الجمهورية العربية السورية
وزارة التعليم العالي
جامعة دمشق – كلية الحقوق

إشارة الدعوى
بين النص والتطبيق

بحث قانوني أُعد لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص

إعداد طالب الماجستير

ريڤان عربي محمد

إشراف الأستاذ الدكتور

محمد حاتم البيات

عميد كلية الحقوق

2015 م



﴿ وَقُل رَّبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾

صدق الله العظيم

الإهداءات

إلى من فطر قلبي باستشهاده . . . تعجز كلماتي عن وصفك يا سيدي وحبيبي ، يا من سلبت روحي من جسدي وبقت روحك قاطنةً في قلوبنا . . . إليك أهدي نجاحاتي

... إلى روح شقيقي الكبير الشهيد فادي

إلى من كلل العرق حاجبيه . . . إلى من سقانا الحب بيديه

إلى من غفونا بدفء عينيه . . . إلى من أثقلت طموحاتي كاهليه

... إلى والدي الحبيب

إلى ذروة الأمل ومبلغ الرجاء . . . إلى دفء المشاعر ونبع العطاء

إلى معلمتي بدرب التضحية والوفاء . . . إلى هدية ربي من السماء

... إلى والدتي الحنونة

إلى من هم منارتي بكل مكان . . . إلى من أمسكوا يدي وأوصلوني لبر الأمان

إلى من كانوا لي عوناً بكل زمان . . . إلى من احاطوني بالحب والحنان

... إلى أشقائي الأعزاء

إلى أستاذي ومعلمي وقدوتي . . . إلى أغلى الناس على قلبي

إلى من كان لي وطناً في غربتي . . . إلى من شد من عزيمتي وهمتي

... إلى أستاذي المحامي معاوية الطباع

إلى من حرمني منها ربي . . . إلى من سنبقى شعلةً في دربي

إلى من سكنت عقلي وقلبي . . . إلى من سنبقى روحها قربي . . . . **إلى حبيبة قلبي وجوهرتي الضائعة**

كلمة شكر

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا المتلاحقة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهوداً كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد ...

وقبل أن نمضي نقدم أسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة ...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة ...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل .....

وأخص بالتقدير والشكر والامتنان :

الأستاذ الدكتور محمد حاتم البيات على كل ما قدمه من وقتٍ وجهدٍ ثمين في سبيل إنجاح هذا البحث العلمي ...

مقدمة

استهدفت أنظمة شهر التصرّفات العقارية التي أخذت بها تشريعات الدول المختلفة تحقيق الاستقرار اللازم للملكية العقارية بما يتناسب وأهميّة هذه الملكية وخطرها على الاقتصاد القومي، وهذا الاستقرار تنعكس إيجابياته على النواحي الاقتصادية والاجتماعية والقانونيّة في حياة أي مجتمع حيث تتجلى هذه الإيجابيات عندما يغيب الاستقرار المنشود وتتدهور المعاملات العقارية وتكثر المنازعات وتتشعب فتختل مناحي الأمن في المجتمع.

وتتمتع العقارات بحكم طبيعتها وبما لها من حيز ثابت بنظام قانوني خاص يقضي بإخضاع التصرّفات القانونيّة التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها لإجراءات شهر معينة بحيث لا يتم شيء من ذلك إلا بإتمام هذه الإجراءات، وقد كانت العقارات في سوريا ولبنان تخضع لأحكام قانون الأراضي العثماني ونظام الطابو العثماني، ولكن دخول كلا البلدين تحت وصاية الانتداب الفرنسي في عام 1920 أدى إلى إدراك السلطات المنتدبة مدى النواقص التي تشوب النظام العقاري العثماني المعمول به في سوريا ولبنان وبالنظر الى أهمية الثروة العقارية في هذه المجتمعات استدعت الحاجة إلى تنظيم الملكية على أسس واضحة ومتينة، فسارع المشرع إلى إنشاء نظام عقاري جديد يعتمد أسلوب الإشهار العينيّ للعقار بحيث يقوم على أساس إنشاء سجلات للعقارات بحسب تسلسل أرقام هذه العقارات وليس على أساس أسماء أصحابها كما كان متبعاً في التشريعات السابقة، ووفقاً لطريقة الشهر العينيّ هذه تخصص كل صحيفة

بعقار تدون فيه أوصافه ومساحته والحقوق العينية المتعلقة به والحقوق المترتبة له أو عليه فتكون الصحيفة بمثابة هوية للعقار.[1]

وعلى هذا الأساس قام المشرع بإصدار القرار / 186/ الخاص بأعمال التحديد والتحرير، والقرارين / 188 /، / 189 / بتاريخ 15 / 3 / 1926 الخاصَين بتنظيم السجل العقاري وتفصيلاته، ومن هنا نشأ ما يسمى بنظام الشهر العقاري الذي يرمي إلى شهر التصرّفات القانونيّة الواردة على العقارات المسجّلة في السجل العقاري.[2]

ولما كانت الغاية من إنشاء السجل العقاري هي شهر حالة العقار بما له من حقوق وما عليه من أعباء ليتمكن الغير من الاطلاع عليها والتعاقد مع صاحب الحق على أساسها، لذلك أوجب القانون قيد الحقوق والأعباء في صحيفة العقار العينيّة مُجيزاً لمن يريد أن يطّلع على الأصول التي تتضمن أساس تلك الحقوق والأعباء الرجوع إلى ملف العقار الذي يحوي كافة المستندات والوثائق المتعلقة بها.[3]

وسمحَ المشرع في المادة 86 من القرار / 188 / لعام 1926 لكل الأشخاص أن يحصل على المعلومات المدرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والاستنساخ.

---

[1] محمد شمس الدين – نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1987 – ص 25.

[2] حسين عبد اللطيف حمدان – أحكام الشهر العقاري – الطبعة الأولى – دار السؤال للنشر– بيروت – 1991 – ص 11.

[3] نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – مرجع سابق – ص 109.

وقد اعتنت معظم الشرائع بتنظيم قواعد وإجراءات الشهر العقاري لأسباب تتعلق بالسلام والأمن الاجتماعي، ومما يضاعف أهمية هذه التشريعات ما صار عليه العقار من قيمة اجتماعية واقتصادية قبل أن يكون مجرد مكان للسكن، وبسبب تزايد النزاعات القضائية حول العقارات كان لا بد من وجود بيئة تشريعية تحدد ضوابط وآلية اللجوء إلى القضاء للوصول إلى الحق المدّعى به عقارياً.[4]

وعلى هذا الأساس كان التشريع على ضرورة تسجيل إشارة الدعوى في الصحيفة العقارية في السجل العقاري في كل مرة يكون فيها دعوى عينية عقارية، بحيث تكون الغاية منها إعلام الكافة بوجود نزاع قضائي حول هذه العقار، فمن يرغب بالتعاقد مع صاحب الحق العينيّ المقيد في السجل العقاري يطمئن إلى خلو العقار من كافة النزاعات القضائية، وهو ليس بحاجة إلى التحقق والتحري عن صحة ثبوت الحقّ وخلوه من المشاكل والدعاوى، ولكن يكفي له الاطلاع على الصحيفة العقارية للعقار للتأكد مما له من حقوق وما عليه من أعباء وما يدور حوله من نزاعات قضائية، لكن هذه الإشارة اصطدمت بالعديد من المشاكل والصعوبات الإجرائية عند العمل بها في المحاكم، مما أبرز أهمية البحث عن ماهية هذه الإشارة وأثارها وأحكامها، والبحث في الإشكاليات التي تثيرها، وما هي غايتها وأهدافها، ومدى تحقيقها في الواقع القضائي للغاية من تشريعها، ولذلك كانت هذه الدراسة.

---

[4] د. عدلي أمير خالد – إجراءات شهر الملكية العقارية – مؤسسة المعارف – مصر – بدون تاريخ – ص 9.

1) إشكالية الدراسة:

تعتبر إشارة الدعوى من الإجراءات التحفظية والشروط الشكلية الإجبارية التي فرضها المشرع السوري للحفاظ على حقوق صاحب الإشارة من الضياع، ولقد نص القانون على وجوب تسجيل إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه في السجل العقاري وذلك قبل سماع أي دعوى تتعلق بهذا العقار، وهذا الاشتراط أوجده المشرع من أجل حماية حقٍ معين لصاحب هذه الإشارة على هذا العقار، وبناءً عليه فهي موجودة طالما أن هذا الحقّ موجود، ولذلك يجب أن تزول تبعاً لزوال هذا الحقّ وبأسهل الطرق كما تم وضعها، إلا أن واقع العمل القانوني يُظهر أن هذه الإشارة تلعب في كثير من الأحيان دوراً معاكساً للدور الذي شرعت من أجله، وذلك بسبب التطبيق المتشدد لقانون الأصول والانقياد خلف الإجراءات الشكلية والروتينية رغم انقضاء أسباب وجود هذه الإشارة (الحقّ الذي تحميه)، مما يجعل هذه الإشارة تتسبب بالكثير من المشاكل لأصحاب الحقّ بدون أي مبرر حتى تصبح هذه الإشارة نقمة بدلاً من أن تكون نعمة، ومن أبرز هذه الحالات: بقاء الإشارة على صحيفة العقار رغم سقوط الحقّ الذي تحميه بالتقادم بأنواعه، ومن أراد رفع هذه الإشارة يتوجب عليه إقامة دعوى قضائية يخاصم بها أطراف هذه الدعوى المتلفة وتبليغهم على عناوين لم تعد صحيحة أو معروفة أو أن أصحابها لم يعودوا على قيد الحياة إضافةً إلى انتظار المهل القانونيّة للقيام بذلك، والحصول بعد ذلك على القرار واستخراجه ودفع رسومه وفتح ملف تنفيذي وإعادة التبليغ ودفع الرسوم واتباع الكثير من الإجراءات الطويلة والمطولة والشاقة والمكلفة رغم أن القانون يقضي برفع هذه الإشارة دون الالتفات إلى أي حقّ يدفع به أطراف الدعوى نظراً لسقوط حقهم هذا بالتقادم الطويل.

وعدة تساؤلات نحاول الإجابة عليها في هذا البحث أهمها: لماذا لا تُرفع إشارة الدعوى بشكل سهل مثلما تم وضعها دون أي تبليغ ودون إتمام لهذه الإجراءات طالما أن وجودها لم يعد مبرر له نظراً لانقضاء الحقّ الذي تحميه قانوناً، وكذلك الأمر بالنسبة للإشارة التي يضعها المدعي دون أن يبرز في ملف الدعوى أية وثيقة تبرر له وضع هذه الإشارة ويلجأ بعد ذلك إلى شطب الدعوى دون القيام بحماية هذا الحقّ المزعوم ودون تبليغ الدعوى لأطرافها، والتساؤل هنا هو لماذا لا يتم رفعها ممن له مصلحة في ذلك بذات السهولة التي تم وضع الإشارة بها أي دون إجراء التبليغات المطلوبة بالدعوى العادية ولا سيما إن كانت الدعوى قد شطبت قبل إجراء التبليغ المطلوب؟.

وفي سياق الحديث عن إشارة الدعوى لابد من الإشارة إلى أنّ هناك خلطاً عند المحامين وأغلب القانونيين بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز من حيث الماهية والآثار وهناك اعتقاد سائد على أن إشارة الحجز تغني عن إشارة الدعوى، على الرغم من أن إشارة الدعوى إجراء شكلي بينما إشارة الحجز إجراء موضوعي، إضافة لفوارق أخرى سنذكرها تباعاً في مضمون البحث، مما يظهر أهمية هذه الدراسة أيضاً في إزالة هذا الخلط بين إشارة الدعوى وغيرها من الإشارات.

2) أهمية الدراسة:

تظهر أهمية الدراسة من خلال ندرة وجود أبحاث قانونية شاملة تتناول إشارة الدعوى بالوصف التحليلي لها وتحدد طبيعة هذه الإشارة وأثارها، وتتجلى هذه الأهمية أيضاً من خلال إبراز مدى التعارض والتناقض بين النصوص القانونيّة المنظمة لإشارة الدعوى وبين الاجتهادات القضائية المفسرة لها، ناهيك عن تناقض

الاجتهادات فيما بينها، إضافة إلى التعقيدات التي تساير واقع عمل القضاء السوري من خلال الإجراءات القانونيّة المعقدة المتبعة في تدوين إشارة الدعوى وشروط تسجيلها وكيفيّة ترقينها، فكانت أهمية الدراسة لتسليط الضوء على هذه المشكلات القضائية التي تعترض إشارة الدعوى وطرح التوصيات والاقتراحات من أجل تجاوز هذه الصعوبات وتيسير إجراءات تدوين وترقين إشارة الدعوى.

3) أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى شرح النظام القانوني والآلية القضائية المتبعة لتدوين إشارة الدعوى عن طريق التعريف بهذه الإشارة وتحديد ماهيتها وشروطها باعتبارها من الشروط الشكلية لسماع الدعوى العينية العقارية، إضافةً إلى دراسة الاختلافات بين إشارة الدعوى وما سواها من الإشارات المشابهة لها التي توضع على الصحيفة العقارية في السجل العقاري من حيث الماهية والآثار، وتهدف إلى تحديد الآثار القانونيّة لتدوين إشارة الدعوى في السجل العقاري استناداً إلى النصوص القانونيّة والاجتهادات القضائية المنظمة لإشارة الدعوى، وذلك للوصول إلى الحلول المثلى للتغلب على الصعوبات التي تواجه موضوع البحث.

4) حدود الدراسة:

سيتم في هذه الدراسة التطرق إلى العديد من المواضيع ذات الصلة بإشارة الدعوى كتعريف السجل العقاري ومبادئه، وتعريف الحجز الاحتياطي وغيره من الإشارات المشابهة لإشارة الدعوى والعمل على تقيمها ومقارنتها بإشارة الدعوى وذلك من خلال إلقاء نظرة عامة على كل منها بالقدر المطلوب لفهم مضمون الدراسة دون التوسع بها والخروج عن هامش منهجية البحث العلمي للدراسة القانونيّة تلافياً للاستطراد والحشو في بناء هذه الدراسة القانونيّة.

5) أسئلة الدراسة:

- ماهي إشارة الدعوى؟
- ماهي الغاية من إشارة الدعوى؟
- ما النصوص القانونيّة المنظمة لإشارة الدعوى؟
- ما هو الفرق بين إشارة الدعوى والإجراءات التحفظية الأخرى؟
- هل تغني إشارة الحجز الاحتياطي عن إشارة الدعوى؟
- ماهي المحاكم المختصة بوضع إشارة الدعوى؟
- ماهي الدعاوى التي توضع فيها إشارة الدعوى؟
- ماهي آثار إشارة الدعوى على أطراف الدعوى وعلى الغير؟
- ما هو أثر تسجيل إشارة الدعوى في غير السجل العقاري؟
- ماهي النتائج المترتبة على تزاحم الإشارات؟
- ما هو أثر التقادم على بقاء إشارة الدعوى من عدمه؟
- من هي الجهة المختصة بترقين إشارة الدعوى؟
- ماهي التوصيات اللازمة لتجاوز الصعوبات التي تعترض آلية تدوين إشارة الدعوى وترقينها؟

ولتحقيق الغاية المنشودة من هذه التساؤلات وجدَ الباحث أنه من الضروري أن يتناول هذا البحث موضوع إشارة الدعوى في التشريع السوري والتعريف بها وبإجراءات تسجيلها في السجل العقاري، بالإضافة إلى آثارها، وكيفيّة ترقينها، والحلول المقترحة للتغلب على مشاكل إشارة الدعوى في الواقع القضائي، وذلك بالمقارنة بين نص القانون وتطبيقات الجهاز القضائي وفقاً للمخطط الآتي:

- **الفصل التمهيدي: التعريف بالسجل العقاري**
- المبحث الأوّل: تعريف السجل العقاري ومكوناته
- المبحث الثاني: مبادئ السجل العقاري
- المبحث الثالث: القيود الواردة على السجل العقاري
- **الفصل الأوّل: ماهية إشارة الدعوى وتمييزها وتسجيلها**
- **المبحث الأوّل: ماهية إشارة الدعوى وتمييزها**
- المطلب الأوّل: ماهية إشارة الدعوى
- أولاً: تعريف إشارة الدعوى وخصائصها
- ثانياً: المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى
- المطلب الثاني: تمييز إشارة الدعوى عمّا سواها من إشارات
- أولاً: إشارة الدعوى وإشارة الحجز الاحتياطي
- ثانياً: إشارة الدعوى والقيد المؤقت
- ثالثاً: إشارة منع التصرف
- **المبحث الثاني:تسجيل إشارة الدعوى**
- المطلب الأوّل: الدعاوى التي توجب وضع إشارة الدعوى
- المطلب الثاني: الغاية من وضع إشارة الدعوى
- المطلب الثالث: الجهة المختصة بوضع إشارة الدعوى
- المطلب الرابع: كيفيّة تسجيل إشارة الدعوى وإمكانيّة الطعن بها
- **الفصل الثاني: آثار إشارة الدعوى وكيفيّة ترقينها**
- **المبحث الأوّل: آثار إشارة الدعوى**

- المطلب الأوّل: أثر وضع الإشارة على أطراف الدعوى
- المطلب الثاني: أثر وضع الإشارة على الغير
- المطلب الثالث: أثر عدم وضع إشارة الدعوى
- المطلب الرابع: أثر وضع الإشارة في بعض الحالات الخاصة
- المطلب الخامس: أثر وضع الإشارة في العقارات المسجّلة بغير السجل العقاري
- المطلب السادس: أثر تزاحم الإشارات
- **المبحث الثاني: انقضاء إشارة الدعوى وترقينها**
- المطلب الأوّل: حالات ترقين إشارة الدعوى
- المطلب الثاني: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى
- المطلب الثالث: أثر انقطاع الخصومة على إشارة الدعوى
- المطلب الرابع: الجهة المختصة بترقين إشارة الدعوى
- **الخاتمة.**

الفصل التمهيدي

التعريف بالسجل العقاري

المبحث الأوّل

تعريف السّجل العقاري ومكوّناته

يهدف نظام السجل العقاريّ إلى إشهار التصرّفات القانونيّة الواقعة على العقارات حتى يكون الجميع على علم بها بما تتضمنه هذه التصرّفات من ترتيب حقوق أو أعباء قانونية على هذه العقارات، ويهدف أيضاً إلى توفير الثقة لدى المتعاملين مع أصحاب العقارات المسجّلة في السجل العقاري من خلال اطلاعهم على كافة ما يرد على العقارات من تصرفات.

ولقد مرّ نظام السجل العقاريّ بمراحل تاريخيّة عديدة، حيث انقسم نظام الشهر العقاري إلى نوعين أساسيّن للشهر وهما: الشهر الشخصي والشهر العينيّ.

أ. الشهر الشخصي:

يقوم نظام الشهر الشخصي على أساس اسم الشخص وهويته بصفته مالكاً للعقار، فتكون السجلات العقارية في هذا النظام قائمة على تبيان أسماء المالكين وتبيان ما يملكون من عقارات، وتكون هذه السجلات طريقاً للعلانية فقط وليس سبباً لانتقال الملكية، حيث يكون باستطاعة المالك الحقيقي الطعن في التصرف الحاصل ويطلب استرداد عقاره، أي أنّ هذا النظام لا يحمي المتفرّغ له مثلما هو الحال عليه في نظام الشهر العينيّ.[5]

ويمكن بحسب هذا النظام شهر التصرّفات التي تصدر من غير المالك، ولذلك لا يعتبر الشهر الشخصي دليلاً قاطعاً على ملكيّة المتصرّف إليه للعقار ولا

---

[5] نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا – مرجع سابق – ص 23.

يحتج به تجاه الغير ولا يجوز التمسك بهذا التسجيل قِبل الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم.[6]

ومن أهم الدول التي أخذت بهذه الطريقة للشهر العقاري هي فرنسا وبلجيكا حيث ماتزال تشريعاتها تتبع نظام الشهر الشخصي للعقارات.[7]

ب. الشهر العينيّ:

يقوم هذا النظام على أساس تسجيل العقار بحد ذاته في السجلات وليس الشخص كما هو الحال عليه في نظام الشهر الشخصي، ووفقاً لهذا النظام تحدد لكل عقار صحيفة خاصة به في السجلات العقارية إثر عمليات التحديد والتحرير، وتدوّن على صحيفة العقار أوصافه ومساحته والحقوق العينيّة المتعلقة به، وكذلك تسجل جميع الأعباء والتكاليف المفروضة على العقار بحيث تصبح الصحيفة العقارية بمثابة هوية للعقار المذكور.[8]

وتتميز طريقة الشهر العينيّ بتوفير الحماية القانونيّة للمتعاملين من خلال شهر جميع الأعباء والحقوق والمنازعات القضائية المترتبة على العقار، إضافةً إلى سهولة التعرّف على المركز القانوني للعقار، ويعتبر هذا النظام أنّ الحقّ العينيّ العقاري لا ينشأ ولا ينتقل ولا يتّعدل إلّا من تاريخ القيد في السجل العقاري.[9]

---

[6] د. عدلي أمير خالد – اكتساب الملكية العقارية بالحيازة – الطبعة الأولى – دار الفكر الجامعي – مصر – 1993 – ص 337.

[7] نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – مرجع سابق – ص 23.

[8] د. جورج شدراوي – الوجيز في التحديد والتحرير – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 2005– ص21.

[9] مدحت الحسيني – إجراءات الشهر العقاري – دار المطبوعات الجامعية – مصر– 1995 – ص11.

وقد اعتمد المشرع السوري نظام الشهر العينيّ للعقارات، ويقوم وفقاً لهذا النظام بإخضاع العقارات إلى عمليات التحديد والتحرير وعمليات إحصائية دقيقة، وتنظيم هذه العقارات في سجلاّت الملكيّة بحيث يخصص صحيفة عقارية واحدة لكل عقار تتضمن شرحاً كاملاً لأوصافه ومساحته والحقوق المفروضة لصالحه وعليه.[10]

وسنبحث في تعريف السجل العقاري، إضافةً إلى تحديد محتوياته وأقسامه.

أولاً: تعريف السجل العقاري:

((هو مجموعة الوثائق التي يُبيّن فيها أوصاف كل عقار ويُعيّن حالته الشرعيّة ويذكر ماله من حقوق وما عليه من أعباء ويورد فيه الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه)).[11]

ويتم تنظيم هذه الوثائق بالإستناد إلى معاملات التحديد والتحرير، وعلى ذلك فإن العقارات غير المحددة لا تخضع لأحكام السجل العقاري.

ويلاحظ أنّ تعيين العقارات في السجل العقاري يشبه تعيين الأشخاص في سجلات النفوس، وقد شُبِّه نظام السجل العقاري بمثابة قيد نفوس للعقارات.[12] وقد أخذت بهذا النظام أكثر دول العالم كما أخذت به الدولة العثمانية وعُرف باسم /الطابو/، وبقي هذا النظام في البلاد العربيّة التي كانت جزءاً من الدولة العثمانية،

---

[10] د. عبد السلام التريانيني – الحقوق العينية الأصلية – منشورات جامعة حلب – 1986 – ص 493.

[11] المادة /1/ من القرار /188/ لعام 1926.

[12] د. محمد وحيد الدين سوار – الحقوق العينية الأصلية – مطبعة الداوودي – دمشق – 2005 – ص 522.

فهو ما زال قائماً في سورية ولبنان والعراق وقد أدخلت عليه تعديلات كثيرة وبخاصة في سورية ولبنان.[13]

ويعتبر قانون السجل العقاري المعمول به حالياً والصادر من قبل الانتداب الفرنسي آنذاك بموجب القرار رقم / 188 / تاريخ 15 / 3 / 1926 من أقدم القوانين التي ما زالت قائمة حتى الآن حيث بلغت من العمر ما يقارب 90 عاماً تقريباً.

ثانياً: مشتملات السجل العقاري:

إنّ السجل العقاري (خلافاً لما تدّل عليه تسميته) ليس مقتصراً على سجل واحد فقط، بل هو مجموعة من السجلات والمستندات والوثائق، يُخصص كل واحد منها لفئة معيّنة من المعاملات العقارية، وتشتمل هذه الوثائق على سجل الملكية والوثائق المتممة له وهي: السجل اليومي ومحاضر التحديد والتحرير، بما فيها من خرائط المساحة والرسوم المصورة بالطائرات، وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق العينية ومحاضر التحسين العقاري وخرائطه.[14]

وسنتناول الآن ببعض الإيجاز وثائق السجل العقاري التي أتت على ذكرها المادة الأوّلى من هذا القرار:

1 – دفتر الأملاك: يتألف دفتر الأملاك داخل السجل العقاري من مجموعة الصحائف العقارية العائدة لعقارات المنطقة، وتُجلّد هذه الصحائف أو تُجمع في مجلّد متحرك، ويعتبر دفتر الأملاك السجل العقاري بذاته الذي تسجلّ فيه الحقوق

---

[13] نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – مرجع سابق – ص 25.

[14] المادة /1/ من القرار /188/ لعام 1926.

العينيّة العقارية بدءاً برقم العقار وأوصافه ونوعه الشرعي واسم المالك والمالكين على الشيوع ومقدار حصتهم وما يترتب له وما عليه من حقوق كالارتفاق، والانتفاع والتأمين، والرهن والحجوز، وأحكام الإفلاس والدعاوى العقارية والقيود الأخرى من دائمة أو مؤقتة والتي تهدف بمجملها إلى قصر حقّ التصرف أو تقييده).[15]

2- الوثائق المتمّمة: وتتألف الوثائق المتمّمة من دفتر اليومية ومحاضر التحديد والتحرير وخرائط المساحة والرسوم المصورة بالطائرات ورسوم المسح والأوراق المثبتة:

1. السجل اليومي: وهو دفتر تحرر فيه بشكل متسلسل المعاملات التي تعقد في المكتب العقاري المعاون كبيع عقار أو رهنه أو حجزه أو تأمينه أو تدوين إشارة دعوى على صحيفته، ويُذكر في الدفتر التاريخ والساعة والدقيقة التي جرى فيها التصرف القانوني المتعلق بالعقار، ويُصدّق هذا الدفتر قبل فتحه من قبل رئيس محكمة بداية المنطقة.[16]

وتأتي أهمية السجل اليومي من أنه يتوجب على رئيس المكتب المعاون أن يسجل فيه الطلبات بالأوّلوية أي بحسب تقديم المعاملة، وهذا الزمن المسجل في السجل اليومي والذي يُدوّن في العقد أيضاً هو الذي يعطي الأثر الفعلي للعقد وبالتالي للحقّ المطلوب تسجيله ويكون حجّة قبلَ الغير ويعتبر التسجيل في السجل اليومي كالتسجيل في صحيفة العقار باعتبار أن المادة الأوّلى من القرار / 188 / قد نصت على أن السجل العقاري هو مجموعة الوثائق، ومن ضمن هذه الوثائق

---

[15] د. هولو بوظو – شؤون عقارية – الطبعة الثانية – مطبعة الفجر – دمشق – 1987 – ص 106.

[16] أمين بركات مسعود – شرح التشريعات العقارية السورية – بلا ناشر – دمشق – 1984 – ص 35.

السجل اليومي حكماً، وقد رتّب المشرع الأوّلوية للتصرفات الواردة على العقارات حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل اليومي، حيث أنّه بمجرد أن يتم التسجيل في السجل اليومي لأي عقد اعتبر تاريخ هذا التسجيل هو التاريخ الفعلي للتسجيل في السجل العقاري ولا عبرة بعدها لتأخير التسجيل في الصحيفة العقارية يوماً أو أكثر.[17]

2. محاضر التحديد والتحرير: وهي عبارة عن محاضر يقوم بتنظيمها وإملائها مهندس مسّاح محلّف تحت تصرف القاضي العقاري في تنفيذ عمليات التحديد وذلك لإضفاء الصفة القانونيّة على أعماله، وهنا يجب إحاطة كافة المالكين وجيرانهم علماً بالتحديد والتحرير، وفقاً لتصريحات المالكين للعقار الذي يقوم بتحديد أوصافه.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن عمليات التحديد والتحرير يمكن أن تتم بناءً على طلب صاحب المصلحة (كالمالكين على الشيوع) إضافةً إلى عمليات التحديد والتحرير الإجبارية التي تقوم بها الدولة وهو ما يُسمى بالتحديد الاختياري، ويقدّم هذا الطلب إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي بموجب استدعاء خطّي مصدّق من المختار.[18]

وبالإضافة إلى ذلك فقد رأى المشرع أنه من الضروري وضع جدول لهذه المحاضر حسب المناطق العقارية ويتألف من أرقام متسلسلة وأسماء مالكي العقار وخلاصة قرار القاضي العقاري، وتؤلف هذه المعلومات مع بعضها جداول التحديد والتحرير.[19]

---

[17] راجع المادة / 63 / من القرار / 188 / ل. ر لعام 1926.

[18] أحكام الشهر العقاري – مرجع سابق – ص 176.

[19] د. إدوار عيد – الأنظمة العقارية – الطبعة الثانية – منشورات نقابة المحامين اللبنانية – 1996 – ص 25.

3. خرائط المساحة: وتمثّل خريطة المساحة طبوغرافياً في السجل العقاري ومكملة لقيود دفتر الملكية، وتقوم على مقاييس هندسية يضعها مهندس مسّاح للمنطقة العقارية حسب إنجاز عمليات التحديد والتحرير المؤقت للعقارات، ولا تصبح هذه الخرائط التي يضعها المهندسون نهائية إلا بعد أن ينظر القاضي العقاري في الاعتراضات الناجمة عن التحديد والتحرير وتصبح المحاضر ثابتة ومستوفية شروط القيد في السجل العقاري، وهذه الخرائط المساحية تعتبر إحدى الوثائق المهمة في السجل العقاري إذ يرجع إليها عند الحاجة.[20]

4. الرسوم المصورة بواسطة الطائرات: وهي صور لبعض المناطق العقارية تلتقط لها من الجو بواسطة الطائرات وتحفظ هذه الصور مع الوثائق السابقة لوثائق السجلّ العقاريّ، وتعتمد هذه الصور في رسم المخطّطات الهندسّية.[21]

5. رسوم المسح: قبل أن توضع خرائط المسح النهائية تجري دوائر المساحة مسحاً عاماً للمنطقة العقارية وتضع المخططات اللازمة والخاصة بهذا الشأن وبعدها توضع الخريطة النهائية وتُحفظ خرائط المسح مع الخرائط النهائيّة.

6. الأوراق الثبوتية: وهي تعتبر من وثائق السجلّ العقاريّ الهامّة وتتألف من الأوراق والضبوط التي جرى بموجبها افتتاح أعمال التحديد والتحرير وأوراق التبليغات التي جرت على العقارات التي اعترض على ملكيتها، وكذلك التغيرات التي تطرأ على العقارات من تغيّر المالكين وانتقال الملكيّة إلى أشخاص آخرين بموجب عقود في دوائر السجل العقاري، وتعتبر هذه الوثائق من الوثائق الرسمية للسجلّ العقاريّ وتعتبر المستند القانونّي للملكيّة.[22]

---

[20] د. هولو بوظو – التشريع العقاري – مطبعة الاتحاد – دمشق – 1991– ص 124.

[21] محمد عدنان البيك – شرح نظام السجل العقاري – مطبعة الكشاف – دمشق – 1981 – ص 206.

[22] التشريع العقاري – مرجع سابق – ص 124.

وتتبع مديرية المصالح العقاريّة عدداً من الإجراءات التطبيقية المختلفة في مسكها وتنظيمها لدفاتر السجل العقاري، مما يُظهر أهمية التعرف على كيفيّة تنظيمها وإدارتها من قبل مديرية السجلّ العقاريّ من الناحية العمليّة.[23]

---

[23] أجرى الباحث زيارة ميدانية إلى مديرية السجل العقاري في دمشق للوقوف على مشتملات السجل العقاري والتعرف عليها بشكل مباشر ولدراسة إشارة الدعوى وآثارها في السجل العقاري، وذلك لمقارنة الناحية النظرية لإشارة الدعوى مع التطبيقات العملية المتبعة في تسجيلها وترقينها والمشكلات التي قد تعترضها من الناحية التطبيقية، وستبين هذه الدراسة الآليات العملية المتبعة في عملية التدوين والترقين في السجل العقاري تباعاً.

وقد شرح الأستاذ عارف الطحاوي مدير السجل العقاري بدمشق الأنواع المختلفة للسجلات العقارية ومشتملاتها والتي يُعتبر كل من دفتر الأملاك والسجل اليومي ومحاضر التحديد والتحرير والوثائق المتممة من أهم مكوناتها.

أ. دفتر الأملاك:

1. يكون لكل عقار صحيفة مكونة من أربع صفحات بحيث تخصص الصفحة الأولى لوصف العقار كتحديد نوعه الشرعي ورقم العقار واسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل، وتدوين ما يترتب عليه من حقوق انتفاع، ويذكر أيضا فيها منشأ الصحيفة العقارية، وهذه الصفحة الأولى تكون في حقل أسناد التمليك.
2. أما الصفحة الثانية فهي مخصصة لتسجيل كل محضر تحديد وتحرير، وتحتوي على حقل لتسجيل الملكية وتدون فيها حقوق الانتفاع والارتفاق والأوقاف، إضافةً إلى التقييدات والحجوز والدعاوى العينية العقارية ضمن حقل مخصص لها جانب حق الملكية.
3. الصفحة الثالثة مخصصة لتدوين أسماء المالكين في حالة عدم كفاية الصفحة الثانية.
4. الصفحة الرابعة مخصصة لتدوين الرهون والتأمينات وتحتوي على حقل لترقين الرهون والتأمينات وحقل لتدوين أرقام أسناد التمليك وتاريخ تنظيمها، وتكون طريقة التسجيل في الصحيفة العقارية بذكر رقم العقد وتاريخه وخلاصة عن موضوع العقد إذا كان دعوى أو حجز أو بيع.

ب. السجل اليومي: هو عبارة عن دفتر مكون من عدة صفحات ذات نموذج معين، مرقم بعدد الصفحات بعد عدها من (الرقم 1 – الرقم 400)، ويتضمن في صفحاته عدة حقول تبين الرقم المتسلسل للمعاملة العقارية (رقم العقد وتاريخه)، إضافةً إلى الساعة والدقيقة، ويحوي خانة لتحديد المنطقة العقارية ورقم العقار، وحقل لذكر اسم صاحب الحق العيني المسجل ومحل إقامته إضافةً إلى حقل لذكر اسم صاحب الحق المراد تسجيله ومحل إقامته، وحقل لذكر نوع المعاملة العقارية =

= وعدد أوراقها، ويُرقّم كلّ سجل حسب تسلسل معيّن (وذلك بعد انتهاء صفحات السجل اليومي المرقمة ابتداءً)، وتتضمن الصفحة الأولى من السجل اليوميّ عدد الصفحات وتحديد بدايته ونهايته، ويتم تصديقه من قبل مكتب التوثيق العقاري ومدير المصالح العقارية ومشاهدة محكمة البداية المدنيّة بالصفحة الأولى منه والأخيرة.

ج. محاضر التحديد والتحرير: وتتألف من محاضر ورقية تحتوي على عدد من الحقول، وتتضمن هذه الحقول تحديد النوع الشرعي للعقار ومحتوياته والحدود العقارية وأنواع الحقوق الواردة على العقار من ملكية أو تصرف أو استثمار، إضافةً إلى تسجيل حقوق الانتفاع والرهون العقارية والحجوز، وحقل لتسجيل الأغلاط الكتابية التي يجب على القاضي العقاري تصحيحها عند تدقيق المحضر، ويحتوي محضر التحديد والتحرير على خانات لتدوين تواقيع المالكين والمالكين المجاورين للعقار المحدد والمحرر وتواقيع المعترضين والمهندس المحلّف، ويحرّر على الوجه الخلفي للمحاضر قرار القاضي العقاري بعد إجراء التحديد والتحرير وعدم وجود اعتراضات، ويتضمن هذا القرار الأمر بقيد العقار والحقوق العينية العقارية الواردة عليه في شروحات السجل العقاري.

د. الأوراق الثبوتية: وهي تتألف من وثائق تستند إليها مديرية السجل المصالح العقارية في تسجيل العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري، ومن ضمن هذه الوثائق على سبيل المثال قيد نفوس مدني لأحد المالكين أو قرار وزارة الداخلية بالسماح للأجنبي بالتملك أو محضر العقد الذي تم فيه نقل الملكية، وتحفظ هذه الوثائق جميعها في اضبارة العقد في الأرشيف، ويُسجل ملخص عنها في الصحيفة العقارية.

المبحث الثاني

مبادئ السجل العقاري

يقوم نظام السجلّ العينيّ العقاريّ على أسس ومبادئ تدعم جدواه وفعاليته ويكسبه المصداقية بالتعاملات بين الناس، ولعلّ أهم مبدأين أساسين يتمتع بهما السجل العقاريّ هما:

أولاً: مبدأ القناعة العامة لقيود السجلّ العقاريّ:

ويتلخّص هذا المبدأ بأن لقيود السجل العقاري وبياناته قوّة ثبوتيّة كاملة ومطلقة، ليس فقط اتّجاه أطراف الحقّ العقاري وإنما أيضاً اتّجاه كافة الناس في كل ما تشمله الوقائع والقيود المدرجة على الصحيفة العقارية، والقيد في السجل العقاري بحسب هذا المبدأ ينشئ الحق، وبوسع صاحب هذا الحقّ أن يستند إلى قيود السجل العقاري لمواجهة من يريد انتزاع هذا الحقّ منه [24]، وهو ما أكدته المادة / **17** / من القرار / **188** / لعام 1926 حيث أشارت إلى عدم إمكانيّة وقوع خلاف في الحقوق العينيّة المقيدّة في السجلّ العقاري وفقاً لمحاضر التحديد والتحرير.[25]

ويفترض في قيود السجل العقاري أن تكون صحيحة وكاملة اتّجاه الذي يشتري عن حسن نيّة، فكل من اكتسب حقاً بالاستناد إلى صحّة قيود السجلّ العقاري يُقّر له فيما اكتسبه وإن كان صاحب الحقّ المسجّل غير مالك، ولا تسري

---

[24] أمين بركات مسعود – شرح التشريعات العقارية السورية – بدون ناشر – دمشق – 1984 – ص47.

[25] حيث نصت المادة /17/ من القرار /188/على ما يلي: ((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)).

عليه أسباب نزع الملكيّة الناشئة عن الدعوى المقامة على غير المالك، وليس بمقدور الأحكام الصادرة بصددها أن تقرر إلغاء الحقّ المكتسب والمسجّل أصولاً، ولا يتذرع بهذا المبدأ من كان عالماً بعيوب الحقّ وأسباب فسخه وتسجيله قبل أن يكتسبه، فالذي يشتري عن سوء نية لا يصبح والحالة هذه مالكاً، وبإمكان صاحب الحقّ الأصلي أن يدّعي عليه مباشرة مستنداً إلى عدم مطابقة التسجيل للقانون، وعلاوةً على ذلك وفي كافة الأحوال يمكن للفريق المغبون الذي يتعذّر عليه استرداد حقه أن يقيم الدعوى بالعطل والضرر على مسبب الضرر.[26]

إذاً فالقيد المسجّل في تشريعنا العقاري ينشئ الحقّ، ويصبح بوسع من اكتسب هذا الحقّ بحسن نيّة وبالإستناد إلى قيود السجل العقاري أن يجابه كلّ شخص يريد انتزاع هذا الحقّ منه.[27]

إلا أن هناك حالات لا يطبق فيها مبدأ القناعة العامّة وهي:

1. إن مبدأ القناعة العامّة يتعارض مع الحقوق الواجبة التسجيل والتي لم يتم تسجيلها بعد، فالتسجيل في السجلّ العقاري يكون عن طريق تسجيل الطلب في السجل اليوميّ وهو من وثائق السجل العقاري كما أشرنا سابقاً، فلا

---

[26] حيث جاء في المادة /13/ من القرار /188/ ما يلي: ((لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق، أو لنزعه من مكتسبه وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر)).

[27] حيث نصت المادة 13 من القرار 188 على ما يلي: ((لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه)).

يؤثر مبدأ العلانية بشيء على الحقوق المدونة في السجلّ اليوميّ والتي لم تدوّن في دفتر الملكيّة عند تقديم طلب التسجيل.[28]

2. إذا كانت للقيود المدوّنة استناداً لمحاضر التحديد والتحرير وقرارات القاضي العقاري والمحاكم البدائية والاستئنافية القوّة الثبوتيّة والقناعة العامّة اتّجاه من حسنت نيّته من الغير، فليس الأمر كذلك فيما يتعلق بصاحب الحقّ الجاري قيده، إذ يمكن أن يدلي كلّ صاحب علاقة ببطلان القيود خلال السنتين اللّتين تليان تاريخ القرار أو الحكم الذي أمر بإجرائها، وعند انتهاء المدّة تكتسب القيود قوّة إثباتيّة مطلقة وليس بالإمكان بعد ذلك الطّعن بها.[29]

3. لا يستفيد من الحماية المقرّرة لقيود السجل العقاري إلا من حسنت نيّته واشترى بهذه الصفة مستنداً إلى قيود السجل العقاري أما إذا كان سيء النية فإنه لا يستحق الحماية ولا يثبت له الحقّ الذي يدعيه [30]، وهذا المبدأ مكرس في الفقرة /2/ من المادة /13/ من القرار /188/ لعام /1926/.

4. القيد الاحتياطي مخالف لقواعد السجلّ العقاري والنتيجة المترتبة عليه إقصاء مبدأ القناعة العامة منذ تدوينه، ويترتّب على إجراء القيد الاحتياطي

---

[28] محمد صياح النشواتي – القيود على الملكية العقارية – الجزء الأول – دار الأنوار – دمشق – 1993 – ص 284.

[29] حيث جاء في المادة /17/ من القرار /188/ ما يلي: ((إن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدر لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري)).

[30] شرح التشريعات العقارية السورية – مرجع سابق – ص 50.

على حقٍ معيّن أنّه إذا تبيّن في المستقبل أنّ هذا الحقّ موجود فمفعُوله يبدأ من تاريخ القيد كإشارة الدعوى والقيد الاحتياطي، لكن إن لم يثبت ادّعاء مدعي الحقّ العينيّ فإن ذلك يؤدّي إلى زوال القيد الاحتياطي من تاريخ تدوينه دون ترتيب أيّ أثر على ذلك.[31]

ثانياً: مبدأ العلانية المطلقة لقيود السجل العقاري:

وهو المبدأ الآخر الذي يسود الأحكام المتعلقة بالسجل العقاري، ويتلخّص هذا المبدأ بأنّه ليس للحقّ العينيّ على عقارٍ ما أيّة قيمة مالم يجري تسجيله في السجل العقاري وأنّ السجلّ العقاريّ هو السجلّ الوحيد لتثبيت الحقّ وإعلانه، وليس لما عداه فاعليّة في كلّ ذلك وهو ما أثبتته النصوص العقارية المختلفة، ويهدف المشرع من مبدأ العلانية في السجل العقاري إلى إيجاد الثقة العامة في التعامل بالعقارات.[32]

ولتكريس مبدأ العلانيّة لم يثبت المشرع أيّ حقّ عينيّ اتّجاه الغير إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري وهذا ما أكدته المادة / **11** / من القرار / **188** / لعام 1926 حيث قررت أن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حقّ عينيّ أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلّا اعتباراً من تاريخ التسجيل.

إضافةً إلى اشتراط التسجيل لكل تصرّف يرمي إلى إنشاء أو تعديل حقّ عينيّ في السجلّات العقارية.[33]

---

[31] القيود على المليكة العقارية – مرجع سابق – ص 286.

[32] القيود على الملكية العقارية – المرجع السابق – ص 287.

[33] حيث نصت المادة /10/ من القرار /188/ على ما يلي: ((كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني أو نقل ذلك الحق أو تعديله أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك)).

وقد أشرنا إلى أن دفتر الأملاك هو الوثيقة الأساسية من وثائق السجل العقاري معدٌّ ليطّلع الغير على مندرجاته، كي يكون على علم تام بما للعقار من حقوق وما عليه من أعباء عند التعاقد مع صاحب الحق، لذلك يفترض في قيود هذا السجل أن تكون صحيحة تجاه الغير وأن تحتوي على جميع المعلومات اللازمة [34]، فكلّ من يكتسب حقّاً بالإستناد إلى صحة القيود يُقرّ له فيما اكتسبه، ويُفترض فيه حسن النية حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك، وإن كان صاحب الحقّ غير مالك في الأصل فإنّ المشتري بحسن نيّة لا يضار من ذلك لأنه اشترى مستنداً إلى قيود السجل العقاري التي يفترض أنها سليمة، وبناءً عليه فإنّ الحقوق العينية تعتبر لغواً بحقّ الغير إذا لم تكن مسجلة في السجل العقاري وكذلك التعديلات الطارئة.[35]

وهذا أيضاً ينطبق على الأحكام المكتسبة الدرجة القطعيّة وإن ما ورد في المادة /825/ من القانون المدني الفقرة الثالثة يؤكّد ذلك.[36]

---

[34] نقض مدني سوري – قرار رقم /885/ أساس /1249/ تاريخ 2000/6/4– سجلات محكمة النقض.

[35] نصت المادة /9/ من القرار /188/ على ما يلي: ((إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقيدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب، حتماً، أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد)).

[36] حيث نصت هذه الفقرة على ما يلي: ((كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً قبل تسجيله إلا أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل)).

المبحث الثالث

قيـود السـجل العقاري

تنقسم قيود السجل العقاري إلى ثلاثة أنواع وهي:

1- <u>القيود الإلزامية</u>: تتناول هذه القيود الوقائع والحقوق الواجب تسجيلها في السجلّ العقاريّ، ويكون من نتائج قيدها إنشاء الحقّ العينيّ أو تعديله أو إلغاؤه، وهذه الحقوق والوقائع مذكورة في المادة 9 من القرار رقم 188، وهي الحقوق العينية الأصلية والتبعية والدعاوى والحجوز العقارية وحقوق الامتياز الواجبة التسجيل، وكافة التعديلات الطارئة على الحدود أو الارتفاعات التي تحدث نتيجةً لتسوية الطرق ومجاري المياه والترع والخطوط الحديدية وشقها وتوسيعها أو تقويمها، وكذلك الناتجة عن تشييد أبنية حديثة أو إجراء تعديل في أبنية قائمة وجميع الإرتفاقات المعقودة بين الأحياء سواء كانت مجانيّة أم ببدل، والأحكام المكتسبة الدرجة القطعيّة وأحكام الإفلاس، والتصفية القضائية.

فجميع هذه الحقوق والأحكام الخاضعة للتسجيل الإجباري تعتبر لغواً بحق الغير إذا لم تسجّل في السجل العقاري، لأن الغاية من إنشاء السجل العقاري هو تحقيق مبدأ العلنية بالنسبة للغير، لذا فإنّه لا يمكن أن يحتجّ باكتساب أيّ حقّ على عقار إلّا إذا كان مسجلاً، وبهذا يكون الأثر القانوني لقيد الحقوق والوقائع المتقدم ذكرها أثراً منشئاً أي أن هذه الحقوق لا تنشأ إلا ابتداءً من تاريخ قيدها في السجل العقاري وإذا لم تسجّل لا تعتبر نافذة بحق الغير، وهذا ما نصّ عليه قانون السجل العقاري، إذ أن الحقوق العينية غير المنقولة المرخّص بإنشائها في القانون والتقيدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول

مسجّل يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصّصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد.[37]

2- القيود الاختيارية: هذه القيود لم ينص القانون على وجوب تسجيلها في السجل العقاري، وإنّما ترك تسجيلها بشكل جوازي لمن يرغب بذلك، وهي قيود تتناول عقوداً تنتج مفاعيلها قبل قيدها وإن الغاية من قيدها هو شهرها لتغدو نافذة بحقّ الغير[38]، وهذه العقود هي:

أ – عقود الضمان والإيجار.

ب – الإيصال المشعر بقبض مبلغ يفوق إيجار أو بدل ضمان سنة واحدة غير مستحقين.[39]

3 – القيود الاحتياطية:

وهي قيود تُدوّن على صحيفة العقار لمدّة معينة أو ريثما تستكمل بعض الإجراءات اللازمة لقيد حقّ ما في السجل العقاري وهي على ثلاثة أنواع:

أ – إشارة الدعوى.

ب – إشارة الحجز.

ج – القيد المؤقت.

---

[37] راجع المادة /9/ من القرار /188/ لعام 1926.

[38] شرح التشريعات العقارية السورية – مرجع سابق– ص 98.

[39] حيث نصت المادة /12/ من القرار /188/ على ما يلي: (إن عقود الضمان والإيجار، وكل مخالفة أو تسوية بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة يمكن قيدها في السجل العقاري).

وتحفظ القيود الاحتياطية حق صاحبها اتّجاه الغير، واتّجاه المالك صاحب الحق المقيد كما أنها تحذر الغير من مغامرة شراء العقار المقيّد بهذه القيود، ومن هذه القيود كما أشرنا الدعاوى العينية العقارية التي أوجب القانون تسجيلها في السجلات العقارية وهو ما بات يُعرف اصطلاحاً بإشارة الدعوى، حيث أن القانون جاء صريحاً بوجوب تسجيل إشارة الدعوى في السجل العقاري في كل مرة يكون فيها دعوى تتعلق بحقٍ عينيّ على العقار منظورة أمام المحاكم المختصة، وهو ما سيتم شرحه بشكل مفصل في هذه الدراسة.

ولذلك سندرس في المباحث الآتية ماهية هذه الإشارة وشروط تدوينها وكل ما يتعلق بها من الناحية القانونيّة والإجرائية.

الفصل الأوّل

ماهية إشارة الدعوى وتمييزها وتسجيلها

المبحث الأوّل

ماهية إشارة الدعوى وتمييزها

المطلب الأوّل: ماهية إشارة الدعوى

أولاً: تعريف إشارة الدعوى وخصائصها:

1- تعريف إشارة الدعوى:

الأصل في الملكية عموماً هو حرية التصرف بالمال المملوك، وتعتبر الملكية العقاريّة من أهم فروع الملكية، فالعقار يتمتع باهتمام قوي باعتباره يؤلف جزءاً هاماً من ملكية الجماعات والأفراد، لذا لا عجب أن يحيطه المشرِّع في مختلف الدول ومنذ القدم بشكليات وإجراءات ضمن النصوص التشريعية تستهدف بالدرجة الأوّلى حماية العقار الذي يعتبر داخلاً في الثروة القومية لمختلف تلك الدول.

إلا أنه مع تزايد وارتفاع قيم العقارات وازدياد عدد المعاملات التي تجري على العقارات بشكل عام أخذت المشكلات والقضايا العقارية تتفاقم وتتزايد، فكان لا بدّ من وجود تدابير وقيود تحمي الملكية العقارية وتنظمها، فمنها ما يتصل بكيان العقار وذاتيته وحالته المادية ويحدد الحالة الشرعية للعقار، ومنها ما يبيّن الحقوق المترتّبة له أو عليه خصوصاً في حالة وجود نزاع قضائي على العقار، مما حذا بالمشرّع إلى تقنين وجوب قيد إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية لتبين لكافة الناس وجود خصومة قضائية حول عين العقار تفعيلاً لمبدأ العلانية لقيود السجل العقاري، وأيضاً لتؤدّي إلى الحفاظ على حقوق المدّعي عند حسم النزاع القضائي لمصلحته.

وتُعرّف إشارة الدعوى على أنها:

((إجراء تحفظيّ مؤقّت يوضع على الصحيفة العقارية للعقار في السجل العقاري يهدف من خلاله إلى إعلام الكافة بأن العقار الموضوع على صحيفته العقارية إشارة الدعوى هو موضوع منازعة قضائية، وبالتالي تنتج عن ذلك آثار قانونية قد تؤدي إلى إلغاء أو تقييد حقّ الشخص المسجل العقار باسمه في السجل العقاري سواء كان شخصا طبيعياً أو اعتبارياً)).[40]

وبالتالي فإن كل الراغبين بالتعاقد مع صاحب العقار المثقل بهذه الإشارة يكونون على علم بما قد ينتج من آثار قانونية قد تطالهم إذا تعاقدوا مع صاحب العقار الموضوع على صحيفته العقارية إشارة الدعوى.

فيتفادى الغير التعاقد مع صاحب العقار المذكور حتى انتهاء النزاع، وإلا تحملَ النتائج التي ترتبت على صدور الحكم فيه، كإبطال شرائه للعقار مثلاً في حال صدور الحكم به لغير صالح البائع.[41]

وهي إحدى التدابير التحفظية التي يمارسها مدعي الحقّ للحفاظ على حقّه تجاه المدّعى عليه وتجاه الغير حتى يتم حسم النزاع لمصلحته [42].

وتعتبر إشارة الدعوى من التدابير واجبة التسجيل على صحيفة العقار في كل مرة يكون فيها نزاع حول عين هذا العقار أمام إحدى المحاكم، وهذا الإلزام جعله المشرع من النظام العام بحيث يجب على المحكمة أن تثير المسألة من تلقاء

---

[40] محمد فهر الشقفة – التدابير التحفظية – مطبعة النوري – دمشق– 2007 – ص 5.

[41] التدابير التحفظية – المرجع السابق – ص 5.

[42] ياسين غانم – مقالة إشارة الدعوى وآثارها القانونية – مجلة المحامون 2001 – ص 1005.

نفسها في حال عدم تسجيل إشارتها في الدعاوى العينية العقارية، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يلي ((لا تسمع الدعوى بحق عقار مسجل في السجلات العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفته في السجل العقاري، وهذا القيد من النظام العام وتثيره المحكمة من تلقاء ذاتها)). [43]

---

[43] نقض مدني سوري – قرار رقم /390/ أساس /1100/ تاريخ 1988/3/2– عبد القادر الألوسي – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – المكتبة القانونية – دمشق – 2003 – ص 41 – قا 371.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((حيث أن دعوى المدعي – المطعون ضده – تقوم على طلب الحكم بتثبيت شرائه للمقسمين رقم 4 و9 من المحضر 678 – قنوات وتسجيلهما في السجلات العقارية لعلة أنه اشتراهما من والدته المتوفاة قبل وفاتها ولا يوجد وارث لها سواه، ومن حيث أن الحكم المطعون فيه الذي أيّد الحكم البدائي قضى بمنع الجهة المدّعى عليها وزارة المالية من معارضة المدعي في تثبيت العقد الموثق لدى الكاتب بالعدل في دمشق والمتعلق بالمقسم 678/4 قنوات وتسجيله باسم المدعي في السجل العقاري وبرد الدعوى لجهة المقسم 678/9، ومن حيث أن الجهة المدعى عليها قد طعنت بالقرار طالبةً نقضه مستندةً في لائحة طعنها على عدم وجود في ملف الدعوى ما يشير إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، ومن حيث أن الدعوى تهدف إلى تسجيل العقار باسم المدعي فهي من الدعاوى العينية العقارية بمقتضى أحكام المادة 85 مدني، ومن حيث أنه لا تُسمع الدعوى بحق عقار مسجل في السجلات العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفته في السجل العقاري بمقتضى أحكام المادة /47/ من القرار 188، ولأن هذا القيد من النظام العام وتثيره المحكمة من تلقاء نفسها (قرار نقض 245لعام 1961 و/227/ لعام 1984 و/135/ لعام 1987)، ومن حيث أنه ليس في ظاهر أوراق الدعوى ما يفيد وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار مثار النزاع، ولما كان ذلك فيكون عدم وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار وقعود المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه عن إثارة هذا الواجب عفواً من تلقاء نفسها موجباً لنقض الحكم المطعون فيه، ولما كان ذلك فيكون لا وجه لسماع الدعوى بحالتها الحاضرة، لهذه الأسباب حكمت المحكمة بالإجماع بنقض الحكم وفسخ الحكم البدائي ورد الدعوى)).

ولتقييم قرار المحكمة لا بد لنا أولاً من تحديد مفهوم النظام العام ثم النتيجة المترتبة على مخالفة هذا النظام في إحدى قواعده القانونية، ويقصد بالنظام العام مجموعة المبادئ الأساسية في التنظيم الاجتماعي أو مجموعة الأسس السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي تكون المعتقد العام الذي يقوم عليه مجتمع معين في وقت معين، وبتعبير آخر هو مجموعة القواعد القانونية الملزمة للجميع والتي لا يجوز =

2- خصائص إشارة الدعوى:

تتميز إشارة الدعوى بعدد من الخصائص التي يمكننا استنتاجها من النصوص القانونيّة التي تضمّنت الحديث عن إشارة الدعوى وتتلخص بالآتي:

1. إلزامية: حيث أوجب المشرع وجوب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار في السجل العقاري في كلّ مرّة يكون فيها هناك نزاع حول عين هذا العقار أمام إحدى المحاكم، وإلا فإن مصير الدعوى المرفوعة من دون وضع إشارة الدعوى هو الرد شكلاً نظراً لكونها من النظام العام.[44]
2. وقائية: حيث أنها تقي الغير الراغبين بالتعاقد على عين العقار المُثقل بالإشارة وتبقيهم على إطلاع بأن هذا العقار هو محلّ نزاع قضائي قد يؤدي إلى نشوء آثار قانونية محددة ليست في صالحهم، وبالتالي تلعب

= مخالفتها وكل اتفاق على ذلك يكون باطلاً، ومما لاشك فيه أن كل القواعد القانونية ملزمة إلا أن القواعد القانونية تقسم إلى قسمين وهما القواعد القانونية الآمرة والقواعد القانونية المفسرة، وتختلف الأولى عن الثانية في إمكانيّة الاتفاق على مخالفة هذه القواعد القانونية، فالقواعد الآمرة هي التي لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف أحكامها ويجب عليهم التقييد بمضمونها، أما القواعد المفسرة أو المكملة فيمكن للأفراد الاتفاق على مخالفة أحكامها.

وبالنظر إلى المادة /47/ من القرار /188/ التي أوجبت تدوين إشارة الدعوى في الدعاوى العينية العقارية يظهر للباحث أن القاعدة المتضمنة في نص هذه المادة هي قاعدة آمرة بالاستناد إلى المعيار اللفظي والمعيار الموضوعي في تمييز القاعدة الآمرة عن المفسرة، فلا يوجد باللفظ أو بالموضوع ما يفيد إمكانيّة اتفاق الأفراد على مخالفة أحكام هذه المادة، وبالتالي فإن نص المادة /47/ من القرار /188/ يتضمن قاعدة آمرة متمثلة بعدم جواز سماع الدعوى العقارية قبل تدوين إشارتها في السجل العقاري، وتبعاً لذلك فإنه لا يجوز الاتفاق على عكس ذلك، ولا يجوز عدم تنفيذ هذه القاعدة الآمرة، وبناءً عليه فإن قرار محكمة النقض باعتبار تدوين إشارة الدعوى من النظام العام يجد له المستند القانوني والفقهي، وهو ما يؤكد وجوب إثارة الموضوع من قبل المحكمة من تلقاء نفسها عند عدم قيام المدعي بتدوين إشارة الدعوى نظراً لاعتبار التدوين من النظام العام.

