



جامعة دمشق
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

أثر الأزمة السورية على وثائق السجل العقاري

(دراسة عملية تطبيقية)

رسالة أُعدت لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص

إعداد الطالب

منتصر غالب حمدي

إشراف الدكتور

زهير حرم

الأستاذ في قسم القانون الخاص

أعضاء لجنة الحكم على الرسالة

الدكتور مُحَمَّد حاتم البيّات

(الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق / جامعة دمشق) عضواً

الدكتور زهير حراح

(الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق / جامعة دمشق) عضواً مشرفاً

الدكتور مُحَمَّد يوسف

(المدرّس في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق / جامعة دمشق) عضواً

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ { يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ

أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ } }

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سورة المجادلة الآية (١١)



إلى سندي في هذه الحياة... **والدي العزيز**

إلى مَنْ كان دُعَاؤُهَا سرّاً نجاني... **أمّي الحبيبة**

إلى شُرَكَائِي فِي السَّرَّاءِ وَالضَّرَّاءِ... **إِخْوَتِي الْأَحِبَّاءِ**

إلى نصفي الآخر... **مروة الغالية**

إلى مَنْ رافقوني رفقة الأُخُوَّةِ... **أَصْدِقَائِي الْأَعْزَاءِ**

إلى مدير التشريع والتسجيل العقاري... **أ. محمد عصام قولي**

إلى رئيس دائرة التشريع العقاري... **أ. محمد هزاع العلي**

إلى جميع زملائي العاملين في المديرية العامة للمصالح العقارية...

شُكْرٌ وَنِقَابٌ

أشكُرُ اللهَ سُبحانَه وتعالى وأحمده؛ فَمِنْهُ وَحْدَهُ التَّوْفِيقُ والسَّدادُ
والرَّشادُ.

بدايةً، أتقدّمُ بجزيل الشُّكرِ وخالص الامتنان لأستاذي
الدُّكتور زهير حرج، الَّذي تَلَطَّفَ بالإشراف على هذه الرِّسالة؛ وفائق
تقديرِي لعونه وتشجيعه الدَّائمين، ومنحي مِنْ وقته لإنارة طريق البحث
بالتَّوجيه والإرشاد؛ فله مِنِّي أسمى عبارات الشُّكر والتَّقدير.

وأتوجَّهُ بوافر الامتنان والعرفان بالجميل إلى أساتذتي الكرام في قسم
القانون الخاص؛ لِمَا أسَدَوْه مِنْ نُصَحٍ وَعِلْمٍ في السَّنة التَّمهيدِيَّة للماجستير؛
مُتمنِّياً لَهُمْ مزيداً مِنْ التَّقدُّم والرُّفْي بِالْعِلْمِ.

وأخيراً، أشكُرُ كُلَّ مَنْ ساندني في إنجاز هذه الرِّسالة، ولو بكلمة؛
فجزى الله عنيَّ الجميع خيراً الجزاء.

المقدمة

يُعَدُّ السَّجَلُ العقاريّ حجر الزاوية للمعاملات العقارية؛ فقد كانت الملكية العقارية سابقاً تنتقل بالعقود دون تسجيلها في السَّجَلِ العقاريّ؛ الأمر الذي ساهم في خلق الكثير من المازعات، ممّا دفع أغلب التشريعات إلى تبني أنظمة التسجيل العقاريّ، من أجل مواجهة المشاكل التي من الممكن أن تنشأ عن التعامل بالحقوق العينية العقارية.

وتأتي أهمية السَّجَلِ العقاريّ من كونه يُشكّل قاعدة تنشأ من خلالها الوثائق التي تحمي الملكية العقارية، وتحفظ الحقوق العينية العقارية العامة والخاصة من الضياع. فالسَّجَلُ العقاريّ ووثائقه قيمة وطنية؛ والحفاظ عليها يعدّ واجباً وطنياً، من أجل تحقيق الاستقرار الاجتماعي وتعزيز التنمية الاقتصادية.

لذلك، فقد اهتمّت الدول المختلفة بموضوع التسجيل العقاريّ، ووضعت التشريعات القانونية التي تكفل حماية السَّجَلِ العقاريّ ووثائقه. إلا أن تلك التشريعات بقيت قاصرة عن تحقيق الحماية لتلك الوثائق في حال فقدانها أو تلفها في الظروف الطارئة والاستثنائية؛ الأمر الذي قد يُشكّل خطراً جسيماً يهدّد حقوق الأفراد والدولة على حدّ سواء.

وقد ظهر أوّل تشريع عقاريّ في سورية في عام ١٨٥٨م؛ حيثُ تضمّن قانون الأراضي العثمانيّ، ثمّ أُتبع بقانون البناء العثمانيّ عام ١٨٧٨م. وفي عام ١٩٢٢م وضعت حكومة الانتداب الفرنسيّ قانون البلديات محلّ قانون البناء العثمانيّ، ثمّ

ألحقته بالقرارات العقارية ذوات الأرقام (١٨٦-١٨٧-١٨٨) الصادرة في عام ١٩٢٦ والتي تُعدُّ عماد التشريع العقاري السوري إلى وقتنا هذا.

ونظراً للأحداث التي مرّت بها سورية مُنذ عام ٢٠١١م، وما نجم عنها من توقّف العديد من الدوائر العقارية عن عمليات التسجيل والتوثيق العقاري، وإضرار بالوثائق العقارية، من تلف وفقدان وضياع، فقد بدت الحاجة مُلحّة إلى إيجاد تشريع قانوني يتصدّى للظروف الطارئة والاستثنائية التي تُؤدّي إلى فقدان الوثائق العقارية وتلفها، وإيقاف عمليات التسجيل في بعض الدوائر العقارية، وذلك من خلال المرسوم التشريعي رقم ١١/ تاريخ ٢٠١٦/٥/٥ الخاص بإحداث السجلّ اليوميّ المكمل، والقانون رقم ٣٣/ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ المتعلّق بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضرّرة.

إشكالية البحث:

تتمحور إشكالية البحث حول الإجراءات المتبعة لحماية الملكية العقارية في ظلّ الأحداث التي مرّت بها سورية منذ بداية عام ٢٠١١م، والتي أدّت إلى إلحاق الضرر بأصحاب الحقوق العينية المسجلة في السجّل العقاري، نتيجة تلف الكثير من الوثائق العقارية وفقدانها. بالإضافة إلى إغلاق الدوائر العقارية في بعض المناطق، وإيقاف عمليّات التّسجيل والتّوثيق العقاريّ فيها؛ الأمر الذي أدّى إلى عرقلة انتقال الملكية العقارية.

أهمية البحث:

تتجلّى أهمية البحث من ناحيتين:

- النّاحية العلميّة: غياب الدّراسات القانونيّة حول إجراءات حماية الملكية العقارية في حالات الطّروف الطّارئة والاستثنائيّة، التي تُؤدّي إلى تلف الوثائق العقارية.
- النّاحية العمليّة: تبيان الواقع العمليّ لدى الدّوائر العقارية، نتيجة الأزمة التي مرّت بها سورية منذ بداية عام ٢٠١١م.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى ثلاث نقاط أساسيّة:

- إعداد دراسة قانونيّة يُمكن الاستفادة منها عند حدوث أيّة ظروف طارئة تُؤدّي إلى ضياع الوثائق العقارية.

- تقييم الحلول القانونية التي وضعها المشرّع في سبيل معالجة الأضرار التي لحقت بالسجل العقاري ووثائقه، أو التخفيف من حدّتها إن صحَّ القول.
- محاولة وضع حلّ للإشكالات التي واجهت المختصّين بعمل السجلّ العقاري في ظل الأزمة التي مرّت بها سورية.

صعوبات البحث:

واجهتني صعوباتٌ تتعلّق بعدم وجود مراجع تخصّصيّة تُعالج موضوع البحث، الأمر الذي حدا بي إلى الاعتماد على بعض المراسلات والتّعاميم والقرارات التّنفيذيّة الصّادرة عن المديرية العامّة للمصالح العقاريّة في هذا الشّأن.

منهج البحث:

اعتمدتُ في إعداد البحث على المنهجين الآتيين:

- المنهج التحليليّ؛ وذلك باستعراض النّصوص القانونيّة التي تخدم البحث، وتحليلها، في سبيل تقييم مدى كفاءتها في تحقيق الغاية التي وُضعت من أجلها.
- المنهج الوصفي؛ وذلك من خلال بيان آليّة تطبيق تلك النّصوص التّشريعيّة لدى الدوائر العقاريّة، وواقع العمل لدى تلك الدوائر، بُغية الوصول إلى حلّ للإشكالات المثارة.

مُخَطَّطُ البَحْث

استناداً لما تقدّم، سيتمُّ تناول هذا البحث في فصلين؛ يُبيّن في الفصل الأوّل واقع السّجلّ العقاريّ في الوضع الرّاهن، وتُعرَضُ في الفصل الثّاني الإجراءات القانونيّة المتّخذة لحماية المملكيّة العقاريّة، وذلك وفق المخطط الآتي:

الفصل الأوّل: واقع السّجلّ العقاريّ في الوضع الرّاهن

المبحث الأوّل: ماهيّة السّجلّ العقاريّ.

المطلب الأوّل: مفهوم السّجلّ العقاريّ.

المطلب الثّاني: مبادئ السّجلّ العقاريّ.

المبحث الثّاني: الضّرر الواقع على السّجلّ العقاريّ.

المطلب الأوّل: صُور الضّرر الواقع على السّجلّ العقاريّ.

المطلب الثّاني: دراسة إحصائيّة للضرر اللاحق بالسّجلّ العقاريّ.

الفصل الثّاني: الإجراءات القانونيّة المتّخذة لحماية المملكيّة العقاريّة

المبحث الأوّل: إحداث السّجلّ اليوميّ المُكَمَّل.

المطلب الأوّل: ماهيّة السّجلّ اليوميّ المُكَمَّل.

المطلب الثّاني: أحكام السّجلّ اليوميّ المُكَمَّل.

المبحث الثّاني: إعادة تكوين الوثائق العقاريّة المُتضرّرة.

المطلب الأوّل: ماهيّة إعادة التّكوين.

المطلب الثّاني: أحكام إعادة تكوين الوثائق العقاريّة المُتضرّرة.

الفصل الأول:

واقع السّجلّ العقاري في الوضع الراهن

يُعَدُّ القرار (١٨٨) الصّادر في عام ١٩٢٦م، والنّاطم للسّجلّ العقاري في سورية، من أقدم التّشريعات العقاريّة في العالم وأفضلها؛ نظراً لما يمتّع به من ميّزات وصفات قانونيّة متعدّدة. كما يشكل القرار (١٨٦) الصّادر في عام ١٩٢٦م (قانون التّحديد والتّحرير)^(١) الأساس الذي أنشأ دائرة المساحة، وشكّل القاعدة التي هيأت لإنشاء السّجلّ العقاري، والذي يُفْتَحُ حكماً من قبل أمين السّجلّ العقاري في المنطقة العقاريّة، وذلك فور استلام محاضر التّحديد والتّحرير في أمانة السّجلّ العقاري^(٢).

ولا بُدَّ لبيان واقع السّجلّ العقاري في ظلّ الأحداث التي مرّت بها سورية منذ عام ٢٠١١م من توضيح ماهيّة السّجلّ العقاري (المبحث الأوّل)، وذلك قبل عرض صُور الضّرر الواقع على السّجلّ العقاري (المبحث الثّاني).

(١) - حيث أن أعمال التّحديد والتّحرير التي تتم على مرحلتين (فنية-قضائية) هي ذات نفع عام وممولة من الدولة، وتتم بواسطة القاضي العقاري وتحت إشرافه، وذلك ابتداءً من أعمال الفرقة المساحية على رقبة العقارات وصولاً للمرحلة القضائية وما ينجم عنها من قرارات قضائية مدونة ومشتمة على محاضر التّحديد والتّحرير.

(٢) - المادة رقم (٤) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦م.

المبحث الأول:

ماهية السجل العقاري

لا بُدَّ، لمعرفة ماهية السجل العقاري، من بيان مفهومه (المطلب الأول)، ومن ثمَّ عرض المبادئ التي تحكمه (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم السجل العقاري

إنَّ بيان مفهوم السجل العقاري يتطلَّب تعريفه وتمييزه عن السجل الشخصي (الفرع الأول)، ومن ثمَّ تبيان وثائقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف السجل العقاري وتمييزه عن السجل الشخصي

تُستخدم تسمية "السجل العقاري" في الهيكل التنظيمي للمصالح العقارية (دائرة السجل العقاري إلى جانب دائرة المساحة). ويشيع استعمال هذا المصطلح في اللغة الدارجة، وذلك للإشارة إلى المنظومة الإدارية من مديريات، ودوائر، ومكاتب، وشُعب تتولَّى شؤون التسجيل العقاري. ويتميّز السجل العقاري عن السجل الشخصي من حيث أنَّهما نظامان مختلفان لتسجيل التصرُّفات العقارية. وعلى ذلك، سأقوم بتعريف السجل العقاري (أولاً)، ومن ثمَّ تمييزه عن السجل الشخصي (ثانياً).

أولاً- تعريف السَّجلِّ العقاريّ:

قبل الحديث عن السَّجلِّ العقاريّ لا بُدَّ من تعريف العقار، حيث يُعرَّف العقار بأنَّه: " قطعة مُعيَّنة من سطح الأرض، ذات نوع شرعيّ واحد، موجود ضمن خطّ مقنول مع ما فيها من البنايات والأغراس الّتي هي أجزاء متمّمة له، وجارٍ عليها حقّ ملكٍ أو تصرّفٍ من قِبَلِ مالكٍ واحدٍ أو عدّة ملاّكين مُشترَكين فيها اشتراكاً مشاعاً". وتُعرّف الأموال غير المنقولة بأنّها: "جميع الحقوق العينيّة غير المنقولة الّتي يجب قيدها في السَّجلِّ العقاريّ، وفقاً للقرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦م"^(١).

كما عرّف القانون المدنيّ السوريّ العقار بأنَّه: "كُلُّ شيءٍ مُستقرٍّ بحيزه ثابتٍ فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكُلُّ ما عدا ذلك من شيءٍ فهو منقول"^(٢). أما السَّجلِّ العقاريّ فيُعرّف بأنَّه: "مجموعة الوثائق الّتي تُبيّن أوصاف كُلِّ عقارٍ وتعيّن حالته الشرعيّة، وتنصُّ على الحقوق المترتّبة له وعليه، وتُبيّن المعاملات والتّعديلات المتعلّقة به"^(٣).

ويتمّ تنظيم هذه الوثائق بالاستناد إلى عمليّات التّحديد والتّحرير. وعلى ذلك، فإنّ العقارات غير المحدّدة والمحزّرة لا تخضع لأحكام السَّجلِّ العقاريّ؛

(١) - الفقرة الثالثة في المادة (١١) من القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦.

(٢) - المادة (٨٤) من القانون المدني السوري.

(٣) - المادة رقم ١/ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

فتعيين العقارات في السَّجَلِّ العقاريِّ بمثابة قَيْدٍ نفوسٍ للعقارات^(١). وقد نصَّ اجتهاد محكمة النَّقض السُّوريَّة رقم (٣٧٨٥) الصَّادر في ٢٩/١١/٢٠١٠ على أنَّ "الصَّحيفة العقاريَّة هي هويَّة العقار المعرَّفة به".

أمَّا مشروع التَّشريع العقاريِّ الموحَّد السُّوريِّ، فقد عرَّفه بأنَّه: "مجموعة الوثائق الَّتِي تُبَيِّنُ الحالة المادِّيَّة والقانونيَّة للعقارات، والحقوق العينيَّة العقاريَّة، وكلَّ تعديلٍ يجري عليها، وذلك في المناطق الَّتِي نَمَّت فيها أعمال التَّحديد والتَّحرير"^(٢).
في حين عرَّفه التَّشريع اللَّبنانيُّ بأنَّه: "مُجْمَل الوثائق الَّتِي تُبَيِّنُ فيها أوصاف كُلِّ عقار، وتُعيِّنُ بها حالته الشرعيَّة، وتُذكرُ فيها حقوقه وأعباءه، وتُورِّدُ فيها الانتقالات والتَّعديلات الطَّارئة عليه"^(٣).

ويُعرِّف قانون التَّسجيل العقاريِّ العراقيُّ السَّجَلَّ العقاريِّ بأنَّه: "السَّجَلُّ الَّذِي تُثَبَّت فيه التَّسجيلات العقاريَّة وفق نصوص القانون ويُستند إليه في إصدار السَّند"^(٤).
أمَّا قانون السَّجَلِّ العينيِّ المصريُّ رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م، فقد عرَّف السَّجَلَّ العينيِّ بأنَّه: "مجموعة الصَّحائف الَّتِي تُبَيِّنُ أوصاف كُلِّ عقار، وتُبيِّنُ حالته

(١) - ريفان محمد، إشارة الدَّعوى بين النص والتَّطبيق، رسالة أعدت لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٣م، ص ١٩.

(٢) - المادة ٣٩/ الفقرة أ/ من مشروع التَّشريع العقاريِّ الموحَّد.

(٣) - حسين عبداللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاريِّ، الدار الجامعية ١٩٩١، ص ١٨٧.

(٤) - مصطفى مجيد، شرح قانون التَّسجيل العقاريِّ رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الأوَّل، المكتبة القانونيَّة بغداد، ص ٢٥.

القانونيّة وتنصُّ على الحقّوق المتربّبة له وعليه، وتبين المعاملات والتّعدّيات المتعلّقة به^(١).

ومن خلال التعاريف السّابقة، يُمكن تعريف السّجلّ العقاريّ بأنّه: مجموعة الوثائق والمؤيّدات المتعلّقة بالتّصرّفات العقاريّة، ابتداءً من أعمال التّحديد والتّحرير إلى آخر تصرّف ومُعاملة جارية على العقار.

وتحدّر الإشارة إلى أنّ القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦م قد بيّن كيفيّة فتح السّجلّ العقاريّ، وأوضح الحالة القانونيّة لشروحاته وحجّيتها للكافّة، وكيفيّة تسجيل الحقّوق العينيّة في العقارات والأموال غير المنقولة وتداولها.

ثانياً- التّمييز بين السّجلّ العقاريّ والسّجلّ الشّخصيّ:

يتمّ تسجيل التّصرّفات العقاريّة وفق نظامين ترجع إليهما جميع نُظم التّسجيل العقاريّ في العالم، وهما:

١- التّسجيل الشّخصيّ (الشّهر العقاريّ): حيثُ يجري التّسجيل فيه على أساس الأشخاص الذين تصدر عنهم التّصرّفات القانونيّة، والذين تنتقل حقوقهم العينيّة بسبب الوفاة. ويجري التّسجيل بموجب هذا النّظام باسم الملاك وليس طبقاً لموقع العقارات؛ كون شخص المالك أو صاحب الحقّ العينيّ هو وحده محلّ الاعتبار

(١)-عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاريّ في القانون العربيّ الموحد، ص ٥٨.

في السجلات الشخصية؛ فلا وجود للعقار كوحدة أساسية للتسجيل في ظل هذا النظام^(١).

وفي الحقيقة، إن نظام التسجيل الشخصي لم يثبت فاعليته، وتؤخذ عليه مجموعة من العيوب. فمن ناحية، إن التسجيل فيه يكون اختياريًا، فلا تزال هناك عقارات ليس لها أي قيد في المناطق التي لم يُنفذ فيها نظام التسجيل العقاري؛ ومن ناحية ثانية، إن ملكية الشخص في هذا النظام لا تُعرف إلا من خلال رقم قيد معاملته؛ ومن ناحية ثالثة، عدم دقة المعلومات الواردة فيه، وخاصة لجهة المساحة وحدود العقار... إلخ^(٢).

٢- التسجيل العيني (السجل العقاري): ويمتاز هذا النظام بأنه مُحكَّم من حيث ترتيبه وحجته؛ لأنه يُخصَّص لكل عقار صفحة يثبت فيها كل ما يرد على العقار من حقوق واجبة الشَّهر؛ الأمر الذي يُمكن كل ذي شأن من معرفة ما يهمله من الحقوق؛ فضلاً عن ذلك، فإنه لا يتم شهر التصرفات فيه إلا بعد التحري عن صحتها. ولذا، فإن هذا النوع من التسجيل يُتيح الحصول على معلومات حقيقية وكاملة عن العقار، على اعتبار أنه يثبت فيه لكل عقار صحيفة عقارية وخارطة

(١) - مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لعام ١٩٧١، الجزء الأول، المكتبة القانونية، بغداد، ص ٢٦.

(٢) - محمد عصام قبلي، أثر الاختلاف بين القيود العقارية والواقع على حماية الملكية (الواقع والحلول)، دراسة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التخطيط الاقتصادي والاجتماعي، ٢٠١٥، ص ٥٠.

مساحيّة تُحدّد ملكيّة العقار وأوصافه ومساحته وماله أو عليه من حقوق وجميع ما يطرأ على العقار من تغييرات^(١).

ومن مزايا هذا النظام أيضاً، أنّه يُضفي على التصرفات التي تُشهر فيه قوّة ثبوتية مطلقة؛ إذ يُعدّ بمثابة قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحقّ العينيّ موضوع التسجيل. فضلاً عن ذلك، فإنّ هذا النظام يضبط مساحة العقار، ويمنع التّعدي والاستيلاء على أيّ جزءٍ منه.

وتجدر الإشارة إلى أنّ نظام التسجيل العينيّ هو النظام المعتمد في كلّ من سورية ولبنان والعراق، في حين أنّ النظام المتّبع في مصر هو نظام التسجيل الشّخصي؛ أما إنكلترا، فقد تبنت نظاماً يجمع بين نظامي التسجيل العينيّ والتسجيل الشّخصي^(٢).

والجدير بالذكر أنّ النظام العينيّ العقاريّ في سورية من الأنظمة التي يصح وصفها بالسّهل الممتنع. فمن جهة، هو سهل التطبيق وميسّر؛ ومن جهةٍ أخرى، هو مُحكم ومتين. وتعبير آخر، إنّ هذا النظام لا يتّسم بالتّعقيد؛ حيث أنّ تسجيل الواقعة في السّجلّ العقاريّ لا تحتاج إلا لرضا الطّرفين، أو بناءً على حُججٍ أو وثائق مؤيِّدة للتسجيل، في حال لم يكن عنصر الرّضا متوافراً، كالأحكام القضائيّة والوكالات غير القابلة للعزل وعقود البيع. زيادةً على ذلك، فإنّ هذا النظام يقوم على أساس مُراعاة حُسن تطبيق القانون.

(١) - انظر: زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونيّة وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري (أطروحة دكتوراه)، الجزائر، جامعة وهران ٢ (كُلّية الحقوق والعلوم السياسية)، ٢٠١٦م، ص ٣١.

(٢) - مصطفى حامد، الملكية العقاريّة في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري والسوري، جامعة الدول العربيّة، مطبعة لجنة البيان العربي (١٩٦٤) ص ٢٠٠.

إِلَّا أَنَّهُ مِنْ الْمَلاحِظ أَنَّهُ بِتَطَوُّرِ الزَّمَنِ حَتَّى الْوَقْتُ الرَّاهِنُ قَدْ نَشَأَتْ مَجْمُوعَةٌ مِنَ الْإِجْرَاءَاتِ الَّتِي لَا بُدَّ مِنَ الْقِيَامِ بِهَا لِاسْتِكْمَالِ عَمَلِيَّةِ التَّسْجِيلِ الْعَقَارِيِّ؛ كإِبْرَازِ بَرَاءَةِ ذِمَّةٍ مَالِيَّةٍ، وَتَصْدِيقِ الْمَخْطُوطِ الْإِفْرَازِيِّ مِنْ قَبْلِ الْوَحْدَةِ الْإِدَارِيَّةِ الْمُخْتَصَّةِ، وَمُصَادَقَةِ وَزَارَةِ الدَّخْلِيَّةِ عَلَى تَمَلُّكِ الْأَجَانِبِ وَبَعْضِ أَنْوَعِ الْوَكَالَاتِ الصَّادِرَةِ مِنْ خَارِجِ الْقَطْرِ^(١).

الفرع الثاني:

وثائق السَّجَلِ الْعَقَارِيِّ

مِنَ الْمَعْلُومِ أَنَّ السَّجَلَّ الْعَقَارِيَّ، كدَائِرَةٍ تُعْنَى بِتَسْجِيلِ الْمِلْكِيَّاتِ الْعَقَارِيَّةِ وَالْحُقُوقِ الَّتِي تَرِدُ عَلَيْهَا، يَحْتَوِي وَثَائِقَ كَثِيرَةً وَمُتَعَدِّدَةً تَنْتُجُ مِنْ خِلَالِ عَمَلِيَّةِ تَسْجِيلِ الْعَقَارَاتِ.

وَعَلَى خِلَافِ تَسْمِيَّتِهِ، فَإِنَّ السَّجَلَّ الْعَقَارِيَّ يَتَأَلَّفُ مِنْ عِدَّةِ سَجَلَّاتٍ وَمُسْتَنْدَاتٍ؛ وَهِيَ الْوُثَائِقُ الْوَاردُ ذِكْرُهَا فِي كُلِّ مِنَ الْمَادَّةِ (١) مِنَ الْقَرَارِ رَقْم (١٨٨)، وَالْمَادَّةِ (١٣) مِنَ الْقَرَارِ رَقْم (١٨٩) لِعَامِ ١٩٢٦م^(٢)، وَتُصَنَّفُ هَذِهِ الْوُثَائِقُ فِي ثَلَاثَةِ أَنْوَعٍ: وَثِيقَةٌ أَسَاسِيَّةٌ (أَوَّلًا)، وَوُثَائِقُ مُتَمِّمَةٌ (ثَانِيًا)، وَوُثَائِقُ إِضَافِيَّةٌ (ثَالِثًا).

(١) - مُحَمَّدٌ عَصَامٌ قَوْلِي، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص ١٢٤.

