مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: آثار القيد المؤقت بين النص والتطبيق
اسم الكاتب: د. أحمد الحراكي، علي أحد محفوض
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5475
تاريخ الاسترداد: 2026/11/04 00:07 +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.

Effects Of Temporary restriction Law & Practice

Dr. Ahmed Al-Heraki*
Ali Mahfoud**

(Received 26 / 4 / 2020. Accepted 26 / 8 / 2020)

□ ABSTRACT □

A temporary restriction is considered a violation of the principle of the absolute proven power of the real estate registrations, so the final confirmation of the right to the owner of the restriction prevents the possibility of observing the subsequent restrictions on temporary restriction. which is if it does not prevent the person who registered the property for his name from disposing of it, but it leads to freezing the property in reality and preventing the disposing of it, So that others are reluctant to deal with its owner and they take care before taking any action, so the Syrian legislator has taken precautions for this and specified short deadlines that, after its expiry, it is imperative that the temporary restriction be deleted by the force of law.

This study aimed at explaining the legal implications of the registration the temporary registration, and how courts address it in the light of jurisprudence and the jurisprudences of the judiciary.

Keywords: temporary restriction, effects of temporary restriction, indication of temporary restriction.

*Associate Professor, Departement of Private Law, Faculty of Law, Damascus University, Syria.
**Postgraduate student (PhD), Department of Private Law, Faculty of Law, Damascus University, Syria. Ali_mahfoud@hotmail.com.

آثار القيد المؤقّت بين النَّص والتّطبيق

الدّكتور أحمد الحراكي*
علي أحمد محفوض**

(تاريخ الإيداع 26 / 4 / 2020. قُبِل للنشر في 26 / 8 / 2020)

□ ملخّص □

يُعدُّ القيد المؤقّت خرقاً لمبدأ القوة الثُّبوتية المطلقة للقيود العقاريّة، فثبوت الحق نهائيّاً لصاحب القيد يحول دون إمكانيّة الاعتداد بالقيود اللّاحقة على القيد المؤقّت، وهو إن كان لا يمنع الشَّخص الّذي سُجّل العقار لاسمه من التصرّف فيه إلّا أنَّه يؤدّي إلى تجميد العقار في الواقع ومنع التصرّف فيه بحيث يحجم الآخرون عن التَّعامل مع صاحبه وأخذ الحذر قبل الإقدام على أيّ إجراء، لذلك فإنَّ المشرِّع السَّوري قد احتاط لذلك ولحظ مهلاً قصيرة يتحتّم بعد انقضائها ترقين القيد المؤقّت حكماً.

هدفت هذه الدّراسة إلى بيان الآثار القانونيّة الّتي تترتّب على تدوين إشارة القيد المؤقّت، وكيفيّة تصدي المحاكم لها في ضوء آراء الفقه واجتهاد القضاء.

الكلمات المفتاحية: القيد المؤقّت - آثار القيد المؤقّت- إشارة القيد المؤقّت.

* **أستاذ مساعد - قسم القانون الخاص - كليّة الحقوق - جامعة دمشق - سورية.**
** **طالب دراسات عليا (دكتوراه) - قسم القانون الخاص - كليّة الحقوق - جامعة دمشق - سوريّة.**

مقدمة:

تُكتَسَب الحقوق العينيّة العقاريّة في سوريّة وتنتقل بتسجيلها في السّجل العقاري. إلّا أنَّ حقوق طالب القيد قد تكون محل نزاع قضائي أو معلّقة على نفاذ شروط معيّنة، ممّا يحول دون إمكانيّة تسجيلها في السّجل العقاري. وخوفاً من قيام صاحب القيد من تهريبها إلى شخص آخر حسن النّيّة يتحصّن قيده بموجب القوة الثّبوتيّة المطلقة لقيود السّجل العقاري، ممّا يضيع على مالك الحق غير الثّابت فرصة إثبات حقّه واسترجاعه؛ لذلك أجاز القانون لكلّ من يدّعي بحق ما في عقار مسجّل في السّجل العقاري أو كلّ من يُنازع في صحة القيود العقاريّة ولم يتمكّن من إجراء قيد نهائي منجز بشأنه أن يُسجّل قيداً مؤقّتاً (احتياطياً) لحقّه في الصّحيفة العقارية لمدة محدّدة؛ حتّى يكون الغير على بيّنة من ذلك، فإذا ما أقدم هذا الغير رغم القيد المؤقّت على تسجيل حق عيني لاسمه فيما بعد فلا يسري هذا الحق على من دُوِّن القيد المؤقّت لمصلحته.

والقيد المؤقّت (القيد الاحتياطي_ la prénotation) وإن كان يهدف إلى حفظ حقّ صاحبه تجاه من يكتسب حقّاً آخر يتعارض معه، فإنَّه يتضمّن تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه أو تعديله نتيجة الحل الّذي قد يتقرّر رضاءً أو قضاءً للنّزاع الدَّائر حول هذا الحق المسجّل.