(44) نقض مدني سوري - قرار رقم / 1568 / لعام 1988- مجلة المحامون 1989- ص 790.

إشارة الدعوى هنا دوراً مهماً في عدم الإضرار بالغير الراغب بالتعاقد على عين العقار بعد وضع الإشارة إذ أنه لا يعد له حجة بأنه كان جاهلاً بوجود نزاع قضائي على العقار.

3. تحفظيّة: وذلك لأنها تحفظ حقّ واضعها من الضياع، إذ أنه بمجرد وضعها على الصحيفة العقارية للعقار ينشأ لواضعها احتمال وجود حقّ على عين العقار المذكور من تاريخ تسجيل إشارة الدعوى، وبذلك لا تسري عليه التصرّفات اللاحقة بالتاريخ عن تاريخ تسجيل الإشارة.
4. مؤقتة: أي أنها لا توضع بشكل دائم، وإنما تكون محدودة بفترة زمنية معينة وهي مدة انتهاء الدعوى، إذ أنه بعد انتهاء الدعوى على العقار يصار إلى ترقينها أصولاً حسب القانون.
5. تدور وجوداً وعدماً مع الدعوى المرفوعة بالحق: حيث أنه لا يجوز ترقين إشارة الدعوى طالما أن الدعوى القضائية مازالت قائمة، وعليه متى انتهى النزاع القضائي بحكم مبرم يصار إلى ترقينها كما أسلفنا سابقاً.
6. قضائية المنشأ: حيث أنّ الجهة المختصة بوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار هي المحاكم المختصة حصراً ولا تملك أي جهة أخرى غيرها صلاحية القيام بذلك على الرغم من أن وضع الإشارة تكون من مهام رئيس ديوان المحكمة ضمن عمل ولائي وليست بقرار قضائي إلا أنها تبقى من صلب أعمال المحكمة خصوصاً إذا حصل خلاف على تسجيلها مع رئيس ديوان المحكمة فيفصل بالأمر عندها القاضي المختص.
7. غير مقيدة للتصرف بالحق: فيستطيع صاحب العقار التصرف به كما يشاء بيعاً أو غيره من التصرّفات القانونيّة ولكنه يكون تحت احتمال إلغاء تصرفه فيما لو ثبت وجود الحقّ للجهة الواضعة للإشارة بحكم مبرم فيتحمل

بذلك هو (أي صاحب العقار) للآثار القانونيّة الناتجة عن هذا الإلغاء (كتعويض الجهة المشترية للعقار عن إلغاء البيع).

8. شكلية: فلا يمكن للمحاكم الناظرة بالدعوى أن تباشر الدعوى المتعلقة بحق على عقار ما لم توضع إشارة دعوى على الصحيفة العقارية للعقار تحت طائلة الرد شكلاً.
9. مُنشِئة للحقّ: إذ أنه من تاريخ تسجيلها بالسجل العقاري ينشأ للجهة الواضعة للإشارة احتمالية لثبوت الحقّ له بشكل قطعي مع انتهاء النزاع القضائي بحكم مبرم لصالحه يثبت له هذا الحقّ دون أي اعتبار لما دوّن على صحيفة العقار من تصرفات قانونية لاحقة بالتاريخ عن تاريخ تسجيل إشارة الدعوى.

ثانياً: المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى:

لقد أشار قانون السجل العقاري على وجوب تدوين جميع الحقوق العينية الغير منقولة والحجوز والدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل [45]، ولا تعتبر نافذة تجاه الغير إلا من تاريخ القيد في السجل العقاري.[46]

---

[45] لم يميز التشريع العثماني بين العقار والمال الغير منقول، فقد كان المال الغير منقول يفيد العقار حكماً إلا أن القرار / 186 / لعام 1926 ميز في المادة /11/ منه بين العقار والمال الغير منقول، حيث أشار إلى أن المال الغير منقول هو ((جميع الحقوق العينية غير المنقولة التي يجب قيدها في السجل العقاري وفقاً للقرار 188 لعام 1926، أما العقارات فهي قطع معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي واحد موجود ضمن خط مقفول مع ما فيها من البنايات أو الأغراس التي هي أجزاء متممة لها وجار عليها حق ملك أو تصرف من قبل مالك واحد أو عدة ملاك مشتركين، فالعقار تتألف منه الوحدة العقارية المساحية فيما عدا مستثنيات المادة /23/ من القرار 189، وتقوم عليه بقية الحقوق العينية غير المنقولة التي يجب قيدها في السجل العقاري)).

كما أكدت المادة /10/ من القرار /188/ لعام 1926 على وجوب تسجيل كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجانياً أو ببدل وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية كل فعل يرمي إلى إحداث حقّ عينيّ أو نقل ذلك الحقّ أو إعلانه أو تعديله في دفتر الأملاك.[47]

وقد أكد القرار /188/ على عدم نفاذ الاتفاقات والتعاقدات العقارية والصكوك الاختيارية حتى فيما بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، وهذا الاشتراط جاء في نص المادة /11/ من قانون السجل العقاري [48]، وهو ما يؤكد على أهمية تسجيل جميع الحقوق والتعاقدات في السجل العقاري حتى تعتبر نافذة ومنتجة لآثارها سواء كانت فيما بين المتعاقدين أو تجاه الغير.[49]

ونصت المادة 47 من نفس القرار على ما يلي:

«..لا يمكن استماع أية دعوى كانت بحقّ عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى ما لم تُسجل في السجل العقاري أولاً... ».

---

[46] حيث نصت المادة /9/ من القرار /188/ على ما يلي: ((إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد)).

[47] بدوي حنا – إشارة الدعوى – منشورات زين الحقوقية – لبنان – 2011 – ص 306.

[48] حيث جاء في المادة /11/ من القرار /188/ ما يلي: ((الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها، وتطبق هذه الأحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفيات وحجج تجزئة حقوق الأوقاف التي تنظم أو تصدق من قِبَل كتاب العدل والمحاكم الشرعية)).

[49] إشارة الدعوى – المرجع السابق – ص 307.

التعليق على نص المادة 47:

إن النص موضوع التعليق ورد ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني من القرار 188 الصادر بتاريخ 15/ 3/ 1926 الناظم لأحكام قانون السجل العقاري، وأتى صدور القرار / 188 / ضمن سلسلة قرارات صدرت في تلك الفترة من بينها القرار / 186 / الصادر بتاريخ 1926/3/15 الناظم لتحديد وتحرير العقارات والقرار / 189/ الصادر بتاريخ 1926/3/15 أيضاً المتضمن التعليمات التنفيذية للقرار / 188/ ويتضمن التفصيلات المتعلقة بتنفيذه، وقد حلّت هذه القرارات محل قانون الأراضي العثماني المؤرَّخ في 7 رمضان عام 1274 الموافق ل 1858/4/21 م، ونظام الطابو العثماني المؤرخ في 8 جمادى الأوّل عام 1275 الموافق 1859 م، وكانت العقارات في سوريا ولبنان تخضع لأحكامه، ونظراً لعدم كفاية هذه القوانين لضمان سلامة الحقوق في المعاملات العقارية تم إصدار القرارات /186، 188، 189/ بتاريخ 1926/3/15 في ظل سلطات الانتداب الفرنسي لسد النقص التشريعي السائد في القوانين العثمانية.[50]

ويتضمن النص قاعدتين قانونيتين، تتعلق الأوّلى بعدم جواز سماع الدعوى بحق عقار غير مسجل بالسجل العقاري، وتتعلق الثانية بوجوب تدوين إشارة الدعوى بحق العقارات المسجّلة في السجل العقاري:

1- عدم جواز سماع الدعوى بحق عقار غير مسجل بالسجل العقاري:

عرّفت المادة 84 من القانون المدني السوري العقار بأنه ((كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف)).

---

[50] نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – مرجع سابق – ص 327.

وعددت المادة 86 من نفس القانون أنواع العقارات بحيث قسمتها إلى عقارات ملك وعقارات أميرية وعقارات متروكة وعقارات مرفقة وعقارات متروكة محمية وعقارات خالية مباحة، وعرفت في الفقرة الثانية من هذه المادة العقارات الملك بأنها ((العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً)).

وكل العقارات تخضع رقبتها للدولة وفق نص المادة 86 من القانون المدني السوري باستثناء العقارات الملك.

وبحسب نص المادة الأوّلى من القرار / 188 / لعام 1926 فإن السجل العقاري هو ((مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به)).

ولم تشر المادة / 47 / من القرار 188 إلى نوع العقارات التي لا يمكن الاستماع لدعوى متعلقة بها إلا بتسجيل العقار في السجل العقاري وجعلت النص مطلقاً، إلا أن هذا الإطلاق قد تم تقييده في نص المادة / 6 / من القرار / 188 / الذي أشار إلى أن ((الأملاك العمومية لا تُسجل إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها، وكل عقار مسجل يحذف قيده من السجل إذا دخل ضمن الأملاك العمومية)).

أي أن العقارات الملك هي التي قصدها المشرع في نص المادة 47 لأن باقي العقارات ليس لها صحيفة في السجل العقاري ويحذف قيدها بمجرد دخولها في أملاك الدولة.

وقد يبدو للوهلة الأوّلى عند قراءة نص المادة 47 من القرار 188 أن المشرع قد حرم العديد من أصحاب الحقوق على العقارات الغير مسجلة من الوصول إلى

حقوقهم عن طريق القضاء باشتراطه عدم سماع الدعوى بحق العقارات الغير مسجلة، إلا ان الغاية التشريعية من وراء هذا النص كانت قد أشارت إليها الأسباب الموجبة للقرار 188 والذي نص على ما يلي ((إن نقص أحكام القانون العثماني في تسجيل الحقوق على الأراضي لا يضمن سلامة هذه الحقوق في المعاملات العقارية لعدم وجود خطة قانونية للإعلان عن الحقوق العقارية مما يرتب ضرراً اقتصادياً جماً للدول الواقعة تحت الانتداب الفرنسي مما أوجب ضرورة إصدار القرارات 186، 188 189)).[51]

وبناءً عليه نجد صوابية القاعدة القانونيّة المنصوص عنها في المادة 47 المذكورة لجهة حفظ حقوق المعاملات العقارية من الضياع وإن اشتراط تسجيل العقار قبل رفع الدعوى هو لتحقيق هذه الغاية الوقائية لحقوق الناس.

2- وجوب تدوين إشارة الدعوى بحق العقارات المسجّلة:

تعتبر إشارة الدعوى إجراءً تحفظياً مؤقتاً يسجل في صحيفة العقار في السجلات العقارية، الغاية منها إعلام الجميع بأن العقار هو موضوع منازعة قضائية قد ينتج عنها آثار تلغي أو تحد من حقوق الشخص المسجل على اسمه العقار في السجل العقاري.

وتحقق إشارة الدعوى فائدتين مهمتين: الأولى تتعلق بواضع إشارة الدعوى والثانية تتعلق بالغير، فبالنسبة لواضع الإشارة تضمن إشارة الدعوى حقوق مدعي الحق في العقار خشية تهريبه من قبل المدعى عليه أو التصرف به بما يضر

---

[51] راجع الأسباب الموجبة للقرار 188 – محمود شمس – التشريعات العقارية النافذة في مائة عام – مؤسسة غبور للطباعة – دمشق – 2000 – ص 11.

حقوق الجهة المدعية، فيكون أثر الإشارة عدم نفاذ أي تصرف اتّجاه واضع الإشارة إن اكتسب فيما بعد حكماً قطعياً يثبت له حقاً عينياً على العقار وهو ما أكده الاجتهاد القضائي لاحقاً بالنص على ما يلي: ((إن وضع إشارة الدعوى يحفظ حقّ المدعي اتّجاه كل متصرف له لاحق قبل بالتصرف به رغم وجود الإشارة، كما يمنع اكتساب أي حقٍّ يتعارض مع مضمونها)).[52]

أما بالنسبة للغير: فإنها تضمن حقوقه أيضاً ليكون على علم بالمنازعات الواقعة على العقار أو على حق من حقوقه العينيّة ريثما يتمكن المدعي من الحصول على حكم نهائي، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي أيضاً بالنص على ما يلي: ((إن قيد الدعوى العقارية تشترط لاطلاع الغير على وجود نزاع حول العقار أو الحقّ العينيّ فيتفادى الغير التعاقد بشأن العقار حتى فصل النزاع)).[53]

وبناءً على ما سبق يجد الباحث بأن القاعدتين القانونيتين التي نص عليهما القرار 188 في المادة 47 منه تحققان الغاية التشريعية من صدور القرار 188 المتمثلة بضمان سلامة الحقوق والمعاملات العقارية وترسخ استقرارها وتحقق العدالة الاجتماعية والاقتصادية بما يتناسب مع حقوق المدعي بالحق العقاري وعدم الإضرار به أو بمالك العقار أو بالغير.

- بناءً عليه، وبالاستناد على النصوص السالف ذكرها نجد أن المشرع أوجب وضع إشارة الدعوى العقارية على صحيفة العقار، وبالتالي فإنه لا يجوز للمحاكم سماع مثل هذه الدعاوى قبل وضع إشارتها في السجل العقاري، وفي حال عدم

---

[52] نقض مدني سوري – قرار رقم / 922 / لعام 1987 – مجلة المحامون 1987 – ص 1374.

[53] قرار محكمة التمييز اللبنانية تاريخ 1958/11/11 – مجلة المحامون 2001 – ص 1010.

قيدها في السجل العقاري إلزام مدعي الحق بقيدها تحت طائلة رد الدعوى شكلاً في حال امتناعه عن قيدها، فقيد إشارة الدعوى على صحيفة العقار يعتبر شرطاً من شروط سماع الدعوى وقد حظر الاجتهاد القضائي على المحاكم سماع الدعوى بشأن العقارات المسجّلة في السجل العقاري قبل تدوين صحيفتها في هذا السجل، وذلك لحماية حق رافعها من كل سبب ينتج عن قيد لاحق في المستقبل مع إعلام الغير عن الأخطار التي يتعرض لها من جراء التعاقد على العقارات موضوع الدعوى فقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:

((يحظر على المحاكم سماع الدعوى بشأن العقارات المسجّلة في السجل العقاري قبل تدوين إشارتها في هذا السجل)). [54]

وفي قرار آخر لمحكمة النقض جاء فيه:

((ولا تسمع الدعوى العينيّة بحق عقار مسجل في السجلات العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفته وإن هذا القيد من النظام العام تثيره المحكمة عفواً أو من تلقاء نفسها)).[55]

وفي قرار مماثل لمحكمة النقض تشير فيه إلى إلزامية إشارة الدعوى جاء ما يلي:

((إشارة الدعوى من القيود الإلزامية التي يعتبر وجوب وضعها على صحيفة العقار المتنازع عليه من متعلقات النظام العام وشرط من شروط سماع الدعوى،

---

[54] نقض مدني سوري – قرار رقم/ 21/ تاريخ 19 / 2 /1995– سجلات محكمة النقض.

[55] نقض مدني سوري – قرار رقم /1100/ تاريخ 2/ 3 / 1988 – سجلات محكمة النقض.

ويشمل ذلك جميع العقارات سواء منها ما كان مسجلاً نتيجة أعمال التحديد والتحرير أو بمعاملات خاصة)).[56]

وقد نصت المادة /**82**/ من القرار /**188**/ لعام 1926 على ما يلي:

((وتسجل الدعاوى العينيّة العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى، الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى)).

وصلاحية القاضي في التأكد من وضع إشارة الدعوى تمتد لتشمل جميع مراحل الدعوى باعتبار ذلك من متعلقات النظام العام وشرط من شروط سماع الدعوى كما ولكل صاحب مصلحة الدفع بعدم وجودها، وإذا كان العقار موضوع الدعوى العقارية غير مسجل فيتوجب تسجيله في السجل العقاري أولاً ليتسنى وضع إشارة الدعوى على صحيفته في هذا السجل وبعد ذلك فقط يجوز سماع الدعوى بشأنه.[57]

وبناءً على ذلك واستناداً على النصوص السابقة يمكننا تحديد الطبيعة القانونيّة لقرار وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على أنه يعتبر من الأعمال الإدارية للمحكمة ولا يعتبر قرار وضع الإشارة ذو طبيعة قضائية وإنما هو ذو طبيعة ولائية ينتج عنه أثار قانونية مهمة نستعرضها لاحقاً في هذا البحث.

---

[56] نقض مدني سوري – قرار رقم / 841 / لعام 1962 – سجلات محكمة النقض

[57] المادة / 47 / من القرار / 188 / لعام 1926.

المطلب الثاني: تمييز إشارة الدعوى عمّا سواها من إشارات

أولاً: إشارة الدعوى وإشارة الحجز الاحتياطي:

كثيراً ما اختلط الأمر بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز في السجل العقاري على صعيد التشابه فيما بينهما باعتبارهما قيدين مؤقتين يتوقف مصيرهما على مصير الحقوق المتنازع عليها التي يمثلانها، أو على صعيد اعتبارهما قيدين الغاية منهما إعلام الغير على وجود خلاف على القيود العقارية المسجّلة، أو على صعيد مدى نيابة إحداهما عن الأخرى والعديد من أوجه الخلاف والشبه التي تثار بين الفقهاء والحقوقيين حول هاتين الإشارتين ومن هنا كان لابد لنا من التعريف بإشارة الحجز وتمييزها عن إشارة الدعوى.

تعريف الحجز الاحتياطي:

هو: ((إجراء وقائي ممنوح أمر تقريره للمحكمة وليس للدائن، وبناء على الطلب ووفقاً لشرائط معينة ومحددة، ويستهدف حماية حق الدائن باستيفاء حقه من المال المحجوز بعد أن يصبح له عليه حق التنفيذ الجبري)) [58]، فهو لا يعتبر تنفيذاً لأنه لا يخرج من يد صاحبه وإنما يقيّد سلطته عليه، ويمكن أن ينقلب إلى حجز تنفيذي بعد تثبيته من قبل المحكمة المختصة بذلك، كما أنه يمكن أن يُرفع وتُطلق يد المحجوز عليه في ما سبق حجزه وذلك في الأحوال التي ينص عليها القانون وبعد أن يُلغى هذا الحجز، وحتى يتم تثبيته أو رفعه يُمنع المحجوز عليه من التصرف فيه بأي شكل إلا في الأحوال التي يُجيزها القانون، ويقصد من الحجز الاحتياطي منع المدين من التصرف بالمال المحجوز إضراراً بحقوق الدائنين ولذا يجوز تقريره دون الحاجة إلى سند تنفيذي.[59]

---

[58] د. فريد عقل – الحجز الاحتياطي – مطبعة الأديب – دمشق – 1988 – ص 8.

[59] يوسف جبران – طرق الاحتياط والتنفيذ – منشورات عويدات – لبنان – عام1981– ص 325.

وبالنسبة إلى الحجز العقاري يلاحظ أن تسجيل الحجز في السجل العقاري ينشئ حقاً للحاجز تجاه الغير، حيث يسري هذا الحق على كل من يكتسب حقاً آخر على العقار يتعارض مع هذا الحق، وبعد تسجيل هذا الحجز يصبح أي تصرف يقوم به المحجوز عليه غير سارٍ بحق الحاجزين، وإن بقى هذا التصرف صحيحاً ونافذاً بين المحجوز عليه والغير الذي تم التصرف بالعقار إليه، وإن قاعدة عدم السريان مقررة لحماية الحاجزين ولا يحق لغيرهم التمسك بها، وبناء على ذلك فإذا قام المحجوز عليه ببيع العقار المحجوز ثم رُفع الحجز لأي سبب كان فلا يستطع البائع أو المشتري التمسك بهذه القاعدة للإفلات من بعض آثار البيع لأنها لم تُقرر لصالحهما.[60]

- أوجه الشبه بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز:

1. كلتاهما تهدفان إلى حماية المدعي من تصرفات المالك بالعقار وعدم سريان هذه التصرّفات على واضعي الإشارتين المذكورتين.
2. كلتا الإشارتين تؤديان إلى تحذير الغير وإعلامه بأن العقار محل نزاع قضائي قد ينتج عنه آثار قانونية تحد من سلطة مالك العقار عليه.
3. كلتا الإشارتين المدونتين في السجل العقاري تتمتعان بحجية مطلقة في الصحيفة العقارية على الناس كافة.[61]

---

[60] أحمد خليل- التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي - لبنان - 2003 - ص 417

[61] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن لقيود السجل العقاري حجية مطلقة تجاه الجميع وتعتبر جميع البيانات الصادرة عن السجل العقاري صحيحة ولها الحجية الكاملة في حق جميع الناس)) (قرار رقم /26/ أساس /462/ تاريخ 21 /1/1985 - مجلة المحامون لعام 1986- العدد 2 - ص 217).

4. كلتا الإشارتين ترقنان بشكل أصولي إن كانتا لاحقتين من حيث تاريخ وضعهما على صحيفة العقار لإشارة الدعوى أو الحجز السابقة ولا تتمتعان بأيّة حجية في حال صدور حكم قطعي لصالح واضع إشارة الدعوى أو الحجز الأسبق بالتاريخ.[62]

- أوجه الاختلاف بين الإشارتين:

1. إن المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى هو نص المادة 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926، بينما المستند القانوني لوضع إشارة الحجز هو نص المادة 312 وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية.
2. لا تسمع الدعوى العينيّة قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار (وهذا من النظام العام)[63]، في حين تُسمع هذه الدعوى بدون قيد إشارة حجز احتياطي.
3. تهدف إشارة الدعوى إلى إعلام الغير بأن العقار محل نزاع قضائي، وتهدف أيضاً إلى عدم تمكين الخصم من تهريب أمواله العقارية، بينما تهدف إشارة الحجز إلى إعلام الغير بأن لواضعها حقّاً شخصياً أو عينيّاً على هذا العقار ويهدف من ورائها إلى حفظ هذا الحق اتّجاه من يريد إنشاء حقاً عينيّاً أو شخصياً على العقار.[64]

---

[62] حبيب شطاحي – مقالة تحت عنوان (هل تغني إشارة الحجز الاحتياطي عن إشارة الدعوى)– مجلة المحامون 1994 – عدد 12/11 – ص 1097.

[63] نقض مدني سوري – قرار رقم /1568 / أساس /1274 / تاريخ 1988/11/22– مجلة المحامون 1989 – العدد 10– ص 790.

[64] محمد السلطي – مقالة (إشارة الدعوى والحجز) – مجلة المحامون 1975– ص149.

4. إشارة الدعوى لا تحتاج إلى قرار قضائي لوضعها وإنما يكفي تسطير كتاب من قبل رئيس ديوان المحكمة المختصة إلى السجل العقاري للقيام بوضعها [65]، بينما إشارة الحجز لا يتم وضعها إلا بمقتضى قرار قضائي.[66]
5. لا يمكن الاعتراض على إشارة الدعوى بدعوى مبتدأة بمعزل عن الحقّ فهي ترتبط ببقاء الدعوى ونتيجتها، إذ تبقى قائمة ما دام النزاع قائماً وحتى يتم وضع الحكم موضع التنفيذ، بينما يجوز الاعتراض على الحجز الاحتياطي بدعوى مستقلة وفقاً لأحكام المادة /321/ أصول محاكمات مدنية [67]، وبالتالي يمكن رفع إشارة الحجز قبل انتهاء الدعوى، ولكن لا يمكن القيام بذلك في حالة إشارة الدعوى.
6. إشارة الدعوى من الحقوق العينيّة ولا تسقط بالتقادم بشكل منفرد عن الدعوى استناداً إلى أحكام المادة 19 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 بينما تسقط إشارة الحجز بالتقادم باعتبارها من الحقوق الشخصية.[68]

---

[65] حيث نصت المادة 82 من القرار 188: ((تسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى)).

[66] نصت المادة 318 من قانون أصول المحاكمات المدنية: ((تصدر المحكمة قرارها بالحجز في غرفة المذاكرة وينفذ بواسطة دائرة التنفيذ)).

[67] حيث نصت هذه المادة على ما يلي: ((للمحجوز عليه أن يطعن في الحجز الاحتياطي بدعوى مستقلة خلال ثمانية أيام تلي تاريخ تبليغه صورة القرار ويقدم الطعن إلى المحكمة التي قررت الحجز)).

[68] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن ما نصت عليه المادة 19 من القرار 188 بشأن عدم تقادم الحقوق المسجلة في السجل العقاري إنما ينحصر في الحقوق العينية المنصوص عنها في القانون المدني ولا يشمل الحجوز العقارية لأنها تعتبر من الحقوق الشخصية)) (نقض مدني سوري – قرار رقم /554/ أساس /205/ تاريخ 1976/5/22 – المحامون 1976 – العدد 10،11،12 – ص 646). وتتلخص وقائع هذه القضية بأن تقدم المدعي إلى محكمة البداية المدنية في درعا طالباً رفع إشارة الحجز من الصحيفة العقارية للمحاضر العائدة ملكيتها لمورّث المدعي، والموضوعة من قبل إدارة =

= الجمارك في درعا واستند في مطالبته على سقوط إشارة الحجز بالتقادم لمضي أكثر من خمسة عشر عاماً على وضعها دون أن تقوم الجهة المدعى عليها بمتابعة إجراءاتها والسير في الدعوى أصولاً، وصدر الحكم البدائي بإلزام أمين السجل العقاري في درعا والمدير العام للجمارك برفع إشارة الحجز المسطرة على المحاضر موضوع الدعوى فاستأنفت إدارة الجمارك الحكم مستندةً إلى أن أحكام المادة 19 من القرار 188 تنص على عدم تقادم الحقوق المسجلة في السجل العقاري، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتصديق الحكم البدائي، فطعنت إدارة الجمارك بالحكم طالبةً نقض القرار أمام محكمة النقض استناداً إلى عدم جواز سقوط الحجز بالتقادم عملاً بأحكام المادة 19 من القرار 188 فأجابت محكمة النقض على هذه النقطة المثارة من قبل الطاعن في حيثيات قرارها بالقول: (إن المحكمة غير ملزمة بتكليف الخصم لتقديم بيناته، كما أن الجهة الطاعنة لم تثبت في جميع مراحل الدعوى ما يفيد انقطاع التقادم بإجراءات التنفيذ المزعومة وبقيت أقوالها مجرد ادعاء، وحيث أن ما نصت عليه المادة 19 من القرار 188 بشأن عدم تقادم الحقوق المسجلة في السجل العقاري إنما ينحصر شانه في الحقوق العينية المنصوص عنها في القانون المدني، والحجز ليس منها وهو لا يخرج عن كونه حقاً من الحقوق الشخصية التي تتناول المحافظة على حق شخصي هو الدين، وحيث أن الحكم المطعون فيه قد عالج القضية معالجة سليمة وانتهى إلى تصديق الحكم البدائي القاضي برفع إشارة الحجز يكون قد أحسن التطبيق العملي ولا تنال منه أسباب الطعن المثارة مما يتعين معه رفض الطعن).

ويجد الباحث هذا القرار دقيقاً من الناحية القانونية إذ أن اعتباره الحجز حقاً شخصياً يتناول المحافظة على حق شخصي هو مبدأ ثابت سارت عليه اجتهادات محكمة النقض، إذ جاء في قرار سابق لها عند تكيفها القانوني للحجز بأن ((الحجز يستهدف ضبط المال المحجوز ووضعه تحت يد القضاء حمايةً لحق الدائن وتمكيناً له من استيفاء حقه من المال المحجوز)) (قرار رقم 63 أساس 53 تاريخ 9 – 12 – 1952 – مجلة المحامون 1952 – ص 13)، كما أن الحجز اصطلاحاً هو ((إجراء وقائي يستهدف حماية حق الدائن باستيفاء حقه من المال المحجوز بعد أن يصبح له حق التنفيذ الجبري)) (راجع الحجز الاحتياطي – مرجع سابق – ص 8).

وبالتالي فإن الحجز ليس حقاً عينياً وهو ما أيدته المادة 85 من القانون المدني السوري التي ذكرت الحقوق العينية الواردة في السجل العقاري على سبيل الحصر ولم تدخل فيها الحجوز العقارية، كما أن المادة 9 من القرار 188 قد ميزت بين الحقوق العينية والحجوز عندما أشارت إلى أن ((يجب تسجيل الحقوق العينية المرخص بإنشائها والتقييدات والحجوز في السجل العقاري....)) مما يؤكد لنا أن الحجوز حقوق شخصية وليست عينية بدلالة التفريق بينهما في نص المادة المذكورة وعلى هذا الأساس فإن قرار محكمة النقض باعتبار الحجوز العقارية حقوقاً شخصية تسقط بالتقادم وغير مشمولة بأحكام المادة 19 من القرار 188 يتسم بالدقة القانونية والفقهية.

7. إشارة الدعوى لا تمنع انتقال العقار ولا تمنع مالك العقار من التصرف فيه للغير بينما إشارة الحجز تمنع مثل هذا التصرّفات [69]، وهو ما جاء صريحاً في نص المادتين 81 و82 من القرار 188 لعام 1926.[70]

إلا أن الهيئة العامة لمحكمة النقض استثنت من هذه القاعدة الفراغ المقرر بحكم قضائي فقررت جواز ذلك.[71]

---

[69] مقالة (إشارة الدعوى والحجز) – مرجع سابق – ص152.

[70] حيث نصت المادة / 81/ من القرار 188 على أنه:((كل اعتراض على انجاز معاملة عقارية يجب أن يجري عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي، ويبلغ هذا الحجز إلى أمين السجل، واعتباراً من تاريخ هذا التبليغ لا يمكن اجراء تسجيل جديد بشأن العقارات)).

ونصت المادة /82/ من نفس القرار على: ((كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب أن يبلغ إلى أمين السجل العقاري، واعتباراً من هذا التبليغ لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز)).

[71] قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم /20/ تاريخ 24 /1978/5 – مجموعة القواعد القانونية للهيئة العامة لمحكمة النقض من عام 1964 – 1980 – ص 379.

وقد جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: (إن المنع الوارد في المادتين 81-82 من القرار 188 بخصوص منع اجراء تسجيل جديد على العقار بعد تدوين إشارة الحجز هو موجه إلى الدوائر العقارية لمنع إجراء أي تسجيل رضائي عن طريق مدير السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون وهذا مُبيَّن من أن نص المادتين المذكورتين قد ورد في معرض الحديث عن أحكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين ومهمة رئيس المكتب العقاري بهذا الشأن، وهذا يعني أن المنع غير موجه للقضاء الذي يحكم بكل قضية على حدة وفق القواعد العامة والنصوص النافذة التي تسود الخلاف، وحيث أنّ انتقال العقار وفق ما ذكر إلى غير المحجوز عليه لا يؤثر على حق الحاجز، بل أن حق هذا الأخير يسري بمواجهة المشتري فينفذ على العقار ويطلب بيعه وفقاً للقانون دون أن يكون لدائني المشتري بفرض وجودهم حق مزاحمته ومزاحمة دائني البائع في استيفاء ديونهم طالما أن تصرف البائع ليس من شأنه أن يؤثر على حق الحاجز وطالما أن القيد العقاري يظهر صاحب الإشارة وصاحب القيد لذلك فإن الهيئة ترى الأخذ بالمبدأ المقرر وهو: (يمكن نقل ملكية العقار المثقلة بإشارة الحجز دون رضاء الحاجز باعتبار أن وضع هذه الإشارة على العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحبها تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار بحيث يعتبر المتعاقدون قابلين بما ينتج عن هذه الإشارات ودون أن يؤثر هذا التصرف على حق الحاجز). ويبدو للباحث أن القرار المذكور دقيق لجهة تفسيره لنص المادتين 81 – 82 من القرار188 على =

وقد رأى بعض الفقهاء أنه إذا كان المال المحجوز عقاراً فيمكن للمحجوز عليه التصرف به أو ترتيب أية حقوق عليه على أن يتحمل المالك الجديد أو مكتسب الحق نتائج هذا الحجز ونتائج دعوى الأساس المتعلقة بالدين سبب الحجز.[72]

8. المحكمة ليست ملزمة بوضع إشارة الحجز كلما طلب منها ذلك إلا إذا تبين لها توافر الشروط المبينة بالمادة /312/ أصول محاكمات، وبالتالي فهي تخضع للسلطة التقديرية للمحكمة [73]، وقرار رفض الحجز يقبل الاستئناف قانوناً، بينما تُلزم المحكمة بوضع إشارة الدعوى العينيّة العقارية عند رفع دعوى عينيّة عقارية أمامها وذلك عن طريق تسطير كتاب إلى السجل العقاري لتدوين إشارة الدعوى.

= أنهما موجهتين إلى الدوائر العقارية لعدم تسجيل أي قيد جديد بعد الحجز حتى ترقينه، والمقصود من القيد الجديد هو القيد الاتفاقي الذي يجري بين المتعاقدين عادةً كتسجيل عقد بيع العقار، ولكن المبدأ الذي قررته المحكمة بجواز نقل ملكية العقار المثقل بإشارة الحجز دون رضاء الحاجز تحت ذريعة أن الحجز يحفظ حقوقه تجاه الأشخاص الآخرين يثير العديد من الصعوبات لاحقاً في المحاكم نظراً لتعدد الإشارات المسجلة على الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه، مما يستوجب معه تعدد الدعاوى في حق هذا العقار حتى وإن كانت حقوق الحاجز محفوظة تجاه الغير، كما أن القيد الاتفاقي الذي مُنعت الدوائر العقارية من تسجيله ممكن أن يُسجل بمقتضى قرار قضائي عندما يتواطأ المتعاقدان ويرفع المشتري دعوى صورية يطلب فيها تثبيت البيع ضد البائع ويحضر البائع مالك العقار ويقر بالدعوى ويصدر الحكم حينها بتثبيت البيع وتسجيله في السجل العقاري بتاريخ صدور الحكم لصالح المشتري، لذلك يرى الباحث ضرورة أن يتم إدخال جميع الحاجزين في الدعوى التي تستهدف نقل ملكية العقار المثقل بالحجز وتوحيد جميع ملفات الدعاوى الأخرى الواردة على هذا العقار المتنازع عليه في دعوى واحدة لإصدار حكم واحد حاسم لجميع النزاعات ضمن قرار واحد يكون متسقاً في فقراته الحكمية ومراعياً لجميع المطالبات والدفوع ويثبت الحق لصاحبه سواء أكان هو الحاجز أم المالك أم المتصرف له بالعقار.

[72] حلمي الحجار – أصول التنفيذ الجبري – منشورات الحلبي – عام 2003 – ص417.

[73] نعيم شلالا – الحجز الاحتياطي – مؤسسة الحلبي – لبنان – عام 1999 – ص14.

9. لا تتوجب الكفالة في إشارة الدعوى بينما تكون الكفالة واجبة في حالة إشارة الحجز الاحتياطي.[74]

والتساؤل المهم هو: هل تقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى؟

إن إشارتي الدعوى والحجز يهدفان إلى حماية حقّ المدعي اتّجاه الغير كما أنهما يحققان الغاية ذاتها من حيث إعلام الغير بأن العقار محل منازعة وعلى الرغم من كثرة الاجتهادات القضائية من قرارات محكمة النقض والتي تؤكد على أن ((وضع إشارة الحجز يغني عن وضع إشارة الدعوى)).[75]

وأنّ ((إشارة الحجز إذا كانت بسبب حقّ عينيّ تحفظ حق الأوّلوية في عين العقار وتبطل الحجوز الواردة بعده بمطالب شخصية أما إذا كانت بسبب حق شخصي فلا يكون لها أي امتياز بل ينحصر أثرها في تقسيم ثمن العقار قسمة غرماء مع باقي الإشارات)).[76]

بالإضافة إلى القرار: ((الحجز الملقى على العقار المنازع عليه في معرض دعوى تثبيت البيع يكفي لحفظ حقوق الحاجز ويقوم مقام إشارة الدعوى)).[77]

---

[74] نصت المادة 317 من قانون أصول المحاكمات المدنية: (على طالب الحجز أن يودع صندوق المحكمة مبلغاً يعادل 3% من المبلغ المحجوز من أجله أو كفالة معادلة تأميناً للتعويض على المحجوز عليه).

[75] نقض مدني سوري – قرار رقم /1044/ أساس / 1274/ تاريخ 1977/9/27 – مجلة المحامون 1977 – العدد 10، 11، 12 – ص 15.

[76] نقض مدني سوري – قرار رقم /376/ أساس /322/ تاريخ 1969/9/24– مجلة المحامون 1969–العدد 10،11 – ص 332.

[77] نقض مدني سوري – قرار رقم /1228/ أساس /805/ تاريخ 1971/12/21– مجلة المحامون 1972 – ص 127.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((حيث أن الحجز الذي ألقته الجهة المطعون ضدها على العقار المنازع عليه هو حجز يستهدف تثبيت حق عيني لا تثبيت حق شخصي، وكان من حق من يدعي حقاً =

وأن ((أثر إشارة الحجز في دعوى تثبيت بيع عقار يتعدى أثر إشارة الدعوى بتحقيق الغاية المقصودة منها)).[78]

التعليق على هذا القرار:

إن الوقائع المستخلصة من هذه القضية هي التالية:

شخص تدخل في دعوى تثبيت بيع عقار طالباً تسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري ورد دعوى المدعي طالب تثبيت البيع.

مراحل النزاع القضائي: قام المدعي برفع دعوى أمام محكمة البداية المدنية طالباً تثبيت بيع العقار من المدعى عليه بعدما قام بإلقاء الحجز الاحتياطي على العقار فتقدم شخص آخر بطلب تدخل إلى محكمة البداية ذاتها طالباً تسجيل العقار على اسمه في السجل العقاري، فقضت له المحكمة المذكورة بطلبه، وبعد صدور الحكم قام المدعى عليه باستئناف الحكم، فقررت محكمة الاستئناف تعديل الحكم وإضافة فقرة تنص على فسخ تسجيل العقار عن المستأنف وتسجيله على اسم المستأنف عليه المتدخل ابتداءً أمام محكمة البداية المدنية، فطعن المستأنف بالحكم طالباً نقض القرار أمام محكمة النقض.

= عينياً في العقار أن يطلب حجزه احتياطياً بمقتضى ما نصت عليه المادة 320 من قانون أصول المحاكمات المدنية وكانت الحجوزات هي من جملة الحقوق التي أجاز قانون السجل العقاري ترقينها على العقارات وفق ما ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العقاري، وحيث أن الحجز الملقى على العقار المنازع عليه في معرض دعوى تثبيت البيع يكفي لحفظ حقوق الحاجز ويقوم مقام إشارة الدعوى ولاسيما أن بإمكان الغير الذي يطّلع على إشارة الحجز وما ترمي إليه فيتصرف مع صاحب العقار على ضوء هذه المعلومات ولا يكون عرضة للوقوع في الخطأ لعدم وجود إشارة الدعوى)).

[78] نقض مدني سوري - قرار رقم /130/ أساس /1720/ تاريخ 1982/1/30 - مجلة المحامون لعام 1982 - ص 875.

النقطة القانونيّة التي طرحت على محكمة النقض ورأي المحكمة بها:

إن عدم قيام المتدخل بوضع إشارة الدعوى بدايةً على صحيفة العقار مستوجباً لرد الدعوى شكلاً.

أجابت المحكمة على هذه النقطة بالقول ((إن اجتهاد هذه المحكمة مستقر على أنه في مثل هذه الحال تقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى باعتبار أن أثرها يتعدى أثر إشارة الدعوى ويحقق الغاية المقصودة منها (قرار نقض رقم 137 / 1977 وقرار نقض رقم 611 /1981)).

وخلُصت محكمة النقض إلى سلامة الحكم المطعون به وردت الطعن موضوعاً.

ومن وجهة نظر الباحث فإن إجابة محكمة النقض على النقطة القانونيّة التي أثارها الطاعن حول وجوب رد الدعوى شكلاً لعدم تدوين إشارة الدعوى ابتداءً يستلزم منا معرفة الطبيعة القانونيّة لكلتا الإشارتين لمعرفة مدى كفاية تدوين إشارة الحجز للحلول محل إشارة الدعوى، ومعرفة الأساس القانوني لكلتا الإشارتين:

إن المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى كما أشرنا سابقاً هو نص المادة 47 من القرار 188 لعام 1926، بينما المستند القانوني لوضع إشارة الحجز هو نص المادة 312 وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية، كما أن إشارة الدعوى لا تمنع انتقال العقار ولا تمنع مالك العقار من التصرف به للغير، بينما إشارة الحجز تمنع مثل هذا التصرّفات استناداً للمادتين 81 و82 من القرار 188 لعام 1926.[79]

---

[79] مقالة (إشارة الدعوى والحجز) – مرجع سابق – ص149.

إضافةً إلى أن إشارة الدعوى تبقى مرتبطة ببقاء الدعوى ولا تنتهي إلا بانتهائها في حين أن إشارة الحجز يمكن الاعتراض عليها بدعوى مستقلة طبقاً لأحكام المادة 321 أصول مدنية، فما هو مصير الدعوى التي يضع مدعي الحق فيها إشارة الحجز الاحتياطي فقط إذا تم الاعتراض على هذه الإشارة بدعوى مستقلة قبلتها المحكمة وقامت برفع هذه الإشارة، وما هو مصير الإشارات التالية لإشارة الحجز التي تم رفعها؟

فمن الواضح هنا أن رفع إشارة الحجز سيؤدي إلى ضياع حق واضعها اتّجاه واضعي الإشارات اللاحقين ناهيك عن إمكانيّة رد الدعوى تجاهه لعدم وضع إشارة الدعوى ابتداءً.

بالإضافة إلى أن إشارة الدعوى لا تخضع للتقادم عملاً بأحكام المادة 19 من القرار 188 لعام 1926 في حين أن إشارة الحجز تكون عرضة للتقادم فهي من الحقوق الشخصية التي تتقادم ما لم يقم صاحب الحقّ بملاحقته ضمن المدة [80]، فماذا سيكون مصير الدعوى إن تم سقوط إشارة الحجز الاحتياطي بالتقادم؟ هل سُترد شكلاً حسب نص المادة 47 من قانون السجل العقاري، أم يستمر النظر بها مع مخالفة النص الصريح لعدم وجود الإشارة ابتداءً؟.

كما أن المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري وفق ما استقر عليه اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض ينسحب في حال صدور حكم قضائي إلى

---

[80] نقض مدني سوري – قرار رقم /169/ أساس /315/ تاريخ 1972/5/3 – مجلة المحامون – 1972– العدد 8 – ص 255.

تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري وليس إلى إشارة الحجز الاحتياطي.[81]

لذا نجد أن المشرع في المادة 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 لم يقبل لسماع الدعوى العينية العقارية بأي إجراء يقوم مقام إشارة الدعوى مطلقاً فهي من النظام العام ولا بد من وضعها في الدعاوى العينية العقارية وعلى المحكمة أن تثير هذا الدفع من تلقاء ذاتها سواء تم التأشير على العقار بإشارة حجز أو لم يتم.

---

[81] حيث جاء في قرار لمحكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق ما يلي: ((إن المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري وليس إلى إشارة الحجز الاحتياطي، وعلى هذا اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض)) (قرار رقم /42/ أساس /134/ تاريخ 10 /2/ 1993 – مجلة المحامون لعام 1994 – العدد 1 – ص 125).
وتتلخص هذه القضية بأن المدعي تقدم بدعواه إلى محكمة الدرجة الأولى يدعي فيها بأنه مالك 1880 / 2400 سهم من العقار المتنازع عليه ويطلب من خلال الدعوى عدم نفاذ عقد الإيجار المبرم بين المدعى عليها مالكة باقي الأسهم وبين المستأجر وذلك نظراً لعدم امتلاكها غالبية الأسهم ولا تملك حق الإدارة تبعاً لذلك، وصدر الحكم الصلحي برد الدعوى نظراً لعدم تسجيل العقد العقاري المثبت لملكية المدعي بتاريخ سابق لعقد الإيجار المبرم من قبل المدعى عليها، وتم استئناف القرار بناءً على أن إشارة الدعوى تم وضعها على الصحيفة العقارية بتاريخ سابق لعقد الإيجار المطلوب إلغاؤه مما يثبت الملكية للمدعي من تاريخ وضع إشارة الدعوى في الصحيفة العقارية السابقة على العقد المبرم من قبل المدعى عليها، إلا أن حكم محكمة الاستئناف جاء فيه ما يفيد بأنه لدى الرجوع إلى البيان العقاري للعقار المتنازع عليه يتبين أن الإشارة التي وضعت بالتاريخ السابق لعقد الإيجار المذكور هي إشارة الحجز الاحتياطي وليست إشارة الدعوى، وحيث أن اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض مستقرة على أن صدور الحكم ينسحب في حال صدوره إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى وليس إلى تاريخ إشارة الحجز الاحتياطي، لذلك قررت المحكمة رد الاستئناف موضوعاً.
وهو ما يؤكد من وجهة نظر الباحث اختلاف إشارة الدعوى عن إشارة الحجز وعدم إمكانيّة قيام الحجز مقام إشارة الدعوى ونيابتها عنها، وذلك لأن النص القانوني لم يشر في حالة الحجز الاحتياطي على انسحاب أثر الحكم إلى تاريخ الحجز، مما يتسبب بضياع حق المدعي الحاصل على حكم قضائي لصالحه في حال الإقرار بنيابة الحجز عن إشارة الدعوى وكانت هناك حقوق وإشارات قد ترتبت على الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه من تاريخ الادعاء إلى تاريخ صدور الحكم.

وبالنتيجة يجد الباحث رأي محكمة النقض غير سليم من الناحية القانونيّة ويجب العمل على إلغائه والنص على عدم كفاية إشارة الحجز للحلول محل إشارة الدعوى لصحة إجراءات السير في الدعوى العقارية.

ويبدو أنه من الأصح والأسلم ألا تنوب إشارة الحجز عن إشارة الدعوى حتى وإن اجتمعتا معاً في الدعوى نفسها والحقّ نفسه.

ولابد من الإشارة هنا إلى أن الفرق بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز من خلال الناحية العملية جدير بالملاحظة، فقد تبين أن القيمة النظرية المعطاة لإشارة الدعوى لا تتماشى مع القيمة العملية والفعلية التي لها خاصة بعد صدور الأحكام وضرورة تنفيذها عن طريق دوائر التنفيذ، حيث تمتنع هذه الدوائر عن ترقين الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى مالم يقترن ذلك بأحكام قضائية بخصوص كل واحدة منها رغم أن التشريعات العقارية التي بني على أساسها العديد من الاجتهادات القضائية توجب على رئيس التنفيذ القيام بذلك عند طلب تنفيذ الأحكام القضائية في السجل العقاري من إجراء أي قيد بعدها، وتبرز هنا أهمية أن تكون لدائرة التنفيذ صلاحية ترقين كل إشارة أو حجز أو تسجيل طرأ على الصحيفة العقارية بعد تاريخ تسجيل إشارة الدعوى الخاصة بالدعوى المفصول فيها وبذلك تكون قد أعطيت لإشارة الدعوى القيمة التي قصدها المشرّع، وعند العمل بهذا النهج فإن العديد من المشاكل القانونيّة والقضائية التي عقدت من عمل المحاكم والمتداعين كثيراً تكون قد انتهت.

ونتيجةً للانتقادات الفقهية لاجتهادات محكمة النقض التي ساوت بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز الاحتياطي من حيث حلول الحجز الاحتياطي محل إشارة

الدعوى، ونتيجةً لنقاط الاختلاف التي وضّحها الفقهاء بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز[82]، فكان الاجتهاد الوحيد الذي أصدرته الهيئة العامة لمحكمة النقض والذي نص على ما يلي:

((إن إشارة الحجز لا تقوم مقام إشارة الدعوى كركن شكلي لسماع الدعوى العينيّة العقارية لأن إشارة الدعوى تعتبر من الحقوق العينيّة أما إشارة الحجز فإنها من الحقوق الشخصية ونتيجة ذلك فإن إشارة الدعوى لا تسقط بالتقادم حسبما ورد بالمادة / 19 / من قانون السجل العقاري بينما إشارة الحجز تسقط بالتقادم، وتبقى إشارة الدعوى مرتبطة ببقاء الدعوى بينما الحجز الاحتياطي يمكن الطعن فيه ويمكن رفعه قبل انتهاء الدعوى فإذا ما رفعت الإشارة تبقى الدعوى دون ركن شكلي)).[83]

التعليق على هذا القرار:

إن الوقائع المستخلصة من هذه القضية هي التالي:

شخص أقام دعوى تثبيت بيع عقار مسجل لدى الجمعية التعاونية العربية للإسكان بدمشق ومنع معارضة المدعى عليه له بملكيته واستلامه.

مراحل النزاع القضائي: تقدم المدعي (ر. ح) بدعوى تثبيت بيع المقسم من العقار موضوع الدعوى أمام محكمة الدرجة الأوّلى ضد المدعى عليه (ع. د) الذي

---

[82] راجع مقالة (هل تغني إشارة الحجز عن إشارة الدعوى)– حبيب شطاحي – مجلة المحامون 1994– ص 1098.

[83] الهيئة العامة لمحكمة النقض – قرار رقم /487/ أساس /15/ هيئة عامة – تاريخ 2003/12/1– سجلات محكمة النقض.

باعه العقار المذكور بموجب وكالة موثقة لدى الكاتب بالعدل بدمشق بتاريخ 10/10/ 1978، وتبين فيما بعد أن المدعى عليه (ع. د) قد تنازل عن نفس المقسم إلى المدعى عليه (ع. ج)، فتقدم المدعي بالدعوى طالباً تسجيل المقسم على اسمه ومنع المدعى عليه (ع. ج) من معارضته بملكية العقار، ثم حصلت المدعى عليها (أ. ك) على حكم من محكمة البداية المدنية بدمشق بمواجهة الجهة المدعى عليها (ع. ج) يتضمن تثبيت عقد شرائها للمقسم نفسه، فاعترض المدعي على الحكم المذكور طالباً إبطاله وإبطال تسجيل المقسم باسم المدعى عليها (أ. ك)، بعد أن قام بإلقاء الحجز الاحتياطي على المقسم المذكور، ثم تم توحيد الدعويان، وصدر الحكم البدائي برد الدعوى وتم فسخه استئنافاً وتسجيل المقسم باسم المدعي بعد فسخ ملكية (أ. ك) لكن الحكم الناقض نقضه وجددت الدعوى أمام محكمة الاستئناف فأصدرت المحكمة قرارها بتسجيل المقسم باسم المدعي وفسخ ملكية (أ. ك)، ولدى الطعن فيه عن طريق النقض قضت المحكمة بتصديق الحكم البدائي القاضي برد دعوى المدعي.

تقدم المدعي بدعوى مخاصمة أمام الهيئة العامة لمحكمة النقض مستنداً في لائحة طعنه على أن الحكم الذي حصلت عليه المدعى عليها (أ. ك) يعتبر معدوماً لعدم وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، كما أن وضعه لإشارة الحجز الاحتياطي بدايةً يُغني عن وضع إشارة الدعوى.

فأصدرت الهيئة العامة قرارها وجاء في حيثياته ما يلي: ((إن التنازل عن المقسم رأساً أمام السجل العقاري أو الجمعية وسجلاتها الرسمية التي لها ذات الأثر القانوني في ثبوت ونقل الملكية فلا حاجة لوضع إشارة الدعوى إذ أن ذلك شرط

شكلي لسماع الدعوى التي تقام أمام المحاكم – المادة 47 من القرار 188 – وليست شرطاً شكلياً لنقل الملكية بدون دعوى لصراحة النص، أما بالنسبة لوضع مدعي المخاصمة لإشارة الحجز الاحتياطي وعدم وضعه لإشارة الدعوى في دعواه التي تنصب على حق عينيّ عقاري فإننا نقول: إن المشرع حظر في المادة 47 من القرار 188 على المحاكم سماع أي دعوى عينيّة عقارية قبل تسجيلها في السجل العقاري وبالتالي فإن عدم وضع إشارة الدعوى في مثل هذه الدعوى يؤدي حكماً إلى رد الدعوى شكلاً، كما أن إشارة الحجز لا تقوم مقام إشارة الدعوى كركن شكلي لسماع الدعوى العينيّة العقارية ذلك لأن إشارة الدعوى تعتبر من الحقوق العينيّة أما إشارة الحجز فهي من الحقوق الشخصية وبنتيجة ذلك فإن إشارة الدعوى لا تسقط بالتقادم حسب ما ورد بالمادة 19 من قانون السجل العقاري بينما تتقادم إشارة الحجز الاحتياطي، وتبقى إشارة الدعوة مرتبطة ببقاء الدعوى وبنتيجتها بينما الحجز الاحتياطي يمكن الطعن فيه وفق أحكام المادة 321 من قانون أصول المحاكمات ويمكن رفعه قبل انتهاء الدعوى فإذا ما رفعت تلك الإشارة فإن الدعوى تفقد ركنها الشكلي، كما أن ترقين إشارة الحجز نتيجة الدعوى سالفة الذكر يستتبع احتمال وضع الغير إشارة الدعوى وبذلك يخسر صاحب الحقّ العينيّ حقّه في عين العقار، إضافة إلى أن وضع إشارة الدعوى في الدعاوى العينيّة العقارية هو من النظام العام بينما إشارة الحجز ليست كذلك، وحيث أنه متى كان ذلك وكان المدعي لم يضع إشارة دعوى على صحيفة العقار ووضعَ إشارة قيد مؤقت انتهت مدتها وحيث أن إشارة الحجز لا تغني عن وضع إشارة الدعوى، فإن الحكم المخاصم أضحى بمنأى عن الإبطال لابتعاده عن الخطأ المهني الجسيم الذي رمته به أسباب المخاصمة الأمر الذي يستدعي رفض الدعوى موضوعاً)).

ويجد الباحث سلامة ودقة القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض من الناحية القانونيّة وذلك للأسباب التالية:

أ. إن قرار الهيئة العامة بأن الحجز لا يقوم مقام إشارة الدعوى كركن شكلي لسماع الدعوى العينيّة العقارية يأخذ بعين الاعتبار الاختلاف في المستند القانوني للإشارتين، حيث أن إشارة الدعوى منصوص عليها في المادة 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926، بينما إشارة الحجز منصوص عليها في المادة 312 وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية.

ب. إن إشارة الحجز الاحتياطي وقابليتها للرفع نتيجة الاعتراض عليها وفق أحكام المادة 321 من قانون أصول المحاكمات المدنية تختلف عن إشارة الدعوى التي تبقى مرتبطة ببقاء الدعوى وبنتيجتها، وهو ما أكده قرار الهيئة العامة بالنص صراحةً على أن الدعوى تفقد ركنها الشكلي في حال تم رفع إشارة الحجز نتيجة الاعتراض عليها إذا تم اعتبار أن إشارة الحجز تقوم مقام إشارة الدعوى في الدعاوى العينيّة العقارية.

ج. إن إمكانيّة سقوط إشارة الحجز بالتقادم وعدم إمكان ذلك بالنسبة لإشارة الدعوى قد تم تأكيده في قرار الهيئة العامة حيث أكدت أن إشارة الدعوى تعتبر من الحقوق العينيّة التي لا تسقط بالتقادم وفقا لأحكام المادة 19 من قانون السجل العقاري، أما إشارة الحجز فهي من الحقوق الشخصية التي يمكن سقوطها بالتقادم.

د. إن تأكيد الهيئة العامة في قرارها أن إشارة الدعوى من النظام العام هو تأكيد لفحوى المادة 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 والذي يتضمن قواعد آمرة تقضي بعدم جواز سماع الدعوى العينيّة العقارية حول تسجيلها بالسجل العقاري، وبناءً عليه فلا يجوز قيام إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى في الدعاوى العينية العقارية لأن ذلك فيه مخالفة لقاعدة آمرة.

وبناءً على الأسباب السابقة يجد الباحث صحة قرار الهيئة العامة بعدم قيام إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى كركن شكلي لسماع الدعاوى العينية العقارية.

ثانياً: إشارة الدعوى والقيد المؤقت

القيد المؤقت: ((هو قيد يُدوّن على صحيفة العقار لمدة معينة ريثما يتم الاتفاق بين ذوي العلاقة، أو ريثما تقام دعوى وتدون إشارتها على صحيفة العقار، أو ريثما تستكمل بعض الإجراءات اللازمة لقيدٍ ما في السجل العقاري)).[84]

وهو عبارة عن تأشيرة توضع على صحيفة العقار في السجل العقاري بغية إعلام الكافة بوجود حقّ للغير على هذا العقار استناداً إلى أحكام المادة /25/ من القرار 188 لعام 1926 التي تُجيز لكل من يدعي حقّ ما على عقار مسجل في السجل العقاري أن يطلب تسجيل قيد مؤقت لأجل حفظ هذا الحق مؤقتاً، وبذلك فهو يتضمن تحذيراً بوجود نزاع على الحق، واحتمال نزع العقار نتيجة الحكم الذي يقترن بهذا النزاع.[85]

وقد حددت المادة /25/ من القرار /188/ الحالات التي يجوز فيها طلب تسجيل القيد المؤقت[86]، وتتلخص هذه الحالات بالآتي:

---

[84] محمد صياح النشواتي – القيود على الملكية العقارية – الجزء الثاني – دار الأنوار – دمشق – 1993 – ص 1007.

[85] طارق زيادة وأسعد دياب – أبحاث في التحديد والتحرير – الطبعة الثانية – مطبعة المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1994 – ص 188.

[86] حيث جاء في نص المادة 25 من القرار 188 لعام 1926 ما يلي: (فيما عدا الأحوال التي يستند فيها طالب القيد المؤقت على سند رسمي أو 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).

1. استناد الطلب إلى صك أو سند: مثل عقد البيع أو سند الوصية، ولئن كانت هذه السندات غير كافية بحد ذاتها لنقل الملكية إلا أنه يجوز أن تتخذ أساساً لوضع إشارة القيد الاحتياطي ريثما يتمكن صاحبها من التقدم بدعوى لطلب التسجيل على أساسها.[87]
2. استناد الطلب إلى اتفاق ذوي العلاقة: إذا اتفق صاحب الحقّ المسجل مع من ينازعه في صحة ذلك التسجيل على وضع الإشارة في النزاع القائم بينهما على صحيفة العقار العينية، عند ذلك يُصار إلى تدوين قيد احتياطي بالنزاع القائم بينهما ريثما يبت من قبل المحكمة التي تنظر بموضوع النزاع.[88]
3. استناد الطلب إلى قرار صادر عن رئيس محكمة البداية: يمكن التقدم بطلب القيد الاحتياطي إلى رئيس محكمة البداية الواقع ضمن نطاقها العقار، ولرئيس المحكمة سلطة تقديرية بهذا الشأن، إلا أنه لا يقرر عادة إجراء قيد احتياطي إلا إذا رأى أن الطلب مستند إلى أسباب مبررة له.[89]
4. القيد الاحتياطي الحكمي: نص المشرع في حالاتٍ عدة على إجراء قيد احتياطي من قبل أمين السجل العقاري للمحافظة على الحقّ العائد لصاحبه عندما يكون هناك طلب يستهدف بالأصل قيد الحقّ العينيّ

---

[87] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 1010.