(٢) - حَيْثُ نَصَّتِ الْمَادَّةُ الْأُولَى مِنَ الْقَرَارِ رَقْم (١٨٨) لِعَامِ ١٩٢٦م عَلَى أَنَّهُ "يَتَأَلَّفُ السَّجَلُّ الْعَقَارِيُّ: مِنْ دَفْتَرِ الْأَمْلاكِ وَالْوُثَائِقِ الْمُتَمِّمَةِ (دَفْتَرِ الْيَوْمِيَّةِ، مُحَاضِرِ التَّحْدِيدِ وَالتَّحْرِيرِ، خَرَائِطِ الْمَسَاحَةِ، الرُّسُومِ الْمَصْصُورَةِ بِوَسْطَةِ الطَّيَارَاتِ، وَرُسُومِ الْمَسْحِ، وَالْأَوْرَاقِ الْمُثَبَّتَةِ".

أولاً- الوثيقة الأساسية:

وهي تتمثل في سجل الملكية (دفتر الملكية أو دفتر الأملاك). ويُعدُّ هذا السَّجلُّ أهمَّ وثيقة من وثائق السَّجلِّ العقاريّ؛ وهو يتألف من دفاتر خاصّة وذات نموذج خاصّ، تتألف كلّ أربع صفحات منها من حقول خاصّة، تتكرّر في باقي صفحات السَّجلِّ، وهذه الدفاتر تتألف من خمسين أو مائة صفحة، ولا يُقصد بالصفحة هنا الصّفحة الواحدة، بل يُقصد بها الأربع صفحات التي تُعطى لكلِّ عقار.

ويُخصّص لكلِّ عقارٍ في هذا الدفتر أو السَّجلِّ أربع صفحاتٍ، ذاتُ نموذجٍ خاصٍّ ومطبوعٍ على ورقٍ خاصٍّ (لونه أخضر فاتح)؛ وتُسجَّل في أولى صفحات هذا الدفتر أوصاف العقار، ونوعه، ورقمه، ومنطقته، ومساحته، وأساس تسجيله أو المستند القانوني لتسجيله (شراء أو انتقال أو...). ويُذكر في الصّفحة الثّانية اسم مالك العقار أو المبتفع، وحصّته؛ ويُدوّن فيها أيضاً رقم وتاريخ الوثائق (العقد الذي جرى بموجبه تسجيل الملكية). أمّا الصّفحة الثّالثة، فيُدوّن فيها إشارات الدّعاوى والحجوز التي على العقار. وتضمُّ الصّفحة الرّابعة الحقوق العينيّة وأرقام أسناد التّملك المعطاة للمالكين^(١).

وفي الواقع، إنّ قرار القاضي العقاريّ غالباً ما يكون هو المستند القانوني لتسجيل العقارات؛ إلّا إذا كان العقار ناشئاً من عمليّة إفراز للعقار الأصليّ أو

(١) - محمد عدنان البيك، شرح نظام السجل العقاري - أعمال التحديد والتحرير (القضاء العقاري الدائم)، مكتبة الكشف، بلا تاريخ نشر، ص ٢٠٦.

المقسم، فيذكر رقم العقد المستند إليه؛ إذ أن سجل الملكية يُنشئ القرينة على كون شخص ما مالك لعقارٍ ويُعلّق حقّ هذا الشخص بملكيّة العقار.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الصّحائف لا تتّسم بالدّيمومة؛ فقد تُلغى إحدى الصّحائف، بسبب حذف قيد عقار جرى إدخاله ضمن الأملاك العامّة، أو بسبب ضمّ بعض العقارات إلى بعضها، أو لأي سبب آخر^(١).

وتتعدّد المعاملات التي يتمّ إدخالها إلى سجلّ الملكية، ومنها: عقود الشراء (سواءً كان شراءً بالتراضي، أو بموجب حكم قضائيّ، أو مُبادلة)، والانتقال، والهبة، وهذه ينتج عنها سند تملك باسم صاحب الحقّ. ومنها أيضاً: عقد الدّعوى، والحجز، حيثُ ينشأ لواضع إشارة الدّعوى أو الحجز حقّ أولويّة في التّسجيل في حال كسب الدّعوى. ومنها أيضاً: عقد التّأمين، والذي ينتج عنه شهادة قيد بحقّ عينيّ يُرسل للجهة واضعة التّأمين. ويُعدّ الإفراز أيضاً من المعاملات التي يتمّ إدخالها إلى سجلّ الملكية، والذي ينتج عنه تقسيم العقار إلى مقاسم، بحيث يكون لكلّ مقسم سند تملك. كما ينتج عن سجلّ الملكية قيود عقاريّة، وبيانات خاصّة، وبيانات مُلكيّة.

ثانياً- الوثائق المُتمّمة:

يوجد إلى جانب سجلّ الملكية وثائق مُتمّمة، مُهمّتها تدعيم وظيفة هذا السّجلّ في الحفاظ على تداول الملكية، وهي:

(١) - أسعد دياب- طارق زياده، أبحاث في التّحديد والتّحرير والسّجلّ العقاريّ، الطبعة الثّانية، ص ١٤٤.

١ - دفتر اليومية (السجل اليومي): وهو عبارة عن دفتر تُدوّن فيه

المعاملات التي تُعقد في المكتب العقاري المعاون (الموثق) بشكلٍ مُتسلسل، سواءً أكانت بيعاً أو رهناً أو حجزاً أو تأميناً. ويُعدّ هذا السجلّ من أهمّ الوثائق المُتمّمة لما له من دورٍ كبيرٍ في تثبيت الأولويّة والأسبقية في السجلّ العقاري؛ ويتمّ ترتيب الأولويّة حسب تاريخ وساعة تسجيل وتوثيق العقد في السجلّ اليومي^(١).

إذن، فالمهمّة الأساسيّة لهذا السجلّ هي إثبات إيداع طلبات التسجيل وتثبيت أسبقية وألويّة هذه الطلبات^(٢). ويمكن وصف السجلّ اليوميّ بأنّه سجلّ أفضليّات وألويّات، أساسه عُنصر الزّمن، وليس سجلّ توصيفٍ لتثبيت الحقوق والمعلومات، كما هو الأمر في سجلّ الأملاك.

وتجدر الإشارة إلى أنّه يتمّ تصديق دفتر اليومية (السجلّ اليوميّ) قبل فتحه، وذلك من قِبَل محكمة البداية المدنيّة.

(١) - أصالة كيوان، آلية انتقال الملكية العقاريّة في التشريع السوري، أطروحة أعدت لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٦، ص ٢٤٢.

(٢) - نصت المادة (٦٣) من قانون السجلّ العقاريّ على أنّه "على رئيس المكتب المعاون أن يمسك دفترًا يوميًا يحرر فيه، تحت رقم متسلسل المعاملات التي تقدم له، والأوراق التي يستلمها ويحرر تاريخ ورقم التسجيل في دفتر اليومية وفي ورقة الضبط ويعطي المستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب، ويجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجلّ اليومي ويعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجلّ اليومي". كما نصت المادة التاسعة من القرار (١٨٩) لعام ١٩٢٦م على أن "السجل اليومي مخصص لإثبات تاريخ إيداع طلبات التسجيل في السجل العقاري، وتضع الإدارة نموذج هذا السجل".

٢- محاضر التّحديد والتّحرير^(١): وهي حجر الأساس الذي تعتمد عليه كافة القيود الأخرى في السّجلّ العقاري؛ كما لها دورٌ كبيرٌ في إثبات الحقوق. وتُحفظ هذه المحاضر مع بقية وثائق التّحديد والتّحرير، لتكون مرجعاً عند الحاجة، كما هو الحال عند فقدان وثائق السّجلّ العقاري أو تلفها. وتجدر الإشارة إلى أنّ الصّحيفة العقاريّة لا تكون ذات حُجّيّة مُطلقة إلّا إذا كانت مُطابقة تماماً لمحضر التّحديد والتّحرير، الذي تنتقل كافّة بياناته إلى الصّحيفة العقاريّة^(٢).

٣- خرائط المساحة^(٣): تُعدّ الخارطة المساحيّة من مكوّنات السّجلّ العقاري؛ بل تُعتبر المرجعيّة الموثوق بها في حال حصول اختلاف بينها وبين الوثائق الأخرى أو الواقع. إذ أنّ الخارطة المساحيّة تُكمل الصّحيفة العقاريّة، وتُشكّل معها الوثائق المعتمَدة في السّجلّ العقاري^(٤).

٤- الرّسوم المصوّرة بواسطة الطّائرات والصّوّر الجويّة: وتنشأ هذه الرّسوم والصّوّر من خلال تصوير فوتوغرافي يتمّ التقاطها من الجو للمناطق العقاريّة بواسطة الطائرات. وتُحفظ هذه الصّوّر أيضاً ليتّمّ الرّجوع إليها عند الحاجة^(٥).

(١) - يقصد بالتّحديد والتّحرير: العملية الفنيّة والقانونيّة الّتي تهدف إلى تعيين جميع البيانات الّتي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلّقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالّكه وأسباب تملكه والحقوق العينيّة المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقاريّة والحقوق العينيّة المتعلّقة بها على نحو ثابت ونهائي.

(٢) - أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونيّة الكبرى (اللاتينية - الجرمانية - الأنكلوساكسونية)، رسالة مقدّمة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، ص ٦٠.

(٣) - ومنها رسوم المسح ومخططات المسح الفني والمزدوج، ومخططات أمانة المساحة.

(٤) - اجتهاد محكمة النقض رقم/٣٩٠/٤٣٦ تاريخ ٢٤/٢/١٩٧٣.

(٥) - محمد عدنان البيك، مرجع سابق، ص ٢٥٩.

٥- رسوم المسح: وتنشأ هذا الرسوم قبل وضع الخرائط المساحية النهائية؛ حيث تقوم دوائر المساحة بإجراء مسح عام للمنطقة العقارية، ومن ثمّ تضع المخططات اللازمة والخاصة بهذا الشأن؛ وعند الانتهاء من إعداد الخريطة النهائية يتم حفظ هذه الرسوم مع الخرائط النهائية^(١).

٦- الأوراق المثبتة: وهذه الأوراق كثيرة ومتعددة، ومن أهمها: معاملات أمانة المساحة ووثائقها، والعقود العقارية ووثائقها المحفوظة لدى مديرية المصالح العقارية. وتأتي أهمية هذه الأوراق من حيث أنها تُعدّ أساساً، تستند إليه مديرية المصالح العقارية، عند تسجيل العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري.

ثالثاً- الوثائق الإضافية:

وقد نصّت عليها المادة (١٣) من القرار رقم (١٨٩) لعام ١٩٢٦م، وهي الآتية:

١- مُصنّف هجائي (الفهرس الهجائي):

وهو عبارة عن أرشيف يضمّ جميع أسماء المالكين والحازين في كلّ المناطق العقارية التابعة للمحافظة، مُبَوَّب ومُنظَّم حاسوبياً وفق ترتيب الأحرف الأبجدية من

(١) - المادة رقم ٩ من القرار رقم ١٨٦ لعام ١٩٢٦ حيث نصت على أنه "في المناطق العقارية، يضع المهندسون تصميماً (كروكي) عاماً للتحديد أول فأول حسب إنجاز أعمار التحرير والتحديد المؤقت للعقارات والأموال غير المنقولة وتنظم الرسوم المساحية وفقاً لنتائج التحرير والتحديد المؤقت... الخ"

الألف إلى الياء، وهو مُعدُّ للبحث عن أرقام العقارات التي يمتلكها الشخص. وهو بذلك يُشبه نظام التَّسجيل الشَّخصي.

ويتألَّف الفهرس الهجائي من قسمين: الأوَّل، فهرس هجائي بأسماء المالكين لجميع المناطق العقاريَّة في كُلِّ محافظة. والثَّاني، فهرس هجائي بأسماء أصحاب الرُّهون العقاريَّة والحجوزات المبنية في جميع المناطق العقاريَّة لكُلِّ محافظة.

٢- السَّجَّلات المُتسلسلة التي تُدوَّن فيها طلبات التَّسجيل المُحوَّلة من المكاتب العقاريَّة المُعانة (سجلّ المُعاملات الأوَّليَّة).

٣- السَّجلّ اليوميّ الذي تُدوَّن فيه الاعتراضات المُقدَّمة إلى أمين السَّجلّ العقاريّ بشكلٍ مُباشر.

٤- دفتر قرارات أمانة السَّجلّ العقاريّ بشأن التَّصحّيات الطَّارئة على سجلّ المُلكيَّة وخريطة المساحة ورد طلبات التَّسجيل.

٥- دفتر تبليغات العُقود.

٦- دفتر الطُّلُبات العائدة للمُعاملات الطُّبوغرافيَّة النَّاشئة عن العقود والاتِّفاقات وغيرها.

٧- السَّجلّ المُتسلسل للمُراسلات.

٨- علبة ترقيم بجرد المحفوظات.

٩- الصُّورُ الْمُخَرَّجَةُ إلكترونيّاً وَصُورُ الميكروفيلم^(١): على الرّغم من أنّ

قانون السّجل العقاريّ لم ينصّ على هذه الصُّور ضمن وثائق السّجلّ العقاريّ، إلّا أنّ القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م، الخاصّ بإعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة، قد نصّ على تمتّع الصُّور المخرّجة إلكترونيّاً وصُور الميكروفيلم للوثائق العقاريّة بالقوّة الثبوتيّة للوثيقة الأصليّة في معرض تطبيق أحكامه^(٢).

ويتمّ حفظ هذه الصُّور، بعد إيداعها من قِبَل مُديريّات المصالح العقاريّة في المحافظات، لدى مُديريّة السّجلّ العقاريّ المركزي في المديرية العامّة؛ ومن ثمّ يُصار إلى أرشفتها رقميّاً، وحفظ نسخٍ إضافيّة منها في مناطق آمنة^(٣).

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أن جميع الوثائق العقاريّة تتمتع بالقوّة الثبوتيّة، ما خلا الوثائق الإضافيّة، فهي لا تتمتع بالحجيّة الثبوتيّة كغيرها من الوثائق العقاريّة، إلّا في معرض تطبيق أحكام القانون (٣٣) لعام ٢٠١٧م الخاصّ بإعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة^(٤). وعلى ذلك، فإنّه يمكن الاستفادة من أيّ وثيقة إضافيّة

(١) - قانون الميكروفيلم رقم ٣٣٧ تاريخ ١٢/٢٢/١٩٥٦، والمنشور في العدد ١ تاريخ ١/٣/١٩٥٧ من الجريدة الرسميّة ص ٥٠.

(٢) - انظر الفقرة (ب) في المادة الثانية من القانون المشار إليه أعلاه.

(٣) - كتاب رقم ١٠٤ / ت ع تاريخ ٢٠١٦/٢/٢ صادر عن المديرية العامّة للمصالح العقاريّة. وقد أفاد المدير العام للمصالح العقاريّة الأستاذ عبد الكريم إدريس أنّه يوجد في سورية حوالي (١٠٠) ألف سجلّ عقاري، تمّ تصوير بما يقارب ٩٥% من هذه السّجّلات كصورة حديثة وحفظت في أماكن مختلفة حفاظاً على الملكية.

(٤) - انظر الفقرة (أ) من المادة الثانية من القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م.

محفوظة لدى مديرية المصالح العقارية أو الجهات العامة الأخرى أو المقدمة من قبل المالكين لإثبات ملكيتهم للعقارات، وذلك في حال تضرر الوثائق العقارية الأساسية والمتممة، أو في حال تعرضها للتلف والفقْدان.

ويمكن القول: إنَّ الوثائق العقارية تُشكّل فيما بينها عناصر متكاملة؛ فإذا ما فُقدَ عنصرٌ من هذه العناصر، أمكن الاستعانة بباقي العناصر، لإعادة تكوين هذا العنصر، وفق إجراءاتٍ مُحدّدة نصَّ عليها القانون.

المطلب الثاني

مبادئ السّجل العقاري

يُعَدُّ السّجل العقاري النّظام الأمثل الذي تطمح إليه الكثير من الدّول، من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على المملكيّة العقاريّة. وفي الحقيقة، إنّ هذا النّظام يقوم على مجموعة من المبادئ الأساسيّة، والتي تُعَدُّ بمثابة دعائم وركائز جوهريّة يُستند إليها عند القيام بعملية التّسجيل العقاري. وقد تبنّت مختلف التشريعات القانونيّة العقاريّة التي تُطبّق هذا النّظام تلك المبادئ، وكرّستها في نصوصها القانونيّة؛ نظراً لأهميّتها على الصّعيد العمليّ.

وعلى ذلك، سأقوم بعرض أهم المبادئ التي تحكم السّجل العقاري (الفرع الأوّل)؛ ومن ثمّ، أُبيّن موقف المشرّع السّوريّ منها (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل:

المبادئ العامّة التي تحكم السّجل العقاري

تأتي أهميّة المبادئ التي تحكم السّجل العقاري من حيث كونها تُشكّل بحدّ ذاتها أثراً يترتّب على عمليّة التّسجيل العقاري، وتتجلّى هذه المبادئ في: العلنيّة، والقوّة الثّبوتيّة، الدّيمومة.

أولاً- مبدأ العلنيّة (القيد المُطلق):

من المبادئ التي يمتاز بها نظام السّجل العقاري، أنّ جميع التّصرّفات والأحكام المنشئة، النّاقلة، المغيّرة، والمسقطّة لحق المملكيّة والحقوق العينيّة الأخرى، سواء كانت

أصليّة أو تبعيّة، لا يُمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلّا من تاريخ قيدها في السّجل العقاري^(١). فكلُّ حقٍّ مُقيّدٍ هُوَ حُجّةٌ على الكافّة ولا يُمكن لأحد أن يحتجّ بمُلكيّة حقٍّ عينيٍّ لم يُشهر مُسبقاً.

ثانياً- مبدأ القوّة الثبوتية:

ويُقصد بهذا المبدأ، أنّ السّجلّ العقاريّ يُعدُّ الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحقّ في مواجهة الكافّة؛ فهو يتمتّع بقرينة قاطعة لإثبات المُلكيّة، وبالتالي فهو يمنح الحقّوق العينيّة والمُقيّدة في السّجلّ العقاريّ قوّة مُطلقة تستند إلى فكرة القرينة القاطعة^(٢).

ثالثاً- مبدأ الديمومة (عدم سريان التّقادم):

ويُقصد به التّقادم المكتسب للمُلكيّة؛ فعلى الرّغم من أنّ التّقادم يُعدُّ سبباً من أسباب كسب المُلكيّة في العقارات والحقّوق العينيّة العقاريّة الأخرى وانتقالها، إلّا أنّه تلك العقارات والحقّوق لا يسري عليها التّقادم في حال كانت مُسجّلة ومُقيّدة في السّجلّ العقاريّ^(٣).

(١)- صنبور أحمد رضا، الحماية القانونيّة لحق المُلكية العقارية الخاصّة في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه)، الجزائر، جامعة أبي بكر بلقايد (كلية الحقوق)، ٢٠١٦م، ص ١٦٦.

(2) تاريخ الزيارة ٢٠١٩/١/١٦ <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1075-topic> -

(٣)- انظر في هذا المعنى: رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري (رسالة ماجستير)، الجزائر، جامعة أكلي محمد اولحاج (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، ٢٠١٣م، ص ٢٧.

الفرع الثاني:

موقف المشرع السوري من مبادئ السجل العقاري

من خلال استقراء وتحليل النصوص القانونية التي أوردها المشرع السوري للسجل العقاري، وإسقاط المبادئ التي سبق ذكرها على تلك النصوص، يتبين بأن المشرع السوري قد أخذ بمجموعة من المبادئ، مِنْ أهمّها:

أولاً- مبدأ العلنية المطلقة لقيود السجل العقاري:

كرّس المشرع السوري هذا المبدأ من خلال المادة (٩) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦م، حيث نصّت على أنّه: " إنّ الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بعقار، أو بمال غير منقول مُسجّل، يجب حتماً أن تُدوّن في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تُعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا القيد". كما نصّت المادة (٥٤) من مشروع التشريع العقاري الموحد السوري على أنّه " السجل العقاري علني للكافة، وكل من يكتسب حقاً عينياً يكون مطلعاً على الحقوق العينية والإشارات التحفظية المدونة في وقت سابق، ويتحمّل كلّ ما ينجم عنها من آثار قانونية، ويعود للقضاء تحديد نوع هذا الأثر ومداه".

فلا يتحقّق مبدأ العلنية إلا عن طريق تسجيل الحقوق العينية، وذلك بطريق قيدها في السجل العقاري، لتصبح هذه الحقوق حجة على الكافة من تاريخ قيدها في السجل العقاري.

ثانياً- مبدأ القُوَّة الثبوتية لقيود السَّجَل العقاري:

نصَّ المشرِّع السَّوري صراحةً على هذا المبدأ في المادة (٨) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦م، حيثُ جاء فيها أنَّه "يكون لشروحات السَّجل العقاري، قُوَّة إثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين".

وقد أورد المشرِّع استثناءً من هذا المبدأ، وهي إشارة القيد المؤقت؛ حيثُ أجاز لكلِّ مَنْ يدَّعي حقاً في عقارٍ سُجِّل في السَّجل العقاري، أن يطلب وضع إشارة (قيد مؤقت) على صحيفة ذلك العقار، لأجل حفظ حقه مؤقتاً، ريثما يقوم بتدارك الوثائق والأسناد اللازمة لتسجيل هذا الحقِّ على اسمه. إلَّا أنَّ هذا الاستثناء لا يُؤخِّدُ على إطلاقه، فقد قيَّده القانون بمُدَّة مُحدَّدة حسب الحال^(١).

(١) - نصت المادة (٢٦) من القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦م على أنه "عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى سند رسمي يبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام. أما إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً إلى اتفاق الطرفين، يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر إذا لم تقم الدعوى بشأنه ولم يدون ذلك خلال هذه المدة في السَّجل العقاري. وفي جميع الاحوال يبطل مفعول القيد المؤقت إذا لم يجر التسجيل القطعي خلال مدة ستة أشهر التي تلي القيد المؤقت.

ثالثاً- مبدأ ديمومة قيود السَّجل العقاري:

يُلاحَظ بأنَّ المشرِّع السوري قد أخذ بمبدأ عدم سريان التَّقدم على قيود السَّجل العقاري من خلال المادَّة (١٩) من القرار رقم (١٨٨) لعام ١٩٢٦م، حيثُ بيَّنت بأنَّ " مرور الزَّمن لا يُعترَض به على الحُقوق المسجَّلة في السَّجل العقاري".

رابعاً- مبدأ المَرَجِيَّة العقاريَّة الواحدة:

لم يَرِدْ ذكر هذا المبدأ ضمن المبادئ الَّتِي تحكُّم السَّجل العقاري، وكذلك لم ينصَّ عليه المشرِّع السوري. إلَّا أنَّ ظهوره كان ضرورة اقتضتها حماية وحفظ المملكيَّة العقاريَّة.

حيثُ لُوَحِظَ، خلال سنواتٍ وعقود من التَّطوُّر، قيام بعض الجهات الحكوميَّة بتوثيق بعض المملكيَّات العقاريَّة المتعلِّقة بها، لتتَّخذ طابع الاستقلاليَّة والابتعاد عن المصالح العقاريَّة، مُحدِّثَةً بذلك تعدُّداً في المؤسسات المعنيَّة بحفظ وصيانة الأملاك. وفي الواقع، إنَّ ذلك قد أحدث خللاً في آليَّة العمل، وأربك الأفراد والمؤسَّسات؛ بسبب وجود أكثر من جهة تُعنى بإعطاء وثائق المملكيَّة، مثل (السَّجل المؤقت - وحدات إداريَّة - الإسكان العسكري - المؤسَّسة العامَّة للإسكان - الاتحاد العام للتَّعاون السَّكَّني - الإنشاءات العسكريَّة - مشروع إسكان أُسر أبناء الشُّهداء). ولذلك، كان لا بُدَّ من العمل جدياً على إعادة الأمر إلى نصابه، وإبقاء المصالح العقاريَّة المؤسَّسة الوحيدة المعنيَّة بالأملاك العقاريَّة.

وفي الحقيقة، إنَّ هذا المبدأ يُؤخِّد آليَّة العمل العقاري في الدَّولة بجوانبها كافَّة، ويُوفِّر كثيراً من الجهد لدى الجهات العامَّة، كما يُوفِّر الوقت والتَّفقات على الأفراد والمؤسَّسات في مُراجعة أكثر من جهة رسميَّة معنيَّة بالأملاك العقاريَّة. إضافةً إلى ذلك، فإنَّ وجود الوثائق العقاريَّة ضمن مؤسَّسة واحدة يسهِّل عمليَّة الحفاظ على الوثائق العقاريَّة وصيانتها، كما يمنع ازدواجيَّة التَّسجيل العقاري^(١).

^(١) - وعلى هذا نصّ تعميم رئاسة مجلس الوزراء رقم ١٥/٢٧٣ تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧ والمعمم من قبل المديرية العامَّة للمصالح العقاريَّة برقم ١٣٢/ت تاريخ ٢٠١٧/٥/٢ م ، بأنه يتوجب على هذه الجهات اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل قيودها إلى السَّجَل العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة خلال مدة ثلاثة سنوات وفي حال وجود أسباب مانعة من تحويل قيود أي عقار ، يصار إلى تدارك هذه الأسباب بالسرعة الكلية ويتم الإنجاز خلال عام من انتهاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها، وتتم عملية التحويل بعد ذلك.

المبحث الثاني:

الضرر الواقع على السجل العقاري

لقد خلقت الظروف الأمنية الاستثنائية التي مرت بها سورية منذ عام ٢٠١١م الكثير من المشكلات على مختلف الأصعدة. وقد كان من تداعيات ذلك إصابة المؤسسات المختصة بالتسجيل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، - كغيرها من المؤسسات -، بأضرارٍ يُمكن وصفها بالجسيمة والخطيرة؛ نظراً لتهديدها بضياع الحقوق والممتلكات.