وكون القيد المؤقّت يُعدَّ خرقاً لمبدأ القوة الثُّبوتية المطلقة لقيود السَّجل العقاري، فثبوت الحق نهائيّاً لصاحب القيد يحول دون إمكانيَّة الاعتداد بالقيود اللّاحقة على القيد المؤقّت، ونظراً للآثار الخطيرة الّتي قد تترتَّب على وجود إشارة القيد المؤقّت على صحيفة العقار فإنَّ المشرّع السَّوري قد لحظ مهلاً قصيرة يحتّم بعد انقضائها ترقين القيد المؤقّت حكماً؛ كي لا تتعطّل الثِّقة العامة بقيود السَّجل العقاري وتحول دون سهولة انتقال الحقوق العينيّة.

وبناءً على ما تقدّم، سنحاول في هذا البحث بيان الآثار القانونيّة الّتي تترتّب على وجود إشارة القيد المؤقّت خلال المدة الممنوحة له، وفيما إذا كانت هذه الآثار تنتهي بانتهاء تلك المدة أم تستمر إلى أن يتمّ ترقين إشارة القيد المؤقّت من السّجل العقاري. وكيفيّة تصدّي المحاكم السَّورية لها في ضوء آراء الفقه واجتهاد القضاء.

أهميّة البحث وأهدافه:

تكمن أهميّة هذا البحث في أهميّة قيود السّجل العقاري والحماية الّتي توفرها لأصحاب الحقوق، ممّا يركن الغير إلى الثِّقة والطّمأنينة في التّعامل معهم، وهو ما يؤدّي بدوره إلى تشجيع الائتمان العقاري وسهولة تداول الأموال ممّا يساهم في خدمة الاقتصاد الوطني، وفيما إذا كانت القواعد الّتي تحكم آثار القيد المؤقّت (الاحتياطي) تحقق ذلك.

ويهدف البحث إلى:

1- تحديد الآثار الّتي تترتّب على تدوين إشارة القيد المؤقّت على صحيفة العقار.

2- تحديد فيما إذا كانت تلك الآثار تتوقف على سريان مهلة القيد المؤقّت أم على ترقين إشارته الموضوعة على صحيفة العقار وما يتركه ذلك من أثر على أصحاب الحقوق.

3- بيان موقف القضاء ومدى انسجام أحكامه مع قانون السّجل العقاري والغاية من القيد المؤقّت.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في اختلاف الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية حول الأثر المترتّب على القيد المؤقّت أثناء قيامه، وفيما إذا كان استمرار هذا الأثر يتوقف على انتهاء مدة القيد المؤقّت أم على ترقين إشارته من السّجل العقاري،

وما قد ينجم عنه أحكام قد تكون متناقضة في قضايا متشابهة، وهو ما قد يؤدّي بدوره إلى حرمان أصحاب الحقوق من الحماية المقرّرة لهم في القانون وضياع حقوقهم. وهل تدوين إشارة (إعلام وكالة) يقوم مقام القيد المؤقّت؟

منهجيّة البحث:

اعتُمِد في هذا البحث بشكل أساسي على المنهج التّحليلي الّذي يقوم على دراسة النّصوص والقواعد الّتي تحكم آثار القيد المؤقّت في السّجل العقاري وتفسيرها وتحليلها بدقة لجهة بيان آثارها على أصحاب الحقوق قبل تسجيلها في السّجل العقاري، وكذلك المنهج الاستقرائي الّذي يقوم على رصد اتجاهات وأحكام القضاء في القضايا المعروضة توصلاً إلى إعمال الأثر القانوني السّليم الّذي ينسجم وأحكام قانون السّجل العقاري النّافذ في سوريّة.

خطة البحث:

سيتم تقسيم هذا البحث وفقاً للنّظام المنهجي اللاتيني، الّذي يعتمد على التّقسيم الثّنائي، وفق الآتي:

المطلب الأوّل: آثار القيد المؤقّت أثناء قيامه

المطلب الثّاني: وآثار القيد المؤقّت بعد انتهاء المهلة الممنوحة له

ثُمَّ خُتِمَ البحث بأهم النّتائج والمقترحات

المطلب الأوّل– آثار القيد المؤقّت أثناء قيامه:

يُعرَّف القيد المؤقّت (الاحتياطي– la prénotation) بأنَّه: "هو قيد يُدوّن على صحيفة العقار لمدّة معيّنة ريثما يتمّ الاتفاق بين ذوي العلاقة، أو ريثما تُقام دعوى وتُدوَّن إشارتها على صحيفة العقار، أو ريثما تُستكمَل بعض الإجراءات اللّازمة لقيدٍ ما في السّجل العقاري"[1].