[88] أيوب الهويس – مقالة (مفاعيل القيود المؤقتة الاحتياطية في السجل العقاري) – مجلة المحامون 1982 ص 1087.

[89] حسين أتش أوغلي – الموسوعة العقارية – الطبعة الأولى – دار النهج – حلب – 2012 – ص 198.

بالذات ولم يتم التسجيل لسبب ما، وهذا القيد الاحتياطي الحكمي يشمل الحالات التالية:

أ. القيد الذي يجريه أمين السجل العقاري عندما يوقف قيد الحق العينيّ ريثما يستكمل النواقص في المعاملة ضمن مهلة معينة بدلاً من الرد وذلك استناداً لأحكام المادة /74/ و/75/ من القرار 188 لعام 1926[90].

ب. إذا رد أمين السجل العقاري طلب قيد أو ترقين إشارة الدعوى فاستأنف طالب القيد قراره، يضع أمين السجل قيداً مؤقتاً يشير بوقوع الاستئناف، وذلك سنداً لأحكام المادة /80/ من القرار 188 لعام 1926.[91]

ج. إذا قدم إلى أمين السجل العقاري طلباً يستهدف تحوير خريطة المساحة، ففي هذه الحالة يقوم أمين السجل العقاري بوضع قيد مؤقت عملاً بأحكام المادة /26/ من القرار/ 189 / لعام 1926 المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون السجل العقاري.[92]

---

[90] نصت المادة 74 من القرار 188 على ما يلي: (إذا رأى أمين السجل، 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).

كما نصت المادة /75/ من نفس القرار على ما يلي: (إذا تقدم طلب ثان أثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الأول لأجل إزالة المانع، فلأمين السجل رئيس المكتب العقاري، أن يحرر فوراً قيوداً احتياطية مؤقتة باسم المستدعي الأول المذكور، وإذا رفض طلبه فيما بعد، يصير إبطال هذه القيود الاحتياطية فوراً أيضاً).

[91] حيث نصت المادة 80 من القرار 188على ما يلي: (إذا روجعت المحكمة في قرار الرد فيجب على أمين السجل أن يجري في الصحيفة الأساسية قيداً مؤقتاً للحق المطلوب تسجيله).

[92] نصت المادة 26 من القرار 189 لعام 1926 على ما يلي: (في هذه الحال يجري أمين السجل قيداً مؤقتاً للحق الواجب تسجيله في الصحيفة الأساسية للعقار ويطلب من مهندس المساحة إتمام العملية الطبوغرافية).

مدة القيد المؤقت:

قيّد المشرع السوري مفاعيل القيد المؤقت من حيث المدة، وخصّ كل نوع من القيود المؤقتة بمدة مختلفة عن الأخرى آخذاً بعين الاعتبار صفة طالب إجراء القيد ونوع المستند المعتمد لتسجيله، ولقد نصت المادة /26/ من قانون السجل العقاري على هذه المدد[93]، ووفقاً لهذه المادة يمكن تحديد آجال انتهاء مفعول القيد المؤقت على الشكل التالي:

عشرة أيام: عندما يكون طلب التسجيل مستنداً إلى صك أو سند رسمي، كالصكوك لدى الكاتب بالعدل التي يوثق فيها أصحاب الحقوق أقوالهم بالبيع أو الرهن أو سوى ذلك من الحقوق العينية، فصاحب الحقّ في السند الرسمي له وضع القيد لمدة عشرة أيام فقط [94]، ويشترط اتخاذ المدعي موطناً مختاراً في دائرة السجل العقاري إذا لم يكن موطنه الأصلي فيها.[95]

شهر واحد: إذا كان الطلب بناء على إجازة من رئيس محكمة البداية [96]، أو بصدور قرار في الاستئناف المقدم على قرار رئيس السجل العقاري بالامتناع عن

---

[93] حيث نصت هذه المادة على ما يلي: ((عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على سند رسمي يبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام، وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على اتفاق الطرفين يُبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها، وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يُبطل مفعوله بعد مضي شهر إذا لم تقم الدعوى بشأنه، ولم يُدوّن ذلك خلال هذه المدة في السجل العقاري .

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

[94] مصطفى أحمد أبو عمرو – الموجز في شرح نظام السجل العقاري – منشورات الحلبي – لبنان – بلا تاريخ – ص 284.

[95] مفاعيل القيود المؤقتة الاحتياطية في السجل العقاري – مرجع سابق – ص 1088.

[96] الأنظمة العقارية – مرجع سابق – ص 302.

التسجيل أو الترقين[97]، لكن في حال قيام دعوى فيستمر القيد مادامت إشارة الدعوى موضوعة وحتى الفصل فيها.[98]

ستة أشهر: في كل الأحوال الباقية إذا لم يجري تسجيل قطعي للحقّ في السجل العقاري، وذلك لعدم إعطاء القيد المؤقت مفعولاً دائماً، وبذلك يكون تقادم القيد في هذه الحالة ستة أشهر من تاريخ تدوينه.[99]

المدة المتفق عليها: وذلك في حالة كون الطلب مستنداً لاتفاق الطرفين شرط ألّا تتجاوز هذه المدة الستة أشهر في جميع الأحوال سنداً لأحكام المادة /26/ من قانون السجل العقاري.[100]

وإذا كان القيد الاحتياطي قد جرى عفواً من قبل أمين السجل العقاري فيُصار إلى شطبه بانتهاء المدة الممنوحة للمستدعي لإزالة المانع الذي حال دون قيد حقه ولم يتمكن من إزالته سنداً لأحكام المادة /74/ من قانون السجل العقاري.[101]

وقد استقر الاجتهاد على أن إشارة القيد المؤقت يستمر مفعولها ولو انقضت المدة المحددة في عقد وضع الإشارة إذا لم ترقن هذه الإشارة أصولاً من قبل أمين السجل العقاري. [102]

---

[97] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 1013.

[98] د. أمل شربا – النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – رسالة قانونية أعدت لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق – جامعة دمشق – ص 242.

[99] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 54.

[100] حيث جاء في هذه المادة ((إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على اتفاق الطرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها)).

[101] حيث نصت المادة /74/ من القرار /188/ على ما يلي: ((إذا رأى أمين السجل، 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)).

[102] ياسين غانم – مقالة (إشارة الدعوى وآثارها القانونية) – مجلة المحامون – 2001 – ص 190.

إلا أن في هذه الاجتهادات مخالفة صريحة لنص المادة /29/ من القرار 188 التي أشارت إلى وجوب ترقين القيد المؤقت من السجل العقاري فوراً عند انتهاء الأجل المخصص لكل نوع من هذه القيود التي حددتها المادة /26/ من نفس القرار كما سبق بيانها.[103]

ويجد الباحث أنه من الأصح قانوناً العدول عن هذه الاجتهادات ومسايرة الاجتهاد القضائي اللبناني الذي تقيد بمضمون المادة /29/، حيث استقر على أن القيد المؤقت يسقط وينتهي مفعوله بانتهاء المدة المتعلقة به ويتم ترقينه حكماً، فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز اللبنانية: ((إن سقوط القيود الاحتياطية وانعدام مفاعيلها يحصل حكماً وبصورة آلية، ويجب ترقينها بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة /26/ من القرار /188 / وعليه فليس لأمين السجل العقاري إيقاف مفعول هذه القيود أو تحديد مفعولها)).[104]

وتكمن الفوارق بين إشارة الدعوى وإشارة القيد المؤقت بما يلي:

1. القيد المؤقت إجراء تحفظي فقط، الغاية منه حفظ الحقوق مؤقتاً، أما إشارة الدعوى فهي إجراء شكلي، الغاية منها حفظ الحقوق لحين انتهاء النزاع القضائي. [105]

---

[103] حيث نصت المادة /26/ من القرار 188 على: (كل قيد مؤقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار يجب إبطاله فوراً).

[104] تمييز لبناني القرار رقم /60/ تاريخ 1970/5/26- المصنف في الاجتهاد العقاري – عفيف شمس الدين- منشورات زين الحقوقية – لبنان – 1983- ص 172.

[105] الموسوعة العقارية – مرجع سابق – ص 203.

2. لا يمكن وضع إشارة الدعوى إلا مع إقامة الدعوى أما القيد المؤقت فيمكن وضعه دون وجود دعوى كما يمكن وضعه باتفاق الطرفين.[106]
3. إشارة الدعوى ترتبط بالدعوى وجوداً وعدماً، أما القيد المؤقت فهو محدد بمدد قانونية يبطل بانقضائها كما أشرنا سابقاً.
4. إشارة الدعوى قيد اختياري على الرغم من أنه شرط شكلي، ولا يمكن أن تُوضع بشكل إجباري، أما القيد المؤقت فيمكن أن يكون اختيارياً أو جبرياً حيث يجب على أمين السجل العقاري وضعه عند مراجعة المحكمة المختصة للاعتراض على قراره برفض التسجيل أو الترقين كما أشرنا سابقاً.[107]
5. إشارة الدعوى لا تمنع التصرف، أما القيد المؤقت فقد يكون مانعاً للتصرف كالقيد المتعلق بحقٍ عينيّ، ومثاله الشراء العقاري، ومنها ما لا يمنع التصرف كالقيد المتعلق بالحقوق الشخصية والشخصية العقارية.[108]
6. إن إشارة الدعوى لا توضع إلا من قبل المدعي طالب وضع الإشارة، أما بالنسبة للقيد المؤقت فإنه يمكن وضعها من قبل المدعي أو رئيس المحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو من قبل أمين السجل العقاري.

ولا بد من التنويه إلى أن سقوط القيود الاحتياطية وانعدام مفاعيلها يحصل حكماً بصورة آلية عملاً بأحكام المادة /29/ من القرار /188/ التي تنص على أن

---

[106] راجع المادة / 25/ والمادة / 74/ والمادة /80/ من القرار 188.

[107] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 63.

[108] التدابير التحفظية – المرجع السابق – ص 63.

((كل قيد مؤقت تحرَّرَ في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار، يجب إبطاله فوراً)).

ثالثاً: إشارة منع التصرف:

منع التصرف هو: إجراء تحفظي توضع إشارته على صحيفة العقار حتى لا يتم التصرف به إلى الغير، ويوضع عادة من قبل المحكمة في قضايا تصفية الشركات أو التفليسة أو الحجر على المجانين والمعتوهين وغيرهم من ناقصي الأهلية أو فاقديها ويتم ذلك عن طريق قرار يتخذه القاضي ويبلغ بواسطة صاحب المصلحة إلى السجل العقاري، وكذلك الأمر بالنسبة للمرأة المتزوجة التي ليس لها حسب قانون أحوالها الشخصية حرية التصرف وإدارة أملاكها، فيُذكر ذلك في الصحيفة العقارية وفقاً للتعليمات المذكورة في الصك أو التصريح المقدم من قبل الشخص الذي يمثل المرأة بحسب قانون أحوالها الشخصية [109]، وذلك سنداً لأحكام المادة /22/ من القرار /188/.[110]

وعندما تستعيد المرأة حريتها بإدارة أملاكها فيمكنها الحصول على تحوير في الصحيفة عملاً بأحكام المادة /43/ من قانون السجل العقاري.[111]

---

[109] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 58.

[110] حيث نصت المادة /22/ من القرار /188/ على ما يلي: ((إن معاملة تسجيل الحقوق العائدة للمرأة المتزوجة التي تقضي الأحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بمنعها خاصةً عن التصرف، تجري بناء على طلب الشخص الذي يمثل المرأة بحسب أحكام قانون الأحوال الشخصية)).

[111] حيث نصت المادة /43/ من القرار /188/ على ما يلي: ((عندما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقار باسم امرأة متزوجة ليس لها حسب قانون الأحوال الشخصية التابعة له حرية إدارة أملاكها، فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للتعليمات المذكورة في التصريح أو في الصك المقدم، وعندما تستعيد المرأة حريتها بإدارة أملاكها، فيمكنها الحصول على تحوير الصحيفة)).

ويتم تسجيل قرارات منع التصرف في سجل خاص يدعى سجل قصر التصرف وهو سجل هجائي أنشأته المديرية العامة للمصالح العقارية [112]، ويُقيّد فيه أسماء المحجوز عليهم والمحكوم بإسقاطهم من الحقوق المدنية والمحجورين لسفه أو القاصرين الموضوعين تحت الوصاية والمفلسين والمقام بحقهم إجراء التصفية القضائية والمالكين المسجل على أملاكهم حق الوعد بالبيع [113]، ويعتبر هذا السجل سجلاً مساعداً تنظيمياً لا يُغني التسجيل فيه عن وضع إشارة منع التصرف على صحيفة العقار في السجل العقاري، لأنه لا يعتبر من عداد السجلات المكونة للسجل العقاري المعدودة حصراً وفق أحكام المادة الأوّلى من القرار /188/ [114]، وقد استقر الاجتهاد القضائي السوري على عدم كفاية التسجيل في سجل قصر التصرف لترتيب الآثار القانونيّة المتعلقة بأسبقية التسجيل اتّجاه الغير.[115]

---

[112] حيث قامت المديرية العامة للمصالح العقارية بتعميم البلاغ رقم 4679 /185 تاريخ 28 /11 /1933 على دوائرها لفتح سجل هجائي للممنوعين في التصرف.

[113] بلاغ المديرية العامة للمصالح العقارية رقم 1433 / 48 تاريخ 1 /4 / 1936 – التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 64.

[114] ياسين غانم – مقالة (إشارة الدعوى وآثارها القانونية) – مجلة المحامون 2001 – ص 1025.

[115] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن قيام أمين السجل العقاري بحفظ قرار منع التصرف أو تدوينه في سجل قصر التصرف دون تدوين ذلك في صحيفة العقار لا يترتب عليه أثر قبل المدعي مادامت معاملة التسجيل قد أنجزت وسجلت في الصحيفة اليومية في السجل العقاري)) (نقض مدني سوري – قرار رقم/ 1751 / أساس/ 98/ تاريخ 1982/1/27 – مجلة المحامون 1982 عدد 7 – ص771).

وتتلخص وقائع هذه القضية بأن قام المدعي بتسجيل إشارة منع التصرف في السجل العقاري، فقام الموظف المختص سهواً بتسجيلها في سجل قصر التصرف دون تسجيلها في السجل اليومي، ثم تم فيما بعد تسجيل عقد عقاري على الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه باسم المدعى عليه، فأقام المدعي =

= دعوى أمام محكمة الدرجة الأولى طلب فيها عدم سريان العقد المذكور اتّجاهه وإلزام أمين السجل العقاري بتسجيل إشارة الحجز الموضوعة من قبله بتاريخ تسجيلها في سجل قصر التصرف الأسبق تاريخاً من تاريخ تسجيل العقد العقاري فأصدرت المحكمة قرارها برد الدعوى، فاستأنف المدعي القرار طالباً فسخه أمام محكمة الاستئناف، فقامت محكمة الاستئناف بتصديق القرار المستأنف، فطعن المدعي بالحكم أمام محكمة النقض طالباً نقضه، واستند في لائحة طعنه على أن إشارة الحجز الموضوعة من قبله أسبق وروداً إلى أمانة السجل العقاري، وأن تقصير الموظف المختص لا يعني سقوط الحق، وأنه يمكن تسجيل الحجز الحالي طالما أنه مسجل في سجل قصر التصرف، فأجابت محكمة النقض في قرارها على هذه النقاط المثارة في لائحة الطعن، وجاء في حيثيات القرار ما يلي: ((حيث أن الحكم المطعون فيه أوضح سنداً للبيانات والوثائق التي أشار إليها أن المدعى عليه اشترى العقار المبيع وصحيفة العقار خالية من أي إشارة أو منع تصرف حين تقرر الفراغة بالعقد رقم 3995 تاريخ 1973/9/13، وأن قيام أمين السجل العقاري بحفظ قرار منع التصرف أو تدوينه في سجل قصر التصرف دون تدوين ذلك في صحيفة العقار لا يترتب عليه أي أثر اتّجاه المدعي مادامت معاملة التسجيل قد أنجزت وسجلت في الصحيفة اليومية في السجل العقاري، وأن الإشارات اللاحقة لعقد البيع الموضوعة على صحيفة العقار تجعل إشارة عقد البيع هي الأحق بالتفضيل وهي الواجبة التسجيل.

وحيث أن العبرة في الحقوق العينية بقيود السجل العقاري، وأن المطعون ضده لا يسأل عن خطأ الموظف العقاري الذي قصر في التسجيل، كما أن الحكم المطعون فيه رد على السببين رداً سليماً مما يجعل منهما غير نائلين من الحكم باعتبار أن قرار الحجز لم يسجل لا في دفتر الملكية ولا في سجل اليومية قبل المطعون ضده وذلك بملاحظة المادة الأولى من القرار 188 لعام 1926)).

ويبدو للباحث تماشي هذا القرار مع واقع الحال السائد في التعاملات العقارية، فالأصل أن يقوم الشخص عادةً باللجوء إلى إخراج بيان قيد عقاري للوقوف على حالة العقار القانونية، ولمعرفة ما له من حقوق وما عليه من أعباء في حال رغبته بالتعاقد مع مالك العقار، ولا يُلزم بالاطلاع على سجل قصر التصرف لمعرفة أوضاع العقار القانونية، كما أن الأهمية في ترتيب الأولوية للحقوق المسجلة في السجل العقاري تكون لوثائق السجل العقاري التي عددتها المادة الأولى من القرار 188، ولا يدخل سجل قصر التصرف من ضمنها باعتبار أنه تم إنشاؤه ببلاغ للمديرية العامة للمصالح العقارية كما أشرنا سابقاً وليس بقانون كما هو الحال عليه في باقي وثائق السجل العقاري.

إلا أنه يمكن للمتضرر من خطأ الموظف الذي قصّر في تسجيل الحق في السجل اليومي رغم تسجيله في سجل قصر التصرف طلب التعويض سنداً لأحكام المادة /95/ من القرار 188 التي نصت في فقرتها الأولى على: ((يكون أمين السجل مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي :

1- عن إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقين في السجل، إذا طلب ذلك بصورة قانونية)).

- وقد عددت المادة 11 من القرار التنظيمي رقم 105/ ن المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات رقم / 82 / لعام 2010 الإشارات المانعة من التصرف في مجال تطبيق هذا القانون وهي:

1. الحجز التنفيذي أو الاحتياطي أو الإداري.
2. الرهن العقاري.
3. إشارة حقّ الانتفاع مالم يقدم طلب الترخيص من مالك الرقبة ومالك المنفعة معاً.
4. القيد المؤقت المنصوص عنه في المادة / 26 / من القرار / 188 / عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف.
5. الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري مالم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة الخاصة.
6. القيود المانعة من التصرف بموجب القوانين والأنظمة الخاصة.

وبناءً على النص السابق نجد أن إشارة منع التصرف يمكن أن تكون من ضمن القيود الاحتياطية (المؤقتة) التي نصّ عليها القانون كما أشرنا سابقاً عندما تكون مانعة من التصرف، أو من ضمن الحجوزات التنفيذية والاحتياطية والتي تكون دائماً مانعة من التصرف، وهو ما يختلف بالمطلق عن إشارة الدعوى التي ليس من شأن تدوينها على الصحيفة العقارية أن تمنع مالك العقار من التصرف به أو تمنع انتقال العقار، وإنما ما يترتب على وضع إشارة الدعوى هو إعلام الغير بوجود نزاع قضائي على العقار ويجعل من المتصرف إليه بالعقار قابلاً بالآثار

القانونيّة التي قد تنجم من جراء صدور حكم قضائي في الدعوى الموضوع فيها هذه الإشارة، والتي قد تؤدي إلى نزع العقار من يده أصولاً.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن إشارة منع التصرف تبقى سارية المفعول حتى يتم رفعها بقرار من الجهة التي قررت وضعها [116]، ويتم رفعها وفق الأصول المتبعة في رفع إشارة الدعوى والقيود المؤقتة.

(116) حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن إشارة منع التصرف الموضوعة على العقار تَحوُل دون سماع دعوى تثبيت الشراء قبل ترقينها من قبل المراجع المختصة)) (قرار رقم / 255/ أساس / 3251/ تاريخ 1991/8/26 – سجلات محكمة النقض).

المبحث الثاني

تسجيل إشارة الدعوى

المطلب الأوّل: الدعاوى التي توجب وضع إشارة الدعوى

لقد أوجبت المادة 47 من القرار 188 لعام 1926 تدوين إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه قبل سماع أي دعوى بحق هذا العقار إن كان مسجلاً في السجل العقاري، وإن لم يكن مسجلاً فيجب تسجيله أولاً في السجلات العقارية لسماع الدعوى.

ولقد نص المشرّع السوري في المادة / 85 / من القانون المدني السوري على ما يلي:

أ. ((يعتبر عقاراً كلّ حقٍّ عينيّ يقع على عقار وكذلك كل دعوى تتعلق بحقٍّ عينيّ عقاري))

ب. ((يجوز أن تجري على العقارات الحقوق العينيّة التالية:

1) الملكية.
2) التصرف.
3) حق السطحية.
4) حق الانتفاع.
5) حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة.
6) حقوق الارتفاق العقارية.
7) الرهن والتأمينات العقارية.
8) الامتياز.

9) الوقف.

10) الاجارتان.

11) حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع.

12) ضريبة تحسين العقارات.

وبناءً عليه، فإن هذه الحقوق العينيّة السابقة تعتبر عقارات وفق نص القانون المدني السوري، وينتج عن ذلك وجوب تسجيل إشارة الدعوى في كل مرة كانت الدعوى تتعلق بإحدى هذه الحقوق العينية العقارية.

ولم يحدد المشرع الدعاوى الواجب قيد إشارتها في السجل العقاري على سبيل الحصر ولكن الاجتهاد القضائي السوري استقر على مجموعة من الدعاوى التي تعتبر دعاوى عينيّة عقارية تستوجب قيد إشارتها في السجل العقاري قبل رفعها، ويمكننا تعداد هذه الدعاوى على سبيل المثال لا الحصر بناءً على اجتهادات محكمة النقض السورية أو تأسيساً على القاعدة العامة المنصوص عنها في المادة / 47 / من القرار / 188 / سالف الذكر.

وهذه الدعاوى هي:

1) دعوى تثبيت بيع العقار:

هي من الدعاوى العينيّة العقارية التي يتوجب وضع إشارتها [117]، وذلك عندما تكون بمواجهة مالك الحق المسجل العقار على اسمه في السجل العقاري، ولا يكفي لسماع دعوى تثبيت بيع العقار واعتبارها واحدة من الدعاوى العقارية مجرد طلب تثبيت الاتفاق المعقود بين الطرفين بل لا بد من التعرض لطلب التسجيل

---

[117] نقض مدني سوري – قرار رقم / 1106/ لعام 1975– المحامون 1976– ص 275.

حتـى أن بعـض قـرارات محكمـة الـنقض ذهبـت إلـى اشـتراط أن تكـون الـدعوى مسـتهدفة نقـل ملكيـة العقـار وضـرورة كـون إمكانيّـة التسـجيل فـي السـجل العقـاري متأكدة.[118]

---

[118] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض: ((إن الدعوى بطلب تثبيت الاتفاق دون التعرض إلى التسجيل لا تكون مسموعة مالم تستهدف نقل ملكية الأراضي، والتأكد من إمكانيّة تسجيلها في السجل العقاري)) (قرار رقم /1970/ لعام 1981- المحامون لعام 1982- ص 401).

وتتلخص هذه القضية بأن قامت المدعية برفع دعوى أمام محكمة الدرجة الاولى لتثبيت الاتفاق مع المدعى عليهم المتضمن تسليم أراضي من أصل إرث المدعى عليهم، فأصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها بإجابة طلب المدعية وتثبيت الاتفاق، فاستأنف المدعى عليهم القرار بالاستناد إلى عدم وضع المدعية إشارة الدعوى على الصحائف العقارية للأراضي المتنازع عليها، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتصديق القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف، فطعنت الجهة المستأنفة بالحكم طالبةً نقض القرار أمام محكمة النقض بالاستناد إلى عدم جواز سماع الدعوى دون وضع إشارتها في السجل العقاري، فأجابت محكمة النقض على ذلك في حيثيات قراراها بما يلي: (حيث أنه يتبين من الرجوع الى الاتفاق المعقود بين الجهة الطاعنة والجهة المطعون ضدها أنه يتضمن الاتفاق على تسليم الأراضي العائدة بالأصل إلى الجهة الطاعنة، وحيث أن الجهة المطعون ضدها المدعية وإن كانت قد طلبت تثبيت الاتفاق دون التعرض إلى التسجيل فإن هذه الدعوى لا تكون مسموعة مالم تستهدف نقل الاراضي إلى ملكية الجهة المطعون ضدها والتأكد من إمكانيّة تسجيلها في السجل العقاري، وحيث أنه كان لا بد للجهة المطعون ضدها المدعية أن تبرز اخراج قيد هذه العقارات وأن تضع إشارتها على صحائفها لتكون مسموعة، وحيث أن القرار المطعون فيه لم يلحظ ذلك مما يتوجب نقضه).

ويرى الباحث دقة هذا القرار من الناحية القانونية وحسن تفسيره لنصوص قانون السجل العقاري ومبادئه، إذ أنه من الثابت قانوناً أن لا يبدأ أثر الاتفاقات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية إلا من تاريخ تسجيلها، وهو ما أكدته المادة / 11 / من القرار 188 إذ جاء فيها:(إن الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها) وبالتالي فإن الدعوى التي تهدف إلى نقل ملكية عقار لا يكون لها أي أثر فيما بين المتعاقدين إن لم يكن التسجيل ممكناً وإن لم يكن طلب التسجيل وارداً في مطالب الجهة المدعية باعتبارها من الاتفاقات المتعلقة بنقل حق عيني، مما يثبت صحة اشتراط محكمة النقض في قرارها السابق أن يكون التسجيل ممكناً وضرورة طلب التسجيل في الدعاوى التي تستهدف نقل الملكية، وإذا كان اشتراط التسجيل واجباً في دعاوى نقل الملكية فإن إشارة الدعوى تكون واجبة التسجيل حينها كي تكون الدعوى مسموعة عملاً بأحكام المادة /47/ من القرار 188.

واستناداً إلى ما تقدم فإن الدعوى المتعلقة بنقل ملكية العقار المتولد عن بيع العقار غير المسجل في السجل العقاري ليست من الدعاوى العقارية ومثلها الدعوى المتعلقة بمجرد تسليم العقار، وكذلك دعوى صحة التعاقد في عقد البيع العقاري ودعوى فسخ عقد بيع العقار غير المسجل، ودعوى تكملة الثمن بسبب الغبن في بيع العقار، فكل هذه الدعاوى تعتبر دعاوى شخصية عقارية، كما أكد العديد من فقهاء القانون المدني إلى أن:

((...الحقوق الشخصية العقارية تعتبر مالاً منقولاً، سواء أكان محلها منقولاً أم عقاراً فإن كان محل الحقّ الشخصي عقاراً، كالالتزام بنقل ملكية العقار المتولّد عن عقد بيع عقار غير مسجّل، ففي هذا المثال يكون الالتزام مالاً منقولاً دون شكٍّ، والحقّ الشخصي إذا كان محله تسليم شيء، فإنه يكون مالاً منقولاً، حتى ولو كان الشيء الواجب تسليمه عقاراً...)).[119]

2) دعوى القسمة العقارية وإزالة الشيوع:

إن دعوى القسمة العقارية ودعوى إزالة الشيوع هما من الدعاوى العينيّة العقارية التي يتوجب وضع إشارة الدعوى بشأنها [120]، وإن الحكم الصادر فيها قبل وضع الإشارة يعتبر سابقاً لأوانه.[121]

---

[119] د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني - دار النهضة العربية - مصر - طبعة عام 1967 ج 8 - ص 199.

[120] نقض مدني سوري- قرار رقم /275/ لعام 1967- المحامون لعام 1967 - ص 331.

[121] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((يشترط لسماع دعوى إزالة شيوع عقار وضع إشارتها على صحيفته)) (نقض مدني سوري- قرار رقم /103/ أساس /150/ تاريخ 1975/4/14- مجلة المحامون لعام 1975 - ص 468).

ويجب تقديم دعوى القسمة بوجه جميع الشركاء في الملك وأصحاب الحقوق العينيّة والإخلال بهذا الموجب يؤدي إلى رد الدعوى شكلاً إذا لم تصحح الخصومة ولم تستكمل الشكليات قبل ختام المحاكمة وصدور الحكم.[122]

3) الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق العقارية:

إن جميع الدعاوى المتعلقة بحقّ الارتفاق العقاري إيجاباً أو نفياً وكذلك كل ما يتعلق بانقضائه أو إلغائه سواءً كان ذلك في منطقة جرى تحديدها وتحريرها أم لم يجر هي من الدعاوى العينيّة العقارية التي يتوجب وضع إشارة بشأنها [123]، إلا أن محكمة النقض السورية قد فرقت بين حالتين:

الحالة الأوّلى: وهي كون النزاع متعلقاً بإحداث حق ارتفاق، فأقرت وضع الإشارة بخصوصه.

الحالة الثانية: كون النزاع مقتصراً على استعمال حق الارتفاق، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إذا لم يكن موضوع النزاع حول إحداث ارتفاق وإنما كان حول استعماله فإنه لا يقتضي تسجيل إشارة الدعوى)). [124]

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((من حيث أن الدعوى قائمة على طلب إزالة شيوع العقار وهي من الدعاوى العينية العقارية التي يشترط لقبولها وضع الإشارة على صحيفة العقار سنداً لأحكام المادة /47/ من القرار / 188 / تحت طائلة عدم سماعها لأن ذلك من النظام العام، وحيث أن الإضبارة خالية مما يفيد وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوع إزالة الشيوع بالرغم من مطالبة المدعي بذلك مما يجعل الحكم سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض)).

[122] فؤاد ضاهر – القسمة العقارية – الطبعة الأولى – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1994 – ص 38.

[123] نقض مدني سوري – قرار رقم /3276/ تاريخ 1956/12/22– سجلات النقض.

[124] نقض مدني سوري– قرار رقم /1570/ لعام 1966– المحامون لعام 1966– ص 292

ويرى الباحث أهمية هذا التمييز، إذ أنه من المعروف أن الدعاوى التي تستهدف إحداث حق ارتفاق على عقار لمصلحة عقار آخر يمكن أن تؤدي إلى فرض تكاليف وأعباء على العقار المرتفق عليه بنهاية النزاع القضائي وصدور الحكم المثبت لحق الارتفاق، مما يستوجب معه في هذه الحالة ضرورة وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية من أجل تنبيه الغير إلى هذه الحقوق والأعباء التي قد تفرض على العقار موضوع الدعوى، بينما في حالة الدعاوى التي تهدف إلى استعمال حق الارتفاق فلا يجب حينها وضع إشارة الدعوى على العقار طالما أن القيود العقارية ليست هي المستهدفة من هذه الدعوى، كأن يُنشِئ صاحب العقار المتسلط على الأرض المرتفق بها الانشاءات اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وللمحافظة عليه، كتعبيد الطريق ورصفه [125]، فإذا ما نشأت نزاعات حول استعمال حق الارتفاق هذا فلا داعي لوضع إشارة الدعوى حينها.

4) دعوى الإطلال على العقار المجاور:

ذهبت محكمة النقض السورية في قرار لها إلى ما يلي: ((في دعوى الإطلال على العقار المجاور لا بد من قيد عقاري للتأكد من تسجيلهما ومن وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المدعى بتجاوزه على اعتبار أن حق الإطلال هو واحد من الحقوق العقارية العينيّة التي لا بد من قيد دعواها))[126].

إلا أن بعض الفقهاء القانونين شرحوا دعوى الإطلال على العقار بأنها تتضمن إلزام المدعى عليه بعدم مخالفة حق الإطلال المفروض على العقار لصالح

---

[125] د. مأمون الكزبري – التشريع العقاري – مطبعة الجامعة السورية – دمشق – 1981– ص 234.

[126] نقض مدني سوري– قرار رقم/359/ أساس /151/ تاريخ 1970/12/15– مجلة المحامون لعام 1971– عدد 3، 4– ص 98.

العقار المجاور[127]، وأن التزامه هنا يكون سلبياً يتضمن الامتناع عن القيام بعمل يؤدي إلى الانتقاص من الارتفاق [128]، وبناءً عليه يشير الباحث إلى عدم وجوب وضع إشارة الدعوى في هذه الحالة، لأن النزاع لا يستهدف حق عينيّ عقاري يمكن أن يؤدي إلى تغيير في قيود السجلات العقارية في هذه الدعوى باعتبار أنها تتضمن التزاماً سلبياً من قبل المدعى عليه ولا ضرورة لتفعيل نص المادة /47/ من القرار 188.

5) دعوى إزالة التجاوز :

إن دعوى إزالة التجاوز كما جاء في اجتهادات لمحكمة النقض هي من الدعاوى العينيّة العقارية، وأوجبت بالتالي وضع إشارتها في السجل العقاري، فقد نصّ قرار محكمة النقض على ما يلي:

((إن دعوى إزالة التجاوز هي دعوى عينيّة عقارية ويكون وضع إشارة الدعوى فيها لازماً)).[129]

وقد أجاز الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض السورية رفع دعوى التجاوز حتى وإن لم يكن العقار المتجاوز مسجَّلاً في السجل العقاري، طالما أن العقار المتجاوز عليه مسجّلاً.[130]

وقد انتقد الاجتهاد القضائي اللبناني نظيره السوري لناحية اعتبار دعوى إزالة التجاوز من الدعاوى العينيّة العقارية المستوجبة تدوين إشارتها عند رفع الدعوى،

---

[127] د. نعيم مغبغب – الملكية المشتركة – بدون ناشر – لبنان – 2008 – ص 377.

[128] محمد وحيد الدين سوار – الحقوق العينية الأصلية – مرجع سابق – ص 869.

[129] نقض مدني سوري– قرار رقم/1991/ لعام 2001– المحامون لعام 2001– ص 479.

[130] نقض مدني سوري– قرار /1520/ لعام 1965– المحامون لعام 196– ص 531.

ففي قرار لمحكمة التمييز اللبنانية اعتبرت فيه أن دعوى إزالة التجاوز ليست من الدعاوى العينيّة العقارية حتى وإن كانت ترمي إلى إزالة التعدي، فلا يستوجب تسجيلها في السجل العقاري خاصةً وأن المادة / 47 / من القرار / 188 / التي تنص على تسجيل الدعاوى في السجل العقاري تطبق فيما إذا كان النزاع واقعاً على حق عينيّ فإذا كانت الدعاوى لا تتناول الحق العينيّ وإنما ترمي إلى إزالة التجاوز والتعدي فلا يترتب إلزاماً تسجيلها في السجل العقاري. [131]

ومن وجهة نظر الباحث: إن دعوى إزالة التجاوز هي دعوى مفروضة لمصلحة عقار على عقار أخر، وبالتالي فإن الدعوى هنا تعتبر دعوى عينيّة عقارية، وقد ينجم عن دعوى إزالة التجاوز تغيير في قيود السجل العقاري، كإعادة تصحيح الأوصاف من جديد بعد إزالة التجاوز، وهذا التغيير في قيود السجل العقاري يجب أن يستتبع حكماً تدوين لإشارة الدعوى بدايةً عند إقامة دعوى إزالة التجاوز، وما سار عليه الاجتهاد القضائي السوري يبدو لنا أقرب إلى الصواب بسبب استناده إلى فحوى المادة 47 من القرار /188/ الذي أوجب تسجيل إشارة الدعوى في جميع الدعاوى العينيّة العقارية.

6) <u>دعوى تعديل النوع الشرعي من أميري إلى ملك:</u>

أشارت المادة /15/ من القرار 188 إلى عدم جواز إجراء أي تعديل أو تحرير أو إلغاء في قيود السجل العقاري إلا عن طريق القضاء، وبما أن تغيير النوع الشرعي للعقار هو تغيير في قيود السجل العقاري، وهذا التغيير قد يوقع

---

[131] محكمة التمييز اللبنانية – قرار رقم /64/ تاريخ 1958/12/4– المصنف في الاجتهاد العقاري – مرجع سابق – ص 112.

الضرر بأصحاب الحقوق في العقارات المسجّلة في هذا السجل لذلك كان لا بد من مواجهة هؤلاء بدعوى قضائية وبالتالي وضع إشارتها في السجل العقاري.[132]

واستقر الاجتهاد القضائي على اعتبارها من الدعاوى العينيّة العقارية المستوجبة وضع إشارتها كشرط لسماعها [133]، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:

((إن دعوى تصحيح النوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك تعتبر من الدعاوى العينيّة العقارية التي لا تُسمع قبل وضع إشارتها على صحيفة العقار)).[134]

كما أكدت المادة 39 من القرار 188 على أن ((كل تعديل يُغيّر وضعية العقار أو نوعه الشرعي، يجب تدوينه في السجل العقاري)).

---

[132] محمد شريف مايو – مقالة (دعوى تغيير النوع الشرعي للعقارات) – مجلة المحامون 1984 – عدد 3 – ص 258.

[133] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض: ((إن الدعوى القائمة على تعديل النوع الشرعي لعقار من أميري إلى ملك هي من الدعاوى العينية العقارية التي يشترط لقبولها وضع إشارتها على صحيفة العقار)) (نقض مدني سوري– قرار رقم / 391/ أساس /1670/ تاريخ 1976/4/14– مجلة المحامون 1976 – عدد 10 11، 12 – ص 661).

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((من حيث أن الدعوى قائمة على طلب تعديل النوع الشرعي للعقارات الثلاثة المدعى بها من أميري إلى ملك وهي من الدعاوى العينية العقارية التي يشترط لقبولها وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار سنداً لأحكام المادة /47/ من القرار 188 ل. ر تحت طائلة عدم سماعها لأن ذلك يعتبر من النظام العام، وحيث أن الإضبارة خالية مما يفيد وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقارات موضوع الدعوى مما يجعل الحكم المطعون فيه سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض)).

[134] نقض مدني سوري – قرار رقم /352/ لعام 1978– المحامون عام 1978– ص 279.

ولا يخضع تغيير النوع الشعري للعقار لمهلة السنتين المنصوص عليها في المادة 31 من القرار /186/ والمادة 17 من القرار /188/، فإذا أُدخل العقار الأميري بعد التحديد والتحرير ضمن الأماكن المبنية والمحددة إدارياً فإنه يصبح حكماً من النوع (الملك)، وتُسمع في كل وقت الدعوى التي يقيمها مالك العقار للحصول على حكم بتصحيح النوع الشرعي في السجل العقاري.[135]

ويرى الباحث أهمية وضع إشارة الدعوى في حالة تغيير النوع الشرعي للعقار، حيث أنّ الحقوق العينية العقارية المسجّلة على صحيفة العقار المراد تغيير نوعه الشرعي يمكن أن تتأثر وفق هذا التغيير، كما هو الحال عليه في حالة الإرث، فالعقارات الأميرية تخضع لقانون انتقال الأموال الغير منقولة التي يكون نصيب الأنثى فيها مساوياً لنصيب الذكر، بينما تخضع العقارات الملك إلى قانون الأحوال الشخصية وقواعد الإرث الشرعية بحيث يكون للذكر مثل حظ الأنثيين، فإذا ما أراد أحد الورثة تغيير النوع الشرعي للعقار الذي تركه مورّثه، فإن ذلك يؤدي حتماً إلى المساس بحقوق باقي الورثة ودائنيهم المسجّلة على الصحيفة العقارية للعقار المذكور، نتيجةً للتغيير الحتمي في نصيب الورثة من عقار المورّث عند تغييره من عقار ملك إلى أميري أو العكس، مما يظهر أهمية وضع إشارة الدعوى في هذه الحالة.

7) دعوى استحقاق العقار:

تتمثل هذه الدعوى بالمطالبة بملكية العقار فقط وليس الحقوق العينية الأخرى، وهي دعوى يقيمها المالك على الحائز عندما يكون تصرف الحائز نافذاً

---

[135] محمد الصبان وأمين بركات سعود- التشريع العقاري علماً وعملاً- دار الاعتدال للطباعة - دمشق 1984 - ص 135.

في حق المالك مثل دعوى المالك ضد الوارث الظاهر[136]، وهي من الدعاوى العينيّة العقارية التي يتوجب وضع إشارة الدعوى بشأنها باعتبارها من الدعاوى المتعلقة بالنزاع على الملكية العقارية.[137]

8) دعوى تصحيح الاسم في الصحيفة العقارية:

على الرغم من أن دعوى تصحيح الاسم في الصحيفة العقارية لا تتعلق مباشرةً بحق عينيّ عقاري إلا أن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض اشترط لتكون الدعوى مسموعة تدوين إشارة الدعوى في السجل العقاري.[138]

---

[136] الموجز في شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 233.

[137] القيود على الملكية العقارية– مرجع سابق – ص 982.

[138] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن دعوى تصحيح الاسم على صحيفة العقار إنما هي دعوى تتعلق بعقار مسجل في السجل العقاري ويجب تدوين إشارتها على صحيفة العقار)) (نقض مدني سوري – قرار رقم/ 1663/ لعام 1999– المحامون عام 2001– ص 689).

وتتلخص الدعوى بأن قامت المدعية برفع دعوى أمام محكمة الدرجة الاولى طالبةً تصحيح اسم الأب المتوفى على صحائف العقارات من (صالح سليمان علي رحمة) إلى (صالح علي سليمان)، فأصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها بتأييدها لمطالب الجهة المدعية، وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف، فطعن باقي الورثة بالحكم طالبين نقضه أمام محكمة النقض مستندين في لائحة طعنهم على عدم قيام المطعون ضدها بتبليغهم في الدعوى، وعدم قيامها بتدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار بدايةً، فأصدرت محكمة النقض قرارها وجاء في حيثياته ما يلي: (لما كان دعوى الجهة المدعية المطعون ضدها تهدف إلى تصحيح اسم مالك العقارات من صالح سليمان علي رحمة إلى صالح سليمان علي، ولما كانت محكمة الدرجة الأولى قد قضت للمدعية بمطلبها وأيدتها محكمة الاستئناف بذلك، وحيث أن الادعاء استهدف تصحيح اسم المورّث مما يعني أنه وُجّه إلى كتلة الميت، في حين أن المدعية ادعت باسمها الشخصي وهو ما لا يجوز قانوناً، وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تقرر وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار والمدعية لم تطلب ذلك خلافاً لما جرى عليه اجتهاد هذه المحكمة من أن دعوى تصحيح الاسم على صحيفة العقار إنما هي دعوى تتعلق بعقار مسجل في السجل العقاري يوجب تدوين إشارتها على صحيفة العقار إعمالاً لنص المادة 9 من القرار 188 ل. ر لعام 1926 والمعمول =

على أن تلتزم الجهة المخطئة بتسجيل اسمها أثناء عمليات التحديد والتحرير بتحمل النفقات اللازمة [139].

ومن وجهة نظر الباحث فإن الاجتهادات القضائية التي أوجبت تدوين إشارة الدعوى عند تصحيح الاسم في السجل العقاري جاءت مطلقة وشاملة لكل حالات التصحيح التي ترد على الاسم في السجل العقاري إلا أنه يمكننا التمييز بين نوعين من حالات التصحيح:

الحالة الأوّلى: هي التي تشمل تصحيح الاسم نتيجة الأغلاط الكتابية، ففي هذه الحالة يمكننا إعمال المادة /15/ من القرار 188 لعام 1926 والتي تشير إلى إمكانيّة تصحيح الأغلاط الكتابية البسيطة من قبل أمين السجل، رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد 29 و30 و31 من القرار رقم 188. [140]

= به حتى الآن. (قرار نقض 122 لعام 1977 – قرار نقض 1105 لعام 1987 – قرار نقض 6472 لعام 1987)، وحيث أن في دعوى تصحيح اسم الأب المتوفى على صحائف العقارات لابد من دعوة كافة الورثة، لذلك كان حكم المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه مخالفاً للقانون ومستوجباً لنقضه).

[139] نقض مدني سوري– قرار رقم /363/ لعام 1981– المحامون عام 1981– ص 520.

[140] حيث نصت المادة /15/ من القرار 188 على ما يلي: ((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)). كما حددت المادة /30/ من القرار 189 الأغلاط الكتابية البسيطة وفق التالي: ((يعتبر من الأغلاط القلمية البسيطة عدم المطابقة بين شروح الصحائف، وشروح السندات أو الوثائق المقدمة تأييداً للتسجيل)).

وقد أعطى المشرع العقاري لأمين السجل العقاري صلاحية قانونية ليتمكن بموجبها من تصحيح القيود العقارية وهو يقوم بالتصحيح إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب المصلحة، ويجري أمين =

وبتفعيل العمل بهذه المادة نكون قد خففنا على صاحب المصلحة عبء رفع دعوى لتصحيح الاسم وتدوين إشارتها على الصحيفة العقارية وما يتبعها من مراحل طويلة وشاقة من تبليغات وانتظار مواعيد وترقين وتنفيذ الحكم النهائي، كما نخفف على المحاكم عبء نظر المزيد من الدعاوى وإشغالها بها والتي يمكن تلافيها بتفعيل نصوص القانون بما فيها المادة /15/ المذكورة.[141]

ولا يُخشى عند العمل بهذه المادة من المساس بحقوق الغير، إذ أن المادة /15/ من القرار 188 في فقرتها الأوّلى قد نصت على إمكانيّة حصول المتضرر على إلغاء التحويرات والتغيرات التي استهدفت الصحيفة العقارية في حال عدم مشروعيتها.[142]

الحالة الثانية: هي دعوى تصحيح الاسم بشكل عام، ووفق هذه الحالة لا يكون هناك أغلاط كتابية ناتجة عن اختلاف في شروحات الصحائف العقارية، وإنما يكون الاسم قد تم تسجيله بشكل صحيح وحدث فيما بعد تغييراً بالاسم

= السجل التصحيح بإصدار قرار بناءً على الوقائع المادية التي استدعت اتخاذ هذا القرار، كما يبين الأسباب التي دعت إلى ذلك وعليه أن يُبلغ مالك الحق العيني حامل نسخة الصحيفة بذلك، ويجري تسجيل قرار أمين السجل العقاري بالتصحيح وينفذ بأن يشطب الغلط بالخط الأحمر ويسجل بيان يذكر في أوله رقم وتاريخ القرار وتذكر خلاصة التعديل، ثم يوقعه الأمين ويختمه.(راجع في هذا الموضوع – النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – مرجع سابق – ص 143).

[141] وفي بلاغٍ للمديرية العامة للمصالح العقارية حول الموضوع جاء فيه ما يلي: (يشترط في الخطأ الذي يصححه أمين السجل العقاري بقرار منه في الصحيفة أو في السند استناداً للمادتين /29/ و/30/ من القرار 189 أن يكون قد وقع خلافاً للأوراق الأساسية التي بني عليها التسجيل) (راجع في هذا الموضوع – محمد خالد الصوفي – الأستاذ في القضايا العقارية – مطابع أبي الفداء – حماة – 1956 – ص121).

[142] حيث جاء في الفقرة الأولى من المادة /15/ من القرار 188: ((لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين حدث دون سبب مشروع، أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويره)).

(كتغيير الشخص لدينه واسمه)، فهنا يمكن تلافي الدعوى أيضاً في حال تم الاتفاق بين ذوي العلاقة على ذلك كتابة، وفي حال عدم اتفاقهم فعندها يكون اللجوء إلى القضاء واجباً وتدوين إشارتها في السجل العقاري شرطاً لسماع هذه الدعوى عملاً بأحكام المادة /47/ من القرار 188.[143]

9) الدعاوى الشرعية المتعلقة بالأمور المالية للعقار

منحَ المشرّع القاضي الشرعي سلطة البت في جميع الطلبات المستعجلة الداخلة أصلاً في اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بما أن هناك جانباً مالياً في الدعاوى الشرعية (كإلقاء الحجز الاحتياطي في الدعاوى المالية والفصل في دعاوى الاستحقاق المتفرعة عن الحجز المنصوص عنها في المادة 537 أصول المحاكمات المدنية).[144]

وبما أن النص جاء مطلقاً دون تحديد، فإن جميع الطلبات المستعجلة الداخلة أصلاً ضمن اختصاصات قاضي الأمور المستعجلة تدخل حكماً ضمن اختصاص القاضي الشرعي متى كانت متعلقة بأمور تدخل في اختصاصه، ومن أهم الطلبات التي يحكم بها قاضي الأمور المستعجلة هي الطلبات التي تتضمن التدابير التحفظية على مختلف أنواعها.[145]

---

[143] حيث جاء في نص المادة / 15/ من القرار 188 في فقرتها الثانية: ((لا يمكن إجراء أي إلغاء أو تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي، إلا إذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة)).

[144] حيث نصت المادة /537 / من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري على ما يلي: ((1- تحكم المحكمة الشرعية في الطلبات المستعجلة المتعلقة بالأمور الداخلة في اختصاصها بمقتضى المواد السابقة. 2- للمحكمة الشرعية أن تحجز حجزاً احتياطياً في الدعاوى المالية وتفصل في دعاوى الاستحقاق المتفرعة عن الحجز)).

[145] طارق زيادة – القضاء المستعجل – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1993 – ص 285.

وبما أن المشرّع أعطى القاضي الشرعي صلاحية إلقاء الحجز الاحتياطي وهو أشد أنواع الإجراءات التحفظية، فمن باب أولى أن يكون له الحق بوضع إشارة الدعوى في الدعاوى المالية التي لها مساس مباشر بعين العقار، كدعوى المطالبة بالمهر إذا كان المهر عقاراً، ودعوى الاعتراض على وثيقة حصر الإرث إذا كان في التركة عقار ودعوى تثبيت الزواج من متوفى، فهذه الدعاوى وإن كانت في ظاهرها دعاوى مالية شرعية إلا أنها في مضمونها دعاوى عينيّة عقارية بسبب وجود عقارات في هذه المنازعات الشرعية وبالتالي تستوجب وضع إشارة الدعوى فيها.[146]

ففي دعوى الاعتراض على حصر الإرث الشرعي: إذا أغفلت وثيقة حصر الإرث أسماء بعض الورثة أو وقع خلاف بين الورثة حول النصيب الإرثي فإنه يحق لهؤلاء الورثة الاعتراض على وثيقة حصر الإرث بدعوى اعتراضية، وهذا الاعتراض يمس في حقيقته أموال التركة وملكيتها وبالتالي فإن النزاع يصبح في جوهره نزاع على الملكية، وبالتالي فإنه إذا كانت التركة تشمل عقارات فإن هذه الدعوى أصبحت دعوى عينيّة عقارية لابد من وضع إشارتها على صحيفة العقارات العائدة للتركة، ووضع إشارة الدعوى يحفظ حقوق الورثة الذين أُغفِل اسمهم في وثيقة حصر الإرث لأنه قد يتصرف باقي الورثة بالتركة وتنتقل الملكية إلى الغير وفي هذه الحالة يصبح الغير حسن النية ولا يمكن نزع ملكية العقار من يده.[147]

وكذلك الحال في دعوى إثبات الزوجية بعد الوفاة، والتي تعتبر دعوى مالية الهدف منها هو إثبات استحقاق أحد الزوجين لنصيبه من التركة، وعلى هذا استقر اجتهاد محكمة النقض السورية وجاء فيه ما يلي:

---

[146] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 13.

[147] محمد فهر الشقفة – قضايا وأبحاث قانونية – مطبعة الداوودي – دمشق – 1997 – ص 605.

((إن دعوى إثبات الزوجية بعد وفاة الزوج هي دعوى مالية ولا تتعلق بحق الله)).[148]

وبناءً على ذلك تكون الغاية الأساسية من دعوى تثبيت الزواج بعد الوفاة تعديل وثيقة حصر الإرث، وإن شملت التركة عقارات فيثبت حينها للزوج حقه في عين العقار الذي تركه زوجه المتوفي مما يجعل الدعوى في مضمونها دعوى عينيّة عقارية تهدف الى امتلاك تلك العين أو جزء منها، مما يتوجب معها ضرورة وضع إشارة الدعوى من قبل القاضي الشرعي بمقتضى الإذن القانوني الممنوح للمحكمة الشرعية باتخاذ الإجراءات التحفظية والتي من ضمنها حكماً إشارة الدعوى.[149]

10) إشارة الدعوى في المنقول:

أوجب المشرّع وضع إشارة الدعوى في الدعاوى العينيّة العقارية سنداً للمادتين 9، 47 من القرار 188 ل. ر لعام 1926، واعتبر هذا القيد من النظام العام، ولم يشر إلى وجوب قيدها في الدعاوى الواقعة على الأموال المنقولة، فالمنقول ليس له مقر ثابت ولا ينضبط التعامل فيه إلا بالحيازة، كما أن ملكيته تنتقل بمجرد التعاقد سواءً بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير[150]، على عكس العقارات حيث لا تنتقل ملكيتها حتى بين المتعاقدين إلا بتسجيلها في السجل العقاري[151]، إلا أنه ثمة منقولات بلغت من الضخامة والشأن ما يتسنى معه تحديد مكان ثابت لتسجيلها

---

[148] قرار محكمة النقض – أساس/389/ تاريخ 1967/9/25– مجلة المحامون لعام 1967– ص 917.

[149] قضايا وأبحاث قانونية – مرجع سابق – ص 606.

[150] حيث نصت المادة 894 قانون مدني سوري على ما يلي:(تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول بالعقد طبقاً للمادة 205).

[151] المادة /11/ من القرار / 188/ لعام 1926.

حتى ولو انتقلت من مكان إلى أخر (كالسيارات والسفن والمركبات الهوائية)، وهذه المنقولات ذات الطبيعة الخاصة استثناها المشرّع وأخضعها للأحكام المطبقة على العقارات، إذ أنه سوّى بينها وبين العقارات في الحكم، كما أنه أخضع نقل ملكيتها إلى قاعدة الشهر والعلانية المطبقة على العقارات، وأوجبّ تسجيل نقل الملكية في سجل خاص ليكون سارياً بحق الغير.

لذا نجد أن لهذه المنقولات ذات الطبيعة الخاصة (سيارات، سفن، مركبات هوائية) صحائف موجودة في دوائرها المختصة شبيهة بصحائف العقارات تُسجل فيها كل التصرّفات الواردة عليها من بيع أو شراء أو رهن أو حجز وغيرها.

وقد نصت المادة / 99 / من قانون السير الجديد الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 11 لعام 2008 على ما يلي: ((يطبّق على المركبات الآلية الخاضعة للتسجيل ما يطبق على العقارات بشأن نقل الملكية والحجز والرهن والتأمين)).

وقد أجاز الاجتهاد القضائي وضع إشارة الدعوى على صحيفة المركبة كإجراء تحفظي وليس كإجراء شكلي حمايةً لحق المدعي من الضياع، وقد أيدت محكمة النقض السورية ذلك في قرار لها جاء فيه: ((إذا قبل المشتري بالإشارات المثقلة بها الحصَّادة المبيعة، فإنه لم يعد ما يمنع قانوناً من تثبيت البيع وتسجيله مع بقاء الإشارات على صحيفة الحصادة، لأن الإشارات من شأنها أن تحفظ حقوق أصحابها تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينيّة على الحصادة بحيث يعتبر المتعاقدين قابلين بما ينتج عن هذه الإشارات دون أن يؤثر هذا التصرف على حق صاحب الإشارة)).[152]

---

[152] نقض مدني سوري – قرار رقم /184/ أساس /349/ تاريخ 1982/2/8– مجلة المحامون لعام 1982 – ص 745.

ولا تُوضع الإشارة على صحيفة المركبات إلا بقرار قضائي، وليس بموجب إحالة من رئيس الديوان كما هو الحال عليه بالنسبة للعقارات، وقد أصدر السيد وزير النقل القرار رقم /67/ ص تاريخ 30 / 9 / 1974 أشار فيه بما يلي ((لا تقبل طلبات وضع إشارة الدعوى في المنازعات على المركبات مالم يبت فيها بقرارات مبرمة صادرة عن القضاء المختص)).[153]

ولا يجد الباحث أي مبرر قانوني لهذا القرار الصادر عن وزارة النقل بوجوب صدور قرار قضائي لوضع إشارة الدعوى على صحيفة المركبات الخاضعة للتسجيل، وذلك لأن المادة 99 من قانون السير الجديد قد نصت كما أشرنا سابقاً على خضوع المركبات للآلية ذاتها المتبعة في العقار بالنسبة لنقل الملكية والحجز والرهن، وهو ما يستتبع ضرورة إلغاء القرار ليتماشى مع النص القانوني السالف الذكر، بغض النظر عن الاقتراحات التي تشير إلى ضرورة تعديل آلية تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار المتمثلة بتأشير من رئيس ديوان المحكمة المرفوع أمامها الدعوى، فطالما أن القانون لم يتم تعديله فلا يجوز تعديله بقرار إداري متناقض مع محتوى القانون.

11) دعوى فسخ القيد العقاري:

لقد أعطت المادة / 31 / من القرار / 186 / لعام 1926 للمعترضين والمدعين بحق ما الذين لم يصدر باعتراضاتهم أو ادعاءاتهم حكم مبرم من قبل القضاة العقارين أو من قبل محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القاضي

---

[153] قرار وزارة النقل رقم /67/ص تاريخ 1974/9/30- منشور بكتاب التدابير التحفظية - مرجع سابق - ص 54.

العقاري) حق إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية، بشرط أن يستعمل هذا الحق خلال مدة السنتين اللّتين تليا التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف نافذاً، وتعتبر دعوى فسخ القيد العقاري من الدعاوى العينيّة العقارية التي يستخدمها المدعي بحق ما على العقار ضمن مدة السنتين المنصوص عنها في المادة / 31 / من القرار / 186 / لعام 1926.[154]

وبناءً عليه، فإن دعوى فسخ القيد العقاري تستوجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار في السجل العقاري عملاً بالمادة / 47/ من القرار /188 / لعام 1926.

وتجدر الإشارة هنا إلى أننا لم نجد أي اجتهاد قضائي سوري ينص صراحةً على وجوب وضع إشارة الدعوى خلال مدة السنتين المذكورتين، واكتفى الاجتهاد القضائي في سورية بوجوب عدم سماع الدعوى قبل تسجيل العقار على اسم صاحبه في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى قبل وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري.

---

[154] حيث نصت المادة 31 من القرار /186/ على ما يلي: ((أ- بعد ختام عمليات التحديد والتحرير يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من قبل القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين) حق إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تليا التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف مبرماً.
ب- تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدعاوى المقامة وفق أحكام هذه المادة تابعة للاستئناف ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير تابع لأي طريق من طرق المراجعة)).