وعلى ذلك، سأعرض صُور الضرر الواقع على السجل العقاري (المطلب الأول)؛ ومن ثمّ سأبيّن مدى الضرر اللاحق بالسجل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

صُور الضَّرر الواقع على السَّجَل العقاري

لقد ساهمت الاضطرابات الأمنيّة في بعض المناطق العقاريّة إلى الإضرار بالبُنى التَّحتيّة من أبنية وآلات وتجهيزات؛ الأمر الَّذي أدّى إلى عرقلة وتوقُّف عمليّات التَّسجيل والتَّوثيق العقاريّ.

ولم يقف الأمر عند هذا الحدّ، بل تجاوزه لينال من الوثائق العقاريّة، سواء بالتلف أو الفقدان. إضافةً إلى ذلك، فإنّ البعض قد استغلَّ الاضطرابات الأمنيّة في تلك المناطق وغياب أصحاب المملكيّة الحقيقيّين، وقام بالتزوير والتَّلَاعُب في وثائق السَّجَل العقاريّ ومُستنداتها القانونيّة.

وبناءً على ذلك، سأعرض صُور الضَّرر الواقع على السَّجَل العقاريّ، من خلال الحديث عن توقُّف عمل الدَّوائر العقاريّة (الفرع الأوّل)، ومن ثمّ الحديث عن تضرُّر وثائق السَّجَل العقاريّ (الفرع الثَّاني).

الفرع الأول:

توقّف عمل الدوائر العقارية

من المعلوم أنّ الظروف التي شهدتها القطر قد خلقت موانع مادّية، أوقفت عمل المؤسسات الحكومية في بعض المناطق، نتيجة اضطراب الأمن. ولعلّ الدوائر العقارية أحد أهمّ تلك المؤسسات، لما لها من دور كبير في الحفاظ على حقوق أصحاب الملكيات العقارية، فهي وحدها المختصة بتسجيل ونقل الملكية العقارية. ولذلك، فإنّ توقّف عمل تلك الدوائر قد نتج عنه أضرار من نواحٍ متعدّدة.

ولبيان ذلك، لا بُدّ من توضيح مفهوم عمليّة التسجيل والتوثيق العقاري، وأهميّته في عمل المؤسسات المختصة بالسّجل العقاري (أولاً)، وذلك قبل تسليط الضوء على أثر توقّف عمليّات التسجيل والتوثيق العقاري (ثانياً).

أولاً - مفهوم التسجيل والتوثيق العقاري:

تُعَدُّ عمليّة التسجيل والتوثيق العقاري جوهر عمل الدوائر العقارية؛ وهي الأساس في إنشاء وانتقال وتعديل الملكية العقارية، بعد إنشاء الملكية لأول مرّة بالتحديد والتحرير، وهذا الأمر يُكسيها أهميّة بالغة في إثبات الحقوق العقارية.

ويقصد بالتسجيل، مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرّامية إلى تحديد هوية العقار، وثبوت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرّفات القانونية الجارية عليه، بواسطة سجلّات يُمكن للناس كافّة الاطّلاع على ما جاء فيها^(١). أمّا التوثيق، فهو نقطة

(١) - طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٣/٢٠١٤، ص ٣٠.

الانطلاق لعملية التسجيل؛ فتوثيق المعاملات العقارية في السَّجَل اليومي لدى رئيس المكتب المعاون، يُحدّد حق الأفضليّة للتَّسجيل في السَّجَل العقاري^(١).

إذن، فالهدف الأساسي لعملية التَّسجيل والتَّوثيق العقاري هو تثبيت المملكيّة العقاريّة، وشهر الحقوق العينيّة العقاريّة، من خلال قيد العقارات والحقوق العينيّة العقاريّة، وكلّ ما يتعلّق بها من تصرُّفات أو وقائع قانونيّة، بما في ذلك الحُجوز والدَّعاوى العقاريّة، وكلّ تحوير أو تعديل في كيان العقار أو حدوده.

وفي الحقيقة، يُمكن القول: إنّ التَّسجيل والتَّوثيق العقاري مهنة مُكمّلة للقضاء، فهي تُخفّف عنه البتّ في العديد من المنازعات، التي يتمّ حلّها وعلاجها داخل دوائر السَّجَل العقاري، برضا الأطراف المتنازعة. كما أنّها تُعدّ أساساً يستطيع القاضي من خلاله البتّ في النزاعات المحتملة بين طرفي العقد.

ثانياً- أثر توقّف عمليّات التَّسجيل والتَّوثيق العقاري:

يتّضح من خلال بيان أهميّة عملية التَّسجيل والتَّوثيق العقاري، بأنّ توقّف هذا العمليّة قد نتج عنه عدّة آثار سلبية تمثّلت في وقف مُعاملات البيع والشُّراء، والمعاملات الأخرى لنقل المملكيّة العقاريّة؛ خاصّة وأنّ حركة التَّسجيل والتَّوثيق العقاري يُعدّ من مؤشّرات النّهضة العقاريّة في ظلّ مناخ يُشجّع على الاستثمار العقاري، ويعكس مدى الرّيادة الحقيقيّة في حجم التَّعاملات العقاريّة^(٢). ومن جهة أخرى، فإنّ ذلك قد أثر في تحصيل الدّولة للجانب الضّربيّ لصالح الخزينة العامّة، على اعتبار أنّ المعاملات العقاريّة تخضع للرُّسوم والضرائب الماليّة.

(١) - انظر المادة (٦٣) من قانون السجل العقاري.

(٢) - محمد عصام قولي، مرجع سابق، ص ٤٤.

وتجدر الإشارة إلى أنَّ هناك بعض الأشخاص قد استغلُّوا إقامة بعض أصحاب العقارات خارج القطر، أو هجرتهم ونزوحهم من المناطق القاطنين فيها إلى منطقة أخرى، وذلك بالتعرُّض والاعتداء على المملكيَّات العقاريَّة، والتَّصرُّف بها بمعزلٍ عن أصحابها المالكين قيِّداً، وذلك إمَّا عن طريق عقود مُزوَّرة، أو وكالاتٍ مُزوَّرة أو سبق عزلها، أو بانتحال هويات المالكين. وقد بيَّنت المصادر أنَّ هناك الكثير من الدَّعاوى المتعلِّقة بأشخاص تمَّ الاستيلاء على عقاراتهم في المناطق السَّاخنة، والتَّصرُّف بها^(١).

والجدير بالذكر أنَّ المديرية العامَّة للمصالح العقاريَّة قد أصدرت القرارات اللازمة لإغلاق بعض الدَّوائر العقاريَّة في المناطق السَّاخنة والمتوقِّفة عن العمل بتاريخ مُحدَّد ومُعَيَّن، وعدم الاعتراف بالتَّسجيلات التي تجري من قبل الغير في صحيفة العقار، حرصاً على المملكيَّة العقاريَّة، ومنعاً من التَّزوير والعبث في السَّجَّلات العقاريَّة، وذلك بُغية إعادة الحياة الاقتصاديَّة إلى سابق عهدها، وإرساء مبادئ الدُّستور في صَوْن المملكيَّة وحفظها. وعلى ذلك نصَّت المادة (٥) من التَّعليمات التَّنفيذية للمرسوم التَّشريعيِّ رقم (١١) لعام ٢٠١٦م: " لا يُعتدُّ بأيِّ تسجيلٍ أو قيدٍ سُجِّل في السَّجَّلات العقاريَّة خلال مُدَّة توقيف أعمال التَّسجيل ". وبناءً على ذلك، فإنَّ كلَّ تسجيل وتوثيق قد تمَّ بعد تاريخ توقُّف عمل الدَّوائر العقاريَّة يُعدُّ باطلاً ولا يترتَّب عليه أيُّ أثر قانونيِّ. أمَّا تقديم باقي الخدمات العقاريَّة، مثل طلب (بيان قيد عقاريّ- سند تمليك... إلخ) فهي صحيحة، طالما أنَّ السَّجَّلات والوثائق والأختام موجودة.

(١) - صحيفة الوطن العدد ٢٣٩٢ تاريخ ٢٠١٦/٥/٩.

الفرع الثاني:

تضرُّر وثائق السَّجلِّ العقاريّ

لم يقتصر الضرر الواقع على السَّجلِّ العقاريّ على توقُّف عمل الدَّوائر العقاريّة، وإنّما تعدّى ذلك إلى تضرُّر الوثائق المحفوظة لدى تلك الدَّوائر. وقد عرّف القانون السُّوريّ رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م، - والذي نظّم إعادة تكوين الوثائق العقاريّة المفقودة أو التّالفة جزئياً أو كلياً-، الوثائق العقاريّة المتضرّرة بأنّها: (الوثائق العقاريّة التّالفة كلياً أو جزئياً أو التي ثبت فقدها نتيجة الحوادث الطّارئة)^(١).

ويُلاحظ في التّعريف السّابق بأنّ المشرّع لم يحصر الأمر بالوثائق المتضرّرة نتيجة الأحداث الأمنيّة التي شهدتها سوريةّ منذ عام ٢٠١١م، بل استعمل مُصطلح "الحوادث الطّارئة" ليمتدّ نطاق تطبيق القانون المشار إليه أعلاه إلى كافّة الحوادث التي يُمكن أن تُؤدّي إلى تضرُّر الوثائق العقاريّة، بغض النّظر عن الظروف المسبّبة، سواءً كانت حروباً أو زلازل أو حرائق أو فيضانات... إلخ. ويُمكن حصر الضرر اللاحق بالوثائق العقاريّة في: التّلف (أولاً)، والفقدان (ثانياً).

أولاً- تلف الوثائق العقاريّة:

أثار تلف الوثائق العقاريّة مشكلاتٍ قانونيّة تمثّلت في تعدُّر نقل المملكيّة والفرغ في السَّجلِّ العقاريّ؛ بسبب تلف الصحيفة العقاريّة للعقار المراد نقل مملكيّته.

(١)- المادة/١/ من القانون رقم/٣٣/ لعام ٢٠١٧.

وفي الواقع، إنَّ الضرر الذي وقع على بعض الصَّحائف العقاريَّة كان في بعض الحالات جُزئياً، بحيثُ أنَّ التَّلَف لحق فقط ببعض عناصر هذه الصَّحائف، في حين أنَّ البعض الآخر ظلَّ سليماً واضحاً. وفي بعض الحالات كان التَّلَف كُلِّياً، بحيثُ لم تبقَ أيَّة معلومات في الصَّحيفة العقاريَّة، لا عن صاحب الملك أو أصحاب الحقوق والإشارات، ولا حتَّى عن الأوصاف المدوَّنة في هذه الصَّحيفة.

ويُثار التَّساؤل هنا حول مصير البيوع العقاريَّة الَّتِي استحال تسجيلها في السَّجِّل العقاري من الناحية القانونيَّة؟

وتدور وقائع القضية حول قيام شخص في شهر أيار من عام ٢٠١٣م بشراء منزل يقع في المنطقة العقاريَّة الثَّانية لمدينة حلب، ودفعه ما يُقارب نصف ثمن العقار للبائع؛ وعند الفراغ استحال تسجيل البيع في السَّجِّل العقاري؛ نظراً لتلف الصَّحيفة العقاريَّة. فقد غرق المستودع المحفوظة فيه السَّجَّلات العقاريَّة بالمياه؛ الأمر الَّذِي أدَّى إلى مسح معلومات العقار المدوَّنة على الصَّحيفة العقاريَّة بالكامل، بسبب انحلال الخبر.

وإثر ذلك عرض البائع على المشتري فسخ البيع، وإعادة المبلغ المدفوع إليه؛ فرفض الأخير فسخ البيع، وتبادل الطَّرَفان إنذارات عدليَّة، بطلب الفسخ من البائع، وتمسُّك المشتري بالمبيع.

وفي عام ٢٠١٤م، رفع المشتري دعوى بتثبيت البيع؛ إلَّا أنَّها رُدَّت شكلاً لعدم تمكُّنه من وضع إشارتها في السَّجِّل العقاري، نتيجة تلف الصَّحيفة العقاريَّة.

وفي شهر نيسان من عام ٢٠١٦م، رفع البائع دعوى على المشتري؛ طالباً فسخ البيع، ومعلناً استعداده بإيداع المبلغ الَّذِي استوفاه بصندوق المحكمة، مستنداً

على المادة (٣٧١) من القانون المدني السوري التي تنص على أنه "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجني لا يد له فيه". فتقدم المشتري بدفع يُفيد بعدم وجود استحالة مطلقة تمنع تنفيذ الالتزام من الناحية القانونية؛ مدّعياً بأن المرسوم التشريعي رقم (١١) لعام ٢٠١٦م الذي قضى بإحداث سجل مُكَمَّل يمكن الاستفادة منه في استكمال إجراءات تسجيل البيع. كما تقدم المذكور بادعاء متقابل في الدّعى؛ طالباً فيه تثبيت البيع، وتعليق التّسجيل إلى أن تسمح القوانين بذلك، ومعلنأ استعداده تسديد باقي رصيد الثمن.

وبعد تدقيق المحكمة في القضية، تبين بأن المشتري لم يتمكن من وضع إشارة الدّعى في السّجل العقاري، ولم يستطع إبراز قيد عقاري للعقار؛ الأمر الذي يستحيل معه تنفيذ العقد المبرم بين الطرفين. وبناءً على ذلك، قضت المحكمة (محكمة البداية المدنية الثالثة بحلب) بقبول دعوى البائع بفسخ البيع لاستحالة التّنفيد، وردت دعوى المشتري بطلب تثبيت البيع^(١).

استأنف الطرفان القرار المذكور أمام محكمة الاستئناف، التي رأت بأن المركز القانوني للطرفين لم يتغيّر منذ أن رُدّت الدّعى الأولى شكلاً، ممّا يقتضي ردّ هذه الدّعى أيضاً.

وفي عام ٢٠١٧م، طعن المشتري بالقرار المذكور أمام محكمة النّقض، والتي أقرّت العُرفه العقاريّة فيها مبدأ وجوب مُراعاة المصلحة العامّة؛ حيثُ جاء في قرارها أنّه: " لا يتوجّب ردّ الدّعى شكلاً إذا تعدّر وضع الإشارة بسبب تلف السّجل،

(١)- قرار رقم ٢٠١٧/٢/٢٣٠ صادر عن محكمة البداية المدنية الثانية بحلب.

وإنَّ العدالة وحفظ الحقوق ومراعاة الظرف الاستثنائي، تُوجِبُ اعتبار المسألة مستأخرة
لحين ترميم الصحيفة العقارية^(١).

وفي الحقيقة، وتعليقاً على القضية المذكورة، يُلاحظ بأنَّ هذه القضية ليست
قضيةً عاديةً بين خصمَيْن، وأنَّما نحن أمام إحدى القضايا الاستثنائية التي أفرزتها
الحرب، وأمام إحدى تحدّياتها الدقيقة التي تفرضُ على القضاء أن يتعامل معها
بوظيفته المزدوجة، وهي مُراعاة مصلحتين بأن واحد، المصلحة الخاصة للخصوم في
الدَّعوى، والمصلحة العامة للمجتمع.

فإنَّها محكمة الدرجة الأولى إلى فسخ البيع، بسبب تلف السَّجلِّ العقاري،
يعني التَّسبُّب بالشَّلَل الكامل وإعاقة أيَّة عملية نقل حقٍّ عينيٍّ، كالبيع والهبة وغيرها
من التَّصرُّفات في المناطق العقارية التي أُتلفت وثائقها؛ وفي هذا مساسٌ مباشرٌ بحق
الملكيَّة المصان بالدُّستور، وهو ما يتنافى مع واجب الدَّولة في الحفاظ على حقوق
الناس.

ومن جهةٍ أخرى، فإنَّ تلف الصَّحيفة العقارية، وإن كان ناجماً عن قُوَّة قاهرة
أو حوادث طارئة، لا يجعل تنفيذ الالتزام مُستحيلاً في معرض البُيوع العقارية، طالما أنَّ
محلَّ الالتزام (العقار) ما زال قائماً وموجوداً، وطالما أنَّ العقار له أصل في القيود
العقارية.

ومن جهةٍ ثالثة، إنَّ مبدأ عدم سماع الدَّعوى بخصوص عقار غير مُسجَّل في
السَّجلِّ العقاري، لا يشمل العقار المسجَّل الذي تغيَّبت صحيفته، وإلَّا لعمَّت

(١)- قرار محكمة النقض رقم ٢٠١٤ أساس ٢١٤٧ لعام ٢٠١٧.

الفوضى في ظلّ الظروف التي مر بها قطرنا، ولجأ المتعاقدون للتَّنصُّل من التزاماتهم والالتفات عنها بذريعة تعيب السَّجلّ.

ثانياً- فقدان الوثائق العقارية:

يُقصد بالفقدان، اختفاء الوثيقة العقارية وعدم معرفة مكانها أو مصيرها. وفي الواقع، لم ينصّ قانون السَّجلّ العقاريّ وتعليماته التَّنفيذية على حالة فقدان الوثائق العقارية؛ باستثناء حالة تسجيل عقارٍ ضاع محضر تحريره وتحديدده قبل تسجيله. حيث نصّت الفقرة (ج) من المادة (١٥) من القرار (١٨٩) على أنّه: "إذا سُهي عن تسجيل عقارٍ ما في السَّجلّ العقاريّ، بسبب فقدان محضر التَّحديد العائد له، المصدّق من القاضي العقاريّ، وكان مذكوراً في الخارطة المساحية، فيجري قيده في السَّجلّ العقاريّ، بناءً على طلب مدّعي الحقّ، الَّذي يجب عليه أن يُرفق طلبه بالمستندات المثبتة نوع الحقّ المدّعى به والعين المترتّب عليه هذا الحق ودرجة شموله وقيمته وسبب شرائه". أمّا في حال فقدان المحضر بعد تسجيله في الصحيفة العقارية، فليس ثمة هناك مشكلة؛ فالصحيفة العقارية تكون مُستنداً للملكية.

وقد نصّ القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧، الخاص بإعادة تكوين الوثائق العقارية على الإجراءات اللازمة في حال فقدان الوثائق العقارية سيأتي الحديث على ذكرها في الفصل الثَّاني من البحث.

المطلب الثاني:

دراسة إحصائية للضرر اللاحق بالسجل العقاري

تتألف المناطق العقارية في سورية من (١١, ١٧٢) منطقة عقارية حتى الآن، وهي في ازدياد مع مرور الزمن نتيجة تقدم أعمال التّحديد والتّحرير، وتتبع لأربع عشرة مُديريّة عقارية موجودة في كلّ محافظة. وتتكوّن كلّ منطقة عقارية من مجموعة عقارات.

ومن خلال القيام بدراسة إحصائية للضرر اللاحق بالسجل العقاري، تبين أنّ هناك مُديريّات عقارية قد توقّفت عن العمل كلياً أو جزئياً، وتُلفت الوثائق المحفوظة لديها، وما زال الكثير منها مجهول المصير (الفرع الأوّل). وفي مُقابل ذلك هناك مُديريّات عقارية لم يُصبها أيُّ ضرر، سواءً بالتوقّف عن العمل أو بتلف وفقدان الوثائق العقارية المحفوظة لديها (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المُديريَّات العقاريَّة المُتضرِّرة

يختلف حجم الضَّرر الَّذي تعرَّضت له المديريَّات المختصَّة بالسَّجلِّ العقاريِّ بحسب شدَّة وخطورة الأحداث الأمنيَّة الَّتِي شهدتها المناطق الموجودة فيها تلك المديريَّات؛ فمنها ما توقَّف عن العمل بشكلٍ كُلِّيٍّ (أولاً)، ومنها ما توقَّف عن العمل جُزئياً (ثانياً).

أولاً - مُديريَّات مُتوقِّفة عن العمل:

وهي مُديريَّات المصالح العقاريَّة في محافظات (دير الزور - الرَّقَّة - إدلب).

١ - مُديريَّة المصالح العقاريَّة بدير الزور: تضمُّ هذه المديريَّة دائرة سَجَلِّ

عقاريٍّ مركزيَّة في المدينة، ودائرتين فرعيَّتين وهما: (دائرة البوكمال - دائرة الميادين).

وقد توقَّفت المديريَّة عن العمل العقاريِّ والمساحيِّ والقضاء العقاريِّ بمركزها الرئيَّسيِّ بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٢؛ حيثُ تُمارس المديريَّة حالياً عملها الإداريَّ فقط، وذلك في منطقة الجورة - حي الثورة، بدلاً عن مقرِّها الأساسيِّ الواقع في منطقة الانطلاق القديم - جانب البريد. إضافةً إلى توقُّف دائرة الميادين عن العمل مُنذ عام ٢٠١٤م^(١).

(١) - كتاب مُديريَّة المصالح العقاريَّة بدير الزور رقم ٦٧٦/ز تاريخ ٢٠١٨/٩/٣.

أمّا بالنسبة للوثائق العقارية، فقد تمّ سرقة جميع الوثائق العقارية الموجودة في مركز المديرية ونقلها إلى مدينة الميادين، وذلك أثناء الاضطرابات الأمنية. وبعد تأمين المدينة تمّ العثور على بعض الوثائق العقارية وفق الآتي:

أ- العثور على بعض السجلات العقارية التابعة لمدينة دير الزور وريفها، ويبلغ عددها (٦٣٠) سجلّ عقاريّ، وقسم من سجلّات الميادين وقراها؛ في حين تعرّض القسم الباقي للتلف والفقْدان، بسبب الأحداث الأمنية.

ب- العثور على عقود ومحاضر التّحديد والتّحرير لدائريّ دير الزور والميادين، وهي مُودعة حالياً في مديرية التّقل.

ج- العثور على جميع السجلات العقارية لدائرة البوكمال في أماكنها. وقد تمّ إرسال جميع السجلات والعقود والمحاضر لمركز المديرية، وذلك بعد تأمين المدينة. ويُشار إلى أنّه بعد القيام بأعمال الجرد والتّدقيق لكافة الوثائق التي عُثِرَ عليها^(١)، تبَيّن وجود (٨٥٤) سجلّ عقاريّ بما يُعادل (٣٤) منطقة عقارية تخصّ دائرة البوكمال، وقد تمّ التّأكد من سلامتها، ومن صحّة جميع المعلومات الواردة فيها وعدم تعرّضها لأيّ تزوير. كما تبَيّن وجود (٤٩,٥٩٥) عقار في منطقة البوكمال كاملة العقود والمحاضر.

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنّ مديرية المصالح العقارية بدير الزور قد قامت باتّخاذ احترازيّ، من خلال تأمين كاميرات لتصوير السجلات والمخطّطات والوثائق العقارية،

(١)- قرار رقم ٤٤٤/ت ع تاريخ ٢٠١٨/٤/٩ صادر عن المديرية العامة للمصالح العقارية، والمتضمن تشكيل لجان جرد مهمتها جرد الوثائق العقارية التي تم العثور عليها في مدينة الميادين، ومن ثم موافاة المديرية العامة بتقارير دورية حول نتائج عملها.

ونقلها من الأرشفة الورقية إلى الرقمية، وذلك لضمان الحقوق وصون المملكتيات العقارية العامة والخاصة^(١). وقد أرسلت جميع المخططات المساحية إلى الإدارة المركزية منذ بداية الأحداث، وتم الاحتفاظ بنسخة منها في المديرية المذكورة.

٢- مديرية المصالح العقارية بالرقعة: إن دائرة السجل العقاري المركزية في المحافظة، والدائرتين الفرعيتين (الكرامة - سلوك)، جميعها مغلقة، نتيجة الظروف الأمنية. ويتعذر الوصول إلى الوثائق العقارية في الوقت الحالي؛ علماً بأن السجلات العقارية والمخططات المساحية موجودة في المحافظة (في قبو مدرسة الحسن بن الهيثم)^(٢).

٣- مديرية المصالح العقارية بإدلب: هذه المديرية خارجة عن الخدمة في الوقت الحالي، ويتعذر الوصول إلى الوثائق العقارية فيها كافة (سجلات، عقود، مخططات،... الخ)، بسبب خروج محافظة إدلب عن السيطرة منذ تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٨ م^(٣).

وفيما يلي جدول يبيّن واقع مديرية المصالح العقارية بإدلب، ودوائرها الفرعية، ومكاتب التوثيق العقاري التابعة لها، في المناطق المذكورة أدناه^(٤).

^(١) - هذا ما أفادته مديرة المصالح العقارية بدير الزور في مقابلة تلفزيونية أجريت معها بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٨

^(٢) - كتاب رقم ١٣٦/ق تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٥ صادر عن مديرية المصالح العقارية بالرقعة.

^(٣) - كتاب رقم ٢٩٦/م ١٠ تاريخ ٢٠١٨/١٠/١١ صادر عن مديرية المصالح العقارية بإدلب.

^(٤) - كتاب مديرية المصالح العقارية في إدلب رقم ٢٢٦/م.أ تاريخ ٢٠١٧/٨/٨ والمتضمن اقتراح استصدار القرار اللازم بإيقاف أعمال التسجيل في مركز مديرية المصالح العقارية بإدلب والدوائر التابعة لها.

مكان الدائرة العقارية	تاريخ التوقف عن العمل	ملاحظات
مكتب التوثيق العقاري في خان شيخون	٢٠١٥/٣/١٧	
دائرة المصالح العقارية بسراقب	٢٠١٥/٣/١٨	إغلاق السجل اليومي بالعقد رقم (٤٢١)
دائرة السجل العقاري بإدلب ومكتب التوثيق العقاري الأول والثاني	٢٠١٥/٣/٢٤	
دائرة المصالح العقارية بمعة النعمان		
دائرة المصالح العقارية بحارم		
مكتب التوثيق العقاري في الدانا	٢٠١٥/٣/٢٦	
دائرة المصالح العقاري في جسر الشغور	٢٠١٥/٤/٢٢	
دائرة المصالح العقارية في اريحا	٢٠١٥/٥/٢٨	

ثانياً- المديرّيات المتضرّرة جُزئياً:

وهي مُديرّيات المصالح العقارية في محافظات (ريف دمشق- حمص- حلب).

