الجمهوريَّة العربيَّة السُّوريَّة
جامعة دمشق
كليَّة الحقوق
قسم القانون الخاص

حجية قيود السجل العقاري

(دراسة مقارنة بين النظام العيني والنظام الشخصي)

أطروحة مقدَّمة لنيلِ درجة الدكتوراه في القانون الخاص

إعداد

محمود محمد حسن

إشراف

د. جودت هندي

الأستاذ في قسم القانون الخاص

كلية الحقوق – جامعة دمشق

2024/2023

بِسْمِ اللهِ الرَّحمنَ الرَّحيْم

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩ ﴾

صَدَقَ اللهُ العَظيْم

(سورة النساء 29)

كلمة شكر وتقدير

أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل المشرف على هذه الرسالة **الدكتور جودت هندي** وأعترف له بالفضل والجميل لقبوله الإشراف على هذا البحث ولكلَ النصائح والإرشادات القيمة التي قدمها لي في جميع مراحل إعداده فكان المعلم والموجه والداعم في مواجهة الصعوبات التي واجهتني لإنجازه (أطال الله في عمره وجزاه كل خير).

كما أتقدم بفائق الشكر والتقدير **للسادة أعضاء لجنة الحكم المؤلفة من الدكتور محمد حاتم البيات الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق والدكتور حمود غزال الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة تشرين والدكتور أحمد الحراكي الأستاذ المساعد في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق والدكتور جمال مذكور المدرس في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق** والتي تمثل خيرة أساتذة القانون أساتذتي لتحملهم أعباء قراءة هذه الرسالة وتفضلهم بقبول الاشتراك في لجنة الحكم لتصويب أخطائها وتقويمها بالرغم من ضيق وقتهم ومشاغلهم الكثيرة ولاشك من أنَّ ملاحظاتهم تضفي على هذا العمل قيمة فلهم مني كل الشكر والامتنان وأسأل الله لهم دوام الصحة والعافية.

كما أتقدم بالشكر إلى **أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق** جامعة دمشق وأخص بالذكر منهم السادة دكاترة قسم القانون الخاص.

والشكر كل الشكر لمن وقف إلى جانبي في إنجاز هذا العمل المتواضع من داخل الصرح العلمي أو من خارجه والله ولي التوفيق.

الإهداء

إلى أبي العزيز الغالي اعترافاً بفضله الكبير عليَّ...

إلى أمي الحنونة نبراس دربي التي تحيطني دائماً بالدعاء....

إلى روح أخي المرحوم أسامة حسن رحمه الله وأسكنه فسيح جناته....

إلى كل أفراد الأسرة الكريمة الأخوة والأخوات....

إلى كل من ساندني وشجعني من قريب أو بعيد بنصيحة أو توجيه....

إلى بلادنا الحبيبة سورية حماها الله ورعاها....

ملخص البحث

أخذت بعض الدول بنظام التسجيل الشخصي الذي يعتمد على أسماء الأشخاص كأساس لعملية التسجيل العقاري، حيث تنتقل الملكية العقارية بمجرد العقد ويكون للتسجيل فيه دور في إعلام الغير بوجود التصرف المشهر، بينما أخذت دول أخرى بنظام التسجيل العيني، والذي يعتمد على العقار كأساس لعملية التسجيل، كما أنَّ الملكية العقارية لا تنتقل فيه سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل، والحقيقة أنَّ دراسة حجية قيود السجل العقاري والمقارنة بين النظامين هو محور دراستنا في هذا البحث، والذي نسلط الضوء من خلاله على ماهية كلا النظامين وإجراءات التسجيل في كل منهما وأثر التسجيل في الحقوق المسجلة، وفي ختام هذا البحث حاولنا أن نشير إلى النتائج والتوصيات التي توصلت إليها هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية: حجية قيود السجل العقاري، إجراءات التسجيل، الحقوق واجبة التسجيل، آثار التسجيل العقاري.

الفهرس

الموضوع	رقم الصفحة
المقدمة.	1
إشكالية البحث.	4
أهمية البحث.	5
هدف البحث.	5
محددات البحث.	5
منهجية البحث.	6
الدراسات السابقة.	6
الباب الأول: حجية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي	8
الفصل الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي	10
المبحث الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري المصري.	12
المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي المصري.	13
الفقرة–1: التعريف بنظام الشهر الشخصي المصري ومبادئه وتقويمه.	13
الفقرة–2: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في مصر.	18
المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري في مصر.	27
الفقرة–1: مرحلة الطلبات.	27
الفقرة–2: إعداد مشروع المحرر.	37
الفقرة–3: تقديم مشروع المحرر إلى مكتب الشهر العقاري المختص.	40
المطلب الثالث: طرائق الشهر العقاري في مصر.	44
الفقرة–1: الشهر العقاري بطريقة التسجيل.	44
الفقرة–2: – الشهر العقاري بطريقة القيد.	49
الفقرة–3: الشهر العقاري بطريقة التأشير الهامشي.	55
الفقرة–4: الشهر العقاري بطريقة الإيداع.	61
المبحث الثاني: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.	66
المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري في فرنسا.	66
الفقرة–1:التعريف بالقيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.	66
الفقرة–2: التطور التاريخي للشهر العقاري في فرنسا.	67
المطلب الثاني: التنظيم الإداري والمادي للشهر العقاري في فرنسا.	77

الفقرة–1: التنظيم الإداري للشهر العقاري في فرنسا.	**77**
الفقرة–2: التنظيم المادي للشهر العقاري في فرنسا.	**82**
المطلب الثالث: شروط عملية الشهر في النظام العقاري الفرنسي.	**87**
الفقرة–1: الشروط المتعلقة بالأشخاص طالبي الشهر والعقارات محل الشهر.	**87**
الفقرة–2: شرط الرسمية.	**89**
الفقرة–3: شرط المدة المطلوبة للشهر.	**89**
الفصل الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.	**91**
المبحث الأول: أثر القيد في نظام الشهر العقاري المصري.	**93**
المطلب الأول: أثر شهر التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو الكاشفة أو المنهية للحقوق العينية الأصلية.	**93**
الفقرة 1:أثر شهر التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية.	**94**
الفقرة– 2: أثر شهر التصرفات الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية.	**102**
المطلب الثاني: أثر شهر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت في مصر.	**107**
الفقرة–1: أثر شهر حق الإرث.	**107**
الفقرة–2:أثر شهر الوصية.	**108**
المطلب الثالث: أثر شهر الحقوق العينية العقارية الأصلية في مصر.	**110**
الفقرة–1: شهر حق الملكية.	**110**
الفقرة–2: شهر حق الانتفاع.	**111**
الفقرة–3:شهر حق الارتفاق.	**112**
الفقرة –4: شهر حق الحكر.	**113**
الفقرة–5: شهر حق الاستعمال والسكنى.	**114**
الفقرة –6: شهر حق الشفعة.	**114**
الفقرة–7: شهر حق الوقف.	**116**
المطلب الرابع: أثر شهر الحقوق العينية العقارية التبعية في مصر.	**117**
الفقرة–1: أثر شهر حق الرهن الرسمي.	**117**
الفقرة–2: أثر شهر الرهن الحيازي العقاري.	**119**
الفقرة –3: أثر شهر حق الاختصاص.	**120**
الفقرة –4: أثر شهر حقوق الامتياز.	**121**
المطلب الخامس: أثر شهر الدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية عقارية.	**124**

الفقرة–1: أثر شهر الدعاوى.	**124**
الفقرة–2: أثر شهر الأحكام.	**126**
المطلب السادس: أثر شهر بعض الحقوق الشخصية.	**128**
الفقرة–1: أثر شهر عقد الإيجار.	**128**
الفقرة–2– أثر شهر المخالصات والحوالات.	**129**
المبحث الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري في فرنسا.	**130**
المطلب الأول: أثر شهر التصرفات والحقوق العينية في نظام الشهر العقاري الفرنسي.	**130**
الفقرة–1: أثر شهر التصرفات العقارية.	**131**
الفقرة 2: أثر شهر الحقوق العينية الأصلية.	**133**
الفقرة 3: أثر شهر الحقوق العينية التبعية.	**134**
الفقرة 4:أثر شهر الدعاوى والأحكام.	**137**
الفقرة– 5: أثر شهر بعض الحقوق الشخصية.	**138**
المطلب الثاني: أثر تخلف الشهر العقاري في فرنسا.	**140**
الفقرة–1: عدم نفاذ الحقوق والتصرفات غير المسجلة تجاه الغير.	**140**
الفقرة–2: إلغاء قيد سيئ النية.	**143**
الفقرة–3: مبدأ الأثر النسبي للشهر.	**146**
الفقرة–4: الغرامة المدنية.	**146**
الباب الثاني: حجية القيد في نظام التسجيل العقاري العيني	**149**
الفصل الأول: مفهوم القيد في نظام التسجيل العقاري العيني	**151**
المبحث الأول: ماهية نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.	**153**
المطلب الأول: التطور التاريخي لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.	**153**
الفقرة –1: مرحلة الاحتلال العثماني.	**153**
الفقرة–2: مرحلة الانتداب الفرنسي.	**156**
المطلب الثاني: التعريف بنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.	**159**
الفقرة–1: خصائص نظام التسجيل العيني.	**159**
الفقرة –2: تقويم نظام التسجيل العيني.	**161**
المبحث الثاني: إجراءات التسجيل في النظام العيني المطبق في سورية ولبنان	**164**
المطلب الأول: مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول".	**165**

الفقرة–1: المرحلة الإدارية.	**165**
الفقرة–2: المرحلة القضائية.	**176**
المطلب الثاني: مرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي".	**204**
الفقرة–1: وثائق السجل العقاري.	**205**
الفقرة–2: المفاضلة بين وثائق السجل العقاري.	**214**
المبحث الثالث: الحقوق الواجبة التسجيل.	**216**
المطلب الأول: الحقوق العينية.	**218**
الفقرة–1: الحقوق العينية العقارية الأصلية واجبة التسجيل.	**218**
الفقرة–2: الحقوق العينية العقارية التبعية.	**227**
المطلب الثاني: التصرفات القانونية، والوقائع المادية، والتقييدات والقصورات، والدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية.	**232**
الفقرة –1: تسجيل التصرفات القانونية.	**232**
الفقرة –2: الوقائع المادية.	**233**
الفقرة–3: التقييدات والقصورات	**233**
الفقرة –4: الدعاوى والأحكام.	**234**
المطلب الثالث: الحقوق الشخصية الواجبة التسجيل.	**237**
الفقرة –1: عقود الإيجار.	**237**
الفقرة–2: عقود الضمان والمخالصات والتسويات.	**238**
الفصل الثاني: أثر القيد في نظام التسجيل العيني	**240**
المبحث الأول: حجية القيود المسجلة وفقاً لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.	**241**
المطلب الأول: الأثر المنشئ للقيد.	**242**
الفقرة –1: الأساس القانوني لمبدأ الأثر المنشئ للقيد.	**242**
الفقرة –2: مبررات الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد.	**244**
الفقرة –3: الاستثناءات المقررة على مبدأ الأثر المنشئ للقيد.	**246**
المطلب الثاني: عدم جواز الاحتجاج بالحقوق العينية غير المسجلة.	**253**
الفقرة –1– مفهوم الغير.	**253**
الفقرة –2– الاستثناءات المقررة على هذا المبدأ.	**254**
المطلب الثالث: القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري.	**259**
الفقرة–1 : المبدأ.	**259**

الفقرة –2: الاستثناءات المقررة على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري.	**260**
المبحث الثاني: مدى استمرارية القيود العقارية المسجلة.	**267**
المطلب الأول: تصحيح الأخطاء المادية.	**268**
الفقرة –1: الجهة التي تتولى إجراء التصحيح.	**268**
الفقرة –2: مهلة إجراء التصحيح.	**270**
الفقرة –3: ماهية الأخطاء الواجب تصحيحها.	**271**
الفقرة –4: أثر التصحيح تجاه الغير.	**272**
المطلب الثاني: الترقين.	**274**
الفقرة –1: أسباب الترقين.	**274**
الفقرة –2: الجهة التي يحق لها طلب الترقين.	**275**
الفقرة –3: إجراءات الترقين.	**276**
الفقرة –4: أثر ترقين القيد المؤقت.	**278**
المطلب الثالث: مدى تأثير التقادم على قيود السجل العقاري.	**286**
الفقرة –1: "المبدأ" عدم سريان التقادم على الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري.	**287**
الفقرة –2: سقوط القيد نتيجة سقوط الحق الذي يمثله.	**291**
الفقرة –3: سقوط حق التصرف بمرور الزمن.	**293**
خاتمة.	**295**
أولاً: النتائج.	**297**
ثانياً: التوصيات.	**302**
قائمة المراجع.	**307**

المقدمة:

تعتبر دراسة الملكية العقارية من المواضيع الهامة نظراً للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية التي أصبحت تتمتع بها العقارات، فهي تمثل المحور الأساسي للتنمية الاقتصادية في الدول، كما تعتبر العقارات أحد الروافد الأساسية للخزينة العامة من خلال تحصيل الضرائب التي تفرض على الوعاء الضريبي. لذلك كان لا بد من إيجاد نظام عقاري يحقق الثبات والاستقرار في حقل المعاملات العقارية تشجيعاً للائتمان العقاري، بحيث يتم وفقاً لهذا النظام تسجيل كلّ الحقوق وشهرها بطريقة يتمكن بها المتعامل بالعقار من معرفة المالك الحقيقي لهذا العقار، وما يرد عليه من حقوق وأعباء الأمر الذي يحقق الطمأنينة والثقة في مجال المعاملات العقارية، وييسر عمليات الاقتراض العقاري وزيادة معدلات الاستثمار، وبالتالي زيادة دخل الفرد ومن ثم الدخل القومي.

وقد عُرف الشهر العقاري منذ العصور القديمة، حيث كان انتقال الملكية العقارية يخضع لشكليات معينة تهدف إلى إعلام الغير بوجود التصرفات العقارية، وتحقيق الثقة والائتمان في هذا المجال بعيداً عن الغش والاحتيال.

بينما لم يرد في الشريعة الإسلامية ما يفرض شهر العقود أو التصرفات القانونية كما هي الحال في أنظمة الشهر العقاري في الوقت الحالي، ويعود السبب في ذلك إلى أن التصرفات في الشريعة الإسلامية كان يسودها مبدأ الرضائية، حيث كانت الملكية في العقار أو المنقول تنتقل بمجرد رضا الأطراف دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء شكلي أو تسجيل لهذه الحقوق، ولو أن الشريعة الإسلامية اشترطت توثيق العقود والتصرفات بالكتابة كدليل إثبات كقوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ وَلۡيَكۡتُب بَّيۡنَكُمۡ كَاتِبُۢ بِٱلۡعَدۡلِۚ وَلَا يَأۡبَ كَاتِبٌ أَن يَكۡتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ ﴾[1] ، كما اشترطت لتمام بعض التصرفات الرهن بقوله ﴿ وَإِن كُنتُمۡ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمۡ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقۡبُوضَةٞۖ ﴾ ﴿٢٨٣﴾

[1] أسعد دياب، طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، الطبعة الثانية 1994، ص12.

أما في الوقت الحالي، وبعد أن أصبحت للملكية العقارية وظيفة اجتماعية واقتصادية مهمة، فقد سعت معظم الدول إلى إيجاد نظام للشهر العقاري يلعب دوراً في تحقيق الانتعاش الاقتصادي العام.

إلا أن الدول لم تسلك نهجاً واحداً في تبنيها نظاماً للتسجيل العقاري، فالبعض أخذ بنظام التسجيل الشخصي، الذي يقوم على أسماء الأشخاص المالكين كأساس لعملية الشهر، فالعقارات لا تعرف بحدودها ومواقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها، وقد أخذت بهذا النظام فرنسا، ومعظم الدول اللاتينية كبلجيكا، وإيطاليا، وهولندا، وإسبانيا وهو متبع في مصر أيضاً[2].

وأما غالبية الدول الأخرى، فقد تبنت نظام التسجيل العيني، الذي يعتمد على العقار كأساس للشهر، حيث يخصص لكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري، يسجل فيها جميع ما يقع عليه من حقوق وما يثقله من أعباء تدعى بالصحيفة العينية.

وقد صدر في سورية ولبنان هذا النظام بموجب القرارات 186 – 187 – 188 – 189 ل. ر وتعديلاتها الصادرة عن المندوب السامي الفرنسي في 1926/3/15م، والمتعلقة بتحديد وتحرير العقارات وبقيدها في السجل العقاري.

[2] على الرغم من إصدار المشرع الفرنسي للمرسوم رقم 55/22 تاريخ 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم رقم 1350 –55 تاريخ 1955/10/14، والذي أخذ فيه ببعض خصائص نظام التسجيل العيني، وقام بتطبيقه على المناطق الحضرية فقط، إلا أنَّه وبالرغم من صدور هذا المرسوم بقي نظام التسجيل العقاري في فرنسا قائماً على المبادئ الأساسية لنظام الشهر الشخصي، والأمر ذاته ينطبق على المشرع المصري الذي حاول بإصداره قانون السجل العيني رقم 142 لعام 1964 التمهيد لإدخال مصر في نظام التسجيل العيني إلا أنَّ هذا القانون لم يطبق إلا على أماكن محددة ومحصورة وبقي نظام الشهر الشخصي هو السائد في مصر أيضاً وفقاً لما سنراه لاحقاً.

وبسبب أنَّ تطبيق هذا النظام يحتاج إلى إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، لا سيما القيام بعملية مسح عام وشامل للأراضي، فقد تم في سورية تطبيق نظام التحديد الاختياري بالتوازي مع نظام التسجيل العيني، وذلك في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح العقاري، وقد تم ذلك بإصدار قانون التحديد والتحرير الاختياري بموجب القرار 2576 تاريخ 24 أيار سنة 1929م وتطبيقه على هذه المناطق، وهي مناطق أصبحت محصورة، ومساحتها قليلة بالمقارنة مع المناطق المحددة والمحررة، وسيتم إخضاعها إلى نظام التسجيل العيني المطبق بشكل أساسي في سورية، ريثما يتم الانتهاء من عمليات المسح العقاري فيها.

وسنتناول في هذا البحث حجية قيود السجل العقاري في كلا النظامين الشخصي والعيني، وأثر هذه الحجية في حماية الملكيات العقارية المسجلة، و تحقيق الثقة والاستقرار في مجال المعاملات العقارية.

ولتحقيق هذه الغاية سنحاول البحث في حجية النظام العقاري المطبق في فرنسا ومصر، باعتبارهما من الدول التي أخذت بشكل أساسي بنظام التسجيل الشخصي، ثم نتناول حجية النظام العقاري المطبق في سورية ولبنان، واللذان أخذا بنظام التسجيل العيني.

- **إشكالية البحث:**

تتمثل إشكالية البحث في معرفة مدى القوة الثبوتية التي تقرَّها قيود السجل العقاري في كل من نظامي التسجيل الشخصي والعيني، وخاصة في مجال النزاعات العقارية المتعلقة في البيوع العقارية المتعددة والتصرف المجرد، ودور كلا النظامين في تحقيق الثقة والائتمان والاستقرار في حقل المعاملات العقارية، ويتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات الآتية:

- ما هي المبادئ التي يتمتع بها كل من نظامي التسجيل الشخصي والعيني؟ وتقويمهما من حيث المزايا والعيوب ؟.
- ما هي إجراءات وطرائق التسجيل في كلا النظامين؟.
- ما هي الحقوق واجبة التسجيل في كلا النظامين، والحجية المترتبة على التسجيل؟.
- هل حقق نظام التسجيل العيني الذي اعتمده المشرع السوري كأساس لعملية التسجيل العقاري الغاية المرجوة من اعتماده؟.
- كيف يمكن الاستفادة من مزايا كل من النظامين(الشخصي والعيني)، وصولاً إلى نظام عقاري نموذجي يحقق الحماية والاستقرار في المجال العقاري؟.

أهمية البحث:

لدراسة نظام التسجيل العيني ومقارنته مع نظام التسجيل الشخصي أهمية بالغة في معرفة المزايا والعيوب التي يتمتع بها كلا النظامين، وصولاً إلى معرفة النظام العقاري الأقدر على تحقيق الحماية القانونية لأصحاب الحقوق المسجلة بعيداً عن الغش والاحتيال، وبالتالي تحقيق الثبات والاستقرار للملكية العقارية، والتخفيف من المنازعات العقارية التي أثقلت كاهل القضاء، وأثرت سلباً في معدلات الاستثمار والنمو الاقتصادي للبلاد.

هدف البحث:

- يهدف البحث إلى تحليل نظامي التسجيل العقاري " الشخصي والعيني " والمقارنة بينهما، لمعرفة أوجه التوافق والاختلاف بينهما، وإبراز عيوب ومزايا كل منهما، وأثر القيد في كل منهما على الحقوق المسجلة، وصولاً إلى صياغة نظام للتسجيل العقاري يهدف إلى تحقيق حماية فعالة للملكية العقارية.
- كما يهدف البحث إلى الاستفادة من القوانين المقارنة وتجاربها، والتي أخذت بنظام التسجيل العيني بما يعالج بعض الثغرات والعيوب في نظام التسجيل العيني المطبق حالياً في سورية، والاستفادة أيضاً من تجارب الدول التي أخذت بنظام التسجيل الشخصي، والذي يطبقه المشرع السوري بالتوازي مع نظام التسجيل العيني كحل مؤقت في المناطق غير المحددة والمحررة، وذلك من خلال الأخذ ببعض المزايا التي يتمتع بها هذا النظام، وتطبيقه على هذه المناطق ريثما يتم إخضاعها لنظام التسجيل العيني.

محددات البحث:

تم التركيز في البحث على نظام الشهر العقاري الشخصي المتبع في كل من فرنسا ومصر فقط دون التطرق إلى نظام الشهر العقاري الشخصي المتبع في عدد من الدول اللاتينية أيضاً، والمقارنة في ذلك مع نظام التسجيل العقاري العيني المطبق في سورية ولبنان بشكل خاص دون البحث في نظام التسجيل العقاري العيني الذي أخذت به غالبية الدول الأخرى.

منهجية البحث:

تبعاً لطبيعة الموضوع اعتمدت الدراسة على المنهج المقارن بين نظام التسجيل الشخصي المطبق بصورة رئيسية في فرنسا ومصر، ونظام التسجيل العيني، والذي أخذ به المشرع في سورية ولبنان، وقد تم الاستناد بهذا الشأن إلى المنهج التحليلي أيضاً، والذي تم من خلاله الوقوف على مختلف النصوص القانونية والاجتهادات القضائية المتعلقة بالتسجيل العقاري في كلا النظامين، ثم محاولة تحليلها واستنتاج الأحكام وصياغة المقارنات وتطبيقها على موضوع البحث.

الدراسات السابقة:

من الدراسات السابقة التي تناولت مسألة حجية قيود السجل العقاري أطروحة الدكتوراه للدكتورة أمل شربا، والتي جاءت بعنوان (النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية")، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000م ، حيث تم فيها تناول النظام العقاري المطبّق في هذه النظم من ناحية إجراءات التسجيل المطبقة في كل منها والحجية المترتبة على هذا التسجيل، كما تناول موضوع الحجية الدكتور عفيف شمس الدين في الأطروحة التي قدمها بعنوان "القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري"، أطروحة دكتوراه دولة في الحقوق، مطبعة نمنم، بيروت، لبنان، 1980م، حيث تناول فيها مسألة القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري وفقاً للنظام العيني المطبق في سورية ولبنان، ومن أوجه الشبه في البحث المقدم من قبلي مع كلتا الأطروحتين سابقتي الذكر هي مسألة البحث في مدى القوة الثبوتية التي تقرها قيود السجل العقاري، وتختلف عنهما في تركيز البحث المقدم بالنسبة لهذه المسألة بين النظام العيني المطبق بشكل خاص في سورية ولبنان، والمقارنة في ذلك مع النّظام الشخصي المطبق حالياً في فرنسا، والصادر بموجب المرسوم 55/22 تاريخ 1955/1/4 المعدل بالمرسوم 55/1350 تاريخ 1955/10/14 الناظم لعملية الشهر العقاري الفرنسي، والنظام العقاري الشخصي المطبق في مصر الصادر بالقانون رقم 114 لعام 1946 والمعدل بموجب القانون رقم 9 تاريخ 2022/3/6 .

- **خطة البحث:**

استناداً لما تقدم فإنَّ هذه الدراسة ستكون وفق خطة البحث الآتية:

- **<u>الباب الأول:</u> حجية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.**
- **الفصل الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.**
- **المبحث الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري المصري.**
- **المبحث الثاني: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.**
- **الفصل الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.**
- **المبحث الأول: أثر القيد في نظام الشهر العقاري المصري.**
- **المبحث الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.**
- **<u>الباب الثاني:</u> حجية القيد في نظام التسجيل العقاري العيني.**
- **الفصل الأول: مفهوم القيد في نظام التسجيل العقاري العيني.**
- **المبحث الأول: ماهية نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.**
- **المبحث الثاني: إجراءات التسجيل في النظام العيني المطبق في سورية ولبنان.**
- **المبحث الثالث: الحقوق الواجبة التسجيل.**
- **الفصل الثاني: أثر القيد في نظام التسجيل العيني.**
- **المبحث الأول: حجية القيود المسجلة وفقاً لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.**
- **المبحث الثاني: مدى استمرارية القيود العقارية المسجلة.**
- **خاتمة.**

الباب الأول

حجية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي

الباب الأول

حجية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي

تعددت أنظمة التسجيل العقاري التي أخذت بها الدول لتنظيم ملكياتها العقارية، فالبعض اعتمد نظام التسجيل الشخصي، بينما أخذ البعض الآخر بنظام التسجيل العيني، وهناك دول أخرى يطبق فيها نظام عقاري مزدوج "الشخصي والعيني"، وقد أخذ المشرع السوري بنظام التسجيل العيني لما يحققه من مزايا خاصةً في مجال استقرار الملكية العقارية، بينما طبق نظام التسجيل الاختياري على بعض المناطق المتبقية من القطر والتي لم تشملها أعمال التحديد والتحرير الإجباري، وهي مناطق أصبحت محدودة وقليلة بعد أن طالت عمليات التحديد الإجباري معظم مساحة القطر تقريباً، حيث يطبق في هذه المناطق نظام التسجيل الشخصي كحل مؤقت ريثما يتم استكمال عمليات المسح العقاري فيها وإدخالها ضمن نظام التسجيل العيني كما أشرنا سابقاً.

وكان لا بد لنا في معرض دراستنا في هذا الباب لحجية القيد في نظام التسجيل الشخصي من العودة إلى الدول التي تبنت أحكامه، وفي مقدمتها فرنسا ومصر آخذين بعين الاعتبار أنَّ كُلّاً منهما أخذ بالتخلي تدريجياً عن تطبيق أحكام نظام التسجيل الشخصي والاتجاه لتطبيق نظام التسجيل العيني، إلا أنَّ ذلك ظل محصوراً في أماكن محددة، حيث لم يتم استكمال عمليات المسح العقاري وتطبيق نظام التسجيل العيني في كلا البلدين إلى وقتنا الراهن، وظل نظام التسجيل الشخصي ومبادئه هي السائدة في هذا المجال.

ولإيضاح مسألة حجية القيد في نظام التسجيل الشخصي في كلا البلدين قمنا بتقسيم هذا الباب إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للحديث عن ماهية نظام الشهر الشخصي، بحيث نتناول من خلاله مفهوم هذا النظام و تطوره التاريخي، وكيفية تنظيم القيد فيه، ووسائله، والحقوق الواجبة الشهر، بينما نتناول في الفصل الثاني أثر القيد في نظام الشهر الشخصي المطبق في كل منهما، ومدى القوة الثبوتية والحماية القانونية التي توفرها القيود للحقوق المسجلة وذلك على الشكل الآتي:

- **الفصل الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.**
- **الفصل الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي.**

الفصل الأول

ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي

الفصل الأول

ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي

يعتبر نظام التسجيل العقاري الشخصي من أوائل الأنظمة العقارية التي ظهرت في العالم، حيث أخذت به بدايةً العديد من الدول، وذلك لضبط عمليات انتقال الملكية العقارية، وفرض الضرائب على المعاملات العقارية.

وسنتناول في هذا الفصل التعريف بهذا النظام، وتطوره التاريخي، وإجراءات تسجيل الحقوق فيه، ووسائل التسجيل والحقوق الواجب تسجيلها، وذلك في كل من مصر وفرنسا وعلى الشكل التالي:

- **المبحث الأول: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري المصري.**
- **المبحث الثاني: ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.**

المبحث الأول

ماهية القيد في نظام الشهر العقاري المصري

تبنى المشرع المصري نظام التسجيل الشخصي بإصداره القانون رقم / 114 / تاريخ 1946 /8/11 والمطبق بشكل رئيسي الآن في مصر على الرغم من إصداره قانون السجل العيني رقم / 142 / لعام 1964، والذي حاول من خلاله تطبيق أحكام نظام التسجيل العيني، إلا أنه وكما أشرنا سابقاً، فإن ذلك يتم ببطء، ولم يجرِ تطبيقه سوى في المناطق التي جرت فيها أعمال المسح العقاري، وبقي نظام التسجيل الشخصي هو السائد في مصر، وعليه سنتناول في هذا المبحث التعريف بنظام التسجيل الشخصي المطبق في مصر، ونشأته، وإجراءات الشهر العقاري وطرقه، وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

- **المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي المصري.**
- **المطلب الثاني: إجراءات الشهر العقاري في مصر.**
- **المطلب الثالث: طرق الشهر العقاري في مصر.**

المطلب الأول

مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي المصري

سنتكلم في هذا المطلب عن مفهوم نظام التسجيل العقاري الشخصي المصري من خلال تعريف هذا النظام، وبيان مبادئه التي يقوم عليها، وتقويم هذا النظام بذكر المزايا والعيوب التي تكتنفه (الفقرة–1).

ومن ثم ننتقل للحديث عن المراحل التاريخية التي مر بها هذا النظام في مصر(الفقرة–2).

الفقرة–1:التعريف بنظام الشهر الشخصي المصري ومبادئه وتقويمه:

يتمتع نظام الشهر الشخصي المصري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن نظام التسجيل العيني، كما أنَّ للشهر العقاري في هذا النظام عدداً من العيوب والمزايا وسنتكلم عن ذلك تباعاً فيما يلي:

أولاً: تعريف نظام الشهر العقاري الشخصي المصري:

يمكن تعريف نظام الشهر العقاري الشخصي المصري بأنه نظام قائم على شهر التصرفات الواردة على العقارات وفقاً لأسماء الأشخاص الصادرة عنهم تلك التصرفات، وليس على أساس أرقام العقارات ويسمى بنظام تسجيل العقود.[3]

وكانت أسباب الأخذ به تاريخياً تعود إلى الحاجة لفرض الضرائب، حيث كانت الدول اللاتينية تقيد أسماء أصحاب الأملاك العقارية في سجل للضرائب في قسم أول، ثم العقارات التي يملكونها في قسم ثانٍ، وذلك بهدف حصر الأملاك العقارية، ومساعدة الدولة على تحصيل الضرائب من المدنيين، فكان تسجيل الحقوق العقارية في هذه الدول يتم بطريقة شخصية مأخوذة من نظام الضرائب الشخصي[4]. وتعتبر فرنسا نموذجاً للدول التي أخذت بهذا النظام وعنها أخذت معظم الدول اللاتينية وهو مطبق بشكل رئيسي في مصر كما أشرنا سابقاً.

---

[3] د. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطبعة جريدة السفير، الإسكندرية، مصر، 1978، ص18.

[4] دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة8 ماي 1945، قالمة، 2014– 2015، ص 25.

حيث تم في مصر وفقاً لهذا النظام إنشاء سجل عام للشهر في البلد الواحد، وسجلات خاصة في مراكز المحافظات، بحيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجلات يتم القيد فيها وفقاً للترتيب الزمني لتقديم المحررات المشهرة، وسجلات أخرى يتم القيد فيها وفقاً للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص[5]، بحيث يستطيع من خلالها أي شخص أن يطلب شهادة عقارية من أمين سجل الشهر لمعرفة التصرفات الجارية على العقار من المالك المفترض الذي يريد التعامل معه، وفيما إذا كان العقار ما زال مسجلاً باسمه وخالياً من الحقوق والأعباء المتعلقة به، كما أنَّ تسجيل التصرفات العقارية في هذا النظام أمر جوازي يعود لإرادة الأطراف، فالتسجيل وفقاً لهذا النظام له طابع إرادي، ولا يجوز أية حجية تجاه الغير.[6]

ثانياً: مبادئ نظام الشهر العقاري الشخصي في مصر:

يتمتع نظام التسجيل الشخصي بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن نظام التسجيل العيني وهي:

1- يتم التسجيل في هذا النظام وفقاً لأسماء الأشخاص، لذلك سمي بنظام الشهر العقاري الشخصي، فلا ينظر فيه عند التسجيل لمواصفات العقار من حيث الموقع والحدود والمساحة، وإنّما يتم التسجيل وفقاً لهوية الأطراف المتعاقدة[7].

2- يتم التسجيل وفقاً لهذا النظام بمجرد رضا أطراف العقد، ولا يتوقف انتقال الحقوق العينية الأصلية أو التبعية على القيد، والذي يكون له دور في إعلام الغير بوجود التصرف المشهر فقط.

3- ليس للتسجيل في هذا النظام أي أثر مطهر للحق، حيث يبقى حق المسجل معرضاً لخطر الزوال، فيما إذا كان تسجيل هذا الحق يستند إلى عقد باطل، حيث يبطل القيد تبعاً له[8].

---

[5] د. محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية،1987، ص50-51.

[6] محمد عدنان البيك، شرح نظام السجل العقاري، أعمال التحديد والتحرير، القضاء العقاري الدائم، مطبعة الكشاف، حلب،1981، ص9.

[7] انظر في ذلك، إلى د. مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2010، ص8-9 ، وإلى حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، بيروت، لبنان، 2002، ص 23.

[8] د. إدوار عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير – السجل العقاري)، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، 1996، ص 8.

4- تختلف الآثار المترتبة على التسجيل في هذا النظام فأثره في الحقوق والتصرفات واجبة الشهر يختلف عن أثره في الحقوق والتصرفات التي يكون الشهر فيها اختيارياً، فأحياناً يكون الشهر واجباً حتى يكون للتصرف المقيد حجية في مواجهة الغير، وأحياناً يكون الشهر فيه مجرد وسيله لإعلام الغير بوجود التصرف دون أن يترتب أي أثر على عدم الشهر.

ثالثاً: تقويم نظام الشهر العقاري الشخصي المصري:

يتسم نظام الشهر العقاري الشخصي المصري بمجموعة من العيوب كما يتمتع ببعض المزايا وفقاً لما يلي:

1- عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي المصري:

هناك العديد من العيوب التي تكتنف نظام الشهر العقاري الشخصي المصري ونذكر من هذه العيوب:

أ- الإشكالات الناجمة عن طريقة التسجيل وفقاً لهذا النظام، والتي تتم عن طريق أسماء الأشخاص[9]، فالكشف عن حالة عقار محدد، يتطلب أن يكون صاحب العلاقة عالماً بالاسم الكامل للمالك الحقيقي لهذا العقار، واسم أبيه، واسم جده، وعالماً بأسماء الملاك السابقين الحقيقيين الذين تعاقبوا على ملكية العقار خلال فترة طويلة، وقد تتشابه الأسماء في الكثير من الأحيان، الأمر الذي يؤدي أحياناً إلى تسجيل الحق على اسم شخص آخر غير المالك الحقيقي وصعوبة معرفة صاحب الحق وخاصة في البلدان التي تتعدد فيها الأسماء وتتشابه، حيث كثيراً ما يحدث أخطاء في تدوين اسم صاحب الحق، أو يكون العقار غير موجود أساساً، أو قد يتصرف المالك بالعقار إلى أكثر من شخص، فيتم شهره بأسمائهم وفي أماكن مختلفة.[10]

ب- تعدد طرق الشهر في هذا النظام، فهو يميز في ذلك بين الحقوق العينية الأصلية، والحقوق العينية التبعية فيوجب شهر الحقوق العينية الأصلية بطريق التسجيل بينما يوجب شهر الحقوق العينية التبعية بطريق القيد كما

---

[9] د. محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، 2001، ص174.

[10] انظر في ذلك، د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص53، وحسين عبداللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص24.

يوجب شهر بعض الحقوق الأخرى بطريق التأشير الهامشي، وحقوق أخرى يوجب شهرها بطريق الإيداع دون أن يستند إلى مبررات واضحة تجيز هذا التعدد.[11]

ج- يميز هذا النظام بين الآثار المترتبة على عدم شهر الحقوق العينية الأصلية بين التصرفات والأحكام المنشئة أو الناقلة للملكية والتي يترتب على عدم تسجيلها عدم انتقال الملكية سواء بين المتعاقدين أو الغير، وبين التصرفات والأحكام المقررة، والتي يترتب على عدم تسجيلها عدم الاحتجاج بها في مواجهة الغير فقط ، بينما يترتب على عدم قيد الحقوق العينية التبعية عدم الاحتجاج بها تجاه الغير فقط، الأمر الذي يؤدي إلى ازدواجية في وضع صاحب الحق العيني في بعض الأحيان، حيث يعتبر مالكاً بالنسبة للطرف الآخر المتعاقد معه من تاريخ العقد، وغير مالك في مواجهة الغير في حال عدم تسجيله لحقه[12].

د- لا يحوز هذا النظام أيه حجية فيما يتعلق بالتصرفات المسجلة، فهو لا يحمي الغير حسن النية الذي سجل حقه مستنداً إلى البيانات المشهرة فيه، حيث يكون حقه معرضاً دائماً للإبطال من قبل صاحب المصلحة وهذا ما يشكل إخلالاً بمبدأ الثقة والائتمان الذي ينبغي أن يسود المعاملات العقارية، الأمر الذي يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، و يقول الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري في هذا الخصوص "إنَّ هذا النظام معيب من ناحية الحجية، فإنَّ التصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت، وإن كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت على حالها معيبة أو مزورة"[13] فالتسجيل في هذا النظام لا يصحح عقداً باطلاً أو يبطل عقداً صحيحاً.

---

[11] د. إدوارد عيد، مرجع سابق، ص9-10.

[12] انظر في ذلك، د. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية ،الجرمانية، الانكلوساكسونية)، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000 ، ص201، وإلى، د. هدى العبدالله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص31، وإلى، د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 174-175.

[13] د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 1998 ، ص 436.

هـ- يجيز هذا النظام اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم، الأمر الذي يشكل خطراً على ملكية صاحب الحق المسجل، حيث إنَّ حقه يكون معرضاً دائماً للفقدان من قبل الغير بالتقادم وهو ما يشكل مساساً بحق الملكية وبمبدأ استقرار المعاملات[14].

و- صعوبة حصر الملكيات العقارية باعتبارها غير ثابتة، فالتسجيل كما ذكرنا سابقاً يتم وفقاً لأسماء الأشخاص المتعاقدة وليس تبعاً للعقار محل التعاقد، الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة تحصيل الدائنين لديونهم من أموال مدينيهم العقارية، كما يشكل ذلك صعوبة على الدولة في فرض وتحصيل الضرائب العقارية[15].

2- مزايا نظام الشهر العقاري الشخصي:

لا يخلو نظام الشهر العقاري الشخصي بالرغم من العيوب الكثيرة التي تكتنفه من بعض الإيجابيات المتمثلة باعتباره وسيلة لإعلان الحقوق وشهرها، حيث يعتبر الشهر فيه قرينة على وجود الحق حتى يثبت العكس، كما أنَّ القول بتعدد سندات الملكية هو أمر نادر الحدوث، فالشخص المتصرف بالعقار غالباً ما يكون هو المالك الحقيقي له، كما قد يؤدي هذا النظام إلى حماية صاحب الملكية الحقيقي في بعض الأحيان، باعتبار أنَّ التسجيل في هذا النظام لا يحوز أية حجية، وبالتالي باستطاعة صاحب الحق أن يطعن بالتسجيل ويلغيه ويستعيد حقه المدون على اسم غيره تبعاً لذلك[16]. وذلك على عكس ما هو مقرر في نظام التسجيل العيني، والذي يكون للحق المكتسب فيه من قبل الغير حسن النية حجية كاملة حتى لوكان السند الذي تم التسجيل بموجبه قابلاً للإبطال أو الفسخ وفقاً لما يعرف بمبدأ الأثر المطهّر للقيد والقوة الثبوتية المطلقة كما سنرى لاحقاً. بالإضافة إلى كونه غير مكلف مادياً، فهو لا يحتاج إلى مسح شامل للأراضي والعقارات كما هي الحال في نظام التسجيل العيني، مما يجعله في متناول جميع الدول بغض النظر عن إمكاناتها المادية.

---

[14] د. إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص 33-34.

[15] علي حسين نجيده، الشهر العقاري في مصر والمغرب، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1986، ص11.

[16] د. إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص36-37.

كما أنه يشكل مرحلة مهمة لتفادي الفوضى وتحقيق الاستقرار، ريثما يتم تطبيق نظام التسجيل العيني مع ما يتطلبه من وقت وإجراءات ونفقات باهظة، وخاصة في البلدان ذات المساحة الجغرافية الكبيرة[17].

حيث لعب هذا النظام دوراً مهماً في سد الفراغ التشريعي المتعلق بتنظيم الملكية العقارية قديماً باعتباره من أوائل الأنظمة التي عرفتها الدول لتنظيم ملكيتها العقارية.

إلا أنه وبالرغم من هذه المزايا التي يتمتع بها هذا النظام، بقيت عيوبه تطغى على إيجابياته، فهو وإن كان الأساس الذي يقوم عليه يستجيب لمبدأ العدالة في حماية صاحب حق الملكية الحقيقي في بعض الأحيان، إلا أنه يتنافى مع مبدأ استقرار المعاملات، وما يجب أن تتمتع به الملكية العقارية المسجلة من ثبات واستقرار وحماية للائتمان العام، كما أنَّ هذا النظام لا ينسجم مع روح العصر وما يتطلبه من ثقة وسرعة في إتمام المعاملات العقارية الأمر الذي دعا العديد من الدول والتي كانت تأخذ به كمصر وفرنسا إلى التخلي عنه تدريجياً والاتجاه لتطبيق نظام التسجيل العيني.

الفقرة-2:التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في مصر:

مرّ نظام الشهر الشخصي في مصر بعدة مراحل سبقت صدور القانون رقم 114 تاريخ 1946/8/11، والذي يمثل نظام الشهر الشخصي المطبق حالياً في مصر، وسنتناول في هذه الفقرة بحث مختلف الأنظمة والقوانين التي كانت سارية في مصر قديماً، والتي كانت تنظم عملية الشهر العقاري قبل صدور هذا القانون.

أولاً: نظام المكلفات الإدارية:

صدر القانون المدني المختلط في مصر في سنة 1875م، والأهلي في سنة 1883م، وقبل هذا التاريخ أي قبل حركة الإصلاح القضائي في مصر، لم يكن هناك أي نظام للشهر العقاري، حيث كانت الأرض تعود

[17] وهذا ما دفع المشرع السوري كما أشرنا سابقاً إلى تطبيقه في المناطق غير المحددة والمحررة عبر نظام أُطلق عليه التحديد والتحرير الاختياري والصادر بالقرار رقم 2576 تاريخ 1929/5/24م، حيث تم بموجبه تنظيم الملكية العقارية في هذه المناطق تمهيداً لإخضاعها لعملية التحديد والتحرير الإجباري وتطبيق نظام السجل العقاري عليها، كما أنه يطبق بمناطق المخالفات والسكن العشوائي والشيوع والتي تتم عمليه انتقال الملكية العقارية فيها خارج نطاق نظام السجل العقاري.

ملكيتها للدولة، ولم يكن للأفراد سوى ممارسة حق انتفاع مؤقت عليها مقابل قيامهم بدفع الضرائب المترتبة عليها ولم يكن حق الانتفاع ينتقل إلى الورثة، كما لم يكن للمنتفعين الحق بالتصرف بهذه الأراضي أو إجراء أية عملية عليها، إلى أن أصدر سعيد باشا عام 1858م لائحة سمح فيها لأصحاب حقوق الانتفاع بالتصرف بالعقارات حال حياتهم سواء بالبيع أو الرهن أو غير ذلك، وسمح في هذه اللائحة أن تنتقل ملكية هذه الأراضي إلى الورثة[18]، وكان النظام السائد في ذلك الوقت يدعى بنظام المكلفات الإدارية، وكان الغرض من نشوء هذا النظام هو تنظيم مسألة جباية الضرائب العقارية، إلا أنه كان يستخدم وسيلة للشهر العقاري، إذ كان فيه القاضي يتأكد من ملكية الفرد للأرض التي ينوي بيعها أو رهنها، وذلك عن طريق الحجج السابقة التي كانت تؤيد هذه الملكية، ثم يقوم بنسخ حجة رسمية باسم المالك الجديد كانت تسجل في دفتر قيد التصرفات، ثم يقوم بعد ذلك بتسجيل هذه الحجج[19] في سجل خاص بالمديرية، وبالكشف على هذا السجل كان يستطيع أي طرف ينوي شراء أو رهن العقار من معرفة مالكه الحقيقي، وماهية الحقوق والأعباء التي تثقله.[20]

حيث كان البيع يتم بمجرد رضا الأطراف المتعاقدة، أي بالإيجاب والقبول ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ولكن التكليف لم يكن ينتقل إلا بالإشهاد الرسمي أمام القاضي الشرعي[21]، يثبت بياناته بسجل المديرية، عندئذٍ يصبح المنتفع بالأرض مالكاً لها، وتصبح مكلفة باسمه، ويفرض على صاحب هذا التكليف سداد الأموال الأميرية للدولة

---

[18] سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1988، ص 170.

[19] الحجة التي تتضمن التصرف كانت تعد كالعقد الرسمي حيث أنَّ العقد العرفي لم يكن كافياً لنقل الملكية العقارية وكانت أفضلية التسجيل للعقد الأسبق في تاريخ الحجة، انظر في ذلك، د. سليمان مرقس، د. محمد علي الإمام، عقد البيع في التقنين المدني الجديد، مطبعة نهضة مصر، الفجالة، 1955، ص231.

[20] د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص13.

[21] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر المعرفة، 1989، ص 148-149.

حيث كان التصرف شكلياً لا بد من أن يتم أمام القاضي الشرعي الذي يحرر حجة رسمية ويسجلها في سجل المديرية فلو مات المتصرف قبل أن تتم عملية التسجيل لا ينتقل حقه إلى ورثته أما إذا قام بالتسجيل قبل وفاته فإن الحق ينتقل للورثة، أشار إليه، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص441.

إلى أن يقوم بنقل هذا التكليف إلى غيره، ويحرر إشهاداً بذلك أمام القاضي الشرعي، فيصبح عندئذٍ الشخص المكلف الجديد، وهو المتصرف إليه ملتزماً بسداد الأموال الأميرية.[22]

وكما أشرنا سابقاً لم يكن الهدف من هذا النظام شهر التصرفات العقارية، وإنما إخضاع تلك التصرفات إلى نظام التكليف الضريبي، واستمر الحال على هذا النحو إلى أن صدر التقنين المدني القديم في مصر.

ثانياً: مرحلة التقنين المدني القديم:

يعتبر التقنين المدني القديم أول تشريع مصري يقرر نظام الشهر العقاري في مصر، وقد أخذ هذا التقنين بنظام الشهر الشخصي المنبثق عن نظام الشهر العقاري الفرنسي الصادر في 23 آذار لعام 1855م، وكان هذا التقنين يتطلب شهر العقود المنشئة لتكون نافذة تجاه الغير، أما فيما بين المتعاقدين فكانت الملكية تنتقل بمجرد الإيجاب والقبول، فكان اشتراط تحرير سند للإثبات وليس للانعقاد[23]، حيث كان التسجيل اختيارياً، وهو ما نصت عليه المادة 69/47 من هذا التقنين بقولها "الأموال الثابتة فالملكية والحقوق العينية فيها لا تثبت بالنسبة لغير المتعاقدين إلا إذا صار تسجيلها على الوجه المبين في القانون".[24]

بينما أشارت المادة 732/606 من هذا التقنين إلى الاكتفاء برضا المتعاقدين كشرط لنقل الملكية بقولها " في جميع المواد تثبت الملكية أو الحقوق العينية في حق مالكها السابق بعقد انتقال الملكية، أو الحق العيني، أو بأي سجل يترتب عليه هذا الانتقال قانوناً".[25]

ومن عيوب هذا القانون أنه كان يوجب شهر العقود التي تبرم منجزة بين الأحياء لتكون نافذة بالنسبة للغير كالبيع والمقايضة، بينما لم يخضع الميراث أو الوصية للشهر باعتبارهما من التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت[26].

---

[22] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، مرجع سابق، ص 148-149.

[23] أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ،1980 ، ص143.

[24] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق ص444.

[25] د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 442-443.

[26] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق ص 152 ، وهو ما نصت عليه المادة 736/610 من التقنين المدني السابق بقولها " ملكية العقار والحقوق المتفرعة عنها إذا كانت آيله بالإرث تثبت في حق كل انسان بثبوت الوراثة"، أشار إليه، د عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 448.

ومن عيوب هذا القانون أيضاً أنه لم يكن يوجب شهر التصرفات الكاشفة مثل القسمة والصلح، مما جعل البعض يعتبره عيباً جوهرياً في هذا النظام.[27]

كما أنه لم يكن يفصل بين الحقوق العينية الأصلية التي تخضع لنظام التسجيل والحقوق العينية التبعية التي تخضع لنظام القيد بشكل دقيق، حيث أدخل بعض الحقوق العينية التبعية في نظام التسجيل كالرهن الحيازي العقاري وحالة امتياز بائع العقار.[28]

والشهر العقاري كان يتم وفقاً لأسماء أصحاب الحقوق المسجلة وليس وفقاً للعقار، وبالتالي كان من المتعذر معرفة التصرفات الواقعة على العقار.[29]

كما أنَّ نظام الشهر في عهد التقنين المدني القديم لم يكن موحداً، بل كان تختص به عدة جهات قضائية كانت سائدة في تلك الفترة، وهي المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية والمحاكم الوطنية، فكان الشهر مسموحاً في أي محكمة من هذه المحاكم ومرتباً لكل آثاره، الأمر الذي أدى إلى إشكالات كثيرة من الناحية العملية بسبب التضارب في عمل هذه المحاكم[30]، كما أنه لم يكن هناك أي عملية تحقق من صحة العقود المطلوب تسجيلها، أو من البيانات المطلوبة للشهر، مما أدى إلى ازدياد حالات الغش والتزوير، حيث لم يكن للتصرف المسجل أية حجية، فكان يمكن الطعن به وإلغاؤه عند ثبوت بطلانه.[31]

وبسبب كثرة عيوب هذا النظام، سعى المشرع المصري إلى سن قانون آخر للشهر العقاري، يتم فيه ضبط الملكية العقارية بشكل أكبر، محاولاً تلافي الثغرات التي كانت موجودة في التقنين المدني القديم، فأصدر تبعاً لذلك قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923م.

---

[27] د . محمد المنجي، مرجع سابق، ص 59.

[28] د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 14- 15.

[29] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية ، البيع والمقايضة، مرجع سابق ص 445-446.

[30] د. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة، في عقدي البيع والمقايضة " دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1990، ص 213.

[31] د. علي حسين نجيده، الشهر العقاري في مصر والمغرب، مرجع سابق، ص 59.

ثالثاً: مرحلة قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923م:

أصدر المشرع المصري قانون التسجيل رقم 18 لسنة 1923 والذي أوجب وفقاً لما نصت عليه المادة الأولى منه شهر جميع العقود الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض، والتي من شأنها إنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك حيث تكون واجبة الشهر بواسطة تسجيلها في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.[32]

كما أشار إلى وجوب تسجيل العقود والأحكام النهائية المقررة لحق الملكية، أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابعة منه، بما فيها القسمة العقارية إضافة إلى وجوب شهر الإيجارات التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً، فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات فلا تكون حجة على الغير وفقاً لما أشارت إليه المادة الثانية من قانون التسجيل.[33]

كما أوجب القانون شهر دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع المقدمة ضد العقود الواجبة التسجيل، فهذه الدعاوى من شأنها أن تزيل أثر هذه العقود، فوجب شهرها إما بالتأشير على هامش تسجيل العقد، وإما بتسجيل صحيفة الدعوى إذا لم يكن العقد مسجلاً، وفقاً لما أشارت إليه المواد 7 و 10 و 12 من هذا القانون[34]، وجعل الاحتجاج بالحق المسجل ابتداءً من تاريخ شهر صحيفة الدعوى وليس من تاريخ تسجيل الحكم.

وقد ألغى هذا القانون التفرقة التي كانت موجودة في ظل التقنين المدني القديم، فأوجب شهر التصرفات سواء المنشئة أو المقررة للحقوق العينية، إلا أنه لم يرتب نفس الآثار على عدم شهرها، فأوجب شهر التصرفات المنشئة للحقوق العينية حتى تكون نافذة بين المتعاقدين والغير، بينما جعل أثر عدم شهر التصرفات المقررة للحقوق

---

[32] د. سليمان مرقس، د. محمد علي الإمام ، مرجع سابق، ص 243- 244.

[33] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 165.

[34] د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 15.

العينية هو عدم جواز الاحتجاج بها تجاه الغير فقط[35]، كما أوجب هذا القانون التدقيق في صحة المحررات واجبة الشهر والتصديق على التوقيع فيها وذلك منعاً للتزوير.[36]

ولكن يعاب على هذا النظام أنه لم يأخذ بنظام السجل العيني، بل استمر بالأخذ بنظام الشهر الشخصي مع ما يحمله من عيوب تتعلق بعدم حجية التصرفات المسجلة فيه حيث كانت عرضة للبطلان و الإبطال.[37]

كما تم انتقاده من قبل الفقه، كونه لم يعالج مسألة القيد حيث أبقاه كما هو منصوص عليه في ظل التقنين المدني السابق، والذي كانت فيه بعض الحقوق العينية التبعية خاضعة لنظام التسجيل دون نظام القيد، وذلك مثل رهن الحيازة العقاري وامتياز بائع العقار كما ذكرنا سابقاً.[38]

ومن عيوبه أيضاً أنه لم يعمل على توحيد نظام التسجيل، حيث ظل مشتتاً بين المحاكم المختلطة و الوطنية و الشرعية.[39]

كما أنه لم يستلزم شهر جميع العقود والتصرفات بل جعلها قاصرة على العقود بين الأحياء، أما التصرفات الصادرة من جانب واحد كالوقف أو الوصية فهو لم يستلزم شهرها[40]، كما لم يوجب شهر القرارات الإدارية التي تؤدي إلى نقل الملكية العقارية كمراسيم نزع الملكية للمنفعة العامة[41]، أو بعض الدعاوى كدعوى صحة التعاقد.

وبالتالي لم يتمكن قانون التسجيل من تحقيق الاستقرار للملكية العقارية بسبب الصعوبات التي كانت تعتري تطبيقه، والعيوب التي كانت تكتنفه والتي أشرنا إليها سابقاً، الأمر الذي دفع المشرع المصري إلى إصدار قانون

---

[35] أنور طلبة، مرجع سابق، ص 164.

[36] سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مرجع سابق، ص 176.

[37] د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص16.

[38] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق ص460.

[39] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 159.

[40] د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 459.

[41] د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص 64.

الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 محاولاً تلافي هذه العيوب، وممهداً لإدخال نظام التسجيل العيني في مصر.

رابعاً: مرحلة صدور تشريع تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946:

عمل المشرع المصري على تلافي أوجه النقص التي لحقت بنظام التسجيل رقم 18 لعام 1923 بإصداره قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 تاريخ 1946/8/11م، ليكون نافذاً في 1947/6/1م[42]، حيث شمل تطبيقه المحررات التي تمت ابتداءً من هذا التاريخ، أما المحررات التي ثبت تاريخها قبل تاريخ 6/1 سنة 1947م، فيطبق عليها قانون التسجيل سنة 1923م، وكذلك فإنَّ المحررات التي ثبت تاريخها قبل أول يناير سنة 1924، بقيت خاضعة للقانون المدني القديم[43]، وعمل المشرع المصري في هذا القانون على توحيد جهات الشهر، حيث ألغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية، وأحل محلها مكاتب الشهر العقاري، وأحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكاتب[44] ، حيث أصبحت هذه المكاتب المنتشرة في المدن والأقاليم، والتي تتبع مكتب الشهر الرئيسي في القاهرة، هي المختصة دون غيرها بشهر هذه التصرفات.

وأوجب المشرع المصري في هذا القانون شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عيني أصلي أو تبعي أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الدعاوى والأحكام المتعلقة بها[45]، أيضاً نظم القانون طريقي الشهر التسجيل والقيد، حيث أخضع الحقوق العينية الأصلية للتسجيل، والحقوق العينية التبعية للقيد، وبالتالي تلافي العيب الذي كان سائداً في قانون التسجيل، والذي ترك فيه تنظيم مسألة القيد للتقنين المدني القديم، حيث أخضع الرهن

---

[42] وتم إجراء عدة تعديلات على هذا القانون كان آخرها القانون رقم 9 لسنة 2022 المنشور في الجريدة الرسمية –العدد 9 مكرر (أ) تاريخ 6 أذار لسنة 2022.

[43] وهو ما نصت عليه المادة 54 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 بقولها" لا يسري هذا القانون على المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتا رسمياً قبل أول يناير سنة 1924 ، ولا على الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ بل تظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الآثار التي تترتب عليها لأحكام القوانين التي كانت سارية عليها".

[44] المادة الرابعة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[45] المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

الحيازي العقاري لطريق القيد، وليس لطريق التسجيل، كما كان سائداً، وأوجب قيد حق الامتياز العقاري أيضاً حتى يمكن الاحتجاج به تجاه الغير.[46]

كما أوجب شهر حق الإرث بتسجيل شهادات الوراثة الشرعية، أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث[47]، كما أنه أخضع بعض الحقوق الشخصية للشهر كعقد الإيجار ، وأيضاً دعوى صحة التعاقد، والدعوى البوليصية والحوالة بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً.[48]

كما أوجب شهر جميع القرارات التي تؤدي إلى انتقال الملكية العقارية، كمراسيم نزع الملكية، ومراسيم تقسيم الأراضي الصادرة بمقتضى القانون رقم 52 لسنة 1942، وقرارات توزيع طرح البحر، والإذن في إحياء الأراضي الموات.[49]

وأما العيب الذي استمرّ في هذا النظام، فهو أنه بقي نظاماً شخصياً يتم فيه الشهر العقاري وفقاً لأسماء الأشخاص أصحاب التصرفات، كما كان معمولاً به في ظل القانون المدني القديم وقانون التسجيل، فلم يكن للتسجيل في هذا النظام أية قوة ثبوتية تجاه الغير، حيث إنَّ التصرفات فيه عرضة للإلغاء والإبطال.[50]

وكانت غاية المشرع المصري من هذا القانون الأخير التمهيد لتطبيق نظام التسجيل العيني في مصر، وهو ما تجسد فعلاً بإصداره القانون السابق الذكر رقم 142 لعام 1964، المتعلق بالسجل العيني، ولكن نظراً لصعوبة تطبيق هذا النظام على كامل مساحة مصر، عمل المشرع المصري على تطبيق هذا النظام بشكل تدريجي، وهو ما نص عليه في المادة الثانية من هذا القانون بقوله: "على أن يصدر وزير العدل قراراً بتعيين المناطق والأقسام المساحية التي يسري عليها نظام السجل العيني، أما المناطق التي لا يطبق فيها فيعتمد العمل فيها بقوانين الشهر القائمة، أي بأحكام قانون 1946" ، وقد صدرت اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني بقرار وزير العدل المصري رقم 825 تاريخ 1975/6/22م، ثم صدرت عدة قرارات وزارية حددت فيها المناطق التي سيبدأ فيها

---

46 د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص68.

47 المادة 13 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

48 المادة 11 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

49 سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 179-180.

50 د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص 68.

تطبيق النظام العيني، أما باقي المناطق التي لم تتضمنها القرارات، فبقي العمل فيها بنظام الشهر الشخصي الصادر سنة 1946.[51]

ونظراً للمعوقات التي رافقت عملية تطبيق نظام السجل العيني في مصر وبطء إجراءات الأخذ به، والتي تعود للنفقات الباهظة التي تتطلبها أعمال المسح العقاري، وإنشاء السجلات، والمساحة الجغرافية الكبيرة لمصر بقي نظام الشهر الشخصي هو السائد، وتم تطبيق نظام السجل العيني على بعض المحافظات المصرية فقط.[52]

[51] محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة (البيع، التأمين ، الضمان، الإيجار)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001 ، ص 239-240.

[52] نص المشرع المصري في المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 على "أن نظام السجل العيني غير مستطاع إدخاله وتطبيقه إلا على سبيل التدرج إذ من جانب لم تتم إعادة مسح البلاد جميعها، وحتى في المناطق التي تمت فيها المساحة الحديثة وهي تبلغ نصف مساحة البلاد تقريباً لن يستطاع إدخال هذا النظام عليها دفعة واحدة بسبب عدم دقة البيانات الخاصة بالملكية والحقوق العينية، ولذلك فالمفروض البدء بتطبيق هذا النظام في مناطق محصورة الواحدة تلو الأخرى، ومؤدي هذا أن بقية المناطق يظل يعمل فيها بنظام التسجيل الشخصي." ، أشار إليه ، رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة، مرجع سابق، ص214.

المطلب الثاني

إجراءات الشهر العقاري في مصر

نظم المشرع المصري إجراءات الشهر العقاري على مرحلتين، مرحلة تمهيدية تتضمن تقديم طلب الشهر إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة والتأشير عليه بقبول الشهر ، ومن ثم تقديم مشروع المحرر والتأشير عليه بالصلاحية للشهر إلى المأمورية ذاتها، ومرحلة نهائية تتضمن تقديم هذا المحرر لمكتب الشهر العقاري المختص لشهره تبعاً لذلك، وسنتناول في هذا المطلب هذه المراحل تباعاً وفقاً لما يلي:

الفقرة-1: مرحلة الطلبات:

تبدأ عملية الشهر العقاري في مصر بتقديم طلب الشهر إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة، وسنبحث في هذه الفقرة عن إجراءات تقديم طلب الشهر (أولاً)، وأسبقية التسجيل المعتمدة للطلبات المقدمة (ثانياً)، وآثار قرار إسقاط أسبقية الطلبات المتعارضة والاعتراض عليها (ثالثاً).

أولاً: إجراءات تقديم طلب الشهر العقاري:

يخضع طلب الشهر العقاري لمراحل عدة لإتمام إجرائه وهي على الشكل الآتي:

1- تقديم طلب الشهر للمأمورية المختصة:

نصت المادة 20 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 على أن" تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال بناءً على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم".

ولقد استثنى المشرع المصري من ذلك طلبات شهر أحكام البيع بالمزاد العلني، حيث تقوم أقلام كتاب محاكم التنفيذ بإحالتها إلى مأموريات الشهر المختصة بعد نسخها بالمداد الأسود على الورق الأزرق المدموغ المعد لذلك بمكاتب ومأموريات الشهر العقاري، ومن ثم يتولى أصحاب العلاقة متابعة إجراءاتها.[53]

وتبدأ إجراءات الشهر العقاري بتقديم طلب الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصرف بغير مقابل، ويصدر به قرار من وزير العدل، ويجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج على أن يتضمن البيانات الواردة في القرار المشار إليه كما يمكن تقديم الطلب إلكترونياً على النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون[54]، حيث تقدم هذه الطلبات للمأمورية من أربع نسخ متطابقة، ويجب أن يكون موقعاً على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام، ويتم التوقيع أمام رئيس المأمورية بعد التحقق من شخصية وصفة مقدم الطلب، ويمكن أن يتم تقديم الطلب من الوكلاء المصرح لهم قانوناً، ويتم عندئذٍ التحقق من سند الوكالة وموضوعه الذي يبيح هذا الإجراء، وفي جميع الحالات يتم التحقق من شخصية مقدم الطلب من واقع البطاقة الشخصية أو العائلية أو أي مستند آخر يقوم مقامها.[55]

---

[53] المادة 18 من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، تعليمات الشهر العقاري والتوثيق "تعليمات بالرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر العقاري "، دار الكتب القانونية ، مطابع شتات ، 2005 ، ص11.

[54] المادة 21 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بموجب القانون رقم 9 المنشور في الجريدة الرسمية العدد 9 مكرر(أ) تاريخ 2022/3/6م، وقد أضاف المشرع المصري المادة "7 مكرراً" على اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بموجب قرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م، فنصت على أنه " على من يتسلم الطلب أن يعطي لمن قدمه إيصالاً مبيناً به رقم ورود الطلب بدفاتر المأمورية وساعته وتاريخه والمستندات المرفقة به، يتم بحث الطلب شكلاً والتأكد من إرفاق المستندات المطلوبة والموضحة بالنماذج الصادر بها قرار من وزير العدل ومتى تبين استيفاء الطلب على هذا النحو يتم قيده بسجل اسبقية الطلبات خلال أربعة وعشرين ساعة من تاريخ وساعة الورود، ويخطر مقدم الطلب برسالة نصية على رقم الهاتف الموضح منه بالنموذج بقيد الطلب أو عدم قيده بحسب الأحوال.

متى استوفى الطلب شكلاً واتضح للمأمورية وجود طلب سابق عليه يخطر مقدم الطلب برسالة نصية أنه قد تم قيد طلبه بسجل أسبقية الطلبات، وأرجئ بحثه لحين الفصل في الطلب الذي يسبقه على أن يتم احتساب مدة بحث الطلب من تاريخ الفصل النهائي في الطلب الذي يسبقه".

[55] المادة 19 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، المرجع السابق، ص11.

وترفق بالطلب حافظة مستندات تبين بشكل مفصل الأوراق والثبوتيات الموجودة فيها، ويوقع على هذه الحافظة صاحب العلاقة مع ذكر تاريخ تقديمها، ويطبّق الأمر ذاته عند تقديم المستندات التي تطلبها المأمورية لإتمام تقديم الطلب[56]، وبعد تقديم طلب الشهر العقاري لمأمورية الشهر العقاري المختصة تقوم هذه المأمورية بتدقيق بيانات هذا الطلب والتأكد من قانونيته.

2- بيانات الطلب المقدم:

هناك مجموعة من البيانات التي أوجب القانون توافرها في طلب الشهر العقاري، وهي البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه.

وصفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم، كالوكيل والوصي والقيم، ويستثنى من ذلك الأشخاص الصادر بشأنهم الأحكام النهائية المطلوب شهرها[57]، كما يجب أن يتضمن الطلب خريطة رسمية رقمية تحوي البيانات اللازمة في تعيين العقار، وعلى الأخص بيان موقعه ومساحته و حدوده، فإن كان من الأراضي الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة، وإن كان من أراضي البناء أو من العقارات المبنية فيها، وجب ذكر اسم القسم والشارع و الحارة إن وجد[58]، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بقولها "تمسك الطاعنين بتعيين المبيع وتدليلهما على ذلك بوضع يدهما عليه تنفيذاً لعقد شرائهما له وطلبهما إحالة الدعوى للتحقيق دفاع جوهري التفات الحكم المطعون فيه عنه وعدم مواجهته له... قصور مبطل[59]".

كما يجب ذكر السند القانوني الذي يستند إليه طالب التسجيل لتسجيل حقه[60].

---

[56] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 204.

[57] الفقرة الأولى من المادة 22 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 تاريخ 2022/3/6م.

[58] الفقرة الثانية من المادة 22 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 تاريخ 2022/3/6م.

[59] " نقض مدني مصري تاريخ 2000/2/22م، طعن 217 لسنة 63 ق، دن" ، أشار إليه، شريف الطباخ، الموسوعة الشاملة في شرح الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق في ضوء القضاء والفقه، الجزء الأول، دن، الطبعة الأولى، مصر، د ت، ص 42.

[60] الفقرة الثالثة من المادة 22 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 لعام 2022م، كما أضاف المشرع المصري إلى القانون رقم 114 لسنة 1946 المادة 22 مكرراً، بموجب القانون رقم 9 لعام 2022م والتي نصت على أن" لا يقيد طلب الشهر ما لم يكن مستوفياً للبيانات والمستندات الواردة بالمادة 22 من هذا القانون ومرفقاً به مشروع المحرر المراد شهره وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات ومواعيد استيفاء الطلب".

وتتولى مأمورية الشهر العقاري التأكد من توافر البيانات سابقة الذكر في طلب الشهر العقاري، وبناءً على ذلك إما أن تأمر بإجراء الشهر وتبليغ الطالب إخطار القبول عند اكتمالها أو تبلغه استكمال أوجه النقص في هذه البيانات خلال فترة معينة تحت طائلة رفض طلب الشهر كما سنرى لاحقاً.

3- شروط قبول المحررات التي تتضمنها طلبات الشهر العقاري:

وفقاً لما نصت عليه المادة 23 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 فإنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني إلا المحررات التي سبق شهرها، أو المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون، أو المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل سنة 1924، من غير طريق وجود توقيع أو ختم الإنسان المتوفى، أو المحررات التي تحمل تاريخاً سابقاً على1924 إذا كان قد أُخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون في محررات تم شهرها أو نُقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه، وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقي.

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها " ... ولذلك فقد أراد المشرع بالمادة 23 من قانون الشهر العقاري نصاً يقضي بأنه لا يقبل فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني إلا المحررات التي سبق شهرها فإن توصل المشتري إلى تسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه، رغماً من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره، فإنه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري مالكاً أو من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع الذي لم تنتقل إليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده"[61].

أما إذا كان موضوع طلب الشهر إحدى الوقائع المشار إليها في المادة "10 مكرراً" من هذا القانون والمتعلقة بإنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو تقريره أو زواله أو الحيازة المكسبة للملكية أو المضمونة بسند أو كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشهر لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص

---

[61] "الطعن رقم 456 سنة 53، جلسة 1987/2/19م" أشار إليه، سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض المدني في عقد البيع، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989م، ص 132، ولابد من الإشارة هنا أن المشرع المصري أجاز إثبات الملكية عن غير طريق تسلسل أسماء المالكين وذلك بإثبات الحيازة المكسبة للحق ولمدة خمس سنوات، وفقاً لما نص عليه قانون الشهر العقاري الجديد رقم 9 لعام 2022 والمعدل لبعض نصوص قانون الشهر المصري رقم 114 لعام 1946 وكما سنرى لاحقاً.

عنها في المادة السابقة، وطلب صاحب الشأن إسناده إلى أحد هذه الوقائع، فعلى المأمورية التحقق من مدى توافر شروطه وفقاً لأحكام القانون المدني ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر العقاري مشفوعاً برأيها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب[62].

4- الفحص المبدئي للطلب:

يجري فحص الطلب في المأمورية من ناحيتين، قانونية وهندسية[63]، فمن الناحية القانونية يتم التحقق من أنَّ طالب الشهر هو المالك ومن تسلسل أسماء الملاك السابقين.

بينما يشمل التدقيق الهندسي مسألة التحقق من وجود العقار وصحة البيانات المتعلقة به من ناحية الحدود والمساحة[64].

وتقوم المأمورية بفحص الطلبات المقدمة لها مبدئياً من ناحية التحقق من أنَّ العقار يقع في دائرة اختصاصها ومن أنه يحتوي على البيانات التي أشارت إليها المادة 22 من قانون الشهر العقاري، وتطلب إلى صاحب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول استيفاء ما فيها من أوجه نقص خلال عشرة أيام إذا كانت قد وردت بالبريد، أو

---

[62] المادة 23 مكرراً من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون 9 لعام 2022م. ونصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن " ....وتتولى لجنة ثلاثية تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين أو الأعضاء القانونيين حال عدم تواجد الأمناء المساعدين النظر في الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه، وتصدر قرارها مسبباً بقبول الطلب أو رفضه خلال سبعة أيام من تاريخ تسليم الأوراق إليها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التي تتبع في تحقيق تلك الوقائع والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة، ويستحق على الطلب رسم محدد لا يزيد عن خمسمائة جنيه فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم ولا تسري أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها في المادة / 970 / من القانون المدني ولا على الأراضي الفضاء كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوي الشأن في الالتجاء إلى القضاء للمنازعة في موضوع الحق".

[63] وهو ما نصت عليه المادة 7 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بموجب قرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م بقولها:

" 1- تتلقى المأمورية المختصة طلب شهر المحررات من أصل وصورتين، مرفقاً به المستندات المنصوص عليها بموجب القوانين والقرارات ذات الصلة، ويجب أن يشتمل الطلب على بيانات أصحاب الشأن، وموضوع الطلب والبيانات المساحية للعقار أو جزء منه بحسب الحال، والحقوق العينية التبعية المقررة عليه إن وجدت وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالنماذج التي يصدر بها قرار من وزير العدل "

[64] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الثقافة للطباعة والنشر، القاهرة، 1989، ص 49.

الحصول على تعهد منه بذلك على أصل الطلب إذا قدمت شخصياً للمأمورية[65]، وعلى رئيس المأمورية بعد ذلك التأشير بإحالة الطلب تلقائياً بعد تدقيقه إلى الموظف المختص لتحصيل الرسم المطلوب، ويقوم الموظف المختص بعد ذلك بقيد الطلب في دفتر أسبقية الطلبات، تبعاً لتاريخ وساعة تقديمه للمأمورية المختصة[66]، ويتم إعطاء الطالب إيصالاً يبين فيه رقم وتاريخ وساعة التقديم وتفصيل بالمستندات والوثائق المقدمة من قبله[67]، أما إذا تبين من خلال التدقيق والفحص عدم اختصاص المأمورية بالطلب، فإنه يجب عليها إحالته بأوراقه و ثبوتياته إلى المأمورية المختصة، وإخطار صاحب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، ومن ثم يجب على المأمورية المحال إليها أوراق الطلب قيده لحظة وصوله بدفتر أسبقية الطلبات دون أخذ رسم قيد جديد، مع تبليغ صاحب الشأن برقم وتاريخ هذا القيد، وذلك بكتاب موصى عليه مرفق بعلم الوصول[68]، وبعد الانتهاء من الفحص المبدئي للطلبات تقوم المأمورية بإحالة هذه الطلبات إلى المكتب الهندسي فيها.

5- إحالة الطلبات إلى المكتب الهندسي:

تقوم مأمورية الشهر العقاري بإحالة صور طلبات الشهر العقاري في نفس يوم تقديمها، وبمجرد قيدها في دفتر أسبقية الطلبات إلى المكتب الهندسي المختص، حيث تساعد المأموريات في تحديد بيانات العقارات أي من الجهات الرسمية المختصة بالأعمال المساحية، أو أي مكاتب مساحية أخرى تكون مرخصة ومعتمدة من إحدى الجهات الرسمية وفق المعايير المحددة لذلك، ويصدر وزير العدل قراراً بتحديد تلك المعايير والجهات الرسمية المختصة بإصدار بيان الرفع المساحي والإجراءات اللازمة في هذا الشأن، وتكون البيانات المقدمة من قبل هذه الجهات ورقية أو رقمية بحسب الأحوال[69].

---

[65] معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، الطبعة الثالثة، توزيع مكتبة عالم الفكر والقانون، طنطا، مصر 2003، ص 313-314.

[66] وفقاً لما نصت عليه المادة 25 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بقولها: " تدون الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد لذلك في المأمورية".

[67] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، دار وهدان للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، 1984، ص 47.

[68] د .محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص37.

[69] المادة 6 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 المعدلة بقرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م.

ويجب على المكتب الهندسي إرسال كشوف التحديد المتعلقة بالطلبات التي أرسلتها إليه المأمورية خلال أسبوعين من تاريخ تقديمها إليه.[70]

إلا أنَّ هذا الفحص المساحي يتم مكتبياً وليس على أرض الواقع كما في نظام التسجيل العيني، فلا يقدم نتيجة دقيقة عن موقع العقار ومساحته وحدوده، ففي كثير من الأحيان تختلف المساحة المنزلية في الخرائط عن الوضعية الحقيقيّة للعقار، ولا يتم اللجوء إلى الفحص الهندسي على أرض الواقع إلا إذا اقتضى الأمر ذلك أي إذا حصل خلاف حول عملية المسح الفني للعقار المطلوب تسجيله، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها:

" لا حجية للخرائط المساحية في بيان الملكية وإنما تعبر فقط عن الواقع المادي"[71].

والأمر ذاته ينطبق على كشوف التحديد المساحي والبيان المساحي الوارد بها، فليس لها حجية في إثبات الملكية ولا تنهض دليلاً بذاتها على ثبوت الملكية أو نفيها ويتعين للاعتداد بها أن تكون قائمه على أسس يقرها القانون[72] وهذا بعكس ما هو معمول به في أنظمة التسجيل العيني والتي أعطت للخريطة المساحية قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، واعتبرتها جزءاً أساسياً ومكملاً للصحيفة العينية وفقاً لما نصت عليه المادة 30 من القرار 188 لعام 1926، الناظم لقانون السجل العقاري في سورية ولبنان و كما سنرى لاحقاً.

6-تعديل طلب الشهر:

يجوز تعديل طلب الشهر في أية مرحلة من مراحله بالتماس دون حاجة إلى تقديم طلب جديد برسم جديد كأن يتم قصر التعامل على جزء من العقار محل الطلب أو إذا انضم إلى المشتري مشترٍ آخر لشراء العقار ذاته، أو انضم إلى البائع بائع آخر لبيع العقار ذاته ، أو إذا قُصد بالتعديل تغيير الثمن الوارد بالطلب بالزيادة أو

---

[70] أنور طلبة ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 246.

[71] "الطعن 22/251 ق، جلسة 1955/12/22، الطعن 186/ 20 ق، جلسة 1952/05/08م " أشار إليه، عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، مصر، 1991، ص 154.

[72] " نقض 1967/1/31 سنة،18 العدد الأول، ص 281" أشار إليه، عز الدين الدناصوري، د. عبد الحميد الشواربي، المشكلات العملية في دعوى صحة التعاقد وتنفيذ عقد البيع وحلولها القانونية، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990 ، ص 511.

النقصان على أن تقوم المأمورية في حالة التعديل بالنقصان بإخطار كل من مكتب الشهر المختص و إدارة التفتيش المالي بهذا التعديل، أو إذا تبين من كشف تحديد العقار وجود زيادة في المسطح عن المحدد بأصل الطلب في حدود المسموح، ورغب الطالب التعامل وفقاً لنتائج المعاينة[73]، كما قضت محكمة النقض المصرية بأنّ "التصحيح الواقع في بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذي شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع في كلا العقدين"[74].

ويمكن أن يتم التعديل في المرحلة السابقة على التأشير على الطلب بالقبول للشهر، وذلك حتى يكون بالإمكان تدقيق الطلب وفقاً لما يراد إدخاله عليه من تعديلات، وبالتالي يُرفض أي طلب تعديل في المراحل التالية لهذا التأشير مع العلم أنه باستطاعة ذوي الشأن تقديم طلب شهر جديد برقم أسبقية جديد يشمل التعديل المطلوب في أي بيان يحتويه الطلب السابق.[75]

7- التنازل عن طلب الشهر:

تعتبر مسألة التنازل عن طلبات الشهر من الأمور المهمة والخطيرة، والتي تمس حقوق باقي أطراف العلاقة، حيث أجاز المشرع المصري التنازل عن طلبات الشهر العقاري بشرط أن يقوم أطراف العلاقة بالتوقيع أمام رئيس المأمورية بعد التثبت من هوياتهم، أما الأشخاص الذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية فينبغي التصديق على توقيعاتهم على إقرار النزول. أما بالنسبة للطلبات غير الرضائية، فيكفي قبول التنازل من مقدم الطلب نفسه[76].

ويترتب على التنازل عن الطلب سقوطه وفقدان الطلب لرقم أسبقيته، وإزالة كل الآثار المترتبة عليه، ولا يجوز لصاحب الشأن إعادته بل لا بد له من تقديم طلب جديد يأخذ عندئذٍ رقم أسبقية جديد.[77]

---

[73] المادة 30 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص19.

[74] "نقض مدني، تاريخ 2002/1/27م، طعن 611 لسنة 63 ق"، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص 71.

[75] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 248.

[76] المادة 31 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص20.

[77] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 249.

8- إتمام فحص الطلب:

يتم فحص الطلب فور إعادته إلى المأمورية من المكتب الهندسي فحصاً شاملاً، حيث تقوم المأمورية من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب صاحب الشأن باستيفاء البيانات المتعلقة بوصف العقار أو أصل الملكية من الوثائق الموجودة لديها وفقاً لما قدم لها من طلبات أو بيانات من خلال الاطلاع على أصولها وصورها وعلى نفقة صاحب الشأن، ووفقاً لما نصت عليه المادة 27 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

وقد ميز المشرع المصري في مسألة التصحيح بين مسألة تصحيح الخطأ الموضوعي، والذي يترتب عليه تغيير في ذاتية العقار، حيث اعتبر تصحيحه بمثابة طلب جديد يقتضي تسجيله لكي يرتب أثره وابتداءً من هذا التسجيل وبين الخطأ المادي الذي لا يؤدي تصحيحه إلى تغيير في ذاتية العقار، حيث اعتبر أنَّ تصحيحه يرتب أثره ابتداءً من تاريخ شهر المحرر الأصلي، وليس من تاريخ التصحيح، والحكم في هذه المسألة من الأمور الموضوعية التي تخضع لتقدير مكتب الشهر ومحكمة الموضوع، حيث قضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد:

"إذا كان الخطأ في بيانات العقار أدى إلى تجهيل المبيع، فإنَّ إجراء التصحيح فيه يجعله موضوعياً فيعد بمثابة تصرف جديد، ويترتب أثر التسجيل من تاريخ التصحيح، أما إذا كان الخطأ غير مجهل للمبيع فيعدّ خطأً مادياً يترتب أثر التسجيل من تاريخ شهر المحرر الأصلي وليس من تاريخ تصحيحه"[78]

وجاء في حكم آخر لها بأنَّ "تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل جوهري للبيع وحكمه حكم العقد الأصلي، ويجب تسجيله لترتيب أثره، ولا يجوز جعل أساس المفاضلة بأسبقية التسجيل تاريخ تسجيل العقد الأصلي"[79].

---

[78] "الطعن 55/774 ق، جلسة 1989/4/26م"، أشار إليه، عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مرجع سابق، هامش ص 2668.

[79] "نقض 1949/2/3 الطعن 159، س 17 ق" أشار إليه معوض عبد التواب، الشهر العقاري و التوثيق علماً وعملاً، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986 ، ص 54، وذلك بخلاف نظام التسجيل العقاري المتبع في سورية ولبنان حيث لا يشمل التصحيح سوى الأغلاط الكتابية البسيطة ويتم بواسطة قيد جديد أو إشارة أو قيد مؤقت من تاريخ إجرائه دون أن يكون له مفعول رجعي مع الاحتفاظ بحقوق الغير حسن النية، والذي اكتسب حقه بناءً على بيانات القيد قبل تصحيحه، فلا يجوز تصحيح الأخطاء الموضوعية المؤقتة في قيود السجل العقاري أساساً من قبل أمين السجل العقاري كالخطأ الذي يؤدي إلى تغيير في النوع الشرعي للعقار، وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 الناظم لقانون السجل العقاري في سورية ولبنان ووفقاً لما سنراه لاحقاً في بحثنا لتصحيح القيود في نظام التسجيل العيني.

ثانياً: الأسبقية في تسجيل طلبات الشهر العقاري:

إذا قُدّم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد، يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية تدوينها في دفتر قيد الطلبات، ولا يجوز السير في إجراءات بحث أي طلب لاحق إلا بعد الفصل في الطلب الذي يسبقه[80]، والعبرة لتسجيل التصرف وشهر المحرر، وليس لتسجيل الطلب، فالمفاضلة عند تزاحم المشترين في شأن عقار واحد تكون على أساس أسبقية شهر المحرر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ، طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله، ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر العقاري، إذ إنَّ مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق، ومن ثم فإن الأفضلية تكون لمن سبق وسجل التصرف الصادر ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق[81]، ويقصد بالطلبات المتعارضة الطلبات التي تقدم عن العقار ذاته أو عن جزء منه، أما إذا كانت واردة على أجزاء مختلفة فيما بينها فلا يكون ثمة تعارض ويجوز تسجيل الطلبات اللاحقة ولا يكون هناك مجال لأعمال الأسبقية في قيد الطلبات[82].

ثالثاً: آثار إسقاط أسبقية الطلبات المتعارضة والاعتراض عليها:

القرار الصادر بسقوط أسبقية طلب الشهر لا ينصرف أثره إلّا إلى الطلب أو الطلبات اللاحقة المتعارضة معه الواردة في القرار ذاته ، ويجب استصدار قرار جديد بسقوط أسبقية هذا الطلب بالنسبة لكل طلب آخر لاحق لم يرد في القرار ذاته [83]، وعلى مكتب الشهر المختص فور إصدار القرار بسقوط أسبقية طلب الشهر إعادة

---

[80] المادة 33 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم9 لعام 2022م.

[81] "نقض مدني مصري، تاريخ 1995/5/21، مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية 465-11-791 -156"، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص85-86 ، فالشيء الجوهري لأعمال الأسبقية في التسجيل هو أن يكون كلا العقدين صحيحاً من الناحية القانونية أما إذا كان أحد العقدين أو كلاهما صورياً صورية مطلقة أو باطلاً فلا مجال لأعمال الأسبقية في التسجيل، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها:" لا مجال لإعمال أسبقية التسجيل إذا كان أحد العقدين صورياً صورية مطلقة " قرار محكمة النقض المصرية تاريخ 1973/2/6، س24، ص144، أشار إليه، محمد شتا أبو سعد، الموجز العملي في الصورية في ضوء أحكام محكمة النقض، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، 1997 ، ص15.

[82] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص58.

[83] المادة 41 من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات ، مرجع سابق، ص23.

جميع أوراقه وكذلك الطلبات اللاحقة المتعارضة معه إلى المأمورية المختصة مرفقاً معها صورة القرار المذكور لتقوم المأمورية بعد ذلك بإبلاغ هذا القرار إلى جميع أطراف الطلب في التصرفات الرضائية، وإعادة الطلبات اللاحقة إلى أصحاب الشأن[84]، ويعد بكل مكتب للشهر سجل خاص لحفظ أصول القرارات الصادرة بسقوط الأسبقية، وترقم هذه القرارات بأرقام متسلسلة وبشكل سنوي[85]، وكما أشرنا سابقاً يفقد صاحب الطلب المقيد والذي تم إسقاط أسبقية طلبه مرتبة قيده، ولابد له من تقديم طلب شهر جديد يأخذ مرتبته الجديدة تبعاً لتاريخ قيده الجديد.

الفقرة-2: إعداد مشروع المحرر:

يعتبر إعداد مشروع المحرر الخطوة الثانية من المرحلة التمهيدية للشهر العقاري، حيث إنَّ الخطوة الأولى تنتهي عندما يتم تقديم طلبات الشهر العقاري، وتدوين هذه الطلبات في دفتر أسبقية طلبات الشهر العقاري بعد التأكد من مشروعيتها واستيفائها للبيانات القانونية المطلوبة، ومن ثم يتم إعداد مشروع المحرر وفقاً لما يلي:

أولاً: فحص مشروع المحرر والتأشير عليه بالصلاحية للشهر:

تقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به، وخاصة فيما يتعلق بالبيانات الإلزامية الواردة في إخطار القبول كالبيانات المتعلقة بسند التمليك أو الأطراف المتعاقدة، فإذا جاء مشروع المحرر مخالفاً لها فإنه يتم رفضه من مأمورية الشهر العقاري المختصة، وينبغي عندئذٍ تقديم إجراءات جديدة لشهر مشروع المحرر وقيده في دفتر أسبقية المشروعات.[86]

أما إذا اتفق أطراف التعاقد على بيانات أخرى جوازية لم يتضمنها إخطار القبول أو لم ينص قانون الشهر العقاري على وجوب توافرها في طلب الشهر، كالبنود المتعلقة بالشرط الفاسخ، والشرط الجزائي، وكيفية تنفيذ العقد

---

[84] أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص23.

[85] شريف الطباخ، مرجع سابق، ص90.

[86] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص 57-58.

والاختصاص القضائي فهذا لا يمنع من التأشير على المحرر بالصلاحية للشهر حيث يجوز لهم العدول عنها في مشروع المحرر.[87]

وبعد انتهاء المأمورية من مراجعة مشروع المحرر والتأشير عليه بالصلاحية للشهر، تقوم بتوثيق المحرر أو التصديق عليه إذا كان عرفياً، ويتم تدوينه في دفاتر تعد بكل مأمورية للمحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر لتوثيقها أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إن كانت عرفية، ثم تقوم المأمورية برفع هذه المحررات إلى المكتب التابعة له في اليوم التالي على الأكثر لتوثيق المحرر أو التصديق عليه، وذلك لاستكمال إجراءات الشهر خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ وروده إلى مكتب الشهر المختص[88]، وهنا تبدأ أسبقية جديدة ونهائية في مراحل الشهر، وذلك بقيد المحرر في دفتر شهر المحررات حيث يملك الشخص المقيد فيه أفضلية في اكتساب الحق حسب تاريخ قيده في هذا الدفتر.