وقد أكد الاجتهاد القضائي في لبنان على وجوب وضع إشارة الدعوى ضمن مدة السنتين فقد جاء في قرار لمحكمة استئناف جبل لبنان ما يلي:

((لكي تكون الدعوى مسموعة لا يكفي أن تقام خلال مدة السنتين بل يجب أن تدون على صحيفة العقار العينيّة خلال هذه المدة)).[155]

ويقتضي التنويه إلى أن التشريع السوري يتميز عن التشريع اللبناني في موضوع إقامة دعوى فسخ القيد العقاري، فتبقى الدعوى في التشريع اللبناني ممكنة ضمن مدة السنتين فقط، بينما نجد أن التشريع السوري يُفرِّق ما بين عمليات التحديد والتحرير الإجبارية والاختيارية، ففي عمليات التحديد والتحرير الإجبارية يتقيد المشرّع فيها بمدة السنتين لسماع الدعوى، بينما في عمليات التحديد والتحرير الاختيارية نجد أن المشرّع

السوري أبقى مدة إقامة الدعوى مفتوحة ضمن مدة التقادم الطويل.[156]

12) دعوى تثبيت المهايأة:

المهايأة تعريفاً هي: ((القسمة التي يتفق فيها الشركاء على اقتسام منافع الشيء المشترك دون الملكية التي تبقى شائعة فيما بينهم))[157]، وتنقسم المهايأة إلى قسمين وهما المهايأة المكانية والمهايأة الزمانية التي نصّ عليها القانون المدني السوري في المادة /800/ إلى المادة /804/ منه، وقد استقر الاجتهاد القضائي

---

[155] قرار محكمة استئناف جبل لبنان – تاريخ 1950/12/8 – ياسين غانم – القضاء العقاري – الطبعة الأولى – مطبعة كرم – ص 235.

[156] للتوسع في الموضوع راجع القضاء العقاري – مرجع سابق– ص 388.

[157] د. مأمون الكزبري – الحقوق العينية – مطبعة اليقظة – دمشق – 1950 – ص 48.

على اعتبار دعوى تثبيت المهايأة من ضمن الدعاوى العينيّة العقارية التي يجب وضع إشارتها في السجل العقاري.[158]

ويرى الباحث إلى أن اشتراط الاجتهاد القضائي وجوب وضع إشارة الدعوى في دعاوى تثبيت المهايأة دقيق من الناحية القانونيّة، وذلك لأن قسمة المهايأة يمكن أن تنقلب إلى قسمة نهائية بمرور الوقت [159]، مما يستتبع معه تغيير في قيود السجل العقاري وهو ما يُوجب وضع إشارة دعوى تثبيت المهايأة بدايةً عند إقامة الدعوى، نظراً لهذه الإمكانيّة في تغيير قيود السجلات العقارية.

---

[158] قرار المجلس التحكيمي الأعلى للعمل الزراعي رقم/56/ لعام 1968- مجلة المحامون لعام 1974 – ص 215.

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((من حيث أنه لا خلاف بين الطرفين بأن المدعين يملكون السهام المدعى بها من العقار الموصوف بالمحضر رقم 8 من منطقة تيزين العقارية وكما هو ثابت من القيد العقاري ومن وثيقة حصر الإرث، ومن حيث أن لمالك العقار حق استعماله واستغلاله والتصرف به عملاً بالمادة 868 من القانون المدني، ومن حيث أن من يحرم المالك من حق استعماله واستغلاله والتصرف يلزمه التعويض عن هذه الحقوق، ومن حيث أن للشركاء في الملك المشاع مطالبة شركائهم الآخرين واضعي اليد على كامل العقار المشترك بأجر حصتهم، وحيث أن هناك مهايأة بين الشركاء بحيث اختص المدعون بأراضي أخرى يستثمرونها وأن ذلك يمنعهم من المطالبة بأجر مثل حصتهم، وحيث أن إثبات المهايأة لا يكون أمام لجنة تحديد الأجور للعمل الزراعي، لأن المهايأة تعني بيع كل شريك حصته من أرض معينة وشرائه مقابلها حصة شريكه في أرض أخرى، وهذا يعني أن دعوى المهايأة دعوى عينية عقارية يجب إقامتها أمام المحاكم العادية وتسجيلها في السجل العقاري، ولا يدخل البحث في أمر إثبات المهايأة في اختصاص لجنة تحديد الأجور للعمل الزراعي، فكان على المدعى عليهما إقامة دعوى تثبيت المهايأة أمام القضاء العادي المختص والحصول على قرار لمصلحتهما وتسجيل الأرض على اسميهما علماً أن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري عملاً بالمادة 825 من القانون المدني)).

[159] حيث نصت المادة /800/ من القانون المدني السوري: ((في المنقول وفي العقارات التي لم يجر تحديدها وتحريرها إذا دامت هذه القسمة خمسة عشرَ عاماً انقلبت قسمة نهائية، مالم يتفق الشركاء على خلاف ذلك)).

13) دعاوى عينيّة عقارية أخرى:

أكد الفقهاء القانونين أنّ كل دعوى تتعلق بحقٍّ عينيّ أصلي أو حقٍّ عينيّ تبعي تعتبر دعوى عينيّة عقارية إذا كانت هذه الدعاوى واقعة على عقار [160]، وكذلك كل دعوى تتعلق بإنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عينيّ عقاري، بالإضافة إلى كل تصرف كاشف عن واحد من هذه الحقوق، وكل الدعاوى المتعلقة بهذه التصرّفات وجوداً وصحةً ونفاذاً تعتبر دعاوى عينيّة عقارية تستوجب الشهر العقاري.[161]

وبناءً عليه، فإن كل دعوى تدخل ضمن واحدة من المفاهيم السابقة سواءً أتعلقت بحق عينيّ أصلي أم تبعي فهي تعتبر واحدة من الدعاوى العينيّة العقارية، مما يتوجب وضع الإشارة بخصوصها على صحيفة العقار موضوع الدعوى في السجل العقاري.

وهنالك دعاوى لا يتوجب وضع إشارتها، حيث أوضح الاجتهاد القضائي السوري بأنه يوجد العديد من الدعاوى التي لا يتوجب لسماعها وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري، وبالتالي فإنها ليست دعاوى عينيّة عقارية، وإنما هي مجرد دعاوى شخصية عقارية أو دعاوى شخصية، وقد بينت اجتهادات محكمة النقض السورية عدداً من هذه الدعاوى التي لا يجب وضع إشارة الدعوى فيها على صحيفة العقار وهي:

---

[160] د. عبد الرزاق السنهوري – الوسيط في شرح القانون المدني – المجلد 8 – دار النهضة العربية – طبعة 1967 – ص 196.

[161] د. عبد الرزاق السنهوري – الوسيط في شرح القانون المدني – المجلد 9 – دار النهضة العربية – طبعة 1968 – ص397.

1. دعوى المحافظة على الوضع الراهن للعقار:

هذه الدعوى ومثلها الدعوى الرامية إلى إزالة مخالفة، أو إلى تثبيت الوضع الراهن لا تستوجب وضع الإشارة بشأنها في السجل العقاري، وذلك لأن الدعوى التي أوجب القانون تدوين إشارتها هي الدعوى العقارية التي تهدف إلى تغيير الوضعية القانونيّة للعقار كما هي مكرسة في السجل العقاري فقط، بحيث يتنبه الغير إلى عدم ثبوت الحق المتنازع عليه.[162]

2. دعوى حق الغير بالأبنية المشادة على العقار والتي لغير مالكه:

إن دعوى النزاع القائم حول الأبنية المشادة على أرض تعود للغير بمعزل عن مالك العقار ليست من الدعاوى العقارية، وبالتالي فإنه لا يتوجب وضع إشارتها على الصحيفة العقارية، وذلك لأنه مهما انتهت إليه هذه الدعوى من نتائج فإن أثرها لا يتعدى أطرافها، ولا تؤثر على حقوق مالك العقار التي رتبها له المشرّع بمقتضى المادة /886/ وما يليها من القانون المدني السوري.[163]

---

[162] قرار محكمة الاستئناف المدنية الثانية ببيروت – قرار رقم/77/ لعام 1974– مجلة المحامون 1975 – ص 97.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((إن المادة 47 من القرار 188 حظرت على الكتَّاب بالعدل والمحاكم الشرعية التصديق على كل صك أو مقاولة عقارية تتعلق بعقار غير مسجل في السجل العقاري ولا تقبل الدعوى أمام المحاكم قبل تسجيل العقار، وإذا كان مسجلاً فقبولها مرهون بتدوين إشارتها في الصحيفة العقارية وإن القانون اعتبر مسألة تدوين إشارة الدعوى من النظام العام، وإن الدعوى العقارية التي أوجب القانون تدوين إشارتها على صحيفة العقار هي الدعوى التي تهدف إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار كما هي مكرسة في الصحيفة العينية، أما عندما تهدف الدعوى إلى المحافظة على الوضع الراهن للعقار كما هو مستفاد من قيود الصحيفة العقارية فلا موجب لوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية)).

[163] راجع القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق– ص 985.

3. دعوى التعويض عن وضع اليد غير المشروع عن العقار:

وهذه الدعوى أيضاً ليست دعوى عقارية، بل تتعلق بحق شخصي وهو التعويض، لذا فهي ليست حقاً عينياً، وبالتالي لا يتوجب وضع الإشارة بخصوصها.[164]

4. دعوى أجر المثل:

استقر الاجتهاد القضائي السوري على أن دعوى أجر المثل هي واحدة من الدعاوى الغير عينيّة عقارية، وذلك لتعلقها بحق شخصي منقول باعتبار أجر المثل بمثابة تعويض لجبر الضرر الناتج عن استخدام العقار لفترة من الزمن بدون مبرر قانوني وبالتالي فلا يتوجب وضع الإشارة بخصوصها. [165]

---

[164] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن وضع اليد على عقار إنسان وحرمانه منه دون مراعاة للقانون يسوغ له الادعاء بقيمته وبالتعويض، وهذه الدعوى ليست عينية عقارية، فلا تستلزم وضع إشارتها على الصحيفة العقارية)) (نقض مدني سوري – قرار رقم /111/ أساس /3967/ تاريخ 1981/1/26 – مجلة المحامون 1981 – ص 669).

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أن دعوى المدعي المطعون ضده تقوم على المطالبة بقيمة العقار موضوع الدعوى وبالتعويض الذي يجبر الضرر الذي لحق به والذي نشأ عن وضع المدعى عليها الطاعنة يدها على عقاره دون مراعاة للقانون فحرمته منه، ومن حيث أن الحكم المطعون فيه الذي قضى للمدعي بالتعويض عن حرمانه من ملكية عقاره الذي وضعت المدعى عليها يدها عليه وما لحق به من خسارة والتعويض أقام قضاؤه على أن وضع المدعى عليها يدها على عقار المدعى خلافاً للقانون يعتبر اعتداء يوجب التعويض عنه بما يكفي لجبر ضرره، ومن حيث أن مدار النزاع ينصب على مدى حق المدعي بالتعويض عن عقاره وكانت هذه المنازعة لا تتناول الملكية ولا المنازعة العينية، فلا وجه لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار)).

[165] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض رداً على الدفع المقدم من الطاعن المتضمن طلب رد دعوى التعويض والمطالبة بأجر المثل شكلاً بسبب عدم وضع إشارة الدعوى ما يلي: ((إن الدعوى تتعلق بحق شخصي وهو التعويض عن وضع اليد الغير مشروع والمطالبة بأجر المثل وليس بحق عيني، مما لا =

5. دعوى تثبيت الوصية:

تعتبر دعوى تثبيت الوصية من الدعاوى الشخصية وليست من الدعاوى العينيّة العقارية ولا تحتاج لوضع الإشارة بخصوصها في السجل العقاري.[166]

6. دعوى نقل الملكية المتولدة عن عقد البيع غير المسجل:

إن الدعوى التي لا تستهدف سوى مجرد تسليم العقار دون طلب التسجيل، ومثلها أيضاً دعوى صحة التعاقد في عقد البيع العقاري، وطلب فسخ العقد، وكذلك

= ضرورة معه لوضع إشارة الدعوى على صحائف العقارات ويتعين رفض سبب الطعن موضوعاً)) (قرار رقم/1108/ لعام 1986 – مجلة المحامون 1987 – ص 227).

ومن خلال قراءة حيثيات القرار كاملاً نجد أن المحكمة اعتبرت دعوى أجر المثل بمثابة طلب التعويض عن العمل الغير مشروع بوضع اليد على العقار، ونستدل على ذلك من خلال نصها بأن ليس هناك ما يمنع قانوناً من أن يشمل التعويض مبلغ القيمة وأجر المثل المقدر تبعاً للاستيلاء على العقار، والدعوى تعتبر هنا شخصية عقارية وليست عينية عقارية، وبالتالي لا وجه لوضع إشارة الدعوى بشأنها، ويجد الباحث صوابية هذا الاجتهاد من الناحية الفقهية والقانونية، وذلك لأن الاجتهاد القضائي مستقر على أن (في دعاوى أجر المثل لا يقتصر الأمر على حالة المادة 530 قانون مدني سوري التي جاء فيها وجوب اعتبار أجر المثل في الحالات التي لا يتم الاتفاق فيها بين المتعاقدين على الأجرة أو كيفيّة تقديرها أو تعذر إثباتها، وإنما يتجاوز مفهوم أجر المثل هذه المادة ليشمل المطالبة بالتعويض على إشغال العقار) (قرار رقم/1254/ تاريخ 10 /1977/12 – مجلة المحامون 1978 – ص 2).

وحيث أن قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم /6/51 تاريخ 5 /4 / 1973 أشار إلى أن (أجر المثل هو تعويض للمالك عن إشغال الغير لأرضه دون أن يستند إلى عقد أو مسوغ قانوني، وهو بمثابة تعويض عن حرمان المالك من الانتفاع بملكه) (راجع تقنين أصول المحاكمات المدنية – الجزء الأول – ص 587).

وعلى هذا الأساس يبدو للباحث صحة قرار المحكمة بعدم وجوب وضع إشارة الدعوى في دعاوى أجر المثل باعتبارها حقاً شخصياً وليس عينياً نظراً لتكيفها القانوني والفقهي كتعويض عن إشغال غير مشروع للعقار المتنازع عليه.

[166] قرار محكمة النقض السورية– الغرفة الشرعية – قرار رقم/737/ لعام 1984– منشور بكتاب القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق– ص 985.

دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن، ليست من الدعاوى العينيّة العقارية وإنما هي دعاوى شخصية عقارية ولا يتوجب بالتالي وضع إشارتها في السجل العقاري.[167]

7. دعوى فسخ الاتفاق على حقوق عقارية:

إن دعوى فسخ العقد المتعلق باتفاق على عقار، أو المتعلق بالاتفاق على أية حقوق عينيّة على العقار ليست من الدعاوى العقارية ولا يتوجب وضع إشارة بخصوصها.[168]

---

[167] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق– ص 985.

[168] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((تقوم صحيفة الدعوى مقام الإنذار في حال طلب الفسخ أو التثبيت، ودعوى الفسخ لا تستدعي وضع إشارتها على الصحيفة العقارية)). (قرار رقم /264/ لعام 1981– مجلة المحامون 1981– ص537).

وتتلخص وقائع هذه الدعوى بأن قام المدعي برفع دعوى فسخ عقد بيع عقار وإلزام المدعى عليه بإعادة المبلغ المدفوع من حساب قيمة العقار مع مبالغ أخرى قدّرها المدعى كتعويض نتيجة عدم تنفيذ المدعى عليه لالتزاماته العقدية، فأصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها بفسخ عقد البيع وإلزام المدعي برد المبالغ المدفوعة من أصل قيمة العقار، وإلزامه بدفع تعويض للمدعي نتيجة عدم تنفيذ العقد المبرم بينهما، فاستأنف المدعى عليه الحكم وأثار في استدعاء الاستئناف عدم توجيه اعذار من قبل المدعي قبل الحكم بفسخ العقد، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتصديق الحكم المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف، فطعن المستأنف الحكم طالباً نقض القرار أمام محكمة النقض واستند في لائحة الطعن على عدم توجيه إعذار له من قبل المدعي قبل فسخ العقد، وعلى عدم قيام المدعي بدايةً بوضع إشارة الدعوى مما كان يتوجب معه رد الدعوى شكلاً، فأجابت محكمة النقض على هذه النقاط القانونية في حيثيات قرارها حيث جاء فيه: (حيث أن الهيئة العامة في قرارها رقم 4 لعام 1980 قد اعتبرت استدعاء الدعوى في طلب الفسخ يقوم مقام الإعذار مثله مثل الاستدعاء في طلب التثبيت، وحيث أن طلب المدعي إعادة المبلغ المقبوض مع الحكم بالتعويض يعني طلب الفسخ، والمحكمة ملزمة بإجابة الطلب إذا قضت بإعادة المبلغ المقبوض، وحيث أن إشارة الدعوى غير متوجبة في دعوى الفسخ، مما يجعل معه الحكم المطعون فيه في محله القانوني). وقضت المحكمة برد الطعن موضوعاً.

وتعقيباً على قرار محكمة النقض يشير الباحث إلى أنّه من الثابت فقهاً وقانوناً أن فسخ العقود يؤدي إلى إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد، وطالما أن عقد البيع لم يسجل في السجل العقاري فليس =

8. الدعاوى المستعجلة:

إن الدعاوى المستعجلة ولو كانت متعلقة بعقار فإنها لا تستوجب وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري، وكذلك الأمر الدعاوى التي لا تتناول أصل الحق العقاري، لأن قراراتها وقتية ولا تمس بأصل الحق[169]، وبما أن القرارات المستعجلة لا تستند إلى أصل الحق فلا تكون لها أي حجية عند رؤية النزاع موضوعياً أمام القضاء المختص ويمكن لقاضي الموضوع عند عرض الدعوى أمامه إغفال ما قضى به قاضي الأمور المستعجلة [170]، ولذلك فإن إشارة الدعوى في هذه الدعاوى لا تكون متوجبة.

9. الدعاوى المتعلقة بثمن العقار أو الضرائب والرسوم:

وهذه أيضاً من الدعاوى الشخصية التي لا وجوب لوضع إشارة الدعوى بخصوصها.[171] وقد جاء الاجتهاد القضائي مؤكداً على ذلك بقوله: ((إن المطالبة بثمن العقار فقط لا توجب وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية)).[172]

= هناك مبرر لتسجيل إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية في دعوى فسخ الاتفاق على حقوق عقارية، حيث أن هذه الاتفاقات والعقود المتعلقة بالعقارات لم يبدأ أثرها بعد تجاه الغير نتيجة عدم تسجيلها، وذلك استناداً لأحكام المادة 9 من القرار 188 التي أشارت إلى أن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها لا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد، فلا داعي في هذه الحالة لتسجيل إشارة الدعوى في السجل العقاري التي شُرّعت أساساً لإطلاع الغير على المنازعات التي ترد على العقار حمايةً لهم في تعاقداتهم المحتملة مع مالك العقار المتنازع عليه، طالما أن قيوده لم ولن تتغير بنتيجة هذه الدعوى، وبما أن الفسخ الذي يطال العقد الغير مسجل في السجل العقاري يُعيد الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد فإن هذا العقد يصبح هو والعدم سواء، مما يؤكد عدم ضرورة تسجيل إشارة الدعوى في السجلات العقارية كما ذهب إليه قرار محكمة النقض السالف الذكر.

[169] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 986.

[170] القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق – مرجع سابق – ص 80.

[171] نقض مدني سوري– قرار رقم /2433/ لعام 1980– مجلة المحامون 1980– ص 49.

وبالتالي فإن كل دعوى لا تتعلق بإنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عينيّ عقاري ومثلها الدعوى التي لا تتعلق بتصرف كاشف للحق أو بالطعن بهذه التصرّفات وجوداً وصحةً ونفاذاً هي ليست من الدعاوى العينيّة العقارية، وبالتالي لا يتوجب وضع أية إشارة أو قيد بخصوصها على الصحيفة العقارية، ولو أن موضوع الدعوى ظاهرياً هو نزاع يتعلق بعقار.

10. دعوى منع المعارضة:

إن دعوى منع المعارضة كما أكد الاجتهاد القضائي السوري لا تستوجب وضع إشارة الدعوى وتسجيلها على صحيفة العقار في السجلات العقارية، وقد أكد الفقهاء على أن دعوى منع المعارضة هي دعوى تتصل بأصل الحق [173]، وأكدت القرارات القضائية لمحكمة النقض السورية ذلك، حيث جاء في قرار لها ما يلي:

((تستند دعوى منع المعارضة إلى أصل الحق وهي مسموعة من أحد المالكين ولا تستلزم وضع الإشارة على صحيفة العقار)).[174]

كما أن دعوى منع المعارضة هي من الدعاوى الشخصية العقارية، التي لا تستوجب وضع إشارتها في السجل العقاري، وهو ما أكده قرار محكمة النقض الذي نصّ على أنّ: ((دعوى منع المعارضة من الدعاوى الشخصية العقارية ولا يحتاج فيها إلى وضع إشارة الدعوى...)).[175]

---

[172] قرار محكمة الاستئناف المدنية بدمشق – قرار رقم /212/ أساس /3279/ لعام 1986 – مجلة المحامون 1987- عدد 4- ص 445.

[173] مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 992.

[174] نقض مدني سوري- قرار رقم /1991/ أساس /1762/ تاريخ 2001/11/13- مجلة المحامون 2002- العدد 5، 6- ص 479.

[175] نقض مدني سوري – قرار رقم / 2089/ أساس /1682/ تاريخ 2001/11/19 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 145.

11. دعاوى الحيازة:

الحيازة تعريفاً هي: ((تعمُّد وضع اليد على الشيء مع الاستئثار بمنافعه والتصرف فيه استئثار صاحب الحق وتصرفه فيه، أو حيازة الشيء حيازة فعلية مقرونة بنية التملك)).[176]

وهذه الحيازة تقع على العقارات كما هو الحال بالنسبة للمنقولات، وقد أوجد المشرع دعاوى معينة لحماية هذه الحيازة قانوناً من خلال ثلاثة دعاوى وهي:

- دعوى استرداد الحيازة
- دعوى منع التعرض
- دعوى وقف الأعمال الجديدة.

وأكدت جميع الآراء الفقهية على اعتبار دعاوى الحيازة دعاوى عينيّة عقارية لأنها تحمي حيازة العقار كما هو الحال في سائر الدعاوى العقارية. [177]

ولقد قضى الاجتهاد لمحكمة النقض بما يلي:

((إن دعوى الحيازة هي دعوى عينيّة عقارية لأن الحق فيها يتعلق بعين العقار وحيازة الحق قرينة على تملكه)).[178]

ومع ذلك أجمع الفقهاء والقانون والاجتهاد على أن دعوى الحيازة لا تحتاج إلى وضع إشارة دعوى لسماعها، فهي ذات طبيعة مؤقتة كالدعاوى المستعجلة،

---

[176] عدلي خالد – اكتساب الملكية العقارية بالحيازة – دار الفكر الجامعي– مصر – ص46.

[177] الوسيط في شرح القانون المدني – المجلد 8 – مرجع سابق – ص 197.

[178] نقض مدني سوري – قرار رقم /1351/ تاريخ 1955/4/30– منشور في كتاب الأنظمة العقارية – ج2 – أنس كيلاني – مؤسسة العلاقات الاقتصادية والقانونية – طبعة 1981– ص819.

وتهدف إلى تحديد مراكز الخصوم تحديداً مؤقتاً حمايةً لصاحب الحق الظاهر دون المساس بأصل الحق، كما أن الحكم الصادر فيها يحوز حجية مؤقتة، ولا يُقيّد المحكمة التي يعرض عليها النزاع في أصل الحق، وهي تهدف إلى رد العقار المغصوب إلى اليد التي انتزعت منه ولا تهدف إلى تغيير في القيود العقارية، وبالتالي لا ضرورة لوضع إشارتها على صحيفة العقار في السجل العقاري.[179]

إلا أن وزارة العدل السورية خالفت هذا التوجه الفقهي والقانوني المتمثل بعدم وجوب وضع إشارة الدعوى في دعاوى الحيازة، فقد وجهت الوزارة كتاباً إلى المحامي العام في محافظة ادلب برقم / 2224 / تاريخ 18 / 3 / 1970، حول وجوب وضع إشارة الدعوى في دعاوى الحيازة إضافةً إلى الدعاوى العينيّة العقارية وقد نص الكتاب على ما يلي:

((أما فيما يتعلق بموضوع الإشارة على صحيفة العقار في دعاوى الحيازة فإن المقصود بأحكام المادة / 47 / هي الدعاوى العقارية وهذا ما أشارت إليه صراحة الأسباب الموجبة للقرار / 188 / عندما عدّدت الحقوق والوقائع، وعليه فإنه يتوجب وضع الإشارة على صحيفة العقار في دعاوى الحيازة باعتبارها دعاوى عقارية)).[180]

ومن وجهة نظر الباحث فإن اجتهاد وزارة العدل السورية قد جانب الصواب والمنطق القانوني وذلك لأن دعاوى الحيازة تعريفاً هي: ((طرق رسمها القانون

---

[179] راجع إشارة الدعوى- بدوي حنا- مرجع سابق- ص 321

[180] كتاب وزارة العدل السورية - رقم /2224/ - تاريخ 1970/3/18- منشور بكتاب إشارة الدعوى - مرجع سابق - ص 329

للحائز لحماية حيازته من أي اعتداء يقع أو يمكن أن يقع عليها، مهما كانت صفة المعتدي، بصورة مؤقتة ريثما يتم البت بأصل الحق)) [181]، وبناءً عليه فإن القرارات الصادرة في دعاوى الحيازة هي قرارات مؤقتة لا تتمتع بالحجية المطلقة، إضافةً إلى أن المحكمة الناظرة في دعاوى الحيازة ممنوع عليها التعرض لأصل الحق والحكم على أساس ثبوت الحق أو نفيه بموجب المادة / 73 / من قانون أصول المحاكمات المدنية [182]، ولذلك فإنه لا مسوّغ قانوني ولا فقهي لوجوب وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية في دعاوى الحيازة.

12. دعوى فسخ عقد البيع:

ويقصد به العقد الذي لم يتم تسجيله على اسم المشتري بعد في السجل العقاري، وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يلي:

((إن دعوى فسخ عقد بيع عقار لا يستوجب وضع إشارة الدعوى كما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض)).[183]

وهو رأي سليم من وجهة نظر الباحث، وذلك لأن الفسخ تعريفاً هو: ((جزاء إخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته، ومقتضى الفسخ هو عودة المتعاقدين إلى

---

[181] خالد عزت المالكي – دعاوى الحيازة في التشريع السوري – مطبعة الجمهورية – دمشق– 1988 – ص 74.

[182] حيث نصت المادة /73/ من قانون أصول المحاكمات المدنية على ما يلي: ((1– لا يجوز للمدعي أن يجمع بين دعوى الحيازة وبين المطالبة بأصل الحق وإلا سقط ادّعاؤه بدعوى الحيازة.
2– لا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت أصل الحق أو نفيه)).

[183] نقض مدني سوري– قرار رقم /264/ أساس /3646/ تاريخ 1981/2/26– مجلة المحامون لعام 1981– عدد 5 – ص 537.

الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد)) [184]، وبما أن العقد لم يسجل في السجل العقاري، فإن آثاره لم تخرج عن أطرافه فقط، وفسخه سيؤدي إلى إعادتهم إلى مراكزهم القانونيّة التي كانوا عليها قبل التعاقد، مما لا ضرورة معه في هذه الحالة إلى وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري.

ولابد لنا من التفريق بين دعوى فسخ القيد العقاري وبين دعوى فسخ عقد البيع الغير مسجل بالسجل العقاري، فالأوّل يحتاج إلى تسجيل إشارة الدعوى فيه على صحيفة العقار لتكون الدعوى مسموعة بحقه كما أشرنا سابقاً، والثاني لا يستوجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار كشرط لسماع الدعوى.

13. دعوى فسخ عقد الرهن:

تعتبر هذه الدعوى أيضاً من الدعاوى الشخصية التي لا يحتاج فيها المدّعي إلى وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، خلافاً لدعوى تسجيل حق الرهن والتي يجب معها تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار.[185]

---

[184] محمد أحمد عابدين – أصول التقاضي في بعض الدعاوى – الطبعة الأولى – مطبعة الإشعاع – مصر – بدون تاريخ – ص 151.

[185] نقض مدني سوري– قرار رقم /314/ أساس /407/ تاريخ 1995/3/1– مجلة المحامون 1995 – عدد /2–11/ – ص71.

وتضمنت حيثيات هذا القرار ما يلي: ((بما أن الدعوى تقوم في الأصل على المطالبة بإنهاء عقد الرهن وإلزام الطاعن بتسليم العقار موضوع هذا الرهن، وبما أن هذه الدعوى التي تستهدف فسخ الرهن تعتبر من الدعاوى الشخصية وبالتالي فهي تخرج عن مفهوم أحكام المادة 85 من القانون المدني تأسيساً على أن تلك المادة تتعلق بإنشاء حق الرهن العقاري أما في حال المطالبة بالفسخ فإن هذه المادة لا تنطبق على الدعوى وبالتالي فلا مبرر لوضع الإشارة على صحيفة العقار)).

المطلب الثاني: الغاية من وضع إشارة الدعوى

إن الهدف من إعلان الدعاوى والتقييدات العقارية في السجل العقاري هو تمكين من سُجل الحق على اسمه وأعلنه للعامة لاكتساب الحق دون ممانعة ممن لم يُقيد حقه في السجلات العقارية.[186]

وقد أكدت محكمة النقض على ذلك حيث جاء في قرار لها ما يلي:

((لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيد العقاري من اكتسب حقاً عينيّاً على عقار وهو عالم بصدق الادعاء بشأنه، ووجود إشارة الدعوى على صحيفته وأسباب داعية لإلغاء هذا الحق)).[187]

وإذا لم تسجل هذه الدعاوى العقارية فإنه يمكن للشخص الثالث الذي ينتقل إليه العقار أو أي حق من حقوقه العينيّة أن يستفيد من حسن نيته، فلا تؤثر فيه نتيجة الدعوى وقد ألزم القانون مدعي الحقوق العينية بتسجيل دعواه في الدعاوى العينيّة العقارية لكي يضمن حقوقه تجاه الغير.[188]

وتضمن إشارة الدعوى حقوق الغير أيضاً ليكون على علم بالمنازعات الواقعة على العقار، أو على حق من حقوقه العينيّة، ريثما يتمكن المدعي من الحصول على حكم مكتسب الدرجة القطعية بتسجيل حقه بالسجل العقاري، أو ريثما يحصل اتفاق بشأنه حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:

---

[186] النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – مرجع سابق – ص 166.

[187] نقض مدني سوري – قرار رقم /962/لعام 1663– ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية – شفيق طعمة – دار الأنوار – طبعة 1988– ص 667.

[188] عبد الجواد السرميني – الموجز في التشريع العقاري – مطبعة الإنشاء – دمشق – بلا تاريخ – ص 203.

((إن وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يمنع من انتقال العقار أو التصرف به للغير، إنما يحفظ حق المدعي تجاه كل متصرف له لاحق قبِلَ بالتصرف به رغم وجود الإشارة، كما يمنع من اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها)).[189]

وعلى هذا الأساس فإن إشارة الدعوى لا تكون مانعة لصاحب العقار من التصرف بالعقار، وإنما تحفظ حق واضعها تجاه الغير، فيكون أثر الحكم في حال صدوره ينسحب إلى تاريخ تسجل القيد على صحيفة العقار موضوع الدعوى.

وفي قرار آخر لمحكمة النقض جاء فيه: ((إن تدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار في السجل العقاري هي لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها، وإن أثرها ينسحب دائماً إلى تاريخ وضعها، لأنها بمثابة تسجيل الحق العينيّ المدعى به بذلك التاريخ)).[190]

- التعليق على هذا القرار:

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالتالي: أدعت سيدتان على المصرف التجاري السوري والهيئة العامة للرقابة والتفتيش في حلب أمام محكمة البداية المدنية في اللاذقية على أنهما استحصلتا على حكم بتاريخ 1974 بتسجيل العقارات موضوع الدعوى على اسمهما في السجل العقاري، وقد استحال تنفيذ هذا الحكم نتيجة وجود إشارة حجز على صحيفة هذا العقار لمصلحة الجهة المدعى عليها عندما كان هذا العقار بملكية شخص ثالث (عادل)، لذا تطلب المدعيتان الحكم بمنع معارضة كل

---

[189] نقض مدني سوري- قرار رقم /922/ لعام 1987- مجلة المحامون 1987- ص 1374.

[190] نقض مدني سوري- قرار رقم /294/ لعام 1982- مجلة المحامون 1982- ص 1136.

من المصرف التجاري السوري وهيئة الرقابة والتفتيش، وإلغاء إشارة الحجز الملقاة على العقار موضوع الدعوى، فأصدرت المحكمة قرارها برد الدعوى، فاستأنفت المدعيتان هذا الحكم طالبتين فسخه، وبنتيجة المحاكمة الاستئنافية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتصديق القرار المستأنف، فطعنت المدعيتان بهذا القرار أمام محكمة النقض طالبتين نقضه.

النقاط القانونيّة المثارة أمام محكمة النقض ورأي المحكمة بها:

أ. لا يكون لمجرد التسجيل حجية تعدم حقوق الأفراد فيما تعاقدوا عليه من حقوق عينيّة على موجب المادة 825 من القانون المدني السوري، مادامت العقود مؤدية حكماً للتسجيل.

ب. إشارة الحجز ليست من النوع العينيّ الذي يهدف إلى المطالبة بنفس العقار وإنما وضعت لتكفل ملاءة التسديد، فإذا تبين عدم صحة التسجيل على اسم عادل، أي أن التسجيل كان أمانةً لحساب الجهة الطاعنة، فإن المالك الحقيقي لا يُغرّم تجاه المصرف، وعليه لا يجوز أن تكون إشارة المصرف على العقار.

ج. إن إشارة الحجز لصالح المصرف لا تشكل حقاً تسجيلياً لصالحه، وإن الحكم القضائي الصادر على عادل يرتكز على إقراره الصحيح منذ عام 1962، وإن قرار استرداد الملكية ينسحب بحق الإدارة والناس كافة منذ حصول الإقرار الذي أيده الحكم وما على أي فرد أو جهة مخالفة إلا الطعن بالحكم لتغيِّر من مستنداته، والمصرف لم يقم بالطعن بالقرار القضائي باسترداد الملكية بوجه عادل.

أجابت محكمة النقض على هذه النقاط في قرارها، حيث جاء في حيثياته ما يلي: ((...حيث أن دعوى الجهة الطاعنة تقوم على طلب رفع إشارة الحجز وإلغائها لتتمكن الجهة الطاعنة من تنفيذ الحكم الصادر بإعادة تسجيل العقارات على اسمها وحيث أن المادة 9 من القرار 188 لعام1926 الخاص بالسجل العقاري نصت على أن (الحقوق العينية الغير منقولة والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العينيّة المتعلقة بعقار أو مال غير منقول مُسجّل يجب أن تُدوّن في الصحيفة العقارية في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداء من هذا القيد)، وحيث أنه واضح من النص أن أثر القيد لا يبدأ إلا من تاريخ الإشارة، ويشمل هذا النص إشارة الحجز ولو كانت تتعلق بحق شخصي، كما أن إشارة الحق العينيّ لا ترتد إلى ما قبل هذا التاريخ، فقد أوضحت الهيئة العامة لمحكمة النقض في القرار رقم 3 تاريخ 1974/3/5 أن المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري في حالة صدور الحكم ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى، وحيث أن أحكام السجل العقاي اعتبرت تدوين الإشارة على صحيفة العقار كافياً لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمون هذه الإشارة، ولذلك فإن آثار الأحكام الصادرة في القضايا العقارية ينسحب إلى تاريخ وضع هذه الإشارة لأنها بمثابة تسجيل الحق العينيّ المدّعى به بذلك التاريخ، ولأن هذا التسجيل هو الذي يكسب المدعي الحق العينيّ المطالب به عندما يصدر الحكم به ولأن المدعي المشتري – مثلاً – يعتبر صاحب حقٍّ شخصي لا عينيّ قبل وضع إشارة الدعوى، فلا ينسحب أثر الحكم إلى تاريخ العقد، وبالتالي فإن المصرف ليس ملزماً بالطعن بالقرار القضائي باسترداد الملكية من عادل ما دامت الإشارة المتعلقة بحجزه هي الأسبق تاريخاً، وحيث أنه يتضح مما تقدم أن أسباب الطعن لا تنال من الحكم المطعون فيه)).

ويرى الباحث أن إجابة محكمة النقض على النقاط المثارة في لائحة الطعن تستوجب منا معرفة نقطتين مهمتين للوقوف على دقة القرار الصادر عنها، الأوّلى تتعلق بأثر العقود الناقلة للملكية، والثانية بأثر الأحكام الصادرة بتثبيت العقود الناقلة للملكية تجاه الغير.

أ. أثر العقود الناقلة للملكية:

إن المبادئ العامة التي تحكم إبرام العقود عادةً تقضي بانعقاد العقد صحيحاً ونافذاً من تاريخ تطابق القبول مع الإيجاب، إلّا أن هذه الأحكام العامة قد تم تقييدها بنصوص خاصة، فخصّ القرار 188 الناظم للسجل العقاري العقود المتعلقة بالعقارات بأحكام إضافية غير تلك المنصوص عنها في القواعد العامة لإبرام العقود، وتتمثل هذه الأحكام الإضافية بضرورة تسجيل العقود المتعلقة بالعقارات في السجل العقاري حتى تكون نافذة تجاه الغير، وهو ما نصّت عليه المادة 9 من القرار 188، إذ جاء فيها: ((إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون لا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد)).

كما أن المادة /11/ من القرار 188 أشارت إلى عدم نفاذ العقود المتعلقة بالحقوق العينية العقارية بين المتعاقدين أيضاً إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري.[191]

---

[191] حيث جاء في نص المادة /11/ من القرار 188: ((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)).

وهو ما يؤكد سلامة قرار محكمة النقض بعدم سريان العقد المبرم بين المدّعيَّتين وبين مالك العقار بمواجهة المصرف التجاري السوري والهيئة العامة للرقابة والتفتيش، وذلك لعدم قيامهم بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري حتى يكون نافذاً تجاه الغير.

ب. أثر الأحكام الصادرة بتثبيت العقود الناقلة للملكية تجاه الغير:

إن الحكم القضائي الذي يصدر بتثبيت العقود الناقلة للملكية وغيرها من الحقوق العينية لا يكون نافذاً تجاه الغير إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، وهو ما أيدته المادة / 825/ من القانون المدني السوري [192]، كما أن أثر هذا التملك بالنسبة إلى الغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية [193]، وبما أن إشارة دعوى المدّعيَّتين كانت لاحقة لإشارة حجز المصرف التجاري السوري والهيئة العامة للرقابة والتفتيش، فإن الإشارة الأَوّلى بالرعاية والحفاظ على حقوق صاحبها هي إشارة حجز المصرف، سنداً لأحكام المادة /63/ من القرار 188 التي حددت الأوّلوية في الحقوق المسجّلة في السجل العقاري[194]، وهو ما أكده قرار محكمة النقض عندما أشار إلى أن المصرف ليس ملزماً بالطعن بالقرار القضائي باسترداد الملكية من عادل ما دامت الإشارة المتعلقة بحجزه هي الأسبق، وبالتالي هي الأَوّلى بالرعاية من إشارة الدعوى.

---

[192] حيث نصت المادة /825/ من القانون المدني السوري: ((كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله إلا أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل)).

[193] نقض مدني سوري– قرار رقم/ 834/ لعام2010 – المحامون 2012 – عدد 6/5/4/3 – ص 548.

[194] حيث جاء في المادة /63/: ((يعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل اليومي)).

وبناءً على ما سبق نجد انسجام قرار محكمة النقض مع النصوص القانونيّة والاجتهادات القضائية المستقرة والأحكام العامة للتسجيل في السجل العقاري مما يؤكد سلامة هذا القرار من الناحية القانونيّة والفقهية.

ويؤدي وضع الإشارة إلى عدم نفاذ الإشارات الأخرى مهما كانت طبيعتها بحق صاحب القيد الأسبق، إضافةً إلى أن هذا القيد يحذر الغير من مغامرة شراء العقار لأنه إن فعل ذلك رغم اطّلاعه على إشارة الدعوى المقيدة في السجلات العقارية فإن انتزاع هذا الحق منه محتمل الوقوع، وبالتالي يكون تحت طائلة سحب العقار من يده إذا صدر حكمٌ قطعيٌّ بذلك، فيعود أثر هذا الحكم إلى صاحب إشارة الدعوى الأسبق بالتسجيل تاريخاً.

فإشارة الدعوى إذاً هي إجراء تحفظي مؤقت يُسجّل على صحيفة العقار أو جده المشرّع في القرار 188 لعام 1926، الغاية منها إعلام الجميع بأن العقار هو موضع منازعة قضائية قد ينتج عنها أثار تلغي أو تحدّ من حقوق الشخص المسجّل على اسمه العقار في السجل العقاري، فقد يحلّ صاحب الإشارة بعد ثبوت حقه نتيجةً للدعوى القائمة محلّ المالك السلف، عندئذٍ يلتزم بما سيحكم به القضاء من نتائج في الدعوى، وكونه اشترى عقاراً متنازعاً عليه قبل انتهاء المنازعة فإنه يعتبر قابلاً بما ينجم عن وضع الإشارة، وينتقل العقار إليه مثقلاً بالحق الذي يُثبّت بنتيجة النزاع، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض السورية، إذ جاء في قرار لها ما يلي:

((إن قيد الدعوى العقارية تُشترط لاطّلاع الغير على وجود نزاع حول العقار أو الحق العينيّ، فيتفادى الغير التعاقد بشأن العقار حتى فصل النزاع، وإلا تحملَ الغير جميع النتائج التي تترتب على صدور الحكم به لغير صالح البائع)). [195]

---

[195] قرار محكمة التمييز اللبنانية تاريخ 1958/11/11- مجلة المحامون 2001- ص1010.

وبالنتيجة يرى الباحث أنه يتوجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المُسجل في السجل العقاري في جميع الدعاوى المتعلقة بنزاع على ملكية العقار، وما يتفرع عنها من دعاوى، كدعوى تثبيت بيع العقار، وفسخ قيد العقار استناداً إلى التصرف والتقادم المكسب، ودعوى إزالة شيوع العقار، وتعديل نوعه الشرعي، وتثبيت القسمة العقارية وكذلك في جميع الدعاوى العينيّة العقارية التي تهدف إلى تعديل القيود العقارية، أما الدعاوى الشخصية أو الدعاوى الشخصية العقارية التي لا تهدف إلى تعديل القيود العقارية فهي لا تحتاج لتسجيل إشارة الدعوى، كالمنازعة على إيجار العقار، واستلام المأجور، وتخمينه، وإخلائه، وفسخ عقد البيع غير المسجل، ففي جميع هذه الحالات لا يستوجب وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري.[196]

ولكن التساؤل الأهم الذي يمكن طرحه هنا هو: **هل يجب اختصام أصحاب الإشارات الأخرى في الدعوى؟**

قد يصطدم المدّعي الراغب بوضع إشارة الدعوى بوجود إشارات أخرى على صحيفة العقار المدعى بحق عينيّ عليه، وهنا يكون من المستحسن اختصام أصحاب الإشارات في الدعوى العقارية، سواء كانت إشاراتهم بحق شخصي أو بحق عينيّ، وذلك لكي يصبح القرار سارياً بحقهم، وإلا فلن يسري القرار عليهم.

وقد أكدت إحدى قرارات محكمة الاستئناف المدنية بدمشق ذلك، إذ جاء في قرار المحكمة ما يلي:

---

[196] بدوي حنا- إشارة الدعوى - مرجع سابق- ص 335.

((إذا كانت دعوى التخاصص قد أقيمت بعد وضع الغير لإشارة الدعوى على العقار وقضت المحكمة بتثبيت هذا التخصّص دون اختصام الغير، فإن القرار بتثبيت التخاصص لا يسري عليه، وتبقى إشارته على العقار أولى بالرعاية والحفاظ على حقوقه، ولو كانت الشقة التي اشتراها صاحب الإشارة قد انتقلت بنتيجة التخاصص إلى غير البائع، ويبقى من انتقلت إليه الشقة نتيجة التخاصص ملزماً بتنفيذ عقد البيع وتسجيل الشقة على اسم صاحب الإشارة متى قضي بتثبيت ذلك البيع بقرار قضائي مبرم...)). [197]

التعليق على هذا القرار:

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالتالي:

قام المدعي برفع دعوى تثبيت عقد بيع حصة عقارية بمواجهة اثنين من مالكي العقار المتنازع عليه بموجب عقد البيع المبرم بين الطرفين، وطلب إدخال باقي الشركاء في ملكية العقار حتى يسري الحكم بمواجهتهم، وقامت المحكمة بإدخالهم في الدعوى وقامت بتبليغهم أصولاً، ولم تحضر الجهة المدخلة في هذه الدعوى رغم تبليغهم فأصدرت المحكمة قرارها بالبت وفق طلبات الجهة المدعية بتثبيت البيع، فاستأنفت الجهة المدخلة القرار البدائي مستندةً في لائحة استئنافها على أنه جرى تثبيت تخاصص بين الشركاء بموجب حكم بدائي مبرم بتاريخ 24 – 3 – 1979، وبموجب هذا التخاصص أصبحت الجهة المستأنفة هي المالكة الوحيدة للعقار، وطلبت منع معارضة الجهة المستأنف عليها بكافة حقوقها على العقار المتنازع عليه.

---

[197] قرار محكمة الاستئناف المدنية الثالثة بدمشق – قرار رقم /86/ أساس / 1115 / لعام 1982– مجلة المحامون 1982 – عدد 6– ص 680.

فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المتضمّن ردّ الاستئناف موضوعاً، وجاء في حيثيات هذا القرار: (من حيث أن الجهة المستأنفة قد أُدخلت بالدعوى البدائية وتم تبليغها أصولاً، ومن حيث أنه لا يوجد في ضبط الجلسات ما يثبت أنها حضرت أيّ جلسة من جلسات الحكم أمام محكمة الدرجة الأولى، ومن حيث أنه ثابت من بيان القيد العقاري للمحضّر المُشاد عليه العقار موضوع الدعوى بأنّ المدّعي المستأنف عليه وضع إشارة الدعوى والحجز لمصلحته قبل إشارة الدعوى الموضوعة لمصلحة الجهة المستأنفة، فإن الإشارة الأسبق بالتاريخ الموضوعة لصالح المستأنف عليه أولى بالرعاية والحفاظ على حقوقه التي نشأت عن العقد المبرم بينه وبين المدعى عليهما المذكورين، وحيث أن ما تتذرع به الجهة المستأنفة حول حجية الحكم البدائي الذي قضى بتثبيت التخصص بينها وبين باقي الشركاء لايسري على المستأنف عليه، وذلك لأن دعوى التخاصص الصادر فيها الحكم المذكور أقيمت بعد أن كان المدعي المستأنف عليه قد وضع إشارة الدعوى والحجز على صحيفة المحضر المُشاد عليه العقار موضوع الدعوى، وكان على الشركاء أثناء إجراء التخاصص فيما بينهم أن يلحظوا حق المدعي المستأنف عليه بالعقار المبيع له، طالما أنه وضع إشارة دعوى على الصحيفة العقارية للمحضر المذكور، وإنّ تجاهل الجهة المستأنفة لإدخاله في دعوى تثبيت التخاصص يجعل منها قابلة بما قد يترتب من حقوق للمدعي المستأنف عليه على الشقة التي خُصصت بها الجهة المستأنفة بموجب الحكم البدائي الذي تتذرع به، مما يتعين معه رفض الاستئناف موضوعاً).

ومن الواضح للباحث أن هذا القرار قد أكد مبدأين مهمّين: الأوّل يتعلق بأحقية القيد الأسبق بالتاريخ للمراعاة، وذلك عندما أكد القرار بأن إشارة دعوى

المستأنف عليه أسبق بالتاريخ من إشارة دعوى تثبيت التخصص مما يجعلها أولى بالرعاية والحفاظ على حقوق صاحبها تجاه باقي أصحاب الإشارات اللاحقة، وهو ما يتطابق مع المبدأ المقرر بنص المادة 63 من القرار 188 الذي جاء فيه: ((وتجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجل اليومي ويعتبر ترتيب الأوّلوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في هذا السجل)).

والمبدأ الثاني يتعلق بعدم سريان دعوى تثبيت التخاصص بمواجهة المستأنف عليه نظراً لعدم إدخاله بدايةً في الدعوى المذكورة، وهذا المبدأ أيضاً ينسجم مع القواعد العامة لنسبية الأحكام التي تقضي بعدم سريان الحكم إلا على من كان ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى، إضافةً إلى أن هذا القرار قد توافق مع اجتهادات قضائية سابقة صادرة عن محكمة النقض والتي كانت تقضي بضرورة اختصام جميع أصحاب الحقوق المسجلة في السجل العقاري.[198]

وبناءً على ذلك يجد الباحث أن حكم محكمة الاستئناف سليم ودقيق من الناحية القانونيّة.

كما يؤكد الباحث على أن نص المادة / 796 / من القانون المدني السوري في الفقرة الأوّلى منها المتعلقة بقسمة المال الشائع وإزالة الشيوع جاء فيه ما يلي:

((ويجب على كل حال إدخال جميع الدائنين المسجّلة حقوقهم في السجل العقاري قبل رفع دعوى القسمة)).

---

[198] نقض مدني سوري- قرار رقم /77/ أساس /81/ لعام 1977- المحامون1977- عدد 7، 8،9 - ص 313.

مما يظهر معه أن إدخال أصحاب الإشارات المقيدة على صحيفة العقار المتنازع عليه ليس إلزامياً إلّا في دعاوى إزالة الشيوع، أما في الدعاوى الأخرى فهو اختياري، ولكن يجد الباحث أنّه من الأفضل إدخالهم حتى يسري قرار المحكمة عليهم جميعاً.

المطلب الثالث: الجهة المختصة بوضع إشارة الدعوى

إن قيد إشارة الدعوى لا يحتاج إلى قرار قضائي من المحكمة ليتم تدوينه على الصحيفة العقارية للعقار، وإن أمر ذلك يعود لرئيس ديوان المحكمة الناظرة في الدعوى بعد أخذ موافقة القاضي المختص عن طريق شرح من قبله على استدعائها موجه إلى مديرية السجل العقاري في المنطقة التي يتبع لها العقار[199]، ويكون للمحكمة التي تنظر في الدعوى العقارية السلطة بوضع إشارة الدعوى ويبقى لها حق متابعة ذلك والتأكد منه طيلة مراحل الدعوى بكافة درجاتها، ويشمل ذلك كافة المحاكم التي يعود لها اختصاص النظر في الدعاوى العقارية [200]، وهي التالية:

أ) محكمة الصلح:

يعود لمحكمة الصلح المدنية التي يقع ضمن دائرتها العقار الإشراف على وضع إشارة الدعوى بخصوص العقارات التي تقع ضمن اختصاصها القيمي والتي لا تتجاوز قيمتها المئتي ألف ليرة سورية، إضافةً لاختصاصها النوعي الشامل للنظر في القضايا العينيّة العقارية المتعلقة بقسمة الأموال العقارية وإزالة شيوعها وكذلك من خلال اختصاصها في إحداث حق الارتفاق التعاقدي والمنازعات المتعلقة بتعيين الحدود وتقدير المسافات المقررة بالقوانين، وذلك سنداً لأحكام المادة 63 من قانون أصول المحاكمات المدنية.

---

[199] حيث جاء في نص المادة 82 من القرار 188 ما يلي: ((وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى، الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى)).

[200] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 976.

ب) محكمة البداية:

يعود لمحكمة البداية المدنية التي يقع العقار ضمن دائرتها صلاحية الإشراف على وضع إشارة الدعوى وذلك فيما إذا تجاوزت قيمة العقار المئتي ألف ليرة سورية حسب الاختصاص القيمي لمحاكم البداية، إضافةً إلى اختصاصها بالنظر في استئناف قرارات أمين السجل العقاري المرفوعة إليها، وتنظر محكمة البداية في هذا الاستئناف في غرفة المذاكرة وقرارها هذا مبرم استناداً إلى أحكام المادة /80/ من القرار /188/ لعام 1926.

ج- المحكمة الشرعية:

ليس للمحكمة الشرعية صلاحية النظر في الدعاوى العقارية أساساً، ولكنها قد تضطر أثناء النظر في الدعاوى الداخلة ضمن اختصاصها النوعي للفصل في أمور تمس حقوق عينيّة تتعلق بالعقار.

فهناك دعاوى شرعية تهدف إلى تثبيت حق مالي صرف كدعوى المهر بعد الوفاة أو الاعتراض على وثيقة حصر إرث.

والتساؤل الذي يبرز هنا هو: هل يكون للقاضي الشرعي الناظر في الدعاوى التي لها مساس بعين العقار كما في دعوى المهر فيما لو كان المهر عقاراً صلاحية وضع إشارة الدعوى على صحيفة هذا العقار؟

بما أن المشرّع قد أعطى المحكمة الشرعية باعتبارها محكمة موضوع الحكم في الأمور المستعجلة بالأمور الداخلة باختصاصها وفقاً لأحكام المواد /537/ و/78/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، وطالما أن النص جاء مطلقاً دون تحديد فجميع الطلبات المستعجلة الداخلة أصلاً في اختصاص قاضي الأمور

المستعجلة تدخل حكماً ضمن اختصاص القاضي الشرعي متى كانت متعلقة بأمور تدخل في اختصاصه ومنها الإجراءات التحفظية [201]، وباعتبار أن إشارة الدعوى تعتبر إجراءً تحفظياً وإن كانت إجراءً شكلياً لا بد منه لسماع الدعوى العينيّة العقارية، إلا أنه لا يمنع أن تكون أيضاً إجراءً تحفيظاً طالما أن طبيعتها القانونيّة تؤدي إلى حفظ الحقوق وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء بالإشارة إلى هذه الطبيعة للإشارة، وبناءً على هذه الطبيعة التحفظية لإشارة الدعوى يمكن للمحكمة الشرعية وضع إشارة الدعوى إذا كان موضوع الدعوى متعلقاً بحق عينيّ على عقار. [202]

كما أن المشرّع أعطى القاضي الشرعي صلاحية إلقاء الحجز الاحتياطي وهو أشد أنواع الإجراءات التحفظية، فمن باب أولى أن يكون له الحق بوضع إشارة الدعوى في الدعاوى المالية التي لها صلة بعين العقار، كدعوى المهر إذا كان المهر عقاراً، أو دعوى الاعتراض على وثيقة حصر إرث فيما لو أغفلت وثيقة حصر الإرث أسماء بعض الورثة، أو وقع خلاف بين الورثة حول النصيب الإرثي، فإنه يحق لهؤلاء الورثة الاعتراض على وثيقة حصر الإرث، فهذا الاعتراض في حقيقته يمس أموال التركة وملكيتها، لذا يصبح النزاع في جوهره نزاع على الملكية، وبالتالي فالدعوى هنا هي دعوى عينيّة عقارية في حقيقتها طالما أنها تمس عقارات التركة، ولا بد من وضع إشارة الدعوى على صحيفة هذه العقارات العائدة للتركة[203]، وكذلك الحال في دعوى إثبات الزوجية بعد الوفاة فهي دعوى مالية تهدف في نتيجتها إلى إثبات استحقاق أحد الزوجين نصيبه من التركة.

---

[201] محمد فهر الشقفة – مقالة (إشارة الدعوى على العقار في المحكمة الشرعية) – مجلة المحامون 1974 – ص 236.

[202] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 14.

[203] بدوي حنا – إشارة الدعوى – مرجع سابق – ص 322.

وعلى هذا استقر اجتهاد محكمة النقض السورية حيث جاء في قرار لها:

(إن دعوى إثبات الزوجية بعد وفاة الزوج هي دعوى مالية ولا تتعلق بحق الله تعالى)[204]

ويجب التأكيد هنا على أن اختصاص المحكمة الشرعية مقتصر على الأمر بتدوين إشارة الدعوى وترقينها فقط، ولا يمكن أن يتعداه للحكم بتسجيل العقار في الصحيفة العقارية أو إلغاء تسجيل سابق أو تعديله، لأنها من الأمور الداخلة في اختصاص المحاكم المدنية والتي تخرج عن صلاحيات المحكمة الشرعية.[205]

د) محكمة الاستئناف:

يجوز لمحكمة الاستئناف الناظرة في الدعوى العقارية أن تقرر تدوين إشارتها بل يتوجب عليها الأمر بتدوينها[206]، وقد اعتبرت محكمة النقض السورية الذهول عن وضع الإشارة من الأخطاء المادية التي تتولى المحكمة تصحيحها بقرار تصدره من تلقاء نفسها، أو بناءً على طلب أحد الخصوم [207]، ويتم ذلك بإرسال صورة عن استدعاء الاستئناف إلى مديرية السجل العقاري لوضع الإشارة بموجبها على الصحيفة العقارية.[208]

---

[204] قرار محكمة النقض – أساس /389/ – تاريخ 1967/9/25– مجلة القانون 1967– ص 917.

[205] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 978.

[206] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يلي: ((حيث أنه يحق للمحكمة أن تكلف الجهة المطعون ضدها أمام محكمة الاستئناف لوضع إشارة الدعوى لأول مرة، واستدراك ذلك في محله ولا يعيب حكمها هذا الاستدراك بل مطلوب منها ذلك عملاً بالاجتهاد المستقر في هذا المضمار)) (قرار رقم /1964/ أساس /5903/ تاريخ 1991/7/23 – مجلة المحامون 1991 – ص 804).

[207] نقض مدني سوري– قرار رقم /1730/ – تاريخ 1977/10/15– المحامون 1977– عدد 12/11/10 – ص 499.

[208] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((بما أن محكمة الاستئناف هي المكلفة بالتصحيح إذا رأت أن الإشارة لم توضع من قبل محكمة الدرجة الأولى فعليها أن تسطر الكتاب بذلك وورود ما يُشعر =

وقضى قرار آخر لمحكمة النقض بما يلي:

((إن تدوين إشارة صحيفة الاستئناف يحقق الغاية من وضع إشارة الدعوى، لأنه يشير إلى الحق العينيّ موضوع النزاع)).[209]

كما تختص محكمة الاستئناف بوضع إشارة الدعوى في مسائل التحكيم، وذلك في غرفة المذاكرة إذا تعلق النزاع بحق عينيّ، وفقاً للمادة /3/ من قانون التحكيم السوري الفقرة الثالثة، والتي يكون الاختصاص فيها معقوداً لمحكمة الاستئناف التي يجري ضمن دائرتها التحكيم مالم يتم الاتفاق على اختصاص محكمة استئناف أخرى.[210]

هـ) محكمة النقض:

إن صلاحية محكمة النقض بالإشراف على وضع إشارة الدعوى، هي كصلاحية محكمة الاستئناف في اعتبار ذهول المحكمة الأدنى عن وضع الإشارة

= بوضع الإشارة ثم تعالج الدعوى موضوعياً)) (قرار رقم /38/ أساس /128/ تاريخ 1995/2/19 - مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية - مرجع سابق - ص 70).

[209] نقض مدني سوري - قرار رقم /35/ أساس /1911/ تاريخ 1982/1/14/ - مجلة المحامون 1982- عدد 7 - ص 754.