و إنَّ أوّل وأهم خصائص القيود المؤقّتة (الاحتياطية) مخالفتها لمبدأ القناعة العامة لقيود السّجل العقاري[2]؛ لذلك فقد قيّد المشرِّع استعمالها من حيث الزّمن فجعله مؤقّتاً وفي أضيق الحدود[3]، وخصّ كلّ نوع من القيود المؤقّتة بمدة مختلفة عن الأخرى آخذاً بعين الاعتبار صفة طالب إجراء القيد ونوع المستند المعتمد لتسجيله، ولقد نصّت المادة (26) من قانون السّجل العقاري على هذه المدد، حيث جاء فيها:

"**عندما يكون طلب تسجيل القيد المؤقّت مستنداً على سند رسمي يُبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام. إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقّت مستنداً على اتفاق الطَّرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدّة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقّت مبنيّاً على إجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر إذا لم تقم الدَّعوى بشأنه ولم**

---

[1] **محمّد صياح النشواتي: *القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السّجل العقاري*. المجلّد الثّاني، الطّبعة الأولى، دمشق، 1993، ص1007. وقد نصّت المادة (25) من القرار 188 لعام 1926 المتضمّن قانون السّجل العقاري على أنّ: "كلّ من يدّعي بحق ما في عقار مسجّل في السّجل العقاري يمكنه أن يطلب تسجيل قيد مؤقّت لأجل حفظ هذا الحق مؤقّتاً. ويجري الحكم نفسه على من رُفِض طلبه لكي يتوسّل باستكمال الشّروط المطلوبة، وفيما عدا الأحوال الّتي يستند فيها طلب تسجيل القيد المؤقّت على سند رسمي أو على اتفاق ذوي العلاقة لا يجوز تسجيل أي قيد مؤقّت ما لم يستند في ذلك على مذكرة من رئيس محكمة البداية في المحل الكائن في العقار. وتُعيّن الدّرجة التّرتيبية العائدة لتسجيل الحق فيما بعد. اعتباراً من تاريخ القيد المؤقّت".**

[2] **فالقيد الاحتياطي يُعدّ خرقاً لمبدأ القوة الثّبوتيّة المطلقة للقيود العقاريّة، فثبوت الحق نهائيّاً لصاحب القيد يحول دون إمكانيّة الاعتداد بالقيود اللّاحقة على القيد الاحتياطي. أمل شربا: *النظام العقاري في نظم القانونية الكبرى*. رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق–جامعة دمشق، ص230.**

[3] **محمّد صيّاح النّشواتي: مرجع سابق، ص1009.**

يُدوّن ذلك خلال هذه المدة في السّجل العقاري. وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقّت إذا لم يجري التّسجيل بظرف السّتة أشهر الّتي تلي القيد المؤقّت".

والقيد المؤقّت كإشارة الدّعوى يحفظ حق صاحبه تجاه الكافة[4].

وقد ذهب البعض للقول: إنّ القيد المؤقّت نوعان، منه ما لا يمنع التصرّف ومنه ما يمنع التصرّف، فأمّا الّذي لا يمنع التّصرّف فهو المتعلّق بالحقوق الشّخصيّة أو الشّخصية العقاريّة، و أمّا ما يمنع التّصرّف فهو المتعلّق بحق عيني كالشّراء العقاري وغيره[5].

ونحن لا نشاطر هؤلاء فيما ذهبوا إليه أمام وضوح وصراحة النّص؛ فالمشرّع حدّد في نصّ المادة (25) من القرار (188) السّالفة الذّكر[6] شرط إمكانية تدوين القيد المؤقّت، وهو: أن يكون لطالب القيد حق ما في العقار، أي أن يكون مطلبه منصبّاً على حق عيني في العقار ذاته، وليس في ذمّة مالك العقار حيث يكون الحق شخصيّاً، ما يعني بطريقة أخرى أنّ من يدّعي حقّاً عينيّاً فقط في عقار يمكنه تدوين قيد احتياطي[7].

والقيد المؤقّت لا ينقل ملكيّة الحق العيني العقاري، بل يُعيّن رتبة تسجيله ابتداءً من تاريخ القيد المؤقّت (م25 من القرار 188)[8]، أمّا الأشخاص الثّالثون فلا يُؤثّر القيد الاحتياطي في حقوقهم وعلاقاتهم القانونيّة القائمة مع المالك. فالمستأجر مثلاً لا يلزم بدفع بدل الإيجار إلى من أجرى قيداً مؤقّتاً، وإنّما يصبح ملزماً بدفع هذا البدل إلى المالك الجديد منذ قيد حقّه في السّجل العقاري[9]؛ لأنّه لم يصبح مالكاً للعقار إلّا اعتباراً من تاريخ التّسجيل[10].

ويبدو لنا أنّ القيد المؤقّت - وخلافاً لما يرى البعض[11] - لا يمنع الشّخص الّذي سُجِّل العقار لاسمه من التّصرّف فيه، وإنّما يقتصر أثره على جعل هذا التّصرّف متوقّفاً على عدم ثبوت الادعاء الّذي سبق قيده، فمشتري العقار قبل تسجيله في السّجل العقاري يستطيع أن يطلب من أمين السّجل العقاري تسجيل قيد مؤقّت لمصلحته حتّى يحق له الاحتجاج بهذا القيد بمواجهة الكافة إلى أن يجري تسجيل حقّه النّاجم عن العقد في صحيفة العقار، إمّا بالتّراضي، وإمّا ريثما يتمكّن المشتري من رفع دعوى وشهرها في صحيفة العقار، ومن ثمّ الحصول على حكم يسجّل بمقتضاه الحق باسمه، بمعنى أنّ القيود الّتي تجري لصالح الأشخاص الثّالثين على ذات العقار وبعد تدوين القيد الاحتياطي لا تسري على من دوّن القيد الاحتياطي، فوجود القيد المؤقّت على صحيفة العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحب القيد تجاه الأشخاص

---

[4] محمّد فهر شقفة: *التّدابير التّحفظيّة في ضوء القانون والاجتهاد*، مؤسسة النوري، دمشق،2007، ص62.

