مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

**اسم المقال:** إشكالية تزاحم الحقوق المسجلة في السجل العقاري
**اسم الكاتب:** د. أحمد الحراكي
**رابط ثابت:** https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5379
**تاريخ الاسترداد:** 2026/11/04 01:51 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية – ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

# Le Problématique De Conflit Des Droits Inscrits Au Registre Foncier

**Dr.Ahmed Al-Heraki***

**(Déposé le 5 / 1 / 2020. Accepté 3/ 2 / 2020)**

## □ Résumé □

La propriété immobilière est l'un des types de propriété les plus importants. Propriété d'un bien de valeur sociale et économique avant d'être un lieu de logement, elle présente un intérêt certain car elle constitue un élément important de la propriété de groupes et d'individus.

Par conséquent, la plupart des lois immobilières régissaient la propriété immobilière de manière solide et claire. Les biens immobiliers en Syrie étaient soumis aux dispositions de la loi sur les terres ottomanes, le système ottoman des registres de propriété sous le gouvernement ottoman était extrêmement déroutant et ne correspondait pas à la réalité scientifique. Puisque, la vente, la donne et l'hypothèques passaient sans documents.

En outre, les registres de propriété n'étaient pas à l'abri de fraudes, les noms des personnes ayant été éliminés ayant été supprimés et modifiés par d'autres.

En raison de la multiplication des litiges judiciaires au sujet de l'immobilier, il était nécessaire de disposer d'un environnement législatif qui détermine les règles et les procédures d'accès à la justice afin d'atteindre le droit de propriété revendiqué.

Ces contrôles sont ce qu'on appelle le système de registre foncier, qui vise à faire connaître les actes juridiques sur les biens immobiliers afin que chacun connaisse le contenu de ces actions de la disposition des droits ou des charges juridiques pesant sur ces biens. Le système d'enregistrement foncier est divisé en deux types: l'enregistrement personnel et l'enregistrement en nature.

Le système d'enregistrement personnel est basé sur le nom et l'identité de la personne en tant que propriétaire du bien immobilier. Les enregistrements immobiliers de ce système reposent sur l'indication des noms des propriétaires et de leurs biens. L'enregistrement personnel ne constitue pas une preuve concluante de la propriété du bien par le bénéficiaire et ne peut être invoqué contre des tiers. Autres qui ont acquis la propriété du statut de prescription.

Alors que le système d'enregistrement en nature est basé sur l'enregistrement de la propriété elle-même dans les registres et non de la personne comme précédemment dans l'enregistrement personnel.

Ce système est suivi par le législateur syrien. Selon ce système, l'immobilier est soumis à des processus d'identification et d'édition, les opérations statistiques sont précises, et ces propriétés sont organisées dans les registres de propriété. Cette méthode consiste à fournir une protection juridique aux concessionnaires en plus de la facilité d'identification du statut juridique de la propriété.

* **Professeur agrégé, Faculté de droit, Université de Damas, Damas, Syrie.**

# إشكالية تزاحم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

**الدكتور أحمد الحراكي***

**(تاريخ الإيداع 5 / 1 / 2020. قُبِل للنشر في 3 / 2 / 2020)**

## □ ملخّص □

تعد الملكية العقارية من أهم أنواع الملكية، وما للعقار من قيمة اجتماعية واقتصادية قبل أن يكون مكان معد للسكن، فالعقار يتمتع باهتمام قوي باعتباره يؤلف جزءاً هاماً من ملكية الجماعات والافراد.

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

وأيضاً كانت سجلات التمليك غير سالمة من التزوير حيث كانت اسماء المتصرفين تحذف وتبدل بغيرهم.

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

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

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

بينما يقوم نظام التسجيل العيني على أساس تسجيل العقار بحد ذاته في السجلات وليس الشخص كما سبق في التسجيل الشخصي.

وهذا النظام الذي اتبعه المشرع السوري، حيث أنه وفقاً لهذا النظام تخضع العقارات إلى عمليات التحديد والتحرير وعمليات احصائية دقيقة، وتنظم هذه العقارات في سجلات الملكية، وتتميز هذه الطريقة بتوفير الحماية القانونية للمتعاملين واضافة لسهولة التعرف على المركز القانوني للعقار.

* **أستاذ مساعد ، كلية الحقوق ، جامعة دمشق، دمشق ، سورية.**

## أهمية البحث و أهدافه:

وتظهر أهمية البحث من خلال محاولة جمع أسباب اشكالية تزاحم الحقوق في السجل العقاري.

ومن ناحية أخرى تظهر اهمية البحث في إلقاء الضوء على صعوبات تطبيق مبدأ الافضلية، والذي يعد حلاً مؤقتاً لمشلكة التزاحم، ولكنه لم يستطع أن يحقق العدالة ليس بسبب قصوره، بل بسبب ظروف تطبيقه سواء لدى القضاء أو أمام مديرية السجل العقاري أو حتى بالنسبة للأفراد الذين وجدوا فيه وسيلة للنيل من حقوق الاخرين كما سنرى.

**مشكلة البحث:**

يثير البحث إشكالية تتعلق بعدم صلاحية ترقين اشارة الدعوى دون مواجهة الخصوم في حال وضعت على الصحيفة العينية لعقار معين اشارة دعوى، وثبت أن هذه الدعوى قد ردت بحكم مبرم بمواجهة الخصم الذي وضعت لمصلحته، ومنه ما هو الحل لو أن الاشارة بقيت على الصحيفة العينية ووضعت اشارة الدعوى أو أي اشارة أخرى؟ فهل يشكل تتالي الاشارات هنا ارباكاً لأمين السجل؟

وتعتبر مسألة تعدد الاشارات على الصحيفة العقارية واحدة من أهم المسائل التي تعترض مسيرة العمل في السجل العقاري، وتخلق بدورها مزيداً من اشكاليات التطبيق.

وخاصة أن بعض هذه الاشارات يتم اللجوء اليها في الواقع العملي بالنظر إلى اهمية الاثار المترتبة عليها.