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أنه يتضح من صورة استدعاء الاستئناف أنه أرسلت نسخة عنه إلى مديرية السجل العقاري لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوع الدعوى، وقد دُون على هذه الصورة أيضاً بتوقيع مدير السجل العقاري أنها صورة مطابقة للأصل، وحيث أن ما تم يفيد مبدئياً وضع إشارة الدعوى إذ أن تدوين إشارة صحيفة الاستئناف يحقق الغاية من وضع إشارة الدعوى لأنه يشير إلى الحق العيني موضع النزاع)).

[210] نصت المادة 3 من قانون التحكيم السوري على ما يلي: (1- ينعقد اختصاص النظر في مسائل التحكيم التي يشملها هذا القانون إلى محكمة الاستئناف التي يجري ضمن دائرتها التحكيم ما لم يتفق الطرفان على اختصاص محكمة استئناف أخرى في سورية.

3 - إذا تعلق النزاع بحق عيني على عقار، وجبَ وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار بقرار تتخذه في غرفة المذاكرة المحكمة التي ينعقد لها الاختصاص وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة).

واحداً من الأخطاء المادية التي يتوجب على المحكمة الأعلى تصحيحها بقرار تصدره من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب أحد الخصوم.[211]

ولكن يجب عدم نسيان أن هذا الأمر يكون حصراً عندما يقع الطعن بالنقض للمرة الثانية، أي عندما تكون محكمة موضوع، لأن الطعن بالنقض للمرة الأوّلى يجعل من محكمة النقض محكمة قانون، أما الطعن للمرة الثانية فيجعلها محكمة موضوع، مما يُجيز لها وضع إشارة الدعوى تبعاً لنظرها في الدعوى.

ويجب وضع إشارة الدعوى في دعاوى المخاصمة التي تتعلق بعين العقار عندما تقرر المحكمة قبول الدعوى شكلاً وتعيين جلسة للنظر في الموضوع، وبالتالي لا يجوز وضع إشارة الدعوى بمجرد إقامة دعوى المخاصمة، وذلك لأن دعوى المخاصمة ليست دعوى عينيّة عقارية وإنما دعوى تعويض مستندة على قواعد المسؤولية التقصيرية للعمل الغير مشروع المنسوب إلى القاضي، ويكون وضع إشارة الدعوى بقرار من محكمة المخاصمة وليس من اختصاص رئيس ديوان المحكمة كما هو الحال عليه في باقي الدعوى العينيّة العقارية.[212]

---

[211] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 978.

[212] بدوي حنا – إشارة الدعوى – مرجع سابق – ص 325.

المطلب الرابع: كيفيّة تسجيل إشارة الدعوى وإمكانيّة الطعن بها

يتوجب على المدعي في الدعوى العينيّة العقارية طلب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار أمام المحكمة المختصة الناظرة في الدعوى.

ويتم تسجيل إشارة الدعوى بإرسال استدعاء الدعوى المشروح عليه من قبل رئيس ديوان المحكمة الناظرة في الدعوى إلى مكتب التوثيق العقاري، يطلب فيه وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على اسم طالب التسجيل واسم مالك العقار، ورقم العقار، ومنطقة العقار، ونوع الإشارة المراد وضعها والمحكمة الناظرة في الدعوى، ورقم أساس الدعوى، وتاريخ المعاملة، ويجب أن يُرفِق طالب التسجيل إضافةً لذلك إخراج قيد عقاري يُبيّن اسم المالك.[213]

ويقوم مكتب التوثيق العقاري بتنظيم محضر عقد من ثلاث نسخ، ويُبين في هذا العقد اسم المالك، واسم طالب التسجيل، ورقم العقار، ومنطقته، ونوع الإشارة المراد وضعها، وتاريخ تنظيم العقد، ويُمهر بختم رئيس مكتب التوثيق العقاري وتوقيعه ومن ثم يقوم رئيس مكتب التوثيق العقاري المعاون بتسجيل الإشارة في السجل اليومي ويحدد تاريخ تقديمها باليوم والساعة والدقيقة بعد دفع كافة الرسوم، ليكتسب بذلك طالب التسجيل الأسبقية بالتفضيل، ومن ثم ترسل هذه الأوراق إلى المدقق ليدققها ويتأكد من صلاحية الأوراق المرفقة وعدم نقصها، ومن ثم يُحيلها لتُسجل في الصحيفة العقارية للعقار المسجل رقمه في محضر العقد، وبذلك تصبح الإشارة حجة على الكافة.[214]

---

[213] حيث نصت المادة /82/ من القرار /188/ على ما يلي: ((وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ مكتب التوثيق العقاري استدعاء الدعوى التي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى)).

[214] الأنظمة العقارية – مرجع سابق – ص 285.

وبعد أن تنتهي إجراءات تسجيل إشارة الدعوى في الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه يُوجه أمين السجل العقاري كتاباً إلى المحكمة التي طلبت وضع الإشارة يؤكد فيه إجراء قيد الإشارة وتاريخ هذا القيد.[215]

ويجب التذكير هنا إلى أن وضع إشارة الدعوى تعتبر من الأعمال الإدارية للمحكمة وليست ذات طابع قضائي، إذ أن المكلف مبدئياً بتسطير الكتاب للسجل العقاري لوضع الإشارة هو رئيس ديوان المحكمة وليس القاضي، حتى ولو أصدر القاضي قراراً بوضع الإشارة بعد رفع الأمر إليه كما سنشير لاحقاً فإن قراره هذا يكون ذا صفة ولائية ويتخذه بغرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم مما ينفي عنه الصفة القضائية.

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنه يمكن رفض تسجيل إشارة الدعوى من قبل أمين السجل العقاري أو من قبل رئيس ديوان المحكمة الناظرة بالدعوى.[216]

---

[215] نموذج محضر وضع إشارة الدعوى في الصحيفة العقارية:

أنا الموقع أدناه..... رئيس المكتب العقاري المعاون في..... أقر أنه في الساعة.....والدقيقة.... من يوم....الواقع في..... من شهر..... سنة..... الموافق ل..... من شهر..... سنة..... تبلغت من محكمة..... في.....المذكرة المؤرخة في..... المرفقة بصورة عن عريضة الدعوى مؤشراً عليها من قلم المحكمة المذكورة المتضمن ذلك طلب وضع إشارة الدعوى على قيد حصة السيد..... البالغة..... سهم من أصل ألفين وأربعمئة سهم من العقار رقم..... من المنطقة العقارية.....وقد أقيمت هذه الدعوى لدى المحكمة المذكورة من قبل المدعي السيد..... وعليه فقد نظمت هذا المحضر وسجلته في السجل اليومي ليرفع إلى أمانة السجل العقاري مع مربوطاته لوضع إشارة الدعوى على القيد، وقد استوفي الرسم القانوني البالغ..... بموجب وصل الخزينة رقم..... المؤرخ في.....

رئيس المكتب العقاري المعاون

[216] نصت المادة 74 من القرار /188/ لعام 1926 على ما يلي: (إذا رأى أمين السجل، رئيس المكتب العقاري – أنه يوجد مانع يحول دون إجراء التسجيل فله أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة لإزالة المانع، أو يرفض المعاملة).

ففي حال رفض أمين السجل العقاري وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية بعلة عدم اكتمال الأوراق، فإنه يتوجب عليه قانوناً وضع إشارة القيد المؤقت على صحيفة العقار ريثما يتم استكمال الأوراق اللازمة لوضع إشارة الدعوى، وعند استكمالها توضع إشارة الدعوى مكان القيد المؤقت وتأخذ نفس تاريخها وأسبقيتها تجاه الغير.[217]

ولأمين السجل العقاري الحق برفض قيد الإشارة، مستمداً حقه هذا من المادة /96/ من القرار / 188 / [218]، وعندئذٍ يتوجب عليه إعادة الأوراق والوثائق المودَّعة لديه إلى المكتب المعاون بتصريح خطي مبيناً فيه أسباب الرفض، ويكون قراره قابلاً للاستئناف أمام محكمة البداية المدنية في موقع العقار، ويُنظر فيه في غرفة المذاكرة، ويصدر بقرار مبرم استناداً لأحكام المادة /80 / من القرار 188 لعام 1926.[219]

وفي هذه الحالة أيضاً يتوجب عليه وضع إشارة القيد المؤقت على صحيفة العقار ويُشير فيه إلى وقوع الاستئناف على قراره، ويكون مصير هذا القيد المؤقت مرتبطاً بمصير الاستئناف، فإما أن يُرد ويُرقن القيد المؤقت، أو يُقبل الاستئناف وتُسجل إشارة الدعوى مكان القيد المؤقت بنفس التاريخ والأسبقية.[220]

---

[217] نصت المادة /75/ من القرار /188 / لعام 1926 على ما يلي: (إذا تقدم طلب ثان أثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الأول لأجل إزالة المانع، فلأمين السجل – رئيس المكتب العقاري، أن يحرر فوراً قيوداً احتياطية مؤقتة باسم المستدعي الأول المذكور، وإذا رُفض طلبه فيما بعد، يُصار إلى إبطال هذه القيود الاحتياطية فوراً أيضاً).

[218] حيث نصت المادة /96/ من القرار /188/: (ولأمين السجل، رئيس المكتب العقاري وحده الحق برفض التسجيل).

[219] أحكام الشهر العقاري – مرجع سابق – ص 256.

[220] الموسوعة العقارية – مرجع سابق – ص 394.

أما في حال لو رفض رئيس ديوان المحكمة تسطير كتاب للسجل العقاري لوضع إشارة الدعوى بحجة أن الدعوى ليست متعلقة بحق عينيّ على العقار وأنها متعلقة بحق شخصي لا يستوجب معها وضع الإشارة، فهنا يمكن للمدعي طالب التسجيل رفع الأمر إلى قاضي المحكمة لحل الخلاف، ويصدر القاضي قراره الولائي بذلك إما برفض وضع الإشارة، وعندها يكون قراره قابلاً للاستئناف وفق الأصول المقررة للطعن بأصل الحق، أو بوضع الإشارة، ويكون قراره هذا غير قابل للطعن، لأن رفع الإشارة مرتبط بصدور القرار بأصل الحق سلباً أو إيجاباً.[221]

أما في الواقع القضائي السوري، فإن إشارة الدعوى كانت توضع بتأشير رئيس ديوان المحكمة، حتى صدرت تعليمات جديدة لرئيس ديوان محاكم البداية بعدم التأشير بوضعها مالم يصدر قرار من القاضي الأوّل، ثم عُدِّلت هذه التعليمات لتصبح من اختصاص قاضي المحكمة التي تسجل فيها الدعوى.[222]

ويجد الباحث في هذه التعليمات مخالفة صريحة لنص القانون الذي يجعل التأشير من اختصاص رئيس ديوان المحكمة في المادة 82 من القرار /188/، كما أن تنفيذ هذه التعليمات قد تؤدي إلى الإضرار بأصحاب الحقوق، فلو فرضنا أن القاضي كان مشغولاً، أو قام بتأجيل قرار وضع الإشارة يوماً أو يومين أو عدة أيام، وقد وردت إلى صحيفة العقار إشارات بحقوق معينة من محاكم أخرى سُجلت بعدها في المحكمة وقبلها في السجل العقاري، فعندها يضيع الحق الأوّل بوجود الحق الثاني الذي تم تسجيل إشارته قبلاً عملاً بالاجتهاد المستقر:

---

[221] المادة /80/ من القرار /188/ لعام 1926.

[222] محمد فهر الشقفة – قضايا وأبحاث قانونية – مطبعة الداوودي – دمشق – 1997– ص 611.

((إن الأرجحية بين شاريَّين متعاقبين هو لسبق التسجيل، أو وضع إشارة الدعوى، إلا إذا ثبت التواطؤ وقصد الإضرار بالمشتري الأوّل، وإنّ مجرد العلم بالشراء الأوّل لا يكفي لإبطال العقد المسجل أو العقد الذي اقترن بإشارة دعوى أسبق)). [223]

وبما أنه لا يجوز إلغاء النص القانوني بالاجتهاد أو التعليمات الإدارية، فإن هذه التعليمات الآنفة الذكر في غير محلها القانوني، ويجب الرجوع عنها حفاظاً على حقوق الناس من الضياع.

وقد انتُقدت كثيراً طريقة تسجيل إشارة الدعوى في الصحيفة العقارية لجهة السهولة بتدوينها، على الرغم من عدم وجود الحق المدعى به في بعض الحالات، خصوصاً في حالات الابتزاز المالي الذي يقوم به بعض ضعاف النفوس، فكثيراً من الأحيان يلجأ شخص ما إلى وضع إشارة دعوى على عقار معين مهيأ للبيع بحجة شرائه المزعوم للعقار، على الرغم من عدم وجود حق له في هذا العقار، وتوضع الإشارة بناء على استدعاء الدعوى دون أن يُبرز في ملف الدعوى أية وثيقة تدعم الحق الذي يزعمه على العقار لتبرير وضعها، وذهابه بعد ذلك إلى شطب تلك الدعوى دون القيام بإثبات هذا الحق ودون تبليغ الدعوى لأطرافها، ودون القيام بتبليغ الدعوى للطرف الآخر (المالك) الذي غالباً ما يكون عنوانه المدون على عريضة الدعوى وهمياً وامتناعه بعد ذلك عن متابعتها ليصدر القرار بشطبها، وعندما يبرم المالك عقد البيع مع المشتري ويقبض العربون ويقوم بشراء

---

[223] نقض مدني سوري - قرار رقم /1215/ أساس /694/ تاريخ 1982/6/6- مجلة المحامون لعام 1982- ص 1010.

منزل آخر معتمداً بتسديد قيمته على باقي ثمن العقار المباع، يفاجأ لدى تجهيز معاملة الفراغ بوجود الإشارة على عقاره المباع فيَدبُ الخلاف بينه وبين المشتري الذي عادةً ما يتقدم بطلب قرض من أحد المصارف لتمويل عملية الشراء العقاري، والذي يقوم بدوره بوضع إشارة حجز على العقار لضمان حقوقه في تسديد مستحقاته المالية، ومن المعروف أن المصارف لا تصرف القروض إن لم تك صحيفة العقار خالية من الإشارات فتفوت بذلك فرصة الشراء على المشتري أيضاً، ولهذا يكون المالك أمام ثلاث خيارات أحلاها مرُ، وهي إما متابعة الدعوى لرفع الإشارة، وهذا يتطلب منه وقتاً ليس بالقصير من المحاكمة مع المدعي ولا وقت لديه لذلك مع اضطراره للبيع، وإما فسخ البيع، وبالتالي تعرضه لخسارة كبيرة لا قِبلَ له بها، وإما إرضاء صاحب الإشارة بمبلغ مالي من أجل رفع الإشارة سريعاً ومتابعة عملية البيع والشراء، وهنا يكون المدعي المزعوم قد وصل إلى ما يبتغيه من جراء هذه الدعوى الصورية.

وبناءً على ذلك تم طرح العديد من الأفكار من قبل الفقهاء والمتعاملين في الميدان القضائي السوري لحل هذه المشكلة، منها ضرورة ربط وضع إشارة الدعوى بوجود وثائق تشير إلى أرجحية احتمال وجود الحق في مطالبة المدعي، وربطها بصدور قرار من القاضي بتدوين الإشارة، أي باختصار جعل الإجراءات شبيهة بإجراءات وضع إشارة الحجز الاحتياطي، ولكن يبدو للباحث أن هذا الأمر غير كافٍ لحل مشكلة سهولة التدوين وبساطة إجراءاتها مقارنةً مع إجراءات ترقينها، كما أن التشريع اللبناني عمدَ إلى تعديل آلية وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري بالقانون رقم /76/ لعام 1999، والذي جعل اختصاص وضع إشارة الدعوى حكراً على رئيس المحكمة الناظرة بالقضية العقارية، أو القاضي العقاري

الناظر بهذه الدعوى، وفي حال تم رفض وضع إشارة الدعوى من قبل المحكمة فإنه يُصار إلى وضع إشارة قيد احتياطي بقرار من المحكمة الرافضة لوضع إشارة الدعوى، تكون مدتها شهراً، على أن تزول وتُرقن حكماً في حال عدم صدور قرارٍ قضائيٍّ نهائيٍّ بشأنها، ويكون لكل صاحب مصلحة الحق باستئناف قرار المحكمة برفض وضع الإشارة خلال مهلة الثمانية أيام من تاريخ تبليغه القرار، ولمحكمة الاستئناف أن تقرر إما شطب الدعوى أو تدوينها دون كفالة أو بها، ويكون قرار محكمة الاستئناف غير قابل لأي طريق من طرق الطعن، وذهب المشرع اللبناني إلى ما هو أبعد من ذلك حيث قرر استمرار النظر بالدعوى العقارية حتى لو تم شطب إشارة الدعوى من قبل المحكمة.[224]

ويرى الباحث أنه بذلك يخالف صراحة نص المادة /47/ من القرار / 188/ والتي رتبت عدم سماع الدعوى كأثر على عدم تسجيل إشارة دعوى في السجل العقاري.

ويقترح الباحث أن يكون الحل عبر اتباع عدد من الخطوات القانونيّة والإجرائية للوصول إلى نظام قانوني سريع ومناسب لتدوين إشارة الدعوى، وإلى إنشاء آلية كاملة متمثلة بعدد من الخطوات والتشريعات المناسبة، وهو ما سنبينه لاحقاً بالتفصيل في فقرة التوصيات المتضمنة مع الخاتمة.[225]

---

[224] د. مروان كركبي – القانون العقاري اللبناني – منشورات نقابة المحامين اللبنانية– 2002– ص274.

[225] تتمثل خطوات تدوين إشارة الدعوى بحسب الزيارة الميدانية التي أجراها الباحث إلى مديرية السجل العقاري بدمشق من الناحية العملية بالخطوات التالية:

1– يتم بدايةً تجهيز مصنف عقاري يحتوي على قرار المحكمة المختصة بوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية للعقار موضوع الدعوى، ويحتوي المصنف العقاري على استدعاء الدعوى وقيد =

والتساؤل الأبرز الذي نحاول الإجابة عليه هو: هل يجوز سلوك طريق اعتراض الغير على قرارات محكمة البداية المدنية بوصفها مرجعاً استئنافياً لقرارات أمين السجل العقاري؟.

إن قرار محكمة البداية المدنية كمرجع استئنافي لقرارات أمين السجل العقاري يصدر مبرماً في جميع الأحوال، سواء أكان بالرد أو التثبيت، استناداً للمادة /80/ من القرار /188/، ولكن لمعرفة فيما إذا كان مفهوم اعتراض الغير يشمله هذا الإبرام لقرار المحكمة أو لا، يشير بعض الفقهاء إلى أنه علينا بدايةً الملاحظة أن كل طرق المراجعة بشأن الأحكام ماعدا اعتراض الغير لا تُسمع إلا من الأشخاص الذين كانوا ممثلين بالدعوى، وبما أن النص ورد في المادة /80/ من القرار /188/

= عقاري يُبين ملكية الجهة المدعى عليها، ويتضمن المعلومات اللازمة عن المدعي طالب وضع الإشارة والعنوان بالتفصيل والعقار المراد تدوين إشارة الدعوى في صحيفته ورقمه ومنطقته العقارية بالإضافة إلى محضر العقد.

2- يتم مطابقة القيد العقاري للعقار المراد وضع إشارة الدعوى على صحيفته بتاريخ اليوم الذي يُطلب فيه تسجيل إشارة الدعوى من قبل رئيس شعبة المنطقة العقارية من أجل التأكد من وجود ملكية باسم المدعى عليه في السجل العقاري.

3- يتم تحويل المصنف العقاري بعد ذلك إلى مكتب التوثيق العقاري من أجل تنظيم عقد إشارة الدعوى، بعد التأكد من ملكية الجهة المدعى عليها أيضاً، ومن أجل إعطاء رقم وتاريخ للعقد، ويتم تنظيم العقد من ثلاث نسخ، ويشتمل العقد على اسم المالك وطالب التسجيل وكل المعلومات المتعلقة بالعقار المراد وضع الإشارة على صحيفته، ثم يوقع العقد ويُختم من قبل رئيس مكتب التوثيق العقاري، ثم يتم تسجيل الإشارة في السجل اليومي بحسب تاريخ ورودها مع مراعاة ساعة ودقيقة التقديم، وذلك من أجل ترتيب الأولوية بالنسبة للحقوق المسجلة في الصحيفة العقارية.

4- يُحوّل المصنّف إلى المدقق للتأكد من كافة المعلومات الواردة فيه وتدقيقها ثم يوقع على المصنف عند انتهائه من التدقيق وعدم وجود أي أخطاء أو تناقضات في المعلومات الواردة في المصنف العقاري.

5- يحول المصنف بالبريد اليومي إلى مكتب التسجيل لتدوين إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية وتسطير كتاب يبين وضع إشارة الدعوى في حال وجود صحيفة للعقار ويُختم من قبل رئيس المكتب.

على أن قرار المحكمة هنا يكون مبرماً جاء كنص خاص لنوع معين من الأحكام، والمتمثلة بالأحكام التي صدرت في مواجهة الأشخاص الذين كانوا ممثلين بالدعوى، فلا يمكن أن نمنع الغير من سلوك طرق الطعن المتاحة له قانوناً بهذه الأحكام التي لم يكن ممثلاً بها، وبالتالي فإن اعتراض الغير على أحكام محكمة البداية كمرجع استئنافي لقرارات أمين السجل العقاري يكون متاحاً أمام الأشخاص الغير ممثلين في الدعوى[226]، ولم نعثر على أي اجتهاد في القانون السوري يتناول هذه الحالة في مناقشاته القانونيّة، لكن محكمة استئناف بيروت أجازت سلوك اعتراض الغير على قرارات محكمة البداية بوصفها مرجعاً استئنافياً لقرارات أمين السجل العقاري، حيث جاء في قرار لها ما يلي: ((إن هذا النص الخاص لابد من أن يشتمل طرق المراجعة المقررة للأشخاص الذين كانوا أطرافاً في النزاع، ولكنه لا يمكن أن يمنع الأشخاص الآخرين من ممارسة حقوقهم بالإدلاء بنسبية الأحكام أو الطعن بها عن طريق اعتراض الغير)).[227]

ولكن يبدو للباحث عدم صحة هذا الاجتهاد ومثيله من الاجتهادات القضائية التي تشير إلى إمكانيّة سلوك طريق اعتراض الغير على قرارات محكمة البداية المدنية بوصفها مرجعاً استئنافياً لقرارات أمين السجل العقاري، وذلك لأن هذه القرارات تصدر عن محكمة البداية المدنية في غرفة المذاكرة، أي تصدر بالصفة الولائية، ولا تعتبر من قبيل القرارات القضائية التي يجوز سلوك طريق اعتراض الغير عليها، وبناءً عليه فإنه لا يبقى لصاحب المصلحة إلا الاعتراض عليها بإقامة دعوى مبتدأة أمام محكمة الموضوع أصولاً.

---

[226] راجع بدوي حنا – إشارة الدعوى – مرجع سابق – ص 310.

[227] محكمة استئناف بيروت – قرار رقم /2584/ تاريخ 1974/12/10– إشارة الدعوى – المرجع السابق – ص 311.

الفصل الثاني

آثار إشارة الدعوى وكيفيّة ترقينها

المبحث الأوّل

آثار إشارة الدعوى

المطلب الأوّل: أثر وضع الإشارة على أطراف الدعوى

أولاً: أثرها على المدّعى عليه:

إن وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يحول دون انتقال العقار أو إجراء أي نوع آخر من التصرّفات عليه، فلا تقيد إشارة الدعوى مالك العقار من التصرف به على النحو الذي يريده، ولكن تبقى الإشارة على صحيفة العقار حتى ولو تغير المالك فتحفظ حقوق واضعها تجاه كل متصرف له لاحق على وضع الإشارة.

وقد استقر الاجتهاد القضائي على أن ((وجود إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يحول دون حق المالك بإشادة بناء جديد مكان البناء القديم، وأنه لا حاجة لاختصام صاحب هذه الإشارة في الدعوى)). [228]

وقد عللت محكمة النقض السورية قرارها هذا بأنه طالما هناك إجازة من البلدية بإشادة بناء على أرض المأجور فإن هذه الإجازة تتضمن حكماً هدم البناء القديم، فليس ثمة ما يوجب الحصول على رخصة منفصلة بالهدم، ولذلك فإن وجود إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا تحول دون المالك وإشادة بناء جديد عليه دون الحاجة لاختصام البلدية.

---

[228] نقض مدني سوري- قرار رقم / 1788/ لعام 1978- المحامون 1978- ص 556.

ويرى الباحث عدم دقة هذا الاجتهاد من الناحية القانونيّة، لأن الصحيفة العقارية المخصصة لكل عقار تكون متضمنة أوصاف العقار وحالته الشرعية ومساحته وغيره من التفاصيل الأخرى المتعلقة بالعقار، وإذا كانت هذه الصحيفة مثقلة بإشارة الدعوى فهذا يعني وجود حق عينيّ لواضع الإشارة على هذا العقار بالذات وليس على الصحيفة العقارية، وبالتالي فإن هدم البناء وإشادة بناء جديد دون اختصام أصحاب الإشارات فيه إجحاف بحقهم، لأنه من الممكن أن يكون العقار الجديد مخالف لأوصاف وحالة العقار المهدوم المثقل بإشارة الدعوى، ولا ريب أن غاية المشرع كانت اختصار الوقت الطويل في عملية اختصام أصحاب الإشارات بما أن الإشارة ستبقى مقيدة على صحيفة العقار في السجل العقاري، إضافةً إلى رغبته في التأكيد على أن أثر إشارة الدعوى لا يُقيد المالك من التصرف بالعقار، ولكن العمل على تأكيد هذا المبدأ لا يكون من خلال إعطاء الحق لمالك البناء من هدمه وإشادة بناء جديد مكانه دون الحاجة لاختصامه أصحاب الإشارات على العقار المهدوم، وذلك بسبب تعلق حقوق واضعي الإشارات بعين العقار ذاته لا بصحيفته العقارية.

كما أقرت محكمة النقض أيضاً أن ((وجود إشارة الدعوى لا يمنع من سماع دعوى التخلية لعلة الهدم والبناء ما دام لم يحصل أي اعتراض من صاحب الإشارة)).[229]

---

[229] نقض مدني سوري- قرار رقم /454/ - المحامون لعام 1975 1975- ص 597.

ونصَ قرار آخر بشكل واضح على ما يلي:

((وجود إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا تحول دون نقل العقار مثقلاً بها)).[230]

---

[230] نقض مدني سوري – قرار رقم /1/ أساس /1485/ تاريخ 1992/1/15– مجلة المحامون 1992 – عدد 9/8/7 – ص 592.

وتتلخص وقائع هذه الدعوى بأن قام المدعي برفع دعوى أمام محكمة الدرجة الأولى طالباً تثبيت شرائه للعقار موضوع الدعوى ضد المدعى عليه وتسجيله على اسمه في السجل العقاري، وكان هذا العقار مثقل بإشارة دعوى لمصلحة وزارة المالية، وقضت محكمة الدرجة الأولى بمطالب المدعي وكذلك الأمر تم تصديق الحكم من قبل محكمة الاستئناف، مما دعا الجهة المدعى عليها إضافةً إلى وزارة المالية إلى الطعن بهذا القرار بحجة أنه لا يمكن نقل العقار المثقل بإشارة الدعوى إلى اسم الغير، وأصدرت محكمة النقض قرارها وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((لما كان المطعون ضده قد ادعى بأنه اشترى شقة من المدعي من منطقة مسجد الأقصاب العقارية، وكان المدعي المذكور قد دفع كامل الثمن والجهة المالكة ممتنعة عن تنفيذ التزاماتها بتسجيل المبيع لاسم المدعي مما اضطره لإقامة هذه الدعوى طالباً فيها تثبيت المبيع وتسجيله باسمه في السجلات العقارية، وحيث أن الحكم المطعون فيه قضى بتصديق الحكم البدائي المتضمن الحكم للمدعي بمطالبه، وحيث أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن وجود إشارات على صحيفة العقار لا تحول دون نقله على اسم الغير مثقلاً بتلك الإشارات، مع التنويه الى أن حقوق الجهة الطاعنة محفوظة وأنه لا يصح نقل العقار قبل تبرئة ذمته من قبل المالية الجهة الطاعنة في هذه الدعوى)).

ويرى الباحث أنه لا يوجد في قانون السجل العقاري ما يُشير إلى منع نقل العقار لاسم الغير عند ترتيب إشارات مثقل بها العقار، كما أن قرار المحكمة يتناغم مع المادة /13/ من القرار 188 الذي جاء فيه (لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه)، وبناءً عليه فإن نقل العقار وتسجيله لاسم الغير يبقى ضمن احتمال إعادة فسخه عند صدور حكم قضائي نهائي لمصلحة الإشارة المثقل بها العقار التي قبل بها المشتري عند نقل العقار إلى اسمه وهو عالم بوجودها، لذلك كان قرار المحكمة متصفاً بالدقة والموضوعية.

ثانياً: أثر الإشارة على واضعها:

إن تدوين إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية تعطي صاحبها حقاً احتمالياً يتحدد بشكل نهائي بنهاية الدعوى موضوع هذا الحق، ولا يستدل من الإشارة مطلقاً على ترتيب أيّ حقٍّ عينيٍّ لصاحب الإشارة، وإنما مجرد إشارة إلى احتمال وجود مثل هذا الحق المدعى به.[231]

وبناءً عليه، من يشتري عقاراً أو أي حق عينيّ على عقار قبل انتهاء المنازعة بخصوصه يُعتبر قابلاً بكل ما ينجم عن وضع إشارتها، وتنتقل إليه عين العقار مثقلة بالحق الذي يتحدد بنتيجة فصل النزاع.[232]

كما أن نقل الملكية أثناء الدعوى ورغم وضع إشارتها يعتبر قرينة على أن المشتري سيء النية، وبالتالي يحق لمن صدر الحكم لصالحه التمسك حياله به، ودون الحاجة لتوجيه الخصومة إليه من جديد.[233]

فتدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار هي لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها وإن أثرها يسري من تاريخ وضعها، وإن الحكم الصادر بدعواها يأتي مثبتاً لوضع قانوني تم تسجيل الدعوى بها في الصحيفة العقارية، ولا يُنشئ مركزاً

---

[231] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن إشارة الدعوى الموضوعة لصالح جهة ما، لا يستدل منها أنّ هذه الجهة مالكة للعقار موضوع الدعوى، وإنما تشير إلى احتمال وجود حق عيني لها على هذا العقار فلا يمكن أن تؤخذ كأساس لملكية الجهة المدعى عيها على العقار)) (نقض مدني سوري- قرار رقم /1018/ لعام 1983- مجلة المحامون 1983 – ص 228).

[232] نقض مدني سوري- تاريخ 1963/4/28 – مجلة القانون 1963- ص 414.

[233] نقض مدني سوي – قرار رقم /53/ لعام 1954 – ملحق التقنين المدني السوري – مرجع سابق – ص 735.

قانونياً جديداً، كما تمنح الإشارة صاحبها حق تتبع العقار في أي يد انتقل إليها، وتحول دون اكتساب أي حق يتعارض مع مضمونها.[234]

وقد جاء في بلاغ لوزير العدل أن ((بيع العقار بعد وضع إشارة الدعوى على صحيفته لا يعتد به في مواجهة الدائن المدعي، والذي له أن ينفذ الحكم في مواجهة المدين الأصلي الذي قام بعد وضع الإشارة بالتصرف بالعقار، وإن الحكم يجري في وجه المتصرف إليه ودون الحاجة إلى دعوته لحضور المحاكمة التي صدر فيها الحكم في مواجهة المتصرف، وذلك لأن المتصرف إليه يعتبر خلفاً خاصاً للمذكور ويسري بحقه ما يسري بحق الأخير)).[235]

وتكمن أهمية وضع الإشارة كإجراء شكلي لواضعها في أثرها الكبير على الحقوق وأولويتها استناداً إلى أحكام المادة / 825 / من القانون المدني السوري الفقرة الثالثة التي تنص على ما يلي:

((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)).

وقد استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية على ما يلي:

((إن المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري ينسحب على الوجه الآتي:

أ. في الإرث إلى تاريخ الوفاة

---

[234] نقض مدني سوري – قرار رقم /922/ تاريخ 5/18/ 1987– مجلة المحامون 1987– ص 1374.

[235] بلاغ رقم /2722/ لعام 1970– ملحق التقنين المدني السوري – مرجع سابق – ص 676.

ب. في نزع الملكية الجبرية إلى تاريخ الإحالة القطعية أو إتمام إجراءات الاستملاك

ج. في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى وتراعى القواعد العامة بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السابقة)).[236]

وفي قرار مماثل:

((من تملّك عقاراً بحكم قضائي فإن أثر هذا التملك بالنسبة إلى الغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري)).[237]

وعلى ضوء القرارات السابقة يُعتبر وضع إشارة الدعوى بمثابة تسجيل للملكية إذا ثبتتها المحكمة بعد ذلك بحكم قضائي مبرم.

وتظهر أهمية وفائدة وضع الإشارة عند تقرير حق الأوّلوية بين عدد من المشترين لعقار واحد، فيكون الحق في عين العقار لصاحب إشارة الدعوى الأسبق في التسجيل ولو كان شراء صاحب الإشارة بعقد شفوي أو عادي غير ثابت التاريخ، مالم يكن هناك تواطؤ بقصد الإضرار وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يؤكد ذلك:

((إن الأرجحية بين شاريَّين متعاقبين هي للأسبق في التسجيل أو وضع إشارة الدعوى إلا إذا ثبت التواطؤ بقصد الإضرار بالمشتري الأوّل)).[238]

---

[236] الهيئة العامة لمحكمة النقض – قرار رقم / 3/ أساس /18/ تاريخ 3/5/ 1974– مجلة القانون لعام 1975– عدد /1/ – ص 16.

[237] نقض مدني سوري – قرار رقم / 834/ لعام2010 – المحامون 2012 – عدد 6/5/4/3 – ص 548

[238] نقض مدني سوري- قرار رقم / 40/ تاريخ 1988/1/13- مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 206.

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أن دعوى المدعي الطاعن تقوم على طلب الحكم بتثبيت شرائه تمام المقسم 75 من العقار موضوع الدعوى، وتسجيله في السجل العقاري لعلة شرائه من المدعى عليه عبد القادر وحيث أن المدعي فوجئ بنقل ملكية العقار وتسجيله باسم المدعى عليه رضوان بالسجل العقاري، وحيث أن المدعى عليه رضوان أحدث طلباً عارضاً، طلبَ بموجبه نزع يد المدعي عن العقار والزامه بعطل وضرر ومن حيث أن الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم البدائي الذي قضى برد دعوى المدعي، وبقبول الطلب العارض الذي رفعه المدعى عليه رضوان، وبمنع المدعي من معارضة رضوان بالعقار موضوع الدعوى، ومن حيث أن الطاعن يعيب على الحكم المطعون فيه انتهاءه إلى هذه النتيجة، ومن حيث أنه من المقرر أن الافضلية بين شاريين متتالين تبقى لمن سبق وسجل حقه في صحيفة العقار، وإن العقد المسجل يبقى له أثره مالم يقم الدليل على أنه جرى بالتواطؤ وقصد الإضرار بصاحب العقد الذي لم يسجل أو الذي سجل بعد تسجيل العقد الاول، جرياً على ما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة في العديد من أحكامها وخاصة منها ذوات الأرقام (27 لعام 1976 و829 لعام 1971 و850 لعام 1974)، ومن حيث أنه ليس في ملف الدعوى ما يثبت التواطؤ فيما بين البائع المالك وبين المشتري المطعون ضده رضوان، وكان مجرد علم المشتري بوجود من سبقه لشراء العقار على فرض توافره، فلا يكفي ذلك لفسخ عقده الذي نفذ وسجل كما لا يجعله مسؤولاً عن تصرفات البائع جرياً لعام على ما اجتهدت به هذه المحكمة في حكمها رقم (1577 لعام 1984).

ويرى الباحث توافق هذه الاتجاه الذي سلكته محكمة النقض مع القواعد والمبادئ العامة للشهر في السجل العقاري، حيث أنه لا تسري العقود التي تستهدف إنشاء أو نقل أو تعديل الحقوق العينية العقارية إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري، وإن مجرد علم الشاري الثاني بوجود بيع أول ومشتري سابق له لا يكفي لتفعيل الاستثناء على مبدأ العلانية للسجل العقاري، المتمثل بعدم أحقية صاحب الإشارة أو الحق العيني الأسبق تسجيلاً بالتفضيل والرعاية إن كان سيء النية، واشتراط المحكمة لوجوب توافر قصد الإضرار بالمشتري الأول الذي لم يسجل حقه بعد في السجل العقاري هو المعيار الأصح والأنسب لتقرير حسن أو سوء نية المشتري الثاني المسجل لحقه في السجل العقاري.

ويُثار تساؤل مهم هنا وهو: ما أثر وضع إشارة الدعوى كإجراء تحفظي وليس كإجراء شكلي؟..[239]

إذا وضعت الإشارة كإجراء تحفظي في دعوى الحقوق الشخصية فإنها لا تعطي صاحب الحق الأوّلوية كما هي الحال في الدعاوى العينيّة العقارية، ولكنها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه الشارين المتعاقبين، وقد قضت القرارات القضائية بأن للدائنين المؤشرين بحقوقهم على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار فيما بينهم قسمة الغرماء دون أن يكون لمن سبقت إشارته حق امتياز على سواه.[240]

ولكن إذا انتقل إلى اسم الشارين مثقلاً بإشارة دعوى الحق الشخصي فإنهم يصبحون ملزمين بآثار هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدائنين مقابل دينهم على البائع، وفي هذه الحال فإن للشاري الخيار بين قبول البيع ودفع الديون للدائنين أو باسترداد الثمن وفي هذه الحالة يصبحون دائنين عاديين بثمن العقار، ويقتسمون الثمن مع الدائنين الآخرين قسمة غرماء.[241]

---

[239] تختلف الإجراءات التحفظية عن الإجراءات الشكلية من حيث طبيعة كل منهما، فالتدابير التحفظية كما عرّفها الدكتور رزق الله انطاكي في كتابه الوجيز في أصول المحاكمات المدنية هي:((إجراءات يتخذها القضاء لحماية أموال، أو لصون حقوق معينة خشية تعرضها للضياع، أو الانتقاص نتيجة الزمن الطويل الذي تستغرقه الدعاوى عادةً، ومن هذه الاجراءات الحجز الاحتياطي، ومنع السفر، والحراسة القضائية)) بينما عرّف الدكتور أحمد أبو الوفا الإجراءات الشكلية في كتابه التعليق على نصوص المرافعات المدنية والتجارية بأنها ((الاجراءات التي يجب مراعاتها عند الالتجاء للقضاء ورتب المشرع جزاءات مختلفة عند مخالفتها وعدم التمسك بها، ولا تؤدي الإجراءات الشكلية إلى المساس بأصل الحق المدعى به وإنما تهدف إلى تنظيم آلية الوصول لهذه الحقوق المدعى بها)).

[240] بدوي حنا – إشارة الدعوى – مرجع سابق – ص 342.

[241] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 38.

ثالثاً: أثر الإشارة على المتدخل:

من المتفق عليه فقهاً واجتهاداً بأن يستفيد الخلف سواء أكان خلفاً عاماً أم خاصاً من مفاعيل إشارة دعوى السلف ونتائجها سواء أكانت إجراءً شكلياً أم تحفظياً وذلك استناداً إلى القواعد العامة لحقوق وواجبات الخلف.[242]

وقد أكدت قرارات محكمة النقض السورية على أن إشارة الدعوى التي يضعها مدعي اتّجاه خصمه المدعى عليه يستفيد منها من يتدخل في الدعوى بنفس الحق الذي للمدعي على ذات العقار، ويستفيد تبعاً لذلك من كافة المميزات التي لتلك الإشارة تجاه أصحاب الإشارات والقيود الأخرى.

فقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:

((إن إشارة الدعوى التي يضعها مشتري عقار على صحيفته في دعواه على المالك البائع لتثبيت البيع، يستفيد منها ومنذ تاريخ وضعها من تدخل في الدعوى مدعياً شراء ذات العقار من صاحب الإشارة وذلك بمواجهة كافة واضعي الإشارات الأخرى)).[243]

---

[242] ياسين غانم – مقالة (إشارة الدعوى وآثارها القانونية) – مرجع سابق – ص 190.

[243] نقض مدني سوري– قرار رقم /1118/ أساس /668/ تاريخ 1976/12/27– مجلة المحامون 1977 – ص122.

وتتلخص وقائع هذه القضية بأن قامت الجهة المدعية برفع دعوى تثبيت بيع العقار موضوع الدعوى ضد الجهة المدعى عليها وقد استحصلت على حكم نهائي يقضي لهم بطلبهم بتثبيت البيع من قبل محكمة الدرجة الأولى فقامت الجهة المدعى عليها باستئناف الحكم، فتدخل في هذه المرحلة شخص ثالث ادعى الحق العيني العقاري لذاته، وطلب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار عند تقديمه طلب التدخل إلا أن المحكمة رفضت طلب وضع إشارة الدعوى بحجة أنه قد تم تدوينها مسبقاً في السجل العقاري، وجاء في حيثيات قرار محكمة النقض حول ذلك ما يلي: ((وحيث أن المحكمة لم تجب طلب الجهة المتدخلة =

ولكن القانون اشترط على المتدخل حتى يستفيد من أثر إشارة الدعوى أن يكون مدعياً الحق العينيّ ذاته، أي يطلب تسجيل الحق العينيّ باسمه وهو ما جاء بنص قرار محكمة النقض وفق الآتي:

((إن اقتصر طلب التدخل على رفع الإشارة التي وضعها المدعي لوقوع التواطؤ فيها دون طلب التسجيل يجعل من طلب إثبات التواطؤ سابقاً لأوانه)).[244]

ويخالف الباحث الاتّجاه الذي سلكه الاجتهاد القضائي لناحية استفادة المتدخل من إشارة الدعوى الموضوعة من قبل المدعي من تاريخ وضعها لعدة أسباب أهمها:

أ. يعتبر طلب التدخل ادعاءً جديداً بموضوع الدعوى، وهو يحتاج إلى وضع إشارة الدعوى مسبقاً قبل سماع الدعوى العينيّة العقارية، ولا مورد للاجتهاد في وجود النص، وإن عدم وضع إشارة الدعوى من قبل المتدخل عند تقديمه لطلب التدخل يوجب تكليفه للقيام بذلك وعند امتناعه عن التنفيذ يوجب رد الدعوى في مواجهته.

ب. إن إشارة الدعوى مرتبطة وجوداً وعدماً مع الدعوى التي وضعت من أجلها فإذا ما قررت المحكمة رد الدعوى بالنسبة للمدعي لسبب من الأسباب،

= لجهة وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار بسبب سبق وضع الإشارة على الصحيفة العقارية لصالح الجهة المدعية ابتداءً وحيث أن هذه الإشارة يستفيد منها ومنذ تاريخ وضعها المتدخل، باعتباره تدخل في الدعوى مدعياً شراء ذات الحق العيني من صاحب الإشارة الذي حفظ حقه تجاه الغير، بمن فيهم الجهة المدعى عليها، وذلك من خلال وضعه هذه الإشارة، وبالتالي تكون إشارة المدعي التي يستفيد منها المتدخل أسبق بالتاريخ من غيرها من الإشارات اللاحقة وهي الأولى بالتسجيل)).

[244] نقض مدني سوري – قرار رقم /1229/ أساس /1044/ تاريخ 1987/7/25 – مجلة القانون لعام 1989– قاعدة 47.

كأن تكون الدعوى معدومة، فإن ذلك يستتبع حكماً ترقين إشارة الدعوى واعتبارها معدومة أيضاً، ولا يجوز الاستفادة من الإشارة المعدومة من قبل المتدخل لمجرد تقديمه طلب التدخل في الدعوى الأصلية.

ج. إن تقرير استفادة المتدخل من إشارة المدعي يتضمن الكثير من الإجحاف بحق أصحاب الإشارات الأخرى المسجّلة حقوقهم أصولاً بعد إشارة المدعي وقبل تقديم طلب التدخل، وإن الأخذ بمبدأ استفادة المتدخل من إشارة المدعي منذ تاريخ وضعها يؤدي عند صدور الحكم لمصلحة المتدخل إلى عدم سريان باقي الإشارات اللاحقة لإشارة المدعي تجاه المتدخل المحكوم له، وذلك بسبب استفادته من مفاعيل الإشارة الموضوعة من قبل المدعي بدايةً، وهو ما يتعارض مع مبدأ العلانية في السجل العقاري، والتي توجب شهر جميع التصرّفات العينيّة العقارية والنزاعات القضائية، ولم يشر قانون السجل العقاري إلى إمكانيّة استفادة البعض من الحقوق المقيدة باسم الغير في هذه السجلات لأي سبب كان، مما يوجب معه بالضرورة عدم تشريع هذه الحالة بقرارات قضائية تعارض النصوص القانونيّة.

وبناءً عليه فإن الأنسب قانوناً أن يتم تدوين إشارة دعوى جديدة لصالح الجهة المتدخلة وعدم استفادته من إشارة دعوى المدعي.

ما هو أثر إشارة الدعوى اللاحقة لإشارة المتدخل المستندة إلى قيد مؤقت سابق بالتسجيل عن إشارة المتدخل؟.

هنا يُميز الباحث بين حالتين:

الحالة الأوّلى: إذا كانت إشارة القيد المؤقت السابقة لإشارة المتدخل مازالت سارية المفعول ولم تُرقن بعد، فإن إشارة الدعوى الجديدة التي يضعها المدعي

بدعوى الأساس بتاريخ لاحق لإشارة المتدخل تعتبر امتداداً لإشارة القيد المؤقت وتجعل من المدعي بدعوى الأساس ذا حقٍّ أسبق من حق المتدخل، وقد جاء قرار لمحكمة النقض السورية مؤكداً على ذلك:

((الاجتهاد مستقر على أن إشارة القيد المؤقت تبقى سارية المفعول حتى يصار إلى ترقينها ولا يؤثر على حق صاحبها المدعي وضعه إشارة جديدة بدعوى الأساس بعد إشارة الخصم المتدخل، لأن هذه الإشارة ما جاءت إلا لتأكيد الإشارة الأوّلى)).[245]

وقد نصت الفقرة الثانية من الاجتهاد السابق أنه حتى لو تم ترقين إشارة القيد المؤقت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعة بدعوى الأساس لصالح المدعي، فلا يؤثر ذلك على حقوق المدعي طالما أن هذه الإشارة مستمدة من القيد المؤقت الموضوع بالدعوى المستعجلة مما يجعل حق المدعي أسبق من حق المتدخل.

الحالة الثانية: إذا كانت إشارة القيد المؤقت السابقة لإشارة المتدخل قد تم ترقينها قبل وضع إشارة دعوى جديدة من قبل المدعي بدعوى الأساس، فإن الأسبقية هنا تعود إلى إشارة المتدخل، بسبب زوال القيد المؤقت من الصحيفة العقارية قبل تسجيل إشارة دعوى الأساس، وذلك حسب نصوص القانون والاجتهادات المختلفة والتي تؤكد على سريان مفعول القيد المؤقت حتى يتم ترقينها بصورة أكيدة.[246]

---

[245] نقض مدني سوري – قرار رقم / 720/ أساس /3177/ تاريخ 1981/4/13– مجلة المحامون 1981– ص 824.

[246] نقض مدني سوري – قرار رقم / 1775/ لعام 1978 – مجلة المحامون 1979 – ص 226.
حيث جاء في هذا القرار: ((إن مفاعيل القيد المؤقت تبقى سارية رغم انقضاء الآجال المنصوص عنها في المادة /26/ من القرار /188/ مادام أمين السجل العقاري لم يقم بإلغاء إشارة هذا القيد)).

المطلب الثاني: أثر وضع الإشارة على الغير:

أولاً: أثر إشارة الدعوى على الغير:

- أثرها على أصحاب الإشارات اللاحقة من حجز أو دعوى:

إن إشارة الدعوى باعتبارها واحدة من قيود السجل العقاري، وبحسب المبدأين الأساسين لهذا السجل في العلانية والقناعة المطلقة لقيوده، تكون نافذة بمواجهة الكافة بمجرد تدوينها، ومتقدمة بالتالي على كل ما يتلوها من قيود ولو كان الأمر متعلقاً بعقار غير مفرز.[247]

وبناءً عليه، إذا تم وضع إشارتين متتاليتين على عقار قبل إفرازه، فالأفضلية بين هاتين الإشارتين تكون للمشتري الأوّل إذا ما ثبت علم المشتري الثاني بوضع يد المشتري الأوّل على المبيع وقيامه بإكسائه وتجهيزه.

وتأكيداً لذلك فقد جاء في إحدى القرارات لمحكمة الاستئناف المدنية الأوّلى بدمشق ما يلي:

((إن إيقاع الحجز على العقار بعد وضع إشارة الدعوى العينيّة، لا أثر له بعد صدور الحكم القاضي بتثبيت حق صاحب الإشارة العينيّ الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته، مما يُجيز لصاحب هذه الإشارة طلب رفع الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم ودون حاجة لمراجعة المحاكم)).[248]

---

[247] نقض مدني سوري - قرار رقم /1375/ تاريخ 1984/7/31- مجلة المحامون 1985- ص762.

[248] قرار محكمة الاستئناف المدنية الأولى بدمشق - رقم /749/ أساس /845/ لعام1991 - سجلات المحكمة.

وقد أكدت محكمة النقض ذلك بقرارات لاحقة، فقد جاء في قرار لها ما يلي:

((إن عدم مراعاة وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينيّة لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأوّلى)).[249]

- هل يُشترط اختصام جميع أصحاب الإشارات حتى تسري الإشارة على الغير؟

كما أشرنا سابقاً فقد أوجبت محكمة النقض إدخال أصحاب الإشارات في دعوى إزالة شيوع العقار فقط وفق ما جاء في قرار لها: ((يجب في دعوى إزالة شيوع العقارات اختصام أصحاب الحقوق المسجلة على صحائفها)).[250]

أما بالنسبة للدعاوى الأخرى فيتضح من ذلك أن إدخالهم هو أمر اختياري، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرار لها: ((إذا توالت على المقسم بيوع متعددة فإن إشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار أولاً تحفظ حق صاحبها ويكون التسجيل الذي تم إلى الغير مع وجود إشارة الدعوى يجعل صاحب التسجيل قابلاً بهذه الإشارة وملزماً بآثارها ولا يؤثر هذا الانتقال على حقوق المدعي)).[251]

---

[249] نقض مدي سوري - قرار رقم /99/ تاريخ 24 /1998/2 - المحامون 1998- ص 735.
وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((قد استقر الاجتهاد القضائي على أن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته مما يجيز له طلب ترقين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء)).

[250] نقض مدني سوري - قرار رقم / 77/ أساس /81/ لعام 1977- مجلة المحامون 1977- عدد 9/8/7- ص 313.

[251] نقض مدني سوري - قرار رقم /1273/ أساس / 296 / لعام 1981- سجلات محكمة النقض.

كما جاء في قرار آخر:

((يسري آثر الحكم من تاريخ وضع إشارة الدعوى على كل مشترٍ سجَّل عقده بعد وضعها، سواء اختصم أم لم يختصم في الدعوى، إلا إذا كان عقده سابقاً للإشارة فلا بدّ من اختصامه)).[252]

وبناءً عليه فإن اختصام أصحاب الإشارات والحقوق المقيدة على الصحيفة العقارية يكون ضرورياً فقط بالنسبة للإشارات السابقة لإشارة الدعوى المحكوم بصحتها بحكم قضائي نهائي حتى يسري عليها آثار هذا الحكم، أما الإشارات اللاحقة فلا داعي لاختصام أصحابها بسبب سريان الحكم عليهم حكماً.

ويجد الباحث أنه من الأفضل اختصام جميع أصحاب الإشارات السابقة في الدعاوى العقارية، سواء أكانت إشارتهم بحق شخصي أو عينيّ، والهدف من ذلك أن يكون الحكم سارياً بحقهم، وليُطَهر العقار من مفعول إشاراتهم، طالما أن صدور الحكم في الدعوى لن يكون له أثر على أصحاب الإشارات إذا لم يتم اختصامهم فيها.

---

[252] قرار محكمة النقض لعام 1981 – مجلة المحامون 1981 – القاعدة رقم 146 – ص 336.
وجاء في حيثيات هذا القرار: ((وحيث أنه يترتب على وضع إشارة الدعوى سريان آثار الحكم من تاريخ وضع إشارة الدعوى، وبالتالي فإن الحكم الصادر فيها يسري على كل مشتر سجل عقده بعد وضعها سواء اختصم بالدعوى أم لم يختصم، أما إذا كان عقد الشراء سابقاً لوضع الإشارة فالحكم لا يسري على المشتري الجديد ولا بد من اختصامه لإبطال قيده كما هو اجتهاد هذه المحكمة في القرار 1759 لعام 1979)).

ثانياً: أثر نية صاحب الإشارة على حقوق الغير:

قد يُصادف أحياناً من الناحية العملية أن يكتسب شخصٌ حقاً عينيّاً على عقار، إلا أنه يتقاعس عن تسجيله في السجل العقاري، ويقوم شخص آخر بتدوين إشارة دعوى على صحيفة العقار وهو عالم بوجود حق الأوّل على نفس العقار، فهل يُضار صاحب الحق بنتائج الدعوى لمجرد أن إشارتها قد سجلت قبل تسجيل حقه، أم أنه يمكن إعطاء صاحب الحق حقه، والانتقاص من مكانة الإشارة، ومن حق صاحبها؟؟.

لقد أكدت قرارات قضائية كثيرة على أنه طالما كان الهدف من إشارة الدعوى هو إعمال الحكم الناتج عن الدعوى، بأن يرتد هذا الحكم إلى تاريخ وضعها، على اعتبار أن الأفضلية بين عقدين هي للأسبق تسجيلاً بوضع إشارة الدعوى، وعلى ذلك فإن حسن النية لصاحب الحق العينيّ اللاحق لا أثر له على حقوق من سبق ووضع إشارة الدعوى التي تبقى نتائجها قائمة بمواجهته، طالما أن وضعها بشكل مبدئي كان صحيحاً وسليماً.[253]

وبالمقابل فقد أكدت المادة / **13** / من القرار / 188 / لعام 1926 أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب وأسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه [254].

---

[253] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 971.

[254] حيث نصت المادة /13/ من القرار /188/ على ما يلي: ((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،=

وهذا يؤدي إلى أن حق صاحب الإشارة أو القيد العقاري ليس حقاً مطلقاً، وإن علمه بوجود حقوق للغير تنتقص من حقوقه، قد يؤدي لعدم إعمال المبدأ القائل بأن الحق لصاحب الأسبقية بالتسجيل، وبالتالي إعطاء الأفضلية لصاحب الحق ولو كان حقه متأخراً عن حق صاحب الإشارة.

ونكون هنا أمام حالتي حسن نية، الأوّلى هي حسن نية صاحب الحق اللاحق لتسجيل الإشارة، والثاني هو حسن نية صاحب الإشارة التي تم وضعها بشكل أصولي.

ويجد الباحث أن الاجتهاد القضائي السوري قد عالج هذه الأوضاع باستناده إلى المبادئ العامة للتسجيل العقاري، وتوصل من خلال قرارات عديدة له إلى قاعدة مفادها أن علم صاحب الإشارة بوجود حق غير مسجل أو لاحق لتسجيل إشارته يعتبر سبباً لعدم تمتعه بالنتائج القانونيّة لهذه الإشارة، ولكن لم يكتفِ الاجتهاد بمجرد العلم لإعمال هذه القاعدة، بل اشترط أن يكون هذا العلم مقروناً بنية التواطؤ وقصد الإضرار فتنقلب النتائج هنا ويصبح من وقع عليه التواطؤ هو الأحق بالتفضيل.

وقد توصلت أغلب القرارات القضائية في هذا الموضوع إلى مبدأ ثابت وهو: إن مجرد العلم بالشراء الأوّل أو بوجود الحق العينيّ الأسبق ليس لوحده كافياً لإبطال العقد المسجل أو الحق الذي اقترن بإشارة الدعوى الأسبق، وأن سوء النية

= 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، غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه)).

لا يستخلص من مجرد هذا العلم، وأنه لابد من إثبات التواطؤ وقصد الإضرار إضافة للعلم لإلغاء نتائج تسجيل إشارة الدعوى، فقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يلي:

((إن الأفضلية بين مشتريين متتابعين لعقار تبقى لمن سبق وسجل حقه في صحيفة العقار، لأن العقود المبرمة بين الأطراف لا تعتبر نافذة بنظر التشريع العقاري بينهم وقبل الغير إلا من تاريخ التسجيل عملاً بالمادة /11/ من القرار /188/، إلا أنه أخذاً بالمادة /13/ يمكن إزالة أثر التسجيل إذا قام الدليل أمام قضاة الموضوع أن التسجيل جرى تواطؤاً وبقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل، ويمكن إثبات سوء النية والتواطؤ وقصد الإضرار بالبينة الشخصية باعتبار أن هذه الأمور تعتبر من الوقائع المادية بالنسبة للمشتري)).[255]

وفي قرار آخر جاء ما يلي:

((إن الأفضلية بين شاريين متواليين لعقار واحد تعود لمن سجل عقد شرائه أولاً، مالم يثبت أن شراءه كان بنتيجة التواطؤ لإقصاء المشتري الأوّل والإضرار به، وانتفاء حسن النية هنا يمنع من التمسك بأحكام المادة 13 من القرار 1926/188)).[256]

وقضى قرار آخر بما يلي:

((إن حسن النية في الشراء لا يؤثر على حق من سبق ووضع إشارة الدعوى التي تبقى نتائجها القانونيّة قائمة طالما لم يقم الدليل على التواطؤ بوضع هذه الإشارة)).[257]

---

[255] نقض مدني سوري- قرار رقم / 424/ تاريخ 1980/3/25- مجلة القانون 1980- ص 123.

[256] نقض مدني سوري - قرار رقم /254/ تاريخ 1952/8/15 - مجلة القانون 1954 - ص733.

[257] نقض مدني سوري - قرا رقم / 1839/ أساس /3535/ تاريخ 1981/11/24 - مجلة المحامون لعام 1982 - ص 294.

وقضى قرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض بما يلي:

((إن صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالتفضيل، إلا إذا أثبت صاحب الإشارة اللاحقة أن وضع الإشارة تم بالتواطؤ وبقصد الإضرار به)).[258]

وبناءً على ما سبق يجد الباحث أن القرارات القضائية جاءت لتؤكد مبدأ هام من مبادئ السجل العقاري المتمثل بالقناعة العامة لقيوده، والحماية المطلقة لأصحاب الحقوق المسجلة على صحائفه، مع وجود استثناء على هذا المبدأ المتمثل بعدم الاستفادة من الحماية المقررة لقيود السجل العقاري إلا لمن حسنت نيته واشترى بهذه الصفة، أما من كان سيء النية فلا يستفيد من هذه الحماية المقررة بأحكام المادة /13/ من القرار 188 لعام 1926.