ثانياً: التظلم من قرار إسقاط الأسبقية:

نصت المادة 35 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 لعام 2022م، على أنه "لمن أُشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له أو رفض طلبه، أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوباً بالقائمة على حسب الأحوال، وذلك خلال عشرة أيام من وقت إبلاغه بقرار الاستيفاء أو الرفض، ويطلب من أمين المكتب إعطاء هذه المحرر أو القائمة رقماً وقتياً بعد أداء الرسم، وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية، وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزام الذي يتضمنه المحرر، على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على ألف جنيه تسترد في حالة الإبقاء على الرقم الوقتي، ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب..".

---

[87] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 264 – 265.

[88] المادة 28 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم9 تاريخ 2022/3/6م.

فوفقاً لنص المادة سابقة الذكر، منح المشرع المصري كل شخص رفض طلبه، أو طلب منه استكمال بيانات الطلب أن يلجأ إلى أمين مكتب الشهر المختص يطلب منه إعطاء المحرر أو القائمة رقماً وقتياً بعد أداء الرسم المطلوب وذلك ليحفظ مرتبة حقه.

وهنا يتوجب على أمين المكتب أن يقيد المحرر أو القائمة في دفتر الشهر المشار إليه في المادة 31 من هذا القانون ويعطيه رقماً وقتياً، إضافة إلى تدوينه في دفاتر الفهارس، وأن يرسله مباشرةً إلى قاضي الأمور الوقتية في المحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها.[89]

حيث يصدر قاضي الأمور الوقتية قراراً مسبباً ونهائياً خلال سبعة أيام من وصول الملف إليه إما بإبقاء الرقم الوقتي بصفة دائمة أو بإلغائه، وذلك وفقاً لتوافر الشروط القانونية التي يتطلبها القانون لشهر المحرر أو القائمة.[90]

وقضت محكمة النقض المصرية بهذا الخصوص بأنه "لا يعتبر القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية بإبقاء الرقم الدفتري أو بإلغائه استناداً للمادة 35 من القرار 114 لسنة 1946، من قبيل الأوامر على العرائض التي يصدرها قاضي الأمور الوقتية طبقاً للمادتين 369 و370 من قانون المرافعات، بل هو قرار يحسم به قاضي الأمور الوقتية جميع أوجه الخلاف بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهر العقاري بخصوص شهر المحرر، وهذا القرار لا يقبل الطعن بأي طريق كان[91]".

---

[89] الفقرة الثانية في المادة 35 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم9 لعام 2022م.

[90] الفقرة الثالثة من المادة 35 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم9 لعام 2022م.

[91] "نقض مدني تاريخ 1961/10/26 مج أحكام النقض"، س12 ص609. أشار إليه، د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، هامش ص47.

بينما ترك المشرع العقاري في سورية ولبنان مسألة تحديد المهلة لإزالة موانع التسجيل لأمين السجل العقاري، وفقاً لما نصت عليه المادة 74 من القرار 188 لعام 1926 بقولها " إذا رأى أمين السجل العقاري رئيس المكتب العقاري أنه يوجد مانع يحول دون إجراء التسجيل، فله أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة لإزالة المانع أو يرفض المعاملة، ففي الحالة الأولى يرد الطلب بمضي المهلة المعينة إذا لم يتمكن المستدعي من إثبات إزالة المانع في ظرف المهلة المذكورة".

الفقرة-3: تقديم مشروع المحرر إلى مكتب الشهر العقاري المختص:

بعد التأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للشهر تنتهي المرحلة الأولى للشهر العقاري بكافة إجراءاتها، ويقوم صاحب الشأن بإتمام العملية النهائية لشهر المحرر، وذلك عن طريق تقديمه لمكتب الشهر العقاري المختص.

وهنا تبدأ المرحلة الثانية من إجراءات الشهر العقاري وفقاً لما نص عليه حكم المحكمة الإدارية العليا في مصر بقولها "إنَّ المسلم به طبقاً لأحكام القانون رقم 114 لسنة 1946 المشار إليه أنَّ إجراءات الشهر العقاري في جملتها تكون في حقيقة الأمر عملية قانونية واحدة تمر بمرحلتين الأولى منها تمهد للثانية، وتبدأ الأولى بتقديم طلب الشهر إلى المأمورية المختصة، وتنتهي بتأشير هذه المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر، وتبدأ المرحلة الثانية بتقديم المشروع إلى مكتب الشهر العقاري المختص بعد توثيقه وبعد التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه وتنتهي هذه المرحلة بشهره"[92].

ويتم تدقيق المحررات المقدمة للشهر في مكتب الشهر العقاري المختص فنياً ومالياً بحسب أسبقية تقديمها، حيث يتولى قسم المراجعة الفنية في مكتب الشهر العقاري إعادة تدقيق المحرر المعد للشهر من الناحية القانونية، والتأكد من صحة وقانونية إجراءات الشهر التي تمت في المأمورية المختصة، والتي تم التأشير على المحرر بالصلاحية للشهر وفقاً لها، كما يتولى التحقق من دفع الرسوم المقررة تبعاً لذلك وسلامة تقديرها.[93]

---

[92] "الطعن 306 لسنة 26 ق، جلسة 12/25/ 1982" ، أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص332.

[93] نصت المادة 538 من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق على أن "تشهر المحررات المقدمة للشهر بعد مراجعتها فنياً ومالياً وطبقاً للتعليمات والقانون والتحقق من سلامتها من التّحشير أو التغيير أو الإضافة غير المعتمدة ومطابقة بياناتها المدونة بها على المستندات المرفقة بها ودون التطرق لإعادة بحث الملكية والتكليف ..."، أشار إليه، أسامة أحمد شتات ، مرجع سابق ، ص190.

ويقوم بتدوين ملخص العقد، ويوقع مقدم المحرر على تعهد في صدر هذا الملخص بضرورة التقدم لتسلم المحرر في مدة عشرة أيام من تاريخ تقديمه لاستكمال ما به من نقص في الإجراءات أو الرسوم أو أي شيء يمنع من إتمام شهره.[94]

وإذا كان سبب الإيقاف راجعاً لخطأ مادي من موظفي المأمورية المختصة، يعاد المحرر فوراً إلى هذه المأمورية لتصحيح الخطأ وإعادته إلى المكتب على وجه السرعة، ولا يجوز شهر محرر متعارض معه حتى يتم التصحيح.[95]

وفي حال كان المحرر متضمناً كافة البيانات والوثائق والرسوم المستحقة، فأنه يكون عندئذٍ قابلاً لعملية الشهر وبذلك تنتقل الملكية بشكل نهائي، ويتم تدوين المحرر و قائمة البيانات في مكتب الشهر العقاري المختص بأرقام متسلسلة حسب تاريخ تقديمها باليوم والساعة.[96]

ومن ثم تقدم المحررات وقوائم القيد التي يراد شهرها لمكتب الشهر العقاري المختص من نسخة أصلية على الورق المخصص لشهر المحررات، ويوضع على النسخة الأصلية رقم متتابع يشير إلى ترتيبها بحسب تاريخ تقديمها مع ذكر هذا التاريخ والساعة التي تم تدوينها في السجل المشار إليه في المادة 16 ويوقع كل من الأمين والأمين المساعد على هذه النسخة، وتعد منها صورتان تسلم إحداهما للطالب بعد التأشير بمطابقتها للأصل، وترسل الأخرى لإدارة المحفوظات بالمكتب الرئيسي.[97]

---

[94] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص60.

[95] المادة 542 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص194.

[96] نصت المادة 16 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 المعدلة بقرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م على أنه "يعد بكل مكتب سجل أسبقية للمحررات المعدة للشهر التي ترفع أو تقدم لمكتب الشهر وذلك بأرقام متتابعة حسب أسبقية تقديمها أو رفعها –حسب الأحوال– مع ذكر التاريخ والساعة ويؤشر في هذا السجل برقم الشهر وتاريخه، كما يعد بكل مكتب سجل لشهر المحررات تثبت فيه بيانات المحررات والقوائم المقدمة للشهر بأرقام متتابعة بحسب أسبقية قيدها بسجل الأسبقية، ويكون هذا السجل مرقم الصفحات وموقعاً على كل ورقة من الأمين العام أو من يندبه لذلك ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه، ويجب أن يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد عند انتهاء العمل في كل يوم بما سبق من السجلات المنصوص عليها في هذه المادة مع التوقيع منه".

[97] المادة 19 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 المعدلة بقرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م.

حيث قضت محكمة النقض المصرية في حكم لها بأنه "لا يكتفي في التسجيل بنقل صورة المحرر وردّه إلى صاحبه، بل يتم التسجيل بحفظ الأصل بإدارة المحفوظات بالمكتب الرئيسي للشهر العقاري، حتى يمكن الرجوع إليه في أي وقت للتحقيق في أي ادعاء بالتزوير ويسلم ذوو الشأن صورة فوتوغرافية منه لضمان مطابقة هذه الصورة للأصل إلى أكبر حد "اللائحة التنفيذية للقانون"[98] .

وفي كافة الأحوال يجب أن يتم إشهار التصرف أو رفضه خلال مدة لا تتجاوز سبعة وثلاثين يوماً من تاريخ ورود الطلب، وفي حال تجاوز هذه المدة تُتخذ الإجراءات التأديبية اللازمة في هذا الشأن ضد المسبب.[99]

ولا بد من الإشارة إلى أنَّ المشرع المصري حاول التخفيف من العيوب التي تكتنف نظام التسجيل الشخصي المتبع في مصر وتعزيز إجراءات التدقيق والتحقق بصورة مسبقة وفعالة من صحة وقانونية التصرفات المطلوب شهرها إسوة بما هو معمول به في أنظمة التسجيل العيني، و ذلك بإصداره للقانون رقم 9 تاريخ 2022/3/6م والذي عدّل فيه بعض نصوص مواد قانون تنظيم الشهر العقاري في مصر رقم 114 لعام 1946 وألغى بعضها الآخر، حيث فرض وفقاً لما نصت عليه المادة 36 مكرراً من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بموجب القانون رقم9 تاريخ 2022/3/6م عقوبة الحبس مدة لا تقل عن السنة وغرامة لا تتجاوز خمسين ألف جنيه على كل شخص قدم محرراً عرفياً مزوراً بقصد شهر محررٍ أو واقعة طبقاً لأحكام هذا القانون، وأوكل إلى رئيس المأمورية أو أمين المكتب بحسب الأحوال مهمة ضبط المحرر المزور وتحرير مذكرة بالواقعة، وإحالتها للنيابة العامة.

كما لم يعد يشترط إثبات تسلسل الملكية العقارية، وإنما يستطيع صاحب الحق إثبات ملكيته عن طرق الحيازة الهادئة لخمس سنوات فأكثر وفقاً لما نصت عليه المادة 10 مكرراً من قانون الشهر العقاري المصري الجديد رقم 9 لعام 2022 أو عن طريق الحيازة الطويلة لمدة 15 عاماً، كما وضع حد زمني أقصى للتسجيل مدتها 37 يوم

---

[98] " نقض مصري تاريخ 1975/5/12م، مجموعة أحكام النقض 26-1-967-186" ،أشار إليه، د. محمد المنجي، مرجع سابق ص 109 -110.

[99] المادة 32 مكرراً من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 ، والمعدلة بقرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م .

وعمل على أتمتة عمل السجل العقاري والربط الإلكتروني للخدمات العقارية، حيث أجاز التبليغ عن طريق الرسائل النصية بهدف تسهيل إجراءات الشهر وتسريع إنجاز المعاملات العقارية محاولاً بذلك توفير نوع من الثقة والحماية في مجال المعاملات العقارية بصورة تمكن من التعرف على المركز القانوني للعقار والحد من النزاعات العقارية وتعزيز فرص الاستثمار في المجال العقاري ، وحماية أصحاب الحقوق المسجلة وحصر الملكيات العقارية في مصر ، تمهيداً لتطبيق نظام التسجيل العيني بشكل كامل وعلى كامل الأراضي المصرية.

المطلب الثالث

طرائق الشهر العقاري في مصر

تخضع المحررات في نظام الشهر الشخصي المصري لأربع طرق للشهر[100]، وهي الشهر بطريقة التسجيل، والشهر بطريقة القيد، والشهر بطريقة التأشير الهامشي، وأخيراً الشهر بطريقة الإيداع، وسنتناول في هذا المطلب هذه الطرق تباعاً وفقاً لما يلي:

الفقرة-1: الشهر العقاري بطريقة التسجيل:

أوجب المشرع المصري شهر العديد من التصرفات بطريق التسجيل، وسنبحث في هذه الفقرة عن الإجراءات المتبعة لإتمام الشهر بطريق التسجيل، والحقوق التي تخضع للشهر بطريق التسجيل، وحجيته والمفاضلة بين التصرفات في حالة تزاحم المحررات الواجب شهرها بهذا الطريق وفقاً لما يلي:

أولاً : الإجراءات المتبعة لإتمام الشهر بطريقة التسجيل:

أخضع المشرع المصري طلبات الشهر بطريقة التسجيل والقيد لمرحلتي الطلبات والمشروعات، ومن ثم يتوجب البدء فيها أمام المأمورية المختصة، أما طلبات التأشير الهامشي والإيداع فلا تخضع لمرحلتي الطلبات والمشروعات ولذلك يتم تقديمها لمكتب الشهر العقاري المختص مباشرةً.[101]

---

[100] بعكس النظام العقاري المطبق في سورية ولبنان حيث أخضع المشرع فيهما جميع التصرفات والحقوق العينية لطريقة واحدة للتسجيل ولو أن المشرع استخدم لفظ قيد أو قيود في المادة 13 من القرار رقم 188 لعام 1926 بينما استعمل لفظ تسجيل في المادة 14 من ذات القرار، فإنه لم يقصد بذلك تعدد طرق التسجيل العقاري، وإنما كانت الغاية من ذلك هي إطلاق لفظ قيد على الحقوق التي تسجل لأول مرة وفقاً لقرارات القاضي العقاري وذلك في مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول" بينما استعمل لفظ تسجيل في المادة 14 من القرار 188 للدلالة على التصرفات الواقعة على الحقوق من نقل أو تعديل أو إلغاء بعد قيدها في السجل العقاري وذلك في مرحلة التسجيلات اللاحقة أو "القيد العقاري التالي" انظر في ذلك د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2015-2016، ص575.

[101] شريف الطباخ، مرجع سابق، ص 127.

فإذا كان المحرر المراد شهره عرفياً مثلاً، فإنه بعد التأشير على طلب الشهر بالقبول للشهر أو تسليم إخطار القبول للشهر للطالب يقوم صاحب العلاقة كما ذكرنا سابقاً بإعداد مشروع المحرر، وذلك بتحرير العقد النهائي على الورق الأزرق المدموغ بالمداد الأسود، ويتقدم به مرفقاً بحافظة المستندات التي كانت مع الطلب وسلمت إليه مع إخطار القبول للشهر بذات المأمورية، فتقوم المأمورية عندئذٍ بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للشهر إذا استوفى جميع البيانات القانونية المطلوبة، وبعد ذلك يسدد الرسم المطلوب، ويصدق على التوقيع أمام المكتب المختص أو إحدى مأموریاته، ومن ثم يقدم لمكتب الشهر المختص مع كافة الوثائق والثبوتيات المطلوبة والمؤشر عليها من المأمورية بالصلاحية للشهر، ليتولى المكتب مراجعة هذه البيانات التي يتضمنها العقد وتدوينها في دفتر الشهر العقاري، أما إذا كان المحرر المراد شهره رسمياً أي كان من الواجب إفراغه في قالب رسمي، كعقد الهبة مثلاً فيحرر مشروع العقد على الورق الأبيض، وبعد التأشير عليه بالصلاحية للشهر ينقل إلى الورق الأزرق المدموغ ثم يسدد عنه الرسم المطلوب، ويقدم إلى الموثق مع البيانات المؤشر عليها بالصلاحية للشهر لتوثيقه، ومن ثم يسلم إلى مكتب الشهر العقاري المختص الذي يسجله على شكل ملخص في دفتر الشهر العقاري، ويعطي طالب التسجيل صورة طبق الأصل عن المستندات التي قدمت لجهة التوثيق.[102]

ثانياً: الحقوق الخاضعة للشهر بطريق التسجيل:

أوجب المشرع المصري وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري، تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، و ذلك مثل عقد البيع والمقايضة وسائر الحقوق العينية الأصلية، كحق الملكية وحق الانتفاع والاستعمال والحكر والارتفاق، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لهذه الحقوق[103]، وكذلك أوجب وفقاً لنص المادة سابقة الذكر شهر

---

[102] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص280.

[103] ومن هذه الأحكام أحكام مرسي المزاد الصادرة في دعاوى القسمة إذا كان الراسي عليه المزاد من الغير، والأحكام الصادرة في دعاوى الشفعة و الأحكام الصادرة في دعاوى صحة التعاقد، والأحكام المثبتة لإنشاء حق ارتفاق وكل حكم يؤدي إلى تغيير في حدود العقار، أما الأحكام الصادرة في دعاوى صحة التوقيع فلا تكون خاضعة للتسجيل لأنها دعاوى وقتية شرعت لصاحب المصلحة ليحتج بها على الغير بصحة توقيعه بعد صدور الحكم في ذلك " أشار إليه، عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص 25-26.

التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت، كالإرث والوصية بطريق التسجيل، فرتب على عدم تسجيل الوصية أن الحقوق المترتبة عليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين طرفيها.

كما أوجب تسجيل حق الإرث وفقاً لما أشارت إليه المادة 13 من قانون الشهر العقاري حتى يكون نافذاً تجاه الغير.

كما يشهر بطريق التسجيل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة.[104]

كما أوجب المشرع المصري تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات، إضافة إلى وجوب تسجيل المخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة التسع سنوات بالنسبة للإيجارات والسندات، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات وفقاً لما أشارت إليه المادة الحادية عشر من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 .

أما غير ذلك من البيانات الجوازية كالشرط المانع من التصرف، وشرط إسقاط الخيار، والشرط الفاسخ الصريح فهي ليست من البيانات الضرورية التي تخضع للتسجيل، ومع ذلك يمكن أن تكون حجة على الغير عند حصوله على صورة رسمية أو خطية من المحرر الذي تضمن هذه البيانات، بحيث إذا انتقل إليه العقار فإنه ينتقل مع ما تضمنته هذه الشروط سواء أكانت مقررة لمصلحته أو لمصلحة الطرف الآخر الذي تعاقد معه. [105]

---

[104] المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946، كما أضاف المشرع المصري المادة " 10 مكرراً" بموجب القانون رقم 9 تاريخ 2022/3/6م، والتي نصت على أنه" يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل، ويعد من هذه الوقائع في تطبيق أحكام هذه المادة الحيازة المكسبة للملكية وفقاً لأحكام المادتين /968 و969/ من القانون المدني، أو الحيازة المصحوبة بسند ولو كان عرفياً لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ نشوء الحق إذا كانت بحسن نية حين التسجيل".

[105] أنور طلبه ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 285 – 286.

فجميع الحقوق سابقة الذكر تشهر بطريق التسجيل أي بنقل التصرف وتدوينه في دفتر شهر المحررات، بحيث يتمكن صاحب العلاقة من معرفة جميع ما يخص هذا التصرف من معلومات فلا تعتبر نافذة في مواجهته إلا بتسجيلها وابتداءً من هذا التسجيل.

ثالثاً: الأفضلية في تسجيل الحقوق الخاضعة للشهر:

أشار المشرع المصري في قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 إلى أنَّ الأفضلية في التسجيل تكون لصاحب الحق المقيد مسبقاً سواء في مرحلة الطلبات أو المشروعات، أي سواء أكان القيد في دفتر أسبقية الطلبات أو دفتر شهر المحررات[106]، فالمقيد يكتسب الأولوية على غيره بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب أو المحرر المقيد في هذه الدفاتر مع الأخذ بعين الاعتبار أنَّ كل مرحلة من هذه المراحل تكون مستقلة عن المرحلة الأخرى والعبرة تكون للتسجيل في دفتر شهر المحررات حتى لو كان صاحب الأفضلية في التسجيل فيه لا يملك هذه الأسبقية في التسجيل في دفتر أسبقية الطلبات كما أشرنا سابقاً.[107]

فإذا تصرف شخص فيما يملك وبعقود متعددة إلى أشخاص مختلفين فإنَّ المفاضلة بينهم تتم على أساس أسبقية تسجيل عقودهم في دفتر شهر المحررات.[108]

أما إذا تم تسجيل المحررات المتعارضة في يوم واحد وساعة واحدة في دفتر شهر المحررات، فإنَّ الأفضلية في التسجيل تكون بحسب أسبقية رقم القيد بمرحلة الشهر السابقة109، مع الإشارة إلى أنَّ المفاضلة في التسجيل تتم بين العقود الصحيحة، أما إذا كان أحد العقود باطلاً أو صورياً صورية مطلقة فلا مجال لأعمال أسبقية التسجيل ويكون العقد الصحيح هو المستحق الشهر كما أشرنا سابقاً.

---

[106] المادة 31 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[107] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 298.

[108] "الطعن رقم 1589، سنه 48 ق، جلسة 1980/5/19، س31، ص143 " أشار إليه، محمد شتا أبو سعد" الموجز العملي في الصورية في ضوء أحكام محكمة النقض ، دار الفكر الجامعي، مرجع سابق، ص112.

[109] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق ، ص323.

رابعاً: حجية الشهر العقاري بطريق التسجيل:

أشرنا سابقاً أنَّ التسجيل وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946م، يتم وفقاً لأسماء الأشخاص وليس العقارات، و لا يكون للتسجيل فيه أية قوة ثبوتية، بل يبقى القيد مرتبطاً بمصدره أي بالعقد المؤسس له، فإذا كان هذا العقد صحيحاً ملزماً بقي التسجيل صحيحاً ملزماً أيضاً، أما إذا كان العقد المطلوب تسجيله تشوبه أحد أسباب البطلان أو الإبطال، فإنَّ القيد المترتب عليه يكون قابلاً للإبطال أو الفسخ، ولا يحوز أية حجية وباستطاعة الغير التمسك بالعقد الصحيح الملزم وإلغاء القيد المستند للعقد الباطل المسجل، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في العديد من أحكامها نذكر منها: "التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم 114 سنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجري وفقاً للأسماء لا بحسب العقارات، وليست له حجية كاملة في ذاته، فهو لا يصحح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة"[110].

وجاء في حكم آخر" الشرط الأساسي لكي يحوز التسجيل قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الغير في ظل نظام الشهر الشخصي المصري بحيث يكون ناقلاً للملكية العقارية إلى المشتري تحقق شرطان:

1- **أصلي أساسي:** وهو وجود عقد بيع رضائي صحيح وجدي وليس صوري صادر من مالك حقيقي بموجب عقد مسجل بالمحكمة قبل عام 1947 وبالشهر العقاري ابتداءً من عام 1947 أو حكم نهائي مسجل أو وجود حكم نهائي يراد تسجيله.

2- **تبعي مكمل:** وهو تسجيل ذلك العقد الرضائي أو الحكم النهائي بالشهر العقاري، ونلاحظ أنه إذا انعدم الأصل لا يغني عنه المكمل"[111].

---

[110] "طعن رقم 541 لسنة 35 ق، جلسة 1970/5/28، س21، ص929"، أشار إليه، عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص189، وذلك عكس نظام التسجل العيني والذي تتمتع قيوده بالحجية المطلقة المقررة حمايةً للغير حسن النية وفقاً لما سنراه لاحقاً.

[111] "حكم محكمة النقض المصرية، طعن 50/1447، جلسة 1984/6/7"، أشار إليه، عبد الوهاب عرفه ، مرجع سابق، ص 20.

الفقرة–2: الشهر العقاري بطريق القيد:

سنحاول في هذه الفقرة بيان مفهوم الشهر العقاري بطريق القيد من خلال دراسة إجراءات الشهر العقاري بطريق القيد، والحقوق الخاضعة للشهر بهذه الطريقة ، والآثار المترتبة على الشهر بطريق القيد ، وخاصة فيما يتعلق بمسألة الأفضلية في ترتيب القيود وتجديدها، ومحوها، وأثر ذلك على المتعاقدين والغير.

أولاً: إجراءات الشهر العقاري بطريقة القيد:

تتم إجراءات الشهر بطريقة القيد وفقاً لما يلي:

1– تقديم طلب الشهر:

كما ذكرنا سابقاً فإنَّ الشهر بطريقة القيد يخضع لمرحلتي الطلبات والمشروعات شأنه شأن الشهر بطريقة التسجيل، حيث يتم تقديم طلب الشهر بطريق القيد بموجب قائمة وتمثل هذه القائمة ملخص للمحرر الذي يراد شهره، حيث تحرر على الورق الأزرق الخاص، ويتم الاحتفاظ بالأصل، ويقدم لصاحب الشأن صورة عنها، ويجب أن يرفق بالقائمة صورة عن المحرر المنشئ للحق العيني التبعي، ويتوجب على طالب الشهر توقيع القائمة، ولا يشترط أن يكون هذا التوقيع موثقاً أو مصدقاً عليه لسبق القيام بهذا الإجراء في المحرر المرفق أو المستند المرتب للحق العيني التبعي، فالذي يشهر بالتسجيل هو أصل المحرر أما في القيد فإنَّ المحرر لا يشهر وإنما يعد أحد الثبوتيات المطلوبة لإجراء الشهر بطريق القيد.[112]

وقد أوجب المشرع قيد الحق العيني التبعي في دفتر الشهر العقاري، فلا يكفي ليكتسب الشهر حجية تجاه الغير أن يتم تسجيل المحرر المُنشئ للحق العيني، وإنما لابد من شهر الحق العيني التبعي ذاته بموجب قائمة مستكملة وموقعة من طالب الشهر للبيانات القانونية المطلوبة حتى يحوز حجية تجاه الغير.[113]

---

[112] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص63.

[113] وهو ما نص عليه المشرع المصري صراحةً في نص المادة 47 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بقوله: "تكون مرتبة حق الامتياز العقاري من وقت قيده، ولو كان العقد الذي أنشأه مسجلاً" .

2- بيانات القائمة:

يوجب القانون عند شهر المحرر بطريق القيد أن يقرن به عند تقديمه لمكتب الشهر العقاري المختص قائمة تشتمل على بيانات تتعلق باسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته المختار في دائرة المحكمة، أو في قلم كتاب المحكمة إذا لم يحدد محل إقامته، إضافة إلى وجوب قيد اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه إذا كان غير المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته وتاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها، ومصدر الدين المضمون ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه ، وبيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً أما في حالة كون الحق المطلوب قيده رهن حيازي عقاري، فيجب ذكر بيان خاص بالتكاليف وبالإيجار إلى الراهن إذا نُصّ عليه في عقد الرهن.[114]

ولا يترتب على عدم تضمين بيان من بيانات القائمة سابقة الذكر أو الخطأ فيه بطلان القيد إلا إذا تسبب ذلك بضرر للغير، حيث يكون باستطاعة هذا الغير أن يقيم الدعوى ويطلب ترقين القيد، وتقوم المحكمة بإبطال أثر القيد أو التخفيف من أثره وفقاً لطبيعة الضرر ومقداره.[115]

ويترتب على الحكم ببطلان القيد، بسبب عدم ذكر البيانات التي أوجبها القانون، أو بسبب نقصانها أن يفقد الدائن أسبقيته في القيد، ولكن لا يؤدي ذلك إلى سقوط حقه بإجراء القيد مرةً أخرى، إذ باستطاعته أن يصحح القيد، وهنا تترتب آثاره القانونية من تاريخ التصحيح دون أن يكون له أثر رجعي بالنسبة للقيد السابق الذي حكم ببطلانه[116].

والاحتجاج على الغير يكون بما تضمنه القيد المدون في دفتر الشهر، والذي تم بنقل القائمة حرفياً في هذا الدفتر فإذا كانت البيانات التي تضمنتها القائمة كاملة ولكنها لم تدون جميعها في القيد، فهنا العبرة تكون للقيد وباستطاعة الشخص المضرور منه رفع دعوى لإبطاله، ولو كان البيان مستوفى في القائمة لأنَّ الغير يفترض

---

[114] المادة 30 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[115] وهو ما نصت عليه المادة 41 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بقولها " لا يترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للغير، ولا يجوز أن يطلب البطلان إلا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها، وللمحكمة أن تبطل أثر القيد أو تنقص من أثره تبعاً لطبيعة الضرر ومداه".

[116] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص33.

علمه بعقد الرهن المشهر وليس بالقائمة المرفقة به[117]، ويتم بعد ذلك قيد المحررات وقوائم القيد في دفتر الشهر العقاري المعد في مكتب الشهر حسب تواريخ وساعات تقديمها[118]، ويحصل التأشير بما يفيد الشهر على قوائم القيد في حالة المحررات الواجب شهرها بطريق القيد، وتتم عمليات التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات بعد ذلك وفقاً لما تقره اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946.[119]

ثانياً: الحقوق العينية التي تشهر بطريق القيد:

نصت المادة 12 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 على أنَّ "جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد، ويترتب على عدم القيد أنَّ هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير".

ومن الحقوق العينية التبعية واجبة القيد هي حق الرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق الاختصاص، وحقوق الامتياز العقارية، ويخضع للشهر بطريق القيد أيضاً الأحكام النهائية المثبتة لهذه الحقوق، كالحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد الرهن الحيازي، والأحكام الصادرة في دعاوى الاختصاص والامتياز.

ويفترق الشهر بطريق القيد عن الشهر بطريق التسجيل، في أنَّ الشهر بطريق التسجيل يتم بالاحتفاظ بصورة العقد في ملفات خاصة أو بنقل بيانات العقد حرفياً في سجلات معدة لذلك، أما في القيد فيتم ذلك بذكر ملخص للبيانات التي يتضمنها العقد والواردة في المادة 30 من قانون الشهر العقاري المصري وتدوينها في القائمة المعدة لذلك.[120]

ومن الملاحظ أنه وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من قانون الشهر العقاري سابقة الذكر، فإنَّ الشهر بطريق القيد يشمل جميع التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية، وهو مقرر لترتيب

---

[117] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص433.

[118] المادة 31 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[119] المادة 32 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946، ومن الجدير بالذكر أنه لا يوجد فترة محددة وضعها المشرع المصري لإجراء القيد في دفتر الشهر العقاري إلا أنه من مصلحة الدائن الإسراع في إجراء القيد لكي يحتفظ بمرتبته وأولويته ولكي يحوز قيده حجية تجاه غيره من الدائنين.

[120] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص31.

أثره في مواجهة الغير فقط، بحيث أن عدم القيد لا يمنع من نفاذ آثار هذه التصرفات والأحكام بين الأطراف المتعاقدة.

ثالثاً: آثار القيد:

نبحث في الآثار المترتبة على قيد الحقوق العينية التبعية من ناحية تجديد القيد، ومرتبته، ومحوه.

1- تجديد القيد:

يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه، وباستطاعة الدائن أن يجري قيداً جديداً إن أمكن ذلك قانوناً، بحيث تكون مرتبة هذا القيد من وقت إجرائه، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أُجري فيه.[121]

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها " يشترط وفقاً للمادتين 1114 من القانون المدني، و12 من قانون الشهر العقاري لكي يسري الرهن الحيازي العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة قيد الرهن وإنه وفقاً للمادة 12 من القانون الأخير يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه ويترتب على سقوط القيد عدم سريان الرهن في حق الغير"[122].

وهناك حالات يمكن الإعفاء فيها من تجديد القيد، وذلك كحالة انقضاء الالتزام أو تطهير العقار من كافة الحقوق العينية أو حالة بيع العقار بالطريق القضائي الجبري[123].

ويبدو أنَّ الأسباب الموجبة التي دعت بالمشرع المصري إلى النص على وجوب تجديد القيد تعود إلى أساس النظام المتبع للشهر العقاري في مصر وهو نظام الشهر الشخصي، حيث إنَّ التسجيل في هذا النظام يتم وفقاً لأسماء الأشخاص وليس وفقاً للعقارات المطلوب قيدها كما أشرنا سابقاً فلا تكون الحقوق المقيدة فيه بمنأى عن

---

[121] المادة 43 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[122] "نقض مدني في 1975/4/2، مجموعة أحكام النقض، س26، ص749" ، أشار إليه، د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق ص90.

[123] وفقاً لما نصت عليه المادة 44 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 حيث جاء فيها "تجديد العقار واجب حتى أثناء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العيني، ولكنه لا يكون واجباً إذا انقضى الحق، أو طُهّر العقار، وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاءً وانقضى ميعاد زيادة العشر".

التقادم، لذلك أوجب المشرع المصري تجديد القيد كل عشر سنوات، وذلك للوقوف على الوضعية الحقيقية للعقار وما يكتنفه من حقوق و أعباء ترتبت عليه مع مرور الزمن بحيث يكون الغير على علم بها.

وميعاد العشر سنوات هو ميعاد سقوط فلا يجري عليه الوقف أو الانقطاع.[124]

وقد تعرض نظام التجديد إلى العديد من الانتقادات، وخاصة في حالة إغفال الدائن صاحب الحق العيني تجديد القيد، والذي قد يحدث نتيجة سهو في بعض الأحيان، الأمر الذي يؤدي إلى فقدانه المرتبة في الأسبقية على غيره من الدائنين المقيدين، فهو لا يشكل ضمانة قانونية لحماية الحقوق المقيدة.[125]

وتخضع عملية تجديد القيد للأحكام ذاتها التي يخضع لها قيد الطلب ابتداءً، والتي أشرنا إليها سابقاً[126] .

2- مرتبة القيد:

أشرنا سابقاً أنه ووفقاً لنص المادة 31 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 ، يعد بمكتب الشهر العقاري دفتر للشهر تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على حسب الأحوال بأرقام متتابعة ووفقاً لتاريخ وساعات تقديمها، وبالتالي يكتسب صاحب الحق المقيد في هذا الدفتر أفضلية على غيره من طالبي القيد التاليين له في المرتبة وذلك في استيفائه لحقه، وهو ما نص عليه القانون المدني المصري في العديد من نصوصه حيث بين أنَّ مرتبة الرهن أو أي حق من الحقوق العينية العقارية التبعية تحسب من وقت قيده ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً[127]، كما نص على أنَّ مرتبة حق الامتياز العقاري تكون من وقت قيده ولو كان العقد الذي أنشأه مسجلاً وفقاً لما أشرنا إليه سابقاً[128]، ويترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 1058 من القانون المدني المصري.[129]

---

[124] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص436.

[125] معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص 371.

[126] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص449.

[127] المادة 1057 من القانون المدني المصري.

[128] وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 1147 من القانون المدني المصري.

[129] وتقابلها المادة 1130 من القانون المدني السوري. بينما تحسب أولوية التسجيل وفقاً لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان حسب تاريخ تسجيل القيد في السجل اليومي، وفقاً لما نصت عليه المادة 63 من القرار 188 لعام 1926 وكما سنرى لاحقاً.

3- محو القيد:

يقصد بمحو القيد إزالة كافة آثاره التي يرتبها القانون عليه فيعتبر القيد كأن لم يكن منذ الوقت الذي يتم فيه المحو، وتتم عملية المحو عن طريق التأشير في هامش القيد بمضمون المحرر الذي كان سبباً لمحوه، والذي يقدم لمكتب الشهر العقاري مع طلب المحو متضمناً رقم وتاريخ القيد المراد محوه.[130]

ويتبع في إجراء القيد وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة بقانون تنظيم الشهر العقاري[131] ولا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائي أو برضا الدائن بتقرير رسمي منه، ومع ذلك يُكتفى في إجراء المحو في حالة رهن الحيازي العقاري وحقوق الامتياز العقارية بإقرار عرفي مصدق على التوقيع فيه.[132]

وينبغي أن يكون الحكم الصادر بمحو القيد مبرم وتعتبر دعوى محو القيد دعوى عينية عقارية، وعلى هذا يكون النظر فيها من اختصاص المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.[133]

أما إذا تم إلغاء المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة بين المحو والإلغاء[134]، وتحتفظ بالتالي هذه القيود برتبتها من تاريخ إجرائها بحيث يكون لها الأولوية على ما يأتي بعدها من قيود سواء أكانت قيود جديدة أو أعيدت بعد إلغائها، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها " محو قيد الحق العيني من السجلات ثم إعادته يكون من شأنه أن يعود إلى مرتبته الأصلية إنما لا يحتج به على التسجيلات التي حصلت بين فترة المحو والإعادة"[135].

---

[130] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، مرجع سابق، ص453.

[131] المادة 1054 من القانون المدني المصري.

[132] المادة 45 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[133] معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً ، مرجع سابق، ص 372.

[134] المادة 46 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[135] "طعن رقم 37، لسنة 15 ق، جلسة 1946/1/31"، أشار إليه، معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص22.

ويسري محو القيد في حق الغير من تاريخ تدوين القيد الجديد وليس من تاريخ الإلغاء[136]، وتكون مصروفات القيد وتجديده ومحوه على الراهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك أي يجوز أن يتم الاتفاق مثلاً على أن يتحمل الدائن المرتهن هذه المصروفات أو جزء منها[137]، كما يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.[138]

الفقرة-3: الشهر العقاري بطريقة التأشير الهامشي:

أوجب المشرع المصري شهر بعض الحقوق بطريق التأشير الهامشي، وسنحاول في هذه الفقرة البحث عن ماهية الشهر بطريق التأشير الهامشي، والإجراءات المتبعة لإتمامه، و المحررات التي أوجب المشرع المصري شهرها بهذا الطريق، ومحوه ، وذلك على الشكل التالي:

أولاً: ماهية التأشير الهامشي:

يعتبر التأشير الهامشي أحد وسائل الشهر التبعية التي نص عليها المشرع المصري، أي أنه لا يقوم إلا إذا كان العقد محل هذا التأشير مشهراً وفقاً لطرق الشهر الأخرى التسجيل أو القيد حتى يؤشر في هامشه بالمستند المراد التأشير بموجبه، أما إذا لم يكن العقد أو الحق العيني مشهراً فلا يمكن إجراء التأشير الهامشي أساساً.[139]

ثانياً: إجراءات الشهر بطريق التأشير الهامشي:

يمر الشهر بطريق التأشير الهامشي بالمراحل التالية:

1-تقديم طلب التأشير الهامشي:

تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي إلى مكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه، ويجب أن يكون الطلب مشتملاً على اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلى بيان نوع

---

[136] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص461.

[137] المادة 1055 من القانون المدني المصري.

[138] المادة 42 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[139] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص466 -467.

المحرر المتقدم ذكره، وتاريخ ورقم شهره، والسند الذي يبيح التأشير، مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التي صدر عنها وأسماء ذوي الشأن فيه، ويجب أن يكون مصحوباً بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيدة له.[140]

ويثبت مكتب الشهر العقاري التأشيرات في هامش المحررات المتصلة به، أو في ورقة من الأوراق التي تلحق بهذا المحرر، وتتضمن هذه التأشيرات البيانات الموضحة في المادة 37 من القرار 114 لعام 1946 والتاريخ والساعة التي تم قيد التأشير الهامشي فيها بدفتر أسبقية تنفيذ طلبات التأشير الهامشي.[141]

فإذا وجد مكتب الشهر العقاري أنَّ طلب التأشير الهامشي قد استوفى كامل البيانات المطلوبة، قام المكتب بإجراء التأشير الهامشي في هامش المحرر موضوع الطلب، وعندئذٍ يقوم الموظف المختص بإعطاء صاحب الشأن إيصالاً موضحاً به الرقم المتتابع المقيد به الطلب بدفتر الأسبقية المشار إليه، مع ذكر اليوم وبيان موجز عن المستندات المقدمة مع الطلب.[142]

حيث يحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله بدفتر أسبقية طلبات التأشير الهامشي سابق الذكر.

أما إذا وجد أمين المكتب أنَّ الطلب غير مستكمل لهذه البيانات أو أنَّ هناك نقص في أحدها، أبلغ الطالب أوجه النقص بمقتضى كتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول، حيث يحدد له في هذا الكتاب مدة لا تتجاوز الشهر، وذلك لتلافي أوجه النقص الحاصلة، فإذا انقضت هذه المدة دون إتمام هذه النواقص، أشر الأمين بحفظ هذا الطلب مع بيان الأسباب الموجبة لذلك، ويتم إبلاغ الطالب بذلك بكتاب موصى عليه بإخطار وصول.[143]

ولا يستطيع أمين مكتب الشهر العقاري العدول عن قرار الحفظ هذا من تلقاء نفسه باعتبار أنَّ هذا الموضوع يكون قد خرج من سلطته[144]، ولا يمكن للطالب المعترض على قرار الحفظ إلا اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية للتظلم من هذا القرار واستصدار حكم منه بإجراء التأشير الهامشي كما سنرى فيما يلي:

---

[140] المادة 37 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[141] المادة 22 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[142] المادة 567 من تعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص203.

[143] المادة 38 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[144] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص477.

2-التظلم من قرار حفظ طلب التأشير الهامشي:

يستطيع طالب التأشير الهامشي والذي حُفظ طلبه بأن يطلب إلى أمين مكتب الشهر في خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغه قرار الحفظ إليه رفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها، ويصدر القاضي قراره تبعاً لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير ويكون قراره نهائياً.[145]

ولا يجوز إجراء أي تأشير هامشي بمقتضى طلب آخر لاحق يمكن له أن يؤثر على حق طالب التأشير إلا بعد انقضاء مدة العشرة أيام على المدة التي حددتها المادة 39 من قانون الشهر العقاري، أو الفصل في موضوع التظلم بقرار من قاضي الأمور الوقتية.[146]

فإذا أصدر القاضي قراراً بقبول التظلم وإلغاء قرار الحفظ ، فهنا يتوجب على مكتب الشهر العقاري المختص إجراء التأشير الهامشي بمضمون الطلب وبذات أسبقية تقييده في دفتر أسبقية طلبات التأشير الهامشي، أما إذا أصدر قاضي الأمور الوقتية قراراً برفض التظلم المقدم وتأييد قرار الحفظ المتخذ من قبل مكتب الشهر العقاري فهنا تسقط الأولوية التي كان يحتفظ بها الطلب في دفتر أسبقية شهر طلبات التأشير الهامشي، وذلك اعتباراً من صدور قرار الحفظ وليس من تاريخ صدور قرار القاضي برفض التظلم المقدم.[147]

ثالثاً: المحررات التي يشملها الشهر بطريق التأشير الهامشي:

يشمل نطاق الشهر بطريق التأشير الهامشي جميع المحررات واجبة الشهر سواء بطريق التسجيل أو القيد حيث يؤشر بهامش المحرر بمضمون المستند المراد التأشير بموجبه، كالتأشير الهامشي بمنطوق الحكم

---

[145] المادة 39 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[146] المادة 40 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

وقد هدف المشرع المصري من ذلك حماية حق طالب التأشير الذي قُيد طلبه أولاً وذلك في حال وجود طلبات تأشير لاحقة يمكن أن تكون معارضة لطلبه، ففي هذه الحالة لا يجوز لمكتب الشهر العقاري النظر في أي طلب لاحق إلا بعد انقضاء المواعيد المحددة التي ذكرناها سابقاً، وهي مدة شهر لاستيفاء النقص في البيانات التي تعترض طلب التأشير الهامشي، أو عشرة أيام للطعن أمام قاضي الأمور الوقتية بعد إبلاغ صاحب الشأن بقرار الحفظ.

[147] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص484.

النهائي الصادر في دعوى استحقاق حق عيني عقاري أصلي، أو التأشير الهامشي بدعاوى الطعن في التصرف الذي يحتويه المحرر المشهر من حيث وجوده أو صحته كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع.[148]

ويؤشر كذلك بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة في المادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها، ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام وفقاً لما نصت عليه المادة 16 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946.

كما أنه يحق لدائني التركة التقدم على المتعاملين مع الوارث بالتأشير بحقوقهم في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، وعدم التأشير جزاؤه عدم الاحتجاج بالدين على المتعاملين مع الوارث.[149]

كما يتم التأشير في هامش القيد الأصلي بتحويل حق مضمون بقيد أو برهن أو بمحو القيد أو التنازل عن مرتبته وفقاً لما نصت عليه المادة 19 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.[150]

والتأشيرات الهامشية قد تستدعي تغييراً في التكليف إذا وردت على محررات هي في الأصل ناقلة للملكية بأن يكون أثر هذه التأشيرات هو تغيير التكليف، وذلك كالتنازل عن نتائج الشهر جزئياً أو كلياً بخصوص الرهن

---

[148] وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بقولها " 1- يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً، كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى، ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة".

[149] نصت المادة 14 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 على أنه " يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في تسجيل الشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير". وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية أيضاً بقولها".. وأنّه وإن كان المقرر أنَّ الحقوق العينية العقارية تنتقل إلى الوارث من وقت وفاة المورث إلا أنَّ المشرع في سبيل الحد من التزاحم بين المتعاملين مع المورث والمتعاملين مع الوارث أورد المادتين 13،14 من القانون 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري، فمنع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حقه في الإرث ومنح المتعامل مع المورث وسيلة يتقدم بها على المتعامل مع الوارث، فأعطى الأول فرصة التأشير بحقه في هامش شهر حق الإرث خلال سنة من حصوله، فتكون له الأفضلية ويحتج بحقّه هذا على من سبقه بإشهار حق عيني تلقاه من الوارث .."" الطعن 991 لسنة 61 ق، جلسة 1992/6/23، س43، ص872، أشار إليه، د. معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص215.

[150] حيث نصت على أن "لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد أو برهنه ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

الحيازي، والحلول محل المنتفع بالشهر جزئياً أو كُليّاً، أو في حالة التأشير الهامشي بمنطوق حكم ابتدائي أو استئنافي إذا كان الحكم يستدعي تغييراً في التكليف أو حالة التأشير الهامشي بحوالة الدين إذا كان الأمر يستدعي تغييراً في التكليف[151]، كما يمكن أن يشمل التأشير الهامشي المحررات التي لا تستدعي تغييراً في التكليف، كالتأشير الهامشي في حالات التنفيذ العقاري أو الحجز العقاري أو شطب الرهن التأميني شطباً كلياً أو جزئياً، أو التأشير الهامشي بدعوى بطلان البيع أو بمنطوق حكم ابتدائي أو استئنافي إذا كان لا يستدعي تغييراً في التكليف.[152]

ففي جميع هذه الحالات أوجب المشرع المصري إجراء التأشير الهامشي في هامش المحررات والحقوق واجبة التسجيل أو القيد حماية لحق صاحب المصلحة في طلب التأشير الهامشي تحت طائلة عدم نفاذ الدعاوى والأحكام غير المؤشر بها في مواجهة الغير .

رابعاً: محو التأشير الهامشي:

نصت المادة 18 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 على أنه " لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة الرابعة عشر فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعوناً فيه طعناً جدياً، كذلك للطرف ذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة الخامسة عشر، فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشر بها أو سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدي محض".

وبالتالي فإنه وفقاً لنص المادة سابقة الذكر يمكن لقاضي الأمور المستعجلة أن يقضي ببطلان التسجيلات أو التأشيرات في حالتين: الحالة الأولى إذا كان سند الدين المؤشر به على هامش تسجيل حق الإرث مطعوناً فيه طعناً جديّاً.

والحالة الثانية إذا كانت الدعوى المسجلة أو المؤشر بها على هامش التسجيل الأصلي لم تقم إلا لغرض كيدي محض، حيث قضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد بأنه "إذا كان مفاد نصوص المواد 13 – 15 –18

---

[151] المادة 563 من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق ، أشار إليه أسامة أحمد شتات ، مرجع سابق ، ص201.

[152] المادة 564 من تعليمات الشهر العقاري والتوثيق ، أشار إليه، أسامة أحمد شتات، مرجع سابق، ص202.

من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 أنَّ الشارع بعد أن أوجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر ومنها حق الإرث بما يقدم ضدها من الدعاوى – ومنها دعوى صحة التعاقد – التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحةً أو نفاذاً، أجاز لذوي الشأن أن يطلب إلى القاضي المستعجل محو ذلك التأشير، فيأمر به القاضي إذا تبين أن الدعوى التي تأشر بها لم ترفع إلا لغرض كيدي محض.."[153]

وإذا حكم بمحو التسجيل أو التأشير يتم إزالة أثر تسجيل الدعوى أو التأشير بها، أما في حالة صدور حكم موضوعي في الدعوى لصالح الشخص الذي صدر ضده حكم بمحو تأشيره أو تسجيله لهذه الدعوى، فيكون لهذا الحكم حجية على الغير الذي انتقل إليه الحق العيني على العقار بعد صدور حكم المحو حيث يعتبر في هذه الحالة سيئ النية بسبب علمه بوجود دعوى مشهرة متعلقة بالحق رغم صدور قرار محو التأشير بها.[154]

ولا يترتب على قيام دعوى محو التأشير الهامشي وقف إجراءات الشهر العقاري، لأنَّ الذي يوقف هذه الإجراءات هو الحكم ذاته الذي يصدره قاضي الأمور الوقتية، فإذا اكتملت عملية الشهر قبل الفصل في موضوع الدعوى كان للقاضي تحويل الطلبات الواردة في صحيفة الدعوى المستعجلة والمتضمنة وقف ومحو إجراءات التأشير الهامشي إلى إلغاء الشهر ذاته، ثم يفصل في الدعوى تبعاً للوثائق المقدمة إليه بهذا الخصوص.[155]

ويجب على مكتب الشهر أن يوافي المكتب الرئيسي بصورة من التأشيرات الهامشية في نهاية كل شهر مع بيان رقم وتاريخ شهر المحررات المتعلقة بها، ويقوم المكتب الرئيسي بحفظ هذه الصورة بعد أن يدرج التأشيرات الواردة بها في هامش صور المحررات المشار إليها في الفقرة السابقة أو في ورقة تلحق بهذه الصور.[156]

ويسلم مكتب الشهر لصاحب الشأن شهادة بمضمون أي تأشير هامشي بعد أداء الرسم المستحق.[157]

---

[153]" الطعن رقم 418 لسنة 52، مكتب فني 39، ص571، تا 1989/3/31." ، أشار إليه، أحمد صلاح الدين، المرجع الوافي في الشهر العقاري والسجل العيني، مكتبة النور، مصر، 2020 ، ص383.

[154] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص 37.

[155] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص507.

[156] المادة 24 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[157] المادة 29 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

الفقرة-4: الشهر العقاري بطريقة الإيداع:

نصت المادة 57 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 لعام 2022 على أنه "استثناءً من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الإيداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية المحررات التي تجيز القوانين الأخرى، أو قرارات رئيس الجمهورية، أو قرارات رئيس مجلس الوزراء شهرها بهذا الطريق".

فالشهر بطريق الإيداع يشمل وفقاً لنص المادة سابقة الذكر المحررات التي تنص القوانين الأخرى، أو قرارات رئيس الجمهورية، أو قرارات رئيس مجلس الوزراء على شهرها بهذا الطريق، حيث يتم شهرها عن طريق إيداعها في مكتب الشهر العقاري دون أن يتم تقديمها لمأموريات الشهر العقاري، فهي لا تخضع لمرحلة الطلبات والمشروعات كما ذكرنا سابقاً، وسنتناول فيما يلي المحررات التي أجازت القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق، وإجراءات الشهر بطريق الإيداع، وحجيته.

أولاً: المحررات التي تنص القوانين الخاصة على شهرها بطريق الإيداع:

كان الشهر بطريق الإيداع يشمل المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل أول حزيران سنة 1924 والتي لا يسري عليها قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946، وفقاً لما نصت عليه المادة 54 من قانون الشهر العقاري المصري سابقة الذكر، ثم أصدر المشرع المصري بعد ذلك القانون رقم 25 لعام 1976 والذي أجاز فيه الشهر بطريق الإيداع للمحررات التي تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق.[158]

ومن القوانين التي نص المشرع المصري فيها على الشهر بطريق الإيداع القانون رقم 10 لعام 1990 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث يتم انتقال الملكية بإيداع نماذج نقل الملكية الموقعة من أصحاب

[158] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، مرجع سابق، ص 507.

الحقوق تتضمن موافقتهم على قرارات نزع الملكية في مكتب الشهر العقاري عملاً بالمادة التاسعة من هذا القانون.[159]

ويدون المحرر المراد شهره بطريق الإيداع في دفتر الشهر دون البحث في مصدر الملكية أو أساس الحق، ويؤشر بخانة ملاحظات دفتر الشهر بالمداد الأحمر بعبارة شُهر بطريق الإيداع.[160]

ثانياً: إجراءات الشهر بطريق الإيداع:

يقدم طلب الإيداع إلى مكتب الشهر العقاري الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، حيث يقيد الطلب بدفتر يطلق عليه "دفتر الأسبقية والحركة"، ويجب أن تكون المحررات أو القرارات المقدمة للشهر بطريق الإيداع مكتوبة على الورق الأزرق المدموغ، وموقعاً عليها من أطراف التعامل، ومصدقاً عليها إدارياً من الجهة الرسمية المختصة.[161]

حيث يحرر محضر الإيداع المعد للشهر بمعرفة أمين المكتب أو من ينوب عنه، ويذكر فيه تاريخ المحضر واسم ولقب محرره واسم طالب الإيداع ونوع المحرر وأطرافه وأوصاف العقار وقيمة الثمن المقابل وتاريخ التوقيع عليه إدارياً وعدد صفحاته، ويزيّل هذا المحضر بتوقيع من قام بتحريره، ثم يوضع عليه خاتم مكتب الشهر العقاري المختص، وقبل القيام بشهر المحرر بطريق الإيداع يتوجب على مكتب الشهر المختص إجراء محضر تحقيق على الطبيعة، أي كشف هندسي أو بيان مساحي للعقار يظهر مسطح العقار وحدوده

---

[159] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 510، ومنها أيضاً ما هو صادر في المنشور الفني رقم 17 تاريخ 2022/5/11 الخاص بإذاعة أحكام القانون رقم 27 لسنة 2018 والمتعلق بتنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث نصت المادة السادسة منه "تشهر بطريق الإيداع قرارات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة المتضمنة نقل الولاية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة". ويمكن أن نجد مقابلاً لذلك في نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان في حالة إيداع الخرائط المساحية عند صدور قرار الاستملاك وفقاً لما نصت عليه المادة 18 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 بقولها "إنَّ حقوق الدولة والبلديات على الأموال غير المنقولة الخاصة بالأملاك العامة غير المقيدة في السجل العقاري .....لا يمكن وقوع خلاف عليها ولا إقامة أية دعوى كانت بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ إيداع الخرائط المساحية في أمانة السجل العقاري".

[160] عبد الوهاب عرفة، مرجع سابق، ص52.

[161] المادة 36 من التعليمات التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

وإضافة ما يحيط به من عقارات، وأيضاً التثبت من البيانات المتعلقة به فيما يتعلق بأحوال المتعاقدين والملاك الأصليين والمجاورين وأصحاب التكاليف.[162]

ثم يثبت بدفتر الشهر بيانات المحرر ومحضر الإيداع طبقاً لإجراءات الشهر مع مراعاة إثبات أن الشهر تم بطريق الإيداع، ويوضع على النسخة الأصلية رقم متتابع تدل على تاريخ وساعة تقديمها في سجل الشهر المشار إليه في المادة (16) ثم توقع من الأمين أو الأمين المساعد، وتعد من النسخة الأصلية صورتان أحدهما تسلم للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل، وترسل الأخرى لإدارة المحفوظات بالمكتب الرئيسي لحفظها فيه.[163]

ثالثاً: حجية الشهر العقاري بطريق الإيداع:

كانت الملكية العقارية في ظل القانون المدني القديم وقبل العمل بقانون التسجيل في أول حزيران 1924، تنتقل فيما بين المتعاقدين بمجرد إتمام العقد، ودون حاجة إلى شهر المحرر كما ذكرنا سابقاً، وبالتالي فإنَّ الملكية تكون قد انتقلت في محرر ثابت التاريخ قبل أول حزيران 1924 منذ إبرام العقد وليس بسبب شهره بطريق الإيداع، وأما فائدة الشهر بطريق الإيداع تكمن بجعل التصرف نافذاً في مواجهة الغير[164]، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بقولها " مشتري العقار بعقد غير مسجل ولو كان تاريخه ثابتاً قبل تاريخ العمل بقانون التسجيل ليس له الاحتجاج بعقده قبل الغير الذي قام بتسجيل عقده وحفظ حقه، أما ثبوت التاريخ وهو الذي نصت عليه المادة 14 من قانون التسجيل، فكل ما يترتب عليه من أثر هو إعمال أحكام انتقال الملكية السابقة على صدوره فيما بين المتعاقدين فقط دون الغير، بعد أن جعلت المادة الأولى من هذا القانون انتقال الملكية متوقفاً على التسجيل سواءٍ بين المتعاقدين أو الغير"[165].

---

[162] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص 512 – 513.

[163] المادة 19 من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بموجب قرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 2022/3/30 م .

[164] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص68.

[165] "نقض مدني 1950/5/11، مجموعة القواعد القانونية 1-431-22 " ، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص 169.

وإذا تم شهر المحرر بطريق الإيداع فإنَّ أثر الشهر لا يحتج به ابتداءً من تاريخ قيده بدفتر الشهر كما هو معمولٌ به في شهر المحررات في طرق الشهر الأخرى بل ينصرف أثره ابتداءً من التاريخ الثابت فيه[166].

وذلك بخلاف المحررات التي نص القانون على شهرها بطريق الإيداع، وهو ما أوجبه المشرع المصري في قانون عام 1976 حيث أنَّ الملكية لا تنتقل فيها إلا من تاريخ قيدها بدفتر الشهر وليس من التاريخ الثابت بالمحرر حيث أنَّ التصرفات التي يشملها الشهر بطريق الإيداع تمت في فترة تطبيق أحكام قانون 1976 والذي صدر خلال تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والقانون المدني المصري، والذي يوجب بدوره قيد التصرفات العقارية كشرط لنفاذ الملكية تجاه الغير[167]، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها "مؤدى نص المادة 29 مكرراً من قانون نزع الملكية المضافة إليه بالقانون رقم 13 لسنة 1962، أنَّ قرار النفع العام الصادر من رئيس الجمهورية أو الوزير المختص لا يسقط بمضي سنتين على نشره في الجريدة الرسمية، دون إيداع الاستمارات الخاصة بنزع الملكية في مكتب الشهر العقاري، عملاً بالمادة العاشرة من القانون إذا كان العقار دخل فعلاً في مشروعات نفع عام تم تنفيذها بالفعل خلال مدة السنتين"[168].

وقد أظهر التطبيق العملي أنَّ كثيراً من المحررات التي تم شهرها بطريق الإيداع كانت مزورة، لذلك تم الإشارة إلى وجوب قصر الشهر بطريق الإيداع على المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً، وحتى هذا الإجراء كان يعتريه القصور لأنَّ الكثير من المحررات كان من الصعوبة بمكان إثبات تاريخها بشكل رسمي بسبب عدم تضمنها أية معلومات عن مساحة العقار موضوع المحرر، لذلك كثرت حالات اصطناع محررات مزورة تتفق بياناتها مع البيانات الثابتة لهذه الدفاتر، الأمر الذي دعا بعض الفقه إلى القول بضرورة استبعاد المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً قبل أول حزيران سنة 1924 من الشهر بطريق الإيداع، وقصرها على المحررات التي أوجبت القوانين الخاصة شهرها بهذه الطريقة.[169]

---

[166] عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، المرجع السابق، ص69.

[167] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص515.

[168] "نقض 1986/4/20 طعن 2271، س54 ق"، "نقض 1985/1/31 طعن 1974 س50 ق"، "نقض 1983/1/16م طعن 1274 س48 ق" ، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص164.

[169] عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 1991، ص 111.

وباعتبار أنَّ الشهر بهذا الطريق لا يتم البحث فيه والتحري عن أصل الملكية أو الحق العيني، فإنَّ البيانات المساحية المقيدة وفقاً له، والمتعلقة بالعقار لا تحوز أية حجية حتى ولو كانت المحررات المطلوب إيداعها محررة بشكل رسمي، ويمكن إثبات عكسها من قبل صاحب العلاقة المتضرر من قرار الإيداع واستعادة حقه تبعاً لذلك. ويبدو لنا مما سبق بيانه أنَّ المشرع المصري وكما أشرنا سابقاً اعتمد على نظام الشهر الشخصي كأساس لعملية الشهر العقاري، ونظّم هذه العملية عبر إنشائه مأموريات للشهر العقاري يتم فيها تقديم طلبات الشهر العقاري ابتداءً ومكاتب للشهر العقاري يتم فيها شهر المحررات المراد شهراها انتهاءً وبطرق مختلفة كالتسجيل، والقيد، والتأشير الهامشي، والإيداع، ومستنداً في ذلك على المبادئ التي قام عليها نظام التسجيل العقاري في فرنسا، والتي تعتبر من أوائل الدول التي تبنى المشرع فيها وبشكل رئيسي نظام الشهر الشخصي وفقاً لما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني

ماهية القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي

تعتبر فرنسا من أوائل الدول التي ظهر فيها نظام الشهر الشخصي كما أشرنا سابقاً، وسنحاول تبعاً لذلك في هذا المبحث بيان مفهوم نظام الشهر الشخصي المطبق في فرنسا، والمراحل التاريخية التي مر بها، والتنظيم الإداري والمادي للشهر العقاري في فرنسا، وشروط عملية الشهر العقاري في فرنسا، وفقاً لما يلي:

المطلب الأول

مفهوم نظام الشهر العقاري في فرنسا

سنتناول في هذا المطلب التعريف بالقيد العقاري في نظام الشهر العقاري الفرنسي (الفقرة–1) ، ونشأته أي التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في فرنسا (الفقرة–2).

الفقرة–1:التعريف بالقيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي:

تعتبر فرنسا النموذج الأمثل للبلدان التي أخذت بنظام الشهر الشخصي في العالم.[170]

ويقابل الشهر العقاري الفرنسي مصطلح la publicité foncière وهي كلمة مقتبسة من لفظ public وتعني الشعب أو الجمهور فيكون الشهر هو إعلام الجمهور.[171]

---

[170] على الرغم من أنَّ فرنسا هي التي أرست قواعد النظام العيني في العديد من الدول التي كانت منتدبة عليها كسورية ولبنان وتونس إلا أنها لم تطبقه لديها حيث ظلت خاضعة لأحكام نظام التسجيل الشخصي ما عدا بعض المقاطعات "كالألزاس واللورين"، أشار إليه، د. هدى عبدالله، مرجع سابق، ص13.

[171] بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017/2016 ، ص7.

حيث عرّف الفقه القانوني الفرنسي الشهر العقاري بأنه: مجموعة القواعد المتعلقة بإعلان الحقوق العينية الواردة على عقار، وبأنه مجموعة القواعد القانونية التي تهدف لإعلام الغير بكل تصرف منشئ ناقل ومنهي للحقوق العينية العقارية، وكذا التأمينات الممنوحة لبعض الدائنين بموجب نص القانون أو اتفاق الأطراف.[172]

إلا أنّه وكما أشرنا سابقاً بدأ المشرع الفرنسي وتبعاً للتغيرات الاقتصادية والتجارية الحاصلة في العالم يأخذ تدريجياً ببعض الخصائص التي تميز نظام التسجيل العيني من خلال إصداره المرسوم رقم 55/22 تاريخ 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم رقم 1350/ 55 تاريخ 1955/10/14، حيث نستطيع أن نقول أنَّ نظام الشهر العقاري في فرنسا أصبح نظاماً عقارياً مزدوجاً " شخصياً وعينياً"، مع احتفاظ المشرع الفرنسي بالمبادئ الأساسية التي قام عليها نظام الشهر الشخصي والذي أكمله ببعض مزايا نظام الشهر العيني وفقاً لما سنراه لاحقاً.[173]

الفقرة-2: التطور التاريخي للشهر العقاري في فرنسا:

مرّ نظام الشهر العقاري في فرنسا تاريخياً بعدة مراحل وصولاً للشكل الحالي المطبق الآن، والذي تم بإصدار المشرع الفرنسي للمرسوم 1955/1/4 و المعدل بالمرسوم 1955/10/14 وفقاً لما ذكرناه سابقاً، حيث تطور هذ النظام تبعاً للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة، ونستطيع أن نقول أنَّ نظام الشهر العقاري في فرنسا قد مرّ بثلاثة مراحل وهي مرحلة القانون القديم " مرحلة القوانين الثورية"، ومرحلة القانون المدني الفرنسي، ومن ثم المرحلة اللاحقة للقانون المدني الفرنسي.

وسنتناول هذه المراحل تباعاً وفقاً لما يلي:

---

[172] عثامنة وهيبه، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة1، 2015 – 2016 ، ص8.

[173] حيث تم إخضاع المناطق الحضرية في فرنسا لنظام عقاري مزدوج "شخصي وعيني" فيتم التسجيل فيها وفقاً لأسماء الأشخاص وأرقام العقارات، بينما بقي نظام التسجيل الشخصي مطبق في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 3500 نسمة، أشار إليه:
Marianna PAPAKIRIAKOU , notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", Droits d'auteur réservés à la CAUE,2004/2005. P 14 .
.

أولاً: مرحلة القانون الفرنسي القديم:

كانت أحكام القانون الروماني هي السائدة في القانون الفرنسي القديم، حيث كانت الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد التراضي، وإنما بتوافر شكليات معينة مثل القبض، و الإشهار، أو الدعوى الصورية كما كان سائداً في القانون الروماني.[174] واستمر الحال وفقاً لما هو عليه إلى أن تحول المشرع الفرنسي بنظام الشهر من نظام شفهي لإشهار المعاملات العقارية إلى إعلان كتابي لدى كاتب الضبط.[175]

ولم يتمكن المشرع الفرنسي في هذه المرحلة من إرساء نظام للشهر العقاري، بسبب اعتراض طبقة النبلاء، خوفاً من أن يؤدي ضبط الوعاء العقاري إلى إبراز الرهون التي كانت تثقل عقاراتهم بالرغم من صدور عدة قوانين عملت على تنظيم الملكية العقارية، كالأمر الصادر في عام 1539م الذي أوجب شهر الهبات تحت طائلة عدم الاحتجاج بها تجاه الغير.[176]

وفي عام 1673 حاول المشرع الفرنسي في عهد "كولبير" وضع نظام لشهر الرهن التأميني، إلا أنه لم يكتب له النجاح، بسبب معارضة طبقة الأشراف له. ومن ثم أصدر المشرع الفرنسي منشوراً بتاريخ 17/جوان/1771، والذي تم بموجبه تشكيل محافظات الرهون، حيث كانت مهمة الشهر العقاري آنذاك تقتصر على تأمين القروض بضمانه العقار، وشكلت إدارة لهذه الغاية لحفظ هذه الرهون، ولذا أطلق على الإدارة المكلفة بالشهر العقاري محافظة الرهون.[177]

---

[174] زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن أحمد، السنة الجامعية، 2015-2016، ص15.

[175] زهدور انجي هند، المرجع السابق، ص8.

[176] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص38.

[177] المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني، دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في الطور الثالث، تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،19 آذار 1962، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2019- 2020، ص15.

ثم تم الاتجاه في أواخر عهد القانون الفرنسي القديم إلى تسهيل نقل المعاملات العقارية السارية عن طريق جعل التسليم صورياً، وكان يتم ذلك بتضمين العقد شرطاً يعرف بشرط التخلية والتسليم، وكان هذا الشرط يقصد به أن البائع قد تخلى عن المبيع، وأن المشتري قد تسلمه أي يعني التسليم والتسلم.[178]

وظلت الملكية العقارية في هذه الفترة تعاني من الاضطراب وعدم الاستقرار إلى حين قيام الثورة الفرنسية، حيث اتجه المشرع الفرنسي إلى العمل على إرساء نظام للشهر العقاري، وخاصة بعد التطورات التي حدثت في تلك الفترة، والتي تمثلت بإلغاء نظام الإقطاع، وبيع جزء من أملاك الكنيسة وأملاك المهاجرين[179]، فأصدر المشرع الفرنسي قانونين رئيسيين، الأول هو قانون "9 مسيدور Messidor" للسنة الثالثة للثورة، والثاني هو القانون "11 برومير Brumaire" للسنة السابعة للثورة[180]، وهو ما سنتناوله تباعاً وفقاً لما يلي:

1- القانون 9 مسيدور للسنة الثالثة للثورة (1795/6/27):

أوجب هذا القانون شهر الرهون العقارية، سواء أكانت قضائية أم قانونية أم اتفاقية، ودون التقيد بمبدأ تخصيص الرهن، باستثناء حالة تخصيص العقار المرهون في حالة قيد الرهن الرسمي، حيث نص في المادة /19/ منه على أن الرهن الرسمي لا يكون مكسوباً نهائياً إلا بالقيد.[181]

فكان هذا القانون أول قانون ينظم مسألة قيد الرهون، إلا أنه لم يكن يوجب شهر باقي الحقوق العينية والتصرفات والوقائع المادية، أو الحقوق الشخصية، وبالتالي اعتبر قانوناً جزئياً بحاجة للتعديل،[182] وهو ما حصل بإصدار المشرع الفرنسي لقانون "11 برومير" للسنة السابعة للثورة، والذي عمل فيه على معالجة العيوب التي كانت تكتنف هذا القانون، والتوسيع من نطاق الشهر العقاري.

---

[178] د. محمد المنجي ، مرجع سابق ، ص18.

[179] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", 2e édition DEFRÉNOIS, LEXTENSO, Paris, 2020, p 16.

[180] المزوار قدور، مرجع سابق، ص16.

[181] د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 1998، ص347.

[182] المزوار قدور، مرجع سابق، ص16-17.

2- القانون 11 برومير للسنة السابعة للثورة (1798/11/1):

أوجب المشرع الفرنسي بموجب هذا القانون، إضافةً لشهر جميع الرهون، شهر جميع التصرفات العقارية الواقعة على عقارات قابلة للرهن، دون أن يفرق في ذلك بين تصرفات التبرع وتصرفات المعاوضة، كما أنشأ دائرة لحفظ الرهون الرسمية في كل إقليم.[183]

حيث أوجب هذا القانون تسجيل العقد بصورة كاملة في سجلات مخصصة لذلك، وسواء تعلق الأمر بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر.[184]

حيث كان هناك نوعان من السجلات: الأول خاص بتسجيل التصرفات العقارية بين الأحياء، والتصرفات المنشئة لحقوق عينية قابلة للرهن، وسجل آخر سمي سجل القيود، أوجب فيه قيد الامتيازات والرهون[185]حتى تحوز حجية تجاه الغير.

وكان هذا القانون يهدف إلى تنظيم مسألة الرهن العقاري ، حيث كان قد أسس نظام كامل للإشهار من شأنه تأمين الحماية القانونية للدائنين، فنصت المادة 26 منه على أن "صكوك نقل الملكية والحقوق الخاضعة للرهن العقاري، يجب أن تدرج في سجلات مكتب حفظ الرهون العقارية في المقاطعة التي يقع فيها العقار حتى ذلك الحين لا يمكن معارضة الأطراف الثالثة لها، الذين تعاقدوا مع البائع أو الذين امتثلوا لأحكام هذه الوثيقة".[186]

---

[183] بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص79.

[184] د. عبد السلام ذهني بك، في الغش والتواطؤ التدليسي والتسجيل في نقد النقض، مكتبة النهضة المصرية، الطبعة الثانية ، لسنة 1944، ص20-21.

[185] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص40-41.

[186] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op, cit,p17-18.

ونص المشرع الفرنسي في هذا القانون على مبدأ تخصيص الرهن لا بالنسبة للقيد، وإنما لعقد الرهن ذاته وفقاً لما نصت عليه المادة الرابعة منه[187]، واستمر العمل بهذا القانون إلى أن أصدر المشرع الفرنسي القانون المدني الفرنسي لعام 1804.

ثانياً: الشهر العقاري في القانون المدني الفرنسي عام 1804:

أخضع المشرع الفرنسي – بموجب القانون المدني الصادر في عام 1804– الرهون غير الرسمية وحقوق الامتياز للشهر، كما أوجب شهر الهبات التي تقع على أموال قابلة للرهن رسمياً، بينما لم يوجب شهر التصرفات العقارية الأخرى ذات طابع المعاوضة، وجعلها أمراً اختيارياً متروكاً لإرادة الأفراد. فالملكية كانت تنتقل بمجرد العقد، ودون حاجة للتسجيل وفقاً لما نصت عليه المادة 1583 من القانون المدني الفرنسي بقولها: "ينعقد البيع بين طرفيه وتنتقل الملكية بقوة القانون للمشتري في مواجهة البائع لمجرد الاتفاق حول المبيع والثمن حتى ولو لم يتم تسليم المبيع أو دفع الثمن"[188].

ولم يوجب هذا القانون شهر الرهون التأمينية، وإنما جعل شهرها أمراً جوازيّاً لترتيب أثرها تجاه الغير، بينما أوجب تسجيل عقود المعاوضة لترتيب أثر العقد في مواجهة الغير فقط وفقاً لما نصت عليه المادة 1831 من القانون المدني الفرنسي، بقولها: "العقد لا يكون نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد تسجيله في السجل العقاري"[189].

إلا أنَّ المشرع الفرنسي أوجب تسجيل الرهون الاتفاقية والهبات والرهون القانونية لصالح الأشخاص الخاضعين للوصاية، وكذلك الرهن المقرر لصالح المرأة المتزوجة. [190]

فالمشرع الفرنسي حافظ – وفقاً للقانون المدني الفرنسي الصادر عام 1804– على مبدأ رضائية العقود، وجعل شهر بعض التصرفات والحقوق أمراً اختيارياً لإعلام الغير بها تارةً، وتارةً أخرى أمراً إلزامياً لكي يحوز التسجيل حجية تجاه هذا الغير.

---

[187] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص347.

[188] د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص19.

[189] د. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية ،الجرمانية، الانكلوساكسونية)، مرجع سابق، ص19، كما نصت المادة 1338 من القانون المدني الفرنسي على أنَّ "الالتزام بتسليم شيء يتم بمجرد تراضي الطرفين" أشار إليه، د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص19.

[190] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op, cit,p18.

ثالثاً: الشهر العقاري بعد صدور القانون المدني الفرنسي عام 1804:

بقيت كثير من التصرفات والحقوق العينية غير خاضعة للشهر وفقاً للقانون المدني الفرنسي، كما لم تكن التصرفات المسجلة تتمتع بأية حجية[191]، الأمر الذي دعا المشرع الفرنسي إلى إصدار عدة قوانين متلاحقة، بهدف توسيع نطاق الشهر العقاري والعمل على ضبط الملكية العقارية، وتحقيق الثقة والاستقرار لها تماشياً مع التطورات المتلاحقة في حقل المعاملات العقارية، وهذه القوانين هي: قانون 23/ آذار/1855، وقانون 1935/10/30، وأخيراً المرسوم 22-55 الصادر بتاريخ 1955/1/4، والمعدل بالمرسوم 1350-55 تاريخ 1955/10/14، والذي يشكل أساس نظام الشهر العقاري المطبق حالياً في فرنسا كما ذكرنا سابقاً.

1- الشهر العقاري في مرحلة قانون 23/آذار/1855:

لم يُخضع المشرع الفرنسي وفقاً للقانون المدني الفرنسي الكثير من الحقوق والتصرفات العقارية لإلزامية الشهر، الأمر الذي أدى إلى انتشار الفوضى وعدم الاستقرار، مما دفع المشرع الفرنسي للتدخل وإصدار قانون/ 23/ /آذار/1855،[192] والذي حاول من خلاله ضبط الملكية العقارية عن طريق توسيع دائرة التصرفات والحقوق الخاضعة للشهر، وتطوير قروض الرهن العقاري وتنفيذ سياسة تطوير الإسكان التي ظهرت في عهد الإمبراطورية الثانية، والتي شهدت العديد من التحولات في مجال الملكية العقارية.[193]

---

[191] وهو ما عرّض نظام التسجيل الشخصي المتبع في فرنسا للعديد من الانتقادات بسبب عدم استيفاء الحقوق المسجلة للحجية، ومنها النقد الذي وجهه النائب الفرنسي المسيو دويان عام 1840 أمام محكمة النقض الفرنسية لنظام الشهر الشخصي المتبع في فرنسا في القانون القديم قائلاً "إنَّ من يقرض لا يدري إذا كان سيقبض دينه ومن يشتري لا يثق مما إذا كان يدفع الثمن إلى المالك الحقيقي "، أشار إليه، مصطفى العطار، العلانية وحسن النية في التسجيل العقاري، مقال منشور بمجلة المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2012، السنة 86 ، ص333-334 .

[192] يعتبر هذا القانون الركيزة الأساسية لنظام الشهر الشخصي المتبع في فرنسا والذي تم تطويره بإصدار عدة قوانين كان آخرها المرسوم 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم 1955/10/14 كما سنرى لاحقاً.

[193] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, Remis le 12 novembre ,2018 , à Madame Nicole BELLOUBET, garde des Sceaux, ministre, de la justice, paris, le 1er octobre 2018 ,p11.

لذلك كان يطلق عليه قانون تسجيل الرهون[194] . وأوجب هذا القانون تسجيل العديد من التصرفات والحقوق حتى تكون نافذة تجاه الغير، في حين أنَّ الملكية العقارية كانت تنتقل بين البائع والمشتري بمجرد تمام عقد البيع. [195]

حيث أوجب قانون 23/آذار/1855، تسجيل عقود المعاوضة والتبرعات حتى تكون نافذة تجاه الغير.[196]

وأخضع للشهر جميع العقود والأحكام القضائية التي تكون محلاً للتصرفات العقارية، كما أوجب شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حقوق عينية بين الأحياء، إضافةً إلى عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ثمانية سنوات.[197]

وعلى الرغم من أنَّ هذا القانون أوجب شهر هذه التصرفات والحقوق لكي ترتب أثرها تجاه الغير إلا أنه لم يعطي للعقد المسجل أية حجية، حيث كان يمكن الطعن به وإبطاله عند وجود عيوب تشوبه وتبرر هذا الإبطال.[198]

بينما لم تكن بعض التصرفات في ظل هذا القانون خاضعة للشهر، وذلك مثل الحقوق الناتجة عن الوفاة، كالميراث والتصرفات الكاشفة كالصلح والقسمة، مما أدى لحدوث صعوبات من الناحية العملية فيما يتعلق بنقل الملكية العقارية الناتجة عن هذه الحالات.[199]

لذلك حاول المشرع الفرنسي إعادة تنظيم الملكية العقارية على أسس متينة، بهدف تحقيق الثقة والائتمان في حقل المعاملات العقارية وتلافياً للعيوب التي سادت نظام الشهر الشخصي المتمثل بالقوانين سابقة الذكر، فأصدرت الحكومة الفرنسية مرسوماً عام 1891 شكلت بموجبه لجنة خاصة استمر عملها حتى عام 1905، وكان من

---

[194] زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص17.

[195] زهدي يكن، عقد البيع، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، 1969، ص224.

[196] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة، دار نشر المعرفة، 1997، ص41.

[197] د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء،1986، ص17.

[198] د. عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، التحديد و التحرير– السجل العقاري، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الثانية، 2011، ص10.

[199] المزوار قدور، مرجع سابق، ص21.

مهامها الرئيسية تطبيق نظام التسجيل العيني في فرنسا، إلا أنَّ مقترحات هذه اللجنة قد تم رفضها من الحكومة الفرنسية آنذاك بحجة أن تطبيق هذا النظام في هذه الفترة غير ممكن، ويكلف الخزينة نفقات كبيرة.[200]

ثم أصدر بعد ذلك المشرع الفرنسي عدة قوانين لتنظيم الملكية العقارية التي كانت سائدة في ظل قانون 1855 محاولاً سد الثغرات التي كانت تكتنفه، حيث أصدر قانون 1/آذار/1918 وقانون 25/أكتوبر/1921، اللذين أكدا على مبدأ الشهر الشخصي للحقوق، والذي كان سائداً بالنسبة لعقود الضمان ولبقية العقود الأخرى، ومن ثم أصدر المشرع الفرنسي القانون المؤرخ في 1935/10/30 والذي سنتناوله فيما يلي:[201]

2- الشهر العقاري في ظل قانون 1935/10/30:

أوجب المشرع الفرنسي في قانون 1935/10/30، إضافةً إلى شهر عقود المعاوضة والتبرعات، شهر التصرفات والأحكام الكاشفة للملكية العقارية والحقوق العينية المنتقلة بالوفاة، كالوصية والإرث، حتى تكون نافذة تجاه الغير.[202]

وكان الهدف من هذا القانون هو شهر جميع العمليات الواقعة على العقار ضمن سلسلة لمعرفة الوضعية الحقيقية للعقار، إلا أنَّ هذه العملية لم يكتب لها النجاح، بسبب الطابع الاختياري لعملية الشهر العقاري الذي كان سائداً في تلك الفترة، حيث لم تكن هناك جزاءات تُفرض على عدم الشهر للتصرفات المنشئة والناقلة، وهو ما شكل عيباً في هذا القانون203 دفع بالمشرع الفرنسي إلى إصدار مرسوم 22-55 تاريخ 1955/1/4، والمعدل بموجب مرسوم 1955/10/14 ، والذي حاول فيه إدخال بعض الإصلاحات على نظام الشهر الذي كان سارياً في فرنسا طوال الفترة السابقة، حيث حل هذا المرسوم محل القانونين السابقين 1855 و1935.

---

[200] د. إدوار عيد، التحديد والتحرير-السجل العقاري، مرجع سابق، ص18.ويعزى سبب فشل عمل اللجنة الى معارضة كتاب العدل الذين كانوا يسيطرون على الملكية العقارية آنذاك، فكان من شأن هذا المشروع أن يجردهم من الامتيازات التي كانوا يتمتعون بها وذلك بحكم معرفتهم بأسرار الملكية العقارية ومصادرها حيث كانوا يفرضون وساطتهم على الافراد والذين كانوا لا يستطيعون القيام بأية عملية نقل للملكية العقارية وذلك دون إشرافهم وقبولهم تحت طائلة فقدانهم لهذه الحقوق، انظر في ذلك، حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، 1986، ص 20-21.

[201] بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص15.

[202] د. سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، د ن ، مراكش، المغرب،1997، ص59.

[203] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière",op-cit,p.21.

3- نظام الشهر العقاري الفرنسي في ظل المرسوم 22-55 تاريخ 1955/1/4:

أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 22 – 55 تاريخ 1955/1/4، و تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 7 /1/ 1955 ودخل حيز التنفيذ ابتداءً من 1/1/ 1956 [204]، وذلك تماشياً مع التحولات الاقتصادية التي شهدتها فرنسا بعد الحرب العالمية الثانية، وازدياد الحاجة إلى السكن والعمران، الأمر الذي اقتضى إيجاد نظام عقاري يحقق الثقة والاستقرار اللازمين لمواكبة هذه المتغيرات وتلافي العيوب السابقة التي كانت موجودة في أنظمة الشهر المتعاقبة.[205]

فكان هذا المرسوم نظام متكامل شكل الأساس الذي يُعتمد عليه لنظام الشهر الفرنسي الحالي، بالرغم من حصول العديد من التعديلات عليه بموجب مرسوم 14 أكتوبر 1955 وغيرها من المراسيم والقوانين المتلاحقة[206]، والتي كان يهدف منها المشرع الفرنسي إلى تحسين نظام الشهر المطبق وتطويره، مع الاحتفاظ بالمبادئ الأساسية لنظام الشهر الشخصي التي قام عليها، والتي نظم من خلالها عملية الشهر العقاري في فرنسا.[207]

ومن أهم الإصلاحات التي جاء بها هذا المرسوم أنَّ التسجيل أصبح يتم ليس وفقاً لأسماء الأشخاص فقط، بل تبعاً للعقارات المطلوب شهرها أيضاً، حيث تم إنشاء بطاقات عينية تدون فيها معلومات عن العقارات المراد تسجيلها إلى جانب البطاقات الشخصية المدون فيها اسم المالكين، كما وسع هذا المرسوم من صلاحية محافظ

---

[204] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ ، دار نشر المعرفة ، الرباط، المغرب، طبعة 2014، ص54.

[205] وهو ما ذكره المشرع الفرنسي في الأسباب الموجبة لهذا القانون بقوله: "إنَّ نظامنا الحالي المتعلق بالشهر العقاري قد نتجت عنه انتقادات قاسية فتطور بيع الشقق بالملكية المشتركة والسلفات من أجل البناء وعمليات ضم الأراضي، إضافة إلى العمليات العقارية المتنوعة جعلنا نشعر بمساوئ النظام الحالي وبناءً على نتائج أعمال اللجنة الوزارية المكونة لهذه الغاية بواسطة قرار 9 مارس 1953 فقد جاء هذا القانون لتصحيح هذه المساوئ ". أشار إليه، د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 17-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، المرجع السابق، ص54.

[206] ومن هذه القرارات القرار الصادر في 7 يناير سنة 1959 الذي أوجب إشهار العقود التي تتضمن شرط عدم التصرف بالعقار واتفاقات البقاء في الشيوع. وفي 10 تموز 1965 صدر نظام الملكية المشتركة للأبنية حيث أخضع التصرفات المتعلقة بها للشهر العقاري تحت طائلة عدم حجيتها في مواجهة من اكتسب الملكية من أحد الشركاء. أشار إليه، د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص17.

[207] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص44-45.

الرهون "أمين السجل العقاري" في مسألة التثبت من صحة وقانونية المعاملات المطلوب تسجيلها، واشترط أن تكون العقود المطلوب تسجيلها محررة بشكل رسمي، إضافةً إلى تطبيق مبدأ الأثر النسبي للتسجيل، والذي يقضي بعدم قبول تسجيل أي تصرف ما لم يكن التصرف السابق له مسجلاً، بغية الحفاظ على سلسلة من التسجيلات التي تضمن معرفة جميع التصرفات والحقوق الواقعة على العقار. كما وسع هذا المرسوم من التصرفات والحقوق الخاضعة للشهر، ورتب جزاءات في حالات كثيرة على عدم الشهر تصل إلى التعويض والغرامة حيناً، وعدم الاعتراف بحجية التصرفات غير المسجلة تجاه الغير أحياناً أخرى.[208]

وبالرغم من أنَّ هذا المرسوم شكل مرحلة هامة مهدت لانتقال فرنسا من نظام التسجيل الشخصي إلى تطبيق نظام التسجيل المزدوج (الشخصي والعيني)، إلا أنَّ المشرع الفرنسي لم يتمكن من حل جميع الإشكالات التي تكتنفه، والتي تمكنه من تطبيقه على كامل الأراضي الفرنسية.[209]

ونستطيع القول أنَّ هذا المرسوم تمكن فيه المشرع الفرنسي من تقريب نظام الشهر الشخصي الذي كان مطبق بشكل كامل في فرنسا إلى نظام الشهر العيني دون أن يمس ذلك بجوهر النظام الشخصي المطبق في فرنسا، والذي لا يكون للتسجيل فيه دور في إنشاء الحقوق العينية وانتقالها، وإنما دور إعلامي فقط مقرر لمصلحة الغير. كما أنَّ التسجيل لا يحمي الغير حسن النية من خطر ضياع حقه، بحسبان أنَّ البيانات المقيدة فيه لا تحوز حجية مطلقة كما هو الحال في أنظمة التسجيل العيني، وإنما يمكن إبطالها تبعاً لإبطال الأسباب التي أوجبت قيدها.

كما أنَّ الحقوق المسجلة لا تكون بمنأى عن التقادم بنوعية المكسب والمسقط باستثناء حق الملكية الذي لا يسقط بالتقادم[210] وهو ما سنراه لاحقاً عند بحثنا لآثار الشهر العقاري المطبق في فرنسا.

---

[208] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ، مرجع سابق، ص50-51.

[209] حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، السجل العقاري، دار النهج، الطبعة الأولى، حلب،2012، ص20.

[210] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص 559 .

المطلب الثاني

التنظيم الإداري والمادي للشهر العقاري في فرنسا

تتم عملية الشهر العقاري في فرنسا بواسطة أجهزة مختصة تتولى القيام بهذه المهمة، وذلك عبر وسائل وآليات منظمة إدارياً ومادياً يتم من خلالها شهر الحقوق والتصرفات العقارية، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

الفقرة-1: التنظيم الإداري للشهر العقاري في فرنسا:

يتولى عملية الشهر العقاري في فرنسا مكاتب تدعى "مكاتب الرهون"، ويتولى إدارتها موظف يسمى "محافظ الرهون"، يتولى قيد جميع الوثائق والعقود المطلوب شهرها، وسنتطرق في هذه الفقرة إلى هذه المكاتب (أولاً)، ومن ثم إلى محافظي الرهون[211] الذين يتولون عملية الشهر العقاري (ثانياً).

أولاً: مكاتب الرهون:

يوجد في فرنسا ما يقارب 350 محافظة رهون تتسع وتضيق دائرة مهامها حسب عدد السكان، وتتبع هذه المكاتب لوزارة المالية، ويرأسها موظف عام يدعى "محافظ الرهون"[212].

ولا تتولى هذه المكاتب تسجيل الرهون العقارية فقط كما تشير التسمية[213]، بل إنها مكلفة بقيد جميع المعاملات والتصرفات العقارية، وتتواجد مقرات هذه المكاتب في المحاكم الابتدائية، حيث يتم فيها حفظ السجلات العقارية،

---

[211] يقابل مصطلح محافظ الرهون في فرنسا "أمين السجل العقاري" في أنظمة التسجيل العيني، و يعود سبب إطلاق تسمية محافظ الرهون في فرنسا على الشخص المكلف بإجراءات الشهر العقاري على اعتبار ارتباط نظام الشهر العقاري في فرنسا منذ نشأته بالرهون، ومن هنا أُطلق على الجهاز المكلف بالقيام بعملية الشهر العقاري محافظة الرهون أيضاً، أشار إليه، عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص154.

[212] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص 155.

