



جَامِعَةُ دِمَشْقِ

كَلِيَّةُ الْحَقُوقِ

قِسْمُ الْقَانُونِ الْخَاصِّ

عدم التنفيذ العيني على العقار بحكم القانون

رسالة مقدّمة لنيل درجة الدّكتوراه في القانون الخاص

إعداد الباحث

علي أحمد محفوظ

إشراف الدّكتور

أحمد الحراكي

الأستاذ المساعد في قسم القانون الخاص

1442هـ - 2021م

وقدر كل امرئ ما كان يحسنه والجاهلون لأهل العلم أعداء

ففز بعلم تعش حياً به أبداً الناس موتى وأهل العلم أحياء

﴿عَلَّمَ ابْنُ أَبِي طَالِبٍ﴾



إلى الذين يحملون قناديلهم دون أن يلتفتوا خلفهم...

إلى من فطر قلبي باستشهاده... إلى روح شقيقي الذي فارقنا قبل
إكمال هذا البحث

إلى من كانت معاناته زاداً في إغناء الجانب العملي لهذا البحث
إلى من أجحفت بحقه السّنون والأيام
إلى والدي الذي همّ أن يقول لي:
تحطّمتنا الأيام حتّى كأنّنا زجاج ولكن لا يُعاد له سبك

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر والتقدير للأستاذ المساعد الدكتور أحمد الحراكي، الذي
تفضل بإشرافه على هذا البحث وأغنائه بنصائحه القيمة وتوجيهاته
السديدة، و إلى أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق جميعاً.

كما أتقدم بوافر الشكر وعظيم التقدير للأساتذة الأفاضل أعضاء
لجنة المناقشة لتفضلهم بالموافقة على مناقشة بحثي رغم التزاماتهم
البيداغوجية والإدارية.

وكذلك موظفي إدارة كلية ومكتبة الحقوق في جامعة دمشق.

مقدمة

الأصل في تنفيذ الالتزامات هو التنفيذ العيني أي وفاء المدين بعين ما التزم به سواء كان ما التزم به عملاً أو امتناعاً عن عمل، ويُعدُّ بذلك أفضل وسيلة تضمن استقرار المعاملات بين الأفراد؛ لأنَّ الهدف من تعاقد أي شخص هو الحصول على عين ما تعاقد عليه.

والتنفيذ العيني يُعدُّ أحد الجزاءات المترتبة على مخالفة أحد الأطراف التزاماته في العقد عموماً، ولا يختلف الأمر بالنسبة للعقارات، إذ حافظ المشرع على مبدأ الرضاينة في العقود التي ترد على عقار، فلم يُغيّر التسجيل من طبيعتها الرضاينة مع تراخي أثر من آثار العقد لحين التسجيل، لكن بسبب طبيعة العقارات وأهميتها في الحياة الاقتصادية، فقد شرع لها قواعد تختلف عن المنقولات، ولعلَّ اختلاف القواعد التي يخضع لها انتقال الحقوق العينية العقارية كان له أثرٌ على أحكام النصوص التي تناولت التنفيذ العيني بوصفه جزءاً. فالعقد لا أثر له من حيث نقل الملكية أو أي حق عيني آخر أو تعديله أو إنشائه إذا لم يُشهر التصرف في السجل العقاري، لكنّه يظلّ صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية، ويُعطي للدائن الحق في حال امتناع المدين عن نقل الحق العيني للدائن إلزامه بذلك. فالتنفيذ العيني حق للدائن وواجب على المدين.

وعقد البيع العقاري غير المسجل يُعد سبباً مكسباً لحق التسجيل وله أهمية في اكتساب حق تسجيل حق الملكية، وهو يُعطي الدائن الحق بمطالبة المدين بتنفيذ التزامه عيناً بتسجيل العقار ونقله لاسمه في السجل العقاري رضاءً أو قضاءً، إلّا إنّ هناك حالات يُمتنع فيها التنفيذ العيني على عقار كهلاك العقار المبيع محلّ الالتزام فإنّ هلاكه يُشكّل معه مانعاً مادياً يستحيل معه التنفيذ العيني بتسليم المبيع، كما أنّ امتناع التنفيذ العيني يكون تارةً اتفاقياً كما لو

احتفظ البائع بحق النكول في عقد البيع فإنه لا يجوز إجباره على التنفيذ العيني والزامه بتسجيل العقار على اسم المشتري في السجل العقاري؛ لأن التزام البائع في هذه الحال يُعدّ التزاماً تخييرياً يقع على أشياء متعددة تبرأ ذمة المدين بأداء واحد منها، وتارة يكون قانونياً حيث يُمتنع التنفيذ العيني على العقار لأسباب متعددة نص عليها القانون، كما في حال اكتساب الغير حقّاً عينياً على العقار بحسن نية، فعندئذ يُمتنع على المشتري التنفيذ العيني على العقار، وكذلك امتناع تملك المشتري للعقار في حال إفلاس البائع، أو إعساره، أو وفاته معسراً قبل أن يقوم المشتري بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري، كما أنه يُمتنع على المشتري تملك العقار في حال حجزه من قبل الدائنين قبل تسجيل المشتري لعقده، وإن انقضاء مهلة السنتين أيضاً المنصوص عليها في المادة (٣١) من قانون التّحديد والتّحرير الصّادر بالقرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ يُشكّل معه سبباً قانونياً آخر يستحيل معه التنفيذ العيني ويسقط حق الدائن في المطالبة بعين العقار.

إنّ الأسباب القانونيّة -المتقدم ذكرها- تنشأ في الفترة الفاصلة بين انعقاد عقد البيع وتسجيله في السّجل العقاري، وإنّ احتمال قيام هذه الأسباب ليزداد شأنًا كلّما تراخى التّسجيل عن وقت إبرام العقد، وإنّ التأخر في التّسجيل لا يكون دوماً إرادياً بسبب العاقدين أو أحدهم بل قد يكون لا إرادياً بسبب إرادة المشرّع نفسه كما في حال التّعاقّد على تملك طبقات البناء والشّق قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه حيث يتعذّر التّسجيل قبل إتمام البناء عملاً بأحكام قانون السّجل العقاري.

ودراً لهذه العواقب، فقد جاء المشرّع بأحكام وقائيّة، حرص فيها على حماية مصالح الطّرفين في فترة ما بين العقد والتّسجيل بما يكفل حق الدائن في التنفيذ العيني على العقار، كإشارة الدّعوى والفيد المؤقت وإحداث السّجل المؤقت.

ونظراً لما لهذا البحث من فوائد لا تهم رجل القانون والمهتم بقضاياهم فحسب، إنما تعني أكثر الناس من خلال تعاملهم بالعقار والحقوق المتفرعة عنه، وإذا كان رجل القانون ودارسه في حاجة لنظريات القانون ومبادئه فإنه مع غيره من سواد الناس وعامتهم في حاجة مماثلة لتطبيقات تلك النظريات والمبادئ من خلال الممارسات العملية والتي تُشكّل أحكام التنفيذ العيني على العقار الجانب الشائع والمهم منها، والتي لا يعدم أي فرد أن يكون أحد المتأثرين بها.

وبناءً على ذلك، سيتم في هذه الدراسة بيان الأسباب القانونية التي يُمتنع معها التنفيذ العيني على العقار، وإجراءات الحماية التي أتى بها المشرع وتطبيقاتها المعاصرة.

ونظراً لكون هذا الموضوع كثير التشعب، متعدد المسارب، واسع العطن، لتعلقه بآثار العقود كافة ومن العسير والحال هذه الإلمام بمطانه وموضوعاته، فكان الأجدر الاختصار على جانب واحد ليكون أقرب للفهم وأوفر للجهد.

ولما كان عقد البيع يأتي على رأس العقود الناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى وهو الذي يُؤخذ عادةً نموذجاً للعقود واجبة التسجيل وما يسري عليه يسري على سائر العقود الناقلة للملكية، لذلك سيكون مجال بحثنا هو عقد البيع باعتباره المجال الأوسع الذي تنثر بشأنه إشكالات التنفيذ العيني في الحياة العملية.

طرح الإشكالية:

إنّ صدور العديد من التشريعات والأنظمة التي تُعنى بأمور العقار وعدم استقرارها أدّى في معظم الأحيان إلى تقلص الاستثمارات وهروب رؤوس الأموال فضلاً عن إجماع المؤسسات المالية عن تقديم القروض والصّعوبات التي يواجهها المواطن في تأمين العقار السكني الملائم له ولا سيما أنّ هناك مساحات واسعة من الأراضي في القطر العربي السوري غير محدّدة ومحررة

مما يجعل ملكيتها غير مستقرة وتزداد النزاعات بشأنها. وإن كثرة التشريعات العقارية وتبعثرها، ما يؤدي إلى تناقض أو تضارب بعض النصوص في هذا التشريع أو ذاك، فضلاً عن التعارض والتناقض بين النصوص القانونية والاجتهادات القضائية المفسرة لها، ناهيك عن تناقض الاجتهادات فيما بينها، إضافة إلى التعقيدات التي تسير واقع عمل القضاء السوري من خلال الإجراءات المتبعة وهو ما يترك أثاره السلبية على أصحاب الحقوق العينية ويعرض حقوقهم للضياع لأسباب لا شأن لهم فيها.

وانطلاقاً مما سبق يمكن طرح الإشكالية البحثية، من خلال الأسئلة التالية:

- ما مدى تأثير التشريعات العقارية المختلفة والمتناقضة في أحيان كثيرة، والاجتهادات القضائية المختلفة والمتناقضة فيما بينها في الموضوع الواحد والمبنية على تلك التشريعات على حق الأفراد والأشخاص في الحصول على حقوقهم التي تعاقبوا من أجلها؟

- وفي حال فقدان المشتري لحقه في التنفيذ العيني على العقار للأسباب التي نصّ عليها القانون، فهل يفقد المشتري بالتالي حقه تجاه البائع أم أنه يوجب إعمال قواعد المسؤولية العقدية في هذه الحال؟

- أضف إلى ذلك أنه إذا ما اكتسب الغير حقاً عينياً على عقار بموجب قرار قاضي الصلح بوصفه القاضي العقاري الدائم في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير وسُجّل العقار على اسمه في السّجل العقاري، فهل يُشكّل ذلك سبباً قانونياً يُمتنع معه التّنفيد العيني على العقار ويفقد الدّائن بالتّالي حقه في المطالبة بعين العقار، وذلك أسوةً بالمناطق التي جرت فيها أعمال التّحديد والتّحرير الإجبارية أم لا؟

وهنا تظهر الحاجة إلى البحث عن الضّمانات والتّدابير التي تضمن تلافي آثار الأسباب القانونية التي يُمتنع معها التّنفيد العيني على العقار، وفيما إذا كانت الإجراءات والتّدابير التي أتى بها المشرّع كإشارة الدّعوى والقيد المؤقت

والسجل المؤقت كافية لتأمين حماية الدائن من مخاطر تلك الأسباب، بالإضافة إلى الإشكالات التي أبرزها الواقع العملي والتي سنبينها في حينها. ولا سيما بعد أن ثقلت العقارات في سائر المناطق بالعديد من وقوعات وإشارات المنازعات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الأسباب القانونية التي يُمتنع معها التنفيذ العيني على عقار وإبرازها إبرازاً واضحاً؛ وذلك بسبب عدم نص القانون عليها نصاً مستقلاً وإنما أوردها في أماكن مختلفة تبعاً لمكان الاصطدام بها؛ مما اقتضى استخراجها وتوضيحها توضيحاً لا يدع مجالاً للبس عند مواجهتها نظراً للآثار الخطيرة التي تترتب على إغفال اتخاذ الإجراءات الضرورية لمنع ظهورها. وتهدف أيضاً إلى شرح النظام القانوني والآلية القضائية المتبعة؛ لتفادي تلك الآثار، وطرق معالجتها، وبيان ما إذا كانت النصوص القانونية النافذة تُحقق الغاية المتوخاة منها أو تُشكّل عائقاً أمام ذلك، واضعين ما يجب أن تكون عليه عن طريق إلغائها أو تعديلها بما يُحقق الغاية منها، والتي تتسجم وأحكام الدستور والقانون في حماية الملكية العامة والخاصة؛ لأنه وكما تقول القاعدة الرومانية: "إنَّ التشريع متى توقفت حكمته توقف حكمه".

كما تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الكثير من القضايا والمسائل التي يكتنفها اللغط والغموض، ومحاولة تصويبها واقتراح الحلول بشأنها. ورغم أهمية الموضوع وكثرة الأبحاث القانونية المتعلقة بالعقارات، إلا أنه نادراً ما تتطرق تلك الأبحاث إلى الحالات التي يُمتنع معها التنفيذ العيني على العقار بحكم القانون تطرقاً مباشراً رغم مواجهة تلك المشاكل دائماً في الحياة العملية وهو ما شكّل تحدياً عند الشروع في كتابة هذا البحث، فضلاً عن

الصعوبة في العثور على المراجع المتخصصة، مما اقتضى جمع مادة علمية متفرقة من أبحاث مختلفة في بحث مستقل.

منهج البحث:

وقد اعتمدت في كتابة هذا البحث، **المنهج التحليلي الاستنتاجي** الذي يقوم على دراسة النصوص القانونية وتحليلها بدقة وإمكانية إسقاطها على الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار مع طرح وجهة نظري مستنداً إلى آراء الفقهاء في ضوء النظرية العامة في الالتزام واستخلاص النتائج التي يمكن تطبيقها في الحالات التي تواجهها في الواقع، وكذلك **المنهج الاستقرائي** الذي يقوم على رصد اتجاهات أحكام القضاء في المسائل المعروضة توصلًا إلى القاعدة التي تحكمها

وكون أحكام قانون الملكية العقارية رقم ١٩٣٠/٣٣٣٩ التي أخذ عنها المشرع السوري هي المطبقة في لبنان، فضلاً عن أن قوانين التحديد والتحرير والسجل العقاري التي كانت قد صدرت عن المفوض الفرنسي هي نفسها المطبقة في البلدين، فقد رأيت - وبغية تقديم أكبر عدد من الاجتهادات القضائية التي من شأنها توضيح النصوص وأحكامها - الرجوع إلى أحكام القضاء اللبناني الصادرة في قضايا مماثلة. كما أنني أدرجت في الحواشي كل القوانين والقرارات والاجتهادات التي أُلحح إليها في صلب النص تخفيفاً للمراجع من الرجوع إلى المظان المختلفة.

حاولت في هذا البحث قدر المستطاع رغم تشعب وارتباط موضوعاته ببعضها أن أعطي لكل موضوع حيزاً من الاستقلالية تُتيح فهمه والاستفادة منه قدر الإمكان عندما تقتضي الحاجة الرجوع إليه، وهو ما يلحظه القارئ في تكرار بعض النصوص والاجتهادات، وذلك دون أن يكلف أي باحث ممن يود

الرجوع إليه من قراءة البحث كله، وإن كان الاطلاع على الموضوعات كلها
تتيح للقارئ فهماً أوسع وإدراكاً أشمل لما يقدم عليه، آملاً أن أكون قد وضعت
ولو مدماكاً واحداً في هذا المجال خدمةً للقانون السوري الذي نريده متطوراً أبداً.

خطة البحث:

من أجل ذلك تحدّدت هذه الدراسة في مقدمة، وباب أول تناولت فيه الأسباب
القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار، وباب ثانٍ بحثت فيه الإجراءات
والتدابير التي أتى بها المشرع لحماية المشتري من آثار الأسباب القانونية التي
تمنع التنفيذ العيني على العقار وتطبيقاتها المعاصرة، وأنهيت هذه الدراسة في
خاتمة تضمّنت مجموعة من النتائج والاقتراحات، وفق المخطط التالي:

الباب الأول: الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار المباع
الفصل الأول: الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل البائع
المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إفلاس البائع قبل
التسجيل

المبحث الثاني: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إعسار البائع قبل
التسجيل

المبحث الثالث: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال وفاة البائع مُعسراً
قبل التسجيل

الفصل الثاني: الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل الغير
المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً
عينياً على العقار

المبحث الثاني: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال انقضاء المدة
المحددة في المادة (٣١) من قانون التّحديد والتّحرير

المبحث الثالث: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال حجزه من قبل

الدائنين العاديين قبل التسجيل

الباب الثاني: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني

على العقار المباع

الفصل الأول: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني

على العقار المباع في حال التأخر الإرادي

المبحث الأول: إشارة الدعوى

المبحث الثاني: القيد المؤقت

الفصل الثاني: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني

على العقار المباع في حال التأخر الإرادي

المبحث الأول: بيع المسكن على المخطط

المبحث الثاني: ضمانات الحماية المستحدثة وإشكالاتها

الباب الأول
الأسباب القانونية
التي تمنع التنفيذ العيني على العقار المباع

تمهيد:

الأصل في تنفيذ الالتزامات - طوعاً أو جبراً - أن تتم بصورة عينية، أي وفاء المدين بعين ما التزم به فعلاً وبذاته لا بشيء آخر، أي أداء المدين موضوع التزامه ذاته وفق الطريقة المحددة قانوناً أو اتفاقاً^(١)، كالالتزام بالبائع بتسليم المبيع إلى الشاري والتزام المستعير بإعادة المعار إلى المغير، وهو ما صرحت به المادة (٢٠٤) من القانون المدني السوري بقولها: "يُجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢٢٠ و ٢٢١ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً، وهو أيضاً ما كان معمولاً به في مجلة الأحكام العدلية^(٢)."

والتنفيذ العيني (exécution en nature)^(٣) يتم بصور وأشكال مختلفة تبعاً لاختلاف محل الالتزام موضوع التنفيذ^(٤). فإذا كان محل التزام المدين هو نقل أو إنشاء الحق العيني الأصلي على عقار معين بالذات كحق الملكية أو الانتفاع أو الارتفاق على هذا العقار فإن تنفيذه لا يتم بمجرد نشوئه، بل يجب مراعاة قواعد التسجيل في السجل العقاري^(٥)، وبالتالي يجب تسجيل التصرف

(١) د. فواز صالح: النظام القانوني للغرامة التهديدية (دراسة مقارنة). بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٨، العدد الثاني، ٢٠١٢، ص ٩ - ٣٨.

(٢) نصت المادة (٥٣) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "إذا بطل الأصل يُصار إلى البديل".

(٣) "L'expression « execution en nature » est ici définie *lato sensu*, elle renvoie à tous les moyens directs ou indirects permettant au créancier d'obtenir le résultat promis". (voir, **Bee Receveur.**, Ph.D, La Force Obligatoire du Contrat de Societe, Université de Cergy-Pontoise- UFR de Droit, 2013, p.145).

(٤) محل الالتزام: هو الأداء الذي يلتزم به المدين نحو الدائن. (انظر: د. فايز محمد حسين، طارق المجذوب: تاريخ النظم القانونية. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ٢٠٠٧، ص ٣٢٩).

(٥) تنص المادة (٢٠٥) من القانون المدني السوري على: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل". ويقابل هذا النص المادة (٢٠٤) من القانون المدني المصري، وكذلك المادة (٢٤٧) من القانون المدني العراقي، وأيضاً المادة (٢٠٧) من التقنين المدني الليبي وهذه المواد مطابقة لنص المادة (٢٠٥) من القانون المدني السوري، بينما لا يوجد مقابل لها في قانون الموجبات والعقود اللبناني ولكن أحكام عقد البيع الواردة في المواد ٣٩٣ حتى ٣٩٥ منه تتضمن أحكاماً متماثلة.

القانوني أو عقد البيع في السّجل العقاري. وعلى هذا فإنّ عدم التّسجيل لا يمنع من نشوء الالتزام بنقل الملكية أو الحق العيني؛ لأنّ هذا الالتزام ينشأ من العقد، والتّسجيل يُنفذ الالتزام لا يُنشئه^(١). فإذا باع شخص عقاراً إلى آخر فإنّ ملكيّة هذا العقار لا تنتقل إلى المشتري إلّا بتسجيل عقد البيع في السّجل العقاري، وقبل تسجيل عقد البيع يبقى الالتزام بنقل الملكية ديناً في ذمّة البائع يتراخى تنفيذه إلى وقت التّسجيل. فالعقد يكون ملزماً للطرفين ولكنه لا ينتج أثره القانوني ويكون نافذاً بين الطرفين وحيال الغير طالما لم يُسجّل أصولاً في السّجل العقاري.

وفيما يتعلّق بالتصرّفات المنشئة لحق من الحقوق العينية التّبعيّة على العقار، فيجب تسجيلها أيضاً في السّجل العقاري. ويبدو لنا أنّ هذا التّسجيل أيضاً شرط لنفاذ هذا الحق بين العاقدین والغير^(٢)، وليس شرطاً لنشوء الحق أو شرطاً للاحتجاج به على الغير فقط كما يرى بعض الفقهاء^(٣). وبالتالي يبقى التزام المدين بإنشاء الحق غير مُنفذ إلى أن يتم تسجيله في السّجل العقاري. أي أنّ الذي ينقل الحق هو القانون نفسه بناءً على التصرّف المسجّل، أمّا الالتزام الذي يقع على عاتق المدين فينحصر في القيام بالإجراءات الضّروريّة

(١) د. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية

الالتزام)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥، ص ٧٧٢.

(٢) وبذلك قضت المادة (١٠٧٧) من القانون المدني السوري بقولها: "يكون التّأمين جبرياً ورضائياً، وفي كلا الحالين لا يكون له أثر إلّا بعد تسجيله". ومن جهة أخرى فإنّ المادة (١١) من قانون السّجل العقاري المذكورة في المتن لم تفرق في آثار القيد بين الحقوق العينية والأصلية والتّبعيّة.

(٣) د. محمّد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية التّبعيّة. الطبعة الثّامنة، منشورات جامعة دمشق،

١٩٩٧-١٩٩٨، ص ٨٦، ٢٧١. ود. أحمد عبد الدائم: النظرية العامة للالتزام (الجزء الثّاني -

أحكام الالتزام). منشورات جامعة حلب، ٢٠٠٧، ص ٥٩. وعبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط

في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، هامش رقم ٢/،

ص ٧٧٢ - ٧٧٤.

اللازمة لإتمام التسجيل في السّجل العقاري^(١). ومن حق المشتري مطالبة البائع بالتّنفيد العيني (*l'exécution en nature*) وعلى القضاء إجابته إلى طلبه وإجبار المدين على القيام به متى كان ممكناً^(٢).

فالالتزام بنقل الملكية (تسجيل العقار على اسم المشتري في السّجل العقاري) أو أي حق عيني آخر يردّ على العقار هو في حقيقته التزام بعمل^(٣)، وهو الالتزام بتحقيق نتيجة (بغاية)^(٤) تتمثّل في نقل الملكية على اسم المشتري في السّجل العقاري، فإذا امتنع المدين كبائع العقار في المثال السابق عن القيام بهذا الالتزام فإنّ الدائن يستطيع اللّجوء إلى القضاء والحصول على حكم من القاضي بثبوت البيع أو صحته، ومن ثمّ تسجيل الحكم في السّجل العقاري، وعندئذٍ ينتقل الحق للمشتري أي يقوم الحكم في هذه الحال مقام التّنفيد العيني^(٥). ويُعتبر هذا تطبيقاً للقاعدة التي قرّرتها المادة (٢١١) من القانون المدني السوري بأنّه:

(١) د. أنور سلطان: النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام (دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني). الطبعة السادسة، دار الفكر العربي، بيروت، ١٩٩٦، ص ١٥٢.

(٢) والحق في التّنفيد الجبري من الحقوق الأساسية للإنسان، وهو معترف به من قبل مختلف الدساتير الوطنية وصكوك حقوق الإنسان، وكذلك العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، ولم تتردّد أيضاً المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان (EDH) في إضفاء بصماتها لبناء وتعزيز الحق في التّنفيد الجبري بوصفه حقاً أساسياً من حقوق الإنسان. انظر:

Wandji Kamga Alain-Douglas, Ph.D, *Le Droit a l'Execution Forcée*, Université de Yaoundé II Et Université de Limoges, 2009, pp. 165- 177, 523.

(٣) د. محمّد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول (مصادر الالتزام_ المصادر الإرادية)، الطبعة التاسعة، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٠ - ٢٠٠١، ص ٢٤.

(٤) د. أحمد عبد الدائم: مرجع سابق، ص ٦٥.

(٥) د. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ٧٧٢، ٧٩٤. و د. أحمد عبد الدائم: مرجع سابق، ص ٥٩. و جعفر محمود المغربي: طرق إجبار المدين على التّنفيد العيني (دراسة مقارنة). رسالة دكتوراه، كلية الحقوق_ جامعة عين شمس، ٢٠٠٠، ص ٤٩.

"في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام"^(١).

وهكذا نجد أنه في حال التنفيذ العيني العقاري يمكن تنفيذ الالتزام جبراً على المدين دون تدخل المدين شخصياً^(٢).

غير أن التنفيذ العيني على العقار قد لا يتيسر دائماً فقد تطرأ أسباب نص عليها القانون تحول دون إمكانية التنفيذ العيني وتجعله مستحيلاً^(٣). ولم يفرد

^(١) وتجدر الإشارة إلى أن التنفيذ الجبري على أموال المدين نوعان: ١- تنفيذ مباشر عيني: وهو حصول الدائن على ما التزم به المدين، أي تمكين الدائن من الحصول على ذلك الشيء بعينه وتسليمه إياه. ٢- تنفيذ مباشر (بطريق الحجز التنفيذي): وفيه لا يصل الدائن صاحب الحق إلى حقه إلا بعد اتخاذ إجراءات الحجز على أموال مدينه وبيعها، وذلك لأن التنفيذ العيني أصبح مستحيلاً أو غير ممكن، بمعنى أنه يجب تحويل محل الالتزام إلى مبلغ من النقود سواء كان ذلك من حيث الأصل أو كان ذلك بصدد تنفيذ بمقابل تحول فيه محل الالتزام إلى مبلغ من النقود. (انظر: هناء محمد القابوني: الحجز التنفيذي على عقار، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٧-٢٠١٨، ص ١٥. كما أن هناك فرقاً بين التنفيذ العيني والتنفيذ الجبري:

(Certains auteurs considèrent que l'expression execution forcée est synonyme d'exécution en nature de l'obligation. Selon d'autres, l'exécution en nature étant l'un des modes d'exécution forcée des obligations). Voir, **Bee Receveur.**, op.cit, p. 45, 569.

^(٢) فالنفيذ العيني الجبري هو النتيجة الطبيعية للقوة الملزمة للعقد. فليس من الضروري النص في العقد على أن التنفيذ العيني يجب أن يحكم به القاضي؛ لأن التنفيذ العيني هو الأثر المباشر (l'effet le plus direct) لمبدأ القوة الملزمة للعقد. وبالتالي فإن غياب مثل هذا البند في العقد لا يعفي القاضي من الموافقة على طلب التنفيذ العيني. ووفقاً لعبارة جيرنغ (**Jhering**) الشهيرة "la réalisation est la vie et la vérité du droit"، فإن التنفيذ هو حياة وحقيقة القانون (انظر:

Nicolas Gras., Ph.D, Essai Sur Les Clauses Contractuelles, Université D'Auvergne – Clermont Ferrand 1, 2014, p 237. Et **Bee Receveur.**, Op.cit, p. 145).

^(٣) "Pour autant, aucune exécution forcée en nature ne sera prononcée par le juge lorsque celle-ci se révèle impossible d'un point de vue moral, matériel ou juridique. Cependant, cela ne signifie pas que le débiteur soit

المشرع السوري نصاً يعدد الأسباب التي تؤدي إلى عدم إمكانية التنفيذ العيني على العقار، وإنما وردت في أماكن متفرقة تبعاً لمكان الاصطدام بها فكانت أشبه بالهوامل وكنا كالشوامل في استخراج تلك الأسباب وتقفي آثارها وجمعها وإحصائها وترتيبها، ويقوم هذا الترتيب على أساس التمييز بين نوعين من الأسباب. وهذه الأسباب بعضها يرجع إلى البائع كما في حالة إفلاس البائع أو إعساره أو وفاته معسراً، وبعضها يرجع إلى الغير كما في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار قبل تسجيله لاسم المشتري في السجل العقاري، وكذلك في حال الحجز الاحتياطي على العقار، وانقضاء مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة (٣١) من قانون التّحديد والتّحرير رقم (١٨٦) لعام ١٩٢٦. وبناءً على ذلك، سنتناول في هذا الباب دراسة الأسباب التي يُمتنع معها التنفيذ العيني على العقار بحكم القانون تبعاً لسبب نشأتها على الوجه التالي:

الفصل الأول: الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار

بفعل البائع

الفصل الثاني: الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار

بفعل الغير

à l'abri de toute sanction juridique. Admettre l'inverse porterait un coup fatal à la force obligatoire du contrat. Dès lors, lorsque l'exécution forcée en nature se révèle impossible, le contractant fautif sera condamné judiciairement à verser des dommages et intérêts au créancier : c'est ce que l'on dénomme l'exécution forcée ou sanction par équivalent". Voir, **Bee Receveur.**, Op.cit, p 148.

الفصل الأول

الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل البائع

إذا كان محلّ التزام المدين هو نقل أو إنشاء الحق العيني على عقار معيّن بالذات، كحق الملكية، فإنّ تنفيذه يتمّ بتسجيله في السّجل العقاري. وعقد البيع العقاري من أهمّ العقود التي يجري عليها التّسجيل. والأثر الرّئيس للبيع وهو انتقال الحق المبيع إلى المشتري يُعدّ التزاماً على البائع. فإذا كان المبيع عقاراً يتوجّب على البائع تسجيل العقار على اسم المشتري في السّجل العقاري، فلا يكسب المشتري حق الملكية على العقار إلّا بتسجيله في السّجل العقاري^(١). فإذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشتري في السّجل العقاري، فإنّ المشتري يستطيع أن يطالب البائع بالتنفيذ العيني قضاءً كما سنرى. غير أنّ هناك أسباباً تطرأ على البائع^(٢) تجعله غير قادر على تنفيذ التزامه بنقل الملكية لاسم المشتري في السّجل العقاري، كما تمنع في الوقت نفسه المشتري من إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني ونقل الملكية لاسمه في السّجل العقاري، كما في حالة إفلاس البائع أو إعساره، أو وفاته معسراً.

(١) فالملكية لا تنشأ إلّا بمراعاة الأوضاع التي يقرّها القانون ويعترف بها. فالقانون هو أساس حق الملكية، فالحق يوجد إذاً أو إلى الحد الذي يعترف به القانون. وكما يقول الفقيه (Jeremy Bentham) فإنّ الملكية والقانون يولدان معاً ويموتان معاً. (انظر:

John G. Sprankling., Understanding Property Law, LexisNexis, 1999, p 2).

(٢) "la déconfiture ou la faillite étaient considérées comme la conséquence des agissements malhonnêtes du débiteur". Voir, Liu Yang., Ph.D, La Suspension du Contrat en Cas d'Obstacle à L'exécution, Université Montpellier 1, 2013, pp: 292- 293.

وانطلاقاً من ذلك سيتم في هذا الفصل دراسة هذه الأسباب والآثار التي
تترتب على نشوئها بشيء من التفصيل، وذلك كما يلي:

**المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إفلاس البائع قبل
التسجيل**

**المبحث الثاني: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إعسار البائع
قبل التسجيل**

**المبحث الثالث: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال وفاة البائع
مُعبراً قبل التسجيل**

المبحث الأول

عدم التّفيذ العيني على العقار في حال إفلاس البائع قبل التّسجيل

ذكرنا أنّه من بين الأسباب التي تنشأ عن البائع والتي تؤدي إلى عدم إمكانية التّفيذ العيني على العقار، حالة إفلاس بائع العقار قبل تسجيل العقار على اسم المشتري في السّجل العقاري، وانطلاقاً من ذلك، سيتم في هذا المبحث استخلاص وتوضيح الأسباب القانونيّة التي تجعل الإفلاس مانعاً من مطالبة المشتري بالتّفيذ العيني وتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري، محاولين التّوفيق بين نصوص قانون التّجارة السوري التي تُنظم شهر الإفلاس، وقانون السّجل العقاري بما يُحقّق الغاية من شهر الإفلاس وحماية المتعاملين مع قيود السّجل العقاري، وذلك في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء، وذلك كما يلي:

المطلب الأول: أثر حكم شهر الإفلاس بالنسبة إلى مشتري العقار

المطلب الثاني: التّطبيق القانوني وموقف القضاء

المطلب الأول

أثر حكم شهر الإفلاس بالنسبة إلى مشتري العقار

الإفلاس (la faillite): هو نظام يهدف إلى تنظيم التنفيذ الجماعي على أموال المدين التاجر الذي يتوقّف عن دفع ديونه التجارية في مواعيد استحقاقها^(١)، وذلك عن طريق مجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن تصفية أموال المدين وبيعها وتوزيع الثمن الناتج عنها بين الدائنين بالتساوي وتقسيمها قسمة الغرماء، كلّ بنسبة دينه من دون أفضلية لدائن على آخر مادام دينه غير مضمون برهن أو امتياز^(٢).

وحالة الإفلاس هي حالة فعلية (état de fait) يقع فيها التاجر إذا توقّف عن دفع ديونه التجارية^(٣)، ومع ذلك فإنّ أحكام قانون التجارة السوري تستلزم لخلق

(١) تجدر الملاحظة إلى أنّ مجرد التوقّف عن دفع الديون المترتبة بذمة المدين لا يكفي لشهر إفلاسه بل يجب أن يثبت أنّ الدين محقّق وخالي من النزاع ومعين المقدار ومستحق الأداء وكذلك يكفي التوقّف عن دفع دين واحد (انظر: د. هاني محمّد دويدار: القانون التجاري اللبناني (الجزء الثاني). دار النهضة العربية، بدون رقم الطبعة، بيروت، ١٩٩٥، ص ٥٥٤. ومحمّد عبد حمادي: النظام القانوني لعقد شراء الحقوق التجارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة بابل، ٢٠٠٨، ص ٢٠٠).

(٢) د. الياس ناصيف: الكامل في قانون التجارة والإفلاس (الجزء الرابع). الطبعة الأولى، بيروت، منشورات البحر المتوسط ومنشورات عويدات، ١٩٨٦، ص ١٤. ود. مصطفى كمال طه، د. علي البارودي: القانون التجاري. الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠١، ص ٣٦٤، ٣٦٥.

(٣) د. علي البارودي: الأوراق التجارية والإفلاس. دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٢٥٠. ووفق المفهوم الحديث للتوقّف عن الدفع، فإنّ التوقّف عن الدفّع لا يصلح أن يؤدّي إلى شهر الإفلاس إلّا إذا صاحبه فقدّ التاجر لائتمانه. (انظر: بليغ عبد النور حاتم: مفهوم التوقّف عن الدفع في نظام الإفلاس. بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلّد ٢٧، العدد الأول، ٢٠١١، ص ٥١١-٥٣٩). ويبدو لنا من نص المادة (٤٤٣) من قانون التجارة السوري -التي تنص على أنّه: ".....يُعتبر في حالة الإفلاس كل تاجر يتوقّف

حالة الإفلاس أن يصدر بشهره حكم قضائي^(١). وقد رتب المشرع على صدور حكم شهر الإفلاس عدة آثار بالنسبة لكل من المدين والدائنين، فمن هذه الآثار بالنسبة للمدين ما يتعلّق بدمّته إذ تُرفع يد المفلّس ويتخلّى عن إدارة أمواله بمجرد صدور حكم الإفلاس ويعهد بالتصرّف إلى وكيل عن الدائنين يُسمّى وكيل التّقليسة (syndic)، أمّا بالنسبة للدائنين فإنّ من آثار صدور حكم الإفلاس نشوء كتلة (جماعة) الدائنين التي يمثّلها وكيل التّقليسة أيضاً والذي يتولّى شؤونها وإيجاد الحل المناسب لها بإشراف قاضي التّقليسة (القاضي المنتدب (juge - commissaire) بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس، وهذا ما نصّت عليه المادة (٤٥٤) من قانون التّجارة السوري رقم (٣٣) للعام ٢٠٠٧ بقولها:

عن دفع ديونه التّجارية، وكل تاجر لا يدعم الثّقة المالية به إلّا بوسائل يظهر بجلاء أنّها غير مشروعة"- أنّها تشير إلى ذلك دون أن تتبيّاه ذلك بشكل واضح وصريح.

(١) حيث تُوجب المادة (٤٤٤) من قانون التجارة السوري أن يشهر الإفلاس بحكم من محكمة البداية المدنية المختصة، وهي في الأساس المحكمة التي يوجد في منطقتها المركز الرئيسي لأعمال المدين، أمّا الآن وبعد صدور القانون (٣٣) تاريخ ٢٠١٢/١٢/١٠ المتضمّن إحداث محاكم تجاريّة بدائيّة واستئنافية في سورية، فأصبحت محكمة البداية التّجارية هي المختصة بشهر الإفلاس. ولا يجوز لمحكمة البداية المدنية بعد هذا التّاريخ أن تنتظر في قضايا الإفلاس لأنّ الاختصاص النوعي من النظام العام. وبالتالي لا بدّ من دعوى ترفع أمام محكمة البداية التّجاريّة وفق القواعد المقرّرة بالقانون التّجاري. [انظر الاجتهادات المتناقضة لمحكمة النقض في هذا الخصوص، فقد جاء في القرار رقم ٣٥٧ أساس ٣٩٦ تاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ الصادر عن الغرفة المدنية الأولى ما يلي: "إنّ الاختصاص في الدّعوى التّجارية يكون لمحكمة البداية المدنية التجارية، وهو من النظام العام طالما أنّ الدين تجاري والعلاقة بين المتداعين تجارية". وجاء أيضاً في القرار رقم ٢٨ أساس ٦٢ تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٣ الصّادر عن الغرفة ذاتها ما يلي: "إنّ توزيع العمل لدى محاكم البداية هو توزيع إداري ولا يحجب عن محكمة البداية المدنية رؤية الدعوى التجارية". مجلة القانون الصادرة عن وزارة العدل في سورية، اجتهادات محكمة النقض (لمدنية والشرعية)، عدد عام ٢٠١٥، ص ١٥، ٦٩].

"١- يترتب حتماً على الحكم بشهر الإفلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن إدارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحرزها في مدة الإفلاس"^(١).

والقاعدة تقول: إنَّ للأحكام الصادرة في الأمور المدنية حجّة نسبية (Le principe de l'autorité relative de chose jugée) حيث يقتصر أثرها على طرفي الخصومة وموضوع النزاع^(٢)، لكنَّ حكم شهر الإفلاس له حجّة مطلقة^(٣)، حيث يُعدُّ المدين مفلساً ليس فقط بالنسبة إلى الدائن طالب الإفلاس، وإنما أمام الناس كافةً، وعلى الأخص أمام الدائنين الذين لم تكن لهم بدعوى الإفلاس أيّ

^(١) ومن الأهمية العلم أنَّ رفع اليد ينشأ عن حكم شهر الإفلاس منذ اليوم الذي يصدر فيه، أي من الساعة الأولى من هذا اليوم، ومن ثمَّ فإنَّ التصرف الحاصل من المفلس في اليوم ذاته الذي صدر فيه الحكم غير نافذ في حق جماعة الدائنين حتّى ولو تمَّ في ساعة سابقة لساعة صدور الحكم. (انظر: إدوار عيد: أحكام الإفلاس (الجزء الأول). مطبعة باخوس وشرتوني، بيروت، ١٩٧٢، ص ٢١٩).

^(٢) نصّت الفقرة الأولى من المادة (٩٠) من قانون البيّنات السوري رقم ٣٥٩ تاريخ ١٩٤٧ على هذه القاعدة إذ جاء فيها: "الأحكام التي حازت درجة القطعية تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة. ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه القوة إلّا في نزاع قائم بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغيّر صفاتهم، وتعلّق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً".

^(٣) وهذا يرجع إلى أنَّ حالة الإفلاس، لا تقبل بحسب طبيعتها التجزئة، فلا يمكن عدّ التاجر مفلساً بالنسبة إلى بعض دائنيه وغير مفلس بالنسبة إلى بعضهم الآخر، فضلاً عن أنَّ التصفية الجماعية التي يهدف إليها حكم شهر الإفلاس لا يمكن أن تتحقّق إذا لم يكن لحكم شهر الإفلاس أثر مطلق إزاء جميع ذوي الشأن. ويجدر التّويه أيضاً بأنَّ الصّفة المطلقة الشّاملة لحكم شهر الإفلاس لا تقتصر على الأشخاص بل تمتد إلى الأموال أيضاً إذ يعدّ حكم شهر الإفلاس شاملاً جميع أموال المفلس، سواء الأموال الخاصة بتجارته أم الأموال الخارجة عنها، والأموال الحاضرة والأموال التي ستؤول إليه لاحقاً خلال إجراءات التفليس، عن طريق الإرث مثلاً. (راجع في هذا الصّدّد: د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس، مرجع سابق، ص ١٢٦. وغالب هيسم سكيكر: آثار حكم شهر الإفلاس بالنسبة للدائنين. رسالة ماجستير (ماجستير التّأهيل والتخصّص)، كلية الحقوق - قسم القانون التجاري - جامعة دمشق، ٢٠٠٧-٢٠٠٨، ص ٣٠-٣١).

صلة^(١)، فكل تصرف يصدر عن المدين بعد الحكم بشهر الإفلاس لا يحتج به على كتلة الدائنين^(٢) ويعدّ غير نافذ في مواجهتهم؛ لذلك أوجب المشرع نشر حكم شهر الإفلاس وذلك كي يتمكن من يهتم الأمر من الاطلاع عليه لتمكينهم من الاحتجاج بحقوقهم والمحافظة عليها^(٣).

وقد حدّدت المادتان (٤٥٠، ٤٥٩) من قانون التجارة السوري وسائل نشر الحكم، ومنها تسجيل الحكم القاضي بشهر الإفلاس في السجل العقاري بوساطة وكلاء التقييسة إذا كانت أصول التقييسة تشتمل على عقارات أو حقوق عينية عقارية^(٤).

(١) د. علي البارودي: مرجع سابق، ص ٢٦٢.

(٢) وكتلة الدائنين عادة تتألف من الدائنين العاديين وأصحاب حقوق الامتياز العامة، أمّا الدائنون المرتهنون وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على منقول أو عقار فإنهم لا يدخلون في كتلة الدائنين ولا تسري عليهم الأحكام التي يخضع لها هؤلاء ولا يلتزمون بقرارات الكتلة. والدائنون العاديون: هم دائنو التاجر المفلس قبل شهر الإفلاس والذين ليس لديهم أية حقوق أو امتيازات أو رهن على أموال التاجر ويشتركون بالضمان العام على أموال المدين. أما الدائن غير العادي: فهو الدائن المضمون دينه برهن أو امتياز. (انظر: د. حمد الله محمد حمد الله: القانون التجاري. دار النهضة العربية، ١٩٩٨-١٩٩٩، ص ٣٧١. ود. هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص ٦٢٤).

(٣) د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس، مرجع سابق، ص ١٢٧.

(٤) تنص المادة (١٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السجل العقاري على أنّه: "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 إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك وكذلك الأحكام التي يعلن بها الإفلاس والأحكام التي يعلن بها التصفية القضائية. فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في أموال التقييسة". ومن وسائل نشر الحكم أيضاً: أ- النشر في إحدى الصحف اليومية ب- تسجيل الحكم في سجل المتجر ج- أن يتم النشر في المكان الذي شهر فيه الإفلاس وفي سائر الأماكن التي يكون للمفلس فيها مؤسسات تجارية. د- النشر في السجلات الأخرى التي يكون للمفلس فيها حقوق عينية أو فكرية أو تجارية خاضعة للتسجيل في تلك السجلات.

ويبدو لنا أنَّ فائدة هذا القيد لا تقتصر على مجرد العلانية كما ذهب إليه بعض الفقه المصري^(١)، وإنَّما هو إجراء ضروري لكي يتسنى الاحتجاج به تجاه الغير؛ وهذا يعود إلى خصوصية أنظمة الشَّهر العقاريَّة العينية المطبَّقة في بلدنا، والتي تجعل القيد في السَّجل العقاري هو المصدر الوحيد للحقوق العينية العقاريَّة بحيث يعدّ القيد حجة مطلقة تجاه الكافة.

إنَّ رفع اليد يشمل جميع التصرّفات التي تصدر عن المفلس بعد شهر إفلاسه والتي من شأنها الإضرار بالذَّائنين والإخلال بالمساواة بينهم^(٢) سواء صدرت في صورة عقد، أو التزم بها المفلس بإرادة منفردة^(٣)، والعبرة في أسبقية حقّ الذَّائنين على شهر الإفلاس يكون بتاريخ إبرام العقد عندما يكون الحق ناشئاً عن عقد، لا بتاريخ الحكم المقرّر للحق^(٤). وإذا اشترط القانون لإتمام العقد استيفاء إجراءات معينة فيجب أن تتمّ هذه الإجراءات قبل صدور حكم شهر الإفلاس^(٥). ومن أمثلة ذلك عقد البيع العقاري والذي اشترط القانون تسجيله في السَّجل العقاري كي ينتج آثاره حتّى في العلاقة بين المتعاقدين. فإذا صدر حكم شهر الإفلاس قبل تسجيل مشتري العقار لحقه في السَّجل العقاري، فإنّه يُمتنع عليه بعد صدور الحكم المطالبة بعين العقار وتسجيله على اسمه في السَّجل العقاري، فمن المعلوم أنَّ عقد البيع العقاري غير المسجَّل يُنشئ التزاماً بذمة البائع بنقل الملكية لاسم المشتري، ويعطي المشتري الحق بإقامة الدَّعوى على

(١) د. علي البارودي: مرجع سابق، ص ٧٥٣.

(٢) د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس، مرجع سابق، ص ٢٣١.

(٣) سمير الأمين: الإفلاس. الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ١٩٩٩، ص ١٦٧.

(٤) وإذا كان العقد مدنياً فيجب أن يكون ذا تاريخ ثابت (م ١١ من قانون البينات)، وإذا كان العقد تجارياً فيجوز إثبات تاريخه بجميع الطرق (م ١٠٥ من قانون التجارة).

(٥) د. إلياس ناصيف: الوسيط في قانون التجارة - الجزء السادس (الصلح الوافي والإفلاس). المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ٢٠٠٨، ص ٢٠٤. وانظر أيضاً:

Dr. Habil. Christoph U. Schmid., Ph.D, "Real Property Law AND Procedure In The European Union- General Report-", European University Institute (EUI) Florence 2005, p. 43, 48.

<https://www.eui.eu/.../Law/.../EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProje>,

20/12/2017, 8,30.

المدين ومطالبته بعين العقار وإلزامه بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري^(١).

وإنَّ جميع التصرّفات التي يقوم بها المدين المفلس بخصوص أمواله في فترة صدور الحكم تعدّ غير نافذة بقوة القانون بحيث لا تسري هذه التصرّفات في مواجهة الدائنين مهما كان نوعها حتى لو كان الغير حسن النية وجاهلاً صدور الحكم^(٢)، لكن القانون وكما أسلفنا قد أقرّ قاعدة خاصة تقضي بوجوب تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري بوساطة وكلاء التقلّيسة متى كانت أصول التقلّيسة تشتمل على عقارات أو حقوق عينية عقارية^(٣). وذلك بغية حماية المتعاقدين مع المفلس.

وقد اختلفت الآراء حول الأثر الذي يترتّب على تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري، فذهب بعضهم للقول إنّه: [لا يُشترط تسجيل حكم الإفلاس في السجل العقاري لكي يتسنّى الاحتجاج به تجاه الغير؛ لأنّ المادة (٦١٧) من قانون التّجارة السوري - المعادلة للمادة (٤٥٤) من قانون التّجارة السوري الجديد رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧- أوجبت على المفلس عند صدور حكم بإفلاسه أن يرفع يده عن إدارة أملاكه والتصرّف بها بشكل مطلق، وبالتالي وبناءً على ذلك يكون باطلاً كلّ تصرّف منه يؤدّي إلى نقل حق عينيّ إلى الغير حتّى لو كان هذا الغير جاهلاً أو غير عالم بصدور حكم الإفلاس أو إنّ حكم الإفلاس لم يُشهر بعد بقيده في السجل العقاري، ولأنّ قانون التّجارة أيضاً قد صدر بتاريخ

(١) أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق-جامعة دمشق، دون تاريخ، ص ١٨٣.

(٢) د. إلياس ناصيف: الوسيط في قانون التّجارة - الجزء السادس (الصلح الوافي والإفلاس). مرجع سابق، ص ١٩٤.

(٣) يتوجب أيضاً على وكيل التقلّيسة إجراء القيد على كل صحيفة عقار يكسبه في أثناء التقلّيسة، أمّا العقارات المكتسبة بعد إقفالها فلا يشملها القيد إلّا إذا حصل الإقفال لعدم كفاية الموجودات إذ في هذه الحال لا يزول رفع يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرّف فيها.

لاحق للقرار (١٨٨) ولو شاء المشرع اشتراط تسجيل حكم الإفلاس حتى يؤدي إلى رفع يد المفلس لكان فعل وبذلك فإن المشرع أراد أن يضحّي بالدين العقاري لمصلحة الدين التجاري^(١). ويرى بعضهم الآخر أن هناك تناقضاً بين نص المادة /٦١٧/ من قانون التجارة السوري (المعادلة لنص المادة /٤٥٤/ من قانون التجارة السوري الجديد رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧) ونص المادة (٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ الذي يوجب قيد قصر التصرف الناتج عن الإفلاس في السجل العقاري، وإزالة هذا التناقض عدواً أن نص المادة (٦١٧/٤٥٤) هو الواجب التطبيق؛ لأن قانون التجارة قانون لاحق للقانون العقاري، ولأن نص المادة (٦١٧/٤٥٤) هو نص خاص بينما نص المادة (٩) من القرار ١٨٨ هو نص عام^(٢).

ويبدو لنا أن هذه الآراء محلّ نظر إذا أخذنا نص المادة (٤٥٩) من قانون التجارة السوري رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧ الذي يقضي بتسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري من دون بيان ما يترتب على ذلك من آثار على ما هو عليه، إلا أن ذلك يصطدم بأحكام قانون السجل العقاري ولاسيما إذا أخذنا بالحسبان أن المادة (١٠) من قانون السجل العقاري قد أوجبت تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري، وأثر القيد في السجل العقاري لا يقتصر على مجرد الإعلان كما بينا^(٣)، وإنما لكي يمكن الاحتجاج به تجاه الغير، ومن ثم يغدو نص المادة (٤٥٤) مجرداً من آثاره في هذه الحالة وذلك لجهة التصرفات المتعلقة بالعقارات ما لم تُسجل في السجل العقاري، وهنا يفترض أن التصرف قد جرى لمصلحة غير الدائن وفق ما

(١) انظر: أمين بركات سعود: السجل العقاري (المحاضرة السادسة والسابعة). مجموعة محاضرات أقيمت لقضاة الدورة الرابعة في المعهد القضائي، ٢٠٠٦-٢٠٠٧، ص ٩-١٠.

(٢) د. أسعد دياب، طارق زيادة: أبحاث في التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس- لبنان، ١٩٩٤، ص ٢٣٥.

(٣) انظر: ص ٢٤ من هذا البحث.

يُستدل عليه من نصّ الفقرة الثّانية من المادة /٤٦٠/ من قانون التّجارة السّوري رقم /٣٣/ لعام ٢٠٠٧، أمّا إذا كان حاصلًا مع أحد الدّائنين وبقصد الوفاء بدين فيكون التّصرّف باطلاً لإخلاله بمبدأ المساواة بين الدّائنين^(١). ولا يمكننا تفسير نصّ المادة (٤٥٤) من قانون التّجارة السّوري إلّا إذا اعتبرنا أنّ التّصرّف بشأن العقار كان حاصلًا مع أحد الدّائنين الذين تتكون منهم كتلة الدّائنين حتّى تستقيم أحكامها وما أورده أنفًا. ومن ثمّ لأبّد من إعادة النّظر في هذه المسألة وإزالة التّناقض المذكور والتّوفيق بين النّصوص وصياغتها بلغة دقيقة^(٢)، كالنّص في المادة (٤٥٤) من قانون التّجارة السّوري على عدم جواز الاحتجاج بحكم شهر الإفلاس بالنّسبة إلى التّصرّفات الّتي يكون محلّها نقل أو إنشاء حق عيني على عقار قبل تسجيله في السّجل العقاري بصورة صريحة لا تدع مجالاً للّبس.

يُستنتج ممّا سبق بيانه أنّه إذا أُغفل تسجيل حكم الإفلاس في السّجل العقاري، فإنّه لا يمكن لكتلة الدّائنين أو لوكيل النّقلية الذي يمثّلها الاحتجاج ضدّ الغير حسن النّيّة الّذي أجرى تعاقدًا مع المفلس على عقار أو حق عيني له بعدم نفاذ هذا التّعاقد ما دام حكم الإفلاس مجهولاً له. وهذا جاء متماشياً ومنسجماً مع أنظمة وقوانين السّجل العقاري الّتي تكسب صاحب القيد حماية قانونيّة تجعله بمأمن من أي مطالبة أو اعتراض ما دام حكم شهر الإفلاس خافياً عليه، وقد اكتسب حقّه بالاستناد إلى قيود السّجل العقاري الّتي تخلو من

(١) انظر: أمين بركات سعود: السّجل العقاري (المحاضرة السّادسة والسّابعة). مرجع سابق، ص ٩.

(٢) لأنّ سيادة القانون تقتضي صياغة قواعده بلغة دقيقة، فاللّغة ليست موضوع القانون فحسب، بل هي وسيلة القانون في التّعبير عن قواعده، فهي على حدّ تعبير بعضهم بمنزلة عربة للقانون

(Véhicule du Droit). انظر:

Marie Fernet., La Langue et Le Droit dans les Relations Commerciales Internationales. Ph.d thèse, L'université de Bourgogne, 2009, p.p.280 - 281.

أي ذكرٍ لحكم شهر الإفلاس^(١). فمن الواجب تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري ليتسنى الاحتجاج به تجاه الغير^(٢). فعقد البيع العقاري لا ينتج آثاره حتى بين المتعاقدين إلا بتسجيله في السجل العقاري، وذلك قبل تسجيل حكم شهر الإفلاس في هذا السجل^(٣)، وذلك عملاً بمبدأ عدم سريان الحقوق غير المقيدة في السجل العقاري على الغير^(٤)، بحيث إنّه إذا صدر حكم شهر

(١) د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس، مرجع سابق، ص ٢٢٠. ود. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣٥.

(٢) وبهذا قضت محكمة النقض السورية، حيث جاء في قرار لها ما يأتي: "يجب تسجيل حكم شهر الإفلاس على صحائف عقارات المفلس ليتسنى الاحتجاج به تجاه الغير أو إنشاء تأمين جبري لصالح كتلة الدائنين، وهذا الوجوب مؤيد بقواعد التشريع العقاري الواردة في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المعدل بالقرار ٤٥/ل.ر تاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢. والحقوق والواجبات والأحكام والأحداث الحقوقية الخاضعة للتسجيل الإجمالي تعتبر لغواً بحق الغير طالما أنها غير مسجلة". قرار رقم ٦٠٦/٦٠٠/١٨٠/١٢/٨ تاريخ ١٩٦٢/١٢/٨. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. الطبعة الرابعة، المكتبة القانونية، دمشق، ص ٦٥٩. ومجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض (السورية) من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣، الجزء الأول، المطبعة الجديدة، ١٩٦٣، ص ١٥١.

(٣) انظر: ص ٢٤ من هذا البحث.

(٤) تنص المادة (٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ على: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والنقيدات العقارية والحجوز. وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل. يجب حتماً أن تُدَوَّن في الصحيفة المختصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية. ولا تُعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري. وابتداءً من هذا القيد يجب أيضاً أن تُقَيَّد في صحيفة العقار الأساسية جميع التحويلات التي تحدث في الحدود. وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على أثر بناء أو على أثر تقويم الطرقات ومجاري المياه والأقنية والخطوط الحديدية. حتى يمكن الاعتراف بها تجاه الغير. ويجب أيضاً قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على أثر تشييد بنايات حديثة. أو على أثر تغيير في البنايات الموجودة أو على أثر ضبط الحدود، وعلى المالكين والإدارات العمومية ذات الشأن أن تبلغ لهذه الغاية أمين السجل العقاري جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات".

الإفلاس وسُجِّل وكان عقد البيع لم يسجَّل، فلا يحتجّ به على جماعة الدائنين، ولا يمكن للمشتري رفع الدَّعوى والمطالبة بالتَّنفيذ العينيّ ونقل العقار لاسمه في السَّجِّل العقاري^(١).

فمشتري العقارات من المفلس إذا لم يسجِّل عقده قبل تسجيل حكم شهر الإفلاس في السَّجِّل العقاري يعدّ في حكم الدائن العادي^(٢)، ويستحيل عليه عندئذٍ المطالبة بالتَّنفيذ العيني وإجبار البائع على ذلك، وإنَّما يدخل العقار المبيع عندئذٍ

والمقصود بالغير (les sens du mot tiers): كل شخص لم يكن طرفاً في العقد غير المسجَّل في السَّجِّل العقاري لا أصالة ولا نيابة، أو الذي ليس خلفاً عاماً ولا خلفاً خاصاً، ولا دائناً للمتعاقد، وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد بالاستناد إلى حق عينيّ مترتب له على العقار أو سبب آخر مشروع كالإجارة مثلاً، وتُعدّ جماعة الدائنين من الغير في حالة إفلاس صاحب الحقّ العينيّ. (انظر: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣٣. وأمين بركات سعود: السَّجِّل العقاري (المحاضرة السادسة والسابعة)، مرجع سابق، ص ٤. ود. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٩٢. وأصالة كيوان: آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٦، ص ١٠٢ وما بعدها).

(١) "إن تراخي زوجة المفلس المشتري عقاره في القيام بالإجراءات اللازمة لتسجيله في السجل العقاري، لا يجعل العقد نافذاً حتى بين المتعاقدين وناقلاً للملكية ما لم يقترن بالتسجيل في السجل العقاري، مما يجعله غير صالح للاحتجاج به ضد كتلة الدائنين، ولو كان معقوداً قبل فترة الرتبة". قرار محكمة النقض السورية الصادر بتاريخ ١٣/٢/١٩٦١ -مجلة القانون لعام ١٩٦١- ص ٢٤٤. وجاء في اجتهاد آخر لمحكمة النقض: "إن مثل هذه العقود غير النافذة التي لم تُوضع الإشارة بشأنها في السَّجِّل العقاري على قيد العقار لا يمكن الاحتجاج بها ضد كتلة الدائنين التي يُنشئ لها حكم الإفلاس تأمناً جبرياً على عقارات المدين المفلس بمقتضى م. (٦٢٢) من ق.ت". أساس ٤٤١ قرار ١٣٨ تاريخ ١٣/٢/١٩٦١ (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قِبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣، الجزء الأول، مرجع سابق، ص ١٤٦). ومثله أيضاً قرار محكمة النقض السورية رقم ٤٠٣ أساس ٧٤٤ تاريخ ٩/٤/٢٠٠١ (مجموعة أحكام النقض في القضايا التجارية من عام ١٩٨٨-٢٠٠٢، القسم الثاني، ص ١٤٠).

(٢) الدائن العادي: هو الذي لا يملك سوى الضمان العام على أموال المدين من أجل الوفاء بدينه.

ضمن أموال التّقليسة، ويعدّ المشتري دائناً للمفلس بالتّمنّ ولا يكون له سوى الدخول في التّقليسة والخضوع لقسمة الغرماء (distribution par contribution)^(١)، وذلك تطبيقاً لمبدأ المساواة بين الدّائنين وحمايتهم من التّنافس والتّزاحم على أموال المدين المفلس.

(١) د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس، مرجع سابق، ص ٢٣٤. ود. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٥٤٨. ومحمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، الطّبعة الأولى، دمشق، ١٩٩٣، ص ١٠٣٢.

المطلب الثاني

التطبيق القانوني وموقف القضاء

إنَّ رفع يد المفلّس عن إدارة أمواله والتّصرّف فيها يشمل أيضاً منعه من التّقاضى، ولا يجوز رفع دعوى من المفلّس أو عليه^(١). فإذا كانت الدّعى مرفوعة قبل صدور حكم شهر الإفلاس ثم صدر حكم شهر الإفلاس قبل أن تكون الدّعى قد تهيّأت للحكم في موضوعها، ترتّب على ذلك انقطاع سير الخصومة بحكم القانون لزوال صفة من كان يباشر الدّعى^(٢) بصراحة نص المادّة (١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري^(٣)، كما أنّه يترتّب على الحكم بشهر الإفلاس إيقاف خصومة الدّائنين العاديين أو الحائزين لامتياز عام في المداعة الفرديّة^(٤). فوفّ الدّعاوى والإجراءات الفرديّة يعني منع كل دائن عادي أو الدّائن الذي يملك حق امتياز عام من اتخاذ أي إجراءات قضائيّة ضدّ المدين المفلّس سواء أكانت هذه الإجراءات متّخذة قبل صدور الحكم بشهر الإفلاس أم بعد صدوره والمسألة التي تبرز في الواقع،

(١) تنص الفقرة الثالثة من المادّة (٤٥٤) من قانون التجارة السوري على: "ولا يمكنه أن يتعاقد ولا أن يخاصم أمام القضاء إلّا بصفة متدخل في الدّعاوى التي يخاصم فيها وكلاء التّفليسة وذلك مع مراعاة احكام الفقرة (٥) من المادّة (٤٥٠) من هذا القانون".

(٢) د. علي البارودي: مرجع سابق، ص ٣٠٤.

(٣) تنص المادّة (١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري الصادر بالقانون رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "ينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهلية الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النّائبين إلّا إذا كانت الدّعى قد تهيّأت للحكم في موضوعها".

(٤) تنص الفقرة الأولى من المادّة (٤٥٦) من قانون التجارة السوري على أنّه: "يترتب على الحكم بشهر الإفلاس إيقاف خصومة الدائنين العاديين أو الحائزين لامتياز عام في المداعة الفرديّة".

حالة تقدّم مشتري العقار بدعوى أمام محكمة البداية المدنية المختصة الواقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه^(١) وذلك استناداً إلى عقد البيع المبرم بينه وبين البائع ومطالبته بتثبيت البيع وإلزام البائع بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري، وتبيّن أنّ البائع كان قد شهر إفلاسه وسجّل حكم شهر الإفلاس على صحيفة العقار موضوع الدعوى. فعند ذلك نتساءل ما هو القرار الذي تتخذه المحكمة في هذه الحالة؟

في هذه الحالة عندما يتقدّم مشتري العقار بدعواه أمام المحكمة فإنّه يُكلّف بإبراز بيان قيد عقاريّ حديث ووضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار؛ وذلك لأنّ إشارة الدّعى هي إجراء شكلي توضع في الدّعاوى العينية المتعلقة بالعقار، وهو شرط شكلي وأساسي لقبول الدّعى والنظر فيها.

وهنا نكون أمام حالتين تبعاً لتاريخ قيد الدّعى ووضع إشارتها:

الحالة الأولى: إذا تبين للمحكمة أنّ تاريخ قيد الدّعى في سجلات المحكمة قد تمّ بعد تاريخ تسجيل الحكم القاضي بشهر إفلاس البائع (مالك العقار). فإنّ السؤال الذي يطرح نفسه ما هو القرار الذي تتخذه المحكمة؟ إنّ المفلس لا يمكنه أن يخاصم أمام القضاء إلّا بصفة متدخل في الدّعاوى التي يخاصم فيها وكلاء التّقليسة بصراحة نص المادة (٤٥٤) من قانون التجارة السوري كما مرّ معنا سابقاً، فبمجرّد صدور حكم شهر الإفلاس تُرْفَع يد المفلس عن إدارة أمواله والتّصرّف فيها، ولا يحق للمفلس منذ ذلك التّاريخ أن يقيم أو أن تُقام عليه أي دعوى متعلّقة بالأموال أو بالحقوق موضوع رفع اليد ويعهد بذلك إلى وكيل

(١) تنص المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم ١ لعام ٢٠١٦ على أنّه: "أ- في الدعاوى العينية العقارية والدعاوى الشّخصية العقاريّة ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة، أمّا إذا تعددت العقارات كان الاختصاص للمحكمة التي يقع أحدها في دائرتها"

التقليسة بصفته ممثلاً قانونياً عن المفلس في الدَّعوى والإجراءات أمام القضاء، ويغدو المدَّعى عليه المفلس في هذه الحال غير ذي صفة في هذه الدَّعوى^(١)، ويتوجَّب على المحكمة اتخاذ القرار برد الدَّعوى شكلاً لعدم صحة الخصومة^(٢)؛ كون الدَّعوى مقامة أصلاً على شخص لا يصح اختصاصه ابتداءً وهو المدَّعى عليه المفلس؛ ذلك لأنَّ صحة الخصومة والتمثيل من النظام العام ومن واجبات المحكمة التَّثبت من توافر الأهلية أو من صحَّة الخصومة أو الإذن عملاً بالمادة (١٧) من قانون أصول المحاكمات المدنيَّة السوري^(٣)، ويجب على المحكمة أن تنفيها من تلقاء نفسها^(٤).

(١) "الصَّفة هي ما للشَّخص من شأن في الدَّعوى يجيز له المخاصمة في موضوعها، وإنَّ أصحاب الحقوق هم ذوو الصَّفة بالمخاصمة أمام القضاء، ولا يُقبل من غير صاحب الحقَّ أن يقاضي عنه لحساب غيره، وليس أحدٌ ملزماً أن يدفع في دعوى تجرَّد صاحبها من صفة النِّقاضي" (نقض سوري أساس ١٤١٣ قرار ٤٣٤ تاريخ ٢٩/٣/٢٠٠٩ غرفة مدنيَّة ثانية، مجلَّة المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السَّنة ٧٦، ص ٤٢١).

(٢) "وجوب اختصاص وكلاء التقليسة عند توجيه الطعن ضد حكم شهر الإفلاس تحت طائلة عدم قبوله عفواً من قبل المحكمة، حتى ولو لم يثر جدل بهذا الشأن". قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١٢ تاريخ ١٩٧٧/٣/٧. (مجلة القانون، مجموعة القواعد القانونيَّة التي قرَّرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض، الجزأين الأوَّل والثاني، ١٩٩٣، ص ٢٩٣).

(٣) تنص المادة (١٧) من قانون أصول المحاكمات المدنيَّة السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنَّه: "على المحكمة في جميع الأحوال التَّثبت من توافر الأهلية أو من صحة التمثيل أو الأذن".

(٤) "إنَّ صحة التَّمثيل والخصومة من النظام العام تنفيها المحكمة من تلقاء نفسها في أية مرحلة من مراحل الدَّعوى". نقض سوري - مدنيَّة أولى - قرار رقم ٤٠٦ لعام ١٩٩٨ أساس رقم ٥٥. مجلة القانون لعام ١٩٩٨، القسم الأوَّل، قاعدة ٥٨، ص ١٨٤. ومثله أيضاً: قرار رقم (٣٩٤١) أساس (٣٢٧٧) تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٤، القاعدة ٧١١. مجلة (المحامون)، العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠١١، السَّنة ٧٦، ص ١٦٨٨. وجاء في قرار آخر لها: "الصَّفة بالادعاء وممن هو مدعى عليه شرط لا بد من تحقُّقه ابتداءً وعلى المحكمة معالجة ذلك لأنَّه من النظام العام". قرار ٥٢١ أساس ٥٩٦ تاريخ ١٨/١٢/٢٠١٢ مجلة (المحامون)، الأعداد ٧-٨-٩-١٠-١١-١٢ لعام ٢٠١٥، السَّنة ٨٠، ص ٦١٧.

وفيما يرى جانب من الفقه^(١) أنه لا يجوز تصحيح الخصومة بعد إقامة الدّعى وتوجيهها إلى غير من جرى اختصاصه فيها ابتداءً، والطلب العارض لتصحيح صفة الخصم في الدّعى لا يقبل، ولابدّ من إقامة دعوى مبتدئة بمواجهة وكيل النقليسة^(٢)، فإننا نميل إلى الرأي القائل: أنه يمكن لوكيل النقليسة أن يتدخل إلى جانب المفلس ويكون من شأن هذا التدخل أن يصحح العيب في الخصومة وعند ذلك تعدّ صحيحة^(٣).

الحالة الثانية: قد يحدث أن تكون الدّعى مقامة من قبل المشتري على البائع مطالباً بإيائه بتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري، وفي أثناء سير الدّعى تم إشهار إفلاس البائع، وسُجل حكم شهر الإفلاس على صحيفة العقار موضوع الدّعى في السّجل العقاري، لكنّ المشتري (المدّعي) أهمل وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار إلى ما بعد تاريخ وضع إشارة حكم

(١) د محمد واصل: شرح قانون أصول المحاكمات. الكتاب الأول - الجزء الأول، جامعة دمشق، ٢٠٠٦-٢٠٠٧، ص ٣٧١. وبهذا قضت محكمة النفض السّورية: "لا يجوز تصحيح الخصومة بعد إقامة الدّعى وتوجيهها إلى غير من جرى اختصاصه فيها ابتداءً". قرار (٢٤٢) أساس (٢٠٠٩) تاريخ ٢٧/٥/٢٠٠٩ - مجلة (المحامون)، العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السنة ٧١، ص ٧٦. ويبدو هذا القرار مخالفاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض رقم (٤٣٣) أساس (١١٨٧) تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦. انظر: ص ٢٩٥ - ٢٩٦ من هذا البحث.

(٢) "ردّ الدّعى شكلاً لا يحجب عن المدّعي حقّ المداعة مجدداً في حال توفر الأسباب التي من أجلها تم رفض الدّعى شكلاً". نقض سوري- قرار رقم (٦٢٤) أساس (٦٠٢) تاريخ ٢٧/٣/١٩٩٥ القاعده ٣٦٠، مجلة (المحامون) العددان ٩، ١٠ لعام ١٩٩٦، السنة ٦١، ص ٩٤١. وجاء في قرار آخر "إنّ ردّ الدّعى لعدم صحة الخصومة يعني ردّها شكلاً دون التّعريض للموضوع ممّا لا يحجب عن المدّعي حقّ المداعة ثانياً بعد تصحيح الخصومة". نقض سوري، غرفة مدنية رابعة أساس ١٧٢٧ قرار ١٥٠٦ لعام ٢٠٠٢ مجلة القانون (مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النّقض)، الكتاب الأول، الأحكام المدنية، ٢٠٠٢، ص ٣٣٣.

(٣) د إلياس ناصيف: الوسيط في قانون التجارة - الجزء السادس (الصلح الواقي والإفلاس). مرجع سابق، ص ٢١١. وانظر أيضاً: قرار الغرفة المدنية الثانية لدى محكمة النّقض السّورية رقم (٣٣٦) أساس (٤١٥) تاريخ ١٥/٣/٢٠١٧. وقرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض السّورية رقم (٤٣٣) أساس (١١٨٧) تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦. ص ٢٩٥ - ٢٩٦ من هذا البحث.

شهر إفلاس المدعى عليه (البائع). وهنا يتبين للمحكمة أن الدعوى كانت مقامة ابتداءً بشكل سليم والخصومة صحيحة، لكن في أثناء سير الدعوى فقد المدعى عليه صفته في المخاصمة بسبب شهر إفلاسه وترتب على ذلك وعملاً بالمادة (١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري انقطاع الخصومة بحكم القانون^(١). وهنا على المحكمة اتخاذ القرار ب: إعلان انقطاع الخصومة ووقف جميع إجراءاتها، لكن بعد تبليغ وكيل النقليسة وإدخاله في الدعوى تعود الدعوى وتستأنف سيرها من النقطة التي وصلت إليها.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين إذا تبين للمحكمة أن عقد البيع لم يكن له تاريخ ثابت قبل تاريخ تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري فإنها تقضي ببطلان العقد وعدم نفاذه حيال كتلة الدائنين.

وفي جميع الأحوال إذا كان عقد البيع ذا تاريخ ثابت قبل تاريخ شهر حكم الإفلاس في السجل العقاري فإن المشتري يعتبر صاحب حق شخصي ثابت قبل تاريخ شهر حكم الإفلاس ويدخل في عداد الدائنين العاديين الذين يدخلون ضمن كتلة الدائنين الذين يمثلهم وكيل النقليسة، وطبقاً للمادة (٤٥٦) من قانون التجارة السوري فإنه يترتب على الحكم بشهر الإفلاس إيقاف خصومة الدائنين العاديين أو الحائزين لامتيياز عام في المدعاة الفردية^(٢)، وبالتالي فإن العقار المبيع يدخل عندئذ ضمن أموال النقليسة ويكون المشتري دائناً للمفلس بالثمن الذي دفعه والذي يستطيع أن يقيده ديناً على النقليسة^(٣)، ويبقى للدائن (المشتري) من أجل الحصول على دينه الانضمام إلى كتلة الدائنين التي يمثلها وكيل النقليسة والتقدم به في النقليسة وخضوعه لإجراءات تحقيق الديون تمهيداً

(١) أنظر هامش رقم (٣)، ص ٣١ من هذا البحث.

(٢) انظر: هامش رقم (٤)، ص ٣١ من هذا البحث.

(٣) د. إلياس ناصيف: الوسيط في قانون التجارة - الجزء السادس (الصلح الوافي والإفلاس)، مرجع

للاشتراك في قسمة الغرماء مع باقي الدائنين والحصول على حقه من أصول التّقليسة^(١).

أمّا إذا كانت إشارة الدّعى قد وضعت قبل تسجيل الحكم القاضي بشهر الإفلاس فإنّ المشتري يستمر في الدّعى والمطالبة بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري.

وهكذا نرى أنّ إعلان إفلاس بائع العقار وتسجيل الحكم القاضي بشهر الإفلاس في السّجل العقاريّ قبل تسجيل العقار على اسم المشتري، يكون سبباً في عدم قدرة البائع على التّنفيد العينيّ لالتزامه بنقل ملكيّة العقار لاسم المشتري في السّجل العقاري، ويحجب عن المشتري حقه في مداعة البائع المفلس ومطالبته بتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاريّ، ويدخل العقار المبيع ضمن أموال التّقليسة، ويبقى المشتري دائماً شخصياً، يزاحمه سائر دائني البائع المفلس في ثمن العقار. وإنّ أعمال الأثر المتقدّم يتوقّف على تسجيل الحكم القاضي بشهر إفلاس البائع في السّجل العقاريّ قبل أن يتمكّن المشتري من تسجيل عقد البيع، تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج ضدّ الغير حسن النّية الذي أجرى التعاقد مع المفلس على العقار بعدم نفاذ هذا التعاقد مادام حكم الإفلاس بقي مجهولاً له. وهو ما يتشابه من حيث المبدأ مع حالة الإعسار، كما سنرى في المبحث الثّاني.

(١) تنصّ المادة (٧٥٢) من القانون المدني السوري على أنّه: "إذا أفلس المدين وجب على الدّائن أن يتقدّم في التّقليسة بالدّين، وإلاّ سقط حقه في الرّجوع على الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من ضرر بسبب إهمال الدّائن".

وفي هذه الحالة يقوم وكيل التّقليسة ببيع العقار نيابةً عن المالك لصالح الدّائنين وذلك أسوة بالدّائن المرتهن الذي يمارس سلطة البيع الممنوحة له عندما يتخلّف المقترض عن سداد دينه. (انظر:

Ross Coates Nicholas Attwell., Conveyancing, 4ed, Cavendish Publishing Limited, London, 2001, p9.

المبحث الثاني

عدم التّفيّذ العيني على العقار في حال إعسار البائع قبل التّسجيل

تمهيد:

نظراً لتطوّر الحياة الاقتصادية، وزيادة الأعباء الحياتيّة، وتغيّر أحوال النّاس، ورغبةً من المشرّع في الحفاظ على أموال النّاس وحقوقهم في حال عجز المدين عن الوفاء بديونه، وحمايةً للمدين من تعسّف دائنيه ولا سيّما إذا كان حسن النّيّة، فقد اقتفى المشرّع السّوري أثر نظيره المصري في تبني نظريّة الإعسار في القانون المدني، ووضع الأحكام التي تضمن تحقيق مصلحة الدّائنين والمدين في الوقت نفسه، خلافاً لمعظم الدّول العربيّة التي لم تنظّم حالة الإعسار في قوانينها، كما هو شأن التّقنينين المدنين اللّبناني واللّيبّي اللّذين أغفلا تنظيم الإعسار على غرار التّقنين المدني الفرنسي^(١).

وللإعسار صلة بحياتنا اليوميّة، وذلك بسبب الظروف الاقتصادية المتغيّرة التي نعيشها، وتقلّبات الأسعار المتلاحقة التي تؤثر على الوضع المالي للأفراد، وما يتركه ذلك من أثرٍ خطيرٍ على المتعاملين معهم، لا سيّما إذا كانت معاملاتهم منصّبة على العقارات التي يملكها المدين العاجز عن الوفاء، وما يستتبع ذلك من التّسابق بين الدّائنين للحصول على امتيازات تكفل لهم استيفاء ديونهم، وازدياد عدد الدّعاوى المقامة أمام القضاء.

وسنرى في هذا المبحث أنّه من بين الأسباب القانونيّة التي تتصل بالبائع وتؤدّي إلى عدم إمكانيّة التّفيّذ العينيّ على العقار حالة إعسار البائع وتسجيل

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظريّة الالتزام)،

مرجع سابق، ص ١٢١٢.

استدعاء دعوى الإعسار قبل تسجيل العقار على اسم المشتري في السجل العقاري.

ونظراً لندرة الأبحاث التي تناولت الإعسار وآثاره من الناحية القانونية، حيث اقتصر معظمها على جانب الفقه الإسلامي، فضلاً عن ندرة الأحكام والاجتهادات القضائية؛ وهذا يرجع في غالبته إلى إغفال معظم التشريعات المقارنة تنظيم حالة الإعسار كما ذكرنا، الأمر الذي جعل أحكامه غامضة ويعتريها النقص - كما سنرى - وبفائها دون تعديل لعدم التصدي لمعالجتها من قبل فقهاء القانون، فضلاً عن ندرة القضايا المعروضة أمام القضاء والتي لمستها من خلال الواقع العملي؛ نظراً للجهل بأحكام الإعسار، ولا سيما إذا أخذنا بعين الاعتبار أن حالة الإعسار تكاد تنطبق على الكثير من المدينين في الواقع، وما يدل على ذلك كثرة إجراءات التنفيذ ونزع الملكية التي تُتخذ ضدهم في أروقة المحاكم، فإن هذا يبدو لنا دافعاً على العمل لتنظيم حالة الإعسار المدني، وإزالة العيوب التي تعتري أحكامه، وتعديلها بما يتوافق والتطورات المعاصرة خلافاً لما يذهب إليه بعض الفقه^(١) من أن إغفال تنظيم حالة الإعسار يعود لعدم أهميته العملية، بل إن وضع هذا النظام - كما ذكر الأستاذ الكبير الدكتور عبد الرزاق السنهوري - أريد به تقرير الأمر الواقع وتحقيق مصلحة المدين والدائنين في الوقت نفسه^(٢).

ولا يخفى ما يحققه شهر الإعسار في الواقع من فائدة للمدين المعسر نفسه، فعندما يرى أن الديون قد أثقلت بسبب الظروف السيئة التي تحيط به، فإنه يستطيع أن يلجأ بنفسه للقضاء، ويطلب شهر إعساره حتى يستطيع

(١) د. أنور سلطان: النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام. مرجع سابق، ص ٩٦.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)،

مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ١٢١٢.

الحصول على منحه أجلاً للديون الحالة، أو مدّه بالنسبة للديون المؤجلة^(١) وبذلك تُتاح له فرصة لتسوية حالته الماديّة بهدوء وطمأنينة^(٢)، ويمكنه أن يحافظ على مورد رزقه، وبذلك تكون الفائدة مشتركة بينه وبين الدائنين الذين يركنون إلى القضاء في تجديد الثقة به. كما لا يخفى أيضاً ما يحققه شهر الإعسار من فائدة للمدين المعسر من إمكانية الحصول على نفقة من إيراداته المحجوزة^(٣) من أجل أن يقتات منها وعائلته، والتي لا تتيسر له في الأحوال العادية إذا ما انهالت الحجوزات على أمواله وترى الدائنين من كلّ حذب ينسلون. وشهر الإعسار يحمي الدائن من خطر قيام المدين بإخفاء أو تبيد أمواله أو التّصرف بها للإضرار بحقوق دائنيه إذا ما استبدّ به اليأس، فيستطيع الدائن أن يطلب شهر إعساره، وبذلك يستطيع أن يلغي جميع التصرّفات التي يمكن أن يقوم بها المدين بعد شهر إعساره^(٤).

(١) تنص الفقرة الثانية من المادة (٢٥٥) من القانون المدني السوري على أنّه: "ومع ذلك يجوز للقاضي أن يحكم بناءً على طلب المدين وفي مواجهة ذوي الشأن من دائنيه، ببقاء الأجل أو مدّه بالنسبة إلى الديون المؤجلة، كما يجوز له أن يمنح المدين أجلاً بالنسبة إلى الديون الحالة، إذا رأى أنّ هذا الإجراء تبرره الظروف، وأنّه خير وسيلة تكفل مصالح المدين والدائنين جميعاً".

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ١٢٢٠.

(٣) تنص المادة (٢٥٩) من القانون المدني السوري على أنّه: "إذا أوقع الدائنون الحجز على إيرادات المدين، كان لرئيس المحكمة المختصة بشهر الإعسار أن يقرر للمدين، بناءً على عريضة يقدّمها، نفقة يتقاضاها من إيراداته المحجوزة، ويجوز الاعتراض على القرار الذي يصدر على هذه العريضة، في مدة ثلاثة أيام من تاريخ صدوره إن كان الاعتراض من المدين، ومن تاريخ تبليغ القرار للدائنين إن كان الاعتراض منهم". وقال الشافعي: "وإذا قام الغرماء على رجل فأرادوا أخذ جميع ماله، ترك له من ماله قدر ما لا غناء به عنه، وأقل ما يكفيه وأهله يومه من الطعام والشراب". انظر: الإمام مُحَمَّد بن إدريس الشافعي ١٥٠-٢٠٤هـ: الأم. الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار الوفاء، المنصورة - مصر، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م، ص ٤٤٢.

(٤) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ١٢١٨-١٢١٩.

ومن استقراء نصوص المواد القانونية التي تنظم حالة الإعسار في قانوننا المدني مع نظيراتها في القانون المدني المصري المقتبسة منه تلك المواد يمكننا القول:

إنَّ العيوب التي تعتري أحكام الإعسار تدرج ضمن العيب الذي يطال قانوننا المدني بشكل عام، ويرجع هذا العيب في معظمه كما يرى الأستاذ الدكتور محمد وحيد الدين سوار^(١) إلى العجلة الزائدة التي رافقت اقتباس قانوننا المدني من القانون المدني المصري، وهو مالم يتح للمشرع السوري فرصة التنسيق بين الأحكام الوافدة من القانون المدني المصري والأحكام القائمة لدينا، ولا سيما لجهة التشريعات المتعلقة بالعقارات^(٢). ولا يغيب عنا أيضاً الاختلاف بين قانوننا والقانون المصري لجهة القوانين والأنظمة المتعلقة بالسجل العقاري، حيث أخذ قانوننا بنظام الشهر العيني بينما يُعتمد في مصر نظام الشهر الشخصي^(٣). وهو ما ترك آثاره على الأحكام التي تتعلق بالعقارات واختلاف

(١) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٧.

(٢) بقيت أحكام قانون تنظيم الملكية العقارية (القرار ٣٣٣٩) الذي أصدرته السلطة الفرنسية عام ١٩٣٠ في عهد الانتداب مطبقة في سورية، حيث قام واضع القانون المدني السوري بنقل محتواه إلى القسم الثاني من القانون المدني السوري رقم ٨٤ تاريخ ١٨/٥/١٩٤٩ وأحلَّ أحكامه محل نظائرها في القانون المدني المصري. (انظر: د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ١٠. ومحمد شمس الدين: نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة - اجتهادات - نصوص)، منشورات دار الرجاء، طرابلس - لبنان، ١٩٨٧، ص ٢٦).

وأيضاً لائحة الأسباب الموجبة للقانون المدني السوري).

(٣) نظام الشهر العيني (livre foncier): يتخذ من العقارات ذاتها أساساً له، بحيث يفرد لكل وحدة عقارية صحيفة ويُعطى لها رقم متسلسل يُدرج بها بيانات العقار، والمتعاملين معه، والحقوق المتعلقة به والحقوق المترتبة له أو عليه، فتكون الصحيفة بمثابة هوية للعقار. والتسجيل العيني هو الذي ينشئ الحقوق ويرتب أثر التصرف بالنسبة للمتفاعدين وغيرهما ابتداءً من تاريخ التسجيل.

أمّا نظام الشهر الشخصي: فيتخذ من الأشخاص أساساً، بحيث يتم البحث عن الملكيات والحقوق العينية الأخرى في فهارس هجائية تضم أسماء الأشخاص وتبيان ما يملكون من عقارات، ولهذا

القواعد التي تحكمها مع ما يتصل بها من قوانين أخرى، وخاصةً لجهة القواعد النّاطمة لانتقال حق الملكية العقارية وما يتفرّع عنها.

وما سبق ذكره يستدعي منّا بيان أثر الحكم بشهر الإعسار، وبيان الأسباب القانونية التي تؤدي إلى عدم إمكانية مشتري العقار من تسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري بعد تسجيل استدعاء الإعسار، وواقع العمل القضائي، وفق ما يأتي:

المطلب الأوّل: أثر الحكم بشهر الإعسار على مشتري العقار من المعسر

المطلب الثّاني: التّطبيق القانوني وموقف القضاء

تكون هذه السّجلات طريقاً للعلانية فقط وليس سبباً لانتقال الملكية. ومن الدّول التي اعتمدت في عملية الشهر على "النّظام الشّخصي" فرنسا، والكويت، وبلجيكا، وإيطاليا، ومصر، أمّا غالبية الدّول (ومنهما سورية، وتونس، والمغرب، وليبيا، وأستراليا، والعراق، وإنكلترا، وويلز، ولبنان، وألمانيا، وسويسرا) فقد اعتمدت على نظام "الشهر العيني"، بالإضافة إلى تطبيقه بصورة جزئية في مصر بموجب قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لعام ١٩٦٤ ولائحته التّفصيلية الصّادرة بقرار وزير العدل رقم ٨٢٥ تاريخ ١٩٧٥/٦/٢٢. (انظر: محمّد شمس الدين: مرجع سابق، ص ٢٣٢، ٢٤٩. وأصالة كيوان كيوان: مرجع سابق، ص ١٨، ٢٤٩. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٥، ٢٩، ٣٠، ٤٢ ود. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٤).

المطلب الأول

أثر الحكم بشهر الإعسار على مشتري العقار من المعسر

الإعسار وسيلة مشروعة لحماية تنفيذ الالتزام تقوم على أساس شهر إعسار المدين غير التاجر إذا كانت أمواله لا تكفي لوفاء ديونه المستحقة الأداء، وذلك لمنعه من التصرف بأمواله ولكي يقف الدائنون على حالة مدينهم وتمكينهم من استيفاء ديونهم.

والقاعدة أنَّ الأثر الذي يترتب على الحكم بإشهار إعسار المدين، هو عدم نفاذ تصرفات المدين في حق دائنيه، فكل تصرف يصدر منه من تاريخ تسجيل استدعاء دعوى الإعسار، ويكون من شأنه أن ينقص من حقوقه كالبيع أو الهبة، أو يزيد في التزاماته كالقرض، أو أي وفاء يقوم به ولو لدين حال يكون غير سار في حق الدائنين^(١).

وشهر الإعسار لا يحول دون اتخاذ الدائنين إجراءات فردية ضد المدين من أجل استيفاء ديونهم. ومن أجل تحقيق المساواة بين الدائنين؛ فقد رتب المشرع على الحكم بشهر الإعسار أن يحل كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة، وبذلك تتحقق المساواة القانونية بين الدائنين. فنظام الإعسار يحقق للدائن حماية عامة من تصرفات المدين الضارة به، كما يحقق قدراً من المساواة بين الدائنين العاديين.

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)،

مرجع سابق، ص ١٢٣٢.

ونظراً لأنّ دعوى الإعسار تنتظر أمام محكمة البداية المدنية بالطرق العادية، وقد تستغرق وقتاً طويلاً حتى صدور حكم بشهر الإعسار؛ وخشية أن يقوم المدين بتهريب أمواله أو يحابي بعض الدائنين على حساب الآخرين، وذلك ببيع بعض العقارات وتسجيلها باسمه في السّجل العقاري؛ فقد رتب المشرّع هذا الأثر اعتباراً من تسجيل استدعاء دعوى الإعسار في المحكمة، ولم يرجئ هذا الأثر حتى صدور حكم الإعسار زيادة منه في حماية الدائنين^(١). وشبيه مركز المدين المعسر في هذه الحالة بمركز المدين المفلس في عدم جواز الاحتجاج تجاه الدائنين بالتصرّفات التي يقوم بها المعسر بعد شهر إعساره، وذلك اعتباراً من تاريخ تسجيل استدعاء دعوى الإعسار، في ديوان المحكمة التي قضت به، واعتبارها غير نافذة بحقهم^(٢).

وإذا كان المشرّع - كما رأينا قبلاً بالنسبة للإفلاس - قد أقرّ قاعدةً خاصةً تقضي بوجوب تسجيل حكم الإفلاس في السّجل العقاري بواسطة وكلاء التفليسة، متى كانت أصول التفليسة تشمل على عقارات أو حقوق عينية عقارية تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج بحكم الإفلاس ضد الغير حسن النية الذي اكتسب عقاراً أو حقّاً عينياً له، مادام جاهلاً بصدور حكم الإفلاس^(٣)، فإنّه قد أغفل النص على وجوب تسجيل حكم شهر إعسار المدين في السّجل العقاري إذا كانت ذمته المالية تتطوي على عقارات أو حقوق عينية عقارية.

ويبدو لنا أنّ إغفال المشرّع في القانون المدني النص على وجوب تسجيل الحكم القاضي بشهر إعسار المدين في السّجل العقاري يعود إلى أنّ المشرّع

(١) د. أنور سلطان: أحكام الالتزام. مطبعة الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١٠٨.

(٢) إنّ عدم نفاذ التصرف الذي يأتيه المدين في حق دائنيه بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعسار ليس مطلقاً، بل مقيّد بشرط الإضرار بهم، فإن انتفى الضرر نفذ التصرف رغماً عنهم. أنظر: د. أنور سلطان: أحكام الالتزام. مرجع سابق، ص ١٠٨.

(٣) انظر: ص ٢٧ - ٢٨ من هذا البحث.

السوري قد اقتبس نصوص وأحكام الإعسار من نظيره المصري على ما هي عليه، دون إضافة أو تعديل أو مراعاة للقوانين والتشريعات العقارية القائمة في بلدنا، والتي تختلف عن التشريعات العقارية في مصر كما ذكرنا^(١)، ولا سيما لجهة شهر التصرّفات التي تجري عليها، هذا من جهة، ومن جهةٍ أخرى فإنّ عدم ذكر حكم شهر الإعسار في نص المادة (١٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السّجل العقاري^(٢) من بين الوقائع والتصرّفات التي يجب تسجيلها في السّجل العقاري هو أنّه في أثناء صدور القرار ١٨٨ المذكور لم يكن القانون المدني السوري قد صدر بعد^(٣)، وبالتالي فإنّ أحكام الإعسار المحكي عنها لم تكن معروفة أو مطبّقة لدينا، فضلاً عن أنّ القرار ١٨٨ أصدره الفرنسيون في عهد الانتداب وقد تناول الجانبين اللبناني والسوري^(٤)، ولبنان لم يتبنّ أصلاً نظام الإعسار المدني، وكذلك شأن التقنين الفرنسي كما ذكرنا^(٥). ولقد عرف لبنان نظام الإفلاس من الوجهة التشريعية بصور قانون التجارة العثماني عام ١٨٥٠، وكان الباب الخاص بالإفلاس مطابقاً لأحكام التقنين الفرنسي معدّلاً بالقانون الصادر عام ١٨٣٨^(٦)، وقد انتقل تنظيم

(١) انظر: ص ٤٠ - ٤١ من هذا البحث.

(٢) للوقوف على النّص الكامل للمادة المذكورة، انظر: هامش رقم (٤)، ص ٢٣ من هذا البحث.

(٣) يجدر التنويه إلى أنّ القرار رقم (١٨٨) المتضمن قانون السّجل العقاري صدر بتاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ بينما صدر القانون المدني السوري بتاريخ ١٨/٥/١٩٤٩.

(٤) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٥٢٣.

(٥) انظر: ص ٣٧ من هذا البحث.

(٦) اقتبست الدولة العثمانية قانون التجارة العثماني من التقنين التجاري الفرنسي، وقد صار القانون التجاري العثماني لعام ١٨٥٠م مطبّقاً في لبنان باعتباره تابعاً للدولة العثمانية، وظلّ مطبّقاً حتّى صدور قانون التجارة اللبناني وهو قانون ١٩٤٣.. (انظر: د. فايز محمّد حسين، طارق المجذوب: مرجع سابق، ص ٦٣٨). وقانون التجارة اللبناني صدر بالمرسوم الاشتراعي رقم (٣٠٤) تاريخ

الإفلاس من قانون التجارة العثماني إلى قانون التجارة اللبناني الصادر عام ١٩٤٢^(١)، أي أنّ نظام الإفلاس كان قائماً ومعروفاً لدى صدور القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السجل العقاري، وهذا ما جعل القرار المذكور يلحظه في نصوصه بعكس نظام الإعسار. وهو ما ينطبق أيضاً على قانون التجارة السوري المستمد من أصله اللبناني^(٢).

أمام هذا الواقع يمكننا القول إنّ الأسباب التي تسوّغ وجوب تسجيل حكم شهر الإفلاس في السجل العقاري هي نفسها التي تسوّغ وجوب تسجيل حكم الإعسار أيضاً، لاتحادهما في العلّة ذاتها، فالصّكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلّا اعتباراً من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري (المادة ١١ من القرار ١٨٨ للعام ١٩٢٦). فمشتري العقار حسن النية الذي اشترى بالاستناد إلى قيود السجل العقاري تُحمى ملكيته ولو كان بائعه قد حصل على الملكية بأسلوب معيب كالتزوير مادام حكم شهر الإعسار ظلّ مجهولاً له^(٣). وبالتالي لا يمكن الاحتجاج على مشتري العقار بوجود حكم بإشهار الإعسار مادام اشترى بالاستناد إلى قيود السجل العقاري التي تخلو من الإشارة إلى ذكر حكم شهر إعسار البائع، وهذا يستدعي ضرورة النصّ على وجوب تسجيل حكم شهر الإعسار في السجل العقاري إذا كانت ذمة المدين

١٩٤٢/١٢/٢٤، ونُشر في (٧) نيسان ١٩٤٣م، وطُبّق بعد ستة أشهر من نشره (عملاً بالمادة

٦٦٨/ منه المعدلة وفقاً للقانون تاريخ ١٩٤٤/٩/٣٠) أي في (٧) تشرين الأول ١٩٤٣م.

(١) د. هاني محمد دويدار: مرجع سابق ص ٥٣٨.

(٢) سمير نصار: الصلح الواقي والإفلاس. المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق - حرسنا،

٢٠٠٢، ص ١٥.

(٣) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٦٠ تاريخ ١٩٧٢/١٢/٣١ - مجلة المحامون

العددان ٢ أو لعام ١٩٧٣، ص ٦٧.

يدخل في تكوينها عقارات أو حقوق عينية أسوةً بحال الحكم بشهر الإفلاس لاتحادهما في العلة والغاية.

ولا مُشاحّة في أنّ القضايا التي يمكن أن تبرز في الواقع العملي واصطدامها بعجز النصوص عن تحقيق الغاية المتوخاة منها، هي التي ستجعل الحاجة ملحة إلى تعديل هذه النصوص، إذا ما أخذنا بعين الاعتبار السياق الزمني والتاريخي الذي صدرت فيه، وما ترك ذلك من أثر على قصورها وعدم انسجامها مع بعضها. ويمكن أن نستشف ما يؤيد ذلك في البلاغ رقم ١٣٤ تاريخ ١٩٥٢/١١/٢٣ الصادر عن وزير العدل السوري، حيث نتلمس فيه بوادر الإدراك لأهمية التشابه بين الإفلاس والإعسار، وضرورة وجود أحكام متماثلة في المسائل المتشابهة، ومما جاء فيه:

"ولما كان المرسوم ١٢٧ المؤرخ في ١٩٤٣/٧/١٣ لم يبيّن مقدار الرسوم التي يجب استيفاءها في قضايا الإعسار المتعلقة بالديون المدنية المنصوص عنها في المواد ٢٥٠-٢٦١ من القانون المدني؛ لأنّ هذا المرسوم مقدم التاريخ على صدور القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي المؤرخ في ١٩٤٩/٥/١٨ رقم ٨٤، وكانت قضايا الإعسار في الديون المدنية تشابه قضايا الصلح الواقعي في الديون التجارية لوحدة العلة ولعدم النص على نوع ومقدار الرسم في مثل هذه القضايا للأسباب الواضحة أعلاه. نرى أن يستوفى عنها الرسم المقطوع المنصوص عليه في المادة

(٣٩) من المرسوم التشريعي رقم ١٢٧ الملحق إليه^(١). وهو الرسم نفسه المتوجب في إعلان الإفلاس^(٢).

ولئن كان هذا البلاغ ينطوي في مضمونه على افتتات على السلطة التشريعية في صلاحياتها؛ لأنَّ الضرائب والرسوم لا يجوز أن تفرض إلاَّ بقانون، وهو ما كرَّسه دستور الجمهورية العربية السورية الصادر بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٢، فإنَّه يمكن أن نتلمَّس فيه ميلاً إلى المساواة في تطبيق الأحكام التي تنظِّم الإفلاس على الإعسار المدني في المسائل المتشابهة عند عدم وجود النص، ولاسيَّما وأنَّ أصل الإفلاس والإعسار هو واحد كما مرَّ معنا، حيث لم يفرِّق فقهاء الشريعة الإسلامية بينهما، فضلاً عن أنَّ بعض الدَّول أخذت بنظام واحد يطبَّق على التَّجار وغير التَّجار^(٣)، وبعض الدَّول في طريقها إلى تقنين نظام خاص بالإفلاس المدني (faillite civile)^(٤).

ومن جهةٍ أخرى لا يمكن - كما قد يتبادر إلى ذهن البعض - الاعتماد على تفسير نص المادة (١٠) من قانون السَّجل العقاري المذكورة واعتبارها

(١) نقلاً عن: سمير نصار: مرجع سابق، ص ٣٧٧.

(٢) نصت المادة ٣٩ من المرسوم التشريعي رقم ١٢٧ المؤرخ في ١٣/٧/١٩٤٣ على أنَّه: "يستوفى رسم مقطوع قدره ألف قرش سوري في دعاوى إعلان الإفلاس والتصفية القضائية وفي النزاعات الناشئة عن الإفلاس أو التصفية القضائية".

(٣) ومن الدول التي أخذت بذلك: ألمانيا وإنجلترا والسويد والنرويج والدَّينمارك ووفلسطين. فالمدين - سواء كان تاجراً أم غير تاجر - خاضع لنظام واحد هو الإفلاس. (انظر: د عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ١٢٠٤.

(٤) ففي فرنسا مثلاً صدر القانون (٨٩ - ١٠١٠) الخاص بتنظيم حالة إفلاس الأشخاص والعائلات الناجم عن زيادة ديونها، وفي الكويت صدر القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٠ الخاص بإنشاء صندوق لمعالجة أوضاع المواطنين المتعثرين في سداد قروضهم للبنوك وشركات الاستثمار. (للتوسع أنظر: فهد سعيد فلاح سعيد: التنظيم القانوني للإعسار المدني. رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٤، ص ٣١، ٣٥ - ٣٦).

شاملة لحالة الإعسار من بين الحقوق والوقائع التي يجب قيدها في السّجل العقاري لإثبات منشئها وتعديلها وإلغائها، أو الاستناد إلى قرارات تنفيذية؛ لأنّ في ذلك تحميل للنّص أكثر مما يحتمل للأسباب المتقدّم ذكرها، فضلاً عن أنّ لنصوص قانون السّجل العقاري - كما جاء في الأسباب الموجبة للقرارات ٤٤٤ ل.ر و ٤٥ ل.ر و ٤٦ ل.ر المؤرخة في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢ المعدّلة لقرارات التحديد والتحرير والسجل العقاري - الصّفة الحقوقيّة، بالدّرجة الأولى؛ إذ ابتكرت مبادئ وقواعد شرع جديد، مما يستتبع بطلان القرارات التفصيليّة والتنفيذيّة بشأنها^(١).

أمام هذه العيوب التي تكتنف أحكام نظام الإعسار في قانوننا المدني، وقصوره عن تحقيق الغاية المتوخّاة منها، ممّا يقتضي العمل على إضافة مادة جديدة إلى النّصوص القانونيّة التي تنظّم الإعسار المدني تقضي بوجوب وضع إشارة دعوى الإعسار على صحيفة العقارات العائدة للمدين في السّجل العقاري تمهيداً لتسجيل الحكم القاضي بشهر الإعسار في حال صدوره بهمة صاحب الشّأن، حتى يكون الغير ممن يتعامل مع المعسر على بيّنة في خطورة ما يقدم عليه تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج عليه من قبل الدائنين بأي حق قد يكسبه استناداً إلى قيود السجل العقاري.

وهذا يستدعي بالضرورة أيضاً تعديل قوانين وأنظمة السّجل العقاري؛ لكي تلائم النّظورات الحاصلة وتستوعب القضايا التي استجدت، ولا سيّما أنّه مضى ما يقارب المئة عام على صدورها، ووجوب النّص على تسجيل حكم شهر الإعسار أسوةً بحكم شهر الإفلاس في السّجل العقاري وذلك بإضافة تلك الحالة إلى الحالات التي نصت عليها المادة (١٠) من القرار ١٨٨ للعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السّجل العقاري، فإذا أغفل تسجيل دعوى الإعسار في السّجل

(١) داود التكريتي: النصوص العقاريّة. الجزء الأول. الطبعة الثانية، مكتب النشر العربي، دمشق،

العقاري، فإنَّه يمتنع على الدَّائنين الاحتجاج ضد الغير حسن النِّية، الذي أجرى تعاقدًا مع المعسر على عقار أو حق عيني عقاري له، بعدم نفاذ هذا التَّعاقد، مادام حكم الإعسار ظلَّ مجهولاً منه، وأنَّه اكتسب حقه بالاستناد إلى قيود السَّجل العقاري الخالية من هذا الحكم.

وهذا ينطبق على من اشترى عقاراً من المعسر قبل تسجيل دعوى الإعسار والحكم القاضي بشهر الإعسار في السَّجل العقاري، إلَّا أنَّه لم يبادر إلى تسجيل عقده في السَّجل العقاري إلَّا بعد أن تم تسجيل دعوى وحكم الإعسار على صحيفة العقار في السَّجل العقاري، ففي هذه الحالة - وكما رأينا بالنسبة للإفلاس - يمتنع على المشتري المطالبة بالتَّنفيز العيني وتسجيل العقار على اسمه في السَّجل العقاري، ويعتبر في حكم الدَّائن العادي، ويُعد دائماً للمعسر بالثَّمن ولا يبقى أمامه سوى المبادرة إلى تحصيل حقه بالطرق المعتادة بالاشتراك مع بقية الدائنين^(١).

(١) د. محمد وحيد الدِّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٤٨. وروى أبو سعيد أنَّ رَجُلًا أُصِيبَ في ثَمَارٍ ابْتاعَهَا، فَكَثُرَ دِينُهُ، فَقَالَ النَّبِيُّ ﷺ: "تَصَدَّقُوا عَلَيْهِ" فَتَصَدَّقُوا عَلَيْهِ، فَلَمْ يَبْلُغْ وَفَاءَ دَيْنِهِ، فَقَالَ النَّبِيُّ ﷺ: "خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ، وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ". رَوَاهُ مُسْلِمٌ. (أنظر: موفق الدين بن قدامة المقدسي: الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل. الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دار هجر، الجيزة، ١٩٩٧م مرجع سابق، ص ٢٢٦).

المطلب الثاني

التطبيق القانوني وموقف القضاء

يحدث أن يشتري شخص عقار من البائع، وقبل أن يقوم المشتري بتسجيل العقار على اسمه في السَّجل العقاري يُشهر إعسار المدين (البائع)، فإنَّ المشتري اعتباراً من تسجيل استدعاء دعوى الإعسار لا يستطيع الادعاء والمطالبة بتسجيل العقار على اسمه في السَّجل العقاري، ولا يستطيع المدين أصلاً أن يقوم بعد تسجيل استدعاء دعوى الإعسار بتسجيل العقار على اسم المشتري في السَّجل العقاري؛ لأنَّ جميع تصرفاته منذ ذلك التاريخ تُعدُّ غير نافذة في حق الدَّائنين، ويبقى العقار المبيع داخلاً في الضَّمان العام للمدين، ويعد المشتري دائناً للمدين المعسر بالثَّمن ولا يكون له سوى اللجوء إلى القواعد العامة لتحصيل حقِّه حيث يشاركه بقية الدَّائنين في تحصيل حقِّهم من أموال المدين المعسر بما فيها العقار المذكور^(١).

وهذا يبدو صحيحاً وسليماً من الناحية النَّظرية فقط أمام نقص وعجز النَّصوص القانونية الموضوعة عن تحقيق غاية وأهداف المشرِّع من شهر حكم الإعسار؛ بسبب عدم وجود نص يقضي بتسجيل استدعاء دعوى الإعسار وحكم شهر الإعسار في السَّجل العقاري كما أسلفنا، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم نفاذ تصرفات المدين طالما أنَّ المشتري قد اكتسب حقَّه بالاستناد إلى قيود وبيانات السَّجل العقاري. أي أنَّ المشتري يستطيع المطالبة

(١) قال الشَّافعي: "وجميع ما لزمه من وجه من الوجوه سواء من جنابة، أو وديعة، أو تعدُّ، أو مضاربة، أو غير ذلك، يَحَاصُّون في ماله ما لم يكن لرجلٍ منهم مال بعينه فيأخذه منه، ولا يشركه فيه غيره ولا يُؤلَّجَر الحرُّ في دين عليه إذا لم يوجد له شيء". (انظر: الإمام محمد بن إدريس الشافعي ١٥٠-٢٠٤هـ: مرجع سابق. كتاب التفليس - باب الإفلاس، ص ٤٤٢).

بحقه وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري دون أن يكون لصدور حكم شهر الإعسار أي خطر على ذلك.

ورغم ندرة القضايا المعروضة أمام القضاء في هذا الشأن، فإن حالة الإعسار تكاد تنطبق على الكثير من المدينين الذين تطالهم إجراءات التنفيذ الجبري ومطالبة الدائنين بحقوقهم، وهنا يكون المشتري في خطر مزاحمة بقية الدائنين والخشية من التنفيذ الجبري على العقار وبيعه قبل أن يتمكن المشتري من تسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري.

وهنا يستطيع المشتري أن يطالب بإلقاء الحجز الاحتياطي الاستحقاقى ضماناً لتحصيل حقه العيني، فإن تدوين إشارة هذا الحجز على صحيفة العقار تُعطي حق الأولوية لصاحبها على أي صاحب حق عيني آخر أو حاجز آخر سجل إشارته بعدها سواء كان الحق قد نشأ قبل حق الحاجز الأول أو بعده وسواء كان الحق قد نشأ بسند عادي أو بسند رسمي.

لكن ما هو الحل القانوني الذي يمكن اتخاذه من قبل الدائن العادي في مثل هذه الحالة ريثما يتم استدراك الفراغ القانوني؟

لابدً للدائن أمام هذا الفراغ التشريعي^(١)، ولكي يحمي حقه ويضمن استيفاء ديونه، وخشية من محاولة المدين تهريب أمواله، ولا سيما إذا كانت من العقارات إلا أن يلجأ إلى الوسائل التي عينها القانون كي يحمي بها حقه باعتباره دائناً

(١) ولا نستغرب هذا القصور؛ لأن القانون لا يواكب دائماً جميع المتغيرات والأحداث، والشارع لا يمكنه توقع سائر المنازعات القانونية، وبالرغم من الاحتياطات التي يتخذها تبقى النصوص ناقصة، وكما يرى أرسطو: "أنه يتعين على القاضي أن يدرأ مضار هذا العيب أو النقص الفطري في التشريع بأن يوائم بين النص الموضوع بين يديه وبين ظروف الواقع المعروض عليه سواء لتخفيف شدة النص أو لتتويع حكمه بما يحقق العدل كما رسمه النص بل كما تقتضيه المواءمة أو الإنصاف". (أنظر: د. سليمان مرقس: فلسفة القانون (دراسة مقارنة). مكتبة صادر ناشرون ش.م.م، بيروت لبنان، ص ٧٦.

عادياً. وطالما أنَّ أموال المدين جميعها الحاضرة والمستقبلية ضامنة للوفاء بدينه، والضمان العام الذي للدائن يخوّله أن يستأدى حقّه من أموال مدينه، فإنَّ أفضل طريقة يمكن رسمها هي أن يتقدّم الدائن أمام المحكمة المختصة مطالباً بدينه، ويطلب في الوقت نفسه إيقاع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه ولا سيّما العقارات العائدة له؛ لكي يضمن استيفاء دينه قبل أن يقوم المدين بتهريب أمواله وتسجيل العقارات على اسم المشتري في السجل العقاري^(١).

وهنا يبرز السؤال التالي: كيف يتم ذلك؟

من المعروف أنَّ الحجز لا يتيسر دائماً للمدّعي؛ لأنَّ الحجز يتطلب بيّنة تجعل الحق المدعى به قريب الاحتمال، أو أن تتوفر إحدى الحالات المنصوص عنها في المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري، ومنها أن يكون بيد الدائن سند رسمي أو عادي مستحق الأداء أو غير معلق على شرط. وهنا لا يجد الدائن المُستحق دينه أي غضاضة في ذلك^(٢). أمّا بالنسبة للدائنين أصحاب الديون المؤجلة، فإنَّ ما يحققه الإعسار هو أنَّه بمجرد صدور الحكم بإشهار الإعسار يحل كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة، أي تستحق آجال جميع الديون، ويصبح طلب الدائن مستنداً إلى الحكم

(١) بعكس ما هو عليه الحال في الإفلاس، حيث لا يحق للدائن إلقاء الحجز الاحتياطي نظراً لتوقّف المدعاة الفردية عملاً بأحكام المادة (٤٥٦) من قانون التّجارة السوري رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧. والمدعاة تشمل أساس الحق أو طلب إجراء تحفظي لحمايته. (انظر: نصرت منلا حيدر: طرق التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، دمشق، ٢٠٠٤، ص ٣٦٤. وغالب هيسم سكيكر: مرجع سابق، ص ٥٨).

(٢) تنصّ المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على: "للدائن أن يطلب إيقاع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة وغير المنقولة في الحالات الآتية: د..... إذا كان بيد الدائن سند رسمي أو عادي مستحق الأداء وغير معلق على شرط".

القاضي بشهر الإعسار الذي يسمح له بإلقاء الحجز الاحتياطي على أموال المدين ولاسيما العقارات منها^(١).

ويُنقذ قرار الحجز الاحتياطي بتسجيله في السجل العقاري، ومن ثمّ يستمر الدائن في مقاضاة المدين تمهيداً للحصول على حقه؛ وذلك لأنّ الحجز الاحتياطي على العقارات كما استقرّ عليه الاجتهاد يستهدف منع صاحبها من بيعها أو التفرغ عنها بصورة لا تتعدى وضع هذه العقارات تحت أمره القضاء، مع بقائها في يد المحجوز عليه حتى يحصل الحاجز على حكم قابل للتنفيذ^(٢). وذلك لمنع صاحبها من التصرف بها وإخراجها من الضمان العام. فإذا كان الدائن صاحب حق شخصي فهو يحفظ حق صاحبه تجاه ما يترتب للغير من حقوق عينية لم يجر تسجيلها ذلك أنّ العقود التي تدون بنية حسنة تعتبر سارية على الغير عملاً بمبدأ العلنية المطلقة لقيود السجل العقاري^(٣).

وأما بالنسبة لبقية الدائنين الذين يطلبون أيضاً إيقاع الحجز الاحتياطي على تلك العقارات، فإنّ السبق بإلقاء الحجز الاحتياطي على العقار ضماناً لحق شخصي لا يكسب دين الحاجز الأسبق أي امتياز على ديون الآخرين

(١) ونصّ الفقرة (د) من المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري المذكورة جاء مطلقاً، حيث أجازت للدائن طلب إيقاع الحجز حتّى ولو لم يكن المدين قائماً بتهريب أمواله، ويبدو أنّ المشرع افترض احتمال قيام المدين بتهريب أمواله عند حلول أجل الدين (انظر: محمود زكي شمس: الحجز على ضوء القانون رقم ١/ لعام ٢٠١٠، الطبعة الأولى، مطبعة الداودي، دمشق، ٢٠١٠، ص ١٥).

(٢) محمد فهر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مؤسسة النوري، دمشق، ٢٠٠٧، ص ١٤١.

(٣) محمد فهر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء الفقه والقانون، مرجع سابق، ص ١٥٣. ومحمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلد الأول، الطبعة الأولى، دمشق، ١٩٩٣، ص ٢٨٧.

عملاً بمبدأ تساوي الحجز^(١)، وفي حال بيع العقار يتقاسم الدائنون ثمن بيع العقار قسمة غرماء^(٢)؛ وذلك لأنَّ كلَّ مال من أموال المدين يضمن جميع ديونه^(٣) مالم تكن هناك حقوق مضمونة برهن أو تأمين أو امتياز، أي أنَّ الدائن يتقدم على غيره إذا كان له تأمين خاص كرهن أو امتياز على العقار الواقع عليه الحجز^(٤).

ومهما يكن من أمر فإنَّ وضع إشارة الحجز الاحتياطي لا تحقِّق الغاية المرجوة من حكم شهر الإعسار، وهي منع المدين المعسر من التصرف بالعقارات العائدة له؛ لأنَّ الحجز لا يمنع مشتري العقار من المطالبة بالتنفيذ العيني وتسجيل العقار على اسمه في السَّجل العقاري وذلك عن طريق القضاء

(١) تنص الفقرة الأولى من المادة (٣٩٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنَّه: "جميع الدائنين الثابتة حقوقهم بأحكام أو أسناد رسمية قبل تاريخ تسجيل الحجز الاحتياطي أو تاريخ قيد الملف التنفيذي واشتركوا فيه يصبحون من تاريخ اشتراكهم طرفاً في الإجراءات على أن يتم هذا الاشتراك في موعد أقصاه قبل يوم جلسة البيع بالمزاد العلني".

(٢) أي إعطاء كلِّ منهم قدرًا من حَقِّه بنسبة قيمة هذا الحق إلى قيمة مجموع حقوق الدائنين المتقدمين للمشاركة في التوزيع. (أنظر د. سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني. المجلد الرابع، الطبعة الثانية، مكتبة صادر، بيروت - لبنان، ١٩٩٢، ص ٢٦٨).

(٣) د. سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني. المجلد الرابع، مرجع سابق، ص ٢٦٨. ونصرت منلا حيدر: طرق التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٦٢٧. ود. حلمي محمَّد الحجار: أصول التنفيذ الجبري (دراسة مقارنة). الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣، ص ٦٧٠.

(٤) تنص المادة (٤١٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنَّه: "مع مراعاة أحكام المادة (٣٩٢) من هذا القانون يصرف بدل العقار المبيع بالمزاد العلني إلى صاحبه بعد أن تراعى حقوق أصحاب الامتياز والتأمين والرهن طبقاً لدرجات الأولوية والترتيب المنصوص عليها في القوانين الخاصة أولاً وفي القوانين العامة ثانياً".

كما سنرى لاحقاً^(١). وهنا لا يبقى أمام الدائنين سوى الاستناد إلى القواعد العامة والمطالبة بعدم نفاذ تصرفات المدين المعسر إذا ما قام المشتري بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري أو قام بإلقاء الحجز الاحتياطي الاستحقاقى على العقار بعد صدور الحكم القاضي بإشهار إعسار المدين (البائع) وقبل أن يقوم الدائنون بإلقاء الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار وذلك بقصد الإضرار بهم^(٢).

وبناءً على ما سبق يمكن القول: إنَّ إعلان إعسار بائع العقار (المدين) - من حيث المبدأ - قبل تسجيل العقار على اسم المشتري في السجل العقاري شأنه شأن إعلان إفلاس البائع، يكون سبباً قانونياً يمنع المشتري من إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري؛ لأنَّ عقد البيع لا يسري في حق الدائنين كما بيّننا قبلاً، ويبقى المشتري دائناً عادياً للبائع بثمن العقار، حيث يتقاسم الدائنون معه ثمن العقار قسمة غرماء (distribution par contribution) باعتباره داخلاً في الضمان العام لمدينهم، حيث يأخذ كلّ دائن نصيبه دون أفضلية لدائن على آخر، ويشترك كل دائن في تحمّل جزء من خسارة الدّين حسب نسبة دينه إلى مجموع حقوق الدائنين المشتركين في القسمة. لكن الخطورة تظهر في حال إذا ما توفي البائع المعسر قبل شهر إعساره كما سنرى في المبحث الثّالث.

^(١) مع الأخذ بعين الاعتبار أنَّ الحجز لا يستفيد منه إلّا من وضعه، فضلاً عن الصعوبة العملية في أن يقوم جميع الدائنين بإلقاء الحجز في الوقت المناسب؛ لأنَّ ذلك يتعلّق غالباً بتاريخ علمهم بإعسار مدينهم.

^(٢) انظر: المادة (٢٣٨) وما بعدها من القانون المدني السوري.

المبحث الثالث

عدم التنفيذ العيني على العقار في حال وفاة البائع معسراً قبل التسجيل

وتثور هذه الحالة في حال إذا باع شخص عقاراً يملكه، ولم يُسجَل المشتري عقد شرائه حتّى مات البائع، ثُمَّ سجّل، وكانت تركة البائع معسرة، ففي هذه الحالة، يثور السؤال عما إذا كان هذا التسجيل يسري في حق الدائنين أم لا. والمقصود في هذه الحالة هو الإعسار الفعلي^(١)؛ لأنّ الإعسار القانوني - كما رأينا - يُشهر بحكم من المحكمة، وتُعتبر جميع التصرّفات التي يقوم بها المدين المعسر بعد شهر إعساره غير نافذة في حقّ الدائنين^(٢). فالبيع الذي يصدر من المدين المعسر بعد تاريخ تسجيل صحيفة دعوى الإعسار لا يسري في حقّ الدائنين، وذلك دون حاجة إلى إثبات إعسار المدين، فهو ثابت بحكم شهر إعساره^(٣). وبالتالي فإنّ وفاة البائع المعسر إعساراً قانونياً - قبل التسجيل - يجعل المتصرّف إليه بالعقار غير قادر على نقله على اسمه في السجل العقاري لوجود حكم شهر الإعسار كما مرّ معنا^(٤).

(١) الإعسار الفعلي: هو زيادة ديون المدين على حقوقه، أو كما يُقال زيادة الخصوم (passif) على الأصول (actif). (انظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ١٢١٤).

(٢) د. أحمد عبد الدائم: مرجع سابق، ص ١٩١.

(٣) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الرابع (البيع والمقايضة)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥، ص ٣٥٦.

(٤) انظر: ص ٥٠ من هذا البحث.

وما يهتمنا في هذا البحث هو حالة ما إذا توفي المدين وكانت ديونه أكثر من حقوقه، ولم يكن قد شهر إعساره قانوناً قبل وفاته، فهل يستطيع مشتري العقار من المدين المعسر إذا ما سجّل عقد شرائه بعد وفاة البائع الاحتجاج بمواجهة الدائنين؟

وإذا لم يكن قد سجّله فهل يستطيع تسجيله؟
ففي حالة الإفلاس لا تثور تلك المشكلة؛ لأنّ المشرّع السوري أجاز شهر إفلاس التاجر المتوفي^(١) حتّى لا يحرم دائنيه من مزايا الإفلاس^(٢) بما في ذلك حق ورثته في ذلك.

أمّا في حالة وفاة المدين معسراً فلا يوجد نصّ في القانون السوري يجيز شهر إعسار المدين بعد وفاته.

وانطلاقاً من ذلك، سنحاول في هذا المبحث بيان أثر العقد الذي أبرمه البائع قبل وفاته بالنسبة لورثته والدائنين، وأثر وفاة البائع معسراً على حق المشتري في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: أثر العقد الذي أبرمه البائع قبل وفاته بالنسبة لورثته

والدائنين

المطلب الثاني: أثر وفاة البائع معسراً على حق المشتري في التنفيذ العيني على العقار

(١) تنصّ المادة (٤٤٨) من قانون التجارة السوري رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧ على: "١- يجوز شهر إفلاس التاجر الذي اعتزل التجارة أو توفي في ميعاد سنة تبدأ من تاريخ اعتزاله التجارة أو من تاريخ وفاته إذا كان توقفه عن الدّفع سابقاً للاعتزال أو للوفاة. ٢- يجوز لورثة التاجر المتوفي أن يطلبوا شهر إفلاسه مع مراعاة الميعاد المذكور في الفقرة السابقة". وتجدر الإشارة إلى أنّ المادة (٦١١) من قانون التجارة السوري رقم ١٤٩ لعام ١٩٤٩ (الملغى) لم تكن تجيز لورثة التاجر المتوفي أن يطلبوا شهر إفلاسه.

(٢) د. هاني محمد دويدار. مرجع سابق، ص ٥٥٠.

المطلب الأول

أثر العقد الذي أبرمه البائع قبل وفاته بالنسبة لورثته والدائنين

القاعدة أنَّ أموال المدين هي الضمان العام (gage commun) للدائنين، ولا يكفل الضمان العام حق التتبع لأحد من الدائنين، فإذا باع المدين شيئاً من ماله خرج هذا المال من الضمان العام، ولا يستطيع الدائن العادي أن يتتبعه في يد المشتري كما كان يستطيع لو أنَّ له تأميناً خاصاً على المال^(١). وما دامت أموال المدين تعدّ الضمان العام للدائنين، كان طبيعياً أن يتأثر الدائن بالعقود التي يبرمها مدينه بطريقة غير مباشرة؛ ذلك لأنَّ كلَّ تصرف يبرمه المدين إذا زاد في مجموع أمواله زاد به الضمان العام لدائنيه، وإن نقص من مجموعها نقص به ذلك الضمان العام^(٢).

وبالتالي فإنَّ عقد البيع الصادر من المدين يسري^(٣) إذن في حق الدائن، لكن أثر عقد البيع العقاري بنقل الملكية لا يسري في حق المتعاقدين والغير إلا بتسجيله في السجل العقاري، وقبل تسجيله يُعتبر مازال داخلاً في الضمان العام

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام) مرجع سابق، ص ٩٣٥.

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٨٩.

(٣) أثر العقد: هو إنشاء أو تعديل أو نقل أو إنهاء الالتزام. وسريان أثر العقد إلى شخص هو تغيير المركز القانوني للشخص من خلال تغيير ما في ذمته المالية، أي عن طريق زيادة أو إنقاص حقوقه أو التزاماته. انظر: جاك غستان وآخرون: المطول في القانون المدني. ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعة للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ٢٠٠٠، ص ٤٣٢.

وسريان أثر العقد إلى شخص، هو تغيير المركز القانوني للشخص من خلال تغيير في ذمته المالية أي عن طريق زيادة أو إنقاص حقوقه أو التزاماته. (انظر: د. سليمان مرقس: نظرية العقد. دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦، ص ٣٢٠. وباك غستان وآخرون: مرجع سابق، ص ٤٣٢).

للدائنين العاديين الذين يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم^(١).

والتركة: هي ما يتركه الإنسان عند وفاته من أموال وحقوق خاصة لا ترتبط ارتباطاً مباشراً بذاته، وما يدخل في ماله بعد وفاته. وتُسمى الإرث أو الميراث^(٢). ولا شك في أن أموال التركة في القانون السوري تنتقل ملكيتها إلى الوارث فوراً بمجرد موت المورث^(٣) سواء كانت التركة غير مدينة أو كانت مدينة^(٤)، وسواء كان الدين غير مستغرق لها أو كان مستغرقاً^(٥)؛ وذلك لأن الميراث سبب لكسب الملكية^(٦)، فتنتقل الملكية بمجرد تحقق سبب انتقالها^(٧). وانتقال ملكية أعيان التركة إلى الورثة بموت المورث لا يعني حتماً أن الورثة

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ٩٣٣ - ٩٣٥.

(٢) محمد فخر شقفة: أحكام تصفية التركات ونظرية مرض الموت في ضوء الفقه والقانون والاجتهاد. مؤسسة التوري، دمشق، ص ١١.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٧١٨.

(٤) ذلك أن التركة هي مجموع ما للإنسان من حقوق وما عليه من ديون وقت موته. (انظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام)، مرجع سابق، ص ٤١٤).

(٥) التركة إما أن تكون دائنة وأموالها أكثر من دينها وتُسمى تركة غير مستغرقة. وإما أن تكون مدينة ودينها أكثر من أموالها فتُسمى تركة مستغرقة بالدين. وإما أن تكون غير مدينة. (انظر: محمد فخر شقفة: أحكام تصفية التركات ونظرية مرض الموت في ضوء الفقه والقانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٧٥).

(٦) تنص الفقرة الثالثة من المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري على أنه: "كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكا له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل".

(٧) تنص الفقرة الأولى من المادة (٨٣٦) من القانون المدني السوري على: "تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث وانتقال أموال التركة إليهم تسري في شأنها أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأن الإرث والانتقال". وقد نصت المادة (٢٦٠) من قانون الأحوال الشخصية السوري رقم ٥٩ لعام ١٩٥٣ المعدل على أنه: "يستحق الإرث بموت المورث أو باعتباره ميتاً بحكم القاضي".

يستطيعون التصرف في هذه الأعيان من ذلك الوقت، فإن ملكية الأعيان قد تنتقل إليهم والديون متعلقة بها.

والقاعدة التي تبناها القانون المدني السوري هي: انحصار مسؤولية التركة. ومقتضى هذه القاعدة أن الوارث لا يسأل عن التزامات مورثه على نحو مطلق وإنما في حدود التركة فقط، فإذا لم تكن التركة كافية لسداد الديون لم يكن لدائني المورث رجوع على الورثة فيما بقي لهم من ديون، أي أن مسؤولية الوارث محدّدة بأموال التركة^(١) حيث تنحصر فيما تلقاه من مورثه من أموال، فتنتقل إليه هذه الأموال محمّلة بحق عيني تبغي شبيهه بالرهن^(٢) لمصلحة دائني

^(١) في القانون المدني الفرنسي يصبح الوارث مسؤولاً مسؤولية شخصية في أمواله الخاصة أيضاً عن ديون المورث. كما يكتسب ما كان له من حقوق، مالم يقبل التركة تحت شرط الجرد، فعندئذ لا يلزم إلا في حدود الأموال الموروثة وحدها؛ وذلك لأن القانون الفرنسي يأخذ بمبدأ تقليدي مُستمد من القانون الروماني مفاده أن شخصية الوارث تُعتبر استمراراً لشخصية المورث، فالوارث والمورث شخصية واحدة وذمة واحدة فتنتقل للخلف كل حقوق السلف والتزاماته. وكانت التركة في القانون الروماني لا تنتقل إلى الورثة إلا إذا أعلنوا قبولهم لها بإجراءات شكلية معينة وفي خلال مدة محدّدة، وبناءً على ذلك اعتبر الرومان من باب الافتراض والحيلة أن الشخصية القانونية للشخص تستمر بعد حياته، حتّى لا تظل التركة بلا مالك في الفترة بين موت المورث وقبول الورثة لها. (انظر: د. عبد الرزاق محمّد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام)، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥، هامش رقم (١)، ص ٥٩٨. ود. محمّد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٢٧٩. ود. عبد المنعم فرج الصده: الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري). دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢، ص ٧٣٥. ود. أحمد إبراهيم حسن، د. طارق المجنوب: تاريخ النظم القانونية والاجتماعية: منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٦، ص ٤٣٧). وعبد العزيز بن محمّد الصّغير: حقوق الدائنين في التركة في ضوء الشريعة الإسلامية. الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٦، ص ١٣٧.

^(٢) وهذا الرهن أو التّأمين الذي يقرّره القانون على عقارات التركة لضمان حقوق دائنيها يوجد من وقت الوفاة لكن القانون المدني السوري يُوجب شهره في السّجل العقاري لكي يكون نافذاً في

المورث يخول لهم استيفاء ديونهم بالأفضلية على دائني الوارث الشخصيين، كما يخولهم من تتبّع هذه الأموال إذا تصرف فيها الوارث قبل سداد ديونهم. وأثر العقد الذي يبرمه السلف ينصرف في الأصل إلى الخلف العام^(١). ويُعتبر الورثة خلفاً عاماً^(٢) بالنسبة للتصرفات الصادرة من مورثهم في حال صحته متى كانت منجزة، وفي هذه الحالة يسري عليهم ما يسري على مورثهم من التزامات^(٣) في حدود القواعد التي تقدّم ذكرها، أي أنّ الحقوق وحدها تنتقل

مواجهة الغير وذلك خلال الأشهر الستة التي تلي فتح التركة. (انظر: د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٧٢٣-٧٥٣).

^(١) تنص المادة (١٤٦) من القانون المدني السوري على: "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإرث، ما لم يتبيّن من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أنّ هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام".

ويترتب على انصراف أثر العقد إلى الخلف العام أنّه يسري في حقّه ما يسري في حق السلف بشأن هذا العقد، فلا يُشترط ثبوت تاريخ العقد حتّى يكون هذا التاريخ حجة له وعليه، وفي الصّورة يسري في حق الخلف العام العقد الحقيقي دون العقد الصّوري. (انظر: د. عبد الرزاق محمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام- مصادر الالتزام)، المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٥٩٨. ود. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٢٧٨).

^(٢) الخلف العام (Ayant- cause à titre universel): هو من يخلف سلفه في ذمته المالية كلّها (كالوارث الوحيد)، أو في جزء شائع منها (كالوارث مع غيره أو الموصى له بحصة في التركة، كالربع أو الثلث)، وباعتبار أنّ الذمة المالية تكون دائماً لصيقة بشخص صاحبها، فإنّ هذا الاستخلاف لا يكون إلّا بوفاة السلف أي المورث.

أمّا الخلف الخاص (Ayant- cause à titre particulier): فهو من يتلقّى من سلفه مالاً معيّناً - أي حقاً مالياً عينياً أو شخصياً - كان قائماً في ذمة سلفه كالمشتري والموهوب له، والموصى له بعين معيّنة، وصاحب حق الانتفاع. (انظر: د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٧٨، ٢٨٣. ود. عاطف النقيب: نظرية العقد. الطبعة الأولى، منشورات عويدات، بيروت، باريس، ١٩٨٨، ص، ٣٩٦، ٣٩٨. ونسير رفيق: نظرية التصرف القانوني الثلاثي. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة مولود معمري، تيزي مورو، ٢٠١٤، ص ١٦٣).

^(٣) وتجدر الملاحظة أنّ التصرفات المنجزة التي يجريها المورث حال حياته لبعض الورثة تكون صحيحة حتّى لو كان المورث قد قصد منها حرمان ورثته الآخرين مادامت قد تمتّ والمورث

بينما الالتزامات فنُقضى من التركة ولا تنتقل إلى الخلف العام^(١). وهو ما استقرّ عليه اجتهاد محكمة النقض السوريّة، حيث جاء في أحد قراراتها:

"إنّ الورثة خلف عام للمورث ولا يُعتبرون من الغير إلّا عندما تكون العقود جارية من مورثهم ضدّ مصلحتهم"^(٢). وأيضاً قرارها القاضي بأنّه: "يُعتبر التصرف المنجز الذي يجريه المورث في حال حياته دون أن يكون هذا التصرف مشوباً بعيب من عيوب الإرادة تصرفاً صحيحاً وملزماً للورثة"^(٣).

وأثر العقد إذ ينصرف إلى الدائن فهذا لا يعني أنّ الدائن خلف عام أو خلف خاص^(٤)، بل إنّ الدائن بالنسبة إلى العقود التي يبرمها مدينه في موقف

متمتع بقواه العقلية وفي غير مرض الموت. نقض سوري أساس (٧٢٦) قرار رقم (٩٣٣) تاريخ ٢٠٠٧/٤/٣٠، المحامون العدنان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٨، السنة ٧٣، ص ١٣١٦.

(١) نسير رفيق: مرجع سابق، ص ١٦٣. فإذا كان مورثهم قد باع عقاره بسند عادي لم يُسجل في السجل العقاري، فإنّ ورثته ملزمون بتسجيل البيع للمشتري طالما أنّ العقار ما زال في عداد أموال التركة لأنهم خلفاء عامون لمورثهم وفقاً للمادة (١٤٦) من القانون المدني ولا يُعتبرون من الغير. (راجع ما جاء في حثيَّات قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم (١١١) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠. المحامون الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السنة ٨١، ص ٤٧٦).

(٢) نقض سوري قرار رقم ١٣٢ تاريخ ١٩٥٤/٤/٢٢، مجلّة القانون لعام ١٩٥٤، ص ٤١٠. مُشار إليه من قبل: محمّد فخر شقفة: أحكام تصفية التركات ونظرية مرض الموت في ضوء الفقه والقانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٢١.

(٣) قرار محكمة النقض السوريّة رقم (١٠١٦) أساس (١٥٥٩) تاريخ ٢٠١٠/٤/١٨ مجلّة (المحامون) الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السنة ٧٧، ص ٥٦٣. ومثله أيضاً: قرارها رقم أساس رقم (٨٨) قرار رقم (١٣٩) تاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٧ مجلّة (المحامون) العدنان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٥، السنة ٧٠، ص ١٠٩٢. وجاء أيضاً في قرار محكمة النقض - الغرفة المدنية الثانية رقم (١٣٦٦) الصّادر بالقضية رقم (١٠٣٩) تاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٨: "ما يجريه السلف من تصرفات يلتزم بها الخلف". مجلّة المحامون - العدنان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٤٨٧.

(٤) اعتبر المشرّع اللبناني في المادة (٢٢٢) من قانون الموجبات والعقود الدائن العادي من الخلف العام عملاً بالقاعدة التقليديّة التي تجعل الدائن من الخلف ذي الصّفة العامة بحكم أنّ له حق

يتميّز عن موقف كلّ من الخلف العام والخاص^(١). فالدائن العادي لا يمكن أن يكتسب حقاً من العقد وأن يلتزم بالتزام ناشئ عنه، كما أنّه لا يتأثر بتصرّفات مدینه إلا إذا كان معسراً^(٢).

ارتهان أو ضماناً عاماً على ذمّة المدين بمجموعها، وهذا الارتهان نصّ عليه قانون الموجبات والعقود في المادة (٢٦٨) منه، مع أنهم - وكما يرى الفقه - يجب أن يؤلفوا فئة ثالثة بعد الخلف العام والخلف الخاص. (انظر: د. عاطف التقيب: نظرية العقد، مرجع سابق، ص ٣٩٥، ٤٠١. ود. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثاني (نظرية الالتزام بوجه عام)، مرجع سابق، ص ٩٣٥ - ٩٣٦). أمّا المشرّع السوري فلم يبيّن صفته وهو ما يحتسب له؛ لأنّ ذلك مسألة فقهية يحسن ألا يعرض لها المشرّع، فالدائن هو من يسري في حقه تصرّف المدين باعتبار أنّ هذا التصرّف واقعة مادية أنقصت أو زادت في ضمانه العام، لا باعتبار أنّه تصرّف قانوني أنشأ حقاً أو التزاماً في جانبه.

(١) د. عبد الرزاق محمّد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام)، المجلّد الأوّل، مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٥٩٦.

(٢) د. سليمان مرقس: نظرية العقد. مرجع سابق، ص ٣٨٠.

المطلب الثاني

أثر وفاة البائع معسراً على حق المشتري في التنفيذ العيني على العقار

نصّت المادة (٨٣) من قانون السّجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ على أنّه: "حينما يطلب تسجيل حق متفق عليه بين فريقين بعد وفاة صاحب الحق، فيمكن تسجيله إمّا بإبراز وثيقة تجيز إجراء التّسجيل فوراً، وإمّا بإبراز طلب موقع من إمضاء صاحب الحق، بشرط أن يكون إمضاء صاحب الحق مصدّقاً رسمياً".

جاء في الأسباب الموجبة للقرار ١٨٨ المؤرّخ في ١٥ آذار ١٩٢٦ والمعدّل بالقرار ٤٥ ل.ر الصادر في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ أنّ: "القانون العام لم يكن يسمح بتسجيل حق بعد وفاة البائع دون موافقة الورثة، فكان من شأن هذا التّدبير بعد تطبيق مبدأ قناعة القيود العامة، أن يضر بحقوق الشّاري المشروعة، فمن الإنصاف أن يمكّن من حصل على حق بموجب صك منظم بين الأحياء من طلب تسجيله بعد وفاة البائع، وليس في هذا التّدبير أدنى محذور. ويجب على المستدعي في هذا الصّد أن يبرز وثيقة تعطيه حق التّسجيل فوراً أو طلباً مرفقاً بالوثائق المانحة حق التّسجيل. ولمّا كان الطّلب يشكّل إقراراً بالموافقة على التّسجيل، فلا يُعتدّ به إلّا إذا كانت توقيعه مصدّقة على الأصول"^(١).

ومن خلال النّصوص المذكورة نجد أن مشتري العقار يستطيع بعد وفاة البائع تسجيل عقده في السّجل العقاري دون تفرقة بين ما إذا كانت التّركة

(١) شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني السّوري في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق،

معسرة أو موسرة^(١)، ويُعد هذا التّسجيل سارياً في حق بقيّة الدّائنين طالما كان مستنداً إلى قيود وبيانات السّجل العقاري عملاً بالمادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ الّتي تنص على أنّ: "كل من يكتسب حقّاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السّجل العقاري. يبقى له هذا الحق المكتسب.....".

ولكي يتمكّن المشتري من تسجيل عقده يجب توافر إحدى الشّريطين التّاليتين:

- ١- أن يبرز المشتري وثيقة تجيز إجراء التّسجيل فوراً
- ٢- أن يبرز المشتري طلباً موقعاً من البائع شريطة، أن يكون هذا التّوقيع مصدّقاً بصورة رسمية.

وما يجري عليه في الواقع العملي لدى أمانات السّجل العقاري استناداً إلى المادة (٨٣) المذكورة أنّه يتمّ التّسجيل استناداً إلى ما درجت تسميته وكالة بيع عقار غير قابلة للعزل^(٢)، وهو ما يجد مستنده في الفقرة الثّانية من المادة (٦٨١) من القانون المدني السوري^(٣)، ذلك أنّ الوكالة وإن كانت تنتهي بوفاء

(١) التّركة الموسرة: هي الّتي تساوي أموالها قيمة ديونها أو تزيد، والتّركة المعسرة: إذا كانت أموالها لا تفي بالديون المترتبة عليها. (انظر: د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع السابق، ص ٧٤٠، ٧٤١. ود. عبد المنعم فرج الصّده: الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللّبناني والقانون المصري). مرجع سابق، ص ٧٨٩).

(٢) "الوكالة غير القابلة للعزل تُعتبر بمنزلة البيع المنجز وهي من الأسناد الرّسمية الّتي لا يجوز إثبات عكس ما ورد فيها إلّا بالتّزوير". نقض سوري (الغرفة المدنية الثانية". قضية (٥٩٣) قرار (١٢١٤) تاريخ ١٥/٦/٢٠٠٩. (المحامون) العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، مرجع سابق، ص ٤٧٠.

(٣) تنص المادة (٦٨١) من القانون المدني السوري على أنّه: "١- يجوز للموكّل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدّها ولو وجد اتفاقاً يخالف ذلك. فإذا كانت الوكالة بأجر فإنّ الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضّرر الّذي لحقه من جرّاء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر

الموكل إلا أنها إذا كانت صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها^(١)، كما أنها تبقى سارية حتى بعد وفاة الموكل. وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي، وقد تأيد ذلك بما قرّره محكمة النقض السوريّة في أحد قراراتها، حيث جاء فيه ما يلي: "يجوز لرئيس المكتب العقاري تسجيل العقار المبيع باسم المشتري بالاستناد إلى سند البيع المنظم لدى الكاتب بالعدل، إذا تضمّن هذا السند تكليفاً بهذا التسجيل. ولو بعد وفاة البائع، ودون موافقة الورثة"^(٢). وهو ما قرّره أيضاً بقولها: "الوكالة العامة تسقط بالوفاة وإن تضمّنت عبارة غير قابلة للعزل لتعلّق حق الوكيل بها على عكس الوكالة الخاصة التي تبقى سارية المفعول وحتى بعد الوفاة"^(٣).

فوكالة بيع عقار غير قابلة للعزل تعتبر بمثابة البيع المنجز وتحقّق شرط المتصرّف إليه في الحيّزة القانونيّة، ويستطيع المتصرّف إليه نقل الحيّزة

مقبول. ٢- على أنّه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه".
(١) "إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي فلا يجوز أن تُنهي أو تُقيّد دون رضا من صدرت لصالحه، وإنّ عزل الوكيل لا يكون صحيحاً وتبقى الوكالة قائمة بالرغم من عزله وينصرف أثر تصرفه إلى الموكل". نقض مدني سوري أساس ٩٩٥ قرار ٩٩٤ تاريخ ٢٠٠٩/٥/١٠، قاعدة ٢٢٥، مجلّة المحامون الأعداد ٧-١٢ لعام ٢٠١٤، ص ٦٧٨. نقلاً عن: نسرین طحان: التكييف القانوني للوكالة غير القابلة للعزل في البيوع العقارية. مجلّة جامعة البعث للعلوم الإنسانية، المجلّد ٤٠، العدد ٩٣، ٢٠١٨، ص ٧٦.

(٢) قرار محكمة النقض السوريّة الصّادر بتاريخ ١٩٥١/١١/٢٠، مجلّة القانون لعام ١٩٥٢، ص ٨٨. مشار إليه من قبل: د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٥٠. وأيضاً قرارها رقم (١٢٤٦) أساس (٣١٨) لعام ١٩٨١، مُشار إليه من قبل: نسرین طحان: مرجع سابق، ص ٨٠.

(٣) نقض سوري (الغرفة المدنية الثّانية)، قضية ٢٦١ قرار ٥٩٤ تاريخ ١٩٩٥/٣/٢٢. المحامون العددان ٩، ١٠ لعام ١٩٩٦، مرجع سابق، ص ٩٣٧. وقرارها أيضاً: "إنّ الوكالة غير القابلة للعزل لا تسقط بوفاة الموكل". نقض سوري أساس ٨٨ قرار ١٣٩ تاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٧. مجلّة المحامون العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٥، مرجع سابق، ص ١٠٩٢.

القانونية من المتصرف متى أراد بموجب الوكالة نفسها أو عن طريق المدعاة وبموجب العقد^(١)، وهو ما يجد مستنده في المادة (٥٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السجل العقاري بقولها: "على من يطلب تسجيل معاملة بصفة كونه وكيلًا عن الغير، أن يثبت وكالته بإبراز سند وكالة رسمي مستوفٍ الصفات المنصوص عليها في القوانين المرعية"^(٢).

وتجدر الملاحظة هنا، أنه وحرصاً على ضمان حقوق المواطنين، وبسبب الظروف الحالية التي يمرّ بها القطر وفقدان أصل العديد من الوكالات^(٣)، واستغلال ضعاف النفوس لها وقيامهم بنقل العديد من العقارات عن طريق وكالات مزورة وبيعها لأشخاص آخرين، ما دفع وزارة العدل إلى إصدار التعميم رقم ٧١ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٨ الموجه إلى الكتاب بالعدل بعدم تصديق أي وكالة إلا بعد مطابقتها مع النسخة الأصلية المحفوظة في السجل المختص أصولاً^(٤).

(١) نقض سوري أساس ١٨٩ قرار ٤٢٦ تاريخ ٢٠٠٨/٤/١٤. المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، مرجع سابق، ص ٣٧٨.

(٢) إن الوكالة العامة لا تجيز للوكيل سوى القيام بالأعمال الإدارية، أما أعمال التفريغ والمصالحة والتحكيم فيقتضي على الدوام تفويضاً خاصاً وليس من مانع أن يدخل مثل هذا التفويض الخاص ضمن وكالة عامة. (انظر: د. عفيف شمس الدين: المصنّف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية، بيروت، ١٩٩٢، ص ٣٣٤).

(٣) طرحت وزارة العدل السورية مسودة لمشروع قانون إعادة تنظيم الوكالات العدلية لدى الكتاب بالعدل (المفقود أصلها) أعدته وزارة العدل، وطلبت هذه الوزارة من المهتمين بالشأن القضائي إبداء الملاحظات بخصوص هذا المشروع.

(٤) وكذلك قامت وزارة الإدارة المحلية (باعتبارها الجهة التي تتبع لها مديرية المصالح العقارية، وذلك بعد صدور القانون رقم ٧/ تاريخ ٢٠١٠/٢/٢١ القاضي بفك ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة الزراعة وربطها بوزارة الإدارة المحلية) بإصدار التعميم رقم ٨١٧/ش/ع تاريخ ٢٠١٥/٧/٢٣ الذي وجهت فيه إلى منع تثبيت بيع ملكية عقار أو حق عيني في عقار بموجب وكالة كاتب بالعدل قبل مخاطبة الكاتب بالعدل المختص بموجب كتاب مختوم للتأكد من وجود أصل لهذه الوكالة.

كما صدر المرسوم التشريعي رقم (١١) لعام ٢٠١٦ وقضى بوجوب وقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الدوائر العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة.

وقد نصّت الفقرة (ب) من المادة (١٦٧) من مشروع التشريع العقاري الموحد^(١) على: "يُعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، والغرامة

وقد أوضحت المديرية العامة للمصالح العقارية في تعميمها رقم ٣٢١/ت تاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٨ أن: "المقصود من هذا التعميم هو أن تودع الوكالة بعد مطابقتها مع أصلها المحفوظ لدى الكاتب بالعدل وتصديقها أصولاً، في ظرف يُغلق وي مهر عليه بخاتم الكاتب بالعدل مصدر الوكالة، على أن لا يُفتح الظرف المختوم إلا من قِبَل عامل الديوان المختص لدى مديرية المصالح العقارية، الذي يسلمه بدوره إلى رئيس مكتب التوثيق العقاري عن طريق البريد الرسمي أو دفتر الذمة حسب الحال، للحيلولة دون العبث بمحتويات الوكالة".

وزيادة في الحرص وحفاظاً على أموال المواطنين، فقد أصدرت وزارة العدل السورية أيضاً تعميمها رقم (٤٦) لعام ٢٠١٧ بموجب كتابها رقم ٤٩٥٠/ت/١٢٨٨/٢/٢٠١٧ تاريخ ٢١/٥/٢٠١٧ الموجّه إلى الدوائر القضائية، بضرورة توقيع القاضي البدائي الأول على الوكالات الخاصة بالبيع للعقارات مدوناً فيه ساعة توقيع الوكالة من القاضي ومكان الوكالة بغية التدقيق بالوثائق المبرزة وبحضور الأطراف لمكافحة ظاهرة تزوير الوكالات، وأن تُضمّن الوكالة ساعة ومكان تنظيم الوكالة، وعدم توثيق وكالة غير قابلة للعزل أو عقد بيع سيارة إلّا في حال إبراز كشف اطلاع للسيارة يشعر بعدم وجود مانع من البيع.

وكانت وزارة العدل أيضاً قد طلبت من القضاة التشدد في الإجراءات المتخذة في البيوع العقارية، وذلك عن طريق إصدارها للتعميم رقم (٥٢) تاريخ ١/١٠/٢٠١٣ وذلك بضرورة إجراء الكشف الحسي والتحقق المحلي والخبرة الفنية في حال غياب المدعى عليه وذلك لمقارنة توقيع المدعى عليه -صاحب العقار الأصلي- على عقد البيع المزعوم وتوقيعه المحفوظ في إضارة العقار في السجل العقاري، وعادت لتأكيد هذا التعميم بتعميمها رقم ٢٠/٢٠١٤ تاريخ ١٧/٣/٢٠١٤، وكذلك بتعميمها رقم (٧٧) تاريخ ٢٣/١١/٢٠١٦ بموجب كتابها رقم ١٠٩٥/ت/٢٦١٣٩/٢٠١٦، علماً أنّها كانت قد أصدرت في عام ٢٠٠٩ التعميم رقم (٤٢) تاريخ ١٦/١١/٢٠٠٩ في هذا الخصوص.

^(١) أصدرت وزارة العدل في الجمهورية العربية السورية بتاريخ ٤/٧/٢٠١٦ مشروع "التشريع العقاري الموحد" وذلك لإبداء الرأي فيه من قِبَل المهتمين والمختصين في المجال القانوني.

خمسين ألف ليرة سورية، كل من سجّل أو حاول أن يُسجّل بوسائل غير قانونية ملك الغير باسمه، أو باسم شخص آخر".

كما اشترطت الموافقة الأمنية المسبقة بشأن الوكالات المتعلقة بالعقار^(١).

(١) جاء في كتاب وزارة العدل رقم ٢٠١٧/١١٣٥٩/٧/٦٨٩ الموجه إلى المحامين العامين في المحافظات بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٢: "تأكيداً على التّعاميم السابقة، يطلب إليكم تأكيد وجوب التزام كُتّاب العدل بالعمل وفقاً لتعميم مجلس الوزراء ذي الرّقم (٤٨١٠/و) تاريخ ٢٠١٥/٨/١٨ المستند للتّعميم ذي الرّقم (١٣٥٥/و) تاريخ ٢٠١١/٦/٨، وبشكل خاص الحالات الجديدة تستوجب الموافقة الأمنية المسبقة وهي:

(١)- الوكالات الدّاخلية والخارجية التي تُنظّم بشأن نقل ملكيّة العقارات (بيع_ هبة).
(٢)- الوكالات الدّاخلية والخارجية التي تُنظّم بشأن تأسيس الشّركات أو المشاركة فيها أو الانسحاب منها.

(٣)- تصديق الوكالات التّجاريّة بأنواعها، والوكالات الّلازمة لفتح فروع لشركات خارجية، داخل القطر.

(٤)- كافة الوكالات العامة والخاصة الموقعة في الخارج.
وعليه فإنّ كلّ وكالة عامة أم خاصة ما دامت تتطلّب توكيلاً بنقل ملكيّة العقارات أو تأسيس الشّركات أو المشاركة فيها أو الانسحاب منها أو كانت تتعلّق بأموال تجارية أو فتح فروع لشركات خارجية داخل القطر يجب أن تقتن بالموافقة الأمنية.....".
وكانت المديرية العامة للمصالح العقاريّة قد أصدرت أيضاً التّعميم رقم ٤٦٣/ت تاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ جاء فيه: "لاحقاً للتّعميم رقم ٨٥/ش.أ.س تاريخ ٢٠١١/٦/١٥ ننشبت لكم فيما يلي أُنّاه:

صورة عن كتاب رئاسة مجلس الوزراء /المكتب الخاص/ رقم ٤٥٥٤/و تاريخ ٢٠١٥/٨/٤ الموجه للسّيد وزير الإدارة المحليّة الذي تضمّن:

لاحقاً لكتابتنا رقم (١٣٥٥/و) تاريخ ٢٠١١/٦/٨ المتضمّن الحالات التي تحتاج إلى موافقة أمنية مسبقة والكتب الّلاحقة المتعلّقة بالموضوع، تُضاف حالة جديدة إلى الحالات التي تحتاج إلى موافقة أمنية مسبقة وهي:

حالة بيع العقارات أو الفراغ/منازل_ محلات/ في المناطق (المنظّمة وغير المنظّمة).....".
وأخيراً أصدرت وزارة العدل في الجمهوريّة العربيّة السّوريّة التّعميم رقم (١٦) بموجب كتابها رقم ٢٩٥/ت/٣٣١٢ تاريخ ٢٠١٩/٧/٩، حيث جاء فيه ما يلي: "بناءً على كتاب وزارة الخارجية والمغتربين رقم (٩٠/١٣٥٠) تاريخ ٢٠١٩/٢/٤، وعلى كتاب مكتب الأمن الوطني رقم

ويبدو لنا أن ما ذهب إليه المشرع اللبناني من تحديد صلاحية الوكالة بخمس سنوات من تاريخ تنظيمها إذا كانت تتعلق بتسجيل حق عيني^(١)، يساهم في الحد من ظاهرة التزوير وضياع الحقوق؛ لأنَّ مرور مدة من الزمن دون تسجيل العقار يُفترض عدول الأصل عن الوكالة^(٢)، وهو يساهم في الحفاظ

(٨/٢٩٧٩) تاريخ ٢٠١٩/١/١٦، المتعلق بالوكالات الخارجية والموافقات الأمنية بشأنها، حيث تُستثنى الوكالات التالية من الموافقة الأمنية وهي ((أحد أطراف الوكالة غير سوري شريطة أن يكون مضمون الوكالة مدرج ضمن الحالات المعفاة من الموافقة الأمنية- استلام سندات التملك- تقديم العروض والمناقصات- الحصول على إجازة بلا أجر واستيداع- قيادة المركبات وتجديد التراخيص والتأمين- استلام البضائع من المرفأ- الوكالات القضائية مرافعة والمدافعة وحضور المحاكم)).

ويبقى اشتراط الموافقة الأمنية بالنسبة للحالات التالية وهي: "بيع وشراء السيارات والمركبات- تثبيت بيع وشراء العقارات بموجب عقد بيع سابق- قبض الرواتب النقابية- تعديل عقود الشركات- مراجعة المصارف العامة والخاصة لسحب أموال وتجديد بطاقة الصراف- تأجير العقارات والأصول الثابتة- التخصص بالشقق السكنية لدى الجمعيات التعاونية أو فسخ العقود- استثمار الأراضي الزراعية وحفر الآبار الارتوازية- الاستقالة من الدوائر العامة والخاصة- الهبة وحصر الإرث وتصفية الشركات- استثمار المنشآت التجارية والسكنية".....

(١) نصت المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ ١٩٥٣/٢/١٩ على: "تُضاف إلى المادة (٥٠) من القرار ١٨٨ الصادر بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ الفقرة التالية: وإذا كان الطلب يتعلق بتسجيل حق عيني فعلى الوكيل أن يبرز وكالة لا يرجع تاريخها إلى أكثر من خمس سنوات".