**خطة البحث :**

**المطلب الأول:** أسباب إشكالية تزاحم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

الفرع الأول: سهولة وضع الإشارات في السجل العقاري

الفرع الثاني: صعوبة الترقين الحكمي للإشارات المسجلة في السجل العقاري

**المطلب الثاني:** حل إشكالية تزاحم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

الفرع الأول: مبدأ الأفضلية كقاعدة في حل التزاحم

الفرع الثاني: صعوبات تطبيق مبدأ الأفضلية في حل التزاحم

**المطلب الأول:**

**أسباب تزاحم إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري**

إن مجرد وجود أكثر من إشارة في السجل العقاري، وتعدد إشارات السجل العقاري، ومنه تزاحمها في السجل العقاري، وهذا التعدد لم تخلق من فراغ لابدّ من أسباب هيئت له. وتتخلص أسباب تزاحم الإشارات في أربعة:

**الفرع الأول:**

**سهولة وضع بعض الإشارات في السجل العقاري**

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

وبالرغم من الأهمية العلمية لها، إلا أنّها أكثر إشارة نلاحظ سهولة وضعها، هي إشارة الدعوى، حيث جاء في نص المادة /82/ من القرار /188/ لعام /1926/ "... وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى".

وبالتالي يجري تسجيل إشارة الدعوى بإرسال استدعاء الدعوى المشروح عليه من قبل ديوان المحكمة الناظرة في الدعوى

إلى المكتب المعاون ويطلب فيه وضع الإشارة على صحيفة العقار.

ويجب أن يحتوي الطلب على اسم طالب التسجيل، واسم مالك العقار، ورقم العقار، ومنطقة العقار، ونوع الإشارة المراد وضعها، والمحكمة الناظرة في الدعوى، ورقم أساس الدعوى، وتاريخ المعاملة، ويجب أن يرفق طلب التسجيل إخراج قيد عقاري يبين فيه اسم المالك[1].

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

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

ومن ثم ترسل الأوراق إلى المدقق ليدققها، ويتأكد من صلاحية الأوراق المرفقة وعدم نقصها، ومن ثم يحيلها إلى التسجيل في الصحيفة العقارية للعقار المسجل رقمه في محضر العقد، وبذلك تصبح الإشارة حجة على الكافة[2].

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

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

وتبرز سهولة وضع اشارة الدعوى كسبب لتتالي إشارات لا مبرر لها في حالة الإشارة الكيدية، أو في حالات الابتزاز المالي الذي يقوم به بعض ضعاف النفوس، فيلجأ المدعي الكيدي لوضع اشارة الدعوى على العقار بحجة شراءه المزعوم على الرغم من عدم وجود حق له على العقار.

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

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

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

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

---

[1] **د. أمل شربا النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، رسالة دكتوراه ،ص148.**

[2] **محمد فهر شقفة – التدابير التحفيظية في ضوء الفقه والاجتهاد – ص15.**

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

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

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

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

إنّ هذه الاثار السلبية وما عداها مما يحصل يومياً بين سماسرة العقارات والمشترين منهم تستدعي من المشرع ومن القاضي وقفة للحدّ من استغلال موضوع اشارة الدعوى.

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

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

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

**الفرع الثاني:**

**صعوبة الترقين الحكمي للإشارات المسجلة في السجل العقاري**

يبرز عدم الترقين كسبب في تزاحم إشارات السجل العقاري، حيث أنّ الترقين هو إجراء من شأنه إنهاء اثر القيد الوارد على الصحيفة العقارية، وهو يحصل بواسطة قيد عكسي في السجل العقاري في القسم نفسه من الصحيفة العقارية حيث يوجد القيد المرّقن[1].

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

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

أ- في حالة انقضاء المهل الواردة للقيد الاحتياطي في المادة /26/ من القرار /188/ إذا ينقضي أثر هذا القيد بانتهاء مدته، ويجب ترقينه حكماً سنداً لأحكام المادة /29/ من القرار السابق حيث نصت "كل قيد احتياطي مدوّن في السجل

[1] د. أمل شربا ، المرجع السابق،- ص 150.

العقاري يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة /26/ من هذا القرار".

ب- اذا وجد مانع من تدوين هذا الحق، وأعطى أمين السجل مهلة للمستدعي لإزالة هذا المانع، وتقدم أثناء هذه المهلة طلب قيد ثان من شخص اخر، فيدوّن أمين السجل قيد إحتياطي لمصلحة المستدعي الأول، ثم رد طلب القيد المقدم من هذا الأخير لعدم إزالة المانع ضمن المهلة الممنوحة فيترتب على أمين السجل ترقين القيد الاحتياطي وفق المادة /28/ من القرار /188/.

ت- في حالة افتراض أمين السجل العقاري سقوط الحق العيني المقيّد إلا أنّه يتوجب عليه أن يجري تحقيقاً أو يصدر قراراً من المحكمة المختصة بسقوط الحق بغية ترقينه.

ووفق نص المادة /19/ من القرار /188/ "إنّ مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري". وعليه فإن كافة مدوّنات السجل العقاري لا يكون لمرور الزمن أثر عليها ومنها إشارة الدعوى. وعلى العكس إنّ بقاء إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يعتبر سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى وعلى الحق المدعى به.

إن الترقين الحكمي الوارد في المواد /26/ و/29/ من القرار /188/ وارد على القيود المؤقتة فقط، والترقين المفترض على حق سقط يوجب الرجوع للمحكمة. ولكن يجب أن لا يقتصر على هاتين الحالتين، أي أنّ زوال الإشارات الرضائية مثلاً يتم باتفاق الطرفين أو بصدور حكم قضائي يقرر الترقين.

والترقين الحكمي هو ترقين الذي يقوم به أمين السجل أو رئيس التنفيذ لإشارات مسجلّة في السجل العقاري ولكن لم يعد لها أثر. فهناك حالات يجب ان يكون للترقين الحكمي من قبل أمين السجل العقاري أثر فعال، ولا يطبق لعدم وجود نص كبقاء إشارات في السجل العقاري لا مبرر لها، مثلاً إذا تقادم الحكم الصادر المتعلق بالعقار الموضوعة اشارة دعوى بشأنه.

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

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

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

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

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

وإنّ عملية ترقين القيد في السجل العقاري يقوم بها أمين السجل العقاري، وفق المواد /48/ حتى /61/ من القرار رقم /188/ لعام /1926/.

ونصت المادة /80/ من القرار السابق على أنه "اذا رفض أمين السجل العقاري طلب تسجيل أو ترقين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة البداية". وبالتالي لا بد من مخاصمة أمين السجل العقاري في الدعوى الاستئنافية[1].