[5] محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص62. وَ ياسين غانم: *إشارة الدّعوى وآثارها القانونيّة في ضوء الفقه والاجتهاد*. محاضرة قانونيّة أُلقيَت لدى فرع نقابة المحامين بريف دمشق بتاريخ 2001/3/9، ص40. وَ ريفان عربي محمّد: *إشارة الدّعوى بين النّص والتّطبيق*. رسالة ماجستير، كليّة الحقوق_ جامعة دمشق، 2015، ص91.

[6] للعودة إلى نصّ المادة انظر: هامش رقم (1)، ص6 من هذا البحث.

[7] د. علي عصام غصن: *أمين السّجل العقاري*. الطّبعة الأولى، بيروت– لبنان، 2015، ص120. وَ د. لينا جميل الحشيمي: *بيع العقارات تحت الإنشاء(دراسة مقارنة)*. الطّبعة الأولى، المؤسّسة الحديثة للكتاب، بيروت– لبنان، 2014، ص245.

[8] فالقيد الاحتياطي له أثر رجعي (مستند) ويحفظ للحق رتبة الأولوية من تاريخ قيده، فإذا تمكّن صاحب القيد العقاري المؤقّت من اكتساب الحق العيني وأجرى قيده النّهائي خلال المدة المحدّدة لمفعول ذلك القيد، فإنّ أثر هذا الاكتساب ينسحب إلى تاريخ إجراء القيد الاحتياطي وليس إلى تاريخ إجراء القيد النّهائي. انظر: أمل شربا: مرجع سابق، ص245.

[9] د. أسعد دياب، طارق زيادة: *أبحاث في التّحديد والتّحرير والسّجل العقاريّ*. الطّبعة الثّانية، المؤسّسة الحديثة للكتاب، طرابلس_ لبنان، 1994، ص195. و أمين بركات سعود: *السّجل العقاري*. مجموعة محاضرات ألقيت في المعهد القضائي(الدّورة الرّابعة) _ وزارة العدل في سورية، المحاضرة الثّالثة، 2006، ص2.

[10] حسين عبد اللّطيف حمدان: *أحكام الشّهر العقاري*. الدّار الجامعيّة، بيروت ص250. وأمل شربا: مرجع سابق، ص241.

[11] محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص62– 63. وَ ياسين غانم: مرجع سابق، ص40. وَ ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص91. انظر عكس ذلك: د. محمد وحيد الدين سوار: *الحقوق العينية الأصلية*. الطبعة السادسة، منشورات جامعة دمشق، 1993–1994، ص539.

الآخرين الّذين يريدون تسجيل حق عيني أو شخصي على صحيفة العقار بحيث يعتبرون قابلين بما ينجم عن هذا القيد، فليس للحاجز الّذي علم بسبق بيع العقار من البيانات المقيدة على صحيفة العقار قبل إيقاع الحجز عليه مثلاً أن يعارض المشتري في الحصول عليه[12]، وأنَّ ما ذهب إليه البعض من أنَّ القيد المؤقّت يؤدّي إلى تجميد العقار ومنع التّصرّف به لا يعني منع إجراء أي معاملة بشأنه، بل يعني تجميده في الواقع بحيث يحجم الآخرون عن التّعامل مع صاحبه وأخذ الحذر قبل الإقدام على أي إجراء[13].

ويمكننا التّدليل على صحة ذلك أيضاً، بما ورد في نصّ المادة (1089) من القانون المدني السّوري تطبيقاً للمادة (25) من القرار 188:

"1- في مختلف حالات التّأمين الجبري، يمكن لرئيس المحكمة عند وجود سبب مستعجل أن يأمر بناءً على استدعاء، بتدوين ما يقتضي من قيود تحفظيّة أو احتياطيّة. 2- ولا يكون لهذه القيود أثر إلّا لغاية صدور الحكم النّهائي المقتضي تسجيله. 3- فإذا قضى الحكم النّهائي بتثبيت جميع القيود أو بعضها فقط، فإنَّ التّأمين، المحدّد بالحكم يأخذ رتبته من تاريخ القيد التّحفظي أو الاحتياطي".

وطالما أنَّ التّأمين الجبري لا يمنع أصلاً مالك العقار من التّصرّف فيه[14]، فمن باب أولى أن لا يمنع القيد المؤقّت -الّذي تقتصر وظيفته على تحديد مرتبة هذا التّأمين فقط- مالك العقار من التصرّف فيه أيضاً.