[213] ينتقد البعض من الفقهاء الفرنسيين استمرار ظهور مصطلح "مكتب الرهن العقاري" لا سيما في المادتين 5-53 والمادة 70 من المرسوم 14 أكتوبر 1955 على الرغم من إلغاء مصطلح حفظ الرهون بموجب قانون 28 آذار 2011، حيث تم استبدال مصطلح محافظة الرهون في كل مكان تقريباً بعبارة "الإدارة المسؤولة عن تسجيل الأراضي". ، أشار إليه:
Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière" ,op-cit,p56.

والتي يتم من خلالها تقديم كافة المعلومات التي يطلبها أي شخص عن الوضعية الحقيقية للعقار عن طريق البحث في اسم المالك المسجل باسمه هذا العقار[214].

حيث أوجب مرسوم 1955/1/4/ على مكاتب الرهون أن تمسك فهرساً هجائياً للمعاملات والوثائق المطلوب شهرها، إلا أنَّ هذا الفهرس هو مجرد قائمة بهذه المعاملات، وهو يأخذ طابعاً شخصياً لا عينياً الغرض منه سهولة الرجوع إلى أصل الوثائق والعقود.[215]

ثانياً: محافظو الرهون:

يتولى في فرنسا إدارة مكتب الرهون موظف عام يخضع للوظيفة العامة[216]، وعدد من الموظفين يختلف عددهم وفقاً لحجم المحافظة.[217]

وقد أناط المشرع الفرنسي بمحافظ الرهون عدد من المهام (1)، وبالمقابل رتب مسؤوليته القانونية عن الأخطاء المرتكبة من قبله عند تنفيذه لهذه المهام (2).

1- دور محافظ الرهون في عملية الشهر العقاري:

تنحصر وظيفة محافظ الرهون في النظام العقاري الفرنسي في تسجيل أو تدوين المعاملات والتصرفات العقارية المطلوب شهرها، وإلزام أطراف العلاقة باتباع الإجراءات القانونية السليمة بهذا الخصوص، ولا يكون من مهمته

---

[214] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص41-42.

[215] د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص18.

[216] المزوار قدور، مرجع سابق، ص75.

[217] وهو ما ينطبق على أمناء السجل العقاري في معظم الدول التي تأخذ بنظام التسجيل الشخصي كهولندا وهنغاريا حيث يتولى إدارة مكاتب الشهر فيها موظف إداري ليس له الصفة القضائية، ويعود ذلك أساساً إلى أنَّ دور أمين السجل العقاري في أنظمة التسجيل الشخصي هو دور شكلي "إداري" يتحقق به من استيفاء الشروط الشكلية فقط للتسجيل دون الخوض في صحة وسلامة التصرفات المقيدة من الناحية الموضوعية، حيث يتم ضمان هذه الرقابة من قبل كاتب العدل الذي تقع عليه مسؤولية البحث في استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية، ومنها أن تكون هذه الوثائق محررة بشكل رسمي لديه، وذلك على عكس الدول التي أخذت بأنظمة التسجيل العيني مثل ألمانيا، النمسا، كرواتيا، بولندا، سلوفينيا، حيث يكون السجل العقاري فيها تابعاً لوزارة العدل ويشرف على أمانة السجل العقاري قاضٍ بمساعدة معاونين "موظفي الخدمة العامة" يتولون تسجيل الحقوق والتصرفات بعد التدقيق والتمعن في مدى صحة وسلامة الوثائق المطلوب قيدها من ناحية الشكل والموضوع، أشار إليه: Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", op-cit,p.16-17-18.

بالمقابل التحري والبحث عن صحة وسلامة التصرفات المقيدة من الناحية الموضوعية، فوظيفته لها طابع شكلي إداري يتحقق بموجبها فقط من استيفاء الشروط الشكلية للتسجيل، ومما يخفف من وطأة هذا العيب أنَّ المشرع الفرنسي أوجب أن تكون العقود المطلوب تسجيلها محررة بشكل رسمي لدى موثق "الكاتب بالعدل"، والذي أناط به مسألة التحقق من رسمية التصرفات المطلوب تسجيلها، ومن استيفائها لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة بهذا الخصوص.[218]

كما أوجب عليه مهمة مسك السجلات التي يتم فيها قيد جميع الحقوق والتصرفات واجبة الشهر، إضافةً إلى تنظيم البطاقات الشخصية والعينية للأشخاص أصحاب الحقوق المسجلة.[219]

كما فرض المشرع الفرنسي على محافظ الرهون القيام بكافة الإجراءات اللازمة لشهر الحقوق وشطبها، وتقديم كافة البيانات والمعلومات التي يطلبها الغير فيما يتعلق بالحقوق المقيدة في السجلات، إضافة إلى مهمة تحصيل مختلف أنواع الضرائب والرسوم المتعلقة بإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنه يتبع إدارياً لإدارة مالية.[220]

وتعتبر من أهم السلطات التي منحها المشرع له هي حقه في رفض طلبات الإيداع عندما تكون الوثائق المطلوب قيدها غير مستوفية للشروط الشكلية المطلوبة، كما منح المضرور من عملية رفض الإيداع حق الطعن بقرار محافظ الرهون تبعاً لذلك، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أ- دور محافظ الرهون في رفض الإيداع:

أناط المشرع بمحافظ الرهون مهمة رفض الإيداع للحقوق والتصرفات المطلوب شهرها عندما يرى أنها غير مستوفية للشروط القانونية المطلوبة للتسجيل، كأن تكون هذه الوثائق مثلاً غير محررة بشكل رسمي أو غير

---

[218] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص58.

[219] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب ، مرجع سابق، ص42 .

[220] المزوار قدور، مرجع سابق، ص76، وفي التشريع العقاري المطبق في سورية ولبنان، فإنَّ أمين السجل العقاري موظف رسمي يخضع لقانون الوظيفة العامة أيضاً إلا أنه أُعطي كامل الصلاحيات والسلطات في التدقيق والتحقق من صحة وسلامة المعاملات المطلوب تسجيلها سواء من ناحية الشكل أو الموضوع، حيث يحق له رفض التسجيل عند عدم قانونية هذه المعاملات وفقاً لما نصت عليه المادة 74 من قانون السجل العقاري الصادر بالقرار رقم 188 لعام 1926.

كاملة، أو أنَّ العقارات واقعة خارج دائرة اختصاص محافظ الرهون، أو في حالة الخرق لمبدأ الأثر النسبي للشهر، كأن لا يشهر آخر سند مرتبط بآخر مالك أو صاحب حق عيني وفقاً لما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 10/14/ 1955.[221]

وفي حالة رفض الإيداع يتولى محافظ الرهون مهمة إخطار المودع باستكمال الوثائق القانونية المطلوبة للشهر، وتصحيح البيانات المتعلقة بالطلبات، وذلك في خلال فترة شهر من تاريخ هذا الإخطار، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 34 ، والمادة 74 من المرسوم 1955/10/14، ومن ثم يقيد في البطاقة العقارية "إجراء قيد الانتظار"[222]، من أجل استيفاء البيانات والثبوتيات المطلوبة الناقصة.[223]

ويخضع رفض الشهر لذات الحالات التي أوجدها المشرع الفرنسي لحالات رفض الإيداع، وفقاً لما نصت عليه المادة 74 من مرسوم 1955/10/14. وقد منح المشرع الفرنسي للمضرور من فعل رفض الإيداع الحق في الطعن بقرار محافظ الرهون[224]، وفي حالة صدور حكم لصالحه متابعة إجراءات الإيداع والشهر المتعلقة بهذا الحق.

ب- الطعن بقرار محافظ الرهون في رفض الإيداع :

يمكن الطعن بقرار محافظ الرهون المتعلق برفض الشهر النهائي خلال ثمانية أيام من تاريخ التبليغ، وذلك أمام رئيس محكمة الاستئناف التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، والتي تفصل فيه بصورة مستعجلة بحكم خاضع للطعن بجميع طرق الطعن وفي حالة تأييده لقرار رفض الشهر عليه التأشير على ذلك في سجل الإيداع، أما في

---

[221] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص156-157.

[222] وهو يقابل القيد الاحتياطي المعمول به في أنظمة التسجيل العيني، والذي لم يؤخذ به في الدول التي تطبق نظام التسجيل الشخصي لعدم تصور تطبيق آثاره على اعتبار أن القيود التي تتم في هذا النظام لا تتمتع بالعلنية التي يتمتع بها القيد في نظام التسجيل العيني، ويستثنى من ذلك النص الخاص الذي جاء به المشرع الفرنسي في المادة 958 من القانون المدني الفرنسي، والذي نص فيه على إمكانية تسجيل إشارة الدعوى المتعلقة بمسألة إبطال الهبة لعلة الجحود .. انظر في ذلك ، د. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، أطروحة دكتوراه دوله في الحقوق، مطبعة نمنم، بيروت، لبنان، 1980 ، ص57 وما بعدها.

[223] بوشوك منجي، مبروكي أسامة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الشريف مساعدية، سوق أهراس، الجزائر، 2018- 2019، ص88-89.

[224] المزوار قدور، مرجع سابق، ص78.

حالة إصداره قرار بإلغاء قرار الرفض، يتوجب هنا على المحافظ القيام باستكمال إجراءات الشهر، حيث يتم إيداع الطلب، ويأخذ مرتبته من تاريخ الإيداع الأصلي.[225]

و نرى من خلال ما سبق ذكره أنَّ المشرع الفرنسي وإن منح محافظ الرهون سلطة تقديرية في قبول طلب الشهر أو رفضه، إلا أنه أبقاه خاضعاً في ذلك لرقابة القضاء، حيث أجاز الطعن بقراره برفض الشهر، ورتب مسؤوليته عن الأضرار التي يلحقها بالغير عند ممارسته لهذه السلطة وهو ما سنتناوله فيما يلي:

2-مسؤولية محافظ الرهون:

رتب المشرع الفرنسي مسؤولية محافظ الرهون عن الأخطاء التي ترتكب من قبله عند قيامه بعملية الشهر العقاري، وقد اعتبر البعض أنَّ مسؤولية محافظ الرهون هي مسؤولية مدنية، وليست إدارية، بالرغم من أنه موظف يؤدي وظيفة عامة، فهو يخضع لرقابة المحاكم القضائية حتى لو كان الخطأ المرتكب من قبله مرفقي، ومن الحالات التي ترتب مسؤولية محافظ الرهون وفقاً لما أشارت إليه المادتين 1382 و1383 من القانون المدني الفرنسي هو إغفاله عن قيد التصرفات والحقوق والأحكام القضائية المطلوب شهرها، أو عدم دقة المعلومات المتعلقة بالقيد في الشهادات التي يُطلب منه تسليمها بناءً على طلب صاحب العلاقة، ما لم يكن الخطأ عائداً أساساً لعدم دقة البيانات الموجودة في طلب الشهر المقدم من قبل الأطراف صاحبة العلاقة.[226]

وكان القضاء في فرنسا يرتب بطلان القيد عند فقدان القيد للبيانات الأساسية التي يجب أن تتوافر فيه، أما البيانات الثانوية فلم تكن تؤثر على صحة القيود المسجلة، ثم صدور قانون 1/آذار/1918 الذي لم يأخذ بهذه التقسيمات، واعتبر أن السهو عن بيان أو الخطأ فيه يؤدي إلى بطلان القيد ، بشرط أن يسبب ذلك ضرراً للغير،

---

[225] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص158، أما في القانون السوري واللبناني فإنَّ المشرع أجاز الطعن بقرارات أمين السجل عند رفضه طلب تسجيل أو ترقين، بحيث يمكن لصاحب المصلحة استئناف قرار الرفض أمام محكمة الاستئناف التي يقع العقار في دائرتها، والتي تنظر فيه في غرفة المذاكرة، بناءً على الوثائق المقدمة لها، حيث تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني مشروع، وإلا فتأمر أمين السجل العقاري بإجراء القيد في السجل المناسب، ووفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي، ويكون حكمها في هذا الشأن مبرم وفقاً لما نصت عليه المادة 80 من القرار 188 لعام 1926.

[226] المزوار قدور، مرجع سابق، ص78-79.

ولا يحق للمضرور الذي أصابه الضرر سوى المطالبة بالبطلان، ويكون للمحاكم سلطة تقديرية في إزالة القيد أو إنقاصه تبعاً لدرجة الضرر ومداه.[227]

كما يمكن أن تنهض مسؤولية محافظ الرهون وفقاً لما أشارت إليه المادة 2199 من القانون المدني الفرنسي عند تعسفه في رفض الإيداع بدون مبرر قانوني.[228]

الفقرة-2: التنظيم المادي للشهر العقاري في فرنسا:

يتم القيد في نظام الشهر العقاري في فرنسا في سجلات تدون فيها جميع الحقوق والتصرفات الواجبة الشهر، إضافةً إلى وجود الملفات العقارية، والتي تحتوي على نوعين من البطاقات، بطاقة شخصية يتم فيها تسجيل العقار باسم الشخص المالك، وبطاقة عينية يتم فيها التسجيل وفقاً للعقار محل الشهر، وسنتناول ذلك فيما يلي:

أولاً: السجلات:

أوجد المرسوم الصادر في 1955/1/4 مجموعة من السجلات التي تقيد فيها الحقوق والتصرفات واجبة الشهر، كسجل الإيداع، وغيره من السجلات الخاصة.

1- سجل الإيداع:

تخضع مسألة إمساك السجل العقاري في فرنسا لإجراءات منظمة وفقاً لما نصت عليه المادة 2453 من القانون المدني الفرنسي، حيث يكون لسجل الإيداع قوة ثبوتية كاملة فيما يتعلق بمسألة إثبات تاريخ إيداع العقد المطلوب إشهاره، باعتبار أنه خاضع للتحديث بشكل يومي، وأشارت المادة "2454" من القانون المدني الفرنسي في فقرتها

---

[227] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "في التأمينات الشخصية والعينية"، مرجع سابق، ص448.

[228] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص159-160. في حين تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها أمين السجل العقاري في القانون السوري واللبناني وفقاً لما أشارت إليه المادة 17 من القرار 188 إذا كان الخطأ المرتكب من قبله خطأً مرفقيّاً أي حاصلاً أثناء قيامه بوظيفته أو بسببها، فتكون الدولة مسؤولة عنه مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، بخلاف ما لو كان الخطأ المرتكب من قبله خطأً شخصياً أي كان خطأً مبنياً على الغش والاحتيال، فهنا تكون مسؤوليته شخصية وفقاً للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وكما سنرى لاحقاً.

الثانية أنه يتم العمل على أتمتة[229] سجلات الإيداع، أي أرشفتها إلكترونياً، لذا يوجب المشرع الفرنسي تسجيل رقم وتاريخ العقد فور وروده في هذا السجل.[230]

ويلعب القيد في سجل الإيداع دوراً هاماً في تحديد درجة الأفضلية للحقوق المطلوب قيدها عند تزاحم هذه الحقوق.[231]

2- السجلات الخاصة:

أوجب المشرع الفرنسي على مكتب الشهر العقاري مسك سجلات خاصة أخرى، إضافة إلى سجل الإيداع، وذلك كسجل القيد ويعتبر هذا السجل خاص بقيد الرهون والامتيازات، ويتألف من سجلين الأول يخصص لقيد الرهون التي ترتب آثارها لمدة تزيد عن عشر سنوات، والآخر للرهون التي ترتب آثارها لمدة تقل عن عشر سنوات.

وسجل الإشهار أو التسجيلات، حيث يتم فيه تسجيل جميع حالات نقل الملكية والتوكيلات والحقوق العينية الواجبة الشهر.[232]

وسجل الحجز العقاري والذي يخصص لشهر أوامر الحجز العقاري، إضافة إلى سجل خاص يشمل المحاضر التي يتم مسكها بشكل اختياري، وسجلات مراقبة لحالات رفض الإيداع، حيث يسجل كل قرار يرفض بشكل متسلسل فيها.[233]

وهناك سجلات المساحة التي أوجدها المشرع الفرنسي لهدف معين، وهو معرفة الوعاء الضريبي، أي العقارات الخاضعة للضريبة، ولا تتمتع مخططاتها بالحجية المطلقة أو القوة الثبوتية، فهي لا تعتبر من الوثائق المكملة للسجل العقاري أو جزء منه.[234]

---

[229] أنهت فرنسا أتمتة البطاقات الشخصية والعينية، بينما لم يتم استكمال أتمتة بقية وثائق السجل، وفي بعض الدول اللاتينية الأخرى، كإيطاليا تم الانتهاء من أتمتة السجل العقاري لديها لمدة عشر سنوات، وأيضاً بلجيكا التي تم فيها أتمتة كل التسجيلات الجديدة، وكذلك المستندات التي تشكل أساسها القانوني. أشار إليه:
Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", op-cit,p26.

[230] زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص114.

[231] وهو ما يقابل دفتر اليومية في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان، حيث يتم تدوين المعاملات فيه بشكل متسلسل وحسب تواريخ تقديمها "المادة 63 من القرار 188" وتأتي أهمية ذلك في أنَّ أفضلية التسجيل في السجل العقاري تتحدد بتاريخ القيد في هذا الدفتر وفقاً لما سنراه لاحقاً.

[232] المزوار قدور، مرجع سابق، ص80-81.

[233] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p.63.

[234] د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص19.

ونعتقد أنَّ عدم إعطاء سجلات المساحة القوة الثبوتية المطلقة إسوةً بخرائط المساحة المعمول بها في نظام التسجيل العيني، والتي تعتبر جزءاً رئيساً ومكملاً للسجل العقاري في هذا النظام، إنما يدل على احتفاظ المشرع الفرنسي بالطابع الشخصي لنظام الشهر العقاري المتبع في فرنسا، والذي لا يعطي لوثائق السجل العقاري الحجية المطلقة التي تتمتع بها في أنظمة التسجيل العيني.

3- الملفات العقارية:

لدى كل بلدية تحتفظ الدوائر المسؤولة عن حفظ الرهون بملف عقاري يتم فيه إيداع الوثائق ويسجل فيه ملخص من المستندات المشهرة باسم المالك ووفقاً للعقار، مع الإشارة إلى ترتيبها في الأرشيف وفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم 1/4/ 1955. [235]

ويعتبر إنشاء الملفات العقارية من أبرز المستجدات التي أتى بها المرسوم الصادر في 1955/1/4 والتي جعلت النظام العقاري المطبق في فرنسا ينتقل من نظام عقاري شخصي بحت إلى نظام عقاري مزدوج "شخصي وعيني"[236] كما أشرنا سابقاً، وأدى ذلك _ليس فقط إلى دعم مسألة شهر التصرفات العقارية عن طريق إنشاء ملفات عقارية_ ولكن أيضاً تحقيق الارتباط الوثيق بين هذا الملف والسجل العقاري، وهو ما نصت عليه المادة /2/ من المرسوم الصادر في 1955/1/4 بقولها: "من الآن فصاعداً لا يمكن أن يحدث أي تعديل للوضع

---

[235] النص الأصلي للمادة الأولى باللغة الفرنسية:

"il est tenu, pour chaque commune, par les services chargés de la publicité foncière, un fichier immobilier sur lequel au fur et à mesure des dépôts, sont répertoriés, sous le nom de chaque propriétaire et par immeuble, des extraits des documents publiés, aves référence à leur, classement dans les archives ..".

أشار إليه:

Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ",3e 'édition, É'DITIONS, Francis Lefebvre, 2021, p301.

[236] وهو ما تأخذ به العديد من الدول مثل كرواتيا، النمسا وأستونيا، حيث يتم التسجيل على أساس العقار "الدليل العيني" وعلى أساس اسم صاحب الحقوق العقارية "الدليل الشخصي" ويتم الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالتسجيل سواء عن طريق الشخص صاحب الحق العيني أو العقار محل هذا الحق. أشار إليه "Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce, LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", op -cit,p.13.

القانوني للعقار موضوع النقل المساحي، إذا كان القانون أو القرار القضائي الذي يشير إلى هذا التعديل لم يتم نشره مسبقاً في الملف العقاري"[237].

كما نصت المادة السابعة من ذات المرسوم على أنه: "يجب أن يُشار إلى أي عمل قانوني أو قرار يخضع للشهر في خدمة مسؤولة عن تسجيل الأراضي لكل من العقارات المعنية، بحيث يذكر التعيين المساحي، القسم، رقم الخريطة والمكان".[238]

ويتألف الملف العقاري من نوعين من البطاقات التي يتم فيها الشهر كما ذكرنا سابقاً، وهما البطاقات الشخصية والبطاقات العينية.

أ-البطاقات الشخصية:

يتم تسجيل العقارات في فرنسا في بطاقات عقارية شخصية، حيث تخصص بطاقة شخصية لكل مالك تتضمن اسمه أو اسم صاحب الحق العيني الذي انتقلت إليه الملكية العقارية.[239]

وتتألف هذه البطاقة من ثلاثة جداول : الأول يحتوي قائمة العقارات الحضرية التي هي ملك للشخص حيث تسجل باسمه أو باسم أصحاب الحقوق العينية عليها، والثاني يتضمن قائمة العقارات الريفية التي تُسجل باسم المالك لها أو صاحب حق عيني خاضع للشهر عليها، أما الجدول الثالث فيتضمن إطارين خاصين بالعقارات الحضرية فقط، الإطار الأول تسجل فيه جميع التصرفات المنشئة أو الناقلة بين الأحياء أو بسبب الوفاة، والآخر تسجل فيه جميع الأعباء والامتيازات والرهون الواقعة على العقار لمصلحة الغير. وفقاً لما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم 1955/10/14.[240]

---

[237] النص الأصلي للمادة الثانية من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية

"Aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation cadastrale si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier".

أشار إليه:

Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p301.

[238] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière" , op-cit,p.16.

[239] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص55.

[240] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص150.

ب- البطاقات العينية:

إضافةً إلى البطاقات الشخصية استحدث المشرع الفرنسي بموجب مرسوم 1955/1/4 المعدل بالمرسوم 1955/10/14 البطاقات العينية، الأمر الذي أحدث نقلة نوعية في نظام الشهر العقاري في فرنسا فأصبح الشهر يتم وفقاً لأسماء الأشخاص وأرقام العقارات أيضاً، حيث أوجب المشرع الفرنسي وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الأولى من المادة العاشرة من مرسوم 1955/10/14 [241] إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار حضري، ولكل جزء من عقار حضري توضح فيها كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار والمستمدة من سجلات المساحة، إضافة إلى تشكيل بطاقة للعقار أو أجزاء العقار تخصص لكل قطعة أو جزء من مخطط المسح يوضح بها كافة التصرفات الناقلة للملكية المتعاقبة على العقار وفقاً للوثائق المقيدة في السجلات، وتدعى بطاقات القطع، وتشكل أهمية خاصة للعقارات الواقعة في الأرياف[242].

وقد حقق إنشاء البطاقات العينية تقدماً ملحوظاً على صعيد الشهر العقاري في فرنسا حيث أدى إلى اقتصار الوقت المتعلق بالتحري عن المعلومات المتعلقة بالعقار، وتقديم كافة البيانات التي تخصه سواء عن طريق معرفة الأصول العقارية للشخص المسجل أو الوضعية الحقيقية للعقار ، الأمر الذي حقق مزيداً من الثقة والائتمان للنظام العقاري الفرنسي، فأي نظام عقاري فعال يهدف إلى تحقيق الاستقرار في الملكية العقارية يجب أن يحتوي هذين النوعين من الملفات " الشخصية والعقارية " وهو ما يفسر اعتماد معظم البلدان لنظام الشهر المختلط ومنها فرنسا.[243]

مع الأخذ بعين الاعتبار أنَّ المشرع الفرنسي ووفقاً لما سبق ذكره لم يطبق البطاقات العقارية إلا فيما يتعلق بالعقارات الموجودة ضمن المناطق الحضرية التي شملتها أعمال التحديد والتحرير، في حين أنَّ معظم الأراضي الفرنسية لم تشملها بعد أعمال التحديد والتحرير.[244]

---

[241] النص الأصلي للفقرة الأولى من المادة العاشرة من المرسوم 1955/10/14 باللغة الفرنسية:
"Une fiche d' immeuble est établie pour chaque immeuble urbain et pour chaque fraction d' immeuble urbain au sens de l'article2.. "
أشار إليه، Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p315

[242] المزوار قدور، مرجع سابق، ص86.

[243] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p39.

[244] انظر في ذلك، د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص55.

المطلب الثالث

شروط عملية الشهر في النظام العقاري الفرنسي

نص المرسوم الصادر بتاريخ 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم 1955/10/14 على جملة من الشروط اللازمة لإتمام عملية الشهر العقاري في فرنسا، منها ما يتعلق بأطراف العلاقة "طالبي الشهر" والعقارات محل الشهر، ومنها ما يتعلق بالوثائق المطلوب شهرها، والمهل المقررة لإجراء الشهر.

الفقرة-1: الشروط المتعلقة بالأشخاص طالبي الشهر والعقارات محل الشهر:

تحديد الأشخاص الطبيعيين منصوص عنها في نص المادة الخامسة من المرسوم 1955/1/4/[245] والتي جاء فيها: "إنَّ أي عقد أو قرار قضائي خاضع للشهر في القسم المتعلق بالشهر العقاري يجب أن يحتوي على الأسماء والكنية والأحوال المدنية، وتاريخ ومكان ولادة ومهنة الأطراف، وكذلك اسم أزواجهم".

هذه الإشارات ينبغي أن توثق من قبل كاتب بالعدل ومباشر قضائي ووكيل الدعوى والمدير القضائي أو بعض السلطات الإدارية في أسفل كل قائمة للسند أو الوثيقة، وإرسال نسخة -صورة مصدقة عنها- من أجل تنفيذ الإجراء، كما أنَّ أي تغيير يطرأ في السجل المدني، يجب أن يعلن في قسم الشهر العقاري الخاص بمكان موقع العقار [246].

بينما نصت المادة السادسة والفقرة الأولى من المادة السابعة من المرسوم 1955/10/14 على وجوب ظهور اسم الأب وأسماء الأطراف بأحرف كبيرة، أما بالنسبة للأشخاص الاعتباريين فقد نصت عليها المادة السادسة من المرسوم 1/4/ 1955 حيث أوجبت ذكر المركز القانوني للشخص الاعتباري والمكتب المسجل، كما يجب ذكر

---

[245] Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", Lexis NIXIS SA, Paris,2021, p337.

[246] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p276.

البيانات المتعلقة بالعقار واجب القيد من حيث طبيعته وبيان مساحته وحدوده.[247] إضافة إلى وجوب شهر جميع الصفات المتعلقة بالعقار وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من مرسوم 1955/1/4، وهو أمر ضروري للتمكن من إضفاء الطابع الرسمي على التغييرات التي تطرأ على الأجزاء في وقت لاحق.[248]

وبشكل عام اعتبر المشرع الفرنسي البيانات المتعلقة بالمسكن والمهنة أقل أهمية، بسبب طبيعتها المتغيرة[249]، ولا يجوز إجراء الشهر العقاري إلّا في محافظة الرهون التي يقع العقار المطلوب شهره في دائرة اختصاصها. وإذا كان الشهر يتعلق بعقارات تقع في دوائر اختصاص مكاتب رهون متعددة، فيجري الشهر العقاري في كل مكتب من المكاتب التي يقع العقار المطلوب شهره في دائرتها.[250]

وتقع على كاتب العدل مسؤولية التحقق من قانونية التصرفات المطلوب تسجيلها فيما يتعلق بالتدقيق في هوية الأشخاص والتثبت تبعاً لذلك من صحة ملكية المالك، وتحديد أصل الملكية من خلال معرفة سلسلة المعاملات العقارية الجارية على العقار، والتأكد من صحة تسجيل المالك السابق، الذي يقوم بنقل ملكيته إلى المالك الجديد، تحقيقاً لما يعرف بمبدأ الأثر النسبي للشهر، والذي يهدف إلى الحماية من التصرفات المعيبة كما سنرى لاحقاً.[251]

والجدير بالذكر أنَّ طلبات التسجيل العقاري لا يقوم بها أطراف العلاقة بأنفسهم، بل يقوم بها غالباً الموثقون بالنسبة للعقود التي يقومون بتنظيمها، والمحامون بالنسبة للدعاوى التي تباشر من قبلهم على حق عيني، والمحضرون، أو كتاب الضبط فيما يتعلق بالأحكام وأوامر الحجز العقاري.[252]

---

[247] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص165.

[248] Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p2005

[249] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p.93.

[250] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص167.

[251] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p.31.

[252] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص43.

وهنا نلاحظ أنَّ الإضافة الجديدة التي جاء بها مرسوم 1955/1/4 هو التركيز على البيانات المتعلقة بالعقار المطلوب تسجيله أيضاً بعد أن كان الشهر العقاري يتم سابقاً في فرنسا وفقاً لأسماء أصحاب العلاقة فقط.

الفقرة-2: شرط الرسمية:

اشترط المشرع الفرنسي أن تكون الحجج المقدمة للتسجيل رسمية، أي مصدقاً عليها من موثق الكاتب بالعدل، وذلك للتحقق من صحة وقانونية التصرفات المطلوب تسجيلها شكلاً ومضموناً باعتبارها تشكل الأساس الذي سيعتمد عليه لإنشاء السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم 1955/1/4 [253] في فقرتها الأولى بقولها : "كل سند خاضع للشهر لدى محافظات الرهون يجب أن يقيد في الشكل الرسمي".

حيث كان المشرع الفرنسي يهدف من اشتراط الرسمية في العقود إلى محو العيب الذي كان يعتري نظام الشهر العقاري في فرنسا قبل صدور قانون 1955/1/4 سابق الذكر، حيث كانت التصرفات تشهر دون أن يتم التدقيق في مدى صحتها و قانونيتها، فإن كانت صحيحة بقيت صحيحة، وإن كانت باطلة أو مزورة بقت على حالها أيضاً، فالتسجيل لا يطهرها من البطلان.[254]

الفقرة-3: شرط المدة المطلوبة للشهر:

أوجب المشرع الفرنسي على طالبي الشهر تقديم طلباتهم خلال مدة محددة حسب طبيعة العقد أو الوثيقة المطلوب شهرها، ووفقاً لما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 1955/1/4، فالشهادات التوثيقية الصادرة من طرف المورث يجب أن تشهر خلال مدة ستة أشهر من تاريخ الوفاة، وأوجب على الموثق من جهته تسجيل هذه الشهادات خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديم طلب تنظيمها ، أما القرارات القضائية النهائية فيتوجب شهرها خلال

---

[253] النص الأصلي للفقرة الأولى من المادة 4 من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية:

"Tout acte sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit être dressé en la forme authentique…"

أشار إليه، Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p301.

[254] د . محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص49.

مدة ثلاثة أشهر، كما أنَّ الأحكام النهائية التي يكون موضوعها إلغاء أو إنهاء أو فسخ أو إبطال حقوق سبق شهرها فيجب أن تشهر خلال مدة شهر، وغير ذلك من العقود يمنح مدة ثلاثة أشهر لشهرها.[255]

وذلك باستثناء الرهون والامتيازات فلم يحدد المشرع الفرنسي مدة معينة للشهر فيها، ولكن غالباً ما يتم شهرها في وقت قصير حتى يأخذ القيد مرتبة وأفضلية على غيره من القيود المتعلقة بالرهون والامتيازات التي تليه في المرتبة.[256]

وتتعين أفضلية القيد في القانون الفرنسي باليوم لا بساعة قيد الطلب، فإذا تقدم أكثر من شخص في يوم واحد لطلب القيد، فيعتبرون متساوين في درجة القيد ولو كان أحدهم قد سبق الآخر في ساعة تقديمه. وعندما صدر قانون 1955 قرر أنه في حال إجراء القيد في يوم واحد تحسب الأفضلية بتاريخ نشوء حق الرهن.[257]

وذلك بخلاف ما هو سائد في الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني ومنها سورية ولبنان، حيث أنَّ أفضلية التسجيل تتحدد تبعاً لتاريخ تقديم الطلب في دفتر اليومية، وإذا تم التقديم في نفس اليوم فتبعاً لساعة تقديمه في هذا الدفتر، وفقاً لما أشارت إليه المادة 63 من القرار 188 لعام 1926 الناظم لقانون السجل العقاري السوري واللبناني سابقة الذكر، أما إذا تم تقديم عدة طلبات للقيد بذات التوقيت وكانت متعلقة بعقار واحد فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة، وتسجل الحقوق متزاحمة وفقاً لما أشارت إليه المادة 65 من ذات القانون و كما سنرى لاحقاً.

---

[255] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص43.

[256] المزوار قدور، مرجع سابق، ص89.

وفي بعض الدول كإسبانيا وإيطاليا يجب إخبار دائرة السجل العقاري في مدة ثلاثين يوماً في حال تم إجراء أي تعديل على بيانات العقارات وستين يوماً في سلوفينيا، أما في بلجيكا وألمانيا والنمسا وكرواتيا وإيطاليا وبولندا لا توجد مهل محددة للشهر منصوص عليها في قوانين تلك الدول، أشار إليه:

Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE",op-cit,p30.

[257] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص493-494، انظر في ذلك أيضاً، د. جورج شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الثالثة ،2010، ص21.

الفصل الثاني

أثر القيد في نظام التسجيل العقاري الشخصي

الفصل الثاني

أثر القيد في نظام الشهر العقاري الشخصي

أشرنا سابقاً إلى أنَّ الهدف الرئيسي من عملية الشهر العقاري هو إعلام الغير بالوضعية الحقيقية للعقارات المقيدة، بما يحقق الثقة والائتمان عند إجراء المعاملات العقارية المتعلقة بها، وسنحاول في هذا الفصل البحث عن أثر شهر الحقوق والتصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي المتبع في كل من مصر وفرنسا، من حيث حجية الحقوق والتصرفات المشهرة وقوتها الثبوتية في مواجهة المتعاقدين والغير، وذلك وفقاً لما يلي:

المبحث الأول: أثر القيد في نظام الشهر العقاري المصري.

المبحث الثاني: أثر القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي.

المبحث الأول

أثر القيد في نظام الشهر العقاري المصري

ميز المشرع المصري في الآثار المترتبة على الشهر العقاري بين التصرفات المنشئة، أو الناقلة، أو المعدلة، أو المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية، حيث رتب على عدم شهرها عدم نفاذها تجاه المتعاقدين والغير،

وبين التصرفات المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية، حيث جعل جزاء عدم شهرها هو عدم نفاذها تجاه الغير فقط. بينما أوجب شهر جميع التصرفات سواء أكانت منشئة أو مقررة للحقوق العينية العقارية التبعية، حتى تكون نافذة تجاه الغير فقط، حيث أنها تكون مرتبة لجميع آثارها بين الأطراف المتعاقدة.[258]

وسنتناول في هذا المبحث أثر شهر بعض التصرفات والحقوق العينية سواء أكانت أصلية أو تبعية و الدعاوى والأحكام المتعلقة بها، وبعض الحقوق الشخصية التي أوجب المشرع المصري تسجيلها أيضاً حتى تكون نافذة تجاه الغير وفقاً لما يلي:

المطلب الأول

أثر شهر التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو الكاشفة أو المنهية للحقوق العينية الأصلية

نصت المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري رقم /114/ لعام 1946 على أنَّ "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب على

[258] بخلاف نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان، حيث رتب المشرع آثار واحدة على عملية التسجيل، حيث أخضع جميع التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المقررة أو المنهية للحق العيني العقاري الأصلي أو التبعي للتسجيل حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير.

عدم التسجيل أنَّ الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن...".[259]

بينما نصت المادة العاشرة من القانون ذاته على أنَّ "جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، يجب كذلك تسجيلها، ويترتب على عدم التسجيل أنَّ هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ويسري هذا الحكم على القسمة ولو كان محلها أموالاً موروثة...".

كما نصت المادة (10مكرراً) والمضافة إلى القانون رقم 114 لسنة 1946 بموجب القانون المعدل له رقم 9 لعام 2022 والمشار إليها سابقاً بأنه: "يجوز أن تشهر الوقائع التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله أو تقريره بطريق التسجيل.. ويترتب على عدم التسجيل عدم الاحتجاج بالحقوق المشار إليها قبل الغير".

وسنتناول في هذا المطلب أثر شهر بعض التصرفات العقارية سواء أكانت منشئة أو ناقلة أو معدلة أو منهية للحق العيني العقاري الأصلي، كعقد البيع العقاري، أو مقررة له كعقد القسمة والصلح والإقرار وفقاً لما يلي :

الفقرة– 1:أثر شهر التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية:

يعتبر عقد البيع العقاري كمثال للعقود التي يتم بواسطتها نقل الحقوق العينية العقارية الأصلية، باعتباره من أكثر العقود شهرةً وتداولاً من الناحية العملية، وسنتناول فيما يلي البحث في مسألة الأثر الذي يرتبه عقد البيع العقاري غير المسجل (أولاً)، وأثر عقد البيع العقاري بعد التسجيل (ثانياً)، ومن ثم نبحث في مسألة الأثر الرجعي للتسجيل (ثالثاً).

---

[259] جاء في نص المادة /18/ من المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 "إنَّ هذا النص مقتبس من المادة الأولى من قانون التسجيل مع إدخال تعديلات عليها وأهم هذه التعديلات استبدال كلمة التصرفات بكلمة العقود لأنها أشمل في مدلولها، فهي تتناول إلى جانب العقود "الاتفاقات والأعمال القانونية" التي تصدر من جانب واحد فيقع في حكم النص الوقف والتصرفات الإدارية التي تتناول حقوقاً عينية عقارية كمراسيم نزع الملكية للمنفعة العامة، والإذن الذي تعطيه الحكومة في إحياء الأراضي الموات، وقرارات وزير المالية بتوزيع طرح البحر عملاً بأحكام القانون رقم /48/ لعام 1933. كذلك حُذف من النص عبارة "بين الأحياء" حتى يشمل مضمونه التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت كالوصية..."، أشار إليه، عبد الوهاب عرفه، أسامة أحمد شتات، قوانين التوثيق والشهر ورسوم التسجيل بالشهر العقاري، دار الكتب القانونية، 2000، ص201–202.

أولاً: أثر عقد البيع العقاري غير المسجل:

عقد البيع هو عقد يلتزم بموجبه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي.[260]

وأشرنا سابقاً ووفقاً لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري بأنَّ المشرع رتب على عدم تسجيل التصرفات العقارية، أنَّ الملكية العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير ، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.[261]

ففي عقد البيع العقاري لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل سواء بين أطراف العقد أو الغير، ولكن هذا لا يعني أنَّ عقد البيع العقاري غير المسجل لا يرتب أي أثر بل يبقى مرتباً لجميع الالتزامات الشخصية بين عاقديه، باستثناء نقل الملكية، حيث يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري، وبضمان التعرض، والاستحقاق، والعيوب الخفية.[262] كما يتوجب على المشتري تنفيذ كافة الالتزامات المترتبة عليه من دفع للثمن والمصروفات وتسلم المبيع، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في العديد من أحكامها نذكر منها:

"وحيث إنَّ النفي في محله ذلك أنَّ المقرر في قضاء هذه المحكمة أنَّ عقد البيع، ولو لم يكن مشهراً، ينقل إلى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حقه في تسلم المبيع وطرد الغاصب منه، لأنه بيع تام مرتب لجميع آثاره فيما عدا نقل الملكية".[263]

"مؤدى نص المادة /9/ من القانون رقم /114/ لعام 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري أنَّ الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع وإنَّ العقد الذي لم يسجل لا ينشئ إلا التزامات شخصية بين طرفيه، فإذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل إليه الملكية، ويبقى العقار على ملك المورث وتنتقل منه لورثته..".[264]

---

[260] المادة /418/ من القانون المدني المصري.

[261] كما نصت المادة /204/ من القانون المدني المصري على: "إن 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"، ويقابلها المادة 205 من القانون المدني السوري.

[262] نصت الفقرة الثانية من المادة /458/ من القانون المدني المصري على أن: " للمشتري ثمر المبيع ونماءه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

[263]" الطعن 1489 لسنة 64 ق، جلسة 1999/3/22"، أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص49-50.

[264] "نقض 1966/11/1، طعن 73 ، س 322 ق" ، أشار إليه أنور طلبة، عقد البيع في ضوء قضاء النقض، دار نشر الثقافة، الإسكندرية، 1990، ص382.

ويستطيع المشتري في حال رفض البائع القيام بالإجراءات اللازمة لنقل الملكية العقارية وتسجيلها على اسمه أن يرفع عليه دعوى صحة التعاقد يطلب فيها من القضاء التحقق من صدور البيع من البائع ومن صحته، فإذا ثبت ذلك يصدر حكم من القاضي بصحة ونفاذ عقد البيع، ويقوم هذا الحكم مقام العقد المصدق على التوقيع فيه، وتنتقل الملكية عندئذٍ بتسجيله لهذا الحكم، وابتداءً من هذا التسجيل.[265]

حيث قضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد بأن: "دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي دعوى موضوعية، تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه، وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية، حتى إذا ما سُجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها، وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة التعاقد وآثاره، وبالتالي تتسع هذه الدعوى لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته وجديته".[266]

وتنسحب آثار تسجيل الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وفقاً لما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "التأشير بمنطوق الحكم الصادر في دعوى صحة التعاقد أو تسجيله كاملاً ارتداد أثره من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، مؤدى ذلك أن حق المشتري في الاحتجاج قبل من ترتب له حق عيني على العقار المبيع منذ تسجيل الصحيفة".[267]

---

[265] د. سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص153.

[266]" قرار محكمة النقض المصرية تاريخ 1980/4/24، مجموعة أحكام النقض 31-1-1201-231"، أشار إليه، د. محمد المنجي، مرجع سابق، ص409، أيضاً "الطعن رقم 576، سنة 35 ق، جلسة 1970/2/26، س21، ص368"، أشار إليه، حسني مصطفى، أنواع الدعاوى في ضوء قضاء النقض، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1988، ص20.

[267] "الطعن رقم /2471/ لسنة 58، قرار جلسة 1993/2/18"، أشار إليه، د. معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص272.

ولا يكفي لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك، يؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة، وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أية حجية بالنسبة لتسجيل العقد.[268]

ويستطيع المشتري أيضاً رفع دعوى صحة التوقيع ، وهي دعوى تحفظية، تهدف إلى حماية صاحب السند العرفي بإصدار حكم يثبت صحة توقيع البائع على ذلك السند، حيث يمتنع على القاضي أن يبحث في هذه الدعوى في موضوع التصرف من حيث صحته أو بطلانه أو نفاذه، وإنما ينصب الحكم الصادر على صحة التوقيع فقط، وفي حال الحكم بصحته يقوم هذا الحكم مكان عقد البيع، حيث يكتسب المشتري الملكية من تاريخ تسجيله لهذا الحكم.[269]

ولكنّ الحكم الصادر بصحة التوقيع لا يشكل مانعاً أمام البائع من رفع دعوى أصلية أمام المحكمة المختصة لإبطال هذا العقد، لأن هذا الحكم لا يحوز أية قوة ثبوتية بالنسبة لصحة العقد ونفاذه، حيث قضت محكمة النقض المصرية بأن "الحكم الصادر بصحة التوقيع تقتصر حجيته على صحة التوقيع، ولا يتعدى أثره إلى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد ".[270]

وتتقادم دعوى صحة التوقيع بمضي مدة خمس عشرة سنة من تاريخ توقيع العقد، وذلك كما في سائر الدعاوى الأخرى، ويسقط هنا حق المشتري في إثبات صحة التوقيع.[271]

---

[268] "حكم محكمة النقض المصرية، الطعن رقم /584/ لسنة 34ق، جلسة 1969/2/11، س20، ص292".، أشار إليه، عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري / د ن /، 1999، ص45.وأيضاً جاء في قرار آخر لها بذات الصدد أن "مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقارية إذ لا تنتقل هذه الملكية إلا بشهر الحكم النهائي بصحة البيع، وذلك إمّا بتسجيل هذا الحكم أو بالتأشير بمنطوقه في هامش تسجيل الصحيفة"، الطعن 4497، لسنة62 ق، جلسة1994/1/27، س45، ص278، أشار إليه، د. معوض عبد التواب ، موسوعة الشهر العقاري و التوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص55.

[269] أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص153.

[270] "قرار محكمة النقض المصرية، رقم 106 ، تا 1952/3/6 سنة 20 ق" ، أشار إليه، حسني مصطفى، أنواع الدعاوى في ضوء قضاء النقض، مرجع سابق، ص 24.

[271] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، مرجع سابق، ص499.

ثانياً: أثر عقد البيع العقاري المسجل:

يترتب على البيع العقاري بعد تسجيله ذات الآثار التي كانت تترتب عليه قبل التسجيل، مضافاً إليها انتقال الملكية سواء بين المتعاقدين، أو بالنسبة للغير، ولكن يبقى القيد مرتبطاً بمصدره، أي لا يحوز التسجيل حجية، إلا إذا كان مستنداً لعقد صحيح لا يشوبه عيب يبطله. فالعقد الصوري المبني على الغش والتواطؤ لا ينال أي حجية حتى لو تم تسجيله، لأن التسجيل لا يصحح العقد الباطل، ولا يمنع من الحكم بإبطاله، ويعود ذلك إلى أن نظام الشهر الشخصي هو نظام إداري ليست للتسجيل فيه أية قوة ثبوتية، ويتم شهر التصرف فيه كما هو، حيث يستمد التسجيل حجيته من التصرف ذاته، فإذا كان هذا التصرف صحيحاً نافذاً، اكتسب الشخص المسجل الملكية وأصبح العقد نافذاً سواء بين طرفيه أو الغير، أما إذا كان العقد مصدر التسجيل باطلاً بطل القيد تبعاً له. فالملكية لا تنتقل إلا بتوافر شرطين هما العقد الصحيح وثانيهما هو التسجيل.[272]

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "التسجيل طبقاً لأحكام القانون رقم 114 لعام 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري هو نظام شخصي يجري وفقاً لأسماء الاشخاص لا بحسب العقارات، وليست له حجية كاملة في ذاته فهو لا يصحح العقود الباطلة أو يكمل العقود الناقصة". [273]

وقد أيد البعض من الفقه في مصر مسألة إلغاء القيد المستند الى الغش وسوء النية إلا أنهم اختلفوا في المعيار المرتب لسوء النية وإبطال القيد حيث اعتبر قسم منهم أن مجرد علم المشتري بسبق تصرف البائع بالعقار المبيع يجعله سيئ النية ويبطل تبعاً لذلك تسجيله مستندين إلى ما نصت عليه المادة 17 من قانون الشهر العقاري المصري، بينما اعتبر البعض الآخر أن مجرد علم المشتري بسبق التصرف بالعقار المبيع لا يجعل منه شخص سيئ النية بل لا بد من إثبات التواطؤ وقصد الإضرار بالغير، وهو ما أيده الدكتور عبد الرزاق السنهوري حيث

---

[272] رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، الجزء الأول، الدار الجامعية، 1986، ص227.

[273]" نقض 1970/5/28، مجموعة المكتب الفني س21، ص629. نقض 1982/6/30، ملحق 1107، س51"، أشار إليه د. عدلي أمير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص214.

رأى أنه "يشترط لصحة التسجيل عدم التواطؤ فكل تصرف يكون ثمرة التواطؤ لا يسري تسجيله في حق الغير وبذلك تحمى مصالح الناس من أن يعرضها للضياع والتدليس والغش ...". [274]

إلا أن محكمة النقض المصرية لم ترتب أي أثر على مسألة حسن نية المسجل أو سوئها، لترتيب انتقال الملكية العقارية، فالأمر الجوهري في هذا الموضوع هو صحة وسلامة التصرف المعتمد أساساً للتسجيل. حيث قضت في أحد أحكامها بأن: "انتقال الملكية من البائع إلى المشتري بمجرد التسجيل تصرف البائع بالبيع إلى مشتر آخر بادر إلى تسجيل عقده أثره انتقال الملكية ولو نسب إليه التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله".[275]

وقضت في حكم آخر بأنه "لا يكون للمشتري الذي تراخى في التسجيل سوى الطعن بالدعوى الصورية أو دعوى عدم نفاذ التصرف ليجعله غير نافذ في حقه وليتمكن من رد العقار المبيع الى ملك البائع ويتملكه بعد ذلك بتسجيل عقده(طعن مدني جلسة 54/5/13/) أو دعوى فسح العقد لسوء نية البائع أو دعوى البطلان للشكل أو الموضوع أو الرجوع على البائع بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء عدم التسجيل".[276]

فأفضلية التسجيل تتحقق _وفقاً لرأي محكمة النقض المصرية_ لمن سجل عقده أولاً ولا أثر للتدليس على التسجيل، ويكفي أن يكون التسجيل قد تم مع مالك حقيقي، ومستنداً إلى سند ملكية صحيح. وقد اعتبر البعض أن هذا الاتجاه الذي أخذت به محكمة النقض المصرية غايته تحقيق الثقة والاستقرار للمعاملات العقارية، تمهيداً لإدخال نظام السجل العيني في مصر.[277]

---

[274] د. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة، مرجع سابق، ص227.

[275]" الطعن 1851 لسنة 57، جلسة 1993/11/25، س44، ص271" أشار إليه معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص54. "وقضت في حكم آخر" .. الملكية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة تنتقل بالتسجيل ولو نسب إلى المشتري الثاني الذي قام بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله". "قرار محكمة النقض المصرية، تاريخ 1970/4/7، مجموعة أحكام النقض 21-581-93"، أشار إليه د. محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع لأكثر من واحد في مجال الإسكان، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1983، ص422.

[276] "قرار محكمة النقض المصرية، طعن 14/112 ق، جلسة تاريخ 1946/3/7 "،أشار اليه، عبد الوهاب عرفة، مرجع سابق، ص30-31.

[277] د. سليمان مرقس، د. محمد علي الإمام، مرجع سابق، ص300.

بينما انتقد البعض الآخر رأي محكمة النقض المصرية معتبراً أن القيود المدونة في ظل نظام الشهر الشخصي المتبع في مصر لا تحوز أية حجية، ويمكن الطعن بها وإلغاؤها عند استنادها إلى الصورية والغش والتدليس وفقاً للمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام ، ثم أنه حتى في الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني وتعطي للقيود المسجلة فيها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الغير، تأخذ بحسبانها مسألة حسن نية المسجل وسوئها، حيث تلغي التسجيل المبني على التواطؤ وسوء النية، فكيف لنظام شهر شخصي لا يأخذ بهذه المسألة، وهو لا يعترف بحجية القيود المسجلة أساساً.[278]

ثالثاً: الأثر الرجعي للتسجيل:

أشرنا سابقاً إلى أن عقد البيع العقاري غير المسجل يرتب آثاره كافة ماعدا انتقال الملكية، حيث تتراخى هذه المسألة الى وقت التسجيل، وقد ثار خلاف بين الفقهاء حول مسألة الأثر الرجعي للتسجيل، والخلاف هنا لا يتناول مسألة انتقال الملكية العقارية بالنسبة إلى الغير والذي لا يتم إلا من وقت إعلامه بحصول التصرف أي من وقت التسجيل[279]، أما بالنسبة للمتعاقدين فقد برز اتجاهين في هذا الموضوع، فأخذ جزء من الفقه بمبدأ الأثر الرجعي للتسجيل مستندين في ذلك إلى عدة حجج ومنها أن ثمار البيع تكون للمشتري من وقت تمام البيع لا من وقت إجراء التسجيل، وعليه تكاليف البيع من هذا الوقت أيضاً وفقاً لما نصت عليه المادة /458/ من القانون المدني المصري، وبأن هذا يتفق مع الحكمة من الأخذ بنظام الشهر الشخصي المطبق في مصر، والتي تتمثل في إعلام الغير بحدوث التصرف وليس نقل الحق.[280]

وهو ما أيدته المذكرة الإيضاحية لمشروع التقنين المدني المصري بقولها: "أما العقار فلا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى حتى فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل، ولكن حتى يتم التسجيل تعتبر الملكية منتقلة فيما بين

---

[278] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص544.

[279] د. حمود عبد اللطيف غزال، القانون المدني، العقود المسماة، (عقد البيع)، منشورات كلية الحقوق، جامعة تشرين، 2020 – 2021، ص108.

[280] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص519 وما بعدها.

المتعاقدين من وقت العقد لا من وقت التسجيل لأن سبب نقل الملكية هو العقد، ولم تكن غاية المشرع تعليق انتقال الملكية على التسجيل إلا لحث أطراف التعاقد على الإسراع في تسجيل حقهم، وليس نقل الملكية التي لا تتفق مع مبادئ نظام الشهر الشخصي، لأن عقد البيع في هذا النظام يبقى عقداً رضائياً مرتباً لجميع آثاره، بما فيها نقل الملكية، ولكن المشرع أخّر التسجيل لإعلام الغير به".[281]

بينما أخذ الرأي الآخر بمبدأ الأثر الفوري للتسجيل، أي لم يرتب على التسجيل أي أثر رجعي، وهو ما استقر عليه الفقه والقضاء في مصر، مستندين في ذلك إلى نصوص القانون المتعلقة بالشهر العقاري، فالمادة التاسعة من قانون الشهر جاءت واضحة في مسألة جعل التسجيل هو الأساس لنقل الملكية سواء بين المتعاقدين أو الغير وهو الذي يحقق غرض المشرع في استقرار المعاملات، كما أن الأخذ بالأثر الرجعي للتسجيل يجعل لانتقال الملكية تاريخين مختلفين من وقت تمام العقد بالنسبة للعاقدين، ومن وقت التسجيل بالنسبة للغير، وهو ما يتناقض مع غرض المشرع في توحيد جهة الشهر سواء فيما بين المتعاقدين أو الغير.[282]

كما فسر البعض المؤيد لفكرة الأخذ بالأثر الفوري للتسجيل بأن المشرع نص على الأخذ بالأثر الرجعي في حالات معينة أوردها على سبيل الاستثناء في المادتين /15-17/ من قانون الشهر العقاري، وذلك في حالة التأشير الهامشي بالحكم القضائي على هامش تسجيل صحف الدعاوى المتعلقة بهذا الحكم، الذي يعود إلى تاريخ تسجيل هذه الصحف، وبالتالي فإن المشرع لو أراد أن يرتب على التسجيل أثر رجعي لنص على ذلك صراحةً.[283]

---

[281] انظر في ذلك د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص530 وما بعدها.

[282] وهو ما ينطبق على ما أوردته المادة /18/ من المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 والتي جاء فيها: "أما الفقرتان الثانية والثالثة من هذه المادة "التاسعة" فهما مطابقتان للفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من القانون الحالي /قانون التسجيل /، ولم يُرَ إجراء أي تعديل في نصوصهما اكتفاءً بما استقرت عليه أحكام محكمة النقض تفسيراً لهذه النصوص، وهذه الأحكام تقضي بأن الحقوق العينية المشار إليها في هذه المادة لا تنشأ ولا تتغير ولا تزول إلا بالتسجيل دون أن يكون للتسجيل أثر رجعي".

[283] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص313.

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "الأصل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن التسجيل لا يترتب عليه أثره إلا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم... ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بالشهر العقاري أجاز بالمادتين /15-17/ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب أثر هذا التأشير إلى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن تقرير هذا الأثر ورد على سبيل الاستثناء حمايةً لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى، وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه".[284]

ونعتقد أن المشرع المصري _ووفقاً لنص المادة التاسعة سابقة الذكر_ كان صريحاً في اعتبار التسجيل هو الأساس لنقل الملكية سواء بين المتعاقدين والغير، وبالتالي جعل للتسجيل أثراً مقتصراً، بحيث لا تنتقل الملكية العقارية بدونه، وهو بذلك يكون قد شابه مبدأ الأثر المنشئ للتسجيل العقاري ، والذي تأخذ به أنظمة التسجيل العيني في هذه الحالة، إلا أنه لم يرتب على عقد البيع العقاري المسجل أية حجية أو قوة ثبوتية سواء بين المتعاقدين أو الغير، حيث بالإمكان الطعن فيه وإزالة أي أثر للتسجيل إذا كان مبنياً على أسباب باطلة، وحتى لو كان مكتسب الحق تبعاً لهذا التسجيل من الغير حسن النية كما أشرنا سابقاً.

الفقرة- 2: أثر شهر التصرفات الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

أوجب المشرع المصري وفقاً لما نصت عليه المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري المصري سابقة الذكر شهر جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة أو الكاشفة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية بطريق التسجيل، ورتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير، بينما يبقى التصرف نافذاً مرتباً لجميع آثاره بين المتعاقدين، ومن أمثلة التصرفات المقررة للحقوق العينية العقارية الأصلية نذكر عقد القسمة والصلح، إضافةً إلى الإقرار، وهو ما سنتناوله تباعاً فيما يلي.

---

[284] "قرار محكمة النقض المصرية رقم 936 ، تا 1981/12/20، س48 ق"، أشار إليه، أنور طلبة، عقد البيع في ضوء قضاء النقض، مرجع سابق، ص268-269.

أولاً: أثر شهر عقد القسمة:

أوجب المشرع المصري في المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري المصري شهر عقد القسمة ولو كان محله أموالاً موروثة، وذلك حتى يحوز حجية تجاه الغير، فعقد القسمة يعتبر نافذاً بين المتقاسم وغيره من المتقاسمين بمجرد حصوله، حيث يعتبر المتقاسم مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيرها من بقية الحصص، إلا أنه لا يحوز حجية تجاه الغير إلا بالتسجيل، وهو ما أيدته محكمة النقض المصرية في العديد من أحكامها، نذكر منها: "القسمة غير المسجلة اعتبار المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكاً ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه عدم الاحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا إذا سُجّلت القسمة"[285].

" الغرض من تسجيل القسمة لإمكان الاحتجاج بها على الغير هو شهرها، حتى يكون في استطاعة هذا الغير أن يعلم وقت صدور التصرف إليه من أحد المتقاسمين، ما إذا كان العقار موضوع التصرف قد وقع في القسمة في نصيب المتصرف أو لم يقع".[286]

فالقسمة غير المسجلة لا تحوز أية قوة ثبوتية تجاه الغير، ويقصد بالغير كل من تلقى حقاً عينياً على العقار الشائع وقام بشهر عقده وفقاً للقانون، بخلاف أحد الشركاء الذي يكتسب حقاً عينياً مقرراً من الشريك الآخر، فلا يعتبر من الغير حتى لو قام بشهر حقه قبل تسجيل القسمة، ويعود ذلك إلى أن حقه في الجزء المقرر الذي وقع عليه التصرف المسجل يتوقف على نتيجة القسمة، وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة /862/ من القانون المدني المصري.[287]

حيث قضت محكمة النقض المصرية في قرار لها بأن: "الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه ما زال مملوكاً على الشيوع، وقام بتسجيله قبل تسجيل سند

---

[285] "الطعن 1157 لسنة 47 ق – جلسة 1981/4/28، س32، ص 1304. أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً ، مرجع سابق ، ص74.

[286]" نقض1971/1/26، س22، ص132، أشار إليه، عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص76.

[287] د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في القانونين المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002، ص138-139.

القسمة وأما من تلقى من أحد الشركاء حقاً مقرراً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة... مما مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزء مفرز من أحد المتقاسمين...".[288]

وإذا مضى على قسمة المهايأة المكانية خمس عشر سنة، انقلبت إلى قسمة نهائية، وأصبح من الواجب تسجيلها، لكي تحوز حجية تجاه الغير، وبنفس الطريقة التي يتم بها تسجيل القسمة الرضائية. وقد أجاز القانون للشريك الذي حصل على حكم نهائي بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر إنهاء حالة الشيوع. كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على نصيبه في قسم أو ناحية معينة، وعلى المكتب الذي تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التي تقع بدائرتها باقي العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.[289]

ثانياً: أثر شهر عقد الصلح:

"الصلح عقد يحسم به المتعاقدان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه".[290]

وقد نصت المادة /544/ من القانون المدني المصري على أن "للصلح أثراً كاشفاً بالنسبة لما يتناوله من الحقوق، ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها". وباعتبار أن الصلح تصرفٌ كاشفٌ أو مقررٌ للحق فإنه يجب تسجيله، حتى يعتبر نافذاً تجاه الغير، وفقاً لما أشارت إليه المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري سابقة الذكر، بينما يعتبر نافذاً مرتباً لجميع آثاره بين عاقديه، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في

---

[288] "جلسة 1964/4/2، طعن رقم 364، سنة 29ق، جلسة 1976/1/30، س26، ص301"، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص324.

[289] د. رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص213.

[290] المادة 549 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

العديد من أحكامها، نذكر منها: "ولما كان لعقد الصلح أثر كاشف للحق فإنه ينفذ في حق المتعاقدين ويحاج به كل منهما فور إبرامه ودون اشتراط تسجيله".[291]

"... إذا كانت المادة /544/ من القانون المدني تنص على أن للصلح أثراً كاشفاً بالنسبة لما تناوله من حقوق متنازع فيها فإن تسجيله إن تضمن إقراراً بحق عيني عقاري متنازع فيه لا يكون واجباً لجواز الاحتجاج به بين المتعاقدين".[292]

بينما اعتبر بعض الفقه أن الصلح ممكن أن يأتي بصيغة عقد إنشائي ناقل للملكية، كما لو كان موضوعه بيع أو هبة أو غير ذلك، فيأخذ عندئذٍ حكم التصرفات الإنشائية، وبالتالي يجب تسجيله حتى يرتب أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير، كما لو كان محل عقد الصلح ترك منازعة على عقار، على أن يقدم للمتنازل عقاراً آخر، فهنا يكون العقد مقرراً للملكية في العقار الأول، وناقلاً للملكية في العقار الثاني.[293]

ثالثاً: أثر شهر الإقرار:

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه، وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة.[294]

والإقرار إذا جاء مقرراً أو كاشفاً لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يكون نافذاً في حق المُقر ولو لم يسجل[295]، أما بالنسبة للغير فلا بد من التسجيل حتى يرتب أثره بالنسبة إليه وفقاً لما أشارت إليه المادة العاشرة

---

[291]" نقض 1985/10/24، طعن 2260، س51 ق"، أشار إليه أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص729.

[292]" نقض 10/24/ 1985، طعن رقم 2260، لسنة51 قضائية ، نقض 1979/1/11 سنة 30، العدد الأول، ص183" ، أشار إليه عز الدين الدناصوري، عبد الحميد الشواربي، المشكلات العملية في دعوى صحة التعاقد وتنفيذ عقد البيع وحلولها القانونية، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية ، مرجع سابق، ص523.

[293]عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق ، مرجع سابق، ص27.

[294] المادة 103 من قانون الإثبات المصري رقم 25 لسنة 1968 والمعدل بإصدار قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية تاريخ 2007/6/6.

[295] وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بقولها: "بأن الإقرار بالملكية هو نزول من المقر عن حقه في مطالبة خصمه بإثبات ما يدعيه من ملكية وإخبار منه بملكية سابقة للمقر له وحجة على المقر دون حاجة إلى تسجيل طالما صدر منه عن إرادة حرة، ويضحى دليلاً للمقر له في إثباته للملكية قبل المقر بما يجيز له طلب الحكم بصحته ونفاذه". "نقض 1982/6/15، طعن 1532، س48 ق، نقض 1985/10/24، طعن 2260، س51 ق"، أشار إليه، أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص721.

من قانون الشهر العقاري، كما لو أراد مالك في الشيوع أن يتصرف في جزء مفرز من المال الشائع، وتم توقيع العقد من قبل شركائه في الشيوع مقرين بملكيته لهذا الجزء المفرز، فيعتبر إقرارهم هنا بمثابة رضاء بالقسمة الحاصلة بينهم، ينجم عنها إفراز حصة الشريك المقر له بهذا الجزء المفرز، ويسري هذا الاتفاق فيما بين الشركاء بدون تسجيل، أما بالنسبة للغير فلا يحوز حجية إلا بتسجيله، أما لو كان الإقرار تصرفاً منشأً للحق كما لو أقر شخص بملكية عقار لشخص آخر فهنا يعد هذا التصرف من التصرفات الإنشائية الواجبة التسجيل لكي تحوز حجية سواء بين المتعاقدين أو الغير.[296]

[296] د. رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص215.

المطلب الثاني

أثر شهر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت في مصر

نتناول في هذه الفقرة الآثار التي رتبها المشرع المصري على شهر بعض التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت، كالإرث والوصية ، وذلك على الشكل التالي:

الفقرة-1: أثر شهر حق الإرث:

أوجب المشرع المصري شهر حق الإرث أو الأحكام النهائية المثبتة له إذا كان موضوعه حقوقاً عينية عقارية، حتى يمكن الاحتجاج به تجاه الغير. فالتصرف نفسه المتضمن حق الإرث جائز، ولكن تسجيله وانتقال الملكية بموجبه لا يقر إلا بتسجيل حق الإرث، وبالتالي لا يمكن إشهار أي حق عيني تتضمنه التركة إلا بعد إجراء الشهر سابق الذكر، ويجوز أن يقتصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يُبنى على أساسها تصرفات الورثة[297] ، فيكون من حق كل وارث التصرف بالحق الموروث بمجرد وفاة مورثه، ويكون تصرفه صحيحاً وملزماً باعتباره مالكاً لحصته الشرعية منذ ذلك الوقت، لكن تصرفه لا يسري في حق الغير إلا بقيد حق الإرث المقرر له.[298]

حيث قضت محكمة النقض المصرية أن : "شهر حق الإرث ليس شرطاً لانتقال الحقوق العقارية للورثة. عدم شهر حق الإرث جزاؤه منع شهر تصرف الوارث دون التصرف ذاته."[299]

ويقصد بالغير جميع الأشخاص الذين تلقوا حقوق من المورث وقاموا بشهرها قبل شهر حق الإرث، وذلك مثل جماعة الدائنين والخلف الخاص، أما الورثة فلا يعتبرون من الغير، لأنهم يكملون شخصية السلف فتنتقل إليهم حقوقه والتزاماته، إلا في التصرفات التي يجريها المورث وتكون ضارة بحقوقهم، حيث يعتبرون عندئذٍ من الغير،

---

[297] الفقرة الثانية من المادة 12 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[298] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، مرجع سابق، ص581.

[299]" قرار محكمة النقض المصرية، الطعن 14931 لسنة 81 قضائية، الدوائر المدنية، جلسة 2019/6/22 ، أشار إليه، أحمد صلاح الدين، المرجع الوافي في الشهر العقاري والسجل العيني، مرجع سابق، ص362 .

وذلك كأن يتصرف المورث في مرض الموت بأكثر من ثلث التركة المقررة للورثة فهنا يجوز لهم الطعن في تصرفات مورثهم وإبطالها وفقاً لما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها "تجري أحكام النقض على أنه يجوز للورثة أن يطعنوا في تصرفات مورثيهم على أساس أنها تخفي وصية صدرت أضراراً بحقهم في الميراث".[300]

ومن الجدير بالذكر أن ديون التركة تشهر بطريق التأشير الهامشي على خلاف السندات المثبتة لحق الإرث، والتي تشهر بطريق التسجيل، حيث يؤشر في هامش السند المثبت لحق الإرث بهذه الديون، ويجب على دائني التركة أن يؤشروا بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في تسجيل الشهادات أو الأحكام أو السندات، وقوائم الجرد المتعلقة بها. ويحوز هذا التأشير قوة ثبوتية في مواجهة الغير من تاريخ إجرائه ومع ذلك إذا تم التأشير الهامشي خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه، فللدائن أن يحتج بحقه تجاه أي شخص تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بشهره قبل هذا التأشير.[301]

وهو ما أيدته محكمة النقض المصرية بقولها: "إذا تم التأشير بالدين خلال سنة من تسجيل حق الإرث (م914 مدني، 14 شهر عقاري) في هامش تسجيل حق الإرث صار حقه نافذاً في مواجهة كل من يتلقى من الوارث حقاً عينياً من عقارات التركة، ويكون له أن يتتبع العقار فينفذ بحقه عليه في يد المتصرف إليه".[302]

الفقرة-2:أثر شهر الوصية:

الوصية تصرف في التركة مضافاً إلى ما بعد الموت، وتسري على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة بشأنها.[303]

فإذا كان محل الوصية عقاراً فإنها تكون واجبة التسجيل حتى ترتب أثرها سواء بين المتعاقدين أو الغير وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري سابقة الذكر، فإذا لم يتم تسجيلها فإنه لا ينشأ عنها سوى

---

[300]" نقض 3 أبريل 1970، لسنة 21، ص،735، أشار إليه، برهام محمد عطا الله، مدخل في حق الملكية والحقوق العينية في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، 1992، ص167.

[301] المادة 14 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[302] "نقض 1992/6/23 س43، ص876"، أشار إليه، د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2010، ص560.

[303] المادة 915 من القانون المدني المصري.

التزامات شخصية إذا كان الموصي مصرّاً عليها، وعندئذٍ يلتزم الورثة بتسليم العين الموصى بها للموصى له في حدود ثلث التركة، أما إذا كانت أكثر من ذلك فيتوقف انتقالها للموصى له على إجازتهم، و جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية بأنَّ : "الأصل في الوصية تصرف غير لازم للموصي ولا تنفذ إلا بعد وفاته مصراً عليها، ولا يترتب عليها أي حق قبل الوفاة فيجوز للموصي أن يرجع عنها صراحةً أو دلالةً بأية عبارة أو تصرف يدل بوضوح أنه غير راغب في الإبقاء عليها..".[304]

فلا تنتقل ملكية العقار في الوصية إلى الموصى له إلا بعد وفاة الموصي وتسجيل الوصية وخلو التركة من الديون، وينبغي على من يكتسب حقاً عينياً من الموصى له أن يتحقق من توافر هذه الشروط ، فإذا فُقدَ أحدها فإن الوصية لا تنتقل ولا يستطيع من تلقى الحق العيني من الموصي أن يحتج بهذه الوصية تجاه دائني التركة أو الغير الذين يتعاملون مع الوارث حيث يعتبر التصرف غير نافذ في حقهم.[305]

---

[304] "نقض مدني 2000/7/9، الطعنان 1266، 1466 في السنة 69 ق"، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص499-450. وقضت في حكم آخر بأنّ : "الوصية انعقادها بإرادة الموصي المنفردة ولا تنتج أثرها إلا عند موت الموصي. قبول الموصى له الوصية يكون بعد موت الموصي تثبيتاً لحق الموصى له في الموصى به.. "."الطعنان رقما 634، 637 لسنة 61 ق، جلسة 1995/7/6"، أشار إليه محمد أحمد عابدين ، الجديد في أحكام النقض المدني من عام 1994-1995، الطبعة الأولى، 1996، ص216.

[305] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق ، مرجع سابق، ص25.

المطلب الثالث

أثر شهر الحقوق العينية العقارية الأصلية في مصر

أشرنا سابقاً أن المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 أوجبت تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

ففي التصرفات العقارية لا تنتقل الحقوق العينية العقارية الأصلية سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا تم التسجيل. وهذه الحقوق كما حددها المشرع المصري هي حق الملكية، والانتفاع، والارتفاق، والحكر، والاستعمال والسكنى، والشفعة، والوقف، وسنتناول هذه الحقوق تباعاً فيما يلي:

الفقرة-1: شهر حق الملكية:

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية العقارية الأصلية، وعنه تتفرع باقي الحقوق العينية العقارية الأصلية حيث يمنح هذا الحق صاحبه و في حدود القانون حق استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه.[306]

فإذا ورد على عقار كان واجب التسجيل حتى يرتب أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير وفقاً لما أشارت إليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري سابقة الذكر.

كما أن حق الملكية من الحقوق الدائمة التي لا تسقط بعدم الاستعمال، على خلاف ما أشار إليه المشرع المصري فيما يتعلق بحقوق الانتفاع والاستعمال والسكنى، والتي يترتب على عدم استعمالها سقوطها بمضي مدة خمس عشر سنة وفقاً لما أشارت إليه المواد 995 و988 من القانون المدني المصري، وينطبق الشيء نفسه

[306] المادة 802 من القانون المدني المصري.

على حق الحكر قبل إلغائه، إلا إذا كان الحكر موقوفاً فيسقط بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة، وفقاً لما نصت عليه المادة 1011 من القانون المدني المصري.[307]

فالمشرع المصري نص على سقوط الحقوق المتفرعة عن الملكية بعدم الاستعمال (المواد 99، 988، 1011، 1027 مدني مصري) دون أن ينص على ذلك بصدد حق الملكية، وبناءً على ذلك فإن دعوى الاستحقاق التي تحمي حق الملكية لا تسقط بالتقادم أيضاً ولا بالحكم المقرر لهذا الحق.[308]

وهو ما جاء في حكم محكمة النقض المصرية بقولها: "حق الملكية حق دائم لا يسقط بمجرد عدم الاستعمال مهما طال الزمن، ومن ثم فإن الحكم المقرر لهذا الحق لا يسقط بالتقادم، وينتج أثره ولو لم ينفذ..."[309]

ويمكن اكتساب حق الملكية بوضع اليد إذا تحققت في الحائز الشروط القانونية المطلوبة لاكتساب الملكية من حيث الحيازة والمدة، وهنا يتوجب قيد هذا الحق حتى يرتب أثره بين المتعاقدين والغير كما أشرنا سابقاً.

الفقرة-2: شهر حق الانتفاع:

حق الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله، ويسقط هذا الحق حتماً بانقضاء مدته، فإذا لم تتحدد مدة للانتفاع كان مقرراً طوال حياة المنتفع.[310]

وقد أوجب المشرع المصري شهر هذا الحق وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري حتى يكون نافذاً تجاه المتعاقدين والغير. وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "حق الانتفاع المترتب على عقار بموجب عقد عدم نشوئه بالنسبة للغير أو فيما بين المتعاقدين إلا بالتسجيل".[311]

---

[307] محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية ، حق الملكية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005، هامش ص23.

[308] د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانونين المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص25.

[309]" نقض 1980/1/29، الطعن رقم 944 لسنة 47ق، مجموعة المكتب الفني، س31، ص360"، أشار إليه د. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانونين المصري واللبناني، 2003، المرجع السابق، هامش ص25.

[310] الفقرة الأولى من المادة 993 من القانون المدني المصري.

[311]" نقض مصري، طعن 1691 لسنة 68 ق، جلسة 1999/6/17."، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص557.

كما أوجب المشرع تسجيل السند المتضمن زوال هذا الحق فإذا تضمّن هذا السند موعداً لانقضاء حق الانتفاع فهنا يعتبر حق الانتفاع منتهياً بانقضاء مدته سواء بين المتعاقدين أو الغير. أما إذا لم يتضمن السند مدة لانقضاء حق الانتفاع فالأساس أن يزول هذا الحق بموت صاحب حق الانتفاع، وهنا يجب إشهار انتهاء حق الانتفاع بطريق التأشير الهامشي، حيث يقدم الطلب لمكتب الشهر العقاري المختص الذي سُجلت فيه وثيقة حق الانتفاع مرفقاً به حافظة تحتوي على شهادة الوفاة لصاحب هذا الحق، فيقوم المكتب عندئذٍ بالتأشير بوفاته في هامش تسجيل حق الانتفاع، ويرتب أثره فيما يتعلق بزوال هذا الحق تجاه الغير من تاريخ هذا التأشير.[312]

الفقرة-3:شهر حق الارتفاق:

حق الارتفاق هو حق عيني يتقرر على عقار لخدمة عقار آخر[313]، ومثاله الارتفاق بالمرور أو الشرب أو المطل وإذا نشأ الارتفاق بعقد أو وصية فإنه من الواجب شهر المحرر المقرر له بطريق التسجيل باعتباره من الحقوق التي أوجبت المادة التاسعة شهرها، حتى يكون نافذاً سواء بين المتعاقدين أو الغير.

وإذا تم اكتساب الارتفاق بالتقادم فإنه يسجل بالإشارة إليه ضمن القائمة المرفقة بالطلبات والتي أوجبت المادة 22 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لعام 1946 والمعدلة بالقانون رقم 9 لعام 2022 تقديمها لمأمورية الشهر العقاري المختصة.[314] حيث قضت محكمة النقض المصرية بأنّه: "لما كان حق الارتفاق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية فإنه سواء كان التصرف القانوني المنشئ لهذا الحق عقد معاوضة أو عقداً من عقود التبرع فإنه يتعين تسجيله، وإذا لم يسجل فإنه لا ينشئ الحق لا فيما بين طرفيه ولا بالنسبة للغير".[315]

فعندما يتم تسجيل التصرف المنشئ لحق الارتفاق يصبح المتصرف إليه مكتسباً لهذا الحق ابتداءً من تاريخ التسجيل، ويصبح هذا الحق من توابع العقار المرتفق، أما قبل التسجيل فلا ينتقل هذا الحق سواء بين المتعاقدين

---

[312] أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص927.

[313] نصت المادة 1015 من القانون المدني المصري على أنَّ "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر". وقضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد أنّ "مناط حق الارتفاق هو أن تكون المنفعة عينية للعقار المخدوم أو المرتفق وليست منفعة شخصية لمالك العقار" قرار تاريخ 1993/1/21، س44، ص275، أشار إليه، نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص280.

[314] شريف الطباخ، مرجع سابق، ص62.

[315] "نقض تاريخ 2001/11/7،" أشار إليه، شريف الطباخ، المرجع السابق، ص 627.

أو تجاه الغير.[316] ، وتنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المعين، وبهلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق هلاكاً تاماً وباجتماع العقارين في يد مالك واحد.[317] أو بعدم استعمالها مدة خمسة عشر سنة[318].

كما يتوجب شهر التنازل عن حق الارتفاق في دفتر الشهر العقاري حتى يكون نافذاً تجاه الغير.[319]

الفقرة –4: شهر حق الحكر:

الحكر عقد شكلي ينعقد بتوثيق رسمي ولا يجوز إنشاؤه إلا على عقار موقوف بإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التي يقع العقار كله أو أكثره قيمة في دائرتها، ويتم إنشاؤه بعقد يتم بين ناظر الوقف والمحتكر بإشراف رئيس المحكمة، وباعتبار أن الحكر من الحقوق العينية العقارية الأصلية، فإنه من الواجب تسجيله حتى يسري في مواجهة المتعاقدين والغير.[320]

حيث قضت محكمة النقض المصرية بأنَّ "حق الحكر يعد حقاً عينياً يرتب لصاحبه على أرض الغير ويراد به الانتفاع بالأرض مدة طويلة هي مدة الحكر، فيكون للمحتكر الاستقرار والبقاء فيها".[321]

أما شهر إنهاء حق الحكر فيتم عن طريق التأشير الهامشي في هامش تسجيل كل من حجة الوقف وعقد الحكر.[322]

وينتهي حق الحكر شأنه شأن باقي الحقوق العينية العقارية الأصلية في مصر عدا حق الملكية بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهي بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة .[323]

---

[316] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص622 .

[317] المادة 1026 من القانون المدني المصري .

[318] المادة 1027 من القانون المدني المصري .

[319] حيث جاء في حكم لمحكمة النقض المصرية بأنه "كما تنص الفقرة الأولى من المادة 1028من القانون المدني على أن حق الارتفاق ينتهي إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق ولا يتم التنازل عن حق الارتفاق وفقاً للقانون إلا إذا كان هذا التنازل قد حصل شهره وفقاً لقانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 الذي حصل التنازل وقت سريانه " ،نقض مدني 1955/11/17، طعن 187، لسنة 22 ق السنة 6، ص 1501، أشار إليه، عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص52.

[320] المادة 1000من القانون المدني المصري.

[321] "نقض مدني 1982/11/14، مجموعة أحكام محكمة النقض 33–2–910–166، نقض مدني 1988/5/25، مجموعة أحكام محكمة النقض 977/2/39–159. " ، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص648.

[322] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص628.

[323] المادة 1011 من القانون المدني المصري، بينما نظم المشرع السوري أحكام حق الإجارتين في المواد من 1004 إلى 1016 من القانون المدني السوري، وحق الإجارة الطويلة في المواد من 1017 إلى 1027 من ذات القانون واعتبرهما من الحقوق العينية الأصلية التي ترد على عقار موقوف والتي من الواجب تسجيلها حتى تحوز حجية بين المتعاقدين والغير ووفقاً لما سنراه لاحقاً.

الفقرة-5: شهر حق الاستعمال والسكنى:

يعتبر حق الاستعمال والسكنى من الحقوق العينية الأصلية التي تخص صاحب الحق وأسرته، وبالتالي فهو واجب التسجيل وفقاً لما أشارت إليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري حتى يرتب أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير، كما يجب شهر العقد المؤيد للنزول عنه أو إنهائه في الحالات التي يجيز فيها القانون هذا النزول[324].

والدعاوى التي ترتبط به تعتبر من الدعاوى العينية العقارية التي يوجب القانون تسجيلها أيضاً حتى تكون نافذة تجاه الغير.[325] وفيما عدا الأحكام المتعلقة بحق الاستعمال والسكنى، والتي نص عليها القانون تسري الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وفقاً لما أشارت إليه المادة 998 من القانون المدني المصري.

الفقرة -6: شهر حق الشفعة:

الشفعة رخصة تجيز لبائع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً.[326]

وقد اشترطت الفقرة الأولى من المادة 942 من القانون المدني المصري تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة، كي يحوز حجية بالنسبة للغير، حيث جاء فيها:" 1- إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسمياً وإلا كان باطلاً ولا يكون هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سُجل".

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "الوقت المعول عليه لعدم الاحتجاج على الشفيع بالبيع الثاني هو وقت تسجيل إعلان الرغبة لا وقت حصول الإعلان والمادة 947 من القانون التي تقضي بأنه لا يسري في حق الشفيع أي تصرف يصدر من المشتري إذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة،

---

[324] حق السكنى هو حق عيني يقرر لصاحبه على عقار محدد وبالتالي النزول عنه في الحالات التي حددها القانون يوجب تسجيل عقد التنازل حتى يكون نافذاً سواء بين المتعاقدين أو الغير، بخلاف عقد الإيجار الذي يترتب عليه نشوء التزامات شخصية بين المتعاقدين المؤجر والمستأجر وبالتالي لا يتطلب شهر التنازل عنه في الحالات التي يجيزها القانون، أشار إليه، أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص630.

[325] شريف الطباخ، مرجع سابق، ص586.

[326] المادة 935 من القانون المدني المصري. بينما ألغى القانون المدني السوري حق الشفعة ولم يذكرها من بين أسباب كسب الملكية العقارية مراعياً في ذلك التطور الاجتماعي والعمراني في سورية.

مما مؤداه بمفهوم المخالفة أن الشفيع يحاج بالتصرف الذي يصدر من المشتري طالما ثبت أن هذا التصرف قد تم قبل تسجيل إعلان رغبة الشفيع، وإن المادة 942 من ذات القانون قد أكدت هذا النظر، إذ قضت بأن إعلان الرغبة في الشفعة لا يكون حجة على الغير إلا إذا سُجّل".[327]

وتأتي أهمية تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة بأنه لا يحتج على الشفيع بأي رهن رسمي أو أي حق اختصاص يحصل ضد المشتري، ولا أي بيع يتم منه، ولا أي حق عيني يرتبه أو يتم ضده إذا تم ذلك بعد التاريخ الذي سُجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة.[328]

ويعتبر الحكم الذي يصدر بشكل نهائي بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل[329]، على أن يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.[330] ، ولا يحق للمشتري الذي لم يسجل عقده أن يطالب بالشفعة، وذلك لأنه من المقرر أن الشفعة لا تجوز إلا إذا كان الشفيع مالكاً للعقار الذي يشفع به وقت قيام سبب الشفعة، أي وقت بيع العقار الذي يشفع فيه.[331]

فالأثر الأساسي للأخذ بالشفعة هو حلول الشفيع محل المشتري فيما يرتبه عقد البيع من حقوق ، الأمر الذي لا يتم إلا إذا حصل التسجيل للعقار المشفوع فيه، وتسجيل إعلان الرغبة في الشفعة حتى يحوز حجية تجاه الغير.

---

[327] "نقض مدني 1978/12/12، مجموعة أحكام محكمة النقض (29-2-1891-365)" ، أشار إليه، شريف الطباخ، مرجع سابق، ص478.

[328] وهو ما نصت عليه المادة 947 من القانون المدني المصري بقولها: "لا يسري في حق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق اختصاص أخذ ضد المشتري، ولا أي حق عيني رتبه ضده إذا كان ذلك قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه إعلان الرغبة في الشفعة، ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدين ما كان لهم من حقوق الأولوية فيما آل للمشتري من ثمن العقار".

[329] المادة 944 من القانون المدني المصري.

[330] المادة 945 من القانون المدني المصري.

[331] "نقض 24/فبراير/1973 لسنة 24، ص329"، أشار إليه، برهام محمد عطا الله، مدخل إلى حق الملكية والحقوق العينية في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، مرجع سابق، ص197.

الفقرة-7: شهر حق الوقف:

أخضع المشرع المصري بعض التصرفات التي تصدر من جانب واحد، ومنها الوقف، للتسجيل حتى يكون نافذاً، سواء بين المتعاقدين أو الغير، وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري.[332] حيث يصدر التصرف من طرف واحد يدعى الواقف، الذي يقوم بتغيير ملكية العقار وجعله غير مملوك لأحد من الأطراف، ويرتب في ذات الوقت حقوقاً عينية عليه للمستحقين.[333] فتسجيل حق الوقف أصبح شرطاً لازماً من شروط صحته، فلا يكون للإشهار الصادر من الواقف أية حجية إذا لم يكن مسجلاً[334]، مع الأخذ بعين الاعتبار أن المشرع المصري ألغى بالقانون رقم 180 لعام 1952 بقية أنواع الوقف الذري أو المشترك، ولم يبقي سوى الوقف الخيري الذي أخضعه للتسجيل.[335]

---

[332] كما جاء في نص الفقرة الثالثة من المادة 18 من المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بأن "نص الفقرة الأولى من المادة التاسعة مطلق في حكمه يتناول كل التصرفات التي يكون موضوعها حقاً من الحقوق العينية الأصلية إلا أنه رُئي تخصيص الوقف والوصية بالذكر إبرازاً لأهميتهما وخطرهما...".

[333] رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص206-207.

[334] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص25.

[335] شريف الطباخ، مرجع سابق، ص369.

المطلب الرابع

أثر شهر الحقوق العينية العقارية التبعية في مصر

نصت المادة 12 من قانون الشهر العقاري المصري على أن: "جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد، ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير".[336]

والحقوق العينية العقارية التبعية لا تنشأ إلا بوجود حق شخصي تتبعه وجوداً أو عدماً، وقد أوردها المشرع المصري على سبيل الحصر وهي حق الرهن الرسمي، حق الاختصاص، حق الرهن الحيازي، وحق الامتياز.

كما أوجب المشرع المصري شهر الأحكام النهائية المثبتة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية حتى تكون نافذة تجاه الغير، كالحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد الرهن الحيازي، والحكم الصادر في دعوى القسمة بإلزام الشريك المتقاسم بأداء فرق البدل للشريك الآخر.[337]

وسنتناول أثر شهر هذه الحقوق تباعاً وفقاً لما يلي:

الفقرة-1: أثر شهر حق الرهن الرسمي:

الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.[338]

كما نصت المادة 1053 من القانون المدني المصري بأنه: "1- لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قُيِّدَ العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

---

[336] لم ينص المشرع المصري في المادة 12 من قانون الشهر العقاري سوى إلى التصرفات المنشئة أو المقررة للحقوق العينية العقارية التبعية، أما التصرفات التي تؤدي إلى نقل هذه الحقوق أو تغييرها أو زوالها فيتم شهرها بطريق التأشير في هامش قيدها الأصلي وفقاً لما أشارت إليه المادة 21 من المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946، أشار إليه، أنور سلطان، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، هامش ص146.

[337] عباس عبد الحليم حجر، في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، مرجع سابق، ص31.

[338] المادة 1030 من القانون المدني المصري.

2- لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

فالرهن الرسمي وفقاً لهذا النص لا يكون نافذاً في حق الغير إلا بالقيد[339]، أما بين عاقديه فيبقى قائماً مرتباً لجميع آثاره المترتبة عليه وتسجيل الدائن لحق الرهن الرسمي يؤدي إلى منحه لميزتي التقدم والتتبع في مواجهة الدائنين العاديين وغيرهم من الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة.[340]

حيث قضت محكمة النقض المصرية بأنّ: "الرهن الرسمي يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون لوفاء الدين أثره تقدمه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون في أي يد يكون..".[341]

وينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة بين انقضاء الحق وعودته.[342]

كما ينقضي حق الرهن الرسمي بإتمام إجراءات تطهير العقار، وبيع العقار المرهون بالمزاد العلني إذ يحل ثمن العقار محل العقار المرهون.[343]

---

[339] نصت المادة 1057 من القانون المدني المصري بأنه: "تحسب مرتبة الرهن من وقت قيده ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلياً أو احتمالياً".

[340] المادة 1056 من القانون المدني المصري.

[341] "الطعنان 348، 395 لسنة 61 ق، جلسة 1999/2/28"، أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً ، مرجع سابق، ص176. وجاء في حكم آخر "المقرر في قضاء محكمة النقض أنَّ النص في المواد 1030/ 1، 1054، من القانون المدني وفي المادة 12 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 مفاده أن الحقوق العينية العقارية التبعية -ومنها حق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي- يجب شهرها، فإذا لم يقيد الدائن المرتهن حق رهنه لم يكن هذا الرهن حجة على الغير لا من حيث التقدم بالنسبة إلى الدائنين ذوي الحقوق العينية العقارية التبعية على العقار المرهون أو الدائنين العاديين ولا من حيث التتبع بالنسبة إلى من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون..". "قرار محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 5250 لسنة 64 قضائية، الدوائر المدنية، جلسة 2019/6/8"، أشار إليه، أحمد صلاح الدين، المرجع الوافي في الشهر العقاري والسجل العيني، مرجع سابق، ص371.