---

[258] قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم /85/ أساس /205/ لعام 1997 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 115.

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أنه من الثابت بالدعوى أن إشارة الدعوى الموضوعة لمصلحة المدعى عليه بالمخاصمة قد وُضعت على صحيفة العقار بالعقد رقم 2886 تاريخ 1985/12/28، في حين أن إشارتي الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار لمصلحة المدعي بالمخاصمة قد وُضعتا بتاريخ 1986/3/17 وتاريخ 1994/6/4، ومن حيث أن الهيئة المخاصمة قد اعتمدت الإشارة الموضوعة بالعقد رقم 2886 لعام 1985، وتم وضعها على صحيفة العقار بعد أكثر من شهر على صدور القرار بتسبيب مفاده أن وضع الإشارة أمر ملزم للمحكمة ومتوجب عليها، وأن الخطأ في اتباع الإجراءات الصحيحة يعتبر من الأخطاء المادية والمحكمة تتولى تصحيح ما يقع في حكمها من أخطاء مادية، وإن سهو المحكمة عن وضع الإشارة يجعل من حقها وبدون طلب إضافة هذا الأمر، ومن حيث أن ما قررته الهيئة المخاصمة لتلك الجهة لا يشكل خطأ مهنياً جسيماً لأنه لا يعدو الاجتهاد القضائي، ومن حيث أن صاحب الإشارة الأسبق هو صاحب الأحقية والأفضلية في تملك العقار، مالم يثبت أن شراءه كان نتيجة التواطؤ مع البائع بقصد الإضرار بالمشتري الأول، ومن حيث أن الهيئة المخاصمة لم تجد من شهادات شهود المدعي بالمخاصمة ما يثبت أن شراءه كان نتيجة التواطؤ مع البائع بقصد الاضرار بالمشتري الأول، وأعملت أحكام المادة 13 من القرار 188 لعام 1926، مما لا يشكل خطأً مهنياً جسيماً، طالما أن ذلك من قبيل تقدير الوقائع واستخلاص النتائج القانونية)).

المطلب الثالث: أثر عدم وضع إشارة الدعوى

لقد أوضحت المادة /47/ من القرار /188/ لعام 1926 بأنه يمتنع على المحاكم المختصة سماع أي دعوى عينيّة عقارية قبل تسجيلها في السجل العقاري وأن عدم وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار عدم سماع الدعوى.

وقد أصدرت وزارة العدل السورية البلاغ رقم / 26 / بتاريخ 1977/8/8 حيث ذكرت السادة القضاة بما يلي: ((نذكر السادة القضاة بأحكام المادة 46 من القرار 188 لعام 1926 المتعلق بنظام السجل العقاري، والتي تقضي بعدم جواز الاستماع إلى أي دعوى تتعلق بالتصرف في عقار قبل تسجيل هذا العقار في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا يجوز الاستماع إلى أي دعوى تتعلق به قبل وضع إشارة الدعوى على قيده)).[259]

وقد ذهبت محكمة النقض السورية في قرارات عديدة لها أن عدم تسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار موجب لعدم سماع الدعوى، حيث جاء في إحدى قرارتها ما يلي: ((لا تسمع الدعوى العينيّة العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار وهذا من النظام العام)).[260]

ولكن في قرارات أخرى لمحكمة النقض أقرت أن عدم وضع إشارة الدعوى لا يستوجب الرد ولكن يوجب تكليف الجهة المدعية استكمال هذا الإجراء.[261]

---

[259] نقلاً عن صبحي سلوم – البيوع العقارية – دار الأنوار للطباعة – دمشق 1984 – ص 197.

[260] نقض مدني سوري – قرار رقم /1568/ أساس /1274/ تاريخ 1988/11/22– مجلة المحامون 1989 – القاعدة رقم 200.

[261] نقض مدني سوري – قرار رقم / 842 / أساس /147 / تاريخ 8/27 /1995 – مجلة المحامون 1995 – العدد 9– 10 – ص 862.

وأقرت أن العقار إن لم يكن مسجلاً فعلى المحكمة المختصة تكليف أصحابه لتسجيله أصولاً، وأن الدعاوى العقارية لا ترد لعدم وضع إشارتها[262]، مالم يكلف المدعي بذلك ويمتنع عن تنفيذ القيد.[263]

ومن وجهة نظر الباحث فإن هذه القرارات القضائية في محلها القانوني، لأنها تُساعد على الحفاظ على حقوق المدعين الذين سهوا عن وضع الإشارة بدايةً، ولا تغامر بحقوقهم عند رد الدعوى شكلاً لعدم تسجيل الدعوى في السجل العقاري، وما قد ينتج عنه من ضرر متمثل بإمكانيّة تسجيل إشارات أخرى سابقة لإشارة المدعي المردودة دعواه شكلاً.

وطالما أن الهدف من المادة / 47 / من القرار / 188 / لعام 1926 هو المحافظة على حقوق المدعي وحقوق الآخرين أصحاب المصلحة في التعامل بالعقار موضوع النزاع، وللحيلولة دون تهريب العقار بعد إقامة الدعوى بصورة

---

[262] نقض سوري – قرار رقم / 527 / لعام 1984 – مجلة المحامون 1984– ص 1140.

[263] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((لا ترد الدعوى العقارية لعدم وضع إشارتها في السجل العقاري قبل تكليف المحكمة المدعي بذلك وامتناعه عن التنفيذ)) (قرار رقم /874/ تاريخ 1985/9/24 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 127).

وورد في حيثيات هذا القرار ما يلي: (لما كانت الدعوى تهدف إلى إزالة التجاوز الذي أحدثه المدعى عليه على عقار المدعي، ولما كانت الدعوى عينية عقارية تستوجب وضع إشارتها في السجل العقاري قبل سماعها وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد ردت الدعوى لعدم وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المتجاوز، ولما كان من الثابت بالإجراءات أن محكمة البداية وكذلك الأمر بالنسبة لمحكمة الاستئناف لم تقررا وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار ولم تكلف المدعي بذلك وكان الاجتهاد قد استقر على أنه لا ترد الدعوى العقارية لعدم وضع إشارتها في السجل العقاري قبل تكليف المحكمة المدعي بذلك وامتناعه عن التنفيذ ((قرار نقض 1740/3161 تاريخ 1980/11/24))، ولما كانت المحكمة قد أخطأت السبيل من هذه الناحية فقد اعترى قرارها الخلل)).

تجعل تنفيذ الحكم معه متعذراً لصالح المدعي، فإن هذه الغاية تبقى متوافرة عند إعطاء الفرصة للمدعي لاستدراك عدم وضع إشارة الدعوى عند بداية رفعها أمام المحكمة المختصة، وبناءً عليه فإن هذه القرارات القضائية قد أخذت بالغاية المرجوة من المادة / 47/ من القرار 188 المتمثلة في الحفاظ على حقوق المدعي من الضياع ريثما يتم البت في النزاع القضائي، وقد نصت محكمة النقض في قرار لها صراحة على ذلك فقد جاء في قرار لها ما يلي: ((إن عدم تسجيل الدعوى ووضع إشارتها على صحيفة العقار لا يستوجب رد الدعوى، وإنما يوجب على المحكمة أن تكلف المدعي استكمال هذا الاجراء تحقيقاً للغاية التي استهدفها المشرع من التسجيل وهي المحافظة على حقوق المدعي نفسه وحقوق الآخرين، والحؤول دون تهريب العقار بعد إقامة الدعوى بصورة يتعذر معها تنفيذ الحكم لصالح المدعي)).[264]

ويجوز للقاضي أن يكلف المدعي بإكمال هذا النقص ووضع إشارة الدعوى واستدراك ذلك حتى أمام محكمة الاستئناف.[265]

كما أن رد الدعوى شكلاً من قبل المحاكم المختصة عند عدم وضع إشارة الدعوى قبل تكليف المدعي للقيام بذلك فيه مخالفة لفحوى المادة /47/ من

---

[264] نقض مدني سوري – قرار رقم /842/ أساس /147/ تاريخ 1995/8/27 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 83.

[265] حيث جاء في حيثيات القرار السابق ما يلي: ((إذا لم توضع إشارة الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى يتوجب على محكمة الدرجة الثانية أن تكلف المدعي لوضع الإشارة، بما أن عدم تسجيل الدعوى ووضع إشارتها لا يُوجب ردها كما استقر الاجتهاد على ذلك، وحيث أنه كان يتوجب على محكمة الاستئناف أن تكلف المدعي لوضع الإشارة، ومن ثم عليها أن تناقش الدعوى على ضوء أدلة الإثبات وتقول كلمتها في الموضوع، وحيث أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه قد أصدرت قرارها بالرد دون مراعاة ذلك مما يجعل قرارها معتلاً لهذه الناحية)).

القرار 188، التي أوجبت عدم سماع الدعوى قبل تدوين إشارتها في السجل العقاري، ولم تجعل التسجيل من الشروط الشكلية لقبول الدعوى، وقد جاءت بعض القرارات القضائية مؤكدةً هذا المبدأ حيث جاء في قرار لمحكمة النقض: ((إن وضع إشارة الدعوى هو شرط لسماع الدعوى وليس شرطاً لقبولها شكلاً)).[266]

---

[266] نقض مدني سوري – قرار رقم /892/ أساس /801/ تاريخ 2002/6/10 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 196.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((لما كانت الدعوى تهدف إلى مطالبة المدعي بتثبيت شرائه الحصة المدعى بها في العقار 13 من المدعى عليه، وحيث أن محكمة الدرجة الأولى قضت له بذلك، وحيث أن محكمة الاستئناف قد ردت الدعوى شكلاً لعدم وضع إشارتها على صحيفة العقار، وكان ما انتهت إليه المحكمة المذكورة يتفق مع حكم القانون سيما أنها كلفت المدعي لإبراز ما يثبت وضع الإشارة، وكان بمقدوره أن يبرز بيان قيد جديد للعقار يمكن أن يوضح فيما إذا كانت الإشارة موضوعة أم لا، إلا أنه طالما أن المدعي المذكور أبرز مع لائحة طعنه شرحاً يفيد أن الإشارة موضوعة على صحيفة العقار منذ تاريخ الادعاء ومن حيث أن وضع الإشارة شرطاً لسماع الدعوى وليس لقبولها شكلاً، وطالما أن الدعوى مقبولة شكلاً والإشارة وضعت والخصومة مستمرة ومنعاً لمنازعة جديدة فبات من الواجب النظر بالدعوى، لذلك تقرر من حيث النتيجة نقض الحكم)).

المطلب الرابع: أثر الإشارة في بعض الحالات الخاصة:

1. أثر الإشارة التي يضعها المشتري الثاني عند إقالة عقد البيع بين المالك والمشتري الأوّل:

إذا قام المشتري الأوّل ببيع العقار إلى مشترٍ ثان، وكان العقار ما زال مسجلاً على اسم مالكه في السجل العقاري، ووضع المشتري الثاني إشارة الدعوى على صحيفة العقار، فدفع المالك بإقالة عقد البيع بينه وبين المشتري الأوّل، فلا عبرة هنا لإقالة العقد بين المالك والمشتري الأوّل، ما لم يكن لهذه الإقالة إقرار بها، وأن يكون هذا الإقرار ثابت التاريخ قبل تاريخ وضع إشارة دعوى المشتري الثاني، أما إذا كان تاريخ الإقالة لاحق لتاريخ وضع الإشارة فلا يؤثر ذلك على حق واضع الإشارة.

حيث قضت محكمة النقض السورية بالتالي:

((إن الاتفاق على إقالة عقد البيع الواقع بين مالك العقار والمشتري الأوّل لهذا العقار لا عبرة له طالما أن هذه الإقالة لم يكن لها تاريخ ثابت وسابق لتاريخ إشارة الدعوى الموضوعة لمصلحة المشتري الثاني، أما إذا كانت لإقالة العقد تاريخ ثابت فإنه لا يمكن اعتباره إلا من تاريخ إقرار الإقالة، فإذا كان إقرار الإقالة ذات التاريخ الثابت لاحق لتاريخ إقامة الدعوى وللإشارة فلا يؤثر على حق واضع الإشارة)).[267]

---

[267] نقض مدني سوري – قرار رقم / 1626/ أساس / 1119/ تاريخ 1981/12/5– مجلة المحامون 1982 – عدد 3 – ص 280.

2. أثر الإشارة على التسجيل اللاحق:

استقرت قرارات محكمة النقض على أن صاحب الحق الأوّلى بالتفضيل هو من سجل إشارته على صحيفة العقار أولاً، والإشارات اللاحقة للإشارة الأوّلى لا تتمتع بأية حجية ويقوم السيد رئيس التنفيذ بترقينها عند تنفيذه حكم صاحب الإشارة الأسبق. وقد قررت محكمة الاستئناف المدنية الأوّلى بدمشق بصفتها ناظرة في القضايا التنفيذية على وجوب ترقين الإشارات اللاحقة لها المتعلقة بحق عينيّ بقرار من السيد رئيس التنفيذ دون دعوة أصحابها.[268]

في حين أن المحكمة ذاتها اجتهدت بصفتها ناظرة في القضايا الموضوعية بعدم جواز ترقين إشارة الدعوى دون دعوة صاحبها.[269]

ونتيجة ذلك أصدر السيد وزير العدل البلاغ رقم 8 تاريخ 30 /10/ 1993 تضمن عدم جواز ترقين إشارة الحجز اللاحقة لإشارة الدعوى إلا من قبل المرجع الذي أوقعها عملاً بأحكام المادة / 27 / من القرار 188 لعام 1926. أما الإشارات السابقة للإشارة موضوع الحكم المطلوب تنفيذه فتبقى على صحيفة العقار وتنتقل إلى طالب التنفيذ مع العقار، ويعتبر حكماً وقانوناً قابلاً بها وبنتائجها.[270]

---

[268] قرار محكمة الاستئناف المدنية الأولى – قرار رقم /56/ أساس/ 130/ تنفيذي – تاريخ 1992/2/6– سجلات المحكمة.

[269] محكمة الاستئناف المدنية الاولى بدمشق – قرار رقم /328/ أساس /7262/ تاريخ 1991/6/13 سجلات المحكمة.

[270] بلاغ وزارة العدل – رقم /8/ تاريخ 1993/10/30 – منشور بكتاب التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 27.

وقد رأى بعض الفقهاء ونشاطرهم الرأي بذلك أن رئيس التنفيذ يتمتع بالصلاحية القانونيّة لترقين الإشارات اللاحقة على إشارة الدعوى، ويستطيع توجيه إخطارات تنفيذية لأصحاب الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى لسماع دفوعهم، فإذا مضت مدة الإخطارات التنفيذية ولم يحضر أحد، فيقوم رئيس التنفيذ بترقين الإشارات اللاحقة ويسطر كتاباً للسجل العقاري بذلك، أما إذا حضر أحدهم فيستمع رئيس التنفيذ إلى دفوعهم ويفصل بها إن كانت داخلة باختصاصاته أو إذا كانت دفوع غير جدية، ويُنفذ الحكم ويرقن الإشارات اللاحقة، أما إذا كانت الدفوع خارجة عن اختصاص رئيس التنفيذ فيقوم حينها بتسجيل الحكم مع بقاء الإشارة اللاحقة، ويُكلف صاحب المصلحة القضاء المختص، ويكون قراره هذا خاضعاً للاستئناف قانوناً.[271]

والتساؤل الذي يبرز هنا هو:

بما أن وجود الإشارات على صحيفة العقار لا تمنع المالك من التصرف به وفراغه إلى الغير كما استقر على ذلك الاجتهاد، فهل يضطر المدعي إلى إدخال المتصرف إليه بالعقار في الدعوى، أو إقامة دعوى ثانية ضد هذا الغير بطلب فسخ تسجيله وإلزامه بفراغ العقار إليه باعتباره صاحب الحق بالعقار؟

لقد قضى قرار محكمة النقض السورية بما يلي:

((إن وضع إشارة الدعوى المقامة ضد المالك القديم على صحيفة عقاره يجعل المشتري الجديد له ملزماً بما سيبت به القضاء، وقابلاً بنتائج هذه الدعوى، ويعتبر المالك القديم ملزماً عن الجديد في تحمل هذه النتائج، وعلى هذا فإن انتقال ملكية

---

[271] التدابير التحفظية – المرجع السابق – ص 28.

العقار في المرحلة الاستئنافية لا يستدعي اختصام المالك الجديد، لأن هذا المالك الجديد قبل بانتقال العقار إليه مُحمّلاً بكافة النتائج التي تترتب على وضع الإشارة تجاه المالك القديم الذي أقيمت عليه الدعوى)).[272]

وقضى قرار آخر بما يلي:

((إذا توالت على المقسم بيوع متعددة فإن إشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار أولاً تحفظ حق صاحبها، ويكون التسجيل الذي تم إلى الغير مع وجود إشارة الدعوى يجعل صاحب التسجيل قابلاً بهذه الإشارة وملتزماً بآثارها، ولا يؤثر هذا الانتقال على حقوق المدعي)).[273]

وكانت محكمة النقض بدمشق قد قضت بموجب هذا القرار بنقل العقار مباشرةً من المدعى عليه البائع إلى اسم صاحب الإشارة دون اختصام من سجل على اسمه العقار بعد الإشارة لأن الطعن كان للمرة الثانية.

ويخلص الباحث من ذلك إلى مبدأ مفاده أن صاحب الإشارة غير مضطر لإدخال من سجل العقار على اسمه واختصامه، وإنما يقوم رئيس التنفيذ بتسجيل

---

[272] نقض مدني سوري – قرار /818/ أساس /1759/ تاريخ 1975/9/23– سجلات محكمة النقض.

[273] نقض مدني سوري – قرار رقم /1273/ أساس /296/ تاريخ 1975/7/25– سجلات محكمة النقض.

وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أن اجتهاد هذه المحكمة ذهب إلى اعتبار أن البيوع التي تقع بين أعضاء الجمعية وبين آخرين إنما تكون بيوعاً صحيحة بين المتعاقدين، ولكنها بالنسبة للجمعية لا تنفذ بحقها مالم تتوفر الشروط التي يتطلبها نظام الجمعية أو النظام الداخلي الموحد للجمعيات التعاونية، وحيث أنه في حال توالت على المقسم موضوع الدعوى بيوع متعددة، فإن إشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار لصالح الطاعن كانت بتاريخ 1977/2/24 كما هو ثابت بكتاب محافظة مدينة دمشق، وهو تاريخ سابق لنقل المقسم في قيود الجمعية إلى الغير، مما يجعل التصرف الذي تم من قبل الجمعية مثقلاً بإشارة المدعي، فإن الذي تم انتقال العقار له يكون قابلاً بهذه الإشارة وملتزماً بأثارها)).

العقار على اسم المحكوم له، وإلغاء تسجيل اسم القابل بالإشارة، ويرسل الحكم مع كتاب إلى مدير المصالح العقارية يأمره بالتنفيذ، فإذا رفض استؤنف قراره أمام محكمة البداية في غرفة المذاكرة، فإما أن تصدق قراره بالرفض إذا كان له مستند قانوني أو تأمره بالتسجيل، وقراره في الحالتين مبرم، إلا أن هذا القرار لا يمنع المتضرر منه من اللجوء إلى القضاء.

3. أثر الإشارة في السجل المؤقت:

السجل المؤقت هو سجل تابع لدوائر المحافظة أو البلدية، أنشأه قانون إعمار العرصات رقم 14 تاريخ 1974/3/13، ونُظمَ العمل فيه بموجب التعليمات التنفيذية رقم/ 202/ ن لعام 1974 وبعدها التعليمات التنفيذية رقم /840/ لعام 1985، حيث كانت الغاية منه إفساح المجال أمام تسجيل العقود والمعاملات العقارية التي تجري على أقسام الأبنية الطابقية في المناطق المشمولة بأحكامه سواء قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه، وقد تضمنت التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات لعام 2010 إلزاماً لأمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدون فيه أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها.[274]

وقد اتجه النص القانوني والاجتهاد القضائي إلى جواز وضع إشارة الدعوى في السجل المؤقت التابع لمحافظة دمشق لأنها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة كما هو الحال في السجل العقاري، فقد نصت المادة / 18 / من القرار التنظيمي رقم

---

[274] المادة / 9 / من التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات لعام 2010.

105/ ن لعام 2010 على ما يلي: ((تجري أعمال التسجيل والترقين في السجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السجل العقاري)).

ونصت المادة /**19**/ من نفس القرار على ما يلي:

((تنفذ الأحكام والحجوز القضائية والإدارية والإشارات المتعلقة بالعقارات المرخصة وأقسامها المبيعة بتسجيلها في السجل المؤقت، بناءً على عقد خاضع للرسوم التي تخضع لها القيود العقارية المماثلة، وينظم على لسان معاون أمين السجل المؤقت)). وقد قضت القرارات القضائية بصورة عامة بأن السجلات التي تستحدثها التشريعات الجديدة تقوم مقام السجل العقاري في مجال وضع إشارة الدعوى لحفظ الحقوق.

حيث جاء في قرار محكمة النقض ما يلي: «في حالة تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار الأم لإلغاء صحيفة العقار نتيجة الاستملاك أو التنظيم فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع عليها العقار».[275]

مما سبق يجد الباحث أن السجل المؤقت كالسجل العقاري من حيث قابلية تدوين إشارة الدعوى فيه، وهي تقوم مقام الإشارة في السجل العقاري، وتنتج نفس مفاعيلها وذلك لأن قانون إنشاء هذا السجل قد نصّ على إمكانيّة هذا التدوين بشكل واضح وصريح، وهذا يستتبع قانوناً أن تكون أثار إشارة الدعوى في السجل المؤقت متطابقة مع أثار الإشارة في السجل العقاري، والتي تتلخص بأن وضع

---

[275] نقض سوري – قرار رقم / 4 / لعام 1985– مجلة المحامون 1986– ص210.

إشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يحول دون انتقال العقار أو إجراء أي نوع أخر من التصرّفات عليه فلا تقيد إشارة الدعوى مالك العقار من التصرف به على النحو الذي يريده، ولكن تبقى الإشارة على صحيفة العقار حتى ولو تغير المالك، فتحفظ حقوق واضعها تجاه كل متصرف له لاحق على وضع الإشارة.

إلا أن المادة / 11/ من القرار التنظيمي رقم 105/ ن لعام 2010 قد أوجدت استثناءً انفردت به عن أحكام السجل العقاري من حيث أثر إشارة الدعوى فيه، فقد نصت هذه المادة على ما يلي:

((يمنع المرخص بالبناء من بيع أي من أقسام البناء المرخص، دونت في صحيفته إحدى الإشارات التالية، وذلك إلى أن يزيل هذه الإشارات:

1. إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الاداري.
2. الإشارات المانعة من التصرف
3. الإشارات التي تمس حقوق المشترين
4. التأمين العقاري
5. إشارة التكليف بمقابل التحسين)).

ولم تحدد هذه المادة صراحةً ما هو المعنى من كلمة الإشارات التي تمس حقوق المشترين إلا أن هذه المادة مستمدة من نص المادة / 19/ من القرار التنظيمي رقم 840 لعام 1985 الذي ألغاه القرار الجديد رقم 105 / ن لعام 2010، وحسب مقتضى نص المادة /19/ المذكورة فإن الإشارات التي تمس حقوق المشترين هي:

أ. التأمين العقاري

ب. إشارة دعوى النزاع على الملكية

ج. إشارة التكليف بمقابل التحسين

وبمقتضى هذا النص فإنه يميز الباحث بين نوعين من الدعاوى في نطاق تحديد أثر إشارة الدعوى في السجل المؤقت:

النوع الأوّل: دعاوى النزاع على الملكية

يكون أثر إشارة الدعوى في هذا النوع من الدعاوى مغايراً لما هو عليه الحال في السجل العقاري لجهة المدعى عليه، فلا يمكن في هذه الدعاوى التي تدون فيها إشارة الدعوى في السجل المؤقت من بيع أي قسم من البناء أو التصرف به تصرفاً ناقل للملكية قبل العمل على رفع إشارة الدعوى أصولاً من على صحيفته في السجل المؤقت ومن الأمثلة على هذه الدعاوى دعوى استحقاق العقار ودعوى تثبيت بيع العقار ودعوى القسمة العقارية.

النوع الثاني: باقي الدعاوى العينيّة العقارية

أما في كل ماعدا الدعاوى التي تستهدف نزاعاً على ملكية العقار، فيكون للإشارة في السجل المؤقت نفس الآثار التي لها في السجل العقاري، والمتمثلة في إمكانيّة قيام المالك بنقل العقار أو أي جزء منه وإجراء جميع التصرّفات عليه دون أي مانع قانوني مع حفظ حقوق واضع الإشارة اتّجاه كل متصرف إليه لاحق عند انتهاء النزاع القضائي لمصلحته، وبما أن المشرع اعتبر إشارة دعوى النزاع على الملكية مانعة للبيع فقط فلا يجوز التوسع في ذلك وشمول المنع للتصرفات الأخرى.

ويؤكد الباحث أنّ الغاية التي رغب المشرع في تحقيقها عند تشريعه للمادة **47** من القرار 188 لعام 1926، هي ضمان حقوق المدعي واضع الإشارة تجاه كل متصرف إليه بالعقار عند انتهاء المنازعة القضائية لصالحه، وعدم تقييد هذه الإشارة لمالك العقار من التصرف به، وإننا نبرز هنا تضارب هذه الغاية التي قصدها المشرع مع النص القانوني المتمثل في المادة / 11 / من القرار التنظيمي 105 لعام 2010 والذي منع صراحةً مالك العقار من التصرف به عند وجود إشارة دعوى مدونة على صفحته في السجل المؤقت وذلك في حالة دعاوى النزاع على الملكية كما تم الإشارة إلى ذلك سابقاً.

وإن كانت الغاية التي تهدف إليها المادة 11 من القرار التنظيمي / 105 / لعام 2010 هي حماية المشتري من مغبة الاحتيال عليه نظراً لإمكانيّة وجود بيوع متعددة على العقار قبل شرائه لهذا العقار، فإن هذه الغاية متحققة من خلال نص المادة 24 من نفس القرار، والتي رتبت البطلان على كل عقود البيع التي تجري خارج قيود السجل المؤقت[276]، فما هي الحاجة إلى تقييد سلطة المالك من التصرف بعقاره عند وجود إشارة دعوى النزاع على الملكية، طالما أن إشارة الدعوى في باقي الدعاوى العينيّة العقارية في السجل المؤقت لا تمنع المالك من التصرف بعقاره.

لذلك يجد الباحث أنه من الضروري العمل على إلغاء هذه المادة المخالفة للغاية التي أرادها المشرع السوري من تقنينه لوجوب إشارة الدعوى، والمتمثلة في

---

[276] حيث نصت المادة /24/ من القرار التنظيمي /105/ لعام 2010 على ما يلي: ((لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المؤقت، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً)).

حماية المتعاملين بالعقار دون أن يقيد من سلطة المالك في التصرف بهذا العقار، والاكتفاء بنص المادة / 24 / المذكورة لإعطاء الحماية للمتعاملين بالعقار عن طريق إبطال كل عقود البيع التي تجري خارج السجل المؤقت، مما سيمنع بكل تأكيد وجود حالات احتيال وترتيب بيوع متعددة على العقار الواحد.

4. أثر إشارة دعوى المشتري على عقود الإيجار التي يبرمها المالك قيداً بالسجل العقاري:

لقد أكد القانون المدني السوري على أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، ما فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية، ويجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ بحقه.[277]

فإذا اشترى شخص ما عقاراً ووضع إشارة الدعوى في السجل العقاري، فلا يُحتج على المشتري بأي عقد إيجار يبرمه البائع مع مستأجر في الفترة التي تلي وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، ويلتزم البائع بتسليم العقار خالياً من الشواغل دون أي حق للمستأجر الاعتراض مهما طال زمن إشغاله للعقار.

أما إذا كان المستأجر قد دخل العقار قبل البيع ووضع إشارة الدعوى في السجل العقاري فإن عقد إيجاره يسري على المشتري ولو كان غير ثابت التاريخ متى أثبت أن المشتري كان عند الشراء عالماً بوجود عقد إيجار صادر عن المالك السابق وللمستأجر إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات ومنها البينة والقرائن [278].

---

[277] المادة /571/ من القانون المدني السوري.

[278] الوسيط للسنهوري – مرجع سابق – ص 194.

5. أثر وضع الإشارة خطأً على عقار آخر:

إذا وضعت إشارة الدعوى خطأ على عقار آخر غير متنازع عليه، فلا تنتج أية مفاعيل، ويتوجب رفعها دون أن يحق لأحد التمسك بمفاعيلها، وعلى ذلك استقر الاجتهاد القضائي. [279]

[279] نقض مدني سوري – قرار رقم /460 / أساس /670/ تاريخ 1977/4/12 – مجلة المحامون لعام 1977 – عدد 7 – 8 – 9 – ص 313.

المطلب الخامس: أثر وضع الإشارة في العقارات المسجّلة في غير السجل العقاري

لقد أكدّ قانون السجل العقاري أنّه لا يمكن استماع أية دعوى بحق عقار غير مسجّل قبل تسجيله في السجل العقاري، وإذا كان العقار مُسجلاً فلا تسمع الدعوى مالم تُسجل في السجل العقاري أولاً، وعلى هذا الأساس تم طرح سؤال ما هو المقصود بالسجل العقاري؟

لقد بَّينا سابقاً في بداية البحث على أن السجل العقاري وفق أحكام المادة الأوّلى من القرار / 188 / هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وحالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به ويتألف السجل العقاري من دفتر أملاك والوثائق المتممة، كدفتر اليومية ومحاضر التحديد والتحرير والرسوم المصورة وخرائط المساحة.

وإن كانت المادة / 47 / من القرار / 188 / قد أوجبت عدم سماع أي دعوى بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري، إلا أن الفقهاء قد اختلفوا في تحديد ماهية السجل العقاري المقصود من نص المادة المذكورة، فهل يشمل العقارات التي تم تسجيلها وفق عمليات التحديد والتحرير، أو يشمل أيضاً العقارات التي تم تسجيلها في دفتر الأملاك، وهل يتوجب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقارات التي لم تسجل وفق عمليات التحديد والتحرير؟

الرأي الأوّل

ذهب أصحاب هذا الرأي إلى أن المقصود بالسجل العقاري حسب نص المادة /47/ من القرار / 188 / هو السجل الذي تم بموجبه تسجيل العقارات وفق

عمليات التحديد والتحرير، إضافةً إلى سجلات التمليك التي تم تسجيل العقارات فيها بموجب القرار /2507/ وقيود الضبط الدائمي الحديث، وهي التسجيل الاختياري استناداً إلى أحكام المادة / 46 / وما بعدها من القرار / 186 / لعام 1926 وقد تبنى هذا الرأي المحامي الأستاذ إبراهيم البطل.[280]

واعتمد الأستاذ إبراهيم البطل في تكوين رأيه على العديد من اجتهادات محكمة النقض السورية، وقد أوضح على أن محكمة النقض في اجتهاداتها قد استقرت على أنه لا يجوز سماع أي دعوى بحق عقار أو بحق عينيّ عقاري قبل تسجيل العقار في السجل العقاري أو سجلات التمليك، وأن يسجل عليه إشارة دعوى وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يلي: ((العقار يشترط لسماع الدعوى بشأنه أن يكون مسجلاً في السجل العقاري أو سجلات التمليك وأن تسجل إشارة الدعوى عليه)).[281]

وفي قرار آخر لمحكمة النقض السورية جاء ما يلي:

((يشترط لسماع الدعوى بملكية الحق العينيّ العقاري أن يكون العقار مسجلاً في السجل العقاري في المناطق التي جرى فيها أعمال التحديد والتحرير وفي سجلات التمليك في المناطق الأخرى فلا تسمع الدعوى في عقار قبل تسجيله)).[282]

---

[280] ابراهيم البطل – مقالة (الدعاوى بشأن العقارات الغير مسجلة)– مجلة المحامون لعام 1989 – عدد 3/2/1 – ص 5.

[281] نقض مدني سوري – قرار رقم /421/ لعام 1964– الأنظمة العقارية – مرجع سابق – قاعدة 963.

[282] نقض مدني سوري– قرار رقم /2420/ تاريخ 1955/10/27– الأنظمة العقارية – المرجع السابق – القاعدة رقم /89/.

وبالتالي لا يجوز سماع الدعوى بحق عقار غير مسجل في السجل العقاري وعلى أصحاب العلاقة اللجوء إلى الطريق الإداري للحصول على سند التمليك وقد جاء في قرار لمحكمة النفض السورية:

((ليس للمحاكم العادية سماع الدعوى المتعلقة ببيع عقار غير مسجل في السجلات العقارية لوقوعه في منطقة لم يجر فيها أعمال التحديد والتحرير، وعلى أصحاب العلاقة سلوك الطريقة الإدارية والحصول على سند تمليك لتصح مخاصمتهم)).[283]

ويرى أصحاب هذا الرأي أن محكمة النقض تستعمل عبارة السجل العقاري على قيود الملكية العقارية كافة، وليس على العقارات التي تم تسجيلها وفق عمليات التحديد والتحرير فقط، ويشيرون إلى أن نص المادة / **47** / جاء مطلقاً وعاماً وهو يشمل العقارات التي جرى تسجيلها في سجلات التمليك فقط ولا يشمل العقارات التي تم تسجيلها بموجب القرار.[284]

وكانت وزارة العدل السورية قد وجهت كتاباً إلى المحامي العام في ادلب حول تفسير المادة / 47 / من القرار / 188 / بقولها:

((هذا وليس المقصود بالتسجيل في السجل العقاري أعمال التحديد والتحرير النهائية إذ أن على صاحب العلاقة أن يلجأ إلى طلب التسجيل وفق الطريقة الإدارية المنصوص عنها في القرار / 186 / لتسجيل العقار حتى تصح خصومته)).[285]

---

[283] نقض مدني سوري – قرار رقم / 321/ تاريخ 1953/7/8 – الأنظمة العقارية – المرجع السابق – مرجع سابق – القاعدة رقم / 468/.

[284] ابراهيم البطل – مقالة (الدعاوى بشأن العقارات الغير مسجلة)– مرجع سابق – ص 7.

[285] كتاب وزارة العدل رقم / 2224 / تاريخ 18 /1970/3 – إشارة الدعوى – بدوي حنا – مرجع سابق – ص 329.

وخلاصة هذا الرأي: إن السجل العقاري لا يقتصر فقط على السجلات العقارية التي تم تسجيل العقارات فيها بموجب عمليات التحديد والتحرير بل ويشمل أيضاً سجلات التمليك، وبالتالي فإنه يجب وضع إشارة الدعوى حتى ولو كان العقار مسجلاً في سجلات التمليك وبغير عمليات التحديد والتحرير، وإن لهذه الإشارة ذات المفاعيل المعطاة للإشارة الموضوعة على صحيفة العقار المحدد والمحرر، وذلك حفاظاً على حق صاحبها تجاه كل إشارة أو إجراء لاحقين، مادامت الغاية من الاجتهاد هي إكمال النقص التشريعي بما يحقق العدالة والمصلحة العامة، وخصوصاً بعدما اعتبر الاجتهاد أن نص المادة / 47 / هو من النظام العام وواجب التطبيق على مختلف وجميع العقارات.[286]

الرأي الثاني:

ذهب أصحاب هذا الرأي إلى أن المقصود بالسجل العقاري هو السجل الذي تم بموجبه تسجيل العقارات فيه والتي تم تحديدها وتحريرها وفق القرار /186/ لعام 1926، ولا يشمل العقارات الأخرى التي تم تسجيلها وفق القرار / 2507 / دفتر ضبط دائمي حديث، كما أن النص الوارد في المادة / 47 / من القرار / 188 / يقتصر على العقارات التي تم تحديدها وتحريرها وأن النص المذكور خاصاً وليس مطلقاً، ومن أنصار هذا الرأي المحامي الأستاذ زكريا قطرجي [287]، والذي أكد بدوره أن نص المادة /47/ نص خاص وهو يقتصر على العقارات التي تم تسجيلها وفق عمليات التحديد والتحرير وذلك بصراحة المادة / 101 / من القرار / 188 /،

---

[286] ياسين غانم – إشارة الدعوى وآثارها القانونية – مرجع سابق – ص 190.

[287] زكريا قطرجي – إشارة الدعوى في العقارات الغير مسجلة في السجل العقاري – مجلة المحامون لعام 1992– ص 508.

وبالتالي لا يجوز الأخذ بمبدأ الإطلاق بالنسبة لإشارة الدعوى اعتماداً على نص المادة /47 /، وبالتالي فإن الآثار الناجمة عن إشارة الدعوى بالنسبة للعقارات المسجّلة في السجل العقاري من حيث الأسبقية والحماية منتفية بالنسبة للعقارات غير المحددة والمحررة، ويعتمد أصحاب هذا الرأي على قرار محكمة النقض السورية الذي فرق بين السجل العقاري وسجلات التمليك، وأن نص المادة / 47/ من القرار / 188 / يقتصر على العقارات المسجّلة وفق عمليات التحديد والتحرير فقط دون العقارات التي تم تسجيلها في سجل التمليك، وبالتالي فإن أثر إشارة الدعوى تكون مقتصرة فقط على العقارات المسجّلة في السجل العقاري دون سجلات التمليك.[288]

ومن وجهة نظر الباحث أن الرأي الأوّل هو الأكثر ترجيحاً، وذلك لأن مفهوم السجل العقاري لا يمكن أن يقتصر فقط على السجلات التي تم بموجبها تسجيل العقارات وفق عمليات التحديد والتحرير، بل يشمل أيضاً السجلات التي جرى تسجيل العقارات فيها وفق القرار /2507 / وسجلات التمليك، لأنها كلها تعتبر قيود عقارية مسجلة أصولاً. وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يؤكد ذلك:

((يجب وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية كشرط لسماع الدعوى ويشمل ذلك كافة العقارات المسجّلة بالتحديد والتحرير أو بمعاملة خاصة)).[289]

فما هو الهدف من التمييز بين سجلات التحديد والتحرير أو سجلات التمليك وغيرها من القيود العقارية، طالما أنها كلها تعتبر من وثائق السجل العقاري،

---

[288] إشارة الدعوى – بدوي حنا – مرجع سابق – ص 330.

[289] نقض مدني سوري – قرار رقم /784/ أساس /79/ تاريخ 1960/11/31 – سجلات النقض.

وتحقق الغاية المرجوة من وضع إشارة الدعوى، المتمثلة أولاً بعدم ضياع حقوق المدعي، وثانياً بإعلام الغير بوجود نزاع قضائي على العقار، ومن ناحية أخرى فإن التمسك بعدم إعطاء أثر لتسجيل إشارة الدعوى في سجلات التمليك وغيرها قد يؤدي بنا إلى ضياع الكثير من حقوق الناس، والتقيد بإجراءات روتينية تعقد من واقع العمل القضائي وتحرم أصحاب الحق من التداعي أمام المحاكم المختصة، بحجة أن حرفية النص لم تحدد ما هو المقصود بالسجل العقاري غير الذي تم وفق عمليات التحديد والتحرير وتخرج بقية العقارات التي لم تسجل وفق عملية التحديد والتحرير من دائرة العقارات الداخلة في نطاق حماية القانون الذي ينص على وجوب تسجيل إشارة الدعوى على العقار لحماية صاحب الحق من ضياع حقه.

وبالتالي فإنه يجب وفق وجهة نظر الباحث وضع إشارة الدعوى في الدعاوى العينيّة العقارية سواء كان التسجيل وفق عمليات التحديد والتحرير، أو بالطريقة الإدارية أو وفق القرار /2507/، ووضع إشارة الدعوى من النظام العام، ويجب على المحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها وبدون طلب وهو ما نصت عليه محكمة النقض بقرارها:

((لا تسمع الدعوى بحق عقار مسجل في السجلات العقارية قبل وضع إشارة الدعوى على صحيفته في السجل العقاري وأن هذا القيد من النظام العام تثيره المحكمة عفواً من تلقاء نفسها)).[290]

---

[290] نقض مدني سوري – قرار رقم /390/ أساس /1100/ تاريخ 1988/3/2 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 40.

المطلب السادس: أثر تزاحم الإشارات

لقد استقر الاجتهاد القضائي على أنه في حال تعدد الإشارات على الصحيفة العقارية فإن صاحب الإشارة الذي سجل إشارته أولاً على صحيفة العقار هو الأحق بالتفضيل وذلك حسب تاريخ ووقت تسجيل إشارته في دفتر اليومية الداخل ضمن قيود السجل العقاري، وإن الإشارات اللاحقة لهذه الإشارة لا تتمتع بأي حجية على صاحب الإشارة الأسبق بالتسجيل، ويقوم رئيس التنفيذ بترقين تلك الإشارات اللاحقة عند تنفيذ الحكم الصادر لمصلحة صاحب الإشارة الأوّلى الأسبق.[291]

إلا أنه واستثناءً من القواعد العامة التي تقضي بوجوب قيد إشارة الدعوى على الصحيفة العينيّة للعقار في السجل العقاري، ونظراً لاستحداث بعض السجلات في سوريا نتيجة ازدياد العمران في مناطق واسعة دون التمكن من تغطيتها بالتحديد الإجباري وبالتالي بالسجل العينيّ، فقد أجاز الاجتهاد القضائي أن تقوم السجلات التي استحدثتها بعض التشريعات العقارية الجديدة مقام السجل العقاري [292]، ومن ضمن هذه السجلات التي أُعطيت لها القوة الثبوتية ما يلي:

أ- **المؤسسة العامة للإسكان:**

حيث استقر الاجتهاد على أن:

((قيود مؤسسة الإسكان لها قوة ثبوتية مطلقة كقيود السجل العقاري)). [293]

وكذلك الأمر بالنسبة لقيود الإسكان العسكري والتي أكد الاجتهاد القضائي على أن وضع إشارة الدعوى على قيود الإسكان العسكري يُغني عن وضعها في قيود السجل العقاري.[294]

---

[291] راجع ياسين غانم – إشارة الدعوى وآثارها القانونية – مرجع سابق – ص 190.

[292] النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – مرجع سابق – ص 166.

[293] نقض مدني سوري – قرار رقم /508/ أساس /504/ تاريخ 1972/8/2 – مجلة المحامون 1972 – ص 308.

[294] نقض مدني سوري – قرار رقم /1439/ تاريخ 1994/4/20 – مجلة المحامون 1995 – ص 74.

وبناءً على ذلك فإن إشارة الدعوى يمكن وضعها في سجلات مؤسسة الإسكان وتنتج مفاعيلها كما هو عليه الحال في السجل العقاري.

ومن وجهة نظر الباحث، فإن الأخذ بهذا المبدأ على إطلاقه فيه الكثير من المبالغة من خلال إعطاء قيود سجلات مؤسسة الإسكان القوة الثبوتية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، فالسجلات العقارية تعتبر سجلات عامة تشمل جميع العقارات بشكل عام بينما السجلات الأخرى فهي سجلات خاصة تم إنشاؤها لتنظيم المنطقة التي يقع فيها العقار، فإن كانت المنطقة التي يقع في دائرتها العقار غير مُنظمة بعد في السجل العقاري فلا مانع من إعطاء القوة الثبوتية لقيود السجلات التي تنظم هذه المنطقة العقارية، أما إن كانت المنطقة العقارية مُنظمة ومُدرجة في قيود السجل العقاري فينبغي عدم حلول أي سجلات أخرى محل السجل العقاري لناحية وجوب القيد وشهر التصرّفات بما فيها وضع إشارة الدعوى، فإن كان للعقار صحيفة في السجل العقاري وأخرى في سجلات الإسكان، فإن الأفضلية يجب أن تكون لقيود السجل العقاري ويجب إهمال قيود سجلات الإسكان أمام السجل العقاري في حالة تزاحم الإشارات بين السجلين، وذلك نظراً لأن الغاية التي شرع من أجلها مبدأ مساواة قيود مؤسسة الإسكان بقيود السجل العقاري قد انتهت، والتي تتمثل بعدم وجود سجلات عقارية تنظم العقار المراد وضع إشارة الدعوى على صحيفته، أما إن لم يكن للعقار صحيفة في السجل العقاري فإن قيود المؤسسة العامة للإسكان تعطى القوة الثبوتية الكاملة لقيوده باعتبار عدم تنظيم المنطقة العقارية الواقع في دائرتها العقار المراد وضع إشارة الدعوى على صحيفته في السجل العقاري.

وإن الغاية التي أشار إليها الباحث المتمثلة بإعطاء القوة الثبوتية لقيود السجلات الأخرى التي استحدثتها التشريعات إلى جانب السجل العقاري والمتمثلة بعدم وجود تنظيم للمنطقة العقارية في السجل العقاري قد أكدتها قرارات محكمة النقض، حيث جاء في أحد قراراتها ما يلي:

((في حالة تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار الأم لإلغاء صحيفة العقار نتيجة الاستملاك أو التنظيم... فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع عليها العقار)).[295]

مما يؤكد للباحث أن القوة الثبوتية لقيود سجلات مؤسسة الإسكان يجب أن تنحصر في حالة وحيدة فقط، وهي تعذر وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار الأساسية في السجل العقاري، سواءً أكان ذلك لعدم تنظيم العقار بعد في السجل العقاري أم لإيقاف قيود السجل العقاري مؤقتاً ريثما يتم الانتهاء من عملية البناء،

---

[295] نقض مدني سوري – قرار رقم /432/ أساس /198/ تاريخ 2001/4/9 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 137.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: ((بما أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما ردت دعوى المدعي قد أخذت بمفاعيل إشارة الدعوى الموضوعة لدى مؤسسة الإسكان لصالح المدعى عليه قبل إقامة دعوى المدعي بعدة سنوات أي في عام 1972، وقد اقترنت تلك الإشارة بصدور أحكام جرى تنفيذها ونقلت ملكية العقار للغير، وحيث أن الطاعن المدعي يأخذ على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه = = أنها اعتبرت تسجيل الإشارة لدى مؤسسة الإسكان يوازي في مفاعيله تسجيلها في السجل العقاري، وبما أن المدعى عليه عندما وضع إشارة دعواه لدى مؤسسة الإسكان في عام 1972، فإنه لم يكن بذلك التاريخ للعقار موضوع الدعوى صحيفة في السجل العقاري، وهذا ثابت من بيان مدير المصالح العقارية، وبذلك تكون إشارة الدعوى لصالح المدعى عليه لدى مؤسسة الإسكان في عام 1972 كافية لحفظ حقوقه ولإثبات أسبقية إشارته على إشارة المدعي الطاعن، الذي وضع إشارته بتاريخ إقامة هذه الدعوى في عام 1978، وبحسبان أن الاجتهاد مستقر على أنه في حال تعذر وضع الإشارة في السجل العقاري على العقار الأم، فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع فيها العقار، كما أن السجلات التي استحدثتها التشريعات الجديدة تقوم مقام السجل العقاري في مجال وضع إشارة الدعوى لحفظ الحق)).

ويظهر من خلال حيثيات هذا القرار أن سبب إعطاء القوة الثبوتية لقيود مؤسسة الإسكان كان عدم وجود قيود عقارية للعقار في السجل العقاري، مما يعني للباحث وفق مفهوم المخالفة أنه في حال وجود صحيفة عقارية للعقار موضوع الدعوى في السجل العقاري وأخرى في السجلات الأخرى فإن الأفضلية تكون لقيود السجل العقاري، ولا عبرة لقيود السجلات الأخرى نظراً لانتفاء الغاية التي سمحت من خلالها التشريعات والاجتهادات لمنح هذه السجلات قوة السجل العقاري الثبوتية.

كما هو الحال عليه في السجل المؤقت، حيث يتم إيقاف تدوين الحقوق والقيود على صحيفة العقار في السجل العقاري في حالة إنشاء صحيفة للعقار في السجل المؤقت كما سنرى لاحقاً.

ب- الجمعيات التعاونية السكنية [296]:

لقد استقر قرار هيئة المخاصمة على جواز وضع إشارتي الدعوى والحجز في سجل العضوية بالجمعية وقضى القرار بأنه: « حتى يكون للإشارة تاريخ ثابت

---

[296] أجرى الباحث دراسة ميدانية على إحدى الجمعيات التعاونية السكنية بدمشق للوقوف على الآلية التي يتم اتباعها في عملية تدوين وترقين إشارة الدعوى في الجمعيات التعاونية، وكانت الدراسة على جمعية المزرعة التعاونية للسكن والاصطياف الواقعة في حي المزرعة بدمشق ذات رقم الترخيص 570 سنة التأسيس 1979 وشرح السيد عبد الرزاق البيك رئيس مجلس إدارة الجمعية آلية تدوين إشارة الدعوى وترقينها في سجلات الجمعية، حيث تبدأ خطوات تسجيل الإشارة بتدوين مذكرة التبليغ الصادرة من المحكمة المختصة بسجل البريد الوارد اليومي في ديوان الجمعية، ثم يتم عرض الأمر على مجلس إدارة الجمعية المكون من خمسة أعضاء في أول جلسة انعقاد له، والذي يتم مرتين أسبوعياً بشكل روتيني، وذلك من أجل إصدار قرار من مجلس الإدارة لوضع إشارة الدعوى على صحيفة العضو المخصص له مسكن في الجمعية، بعد ذلك يتم تسجيل القرار الصادر عن مجلس الإدارة بدفتر الجلسات ويتم تسطير نسخة من القرار بوضع الإشارة على صحيفة العضو إلى مديرية التعاون السكني بالمحافظة واتحاد التعاون السكني للمحافظة، وبعد تسجيل إشارة الدعوى في صحيفة العضو في سجل العضوية يتم تنظيم نسخة منها ووضعها بإضبارة خاصة بالعضو في سجلات الجمعية.

وتعتبر الإشارة نافذة في سجل الجمعية من تاريخ إصدار قرار بتدوينها من قبل مجلس الإدارة وتسجيل القرار بصحيفة العضو في سجل العضوية، وإذا تم ورود طلبات عدة لوضع إشارة الدعوى على نفس الصفحة العقارية للعضو فإن المعيار بتحديد الأولوية في تسجيل الإشارات يكون لتاريخ ورود الطلب وتسجيله في السجل الوارد اليومي لديوان الجمعية، فيصدر قرار مجلس الإدارة بتسجيل الإشارات مراعياً بذلك أسبقية التاريخ في السجل الوارد.

ويتم تبليغ القرار للعضو من قبل إدارة الجمعية بطريقة شفهية لمتابعة الأمر في القضاء المختص، وعند صدور قرار المحكمة النهائي بترقين إشارة الدعوى يتم تبليغ العضو بضرورة ترقين الإشارات من على الصحيفة العقارية للعقار العائد للجمعية والمسجل في السجلات العقارية أو السجل المؤقت حسب الحال، تحت طائلة ترقينها من قبل الجمعية على نفقة العضو المخاطب، بعد ذلك يتم إصدار قرار من مجلس إدارة الجمعية عند أول اجتماع له بشطب الإشارة من سجل العضوية وتبليغ نسخة عن القرار إلى مديرية التعاون السكني بالمحافظة واتحاد التعاون السكني للمحافظة.

ويعطى لصاحبها حق الأوّلية على غيرها من الإشارات فلا بد من إصدار قرار في مجلس إدارة الجمعية بتدوين تلك الإشارة في سجل العضوية ».[297]

ج- مؤسسة اللاجئين العرب الفلسطينيين:

فهي تعتبر بلديات لتلك المخيمات وتقوم بأعمالها وقد نص الاجتهاد على: «لقيود مؤسسة الإسكان والبلدية قوة ثبوتية كالسجل العقاري».[298]

د- السجل المؤقت:

استقر الاجتهاد القضائي على جواز وضع إشارة الدعوى في السجل المؤقت[299] التابع لمحافظة دمشق، لأنها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة، كما هو الحال

---

[297] قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض - غرفة المخاصمة - قرار رقم /119/ أساس /41/ - تاريخ 11/18/ 1992 - سجلات محكمة النقض.

[298] نقض مدني سوري - قرار رقم /182/ أساس /27/ تاريخ 1979/3/14 - المحامون 1979 - ص 323.

[299] أجرى الباحث زيارة ميدانية الى مديرية السجل المؤقت بدمشق للتعرف على آلية وضع إشارة الدعوى وآثارها في هذا السجل، وقام الأستاذ محمد أغيد الجلاد مدير السجل المؤقت بشرح هذه الآلية، فأفاد بأن إجراءات تدوينها في السجل المؤقت هي نفس الإجراءات المتبعة في تسجيل إشارة الدعوى في السجل العقاري والتي تتمثل بتوثيق عقد إشارة الدعوى بناءً على إحالة من المحكمة المختصة الناظرة بالدعوى إلى السجل المؤقت لوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية لعقار المدعى عليه، ويتم وضع الإشارة بعد تجهيز مصنف عقاري يحتوي على قرار المحكمة مرفقاً بالمعلومات اللازمة عن المدعي طالب وضع الإشارة والعنوان والعقار المراد وضع إشارة الدعوى على صحيفته العقارية، بالإضافة إلى محضر العقد، وبيان قيد عقاري ويتم تنظيم العقد من قبل رئيس مكتب التوثيق العقاري المختص بعد التأكد من وجود ملكية باسم الجهة المدعى عليها، ثم يتم تدقيق الإضبارة من قبل المدقق ليُصار إلى تسجيلها بعد ذلك على الصحيفة العقارية للعقار في السجل المؤقت، وتتبع في إجراءات تسجيلها وترقينها نفس الإجراءات المتبعة في السجل العقاري.

ويختلف أثر الإشارة في السجل المؤقت عن السجل العقاري متمثلاً بمنع مالك العقار المسجل في السجل المؤقت من بيعه في حال كان مثقلاً بإشارة الدعوى على صحيفتها مالم يقم بترقينها أولاً، إلا أنه يجري على أرض الواقع تفادي ترتيب البطلان من خلال السماح لواضع الإشارة بالحضور إلى السجل المؤقت =

في السجل العقاري وقد جاء في قرار لمحكمة النقض السورية بأن السجلات التي تستحدثها التشريعات الجديدة تقوم مقام السجل العقاري في مجال وضع إشارة الدعوى لحفظ الحقوق.[300]

والتساؤل المهم هنا هو: ما هو أثر تعدد الإشارات في السجلات المختلفة؟

في هذه الحالة علينا التمييز بين حالتين وهما:

أ. إذا كان للعقار أكثر من قيد واحد: كما لو كان له قيد في السجل العقاري وقيد في البلدية أو المحافظة وقيد في الجمعية، فإن العبرة لإشارة الدعوى التي توضع على صحيفة العقار في السجل العقاري، لأنه هو الأصل، ولو كانت إشارة الجمعية أو البلدية أسبق منها، ولا عبرة للإشارات الموضوعة

= وتثبيت سماحه للمالك كتابةً بنقل ملكية العقار المثقل بالإشارة، وتسجيل ذلك على العقد الذي يتم نقل الملكية فيه إلى المتصرف له – رغم رأي الباحث بعدم وجود النص الذي يتيح ذلك، ومخالفته لصريح المادة 11 من القرار التنظيمي رقم 105/ ن لعام 2010 التي رتبت البطلان على نقل ملكية العقار المثقل بإشارة الدعوى.

وأكد الأستاذ الجلاد على عدم جواز تسجيل إشارات وحقوق على الصحيفة العقارية للعقار في السجل العقاري بعد فتح صحيفة عينية له في السجل المؤقت، مما يساهم بتفادي مشكلة تزاحم الإشارات بين السجلين، إلا أن بعض الإهمال من قبل موظفي السجل العقاري، ونتيجةً للأخطاء المهنية يستمر استقبال تسجيل الإشارات على الصحيفة العينية للعقار في السجل العقاري بشكل مخالف للقانون، على الرغم من وجود صفحة عينية له في السجل المؤقت – (حيث يمنع القانون إجراء أي معاملة على العقار في السجل العقاري بعد فتح صفحة عينية له في السجل المؤقت)–، ويكون المعيار هنا هو الأسبقية في تاريخ التسجيل لتحديد الأفضلية بين الإشارات في حال تزاحمها بين السجل العقاري والسجل المؤقت، باعتبار أن السجل المؤقت هو جزء من السجل العقاري مع إمكانيّة رجوع المتضرر بدعوى التعويض على الموظف المسؤول عن هذا الخطأ.

[300] نقض مدني سوري – قرار رقم /1177/ أساس /1199/ تاريخ 1977/1/1 – مجلة المحامون 1978 – ص 47.

في قيود الجمعية أو البلدية ما لم تكن صحيفته خالية من أي إشارة في السجل العقاري، وفي هذه الحالة فإن الإشارات على صحيفته تتفاضل فيما بينها وتقدم على إشارة الجمعية، كما أن إشارات الجمعية أيضاً تتفاضل فيما بينها.[301]

ب. إذا كان للعقار قيدان: أحدهما في السجل العقاري والآخر في السجل المؤقت، فإن إشارة الدعوى في هذه الحالة يجب أن توضع في السجل المؤقت، لأن السجل العقاري أصلاً لا يضعها مع وجود صحيفة للعقار في السجل المؤقت عملاً بأحكام المادة /4/ من القرار التنظيمي رقم (105/ **ن)** لعام 2010، المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات، والتي أوجبت على الجهة الإدارية المختصة "بمنح رخص للبناء" أن تبلغ الدوائر العقارية أو المؤسسة العامة للإسكان حسب الحال بصدور رخصة للبناء مع طلب التوقف عن إجراء المعاملات على العقار المرخص حتى إشعار لاحق.[302]

وعندها يقوم مدير السجل العقاري بتسجيل إشارة التوقف عن إجراء المعاملات على صحيفة العقار ويرسل إلى السجل المؤقت بياناً بالإشارات التي سبق تدوينها على صحيفة العقار لديه ليقوم بتدوينها على الصحيفة المفتوحة للعقارات في السجل المؤقت ولا تُعاد المعاملات إلى السجل العقاري إلا بعد تنظيم مشروع إفراز وتصحيح أوصاف العقار، وعندها يطلب مدير السجل العقاري موافاته

---

[301] ياسين غانم – مقالة (إشارة الدعوى وآثارها القانونية) – مرجع سابق – ص 194.

[302] بدوي حنا – إشارة الدعوى – مرجع سابق – ص 346.