[1] **نقض قرار 133 أساس 244 تاريخ 2002/2/18/.**

أما اشارة القيد المؤقت على العقار فإنها تبقى سارية المفعول إلى أن يصار إلى ترقينها، ولا يؤثر على حق صاحبها المدعي وضعه اشارة جديدة بدعوى الاساس بعد اشراة الخصم المتدخل لأنّ هذه الإشارة الجديدة ما جاءت إلا لتأكيد الإشارة الأولى.

وإن ترقين اشارة القيد المؤقت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعة بدعوى الأساس الموضوعة لصالح المدعي، لا يؤثر على حقوقه، طالما أنّ هذه الإشارة مستمدة من القيد المؤقت الموضوع بالدعوى المستعجلة، مما يجعل حق المدعي أسبق من حق المتدخل[1].

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

وكان من الأولى أنّه عندما يكون هناك تدخل أو تنازل أن يشار إلى ذلك في الصحيفة العقارية أيضاً، وليكن التنازل أو التدخل محمي باشارة تشير إلى ذلك، ولحماية هذا الحق، ففي هذه الحالة لم يتمكن القضاء من ترقين اشارات الحجز التنفيذي خوفاً من ذلك.

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

ورغم ما تقدم من انتهاء حالة الافلاس فإن التامين العقاري المسجّل على عقارات المدين يظل نافذاً ضماناً لتنفيذ عقد الصلح ووفاء المبلغ الدين المنصوص عليه فيه.

وعليه فإن اشارة الإفلاس تظل مدوّنة ما دام المبلغ المنصوص عليه في عقد الصلح باقياً لم يسدّد بكامله، ولا يتم ترقين هذه الاشارة إلا بصدور حكم من المحكمة التي تنظر في عقد الصلح الذي يقرر ذلك، وبعد التثبت من أنّ كافة الالتزامات الناشئة عنه قد وفيت.

كما يمتنع على المدين ترتيب أي حقوق عينية على عقاره ما لم يكن في عقد الصلح اتفاق يسمح بذلك وإلا أجاز إقامة الدعوى على المدين لفسخ العقد[2].

**من جهة ثانية،** نصت المادة /825/ من القانون المدني السوري في فقرتها الثالثة " كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله علماً أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا من تاريخ التسجيل".

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

1- في الإرث الى تاريخ الوفاة.

2- في نزع الملكية إلى تاريخ الإحالة القطعية أو إتمام إجراءات الاستملاك.

---

[1] **نقض سوري رقم -720- اساس 3177 – تاريخ 1981/4/13/ مجلة المحامون لعام 1981- ص824.**

[2] **أما إذا لم يتم الصلح فإن الدائنين العاديين يقعون حتماً في حالة الاتحاد التي نصت عليها المادة /700/ من قانون التجارة السوري. حيث يقوم ممثلي هذا الإتحاد ببيع موجودات التفليسة من منقول أو عقار بموجب الإجراءات الخاصة والمحددة لكل منها في القوانين المرعية، حيث يتم بيع العقار استناداً لطرق البيع الجبري المخصصة للعقار وبواسطة مزايدة علنية، يؤدي قرار الإحالة القطعية حينها إلى تطهير العقار من كافة الاشارات المدونة على صحيفته ويسلم خالياً منها الى الطرف الذي تمت الترسية عليه لتنتقل حقوق التفليسة الى الثمن المدفوع بنتيجة المزايدة.**

3- في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري.

فمن تملّك عقاراً بحكم قضائي فإن أثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري ولو تم هذا التسجيل بعد سنوات.

أي أنه خلال هذه المدة بين رفع الدعوى وصدور حكم قضائي يمكن أن يلاحظ تسجيل العديد من الاشارات في السجل العقاري، مما يؤدي لتزاحم اشارات قد يكون لا مبرر لها مع اشارة الدعوى، وإن الهدف من اشارة الدعوى هو إعمال الحكم الناتج عن الدعوى بأن يرتد إلى تاريخ وضعها.

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

اكدت الهيئة العامة لمحكمة النقض من أنه "لا يحق للوراث التصرف بالحصة الارثية تجاه تجاه الاشخاص الاخرين الا بعد التسجيل في السجل العقاري[1]".

وقالت الهيئة العامة لمحكمة النقض في حكمها رقم /2/18/ تاريخ /1974/2/5/ "إنّ المالك بحكم قضائي أو بالإرث أو بنزع الملكية تتوقف ممارسته لحقوقه في الملكية على التسجيل في السجل العقاري"[2].

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

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

وأكد أحد اجتهادات محكمة النقض فيما يتعلق بعلاقة الوارث بالعقار المأجور "يجوز للوارث أن يطالب بأجور العقار الموروث منذ تاريخ وفاء المؤرث وقبل تسجيل العقار على اسمه"[3].

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

"وفي كل مرة يكون التصرف متعلقاً بنقل أو تعديل أو إحداث حق عيني على العقار فإنّ العبرة للتسجيل أو اثر التسجيل يكون مقتصراً او مستنداً بحسب الواقعة القانونية التي بررته. اما اذا تعلق التصرف بممارسة الحقوق الشخصية على العقار فلا عبرة بالتسجيل ومنذ تاريخ نشوء الحق له أي منذ تاريخ الواقعة القانونية التي خولته هذا الحق أي بالوفاة في حالة التملك بالإرث وبالحكم القضائي القطعي في حال الدعوى العقارية وبقرار الإحالة في حالة نزع الملكية"[4].

ويقول القاضي شيراز واجه سيسريان بأنه إذا سمحنا للمشتري بالاستحصال على حكم يقضي بتثبيت شرائه لعقار لم يسجل بعد على اسم المالك أعطينا في نفس الوقت للمشتري من المشتري الأخير حق الاستحصال على غرار الحكم الأول وهكذا...[5].

---

**[1] ت1950/10/11/- منشور في مجلة القانون أربعون عاماً – القسم الأول المدني – ص 890 – مشار اليه في محلة المحامون عدد 7و8 لعام 2008 – ص947.**

**[2] قرار منشور في موسوعة القضاء المدني للمحامي محمد أديب الحسيني ج2 ص 1854.**

**[3] قرار 1193 في 1966/15 – مجلة المحامون 1966 ص 802 – مشار اليه في مجله المحامون عدد 7و8 لعام 2008 – ص947.**

**[4] جوزيف كبة – اكتساب الملكية بين التشريع العقاري والقانون المدني – ص226.**

**[5] مجلة المحامون الاعداد 7-8-9 لعام 2007 ص 956.**

إنّ ما بين تفسير تصرّف معلق على شرط واقف وبين القول أنّه لا يحق ولا يجوز له ابتداء التصرف بالعقار قبل القيام بمعاملة الانتقال فرقاً كبيراً.