١- مُديرّية المصالح العقارية بريف دمشق: تشمل هذه المديرية على دائرة

سجلّ عقاريّ مركزيّة، وثمانية دوائر فرعيّة وهي: (دائرة داريا- دائرة عربين- دائرة

قطنا- دائرة دوما- دائرة التلّ- دائرة النبك- دائرة الزبداني- دائرة المليحة).

ولم يُغلق من هذه الدوائر سوى دائرتيّ (عربين ودوما) مع المناطق العقارية

التابعة لها، علماً بأنّه تمّ استئناف العمل في هاتين الدائرتين بعد انتهاء الأحداث

الأمنيّة في تلك المدينتين وفق الآتي:

مكان الدائرة العقارية	تاريخ التوقف عن العمل	تاريخ استئناف العمل
دائرة عربين	٢٠١٢/٧/١٧	٢٠١٩/٥/٣٠ ^(١)
دائرة دوما	٢٠١٢/١٠/٢٣	٢٠١٨/٧/٢٥

أمّا بالنسبة للوثائق العقارية، فلم يلحقها أيُّ ضرر وهي بحالة جيّدة، باستثناء دائرتي (عربين ودوما)، والتي أُتلفت فيها بعض السجّلات العقارية. ويُقدَّر عدد السجّلات العقارية التي أُحرقت في دائرة عربين بأربعمائة سجّل ومُلحق^(٢). وقد أُعيد العمل مُؤخَّراً بتسجيل وتوثيق المعاملات العقارية في كلتا الدائرتين، بعد العثور على السجّلات العقارية لهما^(٣).

ويُشار هنا إلى أنّه تمّ نقل السجّلات العقارية من منطقة دوما إلى مدينة دمشق، وكُلِّفت لجنة مُختصة^(٤) بجرد وتدقيق هذه السجّلات، وتبيّن بنتيجة الجرد فقْدان سجّلين، وهما: (الملحق ١٠٩ حرسا البصل - الملحق ١٥ قصارين شمس)، بالإضافة إلى فقْدان بعض العقود الموثّقة في السجّل اليوميّ الأساسيّ^(٥).

^(١) - اعلان صادر عن مُديريّة المصالح العقارية بريف دمشق تاريخ ٢٠١٩/٥/٢٩ حيث جاء فيه " تعلن مُديريّة المصالح العقارية بريف دمشق عن استئناف العمل بتقديم الخدمات العقارية في دائرة المصالح العقارية في عربين بالنسبة للصحائف العقارية المتوفرة وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٥/٣٠.

^(٢) - كتاب رقم ٥٨٣٧ تاريخ ٢٠١٤/٨/٢٠ صادر عن مُديريّة المصالح العقارية بريف دمشق.

^(٣) - كتاب رقم ١٠٣٩/ت.ع تاريخ ٢٠١٨/٨/١٦.

^(٤) - شكّلت هذه اللجنة بموجب الأمر الإداريّ رقم (١١٢) تاريخ ٢٠١٨/٤/٣.

^(٥) - كتاب رقم ٤٥٧٩ تاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ صادر عن مُديريّة المصالح العقارية بريف دمشق. والكتاب رقم ٧١٨٦ تاريخ ٢٠١٨/٧/٢٣ حيث بين ارقام العقود المفقودة وهي ذوات الأرقام (٣٣٩١-٣٣٧٨-٣٣٩٥-٣٤٠٠-٣٤٢٥-٣٤٢٦-٣٤٢٨-٣٤٥٢-٣٤٧٧-٣٥٠٢-٣٥٢٦-٣٥٢٧).

٢- مُدِيرِيَّةُ الْمَصَالِحِ الْعَقَارِيَّةِ بِحَلَب: تتألف هذه المديرية من دائرة عقارية

مركزية في مدينة حلب، وخمس دوائر فرعية واقعة في ريف حلب وهي: (دائرة منبج - دائرة اعزاز - دائرة السفيرة - دائرة الأتارب - دائرة الباب). ويبلغ عدد مكاتب التوثيق العقاري في المديرية المذكورة سبعة عشر مكتباً^(١).

وقد أُغلقت جميع دوائر ريف حلب، بسبب الأحداث الأمنية في المناطق الواقعة بها تلك الدوائر. ولا تزال هذه الدوائر مغلقة حتى الآن، باستثناء دائرة السفيرة، التي استأنفت عملها، بعد استعادة سجلاتها العقارية، والتأكد من سلامة المعلومات الواردة فيها^(٢).

(١)- كتاب رقم ١٧٦٢/ح تاريخ ٢٠١٨/٨/٢٦ حول تشكيل لجنة عقارية مهامها استلام السجلات العقارية العائدة لدائرة السفيرة، حيث جاء فيه سبق وأن صدر القرار ٣٦ تاريخ ٢٠١٨/٢/٢٧ والذي قضى بالمادة الأولى منه بإيقاف أعمال التسجيل والتوثيق العقاري للحقوق العينية في دائرة المصالح العقارية في منطقة السفيرة التابعة لمديرية المصالح العقارية بحلب من تاريخ نهاية يوم ٢٠١٢/٥/١٦ وذلك نتيجة لأعمال المجموعات الارهابية المسلحة، وبعد أن اعاد بواسل الجيش العربي السوري السيطرة على = المنطقة المذكورة فقد تبين إن السجلات العقارية لمنطقة السفيرة العقارية وتوابعها كانت بحكم المفقودة نتيجة نقلها سابقاً من قبل المجموعات الارهابية المسلحة إلى خارج مقر دائرة المصالح العقارية في السفيرة. وحيث انه بتاريخ ٢٠١٨/٨/٢٩ استلمت اللجنة المشكلة بالأمر الاداري رقم ٣٢ لعام ٢٠١٨، بموجب محضر استلام رسمي ٣٤٥ سجلا عقاريا تخص جميع المناطق العقارية التي تتبع لدائرة المصالح العقارية بسفيرة، وحيث انه لم يتم افتتاح سجل يومي مكمل لمكتب التوثيق العقاري في السفيرة، وبناءً على كل ما تقدم فقد صدر القرار رقم ٧/و تاريخ ٢٠١٨/١١/١ الصادر عن وزارة الادارة المحلية لطى القرار رقم ٣٦ المذكور سابقا، والمتضمن إيقاف أعمال التسجيل والتوثيق العقاري للحقوق العينية العقارية وافتتاح سجل يومي المكمل لمكتب التوثيق العقاري في السفيرة، وإعادة افتتاح العمل بدائرة المصالح العقارية في السفيرة.

(٢)- هذا ما أفاده مدير المصالح العقارية بحلب في مقابلة تلفزيونية أجريت معه بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢١.

أمّا بالنسبة للوثائق العقارية، فقد تعرّضت مجموعة من السّجّلات العقاريّة للتلف من جرّاء غمرها بالمياه بعد نقلها إلى أقبية المديرية خلال عام ٢٠١٣، حيث بلغ عدد هذه السّجّلات (١٥٨٦) من إجمالي سجّلات حلب البالغة (٩٣٦٨)، وتحوي هذه السّجّلات حوالي (٣٣,٦٠٥) صحيفة عقاريّة تتنوّع فيها درجات التّلف. كما تجدر الإشارة إلى وجود سجّلات عقاريّة لا يُمكن الوصول إليها ولا تتوافر أيّ معلوماتٍ عنها بأنّها قد تضرّرت أو تعرّضت للتلف، وهي تعود لدوائر ريف حلب (الباب - إعزاز - الأتارب) عددها (٤٩٠٠)^(١).

ويُشار إلى أنّ المديرية قد استمرّت بتقديم الخدمات العقاريّة، بعد اتّخاذ الإجراءات الاحترازيّة اللازمة لحفظ الوثائق؛ حيث قامت بأرشفة كافّة السّجّلات إلكترونيّاً، وحفظها على أقراص ذاكرة صلبة، وإيداع نسخة منها لدى المديرية العامّة المركزيّة.

٣- مديريّة المصالح العقاريّة بحمص: انتقلت هذه المديرية للعمل في منطقة آمنة خلال الأحداث الأمنيّة في مدينة حمص، وذلك لفترة مؤقتة، ثمّ عادت واستأنفت عملها في مقرّها الأساسي. وكذلك الأمر، فقد توقّفت دوائرها العقاريّة في (القصير - الرستن - تدمر) عن العمل خلال تلك الأحداث، ثمّ استأنفت عملها بعد تأمين المناطق الواقعة فيها تلك الدوائر. أمّا الوثائق العقاريّة، فلم تتعرّض لأيّ ضرر، باستثناء فقدان (٤٣) سجّل في مناطق (كفر لاها - تلدو - زيتي).

^(١) - كتاب رقم ١٣٦/م.ع تاريخ ١٤/٩/٢٠١٤، صادر عن المديرية العامة للمصالح العقارية.

والجدير بالذكر أنَّ جميع الصحائف العقارية في هذه المديرية قد تمَّ أرشفتها وحفظها إلكترونياً، كما أطلقت المديرية مؤخراً مشروع أتمتة الصَّحيفة العقارية، بهدف الحفاظ على الملكيات العقارية العامة والخاصة^(١).

الفرع الثاني:

المُديريات العقارية غير المُتضررة

سَبَقَ القول بأنَّه في مقابل المديرَيَّات العقارية المتضررة هناك مُديرَيَّات لم يصبها أيُّ ضرر، وبقيت تُقدِّم الخدمات العقارية المختصة بها، وهي مديريَّات (دمشق - طرطوس - اللاذقية - السويداء - الحسكة - القنيطرة - درعا - حماه).

١- مُديرِيَّة المصالح العقارية بدمشق: تضمُّ هذه المديرِيَّة دائرة سجلِّ عقاريٍّ مركزيَّة في مدينة دمشق وأربعة مكاتب توثيق عقاريٍّ داخل مركز مُديرِيَّة المصالح العقارية^(٢). وهذه لم يلحقها أيُّ ضرر، سواءً من ناحية التَّوقُّف عن العمل أو من ناحية تلف وفقدان الوثائق.

٢- مُديرِيَّة المصالح العقارية بطرطوس: تتألَّف هذه المديرِيَّة من دائرة سجلِّ عقاريٍّ مركزيَّة في مدينة طرطوس، وخمس دوائر فرعيَّة، وهي (دائرة صافيتا - دائرة بانياس - دائرة الدريكيش - دائرة الشيخ بدر - دائرة القدموس). كما يبلغ عدد مكاتب التَّوثيق العقاريِّ في مُديرِيَّة المصالح العقارية بطرطوس (١١) مكتب، مُوزَّعة

(١) - هذا ما أفاده مدير المصالح العقارية بمحضر في مقابلة تلفزيونية أجريت معه بتاريخ ٢٨/٤/٢٠١٩.

(٢) - وقد بلغت في بعض الأوقات (٥) مكاتب أو (٦) مكاتب، بحسب ما أفاده مُدير التشريع والتسجيل العقاري.

جغرافياً كما يلي : (٤) مكاتب توثيق عقاريّ داخل مركز مُديرية المصالح العقارية، (٢) مكتب توثيق عقاريّ في دائرة المصالح العقارية في بانياس، (٢) مكتب في دائرة المصالح العقارية في صافيتا، (١) مكتب في دائرة المصالح العقارية في الدريكيش، (١) مكتب في دائرة المصالح العقارية في الشيخ بدر، (١) مكتب في دائرة المصالح العقارية في القدموس. وهذه أيضاً لم يلحقها أيّ ضرر، سواءً من ناحية التّوقّف عن العمل أو من ناحية تلف وفقدان الوثائق. علماً بأنّه تمّ أرشفة وحفظ الوثائق إلكترونياً، وإيداع نسخة منها لدى المديرية العامة المركزية^(١).

٣- مُديرية المصالح العقارية باللاذقية: تمارس مُديرية المصالح العقارية عملها في مركز مدينة اللاذقية. وبقيت كافّة وثائقها بحالة جيدة؛ إلّا أنّه يُذكر بأنّ دائرة جبلّة قد تعرضت لحريق نتيجة ماس كهربائيّ؛ حيثُ احترقت فيها بعض السّجّلات ومحاضر التّحديد والتّحرير، الّتي لم تُسجّل بعد على الصّحيفة العقارية، ومنها ما تعرّض للتلف بشكلٍ كليّ، في حين تعرّض البعض الآخر لتلفٍ جزئيّ. وقد تمّ إعادة ترميم كافة السّجّلات العقارية المتضرّرة لديها^(٢).

٤- مُديرية المصالح العقارية بالسويداء: لم تشهد هذه المديرية أيّ توقّف عن العمل، سواءً في مركزها أو في الدوائر التابعة لها. وتجدر الإشارة إلى أنّه تمّ اتخاذ الإجراءات اللازمة لحفظ الوثائق العقارية في مُستودعات خاصّة. ولذلك، بقيت جميع

(١)- كتاب رقم ١٥٣٥٨/٥ ط تاريخ ٢٠١٤/١/٥، صادر عن مُديرية المصالح العقارية بطرطوس.

(٢)- كتاب رقم ٣٦٠٨١ تاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٨، صادر عن مُديرية المصالح العقارية باللاذقية.

السَّجَلَّات والعقود والمخطَّطات والوثائق الفنيَّة سليمة، ولم تتعرَّض للضرر ويمكن الوصول إليها بسهولة^(١).

٥- مُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة بالحسكة: تُمارس مُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة عملها في مركز مدينة الحسكة (حي المريديان)، ولم تتوقَّف عن العمل. علماً أنَّ جميع السَّجَلَّات والوثائق محفوظة في مبنى المديرية، ومنها سَجَلَّات ووثائق مكتب التَّوثيق في القامشلي والمالكية، ولا يوجد ضرر وهي بحالة جيدة، باستثناء تعرُّض مكتب التَّوثيق برأس العين للأضرار، بسبب الأحداث الأمنيَّة. وهذه الأضرار اقتصرَت على الماديَّات دون الوثائق، والتي تمَّ نقلها لمُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة.

ويُذكر أنَّه منذ عام ٢٠١١م، وبالتَّسيق مع المديرية العامَّة تمَّ تزويد المديرية بكاميرات خاصَّة، ليتمَّ تصوير كافَّة سَجَلَّات المِلْكِيَّة، وحفظها على أقراص ذاكرة صلبة (HDD)، وأودعت نسخة منها لدى المديرية العامَّة للمصالح العقاريَّة، بالإضافة إلى تصوير كافَّة المخطَّطات المساحيَّة ودفاتر المساحة. ولا تزال عمليَّات الأرشفة الإلكترونيَّة مُستمرة (المسح الضوئي للمخطَّطات- تصوير دفاتر المساحة... الخ) ولم تُسجَّل لدى المديرية أيَّ حالة ضياع أو تزوير^(٢).

٦- مُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة بالقنيطرة: تشمل المديرية دائرة سجلّ عقاريّ مركزيّة في مدينة القنيطرة، كما يوجد مكتب توثيق عقاريّ داخل مركز مُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة. في حين أنَّ كافَّة السَّجَلَّات العقاريَّة مُؤمَّنة ضمن المبنى، ولم تتعرَّض للضرر، ويمكن الوصول إليها بيسر وسهولة، وهي موجودة لدى شعبة التَّسجيل العقاريّ.

(١)- كتاب رقم ٩٦١٧/س تاريخ ٢٠١٤/١/٧، صادر عن مُدِيرِيَّة المصالح العقاريَّة بالسويداء.

(٢)- هذا ما أفاده مدير المصالح العقاريَّة بالحسكة في مقابلة تلفزيونية أجريت معه بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٨.

وكغيرها من السّجّلات، قد تمّ أرشفتها وحفظها إلكترونياً، وذلك على عدّة نسخ وفي أماكن آمنة^(١).

٧- **مُديريّة المصالح العقاريّة بدرعا:** تعمل المديرية على تقديم خدماتها على امتداد مكاتب التوثيق المنتشرة في المحافظة؛ حيث يوجد (٨) مكاتب توثيق عقاريّة، (٥) منها في مركز المدينة و(٣) منها خارج المدينة، وهي (الصنمين - أزرع - نوى). كما أنّه لم تشهد هذه المديرية أيّ ضرر بالوثائق العقاريّة، وهي بحالة جيدة، ولم تتعرّض للتلف أو فقدان، علماً أنّ العمل جارٍ على أتمتة جميع الصّحائف العقاريّة فيها^(٢).

٨- **مُديريّة المصالح العقاريّة بحماة:** تمارس مديرية المصالح العقاريّة عملها في مركز مدينة حماة، حيث تقوم المديرية والدوائر التابعة لها بتقديم كافّة الخدمات العقاريّة للمواطنين. وجميع السّجّلات والوثائق آمنة ومحفوظة ومؤرشفة إلكترونياً، ولا يوجد أيّ عمليّة تزوير أو تغيير. كما أنّه لم تتعرّض للأذى، باستثناء مكتب توثيق صوران الذي تضرّر بالتوقّف عن العمل دون تضرّر وثائقه العقاريّة^(٣).

(١) - كتاب رقم ٣٧/ن تاريخ ١٦/١/٢٠١٤، صادر عن مديرية المصالح العقاريّة بالقيصرية.

(٢) - هذا ما أفاده مدير المصالح العقاريّة بدرعا في مقابلة تلفزيونية أجريت معه بتاريخ ٢١/٤/٢٠١٩

(٣) - هذا ما أفاده مدير المصالح العقاريّة بحماة في مقابلة تلفزيونية أجريت معه بتاريخ ٢١/٤/٢٠١٩

الفصل الثّاني:

الإجراءات القانونيّة المُتَّخذة لحماية المُلْكِيَّة العقاريّة

سَبَقَ البَحْثُ في الفصل الأوّل في واقع السّجَلِ العقاريّ في الوضع الرّاهن، وبيان صُور الضّرر الَّذي لحق بوثائق السّجَلِ العقاريّ، نتيجة الأحداث الّتي مرّت بها سورية في عام ٢٠١١. كما سبق القول بأنّ هذا الأمر استدعى من المشرّع وضع إجراءات قانونيّة لحماية المِلْكِيَّة العقاريّة، في حال وقوع حوادث طارئة تنال من منظومة السّجَلِ العقاريّ.

ويَتَضَحُ تدخّل المشرّع السُّوريّ في ذلك من خلال المرسوم التشريعيّ رقم ١١/ تاريخ ٢٠١٦/٥/٥ الخاصّ بإحداث السّجَلِ اليوميّ المكملّ، والقانون رقم ٣٣/ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦ المتعلّق بإعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة. وعلى ذلك، سأعرض في هذا الفصل الإجراءات القانونيّة الّتي اتّخذها المشرّع لحماية المِلْكِيَّة العقاريّة، إثر الأحداث الّتي مرّ بها القطر، وذلك من خلال إحداث السّجَلِ اليوميّ المكملّ (المبحث الأوّل)، وإعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة (المبحث الثّاني).

المبحث الأول:

إحداث السّجلّ اليوميّ المُكَمَّل

إنَّ الحقوق العينيّة المسجّلة في الصّحيفة العقاريّة تبقى بنظر الغير عنوان الحقيقة، وبناءً على ذلك نظّم قانون السّجلّ العقاريّ الصّادر بالقرار رقم (١٨٩) لعام ١٩٢٦م وتعليماته التّنفيذيّة أسس وإجراءات إنشاء الحقّ العينيّ ونقله وتعديله، والذي اكتسب أهميّة بالغة.

ونظراً لتوقّف بعض دوائر المصالح العقاريّة عن العمل، نتيجة الأوضاع الأمنيّة، برزت الحاجة إلى استمرار قيام الدّولة بتسيير شؤون ومصالح المواطنين بطريقة تضمن سلامة الإجراءات القانونيّة المتعلّقة بالتّعاقّد بشأن الحقوق العينيّة العقاريّة، ووضع حدّ لعبث المجموعات المسلّحة بالسّجّلات العقاريّة التي تقع تحت يدهم.

فكان لا بُدّ من إصدار نصّ تشريعيّ بعدم الاعتداد بأيّ تسجيل أو قيد خلال المدة التي خرجت فيها هذ السّجّلات من يد الموظفين الرّسميّين لدى الدّولة، ويتيح للمواطنين إنجاز مُعاملاتهم العقاريّة، وذلك من خلال المرسوم التشريعيّ رقم (١١) لعام ٢٠١٦، والذي نصّ على إيقاف عمليّات التّسجيل في الدّوائر العقاريّة المغلقة بسبب الأوضاع الأمنيّة الطّارئة، ومسك سجلّ يوميّ مُكَمَّل.

وعلى ذلك، سنبيّن ماهيّة السّجلّ اليوميّ المُكَمَّل (المطلب الأوّل)، ومن ثمّ سنعرض أحكام هذا السّجلّ (المطلب الثّاني).

المطلب الأول:

ماهية السجل اليومي المكمل:

تتطلب معرفة ماهية السجل اليومي المكمل الوقوف على مفهوم هذا السجل (الفرع الأول)، وتحديد خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

مفهوم السجل اليومي المكمل

لم يكن مُصطلح "السجل اليومي المكمل" مُستخدماً قبل صدور المرسوم التشريعي رقم (١١) لعام ٢٠١٦، إلا أنه بصدر هذا المرسوم أصبح من الضرورة تعريف السجل اليومي المكمل (أولاً)، وبيان شروط افتتاحه (ثانياً).

أولاً- تعريف السجل اليومي المكمل:

يُوصف السجل اليومي المكمل بأنه سجل مؤقت، وهذا الوصف قد يجعل مفهومه يختلط مع مفهوم السجل المؤقت الذي أحدث بموجب أحكام قانون إعمار العرصات رقم/١٤/ تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٣ المعدل بالقانون رقم/٥٩/ تاريخ ١٩٧٩/٧/١٥.

وفي الحقيقة، إن كلاً منهما يختلف اختلافاً جوهرياً عن الآخر؛ فالغاية من إحداث السجل المؤقت هي حماية حقوق المشتريين الذين يشترون مقاسم طابقيّة من المالك، قبل إشادة البناء على المخطط؛ فقد نصّت الفقرة (ب) في المادة الخامسة من

القانون المشار إليه أعلاه على أنه " لا يُعتدُّ بأيِّ بيع يجري خارج السَّجلِّ، ويُعتَبَرُ باطلاً بطلاناً مُطلقاً". أمَّا الفقرة /ج/ فقد ذهبت إلى أبعد من ذلك، فاعتبرت كُلَّ بيع يجري خارج السَّجلِّ احتيالاً، يُعاقَب عليه البائع أصيلاً كان أم وكيلًا^(١).

في حين أنَّ الغاية من إحداث السَّجلِّ اليوميِّ المكْمَل هي حفظ الحقوق العينية العقارية وفق مبدأ أولويَّة التَّسجيل المنوطة بالسَّجلِّ اليوميِّ قانوناً، وذلك في المناطق التي أُغلقت فيها الدَّوائر العقارية، بسبب الأحوال الأمنيَّة الطَّارئة، وعدم الاعتراف بالتَّسجيلات التي تجري من قبل الغير في صحيفة العقار، حرصاً على المملكيَّة العقارية، ومنعاً من التزوير والعبث في السَّجَلَّات العقارية^(٢).

وعلى ذلك، يُمكن تعريف هذا السَّجلِّ بأنَّه: عبارة عن سجلِّ يوميِّ مُؤقَّت مُتَمِّم، أنشئ ليحلَّ محلَّ السَّجلِّ اليوميِّ الأساسيِّ، في توثيق العقود من قبل رئيس مكتب التَّوثيق العقاري، وذلك في المناطق العقارية التي أوقفت فيه عمليَّات التَّسجيل والتَّوثيق العقاري.

ويمسك هذا السَّجلِّ رئيس مكتب التَّوثيق العقاري، ويدوّن فيه جميع المعاملات والحقوق العينية العقارية، بناءً على طلب أصحابها أو بموجب أحكام قضائيَّة أو بناءً على طلب إحدى الجهات العامَّة؛ حيثُ يتمُّ تدوين إشارات الحجز لصالح الجهات العامَّة، ووضع إشارات الدَّعاوى بناءً على طلب المحاكم.

(١) - شمدن عفاف، السَّجلُّ المؤقت المحدث بقانون اعمار العرصات رقم ١٤/ تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٣، ص ٢١.

(٢) - تعميم رقم ٨/٦٣/ش/ع تاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٦ صادر عن وزارة الإدارة المحلية والبيئة.

ثانياً- شروط افتتاح السّجلّ اليوميّ المُكْمَل:

نصّت المادة/١/ من المرسوم التشريعي رقم/١١/ لعام ٢٠١٦ على أنه (أ- تُوقف عمليّات تسجيل الحقوق العينيّة العقاريّة في الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات ملكية وذلك في الدوائر العقاريّة المغلقة بسبب الأوضاع الأمنيّة الطارئة، ويحدد تاريخ البدء بذلك، وتاريخ انتهائه، بقرار من الوزير المختص بناءً على اقتراح المحافظ بعد استطلاع رأي المديرية المعنية).

كما نصّت المادّة (٢) والتي تلي المادّة السّابقة على أنّه: (يُمسك سجلّ يوميّ "مؤقّت" ... اعتباراً من تاريخ نشر قرار وقف عمليّات التّسجيل ...).

وبناءً على ذلك، فإنّ افتتاح السّجلّ اليوميّ المُكْمَل لا يتمّ إلّا بتوافر شرطين أساسيين:

١- إغلاق دائرة عقاريّة إثر وجود أوضاع أمنيّة طارئة:

فإحداث المشرّع للسّجلّ المُكْمَل إنّما كان لضرورة حفظ الحقوق العينيّة العقاريّة أثناء إغلاق الدوائر العقاريّة في المناطق العقاريّة التي تشهد ظروف أمنيّة طارئة. ولذلك، فإنّ عادت الدائرة العقاريّة المغلقة إلى العمل تنتفي الحاجة إلى وجوده.