بالسجل المؤقت الخاص بالعقار أو بالمقاسم مع جميع الوثائق المتعلقة به، ويقوم مدير السجل العقاري بنقل المقسم لاسم المشتري الأخير في قيود السجل العقاري، مع جميع الإشارات المدونة في السجل المؤقت، ويُرقِّن حكماً إشارة توقيف المعاملات [303]، ويوقف إعطاء سند التمليك للمشتري ما لم يقم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم الذي اشتراه.[304]

وإذا حدث خطأ ولم تسجل إشارة توقيف المعاملات في السجل العقاري رغم فتح صحيفة للعقار في السجل المؤقت، فإن الإشارات المدونة في السجل العقاري تتمتع بالأفضلية بتاريخ وضعها وتقدم على الإشارات الموضوعة في السجل المؤقت إذا كانت لاحقة لها، أما إذا كانت إشارة السجل المؤقت أسبق تاريخاً فتقدم عليها، على أساس أن الصحيفة في السجل المؤقت هي جزء من الصحيفة العقارية في السجل العقاري لكن ذلك لا يمنع فيما لو وجد متضرر من هذا الخطأ أن يُلاحق مدير السجل العقاري بالتعويض، وإذا نظمَ مدير السجل العقاري عقداً بوضع الإشارة ثم تبين له وجود إشارة توقيف المعاملات على صحيفة العقار فعليه إلغاء الإشارة وإرسال العقد إلى السجل المؤقت للتسجيل.[305]

وقد يتم تزاحم طلبات تسجيل إشارة الدعوى أمام رئيس المكتب المعاون للسجل العقاري كأن يُقدم له معاملتان لطلبات تسجيل إشارة الدعوى في نفس الوقت عندها ينبغي التمييز بين حالتين:

---

[303] التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 48.

[304] المادة /22/ من القرار التنظيمي /105/ ن لعام 2010.

[305] التدابير التحفظية – المرجع السابق – ص 49.

أ- المعاملتان تتعلقان بعقار واحد، بحيث يتقدم صاحب المعاملة الأوّلى إلى رئيس المكتب المعاون ويُسجلها رئيس المكتب المعاون، ثم بعد دقائق يتقدم صاحب المعاملة الثانية، فيجب على رئيس المكتب المعاون حينها قبول المعاملة الثانية وتسجيلها إذا كانت مكتملة الشروط القانونيّة عملاً بأحكام المادة /65/ من القرار /188/ الفقرة الأوّلى[306]، وبعد أن يرفع رئيس المكتب المعاون العقود في اليوم الثاني لأمانة السجل العقاري يكون التسجيل في الصحيفة العقارية للمعاملة الأوّلى، ويُنظر في أمر المعاملة الثانية، فإذا كانت الأوّلى بيع العقار وكانت الثانية وضع إشارة الدعوى على مالك العقار، فيُصار إلى رفض تسجيل المعاملة الثانية، وذلك لأن قيد المعاملة الأوّلى الأسبق بتاريخ الإيداع عن المعاملة الثانية يؤدي إلى خروج العقار من ملكية المدعى عليه الذي يرغب صاحب المعاملة الثانية بوضع إشارة دعوى على صحيفته العقارية وإذا كانت المعاملة الأوّلى دعوى والمعاملة الثانية حجزاً أو دعوى أيضاً، فيجرى عندها تسجيل المعاملة الأوّلى والثانية، وهكذا فإنه يجب النظر في وضع العقد الثاني فإذا انتهت علاقة المالك نهائياً في تسجيل المعاملة الأوّلى جرى رد الثانية، وإن كان لا زال المالك نفسه في الصحيفة وكانت المعاملتان تتضمنان وضع قيد على ملكية المالك لنزاع لم يحسم في القضاء بعد فتسجل كافة القيود.[307]

ب- معاملتان تتعلقان بعقار واحد تقدم بهما أصحابهما بوقت واحد إلى رئيس المكتب المعاون، أي أنهما دخلتا المكتب المعاون في لحظة واحدة، فهنا يجب على

---

[306] نصت المادة /65/ من القرار /188/ الفقرة الأولى على ما يلي: (إذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد، فتعين درجة الأولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور، اعتباراً من ساعة إيداع الاستدعاء).

[307] شرح نظام السجل العقاري - مرجع سابق - ص356.

رئيس المكتب المعاون أن يربط المعاملتين، ويُدون محضر ضبط على نسختين يذكر فيه أنهما وردتا متزاحمتين ويرفعهما إلى أمانة السجل العقاري.[308]

وأشار قانون السجل العقاري إلى أنه إذا لم يتمكن أمين السجل العقاري من تنفيذ طلبات وردت إليه معاً فعليه أن يُخبر أصحاب الطلبات استحالة تنفيذ طلباتهم ويعطيهم مهلة مناسبة لحل الأمر، كطلب أحدهما من الأخر سحب طلبه أو تقرير الأوّلوية للآخر، فإن لم يفعلا ذلك رفض الطلبين معاً [309]، ولهما حق استئناف قرار الرفض لدى محكمة البداية المدنية وفقاً لأحكام المادة / 80 / من قانون السجل العقاري.

وتنظر محكمة الاستئناف بالوثائق المبرزة في طلبات التسجيل، ويكمن لها تحديد الأسبقية من عدة أدلة، (كرقم وتاريخ إيصالات الرسوم المالية المسددة)، وتُصدر المحكمة قرارها وتُحدد صاحب الأوّلوية في التسجيل، وتأمر أمين السجل العقاري بمتابعة التسجيل، على أن يبدأ مفعول التسجيل في السجل العقاري من تاريخ تدوين طلب التسجيل في السجل اليومي وقرار المحكمة في كلتا الحالتين مبرم.[310]

---

[308] نصت المادة /65/ من القرار/188/ الفقرة الثانية على ما يلي: (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).

[309] شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 358.

[310] الموسوعة العقارية – مرجع سابق – ص 383.

المبحث الثاني

انقضاء إشارة الدعوى وترقينها

المطلب الأوّل: حالات ترقين إشارة الدعوى

الأصل في إشارة الدعوى هو أن يقرر القاضي رفع إشارة الدعوى مع الحكم النهائي الفاصل في الموضوع، فلا تُرقن إشارة الدعوى في السجل العقاري دون قرار قضائي يفصل بالنزاع على الحق العينيّ العقاري موضوع الدعوى.

فالترقين هو: ((إجراء من شأنه إنهاء أثر القيد الوارد عليه، وهو يحصل بواسطة قيد عكسي في السجل العقاري، في القسم نفسه من الصحيفة العينيّة حيث يوجد القيد المُرّقن)).[311]

وتتلخص أسباب ترقين القيود بشكل عام بالحالات التالية:

1) الترقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة:

حيث يحق لكل متضرر من عملية التسجيل أن يطعن فيه ويطالب بإلغائه، ويتم طلب الترقين بناء على اتفاق الطرفين، صاحب التسجيل العقاري وطالب التعديل يتضمن إلغاء القيد لعدم وجود الحق أو زواله أو سقوطه.[312]

ومن وجهة نظر الباحث، فإنه لا يوجد ما يمنع من اتفاق أصحاب العلاقة على ترقين إشارة الدعوى صراحةً دون الحاجة إلى حكم قضائي، حيث أن المادة /15/ من القرار /188/ أشارت إلى إمكانيّة حصول المتضرر من أي قيد على

---

[311] الأنظمة العقارية – مرجع سابق – ص 308.

[312] النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – مرجع سابق – ص 126.

إلغائه، ولا يمكن إلغاؤه بدون قرار قضائي إلا إذا رضي أصحاب العلاقة بذلك، وطالما أن إشارة الدعوى تعتبر بمثابة حق للمدعي تجاه المدعى عليه وتجاه الغير، فبإمكانه في أي وقت التنازل عن حقوقه، ومن الناحية القانونيّة تعتبر عملية الاتفاق على ترقين إشارة الدعوى بين أطراف النزاع هو بمثابة إسقاط للدعوى العقارية من حيث الشكل، حيث لا يجوز بقاء الدعوى بعد زوال إشارتها، لأن مصير الدعوى التي تخلو من الإشارة على صحيفة العقار المتنازع عليه يكون الرد شكلاً، وذلك بعد تكليف المدعي بتدوينها وامتناعه عن ذلك.

وقد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف المدنية الأوّلى بدمشق ما يلي:

((إن إقرار طالب التنفيذ بقصر الحجز على قسم من عقار لا يعني مطلقاً الإقرار برفع إشارة الدعوى عن الأقسام الباقية)).[313]

وقد أجاز الاجتهاد القضائي قبول موافقة الشريك على الشيوع في إجازة ترقين إشارة الدعوى عن كامل العقار، ذلك لأنها تعتبر من الأعمال التحفظية والتي يجوز لكل الشركاء إجراؤها، حيث يعتبر الشريك على الشيوع أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء.[314]

مما يؤكد للباحث إمكانيّة الإقرار بترقين إشارة الدعوى من قبل أطراف النزاع دون الحاجة إلى حكم قضائي.

---

[313] قرار محكمة الاستئناف المدنية الأولى بدمشق – قرار رقم /1/ لعام 1975 – مجلة المحامون لعام 1975 – ص 81.

[314] نقض مدني سوري – قرار رقم /83/ لعام 1983 – سجلات النقض / القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 989.

2) الأحكام القضائية القطعية:

إذا وُضع قيد مؤقت بالصحيفة، ورفع أحد أصحاب العلاقة أو المالك دعوى بطلب فسخ القيد وترقينه، وصدر عن القضاء حكم يقضي بشطب القيد المؤقت (قبل أن تنتهي مدة القيد المؤقت)، فيمكن إبطال القيد بناءً على هذا الحكم، كذلك إذا صدر حكم بمواجهة مالك العقار، وقضى الحكم بنقل ملكية العقار من مالكه إلى المحكوم له فبإمكان المدعي إبراز الحكم للدوائر العقارية ليطلب التسجيل بموجبه، وترقين اسم صاحب الحق السابق. [315]

إلا أن إشارة الدعوى تتميز عن مثيلاتها من القيود المسجّلة على الصحيفة العقارية لناحية الترقين من قبل المحكمة، حيث يجب أن يتضمن قرار المحكمة القاضي بتسجيل العقار أو الحق العينيّ إلى صاحب هذا الحق فقرة حكمية تقضي بترقين إشارة الدعوى عن صحيفة العقار، وتقضي المحكمة بترقين الإشارة ولو بدون طلب صاحب المصلحة أو أي طرف من أطراف الدعوى.[316]

بناء على ذلك تكون المحكمة أمام حالتين:

أ. قبول أو رد الدعوى: عند قبول الدعوى أو الحكم بردها يستلزم من المحكمة أيضاً الحكم برفع إشارة الدعوى بعد تنفيذ الحكم النهائي، فإذا لم تُضَمن المحكمة في قرارها برد الدعوى أو قبولها رفع إشارتها، كان بإمكان رئيس التنفيذ رفعها عند تنفيذ الحكم سواء كان الحكم بالرد أم بالتسجيل.[317]

---

[315] شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 287.

[316] نقض مدني سوري – قرار رقم /288/ لعام 1976 – سجلات النقض / القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 988.

[317] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 990.

وقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((يترتب على رد الدعوى زوال كافة إجراءات الدعوى بما فيها إشارة الدعوى)).[318]

كما يمكن أن يطلب صاحب المصلحة من قاضي الموضوع رفعها بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية، ويصدر قاضي الموضوع قراره برفع الإشارة في غرفة المذاكرة وبناء على استدعاء يقدمه صاحب المصلحة إليه[319]، فإذا لم يتم لا هذا ولا ذاك ومضت مدة طويلة على وجود الإشارة، وتغير أصحاب الحقوق، وتوفي بعض أطراف الدعوى التي وضعت فيها الإشارة، كان لصاحب المصلحة أن يتقدم بدعوى يطلب فيها ترقين الإشارة، وطبعاً يختصم صاحب الإشارة أو ورثته إن كان متوفياً ولا يصدر القاضي قراره إلا في قضاء الخصومة، وبعد دعوة الخصوم وسماع دفوعهم أما إذا كان الحق المدعى به سقط بالتقادم، فيمكن للقاضي رفعها في غرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم وبعد اطلاعه على الإضبارة التي وضعت فيها الإشارة وتأكده من سقوط الحق المدعى به.[320]

---

[318] نقض مدني سوري – قرار رقم /2337/ أساس /1982/ تاريخ 2006/10/9 – سجلات محكمة النقض.

[319] حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن الحكم برد الدعوى يستلزم الحكم برفع إشارتها وإذا ما سهت المحكمة عن الحكم برفع إشارة الدعوى فيستوجب رفعها في غرفة المذاكرة)) (نقض مدني سوري – قرار رقم /245/ أساس /225/ تاريخ 1986/2/13 – مجلة المحامون 1987 – ص 214).
وجاء في حيثيات هذا القرار: ((حيث أن هذه المحكمة قد أصدرت قرارها رقم /225/ تاريخ 1985/4/25 برد دعوى الخصم المتقابلة، وحيث أن الطاعن تقدم بطلب تصحيح مادي كون رد الدعوى العقارية يستلزم حكماً رفع إشارتها، ومن حيث أن الحكم برد الدعوى يستلزم الحكم برفع إشارتها على ما هو عليه قضاء هذه المحكمة (نقض رقم 433 لعام 1976 ونقض رقم 40 لعام 1978 ونقض رقم 438 لعام 1985)، ومن حيث أن هذه المحكمة سهت عن الحكم برفع الإشارة المذكورة، الأمر الذي يجعل طلب المحكوم لها رفع الإشارة جديراً بالقبول)).

[320] راجع التدابير التحفظية – مرجع سابق – ص 51.

ب. شطب الدعوى: إذا قررت المحكمة شطب الدعوى المتعلقة بعين العقار، فإن ذلك يؤدي إلى إبطال استدعاء الدعوى الذي من جملته الإشارة الموضوعة على أساسه، فإذا ما ورد في قرار الشطب فقرة حكمية تنص على الترقين فإن الترقين يتم استناداً لتلك الفقرة، أما لو جاء قرار الشطب خالياً من ذلك فيكون الترقين عن طريق دائرة التنفيذ، أو عن طريق المحكمة، بناءً على طلب أصحاب المصلحة، وفي قرار يُتخذ في غرفة المذاكرة.[321]

وإن الإشارة تبقى على صحيفة العقار حتى يتم تنفيذ قرار المحكمة برفع الإشارة، ولكن إذا جددت الدعوى فإن مفعول الإشارة القديمة يستمر طالما أنها لم ترقن بعد عن صحيفة العقار في السجل العقاري، لأنه بمجرد تجديد الدعوى يسقط قرار الشطب ولا يعود قابلاً للتنفيذ [322]، وعلى ذلك استقرت قرارات محكمة النقض حيث جاء في قرار لها ما يلي:

((شطب الدعوى مع ترقين الإشارة وعدم تنفيذ هذا الترقين يبقى للإشارة قوتها الثبوتية والأكيدة ولو جددت الدعوى بعدئذٍ مع إشارة جديدة)).[323]

كما أن مفعول الإشارة لا ينتهي بصدور قرار عن قاضي الموضوع ولا بقرار عن رئيس التنفيذ وإنما ينتهي بشطبها من السجل العقاري، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إن شطب الدعوى مع ترقين الإشارة وعدم تنفيذ هذا

---

[321] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 990.

[322] الموسوعة العقارية – مرجع سابق – ص 312.

[323] نقض مدني سوري – قرار رقم /25/ لعام 2001– مجلة المحامون 2001 – عدد /4/ – ص288.

الترقين يبقي للإشارة قوتها الثبوتية والأكيدة ويبقى لها كذلك حتى بالشطب طالما أنها لم ترقن)).[324]

وفي قرار آخر جاء فيه ما يلي:

((إذا تم وضع إشارة جديدة برقم الدعوى بعد الشطب على نفس صحيفة العقار وقبل ترقين الإشارة القديمة التي تحمل رقم الدعوى المشطوبة، فإن الإشارة

---

[324] نقض مدني سوري – قرار رقم / 1724/ أساس /2331/ لعام 1999 – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – مرجع سابق – ص 126.

وجاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: (بما أنه من الثابت على أن الجهة المطعون ضدها عندما أقامت دعواها ابتداءً وبتاريخ 1997/4/30 فقد وضعت إشارتها بالعقد العقاري رقم 2131 في 1993/7/22 ومن الثابت على أن شطباً للدعوى جرى بتاريخ 1997/6/17 لعدم الحضور وقد تقرر رفع إشارة الدعوى، ومن الثابت على أن الجهة المطعون ضدها قد جددت الدعوى بتاريخ 1997/8/27 ووضعت إشارة جديدة على صحيفة العقار بالعقد 2910 تاريخ 1997/9/24، ومن الثابت على أن ملكية هذا العقار قد انتقلت إلى هند بالعقد العقاري 2471 تاريخ 1997/8/21، ومن الثابت على أن الطاعن قد استخرج القرار البدائي وتبلغه الطرف الآخر في 1997/9/28، وبما أن هذا الاستخراج من أجل تنفيذ ترقين الإشارة، وإذا كان الأمر كذلك فإن ملكية هند التي سجلت على اسمها بموجب العقد رقم 2471 تاريخ 1997/8/21، وإشارة الدعوى بالعقد رقم 1997/2131 لمصلحة الجهة المطعون ضدها كانت موضوعة ونافذة، وحيث أن العقار أثقلت صحيفته بإشارة الدعوى بالعقد العقاري رقم 1997/2131، ثم شطبت الدعوى وتقرر ترقين الإشارة، إلا أنه وقبل الترقين جددت الدعوى ووضعت إشارة جديدة بالعقد 1997/2910، ولم ترقن الإشارة القديمة الموضوعة في العقد رقم 1997/2131، وقد انتقلت الملكية الى هند بالإشارة الموجودة، بدليل أن الطاعن لم يستخرج القرار بالترقين وتبليغه للخصوم إلا بتاريخ 1997/9/28، ولقد استقر الاجتهاد على أن شطب الدعوى مع ترقين الإشارة وعدم تنفيذ هذا الترقين يبقي للإشارة قوتها الثبوتية والأكيدة، ويبقى لها كذلك حتى بالشطب، طالما أنها لم ترقن، وطالما أن العقار قد انتقل إلى هند وإشارة الجهة المطعون ضدها موجودة فإنها تبقى صاحبة الأفضلية والأرجحية، ولا يؤثر بعد ذلك ترقينها، لأن العقار قد انتقل والإشارة السابقة موجودة، ولأن التجديد وإن كان اقتضى وضع إشارة جديدة، إلا أن هذا لا يبدل من الصورة القانونية من حيث أن هند قد انتقل إليها العقار مثقلاً بإشارة الدعوى، وإذا كانت هذه الإشارة قد رقنت لاحقاً فإن المركز القانوني للجهة المطعون ضدها بخصوص الأفضلية لن يتأثر طالما أنه عند التجديد كانت الإشارة موجودة وجرى التأكيد عليها بإشارة لاحقة).

الجديدة تعتبر امتداداً للإشارة السابقة وعند صدور الحكم لصالح المدعي وتنفيذه يتقرر في منطوق الحكم رفع الإشارتين معاً، الأوّلى والثانية)).[325]

ومن وجهة نظر الباحث، إن الدعوى المشطوبة تؤدي قانونياً إلى إبطال استدعائها وبالتالي يجب أن تؤدي حكماً إلى انعدام أثر إشارة الدعوى بمجرد صدور قرار الشطب ولو لم ترقن بعد من السجل العقاري، وبناءً عليه فإن تجديد الدعوى بعد شطبها يجب أن يكون بإشارة جديدة لا ترتبط بالإشارة القديمة التي أصبحت بلا قيمة قانونية ويجب ترقينها دون الاستفادة من آثارها، وإذا ترتبت إشارات أخرى بعد الإشارة الأوّلى المشطوبة وقبل الإشارة الثانية لدعوى التجديد فإنها تصبح أسبق بالتاريخ عن هذه الإشارة الثانية ومستوجبة للتفضيل عليها قانوناً، وقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((إشارة الدعوى ترتبط بالدعوى والحكم الصادر فيها، فإذا كانت الدعوى معدومة فتكون الإشارة التي وضعت من أجلها معدومة أيضاً ولا أثر لها ولو لم ترقن من السجل العقاري)) [326]

واستناداً على ذلك يرى الباحث ضرورة أن ينسحب هذا الاجتهاد ويطبق أيضاً على الدعوى المشطوبة وليس فقط الدعوى المعدومة، وانعدام أثر إشارة الدعوى بمجرد صدور قرار الشطب ولو لم ترقن الإشارة بعد من السجل العقاري.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تعميمات وزارة العدل جاءت على أن قرار شطب الدعوى في حال خلوه من حكم بترقين إشارة الدعوى، فللمحاكم بناء على طلب أصحاب المصلحة تقرير ذلك في قرار يتخذ في غرفة المذاكرة وذلك بالاستناد لنص

---

[325] نقض مدني سوري – قرار رقم /158/ أساس / 693/ لعام 1981– مجلة المحامون– ص823.

[326] نقض مدني سوري – قرار رقم /1972/ أساس /1298/ تاريخ 1999/12/30– سجلات النقض.

المادة / 119 / من قانون أصول المحاكمات المدنية التي اعتبرت أن شطب الدعوى هو شطب لاستدعائها وباعتبار أن إشارة الدعوى نتيجة من نتائج هذا الاستدعاء.[327]

ولكن هذا من الناحية النظرية ولكننا نصطدم من الناحية العملية والإجرائية في المحاكم السورية بجملة من التعقيدات والمصاعب التي تواجهنا عند ترقين إشارة الدعوى في حالة شطب الدعوى.

فعلى الرغم من أن القانون قد اعتبر الشطب هو إبطال لاستدعاء الدعوى، وبالتالي يؤدي ذلك حكماً إلى إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل رفع الدعوى، وعودة صفحة العقار في السجل العقاري إلى ما كانت عليه قبل رفع الدعوى، والتي أصبح لا وجود لها، وذلك عن طريق اتباع إجراءات بسيطة تؤدي إلى ترقين الإشارة التي وضعت بدايةً عند رفع الدعوى دونما حاجة إلى إجراءات معقدة، ويكون ذلك بموجب طلب ترقين يوجه من رئيس ديوان المحكمة إلى المكتب العقاري.

ويشير الباحث إلى أن واقع الحال عليه اليوم في القضاء السوري يقوم على اتباع وسائل وأساليب معقدة لترقين هذه الإشارة لا يوجد لها أي مبرر قانوني، حيث يجب في واقع عمل القضاء السوري إبلاغ قرار الشطب إلى الطرف الآخر لتفويت إمكانيّة استئنافه، على الرغم من أن قرار الشطب لا يقبل إلا الطعن لخطأ في تطبيق القانون حسب نص المادة /**120**/ من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري، وفي حال عدم وقوع الاستئناف يُعطى من أخرج الحكم للتبليغ أصل قرار

---

[327] راجع القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 990.

الشطب مشروحاً عليه بأن الإشارة وضعت بالعقد رقم / كذا /، ليقوم بوضعه بالتنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة، ويتم إبلاغ الإخطار التنفيذي لجميع من سبق لهم وتبلغوا حكم الشطب وبعد مضي مهلة الإخطار التنفيذي لمن تم إبلاغهم، يتقدم طالب التنفيذ بطلب في الإضبارة التنفيذية يلتمس فيه من رئيس التنفيذ إعطاء القرار بتنفيذ قرار الشطب برفع إشارة الدعوى، وعند الموافقة يعطى طالب التنفيذ كتاباً للسجل العقاري لرفع إشارة الدعوى مرفقاً بصورة عن الحكم الجاري تنفيذه، ويُصار في السجل العقاري إلى تنظيم عقد عقاري برفع تلك الإشارة، وبعد تنفيذ ذلك العقد يتم رفع الإشارة بترقينها من الصحيفة العقارية.

ويجد الباحث أن تبليغ قرار الشطب ومتابعة الإجراءات، وتنفيذ الترقين عن طريق دائرة التنفيذ بنفس طريقة وإجراءات تنفيذ الأحكام القضائية عموماً، بما فيها من تنظيم إخطارات تنفيذية وتوجيهها وتبليغها وانتظار المهل الخاصة بها، هي أمور لم ينص عليها القانون أبداً، وتنافي روح القانون والعدالة التي شرعت من أجلها إشارة الدعوى فيكون في حالة شطب الدعوى إجراءات ترقينها أصعب وأعقد من إجراءات وضعها وهو ما يؤخذ على واقع سير العمل في المحاكم السورية.

ويقترح الباحث ضرورة اتباع الأسلوب البسيط في ترقين هذه الإشارات، وذلك بناء على طلب أو شرح من قبل رئيس ديوان المحكمة المختصة إلى مديرية السجل العقاري ليُصار إلى ترقين الإشارة أصولاً، إضافةً إلى إلغاء أثر إشارة الدعوى المشطوبة التي لم ترقن من السجل العقاري بعد، وذلك لأن تجديد الدعوى بعد الشطب تكون مدتها مفتوحة ضمن مدة التقادم الطويل استناداً إلى عدم وجود أي نص قانوني يحدد مدة التجديد بعد الشطب بشكل قاطع، على عكس ما هو منصوص عليه مثلاً في قانون المرافعات المصري في المادة /82/ منه، والذي

اعتبر أن المهلة المسموحة للتجديد بعد الشطب هي ستون يوماً فقط، بحيث يسقط بعدها الحق بالتجديد وتصبح الدعوى كأنها لم تكن.

لذلك لا يُعقل أن نُبقي أثر إشارة الدعوى المشطوبة الغير مُرقنة في السجلات العقارية قائماً ومنتجاً لكافة آثاره القانونيّة طوال فترة التقادم الطويل، بحجة أنها لم ترقن بعد فطالما كان الحكم بشطب الدعوى فيجب أن يستتبع ذلك إبطال وبشكل فوري كل ما نتج عنه من إجراءات وعلى رأسها إشارة الدعوى، وإن قام المدعي بتجديد الدعوى بعد الشطب فيتوجب عليه وضع إشارة جديدة، ويقوم بتسجيلها في السجل العقاري أصولاً وعدم استفادته من إشارته المشطوبة الغير مُرقنة، وليس في هذا الحل أي إجحاف بحقوق المدعي، لأنه يعتبر المسؤول عن شطب الدعوى بعدم حضوره للمحكمة في الموعد المقرر له سابقاً، ولا يمكن للقانون أو المحاكم أن تجاري خطأه بعدم الحضور وتُقرر له حقوق وآثار قانونية كان قد فرط بها بدايةً عند عدم الحضور، وإن كان للمدعي معذرة بعدم الحضور فعليه توجيه هذه المعذرة إلى المحكمة قبل موعد الجلسة ليصار إلى تأجيلها عملاً بأحكام المادة / 121/ الفقرة الثانية.

3) الترقين الحكمي:

يجب على أمين السجل العقاري إجراء ترقين القيد من تلقاء نفسه في الحالات الآتية:

أ. في حالة انقضاء المهل المحددة للقيد الاحتياطي في المادة /26/ من القرار /188/، إذ ينقضي أثر هذا القيد بانقضاء مدته، ويتوجب عندئذٍ ترقينه حكماً سنداً لأحكام المادة /29/ من القرار 188.[328]

[328] حيث نصت المادة /29/ من القرار/188/ على: ((كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري، يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة 26 من هذا القرار)).

ب. إذا وجد مانع من تدوين قيد الحق، وأعطى أمين السجل مهلة للمستدعي لإزالة هذا المانع، وتقدم في هذه أثناء هذه المهلة طلب قيد ثان من شخص آخر، فدوّن أمين السجل قيداً احتياطياً لمصلحة المستدعي الأوّل، ثم رد طلب القيد المقدم من هذا الأخير لعدم إزالة المانع ضمن المهلة الممنوحة فيترتب على أمين السجل العقاري في هذه الحالة ترقين القيد الاحتياطي.[329]

ج. في حالة افتراض أمين السجل العقاري سقوط الحق العينيّ المقيد، إلا أنه يتوجب عليه هنا أن يجري تحقيقاً، وأن يستصدر قراراً من المحكمة المختصة بسقوط الحق بغية ترقينه.[330]

ويجد الباحث أنه يمكن ترقين إشارة الدعوى حكماً، حيث أن هناك العديد من الحالات التي يمكن لأمين السجل العقاري فيها من التأكد من سقوط الحق العينيّ، والعمل على ترقينه من تلقاء نفسه أو بناءً على الطلب، فإذا ما سقط الحكم بالتقادم مثلاً، فإنه يكفي إبراز صورة مصدقة عن الحكم لمديرية السجل العقاري لترقين إشارة الدعوى من الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه. [331]

---

[329] نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – مرجع سابق – ص 24.

[330] المادة /28/ من القرار /188/ لعام 1926.

[331] يشير الباحث إلى أن مديرية السجل العقاري بدمشق لا تأخذ بمبدأ الترقين الحكمي كأساس لترقين إشارة الدعوى من الصحيفة العقارية للعقار المتنازع عليه –(وفقاً للدراسة الميدانية التي أجراها الباحث في مديرية السجل العقاري)– فلا يمكن ترقين الإشارة بناءً على اتفاق الطرفين ولا بناءً على سقوط الحق العيني، وقد برّر الأستاذ الطحاوي مدير السجل العقاري ذلك بأن المادة 28 من القرار 188 لعام 1926 تقتصر فقط على حالة القيود المؤقتة، ولا تشمل إشارة الدعوى، وبناءً عليه فإن مديرية السجل العقاري لا تقبل أي طلب لترقين إشارة الدعوى إلا بالاستناد على قرار قضائي من المحكمة المختصة التي قامت بوضعها بدايةً، ومُحالة إلى مديرية السجل العقاري بشكل أصولي من قبل دائرة التنفيذ المختصة.

المطلب الثاني: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى

إن وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يُكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيرها، فإذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب القانونيّة سقطت معها الإشارة التي هي عبارة عن أحد إجراءاتها التي أوجبها القانون، وإن بقاء الإشارة في السجل العقاري ليس سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى والحق المدعى به، وبالتالي فإن الحماية القانونيّة للدعوى التي نص عليها المشرع في القرار 188 لعام 1926 مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء، أو باستمرار أثر الحكم الذي تعلق بها، فإذا ما انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق بالدعوى موضوع الإشارة بأحد أسباب الانقضاء انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدعوى، ومنها إشارة الدعوى إذ لا يعقل أن ينقضي الحكم أو الالتزام المدعى به وتبقى الإشارة قائمة مدى الحياة وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض.[332]

كما جاء في قرار آخر لمحكمة النقض ما يلي:

((إن إشارة الدعوى باعتبارها أحد إجراءات الدعوى فإنه تنقضي بانقضائها بأحد الأسباب القانونيّة)).[333]

وقد أشار قانون أصول المحاكمات المدنية السوري على أن أسباب انقضاء الدعوى تتمثل بـ: (التنازل عن الدعوى – صدور الحكم البات – التقادم).

---

[332] نقض مدني سوري- قرار رقم /893/ أساس /1514/ تاريخ 1999/5/31- أديب الحسيني – موسوعة القضاء المدني – منشورات نقابة المحامين – دمشق – 2002 – ص 197.

[333] نقض مدني سوري – قرار رقم /433/ أساس /1676/ تاريخ 29/4/ 1976- مجلة المحامون لعام 1976- ص 661.

وبناءً على ذلك يجد الباحث أن سقوط الدعوى بحسب الاجتهادات القضائية والنصوص القانونيّة السالف ذكرها يستتبع سقوط إشارة الدعوى، فيبقى مصير الإشارة مرتبطاً مع الدعوى الموضوعة تبعاً لها، وبالتالي يكون سقوط الدعوى بأحد الأسباب القانونيّة موجباً لسقوط إشارة الدعوى ومستوجباً لترقينها، وسنبحث في حالات انقضاء الدعوى لمعرفة مصير إشارة الدعوى عند التنازل عن الدعوى وعند صدور الحكم البات وسنبين بشكل مفصل أثر التقادم على إشارة الدعوى باعتباره من الأمور التي تواجه كثيراً عمل المحاكم القضائية وتعترضها بعض المشاكل الإجرائية.

1. التنازل عن الدعوى:

لقد نصت المادة /171/ من قانون أصول المحاكمات المدنية على ما يلي:

((يترتب على التنازل عن الدعوى إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك استدعاء الدعوى)).

ومن خلال هذه المادة نستنتج وجوب رفع إشارة الدعوى عند تنازل المدعي عن دعواه باعتبارها من إجراءات الخصومة التي تمت عند بداية النظر بالدعوى، ويرى الباحث أنه في حال صدور الحكم النهائي خالياً من فقرة صريحة تشير إلى رفع الإشارة فإنه يُكتفى بإبراز صورة مصدقة عن الحكم الذي تنازل المدعي فيه عن الدعوى لأمين السجل العقاري للعمل على ترقين إشارة الدعوى أصولاً وذلك حسب نص المادة /**28**/ من القرار /188/ لعام 1926، والتي جعلت من اختصاص أمين السجل العقاري ترقين الإشارة عند يقينه من سقوط الحق العينيّ، وبالتنازل عن الدعوى يكون المدعي قد تنازل عن الحق العينيّ المدعى به، مما يجعل عملية

ترقين الإشارة واجبة ويمكن لأمين السجل العقاري القيام بها دون الحاجة إلى قرار صريح من القاضي، أو اتباع الإجراءات الشاقة التي يجري اتباعها في المحاكم السورية كما أشرنا سابقاً من رفع دعوى جديدة لشطب الإشارة.

وقد نصت المادة / 173 / من قانون أصول المحاكمات المدنية على ما يلي:

((يترتب على التنازل عن الحكم التنازل عن الحق الثابت فيه))

وبالتالي فإن صدور الحكم لمصلحة المدعي بالحق العينيّ ثم تنازله عن هذا الحكم يؤدي حكماً إلى سقوط الحق العينيّ المدعى به، وبناءً عليه يُصار إلى رفع إشارة الدعوى أصولاً تبعاً لتنازل المدعي عن الحق العينيّ المدعى به، وهو ما يفتح المجال أيضاً أمام أمين السجل العقاري إلى رفع الإشارة من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى قرار صريح من القاضي بمقتضى نص المادة / 28 / من القرار / 188 / لعام 1926.

2. صدور الحكم البات:

إنّ صدور الحكم النهائي من قبل المحكمة المختصة واكتسابه للدرجة القطعية يؤدي إلى انقضاء الدعوى وانتهائها، بحيث لا يجوز العودة ورفع دعوى جديدة بنفس الموضوع والأطراف عملاً بالقاعدة القانونيّة (لكل حق دعوى واحدة تحميه)، وعلى هذا الأساس فإن صدور الحكم النهائي المكتسب الدرجة القطعية يستتبع انقضاء الدعوى، ويستتبع أيضاً وجوب رفع إشارة الدعوى حكماً حسب نصوص الاجتهادات الآنفة الذكر التي تشير إلى سقوط إشارة الدعوى بانقضاء الدعوى وهذا الرفع لإشارة الدعوى واجب حتى لو لم ينص الحكم القضائي صراحةً على هذا

الرفع، طالما أن الدعوى قد انتهت بصدور الحكم الذي تنقضي معه حكماً الدعوى المدونة إشارتها بدايةً، وهنا نكون قد تجنبنا واقع عمل القضاء السوري الذي يضطر فيه صاحب المصلحة إلى رفع دعوى جديدة لترقين الإشارة عند عدم النص صراحةً على رفع الإشارة بقرار المحكمة النهائي، وهو ما يستتبع معه إجراءات خصومة جديدة وتباليغ، وانتظار مواعيد ومهل قانونية وإلى آخره، مما يشكل عبئاً ثقيلاً لا مبرر قانوني له على عاتق المحكوم له صاحب المصلحة برفع الإشارة، طالما أن النص القانوني قد أعطى صلاحية الترقين عند سقوط الحق لأمين السجل العقاري بمقتضى نص المادة / 28 / من قانون السجل العقاري كما أشرنا سابقاً، أو عن طريق تقديم طلب للمحكمة لرفع الإشارة والذي يجب أن يصدر القرار فيها في غرفة المذاكرة دون دعوة الخصوم.

3. أثر التقادم على إشارة الدعوى:

لقد استقر الاجتهاد القضائيّ على أنّ الحقوق المسجلة في السجل العقاري ومنها إشارة الدعوى لا تسقط بالتقادم عملاً بأحكام المادة / 19 / من القرار 188 لعام 1926 التي نصت على أن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

وبناءً عليه، فإن كافة مدونات السجل العقاري ومنها إشارة الدعوى لا يكون لمرور الزمن منفرداً أثر عليه، وعلى العكس من ذلك فإن بقاء إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يعتبر سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى والحق المدعى به.[334]

---

[334] د. هولو بوظو- مقالة (التشريع العقاري) - مجلة المحامون 1990- ص 798.

ولكن ما مصير إشارة الدعوى إذا تقادم الحكم النهائي الصادر بالعقار الموضوعة إشارة الدعوى على صحيفته؟.

لقد أكد قرار محكمة النقض السورية أنه: ((إذا تقادم الحكم تقادمت إشارة الدعوى الناشئة عنه، ولا يعتبر وجود الإشارة قاطعاً للتقادم)).[335]

كما جاء في قرار آخر:

((إن إشارة الدعوى باعتبارها أحد إجراءات الدعوى فإنه تنقضي بانقضائها بأحد الأسباب القانونيّة))[336].

---

[335] نقض مدني سوري - قرار رقم /777/ لعام 1971- مجلة المحامون 1971- ص 30.
وجاء في حيثيات هذا القرار: ((من حيث أن الدعوى تقوم على طلب رفع إشارة الدعوى الموضوعة في عام 1935 على صحيفة العقار موضوع الدعوى لمصلحة الجهة الطاعنة، وحيث أن الحكم المطعون فيه الذي انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف القاضي برفع إشارة الدعوى عن صحيفة العقار قد استند فيما قرره إلى عدم إبراز الجهة الطاعنة في الدعوى المضمومة ما يؤيد اقتران الدعوى التي وضعت من أجلها إشارة الدعوى بنتيجة إيجابية رغم تكليف المحكمة لها، وذلك بعد أن أعلنت الجهة المذكورة أن الدعوى قد اقترنت بنتيجة لصالحها بصدور قرار بهذا المعنى، وحيث أن ما ذُكر يمكن أن يُستخلص منه دليلاً على عدم اقتران الدعوى المذكورة بنتيجة إيجابية، لذلك يكون لا معقب على محكمة الموضوع إذ هي استخلصت منه كوسيلة إثبات يؤخذ بها لصالح الجهة المدعية، وحيث أن 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 التي هي عبارة عن أحد إجراءاتها التي أوجبها القانون، وإن إبقاء الإشارة في السجل ليس سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى والحق المدعى به، وبالتالي فإن الحماية القانونية للدعوى التي نص عليها المشرع في القرار 188 هي مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء أو باستمرار أثر الحكم الذي يتعلق بها، فإذا ما انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق بالدعوى موضوع الإشارة بأحد أسباب الانقضاء انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدعوى ومنها وضع الإشارة، إذ لا يعقل أن ينقضي الحكم أو الالتزام المدعى به وتبقى الإشارة قائمة مدى الأيام وهذا ما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة)).

[336] نقض مدني سوري- قرار رقم /433/ لعام 1976- مجلة المحامون 1976- ص 661.

أي أن إشارة الدعوى تتقادم تبعاً لتقادم الحكم، وأنها ليست إجراء قاطعاً للتقادم، كما أنها لا يمكن أن تتقادم بموجب أحكام خاصة بها وبمعزل عن الحكم.

وبالتالي يجد الباحث أنّ أي حكم يصدر ولا يقوم صاحب المصلحة بتنفيذه في السجل العقاري ضمن مدة التقادم القانونيّة، فإن ذلك يستتبع حكماً سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تبعاً لسقوط الحكم بالتقادم.

ذلك لأن وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يُكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت بسببها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيرها فإذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب القانونيّة سقطت معها الإشارة، ويجب الانتباه إلى أن تعميم وزارة العدل بهذا الخصوص جاء مخالفاً تماماً لما ذهبت إليه جميع القرارات القضائية حيث جاء فيه:

« إن مبدأ علانية السجل العقاري تعني بأن لشروحات هذا السجل قوةً إبقائية، تستتبع أن مرور الزمن لا يُعترض به على الحقوق المسجلة فيه، لأن الأفراد وباعتمادهم على قيود السجل يصعب عليهم إثبات سقوط الحق بالتقادم، وبدء سريانه، وما يطرأ عليه من وقف أو انقطاع، ومثل ذلك بقية الأحكام المتعلقة بالتقادم ».[337]

ويشير الباحث إلى أن الأخذ باجتهادات محكمة النقض السورية على إطلاقها يحتاج للتدقيق من الناحية القانونيّة، فلا يمكن أن نعمم هذا المبدأ على كل الأحكام

---

[337] تعميم وزارة العدل السورية – تعميم رقم /9/ الصادر بتاريخ 1976/11/14– مجموعة تعميمات وبلاغات وزارة العدل – مكتبة القصر العدلي بدمشق.

القضائية التي تصدرها المحكمة وتشميلها بقاعدة مرور الزمن يقضي بسقوط الحق، وهنا علينا أن نُميز بين نوعين من الأحكام القضائية:

1- الأحكام القاضية بالتسجيل: والتي تُلزم المدعي بتسجيل حقه العينيّ في الصحيفة العقارية، فإن هذه الأحكام تكون عرضة للسقوط بالتقادم إن لم تنفذ ضمن المدة القانونيّة على الرغم من أن موضوع الحكم حق عينيّ.

2- الأحكام القاضية بالملكية: فإن هذه الأحكام لا يمكن أن تكون عرضة للسقوط بالتقادم، وذلك لأنه لا يوجد في القانون المدني ولا في القرار /188/ لعام 1926 ما يشير إلى سقوط حق الملكية بعدم الاستعمال، خصوصاً أن حق الملكية غير قابل للسقوط فقهاً وقانوناً، فلا يمكن أن يسري مرور الزمن على حكم يقضي بثبوت حق غير قابل للسقوط بمرور الزمن.

ولم نعثر في اجتهادات المحاكم السورية ما يُفرق بين هذين النوعين من الأحكام، إلا أن الاجتهاد القضائي اللبناني كان قد ناقش هذه المسألة بقراراته، فقد جاء في قرار لمحكمة استئناف جبل لبنان ما يلي: ((إن الحكم المطلوب إسقاطه قضى بالتزام المستأنفة بالتسجيل، أي وضعَ على عاتقها موجباً شخصياً بالتسجيل، وهذا الموجب عرضة للسقوط بالتقادم، أما الأحكام المستعصية على التقادم فهي تلك التي تُكرس حقاً عينيّاً، والتي تعتبر الدائن مالكاً لعقار أو لحق ارتفاق بالمرور)).[338]

---

[338] محكمة استئناف جبل لبنان - قرار رقم /281/ تاريخ 1974/10/25- بدوي حنا - إشارة الدعوى - مرجع سابق- ص 358.

وفي معرض تعليق الباحث على قرار الوزارة يُشير إلى أن الحقوق المسجلة في السجل العقاري تكون غير خاضعة للتقادم، إلا إذا كانت فرع من أصل، فإذا سقط الأصل يسقط تبعاً له الفرع، مما يعني أن سقوط الحكم بالتقادم الذي صدر في الدعوى الأصل، يؤدي إلى سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تبعاً لذلك كونها فرع للدعوى الأصلية ولا يُعتبر مجرد بقاء إشارة الدعوى مسجلة في السجل العقاري مسوغاً لعدم سقوطها بالتقادم بشكل مطلق.

وإنّ ما جاء في الاجتهاد الفقهي أقرب إلى جادة الصواب وروح العدالة مما جاء فيه قرار وزارة العدل، فما بُني على الساقط يعتبر ساقطاً، وبالتالي فإن الدعوى المنقضية بأحد أسباب الانقضاء بما في ذلك الانقضاء الناتج عن تقادم الحكم يؤدي بالضرورة إلى سقوط إشارة الدعوى وانقضائها، ولا يمكن لدعوى انقضت بأحد أسباب السقوط القانونيّة أن يكون لها ما يحميها في السجل العقاري، وأن تُعيد الحياة إلى الدعوى التي أصبحت هي والعدم سواء بمجرد بقاء إشارتها غير مُرقنة في السجلات العقارية.

وقد أدى عدم تفعيل هذه النصوص القانونيّة والاجتهادات القضائية إلى تعقيد عمل المحاكم السورية، فلم يعد من الممكن ترقين إشارة الدعوى من قبل صاحب المصلحة في حالة تقادم الحكم إلا بعد رفع دعوى جديدة يقوم بها صاحب المصلحة باختصام كل الأطراف السابقة في الدعوى المحكوم بها، إضافةً إلى ضرورة اختصامه أصحاب الإشارات الجدد الذين رتبوا إشارات على العقار بعد إشارة المدعي واضع الإشارة، وما يترافق مع هذا الإجراء من وجوب تحرير تبليغات لأطرافٍ يمكن أن تكون غير موجودة، أو فارقت الحياة، أو أن عناوينهم لم تعد معروفة، واضطرار صاحب المصلحة إلى تبليغ الورثة بعد معرفتهم جميعاً، وانتظار

صدور حكم نهائي في الدعوى الجديدة، وفتح إضبارة تنفيذية لترقين الإشارة، وتحرير إخطارات تنفيذية، وانتظار المهل القانونيّة، وغيرها من الإجراءات الشاقة التي تُعيق عمل القضاء السوري وتُعيق صاحب الحق من الوصول إلى حقه، وهو ما يدفعنا إلى التأكيد على عدم مشروعية كل هذه الإجراءات لمخالفتها الصريحة لنص القانون والاجتهاد، والذي يشير بشكل صريح وواضح إلى وجوب رفع إشارة الدعوى في حالة التقادم، مما يستوجب معه في هذه الحالة إلى تراجع الوزارة عن هذا التعميم والاكتفاء بتفعيل النصوص القانونيّة والاجتهادات القضائية التي تشير إلى سقوط إشارة الدعوى تبعاً لسقوط الدعوى بالتقادم باستثناء الأحكام القاضية بالملكية والتي أشرنا إلى أنه لا يمكن سقوطها بالتقادم.[339]

---

[339] يشير الباحث إلى أنه وفق الدراسة الميدانية التي أجراها على مديرية السجل العقاري، فإن مديرية السجل العقاري لا تقوم بترقين إشارة الدعوى في حال سقوط الحكم القاضي بتسجيلها بالتقادم، وقد بيّن الأستاذ عارف الطحاوي (مدير السجل العقاري بدمشق) أن مديرية السجل العقاري تستند بذلك إلى أحكام المادة 19 من القرار 188 التي أشارت إلى عدم جواز الاعتراض على الحقوق المسجلة في السجل العقاري نتيجة لمرور الزمن، وإلى المادة 925 من القانون المدني التي أشارت إلى عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري، وبناءً على ذلك فإن السجل العقاري لا يقوم بأي عملية ترقين لإشارة الدعوى إلا بناءً على قرار قضائي صادر عن المحكمة المختصة التي قامت بوضع الإشارة، ومُحالة لمديرية السجل العقاري من قبل دائرة التنفيذ المختص، وحتى ولو ثبت لمديرية السجل العقاري سقوط الحكم بالتقادم فلا تقوم بالترقين تبعاً لذلك إلا بصدور قرار قضائي بالترقين.

ومن وجهة نظر الباحث فإنه لا يحق لمديرية السجل العقاري التمسك بنصوص قانونية وفقاً لتفسيراتها الخاصة للقانون، وطالما أن القرارات القضائية المفسرة للنصوص القانونية قد أكدت كما أشرنا سابقاً إلى وجوب سقوط إشارة الدعوى فيما لو تقادم الحكم المتعلق بها، فإنه يجب العمل على توجيه كتاب من وزارة العدل إلى مديرية السجل العقاري تفرض عليه الالتزام بنصوص القانون وقرارات محكمة النقض لناحية ترقين الإشارة التي تقادم الحكم النهائي الصادر بالموضوع، وذلك دون الحاجة إلى صدور حكم جديد يقضي بترقين الإشارة.

المطلب الثالث: أثر انقطاع الخصومة على إشارة الدعوى

نصّ قانون أصول المحاكمات المدنية على حالات انقطاع الخصومة في المادة 165 منه، وهذه الحالات هي: (الوفاة – فقد أهلية الخصومة – زوال الصفة القانونيّة للمتخاصمين).

فهل لحالات انقطاع الخصومة أثر على إشارة الدعوى؟.

الوفاة: تؤدي وفاة أحد المتداعين إن لم تكن الدعوى مهيأة للحكم إلى انقطاع الخصومة بحكم القانون، سنداً لأحكام المادة /165/ من قانون أصول المحاكمات المدنية[340]، وهنا يُميز الباحث بين حالتين:

وفاة المدعي واضع الإشارة: في هذه الحالة يتم وقف جميع إجراءات الخصومة واعتبار كل إجراء يتم فيها بعد ذلك باطلاً، حسب نص المادة /167/ من قانون أصول المحاكمات المدنية[341]، وتستأنف الدعوى سيرها بناء على طلب أحد ذوي العلاقة بعد تبليغ مذكرة الدعوى إلى ورثة المتوفى، وعندها يستمر بالنظر بالدعوى لجهة ثبوت الحق العينيّ من عدمه للمورّث المتوفى، واستفادة الورثة من هذا الثبوت ومن إشارة الدعوى التي وضعت من قِبل مورّثهم حسب القواعد القانونيّة العامة لحقوق وواجبات الخلف العام.

---

[340] نصت المادة /165/ أُصول محاكمات مدنية: (ينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهلية الخصومة، أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين، إلا إذا كانت قد تهيأت للحكم في موضوعها).

[341] نصت المادة /167/ قانون أصول محاكمات مدنية على ما يلي: (يترتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التي كانت جارية بحق الخصوم وبطلان جميع الإجراءات التي تحصل أثناء الانقطاع).

وفاة المدعى عليه: لا يؤثر من الناحية العملية وفاة المدعى عليه على وضع الإشارة وذلك لأن إشارة الدعوى تبقى مرتبطة بالعقار وليس بشخص المدعى عليه، لذلك فإن وفاة المدعى عليه تؤدي إلى انتقال العقار إلى الورثة حكماً، ويكون مثقلاً بإشارة الدعوى المنظورة ضد مورّثهم المتوفى، وبناءً عليه يُصار إلى تبليغ ورثة المدّعى عليه المتوفى للحضور في الدعوى خلفاً لمورّثهم، وذلك لسريان الحكم القضائي النهائي الذي سيصدر في نهاية الدعوى عليهم، سواء أكان الحكم لصالحهم أو ضدهم.

ويُشير الباحث إلى وجود عدد من المشكلات القانونيّة والإجرائية التي تقع بها المحاكم السورية في حالة الوفاة وانقطاع الخصومة، حيث درجَ في الآونة الأخيرة أن يقوم بعض الأشخاص الجشعين عند علمهم بقرب بيع عقار ما، إلى رفع دعوى تثبيت بيع عقار على مورّث الجهة الراغبة بالبيع، الذي توفى قبل رفع الدعوى، على الرغم من معرفتهم المسبقة بهذه الوفاة، بحيث يضع الشخص إشارة دعوى على الصحيفة العقارية للعقار المراد بيعه، ويبتز الجهة الراغبة بالبيع للحصول على مبلغ مالي معين مقابل التنازل عن الدعوى وترقين إشارة الدعوى، ومن يختار طريق السير بالدعوى إلى آخرها يصطدم بطول الفترة الزمنية التي تسير فيها الدعوى، مع خسرانه لفرصة بيع العقار بالسعر المناسب، وعدم كفاية التعويض التي قد يحصل عليه مالك العقار عند رفع دعوى التعويض على مدعي الحق العينيّ الخاسر للدعوى، علماً أن بعض المحاكم تجاري هؤلاء الأشخاص المستغلين لحاجات الناس عن طريق عدم تطبيق النصوص القانونيّة بشكل دقيق، فمن الثابت قانوناً وفقهاً واجتهاداً أنه في حالة رفع دعوى على ميت يكون الحكم الصادر فيها معدوماً، وتكون جميع الإجراءات التي تتخذ فيها باطلة، ولا يمكن تصحيح

الخصومة لاحقاً بتبليغ الورثة بالدعوى، ويجب رد الدعوى شكلاً إعمالاً للقواعد العامة للقانون المدني والاجتهاد القضائي الذي أكد على ذلك بالنص على ما يلي: ((لا يجوز إقامة الدعوى على ميت، ويكون القرار الصادر في ذلك معدوماً)).[342]

لكن مع الأسف تقوم المحكمة بإعطاء المدعي مهلة لتبليغ الورثة بالدعوى أصولاً مع مخالفتهم لمبدأ (ما بني على باطل فهو باطل)، بحجة حسن نيّة المدعي وعدم علمه بوفاة المدعى عليه عند رفعه للدعوى، ثم تبدأ إجراءات المحاكمة الطويلة والشاقة والتي تكون أهم نتائجها فوات فرصة المنفعة بالنسبة للجهة الراغبة ببيع العقار، أو أن تخضع للابتزاز المالي، وتدفع المبلغ المطلوب منها لقاء التنازل عن الدعوى وترقين إشارة الدعوى من قبل مدعي الحق العينيّ الزائف.

وللتغلب على هذه المشكلة لابدّ للمحاكم من رد الدعوى شكلاً عند ثبوت وفاة المدعى عليه قبل رفع الدعوى، وعدم الاعتداد بحسن نية المدعي حتى وإن وجدت، وبالتالي العمل على رفع إشارة الدعوى أصولاً، لبطلان جميع الإجراءات المتخذة في هذه الدعوى المعدومة بدايةً، حيث نصّ قرار محكمة النقض صراحةً على ذلك:

((...إذا كانت الدعوى معدومة فتكون إشارة الدعوى التي وضعت من أجلها معدومة أيضاً...)). [343]

---

[342] نقض مدني سوري – قرار رقم / 537 / لعام 2010– المحامون 2011، عدد 6/5/4/3، ص 469.

[343] نقض مدني سوري– قرار رقم /1972/ أساس/1298/ تاريخ 1999/12/30– سجلات محكمة النقض.

وفي قرار آخر:

((إشارة الدعوى تدور وجوداً وعدماً مع الدعوى)).[344]

وبعد ذلك يقوم المدعي المذكور -إذا أراد- برفع الدعوى أصولاً على الورثة إضافة إلى تركة مورّثهم.

وتطبيقاً لحالة الوفاة وأثرها على إشارة الدعوى، تكون الآثار نفسها أيضاً في حالة فقدان أهلية الخصومة وزوال صفة من يباشر الخصومة.

---

[344] نقض مدني سوري - قرار رقم / 1259/ لعام 2009- مجلة المحامون 2011 - عدد 4/3، ص476.

المطلب الرابع: الجهة المختصة بترقين إشارة الدعوى

لقد أشرنا في معرض بحثنا عن حالات وأسباب الترقين أن ترقين إشارة الدعوى تكون في ثلاث حالات، فهي إما أن تكون بناء على حكم قضائي صادر عن المحكمة المختصة، أو بناء على قرار أمين السجل العقاري وذلك وفق الحالات القانونيّة التي سمح له المشرع السوري بهذا الإجراء، أو في حالة الاتفاق صراحةً على ترقين الإشارة.

وقد أكد قانون السجل العقاري على ما يلي:

« لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقين حدث دون سبب مشروع أن يحصل على إلغاء ذلك، أو تحويره، ولا يمكن إبطال أو تحوير أي قيد كان من قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي، إلا إذا رضي بذلك كتابة ذوي العلاقة...».[345]

وعلى هذا الأساس يمكننا تحديد الجهات المختصة بترقين إشارة الدعوى وفق الآتي:

1) الترقين من قبل المحكمة:

يجب على المحكمة في حالة صدور الحكم النهائي في النزاع أن تنص في فقرات الحكم على ترقين إشارة الدعوى، سواء كان حكمها متضمناً قبول الدعوى، أو رد الدعوى، أو شطبها، وتعتبر الفقرة المتضمنة ترقين الإشارة متممة للحكم بتسجيل العقار أو الحق العينيّ.

---

[345] المادة /15/ من القرار 188 لعام 1926.

وتقضي المحكمة بترقين الإشارة ولو بدون طلب صاحب المصلحة أو أي طرف من أطراف الدعوى.[346]

وفي هذه الحالة يجد الباحث أنه يكفي على صاحب المصلحة أن يبرز الحكم القضائي مُصدقاً، ومرفقاً بطلب تنفيذ الحكم، مع إحالة من رئيس دائرة التنفيذ إلى أمانة السجل العقاري لترقين الإشارة.

وعلى أمين السجل العقاري التأكد على مسؤوليته أن منطوق الحكم يسمح بالترقين المطلوب، وأن القيد المطلوب ترقينه ينطبق على القيد المدون في الصحيفة العقارية.[347]

وفي حال خلو حكم المحكمة من الفقرة الحكمية المتعلقة بترقين إشارة الدعوى يتوجب على صاحب المصلحة أن يتقدم بطلب إلى ذات المحكمة مصدرة القرار في الدعوى الأساسية بترقين إشارة الدعوى، وتُصدر المحكمة في هذه الحالة قرارها في غرفة المذاكرة بحيث يعتبر قراراً لاحقاً للقرار الذي بت في موضوع الدعوى ومكملاً له ويأخذ جميع آثاره، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: ((استقر الاجتهاد على أن إشارة الدعوى تعطي صاحبها في حال الحصول على حكم قضائي الحق في طلب ترقين جميع الإشارات والعقود اللاحقة)).[348]

فمن باب أولى بالطبع أن يكون من حق واضع الإشارة أن يطلب ترقين إشارته بعد صدور الحكم القضائي النهائي لصالحه.

---

[346] نقض مدني سوري – قرار رقم /288/ لعام 1976 – سجلات محكمة النقض /القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 988.

[347] المادة /78/ من القرار /188/ لعام 1926.

[348] نقض مدني سوري – قرار رقم /71/ أساس /490/ تاريخ 1998/5/10– سجلات محكمة النقض.

ونشير إلى أنه قد يرفض أمين السجل العقاري طلب الترقين فيكون قراره بالرفض قابلاً للاستئناف أمام محكمة البداية التي يقع العقار ضمن دائرتها، وعندها تنظر المحكمة في الاستئناف المقدم لها في غرفة المذاكرة بناء على الوثائق المقدمة لها فإذا كان هناك ما يسوغ هذا الرفض فإنها تأمر بإكمال النواقص التي دعت أمين السجل العقاري إلى رفض ترقين الإشارة، أما إذا وجدت أنه لا أسباب قانونية وراء رفض الترقين فإنها تأمر أمين السجل العقاري لإجراء الترقين المطلوب منه، ويكون قرار المحكمة هنا مبرماً.[349]

وقد قضت محكمة النقض بأن صلاحية المحكمة للنظر بالدعوى في هذه الحالة مقصور فقط على تثبيت قرار الرفض، أو الأمر بإجراء القيد، ولا تختص بالنظر في طلب التعويض، ولا يحول ذلك دون حق المتضرر من إقامة دعوى أصلية بطلبه.[350]

2) الترقين من قبل أمين السجل العقاري:

يقوم أمين السجل العقاري بترقين القيود حكماً في الحالات التالية:

أ. عندما تنتهي المدة القانونيّة التي يمنحها أمين السجل العقاري لطالب القيد الأوّل دون أن يتمكن من إزالة المانع الذي يحول دون قيد حقه في السجل العقاري، هنا يتوجب على أمين السجل العقاري رد طلبه، وترقين القيد المدوّن لصالحه حكماً.[351]

---

[349] حسين عبد اللطيف حمدان – نظام السجل العقاري – منشورات الحلبي الحقوقية – لبنان – 2009 – ص 353.