(٢) إنَّ التزام الموكل بعدم العزل لا يخرج عن كونه التزاماً بالامتناع عن عمل، وفي حال إخلاله بذلك ينشأ عنه حق للدائن ويترتب على الموكل تحمل المسؤولية تجاهه. للمزيد: انظر: نسرين طحان: مرجع سابق، ص ٩١. ويبدو لنا أنَّ تعميم وزارة العدل رقم (٧٣) الصادر بموجب كتابها: ١٣٤١٠/ت/١٥٦٦٠/٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/١٠/٥ يصب في هذا الاتجاه، حيث جاء فيه: "تبين لنا من تقرير الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش رقم ٣٨٩/٢٢/١٠/٤/ب(ق) تاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ والمتعلق بنتائج التحقيقات الخاصة بملاسات نقل ملكية المقسم (٢/٣٩٢) المنطقة الصناعية (بطرطوس) أنَّ الكاتب بالعدل أرسل إنذاراً بعزل الوكيل من وكالة غير قابلة للعزل الأمر الذي نجم عنه آثار سلبية على ملكية المقسم المذكور (٢/٣٩٢) منطقة الصناعية بطرطوس).

على حقوق الموكل من التقلبات التي تطرأ في سوق العقارات، وفي الوقت نفسه يحث المشتري على الإسراع إلى تسجيل حقه في السجل العقاري وهو ما يحقق الغاية من أحكام السجل العقاري ويقطع الطريق أمام ضعاف النفوس الذين يستغلون الزمن وتبدل أصحاب الحقوق.

ويبدو لنا أنه طالما يجوز تقييد النيابة من حيث الزمن بإضافتها إلى أجل فاسخ تنقضي بانقضائه^(١)، فإنه لا يوجد ما يمنع من تحديد أجل للوكالة تنقضي بانقضائه، وهو ما نرجو من المشرع السوري أن يساير المشرع اللبناني

وحيث إنه وانسجاماً مع المبدأ الأصلي فإن الوكالة في المنظور القانوني إنما هي عقد من العقود المسماة وبمقتضى هذا العقد يلتزم الوكيل أن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل (الأصيل) (المادة ٦٥٥ مدني سوري) ومن الآثار المترتبة عن العقود المذكورة أن الوكيل يلتزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة (المادة ٦٦٩ مدني سوري).

وحيث إنه واتباعاً للقاعدة العامة فإن وظيفة الكاتب بالعدل تدوين ما يطلبه الأفراد على التوكيل، بمعنى في حال حضور الموكل وطلب تدوين عبارة أنه عزل وكيله وكان التوكيل مذكوراً فيه غير قابل للعزل لتعلق حق الوكيل فيه، فعلى الكاتب بالعدل أن يذكر ما يطلبه الموكل اتباعاً للنص العام (المادة ٦٨١ ف ١ مدني سوري)، وأن يأخذ هذا التوجه في الحسبان.

وليس للكاتب بالعدل أن يمتنع عن توجيه إنذار بالعزل عن وكالة غير قابلة للعزل لأن هذا الإنذار لا يؤدي إلى العزل مباشرة ولا لإعمال آثاره ويعود للقضاء المختص تمحيص مدى جواز العزل من عدمه وفي حال إعطاء الكاتب بالعدل صورة عن الإنذار بالعزل (هذا) من وكالة غير قابلة للعزل للغير فعليه أن يشير على الوكالة التي لديه بما تم من إجراءات. وعلى هذا الأساس فإننا نطلب من سائر الكتاب بالعدل (في عدليات القطر كافة) مراعاة القواعد السالف بيانها والعمل بالمنظور القانوني الذي نصت عليه.

وعلى إدارة التفتيش القضائي والمحامين العاميين مراقبة تطبيق هذا التعميم وإعلامنا عن أية مخالفة لمضمونه".

(١) محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٦٧.

في هذا الاتجاه وإضافة فقرة ثانية إلى المادة (٥٠) من قانون السّجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ تقضي بتحديد صلاحية الوكالة بخمس سنوات إذا كانت تتعلق بتسجيل حق عيني^(١).

ويبدو أنّ المشرّع السوري أخذ ذلك بعين الاعتبار في مشروع التشريع العقاري الموحد حيث نصّت الفقرة (ح) من المادة (٤٧) منه أنّه: "على أصحاب الحقوق العينية العقارية تسجيل مضمون الوكالة أو حصر الإرث في غضون خمس سنوات تلي صدور هذه الوثيقة عن المرجع المختص تحت طائلة مضاعفة رسم التسجيل"^(٢). وهو ما يساهم إلى حدٍ ما من قطع دابر المماطلة والإسراع إلى التسجيل في السّجل العقاري بما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الخزينة العامة والحيلولة دون التهرب من دفع الرّسم المستحقة.

ولمّا كان الضّمان العام الذي للدائن يُخوّله أن يستأدى حقّه من أموال مدينه، وله أن يتخذ على هذه الأموال طرقاً تحفظيّة والغرض منها هو تأكيد

(١) جاء في الأسباب الموجبة لقانون الكاتب بالعدل رقم ١٥ تاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤ : ".....وقد أُضيفت مواد جديدة تتعلق بانقضاء الوكالة وانتهائها وإخضاعها لأحكام النّقادّم بوصفها تصرفاً كسائر التصرفات.....". وبالعودة إلى نصوص القانون المذكور لم نعثر على ما يُشير إلى ما عنته الأسباب الموجبة بهذا الخصوص، ممّا يوجب تصحيح ما جاء في الأسباب الموجبة لهذه النّاحية.

(٢) صدر عن وزارة العدل التّعميم رقم (٥١) تاريخ ١٧/٧/٢٠١٤ جاء فيه: "نظراً لقيام بعض ضعاف النفوس بالتلاعب بالبيع وشراء العقارات من خلال تنظيم وكالات غير قابلة للعزل ولغاية التّهرّب من دفع الضّررائب وحفاظاً على المال العام وضبط ومراقبة حركة البيع والشّراء، على جميع الكتّاب بالعدل عند تنظيمهم لهذه الوكالات إرسال نسخة عن هذه الوكالات إلى كلّ من وزارة المالية، ومكتب الأمن الوطني". راجع: مجلّة (المحامون): الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٤، السّنة ٧٩، ص ٧٩٨.

الضمان العام وتقويته^(١). فإذا كانت التركة معسرة فإنَّ الدائن يستطيع أن يطلب إلقاء الحجز الاحتياطي وتسجيل إشارة الحجز على عقارات التركة المعسرة لكي يضمن استيفاء حقه^(٢)؛ وذلك بسبب تعلّق حقّ الدائنين بعقارات التركة فور الوفاة^(٣).

ويبدو لنا أنّه إذا ما تراخى المشتري في طلب التّسجيل إلى ما بعد تسجيل إشارة الحجز فإنّه في هذه الحالة يُمتنع انتقال ملكيّة العقار إلى المشتري^(٤)؛ لأنّ نقل الملكيّة في هذه الحالة يتعارض وحقوق الحاجز كون التركة معسرة ممّا يضر بحقوق الدائنين، وينقلب المشتري إلى دائن عادي في ثمن العقار يتقاسمه وبقية الدائنين أسوة غرماء كما مرّ معنا^(٥)؛ لأنّ العقد غير المسجّل لا ينتج سوى الالتزامات الشخصيّة^(٦).

وكذلك إذا ما عمد الوارث إلى نقل العقار لاسمه ثمّ باعه إلى مشتر آخر وسجّل العقار على اسم هذا الآخر، فإنّ مشتري العقار من المورث لا يستطيع أن ينازع المشتري الجديد فيما آل إليه.

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثّاني (نظرية الالتزام بوجه عام)، مرجع سابق، ص ٩٣٦.

(٢) "ليس ما يمنع من وضع إشارة الحجز الاحتياطي على ما سيؤول إلى الوارث من العقار المسجّل باسم مورثه، إذا أبرز وثيقة حصر الإرث أو الانتقال، على اعتبار أنّ ذلك تدبير مؤقت ومستعجل لحفظ حقوق الدائنين". نقض سوري قرار رقم (٢٠١) تاريخ ١٩٦٣/٢/١ - مجلّة المحامون لعام ١٩٦٣، ص ٢٠٢. مشار إليه من قبل: د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٧١٩.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٧٢٥.

(٤) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٥٠.

(٥) انظر: ص ٥٥ من هذا البحث.

(٦) د. عبد المنعم فرج الصده: الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري). مرجع سابق، ص ٧٥٧.

ولا مجال لإعمال التفاضل بين البيعين في هذه الحال؛ لأنَّ الأصل أنَّ الأسبقية في التَّسجيل لا يُعتد بها إلا إذا كان البائع واحداً، أمَّا إذا تلقى المشتريان المبيع من بائعين مختلفين فيتعيَّن البحث عن المالك الحقيقي منهما، فالمشتري من المورث إذا لم يُسجَل عقده لا تنتقل إليه الملكية حتَّى فيما بينه وبين البائع، وعلى ذلك يبقى العقار المبيع على ملك المورث وينتقل بوفاته إلى الوارث، فإذا سجَّل المشتري من هذا الأخير عقده انتقلت إليه الملكية. وقد أخذ بهذا الرأي محكمة النقض المصرية فقرَّرت:

"أنَّ المعوَّل عليه في القضاء المصري هو الأخذ بنظرية الشريعة الإسلامية من حيث اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث، وعلى ذلك فلا يمكن تطبيق نظرية التفاضل بين البيع الذي يحصل من المورث والبيع الذي يحصل من الوارث، لصدورهما من شخصين مختلفين"^(١). وهو ما اتجهت إليه محكمة النقض السورية، كما سنرى لاحقاً^(٢). ويبقى للمشتري من المورث، في هذه الحال -باعتباره دائناً عادياً- الرجوع على الورثة في حدود ما عاد عليهم في مقابل التصرّف في أموال التركة^(٣)؛ وذلك لأنَّ التصرّف الذي يصدر عن الوارث، هو تصرّف صادر عن يملكه ولو رتب على التركة ديوناً، وبالتالي لا يملك دائنو المورث أن يعارضوا في هذا التصرّف ما لم تكن ديونهم مقرونة بقيد في السَّجل العقاري، سواء أكان هذا القيد مؤقتاً أم كان القيد نهائياً. أي أنَّ

(١) نقض ٣ ديسمبر سنة ١٩٣١، مجموعة القواعد القانونية ج ١ رقم ١٣ ص ٢٤). نقلاً عن: د. أنور سلطان: العقود المسماة (شرح البيع والمقايضة). الطبعة الثَّانية، دار نشر الثقافة، الإسكندرية ١٩٥٢، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

(٢) انظر: ص ٨٨ من هذا البحث.

(٣) تنص المادة (٨٥٨) من القانون المدني السوري على أنَّ: "دائنو التركة الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ظهورها في قائمة الجرد ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة، لا يجوز لهم أن يرجعوا على من كسب بحسن نية حقاً عينياً على تلك الأموال وإتّما لهم الرجوع على الورثة بسبب إثرائهم".

تصرف الورثة يكون صحيحاً ونافاً بحق دائني المورث أيضاً^(١) وذلك ما لم يقر الدائنون بتسجيل قيد جبري على صحيفة العقارات العائدة للمورث^(٢). أي أن تصرف الوارث لا يكون نافذاً بحكم الأحكام المنصوص عنها في المادة (١٠٨٨) من القانون المدني السوري^(٣) طالما أن الدائنين قد سجلوا تأمينا بحقهم أو حجزاً أو قيداً مؤقتاً^(٤). ويكون الحال كذلك إذا كان القرار الصادر بتعيين مصفي للتركة قد تمّ قيده خلال ستة أشهر من تاريخ افتتاح التركة^(٥).

وهكذا يمكن القول إنّ وفاة البائع معسراً قبل نقل ملكية العقار لاسم المشتري في السجل العقاري يجعل المشتري غير قادر على المطالبة بالتنفيذ العيني ونقل العقار لاسمه في السجل العقاري إذا ما تراخى المشتري في طلب التسجيل إلى ما بعد قيام الدائنين بوضع إشارة الحجز الاحتياطي على عقارات التركة المعسرة فور الوفاة. وكذلك الحال إذا ما عمد الوارث إلى نقل العقار لاسمه ثمّ باعه إلى مشترٍ آخر، فليس للمشتري من المورث أن ينازعه فيما آل

(١) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٢٩٢.

(٢) تنص المادة (٨٧٥) من القانون المدني السوري على: "إذا لم تكن التركة قد صُفيت وفقاً لأحكام النصوص السابقة، جاز لدائني التركة أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم، على عقارات التركة التي حصل التصرف فيها، أو التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير، إذا أُشروا بديونهم وفقاً لأحكام القانون".

(٣) تنص المادة (١٠٨٨) على أنّه: "١- للدائنين وللموصى لهم أن يحفظوا حقوقهم بفصل أموال التركة عن أموال الورثة بقيد جبري يُسجل في السجل العقاري في خلال الستة أشهر التي تلي فتح التركة. ٢- وإذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق أثر على العقارات.....".

(٤) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٢٩٣.

(٥) تنص الفقرة الثانية من المادة (٨٤٠) من القانون المدني السوري على أنّه: "يكون لقيد القرار الصادر بتعيين المصفي في شأن عقارات التركة ما للتأشير المنصوص عليه في المادة (٨٧٥)".

إليه طالما أنه اكتسب حقّه بحسن نيّة استناداً إلى قيود وبيانات السّجل العقاري
كما سنرى في الفصل الثّاني.

الفصل الثاني

الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل الغير

إنَّ الحقوق العينية العقارية في ظلّ نظام السّجل العقاري في سورية لا تنتقل إلا بالتّسجيل. فالتّسجيل العقاري ليس ضرورياً لإشهار هذه الحقوق فحسب، بل إنّ هذه الحقوق لا تكون نافذة في حقّ الغير وحتّى فيما بين المتعاقدين إلّا بالتّسجيل.

ويُعدّ التّسجيل في السّجل العقاري بالنّسبة إلى الحقوق العينية العقارية قرينة قانونيّة على علم من تلقّى العقار بوجود هذه الحقوق، ولا يمكن إثبات عكس هذه القرينة لأنّها قاطعة^(١). ويترتّب على التّسجيل في السّجل العقاري اكتساب الحقوق العينية العقارية قوة ثبوتية كاملة تُضفي على هذه الحقوق طابعاً نظامياً يتحقّق في ظلّه استقرار الحقوق العقارية وحمايتها^(٢)، فإذا خلت الصّحيفة العينية للعقار من أي قيد لحقوق رتّبها المالك لشخص آخر - أصلية كانت هذه الحقوق أو تبعية - عُدّت هذه الحقوق غير موجودة بالنّسبة للغير وبالتالي غير نافذة في حقّه^(٣)، وهو ما يُوجب على البائع في عقد البيع القيام بالتنفيذ العيني لالتزامه بالتّسجيل في السّجل العقاري وفق عقد البيع الذي أبرمه مع المشتري.

(١) د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سائق، هامش رقم (١) ص ٢٨٠.

(٢) د. محمد محمود عبد الله: الموجز في التّصرّف القانوني المجرد (دراسة تاريخية). منشورات جامعة دمشق، ١٩٩٨، ص ١٣١.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٢٦.

فالتصرّف أو الحكم النّاقِل للحق يؤدّي عدم شهره إلى عدم انتقال الحق، بحيث يظلّ هذا الانتقال بمقتضى التّصرّف أو الحكم رهيناً بتمام التّسجيل^(١). غير أنّ هناك أسباباً تنشأ بفعل الغير ولا علاقة للبائع بها تجعل البائع غير قادر على تنفيذ التزامه عينياً، وتمنع المشتري من إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني ونقل ملكيّة العقار المبيع لاسمه في السّجل العقاري، كما في حال اكتساب الغير حقّاً عينياً على العقار قبل تسجيله باسم المشتري في السّجل العقاري، أو في حال قيام الغير بتسجيل إشارة الحجز الاحتياطي على العقار، وكذلك في حال انقضاء مدّة السّنّتين المنصوص عنها في قانون التّحديد والتّحرير^(٢).

(١) د. عبد المنعم فرج الصده: الحقوق العينية الأصليّة (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري). مرجع سابق، ص ٧٣٠.

(٢) تجدر الملاحظة إلى أنّ دخول العقار في التّظيم أو استملاك العقار قبل تسجيل عقد البيع من شأنه أن يؤدي إلى انفساخ العقد لاستحالة تنفيذه؛ لأنّ ذلك يُعتبر هلاكاً للعقار من النّاحية القانونية (هالك معنوي). انظر: قرار محكمة النقض السوريّة - الغرفة الإيجارية رقم (١٥٧٤) أساس (١٠٩٠) تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠، سجّلات محكمة النقض. وكذلك قرارها رقم (١٢٢٥) أساس (١٢٣٧) تاريخ ٢٠١١/٦/٢٧. مجلّة المحامون الأعداد: ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٥، السّنة ٨٠، ص ٦٦٤. وكما لو أمسى العقار المتنازع عليه من أملاك الدّولة العامة فهنا نكون أمام استحالة مادية (واقعية)، فهنا تتعدم صحيفة العقار ويُحذف قيده من السّجل العقاري، وهذا ما تصرّح به المادة السّادسة من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦. (انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جابر الله الألوسي: أبحاث في الحقوق العينية العقاريّة وفق النّص والاجتهاد. الطّبعة الأولى، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠١٥، ص ٤٦ - ٤٧). كما أنّ الاجتهاد القضائي انتهى إلى أنّ إشارة منع التّصرّف الموضوعة على عقار تحول دون سماع دعوى تثبيت شرائه قبل ترقيتها من المراجع المختصة. [مثال ذلك: القانون رقم (٣) لعام ١٩٨٤ المتعلّق باستصلاح الأراضي قد منع التّصرّف بالعقار وبيعه وإجراء أي معاملة عليه وبالتالي فإنّ أي تصرّف بعد وضع إشارة القيد على العقارات المشمولة بأحكامه يعتبر باطلاً وهذا من النّظام العام. كما أنّ الفقرة ب/ من المادة (٥٧) من قانون الإيجار التّمويلي الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم ٨٨/ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٢، قضت بأنّه لا يجوز تسجيل إشارة رهن أو حق على صحيفة العقار أيّاً كانت

ولكي تتوضَّح أهمية هذه الأسباب والآثار التي تترتب عليها، ولا سيَّما أنها الأكثر حدوثاً في الواقع العملي، بل تكاد تشمل أغلبية النزاعات والدَّعاوى العقارية القائمة أمام المحاكم، فإنَّنا سنقوم بدراستها من خلال المباحث الثلاثة التالية:

المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار

الجهة التي تطلبها بعد التَّسجيل لاحتمال أيلولة العقار للمستأجر، والمقصود بالتَّسجيل هنا: أي وضع إشارة بوجود عقد إيجار تمويلي. (علي محفوض: الشُّروط الشَّكلية في عقد الإيجار التمويلي. مجلَّة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية- سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلَّد (٣٧)، العدد (٥) لعام ٢٠١٥، ص ٤٦٣ - ٤٧٥]. (انظر: نقض مدني سوري قرار رقم (٩٦٦) أساس (١٠٣٦) تاريخ ٢٠١٠/٤/١٢، المحامون الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السنة ٧٧، مرجع سابق، ص ٥٥٨. وأيضاً قضية (١٣٥٤) قرار (١٤٩٦) تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٣، المحامون العدد ٥ - ٦ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، ص ١١١). ويبدو لنا أنَّ الأخذ بهذه الاجتهادات على إطلاقها لا يستقيم والواقع العملي؛ لأنَّ الإدارة قد تضع أحياناً إشارة منع التصرف بسبب يتعلَّق بنفقات الأملاك العامة أو المرافق العامة من أجل حفنة من الليرات وهذا يشكل إجحافاً بحق المالك لا لسبب إلَّا بسبب تقاعسها عن تحصيل حقها في وقت سابق. ومن المفيد جداً الإشارة إلى قرار الغرفة المدنية الثَّانية (العقارية) في محكمة النَّقض رقم (٢٠١٤) أساس (٢١٤٧) تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ الذي كرَّست بموجبه مبدأً عاماً عالجت به الحالات التي نواجهها في الواقع العملي من تلف الصَّحيفة العقارية بسبب الطُّروف التي تشهدها البلاد، بقولها: "إنَّ تلف الصَّحيفة العقارية وإن كان ناجماً عن قوة قاهرة أو حوادث طارئة، فكلَّهما لا يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا في معرض البيوع العقارية طالما أنَّ محلَّ الالتزام (العقار) مازال قائماً وموجوداً وطالما أنَّ العقار مُقَيَّد وله صحيفة غير أنَّها مُتلفة لسبب لا يد للمتعاقدين فيه". للوقوف على حيثيات القرار المذكور، راجع: علي محفوض: القيود الواردة على مبدأ التَّنفيذ العيني. في مجلَّة جامعة البعث للعلوم الإنسانية، المجلَّد (٤٠)، العدد (٧١) لعام ٢٠١٨، ص ٤٧ - ٨٠. وقد صدر في هذا الإطار القانون ٣٣ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ المتضمَّن إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة ووضع حدٍّ للخلافات التي كانت تظهر في هذا الشَّأن.

المبحث الثاني: عدم التّفيّذ العيني على العقار في حال انقضاء المدّة
المحدّدة في المادة/٣١/ من قانون التّحديد والتّحرير
المبحث الثالث: عدم التّفيّذ العيني على العقار في حال حجزه من قبل
الدّائنين العاديين قبل التّسجيل

المبحث الأول

عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار

تمهيد:

يُقصد بالحقوق العينية العقارية جميع الحقوق العينية التي ترد على عقار، كما يُقصد بالحقوق العينية المنقولة تلك التي ترد على منقول، ويأخذ كل من الحقين الوصف الذي يلحق بالمال، فإذا كان هذا الحق عينياً عقارياً كان هذا الحق بمثابة العقار في نظر المشرع، أي أن الحقوق العينية العقارية هي التي يكون موضوعها عقاراً. وهذا ما عبّرت عنه صراحةً الفقرة الأولى من المادة (٨٥) من القانون المدني السوري بقولها: "يُعتبر عقاراً كل حق عيني يقع على عقار وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

وحق الملكية (Le Droit de propriété) هو أهم الحقوق العينية التي ترد على عقار حيث يأتي في مقدمة الحقوق العينية العقارية. والعقد سواء وقع على منقول أو على عقار هو أكثر أسباب كسب الملكية وقوعاً في الحياة العملية^(١). والحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بتسجيلها في السجل العقاري^(٢).

(١) د. عبد السلام الترماني، عبد الجواد السرميني: الحقوق العينية. الجزء الأول (في الحقوق العينية الأصلية)، ص ٤٢٥. كما نصّت المادة (١٢٤٨) من مجلة الأحكام العدلية على أن: «أسباب التملك ثلاثة: الأول الناقل للملك من مالك إلى مالك آخر كالبيع والهبة. والثاني أن يخلف واحد الآخر كالإرث. والثالث إحراز شيء مباح لا ملك له، وهذا إما حقيقي وهو وضع اليد حقيقةً على شيء، وإما حكمي وذلك بتهيئة سببه كوضع إناء لجمع ماء المطر أو نصب شبكة لأجل الصيد».

(٢) تنص الفقرة الأولى من المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري على أنه: "تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري"، وقد نصّت المادة (٢٠٤) من قانون الملكية

ويعتبر العقد (Le contrat) سبباً مكسباً لحق التسجيل في السجل العقاري^(١).

وعقد البيع (La vente) من أهم العقود التي يجري عليها التسجيل وأوسعها انتشاراً ويأتي موقعه أول العقود المسماة التي تقع على الملكية^(٢). والأثر الرئيس للبيع وهو انتقال الحق المبيع إلى المشتري يُشكّل التزاماً على عاتق البائع، فإذا كان المبيع عقاراً يتوجب على البائع تسجيل العقار على اسم المشتري في السجل العقاري، فلا يكتسب المشتري حق الملكية على العقار إلاّ بتسجيله في السجل العقاري، فإذا سجّل المشتري حقّه أمكنه الاحتجاج به على الغير، وتعدّر على أيّ كان التمسك حياله بأيّ حق غير مسجّل في السجل العقاري ما دام المشتري الذي سجّل حقّه حسن النية. فإذا لم يقدّم البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشتري في السجل العقاري فإنّ المشتري يستطيع مطالبة بالتّنفيد العيني والزامه بذلك، إلاّ أنّ اكتساب الغير حقّاً عينياً على العقار قبل تسجيل المشتري العقار على اسمه في السجل العقاري يؤدي إلى عدم إمكانية المشتري من التّنفيد العيني وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري.

العقارية رقم ٣٣٣٩/ل.ر تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ على أنّه: "يتمّ اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري".

(١) تنصّ المادة (٨٢٦) من القانون المدني السوري على أنّه: "يكتسب حق التسجيل في السجل العقاري بالأسباب الآتية: أ- بالإرث. ب- بالهباء فيما بين الأحياء أو بالوصية. ج- بالاستيلاء. د- بالتّقديم المكسب. هـ- بالعقد".

(٢) وما يسري عليه في هذا الشأن يسري على سائر العقود الأخرى الناقلة للملكية وللحقوق العينية الأخرى. ومن العقود الناقلة لحق للملكية في العقار ويتوجب تسجيلها المقايضة في العقار، وهبة العقار، والوفاء بمقابل إذا كان هذا الوفاء عقاراً، والشركة إذا قدّم الشريك عقاراً حصّة له في الشركة. وقد ينقل العقد حقّاً عينياً آخر غير حقّ الملكية مثل أن يبيع المنتفع حقّ انتفاعه في العقار أو يهبه، وبالتالي يتوجب تسجيله أسوةً بعقد نقل الملكية (للتوسّع انظر: هولوبو: شؤون عقارية. الطبعة الأولى، مطبعة الفجر، ١٩٨٧، ص ٢٣٢. ومصطفى أحمد الزرقا: عقد البيع، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، ٢٠١٢، ص ٥).

وانطلاقاً من أهمية عقد البيع في نقل الملكية، وكونه يشكّل محور هذه الدراسة، سوف نبين في هذا المبحث الأسباب القانونية التي تجعل اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار حائلاً دون إمكانية المشتري في التنفيذ العيني على العقار في المناطق التي جرت فيها عمليات التّحديد والتّحرير الإجبارية من خلال المطلب الأول، ومن ثم بيان أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير من خلال المطلب الثاني، وذلك وفق ما يأتي:

المطلب الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق المحدّدة والمحرّرة
المطلب الثاني: أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير

المطلب الأول

عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق المحددة والمحررة

إنَّ عقد البيع العقاري غير المسجَّل أو ما يطلق عليه عقد البيع العقاري العادي (العرفي)^(١)، ينتج جميع آثار عقد البيع فيما عقد نقل الملكية^(٢). فعقد البيع غير المسجَّل لا ينقل حق ملكية العقار من تلقاء نفسه، ولكنَّه يُنشئ التزاماً بذمة البائع بنقل هذا الحق في السَّجل العقاري، أي أنَّه لا يتم تنفيذ التزام البائع بصورة عفوية بمجرد التعاقد، وإنَّما يضحى كأي التزام آخر بحاجة إلى تنفيذ^(٣)؛ وذلك لأنَّ قواعد وأحكام السَّجل العقاري تحول دون انتقال الملكية فور التعاقد إلى المشتري، غير أنَّ اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار يحول دون

(١) العقد العقاري العادي أو العرفي: هو العقد الذي يتم بين أشخاص خارج نطاق السَّجل العقاري (للتوسع انظر: محمَّد صياح التَّشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السَّجل العقاري. المجلد الأوَّل، مرجع سابق، ص ٦٠).

(٢) يُنشئ عقد البيع العقاري غير المسجَّل جميع التزامات البائع، فيلتزم البائع بمقتضاه بنقل الملكية إلى المشتري، وتسليم المبيع، وبضمان التَّعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، ويُنشئ البيع العقاري غير المسجَّل كذلك جميع التزامات المشتري فيلتزم المشتري بأن يدفع الثَّمن والمصروفات وبأن يتسلَّم المبيع، فالمشتري يستطيع أن يلزم البائع بتسليم المبيع وليس للبائع أن يتمتع عن ذلك بدعوى أنَّ الملكية لم تنتقل بعد إلى المشتري. محمَّد وحيد الدَّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٤٤. وزهدي يكن: عقد البيع. الطبعة الأولى، منشورات المكتبة العصرية، صيدا - بيروت، ص ٢٢٤. ود. محمَّد حَسَن قاسم: العقود المسماة (دراسة مقارنة). منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠١، ص ٢٤١. وهولو بوظو: شؤون عقارية. مرجع سابق، ص ٢٣٢.

(٣) د. جاك يوسف الحكيم: العقود الشائعة أو المسماة (عقد البيع). منشورات جامعة دمشق، ص ٢١.

إمكانية المشتري من المطالبة وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري، لذلك سوف نبين في هذا المطلب أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء، وفق الآتي:

أولاً: أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار

ثانياً: التطبيق القانوني وموقف القضاء

أولاً: أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار

طالما أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، فقد يعتمد البائع إلى التصرف بالعقار مرة ثانية إلى مشترٍ ثانٍ أو أكثر. وبالتالي فإن الملكية تثبت لمن بادر إلى تسجيل عقد البيع الصادر إليه قبل تسجيل العقود الأخرى بصرف النظر عن تاريخ هذا العقد^(١)، وهو ما قرّرتة محكمة النقض بقولها: "إنّ اجتهاد هذه المحكمة مستقرّ على أنّه في حال تعدّد البيوع الصادرة عن المالك لمشتريين متعددين فإننا نكون أمام تلاحم البيوع والأفضلية في هذه الحالة تكون لمن سبق وسجلّ شراؤه"^(٢).

فإذا قام المشتري الثاني بتسجيل عقده في السجل العقاري أولاً، فإنّه يفضل على المشتري الأول^(٣) مادام حسن النية وهذا ما يُستدلّ عليه من نصّ المادة (١٤) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦ المتضمّن قانون السجل العقاري، التي جاء فيها: "يُعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا جرى دون حق وكلّ من يتضرّر من

(١) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٦٨.

(٢) نقض سوري رقم ١٥٨ لعام ٢٠٠٠ أساس ١١٤ _ غرفة مدنية ثانية، مجلة القانون (الكتاب الأول _ الأحكام المدنية) لعام ٢٠٠١، مرجع سابق، ص ١٧٥.

(٣) وبهذا قضت محكمة النقض السورية بقولها: "الأفضلية بين شاربين متتاليين لعقار واحد هي لمن سبق ووضع إشارة الدّعى على العقار أو سبق بتسجيل شرائه في السجل العقاري". نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم (٥٧٠) أساس رقم (٧١٧) تاريخ ٢٠٠٤/٥/٩ مجلة (المحامون)، العددان ٩-١٠ لعام ٢٠٠٥، السنة ٧٠، ص ٩٠٠.

من معاملة التَّسْجِيل يمكنه الادِّعاء مباشرةً بعدم قانونية ذلك التَّسْجِيل على الشَّخْص الثالث السيء النِّية^(١).

وتجدر الإشارة إلى أنَّه لإعمال التَّفَاضُل بين بيعين، يجب أن يكون البيعان صحيحين صادرين عن مالك لمشتريين متتاليين، فإذا تخلَّف شرط صحة أحد البيعين، فلا تَفَاضُل، ويبقى البيع الصَّحِيح هو النَّاظِذ^(٢).

وقد اختلفت الآراء الفقهية، وكثرت الاجتهادات القضائية المتناقضة فيما بينها بشأن البيوع المتتالية على عقار، وتحديد متى يمكن إلغاء تسجيل المشتري الثاني الذي سبق وسجِّل حقَّه على صحيفة العقار، وذهب البعض منهم حدًّا تجاوز المألوف في تفسير النُّصوص، وكلُّ له من دلائله نصيب، ومن أقلامه الطَّارف والتَّليد.

ويمكننا أن نحصر تلك الآراء والاجتهادات في ثلاثة اتجاهات^(٣):

(١) راجع قرار الهيئة العامة لمحكمة النِّقْض رقم (١١١) متفرقة تاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠. (المحامون- الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السَّنة ٨١، مرجع سابق، ص ٤٧٢).

(٢) نقض سوري- الغرفة المدنية الثانية- قرار رقم (٨٣٤) أساس (١١٤٦) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ مجلَّة المحامون الأعداد: ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، مرجع سابق، ص ٥٧١.

(٣) ذهب الأستاذ الدكتور محمَّد وحيد الدِّين سوار إلى تصوُّر ثلاثة حلول لهذه المسألة: [الأول: أن يُشترط في صحة التَّسْجِيل أن يكون المشتري حسن النِّية: أي جاهلاً بالتصرُّف السَّابق، والثَّاني: ألا يُشترط، في صحة التَّسْجِيل، حسن النِّية (أي الجهل بالتصرُّف السَّابق)، وأن يُكتفى باشتراط عدم التَّواطؤ، والثَّالث: ألا يشترط في صحة التَّسْجِيل لا حسن النِّية ولا عدم التَّواطؤ]. د. محمَّد وحيد الدِّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٦٨. وفي مقال يتضمَّن تعليق على قرار منشور في مجلَّة (المحامون) لمحمَّد أديب الحسيني رصد ثلاثة اتجاهات لمحكمة النِّقْض في هذا الصَّدَد وهي: [الاتجاه الأول: يجب أن يثبت سوء النِّية والتَّواطؤ بين المشتري الثَّاني والبائع، والاتجاه الثَّاني: إنَّ مجرد العلم بالبائع الأول يعني الغش وسوء النِّية، وبكفي لإلغاء التَّسْجِيل ولا يشترط التَّواطؤ، والاتجاه الثَّالث: إنَّ مجرد العلم بالبائع الأول لا يكفي لإلغاء التَّسْجِيل وهو لا يعني سوء النِّية]. محمَّد أديب الحسيني: المختار من الأحكام والتَّعليق عليها. مجلَّة (المحامون)، العددان ٥-٦ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، ص ١٦٨-١٧٠. وفي مقال للدكتور أيمن أبو العيال منشور في مجلَّة (المحامون) تمَّ عرض تلك الاتجاهات الثلاثة لمحكمة النِّقْض

الاتجاه الأول: إنَّ المشتري الثَّاني يُعتبر حسن النِّية إذا كان جاهلاً بالتصرّف السَّابق، فإذا كان عالماً به لم يكن حسن النِّية^(١)، وعلى هذا سارت محكمة النقض في بعض قراراتها، ومنها: "لا يمكن للأشخاص الآخرين أن يتذرعوا بالقوة الثبوتية لقيود السَّجل العقاري إذا ثبت أنَّهم عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب داعية لإلغاء الحق كأن يثبت علم المشتري الثَّاني بوقوع البيع الأوَّل"^(٢). وأيضاً: "ولمَّا كان الفقه والاجتهاد قد استقرَّ على أنَّ حسن

السَّورية. (د. أيمن أبو العيال: ملاحظات على الاجتهاد القضائي بخصوص البيوع المتتالية على العقار، مجلة (المحامون) العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦ السَّنة ٧١، ص ٤٨ حتَّى ص ٥٢). وتجدر الإشارة إلى أنَّ هناك اتجاهين في القضاء اللَّبناني؛ أحدهما ذو بعد ضيق ويعتبر أنَّ علم المشتري الثَّاني بالبيع الحاصل مع المشتري الأوَّل دليل على سوء نية المشتري الثَّاني، والاتجاه الثَّاني ذو بعد واسع يعتبر أنَّ مجرد علم المشتري الثَّاني بوجود هذا البيع لا يكفي لإبطال البيع الثَّاني الَّذي قُيد في السَّجل العقاري بل لا بُدَّ لإبطال هذا البيع من إثبات تواطؤ بينه وبين البائع، كما يرى أصحاب هذا الرَّأي بأنَّ توفر العلم لدى المشتري الثَّاني يشكِّل قرينة على وجود التَّواطؤ إلَّا أنَّ هذه القرينة تختفي متى قامت قرائن أخرى تثبت حسن نية المشتري الثَّاني، والاتجاه الثَّاني هو الغالب في الاجتهاد اللَّبناني في مرحلته الأخيرة. (للتوسُّع: انظر: د. لينا جميل الحشيمي: بيع العقارات تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون اللَّبناني والقانون المصري والقانون الفرنسي). الطَّبعة الأولى، المؤسَّسة الحديثة للكتاب، بيروت- لبنان، ٢٠١٤، ص ١٥٦).

^(١) من أنصار هذا الرَّأي مثلاً: الدَّكتور جاك يوسف الحكيم حيث يقول: "وتعريف سوء النِّية بمجرد علم المشتري بحق سابق للغير يؤيده ظاهر نص المادة (١٣) من القرار التَّشريعي ١٨٨..... على أنَّ محكمة النقض لم تتبَّع هذا التفسير، وإنَّما اعتبرت أنَّ «مجرد علم الطَّاعن (الحاجز) بحق المطعون ضده (المشتري) بالعقار ليس من شأنه أن ينال من حق الطَّاعن في التَّنفيذ على العقار...».....". د. جاك يوسف الحكيم: مرجع سابق. ص ١٩٢. ومن هذا الرَّأي أيضاً: نصرت منلا حيدر في تعليق له في مجلة (المحامون). انظر: نصرت منلا حيدر: بيع العقار أكثر من مرة هل يشكِّل جرم الاحتيال في حال تسجيل البيع الأوَّل في السَّجل العقاري، مجلة (المحامون) العدد الثَّاني، السَّنة الأربعون، شباط ١٩٧٥، ص ٥٩-٦٣.

^(٢) نقض سوري، قرار رقم (١٠٤٢) تاريخ ١٩٦٣/٥/٣٠. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٦٦٨. ومثله أيضاً: "العلم بالبيع الأوَّل قرينة على سوء النِّية لدى المشتري الثَّاني، وبالتالي فإنَّ هذا العلم يدعو لإلغاء البيع الذي لم

النّية شرط لصحة التّسجيل، ويكفي لاعتبار المشتري الثّاني سيئ النّية أن يكون عالماً بالتّصرّف الأوّل، ولا يشترط تواطؤه مع البائع، وعليه فلا مسوّغ للمدعى عليه التّمسك بمفعول أسبقية التّسجيل إذا ما ثبت علمه بالبيع السّابق للطّاعن لأنّه في هذه الحالة يكون سيئ النّية، وسوء النّية يعني الغش، والغش يفسد التّصرّف^(١). أي أنّ محكمة النّقض اعتبرت أنّ علم المشتري الثّاني بعقد شراء المشتري الأوّل دليل على سوء النّية، وهذا يكفي لإلغاء التّسجيل.

الاتجاه الثّاني: إنّ مجرد العلم بالبيع الأوّل لا يكفي لإلغاء التّسجيل، وهو لا يعني سوء النّية، وإنّما لابدّ من ثبوت التّواطؤ بين المشتري الثّاني والبائع^(٢).

يقترن بحسن نية". نقض سوري، غرفة مدنية ثانية، قرار (١٠٠٣) أساس (١٥١٣) تاريخ ١٣/٦/١٩٩٦. سجلات محكمة النّقض. وكذلك القرار القاضي بأن: "العلم بالبيع الأوّل قرينة على توفر سوء النّية لدى المشتري الثّاني الذي سجّل عقده في القيود العقارية". نقض سوري، غرفة مدنية ثانية، قرار رقم (٩٥١) أساس (١٢٩٦) تاريخ ١٩/٦/٢٠٠٠ سجلات محكمة النّقض. (محمّد أديب الحسيني: مرجع سابق).

^(١) نقض سوري رقم ٨٧ أساس ٥٣٥ لعام ٢٠٠١ - مجلّة القانون (الكتاب الأوّل - الأحكام المدنية) لعام ٢٠٠١، مرجع سابق، ص ١٦٧.

^(٢) من هذا الرأي مثلاً: الدكتور محمّد وحيد الدّين سوار إذ يقول: "ومن ثم يكون مناط حسن النّية عندنا أن ألا يتواطأ المشتري الثّاني عند تسجيل العقار على اسمه بواقعة العقد الأوّل، الذي كان ينصبّ على العقار نفسه". ويقول أيضاً: "فسوء النّية وحده (أي العلم البسيط) لا يكفي لهدم قاعدة أسبقية الشّهر، بل لابدّ أن يتوافر أمر أخطر منه، يسوّغ الخروج على هذه الأسبقية، إنّ سوء النّية وحده كافٍ، لو لم يكن ثمة نظام للشّهر، كما هو الحال بالنّسبة للمنقولات، أمّا في العقارات فلا بدّ من التّواطؤ". د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٦٩-٥٧١. مع ملاحظة أنّ ما ذهب إليه الدكتور محمّد وحيد الدّين سوار لجهة اعتبار أنّ مجرد العلم البسيط يعني سوء النّية هو محل نظر. (انظر: ص ٩٧-٩٨ من هذا البحث). ومن هذا الرّأي أيضاً: زهدي يكن: عقد البيع. مرجع سابق، ص ٢٢٦-٢٢٧. حيث يقول: "وإذا بيع العقار لمشتري أوّل، ثم بيع لمشتري ثانٍ بادر بتسجيل عقده كانت الملكية للمشتري الثّاني ولو كان عند شرائه عالماً بسبق حصول البيع الأوّل؛ لأنّ البيع غير المسجّل لا ينقل أساساً الملكية للمشتري الأوّل

فَيُفَضَّلُ الْمُشْتَرِي الَّذِي سَبَقَ إِلَى تَسْجِيلِ عَقْدِهِ، وَلَوْ كَانَ عِنْدَ الشَّرَاءِ عَالِماً بِالتَّصَرُّفِ السَّابِقِ، مَا دَامَ غَيْرَ مُتَوَاطِئٍ مَعَ الْبَائِعِ عَلَى الْإِضْرَارِ بِالْمُشْتَرِي الْأَوَّلِ الَّذِي تَأَخَّرَ فِي تَسْجِيلِ عَقْدِهِ. وَهُوَ الْإِتْجَاهُ الْغَالِبُ لَدَى مَحْكَمَةِ النَّقْضِ، حَيْثُ جَاءَ فِي أَحَدِ قَرَارَاتِهَا مَا يَلِي: "عَلِمَ الْمُشْتَرِي الْآلَاحِقُ غَيْرَ كَافٍ لِإِبْطَالِ الْبَيْعِ، إِذْ

فَلَا يَصِحُّ قَانُوناً اعْتِبَارُهُ سَيِّءِ النِّيَّةِ؛ وَلَأَنَّ الْبَيْعَ غَيْرَ الْمُسَجَّلَ لَا يَرْتَبِئُ إِلَّا التَّزَامَاتِ شَخْصِيَّةً، فَالْبَائِعُ يَكُونُ مُجَرَّدَ مَدِينٍ لِلْمُشْتَرِي، وَلَا يَوْجَدُ مَا يَمْنَعُ الْمَدِينِ مِنْ عَقْدِ دِيُونٍ جَدِيدَةٍ، وَلَا تَقَاضِلُ بَيْنَ الدَّائِنِينَ لِمَجَرَّدِ سَبْقِهِ فِي نَشْوءِ دَيْنِهِ أَوْ لَعَلْمِ الدَّائِنِينَ بِهَذَا السَّبْقِ. فَإِذَا أَتَى الْمُشْتَرِي الثَّانِي وَبَادَرَ بِإِجْرَاءِ التَّسْجِيلِ انْتَقَلَتِ الْأَفْضَلِيَّةُ إِلَيْهِ وَحْدَهُ بِالْمَلَكِيَّةِ، وَلَوْ قُلْنَا إِنَّ مُجَرَّدَ الْعِلْمِ يَنْفِي عَنِ الْمُشْتَرِي الثَّانِي حَسَنَ النِّيَّةِ، لَا يَسْلَمُ النِّظَامُ الْعَقَارِيُّ مِنَ الْاضْطِرَابِ مَعَ أَنَّ أَسَاسَهُ الْاسْتِقْرَارُ الدَّائِمُ، وَلِهَذَا كَانَتِ الْقَاعِدَةُ الْمَفْضَلَةُ فِي هَذَا الْخُصُوصِ الْقَوْلَ بِأَنَّ مُجَرَّدَ الْعِلْمِ بِسَبْقِ حُصُولِ الْبَيْعِ لَا يَحُولُ دُونَ الْأَخْذِ بِالْأَسْبَقِيَّةِ فِي التَّسْجِيلِ عَلَى أَنَّ الْعِلْمَ الْمَفْتَرَضَ هُنَا هُوَ الْعِلْمُ الْمَجَرَّدُ لَا الْعِلْمُ الثَّابِتُ فِي السَّجَلِ الْعَقَارِيِّ، فَإِنَّ كُلَّ قَيْدٍ فِي السَّجَلِ الْعَقَارِيِّ يُعْتَبَرُ حُجَّةً عَلَى كُلِّ مَنْ يَتَعَامَلُ مَعَ الْبَائِعِ بِدَلِيلِ الْمَادَّةِ الثَّاسِعَةِ مِنَ الْقَرَارِ (١٨٨) الصَّادِرِ فِي ١٥ آذَارِ سَنَةِ ١٩٢٦ وَالْمُلْغَاةِ بِالْمَادَّةِ الرَّابِعَةِ مِنَ الْقَرَارِ رَقْمِ ٤٥/ل. ر. الْمُؤَرَّخِ فِي ٣٠ نَيْسَانَ سَنَةِ ١٩٣٢. أَمَّا الْخِدَاعُ وَالتَّوَاطُؤُ فَيَحُولُ دُونَ الْإِفَادَةِ مِنَ الْأَسْبَقِيَّةِ فِي التَّسْجِيلِ". وَمِنْ هَذَا الرَّأْيِ أَيْضاً: الدُّكْتُورُ عَبْدِ الرَّزَّاقِ السَّنْهَوْرِيُّ: الْوَسِيطُ فِي شَرْحِ الْقَانُونِ الْمَدَنِيِّ. الْعُقُودُ الَّتِي تَقَعُ عَلَى الْمَلَكِيَّةِ، الْجُزْءُ الرَّابِعُ. (الْعُقُودُ الَّتِي تَقَعُ عَلَى الْمَلَكِيَّةِ)، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص ٥٥٤. حَيْثُ يَقُولُ: "يُخْلَصُ مِمَّا تَقَدَّمَ أَنَّهُ يَجِبُ الْوُقُوفُ عِنْدَ الرَّأْيِ الْوَسِطِ، وَهُوَ الرَّأْيُ الَّذِي يَدْعُمُ نِظَامَ التَّسْجِيلِ دُونَ إِغْرَاقِ يِعْرَاضِ مَصَالِحِ النَّاسِ لِلْخَطَرِ، فَلَا يُشْتَرَطُ لَصَحَّةِ التَّسْجِيلِ حَسَنَ النِّيَّةِ، حَتَّى لَا يَتَزَعَزَعَ نِظَامُ التَّسْجِيلِ بِإِدْخَالِ عَنَاصِرٍ نَفْسِيَّةٍ فِيهِ تَهْدِدُ اسْتِقْرَارَهُ. لَكِنْ يُشْتَرَطُ لَصَحَّةِ التَّسْجِيلِ عَدَمُ التَّوَاطُؤِ، فَكُلُّ تَصَرُّفٍ يَكُونُ ثَمَرَةً لِلتَّوَاطُؤِ لَا يَسْرِي تَسْجِيلُهُ فِي حَقِّ الْغَيْرِ، وَبِذَلِكَ تُحْمَى مَصَالِحُ النَّاسِ مِنْ أَنْ يِعْرَضَهَا لِلضِّيَاعِ التَّدْلِيْسِ وَالْغَشِّ". د. مُحَمَّدٌ حَسَنٌ قَاسِمٌ: مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص ٢٥٧ وَفِيهِ يَقُولُ: "إِنَّ نِظَامَ السَّجَلِ الْعَيْنِيِّ يَعْطِي لِلْقَيْدِ فِي السَّجَلِ الْعَقَارِيِّ حُجَّةً مُطْلَقَةً تَحُولُ دُونَ التَّمَسُّكِ بِمَا يَعْتَوِرُ الْعَقْدَ مِنْ عَيُوبٍ بَعْدَ تَمَامِ الْقَيْدِ فِي السَّجَلِ الْمَذْكُورِ، أَوْ عَلَى الْأَقْلَى يَحْصُرُ هَذَا التَّمَسُّكِ فِي أَضْيَقِ نِطَاقٍ مُمْكِنٍ".

لأبَد من أن يثبت المشتري الأول أن الشراء الثاني تمّ بالتواطؤ قصد الإضرار^(١).

ويبدو لنا أن الهيئة العامة لمحكمة النقض انتهت إلى تبني هذا الاتجاه في أثناء نظرها في دعوى المخاصمة رقم (٩٠٠) لعام ٢٠٠٧ بقولها:

"التنازع بين بيعين من بائع واحد يكون للأسبق بالتسجيل مالم يكن المشتري اللاحق متواطئاً مع البائع إضراراً بالمشتري الأسبق"^(٢).

(١) نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم (٥٧٠) أساس ٧١٧ تاريخ ٢٠٠٤/٥/٩ مجلة (المحامون)، العددان ٩-١٠ لعام ٢٠٠٥، مرجع سابق، ص ٩٠٠. ومثله أيضاً: "إنّ قواعد السجل العقاري تجعل الأفضلية بين شاربين متوالين في عقار واحد لمن سجّل عقد شرائه، مالم يثبت أنّ هذا الشراء صوري، أو كان نتيجة تواطؤ لإقصاء المشتري الأول والإضرار به. عملاً بأحكام المادة (١٣) من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥". نقض سوري، قرار رقم ٥٧٦/٥٧٦ تاريخ ١٩٦٠/٨/٢٧. وكذلك: "إنّ الأفضلية بين شاربين متوالين لعقار واحد تعود لمن سجّل عقد شرائه، مالم يثبت أنّ شراؤه كان نتيجة التواطؤ لإقصاء المشتري الأول والإضرار به، وانتفاء حسن النية يمنع من التمسك بأحكام المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦". نقض سوري، قرار رقم ٢٥٤/٢٥٤ تاريخ ١٩٥٨/٨/١٥. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية: مرجع سابق، ص ٦٧١-٦٦٧). وكذلك: "إنّ الأفضلية بالبيع العقاري هي لمن سجّل عقده أولاً أو لصاحب الإشارة الأسبق على الصحيفة العقارية مالم يثبت التواطؤ والغش للإضرار بالمشتري الأول". نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم (٥٥٠) أساس (٤١٤) تاريخ ٢٠٠٥/٤/٢٧ وهو ما ذهب إليه أيضاً بقولها: "في حال التنازع بين شاربين متوالين على عقار واحد فالعبرة للتسجيل مالم يثبت التواطؤ بين المشتري الثاني والبائع". نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم (١٥٩٥) أساس (٢٠٩٤) تاريخ ٢٠٠٠/١١/٥ سجلات محكمة النقض. (محمد أديب الحسيني: مرجع سابق).

(٢) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم (٣١٩) أساس (٩٠٠) تاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٣. مجلة (المحامون)، العددان ١-٢ لعام ٢٠٠٨، السنة ٧٣، ص ٦٠. وأيضاً قرارها رقم (٩٢) الصادر في دعوى المخاصمة رقم (٣٤٧) تاريخ ٢٠١٧/٦/١٨، حيث جاء فيه: "إنّ صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالتفضيل إلا إذا أثبت صاحب الإشارة اللاحقة أنّ وضع الإشارة تمّ بالتواطؤ بقصد الإضرار به". المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية- الجزء الأول، المعهد العالي للقضاء- وزارة العدل السورية، ٢٠١٨، ص ١٢٢.

الاتجاه الثالث: إنّ علم المشتري الثّاني بالبيع الأوّل لا يكفي لإلغاء السّجل ولا بدّ من توافر سوء النّية لديه ولا تخلو أحكام القضاء من ذلك. فقد جاء في قرار محكمة النّقض السّورية: "إنّ نقل ملكية عقار يكسب الشّاري حق التّمكّن بالاستناد إلى قيود السّجل العقاري. فعلى من يتذرّع بوجود عيب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو تعديله أن يثبت علم المشتري بهذا العيب وسوء نيته"^(١).

الرّأي الشّخصي:

أمام هذه الآراء المختلفة والاتجاهات المتناقضة لمحكمة النّقض والمتناقضة فيما بينها والصّادرة في بعض الأحيان عن الغرفة نفسها وفي الفترة الزّمنية نفسها^(٢). وبالرجوع إلى نص المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن

^(١) نقض سوري، قرار رقم (١٢٥٢) تاريخ ١٩٦٣/٦/٣٠. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٦٦٩. ومثله أيضاً ما ذهبت إليه محكمة النّقض من أنّ: "الاجتهاد القضائي مستقر على أنّ مجرد العلم بحق آخرين في عقار ليس من شأنه، في مجال إعمال أحكام قانون السّجل العقاري ولا سيّما المادة (١٣) منه. أن ينال من حق من سجّل طالما أنّ صحيفة العقار حين وضع القيد عليها لصالحه كانت خلواً من أي قيد أو إجراء تحفظي مسجّل فيها، وإنّه لا ينفي حسن النّية لدى من سجّل كونه عالمياً بحق الآخرين غير المسجّل جريباً على ما استقرّ عليه اجتهاد محكمة النّقض {قرار نقض (٨٢٩) لعام ١٩٧١ وقرار (٤٩٥) لعام ١٩٧٢} وذلك مالم يثبت أنّه كان سيّء النّية أو يقصد الإضرار بالآخرين حينما وضع إشارة الدّعوى {قرار نقض (١٢٣) لعام ١٩٨٢} ". نقض سوري، الغرفة المدنية الثّانية، قرار رقم (٧٣٧) أساس (٤٣٦١) تاريخ ١٩٩٣/٤/٦. سجلات محكمة النّقض. (محمّد أديب الحسيني: مرجع سابق).

^(٢) "تقول محكمة النّقض - غرفة مدنية ثانية - إنّه يُشترط أن يثبت التواطؤ بين المشتري الثّاني والبايع «قرار ١٥٩٥ تاريخ ٢٠٠٠/١١/٥» ثم تقول مرةً أخرى وبالوقت نفسه إنّه لا يشترط سوء النّية لدى المشتري الثّاني وإنّ المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ لم تشترط في المشتري الثّاني ذلك، وإنّما اكتفت بأن يكون عالمياً بالبيع الأوّل الذي سبقه ولم يسجّل في السّجل العقاري «قرار ١٦٧٤ تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٠» ". (انظر: محمّد أديب الحسيني: مرجع سابق).

قانون السّجل العقاري وهي أساس تلك الآراء والاجتهادات القضائية السّالفة الذكر- والتي تنص على أنّه:

"كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً إلى قيود وبيانات السّجل العقاري، يبقى له هذا الحق المكتسب. فإنّ أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة (٣١) من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه. ولا يمكن أن تقرّر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى إلغاء الحق المكتسب بالطريقة القانونية. غير أنّه لا يمكن أن يتذرّع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو لنزعه من مكتسبه.

وفي جميع الأحوال يحتفظ الفريق المتضرّر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر". ثم إلى المادة (١٤) من ذات القرار (١٨٨) والتي سبق ذكرها^(١).

يتبيّن أنّ اختلاف تلك الآراء والاجتهادات يرجع إلى الاختلاف في تفسير نصّ هاتين المادتين، وتحديد الحالات التي تنطبق عليها كلّ منهما^(٢)، وشروط ذلك، فضلاً عن الاختلاف حول تحديد مدلول سوء النية المنصوص عليه في المادتين (١٣)، (١٤) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ وهو ما سنوضحه بالتّالي^(٣):

(١) للوقوف على النّص الكامل للمادة المذكورة انظر: ص ٨٧- ٨٨ من هذا البحث.

(٢) ذهبت محكمة النقض السوريّة في قرارها رقم ١٦٧٤ أساس ٤٧٦ تاريخ ٢٠/١١/٢٠٠٠ إلى القول: إنّ الفقرة الثّانية من المادة (١٣) لم تشترط لإلغاء التّسجيل سوء النّية ولكنها اكتفت بأن يكون عالماً بالبيع الأوّل الذي سبق ولم يُسجّل في القيد العقاري، ثم ناقضت نفسها وبيّنت أنّ العلم بالبيع الأوّل قرينة على سوء النّية لدى المشتري الثّاني وهو يشكّل حالة من حالات الغش التي تبطل البيع المسجّل. (للتّوسع راجع: د. أيمن أبو العيال: مرجع سابق).

(٣) فالنصوص القانونيّة يجب أن تفسر في ضوء وتوجهات التّشريعات الأخرى المرتبطة بها؛ لأنّ التّشريع بمثّل وحدة كاملة وهو يعكس الرّوح والأفكار التوجيهية التي ألهمتها المشرّع. وعلى

بالعودة إلى نصّ هاتين المادتين نجد أنّ المشرّع السوري ومن أجل تقدير فعالية القيد والثقة المطلقة بقيود السجل العقاري، أخذ بعين الاعتبار مسألة حسن نية أو سوء نية مكتسب القيد في جميع الأحوال^(١). وذلك خلافاً لما ذهب إليه الأستاذ الدكتور محمّد وحيد الدين سوار بالقول: "أنّ الحالة المعينة بالمادة

القاضي أن يتلمّس الحكم الذي يطبّق على النزاع في نصوص التشريع أولاً. (انظر ما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري تعليقا على الفقرة الأولى من المادة الأولى من التقنين المدني. نقلاً عن: د. عبد المنعم فرج الصّده: أصول القانون. دار النهضة العربية، بيروت، هامش رقم ١/ ص ٢٨٢. وانظر أيضاً:

Icance De Koschimbahr-Lyskowski., Les Dispositions De la Loi Et Le Droit, Varsovie, 1933, p 10).

^(١) أمين بركات سعود: السجل العقاري (المحاضرة السادسة والسابعة)، مرجع سابق، ص ١١. وتجدر الملاحظة إلى أنّ البعض من الفقهاء يفرّق بين القيد والتسجيل، مستنديين إلى: أنّ القيد هو عملية تهدف إلى إحداث قيد في صحيفة العقار لم يكن موجوداً من ذي قبل، وهذا ما يحدث في عملية التّحديد والتّحرير، أمّا التسجيل فيرمي إلى نقل أو تعديل أو إلغاء الحقوق العينية المسجلة سابقاً في السجل العقاري. (من أنصار هذا الرأي: د. محمّد وحيد الدين سوار في كتابه الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، فقرة: ٢/٣٥٦- ص ٥٢٥). ويبدو لنا أنّ هذا يعود إلى الاختلاف في استخدام المصطلحات وتفسير مدلولها في ذهن المشرّع، ولا سيّما أنّه غالباً ما يستخدم مصطلحين في أثناء الصياغة التشريعية والقصد منهما يكون واحداً، فغالباً ما يستخدم المشرّع كلمة القاضي وكلمة المحكمة للدلالة على المقصود نفسه من ذلك وهو المحكمة، ولأنّ الهدف من نظام السجل العقاري كما يرى البعض هو تدوين البيانات المتعلّقة بالعقار في سجلات رسمية، والقيد والتسجيل يمثلان تدويناً للمعلومات، ولا يوجد في القرار ١٨٨/ (الخاص بإنشاء السجل العقاري) تخصيصاً لأحدهما بحق أو بمرحلة معينة. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، مرجع سابق، هامش رقم (٢)، ص ٦٦). وهنا فإننا نميل إلى الرأي القائل: "المشرّع إن كان قد قال أحياناً بالقيد بالنسبة للحقوق العينية، فإنّما قصد به التّدوين والتّسجيل لأنّه وينطاق هذه الحقوق، استخدم عدّة تعابير هي التسجيل والتّدوين والقيد، أمّا حينما تكلم عن غير هذه الحقوق، استخدم عبارة واحدة هي القيد، وهذا واضح من المادة الثّاسعة التي تكلمت عن التحويلات في الحدود والتّعديلات التي تحدث على العقار، فهي استخدمت كلمة (قيد) وليس تسجيلاً أو تدويناً". (للتوسّع انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جار الله الألويسي: مرجع سابق، ص ٥٥).

(١٣) هي حالة القيود التي تتم لشخص ليس مالكا، نتيجة أعمال التّحديد والتّحرير، وهي تؤدي إلى إبطال هذه القيود إذا كان الشخص المذكور يعرف قبل اكتساب الحق لا بعده أنّ قيد العقار باسم البائع كان معيباً أو منطوياً على أسباب تسوّغ إلغاء هذا الحق موضوع البيع. في حين أنّ الحالة المعنية بالمادة (١٤) هي حالة تزامم المشتريين في التّسجيل بعد انتهاء أعمال التّحديد والتّحرير، وهي تؤدي إلى إبطال تسجيل العقار للمشتري الثاني إذا كان سيئ النّية^(١)؛ فالأصل أنّ المشرّع قد أضفى حماية قانونيّة لمكتسب العقار بحسن نية كما يستدلّ على ذلك من نصّ المادتين (١٣)، (١٤) المذكورتين، غير أنّ هناك حالات افترض فيها المشرّع سوء النّية بمن سجّل العقار على اسمه فيما إذا كان يعلم وجود عيوب أو أسباب تدعو إلى نزع الحق أو إلغائه وهي ما أوردها في الفقرة الثّانية من المادة (١٣)^(٢).

(١) د. محمد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٧٤ - ٥٧٦.

(٢) من هذه العيوب عيوب الرّضا المنصوص عنها في المادة (١٢١) حتّى المادة (١٣١) من القانون المدني السّوري كالغلط والخداع والإكراه وعدم الأهليّة، كما أنّ من الأسباب التي تؤدّي إلى نزع الحق من مكتسبه الأسباب التي يستند إليها أصحاب العلاقة لإقامة دعاوى الاسترداد ضمن مهلة السّننتين وفقاً للمادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ وغيرها، ففي جميع هذه الحالات إذا كان الغير الذي اشترى العقار يعلم بالسبب الذي يؤدّي إلى نزع حقّ بائعه كأن يعلم المشتري بأنّ العقار موضوع البيع جرى قيده على اسم بائعه دون وجه حق، أو كان يعلم أنّ مالك العقار كان قاصراً لا يملك أهليّة التّعاقّد وباع عقاره من شخص آخر بموجب عقد جرى قيده في السّجل العقاري فأقدم المشتري بعدها على بيع العقار من شخص ثالث يعلم أنّ بائعه اشترى العقار من قاصر لا يملك أهليّة التّعاقّد، وأنّ حقّ بائعه مشوب بعيب يؤدّي إلى إلغائه، فإنّ هذا المشتري يكون سيئ النّية ولا يكون له أن يتذرّع بمفعول القيد الذي استند إليه لاكتساب حقّه ويتعرّض لنزع ملكيّته من قبل المالك الحقيقي إذا حُكم لهذا الأخير بدعواه. ومثال ذلك أيضاً: الشخص الذي يشتري عقاراً من وارث محجوب من الإرث بوارث آخر، ويسجّل حق الملكية على اسمه في السّجل العقاري، وهو عالم بالحجب، في هذه الحالة لا يحقّ له أن يتمسك بقوة القيود العقاريّة، مدّعياً أنّه استند إلى هذه القيود التي تظهر أنّ من تعامل معه هو المالك. (للتوسّع

وهنا يمكن القول: إنَّ تطبيق فكرة العلم واعتبار مجرد علم المشتري الثَّاني بعقد البيع كافياً لحرمان المشتري الثَّاني من الحماية الممنوحة له يشكّل تجاوزاً في تفسير النّص، ولا يركّز على أساسٍ صحيح^(١)، وينطوي على تطبيق مغلوّط لنصّ المادة (١٣)؛ لأنَّ وجود عقد بيع سابق غير مسجّل لا ينتج أدنى مفعول حتى بين المتعاقدين وأنَّ علم المشتري الثَّاني الذي سجّل شراؤه بوجود عقد بيع سابق غير مسجّل لا يشكّل عيباً بالنسبة إليه ولا يؤثر على حقّه^(٢)، بدليل أن القانون أعطى في المادة (٦٥) من القرار ١٨٨ حق الأفضليّة لمن سجّل شراؤه أولاً في السجّل العقاري^(٣). وأمّا القول إنَّ مناط حسن النّيّة هو عدم التّواطؤ ففيه افتتات على النّص وتجاوز لعناصره، فالمادتين (١٣)، (١٤) اشترطتا سوء النّيّة في الشّخص الثَّالث (المشتري الثَّاني)، وفعل التّواطؤ يفيد

راجع: أمين بركات سعود: السجّل العقاري (المحاضرة السادسة والسّابعة)، مرجع سابق، ص ١٣ - ١٤. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٢١٨). وقد ذهب الاجتهاد القضائي إلى وجوب توفّر حسن النّيّة في الشّراء ولو كان ذلك عن طريق المزاد العلني، فالإحالة القطعية تصلح دائماً كسند للملكيّة، وعلم الدائن الشّاري لعقار استناداً لحكم غير مكتسب الدّرجة القطعية يعتبر دليلاً على سوء النّيّة لا يبيح الاستفادة من حماية القانون. (انظر: محمد صياح النّشواتي: القيود على الملكيّة العقاريّة وإشارات في السجّل العقاري. المجلّد الأوّل، مرجع سابق، ص ٢١٦).

(١) استئناف جبل لبنان المدنيّة. رقم ٦٤٤ تاريخ ١٨/١٠/١٩٥٦، شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ٦٧٨. وانظر أيضاً: قرار الهيئة العامّة لمحكمة النّقض السّوريّة رقم (١٢٨) أساس (١٣٥) تاريخ ١٢/٤/٢٠٠٤. (عبد القادر جار الله الألوّسي: مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامّة لمحكمة النّقض من عام ٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرابع، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠٠٤، ص ٨٧٠).

(٢) أمين بركات سعود: السجّل العقاري (المحاضرة السادسة والسّابعة)، مرجع سابق، ص ١٥.

(٣) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣٦.

المشاركة والاتفاق بالفعل بين اثنين أو أكثر^(١)، مما يجعل هذا القول يذهب إلى تحميل النص أكثر مما يحتمل^(٢)، ولا مساغ للاجتهاد في مورد النص. وفي ضوء المادتين (١٣)، (١٤) نجد أن المشرع السوري أجاز للمتضرر الادعاء بعدم قانونية القيد الذي أُجري في السجل العقاري لمصلحة الغير السيئة النية.

وبالتالي لابد لنا من بيان المقصود بسوء النية المنصوص عليها في المادتين (١٣)، (١٤) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ وهو ما يتوجب علينا تحديد مفهوم النية ابتداءً لأن الحكم على الشيء فرعٌ من تصوّره^(٣). النية: مصدر (نوى) ويقول نويت نيةً أي عزمت، ونوى القوم منزلاً: قصدوه، ويقال نوى الشيء إذا قصده **وتوجه إليه**^(٤). وجاء في لسان العرب المحيط^(٥): نوى الشيء واثنتاه: قصده واعتقده، والنية: الوجه يُذهب فيه، وفلان

(١) جاء في المعجم المدرسي تأليف محمد خير أبو حرب، الطبعة الأولى، ١٩٨٥. وكذلك في مختار الصحاح تأليف محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرزّازي، دار الكتاب العربي، دمشق: واطاً فلاناً على الأمر: وافقه، والمواطأة: الموافقة، وتواطأ القوم على الأمر: توافقوا عليه.

(٢) غسان محمد عون الحبال: البيوع المتتالية على العقار بين الفقه والاجتهاد. المحامون، العددان ١، ٢ لعام ٢٠٠٨، السنة ٧٣، ص ٢٤ - ٢٧.

(٣) قاعدة جليّة وواضحة من القواعد المعروفة والمقرّرة عند أهل العلم، وتعني ألا تحكم على الشيء إلا بعد أن تتصوره تصوراً تاماً؛ حتّى يكون الحكم مطابقاً للواقع، وإلا حصل خلل كبير جداً، وتظهر أهمية هذه القاعدة فيما يُعرض على أهل العلم من واقعة أو مسألة أو نازلة. محمّد أمان بن علي الجامي: الحكم على الشيء فرع من تصوّره، دار المنهاج، القاهرة- مصر، ٢٠٠٤، ص ٤٨. وتعريف المصطلح وتحديد مفهومه يُعدّ الأساس الأول، والخطوة الأولى الثابتة التي تُجلى بقية موادّه وموضوعاته. (د. منيرة محمد فاعور: الحاكم البلاغي. منشورات اتحاد الكتاب العرب، دمشق، ٢٠١٠، ص ١٥٧).

(٤) محمّد عبد المجيد إبراهيم الأشقر: أحكام النية في مسائل الأحوال الشخصية. رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا-القضاء الشرعي، جامعة الخليل، ٢٠٠٥، ص ١٩.

(٥) جمال الدّين محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب المحيط. المجلّد الثالث، دار لسان العرب، بيروت-لبنان، ١٩٨١، ص ٧٥١.

ينوي وجه كذا أي يقصده، والنّية والنّوى: الوجه الذي تريه وتنتويه، وفي الحديث: نية الرجل خير من عمله. وقال الشيخ أبو سليمان الخطابي: "النية: قصدك الشيء بقلبك وتحري الطلب منك له"^(١). وقال ابن القيم: "إنّ النّية هي القصد بعينه، إلّا أنّ بينها وبين القصد فرقين: أحدهما: أنّ القصد يتعلّق بفعل الفاعل نفسه، أو بفعل غيره، والنّية لا تتعلّق إلّا بفعله نفسه، فلا يتصور أن ينوي الرجل فعل غيره، ويتصور أن يقصده ويريده. والفرق الثّاني: أنّ القصد لا يكون إلّا لفعل مقدور يقصده الفاعل، وأمّا النّية فينوي الإنسان ما يقدر عليه وما يعجز عنه. فالنّية تتعلّق بالمقدور عليه والمعجز عنه، بخلاف القصد والإرادة فإنّهما لا يتعلّقان بالمعجز عنه، لا من فعله ولا من فعل غيره"^(٢). وقد عرّف قانون العقوبات السّوري النّية في المادة (١٨٧) بأنّها: "النّية إرادة ارتكاب الجريمة على ما عرّفها القانون". ويُراد بلفظ النّية في اصطلاح الشّارع (القصد)^(٣) وهو ما يؤكّده نصوص المواد التّالية التي تحدّثت عن الجرائم المقصودة^(٤)، وجوهر القصد المنصوص عنه في المادة (١٨٧) المذكورة هو العلم والإرادة^(٥). وجاء في لسان العرب: والقصد إتيان الشيء، وقصدت قصّده: نَحوت نحوه. والنّية هي اللفظة التي كَثُر استعمالها لدى الفقهاء للدلالة على

(١) البخاري بشرح الكرمانلي: الجزء الأوّل. طبعة ثانية، دار إحياء التّراث العربي، بيروت-لبنان، ١٩٨١، ص ١٨١.

(٢) أبو عبد الله محمّد بن أبي بكر ابن قيم الجوزيّة: بدائع الفوائد، المجلّد الأوّل، دار علم الفوائد، الجزء الثّالث، ص ١١٤٣.

(٣) د. عبد الوهاب حومد: المفضّل في شرح قانون العقوبات. المطبعة الجديدة، دمشق، ١٩٩٠، ص ١١٤٣.

(٤) نصّت المادة (١٨٨) من قانون العقوبات السّوري الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم (١٤٨) تاريخ ١٩٤٩/٦/٢٢ على أنّه: "تعد الجريمة مقصودة وإن تجاوزت النّتيجة الجرمية الناشئة عن الفعل أو عدم الفعل قصد الفاعل إذا كان قد توقّع حصولها فقبل بالمخاطرة".

(٥) د. عبود السّراج: قانون العقوبات (القسم العام). الطّبعة الحادية عشرة، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠١-٢٠٠٢، ص ٢٢٠.

القصد وهو ما تدل عليه الكلمة في لغة العرب، وقد خصّ بعض الفقهاء النية بالفعل المستقبل، والقصد بالفعل الحاضر المتحقق^(١). فالنية إن تعلّقت بفعل مستقبل فهي عزم، وإن تعلّقت بفعل حاضر سميت قصداً حقيقياً. كما أنّ بين القصد والنية عمومًا وخصوصاً وجهي، فالنية أعم من القصد لأنها تتعلق بالمقدور عليه والمعجوز عنه بخلاف القصد الذي لا يتعلق إلا بالمقدور عليه^(٢)، ومن جهة أخرى فإنّ النية أخص من القصد لأنّ القصد قد يكون مقارناً للفعل وهذا هو النية، وقد يكون غير مقارن وهذا عزم وليس نية^(٣). فالنية إذاً: هي القصد والهدف الحقيقي.

ويبدو لنا بالتّالي أنّ القصد وخلافاً لما ذهب إليه أستاذنا الدكتور جاك يوسف الحكيم^(٤) يتعدّى قرارة النفس ويتجلى إلى حيز الوجود بالأفعال ولا يمكن تصور القصد دون تحقق الفعل كما لا يمكن تصوّر الموج دون البحر؛ ذلك أنّ النية إذا لم تقترن بالمظهر الخارجي الدّال على وجودها في عالم المحسوسات

(١) د. عمر سليمان الأشقر: مقاصد المكلفين أو النيات في العبادات. رسالة دكتوراه في الفقه المقارن، كلية الشريعة-جامعة الأزهر، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٨١، ص ٢٠-٢٤.

(٢) د. عبود بن علي بن درع: القصد والنية في الشريعة الإسلامية. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد ٤٨، الرياض، ص ٩٠-١٨٤. منشورة على الرابط التّالي:

<http://www.alukah.net/sharia/0/909/#ixzz4WYtvjNim>

(٣) د. عمر سليمان الأشقر: مرجع سابق، ص ١٩. وأيضاً: محمّد عبد المجيد إبراهيم الأشقر: مرجع سابق. ص ٣٤.

(٤) د. جاك يوسف الحكيم: مرجع سابق. ص ١٩٣. وفي هذا الصّد يقول: "ولاشك أنّ إثبات مثل هذا القصد في الإضرار بالغير عسير للغاية في حين أنّ إثبات مجرد علم المتصرّف له بالحق أسهل منالاً لما قد يحيط به من أمارات خارجية يمكن إثباتها بالشهادة أو القرائن، خلافاً لقصد الإضرار الذي لا يتعدّى أحياناً قرارة النفس ولا يبرز إلى الحيز الخارجي".

بقيت كامنة في النفس ولم يحفل بها القانون، وبالتالي لا يربِّب عليها أي أثر^(١).

وحسن النية هو قصد الخير، أمّا سوء النية فهو قصد الشر والضرر.

وهكذا ومن عموم ما سبق تبيانه إلى خصوصية النص، فإننا نميل للقول إنَّ سوء النية يتعدى مجرد العلم^(٢) ليصل إلى أفعال الغش والخداع التي يقصد بها إلحاق الضرر بالمشتري الأول^(٣) والتي غالباً ما تكون كذلك لاتحادهما في الجنس والتي يُستدل عليها بالقرائن كما يُستدل على ضخامة السيل بدوي الماء وإن اختلفت ظواهرها في أعين الناظرين - ذلك أنَّ فعل التواطؤ يستغرق سوء النية إذا ما قصد به إلحاق الضرر بالمشتري الأول^(٤) - وفي هذه الحال يكون

(١) نشأت الدريني: التراضي في عقود المبادلات المالية. الطبعة الأولى، دار الشروق، السعودية - جدة، ١٩٨٢، ص ٥١.

(٢) لا يمكننا اعتبار مجرد العلم دليل على سوء النية. ويمكن أن ندلل على صحة ذلك بما جاء في الحديث الشريف: "ما آمن بي من بات شبعان وجاره جائع إلى جنبه وهو يعلم". رواه الطبراني. وهنا قد يعلم الجار بحال جاره، لكن عدم تقديم المساعدة له لا يمكن إرجاعه في مطلق الأحوال إلى سوء النية، وإن كان فعله هذا ينطوي على مسؤولية أخلاقية ودينية؛ ذلك أنَّ مجال الأخلاق أوسع من مجال القانون في تقرير المسؤولية. ومن جهة أخرى لو أنَّ مناط سوء النية هو مجرد العلم لما كان المشرع قد أفرد مادة مستقلة خاصة بالتسجيل وهي المادة (١٤) من القرار ١٨٨ واشترط فيها سوء النية لإبطال التسجيل، على عكس المادة (١٣) من القرار ١٨٨ التي اشترطت مجرد العلم لإبطال التسجيل. وكان الأولى به أن يضم حكم التسجيل إلى المادة (١٣) ويجعل مجرد العلم كافياً لإبطال التسجيل وهو ما لم يفعله.

(٣) "BONA FIDE – Sincere., real without fraud or deceit. Comes from the Latin "in good faith". BAD FAITH – Generally implies actual or constructive fraud, or a design to mislead or deceive another".voir: **Michael G. Virga, Jody Patel., Legal Glossary, Superior Court Of California-County Sacramento, 2005, P 11, 14.**

(٤) "ذلك أنَّه قد يتفق البائع مع المشتري الثاني على التسجيل، لكن لا بقصد الإضرار بالمشتري الأول، بل قد يكون لكل أسبابه المسوغة الخاصة به، كأن يكون البائع قد حصل على ثمن أكبر من المشتري الأول فساورته نفسه فانقلب على عقبيه" انظر: غسان محمّد عون الحبال: مرجع سابق، ص ٢٤ - ٢٧. ويمكننا أيضاً تصور حالة اتفاق المشتري الثاني مع البائع على تسجيل

ذلك كافياً لإلغاء تسجيل المشتري الثاني عملاً بالمبدأ القائل «الغش يفسد كل شيء» (Fraus omnia corrumpit)^(١)، وكما تقول القاعدة الرومانية: «الخُبث لا يستحق الرعاية».

ويبدو لنا أن ذلك يجد صده ومستنده أيضاً في نظرية التعسف في استعمال الحق، فقد نصّت الفقرة الأولى من المادة (٦) من القانون المدني السوري على أنه:

"يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال التالية: أ- إذا لم يُقصد به سوى الإضرار بالغير". وإن كان شرط إعمال نظرية التعسف في استعمال الحق لجهة افتراض قصد الضرر أضيق عما هو عليه الحال في المادة (١٤) من القرار ١٨٨، وهذا يعود إلى أن القانون المدني قد صدر بعد قانون السجل العقاري^(٢)، فضلاً عن أن قواعد وأحكام قوانين السجل العقاري تُعتبر نصوصاً خاصة ومقيدة للنصوص الأخرى المقررة لانتقال الملكية بالعقود ومنها القانون المدني.

أي أن مجرد علم المشتري الثاني بالبيع الأول لا يكفي لنفي المشروعية عن فعله، وإنما يجب أن يتوقّر لديه قصد الضرر بالمشتري الأول؛ ذلك أن مجرد الشراء بعقد غير مسجل لا ينقل الملكية العقارية وأن المشتري الأول تبعاً لذلك لا يغدو مالكاً للعقار بمجرد توقيع العقد^(٣). فالبائع قبل تسجيل عقد البيع

العقار باسمه لا يقصد الإضرار بالمشتري الأول، بل لأنه يجد أن مصلحته تفوق مصلحة المشتري الأول ولا سيما إذا ما كان يلحقه ضرر من البيع الأول كما في حال شراء العقار الذي تنطبق عليه أحكام الشفعة الملغاة من قانوننا المدني.

(١) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣٦. وأفعال الغش نفسها تشكل خطأً مدنياً موجباً لإعمال أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ المنصوص عنه في المادة (١٦٤) من القانون المدني.

(٢) انظر: هامش رقم (٣)، ص ٤٤ من هذا البحث.

(٣) وهذا ما ذهب إليه أيضاً الفقه والاجتهاد اللبناني، إذ اعتبر أنه يحق للمالك الذي لم يتفرغ أصولاً عن ملكه -أي لم يسجل البيع في السجل العقاري- أن يتصرف به، وأنه لا ضرر على من اشترى العقار من ماله الحقيقي بالاستناد إلى قيود السجل العقاري طالما أنها خالية من وجود أي حق

على اسم المشتري لا يعدو أن "يكون مجرد مدين للمشتري، ولا يوجد ما يمنع من عقد ديون جديدة، ولا تفاضل بين الدائنين لمجرد سبقه في نشوء دينه، أو لعلم الدائنين بهذا السبق"^(١). أي أن للبائع بعقد غير مسجل حق استعمال عقاره والتصرف فيه وبيعه مرة أخرى لمشتري ثانٍ.

ومن جهة أخرى، على افتراض معرفة المشتري الثاني بوجود العقد الأول غير المسجل، أو ربما أكثر من عقد غير مسجل في السجل العقاري، فإنه ليس هناك ما يوجب على المشتري الثاني أن يتصل بكل واحد من هؤلاء (المشتريين غير المسجلين) لسؤالهم عما إذا كانوا قد تراجعوا عن شرائهم، أم أنهم متمسكون به، ليتمكن من تسجيل حقه أم لا. فضلاً عن أن المشرع قد منح المشتري غير المتمكن من تسجيل حقه فور الشراء من وسائل احتياطية تكفل له المحافظة على حقه ريثما يتمكن من التسجيل، مثل القيد الاحتياطي^(٢)، كما سنرى في الباب الثاني من هذا البحث.

وهو ما سارت عليه محكمة النقض السورية في القضايا الجزائية حيث اعتبرت أن جرم الاحتيال لا تنطبق أركانه على صاحب العقار الذي باعه لأكثر من مرة قبل أن يتم تسجيل البيع الأول في السجل العقاري^(٣)، ولا يمكن اعتباره

آخر ولو عرف بتصرف ماله به، وعلل القضاء اللبناني وجهة نظره هذه بأن المادة (٢٥) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ أباحت لكل من يدعي حقاً في عقار مقيّد في السجل العقاري أن يطلب تدوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق مؤقتاً، مما يستنتج منه عدم إمكانية الاحتجاج بحقوقهم في مواجهة من اكتسب حقاً عينياً بالاستناد إلى قيود السجل العقاري لمجرد علمه بسبق تصرف المالك بملكه. (للتوسع: انظر: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ١٤٣-١٤٢).

(١) زهدي يكن: عقد البيع. مرجع سابق، ص ٢٢٦.

(٢) د. جورج ن. ش دراوي: الوجيز في التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت - لبنان، ٢٠١٩، ص ٢٣٣ - ٢٣٤.

(٣) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ١٥٠.

محتالاً بحسب نصّ المادة (٦٤١) من قانون العقوبات طالما أنّ العقار مسجّل باسمه في السّجل العقاري ولم ينتقل إلى اسم المشتري الأول^(١). وهذا يبدو لنا نتيجة طبيعّية لمبدأ القناعة العامة لقيود السّجل العقاري. ومن جهةٍ أخرى فإنّ تصرّف البائع في عقار باعه ولم يقدّم شاريه بتسجيله هو تصرّف المالك بملكه ولا ضرر عليه من ذلك^(٢)، وكما تقول العبارة الرومانية: "الملكيّة حق الاستعمال والتّصرّف المطلق"^(٣).

فمجرّد العلم لا يعني سوء النّية. وهذا جاء متفقاً مع ما يبتغيه نظام السّجل العقاري من حماية الملكية واستقرار المعاملات، كما يضمن حسن تداول

(١) جاء في قرار لمحكمة النقض: "إنّ بيع المالك عقاره مرّة ثانية لا يشكل جرم الاحتيال طالما أنّ العقار مسجّل باسمه في السّجل العقاري، ولم ينتقل إلى اسم المشتري الأول". نقض سوري. جنة أساس (٢١٨٥) قرار رقم (٢١٨٤) تاريخ ١٠/٢٨/١٩٧٤. أديب استانبولي: شرح قانون العقوبات (الجزء الثّاني). الطّبعة الرّابعة، المكتبة القانونيّة، دمشق، ١٩٩٧، ص ١٥٥٦.

(٢) نصرت منلا حيدر: (بيع العقار أكثر من مرّة هل يشكّل جرم الاحتيال في حال تسجيل البيع الأوّل في السّجل العقاري)، مرجع سابق، ص ٥٩-٦٣.

(٣) فيليسيان شالاي: تاريخ الملكية. منشورات بيروت، ١٩٧٢، ص ٥. نقلاً عن: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ١٣٦. و انظر أيضاً:

Jack. rostron, Robert Hardy- Pickering, Laura Tatham, Linda Wright. Dictionary And Construction Law, Routledge, the USA and Canada 2002, p135. "ownership: The right to exclusive use, possession or disposal of property. It may be absolute, where the owner may freely use or dispose of the property, or restricted, for example joint ownership".

وقد نصّت المادة (٥٤٥) من القانون المدني الفرنسي الصّادر عام ١٨٠٤ على أنّ: "الملكيّة هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه والتصرّف فيه بطريقة مطلقة". (انظر: شكيب ضيف الله العيسى: القيود الواردة على حق الملكية في التشريع السّوري. بحث علمي أعدّ لنيل لقب أستاذ في المحاماة بإشراف المحامي نجاه قصاب حسن، مكتبة الخنساء، دمشق، ١٩٨٢-١٩٨٣، ص ١١).

ويُعرّف (Portalis) الملكية: بأنّها الحق في التّمتّع في الملك والتصرّف فيه بصورة مطلقة. ويعلن أنّ هذا المبدأ يمثّل الرّوح العالميّة لجميع التّشريعات، وأنّ حق الملكية ثمين كالحياة نفسها. (انظر:

Marianne Rolain., Ph.D, Les limitations au droit de propriété en matière immobilière, Université Nice Sophia Antipolis- Faculté De Droit Et Science Politique De Nice, 2015, p 48.

وهذا الحق يبقى في حماية القانون ما دام لا يتعارض والوظيفة الاجتماعيّة للملكيّة التي أمّلتها المذاهب الاجتماعيّة. (راجع: قاشي علّال: الوظيفة الاجتماعيّة للملكيّة العقاريّة الخاصة في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه، كليّة الحقوق - جامعة الجزائر 1، ٢٠١٣-٢٠١٤، ص ١٩-٢٠).

الأموال وسلامة الحقوق في المعاملات العقارية كما جاء في الأسباب الموجبة لقانون السجل العقاري^(١). فإذا ما سجّل المشتري حقّه أمكنه الاحتجاج به على الغير وتعدّر على أيّ كان التمسك حياله بأي حق غير مسجّل في السجل العقاري مادام المشتري الذي سجّل حقه لا ينطوي فعله على سوء النية^(٢)، ولا تشريب على المشتري في ذلك لأنّه يكون قد استعمل حقاً

(١) داود التكريتي: مرجع سابق، ص ١٠. ومحمد شمس الدين: مرجع سابق، ص ٣٢٨. و:

Monika Vozarikova., Land Registration in England and Slovakia- Comparative study, A thesis submitted to the university of Birmingham for degree of Master of Laws, June 2010, p.42. **Et Caroline Cochez.**, Ph.D, La Participation Du Droit Des Biens Au Mouvement De socialisation Du Droit, L'Université Lille 2 – Droit et Santé, 2013, p391.

(٢) ويسري هذا الحكم على البيع الجبري بالمزاد العلني، حيث يخضع في معظم آثاره إلى أحكام البيع الاختياري، فمشتري العقار من المزاد الذي جرت إحالة العقار على اسمه إحالة قطعية، وسجله على اسمه في السجل العقاري دون أن يقف على ما يعتبر إجراءات البيع الجبري من بطلان لا يمكن الادعاء تجاهه ببطلان البيع. (انظر: جاك يوسف الحكيم: مرجع سابق، ص ١٩٢. ونصرت منلا حيدر: طرق التنفيذ الجبري. مرجع سابق، ص ٥٧٨). وهو ما قرّرت محكمة النقض بقولها: "إنّ العقار الذي جرى بيعه من قبل دائرة التنفيذ وتمّ تملكه بقرار الإحالة لا يكون عرضة لدعوى الإبطال من جرّاء النواقص والعيوب التي قد تشوب إجراءات التنفيذ". قرار رقم (٤٣٧) أساس (١٥٢) تاريخ ١٩٧٤/٥/٢ - مجلة القانون لعام ١٩٧٤، ص ٤٥٦. نقلاً عن: محمد أحمد العبيدي: قرار الإحالة القطعية بين الإلغاء والإبطال أمام قاضي التنفيذ ومحاكم الموضوع، مجلة (المحامون)، العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١٠، السنة ٧٥، ص ٤٥٨-٤٦٣. ومن جهة أخرى فإنّ البيع الجبري لا يخرج عن كونه عقد بيع بين دائرة التنفيذ بوصفها منابة عن المدين الذي نزع ملكيته عن العقار وبين من يحال عليه العقار وهو ما يفسح المجال لإعمال تلك القاعدة والبحث في سوء النية تجاه الشاري. (انظر: نقض سوري قرار رقم (١٦٤) أساس (٣٧٦) غرفة مدنية ثالثة، تاريخ ١٩٧١/٣/٢ مجلة القانون الأعداد ٢ حتى ١٠، السنة الثانية والعشرون، ص ٦٠٣. فقرار الإحالة القطعية قبول يتمّ به العقد بين دائرة التنفيذ التي حلّت محلّ المالك وبين المشتري الذي رسا عليه المزاد بمقتضى المادة (١٠٠) من ق.م (قضية رقم ١٠٨ قرار رقم ١٥١ تاريخ ١٩٦٣/٣/١٣ غرفة مدنية أولى - مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض (السورية) من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣، الجزء الثاني، محكمة النقض - المكتب الفني، ص ١٤٩. وانظر أيضاً: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط

أباحه له القانون^(١).

وهذا ما كرسه الهيئة العامة لمحكمة النقض في قراراتها المتعاقبة بقولها: "إنَّ الشَّاري حسن النِّية الذي تنتقل إليه الحقوق العينية بمفعول القيود العقارية هو صاحب حق مكتسب ولا يمكن أن يعترض تجاهه بأي دعوى وليس للمتضرر سوى إقامة الدَّعوى الشخصية على مسبِّب الضرر"^(٢).

في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الأول، (نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام). المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٢٤٢. وانظر أيضاً: قرار محكمة النقض السورية رقم (٩٢٨) أساس (٢٨٠) تاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٢، حيث جاء فيه: "..... وحيث إنَّه يمكن للغير أن يقيم دعوى الاستحقاق وإلغاء البيع بالمزاد العلني كما يُستفاد من أحكام المادة ٤٠٨/ وما يليها من القانون المدني، كما أنَّ ما ذكر يُستفاد من المفهوم المعاكس لما ذكره السَّهْوري في كتابه الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الرَّابع - العقود الَّتِي تقع على الملكية - المجلد الأول البيع - صفحة ٦٥٨ وجاء فيه (ويبين من ذلك أنَّ ضمان البائع لتعرض الغير واجب في بيع المزاد ولو كان البيع قضائياً أو إدارياً وذلك بخلاف ضمان العيوب الخفية م/٤٥٤ مدني، فإذا باع الدَّانُّون مال مدينهم في المزاد نشأ عن هذا البيع التزام بضمان التَّعرض الصَّادر من الغير وهذا الالتزام يتعلَّق بذمة البائع الذي يبيع المال عليه لا بذمة الدَّانِّين الَّذين طلبوا بيع المال، فلو فرض أنَّ الدَّانِّين باعوا عيناً غير مملوكة لمدينهم باعتبار أنَّها مملوكة له ونزع المالك الحقيقي العيني من المشتري الَّذي رسا عليه المزاد فإنَّ المشتري يرجع بضمان الاستحقاق على المدين....) كما جاء في الصَّفحة ٦٥٩ من المرجع نفسه حتَّى قام ضمان البائع للتَّعرض الصَّادر من الغير بتوافر الشُّروط الَّتِي تقدَّم ذكرها فإنَّ البائع وقد تحقَّق التَّزامه بعدم التَّعرض يجب عليه أن يُنفَّذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير الَّذي تعرَّض للمشتري مدعياً بحق على المبيع، يكف عن تعرُّضه وينزل عن ادعائه بهذا الحق فإذا عجز عن التَّنفيذ العيني بأن فاز الغير بإثبات ما يدعيه وفُضي له بالحق المدعى به فقد وجب على البائع أن يُنفَّذ التَّزامه بالضَّمان عن طريق التَّعويض". مجلَّة (المحامون) العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٤، السَّنة ٦٩، ص ٤٤٩.

^(١) تنصُّ الفقرة الثَّانية من (٥) من القانون المدني السوري على أنَّه: "من استعمل حقَّه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر".

^(٢) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم (٤١) بالقضية رقم (٥٩) تاريخ ٣٠/١٢/١٩٧٢. مجلَّة القانون، مجموعة القواعد القانونيَّة الَّتِي أقرَّتها الهيئة العامة لمحكمة النقض، الجزء الأول، ١٩٩٣، مرجع سابق، ص ٤٩٧.

ويقع على المدعي إثبات سوء نية المشتري الثاني^(١)؛ لأن سوء النية لا يفترض^(٢)، ويستطيع إثبات ذلك بجميع وسائل الإثبات، وذلك في معرض إقامة دعواه بفسخ تسجيل العقد الثاني، وتقدير سوء النية يكون في أثناء اكتساب الحق وليس بعده فإذا ما اكتسب شخص الحق وسجله في السجل العقاري ثم علم بعيب في سند الاكتساب فلا أثر لهذا العلم على قيده العقاري^(٣).

وهنا نجد أنفسنا أمام الأخذ بالاتجاه الثالث، وهو ما يبدو لنا أكثر انسجاماً واتساقاً مع النص وهدف الشارع من تعزيز الثقة العامة بقيود السجل العقاري، وفيه تخفيف على المتضرر في الوصول إلى حقه والحيلولة دون إفساح المجال أمام أصحاب النفوس الضعيفة والنوايا السيئة لاعتماد أساليب الغش والاحتيال بغية تهريب العقارات المبيعة من قبل الغير وحرمان هذا الغير من اكتساب ملكيتها بإجراء عقد آخر على تلك العقارات والمسارة في تسجيلها أولاً في السجل العقاري^(٤)؛ لأنه لا يجوز للأيدي الملوثة أن تغتسل بمياه القوانين الصافية في زمن قلمت فيه الأخلاق والأهواء سوءاً وجشعاً^(٥)، وأضحت العدالة تُقَيَّر على أرسان القصارين.

(١) تقول محكمة النقض: "إنَّ نقل ملكية عقار بالبيع يكسب الشاري حق التملك بالاستناد إلى قيود السجل العقاري. فعلى من يتذرع بوجود عيب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو تعديله أن يثبت علم المشتري بهذا العيب وسوء نيته". نقض سوري رقم ١٢٥٦ تاريخ ١٩٦٣/٣٠٦. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٦٦٩.

(٢) زهدي يكن: عقد البيع. مرجع سابق، ص ٢٢٨.

(٣) أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في التظم القانونية الكبرى، مرجع سابق، ص ٢٢٢.

(٤) جاء في الأسباب الموجبة للقرار ١٨٨ في هذا الصدد: "إنَّ الذي يشتري عن سوء نية لا يصبح مالكا" (للتوسع انظر، محمد شمس الدين: مرجع سابق، ص ١٤١).

(٥) ذلك أنَّ القانون وإن كان قد أعطى لقيود السجل العقاري ومدونات من قوة ثبوتية مطلقة، فإنَّه لم يجعل ذلك دون قيد ولا شرط، فهو لم يسبغ تلك الصفة على هذه القيود والمدونات إلا طالما بقيت

وفي النّهاية إذ نقر بأهميّة ما جنحنا صوبه في هذا الاتجاه والذي لم نكن نعي مدى خطورته وأثره قبل الخوض في غمار هذا البحث^(١)، وهذا يرجع في غالبيته إلى ما اعتدنا عليه في دراساتنا من تقليد شكّل لدينا نطاقاً من الأفكار والمعلومات التي تقف حائلاً أمام كل جديد، ويجعل من الصّعوبة للأدلة الجديدة اختراقه، ولا سيّما إذا ما أخذنا بعين الاعتبار التقليد الذي تسير عليه المحاكم ومدى التزام المحاكم الدّنيا بقرارات المحاكم العليا واجتهاداتها^(٢). وقديماً قال الكاتب والشّاعر الأمريكي هنري تورو: "فقط عندما ننسى ما تعلّمناه نبدأ في المعرفة".

وإنّ اختلاف تلك الآراء والاجتهادات وتصادمها فيما بينها - كما حصل في قرار محكمة النقض السّورية الصّادر عن الغرفة المدنيّة الثّانية رقم (٢٣٤٧)

منسجمة مع الأحكام القانونيّة وغير مخالفة لها. فالعقود المسجّلة في السّجل العقاري على الرّغم من اكتسابها لجميع عناصر القوة المطلقة الّتي أعطاهها القانون لجميع مدوّنات السّجل العقاري، إلّا أنّها تبقى عقوداً خاضعة للقواعد العامّة للعقود ولا شيء يحول دون الادّعاء بصورتها وإثبات حقيقة ما يخالفها. (قرار محكمة النقض رقم ١٧١٤ لعام ١٩٧٦، مجلّة المحامون لعام ١٩٧٩، ص ١٢٣، مشار إليه من قبل محمّد صباح النّشواتي: القيود على الملكيّة العقاريّة وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الأوّل، مرجع سابق، ص ٢١٢).

^(١) لم يلحظ الباحث أي دراسة سابقة كافية وواضحة وقد حسمت الجدل في هذه المسألة. انظر على سبيل المثال: أصالة كيوان: مرجع سابق. ص ١٤١ - ١٥٠ (حيث لا يمكن السير في اتجاه إلّا وتعديل إلى آخر دون الاتكاء على الأساس القانوني السّليم الّذي يسوغ ذلك). وأيضاً: محمود محمد حسن: مدى تأثير حسن النّية على قيود السّجل العقاري، رسالة ماجستير، كليّة الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٩. ص ١٣، ص ١٦٦. (حيث يميز في مجال إبطال القيود بين حالة القيود الّتي تتم في أثناء التّحديد والتّحرير وتنطبق عليها أحكام المادة ١٣ من قانون السّجل العقاري وبين القيود الّتي تتم بعدها وتنطبق عليها أحكام المادة ١٤ من قانون السّجل العقاري، ثم يعود للخلط في الأحكام المتعلّقة بهما دون قصد).

^(٢) "قرارات الهيئة العامّة لمحكمة النقض بمنزلة قانون وإغفال تطبيق المبادئ القانونيّة التي تقرّها الهيئة العامّة لمحكمة النقض خطأ مهني جسيم". قرار الهيئة العامّة لمحكمة النقض السّورية رقم (١٦٧) تاريخ ١٦/١١/١٩٩٤. المحامون العددان ٥-٦ لعام ١٩٩٥، ص ٤٧١.

أساس (٢١٩٨) تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦ القاضي بـ: "١_ إنَّ تملّك العقار استناداً إلى ملكيّة سابقة ظهر فيما بعد أنَّها باطلة يجعل ملكيّة المالك الجديد للعقار باطلة هي الأخرى؛ لأنَّ أثر البطلان لا يقتصر على العقادين بل يجاوزهما إلى الغير ٢_ لا يُسوّغ للغير أن يتذرع بمفعول القيد العقاري مادام هناك شوائب تشوب القيد العقاري ولا مجال للاحتجاج بحسن النية ولا بمفعول القيود العقاريّة في هذه الحالة"، وما شكّله من خروج عما سارت عليه محكمة النقض وأضحى قضية أخذ ورد بين العاملين في الحقل القضائي^(١) - يبدو لنا عاملاً صحيحاً ودليلاً على وجود خلل في فهم وتفسير النصّ يوجب تجاوزه، وكما يقول علماء الاجتماع بأنَّ وجود أكثر من جبهة متصادمة في المجتمع كفيل بتحطيم كعكة التقاليد^(٢) والانطلاق إلى الأمام ودافعاً جدياً للبحث عن أصل الخلاف وإزالة أسبابه وذلك إمّا بتوحيد الاجتهاد أو بتعديل النصّ القانوني بطريقة تزيل كل لبس أو غموض^(٣).

^(١) انظر: (ببير عبد الأحد: مقال بعنوان: "التعليق على القرار القضائي الصادر عن محكمة النقض الغرفة المدنية الثانية رقم ٢٣٤٧/٢١٩٨ تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦". ود. لوقا جميل لوقا: مقال بعنوان: "تعليق على قرار قضائي- حجية قيود السجل العقاري وحماية الملكية المكتسبة بحسن نية". وفيصل حقيّ نامق: مقال بعنوان: "تعليق على اجتهاد الغرفة العقاريّة لدى محكمة النقض المنشور في العدد الأول والثاني لعام ٢٠٠٧، ص ٢٩". وتمام موصلي: مقال بعنوان: "إنّه لخطأ مهني جسيم". وعادل سيرجيه: مقال بعنوان "هل هو قرار قضائي جريء أم إنّه خطأ مهني جسيم". مجلة (المحامون)، العددان ٧_٨_٩ لعام ٢٠٠٧، السنة ٧٢، ص ٩٦٧ حتى ص ٩٨٤). وبالعودة إلى القرار المذكور يتبين لنا أنَّ هناك تناقضاً بين وقائع القرار وحيثياته والنتيجة التي انتهى إليها. ويبدو لنا أنَّ سبب ذلك يعود إلى الاختلاف في فهم النصّ والتخبط حول تحديد معيار حسن النية وكيفية إعمالها.

^(٢) أنظر: Walter Bagehot., Physis and Politics . batoche books. Kitchener.Canada. 2001 p.19.

^(٣) ذهب الأستاذ الدكتور أيمن أبو العيال إلى القول: بأنَّ حكم المادة (٢/١٣) من قانون السجل العقاري يُعدّ تطبيقاً من تطبيقات المادة (١/٢٣٩) من القانون المدني السوري وفي هذا يقول: "العلاقة بين البائع والمشتري الأول هي علاقة دائن بمدين قبل تسجيل البيع في قيود السجل

ويبدو أنّ واضع مشروع قانون التشريع العقاري الموحد كانت في ذهنه تلك الاختلافات، فقد علّق أهمية كبيرة على مبدأ حسن النية وأدخل تعديلات لفظية في الصياغة التي وضعها تجعل المقصود أكثر وضوحاً، حيث أضاف كلمة حسن النية في الفقرة الأولى من المادة (٤٩) من المشروع والمشبّهة للمادة (١٣) من قانون السجل العقاري، حيث جاء فيها: "أ- كل من اكتسب حقاً عينياً عقارياً مستنداً إلى قيود السجل العقاري وبياناته بنية حسنة يثبت له هذا الحق المكتسب، كما أنه لا تسري عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة في الدعاوى المقامة وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٤٧) من هذا القانون إذا تلت

العقاري، ومن الشروط التي استلزمها المشرع للطعن في تصرفات المدين بدعوى عدم النفاذ أو ما يسمّى بالدعوى البوليصية، إذا كان التصرف من المعاوضات، أن يثبت غش المدين وعلم من صدر إليه هذا التصرف بهذا الغش. فقد نصّت المادة (١/٢٣٩) من القانون المدني السوري على أنه: "إذا كان تصرف المدين بعوض اشترط لعدم نفاذه في حقّ الدائن أن يكون منطوياً على غش من المدين، أو أن يكون من صدر له التصرف على علم بهذا الغش، وكفي لاعتبار التصرف منطوياً على الغش أن يكون قد صدر من المدين وهو عالم أنّه معسر كما يُعتبر من صدر له التصرف عالماً بغش المدين إذا كان قد علم أنّ هذا المدين معسر". فالدعوى التي تستهدف إلغاء البيوع المسجلة في قيود السجل العقاري، والتي صدرت فيها الاجتهادات المتباينة ليست إلا تطبيقاً من تطبيقات الدعوى البوليصية". (د. أيمن أبو العيال: مرجع سابق).

وإن كنّا لا نشاطر الأستاذ الدكتور أيمن أبو العيال فيما ذهب إليه؛ لأنّه حرّكما أسلفنا- فالقانون المدني قد صدر بعد قانون السجل العقاري، فضلاً عن أنّ قواعد وأحكام قانون السجل العقاري تُعتبر نصوصاً خاصّة ومقيّدة للنصوص الأخرى من القانون المدني، وحكم المادة (١٣) يشمل جميع حالات اكتساب الحق العيني على العقار وليس فقط حالة ما إذا كان التصرف بعوض كالبيع الذي اقتصر عليه بحثنا وهو الذي تشمله أحكام المادة (١/٢٣٩) من القانون المدني. ومن جهة أخرى فإنّ حالة الإعسار المنصوص عليها في المادة (١/٢٣٩) والتي يُعتبر علم من صدر له التصرف بإعسار المدين دليلاً على سوء نيّته لم تكن معروفة لدى واضع القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ كما رأينا في بحث الإعسار (انظر: ص ٤٤ من هذا البحث)، فإنّنا من جهة أخرى يمكن القول إنّ ما ذهب إليه يمكن اعتباره أساساً لإزالة التناقض المذكور ووضع أساس قانوني جديد وذلك عن طريق تعديل أحكام المادتين ١٣/، ١٤/ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ وتوحيدها مع أحكام القانون المدني الذي تقوم عليه أحكام المادة ١/٢٣٩ منه.

اكتساب هذا الحق، ولا يمكن للأحكام المنبثقة عن هذه الدعاوى أن تقرر إلغاء هذا الحق المكتسب المسجل حسب الأصول^(١). وحسناً فعل؛ ذلك أن مسألة حسن النية مسألة فقهية من غير المقبول أن يقوم المشرع بتحديدھا، ويبقى للفقه والاجتهاد القضائي توحيد قصد الشارع منها وفقاً لما بيناه آنفاً بما يحقق استقامة المعنى مع المبنى وتجانس الوسيلة مع الغاية التي يسعى إليها المشرع من تطبيق القانون وهو تحقيق العدالة التي هي معيار الفضائل كما وصفھا أفلاطون في الجمهورية، "تلك العدالة التي توجب حماية حسن النية، والضرب على سيئ النية"^(٢).

ثانياً: التطبيق القانوني وموقف القضاء

الغاية من العقد هو تنفيذه والأصل في تنفيذ العقد هو التنفيذ العيني. وتنفيذ عقد البيع بالنسبة لمشتري العقار هو أن يقوم البائع بنقل ملكية العقار لاسم المشتري في السجل العقاري. وهو ما أكدته محكمة النقض بقولها: «البائع ملزم بأن يقوم بكل ما هو ضروري لنقل ملكية المبيع لاسم المشتري»^(٣).

(١) يبدو أن ما ذهب إليه واضع مشروع قانون التشريع العقاري الموحد يؤيد وجهة نظري، حيث نصّ في الفقرة د/ من المادة (٩٤) على ما تضمنته نصّ المادة (١٤) من قانون السجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ بالقول: "يكون التسجيل في سجل الملكية مخالفاً للأصول إذا تم دون حق، ولكل من تضرر في حقوقه بسبب تسجيل أو ترقيين أو تعديل جرى دون سبب مشروع أن يقيم دعوى الإبطال على الشخص الثالث سيئ النية إلا إذا رضي ذوو العلاقة بإجراء التصحيح اللازم كتابة"، أي أنّ المادتين (١٣) و(١٤) من قانون السجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ تأتيان ضمن السياق والمضمون والهدف نفسه.

(٢) ريبير: القاعدة الخلقيّة في الالتزامات، منشورات باريس، ١٩٣٥، ص ٧.

(٣) نصّ سوري رقم (٩) أساس ٣١٨ تاريخ ١٤/١/٢٠٠٨. مجلّة (المحامون)، العددان ٣-٤ لعام ٢٠١١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٣٩٦. ومثله أيضاً: "يتمتع على البائع أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً". نقض سوري، قرار رقم (١٥٠٠) أساس (١٣٦٠) تاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٥. المحامون، العددان ٥-٦ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٣. وجاء في اجتهاد آخر: "البائع ملزم بنقل الملكية خالصة إلى المشتري، والقانون

فإذا امتنع البائع عن نقل الملكية لاسم المشتري فيستطيع هذا الأخير الادعاء بطلب تثبيت البيع لنقل الملكية لاسمه في السجل العقاري^(١)، وإلزام البائع بذلك، وهو ما نصّت عليه المادة (١٥٨) من القانون المدني السوري بقولها: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى". فالمدين يُجبر على التنفيذ بحكم القضاء عملاً بمبدأ القوة الملزمة للعقد^(٢).

وهو ما سارت عليه محكمة النقض وكوّنته في اجتهاداتها المتعاقبة بقولها: "الأصل في العقود أن تُنفذ عيناً بمقتضى أحكام المادة (٢٠٤) مدني التي تجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. وهذا يتفق مع ما هو عليه حكم المادة (١٤٩) مدني التي توجب أن يُنفذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما توجبه حسن النية. والنص على تحديد التعويض عند النكول لا يحول دون تطبيق هذا الحكم إذا تمسك به أحد

جعل التسجيل من مستلزمات نقل الملكية وعلى البائع يقع هذا الالتزام. وعدم تقديم الوثائق اللازمة ليتمكن الشاري من تسجيل المبيع يُعتبر إخلالاً بالعقد موجباً للفسخ والتعويض". نقض سوري رقم ١٥٣٢ أساس ٩٧٦ تاريخ ١٩٨٢/٨/٢٣ شفيق طعمة وأديب استانبولي: النّقيين المدني السوري، الجزء الثامن، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٠، ص ٧٤٢٤.

^(١) ويستطيع المشتري رفع دعوى تثبيت البيع سواء كان العقد مدوناً في محرر عرفي، أو كان قد تم مشافهةً ويكون عليه في هذه الحالة أن يثبت هذا العقد. وسواء كان البائع منكرًا للبيع أو معترفًا به إلا أنه ممتنع عن القيام بالأعمال الواجبة للتسجيل. أنظر: د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، مرجع سابق، ص ٤٨٩. ود. محمد حسن قاسم: مرجع سابق، ص ٢٤٥.

^(٢) د. عاطف النقيب: مرجع سابق، ص ٦٩.

العاقدين كما هو عليه اجتهاد هذه المحكمة^(١). وإعذار المدين يكون بإنذاره بواسطة الكاتب بالعدل أو بما يقوم مقام الإنذار^(٢).

وقد استقرّ الاجتهاد القضائي في سورية على أنّ استدعاء الدّعى يقوم مقام الإنذار في دعاوى طلب التنفيذ العيني^(٣)، وفي ذلك تقول محكمة النقض: "إنّ استدعاء الدّعى يقوم مقام الإنذار في دعاوى طلب التنفيذ العيني"^(٤). وهو ما كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض في اجتهادها التالي بقولها: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز لآخر بعد الإعذار أن يطلب التنفيذ أو الفسخ.

(١) نقض مدني سوري. قرار رقم (١١٢) أساس (٣٥٧) تاريخ ١٩٧٧/٢/٣٢. وجاء في اجتهاد آخر: "نصّت المادة (٢٠٤) من القانون المدني على أنّ المدين يجبر على تنفيذ الالتزام إذا كان ممكناً. إنّ إعمال هذا النصّ الذي نظم به المشرّع طريقة التنفيذ العيني يوجب على القاضي أن يحكم بإلزام المدين بالتنفيذ العيني. ولا يُصار إلى الحكم عليه بالنفقات إلّا عند قيام الدائن فعلاً بالتنفيذ على حساب المدين فعندها يُحكم له بمقدار ما أنفقه". نقض سوري قرار رقم (٥٥٥) أساس ٣٨٧ تاريخ ١٩٦٠/٨/٢٢. (انظر: شفيق طعمة وأديب استانبولي: التقنين المدني السوري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٧، ص ١٦٠٩ - ١٦١١).

(٢) تنصّ المادة (٢٢٠) من القانون المدني السوري على أنّه: "يكون إعذار المدين بإنذاره بواسطة الكاتب بالعدل أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتمّ الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في القوانين الخاصة. كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون الحاجة إلى أي إجراء آخر".

(٣) صلاح الدين كديمي: مرجع سابق، ص ٦٢.

(٤) نقض سوري. قرار رقم (٦٤٩) تاريخ ١٩٥٩/٧/٦. شفيق طعمة وأديب استانبولي: التقنين المدني السوري، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٧٠٨. وجاء في اجتهاد آخر: "إنّ صحيفة الدّعى التي تتناول الإنذار والمطالبة القضائية تقوم مقام الإعذار لأنّها تدعو الخصوم إلى تنفيذ التزاماتهم حتّى إذا ما بادروا إلى التنفيذ حقّت نفقات الدّعى على المدّعي". نقض سوري. قرار رقم ٤١٧ تاريخ ١٩٦١/٥/١٥ المرجع نفسه. ص ١٧١١. وجاء في قرار آخر: (استدعاء الدّعى يقوم مقام الإعذار في حالتي طلب التنفيذ والفسخ) نقض سوري_ غرفة مدنيّة ثانية_ قرار رقم ١٨٦٣ أساس ٢٥٩٦ تاريخ ٢٠١٠/٦/٢٣ محامون الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السنة، ٧٧، مرجع سابق، ص ٥٧٥.

ويقوم استدعاء الدعوى مقام الإنذار في حالتي طلب التنفيذ أو الفسخ مع التّويه بالأهميّة العمليّة للإعذار السّابق على الدّعى^(١).

ويمكن للمشتري بعد حصوله على حكم بتنفيذ العقد أن يقوم بوضع الحكم بعد اكتسابه الدّرجة القطعيّة في دائرة التنفيذ حيث تقوم دائرة التنفيذ بالإيعاز لدوائر السّجل العقاري لتنفيذ مضمون الحكم القاضي بتسجيل حق الملكية على اسم المشتري، ويقوم هذا الحكم مقام التنفيذ بالتّسجيل في العقود الرّضائية^(٢).

لكن قد يحدث في الواقع كما أسلفنا أن يبيع البائع العقار نفسه لأكثر من مشتري، فإنّ الملكية تُثبت لمن بادر في تسجيل عقد البيع الصّادر إليه قبل تسجيل عقود الآخرين، وذلك بصرف النّظر عن تاريخ هذا العقد، أي أنّ الأولوية تثبت عند تراحم المشتريين كما قدمنا، لا للمشتري ذي العقد الأسبق تاريخاً، بل للمشتري ذي العقد الأسبق تسجيلاً في السّجل العقاري إذا ما كان حسن النّية، وبالتالي فإنّ المشتري الذي تأخر عن تسجيل عقده لا يستطيع تسجيل عقده في السّجل العقاري؛ لأنّ البائع الذي اشترى منه لم يعد مالكاً للعقار ولأنّ العقار أصبح بملكية شخص ثانٍ غير البائع، فالبائع لا يمكنه نقل ملكيّة شيء لا يملكه إذ أنّ فاقده الشّيء لا يعطيه^(٣)، ولا يمكن بالتّالي الاحتجاج

(١) قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض رقم (٤) أساس (٤٤) تاريخ ١٩٨٠/٢/٢٦. شفيق طعمة وأديب استانبولي: النّقنين المدني السوري، الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٧١٣. للتوسع انظر أيضاً: د. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الأوّل (نظرية الالتزام بوجه عام)، المجلّد الأوّل، مرجع سابق، ف ٤٧٣ ص ٧١٢. ود. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الرابع (البيع والمقايضة). مرجع سابق، ف ٤٠٩ ص ٨٢١.

(٢) تنصّ المادة (٢١١) من القانون المدني السوري على أنّه: "في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام". وانظر أيضاً: الملحق، ص ٤٦١ - ٤٦٥ من هذا البحث.

(٣) بالعودة إلى نصّ المادة (٢٠٥) من القانون المدني السوري -التي تنصّ على أنّ: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محلّ الالتزام شيئاً معيّناً

بمواجهة الشّخص الذي سجّل العقار على اسمه أولاً عملاً بمبدأ نسبيّة آثار العقود^(١)؛ لأنّه يُعتبر من الغير بالنسبة لعقد المشتري الأول، وبالتالي لا يلزم بتحمّل الالتزامات التي يربّتها العقد على أحد العاقدين^(٢). وبالتالي يبقى هذا الالتزام بنقل ملكيّة قائماً في ذمّة البائع، ولكن لا يمكن تنفيذه تنفيذاً عينياً جبرياً لما في التّنفّيز الجبري من اعتداء على حق المالك^(٣).

ومن جهة ثانية إذا ما تقدّم المشتري بدعواه أمام القضاء مطالباً بتثبيت عقد بيعه والزام المالك بنقل ملكيّة العقار لاسم المشتري في السّجل العقاري، فإنّه يتوجّب وضع إشارة الدّعوى على صحيفة العقار^(٤)؛ لأنّ دعوى تثبيت البيع

بالذّات يملكه الملتزم، وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلّقة بالتّسجيل - نجد أنّ من الشّروط الواجب توفّرها لكي تنتقل ملكيّة المبيع إلى المشتري هو أن يكون المبيع مملوكاً للبائع. وفي هذا الصّدّد يقول زهدي يكن: "وليس لمن اشترى بعقد غير مسجّل أن يطلب تنفيذ التّعهد عيناً، إلا إذا ثبت وجود العقار المباع تحت يد البائع وقت الطّلب، أمّا إذا ثبت خروجه من يده إلى يد أخرى، بأحد تصرفات التّملك الصحيحة، كعقد بيع مستوف للأركان المشروطة في أحكام السّجل العقاري لنقل الملكية، أصبح هذا الحق غير جائز كما يصبح محل الوفاء قاصراً على التّعويضات المالية فقط لاستحالة توجيه طلبه عيناً ضد المدين، لخروج العين من يده، ولاستحالة توجيهه أيضاً ضد المشتري الجديد لكونه أجنبياً عن المشتري الأول، ولأنّ هذا في مثل هذه الحالة لا يملك هذا الحق إلّا بمقتضى حق من الحقوق العينية التي أصبح المشتري الأوّل متجرّداً منها وفقاً لأحكام نظام السّجل العقاري". زهدي يكن: عقد البيع. مرجع سابق، ص ٣٨.

^(٢) د. محمد وحيد الدّين سوار: النّظرية العامة للالتزام. الجزء الأوّل، مرجع سابق. ص ٥٦٠.

^(٣) د. أحمد عبد الدّائم: مرجع سابق، ص ٥٨. وحق الدّائن في المطالبة في التّنفّيز العيني الجبري ليس مطلقاً؛ لأنّ هناك حدود لمنطقة الحق في التّنفّيز، وهو أن يكون التّنفّيز ممكناً. كما أنّ التّنفّيز الجبري يواجه بضرورة حماية النّظام العام والمصلحة العامة. (انظر: علي محفوظ: القيود الواردة على مبدأ التّنفّيز العيني، مرجع سابق. و:

Thanh Hien Thai., Ph.D, Execution en nature du Contrat (Etude Comparative du Droit Français et du Droit Vietnamien), Université Jean Moulin Lyon 3- Lyon, 2014, Pp: 39- 94. Et Wandji Kamga Alain-Douglas., Op.cit, P 259).

^(٤) "من مستلزمات دعوى تثبيت البيع وضع إشارة الدّعوى على صحيفة العقار، ولا يمكن سماع الدّعوى قبل وضع الإشارة وهذا الأمر من النّظام العام". قرار ١١٦٠ أساس ١٢٣١ تاريخ

هي دعوى عينية عقارية وفق ما سار عليه الاجتهاد القضائي^(١)، لذلك يُكلّف المدّعي بإبراز قيد عقاري حديث للعقار موضوع الدّعى، فإذا ما تبّين لرئيس المحكمة أنّ العقار غير مسجّل باسم المدّعي عليه فإنّه يمتنع عن وضع إشارة الدّعى؛ لأنّ الخصم في دعوى تثبتت البيع هو مالك العقار في السّجل العقاري^(٢)، وبالتالي فإنّ دعوى المدّعي لا تسمع عملاً بالمادة (٤٧) من قانون

٢٠٠٤/٧/١٨ مجلّة المحامون، العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٥، السّنة ٧٠، مرجع سابق، ص ٩٠٩.

(١) محمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٠. وريفان عربي محمّد: إشارة الدّعى بين النّص والتّطبيق. رسالة ماجستير، كليّة الحقوق_جامعة دمشق، ٢٠١٥، ص ٩٩. وانظر أيضاً: قرار محكمة النّقض السّورية- الغرفة المدنيّة الثّانية، ٦٩٧ تاريخ ١٣/٥/٢٠٠٨ الصّادر بالقضيّة رقم ٥٤٠. والقرار رقم (٥٥٤) الصّادر عن الغرفة نفسها بالقضيّة رقم ٥٦٠ تاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٠. هامش رقم (١)، ص ٢٣٢ من هذا البحث. وهناك اجتهادات قليلة ذهبت عكس ذلك واعتبرتها دعوى شخصية عقارية، مثال: نقض سوري قرار رقم (١٤٢٨) أساس (٢٥٥٥) تاريخ ١٩٨٠/٨/٢٤، سجّلات محكمة النّقض.

ويبدو لنا -كما يرى بعض الفقه- أنّ دعوى تثبتت البيع هي دعوى شخصية عقارية: فهي شخصية لأنّ المشتري يرفعها استناداً لما له من حق شخصي مستمد من عقد البيع غير المسجّل، وهي عقارية لأنّها تهدف إلى نقل حق عيني وارد على عقار هو حق ملكيّة البائع للعقار المبيع، فهي من حيث المآل دعوى استحقاق يُقصد بها تنفيذ التّزامات البائع الّتي من شأنها نقل ملكيّة البائع إلى المشتري. (انظر: صلاح الدّين كديمي: عقد البيع العقاري بين الفسخ والتّقييد. دار الأنوار للطباعة، دمشق، ١٩٨١، ص ١٥، ١٦. ود. محمّد حسن قاسم: مرجع سابق، ص ٢٤٦. ود. عبد الرزاق محمّد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطّبعة الثّالثة الجديدة، مرجع سابق، الجزء الثّامن، ص ١٩٨-٢٠٠. ود. رزق الله الانطاكي: مرجع سابق، ص ٣٠٢).

(٢) "إنّ الخصم في دعوى تثبتت شراء عقار تُقام على مالك العقار المُسجّل على اسمه في السّجل العقاري". نقض سوري رقم ٦٢٧ تاريخ ١٩٧٩/٤/١٨ مجلّة (المحامون): العدد رقم ٩ لعام ١٩٧٩، ص ٦٧٧.

السَّجَل العقاري^(١). وعلى فرض أنّه تمّ وضع إشارة الدّعى فإنّ المحكمة في أثناء نظر الدّعى إذا تبين لها أنّ العقار غير مسجّل باسم البائع (المدّعى عليه) تقضي بردّ دعوى تثبيت البيع^(٢)؛ لأنّ انهيار تملّك البائع للعقار يستتبع حتماً انهيار حق خلفه الخاص (المشتري منه) بمواجهة من هم أصحاب الإشارات والحقوق الثّابتة بأحكام **قطعية**^(٣).

(١) وهو ما قرّره محكمة النّقض السّوريّة بقولها: "لا يجوز سماع الادّعاء بتثبيت البيع قبل وضع الإشارة على صحيفة العقار". أساس ١٠٠٦ قرار ١١١٢ لعام ٢٠٠٠ - مجلّة القانون (الكتاب الأوّل - الغرفة المدنيّة) لعام ٢٠٠٠، ص ٥٢.

(٢) انظر: صورة عن قرار محكمة الصّحّ المدني في سمسع رقم (١٩) الصّادر في الدّعى رقم (٢٨) تاريخ ٢٥/٦/٢٠١٩، الملحق، ص ٤٧٠-٤٧٢ من هذا البحث. وقد تمّ تصديقه بقرار محكمة الاستئناف المدنيّة الأولى في ريف دمشق رقم ١٩٩/ الصادر بالدّعى رقم أساس ١٣٨١/ تاريخ ١٦/١٠/٢٠١٩. وبهذا قضت محكمة النّقض السّوريّة بقولها: "تثبيت البيع يقتضي إثبات ملكيّة البائع للحق المدّعى به". قرار رقم (٨٣) أساس (٢٢٥) تاريخ ١٨/٣/٢٠٠٩ مجلّة (المحامون)، العددان ٣-٤ لعام ٢٠١١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٣٧٧. فإذا تبين للمحكمة أنّ المتدخّل هو المالك الحقيقي للعقار فتردّ دعوى المشتري بتثبيت البيع لأنّ المشتري من غير مالك لا يجديه أن يصدر حكم بصحة تعاقدّه. (انظر: د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الرابع، مرجع سابق، هامش رقم (٢)، ص ٤٨٩).

(٣) انظر: قرار الهيئة العامّة لمحكمة النّقض السّوريّة رقم (١١١) أساس (٧٣) لعام ١٩٩٧. (محمد أحمد العبيدي: حجية قيود السّجل العقاري بين النّص والتّطبيق، مجلّة (المحامون)، العددان ٧، ٨ لعام ٢٠٠٩، السّنة ٧٤، ص ٩٢٥-٩٢٨). ومما جاء في القرار المذكور: "إذا ثبت عدم أحقيّة بائع العقار بملكيتّه فإنّ ذلك ينعكس على خلفه الخاص لأنّ انهيار تملّك البائع للشّقة يستتبع حتماً انهيار حق المشتري منه بمواجهة من هم أصحاب الإشارات والحقوق الثّابتة بأحكام قطعية".

لذلك يجب على المشتري عند شرائه للعقار التّحقّق من ملكيّة البائع له، وأنّه يملك الحقّ الذي يخوّله نقل الملكيّة للمشتري، كما يجب عليه التّحقّق من عدم وجود أعباء أو قيود عليه تتعارض مع استخدامه المنشود، ففي انكثرا مثلاً وفي ظلّ قانون تسجيل الأراضي الإلزامي لعام ٢٠٠٢/ الذي حلّ محلّ قانون تسجيل الأراضي لعام ١٩٢٥، يجب على المشتري أن يتأكّد من أنّ العقار

وبالتالي فإنَّ المشتري الأول يفقد حقه في التسجيل لاستحالة التنفيذ **العيني**^(١) وينقلب إلى دائن عادي للبائع بثمان **العقار**. ويحق للمشتري في هذه الحال المطالبة بفسخ العقد لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه^(٢). كما يحق له مطالبة البائع الذي تسبب بالضرر بالتعويض عن حرمانه حقه العيني بالذات^(٣)، وهو تعويض يوازي قيمة حقه الذي فقده، عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، والتي تقضي بأنه: "وفي جميع

قد تمَّ تسجيله في السجل العقاري؛ لأنه لم يكن من الضروري تسجيل العقارات بمجرد أن أصبحت الأرض منطقة خاضعة للتسجيل الإجباري، أمّا إذا لم يكن مسجلاً فيجب عليه التقصي عن صحة الملكية والاستعانة بالسلطات المحلية. (للتوسّع: انظر:

Judith-Anne Mackenzie Et Mary Phillips., Land Law, 4th ed, Oxford University Press, United Kingdom, 2012, pp 37- 42. Et **Roger J. Smith.**, Introduction To Land Law, 2^{ed}, Personal Education Limited, 2012, p 51. **ET Carle Harris and Anne Rodell.**, Property Law And Practic, The College Of Law (England And Wales), 2012, pp: 10- 11.

^(١) دعوى تثبيت البيع (دعوى صحة التعاقد) تنصب على مطالبة البائع بتنفيذ التزامه عيناً. وكما يرى الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري أنّه: "ومما يقطع أنّ دعوى صحة التعاقد ليست في حقيقتها إلا مطالبة المشتري للبائع بتنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذاً عينياً أنّ هذه الدعوى لا يرفعها البائع على المشتري، وإنما يرفعها المشتري على البائع، أمّا الدعوى التي يرفعها البائع على المشتري فهي دعوى المطالبة بدفع الثمن، لا دعوى صحة التعاقد". للتوسّع أنظر: د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع (البيع والمقايضة)، مرجع سابق، هامش رقم (٢)، ص ٤٨٨.

^(٢) د. جاك يوسف الحكيم: مرجع سابق. ص ٨٥.

^(٣) جاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم (٦٠) تاريخ ١٩٧٢/١٢/٣١: "المشتري حسن النية الذي اشترى بالاستناد إلى قيود السجل العقاري تُحمى ملكيته، ولو كان بائعه قد حصل على الملكية بأسلوب معين كالتزوير، فما دام المشتري حسن النية لم يعرف بوجود العيب فإنه يُحمى ويبقى للمتضرر مدعاة البائع الذي زور بدعوى شخصية. والقانون قد سلك بذلك نهجاً وسطياً بين أنظمة الشهر الشخصية وبين أنظمة الشهر في السجل العيني". مجلة (المحامون) العددان ١، ٢ لعام ١٩٧٣، ص ٦٧. ومثله أيضاً: قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٥٩/٤١ تاريخ ١٩٧٢/١٢/٣٠. مجلة القانون - مجموعة القواعد القانونية لمحكمة النقض من عام ١٩٦٤ - ١٩٧٢، ص ١٠٩.

الأحوال يكون للفريق المتضرر الحق بإقامة دعوى شخصية بالعتل والضرر على مسبب الضرر^(١).

أمّا إذا كان المشتري الثاني (الذي سُجل العقار على اسمه) سيئ النية، فإنّ المشتري الأول باعتباره صاحب الحق الحقيقي يستطيع أن يطالب بإلغاء قيد سيئ النية الذي أهدر الحماية القانونيّة الممنوحة له بسوء نيته، عملاً بالمادة (١٥) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ التي تقضي بأن: "كلّ شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحويل أو ترقيّن حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويله....."^(٢)، ويمكنه إزالة أثر التّسجيل إذا أقام الدّليل لدى قضاء الموضوع على أنّ التّسجيل جرى بسوء نية، إضافةً إلى مطالبة الشخص سيئ النية بالعتل والضرر.

وهكذا يتبيّن لنا أهميّة مسألة حسن النية التي عول عليها المشرّع في اكتساب الحقوق العينيّة العقاريّة في المناطق المحدّدة والمحروّة بمواجهة صاحب الحق الأصلي الذي يبقى له القول الفصل في المناطق التي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير الإجبارية دون الالتفات إلى حسن نية من سُجل العقار على اسمه من عدمه، كما سنرى في المطلب الثاني.

(١) أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٢٢٧. وهذه الدّعوى تختلف بطبيعة الحال عن الدّعوى المقررة بموجب المادة (١٧) من القرار ١٨٨ - كما سنرى في المبحث الثاني - والتي ترمي إلى المطالبة بالتّعويض عن العتل والضرر اللاحق بالمالك الحقيقي في حال قيد العقار باسم شخص آخر في أثناء عمليّة التّحديد والتّحرير شرط أن يثبت وقوع خداع أو غش ممّن مسح العقار باسمه وقد انبرم القيد بانقضاء السّننتين. (انظر: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣١).

(٢) أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٢٢٤.

المطلب الثاني

أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير

وُضِعَ القرار (١٨٦) ليتضمّن الأحكام المتعلقة بتحديد وتحرير العقارات في القطر العربي السوري تمهيداً لتسجيلها في السّجل العقاري المنصوص عليه في القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

ونظراً للبطء في سير أعمال التّحديد والتّحرير الإجباري وما يؤدي إليه من بقاء مساحات كبيرة من الأراضي دون تحديد وتحرير ممّا يحرم أصحابها من ميزة الاستفادة من المزايا التي يوفرها نظام السّجل العقاري سواء على صعيد تثبيت ملكيّتهم وتيسير التصرف بها، أم على صعيد الاستفادة من الاعتمادات التي تقدّمها مؤسسات التّسليف بضمان العقارات المحدّدة والمحرّرة، وهو ما توجّه المشرّع من إصدار القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ كما جاء في أسبابه الموجبة. وتلافياً لحرمان أصحاب الحقوق على هذه العقارات من الحماية التي توفرها القوة الثبوتية التي تتمتع بها قيود السّجل العقاري وتمكينهم من استثمار عقاراتهم؛ فقد أوجد المشرّع نظام التّحديد الاختياري بموجب القرار (٢٥٧٦) تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ الصّادر عن المفوض السّامي للجمهورية الفرنسيّة في سورية ولبنان المتضمّن قانون التّحديد الاختياري^(١).

ورغم وحدة القوانين العقاريّة ونصوصها في سورّيّة ولبنان، فإنّ القضاء السوري لا يأخذ بنظام التّحديد الاختياري ولا يطبّق أحكامه رغم أنّه لم يصدر في سورّيّة أي قرار بإلغائه وإنّما بقيت الملكية خاضعة لقواعد الحيّزة والتّقديم

(١) د. أسعد دياب ، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١١٩.

المكسب^(١)، بخلاف القضاء اللبناني الذي أخذ بأحكام التّحديد الاختياري ورَتَّب عليه الآثار القانونيّة كما هي عليه في التّحديد الإجمالي^(٢) وهو ما هدف إليه القرار المذكور^(٣) وكرّسته المحاكم اللبنانيّة في قراراتها المتعاقبة^(٤).

غير أنّ القضاء السّوري أخذ بالتّسجيل بالتّصرّف المنصوص عنه في المادة (٤٦) وما بعدها من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦، حيث تضمّنت تلك المواد

(١) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٥٠.

(٢) "التّحديد الاختياري نفس مفعول التّحديد الإجمالي؛ لأنّه لا يمكن بقاء العقارات الممسوحة اختياريّاً عرضةً للدّعاءات إلى ما شاء الله". استئناف جبل لبنان المدنيّة _ قرار رقم ١٥٤ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٣. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني السّوري في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٦٠٠). وجاء أيضاً في قرار محكمة الاستئناف المدنيّة في الشّمال رقم (٢٩٣) تاريخ ١٩٦٢/٩/١٢: "لقرارات حاكم الصّالح التي يصدرها في تثبيت محاضر التّحديد الاختياري بصفته رئيس اللجنة الدّائمة، ذات القوة القانونيّة المعطاة لقرارات القاضي العقاري المتعلّقة بتصديق محاضر التّحديد والتّحرير". انظر: ميشال تركية: الاجتهاد القضائي في أحكام وقرارات. الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، ٢٠١١، ص ٩٨.

وقد رفض بعض الاجتهاد اللبناني إعطاء قيود السّجل النّاتج عن أعمال التّحديد الاختياري، قوة ثبوتية مطلقة. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٨٩).

وتجدر الملاحظة إلى أنّه، إن جاز تقديم اعتراضات في أثناء عمليّة التّحديد الإجمالي التي تلي عمليّة التّحديد الاختياري، فإنّ قبولها يكون موقوفاً على انقضاء مدّة السّنتين منذ تسجيل العقار بنتيجة التّحديد الاختياري، إذ إنّ انقضاء هذه المهلة يقفل الباب نهائياً على أية دعوى أو مطالبة بالحق العيني بالنّسبة إلى العقار المذكور الذي اكتسب القيد بشأنه حجة مطلقة. (انظر: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٤٩-٥٠).

(٣) نصّت المادة الثّانية من القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ الذي ينظّم أعمال التّحديد الاختياري على أنّ: "التّسجيل اختياري وغايته وضع العقارات المسجّلة تحت نظام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين أعلاه المتعلّقين بإنشاء السّجل العقاري فيما عدا حالات الشّذوذ المنصوص عنها في هذا القرار".

(٤) محمّد شمس الدّين: مرجع سابق، ص ٨١-٨٢. ود. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١١٩. وهذا الاتجاه أيده الفقه أيضاً. نظر: جورج ن. شدراوي: مرجع سابق، ص ١٠١-١٣٣.

الأحكام التي تتعلق بالمناطق التي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير وكيفية إعطاء سندات التّملك للأشخاص من قبل القاضي العقاري الدّائم، حيث خوّلت المادة (٤٦) من القرار ١٨٦ قاضي صلح المنطقة (القاضي العقاري الدّائم) بالنسبة للأماكن التي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير وظيفه التّحقق من استجماع حيازة طالب التّسجيل لشروط التّقديم المكسب، وإعطاء القرار بتسجيل العقار على اسم حائزه^(١).

وقد ربّب القضاء السّوري على التّسجيل بالتّصرّف نتائج وآثار مختلفة ومغايرة لآثار التّسجيل الاختياري وضماناته القانونيّة التي سار عليها القضاء اللّبناني.

واعتبرت محكمة النّقض السّوريّة في جميع قراراتها أنّ قرار القاضي العقاري الدّائم هو من القرارات الإداريّة وجرت القيود المستندة إليه من أيّة آثار قانونيّة أو قوة إلزاميّة، وأبقت حق الادّعاء ضد التّسجيل النّاتج عنه مسموعاً فيما يتعلّق بحق التّصرّف أو الملكيّة^(٢). وأنّ هذا التّسجيل لا يحول بين صاحب الحق

(١) وهذا الاختصاص للقاضي العقاري يشمل العقارات الملك والأُميرية، لكنه محصور بالعقارات التي لا تتجاوز ٣٠ هكتار، وما زاد على هذه المساحة يعود للجان القضائيّة للإصلاح الزراعي المختصّة بالقضايا والمنازعات الواقعة على أملاك الدّولة. للمزيد: راجع: الفقرة ٢/ من الباب ب/ من المادة ١٩/ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١/ لعام ١٩٥٨.

(٢) "١- قيد العقار على اسم جهة ما بموجب قرار القاضي العقاري الدّائم لا يحصّنه أمام مداعة أصحاب الحقوق، لأنّ قرار القاضي العقاري هو قرار إداري قابل لإثبات العكس. ٢- إثبات التّصرّف يصح بجميع وسائل الإثبات لكونه واقعة مادية". قضية رقم لأساس ١٥٩٤/ قرار ١٦٠٣/ تاريخ ٢٠٠٠/٧/٣٠. مجلّة (المحامون) العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠١، السّنة ٦٦، ص ٨٨٥-٨٨٦. وأيضاً: "إنّ قرارات القاضي العقاري الدّائم هي قرارات إداريّة وتقتصر في مداها على إعطاء صاحب الشّأن حق الرّجحان في التّسجيل، ويجوز المطالبة بفسخها". قضية أساس ٤٨٤ قرار رقم ٣١٦ تاريخ ١٩٦٣/٦/٤. (مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة من قبل محكمة من قبل الدائرة المدنيّة الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣، الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٥٢).

وبين إثبات حقه أمام المحاكم ما لم يسقط هذا الحق أو يكتسب بالتقادم، وهو ما قرّره محكمة النقض السورية بقولها: "لن أعطى المشتري الحق للقضاء العقاريين في المناطق التي لم يجر فيها التحديد والتحرير بتعيين صاحب الأرجحية بحق تسجيل العقار، فإن حق الادعاء بحق التصرف والملكية يبقى مسموعاً ضدّ هذا التسجيل. ويجوز إثبات واقعة التصرف المادية بجميع طرق الإثبات"^(١). وهو ما كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقولها: "الحصول على قرار من القاضي العقاري الدائم بالتسجيل لا يعني ثبوت الملكية، وإنما يعنّي مثل هذا القرار الطابع الإداري بحسبان أنّه لا يتمّ بقضاء الخصومة، وإنما بناءً على طلب من صاحب المصلحة يترافق بكشف وتحقيق محليّ من قبل القاضي، وبالتالي فإنّه يجوز إثبات عكس مثل هذا القيد"^(٢).

إنّ اعتبار محكمة النقض قرارات القاضي العقاري الدائم قرارات إدارية وليست قضائية فاصلة في النزاع يعود إلى أنّ المادة (٤٦) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ قد خولته صلاحية القيام بالأعمال التي كانت هي الأساس من اختصاص المجالس المحلية والدوائر العقارية (الدّفتر خانة) وأخضعت قراراته للطعن أمام محكمة الاستئناف التي حلّت محل مجلس شوري الدولة، أي أنّ التّحقق من استجماع حيازة طالب التسجيل لشروط التّقديم المكسب وإعطاء القرار بتسجيل العقار على اسمه وإعطائه سند تمليك به كان يتمّ بجميع مراحل قبل صدور القرار ١٨٦ من قبل سلطات إدارية (الدوائر العقارية ومجالس

(١) نقض سوري رقم ٤٩١ تاريخ ١٤/١٠/١٩٥٩. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّنين

المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٥٦٩).

(٢) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١٠٢ أساس ٢٤٦ تاريخ ٧/٤/٢٠٠٣. عبد القادر

جار الله الألوسي: مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام

٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرابع، مرجع سابق، ص ٥٩٧.

الإدارة) وبموجب قرارات إدارية^(١)، وهذا يعني أنَّ قرارات قاضي صلح المنطقة (القاضي العقاري الدائم) وقرارات محكمة الاستئناف عندما تنتظر في قراراته تتصف بالصفة الإدارية، فهي إذاً غير فاصلة للنزاع بشأن حق الملكية أو التصرف والحقوق العينية الأخرى^(٢).

وبالتالي فإنَّ اكتساب الغير حقّاً عينياً على العقار وتسجيله على اسمه بموجب قرار من قاضي الصلح (القاضي العقاري الدائم) لا يمنع من يدعي بحق في العقار من حق مراجعة المحاكم القضائية العادية وإقامة الدّعى لديها على الشخص الذي حصل على سند التّملك نتيجة تلك القرارات وإثبات حقّه أمامها والمطالبة بفسخ سند التّملك الذي حصل عليه خصمه وتسجيل الحقّ العيني العقاري الذي ادّعى به على اسمه، وهو ما سارت عليه محكمة النقض السورية في قراراتها المتلاحقة ونذكر منها: "إنَّ التّسجيل نتيجة أحكام القاضي

(١) السلطات الإدارية التي كانت تقوم بهذه الوظائف منصوص عليها في التشريعات العثمانية، وهي أحكام مبعثرة منها ما هو وارد في نظام الطّابو العثماني المؤرخ في (٥) جمادى الأولى (١٢٧٥) هـ ومنها ما هو وارد في قانون تشكيلات الطّابو المؤرخ في (١٧) تموز ١٣٢٣. ومنها ما هو وارد في (قانون التصرف بالأموال غير المنقولة) العثماني المؤرخ في ٣٠/ مارس عام ١٣٢٩. وهذه السلطة هي (الدوائر العقارية) التي كانت تُسمى (دائرة الدفترخانة) وذلك بقرار يصدر من قبل مجلس الإدارة في المنطقة والذي يحضه بدوره للطّعن أمام مجلس إدارة الولاية وهذا بدوره للطّعن أمام مجلس شورى الدولة. ((للتوسّع أنظر: أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي في سورية - الدّورة الرابعة، المحاضرة الرابعة، ٢٠٠٧، ص ٤).

(٢) بموجب المادة (٤٨) من القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦ الخاص بتنظيم أعمال التّحديد والتّحرير في سورية: يحقّ لذوي الشّأن أن يستأنفوا قرارات القاضي العقاري الدائم إلى محكمة استئناف المنطقة خلال الخمسة عشر يوماً التي نلت تاريخ التّبلغ وتفصل محكمة الاستئناف في الدّعى على الطّريقة الإدارية ولها أن تقوم بإجراء تحقيق وكشف محلّي من قِبَل من تنتدبه من مستشاريها وبمؤازرة مهندس من الدوائر العقارية، وتكون إدارة أملاك الدولة داخلة حكماً في الدّعى الاستئنافية وتُبلّغ إليها الأحكام الصّادرة عن محكمة الاستئناف. انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ٩٨. وأصاله كيوان: مرجع سابق، ص ٥٢.

العقاري الدائم إنّما هو تسجيل إداري ليس له قوة ثبوتية وحجية تجاه الآخرين إلا في حدود وضع اليد واستمرارها ولكل مدّعٍ بحق عيني على العقار طلب إلغاء القيد أو تعديله بما يتفق مع حقيقة وضع اليد والتصرف الحقيقي^(١)؛ ذلك أنّ صدور قرار من القاضي العقاري بثبوت التصرف لا يُعتبر في حد ذاته دليلاً كافياً لإثبات هذا التصرف في معرض الدعوى المقامة بطلب فسخ التسجيل، وبالتالي فمن حق من يطلب فسخ هذا التسجيل أن يثبت أنّه هو المتصرف في العقار خلافاً لما يُستفاد من قرار القاضي العقاري^(٢). وأيضاً قرارها التالي: "ليس للحكم الصادر عن القاضي العقاري الدائم أو محكمة الاستئناف بصفتها العقارية الإدارية، حجية القضية المقضية لما لهذا الحكم من صفة إدارية غير متسمة بالصفة القضائية"^(٣).

وفي حال الادّعاء بطلب فسخ سند التملك الصادر عن القاضي العقاري الدائم يتوجّب وضع إشارة الدعوى على قيد العقار في السجل العقاري تحت طائلة عدم السماع^(٤).

(١) نقض سوري ٧٨٤ أساس ٧٩ تاريخ ١٩٦٥/٣/٢٥. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٥٥٧). وجاء في قرار آخر لها: (صاحب الحق بالعقار أن يطالب بحقه بعد تسجيل عقاره على اسم الغير من قبل القاضي العقاري في المناطق التي يجري فيها التحديد والتحرير). قرار ٤٧ أساس ٣٨٦ تاريخ ١٩٦٠/٥/٣. (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٢٥).

(٢) نقض سوري أساس ١٣٨ قرار رقم ١٧٩ تاريخ ١٩٦٢/٤/١٤. (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٤٢).

(٣) نقض سوري رقم ٢٠٤ أساس ٥٦٨ تاريخ ١٩٧٠/٥/٢٧. مجلة (المحامون) ١٩٧٠، ص ٤٤٩.

(٤) وتجدر الإشارة إلى أنّ نظام التسجيل في تلك المناطق غير المحددة لا يتضمّن لزوم إحداث صحيفة وحيدة للعقار في دفتر التملك، بل يمكن أن يكون للعقار الواحد عدة صحائف عقارية لا

وهنا لأبْدُ من تسليط الضّوء على التّناقض الحاصل بين القانون وواقع العمل القضائي، فرغم أنّ المشرّع لم يبلغ القرار رقم (٢٥٧٦) تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ المتعلّق بالتّحديد الاختياري، فإنّ القضاء في سورية على عكس لبنان لم يطبّق أحكامه والآثار التي تترتّب عليه، ومع ذلك فإنّ قرارات القاضي العقاري الدّائم بخصوص سندات التصرف يتم تسجيلها في السّجل العقاري وهو ما يُستفاد من نصّ المواد ١ و ٥ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ بأنّ السّجل العقاري يشمل المناطق غير المحدّدة والمحرّرة. وهذا السّجل هو نفسه الذي نصّ القرار (٢٥٧٦) على إحداثه^(١).

كما أنّ القضاء أوجب إعمال نصّ المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ لجهة وضع إشارة الدّعوى على صحيفته باعتباره شرطاً لسماع الدّعوى^(٢). وهذا يُعتبر تطبيقاً لنصّ القرار (٢٥٧٦) من هذه النّاحية، حيث نصّ القرار (٢٥٧٦)، كما أسلفنا على تطبيق الأحكام الواردة في القرارين (١٨٨ و ١٨٩) على جميع الأعمال المتعلّقة بالعقارات المشمولة بأحكامه^(٣). وقد اقتصر القضاء على تطبيق ما سبق ذكره دون إعمال سائر الأحكام الواردة في القرارين (١٨٨ و ١٨٩)، كما أسلفنا.

رابط بينها، كلّ منها باسم مالك وتاريخ تسجيل مختلف. (أنظر: أمين بركات سعود، محمّد حيدر الصّبان: التشريع العقاري السوري علماً وعملاً. الجزء الأوّل، ١٩٨٤، دمشق، ص ٥).

(١) نصّت المادة (١) من القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ على أنّه: "يُفتح في كلّ قضاء أو محافظة سجل عقاري خصوصي معد لتسجيل العقارات الواقعة في الأماكن المنظورة التي لم تُنفذ فيها طريقة التّسجيل العقاري. تُقيّد العقارات في السّجل العقاري الخصوصي وفقاً للقواعد التّالية".

(٢) "انظر: ص ٢٤١-٢٤٨ من هذا البحث.

(٣) راجع: نصّ المادة (٢) من القرار ٢٥٧٦. (هامش رقم (٣) ص ١٢١ من هذا البحث).

وما يجري عليه العمل في بلدنا أنّه يتمّ إعادة تحديد العقارات في أثناء التّحديد الإجباري دون الالتفات لعمليّات التّحديد الاختياريّة الجارية بشأنها (التّسجيل بالتصرّف)^(١)، فالعقار يأخذ رقماً جديداً في أثناء عمليّة التّحديد الإجباري وليس الرقم نفسه الذي أُعطي له في التّحديد الاختياري^(٢)، كما هو عليه في لبنان.

ونحن نميل إلى ما استقرّ عليه القضاء السوري من حيث النتيجة بعدم إعطاء التّحديد الاختياري (التّسجيل بالتصرّف) مفاعيل التّحديد الإجباري نفسها. وهذا يعود إلى خصوصية مجتمعاتنا والجهل الذي يسود معظم المناطق، فضلاً عمّا يرافق عمليّات التّحديد الإجباري من ضمانات قد لا تتحقق في أثناء عمليّات التّحديد الاختياري (التّسجيل بالتصرّف) وذلك لجهة إعلام الكافة بها وإمكان حضورهم والمطالبة بحقوقهم^(٣).

ومن جهة أخرى فإنّ ما يجري عليه العمل أنّه طالما أنّ العقارات التي يجري تحديدها اختياريّاً تخضع لنظام التّحديد والتّحرير الإلزامي كباقي العقارات

(١) أطلق عليه التّحديد الاختياري؛ لأنّ التّسجيل متروك لرغبة واختيار المتصرّف بالعقار.

(٢) وأيضاً نظام التملك في المناطق غير المحددة لا توجد فيه مخططات طبوغرافية لتعيين موقع العقارات وحدودها وأشكالها بل تُعيّن حدود العقار بمجرد ذكر أسماء المالكين من الجهات الأربع للعقار. (أنظر: أمين بركات سعود، محمّد وحيد الصّبان: مرجع سابق، ص ٥). فعلى سبيل المثال العقار رقم (١٤٢) لعام ١٩٦٢ من منطقة بازريز العقارية أخذ الرّقم المذكور في أثناء التّحديد الاختياري، بينما أخذ الرّقم (٥٣٤) خلال عمليّات التّحديد الإجباري وكذلك تغيرت مندرجاته من أميري إلى ملك. ومثله أيضاً العقار رقم (١٤٣) لعام ١٩٦٢ من المنطقة نفسها أخذ الرّقم (١٢) في أثناء التّحديد الإجباري. وكذلك العقار رقم (١٤٩) لعام ١٩٦٢ من منطقة بازريز العقارية يبيّن كيفيّة تعيين الحدود (أنظر: الملحق، ص ٤٩٩-٥٠٧ من هذا البحث).

(٣) فالّتحديد الإجباري يخضع لتنظيم حكومي إلزامي مفروض على كلّ عقارات المنطقة، في حين أنّ التّحديد الاختياري محكوم برغبات مالك العقارات، ممّا يؤدّي إلى تحديد عقارات وبقاء أخرى دون تحديد، وبالتالي لن يتحقّق الاستقرار في المعاملات العقارية. (للتوسّع انظر: د. أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٨٠).

التي تطالها أعمال التّحديد الإجباري^(١)، فهذا يعني أنّه ليس للقيود الناتجة عن التّحديد الاختياري قوة ثبوتية مطلقة أسوةً بما ينتج عن التّحديد الجبري^(٢)؛ لأنّه وكما ترى محكمة النقض: "إنّ العبرة في عمليّات التّحديد والتّحرير لثبوت التّصرف بالعقار هي المدّة المكسبة لحق التّسجيل قبل عمليّات التّحديد والتّحرير شريطة أن يكون التّصرّف مُتّسماً بالهدوء والعناية والاستمرار وبنية التّملك المدّة المكسبة لحق التّسجيل حسبما تقضي بذلك أحكام القرار ١٨٨ ل.ر. لعام ١٩٢٦"^(٣). ذلك أنّ محكمة النقض لم تعترف لسند التّملك الصّادر عن القاضي العقاري الدّائم بأية قيمة قانونية^(٤) وأنّه ليس دليلاً كافياً لثبوت التّصرّف في معرض الدّعوى المُقامة بطلب فسخ التّسجيل^(٥). وهو ما يوفّر سهولة للجانب

(١) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٢٩.

(٢) "إنّ بطلان عقد البيع بين الوكيل وزوجته يسري على من يشتري العقار ولو عن حسن نية، ما دام أنّ الملك لم ينتقل أصلاً بموجب عقد باطل. وأنّ مبدأ حسن النّية المنصوص عليه في المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لا يطبّق على الأماكن غير الخاضعة للتّسجيل". استئناف مدنية ١٥٦/٢/٢. انظر: د. عفيف شمس الدّين: المصنّف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤوليّة. مرجع سابق، ص ٢٩٦.

(٣) نقض سوري رقم ٢٠٧٨ أساس ١٢٣٩ لعام ٢٠٠١. (مجلة القانون، الكتاب الأوّل، الأحكام المدنية، ٢٠٠٢، مرجع سابق، ص ١٣٥).

(٤) جاء في قرار لمحكمة النقض السوريّة: "إنّ سند التّملك القديم لا يصلح سبباً لاكتساب الحق في تسجيل الأرض إذا لم يقتزن بالتّصرّف". نقض سوري أساس ٨٧٩ قرار ٣٩١ تاريخ ١٩٦٠/٥/٤ (مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النقض من قبل الدّائرة المدنيّة الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣، الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٢٥).

(٥) "قرار القاضي العقاري الدّائم ليس دليلاً كافياً لثبوت التّصرّف في معرض الدّعوى المُقامة بطلب فسخ التّسجيل". نقض سوري أساس ١٣٨ قرار ١٧٩ تاريخ ١٩٦٢/٤/١٤. (مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النقض من قبل الدّائرة المدنيّة الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣، الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٤١).

التَّحْدِيدِ فِي أَثْنَاءِ قِيَامِهِمْ بِعَمَلِهِمْ وَبِتَيْحِ لِمَنْ يَدَّعِي بِحَقِّ مِنَ الْإِعْتِرَاضِ وَتَسْجِيلِ حَقِّهِ.

والقول بخلاف ما سبق، قد يَنجُمُ عَنْهُ فِي الْوَاقِعِ الْعَمَلِي بِأَنْ يَتِمَّ تَسْجِيلُ عَقَارٍ بِاسْمِ شَخْصٍ فِي أَثْنَاءِ التَّحْدِيدِ الْإِجْبَارِيِّ وَيَكُونُ الْعَقَارُ نَفْسَهُ قَدْ سُجِّلَ اخْتِيَارِيًّا بِاسْمِ شَخْصٍ آخَرَ وَبَعْدَ انْقِضَاءِ مَدَّةِ السَّنَتَيْنِ الْمَنْصُوصِ عَنْهُمَا فِي الْمَادَّةِ (٣١) مِنَ الْقَرَارِ ١٨٦ - كَمَا سَنَرَى لَاحِقًا - يَقِفُ أَمَامَ صَاحِبِ الْحَقِّ الْمُدَاعَاةَ بِحَقِّهِ، فَفِي هَذِهِ الْحَالِ يَصْبِحُ لَدَيْنَا مَسْتَدَانِ مَتَمَتَّعَانِ بِذَاتِ الْقُوَّةِ النَّبَوْتِيَّةِ وَمَتَنَاقِضَا الْمَضْمُونِ أَحَدُهُمَا نَاجٍ عَنِ التَّحْدِيدِ الْإِجْبَارِيِّ وَالْآخَرُ نَاجٍ عَنِ التَّحْدِيدِ الْإِجْبَارِيِّ وَيُؤَدِّي إِلَى خَلْقِ مَعْضَلَةٍ يَصْعَبُ حَلُّهَا^(١).