٢- إيقاف عمليّات التّسجيل في السّجلّ اليوميّ الأساسيّ لدى تلك الدّائرة:

يُعَدُّ السّجلّ اليوميّ المكمّل بديلاً مُؤقَّتاً عن السّجلّ اليوميّ الأساسيّ؛ فإنّ عادت الدّائرة العقاريّة المغلقة إلى العمل، يُوقف القيد في هذا السّجلّ ويُستأنف القيد في السّجلّ اليوميّ الأساسيّ.

ويتمّ إيقاف التّسجيل بقرار يصدر من وزير الإدارة المحليّة، بناءً على اقتراح المحافظ الذي تتبع له المنطقة العقاريّة حسب التّقسيم الإداريّ، وذلك وفق مُذكرة مُقدّمة من المديرية العامّة للمصالح العقاريّة بالتنسيق مع المديرية المعنيّة في المحافظة، أو من الجهات العامّة الأخرى المخوّلة قانوناً مسك سجلّ مُلكيّة^(١). ونرى أنّ إصدار قرار إيقاف التّسجيل هو من صلاحيّات المحافظ وليس من صلاحيّات وزير الإدارة المحليّة، باعتباره المسؤول الإداريّ بحسب قانون التّنظيمات الإداريّة.

ويُشترط للعمل بهذا القرار ونفاذه أن يتمّ نشره في الجريدة الرّسميّة، وفي إحدى صُحف العاصمة، وفي صحيفة يوميّة محليّة في حال وجودها، ويُعلن في بهو المحافظة ولوحة إعلانات المديرية أو الجهة العامّة المعنيّة. وعلى السّلطات الإداريّة في المحافظة إعلانها في المناطق العقاريّة ذات العلاقة،

(١) - انظر المادة (١) من التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم (١١) لعام ٢٠١٦ م.

والمناطق المتاخمة وفق ما ذُكر في المادة رقم (٧) من قانون التَّحديد والتَّحرير^(١)، ويجوز النَّشر بوسائل الإعلام الرَّسميَّة المُرئيَّة.

وتجدر الإشارة إلى أنَّ أوَّل مُديريَّة قامت بافتتاح مكتب للسَّجل اليوميِّ المُكَمَّل هي مُديريَّة المصالح العقاريَّة بريف دمشق، وقد أعطت مُدَّة مفتوحة لقبول البيانات العقاريَّة، طالما ثبتت مصداقيَّة وسلامة القيد. وتمَّ إحداث سَجَلٍ يوميِّ مُكَمَّلٍ في دائرتي دوما وعربين، ثُمَّ أغلق بعد العثور على السَّجَلات. كما صدر قرار بافتتاح سَجَلٍ يوميِّ مُكَمَّلٍ في منطقة السفيرة بحلب، إلَّا أنَّه لم يُطبَّق وتمَّ طي القرار فور العثور على السَّجَلات الأساسيَّة.

الفرع الثَّاني:

خصائص السَّجل اليوميِّ المُكَمَّل

يتبيَّن من خلال الوقوف على مفهوم السَّجل المُكَمَّل بأنَّ هذا السَّجل يتمنَّع بعدَّة خصائص من خلال الوظائف الآتية:

١ - السَّجل اليوميِّ المُكَمَّل يغطي الفراغ الَّذي حدث نتيجة إغلاق الدَّوائر العقاريَّة، بسبب الظُّروف الأمنيَّة الَّتِي مرَّت بها البلاد، الأمر الَّذي أدَّى إلى خروج

(١) - حيثُ تنصَّ هذه المادة على أنَّه: "تُفتح مبدئيًّا أعمال التَّحديد والتَّحرير كل سنة ابتداءً من أوَّل شهر آذار على أنَّه يمكن يشرع بها في كل تاريخ آخر. ويجب نشر الأمر الإداري الَّذي تفتتح به عمليات التَّحديد والتَّحرير في كل قضاء أو محافظة قبل شهرين على الأقل من تاريخ افتتاحها، ويُذكر فيها الواجبات المترتبة على السلطات الإدارية المحليَّة، وعلى الملاكين وكذلك العقوبات الجزائية المعمول بها. ويبلغ إلى أعلى السلطات الإدارية في المحافظة واللواء والقضاء. وهذه السلطات تؤمن تعليقه في المناطق العقارية ذات العلاقة والمناطق المتاخمة. وينشر في الجريدة الرسميَّة وفي ثلاث جرائد محلية. وكل ذلك بمهمة مدير الدوائر العقارية".

عدد من الدوائر عن السيطرة؛ حيث مكن من الاستمرار بتسجيل المعاملات العقارية، وتوثيق العقود للمواطنين، الذين ما زالوا يحتفظون بوثائق عقارية.

٢- أتاح هذا السجل الحفاظ على حقوق بعض الجهات العامة؛ فقد سمح بتسجيل الإشارات التحفظية أو الحجز لصالحها على السجل اليومي المكمل، وذلك بناءً على كتب واردة إلى ديوان المديرية، بدلاً من أن تكون محفوظة بالديوان وتصبح عرضة للضياع والإهمال. حيث أصبحت تُسجل ضمن تسلسل ورودها إلى الديوان وبشكل قانوني وموثق^(١).

٣- تُعد إشارة الدّعى التي تُسجل في السجل اليومي المكمل كافية للنظر في الدّعى المقامة المحاكم المختصة^(٢). وهذه الخاصية قد ساهمت في الحفاظ على ملكية الأشخاص وحقوقهم العقارية، والحد من النزاعات المدنية مُستقبلاً، من خلال قبول وضع إشارات الدّعاوى بالحقوق المتنازع عليها أمام المحاكم، وذلك توفيقاً مع قانون السجل العقاري والاجتهاد القضائي، على اعتبار أنه لا يجوز المضي بإجراءات التقاضي والبت بالقضية المعروضة أمام القضاء، ما لم تُوضع إشارة دعوى على صحيفة العقار. فلا يجوز منع المتقاضين من قيد دعواهم وحفظ حقوقهم المتأتية من تلك البيوع، بحسبان أنه يمكن أن يترتب عليه فقدان حقهم بالأفضلية في معرض انتظار فتح أعمال التسجيل والتوثيق العقاري في الدوائر المغلقة.

(١) - صحيفة الثورة مقال عدد ١٦/٥٤ تاريخ ٢٠١٦/٥/٩.

(٢) - انظر الفقرة (أ) في المادة (٧) من التعليمات التنفيذية للمرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦.

٤- فتح السّجلّ اليوميّ المكملّ وتسجيل العقود أولى من تركها بحالة انتظار إلى حين فتح الصّحيفة العقاريّة، والتّسبّب بضغط مُراجعة واستفسارات لدى السّجلّ العقاريّ.

٥- فكرة إحداث السّجلّ اليوميّ المكملّ فتحت آفاق وأمل، بأنّ يتمّ وضع قواعد وآليّات حلّ المشكلات المستقبلية التي تعترض مسيرة السّجلّ العقاريّ، والفائدة الأعمّ والأشمل أنّ الأفكار الصّحيحة والمدروسة جيداً تمّ التّجاوُب معها من أعلى المستويات في الدّولة، وذلك من خلال المرسوم التّشريعيّ الذي يُنظّم هذا السّجلّ.

٦- تُعدّ فكرة إحداث السّجلّ اليوميّ المكملّ فكرة سبّاقة ونوعيّة في عمل السّجلّ العقاريّ، تُساهم في انفتاح العقول على إيجاد الأفكار البناءة والسليمة، في حال تعرّضها لأزماتٍ، من أجل الخروج بالحلّول المناسبة لها.

المطلب الثاني:

أحكام السَّجَلِّ اليوميِّ المُكْمَل

حدّد المرسوم التشريعيّ رقم (١١) لعام ٢٠١٦م، إجراءات التّدوين في السَّجَلِّ اليوميِّ المُكْمَل (الفرع الأوّل)، كما بيّنت التّعليمات التّنفيذيّة لهذا المرسوم أثر استئناف القيد في السَّجَلِّ اليوميِّ الأساسيّ، بعد زوال الأسباب الأمنيّة الطّارئة الّتي دعت إلى افتتاح السَّجَلِّ اليوميِّ المُكْمَل (الفرع الثّاني).

الفرع الأوّل:

إجراءات التّدوين في السَّجَلِّ اليوميِّ المُكْمَل

يُمسك السَّجَلِّ اليوميِّ المُكْمَل من قبل رئيس مكتب التّوثيق العقاريّ في المنطقة المتوقّفة^(١)، في اليوم الّذي يلي تاريخ نشر قرار التّوقيف في الجريدة الرّسميّة^(٢)، وفق أحكام المادّتين (٦٣-٦٤) من قانون السَّجَلِّ العقاريّ. وبموجب هاتين المادّتين يُمسك السَّجَلِّ من قبل رئيس المكتب المعاون في السَّجَلِّ العقاريّ، ويُحرّر فيه المعاملات والأوراق الّتي تُقدّم له برقم متسلسل مع الرّقم والتّاريخ. ويُعطى صاحب العلاقة وصلاً يُذكر فيه رقم المعاملة وتاريخها، بحيثُ تكون الأولويّة للواقعة الأسبق بالتّسجيل في هذا السَّجَلِّ.

(١) - المادة ٢ من المرسوم رقم ١١ لعام ٢٠١٦.

(٢) - انظر الفقرة (ب) في المادة (٢) من التّعليمات التّنفيذيّة للمرسوم المشار إليه أعلاه.

ويجب أن يكون هذا السَّجلّ على نسخة واحدة، وعند ختامه يتمّ إيقافه من قبل رئيس المكتب المعاون، ويُودع خلال أربع وعشرين ساعة لدى أمين سجلّ المنطقة، لكي يُحفظ في مُستودع الأمانة العقارية.

وتقوم المديرية المختصة، وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر قرار التوقيف في الجريدة الرسمية، بالرجوع إلى البريد الوارد إلى ديوانها وجرّد ما وردها من الطلّبات، كقرارات الحجز لصالح الجهات العامّة وطلبات المحاكم والعقود المستمعة بالإناابة، ثمّ تعمل على توثيق هذه الطلّبات وتسجيلها بالسَّجلّ المكملّ حسب تسلسل ورود تسجيلها في الدّيون.

ويُدوّن رئيس المكتب المعاملات المتعلّقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية ونقلها وتعديلها وإلغائها في السَّجلّ اليوميّ المكملّ، على أن تكون مستندة إلى قيود السَّجلّ العقاريّ ومقرّنة بالوثائق المؤيّدّة، بدءاً من اليوم الذي يلي مهلة الثلاثين يوماً^(١).

ويمتنع على رئيس المكتب توثيق أيّ عقد قبل تضمينه تصريحاً من ذوي العلاقة بقبولهم بالحقوق العينية العقارية المدوّنة في الصّحيفة العقارية، والسَّجلّ اليوميّ الأساسيّ والسَّجلّ المكملّ، وتحملهم عن كلّ ما ينجم عن هذا القبول، بما في ذلك فسخ العقد في حال وجود مانع قانونيّ من إتمام التّسجيل في الصّحيفة العقارية مُستقبلاً، ولا تتحمّل الدّائرة العقارية أيّ مسؤوليّة جرّاء ذلك.

ويُشار هنا إلى أنّ جميع الجهات العامّة تكون مُلزّمة بالتّصريح أيضاً، وفي حال عدم التّصريح تُعدّ قابلة ضمّنيّاً بجميع الوقوعات السّابقة.

(١) - المادة ٤ الفقرة أ/ من المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦.

كما تعطي المديرية بيان عن السَّجلّ اليومي المكمل بتسجيل إشارات الدَّعوى، وترسلها إلى المحكمة المختصة، ويكون هذا البيان مُتضمناً رقم عقد الدَّعوى وتاريخه ورقم العقار والمنطقة العقارية والجهة المدَّعية، كما يُذكر في هذا البيان أنَّ الإشارة دُوِّنَتْ في السَّجلّ اليومي المكمل وفق أحكام المرسوم رقم ١١ / والمتعلق بالسَّجلّ اليومي المكمل.

نموذج بيان مستخرج من السَّجلّ اليومي المكمل

إلى محكمة.....

استناداً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ١١ / لعام ٢٠١٦ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٤٢٥ / ق تاريخ ٢٦ / ١٠ / ٢٠١٦ المتعلق بإيقاف عمليات التسجيل في الدوائر العقارية المغلقة ومسك السَّجلّ اليومي المكمل لها.

تم توثيق عقد برقم تاريخ / / ٢٠ متضمن تدوين إشارة دعوى بالسَّجلّ اليومي المكمل للعقار رقم من المنطقة العقارية لصالح استناداً لإحالتكم أساس رقم تاريخ / / ٢٠

يرجى الاطلاع

دمشق في / / ٢٠ م

ملاحظة:

منظم البيان

الاسم

التوقيع

مدير المصالح العقارية

وعلى ذلك، فقد أعطى القانون للمُديرة المختصة الحق بإعطاء بيانات واقع السَّجل اليوميّ المكمل، ولكن لا يمكن قبولها لإنشاء أو تعديل أو نقل الحق رضائيّاً، ولا التَّسجيل استناداً إليها، إلا إذا صدر بموجبها حكم قضائيّ قطعيّ^(١).
والجدير بالذكر أنَّ كُلَّ بيان صادر عن واقع السَّجل اليوميّ المكمل يُدرج فيه وباللون الأحمر العبارة الآتية (إنَّ محتويات هذا البيان منقولة من واقع السَّجل اليوميّ المكمل الّتي تُعبّر عن تاريخ تسلسل تسجيلها، ولا تُعبّر عن واقع الصحيفة العقاريّة، ولا يجوز التَّمسُّك بما ورد فيه إلّا في الأوجه الّتي حددها المرسوم رقم ١١/ لعام ٢٠١٦ المتعلّق بالسَّجل اليوميّ المكمل وتعليماته التَّنفيذيّة^(٢)).

(١) -المادة ٤ الفقرة د/ من المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦

(٢) - المادة ٦/ من القرار رقم ١٤٢٥/ق المتضمن التعليمات التنفيذية للمرسوم ١١ لعام ٢٠١٦ .

نموذج بيان مستخرج من السَّجَل اليومي المُكَمَّل استناداً لأحكام المرسوم التشريعي رقم
/ ١١ / لعام ٢٠١٦ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٤٢٥ / ق تاريخ
٢٦ / ١٠ / ٢٠١٦ المتعلق بإيقاف عمليات التسجيل في الدوائر العقارية المغلقة ومسك
السَّجَل اليومي المُكَمَّل.

تم توثيق عقد برقم.....تاريخ / / ٢٠ م ودون مضمونه بالسَّجَل اليومي المكمل
متعلق بنقل ملكية المالك.....بالحصة.....

من العقار رقم.....من المنطقة العقارية.....إلى اسم طالب التسجيل
.....بطريق.....استناداً للوثائق

المرفقة بالعقد.

الواقع في / / ١٤ هـ الموافق ل / / ٢٠ م

ملاحظة:

منظم البيان

الاسم:

مدير المصالح العقارية في....

التوقيع:

بعد توثيق العقد وتسجيله في السَّجَل اليوميِّ المكْمَل، يُرسل إلى التَّدقيق والحفظ، إلى حين عودة التَّسجيل على الصَّحيفة العقاريَّة وانتهاء الحالة الطَّارئة الَّتِي استدعت فتح السَّجَل اليوميِّ المكْمَل^(١).

ونشير أخيراً إلى أَنَّهُ في حال تعارض تسجيل واقعة ما مع واقعة أُسْبِق منها في السَّجَل اليوميِّ المكْمَل، فالعبرة للأسْبِق يكون للواقعات المدونة في السَّجَل اليوميِّ الأساسي الَّتِي لم يتم نقلها إلى الصحيفة العقاريَّة أولوية واسبقية في التَّسجيل على الصَّحيفة العقاريَّة على محتويات السَّجَل اليوميِّ المكْمَل.

وزيادة في الحِيطَة تتَّم أرشفة جميع الوقوعات المدونة في السَّجَل اليوميِّ المكْمَل إلكترونيّاً، مع جميع الوثائق المرتبطة بها وفق برنامج مُعَدَّ لهذه الغاية. وتتمُّ عملية مطابقة الوثائق من خلال عملية الأرشفة الَّتِي قامت بها المديرية سابقاً، حيثُ أرشفت جميع الوثائق والمستندات والعُقود والصُّحف العقاريَّة، وهذه الأرشفة ساهمت بشكل كبير في حفظ حقوق الدَّولة والمواطنين، ولا تتَّم مُطابقة البيانات العقاريَّة إلا بالعودة إلى هذه الصور المؤرشفة إلكترونيّاً^(٢).

وتأتي أهميَّة هذه العمليَّة من حيثُ كونها سهَّلت في البحث عن البيانات العقاريَّة مهما كان نوعها، وساعدت في اختصار الكثير من الوقت والسَّريعة في الوصول إلى البيانات في أداء الخدمات العقاريَّة والدَّقة في العمل^(٣). إضافةً إلى أنَّها

(١) - مقابلة أجراها الباحث مع رئيس مكتب السجل المكمل بدوما وعربين بتاريخ ٢٣/٧/٢٠١٨.

(٢) - مقابلة أجراها الباحث مع رئيس مكتب التوثيق العقاري المكمل في دوما وعربين بتاريخ ١١/٣/٢٠١٨.

(٣) - انظر الفقرة (د) في المادة رقم (٤) من التعليمات التنفيذية للمرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦.

قللت من الأخطاء التي تحدث عند كتابة البيانات العقارية، وحدث التلاعب بالبيانات المسترجعة والتزوير.

الفرع الثاني:

إنهاء أعمال التسجيل في السجل اليومي المكمل

سبق القول بأن السجل اليومي المكمل هو سجل مؤقت، يُعمل به لفترة مؤقتة، نتيجة وجود ظروف استثنائية. وعلى ذلك، سنعرض سبب إنهاء أعمال التسجيل في هذا السجل (أولاً)، ومن ثمّ سنبيّن أثر استئناف التسجيل في السجل اليومي الأساسي (ثانياً).

أولاً- سبب إنهاء أعمال التسجيل في السجل اليومي المكمل:

بيّنا سابقاً بأن أحد شروط افتتاح السجل المكمل هو إغلاق دائرة عقارية إثر وجود أوضاع أمنية طارئة. فإذا زالت الأسباب الأمنية الطارئة التي أدت إلى إغلاق المناطق العقارية تُنظّم المديرية المعنية ضبطاً يُذكر فيه الأسباب الداعية للإغلاق وإمكانية استئناف العمل العقاري في المنطقة وترسله إلى المديرية العامة لتصادق عليه^(١).

على أن يتمّ تشكيل لجنة أو أكثر مهمتها جرد الوثائق العقارية وبيان حالتها ثم تجري المطابقة والمقارنة بين السجل اليومي المكمل والسجل اليومي الأساسي

(١) - المادة ١١/ من التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦.

والصحيفة العقارية^١. ومن ثم تُحال توصيات ومقترحات اللجنة إلى المديرية العامة للمصالح العقارية أو الجهة العامة المخولة قانوناً مسك سجل ملكية - حسب الحال - والتي تُحيله بدورها مع المقترح إلى الوزير المختص.

وقد نصّت الفقرة (د) في المادة (١١) من التعليمات التنفيذية للمرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦ م على أنه: (يُصدر الوزير المختص قراراً بإنهاء قرار التوقيف مُتضمّناً إنهاء أعمال التسجيل في السجل المكمل وفقاً لأحكام المادة ١/ من هذه التعليمات، حيث يُوقف العمل بالسجل المكمل لمدة شهرين، للإعلان عن بدء العمل في السجل اليومي الأساسي).

ثانياً- أثر إنهاء أعمال التسجيل في السجل اليومي المكمل:

يترتب على إنهاء أعمال التسجيل في السجل اليومي المكمل استئناف التسجيل في السجل اليومي الأساسي. وفي حال كان هناك تعارض بين واقعات مُسجّلة في السجل اليومي الأساسي أو الصحيفة العقارية من جهة والسجل اليومي المكمل من جهة أخرى، تكون الأفضلية والأولوية للواقعات المؤثقة بالتاريخ الأسبق خارج مدة التوقف وإغلاق الدائرة^(٢). على أنه لا يُعتدّ بأيّ تسجيل أو قيد سُجّل في السجل العقاري خلال مُدة توقيف أعمال التسجيل^(٣).

^١ - حيث تم تشكيل لجنة بموجب الأمر الإداري رقم ١٦٩ تاريخ ٢٠١٨/٧/٤ مهمتها اعداد ملف رقمي لمحتويات السجل المكمل العائدة لمنطقة دوما وتدقيق السجل اليومي المكمل ومطابقته مع السجل اليومي الاساسي والصحائف العقارية.

^(٢) - الفقرتان (ب-ج) في المادة (٥) من المرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦.

^(٣) - المادة (٥) من التعليمات التنفيذية للمرسوم المشار إليه أعلاه.

وتُسجَل الحقوق العينية العقارية وتُنقل أو تُعدَّل استناداً للبيانات العقارية (قيد عقاري- سند تملك- شهادة حق عينية) على أن تكون الأولوية في التَّسجيل على الصَّحيفة العقارية الأساسية هي للواقعات المدونة في السَّجل اليومي الأساسي، والتي لم يتم نقلها إلى الصحيفة العقارية قبل تاريخ وقف عمليَّات التَّسجيل^(١). ويحقُّ لكلِّ مَنْ يدَّعي بأيِّ حقِّ عينيِّ كان مُتعلِّق بالواقعات والبيانات المدونة في السَّجل اليومي الأساسي والسَّجل اليومي المكمل والمعلن عنها، اللجوء إلى القضاء العادي للاعتراض وتسجيل إشارة الدَّعوى على صحيفة العقار، بناءً على طلب المحكمة^(٢).

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أنَّه يُعلن قرار إنهاء وقف عمليَّات التَّسجيل بعد نشره، وتعلق محتويات السَّجل اليومي المكمل والاساسي في بهو المديرية العامة والجهة الإدارية المختصة والوحدة الإدارية ذات الصلة لمدة شهرين، وبعدها يبدأ نقل محتويات السَّجل اليومي الاساسي والسَّجل اليومي المكمل إلى المكان المخصص لهما في الصحيفة العقارية بعد تدقيقها قانونياً^(٣).

(١)- مقابلة أجراها الباحث مع رئيس مكتب التوثيق العقاري المكمل بدوما وعربين بتاريخ ٢٠١٨/٣/١١.

(٢)- المادة رقم ٥ من القرار رقم ١٤٢٥/ق المتضمن التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ٢٠١٦/١١.

(٣)- المادة رقم ١١ من القرار رقم ١٤٢٥/ق المتضمن التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ٢٠١٦/١١.

المبحث الثاني:

إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة

لا يخفى على أحد الأهمية الكبيرة التي تتمتع بها وثائق السجل العقاري، من حيث أنها تُشكل مُستند حماية الملكية العقارية واستقرارها؛ فإذا ما تعرّضت هذه الوثائق للتلف أو الفقدان تهددت الملكية العقارية وضاعت حقوق الأفراد. وقد سبق القول بأنّ الضرر الذي لحق السجل العقاري لم يقتصر على توقّف التسجيل العقاري في الدوائر العقارية فحسب، وإنما تجاوز ذلك إلى إلحاق الضرر بالوثائق العقارية بالتلف أو الفقدان. وهذا الأمر قد استدعى من المشرّع التدخّل من خلال إصدار تشريع يُعيد تكوين الوثائق العقارية المتضررة، وذلك لضمان المحافظة على الحقوق العقارية.

وفي الواقع، إنّ قانون إعادة تكوين الوثائق العقارية لم يكن موجوداً سابقاً في التشريع السوري، وإنما برزت الحاجة إليه نتيجة الأحداث الأمنية التي مرّت بها سورية. ولذا، لا بُدّ من الوقوف على هذا القانون واستقراء نصوصه، لمعرفة الماهية التي تُؤلّف عملية إعادة التكوين (المطلب الأوّل)، ومن ثمّ بيان الأحكام التي أوردها المشرّع لتنفيذ هذه العملية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

ماهية إعادة التكوين

لا يمكن الإمام بمهية عملية إعادة تكوين الوثائق العقارية دون الخوض في مفهومها (الفرع الأول)، ومعرفة الطرق التي نصَّ عليها المشرع لإجراء مثل هذه العملية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

مفهوم إعادة تكوين الوثائق العقارية

إنَّ البحث في مفهوم إعادة تكوين الوثائق العقارية يتطلَّب منَّا تعريفها (أولاً)، وتمييزها عن الأنظمة المشابهة لها (ثانياً).

أولاً: تعريف إعادة التكوين:

أسلفنا القول بأنَّ عملية إعادة تكوين الوثائق العقارية لم تكن موجودة من قبل، وإنما أحدثت بموجب القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧، وقد عرِّفت المادة الأولى من هذا القانون عملية إعادة التكوين بأنَّها: "مجموعة الإجراءات الإدارية والقضائية التي تُؤدِّي لإصدار بديل موثوق للوثيقة العقارية المتضررة أو استكمال أحد عناصرها"^(١).

(١) - المادة ١/ من القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧.

ويَتَضَح من خلال هذا التعريف بأنَّ عملية إعادة التَّكوين لا تستهدف إنشاء حقٍّ عينيٍّ أو نقله أو تعديله، فالحقُّ العينيُّ يبقى ذاته كما هو مُسجَّل في السَّجَل العقاريِّ طالما لم يطرأ عليه أيُّ تغيير من قبل ذوي الشَّأن، وإنَّما يكمن الهدف من هذه العملية إصدار بديل عن الوثيقة العقارية التَّالفة أو المفقودة، دون المساس بأصل الحقِّ. وبتعبيرٍ آخر، إنَّ عملية إعادة التَّكوين ليست مُنشئة للحقِّ وإنَّما هيَّ كاشفة له. وتجدر الإشارة إلى أنَّ المشرِّع اللَّبناني^(١) قد أطلق على هذه العملية تسمية "إعادة التَّكوين"، في حين أطلق المشرِّع العراقيُّ على هذه العملية تسمية "التَّأييد"^(٢)، حيثُ نصَّت المادَّة (٥٨) من قانون التَّسجيل العقاريِّ العراقيِّ رقم (٤٣) لعام ١٩٧١ الفقرة (أ) على أنَّه "تُسجَّل الحقوق العينية الأَصليَّة أو التَّبعية تأييداً إذا كان سجِّلها المُنشئ لتلك الحقوق مفقوداً أو به عيب أو تلف كُلِّي، وذلك بالاستناد إلى السَّنَد أو صورة السَّجَل المصدَّقة وفق القانون".