[342] المادة 1082 من القانون المدني المصري.

[343] المادة 1083 من القانون المدني المصري.

الفقرة-2: أثر شهر الرهن الحيازي العقاري:

الرهن الحيازي العقاري عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.[344]

حيث أوجب المشرع المصري قيد الرهن الحيازي العقاري حتى يكون نافذاً تجاه الغير، وأوجب على أصحاب حق الرهن الحيازي وحقوق الامتياز العقارية وفقاً للمادة 58 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 أن يقوموا بقيد حقوقهم خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها، أو خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول، فإذا لم يتم تجديد القيد خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذاً بالنسبة إلى الغير، ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له.

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "ويشترط وفقاً للمادتين 1114 من القانون المدني، 12 من قانون الشهر العقاري، لكي يسري الرهن الحيازي العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة قيد الرهن، وأنه وفقاً للمادة 43 من القانون الأخير يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه ويترتب على سقوط القيد عدم سريان الرهن في حق (الغير). والمقصود (بالغير) في حكم هذه المواد هو كل من له مصلحة في عدم سريان الرهن عليه عدا الراهن أو ورثته، فيعتبر من (الغير) من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، كالمشتري من المدين الراهن بمقتضى عقد مسجل، ويكون لهذا المشتري أن يتمسك بعدم سريان الرهن في حقه إذا لم يكن قد قُيّدَ، أو إذا لم يجدد القيد خلال السنوات العشر التالية ولو كان انتقال الملكية إلى المشتري لاحقاً على القيد قبل سقوطه".[345]

وقد نص المشرع المصري على حكم خاص يتعلق بالرهن الحيازي العقاري، فأوجب أن ترفق به قائمة تتضمن بيان خاص بالتكاليف وبالإيجار إلى الراهن إذا نُص عليه في عقد الرهن كما أشرنا سابقاً.[346]

---

[344] المادة 1096 من القانون المدني المصري.

[345] "نقض 1975/4/2 س26، ص749"، أشار إليه، عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص82.

[346] ووفقاً لما نصت عليه المادة 30 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

الفقرة –3: أثر شهر حق الاختصاص:

يُعرف حق الاختصاص بأنه حق عيني تبعي يتقرر بأمر رئيس المحكمة الابتدائية لصالح دائن محكوم له بدينه على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، ويمنحه سلطة التقدم والتتبع فيما يتعلق بهذه العقارات.[347]

حيث يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينه ضماناً لأصل الدين والفوائد والمصروفات، ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ اختصاص على عقار في التركة.[348]

وقد أوجب المشرع قيد هذا الحق حتى يعتبر نافذاً تجاه الغير، حيث يستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين متقدماً على سائر الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، بينما يبقى هذا الحق مرتباً لجميع آثاره بين عاقديه ولو لم يقيد.

كما أنه لا يجوز أخذ حق اختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق، وجائز بيعها بالمزاد العلني، فعلى مكتب الشهر العقاري أن يقوم بتحقيق تكميلي عند قيد حق الاختصاص للتأكد من بقاء الملكية على ذمة المدين في الفترة بين التأشير والقيد.[349]

وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "مناط حق الاختصاص أن يكون العقار مملوكاً للمدين وأذن، فمتى كان الدائن قد قيّدَ اختصاصه بعد أن باع المدين العقار وسجل المشتري عقده، فإن الاختصاص المذكور يكون قد وقع باطلاً، لحصوله بعد انتقال ملكية العقار للمتصرف إليه".[350]

ويسري على حق الاختصاص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وبخاصة ما يتعلق منها بالقيد وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه.[351]

---

[347] عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية ، مرجع سابق، ص46.

[348] المادة 1085 من القانون المدني المصري .

[349] معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص166–167.

[350] "الطعن 303 لسنة 21 ق، جلسة 1955/2/10"، أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً و عملاً، مرجع سابق، ص180.

[351] المادة 1095 من القانون المدني المصري.

الفقرة –4: أثر شهر حقوق الامتياز:

الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاةً منه لصفته، ولا يكون لحق معين صفة الامتياز إلا بمقتضى نص في القانون.[352]

فمرتبة الامتياز يحددها القانون، فإذا لم ينص صراحةً في حق ممتاز على مرتبة امتيازه كان هذا الحق متأخراً عن محل كل امتياز ورد في هذا الباب، وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة فإنها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.[353]

ولقد أعفى المشرع المصري من القيد حقوق الامتياز العامة إذا وقعت على العقارات[354]، بينما أوجب شهر حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقارات حتى تكون نافذة تجاه الغير، وهذه الحقوق هي امتياز بائع العقار، وامتياز المهندسين والمقاولين، وامتياز المتقاسم في العقار. وسنتناول هذه الحقوق تباعاً فيما يلي:

أولاً: امتياز بائع العقار:

نصت المادة 1147 من القانون المدني المصري على أن "1–ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاتها يكون له امتياز على العقار المبيع.2– ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من وقت القيد".

وهوما قضت به محكمة النقض المصرية بقولها: "مؤدى نصوص المواد 1134، 1147 من القانون المدني و12 من القانون رقم 114 لسنة 1946 الخاص بتنظيم الشهر العقاري أن الامتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب أن يشهر، وشهر الامتياز يحصل بالقيد، وذلك حتى يسري الامتياز في مواجهة الغير، كما يجب أن يحصل هذا القيد ولو كان البيع مسجلاً وتكون مرتبته من وقت القيد".[355]

---

[352] المادة 1130 من القانون المدني المصري.

[353] المادة 1131 من القانون المدني المصري.

[354] نصت الفقرة الثانية من المادة 1134 من القانون المدني المصري على أن: 2– ومع ذلك فإن حقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقاراً لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التبليغ، ولا حاجة للشهر أيضاً في حقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزينة العامة وهذه الحقوق الممتازة جميعاً تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده، أما فيما بينها فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزينة يتقدم على حقوق الامتياز العامة".

[355] "قرار محكمة النقض المصرية، تاريخ 1969/6/3، س20، ص845"، أشار إليه، عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري ، مرجع سابق، ص83.

فهذا الامتياز شُرّعَ لحماية بائع العقار الذي لم يُدفع له ثمن العقار المبيع من مزاحمة دائني المشتري له، فلا يمكن لهم تبعاً لذلك التنفيذ على العقار أو مزاحمته في استيفاء حقه من ثمن العقار المبيع وملحقاته من فوائد ومصروفات.

ثانياً: امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

نصت المادة 1148 من القانون المدني المصري[356] على" أن المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى، أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال من قيمة العقار وقت بيعه، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت قيده".

فلا يمكن الاحتجاج بامتياز المقاول والمهندس المعماري على الغير إلا إذا تم قيد هذا الحق في مكتب الشهر العقاري المختص باعتبار أنه امتياز خاص يقع على العقار، ويأخذ مرتبته من وقت القيد، ويمنح صاحبه الأولوية في استيفاء دينه من الدائنين العاديين والممتازين التاليين له في المرتبة، حيث قضت محكمة النقض المصرية بأن: "الامتياز المقرر في المادة 1148 من القانون المدني للمقاولين على المنشآت التي عُهد إليهم في تشييدها نظير المبالغ المستحقة لهم لا يسري على الغير إلا إذا أُشهر بالقيد".[357]

ثالثاً: امتياز متقاسم العقار:

كما أوجب المشرع المصري شهر امتياز المتقاسم بطريق القيد، حتى يعتبر نافذاً تجاه الغير وتحدد مرتبته بالنسبة للحقوق العينية الأخرى من وقت قيده دون الأخذ بتاريخ تسجيل عقد القسمة.[358]

---

[356] يقابلها المادة 1127 من القانون المدني السوري.

[357] "نقض مدني تاريخ 1976/6/19، س20، ص201"، أشار إليه د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، هامش ص97.

[358] نصت المادة 1149 من القانون المدني المصري على أن: "للشركاء الذين اقتسموا عقاراً حق امتياز عليه تأميناً لما تخوله لهم القسمة من حق رجوع كل منهم على الآخرين بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت قيده".

وتسري على حقوق الامتياز الواقعة على العقار أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيد، وما يترتب على القيد من آثار، وما يتصل به من تجديد ومحو.[359]

[359] الفقرة الأولى من المادة 1134 من القانون المدني المصري.

المطلب الخامس

أثر شهر الدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية عقارية

أوجب المشرع المصري شهر جميع الدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية حتى ترتب أثرها تجاه الغير، وسنتناول ذلك وفقاً لما يلي:

الفقرة-1: أثر شهر الدعاوى:

نصت المادة 15 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 على أنه: "يجب التأشير في هامش تسجيل المحررات واجبه الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحةً أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع، فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى، ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها حسب الأحوال، كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة".

فقد أوجب المشرع من خلال نص المادة سابقة الذكر التأشير أو التسجيل على حسب الأحوال بالدعاوى المتعلقة بالطعن في التصرف، ودعاوى الاستحقاق، ودعاوى صحة التعاقد.

ويكون الحكم الصادر لمصلحة المدعي حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار موضوع الدعوى، ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 .[360]

---

[360] وهوما حكمت به محكمة النقض المصرية أيضاً بقولها: "القانون رقم 114 لسنة 1946 بشأن الشهر العقاري والتوثيق بعد أن بين في المادة 15 منه الدعاوى التي يجب تسجيلها ومن بينها دعوى صحة التعاقد على حقوق عقارية نص في المادة السابعة عشرة منه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة في المادة الخامسة عشرة أو التأشير بها أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر فيه طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها..". نقض مدني، 26 مارس، سنة 1977، مجموعة أحكام النقض س28، ص680. أشار إليه، د. محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص117.

بينما لا يكون لهذا الحكم أي أثر في مواجهة الغير حسن النية والذي اكتسب الحق العيني على العقار قبل التأشير أو التسجيل للدعاوى المشار إليها في الفقرة السابقة، ولا يسري حكم الفقرة الأولى من المادة 17 سابقة الذكر على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي مدة خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول حيث يكون الحكم الصادر في هذه الحالة له أثر منشئ للحق وليس له أثر رجعي.[361]

أما إذا كان الغير سيئ النية أي يعلم بأسباب البطلان التي تشوب سند سلفه فلا تقرر له هذه الحماية حتى وإن سجل حقه قبل التأشير أو التسجيل المشار إليه سابقاً حيث يبطل هذا الحق تبعاً لزوال سند ملكية سلفه بمقتضى الحكم الصادر في الدعوى. كما يجب أن يكون سند السلف الذي نقل إليه الحق صحيحاً ونافذاً فإذا كان باطلاً وصدر الحكم ببطلانه وأُشرّ به، فهنا يفقد الخلف حقه حتى ولو كان حسن النية.[362]

وهو ما يميز نظام التسجيل الشخصي المتبع في مصر عن نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان، حيث أن حجية القيد في نظام الشهر الشخصي ترتبط بصحة العقد المؤسس له و بناءً عليه فإن الغير حسن النية حتى ولو لم يكن يعلم بوجود عريضة دعوى أو نزاع يخص العقار محل العقد يفقد حقه ويعود للمالك الحقيقي في حال إثباته لملكيته، ولا قيمة هنا لتدوين عريضة الدعوى أو عدم تدوينها في نظام التسجيل الشخصي لأن الأساس عنده هو استناد التسجيل الى أسباب صحيحة فلا يشكل تدوين إشارة الدعوى قيد على التصرفات كما في نظام التسجيل العيني، فهي مقررة حمايةً لمن صدر الحكم لصالحه في الدعوى المؤشر بها تجاه الغير الذين ترتبت لهم حقوق عينية على ذات العقار بعد التأشير بهذه الدعوى.

---

[361] الفقرة الثانية من المادة 17 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946، بينما أوجب المشرع في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان تسجيل الأحكام القطعية الصادرة في الدعاوى العقارية حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير، وفقاً لما نصت عليه المادة العاشرة من القرار 188 ل. ر تاريخ 1926/3/15، ويكون لهذه الأحكام أثر رجعي من تاريخ تسجيل هذه الدعاوى في السجل العقاري ووفقاً لما سنراه لاحقاً.

[362] أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص150.

الفقرة-2: أثر شهر الأحكام:

أوجب المشرع المصري وفقاً لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري المصري تسجيل جميع الأحكام النهائية التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير.

بينما أوجب وفقاً لنص المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري تسجيل جميع الأحكام المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية حتى تكون نافذة تجاه الغير، مع الأخذ بعين الاعتبار أن بعض الأحكام الصادرة بشأن حق معين قد تكون منشئة للحق أو مقررة له كأحكام مرسي المزاد، حيث يكون الحكم منشئاً للحق كما في حالة رسو المزاد على مشترٍ لم يرسُ عليه من قبل ولم يكن حائزاً للعقار المدين، فهنا يجب تسجيل هذا الحكم وفقاً لنص المادة التاسعة سابقة الذكر حتى يكون نافذاً تجاه المتعاقدين والغير، أما إذا كان حكم مرسي المزاد مقرراً للحق كالأحكام التي تقرر رسو المزاد على أحد المتقاسمين، وذلك عند استحالة القسمة عيناً، فهنا يجب شهر هذا الحق حتى يحوز حجية تجاه الغير فقط، ووفقاً لما نصت عليه المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري، والتي أشارت إلى وجوب شهر الأحكام المقررة الواقعة على حقوق عينية عقارية أصلية حتى تكون حجة على الغير.[363] كما أوجب المشرع وفقاً لنص المادة 12 من قانون الشهر العقاري المصري شهر الأحكام النهائية المنشئة أو المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية حتى تكون نافذة تجاه الغير، كالأحكام الصادرة في حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص والامتياز العقاري.

وهناك طريقان لشهر الحكم الواقع على حقوق عينية عقارية أصلية حتى يحوز حجية تجاه الغير، وهما التأشير الهامشي والتسجيل، فإذا كانت مثلاً صحيفة دعوى صحة التعاقد الواقعة على حقوق عينية عقارية أصلية قد تم شهرها بطريق التسجيل، فإن الحكم الصادر فيها يشهر بطريق التأشير الهامشي، أي التأشير بمنطوقه في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها، أما إذا لم تُشهر صحيفة دعوى صحة التعاقد فإنه يتوجب تسجيل الحكم الصادر فيها، حتى يحوز حجية تجاه الغير وابتداءً من هذا التسجيل وفقاً لما أشارت إليه المادة 16 من قانون الشهر العقاري المصري سابقة الذكر.

---

[363] عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص27-28.

ويؤيد ذلك ما حكمت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بقولها: "مجرد تسجيل صحيفة التعاقد لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري انتقالها بالتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة أو بتسجيل الحكم النهائي. انسحاب أثر التأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل الصحيفة إلى تاريخ هذا التسجيل".[364]

[364] "الطعن 2117 لسنة 56 ق، جلسة 15/4/ 1993، س44، ص122" ، أشار إليه، معوض عبد التواب، موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، مرجع سابق، ص240. وجاء في حكم آخر "ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي بإثبات التعاقد أو التأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى والحق الذي قرره الحكم ينسحب إلى تاريخ تسجيل العريضة إذا كان قد تأشر به بهذا الحكم دون أن يتأثر بتصرفات البائع المشهرة اللاحقة لهذا التاريخ". نقض تاريخ 1966/3/1، طعن 347، س39 ق، أشار إليه، أنور طلبة ، عقد البيع في ضوء قضاء النقض، مرجع سابق، ص365.

المطلب السادس

أثر شهر بعض الحقوق الشخصية

أوجب المشرع المصري إضافةً إلى شهر الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية والدعاوى والأحكام المتعلقة بها شهر بعض أنواع الحقوق الشخصية الواردة على منفعة عقار حتى تكون نافذة تجاه الغير كعقد الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنوات ، إضافةً إلى أنه أوجب شهر بعض المخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك حتى تحوز حجية تجاه الغير أيضاً، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

الفقرة-1: أثر شهر عقد الإيجار:

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.[365]

ولقد أوجب المشرع المصري تسجيل الإيجارات والسندات إذا زادت مدتها على تسع سنوات حتى تكون حجة على الغير وفقاً لما نصت عليه المادة الحادية عشرة من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 بقولها: "يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار، إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً كذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الأجارات والسندات، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة".

فوفقاً لنص المادة سابقة الذكر فإن عقد الإيجار يكون صحيحاً ونافذاً ومرتباً لجميع آثاره بين المتعاقدين حتى لو كان معقوداً لمدة تزيد عن تسع سنوات، إلا أنه لا يكون نافذاً في حق الغير فيما يجاوز هذه المدة إذا لم يسجل.

ومن السندات الواردة على منفعة عقار نذكر عقد عارية الاستعمال حيث يرى البعض وجوب شهر هذا العقد فيما إذا كانت مدته تزيد عن تسع سنوات قياساً على عقد الإيجار سابق الذكر وذلك حتى يحوز حجية تجاه الغير،

---

[365] المادة 558 من القانون المدني المصري.

كما يتوجب شهر دعوى العارية والحكم الصادر فيها وفقاً لما ينطبق على عقد الإيجار الذي أشارت إليه المادة الحادية عشرة سابقة الذكر.[366]

الفقرة-2: أثر شهر المخالصات والحوالات:

نصت المادة الحادية عشرة من قانون الشهر العقاري المصري سابقة الذكر على وجوب تسجيل المخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير إذا زادت عن أجرة ثلاث السنوات.

ويجب أيضاً شهر التصرفات المتعلقة بحوالة الحق المضمون برهن أو بتنازل الدائن عن مرتبة قيده، فلا تكون هذه التصرفات حجة على الغير إلا من يوم التأشير الهامشي بها وفقاً لما نصت عله المادة 19 من قانون الشهر العقاري المصري سابقة الذكر.

حيث يتوجب على الدائن التأشير الهامشي بهذه التصرفات في هامش القيد الأصلي لها حتى تعتبر نافذة في حق الغير.[367]

---

[366] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص708.

[367] أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص717.

المبحث الثاني

أثر القيد في نظام الشهر العقاري في فرنسا

لم يرتب المشرع الفرنسي ذات الآثار على شهر الحقوق والتصرفات التي أخضعها للشهر العقاري، حيث جعل شهر بعضها أمراً إلزامياً حتى يحوز الشهر حجية تجاه الغير بينما جعل شهر بعضها الآخر أمراً اختيارياً الهدف منه إعلام الغير بوجود التصرف دون أن يرتب على عدم الشهر فقدان للحجية، وسنتناول في هذا المبحث أثر شهر التصرفات والحقوق العينية في نظام الشهر العقاري الفرنسي (المطلب الأول)، والجزاءات القانونية التي رتبها المشرع الفرنسي في حال تخلفه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أثر شهر التصرفات والحقوق العينية في نظام الشهر العقاري الفرنسي

وسع المرسوم 1955/1/4 من نطاق الحقوق واجبة الشهر، فلم يعد الشهر العقاري أمراً اختيارياً كما كان سابقاً، حيث نصت المادة 28 من مرسوم 1955/1/4 على أنه: "تخضع إلزاماً للشهر في مكتب الرهون كل التصرفات أو كل القرارات القضائية المتضمنة أو المثبتة لحوالة أو لإنشاء حقوق عينية عقارية بين الأحياء عدا الامتيازات والرهون...".[368]

فمن خلال نص المادة سابقة الذكر نجد أن المشرع الفرنسي أوجب شهر جميع التصرفات والقرارات القضائية بين الأحياء حتى تحوز حجية تجاه الغير، بينما جعل شهر الرهون والامتيازات أمراً اختيارياً.

حيث استخدم المشرع الفرنسي لفظ يمكن طلب التسجيل للدلالة على جوازية شهر بعض الأعمال القانونية مثل الوعد بالبيع والاتفاقات القانونية، وفقاً لما نصت عليه المادة 37 من المرسوم 22-55 تاريخ 1955/1/4، بينما استخدم في أحيان أخرى عبارة يجب أن ينشر للدلالة على الطابع الإلزامي لشهر بعض الحقوق وفقاً لما نصت عليه المادة 32 من المرسوم سابق الذكر.[369]

حيث أشار المرسوم 1955/1/4 إلى وجوب شهر مجموعة من التصرفات والحقوق الخاضعة للشهر، وذلك كالحجج والأحكام المتضمنة نقل الملكية العقارية بين الأحياء، أو إنشاء الحقوق العينية العقارية بسبب الموت والحجج والأحكام المعلنة للحقوق العينية العقارية، والحجج المتضمنة إنشاء أو نقل بعض الحقوق الشخصية،

---

[368] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص78.

[369] جورج شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص20.

وشهر بعض التصرفات على سبيل المعلومات، كالحقوق التي ترد على المنافع العامة، وسنتناول ذلك تباعاً وفقاً لما يلي:

الفقرة-1: أثر شهر التصرفات العقارية:

يشمل الشهر العقاري في فرنسا جميع التصرفات سواء أكانت أحادية الجانب كالوعد بالبيع العقاري، والذي جعل المشرع الفرنسي شهره عملية اختيارية كما أشرنا سابقاً ، أو ثنائية الجانب كعقد البيع العقاري[370] الذي رتب عليه جميع آثاره فيما بين المتعاقدين بمجرد انعقاده بما فيها نقل الملكية العقارية بينما أخضعه لإلزامية الشهر حتى يكون نافذاً تجاه الغير فقط.

وأوجب شهر كل فعل أو بند متعلق بالتصرف الواقع على العقار حتى يكون نافذاً تجاه الغير كشرط إنهاء العقد الذي يتضمنه عقد البيع.[371]

كما أوجب المشرع الفرنسي شهر عقد القسمة حتى يكون نافذاً تجاه الغير، حيث يكون عقد القسمة مقرراً للحق لا منشئاً له، فتعتبر الحصة التي وقعت في نصيب أحد الشركاء بموجب القسمة ملكاً له قبل القسمة وبعدها، وأنه لم يكن يملك غيرها من الأموال التي تخص بقية الحصص.[372]

وهو ما نصت عليه المادة 883 من القانون المدني الفرنسي بقولها: "كل وارث يعتبر أنه ورث وحده في الحال جميع الأشياء التي وقعت في نصيبه أو التي آلت إليه بالبيع (لعدم إمكان قسمتها عيناً) وأنه لم يكن له في وقت ما ملكية الأشياء الأخرى في التركة".[373]

كما نصت الفقرة الثانية من المادة 1873 من القانون المدني الفرنسي على أن التعاقد ينبغي أن يتم على بينة خطية تتضمن تحديد الأملاك على الشيوع، والإشارة الى الحصص العائدة إلى كل مالك على الشيوع، بينما نصت الفقرة السادسة من المادة 28 من مرسوم 1955/1/4 على وجوب إشهار الاتفاقيات على الشيوع التي يكون محلها عقار، وتبرر هذه القاعدة كون الشركاء في الملك على الشيوع يمكن أن يعيّنوا واحد أو عدة شركاء، وهذا الوكيل سيكون له نفس الصلاحيات

---

[370] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص79.

[371] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p67.

[372] محمد كامل مرسي بك، الملكية والحقوق العينية "التقادم أو مضي المدة"، مطبعة فتح الله الياس وأولاده، الناشر مكتبة عبد الله وهبي بعابدين ،1942، ص160.

[373] مأمون الكزبري، أبحاث إضافية في الحقوق العينية، مطبعة اليقظة، دمشق، 1950، ص58.

التي يمنحها القانون لكل شخص على الأملاك المشتركة ومن الطبيعي إخبار المحكمين (الطرف الثالث) بهذا التغيير في مصلحة إدارة الأملاك على الشيوع.[374]

كما أوجب المشرع الفرنسي شهر عقد الهبة حتى يكون نافذاً تجاه الغير، كما فرض انعقاده بالشكل الرسمي، وإلا وقع باطلاً وفقاً لما نصت عليه المادة /931/ من القانون المدني الفرنسي[375] ، فجميع عقود الهبات التي يكون محلها حقوق عينية قابلة للرهن يتوجب شهرها حتى تحوز حجية تجاه الغير.

بينما أجاز المشرع الفرنسي وفقاً للفقرة الثانية من المادة /37/ من المرسوم 1955/1/4 الشهر المؤقت للدعوى التي موضوعها إفراغ أو إعداد ضمن الشكل الرسمي عقداً عرفياً، وشهر المحضر الموثق المعاين لرفض أحد المتعاقدين أو الواعد (إتمام، إفراغ، أو إعداد) ضمن الشكل الرسمي لعقد عرفي، والتصريح الموثق لرغبة المستفيد في (إفراغ، أو إعداد) العقد العرفي ضمن الشكل الرسمي، ويصبح الشهر المؤقت دائماً عندما يتم خلال ثلاث السنوات اللاحقة له شهر للعقد الرسمي، أو للحكم القضائي المثبت لإفراغ أو إعداد العقد العرفي ضمن الشكل الرسمي.[376]

كما يخضع للشهر وفقاً لما نصت عليه المادة /28/ من المرسوم 1955/1/4 العقود المؤكدة لاتفاقيات سابقة مشوبة بالبطلان وقابلة للإبطال، والتصرفات المثبتة لوقوع الشرط الفاسخ، والتصرفات التي تُقطع بالتقادم المكسب طبقاً لما هو مقرر بموجب المواد /2244/ حتى /2248/ من القانون المدني الفرنسي، إضافة إلى التصرفات الرامية للتنازل عن التقادم المكسب.[377]

فالمشرع الفرنسي أجاز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقاً لما نصت عليه المادة 712 من القانون المدني الفرنسي، ويتم ذلك بمرور مدة ثلاثين سنة "التقادم الطويل"، والذي نصت عليه المادة 2262 من ذات القانون بقولها " إنّ جميع التصرفات العينية والشخصية تتقادم بثلاثين سنة، دون إلزام من ادعى هذا التقادم بتقديم

---

[374] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p205.

[375] زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص145.

[376] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص91-92.

[377] عثامنة وهيبة، المرجع السابق، ص93-94.

سند أو معارضته في ذلك" بينما تكتسب ملكية العقار بمرور عشر سنوات إلى عشرين سنة "التقادم القصير" في حال توافر حسن النية والسبب الصحيح، وفقاً لما نصت عليه المادة 2265 من القانون المدني الفرنسي[378] فالمشرع الفرنسي ووفقاً لما ذكرناه سابقاً جعل شهر بعض التصرفات القانونية أمراً واجباً لكي تحوز حجية تجاه الغير، والبعض الآخر أبقى شهرها أمراً اختيارياً، بحيث تأخذ طابع إعلامي فقط بوجود التصرف المشهر.

الفقرة 2: أثر شهر الحقوق العينية الأصلية:

يخضع للشهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل حقوق الملكية العقارية، بما في ذلك، الالتزامات العينية المحددة في الفقرة الثالثة من المادة /135/ من قانون البيئة، باستثناء الامتيازات والرهون التي يتم شهرها وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني.[379]

حيث تخضع للشهر جميع الحقوق العينية الأصلية الواقعة على العقارات، كحق الاستعمال و السكنى والقرار والحكر، وحق الإيجار مع تملك البناء، إضافة إلى وجوب شهر حقوق الارتفاق القانونية والتقليدية وفقاً لما أشارت إليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة /37/ من المرسوم 1955/1/4 حتى تحوز حجية تجاه الغير.[380]

كما أوجب المشرع الفرنسي شهر حقوق الانتفاع الواقعة على عقار حيث أخضعها للشهر الإلزامي، وفقاً لما نصت عليه المادة /28/ فقرة /4/ من مرسوم /22-55/ 1955/1/4 حتى تكون نافذة تجاه الغير.[381]

---

[378] D.JAWDAT HINDI L'USUCAPION DES BIENS IMMOBILIERS,ETUDE DE DROIT COMPARE FRANÇAIS –SYRIEN,THESE pour le Doctorat en droit Privé ,UNIVERSITE ROBERT SCHUMAN DE STRASBOURG,FACULTE DE DROIT, DE SCIENCES POLITIQUES,ET DE GESTION, Janvier 1991,p131-132.

[379] وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة /28/ من المرسوم 1955/1/4 والنص الأصلي لها باللغة الفرنسية:

"sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles:
1^0 Tous actes, même assortis d' une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires portant ou constatant entre vifs:
a)Mutation ou constitution de droits réels immobiliers y compris les obligations réelles définies à l'article L .132-3 du code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil;"

أشار إليه: " Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p304

[380] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص 83. حيث نصت المادة /690/ من القانون المدني الفرنسي على أن "الارتفاقات المستمرة الظاهرة تكسب بالسند أو بالحيازة مدة ثلاثين سنة". ووفقاً لهذا النص فإن حق الارتفاق في فرنسا لا يكتسب إلا بمرور مدة التقادم الطويل 30 سنة، ولا يكتسب بالتقادم القصير المقرر بين عشر سنوات وعشرين سنة، انظر في ذلك ايضاً، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص1358.

[381] Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p553.

وحق الانتفاع ينشأ إما بموجب القانون أو بإرادة الإنسان، وفقاً لما أشارت إليه المادة /579/ من القانون المدني الفرنسي ،ويقصد بإرادة الإنسان أن يتم ذلك بموجب العقد أو الوصية أو الهبة[382] وينتهي بانتهاء مدته أو بموت المنتفع.

كما أن بيع العقار الذي يكون محل لحق الانتفاع لا يغير هذا الحق، حيث يبقى ملحقاً به يستمر باستمراره إذا لم يتنازل عنه صاحبه وفقاً لما نصت عليه المادة 621 من القانون المدني الفرنسي.[383]

الفقرة 3: أثر شهر الحقوق العينية التبعية:

أخضع المشرع الفرنسي وفقاً للمرسوم 1955/1/4/ الامتيازات العقارية والرهون للشهر، حيث اعتبر قيدها أمراً شكلياً لتحديد رتبة الدائنين، وليس شرطاً لازماً لصحة الرهن أو الامتياز العقاري حيث أن حق الرهن أو الامتياز العقاري ينعقد صحيحاً ويرتب آثاره كاملةً بين الأطراف المتعاقدة، إلا أنه لا يسري تجاه الغير إلا بالقيد[384].

بينما أعفى من الشهر امتيازات المصروفات القضائية التي تم إنفاقها لمصلحة كافة الدائنين، وامتيازات الديون الناجمة عن عقد العمل.[385]

ولم يحدد المشرع الفرنسي مدة محددة لتسجيل الضمانات العقارية سابقة الذكر وفقاً لما أشرنا إليه سابقاً، ووفقاً لما أوجبه في التصرفات الناقلة للملكية، وذلك لأن قيدها مقرر لمصلحة الدائن، إلا أنه من الضروري الإسراع في إجراء قيد الرهون والامتيازات، حتى يتمكن صاحب الحق من حفظ مرتبة قيده تجاه الغير، وحماية حقه تبعاً لذلك. والحقوق المقيدة في السجل العقاري في فرنسا ليست بمنأى عن التقادم، فيجب على سبيل المثال تجديد قيد الرهون العقارية كل عشر سنوات تحت طائلة سقوط رتبة القيد المقرر لمصلحة الدائن المرتهن.[386]

---

[382] زهدور انجي هند ، مرجع سابق، ص 176.

[383] د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، المكتبة القانونية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1988 ، ص 22.

[384] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص88.

[385] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص56.

[386] د. محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص59-60.

علماً أن هذه المدة هي مدة إسقاط لا ترد عليها أسباب الوقف والانقطاع.[387]

ويستثنى من ذلك حق الملكية تبعاً لما أشارت إليه المادتان 2262 و2265 من القانون المدني الفرنسي.[388] وهو ما يدل على احتفاظ المشرع الفرنسي بالرغم من إصداره المرسوم 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم 1955/10/14 بالطابع الشخصي لنظام الشهر العقاري المتبع في فرنسا فالحقوق المدونة في سجلات الشهر تسقط بالتقادم كما أشرنا سابقاً.[389]

ويشترط لكي يكون الرهن الرسمي قانونياً وسليماً في القانون المدني الفرنسي أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون، أو صاحباً للحق العيني الذي يقوم برهنه، وذلك تبعاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 2129 من القانون المدني الفرنسي بقولها "لا يوجد رهن رسمي اتفاقي صحيح إلا ما ينشئه المدين على عقاراته "، كما نصت الفقرة الثانية من المادة 2129 من القانون المدني الفرنسي على أن " الأموال المستقبلية لا يجوز رهنها رهناً رسمياً"[390].

وقد نظم المشرع الفرنسي نماذج معدة مسبقاً لهذه الغاية، حيث يتم إيداع نسخة من عقد الرهن الرسمي لدى محافظة الرهون الرسمية[391].

حيث نصت المادة /2428/ من القانون المدني الفرنسي على أن "الهبات العقارية والرهون العقارية – القانونية القضائية أو الاتفاقية – تسجل في قسم مصلحة الشهر العقاري الخاص بوضع الأملاك".[392]

---

[387] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص44.

[388] نص المادة 2265 باللغة الفرنسية "
"Celui qui acquiert, de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescirt la proprieté par dix ans "
نص المادة 2662 باللغة الفرنسية:
"Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui que allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi "
أشار إلى ذلك، د. هدى عبد الله، مرجع سابق، هامش ص 355.

[389] وهذا بعكس نظام التسجيل العيني حيث يكون للحقوق المسجلة فيه قوة ثبوتية مطلقة، ولا يسري عليها التقادم ولا تحتاج القيود فيها للتجديد، وإنما يمكن ترقينها بالطرق المقررة قانوناً رضاءً أو قضاءً.

[390] انظر في ذلك، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص 299 وما بعدها.

[391] د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص17.

[392] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p246.

وتتحدد رتبة الدائن من تاريخ قيده للرهن العقاري في السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة /2425/ من القانون المدني الفرنسي بقولها: "بين الدائنين، الرهن العقاري سواء أكان قانوني أو قضائي أو اتفاقي ليس له ترتيب إلا من يوم التسجيل المقدم من قبل الدائن في السجل العقاري".[393]

حيث يحتج بالرهن في مواجهة الشخص مالك العقار المرهون، منذ الوقت الذي يتم فيه قيد الرهن أو الامتياز وفقاً لما أشارت إليه أيضاً المادة /55/ من مرسوم 14/أكتوبر/1955 ، وهذا الشخص إما أن يكون الملتزم الشخصي بالدين المضمون أو الكفيل العيني[394]، أما إذا تم ترتيب عدة عقود تأمين على ذات العقار وفي ذات اليوم، فإن الأفضلية في التسجيل تكون للتاريخ الذي تم فيه إنشاء عقد الرهن، وليس للتاريخ الذي تم فيه تدوين العقد في سجل الرهون .

ويمكن بكافة الأحوال محو القيود العقارية بموجب اتفاق أطراف العلاقة أو بموجب كل حكم يقتضي هذا المحو.[395]

بينما يمكن أن يلغى قرار الشطب أو المحو بعدة أسباب منها أن يكون القرار القضائي الذي يأمر بالشطب قد تم نقضه، و هذا الإلغاء ينبغي بالضرورة أن ينتج عن حكم حيث يمكن للدائن أن يستأنف تسجيل جديد يأخذ مرتبته من تاريخ القيد الأول، وهو ما أيده غالبية الفقه والقضاء حيث يميزون بين الدائنين المسجلين قبل الشطب وأولئك المسجلين بعده، فيقررون أن للتسجيل تأثير رجعي فيما يتعلق بالدائنين اللاحقين فقط. [396]

ويمكن وفقاً للقانون الفرنسي فصل الرهن الرسمي عن الالتزام الذي يضمنه، حيث يستطيع صاحب الملكية العقارية أن يمنح رتبة الرهن الرسمي لدائن مرتهن غير الدائن المرتهن الأول، وذلك بعد أن يقوم بأداء الالتزام

---

[393] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p370.

[394] Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op -cit,p1102.

[395] يقابل مصطلح محو القيود في نظام التسجيل الشخصي ترقين القيود في نظام التسجيل العيني، وهو ما سنتناوله لاحقاً عندما نبحث في مسألة ترقين القيود العقارية في هذا النظام.

[396] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p324.

المترتب في ذمته لصالح الدائن المرتهن الأول، ويحتفظ بمرتبة الرهن وينقلها إلى دائن مرتهن آخر يكتسب ذات المرتبة التي كانت للدائن المرتهن الأول الذي تم الوفاء بدينه.[397]

مع الأخذ بعين الاعتبار أن المشرع الفرنسي، وبموجب قانون 12 تشرين الثاني لعام 1955 المتعلق بالإجراءات التحفظية والذي عدّل بموجبه بعض مواد قانون أصول المحاكمات الفرنسي السابق سمح للدائن بتسجيل وبشكل مؤقت لرهن عقاري بصفة تحفظية (احتياطية)، بحيث يسمح هذا التسجيل للدائن بتجنب خطر قيام مدينه بتهريب أمواله وإعلان إفلاسه، فهو يشكل بذلك صمام أمان قضائي وإجراء احتياطي، هدفه الحفاظ على رهن الدائن بمنع المدين من أن يبدد أمواله، لذلك أوجب عليه تسجيل هذا الضمان العقاري حتى يعتبر نافذاً في مواجهة الغير.[398]

الفقرة 4: أثر شهر الدعاوى والأحكام:

نصت المادة /28/ من المرسوم 1955/1/4 على أنه يخضع للشهر:[399]

C–الدعاوى القضائية الرامية للتصريح بفسخ، أو إبطال، أو نقض اتفاق أو أي بند منه بسبب الوفاة، وهذا تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

D–العقود والأحكام المثبتة لنفس الآثار القانونية والقرارات القاضية برفض هذه الدعاوى، أو المثبتة للتنازل عن الدعوى القضائية.

---

[397] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص272–273.

[398] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p333,334.

[399]: النص الأصلي للمادة 28 من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية

"C)Les demandes en justice tendant à obtenir, et les actes et décisions constatant, la résolution ,la révocation l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort;
d) Les décisions rejetant les demandes visées à l'alinéa précédent et les désistements d'action et d' instance;
7^0 La décision du tribunal donnant acte du délaissement hypothécaire, prévue à l'article 2174 du code civil; "

أشار إليه: Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p305.

7 –القرارات القضائية المثبتة للتخلي عن الرهن العقاري المقرر بموجب المادة /2174/ من القانون المدني الفرنسي.

وقد أوجب الاجتهاد القضائي الفرنسي شهر صحيفة الدعوى حتى يتم قبولها، إلا أن هذه القاعدة لا يحكم بها القاضي من تلقاء نفسه، وإنما تتم بناءً على طلب من أحد الخصوم. ويعود القضاء الفرنسي في تقرير هذه الحالة إلى نص المادة /48/ فقرة /4/ من المرسوم 1955/1/4 سابقة الذكر، والتي أشارت لوجوب شهر الطلبات القضائية المتعلقة بفسخ أو إبطال أو نقض أي اتفاق أو أي واقعة ناتجة عن الوفاة. ولم يجعل المشرع الفرنسي عملية الشهر العقاري مقتصرة فقط على عريضة الدعوى، وإنما أوجب شمولها للطلبات العارضة بشكل عام.[400]

بينما جعل المشرع السوري واللبناني تسجيل إشارة الدعوى شرط لقيامها، فلا يمكن سماع أية دعوى كانت بخصوص عقار قبل تسجيله في السجل العقاري. وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولاً وفقاً لما أشارت إليه المادة /47/ من القرار /188/ لعام 1926 وكما سنرى لاحقاً.

الفقرة– 5: أثر شهر بعض الحقوق الشخصية:

أوجب المشرع الفرنسي – خروجاً عن القاعدة العامة المتعلقة بشهر الحقوق العينية– إلزامية شهر بعض الحقوق الشخصية المترتبة على بعض العقود، حيث أوجب شهر عقود الإيجار التي تزيد مدتها على اثنتي عشرة سنة، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة /28/ من مرسوم 1955/1/4 حتى تكون نافذه تجاه الغير. إضافةً إلى أنه ألزم شهر كل إبراء أو حوالة عن بدل الإيجار الغير مدفوع لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات[401] حتى ترتب أثرها تجاه الغير، ووفقاً لما نصت عليه المادة /28/ سابقة الذكر.[402]

---

[400] زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص166.

[401] بالمقابل أوجب المشرع في سورية ولبنان تسجيل عقود الإيجار التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات حتى تكون نافذة في حق الغير وفقاً لما نصت عليه المادة 16 من القرار 188 لعام 1926، كما جعل مسألة تسجيل المخالصات والتسويات بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة أمراً جوازيّاً حتى يكون نافذاً تجاه الغير وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من القرار 188 لعام 1926 وكما سنرى لاحقاً.

[402] والنص الأصلي للمادة 28 باللغة الفرنسية:

" Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles:

b)Bail pour une durée de plus de douze années et même pour un bail de moindre durée quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus;"

أشار إليه، Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p304.

كما أوجب المشرع الفرنسي في بعض الأحيان، وخارج نطاق شهر الحقوق العينية، شهر بعض الوثائق الإدارية، لكونها ترتبط بالملكية العقارية، وذلك حتى تكون نافذة تجاه الغير، وذلك مثل محاضر مسح الأراضي، والأوامر والتنازلات الودية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، والمقررات الخاصة بإعادة التقسيم الريفي السابق لعملية إعادة البناء، والتنظيمات الخاصة بالملكية المشتركة في العقارات.[403]

فالمشرع الفرنسي حاول من خلال إصداره المراسيم سابقة الذكر العمل على تقوية الائتمان العقاري، وتحقيق الثقة وتوفير الحماية للغير طالبي التسجيل، حيث فرض عدة جزاءات على عدم شهر الحقوق والتصرفات العقارية، ومنها عدم نفاذ التصرفات والحقوق غير المشهرة تجاه الغير، وألغى قيد سيئ النية وفرض في بعض الأحيان غرامات مدنية على عدم الشهر، وأقر مبدأ الأثر النسبي للقيد، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

[403] عثامنة وهيبة ، مرجع سابق، ص95.

المطلب الثاني

أثر تخلف الشهر العقاري في فرنسا

يختلف الأثر الذي رتبه المشرع الفرنسي على عدم الشهر وفقاً لطبيعة الحقوق والتصرفات المراد شهرها وفيما إذا كان شهرها أمراً الزامياً أو اختيارياً، كما فرض المشرع الفرنسي عدة جزاءات في حال تخلف الشهر العقاري للحقوق والتصرفات العينية الواجبة الشهر وهي على الشكل الآتي:

الفقرة-1: عدم نفاذ الحقوق والتصرفات غير المسجلة تجاه الغير:

أشرنا سابقاً أن الملكية العقارية في النظام العقاري الفرنسي تنتقل بمجرد التعاقد، أي بمجرد رضا أطراف العقد، إلا أن المشرع الفرنسي أوجب تسجيل الحقوق والتصرفات العقارية حتى تحوز حجية تجاه الغير.[404]

وليس من شأن هذا التسجيل أن يطهر الوثائق التي تم التسجيل على أساسها من العيوب التي تكتنفها، حيث يمكن لكل شخص تضرر من القيد الحاصل أن يطعن في صحة وقانونية المستندات التي بني عليها، فلا يكون للقيد العقاري قوة ثبوتية مطلقة[405] إنما أثر نسبي، بحيث يستطيع صاحب الحق العيني الطعن في القيود المسجلة والمؤسسة على تصرفات باطلة واستعادة حقه العيني تبعاً لذلك.[406]

---

[404] بخلاف ما هو مأخوذ به في أنظمة التسجيل العيني ومنها سورية ولبنان، حيث أن جميع التصرفات والحقوق المتعلقة بعقار لا تنشأ ولا تنتقل ولا يتم تعديلها أو إنهائها إلا بالتسجيل في السجل العقاري، وفقاً لما نصت عليه المادة 11 من القرار 188 لعام 1926 ووفقاً لما يعرف بمبدأ الأثر المنشئ للتسجيل والذي سنتناوله لاحقاً في بحثنا لنظام التسجيل العيني.

[405] يستخدم المشرع الفرنسي مصطلح قوة الإثبات بدلاً من القوة الثبوتية المطلقة للتعبير عن حجية القيود، حيث إن القوة الثبوتية قد تكون مطلقة أو نسبية ،أشار إليه، د.إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مرجع سابق ، ص17، بينما بعض الدول التي أخذت بنظام التسجيل العيني كألمانيا أعطت لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة وبغض النظر عن حسن نية المقيد أو سوئها، فالتسجيل في السجل العقاري يعتبر تصرفاً مجرداً عن مصدره، حيث أوجب المشرع الألماني أن يتم العقد ابتداءً بشكل رسمي أمام الكاتب بالعدل أو القاضي وبانعقاده بهذه الصورة لا يترتب عليه سوى التزامات شخصية، أما انتقال الملكية العقارية فلا يتم إلا بتسجيله في السجل العقاري تبعاً لذلك. أما إذا لم يتم توثيقه بشكل رسمي، فلا يمكن تدوينه في السجل العقاري إلا إذا نقل المتصرف إلى المتصرف إليه حيازة العقار وقام المتصرف إليه بعد ذلك بتسجيله في السجل العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 313 من القانون المدني الألماني بقولها "العقد الناقل للملكية يجب توثيقه أمام القضاء أو لدى موثق العقود، أما العقد الذي يبرم دون مراعاة هذا الشكل فإنه يقع صحيحاً في كل مضمونه إذا انتقلت حيازة العقار للمشتري، وجرى تسجيله في السجل العقاري" أشار إليه، أسعد عبيد عزيز الجميلي، بيع العقار في القانون المدني العراقي، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة بغداد، 1984، ص86-87.

[406] د. محمد خيري ، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص58-59.

فالتسجيل في النظام العقاري الفرنسي يحمي المتعاقدين مكتسبي الملكية من التصرفات السابقة والعقود الخفية، لكنه لا يحميهم من دعاوى البطلان أو الفسح أو الاستحقاق.[407]

كما أن التسجيل لا يحمي الغير حسن النية والذي اعتمد على قيود وبيانات السجل العقاري في اكتسابه لحقه، كما هو الحال في الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني[408]، حيث يبقى القيد مرتبطاً بالعقد المؤسس له، فإذا كان العقد باطلاً بطل القيد تبعاً له.[409]

إلا أن المشرع الفرنسي رتب على عدم شهر بعض الحقوق والتصرفات التي يكون شهرها أمراً واجباً عدم نفاذها تجاه الغير أي عدم استيفائها للحجية.

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 30 من المرسوم 1955/1/4 على أن: "الوثائق والقرارات القضائية المقدمة للشهر وفقاً لنص الفقرة 1 من المادة 28 تكون غير قابلة للتنفيذ ضد الأطراف الثالثة (الغير) والذين اكتسبوا من ذات العقار وذات البائع حقوقاً عينية بموجب عقود أو قرارات تخضع لذات الالتزام بالنشر والشهر أو لها امتيازات مسجلة أو رهونات عقارية، وتكون غير قابلة للتنفيذ إذا تم شهرها بعد شهر السندات أو القرارات أو الامتيازات أو الرهون المشهرة من قبل هذه الأطراف الثالثة مسبقاً".[410]

فوفقاً لما تشيره الفقرة الأولى من المادة 30 سابقة الذكر نستنتج بشكل تقليدي، أنه لكي يعتبر الشخص من الغير بمعنى قانون الشهر العقاري الفرنسي، يجب الجمع بين عدة شروط وهي أن يكون للشخص حجة (سبب) بسند

---

[407] د .إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق ، ص18.

[408] ومنها المانيا وكرواتيا حيث أن البيانات الفنية المدرجة في السجل العقاري كالبيانات المتعلقة بالحدود والموقع مشمولة بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة، حيث تعتبر هذه البيانات عنوان الحقيقة وتحمي الطرف الثالث المعتمد عليها ،أشار إليه
Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", op-cit,p30.

[409] جورج شدراوي، مرجع سابق، ص21 .

[410] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p59.
والنص الأصلي للمادة 30 من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية:
" 1-Les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés ,inopposables aux tiers qui ,sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges ou des hypothèques. Ils sont également inopposables, s 'ils ont été publiés, lorsque les actes, décisions, privilèges ou hypothèques, invoqués par ces tiers, ont été antérieurement publiés..."
أشار إليه، Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p305

خاص من ذات المالك، و أن يكون صاحب حق تنافسي يستند الى ذات العقار، والحق التنافسي للغير يجب أن يكون معلن حيث أن الفقرة الأولى من المادة 30 سابقة الذكر أضافت شرط آخر بشكل غير مباشر عندما نصت أنه "لا يمكنهم تجاوز هذا الإجراء الغير، الذين كانوا أنفسهم مكلفين بالقيام بالإشهار عن حقوقهم التنافسية أو الذين لديهم قضيه بسند عام... ".[411]

حيث جعل المشرع الفرنسي وفقاً لنص المادة سابقة الذكر جزاء عدم الشهر هو عدم الحجية تجاه الغير، فتكون أفضلية التسجيل في حالة تزاحم الحقوق هي للأسبق في تسجيل قيده.[412]

مع الأخذ بعين الاعتبار أن المشرع الفرنسي لم يرتب الجزاء ذاته على عدم شهر الحقوق والتصرفات العقارية حيث أوجب شهر جميع العقود والتصرفات الهامة والتي أشار إليها المرسوم 1955/1/4 إضافةً إلى شهر الهبات والمبادلات التي أشار إليها القانون المدني الفرنسي، والتي تشمل جميع العقود والأحكام المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للحقوق بين الأحياء.[413] كما أوجب شهر بعض الحقوق الشخصية كعقد الإيجار وأيضاً قرارات التنبيه بالحجز العقاري. فجميع هذه التصرفات والحقوق أخضعها المشرع الفرنسي لإلزامية الشهر تحت طائلة عدم نفاذها تجاه الغير أي عدم استيفائها للحجية ، باعتبار أن لهذه الحقوق والتصرفات أثر في تغيير وضعية العقار. فمن الواجب شهرها حتى يعلم الغير بالتعديلات الحاصلة في الوضعية الحقيقية للعقار، كما جعل الشهر في بعض الأحيان إلزامي ولكن الهدف منه هو إعلام الغير فقط بوجود التصرف ، كالشهر الواجب على الإدارة كما ذكرنا سابقاً في مسألة محاضر مسح الأراضي.[414]

بينما جعل المشرع الفرنسي الشهر العقاري أمراً اختيارياً في بعض الأحيان، وذلك فيما يتعلق بمسألة شهر حقوق الامتياز والرهون كما ذكرنا سابقاً، حيث أن عدم الشهر يؤدي إلى فقدان الدائن المرتهن لمزيتي التقدم والتتبع

---

[411] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p357.

[412] المزوار قدور، مرجع سابق، ص91.

[413] بينما نصت الفقرة الرابعة من المادة 28 من مرسوم 1955/1/4 بإلزامية شهر الطلبات القضائية الرامية إلى نقض أو الرجوع أو إلغاء أو فسخ أي عقد أو تصرف مضاف لما بعد الموت متى تعلقت بحقوق خاضعة للشهر طبقاً لذات المادة، في حين نصت المادة 30 فقرة 5 من ذات المرسوم بأنه يترتب على عدم شهر هذه الطلبات عدم قبولها. أشار إليه، عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص224.

[414] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص203 وما بعدها.

التين يمنحه إياهما القيد، وبالتالي يفقد الأفضلية في استيفاء حقه في مواجهة غيره من الدائنين المرتهنين والدائنين العاديين الذين أشروا بحقوقهم قبله، كما جعل المشرع الفرنسي شهر الوعد بالبيع العقاري والوعد بالإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة أمراً اختيارياً وفقاً لما نصت عليه المادة 37 فقرة1 من المرسوم 1955/1/4 حيث يأخذ الشهر العقاري[415] في هذه الحالات طابع إعلامي للغير فقط ولا يؤدي عدم شهر هذه التصرفات إلى فقدان الحجية في مواجهة الغير كما أشرنا سابقاً. كما أوجب المشرع الفرنسي حسن نية الغير المسجل حتى يكتسب تسجيله الحجية، وبالتالي ألغى قيد هذا الغير عند ثبوت سوء نيته وتواطئه، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

الفقرة-2: إلغاء قيد سيئ النية:

لم يتضمن مرسوم 1955/1/4 أي نص متعلق بالتدليس والغش[416]، ومع ذلك فإن الفقه والاجتهاد في فرنسا يقرران أن الغير الذي أشهر حقه عن طريق التدليس والغش لا يمكنه الاستفادة من قواعد الشهر العقاري.[417]

ويقول العلامة جوسران في شرحة لأثر التدليس على التسجيل :

"إنَّ من شأن التواطؤ التدليسي أن يرفع عن التسجيل آثاره المعروفة وأن يجعل هناك ميلاً للأخذ بنظرية التعسف في الحق، فإذا ما حصل ذلك التسجيل التدليسي أصبح المدلس مستخدماً التسجيل في غير ما شرع له وعمل فيه بما يتعارض مع روحه وأصل نشأته وفي هذه الحالة يقع ما يصح نعته بالتعسف في استخدام التسجيل".[418]

إلا أنه ومن ناحية المبدأ وفي حال تصرف البائع بالعقار إلى أكثر من شخص، وبالعودة إلى الحلول التي أوردها قانون 23 آذار والتي تظهر اليوم في الفقرة الأولى من المادة 30 من مرسوم 1955/1/4، فأنه يجب حل النزاع تلقائياً لصالح المشتري الذي سجل عقده أولاً. ففي ظل حكم القانون المدني الفرنسي وقبل صدور مراسيم 1955

---

[415] والنص الأصلي للمادة37 فقرة1 باللغة الفرنسية:

"1-peuvent être publiées au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles qu'elles concernent pour 1'information des usagers :

1^0-les promesses unilatérales de vente et les promesses unilatérales de bail de plus de douze ans;"

أشار إليه: Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p308

[416] عثامنة وهيبة، مرجع سابق، ص59.

[417] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-ci ,p374.

[418] مصطفى العطار، العلانية وحسن النية في التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص338-339 .

كانت السوابق القضائية التي واجهت هذه القضية في وقت مبكر جداً قد حكمت لأول مرة في منتصف القرن التاسع عشر إلى القرن العشرين، أن أي شخص يشتري عقار وهو يعلم بأن هذا العقار قد تم بيعه مسبقاً إلى شخص ثالث وقام بشهر تصرفه لا يكون قد ارتكب أي احتيال مستفيداً من الميزة التي يقدمها القانون نفسه للمشتري الأكثر اجتهاداً.[419]

وهو ما أكده نص الفقرة الثانية من المادة 1198 من القانون المدني الفرنسي بقولها "عندما يستمد اثنان من المكتسبين المتعاقبين للحقوق المتعلقة بذات العقار حقوقهم من ذات الشخص، يفضل أول من كان نشر سند الاستحواذ الخاص به الذي تم تحريره بالشكل الأصلي في ملف العقار، حتى لوكان قد اكتسب حقه فيما بعد بشرط أن يكون حسن النية ". [420]

وهو ما أيدته محكمة النقض الفرنسية، حيث اشترطت في قرارها الصادر في 7/كانون الأول/1925 وجود تواطؤ أو غش لإبطال القيد، ولا يكفي إثبات العلم بالتصرف السابق لترتيب سوء النية حيث جاء فيه: "من يشتري عقاراً وكان على علم أنه مباع إلى الغير سابقاً وقام بتسجيل سنده أولاً لا يرتكب أي تحايل مستنداً من ميزة مقدمة من القانون نفسه للشاري المعجّل"، كما أضافت أنه "يفقد هذه الميزة فقط في حال كان هناك تواطؤ مبني على الغش ومميز بمناورات غش وخداع هدفها سلب حق الشاري الأول".[421]

لكن محكمة النقض الفرنسية سرعان ما اعتبرت فيما بعد أن مجرد العلم بسبق التصرف بالعقار كافٍ لترتيب سوء النية وبغض النظر عن الغش والتواطؤ، حيث قضت بموجب الحكم الصادر في 22/آذار/1968 على أن: "المعرفة البسيطة من قبل الشاري الثاني للنقل الأول غير المشهر كافياً لإقصاء قواعد الشهر العقاري، والتصريح بالعلم بعملية التسجيل الأولى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الشاري الثاني الذي نال الأسبقية"، وهو ما أكدته أيضاً محكمة النقض الفرنسية بحكمها الصادر في 30 كانون الثاني لعام 1974، والذي أقرت فيه أن الاستحواذ على عقار مع العلم بنقله السابق إلى طرف ثالث خطأ لا يسمح فيه للمشتري الثاني بالاستناد إلى قواعد تسجيل

---

[419] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p80.
[420] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p83.
[421] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p374.

العقار لمصلحته، وبالتالي بدأت حقبة جديدة في تفسير مفهوم حسن النية وفقاً للاجتهاد الصادر عن محكمة النقض الفرنسية، حيث اعتبرت أن مجرد معرفة الشاري الثاني بالبيع السابق غير المشهر يشكل خطأً بالنسبة له، وهو ما تواتر العمل عليه منذ ذلك الحين.[422]

حيث يعاقب تبعاً لذلك بالحرمان من الاستفادة من الحجية المتعلقة بشهر تصرفه، وبالتالي رجحت محكمة النقض الفرنسية هنا المبدأ الأخلاقي على مبدأ الضمان واستقرار المعاملات.[423]

فحسن النية تبعاً للقانون الفرنسي هو أن يعتقد الشخص مكتسب الملكية بأن البائع هو المالك الحقيقي للعقار، أما في حال معرفته بأن الملكية تعود لشخص آخر غيره، أو إذا لم يكن متيقناً من ملكيته، فأنه يعتبر عندئذٍ شخص سيئ النية. [424]

ومن خلال استقرائنا لمبدأ حسن النية المعمول به في النظام العقاري الفرنسي نلاحظ أن القيود في هذا النظام وإن كانت لا تشكل ضمانة فعالة لحماية حقوق الغير حسن النية في مسألة التسجيل العقاري على اعتبار أن أساس التسجيل في هذا النظام هو صحة وسلامة ورسمية التصرفات والحقوق مصدر هذه القيود، إلا أن المشرع الفرنسي اشترط وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 1198 سابقة الذكر حسن نية المسجل حتى ينال أفضلية التسجيل، وهو ما أيده القضاء الفرنسي الذي أجاز إلغاء قيد سيئ النية، الذي كان على علم بسبق التصرف بالعقار الذي انتقلت إليه ملكيته.

الفقرة-3: مبدأ الأثر النسبي للشهر:

يصنف مبدأ الأثر النسبي للشهر العقاري بوصفه العقوبة الأنجع والأكثر فعالية على غياب الشهر العقاري المقرر للإبلاغ وفقاً لما نصت عليه المادة الثالثة من مرسوم 1955/1/4 بقولها: "لا يجوز شهر أي تصرف قانوني أو قرارات خاضعة للشهر في خدمة محافظة الرهون إذا لم يتم شهر ملكية الطرف المتصرف أو المالك الأخير مسبقاً وفقاً لأحكام هذا المرسوم، ويستثنى من ذلك بموجب هذه القاعدة إذا تم الحصول على الحق بدون سند عن

[422]JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-ci,p375.
[423] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p81.
[424] د. هدى عبدالله ، مرجع سابق، ص95.

طريق التقادم أو الالتصاق أو إذا كان التصرف قد تم اكتسابه من المحيل أو الحائز الأخير قبل 1/كانون الثاني/1956".[425]

وقد هدف المشرع الفرنسي من ذلك تأمين استمرارية سلسلة الإجراءات المتتالية المتعلقة بالعقار عن طريق إلزام صاحب الحق، والذي اكتسب حقه بموجب القانون أو قرار قضائي أو أي صك أو وثيقة شهره في مكتب الرهون، حيث يتم مطابقة هذه الأفعال والقرارات المقدمة للشهر مع البيانات التي سبق شهرها.[426]

ووفقاً لنص المادة سابقة الذكر فقد استثنى المشرع الفرنسي من هذا الشرط التصرفات الواقعة على حقوق تم اكتسابها قبل تاريخ 1956/1/1، وهو التاريخ الذي بدأ فيه تطبيق المرسوم 1955/10/14 أو إذا كان الحق محل التصرف قد انتقل إلى ملكية صاحبه لسبب غير العقد كالتقادم المكسب أو الالتصاق.[427]

الفقرة-4: الغرامة المدنية:

نصت الفقرة الرابعة من المادة 30 من مرسوم 1955/1/4 على أنه: "يحق لكل شخص له مصلحة وقام بشهر حقه الخاص وأثبت أنه قد لحقه ضرر، إما بسبب عدم الشهر قبل انقضاء المهلة القانونية أو بسبب الشهر غير الكامل أو غير المشروع لأحد التصرفات المحددة بالمادة 28 من 3 إلى 9 أن يطلب تعويضاً عن الضرر اللاحق به".[428]

---

[425] النص الأصلي للمادة الثالثة من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية :

"Aucun acte ou décision judiciaire sujets à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription ou accession, ou si le titre du disposant ou dernier titulaire est antérieur au 1er Janvier 1956"

أشار إليه، Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p301

[426] Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p804

[427] المزوار قدور، مرجع سابق، ص88.

[428] النص الأصلي للفقرة الرابعة من المادة 30 من المرسوم 1955/1/4 باللغة الفرنسية :

"4-Toute personne intéressée qui, ayant publié son propre droit, prouve qu'elle a subi un préjudice à raison soit du défaut de publication avant l'expiration du délai légal, soit de la publicité incomplète ou irrégulière d'un des actes visés aux3^0 à 9^0 de l'article 28, peut demander des dommages intérêts"

أشار إليه: Muriel SUQUET-COZIC, DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", op-cit,p306

حيث رتّب المشرع الفرنسي المسؤولية المدنية على الشخص الملزم بالشهر عند إغفاله الشهر، حيث يكون ملزماً بتعويض الشخص المضرور من جراء عدم الشهر، وفقاً لما أشار إليه نص الفقرة الرابعة من المادة 30 من مرسوم 1955/1/4 سابقة الذكر، وبما ينسجم مع قواعد التسجيل العقاري في فرنسا.[429]

ولا يكفي أن يثبت المضرور ضرراً وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الرابعة من المادة 30 سابقة الذكر، بل يجب أن يكون الأشخاص الذين يطالبون بالتعويض قد أشهروا حقهم الخاص عندئذٍ يستطيعون المطالبة بعطل وضرر ، وينتج عن ذلك أنه لن يتمكن من التصرف على أساس هذا الحكم الدائنون غير المضمونين أي غير المسجلين لحق الرهن.[430]

وهناك عدة أشكال للضرر منها أن يثبت المدعي أنه بفعل غياب الشهر أبرم صفقة لم يكن ليبرمها أو تحمل نفقات لم يكن ليتحملها لو كانت الوثيقة قد أشهرت، كما اعتبر الاجتهاد القضائي الفرنسي أن عدم وجود إشهار عن تغيير طارئ في تحديد هوية مالك العقار يمكن أن يكون مسبباً للضرر، وأن إصلاح الضرر المحتمل اللاحق يجري بالضرورة على شكل تعويض (عطل وضرر) أما الإصلاح عينياً فهو مستحيل، و يعود تقدير ذلك للقضاة فيختارون طريقة الإصلاح التي تبدو لهم أكثر ملاءمة. [431]

وكان المشرع الفرنسي قد فرض غرامة مدنية كجزاء على عدم الشهر عندما يأخذ الشهر طابع إلزامي، وفقاً لما نص عليه المرسوم 1955/1/4 ومقدارها خمسون فرنكاً فرنسياً، لكنه قام بإلغاء فرض هذه الغرامة فيما بعد بموجب القانون الصادر في 1998/4/6.[432]

ويبدو أن مسألة التعويض للمضرور عن عدم الشهر تتجلى في الحالات التي جعل فيها المشرع الفرنسي الشهر عملية إلزامية وليس اختيارية، أي في الحالات التي يؤثر فيها عدم الشهر على حقوق الغير مع الأخذ بعين الاعتبار أنه ليس للقيد في النظام العقاري الفرنسي أي أثر منشئ أو ناقل للحق، وإنما له أثر إعلاني يهدف إلى

---

[429] Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", op-cit,p22.
[430]JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", op-cit,p400.
[431] JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", , op-cit,p400.

[432] المزوار قدور، مرجع سابق، ص91.

إعلام الغير بالحقوق والتصرفات المدونة فقط كما أشرنا سابقاً، حيث جعل المشرع الفرنسي في مسائل معينة القيد أمراً إلزامياً لكي يحوز حجية تجاه الغير وتارةً أخرى أمراً اختيارياً الهدف منه إعلام الغير بوجود التصرف، وهو ما ينسجم مع المبادئ الأساسية لنظام الشهر الشخصي المطبق بشكل رئيسي في فرنسا.

ونرى أنه ومن خلال بحثنا لنظام التسجيل الشخصي الذي أخذت به بشكل أساسي عدد من الدول ومن أبرزها فرنسا ومصر، إنَّ هذا النظام وإن كان يتسم ببعض الميزات التي أشرنا إليها سابقاً، إلا أنه لم يحقق الائتمان ، والثقة اللازمين في حقل المعاملات العقارية بسبب كثرة العيوب التي تكتنفه، وهو ما دعا العديد من الدول التي تبنت أحكامه مثل فرنسا ومصر الى التخلي عنه تدريجياً، والاتجاه لتطبيق نظام التسجيل العيني كما أشرنا سابقاً، والذي أخذت به معظم الدول ومنها سورية ولبنان لما يتمتع به من مزايا يتفوق بها على نظام التسجيل الشخصي، والتي تساهم في ضبط الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار لها وهو ما سنتناوله فيما يلي في الباب الثاني.

الباب الثاني

حجية القيد في نظام التسجيل العقاري العيني

الباب الثاني

حجية القيد في نظام التسجيل العقاري العيني

رأينا سابقاً عند بحثنا لحجية قيود نظام التسجيل الشخصي أنَّ هذا النظام لا يؤمّن الحماية الكافية للحقوق العقارية المسجلة، كما أنه لا يحقق الائتمان والاستقرار للملكية العقارية، حيث دفعت هذه الانتقادات والعيوب التي يتسم بها هذا النظام العديد من الدول التي كانت تأخذ به إلى البدء بالتخلي عنه تدريجياً كما أشرنا سابقاً والاتجاه لتطبيق نظام التسجيل العيني، والذي ظهر لأول مرة في شكله الحديث في أستراليا عن طريق مؤسسه السيد روبرت تورنس سنة 1855، ومنه أخذت العديد من الدول بنظام التسجيل العيني الذي يقوم على أساس العقار كأساس لعملية التسجيل العقاري، حيث أثبت هذا النظام فعالية كبيرة في حماية حقوق الأطراف المتعاقدة والغير وفي تحقيق الاستقرار المنشود في حقل المعاملات العقارية.

وقد تبنى المشرع السوري واللبناني هذا النظام وفقاً للقرارات 186، 187، 188، 189 ل. ر الصادرة عن المندوب السامي الفرنسي في 1926/3/15م.

وسنتكلم في هذا الباب عن حجية القيد في نظام التسجيل العيني من خلال التقسيم التالي.

الفصل الأول: مفهوم القيد في نظام التسجيل العقاري العيني.

الفصل الثاني: أثر القيد في نظام التسجيل العيني.

الفصل الأول

مفهوم القيد في نظام التسجيل العقاري العيني

الفصل الأول

مفهوم القيد في نظام التسجيل العقاري العيني

سنتكلم في هذا الفصل عن نظام التسجيل العيني الذي أخذ به كل من المشرع السوري واللبناني، من خلال محاولة البحث في مفهوم هذا النظام، وإجراءات التسجيل فيه، والحقوق التي أوجب المشرع تسجيلها، وذلك على الشكل الآتي:

المبحث الأول: ماهية نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان.

المبحث الثاني: إجراءات التسجيل في النظام العيني المطبق في سورية ولبنان.

المبحث الثالث: الحقوق الواجبة التسجيل.

المبحث الأول

ماهية نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان

سنتكلم في هذا المبحث عن التطور التاريخي لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان في (المطلب الأول)، ومن ثم سنبحث عن مفهوم نظام التسجيل العيني من خلال البحث في تعريفه وتأصيله في(المطلب الثاني).

المطلب الأول

التطور التاريخي لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان

مرَّ نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان بعدة تطورات عبر المراحل التاريخية المتعاقبة منذ عهد الاحتلال العثماني وصولاً لمرحلة الانتداب الفرنسي، وسنبحث في هذه المراحل تباعاً على الشكل التالي:

الفقرة-1: مرحلة الاحتلال العثماني:

كانت المعاملات العقارية في بداية هذه المرحلة تشوبها الفوضى وعدم الاستقرار، بسبب عدم وجود أية قواعد ناظمة تحدد إجراءات التسجيل أو الإعلان بالنسبة للغير، مما أدى إلى كثرة النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية الأمر الذي دعا السلطان سليمان القانوني في القرن العاشر للهجرة إلى تأليف لجنة من كبار القضاة وموظفي الدولة وذلك من أجل القيام بعملية مسح فني لأراضي السلطنة وإحصائها، وأنهت اللجنة المشكلة لهذه الغاية مهمتها في إحصاء العقارات وتسجيلها في سجلات مصدقٍ عليها من قبل السلطان بختمه وكان لها حجية مطلقة في مواجهة الكافة.[433]

ولكن ظل هذا النظام يعوزه القصور بسبب عدم تأسيسه قواعد مقننة لحل المشكلات العقارية التي يمكن أن تحدث في المستقبل، الأمر الذي دعا المشرع العثماني إلى إصدار عدة قوانين عقارية كان يهدف من خلالها إلى

[433] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص22.

تنظيم عملية انتقال الملكية العقارية، وهي قانون نظام الطابو العثماني سنة 1275هـ، 1855م وقانون تشكيلات الطابو عام 1323هـ-1903م وقانون التصرف بالأموال غير المنقولة في عام 1329هـ- 1909م، وكانت المحاكم الشرعية في البداية هي التي تقوم بعملية تسجيل العقارات حيث كانت تقدم لصاحب العلاقة شهادة تدعى الحجة الشرعية تدون فيها ملكية العقار وحدوده وأوصافه ونوعه الشرعي وذلك بحضور أطراف العقد للتصديق عليه، حيث كان صاحب الحق يثبت ملكيته إما بناءً على شهادة المختار أو بناءً على معاملة وضع اليد أي التقادم المكسب.[434]

ومن ثم تم في عام 1331هـ الموافق لـ 1911م إنشاء دفتر الخاقاني الخاضع لأحكام المجلة، حيث كان يتم إعطاء صاحب الملكية سند يدعى السند الخاقاني من قبل نظارة الدفتر الخاقاني، فكان صاحب الحق يثبت بموجبه ملكيته تجاه الغير[435] ، وقد اختلفت إجراءات الشهر العقاري وحجيته في عهد الاحتلال العثماني بين أراضٍ أميرية، وأراضٍ ملك.

أولاً: إجراءات التسجيل العقاري في الأراضي الأميرية:

ظهر نظام التسجيل العقاري في الأراضي الأميرية في عهد الاحتلال العثماني بدايةً[436]، حيث أوجب المشرع شهر وإعلان انتقال التصرفات العقارية في الأراضي الأميرية، وكانت غايته من ذلك معرفة المكلف بالضريبة العقارية أكثر من إيجاد قواعد تنظم الملكية العقارية وتعلنها للغير.[437]

---

[434] د. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية" ، مرجع سابق، ص19-20.

[435] محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، 1987، ص19.وكان التسجيل في نظام "نظارة الدفتر الخاقاني" يتم وفقاً لنظام التسجيل الشخصي أي يتم وفقاً لأسماء الأشخاص وليس أرقام العقارات، انظر في ذلك، حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، هامش ص47 .

[436] حدث خلاف حول تابعية الأراضي الأميرية في عهد الاحتلال العثماني، فاعتبرها البعض وقفاً بيد المتصرف فيها مقابل دفع بدل إيجارها إلى الدولة، بينما اعتبرها البعض الآخر ملكاً لصاحب التصرف وتأخذ الدولة مقابل ذلك ضريبة عليها هي ضريبة الخراج ويمكن لأصحابها ممارسة جميع التصرفات عليها من بيع وغيره، واعتبرها البعض الآخر ملكاً للدولة تؤجرها لصاحب التصرف مقابل قيامه بدفع أجرة لها تمثل خراجها، انظر في ذلك ، د. أمل شربا، النظام القانوني للعقارات الأميرية، مقال منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق، جامعه الإسكندرية، العدد الثاني، 2014، ص 511.

[437] جورج شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص10.

حيث كانت دائرة الدفتر خانة هي التي تنظم سند الطابو وتسلمه إلى الحائز الجديد، ولم يكن التسجيل في هذه الدفاتر كافياً[438] لإعطاء الحائز ضمانات تحمي ملكيته العقارية بسبب عدم مرافقة التسجيل لمسح طبوغرافي للعقار المطلوب قيده يوضح بدقة حدوده ومساحته، حيث كانت العملية تتم بناءً على مسح بسيط يقوم به أصحاب العلاقة وكثيراً ما تكون المساحة المسجلة غير مطابقة للمساحة الحقيقية للعقار، اضافة إلى انتشار التواطؤ والغش الذي كان يمارسه مأمورو الطابو بالاتفاق مع الحائزين في بعض الأحيان والذي كان يؤدي إلى فقدان أصحاب الملك الحقيقيين لحقوقهم، ولذلك لم يكن لسندات الطابو قوة ثبوتية، حيث كان من الممكن الطعن بصحتها وإثبات عكسها بدليل خطي[439]، فالملكية العقارية المطبقة في هذه الأراضي لم تكن تتمتع بالثبات والاستقرار، بل كانت دائماً عرضة للنزاع والفوضى والطعن بصحة السندات المقدمة من قبل الدفتر خانة آنذاك.

ثانياً: إجراءات التسجيل العقاري في الأراضي الملك:

طُبق نظام الأراضي الأميرية على الأراضي الملك سنة 1293هـ فكانت دائرة الدفتر خانه تسلم المتفرغ له سنداً باسمه، يتضمن انتقال حق الملكية إليه من البائع، و كان يتم ذلك أمام الموظف المختص والذي كان يستمع إلى أقوال أطراف التعاقد، ويأخذ سند البائع القديم ويحتفظ به، ويسلم للمشتري سند طابو جديد يثبت ملكيته.[440]

إلا أن تسليم سند الملكية من دائرة الدفتر خانه إلى المتفرغ له كان يهدف إلى حماية مصلحة المشتري من إقدام بائعه على التصرف بالعقار أكثر من مرة للغير وليس نقل ملكية العقار إلى المتصرف إليه، حيث أن الملكية في الأراضي الملك كانت تنتقل بمجرد التعاقد سواء أكان السند رسمياً أو عادياً، وذلك[441]بخلاف انتقال حق التصرف

---

[438] أعطى البعض لسندات الطابو القوة الثبوتية المطلقة والبعض الآخر اعتبرها سند رسمي يؤخذ به حتى ثبوت العكس، وكان هذا الاتجاه هو الاتجاه الراجح وقد أخذت به المحاكم اللبنانية فيما بعد في ظل أحكام نظام الملكية العقارية الجديد، أشار إليه، أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص 61.

[439] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص 24.

[440] جورج شدراوي ، مرجع سابق، ص10-11.

[441] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص24.

في الأراضي الأميرية والذي كان يقتضي تسجيل سندات الملكية في الدفتر خانه وتسليم سند الطابو إلى المتفرغ له حتى يتم هذا الانتقال.[442]

كما كانت الملكية العقارية تنتقل بقيام البائع بتسليم السند القديم إلى دائرة الطابو والتي كانت ترقنه بقيد خاص في هامش القيد الأصلي، ثم تسلم للمشتري سنداً جديداً وفقاً لشهادة المختار وعلمه يثبت فيها أن البائع أو المتوفى هو الحائز الفعلي له وقت البيع أو الوفاة، وأما الورثة فكانت حصصهم تثبت بحكم يصدر بحصر الإرث هذا إذا كان العقار موضوع العقد مدون في الدفتر خانه.[443]

أما إذا كان العقار غير مقيدٍ أصلاً في الدفتر خانه، فكان لابد من اللجوء إلى معاملة حق القرار أي الحيازة الطويلة التي كان يقوم بها المجلس الإداري في القضاء، حيث كان يعاين معاملة وضع اليد من حيث قانونيتها وفي حالة استمرارها خمس عشرة سنة في العقارات الملك وعشر سنوات في العقارات الأميرية، وكان قرار المجلس السابق الذكر يقبل الاستئناف أمام المجلس الإداري للمقاطعة[444] ، حيث كانت السندات تسلم بعد الانتهاء من هذه الإجراءات بموجب حق قرار.[445]

فمن خلال ما تقدم ذكره نجد أنه لم يكن هناك في عهد الاحتلال العثماني تشريع مقنن واضح ينظم الملكية العقارية، وإنما كان النظام العقاري مبعثراً في قوانين متعددة كانت غايتها تعيين مطارح لفرض الضرائب العقارية، واستمر العمل بها إلى مرحلة الانتداب الفرنسي .

الفقرة –2: مرحلة الانتداب الفرنسي:

كان النظام العقاري المطبق في سورية ولبنان في مرحلة الاحتلال العثماني تشوبه الكثير من النواقص والفوضى سواء كان المعمول به في جبل لبنان القديم أو الولايات العثمانية سورية ولبنان، الأمر الذي استدعى ضرورة تنظيم الملكية العقارية على أسس متينة وواضحة لتحقيق الاستقرار في حقل المعاملات العقارية، فتم وضع نظام

---

[442] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص49–50.

[443] د.إدوار عيد، مرجع سابق، ص25.

[444] محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص20.

[445] جاء في قرار لمحكمة النقض السورية: "إن إعطاء الأرض للمتصرف بها بطريق حق القرار ليس محصوراً بالأراضي الأميرية، وإنما يشمل الأراضي الملك،" نقض قرار 220 تاريخ 1958/6/11"، أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، الطبعة الأولى، سورية، حلب، 2012، ص 322.

عقاري في عهد الانتداب الفرنسي من قبل السلطة المنتدبة له طابع عيني أي مستمد من نظام تورنس[446] المتبع أيضاً في دول شمال إفريقيا التي كانت خاضعة للانتداب الفرنسي آنذاك كتونس والجزائر، حيث أصدر المفوض السامي الفرنسي في الخامس عشر من آذار سنة 1926م القرارات ذوات الأرقام 186 ل. ر و187 ل. ر و188 ل. ر و189 ل. ر[447]، التي تم بموجبها وضع نظام للسجل العيني حيث استلزمت هذه القرارات إخضاع العقارات لعملية تحديد وتحرير وذلك بناءً على مسح فني شامل تحت إشراف القاضي العقاري، ومن ثم تسجيل هذه العقارات في سجل خاص يدعى بالسجل العقاري، بحيث يكون لكل عقار فيه صحيفة عينية يدون فيها رقم العقار ونوعه (ملك أو أميري) واسم مالكه وجميع الحقوق والأعباء المترتبة له أو عليه.

فتم تنظيم عملية التحديد والتحرير عبر القرارين 186 و187، حيث تناول القرار 186 الإجراءات والأحكام المتعلقة بهذه العملية، بينما نص القرار 187 على التعليمات التنفيذية اللازمة لتطبيق تلك الأحكام.

أما القرار 188 فقد تناول مسألة التسجيل العقاري اللاحق أي إنشاء السجل العقاري، وجاء القرار 189 متضمناً التعليمات التنفيذية المتعلقة بهذا التسجيل، وبتاريخ 20 نيسان 1932 صدرت القرارات 44 ل. ر و45 ل. ر و46 ل. ر والتي عدلت بموجبها القرارات 186 و188[448] و189 ل. ر.

وقد تم إلغاء القرار رقم 187 بموجب المادة 16 من القرار رقم 44 ل. ر لعام 1932 وأدمج مع القرار 186 في نص واحد.

---

[446] يعتبر الاسترالي روبرت تورنس مؤسس نظام التسجيل العيني، والذي استمده من نظام السفن البحرية بحكم عمله كمراقب في إدارة الجمارك، حيث كان يشترط تسجيل أسماء مالكي السفينة في سجل خاص لكي تنتقل إليهم الملكية وحتى يحتج بهذا التسجيل على الغير، فعمل على إنشاء نظام مشابه بالنسبة للعقارات، وقد أخذ البرلمان الاسترالي بأفكاره في هذا المجال وأصدر في 1858/7/2 قانوناً أُطلق عليه فيما بعد بقانون تورنس، وقد تم إجراء عدة تعديلات على طريقته في عام 1861 ومن ثم أصبحت هذه التعديلات قيد التنفيذ في عام 1873 ،أشار إليه، د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص 19 وما بعدها.

[447] ل. ر معناه هو المقابل الصوتي لحرفي L–R بالفرنسية ويشيران إلى القرار التشريعي Loi- Reglement وهو القرار الصادر عن المفوض السامي في عهد الانتداب الفرنسي، عندما يمارس سلطته التشريعية، أشار إليه، جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، عقد البيع، 1988، د ن، ص 190.

[448] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص52.

كما صدرت العديد من القرارات المفسرة[449] أو المتممة لهذه القرارات ومنها القرار 3339 المعروف بقانون الملكية العقارية والصادر بتاريخ 30 تشرين الثاني لعام 1930.

والذي تم إلغاؤه عند صدور القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 المؤرخ في 1949/5/18 بعد أن أدخلت معظم أحكامه في القانون المدني الجديد، أما العقارات التي لم تتناولها أعمال التحديد والتحرير الإجباري فقد أخضعها المشرع لعمليات التحديد والتحرير الاختياري الصادر بالقرار 2576 تاريخ 1929/5/24 وذلك لتنظيم آلية انتقال الملكية العقارية فيها ريثما يتم إخضاعها لنظام التحديد والتحرير الإجباري وقانون السجل العقاري.

[449] القرار 188 الذي أنشأ السجل العقاري قد جرى تعديله بالقرارات التالية 45 ل. ر تا 1932/4/20، و215 تا 28/ 12/ 1933 و159 ل. ر تا 1935/7/11 ، و360 ل. ر تاريخ 1939/12/13 و 90 ل. ر تاريخ 1941/4/23 ، والقانون 22 الصادر في 23 آب 1972 ، والمرسوم التشريعي رقم 48 الصادر في 2008/9/10، أما القرار 189 وهو يمثل اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري فقد جرى تعديله اثني عشر تعديلاً كان آخرها بالمرسوم 322 تا 1969/12/16، أشار إليه ، ياسر عياش، السجل العقاري، الموسوعة القانونية المتخصصة، المجلد الرابع (الرضاع)، (الضمان المصرفي)، الطبعة الأولى، دمشق، 2010، ص 110.

المطلب الثاني

التعريف بنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان

عرف المشرع السوري السجل العقاري بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار، وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.[450]

فنظام التسجيل العيني يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار في حقل المعاملات العقارية عن طريق اعتماده على العقار كأساس للتسجيل، فهو يوجب تسجيل العقارات والحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها من تصرفات أو وقائع قانونية بما في ذلك الحجوز والدعاوى العقارية وكل تبديل أو تغيير يطرأ على العقار أو حدوده، وذلك في صحائف عينية مخصصة لذلك، بحيث يمكن لأي شخص الاطلاع عليها والاعتماد على ما جاء فيها من بيانات تخص العقار المقيد، وسنبحث في هذا المطلب عن الخصائص التي تميز نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان (فقرة 1)، وتقويم هذا النظام (فقرة 2).

الفقرة –1: خصائص نظام التسجيل العيني:

يتسم نظام التسجيل العيني بمجموعة من المبادئ التي تميزه عن نظام التسجيل الشخصي وهي:

أولاً: نظام التسجيل العيني نظام قانوني: فالقانون هو مصدر هذا النظام وهو الذي يحدد خصائصه وإجراءاته وآثاره، فيقر تشكيل السجلات العقارية ويحدد مهامها وينظم إدارة قيودها وما ينبغي أن يسبق هذه القيود من إجراءات ومما يترتب على التسجيل من نتائج.[451]

ثانياً: نظام عقاري: فالتسجيل يتم على أساس العقار والسجل العقاري يكون مقسماً إلى صحائف عينية، بحيث يكون لكل عقار صحيفة خاصة به يتم تدوين فيها جميع الحقوق والأعباء المترتبة له أو عليه فتكون هذه الصحيفة بمثابة هوية للعقار تتضمن وصفه من الناحيتين القانونية والواقعية.[452]

---

[450] المادة 1 من القرار 188 لعام 1926.

[451] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص19–20.

[452] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص21.

ثالثاً: التسجيل هو مصدر الحق العيني: حيث أنَّ انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى لا يتم إلا بالتسجيل وحده، والملكية لا تنتقل بمجرد العقد وإنما بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري، ولا يرتب هذا العقد أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بتسجيله في الصحيفة العينية للعقار.

رابعاً: مبدأ العلنية: حيث يمكن لأي شخص الاطلاع على الحقوق العقارية المسجلة والبيانات المتعلقة بها عند إبرامه للتصرفات العقارية دون أن يكون هناك أي كتمان أو سرية لأي حق يجري تقييده في الصحيفة العينية[453].

خامساً: مبدأ المشروعية: ففي نظام التسجيل العيني تتم المراجعة المسبقة لكافة السندات التي يجري القيد على أساسها من حيث مشروعيتها وقانونيتها، فلا تسجل في السجل العقاري التصرفات إلا بعد التحقق والتدقيق في مدى صحتها وسلامتها[454]، الأمر الذي يؤدي إلى التخفيف من المنازعات العقارية أمام المحاكم وتحقيق الثقة والائتمان في المجال العقاري.

سادساً: مبدأ التخصيص: والذي يعني أن يخصص لكل عقار صحيفة عينية تسجل فيها كافة التصرفات والحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار، حيث أنَّ السجلات في هذا النظام يتم مسكها لكل منطقة عقارية على حدة، بحيث يتمكن من خلالها المتعاملون بالحقوق العقارية من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار من خلال العودة لهذه الصحيفة.[455]

سابعاً: مبدأ القوة الثبوتية: ويعني هذا المبدأ أن البيانات الواردة في السجل العقاري هي عنوان الحقيقة وتكون حجة على الكافة، حيث أن القيد يطهر العقد من العيوب التي تكتنفه ويصبح التصرف المسجل مجرداً من أسباب البطلان أو الفسخ التي كانت تعتريه فلا يجوز الطعن به أو إلغاؤه بعد تسجيله في السجل العقاري في مواجهة

---

[453] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص36.وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية بقولها "إن قيود الصحائف العينية تتمتع بالعلانية ومعدة لاطلاع الجميع ومن المفروض أن يعلم بها وأن يبدأ مرور الزمن منذ نشوئها"، تمييز مدنية لبنانية، قرار رقم 27، تاريخ 1970/10/13 ، حاتم، جزء 114، صفحة 43 رقم2، أشار إليه، فؤاد ضاهر، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، 2002، ص331.

[454] د. مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص19.

[455] د. مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص20.

الغير حسن النية حتى ولوكان صادراً عن غير مالكه ويهدف نظام التسجيل العيني من ذلك إلى تحقيق الثقة والاستقرار في حقل المعاملات العقارية[456].

الفقرة-2:تقويم نظام التسجيل العيني :

يتمتع نظام التسجيل العيني بمجموعة من المزايا التي تميزه عن نظام التسجيل الشخصي كما تكتنفه بعض العيوب.

أولاً: مزايا نظام التسجيل العيني:

من أهم المزايا التي يتمتع بها نظام التسجيل العيني والتي جعلت العديد من الدول تتجه إلى الأخذ به وتفضله على نظام التسجيل الشخصي:

1- توحيد عملية الشهر العقاري، حيث أن هذا النظام لا يفرق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية في طريقة تسجيلها أو آثار عدم التسجيل.[457]

2 – يوحد هذا النظام الجزاء المترتب على عدم تسجيل الحقوق العينية سواء الأصلية أو التبعية، حيث يرتب على عدم تسجيلها أن الحقوق العينية المشار إليها لا يمكن إنشاؤها أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها سواء بين المتعاقدين أو الغير.[458]

3 – التصرفات لا يتم تسجيلها كما ذكرنا سابقاً إلا بعد التدقيق في مدى صحتها ومشروعيتها، وبالتالي البيانات المقيدة في السجل العقاري تحوز حجية في مواجهة الكافة، الأمر الذي يحقق الثقة والاستقرار للتصرفات العقارية المسجلة.

---

[456] ويقصد بالقيد هنا القيد العقاري الأول، والذي يتم عند انتهاء أعمال التحديد والتحرير الأولي، حيث يكتسب هذا الأثر بعد انقضاء مهل المراجعة المبينة في القانون، انظر في ذلك، د. إدوار عيد، مرجع سابق، هامش ص13.

[457] د. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، مرجع سابق، ص19-20.

[458] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص12.

4- يتجنب نظام التسجيل العيني العيوب الناجمة عن خطر تشابه الأسماء، حيث أن التسجيل فيه يتم على أساس العقار الذي تخصص له صحيفة عينية مستقلة تدون فيها جميع الحقوق والأعباء المترتبة له أو عليه.