وَمِنْ جِهَةٍ أُخْرَى فَإِنَّهُ اعْتِبَارًا مِنْ تَسْجِيلِ مُحَاضِرِ التَّحْدِيدِ وَالتَّحْرِيرِ فِي السَّجْلِ الْعَقَارِيِّ يَنْتَهِي الْأَثَرُ الْقَانُونِيُّ لِسُنْدَاتِ التَّمْلِيكِ الْقَدِيمَةِ الْمُتَعَلِّقَةِ بِالْمَنْطِقَةِ نَفْسَهَا بِمَوْجِبِ نَصِّ الْمَادَّةِ (٦٦) مِنَ الْقَرَارِ ١٨٩ لِعَامِ ١٩٢٦^(٢).

وَإِذَا كَانَتْ أَحْكَامُ الْقَرَارِ (٢٥٧٦) الْخَاصِّ بِالتَّحْدِيدِ الْإِجْبَارِيِّ لَا تَحَقِّقُ وَلَا تَتَّسِمُ مَعَ الْوَاقِعِ فِي بِلَدِنَا وَهُوَ الْعِلَّةُ الَّتِي جَعَلَتْ الْقَضَاءَ يَنْصَرِفُ عَنْ تَطْبِيقِ أَحْكَامِهِ وَفَقَ مَا تَبَيَّنَ لَنَا، وَكَمَا قَالَ قَاضِي رُومَانِي قَبْلَ ١٥٠٠ سَنَةٍ: "إِنَّ الشَّرِيعَ مَتَى تَوَقَّفَتْ حُكْمَتُهُ تَوَقَّفَ حُكْمُهُ"^(٣)، فَإِنَّ هَذَا لَا يَسْتَقِيمُ - وَمَا يَفْتَرِضُ

(١) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٣٠.

(٢) تنص المادة (٦٦) من القرار ١٨٩ المؤرخ في ١٥ آذار ١٩٢٦ المتضمن اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري المدلة على: "كلما نفذت هذه الإصلاحات بكاملها في كل قضاء، تُقفل دفاتر الضبط الدائمة ودفاتر التأمينات في القضاء ويختتمها رئيس المكتب وترسل لرئيس المكتب العقاري في اليوم نفسه الذي تستلم فيه هذه الدفاتر. ينظم رئيس المكتب العقاري محضراً بالاستلام ويرسل نسخة منه لرئيس المكتب المعاون".

(٣) وكما يقول الدكتور عبد المنعم فرج الصّده: "إنَّ القانونَ مَرآةً لِلْبَيْئَةِ مِنْ نَاحِيَةٍ، وَوَسِيلَةً إِلَى تَقْدِيمِهَا وَارْتِقَائِهَا مِنْ نَاحِيَةٍ أُخْرَى، فَإِذَا لَمْ يَسْتَجِبِ الْقَانُونُ لظُرُوفِ الْمَجْتَمَعِ وَحَاجَاتِهِ وَلَدَ مِيتًا، فَلَا

من المحاكم في تطبيق القانون والعمل بأحكامه - مالم يعدل أو يُلغَ وفق الأصول، لذلك كان من الضروري ومنذ زمنٍ بعيد أن يُصار إلى إلغاء القرار المذكور والإبقاء على التّسجيل بالتصرّف الذي كرّسه القضاء السّوري كونه أكثر انسجاماً مع الواقع في بلدنا^(١).

ويبدو أنّ واضع مشروع التّشريع العقاري لم يلحظ في أحكامه المناطق التي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير، وكان الأجدر أن يتضمّن المشروع الأحكام التي تبين العمل في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير والآثار التي تترتب على ذلك.

وهكذا نجد أنّ القيود العقاريّة النّاتجة عن قرارات القاضي العقاري الدّائم لا تملك أية آثار قانونيّة أو قوة إلزاميّة أو حجّية قانونيّة، فيحتمل النزاع فيها في كل وقت، وإنّ اكتساب الغير حقّاً عينياً على عقار لا يمنع من الادعاء من قبل صاحب الحق والمطالبة بإلغاء ما تضمّنته في كلّ وقت وإثبات عكسها، حتّى ولو بعد انقضاء مدّة السّنّتين المنصوص عنها في المادة ٣١/ من قانون التّحديد والتّحرير على تسجيل العقار على اسم الغير استناداً لقرار القاضي العقاري الدّائم، كما سنرى في المبحث الثّاني.

يصادف نجاحاً في التّطبيق، وإذا انحرف القانون عن مبادئ الجماعة، وتعارض مع آمالها، قاومته وثار عليه". (عبد المنعم فرج الصّده: أصول القانون. مرجع سابق، ص ١٣.

(١) تجدر الإشارة إلى أنّ المساحات غير الخاضعة للتّحديد والتّحرير في سورية تقلّصت تدريجياً، حتّى أصبحت المساحات المحدّدة والمحزّرة تعادل ٩٨% تقريباً من مساحة سورية. ومن نافلة الحديث التّنوّه إلى أنّه في إنكلترا وويلز اللّتين أخذنا بنظام الشهر العيني، لم تكن معظم الأراضي مسجّلة قبل قانون تسجيل الأراضي لعام ١٩٢٥؛ لأنّ التسجيل لم يكن إلزامياً. وتشير الأرقام إلى أنّ أكثر من ٧٠% من الأراضي في إنكلترا وويلز أضحت مسجّلة. (أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٥٦. و

Diane Chappelle., Land Law, ⁸ed, Person Longman, England, 2008, p.100. Et **Carle Harris and ANNE Rodell.**, id, p 5).

المبحث الثاني

عدم التّنفيد العيني على العقار في حال انقضاء المدّة المحدّدة في المادة (٣١) من قانون التّحديد والتّحرير

تمهيد:

إنّ التّسجيل العقاري هو مجموعة الإجراءات والقواعد المعيّنة لتحديد هويّة العقار وشهره، بحيث تجري مساحته بدقة تحت إشراف الجهات القضائية، ويُعطى رقماً وصحيفة عينيّة خاصة تُقيّد بها جميع الأعمال القانونيّة المتعلّقة به لتكون نافذة دائماً تجاه الغير^(١).

ويهدف نظام السّجل العقاري إلى إشهار التّصرّفات الواقعة على العقارات حتى يكون الجميع على علم بها، ولتتوفر الثّقة لدى المتعاملين مع أصحابها^(٢).

وهناك نوعان أساسيان للشّهر العقاري:

(١) محمد شمس الدّين: مرجع سابق، ص ١٣.

(٢) إنّ نظام التّسجيل مكرّس إلى تحقيق عددٍ من الأهداف العمليّة، منها: ١- تقليل تكلفة وجهد شراء الأرض عن طريق العمليّة المطوّلة والشّكليّة والتّحقيق في أصل الملكيّة للحد من عمليّات الاحتيال وسهولة بيع الأراضي. ٢- للحد من المخاطر التي تواجه المشتري الذي يشتري الأرض من شخص لقبه غير آمن أو غير واضح ويصعب إثباته ٣- للتأكد من أنّ مشتري الأرض يعرف حقوق ومصالح الآخرين المترتبة عليها، وبالتالي ضمان أن يعكس السعر المدفوع قيمته الاقتصادية والاجتماعية الحقيقية ٤- تمكين المشتري من معرفة الأعباء والرسوم المترتبة على الأرض ٥- توفير آلية تضمن حماية حقوق الغير على الأرض ٦- المساعدة في إعداد خطط أكثر دقة وموحدة مستقبلاً. (انظر:

Dr Martin Dixon., Modern Land law, 6^{ed}, Routledge-Cavendish, London, 2009, PP. 35- 38.

١- الشَّهر الشَّخصي (نظام التَّسجيل الشَّخصي) (Publicité personnelle) ^(١)

٢- الشَّهر العيني (نظام التَّسجيل العيني) (publicité réelle)

ويقوم نظام الشَّهر العيني على أساس تأسيس سجلات للعقارات بحسب تسلسل أرقام هذه العقارات، وليس على أساس أصحابها، بحيث تُخصَّص كل صحيفة بعقار تُدون فيها أوصافه ومساحته والحقوق العينية المُتعلَّقة به والحقوق المترتبة له أو عليه فتكون الصَّحيفة بمثابة هويَّة للعقار ^(٢).

ومن أهم مزايا هذا النِّظام أنَّه يوحِّد بين نوعي الحقوق العينية الأصلية والتَّبعية في عملية الشَّهر ويوفِّر الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار وفقاً لما هو مدوّن في صحيفته الخاصة به، ويصون الحقوق من خطر اكتسابها بمرور الزَّمن (التَّقادم)، فضلاً عن المزيَّة الكبرى وهي أنَّ التَّسجيل هو الذي يُنشئ الحق ويرتَّب أثر التَّصرُّف بالنَّسبة للمتعاقدین وغيرهما ابتداءً من تاريخ التَّسجيل ^(٣). وسورية كانت من الدَّول التي اختارت نظام الشَّهر العيني.

ونظراً لأهميَّة الثروة العقاريَّة ^(٤) وبسبب النواقص التي كانت تشوب النِّظام العقاري المعمول به في ظل السُّلطنة العثمانيَّة، وبعد أن دخلت لبنان وسورية تحت الانتداب الفرنسي عام ١٩٢٠، فقد أصدرت السُّلطة المنتدبة في سوريَّة بعض القرارات التي تنظم الملكيَّة العقاريَّة على أسس واضحة استوحتها من

^(١) راجع: هامش رقم (٣)، ص ٤٠-٤١ من هذا البحث. وانظر أيضاً: جورج ن. ش دراوي: مرجع سابق، ص ١٦-٢٦.

^(٢) محمد شمس الدِّين: مرجع سابق، ص ٢٤. و. Monika Vozarikova., id, p.42.

^(٣) محمد شمس الدِّين: مرجع سابق، ص ٢٤.

^(٤) تُعد الأرض من أهم الأصول الاقتصادية لأي دولة، وتُستخدم لأغراض اجتماعية ومحليَّة متنوعة. (انظر: Dr Martin Dixon., id, p. 36.

النظام العقاري في تونس والجزائر وفقاً لطريقة تورنس (act Torrens)^(١)، وهذه القرارات هي:

١- القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ بخصوص أعمال التّحديد والتّحرير^(٢).

٢- القراران ١٨٨، ١٨٩ الصادران في ١٥ آذار بخصوص تنظيم السّجل العقاري وتفصيلاته.

٣- القرار ٢٥٧٦ الصادر بتاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ بخصوص تنظيم التّحديد الاختياري في المناطق التي لم تُنفذ فيها أعمال السّجل العقاري.

٤- القرارات ٤٤، ٤٥، ٤٦ الصّادرة بتاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ التي عدّلت القرارات ١٨٦، ١٨٨، ١٨٩.

٥- القرار رقم ٣٣٣٩ الصّادر بتاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ بخصوص تنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية

ويمرّ القيد العقاري في النظام المُستحدّث بموجب القرارات ١٨٦، ١٨٨، ١٨٩ في مرحلتين أساسيتين:

١- مرحلة تحديد وتحرير العقارات وتعيين الحقوق المتعلّقة بها.

(١) نسبةً إلى روبرت ريشار تورنس الذي وضع القواعد الرّئيسة لهذا النظام في أستراليا عندما كان أميناً عاماً للعقود في جنوب أستراليا، فقد تمّ تقديمه أوّل مرّة في جنوب أستراليا عام ١٨٥٨م وتتابع تطبيقه في باقي الولايات، وبحلول عام ١٨٧٥ كانت جميع الولايات الأسترالية قد تبنت قانون تورنس في تشريعها. انظر: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٤ وما بعدها. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى: مرجع سابق، ص ٢٩. وانظر أيضاً:

Samantha J Hepburn., Principles Of Property Law, 2^{ed}, Pty Limited, London 2001, P.230.

(٢) أصدرت السّلطة الفرنسيّة أيضاً القرار (١٨٧) لعام ١٩٢٦، ثمّ تمّ توحيد مع القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦ بنصّ واحد هو نصّ القرار (١٨٦) ليكون ناظماً لأعمال التّحديد والتّحرير التي تسبق التّسجيل في السّجل العقاري.

٢- مرحلة قيد العقارات التي تثبت ملكيتها من قبل القاضي العقاري في السجل العقاري. وعملية تحديد وتحرير العقارات تتم تحت إشراف القاضي العقاري وهي تتمتع بالصفة الرسمية والجبرية. وأعمال التّحديد والتّحرير تتناول جميع العقارات بما فيها الأملاك العائدة للدولة والأملاك العامة.

وبعد انتهاء أعمال التّحديد والتّحرير الابتدائي (المؤقت) تُوضع محاضر تحديد وتحرير العقارات ومصورات التّحديد العامة وجداول تحرير العقارات والفهارس الهجائية للمالكين تحت تصرّف القاضي العقاري، وحالما تنقضي مدة الثلاثين يوماً الممنوحة للمعترضين ولمدّعي الحقوق لتقديم اعتراضاتهم على التّحديد والتّحرير الابتدائي يصدر القاضي العقاري قراراً يعلن فيه الختام النهائي لعمليات التّحديد والتّحرير. وبعدها تبدأ مرحلة تثبيت عمليات التّحديد والتّحرير الابتدائي (المؤقت) وتصفية الاعتراضات، ويترتب على عملية التّحديد والتّحرير في الأصل تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيداً لقيده في السجل العقاري على اسم ماله، وقيد الحقوق العينية المترتبة على اسم أصحابها، فتستقرّ بذلك الأوضاع القانونية لهذه العقارات ويصبح صاحب العقار أو الحقوق العينية العقارية بمأمن من المنازعات بعد التّسجيل^(١).

غير أنّ المشرّع وحرصاً منه على تحقيق العدالة فقد أتاح المجال لمن تعذّر عليه، أو أهمل حضور معاملة التّحديد والتّحرير الإدلاء بحقوقه ومستنداته أمام المحاكم العادية خلال مدة سنتين تبدأ من تاريخ نفاذ قرار القاضي العقاري أو قرار محكمة الاستئناف في حال وقوع استئناف عليه، تحت طائلة سقوط حقّه في المطالبة بعين العقار بعد انقضاء المهلة المذكورة.

(١) سعود النّعسان: التشريع العقاري في سورية. مجلّة المحامون العددان ٧، ٨ لعام ٢٠٠٩، السّنة

٧٤، ص ٩٢٠ - ٩٢٨.

وبناءً على ما سبق، سيتم في هذا المبحث التعرف على كيفية ممارسة صاحب الحق العيني لحقه خلال فترة السنتين، وأثر انقضاء مهلة السنتين على حقه في المطالبة بعين العقار، والنتائج التي تترتب على ذلك، وفق التسلسل التالي:

المطلب الأول: أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار في المناطق المحددة والمحرة
المطلب الثاني: نتائج عدم إمكانية التنفيذ العيني على العقار بعد انقضاء مدة السنتين في المناطق المحددة والمحرة
المطلب الثالث: أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار في الأماكن التي جرت فيها عمليات التحديد الاختياري

المطلب الأول

أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتفويض العيني على العقار في المناطق المحددة والمحرة

نصّت المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدل^(١)، على أنه:
"أ- بعد ختام عمليّات التّحديد والتّحرير يبقى للمعتريين وللمدّعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مُبرّم سواء من قبل القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين) حقّ إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية، ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللّتين تليان التّاريخ الذي يصبح فيه كلّ من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف مبرماً.

ب- تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدّعاوى المُقامة وفق أحكام هذه المادة تابعة للاستئناف، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير تابع لأي طريق من طرق المراجعة"^(٢).

وبناءً على ذلك، سوف نتحدّث في هذا المطلب عن الأشخاص الذين يحق لهم ممارسة دعوى الملكية خلال مهلة السنتين، وطبيعة هذه المهلة، وتاريخ سريانها، وأثرها، وواقع العمل القضائي، كما يلي:

أولاً: الأشخاص الذين يحقّ لهم ممارسة دعوى الملكية خلال مهلة السنتين
ومن استقراء نصّ المادة (٣١) المذكورة آنفاً، وبالعودة إلى الأسباب الموجبة للقرارات ٤٤، ٤٥، ٤٦ ل.ر لعام ١٩٣٢ المعدلة لأحكام القرارات

(١) معدّلة بالقرار ١٤٩ تاريخ ١٥/٩/١٩٥٨.

(٢) أُضيفت الفقرة «ب» من المادة (٣١) بالقانون رقم ١٤٩ تاريخ ١٥/٩/١٩٥٨.

١٨٦، ١٨٨، ١٨٩ لعام ١٩٢٦ نجد أنَّ الأشخاص الذين يحقّ لهم إقامة الدّعى العينيّة قبل انقضاء مدّة السّنتين المُشار إليها في المادة المذكورة هم:

١- الأشخاص الذين كانوا غائبين خلال عمليات التّحديد والتّحرير ولم يُقدّموا أي اعتراض إلى رئيس فرقة التّحديد والتّحرير خلال عمليات التّحديد الابتدائي، ولا إلى قاضي التّحديد والتّحرير خلال مهلة الثلاثين يوماً المُخصّصة للاعتراض بموجب أحكام المادة (٢٠) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦. وكذلك الأمر بالنّسبة للأشخاص الحاضرين خلال عمليات التّحديد والتّحرير إلّا إنّه لم يطلبوا تسجيل أي حقّ عيني أو يُقدّموا أي اعتراض وفق ما تقدم؛ لأنّهم فضّلوا الانتظار إلى حين انتهاء الأعمال كي يراجعوا المحاكم العاديّة بشأن مدّعاتهم؛ لأنّهم وجدوا ذلك أضمن لمصلحتهم وأحفظ لحقوقهم^(١).

٢- الأشخاص الذين قدّموا اعتراضهم إلى قاضي التّحديد والتّحرير بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً المتقدّم ذكرها فقرّر القاضي ترقيّن الاعتراض شكلاً عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة (٢١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦.

٣- الأشخاص الذين قدّموا اعتراضهم إلى قاضي التّحديد والتّحرير خلال مهلة الثلاثين يوماً التي سبق ذكرها إلّا إنّه لم يبرزوا خلال تلك المهلة السّنات والوثائق المؤيّدّة لاعتراضهم فقرّر القاضي العقاري ترقيّن الاعتراض عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة (٢١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦.

٤- الأشخاص الذين تقدّموا باعتراضهم إلى رئيس فرقة التّحديد والتّحرير خلال عمليات التّحديد الابتدائي (المؤقت)، أو إلى القاضي العقاري خلال مهلة

(١) جاء في الأسباب الموجبة للقرار (١٨٦) بهذا الشّأن ما يلي: "أنّ مهلة الثلاثين يوماً ليست مفروضة على المعارضين ومدّعي الحقوق بصورة قطعية إذ يمكنهم عملاً بالمادة (٣١) أن يقيموا الدّعى لدى المحاكم العاديّة خلال سنتين". وانظر أيضاً: د. مريم حمزة ترشيشي: التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطّبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا- لبنان، ٢٠١٩، ص ٧٢-٧٣.

الثلاثين يوماً، وأرفقوا بالاعتراض الوثائق المؤيدة له وعيّن القاضي جلسة للنظر في الاعتراض إلا أنهم تخلّفوا عن حضور جلسة المحاكمة فقرر القاضي ترقيّن الاعتراض عملاً بالمادة (٢٤) من القرار ١٨٦. وهؤلاء هم المعترضون أو المدّعون الذين لم يصدر باعتراضهم أو دعواهم حكم مبرم فاصل للنزاع سواء من القاضي العقاري أو من محكمة الاستئناف، لذلك يحقّ لهم جميعاً الاستفادة من أحكام المادة (٣١) وإقامة الدّعى أمام المحاكم العادية.

وبالمفهوم العكسي للمادة (٣١) من القرار ١٨٦ فإنّ الأشخاص الذين يمتنع عليهم مراجعة القضاء العادي هم اللّذين اعترضوا على عمليات التّحديد والتّحرير، وصدر بحقهم حكم مبرم فاصل في الموضوع وذلك عملاً بمبدأ القضية المقضية للأحكام، لأنّ تلك الأحكام تكون قد حازت قوة القضية المقضية بما فصلت به^(١).

بالعودة إلى مشروع التّشريع العقاري الموحد نجد أنّ المادة (٢٨) منه نصّت على أنّه:

أ- بعد ختام عمليات التّحديد والتّحرير يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من قبل القضاء العقاري أو من محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القضاء العقاري) الحق في إقامة الدّعى أمام المحاكم العادية، ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تلياً التاريخ الذي يصبح فيه كلّ من قرار القاضي وقرار محكمة الاستئناف مبرماً. ب- تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدّعى المقامة وفق أحكام هذه المادة خاضعة للاستئناف خلال مدّة خمس سنوات، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير قابلٍ لأيّ طريق من طرق المراجعة، ومغفأة من جميع أنواع الرسوم. ج- إن مهلة الاستئناف المذكورة لا تخضع للتوقّف أو الانقطاع، وبمرورها يسقط الحق المدعى به نهائياً.

(١) سعود النّعسان: مرجع سابق، ص ٩٢٠ - ٩٢٨.

ويبدو لنا أنَّ تحديد مهلة الاستئناف خلال خمس سنوات لا مبرر له ويؤدي إلى إطالة أمد النزاع ولا ينسجم مع قانون أصول المحاكمات المدنية طالما أنَّ المشرع أبقى على مدّة السنتين الممنوحة لأصحاب الحقوق للمطالبة بحقوقهم وهي تحقق لهم الضمانات المطلوبة، ومن جهة أخرى فإنَّ المشرع لم يكن موفقاً في صياغة الفقرة (ج) من هذه المادة في القول بأنَّ تلك المهلة لا تخضع للتوقف والانقطاع وكان الأجدر به الاكتفاء بالنص على سقوط حق الاستئناف إذا لم يُتقدّم به خلال تلك الفترة.

ثانياً: طبيعة مهلة السنتين

إنَّ مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ هي مهلة سقوط^(١) وهو ما يطلق عليها في القانون الفرنسي (délai prefixe, déchéance, forclusion) وليست مهلة تقادم. فهي مقرّرة لاستعمال حق وهو حق إقامة الدّعى العينية، بحيث يترتّب على تجاوز

(١) مهلة السقوط: هي المهلة التي فرضها المشرع للقيام بعمل معين غالباً ما يكون ممارسة حقّ ما خلال مدّة محدّدة مسبقاً تحت طائلة سقوط حق القيام بهذا العمل، فالحق لا يزول كما في التقادم بل يظل قائماً، لكن الحق في إقامة الدّعى يسقط، وقد وصفها الفقيه الفرنسي جوسران (بشفرة المقصلة)؛ لأنَّ المشرع في مهلة السقوط إنّما أراد إلزام صاحب المصلحة أن يتخذ موقفاً بسرعة خلالها وإلا كان العمل باطلاً. وهي تختلف عن التقادم المسقط، فالسقوط هو بمثابة جزاء يفرضه القانون على صاحب الشأن الذي يقعد عن استعمال حق أو رخصة في خلال المدة المحدّدة لذلك، بينما يقوم التقادم المسقط على قرينة الوفاء أو الإبراء لصالح المدين بسبب عدم مطالبة الدّائن بموضوع الحق. (أنظر: جورج أنطاكي: التقادم المسقط، ١٩٧٠، ص ٢٥٥، سعود النّسان: مرجع سابق، ص ٩٢٠ - ٩٢٨. و د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ٧٩. و سعيد أحمد شعله: قضاء النّقض المدني والجنائي في التقادم. دار الكتب القانونية، المحلّة الكبرى - السبع بنات، ١٩٩٩، ص ٦. و محمّد علي فينو: التقادم المسقط ومهل السقوط في التشريعات السوريّة مع القانون المقارن، الجزء الأوّل، الطبعة الأولى، المطبعة التعاونية بدمشق، ١٩٩٩، ص ٥١٣. و ياسين غانم: التقادم المكسب والمسقط (دراسة مقارنة). الجزء الأوّل، الطبعة الأولى، ١٩٩٢، ص ٨٤).

هذه المدّة سقوط هذا الحق وهو ما أجمع عليه رأي الفقهاء^(١)، وما استقرّ عليه الاجتهاد القضائي، حيث جاء في قرار محكمة النقض السوريّة: "إنّ مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمعطاة لمراجعة القضاء لمن لم يعترض أمام القاضي العقاري، مهلة سقوط ولا تخضع للأحكام المتعلقة بوقف التقادم وانقطاعه"^(٢)، وهذا ما أكّده صراحةً المادة (٣١) من القرار ١٨٦^(٣) التي سبق ذكرها. وهو ما كرّسته أيضاً الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة في قراراتها المتعاقبة^(٤).

(١) أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي (الدّورة الرّابعة) - وزارة العدل في سورية، المحاضرة السادسة والسّابعة، ٢٠٠٦، ص ٩.

(٢) نقض سوري، قرار رقم ٤٠٣ أساس ٢٣٨ تاريخ ١٠/١٠/١٩٦٥. ومثله أيضاً قرار رقم ٤٨ أساس ٩٢ تاريخ ١٩٧٠/١/٣١ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني السوري في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٣٤٤ - ٣٤٥).

(٣) ورد في الفقرة الثّانية من المادة (٣١) في النّص اللّبناني قولها: "وهذا الحق - أي حق إقامة الدّعوى العينيّة - يجب استعماله، تحت طائلة السّقوط، خلال السّنتين اللّتين تليان التّاريخ الذي يصبح به نافذاً قرار تصديق محاضر التّحديد، أو قرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف الصّادر وفقاً لأحكام القرار الحالي". للاطلاع على النّص المذكور انظر: جورج ن. ش دراوي: مرجع سابق، ص ٦٩. وهذا النّص جاء أكثر وضوحاً من نظيره في سورية في بيان أنّ مهلة السّنتين هي مهلة سقوط.

(٤) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم ٣٣ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٤ - مجلّة (المحامون) العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، مرجع سابق، ص ٤٧٠. وأيضاً قرارها رقم (١١) أساس (٨١٨) تاريخ ٢٠٠٤/١/٢٥. (انظر: ١٥٣ من هذا البحث). وجاء في قرار سابق لها أيضاً: "رفض طلب العدول عن المبدأ القانوني الذي يعتبر أنّ مهلة الدّعوى المنصوص عليها بالمادة (١٧) من القرار (١٨٨) هي مهلة سقوط لا تنقطع بالأسباب التي تؤدي إلى قطع التقادم". قرار رقم (٣) أساس (٤٢) تاريخ ١٩٨٣/٣/٧. مُشار إليه من قبل: محمد علي فينو: مرجع سابق، ص ٥٢٨.

وبالتّالي فإنّ أسباب الانقطاع أو وقف التّقديم لا تنطبق على مهلة السّننتين المذكورتين^(١)، فهي لا تتوقّف بسبب القصر أو الغيبة بل تبقى سارية بحق القاصرين وفي العلاقة بين الزوجين^(٢)، وحتى إذا وجد الدّائن في حالة يستحيل معها مادياً من القيام بالعمل^(٣)، وكذلك تسري بحق الإدارات العامة والأشخاص على حدٍ سواء.

كما أنّ المهلة لا تقبل التّمديد ولو صادف يوم انتهائها عطلة رسمية، فإذا انتهت في يوم عطلة فيحتسب هذا اليوم من المهلة.

وتسري على جميع أصحاب الحقوق الحالية والمستقبلية، كما أنّها لا تنقطع بالإنداز ولا بالاعتراف أو الإقرار بالحق^(٤)، كما لا تنقطع بإقامة دعوى أمام القاضي الذي قرّر عدم صلاحيته بدلاً من إحالتها إلى المرجع المختص^(٥)، كما أنّها لا تبدأ إذا جرت بصورة غير أصولية^(٦).

وتُعَدُّ هذه المهلة من النّظام العام وللمحكمة أن تُثير الدّفع الخاص بها من تلقاء ذاتها وفي أيّة مرحلة من مراحل الدّعوى، كما أنّه لا يمكن لأصحاب العلاقة

(١) "مهلة السّننتين مهلة سقوط لا تنقطع ولا تتوقف". نقض سوري قرار رقم ٨٠٦ قضية رقم ١٣٢٩ تاريخ ١٩٩٥/٧/٣٠، غرفة مدنيّة ثانية، محامون ٩، ١٠ لعام ١٩٩٦، السّنة ٦١، مرجع سابق، ص ٨٩٧.

(٢) "إنّ القصر لا يوقف مهلة السّننتين لتقديم الاعتراض على التّحديد". تمييز لبناني رقم ٧٨ تاريخ ١٩٥٤/٧/٢٩ (بدوي حنا: عقاري «اجتهادات ونصوص». الجزء الأوّل، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ١٩٩٨، ص ٤٠٩. ومحمّد علي فينو: مرجع سابق، ص ٥١٩).

(٣) جورج أنطاكي: مرجع سابق، ص ١٩٧، ٢٥٧.

(٤) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٨١.

(٥) تمييز لبناني، قرار رقم (١٠) تاريخ ١٩٧١/١/١٤. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٣٣٣).

(٦) أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى: مرجع سابق، ص ١١٦.

التنازل عن مدة السقوط؛ لأنّ المشرّع قصد بها حماية مصلحة عامة هي حماية الملكية العقارية واستقرارها^(١).

ثالثاً: بدء مهلة السنتين لتقديم الدّعى

حسب ما ورد في المادة (٣١) فإنّ الدّعى بعين العقار لا تُسمع بعد مرور السنتين اللتين تلتا التاريخ الذي يصبح فيه كلّ من قرار القاضي العقاري، وفي حالة الاستئناف قرار محكمة الاستئناف نافذاً (مبرماً). وجاء في المادة (١٧) من قانون السّجل العقاري الصّادر بالقرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ المعدّل أنّ القيود العقارية النّاجمة عن التّحديد والتّحرير لا يمكن أن تكون عرضةً لأيّ دعوى بعد انقضاء سنتين ابتداءً من التّاريخ الذي يصبح فيه قرار القاضي العقاري أو قرار محكمة الاستئناف قابليْن للتّنفيد^(٢).

ويبدو من المقارنة بين نصّ المادتين (٣١) من القرار (١٨٦) و(١٧) من القرار (١٨٨) وجود تناقض بينهما بشأن بدء سريان مهلة السنتين، والفرق بين النصين هو يوم واحد. ونحن نميل إلى الرّأي القائل بوجوب الأخذ بنص المادة (٣١) من القرار (١٨٦) واعتبار بدء مهلة السنتين من اليوم التّالي لليوم الذي يصبح فيه قرار قاضي التّحديد والتّحرير أو قرار محكمة الاستئناف نافذاً^(٣)؛ ذلك لأنّ القرار (١٨٦) هو القرار الخاص بأعمال التّحديد والتّحرير، كما أنّ المادة (٣١) منه قد عدّلت وأصبحت بشكلها الحالي بموجب قانون جديد هو القانون رقم ١٤٩ تاريخ ١٥/٩/١٩٥٨، ممّا يعني نيّة المشرّع في الحفاظ على

(١) حسين عبد اللّطيف حمدان: أحكام الشّهر العقاري، الدّار الجامعيّة، بيروت، ص ١٣٦.

(٢) للوقوف على النّص الكامل للمادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦. انظر: ص ١٧١ من هذا البحث.

(٣) أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. المحاضرة السّادسة والسّابعة، مرجع سابق، ص ١٠.

أحكامها وهي المعمول عليها في جميع ما يتعلق بأعمال التّحديد والتّحرير. وهذا ينسجم مع القواعد العامة وقانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد^(١).

وفيما يلي نبين تاريخ بدء سريان مدّة السّننتين:

يصدر عن القاضي العقاري المؤقت نوعين من القرارات: النوع الأول يكتفي فيه القاضي العقاري بتصديق محاضر التّحديد والتّحرير، والنوع الثّاني عندما يفصل القاضي العقاري بالاعتراضات أو الطّلبات وبدء السّننتين يكون على الشكل الثّالي:

١ - قرارات قاضي التّحديد والتّحرير المتضمّنة تصديق محاضر التّحديد والتّحرير كما وردت دون تعديل فيها:

وذلك لعدم ورود أي اعتراض عليها، أو عندما يتوصّل أصحاب العلاقة خلال الخمسة عشر يوماً التّي تلي تاريخ إلصاق قرار اختتام أعمال التّحديد والتّحرير إلى إزالة الاعتراضات وطلبات القيد، إنّ بالاتفاق على رفعها، أو بالرّضوخ لها؛ لأنّ القاضي قرّر ترقيّن الاعتراض بسبب عدم إرفاق الاعتراض بالوثائق الثّبوتية، أو بسبب تقديمه بعد مضي المهلة القانونيّة، أو بسبب غياب المعارض عن جلسة المحاكمة سواء كان من الأفراد أو من إحدى الإدارات العامة تكون نافذة من تاريخ صدورها دون الحاجة إلى تبليغ أو إعلان كما يستفاد من نصّ المادة (٢٢) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّل^(٢)، وبالتالي

(١) تنصّ المادة (١٨) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السّوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "إذا نصّ القانون على ميعاد لرفع دعوى، أو تقديم طعن، أو القيام بإجراء يحصل بالتبليغ يبدأ الميعاد من اليوم الثّاني لتاريخ تبليغ الخصم مالم ينصّ القانون على خلاف ذلك". ونصّت الفقرة (ب) من المادة ٣٠٥ منه على: "يلغى كلّ نصّ تشريعي يخالف هذا القانون أو لا يأنلف مع أحكامه".

(٢) وهذه القرارات تكون مُبرمة فلا تقبل الطّعن بطريق الاستئناف (انظر: شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ١٨٩ وأمين بركات سعود، محمد حيدر الصّبان: مرجع سابق، ص ٨٢). وهو ما يُستنتج من نصّ المادة ٢١/٢ من

فإن مهلة السنتين بالنسبة لهذه العقارات تبدأ من اليوم التالي لتاريخ قرار التصديق على المحضر.

لكن المسألة التي أبرزها الواقع العملي هي: هل تخضع قرارات القاضي العقاري القاضية بترقيين الاعتراض بسبب الغياب للتبليغ؟ وهل يجوز استئنافها أيضاً؟

ذهب معظم الفقه إلى القول: إن هذه القرارات لا تخضع للتبليغ وتُعتبر نافذة من تاريخ صدورها ولا يجوز بالتالي استئنافها^(١)، وذهب بعض آخر للقول بعكس ذلك^(٢). كما أن وزارة العدل السورية لم تستقرّ على رأي في هذه المسألة^(٣). وقد أجازت بعض الاجتهادات القضائية اللبنانية استئناف تلك

القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ لأنّ الذي رُقِنَ اعتراضه يبقى له حق مراجعة المحاكم العادية وفقاً للمادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦.

(١) ذلك لأنّ قرار ترقين الاعتراض أو طلب القيد يقترن بتصديق المحضر (حسين عبد اللطيف حمدان: مرجع سابق، ص ١٣٢. وأمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي (الدّورة الزّابعة) - وزارة العدل في سورية، المحاضرة الثالثة، ٢٠٠٦، ص ٥).

(٢) د: أمل مصطفى مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ١١٧ إذ تقول: (في حال صدور قرار ترقين الاعتراض بسبب غياب المعارض فإنّ المهلة تبدأ بعد إعلان القرار بخمسة عشر يوماً إذ عندها يصبح القرار نافذاً).

(٣) أصدرت وزارة العدل السوريّة البلاغ رقم (١٧٢٦) تاريخ ١٩٦٢/٢/٢١ قالت فيه: [إنّ قرارات القاضي العقاري خاضعة للتبليغ مهما كانت الأسباب التي دعت إلى إصدار القرار. كما أنّ وزارة العدل السوريّة من جهة أخرى قد اجتهدت في بلاغها رقم (٩٦٣) تاريخ ١٩٦٨/٢/٦ الموجه إلى المديرية العامة للمصالح العقاريّة بأنّ قرار ترقين الاعتراض غير خاضع للتبليغ. ثمّ أنّها في بلاغها رقم ٨٦٩٧ تاريخ ١٩٦٩/٦/٢٨ قالت وزارة العدل السوريّة إنّ قرار الترقين باعتبار أنّه غير خاضع للطعن بطريق الاستئناف لذا فلا داعي لتبليغه ويشمل هذا المبدأ إدارة أملاك الدولة إذا اعترضت وغاب ممثلها وتقرّر ترقين اعتراضها.....]. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، هامش رقم (٢)، ص ٣٤٠-٢٤٣.

القرارات للطعن بصحة الترقين من عدمه^(١)، بينما عدّ بعضها الآخر الاعتراض في حال ترقينه بقرار القاضي العقاري بحكم المعلوم ولا يجوز استئنافه^(٢). وبالعودة إلى مشروع التشريع العقاري الموحد حيث إنّ الفقرة (ب) من المادة (٢٢) منه نصّت على أنّه: "إذا لم يحضر المدعي في الجلسة المعيّنة للبتّ بالاعتراض، فللقاضي أن يُقرّر إلغاء الاعتراض، وعندها يُرقن الاعتراض حكماً من محضر التّحديد والتّحرير، وللمعترض المتغيّب، حق الاستفادة من أحكام المادة (٢٨) من هذا القانون". نجد أنّ المشرّع حافظ على الأحكام السابقة في قانون التّحديد والتّحرير ولم يتعرّض للمسألة التي بيّناها؛ ذلك أنّ أحكام المادة (٢٨) مماثلة لأحكام المادة (٣١) من قانون التّحديد والتّحرير ١٨٦ لعام ١٩٢٦.

ويبدو لنا أنّه طالما أنّ قرار ترقين الاعتراض بسبب الغياب يتمّ في جلسة محاكمة وفق الأصول، فإنّه لا شيء يمنع من استئنافه إذا ما جاء مخالفاً للأصول والقانون أسوةً بقرار الشّطب، وهو ما يشكل ضماناً وحماية لحقوق المتقاضين ولا سيّما إذا عرفنا أنّ كثيراً من الدّعاوى تستغرق أمام القاضي العقاري عشرات السّنين خلافاً لما توخاه المشرّع من سهولة وسرعة الإجراءات، وبالتالي فليس من العدالة والقانون أن نترك الحرية للقاضي بترقين الاعتراض بعد بضع سنين بحجة الغياب دون أي رقابة على ذلك، ونقترح إضافة فقرة إلى المادة (٢٢) من مشروع التشريع العقاري الموحد في حال تبنيه على الشّكل التالي:

(١) قرار محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم (٥٣) تاريخ ١٠ تشرين الثّاني سنة ١٩٥٨. (شفيق

طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٢٠١).

(٢) استئناف لبناني رقم ٤٢٣ تاريخ ١٨ كانون الأوّل سنة ١٩٤٥. (شفيق طعمة وأديب استانبولي:

ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٢٠٢.

"هـ- لا يقبل الحكم الذي يصدر بترقين الاعتراض الطعن إلا لخطأ في تطبيق القانون"

ونظراً لأهمية هذا الموضوع في الحياة العملية وإلى أن يتم ذلك بنص قانوني نأمل أن يسارع الاجتهاد القضائي إلى تكريس ذلك بمبدأ قانوني، وان تؤكد وزارة العدل على عدم جواز ترقين الاعتراض بحجة الغياب بعد مضي مدة على استمرار حضور المعترض وذلك ببلاغاتها وتعاميمها.

٢- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير المتضمنة الفصل في الاعتراضات والطلبات:

ونميز هنا:

أ- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير القابلة للاستئناف، إلا أنّها لم تُستأنف، فهي نافذة بعد تبليغها وفق أحكام الفقرة الثالثة من المادة (٣٢) من القرار (١٨٦)^(١).

وهنا يجب التّفريق أيضاً بين الأحكام الوجاهية والأحكام الغيابية:

- فالقرارات الوجاهية تُبلّغ بالإصاقها مدّة (١٥) يوماً على باب دائرة القاضي لذلك فإنّ مهلة السنتين تبدأ من اليوم التّالي لانتهاؤ مدّة الإصاق مدّة (١٥) يوماً تبدأ بعدها مهلة الاستئناف^(٢).

(١) ذهب بعض الفقهاء إلى أنّ المهلة تبدأ بعد مضي مدة الاستئناف، إذ عندها يصبح القرار نافذاً. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١١٧)، وهو ما يبدو لنا غير منسجم مع نصّ الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ الّتي تنص على أنّه: "وفي جميع الأحوال ودون أن ينتظر قيد العقار في سجل الملكية. يصبح العقار خاضعاً لأحكام القرار ١٨٨ الصّادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ حالاً وفقاً لأحكام المادة (٣١) أناه".

(٢) إنّ مهلة الاستئناف تبدأ أيضاً من اليوم التّالي لانتهاؤ مدّة الإصاق (١٥) يوماً (الفقرة الثّانية من المادة ٢٦/ من القرار ١٨٦ والفقرة السّادسة من المادة ٤٨ من القرار نفسه)؛ ذلك لأنّ المُشرّع عندما أوجد طريقة التّبليغ بالإصاق على باب المحكمة بدلاً من التّبليغ الشّخصي افترض أنّ

- أمّا القرارات الغيابيّة^(١) إذا بلّغت شخصياً إلى صاحب العلاقة في محلّ إقامته الذي اختاره لنفسه والمدّون على محضر التّحديد والتّحرير، أو في

صاحب العلاقة يمكن أن يراجع لوحة إعلانات المحكمة العقاريّة في أيّ يوم من الأيام الخمسة عشر المخصّصة لإعلان القرار، وأنّه يمكن بعد ذلك سلوك طريق الاستئناف. وهذا أقرب للعدالة ولقصد المشرّع خلافاً لما ذهب إليه بعض الفقه من أنّ التّبلغ بطريق الإلصاق يكون حاصلاً في اليوم الأوّل للإلصاق، وبالتالي مهلة الاستئناف تبدأ من ذلك اليوم الأوّل. (للتوسّع أنظر: أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. مرجع سابق، ص ١١).

^(١) إذا تخلف المعتبرض عن حضور جلسة المحاكمة فيعدّ ذلك رجوعاً عن الاعتراض، أمّا إذا لم يحضر المعتبرض عليه فيحكم بالدّعوى غيابياً، والأحكام الغيابية غير قابلة للاعتراض (انظر: المادة (٢٤) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّلة بالقرار رقم ٤٤ ل.ر تاريخ ٢٠/٤/١٩٣٢). وبذلك يكون قانون التّحديد والتّحرير كما يرى الأستاذ أمين بركات سعود قد سبق قانون أصول المحاكمات العاديّة في إلغاء مبدأ الاعتراض (أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. المحاضرة الثالثة، مرجع سابق، ص ٤). ولا محلّ هنا للأخذ بالفقرة الثّالثة من المادة (٢٦) من القرار ١٨٦ المعدّل التي نصّت على إمكان الاعتراض وفق الأصول العاديّة على الأحكام الغيابية الصّادرة عن محكمة الاستئناف باعتبار أنّ هذا النّص يُعتبر ملغىً حكماً بموجب قانون أصول المحاكمات المدنيّة. ويمكننا القول من خلال التّدقيق بنص المادتين (٢٤) و (٢٦) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّل أخذاً بعين الاعتبار بأحكام قانون أصول المحاكمات العاديّة إنّ الحكم الغيابي هو الحكم الذي يصدر في حال غياب أحد الأطراف سواء المعتبرض - كما في حال ما إذا تغيّب المعتبرض عن حضور جلسات المحاكمة بعد أن يكون قد حضر في جلسة سابقة ودخل القاضي في البحث في أساس الدّعوى وقَرّر السير بالدّعوى غيابياً بحق المعتبرض (وهنا تجدر الإشارة إلى أنّ تعليمات التّحديد والتّحرير الصّادرة عن المدير العام للمصالح العقاريّة المنشورة عام ١٩٤٧ بيّنت أنّ الأمر في هذه الحال منوطاً باجتهاد القضائي لجهة ترقيّن الاعتراض أو السير في الدّعوى غيابياً بحق المعتبرض. شفيق طعمه وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني السوري في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ١٩٦) - أو المعتبرض عليه عن جلسة الحكم. وهذه الأحكام الغيابية تكون قابلة للاستئناف، والاستئناف لا يوقف قيد العقار في السّجل العقاري، فإنّ هذا القيد يجري وفقاً للقرار البدائي، ويُذكر الاستئناف في السّجل العقاري في القسم من الصّحيفة المخصّص لذلك (انظر: الفقرة الثّالثة من المادة (٢٦) المذكورة).

استدعاء الاعتراض الذي كان قدّمه إلى القاضي، فإن مهلة السنتين تبدأ عندئذٍ من اليوم التالي لليوم الذي حصل فيه التبليغ^(١).

أمّا إذا لم يكن صاحب العلاقة قد اختار لنفسه محل إقامة فيكون التبليغ صحيحاً بطريق الإلصاق كما هو الشأن في القرارات الوجيهة، وتبدأ مهلة السنتين من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الإلصاق.

ب- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير القابلة للاستئناف والتي جرى استئنافها، فإن مهلة السنتين تبدأ بدءاً من اليوم التالي للتّاريخ الذي يصبح فيه

(١) تجدر الإشارة إلى أنّ التبليغ بطريق الإلصاق يكون مقصوراً على القرارات الصّادرة بحق الأفراد والأشخاص الاعتبارية العادية، أمّا الإدارات والمؤسسات العامة فيجب تبليغها خطياً إلى مراكزها وإلى أكبر موظّف في المركز سواء كان القرار وجاهياً أو غيابياً تحت طائلة البطلان. (راجع المادة ٣٢ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦). أمّا الآن ويعد صدور قانون إدارة قضايا الدولة رقم (٥٥) لعام ١٩٧٧ المعدّل بالقانون ٤٥ لعام ٢٠٠٤ فقد نصّت المادة (٧) منه على أنّه: "خلفاً لأحكام قانون أصول المحاكمات وباستثناء القضايا التي يتولاها المحامون المتعاقدون وفقاً لأحكام المادة السادسة من هذا القانون يجري تبليغ جميع الأحكام الخاضعة للتبليغ والتي تكون إدارة قضايا الدولة ممثلة لأحد الأطراف فيها إلى الإدارة المذكورة في مقر فرعها في مركز المحافظة التي توجد فيها المحكمة مصدرة الحكم. ولا يكون التبليغ قانونياً إلا إذا جرى لرئيس ديوان الفرع أو رئيس القسم المختص أو رئيس الفرع، ويحل مقر شعبة إدارة قضايا الدولة وأي من محامي الدولة العاملين فيها محل مقر مركز الفرع في المحافظة والموظفين المعيّنين فيه للتبليغ بحكم هذه المادة إذا كان الحكم المطلوب تبليغه صادراً عن محاكم إحدى المناطق التي توجد في مركزها شعبة لإدارة قضايا الدولة"، كما نصّت المادة (٢٢) منه أيضاً على أنّه: "يلغى القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٥٩/١٢/١١ وتعديلاته والمرسوم التشريعي رقم ٢٨ تاريخ ١٩٦١/١٠/١٤ والمرسوم التشريعي رقم ٢٠١ تاريخ ١٩٦١/١٢/١١ والمرسوم التشريعي رقم ١٥٢ تاريخ ١٩٦٦/١٢/١٤ وأي نص لا يتلف وأحكام هذا القانون". وبالتالي فإنّ التبليغ يجب أن يتم إلى إدارة قضايا الدولة وفق ما ذكر.

قرار محكمة الاستئناف نافذاً أي من اليوم التالي لتبليغ قرار محكمة الاستئناف، وليس من يوم التبليغ^(١).

ومما سبق ذكره ينطبق بالنسبة للملك الخاص فقط، أي أن مهلة السنتين ينحصر مفعولها بالأحكام الخاصة العائدة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بما في ذلك ملك الدولة الخاص والبلديات^(٢).

أما بالنسبة للأحكام العامة، فالأمر مختلف وهو ما سنوضحه:

(١) أمين بركات سعود، محمد حيدر الصبان: مرجع سابق، ص ١٠٣. وأيضاً: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٨٣ إذ يقولان: "تسري مهلة السنتين في حق الغير في حال استئناف القرار المذكور منذ تاريخ صدور قرار محكمة الاستئناف وإبلاغه من الخصم، إذ إن القرار المذكور لا يصبح نافذاً إلا بعد التبليغ"، وانظر خلاف ذلك: حسين عبد اللطيف حمدان: مرجع سابق، ص ١٣٤، إذ يقول: "وبما أن قرار محكمة الاستئناف يكون نافذاً من تاريخ النطق به فإن مهلة السنتين تبدأ من هذا التاريخ".

والذي يبدو لنا أن قرار محكمة الاستئناف لا يكون نافذاً إلا من تاريخ تبليغه لأن محكمة الاستئناف ستفصل وفقاً للأصول العادية وقرارات محكمة الاستئناف في هذا الشأن تصدر مبرمة (م ٢٦ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦)، والمادة ٢٨٤/ من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري الملغى الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٩٥٣/٩/٢٨ نصت على أنه: "فيما عدا الأحكام الصلحية لا يجوز تنفيذ الأحكام إلا بعد تبليغها إلى الخصم"، وكذلك المادة ٢٨٦/ من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري النافذ رقم (١) لعام ٢٠١٦ تنص على أنه: "لا يجوز تنفيذ الأحكام إلا بعد تبليغها إلى الخصم"، وبالتالي فإن قرار محكمة الاستئناف لا يكون نافذاً إلا من تاريخ تبليغه).

(٢) أملاك الدولة الخاصة: هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى. وهي غير مخصصة للمنفعة العامة، وقد تكون تحت تصرف الإدارة فعلاً، كما قد تكون تحت تصرف أشخاص آخرين. وعقارات الدولة الخاصة تخضع في أحكامها إلى الأحكام نفسها التي يخضع لها الأفراد، إذ يجب أن يتم تسجيلها في السجل العقاري هي والحقوق المنصبة عليها. وتتميز هذه العقارات بأنه يمكن التصرف بها. (للمزيد من المعلومات: راجع: د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، فقرة ٤٧/٧ - ص ١٢١. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ١٥٠ - ١٥١).

إنَّ الأملاك العامة مثل الطرقات والسّاحات ومجاري المياه والبحيرات وشواطئ البحار لا تُسجّل في سجل الملكية^(١)، ولا تُخصّص لها صحائف عقارية في ذلك السّجل، وبالتالي لا تُنظّم لها محاضر تحديد وتحرير إلّا إذا كانت توجد عليها حقوق عينية عقارية عائدة للأفراد مكتسبة بصورة قانونية قبل قانون الأملاك العامة الصّادر بالقرار (١٤٤) لعام ١٩٢٥ المعدّل^(٢)، وإنّما يُشار إليها على خرائط المساحة بحرفي (D.P) أي ملك عام^(٣).

وعليه فإنَّ الأملاك العامة لا يصدر بشأنها قرارات خاصة عن قاضي التّحديد والتّحرير إلّا إذا كانت توجد عليها خلافات على الحدود بينها وبين عقارات الأفراد الملاصقة لها. وقرار القاضي العقاري بالحدود هو قرار قطعي وغير قابل للمراجعة عملاً بالمادة (٢٥) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦.

(١) "تُعتبر مجاري الأنهار والسّيول من الأملاك العامة بطبيعتها". قضية ٦٨١ فرار ٨٤٢ تاريخ ١٤/٦/٢٠٠٥ محامون عدد ١، ٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، ص ١١٢. وقد نصّت المادة (٦) من قانون السّجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ على أنّ: "الأملاك العمومية لا تُسجّل إلّا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها، وبالعكس، فكلّ عقار مسجّل يُحذف قيده من السّجل إذا دخل ضمن الأملاك العمومية"، وقد نصّت المادة (٤٤) من مشروع التّشريع العقاريّ الموحد أيضاً على: "أ- الأملاك العامة لا تسجل في سجل الملكية، ولا يعطى لها رقم عقار إلّا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية واجبة التسجيل. ب- يتم تسجيل العقارات المخرجة من الأملاك العامة بناءً على طلب السلطة المختصة استناداً إلى قرار يصدر عنها. ج- إن جزء الأملاك العامة الذي يكتسب عليه حقّ عيني خاضع للتسجيل يتم تسجيله بناءً على طلب صاحب الحقّ المستند إلى قرار السلطة المختصة. د- عندما يلحق العقار المسجل في سجل الملكية كلاً أو بعضاً بالأملاك العامة تلغى صحيفته أو تصحح حسب الحال، واستناداً إلى طلب السلطة المختصة المبني على الصك الصادر وفق أحكام القانون، ويشار إليها في المخطط باللون الأصفر".

(٢) لأنّه بعد صدوره لا يمكن اكتساب حقوق على الأملاك العامة.....

(٣) D.P (DOMAINE PUBLIC) أي ملك عام. (أنظر: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع

سابق، ص ٣٥. ومحمّد شمس الدّين: مرجع سابق، ص ٩١).

غير أنَّ القرار (١٨٦) لم يبيِّن كيفية قيام أصحاب الحقوق بالادعاء أمام المحاكم العادية بشأن حقوقهم التي تكون قد أدخلت خلال التَّحديد والتَّحرير خطأً ضمن الأملاك العامة، لكن المادة (١٨) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ بيَّنت ذلك بقولها: "إنَّ حقوق الدَّولة والبلديَّات على الأموال غير المنقولة الخاصَّة بالأملاك العامة غير المقيدة في السَّجل العقاري، ولكن المذكورة بهذه الصَّفة في الخرائط المساحيَّة الموضوعة وفقاً لأحكام المادة (٩) من القرار ١٨٦ الصَّادر في ٥ آذار ١٩٢٦ لا يمكن وقوع خلاف عليها ولا إقامة أيَّة دعوى كانت بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ إيداع الخرائط المساحيَّة في أمانة السَّجل العقاري"^(١).

ويجدر بالذَّكر أنَّ المادة الأولى من القرار (١٨٨) المتضمَّن قانون السَّجل العقاري قد اعتبر أنَّ خرائط المساحة النَّهائيَّة وثيقة من وثائق السَّجل العقاري، وجزءاً من أجزائه وتتمتَّع بكافة الخصائص التي يتمتَّع بها السَّجل العقاري. وقد بيَّنت المادة (٩) من القرار (١٨٦) أنَّ الخرائط المساحيَّة النَّهائيَّة تضعها دوائر المساحة بعد اختتام أعمال التَّحديد والتَّحرير، ويصادق مدير المساحة عليها، وتودع لدى أمانة السَّجل باعتبارها وثيقةً من وثائق السَّجل المذكور ويتم ذلك بموجب محضر إيداع رسمي. وبالتالي فإنَّ مهلة السَّنتين بالنَّسبة للأملاك العامة تبدأ بدءاً من تاريخ محضر الإيداع الرِّسمي -وليس من اليوم التَّالي- كما هو صريح في نصِّ المادة (١٨) من القرار (١٨٨)، أي من تاريخ إيداع خرائط المساحة أمانة السَّجل العقاري"^(٢).

(١) معدَّلة بالقرار رقم ٤٥/ل.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠.

(٢) د. ادوار عيد: الأنظمة العقارية. الطبعة الثَّانية، ١٩٩٦، ص ١٥٤. و جورج ن. ش دراوي: مرجع

سابق، ص ٧١.

لكن قد يحصل العكس، بأن يُقيّد العقار وهو ملك عام على اسم أحد الأفراد، فهل يكتسب هذا الأخير ملكيته على وجه نهائي بانقضاء مهلة السنتين أم يبقى للإدارة العامة حق المطالبة به باعتبار الملك العام غير قابل للتداول ولا يسري التقادم عليه^(١)؟

ونحن نميل إلى الرأي القائل: إنّ مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٩ تسري على الملك العام في هذه الحال باعتبار أنّ تلك المهلة هي مهلة إسقاط وليست مهلة تقادم (مرور زمن)^(٢).

رابعاً: الحالات التي تخرج عن نطاق أحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦

إنّ ما تمنعه المادة (٣١) من القرار ١٨٦ هو إقامة الدعوى بعد مضي السنتين للطعن بالحقوق المقيدة بنتيجة عمليات التّحديد والتّحرير بالاستناد إلى عناصر ومستندات سابقة لهذه العملية، أو خارجة عن منطوق محضر التّحديد والتّحرير. وعلى هذا فإنّه يخرج عن المفهوم الذي قصدته المادة (٣١) المشار إليها ولا يتوجّب بالتّالي التّقيّد بأحكامها في الحالات التّالية:

١- إذا استندت الدعوى إلى بيع جارٍ في أثناء عمليات التّحديد والتّحرير أدى إلى نقل الملكية من الشّخص الذي تمّ القيد على اسمه إلى شخص آخر فإنّ هذه الدعوى تظلّ مقبولة بعد مضي السنتين المشار إليها^(٣). وهذا ما

(١) تنصّ المادة (٩٢٥) من القانون المدني السوري الصّار بالمرسوم التّشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٨/٥/١٩٤٩ على أنّه: "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السّجل العقاري، أو التي هي تحت إدارة أملاك الدولة".

(٢) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق: ص ٧٨.

(٣) «إنّ ما عنته المادة (٣١) من القرار ١٨٦ هو إقامة الدعوى بعد مضي السنتين للطعن بالحقوق المقيدة نتيجة عمليات التّحديد والتّحرير بالاستناد إلى عناصر ومستندات سابقة لهذه العملية أو خارجة عن منطوق محضر التّحديد والتّحرير، أمّا إذا استندت الدعوى إلى تصرّف ناقل ملكية قيد العقار من الشّخص الذي قيّد العقار على اسمه إلى شخص آخر في أثناء عمليات التّحديد

سارت عليه محكمة النقض السورية، حيث جاء في قرار لها: "إنَّ الادّعاء بعقد بيع يسبق تاريخه تاريخ اختتام عمليّات التّحديد والتّحرير يخضع لأحكام المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمهلة القانونيّة المحدّدة فيها"^(١). وهو المبدأ الذي كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة في قرارها (١١) أساس (٨١٨) تاريخ ٢٥/١/٢٠٠٤، بقولها:

"كلّ بيع تمّ قبل أعمال التّحديد والتّحرير، وقبل قبول الاعتراضات، أو تثبيت الحقوق من قبل مدّعيها، نصّح المدّعاة بشأنها خلال مدّة سنتين من تاريخ قرار القاضي العقاري، أو قرار محكمة الاستئناف، أو إعلان ختام أعمال التّحديد والتّحرير في المنطقة العقاريّة، وإذا ما تمّ البيع بعد تلك المدّة، أو خلال سريان أعمال التّحديد والتّحرير، فإنّ الادّعاء لم يعد محدّداً بمهلة السنتين المذكورة، وإنّما يخضع لأحكام التّقادم الطّويل"^(٢).

والتّحرير أو بعد تمامها، فإنّ هذه الدّعوى تظلّ مقبولة بعد مضي السنتين المشار إليها أمام القضاء». نقض سوري، قرار رقم (١٢٠) أساس (٤٩٤) تاريخ ١٢/٢/١٩٨٦، شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ٢٨٤.

(١) نقض سوري أساس ٤١٦٤ قرار ٥٥٧ تاريخ ٢٤/٣/١٩٨١. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٢٧٣.

(٢) مجلّة القانون، اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة في القضايا المدنية والتّجاريّة وقضايا الأحوال الشّخصيّة للأعوام ٢٠٠٤، ٢٠٠٥، ٢٠٠٦، ٢٠٠٩، ص ١٣).

وزيادة في التّوضيح نورد بعضاً ممّا جاء في حيثيات القرار المذكور: "إنّ جميع الادعاءات التي تستند إلى عقود أو تصرّفات تقع على العقار، وتتعلّق بالملكيّة، أو حق عيني، وجرت قبل انتهاء مدّة الثلاثين يوماً المنصوص عنها في المواد (٢٠، ٢١، ٣١) من القرار (١٨٦ ل.ر) لعام ١٩٢٦ تكون محكومة بمهلة السنتين التي تُقام خلالها الدّعوى أمام المحاكم العاديّة.

وتبدأ هذه المهلة من تاريخ صدور قرار القاضي العقاري، أو قرار محكمة الاستئناف، أو تاريخ اختتام الأعمال في المنطقة التي جرت فيها عمليّات التّحديد والتّحرير، أو أعمال التّجميل وإزالة الشّبوع. وإنّ المهلة المذكورة إنّما هي مهلة سقوط، لا ينقطع التّقادم خلالها ولا يتوقّف.

٢- العقود والتعهدات الصادرة عن المالك بعد تاريخ قرار التصديق المتخذ من قبل القاضي العقاري؛ لأنّ معاملات التّحديد تُعدّ منتهية بعد صدور القرار، ومن ثمّ فإنّ العقد أو التّعهد الجديد الذي يصدر بعد انتهاء عمليّة التّحديد ممّن سجلّ العقار على اسمه يخوّل الشّخص الصّادر لمصلحته حق طلب التّسجيل؛ لأنّ الدّعوى في هذه الحالة لا تستند إلى المادة (٣١)، بل للسبب الجديد الذي يسوّغ التّملك مجدّداً والذي نشأ بعد ختام عمليّات التّحديد والتّحرير.

٣- إقرار المدّعى عليه بملكية المدّعي بعد صدور قرار التصديق وقبول المدّعي بهذا الإقرار، فإنّ هذا الإقرار يأخذ صفة العقد الذي يولي من صدر الإقرار لمصلحته حق طلب التّسجيل^(١).

٤- دعوى طلب ترقيّن إشارة الوقف غير خاضع لمهلة السّننتين المنصوص عنهما في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦^(٢). وهو ما قرّرتّه محكمة النّقض بقولها: "إنّ الاجتهاد مستقر على اختصاص القضاء العادي بنظر الدّعوى المتعلّقة بطلب ترقيّن إشارة الوقف، ودعوى طلب ترقيّن

أما الادعاءات التي تستند إلى تصرّفات جرت بعد مدّة الثلاثين يوماً المذكورة في المواد المشار إليها بالفقرة السّابقة فإنّها تخضع لأحكام التّقادم المنصوص عنها في القانون المدني، والتي تسري عليها أحكام الوقف والانقطاع".

وقد كرّرت الهيئة العامة هذا التوجّه في قرارها رقم (١٤٧) تاريخ ٢٥/٤/٢٠٠٦، وكذلك في قرارها رقم (٣٣٢) تاريخ ٢٣/٧/٢٠٠٧. (انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جبار الله الألويسي: مرجع سابق، ص ١٠٠).

^(١) نقض سوري رقم (٢٧٨) تاريخ ٢٤/٥/١٩٥٣. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٢٨٠.

^(٢) وهذا ما يحدث في حالة كانت إشارة الوقف المدوّن في حقل النّوع الشّرعي للعقارات تعود لوقف غير صحيح، ويظهر ذلك إذا ما كانت العقارات خارج المدن والقصبات، أي أنّ العقارات كانت خارج حدود القرى والقصبات حين إنشاء الوقف.

الإشارة غير خاضع لمهلة السنتين الواردة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦^(١).

٥- طلب إضافة كنية على صحيفة العقار لا يخضع لمضي السنتين المحددتين في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦، وهذا ما قرّره محكمة النقض بقولها: "إنَّ طلب إضافة كنية على صحيفة العقار لا يخضع لمضي السنتين المحددتين في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦؛ لأنَّه لا يتضمن الادعاء بحق على العقار"^(٢).

٦- دعوى تغيير النوع الشرعي للعقار في ضوء أحكام المادة (٨٦) من القانون المدني لا يخضع لمهلة السنتين المنصوص عليهما في المادة (٣١) والمادة (١٧) المذكورتين آنفاً^(٣). وهو ما قرّره الهيئة العامة لمحكمة النقض بقولها: "تصحیح النوع الشرعي للعقار لا يخضع لمدة السنتين المنصوص عنهما في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦"^(٤)؛ لأنَّ النوع الشرعي يتعلّق بطبيعة العقار، ولا يتناول النزاع على ملكية العقار أو التصرف فيه، فإذا قرّر قاضي التّحديد والتّحرير تعيين النوع القانوني (النوع الشرعي) للعقار بتاريخ التّحديد والتّحرير (أميري مثلاً)، ودخل هذا العقار الأميري بعد التّحديد والتّحرير

(١) نقض سوري أساس ١٧٤٧ قرار رقم ١٦٣٥ تاريخ ١٩٨٠/١١/٩ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٢٦٣).

(٢) نقض سوري قرار رقم ٤٩٥ تاريخ ١٩٨٠/٤/١. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: مرجع سابق، ص ٢٦٢). ومشار إليه أيضاً من قبل المحامي سعود النعسان في مقال بعنوان (التّشريع العقاري في سورية: مجلة (المحامون). العددان ٧ و٨ لعام ٢٠٠٩، مرجع سابق، ص ٩٢٠-٩٢٤).

(٣) د. محمد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٤٦.

(٤) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم ٢ الصادر في القضية رقم ٥٤ تاريخ ١٩٧٢/١٠/٣٠. (مجموعة القواعد القانونيّة التي قرّرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض منذ عام ١٩٦٤ حتّى عام ١٩٧٢. المكتب الفني بمحكمة النقض، ص ١٠١). وأنظر أيضاً قرار محكمة النقض السوريّة رقم ٤٢٣ أساس ٢٣٤ تاريخ ١٩٨٥/٥/٧ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٢٨٩).

ضمن الأماكن المبنية المحددة إدارياً، فإنه يصبح حكماً من النوع (الملك). وتسمع في كل وقت الدّعى التي يقيمها مالك العقار للحصول على حكم بتصحيح النوع الشرعي في السّجل العقاري^(١).

وتجدر الملاحظة أنّ المشرّع السوري في مشروع التشريع العقاري الموحد نصّ في الفقرة (ج) من المادة (٦٤): "على مدير المصالح العقارية تغيير النوع الشرعي للعقار من (أميري) إلى (ملك) بمجرد دخوله ضمن حدود الأماكن المبنية المحددة إدارياً بموجب عقد يوثّق أمام رئيس مكتب التوثيق بعد إرفاق الوثائق المؤيدة، ويُراعى عند تحديد الأنصبة الإرثية تاريخ وفاة المورث". وفي هذا تخفيف على المواطن من إقامة الدّعى وما يتحمّله من تكاليف لا مبرر لها^(٢). فالنوع الشرعي للعقار يعينه القانون بمعزل عن إرادة الأطراف وبالتالي يُفترض أن يتم دون دّعى.

وكذلك إذا اسقط حق الارتفاق في العقار المتروك المرفق فإنه يصبح حكماً من نوع الأميري أو من نوع الملك حسب كون العقار واقعاً في المنطقة الأميرية أو المنطقة الملك^(٣).

(١) - "يختص القضاء العادي بإثبات النوع الشرعي للعقار وتصحيحه وإلغاءه. - دّعى إثبات النوع الشرعي للعقار الموقوف أو تصحيحه غير مقيدة بزمن ولا تخضع لأي نوع من أنواع التقادم. - العقار المملوك على الشيوخ لأشخاص متعددين لا ضرورة لاختصاص باقي المالكين لعدم المساس بحقوقه". (نقض سوري أساس ٢٢ غرفة مدنية ثانية قرار رقم ٨١ تاريخ ١٩/٢/١٩٩٥ مجلة المحامون، العددان ٩، ١٠، ١١ لعام ١٩٩٦، السنة ٦١، مرجع سابق، ٦١، ص ٨٧٤).

(٢) "إنّ دخول العقار ضمن حدود الأماكن الإدارية من شأنه أن يجعل العقار حكماً من نوع الملك؛ لأنّ العبرة ليست للسجل العقاري وإنما هي لدخول العقار في حدود المدينة. وعلى هذا استقرّ الاجتهاد". (نقض سوري قرار رقم ٥٠) أساس ١٥٥ تاريخ ١٩/٢/١٩٩٥. مجلة (المحامون) العددان ٥، ٦ لعام ١٩٩٧، ص ٤٥١.

(٣) أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير. المحاضرة السادسة والسابعة، مرجع سابق، ص ٢٣، ٢٢.

ويبدو لنا أنَّ الإبقاء على التفريق بين العقارات الأميرية والعقارات الملك لا مبرر له ومن الأفضل إلغاؤه أسوةً بالمشروع المصري حيث أقدم في عام ١٩٨١ على توحيد الأراضي كلها على صورة الملك التام. وهو ما اعتمدته مشروع التشريع العقاري الموحد في سورية في المادة /٤٠/ منه^(١). وهو ما نجد تعليقه في الفتوى التي أطلقها الشيخ الدكتور عبد الفتاح البزم مفتي دمشق حيث جاء فيها أنَّ الأراضي الأميرية أصبحت "كأي أرض أخرى، وكلمة (أميرية) ما هي إلَّا وصف عقاري سابق لتلك الأرض يوم وهبها الأمير، ولما تمَّ بيعها وشراؤها وتوارثها عبر سنين طويلة وصارت ملك الورثة أو المشتريين أصبحت كأي أرض أخرى من حيث أحكام الميراث الشرعي". ويغدو بالتالي نصَّ الفقرة (ج) من المادة /٦٤/ من مشروع التشريع العقاري الموحد دون جدوى ويتوجب إلغاؤها في حال تنبيهه.

٧- الدَّعوى المتعلقة بتصحيح الأخطاء المادية^(٢)، فالأخطاء المادية التي تحصل في قرارات القاضي العقاري المدوّن على محاضر التحديد والتحرير، وكذلك الأخطاء المادية في البيانات المدونة في مختلف حقول محضر التحديد والتحرير بحيث تُشكّل هذه الأخطاء تناقضاً بين مضمون القرار وبين الوثائق

(١) نصّت الفقرة /أ/ منها على: "يلغى صنف العقارات الأميرية ويندرج ضمن صنف العقارات الملك، لقاء بدل تحدّده وزارة المالية بالتنسيق مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بما لا يزيد عن اثنين بالألف من القيمة الرأجعة للعقار، ويُعدّ هذا التصنيف معدّلاً للمادة (٨٦) من القانون المدني".

(٢) نقض سوري أساس رقم ٢١٤ قرار رقم ٥١٧ تاريخ ١٩٨٢/٣/٢٥. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٢٧١).

والمستندات المبرزة في المحضر والتي استند إليها القاضي في قراره مثل التباين الواقع في اسم المالك، أو في الحقوق الوقفية، أو النوع الشرعي^(١).

فالدعوى المقامة بشأن إزالة هذا التناقض والتباين غير مشمولة بمهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ بل تبقى هذه الدعوى مسموعة بعد انقضائها، وهو ما قرره الاجتهاد القضائي في لبنان أيضاً: "إنّ دعوى تصحيح الخطأ المادي الذي يرتكبه أمين السجل العقاري خلافاً لمنطوق قرار التثبيت الصادر عن القاضي العقاري لا تخضع لمرور مدة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦"^(٢).

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنّ طلبات التفسير تبقى مقبولة حتى بعد انقضاء مهلة السنتين المعيّنة في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦؛ لأنها لا ترمي إلى تغيير الحقوق المكتسبة ولا إلى نزعها ممن قيّدت على اسمهم في السجل العقاري حسب الأصول^(٣).

خامساً: أثر انقضاء مهلة السنتين ومفعول القيود

(١) "١- إنّ إصلاح الأخطاء في صحيفة العقار ومحاضر التحديد والتحرير لا يُعتبر من الأخطاء القلمية البسيطة. ٢- إنّ دعوى إصلاح الخطأ في صحيفة العقار ومحاضر التحديد معاً لا تخضع في إقامتها لأحكام مرور الزمن المنصوص عليها في المادتين ٣١ من القرار ١٨٦ و١٧ من القرار ١٨٨". قضية ١٠٦٨ قرار ٨٤٩ تاريخ ١٢/٥/١٩٦٠. (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٧٨). ومن أمثلة ذلك حالة ما إذا سجل العقار باسم ورثة شخص ما وتبين فيما بعد أنّه مازال على قيد الحياة.

(٢) تمييز لبنان رقم ٧٤ في ١٩٥٥/٧/٢٨ (أنظر: جورج أنطاكي: مرجع سابق، ص ٥١).

(٣) هولو بوظو: التشريع العقاري في سورية. مجلة المحامون الأعداد ١٠، ١١، ١٢ لعام ١٩٩٢،

بعد انقضاء مهلة السنتين تكتسب قيود السجل العقاري قوة ثبوتية (force probante) مطلقة وتامة، وبحيث تُعتبر المصدر الوحيد للحقوق العينية المسجلة بصرف النظر عما سبقها من سندات ملكية ووثائق رسمية، وتُعتبر جميع المستندات السابقة لقرار تصديق المحضر ملغاة وغير موجودة^(١)، وتُعتبر ملكية من قُيدَ العقار على اسمه ثابتة ونهائية.

ولا يصحّ بعد مضي السنتين التّذرع بالسّندات السابقة لقرار القاضي العقاري؛ لأنّ العقد مثلاً يُعتبر غير موجود؛ لأنّ مصدر الملكية أصبح القيد الجديد^(٢).

ومهلة السنتين تشمل جميع الدّعاوى العقارية سواء كانت الدّعى قائمة على طلب تثبيت بيع عقار مسجّل بقرار القاضي العقاري على اسم الغير أم كانت بطلب فسخ وسواء أكان المدّعون يطالبون بحقوق عينية على العقار المحدّد وفقاً للأصول، أم أنّهم يطالبون بإنشاء حقوق عينية عليه بالاستناد إلى صكوك بيع عادية وضعت قبل صدور قرار التّصديق من قبل القاضي العقاري.

كما أنّ مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ تحول دون إقامة أية دعوى كانت بعد انقضاء المهلة ومنها دعوى الطّعن بالمعاملات الشكلية المتعلقة بالتّسجيل بما في ذلك الأصول الشكلية المنصوص عنها^(٣).

(١) محمّد شمس الدّين: مرجع سابق ص ٦٢.

(٢) وهو ما نصّت عليه الفقرة الأولى من المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

(٣) "إنّ المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ تشتملان أنواع الدّعاوى كافة ومنها الطّعون الشكلية المتعلقة بأصول معاملات التّحديد الاجباري وهاتان المادتان تحولان دون إقامة أية دعوى بعد انقضاء مهلة السنتين على التّسجيل لأنّهما تعطيان هذا التّسجيل مناعة لا تقوى عليها جميع الطّعون مهما كانت الأسباب القانونية التي يمكن التّذرع بها. وقصد المشرّع من ذلك

فانقضاء مهلة السنتين يشمل عيوب معاملة التحديد والتحرير إذ لا يعقل أن يقيّد المشرّع حق الاعتراض على الملكية بمدة ويبقى الباب مفتوحاً للاعتراض على صحة معاملة التحديد والتحرير، فانقضاء مهلة السنتين يحوّل كل عيب أو خلل يعتبر شكلاً معاملة التحديد والتحرير وأصل الحق المسند إليه. أي أنّ انقضاء مهلة السنتين على قرار البت تبطل جميع العقود السابقة وتصبح كأنّها لم تكن، وبالتالي لا يجوز النّذر بمفاعيل العقد الحاصل قبل التحديد والتحرير لأنّه أصبح دون مفعول، فالادعاء بحق ملكيّة سواء بعقد أو بوضع يد ساقط بانقضاء مهلة السنتين^(١).

سادساً: التطبيق القانوني وواقع العمل القضائي

١- سقوط حق المدعي في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار بعد انقضاء مهلة السنتين:

إنّ إقامة الدّعى للمطالبة بملكيّة العقار الذي جرت عليه عملية التحديد والتحرير أو بحق عيني على هذا العقار يجب أن يتمّ خلال مهلة السنتين اللتين نصّت عليهما المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

وبالتالي فإنّ الأشخاص الذين يستفيدون من المادة (٣١) من القرار (١٨٦) لا يكفيهم لحفظ حقوقهم التي يدعونها أن يقيموا الدّعى خلال مهلة السنتين، بل لابدّ لهم من تسجيل إشارة تلك الدّعى على صحيفة العقار في السّجل العقاري

هو وضع أساس للعقارات لا يمكن أن يتبدّل بعد انتهاء مهلة السنتين على تسجيلها ومن أجل هذا فسحت المادة (١٧) من القرار ١٨٨ للمتضرّر مجال المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق من جرّاء هذا السّجل". تمييز لبناني _ الغرفة الثّنية _ قرار رقم ٨٢ تاريخ ١٧/١٠/١٩٦٠. (بدوي حنا: عقاري (اجتهادات ونصوص). مرجع سابق، ص ١١٥).

(١) نقض سوري أساس رقم ١٣٢٩ قرار رقم ٨٠٦ تاريخ ١٩٩٥/٧/٣٠ الغرفة المدنية الثّانية. (مجلة المحامون، العددان ٩، ١٠ لعام ١٩٩٦، السّنة ٦١، مرجع سابق، ص ٨٩٧).

تحت طائلة تعرّض حقوقهم المذكورة للضياع عملاً بأحكام المادة (١٧) من قانون السّجل العقاري^(١)؛ ذلك أنّ العقار الجاري تحديده يصبح في جميع الأحوال كما بيّنت الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القرار (١٨٦)^(٢) خاضعاً لأحكام قانون السّجل العقاري الصّادر بالقرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ فور تبليغ قرار قاضي التّحديد والتّحرير المتعلّق بذلك العقار وفق أحكام المادة (٣٢) من القرار ١٨٦ سواء استؤنف القرار أو لم يستأنف^(٣)، وسواء أقيمت الدّعوى بشأنه أمام المحاكم العاديّة وفق أحكام المادة (٣١) أو لا، وسواء أسجّل فعلاً في سجّل الملكيّة من السّجل العقاري أم لم يسجّل بسبب تأخر ذلك التّسجيل لدى أمانة السجل العقاري لأسباب تتعلّق بوفرة الأعمال لديها^(٤)، وواجب وضع إشارة الدّعوى يقع على عاتق المدّعي.

(١) د. ادوار عيد: الأنظمة العقارية. الطّبعة الثّانية، ١٩٩٦، ص ١٤٨.

(٢) نصّت الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ على أنّه: "وفي جميع الأحوال، ودون أن ينتظر قيد العقار في سجل الملكيّة. يصبح العقار خاضعاً لأحكام القرار ١٨٨ الصّادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ حالاً بعد تبليغ القرار البدائي تبليغاً جارياً وفقاً لأحكام المادة ٣٢ أناه".

(٣) يُنفذ قرار القاضي العقاري فور صدوره ورغم وقوع استئناف عليه في بعض الحالات، ويجب على الكاتب أن يدوّن خلاصة القرار في محضر التّحديد، ويوقع القاضي في ذيل المحضر ثم ينقلها إلى جدول التّحرير، وجدول التّحرير يتمّ التصديق عليه ويتمّ على أساسه وضع الخرائط النّهائيّة التي يُصادق عليها من قِبَل رئيس مصلحة المساحة وتودع أمانة السّجل العقاري، وبناءً على ذلك يتمّ إيداع المحاضر في السّجل العقاري، أمّا في حال الاستئناف فعلى كاتب محكمة الاستئناف أن يبلغ خلال ٢٤ ساعة التّالية لتاريخ إيداع العريضة الاستئنافية إلى القاضي العقاري لكي يضع إشارة الاستئناف على محضر التّحديد المتعلّق به عملاً بالمادة (٢٦) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦، وعندها تودع نسخة عن المحاضر في السّجل ويبقى الأصل في ديوان محكمة الاستئناف. للتوسّع انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ١٠٨-١١٣.

(٤) محمّد شمس الدّين: مرجع سابق، ص ٦١.

وطالما أنَّ الدَّعوى تتعلَّق بعقار أو حق عيني على عقار فلا بُدَّ من وضع إشارة الدَّعوى عملاً بالمادة (٤٧) من قانون السَّجل العقاري؛ لأنَّ الشَّخص المستفيد من أحكام المادة (٣١) إذا ما أقام الدَّعوى أمام المحاكم العادية دون أن يُسجَّل إشارتها على صحيفة العقار فيمكن لخصمه بيع الحق العيني الذي هو موضوع النزاع، أو ترتيب جميع الحقوق العينية الأخرى عليه عن طريق التَّعاقد مع الغير وتسجيل تلك العقود في السَّجل العقاري، وتكون هذه العقود عندئذٍ صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بالنسبة للمشتري أو المستفيد حسن النِّية، ولا يمكن عندئذٍ نزع العقار أو الحق العيني منهم ما داموا غير عالمين بالدَّعوى المقامة عملاً بالمادة (١٣) من قانون السَّجل العقاري، كما مرَّ معنا.

فإذا ما تقدَّم المدَّعي بدعواه أمام المحاكم العادية بعد انقضاء مدَّة السَّنَتين المذكورتين، أو تقدَّم بدعواه خلال تلك السَّنَتين لكن إشارة دعواه لم تُسجَّل إلَّا بعد انقضاء تلك السَّنَتين^(١)، فإنَّ حقَّه في الادعاء يسقط ويتوجَّب على المحكمة العادية اتخاذ القرار برد الدَّعوى شكلاً من تلقاء نفسها باعتبار أنَّ هذا الميعاد من مهل السَّقوط التي تختلف في أحكامها عن التَّقادم، وبالتالي يسقط حق المدَّعي في المطالبة بحقَّه العيني سقوطاً نهائياً^(٢). وكذلك الحال فيما إذا كان

(١) أي أنَّ تاريخ الدَّعوى هو التاريخ الذي قُيدت فيه إشارة الدَّعوى على الصيغة العقارية العينية -لا التاريخ الذي سُجِّلَتْ فيه في قلم المحكمة- هو المُعتبر في حساب المدَّة بالاستناد إلى صراحة المادة (١٧) من القرار ١٨٨. (أنظر: قرار محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم ٢٥٧ تاريخ ١٠/١٠/١٩٦٢ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق النّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٣٠٩). وميشال تركية: مرجع سابق، ص ١٠٠. ومحمد علي فينو: مرجع سابق، ص ٥٢٩).

(٢) "رفض كل ادعاء بصدد العقارات التي تمَّ تسجيلها بعد انقضاء سنتين على اعتبار قرار القاضي العقاري نافذاً بشأنها". قضية رقم ٣٢٤ قرار رقم ٥٣ تاريخ ١٧/١/١٩٦٣. (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النّقض السوريّة من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الثَّاني، مرجع سابق، ص ١٣١). وانظر أيضاً: صورة عن قرار محكمة الاستئناف المدنية الخامسة في اللاذقية رقم (٥٨٥) أساس (٣٥٩٠) تاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٩. الملحق، ص ٤٨٢-٤٨٦ من هذا البحث، مع التَّحفظ للصيغة التي جاءت بها الفقرات الحكمية لجهة فسخ

من قُبِدَ العقار على اسمه في أثناء عمليّات التّحديد والتّحرير قد تصرفَ بالعقار المذكور إلى شخص آخر حسن النّية وسجّله على اسم هذا الآخر في السّجل العقاري قبل مرور السّنّتين على نفاذ قرار تصديق محضر التّحديد وقبل مطالبة المدعي وتسجيل دعواه في السّجل العقاري^(١).

ولا بُدَّ من التذكير أيضاً بأنّ المطالبة بعين العقار المسجّل باسم الغير نتيجة أعمال التّجميل وإزالة الشّيع الجارية بموجب أحكام المرسوم التّشريعي رقم ١٦٦ تاريخ ١٦/١٢/١٩٦٧ المعدّل بالقانون رقم (٥) تاريخ ٢١/١/١٩٧٣ تكون غير مسموعة بعد مرور سنتين تبدأ من تاريخ صدور قرار لجنة التّجميل وإزالة الشّيع المتضمّن بإعلان ختام الأعمال في المنطقة العقاريّة أو من تاريخ نفاذ القانون (٥) لعام ١٩٧٣^(٢).

القرار المستأنف ولا سيّما أن ما ورد بالحيثيّات يؤيد ما جاء في القرار البدائي القاضي برد الدّعى شكلاً.

(١) د. محمد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، ص ٥٣١. وانظر أيضاً: ص ١١١-١١٩ من هذا البحث. وفي هذه الحالة تُردّ دعوى المدعي أيضاً، وتكتسب قيود السّجل العقاري قوة ثبوتيّة تامة قبل مضي السّنّتين على قرار التّصديق الصّادر عن القاضي العقاري. (د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٩٥).

(٢) نصّت المادة (٩) من قانون التّجميل وإزالة الشّيع الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم ١٦٦ لعام ١٩٦٧ المعدّل بالمرسوم التّشريعي رقم ٣٢٢ لعام ١٩٦٩ المعدّل بالقانون (٥) لعام ١٩٧٣ على: "إنّ أعمال التّجميل وإزالة الشّيع الصّادرة بمقتضى أحكام هذا القانون لها صفة النّفع العام فلا يجوز إبطالها وللمتضرّر الذي لم يعترض أو اعترض وفصل باعتراضه أو لم يفصل به أن يطالب أمام المحاكم العاديّة بحقه بالمقسم الذي سجّل على اسم الشّخص الذي حلّ محله وذلك خلال مدّة سنتين تبدأ من تاريخ صدور قرار لجنة التّجميل وإزالة الشّيع المتضمّن إعلان ختام الأعمال في المنطقة العقاريّة أو من تاريخ نفاذ هذا القانون". كما نصّت المادة (١٠) منه على أنّه: "تُطبّق أحكام قانون السّجل العقاري الصّادر بالقرارين رقم ١٨٨ و ١٨٩ تاريخ ١٥/٢/١٩٢٦ وتعديلاتهما على جميع العقارات التي تمّت فيها أعمال التّجميل وإزالة الشّيع بمقتضى أحكام هذا المرسوم التّشريعي". وانظر أيضاً: قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة رقم (١٨٨) أساس (٨٩) تاريخ ١٩/٢/١٩٩٤. (عبد القادر جبار الله الألويسي: مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النّقض من عام ١٩٨٨ حتّى ٢٠٠١. الجزء الثّاني، مرجع سابق،

وكذلك فقد نصّت الفقرة (ج) من المادة (٣) من القانون رقم (١١) الصّادر في ١٤/٦/١٩٧١ المتضمّن إجراء عمليّات التّحديد والتّحرير في المناطق المشمولة بمشروعات المؤسسة العامة لاستثمار حوض الفرات (في سورية)، على ما يلي:

"إنّ أعمال التّحديد والتّحرير الجارية بموجب أحكام هذا القانون لها صفة النّفع العام، فلا يجوز إبطالها. وللمنضّر الذي لم يعترض أو اعترض وفصل باعتراضه أو لم يفصل به أن يطالب أمام المحاكم العادية بحقه بالقسم الذي سجّل على اسم الشّخص الذي حلّ محله وذلك خلال مهلة سنتين تبدأ من تاريخ صدور قرار اللجنة العقاريّة المتضمّن إعلان ختام الأعمال في المنطقة العقاريّة"^(١).

وتجدر الملاحظة هنا، أنّ المهلة النصوص عنها في الفقرة (ج) من المادة الثّالثة من القانون (١١) لعام ١٩٧١ شاملة للمطالبة بالحق العيني أو التعويض وفق ما أكدته الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة في قرارها رقم (٦) الصّادر بالدّعوى رقم أساس (٥٦) تاريخ ٧/٤/١٩٩٣^(٢).

ص٣٧٨. وأيضاً: قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة رقم (١١) أساس (٨١٨) تاريخ ٢٥/١/٢٠٠٤. ص ١٧٩ من هذا البحث.

(١) "إنّ مدة السّنتين المنصوص عنها في الفقرة (ج) من المادة (٣) من القانون رقم (١١) لعام ١٩٧١ تبدأ من ختام أعمال التّحديد والتّحرير في المنطقة. أمّا في حال وجود منازعات عينيّة عقاريّة فتبدأ مدّة السّنتين من تاريخ حسم النزاع من قبل اللّجنة العقاريّة بالنّسبة للعقار نفسه". قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة رقم ١/١/أساس ١٨/١ تاريخ ١/٣/١٩٨٦. مُشار إليه من قبل: محمّد علي فينو: مرجع سابق، ص ٥٢٨.

(٢) مجلّة القانون لعام ١٩٩٥، ص ١٢. وجاء هذا على خلاف ما هو مقرر بالنّسبة لدعوى التعويض المنصوص عليها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦. وقد جاء في حيثيّات القرار ما يلي: "...ومن حيث إنّهُ ممّا يؤيّد ذلك قول وزير سد الفرات في مجلس الشّعب عند مناقشة القانون الذي اقترحت وزارته في حزيران عام ١٩٧١ «من المعروف أنّ سد الفرات سيُشكّل خلفه بحيرة مساحتها ٢٦٢٠ كم² الغمر سيبدأ في تموز عام ١٩٧٣ ولا بدّ خلال الفترة المتبقّيّة التي لا

٢- المحكمة العادية المختصة

إنَّ لفظ المحاكم العادية الوارد في المادة (٣١) جاء مطلقاً دالاً على أنَّ المحكمة العادية الصالحة للنظر في الدَّعوى المقامة لديها استناداً إلى المادة المذكورة هي المحكمة المختصة بأمثال هذه الدَّعوى وفق أحكام الاختصاص النَّوعي الوارد في قانون أصول المحاكمات^(١). فإذا كانت الدَّعوى تتعلَّق بعقار أو حق عيني على عقار فإنَّ الدَّعوى من اختصاص محكمة البداية الشَّامل عملاً بالمادة (٨٣)^(٢) من أصول المحاكمات المدنيَّة السَّوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ والتي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه، وقرار المحكمة العادية قابلٌ للاستئناف وقرار محكمة الاستئناف مبرمٌ غير قابل للنقض^(٣).

تزيد عن اثنين وعشرين شهراً أن تقوم بجميع عمليَّات التَّحديد والتَّحرير لتعيين وتحديد حقوق المواطنين في تلك الأراضي سواء كان ذلك في منطقة الغمر أو مناطق التَّوطين الجديدة الموجودة حالياً في المشروع الرائد وبالطَّبع فإنَّه لا بُدَّ بعد إجراء عمليَّات التَّحديد والتَّحرير من إجراء عمليَّات الاستملاك ونحن مضطرون خلال هذه المدة لإنهاء هذه العمليَّات قبل أن تغمر الأراضي بالمياه» فإذا كانت الأراضي ستغمر بالمياه أو ستكون مناطق توطین جديدة فهل يُعقَّل أن يترك المشرع مهلة خمسة عشر عاماً للمدعاة بالحقوق في أراضي إمَّا مغمورة بالمياه أو زالت معالمها عن طريق إنشاء قرى نموذجية وتغيير طبيعة الأرض عن طريق إحداث أقنية وطرقا وبساتين وغير ذلك وممَّا يستحيل معه التَّحقيق من أدلَّة الدَّعوى ووسائل إثباتها من إجراء الكشف على العقار الذي زالت معالمه وسماع الشَّهود وإجراء الخبرة ممَّا يذل على أنَّ المشرع قد قصد البت بالحقوق خلال مهلة السَّنتين قبل الغمر أو تغيير معالم الأرض سواء لجهة المطالبة بالعين أو المطالبة بالنَّعويض".

^(١) درج القضاء في سوريَّة على اعتبار المحكمة المختصة بنظر هذه الدَّعوى، هي محكمة البداية. دون أي تعليل لمستنده في ذلك. (للمزيد انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جار الله الألوسي: مرجع سابق، ص ١٠١).

^(٢) للوقوف على النَّص الكامل للمادة راجع: هامش رقم (١)، ص ٣٢ من هذا البحث.

^(٣) أُضيفت الفقرة (ب) إلى المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٦٢٦ بموجب القانون ١٤٩ تاريخ ١٩٥٨/٩/١٥ حيث نصَّت على: "تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدَّعوى المقامة وفق أحكام هذه المادة تابعة للاستئناف ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير تابع لأي طريق من طرق المراجعة". أمَّا في لبنان فإنَّ أحكام المحاكم العادية الصَّادرة في الدَّعوى

وإذا كان النزاع يدور حول إثبات كون العقار (وفقاً) أم لا فإن البت في وقفية العقار أو عدمها يقع ضمن اختصاص المحكمة الشرعية؛ لذلك يتوجب على المحكمة العادية الواضحة يدها على دعوى فسخ التسجيل المقامة لديها بموجب أحكام المادة (٣١) أن تجعل هذه الدعوى مسألة مستأخرة، وتُلزم صاحب العلاقة بمراجعة المحكمة الشرعية فيما يتعلق بإثبات وقفية العقار، وترجى النظر في دعوى فسخ التسجيل لما بعد صدور الحكم الشرعي بشأن الوقف. وأحكام المحاكم العادية قابلة للاستئناف ولا تقبل أي طريق من طرق المراجعة. وبالتالي فإن سقوط حق المطالبة بعين العقار من جراء انقضاء مدة السنتين يجعل التنفيذ العيني مستحيلاً بحكم القانون.

وعليه فإذا ما تقدّم مشتري العقار بدعواه على من سجّل العقار على اسمه قيداً في أثناء التّحديد والتّحرير مطالباً بتنفيذ عقد البيع قبل التّحديد والتّحرير وبعد مضي السنتين فإنّ دعواه تُرد^(١).

فإذا لم يبرز الشّاري سنده في أثناء عمليّات التّحديد والتّحرير ولم يستعمله في المهلة القانونيّة لحفظ حقّه العيني فلا يمكنه فيما بعد التّذرع بسند يؤيّد (acte reconnaissant, titre nouveau) وجود عقد الشّراء السّابق؛ لأنّ العقد قد بطل مفعوله من حيث نقل المملكيّة بعد عمليّات التّحديد والتّحرير وانقضاء المهل القانونيّة^(٢).

المقامة لديها بموجب المادة (٣١) من القرار ١٨٦ تكون قابلة للتمييز. (أنظر: محمّد شمس الدين: مرجع سابق، هامش رقم ١/ ص ٦٢).

(١) "إنّ جميع أسناد المملكيّة السّابقة لقرار القاضي العقاري وكذلك عقد البيع السّابق لقرار القاضي العقاري لا يبقى لها مفعول بعد انصرام السنتين على صدور ونفاذ قرار القاضي العقاري". تمييز لبناني رقم ٥٧ تاريخ ١٠/١٠/١٩٥٧ شفيق طعمة وأديب استانبولي، ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ٣٣٢.

(٢) قرار محكمة استئناف الشّمال (لبنان) غرفة أولى رقم ١٧٧ أساس ٢٦٥ تاريخ ٢٩/١٠/١٩٧١. وقرار محكمة الاستئناف المدنيّة الأولى - بيروت رقم ١٨٤٧ تاريخ ١٧/١١/١٩٦٠. (شفيق

فإذا اشترى شخص عقاراً قبل التّحديد والتّحرير وسُجّل هذا العقار على أثر هذه العمليّات باسم البائع، فإنّ المشتري يصبح مقيداً بالوضع القانوني الناتج عن هذا التّسجيل، ويتوجّب عليه الطّعن ضمن مهلة السّنّتين والمطالبة بتنفيذ عقد البيع وإلاّ فقد حقّه في عين العقار وتغدو دعواه غير مسموعة^(١).

ولا بُدّ من الإشارة إلى أنّه من حيث المبدأ لا يجوز التّدخل والاعتراض على محاضر التّحديد والتّحرير بعد مضي ثلاثين يوماً على تاريخ إلصاق محضر ضبط ختام عمليّات التّحديد والتّحرير والتي تحدد أطرافها بالمالكين المعارضين الذين تقدّموا باعتراضهم خلال المدّة المنصوص عنها في القانون. ولمّا كان التّدخل نوعين اختصاصياً وانضمامياً (*intervention principale ou aggressive*)^(٢)، فإنّ التّدخل المحظور من دعاوى التّحديد والتّحرير هو التّدخل الاختصامي؛ لأنّه لم يُقدّم خلال المدّة القانونيّة^(٣)، أمّا التّدخل الانضمامي لأحد الخصوم فإنّه ليس ما يمنع ذلك قانوناً طالما أنّه لم يأت بخصم جديد بعد انتهاء مدّة التّدخل

طعنة، أديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة مرجع سابق، ص ٣١٣، ٢٩٧). د. عبد الرزاق أحمد السّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (نظرية الالتزام بوجه عام). الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ٢٥١، فقرة ١٢٩

(١) "إنّ مدّة السّنّتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ المعدّل بالقرار ٤٤٤ ر. لإقامة الدّعى بالمطالبة بالحق العيني هي مهلة إسقاط ولا تُطبّق بشأنها أحكام التّقادم ولا يتوقّف سريانها بإقامة الدّعى، وعليه فإنّ الدّعى المقامة أو المجدّدة بعد الإسقاط المؤقت، وبعد انقضائها غير مسموعة). نقض سوري أساس ١٥٥٩ تاريخ ١٩٥٥/٦/٢١ (شفيق طعنة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٢٥٦).

(٢) تنصّ المادة (١٦١) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السّوري النّافذ رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "يجوز لكلّ ذي مصلحة أن يتدخّل في الدّعى منضمّاً لأحد الخصوم أو طالباً الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدّعى".

(٣) في حال التّدخل الاختصامي بعد مضي السّنّتين فإنّه يُردّ شكلاً. وكذلك فإنّه بعد انقضاء مهلة السّنّتين لا يمكن تقديم دعوى إعادة المحاكمة (م ٢ من القرار ٣٢٣ ل.ر تاريخ ١٩٣٩/١١/٢٢).

والاعتراض، والحكم الذي سيصدر في الدّعى هو لصالح أحد أطرافها المثبتين في محاضر التّحديد والتّحرير ضمن المدة القانونيّة^(١). وإذا رُدَّ اعتراض أحد الورثة على عمليّة التّحديد والتّحرير من قبل القاضي العقاري ومحكمة الاستئناف النّاطرة بقرارات هذا القاضي، فإنّ ذلك لا يمنع باقي الورثة من إقامة

(١) انظر بلاغ وزير العدل في سورية رقم (٥) تاريخ ٢٥/١٠/١٤٢٠ هـ / ١/ ٢٠٠٠ (مجلة القانون: الكتاب الثالث، مطالعات إدارة التشريع - بلاغات وتعاميم - الأبحاث القانونيّة، ٢٠٠٠، ص ٧٦١). وقد جاء فيه ما يلي: "نصّت المادة (٢٠) من القرار ٨٦ ر. لعام ١٩٢٦ المتعلّق بعمليّات التّحديد والتّحرير على أنّه في أثناء مدة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ إلصاق محضر ضبط للختام لعمليّات التّحديد المؤقت في المنطقة العقاريّة يمكن لكل شخص لم يتدخّل في الأمر سابقاً أن يتدخل:

١- بطريقة الاعتراض فيما لو وقع خلاف على وجود حق الملكية. ٢- بطريقة طلب القيد عند وجود ادعاءات تتعلّق باستعمال حق عيني يمكن تدوينه في السّجل العقاري. كما نصّت المادة (٢١) من القرار المذكور على أنّه لا يُقبل أي اعتراض كان أو أي طلب قيد كان بعد انتهاء مدّة الثلاثين يوماً المعيّنة في المادة العشرين، وعدا ذلك يُرقن حكماً الاعتراض أو طلب القيد إذا لم يبرز المتدخّل في الأمر في أثناء المدة نفسها السّنّدات والوثائق الّتي ذكرتها ادعاءاته وله أن يراجع المحاكم العادية وفقاً للمادة (٣١).

يتحصّن من ذلك من حيث المبدأ أنّه لا يجوز التّدخل والاعتراض على محاضر التّحديد والتّحرير بعد مضي ثلاثين يوماً على تاريخ إلصاق محضر ضبط ختام عمليّات التّحديد والتّحرير والّتي تحدّد أطرافها بالمالكين المعارضين الذين تقدّموا باعتراضهم خلال المدة المنصوص عليها في القانون، ويبقى للمعارضين والمدعين بحق من الّذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم حق إقامة الدّعى أمام المحاكم العادية خلال السنتين اللّتين تلتا التّاريخ الّذي يصبح فيه كلّ من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف نافذاً.

ولما كان التّدخل على نوعين اختصاصي وهو أن يطلب المتدخل الحكم لنفسه أو انضمامي والمتمثّل بالتدخل منضمّاً لأحد الخصوم والحكم لذلك الخصم بمطاليبه في الدّعى، والتّدخل المحظور من دعاوى التّحديد والتّحرير هو التّدخل الاختصاصي لأنّه لم يُقدّم خلال المدة القانونيّة، أمّ التّدخل الانضمامي لأحد الخصوم فإنّه ليس هناك ما يمنع ذلك قانوناً طالما أنّه لم يأت بخصم جديد بعد انتهاء مدّة التّدخل والاعتراض، والحكم الّذي سيصدر في الدّعى هو لصالح أحد أطرافها المثبتين في محاضر التّحديد والتّحرير في المدة القانونيّة".

الدَّعوى خلال مهلة السَّنَتين المنصوص عنها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦^(١).

وكذلك فإنّه بانقضاء مهلة السَّنَتين المعيّنة في المادة ٣١/ من القرار ١٨٦ لا يقبل طلب إعادة المحاكمة^(٢)، ويُرَد شكلاً^(٣).

وهكذا نجد أنّ انقضاء مهلة السَّنَتين على قرار التَّنْبِيت يسدل ستاراً على جميع المزايع والادعاءات التي تتناول الملكية أو أي حق عيني آخر وتجعلها غير مسموعة، حتّى ولو اقتصر على التّذرع بصوريّة قيد الأملاك. وتصبح جميع العقود والتّعهدات السّابقة على أعمال التّحديد والتّحرير كأنّها لم تكن ولا يعود لها أيّة حجة ولا تُخَوّل صاحبها غير حق المطالبة بالتّعويض المنصوص عليه في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، كما سنرى في المطلب الثّاني من هذا المبحث.

(١) تمييز لبناني _ غرفة مدنيّة ثانية _ رقم ٧ تاريخ ١٨/١٢/١٩٦١. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: مرجع سابق، ص ٣٠٧).

(٢) م ٢ من القرار ٣٢٣ ل.ر تاريخ ٢٢/١١/١٩٣٩). وقرارات إعادة المحاكمة تخضع للطعن بالنقض في الدّعاوى العقارية التي تكون الدّولة طرفاً فيها فقط. (قرار رئيس الجمهورية المتحدة ٧٠ تاريخ ٩/٦/١٩٥٨).

(٣) نقض سوري أساس (٨٢٤) قرار رقم (٧١٤) تاريخ ٢٠/٤/٢٠٠٩. مجلّة المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، مرجع سابق، ص ٤٣٣.

المطلب الثاني

نتائج عدم إمكانية التنفيذ العيني على العقار بعد انقضاء مدة السنتين في المناطق المحددة والمحرة

ذكرنا سابقاً إنَّ ما عنته المادة (٣١) من القرار ١٨٦ هو إقامة الدّعى بعد مضي السّنتين للطّعن بالحقوق المقيّدة نتيجة عمليّات التّحديد والتّحرير بالاستناد إلى عناصر ومستندات سابقة لهذه العمليّة أو خارجة عن منطوق محضر التّحديد والتّحرير.

فمشتري العقار ممّن قيّد العقار على اسمه قبل التّحديد والتّحرير إذا ما أهمل رفع دعوى في المطالبة بحقه خلال مهلة السّنتين، فإنّه يفقد حقه في إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني ويصبح التنفيذ العيني مستحيلاً، ويصبح القيد الناتج عن أعمال التّحديد والتّحرير مجرداً عن أسباب كسب الملكية أو الحق العيني الذي أدت إليه، ويصبح القيد في حدّ ذاته المصدر الوحيد للحق المتمثّل فيه، ولا يعود من الجائز الطّعن به من أيّ كان؛ وذلك لأنّ الهدف الأساسي من أعمال التّحديد والتّحرير هو تحرير الملكية والحقوق العينية العقاريّة الأخرى وحسم المنازعات الواقعة عليها (puge des droits)، وإعطائها الصّفة النهائيّة وتسجيلها في السّجل العقاري وإعطاء قيود السّجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة^(١).

ولكنّ المشرّع وخلافاً للقواعد العامة أعطى للغير المتضرّر من هذا التّسجيل في حال الغبن فقط حق إقامة دعوى العطل والضرر على مسبّب الغبن (دعوى التعويض البدلي)^(٢)، الأمر الذي يستدعي بيان المستند القانوني

(١) عفيف شمس الدّين: المصنّف في الاجتهاد العقاري، الطبعة الرابعة، بيروت، ١٩٩٦، ص ٣٠، ٥٠، ١٠٥.

(٢) العطل والضرر (dommages-intérêts)، يُعتبر تعويضاً بدلياً (réparation en equivalent)، وهو غالباً مبلغ من النّقد يُعطى للمتضرّر. انظر: جورج ن. شدراوي: مرجع سابق، ص ٧٥. وجاء في

لهذه الدّعى، والأشخاص الذين يحق لهم المطالبة بالتّعويض عن فقدانهم الحق العيني العقاري، والمهلة التي تُسمَع خلالها دعوى العطل والضرر، وكيفية تقدير التّعويض عن فقدان الحق العيني، وهو ما سنبينه وفق الآتي:

أولاً: المستند القانوني لدعوى التّعويض

جاء في المادة (١٧) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦: "لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التّحديد والتّحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تُعتبر وحدها مصدراً لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأي دعوى كانت بعد انقضاء سنتين ابتداءً من التّاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرار القاضي الفرد العقاري، وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصّادر وفقاً لأحكام القرار ١٨٦ الصّادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ قابلاً للتّنفيد. وإذا لم يدون في أثناء هذه المدّة أي اعتراض أو أية دعوى كانت في صحيفة العقار الأساسي أو إذا رُدّت هذه الاعتراضات أو الدّعاوى.

يمكن لذوي الشّأن في حال الغبن فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن. وكلّ ذلك إذا لم تُطبّق عند الاقتضاء القواعد المتعلقة بمسؤولية الدّولة ومأموريها كما هي معيّنة في القوانين النّافذة"^(١).

لكن ما المقصود بالغبن المنصوص في هذه المادة والموجب لرفع

الدّعى؟

الأسباب الموجبة للقرارات ٤٤ ل.ر و ٤٦ ل.ر المؤرخة في ٢٠ نيسان ١٩٣٢ المعدلة لبعض أحكام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ أنه: "وخلافاً لقواعد مرور الزّمن المكسب، وبغية حماية الغير من المحاولات الاحتيالية والتّدليسية التي تكون قد أدّت إلى القيد، فقد أُعطي الغير المتضرّر من التّسجيل، وفي حالة الغش فقط؛ حق إقامة دعوى العطل والضرر على مسبب التّدليس أو على الدّولة، إذا تبين أنّ أحد موظّفيها مسؤول".

^(١) قارن مع نصّ المادة (٥٠) من مشروع قانون التشريع العقاري الموحد. (هامش رقم ٣/،

ص ١٨١ من هذا البحث).

ورد نصّ الفقرة الثّانية من المادة (١٧) في النّصّ اللّبناني للقرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المعدّل كما يلي: "ويمكن لذوي الشّأن إنّما في حالة الخداع فقط أن يقيموا دعوى العطل والضرر على الخادع". وكلمة الغبن الواردة في نصّ المادة (١٧) هي ترجمة لكلمة (DOL) الفرنسيّة ومعناها خدعة لا غبن^(١)؛ لأنّ القرار ١٨٨ صدر باللّغة الفرنسيّة ومن ثمّ تُرجم إلى العربيّة^(٢)، وهو ما عليه في النّصّ اللّبناني.

وقد استقرّ الاجتهاد القضائي لدى المحاكم السّوريّة واللّبنانيّة على أنّ المقصود (بالغبن) المذكور في المادة (١٧) من القرار ١٨٠ هو مطلق الضرر^(٣)، سواء أكان ناتجاً عن عمل فيه معنى الحيلة أو الخداع أم لا، فكلّ عمل يؤدي إلى قيد العقار على اسم شخص مع معرفة من أجرى معاملة القيد بأنّ العقار لا يخصّ ذلك الشّخص - حتّى لو كان العمل سلبياً بسكوت الشّخص عن تسجيل العقار على اسمه^(٤) لافتراض الغش والخداع في هذه الحال - سواء استعمل توصلاً لذلك وثائق أو أوراقاً كاذبة أو مزوّرة، أو أنّه أبرز تأييداً لمطلبه وثائق هي بحد ذاتها صحيحة ولكنها لا تعطيه الحق في

(١) يقابل كلمة الخداع في الفرنسيّة كلمة (LE DOL)، بينما تقابل كلمة غبن (LA LÉSION). والغبن يقع عادةً في مجال العقود، فالغبن المجرد هو اختلال التّوازن بين الأداءات المتقابلة في العقود ذات العوض، ممّا يجعل التّزام أحد طرفي العقد غير متعادل مع التّزام الآخر. بينما الخداع إضافةً إلى كونه عيباً من عيوب الإرادة فإنّه يشكّل خطأً مدنياً يبيح إعمال المسؤولية التقصيرية؛ وذلك لأنّ الخداع يظلّ في مظهره وأثره عملاً غير اجتماعي ولا مشروع، وقد ينطوي أحياناً على الاحتيال. (للتّوسع أنظر: د. عاطف النّقيب: مرجع سابق، ص ٢١٤، ١٩٧، ١٩٦، ٢٣٨، ٢٣٩. ود. محمّد وحيد الدّين سوار: النظريّة العامة للتّزام. الجزء الأوّل، مرجع سابق، ص ١٨٥، ١٧٩. ومعجم القانون: الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٩، ص ١١٩. ونزيه نعيم شلال: دعاوى الغبن. منشورات الحلبي الحقوقية. ٢٠٠١، ص ٥.

(٢) داود التّكريتي: مرجع سابق، ص ١٤١.

(٣) هولو بوظو: شؤون عقارية. مرجع سابق، ص ١٤٠.

(٤) أمل مصطفى رمزي شربا: مرجع سابق، ص ١٢٠.

تسجيل العقار أو الحق العيني العقاري على اسمه كونها غير ناقلة للملكية، أو أنه سجّل العقار بالاستناد إلى إفادته وحدها دون إبراز أي مستند^(١).

وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية أنه: "يُراد بمسبّب الغبن (الغش) كل من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته في عقار لغيره أو من يتقبّل هذه الحقوق وهو يعلم أنها ليست له على اعتبار أنّ الغش مفترض في مثل هذه الحالة"^(٢).

وكذلك يُشترط في الخداع أن يكون معاصراً لأعمال التّحديد والتّحرير وليس لاحقاً لها. وإنّ عبء الإثبات في قضية الغش والتّسجيل المغاير للقانون يكون على عاتق الجهة المدّعية^(٣)، ويكون إثباته بكلّ الوسائل ومنها الشّهادة والقرائن حيث يقع على المدّعي إثبات الأفعال التي تجلّى بها وتعود للقاضي الأساس سلطة تقدير الوقائع المعروضة عليه على أنها تشكل خداعاً أم لا^(٤).

(١) للتّوسع أنظر: أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٢) نقض سوري أساس ٢٣٧ قرار ٤٧٩ تاريخ ١٩٦٠/٦/٢٠ (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٢٦. ومثله أيضاً: نقض سوري ١٠٨٤ أساس ١٠٢٥ تاريخ ١٩٨٥/١١/٢. وقرار محكمة استئناف جبل لبنان المدنية رقم ١٦٣ تاريخ ٢١ آب ١٩٦٣ (شفيق طعمة، أديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٤٥٣، ٤٠٥). ومن الممكن أن يتصوّر وقوع الغش من الدولة كما يمكن توقع وقوع الغش عليها. (للتّوسع انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جاز الله الآلوسي: مرجع سابق، ص ٨٧).

(٣) نقض سوري رقم ١٠٨٤ أساس ١٠٢٥ تاريخ ١٩٨٥/١١/٢ (شفيق طعمة، أديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٤٠٥).

(٤) "إنّ الخداع الذي هو أساس الطّلب ومصدر المسؤولية في الدّعى يُستخرج من وقائع مادّية أو مواقف ويمكن إثباته بسائر الأدلة والقرائن، وإنّ حضور صاحب الأملاك التي حررت على اسم الغير في أثناء تحديد العقار يؤلّف قرينة على انتفاء الخداع ويعود تقديرها لقاضي الأساس". تمييز لبناني - الغرفة المدنية الثالثة رقم ١٥ تاريخ ٢٢ شباط ١٩٦٤ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٤٤٤).

فطلب التعويض يتوقف على ثبوت الخداع في تحديد العقارات^(١)، وإن تحقق الخداع شرط لازم للحكم في دعوى التعويض ولا يمكن أن ينوب عنه أي شرط آخر ولا يمكن التمسك بمبدأ من المبادئ المقررة في القانون المدني كمبدأ الإثراء بلا سبب أو الكسب غير المشروع أو مبدأ الوفاء بغير المستحق أو دفع ما لا يجب^(٢).

ثانياً: الأشخاص الذين يحق لهم المطالبة بالتعويض

يتبين لنا من خلال نص المادة (١٧) من القرار ١٨٨ وأسبابه الموجبة^(٣) أن حق إقامة الدعوى محصور بالمعترضين أو المدعين الذين لم يصدر باعتراضهم أو دعواهم حكم أو قرار استئنافي وفق أحكام هذا القرار، اكتسب الدرجة القطعية^(٤). وبالتالي يتوجب على المدعي أن يثبت أنه لم يدع أمام القاضي العقاري ولا أمام المحكمة العادية خلال السنتين المحددتين في المادة

(١) إن عدم ترتيب المسؤولية التقصيرية الناشئة عن الغش والخداع المنصوص عليها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لا ينفي ترتيب المسؤولية التعاقدية الناشئة عن العقود العادية التي يكون أجزاها طالب التسجيل مع المعقود لهم والتي يتعهد فيها بتسجيل الحق العيني المباع على أسمهم إذا لم يثبت أنه ارتكب غشاً يؤدي إلى تطبيق المادة (١٧) كما في حال ثبوت أن البائع لم يطلب قيد العقار المباع بموجب صك عادي على اسمه وبالتالي فإن المشتري يستطيع بموجب سند البيع مداعة البائع على أساس المسؤولية التعاقدية طالباً إعادة الثمن مع العطل والضرر بمعزل عن الغش والخداع. محكمة استئناف جبل لبنان - رقم ٣٤٩ تاريخ ١٩٥٩/٧/٢٨. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق النّقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٤٣٦). وأنظر أيضاً: د. أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص ٩٠.

(٢) د. إدوار عيد: في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ١٦٩ وما بعد. وأيضاً: د. أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص ٨٩. ومحمود محمد حسن: مرجع سابق، ص ١٦٢.

(٣) انظر: هامش رقم (٢)، ص ١٧٠ - ١٧١ من هذا البحث.

(٤) "لا يحق لمن كان طرفاً في الدعوى أمام القاضي العقاري وفصل فيها بحكم مبرم أن يعود ويطلب بالعطل والضرر استناداً لحكم المادة ١٧ من القرار ١٨٨ وتعديلاته". نقض سوري أساس ٣٢٣ قرار ٤٨١ تاريخ ١٩٦٢/١٠/١٠ (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٤٤).

٣١ من القرار ١٨٨ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨؛ لأنَّه ليس لمن أخفق في اعتراضه على قرار القاضي العقاري وخسر دعواه المؤسَّسة على أحكام المادة (٣١) من القرار ١٨٨ أن يقيم دعوى بالتَّعويض وفقاً لأحكام المادة (١٧) من القرار ١٨٨؛ لأنَّ دعوى استحقاق الحق العيني هي الأصل ودعوى التَّعويض هي الفرع.

فدعوى العطل والضرر المرتكز على الغش التي يمكن إقامتها بعد انقضاء مدَّة السَّنتين للتَّسجيل لا تُسمع مطلقاً إذا كان قد سبقها بين المدَّعي نفسه والأشخاص الذين سُجِّلت الملكية على أسمهم دعوى تتعلَّق بأساس الملكية حُكم بها بملكيَّة الجهة المدَّعي عليها للعقارات؛ لأنَّ المطالبة بالتَّعويض يُشترط بها أن يكون المدَّعي مالِكاً وأن يكون قد بُخسَ حقُّه بالملكيَّة لانقضاء سنتين على تسجيل العقار على اسم غيره دون أن يتقدَّم بدعوى التَّنفيذ العيني؛ لأنَّه لا يمكن إعادة طرح الدَّعوى بالموضوع نفسه أمام المحاكم مرَّةً أخرى^(١).

وهو ما كرَّسته الهيئة العامة لمحكمة النِّقض السَّوريَّة في قرارها رقم (٥٥) أساس (٢٦٢) تاريخ ٢٤/٣/٢٠٠٣ بقولها:

"دعوى المطالبة بالتَّعويض مرهونة بعدم إقامة دعوى المطالبة بالحق العيني أو إقامتها والعدول عنها إلى المطالبة بالتَّعويض. إذا انتهت دعوى الحق العيني بالردِّ فلا يعود من الجائز المطالبة بالتَّعويض عن هذا الحق الذي انتهى بالردِّ"^(٢).

أي أنَّ جميع الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من أحكام المادة (٣١) من القرار ١٨٦ يحق لهم رفع الدَّعوى إذا ما فوَّتوا الاستفادة من مهلة السَّنتين المذكورة.

(١) أمل مصطفى رمزي شربا: مرجع سابق، ص ١١٩.

(٢) عبد القادر جبار الله الألوسي: مجموعة القواعد القانونيَّة التي أقرَّتها الهيئة العامة لمحكمة النِّقض من عام ٢٠٠١ حتَّى ٢٠٠٤. الجزء الرَّابع، مرجع سابق، ص ٥٩٩.

وُثِرَف هذه الدَّعوى في مواجهة الشَّخص الَّذي صدر عنه الخداع الَّذي أدَّى إلى قيد العقار باسم غير المالك حتَّى ولو لم يجرِ هذا القيد باسم الخداع نفسه، بل جرى باسم شخص سواه، ولا يختلف الأمر فيما لو قُيِّدَ العقار على اسم الشَّخص الَّذي أجرى الخداع نفسه ثمَّ انتقل العقار شراءً إلى اسم شخص آخر استناداً لهذا القيد^(١).

ولابدَّ من الإشارة إلى أنَّ إقرار وتنازل من سَجَّلَ العقار على اسمه في التَّحديد والتَّحرير يحجب عن المدَّعي المطالبة بقيمة العقار كتعويض ويبقى حق المدَّعي محصوراً بعين العقار، وإقرار الجهة المدَّعي عليها بحق المدَّعية لا يُعتبر تعسفاً في استعمال حقِّها؛ لأنَّه واجب عليها يمليه عليها وجدانها وضميرها، ولا يُعاقب الإنسان إنَّ هو استجاب لنداء ضميره ووجدانه وأعاد الحق لصاحبه^(٢).

ثالثاً: المهلة التي تتم خلالها دعوى العطل والضرر

لم تُعيَّن المادة (١٧) من القرار ١٨٨ مهلة لرفع دعوى التَّعويض. وبعد صدور القانون المدني السوري حصل جدل أمام القضاء بشأن المهلة التي تُسمَّع خلالها دعوى العطل والضرر، وهل يسري على هذه الدَّعوى التَّقدم

(١) د. أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص ٨٩-٩٠.

(٢) نقض سوري رقم (١٢٠) أساس (٤٩٤) تاريخ ١٢/٢/١٩٨٦. وجاء في قرار آخر: "إنَّ الحجية المطلقة المعطاة لأسناد التَّمليك المنظَّمة نتيجة عمليَّات التَّحديد والتَّحرير شُرِعت لمصلحة من سَجَّلَ العقار على اسمه، ولا شيء يمنعه من التَّنازل عنها، وإنَّ إقرار من سَجَّلَت له العقارات بالتَّنازل عن التَّسجيل يحجب عن المدَّعي المطالبة بقيمة العقار كتعويض". نقض سوري رقم ٢٥١ أساس ٢٠٨٤ تاريخ ٢١/٢/١٩٨٣ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التَّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٢٩١، ٢٨٤).

العادي أو التّقديم المنصوص عليه في المادة (١٧٣) من القانون المدني بدعوى التّعويض عن العمل غير المشروع^(١).

وقد استقرّ الاجتهاد القضائي في سورّيّة على أنّ دعوى العطل والضرر المنصوص عليها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ تتقدم بانقضاء (١٥) عاماً التي تلي تاريخ انقضاء مدّة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار (١٨٦)^(٢)، وهو ما أكدته محكمة النّقض السّوريّة بقولها:

"إنّ دعوى الغبن تتقدم بالتّقديم الطّويل المحدّد بخمسة عشر عاماً وهذه المدّة تبدأ من تاريخ انقضاء مدّة السنتين التي يحق للمتضرر خلالها الادعاء بفسخ سندات التّملك"^(٣).

^(١) تنصّ المادة (١٧٣) من القانون المدني على أنّه: "تسقط بالتّقديم دعوى التّعويض الناشئة عن الضرر غير المشروع بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالشّخص المسؤول عنه. وتسقط هذه الدّعوى في كلّ حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع".

^(٢) هولو بوظو: شؤون عقاريّة. مرجع سابق، ص ١٤٠. وجاء في كتاب التّقديم المُسقط للمحامي ياسين غانم ما يلي: "وتُقام دعوى التّعويض البدلي في القطر العربي السّوري خلال خمس عشرة سنة تبدأ من تاريخ انتهاء السنتين المنصوص عنها في أحكام المادة (٣١) من القرار ١٨٦، والتّقديم (مرور الزّمن) في دعوى التّعويض البدلي يخضع لأسباب انقطاع التّقديم ووقفه المنصوص عنه في الأحكام العامة وفي القانون المدني". (ياسين غانم: التّقديم المُكسب والمُسقط، الطّبعة الثّانية، ص ٢٦٥). ويبدو لنا هذا منطقاً سليماً لأنّ القرار (١٨٨) فرض شروطاً ووقتاً معيّناً لممارسة هذه الدّعوى خلافاً للقاعدة العامة في دعوى التّعويض المنصوص عنها في المادة (١٧٣) وبالتالي من المتوجّب تمييزها عن باقي الدّعاوى.

^(٣) نقض سوري رقم ١٩٣٩ أساس ١٥٥٧ تاريخ ١٠/٢٣/١٩٨٢ ومثله أيضاً: قرار رقم ١٢١٥ أساس ٣٠٨٤ تاريخ ٢٤/٧/١٩٨٤. (شفيق طعمة، أديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٤٣١، ٤٢٥). وهذا المبدأ الذي كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النّقض السّوريّة في قرارها رقم (١٨٨) أساس (٨٩) تاريخ ١٩/٢/١٩٩٤ بقولها: "أمّا المطالبة بالتّعويض عن عقار سُجّل باسم الغير نتيجة أعمال التّجميل وإزالة الشّيوخ بموجب أحكام المرسوم التّشريعي رقم (١٦٦) تاريخ ١٦/١٢/١٩٦٧ فتبقى مسموعة خلال مدّة التّقديم الطّويل". (عبد

وقد علّلت محكمة النقض اجتهادها بأنّ دعوى العطل والضرر المذكورة أُحْدِثَتْ بموجب قانون خاص هو قانون السّجل العقاري رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦ المعدّل، أي قبل صدور القانون المدني لذلك لها طبيعة خاصة بها، وبما أنّه لم يَرِد نصّ في القانون على نوع للتّقديم خاص بها لذلك فإنّها تخضع للتّقديم العادي^(١) - فهي تنقطع وتتوقّف بالأسباب التي تؤدّي إلى وقف التّقديم وانقطاعه^(٢) - وتسقط بانقضاء الخمس عشرة سنة التي تلي انقضاء مدّة السنتين المنصوص عنها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦^(٣).

القادر جاز الله الألويسي: مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ١٩٨٨ حتّى ٢٠٠١. الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ٣٧٨). وانظر أيضاً: محمد أحمد العبيدي: دعوى التّعويض المقامة وفقاً لأحكام المادة (١٧) من القرار ١٨٨ ل ر لعام ١٩٢٦، مجلّة المحامون العددان ١، ٢ لعام ٢٠٠٨، السّنة ٧٣، ص ٢٨-٣٢.

(١) د. محمد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، ص ٥٣٦.

وقد نصّت المادة (١٦٦٠) من المجلّة العدليّة على أنّه: "لا تُسمّع دعوى الدّين والوديعة والعقار المملوك والميراث وما لا يعود من الدّعاوى إلى العامّة ولا إلى أصل الوقف في العقارات الموقوفة كدعوى المقاطعة أو التّصرّف بالإجارتين والتّولية المشروطة والغلّة بعد أن تُركت خمس عشرة سنة". وتنصّ المادة (٣٧٢) من القانون المدني السوري على أنّه: "يُتّقدم بالالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة فيما عدا الحالات التي ورد عنها نصّ خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات التّالية:".

ولا بُدّ من الإشارة إلى أنّ أحكام التّقديم المنصوص عنها في مجلّة الأحكام العدليّة جاءت شاملة لم تُفرّق بين ما يتعلّق بدين أو عقار ولا يتعلّق بالنّظام العام. (نقض سوري أساس ١١٢٧ قرار ٩٢٠٣ تاريخ ١٢/٢٦/١٩٦٠ مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الأوّل، مرجع سابق، ص ٢٧٩).

(٢) "١- التّقديم الوارد في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ يخضع لأسباب الوقف والانقطاع المقرّرة في أحكام القانون". نقض سوري غرفة مدنيّة ثانية أساس (٢٦٤٦) قرار رقم ١٨٢٠ تاريخ ١٥/٦/٢٠٠٣ (مجلّة المحامون. العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٤ السّنة ٦٩، ص ١١٤٨).

(٣) نقض سوري رقم ١٣٤٥ أساس ١٣٨٨ تاريخ ٢٩/١٠/١٩٧٨ (شفيق طعمة، أديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ٤١٣).

ويبدو أنَّ نصَّ المادة (١٧) قد جاء بنتائج مهمّة حيث جَنَّب البلاد الفوضى وحفظ حقوق المواطنين؛ وذلك نظراً لطبيعة الحياة الاجتماعيّة في سورية وانتشار الأميّة والجهل بين السّكان، لكن مع تطوّر الحياة الاقتصاديّة وازدياد الوعي القانوني، وبانتهاء عمليّات التّجميل وإزالة الشّيوخ في مختلف المجالات، تبدّل الاجتهاد القضائي أخيراً واستقرّ على اعتبار المهلة المنصوص عليها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ هي من مهل السّقوط الّتي لا تتوقّف^(١)، وهو ما كرّسته الهيئة العامّة لمحكمة النّقض بقرارها رقم (٣٣)

(١) وهو خلاف ما سار عليه القضاء اللّبناني حيث جاء في قرار استئناف جبل لبنان رقم ٤١٢ تاريخ ١٦/٨/١٩٥١ ما يلي: "دعوى التّعويض تخضع لمرور الزّمن العشري. إذا كانت دعوى الحقّ العيني تخضع لمرور الزّمن المنصوص عليه بالمادة ٣١ من القرار ١٨٦ الّذي هو في الحقيقة ميعاد سقوط، فإنّ دعوى التّعويض تختلف عن تلك الدّعى وتخضع لمرور الزّمن العادي المحدّد بعشر سنوات". عفيف شمس الدّين: المصنّف في الاجتهاد العقاري. الطّبعة الرابعة، بيروت، ١٩٩٦، ص ٧٥.

وهنا يجدر التّنويه إلى أنّ مدّة التّقديم الطّويل في القانون اللّبناني هي عشر سنوات وليس ١٥ سنة كما هو الحال في التّشريع السّوري. انظر: جورج ن. ش دراوي: مرجع سابق، ٦٨. وتجدر الإشارة إلى أنّ المادة الثّانية من القانون المنشور بالمرسوم (٩٧٩٤) تاريخ ٤/٥/١٩٦٨ المنشور في الجريدة الرسميّة عدد (٣٨) سنة ١٩٦٨ في لبنان نصّت على أنّه: "يجب أن تُقام الدّعى بالتّعويض العيني أو البدلي في مهلة عشر سنوات تبتدئ من تاريخ انقضاء مهلة الادّعاء بالحقّ العيني المعيّنة بالمادة (٣١) من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ والمادة ١٧ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦". كما نصّت المادة الثّالثة منه على أنّه: "لا تحدث الدّعى بالتّعويض العيني آثارها إزاء الغير إلّا من تاريخ تسجيلها في السّجل العقاري".

وهذه المدة هي مدة مرور زمن تخضع لأسباب الانقطاع والإيقاف المحدّد لمرور الزّمن، ويترتّب على ذلك أنّ تقديم دعوى للمطالبة بعين العقار خلال مهلة السّنتين وعدم الفصل بها إلّا بعد مضي مهلة السّنتين، يجعل مدّة العشر سنوات لرفع دعوى التّعويض البدلي تبدأ من تاريخ صدور الحكم، لأنّ من شأن الدّعى ما دامت قائمة قطع مرور الزّمن بالنّسبة إلى دعوى التّعويض. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١١٧). ويبدو أنّ المشرّع اللّبناني أراد إخضاعها للتّقديم العادي، وكان الأوّل به عدم النّص عليها.

تاريخ ٢٠٠٢/٢/٤^(١)، وهو ما سارت عليه محكمة النقض في قراراتها المتعاقبة حيث جاء في قرارها رقم (١٢١٢) الصادر عن الغرفة المدنية الثانية في الدعوى رقم (٥٢٤) تاريخ ٢٠٠٩/٦/١٥ ما يلي:

"مهلة إقامة الدعوى المنصوص عنها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ ل.ر. لعام ١٩٢٦ هي مهلة سقوط لا تنقطع بالأسباب التي تؤدي إلى قطع التقادم"^(٢).

وهذا الجدل والاختلاف في الاجتهاد حول طبيعة المهلة المنصوص عنها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ ل.ر. لعام ١٩٢٦، حسمه المشرع السوري أخيراً بإصدار المرسوم التشريعي رقم ٤٨ تاريخ ٢٠٠٨/٩/١٠، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:

"تُضاف إلى المادة (١٧) من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ المتضمن نظام السجل العقاري بعد عبارة (مسبب الغبن) العبارة الآتية:

"وتسقط هذه الدعوى بالتقادم بمضي مدة خمس سنوات".

وهذا التعديل جاء في محله القانوني لتبذل الزمان والمكان والحاجات الاجتماعية ومواكبةً للاجتهاد القضائي وحسماً للجدل والاختلاف^(٣).

(١) محمد أحمد العبيدي: العبث بالاجتهاد القضائي المستقر. مجلة (المحامون)، الأعداد: ٣، ٤، ٥،

٦ لعام ٢٠١٢، ص ٣٣٦ حتى ص ٣٤١.

(٢) المحامون: العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١ السنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٤٦٩.

(٣) ورغم صدور المرسوم التشريعي المذكور وحسم المسألة بشأن المهلة، فقد صدرت بعض القرارات عن محكمة النقض بصورة مخالفة صريحة للنص القانوني واعتبرت أن المهلة هي مهلة تقادم مدتها خمسة عشر عاماً ومنها: قرار الغرفة المدنية في محكمة النقض السورية رقم (٢٦٧٩) أساس (١٧٣٣) تاريخ ٢٠١١/٧/٢٥، مشار إليه من قبل: محمد أحمد العبيدي: العبث بالاجتهاد

القضائي المستقر، مرجع سابق، ص ٣٣٦-٣٤٠.

ويبدو لنا أنَّ المشرِّع - وكما يرى بعض الفقه^(١) - لم يكن موفقاً في صياغته الفنيَّة للمادة المذكورة حيث ذكر كلمة (التَّقادم) ممَّا يفسح المجال لتفسيرات واجتهادات مختلفة بشأنها^(٢)، وكان الأفضل صياغتها على الشَّكل التَّالي:

"ويمكن لذوي الشَّأن في حال الخداع فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن وتسقط هذه الدَّعوى بمضي خمس سنوات"^(٣).

ودعوى العطل والضرر لا يمكن إقامتها إلَّا بعد أن يفقد المالك حقَّه في المطالبة بعين العقار، أي بعد انقضاء مدَّة السنتين المبيَّنة في المادة (١٧) من القرار ١٨٨، ومرور الزَّمن لا يبدأ إلَّا من التَّاريخ الَّذي يحقَّ فيه لصاحب الحق إقامة دعواه، وبالتالي فالمهلة تُحسب ابتداءً من انقضاء السنتين^(٤).

-
- (١) محمد أحمد العبيدي: العبث بالاجتهاد القضائي المستقر. مرجع سابق، ص ٣٣٦ - ٣٤٠.
- (٢) اعتبرها البعض مهلة مرور زمن، وتخضع بالتَّالي لأسباب الانقطاع والوقف المقرَّرة لمرور الزَّمن في القانون المدني. (انظر: محمود محمَّد حسن: مرجع سابق، ص ١٦١).
- (٣) نصَّت المادة (٥٠) من مشروع التَّشريع العقاري الموحد على أنَّه: "أ- إن القيود المتعلِّقة بالحقوق العينية العقارية المسجلة في سجل الملكية، وفق مضمون محاضر التحديد والتحرير، لها قوة ثبوتية مطلقة، على أنَّه يمكن للمدعين بحق ما، ولمن رُقن اعتراضهم بشأن هذه القيود أن يقيموا الدعوى لإثبات حقهم خلال سنتين، وفقاً لأحكام المادة (٢٨) من الباب الأول الناطم لأعمال التحديد والتحرير. ب- إذا انقضت السنتان المنصوص عليهما في الفقرة السابقة ولم تدون خلالهما أي دعوى في صحيفة العقار أو ردت هذه الدعوى، فإن القيود المذكورة تكتسب قوة ثبوتية مطلقة، لا يجوز معها إقامة أية دعوى كانت بشأنها، وهذا لا يحول دون إقامة دعوى التعويض في حال توجبه". ويبدو أنَّ المشرِّع لم يحدِّد مهلة معيَّنة لإقامة الدَّعوى ممَّا يدل على أنَّه أراد إخضاعها للقواعد العامة في القانون المدني.
- (٤) "١- إنَّ من رُقن اعتراضه من قِبَل القاضي العقاري لا يملك حقَّ الرجوع بالتَّعويض على مسبب العطل والضرر إلَّا بعد انقضاء سنتين على هذا التَّرقين ٢- يبدأ سريان التَّقديم بالتَّعويض بعد انقضاء حق المدعاة بعين العقار". نقض سوري أساس ١٠٨ قرار ٥٣٧ تاريخ ١١/١١/١٩٥٩ (مجموعة المبادئ القانونيَّة المقرَّرة في محكمة النقض من قِبَل الدائرة المدنيَّة الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الأوَّل، مرجع سابق، ص ٢٧٤ وشفيق طعمة، أديب استانبولي: ملحق التَّقنين المدني في الأنظمة العقاريَّة. مرجع سابق، ص ٤٠٤.

ولابدّ من الإشارة إلى أنّ المدّعي يستطيع أن يعدل من طلب التّنفيد العيني إلى طلب التّعويض فإذا أقام المدّعي دعوى بفسخ التّسجيل، وتبيّن من الوقائع أنّ دعوى الفسخ قدّمت بعد انقضاء مهلة السّنّتين المحدّدة في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ فلا مانع يحول دون تقديم طلب عارض بالتّعويض^(١)، وهو ما يُعدّ صحيحاً للطلّاب الأصلي^(٢). وهو ما أكّدته محكمة النّقض بقولها:

"إذا أُقيمت دعوى بفسخ تسجيل بعد انتهاء مهلة السّنّتين للاعتراض على قرار التّحديد والتّحرير فلا مانع من تقديم طلب عارض بتصحيح دعوى الفسخ لاستحالته إلى دعوى تعويض"^(٣).

ويحقّ له ذلك ابتداءً أمام محكمة الاستئناف، ولا يُعتبر العدول عن طلب التّنفيد إلى طلب التّعويض من الطّلّبات الجديدة (demandes nouvelles)؛ لأنّ الحق بطلب التّعويض يُثبت له مع المطالبة بالتّنفيد العيني^(٤). وهو ما كرّسته محكمة النّقض السّوريّة بقولها:

"الاجتهاد القضائي مستقر على إعطاء الحق للمدّعي بطلب التّنفيد العيني أو الفسخ مع التّعويض، وأنّه من حقّ المدّعي الطّاعن الذي كان قد طالب بالتّنفيد العيني أن يعدل عن طلبه البدلي ولو كان ذلك لأوّل مرّة أمام محكمة الاستئناف"^(٥).

(١) د. رزق الله الانطاكي: مرجع سابق، ص ١٧١.

(٢) تنصّ المادة (١٥٩) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السّوري النّافذ على أنّه: "للمدّعي أن يقدّم من الطّلّبات العريضة: أ_ ما يتضمّن تصحيح الطّلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبيّنت بعد رفع الدّعوى".

(٣) نقض سوري أساس ٣٣٢٣ قرار رقم ١٧١٣ تاريخ ١٩/١١/١٩٨٠ مجلة (المحامون)، ١٩٨٣، ص ٤٠٣.

(٤) أحمد أبو الوفا: التّعليق على نصوص قانون المرافعات. الطّبعة السّادسة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ٩٠٩. وانظر أيضاً: علي محفوظ: القيود الواردة على مبدأ التّنفيد العيني، مرجع سابق.

(٥) نقض سوري غرفة مدنيّة ثانية. أساس رقم (٤٨٨) قرار رقم (٢٣٥) لعام ٢٠٠٢ مجلّة القانون، مجموعة المبادئ القانونيّة التي قرّرتها محكمة النّقض، الكتاب الأوّل، الأحكام المدنيّة لعام

والسؤال هنا يثور فيما إذا كانت دعوى المطالبة بعين العقار المقدّمة بعد

انقضاء مدة السنتين تقطع التقادم على دعوى المطالبة بالعدل والضرر؟

ذهبت محكمة التمييز اللبنانية في بعض اجتهاداتها إلى أنّ المطالبة بعين الشيء يقطع مرور الزمن على حق المطالبة بالبدل التقدي الذي يقوم مقام الشيء المفقود، وقد علّلت ذلك بأنّ المطالبة بالحق الأصلي تعني أنّ المدعي بالحق لا يتنازل عن حقه، ولا يهمل المطالبة به، وأنّه يظهر رغبته في أن يستعيده، أو أن يأخذ مكانه ما يمكن أن يقابل قيمته من أموال نقدية، إذ لم يعد له حق على العين المعنية، وإن إظهار هذه الرغبة رسمياً هو وحده كافٍ لقطع مرور الزمن عن المطالبة ببدل الشيء المختلس^(١).

٢٠٠٢، مرجع سابق، ص ١٥٢. وانظر أيضاً: صورة عن قرار محكمة الاستئناف المدنية الخامسة في اللأذقية رقم (٥٨٥) أساس (٣٥٩٠) تاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٩. ص ٤٨٢ - ٤٨٦ من هذا البحث.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المادة (٣٤٣) من قانون التجارة السوري (الملغى) الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٩ لعام ١٩٤٩ كانت تنص في الفقرة (ب) منها على أنّه: "لا يحق للفريق الذي طلب من المحكمة فسخ العقد أن يطلب التنفيذ بعد ذلك، أمّا الذي قدم طلب التنفيذ فيحق له أن يبدله بطلب الفسخ"، وفي الفقرة (٣) على أنّه: "لا يقبل إنفاذ الالتزام بعد إقامة دعوى الفسخ". ويبدو هذا تقييداً من المشرع لحرية الأفراد في تحديد التزاماتهم وهو ما يتنافى وما تتجه إليه أغلب القوانين في تغليب مبدأ حرية التعاقد، ويبدو أنّ المشرع السوري تنبّه إلى ذلك فنص في الفقرة الثانية من المادة (١١٣) من قانون التجارة السوري الجديد رقم (٣٣) تاريخ ١٢/٩/٢٠٠٧ على أنّه: "في العقود التي ترتّب التزامات متقابلة إذا لم يوف أحد الطرفين بالتزاماته وطلب الآخر التنفيذ العيني جاز له العدول عنه إلى طلب فسخ العقد، أمّا إذا طلب فسخ العقد فله العدول عنه إلى طلب التنفيذ ما دام ذلك ممكناً، ولا يُقبل من المدين تنفيذ الالتزام بعد مطالبة الدائن بالفسخ ما دام متمسكاً به".

(١) تمييز لبناني رقم ٣٣ أساس ١٢ تاريخ ١٩٧٥/٤/٦ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّفتين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٤٣٣). وجاء في قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم ٤ تاريخ ١٩٧٤/١/٩: "وبما أنّه يجب أن تُقام دعوى التعويض البدلي في مهلة العشر سنوات من تاريخ انقضاء مهلة الادّعاء بالحق العيني والمطالبة بالأصل، أي بعين العقار، تشمل المطالبة

ونحن نميل للرأي القائل: إنَّ دعوى العطل والضَّرر هي دعوى من نوع خاص وردت في قانون خاص على سبيل الاستثناء من القواعد العامة؛ لأنَّ من يتقدَّم بدعوى المطالبة بعين العقار ويخسر دعواه فإنَّه يفقد حقَّه في المطالبة بالتَّعويض المؤسَّس على حكم المادة (١٧) كما مرَّ معنا، وإنَّ تقديم دعوى المطالبة بعين العقار بعد انقضاء مدَّة السَّنَتَيْن المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ يجعلها مردودة شكلاً لتقديمها بعد المدَّة القانونيَّة، وعلى هذا الأساس فإنَّها لا تقطع مرور الزَّمن على دعوى العطل والضَّرر^(١)، فضلاً عن أنَّ مهلة رفع الدَّعوى هي مهلة سقوط كما أسلفنا وبالتالي لا تخضع لأسباب وقف التَّقديم وانقطاعه بخلاف ما هو عليه في القضاء اللَّبناني.

وبما إنَّ دعوى العطل والضَّرر ناشئة عن عمل غير مشروع قام به المدين بحق الدَّائن عندما سجَّل العقار خلال التَّحديد والتَّحرير باسمه بدلاً من الدَّائن الَّذي هو المالك الحقيقي، فإنَّه لا يتوجَّب إعدار المدين ليكون التَّعويض مستحقاً^(٢).

بالفرع وبالتالي تقطع مرور الزمن بشأن الفرع المذكور". المحامون العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٤، مرجع سابق، ص ١١٥٠، عفيف شمس الدِّين: المصنَّف في الاجتهاد العقاري. مرجع سابق، ص ٨٠. وجاء في قرار محكمة استئناف بيروت المدنية الأولى عكس ذلك: "إنَّ دعوى المطالبة بعين العقار التي تُرد شكلاً لمرور أكثر من سنتين على تثبيت محضر التَّحديد والتَّحرير لا تقطع مرور الزَّمن على دعوى التَّعويض المنصوص عليها في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ والمادة (٣١) من القرار ١٨٦". قرار رقم (١١٨٥) تاريخ ١٩٦١/٦/٢٢ - (ن ق ل) لعام ١٩٦١، العدد السادس، ص ٤٦١. مشار إليه من قِبَل: محمد علي فينو، مرجع سابق، ص ٥٣٠.

^(١) شفيق طعمة، أبيب استانبولي: ملحق النَّقَّين المدني في الأنظمة العقاريَّة. مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٤٣٥.

^(٢) تنصَّ المادة (٢٢١) من القانون المدني السُّوري على أنه: "لا ضرورة لإعدار المدين في الحالات الآتية: آ _، ب _ إذا كان محلَّ الالتزام تعويضاً ترتَّب على عمل غير مشروع". وانظر أيضاً: د. محمَّد وحيد الدِّين سوار: الحقوق العينيَّة الأصليَّة. مرجع سابق، ص ٥٣٦.

لكن السؤال الذي يطرح نفسه هل يحق إقامة دعوى التعويض قبل انتهاء

مدة السنتين خلافاً لنص المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦؟

استقرَّ اجتهاد محكمة النقض السورية على أنه لا يجوز رفع دعوى التعويض إلا بعد انقضاء حق المدعاة بعين العقار، وهو الوقت الذي يصبح فيه من رُقن اعتراضه قادراً على المطالبة بالحق بمقتضى المادة (٣٧٨) من القانون المدني^(١).

ومن جهة أخرى فإن المدعي (المالك الحقيقي) لا يستطيع المطالبة بالتنفيذ العيني خلال مدة السنتين بصريح نص المادة (١٣) من القرار ١٨٨، إذا ما بيع العقار إلى الغير حسن النية خلال مدة السنتين^(٢)، وبالتالي فإن اكتساب الغير حسن النية حقاً عينياً على العقار يجعل التنفيذ العيني مستحيلًا، وبالتالي فإن المدعي يفقد حقه بالمطالبة بعين العقار.

ويستطيع المدعي في هذه الحالة إقامة دعوى شخصية ضد من تسبب بالضّرر لمطالبته بما يوازي قيمة حقه الذي فقده كما تقضي به الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القرار ١٨٨، ودعوى التعويض هذه لا تخضع لوجوب شرط الخداع فهي تختلف عن الدعوى المقررة في المادة (١٧) من القرار ١٨٨ والتي ترمي إلى المطالبة بالتعويض عن العطل والضرر اللاحق بالمالك الحقيقي في حال قيد العقار باسم شخص آخر في أثناء عمليات التحديد والتحرير شرط أن يُثبت وقوع خداع أو غش ممّن مُسح العقار باسمه^(٣) وقد انبرم القيد بانقضاء مدة السنتين، وإنّما تخضع لقواعد المسؤولية المقررة في القانون المدني^(٤).

(١) نقض سوري أساس ١٠٨ قرار ٥٣٧ تاريخ ١١/١١/١٩٥٩. (انظر: هامش رقم (٤)، ص ٢٠٧ من هذا البحث. ونصّت الفقرة الأولى من المادة (٣٧٨) من القانون المدني السوري على أنه: "١- لا يبدأ سريان النّقادِم فيما لم يرد فيه نصّ خاص إلا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحقّ الأداء".

(٢) انظر: ص ١٦٢-١٦٣ من هذا البحث.

(٣) أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٢٣١.

(٤) ومن هذا الرأي أمين بركات سعود حيث يقول: "يمكن المطالبة بالحق الشخصي قبل انتهاء مدة السنتين كما لو تم بيع العقار إلى الغير حسن النية خلال السنتين وفي هذه الحالة فإن دعوى

رابعاً: كيفية تقدير التعويض

بيننا أن المدعي يقع عليه واجب إثبات العلاقة السببية بين فعل المدعي عليه والضرر الذي لحق به ولا يُشترط منه أن يثبت وجود وسائل احتيالية، والمحكمة تقوم باستنبات الضرر بجميع وسائل الإثبات من وثائق خطية أو تحقيق محلي أو البينة الشخصية.

والأصل في التعويض أن يكون شاملاً لما لحق المدعي من خسارة وما فاتته من كسب عملاً بصراحة نص المادة (٢٢٢) من القانون المدني السوري^(١)، لذلك يجب أن يُقدّر الضرر بتاريخ حصوله^(٢) إلا إذا كان قد ازداد تدريجياً كما لو ارتفعت قيمة العقار، فإن القاضي له أن يقدر الضرر بتاريخ الحكم الصادر عنه^(٣)، حيث إن التعويض عندئذ لا يشمل قيمة العقار فقط بتاريخ حصول الضرر، بل يشمل أيضاً الارتفاع في قيمته حتى تاريخ الحكم بالتعويض^(٤)؛ لأنّه بهذا التاريخ يُعتبر المدعي قد طال حقه^(٥).

التعويض لا تخضع لوجوب شرط الخداع وإنما تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الواردة في القانون العام". (أمين بركات سعود: محاضرات في التحديد والتحرير. المحاضرة السادسة والسابعة، مرجع سابق، ص ٢١).

(١) تنص المادة (٢٢٢) من القانون المدني السوري على أنّه: "١- إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو بنص القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويُعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقّاه ببذل جهد معقول. ٢- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلاّ بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقّعه عادة وقت التعاقد".

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٤٢.

(٣) هولوبوظو: شؤون عقارية، مرجع سابق، ص ١٤٠.

(٤) "قالعبرة في تقدير التعويض هي ليوم الحكم لأن الضرر إذا كان متغيراً تعيّن النظر فيه على أساس ما صار إليه عند الحكم إذ إنّ المسؤول عن هذا الضرر مكلف بحجبه بصورة كاملة ولا يُعتبر التعويض كافياً لجبر الضرر إذا لم يراع في تقديره قيمته عند صدور الحكم". نقض سوري أساس ٥٠٢ قرار ٣٣٧ تاريخ ٢٤/٤/١٩٦١ (مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٦٣).

(٥) عبد المجيد المصري، عبد القادر جبار الله الألوسي: مرجع سابق، ص ٨٩.

وعلى هذا يمكن للقاضي أن يقدّر التّعويض عن فقدان الحق العيني العقاري بتاريخ الادّعاء^(١)، أو بتاريخ إجراء الكشف والخبرة على العقار، أو بتاريخ إصدار الحكم، وأن يكون التّعويض معادلاً للضرر الحقيقي الذي تمثّل في فقدان العقار، أي بقيمة العقار الحقيقية، حتّى يكون التّعويض عادلاً ومتوازناً.

وهو المبدأ الذي كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة بقولها:

"باعتبار أنّ الأصل كان يوجب إعادة العقار إلى صاحبه، ولكن لاعتبارات تستهدف استقرار الملكية وإضفاء الثقة على قيود السجل العقاري استعاض المشرّع بالتّعويض. وهذه الطّريقة لا تكون عادلة ومتوازنة إلّا باحتساب التّعويض على أساس قيمته الحاليّة مادام أنّ صاحب الحق كان بالأصل يستحق العقار ممّا يوجب تقدير التّعويض بتاريخ الادّعاء"^(٢).

(١) نقض سوري رقم (١٨٦٤) أساس (١٣٠٦) تاريخ ١٧/١١/١٩٨٤. مجلّة (المحامون) لعام ١٩٨٥، ص ١١٣٦. وجاء في قرار آخر لمحكمة النقض السوريّة: "تقدير التّعويض بتاريخ الادّعاء ليس فيه مخالفة للقانون". نقض سوري رقم ١٢٧٥ تاريخ ٣٠/١٢/١٩٧١، المحامون العدد ٣، ٤ لعام ١٩٧٢، ص ٤٣.

(٢) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم (٥) أساس (٢٥) تاريخ ١٠/٣/١٩٨٢ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٤٢٠. وقد جاء في حيثيات هذا القرار: "حيث إنّ الطّلب يستهدف العدول عن المبدأ الوارد في الحكم رقم ٩١٩/ مدني الصّادر في ٢٧/٥/١٩٨٠ المتضمّن أنّ تقدير التّعويض لا يكون إلّا بتاريخ إقامة الدّعى؛ لأنّه يجب التّفريق لجهة المبدأ المتخذ بتقدير التّعويض بين العقارات التي سجلت باسم الغير نتيجة عمليّات التّحديد والتّحرير وأصبح هذا التّسجيل مستقراً بالقیود العقارية ولا يمكن الادّعاء بخلافه وبين العقارات التي بقيت مسجلة على اسم صاحبها ولكن الغير وضع يده عليها دون حق. وترى الغرفة طالبة العدول أن يكون المبدأ المتخذ لتقدير التّعويض بالنسبة للعقارات التي تمّ تسجيلها بنتيجة التّحديد والتّحرير باسم الغير وأعطى لأصحابها حق الادّعاء بالتّعويض أن يكون هذا التّعويض مقدراً بتاريخ انتهاء مدة السّنيتين لأنّه بانتها هذه المدة تستقر الملكية ويبدأ حق من تضرّر بالتّعويض خلافاً للحالة الثّانية التي يكون طالب التّعويض فيها لا يزال العقار مسجلاً على اسمه فيكون حقه بالتّعويض مقدراً بتاريخ الادّعاء أو بتاريخ إجراء الخبرة حسب الحال التي تقوم عليها الدّعى". وانتهى هذا القرار إلى رفض طلب العدول. وانظر أيضاً:

ويبدو لنا أيضاً أنه لا شيء يمنع من أن يتم تقدير التعويض مجدداً أمام دائرة التنفيذ بتاريخ وضع الحكم موضع التنفيذ بناءً على فقرة حكمية في القرار من المحكمة بناءً على طلب المحكوم له، فيُعطى المحكوم له الفرق بين ما هو محكوم له ابتداءً وقيمة العقار بتاريخ التنفيذ، على أن يُلاحظ عدم الإهمال أو تقصير المحكوم له بوضع القرار موضع التنفيذ مباشرةً بعد اكتسابه الدرجة القطعية^(١).

فالمدعي يجب أن يحصل على تعويض يوازي قيمة الشيء الذي خسره، فيجب تقدير التعويض على أساس السعر الرائج بتاريخ إقامة الدعوى، أو بتاريخ صدور الحكم؛ لأنَّ التعويض يجب أن يعادل الضرر الحقيقي حتماً، والضرر الحقيقي الذي لحق بالمدعي هو حرمانه من ملكية عقاره فيجب أن يُعطى تعويضاً يمكنه من شراء عقار مماثل.

- لكن السؤال الذي يتبادر إلى الأذهان هل يجوز أن يكون التعويض بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أي أن يأخذ التعويض شكل التعويض العيني (réparation en nature)؟

أضيفت فقرة إلى المادة (١٧) في النص اللبناني بموجب القانون المنشور بالمرسوم ٩٧٩٤ تاريخ ١٩٦٨/٥/٤ المنشور في الجريدة الرسمية عدد (٣٨) سنة ١٩٦٨، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:

"يمكن إلباس التعويض الذي يحكم به بالاستناد إلى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني، بحيث يُعاد العقار أو الحق العيني لصاحبه، إذا كان لا يزال مسجلاً باسم من أحرزه بطريق الخداع ولم ينشأ عليه أي حق للغير".

قرار محكمة النقض السورية رقم ٢٢٨٥ أساس ١٨٢٢ تاريخ ١٢/١٢/٢٠٠١ - محامون عدد ١، ٢ لعام ٢٠٠٤، السنة ٦٩، ص ١٨.

(١) تنص المادة (١٧١) من القانون المدني السوري على أنه: "يُقدَّر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المضرور طبقاً لأحكام المادتين ٢٢٢ و ٢٢٣ مراعيّاً في ذلك الظروف والملابسة ودون أن يتقيد بأي حدّ، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يُعين مدى التعويض تعييناً نهائياً، فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالبه خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير".

أي أن المشرّع اللبناني أجاز طلب التعويض العيني^(١).
ويبدو لنا أن ما ذهب إليه القانون اللبناني هو أقرب إلى العدالة، وانسجاماً مع القواعد العامة، فطالما أن القواعد العامة تجيز أن يكون التعويض عينياً في مجال المسؤولية التقصيرية^(٢)، ذلك أن التعويض العيني يُعدّ أفضل طرق التعويض، لأنه يؤدي إلى جبر الضرر جبراً تاماً، بإعادة الحال إلى ما كانت عليه^(٣)، ومن جهة أخرى، فطالما أن العقار لا يزال على اسم مسبب الضرر (من صدر عنه الخداع) دون وجه حق ولم ينتقل إلى الغير فلا يوجد أي مبرر لحمايته والحوّل دون استرداد العقار الذي اغتصبه^(٤). وليس للمضّرور أن يرفض التعويض العيني إذا ما تقدّم به المدين، وأن يطلب بدلاً عنه استيفاء مبلغاً من النقود^(٥)؛ وذلك لأنّ المسؤول يعدّ أنه نفذ التزامه على وجه كامل حين يعيد الحالة إلى ما كانت عليه^(٦).

وبالتالي نأمل أن يساير قانوننا التشريع اللبناني وذلك بالنص على إمكانية إلbas التعويض شكل التعويض العيني بإعادة العقار إلى صاحبه الحقيقي في حالة

(١) محمد شمس الدين: مرجع سابق، ص ٢٦٦ ود. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٣٠.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الأول (نظرية الالتزام بوجه عام)، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥،

ف ٦٤٣-١٠٩٢.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار. النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

(٤) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٨٦.