ثانياً: تمييز إعادة التَّكوين عن التَّحديد والتَّحرير:

لقد نصَّ قانون إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضرَّرة على تطبيق إجراءات عمليَّات التَّحديد والتَّحرير، وتعليمات القضاة العقاريِّين، وذلك في مرحلة إعادة التَّكوين القضائيِّ، بسبب طبيعة التَّحديد والتَّحرير التي تأتلف السُّرعة في الإجراءات منها: (تثبيت المحاضر الغير مُعترَض عليها - إجراء الكُشوف اللازمة وفق قناعة القاضي العقاريِّ - إصدار الأحكام القضائية

(١) - المرسوم الاشتراعي رقم (٣٧) تاريخ ١٦/٥/١٩٧٧م.

(٢) - التَّسجيل الأوَّل، بحث مقدم من قبل المدرس علي شاكِر عبد القادر، كلية القانون، جامعة كربلاء، السنة الرابعة، العدد الخاص ببحوث المؤتمر القانوني الوطني الأوَّل ٢٠١٢م.

المثبتة أو المفصلة - استئناف الأحكام لا يُوقف قيد المحاضر في السَّجل العقاري... إلخ).

نلاحظ فيما تقدّم أن إجراءات إعادة التَّكوين القضائي تُشبه إلى حدّ ما عمليَّات التَّحديد والتَّحرير مع وجود بعض المفارقات، وهي:

١- إنّ عمليّة التَّحديد والتَّحرير تبدأ بعمليّة فنيّة تحت إشراف القاضي العقاري وتنتهي بمرحلة قضائيّة، أما إعادة التَّكوين فهي مرحلة قضائيّة فقط.

٢- إنّ عمليّة إعادة تكوين الوثيقة العقاريّة تنصبُّ على الحقوق العينيّة المقيّدة في صحائف العقارات المحدّدة والمحجّرة والمسجّلة في السَّجل العقاري، ولا تعني هذه العمليّة إعادة تحديد وتحرير العقارات مرّة أخرى، وذلك لكون هذه العقارات قد حُدّدت وحُرّرت سابقاً، واكتسبت القوّة الثبوتيّة بقيدها في السَّجل العقاري وفق المادّة (١٧) من قانون السَّجل العقاري^(١).

فعمليّة إعادة التَّكوين تستهدف الوثيقة العقاريّة المفقودة أو التَّالفة بحدّ ذاتها، دون حائر هذه العقارات، سواء كانت الحيازة بطريقة قانونيّة (عقد الإيجار، الاستثمار، مقاوله، مغارسة... إلخ) أو بطريقة غير قانونيّة، كوضع اليد على العقارات المسجّلة بالسَّجل العقاري؛ لأنّ وضع اليد في هذه الحالة

(١) - مقابلة أجرتها صحيفة تشرين مع المدير العام، العدد ١٣٠٧٩ تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢م.

غير مُعتدّ به قانوناً، ولا يكتسب حائز هذه العقارات أيّ حقّ بالملكيّة فيها^(١).

وبالتالي، فإنّ القرار الصّادر بإعادة التّكوين للوثيقة المتضرّرة، سواءً أكان القرار إداريّاً أم قضائيّاً فهو قرار كاشف للحقّ العينيّ المدوّن على هذه الوثيقة العقاريّة، وليس مُنشأً لهذا الحقّ.

٣- إن أساس المطالبة في عمليّة التّحديد والتّحرير هو وضع اليد المستمرّ الهادئ والعليّ، أما أساس إعادة التّكوين فيكون مُنصباً على حقّ مُدوّن على أصل الوثيقة العقاريّة المراد إعادة تكوينها.

فلا يُعدّ مالِكاً مُفترضاً المالك المسجّل في محضر إعادة التّكوين من قبل مُديريّة المصالح العقاريّة؛ لأنّه يكون وفقاً للوثائق المحفوظة لديها. وليس للقاضي العقاريّ المساس بالحقوق العينيّة العقاريّة المسجّلة. خلافاً لما هو عليه الحال في أعمال التّحديد والتّحرير، الّتي تقوم على أساس التّصرّف ووضع اليد على العقارات والأموال غير المنقولة، بحيث يُدوّن واضع اليد كمالكٍ مُفترض، أمّا صاحب السّند فيُقيّد مُعترضاً^(٢).

٤- بعد ختام أعمال التّحديد والتّحرير يبقى للمُعترضين والمُدّعين بحقّ ما- الّذين لم يصدّر بشأن اعتراضهم أو ادّعائهم حكم مُبرم- حقّ إقامة أيّة دعوى كانت أمام المحاكم العاديّة خلال مُدّة السّنتين التّاليتين لتاريخ

(١)- المادة ٩٢٥ من القانون المدني السوري حيث نصت على أنّه "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجّل العقاريّ أو الّتي هي تحت إدارة أملاك الدولة".

(٢)- كتاب رقم ٦٠٤/ت.ع تاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ صادر عن المديرية العامّة للمصالح العقاريّة.

انبرام الحُكم الصّادر من القاضي العقاري؛ كما يُمكن لذوي الشّأن المطالبة بالتّعويض، إلّا أنّ هذه الدّعوى تسقط بالتّقدم بمضيّ خمس سنوات^(١). أمّا الوثيقة العقاريّة المعاد تكوينها، فتُوضع عليها إشارة لمُدّة خمس سنوات يحقّ للمدّعي خلال هذه الفترة المطالبة أمام المحاكم العاديّة بأصل الحقّ العينيّ وخلال خمس عشرة سنة للمطالبة بالتّعويض المادي^(٢).

(١) - المادة ١٧ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦.

(٢) - المادة رقم (٩) من القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧ حيث نصت الفقرة أ منه على " لكل من يدعي بحق مدون في السّجل العقاري الحق بإقامة الدعوى أمام المحاكم العادية خلال مدة خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرار القاضي العقاري الدرجة القطعية للمطالبة بأصل الحق وخلال خمس عشرة سنة للمطالبة بالتعويض المادي.

الفرع الثاني:

طرق إعادة تكوين الوثائق العقارية

يتبين من خلال تعريف إعادة التكوين بأن هذه العملية تتم بإحدى طريقتين: إما إدارياً من قبل الإدارة ممثلة بمدير المصالح العقارية (أولاً)، أو قضائياً عن طريق القاضي العقاري (ثانياً).

أولاً- إعادة التكوين الإداري:

لقد وسّع القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧ م من صلاحيات مدير المصالح العقارية المعبطة له في المادة (١٥) من قانون السجل العقاري ، والمواد (٢٩-٣٠-٣١) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري، والتي أجازت لأمين السجل العقاري تصحيح الأخطاء الكتابية البسيطة، وذلك في معرض تطبيق أحكام هذا القانون، بإعطائه صلاحية إصدار قرارات إعادة التكوين الإداري، وذلك عند وجود وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية، تمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة^(١).

(١) - وقد أشار المدير العام في مقابلة أجريت معه: إلى الاجراءات المتخذة من المديرية العامة في إطار الأزمة الحالية التي يمر بها القطر من حيث متابعة أوضاع المديريات والدوائر العقارية من خلال لجنة خاصة - لجنة متابعة الوضع الراهن- لمتابعة عمل المديريات من حيث تقديم الخدمات وحالة الوثائق العقارية والتجهيزات، وأوضاع المستودعات والارشيف وتحديد المتضرر منها، واقتراح الحلول المناسبة، وتم اعداد تقرير خاص بالوضع الراهن وتطويره بحسب التغييرات الطارئة ، ونتيجة لذلك تم تعزيز الأرشفة الالكترونية للوثائق.

حيث نصّت الفقرة/أ/ من المادة الثالثة من قانون إعادة التّكوين على أنّ " إعادة التّكوين الإداري يتمّ عند وجود وثائق ومُستندات لدى مُديريّة المصالح العقاريّة تُمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقاريّة المتضرّرة". أمّا المشرّع اللبناني، فقد نصّ على أنّ إعادة التّكوين الإداري تجري من قبل الدّائرة المختصّة وتحت إشراف مُدير الشّؤون العقاريّة، استناداً إلى وثائق ثبوتيّة موجودة وكافية^(١).

وهنا تجدر الإشارة إلى أنّه في حال الوصول إلى نتيجة مفادها وجود نقص في الوثائق العقاريّة، وخاصّة خلاصات السّجّلات اليوميّة ونسخ العقود وقرارات أمين السّجلّ العقاري، حينها سيتعدّر تطبيق أحكام القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م لجهة إعادة التّكوين الإداري؛ كون قرارات إعادة التّكوين الإداري تصدر عن اللّجان المشكّلة، لذلك يجب أن تُبنى على اليقين المطلق المأخوذ من وجود كافّة الوثائق الخاصّة بالعقار المتضرّرة صحيفته العقاريّة والجاري إعادة تكوينها. ومن هنا جاء حصر القانون استئناف قرارات إعادة التّكوين الإداري أمام القاضي البدائيّ المدنيّ الأوّل بصفته الولائيّة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرّسميّة وفق أحكام المادة/٨٠/ من قانون السّجلّ العقاري^(٢)، وبعدها يصبح القرار مُبرماً ولا يُمكن الطّعن به بأيّ طريق آخر^(١).

(١) - المادة (٢) من المرسوم الاشتراعي رقم (٣٧) لعام ١٩٧٧ والمعدّلة بموجب القانون رقم (٥٠٩) لعام ١٩٩٦م.

(٢) - حيث نصت المادة ٨٠ من قانون السّجلّ العقاري على أنّه "إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيّن، فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل، تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناء على الوثائق المقدّمة لها فيما إذا كانت الأسباب الّتي رد أمين السّجلّ العقاري طلب القيد من أجلها هي مستندة إلى الأحكام القانونيّة والنظاميّة النافذة، والمحكمة تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني

وتعتمد عملية إعادة التكوين الإداري على الأرشفة والمخزون العقاري من الوثائق والمستندات المؤيدة، وذلك تجسيدا للثقة المكتسبة لوثائق السجل العقاري والحفاظ على الملكية التي صانها الدستور. ولذا، فإن الطريقة الإدارية لإعادة التكوين هي طريقة مختصرة يمكن اللجوء إليها عندما تكون جميع مؤيدات التسجيل موجودة بحوزة المديرية.

والملاحظ بأن المشرع السوري لم ينص على إعادة تكوين الصحائف العقارية المعرضة للاندثار، نتيجة تعرضها للاستعمال المتكرر، بالإضافة لعامل الزمن، الذي أدى لتمزيقها وجعلها غير مقروءة؛ وذلك بخلاف المشرع اللبناني^(٢) الذي نص على ذلك بإحداث نسخة مطابقة لها على أن تكون الإجراءات على الشكل الآتي:

١- تنظيم محضر من قبل مدير المصالح العقارية في المحافظة، تُذكر فيه الصّحائف العقارية التي يجب نسخها، وأرقام العقارات المعنية بذلك، ويُوقع عليه.

٢- يُنشر إعلان في الجريدة الرسمية يتضمن طلب مدير المصالح نسخ الصّحائف المراد نسخها .

٣- تحديد ميعاد للبدء بمعاملات النسخ.

وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء القيد في المكان المناسب له وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي إن قرار المحكمة هو مبرم، إذا رجعت المحكمة في قرار الرد فيجب على أمين السجل أن يجري في الصحيفة الأساسية قيداً مؤقتاً للحق المطلوب تسجيله"

(١)- كتاب رقم ٤٦٠/ح تاريخ ٢٠١٩/٢/٢٠ صادر عن مديرية المصالح العقارية في حلب.

(٢)- المرسوم رقم ١١٨١٥ صادر في ١٤/١/١٩٦٩ الخاص بنسخ الصحائف العقارية المندثرة، مشار إليه في الملحق رقم ٢ ص .

٤- منح مالكي العقارات التي نسخت صحائفها مُهلة مُناسبة، للاطلاع على مُعاملات التَّسَخ، والاعتراض عليها عند الاقتضاء، ويتمُّ تصفية الاعتراض لاحقاً^(١).

وهنا نُوصي المشرِّع السُّوريّ باتِّباع نهج المشرِّع اللُّبنانيّ في ذلك، مِنْ خلال النَّصّ على إحداث نسخة مُطابقة للصَّحائف العقاريَّة المعرَّضة للاندثار.

ثانياً- إعادة التَّكوين القضائيّ^(٢):

يُعَدُّ القاضي العقاريّ صاحب الاختصاص بإنشاء المِلْكِيَّة، وما يترتَّب عليها من إصدار القرارات القضائيَّة اللازمة لتنظيم المحاضر الضَّائعة، وتفسير العُمُوض الحاصل في محاضر التَّحديد والتَّحرير، وتصحيح حُدُود العقارات، وصولاً لوضع المخطَّطات النَّهائيَّة لها واكتساب الحُقوق العينيَّة المسجَّلة وفق منطوق هذه المحاضر القُوَّة الثُّبُوتِيَّة المطلقة في ضوء قانون السَّجَل العقاريّ والتَّحديد والتَّحرير^(٣).

وتتمُّ إعادة التَّكوين القضائيّ عن طريق قاضٍ عقاريّ واحدٍ أو أكثر لكل محافظة، من الَّذِينَ يَتَمَتَّعون بالخبرة والدَّراية العقاريَّة الكافية للقيام بالأعمال الموكلة إليهم والمكلَّفين بها من قبل المديرِيَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة. على أَنَّهُ يتمُّ تسمية القاضي العقاريّ وإعطائه الحقَّ بإصدار القرارات اللازمة، من قِبَل وزير العدل، بناءً

(١)- جان كلزي، المساحة، السَّجَل العقاريّ والأملاك العقاريَّة في لبنان، دار الشرق العربي، لبنان-بيروت ٢٠٠٢ ص ١٠٨.

(٢)- أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٢ ت.ع، ص ١٠٧.

(٣)- هذا ما أفاده المدير العام للمصالح العقاريَّة لجريدة تشرين، العدد ١٣٠٩٧ تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢، ص ١٢.

على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية للنظر في إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائياً، وفق أحكام القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧^(١).

وتجري عملية إعادة التكوين بالطريقة القضائية في حال عدم الحصول على وثائق ومُستندات لدى مديرية المصالح العقارية، تُمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية؛ أي عند تعذر الحصول على وثائق عقارية مُساعدة لإعادة التكوين الإداري. في حين أنَّ المشرّع اللبناني قد نصَّ على أنَّه يتمُّ اللجوء إلى الطريق القضائي في حالتين، وهما: عند عدم وجود إثباتات ووثائق ثبوتية كافية (أي: تعذر إجراء إعادة التكوين بالطريقة الإدارية)، وعند وجود اعتراض على الطريقة الإدارية^(٢).

(١) - القرار رقم ٣٦٦٩ تاريخ ٢٠١٧/٩/٢٠ والقرار رقم ٢٠٨٧ تاريخ ٢٠١٩/٦/١٥ المتضمن تكليف القاضي العقاري السيد شحان العبدالله بأعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائياً في المناطق العقارية (عربين - زملكا - عين ترما - كفر بطنا - جزه - سقبا - جسرين - افترايس) التابعة لمنطقة عربين الإدارية في محافظة ريف دمشق، صادر عن وزير العدل، المتضمن تكليف القاضي العقاري في حلب السيد طارق عسكر بأعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائياً في المنطقة العقارية الثانية التابعة لمحافظة حلب الإدارية.

(٢) - المادة ٢ من القانون رقم ٥٠٩ لعام ١٩٩٦ حيث نصت الفقرة ب على انه " إعادة التكوين بالطريقة القضائية: تجري إعادة التكوين بالطريقة القضائية في حال الاعتراض على اعمال إعادة التكوين بالطريقة الإدارية أو في حال عدم وجود وثائق ثبوتية كافية... الخ".

المطلب الثاني:

أحكام إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة

إنَّ مسألة إعادة تكوين الوثائق العقارية من المسائل المستجدة أمام الجهات المختصة بالتسجيل العقاري. لذلك، فإنَّ المشرِّع لم يتركها دون النصِّ على أحكام خاصَّة بها، لتتمَّ وفق إجراءات مُحدَّدة (الفرع الأوَّل)؛ ومن ثَمَّ، فإنَّه لا بُدَّ من بيان الحجَّة القانونيَّة الَّتِي تتمتَّع بها الوثيقة العقارية المعاد تكوينها (الفرع الثَّاني).

الفرع الأوَّل:

إجراءات إعادة تكوين الوثائق العقارية

لا بُدَّ من الإشارة بدايةً إلى أنَّ عمليَّة تحديد الوثائق العقارية المتضرَّرة والمطلوب إعادة تكوينها تجري من قبل لجنة يرأسها مدير المصالح العقارية في المحافظة. وتتمُّ هذه العمليَّة على عدَّة مراحل، وفق الآتي:

١- افتتاح أعمال إعادة التَّكوين^(١):

تُفتَّح أعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضرَّرة بقرار يصدر عن وزير الإدارة المحليَّة والبيئة، بناءً على اقتراح المدير العامِّ للمصالح العقارية، مبيناً فيه حصول الفقدان أو التَّلَف، مُرفقاً بالضُّبوط المؤيِّدة لذلك^(٢).

(١) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٠ ت.ع، المتضمن قرار افتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضرَّرة في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١٠٥.

(٢) - قرار رقم/٤/و تاريخ ٢٠١٨/٩/٤ صادر عن وزير الإدارة المحليَّة والبيئة المتضمن افتتاح أعمال تكوين الوثائق العقارية المتضرَّرة في المنطقة العقارية الثَّانية التابعة لمحافظة حلب الإداريَّة، والقرار رقم ٤ و

ويُعلن القرار ويُبلَّغ وفقاً للإجراءات والطُّرق المتَّبعة في تبليغ وإعلان افتتاح أعمال التَّحديد والتَّحرير المنصوص عليها في المادة (٧) من القرار رقم (١٨٦) لعام ١٩٢٦ م، إضافةً للإعلان بوسائل الإعلام الرِّسميَّة^(١).

٢- تشكيل لجنة الجرد^(٢):

يُصدرُ المدير العامُّ قراراً بتشكيل لجنة إداريَّة أو أكثر، برئاسة مُدير المصالح العقاريَّة في المحافظة أو مَنْ ينيبه، وفق أحكام المادَّة ٥/ من القانون رقم/٣٣/ لعام ٢٠١٧^(٣).

وتتلخَّص مهام هذه اللجنة فيما يلي:

أ- تحديد الوثائق العقاريَّة المتضرِّرة المطلوب إعادة تكوينها.

ب- التحرِّي عن الوثائق العقاريَّة الَّتِي تُساعد على إعادة تكوين الوثائق العقاريَّة المتضرِّرة، وجمعها أينما وُجِدَتْ، سواءً أكان ذلك لدى المديريَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة أم لدى جهاتٍ أخرى على علاقة معها كوزارة المالية والداخلية أو المحاكم...إلخ.

تاريخ ٢٠١٩/٥/٢٨ المتضمن افتتاح أعمال إعادة التَّكوين في المناطق العقاريَّة التابعة لمنطقة عربين الإداريَّة في محافظة ريف دمشق.

(١)- المادة ٢ من القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧.

(٢)- أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠١ ت.ع، والمتضمن قرار تشكيل اللجنة، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١٠٦.

(٣)- قرار رقم ٤٢٢/م.لا تاريخ ٢٠١٨/٩/١٨، صادر عن المديريَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة المتضمن تشكيل لجنة في مُديريَّة المصالح العقاريَّة في حلب، والقرار رقم ١٤٩/م.لا تاريخ ٢٠١٩/٦/١٣ الصادر عن المديريَّة العامَّة المتضمن تشكيل لجنة في مُديريَّة المصالح العقاريَّة بريف دمشق.

ج- تصنيف الوثائق العقارية في فئتين:

الفئة الأولى: الوثائق التي يمكن اعتمادها بشكل قانوني لإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة إدارياً.

الفئة الثانية: الوثائق التي تُساعد على إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائياً.

د- إعداد مشاريع القرارات اللازمة لإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة؛ ومن ثم إرسالها وفقاً للطريقة الإدارية، بالإضافة لنسخة عن سجل خلاصة القرارات التي تقرر إعادة تكوينها قضائياً، وقوائم الوثائق المساعدة التي تم إعدادها، إلى مديرية المصالح العقارية، والتي تقوم بدورها بإعداد مذكرة حول الوثائق العقارية التالفة أو المفقودة، مرفقة بالضبط المؤيدة لحصول الفقدان أو التلف، وإحالتها للمدير العام للمصالح العقارية للمصادقة عليها، عملاً بأحكام الفقرة /و/ من المادة ٥/ من القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧^(١).

وتتضمن المذكرة المناطق العقارية التي سيجري فيها أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة، ونوع الوثائق العقارية المطلوب إعادة تكوينها، والأعمال المطلوبة لإعادة تكوينها^(٢).

(١) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٣ ت.ع ، والمتضمن سجل خلاصة أعمال لجنة الجرد، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١٠٨.

(٢) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٤ ت.ع ، والمتضمن كتاب إرسال أعمال اللجنة وتصديقه من المدير العام، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١٠٩.

ومن ثم تُرفع إلى المديرية العامة للمصالح العقارية ليُصادق عليها المدير العام، تمهيداً لاستصدار القرار الإداري من قِبَل مدير المصالح العقارية، وإحالة المحاضر إلى القاضي العقاري بالنسبة للوثائق المراد إعادة تكوينها بالمرحلة القضائية.

٣- إصدار القرار بإعادة التكوين:

تختلف إجراءات هذه المرحلة بحسب طريقة إعادة التكوين المتبعة؛ وعليه، سُمِّيز بين إعادة التكوين إدارياً، وبين إعادة التكوين قضائياً.

ففي إعادة التكوين إدارياً: يُصدر أمين السَّجل العقاري لدى مديرية المصالح العقارية المختصة قرارات إعادة التكوين الإدارية، ويُعلن عن إعادة تكوين العنصر المفقود في جريدة رسمية.

والجدير بالذكر أن الإدارة هي مَنْ تتحمَّل نفقات إعادة التكوين. على خلاف المشرع اللبناني، فإنَّ صاحب العلاقة هُوَ مَنْ يتحمَّل النفقات المتوجِّبة؛ في حين أنَّه إذا تعلق الأمر بإعادة تكوين شبه شاملة لمستندات تعود لمنطقة عقارية (أي بناءً على طلب الإدارة) فعندئذٍ يتعيَّن على الإدارة إنجاز العملية بكاملها، خلال مُدَّة أقصاها ثلاث سنوات، تُحسب ابتداءً من ١٩٩٦/٦/٦ وهو تاريخ صدور القانون رقم (٥٠٩) الذي عدل القانون السابق الصَّادر سنة ١٩٧٧، أمَّا إذا تجاوزت هذه المِدَّة ولم تُنجز الإدارة المختصة عملية إعادة التكوين، فيُعفى المستدعي من النفقات كافة^(١).

^(١) جان كلز، المرجع السابق، ص ١٠٩.

أمّا في حالة إعادة التّكوين قضائيّاً^(١): يتسلّم القاضي العقاريّ بعد تعيينه قوائم الوثائق الّتي تُساعد على إعادة تكوين الوثائق العقاريّة^(٢)، وتُحال محاضر العقارات الّتي سوف يتقرّر إعادة تكوينها قضائيّاً إلى القاضي العقاريّ دفعة واحدة، وذلك توفيقاً مع أحكام الفقرة/ب/ من المادة/٨/ من قانون إعادة التّكوين^(٣). ثمّ يقوم القاضي العقاريّ بإعلان جدول الوثائق أو المملكيّات المطلوب إعادة تكوينها، وفقاً للأصول الخاصّة بافتتاح أعمال التّحديد والتّحرير، ليُصدر بعدها قراراً إعدديّاً، يُبيّن فيه ماهيّة الوثيقة العقاريّة المتضرّرة، ورقم ومنطقة العقار والأجزاء والعناصر المطلوب إعادة تكوينها^(٤). على أن يفسح المجال لأصحاب العلاقة لتقديم الوثائق المؤيّدّة للحقوق العينيّة المدوّنة في الوثيقة العقاريّة المتضرّرة، خلال مُدّة ستة أشهر من تاريخ نشر القرار الإعدديّ في الجريدة الرّسميّة، وفي صحيفتين محلّيتين^(٥).

(١) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٧ ت.ع، المتضمن أمر المباشرة بأعمال إعادة تكوين الوثيقة العقاريّة بالطريق القضائيّ، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١١٣.

(٢) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٥ ت.ع، المتضمن محضر تسليم مستندات، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١١١.

(٣) - كتاب رقم ٦٠٤/ت.ع تاريخ ٢٠١٩/٣/٢٠ صادر عن المديرية العامّة للمصالح العقاريّة.

(٤) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٨ ت.ع، والمتضمن القرار الإعدديّ، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١١٤.

(٥) (٥) - أنظر النموذج رقم ١٨/٥٠٩ ت.ع، والمتضمن طلب اعتراض بشأن أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقاريّة المتضرّرة، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١١٧.

٤- قرار تثبيت أعمال إعادة التكوين:

في هذه المرحلة، يُصدر القاضي العقاري قرارات تثبيت الوثائق العقارية الأولى غير المعترض عليها فور انتهاء مُدة الاعتراض، وتكون هذه القرارات قطعية^(١).