مع الأخذ بعين الاعتبار، ووفقاً لما تم ذكره وعلى ضوء ما استقرت عليه محكمة النقض من اجتهادات بهيئتها العامة، بأن قيد الدعوى بتداء في ديوان المحكمة هو محل نظر بصحته ويكون للقاضي أما ترقين قيد الدعوى لعدم صحة الخصومة ابتداء – فإن لم يكن – فاستئخار الدعوى عملاً بالمادة /47/ من القرار /188/ لعام /1926/ وتعديلاته[1].

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

وفق نص المادة /1/466/ من القانون المدني السوري "إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات، وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع". بينما أحكام السجل العقاري السوري لا تسمح بإبطال عقد البيع العقاري المسجل ولو صدر عن غير المالك إذا كان المشتري حسن النية وفق المادة /13/ من القرار /188/ لعام /1926/[2].

وفي قرار قضائي يقضي برفض سماع دعوى الاستحقاق في المناطق التي جرت فيها عمليات التحديد والتحرير[3].

وذهب رأي إلى رفض هذا الاجتهاد بحجة أنّ نص المادة /2/246/ صريح في أن قرار الإحالة لا ينقل إلى المشتري إلا ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع فاذا لم يكن المدين مالكاً، فكيف يمكن القول بانتقال الملكية منه إلى المشتري.

وفي رأي اخر إن هذه الحجة لا تسعف في قبول دعوى الاستحقاق لأن من سجّل العقار لاسمه في السجل العقاري يعدّ مالكاً ولو كان في الأصل غير مالك ويرجع ذلك إلى ما لقيود هذا السجل من قوة ثبوتية مطلقة[4].

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

**المطلب الثاني:**

**حل اشكالية تزاحم الحقوق المسجلة في السجل العقاري**

من مبادئ التسجيل العيني مبدأ العلانية المطلقة لقيود السجل العقاري، ويتلخص هذا المبدأ في أنّه ليس للحق العيني على عقار ما أيّة قيمة ما لم يجر تسجيله في أثبتته النصوص العقارية، ويهدف المشرع من مبدأ العلانية في السجل العقاري الى إيجاد الثقة العامة في التعامل بالعقارات[5].

ولتكريس هذا المبدأ لم يثبت المشرع أي حق عيني تجاه الغير إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري.

وتظهر هنا أهمية وضع حل تشريعي، فقرر المشرع بأنّه على رئيس المكتب المعاون في السجل العقاري أن يمسك دفتراً يومياً يحرر فيه وتحت رقم متسلسل المعاملات التي تقدم إليه والأوراق التي يستلمها ويعتبر الأفضلية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء اليومي[6].

وبالتالي في تقرير المشرع لقاعدة الأفضلية بحسب تاريخ التسجيل يكون قد حقق غايته. وسنبحث في هذا المطلب في فرعين تناول الفرع الأول مبدأ الأفضلية كقاعدة عامة في حق التزاحم. وتناول الفرع الثاني صعوبات تطبيق مبدأ الأفضلية.

---

**[1] تنص المادة (47) من القرار 188 لعام 1926 المعدل على ما يلي:**

**"على الموظفين الرسميين أن يطلبو فوراً تسجيل كل صك او اتفاق يستلمونه إذا كان متعلقاً بحق واجب التسجيل...".**

**[2] د. محمد وحيد الدين سوار – الحقوق العينية الأصلية -2- اسباب كسب الملكية مكتبة دار الثقافة – ص141.**

**[3] نقض قرار 243 – تاريخ 1963/4/24/ - مجلة القانون 5 لعام 1963 – ص344 وما بعدها.**

**[4] هذا الرأي للدكتور محمد وحيد الدين سوار وكان قد ذكره في – الحقوق العينية الأصلية – ص141.**

**[5] حسين عبد اللطيف حمدان إحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية، بيروت، 1991، ص286.**

**[6] صفاء جنيدي، تعدد الإشارات وتنازعها لدى القضاء العقاري، دراسة قانونية، 2002– ص20.**

**الفرع الأول:**

**مبدأ الأفضلية كقاعدة في حل التزاحم**

يشترط في ترتيب أفضلية التسجيل أن يكون الشخص حسن النية، وإذا رجعنا إلى القواعد العامة التي تحكم العقود، فإننا نرى أن المشرعين كانوا يبتعدون دائماً عن تحديد مفهوم حسن النية بشكل دقيق ومفصل، وذلك يرجع إلى تطور الأفكار الاجتماعية من جهة وإلى اختلاف النظرة إلى هذه المسألة تبعاً للمبدأ الفردي أو المبدأ الاجتماعي المعتنق[1].

وفي الواقع أن مسألة حسن النية أو سوئها هي حالة نفسية يصعب إثباتها، وحسن النية هو الأصل وسوئها هو الاستثناء، وعلى من يدعي سوء النية إثبات ذلك دون أن يكلف المكتسب بإثبات حسن النية.

ففي مرحلة التحديد والتحرير الأولي يُشترط أن يكون الشخص حسن النية أي أن لا يرتكب خداعاً حتى يكتسب أفضلية التسجيل، وقد فسر الخداع أو التدليس في مجال إبرام العقود بأنه كل عمل مقصود يؤدي إلى إيقاع المتعاقد الآخر في غلط ويدفعه إلى التعاقد ويجري البعض تفريقاً بين الخداع والغش ويعبرون أن لهذا الأخير مفهوماً أوسع من الأول، لأن الخداع، وهو نوع من الخش، يرتكب عند إبرام العقود حيث يشكل عيباً من عيوب الرضا، أما الغش فيمكن أن يجري إضراراً بالدائنين أو الغير أو تحايلاً على القانون[2].

أما في مجال القيد العقاري فإن كلمة الخداع تؤخذ بمعناها الواسع بحيث تشمل استعمال أساليب الخدعة والحيلة وكل عمل يكون من نتيجته قيد عقار أو أي حق عيني آخر على اسم غير مالكه الحقيقي مع علم من أجري القيد لمصلحته، بأن العقار أو الحق ليس ملكاً له.