(٥) انظر: ص ١٧٦ من هذا البحث.

(٦) تنصّ الفقرة الثمانية من المادة (١٧٢) من القانون المدني السوري على أن: "وبقَدَر التعويض بالتَّقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضّرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم بأداء أمر معيّن متصل بالعمل غير المشروع، وذلك على سبيل التعويض".

ما إذا كان العقار أو الحق العيني لم يزل مسجلاً باسم الخادع ولم ينشأ عليه أي حق للغير^(١)؛ لأنّه لا يجوز للأيدي الملوثة أن تنيّم صُعد العدالة الطّيبة وتطهّر في محرابها.

وبالنهاية لأبد من الإشارة إلى أنّ مسؤولية مرتكب الغش والخداع لا تقتصر على المسؤولية المدنيّة بالتّعويض، وإنّما أعطى القانون حق ملاحقته جزائياً ومطالبته بالتّعويضات^(٢)، ولكن بشروط أصعب من شروط العطل والضرر المدنيّة وهي أن يكون المدّعي عليه قد لجأ إلى استعمال وسائل تزويره أو إبراز وثائق أو سندات لغيره تحت اسم كاذب^(٣)، فضلاً عن مسؤوليّة أعضاء الهيئة الاختيارية والموظفين وأهالي القرى المجاورة^(٤).

^(١) وفي هذه الحالة يجب تسجيل الدّعى الزامية إلى الحكم بالتّعويض العيني في السّجل العقاري كي تُنشئ مفاعيلها تجاه الغير (انظر: د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٩١). وقد ذهب الدّكتور إدوار عيد للقول: "إن لا مانع من ردّ العقار إلى المحكوم له ولو كان المحكوم عليه قد أنشأ عليه حقاً عينياً للغير كالارتفاق أو التّأمين مثلاً، فيما إذا قبل المحكوم له بذلك مادام أنّ الحق المكتسب للغير لم يمس على أن تجري تسوية هذه الأعباء بين المحكوم له والمحكوم عليه الذي أنشأها على العقار واستفاد منها فوجب بالتّالي أداء بدلها إلى المحكوم له". أدوار عيد: الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ١٧٣.

^(٢) تنصّ المادة (٥٤) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ على أنّه: "كلّ من سجّل أو حاول أن يسجّل ملك الغير باسمه أو باسم شخص آخر بوسائل تزويره أو بإبرازه تحت اسم كاذب وثائق أو سندات لغيره يُعاقب بالسّجن من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبجزاء نقدي من خمس وعشرين ليرة إلى مائة وخمسين ليرة ولا يمنع ذلك من حق المطالبة بالتّعويضات الحقيقيّة".

^(٣) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ٩٤.

^(٤) تنصّ المادة (٥٢) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّل بالقرار ٤٤٤.ر تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ على أنّه: "يُعاقب بجزاء نقدي من خمس ليرات إلى خمسين ليرة، كلّ مختار أو عضو مجلس اختيارية أو مهندس أو مأمور يتهاون في تأدية واجباته المترتبة عليه وفقاً لأحكام هذا القرار. إذا ألحق أهالي قرية واحدة ضرراً بحقوق شخص آخر بسبب تصريحات مذبّرة جرت في أثناء عمليّات التّحديد والتّحرير المؤقت فيقرّر القاضي عند الاقتضاء إلغاء عمليّات التّحديد المؤقت وإعادتها على نفقة أصحاب تلك التّصريحات".

وتكون الدّولة مسؤولة عن أعمال موظفيها إذا ارتكبوا خطأً وظيفياً ناتجاً عن القيام بمهام وظائفهم، وتتبع هنا قواعد المسؤولية الخاصة بالسلطة العامة، وتقام الدّعى أمام مجلس الدّولة

وهكذا نرى أنه في حال ثبوت الغش والخداع بالتسجيل لدى القضاء العقاري في الأماكن التي جرت فيها عمليات التّحديد والتّحرير الإجبارية، فإنّ ذلك يُعطي المدّعي الحق بالمطالبة بالتّعويض فقط بعد انقضاء مدّة السّنتين، ولا يمتد إلى فسخ التسجيل الذي أصبح مبرماً حفاظاً على استقرار المعاملات وقيود السّجل العقاري. وذلك بخلاف ما إذا كان التسجيل قد تمّ استناداً إلى قرار القاضي العقاري الدّائم بالطريقة الإداريّة في الأماكن التي لم تجر فيها عمليات التّحديد والتّحرير الإجبارية كما سنرى في المطلب الثّالث.

حيث تكون الدّولة مسؤولة عن تعويض الضّرر النّاجم عن الخطأ الوظيفي، أمّا في حال خطأ الموظف الشّخصي كقبول الرّشوة فيتحمّل المسؤولية وحده أمام المحاكم العادية. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٢٢. وجورج ن. ش دراوي: مرجع سابق، ص ٧٦. وفايز طه الإيعالي: متى يفترض أمين السّجل العقاري سقوط حق عيني مسجّل. الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، ٢٠١٤، ص ٦٣. ومحمود محمد حسن: مرجع سابق، ص ١٦٣).

المطلب الثالث

أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار في الأماكن التي جرت فيها عمليات التّحديد الاختياري

صدر القرار (٢٥٧٦) تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ عن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية في سورية ولبنان المتضمن قانون التّحديد الاختياري. وذلك بهدف تمكين أصحاب الأراضي التي لم تصلها أعمال التّحديد الإجباري من تحديد عقاراتهم والاستفادة من المزايا التي يوفرها نظام السّجل العقاري سواء على صعيد تثبيت ملكيتهم وتيسير التصرف بها أم على صعيد سهولة الحصول على الاعتمادات المالية (crédit) والقروض من المصارف بضمانة عقاراتهم على وجه قانوني لا تعوّقه المنازعات^(١).

ورغم وحدة القوانين العقارية ونصوصها في سورية ولبنان فإنّ القضاء السوري لا يعترف بشيء اسمه التّحديد الاختياري، ولا يطبق القرار المذكور، رغم أنّه لم يصدر في سورية أي قرار بإلغائه بخلاف القضاء اللبناني الذي أخذ بأحكام التّحديد الاختياري ورّتب عليه الآثار القانونية، واعتبر مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) سارية ومطبقة فيه، فقد جاء في قرار لمحكمة التّمييز اللبنانيّة:

"إنّ مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ تُطبّق على التّحديد الاختياري وتحول هاتان المادتان دون إقامة أيّة دعوى كانت بعد انقضاء مهلة السنتين المذكورة ومنها دعوى

(١) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٤٥. ومحمد شمس الدّين: مرجع سابق، ص ٧٧ وحسين عبد

اللّطيف حمدان: مرجع سابق، ص ١٦١.

الطَّعن بالمعاملات الشَّكْلِيَّة المتعلِّقة بالتَّسْجِيل بما في ذلك الأصول الشَّكْلِيَّة المنصوص عليها في المادة (٨) من القرار ٢٥٧٦^(١).

ويبدو لنا من نصّوص قانون التَّحْدِيد الاختياري وخاصةً المادة (٢) منه^(٢)، أنَّ غايته إخضاع العقارات التي جرى عليها التَّحْدِيد الاختياري لأحكام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المتعلِّقين بالسَّجَل العقاري، وبالتالي ترتيب آثارها القانونيَّة، وبالتالي وعملاً بالمادة (١٧) من قانون السَّجَل العقاري فإنَّ مهلة السنتين المنصوص عليها في هذه المادة تُطبَّق في هذه الحال^(٣)، أي أنَّ للتَّحْدِيد الاختياري مفعول التَّحْدِيد الاجباري نفسه لأنَّه لا يمكن بقاء العقارات الممسوحة اختياريّاً عرضةً للدَّعَوات إلى ما شاء الله. وإلَّا لانتهت الغاية التي توخاها المشرِّع من القرار ٢٥٧٦^(٤).

ففي القضاء اللَّبناني فإنَّ إحالة المحضر إلى الدَّوائر العقاريَّة تشير إلى عدم وجود أي اعتراض على محاضر التَّحْدِيد الاختياري فيكون هذا التَّحوِيل بمثابة

(١) تمييز لبناني - الغرفة المدنيَّة الثَّانية - قرار رقم ٨٢ تاريخ ١٧/١٠/١٩٦٠ (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التَّقْنين المدني في الأنظمة العقاريَّة. مرجع سابق، ص ٣٠٢). ومثله أيضاً: "إنَّ القانون يحول دون إقامة أية دعوى كانت بعد انقضاء مهلة السنتين على التَّحْدِيد الاختياري حتى ولو كانت المعاملات المطعون بها غير قانونيَّة ولم تراع الأصول الشَّكْلِيَّة". تمييز لبناني رقم ٨٢ تاريخ ١٧/١٠/١٩٦٠. (بدوي حنا: عقاري (اجتهادات ونصوص). مرجع سابق، ص ٤٠٩).

(٢) للوقوف على نص المادة المذكورة انظر: هامش رقم (٣)، ص ١٢١ من هذا البحث.

(٣) "إنَّ حق الاعتراض مُعطى لمن يَنَازِع بالملكيَّة في معاملات التَّحْدِيد الاختياري، ولا يمكن لمن يمنح هذا الحق بالاعتراض أن يُعطى بعد انقضاء مدَّة السنتين على التَّسْجِيل في السَّجَل العقاري حق الادعاء بالملكيَّة، ويتوجَّب في هذه الحالة إخضاعه لأحكام المادتين ٣١ من القرار ١٨٦ و ١٧ من القرار ١٨٨ لأنَّ الغاية من التَّحْدِيد الاختياري هي وضع العقارات المسجَّلة تحت نظام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المتعلِّقين بإنشاء السَّجَل العقاري". تمييز لبناني - الغرفة المدنيَّة - الثَّانية رقم ٤ تاريخ ٢٧/١١/١٩٦١. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التَّقْنين المدني في الأنظمة العقاريَّة. مرجع سابق، ص ٥٨٨).

(٤) عفيف شمس الدِّين: المصنَّف في الاجتهاد العقاري. مرجع سابق، ص ١٠٥-١٠٦.

تثبيت محاضر التّحديد، فإذا قُدّمت الدّعى بعد مرور سنتين على هذه الإحالة
فترُدّ الدّعى^(١).

ولتحديد تاريخ بدء مهلة السّنتين يقتضي الرّجوع إلى نص المادة (١٧) من
القرار ١٨٨ قبل تعديلها بالقرار ٤٥ ل.ر الصادر بتاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠؛ وذلك
لأنّ المادة (١٧) من القرار ٢٥٧٦ عطفّت على المادة (١٧) من القرار ١٨٨
الصادر بتاريخ ١٩٢٦/٣/١٥.

فالقرار ٢٥٧٦ صدر بتاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤، وجاء في المادة (١٧) منه:
"تُقبل وتُقيّد في السّجل الاعتراضات المقدّمة بعد انقضاء مدّة الثلاثين يوماً
المحدّدة في المادة الرابعة عشرة المذكورة أعلاه وفقاً للقواعد المعيّنة في القرار
رقم ١٨٨ المتعلّق بإنشاء السّجل العقاري للأُملاك".

والمادة (١٧) من القرار ١٨٦ كانت تنصّ قبل تعديلها بتاريخ
١٩٣٢/٤/٢٠ أي بتاريخ صدور القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ على أنّ:
"من يُسجّل اسمه بصفة مالك لعقار ما لا يمكن الاعتراض على حقوقه،
ويكتسب التّسجيل قوة ثبوتية مطلقة إذا مضى على التّسجيل سنتان دون أن
يكون وقع اعتراض على الملكية، وتدوّن في دفتر الأُملاك، وإذا وقعت
اعتراضات ودُفعت".

ومن استقراء نص المادة المذكورة - قبل تعديلها - يتضح لنا أنّها لم تجعل
بدء سريان مهلة السّنتين من تاريخ صدور قرار تثبيت المحاضر أو تاريخ
صدور حكم مبرم في حال حصول اعتراض على المحضر، بل ذكرت أنّ مهلة

(١) "استقرّ الاجتهاد على أنّ إيداع محضر التّحديد الاختياري أمانة السّجل العقاري بعد انقضاء
ثلاثين يوماً على إعلان رفعه إلى القاضي العقاري له صفة التّثبيت بفعل القانون تغني عن
إصدار قرار بتثبيته. ولا تسمع الدّعى بعد انقضاء سنتين على التّسجيل". تمييز لبناني - الغرفة
المدنيّة الثّانية - قرار رقم ٤٦ تاريخ ١٩٦٤/١٢/٢٣. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق
التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٥٩٠).

السنتين تبدأ من تاريخ تسجيل العقار على اسم المالك^(١). ففي التّحديد الاختياري يُسجّل العقار فور انصرام مدّة الثلاثين يوماً المقبولة للاعتراضات^(٢)، ويتم حكماً وبفعل القانون ودون الحاجة لقرار تصديق مع أمر التّسجيل، كما هو ملحوظ في المادة (٢٢) من القرار ١٨٦.

والمادة (٢١) من القرار (٢٥٧٦) تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ المتعلّق بالمسح الاختياري تطبق للبت بالاعتراضات أو الادعاءات وفق القواعد المحدّدة في القرار ١٨٦ وعند الانقضاء المواد ١٤، ١٥، ١٦، ١٧ من القرار ١٨٨. وبموجب المادة (٣١) من القرار ١٨٦، والمادة (١٧) من القرار ١٨٨ يتعيّن على المعارضين أو المدّعي بحق أن يتقدّم بدعواه تحت طائلة السّقوط خلال السنتين اللّتين تليان التّاريخ الذي يصبح قرار تصديق محاضر التّحديد نافذاً به. فالقرار (٢٥٧٦) نصّ على وجوب تصديق المحاضر بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً الممنوحة للاعتراضات، وذلك خلافاً للقرار ١٨٦ الذي أوجب في مادته (٢٢) على القاضي العقاري أن يفحص محاضر التّحديد ويتنبّت من أنّ المعاملات المنصوص عليها في أحكام القرارات النّافذة قد تمّت، فيصدّق منطوق المحاضر، ويأمر بقيد الحقوق العينيّة في السّجل العقاري^(٣). أي أنّ

(١) محكمة استئناف جبل لبنان المدنيّة _ قرار رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٢/٧/١٧. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٥٩٢).

(٢) نصّت المادة (١٥) من القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ على أنّه: "عند انقضاء مدّة الثلاثين يوماً المحدّدة للمعارضين يسجل العقار في السّجل العقاري المخصوص ووفقاً لتعليمات محضر الضّبط والرّسم. يذكر في السّند المعطى للمالك التّعليمات الواردة في السّجل. يرفق القيد بالنّسخ الأصليّة لمحضر الضّبط ورسم التّحديد والاعتراضات أو الادعاءات والمستندات المقدّمة".

(٣) هذا الاختلاف مرده إلى أنّه في التّحديد الاجباري يقوم المسّاح بالتّحديد ويضع محضراً له ولذلك اقتضى أن يدقّق القاضي بعدئذٍ بالمحضر ويقرّر تصديقه (المادة ١١ وما يليها و ١٥ من القرار ١٨٦)، أمّا في التّحديد الاختياري، فالتّحديد يجري بإشراف وحضور القاضي إلى جانب مأمور الدوائر العقاريّة والمهندس المسّاح (المواد ٨، ٩ وما يليها من القرار ٢٥٧٦) ويوضع المحضر

تسجيل المحاضر يعلّق في التّحديد والتّحرير الإجمالي على قرار القاضي، أمّا في المسح الاختياري فهو معلّق على انقضاء مهلة الثلاثين يوماً في حال عدم وجود اعتراضات^(١)؛ لذلك كان لانصرام هذه المهلة دون حصول أي اعتراض مفعول قرار التّصديق نفسه بالنّسبة للتّسجيل ويصحّ اعتباره (أي انصرام المهلة) كقرار التّصديق مبدأً لسريان مهلة السّنتين إذ إنّ التّسجيل يعتبر حاصلًا مبدئيًا منذ هذين التاريخين^(٢).

ولكن في سورية لم يتم تطبيق القرار (٢٥٧٦) كما أسلفنا، وبالتالي بقيت الملكية العقارية تخضع لقواعد الحيابة والنّفاذ المكسب وفق الأحكام المؤقتة الخاصة بالمناطق غير المحدّدة المنصوص عليها في المادة (٤٦) وما يليها من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّل^(٣).

وخلافًا لما ذهب إليه القضاء اللّبناني فإنّ القضاء السّوري اعتبر أنّ تسجيل عقار باسم شخص استناداً إلى قرار القاضي العقاري المتخذ بالطريقة الإدارية في منطقة لم يجر فيها التّحديد والتّحرير، لا يمنع صاحب الحق من المدعاة بحقه في العقار أمام المحاكم العادية، ولو بعد انقضاء السّنتين المُلَمّع إليهما في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ على اعتبار أنّ تطبيقها قاصرٌ على

من قبل مأمور الدّوائر العقارية، ويوقع من هذا الأخير ومن القاضي لذلك لم ير المشرّع داعياً لإيجاب توقيع القاضي مجدداً محضر تصديق المحاضر بعد انقضاء مهلة الثلاثين يوماً.

(١) لا يمكن القول إنّ تطبيق المادة (١٧) من القرار ١٨٨ على المسح الاختياري يوجب اتخاذ قرار بتصديق المحاضر؛ لأنّ تطبيق هذه المادة يتم بموجب نصّ المادة (٢١) من القرار ٢٥٧٦ وفي النّطاق الذي حدّدته هذه المادة. أي البت بالاعتراضات والادعاءات. كما أنّه لا يمكن القول إنّ المادة (١٧) من القرار ٢٥٧٦ توجب تطبيق قواعد القرار ١٨٨ فإنّ هذه المادة لا تتعدّى الحقل الإداري في قبول وقيّد الاعتراضات بعد انقضاء الثلاثين يوماً في السّجل العقاري.

(٢) استئناف جبل لبنان المدنية - قرار رقم ١٥٤ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٣. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص ٥٩٥).

(٣) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٥٠.

الأحكام الصادرة عن القضاء العقاري بعد افتتاح أعمال التّحديد والتّحرير^(١).
وهذا ما قرّرتّه محكمة النّقض السّورية بقولها:

"يجوز لصاحب العقار أن يداعي بحقه بعد مرور سنتين إذا سجّل عقاره
استناداً لقرار القاضي العقاري بصورة إداريّة في منطقة لم يجر فيها التّحديد
والتّحرير"^(٢).

وجاء في قرار آخر لمحكمة النّقض:

"إنّ تسجيل العقار بموجب قرار قاضي الصّح بوصفه قاضياً عقارياً حالاً
محل مجلس الإدارة في مناطق لم يجر فيها تحديده وتحريره لا يمنع صاحب
الحق من الادّعاء بحقه أمام المحاكم العاديّة، ممّا لا ينطبق عليه حكم المادة
(٣١) من القرار ١٨٦"^(٣).

يتّضح لنا ممّا تقدّم أنّ قيود السّجل العقاري الخاص بالتّحديد الاختياري تتمتّع
بحجيّة مطلقة في لبنان^(٤) بخلاف الحال في سورية، فالقضاء السّوري لا يعطي
للتّسجيل بالتّصرف أي قوة ثبوتيّة ويبقيه عرضة للإلغاء دائماً ودون نصّ قانوني
وخاصّة أنّ المادة (٤٦) وما بعدها من القرار ١٨٦ المعدّل لا تحتوي على أيّة
نصوص تجعل التّسجيل بالتّصرف معرضاً للإلغاء، أو أنه لا يتمتع بحجيّة قانونية.

(١) إنّ التّعديل الّذي جاءت به المادة (٣١) من القرار ١٨٦ جاء ناطقاً بصراحة بأنّ مجال تطبيقه
في المناطق الّتي اختتمت فيها عمليّات التّحديد والتّحرير. كما أنّه لم يرد في القانون نص واضح
يحدّد المهلة الّتي يجب أن تقام خلالها دعوى استرداد عين العقار في حال التّحديد الاختياري.

(٢) نقض سوري أساس ٤٢ قرار ٢٧٧ تاريخ ٢٣/٣/١٩٦٠ (مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في
محكمة النّقض من قبل الدائرة المدنيّة الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الثّاني، مرجع
سابق، ص ١٢٤).

(٣) نقض سوري رقم ١٩٧ تاريخ ٢٨/٥/١٩٥٥. (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين
المدني في الأنظمة العقاريّة، مرجع سابق، ص ٥٧٨).

(٤) أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٨٠.

ويبدو لنا أنّ ما سار عليه القضاء السوري هو أقرب إلى مراعاة الواقع والعدالة ويساعد في تلافي المحاذير التي ستقع عند إجراء التّحديد الإجباري، كما مرّ معنا^(١)، لكن ذلك يتعارض ونصوص القوانين والأنظمة النّافذة كما بيّنا سابقاً^(٢). وبالتالي لا بدّ من إعادة صياغة تلك القوانين صياغةً جديدة وإصدار التشريعات التي تتسجم مع الواقع وحاجات النّاس.

وبالعودة إلى مشروع التّشريع العقاري الموحد، نجد أنّه لم يتطرّق إلى أحكام التّحديد الاختياري في المناطق التي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير الاختياري، كما أنّه لم ينص على إلغاء القرار (٢٥٧٦) تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ المتعلّق بالتّحديد الاختياري ممّا يحمل على الإبقاء عليه والعمل بأحكامه مستقبلاً^(٣).

وهكذا نجد أنّ المدعي يسقط حقّه في المطالبة بالتّنفيد العيني على العقار في المناطق التي جرت فيها أعمال التّحديد والتّحرير الإجبارية بعد انقضاء مدّة السّننتين المحدّتين في المادة (٣١) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، وكذلك الحال إذا ما أهمل المطالبة بحقه خلال مدّة السّننتين إلى ما بعد اكتساب الغير حقّاً عينياً على العقار، كما مرّ معنا في المبحث الأول، كما أنّ إلقاء الحجز الاحتياطي على العقار من قبل الغير خلال هذه المدة وقبل مطالبة المدعي بحقه قد يحول دون إمكانية المطالبة بالتّنفيد العيني، كما سنرى في المبحث الثّالث.

(١) انظر: ص ١٢٩ من هذا البحث.

(٢) انظر: ص ١٢٩-١٣٠ من هذا البحث.

(٣) لا يجوز إلغاء تشريع إلّا بتشريع لاحق، ويتحقّق الإلغاء الضمني في صورتين: الأولى، وجود تعارض بين التّشريع الجديد والتّشريع القديم. والثّانية، صدور تشريع ينظّم من جديد الموضوع الذي كان ينظمه التّشريع القديم. (انظر: د. نبيل إبراهيم سعد، د. السيّد محمّد السيّد عمران، د. محمّد يحيى مطر: الأصول العامة للقانون. الدار الجامعيّة، ١٩٩١، ص ١٩٤-١٩٦. ود. محمّد علي عرفه: التّقنين المدني الجديد (شرح مقارن على النّصوص). الطّبعة الأولى، مكتبة النّهضة المصريّة، القاهرة، ١٩٤٩، ص ٤).

المبحث الثالث

عدم التّفيز العيني على العقار في حال حجزه من قِبَل الدّائنين العاديين قبل التّسجيل

تمهيد:

يُعَدُّ الحجز الاحتياطي (saisie-arrêt) أحد نتائج المبدأ الذي نصّت عليه
الفقرة الأولى من المادة (٢٣٥) من القانون المدني السوري بقولها:
"أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه".

والحجز الاحتياطي من أهم التدابير الوقائية (mesure de protection)^(١) التي
يجوز للدائن أن يلجأ إليها باعتبارها نتيجة لمبدأ الضمان العام المقرر على
أموال مدينه^(٢)، فالحجز الاحتياطي وسيلة وضعها المشرع بيد كلّ دائن يتوسّل
بها للمحافظة على حقّه المهدّد بالضّياح إذا ما توقّرت لديه الشّروط المبيّنة في
المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري الصّادر بالقانون
رقم (١) لعام ٢٠١٦^(٣). وهو وسيلة للمحافظة على الدّمة الماليّة العائدة
للمدين^(٤) دون أن يضطر الحاجز لسلوك طريق الحجز التّفيزي واستجماع

(١) د. فريد عقيل: الحجز الاحتياطي. الطّبعة الأولى، دمشق، ١٩٨٨، ص ٨.

(٢) انظر: نبيل إبراهيم سعد: النّظرية العامة للالتزام، الجزء الثّاني (أحكام الالتزام). دار النهضة
العربية، القاهرة، الطّبعة الأولى، ١٩٩٠، ص ٤٤. ومحمود زكي شمس: مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣) محمود زكي شمس: مرجع سابق، ص ٨٩.

(٤) انظر: فريد عقيل: مرجع سابق، ص ١٩. ود. أحمد إبراهيم حسن، د. طارق المجذوب: مرجع سابق،
ص ٥٦، ٤٤٦-٤٤٧. ود. أمل مصطفى رمزي شربا: الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال
المدين. مجلّة (المحامون)، العددان ١، ٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ٦٩-٧٥.

الشروط المفروضة لتقرير هذا الحجز وأخصّها وجود السند التنفيذي^(١)، ومن جهة أخرى فإنّ المحجوز عليه يبقى واضعاً يده على المال المحجوز بحيث لا تتعدّم الثقة به كلياً لمجرّد تقرير الحجز وتوقيعه، ومن ثمّ يبقى أمام المدين أن يُنازع بالدين سبب الحجز، كما يبقى بإمكانه أن يُفاوض الدائن الحاجز لتسديد الدين ورفع الحجز^(٢).

ويتناول الحجز الاحتياطي أموال المدين المنقولة وغير المنقولة بصراحة نصّ المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات السوري الصادر بالقانون رقم (١) لعام ٢٠١٦^(٣). ولم يُفرّق المشرّع السوري بين أن تكون هذه الأموال مملوكة

(١) الحجز التنفيذي هو إجراء ذو وظيفة مزدوجة تحفظية وتنفيذية، بينما الحجز الاحتياطي فهو يرمي مباشرة إلى الوظيفة الأولى، أمّا الوظيفة التنفيذية فهو لا يؤدي إليها إلا إذا توافر لدى الحاجز الحق في التنفيذ بعد تكليف المدين بالوفاء وإخطاره بالسند التنفيذي. (انظر: هناء محمد القابوني. مرجع سابق، ص ٣٤).

(٢) د. حلمي محمد الحجار: مرجع سابق، ص ٣٧٦.

(٣) تنصّ المادة (٣١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري على أنّه: "للدائن أن يطلب إيقاع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة وغير المنقولة في الأحوال الآتية: ويُحسب للمشرّع السوري توسيع نطاق الحجز ليشمل الأموال المنقولة وغير المنقولة وذلك أسوة بالمشرّع اللبناني، حيث أجاز الشارح اللبناني إلقاء الحجز الاحتياطي على الأموال المنقولة وغير المنقولة العائدة للمدين (المادة ٨٦٦) المعدّلة من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم (٩٠) تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣، في حين لم يسمح الشارح المصري إلا بإلقائه على الأموال المنقولة فقط (المادة ٣١٦/ من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٨٦ المعدل). وكذلك فعل المشرّع الفرنسي (المادة ٤١٧/ وفي المواد التجارية فقط)،. وحجبتها في ذلك صعوبة تهريب الأموال غير المنقولة. ونحن نشاطر الأستاذ نصرت منلا حيدر في رأيه المؤيّد لموقف الشارح السوري؛ لأنّه يمكن تهريب هذه الأموال بسهولة أيضاً عن طريق التصرف بها تصرفاً صورياً أو حقيقياً بثمن أقل من الثمن الحقيقي. (انظر: نصرت منلا حيدر: مرجع سابق، ص ٣٦٩).

للمدين على وجه الاستقلال أو مملوكة على وجه الشئوع، وفي حال الشئوع يرد الحجز على حصّة المدين الشائعة حيث يُصار إلى بيعها بالمزاد العلني ويدخل المشتري مالكا على الشئوع مع شركاء المدين في الملكية^(١).

والحجز الاحتياطي، من حيث المبدأ لا يجوز أن يُقرّر إلّا ضمناً لدين نقدي، أي أنّ الدين الذي يجوز طلب الحجز الاحتياطي بالاستناد إليه هو الدين الذي يصبح قابلاً للتّفيذ بطريق الحجز التّفيذي بعد أن يستحصل الدائن على سند تنفيذي يخوّله من تحويل الحجز الاحتياطي إلى حجز تنفيذي، ولكن أجاز القانون إلقاء الحجز الاحتياطي على الأعيان المنقولة وغير المنقولة من قبّل المالك مدّعي استحقاقها أو أصحاب الحق العيني^(٢)، وذلك عن طريق ما اصطلح على تسميته بالحجز الاستحقاقي (saisie-revendication)، ويُعرّف بأنّه الحجز الذي يُوقعه مالك المنقول أو العقار أو صاحب الحق العيني عليه أو صاحب حق الحبس فيه في يد حائزه تمهيداً لاستلامه منه^(٣)، ولا يقتصر طلب الحجز هنا على مالك الحق العيني فقط، وإنّما يشمل كذلك أصحاب حق الانتفاع والاستغلال والاحتباس على الحق العيني، وصاحب حق الامتياز الخاص كالدائن المرتهن^(٤). وتبعاً لذلك يصحّ القول إنّ الحجز الاحتياطي هنا

(١) محمود زكي شمس: مرجع سابق. ص ٨٩، ونصرت منلا حيدر: مرجع سابق. ص ٣٦٩-٣٧٠.

(٢) تنصّ المادة (٣١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "لكلّ

من يدّعي حقّاً عينياً في عقار أو منقول أن يطلب إيقاع الحجز على المال ولو كان في يد الغير، ويعود

إلى المحكمة تقدير كفاية الأدلّة والأوراق التي يقدمها المستدعي لإقرار الحجز أو رفضه".

(٣) نصرت منلا حيدر: مرجع سابق، ص ٣٨٤.

(٤) د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ٨٠.

يُلقى دون أن يركز على دين نقدي استثناءً من المبدأ القائل بأنّ الحجز الاحتياطي لا يُلقى إلّا ضماناً لدين نقدي^(١).

ويختلف أثر الحجز على العقار باختلاف الحق المحجوز من أجله وفيما إذا كان يتعلّق بحق عيني على العقار (الحجز الاستحقاقي)، أم بحق شخصي كما سنرى.

وبناء على ما سبق، سيتم في هذا المبحث بيان كيفية تنفيذ الحجز الاحتياطي على العقارات، وأثر وضع إشارة الحجز الاحتياطي من قِبَل الدائنين العاديين على حقوق مشتري العقار قبل تسجيله في السّجل العقاري، من خلال المطالبين التّاليين:

المطلب الأوّل: تنفيذ الحجز الاحتياطي على العقارات

المطلب الثّاني: آثار الحجز الاحتياطي على العقارات

^(١) أجاز القانون اللبناني إلقاء الحجز الاحتياطي الاستحقاقي على الأعيان المنقولة فقط (انظر:

المواد ٨٧٧، ٨٧٨ من قانون أصول المحاكمات اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي (٩٠)

تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ وذلك كالقانون الفرنسي في المواد ٨٢٦، ٨٣١).

المطلب الأول

تنفيذ الحجز الاحتياطي على العقارات

سنبيّن في هذا المطلب كيفية تنفيذ الحجز الاحتياطي على العقارات المسجلة في السجل العقاري وفق الأصول، إضافةً إلى كيفية تنفيذ الحجز الاحتياطي في السجلات الأخرى التي استحدثها المشرّع، وفق الآتي:

أولاً: العقارات المسجلة في السجل العقاري المنظم بالقرار (١٨٨) لعام

١٩٢٦

يُنَفَّذ الحجز الاحتياطي على هذه العقارات بتسجيله في السجل العقاري بصراحة نصّ المادة (٣٢١) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦، التي جاء فيها:

"يسري بخصوص الحجز لدى الغير القواعد المنصوص عليها في الفصل الثالث، ويُنفَّذ الحجز الاحتياطي على المنقولات والأشهر والأسناد بحسب القواعد المنصوص عليها في الفصلين الثاني والرابع، وعلى العقارات بتسجيله في السجل العقاري". وهو ما أكدته المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ ل.ر الصادر عام ١٩٢٦ بالقول:

"..... ولا يمكن استماع أي دعوى كانت بحق عقار غير مسجّل قبل تسجيله في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا تُسمع الدّعى ما لم تُسجّل في السجل العقاري أولاً..... وكذلك على رئيس دائرة الإجراء أن يطلب حكماً أن تُقيّد في السجل العقاري للمنطقة العقارية الحقوق المقرّرة بموجب حكم مطلوب تنفيذه، والحجوز التي يُقرّرها القاضي، وكذلك الحقوق المباعة بالمزاد

العلني على أثر تنفيذ جبري لاسم المزاد الأخير^(١)، حيث يُحيل مدير التنفيذ القرار القاضي بإلغاء الحجز الاحتياطي إلى مدير السجل العقاري لموقع العقار لتنفيذه^(٢)، ويقوم المدعي في هذه الحال بتنظيم عقد عقاري على ثلاث نسخ بوضع إشارة الحجز على صحيفة العقار كما هو الحال عند وضع إشارة الدّعى. وبعد تسجيل العقد في السجل يقوم مدير المصالح العقارية بإعلام المحكمة بتنفيذ الحجز^(٣)، وهذا يُفترض بالضرورة كون العقار المُراد إلقاء الحجز عليه مسجلاً في السجل العقاري باسم المحجوز عليه سواء كان هذا السجل منظمًا نتيجة لأعمال التّحديد والتّحرير، أو كان سجلاً مؤقتاً تمّ التّسجيل فيه وفقاً للطريقة الإدارية المنصوص عليها في المادة (٤٦) من القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦^(٤).

وإذا لم يكن العقار مسجلاً في السجل العقاري فلا يجوز الحجز عليه لأنّه يُمنع سماع أي دعوى بحق عقار إذا لم يكن مسجلاً في السجل العقاري عملاً بنص المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(٥). فاكتمال الحقوق العينية

(١) تجدر الإشارة إلى أنّ الحجز على العقار في التشريع المصري لا يمكن أن يكون إلّا حجزاً تنفيذياً، فالقانون المصري لا يعرف نظام الحجز الاحتياطي على العقار، هذا النظام الذي أخذت به معظم التشريعات العربية. (انظر: هنا محمد القابوني: مرجع سابق، ص ٦٥).

(٢) تنص المادة (٣٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "تصدر المحكمة قرارها بالحجز في غرفة المذاكرة ويُنفذ بواسطة دائرة التنفيذ".

(٣) محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٤١.

(٤) "وضع إشارة الحجز الاحتياطي يتطلّب أصلاً أن يكون العقار قد أصبح بتملك المحجوز عليه قانوناً بصورة نهائية". محكمة استئناف بيروت المدنية _ الغرفة التاسعة - قرار رقم ٩٥/٩٤٤ صادر بتاريخ ١٦/١٠/١٩٩٥ دعوى حسن حراجلي/مصطفى حراجلي مُشار إليه من قبل: نزيه نعيم شلالا: الحجز الاحتياطي (دراسة مقارنة بين الفقه والاجتهاد والنصوص القانونية). الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت _ لبنان، ١٩٩٩، ص ٨٤-٩٨.

(٥) أجاز الاجتهاد القضائي حجز العقار غير المُحدّد والمُحرّر ووضعه تحت يد القضاء ومعاملته معاملة المنقول (انظر: محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص ١٠٥-١٠٦).

العقارية وانتقالها متعلّق بتسجيلها في السّجل العقاري وفق ما نصّت عليه المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري.

وقد أجاز الاجتهاد القضائي في سورية حجز حصة الوارث احتياطياً ولو قبل التّسجيل، ويكتفى بإبراز وثيقة حصر إرث وصورة قيد العقار؛ لأنّ ذلك يُعتبر تدبيراً مؤقتاً ومستعجلاً لحفظ حق الدّائن، إلّا أنّ قلب الحجز الاحتياطي إلى تنفيذي على الحصة المذكورة يشترط التّسجيل المُسبق^(١).

وبالتّالي على طالب الحجز لكي يستطيع أن يُلقي الحجز الاحتياطي على عقار مدينه غير المُسجل في السّجل العقاري أن يُسجل العقار باسم مدينه أولاً عن طريق الدّعوى غير المباشرة وفقاً لأحكام المادة (٢٣٦) من القانون المدني السوري، فيرفع باسم هذا الأخير دعوى لتسجيل العقار في السّجل العقاري باسمه ليتمكّن من حجزه والتّنفيد عليه^(٢).

ثانياً: العقارات المسجّلة في السّجل المؤقت

تضمّن القرار التنظيمي رقم /١٠٥/ن/ الصّادر في ٢٠١٠/١٢/١٤ عن وزير الإدارة المحليّة في سورية تطبيقاً لقانون إعمار العرصات الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم (٨٢) تاريخ ٢٠١٠/٩/٣٠ فتح سجّل مؤقت لدى أمين السّجل المؤقت للمقاسم النّاتجة عن منطقة تنظيمية أو استملاكه والتي لم يتمّ

(١) قرار محكمة النّقض السوريّة تاريخ ١٩٦٣/٢/٢١، مجلّة القانون لعام ١٩٦٣، ص ٢٠٢، مشار إليه من قبّل: فريد عقيل: مرجع سابق، ص ٩٧. وجاء في قرار آخر لمحكمة الاستئناف في دمشق: "المدين يُعتبر مالكا بما يُعادل الأسهم التي آلت إليه قبل التّسجيل عملاً بالفقرة (٢) من المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري وعلى هذا الأساس يمكن للدّائن طلب إلقاء الحجز ووضع الإشارة على العقار". استئناف دمشق ١٢١ قرار ١١٨ لعام ١٩٦٧، مُشار إليه من قبّل: محمود زكي شمس: مرجع سابق. ص ٤٧.

(٢) نصرت منلا حيدر: طرق التّنفيد الجبري: مرجع سابق، ص ٣٧٠.

تسجيلها في السّجل العقاري بعد وجرى التّرخيص بالبناء عليها وفقاً لأحكام قانون إعمار العرصات المذكور .

وتُدوّن في الصّحيفة المُخصّصة لكلّ قسم من أقسام العقار المُرخّص أسماء المالكين وحصصهم والحقوق والإشارات المدوّنة في الصّحيفة العقاريّة ورقم الرّخصة وتاريخها وأوصاف كلّ قسم. وقد نصّت المادة (١٩) من القرار ١٠٥/ن/ تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ والمتضمّن التّعليمات التّنفيذية لقانون إعمار العرصات الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم (٨٢) تاريخ ٣٠/٩/٢٠١٠ على أنّ تنفيذ الأحكام والحجوز القضائيّة والإداريّة والإشارات المتعلّقة بالعقارات المرخصة وأقسامها المبّيعَة يتمّ بتسجيلها في السّجل المؤقت المُشار إليه أعلاه بناءً على عقد خاضع للرّسوم الّتي تخضع لها العقود العقاريّة المماثلة. ونصّت المادة (١٨) منه على أنّه:

"تجري أعمال التّسجيل والتّرقين في السّجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السّجل العقاري". وعند تنفيذ إفراز هذه العقارات في السّجل العقاري يقوم مدير السّجل العقاري بنقل المقسم المُفرز إلى اسم المشتري الأخير في قيود السّجل العقاري مع جميع الإشارات المدوّنة في السّجل المؤقت (المادة (٢٢) من القرار المذكور).

وعلى هذا فالحجز الاحتياطي يُلقى على العقارات الّتي تنطبق عليها أحكام هذا القانون، بوضع إشارته في صحيفتها المخصصة من السّجل المؤقت، ويُرفع بترتين هذه الإشارة وفقاً لهذه الطّريقة كذلك. ولهذه الإشارة أيضاً المفاعيل نفسها الّتي للإشارة الموضوعة في السّجل العقاري الدائم^(١).

(١) د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ٩٨.

ثالثاً: المساكن المبنية لصالح أعضاء الجمعيات التعاونية السكنية

تهدف الجمعيات التعاونية السكنية وفق المادة (٦) من نظامها الداخلي المعد توفيقاً مع أحكام القانون (١٣) لعام ١٩٨١ إلى شراء الأراضي لبناء المساكن عليها لصالح أعضائها وتشديد المساكن ومستلزماتها وتمليكها لأعضائها بسعر الكلفة وضمن الإطار التعاوني. وقد تضمن هذا النظام كيفية تخصيص الأعضاء بالمساكن المختارة حسب دورهم في جدول المكتتبين، كما تبرم الجمعية مع العضو بعد التخصيص عقداً تُبين فيه أوصاف المسكن المُخصَّص للعضو وموقعه، وأن عقود التخصيص هذه تُوثَّق لدى الاتحاد^(١) وترسل الجمعية نسخة عن العقود الموثقة إلى وزارة الإسكان خلال أسبوع من تاريخ توثيقها وفق ما أوجبه المواد (٨١، ٨٥) منه. ونصّت المادة (٨٦) من هذا النظام على أن تسجيل المسكن باسم العضو في السجل العقاري والسجل المؤقت يتم بعد هذا التخصيص وتوضع إشارة تأمين على المسكن بما يكفل قيام العضو بتنفيذ التزاماته^(٢).

ويُبنى على ذلك أن المساكن المُخصَّصة للأعضاء والتي لم يتم تسجيلها بعد في السجل العقاري أو السجل المؤقت يجري حجزها احتياطياً بوضع الإشارة على الحقل العائد لها في جدول التخصيص المحفوظ لدى الجمعية السكنية، والمُبلَّغ لوزارة الإسكان وفقاً لأحكام المادة (٨٥) من هذا النظام، وفي هذه الحالة لا بُدَّ من اختصام الجمعية السكنية المُخصَّص لديها هذا المسكن في

(١) صدر مؤخراً القانون رقم ٣٧ لعام ٢٠١٩ حيث تمّ بموجب إلغاء الاتحاد العام للتعاوني السكني في الجمهورية العربية السورية والاتحادات التعاونية السكنية في المحافظات المشكلة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم (٩٩) لعام ٢٠١١.

(٢) "التخصيص بالشقة لدى الجمعية التعاونية السكنية إذا اقترن بالتسليم فهو بحكم الملك والقيد في السجل العقاري". قضية ٢٧ أساس لعام ٢٠٠٦، قرار ٨٦ لعام ٢٠٦ تاريخ ٢٠٠٦/٢/٦، مجلة (المحامون) العددان ٧، ٨ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١، ص ٩٨.

دعوى الحجز الاحتياطي جرياً على القواعد التي يجري وفقاً لها حجز الأعيان المنقولة لدى الغير والمنصوص عليها في المواد (٣٦٠) وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري النافذ؛ وذلك حتى يكون لإشارة الحجز الموضوع على حقل المسكن في جدول التخصّص وعقد تخصصه كذلك مفاعيلها بالنسبة للجمعية ولباقي المستفيدين من جدول التخصّص المذكور.

وهو ما كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقولها:

"مادامت قيود الجمعية تُعتبر من القيود المحدثّة التي لها قوّة السجّلات العقارية، لذلك فإنّ إبلاغ قرار الحجز إلى الجمعية وتسجيله في قيودها يجعل الحجز حجةً على النّاس كافّةً، ويفترض بالتّالي علم النّاس كافّةً بهذا الحجز، وتكون سوء نيّة الشّاري بعد الحجز مُفترضة، وعلى من يدّعي خلاف ذلك إثبات العكس"^(١).

أمّا قيود مؤسسة الإسكان فقد استقرّ الاجتهاد بصددّها على ما يلي: "إنّ قيود مؤسسة الإسكان لها قوّة ثبوتية مطلقة كقيود السّجل العقاري"^(٢). وعلى هذا فإنّ إشارة الحجز الاحتياطي يمكن وضعها في سجّلات مؤسسة الإسكان وتنتج مفاعيلها كما هو عليه الحال في السّجل العقاري.

وكذلك، فإنّ صاحب المصلحة في إلقاء الحجز الاحتياطي يستطيع مخاصمة مؤسسة الإسكان أو البلدية إذا كان العقار مازال مسجّلاً على اسمهما. وهو ما أكدته محكمة النقض السورية في قرارها رقم (٢٤٢) تاريخ ١٩٦٧/٥/٢٤ بقولها:

(١) هيئة عامة رقم (٩٠) أساس ١٩٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٦ _ عبد القادر جبار الله الآلوسي: مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرابع، مرجع سابق، ص ٨٣٧.

(٢) نقض سوري رقم (٥٠٤) أساس رقم (٥٠٨) تاريخ ١٩٧٢/٨/١٢ - القاعدة (٢٨٦٠) من الاجتهاد القضائي لضاحي وبدر المعطوفة على (المحامون) لعام ١٩٧٢، ص ٣٠٨. مُشار إليه من قِبَل: محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سبق، ص ٤٥.

"إنّه إذا كان نظام الإسكان لا يسمح بتسجيل العقار على اسم المشتري فمن
يُخاصمه يستطيع إدخال مؤسسة الإسكان أو البلدية المالكة في الدّعى لتصح
الخصومة وتُوضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار"^(١).

(١) مشار إليه من قِبَل: د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ٩٩.

المطلب الثاني

آثار الحجز الاحتياطي على العقارات

تترتب آثار الحجز عامةً (الاحتياطي والتنفيزي) اعتباراً من تاريخ تنفيذه وليس من تاريخ صدور القرار المتضمن الحجز^(١). ففي حال الحجز على العقار فإن آثار الحجز تترتب اعتباراً من وضع إشارة الحجز وقيدته في صحيفة العقار في السجل العقاري^(٢).

ويختلف أثر الحجز على العقار باختلاف المحجوز من أجله كما ذكرنا، وفيما إذا كان يتعلق بحق عيني على العقار (الحجز الاستحقاقي)، أو بحق شخصي. **فالحجز الاحتياطي الاستحقاقي:** يهدف للمحافظة على العين المحجوزة تمهيداً لتسليمها عيناً باعتبار أن الحاجز حقاً في عينها^(٣)، وذلك بخلاف الحجز الاحتياطي الأخرى التي تهدف إلى ضبط المال المحجوز تمهيداً لبيعه واستيفاء دين الحاجز.

ويُشترط لهذا الحجز جميع الشروط المطلوبة للحجز الاحتياطي عامةً إضافةً إلى شرط آخر وهو كون المدعي نفسه مالكاً للعقار المحجوز أو مدعياً بحق عيني عليه، وأن يُقدّم للمحكمة من الأدلة ما تراها كافيةً لإيقاع هذا الحجز بصريح نصّ المادة (٣١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري^(٤).

(١) د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ١١٠.

(٢) نصرت منلا حيدر: طرق التنفيز الجبري. مرجع سابق، ص ٣٦٥. ونصّت المادة (٣٨١) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "يُنَفَّذ الحجز على العقار بتسجيله في السجل العقاري".

(٣) باستثناء حالة صاحب الحق في الحبس إذ يُصار في هذه الحال إلى بيع المال لاقتضاء حقّه من قيمته (نصرت منلا حيدر: طرق التنفيز الجبري. مرجع سابق، ص ٣٨٤).

(٤) تنص المادة (٣١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "كلّ من يدعي حقاً عينياً في عقار أو منقول أن يطلب إيقاع الحجز على المال ولو كان في يد

وإنّ تدوين إشارة هذا الحجز على صحيفة العقار تُعطي حقّ الأولويّة لصاحبها على أيّ صاحب حق عيني آخر أو حازر آخر سجّل إشارته بعدها سواء أكان الحق قد نشأ قبل حق الحازر الأوّل أو بعده وسواء كان الحقّ قد نشأ بسند عادي أو بسند رسمي^(١)، وذلك في حال ثبوت الحق لصاحب الحجز الاستحقاق وهو ما أكدته محكمة النقض السوريّة بقولها:

"الحجز المُسجّل أولاً على صحيفة العقار بحق عيني في حال اقترانه بحكم قطعي يبطل الحجز الواردة بعده بمطالب شخصيّة أو عينيّة ولا يُطبّق مبدأ تساوي الحجز إلّا على الحقوق الشخصيّة"^(٢).

أمّا إذا كان الحجز ضماناً لحق شخصي: فإنّ السبق بإلقاء الحجز لا يكسب دين الحازر الأسبق أي امتياز على ديون الآخرين^(٣)، ويُطبّق في هذه الحالة على العقار المحجوز مبدأ تساوي الحجز ويتقاسم الدائنون في حال بيع

الغير ويعود إلى المحكمة تقدير كفاية الأدلة والأوراق التي يقدمها المستدعي لإقرار الحجز أو رفضه".

(١) "إنّ بيع العقار بسند ثابت التاريخ (كاتب عدل) لا ينقل الملكية مالم يُسجّل على صحيفة العقار. وعليه فإنّ الحجز الواقع من قبل الغير على هذا العقار قبل تسجيل البيع صحيح". قرار رقم ٤٧٩ تاريخ ١٣/١٢/١٩٦٤ مُشار إليه من قبل صبحي سلوم: البيوع العقاريّة (نصوص تشريعيّة واجتهادات المحاكم وآراء مجلس الدولة وتعليمات إداريّة لغاية ٣١/١١/١٩٨٣). الطبعة الأولى، دار الأنوار، دمشق، ١٩٨٤، ص ٥٨٨.

(٢) نقض سوري رقم (٣٧٦) أساس ٣٣٢ تاريخ ٩/٩/١٩٦٩ - المحامون العدان ١٠، ١١، ص ٣٣٢. نقلاً عن: محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٥٣.

(٣) نقض سوري رقم (٩٨) أساس ٤٨ تاريخ ٣٠/٣/١٩٦٧ - المحامون العدد ٤ لعام ١٩٦٧، ص ١٥٦ مُشار إليه من قبل: محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٥٤.

العقار قسمة غرماء، مالم تكن هناك حقوق ممتازة فتُقدّم في تلك الحالة على الديون العادية.

في هذا المطلب، سنبيين فيما إذا كانت إشارة الحجز الموضوعة على العقار تمنع المشتري الذي لم يسجّل عقده قبل تسجيل إشارة الحجز من نقله إلى اسمه في السجل العقاري وموقف الفقه والقضاء، وفق الآتي:

أولاً: أثر الحجز الاحتياطي على مشتري العقار قبل التسجيل
ثانياً: التطبيق القانوني وموقف الفقه والقضاء

أولاً: أثر الحجز الاحتياطي على مشتري العقار قبل التسجيل

إذا باع شخص عقاراً إلى آخر وقبل أن يُسجّل المشتري عقده في السجل العقاري شرع أحد دائني البائع العاديين في نزع ملكيّة هذا العقار باعتباره مازال داخلاً في الضمان العام للدائنين وقام بإلقاء الحجز الاحتياطي عليه، فهل يستطيع المشتري بعد ذلك أن يقوم بنقل الملكية وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري؟

وقبل الإجابة عن هذا السؤال ينبغي أن نقف عند مدلول الحجز لغةً وقانوناً؛ لبيان المقصود من الحجز وصولاً إلى تحديد أثره:

١ - **الحجز في (اللغة):** هو المنع بين الشيئين وحجز الشيء: حازه ومنعه من غيره وأبقاه لنفسه. وجاء في الآية الكريمة: ﴿أَمَّنْ جَعَلَ الْأَرْضَ قَرَارًا وَجَعَلَ خِلَالَهَا أَنْهَارًا وَجَعَلَ لَهَا رَوَاسِي وَجَعَلَ بَيْنَ الْبَحْرَيْنِ حَاجِزًا ۗ أَلَيْسَ اللَّهُ بِأَكْثَرُ هُمْ لَا يَعْلَمُونَ﴾^(١)، أي جعل بين البحرين العذب والمالح حاجزاً فاصلاً بينهما حتّى لا يختلط أحدهما بالآخر^(٢).

^(١) سورة النمل، الآية: (٦١).

^(٢) د. وهبة الزحيلي: التفسير الوجيز على هامش القرآن الكريم. دار الفكر، دمشق - سورية.

وجاء في لسان العرب: الْحَجَز: الفصل بين الشيئين. وَحَجَزَهُ عن الأمل: يَحْجُزُهُ: صَرَفَهُ. والحاجز: الحائل بين شيئين. وأصل حجزه ويحجزه: منعه وكفّه. وَالْحَجَرَةُ: هم الذين يمنعون بعض النَّاس عن بعض ويفصلون بينهم بالحق. وَسُمِّيَتْ بالحجاز لأنها حَجَزَتْ بين نجد وتهامة. وقال النَّابِغَةُ:

رَفَاقُ النَّعَالِ طَيِّبٌ حُجْرَاتُهُمْ يُحَيِّونَ بِالرَّيْحَانِ يَوْمَ السَّبَّاسِ^(١)

أي أَنَّ المرأة عندما تكون شادّه منزرها فهي مُحْتَجِزَةٌ وتمنع الرَّجل من إتيانها.

٢- الحجز قانوناً: نصّت المادة (٨١) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦

المُتَضَمِّن قانون السّجل العقاري على أن:

"كلّ اعتراض على إنجاز معاملة عقاريّة يجب أن يجري عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي، وهذا الحجز يُبلّغ بواسطة دائرة الإجراء إلى أمين السّجل -رئيس المكتب العقاري الذي يُسجّله في صحيفة العقار واعتباراً من هذا التّبلغ لا يمكن إجراء تسجيل جديد بشأن العقار.....".

ونصّت المادة (٨٢) منه على ما يلي:

"كل حجز تنفيذي وكلّ حكم مطلوب تنفيذه يجب تبليغه إلى أمين السّجل العقاري - رئيس المكتب العقاري- من قِبَل دائرة الإجراء بواسطة رئيس المكتب العقاري المعاون، واعتباراً من التّبلغ لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتّى رفع الحجز، أو انتهاء معاملة التّنفيد.....").

وبما أَنَّ الحجز هو المنع -كما بيّنا- فالأصل أن يمنع الحجز المؤشّر به على صحيفة العقار فراغ ذلك العقار إلى الغير سواء كان الحجز متعلّقاً بحق شخصي أو بحق عيني^(٢).

(١) جمال الدّين محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب المحيط. المجلّد الثّالث، مرجع سابق، ص ٥٧٤.

(٢) محمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٥٤.

وذهب جانب من الفقه إلى القول إنَّ:

"الملكيّة لا تنتقل إلى المشتري، بعد الحجز ولو قبل المشتري أن يحلّ محلّ البائع قبل الحاجز، لما ينطوي عليه هذا المنع من تهديد لعلاقة الحاجز بمدينة، وهي علاقة شخصيّة، إلى جانب كونها تطوّرت بالحجز إلى علاقة بالعقار المحجوز نفسه، فقد تكون الدّمة الماليّة^(١) للمشتري أضعف من دّمة البائع كأن يكون للأول دائنون آخرون يشاركون الحاجز في استيفاء ديونهم قسمة غرماء، أو أن يكون العقار المحجوز بعد أن انتقل إلى المشتري قد أصبح في زمرة الأموال التي لا يجوز التّنفيز عليها كأن يكون داراً للسّكن"^(٢).

أي أنّ وجود إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار تمنع المشتري من إمكانيّة المطالبة بالتّنفيز العيني ونقل ملكيّة العقار لاسمه في السّجل العقاري.

ثانياً: التّطبيق القانوني وموقف الفقه والقضاء

إنّ إشارة الحجز تُدوّن على صحيفة العقار المحجوز كما تُدوّن سائر الحقوق العينيّة العقاريّة عملاً بالمادة (٩) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(٣). وإشارة الحجز على صحيفة العقار لا تدخل في عداد الحقوق العينيّة؛ لأنّ الحجز لا يخرج عن كونه إجراءً تنفيذيّاً يقطع التّقدّم^(٤). فالحجز المُسجّل على

(١) الدّمة الماليّة: هي مجموع ما للشّخص وما عليه من حقوق وواجبات مالية، فالدّمة الماليّة تشمل من حقوق الشّخص وواجباته ما كانت له قيمة مالية. (محمود نعمان: موجز المدخل للقانون. دار النّهضة العربية، بيروت، ١٩٧٥، ص ٢٠٧).

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، ص ٥٥١.

(٣) للوقوف على النّص الكامل للمادة المذكورة راجع: هامش رقم (٤)، ص ٢٨ من هذا البحث.

(٤) تنصّ المادة (٣٨٠) من القانون المدني السوري الصّادر بتاريخ ١٨/٥/١٩٤٩ على أنّه: "ينقطع التّقدّم بالمطالبة القضائيّة ولو رُفعت الدّعوى إلى محكمة غير مختصة وبالتّنبية وبالحجز

صحيفة العقار لا يخرج عن كونه من الحقوق الشخصية^(١) التي تتناول المحافظة على الحق الشخصي وهو الدين موضوع الحجز، فوضع إشارة الحجز على صحيفة العقار لا يُبدل من طبيعتها ويجعلها من الحقوق العينية؛ لأنّ هذا التسجيل لا يُقصد منه سوى حفظ حق الحاجز تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حق شخصي أو عيني على العقار^(٢).

وبما أنّ القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ قد أقرّ مبدأ العلنية المطلقة لقيود السجل العقاري، وعدّها مصدراً للحقوق والموجبات المترتبة على العقار. وباعتبار أنّ قيد هذا الحجز لا يُعطي مفاعيل أكثر ممّا تتمتع به الحقوق العينية الأخرى المدونة في الصّحيفة العقاريّة، فإنّ ما يترتب عليه هو عدم نفاذ التصرف في

وبالطلب الذي يتقدّم به الدائن لقبول حقّه في تفليس أو في توزيع، وبأي عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقّه في أثناء السير في إحدى الدعاوى".

(١) "إنّ ما نصّت عليه المادة (١٩) من القرار ١٨٨ بشأن عدم تقادم الحقوق المسجلة في السجل العقاري إنّما ينحصر في الحقوق العينية المنصوص عليها في القانون المدني، ولا يشمل الحجز العقاري لأنّها تُعتبر من الحقوق الشخصية". نقض سوري قرار رقم (٥٥٤) أساس (٢٠٥) تاريخ ١٩٧٦/٥/٢٢_ المحامون الأعداد ١٠، ١١، ١٢ لعام ١٩٧٦، ص ٦٤٦. ومثله أيضاً: قرار رقم (١١٣٨) أساس (٣٠٣٤) تاريخ ١٩٦٥/١٢/٣٠ - المحامون لعام ١٩٦٦، ص ٣١. ويُؤيد ذلك أنّ الحقوق العينية قد ورد ذكرها في المادة (٨٥) من القانون المدني السوري على سبيل الحصر ولم يرد بينها ذكر الحجز العقاري. كما أنّ المدقّق في نصّ المادة (٩) من القرار ١٨٨ : [يجب تسجيل الحقوق العينية المرخّص بإنشائها والتقييدات والحجز في السجل العقاري] يلحظ أنّ المشرّع قد ميّز بين الحقوق العينية والحجوزات بإضافة حرف العطف (و) بينهما ممّا يؤكّد أنّ الحجوزات ليست حقوق عينية. (انظر: صبحي سلوم: البيوع العقاريّة. مرجع سابق، ص ٤٩٥ - ٤٩٦. وريفان عربي محمّد: مرجع سابق، هامش رقم (٨٥)، ص ٧١.

(٢) نقض سوري أساس رقم (١٢٣) - قرار رقم (٧٣٦) لعام ١٩٨٢. نقلاً عن: فريد عقيل: مرجع

سابق، ص ١١٢.

العقار المحجوز مادام هذا التصرف يتعارض مع الغاية من الحجز، ولو كان هذا التصرف صحيحاً وناظراً بين المتعاقدين ومرتباً آثاره، إلا إنه لا يُعدّ نافذاً في مواجهة الحاجز الذي توخى الشارع حمايته^(١). وهو ما قرّرتة محكمة النقض السّورية بقولها:

"إنّ اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض (٣) تاريخ ١٩٧٤ / ٣ / ٥ قضى بأنّ أحكام السّجل العقاري اعتبرت تدوين الإشارة على صحيفة العقار كافياً لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمون هذه الإشارة"^(٢).

وبالتّالي مادامت العلّة من منع إجراء أي تسجيل على صحيفة العقار لاحق لإشارة الحجز الجاري قيدها عليه هي حفظ حقوق الحاجز تجاه الغير وإعلان هذا الحجز بمواجهة الغير، فيُعتبر عالماً به من تاريخ وقوعه، فإنّ قيام أي تصرف أو تعاقد تالي للحجز وغير مؤثّر على حق الحاجز من قبل الغير العالم بوقوع الحجز يصرف إلى قبول هذا الغير بما ينتج عن هذه الإشارة، وبالتالي فلا عائق يمنع من نقل ملكيّة العقار مُثَقَّلة بإشارة الحجز ودون رضا الحاجز مادام الحجز على العقار لا يعني خروجه عن ملك صاحبه^(٣).

وبالتّالي فإذا زال الحجز لسبب ما بقوة القانون، أو لم يتمسك به صاحبه بحقوقه المُستمدّة من إيقاع الحجز، يصبح تصرف المحجوز عليه بالمحجوز واجب النّفاذ. والقول بخلاف ذلك يفترض إعطاء الحجز مفاعيل تتمثّل بالحجز عن

(١) فريد عقيل: مرجع سابق، ص ١١٣. فالحجز الاحتياطي ينتج نفس المفاعيل التي ينتجها الحجز التّنفيزي، فهو يمنح المحجوز عليه من التصرف بالشّيء تصرفاً ضاراً بالحاجز؛ لأنّ هذا الحجز الاحتياطي سيحوّل إلى حجز تنفيذي في النّهاية. (انظر: نصرت منلا حيدر: طرق التّنفيز الجبري. مرجع سابق، هامش (١)، ص ٥٢٣).

(٢) نقض سوري - غرفة مدنية ثانية، قرار رقم (١٣٩٤) أساس ٩٠٧ تاريخ ١٢/٣/١٩٩٥ - سجّلات محكمة النقض.

(٣) د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ١١٣. ونصرت منلا حيدر: طرق التّنفيز الجبري. مرجع سابق، ص ٣٦٦.

التصرّف وهو مالم تنتجه إليه إرادة الشارع. وبالتالي فإنّ حجز العقار بالسّجل العقاري لا يمنع الدّعاوى بشأنه سواء كانت الدّعاوى شخصيّة عقاريّة أم عينيّة عقاريّة^(١)، وهو ما اتجهت التّشريعات المماثلة إلى تكريسه في نصوصها كالقانون اللّبناني، فقد نصّت المادة (٨٧٥) من قانون أصول المحاكمات اللّبناني الصّادر بالمرسوم الاشتراعي رقم (٩٠) تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ المعدّل على أنّ:

"- الحجز الاحتياطي على منقول يمنع المحجوز عليه من التصرّف بالمال تصرفاً ناقلاً للملكيّة أو ترتيب أيّ حقوق عليه. - إذا كان المال المحجوز عقاراً أو منقولاً تُحفظ قيوده وتوثّق المعاملات الجارية بشأنه في الدوائر الرّسميّة. فيمكن للمحجوز عليه التصرّف فيه أو ترتيب أيّ حقوق عليه وتجزئته على أن يتحمّل المالك الجديد أو مُكتسب الحق نتائج هذا الحجز ونتائج دعوى الأساس المتعلّقة بالدين سبب الحجز. وفي جميع الأحوال يبقى استغلال المال المحجوز والانتفاع بريعه للمحجوز عليه مالم يُعيّن رئيس دائرة التّنفّذ حارساً قضائياً على هذا المال"^(٢).

وبالتّالي أصبح بالإمكان في ظلّ هذا التّعديل الجديد التصرّف بالعقار وترتيب أي حق عليه، رغم وجود الحجز الاحتياطي. وهذا ما اتجهت إليه الهيئة العامة لمحكمة النّقض السّوريّة بقولها:

(١) د. فريد عقيل: المرجع السّابق، ص ١١٣. ومحمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٥٦.

(٢) في حين كانت المادة نفسها (٨٧٥) الملغاة تنص على أنّ: "الحجز الاحتياطي يمنع المحجوز عليه من التّصرّف بالمال المحجوز تصرفاً ناقلاً للملكيّة أو مرتباً حقّاً عينيّاً عليه، كما يمنعه من تجزئته ولكّنه لا يرفع يده عنه ولا يحرّمه من استغلاله والانتفاع بريعه مالم يكن قرار الحجز متضمناً تعيين حارس قضائي، أو مالم يُعيّن بعد ذلك هذا الحارس لسبب يُبرّر هذا التّدبير".

"يمكن نقل ملكية العقار المُنقَلة بإشارة حجز دون رضا الحاجز باعتبار أنَّ وضع هذه الإشارة على العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحبها تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار، بحيث يُعتبر المتعاقدون قابلين بما ينتج عن هذه الإشارات دون أن يُؤثر هذا التصرف على حق الحاجز"^(١).

وبالتالي فإنَّ المنع الوارد في المادتين (٨١، ٨٢) من القرار (١٨٨) من إجراء تسجيل جديد على العقار بعد تدوين إشارة الحجز يمكن تفسيره وفق ما ذهبت إليه الهيئة العامة لمحكمة النقض في قرارها المذكور من أنَّه موجَّه إلى الدوائر العقارية لكيلا تقوم بإجراء أي تسجيل رضائي لديها بعد قيد إشارة الحجز، سيَّما وأنَّ نصَّ المادتين المذكورتين قد وردا في سياق الأحكام الخاصة بالتسجيل والترقيين، ومهمّة رئيس المكتب العقاري، وهذا يعني أنَّ المنع غير موجَّه إلى القضاء الذي يحكم بكلّ قضية على حدة وفق القواعد العامة والنصوص النافذة التي تسود الخلاف^(٢). أي أنَّ الهيئة العامة لمحكمة النقض استنتجت من قاعدة عدم انتقال ملكية العقار المُثقل بإشارة الحجز الاحتياطي حالة الفراغ المُقرَّر بحكم قضائي.

وبالتالي فإنَّ حق الحاجز بالأفضلية بالنسبة لأصحاب الحقوق المُسجَّلة في السَّجل العقاري تنقَرَّر اعتباراً من تاريخ استدعاء طالب التَّسجيل في السَّجل اليومي الخاص الذي يُمسك في المنطقة العقارية وفق الفقرة الثَّانية من المادة

(١) قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم (٢٠) أساس (٤٠) تاريخ ١٩٧٨/٥/٢٤ - مجموعة القواعد القانونية للهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة حتّى عام ١٩٩٣ - الجزأين الأول والثاني، مجلة القانون لعام ١٩٩٣، مرجع سابق، ص ٤٧٩. و(المحامون) لعام ١٩٧٨ العدد ٨، قا ٤٤٩، ص ٣٣٥. نقلاً عن: جوزيف كبة: اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني. الكتاب الأول، المكتبة القانونية، ٢٠٠٠، ص ٤٣.

(٢) د. فريد عقيل: مرجع سابق، ص ١١٣.

(٦٣) من القرار (١٨٨) وذلك عملاً بأحكام المواد (٦٤، ٦٥) من القرار (١٨٨)، وبالتالي فإنَّ حق الأفضليَّة بين الحاجز والشاري طبقاً للمادة (١٣) من القرار (١٨٨) تكون لمن سجَّل حقَّه قبل الآخرين مالم يثبت أنَّ سبق التَّسجيل كان بقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يُسجَّل أو سسجَّل بتاريخ لاحق^(١)، كما مرَّ معنا سابقاً^(٢). أي أنَّه يمكن للمشتري أن ينقل ملكيَّة العقار المُتَّقلة بإشارة حجز إلى اسمه في السجَّل العقاري بناءً على قرار من المحكمة المختصَّة يقضي بذلك، وهو ما سارت عليه محكمة النَّقض في قراراتها المُتَّعاقبة ومنها:

"إنَّ وجود إشارة حجز على صحيفة العقار لا يمنع من انتقاله إلى اسم الغير شريطة بقاء هذه الإشارة، أو قبول المشتري بها"^(٣).

وأيضاً: "يمكن نقل الملكيَّة مُتَّقلة بإشارة الحجز دون رضا الحاجز"^(٤).

ويبدو لنا أنَّه يجب التَّمييز بين ما إذا كانت إشارة الحجز الاحتياطي الموضوعة على صحيفة العقار ضماناً لحق عيني وهو ما يُدعى الحجز الاحتياطي الاستحقاقي كما بيَّنا قبلاً^(٥)، أو ضماناً لحق شخصي. ففي الحالة الأولى فإنَّ وضع إشارة الحجز الاحتياطي الاستحقاقي لا يمنع من نقل ملكيَّة العقار المُتَّقلة به، طالما أنَّ الأولويَّة تكون في حال ثبوت حق صاحب الحجز له.

(١) د. فريد عقيل: ص ١١٤.

(٢) راجع المبحث الأوَّل من الفصل الثَّاني من الباب الأوَّل من هذا البحث.

(٣) نقض سوري- الغرفة المدنيَّة الأولى- قرار رقم ١٩٨٩ أساس ٢٤ تاريخ ١٩٨٣/٢/٢٠ مُشار إليه من قِبَل: جوزيف كَبَّة: مرجع سابق، ص ٤٣.

(٤) نقض سوري_ غرفة مدنيَّة ثانية_ قضية ٢٠٨٦ قرار ٢٥٨٠ تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣_ المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠٠١، السَّنة ٧٦، ص ٣٨٤.

(٥) انظر: ص ٢١٠-٢١١ من هذا البحث.

أما في حال الحجز الاحتياطي ضماناً لحق شخصي فإنَّ السَّبق بإلقاء الحجز وإن كان لا يكسب الحاجز أي امتياز على ديون الآخرين، فإنَّ انتقال العقار إلى غير المحجوز عليه - وخلافاً لما يرى البعض من الخشية من إمكانية مزاحمة دائني من انتقلت إليه ملكية العقار للحاجز-^(١) لا يؤثر على حق الحاجز بل إنَّ حق هذا الأخير يسري بمواجهة المشتري فينقذ على العقار ويطلب بيعه وفقاً للقانون دون أن يكون لدائني المشتري - بفرض وجودهم - حق مزاحمته ومزاحمة دائني البائع في استيفاء ديونهم، طالما أنَّ تصرف البائع ليس من شأنه أن يؤثر على حق الحاجز وطالما أنَّ القيد العقاري يظهر حق صاحب الإشارة أو القيد^(٢).

لكن ما يحدث في الواقع العملي هو استحقاق الغير للعقار المُسجَّل باسم المدين وخروجه بالتَّالي من أموال هذا الأخير وحرمان الدَّائنين بالتَّالي من تلك الضَّمانة. وطالما أنَّ الأمر كذلك، فهذا يقتضي أخذ مصلحة الحاجز بعين الاعتبار، ويبدو لنا أنَّه من الأفضل للمحكمة أن تقوم بإدخال جميع الحاجزين في الدَّعوى التي تستهدف نقل ملكية العقار المُنقل بالحجز؛ للوقوف على طبيعة الحجز وحفظ حقوق صاحبه.

وهكذا نرى أنَّ وجود إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار تشكِّل سبباً قانونياً تمنع المشتري من إمكانية التَّسجيل الرِّضائي ونقل الملكية إلى اسمه في السجل العقاري^(٣)، إلَّا أنَّه يمكن للمحكمة أن تأمر بنقل ملكية العقار

(١) انظر: ص ٢١٤ من هذا البحث.

(٢) انظر ما جاء في حبيّات قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السَّورية رقم (٢٠) أساس (٤٠) تاريخ ١٩٧٨/٥/٢٤. جوزيف كبة: مرجع سابق، ص ٤٢-٤٣.

(٣) فتسجيل الحجز الاحتياطي في السَّجل اليومي يعطي أولوية للحاجز ويوقف كلَّ تصرف رضائي يمكن أن يتم في السَّجل العقاري بعد وضع إشارة الحجز. والتصرفات الرِّضائية يقصد بها البيع أو الرِّهن أو التَّأمين وإنشاء حق الانتفاع والإفراز أمَّا التصرفات الأخرى مثل تصحيح أوصاف العقار أو ترقيين دعاوى أو حجوز سابقة أو وقوع حجوز أخرى لاحقة أو دعاوى لاحقة فهذه يمكن

المُثَقَّلَة بإشارة الحجز في حال ما تقدّم المشتري بدعواه أمام المحكمة وطلب ذلك. وفي هذه الحالة نرى أنّه لأبَدّ من أن يتم إدخال الحاجزين في الدّعى الذين وضعت إشارة الحجز لمصلحتهم، فإذا ما تبين لدى المحكمة أنّ نقل الملكية لا يتعارض مع الغاية من الحجز وهو الحفاظ على حقّ الحاجز قضت بذلك، وبذلك يستطيع المشتري أن ينقل العقار إلى اسمه في السّجل العقاري. ويبدو لنا أنّه من الأنسب للمشرّع أن يكرّس ما قرّرت الهيئة العامة لمحكمة النقض بإضافة مادة قانونيّة إلى قانون السّجل العقاري تسمح بإمكانية نقل ملكية العقار المُثَقَّلَة بإشارة الحجز أسوةً بالمشرّع اللبناني بشرط ضمان حقوق الحاجز وذلك دفعاً للبس والاختلاف في تفسير النّصوص وبيان مقصدها.

ونظراً لخطورة تلك الأسباب التي سبق تبيانها في هذا الباب وأثرها على حق المشتري في المطالبة بحقه العيني؛ مما اقتضى البحث عن الإجراءات والتدابير التي تحول دون فقدان المشتري لحقه في إمكانية المطالبة بالتّنفيد العيني على العقار، وهو ما سنتناوله في الباب الثّاني من هذه الدّراسة.

تسجيلها، أي أنّ كل حق يلي حجز العقار سيسجل في حقل الحقوق العينيّة لا يجوز إجراؤه. (للتوسع انظر: محمّد عدنان البيك: شرح نظام السّجل العقاري، مكتبة الكشف، حلب، ص ٣٨٠).

الباب الثاني

إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني على العقار المباع

تمهيد:

تنشأ الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار - التي سبق ذكرها في الباب الأول - في الفترة الفاصلة بين انعقاد عقد البيع وتسجيله في السجل العقاري، وإنَّ احتمال قيام هذه الأسباب ليزداد شأنًا، كلما تراخى التسجيل عن وقت إبرام العقد، وإنَّ إحقاق الحق وحصول الدائن على حكم يثبت حقه قد يحتاج إلى وقت طويل، فإذا ما قام المدين بعد إقامة الدَّعوى وتبلغها وخلال الفترة الطويلة للنقاضي بتهريب أمواله تملصاً من التنفيذ عليها بعد صدور الحكم لمصلحة الدائن أصبحت حقوق الدائن معرضة للضياع.

ويبدو أنَّ الإسراع في التسجيل هو الحل النَّاجع لاستبعاد قيام تلك الأسباب. وإذا كان التَّأخير في التسجيل يعود سببه في أغلب الأحيان إلى العاقلين أو أحدهما، فإنَّه في أحيان أخرى قد يكون بسبب من إرادة المشرع نفسه كما في حالات التعاقد في الوقت الزَّامن على تملك طبقات البناء والشقق قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو إنجازها حيث يتعذر التسجيل قبل إنجاز البناء عملاً بأحكام قانون السَّجل العقاري.

ودرءاً لهذه العواقب، فقد جاء المشرع بتدابير وإجراءات وقائية حرص فيها على حماية مصالح الطرفين في فترة ما بين العقد والتسجيل.

في هذا الباب سوف نستعرض الإجراءات الوقائية التي جاء بها المشرع، ثمَّ نستعرض كيفية تطبيق تلك الإجراءات حديثاً على نطاق تشييد البناء على المخطط، وفق الآتي:

الفصل الأول: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ

العيني على العقار المُباع في حال التَّأخر الإرادي

الفصل الثاني: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ

العيني على العقار المُباع في حال التَّأخر اللإرادي

الفصل الأول

إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التّنفيد العيني على العقار المباع في حال التّأخر الإرادي

يهدف نظام السّجل العقاري إلى إشهار التّصرّفات القانونيّة الواقعة على العقارات حتّى يكون الجميع على علم بها بما تتضمّنه هذه التّصرّفات من ترتيب حقوق أو أعباء قانونيّة على هذه العقارات من أجل توفير النّقة لدى المتعاملين مع أصحاب العقارات المسجّلة في السّجل العقاري من خلال اطلاعهم على كل ما يرد على العقارات من تصرّفات.

ويقوم نظام السّجل العيني العقاري المطبّق في سورية على أسس ومبادئ تدعم جدواه وفعاليته وتكسبه المصادقية بالتّعاملات بين النّاس، ولعلّ أهم المبادئ الأساسيّة الّتي يتمتّع بها السّجل العقاري هي مبدأ القناعة العامة لقيود السّجل العقاري ومبدأ العلانيّة لهذه القيود، بالإضافة إلى مبدأ الأثر المنشئ للقيود ومبدأ تطهير العقار.

وإنّ الغاية من إنشاء السّجل العقاري هو تحقيق مبدأ العلنية بالنّسبة للغير، لذا فإنّه لا يمكن أن يحتج باكتساب أي حق على عقار إلّا إذا كان مسجلاً، وإذا لم يُسجّل فإنّه لا يُعتبَر نافذاً بحق الغير. إلّا أنّ الدائن كما أسلفنا قد يتأخر في الحصول على حقّه لكي يتسنى له تسجيله في السّجل العقاري، لذا فقد أتاح له المشرّع تدوين بعض القيود على سبيل الاحتياط ريثما تستكمل بعض الإجراءات اللّازمة لقيود حقّه في السّجل العقاري. وتحفظ هذه القيود الاحتياطية حق صاحبها تجاه الغير، وتجاه المالك صاحب الحق المُقيّد، كما أنّها تحدّر الغير من مغامرة شراء العقار المُقيّد بهذه القيود، فتدوين هذه القيود من قبل

مشتري العقار يجعله في مأمن من استبعاد إمكانية التنفيذ العيني وتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري كما سنرى.

ومن هذه القيود الدعاوى العينية العقارية التي أوجب القانون تسجيلها في السجلات العقارية، وهو ما يُعرف اصطلاحاً بإشارة الدعوى، وكذلك القيد المؤقت، لذلك، سنحاول في هذا الفصل دراسة هذه القيود بشيء من التفصيل في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: إشارة الدعوى

المبحث الثاني: القيد المؤقت

المبحث الأول

إشارة الدعوى

تُعَدُّ إشارة الدعوى من أهم التدابير الاحتياطية التي وضعها المشرع حمايةً للأفراد وصوناً للحقوق - والتي تضمّنها قانون السّجل العقاري الصادر بالقرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ - فإذا ما تمّ تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار قبل أن يتحقّق أي سبب من الأسباب القانونية التي تمنع التّنفّذ العيني على العقار، فإنّ المشتري يكون في مأمن من خطر استبعاد التّنفّذ العيني وتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري، لذلك كان لا بُدَّ من الوقوف على الطّبيعة القانونية لإشارة الدعوى والغاية منها وآثارها؛ من أجل الوقوف على مدى تحقيقها للغاية المتوخاة منها في واقع الحال الذي عليه المنازعات القضائية العقارية في ضوء الفقه وأحكام القضاء وصولاً إلى بيان التّطبيق القانوني السّليم الذي ينسجم وقواعد القوانين المختلفة التي تتصل بالسّجل العقاري.

وبناءً على ما سبق، سيتمّ تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: الطّبيعة القانونية لإشارة الدعوى

المطلب الثاني: الغاية من إشارة الدعوى

المطلب الثالث: آثار إشارة الدعوى

المطلب الرابع: انقضاء إشارة الدعوى

المطلب الخامس: التّطبيق القانوني وموقف القضاء

المطلب الأول

الطبيعة القانونية لإشارة الدّعى

تُعرّف إشارة الدّعى على أنّها: "إجراء تحفظي مؤقت يوضع على الصّحيفة العقارية للعقار في السّجل العقاري يهدف من خلاله إلى إعلام الكافة بأنّ العقار الموضوع على صحيفته العقارية إشارة الدّعى هو موضوع منازعة قضائية، وبالتالي تنتج عن ذلك آثار قانونية قد تؤدي إلى إلغاء أو تقييد حق الشخص المسجّل العقار باسمه في السّجل العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً"^(١).

وتُعتبر إشارة الدّعى من أهم التدابير التّحفظية التي يمارسها مدّعي الحق للحفاظ على حقّه تجاه المدّعى عليه وتجاه الغير حتّى يتم حسم النزاع لمصلحته^(٢).

ولكي تتوضّح الطبيعة القانونية لإشارة الدّعى، سوف نبين المستند القانوني لوضعها أولاً، والعقارات التي توجب وضع إشارة الدّعى بشأنها ثانياً، ومن ثمّ نعدّ إلى تبيان آلية وكيفية تسجيلها ثالثاً.

أولاً: المستند القانوني لوضع إشارة الدّعى

أوجبت المادة (٩) من القرار (١٨٨) ل. ر تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ المتضمّن قانون السّجل العقاري تسجيل كل دعوى تتعلّق بحق عيني عقاري في الصّحيفة العقارية^(٣).

وتسجيل إشارة الدّعى على صحيفة العقار هو شرط أساسي وشكلي لقبول الدّعى والنّظر فيها عملاً بأحكام المادة (٤٧) من قانون السّجل العقاري، حيث

(١) محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥.

(٢) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. محاضرة قانونية أُلقيت لدى فرع نقابة المحامين بريف دمشق بتاريخ ٩/٣/٢٠٠١.

(٣) للوقوف على النّص الكامل للمادة المذكورة راجع: هامش رقم (٤)، ص ٢٨ من هذا البحث.

جاء فيها ما يلي: "ولا يمكن استماع أية دعوى كانت بحق عقار غير مُسجّل قبل تسجيله في السّجل العقاري. وإذا كان العقار مسجّلاً فلا تُسمَع الدّعى ما لم تُسجّل في السّجل العقاري أولاً"^(١).

ووجوب وضع إشارة الدّعى من النّظام العام، بحيث يجب على المحكمة أن تنظر المسألة من تلقاء نفسها في حال عدم تسجيل إشارتها في الدّعاوى العينية العقاريّة، حيث جاء في قرار لمحكمة النّقض السّوريّة ما يأتي: "لا تُسمَع الدّعى بحق عقار مسجّل في السّجلات العقاريّة قبل وضع إشارة الدّعى على صحيفته في السّجل العقاري، وهذا القيد من النّظام العام وتثنيه المحكمة من تلقاء ذاتها"^(٢).

ولمّا كانت الغاية من إنشاء السّجل العقاري هي تأمين علانيّة المعاملات، حيث يتمكّن الغير من الاطلاع عليها والتّعاقد مع صاحب الحق عن معرفة تامة بما للعقار من حقوق وما عليه من واجبات، إضافةً إلى أنّ القيد في السّجل العقاري ضروري لنفاذ تلك الحقوق، وكانت المادة (١١) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ تنصّ على أنّ: "الصّكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلّقة بإحداث حق عيني أو نقله أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة بين المتعاقدين إلّا اعتباراً من تسجيلها، ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المدعاة فيما يتعلّق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم"، فإنّه يبدو لنا إنّ إشارة الدّعى لا توضع إلّا

(١) "وجوب وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار موضوعها المادة (٤٧) من القرار ١٨٨". (قرار محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان - الغرفة الثالثة رقم ٣٢ تاريخ ٢٠٠٥/٣/٣١. نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدّعى عن الصّحيفة العينية للعقار. الطّبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠١٠، ص ٨٠).

(٢) نقض مدني سوري، قرار رقم (٣٩٠) أساس (١١٠٠) تاريخ ١٩٨٨/٣/٢. عبد القادر الألوسي: مجموعة أحكام النّقض في القضايا العقاريّة، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠٠٣، ص ٤١، قاعدة ٣٧١.

إذا كان النزاع واقعاً على حق عيني^(١)، فإذا كانت لا تتناول الحق العيني وإنما ترمي إلى إزالة التجاوز والتعدي، أي إلى حماية الحق العيني فلا ضرورة لوجود إشارة الدعوى. وهذا ما قرّره محكمة التمييز اللبنانية بقولها:

"إنّ المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) قد حظرت سماع أي دعوى تتعلق بعقار مسجل ما لم تُدَوّن أولاً في السجل العقاري، غير أنّ أحكامها لا تنطبق إلاّ متى كان النزاع واقعاً على حق عيني. أمّا الدعوى التي ترمي إلى حماية الحق العيني من التعدي وإزالة آثاره فلا يترتب إلزام تسجيلها في السجل العقاري"^(٢).

أي أنّ إشارة الدعوى يجب أن توضع على صحيفة العقار في جميع الدعاوى التي تتناول قيد حق عقاري أو تعديله أو إسقاطه، وبناءً على ذلك يجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المُسجّل في السجل العقاري في جميع الدعاوى المتعلقة بالنزاع على ملكيّة هذا العقار وما يتفرّع عنها كدعوى تثبيت بيع العقار، و دعوى فسخ قيد العقار^(٣)، ودعوى إزالة شيوخ العقار، وتثبيت

(١) "يتوجّب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار إذا كانت الدعوى عينية عقارية". قرار محكمة النقض السوريّة- الغرفة المدنية الثانية، (٦٩٧) تاريخ ١٣/٥/٢٠٠٨ الصادر بالقضيّة رقم ٥٤٠، المحامون العدنان ٣، ٤ لعام ٢٠٠١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٣٩٥. وجاء في قرار آخر لها: "إذا لم تكن الدعوى عينية عقارية فهي ليست بحاجة لوضع إشارة الدعوى". قرار رقم ٥٥٤ الصادر عن الغرفة نفسها بالقضيّة رقم ٥٦٠ تاريخ ٢٠/٣/٢٠٠٦، المحامون- العدنان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٦.

(٢) قرار محكمة التمييز اللبنانيّة رقم (٣٨) تاريخ ٦/٤/١٩٦٣. نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٦. وانظر أيضاً: (نزهي نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدعوى عن الصّحيفة العينية للعقار. مرجع سابق، ص ٩، ١٠).

(٣) "إنّ دعوى فسخ عقد بيع عقاري تُوجّب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار باعتبارها من الدّعاوى العينية العقارية". قرار محكمة النقض السوريّة رقم (١٧٦٧) الصادر بالقضيّة رقم (١٧٦٨) تاريخ ٢٣/٦/٢٠١٠، المحامون الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السّنة ٧٧، مرجع

القسمة العقارية وغيرها، أي في جميع الدعاوى العينية العقارية والشخصية العقارية التي تهدف بالنتيجة إلى تعديل القيود العقارية^(١).

وتجدر الإشارة إلى أنَّ الاجتهاد الغالب لدى محكمة النقض السورية استقرَّ على أنَّ دعوى إزالة التَّجاوز هي دعوى تتناول أصل الحق وتستند إلى الملكية قيداً في السَّجل العقاري، وتستدعي وضع إشارة الدَّعوى، وهو ما كرَّسته باجتهاداتها المتعاقبة ومنها قرارها رقم (٧٤٠) الصَّادر بالدَّعوى رقم أساس (٥٠٢) تاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٨ القاضي بأنَّ: "دعوى إزالة التَّجاوز من الدَّعاوى العينية العقارية وتستدعي وضع إشارة الدَّعوى"^(٢). وأيضاً قرارها رقم (١٤٧٦) الصَّادر بالدَّعوى رقم أساس (٨٢٠٠) تاريخ ٤/١٠/٢٠١١ والقاضي بأنَّ: "دعوى إزالة التَّجاوز على عقار هي دعوى عينية عقارية، ويجوز الادِّعاء بالتَّجاوز على الحائز وواضع اليد، كما تقتضي وضع إشارة الدَّعوى على

سابق، ص ٥٧١. والمقصود هنا فسخ قيد العقار؛ لأنَّ فسخ عقد بيع عقار لا يستوجب وضع إشارة الدَّعوى، أي فسخ عقد البيع غير المسجَّل.

^(١) وقضى الاجتهاد القضائي في سورية أنَّ الدَّعاوى الثَّالية هي دعاوى عينية عقارية لا تُسمع قبل وضع إشارتها على صحيفة العقار في السَّجل العقاري وهي: أ- دعوى القسمة العقارية، ب- دعوى إزالة الشُّيوع العقارية، ج- دعوى تعديل النُّوع الشَّرعي للعقار من أميري إلى ملك، د- دعوى ترقين إشارة الوقف، هـ- دعوى الإطلال على العقار المجاور، و- الدَّعاوى المتعلِّقة بحقوق الارتفاق ولو كان العقار في منطقة لم يجر فيها التَّحديد والتَّحرير، ز- دعوى فسخ القيد العقاري والتملُّك بالالتصاق (والمقصود بذلك الالتصاق الصَّناعي لأنَّه يخضع للتَّسجيل الإلزامي، كما في حالة الباني حسن النِّية في أرض الغير، إذا كانت قيمة البناء أكبر من قيمة الأرض يستطيع الباني تملُّك الأرض، لكن لا بُدَّ من التَّسجيل العقاري لهذا التملُّك، لأنَّ من شأنه إحداث تغيير في الحالة القانونيّة للأرض. (انظر: ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٣، ١٥، ٢٧. ومحمَّد فخر شقفة: التَّدابير التَّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٠. وأمل مصطفى رمزي شربا: النُّظام العقاري في النُّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٦٦-١٦٧).

^(٢) (المحامون) العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السَّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٣٩٧.

صحيفة العقار"^(١). وكذلك قرارها رقم (٦٠٤) الصادر عن الغرفة المدنية الثانية بالدعوى رقم أساس (٥٦٦) تاريخ ٢٠٠٧/٤/٣ القاضي بأن: "دعوى إزالة التّجاوز عينية عقارية تستوجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار"^(٢). ويبدو لنا أنّ ما ذهبت إليه محكمة النقض السوريّة هو في محلّه القانوني السليم؛ ذلك أنّ دعوى إزالة التّجاوز وإن كانت تهدف إلى حماية الحق العيني من التّعدي، إلّا أنّه قد ينجم عنها في بعض الأحيان تغيير في قيود السّجل العقاري^(٣)، كما في الحالات التي لا يُحكّم بها بإزالة التّجاوز وإنّما يتمّ الحكم بالتّعويض إذا كان التّنفّذ العيني مرهقاً للمدّين - فقد جاء في قرار لها أنّه: "لا يُصار إلى الحكم بإزالة التّجاوز على العقار إذا كان الضّرر الحاصل من إزالته للعقار الجاري التّجاوز لمصلحته يفوت الفائدة الناتجة عن إزالته للعقار المتجاوز عليه"^(٤). وجاء في قرار آخر لها: "إذا كان الهدم يلحق ضرراً بالغاً

(١) (المحامون)، العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠١١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ١٧٠٣.

(٢) (المحامون)، العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٨، السّنة ٧٣، مرجع سابق، ص ١٣٠٦.

(٣) تكون للدّعوى صفة الدّعوى المختلطة إذا كانت ترمي إلى تنفيذه عقد قائم على حق عيني أو إلغاء هذا العقد أو فسخه، يجب أن يُذكر في دفتر الملكيّة كل عقد يرمي إلى إحداث تحوير في قيود السّجل العقاري". القاضي المنفرد المدني في طرابلس - لبنان النّاظر بالقضايا العقاريّة - حكم رقم ٢٠٠٨/٧٠ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٦. انظر: نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدّعوى عن الصّحيفة العينية للعقار، مرجع سابق، ٩١-١٠٠. وجاء في حيثيات القرار المذكور: "وحيث تنصّ المادة (١٠) من القرار ١٨٨، بأنّه يجب أن يُقيد في دفتر الملكيّة كلّ عقد يرمي إلى إحداث تحوير في قيود السّجل العقاري، ممّا يعني بشكل معاكس بأنّه إذا لم يكن موضوع الدّعوى مؤدياً إلى إحداث تغيير في قيود السّجل العقاري لا يكون من القانوني وضع إشارتها على الصّحيفة العينية".

(٤) نقض مدني سوري، قرار رقم (٢٧٣) تاريخ ١٩٥٦/٢/٥. شفيق طعمة وأديب استانبولي، التّقنين

المدني السوري، مرجع سابق، الجزء السّابع، القاعدة (٢٨٦٤)، ص ٧٢٥١.

بالباني بحسن نية جاز للقاضي أن يلجأ إلى التنفيذ بطريق التعويض^(١). وهو ما كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض في قرارها رقم (١٤٢) الصادر بالقضية رقم (٤٣١) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢٠ والقاضي بآته: "عند ثبوت التجاوز يجب الحكم بإزالته، ما لم يتبين للمحكمة أن التنفيذ العيني مرهقاً للمدعى عليه، عندها يُصار إلى الحكم بالتعويض بدلاً من الهدم"^(٢). ممّا يفسح المجال لنقل جزء من ملكيّة صاحب العقار المتجاوز عليه إلى ملكيّة صاحب العقار المتجاوز، وما يترك من آثار على الخلف في حال بيع العقار وإمكانية الاحتجاج بالحقوق المكتسبة، وهذا التغيير في قيود السجل العقاري يجب أن يستتبع حكماً تدويناً لإشارة الدّعى بدايةً عند إقامة دعوى إزالة التجاوز^(٣).

^(١) عقارية رقم أساس (٧٧) قرار رقم (٧٨) تاريخ ١٩٦٣/٢/٧. وتتلخّص وقائع هذه الدّعى بأنّ: دعوى الجهة المدّعة تقوم على المطالبة بهدم البناء الذي أقامه المدعى عليه عن سوء نية متجاوزاً فيه على حقّها المعترف به في العقد، وأنّ الكشف الجاري أمام القضاء المستعجل أظهر أنّ المدعى عليه تجاوز حق الجهة المدّعة بجزء طفيف وأقام على القسم المتجاوز عليه بناء بطابقين. وجاء في حيثيات القرار المذكور: "إنّ الاستجابة لمطالب الجهة المدّعة يستلزم هدم الطابقين المذكورين بشكل يُؤدّي إلى إرهاب المدين وإلحاق أضرار به، وأنّه يحق للقاضي في مثل هذه الحالة أن يلجأ إلى التنفيذ بطريق التعويض إذا كانت هذه الطّريق لا تلحق ضرراً بالدائن، وأنّ الضرر الذي يلحق بالجهة المدّعة من جرّاء التجاوز ينحصر في فقد ملكيّة جزء من القسم المتجاوز عليه وفي حرمانها من ركوب الحائط المشترك الذي استقلّ به المدعى عليه وألحقه ببنائه. وأنّ هذا الضرر ممّا يمكن جبره بطريق التعويض على اعتبار أنّ إعادة الحالة إلى ما كانت عليه تؤدّي إلى ضرر لا يتناسب مع فائدة طالب الهدم". (مجموعة المبادئ القانونية المقرّرة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٤٨).

^(٢) المحامون: الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السّنة ٨١، مرجع سابق، ص ٤٨٩.

^(٣) استقرّ الاجتهاد القضائي اللّبناني على أنّ دعوى إزالة التجاوز لا تُعتبر دعاوى عينية عقارية وإن كانت ترمي إلى إزالة التّعدي ولا يستوجب تسجيلها في السجل العقاري. (انظر: ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٦. وريفان عربي

محمد: مرجع سابق، ص ١٠٥). وجاء في حيثيات القرار الصادر عن القاضي المنفرد في بعثا الناظر في القضايا العقارية زينب فقيه بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٠ ما يلي: "حيث في ضوء المستندات والأوراق المبرزة في الملف لاسيما طلبات المدعي على وجه الخصوص، فإن هذا الأخير يطلب بمواجهة المدعى عليه، إصدار الحكم بتكريس حقوق الارتفاق العائدة لعقاره رقم (٤٥) زندوقة على عقار الأول رقم (٤٧) زندوقة، وإلزامه بضرورة الحفاظ عليها وإزالة كافة التعديّات الجارية ضدها، وحيث إنّ إجابة المدعي إلى طلباته في حال صحتها، لا تؤدي إلى تغيير قيود السجل العقاري أو تعديلها، وحيث إنّ موضوع تلك الطلبات - وهي تتمحور جميعها حول إزالة التعدي - يظهر بشكل واضح أنّها ليست طلبات عينية. وحيث إنّ وجود الإشارة أو الإبقاء عليها، لا يؤدي إلى أي نفع للمدعي، ولا يُحقّق له أي مصلحة مشروعة، كما لا يؤثر على حقوقه العينية على عقاره رقم (٤٥) زندوقة، أو على الحقوق العينية للعقار المذكور، ولا يؤثر على نتيجة الحكم بإزالة التعدي في حال صدوره، ولا على نفاذ هذا الحكم، أو سريانه على الكافة". وتتلخّص وقائع الدّعى موضوع القرار، أنّه بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ تقدّم المستدعي هيثم أسمر، وكيلته الأستاذة فريال الأسمر، بطلب يرمي إلى إصدار قرار رجائي بشطب إشارة الدّعى الزاهنة رقم ٢٠١٥/٧٠ عن الصّحيفة العينية للعقار رقم (٤٧) من منطقة زندوقة العقارية، مدلياً في الشّكل بتوافر اختصاص هذه المحكمة لإصدار القرارات الرجائية عملاً بأحكام المادة (٥٩٦) وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية، وفي الأساس، أنّ البناء الذي يقوم بتشبيده على عقاره مرخّص، وأنّ التعدي غير متحقّق، فضلاً عن أنّ الدّعى الرّامية إلى إزالة التعدي ليست دعوى عينية كي تُدوّن إشارتها على الصّحيفة العينية للعقار، وأنّ الإبقاء على إشارة الدّعى الزاهنة يُلحق به ضرراً فادحاً لناحية وقف إمكانية استحصاله على رخصة الإسكان وإتمام البيوعات والحصول على قروض مصرفية عند الاقتضاء، وأنّ وجود الإشارة المشكو منها لا يُحقّق أي فائدة أو مصلحة للجهة التي طلبت تدوينها.

ويبدو أنّ المحكمة اعتبرت أنّ شطب إشارة دعوى التعدي على عقار لا تعدو كونها دعوى شخصية وليست دعوى عينية، وأنّ قرارات وضع إشارة الدّعى ليست من القرارات المتعلقة بحجية القضية المحكوم بها، وإن كان يحقّ له أن يطعن به استئنافاً، أو أن يطلب من القاضي الذي أمر بوضع الإشارة، الرجوع عن قراره أو تعديله، حيث إنّ لا يمنع على القاضي وضع يده من حيث الشّكل على طلب إصدار قرار رجائي بشطب الإشارة، وذلك سنداً لنصّ المادة (٥٩٦) وما يليها والمادة (٥٩٤) وما يليها من قانون أصول المحاكمات اللّبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي (٩٠) تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ وتعديلاته.

وحيث لا موجب بالتالي، يبرّر الإبقاء على الإشارة المشكو منها، فيقتضي شطبها عن الصّحيفة العينية للعقار رقم (٤٧) من منطقة زندوقة العقارية. وهذا القرار منشور في مجلّة محكمة، العدد

ومن جهة أخرى فإنَّ إزالة التَّجاوز هي دعوى مفروضة لمصلحة عقار على عقار آخر^(١)، وبالتالي فإنَّ الدَّعوى هنا تُعتبر عينية عقارية، وهو ما بيَّنته محكمة النِّقض بقولها: "استقرَّ الاجتهاد على أنَّ التَّجاوز ولو أحدثه شخص أجنبي إنما يستند إلى العقار لأنَّه ارتفاق واقعي جرى لمنفعة العقار فلا بدُّ من اختصام أصحاب العقار في السَّجل العقاري، «قرار نقض رقم ٤/ لعام ١٩٦٥، والقرار رقم ١٧٢٥ لعام ١٩٨٦، والقرار ١٣٨١/١٥١١ تاريخ ١٩٨٧/٩/١١»"^(٢).

وقد تضاربت اجتهادات محكمة النِّقض السَّورية حول ما إذا كان من المتوجَّب وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار، عند طلب تصحيح اسم المالك في الصَّحيفة العقارية، والوارد خطأً بشكل يتطابق مع اسمه في قيده المدني من عدمه، حيث أنَّ ذلك تأكَّد في معرض التأييد بعدد من الاجتهادات نذكر منها:

٨/ حزيران لعام ٢٠١٦. انظر: الرابط الآتي وتمَّ الرجوع إليه: السَّاعة الحادية عشر صباحاً بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٨: (<https://www.mahkama.net>)

ويبدو لنا أنَّ ما انتهى إليه القرار المذكور لا يتسق ونص المادتين (١٦) و(١٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبنانية حيث تبيَّن أنَّ الدَّعوى عندما تستهدف حماية الحق العيني المتعلِّق بعقار تكون دعوى عينية عقارية، وبالتالي لأبَد من وضع إشارة الدَّعوى.

^(١) وقد أجاز الاجتهاد القضائي لمحكمة النِّقض السَّورية رفع دعوى التَّجاوز حتَّى وإن لم يكن العقار مسجلاً في السَّجل العقاري، طالما أنَّ العقار المتجاوز عليه مسجلاً. (نقض مدني سوري قرار رقم (١٥٢٠) لعام ١٩٦٥، المحامون لعام ١٩٦٥، ص ٥٣١، مُشار إليه من قِبَل: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٠٤.

^(٢) نقض غرفة مدنية ثانية- قرار ١٥٧٢ أساس ١٦٠٦ تاريخ ١٩٩٥/١٢/٣٠- منشور في المحامون لعام ١٩٩٨- العددان ٧، ٨- ص ٧٦٤. (انظر: المحامون العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٦- السَّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٨).

١- جاء في قرار محكمة النقض ما يلي:

"إنَّ دعوى تصحيح الاسم على صحيفة العقار إنّما هي دعوى تتعلّق بعقار مسجّل في السّجل العقاري، ويجب تدوين إشارتها في السّجل العقاري"^(١).

٢- قرار محكمة النقض السوريّة رقم (٧١٥) الصّادر بالدعوى رقم أساس (١٠٩١) تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١، ويُقرّر المبدأ التّالي:

"وجوب وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار باعتبار أنّ الدّعى عينيّة عقاريّة عند تصحيح اسم المدّعي الوارد على صحيفة العقار"^(٢).

ويقابلها بالجانب الآخر من قال بعكس ذلك وفق القرارات التّالية:

١- القرار رقم (٧٠٤) الصّادر عن الغرفة المدنيّة الثّانية في محكمة النقض بالدّعى رقم أساس (٧٦٧) تاريخ ٢٠/٤/٢٠٠٩ ويُقرّر المبدأ التّالي:

"دعوى تصحيح الاسم في السّجل العقاري من اختصاص محاكم البداية المدنيّة، والنّزاع لا يتعلّق بحق عيني عقاري، وبالتالي لا موجب لتدوين إشارة الدّعى على صحيفة العقار"^(٣).

٢- القرار رقم (٥٥٤) الصّادر عن الغرفة المدنيّة الثّالثة في محكمة النقض بالدّعى رقم أساس (٥٦٠) تاريخ ٣٠/٣/٢٠٠٦ وفيه يُقرّر المبدأ القانوني القائل:

"إنَّ دعوى تصحيح الاسم في السّجل العقاري ليست دعوى عينيّة عقاريّة، فهي ليست بحاجة لإشارة الدّعى"^(٤).

(١) نقض مدني سوري - قرار رقم ١٦٦٣/ لعام ١٩٩٩ - المحامون عام ٢٠٠١، ص ٦٨٩. مشار

إليه أيضاً من قِيل: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ١٠٨.

(٢) سجلات محكمة النقض.

(٣) مجلّة (المحامون) العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٤٣٠.

(٤) مجلّة (المحامون) العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ١٠٦.

٣- القرار رقم (٢٢٠٨) أساس (١٨٤٠) تاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠١، ويقرّر المبدأ
القائل:

"إنّ طلب تصحيح اسم وتولد المالك قيداً للعقار في الصّحيفة العقاريّة لا يتعلّق
بمنازعة عينيّة توجب وضع إشارة الدّعوى على الصّحيفة العقاريّة"^(١).

وأمام هذا التّناقض والتّضارب في الاجتهادات، كان لا بُدّ للهيئة العامة
لمحكمة النّقض من تقرير مبدأ قانوني واضح الدّلالة والقياس تهتدي به محاكم
القطر على سائر درجاتها؛ ذلك لأنّ أحكام الهيئة العامة لمحكمة النّقض تُعدّ
بمثابة القانون وفقاً للاجتهاد، وهي واجبة الاتباع، وهو ما انتهت إليه فعلاً في
قرارها رقم (١٩) أساس (٧٨) تاريخ ٢٦/٣/٢٠١٨ بتقريرها المبادئ القانونيّة
التّالية:

"أولاً: إنّ دعوى تصحيح الاسم في الصّحائف العقاريّة أو تعديله أو تبديله
أو أعمال إضافة إليه وبشكل مخالف لما هو وارد في قيود السّجلات العقاريّة
من جهة وللوثائق المُبرزة من قِبَل ذوي الشّأن والمبني عليها التّسجيل من جهة
أخرى غير مسموعة ابتداءً إلّا بعد وضع إشارة الدّعوى على صحيفة العقار
عملاً بأحكام المادة (٤٧) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

ثانياً: إنّ طلب التّصحيح الوارد على الخطأ الرّقمي أو الحسابي أو الاسمي
وفي مجمل أوصافه الواردة بالحالة الأولى على صحيفة العقار والواقع من قِبَل
أمين السّجل العقاري وفي أثناء التّسجيل والمخالف للأوراق المقدّمة والمعوّل
عليها في التّسجيل بالصّحيفة العقاريّة لا يحتاج إلى وضع الإشارة على
الصّحيفة؛ لأنّ ذلك يتم من قِبَله حصراً وقراره يبقى خاضعاً لطرق الطّعن
المقرّرة وفق أحكام القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

(١) سجلات محكمة النّقض.

ثالثاً: إنَّ طلب تصحيح الاسم في الصّحائف العقارية نتيجة السّهو أو أغلاط قلميّة أو كتابيّة بسيطة، يمكن لأمين السّجل العقاري تصحيحها إمّا من تلقاء نفسه، أو بناءً على طلب من أصحاب المصلحة ولا يحتاج إلى وضع الإشارة؛ لأنّ ذلك لا يوجد فيه أيّ تعدّد على الحق العيني بكافة حالاته المبيّنة بالقانون، وذلك توفيقاً مع أحكام المواد ٢٩، ٣٠، ٣١ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

رابعاً: العدول عن كلّ اجتهاد مخالف وأيّاً كانت الغرفة التي أصدرته^(١).
وحسناً ما فعلت محكمة النقض.

وفي هذا تخفيف على صاحب المصلحة عبء رفع دعوى لتصحيح الاسم وتدوين إشارتها على الصّحيفة العقارية وما يتبعها من مراحل طويلة وشاقة من تبليغات وانتظار مواعيد وترقين وتنفيذ الحكم النهائي، وفيه أيضاً تخفيف على المحاكم عبء نظر المزيد من الدّعوى وإشغالها بها، والتي يمكن تلافيها بتفعيل نصوص القانون بما فيها المادة (١٥) من قانون السّجل العقاري^(٢).

(١) سجّلات محكمة النقض، وهذا القرار صدر بناءً على الطّلب المقدم من الغرفة المدنيّة الثّانية (العقاريّة) في محكمة النقض موضوع الدّعوى أساس ١٦/١٢٢ لعام ٢٠١٨. وقد جاء في حيثيات القرار المذكور: "وعلى الرّغم من أنّ دعوى تصحيح الاسم في السّجل العقاري لا تتعلّق بحق عيني عقاري، إلّا أنّها تُعتبّر بحدّ ذاتها دعوى عينيّة شخصيّة، فهي شخصيّة لتعلّقها بشخص المالك وعينيّة لانصرافها على عين العقار".

(٢) جاء في بلاغ للمديريّة العامة للمصالح العقاريّة حول الموضوع ما يلي: "يُستَترَط في الخطأ الذي يُصحّحه أمين السّجل العقاري بقرار منه في الصّحيفة أو في السّند استناداً للمادتين (٢٩) و(٣٠) من القرار ١٨٩ أن يكون قد وقع خلافاً للأوراق الأساسيّة التي بُنيَ عليها التّسجيل". انظر: نقلاً عن: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١١٠. وانظر أيضاً: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٤٣.

وجاء في المادة (١٥) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمن قانون السّجل العقاري ما يلي: "١- لكلّ شخص تضرّر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيين حدث دون سبب مشروع، أن

ومن جهة أخرى فإنَّ التصحيح قد يترتب عليه تغيير كلِّ الحقوق المثبتة في السَّجل العقاري.

ثانياً: العقارات التي توجب وضع إشارة الدَّعوى بشأنها

إذا كانت المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) لم تُشير إلى نوع العقارات التي لا يمكن الاستماع لدعوى متعلَّقة بها إلَّا بتسجيل العقار في السَّجل العقاري وجعلت النَّص مطلقاً. فإنَّه يبدو لنا أنَّ العقارات التي قصدها المشرِّع في نصِّ المادة (٤٧) لا تقتصر على العقارات الملك كما يرى بعض الفقهاء^(١)، وإنَّما تشمل جميع العقارات باستثناء الأملاك العامة التي عنتها المادة (٦) من القرار (١٨٨) التي نصَّت على أنَّ: "الأملاك العموميَّة لا تُسجَّل إلَّا إذا كان لها أو عليها حقوق عينيَّة يجب تسجيلها، وبالعكس، فكلَّ عقار مسجَّل يُحذف قيده من السَّجل إذا دخل ضمن الأملاك العموميَّة". ذلك أنَّ جميع العقارات تُفتح لها صحائف عقاريَّة باستثناء العقارات التي تدخل ضمن الأملاك العامة حيث تُلحظ فقط على المخططات المساحيَّة^(٢).

ونحن نميل أيضاً إلى الرأْي القائل بأنَّ إلزاميَّة وضع إشارة الدَّعوى لا يقتصر على العقارات التي تمَّ تسجيلها في السَّجل العقاري وفق عمليَّات التَّحديد والتَّحرير، وإنَّما تشمل أيضاً العقارات التي تمَّ تسجيلها بالطَّريقة الإداريَّة بموجب الأحكام المؤقَّتة المبينة في المادة (٤٦) وما بعدها من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦، وكذلك القيود العقاريَّة التي تمَّ تسجيل العقارات بها وفق القرار (٢٥٠٧) وهو ما يُعبَّر عنه دفتر خاذه حديث^(٣)؛ ذلك أنَّ نصَّ المادة (٤٧) من

يحصل على إلغاء ذلك أو تحويله. ٢- لا يمكن إجراء أي إلغاء أو تحويل كان من قيود السَّجل العقاري دون قرار قضائي إلَّا إذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة".

(١) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٥٠.

(٢) انظر: ص ١٣٤، ١٤٩-١٥١ من هذا البحث.

(٣) ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٤.

القرار (١٨٨) جاء مطلقاً وبالتالي لا يقتصر على العقارات التي تم تسجيلها وفق عمليات التّحديد والتّحرير، ويمكننا الاستدلال على ذلك أيضاً من أن نص المادة الثّانية من القرار (٢٥٧٦) الصّادر في ١٩٢٩/٥/٢٤ المتعلّق بالمناطق التي لم تُنفذ فيها بعد معاملات التّسجيل العقاري قد أخضع بدوره العقارات المسجلة إلى نظام السّجل العقاري الصّادر بالقرار (١٨٨) لعام (١٩٢٦)^(١) هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنّ جميع عمليات التّسجيل بموجب القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ تخضع للقرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.^(٢)

ويبدو أنّ محكمة النّقض قد استقرّت في اجتهاداتها المتعاقبة على هذا الاتجاه، حيث جاء في أحد قراراتها:

^(١) راجع المادة (٢) من القرار ٢٥٧٦ لعام ١٩٢٩. (هامش رقم ٣/، ص ١٢١ من هذا البحث).

^(٢) ذهب بعض الفقهاء للقول: إنّ المقصود بالسّجل العقاري (register foncier) هو السّجل الذي تمّ بموجبه تسجيل العقارات فيه والتي تمّ تحديدها وتحريرها وفق القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦، ولا يشمل العقارات الأخرى التي تمّ تسجيلها وفق القرار (٢٥٠٧) في دفتر ضبط دائمي حديث، كما أنّ النّص الوارد في المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) يقتصر على العقارات التي تمّ تحديدها وتحريرها بصراحة نصّ المادة (١٠١) من القرار (١٨٨) والتي جاء في فقرتها الأولى ما يلي: «تُطبّق أحكام هذا القرار في جميع المناطق التي أُجريت فيها عمليات التّحديد والتّحرير وفقاً لأحكام قرار تحديد وتحرير الأملاك الثّابتة»، وأنّ نصّ المادة (٤٧) يُعتبر نصّاً خاصّاً وليس نصّاً مطلقاً. انظر: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ١٨٩. وياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٤). وهذا مخالف للقانون وما عليه الواقع. انظر: الملحق، ص ٤٧٣ من هذا البحث (صورة عن بيان قيد عقاري للعقار ١٤٩ لعام ١٩٦٢ «ضبط دائم»).

ويبدو لنا أنّ ما ذهب إليه أنصار هذا الرّأي لا يأتلف وروح القانون والغاية من التّشريع، وما يترك ذلك من آثار تودّي إلى تعقيد واقع العمل القضائي وتحرم أصحاب الحقوق من الدّاعي أمام المحاكم المختصة، ويؤدّي ذلك إلى تفاقم الخلافات وعدم استقرار الملكيّة وما ينجم عنه من آثار سلبية على الاقتصاد الوطني.

"العقار يُشترط لسماع الدَّعوى بشأنه أن يكون مسجلاً في السَّجل العقاري أو سجلات التَّمليك وأن تُسجَّل إشارة الدَّعوى عليه"^(١).

وجاء في قرار آخر لمحكمة النَّقض السَّوريَّة:

"ليس للمحاكم العاديَّة سماع الدَّعوى المتعلِّقة ببيع عقار غير مسجَّل في السَّجلات العقاريَّة لوقوعه في منطقة لم يجر فيها أعمال التَّحديد والتَّحرير، وعلى أصحاب العلاقة سلوك الطَّريقة الإداريَّة المنصوص عليها في القرار ١٨٦ والحصول على سند تملك لتصح مخصصتهم"^(٢).

وكذلك فقد استقرَّ الاجتهاد القضائي بجواز وضع إشارة الدَّعوى على السَّجل المؤقت التَّابع لمحافظة مدينة دمشق^(٣)، وكذلك قيود الإسكان العسكري؛

(١) نقض سوري قرار رقم (٤٢١) تاريخ ١٩٦٤/٩/٩، منشور في المجموعة العقاريَّة لأنس كيلاني القاعدة رقم (٩٦٣). نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢١. وجاء أيضاً في قرارها رقم (٧٩) الصَّادر بالدَّعوى رقم أساس (٧٨٤) تاريخ ١٩٦٠/١١/٢١ ما يلي: "توضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار سواء سُجِّل بنتيجة التَّحديد والتَّحرير أو بمعاملة خاصة في المناطق غير المحدَّدة". (مجموعة المبادئ القانونيَّة المقرَّرة في محكمة النَّقض، الغرفة المدنيَّة الأولى، الجزء الثَّاني، ١٥٥٩-١٩٦٣، مرجع سابق، ص ١٢٨. وشفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التَّنقيح المدني في الأنظمة العقاريَّة، مرجع سابق، ص ٧٣٣).

(٢) نقض سوري قرار رقم (٣٢١) تاريخ ١٩٥٣/٧/٨ منشور في المجموعة القانونيَّة لأنس كيلاني، القاعدة ٤٦٨. نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٢. وانظر أيضاً: صبحي سلوم: البيوع العقاريَّة. مرجع سابق، ص ٣١٩. وهو ما أكَّدته محكمة النَّقض السَّوريَّة في قرار لها بالقول: "إشارة الدَّعوى من القيود الإلزاميَّة الَّتِي يُعتبَر وجوب وضعها على صحيفة العقار المُتنازع عليه من متعلَّقات النظام العام وشرط من شروط سماع الدَّعوى، ويشمل ذلك جميع العقارات سواء منها ما كان مسجلاً نتيجة أعمال التَّحديد والتَّحرير أو بمعاملات خاصة". نقض مدني سوري، قرار رقم (٨٤١) لعام ١٩٦٢، سجلات محكمة النَّقض، مشار إليه من قِبَل: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٥٣.

(٣) إنَّ السَّجل المؤقت لمحافظة مدينة دمشق يُعتبَر كالسَّجل العقاري وتوضع فيه إشارة الدَّعوى كما توضع في السَّجل العقاري؛ وذلك لأنَّ قانون إنشاء هذا السَّجل قد نصَّ على ذلك بشكل واضح وصريح.

لأنّها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة كما هو في السّجل العقاري وكذلك في الجمعيات التعاونية السكنية^(١). وهو ما عليه الحال أيضاً في سجلات المؤسسة العامة للأجنيين الفلسطينيين العرب^(٢)؛ لأنّ اللّجان المحليّة لمخيمات اللاجئين الفلسطينيين تُعتبر بلديات لتلك المخيمات وتقوم بأعمالها، وقد قضى الاجتهاد بما يلي:

"إنّ لقيود مؤسسة الإسكان والبلديات قوة ثبوتية كالسّجل العقاري"^(٣)، وبما أنّ محافظة مدينة دمشق هي بلدية أيضاً فإنّ الإشارة توضع على سجلاتها كما توضع في سجلات السّجل العقاري والبلدية.

وهو ما كرّسته الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة بقولها:

"إنّ السّجلات التي أنشئت وفق التّشريعات الجديدة تقوم مقام السّجل العقاري في مجال وضع إشارة الدّعوى لحفظ الحقوق"^(٤).

كما أنّ وضع إشارة الدّعوى في سجل المتجر قد بات شرطاً لسماع الدّعوى المتعلّقة بملكيّة المتجر بمجمله^(٥).

(١) ياسين غانم: إشارة الدّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٥.

(٢) وجاء في اجتهاد محكمة النقض - الغرفة المدنيّة الثّانية ما يلي: "إنّه من الثّابت أنّ ملكيّة الجهة المدعية مؤيّدّة بوثائق المؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، وبموجب هذه الوثائق مُنح المدعي التّرخيص بالبناء، وهذا يعني أنّ سجلات المؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب إنّما هي قيود بمثابة قيود السّجل العقاري والسّجل المؤقت وإن سُميت إذن سكن أو غيره من التّسميات، فإنّ الملكية والحق بالتصرّف فيها ثابت". قرار رقم (١٣٠١)، أساس (١٧٧٤) لعام ١٩٩٧، سجلات محكمة النقض.

(٣) نقض سوري رقم ١٨٢/٢٧ تاريخ ١٩٧٩/٣/١٤، المحامون الأعداد ٦، ٧، ٨ لعام ١٩٧٩، ص ٣٢٣.

(٤) انظر: قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم (١٨٦) أساس (٦٤٩) تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣. (عبد القادر جبار الله الألويسي: مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرابع، مرجع سابق، ص ٨٦٥).

(٥) قرار محكمة البداية المدنيّة السّابعة في حلب الصّادر في الدّعوى رقم أساس (١٠٢٦) تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٢. (سجلات محكمة البداية المدنيّة في حلب).

ومن المفيد التّويه إلى تعميم رئيس الوزراء الصّادر بموجب كتاب رئاسة الوزراء رقم ٢٧٣/١٥ تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧ يطلب فيه من الجهات العامة والجمعيات التعاونية السكنية كافة القيام بتسجيل الملكية ونقل القيود المؤقتة إلى السّجل العقاري وتعزيز مبدأ المرجعية العقارية الواحدة خلال فترة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ هذا التّعميم.

ويجدر بنا التّويه أيضاً إلى أنّ الفقرة (ج) من المادة (٤) من المرسوم التشريعي رقم (١١) تاريخ ١١/٥/٢٠١٦ الخاص بوقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية لدى الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات عقارية وذلك في الدوائر العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطّارئة نصّت على: "يُعدّ تدوين إشارة الدّعى في السّجل اليومي المكمل شرطاً كافياً للنظر في الدّعى المقامة أمام المحاكم المختصة".

ثالثاً: كيفية تسجيل إشارة الدّعى

بيّنت المادة (٨٢) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ كيفية تسجيل إشارة الدّعى في السّجل العقاري، فجاء في الفقرة الثّانية منها ما يلي:

"وتُسجّل الدّعاوى العينية في السّجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدّعى، الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رُفعت إليها الدّعى، ويجري التّبليغ بهمة الفريق صاحب الشّأن".

فعند إقامة الدّعى المتعلقة بحق عيني عقاري أمام المحكمة المختصة، فإنّ للمدّعي أن يطلب تسطير كتاب إلى مديرية السّجل العقاري لوضع إشارة الدّعى فيتمّ تسطير كتاب من قبل رئيس ديوان المحكمة^(١) إلى رئيس المكتب

(١) "يُفترض بالإشارة وضعها بمجرد قيد الدّعى، وإنّ هذا الواجب ملقى على عاتق رئيس الكتاب وفق إطلاق نصّ المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) ل. ر لعام ١٩٢٦". نقض سوري قرار رقم ١٣٢٢/١٢٥٤، تاريخ ١٩/١١/١٩٩٥، مكتبة محكمة النّقض. وجاء في قرار آخر: "إنّ وضع إشارة الدّعى هو من أعمال الدّيوان". نقض سوري - الغرفة المدنية الثّانية، قرار رقم (٥٨٠)

العقاري المعاون في المنطقة الإدارية التي يتبع لها العقار لوضع إشارة الدَّعوى، ويتمّ تبليغ صورة عن استدعاء الدَّعوى مع صورة مصدّقة عن بيان القيد العقاري للعقار المطلوب وضع الإشارة على صحيفته، وعندئذٍ يقوم رئيس المكتب العقاري المعاون بتنظيم عقد على ثلاث نسخ، ويرفقه باستدعاء الدَّعوى ويذكر فيه رقم العقار ومنطقته العقارية واسم طالب التَّسجيل واسم صاحب الحق العيني المُسجَّل وتاريخ تقديم المعاملة العقارية ووقع المحضر، وبعد استيفاء الرّسم القانوني يقوم بتسجيله في دفتر اليومية ويُعطيه رقماً متسلسلاً ويُعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السَّجل اليومي عملاً بأحكام المادة (٦٣) من القرار ١٨٨ لعام (١٩٢٦)، وبعد تسجيل الإشارة على الصَّحيفة العقارية يُعلِّم السَّجل العقاري المحكمة خطياً بكتاب يشير فيه إلى وضع الإشارة على صحيفة العقار.

وهنا نميل إلى الرّأي القائل بأنّ وضع إشارة الدَّعوى يجب أن يتمّ بقرار يصدره القاضي في غرفة المذاكرة بناءً على طلب المدّعي في استدعاء الدَّعوى كي لا يستغرق هذا الإجراء وقتاً طويلاً، وهو ما يجري عليه واقع العمل القضائي في معظم المحاكم السّورية؛ لأنّ القاضي وحده صاحب الاختصاص بل والمعرفة لتقرير فيما إذا كانت الدَّعوى عينية عقارية تستوجب وضع الإشارة أم أنّ الدَّعوى دعوى شخصيّة ولا تستوجب وضع الإشارة، وهذا أمر يدخل في صميم اختصاص القاضي وليس من اختصاص رئيس الدّيوان^(١). ومن جهة أخرى، فطالما أنّ وضع الإشارة يؤثّر على الحقوق المدوّنة في السَّجل العقاري

أساس رقم (٣٩٧) تاريخ ١٠/٥/٢٠٠٢. وأيضاً: نقض مدني سوري - غرفة مدنية ثانية، قرار رقم (٨٥٥) أساس رقم (١٢٤٩) تاريخ ٤/٦/٢٠٠٠، مجلّة (المحامون) العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، ص ١٠٦، ١١٤.

(١) ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٨. ومحمّد فخر شفقة: التّدابير النّحفيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٧.

ولا سيما لجهة تحديد الأسبقية والتفاضل بين أصحاب الحقوق فيجب أن يصدر بها أمر (إيعاز) من القاضي إلى الديوان لتسجيلها.

وقضى الاجتهاد القضائي بأنه إذا لم تُوضَع إشارة الدَّعوى كان على القاضي تكليف المدَّعي بإكمال هذا النقص^(١)، وصلاحيّة القاضي في التأكيد من وضع إشارة الدَّعوى تمتد لتشمل مراحل الدَّعوى جميعها على اعتبار ذلك أحد متعلّقات النظام العام وشرطاً من شروط سماع الدَّعوى، كما أنّ لكل صاحب مصلحة الدّفع بعدم وجودها، كما يجوز لمحكمة الاستئناف النّظر في الدَّعوى العقاريّة أن تقرّر تدوين إشارتها^(٢)، بل يجب عليها تدوينها ويتمّ ذلك

(١) "إنّ ذهول محكمة الدّرجة الأولى عن وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار موضوع النّزاع يُعتبر من الأخطاء الماديّة التي تتولّى المحكمة تصحيحها بقرار تصدره من تلقاء نفسها، أو بناءً على طلب أحد الخصوم. ويجوز أن يتمّ هذا الإجراء من قبل محكمة الاستئناف". نقض سوري- الغرفة المدنيّة الأولى. قرار رقم (١١٢٦) أساس (١٧٣٠) تاريخ ١٥/١٠/١٩٧٧. المحامون، الأعداد ١٠-١١-١٢ لعام ١٩٧٧، ص ٤٩٩.

وتجدر الإشارة إلى أنّه إذا وضعت إشارة الدَّعوى خطأً على عقار غير العقار المتنازع عليه فلا تنتج هذه الإشارة أيّة مفاعيل. وقد جاء في قرار لمحكمة النّقض السوريّة رقم ٤٦٠/٦٠٧ تاريخ ١٢/٤/١٩٧٧ ما يلي: "إنّ ثبوت تدوين إشارة الدَّعوى خطأً على صحيفة عقار آخر غير المتنازع عليه يوجب رفعها من جديد دون أن يحق لأحد أن يتمسك بمفاعيلها". المحامون الأعداد: ٧- ٨- ٩ لعام ١٩٧٧، ص ٣١٣. وانظر أيضاً: ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٨.

(٢) جاء في قرار لمحكمة النّقض السوريّة ما يلي: "حيث إنّه يحق للمحكمة أن تُكلّف الجهة المطعون ضدها أمام محكمة الاستئناف بوضع إشارة الدَّعوى لأوّل مرة، واستدراك ذلك في محلّه ولا يعيب حكمها هذا الاستدراك بل هو مطلوب منها، ذلك عملاً بالاجتهاد المستقر في هذا المضمار". قرار رقم (١٩٦٤) أساس (٥٩٠٣) تاريخ ٢٣/٧/١٩٩١. مجلّة (المحامون) لعام ١٩٩١، ص ٨٠٤. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ١٣٣.

وجاء في اجتهاد آخر "إنّ تدوين إشارة صحيفة الاستئناف يحقّق الغاية من وضع إشارة الدَّعوى لأنّه يشير إلى الحق العيني موضوع النّزاع". نقض سوري- الغرفة المدنيّة الأولى، قرار رقم

بإرسال صورة عن استدعاء الاستئناف إلى مديرية السجل العقاري لوضع الإشارة بموجبها على الصحيفة العقارية^(١).

وبناءً على ما تقدّم يمكننا القول: إنّ إشارة الدّعى هي إجراء تحفظي مؤقت يُسجّل في صحيفة العقار في السّجلات العقارية، الغاية منها إعلام الغير حتّى يكون على بصيرة من أنّ الحق العيني الذي أُقيمت بشأنه الدّعى لا يزال موضوع منازعة قضائية قد ينتج عنها آثار تلغي أو تحدّ من حقوق الشّخص المسجّل على اسمه في السّجل العقاري، وهو شرط أساسي وشكلي لقبول سماع الدّعى والنّظر فيها، وإنّ قرار وضع الإشارة على صحيفة العقار يُعتبر من الأعمال الإدارية للمحكمة، يصدر عنها بالصّفة الولائية، وينتج عنه آثار قانونية مهمة نستعرضها لاحقاً في هذا المبحث.

٣٥/٩١١ تاريخ ١٩٨٢/١/١٤ المحامون لعام ١٩٨٢ العدد رقم ٧، ص ٧٥٤. نقلاً عن: محمّد
فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ١٩.
^(١) نصّت الفقرة الثّالثة من المادة الثّالثة من قانون التّحكيم السوري رقم (٤) لعام ٢٠٠٨ على أنّه:
"إذا تعلّق النزاع بحق عيني على عقار وجب وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار بقرار
تتخذه في غرفة المذاكرة المحكمة الّتي ينعقد لها الاختصاص وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة".
وهي أصلاً محكمة الاستئناف.

المطلب الثاني

الغاية من إشارة الدَّعوى

إنَّ الهدف من إعلان الدَّعوى والتَّقييدات العقارية في السَّجل العقاري هو تمكين من سُجِّل الحق على اسمه وأُعلنه للعمامة من اكتساب الحق دون ممانعة ممَّن لم يُقَيَّد حقّه في السَّجلات العقارية^(١).

ووضع إشارة الدَّعوى يُحقِّق فوائد مهمة، سواء بالنسبة لواقع إشارة الدَّعوى، أو بالنسبة للغير، وهو ما سنبينه كما يلي:

أولاً: بالنسبة لواقع الإشارة

تضمن إشارة الدَّعوى حقوق مدَّعي الحق في العقار خشية تهريبه من قِبَل المدَّعى عليه أو التَّصرُّف به بما يضرُّ حقوق الجهة المدَّعية، فيكون أثر الإشارة عدم نفاذ أي تصرُّف تجاه واضع الإشارة إن اكتسب فيما بعد حكماً مبرماً يثبت له حقّاً عينياً على العقار^(٢)، وهو ما أكَّده الاجتهاد القضائي بالنص على ما يلي:

"إنَّ وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار لا يمنع من انتقال العقار أو التَّصرُّف به للغير، إنَّما يحفظ حق المدَّعي تُجاه كلِّ متصرِّف له لاحق قِبَل

(١) أمل مصطفى رمزي شربا: النِّظام العقاري في النِّظم القانونية الكبرى، ص ١٦٦. وريفان عربي محمَّد، مرجع سابق، ص ٥٥.

(٢) غالباً ما يلجأ الورثة إلى تهريب أموال التَّركة والتَّصرُّف بها عند علمهم بإقامة الدَّعوى للتأثير على أنصبتهم الإرثية، ولذلك كان وضع الإشارة على عقارات التَّركة قبل علم الورثة الظَّاهرين بالدَّعوى يحول بينهم وبين التَّفكير في هذا التَّصرُّف، فإذا حصل التَّصرُّف يكون المتصرِّف له سيء النِّية لعلمه بإشارة الدَّعوى، وبالتالي فمن حق الوارث تتبَّع عقار التَّركة ونزعه من يد المتصرِّف له، فيحفظ الوارث الجديد حقّه في عقارات التَّركة على الأقل. انظر: محمَّد فخر شفقة:

التدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. سابق، ص ١٦.

بالتصرّف به رغم وجود الإشارة، كما يمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها^(١).

وجاء أيضاً في اجتهاد آخر لمحكمة النقض السوريّة ما يأتي:
"لا يمكن أن يتدرّج بمفعول القيد العقاري من اكتسب حقّاً عينياً على عقار وهو عالم بسبق الادّعاء بشأنه، ووجود إشارة الدّعى على صحيفته، وأسباب داعية لإلغاء هذا الحق"^(٢).

ثانياً: بالنسبة للغير

إنّ إشارة الدّعى تضمن حقوق الغير أيضاً ليكون على علم بالمنازعات الواقعة على العقار^(٣)، أو على حق من حقوقه العينية، ريثما يتمكّن المدّعي من الحصول على حكم مكتسب الدرجة القطعية بتسجيل حقه بالسجل العقاري، أو ريثما يحصل اتفاق بشأنه.

وقد استقرّ اجتهاد محكمة النقض السوريّة على أن:

"وضع إشارة الدّعى من الأمور التي قرّرها التشريع العقاري من أجل حماية الناس الذين يتعاملون مع هذا العقار، وليكونوا على بينة من الإشكالات التي تُحيط بهذا العقار، وإذا كان هذا الوجوب القانوني أمراً نصّ عليه القانون، إلّا أنّ الواجب ملقى على رئيس القلم وفق أحكام المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦"^(٤).

وهذا ما أكّده الاجتهاد القضائي في لبنان أيضاً بالنص على ما يلي:

(١) نقض مدني سوري - قرار رقم (٩٢٢) لعام ١٩٨٧ - مجلّة (المحامون) ١٩٨٧، ص ١٣٧٤.

(٢) نقض مدني سوري. قرار رقم (٩٦٢) تاريخ ١٩٦٣/٥/٢٢. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٦٦٨.

(٣) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٣٧.

(٤) نقض - غرفة مدنية ثانية، قرار رقم (٨٥٥) أساس (١٢٤٩) تاريخ ٢٠٠٠/٦/٤، مجلّة (المحامون) العددان ٥ - ٦ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٧.

"إنَّ قيد الدَّعوى العقاريَّة يُشترط لاطلاع الغير على وجود نزاع حول العقار أو الحق العيني فيتفادى الغير التَّعاقد بشأن العقار حتَّى فصل النزاع، وإلَّا تحمّل الغير جميع التَّتايج التي تترتّب على صدور الحكم به لغير صالح البائع"^(١). وهكذا فإنَّ إشارة الدَّعوى تحفظ حق واضعها تجاه الغير، كما تُحيط الغير علماً بوجود نزاع على العقار فيحتاط لما قد يقدم عليه.

^(١) قرار محكمة التَّمييز اللبنانيَّة تاريخ ١١/١١/١٩٥٨. مُشار إليه من قِبَل: نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدَّعوى عن الصَّحيفة العينيَّة للعقار. مرجع سابق، ص ٩. وياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٣.

المطلب الثالث

آثار إشارة الدّعى

يترتب على تدوين إشارة الدّعى في السّجل العقاري عددٌ من الآثار القانونية المهمّة، وتُثار جملةٌ من الإشكاليّات والصّعوبات الإجرائيّة نتيجة اختلاف هذه الآثار بين الأطراف، ونتيجة اختلافها بحسب اختلاف أنواع السّجلات الّتي تدوّن فيها هذه الإشارة.

وبناءً على ذلك، سوف نتناول في هذا المطلب، بيان آثار إشارة الدّعى بالنسبة للخصوم وبالنسبة للغير، بالإضافة إلى بيان الأثر المترتب على عدم وضع إشارة الدّعى بدايةً عند تسجيل الدّعى العقاريّة، ثمّ نبين النتائج القانونيّة المترتبة على تزامم الإشارات فيما بينها، وصولاً إلى تحديد الصّعوبات والإشكاليّات الّتي تثيرها الإشارة في مثل هذه الحالات، وفق التّرتيب التّالي:

أولاً: أثر وضع إشارة الدّعى

ثانياً: أثر عدم وضع إشارة الدّعى

ثالثاً: أثر تزامم الإشارات

أولاً: أثر وضع إشارة الدّعى

تختلف الآثار المترتبة على تدوين إشارة الدّعى في السّجل العقاري بحسب اختلاف أطراف الدّعى، كما تختلف آثارها بالنسبة للغير مقارنةً بآثارها على أطراف الدّعى.

وتجدر الإشارة إلى أنّ أثر وضع الإشارة في السّجلات الأخرى مثل سجلّات البلدية أو المحافظة وقيود الإسكان العسكري والجمعيات التّعاونية لا يختلف عن أثرها في السّجل العقاري، بخلاف الحال فيما لو وضعت الإشارة في

السَّجَل المؤقَّت فإنَّها تكون مانعة للتصرُّف^(١)، كما سنرى في الفصل الثاني من هذا الباب^(٢).

ولا بُدَّ من الإشارة إلى أنَّ المقصود هنا آثار إشارة الدَّعوى عندما توضع باعتبارها إجراءً شكلياً في المناطق التي جرت فيها عمليَّات التَّحديد والتَّحرير الإجمالي، والتي تختلف بدورها عن آثارها قبل عمليَّات التَّحديد والتَّحرير، أو عندما توضع باعتبارها إجراءً تحفظياً، وهو ما سنبينه وفق الآتي:

١ - أثر وضع إشارة الدَّعوى على أطراف الدَّعوى

٢ - أثر وضع إشارة الدَّعوى على الغير

٣ - أثر إشارة الدَّعوى باعتبارها إجراءً تحفظياً

٤ - أثر إشارة الدَّعوى قبل التَّحديد والتَّحرير

١ - أثر وضع الإشارة على أطراف الدَّعوى:

سنبيِّن في هذه الفقرة أثر الإشارة على المدَّعى عليه، ثمَّ نبيِّن أثرها بالنسبة لواقعها، كما يلي:

أ - أثر الإشارة على المدَّعى عليه:

إنَّ وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار في السَّجَل العقاري لا يحول دون انتقال العقار أو إجراء أي نوع من أنواع التَّصرُّف بالعقار، فلا تُقيَّد إشارة الدَّعوى مالك العقار من التَّصرُّف به على النِّحو الذي يريده، ولكن تبقى الإشارة على صحيفة العقار حتَّى ولو تغيَّر المالك، فتحتفظ حق صاحبها وتعطيه حق تتبَّعه في أي يد انتقلت إليه وهو ما أكَّدته محكمة النِّقض السوريَّة بقولها:

(١) ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٢.

(٢) انظر: ص ٤٣٧ - ٤٤٠ من هذا البحث.

"وجود إشارة الدّعى على صحيفة العقار لا يحول دون نقل العقار مثقلاً بها"^(١).

كما أنّها لا تمنع المالك من إشادة بناء عليه من جديد دون أن يكون هنالك أيّة حاجة لاختصاص صاحبها^(٢).

ب- أثر الإشارة على واضعها:

إنّ تدوين إشارة الدّعى على الصّحيفة العقارية تُعطي صاحبها حقّاً احتمالياً يتحدّد نهائياً بنهاية الدّعى موضوع هذا الحق، ولا يُستدلّ من الإشارة مطلقاً على ترتيب أي حق عيني لصاحب الإشارة، وإنّما مجرد إشارة إلى احتمال وجود مثل هذا الحق المدّعى به^(٣).

وبناءً عليه، فإنّ من يشتري عقاراً أو أي حق عيني على عقار قبل انتهاء المنازعة بخصوصه يُعتبر قابلاً بكلّ ما ينجم عن وضع إشارتها، وتنتقل إليه عين العقار مثقلة بالحق الذي يتحدّد نتيجة فصل النزاع.

كما أنّ نقل الملكية في أثناء الدّعى رغم وضع إشارتها يُعتبر قرينة على أنّ المشتري سيئ النّيّة، وبالتالي يحق لمن صدر الحكم لصالحه التمسك حياله به،

^(١) نقض مدني سوري- قرار رقم (١) أساس (١٤٨٥) تاريخ ١٥/١/١٩٩٢- مجلّة (المحامون) ١٩٩٢ الأعداد ٧، ٨، ٩، ص ٥٩. وجاء في قرار آخر لها: "يجوز نقل العقار مثقلاً بالإشارات غير المانعة من التصرّف ودون رضا أصحابها ما دامت تحفظ حقوقهم". نقض سوري- الغرفة المدنية الثانية- قرار رقم (٣٨٢)- أساس رقم (٢٤٨) تاريخ ٩/٣/١٩٩٢، المحامون العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٧.

^(٢) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٨.

^(٣) جاء في قرار لمحكمة النقض السوريّة ما يلي: "إنّ إشارة الدّعى الموضوعة لصالح جهة ما، لا يُستدلّ منها أنّ هذه الجهة مالكة للعقار موضوع الدّعى، وإنّما تشير إلى احتمال وجود حق عيني لها على هذا العقار". نقض مدني سوري- قرار رقم (١٠١٨) لعام ١٩٨٣- مجلّة (المحامون) لعام ١٩٨٣، ص ٢٢٨. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد. مرجع سابق، هامش رقم (٢٣١)، ص ١٥٤.

ودون الحاجة لتوجيه الخصومة إليه من جديد؛ لأنَّ المتصرّف إليه يُعتبر خلفاً خاصاً للمتصرّف الذي صدر الحكم بمواجهته يسري بحقه ما يسري بحق الأخير^(١).

وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السوريّة:

"إنَّ وضع إشارة الدّعى المقامة ضد المالك القديم على صحيفة عقاره يجعل المشتري الجديد ملزماً بما سببت به القضاء وقابلاً بنتائج الدّعى، ويُعتبر المالك القديم نائباً عن الجديد في تحمّل هذه النّتائج، وعلى هذا فإنَّ انتقال العقار في المرحلة الاستثنائية لا يستدعي اختصاص المالك الجديد"^(٢).

فتدوين إشارة الدّعى على صحيفة العقار هي لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها وإنَّ أثرها يسري من تاريخ وضعها، وإنَّ الحكم الصّادر بدعواها يأتي مثبتاً لوضع قانوني تم تسجيل الدّعى به في الصّحيفة العقارية، ولا يُنشئ مركزاً قانونياً جديداً، كما تمنح الإشارة صاحبها حق تتبّع العقار في أي يد انتقل إليها، وتحول دون اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها^(٣).

(١) جاء في كتاب وزارة العدل السوريّة رقم (٢٧٢٢) تاريخ ١٨/٣/١٩٧٠ الموجّه إلى المديرية العامة للمصالح العقارية ما يلي: "جواباً على كتابكم رقم ١٧٨٤/ت ٢٤ تاريخ ١٤/٢/١٩٧٠ أنّ بيع العقار بعد وضع إشارة الدّعى على صحيفته لا يُعتد به في مواجهة الدّائن المدّعي الذي له أن يُنفذ الحكم في مواجهة المدين الأصلي الذي قام بعد وضع الإشارة بالتصرّف بالعقار. ويجري تنفيذ الحكم في وجه المتصرّف إليه دون حاجة إلى دعوته لحضور المحاكمة التي صدر فيها الحكم في مواجهة المتصرّف لأنَّ المتصرّف إليه يُعتبر خلفاً خاصاً للمذكور يسري بحقه ما يسري بحق الأخير.....". شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٦٧٦.

(٢) قرار رقم ١٧٥٩/٨١٨ تاريخ ٢٣/٩/١٩٧٥. عزة ضاحي: الاجتهاد المدني، المبادئ القانونية التي قرّرتها الغرفة المدنية لمحكمة النقض السوريّة من أول عام ١٩٧٥ لغاية عام ١٩٨٠، الجزء الثّاني، القاعدة ٢٥٠٨/، ص ٨٩٣.

(٣) نقض مدني سوري. قرار رقم (٩٢٢) تاريخ ١٨/٥/١٩٧٨، مجلّة المحامون لعام ١٩٨٧، ص ١٣٧٤. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ١٥٤ - ١٥٥.

وإضافةً إلى أن إشارة الدَّعوى تُعتَبَر شرطاً شكلياً لقبول الدَّعوى كما مرَّ معنا، فإنَّ لها أثراً كبيراً على الحقوق وأولويتها استناداً إلى أحكام الفقرة الثالثة من المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري التي تنصّ على أنه:

"كلّ من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التَّسجيل".

ونصّت المادة (٦٣) من القرار (١٨٨) لعام (١٩٢٦) المتضمّن قانون السَّجل العقاري:

"على رئيس المكتب المعاون أن يمسك دفترًا يوميًا يُحرّر فيه، تحت رقم متسلسل، المعاملات التي تُقدّم له، والأوراق التي يستلمها، ويُحرّر تاريخ ورقم التَّسجيل في دفتر اليومية وفي ورقة الضَّبط، ويعطي المستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيّد فيه كل طلب، ويجري المعاملات على التَّرتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السَّجل اليومي. ويُعتَبَر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السَّجل اليومي".

كما نصّت المادة (٦٥) من القرار المذكور على أن:

"إذا تقدّم للمكتب استدعاءات متعدّدة في يوم واحد بحق عقار واحد، فتُعيّن درجة الأولويّة في الحقوق المترتبة على العقار المذكور، اعتباراً من ساعة إيداع الاستدعاء. أمّا إذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد، وصادف إيداعها في المكتب بوقت واحد، فيُحرّر الشَّرح اللازم على هذه الحالة في السَّجل وتُسجّل الحقوق متزاحمة".

واستقرَّ الاجتهاد القضائي على ما يلي:

"إنّ تسجيل المعاملات العقاريّة في السَّجل اليومي لدى رئيس المكتب المعاون يُحدّد حق الأفضلية للقيد في السَّجل العقاري، ذلك أن القيد في السَّجل اليومي

هو نقطة الانطلاق لحق التّسجيل^(١). أي أنّ أسبقية القيد في السّجل اليومي هو المعوّل عليه في تحديد صاحب الأولوية في حق التّسجيل^(٢).

وقد استقرّ اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة على ما يلي:

"إنّ المفعول الرّجعي للتّسجيل في السّجل العقاري ينسحب على الوجه الآتي:

أ- في الإرث إلى تاريخ الوفاة

ب- في نزع الملكية الجبرية إلى تاريخ الإحالة القطعيّة، أو إتمام إجراءات

الاستملاك

ج- في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدّعوى، وتراعى القواعد

العامة بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السّابقة"^(٣).

وفي ضوء اجتهاد الهيئة العامة المذكور يُعتبّر وضع إشارة الدّعوى بمثابة

تسجيل للملكيّة إذا ثبتتها المحكمة بعد ذلك بحكم قضائي مبرم.

وتظهر أهميّة الفائدة الكبرى من وضع إشارة الدّعوى عند تقرير حق

الأولوية بين عدد من المشتريين لعقار واحد، فيعطى الحق في عين العقار لمن

وضع إشارة الدّعوى في السّجل العقاري أولاً ولو كان شراء صاحب الإشارة بعقد

شفوي أو عادي غير ثابت التّاريخ ما لم يكن هناك سوء نيّة، حيث جاء في

قرار محكمة النّقض السوريّة :

"إنّ الاجتهاد لهذه المحكمة فيما خصّ المادة (١٣) من قانون السّجل العقاري

جرى على أنّ قيود السّجل العقاري حجة تجاه الكافة، وأنّ الإشارات المدونة

(١) نقض سوري- الغرفة المدنيّة الأولى. قرار رقم (١٠٠) تاريخ ١٥/٣/١٩٧٠- مجلّة القانون لعام

١٩٧٠، ص ٤١٦. نقلاً عن: محمّد فهر شقفة، التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد،

مرجع سابق، ص ٢٣.

(٢) انظر: ص ٢٤٦ من هذا البحث. وانظر أيضاً:

Dr. Habil. Christohp U. Schmid., op.cit, p.42. 31/3/2020. 5:00 am.

(٣) قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض السوريّة رقم (٣) أساس (١٨) تاريخ ٥/٣/١٩٧٤- مجلّة

القانون لعام ١٩٨٠ العددان ٥، ٨، ص ٣٧١.

على صحيفة العقار التي تحفظ حقوق أصحابها وهي الأحق بالتفضيل ما لم يثبت علم المشتري الثاني بالبيع الأول علماً أكيداً أو سوء نيته عندما اشترى رغم علمه بالبيع الأول، أو بقصد الإضرار وإقصاء المشتري الأول عن هذا الشراء^(١).

وجاء في اجتهاد لمحكمة النقض السورية أن:

"الإشارة اللاحقة لعقد البيع الموضوعة على صحيفة العقار تجعل إشارة عقد البيع هي الأحق بالتفضيل وهي الواجبة التسجيل"^(٢). وجاء في اجتهاد آخر: "الإشارة الأسبق في البيوع المتتالية هي الأحق بالرعاية والتفضيل ما لم يثبت التواطؤ وسوء النية"^(٣).

وبناءً على ما سبق يتبين لنا أن وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار في السجل العقاري لا تمنع من فراغه للغير أو إجراء أي نوع من أنواع التصرفات على العقار، إلا أن السجل العقاري عند توثيق عقد البيع للمشتري يطلب أخذ علم المشتري بالإشارات المدونة على صحيفة العقار وهو شرط

(١) غرفة مدنية ثانية- أساس رقم (١٥١٧)- قرار رقم (٢٩٣) لعام ٢٠٠٢، مجلة القانون- الكتاب الأول (الأحكام المدنية) لعام ٢٠٠٢، مرجع سابق، ص ١٥٠-١٥١.

وجاء في قرار آخر لمحكمة النقض: "أن الأرجحية بين شاربين متعاقبين هي للأسبق في التسجيل أو وضع إشارة الدعوى إلا إذا ثبت التواطؤ بقصد الإضرار بالمشتري الأول، وأن مجرد العلم بالشراء الأول لا يكفي لإبطال العقد المسجل أو العقد الذي اقترن بإشارة دعوى أسبق وعلى هذا الأساس لا يستخلص من مجرد العلم سوء النية". نقض سوري رقم (٤٢٤) تاريخ ١٩٨٠/٣/٢٥ مجلة القانون العام لعام ١٩٨٠ عدد (١)، ص ١٢٣. نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٩.

(٢) نقض سوري- الغرفة المدنية الأولى- قرار رقم ٩٨/١٧٥١ تاريخ ١٩٨٢/١/٢٧- المحامون لعام ١٩٨٢، العدد ٧، ص ٧٧١. نقلاً عن: محمد فخر شقفة، التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٢٦.

(٣) نقض سوري - أساس (٤٧٤) قرار رقم (٤٧٣) تاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٩- المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠٠٣، ص ٧٦.

ضروري لتسجيل هذا البيع، لأنّه في حال حصول صاحب الإشارة على حكم قضائي مُبرّم فإنّه يستطيع توثيق ما قضى به الحكم القضائي لمصلحته وفسخ تسجيل المشتريين اللاحقين لإشارة دعواه على العقار بالسجل العقاري؛ لأنّ أثر الحكم في حال صدوره ينسحب إلى تاريخ تسجيل القيد على صحيفة العقار موضوع الدّعى^(١).

ولا يقتصر أثر الإشارة على واضعها ، بل يستفيد منها أيضاً خلفه، سواء كان عاماً أو خاصاً، وقد جاء في قرار لمحكمة النّقض السّوريّة ما يلي:

"إنّ إشارة الدّعى التي يضعها مشتري عقار على صحيفته في دعواه على المالك البائع لتثبيت البيع يستفيد منها، ومنذ تاريخ وضعها من تدخّل في الدّعى مدّعياً شراء العقار نفسه من صاحب الإشارة وذلك بمواجهة واضعي الإشارة الأخرى"^(٢).

فالإشارة الموضوعية من قبل المدعي تنتقل بآثارها إلى من تلقى الحق عنه وهو المتدخل^(٣).

(١) وهو ما قرّره محكمة النّقض بقولها: "إنّ تدوين إشارة الدّعى على صحيفة العقار في السّجل العقاري هي لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها، وإنّ أثرها ينسحب دائماً إلى تاريخ وضعها، لأنّها بمثابة تسجيل الحق العيني المدّعى به بذلك التّاريخ". نقض مدني سوري- قرار رقم ٢٩٤ لعام ١٩٨٢- المحامون لعام ١٩٨٢، ص ١١٣٦.

(٢) قرار رقم (١١١٨) أساس (١٦٦٨) تاريخ ١٩٧٦/٢/٢٧- المحامون لعام ١٩٧٧، العددان ١- ٦، ص ١٢١. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق النّقنين المدني السّوري في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٧٤١.

(٣) انظر: صورة عن قرار محكمة الصّلح المدني في سمسع رقم (٢٥) الصّادر بالدّعى رقم أساس (٦٠٧) تاريخ ٢٥/٩/٢٠٠٧ المتضمن تثبيت بيع العقار موضوع الدّعى وتسجيله باسم المدعية، والقرار رقم (١٠٣) الصّادر عن المحكمة نفسها بالدّعى رقم أساس (٢٦٨) تاريخ ٢٤/٢/٢٠٠٨ المتضمن إحالة حقوق الجهة المدعي عليها النّاتجة عن القرار السّابق إلى المدعي الأخير وتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري. الملحق، ص ٤٦١- ٤٦٥ من هذا البحث.

وبذلك تكون أفضليّة المشتري الثاني منسحبة إلى تاريخ وضع إشارة من باعه العقار، إلّا أنّه لا يعفي المشتري الثاني من وضع إشارة دعواه على صحيفة العقار حتّى يمكن سماعها.

٢- أثر وضع إشارة الدّعى على الغير:

إنّ إشارة الدّعى باعتبارها واحدة من قيود السّجل العقاري، وبحسب المبدأين الأساسيين لهذا السّجل في العلانيّة والقناعة المطلقة لقيوده، تكون نافذة بمواجهة الكافة بمجرد تدوينها، ومتقدمة بالتّالي على كلّ ما يتلوها من قيود ولو كان الأمر متعلّقاً بعقار غير مفرز^(١).

فصاحب الحقّ الأحقّ بالتّفضيل هو لمن سجّل إشارته على صحيفة العقار. وبناءً عليه إذا تمّ وضع إشارتين متتاليتين على عقار قبل إفرازه، فالأفضليّة بين هاتين الإشارتين تكون للمشتري الأوّل، وتأكيداً لذلك فقد جاء في إحدى القرارات لمحكمة الاستئناف المدنيّة الأولى بدمشق ما يلي:

"إنّ إيقاع الحجز على العقار بعد وضع إشارة الدّعى العينيّة، لا أثر له بعد صدور الحكم القاضي بتثبيت حقّ صاحب الإشارة العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته، ممّا يجيز لصاحب هذه الإشارة طلب رفع الإشارات الّتي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم ودون حاجة لمراجعة المحاكم"^(٢).

وهو ما أكّدته محكمة النّقض بقراراتها المتعاقبة^(٣).

(١) نقض مدني سوري- قرار رقم (١٣٧٥) تاريخ ١٩٨٤/٧/٣١ - مجلّة المحامون لعام ١٩٨٥، ص ٧٦٢. نقلاً عن: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٦٣.

(٢) قرار رقم (٧٤٩) أساس (٨٤٥) لعام ١٩٩١، سجّلات المحكمة. نقلاً عن: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٦٣ - ١٦٤.

(٣) نقض سوري -غرفة المخاصمة- قرار رقم (٩٩) أساس (٩٤) تاريخ ١٩٩٨/٢/٢٤ - مجلّة المحامون لعام ١٩٩٨، ص ٧٣٥.

والتساؤل الذي يبرز هنا هو: هل يُشترط اختصاص جميع الإشارات^(١) حتى تسري الإشارة على الغير؟

لقد أوجبت محكمة النقض إدخال أصحاب الإشارات في دعوى إزالة شيوخ العقار فقط وفق ما جاء في قرار لها:

"يجب في دعوى إزالة شيوخ العقارات اختصاص أصحاب الحقوق المسجلة على صحنائها"^(٢).

وهذا يُعتبر تطبيقاً لحكم المادة (٧٩٦) من القانون المدني السوري والتي تُوجب إدخال الدائنين المسجلة حقوقهم في السجل العقاري قبل رفع دعوى القسمة^(٣).