5- سهولة إجراءات التسجيل وبساطتها، فالملكية تنتقل بالتسجيل وفق صيغ مكتوبة ومعدة من قبل الدوائر العقارية بالاستناد إلى الصحيفة العينية للعقار المطلوب تسجيله.[459]

6- يؤدي هذا النظام إلى معرفة الوضعية القانونية الحقيقية للعقار وضبط مساحته، حيث أن لكل عقار صحيفته التي تحدد موقعه وحدوده ومساحته وبالتالي يمنع الغير من التعدي والاستيلاء عليه.[460]

7- يحمي النظام المذكور الملكية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم، حيث أن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المدونة في السجل العقاري.[461]

8- يؤدي هذا النظام إلى تحقيق الائتمان العقاري، حيث يمكّن أصحاب العقارات من الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم بضمانة هذه العقارات، الأمر الذي يؤدي إلى تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الدخل القومي.[462]

9- كما يؤدي هذا النظام إلى ضبط الملكية العقارية على أسس سليمة الأمر الذي يسمح للدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وفرض الضرائب والرسوم المتعلقة بهذه الملكية مما يشكل رافداً نقدياً مهماً لمصلحة الخزينة العامة.[463]

ثانياً: عيوب نظام التسجيل العيني:

لا يخلو نظام التسجيل العيني رغم المزايا الكثيرة التي ذكرناها سابقاً من بعض المساوئ التي تعتريه ومنها أن عمليات التحديد والتحرير "المسح العقاري"، والتي تعتبر أساس عملية افتتاح السجل العقاري تستوجب نفقات باهظة وخاصة في البلدان ذات المساحة الجغرافية الكبيرة، الأمر الذي يستوجب عملية مسح شاملة لكافة عقارات

---

[459] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص24.

[460] د. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، مرجع سابق، ص19-20.

[461] المادة 19 من القرار 188 ل. ر لعام 1926.

[462] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص20.

[463] بلمخطار خالد، أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2019/2018، ص42.

الدولة وتعيين موقع كل منها ومساحته وحدوده وتحديد مالكه وإعطائه رقماً خاصاً وتخصيص صحيفة عينية له، وهو ما يتطلب جهداً كبيراً ويأخذ وقتاً طويلاً لإنجازه.[464]

كما قد يؤدي تسجيل الحقوق في بعض الأحيان في ظل هذا النظام إلى التضحية بحقوق أصحاب الملاك الحقيقيين، حيث يتم اكتساب ملكية العقار وفقاً لبيانات السجل العقاري وممن هو مدون على اسمه حتى ولو كان الشخص المسجل باسمه العقار في السجل العقاري غير مالك أو كان هناك عيب يشوب سند ملكيته، وذلك[465] بهدف حماية الغير حسن النية الذي استند[466] إلى وثائق وقيود السجل العقاري في تسجيله تحقيقاً لمبدأ استقرار المعاملات العقارية، كما أن طبيعة التسجيل في هذا النظام تقتضي تخصيص صحيفة عينية لكل عقار، وهذا الأمر يشكل صعوبة في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة، وهو ما يظهر في حالة القسمة والميراث، حيث يختص كل شخص بوحدة عقارية تخصص لها بطاقة عقارية ويتم تجزئة هذه الوحدة بشكل مستمر الأمر الذي يؤدي إلى كثرة الصحائف العينية المتعلقة بأجزاء هذا العقار[467]، وبالتالي صعوبات من الناحية العملية لحصر هذه العقارات.

---

[464] محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، "البيع، التأمين، الضمان، الإيجار"، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص238.

[465] بينما جعل نظام التسجيل الشخصي صحة وسلامة التصرفات المقيدة هي الأساس كما رأينا سابقاً، فإذا كان التصرف باطل بطل القيد تبعاً له حتى لو كان الشخص المكتسب للملكية حسن النية غير عالم بأسباب البطلان، فهو يميل إلى حماية صاحب الملكية العقارية الحقيقي ويفضله على مبدأ الثقة واستقرار المعاملات.

[466] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص22-23.

[467] د. إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص58.

المبحث الثاني

إجراءات التسجيل في النظام العيني المطبق في سورية ولبنان

هدف المشرع من إصدار القرارات 186، 187، 188، 189 ل. ر تاريخ 1926/3/15 العمل على تثبيت الملكية العقارية على أسس سليمة وبالتالي تحقيق الثقة والاستقرار في حقل المعاملات العقارية، حيث أوجب تحديد وتحرير العقارات بدايةً بعملية أطلق عليها التحديد والتحرير الإجباري، بحيث تشمل هذه العملية كامل مساحة القطر وينبثق تبعاً لها تحديد الملكية العقارية وقيدها في السجل العقاري، وإعطاء هذه القيود المدونة حجية مطلقة في مواجهة الكافة. إلا أن تطبيق نظام التحديد والتحرير الإجباري وعلى كامل مساحة القطر أمرٌ يتطلب إمكانيات كبيرة وأموال ونفقات باهظة لذلك عمد المشرع إلى السير بمسألة التحديد والتحرير الإجباري بشكل تدريجي وقام تبعاً لذلك بإنشاء نظام للتحديد الاختياري، بحيث يتم من خلاله تنظيم الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها أعمال التحديد والتحرير الإجباري، ريثما يتم إخضاعها لهذا النظام وذلك من أجل حماية الحقوق العقارية في هذه المناطق وحل الخلافات الناشئة عنها.

وقد صدر نظام التحديد الاختياري بموجب القرار 2576 تاريخ 24 أيار سنة 1929 سابق الذكر، حيث نص في المادة الثانية منه على أن غاية هذا النظام هي وضع العقارات المحددة اختيارياً تحت نظام السجل العقاري المنشأ بالقرارين رقم 188 و 189.[468]

هذا وبالرغم من أن المباشرة بأعمال التحديد والتحرير الإجباري كان قد بُدئ بها منذ فترة طويلة نسبياً إلا أنه ورغم ذلك لم يتم الانتهاء من هذه الأعمال حتى الآن بسبب ضعف الإمكانات، وغيرها من المعوقات الأخرى المتعلقة بالروتين الإداري والنفقات العالية كما أشرنا سابقاً لذا بقيت الملكية العقارية في هذه المناطق تعاني من

[468] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص62.

عدم الاستقرار والكثير من الخلافات بالرغم من أن المساحة المتبقية من القطر والتي لم تطالها هذه الأعمال بقت محصورة في مناطق محددة وقليلة.[469]

وسنحاول في هذا المبحث تناول إجراءات التسجيل في السجل العقاري في المناطق التي تشملها أعمال التحديد والتحرير الإجباري ابتداءً بمرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول" (المطلب الأول)، وانتهاءً بمرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي" (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول"

نبحث في هذا المطلب عن إجراءات التحديد والتحرير في مرحله القيد العقاري الأول والتي تمر بمرحلتين: مرحلة إدارية، ومرحلة قضائية.

الفقرة-1: المرحلة الإدارية:

تشمل هذه المرحلة عدة إجراءات نتناولها تباعاً وفقاً لما يلي:

أولاً: افتتاح أعمال التحديد والتحرير:

يتم افتتاح أعمال التحديد والتحرير مبدئياً كل سنة ابتداءً من أول آذار على أنه يمكن تحديد وقت آخر للمباشرة بها[470]، حيث يصدر مرسوم بافتتاح هذه الأعمال يحدد فيه المناطق العقارية التي تشملها، ويتم إبلاغه قبل شهرين على الأقل من تاريخ هذا الافتتاح إلى السلطات الإدارية والمالكين في المناطق العقارية ذات العلاقة

---

[469] وفقاً للأعمال المنجزة لمشاريع التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشيوع في المحافظات السورية من قبل مديرية المساحة ودوائرها بالمحافظات لغاية شهر 2022/11، فإنه تم الانتهاء من أعمال التحديد والتحرير في محافظات دمشق، درعا، حماة، الحسكة، بينما بقي ما يقارب 24% من مساحة القطر غير خاضع لأعمال التحديد والتحرير الإجباري، لقاء الباحث مع د. مصباح العلي، مدير المساحة في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/1.

[470] الفقرة الأولى من المادة 7 من القرار 186 لعام 1926.

والمناطق المتاخمة وينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وفي ثلاث جرائد محلية وذلك تحت إشراف مديرية السجل العقاري.[471]

ويعين تاريخ تحديد وتحرير العقارات والأموال غير المنقولة في كل منطقة عقارية بقرار من قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري، وفقاً لاقتراحات الأشغال الفنية في دائرة المساحة[472] ويتم إبلاغ هذا القرار إلى رئيس الأشغال الفنية وإلى المهندس المساح ليبلغاه بدورهما إلى المختارين في المنطقة العقارية وفي المناطق المتاخمة، ويتم تبليغ هذا القرار أيضاً إلى المحاكم البدائية والاستئنافية التابعة لها هذا المناطق.[473]

ثانياً: النتائج المترتبة على صدور قرار البدء بعمليات التحديد والتحرير:

يترتب على قرار القاضي العقاري بدء عمليات التحديد والتحرير، إن كافة الدعاوى العقارية في المنطقة تصبح من اختصاص القاضي العقاري[474] ، فعلى محكمة البداية المدنية الواضعة يدها على الدعوى أن تحيلها مباشرةً إلى القاضي العقاري المختص عندما يتم إبلاغها موعد البدء بأعمال التحديد دون حاجة إلى تقديم طلب إليها بهذا الخصوص من أحد الخصوم وذلك ليتابع النظر فيها من النقطة التي توقفت عندها.

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "إن الإحالة إلى القاضي العقاري تكون عندما تفتتح أعمال التحديد والتحرير في منطقة والنزاع لا زال معروضاً أمام محكمة الدرجة الأولى، صلح، بداية، شرعية، أما عند

---

[471] الفقرة الثانية من المادة 7 من القرار 186 لعام 1926.

[472] الفقرة الأولى من المادة 10 من القرار 186 لعام 1926، والمادة 1 من القرار 186 لعام 1926 والتي نصت على "أن يجري تحديد وتحرير العقارات والأموال غير المنقولة في الأقضية أو المحافظات بواسطة قاضي صلح القضاء".

[473] المادة 10 من القرار 186 لعام 1926.

[474] وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 27 من القرار 186 لعام 1926 بقولها: " .... ولهذه الغاية يجب حالاً بعد تبليغ قرار قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري المتعلق بافتتاح الأشغال على محكمة البداية أو المحكمة الشرعية أو قاضي الصلح المرفوعة أمامه الدعوى أن يحول جميع أوراق الدعوى إلى قاضي الصلح أو إلى القاضي الفرد العقاري ذي الصلاحية، وهذا يتابع وفقاً لأحكام هذا القرار المعاملات التي جرت سابقاً".

صدور حكم بدائي فإن محكمة الاستئناف هي صاحبة الصلاحية بنظر الدعوى ولا تعاد إلى القضاء العقاري وفق أحكام القرار رقم 186 لعام 1926[475]".

مع الأخذ بعين الاعتبار أنَّ الإحالة تشمل الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم العادية قبل افتتاح أعمال التحديد والتحرير، أما الدعاوى العينية العقارية المرفوعة أمام المحاكم البدائية بعد صدور قرار القاضي العقاري بالبدء بهذه الأعمال وقبل انتهائها، فتكون مستوجبة الرد لأنها في هذه الحالة تكون خارجة عن اختصاص هذه المحاكم.[476]

ويقوم القاضي العقاري بعد صدور قرار البدء بعمليات التحديد والتحرير مقام الدفتر خانه "الطابو" ومكاتب التسجيل.[477]

ومنذ افتتاح أعمال التحديد والتحرير تتولى لجان التحديد والتحرير الإجباري العمل في المناطق الخاضعة لأعمال التحديد والتحرير، وذلك بدلاً من اللجان المعينة بموجب القرار رقم 144 تاريخ 10 حزيران 1925 المتعلق بالأملاك العامة، والذي نص على إحداث لجان تؤلف بمرسوم لتحديد الأملاك العامة في مناطق معينة، حيث يتم إنهاء مهمتها هذه منذ صدور قرار افتتاح أعمال التحديد والتحرير في المناطق العقارية التي تتناولها هذه الأعمال، سواء أكانت العقارات الخاضعة لهذه الأعمال ملكاً عاماً أو خاصاً.[478]

---

[475] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 234، أساس 322، تاريخ 2003/6/2 "، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام 2001م حتى 2004م، الجزء الرابع، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق، 2004، ص 559.

[476] د. هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، مرجع سابق، ص49.

[477] وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 35 من القرار 186 بقولها: "..... يقوم القاضي العقاري مقام الدفتر خانه (الطابو) ومكاتب التسجيل لجبل لبنان ليعاين ويتسلم وفقاً لأحكام القانون التصريحات أو الاتفاقات الجارية على البيع أو الفراغ أو المبادلة أو القسمة بالرضاء أو التأمين، وبصورة عامة على إنشاء أو تحوير أو سقوط جميع الحقوق العينية أو حقوق الارتفاق والانتفاع ويقوم كذلك بناءً على طلب الورثة وبعد الاطلاع على الوثائق المثبتة التي يقدمها هؤلاء الورثة بتعيين الحصص التي تعود لكل واحد منهم..".

[478] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص40.

ثالثاً: عملية التثليث:

نصت المادة 8 من القرار 186 لعام 1926 على أنه "في المناطق الممسوحة يجري المسح بناءً على نقط تثليث أساسية محسوبة وفقاً لخطوط مستقيمة بالنسبة لتلك النقط التي يجب أن توضع قبل إجراء عمليات التحرير والتحديد المؤقت".

فالمشرع أوجب وفقاً لنص المادة سابقة الذكر وقبل البدء بأعمال التحديد والتحرير المؤقت وضع نقط تثليث، بحيث تقسم مساحة العقار على أساس مثلثات، وتتم هذه العملية من قبل المهندسين المساحين في دائرة المساحة حيث يضعون المخطط العام للتحديد بشكل تدريجي وفقا لتقدم أعمال التحديد والتحرير.[479]

وتعد نقط التثبيت من الأمور الأساسية التي يعتمد عليها في تنظيم مخططات التحديد والتحرير، وقد نظم قرار المفوض السامي الفرنسي رقم 292 تاريخ 1925/11/28 أعمال التثليث والمسح والقياس والمؤيدات الجزائية[480] المرتبطة بها، حيث منع أصحاب الأملاك الخاصة من الاعتراض على إحداثها باعتبارها مقررة للمصلحة العامة ومنع الأفراد من إنشاء نقاط مشابهة لها في عقاراتهم ويتم تسليمها إلى المالك بموجب ضبط استلام يتعهد فيه بإعلام السلطات عن كل هدم أو تخريب يلحق بها تحت طائلة المساءلة القانونية في حالة إهماله لذلك.[481]

---

[479] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص51.

[480] أمين بركات سعود، محمد حيدر الصبان، التشريع العقاري السوري علماً وعملاً ، الجزء الأول، دار الاعتدال للطباعة والنشر، 1984، ص24.

[481] كما فرضت المادة 721 من قانون العقوبات السوري رقم 48 لعام 1949 المعدل بالمرسوم التشريعي رقم 1 لعام 2011 عقوبة الحبس مدة لا تتجاوز ستة الأشهر بحق من يهدم أو يخرب أو ينقل العلامات المثلثية بقولها"1- من أقدم ولو جزئياً على طم حفرة أو هدم سور من أي المواد بني أو على قطع سياج أو نزعه أخضراً كان أم يابساً، ومن هدم أو خرب أو نقل أي علامة تشير إلى الحدود بين مختلف الأملاك يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ستة الأشهر 2- تنزل العقوبة نفسها بمن هدم أو خرب أو نقل تخوم المساحة أو علامات الاستهداء أو نصب التحديد أو علامات تسوية الأرض".

رابعاً: عملية التحديد المؤقت:

تجري أعمال التحديد والتحرير بواسطة مهندسين مساحين يعملون تحت إشراف القضاة العقاريين، ويتم تعيين هؤلاء المهندسين عن طريق مدير الدوائر العقارية بناءً على اقتراح رئيس دائرة المساحة.[482]

ويكون المساحون تابعين فقط لدائرة المساحة فيما يتعلق بالأمور الفنية، ولقاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري فيما يتعلق بالأمور القانونية.[483]

وتتم دعوة الملاك المجاورون وبشكل عام كل من يدعي بحق بواسطة المختارين لحضور عملية التحديد، وليبينوا ويثبتوا حدود أملاكهم وفي حال تخلفهم عن الحضور تجري عملية التحديد كما لو أنهم حاضرين بالاستناد إلى المعلومات التي يدلي بها المختار والمجاورون الحاضرون.[484]

ويباشر المهندس المساح إجراءات التحديد بحضور المختار وإذا لم يكن هذه الأخير موجوداً، فتتم الإجراءات بحضور مندوب من الهيئة الاختيارية.[485]

كما تتم دعوة دائرة الأوقاف فيما يتعلق بالأوقاف المضبوطة ودائرة أملاك الدولة فيما يتعلق بأملاك الدولة، وتتم الدعوة عن طريق المختارين كما هو الحال بالنسبة إلى الأفراد حيث إن الإدارات العامة لا تتمتع بأي امتياز من هذه الناحية[486].

ويقوم المساح بمعاينة وضع اليد ووجود حقوق عينية عقارية وفقاً لتصريحات ذوي الشأن المجاورين والمختارين[487] ما لم يكن هناك إثبات يتعارض مع هذه التصريحات، حيث يقيد الحق العيني باسم واضع اليد إذا

---

[482] المادة 2 من القرار 186 لعام 1926.

[483] المادة 6 من القرار 186 لعام 1926.

[484] الفقرة الثالثة من المادة 10 من القرار 186، و الفقرة الأولى من المادة 12 من القرار 186 والتي جاء فيها: "إذا لم يكن صاحب الملك حاضراً في محل التحديد فيجري التحديد بناءً على أقوال المختارين والمجاورين الحاضرين، ويذكر ذلك في محضر تحديد العقارات..."

[485] الفقرة الرابعة من المادة 12 من القرار 186.

[486] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص99.

[487] الفقرة الأولى من المادة 11 من القرار 186 لعام 1926.

أبرز مستنداً قانونياً يمنحه هذا الحق كحكم محكمة أو سند ملكية، أما إذا لم يكن هناك أية وثيقة قانونية تثبت الملكية المدعاة فهنا يتوجب على واضع اليد إثبات حيازته للعقار بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات في حالة حسن النية والسند المحق[488]، أو مدة خمس عشرة سنة بالنسبة للعقارات الملك إذا لم يكن بحوزته سند محق، ومدة عشر سنوات للعقارات الأميرية بسند أو بدون سند.[489]

حيث قضت محكمة النقض السورية بأن: " العبرة في عمليات التحديد والتحرير لثبوت التصرف بالعقار المدة المكسبة لحق التسجيل قبل عمليات التحديد والتحرير، شريطة أن يكون التصرف بالهدوء والعلنية والاستمرار وبنية التملك المدة المكسبة لحق التسجيل، حسبما تقضي به أحكام القرار 186 ل. ر لعام 1926".[490]

ويقيد المساح الشخص الذي بحوزته العقار كمالك مفترض أما المدعي بحق فيقيد كمعترض، وإن لم يتمكن المساح من معرفة واضع اليد الحقيقي أو إذا كانت الحيازة للعقار لم تستجمع شروطها القانونية من ناحية الهدوء والاستمرار والعلنية، فيتم قيد العقار المذكور تحت الخلاف، ويدون المساح مدّعي الحقوق على السواء كمعترضين وعلى القاضي الفرد العقاري أن يعين في ابتداء الدعوى صفة كل واحد منهم، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 12 من القرار 186 لعام 1926.

خامساً: عملية وضع التخوم:

عملية وضع التخوم هي عملية تثبيت للحدود الموضحة في عملية التحديد بصورة حسية على الأراضي.[491]

فبعد الانتهاء من عملية التحديد يضع المهندس المساح تخوماً على حدود وضع اليد الحقيقي للمالك المفترض ويضع تخوماً ضمن هذه الحدود على الأقسام التي يدعي بها الأشخاص الآخرون، دون أن يجعل منها عقارات

---

[488] يقصد بالسند المحق وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 37 من القرار 186 بأنه: "السند أو الحادث الذي يثبت الحصول على العقار بواسطة إحدى الوسائل التالية: إشغال الأراضي الموات، أو انتقال الملك بالوراثة بوصية أو بغير وصية، والهبة بين الأحياء بدون عوض أو بعوض، أو البيع أو الفراغ".

[489] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص100.

[490] "قرار محكمة النقض السورية، غرفة مدنية ثانية، أساس 1239، قرار 2078 لعام 2001"، حكم منشور في مجلة القانون، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها محكمة النقض السورية، الكتاب الأول، الأحكام المدنية لعام 2002، ص135.

[491] أسعد دياب، طارق زيادة ، مرجع سابق، ص43.

قائمة بذاتها ويحدد كعقارات قائمة بذاتها الأقسام التي لا يمكن تحديد وضع اليد فيها، فإذا كانت في الأحوال سابقة الذكر الأقسام المختلف عليها صغيرة بحيث لا يتمكن فيها المساح من وضع تخوم لها فإن المساح عندئذٍ يذكر الخلاف الواقع في محضر التحديد وفي الكروكي.[492]

ويبت في الحال قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري المكلف مراقبة قانونية عمليات التحديد ووضع التخوم المؤقت التي يجريها المهندس في كل خلاف يقع بين المهندسين وأصحاب الملكية العقارية الخاضعة لتلك العمليات باستثناء الخلافات المتعلقة بالحدود أو أصل الحق، فإن الفصل فيها يتم بعد الانتهاء من العمليات التمهيدية.[493]

وإذا وجد المهندس المساح أن التخوم المعينة للحدود الفاصلة قد نقلت من أماكنها فيتوجب عليه عندئذٍ أن يعيدها إلى هذه الأماكن، إلا إذا كان نقلها ناتجاً عن عملية طبوغرافية نتجت عن انتقال ملكية قانوني مذكور في محضر الضبط.[494]

وقد تعرض الكثير من هذه التخوم الموضحة في الفقرة الثانية إلى الاندثار مع مرور الزمن وضياع معالمها مما سبب إشكالات من الناحية العملية فيما يتعلق بتحديد الأقسام المساحية التي شملتها عمليه التحديد والتحرير بشكل دقيق، وهذا ما دعا العديد من الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني بإدخال المنظومات الحديثة في عمليات المسح العقاري بما يضمن دقة الأعمال المساحية المنفذة ومنها منظومة GPS التصوير الفضائي وهي غير مطبقة حالياً في سورية بسبب عدم ربط النظام العقاري في سورية مع الشبكة العالمية.[495]

سادساً: مصور التحديد:

يضع المهندسون المساحون تصميماً (كروكي) عاماً للتحديد أولي حسب إنجاز أعمال التحرير والتحديد المؤقت للعقارات والأموال غير المنقولة، وتنظم الرسوم المساحية وفقاً لنتائج التحرير والتحديد المؤقت وذلك في المناطق

---

[492] الفقرة الأولى والثانية من المادة 13 من القرار 186 لعام 1926.

[493] الفقرة الثالثة من المادة 13 القرار 186 لعام 1926.

[494] الفقرة الثالثة من المادة 9 من القرار 186 لعام 1926.

[495] لقاء الباحث مع د. مصباح العلي، مدير المساحة في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/1.

العقارية التي تشملها أعمال التحديد والتحرير، غير أنه لا توضع خرائط المساحة النهائية إلا بعد التثبت من مطابقتها لقرارات قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري.[496]

ومن ثم يصدقها بعد ذلك رئيس مصلحة المساحة بعبارة يسجلها على الخريطة وتوضع في أمانة السجل العقاري كوثيقة من وثائق السجل لها نفس الحجية المطلقة للوضعية التي نشأت نتيجة عملية المسح العقاري، والتي حصلت تحت رقابة القاضي العقاري، وفقاً لما أشارت إليه المادة التاسعة من القرار 186 سابقة الذكر[497]، حيث تعتبر هذه الخريطة مرجعاً لكل ما يراد معرفته من حدود للعقار ومساحته والعقارات المجاورة له وجميع التعديلات التي تطرأ عليه كما سنرى لاحقاً.

سابعاً: اختتام عملية التحديد والتحرير المؤقت:

يسلم المهندس المساح لقاضي الصلح أو للقاضي الفرد العقاري عند انتهاء عملية التحديد المؤقت في كل منطقة عقارية محاضر تحديد العقارات وتصميمات التحديد العامة وجداول تحرير العقارات والفهارس الهجائية بأسماء المالكين، حيث يتم تنظيم محضر ضبط بهذا التسليم على نسختين يوقعه رئيس الأشغال وقاضي الصلح أو القاضي العقاري، ويذكر في هذا المحضر قائمة تفصيلية بالوثائق المقدمة.[498]

وينظم المهندس المساح في كل منطقة عقارية حالاً بعد انتهاء عمليات التحديد المؤقت محضر ضبط بختام العمليات، يوقعه كل من القاضي الفرد العقاري ورئيس الأشغال والمختار، ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي ويبلغ إلى المكتب المعاون وإلى المكتب العقاري في المنطقة.[499]

---

[496] المادة 9 من القرار 186 لعام 1926.

[497] جورج شدراوي، مرجع سابق، ص41.

[498] المادة 18 من القرار 186 لعام 1926.

[499] الفقرة الأولى من المادة 19 من القرار 186 لعام 1926.

ويعطى الأهالي علماً بواسطة المختار باختتام هذه الأعمال تمهيداً لتقديم تصريحاتهم واعتراضاتهم عليها وليبرزوا السندات والوثائق المؤيدة لحقوقهم[500]، فبعد اختتام عملية التحديد والتحرير المؤقت تبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات وطلبات القيد الجديدة والتي يتم الفصل فيها تمهيداً لعملية تثبيت المحاضر وإقرارها وهو ما سنتناوله فيما يلي:

ثامناً: تلقي الاعتراضات وطلبات القيد الجديدة:

منح المشرع مهلة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ إلصاق محضر ضبط الختام لعمليات التحديد والتحرير المؤقت في المنطقة العقارية لكل شخص لم يتدخل سابقاً في هذه الأعمال أن يتدخل إما بطريق الاعتراض، فيما لو وقع خلاف على وجود حق الملكية أو على مدى هذا الحق أو على الحدود أو بطريق طلب القيد عند وجود ادعاءات تتعلق باستعمال حق عيني يمكن تدوينه في السجل العقاري.[501]

حيث جاء في حكم لمحكمة النقض السورية بأنه: "يحق لكل شخص لم يتدخل أثناء عمليات التحديد والتحرير أن يعترض على هذه الأعمال خلال مدة شهر من تاريخ إلصاق محضر ضبط ختام عمليات التحديد والتحرير"[502].

وعلى العموم يحق لكل المدعين بحق ما الذين لم يحضروا أثناء التحديد الوجاهي أن يحضروا إلى مكتب قلم القاضي العقاري ليقدموا اعتراضاتهم أو طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم أو وثائقهم الإثباتية، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 19 من القرار 186 لعام 1926 ، ويتم تدوين هذه التصريحات والاعتراضات للمالكين في محضر تحديد العقار.[503]

ويحق للأوصياء والوكلاء القانونيين وللأقارب أو الأصدقاء والوكلاء عن الغائبين أن يتدخلوا بطريق الاعتراض أو طلب القيد باسم القاصرين والصغار والغائبين، بشرط قيام الأقارب والأصدقاء بإثبات وكالتهم القانونية عنهم

---

[500] الفقرة الثانية من المادة 19 من القرار 186 لعام 1926.

[501] الفقرة الأولى من المادة 20 من القرار 186 لعام 1926.

[502] "نقض قرار رقم 62، أساس مخاصمة 219، تاريخ 1996/4/9"، أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، مرجع سابق، ص164.

[503] الفقرة الثانية من المادة 19 من القرار 186 لعام 1926.

أمام السلطة القضائية المختصة[504]، فإذا لم يحضر المعترض عنهم أو من ينوب عنهم قانوناً جلسة المحاكمة يرقن الاعتراض بعد انقضاء مدة الثلاثين يوماً، وتثبت المحاضر المعترض عليها وفقاً لما تضمنته أعمال التحديد والتحرير.[505]

ويمكن أن يكون الاعتراض شفهياً بأن يقوم المعترض بالإدلاء أمام كاتب المحكمة المختصة بتصريحاته واعتراضاته حول العقار، أو كتابياً بأن يقوم بتقديم استدعاء يبين فيه أوجه الاعتراض ورقم العقار والمنطقة العقارية والوثائق المؤيدة لادعائه[506] ، وسواء أكان الاعتراض المقدم شفهياً أم كتابياً فإنه يجب أن يشتمل على ذكر الحقوق أو السندات أو الأوراق التي يستند إليها الطلب، وكذلك تعيين محل الإقامة المختار في المنطقة العقارية، ويجب أن تتضمن التصريحات المقدمة على توقيع صاحب الشأن وأن ترفق بها جميع الثبوتيات القانونية المطلوبة.[507]

ومن الجدير بالذكر أن مهلة الثلاثين يوماً المشار إليها سابقاً هي مهلة سقوط فلا يرد عليها الوقف أو الانقطاع[508] وبانتهاء هذه المهلة يعلن القاضي العقاري اختتام أعمال التحديد والتحرير المؤقت نهائياً، ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويبلغ ذوو العلاقة علماً بذلك بواسطة المختارين ويبلغ أيضاً إلى المحاكم المختصة وينشر القرار في الجريدة الرسمية[509]، ولا يقبل وفقاً لما نصت عليه المادة 21 من القرار 186 أي اعتراض كان أو طلب بعد انتهاء مدة الثلاثين يوماً المحددة سابقة الذكر، ويرقن حكماً الاعتراض أو طلب القيد إذا لم يبرز المتدخل السندات أو الوثائق المؤيدة لاعتراضه خلالها، ولا يبقى له سوى إقامة الدعوى أمام المحاكم العادية ضمن مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة 31 من القرار 186، وهو ما قضت به محكمة استئناف

---

[504] الفقرة الثانية من المادة 20 من القرار 186 لعام 1926.

[505] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص110.

[506] محمد عدنان البيك ، مرجع سابق، ص74.

[507] المادة 21 من القرار 186 لعام 1926.

[508] جاء في حكم لمحكمة التمييز اللبنانية بأن" مهلة الثلاثين يوماً المنصوص عنها في المادة 20 من القرار 186 هي مهلة إسقاط ولكنها لا تسقط الحق طالما يمكن للمعترضين أن يقيموا الدعوى أمام المحاكم العادية وفق نص المادة 31 من القرار 186...." تمييز مدني 2000/12/14، قرار رقم 67 صادر في التمييز 2000، ص391، أشار إليه، د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص60.

[509] الفقرة الأولى من المادة 22 من القرار 186 لعام 1926.

جبل لبنان بقولها: "إذا لم يبرز المتدخل أو المعترض خلال مدة ثلاثين يوماً السندات والوسائل التي تدعم تدخله أو اعتراضه، فإن الاعتراض يرقن حكماً ويبقى للمعترض حق مراجعة المحاكم العادية وفقاً لأحكام المادة 31 من القرار 186".[510]

تاسعاً: مرحلة تثبيت محاضر التحديد:

بعد اختتام عمليات التحديد والتحرير المؤقت يقوم قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري في كل منطقة عقارية بفحص محاضر التحديد المؤقت فحصاً مسبقاً حسب ترتيب قيدها في جدول تحرير العقارات المؤقت، ويأمر أن تقيد في السجل العقاري الحقوق العينية العقارية إذا وجد أنه لم يقدم اعتراض أو طلب ما بشأنها، أما إذا ورد اعتراض بشأن هذه المحاضر فهنا يقوم القاضي العقاري بالتحقيق في مسألة قانونية هذه الاعتراضات والثبوتيات القانونية المؤيدة لها فإن وجد أن الاعتراض المقدم غير مقبول فإنه يقوم بترقينه[511]، وقرارات الترقين هي قرارات إدارية أي تكون سارية المفعول فور صدورها وبدون حاجة لتبليغها وهي قرارات نهائية غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن[512]، وترسل محاضر التحديد والتحرير فور صدور قرارات الترقين إلى أمين السجل العقاري الواقع في منطقته العقار.[513]

كما أن طلب الاعتراض يرد إذ وجد القاضي العقاري أنه قُدّم بعد فترة انتهاء مدة الثلاثين يوماً وهنا أيضاً يصدق المحضر ويرسله إلى دائرة السجل العقاري الواقع في منطقتها العقار للتسجيل.[514]

---

[510] "قرار محكمة استئناف جبل لبنان، رقم 6، تا 1954/1/6، النشرة القضائية اللبنانية، ص246 لعام 1954"، أشار إليه، شفيق طعمة، أديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 1988، ص186.

[511] الفقرة الأولى من المادة 22 من القرار 186 لعام 1926.

[512] جاء في قرار لمحكمة التمييز اللبنانية بأن "قرارات التصديق على المحاضر الصادرة عن القاضي هي قرارات إدارية نافذة منذ صدورها دون حاجة لتبليغها أو نشرها" قرار محكمة التمييز اللبنانية، الغرفة المدنية، رقم 87، تا 1969/4/28، حاتم ج91 باز 1969، ص324 أشار إليه، د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص63.

[513] الفقرة الثانية من المادة 22 من القرار 186 لعام 1926.

[514] د.عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص81.

وفي جميع الأحوال فإن قرار ترقين الاعتراض لا يمنع المعترض صاحب الحق من الادعاء أمام المحاكم العادية للمطالبة بحقه عن طريق دعوى أصلية وخلال مهلة السنتين كما أشرنا سابقاً.

أما إذا وجد القاضي العقاري أن الاعتراضات المقدمة بشأن محاضر التحديد والتحرير مؤيدة بالمستندات القانونية اللازمة، فهنا ينظم القاضي العقاري بها وحسب جدول التحرير المؤقت قائمة ذات أرقام متسلسلة بالعقارات التي قدم بشأنها اعتراض أو طلبات.[515]

ويعطي المشرع لذوي العلاقة مهلة خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إلصاق قرار الختام يقدم فيها أصحاب الاعتراضات أو طلبات القيد تصريحاً برجوعهم عن هذه الاعتراضات أو الطلبات أو تصريحاً بأن الطرف الآخر يقبل بها، وفي حال الرجوع يتم إزالة الاعتراض أو طلب القيد ومن ثم التصديق على بنود محضر التحديد والتحرير بقيد الحق العيني في السجل العقاري باسم صاحب الحق، أما في حالة اعتراف الطرف الآخر بالاعتراض أو الطلبات يقوم القاضي بتسجيل الحق المعترف به في المحضر والتصديق عليه تبعاً لذلك.[516]

والاجتهاد الفقهي والاجتهاد القضائي في لبنان مستقران على أن قرارات التثبيت هي قرارات إدارية، ويجوز للقاضي العقاري الرجوع عنها وإلغاؤها إذا تبين في المحضر المثبت أنه قد وقع عليه اعتراض لم يبحث بعد لأن الذهول عن الفصل في الاعتراض يشكل خطأً مادياً.[517]

وتنتهي بعملية تثبيت المحاضر المرحلة الإدارية لتبدأ مرحلة البت في الاعتراضات والطلبات الناتجة عن هذه المرحلة، أي المرحلة القضائية.

الفقرة-2: المرحلة القضائية:

تهدف المرحلة القضائية إلى تصفية المنازعات الناجمة عن عمليات التحديد والتحرير وتثبيت القيود.

---

[515] الفقرة الثالثة من المادة 22 من القرار 186 لعام 1926.

[516] الفقرة الأخيرة من المادة 22 من القرار 186 لعام 1926.

[517] "قرار تمييز لبناني رقم /2/ تا 1962/1/25"، أشار إليه، ياسين غانم، القضاء العقاري المؤقت والدائم، 1991، ص146.

وتبدأ هذه المرحلة عند القاضي العقاري الذي ينظر في قانونية الإجراءات التي تمت في مرحلة التحديد والتحرير المؤقت، والتي قام بها المساحون "مهندسو المساحة" والنظر في الاعتراضات الواردة والبت فيها وإرسال المحاضر إلى أمانة السجل العقاري لافتتاح سجل عقاري خاص في المنطقة العقارية التي تشملها هذه الأعمال.

وسنتناول إجراءات هذه المرحلة وفقاً لما يلي:

أولاً: التحديد والتحرير النهائي أمام القاضي العقاري:

تمر إجراءات التحديد والتحرير النهائي أمام القاضي العقاري بعدة مراحل وهي على الشكل الآتي :

1- الفصل في الاعتراضات وطلبات القيد الجديدة:

يتم البت في الاعتراضات أو الطلبات في كل منطقة عقارية وفقاً للترتيب الموجود في جدول تحرير العقارات المؤقت ويعين القاضي العقاري المكان واليوم والساعة التي سيتم الفصل فيها بهذه المسائل قبل خمسة عشر يوماً ويبلغ هذا القرار إلى ذوي الشأن في محل الإقامة المختار، وإذا لم يكن هناك محل إقامة مختار فبواسطة الإلصاق على باب قاعة الجلسات ويعطى المختارون علماً بذلك [518] ، وفي أثناء الخمسة عشر يوماً التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى ويمكنه إما من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب ذوي العلاقة أن ينتقل إلى محل العقار لإجراء معاينة وتحقيق ويتم ذلك بحضور المهندس المساح وكاتب الضبط والمختار والمتدخلين في الدعوى، ويبلغ انتقاله إلى ذوي العلاقة ويجري المعاينة في حال تخلفهم عن الحضور كما لو كانوا حاضرين وتثبت هذه العملية في محضر ضبط ينظم وفقاً للأصول.[519]

[518] الفقرة الأولى من المادة 23 من القرار 186 لعام 1926.

[519] الفقرة الثانية من المادة 23 من القرار 186 لعام 1926.

ويمكن للقاضي أن يطلب من المدعي تقديم مذكرته أو لائحته قبل اليوم الثامن من المهلة وتبلغ هذه المذكرة أو اللائحة إلى المدعى عليه لتقديم مذكرة جوابية عنها قبل انتهاء مدة الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها في هذه المادة.[520]

فمسألة تبادل اللوائح لا تطبق بشكل وجوبي ويمكن للقاضي العقاري أن يلجأ لها في هذه المرحلة ولا تفرض على الفرقاء.[521]

ومن ثم يتم تدقيق البيانات والثبوتيات والمذاكرات واللوائح المقدمة من كلا الطرفين من قبل القاضي العقاري الذي يصدر حكمه بناءً عليها وعلى التحقيقات التي أجراها إما فوراً أو في موعد محدد لاحقاً، ولا يجوز له أن يؤجل الحكم في الدعوى إلا بناءً على طلب الإدارة العامة أو في حال حدوث قوة قاهرة مثبتة قانوناً.[522]

ويحكم القاضي العقاري أيضاً بالجزاءات النقدية المترتبة والاحتفاظ بحق الاستئناف في طلبات العطل والضرر عندما يظهر أن الاعتراض مقدم بشكل كيدي ومبني على سوء نية المعترض فقط، فيحكم عليه عندئذٍ بالجزاء النقدي والتعويض عن العطل والضرر الذي سببه للفريق المتضرر إضافة إلى نفقات الاعتراض من كشف انتقال وغيره وفقاً لما أشارت إليه المادة 25 من القرار 186 لعام 1926م.

وإذا تخلف المعترض عن حضور الجلسة المقررة في موعدها[523] فيرقن عندئذٍ الاعتراض ويعتبر لاغياً ولا يبقى للمتغيب سوى حق الاستفادة من أحكام المادة 31 من القرار 186 أي حق مراجعة المحاكم العادية خلال مهلة السنتين، وفقاً لما نصت عليه المادة 24 من القرار 186 لعام 1926.

---

[520] الفقرة الثالثة من المادة 23 من القرار 186 لعام 1926.

[521] محمد عدنان البيك ، مرجع سابق، ص82.

[522] الفقرة الرابعة والخامسة من المادة 23 من القرار 186 لعام 1926.

[523] قُضي بأن تخلف المعترض عن الجلسة في أي مرحلة من مراحل المحاكمة يعتبر رجوعاً عن الاعتراض، وقُضي أيضاً أن الترقين لا يقتصر على عدم حضور الجلسة الأولى "قرار محكمة استئناف المدنية اللبنانية، 1958/11/10 ذ. ق 1958، ص941، أشار إليه د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص65.

أما إذا وقع اعتراض يتعلق بحقوق المورث وكان الورثة غائبين يجوز للقاضي قبول الورثة المحددين بعلم المختار أو تعيين وكيلٍ لتمثيلهم في الدعوى في حال كانوا مجهولين.[524]

أما إذا لم يحضر المدعى عليه الجلسة المقررة للحكم فيحكم في الدعوى غيابياً ولا تكون الأحكام الغيابية الصادرة بحقه قابلة للاعتراض، وإنما يمكن لذوي العلاقة استئنافها في مدة الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ تبليغ الحكم.[525]

2- الطعن في قرارات القاضي العقاري:

حدد المشرع عدة طرق للطعن في قرارات القاضي العقاري في المسائل المتعلقة باختصاصه حيث تصدر هذه القرارات مبرمة في بعض هذه المسائل (أ)، وقابلة للاستئناف في بعضها الآخر (ب)، كما أجاز الطعن بطريق إعادة المحاكمة أيضاً في حالات محددة حصراً (ج)، وهو ما سنتناوله وفقاً لما يلي:

أ- القضايا التي تصدر فيها قرارات القاضي العقاري بالصورة المبرمة:

نصت المادة 25 من القرار 186 على "أن قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري يحكم حكماً قطعياً و غير قابل للمراجعة:

1. في كل دعوى داخلة ضمن صلاحية قاضي الصلح حتى ولو كان القرار قابلاً للاستئناف وفقاً للشرائع المرعية.

2. في الدعاوى التي تتعلق بالحقوق الجارية على الحدود أو العائدة للجوار "مثل الجدران المشتركة وحقوق الانتفاع والارتفاق المتعلقة بالنوافذ وسيلان الماء والمرور الخ..".[526]

3-قرارات الترقين وفقاً للمادة 24 من القرار 186 لعام 1926.

---

[524] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص50.

[525] المادة 24 من القرار 186 لعام 1926.

[526] محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص92.

فالدعاوى التي يفصل فيها القاضي العقاري بصور مبرمة هي الدعاوى التي هي بالأساس من اختصاص قاضي الصلح والمتعلقة بالمسائل العقارية، كدعاوى حقوق الانتفاع ودعاوى القسمة والاختصاص ودعاوى حقوق الارتفاق والحدود والجدران المشتركة بين العقارات، والأحكام التي يتم بها ترقين الاعتراضات لعدم تقديم الوثائق والمستندات القانونية المطلوبة أو لعدم الحضور.[527]

وإذا تم استئناف هذه القرارات فإن على محكمة الاستئناف من تلقاء ذاتها أن تحكم برد الاستئناف شكلاً لتعلق مسألة الاختصاص القضائي بالنظام العام، ولعل الحكمة من ذلك هو رغبة المشرع في سرعة الفصل في المنازعات الحاصلة أثناء عملية التحديد والتحرير وعدم تعطيل سير هذه العملية[528]مع الإشارة إلى أن الأحكام غير النهائية الصادرة عن المحاكم الابتدائية أو عن قاضي الصلح قبل تبليغ قرار افتتاح أعمال التحديد والتحرير تكون قابلة للاستئناف، حتى لو كانت متعلقة بذات القضايا التي أشارت إليها المادة 25 من القرار 186 سابقة الذكر[529]، وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ تبليغ المحكوم عليه بشخصه أو في محل إقامته ووفقاً لما نصت عليه المادة 28 من القرار 186.[530]

ولم يجز المشرع سلوك طريق اعتراض الغير للطعن بقرارات القاضي العقاري المؤقت المبرمة وإنما يحق لصاحب الشأن الذي لم يكن طرفاً في النزاع إقامة دعوى أصلية للمطالبة بحقه خلال مهلة السنتين المنصوص عنها في

---

[527] تجدر الإشارة إلى أن الدعاوى التي لا يكون فيها النزاع على سند ملكية العقارين وإنما الخلاف فقط من أجل توضيح الحد بين العقاريين وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 25 من القرار 186 فإن قرار قاضي الصلح أو القاضي العقاري هنا يصدر بصورة مبرمة، وذلك بخلاف ما لو كان النزاع على سندات الملكية التي تبين حدود عقاري الطرفين المتنازعين، حيث يشمل الخلاف هنا مدى حق الملكية ويصبح النزاع متعلقاً بالحدود وبالتالي يكون القرار الصادر عن القاضي العقاري المؤقت قابلاً للاستئناف وفقاً لما قضت به محكمة التمييز اللبنانية بقولها: "إن الدعاوى الأخرى المتعلقة بحق الملكية أو بمداه أو بالحقوق العينية على العقار أو المتعلقة بموقع حدود العقار تكون قرارات القاضي العقاري فيها قابلة للاستئناف" ، تمييز لبناني 1959/5/25، أشار إليه، ياسين غانم ، مرجع سابق، ص193.

[528] د. مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص47.

[529] د.عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص101-102.

[530] نصت المادة 28 من القرار 186 لعام 1926 في فقرتها الأولى على ذلك بقولها: "إن الأحكام الصادرة عن محكمة البداية أو قاضي الصلح في الدعاوى المنوه عنها في المادة 25 والتي لم تصبح نهائية عند تبليغ قرار افتتاح التحرير والتحديد في المنطقة العقارية لا يمكن ابتداءً من هذا التاريخ الاعتراض عليها، بل يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه أو لمحل إقامته".

المادة 31 من القرار 186 لعام 1926[531]، وهو ما قضت به محكمة استئناف جبل لبنان بقولها: "لا يجوز اعتراض الغير على الأحكام الصادرة في القضايا العقارية الناتجة عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري أو الاختياري".[532]

ب- الطعن بطريق الاستئناف بقرار القاضي العقاري:

تكون الأحكام الصادرة عن القاضي العقاري قابلة للاستئناف في الدعاوى المتعلقة بوجود أو مدى حق الملكية أو أي حق عيني آخر على مال غير منقول وكذلك على موقع حدود العقار، ويجب أن يقدم هذا الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً ابتداءً من تبليغ قرار القاضي العقاري، ويتم ذكره في محضر الضبط ، ويجب على كاتب محكمة الاستئناف أن يبلغ في الأربع والعشرين ساعة التي تلي تاريخ إيداع العريضة الاستئنافية هذا الاستئناف إلى القاضي العقاري الذي أصدر القرار في الدعوى ويتم الفصل في الاستئناف وفقاً للأصول العادية، ويجب على محكمة الاستئناف تعيين مستشارٍ للقيام بعملية التحقيق بمعاونة كاتب قلم المحكمة والمهندس المساح ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً.[533]

حيث قضت محكمة النقض السورية في هذا الصدد أنَّ: "استئناف الأحكام الصادرة في الدعاوى الاعتراضية بعد قيام عمليات التحديد والتحرير تفصل فيها محكمة الاستئناف بقرار مبرم"[534].

ويمكن أيضاً الاعتراض ضمن الأصول العادية على الحكم الصادر غيابياً وفقاً لما أشارت إليه المادة 26 من القرار 186.

---

[531] محمد صياح النشواتي، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، المجلد الأول، دار الأنوار للطباعة، الطبعة الأولى دمشق، 1993، ص268.

[532] "قرار استئناف محكمة جبل لبنان، رقم 211، تا 1951/4/19 المحامي سنة 1951، ص407"، أشار إليه، أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص55.

[533] المادة 26 من القرار 186 ل. ر.

[534]" قرار محكمة النقض السورية، رقم 82، تاريخ 1995/2/19، أساس 149"، المحامون، العددان 9-10 لعام 1996، السنة 61، ص875.

ويعتقد الباحث أن نص هذه المادة على جواز الطعن بالحكم الغيابي الصادر عن محكمة الاستئناف يعتبر ملغى حكماً بموجب المادة 114 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1 لعام 2016، والتي أشارت إلى أن المحاكمة تجري فقط إما بصورة وجاهية أو بمثابة الوجاهي، حيث يتوجب العمل به باعتباره القانون الأحدث الذي ينظم أصول الطعن بالأحكام، كما أن الاستئناف لا يوقف قيد العقار في السجل العقاري، حيث يتم هذا القيد وفقاً للقرار البدائي، ويتم ذكر الاستئناف المقدم في السجل العقاري في القسم من الصحيفة المخصص لذلك.[535]

ومحكمة الاستئناف المختصة في قضايا الطعن بقرارات القاضي العقاري هي محكمة الاستئناف الواقع في منطقتها العقار، وليست محكمة موطن المعترض أو المعترض عليه أو الموطن المدون في عقد ثابت التاريخ ، والاختصاص الوارد في هذه المسألة ورد على سبيل الحصر.[536]

والأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف باعتبارها مرجعاً للنظر في أحكام القضاة العقاريين لا تقبل طرق المراجعة إلا بطريقة إعادة المحاكمة من حيث الأصول أو من ناحية الموضوع[537] ، ولا تقبل الطعن بطريق النقض وفقاً لما أقره المشرع السوري، بعكس المشرع اللبناني الذي أخضع القرارات الصادرة في قضايا التحديد والتحرير للطعن بطريق النقض إضافة للطعن بطريق إعادة المحاكمة الاستئنافية، وفقاً لما نصت عليه المادة 739 من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني، وذلك وفقاً للأصول والشروط والمهل المحددة للطعن بالنقض وفقاً لهذا القانون[538].

وبعد صدور الحكم الاستئنافي في قضايا التحديد والتحرير تصبح القيود نهائية غير قابلة للطعن ولا تلغى بحكم مشابه فيعتبر الحكم عندئذٍ حجة بما فصل فيه، ولا يقبل دليل ينقض هذه القرينة ولا يكون لمثل هذا الحكم هذه القوة إلا في نزاع بين الخصوم أنفسهم وتعلق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً.[539]

---

[535] المادة 26 من القرار 186 ل. ر.

[536] محمد عدنان البيك ، مرجع سابق، ص95.

[537] "قرار محكمة النقض السورية رقم 17، تا 1952/12/17" أشار إليه، أنس كيلاني، الموسوعة القانونية، الأنظمة العقارية، الجزء الثاني، المجلد الثالث، دار الأنوار للمطبوعات، دمشق، 1981، ص673.

[538] د.إدوار عيد، مرجع سابق، ص75.

[539]" قرار محكمة النقض السورية، رقم 174، أساس 2965، تاريخ 1992/2/19"، أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، مرجع سابق، ص205.

ج- إعادة المحاكمة في القرارات الصادرة عن القاضي العقاري:

أشرنا سابقاً إلى أن المشرع أجاز استئناف القرار الصادر عن القاضي العقاري أو قاضي الصلح في بعض الحالات، وقرار محكمة الاستئناف يصدر مبرماً بهذا الشأن، إلا أن المشرع أصدر بعد ذلك القرار 323 ل. ر تاريخ 22 تشرين الثاني سنة 1939[540]، والذي أجاز فيه الطعن بطريق إعادة المحاكمة في القرارات التي يصدرها القاضي العقاري أو محكمة الاستئناف في القضايا العقارية ووضع أسباباً لإعادة المحاكمة غير الأسباب التي كانت ملحوظة في قانون أصول المحاكمات المدنية، فجعل مدة الطعن بطريق إعادة المحاكمة في القضايا العقارية[541] خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم الذي يلي تاريخ القرار في حال وقوع التبليغ، ولا يجوز بكافة الأحوال طلب إعادة المحاكمة بعد انتهاء مدة السنتين المحددة في المادة 31 من القرار186، وهوما حكمت به محكمة النقض السورية بقولها: "إن مدة الطعن بطريق إعادة المحاكمة وفق القرار/ 323/ لعام 1939 هي مدة خمسة عشر يوماً تلي يوم تبليغ القرار المطلوب إعادة المحاكمة بشأنه وفي جميع الأحوال يجب ألّا تتجاوز هذه المدة مهلة السنتين اللتين تليا تاريخ صدور هذا القرار المبرم".[542]

---

[540] حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، مرجع سابق، ص201.

[541] قضت محكمة النقض السورية بأن: "طلب إعادة المحاكمة هو طريق استثنائي من طرق الطعن، وبالتالي فإنه يتوجب على المحكمة الناظرة في طلب إعادة المحاكمة البحث في الحالات التي بينها الطلب ومدى انطباقها على الحالات التي بها أتى القرار/323/ لعام 1939".

"قرار محكمة النقض السورية رقم 16 لعام 2017، أساس 170 لعام 2017، تاريخ 2017/1/24" حكم منشور في مجلة المحامون الأعداد 9-10-11-12- لعام 2017 السنة 82، ص634.

[542] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم القرار 4 لعام 2017، أساس 187" أشار إليه، "المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص"، الجزء الأول، إعداد الدورة الثانية في المعهد العالي للقضاء، وزارة العدل السورية، سنة 2018، ص223.

ويتم تقديم هذا الطلب إلى ذات المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه، ويقوم الحكم الصادر في طلب إعادة المحاكمة مكان الحكم السابق المطعون فيه، ويكون خاضعاً لذات طرق الطعن التي كان يخضع لها الحكم السابق.[543]

3- تبليغ قرارات القاضي العقاري:

يتم تبليغ قرارات القاضي العقاري تبليغاً صحيحاً بإلصاقها مدة خمسة عشر يوماً على باب المحل الذي توجد فيه المحكمة التي أصدرته ، وإذا كان الموضوع يتعلق بحكم غيابي فيجري التبليغ حكماً بمعرفة القاضي إلى محل الإقامة المختار للمتقاضين، فإذا لم يختر هؤلاء المتقاضون محل إقامة فيكون التبليغ صحيحاً بطريق الإلصاق المذكور أعلاه، وفي كل حال يتم تبليغ الإدارات العامة في مراكز هذه الإدارات وإلى أكبر موظف فيها [544].

حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية على: "أن قرارات القضاة العقاريين بترقين الاعتراض لعدم حضور المعترض يجري تبليغها بإلصاقها مدة خمسة عشر يوماً على باب المحل الذي يجلس فيه القاضي العقاري، ويصبح نافذ المفعول بعد انقضاء هذه المدة ومدة السنتين تبدأ بالنسبة إلى تلك القرارات من تاريخ نفاذها لا من تاريخ صدورها"[545] .

---

[543] جاء في قرار لمحكمة النقض السورية بأن: "الطعن في إعادة المحاكمة يكون بحسب طرق الطعن بالقرار الأصلي لأن الحكم الذي يصدر نتيجة إعادة المحاكمة يكون حالاً محل الحكم السابق...".
نقض سوري قرار 32، أساس 331، تاريخ 1981/1/25 أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، القاضي علي إسماعيل الآغا مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من عام 1988-2002، القسم الأول، الاستملاك، التحديد والتحرير، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، دمشق، 2003، ص619.

[544] المادة 32 من القرار 186 لعام 1926، وقضت محكمة استئناف جبل لبنان بأنه "على كل مالك أو مدعٍ حق أن يتخذ محل إقامة مختار له ضمن مركز القاضي العقاري سواء كان مقيماً داخل أم خارج نطاق المركز ليصار إلى تبليغه فيه، وإذا تهاون ولم يفعل فكل تبليغ يوجه إليه بطريق اللصق يعتبر قانونياً وصحيحاً ويجعل المهل تسري بحقه".
"قرار محكمة استئناف جبل لبنان تا 1972/3/30، المصنف العقاري، ج1، ص34"، أشار إليه، د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص68.

[545] "قرار محكمة النقض السورية رقم 29 تاريخ 1950/3/25"، أشار إليه، محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص116.

ويتم تبليغ القرارات الصادرة عن القاضي الإضافي[546] وفقاً للأصول والإجراءات التي يتم بها تبليغ قرارات القاضي العقاري الأصيل، كما تخضع في استئنافها لذات الأصول والمهل المقررة لاستئناف هذا الأخير[547].

كما تكون القرارات الصادرة عن القاضي العقاري المؤقت واجبة التبليغ سواء كانت وجاهية أو غيابية شأنها شأن الأحكام البدائية المدنية، وإن أصول تبليغ الأحكام وبدء سريان الطعن بها لا تسري على قرارات القاضي العقاري المؤقت التي يحكمها الأصول المنصوص عنها بقانون التحديد والتحرير، والهدف من تبليغ قرارات القاضي العقاري هي إتاحة الفرصة لصاحب المصلحة المتضرر من هذه القرارات استئنافها ضمن المهل المحددة لذلك أمام محكمة الاستئناف المختصة التي يقع العقار في منطقتها.[548]

4- تنفيذ قرارات القاضي العقاري:

أشرنا سابقاً إلى أن قرارات القاضي العقاري تنفذ بصورة مباشرة رغم وقوع الاستئناف عليها وفقاً لما نصت عليه المادة 25 من القرار 186 سابقة الذكر، حيث تحرر قرارات القاضي العقاري على المحضر الذي يوقعه ومن ثم تنقل إلى جدول تحرير العقارات، ويجب أن يكون هذا الجدول منطبقاً دائماً على محاضر التحديد لاسيما فيما يختص بالشروحات المتعلقة بنقل الملكية.[549]

ويجري تصحيح الحدود وتنظيم الخرائط النهائية وفقاً لقرارات القاضي العقاري[550]، ويقوم كاتب القاضي العقاري بإحالة المحاضر المرفقة بالوثائق التي قدمها المتقاضون ما عدا إضبارات المعاملات القضائية إلى رئيس المكتب العقاري.

---

[546] نصت المادة 3 من القرار 186 على أن: "..... يعين احتياطياً قاضٍ أو عدة قضاة عقاريين إضافيين يكلفون القيام مقام القضاة الأفراد العقاريين عند عدم تمكن هؤلاء من القيام بوظائفهم، ويوضعون تحت تصرف مدير الدوائر العقارية في الدولة، وهذا المدير يمكنه أن يستخدمهم فيما عدا الأحوال التي يقومون فيها مقام القاضي الفرد العقاري في جميع المهمات التي تتعلق بسير الدوائر".

[547] د. إدوار عيد ، مرجع سابق، ص80.

[548] "قرار محكمة النقض السورية رقم 325، تا 2012/7/16، أساس 2204"، المحامون، الأعداد، 1-2-3-4-5-6، لعام 2015، السنة 80، ص92.

[549] المادة 32 من القرار 186 لعام 1926.

[550] المادة 33 من القرار 186 لعام 1926.

وفي حال الاستئناف فترسل إلى أمين السجل العقاري بعد انتهاء مدة الاستئناف نسخة مصدق عليها إنها طبق الأصل لتكون أساساً للقيد في السجل العقاري، أما إضبارة المعاملات العقارية المتعلقة بالدعاوى التي حكم فيها القاضي العقاري فتودع في مديرية الدوائر العقارية، بينما تحفظ المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى المحكوم بها لدى محاكم الاستئناف في قلم المحكمة التي أصدرت الحكم بدايةً واستئنافاً، ويتم تنظيم خرائط المساحة والتأكد من مطابقتها لقرارات القاضي العقاري، ومن ثم تودع خرائط المساحة النهائية بعد تصديقها من رئيس أعمال المساحة في المكتب العقاري المختص.[551]

وتُحفظ هذه الخرائط بدون تحوير في خزانة أوراق أمانة السجل العقاري، ويكون موضحاً فيها بصورة دائمة وضعية العقارات الناجمة عن قرارات القاضي العقاري.[552]، و يجب أن تكون منطبقة بصورة كاملة ودائمة مع بيانات السجل العقاري، ويتم قيد العقار في السجل العقاري وفقاً لما تضمنه قرار القاضي العقاري، كما يتم تسجيل إشارة الاستئناف في القسم المخصص لها في الصحيفة العينية.[553]

ويخضع قرار القاضي العقاري المدون في السجل العقاري تبعاً لذلك للتفسير عند وجود غموض في مضمونه وهو ما سنتناوله فيما يلي.

5- تفسير قرارات القاضي العقاري:

أشرنا سابقاً أنه يعين قاضٍ إضافي أو عدة قضاة عقاريين إضافيين يكلفون بالقيام مقام القضاة الأفراد العقاريين عند عدم تمكن هؤلاء من القيام بوظائفهم، ويوضعون تحت تصرف مدير السجل العقاري فتكون مهمتهم تفسير القرارات التي تصدر عن القاضي العقاري، حين تطلب دائرة المساحة شرح هذه القرارات الموجودة لدى أمين السجل أو القاضي العقاري الإضافي أو قاضي الصلح .[554]

---

[551] المادة 34 من القرار 186 لعام 1926.

[552] المادة 9 من القرار 186 لعام 1926.

[553] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص122.

[554] المادة 9 من القرار 186 لعام 1926.

ويعتمد القاضي العقاري الإضافي في تفسير قرارات القاضي العقاري على جميع القرائن والمستندات التي يمكن الاستناد إليها لتكوين قناعته كالعودة لطلبات الخصوم ومستندات ووثائق السجل العقاري، كمحاضر التحديد والتحرير وسجل الملكية وخرائط المساحة وجميع المستندات والثبوتيات المتممة له، كالأحكام وسندات الملكية والعقود وغيرها من المستندات المؤيدة للتسجيل.[555]

وتكون مهمة القاضي العقاري الإضافي هي تفسير الأمور الغامضة فقط في قرار القاضي العقاري دون أن يؤدي هذا التفسير إلى هدر الحقوق المكتسبة للطرفين أو إلى تعديل جوهري في القرار يؤدي إلى الإخلال بهذه الحقوق.[556]

وهو ما قضت به محكمة استئناف جبل لبنان بقولها: "إن المادة 3 من القرار 186 نصت على تعيين قضاة عقاريين إضافيين يقومون بأعمال القضاة العقاريين الأصليين في حال تعذر قيام هؤلاء بوظائفهم أو يفسرون قرارات القضاة العقاريين الأصليين، ولا يجوز التوسع بتفسير النص الذي يحدد نطاق صلاحية القاضي العقاري الإضافي لأنها صلاحية استثنائية، فلا يجوز للقاضي العقاري الإضافي تحوير قيود السجل العقاري بعد انبرامها وتغيير نوع الملك من عام إلى خاص للأفراد تحت ستار التفسير أو التصحيح".[557]

وتتم مراجعة قرارات القاضي العقاري الإضافي والطعن بها بنفس طرق المراجعة المقررة لقرارات القاضي العقاري الفرد، والحكم الصادر بالتفسير يكون متمماً من كافة الأوجه للحكم المطلوب تفسيره.[558]

ولا يخضع طلب تفسير قرارات القاضي العقاري إلى أية مهلة حيث يجوز تفسير قراره حتى بعد انقضاء مهلة السنتين المحددة في المادتين 31 من القرار 186 و17 من القرار 188 لعام 1926، وهو ما قضت به محكمة

---

[555] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص135.

[556] محمد شمس الدين ، مرجع سابق، ص68.

[557] "قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم 13، تاريخ 2 أيار 1962"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الرابعة، بيروت، لبنان، 1996، ص65.

[558] حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سابق، ص135.

النقض السورية بقولها: "إذا وقع غموض في قرار القاضي العقاري جاز له تفسيره وفق القواعد العامة وطلب التفسير لا يتقيد بمهلة السنتين[559]".

وذلك لأن التفسير لا يتناول تعديل في الحقوق المكتسبة للطرفين، وإنما إزالة الإبهام في قرار القاضي العقاري الفرد كما أشرنا سابقاً.

ثانياً: التحديد والتحرير النهائي أمام القضاء العادي:

منح المشرع المعترضين والمُدعين الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين حق إقامة أية دعوى خلال مهلة السنتين التي أشارت إليها المادة 31 من القرار 186 لعام 1926.

حيث تكتسب القيود بعد انتهاء هذه المهلة قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن الطعن بها، و لا يبقى للمضرور سوى العودة بدعوى العطل والضرر على مسبب الضرر، وذلك خلال مدة خمس سنوات من انقضاء هذه المهلة[560]، وهو ما سنتناوله من خلال بحثنا لماهية مهلة السنتين المشار إليها في المواد سابقة الذكر، وأثر انقضاء هذه المهلة.

1- ماهية مهلة السنتين:

سنبحث فيما يلي عن ماهية مهلة السنتين من خلال البحث عن طبيعة هذه المهلة، وتاريخ بدء سريانها، والأشخاص الذين يحق لهم المطالبة بحقوقهم خلالها وفقاً لما يلي.

أ- طبيعة مهلة السنتين:

نصت المادة 31 من القرار 186 لعام 1926 على أن:

---

[559] "قرار محكمة النقض السورية، رقم204، تا 1970/4/16"، أشار إليه، ياسين غانم ، مرجع سابق، ص36.

[560] المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 2008/9/10 والمعدل لنص المادة 17 من القرار 188 لعام 1926.

"بعد ختام عمليات التحديد والتحرير يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من قبل القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين حق إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية، ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تليا التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف مبرماً".

وهو ما أكدته المادة 17 من القرار 188 لعام 1926، حيث أعطت قيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة بعد انقضاء مدة السنتين من تاريخ نفاذ كل من قرار القاضي العقاري، أو قرار محكمة الاستئناف في حال استئناف قراره. [561]

وبالتالي يتوجب على المضرور رفع دعوى الحق العيني خلال هذه المهلة وإلا فقد إمكانية استعادة هذا الحق ولا يبقى له سوى العودة على مسبب الضرر كما أشرنا سابقاً بدعوى العطل والضرر، وذلك خلال مدة خمس سنوات من انقضائها.

وتعتبر هذه المهلة مهلة إسقاط وهوما يُستنتج من إشارة المشرع إلى وجوب استعمالها تحت طائلة السقوط وفقا لما نصت عليه المادة 31 سابقة الذكر بقولها "ويجب أن يستعمل هذا الحق...." وبالتالي فإن هذه المهلة لا تخضع لأسباب الوقف والانقطاع فهي لا تتأثر بالغيبة أو القصر أو تنقطع بالتقادم أو بإقامة الدعوى إلى محكمة غير مختصة، وتعد هذه المهلة من النظام العام، حيث باستطاعة المحكمة إثارتها من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ويترتب على انقضائها سقوط المطالبة بالحق العيني حيث لا يبقى للمضرور كما أشرنا سوى المطالبة بدعوى العطل والضرر على مسبب الضرر. [562]

---

[561] نصت المادة 17 من القرار 188 لعام 1926 على أنه: "لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدر لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداءً من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة، وقرارات القاضي الفرد العقاري وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف وفقاً لأحكام القرار 186 الصادر في 15 آذار سنة 1926 قابلة للتنفيذ..".

[562] حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، مرجع سابق، ص223.

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: ".... إن مهلة السنتين المنصوص عنها بالمادة 31 من القرار 186 لعام 1926 هي مهلة سقوط لا مهلة تقادم وهي من النظام العام، فإذا انقضت دون تقديم أية دعوى فإن قيود السجل العقاري تكتسب قوة ثبوتية مطلقة...".[563]

وهو ما أكده الاجتهاد القضائي المستقر في لبنان حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز اللبنانية:

"إنَّ مهلة السنتين هي مهلة إسقاط استناداً للهدف الذي توخاه المشرع من تحديدها، وهو تأمين الاستقرار النهائي في قيود السجل العقاري وتبعاً لكونها مهلة إسقاط، فإنَّ على المحكمة إثارتها عفواً من تلقائها وفي أية مرحلة من مراحل المحاكمة حتى ولو لم يتمسك بها الفريق المدعى بوجهه".[564]

ولكي تكون الدعوى مسموعة لا يكفي أن تقام خلال مهلة السنتين، بل يجب أن تدون على صحيفة العقار العينية خلال هذه المدة.[565]

وذلك بخلاف ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في مسألة طبيعة مهلة دعوى التعويض والذي نص المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 2008/9/10 والمعدل لنص المادة 17 من القرار 188 ، على وجوب إقامتها خلال مدة خمس سنوات كما أشرنا سابقاً، حيث اعتبر هذه المهلة هي مهلة تقادم وليس مهلة إسقاط، فقضت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في أحد أحكامها بأنَّ "التقادم موضوع المادة – 17 من القرار 188 لعام 1926–

---

[563] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 376، أساس 1883، تاريخ 2012/9/24"، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، عبد المجيد المصري، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2011– حتى عام 2016، الجزء الثامن، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق، 2020، ص110.

[564] "قرار محكمة التمييز اللبنانية في 1960/9/1، النشرة سنة 1960، ص719، وقرارها بتاريخ 1961/12/21 ، النشرة سنة 1961، ص 97" ، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص134.

[565] وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية بقولها: "طالما أن المادة 17 من القرار 188 نصت على أنه لا يمكن المساس بالحقوق العينية المسجلة ما لم تكن قد دونت إشارة الدعوى على صحيفة العقار ضمن مهلة السنتين، فإن وجوب حصول هذا التدوين ضمن المهلة المحددة شرط أساسي لقبول الدعوى وإلا سقط الحق بالادعاء..." تمييز مدني لبناني، الغرفة الثانية ، قرار رقم 6 تاريخ 1996/1/9 أشار إليه ، بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية، السجل العقاري، الجزء الرابع، منشورات زين الحقوقية، 2009، ص113.

يخضع للمدة المحددة في القانون المدني، وهي مهلة تقادم وليس مهلة سقوط (هيئة عامة 2438/308 تاريخ 2001/11/14، وكذلك هيئة عامة قرار 84/319 لعام 2004)" .[566]

وتبدو غاية المشرع من جعل مهلة السنتين مهلة سقوط، وذلك لمحو كل عيب أو خلل يكتنف الوثائق التي استندت إليها معاملات التحديد والتحرير والقيود الناتجة عن هذه العملية، بحيث تستقر الملكية بشكل نهائي وتصبح في منأى عن أي ادعاء او اعتراض بعد انقضاء هذه المهلة.

ب- أصحاب الحق بالادعاء خلال مهلة السنتين:

أشارت المادة 31 من القرار 186 إلى أن الأشخاص الذين يحق لهم إقامة الدعوى بالحق العيني العقاري أمام المحاكم العادية خلال مهلة السنتين هم الأشخاص الذين لم يتقدموا بأي اعتراض أو ادعاء خلال مهلة الثلاثين يوماً المشار إليها في المادة 20 من القرار 186، أو الأشخاص الذين رقن اعتراضهم بسبب تقديمه بعد انقضاء هذه المهلة أي مهلة الثلاثين يوماً، أو الذين رقن اعتراضهم بسبب عدم استكمال المستندات القانونية المؤيدة للاعتراض أو الادعاء، أو بسبب شكلي يتعلق بالصفة أو الاختصاص[567] رغم تقديمه خلال مهلة الثلاثين يوم سابقة الذكر.

كما تشمل الأشخاص الذين تقدموا باعتراضهم إلى رئيس فرقة التحديد والتحرير أو إلى القاضي العقاري خلال مهلة الثلاثين يوم وأرفقوا باعتراضهم المستندات المؤيدة له وحدد القاضي جلسة للنظر في الاعتراض إلا أنهم تغيبوا عن حضور جلسة المحاكمة، فقرر القاضي ترقين الاعتراض عملاً بأحكام المادة 24 من القرار 186.[568]

---

[566] "قرار محكمة النقض السورية رقم 1960 لعام 2012، تا 2012/12/24 ، القضية 1968 أساس لعام 2014 "، منشور في مجلة المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2013 السنة 78، ص559.

[567] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص184.

[568] أمين بركات سعود، محمد حيدر الصبان، مرجع سابق، ص107.

أما الأشخاص الذين تقدموا باعتراضاتهم وادعاءاتهم أمام القاضي العقاري أو أمام محكمة الاستئناف في حال استئناف قرار القاضي العقاري وصدر حكم مبرم في القضية، فإن ذلك يعتبر مانعاً لهم من مراجعة المحاكم العادية خلال مهلة السنتين المشار إليها سابقاً.

وهو ما حكمت به محكمة النقض السورية في العديد من أحكامها نذكر منها:

"الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من الرخصة القانونية التي أُتي على شرعتها بفئتين هما المعترضون والمدعون بحق الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم".[569]

"إن من يحق له إقامة دعوى استناداً إلى أحكام المادة 31 من القرار 186، هو من لم يصدر بشأن موضوع اعتراضه حكم مبرم كأن يكون قد رقن اعتراضه، أو لم يدعَ إلى المحاكمة، أو لم يكن قد اعترض في الأصل خلال ميعاد الاعتراض، وبالتالي فإن رد محكمة الاستئناف الاعتراض المقدم لدى القاضي الفرد من المدعي يحول دون تقديمه طلب التصحيح".[570]

وكما أشرنا سابقاً فإنَّ فقدان الحق بإقامة الدعوى العينية خلال مهلة السنتين بسبب صدور حكم مبرم سابق من القاضي العقاري أو محكمة الاستئناف في حال استئناف قراره لا يمنع الأشخاص الذين صدر هذا الحكم في مواجهتهم من حق إقامة دعوى العطل والضرر على مسبب الضرر، وذلك خلال مدة خمس سنوات ابتداءً من انقضاء هذه المهلة وفقاً لما أشارت اليه المادة 17 من القرار 188 لعام 1926 وكما سنرى لاحقاً.

ج- بدء سريان مهلة السنتين:

يختلف بدء سريان مهلة السنتين بين حالة كون العقار الذي تم تسجيله بعد انتهاء مرحلة التحديد والتحرير ملكاً خاصاً، والحالة التي يعتبر فيها العقار ملكاً عاماً.

---

[569] "نقض سوري قرار 290، تاريخ 2000/3/26، ونقض قرار 2189، تاريخ 2001/12/2 "، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، عبد المجيد المصري، أبحاث في الحقوق العينية وفق النص والاجتهاد، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق، عام 2015، ص96.

[570] "قرار محكمة النقض السورية رقم 2182، تاريخ 1956/8/23"، أشار إليه، ياسين غانم ، مرجع سابق، ص167.

فإذا كان العقار ملكاً خاصاً، فإن مهلة السنتين تبدأ في سريانها منذ التاريخ الذي يصبح نافذاً قرار المصادقة من قبل القاضي العقاري على محضر التحديد والتحرير في حال عدم وجود اعتراض على هذا المحضر، أو عند ترقين هذا الاعتراض[571] على اعتبار أن قرار الترقين يعتبر نافذاً منذ صدوره دون حاجة إلى تبليغ وهو غير قابل للاستئناف.

أما إذا صدر قرار القاضي العقاري برد الاعتراض أو الادعاء لعدم الاختصاص أو بسبب عدم صحة تمثيله في المحاكمة أو لعدم صفته، فإن هذه القرارات لا تفصل في أساس النزاع ومثل هذه القرارات يمكن استئنافها خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغها وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 26 من القرار 186 والفقرة السادسة من المادة الرابعة من القرار ذاته، وبالتالي لا تبدأ مهلة السنتين هنا إلا من تاريخ انتهاء مدة المراجعة المذكورة لهذه القرارات.[572]

أما القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف فيما يتعلق بالطعن المقدم ضد قرار القاضي العقاري الصادر بموضوع الاعتراض، فإن مهلة السنتين تبدأ من تاريخ صدوره و إبلاغه إلى الخصم إذ أنَّ القرار المذكور لا يصبح نافذاً إلا بعد التبليغ[573] حيث قضت محكمة التمييز اللبنانية في حكم لها بأنَّ:

" بدء مهلة السنتين للادعاء ضد قرار القاضي العقاري المنصوص عنها في المادة 31 من القرار 186 يسري إما منذ انبرام الحكم الصادر عن القاضي العقاري، وإما منذ انبرام قراره بالتصديق على المحضر، وإما بعد انبرام قرار محكمة الاستئناف الصادر بنتيجة الطعن استئنافاً بحكم القاضي العقاري، ومهلة الادعاء هذه مقررة بنص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيرها بل يكون اعتمادها كما وردت".[574]

---

[571] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص152.

[572] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص188-189.

[573] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، تاريخ 1971/3/16 باز 19، ص155"، أشار إليه، أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص83.

[574] "تمييز لبناني، الغرفة المدنية الثالثة، رقم 6 أساس 80، تاريخ 1971/3/16 النشرة القضائية اللبنانية، ص403 لعام 1972"، أشار إليه، شفيق طعمة، أديب استانبولي، 1988، مرجع سابق، ص324.

أما فيما يتعلق بالأملاك العامة فإنَّ مهلة السنتين تبدأ من تاريخ إيداع الخريطة المساحية أمانة السجل العقاري[575]وذلك في حالة التصديق على محضر التحديد والتحرير المتعلقة بها دون ورود اعتراض، أما في حالة الحكم بالاعتراضات أو الطلبات فهنا يتوجب تبليغ القرار إلى الإدارة العامة في مركزها و إلى أكبر موظف فيها، وتبدأ مهلة السنتين في هذه الحالة بعد مضي خمسة عشر يوماً على هذا التبليغ.[576]

2- أثر انقضاء مهلة السنتين:

أشارت المادة 17من القرار 188 على أن قيود السجل العقاري الناشئة عن عمليات التحديد والتحرير تكتسب قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة بعد انقضاء مدة السنتين، وتعتبر هذه القيود المصدر الوحيد للحقوق وتصبح بمنأى عن أي نزاع أو ادعاء بعد انقضاء هذه المدة، وتسقط عندئذٍ كل قيمة للمستندات والوثائق السابقة المتعارضة مع هذه القيود فيصبح القيد مصدر للحق مهما كان سبب اكتسابه، ولا يبقى للمضرور سوى المطالبة بدعوى العطل والضرر على مسبب الضرر.

وهو ما أقرته محكمة النقض السورية بقولها: "انقضاء المهلة للاعتراض على التحديد والتحرير والتجميل وإزالة الشيوع يسدل ستاراً على جميع الادعاءات التي تتناول الملكية أو أي حق آخر وتجعلها غير مسموعة...".[577]

كما أن انقضاء مهلة السنتين واكتساب القيود الناشئة عن أعمال التحديد والتحرير الحجية المطلقة نتيجة ذلك لا يشمل الأملاك الخاصة فقط بل يتناول الأملاك العامة أيضاً، إذ تصبح الخرائط المساحية المتعلقة بها في منأى عن أي نزاع، كما أنها تشمل التعديلات التي تحدث في صفة العقار والناجمة عن أعمال التحديد والتحرير والتي

---

[575] المادة 18 من القرار 188.

[576] محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص61، بينما تبدأ مهلة خمس السنوات المحددة في المادة 17 من القرار 188 من تاريخ انقضاء مهلة السنتين، حيث يفقد المضرور حقه في التعويض العيني، وتقتصر مطالبته على التعويض البدلي من مسبب الضرر في حال توافر شروط هذه الدعوى كما سنرى لاحقاً.

[577] "قرار محكمة النقض السورية، رقم 806، تاريخ 1995/7/30، أساس 1329"، المحامون، الأعداد 9-10 لعام 1996، السنة 61، ص798.

تؤدي إلى تغيير في نوعه الشرعي كأن يعتبر من النوع الملك عوضاً عن تسجيله عقاراً أميرياً أو أملاكاً عاماً، حيث يحتفظ بصفته المسجلة بعد انقضاء هذه المهلة.[578]

مع الإشارة إلى أن ما تحظّره المادة 31 من القرار 186 هو منع إقامة الدعوى بعد انتهاء مدة السنتين للطعن بالحقوق المسجلة في السجل العقاري والناشئة عن وثائق وثبوتيات سابقة لأعمال التحديد والتحرير، أما العقود والتعهدات الصادرة عن المالك بعد صدور قرار التصديق على محاضر التحديد والتحرير وانتهاء هذه الأعمال لا تسري عليها مدة السنتين، وباستطاعة صاحب العلاقة طلب تسجيل العقار على اسمه في السجل حيث يخضع طلبه عندئذٍ لمدة التقادم العادي.[579]

وسنتناول فيما يلي دعوى التعويض التي أشارت إليها المادة 17 من القرار 188 والتي يرفعها المضرور الذي فقد حقه العيني بانقضاء مهلة السنتين المشار إليها سابقاً على مسبب الغبن.

ثالثاً: دعوى التعويض:

نتناول في هذه المسألة أركان قيام دعوى التعويض، ومن ثم نتناول شكل التعويض المقدر الذي يحكم به للمضرور وفقاً لما أشارت إليه المادة 17 من القرار 188 لعام 1926.

1- أركان الدعوى:

يتطلب قيام دعوى التعويض شروط تتعلق بأطراف الدعوى المدعي والمدعى عليه، وأيضاً تحقق الغبن أو الخداع المسبب للضرر، وأخيراً علاقة السببية بين الغبن والضرر الحاصل.

---

[578] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص141.

[579] وهو ما أكدته محكمة النقض السورية في أحد قرارتها بقولها: "كل بيع تم قبل افتتاح أعمال التحديد والتحرير وقبل قبول الاعتراضات أو تثبيت الحقوق من قبل مدعيها تصبح المداعاة بشأنه خلال مدة سنتين من تاريخ قرار القاضي العقاري أو قرار محكمة الاستئناف أو إعلان أعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية، وإذا ما تم البيع بعد تلك المدة أو خلال سريان أعمال التحديد والتحرير، فإن الادعاء لم يعد محدداً بمهلة السنتين المذكورة وإنما يخضع لأحكام التقادم الطويل".
"قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 11، أساس 818، تاريخ 2004 منشور في مجلة القانون لعام 2009" ، اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض في القضايا المدنية والتجارية وقضايا الأحوال الشخصية، للأعوام 2004-2005-2006،المكتب الفني وزارة العدل السورية، مطابع مؤسسة الإسكان العسكرية، ص13.

أ- أطراف الدعوى:

أشرنا سابقاً أنه بعد اختتام عمليات التحديد والتحرير ووفقاً لنص المادة 31 من القرار 186 يمكن للمعترضين وللمدعين الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم من القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين حق إقامة أية دعوى أمام المحاكم العادية، بشرط أن يستعملوا هذا الحق خلال مهلة السنتين، وهنا يستطيعون المطالبة بحقهم العيني أي باستعادة العقار المقيد على اسم غيرهم في حال إثباتهم لهذا الحق أو بالتعويض البدلي أي بالعطل والضرر، لأن من يملك الأصل يملك الفرع، أما بعد انقضاء هذه المهلة فإن قيود السجل العقاري تكتسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأي إلغاء ولا يبقى للمدعي "المضرور" الذي لم يقدم أي اعتراض أو دعوى خلال مهلة السنتين، أو ردت الاعتراضات أو الدعاوى المقدمة من قبله سوى إقامة دعوى التعويض البدلي على مسبب الضرر بعد أن فقد حقه في المطالبة بالتعويض العيني بانقضاء مهلة السنتين، ويجب أن تقام هذه الدعوى خلال خمس سنوات من تاريخ انقضاء مدة السنتين وفقاً لما أشار إليه المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 9/10/ 2008 والمعدل لنص المادة 17 من القرار 188 سابقة الذكر.

كما يمكن إقامة دعوى التعويض من قبل دائني المدعي حيث يمكنهم إقامة الدعوى غير المباشرة باسم مدينهم إذا تقاعس عن القيام بها، وفقاً لما نصت عليها المادة 236 من القانون المدني السوري.[580]

أما المدعى عليه فهو الشخص مرتكب الغبن الذي أدى إلى قيد العقار على اسم شخص آخر غير المالك حتى لو لم يكن هذا القيد مسجل باسم الشخص مرتكب الغبن نفسه.[581]

---

[580] نصت المادة 236 من القانون المدني السوري على أن:

"1- لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها متصلاً بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز.

2- ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً إلا إذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق، وإن عدم استعماله لها من شأنه أن يسبب إعساره أو يزيد في هذا الإعسار، ولا يشترط إعذار المدين لاستعمال حقه، ولكن يجب إدخاله خصماً في الدعوى".

[581] د. إدوار عيد ، مرجع سابق، ص171.

كما لو قام شخص ما بالإدلاء بتصريح كاذب أو إبراز مستندات غير صحيحة لتسجيل العقار على اسم شخص آخر غائب، والمسؤول عن التعويض هنا هو الشخص الذي صدرت منه هذه التصاريح أو مبرز المستندات وليس من قيد العقار على اسمه[582].

كما يمكن للمضرور أن يقيم الدعوى على الخلف العام لمرتكب الغبن عند انتقال موجبات السلف إليه وضمن الحدود التي يلزم بها الخلف، أو على شركاء الشخص مرتكب الغبن إذا اشتركوا معه بارتكاب الغش المؤدي لتسجيل العقار على اسم شخص آخر غير صاحبه.[583]

وتكون مسؤولية المدعى عليه وفقاً لأحكام المادة 17 من القرار 188 هي مسؤولية تقصيرية ناتجة من الغبن والغش الحاصلين، وهذا لا يلغي ترتب المسؤولية التعاقدية في بعض الحالات والتي تنجم عن الصكوك التي يبرمها صاحب الحق مع بعض الأشخاص ويتعهد فيها بقيد الحق العيني المباع بموجب السند العادي على اسمهم، بحيث يمكن مطالبة البائع في هذه الحالة بإعادة الثمن إضافة الى التعويض عن العطل والضرر الحاصلين، فعند عدم إمكانية تطبيق المسؤولية التقصيرية لعدم وجود غبن، فإن ذلك لا يمنع المشتري بموجب سند عادي من العودة على بائعه بدعوى المسؤولية التعاقدية و بمعزل عن توافر الغبن الذي نصت عليه المادة 17 من القرار 188 سابقة الذكر .[584]

كما يمكن رفع الدعوى وفقاً لما أشارت إليه المادة 17 من القرار 188 على الدولة وموظفيها، حيث يمكن للمضرور أن يحصل على التعويض عن العطل والضرر الصادر عن الدولة أو موظفيها وفقاً للقواعد المحددة لهذه المسؤولية في القوانين النافذة والتي تميز بين الخطأ الشخصي للموظف والخطأ المرفقي، حيث ينتج الخطأ المرفقي عند حصول إهمال أو تقصير في إدارة المرفق العام ومن ثم تقديم الخدمة العامة المطلوبة وفي هذه الحالة تكون الدولة مسؤولة عن التعويض عن الضرر الناتج عن هذا الخطأ.

ومن ثم تستطيع الدولة العودة على الموظف المسؤول بما دفعته بحسبان أن مسؤوليته أصلية ومسؤوليتها تبعية في هذه الحالة.

---

[582] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص203.

[583] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص136.

[584] أسعد دياب، طارق زيادة ، مرجع سابق، ص90.

أما إذا كان الخطأ المرتكب من قبل الموظف خطأ شخصي، والخطأ الشخصي هو الخطأ الذي ينجم عن الموظف أثناء الوظيفة أو بسببها، و لكن يمكن فصله عنها نظراً لجسامته ولسوء نية الموظف كجريمة الرشوة والتزوير[585]. فهنا تقام الدعوى على الموظف وحده[586]، ويلاحق أمام المحاكم العادية التي تحكم بالعطل والضرر الحاصلين نتيجة هذا الخطأ.[587]

ب- الغبن:

أشرنا سابقاً إلى أن المادة 17 من القرار 188 اشترطت لكي يتمكن المضرور من المطالبة بالعطل والضرر بعد انقضاء مدة السنتين أن يثبت أن هناك غبن لحق به، وأدى ذلك إلى تسجيل العقار على اسم شخص آخر غيره.

---

[585] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص179-180.

[586] تأكيداً لذلك أصدرت المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية البلاغ رقم 4049.ت تاريخ 9/6/ 1983المتضمن ضرورة التقيد بنصوص كل من المادتين 14 و24 من المرسوم التشريعي رقم 81 لسنة 1947 المتضمن الملاك الخاص بالمديرية العامة للمصالح العقارية، وقد ورد بالمادتين المذكورين أعلاه ما يلي :المادة /14/فقرة /د/ "موظفو أمانات السجل العقاري مسؤولون كل فيما يخصه عن موافقة أعمالهم للقوانين والأنظمة وعن صحة التسجيلات والبيانات والوثائق التي ينظموها"

المادة /24/ "يكون الموظفون الفنيون مسؤولين مادياً وضامنين للأضرار الناتجة عن إهمالهم وتقصيرهم بصورة خاصة في الأحوال الآتية:

أ- إذا ظهر خطأ في تنفيذ الأعمال التي قاموا بها واضطرت الإدارة لإعادتها أو إصلاحها.

ب- إذا ألحقوا أضراراً بالأفراد أو بالدولة أثناء قيامهم بالوظيفة.

ج- إذا قضوا في تنفيذ الأعمال المودعة إليهم أكثر من المدة المحددة لهذا التنفيذ دون سبب قاهر.

د- إذا سببوا بإهمالهم أو تقصيرهم تعطيل أو تلف أو فقدان الأدوات العائدة للدولة والموضوعة تحت تصرفهم...".

[587] ومن هنا تبدو أهمية الأخذ بمشروع أتمتة الصحائف العقارية والذي يلعب دوراً كبيراً في حفظ الوثائق المؤرشفة إلكترونياً وسهولة الإجراءات وسرعة تقديم الخدمات والتقليل من الخطأ البشري الحاصل أثناء إجراءات التسجيل، حيث إن عملية أتمتة الصحيفة العينية لا تتم إلا بعد التحقق من صحة البيانات المدخلة والتي يتم من خلالها إدخال بيانات الصحيفة العينية عن طريق مدخل بيانات "مرحلة أولى" ،ومن ثم تدقيق البيانات بين الصحيفة العينية والبرنامج الإلكتروني "كمرحلة ثانية" وبعد ذلك يتم تصوير الصحيفة العينية وهي تختلف عن مرحلة الأرشفة الإلكترونية والتي يتم من خلالها تصوير الوثائق العقارية كوثائق العقد إضافة للوثائق المساحية ودفاتر المثلثات و الصحيفة العقارية وذلك في شعب أرشفة بكل مديرية، وترسل بعد ذلك إلى مديرية السجل العقاري المركزي نسخ منها لحفظها فيها.

لقاء الباحث مع أ. محمد زيتون، مدير المعلوماتية في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/5.