ويستطيع المتضرر استعادة حقه العيني أو الشخصي خلال فترة السنتين على نفاذ قرار المصادقة على محضر التحديد والتحرير الأولي، أما بعد انقضائها فلا يستطيع سوى المطالبة بالتعويض الشخصي فقط وفي حال إثباته الخداع، وهذه المهلة (مهلة السنتين) هي مهلة إسقاط، حيث يسقط الحق بانقضائها دون أن تطالها أسباب الانقطاع أو التوقف، كما أن انقضائها يشمل الحق العيني والدعوى وكذلك وسائل الدفع [3].

أما في مرحلة التسجيلات اللاحقة، فلكي يكتسب الشخص أفضلية التسجيل يجب أن يكون حسن النية، ومعيار حسن النية هو أن لا يتواطأ المشتري مكتسب الحق مع بائعه على الإضرار بالمشتري الأول.

إن مبدأ الأفضلية لا يبرز إلا حال تنازع الاشارات في السجل العقاري، وبالتالي لا وجود لهذا المبدأ إلا إذا وجد تتالي اشارتين أو اكثر في السجل العقاري.

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

ويمكن كما سبق أن يكون تزاحم الاشارات في السجل العقاري شكلي أو موضوعي.

**أولاً- مبدأ الأفضلية الشكلية (قاعدة أسبقية القيد في السجل العقاري):**

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

وأكّدت المادة /11/ من القرار /188/ لعام /1962/ بأنّ الصكوك الإختيارية والإتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ الستجيل.

---

**[1] Planiol et Ripert T. élém. de dr. civ. Tome I, éd. 1950, P. 4 et 164.**
**[2] Encyc. Dalloz, Vo. Dol No. 1 et s. éd. 1970.**
**[3] Emile Tyan – La prescription pade 32.**

ونصت المادة /63/ من القرار /188/ "وتجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجل اليومي ويعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل".

إنّ هذا النص يعيّن الافضلية بين العقود الواردة إلى المكتب المعاون، وذلك بأسبقية تاريخ قيدها في السجل اليومي، وهذا النص يقتصر على ترتيب الأفضلية متى كان العقدان يتناولان حقاً واحداً على ذات العقار، باعتبار أنّ انتقال الحق من ملكية شخص إلى شخص اخر يحول دون انتقاله إلى غير مكتسبة من جانب الشخص وبما أن العبرة تجاه الغير هي للعقد المسجل على الصحيفة العينية لا على السجل اليومي[1].

وفي اجتهادات متتالية لمحكمة النقض السورية نلاحظ أن مبدأ الأفضلية الشكلية سائد منذ تطبيق القرار /188/.

"من تملك عقاراً بحكم قضائي فإنّ أثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري"[2].

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

أ- في الإرث إلى تاريخ الوفاة.

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

ت- في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى. وتراعى القواعد العامة بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السابقة"[3].

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

وقاعدة الأفضلية الشكلية تطبّق حتى لو كانت الإشارات المسجلّة من طبيعة مختلفة، فالحكم القضائي الذي يصدر بتثبيت العقود الناقلة للملكية وغيرها من الحقوق العينية لا يكون نافذاً تجاه الغير إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري كما سبق، وهذا ما أيّدته المادة /825/ من القانون المدني السوري. كما أن أثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع اشارة الدعوى على الصحيفة العقارية.

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

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

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

وإنّ القيد المؤقت اوجد اصلاً لحفظ حقوق صاحبه تجاه الغير وتجاه صاحب الحق الأصلي المسجل ولحفظ حقوق هذا الغير بتحذيره من وجود حق ما على العقار، ذلك عن طريق تعيين رتبة الحق العيني من تاريخ تسجيله في السجل

---

**[1] تمييز لبناني – غرفة ثالثة – رقم /61/ تاريخ /1963/10/29/ – النشرة القضائية اللبنانية ص /139/ عام /1964/. منقول عن.**

**[2] نقض مدني سوري – قرار رقم /834/ لعام /2010/ – المحامون /2012/ – عدد /3/4/5/6/ – ص548.**

**[3] الهيئة العامة لمحكمة النقض – قرار رقم /3/ اساس /18/ تاريخ /1974/3/5/ – مجلة القانون – لعام /1975/ – عدد /1/ – ص16.**

العقاري، ورغم وجود إشارة القيد المؤقت على الصحيفة العقارية لكن لا أثر لها على ملكية صاحب الحق الأصلي ولا يعني انتقالها لصاحب هذا القيد بحيث تبقى جميع اثار الملكية للمالك الأساسي.

**ثانياً- الأفضلية الموضوعية (استناداً لصفة الحق موضوع الإشارة):**

نص القانون المدني في المادة /235/ "إنّ اموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه وعند عدم الوفاء يكون للدائنين حجز هذه الأموال وبيعها جميع الدائنين متساوون في الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم وفقاً للقانون"[1].

وبالتالي الضمان العام يحمي الدائنين ولكن هذه الحماية لا تطرد لأنّ ثمة مخاطر تهدد الضمان العام لأنه مهدد بإلتزامات جديدة قد يرتبها المدين على ذمته، الامر الذي يفسح المجال لوجود دائنين جدد يزاحمونه، وتتبدى خطورة هذا التهديد إذا علمنا أن الدائنين كما سبق متساوون في نهلهم من الضمان العام، طبعاً كل ما سبق بإفتراض تسجيل الحق في السجل العقاري كي يحفظ رتبه الحق[2].

ونص المشرع في المادة /1095/ من القانون المدني "الدائنين الذين بيدهم تأمين على عقار يتتبعونه في أيّ يد تنتقل إليها ويسترفون ديونهم كل بحسب رتبته المعينة في القيود".

ووفق المادة /1/1113/ من القانون المدني تسري أحكام الرهن التاميني على حقوق الإمتياز الواقعة على عقار وتكون الأفضلية للامتيازات العقارية للدائن الأسبق في الستجيل.

ولكن هناك حقوق امتياز معفاة من الستجيل وهي تتقدم على غيرها بغض النظر إذا كانت بتاريخ سابق أم لا. وهي بحسب نص المادة /2/1113/:

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

2- وحقوق امتياز دين الخزانة أيضاً معفاة من التسجيل وهي الرسوم المذكورة في المادة /44/ من قانون التحديد والتحرير، وأيضاً رسوم ونفقات الملكية والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع.

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

- الضريبة المفروضة على نصيب كل وارث فيما يتعلق بالعقارات.
- ضريبة ريع العقارات والعرصات.
- ضريبة تكاليف مشروعات الري.