(١) والمقصود هنا أصحاب الحقوق؛ لأنه ليس كل إشارة موجودة تمثل حقاً عينياً حقيقةً. ومثال ذلك: القضية التي قضت فيها محكمة الاستئناف المدنية الثانية بدمشق بقرارها رقم (٣٤) أساس (٢١٢) تاريخ ٢٥/٧/٢٠٠٢، حيث جاء في حيثيات القرار: "...وإن إشارة الدعوى الموضوعة بالعدد (٤٨٨) تاريخ ١١/٣/١٩٦٥ لمصلحة عبد الرحمن على صحيفة العقار موضوع الدعوى قد ردت الدعوى بالأحكام الصادرة والمنوّه عنها وأن الحكم برد الدعوى يستلزم الحكم برفع إشارتها وبالتالي لا يصح مخاصمة واضع هذه الإشارة من أجل ترقينها لأنه يثبت قضائياً بحكم مبرم عدم وجود أي حق عيني عقاري لواضع هذه الإشارة على العقار موضوع الدعوى، وبالتالي فلا مصلحة بإدخاله في هذه الدعوى". عادة همج: أحكام الشيوخ في القانون المدني السوري. الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، دمشق - حرستا، ٢٠٠٤، ص ١١٢.

(٢) نقض مدني سوري - قرار رقم (٧٧) أساس (٨١) لعام ١٩٧٧، مجلة (المحامون)، الأعداد ٧، ٨، ٩ لعام ١٩٧٧، ص ٣١٣. نقلاً عن ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٦٤.

وجاء في قرار آخر لها: "إن مجرد وضع إشارة الاستملاك على صحيفة عقار يجعل من المتوجب دعوة ممثل الجهة المستملكة ليصح اكتمال الخصومة في دعوى إزالة شيوخه، كما أنه لا يجوز التدخل في هذه الدعوى ممن لا يكون حقه العيني مسجلاً في صحيفته". نقض سوري - الغرفة المدنية الرابعة رقم ٣٢٩/١٠٠ تاريخ ٧/٤/١٩٧٦ - المحامون لعام ١٩٧٦، الأعداد ١٠، ١١، ١٢، ص ٦٥٧. نقلاً عن محمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ٤٣.

(٣) تنص الفقرة الأولى من المادة (٧٩٦) من القانون المدني السوري على أنه: "لدائني كل شريك أن يعارضوا في القسمة عيناً أو في بيع المال بالمزاد العلني، وتكون المعارضة في حالة القسمة القضائية بتدخل الدائنين في المحكمة أو أمام دائرة التنفيذ، وفي حالة القسمة الرضائية بإبذار

وقد صدر عن محكمة النقض السورية قرار آخر يقضي بأن دعوة أصحاب الإشارات في دعوى إزالة الشيوع هو أمر غير لازم^(١).

وقد ذهبت محكمة الاستئناف المدنية الرابعة في دمشق في قرارها رقم (٩) الصادر في معرض دعوى إزالة الشيوع رقم أساس (١١٤٣) تاريخ ١٩٩٧/٥/٥ إلى أن:

"المحكمة غير ملزمة بإدخال أصحاب الإشارات كافة لمجرد ورودها في صحيفة العقار باعتبار أن هناك محاكم أخرى تنتظر في تلك النزاعات"^(٢).

وهنا نميل إلى الرأي القائل بأن الاتجاه نحو عدم لزوم إدخال أصحاب الإشارات في دعوى إزالة الشيوع يخالف أحكام المادة (٧٩٦) من القانون المدني السوري التي توجب إدخال جميع الدائنين الذين سجلت حقوقهم قبل إقامة الدعوى^(٣)، وكان نص المادة (٧٩٦) المذكورة نصاً آمراً وبالتالي فإنه من النظام العام ومخالفته يشكل خطأ مهنيًا جسيمًا^(٤).

أما بالنسبة للدعوى الأخرى فإن إدخالهم هو أمر اختياري، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرار لها: "إذا توالى على المقسم بيع متعده فإن إشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار أولاً تحفظ حق صاحبها ويكون

رسمي يبلغ إلى جميع الشركاء. ويترتب على الشركاء أن يدعوا من عارض من الدائنين إلى جميع الإجراءات وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم، ويجب على كل حال إدخال الدائنين المسجلة حقوقهم في السجل العقاري قبل رفع دعوى القسمة".

(١) نقض مدني سوري رقم ٤٨٥/٥٣٨ تاريخ ١٩٩٦/٩/١٢. نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٤.

(٢) غادة همج: مرجع سابق، ص ١١٥.

(٣) لمراجعة نص المادة (٧٩٦) من القانون المدني السوري، انظر: هامش رقم (٣)، ص ٢٦١-٢٦٢ من هذا البحث.

(٤) ياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٤.

التسجيل الذي تمّ إلى الغير مع وجود إشارة الدّعى يجعل صاحب التسجيل قابلاً بهذه الإشارة وملزماً بآثارها ولا يُؤثّر هذا الانتقال على حقوق المدّعي^(١). كما جاء في قرار آخر لها: "يسري أثر الحكم من تاريخ وضع إشارة الدّعى على كلّ مشترٍ سجّل عقده بعد وضعها، سواء اختصم أم لم يختصم في الدّعى، إلّا إذا كان عقده سابقاً للإشارة فلا بُدّ من اختصاصه"^(٢).

وقد قضت محكمة الاستئناف المدنية بدمشق بأنّه:

"إذا كانت دعوى التّخصص قد أقيمت بعد وضع الغير إشارة الدّعى على العقار، وقضت المحكمة بتثبيت هذا التّخصص دون اختصاص ذلك الغير، فإنّ القرار بتثبيت التّخصص لا يسري عليه وتبقى إشارته على العقار أولى بالرعاية والحفاظ على حقوقه، ولو كانت الشّقة الّتي اشتراها صاحب الإشارة قد انتقلت نتيجة التّخصص إلى غير البائع، ويبقى من انتقلت إليه الشّقة نتيجة التّخصص ملزماً بتنفيذ عقد البيع وتسجيل الشّقة على اسم صاحب الإشارة متى قضى بتثبيت ذلك البيع بقرار مبرم"^(٣).

وبناءً عليه فإنّ اختصاص أصحاب الإشارات والحقوق المقيدة على الصّحيفة العقاريّة يكون ضرورياً فقط بالنسبة للإشارات السّابقة لإشارة الدّعى المحكوم بصحتها بحكم قضائي نهائي حتّى يسري عليها آثار هذا الحكم، أمّا الإشارات الّلاحقة فلا داعي لاختصاص أصحابها بسبب سريان الحكم عليهم حكماً.

(١) نقض مدني سوري_ قرار رقم /١٢٧٣/ أساس /٢٩٦/ لعام ١٩٨١، سجلّات محكمة النّقض.

نقلاً عن ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٦٥.

(٢) قرار محكمة النّقض لعام ١٩٨١، مجلّة المحامون لعام ١٩٨١، القاعدة رقم ١٤٦، ص ٣٣٦.

نقلاً عن ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٦٥.

(٣) استئناف مدني قرار رقم ٨٦/١١١٥ ب تاريخ ١٩٨٢/٣/٣١، مجلّة المحامون لعام ١٩٨٢،

ص ٦٨٠.

ويبدو أنه من الأفضل اختصام جميع أصحاب الإشارات السابقة في الدّعاوى العقارية، سواءً أكانت إشارتهم بحق شخصي أم عيني، والهدف من ذلك أن يكون الحكم سارياً بحقهم، وليُطهر العقار من مفعول إشارتهم، طالما أن صدور الحكم في الدّعى لن يكون له أثر على أصحاب الإشارات إذا لم يتم اختصامهم فيها^(١).

وهكذا فإنّ صاحب الإشارة الذي سجّل دعواه في السّجل العقاري يُفضّل على صاحب الحق العيني الذي تقاعس عن تسجيل حقّه في السّجل العقاري، طالما أنّ طالب الإشارة كان حسن النّية كما مرّ معنا سابقاً^(٢)، وهو ما سارت عليه محكمة النّقض السوريّة في اجتهاداتها المتعاقبة^(٣).

٣- أثر إشارة الدّعى باعتبارها إجراءً تحفظياً^(٤):

إذا وضعت الإشارة باعتبارها إجراءً تحفظياً في دعوى الحقوق الشخصية، فإنّها لا تُعطي صاحبها حق الأولوية كما هو الحال في الدّعاوى العينية، ولكنّها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه الشّارين المتعاقبين للعقار عملاً بأحكام

(١) محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٢. وريفان عربي محمّد. مرجع سابق، ص ١٦٦-١٦٧.

(٢) للمزيد: راجع: المبحث الأوّل من الفصل الثّاني من الباب الأوّل من البحث.

(٣) راجع: ص ٢٥٧-٢٥٨ من هذا البحث.

(٤) تختلف الإجراءات التّحفظيّة عن الإجراءات الشّكليّة من حيث طبيعة كلّ منهما، فاللّدابير التّحفظيّة كما عرّفها الدّكتور رزق الله أنطاكي في كتابه الوجيز في أصول المحاكمات المدنيّة هي: "إجراءات يتخذها القضاء لحماية أموال، أو لصون حقوق معيّنة خشية تعرّضها للضياع، أو الانقراض نتيجة الزّمن الطّويل الذي تستغرقه الدّعاوى عادةً، ومن هذه الإجراءات الحجز التّحفظي، ومنع السّفرة، والحراسة القضائيّة". بينما عرّف الدّكتور أحمد أبو الوفا الإجراءات الشّكليّة في كتابه التّعليق على نصوص المرافعات المدنيّة والتّجاريّة بأنّها: "الإجراءات الّتي يجب مراعاتها عند الالتجاء للقضاء ورثب المشرّع جزاءات مختلفة عند مخالفتها وعدم التّمسك بها، ولا تؤدّي الإجراءات الشّكليّة إلى المساس بأصل الحق المدّعى به، وإنّما تهدف إلى تنظيم آليّة الوصول لهذه الحقوق المدّعى بها". نقلاً عن: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٥٨.

المادة (٢٥) من قانون السَّجَل العقاري رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦ التي تكسب صاحب القيد الضَّمانات النَّاتجة عن التَّسْجِيل المُسَبِّق بحسن نية دون التَّفريق في ذلك بين الحقوق العينيَّة والحقوق الشَّخصية، ولذلك قضى الاجتهاد بأنَّ للدَّائنين المؤشَّرين بحقوقهم على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماء دون أن يكون لمن سبق بوضع إشارته امتيازٌ على سواه^(١).

وإنَّ انتقال العقار إلى اسم الشَّاري مثقلاً بإشارة دعوى الحق الشَّخصي للدَّائنين يجعل الشَّارين ملزمين بآثار هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدَّائنين مقابل دينهم على البائع، وفي هذه الحال فإنَّ للشَّارين الخيار بين قبول البيع ودفع الديون للدَّائنين أو باسترداد الثَّمَن وفي هذه الحالة يصبحون دائنين عاديين بثمن العقار، ويقتسمون الثَّمَن مع الدَّائنين الآخرين قسمة غرماء طبقاً لأحكام المادة (٤٢٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية النَّافذ، دون امتياز لأحد^(٢).

ومثال ذلك: إنَّ الإشارة على صحيفة المركبات إجراء تحفظي وليست إجراءً شكلياً^(٣). ذلك أنَّ الاجتهاد القضائي أجاز وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة المركبة باعتبارها إجراءً تحفظياً استثناءً وليس على اعتبارها إجراءً شكلياً حمايةً لحق المدعي من الضَّياع^(٤).

وجاء في قرار لمحكمة النَّقض السَّوريَّة أنَّه:

"إذا قبل المشتري بالإشارات المثقلة بها الحصادة المبيعة، فإنَّه لم يُعدَّ ما يمنع قانوناً من تثبيت البيع وتسجيله مع بقاء الإشارات على صحيفة الحصادة؛ لأنَّ الإشارات من شأنها أن تحفظ حقوق أصحابها تجاه الآخرين الذين يريدون

(١) بدوي حنا: إشارة الدعوى، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠، ص ٣٤٢.

(٢) محمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٨.

(٣) محمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥٤.

(٤) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ١١٤.

تسجيل حقوق عينية على الحصادة بحيث يُعتبر المتعاقدون قابليين بما ينتج عن هذه الإشارات دون أن يؤثر هذا التصرف على حق صاحب الإشارة^(١).

وقد نصّت الفقرة (ب) من المادة (٩٩) من قانون السير رقم ٣١ لعام ٢٠٠٤ المعدّل بالمرسوم التشريعي رقم (١١) لعام ٢٠٠٨ على ما يلي:

"يُطبّق على المركبات الآلية الخاضعة للتسجيل ما يُطبّق على العقارات بشأن الملكية والحجز والرهن"^(٢).

وقد أكّد الاجتهاد القضائي بدوره أنّ:

"- آثار الأحكام الصادرة في القضايا العقارية تتسحب إلى تاريخ وضع الإشارة.

- تُعامل الآليات والمركبات الخاضعة للتسجيل معاملة العقار بشأن الملكية والحجز والرهن"^(٣).

وفي هذا الإطار أصدرت وزارة العدل التعميم رقم (٢١) بموجب كتابها رقم ٧٣/ت/ع/ ٢٠١٨ تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٨، أكّدت فيه وجوب معاملة المركبات

(١) نقض مدني سوري - قرار رقم (١٨٤) أساس (٣٤٩) تاريخ ١٩٨٢/٢/٨، مجلّة (المحامون) لعام ١٩٨٢، مرجع سابق، ص ٧٤٥.

(٢) نصّت المادة (٢) من المرسوم التشريعي رقم (١٢) تاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ على أنّه: "يتمّ نقل ملكية المركبات الآلية وفق أحكام قانون السير والمركبات النافذ والقانون المدني". وهذا المرسوم التشريعي أنهى العمل بأحكام القانون (١٠) تاريخ ٢٠٠١/٢/١٧ وتعديله الصادر بالقانون رقم (٢٨) تاريخ ٢٠٠٤/٦/٣٠ المتضمنين جواز نقل ملكية السيارة بموجب وكالة قانونية صادرة عن الكتاب بالعدل.

وتجدر الإشارة إلى أنّ وزير النقل السوري كان قد أصدر قراراً برقم (٦٧/ص) تاريخ ١٩٧٤/٩/٣٠ مفسراً لقانون السير رقم (١٩) لعام ١٩٧٤ تضمّن ما يلي: "لا تُقبل طلبات وضع إشارة الدّعوى في المنازعات على المركبات مالم يبيت فيها بقرارات مبرمة صادرة عن القضاء المختص". وهذا القرار ليس له ما يبرّره في ضوء ما تقدّم تبيانه. (انظر: محمّد فهد شفقة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥٤).

(٣) نقض سوري - غرفة مدنية ثانية، قرار رقم (٦٩٧) أساس (٤٣٢) تاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٤. مجلّة المحامون العددان ٥ - ٦ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٥.

والآليات معاملة العقارات لجهة البيع ونقل الملكية ووضع الإشارات على صحنائها، ولجهة رفع الدّعى بشأنها أيضاً أمام القضاء بحيث تُطبّق عليها قواعد الاختصاص المكاني المطبقة على العقارات في قانون أصول المحاكمات^(١).

ويبدو لنا أنّ هذا التّعميم مخالف للقانون للأسباب النّالية:

١- لا يجوز أن تطبّق نصّ المادة (٩٩) سير على الموضوع، على اعتبار أنّ هذا النّص نصّ خاص بتسجيل المركبات والحقوق الواردة عليها، وهو غير معتبر في تحديد الاختصاص للنظر في الدّعاوى، ذلك أنّ ما يُحدّد اختصاص المحاكم ويُنظّم عملها هو قانون أصول المحاكمات وليس قانون السّير والمركبات.

^(١) جاء في التّعميم المذكور ما يلي: "بناءً على كتاب عدليّة محافظة إدلب (بحمّة) رقم ٦/٤ تاريخ ٢٠١٨/١/٤ وما يرد إلى وزارة العدل من شكاوى المواطنين المتعلّقة بعمليات التّلاعب والتّزوير التي تحصل بهدف نقل ملكيّة الآليات والمركبات المسجّلة لدى مديريّات النّقل في المحافظات، واستحصال المتلاعبين والمزورين على قرارات قضائيّة بنقل ملكيّة المركبات والآليات عبر تسجيل الدّعاوى في محاكم خارج نطاق المحافظة أو المنطقة التي سُجلت فيها المركبة، أو التي يقع فيها عنوان مالك المركبة.

وعليه وحرصاً على حماية حقوق مالكي المركبات والآليات وكون هذه الأملاك خاضعة للتّسجيل في سجلّات مديريّات النّقل، ويسري عليها ما يسري على العقارات من أحكام لجهة البيع ونقل الملكية ووضع الإشارات على صحنائها ممّا يقتضي معه معاملة المركبات والآليات المسجّلة أصولاً لدى مديريّات النّقل للأحكام نفسها المطبقة على العقارات، إنّ لجهة مستلزمات تنظيم وكالات كاتب العدل وتصديقها أم لجهة رفع الدّعاوى بشأنها أمام القضاء بحيث تُطبّق عليها قواعد الاختصاص المكاني المطبقة على العقارات في قانون أصول المحاكمات والتي اعتبرها المشرّع من النظام العام، وعلى المحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها.

لذلك نطلب من المحاكم والدوائر القضائيّة كافة والكتّاب بالعدل التّقيّد بتطبيق ما ذُكر أعلاه على المركبات والآليات كافة الخاضعة للتّسجيل لدى مديريّات النّقل.

وعلى إدارة التّفتيش القضائي والنّواب العاملين في المحافظات مراقبة حسن النّطبيق والتّنفيد وإعلامنا في حال المخالفة".

٢- ومن جهةٍ أخرى لا يجوز أن نطبّق نصّ المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد على الدّعاوى المتعلّقة بالعقارات، وذلك في سبيل تحديد الاختصاص للنّظر في الدّعاوى المتعلّقة بالمنقولات؛ ذلك أنّ نصّ المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد هو نصّ خاص ورد لتنظيم الدّعاوى المتعلّقة بالعقارات، ونصّ المادة (٨٢) منه هو نصّ عام في تحديد اختصاص المحاكم، وبالتالي تبقى المنقولات تخضع للأصل العام، ويكون الاختصاص لموطن المدّعي عليه؛ ذلك أنّ المركبات هي من المنقولات بصراحة نصّ المادة (٨٣) من القانون المدني السوري التي تضمنت تعريفاً جامعاً مانعاً لكلّ من العقارات والمنقولات^(١).

وإنّ هذا التّخبط يعود سببه إلى تعدّد النّصوص القانونيّة التي تُعالج الموضوع، وتداخل أحكام هذه النّصوص مع بعضها البعض، فضلاً عن الأحداث الأمنيّة التي تمرّ بها البلاد وما نجم عنها من ازدياد أعمال النصب والتزوير^(٢). وبعد قرابة شهر تنبّهت وزارة العدل إلى ما يعتري تعميمها المحكي عنه من مخالفة للقانون وأصدرت التعميم رقم (٢٧) بموجب كتابها رقم ٩٤٣/ت/١١٣٣٤/٢٠١٨ تاريخ ٢٣/٥/٢٠١٨ المتضمّن في فحواه توضيح التعميم السّابق والرّجوع عنه^(٣).

(١) تنصّ المادة (٨٤) من القانون المدني السوري على أنّه: "١- كل شيء مستقر بحيزه ثابت لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار. وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

(٢) انظر: ص ٦٨-٧١ من هذا البحث.

(٣) جاء في التعميم المذكور ما يلي: "سبق وأن أصدرت وزارة العدل التعميم رقم (٢١) لعام ٢٠١٨ بشأن المركبات، إلّا أنّه لوحظ ورود خطأ بالمقصود منه، ولما كانت وزارة العدل بإداراتها المتعدّدة هي العين السّاهرة على حسن تطبيق القانون وتحقيق العدالة، ولما كان من المبادئ المسلّم بها أنّ الحقّ قديم لا يبطله شيء، وأنّ مراجعة الحقّ خير من التّماذي في الباطل، وحيث إنّ المركبات تُعد من المنقولات ذات الطّبيعة الخاصّة والخاضعة للقيد، وقد قضت المادة (٩٩/ب) من قانون السّير والمركبات السوري رقم (٣١) لعام ٢٠٠٤ بأنّه يُطبّق على المركبات الآليّة الخاضعة للتّسجيل ما يُطبّق على العقار بشأن نقل الملكيّة والحجز والرّهن والتّأمين، وانطلاقاً من

ويبدو لنا-وكما يرى بعض الفقه^(١)- أن إشارة الدعوى وإن كانت إجراءً شكلياً لا بد منه لسماع الدعوى العينية العقارية إلا أنه لا شيء يمنع أن تكون إجراءً تحفظياً طالما أن طبيعتها القانونية تؤدي إلى حفظ الحقوق، وبما أن المشرع أعطى القاضي الشرعي صلاحية إلقاء الحجز الاحتياطي^(٢)، وهو أشد

ذلك ولما للمركبات من أهمية خاصة لا يكفي بشأنها قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز كان لزماً إخضاعها للتسجيل والقيّد، شأنها شأن العقار في ذلك بحيث تُطبّق على نقل ملكيتها القواعد ذاتها التي تسري بشأن العقار لجهة الإشارات والعلنية والأسبقية والتواطؤ وغيره من القواعد، ولا يمكن تأويل النص لجهة اختصاص المحاكم المكانية برؤية الدعوى المتعلقة بها إذ إن الاختصاص المكاني بفض النزاعات لا يتركه المشرع ليُستخلص من نصوص القانون، وإنما ينصّ عليه صراحةً، لذلك فإنّ الاختصاص برؤية الدعوى المتعلقة ببيع المركبات يحكمها نصّ القانون والمبادئ العامة المطبّقة بشأن المنقول، إلّا أننا ومنعاً للتلاعب من قبل صغار النفوس ودوراً للتزوير، نهيب بالسادة القضاة إيلاء العناية والاهتمام بدعوى تثبيت بيع المركبات التي تُرى بغياب المدعى عليه، والتثبت من صحة الدعوى عبر وسائل الإثبات المنصوص عليها قانوناً، والتحقّق فيما إذا كان هناك إذاعة بحث بحق المركبة موضوع الدعوى، وإجراء الكشف والخبرة الفنية على العقد والمركبة للتحقّق من صحة الأوراق.

وبناءً على ما تقدّم ذكره يُطوى التعميم (٢١) لعام ٢٠١٨ الصادر عن وزارة العدل، ونؤكّد على المدلول القانوني المشار إليه آنفاً، وعلى إدارة التفتيش القضائي والمحامين العامين في المحافظات مراقبة حسن التطبيق)). مجلة (المحامون) الأعداد ٥، ٦، ٧، ٨ لعام ٢٠١٨، السنة ٨٣، ص ٤٦٨.

(١) محمّد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٤.

(٢) تنص المادة (٤٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "أ- تحكم الشرعية في الطلبات المستعجلة المتعلقة بالأمور الداخلة في اختصاصها بمقتضى المواد السابقة.

ب- للمحكمة الشرعية أن توقع الحجز الاحتياطي في الدعاوى المالية المتعلقة بمسائل الولاية والوصاية والنيابة الشرعية والحقوق الزوجية، وتفصل في دعاوى الاستحقاق المنقرعة عن الحجز الصادر في هذه الدعاوى.

د- تُطبّق على طلبات الحجز الاحتياطي والقرارات الصادرة فيها عن المحكمة الشرعية القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المواد (٣١٧) حتّى (٣٢٤) من هذا القانون". وهذا النص جاء مطلقاً دون تحديد، وبالتالي فإنّ جميع الطلبات المستعجلة الداخلة أصلاً في اختصاص قاضي

أنواع الإجراءات التَّحفظية وأبعدها أثراً فمن باب أولى أن يكون له الحق بوضع إشارة الدَّعوى في الدَّعاوى الماليَّة التي لها مساس بالعقار، كدعوى المهر إذا كان عقاراً ودعوى الاعتراض على حصر الإرث إذا كان في التَّركة عقاراً، ودعوى تثبيت الزواج بعد الوفاة، ودعوى تثبيت النَّسب، ودعوى تثبيت الوصيَّة في عين العقار، فهذه الدَّعاوى وإن كانت في ظاهرها دعاوى شرعية إلا أنَّها في حقيقتها دعاوى عينية عقارية تهدف من حيث المآل إلى امتلاك العين العقاريَّة أو جزء منها، لذلك كان من حق الوارث أن يتخذ من الإجراءات كإشارة الدَّعوى بما يحفظ حقَّه في عقارات التَّركة.

لكن السَّؤال: هل تقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدَّعوى؟

استقرَّ الاجتهاد القضائي في سورية على أنَّ إشارة الحجز المدونة على صحيفة العقار تقوم مقام إشارة الدَّعوى إذا كان الحجز قد وضع تأميناً لحق عيني، ويحقِّق الغاية التي وضعت الإشارة من أجلها^(١).

وقد تأيَّد ذلك بالعديد من قراراتها ومنها:

"إنَّ إلقاء الحجز على العقار في دعوى تثبيت البيع يغني عن وضع إشارة الدَّعوى وبقوم مقامها متى كان الحجز يهدف إلى تثبيت حق عيني لا حق شخصي"^(١).

الأمر المستعجل تدخل حكماً ضمن اختصاص القاضي الشرعي متى كانت متعلّقة في أمور تدخل في اختصاصه ومنها القيود الاحتياطية، حتّى إنَّ اختصاص المحكمة الشرعية للنظر في تلك الأمور يخرج ولاية الفصل فيها عن قاضي الأمور المستعجلة، فالقضاء المستعجل ممنوع من اتخاذ أي إجراء وقتي يتعلّق بالأمور التي تدخل في اختصاص القضاء الشرعي. للنوسع: انظر: خالد عزت المالكي، قاضي الأمور المستعجلة في التشريع السوري. مؤسّسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، ٢٠٠٢، ص ١٣. ومحمّد فخر شقفة: التدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ١٤. ومحمّد علي راتب: قضاء الأمور المستعجلة، ص ٥٨.

^(١) ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٦.

وقد لاقى هذا الاتجاه نقداً واسعاً في أوساط الفقهاء^(٢)؛ وذلك لأن الغاية من الحجز تختلف اختلافاً كلياً عن الهدف من وضع إشارة الدعوى، لأنه في حال

(١) نقض سوري - الغرفة المدنية الثانية أساس رقم (١٢٢٨) قرار رقم (٨٠٥) تاريخ ١٩٧١/١٢/٣١، المحامون لعام ١٩٧٢، ص ١٢٧. نقلاً عن: محمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٥٦. وجاء في قرار آخر لمحكمة النقض السورية: "وتقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى، باعتبار أن أثره يتعدى أثرها وتحقق الغاية المقصودة منها، وأن شراء العقار ونقله إلى اسم المشتري مع وجود إشارة الحجز يُعتبر قبولاً منه بالنتيجة التي ينتهي إليها بصرف النظر عن نيته". قرار رقم ١٣٠/١٧٣٠ تاريخ ١٩٨٢/١/٣٠. نقلاً عن: ياسين غانم: إشارة الدعوى وأثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٦.

(٢) يمكننا إجمال الأسباب التي استندوا إليها في دعم موقفهم بالآتي:

(١) - إشارة الدعوى من الحقوق العينية ولا تسقط بالتقادم استناداً إلى أحكام المادة (١٩) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦، بينما تسقط إشارة الحجز بالتقادم باعتبارها من الحقوق الشخصية.

(٢) - إشارة الدعوى ترتبط ببقاء الدعوى ونتيجتها، وتبقى قائمة على القيد العقاري ما دام النزاع باقياً وحتى يتم وضع الحكم موضع التنفيذ، وكثيراً ما يشار في الحكم النهائي إلى رفع إشارة الدعوى بعد التنفيذ أصولاً. بينما إشارة الحجز يمكن الاعتراض عليها بصورة مستقلة ويمكن رفعها قبل انتهاء الدعوى، وتبقى بالتالي الدعوى العقارية دون إشارة الدعوى، ويصبح الرأي القائل بأن إشارة الحجز تُغني عن إشارة الدعوى في غير محلّه القانوني. (٣) - القاضي ليس ملزماً بوضع إشارة الحجز كلما طلب منه إلا إذا تبين توافر الشروط الموجودة في المادة (٣١٤) من أصول المحاكمات المدنية وقرار رفض الحجز يقبل الاستئناف، بينما يلزم القاضي بوضع إشارة الدعوى العينية العقارية.

(٤) - إشارة الدعوى لا تمنع مالك العقار من التصرف فيه، وهي تهدف إلى إعلام الغير بأن العقار المسجل على صحيفته هو محل نزاع، بينما إشارة الحجز تمنع من التصرف بالعقار وهي تهدف إلى إعلام الغير بأن لوضعها حقاً شخصياً أو عينياً على العقار.

(٥) - وضع إشارة الدعوى في الدعاوى العينية العقارية يعتبر من النظام العام استناداً إلى أحكام المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) التي منعت سماع أية دعوى تتعلق بحق عيني عقاري وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار. (انظر: ياسين غانم: إشارة الدعوى وأثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٧، ٣٨. ومحمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء

رفع إشارة الحجز عن العقار تبقى صحيفته خالية من الإشارة وفي هذه الحالة تصبح حقوق أصحاب الحق العيني معرضة للضياع لاحتمال تهريب الحق العيني عند رفع الحجز، فضلاً عن أنَّ وضع إشارة الدَّعوى هو شرط شكلي لسماع الدَّعوى، وهو من النظام العام كما بيَّنا، وبالتالي فإنَّ إشارة الحجز لا تغني عن وضع إشارة الدَّعوى.

وقد أصدرت الهيئة العامة لمحكمة النقض بدمشق بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١ قرارها رقم (٤٨٧)، أساس (١٥) المتضمَّن ما يلي:

"إنَّ إشارة الحجز لا تقوم مقام إشارة الدَّعوى باعتبارها ركناً شكلياً لسماع الدَّعوى العينية العقارية؛ لأنَّ إشارة الدَّعوى تُعتبر من الحقوق العينية، أمَّا إشارة الحجز فإنَّها من الحقوق الشخصية ونتيجة ذلك فإنَّ إشارة الدَّعوى لا تسقط بالتقادم حسبما ورد بالمادة (١٩) من قانون السَّجل العقاري بينما إشارة الحجز تسقط بالتقادم وتبقى إشارة الدَّعوى مرتبطة ببقاء الدَّعوى بينما الحجز الاحتياطي يمكن الطَّعن فيه ويمكن رفعه قبل انتهاء الدَّعوى فإذا ما رُفعت الإشارة تبقى الدَّعوى دون ركن شكلي"^(١).

وجاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم (١) أساس (٥٧) تاريخ ٢٠٠٤/١/٢٥ أنَّه: "لا مجال للمفاضلة بدعوى الاستحقاق بين إشارة الدَّعوى وإشارة الحجز الاحتياطي، ذلك لأنَّ المفاضلة تكون بين إشارتين من نوع واحد

القانون والاجتهاد. مرجع سابق: ص ٥٤-٥٨. ومحمد السَّلطى: إشارتا الدَّعوى والحجز والهدف من وضع كلٍّ منهما على صحيفة العقار. مجلَّة (المحامون) العدد الرَّابع، السَّنة الأربعون، نيسان ١٩٧٥، ص ١٤٩-١٥٢.

(١) محمَّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق. ص ٥٨.

وإنَّ المفاضلة بين إشارتي الدَّعوى تكون في حال تعدّد البيوع العقاريّة إذ إنّ هناك اختلافاً وفروقا بين إشارة الدَّعوى وإشارة الحجز الاحتياطي^(١). وهذا يعتبر تطبيقاً صحيحاً للنّص القانوني الذي قرّره المشرّع في المادة (٤٧) من القرار ١٩٢٦؛ لأنّه لا مَساغٌ للاجتهاد في مورد النّص^(٢). وبالتالي لا بُدَّ من وضع إشارة الدَّعوى في الدَّعوى العقاريّة التي تهدف من حيث النّتيجة إلى تعديل القيود العقاريّة، سواء تمّ التّأشير على العقار بإشارة حجز احتياطي أم لا.

٤- أثر الإشارة قبل عمليّات التّحديد والتّحرير:

من الجدير بالملاحظة أنّ أثر الإشارة الذي بيناه سابقاً يبقى كما ذكرنا إذا كانت العقارات مسجّلة في السّجل العقاري بعد عمليّات التّحديد والتّحرير، أمّا إذا لم تكن عمليّات التّحديد والتّحرير قد جرت بعد، فإنّ المشرّع وإن كان قد أعطى للقاضي العقاري الدّائم حق تعيين صاحب الأرجحية في تسجيل العقار، إلّا أن حق الادّعاء بالملكيّة بالتصرّف يبقى مسموعاً ضدّ هذا التّسجيل ويجوز إثباته بمختلف وسائل الإثبات.

(١) مجلّة القانون. اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النّقض في القضايا المدنيّة والتّجاريّة وقضايا الأحوال الشّخصية للأعوام: ٢٠٠٤، ٢٠٠٥، ٢٠٠٦، ٢٠٠٩، ص ٥. وعبد القادر جار الله الألويسي: مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النّقض من عام ٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرّابع، مرجع سابق، ص ٣٠٨.

(٢) تجدر الإشارة إلى أنّ الهيئة العامة لمحكمة النّقض عادت في قرارها رقم (٥٥) تاريخ ٢٧/٢/٢٠٠٦ إلى التّخبط في تحديد مفهوم إشارة الدَّعوى فقالت بأنّ إشارة الحجز الموضوعية تبعاً لملكيّة العقار هي حق عيني وهي تقوم مقام إشارة الدَّعوى وذلك بخلاف إشارة الحجز الموضوعية على عقار من أجل تحصيل دين أو حق آخر والتي تُعتبر حقّاً شخصياً. (للتوسّع انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جار الله الألويسي: مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٤٧).

ومن ذلك يتبين أنّ إشارة الدّعى قبل عمليّات التّحديد والتّحرير لا تنتج جميع مفاعيلها في السّجل العقاري ولا تُعطي صاحبها حق الأرجحية على التّصرّف؛ لأنّ حق الملكيّة بالتّصرّف يبقى مسموعاً ضد التّسجيل^(١)، فمن باب أولى أن يبقى مسموعاً ضدّ إشارة الدّعى. ويبقى لإشارة الدّعى قبل عمليّات التّحديد والتّحرير مفعول تعيين حق الأرجحية بين إشارتين متتابعتين لعقار لا يدّعي أحدهما تصرّفه فيه المدة الكافية للتّقدم المكسب.

ثانياً: أثر عدم وضع إشارة الدّعى

حظر المشرّع في المادة (٤٧) من قانون السّجل العقاري المحاكم سماع أيّ دعوى عينية عقارية قبل تسجيلها في السّجل العقاري أولاً، وبالتالي فإنّ عدم وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار يؤدّي حتماً إلى عدم سماع الدّعى. وقد أصدرت وزارة العدل السوريّة البلاغ رقم (٢٦) بتاريخ ١٩٧٧/٨/٨، بهذا الخصوص جاء فيه:

"نذكر السّادة القضاة بأحكام المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتعلّق بنظام السّجل العقاري، والتي تقضي بعدم جواز الاستماع إلى أيّ دعوى تتعلّق بالتّصرّف في عقار قبل تسجيل هذا العقار في السّجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا يجوز الاستماع إلى أيّ دعوى تتعلّق به قبل وضع إشارة الدّعى على قيده"^(٢).

وقد أكّدت محكمة النّقض السوريّة في قراراتها المتعاقبة أنّ عدم تسجيل إشارة الدّعى على صحيفة العقار موجب لعدم سماع الدّعى، حيث جاء في قرار لها ما يلي:

(١) راجع: ص ١٢٣ - ١٢٥ من هذا البحث.

(٢) للوقوف على النّص الكامل للبلاغ المذكور: راجع: صبحي سلوم: البيوع العقاريّة، مرجع سابق، ص ١٩٧.

"لا تُسمَع الدَّعوى العينية العقارية قبل وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار وهذا من النظام العام"^(١).

وما درجت عليه المحاكم في الواقع العملي، هو رد الدَّعوى شكلاً في حال عدم قيام المدعي بتسجيل إشارة الدَّعوى، لكن عدم تسجيل الإشارة لا يكفي لرد الدَّعوى مالم تُكَلَّف المحكمة المدَّعي بوضع الإشارة، ويمتنع عن التَّنفِيز ولو أمام محكمة الاستئناف^(٢)؛ وذلك حرصاً على حقوق المدعين الذين سهوا عن وضع الإشارة بدايةً، ولا تغامر بحقوقهم عند رد الدَّعوى شكلاً لعدم تسجيل الدَّعوى في السَّجل العقاري، وما قد ينتج عنه من ضرر متمثِّل بإمكانية تسجيل إشارات أخرى سابقة لإشارة المدَّعي المردودة دعواه شكلاً^(٣).

وقد نصَّت محكمة النَّقض السوريَّة صراحةً على ذلك في قرار لها على أن:

"عدم تسجيل الدَّعوى ووضع إشارتها على صحيفة العقار لا يستوجب رد الدَّعوى، وإنَّما يوجب على المحكمة أن تُكَلَّف المدَّعي استكمال هذا الإجراء تحقيقاً للغاية التي استهدفها المشرع من التَّسجيل وهي المحافظة على حقوق المدَّعي نفسه وحقوق الآخرين، والحوُول دون تهريب العقار بعد إقامة الدَّعوى بصورة يتعذَّر معها تنفيذ الحكم لصالح المدَّعي"^(٤).

(١) نقض سوري قرار رقم (١٥٦٨) أساس (١٢٧٤) تاريخ ١١/٢٢/١٩٨٨ - مجلَّة (المحامون) لعام ١٩٨٩ - القاعدة رقم ٢٠٠، نقلاً عن: ريفان عربي محمَّد، مرجع سابق، ص ١٧٠. وجاء في قرار آخر ما يلي: "من شروط سماع الدَّعوى العينية العقارية وضع إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار موضوع الدَّعوى". نقض سوري - الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم ٦٩٣ أساس ٤٠٣ تاريخ ٢٤/٥/٢٠٠٥، مجلَّة المحامون العددان ٥ - ٦ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٦.

(٢) انظر: ص ٢٤٧ - ٢٤٨ من هذا البحث.

(٣) ريفان عربي محمَّد، مرجع سابق، ص ١٧١.

(٤) نقض مدني سوري - قرار رقم (٨٤٢) تاريخ ٨/٢٧/١٩٩٥ - عبد القادر الألوسي: مجموعة أحكام النَّقض في القضايا العقارية، المكتبة القانونيَّة، مرجع سابق، ص ٨٣. ومثله أيضاً: نقض مدني سوري - أساس رقم (٢٤٥) قرار رقم (٤٦٦) تاريخ ٣/٢٧/١٩٦١ - مجموعة المبادئ

فالاتجاه القضائي السوري أوجب قبل رد الدعوى شكلاً أن يكلف المدعي لإكمال هذا النقص بإحضار كتاب يشعر بوضع إشارة الدعوى وإذا تمتع أو تراخى قرر القاضي رد الدعوى شكلاً^(١).

وهذا الرد لا يمنع من إقامة الدعوى ثانية بعد وضع إشارتها في السجل العقاري، إلا أن أثر هذا التسجيل لا ينسحب إلى تاريخ إقامة الدعوى الأساسية وإنما يبدأ اعتباراً من تاريخ قيد الإشارة في السجل العقاري عملاً بأحكام المادة (٩) من قانون السجل العقاري^(٢).

ثالثاً: أثر تراحم الإشارات

ولا بُدَّ من الإشارة إلى أنه في بعض الحالات قد يكون للعقار الواحد أكثر من قيد واحد، فقد يكون مسجلاً في السجل العقاري ومقيداً في البلدية أو المحافظة وفي الجمعية، فإن العبرة لإشارة الدعوى التي توضع على صحيفته

القانونية المقررة للنقض - الدائرة المدنية الأولى - الجزء الثاني من د-ي، ١٩٥٩-١٩٦٣، مرجع سابق، ص ١٣٥-١٣٦. وجاء في قرار آخر لمحكمة النقض ما يلي: "في الدعوى العينية العقارية إذا كانت المحكمة قد كلفت الجهة المدعية لوضع إشارة الدعوى ولم تفعل ذلك، فإن الحكم برد الدعوى يكون في محله القانوني". نقض سوري - الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم (٦٩٣) أساس (٤٠٣) تاريخ ٢٤/٥/٢٠٠٥، مجلة (المحامون) العددان ٥-٦ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٦.

(١) "اجتهاد محكمة النقض مستقر على أنه لا يترتب على عدم وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري رد الدعوى، وإنما يكلف المدعي باستكمال هذا النقص". نقض - غرفة مدنية ثانية - قرار رقم (٢٦٦٩) أساس رقم (٣٨٧٨) تاريخ ٢٥/١٠/١٩٩٣. وجاء في قرار آخر ما يلي: "الاجتهاد مستقر على أنه لا تُرد الدعوى العقارية لعدم وضع إشارتها في السجل قبل تكليف المحكمة المدعي بذلك وامتناعه عن التنفيذ". نقض - غرفة مدنية ثانية - قرار رقم (١٠٩٩) أساس (١٨٢٠) تاريخ ٢٠/٧/٢٠٠٠. انظر: مجلة (المحامون) العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٠٦. وأيضاً: قرار محكمة النقض السورية رقم ٢٤٥/٤٦٦ تاريخ ٢٧/٣/١٩٦١ - القاعدة ٥٤٩٣ من الاجتهاد القضائي لصاحي بدر. نقلاً عن: محمد فهر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٢١.

(٢) محمد فهر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٢١.

في السَّجَل العقاري؛ لأنَّه هو الأصل ولا عبرة للإشارات الموضوعة في قيود الجمعية أو البلدية ما لم تكن صحيفته في السَّجَل العقاري خاليةً من أي إشارة^(١)، والعبرة لقيد الإشارة في السَّجَل العقاري حتَّى ولو كانت الإشارة في قيود الجمعية أو البلدية أسبق منها^(٢).

أمَّا إذا كان للعقار قيد في السَّجَل العقاري وآخر في السَّجَل المؤقت، فإنَّ إشارة الدَّعوى في هذه الحال يجب أن تُوضع في السَّجَل المؤقت^(٣)؛ لأنَّ السَّجَل العقاري أصلاً لا يضعها مع وجود صحيفة للعقار في السَّجَل المؤقت عملاً بأحكام المادة (٤) من القرار التَّظيمي رقم (١٠٥/ن) لعام ٢٠١٠، المتضمَّن التَّعليمات التَّنفيذية لقانون إعمار العرصات، والتي أوجبت على الجهة الإدارية المختصة بمنح رخص البناء أن تُبلِّغ الدَّوائر العقاريَّة أو المؤسسة العامة للإسكان (حسب الحال) بصدور رخصة للبناء، مع طلب التَّوقُّف عن إجراء المعاملات على العقار المرخَّص حتَّى إشعار لاحق، وعندها يقوم مدير السَّجَل العقاري بتسجيل إشارة التَّوقف عن إجراء المعاملات على صحيفة العقار ويُرسِل إلى السَّجَل المؤقت بياناً بالإشارات التي سبق تدوينها على صحيفة العقار لديه ليقوم بتدوينها على الصَّحيفة المفتوحة للعقارات في السَّجَل المؤقت

(١) إذا كانت الصَّحيفة العقاريَّة خالية من أي إشارة، فإنَّ الإشارات على صحيفته في البلدية تتفاضل فيما بينها وتُقَدَّم على إشارات الجمعية، وكذلك إشارات الجمعية تتفاضل فيما بينها. انظر: ياسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيَّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٣٥.

(٢) وذلك لأنَّه إذا كانت المنطقة التي يقع في دائرتها العقار منظمة ومدرجة في قيود السَّجَل العقاري، فينبغي عدم حلول سجلات أخرى محل السَّجَل العقاري، لناحية وجوب القيد وشهر التصرُّفات بما فيها وضع إشارة الدَّعوى، وذلك لأنَّ الغاية التي شرع من أجلها مبدأ مساواة قيود مؤسسة الإسكان بقيود السَّجَل العقاري هو أنَّ الأولى أنشئت لتنظيم المنطقة التي يقع فيها العقار، بسبب عدم وجود سجلات عقارية تنظم العقار المراد وضع إشارة الدَّعوى على صحيفته، وبوجود تلك السجلات فلا يوجد مبرر لمساواة قيود مؤسسة الإسكان بقيود السَّجَل العقاري. للتوسع: انظر: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ١٩٣.

(٣) انظر: ص ٤٣٧ - ٤٤٠ من هذا البحث.

ولا تُعاد المعاملات إلى السّجل العقاري إلّا بعد تنظيم مشروع إفراز وتصحيح أوصاف العقار، وعندها يطلب مدير السّجل العقاري موافاته بالسّجل المؤقت الخاص بالعقار أو بالمقاسم مع جميع الوثائق المتعلّقة به، ويقوم مدير السّجل العقاري بنقل المقسم أو القسم لاسم المشتري الأخير في قيود السّجل العقاري مع جميع الإشارات المدونة في السّجل المؤقت، ويُرقن حكماً إشارة توقيف المعاملات، ويوقف إعطاء سند التملك للمشتري ما لم يتم دفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم الذي اشتراه^(١).

وإذا حدث خطأ ولم تُسجل إشارة توقيف المعاملات في السّجل العقاري رغم فتح صحيفة للعقار في السّجل المؤقت، فإنّ الإشارة المدونة في السّجل العقاري تتمتع بالأفضلية بتاريخ وضعها وتُقدّم على الإشارات المدونة في السّجل المؤقت إذا كانت لاحقة لها، أمّا إذا كانت إشارة السّجل المؤقت أسبق تاريخاً فتقدّم عليها، على أساس أنّ الصحيفة العقاريّة في السّجل المؤقت هي جزء من الصحيفة العقاريّة في السّجل العقاري، لكن ذلك لا يمنع فيما لو وجد متضرّر من هذا الخطأ أن يُلاحق مدير السّجل العقاري بالتعويض عليه من جرّاء خطئه في حال عدم تدوين إشارة توقيف المعاملات^(٢)، وذلك يؤدي إلى الغرر بالمشتريين للعقار عندما يراجعون السّجل المؤقت، فيجدون صحيفته خالية بينما هي في السّجل العقاري مثقلة بالإشارات.

وإذا نظّم مدير السّجل العقاري عقداً بوضع الإشارة، ثمّ تبين له وجود إشارة توقيف المعاملات على صحيفة العقار، فعليه إلغاء الإشارة وإرسال العقد إلى السّجل المؤقت للتسجيل^(٣).

(١) المادة (٢٢) من القرار رقم ١٠٥/١٢/٢٠١٠ المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون

إعمار العرصات الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠.

(٢) راجع المادة (٩٥) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

(٣) محمّد فخر شقّة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٤٨-٤٩.

وقد تتزاحم طلبات تسجيل إشارة الدّعى أمام رئيس المكتب المعاون للسّجل العقاري، كأن تُقدّم له معاملتان لطلبات تسجيل إشارة الدّعى في الوقت نفسه، فعندها ينبغي التّمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: المعاملتان تتعلّقان بعقار واحد، بحيث يتقدّم صاحب المعاملة الأولى إلى رئيس المكتب المعاون، ويُسجلها رئيس المكتب المعاون، ثمّ بعد دقائق يتقدّم صاحب المعاملة الثّانية، فيجب على رئيس المكتب المعاون حينها قبول المعاملة الثّانية وتسجيلها إذا كانت مكتملة الشّروط القانونيّة عملاً بأحكام الفقرة الأولى من المادة (٦٥) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(١)، وبعد أن يرفع رئيس المكتب المعاون العقود في اليوم الثّاني لأمانة السّجل العقاري يكون التّسجيل في الصّحيفة العقاريّة للمعاملة الأولى، ويُنظر في أمر المعاملة الثّانية، فإذا كانت الأولى بيع عقار، وكانت الثّانية وضع إشارة الدّعى على مالك العقار، فيُصار إلى رفض تسجيل المعاملة الثّانية؛ وذلك لأنّ قيد المعاملة الأولى الأسبق بتاريخ الإيداع عن المعاملة الثّانية يؤدّي إلى خروج العقار من ملكيّة المدّعى عليه الذي يرغب صاحب المعاملة الثّانية بوضع إشارة دعوى على صحيفته العقاريّة، وإذا كانت المعاملة الأولى دعوى، والمعاملة الثّانية حجزاً أو دعوى أيضاً فيجري عندها تسجيل المعاملة الأولى والثّانية، أي أنّه يجب النّظر في وضع العقد الثّاني فإذا انتهت علاقة المالك نهائياً في تسجيل المعاملة الأولى جرى ردّ الثّانية، وإن كان لا زال المالك نفسه في الصّحيفة وكانت المعاملتان تتضمّنان وضع قيد على ملكيّة المالك لنزاع لم يُحسم في القضاء بعد، فتُسجّل العقود كافّة^(٢).

الحالة الثّانية: معاملتان تتعلّقان بعقار واحد تقدّم بهما أصحابهما بوقت واحد إلى رئيس المكتب المعاون، أي أنّهما دخلا المكتب المعاون في لحظة

(١) لمراجعة نصّ المادة (٦٥) المذكورة، انظر: ص ٢٥٦ من هذا البحث.

(٢) محمّد عدنان البيك: مرجع سابق، ص ٣٥٦.

واحدة، فهذا يجب على رئيس المكتب المعاون أن يربط المعاملتين، ويُدوّن محضر ضبط على نسختين، يذكر فيه أنّهما وردتا متزاحمتين ويرفعهما إلى أمانة السّجل العقاري^(١).

وهنا إذا لم يتمكّن أمين السّجل العقاري من تنفيذ طلبات وردت إليه معاً فعليه -عملاً بالمادة ٧٦/ من قانون السّجل العقاري- أن يُخبر أصحاب الطّلبات استحالة تنفيذ طلباتهم ويعطيهم مهلة مناسبة لحل الأمر، كطلب أحدهما من الآخر سحب طلبه أو تقرير الأولوية للآخر، فإن لم يفعل ذلك رفض الطّلبين معاً، ولهما حق استئناف قرار الرّفص لدى محكمة البداية المدنية وفقاً لأحكام المادة (٨٠) من قانون السّجل العقاري^(٢).

وتتظر محكمة البداية بالوثائق المبرزة في طلبات التّسجيل، ويكون لها تحديد الأسبقية من عدّة أدلة، (كرقم وتاريخ إيصالات الرّسوم المالية المسدّدة)، وتصدر المحكمة قرارها، وتحدّد صاحب الأولوية في التّسجيل، وتأمّر أمين السّجل العقاري بمتابعة التّسجيل، على أن يبدأ مفعول التّسجيل في السّجل العقاري من تاريخ تدوين طلب التّسجيل في السّجل اليومي حسب أحكام المادة (٨٠)، ويكون قرار المحكمة مبرماً.

(١) راجع نصّ المادة (٦٥) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦، ص ٢٥٦ من هذا البحث

(٢) محمّد عدنان البيك: مرجع سابق، ص ٣٥٨.

المطلب الرابع

انقضاء إشارة الدعوى

إنَّ انقضاء الدعوى التي وضعت فيها الإشارة على الصحيفة العينية العقارية بأحد الأسباب القانونية يستلزم انقضاء هذه الإشارة معها، بحسبان أنَّ إشارة الدعوى إجراء تحفظي مؤقت يوضع ريثما يتم الانتهاء من المنازعة القضائية كما سبق بيانه، ويستلزم ذلك ترقين الإشارة من الصحيفة العقارية، إلَّا أنَّ عملية ترقين إشارة الدعوى لا تتم وفق السهولة المقررة في عملية تدوينها، وذلك بسبب الاتباع المتشدد لقانون الأصول والتقييد بالإجراءات الطويلة والشاقة في عملية ترقين الإشارة.

لذلك سنبيِّن في هذا المطلب، حالات ترقين إشارة الدعوى ودراسة أثر انقضاء الدعوى عليها، بالإضافة إلى تعرّف الجهة المختصة بترقيتها وآلية هذا الترقين، والصعوبات التي ترافق عملية ترقين الإشارة ومناقشتها، وذلك وفق التقسيم الآتي:

أولاً: حالات ترقين إشارة الدعوى

ثانياً: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى

أولاً: حالات ترقين إشارة الدعوى

الترقين: هو مجرد إجراء يشعر بزوال الحق العيني، أو إلغاء إشارة ما في صحيفة العقار؛ وذلك لأنَّ القيود في السجل العقاري ليست مؤبدة وهي قابلة للزوال والتغير بالطرق التي نصَّ عليها القانون^(١).

(١) ياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٣.

والأصل في إشارة الدَّعوى أن يقرّر القاضي رفع إشارة الدَّعوى مع الحكم النهائي الفاصل في الموضوع، فلا تُرقّن إشارة الدَّعوى في السَّجل العقاري دون قرار قضائي يفصل بالنزاع على الحق العيني العقاري موضوع الدَّعوى. والترقين يحصل بوساطة قيد عكسي في السَّجل العقاري، وفي القسم نفسه من الصَّحيفة العينية حيث يوجد القيد المُرقّن^(١). فالترقين هو تسجيل يتضمّن معاني التَّرقين.

وتتلخّص أسباب ترقين القيود بثلاث حالات وهي:

١- التَّرقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة

وجاء في الأسباب الموجبة للقرارات ١٨٦، ١٨٨، ١٨٩: "ليست التَّرقينات سوى قيود تشعر بزوال الحق العيني أو إلغاء إشارة ما. فالترقين منوط إذن، بإبراز الأسناد الحَقوقيّة الضَّروريّة لإجراء القيود أو بالإقرار، والمعاملة المتعلّقة به هي معاملة تدوين القيود نفسها، ولكنّه، في حالة تصريح صاحب العلاقة عن إرادته، فليس لأمين السَّجل أن يتبيّن ما إذا كانت الشُّروط القانونيّة متوفرة، وذلك لأنّ الإقرار بحسب أحكام القانون المدني أداة ثبوت قاطعة، فلو شاء الدَّائنون مثلاً، أن يُرقنوا تأمينا، فأمين السَّجل لا يتحقّق ممّا إذا كان المدين قد سدّد دينه. وفي الأحوال الأخرى كافّة لا يجري التَّرقين إلّا بناءً على حكم يشعر بإلغاء الحق، ويقوم مقام إقرار الشَّخص بنفسه، ويوجد شذوذ لهذا المبدأ، فيما يختص بترقين الرّهن إذا كان إلغاء الحق ناشئاً عن تسديد الدّين سلفاً بموجب الأحكام القانونيّة، وذلك بفراغ العقار للشَّاري بعد معاملة الاستملاك الجبري إذا لم يُسدّد الدّين عند الاستحقاق، فالفراغ يصفّي جميع الرّهون المدونة ولا يبقى للدَّائنين إلّا حقّ المدعاة بالثَّمن. ويجب أن يُشار إلى التَّرقين في صحيفة العقار كما هو الأمر في التَّسجيل، ويُصادق عليه أمين السَّجل، ويحتوي على الأسباب الدّاعية له....".

(١) ادوار عيد: الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٣٠٨.

والترقين يتمّ بموجب المادة (٣٢) من القرار (١٨٩) بتسجيله في يوم حصوله بوضع خط أحمر تحت البيانات المراد ترقيتها وإلغاؤها، مع ذكر المستند القانوني الذي تمّ الاستناد إليه في التَّرقين، ويدوّن كلّ ذلك في الوقت نفسه وفي القسم ذاته من الصَّحيفة العقاريّة، ثمّ يؤرّخ ويوقع أمين السَّجل. رئيس المكتب العقاري على إتمام التَّرقين ويختمه بالختم الرّسمي، وفقاً لنصّ المادة (٧٩) من القرار (١٨٨)، وذلك منعاً لحدوث أي تلاعب أو غش في تسجيل وترقين القيود المدونة في الصَّحيفة العقاريّة.

٢- الترقين بناءً على الأحكام القضائية المبرمة

٣- الترقين الحكمي

وسنبيّن تلك الحالات بالتفصيل:

١- الترقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة:

يحق لكل متضرّر من عمليّة التّسجيل أن يطعن فيه ويطلب بإلغائه^(١)، ويتمّ طلب التّرقين أيضاً بناءً على اتفاق الطّرفين، صاحب التّسجيل وطالب التّعديل، ويتضمّن إلغاء القيد لعدم وجود الحق أو زواله أو سقوطه^(٢).

ويبدو لنا - وكما يرى بعض الفقهاء^(٣) - أنّه لا يوجد ما يمنع اتفاق أصحاب العلاقة على ترقين إشارة الدّعوى صراحةً دون حاجة إلى حكم قضائي، حيث إنّ المادة (١٥) من القرار (١٨٨) أشارت إلى إمكانية حصول المتضرّر من أيّ قيد على إلغائه، ولا يمكن إلغاؤه دون قرار قضائي إلّا إذا رضي أصحاب العلاقة كتابةً بذلك، وطالما أنّ إشارة الدّعوى تُعتبر بمثابة حق للمدعي تجاه المدعى عليه وتجاه الغير، فبإمكانه في أي وقت التنازل عن حقوقه، ومن الناحية القانونية تُعتبر عمليّة الاتفاق على ترقين إشارة الدّعوى بين أطراف النزاع بمثابة إسقاطٍ للدّعوى العقاريّة من حيث الشّكل، حيث إنّّه لا يجوز بقاء الدّعوى بعد زوال إشارتها، لأنّ مصير الدّعوى التي تخلو من الإشارة على صحيفة العقار المتنازع عليه يكون الرّد شكلاً، وذلك بعد تكليف المدعى بتدوينها وامتناعه عن ذلك.

(١) تتصّف الفقرة الأولى من المادة (١٥) من القرار (١٨٨) المتضمّن قانون السّجل العقاري على أنّه: "لكلّ شخص قد تضرّر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إلغاء ذلك القيد أو تحويره. لا يمكن إجراء أيّ إلغاء أو تحوير كان من قيود السّجل العقاري دون قرار قضائي إلّا إذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة".

(٢) أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٢٦.

(٣) محمّد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني،

مرجع سابق، ص ٩٨٩. وريّان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٠٢.

ويجب أن يكون هذا الاتفاق خطياً، وواضحاً وصريحاً لا لبس فيه ولا غموض، حيث جاء في حكم لمحكمة الاستئناف المدنية الأولى بدمشق ما يلي:

"إنَّ إقرار طالب التَّنفيذ بقصر الحجز على قسم من عقار لا يعني مطلقاً الإقرار برفع إشارة الدَّعوى عن الأقسام الباقية"^(١).

وقد أجاز الاجتهاد القضائي قبول موافقة الشَّريك على الشَّيوع في إجازة ترفين إشارة الدَّعوى عن كامل العقار، ذلك لأنَّها تُعدُّ من الأعمال التَّحفظية والتي يجوز لكل الشُّركاء إجراؤها، حيث يُعتبر الشَّريك على الشَّيوع أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشُّركاء^(٢).

ويبدو لنا أيضاً، أنَّه لا يوجد ما يمنع من الاتفاق على حصر إشارة الدَّعوى على جزء مفرز من العقار، طالما انتفت الغاية من وضعها على العقار بأكمله، كما في حالة بيع شقة من بناء وإنجاز معاملات الإفراز وتحديد هوية الشَّقة موضوع عقد البيع.

وقد جاء في القرار الإحصائي الصَّادر عن المحكمة الابتدائية المناوبة في جبل لبنان - الغرفة العقارية، بالدَّعوى رقم ٤٤٣٣ / ٢٠٠٨ تاريخ ٢٠٠٩/٨/١٣ ما يلي:

"- تدوين إشارة الدَّعوى يُلزم التَّدبير الوقائي المتوسَّل طالما قامت الحاجة إليه إعلاماً وإعلاناً. - لا يستقيم أن يتراخى الوضع القانوني حيث الحماية تظل العقار موضوع المطالبة إذا ما قام الإفراز وتحدَّد القسم تخصيصاً. - الاستعانة بالخبرة الفنية للتوسَّع في التَّحقيق مثل تقدير حصر إشارة الدَّعوى على الحق المختلف بعد الإفراز"^(٣).

(١) قرار محكمة الاستئناف المدنية الأولى بدمشق (ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٠٢).

(٢) نقض مدني سوري - قرار رقم (٨٣) أساس (٧٢٧) تاريخ ١٣/١٠/١٩٨٣ - مجلة المحامون لعام ١٩٨٤، ص ٣٣٤.

(٣) نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدَّعوى عن الصَّحيفة العينية للعقار، مرجع سابق،

- الترقين بناءً على الأحكام القضائية المبرمة:

وهنا نميّر بين الترقين الذي يتم من قبل المحكمة، والترقين الذي يتم من قبل رئيس التنفيذ.

أ- الترقين من قبل المحكمة:

إذا وُضع قيد مؤقت بالصّحيفة، ورفع أحد أصحاب العلاقة أو المالك دعوى بطلب فسخ القيد وترقيته، وصدر عن القضاء حكم يقضي بشطب القيد المؤقت (قبل أن تنتهي مدة القيد المؤقت)، فيمكن إبطال القيد بناءً على هذا الحكم^(١)، وكذلك إذا صدر حكم بمواجهة مالك العقار وقضى الحكم بنقل ملكية العقار من مالكة إلى المحكوم له، فبإمكان المدعي إبراز الحكم للدوائر العقارية ليطلب التّسجيل بموجبه، وترقين اسم صاحب الحق السابق.

إلا أنّ إشارة الدّعى تميّز عن مثيلاتها من القيود المسجلة على الصّحيفة العقارية لנاحية الترقين من قبل المحكمة، حيث يجب أن يتضمّن قرار المحكمة -القاضي بتسجيل العقار على اسم المشتري، أو إعطاء الحق العيني المتنازع فيه إلى صاحبه، أو غير ذلك ممّا تفصل به أحكام المحاكم في مثل هذه الأحوال- فقرة حكمية تقضي بترقين إشارة الدّعى عن صحيفة العقار، وتُعتبر هذه الفقرة متممة للحكم بتسجيل العقار أو الحق العيني، وتقضي المحكمة بترقين الإشارة ولو دون طلب صاحب المصلحة أو أي طرف من أطراف الدّعى^(٢).

وبناءً عليه تكون المحكمة أمام حالتين: قبول أو رد الدّعى، وشطب الدّعى.

^(١) تقضي المادة (٢٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦: "التسجيل والقيود المؤقتة المسجلة في السّجل العقاري يمكن إبطالها بناءً على كلّ صك أو حكم مكتسب قوة القضائية المحكمة يثبت تجاه ذوي العلاقة كافة في حق ملّح بالتسجيل عدم وجود أو سقوط الحق أو الشيء المتعلّق به".

^(٢) نقض مدني سوري- قرار رقم (٢٨٨) لعام ١٩٧٦- سجّلت النّقض. نقلاً عن: محمّد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثاني، مرجع سابق، ص ٩٩٠.

١ - قبول أو رد الدّعى: عند قبول الدّعى أو الحكم بردها يستلزم من المحكمة أيضاً الحكم برفع إشارة الدّعى بعد تنفيذ الحكم النهائي وتُعتبر الفقرة المتضمنة ترقين الإشارة متممة للحكم بتسجيل العقار أو الحق العيني، فإذا لم تُضمّن المحكمة في قرارها برد الدّعى أو قبولها رفع إشارتها، كان بإمكان صاحب المصلحة أن يطلب من قاضي الموضوع (المحكمة مصدرة القرار) رفعها بعد صدور الحكم النهائي، أي بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية؛ -لأنّه لا يجوز تصحيح الخطأ المادي إلّا بعد انبرام الحكم - ويصدر قاضي الموضوع قراره برفع الإشارة في غرفة المذاكرة، وبناءً على استدعاء يقدمه صاحب المصلحة إليه^(١)، بحيث يُعتبر قراراً لاحقاً للقرار الذي بتّ في موضوع الدّعى ومكملاً له، ويأخذ جميع آثاره. حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السوريّة ما يلي:

"استقرّ الاجتهاد القضائي على أنّ إشارة الدّعى تُعطي صاحبها في حال الحصول على حكم قضائي الحق في طلب ترقين جميع الإشارات والعقود اللاحقة"^(٢).

(١) جاء في قرار محكمة النقض السوريّة ما يلي: "إنّ الحكم برد الدّعى يستلزم الحكم برفع إشارتها وإذا ما سهت المحكمة عن الحكم برفع إشارة الدّعى فيستوجب رفعها في غرفة المذاكرة". نقض مدني سوري قرار رقم (٢٤٥) أساس (٢٢٥) تاريخ ١٣/٢/١٩٨٦ - مجلّة (المحامون) لعام ١٩٨٧ - ص ٣١٤. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢٠٥. وجاء في حيثيات هذا القرار: "حيث إنّ هذه المحكمة قد أصدرت قرارها رقم (٢٢٥) تاريخ ٢٥/٤/١٩٨٥ برد دعوى الخصم المتقابلة، وحيث إنّ الطّاعن تقدّم بطلب تصحيح مادي كون رد الدّعى العقاريّة يستلزم حكماً رفع إشارتها، ومن حيث إنّ الحكم برد الدّعى يستلزم الحكم برفع إشارتها على ما هو عليه قضاء هذه المحكمة. (نقض رقم ٤٣٣ ونقض رقم ٤٠ لعام ١٩٧٨ ونقض رقم ٤٣٨ لعام ١٩٨٥) ومن حيث إنّ هذه المحكمة سهت عن الحكم برفع الإشارة المذكورة، الأمر الذي يجعل طلب المحكوم لها رفع الإشارة جديراً بالقبول".

(٢) نقض مدني سوري - قرار رقم (٧١) لعام ١٩٩٨. (ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٢٩).

وطالما أنَّ الأمر كذلك، فمن باب أولى أن يكون من حق واضع الإشارة أن يطلب ترقيين إشارته بعد صدور الحكم النهائي لمصلحته^(١)، وتصدر المحكمة قرارها في غرفة المذاكرة دون اضطراره لإقامة دعوى بهذا الأمر. وقد جاء في كتاب وزير العدل رقم ١١٠١٨ / ٢٣٧ ات تاريخ ٢٠ / ٦ / ٢٠٠٢ الموجه إلى المحامي العام الأول بدمشق ما يلي:

"بعد الاطلاع على كتاب القاضي البدائي الأول بدمشق المؤرخ في ٢٢ / ١ / ٢٠٠١ والمسجل لدى ديوان وزارة العدل تحت رقم (١٨٦٦٧) تاريخ ٢ / ١٢ / ٢٠٠١ والمتضمن طلب بيان الرأي القانوني في واقعة ترقيين إشارة الدعوى عن صحيفة العقار، بناءً على طلب صاحب العقار إذا كان نفسه هو واضع الإشارة وتبين أنَّ إضبارة الدعوى التي تمَّ بسببها وضع الإشارة قد أتلقت في المستودع لمرور الزمن الطويل. فإننا نوضح بأنَّ المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ (قانون السجل العقاري) قد أوجبت تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار المسجل نتيجة عمليات التَّحديد والتَّحرير باعتبارها شرطاً لسماع الدعوى..... وكان وضع الإشارة مرصوداً لمصلحة المدعي بحق له في العقار موضوع الدعوى..... باعتبار أنَّ أي قيد أو إشارة لاحقة لا يُعتد بها في حال ثبوت حق المدعي -صاحب الإشارة- إذا ما طلب ترقيين هذه الإشارة التي سبق ووضعتها هو لمصلحته بعد أن تملك ذات العقار لا تثريب عليه بإجابة طلبه من قبل القاضي الأول للمحاكم الابتدائية بقرار يصدره بالصفة الولائية على المعروض، ولا مستند قانوني في مثل هذه الحال لإلزام المدعي بإقامة دعوى مبتدأة لترقيين إشارة دعواه الأصلية إذ لا يمكن للمرء أن يدعي على نفسه..... كما أنَّ المالك السابق للعقار لم يعد خصماً صالحاً للمقاضاة بدعوى ترقيين الإشارة بعد أن زالت ملكيته لهذا العقار وكانت إشارة الدعوى قد تمَّ تسجيلها أصلاً بمواجهته وليس لمصلحته.

(١) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢٢٩.

ومن هذا المنطلق القانوني نقول: إنّه إذا كان للمدعي في دعوى عينية عقارية أن يطلب ترقيين الإشارة التي سبق ووضعها بنفسه ولمصلحته؛ بسبب تملكه لذات العقار ودون اضطراره لإقامة دعوى بهذا الأمر، فمن باب أولى أن يُستجاب طلبه بهذا الترقين إذا ما ثبت تملكه للعقار بالسجل العقاري، وثبت إتلاف إضبارة الدّعى الأصلية التي وضعت الإشارة بسببها وانقضاء مدّة التّقادم الطّويل الملاحظ من تاريخ العقد العقاري التي وضعت الإشارة بموجبه".

ويبدو أنّ المشرّع السوري في قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦ قد كرّس هذا الاتجاه، حيث نصّت الفقرة (ب) من المادة (٢٢٠) منه على أنّه: "إذا سهت المحكمة عن ترقيين إشارة الدّعى أو الحجز الاحتياطي في حال وجوبه، واكتسب الحكم الدّرجة القطعية تتولّى المحكمة من تلقاء ذاتها أو بناءً على طلب صاحب المصلحة في الدّعى ترقيتها بقرار يُتخذ في غرفة المذاكرة ويُقبل التّنفّيز مع الحكم الأصلي أو بعد تنفيذه".

أمّا إذا مضت مدة طويلة على وجود الإشارة، وتغيّر أصحاب الحقوق، أو توفي بعض أطراف الدّعى التي وضعت فيها الإشارة أو كلّهم، كان لصاحب المصلحة أن يتقدّم بدعوى يطلب فيها ترقيين الإشارة وطبعاً يختصم صاحب الإشارة أو ورثته إن كان متوفياً^(١) ولا يصدر القاضي قراره إلّا في قضاء الخصومة، وبعد دعوة الخصوم وسماع دفوعهم^(٢)، أمّا إذا كان الحق المدّعى

(١) "من حق المالك أن يطهر صحيفة عقاره من الإشارة التي تمس بحقوقه بعد مخاصمة أصحابها".

نقض مدني سوري - الغرفة المدنية الثانية، القضية ٢٢٥٨، قرار ٢٥٠١ تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣٠.

مجلة (المحامون)، العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٣٨٥.

(٢) راجع تعليمات وزارة العدل السورية (حول موضوع رفع إشارة الدّعى عن العقارات والتي تمّ

شطب دعاويها بقرارات قضائية وانقضاء التّقادم المدني عن تلك الدّعاوى وإتلاف ملفاتها)

الموجهة إلى السيّد المحامي العام الأوّل في دمشق بموجب كتاب وزارة العدل رقم

١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ ٢٥/٩/٢٠١١. ص ٣١٤ - ٣١٦ من هذا البحث.

به سقط بالتّقديم، فيمكن للقاضي رفعها في غرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم وبعد اطلاعه على الإضرارة التي وضعت فيها الإشارة وتأكده من سقوط الحق المدعى به^(١).

٢- شطب الدّعى:

- ما المقصود بالشّطب؟

الشّطب أثر قانوني يترتّب على تخلف طرفي الدّعى عن الحضور، وهو يؤدّي إلى ترقيّن الدّعى من قائمة الدّعاوى المحدّد يوماً معيّناً للنّظر فيها^(٢). ويتمّ إعادتها عن طريق ما تعارف عليه في العمل القضائي تجديد الدّعى^(٣). وقد نصّ المشرّع السوري في المادة (١١٩) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ (الملغى) على أنّ:

"١- شطب الدّعى إبطال استدعائها ٢- لا يسقط شطب الدّعى الحق ولا الادّعاء به".

فالشّطب من شأنه إبطال استدعاء الدّعى تماماً. ومعنى الإبطال أنّ الدّعى تُعتبر كأنها لم تُرفع بالكلية، فلا يترتّب عليها أي أثر قانوني^(٤).

(١) انظر: محمّد فهد شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضور الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٥٠. راجع أيضاً: تعليمات وزارة العدل (حول موضوع رفع إشارة الدّعاوى عن العقارات والتي تمّ شطب دعاويها بقرارات قضائيّة وانقضاء التّقديم المدني عن تلك الدّعاوى وإتلاف ملفاتها) الموجهة إلى السيّد المحامي العام الأوّل في دمشق بموجب كتاب وزارة العدل رقم ١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ ٢٢/٩/٢٠١١. ص ٣١٤-٣١٦ من هذا البحث.

(٢) انظر ما جاء في الأسباب الموجبة لقانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦. هامش رقم (١)، ص ٣٠٢ من هذا البحث.

(٣) انظر: ص ٢٩١-٢٩٦.

(٤) وشطب الدّعى في القانون المصري معناه استبعادها من جدول القضايا، وعدم الفصل فيها، مع بقائها وبقاء الآثار القانونيّة المترتبة عليها كافّة. وهذا الاستبعاد من جدول المرافعة عبارة عن تجميد للخصومة جزاءً لغياب الأطراف، وهو لا يؤدّي من حيث المبدأ لزوال الآثار المترتبة على الدّعى المشطوبة كقرار وقف التّفويض والحراسة القضائيّة والحجز الاحتياطي، ولا يعني زوال

وإذا قرّرت المحكمة شطب الدّعى المتعلّقة بعين العقار، فإنّ ذلك يؤدّي إلى إبطال استدعاء الدّعى الذي من جملته الإشارة الموضوعة على أساسه، فإذا ما ورد في قرار الشّطب فقرة حكمية تنص على التّرقين، فإنّ التّرقين يتمّ استناداً

مفاعيل الخبرة الفنيّة الجارية بالدّعى ولا الإقرار ولا اليمين الحاسمة التي حلفت بالدّعى أو الشّهود المستمعين فيها لاحتمال عودة أطراف الدّعى لخصوماتهم، وهذا يعني أنّ قرار الشّطب ليس حكماً قضائياً منهياً للخصومة. (انظر: د. رزق الله أنطاكي: أصول المحاكمات في المواد المدنية والتّجارية. مرجع سابق، ص ٤١١. أحمد أبو الوفا. التعليق على نصوص قانون المرافعات، مرجع سابق، ص ٤٢٤. والمحامي عبد الوهاب بعاج: الشّطب بين القانون والاجتهاد، مجلّة المحامون: العددان ٧، ٨ لعام ٢٠٠٥، السّنة ٧٠، ص ٦٦٢ - ٦٦٥.

ولكن إذا بقيت الدّعى مشطوبة ستين يوماً، ولم يطلب المدّعي السّير فيها اعتُبرت كأن لم تكن. وقد نصّت المادة (٨٢) من قانون المرافعات المدنية والتّجارية المصري على أنّه: "إذا لم يحضر المدعي ولا المدعى عليه حكمت المحكمة في الدّعى إذا كانت صالحة للحكم فيها، وإلا قرّرت شطبها، فإذا بقيت الدّعى مشطوبة ستين يوماً ولم يطلب أحد الخصوم السّير فيها اعتُبرت كأن لم تكن. وتحكم المحكمة في الدّعى إذا غاب المدعي أو المدعون أو بعضهم في الجلسة الأولى وحضر المدعى عليه".

والجدير ذكره أنّ تلك المدة التي كانت تبقى فيها الدّعى مشطوبة حتى تسقط في ظلّ قانون المرافعات المصري القديم هي ستة أشهر. ويحصل السّقوط بقوة القانون بمجرد انقضاء ستين يوماً من تاريخ الشّطب وبغير حاجة إلى استصدار حكم قضائي. وهو لا يتعلّق بالنّظام العام بمعنى أنّه إذا عجلت الدّعى بعد السّتين يوماً وجب على المدعى عليه أن يتمسك باعتبارها كأن لم تكن بدفع شكلي يبيده قبل التّكلم في الموضوع، وإلا سقط الحق في ذلك. (انظر: أحمد أبو الوفا: التعليق على نصوص قانون المرافعات. مرجع سابق، ص ٤٣٠).

وقد نصّ المشرّع اللّبناني في المادة (٤٦٤) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة رقم (٣٣) الصّادر في ١٩٧٣/١٢/٢٦ اللّبناني على أنّ: ".....قرار الشّطب تدبير خاص بالإدارة القضائيّة، فلا يحول دون طلب الخصوم أو أحدهم إعادة القضية إلى الجدول والسّير بها من النّقطة التي وصلت إليها قبل الشّطب".

لن تلك الفقرة، أمّا لو جاء قرار الشطب خالياً من ذلك، فيكون الترقين من وجهة بعض الفقهاء عن طريق دائرة التنفيذ.^(١)

وقد جاء في تعميم لوزارة العدل في الجمهورية العربية السورية أنّ قرار شطب الدعوى في حال خلوه من حكم بترقين إشارة الدعوى، فللمحاكم بناءً على طلب أصحاب المصلحة تقرير ذلك في قرار يتخذ في غرفة المذاكرة، وذلك بالاستناد لنص المادة (١١٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي اعتبرت أنّ شطب الدعوى هو إبطال لاستدعائها، وباعتبار أنّ إشارة الدعوى نتيجة من نتائج هذا الاستدعاء.^(٢)

وإنّ قرار الشطب هذا يؤدي إلى استبعاد الدعوى من جدول القضايا المعروضة أمام المحكمة والتي لا تعود للسّير مجدداً إلّا في حالتين:

الحالة الأولى: أن تقرّر المحكمة التي قرّرت الشطب إلغاء ذلك القرار، إذا راجعها أحد الطّرفين خلال أوقات الدّوام من اليوم نفسه وطلب السّير بالدّعى^(٣)، فإذا انقضى ذلك اليوم جاز السّير بالحالة الثّانية.

(١) محمّد صياح النّشواتي: القيود على الملكية العقاريّة وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، مرجع سابق، ص ٩٩٠.

(٢) محمّد صياح النّشواتي: القيود على الملكية العقاريّة وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، مرجع سابق، ص ٩٩٠. وانظر أيضاً: تعليمات وزارة العدل السّوري الموجهة بموجب كتابها رقم ١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ ٢٥/٩/٢٠١١ الموجه إلى السيّد المحامي العام الأوّل بدمشق. ص ٣١٤ - ٣١٦ من هذا البحث.

(٣) تنص المادة (١١٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية السّوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "إذا لم يحضر المدّعي ولا المدّعى عليه تقرّر المحكمة شطب استدعاء الدّعى، وتزول في هذه الحالة مفاعيل الشطب إذا راجع أحد الطّرفين المحكمة خلال أوقات الدّوام من اليوم نفسه وطلب السّير في الدّعى، إذ يُصار في هذه الحالة إلى إلغاء قرار الشطب وتحديد جلسة جديدة للمحاكمة وتبليغ الطّرفين موعدها على نفقة المراجع".

الحالة الثانية: يجوز لأي من الطرفين تقديم طلب بتجديد قيد الدعوى المشطوبة^(١)، وإذا قرّرت المحكمة إعادة القيد وفقاً للطلب، فإنّ هذا يُعتبر ادعاءً جديداً^(٢). وهذا ما جاء عليه حديثاً اجتهاد الغرفة المدنية الأولى في محكمة النقض في معرض نزاع سلمي على الاختصاص بين محكمتي الصلح والبداية المدنية في حمص بقولها:

"..... وحيث إنّ العبرة في ذلك إنّما تتجلى بتاريخ قيد الاستدعاء، وحيث إنّ الشطب بعد التّجديد يُعتبر قيداً جديداً بحد ذاته، وتبعاً لذلك فإنّ الاختصاص يكون للقانون الذي تمّ قيد استدعاء التّجديد بعد الشطب آنذاك ولا عبرة لتاريخ قيد استدعاء الدعوى الأصلي الذي ألغي بقرار الشطب بحسبان أنّ هذا المنحى إنّما يُعبّر عن حقوق قانونيّة أمرّة على المحكمة وعلى الأطراف، سواء أكان ذلك لجهة الرّسوم الواجب تجديدها لاحقاً أم الفوائد القانونيّة الواجب اعتبارها

^(١) ومن المفيد جداً التّويه إلى أنّ قانون أصول المحاكمات المدنية لم يذكر مسألة تجديد الدعوى إلّا بالنسبة للحالة السّابقة التي نصّت عليها المادة (١١٩) منه، أمّا الحالة التي نحن بصددّها فهي ما سار عليه التّعامل القضائي، وأصبح عرفاً شائعاً لدى العاملين في الشّأن القضائي، وجاء ذكره في قانون الرّسوم والتّأمينات والثّقافات القضائيّة، وهو لا يعدو أن يكون ادعاءً جديداً. وتجدر الإشارة إلى أنّه وقبل صدور قانون المحاكمات المدنية، كانت المادة (١٣٩) من قانون الأصول الحوفيّة المعدلة بالقانون رقم ٣٥٤ تنصّ على أنّه إذا لم يحضر المدعي ولا المدعى عليه تقرّر المحكمة ترك الدعوى إلى أن يأتي أحدهما ويطلب دعوة خصمه. ويترتب على ترك الدعوى وقف إجراءات المحاكمة إلى أن يطلب أحد الخصوم العودة إليها. وللمحكمة أن تقرّر إبطال استدعاء الدعوى إذا مرّت ستة أشهر على تركها دون وقوع مراجعة بشأنها من أحد الخصوم، ولا بُدّ للمدعي من استدعاء جديد إذا رغب العودة إلى دعواه؛ لأنّ الاستدعاء الأوّل يُعتبر كأن لم يكن). (انظر: د. أسعد المحاسني: الوجيز في أصول المحاكمات. مطبعة الإنشاء، دمشق، ١٩٥٥، هامش رقم ١/، ص ٢٦٢).

^(٢) فتجديد الدعوى لا يعدو أن يكون ادعاءً جديداً، وما يُدلّل على ذلك أنّ تجديد الدعوى المشطوبة، لا يتمّ إلّا بعد دفع رسم الشطب، وفق ما نصّت عليه الفقرة الثّانية من المادة (٢٨) من قانون الرّسوم والتّأمينات والثّقافات القضائيّة رقم (١) الصّادر بتاريخ ٢٠١٢/١/٤ وبعد تسديد رسم ادعاء جديد وفق ما نصّت عليه المادة (٧) من القانون المذكور.

وفق قيد التّجديد، وكذلك التّقديم وحقوق أخرى بما فيها القانون واجب التّطبيق فضلاً عن أنّ واقعة الدّعى ووفق القانون الجديد قد أصبح البحث فيها وفي تقديرها من النّظام العام مهما كانت قيمة الحق المتنازع عليه وفقاً لما أردفته المادة (٧٨) أصول جديد. فإنّ ما علّته محكمة الصّح بقرارها المبرم يكون في محلّه القانوني بخلاف ما بيّنته محكمة البداية المدنية من حيثيات وبالتالي فإنّ الاختصاص ووفق ما سبق تصويره يعود لمحكمة البداية المدنية^(١).

وعلى هذا المنحى سارت مؤخراً محكمة الاستئناف المدنيّة السّابعة في حلب في قرارها الصّادر بالدّعى رقم أساس (٣٣٧) لعام ٢٠١٩ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٢^(٢).

(١) قرار رقم (٣٩٨) أساس (٣٣٨) تاريخ ٢٠١٨/١/١٥. سجلات محكمة النّقض.

(٢) وتتلخص وقائع هذه الدّعى أنّه بعام ٢٠١٣ تقدّمت الجهة المدعية باستدعاء دعاها إلى محكمة الصّح المدنيّة الرّابعة عشر في حلب، طالبةً تثبيت شرائها للشقة من الجهة المدعى عليها، وبسبب غياب الطرفين جلسة ٢٠١٣/٤/٨ تمّ شطب الدّعى بموجب قرار المحكمة رقم (٣٦١) أساس (٣٦١) تاريخ ٢٠١٣/٤/٨. وقد تمّ تجديد هذه الدّعى أمام محكمة الصّح المدنيّة الأولى في حلب بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٣، حيث أحيلت بقرار إداري من قاضي الصّح المدني الأول إلى محاكم البداية المدنية سندا للمادة (٧٨) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد باعتبارها صاحبة الاختصاص الشامل للنظر في هذه الدّعى، وباعتبار أنّ التّجديد تمّ بعد صدور قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد (١) لعام ٢٠١٦، فقيّدت الدّعى أمام محكمة البداية المدنية الخامسة عشرة في حلب ثمّ شطبّت بموجب قرارها رقم (١٤٨) أساس (٤٧٥٧) تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦، ثمّ جددت أمامها بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٨، وبتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٦ صدر عن المحكمة قرارها رقم (١٨٩) أساس (٤٩٠٤) القاضي بإعلان عدم اختصاصها وإحالة الدّعى بوضعها الرّاهن إلى محكمة الصّح المدنيّة في حلب. وقد قيّدت لدى محكمة الصّح المدنيّة الأولى في حلب وحُجّمت بقرارها رقم (١٣٧) أساس (٢٠٩٩) تاريخ ٢٠١٩/٤/٢٢ القاضي بإعلان عدم اختصاص هذه المحكمة للنظر في هذه الدّعى، بتعليل مفاده أنّ التّجديد هو بمثابة قيد جديد وقد تمّ في ظل قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد الأمر الّذي يجعل الاختصاص ينعقد لمحكمة البداية المدنية. وقد تمّ استئناف القرار المذكور أمام محكمة الاستئناف المدنيّة

فإذا لم يقع التجديد من أحد الطرفين^(١)، وإنما جاء من طرف لم يكن ممثلاً بالدعوى فهو مخالف للقانون، وبالتالي فإن هذا التجديد غير جائز^(٢). وفي هذا الصدد ذهبت محكمة النقض السورية إلى أنه: "إذا كان تجديد الدعوى لم يحصل من المدعي، فإن الاستئناف الواقع من قبله على الحكم البدائي يستوجب الرّفص شكلاً؛ لأنّه يكون قد وقع من المدعي رغم شطب

السّابغة في حلب وصدر عنها قرارها المنوه عنه في المتن والقاضي من حيث النتيجة بتصديق قرار محكمة الصّالح المدنية الأولى في حلب، واعتبار محكمة البداية المدنية هي صاحبة الاختصاص؛ لأنّ التجديد تمّ بعد صدور قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد (١) لعام ٢٠١٦، ولا عبرة للاستدعاء الأصلي باعتباره ألغي بموجب قرار الشّطب. (انظر: صور عن القرارات المنوّه عنها مأخوذة من ملف الدعوى، الملحق، ص ٤٨٧-٤٩٧ من هذا البحث).

(١) والتّجديد كما يقع من المدعي يقع من المدعى عليه أيضاً، حيث جاء في قرار محكمة النقض السوريّة - الغرفة المدنية الثّانية رقم (٥٩٢) أساس (٤٢٧) تاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٦ أنّه: "لا يوجد في القانون ما يمنع المدعي عليه من تجديد الدعوى المشطوبة". مجلّة (المحامون)، العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٩.

(٢) وقد أكّدت محكمة النقض أنّ: "تجديد الدعوى بعد الشّطب إذا لم يقع من أحد الطرفين وإنما جاء من طرف لم يكن ممثلاً بالدعوى، فهو مخالف لحكم القانون، وبالتالي فإنّ هذا التجديد غير جائز، وإنّ المحكمة التي التفتت عن هذا الجانب القانوني عندما قبلت التّجديد وسارت بالدعوى ونظرت بموضوعها وحكمت به، إنّما تكون قد وقعت بالخطأ المهني الجسيم، وإنّ ما بني على باطل هو باطل، وإنّ كلّ الإجراءات التي تمّت تغدو باطلة". نقض سوري - الغرفة المدنية الثّانية - أساس (٢٢٣٠) قرار (١٦٩٤) تاريخ ٢٤/١٠/١٩٩٩، مجلّة (المحامون) العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١٢٠.

دعواه وعدم قيامه بتجديد الاستدعاء^(١). كما أنَّ التَّجديد أمام محكمة الاستئناف غير جائز^(٢).

ولا بُدَّ من توافر الشُّروط الشَّكليَّة عند تجديد الدَّعوى، وفي هذا الصَّدَد ذهبت محكمة النَّقض إلى أنَّه:

"لأُبَدَّ من توافر الشُّروط الشَّكليَّة عند تجديد الدَّعوى، فإذا كان المدعى عليه قد تُوفي قبل التَّجديد فإنَّ الدَّعوى تكون مقامة على ميِّت ولا يجوز تصحيح الخصومة فيها، ويكون التَّجديد والسَّير بإجراءاته مخالفاً للنَّظام العام"^(٣).

ويبدو لنا أنَّه لا يوجد ما يمنع من تصحيح الخصومة إذا ما تبَيَّن في أثناء سير الدَّعوى أنَّ المدعى عليه كان متوفياً قبل رفع الدَّعوى لما فيه من تخفيف على الخصوم وهو أقرب إلى العدالة وعدم تحمل المدعي أخطاء غيره. وهو ما اتجهت إليه محكمة النَّقض مؤخراً حيث جاء في حيثيات القرار رقم (٣٣٦) الصَّادر عن الغرفة المدنية التَّانية في محكمة النَّقض في الدَّعوى رقم أساس (٤١٥) تاريخ ٢٠١٧/٣/١٥ الآتي:

".... وحيث إنَّ الدَّعوى المقامة ابتداءً على ميت هي من حيث المبدأ معنَّة الخصومة الَّتِي هي من متعلَّقات النِّظام العام، وهذه الدَّعوى لا يمكن القول عنها إنَّها معدومة لأنَّ الانعدام يطال الأحكام وليس الدَّعاوى فإن استمرت الخصومة على هذا المنوال حتَّى صدور الحكم فيها كان هذا الحكم معدوماً وليست الدَّعوى بحد ذاتها، وإن تبَيَّن للمحكمة أنَّ هذه الوفاة قبل أن تُحسَم الدَّعوى فإنَّها تقرَّر ردها

(١) نقض سوري - الغرفة المدنية التَّانية - أساس (١٨٩٦) قرار رقم (١٤٤١) تاريخ ١٩٩٨/٨/٣٠، المحامون العدنان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، ص ١٢٠.

(٢) "من غير الجائز تجديد الدَّعوى بعد الشَّطب أمام محاكم الاستئناف". نقض سوري - الغرفة المدنية التَّانية، قرار رقم ٧٠٦/أساس رقم ٨١٢/تاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٠، مجلَّة (المحامون)، العدنان ٣، ٤ لعام ٢٠٠١، السَّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٤٣١.

(٣) نقض سوري - الغرفة المدنية التَّانية، أساس (٣٧٥) قرار (٦٨٣) تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢١. مجلَّة (المحامون) العدنان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٨.

لعدم صحة الخصومة وليس لانعدامها. وطالما أنَّ إقامة الدَّعوى على مَيِّت هي بحد ذاتها اعتلال في الخصومة فإنَّه ليس ما يمنع قانوناً من تصحيح هذه الخصومة خلال المرحلة الابتدائية وبموجب طلب عارض^(١). وإنَّ تجديد الدَّعوى بعد الشُّطب يعيدها إلى جدول القضايا لمتابعة النُّظر بها من النِّقطة الَّتِي توقَّفت عندها بالشُّطب^(٢).

ويلاحظ أنَّ المشرَّع السَّوري -كما يرى بعض الفقهاء^٣- أخذ بقاعدة أنَّ الشُّطب يتناول استدعاء الدَّعوى فقط ولا يتناول الدَّعوى؛ ذلك لأنَّ الدَّعوى لا تحتوي فقط على الاستدعاء، وإنَّما تحوي أيضاً الوثائق المرفقة بالاستدعاء، كما تحوي ضبط المحاكمة، وما يحتويه من إجراءات تمَّت في جلسات سابقة على قرار الشُّطب، وهو ما سارت عليه محكمة النِّقض في سورية - رغم التَّنقض

(١) سجَّلات محكمة النِّقض. وهو ما سبق أن قالته الهيئة العامة لمحكمة النِّقض السَّورية في قرارها رقم (٤٣٣) أساس ١١٨٧/١٠/٣٠ تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠. راجع: عبد القادر جبار الله الألويسي، مرجع سابق، الجزء الخامس، القاعدة (٢٠٣). وانظر أيضاً: قرار الهيئة العامة لمحكمة النِّقض رقم (٢٨٠) أساس (٧٩٧) تاريخ ٢٠٠١/١٠/٢٢، حيث جاء فيه أنه: "أ- إذا كان عيب الخصومة قائماً قبل رفع الدَّعوى كالوفاة أو فقدان الأهلية أو نقصها فالحكم الصَّادر تبعاً لذلك يكون معدوماً. ب- أمَّا إذا كان هذا العيب قد حصل خلال سير الدَّعوى وسكت عنه الأطراف ولم يظهر للمحكمة كان الحكم باطلاً.....". وجاء في قرار محكمة النِّقض السَّورية- الغرفة المدني الثانية رقم (٧٠٥) أساس (٧١١) تاريخ ٢٠٠٦/٤/٣: "ثُرد الدَّعوى شكلاً إذا أُقيمت ابتداءً على ميت". انظر: مجلَّة (المحامون) العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، مرجع سابق، ص ١١٧-١١٨.

(٢) جورج خربوط: إشارة الدَّعوى المشطوبة والقيد المؤقَّت المنتهي أجله بين النِّص والتَّطبيق. مجلَّة (المحامون)، العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السَّنة ٧٦. ص ٣٥٧-٣٦٣.

^٣ جورج خربوط: مرجع سابق.

في التطبيق في بعض الأحيان^(١) - حيث ذهبت في قرارها رقم (٧٦٧) تاريخ ١٩٧٠/٥/٦ للقول:

"شطب الدعوى لا يبطل الإجراءات القانونية التي تمت في الدعوى قبل الشطب ومنها الخبرة"^(٢)، كما ذهبت إلى أن تحليف اليمين الذي يحسم النزاع لا تبطل آثاره، ولا يسقط الحق بالتمسك به بمجرد شطب الدعوى وإبطال استدعائها^(٣). وهذا يعني أن شطب الدعوى يؤدي إلى تجميد الدعوى فقط ولا يؤثر على الإجراءات التي تمت فيها.

والسؤال: هل ينتهي مفعول الإشارة بصدور قرار عن قاضي الموضوع؟ أو بقرار من رئيس التنفيذ؟ أم ينتهي مفعولها بشطبها من السجل العقاري؟

^(١) انظر الاجتهادات المتناقضة لمحكمة النقض السورية في هذا المجال: حيث ورد في أحد قراراتها: "إن الإنذار الذي يسبق دعوى تخلية المأجور لعلّة السّكن يبقى مفعوله سارياً ولا يبطله شطب الدعوى". وقرار آخر نقيضه: "يجب اعتبار تاريخ تقديم استدعاء تجديد الدعوى المشطوبة أساساً في حساب الميعاد القانوني؛ لأنّ قرار الشطب يبطل استدعاء الدعوى". وأيضاً قرارها القاضي بأنّ: "إمهال شهر للمصالحة يظلّ سارياً؛ ولو شُطبت الدعوى وجدّدت فلا حاجة لإمهال جديد". ونقيضه: "إنّ تجديد الادّعاء بالنفقة من قِبَل الزّوجة بعد شطب الدعوى الأساسية لا يتضمّن تجديد الطلب المتقابل بالمتابعة". (عبد الوهاب بعاج: مرجع سابق).

^(٢) شفيق طعمة وأديب استانبولي: تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٥١٨.

^(٣) **نقض** سوري تاريخ ١٩٦١/١/١٤ - مجلّة القانون لعام ١٩٦١، ص ٣٢٨. نقلاً عن: د. رزق الله أنطاكي، أصول المحاكمات في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٤١١. وجاء في قرار آخر: "إنّ تحليف اليمين الذي يحسم النزاع لا يبطل آثاره ولا يسقط الحق بالتمسك به بمجرد شطب الدعوى وإبطال استدعائها". قرار رقم (٨١) تاريخ ١٩٦١/١/٢٤. وأيضاً: "شطب الدعوى لا يمنع من الادّعاء مجدداً في الموضوع نفسه أو من التمسك بالتصرّفات الصّادرة عن الخصم في الدعوى المشطوبة". قرار رقم (٤٣٠) تاريخ ١٩٥٥/١٠/٣١. (راجع: شفيق طعمة وأديب استانبولي: تقنين أصول المحاكمات السوري في المواد المدنية والتجارية، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٥٠٦، ١٥١٧).

كان الاجتهاد القضائي قد درج على أن مفعول الإشارة لا ينتهي بصور قرار عن قاضي الموضوع ولا بقرار من رئيس التنفيذ، وإنما ينتهي مفعولها بشطبها من السجل العقاري^(١)، فإذا ما شُطِبَت الدَّعوى فإنَّ أثر الإشارة لا ينتهي بالشَّطب، وإنما يبقى قائماً حتَّى انبرام قرار الشَّطب وتنفيذه، فإذا ما تمَّ تجديدها قبل تنفيذ قرار الشَّطب وترقين الإشارة من السَّجل العقاري فلا حاجة لوجود إشارة جديدة، وإنما يبقى أثرها مستمراً إلى الدَّعوى بعد التَّجديد، حيث جاء في قرار لمحكمة النَّقض السَّورية:

"إنَّ شطب الدَّعوى مع ترقين الإشارة وعدم تنفيذ هذا التَّرقين يُبقي للإشارة قوتها الثَّبوتية والأكيدة، ويُبقى لها كذلك حتَّى بالشَّطب طالما أنَّها لم تُرَقَّن"^(٢).

وإنَّ الإشارة تبقى على صحيفة العقار حتَّى يتمَّ تنفيذ قرار المحكمة القاضي برفع الإشارة، ولكن إذا جددت الدَّعوى فإنَّ مفعول الإشارة القديمة يستمر طالما أنَّها لم تُرَقَّن بعد عن صحيفة العقار في السَّجل العقاري؛ لأنَّه بمجرد تجديد الدَّعوى يسقط قرار الشَّطب ولا يعود قابلاً للتَّنفيذ، وعلى هذا استقرَّت قرارات محكمة النَّقض السَّورية، حيث جاء في قرار لها ما يلي:

"شطب الدَّعوى مع ترقين الإشارة وعدم تنفيذ هذا التَّرقين يُبقي للإشارة قوتها الثَّبوتية والأكيدة ولو جددت الدَّعوى بعدئذٍ مع إشارة جديدة"^(٣).

وجاء في قرار آخر لها:

"إذا تمَّ وضع إشارة جديدة برقم الدَّعوى بعد الشَّطب على صحيفة العقار نفسها وقبل ترقين الإشارة القديمة التي تحمل رقم الدَّعوى المشطوبة، فإنَّ الإشارة

(١) محمَّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٥١.

(٢) نقض مدني سوري- قرار رقم (١٧٢٤) أساس (٢٣٣١) لعام ١٩٩٩، مجموعة أحكام النَّقض في

القضايا العقارية، ص ١٢٦. نقلاً عن: ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٠٧.

(٣) نقض مدني سوري- قرار رقم (٢٥) لعام ٢٠٠١ - مجلَّة المحامون ٢٠٠١، العدد (٤)، ص ٢٨٨.

نقلاً عن: ريفان عربي محمَّد: مرجع سابق، ص ٢٠٧.

الجديدة تُعتبر امتداداً للإشارة السابقة وعند صدور الحكم لصالح المدعي وتنفيذه يتقرر في منطوق الحكم رفع الإشارتين معاً الأولى والثانية^(١).

فأثر الإشارة يبقى قائماً ولو اكتسب قرار الشطب الدرجة القطعية، طالما أنها لم تُرقن^(٢)، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:

"وحيث إنّ اجتهاد هذه المحكمة ذهب بالقرار (١٠٣٣) لعام ١٩٧٩ إلى أنّ إشارة الدّعى المشطوبة وإن تقرر ترقيتها بقرار اكتسب الدرجة القطعية، إلّا أنّها تبقى نافذة إلى أن تُرقن بتنفيذ قرار الشطب، وإنّه إذا وضعت إشارة التجديد قبل الترقين فيستمر مفعول الإشارة القديمة، وإنّه على هذا سار اجتهاد محكمة النقض بشأن إشارة القيد المؤقت في القرار ٢٥/٩٤ تاريخ ١٥/٦/١٩٦١"^(٣).

أي أنّ الاجتهاد القضائي ومن منطق الحرص على حقوق الناس وعلى العدالة أقرّ بقاء مفاعيل الإشارة، بالرغم من أنّها باتت تستند لاستدعاء أبطل قانوناً. ويُلاحظ أنّ محكمة النقض السورية عاملت إشارة الدّعى المشطوبة والقيد المنتهي أجله معاملة واحدة، - فقد تمّ اعتبار إشارة الدّعى إجراءً من إجراءات الدّعى لا تُبطل بإبطال استدعاء الدّعى المشطوبة، وأنّ إبطال الاستدعاء بالشطب لا يبطل إجراء وضع إشارة الدّعى والتي يستمر مفعولها ما لم تُرقن بتنفيذ قرار الشطب^(٤) - كما سنرى في المبحث الثاني من هذا الفصل^(٥).

(١) نقض مدني سوري - قرار رقم (١٥٨) أساس (٦٩٣) لعام ١٩٨١ - مجلة المحامون، ص ٨٢٣.

نقلاً عن: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢٠٨.

(٢) محمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلد الثاني، مرجع سابق، ٩٩١.

(٣) نقض سوري قرار رقم (٦٩٣) أساس (١٥٨) تاريخ ١١/٤/١٩٨١ - مجلة (المحامون) لعام ١٩٨١، ص ٨٢٢. انظر: (شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة

العقارية. مرجع سابق، القاعدة ١٨٧، ص ٧٢١. وجورج خربوط: مرجع سابق).

(٤) جورج خربوط: مرجع سابق.

(٥) انظر: ص ٣٦٥ - ٣٦٩ من هذا البحث.

ولمّا كان قانون أصول المحاكمات المدنيّة السّوري (الملغى) نصّ في المادة (١١٩) منه على أنّ شطب الدّعى (إبطال) لاستدعائها، أي أنّ الشّطب يجعل استدعاء الدّعى باطلاً بحكم القانون، فإذا علمنا أنّ إشارة الدّعى الّتي توضع في السّجل العقاري هي بالأصل عبارة عن تسجيل لاستدعاء الدّعى نفسها على صحيفة العقار، ممّا يعني في حالة شطب الدّعى أنّ الإشارة الموضوعة على صحيفة العقار تستند لاستدعاء أصبح باطلاً، ممّا يعني بطلان الإشارة نفسها لأنّها بنيت على استدعاء أُبطل قانوناً.

وبما أنّ الدّعى المشطوبة تؤدّي قانوناً إلى إبطال استدعائها، فبالنتالي يجب أن تؤدّي حكماً إلى انعدام أثر الإشارة عندما يصبح قرار الشّطب مبرماً، ولو لم تُرَقّن بعد من السّجل العقاري، لذلك لا يُعقّل أن يُبقي أثر إشارة الدّعى المشطوبة غير المُرقّنة في السّجلات العقاريّة قائماً ومنتجاً لآثاره القانونيّة كافّة طوال فترة النّقادم الطّويل بحجّة أنّها لم تُرَقّن بعد، وبناءً عليه فإنّ تجديد الدّعى بعد شطبها يجب أن يكون بإشارة جديدة لا ترتبط بالإشارة القديمة الّتي أصبحت بلا قيمة قانونيّة بمجرد صيرورة قرار الشّطب مبرماً، ويجب ترقيتها دون الاستفادة من آثارها، وإذا ترتّبت إشارات أخرى بعد الإشارة الأولى المشطوبة وقبل الإشارة الثّانية لدعوى التّجديد، فإنّها تصبح أسبق بالتّاريخ من هذه الإشارة الثّانية، ومستوجبة للتّفضل عليها قانوناً.

ومن جهةٍ أخرى فإنّ الاجتهاد القضائي السّوري أكّد أنّ قرار الشّطب ينصب على استدعاء الدّعى ويبطلها، ولا يُؤثّر على ما هو مرفق بها أو على الإجراءات الّتي تمّت بموجب ضبط المحاكمة للدّعى المشطوبة، حيث جاء في قرار محكمة النّقض مايلي:

"شطب الدَّعوى لا يُؤثِّر على الإقرار الحاصل فيها لأنَّ الشَّطب إبطال لاستدعاء الدَّعوى ولكنَّه لا يسقط الحق ولا الادِّعاء به"^(١).

فالشَّطب يبطل استدعاء الدَّعوى ويجعل تجديدها - مادام الحق قائماً - هو تاريخ الدَّعوى^(٢)؛ وذلك لأنَّ تجديد الدَّعوى بعد الشَّطب تكون مدته مفتوحة ضمن مدَّة التَّقديم الطَّويل استناداً إلى عدم وجود أي نصِّ قانوني يُحدِّد مدَّة التَّجديد بعد الشَّطب بشكل قاطع، على عكس ما هو منصوص عليه مثلاً في قانون المرافعات المصريَّة في المادة (٨٢) منه والذي اعتبر أنَّ المهلة المسموحة للتَّجديد بعد الشَّطب هي ستون يوماً فقط كما رأينا، بحيث يسقط بعدها الحق بالتَّجديد وتصبح الدَّعوى كأنَّها لم تكن^(٣).

(١) نقض سوري أساس رقم (٨٤٠) قرار رقم (٨٩٥) تاريخ ٢٤/٤/٢٠٠٦، المحامون العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السَّنة ٧١، ص ١١٨. وجاء في قرار آخر لها: "شطب الدَّعوى لا يمنع من الادِّعاء مجدداً بالموضوع نفسه أو من التَّمسك بالتصرُّفات الصَّادرة عن الخصم". نقض رقم ٢٦ تاريخ ٢٤/١٠/١٩٦٨، مجلَّة المحامون ص ٦١ لعام ١٩٦٨.

(٢) "إنَّ موعد تجديد الدَّعوى المشطوبة بعد الشَّطب هو التَّاريخ القابل لإجابة طلب التَّفقة على أساسه". المحامون - الغرفة الشرعية العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٤، ص ٩٢١- نقلاً عن: عبد الوهاب بعاج: مرجع سابق.

(٣) انظر: هامش رقم (٤)، ص ٢٨٩ - ٢٩٠ من هذا البحث.

ويبدو أنَّ المشرَّع السَّوري لم يأخذ بنظرية سقوط الخصومة (أخذ المشرَّع السَّوري بنظرية سقوط الخصومة في حالة واحدة فقط وهي الشَّطب أمام الاستئناف، حيث تزول آثار الاستئناف بمضي ستين يوماً، إذا لم يتمَّ خلالها مراجعة المحكمة وطلب تجديد القضية والسَّير فيها. انظر: المادة (٢٣٦) من القانون الجديد والمادة (٢٣٥) من القانون القديم) كما هو عليه في القانون المصري (نصَّت المادة /١٣٤/ من قانون المرافعات المصري على ما يلي: "كلَّ ذي مصلحة من الخصوم في حال عدم السَّير في الدَّعوى بفعل المدعي أو امتناعه أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات التَّقاضي")، واللِّباني (تنصَّ المادة /٥٠٩/ من قانون أصول المحاكمات المدنيَّة اللِّباني الصَّادر بالمرسوم الاشتراعي رقم /٩٠/ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ على أنَّه: "إذا تُركت المحاكمة، أيّاً كان موضوعها، بلا ملاحقة مدة سنتين منذ آخر إجراء صحيح تمَّ فيها، جاز لكلَّ من الخصوم أن يطلب إسقاطها". وتنصَّ المادة

وقد حافظ المشرّع السوري في قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أحكام الشطب المعروفة التي وردت في القانون القديم باستثناء ما يتعلّق بالأثر القانوني المترتب على الشطب لجهة إشارة الدّعى وإشارة الحجز الاحتياطي، فقد نصّت المادة (١٢٠) منه على أن:

"أ- شطب الدّعى إلغاء لاستدعائها. ب- لا يسقط شطب الدّعى الحق ولا الادعاء به. ج- يترتب على الشطب ترقيّن إشارتي الدّعى والحجز الاحتياطي بحكم القانون".

وهو قد خفّف من لهجته تجاه الشطب وجعلها (إلغاء) لاستدعاء الدّعى بدلاً من إبطال^(١)، علماً بأنّ المشرّع في كلا المصطلحين كان ملتبساً ومرتبكاً، ولم يُحدّد مفهوماً واضحاً لمعنى شطب الدّعى، وأتى بأحكام ضبابيّة لمعالجة آثار الشطب، أدّت إلى الارتباك والتّخبط في العمل القضائي^(٢)،

٥١٢/ منه أيضاً على أنّه: "١- يُقضى حكماً بسقوط المحاكمة لدى توقّف شروطه ولكن ليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء ذاتها. ٢- إذا تحقّقت المحكمة بما لديها من وسائل الإثبات من أنّ المحاكمة تُركت بلا ملاحقة مدّة خمس سنوات منذ آخر إجراء صحيح تمّ فيها فيجوز لها أن تقرّر إسقاطها تلقائياً دون دعوة الخصوم بقرار رجائي نافذ على أصله.....)".

(١) جاء في الأسباب الموجبة لقانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦: "وقد عدل مشروع المادة (١٢٠) عن تعريف شطب الدّعى بإبطال استدعائها إلى تعريف الشطب بإلغاء استدعائها لأنّ الإبطال لا يكون إلّا بحكم، أمّا الإلغاء فإنّه يعني ترقيّن الدّعى من قائمة الدعاوى المحدّد يوم معيّن للنظر فيها".

(٢) ذهب جانب من الاجتهاد إلى أنّ أثر الإشارة يبقى قائماً حتّى ترقيّنها من السّجل العقاري، وأنّ المقصود بالترقيّن الحكمي هو أن يتمّ الترقيّن بنص القانون في حال سهت المحكمة عن تضمين قرارها فقرة بالترقيّن. في حين ذهب الجانب الآخر إلى أنّ أثر الإشارة يزول بمجرد صدور قرار الشطب ولو لم تُرَقّن من السّجل العقاري؛ لأنّ الصيغة التي ورد بها النص الجديد تضيف عليه الصّفة الأمرة والنّالهاية الواجبة النّاجزة الباتة. ونحن لا نقر للطرفين وصلهما كما سنبين لاحقاً.

انظر: ص ٣٠٤ - ٣٠٦ من هذا البحث.

ويبدو لنا أنَّ انعدام أثر إشارة الدَّعوى، في ضوء قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد (المادة «١٢٠» منه) كما يبدو من ظاهر النّص وفي ضوء الغاية من هذا التّعديل الجديد - وهي حماية أصحاب الحقوق من إيقال عقاراتهم بإشارات كيدية، وإطالة أمد النّزاع بشأنها، ودفع المدعي لأن يكون جاداً في ادعائه، وعدم استغلال المزايا الممنوحة له لأهداف تحول دون تحقيق الغاية من أحكام السّجل العقاري- يزول بقوة القانون بمجرد صدور قرار الشّطب، حتّى لو ظلّت هذه الإشارة ماثلةً على الصّحيفة العقارية^(١).

وهذا حكم جديد، وكان الاجتهاد في ظلّ القانون السّابق قد قال بخلاف ذلك، كما أسلفنا^(٢)؛ لأنّه لا يجوز أن ترتّب على إجراء كان باطلاً في ظلّ قانون المحاكمات (الملغى)، وملغى في ظلّ قانون المحاكمات الجديد أي أثر قانوني، وهذا ينسجم مع ما ذهب إليه الهيئة العامة لمحكمة التّقص بقرارها رقم (٩٩) الصّادر في القضية رقم (٢٢٧) تاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦، حيث جاء فيه ما يلي:

"لا يجوز ترتيب أثر قانوني على إجراء تمّ إعلان بطلانه، وزالت آثاره"^(٣).

وتجدر الإشارة إلى أنّه قبل صدور قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦ كان من شأن تجديد الدَّعوى قبل تنفيذ قرار الشّطب وترقين الإشارة من السّجل العقاري أن يمنع تنفيذ قرار الشّطب كما بيّنا^(٤)، أمّا الآن وفي

(١) إذا سهت المحكمة عن تضمين قرارها بالشّطب أو بنشيت التّنازل عن الدَّعوى والحق المدّعى به، ما يُشير إلى ترقين إشارة الدَّعوى أو إشارة الحجز، فإنّ هذه الإشارة تُرقن بحكم القانون بدليل أن المشرّع وللتدليل على ذلك استخدم عبارة بحكم القانون في المادتين (١٢٠، ١٧٢).

(٢) راجع: ص ٢٩٨-٢٩٩ من هذا البحث.

(٣) مجلّة (المحامون): الأعداد: ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السّنة ٨١، مرجع سابق، ص ٤٦٩.

(٤) راجع: ص ٢٩٨-٢٩٩ من هذا البحث.

ضوء ما تقدم ذكره فإنّه يمكن تنفيذ قرار الشطب إن لم يتم استئنافه خلال ميعاد الاستئناف، وذلك وإن تمّ تجديد الدّعى قبل فوات ميعاد الاستئناف.

وبالتّالي يتبيّن لنا وفي ضوء ما سلف من أثر قانوني أنّ تجديد الدّعى بعد الشطب يتطلّب وضع إشارة الدّعى من جديد.

ويبدو أنّ محكمة النقض السّورية ما زالت على نهجها القديم، حيث جاء في حيثيات القرار رقم (٩٤٧) الصّادر عن الغرفة المدنية التّانية - العقارية في الدّعى رقم أساس (٧٣٩) تاريخ ٢٠١٩/٦/١٨:

"أنّ إشارة الدّعى تنتج آثارها سواء تمّ شطب الدّعى أم لا طالما لم يتم ترقيّن هذه الإشارة من الصّحيفة العقارية"^(١).

ويبدو أن هذا القرار جاء استمراراً لما سار عليه الاجتهاد في ظلّ قانون أصول المحاكمات المدنية القديم (الملغى)، دون أي مراعاة للتّعديل الجديد ومناقشة كفيّة أعمال آثاره.

الرأي الشّخصي:

يبدو لنا أنّ انعدام أثر إشارة الدّعى - في ضوء قانون أصول المحاكمات المدنية والغاية منه، والواقع العملي والآثار الخطرة التي تترتّب على شطب

(١) سجّلات محكمة النقض. ومثله أيضاً: قرارها رقم (٩١٥) الصّادر عن الغرفة نفسها بالدّعى رقم أساس (١١٥٣) تاريخ ٢٠١٩/٦/١٦، حيث جاء في حيثياته: "ومن حيث إنّ العبرة لإشارة دعوى المدعية - الطّاعنة - المسجلة على صحيفة العقار موضوع الدّعى - وبالتالي فإنّ إقرار المطعون ضدها نورا الشّام ببيع حصّتها في العقار إنّما ينسحب إلى تاريخ وضع الإشارة على صحيفة العقار، وإنّ نقل الملكية لاسم المدعوة غنبر مع وجود الإشارة يعني قبولها بها وآثارها". وتتلخّص وقائع هذه الدّعى أنّ المدعية - الطّاعنة تقدّمت بدعوتها أمام محكمة البداية المدنية في دمشق بتاريخ ٢٠١٦/٦/٩ طالبة تشييت البيع الجاري بينها وبين الجهة المدعى عليها، وقد شُطبت الدّعى بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٦، ثمّ جددت بتاريخ ٢٠١٩/١/١٧، وانتهت إلى هذا القرار المحكي عنه.

الإشارة على حقوق واضعيها- لا يتم بمجرد صدور قرار الشطب كما يبدو من ظاهر النص وإنما يبقى أثرها سارياً حتى انبرام قرار الشطب؛ لأنّ قرار الشطب يكون قابلاً للاستئناف لخطأ في تطبيق القانون^(١)، وبذلك لا يمكن تنفيذ ذلك القرار إلا بعد انبرامه، وفي هذا حماية للمدعي واضع الإشارة من الخطأ الذي قد تقع فيه المحكمة، وحرمانه بالتالي من الاستفادة من مزية الإشارة التي وضعها لسبب لا علاقة له به، وهو ما يتسق مع العدالة وهدف قانون أصول المحاكمات في الحفاظ على حقوق الناس وصيانتها. وفوق كلّ ذلك فإنّ قرار الشطب قرار قضائي مثله مثل أي قرار قضائي آخر لا ينفذ إلا وفق الأصول القانونية، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فليس من المعقول أن يُتخذ من مجرد غياب المدعي عن حضور الدعوى وبالتالي شطبها للإطاحة بالحق وهدره والزوال الفوري للإشارة التي تكفله، وذلك لكي يُتاح له المجال لتجديد الدعوى في الفترة التي تسبق الانبرام والاستفادة بالتالي من أثر الدعوى المشطوبة، وبالتالي فإذا ما تم تجديد الدعوى قبل انبرام قرار الشطب فإنّه يستفيد من آثار الإشارة القديمة، ولكن في هذه الحالة لا بُدّ من وضع إشارة جديدة وإن كان من المستحسن أن يقرّر القاضي استمرار أثر الإشارة القديمة على استدعاء التجديد بعد التحقق من عدم انبرام قرار الشطب^(٢)، وفي هذا تحقيق للعدالة وحماية للمدعي من خطأ بسيط

(١) تنص المادة (١٢١) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم (١) لعام ٢٠١٦ على أنّه: "لا يقبل الحكم الذي يصدر بشطب الدعوى وترقيين إشارتي الدعوى والحجز الطعن إلا لخطأ في تطبيق القانون".

(٢) تعددت الآراء في هذا الخصوص، فذهب بعض أصحابها للقول: إنّهُ طالما كان الحكم بشطب الدعوى فيجب أن يستتبع ذلك إبطال وبشكل فوري كلّ ما ينتج عنه من إجراءات وعلى رأسها إشارة الدعوى، وإن قام المدعي بتجديد الدعوى بعد الشطب فيجب عليه وضع إشارة جديدة، ويقوم بتسجيلها في السجل العقاري أصولاً، وعدم استفادته من إشارة الدعوى المشطوبة غير المرقنة، وليس في هذا الحلّ أي إجحاف بحقوق المدعي؛ لأنّه يُعتبر المسؤول عن شطب الدعوى بعدم

يقع به سائر المحامين العاملين بالمهنة؛ ذلك أنَّ الهدف الذي شُرع من أجله قانون أصول المحاكمات هو تحقيق الضمانات الأساسية للخصوم واحترامها وحماية حقوق الأفراد بما يُحقق العدالة. ويبقى للاجتهاد القضائي لمحكمة النقض حسم الجدل حول تلك المسألة وتوحيد العمل بذلك أمام التخبُّط الذي تشهده أروقة المحاكم^(١)، وما ينجم عنه من ضياع الحقوق.

وأما لجهة تنفيذ قرار الشطب وترقين الإشارة في السجل العقاري عملياً، فإنَّ ما يجري عليه العمل في المحاكم وهو اتباع وسائل وأساليب طويلة لترقين هذه الإشارة، حيث يجب في البداية إبلاغ قرار الشطب إلى الطرف الآخر لتفويت إمكانية استئنافه، وفي حال عدم وقوع الاستئناف يُعطى من أخرج الحكم للتبليغ أصل قرار الشطب مشروحاً عليه بأنَّ الإشارة وضعت بالعقد رقم (كذا) ليقوم بوضعه بالتنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة، وبعد إبلاغ الإخطار التنفيذي لجميع من سبق لهم وتبلغوا حكم الشطب، وبعد مضي مهلة الإخطار التنفيذي لمن تمَّ إبلاغهم، يتقدَّم طالب التنفيذ بطلب في الإضبارة التنفيذية يلتبس فيه من رئيس التنفيذ إعطاء القرار بتنفيذ قرار الشطب برفع إشارة الدَّعوى، وعند الموافقة يُعطى طالب التنفيذ كتاباً للسجل العقاري لرفع إشارة الدَّعوى مرفقاً

حضوره للمحكمة في الموعد المقرّر له سابقاً، ولا يمكن للقانون أو المحاكم أن تجاري خطأ بعدم الحضور وتقرّر له حقوقاً وآثار قانونية كان قد فرط بها بدايةً عند عدم الحضور، وإن كان للمدعي معذرة بعدم الحضور، فعليه توجيه هذه المعذرة إلى المحكمة قبل موعد الجلسة ليُصار إلى تأجيلها عملاً بأحكام الفقرة الثانية من المادة (١٢٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري. انظر: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢١١، ٢١٢. ويبدو هذا القول صحيحاً من الناحية النظرية، أما من حيث الواقع وظروف العمل القضائي فإنه لا يستقيم والغاية التي ينشدها قانون أصول المحاكمات المدنية في حماية حقوق الأفراد، وضمان الوصول إليها.

^(١) فعلى سبيل المثال ما تزال محكمة البداية المدنية في القامشلي تسير الاجتهاد القضائي القديم فيما يتعلّق باستمرار أثر الإشارة إلى أن يتم ترقيتها، في حين تتنازع المحاكم المدنية في دمشق وريفها وجهات النظر المختلفة بهذا الخصوص.

بصورة عن الحكم الجاري تنفيذه ليصار في السّجل العقاري على تنظيم عقد عقاري برفع تلك الإشارة وبعد تنفيذ ذلك العقد يتم رفع الإشارة بترقيتها من الصّحيفة العقارية.

ويبدو لنا أنّ اتباع هذه الإجراءات فرضتها الظروف التي تُنفَّذ بها الأحكام باعتبار قرار الشّطب قراراً قضائياً مثل سائر الأحكام، ويجب اتباع الطّريق ذاتها في تنفيذها التي نصّ عليها القانون. وهي قد تستغرق وقتاً طويلاً فيكون في حال شطب الدّعى وإجراءات ترقيتها أصعب وأعقد من إجراءات وضعها وهو ما يؤثّر على سير العمل في المحاكم في سوريا. وهو ما يتنافى وروح القانون والعدالة التي شرّعت من أجلها إشارة الدّعى.

ونقترح في ضوء الفقرة (ج) من المادة (١٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد التي رتبت التّرقين الحتمي على قرار الشّطب، ضرورة اتباع الأسلوب البسيط في ترقين هذه الإشارة، على أن يكون بناءً على طلب يتقدّم به صاحب المصلحة إلى رئيس المحكمة فيقوم رئيس ديوان المحكمة المختصة بتسطير كتاب إلى مديرية السّجل العقاري بشكل مماثل لطريق وضع إشارة الدّعى، وذلك بناءً على موافقة رئيس المحكمة بعد التّأكد من قرار الشّطب وصيرورته مبرماً -حتّى ولو جاء قرار الشّطب خالياً من فقرة حكمية تقضي بالتّرقين؛ لأنّ التّرقين واقع بحكم القانون ولو لم يطلبه أحد أمام المحكمة- وذلك ليُصار إلى ترقين الإشارة أصولاً إضافةً إلى إلغاء أثر إشارة الدّعى المشطوبة التي لم تُرقن من السّجل العقاري بعد ذلك.

ب- التّرقين من قبل رئيس التّنفيد:

إنّ الأحكام الصّادرة في الدّعاوى العينية العقارية لا تُنفَّذ مباشرةً في السّجل العقاري، وإنّما يجب إبراز هذه الأحكام لدوائر التّنفيد، حيث تقوم هذه الدوائر بالتّأكد من انبرام الحكم واستيفاء الرّسوم القضائية، وبعد ذلك تقوم دائرة التّنفيد

بتسطير الكتاب اللازم إلى مديرية السجل العقاري لتنفيذ الحكم مع ربط نسخة عنه^(١).

وإذا كان الحكم النهائي الصادر من المحكمة المختصة قد قضى بالتسجيل أو بالرد أو بشطب الدعوى، ولم يتضمن قرارها فقرة حكمية تنص صراحةً على ترقيين إشارة الدعوى، فيجوز عندها لرئيس التنفيذ عند تنفيذ الحكم أن يُسطر كتاباً إلى مديرية السجل العقاري تتضمن طلب رفع الإشارة عن الصحيفة العقارية، وهي من الإجراءات التي أجاز الفقهاء القانونيون لرئيس التنفيذ اتخاذها من تلقاء نفسه دون الرجوع إلى المحكمة، اختصاراً للوقت والإجراءات الطويلة، ولأنها من الأمور الثانوية التي يتوجب تنفيذها عند تنفيذ الحكم المتعلق بدعوى الأساس، وهو إجراء غير ممنوع القيام به من قبل رئيس التنفيذ^(٢).

غير أن ما سار عليه العمل في المحاكم وكرسه الاجتهاد القضائي هو أنه يجب صدور قرار من المحكمة مكمل للقرار الأصلي، يتضمن ترقيين إشارة الدعوى باعتبار ذلك من الأخطاء المادية التي يجوز للمحكمة أن تصححها بقرار يُتخذ في غرفة المذاكرة كما بينا سابقاً.

وطالما أن اجتهادات محكمة النقض السورية قد أجازت ترقيين الإشارات والحجوز اللاحقة لإشارة الدعوى المحكوم بصحتها من قبل رئيس التنفيذ دون مراجعة القضاء، فإنه من باب أولى أن يقوم رئيس التنفيذ بترقيين الإشارة التي صدر فيها حكماً يقضي بقبولها أو ردها، بحسبان أن إشارة الدعوى هي إحدى إجراءات الدعوى التي يجب أن تزول بزوالها، وهو ما أكدته قرار لمحكمة النقض حيث جاء فيه ما يلي:

(١) محمد عدنان البيك: مرجع سابق، ص ٣٣٠.

(٢) محمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري وإشاراتها في السجل العقاري. المجلد الثاني، مرجع سابق، ص ٩٩٠. ومحمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥٠. وياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٤.

"يترتب على ردّ الدعوى زوال إجراءات الدعوى كافة بما فيها إشارة الدعوى"^(١).
أمّا الآن وفي ضوء أحكام المادة (١٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية النافذ، فإنّ رئيس التنفيذ يستطيع ترقيّن الإشارة في حالة الشطب ولو جاء القرار خالياً من فقرة حكمية تقضي بالترقيّن، وكذلك الحال في حال التنازل عن الدعوى والحق^(٢). أمّا في غير هذه الحالات فلا بُدّ من صدور قرار من المحكمة بذلك^(٣).

وقد أوجب المشرّع على رئيس التنفيذ إبلاغ الحكم القضائي المطلوب تنفيذه بعد انبرامه والمتعلّق بالحقوق العينية المقيّدة في السّجل العقاري إلى أمين السّجل العقاري، ويتم القيد في هذه الحالة في السّجل العقاري لمصلحة المحكوم له جبراً بناءً على طلبه، ووفقاً لمضمون القرار القضائي^(٤).

ففي حال شطبت الدعوى وأراد صاحب المصلحة رفع إشارة الدعوى فيكفي أن يبرز الحكم القضائي مصدقاً ومرفقاً بطلب تنفيذ الحكم مع إحالة من رئيس التنفيذ إلى أمانة السّجل العقاري لترقيّن الإشارة.

وعلى أمين السّجل العقاري التأكّد على مسؤوليته أنّ منطوق الحكم يسمح بالترقيّن المطلوب، وأنّ القيد المطلوب ترقيّنه ينطبق على القيد المدوّن في الصّحيفة العقارية^(٥).

٣- التّرقين الحكمي:

يحقّ لأمين السّجل العقاري ترقيّن القيد المدوّن في السّجل العقاري عندما يتبيّن له سقوط الحق العيني المتعلّق به، ولكن يتوجّب عليه في هذه الحالة قبل

(١) ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢٠٥.

(٢) انظر: ص ٣١٩-٣٢١ من هذا البحث.

(٣) راجع: نص الفقرة (ب) من المادة (٢٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (١) لعام

٢٠١٦، ص ٢٨٨ من هذا البحث.

(٤) ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢٣٤.

(٥) راجع: المادة (٧٨) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

التَّرقين أن يجري تحقيقاً وأن يستصدر من المحكمة المختصة قراراً بسقوط الحق بغية ترقينه^(١)، وكذلك ترقين كلّ قيد احتياطي مدوّن بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة (٢٦) من القرار (١٨٨). وفي هاتين الحالتين فإنّه يحقّ لأمين السّجل العقاري أن يُرقّن القيد حكماً ودون انتظار أية مراجعة من ذوي الشّأن^(٢).

وإذا رفض أمين السّجل العقاري ترقين الإشارة أو تسجيلها رغم وجود الأسباب الدّاعية، فإنّ قراره هذا قابل للاستئناف أمام محكمة البداية المدنية في محلّ العقار عملاً بأحكام المادة (٨٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، وتقضي به في غرفة المذاكرة بقرار مبرم^(٣)، وإذا تضرّر صاحب العلاقة من هذا الرّفّض، فبإمكانه مقاضاة مدير السّجل العقاري بطلب التّعويض^(٤). وفي كلّ الأحوال لا يجوز تنفيذ قرار أمين السّجل العقاري بالرّفّض وترقين القيد من

(١) المادة (٢٨) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

(٢) راجع المادتين: (٢٨)، (٢٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

وقد يجري الأمين التّرقين تنفيذاً لمرسوم تشريعي كالتأميم. انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ١٢٧.

(٣) وقد ذهب البعض إلى القول: إنّه لا يوجد في هذه الصّيغة مستأنف عليه؛ لأنّ الاستئناف يُرى في غرفة المذاكرة دون تبليغ أو محاكمات. (صلاح الدين كديمي وأديب استانبولي: الصيغ الأصولية والقانونية للدّعاوى والأوراق القضائية والرّسمية، الجزء الأوّل، الطّبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٧، هامش رقم (١)، ص ٧٨٢). ونحن لا نشاطرهم هذا الرّأي؛ لأنّ الفقرة الأخيرة من المادة (٨٠) أوجبت على أمين السّجل العقاري أن يجري في الصّحيفة الأساسيّة قيّداً مؤقتاً للحق المطلوب تسجيله ممّا يقتضي تبليغه الاستئناف أصولاً. (انظر: صورة عن قرار محكمة البداية المدنية الثّانية في اللاذقية رقم (٣٢١) أساس (٩٣) سائرة تاريخ ١/١١/٢٠١٥، الملحق، ص ٥٠٥ - ٥٠٦ من هذا البحث. وانظر أيضاً: هامش رقم (٤)، ص ٣٤٧ من هذا البحث. وانظر أيضاً: عبد المجيد المصري، عبد القادر جاز الله الألويسي: مرجع سابق، ص ٧١.

(٤) تعليمات وزارة العدل السّورية الموجهة بموجب كتابها رقم ١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ ٢٥/٩/٢٠١١ الموجه إلى السيّد المحامي العام الأوّل بدمشق. ص ٣١٤ - ٣١٦ من هذا البحث.

السَّجَل اليومي قبل اكتساب القرار المذكور الدَّرجة القطعية أي قبل انقضاء مهلة الاستئناف على قرار الرِّفَض^(١).

وإنَّ عبارة (افتراض سقوط حق عيني مسجَّل) تعني وجود وقائع تسمح قانوناً لأمين السَّجَل العقاري أن يستنتج سقوط حق عيني مسجَّل على الرِّغم من عدم وجود دليل مباشر على هذا السَّقْوط، كعدم وجود حكم ميرم أو اتفاق خطي بسقوط الحق العيني، وهذه الوقائع يجب أن تكون خطيَّة أي ثابتة بأوراق وصكوك موجودة في السَّجَل العقاري، وأشار بعض الفقهاء إلى أنَّ هذه الوقائع لا يمكن أن تكون مرور الزَّمن، لأنَّ سقوط الحق العيني بمرور الزَّمن يخضع لأصول محدَّدة مختلفة عن أحكام المادة (٢٨) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(٢).

ويرى بعض الفقهاء أنَّ نص المادة (٢٨) المذكور جاء مطلقاً ولم يُحدِّد ماهي الحقوق العينيَّة التي تستوجب من أمين السَّجَل العقاري افتراض سقوطها لترقين إشاراتها، وبالتالي فإنَّ سقوط الحق العيني بمرور الزَّمن يكون داخلياً ضمن أحكام المادة (٢٨) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦^(٣). ويبدو لنا هذا

(١) جاء في بلاغ المديرية العامة للمصالح العقاريَّة الموجَّه بموجب كتابها رقم ٦٢٧١/ب تاريخ ١٩٧٤/٧/٢٢ ما يلي: "تضمَّن أحد تقارير التَّحقيق أن أحد رؤساء المكاتب العقارية المعاونة تسرَّع في ترقين قيد أحد العقود من السَّجَل اليومي والمرفوض بموجب قرار أمين السَّجَل العقاري قبل اكتساب القرار المذكور الدَّرجة القطعية، أي قبل انقضاء خمسة عشر يوماً على تاريخ تبليغه لصاحب العلاقة حسب قانون أصول المحاكمات المدنية وهي المدة التي يحق لصاحب العلاقة خلالها استئناف القرار أمام محكمة البداية عملاً بالمادة (٨٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المعدَّل. لذلك يقتضي عدم ترقين القيد المرفوض تنفيذه كلياً من السَّجَل اليومي بموجب قرار من أمين السَّجَل العقاري، ما لم يكتسب ذلك القرار الدَّرجة القطعية وذلك بانقضاء مدَّة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ أصحاب العلاقة عملاً بأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية".

(٢) فايز الايعالي - متى يفترض أمين السَّجَل العقاري سقوط حق عيني مسجَّل - منشورات المكتبة الحديثة - لبنان - ١٩٨٣ - ص ٤١. وريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٣١.

(٣) ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٣١.

مخالفاً للقانون؛ لأنَّ المادة (١٩) من قانون السَّجل العقاري تمنع الاعتراض بمرور الزَّمن على الحقوق المسجلة في السَّجل العقاري، والمادة (٩٢٥) من القانون المدني تقول بعدم سريان النَّقَاح على الحقوق المقيَّدة في السَّجل العقاري^(١).

كما يقوم أمين السَّجل العقاري بترقيين القيود بقوة القانون في الحالتين التَّاليتين:

أ- عندما تنتهي المدَّة القانونيَّة الَّتِي يمنحها أمين السَّجل العقاري لطالب القيد الأوَّل دون أن يتمكَّن من إزالة المانع الَّذِي يحول دون قيد حقِّه في السَّجل العقاري، هنا يتوجَّب على أمين السَّجل العقاري رد طلبه، وترقيين القيد المدوَّن لصالحه حكماً^(٢).

(١) فالمقصود بالسَّقُوط هو سقوط ذات الحق العيني، أي زواله من الوجود على الواقع ممَّا يستدعي عدم بقاءه على الصَّحيفة لضرورة التَّلاؤم بين هذا الواقع والصَّحيفة. ومثال ذلك، دخول أحد العقارات الَّتِي تعود لأحد الأفراد الملك العام فهنا يتوجَّب ترقيين قيده من السَّجل العقاري عملاً بالمادة السَّادسة من القرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦. وكذلك في حال موت المنتفع فهنا يتوجَّب على أمين السَّجل العقاري ترقيين حق الانتفاع عملاً بالفقرة الثَّانية من المادة (٩٣٦) من القانون المدني السوري. وأيضاً إذا تبيَّن للأمين أنَّ حق الارتفاق المفروض لعقار على آخر لم يعد له وجود نتيجة لحصول تغيَّر في العقار من حيث معالمه بصورة أدَّت إلى انتفاء حق العبور، فهنا يتوجَّب ترقيين حق الارتفاق عملاً بالمادة (٩٩٣) من القانون المدني السوري. وكذلك الحال إذا تبيَّن للأمين أنَّ حق السَّطحية قد اتحد مع حقوق أخرى في شخص واحد أو تبيَّن له أنَّ الأبنية أو المنشآت قد هدمت أو تم نزع الأغراس الموجودة على الأرض، فهنا يسقط حق السَّطحية وعليه ترقيته عملاً بالمادة (٩٩٦) من القانون المدني السوري. والحال كذلك بشأن حق المقاطعة وفق ما نصَّت عليه المادة (١٠٢٦) من القانون المدني السوري. (للتوسَّع انظر: عبد المجيد المصري، عبد القادر جابر الله الآلوسي: مرجع سابق، ص ٥٩ - ٦٠).

(٢) حسين عبد اللطيف حمدان: نظام السَّجل العقاري - منشورات الحلبي الحقوقية - لبنان ٢٠٠٩ - ص ٣٥٣. ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢٣٠. وانظر أيضاً: ص ٣٤٧ - ٣٥١، ٣٥٦ - ٣٥٨ من هذا البحث.

ب- عندما يتفق الطرفان صراحةً على ترقيين القيد، فإنهما يتقدّمان بطلب إلى أمانة السّجل العقاري يطلبان فيه ترقيين القيد المدّون، فيقوم رئيس المكتب العقاري المعاون بتنظيم محضر يشير فيه إلى موافقة الطرفين على التّرقين^(١). وقد أشار بعض الفقهاء إلى أنّه إذا كان المطلوب هو ترقيين إشارة دعوى متعلّقة بعقار فإنّه يتوجّب لترقيتها استصدار قرار من المحكمة المختصة بسقوط الدّعى^(٢). وذهب بعض الفقهاء إلى أنّ تلك الأحكام المتعلّقة بالتّرقين الحكمي الوارد في السّجل العقاري يشمل القيود المؤقتة فقط دون إشارة الدّعى^(٣). ويبدو لنا أنّه ليس هناك ما يمنع أمين السّجل العقاري من ترقيين إشارة الدّعى بمعزل عن القضاء أمام وضوح وصراحة النّص والغاية الّتي ينشدها، وهو ما اتجهت إليه محكمة النّقض في قرار حديث لها، حيث جاء فيه:

"لصاحب المصلحة أن يطلب من أمين السّجل العقاري بمعزل عن القضاء ترقيين إشارة الدّعى في حال سقوطها، أو سقوط الحكم بها بالنّقد، عملاً بنص المادة (٨٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦"^(٤).

ويبدو لنا أنّه ليس هناك ما يمنع من التّقدم بطلب ترقيين إشارة الدّعى الموضوعية خطأً على عقارات صاحب المصلحة إلى أمين السجل العقاري^(٥).

(١) ملحق التّقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٧٣٣. ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ٢٣١.

(٢) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢٣٢. و محمد عدنان البيك: نظام السّجل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٤٧.

(٣) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢١٣.

(٤) نقض سوري- الغرفة المدنية الثّانية، أساس رقم (١٠١٤) قرار رقم (٨٠٥) تاريخ ٢١/٩/٢٠١٦، المحامون الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السّنة ٨١، ص ٥٦٩.

(٥) وقد صدر عن المديرية العامة للمصالح العقارية بريف دمشق القرار رقم (٤٦٧) تاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩ المتضمن ترقيين إشارة الحجز الموصوفة بالعقد ٢٠١٥/٣٤٣٢ عن ملكيّة محمد بن مصطفى المنعم بالعقارين ٥٧/١٦٦ حوش بلاس و٤٤٧٨ داريا غربية، بناءً على الاستدعاء

ويبدو لنا أنَّ تعليمات وزارة العدل السَّورية الموجهة بموجب كتابها رقم ١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ ٢٥/٩/٢٠١١ الموجه إلى السيّد المحامي العام الأوّل بدمشق تصب في هذا الاتجاه، حيث جاء فيها ما يلي:

"إشارة لكتابكم رقم (١٨٥٦) تاريخ ٣/٧/٢٠١١ المعطوف على الشكوى المقدمة من المواطن منير بن إسماعيل رباح بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١١ والتي يشكو فيها من عدم وجود تعليمات نافذة في موضوع رفع إشارات الدّعاوى عن العقارات والتي تمّ شطب دعاويها بقرارات قضائية أو انقضاء التّقادم المدني عن تلك الدّعاوى وإتلاف ملفّاتها.

فإنّنا نبيّن لكم بأنّ المشرّع السوري عالج موضوع الشكوى وفق ما يلي:

١ - إنّ إشارة الدّعى هي إجراء تحفظي مؤقّت يوضع على صحيفة العقار في السّجل العقاري أو السّجل المؤقّت ويكون بمثابة إعلام للكافة بأنّ الحق العيني الذي أقيمت بشأنه تلك الدّعى لا يزال موضوع منازعة قضائية وقد تنتج عنها آثار تلغي أو تحدّ من حقوق الشّخص المسجّل على اسمه العقار في السّجل العقاري أو إشارة الدّعى التي أوجبتها المادة (٩) من قانون السّجل العقاري الصّادر بالقرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦، وتسجيل إشارة الدّعى على صحيفة العقار شرط أساسي وشكلي لقبول سماع الدّعى والنظر فيها عملاً بأحكام المادة (٤٧) من قانون السّجل العقاري المذكور أعلاه.

المقدم من صاحب العلاقة يطلب فيه ترقيين إشارة الحجز الموضوعة لصالح وزارة المالية استناداً إلى القرار رقم ٦٤٧/و تاريخ ٢٢/٣/٢٠١٥ على ملكيّة محمّد بن مصطفى منعم والدته إلهام تولد ١٩٩٦ دوما كونه خلاف المقصود. (انظر: صورة عن القرار المذكور، الملحق، ص ٥٠٢-٥٠٤ من هذا البحث).

وقد استقرّ الاجتهاد القضائي في سورية بأنّ الحقوق المسجّلة في السّجل العقاري ومنها إشارة الدّعى لا تسقط بالتّقدم عملاً بأحكام المادة (١٩) من القرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦.

كما قضى الاجتهاد بأنّ إشارة الدّعى تبقى مرتبطة بالدّعى وبمصيورها، فإذا سقطت الدّعى بأحد الأسباب القانونيّة سقطت معها الإشارة التي هي عبارة عن إجراء من إجراءاتها التي أوجبها القانون، والأصل أن يُقرّر قاضي الدّعى رفع إشارتها مع القرار النهائي، فإذا قرّر ردّ الدّعى وجب أن يضمن قراره عبارة - ورفع إشارتها - وإن قرّر الحكم في الدّعى وجب أن يقرّر رفع إشارتها بعد التّنفيز. فإن لم يضمن قراره ذلك كان بإمكان رئيس التّنفيز رفعها عند تنفيذه الحكم سواء كان الحكم بالردّ أم بالتّسجيل. كما يمكن لصاحب المصلحة أن يطلب من قاضي الموضوع رفعها بعد اكتساب الحكم الدّرجة القطعيّة ويصدر قاضي الموضوع في هذه الحالة قراره برفع الإشارة في غرفة المذاكرة بناءً على طلب صاحب المصلحة.

فإن لم يتمّ ذلك ومضت مدة طويلة على الإشارة وتغيّر أصحاب الحقوق أو توفى بعض أطراف الدّعى التي وضعت أو كلّهم كان لصاحب المصلحة أن يرفع الأمر إلى القاضي باستدعاء دعوى يطلب فيها ترقيتها ويختصم فيها صاحب الإشارة، ولا يصدر القاضي قراره بالترقين في هذه الحالة إلّا في قضاء الخصومة وبعد الاستماع إلى دفوع صاحب الإشارة كما يمكن للقاضي رفعها في غرفة المذاكرة ودون دعوة الخصوم بعد اطلاعه على الاضبارة التي وضعت فيها الإشارة، وتأكد من سقوط الحق المدّعى به فيها بالتّقدم، كما يمكن ترقيتها من قبل مدير السّجل العقاري وفق أحكام المواد (٢٧ - ٢٨ - ٢٩) من قانون السّجل العقاري، وإذا رفض مدير السّجل العقاري ترقين الإشارة أو تسجيلها رغم وجود الأسباب الدّاعية لذلك فإنّ قراره هذا قابل للاستئناف أمام محكمة البداية المدنيّة في محلّ العقار، وتقضي به في غرفة

المذاكرة بقرار مبرم وإذا تضرّر صاحب العلاقة من هذا الرّفْض فبإمكانه مقاضاة مدير السّجل العقاري بطلب التّعويض.

٢- أمّا في حال شطب الدّعى وعدم تضمين قرار الشّطب فقرة تقضي برفع إشارة الدّعى فلا مناص من مخاصمة واضع الإشارة بدّعى مستقلة يطلب فيها صاحب المصلحة ترقيّن الإشارة.

وفي حال عدم وجود عنوان لصاحب الإشارة في استدعاء الدّعى التي تمّ وضع إشارة الدّعى بموجبها وفق ما أوجبه الفقرة (٢) من المادة (٩٤) من قانون أصول المحاكمات جاز تبليغه وفق أحكام المادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات أي بطريق الإلصاق على لوحة إعلانات المحكمة لكلّ من يلزم ببيان موطن مختار له ولا يفعل، أو يكون بيانه ناقصاً أو غير صحيح. وبالتالي فإنّه باتّباع القواعد القانونيّة المذكورة سابقاً فإنّ معالجة الشّكوى تكون على هدى ما سلف ذكره.

٣- وفي كلّ الأحوال يحق للمتضرّر من قيام شخص بوضع إشارة الدّعى على صحيفة عقاره دون وجه حق أن يطلب التّعويض عن الضّرر الذي لحق به وفق أحكام المادة (١٦٤) من القانون المدني".

أمّا الآن وبعد صدور قانون أصول المحاكمات المدنيّة السّوري الجديد الذي قضى بالترقيّن الحكمي لإشارة الدّعى في حال شطبها، أو التنازل عن الدّعى والحق المدّعى به، فإنّه لا شيء يمنع أمين السّجل العقاري من ترقيّن إشارة الدّعى، طالما أنّ القرار الذي يستند إليه قد أصبح مبرماً، وإن كنا نفضل أن يتم إحالة القرار المذكور إلى أمين السّجل العقاري بموجب كتاب من المحكمة مصدرة القرار كما بيّنا^(١) لما فيه من ضمانات من سهولة التّحقيق من مصدر الأحكام وسلامة تنفيذها؛ وذلك ونظراً لأهميّة إشارة الدّعى والأثر الذي

(١) انظر: ص ٣٠٧ من هذا البحث.

يترتب على وجودها، وطالما أنها لا توضع إلا بقرار من المحكمة فالأولى أن لا تُرقن إلا بقرار صادر من المحكمة المختصة وذلك لأن أمين السجل العقاري في سورية تقتصر السلطة المعطاة له على الجانب الإداري^(١) فقط ووظيفته تقتصر على التدقيق في ظاهر المستندات المبرزة دون التعرض لأساس الحق، وأن ينحصر بحثه في معرفة ما إذا كانت الوثائق المبرزة تبرر بحسب ظاهرها إجابة التسجيل أم لا، فالقرار الذي يصدر لا يحول دون حق صاحب الشأن في مراجعة محكمة الأساس الصالحة للبحث في أساس الحق^(٢).

^(١) تجدر الإشارة إلى أن أمين السجل العقاري في إنكلترا وويلز -اللتين اعتمدتا نظام الشهر العيني- يتمتع إضافة لسلطاته الإدارية بسلطات قضائية واسعة تخوله البت في النزاعات المتعلقة بالتسجيل. (انظر: هامش رقم ٣/، ص ٤٠-٤١ من هذا البحث. وأصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٢٠٨-٢١٣. و:

Michael Harwood., Conveyancing Law Practice, 2ed, Cavendish Limited, London 1996, 354.

^(٢) انظر: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٢١٣. وشفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٧٦٧. وريفان عريي محمد: مرجع سابق، هامش رقم (٣٣١)، ص ٢١٣.

وتجدر الإشارة إلى أن نصّ الفقرة ج/ من المادة ٦٤/ من مشروع التشريع العقاري الموحد في سورية أعطت أمين السجل العقاري صلاحية تغيير النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك التي كانت هي أصلاً من اختصاص القضاء لما في ذلك التغيير من مساس بحقوق الدولة والأفراد ويؤثر على حصصهم الإرثية. وهذا يصب في اتجاه منح أمين السجل العقاري سلطات واسعة لما فيه من تخفيف عبء اللجوء إلى المحاكم وتيسير الأمور.

ثانياً: أثر انقضاء الدَّعوى على إشارة الدَّعوى

إنَّ وضع إشارة الدَّعوى في السَّجل العقاري لا يكسبها حقاً يزيد عن الدَّعوى التي نشأت عنها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيورها^(١)، فإذا سقطت الدَّعوى بأحد الأسباب القانونيّة سقطت معها الإشارة التي هي عبارة عن أحد إجراءاتها التي أوجبها القانون^(٢)، وإذا كانت الدَّعوى معدومة^(٣)، فإنَّ الإشارة التي وضعت لحمايتها تكون معدومة أيضاً، وليس لها أي أثر ولو لم تُرقن من السَّجل^(٤). وبالمقابل فإنَّه لا يجوز ترقيين إشارة الدَّعوى استقلالاً وبقاء نظر الدَّعوى قائماً دونها، لأنَّ وجودها شرط لسماعها^(٥).

وجاء في قرار لمحكمة النِّقض السوريّة ما يلي:

"إنَّ إشارة الدَّعوى باعتبارها أحد إجراءات الدَّعوى فإنَّها تنقضي بانقضائها بأحد الأسباب القانونيّة"^(٦).

وإنَّ أسباب انقضاء الدَّعوى تتمثّل بـ:

(١) "إشارة الدَّعوى تدور وجوداً أو عدماً مع الدَّعوى". نقض سوري - الغرفة المدنيّة الثَّانية أساس (١١٩٢) قرار رقم (١٢٥٩) تاريخ ٢٠٠٩/٦/١٥، المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السَّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ٤٧٦.

(٢) محمّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٥٠.

(٣) والمقصود بذلك الحكم الصَّادر في الدَّعوى؛ لأنَّ الانعدام يطلّ الأحكام وليس الدَّعوى. انظر: قرار الغرفة المدنيّة الثَّانية في محكمة النِّقض رقم (٣٣٦) أساس (٤١٥) تاريخ ٢٠١٧/٣/١٥، ص ٢٩٥ - ٢٩٦ من هذا البحث. وانظر أيضاً: صورة عن قرار محكمة الصَّلح المدني في سمسع رقم ١/ أساس ١/ تاريخ ٢٠٢٠/١/٥، الملحق، ص ٥٠٧ - ٥٠٨ من هذا البحث، وقد تمّ تنفيذه بالتاريخ نفسه.

(٤) محمّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٥١. وريفان عربي محمّد، مرجع سابق، ص ٢٠٩.

(٥) نقض سوري - الغرفة المدنيّة الثَّانية، أساس رقم (١٠١٤) قرار رقم (٨٠٥) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢١، المحامون الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السَّنة ٨١، مرجع سابق، ص ٥٦٩.

(٦) قرار رقم (٤٣٣) أساس (١٦٧٦) تاريخ ١٩٧٦/٤/٢٩، مجلّة (المحامون) لعام ١٩٧٦، ص ٦٦١. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢١٤.

(التنازل عن الدّعى - صدور الحكم البات - التّقديم).

وبناءً على ذلك، سنبحث مصير إشارة الدّعى في هذه الحالات، وفق الآتي:

١ - التنازل عن الدّعى:

نصّت المادة (١٧١) من قانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري "الملغى" على ما يلي:

"يترتب على التنازل عن الدّعى إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك استدعاء الدّعى".

ومن خلال هذه المادة نستنتج وجوب رفع إشارة الدّعى عند تنازل المدّعي عن دعواه باعتبارها من إجراءات المحاكمة التي تمتّ عند بداية النّظر بالدّعى. ويبدو لنا أنّ قانون أصول المحاكمات المدنيّة السوري الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦ كان أكثر دقّة في تحديد مفهوم إشارة الدّعى، عندما نصّ في الفقرة (أ) من المادة (١٧٢) على أنّه:

"يترتب على التنازل عن الدّعى إلغاء جميع إجراءات المحاكمة بما في ذلك استدعاء الدّعى". فإشارة الدّعى هي إجراء من إجراءات المحاكمة؛ ذلك أنّ المخاصمة تبدأ من خلال تقديم الاستدعاء وتبليغ الطّرف الآخر موعد المحاكمة وهي تستمر باستمرار رؤية الدّعى أمام المحكمة، أمّا إشارة الدّعى فهي إجراء من إجراءات الدّعى لأنّه لا يتوقف عليها صحة الخصومة من عدمه^(١).

(١) فالخصومة: هي حالة قانونيّة تنشأ من مباشرة الدّعى وهي ترتّب علاقة قانونيّة بين طرفيها وبين الدّولة ممثلة بهيئة المحكمة. وتقوم الخصومة بمجرد تبليغ صحيفة الدّعى للمدّعى عليه، من غير التّفات إلى توافر حق موضوعي لرافعها. للتوسّع راجع: عيسى الزّوكاني: أصول المحاكمات المدنيّة (الدّعى - ماهيتها - شروط قبولها). مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي في سورّيّة (الدورة الرابعة) - المحاضرة الأولى، دمشق، ٢٠٠٦، ص ٨.

وفي حال صدور الحكم النهائي خالياً من فقرة صريحة تُشير إلى رفع الإشارة فإنَّ الاجتهادات القضائية كانت تخوّل رئيس التنفيذ صلاحية ترقين الإشارة دون حاجة إلى مراجعة القضاء^(١).

والتنازل عن الحق المدعى به يستتبع أيضاً ترقين إشارة الدّعى؛ لأنّ الدّعى كما أسلفنا تتوقف على الحق المرتبطة به، ويستطيع بالتالي صاحب المصلحة التّقدم بطلب لرئيس التنفيذ يطلب فيه ترقين إشارة الدّعى.

ويبدو لنا وفي ضوء الفقرة (ج) من المادة (١٧٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦ - والتي تقضي بأنّه:

"يترتب على التنازل ترقين إشارتي الدّعى والحجز الاحتياطي موضوع الدّعى حكماً"- أنّ ترقين إشارة الدّعى في هذه الحالة أصبح واجباً وبحكم القانون ودون الحاجة إلى فقرة حكمية تقضي بذلك، وتبسيطاً للإجراءات فإنّه يمكن للمستدعي التّقدم بطلب إلى رئيس المحكمة يطلب فيه ترقين إشارة الدّعى، وبعد التّأكد من انبرام القرار يُعطي القاضي موافقته ويُسطر رئيس الديوان كتاباً إلى المصالح العقارية لرفع الإشارة، أسوةً بحالة الشّطب كما بيّنا^(٢).

وطالما أنّه يترتب على التنازل عن الحق ترقين إشارة الدّعى حكماً كما بيّنا ودون الحاجة إلى قرار قضائي. فالتنازل عن الحكم يقتضي أن يكون المدعي قد تنازل عن الحق العيني المدعى به^(٣)، ممّا يجعل عملية ترقين الإشارة واجبة ويمكن لرئيس التنفيذ القيام به دون الحاجة إلى قرار صريح من القاضي، أو اتباع

(١) نقض مدني سوري رقم (٢٩٢) تاريخ ١٠/١٠/١٩٨٥. ونقض مدني سوري رقم (٣٧٥) تاريخ

١٢/١٠/١٩٨٥، سجلات محكمة النقض. نقلاً عن: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٢١٥.

(٢) انظر: ص ٣٠٧ من هذا البحث. وانظر أيضاً: صورة عن قرار محكمة الصّالح المدني في سمسع رقم (١) أساس (١) تاريخ ١٠/١٠/٢٠٢٠، الملحق، ٥٠٧-٥٠٨ من هذا البحث.

(٣) نصّت المادة (١٧٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم ١/ لعام ٢٠١٦ على أنّه: "يترتب على التنازل عن الحكم التنازل عن الحق الثابت فيه".

الإجراءات الشاقّة التي يجري اتباعها في المحاكم السوريّة كما أشرنا سابقاً من رفع دعوى جديدة لترقيّن الإشارة.

ومن جهةٍ أخرى فإنّه متى تمّ التنازل عن الحكم فقد الحكم وجوده وأصبح معدوماً غير قابل للتّفيذ^(١)، وبما أنّ الحكم المعدم لا وجود له قانوناً، ولا يترتّب عليه أي أثر، فإنّ إشارة الدّعى التي وضعت في الدّعى التي صدر فيها الحكم المعدم لا يترتّب عليها أي أثر لأنّها ناتجة عن قرار معدم^(٢)، وبالتالي يتوجّب ترقينها.