والغبن هو عمل غير مشروع ينطوي على استخدام أساليب الغش والخديعة والتي تؤدي إلى قيد الحق العيني على اسم غير صاحبه، كالإدلاء بتصريح كاذب مثلاً لاكتساب ملكية العقار.[588]

ولا يشترط قيام المناورات الاحتيالية واستخدام أساليب الغش والخداع لترتيب الغبن فقط بل يمكن أن يتحقق الغبن بمجرد السكوت وبكل عمل من شأنه تسجيل العقار على اسم غير مالكه، كأن يعلم الشخص الذي قيد العقار على اسمه وفقاً لمحضر التحديد والتحرير بتجاوزه على مساحة العقار المجاور وسكوته فهنا يعتبر القيد مبنياً على الغش وموجباً للتعويض.[589]

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها:

"إن المقصود من كلمة الغبن هو مطلق الضرر سواء كان ناتجاً عن عمل فيه معنى الحيلة والخدعة أم لا، فيشمل كل من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته على عقار لغيره، وهو يعلم أنها ليست له وعليه استقر الاجتهاد، و يجب أن يكون التعويض معادلاً للضرر الحاصل "القيمة والأضرار اللاحقة" وعليه استقر الاجتهاد".[590]

ويجب أن يكون العلم في هذه الحالة علماً يقينياً حتى يمكن اعتبار الشخص المقيد سيئ النية، أي أن تكون غايته من التسجيل هو التعدي على ملك الغير وحرمان صاحب الحق الحقيقي من ملكه.[591]

وبالتالي لا يعد الشخص مرتكباً للغبن في حال استفادته من الغبن أو الغش الصادر عن الغير دون أن يكون عالماً أو متواطئاً مع مسبب الغبن[592] أو إذا اعتقد الشخص المقيد أن الحق العيني الذي سجله على اسمه نتيجة أعمال التحديد والتحرير يعود له مع أنه في الواقع يعود لشخص آخر غيره، فهنا لا يعتبر مرتكباً للغبن وفقاً لما أشارت إليه المادة 17 من القرار 188.

---

[588] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص159.

[589] حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص200.

[590] "نقض سوري، قرار رقم 129، تاريخ 1995/2/19، أساس 119"، المحامون، الأعداد 5-6 لعام 1997، السنة 62، ص456.

[591] د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص131.

[592] د. مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص65.

فقد حكمت محكمة النقض السورية بأن "مسبب الغش هو من يعمل على تقرير حقوق لمنفعته على عقار لغيره أو من يقبل هذه الحقوق ويعلم أنها ليست له ويسمى غشاً كل عمل يؤدي في النتيجة إلى قيد العقار على اسم غير مالكه".[593]

ويجب أن يتحقق العلم بالغبن عند تسجيل العقار على اسم الغير ولا عبرة للعلم اللاحق بعد ذلك.[594]

ويمكن إثبات الغبن باعتباره واقعة مادية بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن ولا يخضع في هذا الشأن لرقابة محكمة النقض.[595]

ويقع الإثبات على عاتق المدعي على اعتبار أن الأساس هو افتراض حجية البيانات المدرجة في قيود السجل العقاري حتى يثبت العكس.

ج- الضرر:

يقصد بالضرر وفقاً لما أشارت إليه المادة 17 من القرار 188 سابقة الذكر بأنه فقدان صاحب الحق لحقه العيني نتيجة قيده على اسم سواه.[596]

والتعويض عن الضرر يكون في حالة عدم المطالبة بالحق العيني خلال مهلة السنتين، أما إذا صدر حكم مبرم بسقوط الحق العيني خلال هذه المهلة، فهنا يسقط حق المطالبة بالتعويض عن الضرر المتعلق بهذا الحق تبعاً لذلك، باعتبار أن ذلك يمس بقوة القضية المقضية الناجمة عن حكم القاضي الذي فصل في النزاع بصورة مبرمة.

و بكافة الأحوال يجب أن يكون التعويض المقدر معادل للضرر الحقيقي الذي يصيب الشخص نتيجة فقدانه لحقه العيني، حيث جاء في حكم لمحكمة النقض السورية بأن: "التعويض يقوم مقام الشيء عند تعذر الحكم به

---

[593]" قرار محكمة النقض السورية رقم 64/92، تا 1951/4/10"، أشار إليه، محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص110.

[594] أسعد دياب، طارق زيادة ، مرجع سابق، ص88.

[595] د. إدوار عيد ، مرجع سابق، ص169.

[596] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص133.

أو هو المطالبة بذات الشيء، ويجب أن يكون التقدير عند فقدان الحق العيني العقاري، وبالتالي يستوجب تقدير التعويض بتاريخ إجراء الكشف والخبرة على العقار، وأن يكون التعويض معادلاً للضرر الحقيقي الذي يتمثل في فقدان الحصة الحقيقية عندها يكون التعويض عادلاً ومتوازياً".[597]

د- علاقة السببية بين الغبن والضرر:

لا يكفي حتى يتم الحكم بالتعويض أن يتم تسجيل العقار أو الحق العيني على اسم شخص آخر غير صاحبه وأن يكون قد رافق هذا القيد غبن قام به الغير، بل لابد لترتب المسؤولية التقصيرية في هذه الحالة أن يكون هناك رابطة محققة ومباشرة بين خطأ المسؤول والضرر الواقع بالغير[598]، ويجب أن يكون الغبن ملازماً لمعاملة التحديد والتحرير وأن يكون هو السبب للتسجيل في الصحيفة العينية، وهو ما حكمت به محكمة التمييز اللبنانية في قرار لها بقولها: "الغش المنصوص عليه في المادة 17 من القرار 188 هو الغش المعاصر لمعاملة التحديد والتحرير، والمسبب للقيد الحاصل في الصحيفة العينية على أثر هذه المعاملة، وليس هو الغش اللاحق لهذه المعاملة"[599].

وجاء في قرار آخر لها:

"إن المادة 17 من القرار 188 المعدّلة تستلزم توافر شروط ثلاثة للتعويض هي:

1- ملكية المدعي للحق الذي يطالب بالتعويض عنه.

2- أن يكون هذا الحق قيّد على اسم سواه أثناء عمليات التحديد والتحرير.

---

[597] "نقض، قرار رقم 213، أساس 369، تاريخ 1995/3/1"، أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية ، السجل العقاري، مرجع سابق، ص164.

[598] د. محمد حاتم البيات، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام "المصادر غير الإرادية" دراسة مقارنة، منشورات كلية الحقوق، جامعة دمشق، 2008-2009، ص144.

[599] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، غرفة ثالثة، قرار رقم 47، تا 1968/3/15"، المصنف العقاري، ص69، أشار إليه، ياسين غانم ، مرجع سابق، ص256.

3- أن يكون من قيد الحق على اسمه قد لجأ إلى الخداع في سبيل إجراء هذا القيد".[600]

فهنا يجب على المدعي إثبات أن الشخص المقيد للحق على اسمه كان عالماً بعدم ملكيته له، بينما يستطيع المدعى عليه أن يثبت انعدام العلاقة السببية بين الغبن المدعى به عليه وتسجيل العقار على اسمه، كأن يثبت مثلاً أن الضرر كان مصدره خطأ المساح أثناء أعمال التحديد والتحرير، والذي قام بتسجيل العقار خطأ على اسم شخص آخر ثالث، وهنا يجب مقاضاة المسؤول عن هذا الخطأ.[601]

أو كأن يعتقد الشخص المقيد أن المتفرغ عن الحق هو الوارث الوحيد وسجل حقه وفقاً لذلك، ثم يظهر بعد ذلك أن هناك ورثة آخرين لهم حقوق على العقار يشاركونه في الإرث[602]، فلا يترتب التعويض إلا في حالة ارتكاب الشخص للخطأ العمدي، و الذي يمثل المسلك أو الفعل الذي يرتكبه الشخص قاصداً ارتكابه وقاصداً النتيجة التي يؤدي إليها، فالقصد هنا ينصرف إلى الفعل ذاته وأيضاً إلى ما يسفر عنه من نتائج تتمثل في الإضرار بالغير.[603]

2- شكل التعويض وتقديره:

أشرنا سابقاً إلى أنه بعد انبرام مهلة السنتين لا يبقى أمام المالك الحقيقي سوى حق المطالبة بالعطل الضرر "التعويض البدلي" عن الضرر الذي تعرض له، وبشرط أن يثبت الغبن الذي أدى إلى قيد العقار على اسم شخص آخر غيره.

وتقام هذه الدعوى كما أشرنا سابقاً خلال مدة خمس سنوات من تاريخ انتهاء مهلة السنتين وفقاً لما أشار إليه المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 10/9/ 2008 والمعدل لنص المادة 17 من القرار 188 سابقة الذكر.

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية في العديد من أحكامها نذكر منها:

---

[600] "قرار رقم 10، تاريخ 1986/12/11، المصنف العقاري، الجزء الثاني، ص27"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص162.

[601] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص202.

[602] د.عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص165.

[603] د. محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص87.

"إن استقرار الملكية وإضفاء الثقة على قيود السجل العقاري يقتضي الحكم بالتعويض عند عدم إعادة العقار على أساس قيمته المالية....إن سقوط الحق بالمطالبة بعين العقار لانقضاء المدة المحددة في المادة 31 من القرار 186 ل. ر لعام 1926 يخول صاحب العلاقة أن يعدل عن طلب التنفيذ العيني إلى طلب التعويض ابتداءً أمام محكمة الاستئناف، مادام لم يتنازل عن طلب التعويض، ولا يعتبر هذا العدول طلباً جديداً أمام محكمة الاستئناف".[604]

والضرر يقدر بتاريخ حصوله، ويمكن التعويض عنه بتاريخ الحكم في حال تفاقمه[605].

ولابد من الإشارة إلى أن المشرع اللبناني أصدر المرسوم رقم 9794 تاريخ 4 أيار 1968 والذي سمح فيه بإمكانية الحكم للمضرور بالتعويض العيني، بحيث يعاد العقار أو الحق العيني إليه بعد انقضاء مدة السنتين وفي خلال عشر سنوات من انقضائها، وهي مدة التقادم العادي في لبنان، وذلك إذا كان العقار لايزال مسجلاً على اسم من اكتسبه بطريق الغش ولم ينشأ عنه حق للغير حسن النية.[606]

بينما لم يسمح المشرع السوري سوى بالمطالبة بالتعويض البدلي "العطل والضرر" بعد انقضاء مهلة السنتين كما رأينا سابقاً، وتبدو غايته من ذلك هي الحفاظ على مبدأ استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة بالقوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري.

ونعتقد أن إمكانية المطالبة بعين العقار واستعادة صاحب الملكية العقارية لحقه العيني بعد انقضاء هذه المدة لا تؤثر على هذا المبدأ، مادام العقار باقياً في ملكية من أحرزه بطريق الغبن، ولم ينشأ عنه حق للغير حسن النية وفقاً لما أخذ به المشرع اللبناني بهذا الصدد.

---

[604] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 179، أساس 427 لعام 2019"، أشار إليه، "المجموعة الماسية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص"، إعداد الدورة الثانية في المعهد العالي للقضاء، الجزء الثاني، وزارة العدل السورية، المعهد العالي للقضاء، 2019، ص155.

[605] وهو ما أيده الاجتهاد اللبنانيً فقضت محكمة استئناف جبل لبنان بأن "التعويض يجب أن يكون معادلاً للضرر الحاصل، حيث يكون الضرر اللاحق بالمدعين يعادل قيمة العقار بتاريخ اليوم مع الاعتداد بسائر الأضرار اللاحقة له".
"قرار محكمة استئناف جبل لبنان، رقم 163، تاريخ 1963/8/21"، أشار إليه د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري، مرجع سابق، ص76.

[606] د.إدوار عيد ، مرجع سابق، ص377.

المطلب الثاني

مرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي"

تؤدي عملية التحديد والتحرير الأولي التي أشرنا إليها سابقاً إلى قيد العقارات والحقوق العينية الناتجة عنها في السجل العقاري، ويصبح القيد هو مصدر الحق وعنوان الحقيقة ويحوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتم تبعاً لذلك مسك السجل العقاري لكل منطقة عقارية.[607]

حيث يقوم أمين السجل العقاري بفتح السجل العقاري حكماً في المنطقة العقارية فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري.[608]

ويجري القيد بعد ذلك في السجل العقاري إما بإبراز صك رسمي أو عادي أو حكم "حجة شرعية" وذلك بحضور الطرفين شخصياً وتصريحهما الشخصي وإما بتصريحها الخطي المعطى بحضرة رئيس المكتب المساعد في القضاء وفي جميع الأحوال يكلف المكتب المساعد باستلام العرائض، ويبقى وسيطاً ضرورياً ما بين الجمهور والمكتب العقاري[609].

ويتولى رئيس المكتب المعاون التدقيق في هوية وصحة وسلامة الوثائق المقدمة للتسجيل ثم يرسل المحضر والوثائق المقدمة إلى أمين السجل رئيس المكتب العقاري، ويذكر في ذيل المحضر نوع المعلومات المتممة المقتضي طلبها من المستدعين.[610]

---

[607] المادة 3 من القرار 188 لعام 1926.

[608] المادة 4 من القرار 188 لعام 1926.

[609] الأسباب الموجبة للقرارات 44 و45 و46 ل. ر لعام 1932.

[610] المادة 62 من القرار 188 لعام 1926، وهو ما أيده الاجتهاد القضائي حيث نصت محكمة التمييز اللبنانية بأنه: "ومن ثم في هذه المرحلة وبعد استلام المحضر يتوجب على أمين السجل العقاري أن يدقق في المعاملة، وأن يتحقق على مسؤوليته من توافر جميع الشروط سواء لجهة الشكل أم الأساس التي تبرر قيد المعاملة في السجل العقاري"

"تمييز لبناني، تا 1970/5/19، باز 18 ص318، رقم 64"، أشار إليه، د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص249.

والسجل العقاري يتكون من مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وحالته الشرعية وكافة الحقوق والأعباء المترتبة له أو عليه والمعاملات والتعديلات التي تطرأ عليه[611]، وهذه الوثائق تشمل دفتر الملكية والوثائق المتممة له والتي تتضمن السجل اليومي، ومحاضر التحديد والتحرير، وخرائط المساحة، والرسوم المصورة الجوية، وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية.[612]

ونتناول في هذه المطلب وثائق السجل العقاري سابقة الذكر (الفقرة–1) ، والمفاضلة بين هذه الوثائق (الفقرة–2) وفقاً لما يلي:

الفقرة–1: وثائق السجل العقاري:

يتضمن السجل العقاري وفقاً لما أشارت إليه المادة الأولى من القرار 188 لعام 1926 الوثائق التالية:

أولاً: دفتر الملكية:

يعتبر دفتر الملكية أهم وثائق السجل العقاري والذي تنبثق عنه بقية الوثائق والسجلات الأخرى، ويتقدم على باقي المستندات من ناحية الحجية التي تتمتع بها بياناته، ويحتوي هذا الدفتر على ملخصٍ لبيانات الوثائق الأخرى.[613]

ويتألف سجل الملكية في كل منطقة عقارية من مجموع الصحائف العينية العائدة لعقارات المنطقة وتجمع هذه الصحائف في شكل سجل وتربط فيه بصورة ثابتة أو متحركة، ويكون لكل منطقة عقارية سجل أو أكثر.[614]

---

[611] محمد عدنان البيك ، مرجع سابق، ص204.

[612] المادة 1 من القرار 188 لعام 1926، وقد بدأت معظم الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني بمسألة أتمتة الصحائف العقارية ومنها سورية، حيث بدأ مشروع الأتمتة من عام 2014 في ثماني مديريات هي (دمشق، ريف دمشق، السويداء، درعا، حمص، حماة طرطوس، اللاذقية)، بينما لم يباشر به حتى الآن في مديريات الرقة، إدلب، الحسكة، دير الزور، القنيطرة، وحلب.
ومن الصعوبات التي واجهت عدم اكتمال مشروع أتمتة الصحائف العقارية في سورية هي صعوبة تأمين الحيز المكاني في معظم مديريات السجل العقاري، وحتى في حال تأمين مقر عمل مؤقت خارج مديرية السجل العقاري، فإنه يحظر إخراج الصحائف العينية خارج مقرات دوائر السجل العقاري، إضافة لعدم وجود الكادر البشري الفني المدرب للقيام بهذا العمل، وصعوبات أخرى تتعلق بتوفير مستلزمات العمل لهذا المشروع من كهرباء وغيره.
لقاء الباحث مع أ. محمد زيتون، مدير المعلوماتية في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/5.

[613] د. إدوار عيد ، مرجع سابق، ص223.

[614] المادة 1 من القرار 189 لعام 1926.

ويتم تسجيل عقارات كل منطقة في سجل الملكية وفقاً لتسلسل أرقامها وإذا كان للمنطقة عدة سجلات ترقم هذه السجلات وفقاً لتاريخ فتحها، وعدا ذلك يذكر على غلاف كل سجل في ظهره ووجهه رقم أول صحيفة وآخر صحيفة فيه وفي كل قضاء أو محافظة يُدل على كل منطقة عقارية باسمها وبرقم متسلسل، وتدون هذه البيانات على ظهر غلاف كل سجل من سجلات المنطقة وعلى وجهه.[615]

ويدون في هذا السجل كل ما يتعلق بالعقار محل التسجيل من أوصاف وجميع التعديلات والتحويرات التي تطرأ عليه وجميع الحقوق والأعباء المتعلقة به.

ثانياً: الصحيفة العينية:

يخصص لكل عقار يشكل وحدة عقارية صحيفة عينية[616] تحتوي على أربع صحائف في دفتر الملكية ، حيث تتضمن قسمين، القسم الأول يتألف من صفحة واحدة وهي تشمل على الوصف المادي للعقار، والقسم الثاني يتألف من ثلاث صفحات تتضمن بيان الوضع القانوني للعقار إضافة إلى جميع المعاملات والإجراءات والتعديلات القانونية التي تجري عليه[617]، وهو ما سنتناوله تباعاً وفقاً لما يلي:

1- الوصف المادي للعقار:

تشتمل الصفحة الأولى للصحيفة العينية على الوصف المادي للعقار والذي يتضمن اسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل، رقم العقار ونوعه الشرعي، رقم الصحيفة المتسلسل، إشارة الرجوع إلى خريطة المساحة فيما يتعلق بأقسامها ورقمها والمكان أو الحي أو الشارع، وصف العقار، وصف الأبنية والأغراس المترتب عليها حق سطحية أو حق إجارتين أو حق مقاطعة مع بيان قيمتها البيعية، موقعه وحدوده بالاستناد إلى خريطة المساحة، مشتملاته ومساحته، نوع الأبنية والأغراس الشرعي، حقوق الانتفاع والارتفاق، قيمة العقار التخمينية المتخذة أساساً

---

[615] المادة 3 من القرار 189 لعام 1926.

[616] نصت على ذلك المادة 21 من القرار 189 بقولها: "كل عقار ينظم به صحيفة عقارية لا يمكن أن يتألف إلا من قطعة واحدة أو من قطع يتألف منها كتلة واحدة من نوع شرعي واحد، وبصورة استثنائية إن الأرض المنشأ عليها بنايات وملحقات لاصقة بها مثل الأفنية والحدائق... إلخ يتألف منها عقار واحد حتى ولو كان العقار والبنايات المقصودة فيها من نوع شرعي مختلف".

[617] المادة 4 من القرار 189 لعام 1926.

للضريبة، منشأ الصحيفة أو قرار تثبيت الملكية أو العقار الأساسي في حالة الإفراز، فهرس الصحائف العائدة للعقار[618].

أما التحويرات الطارئة على حالة العقار نتيجة تقسيم أو ضم أو غيره فتدون تباعاً في الحقل المخصص لوصف العقار عند إتمام المعاملات الطبوغرافية طبقاً للعقود والاتفاقات، أما التحويرات الطارئة على الأبنية والأغراس المترتبة عليها حقوق سطحية أو إجارتين أو مقاطعة وكذلك التحويرات الطارئة على حقوق الانتفاع والارتفاق ومقدار القيمة التخمينية فإنها تدون في الحقول المخصصة لها في الصحيفة.[619]

وإذا كان التحوير بمساحة العقار فيتم شطب المساحة القديمة وذلك باستعمال الحبر الأحمر وتسجل المساحة الجديدة مع تدوين المعاملة التي نشأ عنها التحوير.[620]

2- الوصف القانوني للعقار:

يحتوي القسم الثاني من الصحيفة العينية والمؤلف من ثلاث صفحات على تدوين لكافة الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المسجل، ومن أهم هذه الحقوق واجبة التسجيل في هذا القسم وفقاً لما جاء في المادة السادسة من القرار 189 ل. ر هي حق الملكية، حقوق الوقف أو الاستغلال، قصر حق التصرف والدعاوى العينية والحجوز والرهون العقارية، كما يسجل في القسم الثاني من الصحيفة عقود الضمان أو الإيجار لمدة طويلة و إيصالات الدفع المعجل أو التنازل عن مبلغ معادل لإيجار أو ضمان أكثر من سنة وكذلك النسخ المسلمة للمالكين عن الصحائف العينية.

حيث يتم تدوين كافة هذه الحقوق المتعلقة بالعقار في الصفحات الثلاثة الأخرى ولا يكون للحقوق العينية غير المسجلة من أثر تجاه الغير إلا من تاريخ تدوينها في السجل العقاري.

---

[618] المادة 5 من القرار 189 لعام 1926.

[619] المادة 5 من القرار 189 لعام 1926، فيتوجب قيد جميع التعديلات والتحويرات التي تطرأ على العقار المسجل بما يؤمن المطابقة الدائمة والتامة بين القيود المتعلقة بالعقار والوضعية الحقيقية له، وإلا اعتبرت غير سارية المفعول في حق الغير حسن النية.

[620] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص268.

ويتم تسجيل قيد الملكية والتصرف على الصحيفة العينية بتدوين رقم محضر العقد أو الاتفاقية أو المستند الشرعي للتسجيل، وتاريخ تدوين هذا المستند في السجل اليومي وخلاصة العقد أو الاتفاقية وبيان اسم المالك فإذا كان المالك شخص طبيعي يجب ذكر الاسم والكنية والجنسية والصفة أو المهنة وعند الاقتضاء كل ما يدل على الهوية كتاريخ الولادة والنسب، أما بشأن الشركات والأشخاص المعنويين فيجب ذكر الاسم التجاري أو الاسم والجنسية والمركز وكذلك نوع الشركة أو الشخص المعنوي.[621]

أما إذا كان العقار المراد تسجيله مال شائع فيجب أن يعين مقدار حصة كل من الشركاء عند تسجيل حق بالشيوع ويعبر عن هذه الحصة بعدد من أصل مخرج أساس قدره 2400، وإذا كانت الملكية مشتركة يجب أن يضاف إلى القيود المدونة في الحقل المخصص بنوع الحق وبخلاصة العقود بيان السبب القانوني الذي نشأ عنه هذا الاشتراك.[622]

أما بالنسبة لتسجيل الحقوق العينية التبعية فيتم ذلك بالإشارة إلى رقم عقد الرهن وتاريخ قيده في السجل اليومي ونوع الرهن، والإشارة إلى الوثائق الثبوتية، واسم الدائن والمدين والعقار أو العقارات محل الرهن، وقيمة الدين المضمون واستحقاقه والفائدة المتفق عليها والدرجة عندما يكون العقد تأميناً.[623]

ثالثاً: الصحيفة التكميلية:

يتم تسجيل الحقوق المختلفة الأخرى على العقار كالإجارتين والسطحية الواقعة على طبقات البناء أو غرفها في صحيفة تكميلية تكون ملحقة بصحيفة العقار التابعة له وفقاً لما نصت المادة 23 من القرار 189 لعام 1926 بقولها:

---

[621] الفقرة الثالثة من المادة السادسة من القرار 189 لعام 1926.

[622] الفقرة الرابعة من المادة السادسة من القرار 189 لعام 1926.

[623] الفقرة الخامسة من المادة السادسة من القرار 189 لعام 1926.

"شذوذاً عن أحكام المادة السابقة إذا وجدت حقوق مختلفة على مجموع العقار (كالإجارتين) وعلى الأرض (كحقوق السطحية والمقاطعة) أو على طبقات البناية أو على غرفها، فينظم عدا عن الصحيفة الأساسية للعقار صحيفة تكميلية لكل حق من هذه الحقوق...".

فهذه الحقوق المختلفة المعددة في نص المادة 23 سابقة الذكر يجري قيدها في صحيفة تكميلية تفتح لهذا السبب في دفتر الملكية، وتكون وفقاً للنموذج الذي تحدده الإدارة، وبشكل ملحق بصحيفة العقار العينية التابعة له هذه الصحائف التكميلية ويتبع في إعدادها ذات القواعد المتبعة في تنظيم الصحيفة العينية التي تدون فيها المعلومات والبيانات الفهرسية الخاصة بالصحيفة التكميلية[624]، وإذا كانت هذه الحقوق محلاً لحقوق تبعية كحق التأمين فإن هذه التأمينات العقارية الجارية عليها يتم تدوينها في الصحيفة التكميلية المدونة بها هذه الحقوق.[625]

رابعاً: دفتر اليومية:

يعتبر دفتر اليومية من الوثائق الهامة التي تؤلف السجل العقاري، والذي يتم مسكه من قبل رئيس المكتب المعاون حيث يحرر فيه تحت رقم متسلسل جميع المعاملات والأوراق التي يستلمها ويدون تاريخ تسجيلها فيه وفي ورقة ضبط ويسلم للمستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب وتدون المعاملات فيه بشكل متسلسل وحسب تواريخ تقديمها[626]، وتكمن أهمية ذلك في أن الأفضلية في التسجيل في دفتر الملكية تكون تبعاً لتاريخ القيد في دفتر اليومية وابتداءً من هذا التاريخ، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها:

---

[624] جورج شدراوي ، مرجع سابق، ص141.

[625] د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص178.

[626] المادة 63 من القرار 188 لعام 1926.

"إن تسجيل المعاملات العقارية في السجل اليومي لدى رئيس المكتب المعاون يحدد حق الأفضلية للقيد في السجل العقاري، ذلك وأن القيد في السجل اليومي هو نقطة الانطلاق لحق التسجيل (ماده 82 من القرار 188)".[627]

وجاء في قرار آخر:

"إن سجل اليومية يعتبر جزءاً من السجل العقاري، وعليه فإن تسجيل الحقوق فيه يعتبر بدءاً لإنتاج مفاعيلها"[628]

أما إذا وردت عدة طلبات في ذات الوقت والتاريخ ومتعلقة بعقار واحد فإنه يتم تدوين هذا الشرح في السجل وتسجل عندئذٍ الحقوق متزاحمة كما أشرنا سابقاً.[629]

ويتألف هذا السجل من مئتي صفحة مرقمة من العدد واحد إلى مئتين، ويذكر على غلافه اسم المكتب المعاون ورقم السجل وعدد صفحاته، ويوقع ذلك من أمين السجل العقاري، وتذكر هذه البيانات نفسها على ظهر السجل ويؤشر أحد قضاة محاكم البداية على كل صفحة منه.[630]

أما بالنسبة لطريقة تدوين الحقوق فيه فيتم ذلك بذكر الرقم المتسلسل لكل قيد، ويوم وساعة تقديم الطلب، واسم طالب التسجيل ومحل إقامته، ونوع الحق المطلوب تسجيله، وأرقام العقارات التي لها علاقة بالطلب، مع بيان المنطقة العقارية الكائنة فيها، وتعداد الوثائق المبرزة للطلب ويتم توقيع كل طلب من رئيس المكتب المعاون بعد تدقيقه[631] ويحوله عند امتلاء صفحاته بموجب لائحة إلى أمين السجل العقاري خلال أربع وعشرين ساعة، حيث يتم حفظه في مستودع أمانة السجل العقاري بشكل متسلسل تبعاً لتاريخ وروده، وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من القرار 189.

---

[627] "نقض سوري، رقم 100، تاريخ 1970/3/15" أشار إليه، صبحي سلوم، البيوع العقارية، دار الأنوار للطباعة، الطبعة الأولى ، دمشق، 1984، ص423.

[628] "قرار محكمه النقض السورية، غ م 1- رقم 1123، 1178/11/23، تاريخ 1978/9/25" ، المحامون لعام 1978، العدد 13، ص594" أشار إليه، محمد فهر الشقفة، التدابير التحفظية على ضوء القانون والاجتهاد، مؤسسة النوري، 1983، ص23.

[629] ووفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 65 من القرار 188 بقولها: "... أما إذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد وصادف إيداعها في المكتب بوقت واحد، فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاحمة".

[630] المادة 10 من القرار 189 لعام 1926.

[631] المادة 11 من القرار 189 لعام 1926.

خامساً: خرائط المساحة:

تحتوي وثائق السجل العقاري أيضاً على خرائط المساحة والتي يجب أن تكون مطابقة دائماً لقيود السجل العقاري فيما يتعلق بالمناطق التي جرى فيها التخطيط وبينه وبين الرسوم المصورة أو رسوم الخرائط في بقية المناطق وفقاً لما نصت عليه المادة 30 من القرار 188.

وتعتبر خرائط المساحة وخرائط التصوير الجوي[632] من الوثائق الهامة المرتبطة بالسجل العقاري والتي تتمتع بالحجية المطلقة فيما يتعلق بموقع العقار ومساحته وحدوده وشكله الهندسي التي يتميز بها عن باقي العقارات الأخرى في المنطقة العقارية الواحدة.

فالخارطة المساحية تكمل الصحيفة العينية وتشكل معها الوثائق المعتبرة في السجل العقاري.[633]

وفي جميع الأحوال التي يستلزم فيها القيد أو الشرح في الصحيفة تحويراً في الخريطة المساحية لا يمكن لأمين السجل العقاري إجراء القيد إلا بعد استلام طلب التحوير المذكور من ذوي العلاقة، ويطلب أمين السجل العقاري إلى المساح القيام بإجراء العملية الطبوغرافية اللازمة لهذا التحوير، ويدون قيداً احتياطياً في السجل العقاري أما القيد النهائي فيتم عند استلام نسخة الخريطة ومحضر التحديد.[634]

ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا الحالة التي يطلب فيها إلى أمين السجل إجراء القيد تطبيقاً لحكم مبلغ إليه بواسطة دائرة التنفيذ، حيث يستلم أمين السجل العقاري في هذه الحالة الحكم ويدون قيداً احتياطياً بالحق المطلوب قيده ثم يطلب من المساح مباشرة الأعمال الطبوغرافية، ويتم تدوين القيد النهائي وفقاً لمحضر وضع التخوم الذي ينظمه

---

[632] جاء في قرار لمحكمة النقض السورية بأن " الرسوم المصورة بواسطة الطيارات هي من الوثائق الأساسية التي يتألف منها السجل العقاري، بحيث يتوجب اعتماد الحدود التي تشير إليها إذا لم يكن هناك وثائق أو مخططات أخرى اعتمدها القاضي الفرد العقاري حين إصدار قراره النهائي" "نقض سوري، قرار 1717، أساس مدني 1603، تاريخ 1978/12/30" أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، السجل العقاري، مرجع سابق، ص42.

[633] "نقض سوري، رقم 390-436، تاريخ 1973/2/24" أشار إليه، محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص207.

[634] المادة 26 من القرار 189 لعام 1926.

المساح المحلف التابع لدائرة المساحة ويرافق المهندس في هذه الحال مأمور من دائرة التنفيذ يحضر العملية ويوقع محضر التخوم.[635]

وتأتي أهمية خرائط المساحة بأنها تمنع التعدي على أصحاب الحقوق حيث أنها توضح بدقة حدود كل عقار ومساحته التي تمت وفقاً لعملية المسح العقاري، والتي صُدقت من قبل مديرية المساحة حيث تحوز بمجرد قيدها في السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة وتعتبر من الوثائق الأساسية والمكملة للصحيفة العينية المتعلقة بالعقار الممسوح.

سادساً: محاضر التحديد والتحرير والأوراق الثبوتية:

وهي من الوثائق المتممة للسجل العقاري وفقاً لما أشارت إليه المادة الأولى من القرار 188، فمحاضر التحديد والتحرير توضح نتائج عمليات المسح العقاري التي تمت والقرار الذي تم التسجيل على أساسه[636] وتتمثل بإثبات نتائج هذه العمليات وتعيين حدود العقارات وموقع كل منها وأوصافه والحقوق والأعباء التي تثقله.[637]

فبعد أن يتم التصديق على محضر التحديد والتحرير من قبل القاضي العقاري مع بقية محاضر المنطقة العقارية وبعد البت بموضوع الاعتراض عليها بقرار مبرم يتم إرسال هذه المحاضر من القاضي العقاري إلى دائرة السجل العقاري، حيث يتم نقل البيانات التي يحتويها هذا المحضر إلى سجل خاص هو دفتر الأملاك.[638]

أما الأوراق الثبوتية فهي المستندات التي اعتُمد عليها لإتمام عملية المسح العقاري كسندات الملكية والأحكام والعقود، وكذلك سائر الأعمال والتصرفات القانونية والوثائق التي تمت التسجيلات اللاحقة بناءً عليها كعقود البيع والهبة[639].

---

[635] المادة 26 من القرار 189 لعام 1926.

[636] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص284.

[637] مصطفى أحمد أبو عمرو ، مرجع سابق، ص110.

[638] محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص206.

[639] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص284.

وتحفظ هذه الأوراق في إضبارة خاصة تدعى ملف العقار، ويمكن لأصحاب العلاقة الاطلاع عليها وأخذ صور طبق الأصل عنها بعد دفع الرسم المقرر.[640]

ويجب أن يذكر على هذه الوثائق سواء أكانت عقود أو اتفاقات أو طلبات تاريخ تسجيلها في السجل العقاري بواسطة ختم ذي تاريخ.[641]

وتأتي أهمية هذه الوثائق في إمكانية العودة إليها للحصول على المعلومات المطلوبة ولمعرفة الأساس الذي تمت بموجبه عملية المسح العقاري وتسجيل الحقوق، وأيضاً لإزالة أي غموض أو إبهام يكتنف قيود السجل العقاري بعد تسجيل هذه الحقوق.

سابعاً: السجلات الإضافية:

نص المشرع على ضرورة أن يتم مسك في كل أمانة سجل عقاري ولكل منطقة عقارية مصنف هجائي بأسماء المالكين، ومصنف هجائي بأسماء أصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبتة، بينما أوجب مسك سجل متسلسل لجميع المناطق التابعة لأمانة السجل العقاري تدون فيه طلبات التسجيل المحولة من المكاتب العقارية المعاونة وسجل يومية تدون فيه الاعتراضات المقدمة رأساً إلى أمين السجل، ودفتر تدون فيه قرارات أمين السجل العقاري بشأن التصحيحات الطارئة على سجل الملكية وخريطة المساحة ورد طلبات التسجيل، ودفتر تدون فيه تبليغات العقود، ودفتر للطلبات العائدة للمعاملات الطبوغرافية الناشئة عن العقود والاتفاقات وغيرها، وسجل متسلسل للمراسلات وعلبة ترقيم بجرد المحفوظات.[642]

بينما أوجب على كل مكتب عقاري معاون مسك سجل متسلسل لتدوين المعاملات التمهيدية للتسجيل، وكذلك محاضر عقود من النموذج الذي تقرره الإدارة.[643]

---

[640] جورج شدراوي، مرجع سابق، ص144.

[641] الفقرة الأولى من المادة 7 من القرار 189 لعام 1926.

[642] المادة 13 من القرار 189 لعام 1926.

[643] المادة 14 من القرار 189 لعام 1926.

ولابد من الإشارة أنه وبنتيجة الأحداث الأخيرة التي مرت بها سورية، والتي أدت إلى خروج العديد من المناطق عن سيطرة الدولة، وبالتالي تلف أو فقدان العديد من الوثائق والسجلات المتعلقة بالسجل العقاري في هذه المناطق، مما شكل خطراً حقيقياً على أصحاب الملكية العقارية، والذين أصبحوا مهددين بضياع حقوقهم نتيجة فقدان ما يثبت ملكيتهم في هذه المناطق بل ومنهم من فقدها فعلاً، الأمر الذي دفع المشرع السوري إلى إصدار القانون رقم 33 تاريخ 2017/7/23 والمتعلق بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة جزئياً أو كلياً، أو التي ثبت فقدانها نتيجة الظروف الطارئة .

حيث يتم إعادة تكوين هذه الوثائق إما إدارياً عند وجود وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية تمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة، أو قضائياً عند تعذر الحصول على هذه الوثائق والمستندات حيث يتم اللجوء إلى إعادة التكوين القضائي، وفقاً لما نصت عليه المادة 3 من القانون سابق الذكر والذي يقوم به قاضٍ عقاري أو أكثر يعين بقرار من وزير العدل وفقاً لما أشارت إليه المادة الرابعة من ذات القانون.[644]

الفقرة-2: المفاضلة بين وثائق السجل العقاري:

أشارت المادتين 9 و10 من القرار 188 بأن العبرة هي للقيود التي تسجل في الصحيفة العينية دون سواها، فالغير الذي يريد معرفة الوضعية الحقيقية للعقار وماهية الحقوق المتعلقة به والأعباء التي تثقله لابد له من مراجعة دفتر الملكية دون بقية وثائق السجل العقاري الأخرى التي تعتبر مكملة له.[645]

وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية بقولها: "إن العبرة لإثبات حقوق الارتفاق هو لما ورد في صحيفة العقار العينية دون الرجوع إلى الخريطة أو إلى أي وثيقة أخرى".[646]

---

[644] واجهت مديرية المصالح العقارية العديد من الصعوبات في تطبيق هذا القانون ومنها أن صور الصحائف العقارية المؤرشفة الموجودة لدى المديرية والتي يتم العودة إليها قديمة وغير واضحة، إضافة لفقدان العديد من السجلات اليومية عند رئيس المكتب المعاون والتي يتم العودة إليها لمعرفة تاريخ الصورة أي تاريخ تصوير الصحيفة في السجل اليومي إلى تاريخ خروج المنطقة عن سلطة الدولة، الأمر الذي تعذر معه معرفة العديد من الصحائف العقارية، إضافة إلى أن صور بعض العقود تكون غير محفوظة لدى مستودعات الحفظ في مديرية السجل العقاري، الأمر الذي اقتضى اللجوء إلى إعادة التكوين القضائي في كثير من الأحيان. "لقاء الباحث مع أ. حسام الصباغ، مدير التشريع العقاري في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/1.

[645] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص223.

[646]" قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم 34 لعام 1962"، أشار إليه، محمد عدنان البيك ، مرجع سابق، ص207، وجاء في قرار آخر لها: "إن العبرة للصحيفة العينية للعقار في تعيين الحقوق وليس للوثائق المتممة لدفتر الملكية حتى لو تناقضت مع الصحيفة العينية"، "قرار محكمة التمييز المدنية اللبنانية رقم 121، تاريخ 1970/12/11، حاتم جزء 118، ص46 رقم 2" أشار إليه، فؤاد ضاهر، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، مرجع سابق، ص331.

وبالرغم من أن المشرع أعطى أهمية خاصة لدفتر الملكية إلا أن هذا لا يعني إمكانية عزل هذا الدفتر عن بقية الوثائق المتممة له والقبول بالاختلاف والتناقض بينه وبين بقية هذه الوثائق، بل يجب أن تبقى المطابقة مستمرة وفقاً لما أشارت إليه المادة 30 من القرار 188 بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق الممسوحة، وإذا وجد اختلاف بين الحقوق المسجلة في دفتر الملكية وباقي مستندات السجل العقاري الأخرى بسبب أخطاء مادية حاصلة فإنه ينبغي تصحيح هذه الأخطاء وتأمين المطابقة بين دفتر الملكية وبقية الوثائق[647]، مع الاحتفاظ بحقوق الغير حسن النية والذي اكتسب حقه قبل التصحيح إذا كان جاهلاً حصول هذا الخطأ، حيث يبقى له التذرع بحقه المكتسب وفقاً لما أشارت إليه المادتين 13 و15 من القرار 188.

أما دفتر اليومية فإنه وكما ذكرنا سابقاً يحدد أفضلية تسجيل الحقوق في دفتر الملكية تبعاً لتاريخ التسجيل في هذا الدفتر.

وبكافة الأحوال فإن التسجيل في السجل اليومي لا يقوم مقام التسجيل في دفتر الملكية وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي، فقضت محكمة استئناف جبل لبنان بأنه "لا يمكن التوقف عند زعم الشارية من أن للقيد في السجل اليومي ذات مفعول القيد في دفتر الملكية إذ أن الغاية من إنشاء السجل العقاري والعلنية المتوخاة من قيوده ترتبط بمندرجات الصحيفة العينية أي دفتر الملكية، وليس في قيود السجل اليومي التي غايتها فقط حفظ درجة القيد للعقد في الصحيفة العينية ". [648]

بينما تتمتع خريطة المساحة بالحجية المطلقة التي يعتمد عليها لتحديد موقع العقار وحدوده ومساحته وفقا لما نصت عليه المادة الثامنة من القرار188. [649]

حيث أن البيانات الواردة في السجل العقاري وفقاً لخريطة المساحة المنظمة من قبل الدوائر المساحية والمصادق عليها منها تعتبر عنواناً للحقيقة، مع وجوب أن تكون المطابقة دائمة بين هذه الخرائط ودفتر الملكية باعتباره الأساس الذي يُستند إليه في عملية التسجيل العقاري كما ذكرنا سابقاً.

---

[647] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري ، مرجع سابق، ص221.

[648] "قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم 127، تاريخ 6 نيسان 1971 "،أشار اليه، فؤاد ضاهر، مرجع سابق، ص11.

[649] نصت المادة الثامنة من القرار 188ل. ر على أن "..تكون الخريطة المساحية موثوقاً بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقاً لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً مستقيم الزوايا ...وإذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الأرض، فيفترض أن الحدود الأولى هي الصحيحة..." .

المبحث الثالث

الحقوق الواجبة التسجيل

أوجب المشرع تسجيل جميع الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقارات، بحيث يتمكن الغير المتعامل بالعقار من معرفة الوضعية الحقيقية له عند إقدامه على التعاقد بشأنه تحقيقاً لمبدأ العلنية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، فأوجب تسجيل جميع الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أم تبعية، وجميع التقييدات والقصورات، والدعاوى والأحكام القضائية المتعلقة بها حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أم الغير، وهو ما نصت عليه المادة التاسعة من القرار 188 لعام 1926 بقولها: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية، وكذلك الدعاوى المتعلقة بعقار أو مال غير منقول مسجل يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد. يجب أيضاً حتماً أن تقيد في صحيفة العقار الأساسية جميع التحويرات التي تحدث في الحدود..."

بينما نصت المادة 10 من القرار 188 على أن" كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببدل وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية، وبصورة عمومية كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني أو نقل ذلك الحق أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك، وكذلك الأحكام التي يعلن بها الإفلاس والأحكام التي يعلن بها افتتاح التصفية القضائية، فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في أموال المفلسين".

بينما جعل المشرع تسجيل بعض الحقوق الشخصية التي يكون محلها عقاراً أمراً اختيارياً إلا أنه رتب على عدم تسجيلها عدم نفاذها تجاه الغير، وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من القرار 188.

ويتم تسجيل الحقوق عن طريق قيد أهم البيانات التي يتضمنها العقد أو التصرف في السجل العقاري على اعتبار أن السجل العقاري يحتفظ بجميع الوثائق والتصرفات التي يتم التسجيل على أساسها، وباستطاعة أي شخص أن

يطلب صورة كاملة عن العقد أو أي وثيقة أخرى يريد الاطلاع عليها، وفقاً لما أشارت إليه المادة 87 من القرار 188 ل. ر دون حاجة إلى تدوين كامل محتويات العقد أو التصرف في السجل العقاري.[650]

وسنتناول الحقوق والوقائع التي أوجب المشرع تسجيلها وفقاً لما يلي:

[650]د. إدوار عيد ، مرجع سابق، ص259.

المطلب الأول

الحقوق العينية

نصت الفقرة الأولى من المادة 825 من القانون المدني السوري على أنه: "تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري"، حيث أوجب المشرع تسجيل جميع الحقوق العينية حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير وبناءً عليه سنبحث في الحقوق العينية العقارية الأصلية واجبة التسجيل (الفقرة–1)، ومن ثم ننتقل للبحث في مسألة الحقوق العينية العقارية التبعية واجبة القيد (الفقرة–2).

الفقرة–1: الحقوق العينية العقارية الأصلية واجبة التسجيل:

أوجب المشرع تسجيل كافة الحقوق العينية العقارية الأصلية حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أو الغير وهي:

أولاً: حق الملكية:

الملكية العقارية وفقاً لما نص عليه القرار3339 لعام 1930 المطبق في سورية ولبنان هي "حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة وهذا الحق لا يجري إلّا على العقارات الملك" كما نصت المادة 768 من القانون المدني السوري على "أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه".

فوفقاً لنصوص المواد سابقة الذكر يمكن لصاحب حق الملكية ممارسة جميع السلطات الممكنة على الشيء من استعمال واستغلال وتصرف، والملكية ممكن أن تكون ملكية مفرزة لشخص واحد أو شائعة بين عدة ملاك على الشيوع، وقد أوجب المشرع تسجيل هذا الحق حتى يرتب أثره سواءً بين المتعاقدين أو الغير.[651]

---

[651] قضت محكمة النقض السورية بأن: "أثر الملكية لا يسري إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل في قيود السجل العقاري"، "قرار 1122 القضية 991 أساس لعام 2007، تاريخ 2007/5/14"، المحامون، العددان 9–10 لعام 2008، السنة 73، ص1331.

ويتناول التسجيل أيضاً وصف العقار الذي يرد عليه حق الملكية، وما يشتمل عليه من أبنية وأغراس كما يجب تدوين كل تحوير أو تعديل يطرأ على وصف العقار.[652]

ثانياً: حق السطحية:

عرفت المادة 994 من القانون المدني السوري حق السطحية بأنه: "حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر".

كما نصت المادة 886 من القانون المدني السوري على أن "كل بناء أو غرس أو عمل قائم على الأرض يعد أن مالك الأرض قد أقامه على نفقته وأنه يخصه، مالم يقم الدليل على عكس ذلك".

ففي حق السطحية توجد ملكيتان ملكية الأرض من جهة وملكية البناء والأغراس من جهة أخرى، ويوجب المشرع تسجيل حق السطحية في الصحيفة التكميلية العائدة لحق السطحية وفقاً لما نصت عليه المادة 23 من القرار 189 لعام 1926 حتى يرتب أثره سواءً بين المتعاقدين أو الغير.

ويسقط حق السطحية باتحاده مع حقوق أخرى في شخص واحد وبهدم الأبنية، أو المنشآت، أو نزع الأغراس القائمة على الأرض.[653]

علماً أن المشرع السوري منع إنشاء حق سطحية جديد وفقاً لما نصت عليه المادة 997 من القانون المدني السوري.

ثالثاً: حق الارتفاق:

عرفت الفقرة الأولى من المادة 960 من القانون المدني السوري حق الارتفاق بأنه "تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جارٍ في ملكية شخص غير مالك العقار الأول ".

---

[652] المادة 5 من القرار 189 ل. ر لعام 1926.

[653] المادة 996 من القانون المدني السوري.

وذلك مثل ارتفاق المرور[654] وارتفاق فتح المطلات والنوافذ.

والارتفاق قد يكون طبيعياً أو قانونياً أو اتفاقياً ويوجب المشرع تسجيل حق الارتفاق في الصحيفة العينية العائدة لكل من العقار المرتفق والعقار المرتفق به، وذلك حتى يكون نافذاً بين المتعاقدين والغير، حيث قضت محكمة النقض السورية بأنه "لا تثبت حقوق الارتفاق التعاقدية كفتح النوافذ بالتقادم في المناطق المحددة والمحررة إذا لم تكن مسجلة[655]".

إلا أن المشرع أعفى من هذا التسجيل الارتفاقات الطبيعية ، كارتفاق مسيل المياه الطبيعي على الأرض الواطية من الأرض العالية، وأيضاً الالتزامات المفروضة بالقانون[656]، كالقوانين والأنظمة الخاصة بتحديد الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة[657].

وجعل المشرع تسجيل حق المرور أمراً جوازياً يعود لصاحب العقار المرتفق، ويعتبر تسجيل هذا الحق ضرورياً لكي يتم تحديد نطاقه بشكل واضح بحيث يشكل حماية قانونية لصاحب العقار المرتفق به.[658]

ويسقط حق الارتفاق بالترقين ويتم الترقين بمفعول العقود أو الأحكام[659]، ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق غير مجدٍ أو غير ممكن الإنفاذ، ويتم الترقين بشطب قيد حق الارتفاق من الصحيفة العينية للعقار.

---

[654] قضت محكمة استئناف الشمال في لبنان "أن المادة 9 من القرار 188 نصت على تسجيل كافة الحقوق العينية ومنها حق المرور على الصحيفة العينية للعقار لتسري على الغير، وتنص المادة 19 من القرار 188، والمادة 250 من القرار 3339 على أن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري. "محكمة استئناف الشمال، قرار تا 1957/1/9 المصنف العقاري، ص393"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، هامش ص497.

[655] "نقض قرار 138 تا، 1967/7/30، المحامون لعام 1967، ص293 فقرة 324" أشار إليه، د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق ، ص831.

[656] الفقرة الأولى من المادة 962 من القانون المدني السوري والتي نصت على أنه: "خلافاً للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري يعفى من الشهر العقاري حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن، وعن الالتزامات المفروضة بالقانون..."

[657] المادة 967 من القانون المدني السوري.

[658] نصت الفقرة الثانية من المادة 962 من القانون المدني السوري على" أن الارتفاق المختص بحق المرور العائد لأرض محاطة بأرض أخرى، يمكن تحديده بوضوح بناء على طلب مالك العقار المرتفق به".

[659] المادة 993 من القانون المدني السوري.

ويشمل الترقين حقوق الارتفاق التي أوجب المشرع شهرها، كالارتفاقات الإرادية، والارتفاقات المكتسبة بالتقادم أما حقوق الارتفاق الأخرى التي لم يوجب القانون تسجيلها، كالارتفاقات الطبيعية والقانونية وحق المرور فلا تخضع للترقين، وتسقط حكماً بمجرد انقضاء السبب المؤدي لنشوئها.[660]

رابعاً: حق الانتفاع العقاري:

الانتفاع هو حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله، ويسقط حتماً بموت المنتفع.[661]

ولا يعطي الحق للمنتفع سوى بالانتفاع بالعقار فلا يستطيع التصرف به ، وإنما يكون من حق مالك العقار فقط الحق في بيعه أو هبته أو إجراء أي تصرف قانوني عليه دون أن يؤثر ذلك على حق الانتفاع.[662]

وباعتبار أن هذا الحق هو حق عيني عقاري أصلي فيكون واجب التسجيل في السجل العقاري حتى ينتج أثره سواءً بين المتعاقدين أو الغير، حيث يقيد هذا الحق باسم المنتفع بينما يبقى العقار محل هذا الحق مقيداً باسم مالكه.

ويسقط حق الانتفاع بانتهاء أجله، أو بموت المنتفع، أو بتلف الشيء المنتفع به تلفاً كاملاً، أو بتنازل المنتفع عنه أو بإسقاطه منه لسوء الاستعمال، أو بالاتحاد أي بجمع صفتي المنتفع ومالك العقار في شخص واحد، ولا يكون لهذا السقوط أثر قانوني إلا بعد ترقين القيد المدون لحق الانتفاع في السجل العقاري.[663]

حيث قضت محكمة التمييز اللبنانية بأن:

"زوال الانتفاع أو سقوطه بالتلف أو التهدم لا يكون له أي مفعول قضائياً طالما أن القيد لهذا الانتفاع لا يزال موجوداً على صحيفة العقار، إن العبرة فيما يتعلق بالعقارات الخاضعة لنظام السجل العقاري هي لقيود هذا العقار وإنَّ مفعول هذا القيد يبقى مستمراً وقائماً لتاريخ حصول قيد جديد بإسقاطه أو ترقينه أو تعديله".[664]

---

[660] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص872.

[661] المادة 936 من القانون المدني السوري.

[662] د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق ، ص774.

[663] الفقرة 1-2 من المادة 954 من القانون المدني السوري.

[664] "قرار محكمة التمييز المدنية اللبنانية، الغرفة التاسعة، رقم 24، تاريخ 2004/5/27"، أشار إليه، بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية، الملكية العقارية، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى ، 2009، ص174.

وجاء في قرار آخر لها بأنه: "يسقط حق الانتفاع بوفاة المنتفع وإذا وضع بند في العقد يقول بتمديد هذا الحق إلى ما بعد وفاة المنتفع يكون البند باطلاً".[665].

خامساً: حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع العقاري:

لم يعرّف القانون المدني السوري الوعد بالبيع العقاري بينما عرفته المادة التاسعة من قانون الملكية العقارية في سورية ولبنان الصادر بالقرار3339 بأنه "اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالاً بعد أن يصرح هذا الشخص الآخر "الذي لا يتعهد بشرائه" بأنه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة".

بينما عرفه البعض الآخر على أنه: "عقد بمقتضاه يلتزم شخص هو الواعد بأن يبيع عقاره إلى شخص آخر هو الموعود له لقاء ثمن معين إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة".[666]

وينشأ عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الأحكام التي تجري على الحقوق العينية، ومنها النصوص القانونية المتعلقة بالسجل العقاري التي تطبق أيضاً على انتقال الوعود بالبيع وتظهيرها.[667]

فالوعد بالبيع العقاري لا يسرى على الغير حسن النية وفقاً لما أشارت إليه المادة 903 من القانون المدني السوري إلا اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري.

---

[665] "قرار نهائي، غرفة ثانية، رقم 29 سنة 1958، خلاصة قرارات محكمة التمييز عن سنة 1958، باز، صفحة 39" أشار إليه، فؤاد ضاهر، مرجع سابق، ص336.

[666] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص579.

[667] المادة 900 من القانون المدني السوري، في حين أجمع الفقه في مصر على أن الوعد بالبيع العقاري ينشئ حقاً شخصياً وليس عينياً ولو كان محله عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً، ويتمثل هذا الحق بقيام الواعد بعمل وهو إبرام عقد بيع نهائي مع الموعود له إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المهلة المحددة، أشار إليه، د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، هامش ص582.

وبالتالي فإن حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع العقاري ينشأ بالنسبة للعاقدين بمجرد تمام العقد إلا أنه لا يكون حجة على الغير حسن النية إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل[668] فإذا لم يسجل الموعود له حق الخيار بقيد مؤقت في السجل العقاري، وقام الغير حسن النية بتسجيل حقه العيني في السجل العقاري قبل تسجيل هذا الحق، فإنه يكتسب أفضلية على حق الموعود له، أما إذا كان الغير سيئ النية فإنَّ حق الخيار يعتبر نافذاً في مواجهته حتى قبل تسجيله[669] وإذا اختار الموعود له ممارسة حق الخيار والتصديق على العقد في الميعاد المحدد وفقاً للوعد بالبيع أصبح الوعد قطعياً، إلا أن الملكية العقارية لا تنتقل إلى الشخص الموعود له إلّا بالتسجيل في السجل العقاري[670].

سادساً: حق التصرف:

نصت المادة 772 من القانون المدني السوري على أنه" تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"

فحق التصرف هو من الحقوق العينية الأصلية التي ترد على العقارات الأميرية حصراً بخلاف حق الملكية الذي يكون محله العقارات الملك، ويخضع هذا الحق للتسجيل لكي يحوز حجيّة سواء بين طرفيه أو تجاه الغير حيث يتم تسجيل هذا الحق على اسم صاحبه في الصحيفة العينية للعقار بعد أن يتم الإشارة فيها إلى أن نوع العقار أميري.[671]

---

[668] نصت المادة 903 من القانون المدني السوري على أن:

1- الوعد بالبيع لاسيما نتائجه المحددة في المادتين 901 و902 لا يسري على الغير حسن النية إلا اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري.

2- يكون هذا التسجيل الاحتياطي باطلاً إذا لم يذكر فيه الثمن، والميعاد المتفق عليه، واسم وعنوان الشخص الموعود، وعند الاقتضاء لفظة "لأمر" ".

[669] د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص585-586 .

[670] د. حمود عبد اللطيف غزال، القانون المدني، العقود المسماة، (عقد البيع)، مرجع سابق، ص38 .

[671] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري ، مرجع سابق، ص300.

ويسقط حق التصرف في العقارات الأميرية بعدم حراثة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات، ويتم تبعاً لذلك ترقين القيد المسجل لحق التصرف في السجل العقاري.[672]

سابعاً: حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة أو الأراضي الموات:

وهو حق عيني يرد على الأراضي الأميرية التي تخص الدولة والتي لم يجرِ التصرف عليها أو لم يجرِ تحديدها فيجوز لمن يشغلها أولاً بموجب ترخيص من الدولة أن يكتسب عليها حق أفضلية ، تحدد ميزاته ومداه ضمن الشروط المعينة لذلك في أنظمة الدولة.[673]

ويكتسب حق التصرف بالأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة بمرو عشر سنوات من تاريخ الحيازة بسند أو بغير سند شرط أن يكون الحائز قائماً بزراعة الأرض[674]

وتم إلغاء هذا الحق بعد صدور قانون أملاك الدولة لعام 1952، حيث كان نطاق اكتساب حق الأفضلية يشمل الأراضي المباحة الخالية، وبالتالي لا يخول الاستيلاء اكتساب حق الأفضلية على عقار مسجل في السجل العقاري أو بإدارة أملاك الدولة ولا على الغابات المتروكة المرفقة أو المحمية وفقاً لما نصت عليه المادة 835 من القانون المدني السوري.

وباعتباره حق عيني فهو واجب التسجيل حتى يرتب أثره سواء بين طرفيه أو بالنسبة للغير.

ويسقط هذا الحق إذا توقف صاحبه بعد التسجيل وفي خلال عشر السنوات التالية للتسجيل عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متتالية[675] ، ويتوجب ترقين هذا القيد تبعاً لذلك.

---

[672] المادة 775 من القانون المدني السوري.

[673] المادة 833 من القانون المدني السوري.

[674] المادة 919 من القانون المدني السوري.

[675] نصت المادة 834 من القانون المدني السوري:

"1- إذا أثبت صاحب حق الأفضلية بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات أنه أحيا أرضاً، أو بنى عليها أبنية، أو غرس فيها أغراساً، أو رتبها ضمن الشروط المعينة في الأنظمة الخاصة بأملاك الدولة، فإنه يكسب مجاناً حق تسجيل التصرف على القسم الذي أحياه أو غرسه أو أنشأ عليه أبنية أو رتبة.

2- على أنه يفقد حق التصرف، إذا توقف بعد التسجيل، وفي خلال عشر السنوات التالية للتسجيل، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية".

فلا يكفي الترخيص القانوني لاكتساب المستولي حق التصرف، وإنما لابد من قيد هذا الحق في السجل العقاري، وإذا رفضت الدولة تسجيل حق التصرف باسم المستولي بالرغم من تحقق الشروط القانونية المطلوبة لترتيب حق الأفضلية كان لصاحب هذا الحق الحصول على حكم قضائي وتسجيل حقه بناءً عليه.[676]

ثامناً: الوقف:

نص المشرع السوري على اعتبار حق الوقف حقاً عينياً متفرعاً عن حق الملكية[677]، وبالتالي لم يجعل المشرع للوقف أي أثر قانوني إلا من يوم قيده في السجل العقاري سواء بين المتعاقدين أو الغير[678] ولا يمكن أن يكتسب بالتقادم أي حق على العقارات الوقفية المستعملة مسجداً، أو كنيسة، أو كنيساً أو مستشفيات، أو معهداً تعليمياً، أو المخصصة لاستعمال العموم.[679]

كما حظر القانون السوري إنشاء وقف إلا لجهة خيرية، حيث ألغى الوقف المشترك أو الذري.[680]

تاسعاً: الإجارتين:

عرفت المادة 1004 من القانون المدني السوري حق الإجارتين بأنه:

"عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حق استعمال عقار موقوف واستغلاله مقابل تأدية ثمنه..."

ويبقى حق الإجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور، إلا أنه يعود إلى الوقف ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات.[681]

---

[676] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص595.

[677] نصت المادة 85 من القانون المدني السوري على أنه:

"1- يعتبر عقاراً كل حق عيني يقع على عقار، كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

2- يجوز أن تجري على العقارات الحقوق العينية التالية 9- الوقف..."

[678] المادة 1000 من القانون المدني السوري.

[679] المادة 1002 من القانون المدني السوري.

[680] الفقرة الأولى من المادة 1003 من القانون المدني السوري.

[681] المادة 1015 من القانون المدني السوري.

بينما لا يزول هذا الحق بتلف الأبنية أو الأغراس تلفاً تاماً بل يبقى جارياً على الأرض، وتطبق الأحكام المتعلقة بالشيوع والقسمة على حقوق الإجارتين.[682]

فحق الإجارتين من الحقوق العينية التي تقع على العقارات وفقاً لما أشارت إلية الفقرة الثانية من المادة 85 من القانون المدني السوري، فيكون واجب التسجيل في السجل العقاري حتى ينتج أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير.

عاشراً: الإجارة الطويلة (المقاطعة):

عرّف المشرع السوري الإجارة الطويلة بأنها عقد يكتسب به صاحبه مقابل بدل معين حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس في عقار موقوف، ويمكنه أيضاً أن يكتسب ملكية هذه الأبنية والأغراس ضمن الشروط المعينة في المادة 1020.[683]

ولا يُرخّص بعقد الإجارة الطويلة إلا بالمقاطعة أي بالبدل السنوي المقطوع دون أي عقد آخر[684] .

و يشمل حق الإجارة العقارات الملك في حين أنَّ حق الاجارتين ينصب على الأراضي الأميرية فقط، وبالتالي فإن حق الاجارة قابل للانتقال بالإرث أو بالوصية وفقاً للنصوص المطبقة على العقارات الملك ووفقاً لما نصت عليه المادة 1024 من القانون المدني السوري.

وباعتبار أن حق الإجارة الطويلة من الحقوق العينية التي ترد على عقار وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 85 من القانون المدني السوري سابقة الذكر، فقد أوجب المشرع تسجيله حتى ينتج أثره سواء بين المتعاقدين أو الغير.

---

[682] المادة 1016 من القانون المدني السوري.

[683] المادة 1017 من القانون المدني السوري.

[684] المادة 1018 من القانون المدني السوري.

ويزول حق المقاطعة إما باتحاد الحقوق في شخص واحد، وإما بسقوط الحق عن صاحبة، وإما بانقراض الورثة وفي هذه الأحوال الثلاث يعود الحق إلى الوقف.[685]

ويجب عندئذٍ ترقين القيد المتعلق بحق الإجارة الطويلة في السجل العقاري.

الفقرة–2: الحقوق العينية العقارية التبعية:

أوجب المشرع قيد كافة الحقوق العينية العقارية التبعية حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير، وهي حق الرهن الحيازي العقاري، وحق التأمين العقاري، وحقوق الامتياز العقارية، وسنتناول هذه الحقوق تباعاً وفقاً لما يلي:

أولاً: الرهن الحيازي العقاري:

عرف المشرع السوري الرهن الحيازي العقاري، بأنه عقد يضع بموجبه المدين عقاراً في يد دائنه أو في يد شخص آخر يتفق عليه الطرفان، ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماماً، وإذا لم يدفع الدين فله الحق بملاحقة نزع ملكية مدينة بالطرق القانونية.[686]

فالرهن الحيازي العقاري هو حق عيني لابد من قيده حتى تنعقد آثاره سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير[687]، وهو يمنح صاحبه سلطة حبس العقار وتتبعه في أي يد تكون، واستيفاء الدين من ثمنه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين المرتهنين التاليين له بالمرتبة.

---

[685] المادة 1026 من القانون المدني السوري. وقضت محكمة النقض السورية بهذا الخصوص أنّ "مجرد تخلف المحتكر عن أداء المرتب السنوي وإغفال تجديد الأبنية و الأشجار دون توجيه إنذار من صاحب الرقبة لا يسقط حق المحتكر في هاتين الحالتين" قرار 82، تا 1962/2/5، مجلة القانون 5 لعام 1962، ص 480، أشار إليه، د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق ، ص897.

[686] المادة 1055 من القانون المدني السوري.

[687] قضت محكمة النقض السورية بأن: "الرهن حق عيني يخضع كسائر الحقوق العينية لقاعدة العلانية والإشهار، فيجب تسجيله في السجل العقاري وإلا لم يكن نافذاً بين المتعاقدين ولا ملزماً للغير" نقض سوري قرار 2349 تاريخ 2001/12/24، أساس 1989، المحامون، العددان 9–10 لعام 2004، السنة 69، ص865.

وقد أوجب المشرع السوري إلى جانب قيد حق الرهن الحيازي العقاري في السجل العقاري أن يبقى العقار المرهون في يد المرتهن أو العدل لسريانه على الغير، وقد انتقد البعض هذه الشرط باعتبار أن المشرع نفسه قد خرج عنه عندما أجاز للمدين الراهن أن يحتفظ بالعقار بصفته مستأجراً أو مستعيراً.[688]

وبالتالي يجب قيد الرهن في السجل العقاري وبقاؤه في يد الدائن المرتهن أو العدل حتى يكون حجة على الغير ولا يكفي لترتيب هذه الحجية مجرد القيد فقط، حيث قضت محكمة النقض السورية "أن تسليم العقار المرهون للدائن المرتهن شرط أساسي في قيام عقد الرهن بحيث يعتبر ركناً من أركانه لا يقوم بدونه"[689].

ويزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه، أو بالاتفاق بين المدين والدائن المرتهن، أو بمجرد إرادة الدائن المرتهن ولا يكون لزوال الرهن أثر قضائي إلا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.[690]

فإذا لم يحصل الترقين بقي الرهن منتجاً لكافة آثاره حتى ولو زال بأحد الأسباب سابقة الذكر ، وذلك انطلاقاً من مبدأ العلانية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، والتي أشرنا إليها سابقاً حمايةً للغير حسن النية الذي يكتسب حقه استناداً لما تقره هذه القيود.

ثانياً: الرهن التأميني العقاري:

الرهن التأميني في سورية نوعان الرهن التأميني الرضائي والرهن التأميني الجبري وقد عرفت المادة 1071 من القانون المدني السوري الرهن التأميني الرضائي على أنه "حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة، ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له، وعلى كل عقار منها، وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات".

---

[688] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الطبعة العاشرة، مطبعة جامعة دمشق، 2005-2006، ص208-209.

[689] "قرار محكمة النقض السورية، رقم 43، تا 1995/4/30، أساس 481 غ م^2" أشار إليه، فاضل النبواني، الاجتهاد القضائي في سبع سنوات من عام 1989 إلى عام 1995، الجزء الأول، الطبعة الأولى، د ن، 1997، ص255.

[690] المادة 1070 من القانون المدني السوري.

وبالتالي يجب قيد حق التأمين العقاري حتى يكون نافذاً بين المتعاقدين والغير، وحتى يتمكن الدائن المرتهن بموجب هذا الحق من ممارسة مزيتي تتبع العقار في أي يد يكون واستيفاء حقه من ثمنه بالأولوية والتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التالين له في مرتبة القيد، فالتأمين العقاري سواء كان جبرياً أو رضائياً لا يكون له أثر قانوني إلا بعد قيده، وفقاً لما نصت عليه المادة 1077 من القانون المدني السوري[691].

ووفقاً لذلك فإنَّ عقد الرهن لا ينشأ عنه إلّا التزامات شخصية يتوجب على الراهن بمقتضاها أن ينقل الى الدائن المرتهن حق الرهن في السجل العقاري[692].

والنوع الآخر من التأمين هو التأمين الجبري الذي يسجل حكماً سواء برضاء أم بغير رضاء مالك العقار ولا يكون هذا التأمين إلّا باسم معين، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 1081 من القانون المدني السوري.

وتسري آثار الرهن التأميني الرضائي ذاتها على الرهن التأميني الجبري بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذا الرهن، وينقضي بذات الطرق التي ينقضي بها الرهن التأميني الرضائي[693].

وكل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته ودونما حاجة إلى معاملة جديدة إلى أن يقيد في نفس السجل بصورة قانونية عقد الإبراء.[694]

أما بالنسبة لتنازل الدائن المرتهن عن مرتبة تأمينه أي عن حق الأولوية العائد له لدائن مرتهن آخر متأخر عنه في المرتبة فإنه يكون ملزم له وبدون حاجة إلى قيد هذا التنازل في السجل العقاري.[695]

---

[691] كما نصت المادة 1129 من القانون المدني السوري على" أن تحسب رتبة الرهن والتأمين من وقت قيده".

[692] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص94.

[693] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية ، مرجع سابق، ص275.

[694] المادة 1067 من القانون المدني السوري، وهذا بخلاف ما هو معمول به في نظام التسجيل الشخصي في مصر كما رأينا سابقاً حيث يسقط حق الرهن إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه، وفي حال سقوطه يمكن للدائن أن يجري قيداً جديداً إن أمكن ذلك قانوناً تكون مرتبته من وقت إجرائه، وفقاً لما نصت عليه المادة 43 من قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

[695] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، تاريخ 1972/4/4، مجموعة باز 20، ص336، رقم 34" أشار إليه، د. إدوار عيد ، مرجع سابق، هامش ص265.

ويقيد عقد التأمين وبقية الرهون المختلفة في القسم المحدد لذلك في دفتر الملكية ويتضمن ذلك القسم رقم محضر العقد الذي أنشأ الرهن أو التأمين، وتاريخ قيده في السجل اليومي، واسم الدائن المرتهن والمدين الراهن والعقار أو العقارات محل عقد التأمين أو الرهن، إضافة إلى ذكر قيمة الدين وموعد استحقاقه ومعدل الفائدة المتفق عليها والرتبة.[696]

والرهن التأميني يتبع الالتزام الأصلي فإذا انقضى الالتزام انقضى تبعاً له الرهن ويتوجب عندئذٍ وسواء أكان التأمين رضائياً أم جبرياً ترقين قيده حتى يكون نافذاً تجاه الغير ووفقاً لما أشرنا إليه سابقاً بموضوع الرهن الحيازي العقاري.

ثالثاً: حقوق الامتياز العقارية:

الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للحق مرتبة امتياز إلا بمقتضى نص في القانون[697] وهذا ما أيده الاجتهاد القضائي أيضاً، حيث قضت محكمة استئناف بيروت في حكم لها: "إن ذهاب القاضي البدائي إلى اعتبار مجرد تسجيل محضر الحجز العقاري في السجل العقاري يكسب الدائن حقاً ممتازاً هو ذهاب لا يتفق مع القانون، لأن الامتياز يشترط له نص صريح في القانون".[698]

وقد أوجب المشرع السوري قيد حقوق الامتياز العقارية سواء أكانت عامة أو خاصة حتى ترتب أثرها سواء بين المتعاقدين أو الغير، باستثناء بعض حقوق الامتياز العامة والتي أعفاها من التسجيل وفقاً لما أشارت إليه المادة 1113 من القانون المدني السوري.[699]

---

[696] محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان و سوريا ، مرجع سابق، ص116.

[697] المادة 1109 من القانون المدني السوري.

[698] "قرار محكمة استئناف بيروت رقم 442، تا 1956/4/10، النشرة القضائية اللبنانية، سنة 1956، ص39"، أشار إليه، طارق زيادة، التأمينات والرهونات والامتيازات العقارية في ضوء التشريعين اللبناني والسوري، دراسة قانونية مقارنة، دار النهار للنشر، بيروت، 1982، ص276.

[699] نصت المادة 1113 من القانون المدني السوري على أن: "تعفى من التسجيل حقوق الامتياز العامة الآتية:

1- الرسوم المذكورة في المادة 44 من قانون تحديد وتحرير العقارات.

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

3- رسوم ونفقات الملكية والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن المبيع".

ومن حقوق الامتياز الخاصة الواجبة القيد امتياز بائع العقار وفقاً لما نصت عليه المادة 1126 من القانون المدني السوري بقولها:

"1- ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع.

2- ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد".

وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وفقاً لما نصت عليه المادة 1127 من القانون المدني السوري.[700]

أما حقوق الامتياز العامة واجبة القيد فهي ديون الدولة، عدا الاستثناءات التي أشارت إليها المادة 1113 سابقة الذكر، وديون الخدم والعمال والأُجراء، وديون النفقة، والمبالغ المستحقة لما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس في الستة أشهر الأخيرة.[701]

وينتج عن تسجيل امتياز ديون الدولة ذات الآثار المترتبة على حق الامتياز، حيث تستطيع الدولة أن تتبع المكلفين وأن تنفذ عليهم لاستيفاء حقها بالتقدم على غيره من الديون[702]، وينقضي حق الامتياز بنفس الطريقة التي ينقضي بها حق الرهن والتأمين العقاري وفقاً لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص خاص يقضي بغير ذلك.[703]

ويستطيع صاحب حق الامتياز ممارسة حق التتبع والأولوية في استيفاء حقة، وذلك تبعاً لدرجة قيده لهذا الحق في دفتر اليومية، مع مراعاة حقوق الامتياز المعفية من التسجيل والتي أشارت إليها المواد سابقة الذكر .

---

[700] نصت المادة 1127 من القانون المدني السوري على أن:
"1- المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في إعادة تشييدها أو ترميمها أو في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.
2- ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون رتبته من وقت القيد".

[701] المادة 1120 من القانون المدني السوري.

[702] عبد الجواد السرميني، عبد السلام الترمانيني، القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الجزء الثاني، دمشق، 1970، ص154،155.

[703] المادة 1115 من القانون المدني السوري.

المطلب الثاني

التصرفات القانونية، والوقائع المادية، والتقييدات والقصورات، والدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية:

أوجب المشرع إضافة الى تسجيل الحقوق العينية سابقة الذكر، تسجيل جميع التصرفات القانونية والوقائع المادية والتقييدات والقصورات، والدعاوى والأحكام المتعلقة بها، حتى ترتب أثرها تجاه المتعاقدين والغير، وسنتناول ذلك تباعاً على الشكل الآتي:

الفقرة –1: تسجيل التصرفات القانونية:

أوجب المشرع وفقاً لنص المادة العاشرة من القرار 188 تسجيل كل اتفاق بين فريقين سواء أكان مجاناً أم ببدل يرمي إلى إنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو إسقاطه في دفتر الملكية، وذلك حتى يكون نافذاً بين المتعاقدين أو الغير. وسواء أكان هذا التصرف أحادي الجانب كالوصية، أم ثنائي الجانب كعقد البيع العقاري، أو كاشفاً للحق العيني العقاري كعقد القسمة العقارية.

حيث قضت محكمة النقض السورية بأن "الاجتهاد قد أصبح مستقراً على أن القسمة بين الشركاء لا أثر لها على المشتري من أحد هؤلاء الشركاء، ما دامت القسمة لم تقترن بالتسجيل في السجل العقاري...".[704]

فالمشرع السوري لم يميز في الحكم بين التصرفات سواء أكانت منشئة أو مقررة للحق العيني الأصلي أو التبعي حيث تكون واجبة التسجيل، حتى ترتب أثرها سواء بين المتعاقدين أم الغير، وذلك على عكس المشرع المصري والذي ميز بين التصرفات المنشئة للحقوق العينية الأصلية ورتب على عدم تسجيلها عدم سريان حكمها بين المتعاقدين والغير، والتصرفات الكاشفة لها والذي جعل أثر عدم تسجيلها هو عدم نفاذها تجاه الغير فقط. بينما رتب على عدم قيد الحقوق العينية التبعية عدم سريان آثارها تجاه الغير فقط كما أشرنا سابقاً.

---

[704] "نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، قرار رقم 1253، تاريخ 1987/7/29، أساس 882"، مجلة المحامون، العدد 12 لعام 1987، ص1373"، أشار إليه، محمود زكي شمس، التشريعات العقارية النافذة في مئة عام، الجزء الأول، مؤسسة غبور للطباعة، مطبعة خالد بن الوليد، الطبعة الأولى، دمشق، 2000، ص162.

الفقرة –2: الوقائع المادية:

أوجبت المادة العاشرة من القرار 188 لعام 1926 تسجيل جميع الوقائع المادية التي يمكن أن تقع على العقار من تعديل أو تقسيم أو هدم أو تشييد أو إلحاق[705] حتى تكون نافذة تجاه الغير، حيث يجب أن تكون المطابقة مستمرة بين قيود الصحيفة العينية والوضعية الحقيقية للعقار، وبالتالي يجب تسجيل كل تغيير جوهري يطرأ على العقار كإضافة طابق أو عدة طوابق له، أما الأمور الثانوية التي تحدث في العقار كتغيير جدار أو مدخل فإنها تعتبر من التحسينات أو الإصلاحات وليس هناك موجب لتسجيلها مادامت لا تتعلق بتغيير أصل الحق، أما عمليات الهدم سواء أكانت بصيغة كلية أو جزئية فهي واجبة التسجيل باعتبار أنها تنقص من قيمة العقار ومن الحقوق المترتبة عليه كالرهن مثلاً، لأن الدائن المرتهن سيتضرر من عملية الهدم للعقار محل عقد الرهن باعتبار أنه سينقص من الضمان الموضوع لمصلحته لوفاء دينه.[706]

الفقرة–3: التقييدات و القصورات:

أوجب المشرع تسجيل جميع التقييدات العقارية كالتقييدات الواردة على حق التصرف، كأن يشترط الواهب عدم تصرف الموهوب له بالعقار محل عقد الهبة طيلة فترة حياته أو حياة الموهوب له[707] والقيود المقررة في سبيل النفع العام مثل وضع أسلاك الكهرباء والهاتف وفقاً لما نصت عليه المادة 9 من القرار 188 لعام 1926.

ويخضع للقيد أيضاً الأحكام الصادرة بشهر الإفلاس ، إذا كانت أصول التفليسة واقعة على عقارات أو حقوق عينية عقارية.[708]، كما أوجب المشرع تسجيل الحجوز كالحجز العقاري، وطلب الصلح الواقي الذي يؤدي إلى

---

[705] محمد شمس الدين ، مرجع سابق، ص115.

[706] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص358–359. وهنا يتوجب على المالك إخبار دائرة السجل العقاري بهذه التغييرات الحاصلة ليصار إلى إجراء التعديلات وفقاً لها في الصحيفة العينية للعقار، حيث يتم إثبات هذه التعديلات وفقاً للتصرف الذي جرت بموجبه.

[707] محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص234.

[708] الفقرة الثانية من المادة 10 من القرار رقم 188 لعام 1926، ووفقاً لنص هذه المادة يجب تسجيل حكم الإفلاس وحكم افتتاح التصفية القضائية، حتى يمكن الاحتجاج به بين المتعاقدين والغير فلا يمكن تبعاً لذلك لجماعة الدائنين أو لوكيل التفليسة الاحتجاج بحكم الإفلاس الصادر إن لم يكن هذا الحكم مسجلاً في السجل العقاري.

منع المدين من بيع عقاراته أو رهنها أو إجراء أي تأمين عليها قبل أن يقوم بأداء التزاماته الناشئة عن عقد الصلح، كما يعتبر من التقييدات الواجب قيدها العزل من الوكالة وذلك من أجل إعلام الغير بعدم مشروعية التصرفات التي يجريها الوكيل بشأن العقار محل عقد الوكالة بعد صدور قرار العزل.[709]

الفقرة –4: الدعاوى والأحكام:

أوجب المشرع تسجيل الدعاوى والأحكام المتعلقة بحقوق عينية عقارية حتى تكون نافذة الأثر سواءٍ بين المتعاقدين أم الغير، وسنتناول ذلك وفقاً لما يلي:

أولاً: الدعاوى واجبة التسجيل:

أوجب المشرع تسجيل الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية أو بحقوق عينية عقارية حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير، فلا يمكن سماع أية دعوى متعلقة بحق عيني قبل تسجيل إشارتها بالصحيفة العينية للعقار.[710]

ومن الدعاوى واجبة التسجيل الدعاوى التالية: دعاوى الطعن في التصرفات الواجبة التسجيل كدعوى الطعن ببطلان التصرف، دعوى الطعن بصورية التصرف، دعوى فسخ التصرف[711]، دعوى الرجوع عن الهبة، دعوى بطلان التصرف، دعاوى نقض القسمة الرضائية، دعاوى صحة التعاقد، دعاوى استحقاق العقار، دعاوى الحيازة التي تحمي الملكية بوضع اليد، دعاوى تصحيح النوع الشرعي للعقارات الأميرية، ودعاوى إزالة التجاوز، دعوى استحقاق أي حق عيني أو دعوى الإقرار بحق عيني كالمطالبة بحق الانتفاع أو الارتفاق، دعاوى إنكار الحق العيني[712].

---

[709] د.إدوار عيد، مرجع سابق، ص268–269.

[710] المادة 9، والمادة 47 فقرة 1 من القرار رقم 188 لعام 1926.

[711] قضت محكمة النقض السورية بأن: " دعوى فسخ عقد بيع عقاري توجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، باعتبارها من الدعاوى العينية العقارية" ، قرار محكمة النقض السورية رقم 1768، تاريخ 2010/6/23، أساس 1768، المحامون، الأعداد 3–4–5–6 لعام 2012، السنة، 77 ، ص571.

[712] محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص233.

حيث قضت محكمة النقض السورية بأنه:

"2- يجب على المدعي بدعوى الاستحقاق الفرعية أن يكون مالكاً للعقار، وينبغي أن تكون هذه الملكية منجزة أي غير معلقة على شرط واقف، وأن تكون مسجلة في صحيفة العقار، ولا تقبل دعوى الاستحقاق من قبل الشاري للعقار، إذا كان نقل الملكية لم يتم في صحيفة العقار بعد".[713]

بينما لم يوجب المشرع تسجيل الدعاوى التي ترمي إلى مجرد حماية العقار من التعدي عليه وإزالة آثار هذا التعدي لأنها لا تعتبر متعلقة بالملكية أو الحقوق العينية العقارية، وكذلك إذا كان الحق العيني المتعلق بالدعوى لا يخضع أساساً للقيد في السجل العقاري كحق الارتفاق الطبيعي أو القانوني، كما لا تخضع الدعوى المتعلقة مثلاً برفع إشارة دعوى أخرى للتسجيل حتى ولو كانت محل الدعوى الأخيرة أحد الحقوق العينية واجبة التسجيل.[714]

وتبدو غاية المشرع في وجوب تسجيل الدعاوى العقارية هو ضمان حقوق من يتعامل بالعقار استناداً لقيود السجل العقاري عن طريق إعلامه بالنزاع الواقع على العقار محل التعامل، وذلك في الدعاوى التي تؤدي إلى تغيير أصل الملكية أو الحق العيني.

ثانياً: تسجيل الأحكام القضائية:

أوجب المشرع في المادة العاشرة من القرار 188 لعام 1926 تسجيل جميع الأحكام القضائية المنشئة والكاشفة للحق العيني العقاري، حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أو الغير.

ومن الأحكام المنشئة الواجبة التسجيل الأحكام الصادرة في عقد البيع العقاري كالحكم الصادر في دعوى تثبيت البيع عندما يرفض البائع تنفيذ التزاماته بنقل الملكية العقارية إلى المشتري، حيث يحصل المشتري على حكم من

---

[713] "نقض سوري، غرفة مدنية قرار 397، تاريخ 1997/3/16، أساس 792" أشار إليه، محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية بين عامي 1991-2000، الجزء الثاني، مكتبة دار اليقظة العربية، 2004، ص1859.

[714] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص311.

القضاء يلزم فيه البائع بنقل هذه الملكية[715] وأما الأحكام الكاشفة فهي الأحكام الصادرة في حالات القسمة القضائية والتي تكون مقررة للحق العيني للشريك الصادرة لمصلحته، حيث تكون واجبة التسجيل حتى ترتب أثرها تجاه الغير، ويجب أيضاً شهر الأحكام المتعلقة بالإفلاس متى كانت التفليسة تضم عقارات أو حقوق عينية عقارية، كما يتوجب تسجيل الأحكام المعلنة لافتتاح التصفية القضائية فيما يتعلق بالعقارات الداخلة في ملكية المفلس وفقاً لما أشرنا إليه سابقاً[716].

[715] قضت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بهذا الصدد بأن "عدم حلول الأجل المضروب لتسليم المبيع لا يتعارض مع حق المشتري في المطالبة بتثبيت البيع ونقل ملكية المبيع لاسمه في السجل العقاري بعد سداد رصيد الثمن"، قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 438 أساس 1991، تاريخ 2008/12/22، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2008 حتى عام 2011 م، مرجع سابق، ص807.

[716] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص229.

المطلب الثالث

الحقوق الشخصية الواجبة التسجيل

رأينا سابقاً أن المشرع أوجب تسجيل الحقوق العينية حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير، إلا أنه واستثناءً من هذا الأصل أخضع المشرع بعض الحقوق الشخصية التي ترد على عقار للتسجيل حتى تكون نافذة تجاه الغير حيث أنها ترتب أثرها بين المتعاقدين دون تسجيل، ومن ذلك عقود الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات، وعقود الضمان والمخالصات والتسويات لمدة تزيد عن سنة غير مستحقة.

الفقرة –1: عقود الإيجار:

نصت المادة 16 من القرار 188 لعام 1926 على أن: "عقود الإيجار التي أُعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب أحكام المادة الثانية عشرة تعارض الحقوق التي تسجل بعدها، أما إذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة لا تتجاوز إيجار ثلاث سنين".

وبالتالي أوجب المشرع تسجيل عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته الثلاث سنوات حتى يكون نافذاً تجاه الغير وفقاً لمنطوق نص هذه المادة.[717]

وفي حال عدم تسجيله فإنه لا يسري على الغير إلا لمدة ثلاث سنوات بشرط ألا يكون صورياً.[718]

وتبدو أن غاية المشرع من ذلك هو منع حدوث تواطؤ بين المالك والمستأجر، كأن يقوم الأول ببيع عقاره ويحرر لمصلحة الثاني عقد إيجار بمقابل منخفض ولمدة طويلة بهدف إلزام المشتري بهذا العقد، لذلك أوجب المشرع تسجيل كل عقد إيجار تتجاوز مدته ثلاث سنوات حتى يكون نافذاً في حق المشتري[719].

حيث قضت محكمة النقض السورية في أحد أحكامها بأنه:

---

[717] بينما جعل المشرع الجزائري هذه المدة 12 سنة، وفقاً لما جاء في المادة 17 من الأمر رقم 75–74 تاريخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجزائري حيث نصت على: "أن الإيجارات لمدة تجاوز 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف، ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

[718] محمد شمس الدين، مرجع سابق، ص116.

[719] د. إدوار عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير- السجل العقاري) ، مرجع سابق ، ص277.

"لا مجال لقبول إيجار معقود لمدة أطول من ثلاث سنوات دون قيده في السجل العقاري، ولا يكفي قبول التاريخ بأنه وسيلة ليعتبر الإيجار سارياً بحق المالك الجديد إذا لم يكن مسجلاً، والمادتان 571-573 مدني لا تناقضان المادة 16 من القرار 188".[720]

كما أوجب المشرع تسجيل كل تعديل يحدث على عقد الإيجار كأن يتناول هذا التعديل البدل النقدي وشروط السداد أو مدة الإيجار، حتى لو كان هذا التعديل بجعل المدة ثلاث سنوات أو أقل.[721]

الفقرة-2: عقود الضمان والمخالصات والتسويات:

كما أشار المشرع إلى أنه يمكن قيد عقود الضمان وكل مخالصة أو تسوية بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة، لكي ترتب أثرها تجاه الغير بينما تعتبر نافذة بين طرفيها بمجرد حصولها وفقاً لما نصت عليه المادة 12 من القرار 188.

والمخالصات هي إبراء الذمة والتسوية هي إيجاد حلول للحقوق بين الأطراف المتعاقدة، ومن الملاحظ أن المشرع أشار إلى إمكانية تسجيل الإيصالات والمخالصات والتسويات المتعلقة بعقود الضمان والإيجار إذا كانت تشمل بدل يعادل أكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة، بينما أوجب تسجيل عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته الثلاث سنوات حتى يكون نافذاً من حق الغير، ويرى البعض أن السبب في ذلك يعود إلى أن المالك الجديد يكتسب أجرة العقار المأجور حتى لو كان العقد يزيد في مدته عن الثلاث سنوات، في حين أن التفرغ عن البدل أو المخالصة أو الإيصال المشعر بقبض هذا البدل يؤدي إلى فقدانه لحقه، فوجب تقصير المدة فيه.[722]

مع العلم أن المشرع ووفقاً لنص المادة 12 من القرار 188 سابقة الذكر استخدم عبارة "يمكن قيدها"، حيث جعل قيد عقود الإيجار والضمان في السجل العقاري أمراً اختيارياً لا وجوب فيه، معتبراً هذا القيد مقرراً لمصلحة المستأجر أو الضامن حمايةً لحقه تجاه الغير في حال تجاوز الإيجار أو الضمان المدد المحددة في المادة سابقة الذكر.

---

[720] " قرار محكمة النقض السورية، 109/ 29، تا 1968/4/11"، أشار إليه، محمد عدنان البيك، مرجع سابق ، ص246.

[721] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص278.

[722] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص314.

ويمكن لنا القول وبعد بحثنا لماهية نظام التسجيل العقاري العيني أنَّ المشرع السوري واللبناني اعتمد هذا النظام لما يتمتع به من ميزات وخصائص يتفوق بها على نظام التسجيل الشخصي، وأخضع عملية التسجيل في هذا النظام الى إجراءات دقيقة ابتداءً من مرحلة التحديد والتحرير الأولي وانتهاءً بنقل الحقوق الناتجة عنها الى السجل العقاري الذي يتم افتتاحه في كل منطقة عقارية ، وأوجب تبعاً لذلك أن يتم تسجيل جميع الحقوق العينية العقارية والتصرفات والوقائع والدعاوى والأحكام المتعلقة بها وبعض الحقوق الشخصية في هذا السجل حتى ترتب أثرها سواءً بين المتعاقدين أو الغير، وسنحاول فيما يلي تناول الآثار المترتبة على تسجيل هذه الحقوق في هذا النظام وأثر مرور الزمن "التقادم" على الحقوق المسجلة تبعاً لذلك.