ونصت المادة /1118/ من القانون المدني بأنّ المبالغ تستوفي من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز في أي يد كانت ويترتب على ذلك أنّ الدولة لها حق تتبع العقارات المثقلة بامتيازها بالرغم من عدم تسجيل هذا الحق وفي هذا تهديد للائتمان العقاري.

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

ووفي اجتهاد لمحكمة النقض السورية "إنّ انتقال العقار إلى اسم الشاري مثقل بإشارة الحجز الاحتياطي للدائن يجعل هذا الشاري ملزماً باثار هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع"[3].

وجاء في مناقشة أسباب الطعن ما يأتي:

---

**[1] محمد وحيد الدين سوار – شرح القانون – الحقوق العينية التبعية – المطبعة الجديدة – دمشق – ص7.**

**[2] محمد وحيد الدين – مرجع سابق – ص9.**

**[3] نقض قرار /1303/ أساس /1446/ تاريخ 1996/11/19/.**

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

ولذا كان من الممكن القول مبدأ الافضلية القاصر على المنازعة بين شاريين للحق العيني فإنّ وجود اشارة حجز شخصي على صحيفة العقار يعتبر نوعاً من الضمان من التعرض فإن شاء المشتري قبل باثار الاشارة وتحمل نتائجها. تأسيساً على أنّ صاحب اشارة الحجز الاحتياطي الموضوعة على صحيفة العقار تكسب صاحبها حقاً على العقار بإعتبار أنّ وضع هذه الاشارة كاجراء تحفظي في دعوى الحقوق الشخصية فإنها لا تعطي صاحبها حق الافضلية كما هو الحال في الدعوى العينية العقارية. إلا أنّها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه المشترين المتعاقبين للعقار، عملاً بالمادة /25/ من القرار /188/ لعام /1926/ التي تكسب صاحب القيد الضمانات الناتجة عن التسجيل المسبق بحسن نية دون تفريق في ذلك بين الحقوق العينية والشخصية ولذلك فإنّه يترتب للدائن المؤشر بحقه على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماء دون أن يكون لمن سبق بوضع اشارته امتياز على سواه.

وإنّ انتقال العقار على اسم الشاري مثقل باشارة الحجز الشخصي للدائن يجعل الشاري ملزماً باثار هذا الاشارة الموضوعة لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع، وأن الشاري إما أن يقبل بالمبيع على أن يبقى مثقلاً بحقوق الدائن أو استرداد الثمن، وأن في بيع العقار إلى المشتري وهو مثقل بحق الدائن ليس من شأنه أن يجعله امتيازاً بحق الشاري، ويبقى للدائن في هذه الحالة اقتسام ثمن العقار بنسبة حقوق كل منهم قسمة غرماء وفقاً لأحكام المادة /405/ من قانون أصول المحاكمات".

ويتحصل الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز العامة على ديونهم من أموال المفلس بالأفضلية عن غيرهم من الدائنين الاخرين سواء كانوا عاديين ام من اصحاب التأمينات الخاصة.

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

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

**الفرع الثاني**

**صعوبات تطبيق مبدأ الأفضلية في حل التزاحم**

**أولاً- عدم اختصام جميع أصحاب الاشارات المسجلة:**

الملاحظ أن محكمة النقض أوجبت ادخال أصحاب الاشارات في دعوى ازالة الشيوع فقط وفق ما جاء في قرار لها "يجب في دعوى ازالة شيوع العقارات اختصام اصحاب الحقوق المسجلة على صحائفها"[1].

اما بالنسبة للدعاوى الاخرى فإنّ ادخالهم هو أمر اختياري، فحسب قرار لمحكمة النقض "إذا توالت على المقسم بيوع متعددة إنّ اشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار أولاً تحفظ حق صاحبها ويكون التسجيل الذي تم إلى الغير مع وجود اشارة الدعوى يجعل صاحب الاشارة قابلاً بهذه الاشارة وملزماً بآثارها ولا يؤثر هذا الإنتقال على حقوق المدعي"[2].

وجاء في قرار اخر "ويسري أثر الحكم من تاريخ وضع اشارة الدعوى على كل مشترٍ سجل عقده بعد وضعها سواء

[1] **نقض مدني – قرار رقم /77/ اساس /81/ لعام /1977/ – مجلة المحامون – 1977 عدد /7/9/8/ – ص313.**

[2] **نقض مدني – قرار رقم /1273/ اساس /296/ لعام /1981/ – سجلات محكمة النقض – مشار اليه في رسالة د. صفاء جنيدي.**

اختصم أم لم يختصم بالدعوى إلا إذا كان عقده سابقاً للاشارة لا بدّ من اختصامه"[1].

وإن ايقاع الحجز على العقار بعد وضع اشارة الدعوى لا أثر له بعد صدور الحكم القاضي بتثبيت حق صاحب الاشارة العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع اشارته، مما يجيز لصاحب هذه الاشارة طلب رفع الاشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة لمراجعة المحاكم.

وفي إحدى الدعاوى النموذجية نلاحظ أنه من الأفضل اختصام جميع أصحاب الاشارات السابقة واللاحقة، لكي يكون الحكم سارياً بحقهم وليطهر العقار من مفعول اشارتهم طالما أن صدور الحكم لن يكون له أثر على اصحاب الاشارات إذا لم اختصامهم. وبالتالي سيتم ارهاق المحاكم بعدد من القضايا بالإمكان انهاءها في قضية واحدة عن طريق اختصام اصحاب الاشارات. وفي هذه الدعوى أقيمت اربع دعاوى أدت لإستمرار نظر القضية أمام القضاء منذ عام 1974 – إلى عام 1994.

**الدعوى الأولى:**

البائع /و/ اختص بقطعة أرض لدى إحدى الجمعيات التعاونية السكنية ثم باعها للمدعو /ف/ بمبلغ زهيد آنذاك، اختلف الطرفان فأقام المشتري دعواه عام /1974/ بطلب تثبيت البيع دون اختصام إدارة الجمعية وقامت المحكمة بتثبيت البيع.

استانف البائع /و/ القرار الذي رد الدعوى لعدم صحة الخصومة لسبب عدم اختصام ادارة الجمعية السكنية. طعن /ف/ بالحكم الصادر أمام محكمة النقض التي صدقت قرار الإستئناف عام /1981/.