ويُشار هنا إلى أنَّ الفقرة/هـ/ من المادة الثامنة من قانون إعادة التكوين قد نصّت على أنّه "عند عدم اقتران طلب الاعتراض بالوثائق المؤيّدة، يُشترط حضور المعترض أو وكيله القانوني أثناء التّظر بالاعتراض تحت طائلة ترقين الاعتراض، وإذا اقترن طلب الاعتراض بالوثائق المؤيّدة نظر القاضي بالاعتراض وأصدر القرار المناسب بشأنه، وذلك في عُرفة المذاكرة، وخلال مُدة شهرين بعد انتهاء مُدة الاعتراض".

وعلى ذلك، نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: عدم وجود اعتراض على محضر إعادة تكوين

الوثيقة العقارية المتضرّرة. فهنا على القاضي العقاري إصدار قرار التثبيت اللازم للمحضر غير المعترض عليه، ويكون قراره قطعياً. إلّا أنّه في حال لم تكن العناصر القانونية للمحضر غير مُكتملة، ولا زال بعض هذه العناصر أو أحدها مفقوداً، فعلى القاضي العقاري اتّباع الأسس والتّعليمات والشُّروحات المبيّنة في القرارات ذوات الأرقام ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ لعام

(١) - المادة ٨ الفقرة د/ من القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧.

١٩٢٦م، وذلك سنداً للمادة (٨) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م.

الحالة الثانية: وجود اعتراض على محضر إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة. وهنا أيضاً نميز بين:

أ- حالة اقتران طلب الاعتراض بالوثائق المؤيدة: وهذه الوثائق التي يُقدّمها المعارض يجب أن تنحصر في إعادة تكوين الوثيقة العقارية إلى الحالة التي كانت عليها قبل أن تتعرض للتلف أو الفقدان، وهنا يتوجب على القاضي العقاري النظر في الاعتراض، وإصدار القرار المناسب في غرفة المذاكرة، خلال مدة أقصاها شهران من تاريخ انتهاء فترة الاعتراضات.

ب- حالة ما إذا لم يقترن طلب الاعتراض بالوثائق المؤيدة: فهنا يتم تبليغ المعارض أو وكيله بالشكل القانوني، وفتح جلسات المحاكمة، وفقاً لأحكام القرار (١٨٦) لعام ١٩٢٦م. لأنّ ما ذُكر في نصّ المادة رقم (٨) الفقرة/هـ/ يتعلق بحالة ما إذا اقترن طلب الاعتراض بالوثائق المؤيدة^(١).

وتُعلن هذه القرارات في مقرّ القاضي العقاري، وتُنشر في الجريدة الرسمية، وفي إحدى الصحف الرسمية.

ويجوز الطعن في قرارات إعادة التكوين الإداري باعتراض يُقدّم أمام محكمة البداية المدنية التي يوجد فيها محل العقار، وذلك من قبل كلّ صاحب مصلحة أو حق، وخلال مهلة خمسة عشر يوماً من اليوم الذي يلي تاريخ

^(١) تعميم رقم ٢٣٤/ت صادر عن المديرية العامة للمصالح العقارية تاريخ ٢٧/٦/٢٠١٩م.

النَّشر^(١). أمَّا قرارات إعادة التَّكوين القضائي فتكون قابلة للاستئناف أمام محكمة الاستئناف المدنيَّة خلال مُدَّة (١٥) يوماً من تاريخ نشرها، علماً بأنَّ قرار فصل الوثائق العقاريَّة المطلوب إعادة تكوينها يُعدُّ بمثابة تبليغ شخصيِّ. مع الإشارة إلى أنَّ الاستئناف لا يُوقِف القيد في الصَّحيفة العقاريَّة.

أما المشرِّع اللَّبنانيّ، فقد جعل مهلة الاعتراض (٣) أشهر، تسري من تاريخ حُصول النَّشر في الجريدة الرِّسميَّة. ويبدو أنَّ هذه المهلة أنسب من تلك الَّتِي أعطاهَا المشرِّع السُّوريّ، وخصوصاً في ظلِّ الأوضاع الرَّاهنة الَّتِي استدعت إقرار هذا التَّشريع.

^(١) - انظر النموذج رقم ١٨/٥٠٩ ت.ع، في الملحق (١) بنهاية البحث، ص ١١٥.

الفرع الثاني:

الحُجَّة القانونيَّة للوثائق العقاريَّة المُعاد تكوينها

يجوز لكلِّ مَنْ يدَّعي بحقِّ مُدَوَّن في السَّجلِّ العقاريِّ إقامة دعوى بأصل الحقِّ العينيِّ أمام المحاكم العاديَّة، خلال مُدَّة خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرار القاضي العقاريِّ الدَّرَجَة القطعيَّة، وخلال خمس عشرة سنة للمُطالبة بالتَّعويض الماديِّ. في حين تكون مُدَّة المُطالبة بأصل الحقِّ بالتَّحديد والتَّحرير خلال سنتين.

وعلى ذلك، تُعدُّ الصَّحيفة العقاريَّة المُعاد تكوينها قضائيًّا، والمقتزنة بقرار القاضي العقاريِّ المكتسب الدَّرَجَة القطعيَّة، بعد انقضاء مُدَّة خمس سنوات، ذات ثبوتيَّة مُطلقة.

وهذا ما نصَّ عليه المشرِّع اللُّبناني، حيثُ عدَّ العُنصر المُعاد تكوينه بالاستناد إلى الوثائق الثبوتيَّة، بمثابة مُستند مُؤقَّت، ويُعلن عنه بالطُّرق الإداريَّة في جرائد محليَّة وفي الجريدة الرِّسميَّة، ويمكن لكلِّ صاحب مصلحة أن يعترض على قرار إعادة التَّكوين، وإذا لم يَرُدَّ أيَّ اعتراض خلال مُهلة ثلاثة أشهر بات المُستند المؤقَّت عُنصرًا نهائيًّا^(١).

(١) - جان كلزي، مرجع سابق، ص ١١٠.

ولا بُدَّ من التَّنويه إلى أَنَّهُ تُطَبَّق العقوبات على مَنْ يَتَبَيَّن تسبُّبه
بُفْقْدان أو تلف الوثائق العقاريَّة، بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات، وذلك
انسجماً مع قانون العقوبات السُّوري، بالإضافة للغرامة من عشرة آلاف ليرة
سورية إلى مئة ألف ليرة سورية^(١).

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أَنَّهُ، بالإضافة للإجراءات القانونيَّة، قد اتَّخذت المديرية
العامة للمصالح العقاريَّة العديد من الإجراءات والخطوات اللازمة لتعزيز حماية المملكيَّة
العقاريَّة وتحسين حقوق المالكين، وتتمثَّل في:

- ١ _ الإجراءات المتعلقة بالوكالات والأحكام القضائيَّة، منعاً من التَّلاعب
والتزوير، وذلك من خلال وضع الإشارات اللازمة، لإعلام الكافَّة بوجود وكالة تمَّ
تنظيمها، حيثُ يتمُّ وضعها على صحيفة العقار الَّتِي تخصُّها. إضافةً إلى عدم استلام
الوكالة أو الحُكم القضائيَّ إلَّا عن طريق البريد الرِّسميَّ للتَّأكد من صحَّة مصدرها.
- ٢ _ التَّعميم على جميع المديريات في المحافظات بالتَّأكُّد من صحَّة الأوراق
الرِّسميَّة الَّتِي تخصُّ بيع أو شراء أملاك وحقوق مؤسسات الدَّولة والقطاع العام، وذلك
عن طريق استلامها بالبريد الرِّسميَّ للجهات العامَّة، بالإضافة إلى تعيين مندوبين من
قبلهم لاستكمال المعاملة العقاريَّة المطلوبة.

- ٣ _ ضرورة الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات الرِّسميَّة المختصة قبل
إجراء مُعاملات نقل المملكيَّة، وذلك قبل منح براءة الدَّمَّة الماليَّة.

(١) - المادَّة ١٢ / من قانون إعادة تكوين الوثائق العقاريَّة المتضرِّرة رقم ٣٣ / لعام ٢٠١٧.

- ٥_ البدء بمشروع أرشفة مُستودعات الوثائق العقاريّة، للرجوع إليها عند الضّرورة في معرض إعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة.
- ٦_ نقل مُستودعات الوثائق العقاريّة إلى أماكن آمنة، للحفاظ على مُحتوياتها.
- ٧_ نقل الدّوائر العقاريّة ومكاتب التّوثيق الخارجيّة من المناطق الغير آمنة إلى أماكن أكثر أماناً، وذلك لمواصلة تقديم الخدمات العقاريّة.
- ٨_ تفعيل التّراسل الإلكترونيّ لتعاميم الحُجوز إلى مُديريّات المصالح في (طرطوس - السويداء - حماة - حمص - ريف دمشق) عبر شبكة/PDN.
- ٩_ التنسيق مع أغلب الجهات الّتي لها علاقة مُباشرة بالعمل العقاريّ، مثل /وزارة الداخلية - وزارة المالية- وزارة العدل...إلخ/، وذلك للحدّ من عمليّات التّزوير، ولحماية المملكيّة العقاريّة من التّلاعب.

الخاتمة

تعرّضتُ في هذا البحث لدراسة أثر الأزمة السوريّة على وثائق السّجل العقاريّ. وقد تناولتُ فيه ماهيّة السّجل العقاريّ ومبادئه، كما تناولتُ أهمّ صور الأضرار الواقعة على هذا السّجل؛ ثمّ تطرّقتُ لدراسة الحلول القانونيّة لحماية المملكيّة العقاريّة، وذلك من خلال دراسة السّجل المكمّل وإعادة تكوين الوثائق العقاريّة المتضرّرة. وفي نهاية البحث توصّلتُ إلى التّائج والمقترحات الآتية:

أولاً- التّائج:

١. إنّ المرسوم التّشريعيّ رقم (١١) لعام ٢٠١٦م لم ينصّ سوى على إيقاف عمليّات التّسجيل والتّوثيق العقاريّ. فكلُّ تسجيل وتوثيق جديد وفقاً لهذا المرسوم، يُعدُّ باطلاً؛ على خلاف تأدية باقي الخدمات العقاريّة مثل طلب (بيان قيد عقاريّ- سند تمليك... إلخ) فهي صحيحة طالما أن السّجّلات والوثائق والأختام موجودة.
٢. إنّ القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م ينصّب على الحقوق العينيّة المقيّدة على صحائف العقارات المحدّدة والمحرّرة و المسجّلة في السّجل العقاريّ. وبالتالي، فإنّ هذه العملية لا تعني مُطلقاً إعادة تحديد وتحرير العقارات مرّة أخرى؛ وذلك لكون هذه العقارات قد حُدّدت وحُرّرت سابقاً، واكتسبت القوّة الثّبوتيّة بقيدها في السّجل العقاريّ، وفق المادة (١٧) من قانون السّجل العقاريّ .

٣. إنّ القانون رقم (٣٣) لعام ٢٠١٧م يستهدف الوثيقة العقاريّة المفقودة أو التّالفة بحدّ ذاتها، ولا يستهدف مُعالجة حيازة هذه

العقارات، سواء أكانت هذه الحيازة بطريقة قانونية (عقد إيجار - استثمار - مقاوله - مغارسة) أم بطريقة غير قانونية، كوضع اليد على العقارات المسجلة في سجل العقاري، لأن وضع اليد في هذه الحالة غير مُعتدّ به قانوناً ولا يكتسب حائز هذه العقارات أيّ حقّ بالملكية فيها.

٤. إنّ القرار الصادر بإعادة التكوين للوثيقة العقارية المتضررة، سواء أكانت إدارية أم قضائية، هو قرار كاشف للحقّ العينيّ الممدوّن على الوثيقة العقارية، وليس مُنشئ لهذا الحقّ.

٥. يُشكّل قانون إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة الحلّ القانونيّ الأمثل لترميم الوثائق العقارية المتضررة، ليس فقط في هذه الظروف التي تعرّض لها القطر، وإنّما هو منهاج عمل مُستمرّ لأيّ حالة قد تتعرّض لها الوثائق العقارية؛ نظراً لما تتمتع به هذه الوثائق من استمرارية على مرّ الزمن .

٦. إنّ إجراءات إعادة التكوين القضائيّ تُشبه إلى حدّ ما عمليّات التّحديد والتّحرير مع وجود بعض المفارقات. فمن جهة، إنّ عمليّة التّحديد والتّحرير تبدأ بعمليّة فنيّة تحت إشراف القاضي العقاري وتنتهي بمرحلة قضائية، أما إعادة التكوين فهي مرحلة قضائية فقط. ومن جهة أخرى، إنّ أساس المطالبة في عمليّة التّحديد والتّحرير هو وضع اليد المستمرّ الهادئ والعينيّ، أما أساس إعادة التكوين فيكون مُنصباً على حقّ مُدوّن على أصل الوثيقة العقارية المراد إعادة تكوينها.

٧. وسّع قانون إعادة التكوين الوثيقة العقارية المتضررة من صلاحيّات مدير المصالح العقارية المعطاة له في المادّة (١٥) من قانون

السَّجَلُ العقاريّ والمواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من اللائحة التَّنفِيزِيَّة لقانون السَّجَلُ العقاريّ .

٨. يختلف القانون رقم (٣٣) عن المرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦ من عِدَّة نواحٍ، وهي: فمن ناحية التطبيق، يُلاحظ بأنَّ المرسوم رقم (١١) لعام ٢٠١٦ عالج الوثائق العقاريَّة غير معروفة المصير، في حين أن القانون رقم (٣٣) عالج حالات الفُقدان أو التَّلَف في الوثائق العقاريَّة. وأمَّا من ناحية وقت التَّطبيق؛ فعلى خلاف المرسوم رقم (١١) يُلاحظ بأنَّ القانون رقم (٣٣) يتمُّ تطبيقه بعد عودة الأمان والاستقرار للدَّوائر العقاريَّة في المناطق السَّاخنة والمتوقَّفة، وذلك وفق شروط مُعيَّنة، يتمُّ اتِّخاذها من قبل مُديريَّة المصالح العقاريَّة المعنية، وبعد تنظيم الضُّبوط اللازمة لذلك.

ثانياً- المُقترحات:

١. الدَّعوة لفتح حوارات مع أساتذة قسم القانون الخاصِّ في كُلِّيَّة الحقوق بجامعة دمشق، لتطوير التَّشريعات العقاريَّة، وربط الأنشطة البحثيَّة لكلِّيَّة الحقوق من جامعة دمشق مع تطلعات المديريَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة لتلبية حاجات المجتمع وتطلعاته.

٢. إيلاء موضوع الأرشفة الأهميَّة القصوى والإنتاجيَّة المطلوبة للكاميرات الرِّقميَّة، وإرسال نسخة عن الأرشيف الرِّقميِّ دورياً.

٣. العمل على أتمَّة السَّجَلات العقاريَّة، للمحافظة على وثائق المِلْكِيَّة العقاريَّة من التَّلَف والفُقدان.

٤. ضرورة نقل السجلات المؤقتة خلال فترة زمنية محدّدة إلى السجل العقاري، وذلك تأكيداً لمبدأ تعزيز المرجعية العقارية الواحدة.
٥. الاعتماد على أدوات ووسائل تقنية وعلمية تُساعد في المستقبل على تظهير المعلومات غير الواضحة في هذه الصحائف (مواد تظهير الأخبار- توضيح الأخبار بالأشعة).
٦. تنظيم قوائم جرد لكافة الوثائق العقارية المتضررة بحسب نوعها، ولكل منطقة عقارية على حدة.
٧. إجراء الكشف والتّحقيق المحلي فيما يخص إعادة تكوين الوثائق العقارية للعقارات المملوكة على الشيوع وغير المفزعة، وذلك من قبل لجنة يرأسها القاضي العقاري في المنطقة. على ألا ينظر القاضي العقاري بأيّ اعتراض لا يختص بحق مُدوّن على أصل الوثيقة العقارية المطلوب إعادة تكوينها، بحُسبان أنّ أعمال إعادة التّكوين تنصبّ فقط على الحقوق المقيّدة في أصل الوثيقة العقارية التي تعرّضت للضرر.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العامّة:

١. (البيك) محمد عدنان، شرح نظام السّجلّ العقاريّ أعمال التّحديد والتّحرير القضاء العقاريّ الدائم، مكتبة الكشف.
٢. (حامد) مصطفى، الملكية العقاريّة في العراق مع مقارنة بالقانون المدني المصري والسوري، جامعة الدول العربية، مطبعة لجنة البيان العربي (١٩٦٤).
٣. (الحساني) عبد العزيز، قواعد التّسجيل العقاريّ في القانون العربي الموحد.
٤. (حمدان) حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاريّ، الدار الجامعية، بيروت ١٩٩١.
٥. (دياب) أسعد- (زياده) طارق، أبحاث في التّحديد والتّحرير والسّجلّ العقاريّ، الطبعة الثّانية، بلا تاريخ نشر.
٦. (شدرأوي) جورج ن، الوجيز في التّحديد والتّحرير والسّجلّ العقاريّ، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان- طرابلس، ٢٠٠٥، ط ٢.
٧. (شمدين) عفاف، السّجلّ المؤقت المحدث بقانون اعمار العرصات رقم ١٤ تاريخ ٢٣/٣/١٩٧٤.
٨. (ظاهر) فؤاد، السّجلّ العقاريّ في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، طرابلس، ٢٠٠٢.
٩. (عطري) ممدوح، مجموعة القوانين العقاريّة، مؤسسة النوري، ١٩٩٣.

١٠. (قسام) يحيى سليمان-(ملحم) علي، المعين في التشريعات العقارية
١٩٢٠-٢٠١٦، دمشق ٢٠١٦.

١١. (كلزي) جان، المساحة، السّجلّ العقاريّ والأموال العقاريّة في
لبنان، دار الشرق العربي، لبنان-بيروت ٢٠٠٢.

١٢. (مجيد) مصطفى، شرح قانون التّسجيل العقاريّ رقم ٤٣ لعام
١٩٧١، الجزء الأوّل، المكتبة القانونيّة، بغداد، الطبعة الثّانية، ٢٠٠٨.

ثانياً- الرسائل العلميّة:

١. (شربا) أمل، النظام العقاريّ في النظم القانونيّة الكبرى (اللاتينية-
الجرمانية- الأنكلوساكسونية)، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة
دمشق، ٢٠٠٠م.

٢. (صليحة) رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري (رسالة
ماجستير)، الجزائر، جامعة أكلي محند والحاج (كلية الحقوق والعلوم السياسية)،
٢٠١٣م

٣. (صنبور) أحمد رضا، الحماية القانونيّة لحق الملكية العقارية الخاصّة
في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه)، الجزائر، جامعة أبي بكر بلقايد (كلية
الحقوق)، ٢٠١٦م

٤. (العصفور) طارق علي حجي محمد، النظام القانوني للتسجيل
العقاريّ، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط،
٢٠١٣/٢٠١٤.

٥. (قبولي) محمد عصام، أثر الاختلاف بين القيود العقارية والواقع على حماية الملكية (الواقع والحلول)، دراسة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التخطيط الاقتصادي والاجتماعي في معهد التخطيط الاقتصادي والاجتماعي، ٢٠١٥.
٦. (كيوان) أصالة، آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٦.
٧. (محمد) ريفان، إشارة الدعوى بين النص والتطبيق، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة دمشق، ٢٠١٣.
٨. (هند) زهدور إنجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري (أطروحة دكتوراه)، الجزائر، جامعة وهران ٢ (كلية الحقوق والعلوم السياسية)، ٢٠١٦م.

ثالثاً- المقالات والموسوعات القانونية:

١. مذكرة حول الأعمال المنجزة في المديرية العامة للمصالح العقارية، خلال الأعوام من ٢٠١٣ لغاية ٢٠١٦، معدة جواباً على كتاب وزارة الإدارة المحلية والبيئة رقم ٥١٢/ص/ش/ع تاريخ ٢٠١٧/٢/٢ المعطوف على كتاب السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ١/٩٤٥ تاريخ ٢٠١٧/١/٢٥.
٢. علي شاکر عبد القادر، التّسجيل الأوّل، كلية القانون، جامعة كربلاء، السنة الرابعة، العدد الخاص ببحوث المؤتمر القانوني الوطني الأوّل ٢٠١٢م.
٣. محمد منير بلطه جي، نظام السّجلّ العقاريّ وطبيعته القانونيّة، بحث علمي قانوني لنيل لقب أستاذ في المحاماة، ٢٠١٩.
٤. صحيفة تشرين العدد ٩٧/١٣ تاريخ ٢٠١٧/١٢/٢.

٥. صحيفة الثورة العدد ٥٤/١٦ تاريخ ٩/٥/٢٠١٦ م.
٦. صحيفة الوطن العدد ٢٣٩٢ تاريخ ٩/٥/٢٠١٦ م.
٧. المديرية العامة للمصالح العقارية، التقرير السنوي لعام ٢٠١٦.
٨. المديرية العامة للمصالح العقارية، التقرير السنوي لعام ٢٠١٧.

رابعاً- القوانين والقرارات:

- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي ٨٤ لعام ١٩٤٩.
- القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧ الخاص بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة
- القرار رقم ١٨٦ ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.
- القرار رقم ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.
- القرار رقم ١٨٩ ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.
- المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦ الخاص بإيقاف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الدوائر المغلقة.
- القرار رقم ١٤٢٥/ق تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٦ المتضمن التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦.
- المرسوم التشريعي رقم ١٢ لعام ٢٠١٦.
- المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم ٣٧ تاريخ ١٦/٥/١٩٧٧، الخاص بإعادة تكوين بعض عناصر السجل العقاري المفقودة أو التالفة وتعديلاته.
- مشروع التشريع العقاري الموحد السوري.
- قانون الميكروفيلم رقم ٣٣٧ تاريخ ٢٢/١٢/١٩٥٦، والمنشور في العدد ١ تاريخ ٣/١/١٩٥٧ من الجريدة الرسمية.

خامساً- المُقابلات والندوات:

١. مقابلة تلفزيونية أجريت مع المدير العام للمصالح العقارية ومديرة التشريع والتسجيل العقاري، برنامج عمار يا سورية، تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥.
٢. حوار خاص أجري مع مديرة التشريع والتسجيل العقاري ومدير المصالح العقارية بريف دمشق، تاريخ ٣٠/٥/٢٠١٧.
٣. ندوة خاصة عن مهام ونشاطات مُديرية المصالح العقارية، تاريخ ١١/٢/٢٠١٨.

سادساً- المواقع الإلكترونية:

<www.maitremahmoudyacoub.blogs>

<www.modawant-elosra.blog>

الملاحق

ملحق رقم (١) نماذج إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة.

نموذج رقم ١٨/٥٠٠ تاريخ



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
المديرية العامة للمصالح العقارية

قرار رقم / /

وزير الإدارة المحلية والبيئة

- بناءً على أحكام القانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧.
- وعلى القرار رقم ١/ وتاريخ ٢٠١٨/٣/١ المتضمن التعليمات التنفيذية للقانون ٣٣/ لعام ٢٠١٧.
- وعلى كتاب مديرية المصالح العقارية في ... رقم تاريخ / / والضوابط والبيانات المرفقة معه.
- وعلى اقتراح المدير العام للمصالح العقارية.

بمقرر مبابلي

مادة ١/: تفتتح أعمال إعادة التكوين للوثائق العقارية المتضررة في المنطقة العقارية من المنطقة الإدارية التابعة لمحافظة

مادة ٢/: يعلن هذا القرار ويبلغ إلى أعلى السلطات الإدارية في محافظة ... ، والتي بدورها تؤمن تطبيقه في المناطق العقارية ذات العلاقة والمناطق المتاخمة .

مادة ٣/: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية.

دمشق في / / هـ الواقع في / / ٢٠ م

وزير الإدارة المحلية والبيئة



□

صورة لمد:

- السيد محافظ - المرجو الاطلاع وناعته في المناطق العقارية التابعة وذات العلاقة وإعلامنا.
- معقول وزير الإدارة المحلية والبيئة / /
- مكتب السيد الوزير
- وزارة العدل - رجاء التعيين على المحاكم المختصة والكتب بالعدل
- وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي
- وزارة الأوقاف - وزارة الداخلية
- المكتب الصحفي في وزارة الإدارة المحلية للنشر في التلفزيون وفي الشريط الاخباري لها
- وزارة المالية - مديرية الشؤون القانونية - دائرة النشر في الجريدة الرسمية - رجاء النشر
- المؤسسة العربية للإعلان - ريندا / ست نسخ عن هذا القرار رجاء النشر في ثلاث صحف محلية يومية وموافقنا مباشرة النشر .
- الإدارة العامة للمصالح (العقاري - الزراعي - التجاري - القوي - الصناعي)
- المديرية العامة للمصالح العقارية / مديرية التشريع والتسجيل العقاري /
- مديرية المساحة - مديرية الرقابة الداخلية في المديرية العامة للمصالح العقارية
- مديرية المصالح العقارية في للاطلاع
- شئون العام .



قرار رقم / /

المدير العام للمصالح العقارية

- بناءً على أحكام المادة /٥/ من القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧
- وعلى أحكام المادة /٣/ من القرار رقم /١/ وتاريخ ٢٠١٨/٣/١٤ المتضمن التعليمات التنفيذية للقانون رقم ٣٣/لعام ٢٠١٧
- وعلى القرار رقم / / / تاريخ / / الخاص بافتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة في المنطقة العقارية التابعة للمنطقة الإدارية في محافظة
- وعلى اقتراح مديرية المصالح العقارية في بالكتاب رقم تاريخ / / ٢ .

يقرر مايلي

المادة /١/- تشكل لجنة في مديرية المصالح العقارية في من السادة :

- | | |
|--------|-----------------------------|
| رئيساً | - مدير المصالح العقارية |
| عضواً | - رئيس دائرة السجل العقاري |
| عضواً | - رئيس دائرة المساحة |
| عضواً | - رئيس شعبة التسجيل العقاري |
| عضواً | - أمين المستودع |
| | - |
| | - |
- المادة /٢/-** مهمة اللجنة:

القيام بالأعمال المنصوص عليها في المادة /٥/ من القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧ والمادة /٣/ من القرار رقم /١/ وتاريخ ٢٠١٨/٣/١٤ المتضمن التعليمات التنفيذية، وفقاً للقرار رقم / / / تاريخ / / الخاص بافتتاح أعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة في المنطقة العقارية التابعة للمنطقة الإدارية في محافظة

المادة /٣/- ترسل اللجنة تقريرها إلى المديرية العامة للمصالح العقارية ليصادق عليه المدير العام للمصالح العقارية.