الفصل الثاني

أثر القيد في نظام التسجيل العيني

الفصل الثاني

أثر القيد في نظام التسجيل العيني

يتمتع القيد في نظام التسجيل العيني بمجموعة من الآثار التي تميزه عن نظام التسجيل الشخصي، وسنتناول في هذا الفصل الحجية التي يرتبها القيد وفقاً لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان، والاستثناءات المقررة على هذه الحجية ، ومن ثم نبحث في مسألة مدى استمرارية القيود العقارية المسجلة في السجل العقاري، من خلال البحث في التعديلات التي تطرأ عليها سواء من ناحية التصحيح أو الترقين، ومدى تأثير مرور الزمن "التقادم" على الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري.

المبحث الأول

حجية القيود المسجلة وفقاً لنظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان

يؤدي قيد الحقوق العينية في السجل العقاري في نظام التسجيل العيني المطبق في سورية ولبنان إلى عدد من الآثار[723]، فالتسجيل من جهة يعتبر مُنشئاً للحق العيني، فالحقوق العينية غير المسجلة لا يكون لها أثر في نقل الملكية ولا يمكن الاحتجاج بها أمام الغير، كما أن التسجيل في السجل العقاري يعطي الحقوق العينية المسجلة قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، وسنتناول هذه الآثار تباعاً على الشكل الآتي:

[723] بينما تنتقل الملكية العقارية في أنظمة التسجيل الشخصي بمجرد التعاقد، ويكون للقيد أثر إعلامي فقط تجاه الغير بوجود التصرف المشهر كما أشرنا سابقاً.

المطلب الأول

الأثر المنشئ للقيد

جعل المشرع القيد في السجل العقاري المصدر الوحيد لإنشاء الحق العيني وقد استند لإقرار هذا المبدأ إلى عدد من المبررات، ولكنه أوجد مجموعة من الاستثناءات المقررة عليه نصَّ عليها في القانون وفي حالات محددة، وسنتناول هذا المبدأ، ومبررات الأخذ به، والاستثناءات المقررة عليه وفقاً لما يلي:

الفقرة –1: الأساس القانوني لمبدأ الأثر المنشئ للقيد:

نصت المادة التاسعة من القرار 188 لعام 1926 على: "أن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون، والتقييدات العقارية، والحجوز، وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار، أو بمال غير منقول مسجل، يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بتسجيلها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا التسجيل، يجب أيضاً حتماً أن.. تدون جميع التحويرات وجميع حقوق الارتفاق.. حتى يمكن الاعتراض بها تجاه الغير".

بينما نصت المادة العاشرة من ذات القرار على: "أن كل اتفاق بين فريقين سواءً كان مجاناً أو ببدل وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية، وبصورة عمومية كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني أو نقل ذلك الحق أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله، يجب أن يسجل في دفتر الأملاك، وكذلك الأحكام التي يعلن بها الإفلاس، والأحكام التي يعلن بها افتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في أموال المفلسين".

فمن خلال نصوص قانون السجل العقاري سابقة الذكر يتبين لنا أن المشرع السوري جعل التسجيل في السجل العقاري هو الأساس لانتقال الملكية العقارية سواء بين المتعاقدين أو الغير، وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 205 من القانون المدني السوري بقولها:

"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".

وهو ما أكدته أيضاً العديد من الأحكام الصادرة عن محكمة النقض السورية المتعلقة بهذه المسألة والتي اعتبرت أنَّ أساس انتقال الملكية العقارية هو التسجيل في السجل العقاري.[724]

ويكون للتسجيل أثر مقتصر حيث أنه لا يأخذ مفعوله إلا من تاريخ قيد الحق العيني في السجل العقاري، باستثناء بعض الحالات المحددة والتي أخذ فيها المشرع بمبدأ الأثر الرجعي للتسجيل مستنداً في ذلك إلى مبررات معينة وهي الإرث، والحكم القضائي، والاستملاك كما سنرى لاحقاً.

إلا أنَّ هذا لا يعني بأن عدم تسجيل العقود والصكوك والاتفاقات يجعلها مجردة من أية قيمة فالعقد غير المسجل وإن كان لا ينقل الملكية إلا أنه يُنشئ التزامات شخصية على عاتق كل من البائع والمشتري، ومنها التزام البائع باتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار وتسجيله على اسم المشتري، إضافة إلى تسليم المبيع و ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، كما أن المشتري يلتزم بتسلم المبيع ودفع الثمن .

حيث يستطيع المتفرغ له أن يجبر المتفرغ على تنفيذ العقد رضاءً أو قضاءً، وفقاً لما نصت عليه المادة 11 من القرار 188[725] والمادة 897 من القانون المدني السوري بقولها أن "الالتزام بإعطاء العقار يتضمن الالتزام بنقل ملكيته في السجل العقاري، وبصيانته حتى هذا النقل تحت طائلة دفع العطل والضرر للدائن".

---

[724] قضت محكمة النقض السورية في حكم لها بأن: "إحداث الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو إعلانها أو تعديلها أو إبطالها لا يتم إلا بتسجيلها في السجل العقاري، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير بمعنى أن الحقوق العينية العقارية تبقى على ذمة المتصرف صاحب التسجيل، بحيث يكون للتسجيل مفعول إنشائي يحول دون الرجوع بأثر التسجيل إلى تاريخ العقود وسحبه إلى الماضي، لأن قواعد التسجيل تقوم على حماية الغير الذي ليس في وسعه الاطلاع على انتقال ملكية العقار المتصرف به إلا بالتسجيل" "نقض سوري، قرار 503، أساس 599، تاريخ 1998/3/14"، أشار إليه، حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي، الموسوعة العقارية، السجل العقاري، مرجع سابق، ص99.

[725] نصت المادة 11 من القرار 188 على أن: "الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها، ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المداعاة فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم...".

فعقد البيع العقاري بقي بعد الأخذ بنظام السجل العقاري من عقود التراضي التي تتم بمجرد الإيجاب والقبول، حيث يرتب جميع آثاره متى كان صحيحاً باستثناء انتقال الملكية والتي لا تتم إلا بالتسجيل.[726]

كما أنَّ مبدأ الأثر المنشئ لا ينحصر بمسألة اعتبار القيد مصدر الحق العيني بل إنَّ الحق العيني ينشأ بالقيد ويستمر باستمراره، ويسقط بسقوطه، أي أنَّ هناك تلازم بين القيد والحق المقيد في السجل العقاري من ناحية النشوء والاستمرار والانقضاء.[727]

وقد أخذت بمبدأ الأثر المنشئ للقيد العديد من التشريعات في العالم التي تأخذ بنظام التسجيل العيني ومنها المشرع المغربي الذي أقرَّ مبدأ الأثر المنشئ للقيد في عدة فصول منها الفصل 66 من ظهير 12 أوغست 1913 ، والفصل 3 من ظهير 2 يونيو 1915 ، والتي أكد فيها على أن الحق العيني المتعلق بعقار مسجل لا يكون له أثر سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا من تاريخ تسجيله، حيث ربط المشرع المغربي انتقال الحق بتاريخ تسجيله في السجل العقاري وسواء أكان مصدر هذا التسجيل محررات أو عقود أو أحكام قضائية.[728]

وذلك بخلاف المشرع التونسي الذي لم يرتب للقيد أي أثر منشئ للحق العيني، حيث تنتقل الملكية بين المتعاقدين بمجرد التعاقد، بينما أوجب تسجيل العقد حتى يكون نافذاً تجاه الغير فقط.[729]

الفقرة –2: مبررات الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد:

يستند الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد إلى مجموعة من المبررات الهامة والتي تعارض ما أخذت به أنظمة التسجيل الشخصي التي لم تجعل للقيد سوى أثر إعلاني فقط ومن هذه المبررات:

أولاً: إنَّ الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ يجعل الشخص الذي سجل حقه العيني على اسمه مالكاً له في مواجهة الطرف الآخر الذي تعاقد معه وفي مواجهة الغير أيضاً، بينما الأخذ بالرأي القائل بتراخي انتقال الملكية العقارية تجاه

---

[726] د. حمود عبد اللطيف غزال، القانون المدني، العقود المسماة، (عقد البيع)، مرجع سابق، ص105.

[727] زهدي يكن، عقد البيع، مرجع سابق، ص36.

[728] د. محمد خيري، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، مرجع سابق، ص427.

[729] د. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ، مرجع سابق، ص225–226.

الغير إلى وقت التسجيل يترتب عليه ازدواجية في حالة المتصرف إليه الذي لم يسجل حقه فهو يعتبر مالكاً منذ إبرام عقده مع المتصرف وفي ذات الوقت يعتبر غير مالك بالنسبة للغير إلا من تاريخ تسجيل حقه وهذا يعتبر إخلال بصفة المالك التي يجب أن تبقى واحدة سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير.[730]

ثانياً: الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد كمصدر الحق وبالتالي عدم الاعتراف بالعقود والتصرفات غير المسجلة، يؤدي إلى تحقيق الثبات والاستقرار في مجال المعاملات العقارية، وبالتالي تحقيق الثقة والائتمان اللازمين لعملية الاقتراض التي تؤدي إلى زيادة معدلات الاستثمار بما ينعكس إيجاباً على الدخل الفردي ومن ثم الدخل القومي.[731]

ثالثاً: إنَّ الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ يدفع المتعاقدين إلى الإسراع في تسجيل حقوقهم في السجل العقاري، وذلك لمعرفتهم أنَّ الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، وبأنهم لن يستطيعوا استثمار العقار المبيع إلا من وقت التسجيل، بعكس الحالة التي تجعل الملكية تنتقل بمجرد التراضي دون حاجة للتسجيل وفقاً لما هو معمول به في أنظمة التسجيل الشخصي، والذي يكون للتسجيل فيه وظيفة إعلامية في مواجهة الغير، الأمر الذي سيدفع أطراف التعاقد إلى التباطؤ في القيام بهذه العملية، وسيؤدي ذلك إلى حدوث نزاعات حول معرفة صاحب حق الملكية الحقيقي عندما يتصرف المالك بالعقار إلى أكثر من شخص وقيام المتصرف إليهم الآخرين بتسجيل ذات العقار محل العقد، إضافة إلى تفويت مسألة تحصيل الضرائب التي تعد رافداً هاماً لخزينة الدولة بسبب التأخر في تسجيل الحقوق العقارية الخاضعة للضريبة العقارية، أو اللجوء إلى عقود صورية لإخفاء انتقال الملكية.[732]

رابعاً: إنَّ المفعول الإنشائي للتسجيل يؤدي إلى تأمين التطابق بين قيود السجل العقاري والوضعية الحقيقية والقانونية للعقار، فلا يعد مالكاً إلا من كان العقار مقيداً على اسمه في السجل العقاري، بخلاف نظام التسجيل

---

[730] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص342.

[731] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص377.

[732] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص217.

الشخصي الذي تكلمنا عنه سابقاً والذي يمكن أن يكون فيه المالك الحقيقي والذي انتقلت إليه الملكية بعقد صوري غير الشخص المسجل على اسمه العقار.[733]

فالأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد يسهم في تحقيق استقرار الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وتعزيز الثقة بقيود السجل العقاري، وذلك لا يتم إلا بتسجيل كافة الحقوق والتصرفات والوقائع المادية والتعديلات التي تحدث على العقارات الخاضعة لهذا النظام بحيث يتمكن الغير من الاطلاع عليها، وعدم الاعتراف بالحقوق غير المسجلة بما يشكل مصدر ائتمان وطمأنينة للمتعاملين بالمجال العقاري، ويحقق بالتالي الأهداف المتوخاة من إنشاء نظام السجل العقاري.

الفقرة –3: الاستثناءات المقررة على مبدأ الأثر المنشئ للقيد:

أشرنا سابقاً إلى أنَّ المشرع جعل القيد في السجل العقاري مصدر لاكتساب الحقوق العينية العقارية فالعقد لم يعد وحده كافياً لنقل الملكية العقارية، بل لابد من تسجيل هذه الحقوق حتى ترتب أثرها سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا أنَّ حق التسجيل في السجل العقاري قد لا يحدث بموجب العقود فقط، وإنما قد ينشأ هذا الحق بموجب القانون كالإرث، والالتصاق، أو الأحكام القضائية، أو عن طريق الاستملاك المقرر للمنفعة العامة، ففي جميع هذه الحالات جعل المشرع انتقال الملكية يتم بشكل فوري وقبل التسجيل استناداً لاعتبارات معينة، واستثناءً من مبدأ الأثر المنشئ للتسجيل إلا أنه لا يكون لانتقال الملكية من أثر تجاه الغير إلا اعتباراً من تسجيلها في السجل العقاري وهو ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 825 من القانون المدني السوري بقولها[734]:

"3– كل 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 التسجيل".

---

[733] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص295.

[734] وهو ما نص عليه المشرع السويسري في الفقرة الثالثة من المادة 656 من القانون المدني السويسري بقولها: "إن من يكتسب عقاراً بالأشغال أو بالوراثة أو بالاستملاك أو بنزع الملكية الجبري أو بحكم قضائي، يصبح مالكاً للعقار قبل تسجيله ولكنه لا يستطيع أن يتصرف به في السجل العقاري، قبل إنجاز شكلية التسجيل"، أشار إليه، د. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة، مرجع سابق، ص26–27.

وسنتناول هذه الحالات تباعاً وفقاً لما يلي:

أولاً: الإرث:

تنتقل الملكية إلى الورثة بمجرد وفاة المورث وقبل تسجيل حق الإرث في السجل العقاري وفقاً لما أشارت إليه المادة 825 سابقة الذكر.[735]

ويبدو أن غاية المشرع من ذلك هو عدم إبقاء عقارات التركة بعد وفاة المورث بدون مالك وخاصة أن إجراءات حصر الإرث والانتقال وتعيين الحصص تأخذ وقتاً طويلاً، فجعل المشرع انتقال التركة إلى الورثة تتم بمجرد وفاة المورث لكي يتمكنوا من إدارتها واستغلالها[736]، إلا أنه لا يكون لهذا الانتقال من أثر تجاه الغير إلا من تاريخ قيد حق الإرث في السجل العقاري.

حيث جاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بأنَّ:

"كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله، إلا أنَّ أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل. إنَّ الوارث بحكم قضائي أو الوارث بالإرث أو بنزع الملكية تتوقف ممارسته لحقوقه في الملكية على التسجيل في السجل العقاري".[737]

حيث يستطيع الورثة وقبل قيد حق الإرث أن يمارسوا كافة أعمال الإدارة على العقار الموروث، كأن يحصلوا على بدل إيجارات العقارات الخاضعة للتركة أو المنتقلة إليهم من مورثهم بعد إجراء معاملات حصر الإرث والانتقال وإثبات صفتهم الإرثية[738]، ولكن لا يمكن لهم التصرف بهذه العقارات بالبيع أو الهبة أو غيرها من

---

[735] أخذت بهذا المبدأ التشريعات العقارية للعديد من الدول، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر 75-74 على ذلك بقوله: "غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

[736] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص356.

[737] " قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 191 لعام 2019، أساس 424"، أشار إليه، المجموعة الماسية للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، 2019، مرجع سابق، ص160.

[738] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص398-399.

التصرفات قبل تسجيل حقهم الإرثي في السجل العقاري، وفي حال عدم التسجيل لا تعتبر تصرفاتهم هذه سارية المفعول تجاه الغير.[739]

كما أن دعوى المطالبة بالنصيب الإرثي لا تقبل أمام القضاء قبل تسجيل حق الإرث في السجل العقاري.[740]

أما بالنسبة للوصية فإنه لا يمكن قياسها على الإرث واعتبار الملكية فيها تنتقل بمجرد وفاة الموصي، على الرغم من أنها تشترك مع الإرث في اعتبارها من التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت، وذلك لأنها تعتبر من التصرفات الواجبة التسجيل وفقاً لنص المادة 11 من القرار 188 والتي أوجبت تسجيل جميع الصكوك والتصرفات حتى تكون نافذة سواء بين المتعاقدين أو الغير، كما أنَّ النص المتعلق بالإرث ورد على سبيل الاستثناء لمبدأ الأثر المنشئ للتسجيل، ولا يقابله أي نص مماثل للوصية، فلا يجوز بالتالي التوسع في تفسيره وتطبيقه على الوصية[741]، فلا يتم نقل ملكية العقارات الموصى بها إلا بتسجيل عقد الوصية وابتداءً من هذا التسجيل.

ويبدو أنَّ نص المادة 825 سابقة الذكر ، ولو أنَّه شكل استثناءً لقانون السجل العقاري والذي لا يرتب أثراً على الوقائع والحقوق العينية إلا من تاريخ تسجيلها، إلاّ إنَّ ذلك لا يشكل مساساً بحقوق الغير على التركة، بحسبان أنَّ جميع التصرفات التي يجريها الورثة على عقارات مورثهم بعد وفاته تكون غير نافذة في حق هذا الغير إلا بتسجيل حق الإرث في السجل العقاري وابتداءً من هذا التسجيل.

---

[739] قضت محكمة التمييز اللبنانية في قرار لها بأن: "الوارث يكتسب الملكية من تاريخ وفاة مورثه، وقبل التسجيل له الحق بالقيام بالأعمال الإدارية وليس بأعمال التصرف، دعوى الإخلاء دعوى تندرج ضمن الأعمال الإدارية" "محكمة التمييز اللبنانية، قرار 94 تاريخ 1993/3/29"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري، مرجع سابق، ص136.

[740] مأمون الكزبري، التشريع العقاري، مطبعة الجامعة السورية، 1948، ص25.

[741] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص225.

ثانياً: الحكم القضائي:

يتم اكتساب الملكية العقارية وفقاً لما نصت عليه المادة 825 سابقة الذكر منذ صدور الحكم القضائي وقبل تسجيله في السجل العقاري، حيث باستطاعة المحكوم له إدارة العقار الذي اكتسبه بموجب هذا الحكم واستثماره قبل التسجيل، أما إذا أراد التصرف به فإنَّ تصرفه لا يعتبر نافذاً تجاه الغير إلا من تاريخ تسجيل هذا الحكم.

وذلك كالحكم الصادر بتسجيل عقد البيع العقاري جبراً في السجل العقاري[742]، والحكم الصادر بقسمة العقارات بين الشركاء، حيث تنتقل الملكية العقارية فيما بينهم من تاريخ صدور هذا الحكم.[743]

ومبرر ذلك أنَّ الحكم القضائي أثره معلن للحق الواضح بالادعاء، وبالتالي فإنه يرتب أثره من تاريخ صدوره وإلا كانت الدعوى وإجراءات التنفيذ المتخذة دون أثر قبل التسجيل، الأمر الذي يجعل المدعي الذي كسبها يتحمل نتائج التأخير في ترتيب آثارها تجاه الغير بسبب التأخر في تسجيل الحكم الصادر بها.[744]

وقد استقر الاجتهاد القضائي على أنَّ " المفعول الرجعي للتسجيل العقاري ينسحب في حال صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري، وفي الإرث إلى تاريخ الوفاة".[745]

ثالثاً: حالة الاستملاك:

يعرف الاستملاك بأنه نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة، ويتم ذلك بصدور مرسوم يحدد المنطقة الخاضعة للاستملاك، ويتم دفع تعويض عادل تقدره لجنة الاستملاك للشخص صاحب العقار المستملك.[746]

---

[742] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص355.

[743] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص224.

[744] جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، عقد البيع ، مرجع سابق، ص202.

[745] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، رقم 1116، تا 1994/4/6، أساس 3225 غ م^2"، أشار إليه، فاضل النبواني ، مرجع سابق، ص268.

[746] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص339.

وتعتبر الإدارة المستملكة مالكة للعقار منذ تاريخ إجراء الإيداع وصدور قرار وضع اليد أي قبل أن يتم تسجيل قرار الاستملاك في الصحيفة العينية، ويبلغ هذا القرار إلى أصحاب العلاقة وأمانة السجل العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 32 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 بقولها:

"أ- عندما يتم دفع بدل الاستملاك الذي اكتسب الدرجة القطعية إلى المالكين أو إلى أصحاب الاستحقاق أو إيداعه لمصلحتهم في المصرف أمانة بدون فائدة، تقوم الدائرة المستملكة بإبلاغ المكتب العقاري المختص ليقوم بتسجيل العقار أو جزء العقار باسم الجهة المستملكة أو الأملاك العامة، يبلغ إيداع البدل في المصرف إلى المالك أو أحد الشركاء"

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية أيضاً في العديد من أحكامها نذكر منها:

"حيث أنَّ تسجيل العقار تم بطريقة نزع الملكية نتيجة لصدور مرسوم الاستملاك، وحيث أنه من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله، وإن كان أثر الاكتساب لا يبدأ إلا من تاريخ تسجيله، وحيث أنَّ التسجيل إذا تم بعد ذلك فإنه يتم بمفعول رجعي يعود في أثره إلى التاريخ الذي يعتبر منشئ للحق وهو تمام إجراءات الاستملاك بعد قيام الدائرة بدفع البدل.. فالتسجيل اللاحق يعود بمفعول رجعي من وقت تمام عمليات الاستملاك".[747]

ومن ثم يقوم أمين السجل العقاري بعد تبليغه بقرار الاستملاك بنقل ملكية العقارات المستملَكة إلى الجهة العامة المستملِكة، والتي تعتبر مالكة للعقار كما أشرنا سابقاً منذ تاريخ إجراء الإيداع ووضع اليد.[748]

---

[747] "قرار الغرفة المدنية الأولى في محكمة النقض رقم 1739/2983، تا 1965/8/9، المحامون، 1965، ص413، قاعدة592 والقاعدة 5180 من المجموعة نفسها آنفة الذكر و3 ص1293" ، أشار إليه، جوزيف كريم كبه، اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني، الكتاب الأول، اكتساب الملكية العقارية بين أحكام العقود والأحكام القضائية في ضوء الاجتهاد القضائي السوري، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، 2000، ص221-222.

[748] كما أن الأملاك العامة لا تسجل إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها وبالعكس، فكل عقار مسجل يحذف قيده من السجل إذا دخل ضمن الأملاك العامة، وفقاً لما نصت عليه المادة السادسة من القرار 188 لعام 1926.

رابعاً: الالتصاق:

تكتسب ملكية العقار قبل التسجيل في السجل العقاري عن طريق الالتصاق وفقاً لما نصت عليه المادة 879 من القانون المدني السوري بقولها: " إنَّ الطمي أي التراب الذي يتجمع بطريقة تدريجية غير محسوسة على الأرض المجاورة لمجرى ماء يكون ملكاً لمالك هذه الأرض، كما أن الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الأنهر أو مجاري المياه، تكون جزءاً من أملاك الدولة الخاصة"[749]

وهو ما ينطبق على الأراضي المكتسبة من البحر أو البحيرات أو الغدران أو المستنقعات بدون ترخيص مسبق لمكتشفها، حيث تكون جزءاً من أملاك الدولة الخاصة أيضاً.[750]

فاكتساب الملكية العقارية في الحالات السابقة يتم حكماً بطريق الالتصاق وفقاً لما قرره القانون وبدون اشتراط القيام بتسجيل هذه الحالات في السجل العقاري، وذلك بخلاف الحالات الأخرى من الالتصاق والتي أوجب فيها القانون على صاحب الملكية أن يقوم بتسجيلها في السجل العقاري حتى تكون نافذة وسواء بين المتعاقدين أو الغير، ونذكر مثالاً على ذلك حالة الباني أو الغارس حسن النية في ملك الغير[751]، حيث أنه لا يكتسب ملكية الأبنية التي بناها أو الأغراس التي غرسها حكماً بل إن ملكيتها تنتقل إما بالتراضي أي بالاتفاق مع مالك العقار الذي أقام عليه الأبنية أو الأغراس وإما بصدور حكم قضائي في حالة عدم الاتفاق.[752]

---

[749] المادة 881 من القانون المدني السوري.

[750] المادة 882 من القانون المدني السوري.

[751] نصت المادة 889 من القانون المدني السوري على أنه:

"1- إذا كان الغير الذي شيد الأبنية أو غرس الأغراس ذا نية حسنة فلا يكون مسؤولاً تجاه مالك العقار عن الثمار التي استوفاها، ولا تقع عليه إلا تبعة التلف أو الضرر الذي حدث بسببه.

2- وإذا كان قد بنى أو غرس على الأرض المطلوب استرجاعها، فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها والأغراس التي غرسها، ويدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض بسبب هذه الأبنية والأغراس.

3- وإذا كانت الأبنية والأغراس ذات قيمة تفوق قيمة الأرض، فلصاحب الأغراس والأبنية الحق في أن يمتلك الأرض المبني عليها والمغروسة لقاء دفع قيمه رقبتها للمالك".

[752] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص226.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن اكتساب الملكية بالالتصاق وفقاً لما تم ذكره سابقاً يتم في المناطق غير المحددة والمحررة، ولا يسري على الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري في المناطق المحددة والمحررة، حيث تعتبر بيانات السجل العقاري في هذه الحالة عنواناً للحقيقة، ولا يمكن لصاحب الحق العيني المسجل أصولاً أن يفقد حقه بموجب الالتصاق أو التقادم أو غيره.

وأشرنا سابقاً فيما يتعلق بذات الموضوع أنَّ المشرع أعفى حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية وبعض حقوق الامتياز العقارية من التسجيل، حيث أنها ترتب أثرها من تاريخ حدوثها ولو لم يتم تسجيلها في السجل العقاري.

المطلب الثاني

عدم جواز الاحتجاج بالحقوق العينية غير المسجلة

انطلاقاً من مبدأ الأثر المنشئ للقيد، والذي أشرنا إليه سابقاً والذي يعتبر القيد في السجل العقاري هو الأساس لانتقال الملكية العقارية سواء بين المتعاقدين أو الغير، فإنه يمكن القول أنَّ الحقوق العينية غير المسجلة تعتبر غير موجودة ولا يمكن الاحتجاج بها تجاه الغير، وفقاً لما أشارت إليه المادة التاسعة من القرار 188 سابقة الذكر، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي أيضاً، فقضت محكمة النقض السورية في حكم لها بأنَّ: "الحقوق العينية غير المسجلة في السجل العقاري أو غير المطلع عليها حين الشراء لا تكون نافذة بحق المشتري".[753]

وسنبحث في هذا المطلب عن مفهوم الغير الذي لا تسري في حقه الحقوق غير المسجلة، ثم ننتقل للحديث عن الاستثناءات المقررة على هذا المبدأ.

الفقرة –1: مفهوم الغير:

لم يأتِ المشرع السوري بتعريف للغير فقد عرفه البعض بالرجوع إلى المبادئ العامة، حيث اعتبر بأنَّ الغير هو كل شخص لم يكن طرفاً في العقد غير المسجل في السجل العقاري، وله مصلحة في عدم نفاذ هذا العقد في مواجهته بسبب وجود حق عيني له على العقار أو بالاستناد إلى أي سبب آخر مشروع.[754]

ومن الأمثلة على الغير الخلفاء الخاصون الذين ترتبت لهم على العقار حقوق عينية عقارية، كذلك الدائنون العاديون وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، فالدائن العادي مثلاً من مصلحته الاحتجاج بعدم نفاذ عقد البيع العقاري المتعلق بعقار مدينه وغير المسجل في السجل العقاري، وذلك من أجل إبقائه على ذمة مدينه، وبالتالي التنفيذ عليه واستيفاء دينه من ثمنه.[755]

---

[753] "القرار رقم أساس 1284، تا 1953/5/17" أشار إليه، صبحي سلوم، مرجع سابق، ص415.

[754] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص360–361.

[755] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص361.

كما أنَّ باستطاعة أي من هؤلاء الدائنين أن يطلب تسجيل قيد مؤقت لحفظ حقه مؤقتاً تجاه الغير المتعاملين مع المدين، حيث يكتسب بموجب هذا القيد أفضلية على كل شخص يكتسب من المدين حق عيني ويقوم بتسجيله في السجل العقاري بعد تدوين هذا القيد، وفقاً لما نصت عليه المادة 25 من القرار 188.

أما الورثة أو الموصى لهم فلا يعتبرون من الغير[756] لأنهم يحلون محل مورثهم بمقدار ما انتقل إليهم من التركة من حقوق وأعباء، باستثناء التصرفات التي يجريها مورثهم وتضر بهم، كما لو أجرى المورث وصية أو هبة فيما يجاوز النصاب الشرعي المقرر، "ثلث التركة" حيث تكون من مصلحتهم في هذه الحالة المطالبة بعدم نفاذ التصرفات غير المسجلة فيما يجاوز الثلث.[757]

الفقرة –2: الاستثناءات المقررة على هذا المبدأ:

إنَّ مبدأ عدم جواز الاحتجاج بالحقوق العينية غير المسجلة على الغير لا يطبق بشكل مطلق، فهناك بعض الحالات التي نصَّ عليها القانون والتي يمكن فيها لأصحاب المصلحة الاعتراض على التصرفات التي يجريها الغير في عقاراتهم والتي تضر بهم حيث بإمكانهم المطالبة بإبطالها رغم عدم قيد حقوقهم العينية في السجل العقاري، وهذه الحالات الاستثنائية ترد في أغلب الأحيان في مجال الهبات، والإفلاس، والتصرفات التي يشوبها الغش والاحتيال.

وسنتناول هذه التصرفات تباعاً على الشكل الآتي:

---

[756] قضت محكمة النقض السورية في قرار لها بأن: "الغير هو كل شخص لم يكن طرفاً في التعاقد الحاصل بين فريقين، ولا يمكن اعتبار الورثة من الغير" قرار محكمة النقض السورية رقم 111 متفرقة لعام 2016، المحامون، الأعداد 7–8–9–10–11–12 لعام 2016 السنة 81، ص473.

[757] د. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، مرجع سابق، ص186، وتأتي أهمية تحديد مفهوم الغير في مسألة التمييز بين الغير سيئ النية والغير حسن النية، حيث يرقن قيد الغير سيئ النية بينما لا يمكن مواجهة الغير حسن النية المعتمد على بيانات السجل العقاري بأي ادعاء.

أولاً: الهبات:

نص المشرع السوري على بعض التقييدات على تصرفات الواهب فيما يتعلق بالهبة، وذلك لمصلحته الشخصية أو لمصلحة أولاده، حيث تأخذ الهبة حكم الوصية إذا صدرت في مرض الموت فلا تجوز الهبة عندئذٍ فيما يجاوز نصيب الحصة المقررة للورثة، أي فيما يجاوز ثلث التركة[758]، وبالتالي باستطاعة الورثة التمسك بعدم نفاذ تصرف مورثهم في حقهم، ولو لم يتم تسجيل هذا الحق في السجل العقاري وذلك لأن الورثة لا تتحقق لهم صفتهم الإرثية أثناء حياة الواهب، بل بعد وفاته، ومنذ ذلك الحين يمكن تعيين مقدار التركة وتحديد نصيب كل وارث فيها، وبالتالي يستطيع كل وارث المداعاة بعدم نفاذ تصرف المورث في حقه فيما يجاوز نصيبه الإرثي ، ويبقى هذا الحق مقرراً له ما دام العقار الموهوب في يد الموهوب له.[759]

أما إذا تصرف الموهوب له بهذا العقار إلى شخص ثالث حسن النية فيكتسب هذا الشخص الحق ويقر في مكتسبه، ولا يبقى للوارث سوى العودة على الموهوب له بالعطل والضرر، وينطبق الأمر ذاته على حالة عودة الواهب عن الهبة وفقاً لنص المادة 469 من القانون المدني السوري، والتي أجازت الرجوع عن الهبة في حالات محددة نصت عليها[760] ، كحالة الجحود في عقد الهبة، أو أن يصبح الواهب عاجزاً عن نفقة نفسه أو أقاربه بعد الهبة، أو أن يرزق بولد يظل حياً إلى وقت الرجوع.

---

[758] نصت المادة 445 من القانون المدني السوري على أنه "1-إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت، فإنَّ البيع يسري في حق الورثة إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تتجاوز ثلث التركة داخلاً فيها المبيع ذاته.
2-أما إذا كانت هذه الزيادة تجاوز ثلث التركة، فإنَّ البيع فيما يجاوز الثلث لا يسري في حق الورثة إلّا إذا أقروه أو رد المشتري للتركة ما يفي بتكملة الثلثيين.
3-ويسري على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة 877".

[759] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص327.

[760] جاء في نص المادة 469 من القانون المدني السوري أنه: "يعتبر بنوع خاص عذراً مقبولاً في الهبة:
أ- أن يخل الموهوب له بما يجب عليه نحو الواهب أو نحو أحد من أقاربه بحيث يكون هذا الإخلال جحوداً كبيراً من جانبه.
ب- أن يصبح الواهب عاجزاً أن يوفر لنفسه أسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته الاجتماعية أو أن يصبح غير قادر على الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة على الغير.
ج- أن يرزق الواهب بعد الهبة ولداً يظل حياً إلى وقت الرجوع، أو أن يكون للواهب ولداً يظنه ميتاً وقت الهبة فإذا هو حي".

حيث يستطيع الواهب في هذه الحالات الرجوع عن الهبة ولو لم يكن حق الرجوع مسجل في السجل العقاري، ويبقى له هذا الحق طالما أنَّ العقار الموهوب لا زال بيد الموهوب له أما إذا تصرف به إلى الغير حسن النية والذي لم يكن يعلم بتحقق حالات الرجوع المشار إليها، واكتسب حقه استناداً إلى قيود وبيانات السجل العقاري فإنّه يقر في مكتسبه ولا يبقى للواهب المتضرر سوى العودة على الموهوب له بالعطل والضرر، أما إذا كان الغير سيئ النية أي عالماً مثلاً بصدور حكم بإبطال عقد الهبة الحاصل بين الواهب والموهوب له بسبب تحقق إحدى حالات الرجوع عن الهبة سابقة الذكر، وقام بتسجيل الحق العيني المكتسب من الموهوب له على اسمه في السجل العقاري، فإنَّ اكتسابه لملكية العقار الموهوب لا يعتبر نافذاً في حق الواهب الذي بإمكانه استرداد ملكية عقاره بموجب الحكم سابق الذكر، لأنَّ التسجيل يعتبر عندئذٍ مغايراً للأصول بسبب إجرائه بدون حق أو بدون سبب شرعي سنداً للمادة 14 من القرار 188 لعام 1926.

ثانياً: الإفلاس:

لا تسري التصرفات المتعلقة بالعقار والتي يجريها المفلس منذ صدور الحكم بشهر إفلاسه وذلك تجاه جماعة الدائنين المقررة لهم حقوق عينية على العقار محل هذا الحكم، مع الأخذ بعين الاعتبار وجوب تسجيل الأحكام المعلنة للإفلاس في السجل العقاري وفقاً لما أشارت إليه المادة 10 من القرار 188[761] حتى تكون نافذة في مواجهة الغير حسن النية والذي باستطاعته اكتساب الحق العيني العقاري المقيد في السجل العقاري إذا كان جاهلاً صدور حكم بالإفلاس.[762]

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها:

"يجب تسجيل حكم شهر الإفلاس على صحائف عقارات المفلس ليتسنى الاحتجاج به تجاه الغير، وإنشاء تأمين جبري لصالح كتلة الدائنين، وهذا الوجوب مؤيد بقواعد التشريع العقاري الواردة في المادة 10 من القرار 188

[761] وكما نصت على ذلك أيضاً المادة 459 من قانون التجارة السوري الجديد رقم 33 لعام 2007 بقولها "..2- يسجل الحكم بشهر الإفلاس في السجل العقاري بواسطة وكلاء التفليسة .
3-وينشئ هذا التسجيل من تاريخ وقوعه تأميناً جبرياً لصالح كتلة الدائنين ."

[762] أسعد دياب، طارق زيادة ، مرجع سابق، ص235.

والحقوق، والوجائب، والأحكام، والأحداث الحقوقية الخاضعة للتسجيل الإجباري تعتبر لغواً بحق الغير طالما أنها غير مسجلة".[763]

وبالتالي لا يمكن لجماعة الدائنين أو لوكيل التفليسة التذرع في مواجهه الغير حسن النية بأي دفع في حال عدم تسجيل حكم الإفلاس، وينطبق الأمر نفسه على تصرف المفلس الحاصل في فترة الريبة والذي يعتبر باطلاً في مواجهة الدائنين المقررة لهم حقوق عينية على العقار المتصرف به إذا وقع التصرف لأحد هؤلاء الدائنين في هذه الفترة[764]، إلا أنه إذا تصرف هذا الدائن الذي انتقلت إليه ملكية العقار من المفلس إلى الغير حسن النية والذي لم يكن يعلم بأن التصرف حاصل في فترة الريبة فإنه يقر في مكتسبه.[765]

ولا يبقى لبقية الدائنين المقررة لهم حقوق عينية على العقار المتصرف به سوى العودة على الدائن الذي تصرف به إلى هذا الغير بالعطل والضرر.

ثالثاً: الغش:

عندما وضع المشرع مبدأ عدم جواز الاحتجاج بالحقوق العينية غير المقيدة في السجل العقاري استثنى من هذه القاعدة الأشخاص الذين يبادرون إلى تسجيل حقوقهم في السجل العقاري بطريق الغش، مستنداً إلى القاعدة العامة المستمدة من الحقوق الرومانية و القائلة بأن "الغش يفسد كل شيء".

---

[763]" نقض سوري، رقم 606 أساس 180، تاريخ 1992/12/8، مجموعة أحكام النقض السورية لعام 1963، ص151"، أشار إليه شفيق طعمة، أديب استانبولي، مرجع سابق، ص661.

[764] نصت المادة 463 من قانون التجارة السوري الجديد رقم 33 لعام 2007 أنَّ" 1- قيد الرهن أو التأمين بعد تسجيل الحكم بشهر الإفلاس غير نافذ تجاه كتلة الدائنين .

2- ويجوز الحكم بعدم نفاذ القيود المتخذة بعد التوقف عن الدفع أو خلال العشرين يوماً التي سبقته إذا مضى أكثر من خمسة عشر يوماً بين تاريخ إنشاء الرهن أو التأمين وتاريخ القيد، وإذا كان التاجر قد أضرَّ بالدائنين"

[765] د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص316.

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها:

"2- إنَّ أسباب الملكية أياً كان مصدرها فإن قيدها في السجل العقاري يحصنها من كل عيب إلا ما بني منها على الغش أو التزوير، فيمكن لصاحب الحق الادعاء بذلك".[766]

فإذا تصرف صاحب حق عيني إلى أكثر من شخص وكان المتصرف إليه الثاني يهدف من تسجيل حقه إلى حرمان المتصرف إليه الأول من تسجيل هذا الحق أي كان تسجيله مبنياً على الغش[767] والتواطؤ بقصد الإضرار بالمتصرف إليه الأول، فإن تسجيله هنا لا يحوز حجية ويمكن للمضرور المتصرف إليه الأول المطالبة بترقين قيده والتعويض عن العطل والضرر، واستعادة حقه العيني، ولو كان غير مسجلاً، وفقاً لما أشارت إليه المادة 14 من القرار 188 لعام 1926 بقولها: "كل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية".

---

[766]" قرار محكمة النقض السورية، غرفة ثانية، رقم 277، تاريخ 2000/3/26، أساس 220"، أشار إليه، محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية بين عامي 1991-2000، مرجع سابق، ص1771.

[767] وسنبحث في المعيار الذي يترتب عليه تحقق الغش والخداع عند بحثنا للاستثناءات المقررة على القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري.

المطلب الثالث

القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري

أعطى المشرع لقيود السجل العقاري حجية مطلقة في مواجهة الكافة، كما أنه قرر بعض الاستثناءات المقررة على هذا المبدأ عند ثبوت سوء النية والغش.

الفقرة-1 : المبدأ:

تتمتع قيود السجل العقاري بقوة ثبوتية مطلقة تجاه الكافة وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 13 من القرار 188 بقولها: "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب، فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة 31 من القرار 186 الصادر في 15 آذار سنة 1926، والمادة 17 من هذا القرار لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية...".

وهو ما أكدته محكمة النقض السورية في العديد من أحكامها نذكر منها:

"لصاحب الحق العيني المسجل في السجل العقاري الحق في إقامة دعواه بمنع المعارضة، لأن للتسجيل قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن المساس بها وعلى واضع اليد إثبات مشروعية وضع يده".[768]

"إن لقيود السجل العقاري حجة على الكافة، وإن العبرة في الملكية هي لما دوِّن في القيود العقارية".[769]

---

[768]" نقض سوري رقم 881، تاريخ 2017/6/7، أساس 1126"، المحامون، الأعداد 5-6-7-8، لعام 2017، السنة 82، ص372.

[769]" نقض سوري رقم 243، تاريخ 2009/2/22، أساس 294"، المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12، لعام 2014، السنة 79، ص650.

فبعد انقضاء مهلة السنتين المحددة في المادة 31 من القرار 186 يصبح القيد هو مصدر الحق ويحوز قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، وقد نص المشرع على هذا المبدأ حماية للغير حسن النية، وتحقيقاً للغاية التي أُنشئ من أجلها السجل العقاري، وهي تحقيق الثقة والاستقرار في حقل المعاملات العقارية.[770]

فمن الضروري أن يكون السجل العقاري تاماً أو بحكم التام أي أن يظهر كل ما يمس قيمة غير المنقول أو يغير صحة العقود والأسناد التي يستند إليها، وبصورة عامة كل ما يهم الآخرين معرفته ليتعاقدوا بأمان.[771]

أما فيما بين المتعاقدين فيبقى القيد مرتبطاً بمصدره أي بسند إجرائه فإذا كان السند أو الواقعة التي أنشأت هذا القيد صحيحة بقي القيد تبعاً لها صحيحاً، أما إذا كان التصرف القانوني المنشئ لهذا القيد باطلاً بطل القيد تبعاً له.[772]

الفقرة –2: الاستثناءات المقررة على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري:

عندما أعطى المشرع القيد في السجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة افترض حسن نية الغير المقيد، أما إذا كان هذا الغير سيئ النية فيكون عندئذٍ قد أهدر الحماية القانونية التي تقرها هذه القيود، ويعتبر الغير سيئ النية إذا كان عالماً بالعيوب والأسباب التي تؤدي إلى إلغاء الحق أو نزعه من مكتسبه، وفقاً لما أشارت إليه المادة 13 من القرار 188، أو عندما يجري قيده بدن حق أو بدون سبب شرعي وفقاً لما أشارت إليه المادة 14 من القرار 188.

---

[770] "وهنا تجدر الإشارة إلى أن العقارات المسجلة نتيجة أعمال التحديد والتحرير، هي وحدها التي تحوز الحجية المطلقة، أما ما عداها كالعقارات المسجلة بناءً لقرارات القاضي العقاري بالاستناد إلى الأرجحية في المناطق غير المحددة والمحررة، فإنها لا تحوز هذه الحجية ولو صدقت استئنافاً، ولا تحول بالتالي من إقامة الدعوى بعين العقار". "قرار محكمة النقض السورية رقم 1969/63، مجلة المحامون، 1969، ص33"، أشار إليه، محمد صياح النشواتي، مرجع سابق، ص320.

[771] الأسباب الموجبة للقرارات 44 ،45 ، 46 ل. ر، تاريخ 20 /1932/4 ، أشار إليه، شفيق طعمة، أديب استنابولي، ملحق التقنين المدني في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص 70–71 .

[772] قضت محكمة النقض السورية بأنَّ: " الادعاء بصورية العقد جائز سواء أكان العقد الظاهر مسجلاً أم لا ، وينصرف أثر العقد الحقيقي المستتر إلى الخلف العام "الورثة" الذي سجل العقار باسمه انتقالاً من المورث دون النظر إلى حسن نية المسجل أو سوئها ما دام أنه لا يعد من الغير" القرار رقم 365، تاريخ 1953/9/7، أشار إليه، صبحي سلوم، مرجع سابق، ص657.

أولاً: العلم بالعيوب والأسباب:

نصت الفقرة الثانية من المادة 13 من القرار 188 على أنه: "لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه...."

فوفقاً لنص المادة سابقة الذكر يعتبر الغير سيئ النية عند علمه بالعيوب والأسباب التي تشوب سند الملكية الذي سجل حقه العيني تبعاً له في السجل العقاري، فهنا يفقد الحماية القانونية التي تقرها تلك القيود ويمكن لصاحب الحق الحقيقي استعادة ملكيته العقارية المسجلة على اسمه، فلا يمكن له في هذه الحالة التذرع بمفعول القيود وقوتها الثبوتية.

وقد اختلف الفقه والاجتهاد في معيار سوء النية الموجب لإبطال القيد في هذه الحالة فقد اعتبر البعض أن مجرد العلم بالتصرف السابق يُعدّ مرتباً لسوء النية ومبطلاً بالتالي للقيد المسجل استناداً إلى نص الفقرة الثانية من المادة 13 سابقة الذكر ، والتي أشارت بوضوح الى عدم إمكانية التذرع بحجية القيد للأشخاص الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود العيوب أو الأسباب الداعية لإبطاله.[773]

بينما اعتبر البعض الآخر بأن علم المشتري الذي سجل عقد شرائه بوجود عقد بيع سابق غير مسجل لا يجعل تسجيله مشوباً بالبطلان، على اعتبار أنَّ المادة 65 من القرار 188 أعطت الأفضلية في التسجيل لمن سجل عقد شرائه أولاً، إلا إذا كان هذا التسجيل مبني على الغش أو التواطؤ أي كان الهدف من إجرائه هو هضم حقوق المشتري الأول، كأن يعلم المشتري الثاني المسجل بأنَّ المشتري الأول كان عازماً على تسجيل حقه فسارع إلى تسجيل عقده ليحرمه من انتقال الملكية إليه، أو أن يكون قد سجل عقده بطريق الغش بالاتفاق مع البائع على اعتبار أنَّ الغش يفسد كل شيء.[774]

وهناك من رأى أنَّ المشرع اشترط مجرد العلم البسيط لإبطال القيد المسجل، وذلك وفقاً لما أشارت اليه المادة 13 من القرار 188 وذلك في مرحلة التحديد والتحرير الأولى "القيد العقاري الأول" ، بينما اشترط التواطؤ وقصد

---

[773] جورج شدراوي، مرجع سابق، ص234.

[774] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص235-236.

الإضرار بالغير في مرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي" وفقاً لما أشارت إليه المادة 14 من القرار 188 والتي أعطت الحق لكل من تضرر من معاملة التسجيل بإلغاء القيد المسجل وذلك بالادعاء على الشخص الثالث سيئ النية، وقد فسر البعض هذا التمييز انطلاقاً من القاعدة الفقهية القائلة "يغتفر في البقاء ما لا يغتفر في الابتداء"، فالقيد الوارد في المادة 13 من القرار 188 هو القيد الحاصل أثناء أعمال التحديد والتحرير، وبموجبه فإنَّ مجرد علم من تم القيد لصالحه بعيوب الحق المراد تسجيله يجعل منه شخص سيء النية، ويؤدي هذا إلى إبطال قيده، أما في الحالة الثانية التي أشارت إليها المادة 14 من القرار 188 لعام 1926، فالمشتري الثاني هنا يسارع الى تسجيل حقه للاستفادة من ميزة التسجيل والأفضلية التي يقرّها القانون للعقد المسجل في نقل الملكية العقارية، فلا يبطل تسجيله إلّا اذا كان مبنياً على الغش و التواطؤ.[775]

وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في سورية والذي اعتبر أنه لا يكفي مجرد العلم البسيط لإبطال القيد المسجل، وإنما لابد من إثبات التواطؤ وسوء النية، فقضت محكمة النقض السورية بأن: "الأفضلية بين شاريين متتاليين لعقار واحد هي لمن سجل عقد شرائه أولاً، ما لم يثبت أن شراءه كان نتيجة التواطؤ وأن مجرد العلم به لا يكفي، وإنما لا بد من إثبات قصد الإضرار وعلى هذا استقر الاجتهاد القضائي".[776]

فالاجتهاد القضائي المستقر لمحكمة النقض السورية سعى لحماية الغير حسن النية تحقيقاً للهدف الذي أنشئ من أجله السجل العقاري وهو تحقيق الثبات والاستقرار في حقل المعاملات العقارية، فيكتسب هذا الغير الحق وفقاً لمندرجات هذه القيود ويُقر في مكتسبه، دون الأخذ بالأسباب التي تمت بموجبها هذه القيود من جهة صحتها أو بطلانها تحقيقاً لمبدأ العلانية والقوة الثبوتية التي تتمتع بها بيانات السجل العقاري كما أشرنا سابقاً.

---

[775] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص576.

[776] "نقض سوري رقم 1396، تاريخ 2015/12/28، أساس 1555"، المحامون، الأعداد 5-6-7-8 لعام 2017، السنة 82، ص353، وهو ما أيده الاجتهاد القضائي في لبنان أيضاً فقضت محكمة التمييز اللبنانية بأن: "علم المشتري الأول بوجود البيع الأول لا يكفي لوحده لهدم قاعدة أسبقية التسجيل المنصوص عنها في المادة 13 من القرار 188 ، ولكن لابد من توافر التواطؤ بين البائع والمشتري الثاني إضراراً بالمشتري الأول"، محكمة التمييز المدنية اللبنانية، الغرفة الأولى، قرار رقم 114، تاريخ 2000/12/15، أشار إليه، نزيه نعيم شلالا، دعاوى البيوعات العقارية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ، 2006، ص176.

إلا أنَّ الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية عدلت في قرارها الأخير "رقم 6 ، تاريخ 2022/3/9 " عن هذا الاجتهاد المستقر و الذي يحمي الشاري حسن النية حيث جاء فيه:

"1- إنَّ الحماية التي يتمسك بها المشتري /حسن النية/ لا تنجيه من مغبة أسباب البطلان، فإن كان الحق مبني على تزوير أو وكالة مزورة أو انتحال، فإن هذا الثبوت يعتبر حجة على الكافة ولا يندرج في حسن نية المشتري وفق مفهوم المادة 14 من القرار 188 ل. ر لعام 1926، التي لم تبحث في مدى حسن نية المشتري وإنما تطرقت إلى سوء نية الشخص الثالث....

4-إذا ثبت أنَّ التسجيل في السجل العقاري كان مغايراً للحقيقة، فلا يمكن لأي شخص أن يحتج بحسن نيته في الشراء ممن ظهر له أنه مالك في قيود السجل العقاري، لأن حجية القيود مرهونة أن يكون التسجيل قد جرى وفق أحكام القانون (المادة 8 من القرار 188 لعام 1926) تأسيساً على سلامة ومتانة السجل العقاري والذي يمتاز عما يجاريه من سجلات أخرى قد تتعرض للاختراق من قبل عابث أو مستهتر.."[777].

ويبدو لنا من خلال استقراء نص قرار العدول للهيئة العامة لمحكمة النقض سابق الذكر أنَّ المحكمة لم تكن موفقة في قرارها في مسألة التخلي عن حماية الغير حسن النية، ولا نؤيدها في قرار العدول هذا، وذلك لعدة أسباب منها ما يتعلق بقانون السجل العقاري السوري الصادر بالقرار رقم 188 لعام 1926 وأسبابه الموجبة، ومنها ما يتعلق بما استقر عليه الاجتهاد القضائي للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية ذاتها ردحاً من الزمن.

حيث نعتقد أنَّ هذا القرار قد خالف نصوص السجل العقاري والتي أشار فيها المشرع السوري إلى حماية الشاري حسن النية، ولا سيما المواد 13 و14 من القرار 188 لعام 1926.

كما أنه خالف الأسباب الموجبة للقرار 44- 45-46 ل. ر تاريخ 1932/4/20 المعدلة للقرارات 186 و 188 و 189 ل. ر والتي أشار فيها المشرع صراحةً إلى أن قيود السجل العقاري تمثل عنواناً للحقيقة، وتتمتع بالقوة

---

[777] قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6، أساس 38، تاريخ 2022/3/9، المحامون، الأعداد 1-2-3-4-5-6 لعام 2022، السنة 87، ص202 -203.

الثبوتية المطلقة تجاه الكافة، ولم يستثنِ بالتالي من هذه الحماية سوى الغير سيئ النية والذي كان عالماً بعيوب الحق أو أسباب فسخه، أو إذا تم التسجيل بدون حق أو بدون سبب شرعي.[778]

كما أشار قرار العدول ذاته في فقرته الخامسة بأن: "على المشتري واجب العلم الكافي بالمبيع والتعرف على سبب ملكيته للبائع وكيف آلت إليه في ضوء تطور الأساليب الفنية التقنية التي قد تخفي واقعتي الغش والاحتيال على المشتري".

حيث ألزم مشتري العقار البحث والتحري في مسألة صحة المعاملات والوثائق المعتمد عليها في التسجيل مع العلم أنَّ هذه المهمة موكولة بموجب المواد 51 و52 إلى رئيس المكتب المعاون كما أشرنا سابقاً، فهو من يتولى مسألة التدقيق والتحقق من أهلية وهوية الأطراف المتعاقدة. وهو ما يميز عموماً التسجيل في أنظمة التسجيل العيني عن أنظمة التسجيل الشخصي، حيث أشرنا سابقاً إلا أن القيد في نظام التسجيل العيني تسبقه عملية تدقيق سواءً من ناحية الشكل أو الموضوع للتأكد من قانونية الوثائق المطلوبة قيدها، والتي تقوم بها أجهزة مختصة في مديرية السجل العقاري والمتمثلة برئيس المكتب المعاون وأمين السجل العقاري، وذلك لكي تكون البيانات المقيدة عنواناً للحقيقة وموضع ثقة وائتمان في حين يتبنى هذا القرار الطريقة التي تعتمدها أنظمة التسجيل الشخصي كما ذكرنا سابقاً والتي تجعل دور أمين السجل العقاري في عملية التسجيل العقاري شكلياً محضاً، و تسند مسألة التثبت من صحة المعاملات والوثائق المطلوب شهرها على عاتق أطراف العلاقة طالبي القيد، فلا تحوز البيانات المقيدة وفقاً لهذا النظام أية حجية ولا تحمي الغير حسن النية، حيث يبقى القيد فيه كما أشرنا سابقاً مرتبطاً بصحة وسلامة مصدره، فلا نعتقد أن هذا ينسجم مع غاية المشرع من الأخذ بنظام التسجيل العيني في بلادنا ولا مع الأهداف المتوخاة من إنشاء السجل العقاري، والذي من المفروض أن تكون لشروحاته الحجية المطلقة في مواجهة الكافة وأن يكون عنواناً للثقة والائتمان والاستقرار أي تغليب الصالح العام على

[778] حيث جاء في الأسباب الموجبة لهذه القرارات: "يفترض في قيود السجل العقاري أن تكون صحيحة كاملة تجاه الغير الذي يشتري عن حسن نية، فكل من اكتسب حقاً بالاستناد إلى صحة قيود السجل العقاري يقر له فيما اكتسبه..".

الصالح الخاص والحالات الفردية، وهو ما أقرته أساساً الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في العديد من أحكامها نذكر منها:

"1- إن البيع الجاري أمام السجل العقاري مباشرة إذا تبين فيه أن عيباً اعتور سند ملكية البائع، فإن القواعد الناظمة للسجل العقاري المنصوص عنها في القرار 188 لعام 1926 هي التي تطبق عليه...

8- من اكتسب حقاً عينياً بحسن نية مستنداً إلى قيود السجل العقاري العلنية، فإن حقه يثبت قضاءً حتى لو زالت صفة من باعه ولم يعد مالكاً".[779]

ثانياً: إجراء القيد بدون حق أو بدون سبب شرعي:

نصت المادة 14 من القرار 188 على أنَّ: "يعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا أُجري بدون حق وكل من يتضرر من معاملة التسجيل، يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية"

ويعتبر القيد قد جرى خلافاً للحق إذا لم يوجد سند قانوني مكسب للحق، كأن يكون السند الذي تم بموجبه البيع معدوماً كحالة الوكيل المعزول بتاريخ سابق للبيع، أو أن يكون السند الحقوقي مفقوداً، أو أن يكون غير ملزم كحالة الحكم غير النافذ[780]، وكما لو سجل أمين السجل العقاري العقار بالخطأ على اسم شخص آخر غير المالك الحقيقي[781]

---

[779] "قرار رقم 111 متفرقة لعام 2016"، مجلة المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2016، السنة 81، ص472-473 وجاء في قرار آخر لها: إن الناحية الجوهرية التي ركز المشرع اهتمامه عليها في قانون السجل العقاري هي حماية الشخص الثالث حسن النية من كل دعوى عندما يكتسب حقه بالاستناد إلى قيود السجل العقاري، كل ذلك بغية إقرار الثقة العامة في قيود السجل العقاري فلا تكون عرضة للإلغاء إلا تجاه الأشخاص الآخرين سيئي النية، فلا تبقى بعد ذلك أية أهمية لأسباب بطلان التسجيل السابقة عليه، وإنَّ المشرع قد أقر هذا النهج للمحافظة على قيود السجل العقاري، ووجد أن الهدف يستند إلى مصلحة عامة تُضحى في سبيلها المصالح الفردية، وعليه فإن الشاري حسن النية الذي اعتمد على قيود السجل العقاري أولى بالرعاية لأن السير على خلاف ذلك وتعريض الشاري للمداعاة رغم خلو قيود السجل العقاري من أية إشارة يزعزع الثقة في هذا السجل، ويحول دون سهولة انتقال الحقوق العينية بما يفوت الغرض الذي أنشئ له هذا السجل"
"نقض هيئة عامة، قرار رقم 41- 59، تاريخ 1972/12/30 م ق، 1972، ع5-10 ص105، قا 48"، أشار إليه، جوزيف كريم كبه، مرجع سابق، ص54-55.

[780] د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص336.

[781] جورج شدراوي، مرجع سابق، ص235.

أو إذا كان السند الذي سُجل في السجل العقاري قابلاً للإبطال أو الفسخ، حيث لا يمكن فصل التسجيل في هذه الحالات عن مصدره ويبطل التسجيل تبعاً لذلك.

وبينت محكمة النقض السورية في حكم لها: " إنَّ عبارة دون حق الواردة في المادة 14 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 تشتمل كل أسباب الإبطال التي يمكن أن يحتج بها ضد مكتسب القيد في السجل العقاري، وهي تشتمل جميع الحالات التي لا يكون للبائع أو المتفرغ سلطة أصلية لإجراء هذا التصرف، كما أنها تشمل جميع الحالات التي يكون فيها السند الحقوقي الذي اعتمد أساساً للتسجيل معدوماً أو غير ملزم أو لا قيمة قانونية له".[782]

كما يمكن للمضرور إلغاء القيد أو التحوير أو الترقين الحاصل بدون سبب شرعي[783] ، كأن يكون القيد قد تم بموجب عقد حُكم بإبطاله، أو إذا كان السند الذي سُجل في السجل العقاري قابلاً للإبطال أو الفسخ كبيع ملك الغير، فيكون عندئذٍ التسجيل في السجل العقاري حاصلاً بدون سبب شرعي ويمكن إبطاله.

أو كأن يُسجل القيد باسم الوارث الوحيد ثم يظهر بعد ذلك ورثة آخرون له يشاركونه بالإرث، حيث يمكن لأي من هؤلاء أن يطالبوا بتغيير القيد أو تحويره وتسجيل حقوقهم كورثة آخرين، وفقاً لحصصهم القانونية المقررة.[784] مع الأخذ بعين الاعتبار أنَّ كل معاملة تسجيل أو ترقين تحدث دون حق أو دون سبب شرعي، وتمكن المتضرر منها من طلب إلغائها أو تعديلها يجب ألّا تؤثر على حقوق الغير حسن النية المكتسبة قبل إجراء هذه المعاملة وهنا لا يكون أمام المضرور سوى العودة على الشخص المسبب للضرر بدعوى العطل والضرر.

---

[782] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 60 لعام 2017، أساس 321"، أشار إليه، المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص، 2018، مرجع سابق، ص231.

[783] وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من القرار 188 بقولها: "لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويره.... لا يمكن إجراء أي إلغاء أو تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي، إلا إذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة".

[784] د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص338.

المبحث الثاني

مدى استمرارية القيود العقارية المسجلة

أشرنا سابقاً إلى أنَّ الحقوق العينية العقارية لا تكتسب ولا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري، ويكتسب الحق العقاري المسجل حجية في مواجهة الكافة، إلا أنَّ هذا القيد يبقى مرتبطاً بمصدره أي بالسبب الذي أدى لحدوثه فإذا شاب هذا القيد خطأ مادي ما مثلاً فقد أجاز القانون تصحيح هذا الخطأ، بحيث يبقى هذا القيد مطابقاً للوضعية الحقيقية للعقار.

كما أنَّ القيود قابلة للتعديل والانقضاء تبعاً للتغيير الحاصل في الحق بتبدل صاحبه أو انقضاء حقه، الأمر الذي يقتضي إزالة هذا القيد وإسقاطه عن طريق عملية تدعى بالترقين.

وسنتناول في هذا المبحث مسألة تصحيح القيود وترقينها، ونبحث أيضاً تبعاً لذلك عن أثر التقادم على الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري، أي تأثير مرور الزمن على هذه القيود وفقاً لما يلي:

المطلب الأول

تصحيح الأخطاء المادية

بالرغم من عملية التدقيق التي يقوم بها أمين السجل العقاري في مسألة قانونية المستندات والوثائق المتعلقة بالحقوق العينية المطلوب تسجيلها والاحتياطات المتخذة من قبله في ذلك، فإنه يحدث في بعض الأحيان أخطاء مادية في القيود العقارية المسجلة[785]، الأمر الذي يتطلب إجراء التصحيح اللازم لها بما يحقق المطابقة المستمرة بين القيد ومصدره، وهو ما جاء في نص المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 بقولها: "لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويره... على أنه يصحح حكماً أمين السجل رئيس المكتب العقاري الأغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد 29 و30 و31 من القرار 189، وإذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة فيطلب أمين السجل العقاري إجراء التصحيح من القاضي... ".

وسنتناول في هذه المطلب الجهة التي تتولى إجراء التصحيح، ومهلة إجرائه، وماهية الأخطاء الواجب تصحيحها وأثر التصحيح تجاه الغير وفقاً لما يلي:

الفقرة –1: الجهة التي تتولى إجراء التصحيح:

أشارت المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 سابقة الذكر أنَّ أمين السجل العقاري هو من يتولى القيام بعملية التصحيح من تلقاء نفسه ودون دعوة أصحاب العلاقة، كما يمكن لأصحاب العلاقة أن يتقدموا إلى أمين السجل العقاري بطلب التصحيح في حال عدم قيامه به.[786]

---

[785] "مع العلم أن تصحيح الأخطاء المادية الواقعة في مندرجات محضر التحديد يخضع لذات النصوص التي تسري وتطبق على الأخطاء المادية في صحيفة السجل العقاري" قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم 109، تا 1/9/ 1957"، أشار إليه، محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص21.

[786] قضت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في قرار لها بأن: "... طلب تصحيح الاسم في الصحائف العقارية نتيجة السهو أو أغلاط قلمية أو كتابية بسيطة، يمكن لأمين السجل العقاري تصحيحها إما من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب من أصحاب المصلحة ولا يحتاج إلى وضع إشارة لأن ذلك لا يوجد فيه أي تعدٍ على الحق العيني بكافة حالاته المبينة بالقانون، وذلك توفيقاً مع أحكام المواد 29–30–31 من القرار 189 لعام 1926" قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 19 لعام 2018، أساس 78"، أشار إليه، المجموعة الماسية للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص، 2019، مرجع سابق، ص14.

ولم تتضمن المادة 15 من القرار 188 سابقة الذكر ما يوجب على أمين السجل العقاري قيامه بتبليغ هذا التصحيح إلى أصحاب العلاقة، وإنما يستنتج ذلك ضمناً من نص المادة 15 بقولها: "وإذا اعترض على ذلك ذو العلاقة ...." الأمر الذي يفهم منه أنه ينبغي على أمين السجل العقاري إبلاغ أصحاب العلاقة بقراره بإجراء التصحيح ولو بشكل ضمني. بينما أوجبت المادة 31 من القرار 189 على أمين السجل العقاري أن يبلّغ دائماً التصحيحات لحامل نسخة الصحيفة مع إنذاره بوجوب تقديم النسخة لجعلها مطابقة للصحيفة ، فهذا الإبلاغ يكون وجوبي لمن يحمل صورة عن الصحيفة العينية.[787]

وفي حال اعتراض أصحاب العلاقة على التصحيح الذي يجريه أمين السجل العقاري، فيطلب الأمين عندئذٍ إجراء التصحيح من القاضي وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من القرار 188 سابقة الذكر.

والمقصود هنا محكمة البداية المدنية والتي تصدر قرارها بهذا الشأن بصفتها الولائية وحكمها يكون مبرم غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، ولا يمنع ذلك أصحاب العلاقة المتضررين من إجراء التصحيح من رفع دعوى أصلية بالموضوع أمام المحكمة المختصة[788].

حيث قضت محكمة النقض السورية بهذا الخصوص بأنَّ: "دعوى تصحيح الاسم في السجل العقاري من اختصاص محاكم البداية المدنية، ولا موجب لتدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار".[789]

---

[787] د. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، مرجع سابق، ص62.

[788] د. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، مرجع سابق، ص146.

[789]" نقض سوري رقم 704، تاريخ 2009/4/20، أساس 767"، المحامون، العددان 3-4، لعام 2011، السنة 76، ص430.
وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في لبنان حيث قضت محكمة استئناف جبل لبنان بأنه: "من المفترض أن يكون المشرع على اطلاع من أنَّ القضاء يقسم بداية إلى قضاة صلح ومحاكم بداية بتاريخ القرار 189، وعندما أوردت المادة 28 بأنَّ المحكمة ذات الاختصاص تفصل بالأمر كان يقصد محكمة البداية وليس قاضي الصلح، لاسيما وأنَّ الاجتهاد استقر على اعتبار أنَّ محكمة البداية هي المقصودة بكلمة محكمة في المادة 80 من القرار 188..."
"قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم 255، تاريخ 31 أيار 1968"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري ، مرجع سابق، ص135.

ويكون الخصم في دعوى تصحيح الاسم هو أمين السجل العقاري إضافة لمنصبه.[790]

ويشار في ذات القسم من الصحيفة العينية إلى المستند القانوني الذي استند إليه في إجراء التصحيح وفقاً لما أشارت إليه المادة 32 من القرار 189 لعام 1926 .

الفقرة –2: مهلة إجراء التصحيح:

لا يخضع تصحيح الأخطاء المادية في قيود السجل العقارية لأية مهلة محددة، فهي لا تسقط بانقضاء مدة السنتين المحددة في المادة 31 من القرار 186 و17 من القرار 188، ولا يجري عليها مرور الزمن العادي، حيث يمكن إقامة دعوى التصحيح في أي وقت لأن القانون لا يفرض إقامتها ضمن مهلة محددة.

وهو ما قضت به محكمة استئناف جبل لبنان بقولها:

"حيث أنَّ الحق بتصحيح الأخطاء المادية الكتابية لا يخضع للسقوط بالتقادم باعتبار أنَّ الخطأ الوارد في القيود الرسمية قائم ومستمر بفعل قيام واستمرار القيود، و إنَّ استمرارية وجوده جعله مستعصياً على التقادم".[791]

وميز البعض بين الأخطاء المادية والتي من الممكن إقامة دعوى التصحيح المتعلقة بها في أي وقت ولا يسري عليها التقادم ، والأخطاء القانونية الحاصلة في الصحيفة العينية قبل أو أثناء عملية التحديد والتحرير، كأن تؤدي عملية المسح العقاري إلى تغيير المالك أو إنقاص مساحة العقار، فهنا يتوجب إقامة الدعوى بشأنها خلال مهلة السنتين المنصوص عنها في المادتين 31 من القرار 186 و17 من القرار 188.[792]

وهو ما أكده قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقولها "حسب نص المادة الأولى من القرار رقم 188 لعام 1926، فإنَّ خرائط المساحة ورسوم المسح تعد جزءاً من السجل العقاري لتلك العقارات الموصوفة في نص

---

[790] "نقض سوري، قرار رقم 278، تاريخ 2002/3/18، أساس 479" أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، علي إسماعيل الآغا، مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية بين عام 1988–2002، القسم الثاني، السجل العقاري، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى 2003، ص521.

[791] "استئناف جبل لبنان، المدنية الأولى، رقم القرار 143، تا 1975/6/3، حاتم جزء 166، ص548"، أشار إليه، فؤاد ضاهر، مرجع سابق، ص185.

[792] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص345.

المادة الأولى، وبالتالي فإنَّ أي طلب لتصحيح تلك الخرائط التي تعد جزءاً من السجل العقاري وتحت أي مسمى تعين لجواز سماعه أن يقدم خلال مهلة السنتين المنصوص عنها في المادة 31 من قانون التحديد والتحرير رقم 186 لعام 1926، خاصة إذا كان التصحيح المطلوب إجراؤه يغير من مساحة تلك العقارات وينتقص من مساحة عقار على حساب آخر".[793]

الفقرة –3: ماهية الأخطاء الواجب تصحيحها:

نصت المادة 29 من القرار 189 لعام 1926 على أنَّ: "القيود والشروح المغايرة للأصول والسهو أو الأغلاط الكتابية التي تظهر في الصحيفة، يمكن أن يصلحها رأساً رئيس المكتب العقاري إذا كانت وقعت بسبب الوثائق لاسيما الخرائط التي استخدمت لتنظيم الصحائف أو جميع الشروحات الأخرى اللاحقة".

فوفقاً لنص المادة سابقة الذكر فإنَّ الأخطاء الواجب تصحيحها إما أن تكون مخالفة للأصول، كأن يتم تدوين بيان متعلق بوصف العقار في الصفحة الرابعة بدلاً من تدوينه في الصفحة الأولى مثلاً.[794]

أو يمكن أن تحدث نتيجة السهو، كأن لا يتم تدوين معلومة ما كان من المفروض تدوينها كأن لا يدون تاريخ استحقاق الدين المضمون بتأمين في الصحيفة العينية للعقار.[795]

ويمكن أن يحدث الخطأ الناتج عن السهو أو الإغفال في الصحيفة العينية أو في وثائق السجل العقاري الأخرى ولاسيما خريطة المساحة،[796]حيث أنَّ هذه الخريطة يجب أن تبقى وبشكل دائم مطابقة لوثائق السجل العقاري وخاصة لدفتر الملكية.[797]

---

[793] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 102، أساس مدنية/304، تاريخ 2015/10/20"، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، عبد المجيد المصري، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام " 2011م حتى 2016م"، 2020، مرجع سابق، ص302.

وجاء في قرار آخر لمحكمة النقض السورية بأن: "4– استقر الاجتهاد على أن دعوى تصحيح الاسم الوارد في السجل العقاري غير مقيدة بمدة معينة وهي من قبيل تصحيح الخطأ المادي ما دامت لا تهدف إلى تغيير شخص المالك أو إبداله بشخص آخر". نقض سوري قرار رقم 1538، تاريخ 12/1 / 1995 م، أساس 1755، المحامون، الأعداد 5–6 لعام 1997، سنة 62، ص493.

[794] د. مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص140.

[795] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص205.

[796] وفقاً لما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 بقولها: "...تطبق القواعد السابقة في حال وقوع تصحيح غلط في الخريطة المساحية ناجم عن سهو أو تناقض بين التعليمات المذكورة في الخارطة ووثائق السجل العقاري.."

[797] المادة 30 من القرار 188.

ويمكن أن تكون الأخطاء الواجب تصحيحها أخطاء كتابية بسيطة كالخطأ الوارد في كتابه اسم المالك أو أحد أصحاب الحقوق العينية، أما الخطأ الواقع في نوع العقار فلا يعتبر خطأً كتابياً بسيطاً قابلاً للتصحيح كما لو قيد عقار باعتباره من النوع الأميري مع أنه من نوع الملك أو عكس ذلك، أو عدم ذكر حق الارتفاق بالمرور على صحيفة العقار لمصلحة عقارٍ آخر، فذلك لا يعتبر من قبيل الأخطاء المادية التي تمنح السلطة لأمين السجل العقاري لإجرائها.[798]

أما إذا كان الخطأ قد ورد أصلاً في الوثيقة المبرزة للتسجيل، وجاء القيد في السجل العقاري مطابقاً للوثيقة، ففي هذه الحالة لا نكون أمام خطأ كتابي وفقاً لمفهوم المادة 15 من القرار 188 معطوفة على المادة 29 وما يليها من القرار 189.[799]

ونعتقد أنه حتى لو كان الخطأ المطلوب تصحيحه مادياً فإنَّ من واجب أمين السجل العقاري أن يُعلم أصحاب العلاقة بالتصحيح الذي سيتم إجرائه والحصول على موافقتهم قبل إجرائه ضماناً لحقوق أطراف العلاقة، بحيث يبقى التصحيح ضمن إطار الأخطاء المادية البسيطة ولا يؤدي إلى تغيير المراكز القانونية الحقيقية لأصحاب الحقوق المسجلة.

الفقرة –4: أثر التصحيح تجاه الغير:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 على أنه:

"..لا يمكن في حال من الأحوال الاعتراض بالإلغاء أو بالتحوير تجاه الأشخاص الآخرين ذوي النية الحسنة. والقرار الذي يعطي بالإلغاء أو التحوير لا يمكنه أن يقرر إلغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة قانونياً قبل القيد المختلف فيه، وللفريق المتضرر أن يتذرع في هذه الحال بأحكام المادة 14 أعلاه في الفقرة الأخيرة".

---

[798] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص356.

[799] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، رقم 194، تا 1968/12/27، العدل 1969، ص522 "،أشار إليه جورج شدراوي، مرجع سابق، ص181.

فوفقاً لنص المادة سابقة الذكر، فإنه ينبغي التمييز في مسألة تأثير التصحيح على الغير بين الغير حسن النية والغير سيئ النية.

والغير وفقاً لنص المادة 15 من القرار 188 هو كل من يكتسب حقاً عينياً مقيداً في السجل العقاري في الفترة التي يكون القيد الخاطئ لا يزال موجود، أي قبل تصحيحه ويمكن أن يكون خلفاً عاماً للمكتسب.[800]

فإذا كان الغير حسن النية وفقاً لما أشارت إليه المادة 13 من القرار 188 أي لم يكن يعلم بأنَّ القيد الذي اكتسب حقه وفقاً له خاطئ ولا يتطابق مع الوثائق والمستندات التي أُستند إليها في عملية إجراءه، فإنَّ هذا الغير يكتسب الحق المدون وفقاً لما تقره بيانات السجل العقاري أي وفقاً لهذا القيد الخاطئ .

حيث قضت محكمة التمييز اللبنانية "بأنَّ الأغلاط المادية لا تقع تحت أحكام المادة 17 من القرار 188، ويمكن تصحيحها بعد مضي السنتين عملاً بشرط صريح نصت عليه المادة 15 من القرار 188 وهو ألّا يضر هذا التصحيح بحقوق الغير حسني النية".[801]

ولا يبقى أمام المضرور "صاحب الحق العيني" إلا العودة على مسبب الضرر بدعوى العطل والضرر، مع إمكانية تطبيق القواعد الخاصة بمسؤولية الدولة وموظفيها المنصوص عنها في القوانين المرعية[802]، ووفقاً لما نصت عليه المادة 17 من القرار 188 سابقة الذكر.

أما إذا كان الغير سيئ النية أي كان يعلم عند اكتسابه للحق المقيد بأنَّ القيد خاطئ ولا يتطابق مع حقيقة الواقع فهنا لا يمكن له أن يكتسب الحق وأن يحتج بهذا القيد، ويمكن للشخص المضرور وفقاً لما أشارت إليه المادة 14 من القرار 188 لعام 1926 أن يدعي مباشرة على الغير سيئ النية وأن يطالب بإلغاء قيده الذي اكتسبه أثناء فترة وجود القيد الخاطئ وأن يستعيد حقه العيني تبعاً لذلك.

---

[800] د. هدى عبد الله، مرجع سابق، ص353.

[801] "قرار تمييزي لبناني، رقم 85، صادر تا 1976/9/12، مجموعة باز الرابعة، ص106"، أشار إليه، محمد شمس الدين ، مرجع سابق، ص72.

[802] قضت محكمة النقض السورية في نطاق تحديد مسؤولية الدولة وموظفيها بأن: "ليس ما يمنع قانوناً من اختصام مدير المصالح العقارية الذي تقع في دائرته العقارات المطلوب تصحيح الاسم فيها..." "نقض سوري قرار رقم 2742، تاريخ 2004/12/19، أساس 3257"، المحامون، العددان 11-12 لعام 2005، السنة 70، ص1081.

المطلب الثاني

الترقين

يبقى القيد في السجل العقاري مرتبطاً بالحق العيني، حيث يتبدل ويتغير ويزول بتبدل هذا الحق أو زواله وذلك عن طريق عملية تدعى بالترقين، كأن يتم ضم عقار إلى عقار آخر فهنا يرقن قيد هذا العقار ويسجل العقار الجديد أو كأن يجري استملاك عقار للمنفعة العامة، فهنا يرقن قيد العقار المستملك من السجل العقاري بعد صدور قرار وضع اليد.[803]

وسنبحث في هذا المطلب عن الأسباب التي تجيز ترقين القيود، والجهة المخولة بإجرائه، وإجراءات الترقين، ثم نتناول أثر ترقين القيود المؤقتة وفقاً لما يلي:

الفقرة –1: أسباب الترقين:

يجري الترقين بالاستناد إلى كل صك أو حكم قطعي يثبت تجاه جميع ذوي الشأن انتفاء أو سقوط الحق الذي يعود إليه القيد المطلوب ترقينه، وذلك وفقاً لما أشارت إليه المادة 27 من القرار 188 لعام 1926 ، فالصك الذي يعتبر سبباً للترقين يشمل جميع الصكوك التي تؤدي إلى سقوط أو إنهاء الحق الذي تمثله، حيث باستطاعة صاحب العلاقة المتضرر من وجود القيد واستناداً إلى الصك الذي يملكه أن يطلب من أمين السجل العقاري ترقين هذا القيد.

أما الحكم فإنه يجب ووفقاً لنص المادة سابقة الذكر أن يكون قد اكتسب قوة القضية المقضية، بحيث يثبت تجاه جميع ذوي العلاقة عدم وجود أو سقوط الحق أو الحدث الذي ترتبط به هذه القيود، كأن يصدر حكم مبرم بسقوط حق الارتفاق مثلاً.[804]

---

[803] د. هدى عبد الله ، مرجع سابق، ص357.

[804] أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص197.

الفقرة –2: الجهة التي يحق لها طلب الترقين:

يتم الترقين إما بناءً على طلب من صاحب الشأن فيه، وإما حكماً من قبل أمين السجل العقاري.

أولاً: الترقين بناءً على طلب صاحب الشأن بموجب اتفاق خطي:

التسجيل والقيود المؤقتة في السجل العقاري يمكن إبطالها بناءً على طلب صاحب المصلحة أي من يتضرر من بقاء هذا القيد، ويتم ذلك غالباً باتفاق يتم بين طالب الترقين وبين الشخص صاحب القيد المطلوب ترقينه، كأن يتم ترقين إشارة حجز موضوعة لمصلحة الدائن إذا أبرز المدين موافقة خطية من الحاجز على ذلك.[805]

أو أن يتقدم الطرفين الحاجز والمحجوز عليه بطلب خطي إلى رئيس المكتب المعاون لترقين القيد وفقاً لما نصت عليه المادة 28 من القرار 188.

ثانياً: الترقين الحاصل حكماً من قبل أمين السجل العقاري:

نص المشرع على عدة حالات يمكن فيها لأمين السجل العقاري ترقين القيود المدونة في السجل العقاري وهي:

1– حالة انقضاء المهل المحددة للقيد الاحتياطي والتي أشارت إليها المادة 26 من القرار 188 لعام 1926[806]، حيث يتوجب عندئذٍ على أمين السجل العقاري ترقين القيد الساقط حكماً، وفقاً لما أشارت إليه المادة 29 من القرار 188.[807]

---

[805] حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص347.

[806] نصت المادة 26 من القرار 188 على أنه: "عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على سند رسمي يبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام.
إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على اتفاق الطرفين يبطل مفعوله 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 الدعوى بشأنه ولم يدون ذلك خلال هذه المدة في السجل العقاري، وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقت إذا لم يجرِ التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي القيد المؤقت".

[807] نصت المادة 29 من القرار 188 على أن " كل قيد مؤقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار، يجب إبطاله فوراً".

2- إذا وجد مانع يحول دون تسجيل الحق العيني فلأمين السجل العقاري أن يمنح المستدعي الأول مهلة لأجل إزالة هذا المانع ليحفظ له حقه في حال قيام شخص آخر بتقديم طلب قيد خلال هذه المهلة، فإذا لم يتمكن هذا المستدعي من إزالة المانع خلال المهلة الممنوحة له، فهنا يتوجب على أمين السجل إبطال قيده الاحتياطي حكماً.[808]

3- في حالة افتراض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل أصولاً غير أنه يتوجب على أمين السجل العقاري في هذه الحالة أن يتحقق على مسؤوليته من أن الأوراق تجيز الترقين، كأن يتأكد مثلاً أن الحكم القاضي بسقوط الحق وترقينه قد صدر بوجه كافة أصحاب الحقوق العينية، إضافة إلى ذلك يجب عليه بعد الانتهاء من هذا التحقيق أن يستصدر حكماً من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه[809] وفقاً لما نصت عليه المادة 28 من القرار 188.

وهو ما أيده الاجتهاد القضائي أيضاً فقضت محكمة بداية جبل لبنان بأنَّ: "قيود السجل العقاري لا يمر عليها الزمن جواز ترقين الإشارات الساقطة والحقوق الملغاة بموجب حكم من محكمة البداية، بعد تحقيق يجريه أمين السجل العقاري".[810]

الفقرة -3: إجراءات الترقين:

تطبق القواعد المستخدمة في إجراءات الترقين على معاملات ترقين القيود، مع وجوب ذكر البنود الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون وهي:

---

[808] المادة 75 من القرار 188 لعام 1926، وهو ما يمتاز به نظام التسجيل العيني عن نظام التسجيل الشخصي، حيث ألزم المشرع بموجب أحكام قانون السجل العقاري السوري كل من رئيس المكتب المعاون وأمين السجل العقاري بتوخي الدقة والحذر أثناء القيام بعمليات التسجيل أو الترقين في قيود السجل العقاري، وما يفرضه ذلك من ضرورة التحقق في صحة وسلامة وهوية طالبي التسجيل وأهليتهم ومن صحة وقانونية المستندات المؤيدة لطلبهم في التسجيل أو الترقين، فأعطى أمين السجل العقاري صلاحية إعطاء مهلة لأصحاب العلاقة لإزالة موانع التسجيل وفقاً لنص المادة سابقة الذكر، تحت طائلة ترقين إشارة القيد الاحتياطي الموضوعة لأجل هذه الغاية عند انقضاء هذه المهلة.

[809] وهو ما نصت عليه المادة 28 من القرار 188 بقولها: "ويمكن أيضاً ترقينها باتفاق خطي من ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يرى أمين السجل العقاري أن الحق العيني المسجل قد سقط، وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدماً إجراء تحقيق وقرار من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقينه في السجل".

[810] "قرار محكمة بداية جبل لبنان، رقم 64 تا 11، شباط 1982"، أشار إليه، فؤاد ضاهر، مرجع سابق، ص351-352.

"1 – رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد إليه الترقين.

2– تعيين الشرح أو القيد الاحتياطي المطلوب ترقينه.

3– بيان سبب الترقين ونوع الصك أو الوثيقة التي تؤيد هذا السبب".[811]

وعلى أمين السجل –رئيس المكتب العقاري– أن يحقق على مسؤوليته من أن الأوراق المقدمة تجيز الترقين دون مخالفة الترقين لبيانات قيود السجل العقاري، ولا لأحكام القانون[812].

وتسجل الترقينات يوم حصولها، ويتم الترقين بوضع خط بالحبر الأحمر تحت متنه ويذكر في الوقت نفسه في ذات القسم من الصحيفة الصك أو المستند القانوني الذي أُعتمد لإجراء الترقين [813]، ويؤرخ أمين السجل العقاري ويوقع على هذا الشرح بإمضائه وبالختم الرسمي، ويذكر السبب الذي أدى إلى الترقين[814].

أما إذا رفض أمين السجل العقاري طلب الترقين، فيمكن استئناف قرار الرفض أمام محكمة البداية المدنية والتي تنظر في القضية في غرفة المذاكرة، حيث تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء الترقين ويكون حكمها مبرماً، ويصدر بصفتها الولائية وفقاً لما نصت عليه المادة 80 من القرار 188 لعام 1926، ولا يمنع هذا الحكم أطراف العلاقة من رفع دعوى أصلية بالموضوع أمام المحكمة المختصة.

وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "في حال رفض رئيس المكتب العقاري أي طلب تسجيل أو ترقين فيمكن استناداً إلى النص القانوني "المادة 80 من القرار 188 ل. ر لعام 1926" استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل إذ تنظر به في غرفة المذاكرة ، وقرارها مبرم في هذا الشأن ...".[815]

---

[811] المادة 77 من القرار 188 لعام 1926.

[812] المادة 78 من القرار 188 لعام 1926.

[813] المادة 32 من القرار 189 لعام 1926.

[814] المادة 79 من القرار 188 لعام 1926.

[815]" قرار محكمة النقض السورية رقم 1، تاريخ 2011/2/8، أساس 19"، المحامون، العددان 9–10 لعام 2011، السنة 76، ص1449.

وبكافة الأحوال لا يمكن للترقين الحاصل في قيود السجل العقاري أن يؤثر على الحقوق المكتسبة للغير حسن النية وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من القرار 188، والذي اكتسب حقه وفقاً للقيد المدون وقبل معرفته بالأسباب التي تجيز ترقينه، ولا يبقى في هذه الحالة للمضرور سوى العودة بالعطل والضرر على مسبب الضرر.

الفقرة –4: أثر ترقين القيد المؤقت:

نبحث في هذه الفقرة عن الآثار التي رتبها المشرع على ترقين القيود المؤقتة المتمثلة بالقيد الاحتياطي، وإشارة الدعوى، وإشارة الحجز الاحتياطي وفقاً لما يلي:

أولاً: ترقين إشارة القيد الاحتياطي:

نصت المادة 25 من القرار 188 على أن: "كل من يدعي بحق ما في عقار مسجل في السجل العقاري يمكنه أن يطلب تسجيل قيد مؤقت لأجل حفظ هذا الحق مؤقتاً، ويجري الحكم نفسه على من رفض طلبه لكي يتوسل باستكمال الشروط المطلوبة، 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 المحل الكائن فيه العقار، وتتعين الدرجة الترتيبية العائدة لتسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ القيد المؤقت".

فالقيد المؤقت وفقاً لما تشير إليه المادة سابقة الذكر، هو إجراء تحفظي يهدف إلى حماية صاحب الحق حتى يستكمل الشروط القانونية المطلوبة للتسجيل، حيث يمثل إعلاناً للغير بوجود نزاع على هذا الحق من المحتمل أن يسترده صاحبه في حالة إثباته لهذا الحق وابتداءً من تاريخ وضع إشارة القيد الاحتياطي في السجل العقاري.

أما بالنسبة لأثر بقاء إشارة القيد الاحتياطي المدونة في السجل العقاري بعد صدور قرار الترقين فقد حدث تضارب في الاجتهاد القضائي بهذا الشأن، فقد اعتبرت محكمة النقض السورية في البداية وفي العديد من أحكامها أن عدم ترقين إشارة القيد الاحتياطي يبقى أثرها قائماً إذا لم يقم أمين السجل العقاري بإلغائها، مع ما

يرتبه ذلك من أثر في مواجهة الغير الذي قام باكتساب حق عيني مع وجود إشارة القيد الاحتياطي، حيث يعتبر سيئ النية ويتحمل نتائج وضع هذه الإشارة حتى لو صدر قرار بترقينها.[816]

في حين خالف حكم صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية هذا الاتجاه، حيث اعتبر فيه أن إشارة القيد الاحتياطي تعتبر غير موجودة بمجرد مضي المدة اللازمة لسقوطها، ولو لم يجرِ ترقينها من قبل أمين السجل العقاري أو شطبها.

فقضت بأنَّ: "آثار القيد المؤقت تزول بمضي مدته ولو لم يجر شطبه أو ترقينه من صحيفة السجل العقاري لأن رفعه عن الصحيفة العقارية منوط بأمين السجل العقاري، فإذا لم يقم المذكور برفعه بمجرد انتهاء مدته وهو عمل إداري، فإنه لا يمكن أن يكتسب صاحبه حقاً عينياً يعطيه الأفضلية على القيود لأن ما يزول بمفعول القانون لا يكسب حقاً".[817]

وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في لبنان، حيث اعتبر أن القيد الاحتياطي يفقد كافة آثاره بمجرد انقضاء المهل المحددة له وصدور قرار ترقينه حتى لو بقي مقيداً على الصحيفة العينية للعقار، فقضت محكمة استئناف بيروت بأنَّ: "تصرم المهل المعينة للقيد الاحتياطي يؤدي إلى وجوب قيام أمين السجل العقاري حكماً بترقين هذا القيد الذي يصبح بدون مفعول، وإنَّ من يشتري عقاراً موضوعة عليه إشارة قيد احتياطي ساقطة حكماً لا يصح

---

[816] حيث قضت محكمة النقض السورية في حكم لها: "بأن وضع 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، وإن ما نصت عليه المادة 26 من القرار 188 من بطلان القيد إذا لم يتم التسجيل ليس من شأنه أن يغير من هذا النظر لأن المادة 29 من القرار 188، أوجبت على أمين السجل العقاري إلغاء هذا القيد، بحيث إذا لم يقم بإلغائه فإنه يبقى قائماً ومنتجاً لكافة مفاعيله، وهذا الرأي هو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة في حكمها المؤرخ في 1962/1/15".
"محكمة النقض السورية قرار رقم 398، تاريخ 1969/10/4، حاتم جزء 105 ص33 رقم 2" أشار إليه، فؤاد ضاهر، مرجع سابق، ص115.