**الدعوى الثانية:**

بتاريخ /1977/5/1/ وأثناء نظر الدعوى الأولى أمام الإستئناف تقدم /م/ بدعوى اعتراض الغير ضد الحكم البدائي المشار إليه زاعماً أنه اشترى الأرض من /ف/ لكن محكمة البداية هنا قررت وقف الخصومة في الدعوى نظراً لكون القرار المعترض عليه لا زال منظوراً أمام محكمة النقض وذلك بتاريخ /1979/5/30/.

**الدعوى الثالثة:**

بتاريخ /1979/4/7/ أقام /ح/ دعواه بمواجهة البائع /و/، واختصم المشتري السابق /ف/، وإدارة الجمعية، وذلك بهدف تثبيت شراء /ح/ لقطعة الأرض من /و/ بعد قبضه لكامل الثمن، وحكمت المحكمة بما طلبه وبذلك قضى الحكم الاستئنافي الذي تلاه وتم تنفيذ حكم الاستئناف بعد أن أصبح مبرماً ووضع /ح/ يده على العقار.

**الدعوى الرابعة:**

تم تجديد الدعوى الإعتراضية التي أوقفت فيها الخصومة مسبقاً، وطلب /م/ تثبيت شرائه للعقار من المشتري /ف/، وتطهير الصحيفة العقارية من الاشارات المعاكسة.

ردت محكمة البداية طلبه شكلاً موضوعاً وكذلك طلب /ح/ التدخل إلى جانب /و/، فاستأنف /م/ القرار ضد جميع أطراف الدعوى ما عدا /ح/، واستمرت القضية لأكثر من سنة دون ان تعمد المحكمة لإدخال /ح/ رغم طلبه ذلك على أساس أنه كان طرفاً في الدعوى البدائية المستأنفة، وأصدرت قرارها بتثبيت شراء /م/ من /ف/، وعادت محكمة النقض وصدقت القرار.

ويرأينا يوجد هنا إرهاق للمحاكم بالدعاوى، ولو عمد القاضي منذ البداية لإدخال جميع أصحاب الإشارات في دعوى واحدة وأصدر حكمه النهائي منفرداً بدلاً من أن يلجأ كل منهم منفرداً إلى محكمة سواء ذاتها أوالى سواها للنظر في القضية.

وما يسبب ذلك من ارهاق للمحاكم بدعاوى لا مبرر لها ويمكن تخيل الإرهاق على هيئة أمانة السجل العقاري في تنفيذ

[1] **نقض مدني – مجلة المحامون – عام /1981/ – ص336.**

ثلاثة أو أربع احكام مبرمة بصدد عقار واحد، وبين حكم واحد متسق في فقرته الحكمية، يعالج ما أمكن معالجته من مطالب الأفراد في قضاء خصومة بعد التشديد على ابلاغهم للحضور ليسري الحكم عليهم مجتمعين[1].

**ثانياً- بطء اجراءات التسجيل:**

من خلال الية التسجيل في السجل العقاري، يظهر بعض مواطن الخلل والتي تؤثر سلباً في التطبيق الامثل لمبدأ الأفضلية، خاصة أنّ هذا التطبيق يفترض بالضرورة السرعة القصوى في التسجيل لضمان الأفضلية.

إذا تتبعنا الامر منذ الخطوة الأولى وهي تقديم الطلب وبالرغم من أنّ القانون قد نظّم هذه المسألة لجهة تخصيص معقبي المعاملات، يجازون بصفة رسمية إلا أنّه يوجد الكثير من الأشخاص الذين يتواجدون أمام إدارة السجل العقاري للقيام بهذه المهمة، ويوجد تراخيص قانونية بذلك، بل وقد يعرضون خدماتهم بأسعار منافسة...

حتى إنّ بعض المحامين قد يترفع عن تقديم طلب اشارة الدعوى بنفسه، ويوكل أمر انجازها إلى أحد هؤلاء الأشخاص لمجرد أنه وعد بانجازها بعد يوم أو أكثر مقابل مبلغ اقل من غيره، مع أنّ التأخير لمجرد ساعة أو أقل قد يضيّع حق موكله.

وعلى الرغم من أنّه ثمة بلاغات لمديرية المصالح العقارية إلا أنّ المعالجة الفعلية تتطلب المتابعة الدائمة من الإدارة للمبالغ التي يتقاضاها معقبو المعاملات المكلفون رسمياً بذلك بغية ضبطها في حدود معقولة، ومن ثم تسوية الأوضاع المخالفة علماً أن هؤلاء لا يحق لهم قانوناً وحتى في التطبيق العملي متابعة المعاملة العقارية أمام مختلف مكاتب الإدارة بصفة معقبي معاملات[2].

إنّ تقديم الطلب يحتاج إلى صورة عن القيد العقاري لإتمام المعاملة العقارية، سابقاً كان يكفي الحصول على صورة عن القيد العقاري ليعاد تصويرها بالعدد المطلوب ثم يتم تصديقها لدى إدارة السجل العقاري.

إلا أنّه قد تم التأكيد على عدم قبول أي صورة عن قيد عقاري اطلاقاً سواء كانت مصدقة أم لا، بل وعدم تصديق هذه الصور والاقتصاد في المعاملات التي يطلب إبراز قيود عقارية على قيود عقارية أصلية ونظامية[3] وذلك منعاً للتزوير.

وهذا يعني أنّه يتوجب في هذه الحالة تقديم طلب عن كل صورة قيد عقاري، فاذا كان الشخص يحتاج إلى ثلاث صور يجب عليه أن يتقدم بثلاث طلبات، وقد يكون العقار مكوناً من /12/ مقسم مثلاً وفي هذه الحالة عليه أن يقدّم أربع طلبات بمعدل طلب لكل ثلاثة مقاسم، علماً أنّ القيد يسلّم بعد /24/ ساعة من تقديم الطلب.

كل ما سبق يؤدي إلى التأخير في المعاملة العقارية كتلك المتعلقة بتسجيل اشارة الدعوى أو حجز احتياطي ونحوها من اشارات تدخل في النزاع على الافضلية، حاول موظفو السجل العقاري تلافي التأخير من خلال تسليم صورة القيد مباشرة أو بأقصى سرعة ممكنة في مثل هذه الحالات، وبذلك نكون امام مبادرة فردية تنبه إلى ضرورة وجود نص خاص يعطي هذه المعاملات نوعاً من الافضلية على غيرها لجهة الاسراع في الانجاز.