٢- صدور الحكم البات:

إنّ صدور الحكم النّهائي من قِبَل المحكمة المختصة وانبرامه يؤدّي إلى انقضاء الدّعى وانتهائها، بحيث لا يجوز العودة ورفع دعوى جديدة بنفس الموضوع والأطراف عملاً بالقاعدة القانونيّة "كلّ حق دعوى واحدة تحميّه"، وعلى هذا الأساس فإنّ صدور الحكم النّهائي المُبرّم يستتبع انقضاء الدّعى، ويستتبع أيضاً وجوب رفع إشارة الدّعى حكماً حسب نصوص الاجتهادات المذكورة آنفاً التي تشير إلى سقوط إشارة الدّعى بانقضاء الدّعى، وإنّ هذا الرّفْع لإشارة الدّعى واجب ولو لم ينص الحكم القضائي على هذا الرّفْع، طالما

(١) محمّد فهر شقفة: انعدام الحكم القضائي. مطبعة الدّودي، ٢٠٠٤، ص ٩٣. وانظر أيضاً: صورة عن قرار محكمة الصّالح المدني في سمسع رقم (١) أساس (١) تاريخ ٢٠٢٠/١/٥، الملحق، ص ٥٠٧-٥٠٨ من هذا البحث، وقد تمّ تنفيذه بالتاريخ نفسه.

(٢) "إنّ القرار المعدم لا يترتّب أي أثر قانوني وإنّ إشارة الدّعى التي تمتّع بها الطّاعن لا أثر لها لأنّها ناتجة عن قرار معدم، وإنّ الأفضليّة بين شاربين متالبيين هو لمن سبق وسجّل عقد شرائه في السّجل العقاري". أساس (١٦١٧) قرار (٩٦٠) لعام ٢٠٠٢، مجلّة القانون - الكتاب الأوّل، ٢٠٠٢، ص ٢٤٤. ومحمّد فهر شقفة: انعدام الحكم القضائي، مرجع سابق، ص ٧٦.

أَنَّ الدَّعْوَى قد انتهت بصُدور الحكم الَّذي تتقضي معه حكماً الدَّعْوَى المدونة إشارتها بدايةً^(١).

وهنا نكون قد تجنبنا واقع العمل القضائي وما يجري عليه العمل لدى المحاكم السَّورية من حاجة صاحب المصلحة لتقديم دعوى جديدة لترقين إشارة الدَّعْوَى عند عدم النَّص صراحةً على رفع الإشارة بالقرار النهائي من المحكمة، وهو ما يستتبع معه إجراءات خصومة جديدة وتباليغ وانتظار مواعيد ومهل قانونية وما إلى ذلك، ممَّا يشكِّل عبئاً ثقيلاً لا مبرر قانونياً له على عاتق المحكوم له صاحب المصلحة برفع الإشارة، طالما أنَّ الاجتهادات القضائية أجازت تقديم طلب للمحكمة لرفع الإشارة كما أشرنا سابقاً والذي يجب أن يصدر القرار فيها في غرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم، وهو ما كرَّسه المشرع في المادة (٢٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (١) لعام ٢٠١٦، كما بيَّنا قبلاً^(٢).

٣- أثر التَّقديم على إشارة الدَّعْوَى

استقرَّ الاجتهاد القضائي على أنَّ الحقوق المسجَّلة في السَّجل العقاري ومنها إشارة الدَّعْوَى لا تسقط بالتَّقديم عملاً بأحكام المادة (١٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ الَّتِي نصَّت على أنَّ مرور الزَّمن لا يُعترَض به على الحقوق المسجَّلة في السَّجل العقاري^(٣).

(١) انظر: هامش رقم (١)، ص ٣١٨.

(٢) انظر: ص ٢٨٦-٢٨٨ من هذا البحث.

(٣) محمَّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٩.

وإنَّ بقاء إشارة الدَّعوى في السَّجل العقاري لا يُعتَبَر سبباً من أسباب انقطاع التَّقادم على الدَّعوى والحق المدَّعى به وفق ما قضى به الاجتهاد^(١).
و ما يهَمُّنا هنا معرفة مصير إشارة الدَّعوى إذا تقادم الحكم النَّهائي الصَّادر بالعقار الموضوع إشارة الدَّعوى على صحيفته.
جاء في قرار محكمة النَّقض السوريَّة أنَّه:
"إذا تقادم الحكم تقادمت إشارة الدَّعوى النَّاشئة عنه، ولا يُعتَبَر وجود الإشارة قاطعاً للتَّقادم"^(٢).

أي أنَّ إشارة الدَّعوى تتقادم تبعاً لتقادم الحكم، وأنَّها ليست إجراءً قاطعاً للتَّقادم، كما أنَّها لا يمكن أن تتقادم بموجب أحكام خاصة بها ويمعزل عن الحكم.
وبالتَّالي فإنَّ أي حكم يصدر ولا يقوم صاحب المصلحة بتنفيذه في السَّجل العقاري ضمن مدَّة التَّقادم القانونيَّة، فإنَّ ذلك يستتبع حكماً سقوط إشارة الدَّعوى بالتَّقادم تبعاً لسقوط الحكم بالتَّقادم؛ ذلك لأنَّ وضع إشارة الدَّعوى في السَّجل العقاري لا يُكسبها حقاً يزيد عن الدَّعوى الَّتِي نشأت بسببها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيرها فإذا سقطت الدَّعوى بأحد الأسباب القانونيَّة سقطت معها الإشارة.

وإنَّ الحماية القانونيَّة للدَّعوى الَّتِي نصَّ عليها المشرِّع في القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ مرهونةً باستمرار رؤيتها أمام القضاء، أو باستمرار أثر الحكم الَّذي تعلَّق بها، فإذا ما انقضى الحكم أو الالتزام المدَّعى به موضوع الإشارة بأحد الأسباب، انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدَّعوى ومنها إشارة الدَّعوى،

(١) نقض سوري قرار رقم (٤٣٣) أساس (٦٧٦) تاريخ ١٩٧٦/٤/٢٩. (شفيق طعمة وأديب

استانبولي: ملحق النَّقنين المدني السوري في الأنظمة العقاريَّة. مرجع سابق، ص ٧٣٧). وانظر أيضاً: محمَّد فهر شقفة: التَّدابير التَّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥٠.

(٢) نقض مدني سوري - قرار رقم (٧٧٧) لعام ١٩٧١ - مجلَّة المحامون ١٩٧١. نقلاً عن: د. محمَّد

وحيد الدِّين سوار: الحقوق العينيَّة الأصليَّة: مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٥٣٨.

إذ لا يُعقل أن ينقضي الحكم أو الالتزام المدعى به وتبقى الإشارة قائمة مدى الحياة وهذا ما استقرّ عليه اجتهاد محكمة النقض السورية^(١). ولابدّ من لفت الانتباه إلى أنّ ما أتى به تعميم وزارة العدل في هذا الخصوص جاء مخالفاً تماماً لما ذهبت إليه جميع القرارات القضائية، حيث جاء فيه: "إنّ مبدأ علانيّة السّجل العقاري تعني بأنّ لشروحات هذا السّجل قوة إبقاءيّة، تستتبع أنّ مرور الزّمن لا يُعترض به على الحقوق المسجلة فيه، لأنّ الأفراد وباعتمادهم على قيود السّجل يصعب عليهم إثبات سقوط الحق بالتّقادّم، وبدء سريانه، وما يطرأ عليه من وقف أو انقطاع، ومثل ذلك بقيّة الأحكام المتعلّقة بالتّقادّم"^(٢).

وهنا لابدّ من الأخذ بالحسبان أنّ الأخذ باجتهادات محكمة النقض السوريّة على إطلاقها يحتاج للتّدقيق من النّاحية القانونيّة، فلا يمكن أن نعمّم هذا المبدأ على كلّ الأحكام القضائيّة التي تصدرها المحكمة وتشملها بقاعدة مرور الزّمن يقضي بسقوط الحق، ممّا يستدعي منّا الوقوف عندا هذه المسألة لأهميتها في الواقع العملي وكيفية تصدي المحاكم لها: ذهب الاجتهاد القضائي اللبناني في هذا الخصوص اتجاهاً مختلفة، فبعض الاجتهادات قرّرت سقوط الأحكام بالتّقادّم، حيث جاء في قرار لمحكمة التّمييز اللبنانيّة قم (٥) تاريخ ١٠/٣/١٩٦٠ ما يلي: "إنّ الحق بالتّسجيل النّاشئ عن الحكم القضائي بثبوت الملكية يسقط بمرور الزّمن إذا انقضت المدة المعينة دون أن يقترن بأي معاملة تنفيذيّة". وفي قرار آخر لمحكمة بيروت جاء ما يلي:

(١) ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢١٤.

(٢) تعميم وزارة العدل السوريّة - تعميم رقم (٩) الصّادر بتاريخ ١٤/١١/١٩٧٦ - مجموعة تعميمات وبلاغات وزارة العدل - مكتبة القصر العدلي بدمشق. نقلاً عن: ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ٢١٩.

"إنَّ مجرّد وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار العينية والحكم بالملكية لا يكسب المدعي حق ملكيّة العقار المدعى به إلّا بعد تنفيذ الحكم وقيد الحق المحكوم به بواسطة دائرة الإجراء على الصّحيفة المذكورة، فإذا ترك المدعي الحكم دون أن يبلغه للمدعى عليه ودون تنفيذه فيكون الحكم قد سقط"^(١). وذهبت الاجتهادات القضائية الأخرى مذهباً آخر وأكدت أنّه لا تتأثر بمرور الزّمن الأحكام الصّادرة في القضايا العقارية، حيث جاء في قرار محكمة استئناف بقاع لبنان تاريخ ١٩٥٩/٩/٢ أنّ الحقوق العينية ومنها حق الملكية لها قوانين مدنية خاصة ولا تخضع في إنشائها وسقوطها إلى الأحكام العامة المنصوص عنها في قانون الموجبات اللّبناني^(٢).

وهناك فئة من الاجتهادات فرقت بين فئتين من الأحكام، وفق التّالي:

أ- **الأحكام القاضية بالتّسجيل**: والتي تلزم المدّعي بتسجيل حقّه العينيّ (باستثناء حق الملكية) في الصّحيفة العقارية، فإنّ هذه الأحكام تكون عرضة للسّقوط بالتّقدم إن لم تُنفذ ضمن المدّة القانونيّة على الرّغم من أنّ موضوع الحكم حق عينيّ. ففي قرار لمحكمة استئناف جبل لبنان جاء فيه ما يلي:

"إنّ الحكم المطلوب إسقاطه قضى بالإلزام المستأنفة بالتّسجيل، أي وضع على عاتق المستأنفة موجباً شخصياً بالتّسجيل، وهذا هو الموجب، وإن كان موضوعه حقّاً عينياً فهو عرضة للسّقوط بالتّقدم حتّى لو تكرّس بحكم، وأمّا

(١) نقلاً عن ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٤.

(٢) نقلاً عن ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٤، ٤٥.

الأحكام المستعصية على التّقادّم فهي تلك التي تكرّس حقّاً عينياً أي تلك التي تعتبر الدّائن مالكاً لعقار أو لحق ارتفاق بالمرور^(١).

ب- **الأحكام القاضية بالملكيّة:** فإنّ هذه الأحكام لا يمكن أن تكون عرضة للسّقوط بالتّقادّم، وذلك لأنّه ليس في القرار /٣٣٣٩/ ولا في غيره من القوانين العقارية نص يقضي بإسقاط الملكيّة بسبب عدم الاستعمال خلال مدة معيّنة، كما أنّه لا يوجد نص عام يقضي بإسقاط الأحكام عموماً بعد مرور مدّة من الزّمن عليها دون تنفيذها، فلا يجوز دون نص تطبيق أحكام التّقادّم على الأحكام الصّادرة في الأمور العقاريّة^(٢).

ويبدو أنّ المشرّع اللبناني قد حسم الخلاف حول مسألة شمول الأحكام بالتّقادّم من عدمه، حيث نصّت المادة (٥٥٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الصّادر بالمرسوم الاشتراعي (٩٠) تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ على أنّه:

"أية كانت مدة مرور الزّمن على الحق المتنازع عليه فهذه المدة تكون عشر سنوات بالنّسبة إلى الحق الذي يثبت الحكم.
لا يسري مرور الزّمن على حكم ينفي وجود حق مدعى به ولا على حكم يقضي بنبوت حق غير قابل للسّقوط بمرور الزّمن".

(١) محكمة استئناف جبل لبنان رقم (٢٨١) تاريخ ١٠/٢٥/١٩٧٤. مشار إليه من قبل ياسين غانم:

إشارة الدّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٥.

(٢) ياسين غانم: إشارة الدّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٥.

وجاء في قرار لمحكمة استئناف البقاع بأنّ الحقوق العينيّة ومنها حق الملكيّة لها قوانين مدنيّة خاصة ولا تخضع في إنشائها وسقوطها إلى الأحكام العامّة المنصوص عنها في قانون الموجبات اللبنانيّة. قرار رقم (٢٨١) تاريخ ١٠/٢٥/١٩٧٤، مشار إليه من قبل: ياسين غانم: إشارة الدّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٥.

وما يجري عليه العمل القضائي في سورية اعتبار تلك الأحكام ساقطة بالتقادم في حال عدم تنفيذها ضمن مهلة التقادم دون أي تفريق، حيث جاء في قرار محكمة النقض السورية رقم (١٥١) أساس (١٠٨) تاريخ ١٣/٣/١٩٦٢ ما يلي:

"إنَّ قرار الإحالة القطعية قبول يتم به العقد بين دائرة التنفيذ التي حلت محل المالك وبين المشتري الذي رسا عليه المزاد (مادة ١٠٠ مدني) ممَّا يشكل التزاماً تسري عليه أحكام التقادم. وعليه فإنَّ إهمال المشتري تنفيذ قرار الإحالة وتسجيل العقار على اسمه في السَّجل العقاري طيلة مهلة التقادم دون عذر يوجب سقوط هذا الالتزام بالتقادم"^(١).

وكذلك قرارها رقم (٨٨٢) أساس (١٢٨٧) تاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦، حيث جاء فيه:

"تتقادم الأحكام القضائية بمرور خمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ صدورها، سواء اكتسبت الدرجة القطعية أم لا، وتسقط الحقوق التي قضت بها، ما لم يَقم المحكوم له بتنفيذ مضمونها خلال هذه المدة"^(٢).

وهو ما كانت قد ذهبت إليه محكمة الاستئناف في دمشق^(٣).

(١) شفيق طعمة وأديب استانبولي: الثَّقَنين المدني السوري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٨٩، ص ٢٨٥. ومجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النقض من قِبَل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩ - ١٩٦٣. الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ١٤٩.

(٢) مجلّة (المحامون)، الأعداد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ لعام ٢٠١٦، السّنة ٨١، ص ٥٨٠. وجاء في حيثيات هذا القرار: "وحيث إنّ دعوى المدّعي لمطعون ضده فايز والمقدمة إلى محكمة البداية المدنية بدمشق هدفت من حيث النّتيجة إلى تقرير رفع إشارة الدّعوى الموضوعة على صحيفة العقار ٢/٥٣ من المنطقة العقارية باب توما تبعاً لسقوط الحكم موضوعها بالتقادم الطّويل وذلك بسبب عدم تنفيذ مضمونه من قِبَل المدّعي عليه أصولاً. وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدّرجة الأولى قرارها القاضي بترقيّن هذه الإشارة وأيدتها محكمة الاستئناف".

(٣) محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة: مرجع سابق، ص ٥٣٨.

ويبدو لنا صحة ما ذهب إليه بعض الاجتهاد اللبناني من أن الأحكام الفاصلة بالملكية لا تسقط بالتقادم؛ ذلك أنه وإن كانت الحقوق العينية لا تكتسب إلا بتسجيلها في السجل العقاري، فإن الحكم القضائي يُعتبر بمثابة سند صالح للملكية، وأن المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري عدت أن من اكتسب عقاراً بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله، وإن وضع إشارة الدّعى يُعتبر بمثابة تسجيل للملكية إذا ثبتتها المحكمة بعد ذلك بحكم مبرم^(١). ومن جهة أخرى، يمكننا القول إنه طالما أن الملكية لا تسقط بالتقادم^(٢) فيجب أن تسري هذه القاعدة على السبل التي تؤدي إلى التملك، ولا يجوز الدفع بسقوط الحكم بالتقادم لأنه يُعتبر إخلالاً بقاعدة الالتزام بالضمان وهذا الالتزام

(١) انظر: قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة رقم (٣) أساس (١٨) تاريخ ١٩٧٤/٣/٥، ص ٢٥٧ من هذا البحث. وأيضاً قرارها رقم (١٨٦) أساس (٦٤٩) تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣، حيث جاء فيه: "إن آثار الأحكام الصادرة في القضايا العقارية ينسحب إلى تاريخ وضع الإشارة لأنها بمثابة تسجيل للحق العيني المدعى به". (عبد القادر جبار الله الألويسي: مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ٢٠٠١-٢٠٠٤، الجزء الرابع، مرجع سابق، ص ٨٦٥).

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ١٦٦.

وتجدر الإشارة إلى أن المادتين (٢، ١٧) من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الفرنسي لعام ١٧٨٩ تعرضان حق الملكية باعتباره حقاً من حقوق الإنسان الطبيعيّة وغير القابلة للتقادم، وهو حق مقدس. (انظر: Marianne Rolain. Op.Cit, P. 13.)

وقد نصّت المادة (٢) من الإعلان المذكور على أن: "الغاية من كلّ اجتماع سياسي هي حفظ حقوق الإنسان الطبيعيّة التي لا جدال فيها، وهذه الحقوق هي حق الحرية، وحق التملك، وحق الأمن، وحق مقاومة الاضطهاد". كما نصّت المادة (١٧) منه على أنه: "بحكم كون التملك حقاً مقدساً ومصوناً، فلا يمكن تجريد أي فرد من ممتلكاته إلا حين يقر القانون بوجود ضرورة عموميّة واضحة، وذلك مشروط أيضاً بتعويض مسبق وعادل".

أبدي لا يتقادم. ولا سيّما أنّه لا يوجد في القانون المدني ولا في القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ ما يُشير إلى سقوط حق الملكية بعدم الاستعمال. وبالتالي نستنتج أنّ الحقوق المسجّلة في السّجل العقاري تكون غير خاضعة للتّقادم^(١)، إلّا إذا كانت فرعاً من أصل، فإذا سقط الأصل يسقط تبعاً له الفرع، ممّا يعني أنّ سقوط الحكم بالتّقادم الذي صدر في الدّعى الأصل، يؤدّي إلى سقوط إشارة الدّعى بالتّقادم تبعاً لذلك كونها فرع للدّعى الأصليّة استناداً لقاعدة الفرع يتبع الأصل^(٢)، ولا يُعتبر مجرد بقاء إشارة الدّعى في السّجل العقاري مسوغاً لعدم سقوطها بالتّقادم بشكل مطلق.

وانّ ما يجري عليه العمل في الواقع القضائي يؤدّي إلى تعقيد عمل المحاكم؛ لأنّه لا يمكن ترقيين إشارة الدّعى من قِبَل صاحب المصلحة في حال تقادم الحكم إلّا بعد رفع دعوى جديدة يقوم بها صاحب المصلحة باختصاص كلّ الأطراف السّابقة في الدّعى المحكوم بها، إضافةً إلى ضرورة اختصاص أصحاب الإشارات الجدد الذين رتبوا إشارات على العقار بعد إشارة المدّعي واضع الإشارة، وما يستتبع ذلك من إجراءات.

ويبدو لنا أنّ الحل الأنجع هو أن يتقدّم صاحب المصلحة بطلب إلى المحكمة المختصة التي تنتظر بدورها في سقوط الحكم بالتّقادم في غرفة المذاكرة دون الحاجة إلى حضور الخصوم، ودون الحاجة إلى رفع دعوى مبتدأة واختصاص

(١) تجدر الإشارة إلى أنّ المقصود بالحقوق المسجّلة في السّجل العقاري إنّما ينحصر في الحقوق العينيّة المنصوص عليها في القانون المدني ولا يشمل الحوز العقاريّة لأنّها تُعتبر من الحقوق الشّخصيّة. نقض سوري رقم (٥٥٤) أساس (٢٠٥) تاريخ ١٩٥٦/٥/٢٢. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة. مرجع سابق، ص ٧١٣.

(٢) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٦.

جميع أصحاب الحقوق المقيدة، الذين يمكن أن يعترضوا على الحكم الصادر والمطالبة بحقوقهم وفق القواعد والطرق المقررة^(١).

وتجدر الملاحظة إلى أن المشرع اللبناني نص في المادة (٥١٢)^(٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم (٩٠) تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ على أن:

".....٣- كل إشارة دعوى أو حجز مهما كان نوعها ومصدرها تُشطب بعد مرور عشر سنوات على قيدها على صحيفة العقار إذا لم يعمد صاحب المصلحة إلى تجديد القيد باستدعاء معفى من الرسوم يُقدم إلى المحكمة العالقة لديها الدّعى أو إلى رئيس دائرة التنفيذ المختص.

٤- يُقدم طلب شطب إشارة الدّعى أو الحجز باستدعاء إلى رئيس الغرفة الابتدائية الواقع العقار في نطاقها، ويقوم رئيس الغرفة الابتدائية بتحقيق دقيق ووافٍ ويأمر بنشر خلاصة الاستدعاء في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين يعينهما. ويتخذ قراره بعد مرور عشرين يوماً على النشر إمّا بقبول الطلب إذا تبين أن ملف الدّعى أو الحجز مفقود، وإمّا برفض الطلب إذا تبين أن ملف الدّعى أو الحجز لا يزال موجوداً. يصدر قرار الشطب بالصورة الرجائية ويكون نافذاً على أصله".

ويبدو لنا أن ما ذهب إليه المشرع اللبناني يصب في الاتجاه السليم ويحقق العدالة ويحمي المصالح والحقوق، إذ ليس من المعقول أن تبقى إشارة الدّعى على صحيفة العقار مدة غير محدّدة دون أن يتقرر مصيرها، ونأمل أن يحذو المشرع السوري منحنى المشرع اللبناني في تحديد المدة التي تسري خلالها إشارة الدّعى.

(١) انظر: تعليمات وزارة العدل السوري الموجهة بموجب كتابها رقم ١٧٩٣/ت/٨٧٣/٢٠١١ تاريخ

٢٥/٩/٢٠١١ الموجه إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق. ص ٣١٤ - ٣١٦ من هذا البحث.

(٢) معدلة وفقاً للقانون ٥٢٩ تاريخ ٢٠/٦/١٩٩٦.

المطلب الخامس

التطبيق القانوني وموقف القضاء

سوف نبين في هذا المطلب كيف يستطيع مشتري العقار قبل تسجيله في السجل العقاري المحافظة على حقه والحيلولة دون ظهور الأسباب القانونية التي تحول دون تسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري وذلك بالإسراع إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، ومن ثم بيان كيفية تسجيل العقار على اسمه وترقين الإشارات اللاحقة لإشارة دعواه باعتباره صاحب الحق والأولية، وفق الآتي:

أولاً: أثر وضع إشارة الدعوى بالنسبة لمشتري العقار قبل تسجيله على اسمه في السجل العقاري
ثانياً: كيفية ترقين الإشارات اللاحقة للإشارة الأولى موضوع القرار المطلوب تنفيذه

أولاً: أثر وضع إشارة الدعوى بالنسبة لمشتري العقار قبل تسجيله على اسمه في السجل العقاري
استقر الاجتهاد القضائي في سوريا على أن إشارة الدعوى تُعطي صاحبها في حال الحصول على حكم قضائي الحق في طلب ترقين جميع الإشارات والعقود اللاحقة^(١).

(١) نقض مدني سوري - قرار رقم (٧١) أساس (٤٩٠) تاريخ ١٠/٥/١٩٩٨. (انظر: ص ٢٨٦ من هذا البحث).

وبالتالي فإنَّ مشتري العقار إذا ما سارع ووضع إشارة الدَّعوى ومن ثمَّ حصل على حكم بثبوت حقه فإنَّه يستطيع تسجيله في السَّجل العقاري وترقين جميع الإشارات اللاحقة لإشارته.

ولمَّا كان أثر الحكم ينصرف إلى تاريخ إشارة الدَّعوى، وهو ما أكدته محكمة النقض السوريَّة في قرارها القاضي بأنَّه:

"من تملَّك عقاراً بحكم قضائي فإنَّ أثر هذا التَّمْلِك بالنَّسبة إلى الغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدَّعوى في السَّجل العقاري"^(١). وكذلك قرارها القاضي بأنَّ: "آثار الأحكام الصَّادرة في القضايا العقاريَّة تنسحب إلى تاريخ وضع الإشارة"^(٢).

ولمَّا كان من الثَّابت أنَّ الاجتهاد القضائي في سوريا قد استقرَّ على أنَّ: "صكوك البيع الرِّضائيَّة تكون ثابتة التَّاريخ بوضع إشارة الدَّعوى اعتباراً من تاريخ هذه الإشارة بالإضافة إلى أنَّ حق الشَّاري بتملَّك العقار ينسحب إلى تاريخ هذه الإشارة عندما تُكتسب الحقوق بموجب حكم قضائي، الأمر الَّذي يُفيد أنَّ الإشارة اللاحقة لإشارة المدَّعي، لا يُعتدُّ بها ويتوجَّب رفضها لأنَّها واقعة على ملك الغير"^(٣).

(١) غرفة مدنية ثانية - قضية (٢٢٩) قرار (٨٣٤) تاريخ ٢٠١٠/٤/١١ المحامون الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السَّنة ٧٧، مرجع سابق، ص ٥٤٨. وجاء في حبيَّات هذا القرار: "وحيث إنَّ إشارة الدَّعوى تعطي صاحبها في حال حصوله على حكم قطعي الحق بطلب ترقين جميع الإشارات والعقود اللاحقة بحسبان أنَّ صاحب الإشارة الأسبق هو الأوَّلَى بالرَّعاية". وانظر أيضاً: قرار قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريَّة رقم (٣) أساس (١٨) تاريخ ١٩٧٤/٣/٥، ص ٢٥٧ من هذا البحث.

(٢) نقض مدني سوري أساس (٤٣٢) قرار (٦٩٧) تاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٤، المحامون العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٦، مرجع سابق، السَّنة ٧١، ص ١١٥.

(٣) نقض سوري قرار رقم ١٩٦١ أساس ١٩٤٥ تاريخ ١٩٨٨/١٢/٢٩ - مجلَّة المحامون لعام ١٩٨٩ - ص ٣٣٢.

ولمّا كانت الغاية من المادة (٤٧) من القرار (١٨٨) هي حماية حقوق المدّعي بحق عيني على العقار موضوع الدّعى من ضياع حقوقه تجاه الغير إضافة إلى ضرورة إعلام الغير بوجود نزاع قضائي على العقار، فإنّ المحكمة تقضي في حال صدور حكم بتثبيت الحق العيني لصاحب الإشارة بترقين إشارة الدّعى وترقين جميع الإشارات اللاحقة، وفي حال سهت المحكمة عن ذلك فيمكن لصاحب المصلحة التّقدّم بطلب أمام دائرة التّفيذ. وترقين الإشارات اللاحقة من قبل رئيس التّفيذ يجد مستنده في قرار محكمة النّقض الذي جاء فيه ما يلي:

"عدم مراعاة أنّ وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدّعى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته، ممّا يُجيز له طلب ترقين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء، خطأ مهني جسيم"^(١).

وهذا يعني عدم نفاذ الإشارات المسجّلة بعد هذه الإشارة من حيث التّاريخ، وذلك مهما كانت طبيعة هذه الإشارات اللاحقة بحق صاحب إشارة الدّعى الأسبق بالتّاريخ.

أي أنّ الإشارات اللاحقة للإشارة الأولى لا تتمتع بأية حجّة ويقوم السيّد رئيس التّفيذ بترقينها عند تنفيذه حكم صاحب الإشارة الأسبق^(٢).

(١) نقض سوري - غرفة المخاصمة - قرار رقم (٩٩) أساس (٩٤) تاريخ ١٩٩٨/٢/٢٤. (انظر: مجلة (المحامون) لعام ١٩٩٨، ص ٧٣٥. ومجلة القانون - مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النّقض، القسم الأول «الخطأ المهني الجسيم» اجتهادات المحاكم المدنية» لعام ١٩٩٨، ص ٣٧٢ - ٣٧٥).

(٢) محمّد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٢٧. وريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ١٧٦.

ثانياً: كيفية ترقين الإشارات اللاحقة للإشارة الأولى موضوع القرار المطلوب تنفيذه

هناك رأيان:

الرأي الأول: يقضي برفع الإشارات اللاحقة المتعلقة بحق عيني من قبل رئيس التنفيذ ودون دعوة أصحابها^(١).

الرأي الثاني: يقضي بضرورة دعوة أصحاب الإشارات اللاحقة، فقد جاء في قرار محكمة الاستئناف المدني الأولى في دمشق رقم (٣٢٨) أساس (٧٢٦٢) تاريخ ١٩٩١/٢/٦ بصفتها نازرة في القضايا التنفيذية ما يلي:

"عدم جواز ترقين الإشارة إلا بعد دعوة أصحابها"^(٢).

وتبعاً لهذا التناقض فقد صدر عن وزارة العدل السورية البلاغ رقم (٨) تاريخ ١٩٩٣/١٠/٣٠ الذي يقضي بعدم جواز ترقين إشارة الدّعى إلا من قبل المرجع الذي أوقعها عملاً بالمادة (٢٧) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(٣).

ويبدو أن التعامل القضائي استقر على الرأي الثاني، فقد جاء في قرار آخر لمحكمة الاستئناف المدنية الأولى في دمشق:

"استقرّ التعامل القضائي والاجتهاد أخيراً على أنّ أصحاب الحقوق المسجلة حقوقهم سيدعون إلى دائرة التنفيذ حيث الإجراءات التنفيذية وبالتالي فلا موجب لمخاصمتهم وإدخالهم"^(٤).

وهو ما جاءت عليه تعليمات وزارة العدل في تعميمها رقم (٤) الصادر بموجب كتابها رقم ٢٣٣٧/٣٥١/ت تاريخ ٢٠٠٩/٢/٥:

(١) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٣٠.

(٢) محمّد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٢٧.

(٣) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٣٠.

(٤) أساس (٢٩٩٥) قرار (٧١) تاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩، المحامون ١١، ١٢ لعام ٢٠١١، السّنة ٧٦، مرجع سابق، ص ١٧١٢.

"طلبت المديرية العامة للمصالح العقارية بكتابها رقم (٤/٤٨٧) تاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٧ بيان الرأي بشأن ترقيين الإشارات اللاحقة لإشارة الدّعى بعد صدور حكم قضائي قطعي بصحة الدّعى الأولى، وبناءً على ذلك فإننا نبين ما يلي:

أولاً: استقرّ اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النّقض على أنّ المفعول الرّجعي للتسجيل ينسحب في حال صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدّعى في السّجل العقاري (قرار الهيئة العامة لمحكمة النّقض رقم «٣» تاريخ ٥/٣/١٩٧٤ - منشور في مجلّة القانون لعام ١٩٨٠ - الأعداد ٥ - ٨، ص ٣٧١).

ثانياً: جاء في قرار لمحكمة النّقض برقم (١٤٠٥) تاريخ ٢٤/٦/١٩٨٢: "إنّ وضع إشارة الدّعى يحفظ حق واضعها تجاه الأشخاص الآخرين لأنّ التّسجيل يكسب صاحبه الضّمّانات العائدة لتسجيل الحقوق العينية عملاً بقانون السّجل العقاري الصّادر بالقرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦. الذي أقرّ مبدأ العلنية للقيود العقارية، وإنّ وضع إشارة الدّعى شأنها شأن القيد المؤقت، يرتدّ التّسجيل في حال الحكم إلى تاريخ وضعها، ويسري الحكم على كل مشتري جديد سجل عقده، وإنّ سبق الإشارة هو الذي يحدّد الأرجحية لا تاريخ السّنّات ولا رسميتها"، منشور في القاعدة رقم (٢٨٦) من ملحق المدونة القضائية لعام ١٩٨٢.

ثالثاً: رأت محكمة النّقض أنّه من المتوجب ترقيين الإشارات التي وضعت بعد إشارة الدّعى التي اقترنت بحكم قضائي ناقل للملكية دون حاجة إلى مراجعة القضاء، فقد جاء في قرار لمحكمة النّقض - غرفة المخاصمة - برقم ٩٩/ تاريخ ٢٤/٢/١٩٩٨: إنّ وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدّعى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته ممّا

يجيز له طلب ترقيين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء، حتى إنّ محكمة النقض اعتبرت أنّ عدم الأخذ بهذا المبدأ يرقى إلى درجة الخطأ المهني الجسيم، لذلك وأخذاً بالاجتهاد القضائي المستقر وبالمبادئ العامة في التشريع العقاري السوري المأخوذة من أحكام القانون المدني ونظام السّجل العقاري الصّادر بالقرارين (١٨٨ و ١٨٩) لعام ١٩٢٦، فإننا نرى أنّ صدور حكم قضائي قطعي ناقل للملكية يستدعي ترقيين الإشارات اللاحقة لإشارة الدّعى المتعلقة بالحكم المذكور على أن يتضمّن كتاب دائرة التّنفّيز الموجه إلى مديرية المصالح العقارية والمتعلّق بتنفيذ الحكم الإشارة إلى ترقيين هذه الإشارات، وذلك بعد توجيه إخطار تنفيذي إلى واضعي هذه الإشارات ومضي مدة الإخطار القانونية.

رابعاً: أمّا إذا كانت إشارة الدّعى اللاحقة قد وضعت في مواجهة من وضعت الإشارة الأولى لصالحه وكانت الدّعى الثّانية هي دعوى اعتراض الغير على الحكم الصّادر لمصلحة صاحب الإشارة الأولى فإنّه من غير الجائز في مثل هذه الحالة ترقيين الإشارة اللاحقة قبل الفصل في الحقوق موضوع هذه الإشارة اللاحقة بحكم قضائي قابل للتّنفّيز.

خامساً: إذا لم تقرّر رئاسة التّنفّيز ترقيين الإشارات اللاحقة للإشارة التي حصل صاحبها على حكم قضائي لصالحه فإنّه بإمكان المحكوم له المذكور أن يطلب من رئيس المكتب العقاري (وهو حالياً مدير المصالح العقارية) ترقيين الإشارات اللاحقة، فإذا رفض هذا الأخير الطّلب المذكور فإنّ من حق المحكوم له بحكم ناقل للملكية استئناف قرار الرّفص هذا وفق أحكام المادة (٨٠) من القرار /١٨٨/ لعام ١٩٢٦ التي تنص على أنّه : (إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرّفص إلى محكمة المحلّ، وتتنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناءً على الوثائق المقدمة

لها فيما إذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل العقاري طلب القيد من أجلها مستندة إلى الأحكام القانونية والنظامية النافذة، والمحكمة تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء القيد في المكان المناسب له وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي، وإن قرار المحكمة مبرم).

سادساً: يلغى كل بلاغ أو تعميم أو كتاب مخالف لأحكام هذا التعميم. وإننا نطلب من السادة القضاة كافة العمل بهذا التعميم، وعلى إدارة التفتيش القضائي والسادة قضاة النيابة العامة مراقبة حسن التطبيق".

وأخيراً تنبّه المشرّع إلى ذلك في قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦، حيث نصّت الفقرة (ب) من المادة (٢٧٩) منه على أنه: "يختص رئيس التنفيذ بترقين الإشارات والتسجيلات اللاحقة لإشارة المحكوم له طالب التنفيذ في السجل العقاري دون حاجة إلى تبليغ أصحابها ويستثنى من ذلك إشارة المعارض اعتراض الغير على الحكم المطلوب تنفيذه".

ويكون بالتالي قد وضع حداً للجدل والخلاف حول كيفية الترقين.

وبالتالي فإن من يشتري عقاراً مع وجود إشارة الدعوى يتحمّل مسؤولية عمله^(١). ويتخذ رئيس التنفيذ قراراً يقضي بتسجيل الحكم مع ترقين الإشارات اللاحقة سواء كانت إشارات حجز أو إشارة دعوى. وهذا القرار يقبل الطعن بطريق الاستئناف، ويفضّل عدم تنفيذه قبل اكتساب القرار الدرجة القطعية؛ والعلة في ذلك هي أنّ بعض الإشارات وإن كانت لاحقة إلا أنّها قد تكون وضعت في مواجهة طالب التسجيل والترقين، وقد تكون مستندة إلى حق شخصي إشارته

(١) قرار محكمة البترون المدنية تاريخ ١٩/٧/١٩٦١. (انظر: ميشال تركية: مرجع سابق،

سابقة لحق طالب التّسجيل وعندئذٍ يستفيد صاحبها من أفضلية إشارة صاحب الحق السّابق^(١).

وقد صدر مؤخراً عن محكمة الاستئناف المدنية الأولى بريف دمشق القرار رقم (١٧٨) بالملف التّفيذي رقم (٢٠٦) تاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٨ القاضي بوجوب تبليغ صاحب الإشارة اللاحقة إذا كان جهة عامة قبل ترقيتها وذلك حفاظاً على الأموال العامة وذلك لأخذ العلم من قبلها ومن ثم يُصار إلى تطبيق أحكام المادة (٢٧٩) أصول محاكمات^(٢).

ويبدو لنا ذلك مخالفة صريحة لنص القانون الذي لم يفرق بين أصحاب الإشارات اللاحقة.

وأما الإشارات السّابقة لموضوع الحكم المطلوب تنفيذه فتبقى على صحيفة العقار وتنقل إلى طالب التّنفيد مع العقار ويُعتبر حكماً وقانوناً قابلاً بها وينتائجها.

وإذا لم تقرّر رئاسة التّنفيد ترقيين الإشارات اللاحقة للإشارة التي حصل صاحبها على حكم قضائي لصالحه فإنّه بإمكان المحكوم له المذكور أن يطلب من رئيس المكتب العقاري ترقيين الإشارات اللاحقة، فإذا رفض هذا الأخير

(١) محمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٢٨. وياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد ، مرجع سابق، ص ٣١. وانظر أيضاً: نقض سوري_ الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم ١١١٨/١٦٦٨ تاريخ ٢٧/٢/١٩٧٦. ص ٢٥٩ من هذا البحث.

(٢) صدر هذا القرار في معرض تنفيذ قرار محكمة الصلح المدني في داريا رقم (٣٥٩) الصّادر بالدّعى (٨٤٩) تاريخ ٢٠-٧-٢٠٠٨ والقاضي بتثبيت شراء الشّقة لصالح التّنفيد وترقيين إشارة الدّعى الموضوعة على العقار (٣٨٣٦-٤) من منطقة صحنايا العقارية بموجب العقد (١٦) لعام ٢٠٠٨، حيث قام طال التّنفيد بطلب ترقيين إشارة الدّعى وإشارة الحجز الاحتياطي اللاحقة والموضوعة لصالح وزارة المالية بموجب العقد (٣٦٢١) لعام ٢٠١٥. (انظر: صورة قرار محكمة الاستئناف وقرار محكمة الصلح وعقد وضع الإشارة، ص ٤٩٨-٥٠١ من هذا البحث).

الطلب المذكور فإن من حق المحكوم له بحكم ناقل للملكية استئناف قرار الرّفص وفق أحكام المادة (٨٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، كما مرّ معنا سابقاً^(١).

وفي النهاية لأبد من الإشارة إلى أنّ وضع الإشارة يترك آثاراً سلبية، فحين يتضح بأنّ واضح الإشارة ليس بصاحب حق، فإنّ رفع تلك الإشارة يستغرق مدة قد تطول إلى سنة أو أكثر، وإنّ هذا سيلحق الضرر بصاحب العقار خاصة إذا باع لأشخاص سيحصلون على قرض من المصرف بسبب ذلك الشراء، وإنّ المصرف لا يُعطي القرض إلّا لعقار خالية صحيفته من الإشارات.

وهناك حالات أخرى يتمّ استعمال الإشارة للكيد بمالك العقار وإلحاق الضرر به بغية الضّغط عليه لأمر ما، كما في حالة من يرغب ببيع عقار لآخر ولا يتمّ الاتفاق بينهما على القيمة، فيقوم الرّاعب بالشراء ورغم عدم اتفاه مع البائع بوضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار، وإنّ هذا سيقّل من فرص المالك ببيع العقار بالسّعر الرّائج؛ لأنّ راغبى الشراء يعرضون عن شراء عقار مُنقل بإشارة، وإنّ هذا سيقّل من فرص البائع ببيع عقاره كما يؤدّي إلى إنقاص سعر العقار التّجاري ويلحق الضرر بالمالك؛ لأنّ الفترة الزّمنية اللّزمة لرفع إشارة تلك الدّعى الكيدية والغير محقة تستغرق وقتاً ليس بقصير.

ويبدو أنّ المشرّع اللّبناني تنبّه مؤخراً لهذه النّاحية، حيث نصّت المادة الثّالثة من القانون ٧٦ الصادر بتاريخ ١٩٩٩/٤/٣ على أنّه:

"- لا تُسجّل إشارة أي دعوى أو طلب طارئ يتناول حقاً عينيّاً عقاريّاً إلّا بقرار من رئيس المحكمة المدنية المختصة. - تقدم الدّعى أو الطلب الطّارئ بوضع الإشارة إلى رئيس المحكمة المدنية المختصة الذي يتخذ قراراً بإجابة هذا الطلب

(١) راجع: تعميم وزارة العدل رقم (٤) تاريخ ٢٠٠٩/٢/٥. (ص ٣٣٤ - ٣٣٧. من هذا البحث).

أو برفضه. - في حال رفض الطلب يقرّر رئيس المحكمة المدنية وضع إشارة قيد احتياطي بموضوعه لمدة شهر ويُرقن هذا القيد حكماً بعد انقضاء هذه المدة. - يبلغ رئيس المحكمة المدنية المختصة القاضي بإجابة أو رفض طلب وضع الإشارة من الفرقاء في الدّعى. - لكلّ متضرّر من هذا القرار أن يستأنفه خلال مهلة ثمانية أيّام من تاريخ تبلغه. - لا توقف مهلة الاستئناف ولا تقديم الاستئناف تنفيذ القرار. - لمحكمة الاستئناف إذا تبين لها جدية أسباب الاستئناف أن تقرر إمّا شطب إشارة الدّعى أو تدوينها دون كفالة أو بكفالة نقدية أو مصرفية، تحدّد مقدارها ومهلة لتقديمها تحت طائلة شطب الإشارة في حال عدم تقديمها خلال المهلة المحددة. - لا يُقبل قرار محكمة الاستئناف أية طريقة من طرق الطّعن العادية أو غير العادية. - يُنفذ قرار محكمة الاستئناف بوضع الإشارة أو بشطبها على أصله دون حاجة لتبليغه. - خلافاً لنص المادة ٤٧/ من القرار ١٨٨/ الصادر بتاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ لا يحول شطب الإشارة دون متابعة النّظر بالدّعى ويبقى للمدّعي عند الاقتضاء حق المطالبة بالتّعويض البديلي".

كما نصّت المادة الرابعة منه على أنّه: "مع الاحتفاظ بأحكام المادة ٢٦/ من قانون الإسكان تُعدّل المواد ٥٢، ٦٢، ٩٢، من القرار ١٨٨/ الصادر بتاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ وتلغى المواد ١٤٠، ١٤١، ١٤٢ من القرار رقم ٣٣٣٩/ الصادر بتاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ كما تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو التي لا تتألف مع مضمونه".

وبناءً على ما سبق فإنّه يجب الاحتياط عند إصدار القرار بوضع إشارة الدّعى والتّحقّق من أنّ الوثائق التي أبرزها المدعي تجيز له ذلك، وأن يكون ذلك بناءً على قرار من رئيس المحكمة كما بيّنا في حينه وليس بمجرد كتاب من رئيس الديوان للأسباب التي تقدّم ذكرها، وأن يتم الحكم للمتضرر من وضع الإشارة بتعويض عادل في حال ظهر أنّ واضعها غير محق في ذلك، وأنّه

يمكن لطالب وضع الإشارة أن يكتفي بوضع قيد مؤقت ريثما يتمكن من استكمال ما يؤيد مشروعية طلبه في وضع الإشارة، كما سنرى في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الثاني

القيد المؤقت

La prénotation

أجاز القانون لكل من يدّعي بحق ما في عقار مُسجّل في السّجل العقاري أو كل من يُنازع في صحة العقود العقارية ولم يتمكّن من إجراء قيد نهائي منجز بشأنه، أن يُسجّل قيدا مؤقتاً (احتياطياً) لحقه في الصّحيفة العقارية، حتّى يكون الغير على بينة من ذلك، فإذا ما أقدم هذا الغير رغم القيد المؤقت على تسجيل حق عيني على اسمه فيما بعد فلا يسري هذا الحق على صاحب القيد المؤقت، وعلى ذلك فإذا باع شخص عقاره إلى مشترٍ بسند عادي فأقدم هذا على تسجيل قيد مؤقت لاسمه على صحيفة العقار، ثمّ أقدم البائع نفسه على بيع عقاره من مشترٍ ثانٍ، وسجّل هذا العقار على اسمه، ففي هذه الحال لا ينفذ هذا التّسجيل الأخير في حق المشتري الأول.

وانطلاقاً من ذلك، سنحاول في هذا المبحث تحديد مفهوم القيد المؤقت، والآثار التي تترتب عليه في السّجل العقاري والتي تكفل حق المشتري في التّنفيد العيني على العقار، وفق الآتي:

المطلب الأول: مفهوم القيد المؤقت

المطلب الثاني: آثار القيد المؤقت

المطلب الأول

مفهوم القيد المؤقت

يُعرّف القيد المؤقت (الاحتياطي) بأنه: "قيد يُدَوّن على صحيفة العقار لمدة معينة ريثما يتم الاتفاق بين ذوي العلاقة، أو ريثما تُقام دعوى وتُدوّن إشارتها على صحيفة العقار، أو ريثما تُستكمل بعض الإجراءات اللازمة لقيد ما في السجل العقاري"^(١). وهو يجد مستنده القانوني في نصّ المادة (٢٥) من قانون السجل العقاري، التي جاء فيها ما يلي:

"كلّ من يدّعي بحق ما في عقار مسجّل في السجل العقاري يمكنه أن يطلب تسجيل قيد مؤقت من أجل حفظ هذا الحق مؤقتاً، ويجري الحكم نفسه على من رُفِض طلبه لكي يتوسّل باستكمال الشروط المطلوبة....."^(٢).

فالقيد المؤقت إجراء تحفظي مؤقت بمدة معينة في القانون، وهو عبارة عن تأشيرة تُوضع على صحيفة العقار في السجل العقاري لإعلام الكافة بوجود حق للغير على هذا العقار^(٣). وهو وإن كان يهدف إلى حفظ حق صاحبه تجاه من يكتسب حقاً آخر يتعارض معه إلى أن تُقام الدّعوى بالحق ويصبح أثرها سارياً على الغير منذ تاريخ تسجيلها في السجل العقاري، فإنّه يتضمّن تحذيراً للغير

(١) محمّد صياح النّشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلّد الثاني، مرجع سابق، ص ١٠٠٧.

(٢) يلاحظ أنّ المشرّع حدّد شرطين لإمكانية تدوين القيد الاحتياطي وهما أن يكون لطالب القيد حق ما في العقار، أي أن يكون مطلبه منصباً على حق عيني في العقار ذاته، وليس في ذمّة مالك العقار. والشّرط الثاني أن يكون العقار مسجّلاً في السجل العقاري. (انظر: ص ٣٥٩ - ٣٦٠ من هذا البحث).

(٣) محمّد فخر شقّة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٥٩.

بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه أو تعديله بنتيجة الحل الذي قد يتقرر رضاءً أو قضاءً للنزاع الدائر حول هذا الحق المسجل^(١).

وإنّ وضع إشارة القيد المؤقت (الاحتياطي)، لا تقتصر على الحالة التي يوجد أو احتمال أن يوجد بشأنها خلاف وهي موضوع بحثنا، وإنّما تشمل حالات ليس فيها خلاف، كالقيد الذي يُوضع في حالات أعمال الضم والفرز بغياب أي نزاع أو أي اتفاق بين الفرقاء وذلك بقصد إعلام الغير بواقعة الضم والفرز التي قد تؤدي إلى تعديلات في الحدود^(٢).

وعلى ذلك، سوف نبين في هذا المطلب، الأسباب التي تُجيز طلب القيد المؤقت (أولاً)، ومدته (ثانياً)، وأسباب إبطاله (ثالثاً).

أولاً: الأسباب التي تجيز طلب القيد المؤقت

ترجع أسباب القيد الاحتياطي إلى نوعين، إمّا بناءً على طلب صاحب العلاقة، أو حكماً دون طلب منه.

١- القيد الاحتياطي بناءً على الطلب:

حدّدت المادة (٢٥) من القرار (١٨٨) ل. ر تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ الحالات التي يجوز فيها طلب تسجيل القيد المؤقت، فجاء فيها ما يلي:
".....وفيما عدا الأحوال التي يستند فيها طلب تسجيل القيد المؤقت على سند رسمي أو على اتفاق ذوي العلاقة لا يجوز تسجيل أي قيد مؤقت ما لم يستند في ذلك على مذكرة من رئيس محكمة البداية في المحلّ الكائن فيه العقار.....".

وتتلخّص هذه الحالات بالآتي:

(١) د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق. ص ١٨٨.

(٢) فايز طه الإيعالي: مرجع سابق، ص ٦٧. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٢٩.

أ- استناد الطلب إلى صك أو سند رسمي (القيد الاختياري): مثل سند الوصية الذي لم يُنفذ بعد بهدف منع الورثة من التصرف بالعقار محل الوصية، والوكالة أو عقد البيع الموثقين من الكاتب بالعدل أو أي سند رسمي آخر، ولئن كانت هذه السندات غير كافية بحد ذاتها لنقل الملكية إلا أنه يجوز أن تُتخذ أساساً لوضع إشارة القيد الاحتياطي ريثما يتمكن صاحبها من التقدم بدعوى لطلب التسجيل على أساسها^(١).

ب- استناد الطلب إلى اتفاق ذوي العلاقة (القيد الاتفاقي): إذا اتفق صاحب الحق المسجل مع من ينازعه في صحة ذلك التسجيل على وضع الإشارة في النزاع القائم بينهما على صحيفة العقار، عند ذلك يُصار إلى تدوين قيد احتياطي بالنزاع القائم بينهما، ريثما يُبَيَّن من قِبَل المحكمة التي تُقام دعوى بالنزاع أمامها، أي يُفترض في هذه الحالة أن يكون أحد أطراف الاتفاق مالكا للعقار أو بيده توكيل خاص يخوله القيام بإجراء القيد^(٢).

ج- استناد الطلب إلى قرار صادر عن رئيس محكمة البداية (القيد القضائي): يمكن التّقدّم بطلب القيد الاحتياطي إلى رئيس محكمة البداية الواقع ضمن نطاقها العقار، ولرئيس المحكمة سلطة تقديرية بهذا الشأن، إلا أنه لا يقرّر عادة إجراء قيد احتياطي إلا إذا رأى أن الطلب مستند إلى أسباب مبررة له^(٣). ويصدر القاضي قراره في غرفة المذاكرة^(٤).

(١) د. أسعد دياب، طارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٨٩. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري

في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٣٠. وريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٨٦.

(٢) محمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلد الثاني،

مرجع سابق، ص ١٠١١. وريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٨٦.

(٣) د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٨٩.

(٤) نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدّعى. مرجع سابق، ص ١٠٥.

٢- القيد الاحتياطي الحكمي (القيد الوجوبي)^(١): نصّ المشرّع في حالاتٍ عدة على إجراء قيد احتياطي من قِبَل أمين السّجل العقاري للمحافظة على الحقّ العائد لصاحبه، عندما يكون هناك طلب يستهدف بالأصل قيد الحقّ العينيّ بالذّات، ولم يتمّ التّسجيل لسبب ما، وهذا القيد الاحتياطي يشمل الحالات التّالية:

أ- القيد الاحتياطي الذي يجريه أمين السّجل العقاري عندما يوقف قيد الحقّ العينيّ ريثما يستكمل التّواقص في المعاملة ضمن مهلة معيّنة بدلاً من الرّد، وذلك استناداً لأحكام المادة (٧٤) و(٧٥) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦^(٢).

ب- القيد الاحتياطي الذي يضعه أمين السّجل العقاري عند رد طلب التّسجيل أو التّرقين، وتقديم استئناف لقرار أمين السّجل العقاري أمام محكمة البداية^(٣)، وذلك سنداً لأحكام المادة (٨٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦^(٤).

^(١) ويُطلق عليه أيضاً القيد الإداري. انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

^(٢) نصّت المادة (٧٤) من القرار (١٨٨) على ما يلي: "إذا رأى أمين السّجل - رئيس المكتب العقاري - أنّه يوجد مانع يحول دون إجراء التّسجيل، فله أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة لإزالة المانع أو يرفض المعاملة، ففي الحالة الأولى: يُردّ الطّلب بمضي المهلة إذا لم يتمكّن المستدعي من إثبات إزالة المانع في ظرف المهلة المذكورة".

كما نصّت المادة (٧٥) من القرار نفسه على ما يلي: "إذا تقدّم طلب ثانٍ في أثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الأوّل لأجل إزالة المانع، فلأمين السّجل رئيس المكتب العقاري أن يُحرّر فوراً قيوداً احتياطية مؤقتة باسم المستدعي الأوّل المذكور، وإذا رُفِض طلبه فيما بعد، يصير إبطال هذه القيود الاحتياطية فوراً".

^(٣) انظر: ص ٣٠٩ - ٣١١ من هذا البحث.

^(٤) حيث جاء في المادة (٨٠) من القرار (١٨٨) ما يلي: "..... إذا روجعت المحكمة في قرار الرّد فيجب على أمين السّجل أن يجري في الصّحيفة الأساسيّة قيداً مؤقتاً للحق المطلوب تسجيله". وتجدر الملاحظة إلى أنّ هذا الاستئناف لا يُخاصم فيه إلّا مدير السّجل العقاري، أمّا الاعتراض الوارد في المادة (٨١) من القرار فيخاصم فيه صاحب الحقّ المُسجّل. (انظر: محمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦١). و(انظر أيضاً:

ج- إذا قُدِّمَ إلى أمين السَّجَل العقاري طلبٌ يستهدف تحوير خريطة المساحة، ففي هذه الحالة يقوم أمين السَّجَل العقاري بوضع قيد مؤقت عملاً بأحكام المادة (٢٦) من القرار (١٨٩) لعام ١٩٢٦ المتضمّن التَّعليمات التَّفيذية لقانون السَّجَل العقاري^(١). ولا يحق لأمين السَّجَل إجراء القيد إلّا بعد إتمام عمليّة التَّحديد الَّتِي تتطلَّب مسحاً فنياً، فيتم وضع قيد احتياطي حتّى انتهاء الأعمال، وعندئذٍ يوضع قيد نهائي فور استلام محاضر التَّحديد ونسخة الخريطة^(٢).

ثانياً: مدّة القيد المؤقت

أول وأهم خصائص القيود المؤقتة (الاحتياطية) مخالفتها لمبدأ القناعة العامة لقيود السَّجَل العقاري^(٣)، لذلك فقد قيّد المشرّع استعمالها من حيث الزَّمن فجعله مؤقتاً وفي أضيق الحدود^(٤)، وخصَّ كلَّ نوع من القيود المؤقتة بمدة مختلفة عن الأخرى آخذاً بعين الاعتبار صفة طالب إجراء القيد ونوع المستند

صورة عن قرار محكمة البداية المدنية الثانية في اللاذقية رقم (٣٢١) أساس (٩٣) سائرة تاريخ ٢٠١٥/١١/١، الملحق، ص ٥٠٥-٥٠٦ من هذا البحث). وانظر أيضاً: هامش رقم (٣)، ص ٣١٠ من هذا البحث.

(١) نصّت المادة (٢٦) من القرار ١٨٩ لعام ١٩٢٦ على ما يلي: "في جميع الأحوال الَّتِي يستلزم فيها القيد أو الشَّرح في الصَّحيفة تحويراً في الخارطة المساحية، لا يمكن لأمين السَّجَل -رئيس المكتب العقاري إجراء القيد إلّا بعد إنجاز هذه العمليّة.....، وفي هذه الحال يجري أمين السَّجَل قيدا مؤقتاً للحق الواجب تسجيله في الصَّحيفة الأساسيّة للعقار، ويطلب من مهندس المساحة إتمام العمليّة الطبوغرافيّة".

(٢) أمل مصطفى رمزي شربا: النِّظام القانوني في النِّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٣٣.

(٣) فالقيد الاحتياطي يُعدّ خرقاً لمبدأ القوة التَّبويّة المطلقة للقيود العقاريّة، فثبوت الحق نهائيّاً لصاحب القيد يحول دون إمكانية الاعتداد بالقيود اللاحقة على القيد الاحتياطي. (أمل مصطفى رمزي شربا: النِّظام العقاري في النِّظم القانونيّة الكبرى، مرجع سابق، ص ٢٣٠).

(٤) محدّد صيَّاح النِّشواتي: القيود على الملكيّة العقاريّة وإشاراتها في السَّجَل العقاري. المجلّد الثاني، مرجع سابق، ص ١٠٠٩.

المعتمد لتسجيله، ولقد نصّت المادة (٢٦) من قانون السّجل العقاري على هذه المدد، حيث جاء فيها:

"عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى سند رسمي يُبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام.

إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى اتفاق الطرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدّة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر إذا لم تقم الدّعى بشأنه ولم يدوّن ذلك خلال هذه المدّة في السّجل العقاري. وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقت إذا لم يجرّ التّسجيل بظرف الأشهر الستة التي تلي القيد المؤقت".

ووفقاً لهذه المادة يمكن تحديد آجال انتهاء القيد المؤقت على الشّكل التّالي:

١- عشرة أيام: عندما يكون طلب التّسجيل مستنداً إلى صكّ أو سند رسمي، كالصّكوك لدى الكاتب بالعدل، والتي يوثّق فيها أصحاب الحقوق أقوالهم بالبيع أو الرّهن أو سوى ذلك من الحقوق العينيّة، فصاحب الحق في السّند الرّسمي له وضع القيود لمدّة عشرة أيام فقط، ويُسْتَرَط اتخاذ المدّعي موطناً مختاراً في دائرة السّجل العقاري إذا لم يكن موطنه الأصلي فيها^(١).

٢- شهر واحد: إذا كان الطّلب بناءً على إجازة من رئيس محكمة البداية، لكن في حال قيام دعوى فيستمر القيد ما دامت إشارة الدّعى موضوعة وحتّى الفصل فيها^(٢).

وبالنّسبة إلى الحالة المتعلقة بالقيد الحكمي من قِبَل أمين السّجل العقاري نتيجة استئناف قراره، فإنّنا نميل إلى الرّأي القائل بعدم انتهاء مدّة القيد الاحتياطي

(١) ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٨٨.

(٢) أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٤٢،

٢٣٢.. وفايز طه الإيعالي: مرجع سابق، ص ١٠١.

بانتهاء مدّة الشّهر^(١)، وإنّما تبقى قائمة لغاية انتهاء النّزاع سواء صدقت المحكمة قرار أمين السّجل العقاري أم فسخته؛ وذلك لأنّ استئناف القرار هو بمثابة دعوى، وكلّ دعوى تتعلّق بحق عينيّ يجب لقبولها أن تُوضع إشارتها على صحيفة العقار العينيّة، ومجرّد وضع القيد بوجود استئناف يعني أنّ إشارة قد وضعت بهذا الاستئناف والإشارة يستمرّ مفعولها ما دامت الدّعى قائمة، لذا يكون استمرار أثر القيد مبنياً على مفعول إشارة الدّعى المستمدة ضمناً من وجود القيد المؤقت، وليس على بقاء القيد باعتباره قيداً مؤقتاً^(٢).

٣- ستة أشهر: في كل الأحوال الباقية إذا لم يجرِ تسجيل قطعي للحق في السّجل العقاري، وذلك لعدم إعطاء القيد المؤقت مفعولاً دائماً، وبذلك يكون تقادم القيد في هذه الحالة ستة أشهر من تاريخ تدوينه^(٣).

٤- المدة المتفق عليها: وذلك في حال كون الطّلب مستنداً لاتفاق الطرفين شرط ألاّ تتجاوز هذه المدة الأشهر الستة في جميع الأحوال سنداً لأحكام المادة (٢٦) من قانون السّجل العقاري.

(١) د. علي عصام غصن: أمين السّجل العقاري. الطّبعة الأولى، بيروت- لبنان، ٢٠١٥، ص ١١١. حيث يقول: "في هذه الحالة يبقى مفعول القيد حتّى تفصل المحكمة بالاستئناف ولو امتدّت مدّة القيد إلى أكثر من ستّة أشهر؛ لأنّ الأمر يكون خارجاً عن إرادة طالب القيد وليس له يد في التعجيل في البت بأمره". وانظر عكس ذلك: محمّد صيّاخ النّشواتي: القيود على الملكيّة العقاريّة وإشاراتهما في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، مرجع سابق، ص ١٠١٣. حيث يقول: "إنّ مدّة القيد شهر واحد: إذا كان الطّلب بناءً على إجازة من رئيس محكمة البداية أو بصدر قراره في الاستئناف المقدّم على قرار رئيس السّجل العقاري بالامتناع عن التّسجيل أو التّرقين".

(٢) د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٩٤.

(٣) محمّد صيّاخ النّشواتي: القيود على الملكيّة العقاريّة وإشاراتهما في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، مرجع سابق، ص ١٠١٣.

٥- إذا كان القيد الاحتياطي قد جرى عفواً من قِبَل أمين السَّجل العقاري فيصار إلى شطبه بانتهاء المدة الممنوحة للمستدعي لإزالة المانع الذي حال دون قيد حقه ولم يتمكّن من إزالته^(١).

ويثور التساؤل حول مدى حق أمين السَّجل العقاري بمنح مهلة، لإتمام النواقص تزيد على ستة أشهر؟

اختلفت الآراء في هذا الصدد^(٢)، فقد رأى بعض الفقهاء أنَّ المهلة التي يمنحها أمين السَّجل العقاري لإتمام النواقص قد تكون أكثر من ستة أشهر للأسباب التالية:

أ- أنَّ المادة (٧٤) من القرار ١٨٨ تحدّثت على إعطاء أمين السَّجل العقاري لصاحب العلاقة « مهلة مناسبة » وأنَّ هذه المهلة المناسبة غير محددة إلّا بقرار أمين السَّجل العقاري.

ب- أنَّ المادة (٢٩) من القرار ١٨٨ التي تحدّثت على أنَّ كل قيد احتياطي يجب إبطاله حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ لا تشمل القيد الاحتياطي المنصوص عليه في المادة (٧٤) من القرار ١٨٨.

ج- أنّه في هذا النوع من القيود لا يمكن أن يُعزى لمن وضع القيد الاحتياطي لصالحه، في معرض طلبه قيد الحق العيني أي خطأ أو إهمال إن انتهت مهلة الأشهر الستة، والقول بزوال مفعول مثل هذا النوع بمرور ستة أشهر يتنافى وصراحة النصوص ما دامت المادتان (٧٤، ٧٥) من القرار (١٨٨) قد حددتا

(١) راجع المادة (٧٤) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦.

(٢) د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص ١٠٥-١١٨. و فايز طه الإيعالي: مرجع سابق، ص ٢٢٦-٢٢٨. و أمين مسعود بركات: طلبات القيد في السَّجل العقاري (المحاضرة الثانية)، مرجع سابق، ص ٦. و د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٩٢.

مفعول القيد الاحتياطي حتّى تنتهي المهلة التي عينها أمين السّجل العقاري لاستكمال النّواقص. وكذلك الحال شأن المادة (٢٦) من القرار ١٨٩.

د- أنّ المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ لا تشمل هذا النّوع من القيود الاحتياطية، بالإضافة إلى أنّ المادة (٢٩) من القرار /١٨٨/ لا تجعل كلّ قيد احتياطي مدوّن في السّجل العقاري واجب التّرقين لمجرّد انقضاء المهل المختلفة والمعينة في المادة (٢٦).

وذهب رأي آخر للقول: أنّه في جميع الأحوال يزول مفعول القيد الاحتياطي وفقاً لما أورده المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ إذا لم يتمّ التّسجيل بظرف الأشهر الستّة التي تلي هذا القيد، كما أنّه لا يجوز لأمين السّجل العقاري أن يمنح مهلة لإتمام النّواقص تزيد على ستّة أشهر، وذلك للأسباب التالية:

أ- أنّ المادة (٢٩) من القرار ١٨٨ تنصّ على التّرقين العفوي لكلّ معاملة قيد احتياطي مضت ستة أشهر على تدوينها في السّجل العقاري، دون تحديد لنوع هذه القيود، فقد جاء نصّها عاماً مطلقاً بخلاف المادة (٢٦) التي تناولت حالات القيد الاختياري فقط. ولو لم تكن المادة (٢٩) تقصد بنصّها جميع القيود لما اضطرّ المشرّع لتكرار مضمون المادة (٢٦) مرة أخرى. إذ كانت هذه المادة تفي بحد ذاتها بالمطلوب وإلا أصبحت المادة (٢٩) تردداً لسامعها وهذا يجعلها دون فائدة، ولا يمكن أن يُعزى للمشرّع تكرار نصّ دون فائدة بعد أن سبقه بنصّ مماثل، خاصةً وأنّه لا يفصل بين المادتين أكثر من نصين بحيث لم يرغب عن المشرّع عندما نصّ على الثّانية مضمون نصّ الأولى. ولذا يكون للمادة (٢٩) مضمون مختلف عن المضمون السّابق خاصةً وأنّ كلّ نصّ تشريعي يجب أن يُفسّر بحيث يُعطي مفعولاً عملاً بقاعدة أعمال النّص خير من إهماله.

ب- لم يُجز القانون في المادة (٢٦) لمالك العقار وبالاتفاق مع من تعاقّد معه أن يدوّن قيداً احتياطياً لأكثر من ستة أشهر، وبالتالي من غير المنطقي

أن يُعطى لأمين السّجل العقاري أكثر ممّا أُعطِيَ للمالك نفسه؛ ولا يكون بالتّالي لأمين السّجل أن يمنح مهلة لإتمام التّواقص لأكثر من ستة أشهر.

ج- ورد في الأسباب الموجبة للقرارات (٤٤ و ٤٥ و ٤٦) تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ التي عدّلت القرارات (١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩) بأنّ مفعول القيد الاحتياطي يزول على كلّ حال، إذا لم يتمّ التّسجيل التّنهائي خلال مدّة السّنة أشهر التّي تليه^(١).

د- عندما أورد المشرّع في الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ المنوّه عنها في جميع الأحوال يبطل مفعول القيد الاحتياطي بانقضاء ستة أشهر، كان ذكر في الفقرات السّابقة لذات المادة، أنّ القيد المدوّن استناداً إلى صك يبطل مفعوله بانقضاء عشرة أيام، وأنّ القيد المدوّن استناداً إلى قرار رئيس المحكمة يبطل مفعوله بانقضاء مهلة شهر، فلم يبق إلّا الحالة التي يدوّن فيها استناداً إلى اتفاق ذوي العلاقة؛ ولو كان المشرّع يقصد هذه الحال فقط لما كان من حاجة للقول بأنّه في جميع الأحوال يبطل مفعول القيد الاحتياطي إذا لم يتمّ التّسجيل القطعي بظرف الأشهر السّنة التي تلي تدوين هذا القيد لو لم يكن يقصد بذلك حالات أخرى غيرها. كما أنّ المشرّع أورد نصّ المادة (٢٦) بعد أن كان عدّد في المادة (٢٥) جميع الأسباب العامة التي يجوز استناداً إليها تدوين القيد الاحتياطي، ممّا يعني أن عبارة في « في جميع الأحوال » تشمل جميع الأسباب العامة التي تُجيز تدوين هكذا قيد.

ونحن نميل للأخذ بالرّأي الثّاني؛ ذلك أنّ القيود الاحتياطية هي مؤقتة بطبيعتها^(٢)، وهي باعتبارها تشكل استثناءً على مبدأ الحجية المطلقة لقيود

(١) انظر: هامش رقم (١)، ص ٣٥٤ من هذا البحث.

(٢) "إنّ القيد العقاري المؤقت هو من القيود الزّمنية التي يرتبط مصيرها وجوداً أو عدماً بانقضاء المدة المحدّدة بها، والتي لا يجوز في أي حال أن تتجاوز ستة أشهر". مجلّة (المحامون):

العددان ٩، ١٠ لعام ١٩٩٦، مرجع سابق، ص ٨٧٧.

السَّجَل العقاري^(١)، يجب تفسير النصوص المتعلقة بها بصورة ضيقة وحصرية وخاصةً لجهة الزَّمن في ضوء الغاية المتوخاة منها، ذلك أنَّ المشرَّع قد احتاط للأمر ولحظ مهلاً قصيرة يحتم بعد انقضائها ترقين القيد الاحتياطي حكماً؛ كي لا تتعطَّل النَّفَّة العامة المرتبطة بقيود السَّجَل العقاري وتحول دون سهولة انتقال الحقوق العينية، الأمر الذي يجافي غايات السَّجَل العقاري التي وجد من أجلها، فضلاً عن أن صاحب المصلحة يستطيع أن يحمي حقَّه سواء برفع الدَّعوى أو سلوك طرق أخرى كالحجز الاحتياطي.

ويبدو لنا أن الحلَّ الأنسب لتلافي الاختلاف واللَّغَط، وحرصاً على حماية الحقوق نتيجة للآثار الخطيرة التي قد تترتَّب على ترقين القيود هو أن يتم تعديل المواد المتعلقة بمدة القيد التي يحق لأمين السَّجَل العقاري منحها لاستكمال النواقص بصورة واضحة^(٢)، كإضافة الفقرة التَّالية:

((وفي حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقاً عينياً عقاريّاً وفقاً لأحكام المادة (٧٤) من القرار (١٨٨) تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦، يستمر القيد الاحتياطي منتجاً لمفاعيله القانونيّة حتّى إزالة المانع)). إلى نصّ المادة (٢٦) منه،^(٣) بحيث تصبح على الشَّكل التَّالي:

(١) جاء في الأسباب الموجبة للقرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦: "القيد الاحتياطي مخالف لقواعد السَّجَل العقاري، والنتيجة المترتبة عليه، إقصاء مبدأ القناعة العامة منذ وقوعه. ويترتَّب على إجراء قيد احتياطي على حق معيَّن أنّه إذا تبَيَّن في المستقبل أنّ هذا الحق موجود، فمفعوله يبدأ منذ تاريخ القيد. فاضطررنا إلى توضيق نطاق استعمال هذا الخبر من حيث الزَّمن واتخذنا تدابير خاصة وافية لتجنب سوء الاستعمال..... ويزول مفعول القيد الاحتياطي على كل حال، إذا لم يتمَّ التَّسجيل النهائي خلال مدة السَّنة أشهر التي تليه".

(٢) حسم المشرَّع اللَّبناني الخلاف حول ذلك في الفقرة الزَّابعة من المادة الأولى من القانون رقم (٧٦) الصَّادر في ٣/٤/١٩٩٩، ونصَّ على أنّ القيد الاحتياطي يُرقَّن حكماً بعد مرور سنة على تاريخ تسجيله بدل فترة الأشهر السَّنة التي كان منصوصاً عليها في المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

(٣) للعودة إلى نصّ المادة (٢٦)، انظر: ص ٣٤٩ من هذا البحث.

((عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على سند رسمي يبطل مفعوله بمضي عشرة أيام.

إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى اتفاق الطرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر إذا لم تقم الدَعوى بشأنه ولم يُدَوّن ذلك خلال هذه المدة في السجل العقاري. وفي حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقاً عينياً عقارياً وفقاً لأحكام المادة /٧٤/ من القرار /١٨٨/ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ يستمر القيد الاحتياطي منتجاً لمفاعيله القانونية حتى إزالة المانع. وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقت إذا لم يجري التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي القيد المؤقت)).

وتجدر الإشارة كذلك إلى أنّ مدة القيد الاحتياطي المذكورة هي مدة إسقاط وليس مدة مرور زمن^(١).

على أنّه يمكن جمع المهل المتقدّم ذكرها، كأن يحصل المستدعي على قيد احتياطي استناداً إلى صك أو سند رسمي (أي لمدة عشرة أيام)، وبعد زوال هذه المهلة يعود فيستحصل على قيد جديد بناءً على إجازة من رئيس محكمة البداية لمدة شهر فقط، وبانتهاء هذه المهلة يتفق مع الفريق الآخر على طلب قيد

(١) د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص ٩٩. وجاء في قرار محكمة استئناف جبل لبنان - الغرفة الثانية رقم (٤) لعام ١٩٩٤: "إنّ الفقه والاجتهاد يقولان بأن مهلة الأشهر الستة هي مهلة قصوى لا تقبل التّمديد، وهي مهلة إسقاط وأنّ القيد الاحتياطي يصبح بعد انقضائها حكماً ساقطاً وغير قائم وغير موجود". مُشار إليه من قِبَل: فايز طه الإيعالي: مرجع سابق، ص ٧٧.

وتجدر الإشارة إلى أنّ هناك - كما هو معروف - فروقاً كبيرة بين مهل الإسقاط ومهل مرور الزّمن، فمهلة مرور الزّمن يمكن وقفها في الحالات التي حدّدها القانون أو أقرّها الاجتهاد، كما يمكن قطعها وإزالة كل أثر للمدة المنقضية قبل حدوث سبب الانقطاع حيث يبدأ مرور الزّمن من

جديد. (انظر: ص ١٣٩ - ١٤١ من هذا البحث).

احتياطي لمدة جديدة شرط ألا يتجاوز مجموع هذه المهل الأشهر الستة (م ٢٦ من القرار ١٨٨)^(١).

وفي مطلق الأحوال يحق للمستدعي أن يُمدّد المهل المذكورة أعلاه بأن يبادر إلى إقامة الدّعى والمطالبة بحقه شرط أن يقيمها ويبلغها من أمانة السّجل العقاري ويؤمّن وضع إشارتها على الصّحيفة العينيّة للعقار قبل انقضاء المهل المُشار إليها، وفي هذه الحالة يستمر مفعول القيد ما دامت إشارة الدّعى موضوعه حتّى الفصل في الدّعى وصدر الحكم النّهائي وتبلغه من أمانة السّجل العقاري،^(٢) كما أُلحنا قبلاً^(٣).

ثالثاً: أسباب إبطال القيد المؤقت

تتلخّص أسباب إبطال القيد المؤقت وترقيته بما يلي:

- ١- انتهاء المدة المحدّدة في المادة (٢٦) من قانون السّجل العقاري، وهذا ما أوجبه المادة (٢٩) من قانون السّجل العقاري بقولها: "كل قيد مؤقت تحرّر في السّجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة (٢٦) من هذا القرار يجب إبطاله فوراً". وهنا يجب على أمين السجل العقاري ترقيته دون الرّجوع إلى مرجع قضائي ودون طلب من أصحاب القيد^(٤).
- ٢- صك أو حكم مكتسب الدّرجة القطعية وفق أحكام المادة (٢٧) من قانون السّجل العقاري المتضمّنة ما يلي: "التّسجيل والقيود المؤقتة المسجّلة في السّجل العقاري، يمكن إبطالها بناءً على كلّ صك أو حكم مكتسب قوة القضية

(١) د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٩١.

(٢) حسين عبد اللّطيف حمدان: مرجع سابق، ص ٢٤٨. وجاء في قرار محكمة بداية جبل لبنان - الغرفة الثّانية/م رقم ١٩٧٣/٧٥ تاريخ ١٩٧٣/٢/١٢ ما يلي: "تقديم دعوى بالأساس خلال مهلة شهر لتثبيت القيد الاحتياطي في السّجل العقاري". نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدّعى على الصّحيفة العينية للعقار. مرجع سابق، ص ١٠٤ - ١٠٥.

(٣) انظر: ص ٣٤٩ - ٣٥٠ من هذا البحث.

(٤) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٤٦.

المحكمة، يثبت تجاه ذوي العلاقة كافةً في حق معلن بالتسجيل عدم وجود أو سقوط الحق أو الشيء المتعلق به^(١).

٣- اتفاق خطي من أصحاب العلاقة وفق أحكام المادة (٢٨) من قانون السجل العقاري التي جاء فيها ما يلي:

"يمكن أيضاً ترقيتها باتفاق خطي من ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يرى أمين السجل العقاري أنّ الحق العيني المسجل قد سقط. وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدماً إجراء تحقيق، وقراراً من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقيته في السجل".

٤- حكماً بموجب سقوط الحق العيني، ويقتضي لذلك تحقيقاً أولياً وصدور حكم بالسقوط من المحكمة (م ٢٨ من القرار ١٨٨). وهنا يحق لأمين السجل العقاري أن يطلب من المحكمة استصدار قرار بسقوط الحق بغية ترقيته، ويُشترط أن يكون هذا الطلب خطياً، وتنتظر المحكمة في طلب أمين السجل العقاري في غرفة المذاكرة بسبب عدم وجود خصومة قضائية. ومن الأمثلة على ذلك^(٢):

- إذا كان العقار المرتفق مثقلاً بحق المرور لمصلحة عقار ملاصق ثم جرى استملاك هذا العقار وأُحدث مكانه طريق بحيث يصبح حق الارتفاق دون فائدة.

(١) ينطوي الصك عادةً على اتفاق بين الطرفين على إزالة القيد مباشرة، وإذا لم يحصل هذا الاتفاق فيلجأ صاحب الشأن عادةً إلى القضاء لاستصدار حكم في هذا الصدد. وقد يتم الترقين أيضاً في بعض الأحيان دون اتفاق أو حكم في الموضوع كترقين قيد حق عيني مقرر لمدى الحياة كحق الانتفاع الذي يزول بوفاة المنتفع والذي يكفي لإجراء ترقيته إبراز مستند يثبت هذه الوفاة. (للتوسع انظر: شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ١٢٢، ٧٢٣).

(٢) ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٤٧.

٢- إذا أبرز طالب الترقين قراراً بثبوت الوفاة وانحصار إرث شخص معيّن له حق الانتفاع على عقار يملك هو ترقينه، وذلك من أجل ترقين حق الانتفاع الذي يسقط بموت المنتفع (المادة «٩٣٦» فقرة «٢») من القانون المدني السوري.

المطلب الثاني

آثار القيد المؤقت

إنَّ القيد المؤقت كإشارة الدَّعوى يحفظ حق صاحبه تجاه الكافة^(١). وقد ذهب بعض الفقه للقول: إنَّ القيد المؤقت نوعان، منه ما لا يمنع التصرف، ومنه ما يمنع التصرف. فالقيد العقاري الذي لا يمنع التصرف هو المتعلق بالحقوق الشخصية أو الشخصية العقارية، أمَّا القيد المؤقت الذي يمنع التصرف فهو المتعلق بحق عيني كالشراء العقاري وغيره^(٢). ونحن لا نشاطر هؤلاء فيما ذهبوا إليه أمام وضوح وصراحة النص؛ فالمشرع حدّد في نص المادة (٢٥) من القرار (١٨٨) المذكورة سابقاً شرط إمكانية تدوين القيد المؤقت، وهو: أن يكون لطالب القيد حق ما في العقار، أي أن يكون مطلبه منصباً على حق عيني في العقار ذاته، وليس في ذمة مالك العقار حيث يكون الحق شخصياً، ما يعني بطريقة أخرى أن من يدعي حقاً عينياً فقط في عقار يمكنه تدوين قيد احتياطي^(٣). وإنَّ ما نصّت عليه الفقرة الثانية من المادة (٤) من القرار التنظيمي رقم (١٠٥/ن) تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ المتضمّن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات رقم (٨٢) لعام (٢٠١٠) على أنَّ القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ ل. ر لعام ١٩٢٦ المتضمّن قانون السّجل

(١) محمد فهر شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦٢.

(٢) محمد فهر شقفة: التدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦٢. وباسين غانم: إشارة الدَّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٠. وريفان

عربي محمد: مرجع سابق، ص ٩١.

(٣) د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص ١٢٠. ود. لبنا جميل الحشيمي: مرجع سابق.

العقاري يُعدّ أحد الإشارات التي تمنع التصرف عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف^(١) لا يمكن القياس عليه لتسوية التقسيم السابق؛ لأنّ قانون إعمار العرصات هو قانون خاص والأحكام الواردة فيه تشكّل استثناءً على القواعد العامة، فضلاً عن أنّه لا يمكن الحدّ من سلطة المشرّع عندما يريد ترتيب آثار غير مألوفة اقتضتها المصلحة العامة وحماية الحقوق، كما سنرى في الفصل الثّاني^(٢). وإن كان من الأفضل إعادة صياغة الفقرة المذكورة بما يتوافق مع القانون ويحقق غاية المشرّع من ذكر إشارة القيد المؤقت في الحيلولة دون إمكانية الحصول على الترخيص بالبناء وليس منع التصرف.

وبالتالي لا يمكن تدوين قيد مؤقت إلّا عندما يتعلّق الأمر بحق عينيّ في عقار مسجّل في السّجل العقاري، وتتّقي بالتالي موجبات التقسيم السابق.

وبناءً على ما تقدّم، سنبين في هذا المطلب، آثار القيد المؤقت في أثناء قيامه (أولاً)، وآثار القيد المؤقت بعد انتهاء المهلة الممنوحة له (ثانياً)، وأثر

(١) نصّت الفقرة المذكورة على أنّه: "يُستَترَط لمنح الترخيص بالبناء ان تكون الصّحيفة العقاريّة للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التّصرّف وتُعدّ من الإشارات المانعة من التّصرّف المثبتة قبل صدور المرسوم التّشريعي /٨٢/ لعام ٢٠١٠ ما يلي: أ- إشارة الحجز الاحتياطي أو التّقيدي أو الإداري في حال النزاع على ملكيّة عين أو أيّة حقوق عينيّة أخرى. ب- إشارة الزّهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة. ج- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالكي الرّقبة ومالكي المنفعة معاً. د- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة /٢٦/ وما يليها من القرار رقم /١٨٨/ ل.ر. لعام ١٩٢٦ وتعديلاته عندما يكون هذا القيد مانعاً من التّصرّف. هـ- الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النّافذة".

(٢) فعلى سبيل المثال اعتبر المشرّع بموجب المادة (١٩) من القرار التّظيمي رقم ٢٠٢/ن تاريخ ١٩٧٤/٤/٥ الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة المتعلّق بتنفيذ قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤، أنّ إشارة الدّعوى المتعلّقة بالنّزاع على الملكية مانعة من التّصرّف بالبيع خلافاً

للقواعد العامة. انظر: ص ٤٣٧-٤٤٠ من هذا البحث.

وضع إشارة القيد المؤقت بالنسبة لمشتري العقار قبل تسجيله في السجل العقاري (ثالثاً).

أولاً: آثار القيد المؤقت في أثناء قيامه

لا ينقل القيد المؤقت ملكية الحق العيني، بل يُعَيِّن رتبة تسجيله ابتداءً من تاريخ القيد المؤقت (م ٢٥ من القرار ١٨٨)^(١)، أمّا الأشخاص الثالثون فلا يؤثر القيد المؤقت في حقوقهم وعلاقاتهم القانونية القائمة مع المالك. فالمستأجر مثلاً لا يلزم بدفع بدل الإيجار إلى من أجرى قيداً مؤقتاً، وإنّما يصبح ملزماً بدفع هذا البديل إلى المالك الجديد منذ قيد حقّه في السجل العقاري^(٢)؛ لأنّه لم يصبح مالكاً للعقار إلّا اعتباراً من تاريخ التسجيل^(٣).

ويبدو لنا أنّ القيد المؤقت - وخلافاً لما يرى بعض الفقهاء^(٤) - لا يمنع الشخص الذي سجّل العقار على اسمه من التصرف فيه، وإنّما يقتصر أثره على جعل هذا التصرف متوقفاً على عدم ثبوت الادعاء الذي سبق قيده، فمشتري العقار قبل تسجيله في السجل العقاري يستطيع أن يطلب من أمين

(١) فالقيد الاحتياطي له أثر رجعي (مستند) ويحفظ للحق رتبة الأولوية من تاريخ قيده، فإذا تمكّن صاحب القيد العقاري المؤقت من اكتساب الحق العيني وأجرى قيده النهائي خلال المدة المحددة لمفعول ذلك القيد، فإنّ أثر هذا الاكتساب ينسحب إلى تاريخ إجراء القيد الاحتياطي وليس إلى تاريخ إجراء القيد النهائي. انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٤٥.

(٢) د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص ١٩٥. وأمين بركات سعود: السجل العقاري (المحاضرة الثالثة). مرجع سابق، ص ٢.

(٣) حسين عبد اللطيف حمدان: مرجع سابق، ص ٢٥٠. وأمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٤١.

(٤) محمّد فهر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦٢. وباسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤٠. وريغان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٩١. انظر عكس ذلك: د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٣٩.

السَّجَل العقاري تسجيل قيد مؤقت لمصلحته حتَّى يحق له الاحتجاج بهذا القيد بمواجهة الكافة إلى أن يجري تسجيل حقّه النَّاجم عن العقد في صحيفة العقار، إمَّا بالتَّراضي، وإمَّا ريثما يتمكَّن المشتري من رفع دعوى وشهرها في صحيفة العقار، ومن ثَمَّ الحصول على حكم يسجِّل بمقتضاه الحق باسمه، بمعنى أنَّ القيود التي تجري لصالح الأشخاص الثَّالِثين على العقار ذاته - وبعد تدوين القيد الاحتياطي - لا تسري على من دَوَّن القيد الاحتياطي، فوجود القيد المؤقت على صحيفة العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحب القيد تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حق عيني أو شخصي على صحيفة العقار بحيث يعتبرون قابلين بما ينجم عن هذا القيد، فليس للحاجز الذي علم بسبق بيع العقار من البيانات المقيدة على صحيفة العقار قبل إيقاع الحجز عليه مثلاً أن يعارض المشتري في الحصول عليه^(١)، وأنَّ ما ذهب إليه بعض الفقهاء من أنَّ القيد المؤقت يؤدي إلى تجميد العقار ومنع التصرّف به لا يعني منع إجراء أي معاملة بشأنه، بل يعني تجميده في الواقع بحيث يحجم الآخرون عن التّعامل مع صاحبه وأخذ الحذر قبل الإقدام على أي إجراء^(٢).

(١) نقض سوري أساس رقم (٩٤) قرار رقم (٢٥) تاريخ ١٥/١/١٩٦٢. مجموعة المبادئ القانونية المقررة في محكمة النقض من قبل الدائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الثَّاني، مرجع سابق، ص ١٣٩-١٤٠.

(٢) جاءت كتابات معظم الفقهاء في هذا الخصوص مطلقة وغير محددة بدقة. فعلى سبيل المثال: جاء في كتاب. أبحاث في التّحديد والتّحرير ما يلي: ".....وأنَّ هذا القيد يجمّد العقار ويحرم مالكة من التّصرّف فيه.....". د. أسعد دياب وطارق زيادة: أبحاث في التّحديد والتّحرير والسَّجَل العقاري، مرجع سابق، ص ١٩١، ١٩٢. ونحن نميل إلى الرّأي القائل: إنَّ المقصود في ذلك هو أنّه من شأن القيد المؤقت أن يجمّد في الواقع الملكية والحقوق العينية، حيث يحجم الآخرون عن التّعامل مع صاحب العقار إذا ما تبين لهم أنَّ العقار منقل بإشارة القيد المؤقت، والمالك بدوره يكون حذراً في ذلك أيضاً. (انظر: د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص ٩٨).

ويبدو أنَّ محكمة التمييز اللبنانيّة قد ذهبت في قرارها رقم (٣٧) تاريخ ٣١/٣/١٩٦٠ في هذا الاتجاه، حيث جاء فيه: "إنَّ القيد الاحتياطي الذي يوضع على الصّحيفة العينية استناداً إلى

ويمكننا التّداييل على صحة ذلك أيضاً، بما ورد في نصّ المادة (١٠٨٩) من القانون المدني السوري تطبيقاً للمادة (٢٥) من القرار ١٨٨ بقولها:

"١- في مختلف حالات التّأمين الجبري، يمكن لرئيس المحكمة عند وجود سبب مستعجل أن يأمر - بناءً على استدعاء - بتدوين ما يقتضي من قيود تحفظيّة أو احتياطيّة. ٢- ولا يكون لهذه القيود أثر إلّا لغاية صدور الحكم النّهائيّ المقتضي تسجيله. ٣- فإذا قضى الحكم النّهائيّ بتثبيت جميع القيود أو بعضها فقط، فإنّ التّأمين المحدّد بالحكم يأخذ رتبته من تاريخ القيد التّحفظي أو الاحتياطي".

وطالما أنّ التّأمين الجبري لا يمنع أصلاً مالك العقار من التّصرّف فيه^(١)، فمن باب أولى ألاّ يمنع القيد المؤقت -الذي تقتصر وظيفته على تحديد مرتبة هذا التّأمين فقط- مالك العقار من التّصرّف فيه أيضاً.

ومن جهةٍ أخرى، وبالرجوع إلى بلاغ المديرية العامة للمصالح العقاريّة رقم (١٨٥/٤٦٧٩) تاريخ ١١/٢٨/١٩٨٣ المعمّم بموجب كتابها رقم (٤٨/١٤٣٣)

المادة /٢٥/ من القرار ١٨٨ وإن كان يهدف أصلاً إلى حفظ حق صاحبه تجاه من يكتسب حقّاً آخر يتعارض معه إلى أن تُقام الدّعوى بالحق ويصبح أثرها سارياً على الغير منذ تسجيلها في دفتر الملكية. فإنّه يتضمّن تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه بنتيجة الحلّ الذي اقترن به هذا النزاع. ويُعتبر القيد الاحتياطي بالنظر لتحذير الغير الذي يريد اكتساب حق على العقار دليلاً قاطعاً على معرفة هذا الأخير بأسباب بطلان الحق أو نزعه لمصلحة مدعي الحق بحيث يفقد الغير الذي اكتسب الحق مستنداً إلى قيود السّجل العقاري الحماية المقرّرة في المادة /١٣/ من القرار ١٨٨.

فإذا اشترى شخص عقاراً من الوريث مع وجود قيد احتياطي بوصيّة صادرة عن المورث لمصلحة الغير فإنّ هذا الشّراء يكون باطلاً لأنّ الوصيّة هي من أسباب التّمكّن ومن شأنها أن تخوّل الموصّي له تسجيل الملك على اسمه، وتنزع هذا الملك من يد أي شخص ثالث اكتسبه إذا كان عند اكتسابه عالماً بوجود الوصيّة". نقلاً عن: أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونيّة الكبرى. مرجع سابق، ص ٢٣٢.

(١) د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة التّبعيّة. مرجع سابق، ص ١٠٢، ٢٧٥.

تاريخ ١٩٣٦/٤/١ إلى دوائرها لفتح سجل هجائي للممنوعين من التصرف، فقد حدّدت مواصفات هذا السّجل وطريقة التّسجيل فيه وبيّنت في البند (٣) من كتابها المذكور أنّ هذا السّجل يُخصّص لقيد أسماء المحجوز عليهم، والمحكوم بإسقاطهم من الحقوق المدنيّة والمحجورين لفسه أو عته، والقاصرين الموضوعين تحت الوصاية، والمفلسين والمقام بحقهم إجراء التّصفية القضائيّة، والمالكين المسجّل على أملاكهم حق وعد بالبيع، وقد ورد ذكر الحجز من بين التّدابير الّتي تمنع التصرف في حين لم يرد ذكر للقيد المؤقت^(١).

وكذلك فإنّ تسجيل قيد مؤقت لا يمنع شخص آخر من تسجيل قيد مؤقت بعده خشية ضياع حقه إذا ما تبين أنّ القيد الأوّل لا يقوم على أساس، فليس من المعقول أن ينتظر طالب القيد الثّاني حتّى انتهاء مدة القيد الأوّل لكي يتمكّن من تسجيل قيد مؤقت، والقول بخلاف ذلك لا يأتلف وأحكام القيد المؤقت وهو ما لم يقصده المشرّع؛ ذلك أنّ القيد المؤقت لا يمنع من التصرف كما بيّنا سابقاً^(٢).

فالقيد المؤقت يُعدّ من الإجراءات (التّدابير) التّحفظيّة الّتي تمكّن مدّعي الحق من الحفاظ على حقه. فإذا ثبت الحق بنتيجة الدّعوى، استند أثر الحكم إلى تاريخ القيد المؤقت^(٣).

وقضى الاجتهاد بأنّ أثر توثيق عقد الشّراء وتسجيله في دفتر اليوميّة يعود إلى تاريخ القيد المؤقت إذا كان إلغاء هذا القيد قد تمّ بعد تسجيل العقد في دفتر

(١) ومما جاء في البلاغ المذكور: "٣.....- يُخصّص هذا الدّفتر لقيد أسماء المحجوز عليهم والمحكوم بإسقاطهم من الحقوق المدنيّة، والمحجورين لفسه أو عته والقاصرين الموضوعين تحت الوصاية والمفلسين والمعلن بحقهم إجراء التّصفية القضائيّة والمالكين المسجّل على أملاكهم حق وعد بالبيع". للعودة إلى النّص الكامل للبلاغ انظر: محمّد فهر شقفة. التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٦٦.

(٢) انظر: ص ٣٦١ - ٣٦٢ من هذا البحث.

(٣) د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، ص ٣٥٨ - ٣٥٩.

اليومية؛ وذلك لأنَّ أولوية صاحب الحق في عقد الشراء تُحدّد اعتباراً من تاريخ القيد المؤقت عملاً بأحكام المادة (٢٥) من القرار ١٨٨ ل. ر ولا عبّرة لإشارة الحجز المسجّلة بعد إشارة القيد المؤقت^(١).

وهكذا فإنّ تدوين القيد المؤقت (الاحتياطي) في دفتر الملكية يُعطي هذا القيد قوة ثبوتية تكون حجة تجاه الغير على صحة الوقائع الواردة فيه، وتُعيّن رتبة تسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ هذا التدوين.

ثانياً: آثار القيد المؤقت بعد انتهاء المهلة الممنوحة له

استقرّ الاجتهاد القضائي في سورية مدّة طويلة على أنّ إشارة القيد المؤقت يستمر مفعولها ولو انقضت المدة المحددة في عقد وضع الإشارة إذا لم تُرفق هذه الإشارة أصولاً^(٢)، فإذا لم يتم رفع إشارة القيد المؤقت بالطريق القانوني، فإنّ

(١) قرار الغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض السورية رقم ١٤٧٦/١٧٧٥ تاريخ ١٢/٣١/١٩٧٨ - المحامون عدد ٤-٥، لعام ١٩٧٩. ص ٣٠٢. وقرار الهيئة العامة رقم (٣) لعام ١٩٧٨. مشار إليهما من قِبَل: محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦٢، ٦٣.

(٢) قرا محكمة النقض السورية - الغرفة المدنية الأولى، رقم ٢٢٣٦/٩٥٣ تاريخ ٢٠/١١/١٩٨٢، المحامون لعام ١٩٨٣ عدد آذار، ص ٢٨٢. مُشار إليه من قِبَل: محمّد فهر شقفة: التدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٦١. وجاء في قرار آخر لها أيضاً: "إنّ القيد المؤقت إذا لم يعتمد أمين السّجل العقاري إلى إلغائه بعد انتهاء الأشهر الستة يبقى قائماً ومنتجاً لكامل مفاعيله القانونية". نقض سوري رقم (٢٥) أساس (١٤) تاريخ ١٥/١/١٩٦٢. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٧٢٠. وكذلك قرارها القاضي بأن: "الاجتهاد مستقر على أنّ إشارة القيد المؤقت على العقار تبقى سارية المفعول حتّى يُصار إلى ترقينها، ولا يؤثّر على حق صاحبها المدعي وضعه إشارة جديدة بدعوى الأساس بعد إشارة الخصم المتدخل، لأنّ هذه الإشارة الجديدة ما جاءت إلّا لتأكيد الإشارة الأولى. وإنّ ترقين إشارة القيد المؤقت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعة في دعوى الأساس لصالح المدعي لا يؤثّر على حقوقه طالما أنّ هذه الإشارة مستمدة من القيد المؤقت الموضوع بالدعوى المستعجلة ممّا يجعل حق المدعي أسبق من حق المتدخل". محامون ٧/١٩٨١، ص ٨٢٤، رقم ٥٠٠. (جورج خربوط: مرجع سابق. وباسين غانم: إشارة الدّعى وأثارها القانونية

أثره يبقى ساري المفعول وله الأفضلية تجاه كل إشارة قيد مؤقتة أو أية إشارة تلحق به، أي أن الاجتهاد السوري عامل القيد المؤقت معاملة إشارة الدعوى^(١). ويلاحظ هنا أن الاجتهاد اللبناني ذهب لغير ذلك،^(٢) حيث اعتبر القيد المؤقت منتهياً حتماً بانتهاء آجاله المحددة بالمادة (٢٦) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ مستنداً بذلك للمادة (٢٩) من القرار المذكور، والتي توجب إبطال القيد المؤقت المنتهي أجله فوراً، وأن مهمة ترقية القيد المؤقت في هذه الحال يقوم بها أمين السجل العقاري عملاً بالنص المذكور^(٣). وهو ما قرّره محكمة التمييز اللبنانية بقولها:

"إن سقوط القيود الاحتياطية وانعدام مفاعيلها يحصل حكماً وبصورة آلية عملاً بالمادة (٢٩) من القرار (١٨٨) والتي تنص على أن كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة (٢٦) من هذا القرار، وعليه فليس لأمين السجل العقاري إيقاف مفعول هذه القيود أو تحديد مفعولها"^(٤).

في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٤٠). وانظر أيضاً: نقض سوري رقم ٣٩٨ تشرين أول ١٩٦٩ (بدوي حناً: عقاري) (اجتهادات ونصوص). مرجع سابق، ص ١٣٧).

(١) "إن إشارة الدعوى المشطوبة وإن تقرّر ترقينها بقرار اكتسب الدرجة القطعية، إلا أنها تبقى نافذة إلى أن تُرقن بتنفيذ قرار الشطب وأنه إذا وضعت إشارة التجديد قبل الترقين فيستمر مفعول الإشارة القديمة وأنه على هذا سار اجتهاد محكمة النقض بشأن إشارة القيد المؤقت في القرار رقم ٢٥/٩٤ تاريخ ١٥/٦/١٩٦١". نقض سوري رقم ٦٩٣ أساس ١٥٨ تاريخ ١١/٤/١٩٨١ - شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٧٢١.

(٢) د. علي عصام غصن: أمين السجل العقاري. الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، ٢٠١٥، ص ١٢٨. وياسين غانم: إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مرجع سابق، ص ٤١.

(٣) جورج خربوط: مرجع سابق.

(٤) تمييز لبناني - القرار رقم (٦٠) تاريخ ٢٦/٥/١٩٧٠. مشار إليه من قبل: عفيف شمس الدين:

المصنف في الاجتهاد العقاري. مرجع سابق، ص ١٧٢.

وورد أيضاً في قرار لمحكمة التمييز اللبنانية ما يلي:

"وفي جميع الأحوال يزول مفعول القيد الاحتياطي وفقاً لما أوردته المادة (٢٦) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ إذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف الأشهر الستة التي تلي هذا القيد، حتى ولو بقي هذا القيد مدوناً على الصحيفة العقارية"^(١). والأشهر الستة هي المدة القصوى لأثر القيد المؤقت والتي لا يجوز أن تتجاوزها.

وجاء أيضاً في قرار لمحكمة التمييز المدنية في لبنان - الغرفة الثالثة - رقم (١١) تاريخ ٢٠٠٢/٤/٣٠ ما يلي:

"إنّ مفعول القيد الاحتياطي يبطل بمرور عشرة أيام على تسجيله سواء استند هذا التسجيل إلى عقد بيع صريح أو إلى وكالة غير قابلة للعزل مع الإقرار بوصول الثمن، طالما أنّ هذا القيد تقرّر وضعه بالاستناد إلى طلب صاحب العلاقة"^(٢).

ويبدو أن الاجتهاد القضائي اللبناني قد تقيّد بمضمون المادة (٢٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦، في حين إنّ اجتهادات محكمة النقض السورية قد خالفت صراحةً نص المادة (٢٩) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٨٨، التي أشارت إلى وجوب ترقيين القيد المؤقت من السجل العقاري فوراً عند انتهاء الأجل المخصّص لكل نوع من هذه القيود التي حدّتها المادة (٢٦) من القرار نفسه كما سبق بيانها^(٣).

ويبدو أنّ سبب الخلاف بين الاجتهاد القضائي السوري واللبناني يعود إلى الاختلاف في تفسير نص المادة (٢٩) من القرار ١٨ لعام ١٩٢٦ لجهة

(١) تمييز لبناني ١٩٧٣/٣/٢٧. شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية. مرجع سابق، ص ٧٢٠.

(٢) المحامون العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٤، السنة ٦٩، ص ٩٤٥.

(٣) محدّد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلّد الثاني، مرجع سابق، ص ١٠١٥. وريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص ٨٩، ٩٠.

تطبيقها، فقد أكدت المادة (٢٩) المذكورة القول بأنه «يجب إبطاله فوراً»، وإن ربط تنفيذها بقرار قضائي يؤدي إلى النتيجة التي استقرّ عليها القضاء في سورية، أمّا إذا تمّ تفسير هذه العبارة بربطها بواجب أمين السّجل العقاري بإبطال القيد المؤقت فور انتهاء آجاله، إلّا ما كان منه مرتبطاً بقرار قضائي، فإنّه يقود إلى النتيجة التي انتهى إليها الاجتهاد اللبناني^(١).

ويبدو لنا إنّ ما ذهب إليه القضاء السوري في معاملة القيد المؤقت معاملة إشارة الدّعى وذلك باستمرار مفعولها ما لم تُرقن أصولاً، ليس له ما يبرّره للأسباب التالية:

١- إنّ إشارة الدّعى لا تعتبر باطلة بالشّطب الذي ينصب على استدعاء الدّعى فقط؛ باعتبار أنّ محكمة النّقض السورية اعتبرتها إجراءً من إجراءات الدّعى^(٢).

٢- إنّ إشارة الدّعى إجراء من إجراءات الدّعى فلا تُرفع بمجرد الشّطب وإنّما تُرفع بتنفيذ حكم الشّطب القاضي برفعها، فإذا ما تمّ تجديد الدّعى بعد الشّطب يُعتبر حكم الشّطب عدماً وتبقى مفاعيل إشارة الدّعى سارية وفق ما سار عليه القضاء السوري كما مرّ معنا.

٣- إنّ القيد المؤقت هو استثناء على مبدأ القوة التّبوتية المطلقة المتعلقة بقيود السّجل العقاري، وبالتالي فإنّ النّصوص المتعلقة به يجب تفسيرها تفسيراً ضيقاً وحصرياً عملاً بالمبدأ القانوني القائل بأنّ الاستثناء يُفسّر حصراً *L'exception est strictissima (interpretationis)*^(٣)، في ضوء الغاية من القيد الاحتياطي والتي جعلت مصيره الزوال حتماً وحكماً إذا انقضت المهلة

(١) جورج خربوط: مرجع سابق.

(٢) انظر: ص ٢٩٩ من هذا البحث.

(٣) د. علي عصام غصن: أمين السّجل العقاري. مرجع سابق، هامش رقم (٢)، ص ١١٥ - ١١٩.

المحدّدة على إجراءاته، مع الأخذ بعين الاعتبار أن من شأن القيد العقاري أن يجمّد في الواقع الملكية والحقوق العينية الأخرى، ولذلك فإنّ المشرّع لم يشأ أن يبقى أثر القيد الاحتياطي إلى ما لا نهاية.

ويبدو لنا أنّ الهيئة العامة لمحكمة النقض السوريّة قد ذهبت مؤخراً إلى ما يؤيّد هذا الرأى، حيث جاء في قرار لها ما يلي:

"إنّ آثار القيد المؤقت تزول بمضي مدته ولو لم يجر شطبه أو ترقينه من صحيفة السجل العقاري، ولأنّ ترقينه من الصّحيفة العقاريّة منوط بأمين السجل العقاري، فإذا لم يقم المذكور بترقيقه بعد انتهاء مدته وهو عمل إداري فإنّه لا يمكن أن يكسب صاحبه حقّاً عينياً يعطيه الأفضلية على القيود اللاحقة لأنّ ما يزول بمفعول القانون لا يُكسب حقّاً، والعدول عن كلّ اجتهاد"^(١).

أمّا الآن وبعد صدور قانون أصول المحاكمات السوري الجديد رقم (١) لعام ٢٠١٦، والأحكام التي جاء بها، حيث رتب على الشطب ترقين إشارتي الدّعى والحجز بحكم القانون، وكذلك في حال التنازل عن الدّعى أو الحق المدّعى به كما مرّ معنا^(٢)، وهو ما يشف عن نيّة المشرّع في عدم إعطاء القيود مفعولاً أكثر من الغاية التي شرعت من أجلها.

وهذا يستدعي من المحاكم إنزال الأحكام المتعلّقة بالقيد المؤقت موضعها الصّحيح، وعدم إعطاء القيد مفعولاً أكثر ممّا قصده المشرّع، والالتزام باجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض، وذلك في ضوء قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد.

(١) هيئة عامة رقم (٢٨) أساس (٥٧) تاريخ ٢٠٠٠/٢/٧، مجلّة (المحامون) العددان ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٤، السّنة ٦٩، مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٩٤٥.

(٢) انظر: ص ٣٠٢، ٣١٩ من هذا البحث.

ثالثاً: أثر وضع إشارة القيد المؤقت بالنسبة لمشتري العقار قبل تسجيله في السجل العقاري

تُعد أحكام القيد الاحتياطي استثنائية؛ لأنها تخالف قواعد التسجيل العقارية التي تعد التسجيل ذا أثر مقتصر لا مستند،^(١) كما بيّنا، ويترتب على الأثر المستند للقيد المؤقت، سقوط جميع القيود اللاحقة للقيد المؤقت؛ ذلك لأن من جرى ترقين حقه اللاحق كان على علم بأن حقه أو قيده مسبق بقيد مؤقت له حرمة وأوليته من تاريخ تدوينه في صحيفة العقار وفق الأحكام التي سبق بيانها، فإذا ما سجل مشتري العقار قيداً مؤقتاً، فإن ذلك يُعد دليلاً كافياً على معرفة الغير بأسباب بطلان الحق أو نزعه لمصلحة مدّعي الحق^(٢)، بحيث يفقد الغير الذي اكتسب الحق مستنداً إلى قيود السجل العقاري الحماية المقررة في المادة (١٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦؛ لأنه يُعتبر في هذه الحالة سيئ النية، فإذا ما ثبت الحق لصاحب القيد المؤقت فيُسجل العقار على اسمه ويقوم أمين السجل العقاري بترقين جميع الإشارات اللاحقة^(٣)، ويرد بالتالي على من يتذرّع بقيود السجل العقاري قصده السيئ^(٤). أي أن القيود التي تُدوّن لمصلحة الغير في الصحيفة العينية العقارية بعد تاريخ القيد المؤقت لا يُحتج بها على

(١) أصالة كيوان. مرجع سابق، ص ١٠٦.

(٢) يُعد التسجيل أو القيد في السجل العقاري بالنسبة إلى الحقوق العينية العقارية قرينة قانونية على علم من تلقى العقار بوجود هذه الحقوق ولا يمكن إثبات عكس هذه القرينة، لأنها قاطعة. انظر: د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول، مرجع سابق، هامش رقم (١)، ص ٢٨٨.

(٣) محمد صياح النشواني: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري. المجلد الثاني، مرجع سابق، ص ١٠١.

(٤) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٣٩. وانظر أيضاً: قرار محكمة النقض السورية رقم (٥٠٠)، المحامون ١٩٨١/٧، ص ٨٢٤. (هامش رقم ٢/، ص ٣٦٥ من هذا البحث).

المستفيد من هذا القيد الأخير. فالشّاري الأوّل بعقد عادي الذي وضع قيداً احتياطياً على صحيفة العقار العينية يحفظ حقّه بالشّراء، ولا يتمكّن البائع بعد ذلك من بيع ما كان باعه إلى الشّاري الأوّل، ويسري القيد على الشّاري الثّاني باعتباره اشترى العقار بعد اطلاعه على القيد الاحتياطي الوارد على الصّحيفة العينية، وذلك لأنّ من طبيعة هذا القيد أن يرجع في أثره في حفظ الحق إلى تاريخ وضعه كما بيّنا سابقاً.

وهذا ما أكدته محكمة النّقض السّوريّة بقولها:

"إنّ وجود القيد المؤقت على صحيفة العقار يحفظ حقوق القيد تجاه الآخرين"^(١). وكذلك محكمة التّمييز اللبنانيّة بقولها:

(١) عقاريّة قرار رقم (٩٤) أساس (٢٥) تاريخ ١٥/١٠/١٩٦٢. وتتلخص وقائع هذه الدّعى بأنّ المدعي المطعون ضده كان قد اشترى العقار المنازع عليه في عام ١٩٥٧ بموجب صك مسجل لدى الكاتب بالعدل، وأجرى قيداً مؤقتاً على صحيفة العقار في ١٣/١٠/١٩٥٧ وأنّ المدعي عليه الطّاعن قام بحجز هذا العقار حجزاً تنفيذياً بتاريخ ٢٥/١٠/١٩٥٩، وأنّ الدّوائر العقاريّة رفضت تسجيل هذا العقار باسم المشتري نظراً لوقوع الحجز فأقام هذا الدّعى طالباً فك الحجز وتنشيت البيع على اعتبار أنّه يستند في شرائه إلى سند سابق للحجز ذي تاريخ ثابت، فصدر الحكم المطعون فيه الذي استجاب لمطالب المدعي وأقام قضاءه على أنّ العقد الجاري بين البائع والشّاري خارج دوائر التّمليك وإن كان غير نافذ في حد ذاته بمقتضى المادة (٨١) من القرار ١٨٨ إلّا أنّ ذلك لا يحول دون المطالبة القضائيّة بتنشيت البيع وفق ما نصّت عليه المادة المذكورة، ولأنّ العقد بمقتضى المادة (٨٢٦) من القانون المدني يُعتبر مصدراً من مصادر اكتساب الحقوق العينية وأنّه لا تأثير للحجز الواقع على العقار؛ لأنّه جاء متأخراً عن الشّراء الثّابت التاريخ فضلاً عن أنّ المشتري على قيد مؤقت على الصّحيفة العقاريّة منذ تاريخ الشّراء الجاري لمصلحته ممّا لا يجعل لهذا الحجز الواقع بعد هذا القيد وبعد خروج العقار من حوزة البائع أثر قانوني تجاه المشتري. مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النّقض من قبل الدّائرة المدنية الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. الجزء الثّاني، مرجع سابق، ص ١٣٩).

"إنَّ الشَّاري الأوَّل الذي وضع قيداً احتياطياً على الصَّحيفة العينيَّة للعقار يحفظ حقَّه بالشَّراء، ويسري القيد الاحتياطي على الشَّاري الثَّاني باعتباره اشترى القطعة بعد اطلاعه على القيد الاحتياطي الوارد على الصَّحيفة العينيَّة"^(١).

لكن السَّؤال الذي يدور النَّقاش حوله: ما الأثر القانوني الذي يترتَّب على تدوين إشارة إعلام على صحيفة العقار تشير إلى وجود وكالة تتعلَّق به، وهل تُعامل معاملة القيد المؤقَّت؟

نصَّت الفقرة (ج) من المادة (٣٣) من قانون الكاتب بالعدل رقم (١٥) تاريخ ٢٠١٤/١/٢٦ على أنَّه:

"يتعيَّن على الكاتب بالعدل عند تنظيم أو توثيق أي وكالة تتعلَّق بعقار أو مركبة أن يرسل نسخة عن هذه الوكالة إلى مديريَّة المصالح العقاريَّة التابع لها موقع العقار أو مديريَّة النِّقل المسجلة لديها المركبة لتدوينها على صحيفة العقار أو المركبة"^(٢).

وهو ما يجري عليه العمل في الواقع تحت مسمى ((إعلام وكالة))، ويتم بأن يقوم الكاتب بالعدل بإرسال نسخة من هذه الوكالة إلى مديريَّة المصالح العقاريَّة التابع لها موقع العقار ضمن ظرف مغلق وممهور بخاتم الكاتب بالعدل مصدر الوكالة، كما بيَّنه تعميم وزارة العدل رقم (٣٩) لعام ٢٠١٨ بموجب كتابها رقم ٢٠١٨/ت/١٨٨٦٧/ع/٢٠١٨ تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣^(٣).

(١) قرار التَّمييز اللبنانيَّة رقم (٢٩) تاريخ ١٩٦٣/٣/١٣ . مُشار إليه من قِبَل: محمَّد شمس الدِّين: مرجع سابق، ص ١٥٣-١٥٤.

(٢) نصَّت الفقرة (و) من المادة (٤٧) من مشروع التَّشريع العقاري الموحد في سورية على أنَّه: "على الكاتب بالعدل إرسال نسخة عن الوكالة العدلَّة المتضمنة نقلاً وتسجيلاً ناجزاً للحق العيني العقاري إلى مديريَّة المصالح العقاريَّة المختصة لوضع الإشارة اللَّازمة في صحيفة العقار المعني". ويبدو لنا هذا التكرار في غير محلِّه ولا يليق بالمشرَّع تكرار نص دون فائدة بعد أن سبقه بنصٍّ مماثل، ومن الواجب عدم النَّص عليه في مشروع التَّشريع العقاري الموحد في حال تبنيه.

(٣) جاء في التَّعميم المذكور: "بناءً على كتاب المحامي العام بدمشق رقم (١٠٥٠) تاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٩ وحرصاً على المصلحة العامة وحفاظاً على حقوق المواطنين.

ويبدو لنا أن تدوين هذه الإشارة لا يعدو كونه إجراءً إدارياً على سبيل الاحتراز، الغاية منه تنبيه الغير الذي يرغب في التعاقد بشأن العقار حتى يكون على بينة فيما يقدم عليه وذلك في ظل إجماع الكثير من أصحاب الحقوق عن تسجيل حقوقهم في السجل العقاري، حتى لا يقع ضحية غبن أو غش، وللمحد من عمليات التزوير والاحتيال التي تفاقمت في ظل الظروف الراهنة كما بيّنا سابقاً^(١).

وبالتالي فإن هذه الإشارة ليس لها أي آثار أو مفاعيل، ولا ترقى إلى رتبة القيد المؤقت؛ ذلك أن القيد المؤقت نصّ عليه قانون السجل العقاري وهو يُعتبر خرقاً للقوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، وبالتالي لا يتوسع في تفسيره وإسقاط آثاره على إشارة الإعلام الموماً إليها وهو ما لم تتجه إليه إرادة المشرع، وهو ما أكدته المديرية العامة للمصالح العقارية في تعميمها رقم ١١٥/ت تاريخ ١٣/٣/٢٠١٩^(٢).

لذا يُطلب إلى الكتاب بالعدل كافة مراعاة نصّ الفقرة (ج) من المادة (٣٣) من قانون الكاتب بالعدل رقم (١٥) لعام ٢٠١٤ والمتضمنة بأنه يتعين على الكاتب بالعدل عند تنظيم أو توثيق أي وكالة تتعلق بعقار أو مركبة أن يُرسل نسخة من هذه الوكالة إلى مديرية المصالح العقارية التابع لها موقع العقار أو مديرية النقل المسجلة لديها المركبة لتدوينها على صحيفة العقار أو المركبة، وعلى أن يتمّ الإرسال ضمن ظرف مغلق وممهور بخاتم الكاتب بالعدل مصدر الوكالة. ونهيب بإدارة التفتيش القضائي والمحامين العاميين في المحافظات مراقبة حسن تطبيق وتنفيذ أحكام هذا التعميم، وإعلامنا عن أي مخالفة لمضمونه ليصار إلى اتخاذ المقتضى القانوني أصولاً".

(١) انظر: ص ٦٨ - ٧١ من هذا البحث.

(٢) جاء في التعميم المذكور: "استفسرت إحدى مديريات المصالح العقارية بكتابها ذوي الرّقمين: ٧٩٤/٢٧ تاريخ ٢٠١٨/٣/٢٧ و ٢٣٨٩/ح تاريخ ٢٠١٨/١٠/١ عن بعض الحالات نذكرها مع رأينا فيها كما يلي: سادساً: بالنسبة للوكالات غير القابلة للعزل الموثقة لدى الكاتب بالعدل والتي تُرسل لنا لتدوينها على صحيفة العقار استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (٣٣) من القانون رقم (١٥) لعام ٢٠١٤ الناظم لعمل الكاتب بالعدل، يُرجى بيان الرأي والتّوجيه حول آلية

وهكذا نرى إنَّ وضع إشارة الدَّعوى والقيّد المؤقَّت على صحيفة العقار في السَّجل العقاري تكفل حق المشتري في التَّنفيذ العيني على العقار إذا ما أهمل أو تأخر عن القيام بتسجيل عقده في السَّجل العقاري، وهي تعطيه حق الأولوية على جميع العقود المسجَّلة بتاريخ لاحق لها على تلك الصَّحيفة العقارية، إلَّا أن تأخره عن التَّسجيل قد يكون لأسباب خارجة عن إرادته كما في بيع المسكن على المخطط قبل إنشائه، ممَّا حدا بالمشرِّع إلى إحداث آليَّة جديدة تكفل حماية المشتري في الحفاظ على حقِّه والحيلولة دون ظهور الأسباب التي تمنع التَّنفيذ العيني وذلك باستحداث السَّجل المؤقَّت، كما سنرى في الفصل الثَّاني من هذا الباب.

وكيفيَّة تدوين تلك الوكالات على صحيفة العقار، هل يتم بموجب عقد وضع قيد مؤقَّت على لسان رئيس المكتب أم بحضور صاحب الوكالة لوضع إشارة قيد مؤقَّت أم يتم وضع قيد إعلام على صحيفة العقار يتضمَّن مضمون الوكالة الواردة إلينا؟

نبيِّن أنَّ المقصود من هذا النِّص هو تدوين إشارة إعلام عن وكالة غير قابلة للعزل درءاً من الغبن أو العش الذي قد يقع فيه الغير، وليس لهذه الإشارة أي آثار أو مفاعيل ولا ترقى إلى رتبة القيد المؤقَّت المنصوص عليه في المواد (٢٥-٢٩) من قانون السَّجل العقاري الصَّادر بالقرار ١٨٨/ت.ر لعام ١٩٢٦.

الفصل الثاني

إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التّفتيز العيني على العقار المباع في حال التّأخر اللاإرادي

انتشرت في الآونة الأخيرة ظاهرة بيع العقارات على المخطّط، وخاصّةً المساكن من بيوت وشقق سكنية، إذ أقبل النّاس على التّعاقّد مع المقاولين وتجارّ العقارات؛ رغبةً في تملّك مسكن في ظل أزمة السّكن التي تجتاح كلّ البلاد تقريباً^(١)، والتي أدّت إلى ازدياد الطّلب على الشّقق وارتفاع أسعارها، كون المشتري يعجز غالباً عن دفع ثمنها بالكامل عند العقد، فيقبل على هذا النّوع من البيوع والذي يمكّنه من تقسيط الثّمّن لحين الانتهاء من البناء، كما يوفّر

(١) يُعدّ توفير المسكن الملائم للإنسان من ضروريات الحياة الاجتماعيّة، والسّكن ليس منحة أو مزية، إنّما هو حق لكلّ إنسان في الحصول عليه. والحق في السّكن يعني: الحق في الحصول على مكان للعيش مع احترام كرامة الإنسان. وقد نصّت المادة الحادية عشرة من العهد الدّولي الخاص بالحقوق الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثقافيّة التي أصدرتها الأمم المتحدة عام ١٩٦٦ والذي أقرّت في مادته الحادية عشرة: "حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفّر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى (المسكن) الخ". كما أنّ مجلس الفقه الإسلامي في قراره رقم (٥٢/١/٦) الذي صدر عنه في دورة مؤتمره السّادس المنعقد بجدة في المملكة العربيّة السّعودية من ١٧ إلى ٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤ آذار ١٩٩٠م قرّر ما يأتي: "إنّ المسكن من الحاجات الأساسيّة للإنسان، وينبغي أن يوفّر بالطّرق المشروعة بمال حلال.....". انظر: د. هلا الحسن: الواقع القانوني للجمعيات التعاونيّة السّكنية وفق المرسوم التّشريعي السّوري رقم (٣٦) لعام ٢٠١٤. بحث منشور في مجلّة جامعة البعث، المجلّد (٣٨)، العدد (٩)، ٢٠١٦، ص ١٨٧-٢٠٤. ود. ضحى محمّد سعيد عبد الله النعيمي: بحث بعنوان (مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني - دراسة مقارنة)، منشور في مجلّة الشّريعة والقانون، السنة السّادسة والعشرون، العدد التّاسع والأربعون، كليّة القانون - جامعة الإمارات العربيّة المتحدة،

للبائع أيضاً فرصة تمويل مشروع عقاري يعجز بإمكانياته المالية أن يموله بمفرده^(١).

وقد أظهرت الممارسة الفعلية لهذه الصيغة مخاطر عدة أهمها الاحتيال وتكرار البيوع، مع الأخذ بعين الاعتبار المآسي التي عانى منها المواطن في ظل الأزمة الحالية، وما تسبب بسفر بعض المقاولين العقاريين قبل إتمام الشق السكنية المتفق عليها، أو تعرضهم للإفلاس، أو خلو البناء من المواصفات المتفق عليها. فضلاً عن الارتفاع الجنوني الذي شهدته أسعار العقارات في السنوات الأخيرة حتى قاربت أسعار العقارات في مدن عالمية كباريس ولندن، وأصبحت أسعار العقارات في دمشق في مصافي أكثر عشر مدن غلاءً في أسعار العقارات التجارية عالمياً^(٢).

ولما كان القانون ونظمه تتغير بالمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، والنظام القانوني انعكاس للواقع الاجتماعي في أوسع مفاهيمه الاقتصادية والفكرية والدينية والسياسية^(٣).

ولما كان التسجيل في السجل العقاري هو تدبير فرضه المشرع لينتج عقد البيع أثره القانوني وهو **نقل الملكية**^(٤)، فقد عمد المشرع إلى حماية الأفراد مما يلحق

(١) د. لينا جميل الحشيمي: مرجع سابق، ص ١٤. وضحي محمد سعيد عبد الله النعيمي: مرجع سابق، ص ٢٢٣-٢٨٦. وأحمد هاشم عبد، مثني عبد الكاظم ماشاف: عقد بيع عقار على الخارطة (دراسة مقارنة). كلية الحقوق - جامعة ميسان، ص ١، منشور على الموقع الآتي: <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=142836>. 21/4/2020, 3:..

(٢) من أهم أسباب ارتفاع أسعار العقارات في سوريا ارتفاع أسعار مواد البناء وصدر قانون الإيجارات الجديد، الذي ساهم في وجود أمان في عملية الإيجارات، ما دفع بعض المواطنين لشراء عقارات واستثمارها من خلال طرحها للإيجار، ومنح القروض العقارية والتسهيلات وتخفيض فائدة المصارف، واتجاه أغلب المودعين إلى تجارة العقارات وهذا ما أدى إلى زيادة الطلب وقلة العرض. انظر: صحيفة الاقتصادية: السنة الرابعة - العدد (١٨٧)، دمشق، ٢٠ آذار ٢٠٠٥، ص ٤.

(٣) د. فايز محمد حسين وطارق المجنوب: مرجع سابق، ص ٢٩١، ٣٣٦.

(٤) زهدي يكن: عقد البيع. مرجع سابق، ص ٣٣.

بهم من أضرار بسبب تأخرهم الاضطراري في تسجيل ما يتعاقدون عليه من شقق وطوابق قبل إشادة البناء فعلاً، أو قبل إنجازه، فأصدر قانون إعمار العرصات رقم (١٤) تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٣ المعدل بالقانون رقم (٥٩) لعام ١٩٧٩ القاضي بجواز التعاقد على تمليك طبقات البناء والشقق المختلفة قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً^(١)، ثم أصدر في سنة ٢٠١٠ المرسوم التشريعي رقم (٨٢) تاريخ ٢٠١٠/٩/٣٠ المتضمن قانون إعمار العرصات الجديد المعدل^(٢)، والذي هدف إلى مواكبة التطورات الاجتماعية والاقتصادية والاستثمارية التي تشهدها سورية، وخاصةً الاستثمار العقاري وتأمين السكن الملائم للمواطنين، والحد من ظاهرة ارتفاع أسعار العقارات والأبنية السكنية، وأتاح الفرصة للمشتري بتسجيل العقار على اسمه قبل إنجاز البناء وجعله بالتالي في منأى من أخطار ملاحقة البائع لتسجيل ونقل ملكية المسكن لاسمه، وخاصةً في حال وفاة البائع أو إعساره^(٣).

(١) صدرت التعليمات التنفيذية للقانون بالقرار التنظيمي رقم (٨٤٠) تاريخ ١٩٨٥/٥/٢٩ الصادر عن وزير الإسكان والمرافق. (انظر: هامش رقم ٢/، ص ٤١٢ من هذا البحث).

(٢) صدرت التعليمات التنفيذية للقانون بالقرار رقم ١٠٥/ن تاريخ ٢٠١٠/١٢/١٤ الصادر عن وزير الإدارة المحلية. وهذا القانون أنهى بدوره العمل بالقانون رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ وتعديلاته. وأخيراً صدر القانون رقم ٦/ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٧ الذي عدل الفقرة ج/ من المادة ٣/ والفقرة د/ من المادة ١٥/ منه.

(٣) يُعد قانون إعمار العرصات من الأسس القانونية التي يستند إليها نظام ضابطة البناء والذي يتأثر بدوره بالمعطيات الواقعية التي تحددها ظروف الواقع المحيط بأفراد المجتمع كالوسط الجغرافي والمبادئ الأخلاقية والنواحي الاقتصادية. (انظر: د.م أحمد عامر جبري: نحو نظام بناء متوازن - مقارنة بين دمشق ودبي. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثامن والعشرون، العدد الأول، ٢٠١٢، ص ١٨٧-٢٠٥).

وقد شمل المرسوم مشاريع التطوير والاستثمار العقاري المشمّلة بأحكام القانون رقم (١٥) تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩ الخاص بالتطوير والاستثمار العقاري^(١).

وفي إطار عملية إعادة إعمار العقارات التي دمرتها الحرب، صدر المرسوم التشريعي رقم (٦٦) تاريخ ٢٠١٢/٩/١٨ القاضي بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق^(٢)، وذلك باعتباره خطوة أولى من خطوات إعادة إعمار مناطق المخالفات والسكن العشوائي وخاصة التي تم استهدافها من قبل المجموعات الإرهابية المسلحة، كما صدر المرسوم التشريعي رقم (٤٠) تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ المتضمن التشدد في قمع المخالفات السكنية والحد من

^(١) تمخض عن هذا القانون إنشاء الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، والتي تهدف إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يُحقّق إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والخدمات والمرافق اللازمة لها، إضافة إلى إقامة ضواحٍ سكنية متكاملة وتوفير الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة ومعالجة السكن العشوائي. وكان قد صدر والقانون (٣٩) لعام ٢٠٠٩ المتضمن إحداث الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري، كما صدر قانون التمويل العقاري رقم (١٥) تاريخ ٢٠١٢/٣/٢٩. وصدر أيضاً قانون حساب الضمان رقم ٢٥/٢٠ تاريخ ٢٠١١/١٢/١٤ وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم ٢٠/٢٠ تاريخ ٢٠١٢/٧/١٥. (راجع التقرير السنوي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري لسنة ٢٠١٨، منشور على الموقع

التالي: http://www.gcdri.gov.sy/img/uploads1/library_105.pdf

وقد تمّ الرجوع إليه بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢٠، ١٢:٣٠.

^(٢) نصّت المادة الأولى منه على أنّ المنطقتين التنظيميتين هما: المنطقة الأولى: تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين مزة - كفرسوسة، المنطقة الثانية: تنظيم جنوبي المتعلّق الجنوبي من المناطق العقاريّة مزة - كفرسوسة - قنوات بساتين - داريا - قدم. وقد أطلقت محافظة دمشق على المنطقة الأولى (١٠١) اسم: ماروتا سيتي (marota city)، وأطلقت على المنطقة الثانية (١٠٢) اسم: باسيليّا سيتي.

توسّع مناطق السّكن العشوائي^(١). وصدر قانون تخطيط المدن وعمرانها رقم (٢٣) تاريخ ٢٠١٥/١٢/٨^(٢)، وصدر مؤخراً القانون رقم (١٠) تاريخ ٢٠١٨/٤/٢ المعدّل بالقانون رقم (٤٢) تاريخ ٢٠١٨/١١/١١ والذي قضى بالسّماح بإحداث مناطق تنظيمية في جميع أنحاء سورية، وعدّل بدوره بعض مواد المرسوم التشريعي رقم (٦٦) لعام ٢٠١٢.

وعقد البيع على المخطّط هو عقد البيع الأكثر رواجاً، وهو من الصّيغ التّعاقدية الحديثة التي فرضها الواقع العملي، وهو يطرح في إطار هذا البحث إشكاليات متعددة، منها ما يتعلّق بالقيمة القانونية لمثل هذه العقود، وهل تتيح للمشتري إمكانية المطالبة بقيدها في السّجل العقاري، وما الخطوات الواجب اتباعها لتحقيق حماية مناسبة للمشتري في مواجهة البائع، وهل يجوز إجبار البائع على تنفيذ التزامه المتولد عن مثل هذه العقود عينا؟

لذلك، وبناءً على ما سبق، سنتناول في هذا الفصل بيان مفهوم بيع المسكن على المخطّط وخصائصه، والضّمانات التي وفّرها المشرّع للمشتري

(١) وهذا المرسوم التشريعي بدوره أنهى العمل بأحكام المرسوم التشريعي رقم (٥٩) تاريخ ٢٠٠٨/٩/٢٤. وتجدر الإشارة إلى أنّ وقف العمل بالقرار رقم (٢٦٣) تاريخ ١٩٩١/٣/٤ الصّادر عن وزير الإسكان والمرافق بشأن السّماح بإشادة طابق إضافي جملوني في الأبنية المرخصة في محافظة دمشق أدّى إلى انتشار مخالفات البناء على السّطح ممّا شوّه المظهر الجمالي للمدينة. (انظر: د. محمّد حاتم البيّات: الوصف القانوني للسّطح في بيئة الأبنية المتعددة الطّبقات. مجلّة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلّد ٢٥، العدد الثّاني، ٢٠٠٩، ص ٥٣٥-٥٥٨. ود. محمّد حاتم البيّات: الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الاستعمال والانتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعدّدة الطّوابق. مجلّة جامعة دمشق، المجلّد التاسع عشر، العدد الأوّل، ٢٠٠٣، ص ١٢٩-١٥٣).

(٢) وهذا القانون ألغى قانون تقسيم المدن وتنظيمها وعمرانها رقم (٩) تاريخ ١٩٧٤/١/٢٧ وتعديلاته.

(انظر: هامش رقم ١/، ص ٣٨٨ و هامش رقم ١/، ص ٣٩٠ من هذا البحث).

- لحماية حقّه في التّنفيد العيني على العقار، والإشكالات النّاجمة عنها، وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التّاليين:
- ١ - المبحث الأوّل: بيع المسكن على المخطّط.
 - ٢ - المبحث الثّاني: ضمانات التّنفيد العيني في ظلّ قانون إعمار العرصات وإشكالاتها.

المبحث الأول بيع المسكن على المخطط

تأبى قواعد التشريع العقاري المطبقة في سورية، في الأصل، إنشاء الحقوق العينية على العقارات المستقبلية^(١)، إلا أن المشرع السوري خرج عن هذا الأصل في قانون إعمار العرصات رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ المعدل، حيث سمح بتسجيل العقار على اسم المشتري قبل إنجاز البناء استجابةً لاعتبارات لها شأنها من الناحية العملية؛ وذلك حمايةً للمشتري من مخاطر سوء نية البائع الذي يُقدم له عرض أفضل لبيع العقار مرةً أخرى قبل تسجيل المشتري عقده في السجل العقاري، فضلاً عن حمايته من خطر إفلاس البائع أو وفاته قبل نقل الملكية في السجل العقاري، والأهم من ذلك هو حماية المشتري من عمليات الاحتيال التي كانت تجري في هذا الصدد في سبيل تأمين السكن اللائق للمشتري، وهو الهدف الأساسي الذي جاء من أجله التشريع.

لذلك، سنحاول في هذا المبحث بيان مفهوم بيع المسكن على المخطط وكيفية تسجيل هذا البيع، والشروط الشكلية التي فرضها المشرع لضمان انتقال الملكية وحماية المشتري من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: مفهوم بيع العقار على المخطط

المطلب الثاني: الشكلية في بيع العقار على المخطط

(١) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية. مرجع سابق، ص ٥٥٤.

المطلب الأول

مفهوم بيع العقار على المخطّط

يُعدّ عقد بيع المسكن (العقار) على المخطّط من العقود المسماة في فرنسا^(١)، حيث نظّمه المشرّع بمقتضى القانون (٦٧ - ٣) الصّادر في ١/٣/١٩٦٧ المعدّل^(٢)، بينما يُعد من العقود غير المسماة في مصر، حيث لم يتدخّل المشرّع حتّى الآن بوضع تنظيم خاص به^(٣)، أمّا في سورية فقد نظّم المشرّع السوري بموجب قانون إعمار العرصات رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ المعدّل بعضاً من شروط عمليّة البيع والالتزامات التي تقع على أطراف البيع^(٤).

^(١) يُعرّف هذا العقد في فرنسا بعقد بيع العقار في طور الإنجاز، ويُعرف في مصر ببيع المباني تحت الإنشاء، والمشرّع السوري عبّر عن البيع بهذه الصّورة بتمليك العقار قبل إشادة البناء أو إنجازه. (انظر: سعود فايز النزال: بيع المسكن على المخطّط. رسالة ماجستير في القانون الخاص، كليّة الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٥، ص ٢٣). وفي الجزائر يُعرف بعقد البيع بناء على التّصميم. (انظر: عياشي شعبان: عقد بيع العقار على التّصاميم. رسالة دكتوراه في القانون الخاص. كليّة الحقوق - جامعة منتوري، قسنطينة، ٢٠١١-٢٠١٢، ص ٤؛ وحمداني داني: النّظام القانوني لعقد بيع العقار على التّصاميم في القانون الجزائري. مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السيّاسيّة - جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، ٢٠١٣، ص ٥).

^(٢) د. لينا جميل الحشيمي: مرجع سابق. ص ٢١، ٣١. وأحمد هاشم عبد، مثني عبد الكاظم ماشاف: مرجع سابق، ص ٣.

^(٣) محمد المرسي زهرة: بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي)، الطّبعة الأولى، الكويت، ١٩٨٧، ص ١١١ وما بعدها. وكذلك فإنّ المشرّع العراقي لم يُنظّم أحكامه بعد. (انظر: أحمد هاشم عبد، مثني عبد الكاظم ماشاف: مرجع سابق، ص ٣).

^(٤) والتّنظيم يعني بيان حقوق والتّزامات كلّ من الطّرفين وضمانات تسليم الشّيء المبيع والوفاء بالتّأمّن وغير ذلك من الموضوعات المهمّة التي يثيرها مثل هذا النّوع من البيع. انظر: محمد المرسي زهرة: مرجع سابق، ص ١٨.

ولتحديد المفهوم القانوني لعقد بيع العقار على المخطّط، كان لا بُدّ من إيجاد تعريف قانوني واضح له، وتبيان خصائصه، وهو ما سنبينه وفق الآتي:

أولاً: تعريف عقد بيع العقار على المخطّط.

ثانياً: خصائص عقد بيع العقار على المخطّط.

أولاً: تعريف عقد بيع العقار على المخطّط

لم يضع المشرّع السوري تعريفاً محدّداً لعقد بيع العقار على المخطّط في المرسوم التشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ المعدّل، وقد كثرت التعريفات بشأن هذا النوع من العقود، ومن أبرزها التعريف الذي أورده الدّكتور علاء حسين علي على أنّه:

"عقد البيع الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشديد مبانٍ على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها له وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية متفق عليها أو في مدة معقولة، مقابل أقساط تدفع حسب التّقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محدّدة"^(١).

وقد عرّف المشرّع الفرنسي عقد بيع العقارات تحت الإنشاء في المادة (١/١٦٠١) المضافة إلى القانون المدني الفرنسي بموجب للقانون ٦٧-٣ الصّادر في ١٩٦٧/١/٣ المتعلّق ببيع العقارات المقرّر بناؤها أو تحت الإنجاز والالتزام بضمان عيوب البناء، والمعدّل بالقانون رقم (٦٧/٥٤٧) الصّادر في ٧ تموز ١٩٦٧ والذي جرى تطبيقه بموجب المرسوم ٦٧-١١٦٦ الصّادر بتاريخ ١٩٦٧ ١٢/٢٢ بأنّه:

(١) د. علاء حسين علي: عقد بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة قانونيّة مقارنة). الطبعة الأولى،

منشورات زين الحقوقية والأدبية ش.م.م، لبنان، ٢٠١١، ص ٢٢.

"بيع يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد وهو إما أن يكون لأجل أو بحسب الحالة المستقبلية"^(١).

وبالعودة إلى المشرع السوري نجد أنه نصّ في المادة (٤) من المرسوم التشريعي (٨٢) لعام ٢٠١٠ المعدّل على أنه:

"يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام المادة الثالثة من هذا المرسوم التشريعي التعاقد على تملك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو إنجازه وتسجيله في السجل المؤقت لدى الجهة الإدارية وفق أحكام المادة (٥) من هذا المرسوم التشريعي".

كما نصّت الفقرة (ب) من المادة (٣) منه على أن:

"يُمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخوّل القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق

(1) Article 1601-1 du code civil français: "La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement VersionsLiens relatifs".

وعرّف المشرع الإماراتي عقد بيع العقار على الخارطة في المادة الثانية من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ القاضي بتعديل أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها". وعرفه المشرع الجزائري في المادة (٢٨) من القانون رقم (١١-٠٤) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بالآتي: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرّس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقّي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدّم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلّما تقدّم الإنجاز...". انظر: د. لينا جميل الحشيمي: مرجع سابق، ص ١٣، ٢١. وعياشي شعبان: مرجع سابق، ص ١٠، ١٨-١٩. ود. ولاء الدين محمّد إبراهيم: التطوير العقاري (دراسة مقارنة). الطبعة الأولى، دائرة القضاء-أبو ظبي، ٢٠١٤، ص ٧١-٧٢.

المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته".

ومن خلال ما أورده المشرع يمكننا تعريف عقد بيع العقار على المخطط بأنه: عقد بيع عقار على المخطط أو قيد الإنشاء يلتزم فيه البائع بتسليم البناء إلى المشتري بعد الانتهاء من بنائه خلال مدة محددة مقابل دفع المشتري الثمن وفق الشروط المتفق عليها في العقد والقواعد التي نص عليها قانون إعمار العرصات.

ثانياً: خصائص عقد بيع المسكن على المخطط

يُعد عقد بيع المسكن على المخطط نموذجاً حديثاً عن المقاوله، حيث يرتبط هذا العقد ليس بمفهوم المقاوله فحسب، بل وبالتطوير العقاري، فلا مجال على الإطلاق لإمكانية إبرام عقد بيع على المخطط خارج هذا الإطار^(١). وقد أصدر المشرع السوري قانون التطوير العقاري رقم (١٥) تاريخ ١٥/٩/٢٠٠٨، حيث أراد المشرع السوري إيجاد آليات جديدة لمواجهة ارتفاع الطلب على المساكن من خلال إشراك أكبر للقطاع الخاص الوطني من خلال التشاركية بين القطاعين العام والخاص، ممّا يتيح الفرصة أمام القطاع الخاص للقيام بدور مهم في حل مشكلة السكن الجيد والصحي وبأسعار مقبولة تتناسب مع مداخل ذوي الدخل المحدود كون توفير الأرض والتطوير والتشريع الناظم لعملية البيع يشكلون الأركان الأساسية في بناء وبيع المساكن، فتقوم الدولة بتوفير الأرض للبناء^(٢)، فتسلم للمطور العقاري^(٣) الذي يقوم بالبناء وفقاً لما

(١) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٥.

(٢) نصت المادة (الثالثة) من قانون التطوير العقاري رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ على أنه: "تهدف الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في: أ- إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق اللازمة لها. ب- إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة (مجتمعات عمرانية جديدة). ج- معالجة مناطق السكن العشوائي. د- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة". والمقصود بالهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.

(٣) نصت المادة الأولى من قانون التطوير العقاري رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ على أن: "المطور العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري ومن في حكمه أو العربي أو الأجنبي الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وتعليماته التنفيذية".

هو منصوص عليه في قانون التطوير العقاري^(١)، فتفتح صحائف عقارية وتسجل العقود الواردة على المساكن في مناطق التطوير العقاري في السجل المؤقت، ويتم نقل الملكية وفقاً للشروط الواردة في قانون إعمار العرصات وذلك لتوفير الضمان والحماية القانونية للمشتري^(٢).

فبالإضافة إلى هذا الإطار الجديد لبيع المساكن على المخطط، يعدّ محلّ هذا العقد من أبرز خصوصياته أيضاً باعتباره عقاراً لم ينجز بعد، ولا يوجد منه عند التعاقد إلاّ رسمه على الورق، وبالتالي نجده يتعارض مع خصائص الملكية التي تخوّل صاحبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكه.

والمسكن هو عقار أو قسم من عقار وفقاً للنظام العقاري في سورية، والعقار الذي يخضع لهذا القانون هو الأراضي المعدة للبناء، أي المباني فقط^(٣) دون المنشآت الثابتة الأخرى؛ لأنّها أي المباني هي التي تتماشى مع الغرض

(١) نصّت الفقرة (ج) من المادة (٢٠) من قانون التطوير العقاري رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ على أنّه: "يتمّ التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بتملك العرب والأجانب في سورية، ويلتزم المطور العقاري بإنجاز عمليات التصرف بالمقاسم أو المساكن أو الأبنية وفق الأصول القانونية النافذة وبما لا يخالف أحكام الفقرة (ح) من هذه المادة، ويتعيّن عليه توثيق أي شكل من أشكال التصرف وفق نماذج تُحدّد بقرار من الوزير".

(٢) انظر: ص ٤٠٢ من هذا البحث.

(٣) والبنّي: نقيض الهدم، والبناء: المبني والجمع أبنية، وأبنيات: جمع الجمع. والبناء: واحد الأبنية، وهي البيوت التي تسكنها العرب في الصحراء. (جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب المحيط. دار لسان العرب، المجلد الثاني، بيروت-لبنان، ١٩٨١، ص ٢٧٢). وعرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري البناء بأنّه: "مجموعة من المواد أيّاً كان نوعها -خشباً أم جبراً أم جبساً أم حديداً أو كلّ هذا معاً أو شيئاً غير هذا- شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار". انظر: د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الأول، المجلد الثاني، مرجع سابق، ص ١٢١٣. زينه منعم مظهر: عقد الإنشاءات مقابل حصّة من العقار (دراسة مقارنة). منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت-لبنان، ٢٠١٨.

ويُقصد بالأبنية: كل ما يُشاد فوق الأرض ويتصل بها نباتات بحيث لا يمكن نزعها منها دون تلف. (انظر: أمل مصطفى رمزي شربا: النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى. مرجع سابق، ص ١٥٤).

الَّذِي يُخَصَّصُ لَهُ الْعَقَارُ فِي هَذَا الْبَيْعِ، أَيْ أَنَّ الْعَرَصَاتِ الدَّاخِلَةَ ضَمْنَ هَذَا الْمَرْسُومِ التَّشْرِيعِيِّ هِيَ الْعَقَارَاتُ الْمَخْصُصَةُ لِبِنَاءِ الْمَسَاكِنِ الشَّعْبِيَّةِ، كَمَا أَنَّ الْمَشْرَعَ قَدْ سَاوَى فِي الْحُكْمِ بَيْنَ الْعَقَارِ الْمَخْصُصِ لِلسَّكَنِ وَالْعَقَارِ الْمَخْصُصِ لِمَزَاوِلَةِ نَشَاطٍ صِنَاعِيٍّ أَوْ تِجَارِيٍّ أَوْ حِرْفِيٍّ وَجَعَلَ نَشَاطَ التَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ فِي هَذَا الْمَجَالِ كُلَّهُ مُحَمَّيًّا تَسْرِي عَلَيْهِ أَحْكَامُ قَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ، وَهُوَ مَا أَكَدَّتْهُ الْفُقْرَةُ (ب) مِنَ الْمَادَّةِ الرَّابِعَةِ مِنَ الْمَرْسُومِ التَّشْرِيعِيِّ (٨٢) لِعَامِ ٢٠١٠ الْمَعْدَّلِ، حَيْثُ جَاءَ فِيهَا:

"تُطَبَّقُ عَلَى الْبَيْعِ الْجَارِيَةِ وَفَقَ أَحْكَامِ الْفُقْرَةِ السَّابِقَةِ مِنْ هَذِهِ الْمَادَّةِ الْأَحْكَامُ الْمَتَعَلِّقَةُ بِمِلْكِيَّةِ الطَّبَقَاتِ فِي الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ مَعَ مَرَاعَاةِ أَحْكَامِ هَذَا الْمَرْسُومِ التَّشْرِيعِيِّ"^(١).

وَلَكِي تَتَوَضَّحَ خِصَائِلُ عَقْدِ بَيْعِ الْمَسْكَنِ عَلَى الْمَخْطُطِ، سَوْفَ نَحْدَدُ الْأَرَاذِي الْخَاضِعَةَ لِقَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ وَشُرُوطَ تَطْبِيقِهِ بِدَايَةٍ، ثُمَّ نَنْتَقِلُ لِتَبْيَانِ الْخِصَائِلِ الَّتِي تُمَيِّزُ عَقْدَ بَيْعِ الْمَسْكَنِ عَلَى الْمَخْطُطِ، وَفَقَ الْآتِي:

١- الْأَرَاذِي الْخَاضِعَةُ لِقَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ.

٢- الْأَرَاذِي الْمُسْتَثْنَاةُ مِنْ أَحْكَامِ قَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ.

٣- شُرُوطُ تَطْبِيقِ قَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ.

٤- الْخِصَائِلُ الَّتِي تُمَيِّزُ عَقْدَ بَيْعِ الْمَسْكَنِ عَلَى الْمَخْطُطِ.

١- الْأَرَاذِي الْخَاضِعَةُ لِقَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ:

حَدَّدَتِ الْمَادَّةُ الثَّانِيَّةُ مِنْ قَانُونِ إِعْمَارِ الْعَرَصَاتِ الصَّادِرِ بِالْمَرْسُومِ التَّشْرِيعِيِّ

رَقْمِ (٨٢) لِعَامِ ٢٠١٠ الْمَعْدَّلِ، الْأَرَاذِي الْخَاضِعَةَ لِأَحْكَامِهِ إِذْ قَالَتْ:

"يُقَصَّدُ بِالْعَرَصَاتِ فِي هَذَا الْمَرْسُومِ التَّشْرِيعِيِّ كُلَّ أَرْضٍ مَعْدَّةٍ لِلْبِنَاءِ أَوْ مَا هُوَ فِي حُكْمِهَا غَيْرَ جَارِيَةٍ بِمِلْكِيَّةِ الْجِهَاتِ الْعَامَةِ أَوْ جِهَاتِ الْقِطَاعِ الْعَامِ أَوْ

(١) سَعُودُ فَايزُ النَّزَالُ: مَرْجِعُ سَابِقٍ، ص ٣٢.

الجمعيّات الخيريّة، وتقع ضمن المخطّطات التّظيميّة في الجهات الإداريّة، والتي وصلها طريق عام ترابيّة أو معبدة وشبكة المياه والصّرف الصّحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التّجمع العمراني داخل أو خارج المخطّطات التّظيميّة وهي الآتيّة:

أ- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن^(١). ب- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السّكن ومناطق التّوسع العمراني. ج- المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطّط التّظيمي العام في مناطق العمران السّكنية والتّجاريّة والخدمية والسّياحية والصّناعية ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النّافذة. د- أجزاء العقارات التي تتوفّر فيها الشّروط الواردة في الفقرات السّابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقّلة قابلة للبناء بنفس الشّروط المطبقة على العقارات الأصليّة. هـ- المقاسم والعقارات التي يحصل مالكوها على رخصة هدم. و- العقارات المبنية ولا تزيد مساحة البناء عن نسبة تُحددها التّعليمات التّنفيذيّة لهذا المرسوم التّشريعي من المساحة المسموح ببنائها وفق نظام ضابطة البناء المصدّق. ز- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن التّجمعات العمرانية النّاشئة في منطقة التّطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص أو المشترك المشمّلة بأحكام القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨. ح- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التّجمعات العمرانيّة الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار ١٦/م. ولعام ٢٠٠٧. ط- التّجمعات العمرانية العائدة للجمعيّات التّعاونيّة السّكنية والجمعيّات التّعاونيّة للسكن والاصطياف المرخصة خارج المخطّطات التّظيميّة للوحدات الإداريّة. (ي)-

(١) هكذا وردت تسمية القانون. والصّحيح أن يُقال في تسميته: «قانون تقسيم المدن وتنظيمها وعمرانها» وهو ما جرينا عليه في المتن في الأماكن الأخرى حيث ورد ذكره. (انظر: محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، هامش رقم ١/، ص ٤١٤).

عقارات الوقف الدّري أو الملك القابلة للتداول والتّصرّف الملحوظ عليها حقوق وقفية".

وفي ضوء هذا النصّ يتعيّن تطبيق قانون إعمار العرصات على كلّ أرض عرصة (وهي كلّ أرض خالية من البناء والزّرع)، أو ما في حكمها (كالأرض المحتوية على أنقاض غير مرحّلة، أو الأرض الزراعيّة التي دخلت في منطقة التّنظيم وحدود العمران)^(١)

ويمكننا أن نجمل العقارات والمقاسم المشمولة بأحكام قانون إعمار العرصات في ضوء تعليماته التّنفيذية والتّشريعات الحديثة، كما يلي:

أ- العرصات الواقعة داخل المخطّطات التّنظيميّة، وهي:

- المقاسم النّاتجة عن تطبيق قانون تخطيط المدن وعمرانها^(٢)، وهي المقاسم التّالية:

(١) د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة، مرجع سابق، ص ٥٥٦.

والعرصة في اللغة العربيّة هي: كلّ بقعة بين الدّور واسعة ليس فيها بناء، والعرصات جمع عرصة: وقيل: هي كلّ موضع واسع لا بناء فيه. أمّا العقار فهو: الملك الثّابت الذي له أصل كالأرض والدّار والضّياح وغيرها، والعقُرّ والعقار: المنزل والضّبيعة، وخصّ بعضهم بالعقار النّخل. والعقّار: بالفتح: الضّبيعة والنّخل والأرض ونحو ذلك. (جمال الدّين محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب المحيط. المجلّد الثّاني، مرجع سابق، ص ٧٣٥، ٨٣٩).

وقد عرّف المشرّع السوريّ العقار في المادة (١/٨٤) من القانون المدني بأنّه: "كلّ شيء مستقر بحيزه ثابت لا يمكن نقله منه دون تلف". وكذلك عرّفه المشرّع المصريّ في المادة (١/٨٢) من القانون المدني المصريّ (١٣١) لعام ١٩٤٨. أمّا القانون الفرنسيّ فلم يُعرّف العقار بطبيعته بل قصره على الأرض والمباني، حيث نصّت المادة (٥١٣) من القانون المدني الفرنسيّ على:

Article 518 du code civil français: "Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature".

للتوسّع انظر: د. ولاء الدّين محمّد إبراهيم: مرجع سابق، ص ١٦-١٩.

(٢) صدر مؤخّراً قانون تخطيط المدن وعمرانها رقم (٢٣) تاريخ ٢٠١٥/١٢/٨ والذي ألغى بدوره قانون تقسيم المدن وتنظيمها وعمرانها رقم (٩) تاريخ ١٩٧٤/١/٢٧ المعدّل بالقانون (٤٦) لعام ٢٠٠٤ باستثناء الأراضي التي صدر صك بإحداث منطقة تنظيميّة فيها وفق أحكامهما (م/٥٧/

- المناطق المصابة بكوارث طبيعيّة من زلازل وفيضانات أو التي لحقها الضرر نتيجة الحروب والحرائق (الفقرة رقم/أ/ من المادة رقم ٥/ من القانون رقم ٢٣/ تاريخ ٨/١٢/٢٠١٥).

- مناطق التّوسّع العمراني التي ألحقت بالمخطّط التّنظيمي العام لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٠ «تاريخ نفاذ القانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠».

- المناطق التي تُلحق بالمخطّطات التّنظيميّة العامّة للبلدان والمدن بعد تاريخ نفاذ هذا القانون. (الفقرة /ب/ من المادة رقم ٥/ من قانون تخطيط المدن وعمرانها).

- المناطق التي ترغب الجهة الإداريّة بتنفيذ المخطّط التّنظيمي العام والتّفصيلي المتعلّق بها. (الفقرة رقم /ج/ من المادة رقم ٥/ من قانون تخطيط المدن وعمرانها).

- المناطق التي يرغب المالك تقسيمها إلى قطع معدة للبناء، وكذلك المناطق التي تحدّدها الجهة الإداريّة والتي يتوجّب على مالكيها المبادرة إلى تقسيمها إلى قطع معدة للبناء. (المادة ٨/ من قانون تخطيط المدن وعمرانها).

• المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السّكن ومناطق التّوسّع العمراني المستملكة والمخصّصة وفق أحكام قانون التّوسّع العمراني والسّكني رقم (٦٠) تاريخ ٢٢/٧/١٩٧٩ المعدّل بالقانون (٢٦) تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٠^(١).

ف(ب)). كما ألغى أيضاً قانون التّوسّع العمراني رقم (٦٠) تاريخ ١٢/٧/١٩٧٩ وتعديلاته بالقانون (٢٦) تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٠.