ومن جهةٍ أخرى، وبالرّجوع إلى بلاغ المديريّة العامة للمصالح العقاريّة رقم (185/4679) تاريخ 1983/11/28 المعمّم بوجب كتابها رقم (48/1433) تاريخ 1936/4/1 إلى دوائرها لفتح سجل هجائي للمنوعين من التصرّف، فقد حدّدت مواصفات هذا السّجل وطريقة التّسجيل فيه وبيّنت في البند (3) من كتابها المذكور أنَّ هذا السّجل يُخصّص لقيد أسماء المحجوز عليهم والمحكوم بإسقاطهم من الحقوق المدنيّة والمحجورين لسفه أو عته والقاصرين الموضوعين

---

[12] نقض سوري أساس رقم (94) قرار رقم (25) تاريخ 1962/1/15. مجموعة المبادئ القانونيّة المقرّرة في محكمة النّقض من قبل الدّائرة المدنية الأولى- الجزء الثّاني من د-ي في أعوام 1959- 1963، محكمة النّقض _ المكتب الفني، ص139-140.

[13] جاءت كتابات معظم الفقهاء في هذا الخصوص مطلقة وغير محددة بدقة. فعلى سبيل المثال: جاء في كتاب . أبحاث في التّحديد والتّحرير ما يلي: ".....وأنَّ هذا القيد يجمّد العقار ويحرم مالكه من التّصرّف فيه.....". د. أسعد دياب وطارق زيادة: مرجع سابق، ص190- 191. ونحن نميل إلى الرّأي القائل: أنَّ المقصود في ذلك هو أنّه من شأن القيد المؤقّت أن يجمّد في الواقع الملكيّة والحقوق العينيّة، حيث يحجم الآخرون عن التّعامل مع صاحب العقار إذا ما تبيّن لهم أنَّ العقار مثقل بإشارة القيد المؤقّت، والمالك بدوره يكون حذراً في ذلك أيضاً. (انظر: د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص98).

ويبدو أنَّ محكمة التّمييز اللّبنانيّة قد ذهبت في قرارها رقم (37) تاريخ 1960/3/31 في هذا الاتجاه، حيث جاء فيه: "إنَّ القيد الاحتياطي الّذي يُوضع على الصّحيفة العينيّة استناداً إلى المادة /25/ من القرار 188 وإن كان يهدف أصلاً إلى حفظ حق صاحبه تجاه من يكتسب حقّاً آخر يتعارض معه إلى أن تُقام الدّعوى بالحق ويصبح أثرها سارياً على الغير منذ تسجيلها في دفتر الملكيّة. فإنّه يتضمّن تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه بنتيجة الحلّ الّذي اقترن به هذا النّزاع. ويُعتبَر القيد الاحتياطي بالنّظر لتحذير الغير الّذي يريد اكتساب حق على العقار دليلاً قاطعاً على معرفة هذا الأخير بأسباب بطلان الحق أو نزعه لمصلحة مدعي الحق بحيث يفقد الغير الّذي اكتسب الحق مستنداً إلى قيود السّجل العقاري الحماية المقرّرة في المادة /13/ من القرار 188. فإذا اشترى شخص عقاراً من الوريث مع وجود قيد احتياطي بوصيّة صادرة عن المورّث لمصلحة الغير فإنَّ هذا الشّراء يكون باطلاً لأنَّ الوصيّة هي من أسباب التّملّك ومن شأنها أن تخوّل المُوصَى له تسجيل الملك على اسمه وتنزع هذا الملك من يد أي شخص ثالث اكتسبه إذا كان عند اكتسابه عالماً بوجود الوصيّة". نقلاً عن: أمل شربا: مرجع سابق، ص232.

[14] د. محمّد وحيد الدّين سوار: *الحقوق العينيّة التّبعية*. الطّبعة الثّامنة، منشورات جامعة دمشق، 1997- 1998، ص102، 275.

تحت الوصاية والمفلسين والمقام بحقّهم إجراء التّصفية القضائيّة والمالكين المسجّل على أملاكهم حق وعد بالبيع، وقد ورد ذكر الحجز من بين التّدابير الّتي تمنع التصرّف في حين لم يرد ذكر للقيد المؤقّت[15].

وكذلك فإنَّ تسجيل قيد مؤقّت لا يمنع شخص آخر من تسجيل قيد مؤقّت بعده خشية ضياع حقّه إذا ما تبيّن أنّ القيد الأوّل لا يقوم على أساس، فليس من المعقول أن ينتظر طالب القيد الثّاني حتّى انتهاء مدة القيد الأوّل لكي يتمكّن من تسجيل قيد مؤقّت، والقول بخلاف ذلك لا يأتلف وأحكام القيد المؤقّت وهو ما لم يقصده المشرّع؛ ذلك أنّ القيد المؤقّت لا يمنع من التصرّف كما بيّنا سابقاً[16].

فالقيد المؤقّت يُعدّ من الإجراءات (التّدابير) التّحفظيّة الّتي تمكّن مدّعي الحق من الحفاظ على حقّه. فإذا ثبت الحق بنتيجة الدّعوى، استند أثر الحكم إلى تاريخ القيد المؤقّت[17].