[350] نقض مدني سوري – قرار رقم /650/ أساس /1420/ تاريخ 1975/6/29– مجلة المحامون لعام 1975– ص 737.

[351] الموجز في شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 135.

ب. عندما يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عينيّ مقيد في السجل العقاري ولكن يتوجب عليه في هذه الحالة قبل الترقين أن يجري تحقيقاً وأن يستصدر من المحكمة المختصة قراراً بسقوط الحق بغية ترقينه.[352]

وإن عبارة ((افتراض سقوط حق عينيّ مسجل)) تعني وجود وقائع تسمح قانوناً لأمين السجل العقاري أن يستنتج سقوط حق عينيّ مسجل على الرغم من عدم وجود دليل مباشر على هذا السقوط، كعدم وجود حكم مبرم أو اتفاق خطي بسقوط الحق العينيّ، وهذه الوقائع يجب أن تكون خطية أي ثابتة بأوراق وصكوك موجودة في السجل العقاري، وأشار بعض الفقهاء إلى أن هذه الوقائع لا يمكن أن تكون مرور الزمن، لأن سقوط الحق العينيّ بمرور الزمن يخضع لأصول محددة مختلفة عن أحكام المادة / 28 / من القرار /188/ لعام 1926.[353]

ومن وجهة نظر الباحث أن نص المادة /28/ المذكورة جاء مطلقاً ولم يحدد ماهي الحقوق العينية التي تستوجب من أمين السجل العقاري افتراض سقوطها لترقين إشاراتها، وبالتالي فإن سقوط الحق العينيّ بمرور الزمن يكون داخلاً ضمن أحكام المادة / 28 / من القرار 188 لعام 1926.

ج. عندما يتفق الطرفان صراحةً على ترقين القيد فإنهما يتقدمان بطلب إلى أمانة السجل العقاري يطلبون فيه ترقين القيد المدّون، فيقوم رئيس المكتب العقاري المعاون بتنظيم محضر يشير فيه إلى موافقة الطرفين على الترقين.[354]

---

[352] المادة /28/ من القرار /188/ لعام 1926.

[353] فايز الايعالي- متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل – منشورات المكتبة الحديثة – لبنان – 1983 – ص 41.

[354] ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية – مرجع سابق – ص 733.

وقد أشار بعض الفقهاء إلى أنه إذا كان المطلوب هو ترقين إشارة دعوى متعلقة بعقار فإنه يتوجب لترقينها استصدار قرار من المحكمة المختصة بسقوط الدعوى.[355]

إلا أن الباحث يجد أن نص المادة /28/ من القرار /188/ لم يستثن إشارة الدعوى بشكل صريح من إمكانيّة الترقين الاتفاقي، حيث جاء النص مطلقاً بقوله: ((يمكن ترقين القيود أو القيود الاحتياطية باتفاق خطي بين ذوي العلاقة))، وبالتالي فإن إمكانيّة الترقين الاتفاقي لإشارة الدعوى قائمة بمطلق النص القانوني، وهو يعتبر بحد ذاته تنازل صاحب الإشارة عن الدعوى حكماً، إذ أنه بترقين الإشارة يكون قد رتبّ أثر عدم سماع الدعوى نتيجة هذا الترقين سنداً لأحكام المادة /47/ من القرار /188/.

ولكن من الناحية العملية، وفي واقع سير عمل المحاكم السورية فإن هذه النصوص القانونيّة التي أعطت الصلاحية إلى أمين السجل العقاري بترقين الإشارات حكماً والتي يتأكد فيها من سقوط الحق العينيّ لا تُطبق أبداً، ويتم اللجوء إلى تحويل صاحب المصلحة الذي يرغب بترقين إشارة الدعوى إلى المحاكم المختصة لرفع دعوى والحصول على قرار قضائي يقضي بترقين الإشارة أصولاً، وهو ما يستتبع بالضرورة تعقيد إجراءات ترقين الإشارة، على الرغم من عدم ورود نص قانوني أو اجتهاد قضائي يُلمح إلى ضرورة القيام بذلك، وغالباً ما يصطدم طالبو الترقين في حالة لجوئهم إلى القضاء للحصول على قرار بترقين الإشارة من الصحيفة العقارية بضرورة تبليغ جميع أصحاب الإشارات الأخرى المقيدة حقوقهم

---

[355] نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 347.

على الصحيفة العقارية للعقار والتي يمكن أن تكون إشارات قديمة، أو أن أصحابها قد وافتهم المنية، فتتعقد بذلك إجراءات التبليغ بشكل أكبر، ليصبح مفروضاً على طالب الترقين أن يختصم الورثة بعد معرفة عناوينهم، وتبليغهم أصولاً لحضور جلسات المحاكمة التي تأخذ بدورها وقتاً طويلاً قد يصل إلى عشرات السنين، مجتازةً مراحل التقاضي بأكملها من استئناف ونقض، مما يشكل بطريقة مجافية للعدالة والمنطق عبئاً ثقيلاً على المتداعين الراغبين بترقين الإشارات من على صحيفتهم العقارية، بحيث لا يصلون إلى حقهم القانوني إلّا بعد مضي حقبة طويلة من الزمن قد تؤدي في كثير من الأحيان كما اعتدنا على مشاهدته في دوائر المحاكم السورية إلى أن يتابع النظر في القضية ورثة طالب الترقين وذلك بعد وفاة مورّثهم قبل الوصول إلى حقه بترقين الإشارات أصولاً، وقبل صدور قرار عن المحكمة المختصة يقضي بهذا الترقين، ولا يرى الباحث هنا أي نقص تشريعي أو قضائي، فالقانون أشار صراحة إلى وجوب ترقين الإشارة حكماً من قبل أمين السجل العقاري عندما يفترض سقوط الحق العينيّ، ولكن يؤسفنا أن نقول أنه ينقص توافر الشجاعة لتطبيق النصوص القانونيّة التي أعطت هذه الصلاحية إلى من رأت فيهم إمكانيّة الأخذ على عاتقهم المسؤولية في تسهيل عمل المتداعين ولكنهم رفضوا تحمل المسؤولية وألقوا بهذه المسؤولية على عاتق المحاكم لتسير بواقع عمل قضائي طويل للوصول إلى قرار يقضي بترقين الإشارة.

ولتطبيق هذه الحلول القانونيّة يبدو للباحث أنه لابديل عن توجيه تعميم من وزارة العدل إلى مديرية السجل العقاري، يتضمن إنذاراً لموظفي السجل العقاري بتحمل مسؤولياتهم تجاه مهنتهم، واتّجاه المراجعين، وعدم إلقاء عبء أعمالهم على عاتق المحاكم، التي هي بغنى عن إجراءات روتينية إضافية تعقد من مهماتها في

الوصول إلى العدالة ونرى كما يرى الباحث ضرورة أن يكون هذا الإنذار تحت طائلة المساءَلة المسلكية للموظف الرافض لمباشرة مهامه القانونيّة التي وضع في دائرته لأجلها.

3) الترقين من قبل رئيس التنفيذ:

إن الأحكام الصادرة في الدعاوى العينيّة العقارية لا تنفذ مباشرةً في السجل العقاري وإنما يجب إبراز هذه الأحكام لدوائر التنفيذ، حيث تقوم هذه الدوائر بالتأكد من اكتساب الحكم الدرجة القطعية واستيفاء الرسوم القضائية، وبعد ذلك تقوم دائرة التنفيذ بتسطير الكتاب اللازم إلى مديرية السجل العقاري لتنفيذ الحكم مع ربط نسخة عنه.[356]

وإذا كان الحكم النهائي الصادر من المحكمة المختصة قد قضى بالتسجيل أو بالرد أو بشطب الدعوى، ولم يتضمن قرارها فقرة حكمية تنص صراحة على ترقين إشارة الدعوى، فيجوز عندها لرئيس التنفيذ عند تنفيذ الحكم أن يسطر كتاباً إلى مديرية السجل العقاري تتضمن طلب رفع الإشارة من على الصحيفة العقارية، وهي من الإجراءات التي أجاز الفقهاء القانونيون لرئيس التنفيذ اتخاذها من تلقاء نفسه دون الرجوع إلى المحكمة، اختصاراً للوقت والإجراءات الطويلة، ولأنها من الأمور الثانوية التي يتوجب تنفيذها عند تنفيذ الحكم المتعلق بدعوى الأساس، وهو إجراء غير ممنوع القيام به من قبل رئيس التنفيذ.[357]

وقد أوجب المشرع على رئيس التنفيذ إبلاغ الحكم القضائي المطلوب تنفيذه بعد اكتسابه الدرجة القطعية والمتعلق بالحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري

---

[356] شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 330.

[357] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 990.

إلى أمين السجل العقاري، ويتم القيد في هذه الحالة في السجل العقاري لمصلحة المحكوم له جبراً بناءً على طلبه، ووفقاً لمنطوق القرار القضائي.[358]

4) ترقين الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى:

السؤال الذي قد يطرح هنا عن ترقين الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى، والتي قد توضع قبل صدور الحكم أو بعده ولكن قبل إيداعه التنفيذ، ما هو مصيرها؟؟.

نحن هنا أمام حالتين:

الحالة الأوّلى: وضع إشارات بعد إشارة الدعوى وقبل صدور الحكم، في هذه الحالة لا يكون ترقين الإشارات إلا من ضمن الحكم القضائي، وبعد إدخال جميع أصحاب الإشارات في الدعوى وذلك عملاً بالمادة / 27 / من القرار / 188 / لعام 1926.[359]

الحالة الثانية: وضع الإشارات بعد صدور الحكم ولكن قبل إيداعه التنفيذ، في هذه الحالة يمكن لرئيس التنفيذ الفصل في ترقين الإشارات الموضوعة بعد صدور الحكم، من خلال طلب يُقدمه صاحب المصلحة مع طلب تنفيذ الحكم الأصلي القاضي بتسجيل العقار المحكوم به للمدعي صاحب الإشارة الأوّلى في السجل العقاري.[360]

---

[358] الموسوعة العقارية – مرجع سابق – ص 315.

[359] حيث نصت المادة /27/ من القرار 188 على ما يلي: (التسجيل والقيود الموقتة المسجلة في السجل العقاري، يمكن إبطالها بناء على كل صك أو حكم محكمة مكتسب قوة القضية، يثبت تجاه كافة ذوي العلاقة في حق معلن بالتسجيل عدم وجود أو سقوط الحق، أو الشيء المتعلقة به).

[360] القيود على الملكية العقارية – مرجع سابق – ص 993.

إلا أن الباحث يجد الأمر مختلف على أرض الواقع، حيث تقوم دوائر التنفيذ بـرد طلبـات المحكـوم لهـم بتـرقين الإشـارات اللاحقـة علـى إشـارتهم، واشـتراطهم الحصول على قرار قضائي من المحكمة المختصة لترقين الإشارات اللاحقة، مما يعنـي ذلـك بالضـرورة إقامـة دعـوى جديـدة لطلـب تـرقين الإشـارات اللاحقـة، ومـا يستتبعه ذلك من وجوب تحرير تبليغات إلى كل أصحاب هذه الإشارات، وانتظار المهل القانونيّة وانتظار فترة زمنية طويلة في المحاكم للحصول على هذا الترقين، مما يشكل عبئاً لا مبرر لـه علـى عـاتق المحكوم لـه بصـحة إشارته، علماً أنـه لا يوجد مستند قانوني لهذا التعقيد في عملية ترقين الإشارات اللاحقة لإشارة صاحب الحق العينـيّ الذي قضـى لـه حكم المحكمـة المختصـة بصـحة إشارته وتثبيت حقه العينـيّ المدعى به.

ويشـير الباحـث إلـى أنـه طالمـا كانـت الغايـة مـن المـادة /**47**/ مـن القـرار /**188**/ هي حماية حقوق المدعي بحق عينيّ على العقار من ضياع حقوقه اتّجاه الغير، إضافةً إلى ضرورة إعلام الغير بوجود نزاع قضائي على العقار، فيجب عدم المبالغة بالانقياد وراء الشكليات والإجراءات الروتينية المعقدة التي تطيل من عمر النزاع القضائي بما يخالف روح القانون والغاية التي شرعت من أجلها عملية تدوين إشارة الدعوى، والعمل على ترقين إشارة الدعوى بالوسائل البسيطة التي اتبعت في عملية تدوينها في السجل العقاري، وهو ما يلقي بالمسؤولية هنا على عاتق رئيس التنفيذ لتحمل واجباته في تسهيل إجراءات الترقين، وذلك عن طريق تسطير كتاب إلـى مديريـة السـجل العقاري لترقين الإشارة أصولاً عند تنفيذه للحكم الصـادر عن المحكمة، وذلك في حالة سهو المحكمة عن ذكر فقرة تقضي بالترقين صراحةً في قرارها النهائي، أو في حالة ترقين الإشارات اللاحقة لإشارة صاحب الحق العينـيّ

المحكوم له بتثبيت حقه وبصحة إشارته وعدم تحويل طالب الترقين إلى المحكمة مرة أخرى لتقديم طلب ترقين الإشارة مجدداً طالما أن بمقدور رئيس التنفيذ القيام بذلك دون الرجوع إلى المحكمة، مما يحقق سرعةً وتبسيطاً في إجراءات الترقين ويؤدي لتحقيق روح العدالة.

وإنّ ترقين الإشارات اللاحقة من قبل رئيس التنفيذ يجد مستنده القانوني في قرارات محكمة النقض، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض السورية ما يشير إلى ذلك صراحةً ، فأكد القرار على ما يلي: ((إن وضع الإشارات على صحيفة العقار بعد إشارة الدعوى لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأوّلى وتثبيت حق صاحب الحق العينيّ الذي ينسحب الى تاريخ وضع إشارته، مما يجيز له طلب ترقين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء ورفعها يكون عن طريق دائرة التنفيذ)). [361]

---

[361] نقض مدني سوري – قرار رقم/99/ أساس /94/ مخاصمة – تاريخ 1998/8/24– مجلة المحامون 1998– ص 735.

وتتلخص وقائع هذه الدعوى بأن حكمت محكمة الدرجة الأولى للمدعي بتثبيت حقه العيني المدعى به على العقار موضوع الدعوى، دون أن تقرر ترقين الإشارات اللاحقة على إشارة الدعوى الموضوعة من قبله، والتي انسحب الحكم المذكور إلى تاريخ وضعها، فقام المدعي المحكوم له بطلب ترقين الإشارات اللاحقة على إشارة الدعوى الخاصة به أمام قاضي التنفيذ عند تنفيذه للحكم، ولكن دائرة التنفيذ قامت برد طلبه معللةً ذلك بوجوب مراجعته للقضاء للحصول على قرار بذلك، فاستأنف المدعي قرار رئيس التنفيذ، وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها برفض الاستئناف، فلجأ المدعي إلى دعوى المخاصمة للحصول على إبطال القرار المذكور، وجاء في حيثيات قرار غرفة المخاصمة ما يلي: ((حيث أنه من الثابت على أن إشارات لاحقة وضعت على صحيفة العقار موضوع الدعوى في السجل العقاري، ومن الثابت على أن طالب المخاصمة وفي معرض تنفيذه للحكم الذي استحصل عليه من قبل القضاء المختص لدى دائرة التنفيذ التمس ترقين جميع الإشارات الموضوعة على صحيفة العقار اللاحقة لإشارته، وبما أن دائرة = = التنفيذ ردت هذا الطلب لأن هذا الأمر يوجب مراجعة القضاء للحصول على قرار بذلك، وبما أن الهيئة

- إجراءات الترقين

يتم الترقين وفقاً لإجراءات التسجيل نفسها، وبناءً على ذلك يتوجب على طالب الترقين أن يتقدم بطلب الترقين إلى المكتب المعاون في السجل العقاري متضمناً تحديد رقم العقار والمنطقة العقارية التابع لها العقار وخلاصة الحكم المتضمنة الحكم برفع إشارة الدعوى، ويتوجب على طالب الترقين تعيين محل إقامة في منطقة المكتب المعاون.[362]

المخاصمة قررت بأكثريتها رفض الاستئناف، وبما أنه من الثابت على أن طالب المخاصمة وضع على صحيفة العقار المذكور إشارة الدعوى بتاريخ 1994/9/12، وقد صدر القرار البدائي في 1995/2/13 واكتسب الدرجة القطعية بعد ممارسة جميع طرق الطعن المقبولة قانوناً، وبما أن طالب المخاصمة طرح الحكم بالتنفيذ وطالب بترقين الإشارات الموضوعة واللاحقة على إشارته وهي موضوعة بتاريخ 1997/3/4، وبما أن ما يطالب به طالب المخاصمة يلقى سنده في القانون سنداً على أن الأصل في الدعوى العينية العقارية وجوب أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار في سجل الملكية ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداء من تاريخ هذا القيد، وبما أن هذا يقتضي أن وضع الإشارة العائدة للغير اللاحقة لإشارة طالب المخاصمة لا يفيد بها في مواجهته، ويجري تنفيذ القرار دون الحاجة إلى دعوة صاحب الإشارة اللاحقة، لأنه يعتبر بمثابة خلف خاص للمنفذ عليه، ويسري بحقه ما يسري على هذا الأخير، وبما أن هذا يعني أن حقوق طالب المخاصمة تعتبر هي الوحيدة، ولا يسري عليها مفاعيل الإشارات اللاحقة لإشارة طالب المخاصمة، طالما لم تظهر أسباب داعية لهذا الحق، وقد استقر الاجتهاد القضائي على أن وضع الإشارات بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى، وتثبيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع = = إشارته، مما يجيز له طلب ترقين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء ((نقض 292 تاريخ 1985/10/10 – و375 تاريخ 1985/12/1))، وبما أن هذا الخطأ يرقى إلى الخطأ المهني الجسيم لأنه يشكل انحرافاً عن المبادئ الأساسية في القانون وخاصة نصوص المواد 13-14-15 من القرار 188، لذلك تقرر قبول الدعوى شكلاً وقبولها موضوعاً وإبطال القرار الصادر عن محكمة الاستئناف المدنية الأولى بدمشق بوصفها مرجعاً للطعن بالقضايا التنفيذية أساس 453 قرار 456 تاريخ 1997/6/8 واعتبار هذا الإبطال بمثابة تعويض)).

[362] النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى – مرجع سابق – ص 129.

وأوجب المشرّع على أمين السجل العقاري بدايةً عند طلب تدوين واقعة الترقين في السجل اليومي التدقيق بكافة الوثائق المرفقة بطلب الترقين المقدم إليه، فإذا كانت تُجيز تدوين الترقين توجبَ عليه تدوين طلب الترقين في السجل اليومي، وإذا كانت لا تُجيز ذلك فيتوجب عليه رد طلب الترقين المقدم إليه بدايةً، ويتوجب على أمين السجل العقاري إذا تبين له أن الوثائق المرفقة بالطلب لا تتوفر فيها الأصول القانونيّة منحَ طالب الترقين مهلة لإجراء التصحيح اللازم، إذا تبين له أن المانع يمكن معالجته أما إذا كان المانع مما لا يمكن معالجته، فلا يحق لأمين السجل العقاري منح المهلة وإذا لم يستجب طالب الترقين خلال المهلة الممنوحة فيحق لأمين السجل العقاري رفض طلب الترقين بقرار يصدره ويبلغه إلى طالب الترقين.[363]

ويكون القرار الصادر عن أمين السجل العقاري برفض الترقين قابلاً للاستئناف أمام محكمة الدرجة الأوّلى التي يقع في دائرتها العقار بصفتها الولائية، وتُقرر المحكمة بغرفة المذاكرة بناءً على الوثائق المبرزة فيما إذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل العقاري من أجلها طلب الترقين تستند إلى الأحكام القانونيّة، وتصدق قرار الرفض إذا كان مستنده قانونياً. وإلا تأمر أمين السجل العقاري بمتابعة الترقين.[364]

وإن اجراءات الترقين مماثلة لإجراءات القيد بالذات، ويتوجب على أمين السجل العقاري قبل إجراء الترقين أن يتحقق من أن الأوراق المبرزة تُجيز الترقين،

---

[363] الموجز في شرح نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 136.

[364] الموسوعة العقارية – المرجع السابق – ص 390.

كأن يتحقق من أن الحكم القاضي بسقوط الحق وترقينه صادر بمواجهة جميع أصحاب الحقوق العينية، وطبقاً لأحكام المادة 77 من القرار 188 لعام 1926 [365]، ويُنظم رئيس المكتب المعاون محضراً يتضمن:

1. رقم الصحيفة العينيّة 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.[366]

بعد ذلك يبادر أمين السجل العقاري بإجراء الترقين، من خلال تسجيل عبارة واضحة بالحبر الأحمر في حقل الترقين تُفيد أن القيد المدوّن تم ترقينه بموجب العقد الجديد رقم كذا، المتضمن طلب الترقين، مع ذكر الصك أو المستند القانوني الذي استند إليه لإجراء الترقين، ثم يؤرخ أمين السجل العقاري الترقين، ويوقعه، ويختم العبارة بالختم الرسمي.[367]

وكل تسجيل أو ترقين في الصحيفة لا يكون ممهوراً بخاتم أمين السجل العقاري وتوقيعه يُعتبر لاغياً، وذلك منعاً لحدوث التلاعب والغش في تسجيل وترقين القيود المدونة في الصحيفة العقارية.[368]

---

[365] الأنظمة العقارية – مرجع سابق – ص 314.

[366] المادة /77/ من القرار/ 188/ لعام 1926.

[367] نظام السجل العقاري – مرجع سابق – ص 338.

[368] المادة /79/ من القرار /188/ لعام 1926.

يُلَخِص الباحث عملية ترقين إشارة الدعوى من الناحية العملية وفقاً للدراسة الميدانية التي أجراها في مديرية السجل العقاري بدمشق بالخطوات التالية:

1- يتم تجهيز مصنف عقاري يحتوي على قرار المحكمة المختصة بترقين إشارة الدعوى، بالإضافة إلى كتاب دائرة التنفيذ المختصة المتضمن طلب ترقين إشارة الدعوى بالاستناد على الحكم القضائي، وترفق

في المصنف المعلومات اللازمة عن طالب الترقين والعقار المراد ترقين الإشارة من صحيفته، ورقم العقار، واسم المنطقة العقارية، وعنوان الجهة طالبة الترقين ومحضر العقد المراد ترقين الإشارة فيه. **2**- يُحال المصنف إلى مكتب التوثيق العقاري من أجل تنظيم عقد ترقين الإشارة، والذي يُحرر على ثلاث نسخ أيضاً، ويتضمن العقد شرحاً عن رقم الصحيفة العينية للعقار الذي يتعلق به الترقين، وتحديد الإشارة المراد ترقينها، وسبب الترقين وخلاصة عن الحكم الذي قضى بالترقين، ثم يُحال إلى مدير مكتب التوثيق العقاري المعاون لتدقيق الإضبارة، ثم تسجيل العقد في السجل اليومي بتاريخ وروده إليه مع مراعاة الساعة والدقيقة. **3**- يُحال المصنف بعد ذلك إلى المدقق، والذي يقوم بتدقيق جميع الأوراق المرفقة والتأكد من عدم وجود أي نقص بالأوراق ومعاملة الترقين، ثم يُمهَر المصنف بتوقيعه عند التأكد من عدم وجو أي نقص أو مانع من إكمال إجراءات ترقين إشارة الدعوى. **4**- يتم إحالة المصنف بعد ذلك إلى مكتب التسجيل، والذي يقوم بدوره بتسجيل عقد الترقين بالرقم والتاريخ الذي سُجل فيه بالسجل اليومي على الصحيفة العقارية للعقار الموضوع الإشارة عليه، ثم يصار إلى شطب الإشارة من الصحيفة العقارية بالحبر الأحمر، ويُذكر أنه تم ترقين الإشارة بالعقد رقم كذا تاريخ كذا، إضافةً إلى ذكر المستند القانوني لعملية الترقين.

الخاتمة

في ختام هذا البحث نؤكد على أن إشارة الدعوى إجراء تحفظي مؤقت وإلزامي، يُوضع على صحيفة العقار في السجل العقاري لحفظ حقوق واضعها اتّجاه الكافة عند صدور حكم نهائي بالدعوى لصالحه، ويكون بمثابة إعلام للغير بأن الحق العينيّ الذي أُقيمت بشأنه تلك الدعوى لا يزال موضوع منازعة قضائية، قد تنتج عنها آثار تلغي أو تحد من حقوق الشخص المسجل على اسمه العقار، سواءً أكان العقار مُسجلاً باسم شخص طبيعي أو اعتباري.

وتسجيل إشارة الدعوى على صحيفة العقار يُعتبر من متعلقات النظام العام، وشرط من شروط سماع الدعوى، أي أنها شرط أساسي وشكلي لقبول الدعوى والنظر فيها عملاً بأحكام المادة 47 من قانون السجل العقاري حيث جاء فيها: «ولا يمكن استماع أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري».

وبناءً على ذلك فإن الدعوى تُرد شكلاً إن لم تُسجل إشارتها على صحيفة العقار في السجل العقاري كنتيجة نهائية لعدم تسجيل إشارة الدعوى، إلا أن المحاكم اتجهت إلى تكليف المدعي بوضع الإشارة في حال سهوه عن وضعها في بداية الدعوى، حيث ناقش الباحث عدة قرارات قضائية صادرة عن محكمة النقض، والتي كانت جميعها متجهة لتقرير مبدا عام مفاده: «إن الدعوى العينيّة العقارية لا ترد لعدم وضع إشارتها ما لم يكلف المدعي بذلك ويمتنع عن التنفيذ».

وهو ما بيّنه الباحث في هذه الدراسة على أنه يحقّق روح المادة /47/ من القرار /188/ لعام 1926، والتي ناقش فيها مدى أهمية هذه القرارات القضائية القاضية بتكليف المدّعي لتدوين الإشارة عند عدم تدوينها بدايةً مع إقامة الدعوى.

كما أن وضع إشارة الدعوى يحفظ حقوق المدعي بالعقار خشية تهريبه من قبل المدعى عليه خلال رؤية الدعوى، لذلك فإن أثر الحكم في حال صدوره ينسحب إلى تاريخ قيد إشارة الدعوى على صحيفة العقار موضوع الدعوى، وهذا يؤدي إلى عدم نفاذ الإشارات الأخرى المسجّلة بعد هذه الإشارة من حيث التاريخ، وذلك مهما كانت طبيعة هذه الإشارات اللاحقة بحق صاحب إشارة الدعوى الأسبق بالتاريخ.

وناقش الباحث في موضوع البحث حالة التشابه بين إشارة الدعوى وإشارة الحجز من حيث الماهية والآثار، كما أكدّ على أنه لا يمكن لإشارة الحجز أن تقوم مقام إشارة الدعوى، نظراً للاختلاف الكبير بينهما من حيث الآثار والماهية وشروط قيد كل منهما وذلك استناداً لنص المادة 47 من القرار لعام 1926 والتي جاء فيها: « ولا يمكن استماع أية دعوى... وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولاً ».

وتم استعراض بعض القرارات القضائية لمحكمة النقض التي خالفت ذلك، ومنها القرار رقم 130 لعام 1982 والمتضمن المبدأ التالي: « تقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى باعتبار أن أثر الحجز يتعدى أثر الإشارة ويحقق الغاية المقصودة منها ».

وقد تم مناقشة هذه القرارات المختلفة والتعليق عليها بمنهجية علمية وقانونية، لمعرفة مدى صحة هذه القرارات القضائية ودقتها القانونيّة، وقد أظهرَ الباحث

الاختلافات القانونيّة بين الإشارتين، وأثر هذه القرارات القضائية الخاطئة على مصير الدعاوى التي يُكتفى بها بالحجز بدلاً من إشارة الدعوى، ونظراً لكثرة القرارات القضائية التي أقرت مبدأ نيابة إشارة الحجز عن إشارة الدعوى، وعدم وجود إلا قرار واحد صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض يؤكد فيه عدم نيابة الحجز عن إشارة الدعوى، ونظراً لتوصل الباحث من خلال التعليق على القرارات المختلفة لمحكمة النقض في هذا المجال إلى نتيجة مفادها: ((عدم إمكانيّة قيام إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى نظراً للاختلاف بينهما في الأساس القانوني والطبيعة القانونيّة والآثار))، فإنه من الأفضل التشريع بنص قانوني صريح وواضح على عدم إمكانيّة حلول إشارة الحجز محل إشارة الدعوى، وذلك لسد الباب أمام هذا التضارب في القرارات، ولتثبيت قاعدة قانونية بخصوص إلزامية تدوين إشارة الدعوى في الدعاوى العينيّة العقارية، وعدم جواز حلول غيرها من الإشارات محلها.

كما ناقش الباحث آثار إشارة الدعوى على أطراف الدعوى وعلى الغير، وأثر الإشارة المسجّلة في غير السجل العقاري، كالسجل المؤقت ومؤسسة الإسكان والبلديات وغيرها من السجلات الأخرى، وأوضحَ الباحث من خلال هذه الدراسة مدى تطابق آثار إشارة الدعوى في السجل العقاري مع نظيرها من السجلات الأخرى، مع التأكيد على وجود فارق وحيد متمثل بأثر تسجيل إشارة الدعوى في السجل المؤقت، وذلك في دعاوى النزاع على الملكية، حيث انفرد السجل المؤقت بترتيب أثر غير منصوص عليه في باقي السجلات العقارية، من خلال منع المرخص له بالبناء التصرف بالعقار المثقل بإشارة الدعوى، وعدم صحة التصرّفات القانونيّة قبل إزالة جميع الإشارات من صحيفة العقار في السجل المؤقت، وقد ناقش الباحث مدى صحة هذا الحكم الذي انفرد به السجل المؤقت وأوضح أنه لا

مبرر قانوني لهذا الإلزام، ويُكتفى بتطبيق المادة /24/ من القرار التنظيمي رقم /105/ لعام 2010 المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات، التي رتبت البطلان على كل البيوع التي تتم خارج السجل المؤقت، وبهذا نصل لتحقيق الغاية التي أرادها المشرع من هذا المنع.

وأظهر الباحث مدى التعارض بين القرارات القضائية التي نصت على سقوط إشارة الدعوى عند انقضاء الدعوى بأحد الأسباب القانونيّة، وفي مقدمتها سقوط الدعوى بالتقادم، وبين تعميمات وزارة العدل التي أعلنت فيها عدم سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تبعاً لسقوط الحكم بالتقادم، وبأن قيود السجل العقاري تتمتع بقوة إبقائية يستتبع عدم سقوط إشارة الدعوى بالتقادم، وقد تم التعليق على صحة هذه التبليغات والتعميمات الإدارية من قبل الوزارة، وعدم صحتها قانونياً وما يترتب عنها من تعقيد لعمل المتداعين وسير عمل المحاكم السورية.

وأهم المشكلات التي عالجها الباحث هي مسألة ترقين إشارة الدعوى، حيث تم توضيح كيفيّة اتباع المحاكم السورية لإجراءات طويلة ومعقدة في عملية الترقين، على الرغم من وجود عديد النصوص القانونيّة والقرارات القضائية التي تُسهل عملية ترقين إشارة الدعوى، دون الانقياد وراء الشكليات والروتينيات التي ما نزلَ بها من سلطان في التشريعات القانونيّة ولا الاجتهادات القضائية، والتي أثارت العديد من الصعوبات والمشاكل في المحاكم السورية، وأدت إلى تعطيل مصالح الناس أصحاب الأملاك العقارية، والراغبين بتداول هذه العقارات التي تكون محل منازعة قضائية، وقد ناقش الباحث أساليب تبسيط إجراءات الترقين وأوضح المواد القانونيّة والاجتهادات القانونيّة والآراء الفقهية والشخصية لاتباع الأسلوب الأمثل والأسهل

في عملية ترقين إشارة الدعوى التي تثير يومياً مشاكل عديدة في واقع عملنا القانوني والقضائي.

وفي نهاية هذا البحث لا بد من اقتراح بعض الأفكار والتوصيات التي يجدها الباحث مُلحة وضرورية لتطوير نظام المنازعة القضائية الخاصة بالعقارات، والتي يجد أنه باتباعها نكون قد اجتزنا مرحلة صعبة كانت تعيشها تشريعاتنا العقارية وتطبيقاتها بالمحاكم السورية، ونصل إلى تحقيق العدالة الاجتماعية والقانونيّة، من خلال العمل على تطوير النظام القانوني الخاص بالعقارات بشكل عام، وبإشارة الدعوى بشكل خاص، وتُسهل وصول أصحاب الحقوق إلى مبتغاها بأبسط الطرق، مما يحقق معه استقرار المعاملات العقارية، وازدهار العلاقات الاقتصادية، ومشاريع العمران العقاري نتيجةً للتخلص من المعوقات القضائية والإجرائية التي كانت تعترض طريق التطور الاقتصادي والعمراني في المجتمع السوري، **<u>وهذه التوصيات تتلخص بما يلي:</u>**

1) إنشاء محكمة عقارية مؤلفة من ثلاثة مستشارين، تكون بمرتبة محكمة الاستئناف تختص بالنظر بجميع الدعاوى العقارية على شتى أنواعها، سواءً أكانت عينيّة عقارية أو شخصية عقارية أو دعاوى الحيازة المتعلقة بالعقار، بحيث يكون لهذه المحكمة الاختصاص النوعي الشامل للنظر بكافة الدعاوى العقارية دون غيرها، وتكون قرارتها خاضعة للطعن بالنقض فقط.

وبتطبيق هذا المقترح نكون قد تجاوزنا الصعوبات التي تواجه عمل المحاكم الناظرة في الدعاوى العقارية إلى جانب دعاوى أخرى غيرها، مما يستتبع ذلك إطالة أمد النزاع القضائي على العقارات نتيجة كثرة الدعاوى التي تنظر بها المحكمة

وتعددها، إضافةً إلى اختصار الزمن الطويل الذي تستغرقه عادةً الدعاوى العقارية بمرورها بمراحل التقاضي الثلاث، من خلال الاكتفاء بمرحلتين فقط، فإن تخصص محكمة واحدة بثلاث مستشارين للنظر بالقضايا العقارية يكون له الأثر الكبير في اختصار مراحل التقاضي، وفي انسجام الحكم النهائي الصادر عن المحكمة مع نصوص القانون وتفسيراته، نظراً لعرض الدعوى العقارية ومناقشتها من قبل ثلاث مستشارين بدلاً من القاضي الفرد المتبعة حالياً في القانون السوري.

2) تعديل نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة باختصاصات محكمة الصلح والبداية المدنية، من ناحية اختصاصاتها النوعية الشاملة والاختصاصات القيمية بحيث تخرج من اختصاصاتها صلاحية النظر بالدعاوى العقارية، ليكون الاختصاص النوعي الشامل للنظر بالقضايا العقارية من اختصاص المحكمة العقارية فقط، وبذلك نكون قد خففنا على محاكم البداية والصلح عبء النظر بالقضايا العقارية، وجعلناها من اختصاص محكمة واحدة فقط، لتوفير الوقت والجهد إضافةً إلى جعل الأحكام الصادرة في القضايا العقارية أكثر دقة وقانونية، نتيجةً لصدورها عن محكمة مختصة بالدعاوى العقارية فقط، ونتيجةً لصدورها عن هيئة كاملة وليس عن قاضي منفرد.

3) تشكيل لجنة قانونية مهمتها تعديل النصوص العقارية بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي طرأت على أهمية وقيمة العقارات بالمجتمع السوري.

فليس من المعقول أن يبقى النظام القضائي القائم في يومنا هذا مُقيداً بنصوص تشريعية تم اقرارها في فترة العشرينات من القرن الماضي، دون مراعاة

كل التغييرات والظروف التي رافقت تعاقب المراحل الزمنية من تاريخ إصدار القرار /188/ في عام 1926.

4) تشريع مادة قانونية تُضاف إلى قانون السجل العقاري يكون نصها كالتالي: ((على طالب وضع إشارة الدعوى إيداع مبلغ 3 % من قيمة العقار المتنازع عليه في صندوق المحكمة، أو تقديم كفيل مقتدر، أو تقديم ضمانة تكون بمثابة تعويض للمدعى عليه في حالة رفض دعوى المدعي واضع الإشارة)).

وبذلك نكون قد أعطينا جدية أكثر للدعاوى العقارية، بحيث نغلق الباب أمام كل من أراد وضع إشارة دعوى ببساطة دون وجود جدية للادعاء، إضافة إلى التقليل من حجم الدعاوى الكيدية، وضمان حقوق المدعى عليه المتضرر من وضع الإشارة.

5) تشريع مادة قانونية تضاف إلى قانون السجل العقاري تكون على الشكل الآتي: ((...يتوجب على المدعي طالب وضع إشارة الدعوى تقديم أوراق أو أدلة ترى المحكمة كفايتها لإثبات ترجيح احتمال وجود حق في ذمة المدعى عليه...)).

وبناءً على هذه المادة المقترحة نكون قد جنّبنا المحاكم الكثير من الدعاوى الكيدية والغير جدية، والتي يُكتفى فيها بتقديم استدعاء دعوى لوضع إشارتها في السجل العقاري، وعدم ترقينها لسنوات طويلة، ودون أن يكون للمدعي أي وجه حق للمطالبة القضائية.

وبتطبيق هذه المادة المقترحة أيضاً نكون قد أنهينا حالات الابتزاز المالي الذي يقع فيه أصحاب العقارات الذين يُفاجؤون بإشارات دعوى على عقاراتهم دون أن يكون للمدعي أي حق بالعقار، واضطرارهم للتخلص من هذه الإشارات الغير محقة من خلال دفع مبالغ مالية لواضع الإشارة للتنازل عن دعواه وترقين الإشارة.

6) إضافة مادة قانونية إلى قانون السجل العقاري على الشكل التالي:

((أ- عند تسجيل الدعوى في ديوان المحكمة العقارية يجري تسطير كتاب من قبل رئيس ديوان المحكمة الى مديرية السجل العقاري، لتدوين قيد احتياطي لمصلحة المدعي طالب وضع الإشارة، ويتوجب على المدعي الحصول على قرار من المحكمة لوضع إشارة الدعوى خلال فترة /60/ يوماً من تاريخ تسجيل القيد المؤقت بالسجل العقاري، فإذا قررت المحكمة وضع إشارة الدعوى فينسحب أثرها إلى تاريخ القيد المؤقت، أما إذا رأت المحكمة أن الأدلة التي قدمها المدعي غير كافية لترجيح احتمال وجود حق له، وردّتْ الطلب، فيُصار إلى ترقين القيد الاحتياطي فوراً.

ب- أما إذا مضى /60/ يوماً دون أن يصدر قرار عن المحكمة العقارية بوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية، فيُعتبر قرارها بقبول تدوين الإشارة، ويجري تسطير الكتاب اللازم لذلك إلى السجل العقاري من قِبل رئيس ديوان المحكمة العقارية المختصة)).

وبتطبيق هذا النص نكون قد تلافينا نوعين من الصعوبات، الأوّل يتعلق فيما لو أوكلنا مهمة وضع إشارة الدعوى إلى رئيس ديوان المحكمة، فعندها يكون بإمكان أي شخص الادعاء بحق ما على العقار ودفع كفالة وتسجيل الدعوى بديوان المحكمة والحصول على إشارة الدعوى، ولو لم يكن لديه أدلة ترجح احتمال وجود حق له، والثاني يكون فيما لو أعطينا المهمة للمحكمة بشكل منفرد، فقد يواجه المدعي حالة انشغال المحكمة أو تأجيل النظر بطلبه، مما يترافق معه من إمكانيّة تفويت الفرصة عليه للحصول على أسبقية بالتسجيل في السجل العقاري، خصوصاً

إذا تم وضع إشارات أخرى على العقار من قبل نفس المحكمة أو محاكم أخرى في دوائر أخرى.

وإن إلزام المدعي طالب وضع الإشارة للحصول على قرار المحكمة بالتدوين خلال فترة زمنية محددة، وإلزام المحكمة بالسرعة في البت بطلب تدوين إشارة الدعوى خلال فترة /60/ يوماً تحت طائلة اعتبار قرارها بإيجاب طلب تدوين الإشارة في حال تأخرها عن الفصل في الطلب، يؤكد أهمية الإسراع بالبت في المنازعات القضائية العقارية، نظراً للكثير من المشكلات والصعوبات التي تثيرها لمالك العقار لناحية التصرف به مثقلاً بالإشارة.

7) النص صراحةً بقانون السجل العقاري على ما يلي: ((يتوجب على المحكمة إدخال جميع أصحاب الحقوق المقيدة على الصحيفة العقارية قبل إصدارها للحكم النهائي في الدعوى)).

وبذلك نكون قد وحدّنا مطالب جميع أصحاب هذه الإشارات والحقوق المقيدة على الصحيفة العقارية، والتي تشكل مشاريع دعاوى قضائية ضمن قضية عقارية واحدة بدلاً من أن يلجأ كل واحد منهم منفرداً إلى المحكمة ذاتها أو إلى سواها للنظر في ذات القضية، وبذلك نوفر على القضاء عناء بحث القضايا وتكرارها، ونقلل من مصاريف الدعاوى، ونخفف أعباء التنفيذ وإشكالاته، كما يتم التخفيف عن كاهل هيئة السجل العقاري من جهة ثانية، فشتّان بين تنفيذ ثلاثة أو أربعة أحكام مبرمة بصدد عقار واحد بما يتضمنه ذلك من روتين العمل ورسوم التنفيذ، وبين تنفيذ حكم واحد يكون متسقاً في فقراته الحكمية، ويُعالج ما أمكن معالجته من مطالب الأطراف بقضاء الخصومة وبالتالي يسري الحكم الصادر عليهم مجتمعين، ونصل بأقصر الطرق إلى تحقيق العدالة وروح القانون وعدم تعطيل مصالح الناس.

8) إضافة مادة قانونية إلى قانون السجل العقاري تشير إلى ما يلي: ((تبقى لإشارة الدعوى آثارها القانونيّة في السجل العقاري في حالة شطب الدعوى لمدة زمنية قدرها /60 / يوماً من تاريخ شطب الدعوى، فإذا قام المدعي بتجديد الدعوى المشطوبة خلال مدة /60/ يوماً فيبقى لإشارة الدعوى آثارها، ويستند عليها عند تقديمه لاستدعاء التجديد بعد الشطب، أما إذا انقضت المدة دون أن يقوم المدعي بتجديد الدعوى فتفقد إشارة الدعوى مفاعيلها وآثارها القانونيّة وتبطل فوراً، وتُرقن من السجل العقاري باليوم التالي لانقضاء مدة الستين يوماً، ويبقى من حق الراغب بتجديد الدعوى المشطوبة بعد مرور فترة الستين يوماً وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية من جديد دون أن يكون له حق الاستفادة من إشارة الدعوى المشطوبة، ولو لم ترقن بعد من السجل العقاري)).

وبتطبيق هذه المادة المقترحة نكون قد أنهينا المشاكل والصعوبات التي عانت منها المحاكم والمتداعون بخصوص مسألة شطب الدعوى وما كان يتفرع عنها من مشاكل عديدة كنا قد ناقشناها في البحث.

9) النص صراحةً في قانون السجل العقاري على أن يكون الاختصاص بترقين إشارة الدعوى منعقداً لرئيس التنفيذ في معرض تنفيذه للحكم البات الصادر عن المحكمة العقارية، وذلك في حالة خلو فقرات الحكم من عبارة تفيد بترقين إشارة الدعوى، وبذلك نكون قد وفرنا الكثير من الوقت والجهد في عملية ترقين إشارة الدعوى والإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى المفصول فيها، ونكون قد أكدنا صراحةً بنص القانون على دخول عملية الترقين ضمن صلاحيات رئيس التنفيذ، مما يخفف عبء النظر بطلبات الترقين أمام المحكمة من جديد بعد فصلها بالدعوى، وإسناد

المهمة بشكل قانوني إلى رئاسة التنفيذ المختصة أصلاً بتنفيذ الحكم الأصلي البات بالنزاع العقاري.

10) تعديل المادة /101/ من القرار /188/ لتصبح على الشكل الآتي: ((تطبق أحكام هذا القرار في جميع المناطق التي أجريت فيها عمليات التحديد والتحرير وعلى العقارات التي جرى تسجيلها في سجلات التمليك أو التي تم تسجيلها بمعاملة خاصة..)).

وبذلك نكون قد أنهينا التساؤلات والشكوك التي دارت بين الفقهاء حول تحديد نوع العقارات التي يشملها تطبيق هذا القرار من عدمه.

11) العمل على أتمتة السجل العقاري واستخدام شبكات الحاسب الآلي لتسجيل الإشارات والحقوق على الصحيفة العقارية، بحيث تصبح هذه الصحيفة إلكترونية، كبديل عن الصحيفة العقارية الورقية، والعمل على إنشاء مكتب مشترك بين السجل العقاري ورئاسة التنفيذ وديوان المحكمة العقارية في مقر المحكمة، بحيث تتشكل قاعدة بيانات الكترونية مشتركة بين السجلات العقارية والمحكمة ورئاسة التنفيذ، والعمل على تدوين إشارة الدعوى بشكل فوري عند صدور قرار بذلك من المحكمة، وترقين الإشارات المقيدة عند تنفيذ الحكم من قبل رئيس التنفيذ بشكل أوتوماتيكي.

وبذلك نكون قد تجنبنا إضاعة الوقت في عملية الترقين ونتجنب الوقوع بالأخطاء البشرية في عمليات تسجيل الإشارات وترقينها، والمغامرة بذلك بحقوق أصحاب الحقوق العقارية.

وفي نهاية بحثي أتمنى أن أكون قد وُفقت في الإحاطة بالنواحي القانونيّة والتطبيقية المتعلقة بإشارة الدعوى وتطبيقاتها في القانون السوري وفي عمل المحاكم السورية بشكل عام.

فإن كنت قد أصبت فللّه الحمد والشكر، وإن أخطأت فحسبي أني قد اجتهدت راجياً من الله أن يوفقني في كل أمر إلى ما فيه الخير والفلاح...

(وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم

مراجع البحث

أولاً: المراجع العامة

- (أبـو عمـرو) مصـطفى أحمـد – المـوجز فـي شـرح نظـام السـجل العقـاري – منشورات الحلبي – لبنان – بلا تاريخ.
- (أوغلي) حسن آتش – الموسوعة العقارية – دار النهج – حلب – 2012.
- (الإيعالي) فايز – متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عينيّ مسجل – منشورات المكتبة الحديثة – لبنان – 1983.
- د. (بوظو) هولو – التشريع العقاري – مكتبة الاتحاد – دمشق – 1991.
- د.(بوظو) هولو – شؤون عقارية – الطبعة الثانية – مطبعة الفجر – دمشق – 1987.
- (البيك) محمد عدنان – شرح نظام السجل العقاري – مطبعة الكشاف – دمشق – 1981.
- د.(التريانيني) عبد السلام – الحقوق العينة الأصلية – منشورات جامعة حلب – 1986.
- (التكريتـي) داوود – النصـوص العقاريـة – مكتبـة النشـر العربـي – دمشـق – 1946.
- (جبـران) يوسـف – طـرق الاحتيـاط والتنفيـذ – منشـورات عويـدات – لبنـان – 1981.
- (الحجـار) حلمـي – أصـول التنفيـذ الجبـري — منشـورات الحلبـي – لبنـان – 2003.

- (الحسيني) مدحت – إجراءات الشهر العقاري — دار المطبوعات الجامعية – مصر – 1995.
- (حمدان) حسين عبد اللطيف – أحكام الشهر العقاري – الطبعة الأوّلى – دار السؤال للنشر – لبنان –1991.
- (حمدان) حسين عبد اللطيف – نظام السجل العقاري – منشورات الحلبي الحقوقية – لبنان – 2009.
- (حنا) بدوي– إشارة الدعوى – الطبعة الثانية – منشورات زين الحقوقية – لبنان –2011.
- د. (خالد) عدلي – اكتساب الملكية العقارية بالحيازة – الطبعة الأوّلى – دار الفكر الجامعي – مصر –1993.
- د.(خالد) عدلي – إجراءات شهر الملكية العقارية – مؤسسة المعارف – مصر – بلا تاريخ.
- (خليل) أحمد– التنفيذ الجبري — منشورات الحلبي – لبنان – 2003.
- (زيادة) طارق– القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1993.
- (زيادة) طارق – (دياب) أسعد – أبحاث في التحديد والتحرير – الطبعة الثانية – مطبعة المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1994.
- (السرميني) عبد الجواد – الموجز في التشريع العقاري – مطبعة الإنشاء – دمشق – بلا تاريخ.
- (سلوم) صبحي– البيوع العقارية – دار الأنوار للطباعة – دمشق – 1984.

- د.(سوار) محمد وحيد الدين – الحقوق العينية الأصلية – مطبعة الداوودي – دمشق – 1980.
- د.(السنهوري) عبد الرزاق – الوسيط في شرح القانون المدني –الجزء الثامن – دار النهضة العربية – مصر – 1967.
- د.(السنهوري) عبد الرزاق – الوسيط في شرح القانون المدني –الجزء التاسع – دار النهضة العربية – مصر – 1967.
- د.(شربا) أمل – النظام العقاري في النظم القانونيّة الكبرى – رسالة قانونية أُعدت لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق– جامعة دمشق.
- د.(شدراوي) جورج – الوجيز في التحديد والتحرير– المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 2005.
- (الشقفة) محمد فهر – التدابير التحفظية – مطبعة النوري – دمشق – 2007.
- (الشقفة) محمد فهر – قضايا وأبحاث قانونية –– مطبعة الداوودي – دمشق – 1997.
- (شلالا) نعيم – الحجز الاحتياطي – منشورات الحلبي – لبنان – 1999.
- (شمدين) عفاف – السجل المؤقت – مطبعة الخلود – دمشق – 1993.
- (شمس الدين) عفيف – الوسيط في القانون العقاري – الجزء الأوّل – منشورات زين الحقوقية – لبنان – 2010.
- (شمس الدين) عفيف – المصنف في الاجتهاد العقاري – منشورات زين الحقوقية – لبنان – 1983.
- (شمس الدين) محمد – نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان – المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1987.

- (شمس) محمود زكي – التشريعات العقارية النافذة في مائة عام – مؤسسة غبور للطباعة – دمشق – 2000.
- (الصوفي) محمد خالد – الأستاذ في القضايا العقارية – مطابع أبي الفداء – حماة – 1956.
- (ضاهر) فؤاد – القسمة العقارية – الطبعة الأوّلى– المؤسسة الحديثة للكتاب – لبنان – 1994.
- (ضاهر) فؤاد – السجل العقاري في ضوء الاجتهاد – المؤسسة الحديثة للكتاب– لبنان – 2002.
- (عابدين) محمد أحمد – أصول التقاضي في بعض الدعاوى – الطبعة الأوّلى – مطبعة الإشعاع – مصر – بلا تاريخ.
- (عقل) فريد – الحجز الاحتياطي – مطبعة الأديب – دمشق – 1988.
- د.(عيد) ادوار– الأنظمة العقارية – الطبعة الثانية – منشورات نقابة المحامين اللبنانية 1996.
- (غانم) ياسين – القضاء العقاري – الطبعة الأوّلى – مطبعة كرم – دمشق – 1991.
- (كبة) جوزيف– اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني – المكتبة القانونيّة – دمشق – 2000.
- د.(كركبي) مروان – القانون العقاري اللبناني – منشورات نقابة المحامين اللبنانية – 2002.
- د.(الكزبري) مأمون – الحقوق العينية – مطبعة اليقظة – دمشق – 1950.

- د.(الكزبري) مأمون – التشريع العقاري – الطبعة الأوّلى – مطبعة الجامعة السورية – دمشق – 1949.
- (المالكي) خالد عزت – دعاوى الحيازة في التشريع السوري – مطبعة الجمهورية – دمشق – 1988.
- (مسعود) أمين بركات – (صبان) محمد – التشريع العقاري علماً وعملاً – دار الاعتدال للطباعة – دمشق – 1984.
- (مسعود) أمين بركات – شرح التشريعات العقارية السورية – بلا ناشر – دمشق – 1984.
- د.(مغبغب) نعيم – الملكية المشتركة – بدون ناشر– لبنان – 2008.
- (النشواتي) محمد صياح – القيود على الملكية العقارية – الجزء الأوّل – دار الأنوار – دمشق – 1993.
- (النشواتي) محمد صياح – القيود على الملكية العقارية – الجزء الثاني – دار الأنوار – دمشق – 1993.
- (يكن) زهدي – شرح قانون الملكية العقارية – المجلة القضائية – بيروت – 1937.
- (يكن) زهدي– شرح قانون الملكية العقارية العملي – مطبعة صادر – بيروت – 1941.
- (الألوسي) عبد القادر – مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية – المكتبة القانونيّة – دمشق – 2003.

ثانياً: المقالات والموسوعات والمجلات القانونيّة:

- (البطل) ابراهيم – الدعاوى بشأن العقارات الغير مسجلة – مجلة المحامون 1989.
- د.(بوظو) هولو– التشريع العقاري – مجلة المحامون 1990.
- (السلطي) محمد – إشارة الدعوى والحجز – مجلة المحامون 1975.
- (شطاحي) حبيب – هل تغني إشارة الحجز عن إشارة الدعوى – مجلة المحامون 1994.
- (الشققة) محمد فهر – إشارة الدعوى على العقار في المحكمة الشرعية – مجلة المحامون 1974.
- (غانم) ياسين – إشارة الدعوى وآثارها القانونيّة – مجلة المحامون 2001.
- (قطرجي) زكريا – إشارة الدعوى في العقارات الغير مسجلة في السجل العقاري – مجلة المحامون 1992.
- (مايو) محمد شريف – دعوى تغيير النوع الشرعي للعقارات – مجلة المحامون 1984.
- (الهويس) أيوب – مفاعيل القيود المؤقتة الاحتياطية في السجل العقاري – مجلة المحامون 1982.
- د.(الحسيني) محمد أديب– موسوعة القضاء المدني – منشورات نقابة المحاميين – دمشق – 2002.
- (حنا) بدوي – اجتهادات ونصوص عقارية – منشورات الحلبي – لبنان – 1998.

- (ضاحي) عزة– الاجتهاد القضائي في ربع قرن – المطبعة الجديدة – دمشق – 1978.
- (طعمة) شفيق – ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية – دار الأنوار – دمشق – 1988.
- (كيلاني) أنس – الموسوعة القانونيّة – مجلد الأنظمة العقارية – مؤسسة العلاقات الاقتصادية والقانونيّة – دمشق – 1981.
- مجلة المحامون.
- مجلة القانون.
- القرار 186 ل. ر لعام 1926.
- القرار 188 ل. ر لعام 1926.
- القرار 189 ل. ر لعام 1926.
- قانون إعمار العرصات رقم 82 تاريخ 2010.
- قانون أصول المحاكمات المدنية.
- القانون المدني.

الفهرس

مقدمة: 5

1) إشكالية الدراسة:.....8

2) أهمية الدراسة: 9

3) أهداف الدراسة:.....10

4) حدود الدراسة:.....10

5) أسئلة الدراسة:.....11

الفصل التمهيدي التعريف بالسجل العقاري 15

المبحـــث الأوّل تعريف السّجل العقاري ومكوّناته.....17

أولاً: تعريف السجل العقاري: 19

ثانياً: مشتملات السجل العقاري:.....20

المبحـــث الثاني مبادئ السجل العقاري 27

أولاً: مبدأ القناعة العامة لقيود السجلّ العقاريّ: 27

ثانياً: مبدأ العلانية المطلقة لقيود السجل العقاري: 30

المبحـــث الثالث قيـود السـجل العقاري 33

الفصل الأوّل ماهية إشارة الدعوى وتمييزها وتسجيلها 37

المبحث الأوّل: ماهية إشارة الدعوى وتمييزها.....39

المطلب الأوّل: ماهية إشارة الدعوى 39

أولاً: تعريف إشارة الدعوى وخصائصها: 39

ثانياً: المستند القانوني لوضع إشارة الدعوى: 44

المطلب الثاني: تمييز إشارة الدعوى عمّا سواها من إشارات 52

أولاً: إشارة الدعوى وإشارة الحجز الاحتياطي: 52

ثانياً: إشارة الدعوى والقيد المؤقت 69

ثالثاً: إشارة منع التصرف: 76

المبحث الثاني: تسجيل إشارة الدعوى 81

المطلب الأوّل: الدعاوى التي توجب وضع إشارة الدعوى 81

1) دعوى تثبيت بيع العقار: 82

2) دعوى القسمة العقارية وإزالة الشيوع: 84

3) الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق العقارية: 85

4) دعوى الإطلال على العقار المجاور: 86

5) دعوى إزالة التجاوز: 87

6) دعوى تعديل النوع الشرعي من أميري إلى ملك: 88

7) دعوى استحقاق العقار: 90

8) دعوى تصحيح الاسم في الصحيفة العقارية: 91

9) الدعاوى الشرعية المتعلقة بالأمور المالية للعقار 94

10) إشارة الدعوى في المنقول:..... 96

11) دعوى فسخ القيد العقاري: 98

12) دعوى تثبيت المهايأة: 100

13) دعاوى عينيّة عقارية أخرى: 102

المطلب الثاني: الغاية من وضع إشارة الدعوى..... 113

المطلب الثالث: الجهة المختصة بوضع إشارة الدعوى..... 125

أ) محكمة الصلح:..... 125

ب) محكمة البداية:..... 126

ج- المحكمة الشرعية:..... 126

د) محكمة الاستئناف: 128

هـ) محكمة النقض:..... 129

المطلب الرابع: كيفيّة تسجيل إشارة الدعوى وإمكانيّة الطعن بها 131

الفصل الثاني آثار إشارة الدعوى وكيفيّة ترقينها..... 141

المبحث الأوّل: آثار إشارة الدعوى..... 143

المطلب الأوّل: أثر وضع الإشارة على أطراف الدعوى 143

أولاً: أثرها على المدّعى عليه:..... 143

ثانياً: أثر الإشارة على واضعها:..... 146

ثالثاً: أثر الإشارة على المتدخل:..... 151

المطلب الثاني: أثر وضع الإشارة على الغير: 155

أولاً: أثر إشارة الدعوى على الغير: 155

ثانياً: أثر نية صاحب الإشارة على حقوق الغير: 158

المطلب الثالث: أثر عدم وضع إشارة الدعوى 162

المطلب الرابع: أثر الإشارة في بعض الحالات الخاصة: 166

المطلب الخامس: أثر وضع الإشارة في العقارات المسجّلة في غير السجل العقاري..... 177

المطلب السادس: أثر تزاحم الإشارات..... 183

المبحث الثاني: انقضاء إشارة الدعوى وترقينها 193

المطلب الأوّل: حالات ترقين إشارة الدعوى 193

1) الترقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة: 193

2) الأحكام القضائية القطعية: 195

3) الترقين الحكمي: 202

المطلب الثاني: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى 204

المطلب الثالث: أثر انقطاع الخصومة على إشارة الدعوى 213

المطلب الرابع:الجهة المختصة بترقين إشارة الدعوى..... 217

الخاتمة..... 231

مراجع البحث..... 243

أولاً: المراجع العامة 243

ثانياً: المقالات والموسوعات والمجلات القانونيّة: 248

الفهرس 251