[817] "قرار الهيئة العامة رقم 415، أساس 1627، تاريخ 2009/9/14"، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2008 حتى2011 م، مرجع سابق، ص540.

اعتباره سيئ النية، ويفقد القيد الاحتياطي مفعوله إذا بقي مدوناً على صحيفة العقار رغم انصرام المهل المحددة له".[818]

ونحن نؤيد هذا الاتجاه ونرى أنَّ القيد الاحتياطي تدبير تحفظي ومؤقت، وبالتالي هو يمثل استثناء على مبدأ العلانية العامة التي تتمتع بها قيود السجل العقاري وديمومتها، بحيث يجب أن تفسر القواعد الناظمة له في نطاق ضيق وعدم التوسع في النتائج المترتبة عليه، وبالتالي إسقاط جميع آثاره عند انتهاء المدة أو الغاية الموضوع لها حتى لو لم يتم ترقينه أي حتى لو بقي مدوناً في الصحيفة العينية للعقار.[819]

ثانياً: ترقين إشارة الدعوى:

نصت المادة 47 من القرار 188 لعام 1926 على أن: "..لا يمكن استماع أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولاً...".

وبالتالي جعل المشرع تسجيل إشارة الدعوى وفقاً لنص المادة سابق الذكر شرطاً لسماعها.

وهي إجراء تحفظي أيضاً شأنها شأن القيد الاحتياطي شرعت لحماية الحق المدعى به، وذلك حسب ما كفله القانون.

وعدم وضع إشارة الدعوى يؤدي إلى رد الدعوى شكلاً، إلا أن هذا لا يمنع المدعي من إقامة الدعوى ثانيةً ووضع إشارتها في السجل العقاري، حيث تأخذ رتبتها من تاريخ القيد في السجل العقاري .[820]

---

[818] "قرار محكمة استئناف بيروت، تا 1970/10/22"، أشار إليه، أسعد دياب، طارق زيادة، مرجع سابق، ص196.

[819] وهو مانصت عليه الأسباب الموجبة للقرارات 44 و45 و46 ل. ر لعام 1932 بقولها: "القيد الاحتياطي مخالف لقواعد السجل العقاري والنتيجة المترتبة عليه إقصاء مبدأ القناعة منذ وقوعه.... ما اضطررنا إلى تضييق نطاق استعمال هذا الخيار من حيث الزمان، واتخذنا تدابير خاصة لتجنب سوء الاستعمال".

[820] جاء في حكم لمحكمة الاستئناف المدنية بحلب: "1- الأصل أن تستند المحكمة عند تقرير تدوين إشارة الدعوى إلى مطالب المدعي في استدعاء الدعوى، ولا يعود لها الخيار بعدم تدوين إشارة الدعوى التي تناولت حقاً عينياً عقارياً بل هي ملزمة بتدوين هذه الإشارة لأن ذلك يعد شرطاً من شروط قبولها شكلاً وألا تكون قد ردت الدعوى وساهمت بقرارها بعدم قبولها عملاً بأحكام المادة 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926" القضية أساس 89/د لعام 2019، قرار 26 لعام 2019، تاريخ 2019/2/28، المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2021، السنة 86، ص453.

ويمكن استدراك وضع إشارة الدعوى بعد إقامتها، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي اللبناني فقضت محكمة التمييز اللبنانية في حكم لها بأنه" إذا كانت المادة 47 من القرار 188 حظرت سماع الدعوى إلا بعد تسجيل إشارتها، فإنه ليس ما يمنع بعد إقامة الدعوى من تسجيل إشارتها، إذ أن هذا التصحيح الحاصل فيما بعد يمحو العيب الذي اعترى الدعوى عملاً بقانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني".[821]

كما لا يمنع وضع إشارة الدعوى على العقار من تصرف مالكه به، حيث أن بيع العقار وتسجيل المبيع في السجل العقاري لا يؤثر على وجود إشارات حجز أو إشارات دعوى، طالما أن ملكية المبيع سوف تنتقل مع بقاء تلك الإشارات.[822]

والأصل أنَّ إشارة الدعوى لا تسقط إلا بسقوط الحق المدعى به، وعندئذٍ يمكن للقاضي أن يصدر قراراً بترقينها فإذا لم يتضمن حكمه قراراً بالترقين، يمكن لرئيس التنفيذ ترقينها عند تنفيذ الحكم بالرد أو التسجيل كما يمكن لأصحاب المصلحة طلب ترقينها بناءً على كل صك أو حكم مكتسب قوة القضية المقضية، حيث يتم الترقين في غرفة المذاكرة وبدون دعوة الخصوم[823]، ويمكن أن يتم ذلك من قبل أمين السجل العقاري عندما يفترض سقوطها وهنا يتوجب عليه في هذه الحال إجراء تحقيق وأن يستصدر قرار من المحكمة بسقوط الحق المرتبطة به الدعوى لترقينها من السجل.[824]

وقد رتب الاجتهاد القضائي في سورية بدايةً كامل الأثر على بقاء إشارة الدعوى المشطوبة، والتي لم يتم ترقينها من السجل العقاري، فقضت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في حكم لها:

"بأن شطب الدعوى لا يؤثر على إشارتها الموضوعة على صحيفة العقار، ويبقى لهذه الإشارة نفس الأثر القانوني طالما لم يتم ترقينها..."[825].

---

[821] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، تاريخ 1968/1/9، مجموعة باز 16، ص397، رقم 2" أشار إليه، د. إدوار عيد، مرجع سابق، ص272.

[822] قرار محكمة النقض السورية، رقم 781 لعام 1995، أساس 1135، لعام 1995، تاريخ 1995/7/30، المحامون، العددان 3-4 لعام 1997، السنة 62، ص297.

[823] المادة 27 من القرار 188 لعام 1926.

[824] المادة 28 من القرار 188 لعام 1926.

[825] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 9 أساس 651، تاريخ 2005/2/28، ص817 "، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، بديع هزاع العلي، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2004 حتى عام 2007، الجزء الخامس، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، 2012، ص817.

في حين صدر اجتهاد آخر مخالف لم يرتب على بقاء إشارة الدعوى في السجل أي أثر، حيث قضت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في حكم لها بأن: "وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيرها، فإذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب القانونية سقطت معها الإشارة ولو بقيت الإشارة في السجل ولا يسحب أثرها إلى دعوى أخرى".[826]

ونحن نؤيد هذا الاتجاه وفقاً لما أشرنا إليه سابقاً في مسألة القيد الاحتياطي على اعتبار أن كل من إشارة الدعوى والقيد الاحتياطي يشتركان في نفس الغاية التي أشرنا إليها سابقاً، فهما من التدابير التحفظية التي تهدف إلى حماية الحقوق المدعى بها وترتيب أفضلية التسجيل، وهما يمثلان استثناءً على مبدأ القناعة العامة والعلانية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، فوجب عدم التوسع في هذا الاستثناء[827] ، وبالتالي عدم ترتيب أي أثر على إشارة الدعوى المشطوبة ولو لم يتم ترقينها من السجل العقاري.

---

[826] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 194، أساس 366، لعام 2018"، أشار إليه، المجموعة الماسية للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص، 2019، مرجع سابق، ص120.وهو مؤيد لرأي محكمة الاستئناف في دمشق، والتي اعتبرت أنَّ الحكم عندما يسقط بالتقادم فإنَّ قيد الدعوى يعتبر ساقطاً، لأن الدعوى التي كانت سبباً للقيد قد سقطت مما يتوجب معه إسقاط إشارة الدعوى العينية العقارية وترقين قيدها من صحيفة العقار باعتبارها تابعة للدعوى الأصلية وتدور معها وجوداً أو عدماً فإذا سقط الأصل سقط الفرع، وقد أيدت محكمة النقض السورية هذا الرأي بالرغم من ادعاء الطاعن بأنَّ قيد الدعوى في صحيفة العقار هو حق عيني لا يسري عليه التقادم، فقضت بهذا الصدد بأنّه " إذا تقادم الحكم تقادمت إشارة الدعوى الناشئة عنه، ولا يعد وجود الإشارة قاطعاً للتقادم " نقض قرار 777 ، تاريخ 1971/8/28 ،المحامون، الأعداد9 و 10 لعام 1971، ص300، أشار إليه ، د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص538.

[827] وهو ما دعا المديرية العامة للمصالح العقارية إلى إصدار العديد من البلاغات والتعاميم التي تدعو أمناء السجل العقاري ومدققي العقود والمسجلين إلى توخي الدقة بخصوص تسجيل أو ترقين إشارة الدعوى أو الحجز ومنها التعميم رقم 61/ت تاريخ 2023/2/13 الصادر عن المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية حيث جاء فيه: ".... يطلب إلى كافة رؤساء مكاتب التوثيق العقارية ومدققي العقود والمسجلين في مديريات المصالح العقارية التقيد بالبلاغ رقم 1672/ت لعام 1983 بخصوص تسجيل أو ترقين إشارة الدعوى أو الحجز أو أي إشارة مانعة أو مقيدة للتصرف، وضرورة الاستيضاح من المحكمة أو الجهة مصدرة القرار في حال وجود غموض أو تناقض، وتدوين جميع الشروحات اللازمة بخلاصة التدقيق بشكل واضح لناحية رقم وتاريخ كتاب المحكمة أو اللجنة التي أصدرت القرار لوضع أو ترقين إشارة الدعوى وغيرها من الإشارات وتدوينها في الصحيفة العقارية، وتحديد اسم المالك ورقم العقار والمقسم والتأكد حين التسجيل من وجود الملكية في صحيفة العقار، وفي حال وجود تباين يعاد العقد إلى المدقق لإزالة التباين أصولاً".

ثالثاً: ترقين إشارة الحجز الاحتياطي:

الحجز الاحتياطي هو إجراء تحفظي يتم بموجبه الحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة ومنعه من التصرف بها حمايةً لحق المحجوز عليه المهدد بالضياع، حيث يحق لكل من يدعي بحق عيني على عقار أن يطلب إيقاع الحجز عليه ولو كان في يد الغير ويعود إلى المحكمة تقدير مدى كفاية الأدلة والوثائق التي يقدمها المدعي لإقرار الحجز أو رفضه.[828]

وتعتبر إشارة الحجز الاحتياطي من التدابير المؤقتة أيضاً والتي تهدف إلى حماية حقوق أصحابها وحقوق الغير أيضاً عن طريق إعلامهم بالوضعية الحقيقية للعقار المتنازع عليه شأنه شأن إشارة الدعوى، والقيد الاحتياطي.

ويفترقان في أن وضع إشارة الدعوى يعتبر من النظام العام حيث لا تسمع الدعوى العينية العقارية إلا بتسجيل إشارة الدعوى وفقاً لما نصت عليه المادة 47 من قانون السجل العقاري السوري سابقة الذكر، في حين أن وضع إشارة الحجز هو أمر اختياري يلجأ إليه الدائن لحفظ حقه الشخصي أو العيني بشكل مؤقت ريثما يتم إثبات هذا الحق، أضف إلى ذلك أن إشارة الدعوى كما أشرنا سابقاً لا تمنع مالك العقار من التصرف بعقاره للغير بينما لا يمكن لمالك العقار المحجوز من التصرف به ونقله إلى الغير حتى يتم رفعه وفقاً لما نصت عليه المادة 323 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري.

كما أنَّ إشارة الدعوى تعتبر من الحقوق العينية فهي لا تسقط بالتقادم وفقاً لما جاء في المادة 19 من القرار 188 لعام 1926، والتي نصت على أن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

بينما إشارة الحجز الاحتياطي الموضوعة على العقار من أجل استيفاء دين ما هي حق شخصي، بخلاف إشارة الحجز الاحتياطي المتعلقة بملكية العقار حيث تعتبر حقاً عينياً وتقوم مقام إشارة الدعوى، وهو ما قضت به الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية في قرار لها بقولها:

---

[828] المادة 316 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1 لعام 2016.

"إنَّ إشارة الحجز الاحتياطي المتعلقة بملكية العقار هي حق عيني حيث إنها تقوم مقام إشارة الدعوى، وذلك بخلاف إشارة الحجز الموضوعة على العقار من أجل تحصيل الدين".[829]

وكما أشرنا سابقاً فإن وضع إشارة الحجز على صحيفة العقار من شأنه أن يحفظ حق صاحب الإشارة تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار، بحيث يعتبر المتعاقدون قابلين بما ينتج عن هذه الإشارة ودون أن يؤثر هذا التصرف على حق صاحب الإشارة.[830]

كما أنه وبعد تبليغ أمين السجل العقاري بقرار الحجز يمتنع عليه تسجيل أي قيد أو ترقين قبل أن يتم رفع إشارة الحجز الموضوعة مسبقاً وفقاً لما أشارت إليه المادة 81 من القرار 188 لعام 1926، والتي أعطت لأمين السجل العقاري صلاحية ترقين إشارة الحجز الاحتياطي حكماً إذا لم تقم الدعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام من صدور قرار الحجز.

وهنا لابد من الإشارة إلى أن قانون أصول المحاكمات المدنية السوري الصادر بالقانون رقم 1 لعام 2016 أوجب لترقين إشارة الحجز الاحتياطي الحصول على حكم قضائي بالترقين من المحكمة التي أصدرت قرار الحجز، سواء أكانت محكمة الموضوع أم قاضي الأمور المستعجلة، وحظرت بالتالي على أمين السجل العقاري ترقين إشارة الحجز الاحتياطي من تلقاء نفسه كما كان معمول به سابقاً.

---

[829] "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 109، أساس 337 لعام 2019"، أشار إليه، "المجموعة الماسية للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص ، 2019، مرجع سابق، ص141.

[830] قرار محكمة النقض السورية رقم 388، أساس 1058، تاريخ 1988/3/2"، أشار إليه، عبد القادر جار الله الألوسي، القاضي علي إسماعيل الآغا، مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من عام 1988–2002، القسم الثاني، السجل العقاري، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، 2003، مرجع سابق، ص36.

وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية في حكم لها حيث جاء فيه: "إن تسجيل الحجز في السجل العقاري ينشئ حقاً عينياً تجاه الغير بحيث يسري هذا الحق على كل من يكتسب حقاً آخر على العقار يتعارض مع هذا الحق عملاً بالمادة 739 من الأصول المدنية"

"قرار محكمة التمييز اللبنانية، تاريخ 1960/6/10"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري ، مرجع سابق، ص126.

ونرى أن قانون أصول المحاكمات المدنية السوري هو الواجب التطبيق في هذه المسألة باعتباره القانون الأحدث في الصدور، بحيث تقضي المحكمة المختصة بترقين قرار الحجز الاحتياطي إذا ثبت أن الحاجز غير محق بطلب الحجز أو ثبت بطلان إجراءاته.[831]

[831] نصت المادة 323 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري الصادر بالقانون رقم 1 لعام 2016، على أن: "أ- للمحجوز عليه أن يطعن بقرار الحجز الاحتياطي بدعوى مستقلة خلال ثمانية أيام تلي تاريخ تبليغه صورة القرار، ويقدم الطعن إلى المحكمة التي أصدرت قرار الحجز سواء أكانت محكمة الموضوع أم قاضي الأمور المستعجلة.
ب- إذا تبين للمحكمة من ظاهر أوراق طلب الحجز أن الحاجز غير محق بطلب الحجز أو ثبت بنتيجة الطعن بطلان إجراءاته تقضي المحكمة برفعه.
ج- إذا تبين للمحكمة أن إجراءات الحجز صحيحة تقضي برد الطعن...".

المطلب الثالث

مدى تأثير التقادم على قيود السجل العقاري

رتب المشرع على مسألة مرور الزمن "التقادم" آثار قانونية هامة سواء أكان التقادم مكسب للملكية أو مسقط للحق فالتقادم وسيلة يتمكن بواسطتها الشخص الحائز إذا بقيت حيازته على حق عيني فترة محددة أن يكتسب هذا الحق وهو ما يسمى "بالتقادم المكسب" كما يوجد نوع آخر من التقادم أطلق عليه المشرع التقادم المسقط، الذي يؤدي إلى إسقاط الحق العيني إذا لم يطالب به صاحبه أو يستعمله خلال فترة معينة وتمسك صاحب المصلحة بهذا الزوال.[832]

ولعل الحكمة من تشريع نظام التقادم بنوعيه المكسب والمسقط هو تحقيق الاستقرار في حقل المعاملات العقارية واحترام الأوضاع المستقرة فترة طويلة من الزمن، بما يحقق المصلحة العامة والثقة والائتمان المطلوبين كما يؤدي ذلك إلى حماية صاحب الملكية العقارية ذاته، والذي اكتسب ملكيته بالتقادم من عبء إثبات الملكية بالعودة إلى جميع الملاك السابقين وإثبات ملكياتهم مع ما يستتبعه ذلك من صعوبة ومشقة، حيث يكفي بالاستناد إلى واقعة الحيازة اعتبار الحائز مالكاً إذا قام بإثبات الشروط القانونية المطلوبة لهذه الحيازة.[833]

وهنا لابد من التمييز في مسألة أثر مرور الزمن "التقادم" على قيود السجل العقاري بين النظامين الشخصي والعيني، ففي نظام التسجيل الشخصي أشرنا سابقاً إلى عدم تمتع القيود في هذا النظام بالحجية المطلقة، ولا تكون الحقوق المقيدة فيه بمنأى عن التقادم بنوعية المكسب والمسقط، وذلك بعكس الدول التي أخذت بنظام التسجيل العيني ومنها سورية ولبنان حيث لم يرتب المشرع أي أثر للتقادم على قيود السجل العقاري بحيث تتمتع

---

[832] د.محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص629.

[833] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص987.

هذه القيود بقوة ثبوتية مطلقة، وتكون عنواناً للحقيقة وهو ما نصت عليه المادة 19 من القرار 188[834] بقولها: "إن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري".[835]

إلا أنَّ القيد في نظام التسجيل العيني يبقى مرتبطاً بمصدره أي بالحق المسبب له فإذا سقط هذا الحق بالتقادم فإن ذلك يستتبع سقوط القيد المرتبط به، ويجب عندئذٍ ترقينه كما أن هنالك حالة خاصة نص عليها القانون وهي حالة سقوط حق التصرف في الأرض الأميرية بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات.

وعليه سنتناول في هذا المطلب مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري (فقرة –1)، ومن ثم نتناول الحالات التي تؤدي لترقين القيد نتيجة سقوط الحق مصدر القيد بمرور الزمن (الفقرة –2)، وسقوط حق التصرف على العقارات الأميرية (الفقرة –3).

الفقرة –1: "المبدأ" عدم سريان التقادم على الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري:

أشرنا سابقاً إلى أن المشرع نص في المادة 19 من قانون السجل العقاري الصادر بالقرار رقم 188 لعام 1926 بعدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في السجل العقاري[836]، وهو ما أكدته المادة 925 من القانون المدني السوري بقولها: "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو التي هي تحت إدارة أملاك الدولة".

---

[834] وهو ما أيده الاجتهاد القضائي أيضاً حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية بأنه "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري " ،"نقض سوري، قرار 393، تاريخ 2008/4/14، أساس 314"، المحامون، الأعداد 3–4 لعام 2011، السنة 76، ص399.

[835] وهو ما نصت عليه تشريعات أغلب الدول في العالم أيضاً والتي تأخذ بنظام التسجيل العيني، ومنها المشرع التونسي الذي نص في الفصل 305 من مجله الحقوق المدنية الصادرة بالقانون رقم 5 لعام 1965 على أنه: "لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم".

[836] جاء في قرار لمحكمة التمييز اللبنانية: "إن الحق العيني المسجل في السجل العقاري وكل حق عيني آخر لا يمر عليه الزمن المسقط لعدم وجود نص على ذلك، ولأن المادة 344 موجبات وعقود تتعلق فقط بالموجبات والدعاوى الشخصية والمالية، وبالتالي فإن حق الملكية العقارية وتفرعاته وخصائصه تبقى قائمة سواء مارسها صاحبها أو لم يمارسها...."

"قرار محكمة التمييز اللبنانية الثالثة، رقم 12، تاريخ 25 حزيران 1971"، أشار إليه، د. عفيف شمس الدين، المصنف في الاجتهاد العقاري، مرجع سابق، ص566.

كما لا يسري التقادم على الحقوق العينية حتى لو لم تكن مقيدة بالسجل العقاري، وذلك فيما يخص الأملاك العامة التي لا تكون محلاً للحيازة أصلاً، وبالتالي لا يمكن تملكها بالتقادم وكذلك أملاك الدولة الخاصة الخاضعة لإدارة أملاك الدولة، كالعقارات المتروكة المرفقة والمحمية والأراضي الموات.[837]

كما لا يصح اكتساب الحق بالتقادم على العقارات الوقفية المستعملة مسجداً، أو كنيسة، أو كنيساً، أو مستشفى، أو معهد تعليمي أو المخصصة لاستعمال العموم كما أشرنا سابقاً.[838]

أما الحقوق المكتسبة على العقارات في المناطق التي لم تخضع بعد لأعمال التحديد والتحرير، فهي تخضع للتقادم بنوعيه المكسب والمسقط، حيث يستطيع صاحب الحق اكتساب حقه بإثباته مشروعية وضع يده على العقار، وذلك بإبرازه الصكوك والمستندات المؤيدة لحقه، أو بشهادة من صاحب الحق الثابت الذي تلقى ملكيته منه، أو الأشخاص الذين اتصل إليه منهم هذا الحق في حالة وفاة صاحب الحق، وذلك إذا أثبت حالة وضع اليد على العقار أو المال غير المنقول بصورة هادئة ومستمرة مدة التقادم الطويل "الخمس عشري"، والذي يكتسب بواسطته الحائز الحق على العقار الملك إذا لم يكن لديه سند صحيح أو لم يكن حسن النية[839]

أو مدة التقادم القصير أو الخمسي والذي يسري على العقارات الملك أيضاً ويشترط فيه لكسب الحق السبب الصحيح والنية الحسنة[840] وفقاً لما نصت عليه المادة 918 من القانون المدني السوري[841] بقولها: "1-إذا وقعت الحيازة على العقارات أو الحقوق العينية المبينة في المادة السابقة، وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإنَّ مدة التقادم المكسب تكون خمس سنوات..".

---

[837] المادة 926 من القانون المدني السوري.

[838] المادة 1002 من القانون المدني السوري.

[839] نصت المادة 917 من القانون المدني السوري على أن: "من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في السجل العقاري دون أن يكون مالكاً له أو حاز حقاً عينياً على عقار غير مسجل في السجل العقاري، دون أن يكون هذا الحق خاصاً به، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة". وهي تقابل المادة 968 من القانون المدني المصري.

[840] وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 37 من القرار 186 بقولها "..فيقيد الحق المدعى به باسم واضع اليد في الأحوال التالية..3-إذا كان واضعاً يده على العقار أو المال غير المنقول بصورة هادئة علنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بواسطة مورثة أو بواسطة شخص آخر لحسابه بحق، أو مدة عشر سنوات أو خمس عشرة سنة، حسبما يكون نوع العقار أو المال غير المنقول الشرعي، إذا لم يكن واضعاً يده بحق.."

[841] يقابلها المادة 1/969 من القانون المدني المصري.

ولا يشترط توافر حسن النية إلّا وقت تلقي الحق فلا عبرة لسوء النية الواقع بعد ذلك وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 918 سابقة الذكر[842]، بينما أشارت الفقرة الثالثة من ذات المادة أنَّ السبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية ومنها الاستيلاء على الأراضي الموات أو انتقال الملك بالإرث أو الوصية أو الهبة بين الأحياء بعوض أو بدون عوض.

كما يجب أن يكون السبب الصحيح تصرفاً ناقلاً للملكية كالبيع والهبة وغيره، أما القسمة فإنّها لا تصلح سبباً صحيحاً لاعتبارها من التصرفات الكاشفة، كما يجب أن يكون التصرف مسجَّلاً في دفتر التمليك، فالتصرف غير المسجل لا يكون له أي أثر في نقل الملكية ولو كان صادراً من مالك[843].

أما العقارات الأميرية فيسرى عليها التقادم العشري بسند أو بغير سند[844].

ولا يكون بمنأى من التقادم سوى الحقوق المسجلة بناءً على إجراءات التحديد والتحرير الاجباري السابقة الذكر وفقاً لما قضت به محكمة النقض السورية في حكم لها بقولها: "لا تكون بمنجاة من التقادم إلا الحقوق المسجلة

---

[842] وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي وفقاً لنص المادة 2269 من القانون المدني الفرنسي، والذي اشترط توافر حسن النية وقت اكتساب الحق، حيث أخذ كلا التشريعين هذا المبدأ من القانون الروماني، مع الاختلاف بينهما في مسألة انتقال الحيازة من الخلف إلى السلف، حيث اعتبر المشرع الفرنسي أنَّ الحيازة تنتقل بصفاتها فإذا كان الخلف سيئ النية فإنَّ الحيازة تعد كما لو أنّها استمرت دائماً لصالح الخلف ويترتب على ذلك أنَّ العيب لا يمكن إصلاحه بالنسبة للوراث إذا كان لا يمكن إصلاحه بالنسبة للمتوفي، وعلى ذلك إذا كان المتوفي سيئ النية عند حيازته فالوارث ولو كان شخصاً حسن النية لن يكون قادراً على اكتساب الحق بموجب التقادم القصير، وإنّما بمرور مدة التقادم الطويل الثلاثين سنة وعلى العكس من ذلك، فقد خرج المشرع السوري عن هذا الأصل وفقاً لما نص عليه في المادة 914 من القانون المدني السوري بقولها "على أنّه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنّه كان في حيازته حسن النية، جاز له أن يتمسك بحسن نيته" وعلى ذلك يستطيع السلف أن يستفيد من حسن نيته وقت تلقي الحق، وأن يستند في الوقت ذاته إلى السبب الصحيح الصادر من سلفه ليتمسك بالتقادم القصير، ولكنه لا يستطيع عندئذٍ أن يضيف إلى حيازته المدة التي حاز بها الخلف العقار، بل يجب عليه أن يبدأ حيازة جديدة حسنة النية لمدة خمس سنوات، انظر في ذلك:
D.JAWDAT HINDI, L'USUCAPION DES BIENS IMMOBILIERS, ETUDE DE DROIT COMPARE FRANÇAIS –SYRIEN, op-cit,p152.

[843] انظر في ذلك، د. محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص673 وما بعدها.

[844] وفقاً لما نصت عليه المادة 919 من القانون المدني السوري بقولها: "يكسب حق تسجيل التصرف في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة بمرور عشر سنوات من تاريخ الحيازة بسند أو بغير سند، بشرط أن يكون الحائز قائماً بزراعة الأرض." ولا يوجد هذا التمييز في القانون الفرنسي بين العقارات الملك، والعقارات الأميرية، فلا وجود لشيء اسمه عقارات أميرية في النظام العقاري الفرنسي، انظر في ذلك:
D.JAWDAT HINDI L'USUCAPION DES BIENS IMMOBILIERS,ETUDE DE DROIT COMPARE FRANÇAIS –SYRIEN, op-cit,p39.

بناءً لأعمال التحديد والتحرير الأصولية، أما غيرها مما هو مسجل بالاستناد لأنظمة أخرى سابقة كالتسجيل بموجب القرار 2507، فإنَّ تسجيلها على هذا الأساس لا يحول دون اكتساب ما يخالفها بمرور الزمن وبالتالي انتقال الحق العقاري من الحائز إلى الشاري"[845].

وقضت في حكم آخر بأنَّ" العقارات الكائنة في مناطق غير محددة أو محررة والمسجلة في سند التمليك بموجب قرار من اللجنة الدائمة للتحديد الاختياري أو من يقوم مقامها، يمكن تملكها بالتقادم فيما لو توافرت أركانه باعتبار أن قرارات التسجيل هذه ذات صفة إدارية ولا تحوز الحجية المطلقة لتحصينها".[846]

ولابد من الإشارة إلى أنَّ اكتساب الحق العيني العقاري بالتقادم يتطلب توافر عنصرين الأول هو اكتمال مدة التقادم، والثاني هو حكم المحكمة الذي يُكسب الحائز الحق، ومضي مدة التقادم لا تؤدي إلى إكساب الحائز لملكية العقار، بل يكتسب الحائز بناءً عليه حق تسجيل العقار في دفتر التمليك، إذ يتوجب على الحائز أن يراجع القاضي العقاري الدائم لتثبيت ملكيته في هذا الدفتر واكتساب الحق العيني العقاري تبعاً لذلك سنداً للمادة 826 من القانون المدني السوري التي نصت على أنَّ حق التسجيل في السجل العقاري يكتسب بالتقادم[847].

ولا يجوز النزول عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، وإنّما يمكن لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن ينزل ولو ضمناً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 385 من القانون المدني السوري[848] .

---

[845] "قرار محكمة النقض السورية رقم 91، تاريخ 1970، مجلة المحامون، 1970، ص342"، أشار إليه، محمد صياح النشواتي، مرجع سابق، ص306.

[846] "قرار محكمة النقض السورية، رقم 1140، تاريخ 1975، مجلة المحامون 1975، ص51"، أشار إليه، محمد صياح النشواتي، المرجع السابق، ص306.

[847] د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص683.وبالمقابل فإنه في مصر يستطيع الحائز إذا اكتملت مدة التقادم أن يعتبر نفسه مالكاً للعقار حتى ولو لم يتمسك بذلك أمام القضاء، حيث يقوم بتسجيل حق الملكية المكتسب بعد أن يتم التثبت من توافر شروطه وعناصره والإعلان عن ذلك في صحيفتين يوميتين خلال مدة محددة، فإذا لم يقدم أي اعتراض على ذلك يكون بمقدور الحائز عندئذٍ تسجيل حق الملكية المكتسب عن طريق التقادم، وقد لا يسجل الحائز حق الملكية المكتسب بالتقادم ويستمر حائزاً للعقار إلى أن يرفع عليه المالك الأصلي للعقار دعوى الاستحقاق حيث يتمكن هنا من دفع هذه الدعوى بالتقادم، كما يستطيع رفع دعوى استحقاق العقار لحماية ملكيته في مواجهة الغير المغتصب لهذا العقار، انظر في ذلك، د. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص540.

[848] وهو ما نصَّ عليه المشرع الفرنسي أيضاً في المادة 2220 من القانون المدني الفرنسي، أشار إليه: D.JWADAT HINDI L'USUCAPION DES BIENS IMMOBILIERS,ETUDE DE DROIT COMPARE FRANÇAIS – SYRIEN, op-cit,p307.

ويرتب الحق المسجل بموجب التقادم أثره من تاريخ التسجيل في السجل العقاري سواء بين المتعاقدين أو الغير[849]

ويبدو لنا أنَّ الأخذ بمبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري ينسجم مع مبدأ العلانية والقوة الثبوتية المطلقة التي تتمتع بها القيود في أنظمة التسجل العيني الأمر الذي يعزز الثقة والطمأنينة للمتعاملين في حقل المعاملات العقارية.

الفقرة –2: سقوط القيد نتيجة سقوط الحق الذي يمثله:

أشرنا سابقاً إلى أن مرور الزمن "التقادم" بنوعيه المكسب والمسقط لا يكون له أثر على الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري من حيث المبدأ المعمول به في نظام التسجيل العيني، ما لم يكن الحق العيني مرتبطاً بمصدره أي بحق شخصي، ففي هذه الحالة يمكن إسقاط التسجيل الحاصل في السجل العقاري تبعاً لسقوط الحق الشخصي مصدر هذا التسجيل بمرور الزمن، فالتقادم هنا لم يشمل الحق العيني المقيد في السجل العقاري والذي يعتبر بمثابة الفرع أو التابع للحق الشخصي مصدر هذا القيد والذي يعتبر الأصل، وبالتالي فإن سقوط هذا الأصل بالتقادم يستتبع سقوط الفرع حتماً.

وهو ما أيده الاجتهاد القضائي فقضت محكمة النقض السورية بأنَّ:

"2– الحقوق المسجلة في السجل العقاري التي لا تسقط بالتقادم هي الحقوق العينية أما ما سواها فهي من الحقوق الشخصية التي تتقادم، ما لم يقم صاحب الحق بملاحقته ضمن المدة..[850]".

---

[849] بينما قضت محكمة النقض المصرية بهذا الصدد بأنَّه" إذا كسب الحائز الملكية أو الحق العيني بالتقادم كان ذلك بأثر رجعي، حيث يعتبر الحائز مالكاً من الوقت الذي بدأ فيه سريان التقادم، وليس من الوقت الذي اكتملت فيه مدة التقادم " نقض 1996/6/4 ، س20 ، ص858، 1981/5/12، س32، ص1440، 1988/12/18،الطعن رقم 337، سنة56 ق، أشار إليه: د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص541.

[850] "قرار محكمة النقض السورية، غرفة ثانية، رقم 621، تاريخ 1998/4/26، أساس 1151" أشار إليه، محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، 2004، مرجع سابق، ص1811.

فالرهن التأميني مثلاً لا ينقضي استقلالاً بالتقادم إذا كان متعلقاً بعقار موجود في المناطق المحددة والمحررة ومقيد في السجل العقاري، وإنما ينقضي بصفة تبعية بالترقين الذي يحصل بانقضاء الالتزام الذي يكون التأمين ضامناً له[851].

ويشترط أن يكون انقضاء الالتزام بشكل كلي أما لو بقي جزء منه فإنَّه يبقى بكامله وعلى كامل العقار تطبيقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن، كما يمكن أن ينقضي الرهن التأميني بصفة مستقلة بتنازل الدائن عن حقه وفقاً لما أشارت إليه المادة 1100 من القانون المدني السوري، أو ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني، لأن ذلك يطهّر العقار من جميع الحقوق العينية التبعية في صحيفته وينتقل حق الدائنين إلى ثمن العقار وفقاً لمرتبة قيد كل منهم، ويمكن أيضاً أن ينقضي الرهن التّأميني استقلالاً بالإدغام أي باجتماع صفة المرتهن وصفة المالك في شخص واحد، كما لو قام الدائن المرتهن بشراء العقار المرهون فعند ذلك يزول الرهن أو يُمتنع استعماله قانوناً، ويمكن عندئذٍ للدائن المرتهن العودة على المدين الراهن بدعوى الحق الشخصي.[852]

وقد اعتبرت محكمة التمييز اللبنانية أنَّ الدعوى الرامية إلى ترقين التأمين عن صحيفة العقار تبعاً لسقوط الدين هي دعوى شخصية، يعود الاختصاص المكاني فيها إلى محكمة إقامة المدعى عليه.[853]

كما أن منع مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري يستتبع منع مرور الزمن على كل دعوى تهدف إلى حماية حق الملكية، ومنها دعوى إزالة التعدي في حال حصوله، لأن دعاوى إزالة التعدي هي لحماية الحقوق المقيدة في السجل العقاري.[854]

---

[851] وهو ما قضت به محكمة النقض السورية أيضاً بقولها: "يسقط التأمين العقاري بسقوط الحق المضمون بالتقادم لأنه فرع من أصل ولا مجال للرجوع عن هذا الاجتهاد وإعطاء التأمين وجوداً مستقلاً" "قرار رقم 405/40/50، تاريخ 10/26/ 1972"، أشار إليه، محمد عدنان البيك، 1981، مرجع سابق، ص270.

[852] انظر في ذلك ، د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص153 وما بعدها.

[853]" تمييز رقم 72 ت، 1953/3/27، حاتم ج17، ص35"، أشار إليه، جورج شدراوي، سلسلة الحقوق العينية العقارية، التأمين العقاري، الموسوعة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2008، ص343.

[854] "قرار محكمة التمييز اللبنانية، رقم 90، تاريخ 2006/7/11"، أشار إليه، بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية، الملكية العقارية، مرجع سابق، ص213.

وقد أشرنا سابقاً أنَّ سقوط الحق العيني تبعاً لسقوط الحق الشخصي الذي يتضمنه يقتضي ترقين إشارة القيد من السجل العقاري إما بموجب صك أو حكم مبرم يثبت سقوط الحق الشخصي بمرور الزمن، أو حكماً بناءً على افتراض أمين السجل العقاري، وهنا يتوجب على أمين السجل العقاري إجراء تحقيق يثبت سقوط الحق العيني تبعاً لسقوط الحق الشخصي بالتقادم وأن يستصدر حكماً من المحكمة المختصة بهذا السقوط.

الفقرة –3: سقوط حق التصرف بمرور الزمن:

لم يأتِ المشرع السوري بتعريف لحق التصرف وإنما أشار في المادة 86 من القانون المدني السوري بأنَّ العقارات الأميرية هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف، ويكتسب هذا الحق بمرور عشر سنوات بسند أو بدون سند في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة، في حين يمتنع اكتسابه بالتقادم في الأراضي الأميرية الخاضعة لإدارة أملاك الدولة، وفقاً لما نص عليه المرسوم التشريعي رقم 135 لعام 1952 في المادة الأولى منه.[855]

ويكون هذا الحق واجب التسجيل وفقاً لما أشارت إليه المادة 37 من القرار 186 لعام 1926 ، والمادة 772 من القانون المدني السوري، والذي نص فيها المشرع على إخضاع حق التصرف للنصوص المتعلقة بحق الملكية مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

ولكن المشرع أجاز إسقاط حق التصرف في العقارات الأميرية بالتقادم وذلك في حال عدم حراثة الأرض أو عدم استعمالها مدة خمس سنوات، وفقاً لما أشارت إليه المادة 775 من القانون المدني السوري.

بينما لا يجوز للغير اكتساب حق التصرف بالتقادم على العقار الأميري المسجل في السجل العقاري باعتبار أن مرور الزمن لا يشمل الحقوق المقيدة في السجل العقاري ومنها حق التصرف كما أشرنا سابقاً، بالإضافة إلى عدم وجود نص مماثل لنص المادة 775 من القانون المدني السوري يجيز اكتساب حق التصرف بالتقادم المكسب

[855] د.محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص154.

لعقار أميري مسجل في السجل العقاري كالمادة التي أجازت إسقاطه لعدم الاستعمال[856]، ويبدو أنَّ المشرع قد خرج في هذه الحالة عن المبدأ العام الذي لا يجيز مرور الزمن على الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وقرر إسقاط حق التصرف، تشجيعاً منه على حسن استثمارات العقارات الأميرية واستغلالها بما يحقق الفائدة الاقتصادية للدولة، فأجاز إسقاط حق التصرف المدون في السجل العقاري بمضي مدة التقادم "خمس سنوات" على عدم حراثة الأرض أو استغلالها.

[856] د. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، مرجع سابق، ص318.

خاتمة:

وُجد نظام التسجيل العقاري في بدايته بهدف إعلامي أي إعلام الغير بالحقوق الواقعة على العقار محل التعامل ثم تطور هذا النظام وأصبحت أهدافه تتعلق بحماية مصالح الغير، وتحقيق الاستقرار في ميدان المعاملات العقارية بما يسهم في زيادة معدلات الاستثمار وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية.

ونظام التسجيل الشخصي هو الأسبق في النشوء كما أشرنا سابقاً، إلا أن كثرة العيوب التي كانت تكتنفه دفعت العديد من الدول ومنها فرنسا ومصر والتي تبنت أحكامه بصفة مطلقة إلى البدء تدريجياً بتطبيق نظام التسجيل العيني، إلا أنَّ ذلك لا يزال يتم بصورة بطيئة ومحصورة بأماكن محددة فبقي نظام التسجيل الشخصي هو المطبق بشكل رئيسي في كلا البلدين.

بينما أخذ المشرع السوري واللبناني بنظام التسجيل العيني، وأبقى نظام التسجيل الشخصي محصوراً بأماكن محددة لم تشملها أعمال التحديد والتحرير الإجباري كما أشرنا سابقاً.

ولا شك أنَّ البحث في حجية قيود السجل العقاري والمقارنة بين أنظمة التسجيل المطبقة في هذا الصدد يهدف إلى إيجاد نظام عقاري فعال يسهم في تحقيق استقرار الملكية العقارية، وبالتالي التنمية المستدامة على كافة المجالات، ويبدو لنا من خلال ما تم إيراده في هذا البحث أنَّ نظام التسجيل العيني هو النظام الأقدر على تحقيق هذه الأهداف، بسبب ما تتمتع به قيوده من حجيّة مطلقة غير قابلة للطعن، الأمر الذي يوفر موثوقية للصكوك العقارية المسجلة ويحقق الثقة والشفافية في مجال المعاملات العقارية، حيث يتم في هذا النظام إنشاء سجل عقاري لكل منطقة عقارية يُمنح فيه كل عقار رقم عقاري خاص به و يتم ربطه تبعاً لذلك بإحداثيات مكانية دقيقة تبين موقع كل عقار وحدوده ومساحته ويتم فيه حفظ كافة التغييرات والتصرفات الجارية على العقار الأمر الذي يحقق الطمأنينة للمتعاملين بالحقوق العقارية، كما يسهم نظام التسجيل العيني في حل الإشكالات الناجمة عن عمليات البيع المتعدد لذات العقار، فالملكية العقارية لا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري وابتداءً من هذا التسجيل، كما يخضع هذا النظام لعملية مسح عقاري دقيقه تتم ميدانياً من قبل مهندسين مساحين مكلفين بهذا

الغرض بما يؤمن الدّقة في البيانات المساحية المتعلقة بالعقار المسجل، و يؤدي إلى حصر الملكية العقارية ومعرفة حدود كل عقار ومساحته الأمر الذي يمنع من عمليات التعدي والاستيلاء على الملكية العقارية ويسهل عملية فرض الضرائب العقارية التي تعد رافداً مهماً للخزينة العامة للدولة وبما يسهل من عمليات الاقتراض بضمانة هذه العقارات الأمر الذي يؤدي إلى زيادة معدل الاستثمار، وبالتالي زيادة دخل الفرد ومن ثم الدخل القومي. على عكس نظام التسجيل الشخصي الذي يعتمد على الأسماء كأساس لعملية التسجيل حيث تكثر فيه المنازعات العقارية وتجد فيه الدول صعوبة في فرض الضرائب العقارية و لا يشكل ضمانه لعمليات الاقتراض العقاري. كما يوفر نظام التسجيل العيني والذي يعتمد العقار كأساس لعملية التسجيل حل قانوني للمشكلات الناجمة عن خطر تشابه الأسماء، والتي تبدو شائعه في نظام التسجيل الشخصي الذي يعتمد كما أشرنا على الأسماء كأساس لعملية التسجيل العقاري مما يؤدي الى صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار وخاصة في البلدان التي تتشابه فيها الأسماء وتتعدد ، كما يتمتع نظام التسجيل العيني بسهولة إجراءات التسجيل، فالملكية العقارية تنتقل بصيغ يتم إعدادها من قبل الدوائر العقارية وفقاً للصحيفة العينية للعقار المطلوب تسجيله حيث يتم رقمنة عمليات التسجيل والحفظ بما يسهّل عملية الحصول على أي بيان يتعلق بالعقار المسجل، كما يتسم نظام التسجيل العيني بمبدأ المشروعية والذي يتجسد بالتحقق والمراجعة الدقيقة والمسبقة للمعاملات العقارية المطلوب تسجيلها، فلا يتم التسجيل إلّا بعد التأكد من صحة التصرف المؤدي إلى اكتساب الحق سواء من ناحية الشكل أو الموضوع، وبما يوفر حماية فعالة لأصحاب الملكية العقارية المسجلة، وذلك على عكس نظام التسجيل الشخصي الذي تشهر فيه التصرفات كما هي وعلى مسؤولية الأطراف المتعاقدة، ويكون لأمين السجل العقاري فيه دور سلبي في هذا المجال فهو غير مكلف بالبحث والتحري عن صحة التصرفات المراد شهرها بما يعرضها لخطر الطعن و البطلان، كما يوجب نظام التسجيل العيني قيد جميع التصرفات والعقود والوقائع المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو الكاشفة أو المنهية للملكية والحقوق العينية الأخرى، فالحقوق لا تنتقل ولا تكتسب فيه إلّا بالقيد في السجل العقاري وابتداءً من هذا القيد وسواء بين المتعاقدين أو الغير، فهو لا يعترف بالحقوق العينية غير المسجلة، وذلك بخلاف نظام التسجيل الشخصي الذي لا يوجب شهر كافة الحقوق، فالشهر العقاري فيه عملية

اختيارية في أغلب الحالات، والملكية العقارية تنتقل فيه بمجرد التعاقد و يهدف التسجيل فيه إلى إعلام الغير بوجود التصرف المشهر فقط، كما أنَّ نظام التسجيل العيني يحظر اكتساب الملكية العقارية بالتقادم من خلال وضع اليد على العقار في مواجهة المالك صاحب الحق المقيد في السجل العقاري، بينما لا يحمي نظام التسجيل الشخصي صاحب الحق المسجل من خطر زوال ملكيته بالتقادم أو بغير ذلك من الأسباب، حيث أنَّ البيانات المقيدة فيه لا تتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة على عكس نظام التسجيل العيني الذي تتمتع قيوده بالحجية المطلقة تجاه الكافة، وبما يسهم في تحقيق الثّقة والاستقرار للملكية العقارية المسجلة وتنميتها وتعزيز فرص الاستثمار في المجال العقاري الأمر الذي يحقق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة، وهو ما دعا غالبية الدول إلى العزوف عن تطبيق نظام التسجيل الشخصي بسبب كثرة العيوب والمساوئ التي يتسم بها والاتجاه تدريجياً لتطبيق نظام التسجيل العيني، كما فعلت فرنسا ومصر، ووفقاً لما أشرنا إليه سابقاً في هذا البحث، وبالرغم من ذلك فأننا نرى إمكانية الاستفادة من بعض المزايا التي يتمتع بها نظام التسجيل الشخصي وتطبيقها على المناطق غير المحددة والمحررة في سورية والتي يطبق فيها هذا النظام ريثما يتم استكمال عمليات المسح العقاري فيها واخضاعها لنظام التسجيل العيني. وبناءً على ما تقدم ذكره فقد توصلت في نهاية هذا البحث إلى عدد من النتائج والتوصيات أعرضها وفقاً لما يلي :

أولاً: النتائج:

1- أخذت العديد من الدول بنظام التسجيل العيني لما يحققه من ثقة وائتمان في حقل المعاملات العقارية ومنها المشرعان السوري واللبناني، حيث تم وضع نظام التسجيل العيني فيهما بموجب القرارات 186 و187 و188 و189 ل. ر تاريخ 1926/3/15 ، الصادرة عن المفوض السامي الفرنسي.

2- أخذت دول أخرى بنظام التسجيل الشخصي ومنها مصر و فرنسا، حيث أصدر المشرع المصري قانون الشهر العقاري المصري بموجب القرار رقم 114 لعام 1946 والمعدل بموجب القانون رقم 9 تاريخ 2022/3/16 الذي يطبق نظام التسجيل الشخصي. كما أنه مطبق في فرنسا والتي تعتبر النموذج الأمثل للبلدان التي أخذت بهذا النظام. بالرغم من اتجاه معظم الدول في الوقت الراهن إلى تطبيق نظام التسجيل العيني ويعود

السبب في ذلك إلى المزايا التي يتمتع بها هذا النظام ومنها فرنسا ومصر حيث اتجه المشرع الفرنسي حديثاً لتطبيق نظامٍ عقاريٍ مزدوجٍ "شخصيٍّ وعينيٍّ" عبر إصداره المرسوم رقم 22-55 تاريخ 1955/1/4 والمعدل بموجب المرسوم رقم 1350-55 تاريخ 1955/10/14. كما أصدر المشرع المصري قانون السجل العيني المصري رقم 142 لعام 1964. إلا أنَّ نظام التسجيل العيني لم يطبق في كلا البلدين إلا في مناطق محددة وبقي نظام التسجيل الشخصي هو السائد بشكل رئيسي فيهما كما أشرنا سابقاً.

3- لا يخلو نظام التسجيل الشخصي من بعض الإيجابيات التي بررت نشأته حيث شكل مرحلة هامة لتفادي الفوضى وعدم الاستقرار في مجال المعاملات العقارية في المناطق التي لا يطبق فيها نظام التسجيل العيني في العديد من الدول، كما أنه غير مكلف مادياً، بخلاف نظام التسجيل العيني حيث أنَّ عمليات المسح العقاري فيه تتطلب نفقات باهظة خاصة في البلدان ذات المساحة الجغرافية الكبيرة.

4- تمر إجراءات التسجيل العقاري في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان بمرحلتين مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول" ، والتي يتم فيها قيد الحقوق لأول مرة في السجل العقاري بناءً على مندرجات محاضر التحديد والتحرير وقرارات القاضي العقاري، ومرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي" والتي يتم فيها نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق سبق قيدها في السجل العقاري.

بينما يتولى تنظيم عملية الشهر العقاري في فرنسا مكاتب تدعى مكاتب الرهون يديرها موظف يدعى محافظ الرهون حيث يجري القيد في سجلات وملفات عقارية تحتوي نوعين من البطاقات بطاقات شخصية يتم فيها تسجيل العقار باسم الشخص صاحب الحق المسجل وبطاقات عينية يتم فيها التسجيل وفقاً للعقار محل الشهر و ذلك في المناطق الحضرية كما أشرنا سابقاً .

بينما يجري التسجيل العقاري في مصر على مرحلتين، المرحلة الأولى تتضمن تقديم طلب الشهر إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة والتوقيع على مشروع المحرر بالصلاحية للشهر، بينما تتضمن المرحلة الثانية شهر المحرر عبر تقديمه لمكتب الشهر العقاري المختص.

5- يتميز نظام التسجيل العيني أنه يقوم على أساس عمليات مسح عقاري منظمة للمناطق المراد إخضاعها لهذا النظام، فخرائط المساحة وخرائط التصوير الجوي تعتبر من الوثائق الهامة والرئيسية المرتبطة بالسجل العقاري والتي تتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة، وذلك بعكس أنظمة التسجيل الشخصي والتي تعتمد أسماء الأشخاص كأساس للتسجيل وليس العقار، فلا يتوجب فيها إجراء مسح فني للعقارات المطلوب تسجيلها كما هو الحال في أنظمة التسجيل العيني.

6- تتحدد أفضلية التسجيل في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان تبعاً لتاريخ قيد الطلب في دفتر اليومية وإذا تم تقديم الطلبات في نفس اليوم فتبعاً لساعة تقديمه في هذا الدفتر، أما إذا تم تقديم طلبات القيد بنفس التوقيت وكانت متعلقة بذات العقار فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة وتسجل الحقوق متزاحمة وفقاً لما نصت عليه المادة 65 من القرار 188 الناظم لقانون السجل العقاري في سورية ولبنان.

بينما تتحدد درجة الأولوية في التسجيل في نظام التسجيل الشخصي المتبع في مصر بتاريخ شهر المحرر في دفتر شهر المحررات، ولو سبق للشخص أن شهر طلبه في دفتر شهر الطلبات، لأن العبرة تكون لقيد المحرر بدفتر شهر المحررات.

بينما تتحدد أفضلية التسجيل في النظام العقاري الفرنسي بتاريخ قيد الطلب بسجل يسمى سجل الإيداع، أما إذا تقدم أكثر من شخص وفي ذات اليوم لتسجيل طلب الشهر، فعندئذٍ تحسب الأفضلية تبعاً لتاريخ نشوء حق الرهن أو الوثيقة التي تم التسجيل بموجبها، وليس لساعة تقديمه كما هو الحال في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان.

7- تخضع جميع الحقوق العينية والتصرفات القانونية، والوقائع المادية، والتقييدات، والقصورات، والدعاوى، والأحكام المتعلقة بالعقار في النظام العيني لطريقة تسجيل واحدة، بينما تضمن نظام التسجيل الشخصي المتبع في مصر أربعة طرق للشهر وهي الشهر بطريق التسجيل والشهر بطريق القيد والشهر بطريق التأشير الهامشي والشهر بطريق الإيداع مع عدم وجود مبررات واضحة لهذا التعدد.

8- يختلف الأثر الذي يرتبه التسجيل في النظام العقاري العيني عن الأثر المترتب عليه في النظام العقاري الشخصي فالتسجيل في النظام العيني هو الذي ينشئ الحق سواء بين المتعاقدين أو الغير، وبالتالي لا يكون للحقوق الغير مسجلة أي أثر في نقل الملكية ولا يمكن الاحتجاج بها تجاه الغير، كما أنَّ التسجيل في النظام العيني يمنح الحقوق المسجلة حجية مطلقة في مواجهة الكافة.

أما في نظام التسجيل الشخصي المتبع في فرنسا فإنَّ الملكية تنتقل بمجرد العقد، وأما التسجيل فقد جعله المشرع الفرنسي أمراً إلزامياً من أجل استيفاء الحجية في مواجهة الغير في بعض الأحيان وتارة أخرى جعله اختيارياً بحيث لم يرتب على عدم الشهر فقدان هذه الحجية، كما لا يكون للتصرفات المسجلة أية حجية حيث يمكن الطعن بها وإلغائها عن ثبوت التزوير أو الغش.

أما في مصر فإنه وبالرغم من أنَّ المشرع المصري في قانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946 أوجب شهر جميع التصرفات والحقوق الواقعة على العقار، إلا أنه لم يرتب ذات الآثار على عدم شهرها فرتب على عدم تسجيل التصرفات المنشئة أو الناقلة أو المنهية للحقوق العينية الأصلية عدم نفاذ أثرها سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير، بينما أوجب شهر التصرفات المقررة للحقوق العينية الأصلية حتى تكون نافذة تجاه الغير فقط، في حين ألزم شهر جميع التصرفات سواء أكانت منشئة أو مقررة للحقوق العينية التبعية حتى تكون نافذة تجاه الغير فقط حيث تكون مرتبة لآثارها بين الأطراف المتعاقدة.

9- بالرغم من أخذ أنظمة التسجيل العيني بمبدأ حجية قيود السجل العقاري إلا أنها اختلفت في القيمة الإثباتية لهذه الحجية فالبعض أعطى قيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة وبغض النظر عن حسن أو سوء نية المقيد كما هو الحال في ألمانيا، فلا يمكن الطعن بهذه القيود مطلقاً، حيث يعتبر التسجيل في السجل العقاري تصرفاً مجرداً عن مصدره.

بينما وفقاً لنظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان فيجب التمييز بين حالتين حالة انقضاء مهلة السنتين على ختام أعمال التحديد والتحرير الإجباري، فقد أعطى المشرع في هذه الحالة لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية

مطلقة بحيث لا يمكن الطعن بالحقوق المسجلة الناتجة عن هذه الأعمال وإلغائها وفقاً لما نصت عليه المادة 31 من القرار 186، ولا يمكن للمضرور سوى رفع دعوى العطل والضرر على مسبب الضرر، وذلك في حالة توافر الغبن وخلال خمس سنوات من انقضاء مهلة السنتين سابقة الذكر، ووفقاً لما أشار إليه المرسوم 48 تاريخ 2008/9/10 والمعدل لنص المادة 17 من القرار 188 ل ر.

أما في مرحلة التسجيلات اللاحقة أو القيد العقاري التالي فتكتسب قيود السجل العقاري قوة ثبوتية نسبية، بحيث توفر الحماية القانونية للغير بشرط أن يكون حسن النية، أما إذا كان سيئ النية فيكون بسوء نيته قد أهدر الحماية القانونية التي تقرها هذه القيود، ويمكن عندئذٍ الطعن بالقيد وإلغاء الحقوق المسجلة بسوء نية، وفقاً لما أشارت إليه المادة 14 من القرار 188 ل. ر.

أما في أنظمة التسجيل الشخصي فقد أجاز المشرع الفرنسي إلغاء الحقوق المسجلة بسوء نية واعتبر أنَّ معيار سوء النية هو مجرد معرفة الشاري الثاني بالعقد الأول غير المشهر.

بينما في مصر فلم ترتب محكمة النقض المصرية على مسألة حسن النية أو سوئها أي أثر وإنما اشترطت أن يكون التسجيل مستند إلى عقد صحيح حتى يحوز حجية تجاه الغير كما أشرنا سابقاً.

10- أجاز المشرع في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان لأمين السجل العقاري تصحيح الأخطاء المادية البسيطة التي تحدث في قيود السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من القرار 188، بشرط ألّا لا يؤثر التصحيح على حقوق الغير حسن النية.

في حين ميز المشرع المصري بين الخطأ الموضوعي والخطأ المادي، فالخطأ الموضوعي هو الذي يؤدي إلى تغيير في ذاتية العقار، حيث اعتبر المشرع تصحيحه بمثابة طلب جديد ينبغي تسجيله لكي يرتب أثره ابتداءً من هذا التسجيل، أما الخطأ المادي فهو الذي لا يؤدي تصحيحه إلى تغيير في ذاتيه العقار حيث أن تصحيحه يرتب أثره ابتداءً من تاريخ شهر المحرر وليس من تاريخ التصحيح.

11- أجاز المشرع في نظام التسجيل العيني المتبع في سورية ولبنان لأمين السجل العقاري ترقين القيود في حالة تبدل الحق أو زواله، ويتم ذلك بالاستناد إلى كل صك أو حكم قطعي يثبت انتفاء أو سقوط الحق وفقاً لما نصت عليه المادة 27 من القرار 188 بشرط أن لا يؤثر الترقين على حقوق الغير حسن النية والتي تم اكتسابها قبل إجرائه.

بينما أوكل المشرع الفرنسي لمحافظ الرهون مسألة شطب القيود بتوافر مبررات ذلك من صكوك وأحكام نهائية أو في حالة مرور الزمن، كما في حالة سقوط القيود التي لا تجدد بعد عشر سنوات، ويقابل مصطلح الترقين محو القيد في النظام العقاري المصري حيث يتم ذلك عن طريق التأشير في هامش القيد بمحتوى المحرر الذي كان سبباً للمحو .

ثانياً: التوصيات:

1-نوصي بتعزيز تطبيق نظام التسجيل العيني العقاري في سورية نظراً لما يوفره هذا النظام من مزايا في تحقيق الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية.

2- نوصي بإلغاء الفقرة الرابعة من المادة 26 من القرار 186 لسنة 1926 انسجاماً مع التعديلات التي أدخلتها المادة 114 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري لسنة 2016 والتي ألغت المحاكمات الغيابية، وذلك لتوحيد الاجراءات القضائية وتبسيطها في قضايا العقارات.

3- نوصي بتعديل المادة 15 من القرار 188 لعام 1926 باستبدال عبارة "القاضي" بعبارة "محكمة البداية المدنية"، وذلك لتوحيد الاختصاص القضائي في مسائل تصحيح الأخطاء الكتابية في السجل العقاري ولتحقيق انسجام أكبر مع التشريعات القضائية الحديثة .

4- نوصي بتكثيف الجهود الحكومية لإتمام عملية التحديد والتحرير الإجباري للأراضي بهدف توحيد النظام العقاري وتقليص النزاعات وتعزيز الاستثمار في القطاع العقاري.

5- للتغلب على تحديات التسجيل العقاري الناجمة عن المخالفات والبناء العشوائي، نقترح تسوية أوضاع هذه المخالفات وتطبيق التشريعات ذات الصلة (المرسوم رقم 33 لعام 2008 والمرسوم رقم 40 لعام 2012) مع الاستفادة من التجربة المصرية في هذا المجال.

6-لتسهيل عملية التسجيل العقاري، يُنصح بتبسيط اجراءات القسمة وتخفيض التكاليف المرتبطة بها، بهدف القضاء على مشكلة الشيوع في الأراضي .

7- نوصي بفرض آجال زمنية محددة لتسجيل الحقوق العقارية في السجل العقاري مع تطبيق عقوبات مالية على المخالفين، وذلك لتعزيز الأمن القانوني في المعاملات العقارية والحد من النزاعات الناجمة عن التسجيل المتأخر.

8- نوصي بتبني عناصر من النظام العقاري المزدوج، كما هو معمول به في فرنسا، وذلك لتعزيز مرونة النظام العقاري المحلي والاستفادة من أفضل الممارسات الدولية في هذا المجال.

9-فيما يتعلق بقرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6 تاريخ 2022/3/9 والذي عدلت المحكمة عن اجتهادها المستقر في حماية الغير حسن النية، فإننا نعتقد أن الهيئة العامة لم تكن موفقة في هذا القرار، ونرى أن حماية الغير حسن النية هي الأولى في هذا المجال تحقيقاً للاستقرار في حقل المعاملات العقارية وتعزيزاً للثقة بقيود السجل العقاري، فلا تكون عرضة للإلغاء إلا تجاه الأشخاص الآخرين سيئي النية تحقيقاً للغاية التي أنشئ من أجلها السجل العقاري، وتفضيلاً للمصلحة العامة على المصلحة الفردية، فتعريض الشاري حسن النية للمداعاة بحقه يهدر القوة الثبوتية التي تقرها هذه القيود، ويزعزع الثقة فيه، ويلغي أهم مبدأ من مبادئ التسجيل في النظام العيني، وهي حجية القيود المسجلة تجاه الكافة ويغدو بذلك نظام التسجيل العيني المطبق في سورية أشبه بنظام التسجيل الشخصي والذي لا يعطي للقيود المسجلة أي حجية أو قوة ثبوتية الأمر الذي لا ينسجم مع الغاية التي توخاها المشرع من تطبيق هذا النظام في بلادنا.

لذا نقترح الحفاظ على الاجتهاد المستقر الذي كان سارياً لمحكمة النقض السورية والذي يحمي الغير حسن النية ويحقق استقرار المعاملات، كما نقترح إيجاد حلول دائمة للنزاعات القائمة والمتعلقة بحسن نية المسجل أو سوئها

وخاصة في ظل التضارب في الاجتهادات الصادرة عن محكمة النقض السورية وقرار الهيئة العامة الأخير، ونرى أنه يمكن التخفيف من هذه النزاعات المتعلقة بهذه المسألة عبر تطبيق النهج الذي اتبعه المشرع الألماني بهذا الخصوص والذي أشرنا إليه سابقاً والذي يعطي قيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة فلا تأثير لحسن النية المقيد أو سوئها على التسجيل ، باعتبار أنَّ العقود مصدر هذه القيود يتم توثيقها مسبقاً و بشكل رسمي أمام القاضي أو الكاتب بالعدل بما يضمن حماية للمالك الحقيقي المسجل وللغير المتعامل بهذا العقار.

ونرى أنه يمكن أيضاً في هذا المجال تبني وجهة نظر المشرع اللبناني الذي أصدر القانون رقم 9794 تاريخ 1968/5/4، والذي أجاز فيه لصاحب الحق العيني إمكانية استعادة حقه العيني، ولو بعد انقضاء مهلة السنتين وخلال عشر سنوات من انقضائها، إذا كان حقه لا يزال مقيداً على يد من اكتسبه بطريق الغش ولم ينشأ عنه حق للغير حسن النية، وبهذا يتحقق نوع من التوازن المطلوب بين حماية صاحب الحق الحقيقي من جهة، وفي ذات الوقت يحقق استقرار في المعاملات العقارية عن طريق حماية الغير حسن النية.

10–نظراً للتناقض الظاهري في نص المادة 825 من القانون المدني السوري وتأثير التسجيل العقاري عليها، نقترح تعديل هذه المادة بحيث تنص على أن اكتساب الملكية العقارية بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكتمل ويصبح نافذاً اعتباراً من تاريخ تسجيله في السجل العقاري .هذا التعديل يهدف إلى توضيح موقف المشرع السوري من أهمية التسجيل العقاري في إثبات الملكية وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك المالك الحقيقي والغير حسن النية، كما يساهم هذا التعديل في تحقيق الاستقرار القانوني في المعاملات العقارية وتقليل النزاعات القضائية.

"11–نظراً لانتشار التزوير والتلاعب في العقود العقارية نقترح تعديل التشريعات السورية المتعلقة بالتسجيل العقاري بحيث يشترط أن يتم توثيق جميع العقود العقارية بشكل رسمي أمام القاضي أو الكاتب بالعدل. هذا التعديل سيعزز من القوة الثبوتية للقيود المسجلة ويقلل من النزاعات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية . ويمكن استثناء العقود الصغيرة القيمة من هذا الشرط مع تحديد حد أدنى للقيمة التي تستوجب التوثيق الرسمي.

12-نقترح تعديل نص المادة 81 من القرار 188 لعام 1926 والتي أعطت لأمين السجل العقاري صلاحية ترقين إشارة الحجز الاحتياطي حكماً إذا لم تقم الدعوى وتسجل في الصحيفة العينية للعقار في مهلة ثمانية أيام وفقاً لما نصت عليه هذه المادة في فقرتها الأخيرة بقولها: "..ويرقن أمين السجل حكماً هذا الاعتراض إذا لم تقم دعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام" ، بحيث يصبح اختصاص ترقين إشارة الحجز الاحتياطي من اختصاص محكمة الموضوع أو قاضي الأمور المستعجلة وفقاً لما نصت عليه المادة 323 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1 لعام 2016 ، حيث أوجبت هذه المادة الحصول على حكم قضائي بهذا الترقين وبالتالي حظرت على أمين السجل العقاري إجراء هذا الترقين من تلقاء نفسه كما كان معمولاً به وفقاً للمادة 81 سابقة الذكر، ونعتقد أن قانون أصول المحاكمات السورية هو الواجب التطبيقي في هذه المسألة على اعتبار أنه هو القانون الأحدث في الظهور، كما أشرنا سابقاً والذي ينظم أصول الطعن بالأحكام بحيث تقضي المحكمة المختصة بترقين إشارة الحجز الاحتياطي إذا ثبت أن الحاجز غير محق في طلب الحجز أو تبين بطلان إجراءاته، وفقاً لما أشارت إليه المادة 323 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري سابقة الذكر.

13- نقترح تعديل التشريعات السورية المتعلقة بالسجل العقاري بحيث يتم تحديد مدة زمنية لترقين إشارات الحجز الاحتياطي المسجلة في السجل العقاري .وفي حال عدم ترقين الإشارة خلال المدة المحددة تسقط تلقائياً. كما نقترح تحديد الجهة المسؤولة عن إجراءات الترقين، وتحديد الإجراءات الواجب اتباعها في مساءلة أي جهة تقصر في تنفيذ هذه الإجراءات . هذا التعديل سيساهم في تطهير السجل العقاري من الإشارات القديمة وغير المبررة، وسيعزز ثقة المستثمرين في النظام العقاري.

14- نقترح إلزام كل من يرغب في تسجيل إشارة قيد مؤقت في السجل العقاري بأداء كفالة مالية. هذا الإجراء سيحد من إساءة استخدام هذه الإشارات لأغراض كيدية أو للإضرار بحقوق الغير، ويضمن جدية الطلبات المقدمة. كما سيساهم في تقليل النزاعات القانونية الناجمة عن هذه الإشارات .

15- نقترح تشكيل لجنة قانونية متخصصة من باحثين أكاديميين، وقضاة عقاريين، وممارسين قانونيين، وخبراء في مجال التسجيل العقاري لدراسة القوانين والأنظمة العقارية السارية في سورية وتقديم مقترحات لتطويرها وتحديثها.

16- نطالب بتحويل السجل العقاري والصحائف العقارية إلى نظام الكتروني كامل، وذلك لتقليل الأخطاء البشرية والحد من عمليات الغش والتزوير، ولتسهيل الإجراءات العقارية وزيادة سرعتها وشفافيتها.

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية:

أولاً: المراجع العامة:

1- أبو السعود، رمضان.(1986). **الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، "في مصادر الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني"** الجزء الأول. الدار الجامعية.

2- أبو السعود، رمضان.(1990). **شرح العقود المسماة، "في عقدي البيع والمقايضة"، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني.** ط1. الدار الجامعية.

3- أبو السعود، رمضان.(2002). **الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانونين المصري واللبناني"**. منشورات الحلبي الحقوقية.

4- أبو سعد، محمد شتا.(1997). **الموجز العملي في الصورية في ضوء أحكام محكمة النقض.** ط:1. دار الفكر الجامعي.

5- الألوسي، عبد القادر جار الله.(2004). **مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2001 حتى عام 2004.** الجزء الرابع. ط:1. دمشق. المكتبة القانونية.

6- الألوسي، عبد القادر جار الله.(2012). **مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2008-2011.** الجزء السادس. ط:1. حرستا. دمشق. المكتبة القانونية.

7- الألوسي، عبد القادر جار الله، والعلي، بديع هزاع.(2012). **مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2004 حتى عام 2007.** الجزء الخامس. ط:1. دمشق. المكتبة القانونية .

8- الألوسي، عبد القادر جار الله، والمصري، عبد المجيد.(2015). **أبحاث في الحقوق العينية وفق النص والاجتهاد.** ط:1. دمشق. المكتبة القانونية.

9- الألوسي، عبد القادر جار الله، والمصري، عبد المجيد.(2020). **مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية من عام 2011 حتى عام 2016** .الجزء الثامن. ط:1. دمشق. المكتبة القانونية.

10- البيات، محمد حاتم.(2008-2009). **النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، المصادر غير الإرادية، دراسة مقارنة.** جامعة دمشق. منشورات كلية الحقوق.

11- تناغو، سمير عبد السيد.(1988). **عقد البيع.** الإسكندرية. توزيع منشأة المعارف.

12- الحسيني، محمد أديب.(2004). **موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية بين عامي 1991-2000.** الجزء الثاني. مكتبة دار اليقظة العربية.

13- الحكيم، جاك يوسف.(1988). **العقود الشائعة والمسماة، عقد البيع.** د ن .

14- الدناصوري، عز الدين، والشواربي، عبد الحميد.(1990). **المشكلات العملية في دعوى صحة التعاقد وتنفيذ عقد البيع وحلولها القانونية.** الإسكندرية. توزيع منشأة المعارف.

15- ذهني بك، عبد السلام.(1944). **في الغش والتواطؤ التدليسي والتسجيل في نقد النقض.** ط:2. مكتبة النهضة المصرية.

16- زيادة، طارق.(1982). **التأمينات والرهونات والامتيازات العقارية في ضوء التشريعين اللبناني والسوري، "دراسة قانونية مقارنة".** بيروت. دار النهضة العربية للنشر.

17- السرميني، عبد الجواد، والترمانيني، عبد السلام.(1970). **القانون المدني، الحقوق العينية التبعية.** الجزء الثاني. دمشق.

18- سعد، نبيل إبراهيم.(2003). **الحقوق العينية الأصلية في القانونين المصري واللبناني، دراسة مقارنة.** بيروت. لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

19- سعد، نبيل إبراهيم.(2010). **الحقوق العينية الأصلية.** ط:1. منشورات الحلبي الحقوقية.

20- سلطان، أنور.(1980). **العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة**. بيروت. دار النهضة العربية للطباعة والنشر.

21- السنهوري، عبد الرزاق.(1998). **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة**. الجزء الرابع. ط:3. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

22- السنهوري، عبد الرزاق.(1998). **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية**. الجزء العاشر. ط:3. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

23- السنهوري، عبد الرزاق.(1998). **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية**. الجزء التاسع، المجلد الثاني. ط:3. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

24- سوار، محمد وحيد الدين.(2005-2006). **شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية**. ط :10. دمشق. مطبعة جامعة دمشق.

25- سوار، محمد وحيد الدين.(2015-2016). **شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية**. منشورات كلية الحقوق. جامعة دمشق.

26- شعلة، سعيد أحمد.(1989). **قضاء النقض المدني في عقد البيع**. الإسكندرية. منشأة المعارف.

27- طلبة، أنور.(1990). **عقد البيع في ضوء قضاء النقض**. الإسكندرية. دار نشر الثقافة.

28- عابدين، محمد أحمد.(1996). **الجديد في أحكام النقض المدني من عام 1994-1995**. ط:1.

29- عطا الله، برهام محمد.(1992). **مدخل في حق الملكية والحقوق العينية في القانونين المصري واللبناني**. الدار الجامعية.

30- غزال، حمود عبد اللطيف.(2020 -2021). **القانون المدني، العقود المسماة، (عقد البيع)**. منشورات كلية الحقوق. جامعة تشرين.

31- فرج، توفيق حسن.(1988). **الحقوق العينية الأصلية**. الإسكندرية: مصر. المكتبة القانونية. الدار الجامعية.

32- قاسم، محمد حسن.(2001). **القانون المدني، العقود المسماة "البيع، التأمين، الضمان ،الإيجار" دراسة مقارنة**. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

33- قاسم، محمد حسن.(2005). **موجز الحقوق العينية، "حق الملكية"**._الجزء الأول. ط:1. منشورات الحلبي الحقوقية.

34- الكزبري، مأمون.(1950). **أبحاث إضافية في الحقوق العينية**. دمشق. مطبعة اليقظة.

35- مرسي بك، محمد كامل.(1942). **"الملكية والحقوق العينية "التقادم أو مضي المدة"**. مطبعة فتح الله إلياس نوري وأولاده، الناشر مكتبة عبد الله وهبه بعابدين.

36- مرقس، سليمان، والإمام، محمد علي.(1955). **عقد البيع في التقنين المدني الجديد**. الفجالة. مطبعة نهضة مصر.

37- مصطفى، حسني.(1988). **أنواع الدعاوى في ضوء قضاء النقض**. توزيع منشأة المعارف .الإسكندرية.

38- المنجي، محمد.(1983). **عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع لأكثر من واحد في مجال الإسكان**. ط:1. الإسكندرية. منشأة المعارف.

39- المنجي، محمد.(1987). **عقد البيع الابتدائي**. ط:2. الإسكندرية. منشأة المعارف.

40- النبواني، فاضل.(1997). **الاجتهاد القضائي في سبع سنوات من عام 1989 إلى عام 1995**. ط: 1 . الجزء الأول .

41- يكن، زهدي.(1969). **عقد البيع**. صيدا: بيروت. منشورات المكتبة العصرية.

ثانياً: المراجع المتخصصة:

1- أبو النجا، إبراهيم.(1978). **السجل العيني في التشريع المصري**. الإسكندرية: مصر. مطبعة جريدة السفير.

2- أبو عمرو، مصطفى أحمد.(2010). **الموجز في شرح نظام السجل العقاري**. ط:1. منشورات الحلبي الحقوقية.

3- أتش أوغلي، حسين مصطفى، و أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى.(2012). **الموسوعة العقارية، السجل العقاري**. ط:1. حلب: سورية. دار النهج.

4- أتش أوغلي، حسين مصطفى، و أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى.(2012). **الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير**. ط:1. حلب: سورية. دار النهج.

5- الألوسي، عبد القادر جار الله، والآغا، علي إسماعيل.(2003). **مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من عام 1988-2002، القسم الثاني، السجل العقاري**. ط:1. المكتبة القانونية.

6- الألوسي، عبد القادر جار الله، والآغا، علي إسماعيل.(2003). **مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من عام 1988-2002، القسم الأول، الاستملاك-التحديد والتحرير**. ط:1. دمشق. المكتبة القانونية.

7- البيك، محمد عدنان.(1981). **شرح نظام السجل العقاري، أعمال التحديد والتحرير، القضاء العقاري الدائم**. حلب. مطبعة الكشاف.

8- الجم، محمد مهدي.(1986). **التحفيظ العقاري في المغرب**. ط:3. الدار البيضاء. دار الثقافة للنشر والتوزيع، مطبعة النجاح الجديدة.

9- حجر، عباس عبد الحليم.(1984). **في إجراءات الشهر العقاري والتوثيق**. ط:1. دار وهدان للطباعة والنشر.

10- حجر، عباس عبد الحليم.(1991). **شهر التصرفات العقارية**. ط:2. دار محمود للنشر والتوزيع.

11- حسين، محمد عبد الظاهر.(2001). **أحكام الشهر العقاري**. القاهرة. مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح.

12- حمدان، حسين عبد اللطيف.(1986). **أحكام الشهر العقاري**. بيروت. الدار الجامعية.

13- حنا. بدوي.(2009). **موسوعة القضايا العقارية، الملكية العقارية**. الجزء الثاني. ط:1. منشورات زين الحقوقية.

14- حنا، بدوي.(2009). **موسوعة القضايا العقارية، السجل العقاري**. الجزء الرابع. ط:1. منشورات زين الحقوقية.

15- خالد، عدلي أمير.(1993). **إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري**. منشأة المعارف الإسكندرية.

16- خيري، محمد.(1997). **الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب**. ط:3. دار نشر المعرفة.

17- خيري، محمد.(2014). **العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 7-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري "المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ"**. الرباط: المغرب. دار نشر المعرفة.

18- دياب، أسعد، وزيادة، طارق.(1994). **أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري**. ط:2. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب.

19- سعود، أمين بركات ، الصبان، محمد حيدر.(1984). **التشريع العقاري السوري علماً وعملاً** . الجزء الأول. دمشق. دار الاعتدال للطباعة والنشر.

20- سلوم، صبحي.(1984). **البيوع العقارية**. ط:1. دمشق. دار الأنوار للطباعة.

21- شتات، أسامة أحمد.(2005). **تعليمات الشهر العقاري والتوثيق، تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر العقاري**. مصر. دار الكتب القانونية، مطابع شتات.

22- شدراوي، جورج.(2008). **سلسلة الحقوق العينية العقارية، التأمين العقاري**. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب.

23- شدراوي، جورج.(2010). **الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري**. ط:3. المؤسسة الحديثة للكتاب.

24- الشقفة، محمد فهر.(1983). **التدابير التحفظية على ضوء القانون والاجتهاد**. مؤسسة النوري.

25- شلالا، نزيه نعيم.(2006). **دعاوى البيوعات العقارية**. ط:1. منشورات الحلبي الحقوقية.

26- شمس الدين، عفيف.(1996). **المصنف في الاجتهاد العقاري**. ط:1. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

27- شمس الدين، عفيف.(2011). **الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير- السجل العقاري، الجزء الأول**. ط:2. منشورات زين الحقوقية.

28- شمس الدين، محمد.(1987). **نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا**. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب.

29- شمس، محمود زكي.(2000). **التشريعات العقارية النافذة في مئة عام**. الجزء الأول. ط:1. دمشق. مؤسسة غبور للطباعة. مطبعة خالد بن الوليد.

30- الشواربي، عبد الحميد.(1993). **إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه**. الإسكندرية. منشأة المعارف.

31- صلاح الدين، أحمد.(2020). **المرجع الوافي في الشهر العقاري والسجل العيني**. مصر. مكتبة النور.

32- ضاهر، فؤاد.(2002). **السجل العقاري في ضوء الاجتهاد**. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب.

33- الطباخ، شريف.(د.ت). **الموسوعة الشاملة في الشهر العقاري والسجل العيني والتوثيق في ضوء القضاء والفقه**. الجزء الأول. ط:1. مصر. (د. ن).

34- طعمة، شفيق، واستانبولي، أديب.(1988). **ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الجزء الأول**. ط:1. دار الأنوار للطباعة.

35- طلبة، أنور.(1989). **الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات**. دار نشر المعرفة.

36- عاشور، سعاد.(1997). **حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي**. مراكش: المغرب. (د. ن).

37- عبد التواب، معوض.(1986). **الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً**. الإسكندرية. منشأة المعارف.

38- عبد التواب، معوض.(2003). **موسوعة الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً**. ط:3. طنطا: مصر. مكتبة عالم الفكر والقانون.

39- عبد القادر، عزت.(1989). **المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق**. القاهرة. دار الثقافة للطباعة والنشر.

40- حمدان، حسين عبد اللطيف.(2002). **نظام السجل العقاري**. ط:2. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

41- عبد الله، هدى.(2010). **دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري**. ط:1. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.

42- عرفة، عبد الوهاب.(1991). **الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري**. مصر. مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر.

43- عرفة، عبد الوهاب، وشتات، أسامة أحمد.(2000). **قوانين التوثيق والشهر ورسوم التسجيل بالشهر العقاري**. دار الكتب الجامعية.

44- عياش، ياسر.(2010). **السجل العقاري، الموسوعة القانونية المتخصصة، المجلد الرابع، (الرضاع، الضمان المصرفي)**. ط:1. دمشق.

45- عيد، إدوار.(1996). **الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير- السجل العقاري)**. ط:2. مطبعة المتنبي.

46- غانم، ياسين.(1991). **القضاء العقاري المؤقت والدائم**. (د. ن).

47- كبه، جوزيف كريم.(2000). **اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني، الكتاب الأول، اكتساب الملكية العقارية بين أحكام العقود والأحكام القضائية في ضوء الاجتهاد القضائي السوري**. ط:1. دمشق. المكتبة القانونية.

48- الكزبري، مأمون.(1948). **التشريع العقاري**. مطبعة الجامعة السورية.

49- كيلاني، أنس.(1981). **الموسوعة القانونية، الأنظمة العقارية**. الجزء الثاني، المجلد الثالث. دمشق. دار الأنوار للمطبوعات.

50- مراد، عبد الفتاح.(1999). **شرح تشريعات الشهر العقاري**. (د. ن).

51- نجيدة، علي حسين.(1986). **الشهر العقاري في مصر والمغرب**. ط:1. القاهرة. دار النهضة العربية.

52- النشواتي، محمد صياح.(1993). **القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري**. المجلد الأول. ط:1. دمشق.

ثالثاً: رسائل الدكتوراه والماجستير:

1- بو شملة، دليلة، ومرابطي، حبيبة.(2014-2015). **نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري**. مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة 8 ماي 1945.

2- الجميلي، أسعد عبيد عزيز.(1984). **بيع العقار في القانون المدني العراقي**. رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون. كلية القانون والعلوم السياسية. جامعة بغداد.

3- خالد، بلمخطار.(2018-2019). **أنظمة الشهر العقاري**. مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر. ميدان الحقوق والعلوم السياسية. جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

4- شربا، أمل.(2000). **النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية"**. رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق. جامعة دمشق.

5- شمس الدين، عفيف.(1980). **القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري**، أطروحة دكتوراه دولة في الحقوق. مطبعة نمنم. بيروت. لبنان.

6- عبد الغني، بوزيتون.(2009-2010). **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية**. مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق. قسم القانون الخاص. فرع القانون العقاري. كلية الحقوق. جامعة الأخوة منتوري قسنطينة.

7- قدور، المزوار.(2019-2020). **أثر القيد على نظام الشهر العيني، دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي**. أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في الطور الثالث، تخصص حقوق، فرع القانون الخاص الأساسي. كلية الحقوق والعلوم السياسية. 19 آذار 1962. جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس.

8- منجي، بوشوك، وأسامة، مبروكي.(2018-2019). **الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة**. مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة محمد الشريف مساعديه. سوق أهراس. الجزائر.

9- نوال، بن يحي، وأحلام، ملوكي.(2016-2017).**أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري**. مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية. كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945.

10- هند، زهدور انجي.(2015-2016). **حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري**. أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة وهران2- محمد بن أحمد. السنة الجامعية 2015-2016.

11- وهيبة، عثامنة.(2015-2016). **النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي**. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق. تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق. جامعة باتنة1.

رابعاً: الأبحاث والمقالات:

1- شربا، أمل.(2014). **النظام القانوني للعقارات الأميرية**. مقال منشور في مجلة القانون للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق. جامعة الإسكندرية. العدد الثاني.

2- العطار، مصطفى.(2012). **العلانية وحسن النية في التسجيل العقاري**. مقال منشور بمجلة المحامون. الأعداد 6-7-8-9-10-11-12 لعام 2012. سنة 86.

خامساً: المنتديات واللقاءات:

1- لقاء الباحث مع د. مصباح العلي، مدير المساحة في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/1.

2- لقاء الباحث مع أ. حسام الصباغ، مدير التشريع العقاري في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية تاريخ 2022/12/1.

3- لقاء الباحث مع أ. محمد زيتون، مدير المعلوماتية في المديرية العامة للمصالح العقارية في سورية، تاريخ 2022/12/5.

سادساً: الدوريات والمجلات:

1- مجلة المحامون.

2- مجلة القانون.

3- المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص، إعداد الدورة الثانية في المعهد العالي للقضاء، الجزء الأول، وزارة العدل السورية، سنة 2018.

4- المجموعة الماسية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية وبعض قرارات محكمة تنازع الاختصاص، إعداد الدورة الثانية في المعهد العالي للقضاء، الجزء الثاني، وزارة العدل السورية، 2019.

5- المحامون، العددان، 9-10 لعام 2011، السنة 76.

سابعاً: المراسيم والقوانين:

1- المرسوم 55/22 تاريخ 1955/1/4 والمعدل بالمرسوم 55/1350 تاريخ 1955/10/14 الناظم لقانون الشهر العقاري الفرنسي.

2- قانون الشهر العقاري المصري الصادر بالقرار رقم 114 تاريخ 8/14/ 1946.

3- قانون السجل العيني المصري الصادر بالقانون رقم 142 لعام 1964.

4- المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

5- القانون رقم 9 تاريخ 2022/3/16 والمعدل لبعض مواد قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

6- تعليمات الشهر العقاري والتوثيق في مصر طبعة 2001.

7- اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 لعام 1946.

8-قرار وزير العدل المصري رقم 2332 تاريخ 3/30/ 2022 م والمعدل لبعض أحكام المرسوم الصادر باللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري المصري رقم 114 تاريخ 1946/8/14.

9- القرار 188 ل. ر لعام 1926.

10- القرار 189 ل. ر لعام 1926.

11- القرار 186 ل. ر لعام 1926.

12- القرار 187 ل. ر لعام 1926.

13- القانون المدني المصري رقم 131 لعام 1948.

14- قانون الإثبات المصري رقم 25 لعام 1968 والمعدل بإصدار قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية تاريخ 2007/6/6.

15- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 تاريخ 1949/5/18.

16- قانون الملكية العقارية في سورية ولبنان الصادر بالقرار رقم 3339 تاريخ 30 تشرين الثاني لعام 1930.

17- قانون العقوبات السوري رقم 48 لعام 1949 والمعدل بالمرسوم التشريعي رقم 1 لعام 2011.

18- المنشور الفني رقم 17 تاريخ 2022/5/11 الخاص بإذاعة أحكام القانون رقم 21 لسنة 2018 المتعلق بتنظيم بعض أحكام الشهر العقاري المصري في المجتمعات العمرانية الجديدة.

19- الأسباب الموجبة للقرارات 44 ل. ر، و45 ل. ر، و46 ل. ر الصادرة في 20 /4 / 1932.

20- القانون رقم 33 تاريخ 2017/7/23 المتعلق بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة جزئياً أو كلياً في سورية.

21- الأمر رقم 75-74 تاريخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجزائري.

22- قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1 لعام 2016.

23- مجلة الحقوق العينية المدنية التونسية الصادرة بالقانون رقم 5 لعام 1965.

24-قانون التجارة السوري الجديد رقم 33 لعام 2007.

25-قانون التحديد والتحرير الاختياري الصادر بالقرار رقم 2576 تاريخ 1929/5/24.

26-المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 2008/9/10.

27-المرسوم التشريعي رقم 33 لعام 2008.

28-المرسوم التشريعي رقم 40 لعام 2012.

ثامناً: المراجع باللغة الفرنسية:

1- D.JAWDAT HINDI L'USUCAPION DES BIENS IMMOBILIERS,ETUDE DE DROIT COMPARE FRANÇAIS –SYRIEN,THESE pour le Doctorat en droit Privé ,UNIVERSITE ROBERT SCHUMAN DE STRASBOURG,FACULTE DE DROIT, DE SCIENCES POLITIQUES,ET DE GESTION, Janvier 1991.

2- Marianna PAPAKIRIAKOU ,notaire à Thessaloniki, Grèce," LA PUBLICITE FONCIERE ET LE NOTAIRE", Droits d'auteur réservés à la CAUE,2004/2005.

3- Professeur Laurent AYNES, "Pour une Modernisation de la publicité foncière", Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière, Remis le 12 novembre ,2018 , à Madame Nicole BELLOUBET, garde des Sceaux, ministre, de la justice, paris, le 1er octobre 2018.

4. JACQUELINE PIÉDELIÈVRE , STÉPHANE PIÉDELIÈVRE, " LA PUBLICITÉ FONCIÈRE",2e édition DEFRÉNOIS, LEXTENSO, Paris, 2020.

5- Jacques Lafond-NEYLA Gonzales-Gharbi-Serge LAMIAUX-Frank Roussel, avec la collaboration d' ALAIN Fournier , "GUIDE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE", Lexis NIXIS SA, Paris,2021 .

6. Muriel SUQUET-COZIC ,DOSSIER PRATIQUE "PUBLICITÉ FONCIERÈ", 3e 'édition, É'DITIONS, Francis Lefebvre, 2021.

Syrian Arab Republic

University of Damascus

Faculty of Law

Department of private Law

Authenticity of Real Estate Registry Entries

(A Comparative Study between the "in Rem" system And the " in personam" system)

A dissertation submitted in partial fulfillment of the requirements for the (ph.D) degree in private Law

by

Mahmoud Mohamed Hasan

supervisor

Prof. Jawdat Hindi

Professor in Department of private Law

Damascus University

2023-2024

abstract

Some countries have adopted a personal registration system, which relies on the names of the people as the basis for the real estate registration process, where real estate ownership is transferred once the contract is concluded, and registration has a role in informing others of the existence of the publicized transaction, while other countries adopted the in –kind registration system, which relies on the property as the basis for the registration process, and real estate ownership does not transfer in it, whether between contracting parties or third parties, except by registration, the truth is that studying the validity of the real estate registry entries and comparing the two systems is the focus of our study in this research, through which we shed light on the nature of both systems, the registration procedures in each of them, and the effect of registration on registered rights. At the conclusion of the research, we tried to point out to the results and recommendations that emerged from this study.

Keywords: Authenticity of Real Estate Registry Entries, Real estate registration procedures, Obligatory rights registration, Effects of real estate registration.