(١) ألغى هذين القانونين بموجب قانون تخطيط المدن وعمرانها رقم (٢٣) تاريخ ٨/١٢/٢٠١٥، باستثناء الأراضي التي صدر صك باستملاكها وفق أحكامهما (م/٥٧/ف(ب)). وراجع أيضاً:

- المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطّط التّنظيمي العام، ولها مخطّط تنظيمي تفصيلي في مناطق العمران السّكنية والتّجاريّة والخدمية والسياحيّة والصّناعيّة ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النّافذة.
- أجزاء العقارات التي تتوفّر فيها الشّروط الواردة في الفقرات السّابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة للبناء بنفس الشّروط المطبّقة على العقارات الأصليّة التي تعدّ هذه الأجزاء تابعة لها في السّجل العقاري، كما لو كانت الأرض مبنية في جزء منها، أو بقي جزء من غير بناء صالح له، وفق الأنظمة المقرّرة للبناء في منطقة العقار.
- المقاسم والعقارات المبنية كلياً أو جزئياً ويحصل مالكوها على رخصة هدم بهدف إعادة البناء.
- العقارات المبنية ولم يستكمل بناء كامل المساحة الطّابقية المنصوص عليها في نظام ضابطة البناء المصدق.
- عقارات الوقف الدّري أو الملك القابلة للتداول والتّصرّف الملحوظ عليها حقوق وقفية لدى الطّوائف كافة.
- المقاسم التّنظيمية المحدثة في المناطق التّنظيمية المُحدثة بموجب القانون رقم (١٠) تاريخ ٢٠١٨/٤/٢^(١) المعدّل بالقانون رقم (٤٢) تاريخ ٢٠١٨/١١/١١ والذي عدّل بدوره بعض مواد المرسوم التّشريعي رقم (٦٦) لعام ٢٠١٢^(٢).

المادة (١٧) من قانون التّعاون السّكني الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم (٩٩) تاريخ ٢٠١١/٨/٣.

^(١) نصّت المادة (٢٧) منه المعدلة للمادة (٥٩) من المرسوم التّشريعي رقم (٦٦) لعام ٢٠١٢ على أنّه: "تُطبّق أحكام المرسوم التّشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ على المقاسم التّنظيميّة المحدثة في المنطقة التّنظيميّة".

^(٢) نصّت المادة (٥٩) منه على أنّه: "تُطبّق أحكام القانون (٨٢) لعام ٢٠١٠ على المقاسم التّنظيميّة المحدثة في المنطقتين التّنظيميتين".

ففي حال رغبة مجموعة من مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع في المنطقة التنظيمية المحدثة بموجب أحكام القانون رقم (١٠) لعام ٢٠١٨ المعدل للمرسوم التشريعي رقم (٦٦) لعام ٢٠١٢ التّخصّص بمقسم مناسب لها، وأنها قادرة على تنفيذه وحده كمجموعة وفق حق الخيار المُعطى لها بنص المادة (١٧) منه، فإنها تتقدّم بطلب جماعي للوحدة الإدارية المعنية، لأخذ موافقتها على تخصيصهم بهذا المقسم، وفي حال صدور قرار اللجنة بالموافقة على الطلب يصبح المقسم (عرصة) معدّة للبناء، وترسل اللجنة قرارها إلى السّجل العقاري، لتسجيل (العرصة) على اسم الأشخاص المشتركين في المجموعة باعتبارهم شركاء على الشيوع في الصّحيفة العقارية.

ب- التّجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النّافذة الواقعة داخل وخارج المخططات التّنظيمية وهي:

- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن التّجمعات العمرانية النّاشئة في منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص أو المشترك المشمّلة بأحكام قانون الاستثمار والتّطوير العقاري رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨^(١).
- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التّجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار ١٦/م. و/ الصّادر عن رئيس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢.
- المجتمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السّكنية والجمعيات التعاونية للسّكن والاصطياف المرخصة خارج المخططات التّنظيمية للجهة الإدارية.

ج- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير تطبيق أحكام القانون في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات ذات الفعالية الاقتصادية أو السياحية أو الأثرية.

^(١) نصّت المادة (١٠/أ) منه على أنّ: "خلافاً لأي نص نافذ تُحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التّنظيم وتُعيّن حدودها وتُسمّى الجهة الإدارية المسؤولة عنها بقرار رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية".

٢- الأراضي المستثناة من أحكام قانون إعمار العرصات:

أ- الأراضي الخالية التي تملكها الجهات العامة وجهات القطاع العام وإن كانت صالحة للبناء (المادة ٢/ منه)^(١).

ب- تطبيق هذا القانون مقصور على مدن مراكز المحافظات والتجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النافذة، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء تطبيقه في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات الإدارية ذات الفعالية الاقتصادية أو السياحية والأثرية بناءً على اقتراح الوزير^(٢).

٣- شروط تطبيق قانون إعمار العرصات:

الشَّرْطُ الأول: أن تكون الصَّحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من النَّصْرَف (المادة ٣/ أ).
وقد عدّدت المادة الرَّابعة من قرار وزير الإدارة المحليّة رقم (١٠٥/ن) تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ المتضمّن التعليمات التَّنفيذيّة لقانون إعمار العرصات وهي التَّالِيّة:

- إشارة الحجز الاحتياطي أو التَّنفيذي أو الإداري في حال النزاع على ملكيّة عين العقار أو أيّة حقوق عينيّة أخرى.
- إشارة الرّهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة.
- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدّم طلب التّرخيص من مالكي الرّقبة ومالكي المنفعة معاً.
- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة (٢٦) وما يليها من القرار رقم (١٨٨/ل.ر) لعام ١٩٢٦ وتعديلاته المتضمّن قانون السّجل العقاري عندما يكون هذا القيد مانعاً من النَّصْرَف.

^(١) ويُراد بالقطاع العام الشركات أو المؤسسات أو المنشآت المتجمعة معاً في إدارة واحدة لخدمة الصّالح العام، أمّا الجهات العامة فهي تتناول ما يتعلّق بمرافق الدّولة (كالطّرق، والنّهر، وأطراف النّهر، والحديقة العامة والأراضي الخالية فيها). انظر: محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة، مرجع سابق، ص ٥٥٧.

^(٢) انظر: ص ٤٣٠ - ٤٣٢ من هذا البحث.

• الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النافذة.

هذا، ويُعدّ خلو الصّحيفة العقاريّة للمقاسم والعقارات المرخصة من الإشارات المانعة من التّصرّف شريطة أيضاً، لإمكان بيعها^(١).

وعلى هذا جرى القرار التنظيمي رقم (١٠٥/ن) تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ (المادة ١١)، الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة. الّذي قضى بمنع المرخص له بالبناء من بيع أي قسم بعد تاريخ وضع إحدى الإشارات المانعة من التّصرف، وتلك الّتي تمس حقوق الآخرين.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع في المادة الثّالثة من قانون إعمار العرصات اشترط من أجل التّرخيص بالبناء على المقاسم والعقارات أن تكون صحيفتها خالية من الإشارات المانعة من التّصرف.

وبناءً عليه يكون المشرّع السّوري قد اعتبر أنّ بناء العرصة الّتي يملكها البائع، هي تصرّف بالحق الممنوع منه، والتّرخيص بالبناء هو تصرّف بالعقار، وهذا يُشكّل خروجاً على القواعد العامّة الّتي تعتبر التّصرف خروج الشّيء من حيازة مالكه، وتصرّف في مال معيّن من أمواله^(٢)، فالتصرّف بالشّيء الممنوع من التّصرف فيه يكون باطلاً^(٣)، وبالنّظر إلى عمليّة بناء العرصة، فإذا كانت إشارة المنع من التّصرف هي بغرض ضمان حقوق للغير، فإنّ بناء الأرض يزيد من قيمة الضّمان.

(١) نصّت الفقرة (هـ) من المادة (٥) من قانون إعمار العرصات على أنّه: "يجب على الجهة الإدارية الطّلب إلى الدّوائر العقاريّة عدم نقل ملكيّة العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلّا بإشعار لاحق منها".

(٢) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٥١.

(٣) نصّت المادة (٧٧٩) من القانون المدني السّوري على أنّه: "إذا كان شرط المنع من التّصرف الوارد في العقد أو الوصيّة صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السّابقة، فكلّ تصرّف مخالف له يقع باطلاً".

ويبدو أنَّ المشرَّع السُّوري تنبَّه إلى هذه الناحية، فنصَّ في المادة (٤ ف ٣) من القرار المذكور على أنه:

"يجوز التَّرخيص بالبناء عند وجود إشارة حجز احتياطي أو تنفيذي أو إداري تتضمن مطالبة ماليَّة؛ لأنَّ ذلك يحقِّق زيادة في الضَّمانة التي يوفرّها العقار لمن وضعت الإشارة لمصلحته في استيفاء حقّه".

وحسناً فعل المشرَّع السُّوري؛ لأنَّ منع المالك من بناء أرضه في حال وجود إشارة منع من التَّصرُّف، وبقاء الأرض دون عمار هو حبس للأموال عن التَّداول ومضر بالمصلحة الاقتصاديَّة، كما أنَّ حرمان المالك من أعمار أرضه، يفرغ الملكيَّة من مضمونها وخاصَّةً فيما يتعلَّق بالانتفاع بملكه واستغلاله دون التَّصرُّف بملكيَّة الرِّقبة^(١).

الشَّرْطُ الثَّانِي: أوجب قانون إعمار العرصات تسجيل بيع العقار المرخَّص أو أحد أقسامه في السَّجل المؤقَّت للبيوع. وعزَّز شريطته هذه بمؤيدين: أحدهما مدني، يقضي ببطلان كلِّ بيع يجري خارج السَّجل المذكور، وآخر جزائي، يقضي باعتبار كلِّ بيع يجري دون مراعاة الشَّكليَّة المذكورة أنفاً احتيالاً، كما سنرى في المبحث الثَّاني من هذا الفصل^(٢).

الشَّرْطُ الثَّالِث: أوجب قانون إعمار العرصات على البائع على المخطَّط (الخريطة) أن يُسلِّم الأقسام المتعاقدة عليها للمشتريين، منفذاً فيها على الأقلَّ الإكساءات الأساسيَّة، بعد الحصول من الجهة الإداريَّة على وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكملاً الإكساءات الأساسيَّة أو إجازة سكن وفق ما ينص عليه عقد البيع مع تنفيذ جميع الالتزامات المنصوص عليها في المادة (٥) منه.

(١) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٥٢.

(٢) انظر: ص ٤١٣ - ٤١٤ من هذا البحث.

هذا، وقد خلع قانون إعمار العرصات المزيد من الحماية على المشتري حين قسا على تاجر البناء، عند إخلاله بالتزاماته تجاهه^(١). وهو ما قضت به الفقرة (أ) من المادة (٧) منه، وكذلك المادة ١٤/٢).

٤- الخصائص التي تميّز عقد بيع المسكن على المخطّط:

عقد بيع المسكن على المخطّط كعقد البيع العادي هو عقد ملزم للجانبين، وهو من عقود المعاوضة^(٣).

وأهم ما يميّز عقد بيع المسكن على المخطّط:

أ- أنه عقد فوري^(٤): ولكن يتراخى فيه التّنفّيز الذي يستغرق مدّة من الزّمن، فآثاره من حقوق والتّزامات تتحدّد فور إبرامه دون أن يُقاس بفترات من

(١) د. محمّد وحيد الدّين سوار: مرجع سابق، ص ٥٦٠.

(٢) نصّت المادة (١٤) منه على أنّه "يُعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على ثلاثمئة ألف ليرة سورية صاحب التّرخيص الذي يتأخّر عن تنفيذ إنذار الجهة الإدارية دون عذر مشروع عن إنجاز وتسليم القسم المباع من البناء جاهزاً للسكنى أو للاستعمال فيما أعدّ له أو منفذة الأجزاء المشتركة والإكساءات الأساسيّة في الموعد المتفق عليه ووفقاً لشروط العقد الذي أبرمه مع المشتري أو يمتنع عن نقل ملكيّة القسم المباع لاسم المشتري لدى السّجل المؤقّت بعد قيام هذا الأخير بتنفيذ التّزاماته العقدية، وتُحصّل الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة لصالح الوحدة الإدارية وفق قانون جباية الأموال العامة. في الموعد المتفق عليه. وللوقوف على النصّ الكامل للمادة ٧/ راجع: هامش رقم ١/، ص ٤٣٥ من هذا البحث.

(٣) د. علاء حسين علي: مرجع سابق، ص ٢٢، ٢٣. ود. ضحى محمّد سعيد عبد الله النعيمي: مرجع سابق، ص ٢٥٣.

وتجدر الإشارة إلى أنّ جانباً من الفقه عدّ هذا النوع من عقود الإذعان، بينما ذهب بعضهم الآخر خلاف ذلك. (انظر: عياشي شعبان: مرجع سابق، ص ٦٦. وسعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٥٠-٥٥. وأحمد هاشم عبد، مثني عبد الكاظم ماشاف: مرجع سابق، ص ٥-٦).

(٤) وهناك من ذهب للقول عكس ذلك واعتبره عقداً زمنياً وذلك بالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز فيه وهو الالتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معيّنة وهو بطبيعته التزام ممتد في الزّمن. انظر: عياشي شعبان: مرجع سابق، ص ٤٧-٥٤. والعقد الفوري: هو العقد الذي لا يكون الزّمن عنصراً جوهرياً فيه، فيكون تنفيذه فورياً ولو تراخى التّنفّيز إلى أجل أو إلى آجال متتابعة، وبعبارة

الزَّمن، وإن تراخي بعض الالتزامات لا يعني أنَّ مداه أصبح يُقاس بأجزاء المدة الزَّمنية؛ وذلك لأنَّ محلَّه يتحدَّد مستقلاً عن الزَّمن^(١).

والمشرِّع السُّوري لم يعتبر عنصر الوقت من الشُّروط الموجبة لبطلان هذا البيع، وعدم تحديد المدة لا يُوجب البطلان، وإنَّما يُرتَّب على البائع التزامات إضافية وهي ما عليه المادة السَّابعة من قانون إعمار العرصات^(٢).

ب- هو عقد غير مسمَّى: لم ينظِّم المشرِّع السُّوري هذا النَّوع من العقود في تشريع خاص ومتكامل، وإنَّما اكتفى بتنظيم بعضاً من شروط عمليَّة البيع والالتزامات التي تقع على أطراف البيع دون التَّعرض للعقد، وهو ما أورده في قانون إعمار العرصات رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ المعدَّل، الذي فرض من خلاله على المتعاقدين تسجيل العقد الوارد على مسكن أو عقار أو جزء من عقار مباع على المخطَّط أو قيد الإنشاء في السَّجل المؤقَّت، كما وضع التزامات على الأطراف خارج نطاق العقد، وهي التزامات تترتَّب نتيجة للتَّسجيل في السَّجل المؤقَّت.

ومن ذلك يتبيَّن أنَّ المشرِّع السُّوري أراد إخضاع هذا النَّوع من العقود للقواعد العامة باستثناء الشَّكليَّة التي يتوقَّف عليها صحة العقد، وهي تسجيل العقد في

أخرى فإنَّ العقد الفوري يتحدَّد محلَّه مستقلاً عن الزَّمن، وإنَّ الزَّمن إذا تدخَّل فيه فإنَّما يتدخَّل عنصراً عرضياً لا عنصراً جوهرياً، لتحديد وقت التَّفويض لا لتحديد المحل المعقود عليه، ذلك أنَّ محلَّ العقد الفوري أرضاً كان أو بناء أو عروضاً أو نقداً أو غير ذلك إنَّما يمتد في المكان لا في الزَّمان، أي أنَّ له جرماً إذا هو قيس، فإنَّما يُقاس بحيز مكاني لا بمقياس زمني.. أمَّا العقد الزَّمني: فهو العقد الذي يكون الزَّمن عنصراً جوهرياً فيه، بحيث يكون المقياس الذي يُقدَّر به محلَّ العقد. انظر: د. عبد الرزاق أحمد السَّنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الأوَّل- المجلَّد الأوَّل- مصادر الالتزام. مرجع سابق، ص ١٧٩. وانظر أيضاً: د. ضحى محمَّد سعيد عبد الله النعيمي: مرجع سابق، ص ٢٥٣.

(١) ومحلَّ عقد بيع العقار على المخطَّط هو كلٌّ من العقار والعمل المتمثِّل بالبناء والثَّمن.

(٢) انظر: ٤٣٤-٤٣٥ من هذا البحث.

السَّجَل المؤقَّت- فيخضع عقد بيع المسكن على المخطَّط لأحكام عقد البيع عموماً، وأجاز المشرِّع صراحةً أن يكون محلّ الالتزام شيئاً مستقبلياً. وبالتالي يمكن القول أنَّ هذا النَّوع من العقود هو عقد غير مسمى في التَّشريع السَّوري^(١)، وهو وإن كان من حيث الإطار عقد بيع، إلَّا أنَّه من حيث المضمون يختلف اختلافاً جذرياً عن عقد البيع العادي؛ ذلك أنَّ البائع يقع عليه التزامان أساسيان: الأوَّل هو الالتزام ببناء العقار المبيع، والثَّاني الالتزام بنقل ملكيَّة العقار المبيع، كما أوجب قانون إعمار العرصات أن يكون البائع في بيع العقار على المخطَّط هو الشَّخص الذي رُخَّص البناء لمصلحته^(٢)، فضلاً عن الدَّور الأساسي الذي تودِّيهِ الوحدات الإدارية في عمليَّة بيع المسكن على المخطَّط، خاصَّةً وأنَّ المشرِّع السَّوري جعلها جهة ثالثة تتدخَّل في عمليَّة البيع والبناء، حيث اشترط المشرِّع موافقة الجهة الإداريَّة التي أعطت رخصة بالبناء، بالحصول على موافقتها أيضاً على نقل الملكيَّة للمشتري في السَّجل العقاري المؤقَّت وفقاً لما ورد في المادة الخامسة من قانون إعمار العرصات:

"..... و- يُشترط لتنازل المرخَّص له بالبناء عن العقار أو المقسم للغير موافقة الجهة الإداريَّة على نقل ملكيَّة العقار في السَّجل العقاري باسم المشتري".

^(١) يرى جانب من الفقه أنَّ عبارة (عقود خاصة) مضللة؛ فجميع العقود خاصة ولا يوجد عقد عام كما هو الحال في القانون الجنائي، حيث تُعتبر أي جريمة خاصة: مثل خيانة الأمانة، والتزوير، والإفلاس ولكن في أي عقد يتم تطبيق عدَّة أنواع من القواعد، بعضها عام غير مبالٍ بالفئة التي ينتمي إليها العقد: فهي تُشكِّل النُّظرية العامة للالتزامات التَّعاقدية. وبالمثل يحكم القانون الجنائي العام جميع الجرائم بغض النَّظر عن صفتها. وتعتمد القواعد الأخرى على الأنواع التي ينتمي إليها العقد فهي تُشكِّل قانوناً خاصاً للعقد. وهذه العقود الخاصة يتم تنظيمها بموجب القانون وهي بالتَّالي تدرج ضمن العقود المسماة. انظر:

Philippe Malaurie Et Laurent Aynès Et Pierre- Yves Gautier., Op.Cit, pp: 17-18.

^(٢) راجع: المادة (٥) من قانون إعمار العرصات.

كما أنه لا يمكن اعتبار بيع المسكن أو العقار قيد الإنشاء على أساس أنه يرد على شيء مستقبل، حتى يمكن القول إنَّ المشرِّع نظمَّ أحكامه أسوةً بعقد البيع العادي^(١).

فعقد البيع على المخطَّط له ذاتية خاصة تميِّزه عن البيع العادي الوارد على شيء موجود بالفعل وقت إبرام العقد، خاصَّةً أنَّ محلَّه غير موجود، بل وأكثر من ذلك، فإنَّ محلَّ البيع هو عقار وليس منقولاً، بالإضافة لوجود أطراف أخرى في هذا البيع -كما بيَّنا- وإن أبرم العقد بين طرفين.

(١) محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٨٩ وسعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٤٤.

المطلب الثاني

الشكلية في بيع العقار على المخطط

الأصل أن الفرد حرّ في تحديد شروط عقده، وهذه الحرية التي يُطلق عليها بوجه خاص، الحرية التعاقدية، وهي جوهر مبدأ سلطان الإرادة الذي يسود إبرام التصرفات القانونية بوجه عام^(١)، وهذا المبدأ يتيح للأطراف أن يُنظّموا علاقاتهم، وبالتالي استبعاد جميع النماذج التي يقترحها المشرّع، إذا لم تتعلّق بالنظام العام^(٢).

وعقد البيع على المخطط كغيره من العقود لا ينعقد إلا بتطابق الإيجاب والقبول، غير أنّه خلافاً للقواعد العامة حيث يُعتد بالتعبير الضمني لتطابق

(١) القاعدة العامة في العقود - في القوانين المعاصرة- هي الرضائية، فلا يكون انعقادها متوقفاً على شكل معين. أمّا العقود الشكلية: فهي التي تتطلب اتباع بعض الإجراءات حتّى تتعقد وتصبح نافذة، فالعقد الرضائي: هو ما يكفي في انعقاده تراضي المتعاقدين، أي الإيجاب والقبول. فالتراضي وحده هو الذي يكون العقد. أمّا العقد الشكلي: فهو ما لا يتمّ بمجرد تراضي المتعاقدين، بل يجب لتمامه فوق ذلك اتباع شكل مخصوص يعيّنه القانون انظر:

د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الأول- المجلد الأول- مصادر الالتزام. مرجع سابق، ص ١٦٣ و

-Catherine Elliott, Frances Quinn., Contract Law, 8ed, Pearson Education Limited 2011, p.86. Richard Stone, James Devenney., The Modern Law Of Contract, 11ed, routledge, London 2015, p.88, 93. Neil Andrews., Contract Law, Cambridge University Press, New York 2011, p.8.

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: النظرية العامة للالتزام. الجزء الأول (مصادر الالتزام- المصادر الإرادية). مرجع سابق، ص ٥١.

الإرادتين، فإنَّه يُشترط في البيع على المخطَّط أن يتمَّ التَّعبير عن كلِّ من الإيجاب والقبول صراحةً، فيصرِّح البائع عن رغبته في بيع الشَّقة أو البناية حسب حال البناية ما إذا كانت جماعية أو فردية^(١).

ومن المعلوم أنَّ الصَّكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتَّى بين المتعاقدين إلَّا اعتباراً من تاريخ تسجيلها.

وقد فرض قانون إعمار العرصات على مالك العرصة أو البائع أن يُسجِّل العقد الَّذي أبرمه مع مشتري المسكن في السَّجل المؤقت، وهو شرطٌ أساسي وضعه المشرِّع لاستكمال عمليَّة هذا النُّوع من البيوع، ورَتَّب البطلان في حالة عدم تسجيله^(٢).

فالمشرِّع في قانون إعمار العرصات أوجب إفراغ عقد بيع المسكن على المخطَّط في شكل خاص، من خلال تسجيل هذه العقود في سجل خاص يُحدث لدى الجهات الإدارية، وأعطاه القوة النَّبوتية الموازية للسَّجلات العقارية، بالإضافة إلى إخضاعه إلى الشَّكليات القانونية في التَّسجيل والإشهار، لذلك سنتناول في هذا المطلب التَّسجيل والإشهار والرَّسمية في بيع المسكن على المخطَّط وفق الآتي:

أولاً: التَّسجيل والإشهار

ثانياً: الرَّسمية في بيع العقار على المخطَّط

(١) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٦٣.

(٢) بالإضافة إلى الالتزامات الأساسية الَّتِي حدَّدها المشرِّع بالنَّسبة لغالبية العقود، تفرض السُّلطات العامة أيضاً احترام قواعد معيَّنة ذات طابع معيَّن تهدف من ورائها إلى حماية النُّظام العام، وهذه القواعد لها تأثير حقيقي على إرادة المتعاقدين على عكس ما يُسمَّى بالبنود القانونية التكميلية الَّتِي تنطبق فقط في حالة عدم وجود إرادة صريحة من الأطراف. (للتوسُّع أنظر: Nicolas Gras. (Op. Cit, P 25.

أولاً: التَّسْجِيل والإشهار

أخضع المشرّع السوري عقد بيع المسكن على المخطّط إلى الشَّكَلِيَّات القانونية في التَّسْجِيل والإشهار^(١)، فنقل المِلْكِيَّة في التَّشْرِيع السُّورِي سواء بالنَّسْبة للمتعاقدِين أو بالنَّسْبة للغير، لا يَتَمَّ قانوناً إلاَّ بعد اتخاذ إجراءات التَّسْجِيل والشَّهْر العقاري، هذا في حال كان البناء موجوداً، أمَّا في حال كان البناء قيد الإنشاء فإنَّ التَّسْجِيل والإشهار يكون وفقاً لقانون إعمار العرصات من خلال السَّجَل المؤقَّت، وبعد الانتهاء من البناء والإفراز تُنْقَل صحيفة العقار من السَّجَل المؤقَّت إلى السَّجَل العقاري الدَّائِم.

وهذا السَّجَل تَمَّ إنشاؤه في قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ لدى الجهات الإدارية المختصة وذلك لتوفير الحماية القانونية للمشتري ولتنظيم هذا النوع من البيوع الواقعة على العرصات المعدة للبناء^(٢)، أو المساكن قيد الإنشاء، وهو ما نصَّت عليه في المادة الخامسة من القانون المذكور:

"يُفْتَح سجل مؤقَّت لدى الجهة الإدارية يُسَجَّل فيه ما يلي:٣-

عقود بيع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول".

فالغرض الأساسي من الشَّهْر هو إعلام الغير بما يَرِد على العقارات من حقوق عينية؛ لضمان النَّفْة في المعاملات العقارية، ذلك أنَّه إذا وثق العقد انعقد صحيحاً، لكنَّه لا ينتج سوى التزامات شخصية بين المتعاقدِين، أمَّا أثره العيني وهو نقل المِلْكِيَّة فيتراخى إلى تاريخ القيام بعملية الشَّهْر، وبالتالي فإنَّ التَّوثيق لا يستغني عن الشَّهْر.

(١) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ١٢١.

(٢) صدر المرسوم (١٧٧٧) لعام ١٩٧٥ المتضمَّن إحداث مديريَّة السَّجَل المؤقَّت في محافظة مدينة دمشق، وحدَّد ملاك موظفيها، كما أُحْدِث السَّجَل المؤقَّت في حمص بموجب القرار (٥٧٨) لعام ١٩٨٥ الصَّادر عن وزير الإسكان.

وقد اعتبر المشرع السوري في قانون إعمار العرصات أن كل بيع يجري ولم يُسجل في السجل المؤقت المشار إليه سابقاً باطل بطلاناً مطلقاً، ولا يترتب عليه أي أثر قانوني؛ وذلك رغبةً من المشرع بدفع أطراف العملية التعاقدية إلى اللجوء للتسجيل حمايةً للمشتري من مخاطر إفلاس البائع مستقبلاً أو إفساره أو سوء نيته، أو عجزه عن استكمال البناء؛ وذلك لأن هذا البيع يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد وهذه الصفة التي يتميز بها محله هي التي تُضفي على هذا العقد نوعاً من الخصوصية مما يميزه عن باقي البيوع الأخرى، وبالتالي فإنّ الخطر الذي يتعرض له المشتري في هذا العقد لا وجود له أصلاً في عقد البيع العادي المنصب على عقار موجود وقت التعاقد، وهو السبب الذي يجعل القواعد العامة للبيع عاجزة عن توفير الضمانات الكافية للمشتري، مما حدا بالمشرع إلى التدخل لتنظيم أحكام هذا البيع وخاصةً فيما يتعلق بالتزامات البائع، وهو ما أكدته محكمة النقض بقراراتها، ومنها:

"إنّ قانون إعمار العرصات قد صدر لحماية المشتري، وإنّ افتتاح صحيفة عقارية في السجل المؤقت هو من الواجبات التي تقع على البائع وإذا ما قصر هذا الأخير في فتح الصحيفة، فإنّ ذلك لا يمكن أن ينعكس على المشتري الذي لا يد له فيه"^(١).

وبالتالي يكون المشرع السوري قد اعتبر إنّ عقد البيع على المخطط لا ينشأ إلا بتسجيله في السجل المؤقت، فالعقد الذي لا يُسجل في السجل المؤقت لا يكون له وجود في نظر المشرع، فالصفة الملزمة التي أضفاها المشرع على هذه

(١) قرار رقم (٢٤٢) أساس (١٣٧٦) تاريخ ١٩٩٤/٢/٧ سجلات محكمة النقض. وجاء في قرار آخر لها: "يتعين لصحة تسجيل عقود البيع في السجل المؤقت أن يقوم المالكون بافتتاح صحيفة العقار بالسجل المؤقت، وأن يترافق ذلك مع تسجيل أسماء طالبي الترخيص بالبناء وأوصاف العقار ومصور الأقسام مبيناً عليه الرقّم الاصطلاحي لكلّ منها". قرار رقم (١٣٠٢) أساس (٩٠٣) تاريخ ١٩٨٤/٧/٢٨، مذكوران لدى: شفيق طعمة: قوانين وأنظمة عقارية، ص ٢٤١، ٢٦٩.

العقود من خلال ترتيبه البطالان على تخلف تسجيل العقد في السجل المؤقت يجعل الشكل ركناً في التصرف لا تكفي الإرادة من دونه، ولا يجوز للأفراد الاتفاق على خلافها؛ لأن قواعد الشكل في القوانين المدنية هي من القوانين الآمرة، فالإرادة مقيدة بضرورة اتخاذ الوسيلة التي فرضها القانون^(١).

ثانياً: الرسمية في بيع العقار على المخطط

لم يشترط المشرع السوري توثيق عقد بيع العقار قيد الإنشاء لدى الكاتب بالعدل؛ كونه اعتبر الموثق العقاري بمثابة الكاتب بالعدل من حيث الرسمية، وهو التوثيق أمام موظف عام وضمن اختصاصه، حيث ورد في القرار رقم (٢٠٢/ن) الصادر عن وزير الإدارة المحلية والمعدل بالقرار رقم (٨٤٠) لعام ١٩٨٥:

"على المعاون أن يتحقق وعلى مسؤوليته من هوية المتعاقدين وأهليتهم وفق قانون الكاتب بالعدل.....الخ"^(٢).

كما أن المشرع أخضع تسجيل العقود في بيع المسكن على المخطط للشكليات القانونية للتسجيل في السجل المؤقت، وأبعدها عن التوثيق لدى الكتاب بالعدل،

(١) إن فائدة الشروط الشكلية التي يفرضها المشرع تتجلى في تنبيه المتعاقد إلى التفكير بجدية في العمل الذي يقدم إليه، بالإضافة إلى أنه في مجال التعاقد على الأراضي والعقارات قد تدق معرفة الحقوق على حقيقتها وتكون هناك صعوبة في معرفة القيود والارتقاقات التي تنقلها كما تدق أحياناً رؤية الرسوم البسيطة بالنسبة للمرء. (انظر:

Roger J. Smith., Property Law Cases and Materials, 5ed, Person Education Limited, England, 2012, p.8.

(٢) يُقابل هذه المادة (٢٣) من القرار (٢٠٢) نص المادة (٥٣) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ والتي جاء فيها: "على رئيس المكتب المعاون أن يتولى على مسؤوليته أمر التحقيق عن هوية المستدعين وأهليتهم ضمن الأحكام المنصوص عليها في المواد ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ٢٠، ٢١، ٢٤، ٢٨ من قانون تنظيم دوائر الكتاب بالعدل في الجمهورية العربية السورية رقم ٥٤ تاريخ ١٩٥٩/٢/٢١ ويجب أن يذكر هذا التحقيق في متن المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود".

واعتبر أنَّ البيوع الواردة على أقسام البناء يجب أن تُسجَّل في السَّجِّل المؤقَّت، وكلَّ بيع يجب أن يكون عن طريق هذا السَّجِّل، و أنَّ أي بيع يجري خارج هذا السَّجِّل باطل بطلاناً مطلقاً، وهذا ما نصَّ عليه المشرِّع في المادة الخامسة منه^(١).

فتوثيق العقد لم ينصَّ عليه المشرِّع السوري، ولم يُرتَّب أي أثر على توثيق العقد لدى الكاتب بالعدل أي بالشَّكل الرِّسمي^(٢)، وإنَّما رتَّب البطلان على عقود بيع العقارات التي لم تُسجَّل في السَّجِّل المؤقَّت، واعتبرها باطلةً بطلاناً مطلقاً، ومن ذلك فإنَّه لا يجوز اللّجوء إلى الكاتب بالعدل لتوثيق العقود الواردة على المساكن والعقارات قيد الإنشاء، والمشمولة بقانون إعمار العرصات ما دام في المنطقة مكتب خاص للسَّجِّل المؤقَّت^(٣).

(١) انظر: ص ٤١٣ من البحث.

(٢) فرض المشرِّع الفرنسي شكلية معيَّنة لعقد بيع العقارات في طور الإنجاز حيث نصَّت المادة (٧) من القانون رقم (٦٧-٣) تاريخ ١٩٦٧/١/٣ على أنَّ عقد بيع العقارات في طور الإنجاز لا يجوز أن ينعقد إلَّا بموجب عقد رسمي، فلقد أوجب المشرِّع الفرنسي أن يكون العقد منظماً كتابياً، وإنَّ هذا الشرط هو لإثبات صحة العقد، وليس مجرد قاعدة عامة للإثبات، وهذا جاء استثناءً على القاعدة العامة المقرَّرة في المادة (١٥٨٣) من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أنَّ البيع ينعقد بين الطرفين بمجرد الاتفاق على الموضوع والثمن، وقد رتَّب المشرِّع الفرنسي على غياب الشَّكل الرِّسمي في هذه الحالة البطلان النَّسبي لمصلحة المشتري الذي يملك وحده فقط حق إبطال العقد شريطة أن يتم ذلك قبل الانتهاء من الأشغال، أي أشغال البناء. انظر: د.لينا جميل الحشيمي: مرجع سابق. ص ٣٠، ١٠٠.

(٣) بلاغ وزارة العدل السوريَّة رقم (١١٤٥٦/١/١٣ تاريخ ١٩٧٤/١١/١٣) والصَّادر عن وزير العدل والموجَّه إلى المحامي العام الأوَّل بدمشق والذي جاء فيه:
"إشارةً إلى إحالتكم رقم (١٢١٩٦) تاريخ ١٩٧٤/٩/٢٦ على كتاب الكاتب بالعدل في دمشق رقم ١٧٣٤/ص.

إنَّ التصرُّفات المتعلِّقة بعقارات خاضعة لقانون إعمار العرصات رقم ١٩٧٤/١٤ تبقى خاضعة لإجراءات التَّسجيل المنصوص عليها في القانون المذكور، وبالتالي يُمتنع على الكُتَّاب بالعدل

وإنما يجوز إصدار توكيل من مالك المشروع إلى الغير للقيام بالإجراءات التي يتطلبها تسجيل العقود أمام السجل المؤقت، وذلك لينوب عنه بالتعاقد، فإذا لم يتضمن صك التوكيل بيعاً من الموكل إلى الوكيل أو إلى الغير فإنه لا يخضع لهذا الحظر ويبقى مشمولاً بأحكام الكتاب بالعدل^(١).

توثيق أو تنظيم أية وثيقة تتعلق بهذه التصرفات؛ لأن القانون أوجب تسجيل هذه التصرفات في السجل المؤقت المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة (٥) من القانون المذكور سابقاً تحت طائلة البطلان والعقوبة.

وللتعرف على مدى شمول العقار موضوع الوثيقة المراد توثيقها أو تنظيمها لدى الكاتب بالعدل بقانون إعمار العرصات، فإننا نشاطركم الرأي لجهة إحالة المعاملة أولاً إلى مدير السجل المؤقت للتحقق من فتح صحيفة للعقار، إذا لم تكن صورة القيد العقاري المرفقة بالمعاملة منطوية على ما يشير إليه فتح الصحيفة في السجل المؤقت، إذ إن المادة (١٦) من قرار وزير الإدارة المحلية التنظيمي رقم ٢٠٢/٤/٥/١٩٧٤ أوجبت على الجهة الإدارية تبليغ الدوائر العقارية بصدور رخصة البناء وطلب التوقف عن إجراء أي معاملة. مع الإشارة إلى أن مجرد صدور توكيل من المالك إلى وكيل لينوب عنه بالتعاقد - إذا لم يتضمن صك التوكيل بيعاً من الموكل إلى الوكيل أو إلى الغير - لا يخضع إلى هذا الإجراء عملاً بكتابنا رقم ٥٨١٦/٢٨/٥/١٩٧٤ المرفق صورة عنه". (انظر: صبحي سلوم: تشريعات تنظيم عمران المدن وإعمار العرصات، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم، دمشق، ١٩٨٣، ص ٢٦٤ - ٢٦٥).

^(١) بلاغ وزارة العدل السورية رقم (٥٨١٦) تاريخ ١٩٧٤/٥/٢٨، والصادر عن وزير العدل والموجه إلى المحامي العام الأول بحلب والذي جاء فيه:

"بالإشارة إلى كتابكم رقم ٥/٣٧٦ تاريخ ١٩٧٤/٤/٣٠ بشأن توثيق الوكالة التي ينظمها مالك العقارات المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم ١٤ لسنة ١٩٧٤ بقصد بيعها إلى الغير.

إن المادة (٥) من المرسوم التشريعي رقم ١٤ لسنة ١٩٧٤ إذ أوجبت تسجيل عقود بيع الأقسام الذي عنته الفقرة (أ) من هذه المادة، وربت جزء بطلان العقد إذا لم يسجل، فإنها لا تحجب حق المالك أو البائع بتوكيل آخر لينوب عنه بالتعاقد مع الشاري شريطة ألا يتضمن صك التوكيل بيعاً من الموكل للوكيل وإنما يقتصر على إعطاء الوكيل صلاحية التصرف بما أوكل إليه بالإضافة إلى الأصيل؛ لأن هذه الوكالة إنما تعطي الوكيل صلاحية التصرف بما أوكل إليه بالإضافة إلى الأصيل (الموكل) عملاً بالمادة (١٠٦) من القانون المدني، وإن صدور التوكيل من الموكل يُنشئ علاقة بين الموكل والوكيل عملاً بالمادة ٦٦٥/مدني، أما العلاقة بين الموكل والغير فلا تكون منجزة إلا إذا أجرى الوكيل التصرف مع الغير بالإضافة إلى الموكل، وبالتالي

والجدير بالذكر أنّه لا يوجد سجل مؤقت في جميع أنحاء سورية، وإنّما اقتصر تطبيقه الفعلي في عدد من المحافظات كما سنرى لاحقاً^(١). وهكذا نجد أنّ المشرّع السوري اعتبر تسجيل عقد المسكن على المخطّط في السجل المؤقت ركناً لانعقاده، أي أنّ عقد بيع المسكن على المخطّط هو عقد شكلي؛ لأنّ الرضائية لا تكفي لانعقاده.

فإنّ قيام الكاتب بالعدل بتوثيق التوكيل يبقى مشمولاً بأحكام الفقرة /أ/ من المادة /١٣/ من قانون الكتاب بالعدل، ولا تعارض في ذلك مع ما أوجبه المادة /٥/ من القانون رقم /١٤/ لسنة ١٩٧٤ لأنّ التوكيل لا يعني إتمام التعاقد بين البائع والشّاري". (انظر: صبحي سلوم: تشريعات تنظيم وعمران المدن وإعمار العرصات، مرجع سابق، ص ٢٦٣ - ٢٦٤).

(١) انظر: ص ٣٩٣، ٤٣٠ - ٤٣٢ من هذا البحث.

المبحث الثاني

ضمانات التنفيذ العيني في ظلّ قانون إعمار العرصات وإشكالاتها

يعرف بيع المسكن على المخطّط أو قيد الإنشاء ضمانات مشابهة للضمانات العامّة المعروفة في كلّ عقود البيع^(١)، بالإضافة لذلك فهو ينفرد عن هذه العقود ويتميّز عنها بمجموعة أخرى من الضمانات التي استحدثها قانون إعمار العرصات.

وستقتصر دراستنا في هذا المبحث على بيان الضمانات الخاصة فقط في حالة بيع العقار على المخطّط باعتبارها أهمّ ما يميّز به، كما سنستجلي الإشكالات التي تتجم عن هذه الضمانات من خلال المطالبين التّاليين:

المطلب الأوّل: ضمانات الحماية التي استحدثها قانون إعمار العرصات
المطلب الثّاني: الإشكالات الناتجة عن الضمانات المستحدثة في قانون إعمار العرصات

^(١) فالبائع يلزم بكلّ بائع بموجب المادة (٤٠٧) من القانون المدني السوري وما بعدها بأن يضمن للمشتري حياة هادئة للشّيء المبيع، فيضمن له الاستحقاق وعدم التّعرض بنوعيه، الشّخصي مادياً كان أو قانونياً، أو الصّادر عن الغير إن كان تعرضاً قانونياً.

المطلب الأول

ضمانات الحماية التي استحدثها قانون إعمار العرصات

ينتج عقد البيع العقاري غير المسجل (في البيوع العقارية عامة) جميع آثار البيع فيما عدا نقل الملكية والتي لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين لما بعد التسجيل، فجميع الالتزامات الواقعة على البائع والواردة في عقد البيع تكون ملزمة له، كما أن جميع التزامات المشتري كدفع الثمن في موعده تكون ملزمة له، فالعقد منتج لجميع آثاره كنقل الملكية وضمن التّعريض والاستحقاق من العيوب الخفية والثمن والمصروفات، باستثناء نقل الملكية.

وعقد البيع العقاري غير المسجل -كما مرّ معنا- وإن كان لا ينقل الملكية إلى المشتري، إلا أنه يخلق بين المتعاقدين مفاعيل قانونية يتمكّن منها المشتري من اللجوء إلى القضاء ومطالبة البائع بالتّنفيد العيني ونقل الملكية لاسمه في السّجل العقاري.

أمّا في بيع المسكن على المخطّط وقبل الإنجاز، فإنّ عقد البيع المبرم مع البائع في حال عدم تسجيله في السّجل المؤقت، فإنّه لا يترتب أي أثر بين المتعاقدين والغير، وليس للمشتري المطالبة بتنفيذه أو طلب فسخه لكون المشرّع السوري اعتبر هذا العقد باطلاً، ولا يترتب عليه أي أثر قانوني كونه ورد على عقار قبل البناء أو في أثناء إنجاز البناء وقبل الإتمام. كما أنّه لا يمكن نقل الملكية في السّجل العقاري قبل إشادة البناء أو إنجازه.

ولذلك، فقد أحاط المشرّع السوري هذا النوع من البيوع بضمانات تكفل لطرفي العقد وخاصةً المشتري الحماية القانونية المتوخاة؛ وذلك لدفع المشتري إلى الدّخول في هذه المشاريع دون تعرّض حقوقه للضياع. وتتجلّى هذه الضّمانات من خلال الشّكليات التي أوجب على المشرّع احترامها في أثناء إبرام العقد

و ضمانات نقل ملكية المسكن إلى المشتري قبل المباشرة بالبناء أو خلالها، والتي سنتناولها من خلال، البحث في شكلية التعاقد أولاً، و ضمانات نقل الملكية ثانياً.

أولاً: شكلية التعاقد

أوجد المشرع في قانون إعمار العرصات حالة قانونية جديدة فيما يتعلق ببيع العقار على المخطط، من خلال إنشاء سجل مؤقت لتسجيل هذه البيوع وذلك حمايةً للمشتري من العمليات الاحتياطية التي كانت تجري قبل إنشائه، وإلحاق هذا السجل بالوحدات الإدارية التي تمنح الترخيص، حيث نص قانون إعمار العرصات في المادة (٥) منه على أنه:

"مع الاحتفاظ بأحكام المادة (١٢٥) من قانون ضريبة الدخل رقم (٢٤) لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته: أ)- يُفتح سجل مؤقت لدى الجهة الإدارية يُسجل فيه ما يلي: ١- أسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار. ٢- مصور الأقسام مبيناً عليه الرقم الاصطلاحي وحدودها وأوصافها معتمداً من الجهة الإدارية. ٣- عقود بيع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول".

فقد أوجب المشرع تسجيل العقد المبرم بين البائع ومشتري المسكن أو أي جزء من البناء الذي لم ينشأ بعد في السجل المؤقت المحدث لهذه الغاية^(١)، والتسجيل ليس اختيارياً بل هو إلزامي للطرفين في حال ورد البيع على عقار مرخص وجاهز للبناء^(٢)، وقد رتب المشرع أثراً مهماً على ذلك، سنبينها على الشكل التالي:

١- التسجيل في السجل المؤقت

٢- جزاء عدم التسجيل في السجل المؤقت

(١) الأسباب الموجبة لقانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤.

(٢) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٠٥.

1- التَّسْجِيلُ فِي السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ:

أ- التَّعْرِيفُ بِالسَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ:

بالعودة إلى قانون إحداث السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ نجد أنَّه لم يرد فيه تعريف بشأن السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ، وإنَّما نصَّ على إحداثه بموجب أحكام قانون العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ المعدَّل بالقانون رقم ٥٩ لعام ١٩٧٩ بالمادة (٥) منه كما بينا سابقاً^(١)، كما أنَّ القانون نفسه لم ينظِّم أحكامه، وكيفية التَّسْجِيلِ، ومسك السَّجَلات اللازمة، بل لم يبيِّن طريقة عمل السَّجَلِ وقوته الثَّبوتية بمواجهة السَّجَلِ العقاري، حتَّى صدر عن وزارة الإسكان والمرافق في سورِيَّة تطبيقاً لقانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ القرار التَّنْظِيمي رقم (٨٤٠) تاريخ ١٩٨٥/٥/٢٩^(٢)، والذي نظَّم العمل في السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ وكيفية التَّسْجِيلِ فيه، كما بيَّن شروط الحصول على ترخيص لبناء العرصات، بالإضافة إلى تفصيل كيفية إزالة الشُّيُوع الإداري وإجراءات البيع بالمزاد العلني.

ب- إلزامية التَّسْجِيلِ فِي السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ:

لمَّا كانت الغاية من السَّجَلِ الْمُؤَقَّتِ هي إيجاد وسيلة سهلة لتسجيل العقود فوراً دون انتظار لأية معاملة بهدف حماية المشتري من عمليَّات الاحتيال الَّتِي

(١) انظر: ص ٤٠٢ هذا البحث.

(٢) وهذا القرار أنهى العمل بالقرار التَّنْظِيمي رقم ٢٠٢/ن الصادر وزير الإسكان والمرافق في ١٩٧٤/٥/٤ المتضمَّن التعليمات التَّفْذِيَّة لقانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤، وكذلك أنهى العمل بالقرارين ٣٩٢/ن تاريخ ١٩٧٤/٧/٨ ورقم ١٠٧٨ تاريخ ١٩٨٢/١٠/٧. ومن المفيد التَّوْهِيه بأنَّ المرسوم التَّشْريعي رقم ٩٦/ تاريخ ١٩٧٤/٦/٢٣ المتضمَّن إحداث وزارة الإسكان والمرافق وتحديد اختصاصاتها نقل الاختصاص المنوط بوزير الإدارة المحليَّة بموجب قانون إعمار العرصات إلى وزير الإسكان والمرافق.

كانت تجري على عقارات بحجة بناء شقق وبيعها بطريقة الدّفع المقسّط^(١)، بالإضافة إلى حمايته من حالات إفلاس البائع أو وفاته، فكان من الضروري جعل أحكام التّسجيل في السّجل المؤقت إلزامية في البيوع الواقعة على العرصات التي حصل مالكوها على ترخيص للبناء، وأكّد المشرّع مرّة أخرى هذا الإلزام في قانون إعمار العرصات الصّادر في المرسوم التّشريعي رقم (٨٢) عام ٢٠١٠ المعدّل، وذلك لحماية حقوق المتعاقدين.

٢- جزاء عدم التّسجيل في السّجل المؤقت:

إنّ العقود الواردة على عقار قيد الإنشاء أو جزء منه ولم تُسجّل بالسّجل المؤقت لن يتم الاعتراف بها، وهو ما قرّره المادة (٥) من قانون إعمار العرصات (٢٨) لعام ٢٠١٠ بقولها: "ب- لا يُعتد بأي بيع يجري خارج السّجل المُشار إليه في المادة (٤) من هذا المرسوم التّشريعي، ويُعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يترتّب عليه أثر قانوني".

من خلال هذا النص يتبيّن لنا أنّ التّسجيل في السّجل المؤقت إلزامي على البائع وعلى المشتري؛ وذلك لضمان حقوقهم المتبادلة، حيث رتّب المشرّع السوري على عدم الالتزام بالتّسجيل في السّجل المؤقت بطلان البيع الجاري بين الطّرفين، حيث يفقد المشتري الحماية القانونيّة التي أناطها المشرّع بالتّسجيل، بالإضافة إلى ذلك اعتبر المشرّع البائع محتالاً في حال عدم تسجيل البيع، ويجب تعرّضه لعقوبة الاحتيال المنصوص عليها في قانون العقوبات، وهوما أورده الفقرة (ج) من المادة الخامسة بقولها:

(١) وقد بيّنت محكمة النقض السوريّة غاية السّجل المؤقت وهدفه بقولها: "إنّ الغاية من السّجل المؤقت هي إيجاد وسيلة سهلة لتسجيل العقود فوراً ودون الانتظار لأية معاملة، وإنّ الغاية هي حماية المواطن المشتري قبل أي شيء آخر". نقض شوري قرار رقم ١٤٣ لعام ١٩٧٨، مجلّة (المحامون) لعام ١٩٧٩، ص ١٣٠. (مُشار إليه من قبل: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٣٧٨).

"- يُعَدَّ كُلُّ بَيْعٍ لِلْعَقَارِ الْمُرَحَّصِ أَوْ لِأَحَدِ أَقْسَامِهِ عَنْ غَيْرِ طَرِيقِ السَّجَلِ احْتِيالاً يُعَاقَبُ عَلَيْهِ الْبَائِعُ أَصِيلاً أَوْ وَكِيلاً بِالْعُقُوبَةِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي قَانُونِ الْعُقُوبَاتِ".^(١)

فالمشرع رتب على عدم التسجيل مؤيدين، الأول مدني يُرتَّب البطلان وعدم وجود أي أثر لعقد البيع الجاري، والثاني يُرتَّب عقوبة الاحتيال المنصوص عليها في قانون العقوبات على البائع أو وكيله^(٢).

والسؤال الذي يبرز هنا: هل هذه الحماية قاصرة على حالة قيام البائع ببيع العقار أم تشمل حماية التصرفات الأخرى الناقلة للملكية مثل الهبة أو المقايضة؟

إنَّ الإجابة عن هذا السؤال يقتضي بيان فيما إذا كان القانون أصلاً يسمح بإجراء هذه التصرفات.

وهنا، فإننا نميل إلى ما ذهب إليه الدكتور محمد وحيد الدين سوار من أنَّ إمعان النظر في قانون إعمار العرصات (ولا سيما المادة الخامسة منه) يقودنا إلى القول بقصر السماح على البيوع، دون غيرها من عقود التمليك، ذلك أنَّ نصوص قانون إعمار العرصات تُعد نصوصاً خاصة لا يجوز التوسع في

^(١) إنَّ اتجاه المشرع إلى تجريم هذا الفعل لا يهدف إلى تقرير العقاب على المخالف، بقدر ما يهدف إلى تقرير العقاب على المساس بنظم أو قيم اجتماعية جديرة بالحماية الجنائية، وهي نظم وقيم لا توفر لها الأنظمة القانونية الأخرى الحماية الكافية. (انظر: محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد. بحث تكميلي، كلية الحقوق - جامعة المنصورة - قسم الدراسات العليا، ٢٠١٢-٢٠١٣، ص ٤٠. منشور على الموقع الآلي:

<http://www.droitentreprise.com.16/10/2019.345pp>.

^(٢) فطبيعة القواعد الخاصة ببيع العقار على المخطَّط هي قواعد أمرة، ولا يقتصر الأثر عن مخالفتها على البطلان فقط، بل يمتد إلى تعرض البائع إلى عقوبة جزائية، وذلك لأنَّ قواعد الشكل في القوانين المدنية هي من القواعد الأمرة، ولذلك فليس بمقدور الأفراد تجاوزها أو الاتفاق على خلافها، سواء من حيث الإجراء الذي تتطلبه أو من حيث الحكم الذي تتضمنه. (انظر: عياشي شعبان: مرجع سابق، ص ١٤. وأصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٧٩).

تفسيرها وبالتالي لا يجوز السّماح بهبة طبقات البناء والشّقق المختلفة قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً، أو قبل إنجازه، كما لا يجوز -من باب أولى- إنشاء الرّهن التّأميني عليها. ومن جهة أخرى وبالعودة إلى المرسوم رقم (٩) تاريخ ١٦/٣/١٩٦٦ الذي ألغى بمقتضى قانون إعمار العرصات لعام ١٩٧٤ نجد أنّه كان لا يقتصر على السّماح بالتّعاقّد على تملك طبقات البناء، بل يتجاوز ذلك إلى السّماح بإنشاء الحقوق العينيّة كافة، وبهذا يكون هذا المرسوم أكثر عموماً من خلفه^(١).

وبناءً عليه يبدو لنا أنّ البحث في شمول الحماية لمثل هذه التّصرّفات من عدمه لا يجدي نفعاً لعدم جواز إجرائها أصلاً^(٢).

ثانياً: ضمان نقل الملكية

إنّ انتقال الملكية إلى المشتري يشكّل أهم الضّمانات التي يجب أن يحصل عليها، خاصّةً وأنّه يشتري عقاراً غير موجود في الواقع، ولا يوجد منه سوى رسمه وتصاميمه على الورق، فهذه المشتري في البيوع العقاريّة هو أن يصبح مالكاً للشّيء المبيع، ويستوي بعد ذلك أن يكون انتقال الملكية إلى المشتري فورياً أو مستقبلياً، كما يستوي أن يكون نقل الملكية بالعقد ذاته أو أنّه توقّعه كما هو الحال في الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، كما يستوي في ذلك أن تنتقل الملكية على دفعات وفقاً لمراحل النّقدّم في البناء، المهم أن يوجد انتقال حقيقي للملكيّة خاصّةً وأنّ عمليّات احتيال كثيرة جرت قبل صدور قانون إعمار العرصات، إذ كانت بعض شركات المقاولّة وبعض المقاولين يعلنون الاكتتاب

(١) د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة. مرجع سابق، ص ٥٥٥.

(٢) إنّ إدارة السّجل المؤقّت في دمشق سمحت للأفراد برهن المقاسم على الخارطة وهذا لا أساس له في القانون وسمحت بالبيع أيضاً.

على مشاريع سكنية ويحصلون على دفعات نقدية من المشتريين ثم يتبين بعد ذلك أنها مشاريع وهمية^(١).

وعقد البيع العقاري يرتب التزاماً على البائع بنقل ملكية العقار إلى اسم المشتري في السجل العقاري، وفي حال عدم تنفيذ البائع لالتزامه يستطيع المشتري اللجوء إلى القضاء والمطالبة بتنفيذ العقد تنفيذاً عينياً وذلك بقيد الحق العيني في السجل العقاري.

وطالما أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري، فإن المشرع في قانون إعمار العرصات - ضماناً لحق المشتري، بالإضافة إلى الأحكام العامة في القانون المدني - قد أفرد أحكاماً خاصة بانتقال الملكية العقارية على المخطط قبل الإنجاز من خلال قانون إعمار العرصات، حيث ألزم البائع بتسجيل البيوع الواردة على البناء المرخص المراد بناؤه في السجل المؤقت وتمليكها للمشتري وفقاً لما ورد في نص المادة الرابعة منه^(٢).

والأهم من ذلك أن المشرع السوري عدّ أن قيود السجل العقاري المؤقت توازي في قوتها قيود السجل العقاري، وتكون مرحلة سابقة للتسجيل في السجل العقاري، كما أن المشتري يكون مالكا للعقار المبيع ابتداءً من تاريخ التسجيل في السجل

(١) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٠٧.

(٢) جاء في المادة الرابعة منه ما يلي: "١- يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام المادة الثالثة من هذا المرسوم التشريعي التعاقد على تمليك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو إنجازه وتسجيله في السجل المؤقت لدى الجهة الإدارية وفق أحكام المادة (٥) من هذا المرسوم التشريعي، وعليهم في هذه الحالة أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين منفذاً فيها على الأقل الإكساءات الأساسية بعد الحصول من الجهة الإدارية على وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكملاً الإكساءات الأساسية أو إجازة سكن وفق ما ينص عليه عقد البيع مع تنفيذ جميع الالتزامات المنصوص عليها في هذه المادة. ٢- ب- تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام الفقرة السابقة من هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي".

المؤقت، حيث يكون هذا التسجيل المؤقت رديفاً للسجل العقاري في مرحلة معينة من مراحل بناء العقار ويخول المشتري من التمتع بسلطات المالك.

فالملكية تنتقل فور تسجيل عقد البيع المبرم بين البائع والمشتري لدى السجل المؤقت، ويخول صاحب التصرف بمجرد الانتهاء من التوقيع على المخطط الذي يُحرر أمام الموثق حقاً مكتسباً لا يمكن لأحد المساس به^(١).

لكن أعمال هذا الأثر القانوني -المتقدم ذكره- مبني على افتراض توافر الشروط المقررة في قانون إعمار العرصات وعلى التزام البائع بالوفاء بالتزاماته على أحسن ما يرام في الوقت المحدد وهو ما يوفر الحماية القانونية اللازمة للمشتري للإقدام على شراء العقار الذي لم يُبنَ بعد، وبالتالي يصبح المشتري مالكا للعقار في السجلات الرسمية ويتراخى التسليم لحين إتمام عملية البناء^(٢).

وبالتالي وخلافاً للتشريعات السابقة لقانون إعمار العرصات التي كانت تمنع المشتري من تسجيل عقده قبل إنجاز البناء، وهو ما كان يفسح المجال أمام البائع في بيع العقار لمشتري ثانٍ، فإن المشتري أصبح في منأى عن أخطار ملاحقة ونقل ملكية المسكن لاسمه وخاصة في حال وفاة البائع أو إفلاسه.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع في قانون التطوير والاستثمار العقاري وضماناً لحسن التنفيذ أوجب على المطور العقاري أن يقوم بإيداع ضمانات نقدية قبل البدء بتنفيذ المشروع، وعدم السماح له بالإعلان عن الوعد بالبيع لكافة المقاسم قبل إيداع الضمانة^(٣). ولا شك أن هذا يشكل ضماناً آخر لمشتري العقار على المخطط.

(١) نصت المادة السادسة من قانون إعمار العرصات رقم (٢٨) لعام ٢٠١٠ على أنه: "يكون لمشتري القسم على الوجه المبين أعلاه حق مكتسب ولا يجوز لأي كان المساس بهذا الحق أو الحجز عليه إلا في حدود حقوقه المباشرة تجاه المشتري نفسه".

(٢) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٠٩.

(٣) نصت المادة (٢١) من الباب الخامس (ضمانات حسن التنفيذ) من قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم (١٥) تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩ على أن: "١- يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن ٥ بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في أحد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ وقبل البدء به وتحدد

وهكذا نرى أنَّ المشرَّع السَّوري انتهج نهجاً مغايراً في بيع المسكن على المخطَّط، واعتبر تسجيل العقد المبرم بين الطَّرفين في السَّجل المؤقَّت، وقبل تسجيل الملكية في السَّجل العقاري الدَّائم كافياً لاعتباره نافذاً بين المتعاقدين وتجاه الغير وهو بمثابة نقل للملكية^(١)، كما أنَّه اعتبر أنَّ بيع المسكن أو الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه لا ينتج أي أثر قبل تسجيله، وذلك بمقتضى قانون إعمار العرصات، إذ لا يُعتد بأي بيع يجري خارج السَّجل المؤقَّت ويُعد باطلاً، كما يُعد كل بيع للعقار المرخَّص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السَّجل احتيالياً يُعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلًا.

هذه النِّسبة من قِبَل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع. ٢- يُسمح باسترجار نسبة من المبلغ المودع مع تقدُّم أعمال التَّنفيذ على أن تتأكَّد الجهة الإدارية من تزامن تطور التَّنفيذ مع عمليَّات الاسترجار من الحساب وصولاً إلى التَّنفيذ الكامل للمشروع. ٣- لا يُسمح بالإعلان عن الوعد بالبيع لكافة المقاسم إلَّا بعد إيداع ضمانة التَّنفيذ المشار إليها في المصروف".

^(١) صدر عن مجلس الدَّولة السَّوري البلاغ رقم ١١/١٢/٩٤٩٣ لعام ١٩٧٩ والموجه إلى مديرية المصالح العقارية بشأن العقود والصَّكوك المنظمة بين الجهات التي أُنيط بها القيام بمشاريع سكنية في البلاد كمؤسسة الإسكان الرِّسمية والجمعيات التَّعاونية السَّكنية وغيرها، واعتبار هذه العقود بمثابة مقدمة ذات أثر قانوني محدود ومؤقَّت لإحداث الحق العيني الذي لا يكون إلَّا بتمام التَّسجيل في السَّجل العقاري، وإنَّ نقل هذا الحق من سجلَّات المؤسسة إلى السَّجل العقاري يتمُّ باعتماد اسم المشتري الأخير، أو عضو الجمعية صاحب العلاقة الأخير كما هو مبين ومحدد في قيود المؤسسة سجلَّات الجمعية التَّعاونية ودون الحاجة لتدوين أي واقعات سابقة. لمزيد من التَّفصيل انظر: محمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السَّجل العقاري. المجلَّد الأول، مرجع سابق، ص ٣٠٢.

المطلب الثاني

الإشكالات الناتجة عن الضمانات المستحدثة في ظل قانون إعمار العرصات

لما كانت الغاية من صدور قانون إعمار العرصات إضافة إلى توفير مسكن لذوي الدخل المحدود، هو حماية مشتري العقار من عمليات الاحتيال والإفلاس التي يتعرض لها البائع وما قد ينجم عنها من حرمانه من حقه في إمكانية الحصول على العقار الذي اشتراه من البائع ونقله إلى اسمه في السجل العقاري، وذلك عن طريق إنشاء السجل المؤقت الذي كفل للمشتري حفظ حقه وتسجيله متجنباً بذلك المخاطر التي تنجم عنها، إلا أن ذلك لا يحول دون بعض الإشكالات التي ينطوي عليها هذا القانون، فضلاً عن الصعوبات التي صاحبت تطبيقه في الواقع العملي، والتي سنبيّنها من خلال الآتي:

أولاً: الإشكالات القانونية

ثانياً: الإشكالات العملية

أولاً: الإشكالات القانونية

لما كان إنشاء السجل المؤقت وإلزام المتعاقدين في البيع على المخطط بتسجيل عقودهم في هذا السجل أحد أهم الضمانات التي يمنحها قانون إعمار العرصات للمتعاقدين كما بيّنّا، حيث جعل تسجيل البيوع في هذا السجل في مرحلة قبل البدء في البناء أو في أثناء البناء لحين الانتهاء من عملية البناء والفرز ومن ثمّ تنتقل هذه التسجيلات إلى السجل العقاري، غير أنّ هذه الخطوة التشريعية واجهت قدراً من الانتقادات وأثارت جدلاً فقهيّاً واسعاً حولها، خاصةً فيما يتعلّق بجواز تسجيل الملكية أو نقل ملكية عقار غير موجود بعد،

بالإضافة لعقد البيع المبرم بين البائع والمشتري وخروجه عن القواعد العامة للبيع العقاري فيما يتعلّق بآثاره ونفاذه، والتي ستناولها بالبحث، وفق الآتي:

١ - جواز نقل الملكية:

سبق وأن بيّنا أنّ الغاية الأساسية من إحداث السّجل المؤقت هو تسجيل البيوع الجارية على العرصّة المعدة للبناء، وذلك لحماية المشتري من عمليّات الاحتيال التي تجري في هذا النّوع من البيوع بالإضافة إلى حمايته من إفلاس البائع، فمشتري العقار على المخطّط تنتقل ملكيته للمقسم المعقود عليه في السّجل المؤقت من تاريخ تسجيل عقده.

غير أنّ تسجيل العقد في السّجل المؤقت يجعل المشتري مالكاً لعقار لم يوجد بعد، ولا يوجد منه سوى رسم على الورق وهذا مخالف للقواعد العامة، كما يشكّل خروجاً خطيراً على القيود العقاريّة بترتيب حق ملكيّة على أشياء مستقبلية^(١). فالمادة (٢٠٥) من القانون المدني السوري نصّت على أنّ: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر، ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محلّ الالتزام شيئاً معيّناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلّقة بالتّسجيل".

وبترتّب على ذلك أنّ ملكيّة العقار المبيع على المخطّط لا تنتقل إلّا بعد اكتمال البناء، ووجود العقار فعلاً ومن ثمّ تسجيل عقد البيع ليكون نافذاً بين المتعاقدين والغير.

وأمام هذا كله يثور السّؤال التّالي: هل يجوز نقل ملكيّة عقار غير موجود وقبض جزء من ثمنه؟

(١) د. محمّد وحيد الدّين سوار: الحقوق العينيّة الأصليّة، مرجع سابق، ص ٥٥٤.

ذهب الفقه الفرنسي للقول بأنه ليس هناك ما يمنع من تسجيل عقد بيع وارد على عقار مباع على المخطّط أو قيد الإنشاء^(١)، ووفقاً لهذا الرأي فإنّ المشرّع أجاز تسجيل عقد البيع المعلّق على شرط واقف فيجوز -من باب أولى- تسجيل عقد بيع عقار على المخطّط، كما يجوز تسجيل البيع لأجل قبل تحقّق الأجل، وينتهي هذا الرأي بأنّ المشرّع أجاز تسجيل العقود المقاربة لهذا البيع، فإنّه يجوز أيضاً تسجيل هذا العقار قيد الإنشاء، وهذا التّسجيل يسمح للمشتري بالاحتجاج بالعقد في مواجهة الغير^(٢).

وهذا الرأي الذي أخذ به الفقه الفرنسي لا يمكن تطبيقه لدى التّشريعات التي اعتبرت بأنّ العقود العقارية يجب إخضاعها للشكليات التي أوجبها القانون كما هو الحال في مصر وسوريا ولبنان، وذلك لكون الملكية العقارية في فرنسا تنتقل بين الطرفين بمجرد إبرام العقد، ولا يُشترط التّسجيل إلّا للاحتجاج بنقل الملكية في مواجهة الغير^(٣).

(١) وتجدر الإشارة في هذا الصّدّد إلى أنّ القانون الفرنسي الصّادر في ٧ تموز ١٩٦٧ والخاص ببيع العقارات تحت الإنشاء، قد أوجد نظاماً خاصاً لانتقال ملكيّة العقارات تحت الإنشاء إذا ما اتخذ البيع صورة البيع حسب الحالة المستقبلية، حيث قرّر المشرّع في هذه الحالة انتقال ملكيّة المنشآت التي ستقام في المستقبل أولاً بأول إلى المشتري حسب تنفيذ أعمال البناء. وقد عزّف المشرّع الفرنسي البيع حسب الحالة المستقبلية بأنّه العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري حقوقه على الأرض وكذلك ملكيّة المباني المقامة على الأرض الموجودة وقت إبرام البيع، وتنتقل ملكيّة المنشآت التي ستقام في المستقبل أولاً بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها). (المادة ٢/١٦٠١ من التّقنين المدني الفرنسي). انظر: محمّد المرسى زهرة: بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي). مرجع سابق، ص ٦١٥ وما بعدها. ود. محمّد حسن قاسم: مرجع سابق، هامش رقم ٣/، ص ٢٢٩ - ٢٣٠.

(٢) أحمد هاشم عبد، مثى عبد الكاظم ماشاف: مرجع سابق، ص ١٧. و سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٤١.

(٣) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٤١.

كما أنَّ قياس عقد بيع عقار تحت الإنشاء على العقود التي تقترب منه كالبيع المعلق على شرط واقف، والبيع لأجل، هو قياس مع فارق لأنَّ محلَّ العقود السابقة موجود بعكس البيع المسجل في السجل المؤقت، فحق المشتري في العقود السابقة موجود ومستجمع لكافة عناصره، ويمكن تسجيله، أمَّا البيع المسجل في السجل المؤقت فهو عقار لم يوجد بعد، فالحق نفسه لم يولد، كون الحق العيني عموماً لا يوجد قانوناً إلا باكتمال عناصره وأهمها العنصر المادي وهو المحل الذي يرد عليه، فكيف يمكن تسجيل عقد لنقل حق عيني غير موجود بعد^(١)؟

ومن جهة أخرى، فإنَّ الشرط الواقف لا يكون إلا في منطقة الإرادة. أمَّا حيث يكون القانون هو الذي قرَّر الشريطة، وعلق عليها حكماً، فإنَّ هذا الحكم المشروط لا يوجد إلا عند تحقق شريطته، ومن وقت تحقق هذه الشريطة، لأنَّ الأثر لا يسبق المؤثر. وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية بشأن التسجيل - من أنَّ التسجيل ليس بمثابة شرط واقف ينسحب بتحقيقه أثر العقد إلى يوم تاريخه وما كان من الشرائط جعلياً مردوداً إلى إرادة المشرع كشرطية التسجيل لنقل الملكية لا ينسحب أثره إلى الماضي، لأنَّه باقٍ على الأصل^(٢).

وذهب جانب آخر من الفقه الفرنسي إلى إيجاد المسوّغ القانوني لمثل هذه البيوع من خلال انتقادهم للمعيار الذي اعتمده المشرع الفرنسي للفرقة بين العقار والمنقول، فالعقار في نظرهم ليس كل شيء مستقر بحيزه وثابت لا يمكن نقله دون تلف، إنَّما هو حجم الفراغ الذي يشغله هذا الشيء، فالعقار ليس الشيء ذاته بل هو الحيز الذي يملؤه هذا الشيء وهذا الفراغ يُعتبر عقاراً في ذاته سواء كان مشغولاً بالبناء أم لا، بل إنَّه بعد إقامة المنشآت، فالعقار ليس هذه المنشآت ذاتها بل ما تشغله من فراغ أو حيز، ويترتب على ذلك أنَّه ما دام

(١) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٤٢.

(٢) د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٥٧٨.

العقار هو الفراغ ذاته أو الحيز الذي تشغله المنشآت، فإنَّ هذا الفراغ يصلح أن يكون (محلاً) لحق المشتري قبل انتهاء البائع من أعمال البناء، ومن ثمَّ ليس هناك ما يمنع من تسجيل عقد بيع مستقبل؛ لأنَّ حق المشتري قد (ولد) واكتملت عناصره من تاريخ إبرام العقد، وبالتالي يمكن الكلام على اتخاذ إجراءات نقل ملكيته، فحق المشتري ولد بوجود محله، والمحل هو الفراغ الذي تشغله المنشآت بعد إقامتها^(١).

وهذا الرأي لا يمكن الأخذ به مطلقاً؛ لأنَّه في ظلَّ التشريع والنصوص الحالية في التّقنين الفرنسي والسّوري أيضاً يصعب الأخذ به كونه بدايةً يجب إعادة تقييم المعيار الحالي في التّقنين المدني للتّفرقة بين العقار والمنقول، فالعقار وفق ما جاء في القانون المدني السّوري في المادة (٨٤) منه هو: "كلّ شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"، فالشيء ليكون عقاراً يجب أن يكون ملتصقاً بالأرض، وصفة الالتصاق صفة جوهرية وأساسية لا يمكن الاستغناء عنها، وهذا الاتصال يجب أن يكون متصلاً بالأرض اتصال قرار، وحيز الفراغ المجرد يستحيل بحكم طبيعة الأشياء أن يتصل بالأرض اتصال قرار^(٢).

والقول بأنَّ العقار هو حجم الفراغ المجرد وهو بهذا المعنى يكون محلاً للملكية العقارية هو قول يتعارض مع النّظام القانوني المعمول به حالياً في سورية، على سبيل المثال، الحقوق العينية، والحيازة، والتّقادم المكسب؛ لأنَّ الحيازة هي وضع مادي يسيطر فيه الشّخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التّعامل فيه وهو ما لا يمكن تصوّره بالنّسبة لحجم مجرد من الفراغ^(٣).

(١) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٤٢.

(٢) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٥٠٢.

(٣) ذهب البعض إلى تسويق ذلك على أساس أنَّ تملك المشتري صاحب الحق المسجل للعقار عند تمام بنائه لا يثير أي مشكلة عملية أو قانونية، إذ إن فكرة الالتصاق تكفي لتحقيق هذا التّملك.

ومن جهةٍ أخرى فإن هذا الرأي لا يقوم على أسس واقعيةٍ لأنّه لا يمكن تجاهل سطح الأرض واعتبار الفراغ هو العقار؛ لأنّ الأصل هو الشيء الذي يمكن تصويره ووجوده بمفرده، أمّا الفرع فهو يحتاج إلى ركيزة لبقائه ومن دونه لا يتصوّر وجوده، وعلى هذا لا يمكن اعتباره كذلك^(١).

وهناك من ذهب للقول إنّهُ يمكن أن يجري التّعامل مع هذا النوع من التّسجيل دون الإخلال بنصوص التّقنين المدني الحالي، ليس على أساس حقيقة الحال، وإنّما على أساس ما يصير إليه في المآل، لأنّ الطّرفين البائع والمشتري، قد تمّ تعاملهما على هذا الأساس، فمحل العقد ليس عقاراً موجوداً بالفعل بل عقار سيوجد بالمستقبل، كما أنّ المصير الحقيقي القريب لمحل العقد هو أن يصبح عقاراً بطبيعته، وخاصةً أنّ المشرّع أحاط المشتري بضمانات تضمن وجود العقار بالمستقبل، فلماذا لا نعامله من تاريخ إبرام العقد على أنّه موجود بالفعل ((عقار بحسب المآل))، وهو ما لاقى نقداً لدى الأوساط الفقهيّة^(٢).

ويبدو لنا أنّه وعلى اعتبار أنّ حق الملكية يخول مالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتّصرّف فيه، فإنّه يجوز تسجيل عقد البيع في السّجل المؤقت لعقار مستقبل؛ لأنّ حق المشتري قد ولد بالفعل، وذلك باعتبار حق ملكيّة الرّقبة نشأ من تاريخ التّسجيل فيثبت للمشتري حق التّصرّف دون حق الانتفاع والاستعمال اللّذين يتراخى وجودهما لحين إتمام البناء وهو ما كفله المشرّع من خلال قانون إحداث السّجل المؤقت والضّمانات التي أحاط بها مشتري العقار لإتمام عمليّة البناء.

(للمزيد: راجع: أحمد هاشم عبد، مثني عبد الكاظم ماشاف، مرجع سابق، ص ١٩ - ٢٠). وهذا لا يستقيم وقواعد الالتصاق المنصوص عنها في القانون المدني السوري والتي تتطلّب وجود شيئين ماديين متمايزين. (راجع: المواد ٨٧٩ - ٨٩٢ من القانون المدني السوري).

(١) د. علاء حسين علي: مرجع سابق، ص ١٢١. وسعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٤٣.

(٢) د. علاء حسين علي: مرجع سابق، ص ١٢٢. وسعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٤٤.

٢- بطلان عقد البيع

إنَّ عقد البيع العقاري غير المسجَّل ينتج جميع آثار عقد البيع باستثناء نقل الملكية^(١).

وعقد البيع العقاري غير المسجَّل ووفقاً للقواعد العامة يرتب التزاماً على البائع بنقل ملكية المبيع لاسم المشتري، وبعبارة أخرى يبقى العقد صحيحاً ويرتّب جميع آثاره.

أمّا في عقد بيع العقار على المخطّط، ومن خلال الضمانات التي أتى بها قانون إعمار العرصات، فيُعتبر العقد الوارد على عقار مباع على المخطّط وغير مسجَّل في السجّل المؤقت باطلاً بطلاناً مطلقاً، ولا يترتّب أي أثر على هذا البيع قبل تسجيله لدى السجّل المؤقت، وذلك لدفع أطراف العملية التعاقدية إلى اللجوء للتسجيل في السجّل المؤقت لكي تتوفّر الحماية القانونية التي نصّ عليها قانون إعمار العرصات، وذلك وفقاً لنص الفقرة (ب) من المادة الخامسة منه^(٢).

وبذلك يخرج عقد بيع العقار على المخطّط أو قيد الإنشاء عن القواعد العامة^(٣)، ولا يُعد كالبائع العقاري، ولكي يُرتّب الآثار القانونية المترتبة عليه يجب أن يقترن بالتسجيل ونقل الملكية في السجّل المؤقت^(٤).

وإنّ اعتبار عقد البيع غير المسجَّل باطلاً خلافاً للقواعد العامة^(٥) يجعل المشتري في مواجهة خطر إثبات حقوقه وخاصةً في حال تقصير البائع في

(١) انظر: ص ٨٦ من هذا البحث.

(٢) انظر: ص ٤١٣-٤١٤ من هذا البحث.

(٣) سليمان مرقس: عقد البيع. الطبعة الخامسة، المنشورات الحقوقية-صادر، بيروت-لبنان، ١٩٩٠، ص ١٥٦. ود. جاك يوسف الحكيم: مرجع سابق. ص ٧٧-٧٩، ١٩٠-١٩٣.

(٤) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٤٥.

(٥) "القاعدة أنّ أي اتفاق يتعلّق بحق عيني لا بُدّ من تسجيله في السجّل العقاري ولا يسري بحق الآخرين إلّا اعتباراً من تاريخ إشارته.

الانتهاء من الترخيص الإداري، أو تقصير الجهات الإدارية في فتح صحيفة عقارية في السجل المؤقت، أو في حال تعثر مشروع البناء، إضافة إلى عدم وجود سجل مؤقت في أغلب المناطق.

لقد تصدى القضاء السوري لمواجهة مثل هذه الحالة، فكان له موقف عادل في هذا الشأن، حيث ورد في حكم لمحكمة النقض السورية رقم ١٤٠٣ لعام ١٩٧٨:

"حتى يمكن تسجيل عقود بيع الأقسام المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة الخامسة، لا بد أن تكون الإدارة قد سجلت في السجل المؤقت أسماء طالبي الترخيص، وأوصاف العقار ومصور الأقسام مبيناً عليه الرّم الاصطلاحي لكل منها، وهذا مستوجب عليها بحكم القانون بمجرد إعطاء الرخصة. فإذا لم تقم بهذا العمل، فلا مجال للبحث في ترتيب بطلان البيع المشار إليها لعدم تسجيلها في السجل المؤقت، ما دامت لم تُفتح صحيفة لأقسام العقارات"^(١). وهو ما سارت عليه محكمة النقض في قراراتها اللاحقة^(٢).

وأن هذا الاتفاق لا وجود قانوني له تجاه الغير إلا بتسجيل إشارته وفق الأصول المبينة في قانون السجل العقاري رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦". نقض سوري أساس (٧٩٠) قرار رقم (٨٩٧) لعام ٢٠٠٢، مجلة القانون، الكتاب الأول - الأحكام المدنية، ٢٠٠٢، مرجع سابق، ص ١٦٣.

^(١) نقض سوري قرار رقم ١٤٠٣ أساس ١٥٢٦ تاريخ ١١/٥/١٩٧٨، مجلة (المحامون) لعام ١٩٧٩، ص ١٣٠. نقلاً عن: سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٤٥ - ٢٤٦.

^(٢) "لا يجوز الحكم ببطلان البيع على ضوء أحكام المادة ٥/ من قانون إعمار العرصات من قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ قبل التحقق من أن البلدية قد قامت بفتح صحائف لأقسام البناء مبيناً عليها الرّم الاصطلاحي وأسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار وهذا مترتب عليها بحكم القانون وبمجرد إعطاء الرخصة حتى إذا لم تقم بهذا فلا مجال لبحث البطلان". نقض سوري رقم (١٧٠٦) أساس (١٥٩٩) تاريخ ١٢/٢٨/١٩٧٨، قاعدة (٩٥٠). شفيق طعمة وأديب استانبولي: التقنين المدني السوري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، ١٩٩٧، ص ١٦٢٧ - ١٦٣٠.

وهذا التعارض بين القضاء والقانون رغم أنه جاء في مصلحة المشتري لإثبات حقوقه التعاقدية، إلا أنه بذلك لا يستطيع ملاحقة البائع الباني في بيع عقار على المخطط، فالمشتري مجبر على البقاء تحت رحمة البائع في البناء والتسليم ولا يمكنه التمسك بصحة العقد كونه غير مسجل في السجل المؤقت، ووفقاً لنص المادة الخامسة فهو باطل حتى يُسجل ولا يمكنه التمسك بالبطلان لكون الاجتهاد القضائي مستقراً على أنه لا يمكن البحث بالبطلان حتى تُفتح صحيفة عقارية في السجل المؤقت، أي أن القضاء السوري لم يبطل العقد كما أنه تركه على وضعه، بل ترك الموضوع في يد الجهة الإدارية التي منحت رخصة البناء في حال لم يُبادر البائع إلى فتح صحيفة للعرضة في السجل المؤقت، وقد برّر القضاء أن مثل هذا الاجتهاد جاء لمصلحة المشتري وليس البائع، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية:

"إذ إن غاية المشرع من إيجاد السجل المؤقت هو إيجاد وسيلة سهلة لتسجيل العقود فوراً دون انتظار لأي معاملة، مما يتعين معه لإعمال أثر عدم التسجيل، عدم الاكتفاء بافتتاح السجل العقاري المؤقت، إذا لم يرافقه تسجيل أسماء طالبي الترخيص وأوصاف العقار ومصور الأقسام ورقم كل منها، وألا يكون المشرع قد عطّل عمليات البيع والشراء ووضع النص لمصلحة وحماية تجار البناء، وهو لم يقصده"^(١).

وأمام هذا الإشكال فقد تعذر تطبيق إبطال البيع غير المسجل في مناطق التجمعات العمرانية التي لا يوجد فيها سجل مؤقت أو فيها سجل مؤقت ولكن لم تُفتح فيها صحيفة عقارية للعرضة، وهي تشكّل المساحة الأكبر في الدولة، وذلك لأن الحماية التي وفرها المشرع للمشتري منوطة بالتسجيل وفي حال عدم التسجيل لسبب أو لآخر، فإن المشتري قد تتعرض حقوقه للضياع، خاصة وأن

(١) نقض مدني سوري قرار رقم (٢٦٥٣) أساس (١٩٩٠) تاريخ ١٢/٢٢/١٩٨٢، سجلات محكمة النقض ١٩٨٢.

أكثر تجار البناء يقومون بالنَّهْرَب من تطبيق أحكام السَّجَل المؤقَّت لما يترتَّب عليه من ضرائب ورسوم ودفع تأمين بدل الإفراز وتصحيح الأوصاف. وبالتالي يتبيَّن أنَّ القضاء السُّوري أراد إخضاع بيع العقارات على المخطَّط للقواعد العامة أو بمعنى آخر العمل بما هو معمول به قبل صدور قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤، والتي تعتبر أنَّ العقد يترتَّب جميع آثاره باستثناء نقل الملكية، وذلك بقصد عدم تعطيل بيع المباني قيد الإنشاء في المناطق التي لم تُفتح فيها سجلات مؤقَّته، واعتبر عقد بيع المسكن غير المسجل في السَّجَل المؤقَّت والذي لم تُفتح له الجهة الإدارية صحيفة عقداً صحيحاً ومنتجاً لآثاره، وباطلاً بطلاناً مطلقاً في حال لم يُسجَل في السَّجَل المؤقَّت رغم وجود صحيفة عقارية له^(١).

وأمام هذا التَّعارض بين التَّشريع والتَّطبيق، لم يبقَ أمام المشتري في حال ملاحقة البائع إلَّا اللُّجوء إلى إقامة الدَّعوى الجزائية لملاحقته بجرم الاحتيال، والتي غالباً ما تسقط بالتَّقادم الجزائي خلال مدَّة ثلاث سنوات، وهذا فضلاً عن المصاريف التي سوف يتكبَّدها المشتري للوصول إلى حقِّه^(٢).

ولا يخفى أيضاً، أنَّ المشتري في حال عدم قيام البائع بإشادة العقار، فإنَّ المشتري لا يستطيع اللُّجوء إلى القواعد العامة والمطالبة بفسخ البيع وإعادة الثَّمن؛ لأنَّ الملكية انتقلت أساساً في السَّجَل المؤقَّت ولا يبقى له إلَّا اللُّجوء إلى الوحدات الإدارية التي تقوم بفرض رسم سنوي على البائع مقداره عشرة بالمائة

(١) ذهبت محكمة النقض السُّورية في قرارها رقم (١٤٠٣) لعام ١٩٨٢ بخصوص بيع العضو مسكنه المخصَّص له من الجمعية التعاونية السَّكنية قبل تحقق الشروط المبينة في المادة (٣٥/و) إلى الإقرار بصحة البيع بين المتعاقدين واعتباره غير نافذ بحق الجمعية إلَّا عند توافر الشُّروط القانونيّة، مخالفةً بذلك أحكام القانون الذي يعد العقد باطلاً في هذه الحال ولا يُرتَّب أي أثر.

انظر: د. هلا الحسن: مرجع سابق، ص ١٩٦.

(٢) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ٢٤٧-٢٤٨.

من قيمة العرصة ولمدة سنتين لعدم قيام البائع بالبناء وفقاً لنص المادة التاسعة من قانون إعمار العرصات والتي جاء فيها:

"أ- تُكَلَّف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص ببنائها خلال سنة واحدة من تاريخ الإعلان برسم سنوي قدره (١٠) بالمئة من قيمة العرصة لمدة أربع سنوات وبانقضاء هذه المدة على المجلس إقرار بيعها بالمزاد العلني. ب- يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يستكملوا بناء الهيكل والإكساءات الأساسية خلال المدة المحددة بالتراخيص وفق المادة (٨) من هذا المرسوم التشريعي لرسم سنوي قدره (١٠) بالمئة من القيمة المقدرة للعرصة لمدة سنتين وبعدها يتم بيعها بالمزاد العلني".

وهذا ما يستغرق وقتاً طويلاً فضلاً عن تحكم البائع وفرض شروطه على المشتري. وكان من الأفضل الإبقاء على القواعد العامة وحفظ حق المشتري بالتنفيذ على نفقة البائع.

أمّا في حال كان العقد غير مسجّل فإنّ المشتري لا يمكنه اللجوء إلى القضاء لاسترداد الثمن كون العقد استناداً لنصّ المادة الخامسة من قانون إعمار العرصات هو عقد باطل لعدم اقترانه بالتسجيل في السّجل المؤقت، ولا يبقى أمام المشتري سوى اللجوء إلى القضاء الجزائي وهو ما قد يستغرق وقتاً طويلاً حتّى يتوصّل لحكم يقضي له باسترداد ما دفعه، حيث يصبح المبلغ الذي دفعه لشراء المسكن لم يعد يكفيه كقسط مقدّم لشراء مسكن جديد إذا تمكّن من استرداد الثمن بالإضافة لتكبده مصاريف وعناء كبيراً لتحقيق ذلك.

ثانياً: الإشكالات العمليّة

أحدث قانون إعمار العرصات السّجل المؤقت بقصد توفير ضمان للمشتري من عمليّات الاحتيال من خلال تسجيل البيوع الواقعة على المخطّط أو على عقار قيد الإنشاء، وبالنظر لقانون إنشائه، فقد ظهرت إشكالات عملية في أثناء تطبيقه، سنقتصر على أبرزها:

١ - نطاق تطبيق السَّجَل المؤقَّت:

اقتصَر نطاق تطبيق قانون السَّجَل المؤقَّت بموجب قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ على كل من محافظة مدينة دمشق وبلديات الدَّرجة الأولى، حيث نصَّت المادة (٢١) منه على أنَّه:

"أ- يُطبَّق هذا القانون في كل من محافظة دمشق وبلديات الدَّرجة الأولى ويجوز بقرار من وزير الإدارة المحليَّة تطبيقه لدى الجهات الإداريَّة الأخرى. ب- يصدر وزير الإدارة المحليَّة القرارات التَّنظيميَّة لتنفيذ هذا القانون"^(١).

وقد صدر عن وزير الإدارة المحليَّة تطبيقاً لنص المادة المذكورة البلاغ رقم (٦١/٥٢) تاريخ ١٩٧٤/٦/٥ والذي قرَّر بموجبه الاكتفاء بتطبيق القانون المذكور في كلِّ من محافظتي دمشق وحلب.

وفي عام ١٩٨٥ صدر قرار وزير الإسكان والمرافق رقم (٥٧٨) الذي وسع من نطاق تطبيق القانون المذكور، وإنشاء سجلِّ مؤقَّت في بلديَّة حمص باسم مكتب السَّجَل المؤقَّت^(٢).

وبقي تطبيق هذا القانون مقصوراً على ثلاث محافظات من أصل أربع عشرة محافظة في القطر، أمَّا الحال في المحافظات الأخرى بالنسبة للبيوع الجارية على العقارات المباعة على المخطَّط، فبقيت تخضع للقواعد العامة في البيع. وقد أكَّدت محكمة النقض السوريَّة ذلك بقولها:

"لئن كان القانون رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ قد قرَّر أنَّه لا يُعتد بأي بيع يجري خارج السَّجَل المؤقَّت ويُعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً، إلَّا أنَّ ذلك مقيد بأن يكون السَّجَل المؤقَّت للعقار قد فتح بتاريخ العقد أو قبله حتَّى إذا لم يكن مفتوحاً بذلك

^(١) انتقل هذا الاختصاص بموجب المرسوم التشريعي (٩٦) لعام ١٩٧٤ إلى وزير الإسكان والمرافق.

(انظر: هامش رقم ٢/ ص ٤١٢ من هذا البحث).

^(٢) سعود فايز النزال: مرجع سابق، ص ٢٥٤.

الوقت فلا مجال للبحث بالبطان" ^(١)، ممّا جعل تطبيق قانون إعمار العرصات محدود التطبيق، رغم وجود بلديات الدرجة الأولى في المحافظات الأخرى، وبالتالي خلق القانون إشكالية قانونية من خلال تطبيق قانون إعمار العرصات في جميع أراضي الجمهورية العربية السورية باستثناء إنشاء السّجل المؤقت وهو جوهر القانون المذكور والذي يفرغه من مضمونه.

وقد حاول المشرّع تدارك هذا الإشكال في قانون إعمار العرصات الجديد الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ والذي نصّ في المادة (١٨) منه على أنّه: "أ- يُطبّق هذا المرسوم التشريعي في مدن مراكز المحافظات والتّجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النّافذة. ب- يجوز بقرار من مجلس الوزراء تطبيقه في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات الإدارية ذات الفعالية الاقتصادية أو السّياحية والأثرية بناءً على اقتراح الوزير". وعليه فقد تمّ إنشاء السّجل المؤقت في محافظة طرطوس وحماة واللاذقية.

من ذلك يتبيّن أنّ إنشاء السّجل المؤقت لم يُطبّق في جميع أنحاء القطر، فهو يُطبّق في مدن دمشق وحلب وحمص وطرطوس وحماة واللاذقية حالياً وحتّى ضمن هذه المناطق فهناك عقارات مستثناة من التطبيق، بعضها يعود لصفة المالك والبعض الآخر لشروط تتعلّق بالعقار أو التّرخيص، والتي حاول المشرّع تشميلها في قانون إعمار العرصات الصّادر بالمرسوم التشريعي (٨٢) لعام ٢٠١٠، كالأراضي العائدة ملكيتها للدولة والصّالحة للبناء، والعرصات التي لا يملك صاحبها سواها والتي لا يسمح نظام البناء المعمول به أن يُشاد عليها أكثر من ثلاثة طوابق فوق منسوب التّرخيص، وكأنّ لسان حال المشرّع أراد القول، بتطبيق هذا القانون بالتّوازي مع تطبيق قانون التّطوير العقاري، ليشمل

^(١) نقض سوري رقم (٨١٩) أساس (٧١٧) تاريخ ١٩٨٧/٥/٤ سجلات محكمة النقض). نقلاً

عن: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ١٠٩.

تطبيقه مناطق التطوير العقاري المزمع إحداثها^(١). ومع ذلك فإن هذا القانون سيسهم في تلبية احتياجات المواطنين وتسهيل حصولهم على مسكن وتسجيله على أسمائهم ولا سيما أن القوانين الجديدة قد نصّت على تطبيق أحكامه في المناطق المحدثّة والتّوسّعات العمرانيّة الجديدة^(٢).

٢ - نقل الصّحيفة العقاريّة المؤقتة إلى السّجل العقاري:

تُعطي الجهة الإداريّة رخصة البناء للعروة التي يتقدّم أصحابها بطلب من أجل بنائها، وبعد إصدار الرّخصة، تُبلّغ الدّوائر العقاريّة، بصدور رخصة البناء مع طلب التّوقف عن إجراء المعاملات على العقار المرخّص حتّى إشعار لاحق، عندها يقوم مدير السّجل العقاري بتسجيل إشارة التّوقف عن إجراء المعاملات على صحيفة العقار ويُرسل إلى مدير السّجل المؤقت بياناً عن الإشارات المدونة لديه ليقوم بتدوينها على الصّحيفة المفتوحة للعقار في السّجل المؤقت، ويمتنع فور تدوين تلك الإشارة عن تسجيل أية إشارة أو حجز أو قيد أو بيع أو رهن لديه وتنتقل هذه المعاملات إلى السّجل المؤقت، حيث أوجبت المادة (٩) من القرار رقم (١٠٥/ن) الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠، أنّه على الجهة الإداريّة أن تُحيل إليه أيضاً صورة عن الرّخصة ومصورات الأقسام وبيان قيد العقار أو المقسم المرخص فيفتح أمين

(١) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٥٥.

(٢) نصّت المادة (٥٩) من المرسوم التّشريعي رقم (٦٦) تاريخ ١٨/٩/٢٠١٢ القاضي بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق على أن: "تطبّق أحكام القانون (٨٢) لعام ٢٠١٠ على المقاسم التّظيميّة المحدثّة في المنطقتين التّظيميتين". انظر: هامش رقم (٢)، ص ٣٧٨ من هذا البحث و ص ٣٨٧-٣٩٢ منه أيضاً. وهذا المرسوم التّشريعي يحمل في طياته ما يكفل حق المواطن وتجاوز الصعوبات والمعوقات التي كان يتعرّض لها المالكون في ظلّ القانون رقم (٩) تاريخ ٢٧/١/١٩٧٤ المعدّل بالقانون رقم (٤٦) لعام ٢٠٠٤ (ألغيا بموجب قانون تنفيذ التّخطيط وعمران المدن رقم (٢٣) تاريخ ٨/١٢/٢٠١٥) اللّذين ألحقا الغين بالمالك لعدم استفادته من المقاسم التّجارية والاستثمارية والتّعويضات.

السَّجَل المؤقَّت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار المرخَّص تدوّن في كل منها أسماء المالكين المرخَّص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصَّحيفة العقاريّة ورقم الرّخصة وتاريخها وأوصاف كل قسم، ولا تُعاد المعاملات إلى السَّجَل العقاري إلّا بعد تنظيم مشروع إفراز وتصحيح أوصاف العقار فعندها يطلب مدير السَّجَل العقاري موافاته بالسَّجَل المؤقَّت الخاص بالعقار أو بالمقسم مع جميع الوثائق المتعلّقة به، فيقوم مدير السَّجَل العقاري بنقل المقسم لاسم المشتري في قيود السَّجَل العقاري، مع جميع الإشارات المدونة في السَّجَل المؤقَّت ويُرقن حكماً إشارة توقيف المعاملات^(١)، ويوقف إعطاء سند التَّمليك للمشتري ما لم يتم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم الذي اشتراه^(٢).

(١) نصّت المادة (٢٢) من القرار (١٠٥) الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة في سورّيّة بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٤ على أنّه: "١- يتمّ فرز وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم المرخَّص في السَّجَل العقاري بناءً على طلب المرخَّص له أو أحد المشتريين أو الجهة الإداريّة. ٢- يحيل أمين السَّجَل المؤقَّت الطَّلب مع مصورات أقسام البناء إلى أمين السَّجَل العقاري لتنظيم مشروع الإفراز وتصحيح الأوصاف بموجبها. ٣- عند تنفيذ الإفراز في السَّجَل العقاري، يطلب مدير السَّجَل العقاري موافاته بالسَّجَل المؤقَّت الخاص بالعقار أو المقسم أو القسم وجميع الوثائق المتعلّقة به. ٤- يقوم مدير السَّجَل العقاري بنقل المقسم أو القسم لاسم المشتري الأخير في قيود السَّجَل العقاري مع جميع الإشارات المدونة في السَّجَل المؤقَّت ويُرقن حكماً إشارة توقيف المعاملات ويوقف إعطاء سند التَّمليك للمشتري ما لم يتم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم أو القسم الّتي اشتراه".

(٢) المادة (٢٢) من القرار التَّنظيمي رقم ١٠٥/ن/ الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة بتاريخ

ومن ذلك يتبين أنّ المشرّع قنّن أحكام التّسجيل في السّجل المؤقت بصورة تمنع التّعارض بين التّسجيل فيه والتّسجيل في السّجل العقاري، واعتبر السّجل المؤقت جزءاً من الصّحيفة العقارية للسّجل العقاري^(١).

ولم يُحدّد قانون إعمار العرصات مدة محدّدة لإلزام أصحاب الصّحائف العقارية من إنهاء معاملة الإفراز ونقل صحيفة العقار من السّجل المؤقت إلى السّجل العقاري أو نقلها تلقائياً، غير أنّ القرار التّظيمي رقم (٢٠١٠/١٠٥) الصّادر عن وزير الإدارة المحليّة الذي أعطى بموجبه للجهة الإدارية الحقّ بالقيام بما قصّر به البائع فنصّت المادة (٢٣) من القرار المذكور على قيام الوحدة الإدارية بعد مرور سنة من تاريخ منح إجازة سكن لجميع الأقسام، باستكمال عمليّة الإفراز على نفقة البائع وحسم هذه القيمة من التّأمين الموضوع لديها لهذا الغرض وهو ما يساهم في تعزيز مبدأ المرجعية العقارية الواحدة^(٢)، إلّا أنّه في الواقع العملي لا تلتزم الوحدات الإدارية بهذا القرار وفي حال تولى البائع أو الوحدة الإدارية استكمال عمليّة الإفراز، نجد أنّها فعلياً تستغرق مدة طويلة من الزّمن قد تصل إلى ثلاث سنوات^(٣)،

٣- قلة إمكانيّات الوحدات الإدارية:

قد يتوقّف البائع عن إكمال البناء لأسباب عدة، وخاصّةً عند وصوله لمرحلة الإكساء، وإحدى الضّمانات الّتي أتى بها قانون إعمار العرصات هي إدخال طرف ثالث على البيع في مرحلة التّنفيد وهي الوحدة الإدارية الّتي تقوم باستكمال النّواقص الّتي لم يقدّم بها الباني وعلى نفقته، إلّا أنّه من النّاحية العمليّة لا توجد السيولة الكافية لدى الوحدات الإدارية لاستكمال كلّ بناء تمّ التّوقّف فيه عن العمل،

(١) محمّد فهر شقفة: التّدابير التّحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مرجع سابق، ص ٤٥. وسعود

فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٥٦.

(٢) راجع تعميم رئاسة الوزراء رقم ٢٧٣/١٥ تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧. ص ٢٤٥ من هذا البحث

(٣) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٥٦-٢٥٧.

حتّى وإن تمّ تحصيل الرّسم المشار إليه في المادة السّابعة والتي نادراً ما تستطيع الوحدات الإدارية تحصيله^(١).

ولا يخفى أيضاً أنّ مخالفات البناء تقف حائلاً دون تصديق مخططات الإفرار لدى المحافظة، وهو ما يؤدي إلى توقّف عمليّة الإفرار، ممّا ينتج عنه بقاء الصّحيفة العقاريّة لدى السّجل المؤقت، والتي لا يمكن نقلها بوضعها الحالي إلى السّجل العقاري الدّائم^(٢).

(١) نصّت المادة السّابعة من قانون إعمار العرصات الصّادر بالمرسوم التّشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ على أنّه: " أ- في حال تأخّر البائع عن القيام بالتزاماته الواجبة عليه تجاه المشتري تنفيذاً لعقد الشّراء أو لأحكام هذا المرسوم التّشريعي، فعلى الجهة الإداريّة تلقائياً أو بناءً على طلب المشتري، أن تُحقّق على المالكين المرخّص لهم رسمياً رسماً سنوياً قدره (٠.٠٥) خمسة بالمئة من قيمة الأرض لمدة سنتين، وبعد انقضاء هذه المدة تقوم الجهة الإداريّة بتنفيذ النّواقص على حساب المرخّص لهم وتحصيل الكلفة منهم مضافاً إليها (١٥) بالمئة كنفقات إداريّة واقتطاعها من التّأمينات المودعة لصالح تنفيذها" ب- إذا طرأت على البناء نواقص مماثلة لما ورد في الفقرة (أ) السّابقة بعد تسجيل الأقسام بأسماء مالكيها في السّجل المؤقت أو السّجل العقاري فيُطبّق على هؤلاء حكم الفقرة المذكورة وتوزّع عليهم التّكاليف وفقاً لتقدير الجهة الإداريّة مضافاً إليها (١٥) بالمئة منها كنفقات إداريّة".

(٢) نصّت المادة (٦٤) من قانون الإدارة المحليّة رقم (١٠٧) تاريخ ٢٣/٨/٢٠١١ على أنّه: "١- مع الاحتفاظ بأحكام القانون رقم (٩) تاريخ ٢٧/١/١٩٧٤ وتعديلاته لا يجوز تقسيم أو إفرار أو تنظيم الأراضي ضمن حدود الوحدة الإداريّة أو أي إفرار طابقي أو أي إفرار يشمل جزءاً مبنياً دون مصوّر تصدّق عليه مسبقاً الجهة الإداريّة التي يحدّدها المكتب التّنفيذي المختص. ٢- لا يجوز تصحيح أوصاف أي بناء دون مصوّر تصدّق عليه مسبقاً الجهة الإداريّة التي يحدّدها المكتب التّنفيذي المختص ٣- على الجهة المختصة في الوحدة الإداريّة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ وصول معاملة تصحيح الأوصاف إليها من قبل مديرية أو أمانة السّجل العقاري إعادة المعاملة بالتصديق أو عدمه وفي حال انقضاء هذه المدة دون إعادتها تقوم مديرية أو أمانة السّجل العقاري بتسجيل تصحيح الأوصاف". مع الإشارة إلى أنّ المادة (٣٩) من قانون الإدارة المحليّة الصادر بالمرسوم التّشريعي رقم (١٥) تاريخ ١١/٥/١٩٧١ المعدّل لم تكن تحدد مدة معيّنة ليتمّ التّصحيح خلالها، ومع ذلك فما زال التّطبيق العملي كما كان سابقاً.

ومما ينجم عن ذلك أن بيع وشراء المسكن في البيوع اللاحقة للبيع الأول يخضع لنقل الملكية والتسجيل في السجل المؤقت، رغم الانتهاء من بناء المسكن قيد الإنشاء، وهو ما يجعل السجل المؤقت يتولّى مهام السجل العقاري الدائم؛ لكون الصحيفة العقارية ما زالت لديه، وهذا مخالف لغاية المشرّع وهدفه من إحداث السجل العقاري المؤقت.^(١)

٤ - تطبيق القانون:

يقوم كثير من أصحاب العقارات فعلياً بعد أن شرعوا بالبناء بفتح صحيفة عقارية للعرضة كون المراسلات بين الوحدات الإدارية والسجلات العقارية تتأخر ربحاً من الزمن، فضلاً عن الإجراءات المرهقة في السجل العقاري والتي قد تستغرق وقتاً يكون خلالها المالك قد أنهى قسماً كبيراً من بناء الهيكل قبل

وقد صدر عن المديرية العامة للمصالح العقارية التعميم رقم (٢٣٦/ت) تاريخ ٢٠١٩/٧/٣ جاء فيه: "بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية رقم ١٠٧/١ لعام ٢٠١١، وعلى تعميم وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم (١٠٠٩/أ/ش/ع تاريخ ٢٠١٩/٦/٢٦، وعلى ما انتهى إليه محضر الاجتماع المؤرخ في ٢٠١٩/٦/٢٢ المعد من قبل اللجنة المشكلة بموجب قرار المدير العام للمصالح العقارية رقم ٦١/م لا تاريخ ٢٠١٩/٣/٦. يُطلب من مديريات المصالح العقارية في معرض دراسة معاملات الإفراز الطأبقي وتصحيح أوصاف المقاسم الطأبقية وتوثيقها وتدقيقها وتسجيلها مراعاة: ١- تطبيق أحكام القوانين والأنظمة النأفذة والتعميم رقم ٦٣/٣/ش/ع تاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤ المتضمن التلعيقات التنفيذية للمادة ٦٤/ من قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التلشريع رقم ١٠٧/١ لعام ٢٠١١، ولا سيما لجهة: - تثبيت مشروع تصحيح الأوصاف إذا انقضت المدة القانونية المحددة بثلاثة أشهر ولو لم يقترن المشروع بموافقة الجهة الإدارية المعنية. - أنه ليس لإشارات التعهد من أي نوع كانت الواردة في صحيفة العقار أي تأثير على تطبيق أحكام المادة ٤٦/ وتلعيقاتها التنفيذية المشار إليها في التعميم المذكور في البند ١/ أعلاه بحسبان أن هذا التعهد هو تصريح من المالك بالالتزام بعمل معين أو بالامتناع عن عمل تجاه الوحدة الإدارية، وليس للوحدة الإدارية سوى الحق بالدفع به أمام القضاء إذا رغبت بإقامة الدعى. ٢- الالتزام بالاشتراطات والتعديلات التي تطلبها الجهة الإدارية المعنية بتصديق المشروع الفني وعلى مسؤولية تلك الجهة".

(١) أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٤١٧.

فتح صحيفة عقارية للعرضة، فيظهر من خلال الكشف الذي تجريه الوحدات الإدارية على مطابقة البناء للمخطّط التنظيمي، مخالافات في البناء فتمتّع عندها من فتح صحيفة عقارية في السّجل المؤقت^(١)، ممّا يبقي الصحيفة العقارية في السّجل العقاري الدائم، ممّا يعني أنّ البيوع الواقعة على العقار لا تُسجّل في السّجل المؤقت، فيبقى البيع والشراء خاضعاً للبيع العادي كعقار موجود، وهذا يشكّل خروجاً على قواعد القانون.^(٢)

ومن جهة أخرى، فقد تضمنت التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات الجديد الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٢) لعام ٢٠١٠ إلزاماً لأمين السّجل المؤقت تخصيص صحيفة لكلّ قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدوّن فيه أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها^(٣).

ولا يخفى أيضاً ما يحدث في الواقع من عدم قيام الوحدات الإدارية بنقل ملكية العقارات المستملكة، وهو ما يؤدّي إلى رفع دعاوى أمام مجلس الدولة وإلغاء قرارات الاستملاك وهو ما يؤدّي بالنتيجة إلى مزيد من المشكلات والنزاعات.

(١) إذا كانت الملكية العقارية مبنية على مخالفة البناء لا يتم التسجيل إلّا بإزالة المخالفات. للمزيد من التفاصيل: انظر: أصالة كيوان: مرجع سابق، ص ٦، ٧، ١٧٧-٢٦٥.

(٢) سعود فايز النّزال: مرجع سابق، ص ٢٦٠

(٣) تنصّ الفقرة الأولى من المادة (١٠) من التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات لعام ٢٠١٠ الصّادرة بموجب قرار وزير الإدارة المحليّة رقم (١٠٥/ن) تاريخ ١٤/١٢/٢٠١٠ على أن: "يفتح أمين السّجل المؤقت صحيفة لكلّ قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدوّن في كلّ منها أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف العقار".

وهو ما نصّت عليه أيضاً المادة (١٨) من التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات القديم رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ الآدرة بموجب القرار التنظيمي رقم (٨٤٠) الصّادر عن وزير الإسكان والمرافق بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢٩.

وقد نصّت المادة (١٨) من القرار رقم (١٠٥/ن) المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات على أنه: "تجري أعمال التسجيل والتّرقين في السّجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السّجل العقاري". ونصّت المادة (١٩) من القرار نفسه على أن:

"تُنفذ الأحكام والحجوز القضائية والإدارية والإشارات المتعلّقة بالعقارات المرخصة وأقسامها المباعة بتسجيلها في السّجل المؤقت، بناءً على عقد خاضع للرّسوم التي تخضع لها القيود العقارية المماثلة، ويُنظّم على لسان معاون أمين السّجل المؤقت".

وقد اتجه القضاء إلى جواز وضع إشارة الدّعى في السّجل المؤقت لمحافظة دمشق لأنّها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة كما هو الحال في السّجل العقاري، كما مرّ معنا.

ولما كان وضع إشارة الدّعى على صحيفة العقار في السّجل العقاري لا يحول دون انتقال العقار أو إجراء أي نوع آخر من التصرفات عليه، فلا تقيّد إشارة الدّعى مالك العقار من التصرف فيه على النّحو الذي يريده^(١)، إلّا أنّ المادة (١١) من القرار (١٠٥/ن) لعام ٢٠١٠ قد أوجدت استثناءً انفردت به عن أحكام السّجل العقاري من حيث أثر إشارة الدّعى^(٢)، فقد نصّت هذه المادة على ما يلي:

"يُمنع المرخّص بالبناء من بيع أي قسم من أقسام البناء المرخّص، دونت في صحيفته إحدى الإشارات التّالية، وذلك إلى أن يزول هذه الإشارات:

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

(١) انظر: ص ٢٥٣-٢٥٤ من هذا البحث.

(٢) ريفان عربي محمد، مرجع سابق، ص ١٨٠.

- ب- إشارة الحجز الاحتياطي أو التتفيدي 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- التأمين لدى المصرف العقاري والمصارف الأخرى المرخصة أصولاً أمّا التأمين العادي فيجوز نقل الملكية بموافقة الفريقين المتعاقدين.
- و- إشارة التكليف بمقابل التحسين المكتسب الدرجة القطعية".
- ولم تُحدّد هذه المادة صراحةً ما المعنى من كلمة الإشارات التي تمس حقوق المشترين، إلّا أنه وبالعودة إلى نصّ المادة (١٩) من القرار التنظيمي رقم (٢٠٢/ن) تاريخ ١٩٧٤/٥/٤ الصادر عن وزير الإدارة المحلية المتعلّق بتنفيذ قانون إعمار العرصات رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ نجد أنّها تنص على:
- "يُمنع المرخص بالبناء من بيع أي قسم بعد تاريخ وضع إحدى الإشارات المدرجة أدناه سواء أتمّ وضعها قبل الترخيص أم بعده، وذلك إلى أن يزيل هذه الإشارات:

أولاً: الإشارات المانعة من التصرف.

ثانياً: الإشارات التي تمس حقوق المشترين:

أ- التأمين العقاري.

ب- إشارة دعوى النزاع على الملكية.

ج- إشارة مقابل التحسين (الشرفية)".

وبالتالي فإنّه يمكننا استخلاص قصد المشرّع من أنّ إشارة دعاوى النزاع على الملكية، كدعوى الاستحقاق ودعوى تثبيت بيع العقار ودعوى القسمة الرضائية، يكون أثرها مغايراً لما هو عليه الحال في السجل العقاري لجهة المدعى عليه،

فلا يمكن في هذه الدّعاوى التي تدوّن فيها إشارة الدّعى في السّجل المؤقت من بيع أي قسم من البناء أو التصرف به تصرفاً ناقلاً للملكية قبل العمل على رفع إشارة الدّعى أصولاً من صحيفته في السّجل المؤقت.

ويبدو لنا أنّه وكما يرى بعض الفقه^(١)، إذا كانت الغاية التي تهدف إليها المادة (١١) من القرار التنظيمي (١٠٥) لعام ٢٠١٠ هي حماية المشتري من مغبة الاحتيال عليه نظراً لإمكانية وجود بيوع متعددة على العقار قبل شرائه لهذا العقار، فإنّ هذه الغاية متحققة من خلال نص المادة (٢٤) من القرار نفسه، والتي رتبت البطلان على كلّ عقود البيع التي تجري خارج قيود السّجل المؤقت، ممّا يوجب إلغائها لمخالفتها للغاية التي أرادها المشرّع من تقنينه لوجوب إشارة الدّعى، كما مرّ معنا، بل ويزيد بالتّالي من كثرة البيوع التي تجري خارج السّجل العقاري وما تنطوي عليه من منازعات تحول دون الغاية التي وجد من أجلها السّجل المؤقت.

وخلاصة القول، لا يسعنا إلّا أن نقول إنّ القانون المنظم لعقد بيع العقار على المخطّط يندرج ضمن الإصلاحات التي لجأ إليها المشرّع السوري في الآونة الأخيرة في سبيل معالجة أزمة السّكن المتفاقمة والقضاء على ظاهرة السّكن العشوائي، وهو قد جاء بمجموعة من الضّمانات بالنسبة للمشتري وكذلك بالنسبة للبائع، ممّا يساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية بتشجيع المقاولين والمهتمين على الاستثمار في المجال العقاري وتمكين الأفراد من الحصول على المسكن الملائم دون الخوف من وقوعهم في عمليّات الاحتيال والاستغلال وضياع حقوقهم.

(١) ريفان عربي محمّد: مرجع سابق، ص ١٨٢.

الخاتمة

تقضي القاعدة بأن من يكتسب حقاً بحسن نية بالاستناد إلى قيود السجل العقاري يقرّر له هذا الحق. وتتفرّع هذه القاعدة عن المبدأ الذي يعتبر أنّ الحقوق والتصرّفات غير المقيّدة في السجل العقاري لا يُحتج بها على الغير وبالتالي يحق له أن يتعاقد بشأن العقار مع من تظهره قيود السجل العقاري على أنّه صاحب الحق فيه فيكتسب على هذا الأساس حماية قانونيّة تجعله بمنأى من أيّة مطالبة أو اعتراض ممّن يدعي أنّه المالك الحقيقي ويطعن بصحة القيد والحقوق المقيّدة.

ولمّا كان الالتزام بنقل الحق العيني يترتّب عليه انتقال هذا الحق بحكم القانون متى كان محلّ الالتزام شيئاً معيّناً بالذات، ومؤدّى هذا أنّ الالتزام بنقل حق عيني يُنفذ بمجرد نشوئه، غير أنّ قواعد السّجل العقاري بالنسبة للعقارات تحول دون تنفيذ الالتزام بنقل الحق العيني فيها فور الوقت ممّا يفسح المجال لظهور الأسباب القانونية التي تحول دون إمكانيّة الدائن من المطالبة بحقه بالتنفيذ العيني على العقار ونقله لاسمه في السجل العقاري.

ولمّا كان من واجب القضاء أن يستجلي حكمة التشريع، ويتبيّن غاية المشرع من إيجاد نص قانوني، ليتمكن من إنزال أحكامه في موضعها الصحيح؛ فقد تطرقنا إلى كثير من القضايا والمسائل التي تثير الاختلاف في الواقع العملي وكيفية التعامل بشأنها وحاولنا حسم الجدل حولها، كما هو الحال بالنسبة لمسألة تقدير حسن النية في مجال البيوع المتتالية على العقار وتجديد الدعوى وترقين الإشارات وتقادم الأحكام القضائيّة المتعلّقة بالحقوق العينيّة العقاريّة؛ لما في ذلك من خطر على ضياع حقوق المواطنين وطول أمد التقاضي كما مر معنا في البحث.

والتشريع يأتي باعتباره انعكاساً للمعطيات السياسية الاقتصادية الاجتماعية والثقافية في أي بلد واستجابة لما يظهره الواقع العملي من مشكلات يقتضي البحث عن حلول لها، ويكون ذلك بتقديم مؤسسات قانونية جديدة تحتوي في مضمونها المبادئ العصرية الجديدة والحلول لتلك المشكلات. وهو ما تجلّى من خلال الإجراءات التي أتى بها المشرّع لحماية حق الدائن كوضع إشارة الدّعى والقيّد المؤقّت وتدوين إشارة إعلام وكالة وتسجيل المسكن على المخطط في السّجل المؤقّت دون خشية أو قلق على مصيره.

غير أنّ القانون يفقد شرعيته إذا كان مرفوضاً من الرّأي العام؛ لأنّ التشريع من حيث المبدأ هو تعبير عن الإرادة العامة ومن المهم جداً إرضاء الرّأي العام بالقانون وإحساسه أنّه جاء ملئياً لتطلعاته، ومن الواجب تعديله أو استبداله بتشريع جديد إذا ما بقي قاصراً عن تحقيق الغاية المرجوة منه، وهو ما لمسناه في متن البحث، من خلال التّناقضات والتّغرات التي أظهرها الواقع العملي للقواعد والأسباب التي تمنع التّنفيد العيني على العقار وانعكاس ذلك على حقوق المواطنين ومصالحهم، وسوف نوضح هذه التّغرات عن طريق عرض أهم النتائج التي توصلنا إليها، ثمّ اقترح الحلول المناسبة، كما يلي:

نتائج البحث:

١- رأينا أنَّ شهر إفلاس بائع العقار يكون سبباً في عدم قدرة البائع على التّنفيد العينيّ لالتزامه بنقل ملكيّة العقار لاسم المشتري في السّجل العقاري، ويحجب عن المشتري حقّه في مداعة البائع المفلس ومطالبته بتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري، وأنّ إعمال الأثر المتقدّم يتوقّف على تسجيل الحكم القاضي بشهر إفلاس البائع في السّجل العقاري قبل أن يتمكّن المشتري من تسجيل عقد البيع، تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج ضدّ الغير حسن النّية الذي أجرى التعاقد مع المفلس على العقار بعدم نفاذ هذا التّعاقد مادام حكم الإفلاس بقي مجهولاً له.

٢- وجدنا أنّ إعلان إعسار بائع العقار (المدين) - من حيث المبدأ - قبل تسجيل العقار على اسم المشتري في السّجل العقاري شأنه شأن إعلان إفلاس البائع فيكون سبباً قانونياً يمنع المشتري من إمكانيّة المطالبة بالتّنفيد العيني وتسجيل العقار على اسمه في السّجل العقاري، إلّا أنّ إغفال المشرّع السوري النّص على وجوب تسجيل حكم شهر إعسار المدين في السّجل العقاري، إذا كانت ذمته المالية تتطوي على عقارات أو حقوق عينيّة عقارية جعل النّصوص القانونيّة التي تنظّم حالة الإعسار قاصرة عن تحقيق غاية المشرّع وأهدافه من شهر حكم الإعسار، وبالتالي فلا يمكن الاحتجاج بعدم نفاذ تصرّفات المدين إلّا بالاستناد إلى القواعد العامة طالما أنّ المشتري قد اكتسب حقّه بالاستناد إلى قيود وبيانات السّجل العقاري.

٣- وجدنا أيضاً أنّ مشتري العقار يستطيع بعد وفاة البائع تسجيل عقده في السّجل العقاري دون تفرقة بين ما إذا كانت التّركة معسرة أو موسرة، إلّا أنّ وفاة البائع معسراً قبل نقل ملكيّة العقار لاسم المشتري في السّجل العقاري يجعل المشتري غير قادر على المطالبة بالتّنفيد العيني ونقل العقار إلى اسمه في السّجل العقاري إذا ما تراخى المشتري في طلب التّسجيل إلى ما

بعد قيام الدّاننين بوضع إشارة الحجز الاحتياطي على عقارات التّركة المعسرة فور الوفاة. وكذلك الحال إذا ما عمد الوارث إلى نقل العقار لاسمه ثمّ باعه إلى مشتري آخر، فليس للمشتري من المورث أن ينازعه فيما آل إليه، طالما أنّ المشتري من المورث قد تأخر في تسجيل حقه في السّجل العقاري أو أهمل التأشير بحقوقه على صحيفة العقار وفق الشّروط الّتي أوجبها القانون.

٤- وجدنا أيضاً أنّه طالما أنّه يجوز تقييد النيابة من حيث الرّمن بإضافتها إلى أجل فاسخ تنقضي بانقضائها، فإنّه لا يوجد ما يمنع من تحديد أجل للوكالة تنقضي بانقضائها.

٥- اتضح لنا أنّ اختلاف الآراء وكثرة الاجتهادات القضائية المتناقضة فيما بينها بشأن البيوع المتتالية على عقار، وتحديد متى يمكن إلغاء تسجيل المشتري الثّاني الّذي سبق وسجّل حقه على صحيفة العقار يرجع إلى الاختلاف في تفسير نص المادتين (١٣، ١٤) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتضمّن قانون السّجل العقاري، وتحديد الحالات الّتي تنطبق عليها كلّ منهما، وشروط ذلك، فضلاً عن الاختلاف حول تحديد مدلول سوء النّية المنصوص عليها في تلك المادتين. وأنّ مجرد العلم بالعقد الأوّل لا يكفي لإبطال العقد الثّاني المسجّل في السّجل العقاري، فضلاً عن أنّه لا يشترط وجود التّواطؤ بين البائع والمشتري الثّاني - وفق ما سار عليه الاجتهاد الغالب لدى محكمة النّقض السّورية - لإمكانية إبطال تسجيل العقد الثّاني. وأنّ المشرّع السّوري من أجل تقدير فعالية القيد والثّقة المطلقة بقيود السّجل العقاري في المناطق الّتي جرت فيها عمليّات التّحديد والتّحرير الإجمالي، أخذ بعين الاعتبار مسألة حسن نيّة أو سوء نيّة مكتسب القيد في جميع الأحوال وذلك خلافاً لما ذهب إليه معظم الآراء الفقهيّة من أنّ الحالة المعيّنة بالمادة (١٣) هي حالة القيود الّتي تتم

لشخص ليس مالكا نتيجة أعمال التّحديد والتّحرير وهي تؤدّي إلى إبطال هذه القيود إذا كان الشّخص المذكور يعرف قبل اكتساب الحق لا بعده أنّ قيد العقار باسم البائع كان معيباً أو منطوياً على أسباب تسوّغ إلغاء هذا الحق موضوع البيع، في حين أنّ الحالة المعنية بالمادة (١٤) هي حالة تزامم المشترين في التّسجيل بعد انتهاء أعمال التّحديد والتّحرير وهي تؤدّي إلى إبطال تسجيل العقار للمشتري الثّاني إذا كان سيئ النّيّة. وإنّ سوء النّيّة يتعدى مجرّد العلم ليصل إلى أفعال الغش والخداع التي يُقصد بها إلحاق الضّرر بالمشتري الأوّل والتي يُستدل عليها بالقرائن، وإنّ فعل التّواطؤ يستغرق سوء النّيّة إذا ما قُصد به إلحاق الضّرر بالمشتري الأوّل.. وأنّه إذا ما اكتسب الغير حق التّسجيل على العقار وكان هذا التسجيل قد تمّ بحسن نية، فعندئذٍ يفقد المشتري حقّه في التّنفّيز العيني على العقار وينقلب إلى دائن عادي للبائع بثمن العقار. ويحق للمشتري في هذه الحال المطالبة بفسخ العقد لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه. كما يحق له مطالبة البائع الذي تسبب بالضّرر بالتّعويض عن حرمانه حقّه العيني بالذّات وهو تعويض يوازي قيمة حقّه الذي فقده.

وإنّ ما سبق ذكره يسري أيضاً على البيع الجبري بالمزاد العلني، حيث يخضع في معظم أحكامه إلى أحكام البيع الاختياري.

٦- كما وجدنا أنّ المدعي بملكية العقار الذي جرت عليه عمليّة التّحديد والتّحرير أو بحق عيني على هذا العقار إذا ما أهمل رفع دعوى في المطالبة بحقّه خلال مهلة السّنتين التّين تليان اليوم الذي يصبح فيه قرار قاضي التّحديد والتّحرير أو قرار محكمة الاستئناف نافذاً، فإنّه يفقد حقّه في إمكانيّة المطالبة بالتّنفّيز العيني ويصبح التّنفّيز العيني مستحيلاً. وإنّ هذه المهلة تسري على الملك العام أيضاً باعتبار أنّ تلك المهلة هي مهلة سقوط وليست مهلة تقادم ولا يبقى أمامه سوى المطالبة بالتّعويض في حال

ثبوت الغش والخداع بالتسجيل خلا مدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ انقضاء مدة السنتين المذكورتين وإنّ هذه المهلة هي مهلة سقوط وإنّ تقدير التعويض يكون بتاريخ الادعاء أو تاريخ الحكم وليس بتاريخ انقضاء مهلة السنتين.

٧- وجدنا أنّ القيود العقارية الناتجة عن قرارات القاضي العقاري الدائم في المناطق التي لم تجر فيها عمليات التّحديد والتّحرير الإجمالي لا تملك أية آثار قانونية أو قوة إلزامية أو حجية قانونية، فيحتمل النزاع فيها في كل وقت، وإنّ اكتساب الغير حقّاً عينياً على عقار لا يمنع من الادعاء من قبل صاحب الحق والمطالبة بإلغاء ما تضمنته في كلّ وقت وإثبات عكسها. ولو بعد انقضاء السنتين المُلَمَّع إليهما في المادة (٣١) من القرار ١٨٦ على اعتبار أنّ تطبيقها قاصرٌ على الأحكام الصّادرة عن القضاء العقاري بعد افتتاح أعمال التّحديد والتّحرير.

٨- وجدنا أنّ وجود إشارة الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار تشكّل سبباً قانونياً تمنع المشتري من إمكانية التسجيل الرضائي ونقل الملكية إلى اسمه في السجل العقاري، إلّا أنّه يمكن للمحكمة أن تأمر بنقل ملكية العقار المثقّلة بإشارة الحجز في حال ما تقدّم المشتري بدعواه أمام المحكمة وطلب ذلك.

٩- وجدنا أنّه لا بدّ من وضع إشارة الدّعى في الدّعاوى العقارية التي تهدف من حيث النتيجة إلى تعديل القيود العقارية، سواء تمّ التّأشير على العقار بإشارة حجز احتياطي أم لا وأنّ إشارة الدّعى قبل عمليات التّحديد والتّحرير لا تنتج جميع مفاعيلها في السّجل العقاري ولا تُعطي صاحبها حق الأرجحية في التّصرّف لأنّ حق الملكية في التّصرّف يبقى مسموعاً ضد التسجيل. وأنّ آثار الإشارة تزول بمجرد صيرورة قرار الشطب مبرماً ولو لم يتم ترقيين الإشارة من السّجل العقاري، وأن الأحكام القضائية

الفاصلة بالملكية لا تسقط بالتقادم وبالتالي إشارة الدعوى المتعلقة بها لا تسقط باعتبارها فرعاً من أصل.

١٠- وجدنا أنه لا يمكن تدوين قيد مؤقت إلا عندما يتعلّق الأمر بحق عينيّ في عقار مسجّل في السّجل العقاري وأنّ القيد المؤقت لا يمنع الشّخص الذي سجّل العقار على اسمه من التّصرّف فيه، وإنّما يقتصر أثره على جعل هذا التّصرّف متوقّفاً على عدم ثبوت الادعاء الذي سبق تدوين قيد مؤقت لأجله.

١١- وجدنا أنّ تدوين إشارة (إعلام وكالة) ليس لها أي آثار أو مفاعيل ولا ترقى إلى رتبة القيد المؤقت، وهو لا يعدو كونه إجراءً إدارياً على سبيل الاحتراز، الغاية منه تنبيه الغير الذي يرغب في التّعاقد بشأن العقار حتّى يكون على بينة فيما يقدم عليه في ظلّ إجماع الكثير من أصحاب الحقوق عن تسجيل حقوقهم في السّجل العقاري، حتّى لا يقع ضحية غبن أو غش، وللحد من عمليّات التّزوير والاحتيال التي تفاقم في ظلّ الطّروف الرّاهنة.

١٢- وجدنا أنه لا يوجد أي مانع مادي أو قانوني يحول دون تسجيل عقد البيع في السّجل المؤقت لعقار مستقبل؛ لأنّ حق المشتري قد ولد بالفعل، وذلك باعتبار حق ملكيّة الرّقبة نشأ من تاريخ التّسجيل فيثبت للمشتري حق التّصرّف دون حق الانتفاع والاستعمال اللّذين يتراخى وجودهما لحين إتمام البناء وهو ما كفله المشرّع من خلال الضّمانات التي أحاط بها مشتري العقار لإتمام عمليّة البناء.

التوصيات والمقترحات:

أولاً: من أجل التّوفيق بين أحكام قانون التجارة النّاطمة لشهر الإفلاس وأثره في تصرّفات المفلس المنصبّة على العقارات التي يملكها وأحكام قانون السّجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ النّافذة في سورية وتجنباً للآثار الخطرة التي قد

تترتب عليه والتي أوضحناها في متن البحث، نوصي أن يتم إزالة التناقض والتوفيق بين النصوص المذكورة وفق الآتي:

أ- النص في المادة (٤٥٤) من قانون التجارة السوري رقم (٣٣) للعام ٢٠٠٧ على الاستثناء بالنسبة إلى العقارات قبل تسجيل حكم الإفلاس بصورة صريحة لا تدع مجالاً للبس وذلك بتكملة الفقرة الثانية منها التي تنص على أنه:

"٢- ولا يجوز للمفلس على الخصوص أن يبيع شيئاً من أمواله ولا يحق له القيام بأي وفاء أو قبض إلا إذا كان الوفاء عن حسن نية لسند تجاري".
لتصبح على الشكل التالي:

«٢- ولا يجوز للمفلس على الخصوص أن يبيع شيئاً من أمواله ولا يحق له القيام بأي وفاء أو قبض إلا إذا كان الوفاء عن حسن نية لسند تجاري، على أن أثره بالنسبة إلى العقارات يتوقف على تسجيله في السجل العقاري».

ب- تعديل المادة (٤٤٤) من قانون التجارة السوري النافذ رقم ٣٣ للعام ٢٠٠٧ التي تنص على أن: "يشهر الإفلاس بحكم من محكمة البداية المدنية التي يوجد في منطقتها المركز الرئيس لأعمال المدين". لتصبح على النحو الآتي:

«يشهر الإفلاس بحكم من محكمة البداية التجارية التي يوجد في منطقتها المركز الرئيس لأعمال المدين».

ثانياً: أمام العيوب التي تكتنف أحكام نظام الإعسار في قانوننا المدني، وقصوره عن تحقيق الغاية المتوخاة منها، نقترح:

أ- إلغاء الفقرة الثانية من المادة (٢٥٦) من القانون المدني المتعلقة بعدم الاختصاص لعدم الجدوى من وجودها.

ب- إضافة مادة جديدة إلى النصوص القانونية - التي تنظم الإعسار في القانون المدني - تقضي بوجوب وضع إشارة دعوى الإعسار على صحيفة

العقارات العائدة للمدين في السجل العقاري تمهيداً لتسجيل الحكم القاضي بشهر الإعسار في حال صدوره بهمة صاحب الشأن.

ج- تعديل قوانين أنظمة السجل العقاري وذلك بإضافة حالة الإعسار إلى الحالات التي نصت عليها المادة (١٠) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ من أجل دعوى الإعسار. وهذا يستدعي ضرورة النص على وجوب تسجيل حكم شهر الإعسار في السجل العقاري، إذا كانت ذمة المدين يدخل في تكوينها عقارات أو حقوق عينية أسوةً بحال الحكم بشهر الإفلاس لاتحادهما في العلة والغاية.

ثالثاً: جاء في الأسباب الموجبة لقانون الكاتب بالعدل رقم ١٥ تاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤: "..... وقد أضيفت مواد جديدة تتعلق بانقضاء الوكالة وانتهائها وإخضاعها لأحكام التقادم بوصفها تصرفاً كسائر التصرفات.....". وبالعودة إلى نصوص القانون المذكور لم نعثر على ما يشير إلى ما عنته الأسباب الموجبة بهذا الخصوص، لذلك نوصي بـ:
أ- تصحيح ما جاء في الأسباب الموجبة لقانون الكاتب بالعدل رقم ١٥ تاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤ بحيث تحذف العبارة التالية: (..... تتعلق بانقضاء الوكالة وانتهائها وإخضاعها لأحكام التقادم بوصفها تصرفاً كسائر التصرفات).
ب- إضافة فقرة ثانية إلى المادة (٥٠) من قانون السجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ على الشكل التالي:

«وإذا كان الطلب يتعلق بتسجيل حق عيني فعلى الوكيل أن يبرز وكالة لا يرجع تاريخها إلى أكثر من خمس سنوات».

ج- الإسراع في إصدار قانون إعادة تنظيم الوكالات العدلية وما في حكمها لدى الكاتب بالعدل المفقود أصلها (المعرفة بموجب قانون الكاتب بالعدل ١٥ لعام ٢٠١٤) بسبب فقدان السجل الذي يحتويها لأي سبب.

د- نصت الفقرة (و) من المادة (٤٧) من مشروع التشريع العقاري الموحد في سورية على أنه: "على الكاتب بالعدل إرسال نسخة عن الوكالة العدلية

المتضمنة نقلاً وتسجيلاً ناجزاً للحق العيني العقاري إلى مديرية المصالح العقارية المختصة لوضع الإشارة اللازمة في صحيفة العقار المعني". وهذا تكرار لما جاء في الفقرة (ج) من المادة (٣٣) من قانون الكاتب بالعدل رقم ١٥ لعام ٢٠١٤، وهو في غير محله ولا يليق بالمشروع تكرار نص دون فائدة بعد أن سبقه بنص مماثل، ومن الواجب عدم النص عليه في مشروع التشريع العقاري الموحد في حال تنبيهه.

رابعاً: إن القانون وإن كان قد أعطى لقيود السجل العقاري ومدوناته قوةً ثبوتيةً مطلقة، فإنّه لم يجعل ذلك دون قيد ولا شرط، فهو لم يسبغ تلك الصفة على هذه القيود والمدونات إلا طالما بقيت منسجمة مع الأحكام القانونية وغير مخالفة لها. وأنّ المشروع السوري من أجل تقدير فعالية القيد والثقة المطلقة بقيود السجل العقاري، أخذ بعين الاعتبار مسألة حسن نية أو سوء نية مكتسب القيد في جميع الأحوال.

وإنّ تطبيق فكرة العلم واعتبار علم المشتري الثاني بعقد البيع الأول (بشأن البيوع المتتالية على عقار) كافية لحرمان المشتري الثاني من الحماية الممنوحة له دليلاً على سوء نيته يشكّل تجاوزاً في تفسير النص ولا يركز على أساس صحيح، وينطوي على تطبيق مغلوط لنص المادة (١٣) من قانون السجل العقاري ويؤدي إلى إضعاف الثقة بقيود السجل العقاري وكثرة المنازعات والابتعاد عن تحقيق الاستقرار والائتمان العقاري الضروريين لتحقيق الازدهار الاقتصادي، كما أنّ القول إنّ مناط حسن النية هو عدم التواطؤ فيه افتئات على النص وتجاوز لعناصره وتحميل النص أكثر ممّا يحتمل، وإنّ الأخذ به وحده سوف يضحى بحق المالك الحقيقي وسوف تضيع حقوق الناس بحجة التسجيل والقوة الثبوتية للتسجيل.

لذلك ندعو أن يكون المعيار في هذه الحال هو سوء النية دون تحديد؛ وذلك لأنّ مسألة تقدير حسن النية أو سوءها مسألة فقهية من غير المقبول أن يقوم

المشرّع بتحديددها ويعود لمحكمة الموضوع استخلاصها. وهذا يكون كافياً لتحقيق التوازن بين استقرار المعاملات ومبادئ العدالة وحماية الملكية. وبناءً عليه فإننا نؤيد نصّ الفقرة (أ) من المادة (٤٩) من مشروع التشريع العقاري الموحد - المشابهة للمادة (١٣) من قانون السّجل العقاري - والتي علّقت أهميةً على مسألة حسن النّية من خلال الصياغة اللغوية بقولها:

"أ- كل من اكتسب حقاً عينياً عقارياً مستنداً إلى قيود السجل العقاري وبياناته بنية حسنة يثبت له هذا الحق المكتسب، كما أنه لا تسري عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة في الدعاوى المقامة وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٤٧) من هذا القانون إذا تلت اكتساب هذا الحق، ولا يمكن للأحكام المنبثقة عن هذه الدعاوى أن تقرر إلغاء هذا الحق المكتسب المسجل حسب الأصول"

خامساً: نظراً لأهمية قوانين التّحديد والتّحرير وقانون السّجل العقاري في تصفية الحقوق واستقرار المعاملات، فإننا نبيّن:

(١) - طالما أنّ قرار ترقيين الاعتراض بسبب الغياب يتمّ في جلسة محاكمة وفق الأصول، فإنّه لا شيء يمنع من استئنافه إذا جاء مخالفاً للأصول والقانون أسوةً بقرار الشّطب، لذلك نقترح إضافة فقرة إلى المادة (٢٢) من مشروع التشريع العقاري الموحد في حال تبنيه على الشّكل التّالي:

«هـ - لا يقبل الحكم الذي يصدر بترقيين الاعتراض الطّعن إلّا لخطأ في

تطبيق القانون».

ونظراً لأهمية هذا الموضوع في الحياة العمليّة وإلى أن يتمّ ذلك بنصّ قانوني نأمل أن يسارع الاجتهاد القضائي إلى تكريس ذلك بمبدأ قانوني، وإن تؤكّد وزارة العدل على ذلك ببلاغاتهما وتعاميمها.

(٢) - نصّت الفقرة (ب) من المادة (٣١) من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ المعدّل على أنّ الأحكام التي تصدرها المحاكم العاديّة في الدّعاوى المُقامة وفق

أحكام هذه المادة تكون تابعة للاستئناف، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير تابع لأي طريق من طرق المراجعة.

أما في لبنان فإن أحكام المحاكم العادية الصادرة في الدعاوى المقامة لديها بموجب المادة (٣١) من القرار ١٨٦ تكون قابلة للتمييز لذلك ونظراً لخطورتها وأهمية الحقوق التي تفصل بشأنها، نقترح اسوةً بلبنان أن تقبل تلك الأحكام وكذلك قرارات القاضي العقاري النقض لتوحيد العمل والاجتهاد.

(٣-) بالعودة إلى مشروع قانون التشريع العقاري الموحد نجد أن المادة (٢٨) منه نصّت على أنه:

".....ب- تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدعاوى المقامة وفق أحكام هذه المادة خاضعة للاستئناف خلال مدة خمس سنوات، ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير قابل لأي طريق من طرق المراجعة، ومغفأة من جميع أنواع الرسوم. ج- إن مهلة الاستئناف المذكورة لا تخضع للتوقف أو الانقطاع، وبمرورها يسقط الحق المدعى به نهائياً".

ويبدو لنا أن تحديد مهلة استئناف خلال خمس سنوات لا مبرر له ويؤدي إلى إطالة أمد النزاع ولا ينسجم مع قانون أصول المحاكمات المدنية طالما أن المشرع أبقى على مدة السنتين الممنوحة لأصحاب الحقوق للمطالبة بحقوقهم وهي تحقق لهم الضمانات المطلوبة ونقترح أن يتم حذف تلك العبارة.

ومن جهة أخرى فإن المشرع لم يكن موفقاً في صياغة الفقرة (ج) من هذه المادة في القول بأن تلك المهلة لا تخضع للتوقف والانقطاع، ونقترح أن تكون الفقرة (ج) على الشكل التالي:

(ويسقط الحق في الاستئناف إذا لم يتقدم به صاحبه خلال تلك الفترة).

(٤-) طالما أن النوع الشرعي للعقار يعينه القانون بمعزل عن إرادة الأطراف وبالتالي يفترض أن يتم دون دعوى، فإننا نؤيد نصّ الفقرة (ج) من

المادة (٦٤) من مشروع التشريع العقاري الموحد: "على مدير المصالح العقارية تغيير النوع الشرعي للعقار من (أميري) إلى (ملك) بمجرد دخوله ضمن حدود الأماكن المبنية، المحددة إدارياً بموجب عقد يوثق أمام رئيس مكتب التوثيق بعد إرفاق الوثائق المؤيدة، ويُراعى عند تحديد الأنصبة الإرثية تاريخ وفاة المورث". وفي هذا تخفيف على المواطن من إقامة الدعوى وما يتحمله من تكاليف لا مبرر لها.

كما وجدنا أنَّ الإبقاء على التفريق بين العقارات الأميرية والعقارات الملك لا مبرر له ومن الأفضل إلغاؤه أسوةً بالمشروع المصري حيث أقدم في عام ١٨٩٦ على توحيد الأراضي كلها على صورة الملك التام. لذلك نؤيد ما اعتمدته مشروع التشريع العقاري الموحد في سورية في المادة ٤٠/ منه بإلغاء صنف العقارات الأميرية وإدراجها ضمن صنف العقارات الملك، وفي حال تم ذلك يصبح من الضروري إلغاء الفقرة (ج) من المادة ٦٤/ المذكورة لانتفاء الجدوى منها.

٥- طالما أنَّ القواعد العامة تجيز أن يكون التعويض عينياً في مجال المسؤولية التقصيرية؛ ذلك أنَّ التعويض العيني يُعدّ أفضل طرق التعويض، لأنّه يؤدي إلى جبر الضرر جبراً تاماً، بإعادة الحال إلى ما كانت عليه؛ لذلك نوصي بـ:

أ- إضافة فقرة إلى المادة (١٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ أسوةً بالمشروع اللبناني على الشكل التالي:

"يمكن إلbas التعويض الذي يحكم به بالاستناد إلى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني، بحيث يُعاد العقار أو الحق العيني لصاحبه، إذا كان لا يزال مسجلاً باسم من أحرزه بطريق الخداع ولم ينشأ عليه أي حق للغير".

ب- أصدر المشرع السوري أخيراً المرسوم التشريعي رقم ٤٨ تاريخ ٢٠٠٨/٩/١٠، حيث نصّت المادة الأولى منه على أنّه:

"تُضاف إلى المادة (١٧) من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ المُتضمن نظام السّجل العقاري بعد عبارة (مسبب الغبن) العبارة الآتية:
"وتسقط هذه الدعوى بالتّقدم بمضي مدّة خمس سنوات".

ولم يكن المشرع موفقاً في صياغته الفنيّة للمادة المذكورة حيث ذكر كلمة (التّقدم) ممّا يفسح المجال لتفسيرات واجتهادات مختلفة بشأنها، ونقترح صياغتها على الشّكل التّالي:

"ويمكن لذوي الشّأن في حال الخداع فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبّب الغبن وتسقط هذه الدّعوى بمضي خمس سنوات".

٦- ويبدو أنّ واضع مشروع التّشريع العقاري لم يلاحظ في أحكامه المناطق الّتي لم تجر فيها أعمال التّحديد والتّحرير، وكان الأجدر أن يتضمّن المشروع الأحكام الّتي تبين العمل في المناطق الّتي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير والآثار الّتي تترتّب على ذلك.

كما لم ينص على إلغاء القرار (٢٥٧٦) تاريخ ٢٤/٥/١٩٢٩ المتعلّق بالتّحديد الاختياري ممّا يحمل على الإبقاء عليه والعمل بأحكامه مستقبلاً.
ونوصي أن يلاحظ ذلك بين نصوصه في حال تبنيه.

سادساً: طالما أنّ انتقال العقار إلى غير المحجوز عليه لا يؤثّر على حق الحاجز بل إنّ حق هذا الأخير يسري بمواجهة المشتري فينقذ على العقار ويطلب بيعه وفقاً للقانون دون أن يكون لدائني المشتري بفرض وجودهم، حق مزاحمته، لذلك نقترح إضافة فقرة إلى المادة (٨١) من قانون السّجل التّالي كما يلي:

"يمكن نقل ملكية العقار المنقل بإشارة حجز احتياطي بعد موافقة الحاجز
قضاءً"

سابعاً: نظراً لأهميّة إشارة الدّعوى والآثار السّلبية الّتي قد تترتّب على وضعها وحرمان المالك من المزايا الّتي يوفرها نظام السّجل العقاري، فإنّنا نقترح في

ضوء قانون السّجل العقاري والفقرة (ج) من المادة (١٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد التي رتبت التّرقين الحتمي على قرار الشّطب وكي لا تتعطّل الثّقة العامة المرتبطة بقيود السّجل العقاري وتحول دون سهولة انتقال الحقوق العينيّة، الأمر الذي يجافي غايات السّجل العقاري التي وجد من أجلها: أ- إعادة صياغة الفقرة (أ) من المادة ٤٧/ من مشروع النّشريع العقاري الموحد والتي تقضي بأن: "الحقوق العينيّة العقاريّة المرخّص بإنشائها في القانون والتّقيدات العقاريّة والحجوز، وكذلك الدّعاوى العينيّة العقاريّة المتعلّقة بعقار مسجّل، يجب حتماً أن تُدوّن في الصّحيفة المخصّصة لكلّ عقار في سجل الملكية.....". بحيث تصبح على الشّكل التّالي:

"الحقوق العينيّة العقاريّة المرخّص بإنشائها في القانون والتّقيدات العقاريّة والحجوز، وكذلك كلّ دعوى تتعلّق بحق عيني على عقار مسجّل، يجب حتماً أن تُدوّن في الصّحيفة المخصّصة لكلّ عقار في سجل الملكية.....". ب- ضرورة اتباع الأسلوب البسيط في ترقين هذه الإشارة بأن يتم بموجب كتاب من المحكمة أسوةً بطريقة وضعها.

ج- تحديد المدة التي تسري خلالها إشارة الدّعى أسوةً بالمشرّع اللبناني؛ إذ ليس من المعقول أن تبقى إشارة الدّعى على صحيفة العقار مدة غير محدّدة دون أن يتقرر مصيرها، وذلك بإضافة مادة جديدة تالية للمادة (١٢٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري، على الشّكل التّالي:

(١- كلّ إشارة دعوى أو حجز مهما كان نوعها ومصدرها تُشطب بعد مرور خمسة عشر سنة على قيدها على صحيفة العقار إذا لم يعمد صاحب المصلحة إلى تجديد القيد باستدعاء معفى من الرّسوم يُقدّم إلى المحكمة العالقة لديها الدّعى أو إلى رئيس دائرة التّنفيذ المختص.

٢- يُقدّم طلب شطب إشارة الدّعى أو الحجز باستدعاء إلى رئيس المحكمة المختصة، ويقوم رئيس المحكمة بتحقيق دقيق وواف ويأمر بنشر

خلاصة الاستدعاء في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين يعينهما. ويتخذ قراره بعد مرور عشرين يوماً على النشر، إمّا بقبول الطلب إذا تبين أنّ ملف الدّعى أو الحجز مفقود وإمّا برد الطلب إذا تبين أنّ ملف الدّعى أو الحجز لا يزال موجوداً. يصدر قرار الشطب في غرفة المذاكرة ويكون نافذاً من تاريخ صدوره).

ثامناً: وحرصاً على حماية أصحاب الحقوق ونتيجةً للآثار الخطيرة التي قد تترتب على وجود إشارة القيد المؤقت وترقينها، لذلك نقترح:

أ- أن يتم تعديل المواد المتعلقة بمدة القيد التي يحق لأمين السجل العقاري منحها لاستكمال النواقص بصورة واضحة وذلك بإضافة الفقرة التالية:

«وفي حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقاً عينياً عقاريّاً وفقاً لأحكام المادة /٧٤/ من القرار /١٨٨/ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦، يستمر القيد الاحتياطي منتجاً لمفاعيله القانونيّة حتّى إزالة المانع». إلى نصّ المادة /٢٦/ منه بحيث تصبح على الشكل التالي:

(عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى سند رسمي يبطل مفعوله بمضي عشرة أيام. إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى اتفاق الطرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر، إذا لم تقم الدّعى بشأنه، ولم يُدوّن ذلك خلال هذه المدّة في السجل العقاري. وفي حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقاً عينياً عقاريّاً وفقاً لأحكام المادة /٧٤/ من القرار /١٨٨/ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ يستمر القيد الاحتياطي منتجاً لمفاعيله القانونيّة حتّى إزالة المانع. وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقت إذا لم يجرِ التسجيل القطعي بظرف الأشهر الستة التي تلي القيد المؤقت).

ب- تأكيد وجوب اتباع اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم (٢٨) أساس (٥٧) تاريخ ٢٠٠٠/٢/٧ لجهة أعمال آثار القيد المؤقت ومسايرة الاجتهاد القضائي اللبناني وذلك بأن تنتهي آثار القيد المؤقت بانتهاء المهلة المحددة له قانوناً ولو لم يتم ترقيته من صحيفة العقار في السجل العقاري.

ج- أن تقوم وزارة العدل بإصدار تعميم إلى الكتاب بالعدل تبين فيه المقصود بإشارة (إعلام وكالة) التي نص عليها قانون الكاتب بالعدل وغايتها وأنها لا ترقى في مفعولها إلى رتبة القيد المؤقت وذلك لكي يكون أصحاب الحقوق على دراية بما يقدمون عليه وعدم الإبطاء في تسجيل حقوقهم في السجل العقاري.

د- إعادة صياغة الفقرة الثانية من المادة ٤/ من القرار ١٠٥/ن/ تاريخ ٢٠١٠/١٢/١٤ المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٢/ لعام ٢٠١٠ بحيث تعتبر إشارة القيد المؤقت من الإشارات التي تمنع الحصول على الترخيص بالبناء وليس من بين الإشارات التي تمنع التصرف.

تاسعاً: نظراً لأهمية قانون إعمار العرصات ودوره في حماية المشتري من عمليات الاحتيال التي يتعرض لها وبغية تحقيقه لهدفه في تأمين المسكن الملائم وحماية المشتري من المخاطر التي يتعرض لها، فإننا نقترح:

أ- حفظ حق المشتري في حال عدم قيام البائع بإشادة العقار باللجوء إلى القواعد العامة والتنفيذ العيني على نفقة البائع؛ لأن إمكانات البلدية محدودة وغير قادرة على التنفيذ العيني فضلاً عن استغراقه زمناً طويلاً في حال تحققه.

ب- أن تُقرض على البائع قبل البدء بعملية البيع ضمانات عديدة مثل وضع كفالة مصرفية وإجراء تأمين شامل.

ج- إعادة صياغة الفقرة د من المادة (١١) من التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات الصادرة بالقرار التنظيمي /١٠٥/ لعام ٢٠١٠ بحيث تستثني إشارة الدعوى من الإشارات المانعة من التصرف.

عاشراً: اقتراح تشكيل لجنة في كلية الحقوق لإعادة تقييم المناهج كل فترة زمنية للوقوف على ما يستجد من قوانين ومبادئ جديدة، وتصدر في صورة ملاحق إلى أن يتم طباعة نسخة جديدة.

في نهاية هذه الدراسة نقول:

حاولنا في هذه الرسالة أن نبين ماهية الأسباب القانونية التي تمنع التنفيذ العيني على العقار ومدى خطورتها والآثار التي تترتب عليها من حرمان مشتري العقار من إمكانية تسجيل حقه في السجل العقاري، وأهمية الإجراءات والتدابير التي جاء بها المشرع بما يكفل حماية المشتري في الوصول إلى حقه بتسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري، وذلك من خلال أبحاث تتسلسل وفق ما يقتضيه نقل ملكية العقار إلى اسم المشتري في السجل العقاري منذ وقوع البيع إلى أن يصدر الحكم ويوضع موضع التنفيذ. وذلك من خلال التوصل إلى القواعد القانونية التي تحكم الموضوع واقتراح الحلول التي تحقق هدف القانون معتمدين على تفسير القانون وآخر ما استقر عليه الاجتهاد القضائي آخذين بعين الاعتبار أن كل نص تشريعي يجب أن يُفسر بحيث يعطي مفعولاً عملاً بقاعدة أعمال النص خير من إهماله، فنرجو أن نكون قد وفقنا في ذلك.

الملحق



وزارة العدل
الصلحية

ت/ ٢٠٠٤
نموذج رقم ١١١٤/١٢٥

(قرار صادر عن محكمة)

قرار
١٠٣

اساس
٢٦٨

باسم الشعب العربي في سورية
قرار صادر عن محكمة الصلح المدني في سمسع
القاضي : محمد سعيد الحلي
المساعد : ضياء سليمان



الجهة المدعية : أسامة الدمشقي بن صلاح - يمثلها المحامي موفق الشهاب بموجب سند التوكيل المرفق .

الجهة المدعى عليها : ميساء الطباع بنت خالد - مقيمة في : سمسع - جانب المدرسة - يمثلها المحامي فؤاد الفاضل بموجب سند توكيل مرفق .

الدعوى : حوالة حق .

في الادعاء : تقدمت الجهة المدعية باستدعاء دعواها إلى هذه المحكمة جاء فيه ما مفاده : ((سبق للمدعى عليها أن استحصلت على القرار القضائي رقم /٤٢٥/ لعام ٢٠٠٧ الصادر عن محكمة البداية المدنية في سمسع في الدعوى رقم أساس /٦٠٧/ لعام ٢٠٠٧ القاضي بتثبيت شراء المدعى عليها ميساء الطباع للعقار /١٣٨/ من منطقة عطيب العقارية ٢/١٦)) .
وحيث أن المدعى عليها أحالت جميع حقوقها في هذا القرار وكل ما لهذا القرار من حقوق وما عليه من التزامات وقضت كامل الثمن المتفق عليه ، وقد تعهد المدعى عليها بتسجيل ذلك أصولاً . إلا أن المدعى عليها تقاعست عن ذلك .

لذلك فقد تقدمت المدعية راجية :

- ١- قيد هذه الدعوى ودعوة الطرفين للمحاكمة لأقرب جلسة ممكنة .
- ٢- وبعد المحاكمة والنيوت إحالة جميع حقوق الجهة المدعى عليها بالقرار /٤٢٥/ لعام ٢٠٠٧ الصادر عن محكمة الصلح المدنية في سمسع إلى الموكل المدعى بكل ما لهذا القرار من حقوق وما عليه من التزامات واعتبار الإشارة الموضوعية بموجب القرار المذكور هي لصالح المدعى .
- ٣- تسجيل ذلك لدى قيود السجل العقاري أصولاً .



وزارة العدل
الصلحية

ت/ ٢٠٠٤
نموذج رقم ١٢٥/١١١٤

(قرار صادر عن محكمة)

اساس
قرار
١٠٣ ٢٦٨

وبالمحاكمة الجارية علناً :

حضر طرقي الدعوى بواسطة وكلاهما وبعد الشروع بالمحاكمة الوجدانية علناً أقسرت
الجهة المدعى عليها بصحة دعوى الجهة المدعية حملة وتفصيلاً ، وبعد أن كرر الطرفان أفواهما
أعلن ختام المحاكمة واتخاذ القرار التالي :

في المناقشة والتطبيق القانوني والحكم :

لما كانت الجهة المدعية تهدف من دعواها إلى إحالة جميع حقوق الجهة المدعى عليها
بالقرار /٤٢٥/ لعام ٢٠٠٧ الصادر عن محكمة الصلح المدنية في سمسع إلى المدعى الموضوع
بموجب القرار المذكور هي لصالح المدعي .
ولما كانت الجهة المدعى عليها حضرت جلسة المحاكمة بواسطة وكيلها القانوني الذي
يملك حق الإقرار عنها وأقرت بصحة دعوى الجهة المدعية حملة وتفصيلاً ولا مانع لديه من
إحالة جميع حقوق الجهة المدعى عليها بالقرار /٤٢٥/ لعام ٢٠٠٧ صلح مدني سمسع إلى
المدعي . ولما كان الإقرار حجة على المقر والمرء ملزم بإقراره وموافق به وهو سيد الأدلة في
الأمر المدنية .

... لذلك ...

وعملًا بالمواد ٩٩-١٠٠ ، بينات ، والمواد ١١-١٦-٦٣-٧٥-٢٠٠ أصول محاكمات
مدنية . والمرسوم ١٠٥ لعام ١٩٥٣ .