المادة /٤/- يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه.

دمشق في / / ١٤٤٠هـ الموافق في / / ٢٠ م

المدير العام للمصالح العقارية

نسخة إلى:

- معاون وزير الإدارة المحلية والبيئة لشؤون المخططات والأراضي السيد **يرجى الإطلاع**.
- مديرية التشريع والتسجيل العقاري.
- مديرية المساحة.
- مديرية السجل العقاري المركزي.
- مديرية المصالح العقارية للإطلاع وإبلاغه من يلزم لتنفيذه.
- الموقع الإلكتروني للمديرية العامة.
- مكتب المدير العام.
- المنفذ
- المديان العام



قرار رقم /

وزير العدل

- بناءً على أحكام القانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧.
- وعلى الفقرة /هـ/ من المادة /٢/ من التعليمات التنفيذية للقانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧ الصادر بالقرار رقم /١/ و تاريخ ٢٠١٨/٣/١٤.
- وعلى القانون رقم /١٦/ لعام ٢٠١٤ الخاص بالقضاء العقاريين.
- وعلى القرار رقم تاريخ المتضمن افتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة في المنطقة العقارية التابعة للمنطقة الإدارية في محافظة
- وعلى اقتراح المدير العام للمصالح العقارية .

يقرر ما يلي:

- مادة ١- يكلف القاضي العقاري في السيد بأعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائياً في المنطقة العقارية من المنطقة الإدارية التابعة لمحافظة
- مادة ٢- يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه .

دمشق في / / هـ الواقع في / / ٢٠ م



وزير العدل

تسغة الى:

- وزارة العدل
- وزارة الإدارة المحلية والبيئة يرجى الإطلاع.
- المحامي العام في المرجو الإطلاع.
- محافظ المرجو الإطلاع.
- مديرية المصالح العقارية في لتبليغ القاضي العقاري .
- المديرية العامة للمصالح العقارية - مديرية التتبع والتسجيل العقاري.
- مديرية المساحة
- الديوان

نموذج ١٨/٥٣ تاريخ

الموضوع :



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
الحدودية العامة للمصالح العقارية
الرقم :
التاريخ

[مجال حلاصة أعمال اللجنة المختصة بملف رقم تاريخ

- ١- نوع الوثيقة :
- ٢- رقم الملف :
- ٣- المنطقة العقارية :
- ٤- المنطقة الإدارية :
- ٥- المنطقة :
- ٦- عدد الصفحات بالمنطقة العقارية :

الملاحظات و الملاحظات غير الواضحة في الصفحة العقارية المستخرجة

الأوراق التوجيهية التي تم الحصول عليها من الجهات العلمية	
الوثائق المساعدة لإعداد التقرير التفصيلي	الوثائق المساعدة لإعداد التقرير الإداري
	رقم اللجنة المختصة بموجب المادة ١٥ من القانون ٢٠١٢ رقم ٣٣ لعام ٢٠١٢ والمادة ٣٢ من القرار رقم ١٩ وتاريخ ٢٠١٨/٣/٤
أسماء وتوقي أعضاء اللجنة	

رقم الصفحة



السيد مدير المصالح العقارية في

نرفق ربطاً أعمال اللجنة المشكلة بموجب قرار السيد المدير العام للمصالح العقارية رقم، تاريخ وهي:

١. مشاريع القرارات المعدّة وفقاً للطريقة الإدارية المنصوص عليها في قانون إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧ البالغ عددها فقط مشروع قرار.
٢. نسخة عن سجل خلاصة المقارنات التي تقرر إعادة تكوينها قضائياً مرفقاً بها الوثائق المساعدة وعددها فقط وثيقة.

يرجى الاطلاع وإحالتها إلى السيد المدير العام للمصادقة عليها عملاً بأحكام الفقرة /و/ من المادة /٥/ من القانون ٣٣/ لعام ٢٠١٧.

..... في / ١٤٤٠ هـ الواقع في / ٢٠١٨ م
عضو عضو عضو عضو رئيس اللجنة

السيد المدير العام للمصالح العقارية

نرفق ربطاً أعمال اللجنة المشكلة بموجب قراركم رقم، تاريخ المشار إليها، راجين التصديق عليها عملاً بأحكام الفقرة /و/ من المادة /٥/ من القانون ٣٣/ لعام ٢٠١٧.
..... في / ١٤٤٠ هـ الواقع في / ٢٠١٨ م
مدير المصالح العقارية في.....

الاسم:

التوقيع:

نحن المدير العام للمصالح العقارية

نصادق على أعمال اللجنة المشار إليها أعلاه وإشعاراً بذلك نوقع أدناه:

..... في / ١٤٤٠ هـ الواقع في / ٢٠١٨ م

المدير العام للمصالح العقارية

قرار القيد في السجل العقاري
(في حالة عدم تقديم اعتراض على قيود هذا المحضر)

رقم القرار:

تاريخ القرار:

إن القاضي العقاري:

بعد الفحص والتحقق وعملًا بأحكام القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧ والقرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ / ل.ر لعام ١٩٢٦. وحيث أن الإجراءات المنصوص عليها في أحكامها قد تمت وفق الأصول والقانون ونظرًا لعدم تقديم أي اعتراض على الحقوق التي سُكِّنت في هذا المحضر.

يقرر ما يلي

- ١- تصديق مشروحات المحضر دون تعديل.
- ٢- إحالة هذا المحضر إلى مدير المصالح العقارية في..... ليقوم فوراً بتكوين الحقوق العينية العقارية المثبتة في هذا المحضر في الصحيفة العقارية المعلقة للمحضر رقم..... من المنطقة العقارية..... التابعة للمنطقة الإدارية..... ووضع إشارة خاضع لمدة خمس سنوات للمطالبة بأصل الحق.

اسم القاضي العقاري
توقيعه

في.....

صدر عن.....

(في حالة وجود اعتراض على قيود هذا المحضر)
قرار القاضي العقاري السيد.....

رقم القرار:

تاريخ القرار:

باسم الشعب العربي في سورية

- إحالة هذا المحضر والشروحات المثبتة فيه (دون تعديل) (معدلة) كما هو منون أعلاه في صحيفة العقار، ووضع إشارة خاضع لمدة خمس سنوات للمطالبة بأصل الحق.

اسم القاضي العقاري
توقيعه

في.....

صدر عن.....



الرقم : / /
التاريخ : / /

محضر تسليم مستندات

المحافظة: المنطقة الإدارية: المنطقة العقارية:
تتخذ الأحكام الفقرة ب/ من المادة السادسة من القانون/٣٣ لعام ٢٠١٧
وعلى تقرير اللجنة المؤرخ في والمصدق من السيد المدير العام للمصالح العقارية .
نبين فيما يلي أعداد الوثائق العقارية لأعمال إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة والتي سلمها مدير المصالح العقارية في
.....
إلى القاضي العقاري الموقع أدناه.

العدد	الوثائق والمستندات المتخذة بأعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة للمنطقة العقارية
	من المنطقة الإدارية في محافظة
	سجل خلاصة العقارات التي تقرر إعادة تكوينها قضائياً مرفقاً بالوثائق المساعدة.
	محضر إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة مصدقاً من مدير المصالح العقارية.
	
	
	
	
	
	

عدد الأقاليم فقط
عدد الوثائق المسلمة فقط

حرر بتاريخ / / هـ الموافق / / م

الجهة المستلمة
القاضي العقاري

الجهة المسلمة
مدير المصالح العقارية في

الإسم :

الإسم :

التوقيع

التوقيع

		الجمهورية العربية السورية وزارة الإدارة المحلية والبيئة المديرية العامة للمصالح العقارية
أمر مباشرة باتصال إعدة التكوين القضائي للوثائق العقارية المتوفرة في المنطقة العقارية / رقم / / التابعة للمنطقة الإدارية / / من محافظة /		
إن القاضي العقاري في بناء على أحكام القانون رقم / ٣٣ / لعام ٢٠١٧ وبناء على القرار رقم (.....) تاريخ / / الصادر عن وزير الإدارة المحلية والبيئة المتضمن افتتاح أعمال إعدة تكوين الوثائق العقارية المتوفرة في المنطقة العقارية المذكورة وبناء على كتاب مديرية المصالح العقارية في		
بأمر يبلغي: ١- جين يوم (.....) الواقع في / / تاريخاً للبدء بأعمال إعدة التكوين في المنطقة العقارية (.....) من منطقة.....إدارية من محافظة (.....) ٢- تجوب على مدير المصالح العقارية قبل البدء بأعمال، تبليغ هذا الأمر إلى جميع الجهات الواردة ذكرها أثناء . ٣- يدعى أصحاب الحقوق العينية في المنطقة العقارية المذكورة كلما تقدمت الأعمال بواسطة مفكر المنطقة العقارية للاطلاع على أعمال إعدة التكوين واليات إعادتهم وبلغت نظرهم إلى أنهم لا يملكون هذه الدعة يسكني عنهم وتجرى أعمال إعدة التكوين كما لو أنهم كانوا حاضرين. ٤- تترب على دائرة الأوقاف ودائرة أملاك الدولة و الوثائق المتعلقة بالمحافظة على أملاكه العامة البحرية والبرية والوثائق والمؤسسات العامة وجميع المصارف والجهات الرسمية الأخرى ثبات الوجبات المترتبة على المالكين وخاصة الجهات الواردة في الجبل أثناء، الإلاء بكل ما يتعلق بحقوق تلك الوثائق والإدارات والمؤسسات في المنطقة العقارية المذكورة (بحقوق عينية عقارية - حجز لـ) أو اعتراضهم . صدر في / / القاضي العقاري التوقيع والخاتم		
الجهات التي تجوب على مدير المصالح العقارية تبليغها هذا الأمر بالمباشرة		
١- مديرية العامة لمؤسسة الأبنية المدرسية ١٠- مديرية العامة للأثار والمتاحف ١١- مديرية العامة للخط الحديدي الحجازي ١٢- مديرية العامة لتبليغ العامة للحبوب والسطح ١٣- مديرية العامة لأحد الصناعات الغذائية ١٤- مديرية العامة لأحد الصناعات الهندسية والكيميائية ١٥- مديرية العامة لأحد صناعات الغزل والنسيج ١٦- تخطيطات الروحية ١٧- مؤسسة العامة للإنسان ١٨- هيئة العامة للتطوير والإستثمار العقاري ١٩- مديرية العامة للمؤسسة العامة لإنشاء الخطوط الحديدية في حلب ٢٠-	١- مديرية العامة للمصالح العقارية ٢- مديرية المساحة ٣- مديرية التثريع والسجل العقاري ٤- مديرية المصالح العقارية في ٥- مدير السجل الموقت في محافظة ٦- مؤسسة الإنسان العسكري ٧- الإتحاد العام للمعلمين السكفي	١- مديرية العامة للمصالح العقارية ٢- مديرية المساحة ٣- مديرية التثريع والسجل العقاري ٤- مديرية المصالح العقارية في ٥- مدير السجل الموقت في محافظة ٦- مؤسسة الإنسان العسكري ٧- الإتحاد العام للمعلمين السكفي
١- مديرية العامة للمصالح العقارية ٢- مديرية المساحة ٣- مديرية التثريع والسجل العقاري ٤- مديرية المصالح العقارية في ٥- مدير السجل الموقت في محافظة ٦- مؤسسة الإنسان العسكري ٧- الإتحاد العام للمعلمين السكفي	١- مديرية العامة للمصالح العقارية ٢- مديرية المساحة ٣- مديرية التثريع والسجل العقاري ٤- مديرية المصالح العقارية في ٥- مدير السجل الموقت في محافظة ٦- مؤسسة الإنسان العسكري ٧- الإتحاد العام للمعلمين السكفي	١- مديرية العامة للمصالح العقارية ٢- مديرية المساحة ٣- مديرية التثريع والسجل العقاري ٤- مديرية المصالح العقارية في ٥- مدير السجل الموقت في محافظة ٦- مؤسسة الإنسان العسكري ٧- الإتحاد العام للمعلمين السكفي



القرار الإعدادي

إن القاضي العقاري

- بناءً على أحكام المادة ٨/ من القانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧ المتعلق بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة .
- وعلى أحكام القرار رقم ١/و تاريخ ٢٠١٨/٣/١٤ المتضمن التعليمات التنفيذية لهذا القانون .
- وعلى القرارات ١٨٦-١٨٨-١٨٩/ لعام ١٩٢٦ وتعديلاتها.
- وعلى قرار السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم / / تاريخ /
- وعلى أمر المباشرة بأعمال التكوين القضائي رقم / / تاريخ /

يعن للمعوم جدول الوثائق والمليكات في المنطقة العقاريةالتابعة لمحافظة

رقم القرار	المنطقة العقارية	المنطقة الإدارية	الأجزاء والعناصر التي سيتم إعادة تكوينها

فكل من له اعتراض يتعلق بحق عيني بشأن قرار أو أكثر من القرارات المدرجة في الجدول أعلاه أن يراجع ديوان المحكمة العقارية لتكوين اعتراضه على أن يبرز الوثائق التي تؤيد ذلك الإعترض خلال ستة أشهر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وصحيفتين محليتين، لتنظر في اعتراضه ونبت فيه بقرار تنخذه في غرفة المذاكرة خلال شهرين بعد انتهاء مهلة الإعترض ليصدر بعدها إلى نشره وإعلانه لمدة ١٥/ يوماً يكون خلالها قابلاً للاستئناف أمام محكمة الاستئناف المدنية المختصة، وكل من يراجعنا بعد ختام هذه المدّة، لا يقبل له اعتراض وأما من قبل اعتراضه ولم يبرز الوثائق اللازمة ضمن هذه المدّة فيرفّق اعتراضه حكماً، والذي لم يتسن له تقديم اعتراض ضمن المدّة المذكورة يبقى له الحق بمراجعة المحاكم العادية خلال خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرارنا الدرجة القطعية للمطالبة بأصل الحق وخلال خمس عشرة سنة للمطالبة بالتعويض المادي عملاً بأحكام المادة التاسعة من القانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧ .

لقد علق هذا القرار على باب مركز القاضي العقاري من تاريخ / / هـ الموافق لـ / / م إلى تاريخ / / هـ الموافق لـ / / م وعليه رفع ليربط ضمن اضبارة المنطقة العقارية الخاصة بإعادة التكوين القضائي للوثائق العقارية في المنطقة العقارية التابعة للمنطقة الإدارية في محافظة

تمسّق في / / ١٤ هـ الموافق لـ / / ٢٠ م

القاضي العقاري

نسخة من:

- وزارة الإدارة المحلية والبيئة -رعى الإطلاع .
- السيد محافظ راجع الإطلاع وناعه في المناطق العقارية المذكورة وإعلانا .
- وزارة العدل - المحامي العام محكمة الاستئناف المدنية كاتب بالعدل .
- وزارة الأوقاف ووزارة الداخلية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي .
- وزارة دفاعية - مديرية الشؤون القانونية - دائرة نشر في الجريدة الرسمية وجاء نشر .
- المكتب الصحفي في وزارة الإدارة المحلية والبيئة وجاء نشر في المكون في الشريط الإخباري لها .
- السيد رئيس مجلس مدينة مسؤول المنطقة العقارية المذكورة .
- المؤسسة العربية للإعلان نعتاً ست نسخ عن طرر راجع نشر في صحيفتين محليتين ووفقاً بما ينشر نشر في ثلاث نسخ عن كل صحيفة .
- الإدارة العامة للمصارف (العقاري - التجاري - الصناعي - الزراعي) - الجهة العامة للتدقيق والشيف .
- المديرية العامة للمصالح العقارية - مديرية التثمين و التسجيل العقاري - مديرية المساحة - مديرية المصالح العقارية في القاضي العقاري إقرار التام ووضعه على باب قاعة جلسات .
- مديرية التثمين والتسجيل العقاري - ديوان - سجل () مع الأصل لتسليمه نشر في الجريدة الرسمية .



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
المديرية العامة للمصالح العقارية
الصندوق التعاوني

الرقم: / /
التاريخ: ٢٠ / / م

طلب اعتراض بشأن أعمال إعادة تكوين
الوثائق العقارية المتضررة وفق القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧
مقدم إلى السيد القاضي العقاري في

اسم المعارض ومفصل هويته	الرقم الوطني	الموطن المختار للتبليغ

محل الاعتراض

العقار والمنطقة العقارية	نوع الوثيقة العقارية	الجزء والعنصر من الوثيقة العقارية	ماهية الاعتراض وأسبابه والمرفقات

في / / ٢٠ م

المعارض

القاضي العقاري في

أقرر :



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
المديرية العامة للمصالح العقارية

سجل الاعتراضات

[illegible]

اسم القاضي العقاري :

مديرية المصالح العقارية في

ॐ

رقم الصفحة:

[illegible]

ملحق رقم (٢) المرسوم رقم ١١٨١٥ تاريخ ١٤/١/١٩٦٩ الخاص بنسخ الصحائف العقارية

المعرضة للاندثار

المادة ١: عندما يتبين أن صحيفة أو عدة صحائف من دفتر الملكية أصبحت بسبب القدم أو بسبب آخر في حالة تستلزم استنساخها بنسخ مطابقة لها تتبع الأصول التالية:

أ- ينظم أمين السّجل العقاري المختص تقريراً يعين فيه الصحائف التي يجب نسخها وأرقام العقارات التي تتعلق بها ويبلغ نسخة عن هذا التقرير إلى مدير الشؤون العقارية.

ب- لدى اطلاع مدير الشؤون العقارية على المحضر المنصوص عليه في الفقرة السابقة يدعو أمين السّجل العقاري وأمين السّجل العقاري المعاون وينظم الثلاثة معاً محضراً تعين فيه الصحائف الواجب نسخها وتؤخذ على الأثر صور فوتوكوبية عنها طبعها ثابت وواضح معادلة بالحجم للصحيفة الأساسية يوقع أمين السّجل العقاري في ذيل كل صورة منها إثباتاً لانطباقها على الأصل وتحفظ هذه الصور في ملفات العقارات العائدة لها ويحق لمدير الشؤون العقارية انتداب أحد موظفي الدوائر العقارية المنتمين إلى الفئة الثالثة على الأقل للقيام مقامه بالمهمة المذكورة.

ج- ينشر بهمة مدير الشؤون العقارية إعلان في الجريدة الرسمية يتضمن طلب أمين السّجل العقاري نسخ الصحائف المتعلقة بعقار أو عدة عقارات تعين أرقامها ومناطقها في الإعلان ويحدد موعداً تبدأ فيه معاملات نسخها.

د- تبلغ نسخة عن هذا الإعلان إلى كل من:

١- المحافظ الذي يكون العقار تابعاً لمنطقة صلاحيته.

٢-القائم مقام المختص عند وجود بلدية يتبع لها العقار.

٣-رئيس البلدية المختصة عند وجود بلدية يتبع لها العقار.

٤-مختار المنطقة التي فيها العقار.

وعلى كل من هذه المراجع أن ينشر هذا الإعلان فور تبلغه في مكان ظاهر من مركز عمله وأن يبلغ مدير الشؤون العقارية تاريخ نشره كما ينشر الإعلان المذكور على باب أمانة السّجلّ العقاريّ المختصة.

يجب أن يمر بين آخر معاملة من معاملات النشر شهر على الأقلّ يسبق الموعد المعين للبدء في معاملات النسخ.

المادة ٢: يكلف موظف أو أكثر من موظفي الدوائر العقارية بموجب قرار يصدر من وزير المالية بناء على اقتراح مدير الشؤون العقارية نسخ الصحف المراد نسخها.

بعد الانتهاء من تنظيم الصحف الجديدة يجري أمين السّجلّ العقاريّ وأمين السّجلّ العقاريّ المعاون المقابلة بين كل صحيفة وأصلها ويوقعان إمضاءها على الصحيفة الجديدة إثباتاً لمطابقتها للأصل، وتحفظ الصحيفة المستنسخة في خزائن خاصة في مراكز الأمانات.

أما القيود المشطوبة المدونة على الصحيفة المستنسخة فلا تذكر على الصحيفة الجديدة بل تدون على هذه الأخيرة عبارة تشير إلى إمكانية مراجعة الصحيفة المستنسخة بشأن القيود المشطوبة.

المادة ٣: بعد إتمام المعاملات المعنية في المادة السابقة ينشر إعلان في الجريدة الرسمية عن إتمام نسخ صحائف العقارات مع تعيين أرقام ومواقع هذه العقارات.

ويحق لأصحاب العلاقة الاطلاع على معاملات النسخ والاعتراض عليها عند الاقتضاء أمام أمين السَّجَل العقاري المختص الذي يتخذ الإجراءات القانونيّة وفقاً لأحكام المادتين ١٥ و ٨٠ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ والمواد ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٩ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦.

وفي مطلق الأحوال يضع أمين السَّجَل العقاري قيداً احتياطياً على الصحيفة المستحدثة بالاعتراض المنوه عنه وذلك لحين البت به نهائياً.

المادة ٤: عند إجراء أي عقد أو أية معاملة تتعلق بعقار نسخت صحيفته العينيّة يتوجب على أمين السَّجَل العقاري أن يطلع على الصورة الفوتوكوبية المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذا القانون وأن يتأكد من انطباق الصحيفة الجديدة عليها وأن يشير إلى ذلك على مسؤوليته.

المادة ٥: يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الفهرس

المقدمة	١
الفصل الأول: واقع السجل العقاري في الوضع الراهن	٧
المبحث الأول: ماهية السجل العقاري	٩
المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري	٩
الفرع الأول: تعريف السجل العقاري وتمييزه عن السجل الشخصي	٩
أولاً- تعريف السجل العقاري:	١٠
ثانياً- التمييز بين السجل العقاري والسجل الشخصي:	١٢
الفرع الثاني: وثائق السجل العقاري	١٥
أولاً- الوثيقة الأساسية:	١٦
ثانياً- الوثائق المتممة:	١٧
ثالثاً- الوثائق الإضافية:	٢٠
المطلب الثاني مبادئ السجل العقاري	٢٤
الفرع الأول: المبادئ العامة التي تحكم السجل العقاري	٢٤
أولاً- مبدأ العلنية (القيد المطلق):	٢٤
ثانياً- مبدأ القوة الثبوتية:	٢٥
ثالثاً- مبدأ الديمومة (عدم سريان التقادم):	٢٥
الفرع الثاني: موقف المشرع السوري من مبادئ السجل العقاري	٢٦
أولاً- مبدأ العلنية المطلقة لقيود السجل العقاري:	٢٦
ثانياً- مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري:	٢٧
ثالثاً- مبدأ ديمومة قيود السجل العقاري:	٢٨

٢٨	رابعاً- مبدأ المرجعية العقارية الواحدة:
٣١	المبحث الثاني: الضرر الواقع على السجل العقاري
٣٣	المطلب الأول: صور الضرر الواقع على السجل العقاري
٣٤	الفرع الأول: توقف عمل الدوائر العقارية
٣٤	أولاً- مفهوم التسجيل والتوثيق العقاري:
٣٥	ثانياً- أثر توقف عمليات التسجيل والتوثيق العقاري:
٣٧	الفرع الثاني: تضرر وثائق السجل العقاري
٣٧	أولاً- تلف الوثائق العقارية:
٤١	ثانياً- فقدان الوثائق العقارية:
٤٢	المطلب الثاني: دراسة إحصائية للضرر اللاحق بالسجل العقاري
٤٣	الفرع الأول: المديرية العقارية المتضررة
٤٣	أولاً- مديريات متوقفة عن العمل:
٤٦	ثانياً- المديريات المتضررة جزئياً:
٥٠	الفرع الثاني: المديريات العقارية غير المتضررة
٥٥	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية المتخذة لحماية الملكية العقارية
٥٧	المبحث الأول: إحداث السجل اليومي المكمل
٥٨	المطلب الأول: ماهية السجل اليومي المكمل:
٥٨	الفرع الأول: مفهوم السجل اليومي المكمل
٥٨	أولاً- تعريف السجل اليومي المكمل:
٦٠	ثانياً- شروط افتتاح السجل اليومي المكمل:
٦٢	الفرع الثاني: خصائص السجل اليومي المكمل

المطلب الثاني: أحكام السَّجل اليومي المكمل	٦٥
الفرع الأول: إجراءات التَّدوين في السَّجل اليومي المكمل	٦٥
الفرع الثاني: إنهاء أعمال التَّسجيل في السَّجل اليومي المكمل	٧١
أولاً- سبب إنهاء أعمال التَّسجيل في السَّجل اليومي المكمل:	٧١
ثانياً- أثر إنهاء أعمال التَّسجيل في السَّجل اليومي المكمل:	٧٢
المبحث الثاني: إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة	٧٥
المطلب الأول: ماهية إعادة التَّكوين	٧٧
الفرع الأول: مفهوم إعادة تكوين الوثائق العقارية	٧٧
أولاً: تعريف إعادة التَّكوين:	٧٧
ثانياً: تمييز إعادة التَّكوين عن التَّحديد والتَّحرير:	٧٨
الفرع الثاني: طرق إعادة تكوين الوثائق العقارية	٨٢
أولاً- إعادة التَّكوين الإداري:	٨٢
ثانياً- إعادة التَّكوين القضائي:	٨٥
المطلب الثاني: أحكام إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة	٨٧
الفرع الأول: إجراءات إعادة تكوين الوثائق العقارية	٨٧
الفرع الثاني: الحجية القانونية للوثائق العقارية المعاد تكوينها	٩٥
الخاتمة	٩٨
قائمة المراجع	١٠٢
الملاحق	١٠٧
الفهرس	١٢٥

المُدَقِّقُ اللُّغَوِيُّ

السَّيِّدُ: أ. سلمان وزو