وقضى الاجتهاد بأنَّ أثر توثيق عقد الشّراء وتسجيله في دفتر اليوميّة يعود إلى تاريخ القيد المؤقّت إذا كان إلغاء هذا القيد قد تمّ بعد تسجيل العقد في دفتر اليوميّة؛ وذلك لأنَّ أولوية صاحب الحق في عقد الشّراء تُحدّد اعتباراً من تاريخ القيد المؤقّت عملاً بأحكام المادة (25) من القرار 188ل. ر ولا عبرة لإشارة الحجز المسجّلة بعد إشارة القيد المؤقّت[18].

وهكذا فإنَّ تدوين القيد المؤقّت (الاحتياطي) في دفتر الملكيّة يُعطي هذا القيد قوة ثبوتيّة تكون حجّة تجاه الغير على صحة الوقائع الواردة فيه، وتُعيّن رتبة تسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ هذا التدوين.

المطلب الثّاني- آثار القيد المؤقّت بعد انتهاء المهلة الممنوحة له:

نصَّت المادة (29) من القرار 188 لعام 1926 المتضمّن قانون السّجل العقاري في سورية ولبنان على أنَّ:

"كلّ قيد مؤقّت تحرّر في السّجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة (26) من هذا القرار يجب إبطاله فوراً".

وقد استقرّ الاجتهاد القضائي في سورية مدّةً طويلةً على أنَّ إشارة القيد المؤقّت يستمر مفعولها ولو انقضت المدة المحدّدة في عقد وضع الإشارة إذا لم تُرقَّن هذه الإشارة من صحيفة العقار أصولاً[19]، فإذا لم يتمّ رفع إشارة القيد المؤقّت

---

[15] وممّا جاء في البلاغ المذكور: ".....3- يُخصّص هذا الدّفتر لقيد أسماء المحجوز عليهم والمحكوم بإسقاطهم من الحقوق المدنية، والمحجورين لسفه أو عته والقاصرين الموضوعين تحت الوصاية والمفلسين والمعلن بحقهم إجراء التّصفية القضائية والمالكين المسجّل على أملاكهم حق وعد بالبع". للعودة إلى النّص الكامل للبلاغ انظر: محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، هامش رقم (1)، ص66.

[16] انظر: ص7، 8 من هذا البحث.

[17] د. محمّد وحيد الدّين سوار: *الحقوق العينيّة الأصليّة*. مرجع سابق، ص538، 539.

[18] قرار الغرفة المدنيّة الأولى لمحكمة النّقض السّورية رقم 1775/1476 تاريخ 1978/12/31- المحامون عدد 4-5، لعام 1979، ص302. وقرار الهيئة العامة رقم (3) لعام 1978. مشار إليهما من قِبَل: محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص62، 63.

[19] قرا محكمة النّقض السّورية- الغرفة المدنيّة الأولى، رقم 2236/953 تاريخ 1982/11/20، المحامون لعام 1983عدد آذار، ص282. مُشار إليه من قِبَل: محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص61. وجاء في قرار آخر لها أيضاً: "إنَّ القيد المؤقّت إذا لم يعمد أمين السّجل العقاري إلى إلغائه بعد انتهاء السّتة أشهر يبقى قائماً ومنتجاً لكامل مفاعيله القانونيّة". نقض سوري رقم (25) أساس (14) تاريخ 1962/1/15. شفيق طعمة و أديب استانبولي: شفيق طعمة وأديب استانبولي – ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية – الطّبعة الرّابعة – المكتبة القانونية – دمشق، ص720. وكذلك قرارها القاضي بأنّ: "الاجتهاد مستقر على أنَّ إشارة القيد المؤقّت على العقار تبقى سارية المفعول حتّى يُصار إلى ترقينها، ولا يؤثّر على حق صاحبها المدّعي وضعه إشارة جديدة بدعوى الأساس بعد إشارة الخصم المتدخل، لأنّ هذه الإشارة الجديدة ما جاءت إلّا لتأكيد الإشارة الأولى. وإنَّ ترقين إشارة القيد المؤقّت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعة في دعوى الأساس لصالح المدّعي لا يؤثّر على حقوقه طالما أنّ هذه الإشارة مستمدّة من القيد المؤقّت الموضوع بالدّعوى المستعجلة ممّا يجعل حق المدّعي أسبق من حق المتدخّل". جورج خربوط: *إشارة الدّعوى المشطوبة، والقيد المؤقّت المنتهي أجله بين النّص والتّطبيق*.

بالطّريق القانوني، فإنَّ أثره يبقى ساري المفعول وله الأفضليّة تجاه كل إشارة قيد مؤقّت أو أيّة إشارة تلحق به، وهو ما سار عليه الاجتهاد القضائي السّوري أيضاً بالنّسبة لإشارة الدّعوى[20].

ويلاحظ هنا أنَّ الاجتهاد اللّبناني ذهب لغير ذلك،[21] حيث اعتبر القيد المؤقّت منتهياً حتماً بانتهاء آجاله المحدّدة بالمادة (26) من القرار 188 لعام 1926 مستنداً بذلك للمادة (29) من القرار المذكور، والّتي توجب إبطال القيد المؤقت المنتهي أجله فوراً، وأنَّ مهمّة ترقين القيد المؤقّت في هذه الحال يقوم بها أمين السّجل العقاري عملاً بالنّص المذكور[22].