وأيضاً من جهة البلاغات التي تؤكد على ضرورة الدقة والسرعة في انجاز المعاملات، وعلى نحو خاص عند سماع العقود وتدقيقها وقد جاء التأكيد على الأمر أثر شكوى أحد المواطنين من قيام إحدى امانات السجل العقاري بنقل ملكية عقار من اسمه إلى اسم شخص اخر وبدون أي مستند قانوني وبثبوتيات باطلة[4].

---

**[1] صفاء جنيدي ، المرجع السابق، ص54.**

**[2] د. صفاء جنيدي المرجع السابق – ص24.**

**[3] بلاغ رقم /33/ ب تاريخ 1999/11/28/ – مديرية المصالح العقارية غير منشور – مشار إليه في جنيدي ( د.صفاء) – تعدد الاشارات وتنازعها – دراسة قانونية عملية – ص25.**

**[4] بلاغ رقم /129/ ب تاريخ /1976/1/10/ مشار إليه د. صفاء جنيدي المرجع السابق ص26.**

وكذلك أوجب القانون على رئيس المكتب العقاري أن ينظم محضر عقد بناء على طلب التسجيل والثبوتيات المقدمة إليه من الأطراف، والتي غالباً ما تكون في صورة حكم مكتسب قوة القضية أو عقد مبرم بين الأطراف وهكذا فإن ما يدون في سجل اليومية في الواقع هو رقم وتاريخ هذا العقد.

وقد نظم القانون كيفية تحرير هذا المحضر ضمن فصل خاص اسماه محضر ضبط التصريحات التي يتلقاها رئيس المكتب المعاون.

وهنا نلاحظ الصلاحيات الواسعة للموظف في الاستيضاح عن مختلف الامور للتأكد من أن التسجيل يتم على أسس قانونية سليمة.

وحبذا لو أتم القانون هذه الخطوة على النحو الذي طرحه أحد بلاغات المديرية حول ضرورة زيادة الحرص على علم الأطراف بالإشارات المدونة على صحيفة العقار وذلك عند تنظيم المحاضر التي تستند إلى عقود البيع وألزم رؤساء المكاتب العقارية بتلاوتها على المتعاقدين وإفهامهم مضمونها[1].

والحقيقة أن تكريس مثل هذا الأمر من شأنه أن يزيد في وعي المشتري إلى مخاطر إقدامه على شراء عقار وضعت في صحيفته اشارات لدعاوى أو حجوز. فيقلل الأمر من احتمالات التنازع أولاً وضياع الحقوق ثانياً، وهذا بالضبط ما نود التأكيد عليه من حيث أنّه ثمة كثير من النقاط الايجابية التي يجب أن تعزز الوصول إلى حالة الوقاية من التنازع، طالما أن العلاج المطروح والمتمثل بمبدأ الأفضلية قد لا يمثل حلاً عادلاً في كثير من الأحيان.

وهذه الأمور الإجرائية للتسجيل والمتخذة في مكاتب السجل اليومي ليست بعيدة عن كونها جزء في عدم قيام مبدأ الأفضلية بمهمته حيث أن بساطة هذه الإجراءات قد تجعلنا نقلل أحياناً من أهميتها بالنسبة إلى موضوع التنازع بينما الحقيقة خلاف ذلك[2].

مع أن أحد بلاغات مديرية المصالح العقارية قد أكّد أنّه على رؤساء المكاتب المعاونة استماع العقود وقبول الحجوز واشارات الدعوى أو ما يماثلها وتسجيلها في السجل اليومي ( اعتباراً من الساعة الثامنة صباحاً وحتى نهاية الدوام الرسمي في الرابعة عشرة والنصف ظهراً) وتحت طائلة العقوبة المسلكية والمادية بحق المخالفين إذ تبين أنّهم يتوقفون عن ذلك الساعة الحادية عشرة صباحاً مما يؤدي إلى تأخير في تسجيل الكثير من المعاملات التي أشار إليها البلاغ[3].

**الخاتمة:**

من خلال هذا البحث يمكن أن نوصي بما يلي:

1- تشريع نص قانوني يلزم المحكمة بإدخال اصحاب الاشارات المقيدة في السجل العقاري عند صدور الحكم النهائي.

2- العمل على أتمتة السجل العقاري واستخدام شبكات الحاسب الالي لتسجيل الاشارات والحقوق على الصحيفة العقارية، بحيث تصبح هذه الصحيفة الكترونية. خصوصاً في الوقت الذي تمر به البلاد.

3- الأصل في بيع العقار أن تتم نقل الملكية العقارية في السجل العقاري من البائع إلى المشتري ولكن هل يضمن مشتري العقار حقه بعد إتمام كافة اجراءات المالية والموافقة الامنية قبل أن يتم نقل الملكية وذلك في حال رجوع البائع عن البيع.

4- إلزام واضع الإشارة تقديم كفالة مالية كما في الحجز الاحتياطي، للتأكد من حسن نيته أو الزامه خلال فترة تقديم

---

**[1] البلاغ رقم /7676/ تاريخ /1981/9/22/ مشار اليه في د. صفاء جنيدي، المرجع السابق، ص27**

**[2] د. صفاء جنيدي، المرجع السابق، ص27.**

**[3] بلاغ رقم /3895/ لعام 1966 – مشار إليه د. صفاء جنيدي، المرجع السابق، ص27.**

كافة الوثائق التي لديه والتي تثبت حقه تحت طائلة شطب الدعوى. املاً بأن يكون هناك جزء من العدالة بين واضع اشارة الدعوى وبين طالب رفعها.

**References:**

1- Dr. Amal Sherpa, the real estate system in major legal systems, PhD thesis.
2- Dr. Muhammad Fahr Shaqfa - Memorizing measures in the light of jurisprudence and diligence.
3- Dr. Hussein Abdul-Latif Hamdan Real Estate Registration tightness, University House, Beirut, 1991.
4- Dr. Safaa Junaidi, Multiple Signals and Conflicts with the Real Estate Judiciary, Legal Study, 2002.
5- The lawyer Muhammad Adeeb Al-Husseini, Encyclopedia of the Civil Judiciary, part 2
6- Dr. Joseph Kubba - acquisition of property between real estate legislation and civil law.
7- Dr. Muhammad Waheed Al-Din Swar - original in-kind rights -2- Reasons for acquiring property Library of Culture House.
8- Planiol et Ripert : Les biens Tome III Paris 1952
9- Encyc. Dalloz: Dr. civil édition 1970.
10- Emile Tyan – La prescription – Bey 1977.