أقرر الحكم بما يلي :

- ١- إحالة جميع حقوق الجهة المدعى عليها بالقرار /٤٢٥/ لعام ٢٠٠٧ الصادر عن محكمة
الصلح المدنية في سمسع إلى المدعي أسامة الدمشقي بن صلاح بكل ما لهذا القرار من
حقوق وما عليه من التزامات واعتبار الإشارة الموضوعية بموجب القرار المذكور هي لصالح
المدعي .
 - ٢- تسجل ذلك لدى قيود السجل العقاري أصولاً .
 - ٣- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف وبندل الأتعاب .
- قراراً وجاهياً بحق الطرفين قابلاً للاستئناف صدر بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٤ صدر وأفهم علناً
حسب الأصول .

القاضي

٢٠٠٨

٢٠٠٧
١١٤٤/١٢٥
٢٠٠٧



(قرار صادر عن محكمة)

وزارة العدل
الضاحية
٢٠٠٧
٢٠٠٧
٢٠٠٧

باسم الشعب العربي في سورية
قراراً صادراً عن محكمة الصلح المدني في مسبع
القاضي : محمد سعيد الحلبي
المساعد : يحيى سعيد

الجهة المدعية : ميساء المطايع بنت خالد - يمثلها المحامي موفق الشهاب بموجب سند التوكيل المرفق .
الجهة المدعى عليها : ١- ربيعة بنت ابراهيم ابي بيق .
٢- عمار وعبد الله ولحمد ويسان واسل وباسمة ومنسل ورعدة ومريم . اولاد المرحوم عبد الكريم ابي بيق .
وجميعهم مقيمون في : ريف دمشق - يمثلهم المحامي نعيم اديب بموجب سند توكيل مرفق .
الدعوى : تثبیت بیع وتسجيله .
في الاصل :

بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢٩ تقدمت الجهة المدعية باستدعاء دعواها إلى هذه المحكمة جاء فيه (تمك الجهة المدعى عليها العقار الموصوف بالمحضر رقم ١٣٨/ من منطقة عطيب العقارية ٢/١٦ كساً مسو ثابت بموجب قيد العقاري المرفق وبموجب ملك الجهة المدعى عليها لهذا العقار فقد عمدوا إلى بيعه للجهة المدعية بمبلغ تسعة آلاف ليرة سورية تمسكاً بالجهة المدعى عليها كاملاً وألغت دمة الجهة المدعية من الثمن . وقد تمهنت الجهة المدعى عليها في اذاع وتسجيل هذا العقار للجهة المدعية لدى قيود السجل العقاري . إلا أن الجهة المدعى عليها تنافست عن ذلك رغم المراجعات المتكررة بهذا الخصوص . لذلك فقد تقدمت الجهة المدعية راجية :
١- قيد هذه الدعوى وتقرير وضمم إشارة الدعوى على صحيفة العقار ١٣٨/ من منطقة عطيب العقارية ٢/١٦ .
٢- وبعد المحاكمة والتثبت تثبیت شراء الجهة المدعية من الجهة المدعى عليها للعقار ١٣٨/ من منطقة عطيب العقارية ٢/١٦ .
٣- تسجيل المبيع موضوع هذه الدعوى باسم الجهة المدعية لدى قيود السجل العقاري .
٤- ترقيت الإشارة الموضوعية بعد التسجيل .
٥- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف .

وبالمحاكمة الجارية علناً :

حضر طرفي الدعوى وبعد الشروع بالمحاكمة الواجهة علناً أقرت الجهة المدعى عليها بدعوى الجهة المدعية جملة وتفصيلاً ، وبعد أن كرر الطرفان أقر الهمسا أعلن حقاً والمحاكمة واتخذ القرار التالي :



(قرار صادر عن محكمة)

قرار

اساس

ت/ ٢٠٠٤
نموذج رقم ١١٤/١٣٥

- ٢ -

في المناقشة والتطبيق القانوني والحكم :

لما كانت الجهة المدعية تهرت من دعواها إلى تثبيت شرائها من الجهة المدعى عليها للعقار رقم ١٢٨/ من منطقة عطيط العقارية ١٦/٢ وتسجيل المبيع باسم الجهة المدعية لدى قيود السجل العقاري .

ولما كانت الجهة المدعية قد عمدت إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوعها بكتساب المصالح العقارية بريف دمشق بموجب العقد رقم ٥٥٢٦/٥ تاريخ ٢٠٠٧/٩/٢ ، مما يجعل من دعواها جديرة بالسماع .

ولما كانت الجهة المدعى عليها قد حضرت جلسة المحاكمة ومثلت تمثيلاً صحيحاً بالدعوى بواسطة وكيلها القانوني الذي يملك حق الإقرار عنها وأقرت بدعوى الجهة المدعية جملة وتفصيلاً وقبضتها كامل الثمن وفعلها بتسليم العقار للجهة المدعية ولا مانع لديها من الحكم للجهة المدعية وفق طلباتها . وأنها قبضت كامل الثمن وسلمت العقار موضوع الدعوى للجهة المدعية .

ولما كانت الجهة المدعى عليها للعقار المبيع موضوع الدعوى ثابتة بالقيود العقاري المرفق ولما كان الإقرار حجة قاصرة على المقر والمرء ملزم بإقراره وموافق به وهو سيد الأدلة في الأمور المدنية . ولما كانت الدعوى المدنية العقارية تنتقل وتكتسب بالتسجيل في السجل العقاري . ولما كانت دعوى الجهة المدعية أصبحت ثابتة بالإقرار والوثائق المؤيدة لها ومهيأة للحكم .

... لهذا ...

وعلاً بالمواد (٩٩-١٠٠) ببنات و(١١-١٦-٦٢-٧٥-٢٠٠) أصول محاكمات المرسوم /١٠٥/ لعام ١٩٥٣ .

أقرر الحكم بما يلي :

- ١- تثبيت شراء الجهة المدعية من الجهة المدعى عليها للعقار ١٢٨/ من منطقة عطيط العقارية ١٦/٢ وتسجيل المبيع باسم الجهة المدعية لدى قيود السجل العقاري أصولاً .
 - ٢- ترقيف الإشارة الموضوع بعد التسجيل أصولاً .
 - ٣- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف .
- قراراً واجاهياً بحق الطرفين قابلاً للاستئناف صدر بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٥ صدر الحكم علناً حسب الأصول .



توكل
المستشار
عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله



قرارة ١٠٢ / ١٤٤٠ هـ
 ٢٠١٩ / ٤ / ٢٠

الى المجلس الاعلى

بريد

٢٠١٩
 ٢٨

لقد استلمت من السيد المستشار

سند القرار المؤرخ ١٤٤٠ / ١٠ / ٢٠

بالاتفاق بين السيد المستشار

والسيد المستشار

المعالي

٩ / ٢٠١٩

الزيت الزبداني

البريد الإلكتروني

الحري

عبدالله بن



٢٠١٩ / ٤ / ٢٠

٢٠١٩ / ٤ / ٢٠

دائرة	٥٤
الرقم	٢٠١٩ / ٤ / ٢٠

أصل هذا الترخيص



العدل
ملحبة



قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية بدمشق

قرار
(٩٩)

أساس
(٢٥٥٩)

رقم الواردة
()

باسم الشعب العربي في سورية

قراراً صادر عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية

الهيئة الحاكمة المؤلفة من

الرئيس ناظم قبيلان

المستشاران: خديجة الحوشان ومها قبيلان

المساعد: رشدي العيس

الجهة المستأنفة: مصطفى بن علي داود يمثل المأحمي نورمان الماغوط

الجهة المستأنفة عليها: محمد ويس بن عمر لطفي خربوطلي يمثل المأحميان يوسف سليمان وعلي ياغي

القرار المستأنف: هو الصادر عن محكمة الصلح المدنية الثامنة بدمشق برقم ٣٩٩ بالدعوى أساس ١٣٦٤٠ تاريخ ٢٠١٠/٧/٢٩ والقاضي برد الدعوى الى اخر ملأء بالقرار المستأنف. في الشكل: الاستئناف مستوف لشرائطه الشكلية فهو مقبول شكلاً.

في أسباب الاستئناف:

الحكم القضائي حق شخصي يقبل حوالة الحق ولو كان مضمونه حق عيني طالما لم يسجل في السجل العقاري والقرار المستأنف تجاهل حقيقة أن الحكم القضائي هو حق شخصي ومال منقول بغض النظر عن مضمونه ويقبل حوالة الحق ولو كان موضوعه عقاراً وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي. لذلك فالجهة المستأنفة تطلب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوعها وفسخ القرار المستأنف والحكم للجهة المدعية المستأنفة وفق طلباتها باستدعاء للدعوى.

في المناقشة القانونية والحكم:

لما كان المدعي المستأنف هدف من دعواه الى الحكم بأحالة جميع الحقوق الايلة للمدعى عليه المستأنف عليه بموجب الحكم القضائي رقم ٤٤٢ بالدعوى أساس ١٠٢٧٥. ١٠٢٧٥/١٠٢٧٥

نسخة
بدن



(قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية بمشقة)

نموذج رقم ١١١٤/٢٥

قرار
(٩٩)

٢٥

المدعى عليه كان باع للمدعى العقار موضوع الحكم المذكور وقبض كامل الثمن واحال كافة

حقوقه بالحكم المذكور الى المدعى وهو ممتنع عن تثبيت احالة الحق ...

وحيث أن المحكمة مصدره القرار المستأنف قضت برد الدعوى بتعليل مفاده ان الحق موضوع

الحكم القضائي هو حق عيني ولا يصلح أن يكون محلا لحالة الحق عملا بما قضى به قرار

الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٠ اساس ١١ تاريخ ١٥/١٠/١٩٩١ سجلات للنقض والذي

قضى بمايلي ((الحقوق العينية لا تكون محلا لحالة الحق لان التنازل عن الحقوق العينية يخضع

لإجراءات الشهر والتسجيل اذا كانت عقارية لا لاجراءات الحوالة))

وحيث أن الجهة المدعية ولحتم قناعتها بالقرار البدائي بادرت لاستئنافه طالبة فسخه والحكم وفق

طلباتها لما اثارته من اسباب في لائحة استئنافها

وحيث أن الجهة المدعية المستأنف ابرزت تأييدا لدعواها مايلي:

١- اخراج قيد عقاري للعقار رقم ١٠/١١١٢ بحصة وسنجدار مؤرخ في ١٦/٨/٢٠١٠ يتضمن

انه عقار ملك وعيارة عن دار تجارية بالطابق الثاني وجار بالكامل بملكية المدعو بسام بن

محمود عناية ومثقلة بصحيفته بإشادة دعوى برقم ٢٠٠٣/٣٢٥٠ لمصلحة محمد ويس

خربوطلي.

٢- صورة طبق الاصل عن القرار القضائي مكتسب الدرجة القطعية رقم ٤٤٢ اساس ١٠٢٧٥

تاريخ ١٧/١٢/٢٠٠٣ موضوع حوالة الحق والمتضمن تثبيت شرط المدعى محمد ويس

خربوطلي من المدعى عليه محمد ضياء عناية بصفته وكلاء عن بسام عناية بن محمود

لكامل العقار رقم ١٠/١١١٢ ونقل ملكيته الى اسم المدعى وترقين الاشارة تلازما مع نقل

الملكية.

وحيث أن وكيل المدعى عليه المستأنف عليه اقر صلحا واستئنافا بصحة دعوى الجهة المدعية

المستأنفة.



دولة فلسطين
الصلحية

السلطة القضائية
مجلس القضاة
(٢٠١٤)

(قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية بدمشق)

قرار
(٩٩)

نموذج رقم ١١١٤/١٢٥

وحيث انه يجوز للدائن أن يحول حقه الى شخص آخر إلا اذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام ويتم الحوالة دون حاجة لرضاء المدين - المادة ٣٠٣/ مدني وحيث انه قضى أن الحقوق العينية اذا لم تسجل فانه يمكن حوالتها حوالة حق باعتبار الحق قبل تسجيله هو حق شخصي - نقض مدنية ثانية قاعدة ٣٤ قرار رقم ٨١١ تاريخ ١٩٩٨/٥/٣١ منشور في ص ٢٨٧ من مجلة المحامون العددان الثالث والرابع - آذار - نيسان لعام ٢٠٠٠ / وحيث من الثابت أن العقار موضوع الحكم القضائي لم يتم نقل ملكيته الى المدعي بالحكم موضوع حوالة الحق بهذه الدعوى ممايجوز معه حوالة الحق فيه ولايعتبر بذلك حقا عينيا لاتجوز فيه حوالة الحق وبذلك فان ما استند اليه القرار المستأنف وهو قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض لاينطبق على موضوع هذه الدعوى.

وحيث أنه قضى يجوز للمشتري الذي لم يسجل عقد شرائه وقد أصبح دافعا للبائع بنقل الملكية أن يحول حقه هذا للمحال له وتكون الحوالة صحيحة.

(نقض رقم ٢٤٦١ اساس ١٥٥٣ تاريخ ١٩٨٣/١٢/٣٠ مجلة القانون ص ٧٢٧ لعام ١٩٨٤ وكذلك القرار رقم ١٦٧ اساس ٣٦٢ تاريخ ١٩٨٤/٢/٢٦ مجلة المحامون ص ٧٧١ لعام ١٩٨٤)

وحيث انه لما سلف بيانه فان دعوى الجهة المدعية ثابتة وكانت اشارة الدعوى الموضوعة لمصلحة المدعي بالحكم موضوع حوالة الحق المدعى عليه بهذه الدعوى تنتقل مفاعيلها الى المدعي المحال له الحق مما لايسوجب وضع اشارة الدعوى وبالتالي تنال اسباب الاستئناف من القرار المستأنف.

لذلك نقرر بالاجتياز:

١- قبول الاستئناف شكلا

٢- قبوله موضوعا وفسخ القرار المستأنف والحكم بمايلي:

١- احالة كامل حقوق المدعى عليه محمد ويس خربوطلي، لادعى له.



دائرة العدل
الصلحية

قرار
(٩٩)

اساس
(٢٥٥٦)

(قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية الثانية بدمشق)

نموذج رقم ١١١٤/٢٥

الصادر عن محكمة الصلح المدنية الثامنة بدمشق برقم ٤٤٢ بالدعوى اساس ١٠٢٧٥
تاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٧ الى المدعي مصطفى بن علي داود وتسجيل العقار موضوع
الحكم القضائي المذكور على اسم المدعي بالسجل العقاري المختص وترقين اشارة
الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار بالعقد رقم ٣٢٥٠ بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٨
تلازما مع التسجيل على اسم المدعي اصولا.

٣- اعادة للتأمين الاستئنافي لمسلفه

٤- تضمين المدعي المستأنف الرسوم والمصاريف وتعايب المحلماة

قرارا مبرما صدر بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٥ علنا

مستشار

مستشار



الحمد لله

خاتمة العمل

٢٠١٠

أساس ٢٠١٩/٢٨
قرار ٢٠١٩/١٩
حكم صادر عن محكمة الصلح المدني في سمسع

باسم الشعب العربي في سورية
القاضي السيد: علي محفوظ
المساعد السيد: مروان الحاج

الجهة المدعية : محمد موفق قره جولي بن محمود يمثلها المحامون محمد عمر شمدن و ليلي صدر و ماهر الحصري و كمال حمدوش و مصطفى قاسم

الجهة المدعى عليها :

- ١- محمد هيثم بن سعدي جمال الدين
 - ٢- فتون بنت سعدي جمال الدين
 - ٣- رعدة بنت سعدي جمال الدين
 - ٤- خلود بنت سعدي جمال الدين
 - ٥- هدى بنت سعدي جمال الدين.
 - ٦- بشر بن محمد الشماط
 - ٧- محمد رغيه حاكمي بن محمد فوزي
 - ٨- محمد رهياف حاكمي بن محمد فوزي
 - ٩- شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة القابضة
- دمشق - عدوي جناء الناطور - طابق أرضي
- دمشق القابون
- ممثلة برئيس مجلس الادارة
- الدعوى : تثبتت قسمة رضائية و افراز

في الوقائع:

بتاريخ ٢٠١٨/٩/٣٠ تقدمت الجهة المدعية بواسطة وكيلها القانوني باستدعاء دعواها إلى هذه المحكمة جاء فيه:
إن المدعي يملك حصة سهمية مقدارها ٦,٦٨٥/٥٤٦ سهما من العقار رقم ٩/ من المنطقة العقارية شوري بموجب عقد تخصص مع توكيل الأطراف الموقعين على عقد التخصص لبعضهم البعض في كل مايتعلق بتثبيت عقد التخصص لدى الجهات المعنية بوكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل به رقم توثيق هذا العقد و التوكيل لدى الكاتب العدل بقطنا برقم ٢٢٢٨٦/٢٢٨٦ تاريخ ١٩٨٤/١١/١٥
و بما أن عقد التخصص تم تسجيله بالكامل لدى دائرة المصالح العقارية كما هو ثابت بعقد التسجيل رقم ٩٠٦/ تاريخ ١٩٨٥/٦/١٠ والذي بموجب هذا التسجيل تملك المدعي حصته السهمية من العقار رقم ٩/ وكذلك الجهة المدعى عليها المورث سعدي جمال الدين وورثته الذين تملكوا حصتهم من العقار رقم ٩/ موضوع الدعوى بموجب تسجيل عقد التخصص المذكور ، و بما أن عقد التخصص تم تسجيله لدى السجل العقاري أي أنه أصبح حجة على الكافة فلا يعتد بجهالة و عدم معرفة عقد التخصص المذكور من أي طرف كان مادام تم تسجيله و تنفيذه لدى دائرة المصالح العقارية و بما أن المدعي قد اختص بموجب عقد التخصص المذكور ووفق المادة الثانية الفقرة /ب/ من العقد بحصة سهمية من العقار رقم ٩/ من المنطقة العقارية شوري موضوع الدعوى و تم تحديدها وفق مخطط مساحي للعقار المذكور في الفقرة /ب/ من المادة ٢/ من العقد وهي الارض المحصورة ضمن نقاط المصور المرقمة من ١-٧ وفق صورة المخطط المبرز في الدعوى و تم تسجيلها في السجل العقاري وبالتالي لايجوز لأي كان خلفا أو غير خلف أن يتمسك بعدم علمه أو رضائه بعقد التخصص و المخطط الذي تم بموجبه تحديد حصة المدعي من العقار المذكور بالتفصيل الذي لا يشوبه أي التباس أو غشوض

و بما أن المدعى عليهم ورثة جمال الدين قد باعوا حصصهم إلى كل من المدعى عليه السادس بشر محمد الشماط و السابع محمد رغيه حاكمي

وبما أن المدعى عليه الثامن محمد رهياف حاكمي قد تملك حصة المدعى عليه السابع محمد رغيه حاكمي بموجب قرار قضائي رقم ١٤٣٠/ لعام ٢٠٠٨ صادر عن محكمة البداية المدنية الثالثة عشر بدمشق و الذي بدوره باع هذه الحصة بموجب ذات القرار القضائي للمدعى عليه شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة المغفلة
و بما أن المدعى عليه التاسع شركة صندوق المشرق الاستثماري اشترت أيضاً حصة المدعى عليه السادس بشر محمد الشماط أي أن العقار رقم ٩/ موضوع الدعوى أصبح بملكية المدعي الذي يملك الحصة السهمية ٦,٦٨٥/٥٤٦ سهم و

الجهة المدعى عليها شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة المغفلة تملك باقي الحصة السهمية و البالغة ١٨٥٣,١٣٦ سهم

وبما أن حصة المدعي تم تحديدها وفق المخطط المساحي بعقد التخصيص و بما أن تثبت هذا المخطط بحاجة إلى افراز وفق القسمة التي تمت و سجلت لدى دائرة المصالح العقارية لذلك فهي التمسست اعطاء القرار في غرفة المذاكرة باعتبار الدعوى بسيطة غير خاضعة لتبادل اللوائح و من ثم وضع اشارة الدعوى على صحيفة العقار رقم ٩/ من المنطقة العقارية شوري

و من ثم الحكم من حيث النتيجة بـ:

١- تثبت القسمة الرضائية وفق المادة ٢/فقرة ٢/ب/ من عقد التخصيص التي حددت حصة المدعي وفق المخطط المساحي المرفق لعقد التخصيص للعقار رقم ٩/ من المنطقة العقارية شوري والتي هي عبارة عن أرض بعل سليخ قسم منها سقي بها بقع صخرية المسماة فطمة الجوع و جورة الأمين و التي حددت بالنقاط ٦٤-٦٨-٧٢-٦٤ شرقاً السلسلة الوعرية الفاصلة بين أرض العب و الكلاس و التي حددت بالنقاط ١٠٣-١٠٢-٢٢-٣١-٤٠-٣٨ جنوباً الطريق الشيك و دير ماکر و التي حددت بالنقاط ٦٢-٤٣-٤٤ غرباً نهاية جورة أمين و قناية فطمة الجوع مع فجوة الفلاحة المثثة جنوب جورة أمين و غرب القناية و التي حددت بالأرقام (٤٥-٥١-٥٥-٥٩-٦١-٦٤) وصحيح العبارة هي أرض المحصورة ضمن نقاط المصور المرفق الرقم ٧٤-١

٢- تثبت الافراز وفق القسمة الواردة في المادة ٢/ من الفقرة ٢/ب/ من عقد التخصيص و الزام الجهة المدعى عليها بهذا الافراز و تسجيله لدى دائرة المصالح العقارية أصولاً

٣- ترقيين اشارة الدعوى بعد ابرام الحكم وتنفيذه أصولاً

٤- تضمنين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف و الاتعاب و الحد الادنى للوكالة

بالمحاكمة الجارية علناً:

وبعد الاطلاع على أوراق الدعوى كافة و مرفقاتها وتلاوتها وبعد أن حضر طرفا الدعوى و كررا الطرفان اقوالهما و ختامها اعلن ختام المحاكمة واتخاذ القرار التالي:

في المناقشة و التطبيق القانوني والحكم:

لما كانت الجهة المدعية تهدف من دعواها إلى تثبيت القسمة و الافراز المتعلقة بالعقار رقم ٩/ من المنطقة العقارية شوري وفق الفقرة ٢/ب/ من المادة ٢/ من عقد التخصيص الجاري تنظيمه أمام الكاتب بالعدل في قننا بحيث يختص المدعي بما يعادل حصته السهمية بالجزء من العقار كما هو محدد في عقد التخصيص و مسجل في السجل العقاري ولما كان تبين لدينا من بيان القيد العقاري المبرز في الدعوى للعقار رقم ٩/ التابع لمنطقة شوري العقارية (موضوع الدعوى) أن ملكية العقار مشتركة بين بين المدعي محمود موفق قره جولي بن محمد قره جولي و المدعي عليه التاسع شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة القابضة و ذلك بعد أن ألت ملكية سائر المدعى عليهم إلى المدعي عليه التاسع

و لما كان الأصل في الخصومة في الدعاوى العقارية أن تنعقد لصاحب التسجيل في السجل العقاري و لما كان المدعي عليهم الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والثامن قد باعوا حصصهم و نقلت إلى اسم المدعي عليه التاسع و لم يعد لهم أي سلطة على العقار المذكور فأصبحوا في حكم من بابت طليقتهم و فرت طريقتهم لأن العبرة للملكية للقيود في السجل العقاري و لم يعد من الممكن مطالبتهم بتنفيذ ما التزموا به عيناً لأن فائد الشيء لا يعطيه و لم يعد لهم أي صفة في هذه الدعوى وحيث أن الخصومة من النظام العام و يتوجب على المحكمة اثارها من تلقاء نفسها الأمر الذي اوجب رد الدعوى بمواجهتهم لعدم صحة الخصومة

ولما كان مقطع النزاع في هذه الدعوى ومحوره يدور حول نفاذ و مدى حجية عقد المخاصصة المدعى به و مدى التزام الجهة المدعى عليها بتنفيذه بوصفها خلفاً خاصاً و هي الفكرة التي تنازعها أقلام الطرفين المتداعيين و شاكيت فيها أقوالهما ما جاء في الوثائق المبرزة في الدعوى

ولما كان تبين من أصل العقد العقاري رقم ٩٠٦/٩٠٦ تاريخ ١٩٨٥/٩/١٠ المبرز في الدعوى أن أطراف عقد التخصيص و التوكيل قد مثلوا شخصاً أمام مديرية المصالح العقارية بريف دمشق و قاموا باجراء عملية انتقال لحصص ارضية و اختصاص كل منهم بحصة سهمية من العقارات المذكورة بمقتضى عقد التخصيص بما فيها العقار ٩/ من منطقة شوري العقارية و ذلك دون ابراز أي وثيقة رسمية أو خطية تحمل محتوى و مضمون تصريحهم و اقرارهم الجاري بموجب العقد رقم ٩٠٦/٩٨٥ و هو ما تأكد بكتاب المديرية العامة للمصالح العقارية بريف دمشق رقم ٣٣٧٠ تاريخ

٢٠١٩/٤/١ و هو ما يشكل تقصيراً في تنفيذ مانصت عليه المادة ٥١/ من قانون السجل العقاري و يجعل المدعي يبرز تحت وطأة أعمال آثار عدم مراعاتها
و لما كان تبين أيضاً من بيان القيد العقاري و بيان محاضر عقود اشارات الدعاوى التي وضعت على صحيفة العقار رقم ٩/ شوري العقارية منذ تاريخ ١٩٨٤/١١/١٥ و عقود ترقيتها أنه لا يوجد أي قيد أو اشارة تشير إلى اجراء التخاصص المدعى به

وإن خلو الصحيفة العينية للعقار من أي قيد لحقوق رتبها المالك لشخص آخر أصلية كانت هذه الحقوق أو تبعية عدت هذه الحقوق غير موجودة بالنسبة للغير و بالتالي غير نافذة في حقه و ذلك لأن الصكوك الاختيارية و الاتفاقات المتعلقة باحداث حق عيني أو نقله أو اعلانه أو تعديله أو ابطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها وفق ما نصت عليه المادة ١١/ من قانون السجل العقاري رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦

ولما كان المدعى عليه التاسع ((شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة القابضة)) قد سجل حقه وفق الأصول فإنه يمكنه الاحتجاج به على الغير و تعذر على أي كان التمسك بحاله بأي حق غير مسجل في السجل العقاري مادام حسن النية و قد جاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية ما يلي: (إن الشاري حسن النية الذي تنتقل إليه الحقوق العينية بمفعول القيود العقارية هو صاحب حق مكتسب و لا يمكن أن يعترض تجاهه بأي دعوى و ليس للمتضرر سوى اقامة الدعوى الشخصية على مسبب الضرر) قرار رقم ٤١/ الصادر بالقضية ٥٩/تاريخ ١٩٧٢/١٢/٣٠. مجلة القانون مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية الجزء الأول ١٩٩٣ - ص ٤٩٧.

مع الاخذ بعين الاعتبار أن المدعى عليه التاسع لم تؤول إليه الملكية مباشرة من المتعاقدين الذي اشترك في عقد التخاصص و على فرض صحة مزاعم الجهة المدعية بأنه يعتبر من الخلف الخاص فإن الخلف الخاص لا يعد بمنزلة المتعاقدين و إن آثار العقد الذي أبرمه السلف لا تنصرف إليه إلا استثناء و ضمن الشروط التي أوجبتها المادة ١٤٧/ من القانون المدني السوري و هو مالم يتوفر في هذه الدعوى و فق ما تقدم سرده و لا يلزم بالتالي بالالتزامات التي رتبها عقد التخاصص على أحد العاقدين لما في ذلك من اعتداء على حقه في الملكية الامر الذي يجعل دعوى المدعى عليه غير ثابتة في حق المدعى عليه التاسع و لا تقوم على اساس قانوني سليم وتستوجب الرد وحيث أن الدعوى بوضعها الراهن أضحت جاهزة للحسم

لذلك

وعملاً بأحكام المواد ١٢-١٧-٦٣-٢٠٣ و مابعداها من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم ١/ لعام ٢٠١٦ و قانون السجل العقاري ١٨٨ لعام ١٩٢٦ و القانون ١ لعام ٢٠١٢

أقرر:

١-رد دعوى الجهة المدعية بمواجهة المدعى عليهم الأول و الثاني و الثالث و الرابع و الخامس و السادس و السابع و الثامن شكلاً لعدم صحة الخصومة
٢- رد دعوى الجهة المدعية بمواجهة المدعى عليه التاسع (شركة صندوق المشرق الاستثماري المساهمة القابضة ممثلة بمجلس الإدارة)

٣-ترقيين اشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار رقم ٩/ شوري العقارية موضوع الدعوى بالعقد رقم ٢٠١٨/٤٦٥٢

٣-تضمين الجهة المدعية الرسوم و المصاريف و الأتعاب
قراراً وجاهياً، صدر بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٥ و أفهم علناً حسب الأصول قابلاً للاستئناف.
المساعد

القاضي

مطبوعات الصندوق التعاوني
للعاملين في المصالح العقارية
(القيمة ٥ ل. س.)



شهادة التسجيل العقارية
رقم ٧٠٦٤٦٤
تاريخ ١٩٦٤

إلى المجلد المصنف في بانياس
مقدمه مكة محمد بن
رقم القيد هوية رقم
برجى مطابق بيان
من المنطقة العقارية مار رقم ١٠٠٠
التابعة للمنطقة الإدارية بانياس
التمتع ١٠٠٠
المالي



السا -
١٤٩٩ عام ١٩٦٤
خط رقم
بانياس محمد بن
١٠٠٠
رهن حصة مؤلفه من أرباب
١٠٠٠
١٠٠٠

الحمد لله
مكة محمد بن
سماكة
عزبان
نكية محمد بن
١٠٠٠
١٠٠٠

سماكة : لا يملك هذا البيان خاتمة محكمة لتسليم كون المنطقة محدودة وحررها

رهن حصة
١٠٠٠

سماكة

١٠٠٠



دفعه ۱/۸

مجلس شورای اسلامی

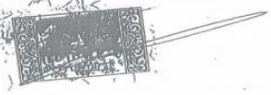
بسم الله الرحمن الرحيم

مقامه: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...

یو جی: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...

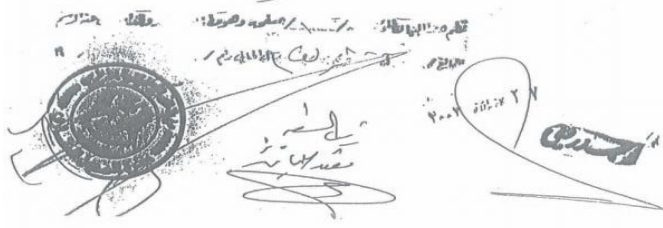


من المنطقة الانتخابية رقم... التابعة للمنطقة الانتخابية...



بسم الله الرحمن الرحيم
مقامه: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...
یو جی: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...

الحمد لله رب العالمين
بسم الله الرحمن الرحيم
مقامه: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...
یو جی: اهدای کلیه اشیای منتهی به اهالی...



Handwritten signature at the top left of the document.

السيد القاضي العقاري بالقدموس

مقدمة من أهالي باوزير

يوجي إعطائي بيان قيد بالعقار رقم ٥٣٤

من المنطقة العقارية باوزير رقم ٨٣ التابعة للمنطقة الإدارية في باتياس

في ٢٠١٢ / ١١ / ٦



٥٤٤ باوزير ٨٤ ملك عقار من مسجرح عزير اسكندر هود
عزير اسكندر هود
معرض عليه من قبل احمد علي محفوظ وعزير اسكندر هود
مرفقة عليه بالمرور الى المسار ٥٤٢ تعرض من قبل
ان ملكية السيد عويضة من قبل ثابته لعدم اقراره بقرار الحكم بانه من ثابته
الدعوى منطوقه اعلم الفقه الحكمين
سجل في ٢٠١٢ / ١١ / ٦



نموج رقم ب $\frac{215}{1}$ م.ب

(فائمة المساحات المؤقتة للعقارات المبينة أدناه) التاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٥

الرقم ١١٩٠٤

معطاة مع التحفظات الآتية :

رقم الترخيص: ١٥٧٢

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

المديرية العامة للمصالح العقارية

المحافظة: طرابلس

المنطقة الإدارية:

القرية أو المنطقة العقارية : *Yamoune*

[illegible]

تشطرب الأسطر الفارغة - ممنوع إجراء أي حكا أو تصحيح

جری حساب هذه المساحة بناء على طلب

مدير المساحة والتحسين العقاري

التوقيع والخاتم

المحقق

رئيس دائرة الحسابات

التوقيع

المنظم

الاسم والتوقيع

مطبوعات الصندوق القومي
للمعاملين في المصالح العقارية
[التبعة ٣٠٠ ق.س.]



أمره السامي رقم ١٩٦٤
الرقم ١٩٦٤
التاريخ ١٩٦٤

إلى: مديرية المصالح العقارية في القاهرة - دائرة بانياس
رقم التبعة: ٩٦٤
تاريخ: ١٩٦٤
موضوع: بيان عقاري رقم ٩٦٤ لعام ١٩٦٤

التابعة للمنطقة الإدارية بانياس

توقيع المستدعي
الطابع المالي



١٩٦٤ - ١٨٠٠٠ بازيوت امري الفرة
ارض بعد ساني صنها سمنه زيتون مساحة ١٥٠٠٠
العدد: جنوبا علي زاهر محفوظا وعلي محمد ميهوب
شقا علي محمد ميهوب
سارا علي ميهوب محفوظا وعلي ميهوب
علي حري فار شوي ويلا ارض بيت جود
محمدا علي ميهوب
جمال الرباعي

صفحة ورق
مطوق التوثيق
الرقم ١٩٦٤



السيد القاضي العقاري بالقدموس

مقدمه عن بنات محفوظه من أهالي حمرة باندرید

يرجى إعطائي بيان قيد بالعقار رقم ١٢

من المنطقة العقارية .. ج.ا.ر. رقم م..... م..... التابعة للمنطقة الإدارية في بانياس

في ١١ / ٢٠٠٠

الشيخ
~~محمد~~

[illegible]

حضرت علیؓ علیہ السلام احمد علی محفوظ و محمد علی محفوظ دہلی محمد محفوظ
ابن علیؓ ہذا لیسنا روایت سے دیکھتا ہے کہ ائمہ انہا بقرہ کا علیؓ بنی ہوئے



207 11 c. 6. 2

في حالة عدم تقديم اعتراض على قيود هذا المحضر

..... إن القاضي العقاري :

بعد التمسح والتأليف وفقا لأحكام المادة ٢٢ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ المعدل بموجب القرار رقم ٤٤ / ل. و المؤرخ في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢
وحيث أن الإجراءات المخصوص عنها في أحكام القرارات المعمول بما قد تمت.

وحيث أن الفحص والتطبيق اللذين أجريا لم يسوجيا أي تعديل كان في القيود الناتجة عن الضريبات المقدمة أثناء التجديد المؤقت وحتى تاريخ اختتام أعمال التحرير والتجديد النهائي وحيث أنه لا يوجد أي مطالبة أو ادعاء أو اعتراض على الحقوق المذكورة في هذا الغرض.

وبناء على هذه الأسباب :

أولاً - يصدق على مشروعات المحضر دون تعديل

ثانياً- يأمر بقيد العقار والحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وفقاً لهذه المشروعات.

ثالثا - يأمر هذه الغاية بمحوالة هذا المحضر حالا إلى أمين السجل العقاري.

القاضي العقاري

صدر عن لي

(في حالة تقديم اعتراض على قيود هذا الخضر)

قرار القاضي العقاري السيد : ...



تاریخ رقم ۱۱

باسم الشعب العربي السوري

تحت القاصي : من اهل

المساعد / محمد سلطان

استناداً للقرار المذكور، المرفوع إلى المجلس الأعلى، في ١٤/١٢/١٩٤٤،

[illegible]

٤- ايداع ائتمانية في البنوك

تراءى رجائيا ومعتابا الدجاجة قادمة الى

[illegible]

ملحق ٤

سید فاضل احمد



ملا بأحكام القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ٢٤ آذار سنة ١٩٢٦ الملل بموجب (المراسم ١١/١٢) المؤرخ في ٢٠ نيسان ١٩٢٢ وبحضور المختار الموقر آنده ولدي الرئاسة الجوفية في المكان
الذين ولما ملا المختار شرع بتدوين
فمن الشروط المبينة في المادة ١ من القرار رقم ١٨٦ المذكور ،
المادة ٢ من القرار رقم ١٨٦ المذكور ،

[illegible]

مهورية العربية السورية

وزارة العدل

أساس : ٣٥٩٠ قرار : ٥٨٥ بدائي قرار صادر عن محكمة استئناف اللاذقية

باسم الشعب العربي في سورية

المهينة المحاكمة: محكمة الاستئناف المدنية الخامسة في اللاذقية المؤلفة من السادة القضاة:

تيسير طراف رئيسا وناصر العبو ورامي بدور مستشارين .

بعد المداولة اتخذت القرار التالي:

المستأنف: إبراهيم عبد العزيز محمود - يمثلته المحاميان جمال ويحيى الأحمد.

المساند عليهم: ١- وزير الزراعة والإصلاح الزراعي - إضافة لمنصبه.

٢- مدير الزراعة والإصلاح الزراعي باللائقية - إضافة لوظيفته.

٣- مدير الحراج باللاذقية - إضافة لوظيفته.

٤- مدير أملاك الدولة باللائقية - إضافة لوظيفته.

تَمَثِّلُهُمْ جَمِيعًا إِدَارَةُ قَضَايَا الدَّوْلَةِ.

موضوع الاستئناف: هو القرار الصادر عن محكمة البداية المدنية بالالاقية بالدعوى أساس/٣٢٠١/

٤٩٥١/ رقم /٤٩٥١/ تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٩ المتضمن: رد الدعوى شكلاً.

في الوقائع: بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٩ تقدم المدعي باستدعاء الدعوى أمام محكمة البداية المدنية باللاذقية يتضمن: أنه أثناء عمليات التجديد والتجديد المبررة في المادة ١٠٢ من القانون رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٢،

ق/م ١١٥٨ / منطقة السمراء العقارية على اسم السيد علي محمد عبد الله الجاربي في منطقة السمراء العقارية سجل العقار

العقار زراعي وأنه يضم بده على حزمه من التربة السطحية السورية خلافا للواقع وبالرغم من أن

لمخطط العقار ٤، منذ أكثر من ثلاثين عاماً، وهو الجزء من العقار ١١٥٨/ الذي يحمل الرمز A/ على

سحب العقاري منذ أكثر من ثلاثين عاما وقد تقدم أثناءها باعتراض أمام القاضي العقاري المؤقت بالادقية الذي قرر بيمينه حب الإقرار في حق المدعى عليه.

٢٠٠٠/٧/١٩ تاريخ ٢٠٠٠/٧/١٩ برء الاعتراض لعدم إبراز الوثائق والمستندات

مؤيداً لاعتراض خلال المدة القانونية على أن يبقى له الحق بإقامة الدعوى أمام المحاكم العادية خلال

تبيين من تاريخ نفاذ القرار سنداً للمادة ٣١/ من القرار/ ١٨٦/ لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.

حيث أن القرار برد الاعتراض صدر بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١٩ وأن مدة السنتين المنصوص عنها بالمادة ٣١/

١٨٦/١٩٢٦

من مدة السنتين لذلك يطلب:

الدعوى بسيطة ووضع إشارتها على صحيفة العقار بالسجل العقاري ودعوتها للمحاكمة وإجراء الكنف

خبرة على العقار على الجزء المدعى به من العقار / ١١٥٨ / منطقة السمراء العقارية والذي رمز له مز / A على المخطط وذلك لمعرفة خلية مدعى المصلحة العامة

عنى به زراعى أم حد ارض، وفسح ليدخل الحقل الذى كان الجرب من العقار /١١٥٨/

اسم المدعى في السجل العقاري، واما المدعى به من اسم الجمهورية العربية السورية وتسجيله

، اسم المدعى في السجل العقاري وإعطائه رقما مستقلا وإلزام الشخص الثالث بالتنفيذ وتضمنين المدعى ، الرسوم والمصاريف .

وبنتيجة المحاكمة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى صدر القرار المستأنف ولعدم قناعة الجهة المدعية به فقد استأنفته طالبة فسخه للأسباب التالية:

- ١- القرار المستأنف مخالف لأحكام الأصول والقانون كون المستأنف اعترض على تسجيل العقار/١١٥٨/ السمراء العقارية ضمن المدة القانونية ولقد شطبت الدعوى إلا أن المدعي المستأنف قام بتجديدها ضمن المدة الأمر الذي يجعل الدعوى مقبولة شكلاً والاعتراض ضمن المدة القانونية.
- ٢- أن العقار المعترض عليه هو عقار زراعي كما هو ثابت من الوثائق المبرزة بالدعوى والموكل هو المالك الوحيد لهذا العقار ويستثمره ويقوم بفلاحته وزراعته ويضع يده عليه بشكل هادئ وعلمي ومستمر منذ مدة تزيد على الثلاثين عاماً.

وبالمحاكمة الاستئنافية الجارية علنا: تقدم وكيل المستأنف بطلب عارض مؤرخ في ٢٠٠٨/٤/١٤ يتضمن أن شطب الدعوى ولئن كان يسقط حق المستأنف بالمطالبة بالفسخ إلا أن حقه بالمطالبة بالتعويض يبقى قائماً عملاً بأحكام القانون وحيث أن المستأنف يرغب بالتعويض لذلك يطلب: تكليفه لدفع الرسم وإلزام المستأنف عليهم بالتكافل والتضامن بدفع تعويض للمستأنف بقيمة العقار/١١٥٨/ منطقة السمراء العقارية وفق ما تقرره الخبرة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر الراجح في المنطقة .

ودفع ممثل الجهة المستأنف عليها بأن الدعوى غير مسموعة لأن إقامة دعوى التعويض يتوجب إقامتها بدعوى مبتدئة ووفق أسس تختلف عن أسس دعوى الفسخ كما أن هذا الطلب يعتبر من الطلبات الجديدة في الاستئناف.

في الشكل: من حيث أن الاستئناف مستوف لشروطه القانونية فهو مقبول شكلاً.

في القضاء: من حيث أن دعوى الجهة المدعية تقوم على أساس المطالبة بفسخ تسجيل العقار/١١٥٨/ منطقة السمراء العقارية من اسم الجمهورية العربية السورية إلى اسم المدعي سنداً لأحكام المادة/٣١/ من القرار /١٨٦/ لعام ١٩٢٦ كونه قد تم تسجيل هذا العقار أثناء عمليات التحديد والتحرير على اسم الجمهورية العربية السورية خلافاً للواقع بالرغم من أن العقار زراعي وملكيته عائدة للمدعي وأنه ضاع يده على جزء منه والمشار إليه بالرمز/ A / على المخطط العقاري منذ أكثر من ثلاثين عاماً.

من حيث أنه وكما هو ثابت من استدعاء الدعوى أن المدعي تقدم بدعواه في ٢٠٠٢/٤/٩ ثم شطبت لدعوى وجددت بتاريخ ٢٠٠٦/١/١٨ وأن محكمة الدرجة الأولى ردت الدعوى شكلاً لتقديمها خارج المدة القانونية (سنتين) وإن قرار شطب الدعوى يبطل استدعاءها ويزيل أثره مما يوجب اعتبار تاريخ تقديم لاستدعاء الثاني بتجديد الدعوى أساساً في حساب الميعاد مدة السنتين المنصوص عنها في المادة /٣١/ من قرار/١٨٦/.

من حيث أن المدعي قد عدل طلبه من المطالبة بفسخ التسجيل إلى المطالبة بالتعويض عن فقدان الحق العيني بوجوب الطلب العارض المؤرخ في ٢٠٠٨/٤/١٤ أمام هذه المحكمة.

ومن حيث أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أنه إذا أقيمت دعوى بفسخ تسجيل بعد انتهاء مدة السنتين للاعتراض على قرار التحديد والتحرير فلا مانع من تقديم طلب عارض بتصحيح دعوى الفسخ لاستحالاته الى دعوى تعويض .

(قرار نقض سوري رقم /٢٤٥١/ أساس /٦٨٥٢/ تاريخ ١٩٩١/٩/٢٣ المحامون ١٠-١١-١٢ لعام ١٩٩١). ومن حيث أن سقوط الحق بالمطالبة بعين العقار لانقضاء المدة المحددة في المادة /٣١/ من القرار /١٨٦/ يجعل التنفيذ العيني مستحيلا بحكم القانون ولصاحب العلاقة أن يعدل عن طلب التنفيذ العيني الى طلب التعويض ابتداء أمام محكمة الاستئناف مادام أنه لم يتنازل عن طلب التعويض ولا يعتبر هذا العدول طلبا جديدا أمام محكمة الاستئناف. (قرار نقض سوري رقم /١٢٠٠/ وأساس /٨٤٢/ تاريخ ١٩٨٦/٨/٢٣). ومن حيث أنه وبمقتضى أحكام المادة /١٧/ من القرار /١٨٨/ لعام ١٩٢٦ فإنه يمكن لنوي الشأن في حال الغبن فقط أن يقدموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن.

ومن حيث ان هذا الحق محصور بالمعترضين أو المدعين الذين لم يصدر باعتراضهم أو دعوهم حكم أو قرار استئنائي وفق أحكام هذا القرار اكتسبا الدرجة القطعية وكانت محكمة النقض السورية قد قررت أن الذين يحق لهم إقامة دعوى العطل والضرر وفق أحكام المادة /١٧/ من القرار /١٨٨/ هم الذين يقوموا بالاعتراض ولم يمثلوا أمام القاضي العقاري ولم يصدر بشأنهم أي قرار وأنه ليس لمن أخفق في اعتراضه على قرار القاضي العقاري ومن ثم خسر دعواه المؤسسة على أحكام المادة /٣١/ من القرار /١٨٦/ أن يقدم دعوى بالتعويض وفقا لأحكام المادة /١٧/ من القرار /١٨٨/ .

(قرار نقض ٢٣٣٠ أساس ٢٢٠٩ تاريخ ١٩٧٣/١٢/٥ وقرار نقض رقم ١٥٦ أساس ٦٣٥٧ تاريخ ١٩٨٤/٢/٦)

ومن حيث أن المقصود بكلمة غبن هو مطلق الضرر سواء كان ناتجا عن عمل فيه معنى الحيلة والخديعة أم لا (قرار نقض سوري ٢٢٢٧ لعام ١٩٥٤) وكما ذهب القضاء السوري في قرار آخر أن المقصود بعبارة مسبب الغش أنه هو كل من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته على عقار لغيره أو من يتقبل هذه الحقوق وهو يعلم إنها ليست له فهو يشمل كل عمل يكون نتيجته قيد العقار على اسم غير ماله فلا يقتصر على استعمال أساليب الغش والحيلة والخديعة وإن مجرد معرفة من قيد العقار على اسمه انه لاحق له فيه يجعله عرضة لدعوى العطل والضرر والغش ويكون بسكوت من سجل على اسمه العقار مع علمه انه ليس له .

(قرار نقض سوري رقم ١٠٨٤ لعام ١٩٨٥)

وذهب في قرار آخر الى أن الغش هو كل عمل يؤدي في نتيجة المطاف الى قيد العقار على اسم غير ماله (قرار نقض سوري رقم ٤٣٢ أساس ٢٣٤١ لعام ١٩٨٥).

ومن حيث انه وكما هو ثابت من أقوال الشاهدين انترانيك قطايبان وأرام غازاريان المستمع إليهما أمام محكمة الدرجة الأولى بأن المدعي إبراهيم محمود هو الذي يستثمر و يحوز العقار موضوع الدعوى منذ مدة طويلة تقارب العشرين عاما .

ومن حيث أنه وكما هو ثابت من تقرير الخبرة الجاري أمام محكمة الدرجة الأولى المبرز بجلسة ٢٠٠٧/٦/٢٤ أن الجزء المعارض عليه موضوع الدعوى تبلغ مساحته (٢٥٢٢٠م^٢) وقد أفرز من العقار /١١٥٨/ وأعطى الرقم (٢/١١٥٨) وتم تخصيصه للجهة المدعية وثابت أيضاً من تقرير الخبرة الجوية أن الجزء المدعى به والذي يقع في الجهة الجنوبية من العقار كان في عام التصوير الجوي ١٩٥٦ تاريخ التصوير الجوي للمنطقة عبارة عن قطعة أرض زراعية خالية من الحراج ماعدا بعض الدغيات الصغيرة المتناثرة والتي لا تشكل كثافتها أكثر من (٢%) أما باقي العقار فهو حراجي تزيد فيه الكثافة الحراجية عن (٣٠%)

ومن حيث أن الصور الجوية من الوثائق الرسمية عملاً بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٦/ تاريخ ١٩٨١/٢/٢٦ ويعمل به في جميع المنازعات الدائرة حول التصرف المكسب حق التسجيل لدى أي جهة قضائية رسمية ولما كانت الخبرة الجوية جاءت واضحة لاليس فيها ولا غموض وقد استندت إلى مخطط التصوير الجوي المبرز في ملف الدعوى والمأخوذ عام ١٩٥٦ فإن ماورد من مطاعن حول الخبرة لاينال من سلامتها ولا موجب لإعادتها.

ومن حيث أنه إذا تحقق لمحكمة الموضوع أن العقارات سجلت على اسم الدولة نتيجة عمليات التحديد والتحرير وأن هذه العقارات كانت بتصرف المدعي ولمضي مدة الاعتراض ومدة السنتين المنصوص عنهما في المادة (٣١) من القرار /١٨٦/ فلها أن تحكم له بالتعويض عن هذا التسجيل إذا ثبت لها أن العقارات كانت باستثمار المدعي وإنها كانت صالحة لذلك.

(قرار نقض سوري رقم ١٦٣٩ أساس ٣٠٧٢ تاريخ ١٩٨٠/١١/٩).

ومن حيث أنه ثابت من الأدلة والوثائق المبرزة في ملف الدعوى ولا سيما منها أقوال الشهود أن العقار المدعى به كان بتصرف المدعي وبحيازته وكان يقوم بزراعته وفلاحته وأنه نتيجة لأعمال التحديد والتحرير قد جرى تسجيله باسم الجمهورية العربية السورية ولمضي مدة الاعتراض ومدة السنتين المنصوص عنهما بالمادة /٣١/ من القرار /١٨٦/ فإنه لم يعد للمدعي سوى المطالبة بالتعويض.

ومن حيث أن مجرد تسجيل العقار أثناء عمليات التحديد والتحرير على اسم غير صاحبه يحقق شرائط المطالبة بالتعويض وإن التعويض يقدر بتاريخ إقامة الدعوى .

(قرار نقض سوري رقم ١٨٦٤ أساس ١٣٠٦ تاريخ ١٩٨٤/١١/١٧ مجلة المحامون صفحة ١١٣٦ لعام ١٩٨٥).

ومن حيث أن هذه المحكمة كانت قد أجرت الكشف والخبرة على العقار موضوع الدعوى بمعرفة ثلاثة خبراء زراعيين وآخر مساح لتقدير التعويض عن العطل والضرر الذي أصاب المدعي نتيجة فقدان العقار المذكور بتاريخ الادعاء.

ومن حيث أن الخبراء قد تقدموا بتقرير خبرتهم المؤرخ في ٢٠٠٨/٦/١١ والذي يشعر بأن قيمة العقار (٥٢٢.٠٠٠ = ٢٦١.٠٠٠ ل.س مليونان وستمئة وعشرة آلاف ليرة سورية).

ومن حيث أن الخبرة جاءت واضحة ومستوفية لأسباب صحتها وإن التقديرات جاءت ضمن الحدود المألوفة سيما وأن العقار يقع في منطقة سياحية متميزة داخل المخطط التنظيمي لقرية النبعين سيما وإن الجهة المستأنف عليها لم تطلب إعادتها وإنما طلبت هدرها .

ومن حيث أن اعتماد الخبرة والأخذ بها هي أمور موضوعية تستقل بها محاكم الأساس ولا رقابة عليها من قبل محكمة النقض مادام التقدير في حدود المألوف وبأن تكون الخبرة صحيحة وسليمة وموافقة للأصول والقانون.

(قرار نقض سوري رقم ٢٢٤٦ وأساس ٦٩٨٠ تاريخ ١٩٩١/٨/٢٦ المحامون الأعداد ١٠-١١-١٢ لعام ١٩٩١ صفحة ٧٩٢)

ومن حيث أن القرار المستأنف قد جاء في غير محله القانوني وأن أسباب الاستئناف تتال منه مما يتعين فسخه.

لذلك نقـرر بالاتفاق مايلي:

١- قبول الاستئناف شكلا .

٢- قبوله موضوعا وفسخ القرار المستأنف والحكم بإلزام الجهة المدعى عليها بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (٢٦١٠٠٠٠) ل.س مليونان وستمائة وعشرة آلاف ليرة سورية للمدعي تعويضا له عن فقدان الحق العيني لعقاره رقم (٢/١١٥٨) منطقة السمراء العقارية والبالغة مساحته (٢٥٢٢٠ م٢) والموصوف بتقرير الخبرة المنظم من المساح بدر عدسو وترقين إشارة الدعوى بعد اكتساب هذا الحكم الدرجة القطعية.

٣- إعادة التأمين الاستئنافي الى مسلفه أصولا.

٤- تضمين الجهة المستأنف عليها المصاريف وإعطاؤها من الرسم كونها جهة عامة.
قرارا ميرما صدر بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٩م وأقهم علنا حسب الأصول.

الرئيس

المستشار

المستشار

ح/ت

الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

أساس ٢٦١
قرار ٢٦١
تاريخ ٢٠١٣

باسم الشعب العربي في سورية

محكمة الصلح المدنية الرابعة بحسب

- القاضي السيد : كان مهيبه
المساعد السيد : أحمد يوسف
الجهة المدعية : أحمد معري بن إبراهيم
الجهة المدعي عليها : دولة الخلف بنت محم
موضوع الدعوى : شرا

في القضاء

- ١- من حيث أن الطرفان لم يحضرا جلسة المحاكمة بتاريخ ١٨ / ١٢ / ٢٠١٣ رغم تنبههما الموعد أصولاً وانتظارهما الزمن القانوني وحتى نهاية الدوام الرسمي وتكرار النداء عليهما لم يحضرا .
٢- لذلك واستناداً لأحكام المادة ١١٨ / من قانون أصول المحاكمات المدنية أقرر :
١- شطب استدعاء الدعوى .
٢- رفع إشارة الدعوى .
٣- تضمين المدعي الرسوم والمصاريف .

قرار صادر في ١٤ / ١ / ٢٠١٣ هـ

و ١٨ / ٤ / ٢٠١٣ م

القاضي

المساعد

الجمهورية العربية السورية

وزارة العدل

أساس ٤٧٥٧
قرار ١٤٨
تعام ٢٠١٧

باسم الشعب العربي في سورية

محكمة السباح المدنية

(خامسة عشر)

نادر حيدر

ولي نعم

القاضي السيد :

المساعد السيد :

الجهة المدعية : احمد صبري جويث ابراهيم

الجهة المدعى عليها : دولة اخلف سبتة لحو

موضوع الدعوى : تعقيب

في القضاء

من حيث أن الطرفان لم يحضرا جلسة المحاكمة بتاريخ ٢٠١٧/١٤/٢٥ رغم
تعيينهما الموعد أصولاً والتظارهما الزمن القانوني وحتى نهاية الدوام الرسمي وتكرار
لغذاء عليهما لم يحضرا.

لذلك واستناداً لأحكام المادتين ١١٩/ و ١٢٠/ من قانون أصول المحاكمات المدنية أقرر :

١- شطب استدعاء الدعوى.

٢- رفع إشارة الدعوى

٣- تضمين المدعي الرسوم والمصاريف.

لقرار صدر في ١٤ / / هـ

و ٢٠١٧ / ١٤ / ٢٦

القاضي

نادر

المساعد

٣- تضمين المدعي الرسوم والمصاريف.
لقرار صدر في ١٤ / / هـ

دعوى - أصولية
رقم ٤٧٥٧ / ب لعام ٢٠١٧
القاضي



مقام محكمة البداية المدنية الموقرة بحلب

الغرفة ١٥

يمثله المحامي ربيع مكتبي

طالب التجديد : احمد معيري بن ابراهيم

المطلوب التجديد بمواجهته :

يمثلهم جميعا المحامية رامية عيدو

دلة الخلف بنت حجوة

الموضوع : وتجديد دعوى.

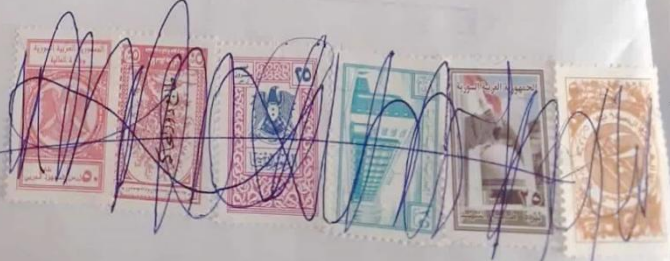
التمس الموافقة على كسر الدعوى اساس / ٤٧٥٧ / ب لعام ٢٠١٧

للمسير به من المكان الذي وقف عنده ومتابعة كافة الاجراءات اللازمة لذلك

وبكل احترام

و المدعي

حلب / ٧ / ٩ / ٢٠١٨



هامش

١

باسم الشعب العربي في سورية
 القاضي السيد نادر هلال في
 المساعد السيد عصا مرعندر
 المدعي أحمد معصيني بن إبراهيم
 المدعى عليها دلة الخلف بنت هيو
 موضوع الدعوى تثبيت شراء
 في الادعاء
 تقوم دعوى الجهة المدعية المسجلة لدى محكمة المبلغ المدنية الرابعة عشر بطلب بتاريخ ١٣/٤/١٩٠٤
 برقم ٢٦١/٢٨١ و المشطوبة لعدم حضور الأطراف برقم قرار ٢٦١/٢٨١ بتاريخ ١٣/٤/١٩٠٤
 والمجدة أمام ذات المحكمة من قبل المدعي بتاريخ ١٧/٤/١٩٠٤ والمجدة من قبل المدعى عليها
 المدنية بطلب لإدائها لهذه المحكمة تبعا للدفعة الأولى والمجدة بعد الطلب أمام هذه المحكمة بتاريخ
 ١٨/٩/١٩٠٤ على أن المدعى عليها تملك الشقة رقم ١/١ من المحضر رقم ٢/٢/١٩٠٤ الناقية عن الدعوى
 رقم ٥٦٥/١٩٠٤ لدى جمعية تشوين القوافية السكنية اصل وقد باعت المدعى عليها للمدعي تمام
 الشقة المذكورة أعلاه لقاء مبلغ متفق عليه فتمت المدعى عليها عدا وتعدا وبما أن المدعى
 عليها مستغلة عن تثبيت البيع ونقل الملكية باسم المدعي ولقد تمدر لجهة حساب الرسم
 مبلغ ١٠٠٠/١٠٠٠ لاسي ذلك جاء وكيل المدعي بالتأكد
 ١- مضى لإشارة الدعوى على جمعية الشقة موضوع الدعوى لمدخل المدعي
 ٢- دعوة المدعى عليها للمحاكمة
 ٣- تثبيت بيع المدعى عليها وشراء المدعي الشقة رقم ١/١ من المحضر رقم ٢/٢/١٩٠٤ الناقية عن
 الدعوى رقم ٥٦٥/١٩٠٤ ونقلها وتسجيلها باسم المدعي لدى جمعية تشوين القوافية السكنية بطلب
 ٤- ترفيق لإشارة الدعوى بعد انزال الحكم وتنفيذه
 ٥- تعيين المدعى عليها الرسوم والمصاريف
 في الحالة الجارية علنا والافتقار
 حضر وكيل المدعي وكرمال الادعاء والنس الحكم فقط وأبرز بيان قيد مدعي للمدعى عليها
 محققا أهوللا وكتاب يشعر بموضوع إشارة الدعوى على جمعية الشقة موضوع الدعوى بعد
 الطلب وكرر أهواله وكما حضر وكيل المدعى عليها واستعمل للجواب على الدعوى ثم تعقيب
 بعد ذلك عن حضور باقي جلسات المحاكمة وتم تثبيت عقابها وفق الأصول والمقانون وفيما
 أنه يتوجب على المحكمة الواعنة يدها على الدعوى أن تفعل بموضوع الدعوى بالاختصاص
 قبل البحث بموضوع الدعوى وحيث أن هذه الدعوى سجلت ابتداء لدى محكمة المبلغ المدنية الرابعة
 عشر بطلب وهددت بعد ذلك من قبل المدعي أمام ذات المحكمة وحيث أن محكمة المبلغ
 المدنية بطلب قررت إحالة هذه الدعوى إلى محكمة البداية المدنية بطلب بصورة إدارية تفعلا
 للاختصاص النوعي سنداً للمادة ٦٣/١٩٠٤. وحيث أنه وراى أصبح اختصاص المقتضى في
 الدعوى العينية والشمعية العقارية من اختصاص محكمة البداية المدنية بطلب بموجب المادتين
 ٧٨-٦٣/١٩٠٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ١/١ لعام ١٩٠٦ إلا أن الفقرة ب/ من المادة
 الأولى منه استثنى القوانين المعدلة للاختصاص من السريان ما لم يكن تفضل من الدعوى
 أو تم من الاجراءات حتى كان العمل بها بعد تاريخ قيد الدعوى، وحيث أن الدعوى رقم
 ٢٦١/٢٨١ لعام ١٩٠٤ المطلوب تجديد عقيدتها ابتداء لدى محكمة المبلغ المدنية الرابعة عشر

(٤)

هامش

بحسب ذلك قبل العمل بالقانون رقم ١٨/ لعام ١٩٦٢. وحيث أن اجتهاد محكمة النقض جاء
لا على أن طلب تجديد الدعوى بعد الطلب يتم تقديمه لذات المحكمة الجاري الشك في أمام
لأن التجديد هو استمرار للدعوى التي قيدت ابتداءً، مما يفرض عند تجديد الدعوى
أمام ذات المحكمة أن تستقبلها لتفعل فيها موضوعاً، لا أن قبلها أو ترددها لعدم
الاعتناء بها. نقضاً لسوري عوجة ودنيته الثانية لسنة ١٣٦٨/ وقرار ١٣١٥/ تاريخ
١٩/٨/١٩٥٥ المحامون الأعداء ١-٩-٣-٤/ لعام ١٩٧٠ قاعدة ٤/٤/ ص١٢٢ وما بعد
وحيث أن هذه الدعوى تم إحالتها إلى محامتها هذه قبل محلة المبلغ المدنية بحسب
إدارية ولم يتم ذلك بموجب قرار أممي مما يجعل النشر فيها منقذاً لمحكمة المبلغ المدنية
بحسب وتعيين إحالتها إليها بوصفها المرافعة لذلك وعملاً بأحكام المواد ١-١٤٧-١٨
من قانون أممي المحاكمات المدنية رقم ١/ لعام ١٩٦٦ أقرر
١- إعلان عدم اختصاص هذه المحكمة للنظر بالدعوى المطلوب تجديدها .
٢- إحالة الدعوى إلى المحكمة المرافعة إلى محكمة المبلغ المدنية بحسب .
٣- إرجاء البحث بالرسم .
قراراً وجهياً بحق المدعي وبمناوبة المدعى عليه بحق المدعي عليها قابلاً للاستئناف
صدر وأتمهم علناً بتاريخ ١٩/٩/١٩٦٩ ميلادي .

المعد

القاضي

ناتق

لعام
٢٠١٩قرار
١٢٧البت
٢٠١٩

مجلس القضاة

باسم الشعب العربي في سورية

محكمة الصلح المدنية الأولى بحلب

القاضي: أحمد حسين بركو

المساعد: هيثم الشارح

يمثله المحامي: محمد ربيع مكتبي

يمثلها المحامي حسام الدين خطيب

الجهة المدعية (طالبة القيد): أحمد معبري ابن إبراهيم

الجهة المدعى عليها (المطلوب القيد بمواجهتها): دلة الخلف بنت حجو

موضوع الدعوى: تثبيت شراء عقار.

أولاً: في الوقائع والادعاء:

بتاريخ ٢٠١٩/٤/١ تقدمت الجهة المدعية طالبة القيد بدعواها المقيدة لدى ديوان هذه المحكمة تعرض فيه أنه تم تسجيل الدعوى أمام محكمة البداية المدنية الخامسة عشرة بحلب برقم أساس ٤٩٠٤/ وحسنت بالقرار رقم ١٨٩/ بتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٦ المتضمن من حيث النتيجة: إعلان عدم اختصاص المحكمة للنظر بالدعوى المطلوب تجديدها، وإحالة الدعوى بوضعها الراهن لمحكمة الصلح المدنية بحلب، لذا فهي تلتزم من حيث النتيجة: الحكم وفق استدعاء الدعوى.

وكان استدعاء الدعوى الأصلية يتضمن ما خلاصته أن المدعى عليها تملك الشقة رقم ١/ محضر ٣٠/ الدائجة عن العضوية رقم ٥٢٦٥/ لدى جمعية تشرين السكنية بحلب، وقد باعت هذه الشقة للمدعى ولما كانت المدعى عليها ممتلعة عن تثبيت البيع فهي تلتزم من حيث النتيجة تثبيت بيع المدعى عليها وشراء المدعى لتلك الشقة ونقلها وتسجيلها باسم المدعى لدى جمعية تشرين التعاونية السكنية بحلب.

ثانياً: في المحاكمة الجارية علناً:

حضر وكلا الطرفين، وشرع بالمحاكمة الجاهية علناً، وبعد الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها كافة وتلاوتها، وبالتفريق، تقرر قفل باب المرافعة واتخاذ القرار الآتي:

ثالثاً: في المناقشة والتطبيق القانوني والحكم:

حيث إن الجهة المدعية طالبة القيد تهدف إلى تثبيت شرائها من الجهة المدعى عليها للشقة رقم ١/ محضر ٣٠/ الناتجة عن العضوية رقم ٥٢٦٥/ لدى جمعية تشرين التعاونية السكنية بحلب ونقلها وتسجيلها باسم المدعى.

وحيث إنه بات من الثابت أن الدعوى الأصلية كانت قد قيدت لدى محكمة الصلح المدنية في عام ٢٠١٣ ثم شطبت الدعوى

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٨ ولدى تجديدها أمام محكمة الصلح المدنية في ٢٠١٧/٤/٢٣ أحييت الدعوى بقرار إداري من قاضي

الصلح المدني الأول إلى محاكم البداية سندا لأحكام المادة ٧٨ من قانون الأصول رقم ١ لعام ٢٠١٦ فقيدت الدعوى أمام

محكمة البداية المدنية الخامسة عشرة بحلب ثم شطبت بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦ ثم جددت أماتها بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٨

وبتاريخ ٢٠١٩/٢/٢٦ صدر قرار محكمة البداية المنوه عنه أعلاه بإعلان عدم الاختصاص وإحالة الدعوى بوضعها الراهن إلى محاكم الصلح..

مقدمة القرار

ولما كانت الفقرة الأولى من المادة ١٢٠ من قانون الأصول الجديد قد نصت على أن شطب الدعوى هو إلغاء لاستدعاءها، كما أن المادة ٧٨ منه قد نصت على أن: تختص محكمة البداية في الحكم بدرجة بدائية في جميع الدعاوى المدنية والتجارية والمصرفية التي ليست من اختصاص محكمة أخرى وفي الدعاوى العينية العقارية والشخصية العقارية مهما كانت قيمتها .. بحيث إن تجديد الدعوى بعد صدور القانون الجديد لا يعتبر امتدادا للدعوى السابقة بل هو قيد جديد يطبق عليه القانون الجديد، ويخرج عن الاستثناءات المنصوص عنها في المادة الأولى من قانون الأصول الجديد، فمصحح أن تاريخ قيد الدعوى الأصلية كان قبل صدور القانون الجديد إلا أن الدعوى عندما جددت بعد الشطب كان القانون الجديد قد أصبح نافذا والاختصاص بات معقودا لمحكمة البداية لا لمحكمة الصلح، فالعبرة للقانون الذي تم التجديد في ظله لا القانون الذي قيد في ظله استدعاء الدعوى الملغى بالشطب، وأية ما ذهبنا إليه ما جاء في المادة السابعة من قانون الرسوم والتأمينات والنفقات القضائية رقم ١ لعام ٢٠١٢ إذ نصت على ما يلي: ١- حينما يقرر شطب الدعوى تصبح الرسوم المدفوعة إيرادا للخزينة.

٢- إذا قدم في الدعوى استدعاء جديد يسبق في الرسوم مجددا.

فالاستدعاء الجديد إن يمتدح إلى رسوم جديدة، ولا يقبل من طالب التجديد التمسك بالرسوم التي دفعها في الدعوى المشطوبة، وكذا جميع الحقوق المطالب بها تبدأ من تاريخ التجديد ولا تنسحب إلى تاريخ الاستدعاء المشطوب، كالنقادم والفائدة وغيرها .. ومن باب أولى القانون الواجب التطبيق.

وبهذا ما قالت به محكمتنا الجلية (الغرفة المدنية الأولى لدى محكمة النقض) في أحدث قرار لها برقم ٣٩٨/٣٣٨/ لعام ٢٠١٨ وهو الاجتهاد الوحيد في هذا المجال -الذي وصل إليه علمنا- بعد صدور القانون الجديد بخلاف الاجتهاد الذي استندت إليها محكمة البداية المدنية والذي يعود إلى ما قبل نفاذ قانون الأصول الجديد ولا يطبق لا من قريب ولا من بعيد على موضوع هذه الدعوى، فمن الرجوع إلى حيثيات القرار الذي استندت إليه محكمة البداية المدنية نجد أنه يتعلق بكيفية تطبيق القانون رقم ١ لعام ٢٠١٠ الملغى، في حين أن القرار الذي بين يدينا قد صدر في معرض تعيين المرجع بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٥ عندما حصل تنازع سلبي على الاختصاص بين محكمتي الصلح والبداية المدنية في حصص في دعوى مماثلة تماما لهذه الدعوى، إذ جاء في حيثيات القرار الموما إليه ما يلي: (وحيث إن العبرة في ذلك إنما تتجلى بتاريخ قيد الاستدعاء وحيث إن الشطب بعد التجديد يعتبر قيدا بد ذاته وتبعاً لذلك فإن الاختصاص يكون للقانون الذي تم فيه قيد استدعاء التجديد بعد الشطب ولا عبرة لتاريخ قيد استدعاء الدعوى الأصلي والذي ألغى بقرار الشطب بحسبان أن هذا الملغى يعبر عن نصوص قانونية أمرة على المحكمة وعلى الأطراف سواء أكان ذلك لجهة الرسوم الواجب تجديدها لاحقاً ثم الفوائد القانونية الواجب اعتبارها وفق قيد التجديد وكذلك التقادم وحقوق أخرى بما فيها القانون الواجب التطبيق فضلاً عن أن واقعة الدعوى وفق القانون الجديد قد أصبح البحث فيها وفي تقديرها من النظام العام مهما كانت قيمة الحق المتنازع عليه وفقاً لما أوردته المادة ٧٨ أصول جديد وبالتالي فإن ما عللته محكمة الصلح بقرارها المبرم يكون في محله القانوني بخلاف ما بينته محكمة البداية المدنية من حيثيات وبالتالي فإن الاختصاص وفق ما سبق تصويره يعود لمحكمة البداية المدنية التاسعة بحمص)

ولكن ما سبق فإن الاختصاص هو لمحكمة البداية المدنية بقوة القانون وبحسب الاجتهاد الحديث لمحكمة النقض المنوه عنه آنفاً.

ومما تجدر إليه الإشارة أن حالة الدعوى بقرار إداري من قاضي الصلح المدني الأول كان يهدف التخفيف على المتقاضين وعدم تحميلهم مشقة التبليغ وتكاليفه التي باتت تنقل كاهلهم ولا سيما إذا كان التبليغ سيتم بالصحف وهو الأعم الأغلب في

اسماء	قرار	لعام
۲۰۹۹	۱۲✓	۲۰۱۹

مبيضة القرار

هذه الدعاوى القديمة بعدما تعرض له الناس من شقات وتشتت وتغير مكان إقامتهم وتبدل موطنهم نتيجة الظروف التي من بها قطنوا الحبيب، فضلا عن أن قرار الإحالة بالطريق الإداري ينماهى مع الغاية المثلث التي ابتغاها قانون الأصول الجديد من سرعة البت في الدعاوى وعدم إطالة أمد النفاضي، فاما قاضي الصلح المختص سيعلن بعد اكتمال الخصومة عدم اختصاصه وإحالة الدعوى بوضعها الراهن إلى محكمة البداية المدنية، فهذا يعني أن الخصوم سيقومون بالتبليغ مجددا سواء استئنافا للقرار أو رضوخا له بقبدها لدى محاكم البداية.

وحيث إن هذه الدعوى كانت قد قيدت لدى هذه المحكمة بعد إحالتها من محكمة البداية المدنية بقرار نهائي؛ الأمر الذي يجعل الإحالة المعاكسة غير ممكنة؛ مما يوجب على محكمتنا الاكتفاء بإعلان عدم اختصاصها فقط.

وحيث إنه لم يبقَ ما يقال، لذلك وعملاً بأحكام المواد (٧٨-١٤٧-١٤٨-٢٠٢-٢٠٤-٢٠٦-٢٠٨-٢١٠) من قانون أصول المحاكمات

أقرر:

١. إعلان عدم اختصاص هذه المحكمة لنظر هذه الدعوى.
٢. عدم البحث بالرسم.

قراراً وجاهياً بحق الجهة المدعية وكالوجاهي بحق الجهة المدعى عليها، قابلاً للاستئناف، صدر وتلي علناً حسب الأصول والقانون بجلسة ٢٢/٤/٢٠١٩.

المساعد

القاضي

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله الذي هدانا لهذا
الذي كنا لنهتدي لاهله
العقيدة الإسلامية

الرئيس: أحمد علي

المقدّم عليه الميراث

السَّعَادَةُ وَالْحُكْمُ الْإِلَهِيُّ الْقَامِدُ

المادة : خاتم الزمعة

التأليف: أحمد مصطفى محمد إبراهيم
تدقيق: محمد عبد الحليم

السفوف عليك اذ لك الخلف بنت هو

ملہ ۱۸ شفاف، ہوا کے رقم قرار / ۱۲۷ / ۱۰ فیصد / ۶۰۰ / ۱۰۰

١٠٥٩

١٩٢٤، القصر، القاهرة، ليبيا

علاوة على ذلك، فإنَّ المصاحف التي كانت تُقرأ في مكة المكرمة، كانت تُقرأ في مكة المكرمة، وكانت تُقرأ في مكة المكرمة.

عدم قضاة الامر بانكم المذكور عند بار (استئناف الترحيل)

ثالثية

سید محمد علی

١٧ يجب على المالك مصرية الحكم استئناف تسمية الدعوى إلى المحكمة

مع لوني هو نفس المنة التي كانت تنظر بالدموع على قفص

۱- در این کتاب ۱۰ فصل و ۱۰۰ صفحه است.

كانت خارج البيت على الاضراس من محاسن الصلح والبركة لذلك

كم اصبحت هي لي متفضل في موضوع البركات انما ألف لماره

بہ نہ قانون اصول بلحاظ دین و فتنہ و اہل و عیال

١٠٥٤ هـ / ٢٨ / ١٣٧٦ م

ة للمعص

أولاً في الشكل: حيث أنه لا شك قدم معهم لغة إغريقية
 لكافة شروط الملكية في عدد من القول شكل
 ثانياً في الموضوع: حيث أنه واضح من أن هناك إتفاق لعدم
 مواءمة اللغة بينه وبيننا يطلب من قبل تثبيت شرائطه من أجل العمل بها
 السنة رقم ١٧ / محضر ٢٠ / التاسع من العضوية رقم ٢٥٦٥ / لك اللغة
 تسمية اللغة الملكية بـ "العام" مما جعله يصلح للغة ملك
 الرابعة عشر وطبعا بالقرار رقم ٢٦١ / أساس ٢٦١ / تاريخ ٢٠ /
 تم حذو دة تاريخ ٢٠ / ٢٦١ / ٢٠١٠ / ذات الملكية التي قررت بحاشية من أساس
 طبق التعديل بالموافقة (الدعوى) عملة لبيان الملكية دون أن تتجه في الموضوع
 ودون أن تصدر حكم قضائي بإزالة الدعوى وحيداً للدعوى أمام محكمة
 البداية الملكية بـ ١٥ / التفرقة بـ ١٨٩ / أساس ١٨٩ /
 ٢٠١٠ / تاريخ ٢٠١٠ / ٢٠١٠ / إزالة الدعوى بالمرأ (الصفة) عملة
 الأساس ٢٠١٠ / الصلح المتيقن بـ ١٨٩ / ٢٠١٠ / ٢٠١٠ / ٢٠١٠ / ٢٠١٠ / ٢٠١٠ /
 فكان الحكم محل الاستئناف الذي تم عدم إرضاء من حكمه الصلح أيضاً
 بتأجيل طارده: إن شرط الدعوى هو الغاء الاستئناف وإن تمديد
 الدعوى بعد المطع يعتبر قيداً على ذاته وتباً لذلك فإن الإرضاء يكون
 للقانون الذي تم فيه تدياً استدعاء التعديل بعد المطع ولا عبرة لتاريخ
 قيد استدعاء الدعوى الأصلي والذي ألغى بقرار المطع
 حيث أن لهذا الذي ذهب إليه المحكمة مصدره الحكم الاستئنافي
 وعلى من هو لقرار عملة النقل رقم ٢٩٨ / أساس ٢٩٨ / ٢٠١٨ /
 الذي ثبت عليه أنه وصحة ثانية تماشياً مع توجه راداة المحكمة
 في قانون الدول المحاكمات رقم ٢٠١٦ / ٢٠١٦ / ٢٠١٦ / ٢٠١٦ / ٢٠١٦ / ٢٠١٦ /

الاعتراض من الخصام كملت البداية وعلى خلاف هذه المحكمة كما
تحت أول درجة فيها ذهب إليه في كمال السكاف وهو يدبر
بالصدية والسباب الاستئناف لا يقال فيه
وأما بالنسبة لقول السكاف أنه يتعين على محامنا أن يصدى لمطوع
الدعوى وتفضل فيه راسماً لأن المحكمة أصدرت الحكم بالسكاف قد رقت
بيدها عدم الدعوى معقول غير سديد ذلك أنه حكمتا الترتيب (ب) لصدية
الحكم السكاف الذي الملمر عدم الخصام المحكمة أول درجة وصدرت
للجنة في الدعوى ومما يبرر الإشارة إليها كمثلها تقديراً للمحكمة
الدعوى لوائحة ضجة الحكم السكاف والتمتية غير سديد
لذلك وبعد الاستدراك تقرر بالإجماع :

- ١ - قبول الاستئناف شكلاً .
 - ٢ - رده موضوعاً وصدية الحكم السكاف .
 - ٣ - إصدار التأمية الاستئنافي للترتيبية إجماعاً .
 - ٤ - عدم البحث بالرسوم والصانيف
- حكمًا مبرراً صدر وأختم علماً وهو كسار بخي / ٣ / ١٩٩١ / ١٩
المؤتمدة في التأمية من الترتيب الأول لم ١٩٩١ / ١٩

الرئيس
أ. م. عاكه

النيابة
م. م. عاكه

النيابة
م. م. عاكه

النيابة
م. م. عاكه



باسم الشعب العربي في سورية
هيئة محكمة الاستئناف المدنية الأولى بريف دمشق
(بوصفها الناطرة بالقضايا التنفيذية)

سوزان الحمصي : الرئيس
عثمان سودان : مستشاراً
أنس الشامي : مستشاراً

المستأنف: فاديا رمضان خضر يمثلها المحامي فخر أبو فخر
المستأنف عليه: مرعي قويدر مقيم في ريف دمشق - صحنابا معروف من المختار
القرار المستأنف: القرار الصادر عن رئيس التنفيذ المدني في داريا بتاريخ / / بالملف التنفيذي
رقم ٣٨٦ لعام ٢٠١٨ والمتضمن من حيث النتيجة: تنفيذ القرار وفق منطوقه ورد باقي الطلبات
ولعدم قناعة الجهة المستأنفة بالقرار المستأنف فقد بادرت لاستئنافه للأسباب المذكورة في لائحة الاستئناف
المؤرخة في ٢٠١٧/ ١٠/ ٩

وبعد الاطلاع على كافة أوراق الملف والمداولة في غرفة المذاكرة والتدقيق تقرر:
في الشكل: لما كانت الجهة المستأنفة تعيب القرار المستأنف لصدوره برد طلب ترقية الإشارة اللاحقة
ولما كانت المادة ٢٧٩ فقرة ب/ قانون أصول المحاكمات نصت ((يختص رئيس التنفيذ بترقية
الإشارات والتسجيلات اللاحقة لإشارة المحكوم له طالب التنفيذ في السجل العقاري دون حاجة إلى
تبلغ أصحابها ويستثنى في ذلك إشارة المعارض اعتراض الغير على الحكم المطلوب تنفيذه))
وحيث أن إشارة الحجز اللاحقة ترقينها ليست إشارة المعارض اعتراض الغير
وحيث أن الإشارة المطلوب ترقينها قد تم وضعها من جهة عامة . وحفاظاً على الأموال العامة مما يوجب
تبلغ الجهة العامة المطلوب ترقية الإشارة الموضوعية من قبلها لأخذها العلم ثم يصار إلى تطبيق أحكام
المادة ٢٧٩ أصول محاكمات

وحيث أن ما جاء بلائحة الاستئناف ينال من القرار المستأنف
لذلك

تقرر بالإجماع:

- (١) - قبول الاستئناف شكلاً
 - (٢) - قبوله موضوعاً وفسخ القرار المستأنف
 - (٣) - إعادة التأمين الاستئنافي لمسلفه وتضمن الجهة المستأنف عليها الرسوم والمصاريف
 - (٣) - إعادة الملف لمرجعه أصولاً
- قراراً من مصدر في غرفة المذاكرة بتاريخ ٢٠١٨/ ١٠/ ٢٨ حسب الأصول

الرئيس

المستشار

المستشار

مراجعة
مراجعة حمادة



وحيث أن الجهة المدعى عليها أقرت أمام محكمتنا بملزمة ٢٠٠٨/١/٢١ بصحة دعوى الجهة المدعية حملة وتقصيلاً. وبأنها باعت الشقة السكنية المحددة بالمقسم ٤/٣٨٣٦ صحنايا و بأنفسها قبضت كامل الثمن

وحيث أن الإقرار القضائي هو سيد الأدلة في الأمور المدنية والمرء ملزم بإقراره وهو حجة عليه وحيث إن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً مقابل ثمن نقدي.

وحيث إن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل وذلك بتسجيلها في السجل العقاري

وحيث إن الأطراف كانوا قد كرروا أقوالهم

وحيث إن الدعوى بوصفها الراهن أضحت مهياًة للفصل

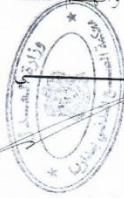
لذلك :

وعملماً بأحكام المواد ١١ و ١٦ و ٧٥ و ٢٠٠ وما بعدها أصول محاكمات مدنية والمواد ٩٣ وما بعدها نيبات والمواد ٣٨٦ و ٨٢٥ قانون مدني والمرسوم ١٠٥ لعام ١٩٥٣

أقرر :

- ١- تثبيت شراء الجهة المدعية من الجهة المدعى عليها للشقة السكنية المحددة بالمقسم ٤/٣٨٣٦ منطقة صحنايا العقارية وإلزام الجهة المدعى عليها بنقل وفارغ الشقة السكنية موضوع الدعوى لاسم الجهة المدعية في السجل العقاري أصولاً
- ٢- ترقيين إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار موضوع الدعوى بموجب العقد رقم ١٢٦ تاريخ ٢٠٠٨/١/١٥ وذلك بعد التسجيل أصولاً

- ٣- تضمين الجهة المدعية الرسوم والمصاريف ومائتي ليرة سورية أتعاب محاماة قراراً وحاهياً بحق الجهة المدعية وتمثالة الوحاهي بحق الجهة المدعى عليها صدر وأقرت علناً حسب الأصول بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٠ قابلاً للاستئناف



القاضي

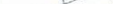
٥٩

تقديم الطلب: ر. م. م.
 الرقم الوطني: ٢١٨٠٠٨٥٥٠
 رقم مكتب المراجعات: ٨٥٦
 التاريخ: ٢٠١٩

الجمهورية التونسية
وزارة الإدارة المحلية
المديرية العامة للمصالح العقارية
مديرية المصالح العقارية بـ

رقم القمار: ٤٨٧٦ المنطقة العقارية ورمزها: ص ٤ المنطقة الإدارية: داس
مساحة القمار رقماً: ————— كتابة: —————
النوع الشرعي: مدس عدد الأوراق الكلي كتابة: —————

ملاحظة: انظر مفصل النوع الشرعي لكل حصة على جدا كما هو مبين أدناه

الإسم: _____ التوقيع:  ورقة رقم ١ من ٢

أخرج البيان المطلوب بتاريخ ٢٠ / / في: _____ من شهر _____ لعام _____

مدير المصنع العقارية: 

تمت المطابقة بتاريخ ٢٠١١/٩/١١ في: من شهر العام ٢٠١١
الاسم: التوقيع

تمت المطابقة بتاريخ ٢٠ / / في: من شهر لعام

مصادقة المطابقة التالية

الاسم: التوقيع:

ملاحظة: هذا الجدول الإضافي يتم إرفاقه بعد الانتهاء من عملية التقييم والتدقيق وهي ليست ملزمة للقائمين على العمل.

نموذج ١٠٠/ع



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية
المديرية العامة للمصالح العقارية
مديرية المصالح العقارية بريف دمشق
الرقم

الموضوع

قرار رقم ((٤٦٠))

إن مدير المصالح العقارية بريف دمشق:

- بناءً على الصلاحيات الممنوحة له بموجب أحكام القرائين ١٨٨ و ١٨٩ لعام ١٩٢٦ وتعديلاتهما.
- وبناءً على استدعاء صاحب العلاقة يطلب ترقين إشارة الحجر الموضوعة بموجب العقد ٢٠١٥/٣٤٣٢ على ملكيته بالعقارين ٥٧/١٦٦ حوش بلاس و ٤٤٧٨ داريا الغربية لعدم علاقته بهما.
- وبالعودة إلى محضر العقد ٢٠١٥/٣٤٣٢ تبين أنه حجر لصالح وزارة المالية استناداً إلى القرار رقم ٦٤٧/و تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٢ على ملكية محمد بن مصطفى منعم والدته الهام تولد ١٩٩٦ دوماً.
- وقد وضعت الإشارة على ملكية محمد بن مصطفى المنعم بالعقارين ٥٧/١٦٦ حوش بلاس و ٤٤٧٨ داريا الغربية.
- وبعد أن تم ربط التملك رقم ١٩٨٨/١٨٣١ الخاص بالعقار ٥٧/١٦٦ حوش بلاس تبين أن اسم المالك محمد بن مصطفى المنعم والدته مسرة تولد ١٩٦٠.
- وكذلك العقود ذات الأرقام ١٩٩٥/٢٦٦٧ و ١٩٩٦/١٤٨٧ الخاص بالعقار ٤٤٧٨ داريا غربية جاء اسم المالك محمد بن مصطفى المنعم والدته مسرة تولد ١٩٦٠.
- مما يوضح أن المالك بالعقارين ٥٧/١٦٦ حوش بلاس و ٤٤٧٨ داريا غربية هو خلاف المقصود ولا علاقة له بموضوع إشارة الحجر موضوع العقد ٢٠١٥/٣٤٣٢.
- لذلك بناءً على ما سبق واستناداً لموافقة السيد مدير المصالح العقارية بريف دمشق.

يقرر مايلي:

- مادة ١- ترقين إشارة الحجر الموضوعة بالعقد ٢٠١٥/٣٤٣٢ عن ملكية محمد بن مصطفى المنعم بالعقارين ٥٧/١٦٦ حوش بلاس و ٤٤٧٨ داريا غربية للأسباب المبينة أعلاه.
- مادة ٢- تدوين اسم المالك كاملاً على صحتي العقارين المذكورين أعلاه كمايلي:

الاسم	العقار
محمد بن مصطفى المنعم	٥٧/١٦٦ حوش بلاس
والدته مسرة - ١٩٦٠	٤٤٧٨ داريا غربية

مادة ٣- إبلاغ نسخة إلى الأمانة المركزية - المعلوماتية - الفهرس اأحيائي - وزارة المالية - صاحب العلاقة.

مادة ٤- إن رؤساء الدوائر - شعبة التسجيل العقاري في داريا مكتمون بتنفيذ أحكام هذا القرار.

دمشق في ١٤٣٩ هـ الموافق لـ ١٠/١٠/٢٠١٧ م

مدير المصالح العقارية بريف دمشق

مسرة المنعم

دائرة السجل العقاري	رقم الملف	تاريخ
١٢١٨٩	٢٠١٠/١١/٢٢	

خاتمة العامة للمصالح العقارية
رقم: ١٥٩٤/ت ح ٢٠١٥ م

إلى مديرية المصالح العقارية في /المنطقة/ دائرة السجل العقاري

إطلاع والتعري عن ملكية المذكورين أعلاه ومن ثم تطبيق أحكام بلاغ وزارة المالية رقم ٣٢/٨/ب/٣٤٠
ريخ ١٩٧٠/٦/٤ المعمم بلاغا رقم ٦٠١٨ ح تاريخ ١٩٧٠/٦/٧ وأفيد اسمائهم في سجلات الممنوعين من
تصرف وموافقتا بسحبين عن العقارات التي تم وضع إشارة الحجر الاحتياطي عليها
بأن على طلب الدائرة المالية المختصة

تمشق في / ١٤٣٦ هـ و ٢٠١٥ م / ٢٣ / ٢

المدير العام للمصالح العقارية
المهندس عبد الكريم ادريس

سنة إلى:
وزارة المالية يرعى الإطلاع
مديرية التتبع والتسجيل العقاري
شعبة الجحور المركزية جو الأضواء
بالمنشئ كاتبة شعبة الجحور المركزية نور الدين عثمان

الخاتمة العامة للمصالح العقارية	رقم الملف	تاريخ
١٤٣٥	٢٠١٥/٢/١٨	

الخاتمة العامة للمصالح العقارية
بديهة الدائرة العامة

بيانات مطبوعة عدد ١٢
٢٠١٥/٥/١٨
بشيرة

باسم الشعب العربي في سورية
محكمة البداية المدنية الثانية في اللاذقية
القاضي: محمد فارس شيخ علي
رئيس الديوان: شوكت الشيخ

المستأنف: قاسم صالح عبد الحق - وكيله المحامي عمر العبود.
المستأنف عليه: السيد أمين السجل العقاري باللاذقية - إضافة لوظيفته - تمثله إدارة قضايا الدولة.
القرار المستأنف: رقم/٢١٨ الصادر عن الجهة المستأنف عليها بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ والمتضمن:
رد الطلب المقدم من الجهة المستأنفة والمستند إلى قرار المكتب البلدي رقم/٩ لعام ١٩٧٤.
في الشكل: حيث ان القرار المستأنف مقدم ضمن المدة القانونية لمهل الاستئناف بعد دفع التأمينات
الإستئنافية أصولاً.

في الموضوع: حيث ان الجهة المستأنفة
تقدمت بطلب إلى الجهة المستأنف عليها يتضمن تسجيل العقار رقم/٢١٣٩ منطقة الصليبية العقارية على
اسم الجهة المستأنفة استناداً للقرار رقم/٩ لعام ١٩٧٤ الصادر عن المكتب البلدي بعد ان سدد ثمنه وصدر
القرار المجلس البلدي رقم/٥ لعام ١٩٧٥ تضمن فسخ البيع من اسم الشركة التجارية الصناعية المتحدة
وإيداع المبلغ المدفوع من قبلها كإثبات لذلك جاء يلتزم:
إلغاء وفسخ القرار المستأنف رقم/٢١٨ تاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ لمخالفته الأصول والقانون.
وطالبت الجهة المستأنف عليها برد الاستئناف شكلاً وموضوعاً استناداً لأن الشركة اشترت العقار في عام
١٩٥٥ ولم يدخل العقار ضمن أملاك البلدية إلا في عام ١٩٦٨ وقد تم تسجيل العقار رقم/٢١٣٩ منطقة الصليبية
العقارية على اسم الشركة.
في المناقشة والتطبيق القانوني: حيث أن الاستئناف ينصب على فسخ القرار المستأنف رقم/٢١٨ تاريخ
٢٠١٥/١٠/١٨ وإعادة تسجيل العقار رقم/٢١٣٩ منطقة الصليبية العقارية على اسم الجهة المستأنفة قاسم
صالح عبد الحق.

وحيث أنه وأن كان من المقرر قانوناً وفقاً لأحكام المواد/٨٠ من القرار/١٨٨ والمادة/٢٨ من القرار
١٨٩/ لعام ١٩٢٦ وتعديلاته من قانون السجل العقاري بأنه يمكن استئناف قرار مدير المصالح



بعد انام محكمة العدل الى امام محكمة الدائرة المدنية لموقع العقار وبصفها الولائية الا انه لابد من التاكيد بان الحق القانوني باستئناف هذا القرار والمسلاية الولائية لمحاكم الداية المدنية كمرجع للطعن عليه محصور فقط بقرارات الرخص اي عندما يرفض مدير المصالح العقارية ابراء قيد أو ترفيق أو تصحيح دون بقاء القرارات المسندة عنه والتي يمكن الطعن عليها من قبل المتضرر منها بدعوى أساس فقط وهو ما أكدته اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم/٣٧٨/ لعام ٢٠٠٢ منشور في مجموعة الالوسي فقد جاء فيه: إذا قبل أمين السجل العقاري ابراء قيد أو ترفيق بدلا من ان يرفض وكان ذلك القيد يضر بملكية آخر لانه يعتبره دون حق فيحق لكل متضرر من القيد ان يراجع المحكمة المختصة للحصول على قرار يقضي بإبطاله عملا بأحكام المادة/١٥/ من القرار /١٨٨/ لعام ١٩٢٦.

وحيث ان الجهة المستأنفة تضررت من جراء هذا القرار باعتبار انها خالفت القانون والأنظمة المعمول بها حيث ان مدير المصالح العقارية تجاهل قرار مجلس المدينة باللائقية رقم/٨٤٠١/ لعام ٢٠١٢ وتجاهل قرار مكتب البلدي رقم/٩/ لعام ١٩٧٤ بأنني اشتريت العقار موضوع الاستئناف. وتجاهل القرار رقم/٥/ لعام ١٩٧٥ والذي بموجبه تم فسخ تسجيل العقار رقم/٢١٣٩/ طوق البلد العقارية من اسم الشركة وإيداع المبلغ كأمينات وتسجيل العقار باسم الجهة المستأنفة. لذلك وعملا بأحكام المادة /٨٠/ من القرار /١٨٨/ والمادة /٢٨/ من القرار /١٨٩/ لعام ١٩٢٦ وتعديلاته من قانون السجل العقاري أفقر:

١- قبول الاستئناف شكلا وموضوعا وفسخ القرار المستأنف رقم/٢١٨/ تاريخ ٢٠١٥/١٠/١٨ الصادر عن مدير المصالح العقارية وفسخ تسجيل البيع للشركة التجارية الصناعية المتحدة وتسجيله باسم الجهة المستأنفة قاسم صالح عبد الحق.

٢- ترفيق إشارة طلب الرفض والإشارات اللاحقة لإشارة الرفض ان وجدت على صحيفة العقار موضوع الاستئناف.

٣- تضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف والأتعاب.

قرار صادر بتاريخ ٢٠١٥/١١/١م ميرما حسب الأصول.

القاضي

ح/ت رئيس الديوان



باسم الشعب العربي في سورية

حكم صادر عن محكمة الصلح المدني في سمسع

القاضي السيد : علي محفوظ

المساعد السيد : مروان الحاج

الجهة المدعية : رضوان شحرور بن سعيد وكيله المحامية ريم الباشا
الجهة المدعى عليها : موفق شحرور بن سعيد وكيله المحامي إياد مرعشلي

الدعوى : انعدام وترقين إشارة

في الادعاء : تقدمت الجهة المدعية الى هذه المحكمة بادعائها طالبة من حيث النتيجة ترقيق
إشارة الدعوى رقم ٣٩٧ / ٢٠٠٧ (٢٠٠٨/٩١) الموضوع على صحيفة العقارات والحصص
السهمية من العقارات العائدة للمدعى عليه موضوع الدعوى وترقين إشارة الحجز الاحتياطي
الموضوع على صحيفة تلك العقارات تأسيسا انه قد صدر عن هذه المحكمة القرار رقم ١٦٩
أساس ٩١ تاريخ ٢٠٠٨/٤/١

والمتمضمن شطب دعوى الجهة المدعية ترقيق إشارة الدعوى والحجز الموضوعين على صحيفة
العقارات أصولا

وبالمحاكمة الجارية علنا : وبعد الاطلاع على أوراق الدعوى كافة وتلاوتها حيث
حضر الطرفين وأبديا أقوالهما وختمهما وأعلن ختام المحاكمة واتخاذ القرار التالي :

في القضاء والقانون والحكم :

لما كانت الجهة المدعية تهدف من دعواها الى ترقيق إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي
الموضوعتين على صحيفة العقارات موضوع الدعوى تأسيسا على صدور قرار عن هذه
المحكمة يقضي بشطب الدعوى وترقيق إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي الموضوعتين على
صحيفة العقارات وبالعودة الى اضبارة الدعوى ٩١ / ٢٠٠٨ والمحسومة بالقرار ١٦٩ /

تاريخ ٢٠٠٨/٤/١ تبين أن مسودة القرار المذكور غير موقع من القاضي

ولما كانت المادة ٢٠٥ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ١ / ٢٠١٦ / ٢٠٣ المقابلة للمادة ٢٠٣
من قانون أصول المحاكمات المدنية (الملغي) قد نصت على انه (إذا نطق بالحكم وجب أن
تودع ديوان المحكمة فوراً نسخته الأصلية (مسودة) (مشتملة على أسباب موقعها عليها من
رئيس القضاة) وهو لم تسر عليه هذه المحكمة في قرارها المذكور

ولما كان عدم توقيع القاضي مسودة الحكم يفقده ركنا من الأركان الأساسية التي أوجبها القانون
ويترتب انعدامه وهو ما أكتنه محكمة النقض في اجتهاداتها بقولها :

(عدم توقيع القاضي مسودة الحكم يفقده ركنه الأساسي ويترتب انعدامه ولأن كانت الأحكام
المعدومة غير موجودة إلا أن ذلك لا يمنع من الطعن به)

نقض سوري - غ / م / ٣ رقم ٢٥ أساس ١٧٤ تاريخ ١٩٧٥/١/٣٠ المحامون ١٩٧٥ - ص ١٤٨

ولما كانت الجهة المدعية قد تنازلت عن دعاواها موضوع القرار المحكي عنه وأبنت موافقتها على ترقيين إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي وقبل بذلك المدعى عليه وحيث أنه يترتب عن التنازل عن الدعوى إلغاء جميع إجراءات المحاكمة واستدعاء الدعوى وترقيين إشارة الدعوى والحجز الاحتياطي عملاً بأحكام المادة ١٧٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية وحيث أن الدعوى بوضعها الراهن أضحت جاهزة للحسم

لذلك :

وعملًا بأحكام قانون أصول محاكمات المدنية القانون رقم ١ لعام ٢٠١٢

أقرر :

١- إعلان انعدام الحكم الصادر عن هذه المحكمة أساس ٩١ قرار ١٦٩ تاريخ ٢٠٠٨/٤/١

واعتبار هذا الحكم كأن لم يكن لعدم توقيع المسودة من القاضي

٢- تثبيت تنازل الجهة المدعية عن دعاواها

٣- ترقيين إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقارات موضوع الدعوى إن

وجدت وهي حصة سهمية بقدر

٢٤٠٠/١٤٠٠ من العقار ٦٥٥٥ معضمية الشام

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٦٠٠ من العقار ٦٧٤٨ معضمية الشام

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٦٠٠ من العقار ٦٧٦٤ معضمية الشام

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٦٠٠ من العقار ٦٧٣٢ معضمية الشام

العقار ٥٨٠ والعقار ٥٢٦ من المنطقة العقارية مضايا

عقار ٨٤٠ يغفور

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٤٠٠ سهم من العقار ٢٨١ / رضوان

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٤٠٠ سهم من العقار ٢٣٧ / رضوان

حصة سهمية تقدر بـ ٢٤٠٠/٤٠٠ سهم من العقار ٤٢٣ / ١١ صالحية جادة

٤- ترقيين إشارة الحجز الاحتياطي الصادرة عن هذه المحكمة قرار ٢٣ متفرقة أساس ٣٩٧ لعام ٢٠٠٩/٤/٢ على صحيفة العقارات المذكورة في الفقرة الحكمية الثالثة إن وجدت

٥- تضيمن الجهة المدعية الرسوم والمصاريف والأتعاب

قراراً واجاباً بحق الطرفين صدر بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥ وأفهم علناً حسب الأصول قابلاً للاستئناف

المساعد

القاضي

9

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

١ - المراجع العامة:

أ - كتب اللغة العربية والمعاجم والقواميس:

- جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب المحيط.. المجلدان الثاني و الثالث، دار لسان العرب، بيروت- لبنان، ١٩٨١.
- حارث سليمان الفاروقي: المُعْجَم القانوني، مكتبة لبنان، الطبعة الخامسة، بيروت، ٢٠٠٩.
- صالح ساسه: المنجد في الإعراب والقواعد والبلاغة والعروض.
- د. عبد الواحد كرم: معجم المصطلحات القانونية. دار الكتب القانونية، مصر - المحلة الكبرى، ١٩٩٥.
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرّازي: مختار الصحاح. دار الكتاب العربي، دمشق.
- معجم القانون: الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٩.
- محمد خير أبو حرب، المعجم المدرسي، الطبعة الأولى، ١٩٨٥.
- مازن المبارك: نحو وعي لغوي. مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٩٧٩.
- د. منيرة محمد فاعور: الحاكم البلاغي. منشورات اتحاد الكتاب العرب، دمشق، ٢٠١٠.
- المدخل لدراسة القانون والمصطلحات القانونية: منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت- لبنان، ٢٠٠٢.

ب- الكتب القانونية:

- أحمد أبو الوفا: التعليق على نصوص قانون المرافعات. الطبعة السادسة، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- د. أنور سلطان: النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام (دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني). الطبعة السادسة، دار الفكر العربي، بيروت، ١٩٩٦.
- د. أنور سلطان: أحكام الالتزام، مطبعة الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- د. أنور سلطان: العقود المسماة (شرح البيع والمقايضة). الطبعة الثانية، دار نشر الثقافة، الإسكندرية، ١٩٥٢.
- أمين بركات سعود، محمد حيدر الصبان: التشريع العقاري السوري علماً وعملاً. الجزء الأول، ١٩٨٤، دمشق.
- أمين بركات سعود: التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي في سورية (الدّورة الرابعة)، ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧.
- د. أحمد عبد الدائم: النظرية العامة للالتزام (الجزء الثاني - أحكام الالتزام). منشورات جامعة حلب، ٢٠٠٧.
- د. أحمد إبراهيم حسن، د. طارق المجذوب: تاريخ النّظم القانونيّة والاجتماعيّة. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ٢٠٠٦.
- د. أسعد المحاسني: الوجيز في أصول المحاكمات. مطبعة الإنشاء، دمشق، ١٩٥٥.
- أديب استانبولي: شرح قانون العقوبات (الجزء الثاني). الطبعة الرابعة، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٧.
- إدوار عيد: الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، ١٩٩٦. ص ٢٠٥.

- بدوي حنا: عقاري (اجتهادات ونصوص). الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ١٩٩٨.
- د. جاك يوسف الحكيم: العقود الشائعة أو المسمّاة (عقد البيع). منشورات جامعة دمشق.
- جورج أنطاكي: التقادم المسقط. ١٩٧٠.
- جوزيف كبة: اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني. الكتاب الأول، المكتبة القانونية، ٢٠٠٠.
- جاك غستان وآخرون: المطول في القانون المدني. ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعة للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ٢٠٠٠.
- د. حلمي محمد الحجار: أصول التنفيذ الجبري (دراسة مقارنة). الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣.
- حسين عبد اللطيف حمدان: نظام السجل العقاري. منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠٩.
- حسين عبد اللطيف حمدان: أحكام الشهر العقاري. الدار الجامعية، بيروت.
- د. حمد الله محمد حمد الله: القانون التجاري. دار النهضة العربية، ١٩٩٨ - ١٩٩٩.
- خالد عزت المالكي: قاضي الأمور المستعجلة في التشريع السوري. مؤسسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، ٢٠٠٢.
- داود التكريتي: النصوص العقارية. الجزء الأول، الطبعة الثانية، مكتب النشر العربي، دمشق، ١٩٥٣.
- زهدي يكن: عقد البيع. الطبعة الأولى، منشورات المكتبة العصرية، صيدا - بيروت.

- د. سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الرابع. الطبعة الثانية، مكتبة صادر، بيروت _ لبنان، ١٩٩٢.
- د. سليمان مرقس: عقد البيع. الجزء الثالث، المجلد الأول، الطبعة الخامسة، المنشورات الحقوقية، صادر، بيروت-لبنان، ١٩٩٠.
- د. سليمان مرقس: فلسفة القانون (دراسة مقارنة). مكتبة صادر ناشرون ش.م.م، بيروت- لبنان.
- د. سليمان مرقس: نظرية العقد. دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٥٦.
- سعيد أحمد شعلة: قضاء النقص المدني والجنائي في التقادم. دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى- السبع بنات، ١٩٩٩.
- شفيق طعمة وأديب استانبولي: التقنين المدني السوري. ج ٢ ، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٧.
- شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري. ج ٨، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية _ دمشق، ١٩٩٠.
- شفيق طعمة وأديب استانبولي: ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية. الطبعة الرابعة، المكتبة القانونية، دمشق.
- شفيق طعمة: قوانين وأنظمة عقارية.
- صلاح الدين كديمي وأديب استانبولي: الصيغ الأصولية والقانونية للدعوى والأوراق القضائية والرسمية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، ١٩٩٧.
- د. عبد الرزاق محمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. ج ١، ج ٢، ج ٣، ج ٤، ج ٨، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت _ لبنان، ٢٠٠٥.

- د. عبد الوهاب حومد: المفضل في شرح قانون العقوبات. المطبعة الجديدة، دمشق، ١٩٩٠.
- د. عبود السراج: قانون العقوبات (القسم العام). الطبعة الحادية عشرة، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠١_٢٠٠٢.
- د. عبد المنعم فرج الصّده: الحقوق العينيّة الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري). دار النّهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢.
- د. عبد المنعم فرج الصّده: أصول القانون. دار النّهضة العربية، بيروت.
- د. عاطف النّقيب: نظريّة العقد. الطبعة الأولى، منشورات عويدات، بيروت، باريس، ١٩٨٨.
- د. عبد السّلام التّرماني، عبد الجواد السّرميني: الحقوق العينيّة. الجزء الأول (في الحقوق العينيّة الأصلية).
- د. عفيف شمس الدّين: المصنّف في قضايا الموجبات والعقود والمسؤولية. بيروت، ١٩٩٢.
- د. عفيف شمس الدّين: المصنّف في الاجتهاد العقاري. الطبعة الرابعة، بيروت، ١٩٩٦.
- د. علي عصام غصن: أمين السّجل العقاري. الطبعة الأولى، بيروت-لبنان، ٢٠١٥.
- عيسى الزّوكاني: أصول المحاكمات المدنيّة (الدّعى - ماهيتها - شروط قبولها). مجموعة محاضرات أُلقيت في المعهد القضائي في سورّيّة (الدورة الرّابعة) - المحاضرة الأولى، دمشق، ٢٠٠٦.
- عبد العزيز بن محمّد الصّغير: حقوق الدّائنين في التّركة في ضوء الشريعة الإسلاميّة. الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونيّة، القاهرة، ٢٠١٦.

- غادة همج: أحكام الشَّيْوع في القانون المدني السَّوري. الطَّبعة الأولى، المكتبة القانونيَّة، دمشق - حرستا، ٢٠٠٤.
- د. فايز محمَّد حسين، طارق المجذوب: تاريخ النِّظم القانونيَّة. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٧.
- فايز الايعالي: متى يفترض أمين السَّجل العقاري سقوط حق عيني مسجَّل. منشورات المكتبة الحديثة - لبنان، ١٩٨٣.
- فايز طه الإيعالي: متى يفترض أمين السَّجل العقاري سقوط حق عيني مسجَّل. الطَّبعة الأولى، المؤسَّسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، ٢٠١٤.
- مصطفى أحمد الزُّرقا: عقد البيع، الطَّبعة الثَّانية، دار القلم، دمشق، ٢٠١٢.
- د. محمد وحيد الدين سوار: الحقوق العينية الأصليَّة. الطَّبعة السادسة، منشورات جامعة دمشق، ١٩٩٣-١٩٩٤.
- د. محمَّد وحيد الدِّين سوار: الحقوق العينيَّة التَّبعية. الطَّبعة الثَّامنة، منشورات جامعة دمشق، ١٩٩٧-١٩٩٨.
- د. محمَّد وحيد الدِّين سوار: النِّظريَّة العامَّة للالتزام. الجزء الأوَّل (مصادر الالتزام - المصادر الإراديَّة)، الطَّبعة الثَّاسعة، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٠-٢٠٠١.
- د. محمَّد محمود عبد الله: الموجز في النَّصْرَف القانوني المجرَّد (دراسة تاريخية). منشورات جامعة دمشق، ١٩٩٨.
- د. مصطفى كمال طه، د. علي البارودي: القانون التَّجاري. الطَّبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠١.
- د. محمد واصل: شرح قانون أصول المحاكمات. الكتاب الأوَّل، الجزء الأوَّل، جامعة دمشق، ٢٠٠٦-٢٠٠٧.

- د. محمّد علي عرفه: التّقنين المدني الجديد (شرح مقارن على النّصوص). الطّبعة الأولى، مكتبة النّهضة المصريّة، القاهرة، ١٩٤٩.
- محمّد فهر شقفة: أحكام تصفية التّركات ونظريّة مرض الموت في ضوء الفقه والقانون والاجتهاد. مؤسّسة النّوري، دمشق.
- محمّد فهر شقفة: انعدام الحكم القضائي. مطبعة الدّاودي، ٢٠٠٤.
- د. محمّد حسن قاسم: العقود المسمّاة (دراسة مقارنة). منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠١.
- محمّد علي فينو: التّقادّم المسقط ومهل السّقوط في التّشريعات السوريّة مع القانون المقارن. الجزء الأوّل، الطّبعة الأولى، المطبعة التّعاونية بدمشق، ١٩٩٩.
- محمود زكي شمس: الحجز على ضوء القانون رقم ١/ لعام ٢٠١٠. الطّبعة الأولى، مطبعة الداودي، دمشق، ٢٠١٠.
- ميشال تركية: الاجتهاد القضائي في أحكام وقرارات. الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، ٢٠١١.
- محمّد علي راتب: قضاء الأمور المستعجلة.
- محمود زكي شمس: الحجز على ضوء القانون رقم ١/ لعام ٢٠١٠، الطّبعة الأولى، مطبعة الدّاودي، دمشق، ٢٠١٠.
- محمود نعمان: موجز المدخل للقانون. دار النّهضة العربيّة، بيروت، ١٩٧٥.
- محمّد عدنان البيك: شرح نظام السّجل العقاري، مكتبة الكشف، حلب.
- نصرت منلا حيدر: طرق التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية. المكتبة القانونية، دمشق، ٢٠٠٤.
- نبيل إبراهيم سعد: النّظريّة العامة للالتزام، الجزء الثّاني (أحكام الالتزام). دار النّهضة العربيّة، القاهرة، الطّبعة الأولى، ١٩٩٠.

- د. نبيل إبراهيم سعد، د. السيد محمد السيد عمران، د. محمد يحيى مطر:
الأصول العامة للقانون. الدار الجامعية، ١٩٩١.
- نشأت الدريني: التراضي في عقود المبادلات المالية. الطبعة الأولى، دار
الشروق، السعودية- جدة، ١٩٨٢.
- نزيه نعيم شلال: دعاوى الغبن. منشورات الحلبي الحقوقية. ٢٠٠١.
- هولو بوظو: شؤون عقارية. الطبعة الأولى، مطبعة الفجر، ١٩٨٧.
- د. هاني محمد دويدار: القانون التجاري اللبناني (الجزء الثاني). دار النهضة
العربية، بدون رقم الطبعة، بيروت، ١٩٩٥.
- د. ولاء الدين محمد إبراهيم: التطوير العقاري (دراسة مقارنة). الطبعة
الأولى، دائرة القضاء-أبو ظبي، ٢٠١٤.
- ياسين غانم: التقادم المكسب والمسقط (دراسة مقارنة). الجزء الأول، الطبعة
الأولى، ١٩٩٢.
- ياسين غانم. التقادم المكسب والمسقط، الطبعة الثانية.
- ج- الكتب الفقهية:**
- البخاري بشرح الكرمانلي: الجزء الأول. طبعة ثانية، دار إحياء التراث
العربي، بيروت-لبنان، ١٩٨١.
- موفق الدين بن قدامة المقدسي: الكافي. الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دار
هجر، الجيزة، ١٩٩٧.
- الإمام محمد بن إدريس الشافعي: الأم. الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار
الوفاء، المنصورة - مصر، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م.
- أبو عبد الله محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية: بدائع الفوائد. المجلد
الأول، دار علم الفوائد، الجزء الثالث.
- محمد أمان بن علي الجامي: الحكم على الشيء فرع من تصوره. دار
المنهاج، القاهرة- مصر، ٢٠٠٤..

٢- المراجع الخاصة:

- د. أسعد دياب، طارق زيادة: أبحاث في التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطّبعة الثّانية، المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس- لبنان، ١٩٩٤.
- د. إلياس ناصيف: الكامل في قانون التّجارة والإفلاس (الجزء الرابع). الطّبعة الأولى، بيروت، منشورات البحر المتوسط ومنشورات عويدات، ١٩٨٦.
- د. إلياس ناصيف: الوسيط في قانون التّجارة- الجزء السادس (الصلح الواقي والإفلاس). المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ٢٠٠٨.
- د. إدوار عيد: أحكام الإفلاس (الجزء الأول). مطبعة باخوس وشرتوني، بيروت، ١٩٧٢.
- بدوي حنا: إشارة الدعوى، الطّبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠.
- د. جورج ن. شدراوي: الوجيز في التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، بيروت- لبنان، ٢٠١٩.
- زينه منعم مظهر: عقد الإنشاءات مقابل حصّة من العقار (دراسة مقارنة). منشورات زين الحقوقية، الطّبعة الأولى، بيروت- لبنان، ٢٠١٨.
- سمير الأمين: الإفلاس. الطّبعة الثالثة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ١٩٩٩.
- سمير نصار: الصلح الواقي والإفلاس. المكتبة القانونية، الطّبعة الأولى، دمشق- حرستا، ٢٠٠٢.
- صبحي سلوم: البيوع العقارية (نصوص تشريعية واجتهادات المحاكم وآراء مجلس الدّولة وتعليمات إدارية لغاية ١٩٨٣/١١/٣١). الطّبعة الأولى، دار الأنوار، دمشق، ١٩٨٤.
- صبحي سلوم: تشريعات تنظيم وعمران المدن وإعمار العرصات، الطّبعة الأولى، مطبعة دار العلم، دمشق، ١٩٨٣.

- صلاح الدّين كديمي: عقد البيع العقاري بين الفسخ والتّنفيز. دار الأنوار للطباعة، دمشق، ١٩٨١.
- د. علي البارودي: الأوراق التجارية والإفلاس. دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٢.
- د. علاء حسين علي: عقد بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة قانونيّة مقارنة). الطّبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية والأدبية ش.م.م، لبنان، ٢٠١١.
- عبد المجيد المصري، عبد القادر جابر الله الألوسي: أبحاث في الحقوق العينية العقارية وفق النّص والاجهاد. الطّبعة الأولى، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠١٥.
- د. فريد عقيل: الحجز الاحتياطي. الطّبعة الأولى، دمشق، ١٩٨٨.
- د. لينا جميل الحشيمي: بيع العقارات تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون اللّبناني والقانون المصري والقانون الفرنسي). الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، بيروت - لبنان، ٢٠١٤.
- محمد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الأول، الطبعة الأولى، دمشق، ١٩٩٣.
- محمّد صياح النشواتي: القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري. المجلّد الثّاني، الطّبعة الأولى، دمشق، ١٩٩٣.
- محمّد شمس الدّين: نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة - اجتهادات - نصوص)، منشورات دار الرجاء، طرابلس - لبنان، ١٩٨٧.
- محمد فخر شقفة: التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مؤسّسة النوري، دمشق، ٢٠٠٧.
- د. مريم حمزة ترشيشي: التّحديد والتّحرير والسّجل العقاري. الطّبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، صيدا - لبنان، ٢٠١٩.

- محمد المرسي زهرة: بيع المباني تحت الإنشاء(دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي)، الطبعة الأولى، الكويت، ١٩٨٧.

- نزيه نعيم شلالا: الحجز الاحتياطي(دراسة مقارنة بين الفقه والاجتهاد والنصوص القانونية). الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ١٩٩٩.

- نزيه نعيم شلالا: دعاوى وضع وشطب إشارة الدّعى عن الصّحيفة العينية للعقار. الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٠.

- ياسين غانم: إشارة الدّعى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. محاضرة قانونية أُلقيت لدى فرع نقابة المحامين بريف دمشق بتاريخ ٢٠١٠/٣/٩

٣- رسائل الدكتوراه والماجستير:

أ- الدكتوراه:

- أمل مصطفى رمزي شربا: النّظام العقاري في النّظم القانونية الكبرى. رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق-جامعة دمشق.

- أصالة كيوان كيوان: آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٦.

- جعفر محمود المغربي: طرق إجبار المدين على التنفيذ العيني(دراسة مقارنة). رسالة دكتوراه، كلية الحقوق- جامعة عين شمس، ٢٠٠٠.

- د. عمر سليمان الأشقر: مقاصد المكلفين أو النّيات في العبادات. رسالة دكتوراه في الفقه المقارن، كلية الشريعة-جامعة الأزهر، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الأولى، ١٩٨١.

- عياشي شعبان: عقد بيع العقار على التّصاميم. رسالة دكتوراة في القانون الخاص، كلية الحقوق - جامعة منتوري، قسنطينة، ٢٠١١-٢٠١٢.
- قاشي علال: الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1، ٢٠١٣-٢٠١٤.

- نسير رفيق: نظرية التّصرّف القانوني الثلاثي. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسيّة-جامعة مولود معمري، تيزي مورو، ٢٠١٤.

ب- الماجستير:

- حمداني داني: النّظام القانوني لعقد بيع العقار على التّصاميم في القانون الجزائري. مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسيّة - جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، ٢٠١٣.
- ريفان عربي محمّد: إشارة الدّعى بين النّص والتّطبيق. رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٥.
- سعود فايز النّزال: بيع المسكن على المخطّط. رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٥.
- غالب هيسم سكيكر: آثار حكم شهر الإفلاس بالنّسبة للدّائنين. رسالة ماجستير (ماجستير التّأهيل والتّخصّص)، كلية الحقوق - قسم القانون التجاري - جامعة دمشق، ٢٠٠٧-٢٠٠٨.
- فهد سعيد فلاح سعيد: التنظيم القانوني للإعسار المدني. رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٤.
- محمّد عبد حمادي: النّظام القانوني لعقد شراء الحقوق التجاريّة. رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة بابل، ٢٠٠٨.

- محمّد عبد المجيد إبراهيم الأشقر: أحكام النّية في مسائل الأحوال الشخصية. رسالة ماجستير، كلية الدّراسات العليا-القضاء الشرعي، جامعة الخليل، ٢٠٠٥.

- محمود محمد حسن: مدى تأثير حسن النّية على قيود السّجل العقاري، رسالة ماجستير، كليّة الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٩.

- هناء محمّد القابوني: الحجز التّفيزي على عقار. رسالة ماجستير في القانون الخاص، كليّة الحقوق - جامعة دمشق، ٢٠١٧ - ٢٠١٨.

٤- المقالات:

- د. أيمن أبو العيال: ملاحظات على الاجتهاد القضائي بخصوص البيوع المتتاليّة على العقار. مجلّة المحامون العددان ١١، ١٢ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١.

- د. أمل مصطفى رمزي شربا: الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين. المحامون الأعداد ٩، ١٠ لعام ٢٠٠٦، السّنة ٧١.

- د.م أحمد عامر جبيري: نحو نظام بناء متوازن - مقارنة بين دمشق ودبي. مجلّة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلّد الثّامن والعشرون، العدد الأوّل، ٢٠١٢.

- أحمد هاشم عبد، مثنى عبد الكاظم ماشاف: عقد بيع عقار على الخارطة (دراسة مقارنة). كليّة الحقوق - جامعة ميسان، منشور على الموقع الآتي: <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=142836>. 21/4/2020, 3:..

- بليغ عبد النّور حاتم: مفهوم التّوقّف عن الدفع في نظام الإفلاس. مجلّة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونيّة، المجلّد ٢٧، العدد الأوّل، ٢٠١١.

- ببير عبد الأحد: التعليق على القرار القضائي الصادر عن محكمة النقض
الغرفة المدنية الثانية رقم ٢٣٤٧/٢١٩٨ تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦. مجلة
المحامون، الأعداد ٧، ٨، ٩ لعام ٢٠٠٧، السنة ٧٢.
- تمام موصللي: إنّه لخطأ مهني جسيم. مجلة المحامون، الأعداد ٧، ٨، ٩
عام ٢٠٠٧، السنة ٧٢.
- جورج خربوط: إشارة الدّعى المشطوبة والقيد المؤقت المنتهي أجله بين
النّص والتّطبيق. مجلة المحامون، العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١١، السنة ٧٦.
- سعود النّعسان: التّشريع العقاري في سورية. مجلة المحامون العددان ٧، ٨
عام ٢٠٠٩، السنة ٧٤.
- شبيب ضيف الله العيسى: القيود الواردة على حق الملكية في التّشريع
السّوري. بحث علمي أعدّ لنيل لقب أستاذ في المحاماة بإشراف المحامي
نجاة قصاب حسن، مكتبة الخنساء، دمشق، ١٩٨٢-١٩٨٣.
- د. ضحى محمّد سعيد عبد الله النعيمي: مفهوم بيع العقار على الخريطة
وتكييفه القانوني (دراسة مقارنة)، مجلة الشريعة والقانون، السنة السادسة
والعشرون، العدد التاسع والأربعون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية
المتحدة، ٢٠١٢.
- علي محفوظ: القيود الواردة على مبدأ التّنفيد العيني. مجلة جامعة البعث
للعلوم الإنسانية، المجلد (٤٠)، العدد (٧١) لعام ٢٠١٨.
- علي محفوظ: الشّروط الشّكلية في عقد الإيجار التّمويلي. مجلة جامعة
تشرين للبحوث والدراسات العلمية - سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية،
المجلد (٣٧)، العدد (٥) لعام ٢٠١٥.
- عبد الوهاب بعاج الشّطب بين القانون والاجتهاد. مجلة المحامون: العددان
٧، ٨ لعام ٢٠٠٥، السنة ٧٠.

- عادل سيرجييه: هل هو قرار قضائي جريء أم إنه خطأ مهني جسيم. مجلة المحامون، الأعداد ٧، ٨، ٩ لعام ٢٠٠٧، السنة ٧٢.
- د. عبود بن علي بن درع: القصد والنية في الشريعة الإسلامية. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد ٤٨، الرياض، منشورة على الرابط التالي: alukah.net/sharia/0/909/#ixzz4WYtvjNim
- غسان محمد عون الحبال: البيوع المتتالية على العقار بين الفقه والاجتهاد. مجلة المحامون، العددان ١-٢ لعام ٢٠٠٨، السنة ٧٣.
- د. فواز صالح: النظام القانوني للغرامة التهديدية (دراسة مقارنة). مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٨، العدد الثاني، ٢٠١٢.
- فيصل حقي نامق: تعليق على اجتهاد الغرفة العقارية لدى محكمة النقض المنشور في العدد الأول والثاني لعام ٢٠٠٧، مجلة المحامون، الأعداد ٧، ٨، ٩ لعام ٢٠٠٧، السنة ٧٢.
- د. لوقا جميل لوقا: تعليق على قرار قضائي - حجية قيود السجل العقاري وحماية الملكية المكتسبة بحسن نية. مجلة المحامون، الأعداد ٧، ٨، ٩ لعام ٢٠٠٧، السنة ٧٢.
- د. محمد حاتم البيات: الوصف القانوني للسطح في بيئة الأبنية المتعددة الطبقات. مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٥، العدد الثاني، ٢٠٠٩.
- د. محمد حاتم البيات: الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الاستعمال والانتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعددة الطوابق. مجلة جامعة دمشق، المجلد التاسع عشر، العدد الأول، ٢٠٠٣.
- محمد أديب الحسيني: المختار من الأحكام والتعليق عليها. مجلة المحامون، العددان ٥، ٦ لعام ٢٠٠٦، السنة ٧١.

- محمد أحمد العبيدي: العتب بالاجتهاد القضائي المستقر. مجلة المحامون، الأعداد ٣، ٤، ٥، ٦ لعام ٢٠١٢، السنة ٧٧.
- محمد أحمد العبيدي: حجية قيود السجل العقاري بين النص. مجلة المحامون، العددان ٧، ٨ لعام ٢٠٠٩، السنة ٧٤.
- محمد أحمد العبيدي: قرار الإحالة القطعية بين الإلغاء والإبطال أمام قاضي التنفيذ ومحاكم الموضوع، مجلة المحامون العددان ٣، ٤ لعام ٢٠١٠، السنة ٧٥.
- محمد أحمد العبيدي: دعوى التعويض المقامة وفقاً لأحكام المادة (١٧) من القرار ١٨٨ ل ر لعام ١٩٢٦، مجلة المحامون العددان ١، ٢ لعام ٢٠٠٨، السنة ٧٣.
- محمد السلطي: إشارتنا الدعوى والحجز والهدف من وضع كلّ منهما على صحيفة العقار. مجلة المحامون العدد الرابع، السنة الأربعون، نيسان ١٩٧٥.
- محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد. بحث تكميلي، كلية الحقوق - جامعة المنصورة - قسم الدراسات العليا، ٢٠١٢-٢٠١٣. منشور على الموقع الآتي:
<http://www.droitentreprise.com.16/10/2019.3,45pp>
- نسرین طحان: التكييف القانوني للوكالة غير القابلة للعزل في البيوع العقارية. مجلة جامعة البعث للعلوم الإنسانية، المجلد ٤٠، العدد ٩٣، ٢٠١٨.
- د. هلا الحسن: الواقع القانوني للجمعيات التعاونية السكنية وفق المرسوم التشريعي السوري رقم ٣٦/ لعام ٢٠١٤. مجلة جامعة البعث، المجلد ٣٨، العدد ٩، ٢٠١٦.

- هولو بوظو: التشريع العقاري في سورية. مجلة المحامون الأعداد ١٠، ١١،
١٢ لعام ١٩٩٢، السنة ٥٧.

٥- المجالات والمجموعات القضائية

- مجلة القانون السوريّة من عام ١٩٥٠ حتى عام ٢٠١٥.
- مجلة المحامون السوريّة من عام ١٩٦٦ حتى عام ٢٠١٨.
- صحيفة الاقتصادية- السنة الرابعة_ العدد ١٨٧/، دمشق، ٢٠ آذار
٢٠٠٥.

- مجموعة أحكام النّقض في القضايا العقاريّة. (تجميع) عبد القادر جبار الله
الألوسي، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠٠٣.

- مجموعة القواعد القانونيّة التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النّقض من عام
٢٠٠١-٢٠٠٤. (تجميع) عبد القادر جبار الله الألوسي، الجزء الرابع،
الطبعة الأولى، المكتبة القانونيّة، دمشق، ٢٠٠٤.

- الاجتهاد المدني، المبادئ القانونيّة التي قررتها الغرفة المدنية لمحكمة النّقض
السوريّة من أول عام ١٩٧٥ لغاية عام ١٩٨٠، (تجميع) عزة ضاحي، الجزء
الثاني.

- مجموعة المبادئ القانونيّة المقررة في محكمة النّقض (السوريّة) من قبل
الدائرة المدنيّة الأولى في أعوام ١٩٥٩-١٩٦٣. ج ١، ج ٢، محكمة
النّقض_ المكتب الفنّي، المطبعة الجديدة، ١٩٦٣.

- مجموعة القواعد القانونيّة التي قررتها الهيئة العامة لمحكمة النّقض (السوريّة)
منذ عام ١٩٦٤ حتى عام ١٩٧٢. المكتب الفني بمحكمة النّقض.

- مجموعة أحكام النّقض في القضايا التجاريّة من عام ١٩٨٨-٢٠٠٢، القسم
الثاني.

- المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة
النقض السورية- الجزء الأول، المعهد العالي للقضاء- وزارة العدل السورية،
٢٠١٨.

٦- القوانين والمراسيم التشريعية:

- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي ٨٤ لعام ١٩٤٩.
- قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم ١/ لعام ٢٠١٦.
- قانون التجارة السوري رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧.
- قانون التجارة السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٤٩/ تاريخ
١٩٤٩/٦/٢٢ وتعديلاته (الملغى).
- قانون الملكية العقارية رقم ٣٣٣٩/ل.ر تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠.
- القانون المدني المصري المعمول به اعتباراً من ١٥ تشرين الثاني ١٩٤٩.
- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٨٦ المعدل.
- قانون الشهر العقاري في مصر رقم ١١٤/ لعام ١٩٤٦ الخاص بالسجل
الشخصي، المعدل بالقانون ٢٥ لعام ١٩٧٦.
- القانون رقم ١٤٢/ لسنة ١٩٦٤ في مصر المتضمن نظام السجل العيني.
- قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في ٩/٣/١٩٣٢.
- قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني مرسوم اشتراعي رقم ٩٠ تاريخ
١٩٨٣/٦/١٦ المعدل.
- القانون المدني الفرنسي.
- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ تاريخ ٤/٦/١٩٥١.
- القانون المدني الأردني رقم ٤٣/ لعام ١٩٧٦ المعمول به اعتباراً من
١٩٧٦/٥/١.
- القانون المدني الليبي.

- القانون المدني الجزائري المعدّل الصادر بالأمر رقم ٧٥_٥٨ المؤرخ في ٢٦ أيلول ١٩٧٥.
- قانون الإصلاح الزراعي رقم /١٦١/ لعام ١٩٥٨ وتعديلاته. بالقانون ٣١ لعام ١٩٨٠ (المتضمن تحديد سقف الملكية الزراعية).
- المرسوم التشريعي /١٩/ تاريخ ٢/٤/٢٠٠٨ المتضمن إعفاء من تجاوزت ملكيته الحد الأعلى من الاستيلاء إذا استثمرها.
- قانون الاستثمار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨/ تاريخ ٢٧/١/٢٠٠٧ وأنهى بدوره العمل بالقانون رقم /١٠/ لعام ١٩٩١.
- القانون /٤١/ تاريخ ١٤/٥/١٩٧٢ إحداث وزارة السياحة.
- قرارات المجلس الأعلى للسياحة الصادرة وفق المرسوم التشريعي رقم ٤١ لعام ١٩٧٢، أو المرسوم التشريعي رقم ٣٦ لعام ٢٠٠١.
- القانون ٦١ لعام ٢٠٠٤ بشأن جواز انتقال حق الانتفاع بأراضي الإصلاح الزراعي بالإرث.
- القانون ١٣٤ لعام ١٩٥٨ الخاص بتنظيم العلاقات الزراعية.
- قانون العلاقات الزراعية الجديد ٥٦ لعام ٢٠٠٤.
- قانون إزالة الشيوخ في الأراضي الزراعية رقم ٢١ لعام ١٩٨٦ المعدّل بالقانون /١/ لعام ٢٠١٥.
- القانون /٣٣/ لعام ٢٠٠٨ القاضي بإزالة الشيوخ في مناطق السكن العشوائي وتثبيت ملكية العقارات.
- قانون إعمار العرصات ٨٢ لعام ٢٠١٠ المعدّل بالقانون رقم /٦/ لعام ٢٠٢٠.
- قانون إعمار العرصات ١٤ لعام ١٩٧٤.
- المرسوم التشريعي رقم /١٥٣/ لعام ١٩٤٩ الخاص بأعمال التحسين العقاري.

- المرسوم التشريعي رقم /١٦٦/ تاريخ ١٦/١٢/١٩٦٧ الخاص بأعمال التّجميل وإزالة الشّيع المعدّل بالمرسوم /٣٢٢/ لعام ١٩٦٩ وبالقانون /٥/ لعام ١٩٧٣. (ألغى القانون رقم /٢١٠/ لسنة ١٩٦٠ والمرسوم التشريعي رقم /٩٦/ تاريخ ٢٣/٨/١٩٦٢ واستعيض عنهم بالمرسوم التشريعي /١٦٦/ لعام ١٩٦٧).

- القانون رقم /٧/ تاريخ ٢١/٢/٢٠١٠ القاضي بفك ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة الزراعة وربطها بوزارة الإدارة المحليّة.
- قانون إدارة قضايا الدولة رقم /٥٥/ لعام ١٩٧٧ المعدّل بالقانون ٤٥ لعام ٢٠٠٤.

- قانون تخطيط المدن وعمرانها /٢٣/ تاريخ ٨/١٢/٢٠١٥ والذي ألغى بدوره قانون تقسيم المدن وعمرانها /٩/ تاريخ ٢٧/١/١٩٧٤ المعدّل بالقانون ٤٦ لعام ٢٠٠٤، كما ألغى قانون التّوسّع العمراني رقم /٦٠/ لعام ١٩٧٩ وتعديلاته بالقانون ٢٦ لعام ٢٠٠٠.

- قانون التخطيط العمراني الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢ المعدّل بالقانون ٤١ لعام ٢٠٠٢.

- القانون ٨ لعام ٢٠١٢ الخاص بالتّقييم العقاري.

- قانون تنظيم بيع الأراضي /٣/ تاريخ ٢٥/٢/١٩٧٦.

- المرسوم التشريعي رقم /٢٦/ تاريخ ٢٥/٤/٢٠١٣ القاضي بجواز بيع الأراضي الواقعة داخل المخطط التنظيمي. (ألغى بعض مواد القانون /٣/ لعام ١٩٧٦).

- المرسوم التشريعي رقم /٢٧٦/ لعام ١٩٦٩ المتعلّق بالجنسية العربية السّورية.

- المرسوم التشريعي رقم ١٨٩/ تاريخ ١/٤/ ١٩٥٢ لجهة حق الأجنبي في اكتساب الحقوق العينية العقارية في سورية وانتهى العمل به بصدور قانون تملك العرب والأجانب رقم ١١/ لعام ٢٠٠٨.

- قانون تملك العرب والأجانب في سورية (النّافذ) رقم ١١/ تاريخ ١٠/٤/ ٢٠١١ والذي أنهى بدوره العمل بالقانون رقم ١١/ تاريخ ٢٥/٦/ ٢٠٠٨. وجاء الفصل الخامس من مشروع التشريع العقاري الموحد في الفصل الخامس منه موافقاً لذلك.

- القانون رقم ١٠/ لعام ١٩٩١ الخاص بالاستثمار عدّل ضمناً المرسوم ١٨٩ لعام ١٩٥٢ وأجاز التملك للأجنبي والعربي وعدّل عام ٢٠٠٧/ بالمرسوم التشريعي رقم ٨/ الذي بين كيفية التملك.

- المرسوم التشريعي ١٩٣ تاريخ ٣/٤/ ١٩٥٢ بشأن التملك في المناطق الحدودية والمعدّل بالمرسوم التشريعي ٧٥ تاريخ ٢٨/٧/ ١٩٦٢ وهذان المرسومان ألغيا بالقانون ٤١ لعام ٢٠٠٤ وهو بدوره عدّل بالمرسوم التشريعي ٤٩ لعام ٢٠٠٨ وشمل (العقارات المبنية والغير مبنية) (العرصة المعدة للبناء)، وفي عام ٢٠١١ عدّل بالمرسوم التشريعي رقم ٤٣ بحيث استثنى العقارات المبنية الواقعة ضمن المخطط التنظيمي من الرخصة.

- القانون ٤١/ تاريخ ٢٦/١٠/ ٢٠٠٤ المعدّل بالمرسوم التشريعي رقم ٤٩/ لعام ٢٠٠٨ ووالمرسوم التشريعي رقم ٤٣/ تاريخ ٢٤/٣/ ٢٠١١ بشأن التملك في المناطق الحدودية.

- القانون ٣٢/ تاريخ ٤/١٤/ ٢٠٠٧ المتعلق بتملك واستئجار غير السوريين للعقارات في المدن الصناعية المرخصة وفق القانون ٢١ لعام ١٩٥٨ بشرط تطبيق أحكام المرسوم التشريعي ٥٧ لعام ٢٠٠٤ والمرسوم التشريعي ٢٦ لعام ٢٠٠٣.

- قانون صيانة أملاك الدولة رقم ٨٤ تاريخ ٢٢/٦/ ١٩٥٥.

- قانون الأملاك العامة الصّادر بالقرار /١٤٤/ تاريخ ١٠/٦/ ١٩٢٥ المعدّل.
- قانون أملاك الدّولة الصّادر بالقرار رقم /٢٥٢/ لسنة ١٩٥٩ المعدل بالمرسوم التشريعي رقم /٦٧/ تاريخ ١/١/ ١٩٧٠.
- المرسوم التشريعي رقم /١٣٥/ الصّادر في ٢٩/١٠/ ١٩٥٢، الخاص باتّباع الأراضي الموات لإدارة أملاك الدّولة وكيفية توزيع أراضي أملاك الدولة.
- قانون أراضي البادية رقم /٦٢/ تاريخ ٢٤/١٢/ ٢٠٠٦.
- قانون انتقال الأموال غير المنقولة من القانون العثماني الصّادر في ٢٧/٣/ ١٣٣١ هـ الموافق ٢١/٢/ ١٩٢٨.
- قانون الإدارة المحليّة رقم /١٠٧/ تاريخ ٢٣/٨/ ٢٠١١.
- قانون الإدارة المحليّة الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /١٥/ تاريخ ١١/٥/ ١٩٧١ المعدّل.
- القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧ القاضي بتنظيم آليّة العمل في إعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضررة كلياً أو جزئياً
- المرسوم التشريعي رقم ١١ تاريخ ٥/٥/ ٢٠١٦ الخاص بوقف تسجيل الحقوق العينيّة العقاريّة في الدوائر المغلقة بسبب الأوضاع الأمنيّة الطّارئة.
- المرسوم التشريعي رقم /١٢/ تاريخ ١٩/٥/ ٢٠١٦ حول النّسخ الرّقميّة للحقوق العينيّة.
- مشروع التّشريع العقاريّ الموحد الصّادر عن وزارة العدل السّوريّة بتاريخ ٤/٧/ ٢٠١٦.
- مسودة مشروع قانون إعادة تنظيم الوكالات العدليّة لدى الكتّاب بالعدل (المفقود أصلها) أعدته وزارة العدل السّوريّة.
- القرارات ١٨٦، ١٨٨، ١٨٩ لعام ١٩٢٦ الخاصّة بالتّحديد والتّحرير والسّجل العقاريّ.

- قرار وزير الزراعة والإصلاح الزراعي رقم ٢٦٥/ع/ تاريخ ١/١١/١٩٧٣ وتعديلاته الذي نظم أعمال التّجميل وإزالة الشّيوخ في المناطق المحددة والمحرة.

- قرار وزير الزراعة والإصلاح الزراعي رقم ١٠٣ تاريخ ٢٧/٤/١٩٧٤ وتعديلاته الذي نظم أعمال التّجميل وإزالة الشّيوخ في المناطق غير المحددة والمحرة.

- القرار ٤٣/ن تاريخ ١٢/١/٢٠١٣ القاضي باستبدال عبارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بعبارة وزارة الإدارة المحلية في النّظام الداخلي للمصالح العقارية.

٧- المواقع الإلكترونيّة:

<https://www.mahkama.net.->

http://www.gcdri.gov.sy/img/uploads1/library_105.pdf-

ثانياً: باللغة الإنكليزية

A- THE BOOKS:

- Catherine Elliott, Frances Quinn., Contract Law, ⁸ed , Pearson Education Limited 2011, P86.
- Carle Harris and ANNE Rodell., Property Law And Practic, The College Of Law (England And Wales), 2012.
- Samantha J Hepburn., Principles Of Property Law, ²ed , Pty Limited, London 2001.
- Glenn Darragh., Business Idioms, ¹ed, Editorial Stanley, Irun-Spain, 2000.
- Michael G. Virga, Jody Patel., Legal Glossary, Superior Court Of California-County Sacramento, 2005.
- Walter Bagehot., Physis and Politics . batoche books. Kitchener. Canada .2001.

- Richard Stone, James Devenney.**, The Modern Law Of Contract, ¹¹ed, routledge, London 2015.
- Nil Andrews.**, Contract Law, Cambridge University Press, New York 2011.
- Michael Harwood.**, Conveyancing Law Practice, ²ed, Cavendish Limited, London 1996.
- Dr Martin Dixon.** Modern Land law, ⁶ed, Routledge-Cavendish, London, 2009.
- Diane Chappelle.**, Land Law, ⁸ed, Person Longman, England, 2008.
- Roger J. Smith.**, Property Law Cases and Materials, ⁵ed, Person Education Limited, England, 2012.
- Roger J. Smith.**, Introduction To Land Law, ²ed, Personal Education Limited, 2012.
- Jack. rostron, Robert Hardy- Pickering, Laura Tatham, Linda Wright.**, Dictionary And Construction Law, Routledge, the USA and Canada 2002.
- Judith-Anne Mackenzie Et Mary Phillips.** Land Law, ^{4th} ed, Oxford University Press, United Kingdom, 2012.
- John G. Sprankling.**, Understanding Property Law, LexisNexis, 1999.
- Ross Coates Nicholas Attwell.**, Conveyancing, ⁴ed, Cavendish Publishing Limited, London, 2001.

B- THESIS:

- **Monika Vozarikova**, Land Registration in England and Slovakia-Comparative study, A thesis submitted to the university of Birmingham for degree of Master of Laws, June 2010.

ثالثاً: باللغة الفرنسية:

A- LES LIVRES:

- Icance De Koschembahr-Lyskowski.**, Les Dispositions De la Loi Et Le Droit, Varsovie, 1933.
- Neil Andrews.**, Contract Law, Cambridge University Press, New York 2011.

-Philippe Malaurie Et Laurent Aynès Et Pierre- Yves Gautier.,
Droit Des Contrats Spéciaux, 8e éd, Defrénois, 2016.

B- THÈSES:

- Marie Fernet.,** La Langue et Le Droit dans les Relations Commerciales Internationales. Ph.d thèse, L'université de Bourgogne, 2009.
- **Thanh Hien Thai.,** Ph.D thèse, Execution en nature du Contrat (Etude Comparative du Droit Français et du Droit Vietnamien), Université Jean Moulin Lyon 3- Lyon, 2014.
- **Bee Receveur.,** Ph.D thèse, La Force Obligatoire du Contrat de Societe, Université de Cergy-Pontoise- UFR de Droit, 2013.
- **Wandji Kamga Alain-Douglas.,** Ph.D thèse, Le Droit a l'Execution Forcée, Université de Yaoundé II Et Université de Limoges, 2009.
- **Liu Yang.,** Ph.D thèse, La Suspension du Contrat en Cas d'Obstacle à L'exécutio, Université Montpellier 1, 2013.
- **Nicolas Gras.,** Ph.D thèse, Essai Sur Les Clauses Contractuelles, Université D'Auvergne – Clermont Ferrand 1, 2014.
- **Marianne Rolain.,** Ph.D thèse, Les limitations au droit de propriété en matière immobilière, Université Nice Sophia Antipolis- Faculté De Droit Et Science Politique De Nice, 2015.
- **Caroline Cochez.,** Ph.D thèse, La Participation Du Droit Des Biens Au Mouvement De socialisation Du Droit, L'Université Lille 2 – Droit et Santé, 2013.

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
١	مقدمة
٩	الباب الأول: الأسباب القانونيّة التي تمنع التنفيذ العيني على العقار المباع
١١	تمهيد
١٧	الفصل الأول: الأسباب القانونيّة التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل البائع
١٩	المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إفلاس البائع قبل التسجيل
٢٠	المطلب الأول: أثر حكم شهر الإفلاس بالنسبة إلى مشتري العقار
٣١	المطلب الثاني: التطبيق القانوني وموقف القضاء
٣٧	المبحث الثاني: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال إفسار البائع قبل التسجيل
٤٢	المطلب الأول: أثر الحكم بشهر الإفلاس على مشتري العقار من المعسر
٥٠	المطلب الثاني: التطبيق القانوني وموقف القضاء
٥٧	المبحث الثالث: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال وفاة البائع مُعسراً قبل التسجيل
٥٩	المطلب الأول: أثر العقد الذي أبرمه البائع قبل وفاته بالنسبة لورثته والذائنين
٦٥	المطلب الثاني: أثر وفاة البائع معسراً على حق المشتري في التنفيذ العيني على العقار
٧٩	الفصل الثاني: الأسباب القانونيّة التي تمنع التنفيذ العيني على العقار بفعل الغير
٨٣	المبحث الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار
٨٦	المطلب الأول: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق المحددة والمحررة

رقم الصفحة	العنوان
٨٧	أولاً: أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار
١١١	ثانياً: التطبيق القانوني وموقف القضاء
١٢٠	المطلب الثاني: أثر اكتساب الغير حقاً عينياً على العقار في المناطق التي لم يجر فيها التّحديد والتّحرير
١٣١	المبحث الثاني: عدم التّنفيد العيني على العقار في حال انقضاء المدّة المحدّدة في المادة ٣١/ من قانون التّحديد والتّحرير
١٣٦	المطلب الأول: أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتّنفيد العيني على العقار في المناطق المحدّدة والمحرّرة
١٣٦	أولاً: الأشخاص الذين يحقّ لهم ممارسة دعوى الملكيّة خلال مهلة السنتين
١٣٩	ثانياً: طبيعة مهلة السنتين
١٤٢	ثالثاً: بدء مهلة السنتين لتقديم الدّعوى
١٤٣	١- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير المتضمّنة تصديق محاضر التّحديد والتّحرير كما وردت بدون تعديل فيها
١٤٦	٢- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير المتضمّن الفصل في الاعتراضات والطلبات
١٤٦	أ- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير القابلة للاستئناف، إلّا أنّها لم تُستأنف
١٤٨	ب- قرارات قاضي التّحديد والتّحرير القابلة للاستئناف والتي جرى استئنافها
١٥٢	رابعاً: الحالات التي تخرج عن نطاق أحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦
١٥٨	خامساً: أثر انقضاء مهلة السنتين ومفعول القيود
١٦٠	سادساً: التطبيق القانوني وواقع العمل القضائي
١٦٠	١- سقوط حق المدعي في المطالبة بالتّنفيد العيني على العقار بعد انقضاء مهلة السنتين
١٦٥	٢- المحكمة العادية المختصة
١٧٠	المطلب الثاني: نتائج عدم إمكانيّة التّنفيد العيني على العقار بعد انقضاء مدّة السنتين في المناطق المحدّدة والمحرّرة
١٧١	أولاً: المستند القانوني لدعوى التّعويض

رقم الصفحة	العنوان
١٧٤	ثانياً: الأشخاص الذين يحق لهم المطالبة بالتعويض
١٧٦	ثالثاً: المهلة التي تتم خلالها دعوى العطل والضرر
١٨٦	رابعاً: كيفية تقدير التعويض
١٩٢	المطلب الثالث: أثر انقضاء مهلة السنتين على حق المدعي في المطالبة بالتنفيذ العيني على العقار في الأماكن التي جرت فيها عمليات التحديد الاختياري
١٩٩	المبحث الثالث: عدم التنفيذ العيني على العقار في حال حجزه من قبل الدائنين العاديين قبل التسجيل
٢٠٣	المطلب الأول: تنفيذ الحجز الاحتياطي على العقارات
٢٠٣	أولاً: العقارات المسجلة في السجل العقاري المنظم بالقرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦
٢٠٥	ثانياً: العقارات المسجلة في السجل المؤقت
٢٠٧	ثالثاً: المساكن المبنية لصالح أعضاء الجمعيات التعاونية السكنية
٢١٠	المطلب الثاني: آثار الحجز الاحتياطي على العقارات
٢١٢	أولاً: أثر الحجز الاحتياطي على مشتري العقار قبل التسجيل
٢١٤	ثانياً: التطبيق القانوني وموقف الفقه والقضاء
٢٢٣	الباب الثاني: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني على العقار المباع
٢٢٥	تمهيد
٢٢٧	الفصل الأول: إجراءات الحماية القانونية التي تمنع الغير من التنفيذ العيني على العقار المباع في حال التأخر الإرادي
٢٢٩	المبحث الأول: إشارة الدعوى
٢٣٠	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لإشارة الدعوى
٢٣٠	أولاً: المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى
٢٤١	ثانياً: العقارات التي توجب وضع إشارة الدعوى بشأنها
٢٤٥	ثالثاً: كيفية تسجيل إشارة الدعوى
٢٤٩	المطلب الثاني: الغاية من إشارة الدعوى
٢٤٩	أولاً: بالنسبة لواضع الإشارة

رقم الصفحة	العنوان
٢٥٠	ثانياً: بالنسبة للغير
٢٥٢	المطلب الثالث: آثار إشارة الدعوى
٢٥٢	أولاً: أثر وضع إشارة الدعوى
٢٥٣	١- أثر وضع إشارة الدعوى على أطراف الدعوى
٢٥٣	أ- أثر الإشارة على المدعى عليه
٢٥٤	ب- أثر الإشارة على واضعها
٢٦٠	٢- أثر وضع إشارة الدعوى على الغير
٢٦٤	٣- أثر إشارة الدعوى باعتبارها إجراءً تحفظياً
٢٧٣	٤- أثر إشارة الدعوى قبل التّحديد والتّحرير
٢٧٤	ثانياً: أثر عدم وضع إشارة الدعوى
٢٧٦	ثالثاً: أثر تزامم الإشارات
٢٨١	المطلب الرابع: انقضاء إشارة الدعوى
٢٨١	أولاً: حالات ترقين إشارة الدعوى
٢٨٣	١- التّرقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة
٢٨٥	٢- التّرقين بناءً على الأحكام القضائية المبرمة
٢٨٥	أ- التّرقين من قِبل المحكمة
٢٨٦	١- قبول أو ردّ الدعوى
٢٨٩	٢- شطب الدعوى
٢٨٩	ما المقصود بالشّطب؟
٢٩٧	- هل ينتهي مفعول الإشارة بصدور قرار عن قاضي الموضوع؟ أو بقرار من رئيس التّنفيد؟ أم ينتهي مفعولها بشطبها من السّجل العقاري؟
٣٠٧	ب- التّرقين من قِبل رئيس التّنفيد
٣٠٩	٣- التّرقين الحكمي
٣١٨	ثانياً: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى
٣١٩	١- التّنازل عن الدعوى

رقم الصفحة	العنوان
٣٢١	٢- صدور الحكم البات
٣٢٢	٣- أثر التّقديم على إشارة الدّعى
٣٣١	المطلب الخامس: التّطبيق القانوني وموقف القضاء
٣٣١	أولاً: أثر وضع إشارة الدّعى بالنّسبة لمشتري العقار قبل تسجيله على اسمه في السّجل العقاري
٣٣٤	ثانياً: كيفة ترقيّن الإشارات اللاحقة للإشارة الأولى موضوع القرار المطلوب تنفيذه
٣٤٣	المبحث الثّاني: القيد المؤقت
٣٤٤	المطلب الأول: مفهوم القيد المؤقت
٣٤٥	أولاً: الأسباب التي تجيز طلب القيد المؤقت
٣٤٥	١- القيد الاحتياطي بناءً على الطّلب
٣٤٧	٢- القيد الاحتياطي الحكمي (القيد الوجوبي)
٣٤٨	ثانياً: مدّة القيد المؤقت
٣٥٦	ثالثاً: أسباب إبطال القيد المؤقت
٣٥٩	المطلب الثّاني: آثار القيد المؤقت
٣٦١	أولاً: آثار القيد المؤقت أثناء قيامه
٣٦٥	ثانياً: آثار القيد المؤقت بعد انتهاء المهلة الممنوحة له
٣٧٠	ثالثاً: أثر وضع إشارة القيد المؤقت بالنّسبة لمشتري العقار قبل تسجيله في السّجل العقاري
٣٧٥	الفصل الثّاني: إجراءات الحماية القانونيّة التي تمنع الغير من التّنفيد العيني على العقار المباع في حال التّأخر اللاإرادي
٣٨١	المبحث الأول: بيع المسكن على المخطّط
٣٨٢	المطلب الأول: مفهوم بيع العقار على المخطّط
٣٨٣	أولاً: تعريف عقد بيع العقار على المخطّط
٣٨٥	ثانياً: خصائص عقد بيع العقار على المخطّط
٣٨٧	١- الأراضي الخاضعة لقانون إعمار العرصات

رقم الصفحة	العنوان
٣٩٣	٢- الأراضي المستثناة من أحكام قانون إعمار العرصات
٣٩٣	٣- شروط تطبيق قانون إعمار العرصات
٣٩٦	٤- الخصائص التي تميّز عقد بيع المسكن على المخطّط
٤٠٠	المطلب الثاني: الشكّلية في بيع العقار على المخطّط
٤٠٢	أولاً: التّسجيل والإشهار
٤٠٤	ثانياً: الرّسمية في بيع العقار على المخطّط
٤٠٩	المبحث الثّاني: ضمانات التّنفّيز العيني في ظلّ قانون إعمار العرصات، وإشكالاتها
٤١٠	المطلب الأوّل: ضمانات الحماية التي استحدثها قانون إعمار العرصات
٤١١	أولاً: شكّلية التّعاقّد
٤١٢	١- التّسجيل في السّجل المؤقت
٤١٢	أ- التّعريف بالسّجل المؤقت
٤١٢	ب- إلزاميّة التّسجيل في السّجل المؤقت
٤١٣	٢- جزاء عدم التّسجيل في السّجل المؤقت
٤١٥	ثانياً: ضمان نقل الملكية
٤١٩	المطلب الثّاني: الإشكالات النّاتجة عن الضّمانات المستحدّثة في ظلّ قانون إعمار العرصات
٤١٩	أولاً: الإشكالات القانونيّة
٤٢٠	١- جواز نقل الملكية
٤٢٥	٢- بطلان عقد البيع
٤٢٩	ثانياً: الإشكالات العمليّة
٤٣٠	١- نطاق تطبيق السّجل المؤقت
٤٣٢	٢- نقل الصّحيفة العقاريّة المؤقتة إلى السّجل العقاري
٤٣٤	٣- قلة إمكانيّات الوحدات الإدارية
٤٣٦	٤- تطبيق القانون

رقم الصفحة	العنوان
٤٤١	الخاتمة
٤٥٩	الملحق
٥٠٩	قائمة المراجع
٥٣٥	الفهرس