وهو ما قرّرته محكمة التّمييز اللّبنانيّة بقولها:

"إنَّ سقوط القيود الاحتياطيّة وانعدام مفاعيلها يحصل حكماً وبصورة آلية عملاً بالمادة (29) من القرار (188) والّتي تنص على أنَّ كل قيد احتياطي مُدوّن في السّجل العقاري يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عنها في المادة (26) من القرار (188)، وعليه فليس لأمين السّجل العقاري إيقاف مفعول هذه القيود أو تحديد مفعولها"[23].

وورد أيضاً في قرار لمحكمة التّمييز اللّبنانيّة ما يلي:

"وفي جميع الأحوال يزول مفعول القيد الاحتياطي وفقاً لما أوردته المادة (26) من القرار 188 لعام 1926 إذا لم يتم التّسجيل القطعي بظرف السّتة أشهر الّتي تلي هذا القيد، حتّى ولو بقي هذا القيد مدوناً على الصّحيفة العقاريّة"[24].

والسّتة أشهر هي المدّة القصوى لأثر القيد المؤقّت والّتي لا يجوز أن تتجاوزها.

وجاء أيضاً في قرار لمحكمة التّمييز المدنيّة في لبنان– الغرفة الثّالثة– رقم (11) تاريخ 2002/4/30 ما يلي:

"إنَّ مفعول القيد الاحتياطي يبطل بمرور عشرة أيام على تسجيله سواء استند هذا التّسجيل إلى عقد بيع صريح أو إلى وكالة غير قابلة للعزل مع الإقرار بوصول الثّمن، طالما أنَّ هذا القيد تقرّر وضعه بالاستناد إلى طالب صاحب العلاقة"[25].

ويبدو أن الاجتهاد القضائي اللّبناني قد تقيّد بمضمون المادة (29) من القرار 188 لعام 1926، في حين أنَّ اجتهادات محكمة النّقض السّورية قد خالفت صراحةً نص المادة (29) من القرار 188 لعام 1988 ، الّتي أشارت إلى وجوب ترقين القيد المؤقّت من السّجل العقاري فوراً عند انتهاء الأجل المخصّص لكل نوع من هذه القيود الّتي حدّدتها المادة (26) من نفس القرار.[26].

مجلّة المحامون– نقابة المحامين في القطر العربي السّوري، العددان 3، 4 لعام 2011، السّنة 76، ص357– 363. وانظر أيضاً: ياسين غانم: مرجع سابق، ص40. و نقض سوري رقم 398 تشرين أول 1969. (بدوي حنّا: عقاري(اجتهادات و نصوص). الجزء الأوّل، منشورات الحلبي الحقوقيّة، بيروت– لبنان، 1998، ص137).

[20] "إنَّ إشارة الدَّعوى المشطوبة وإن تقرّر ترقينها بقرار اكتسب الدّرجة القطعيّة، إلّا أنّها تبقى نافذة إلى أن تُرقَّن بتنفيذ قرار الشّطب وأنّه إذا وضِعَت إشارة التّجديد قبل التّرقين فيستمر مفعول الإشارة القديمة وأنّه على هذا سار اجتهاد محكمة النّقض بشأن إشارة القيد المؤقّت في القرار رقم 25/94 تاريخ 1961/6/15". نقض سوري رقم 693 أساس 158 تاريخ 1981/4/11– شفيق طعمة وأديب استانبولي: مرجع سابق، ص721.

[21] د. علي عصام غصن: مرجع سابق، ص128. وَ ياسين غانم: مرجع سابق، ص41.

[22] جورج خربوط: مرجع سابق.

[23] تمييز لبناني– القرار رقم (60) تاريخ 1970/5/26. مشار إليه من قِبَل: عفيف شمس الدّين: *المصنّف في الاجتهاد العقاري*، منشورات زين الحقوقيّة، لبنان، 1983، ص172. نقلاً عن: ياسين غانم، مرجع سابق، ص41.

[24] تمييز لبناني 1973/3/27. شفيق طعمة وَ أديب استانبولي: مرجع سابق، ص720.

[25] المحامون العددان 9، 10 لعام 2004، السّنة 69، ص945.

[26] للوقوف على النّص الكامل للمادة المذكورة انظر: ص6 من هذا البحث.

ويبدو أنَّ سبب الخلاف بين الاجتهاد القضائي السّوري واللّبناني يعود إلى الاختلاف في تفسير نصّ المادة (29) من القرار 18 لعام 1926 لجهة تطبيقها، فقد أكدّت المادة (29) المذكورة القولَ بأنّه «يجب إبطاله فوراً»، وإنّ ربط تنفيذها بقرار قضائي يؤدّي إلى النّتيجة الّتي استقرّ عليها القضاء في سوريّة، أمّا إذا تمّ تفسير هذه العبارة بربطها بواجب أمين السّجل العقاري بإبطال القيد المؤقّت فور انتهاء آجاله، إلّا ما كان منه مرتبطاً بقرار قضائي، فإنَّه يقود إلى النّتيجة الّتي انتهى إليها الاجتهاد اللّبناني[27].

ويبدو لنا إنَّ ما ذهب إليه القضاء السّوري في معاملة القيد المؤقّت معاملة إشارة الدّعوى وذلك باستمرار مفعولها ما لم تُرقّن أصولاً، ليس له ما يبرّره للأسباب التّالية:

1- إنَّ إشارة الدّعوى لا تعتبر باطلة بالشّطب الّذي ينصب على استدعاء الدّعوى فقط؛ باعتبار أنَّ محكمة النَّقض السّورية اعتبرتها إجراءً من إجراءات الدَّعوى[28].

2- إنَّ إشارة الدّعوى إجراء من إجراءات الدّعوى فلا تُرفع بمجرّد الشّطب وإنّما تُرفَع بتنفيذ حكم الشّطب القاضي برفعها، فإذا ما تمّ تجديد الدّعوى بعد الشّطب يُعتبَر حكم الشّطب عدماً وتبقى مفاعيل إشارة الدّعوى سارية وفق ما سار عليه القضاء السّوري[29].

3- إنَّ القيد المؤقّت هو استثناء على مبدأ القوة الثّبوتيّة المطلقة المتعلّقة بقيود السّجل العقاري، وبالتّالي فإنَّ النّصوص المتعلّقة به يجب تفسيرها تفسيراً ضيقاً وحصريّاً عملاً بالمبدأ القانوني القائل بأنَّ الاستثناء يُفسّر حصراً L´execption est strictissmae interpretationis)[30]، في ضوء الغاية من القيد الاحتياطي والّتي جعلت مصيره الزّوال حتماً وحكماً إذا انقضت المهلة المحدّدة على إجرائه، مع الأخذ بعين الاعتبار أن من شأن القيد العقاري أن يجمّد في الواقع الملكيّة والحقوق العينيّة الأخرى، ولذلك فإنّ المشرّع لم يشأ أن يبقى أثر القيد الاحتياطي إلى ما لا نهاية.

ويبدو لنا أنَّ الهيئة العامة لمحكمة النَّقض السّوريّة قد ذهبت مؤخراً إلى ما يُؤيّد هذا الرّأي، حيث جاء في قرارٍ لها ما يلي:

"إنَّ آثار القيد المؤقّت تزول بمضي مدته ولو لم يجر شطبه أو ترقينه من صحيفة السّجل العقاري، ولأنَّ ترقينه من الصّحيفة العقاريّة منوط بأمين السّجل العقاري، فإذا لم يقم المذكور بترقينه بعد انتهاء مدته وهو عمل إداري فإنّه لا يمكن أن يكسب صاحبه حقّاً عينيّاً يعطيه الأفضلية على القيود اللّاحقة لأنّ ما يزول بمفعول القانون لا يكسب حقّاً والعدول عن كلّ اجتهاد"[31].

---

[27] جورج خربوط: مرجع سابق.

[28] جورج خربوط: مرجع سابق. وَ محمّد فهر شقفة: مرجع سابق، ص51.

[29] جاء في قرار محكمة النَّقض السّورية رقم (25) لعام 2001 أنَّه: "إذا تمَّ وضع إشارة جديدة برقم الدَّعوى بعد الشَّطب على نفس صحيفة العقار وقبل ترقين الإشارة القديمة الّتي تحمل رقم الدَّعوى المشطوبة، فإنَّ الإشارة الجديدة تُعتبَر امتداداً للإشارة السَّابقة وعند صدور الحكم لصالح المدّعي وتنفيذه يتقرّر في منطوق الحكم رفع الإشارتين معاً، الأولى والثّانية". مجلّة المحامين لعام 2001، العدد4، ص288. نقلاً عن: ريفان عربي محمد: مرجع سابق، ص207. وجاء في قرار آخر لها: "إنَّ إشارة الدَّعوى المشطوبة وإن تقرّر ترقينها بقرار اكتُسِب الدَّرجة القطعية، إلّا أنّها تبقى نافذة إلى أن تُرقّن بتنفيذ قرار الشّطب، وإنَّه إذا وضِعت إشارة التّجديد قبل التّرقين فيستمر مفعول الإشارة القديمة، وإنَّه على هذا سار اجتهاد محكمة النَّقض بشأن إشارة القيد المؤقّت في القرار 25/94 تاريخ 1961/6/15". نقض سوري قرار رقم (693) أساس (158) تاريخ 1981/4/11- مجلّة المحامون لعام 1981، ص822. (انظر: شفيق طعمة وأديب استانبولي: *ملحق التّقنين المدني في الأنظمة العقاريّة*. مرجع سابق، القاعدة 187، ص721).

[30] د. علي عصام غصن: مرجع سابق، هامش رقم (2)، ص115- 119.

[31] هيئة عامة رقم (28) أساس (57) تاريخ 2000/2/7، مجلّة المحامون العددان 9، 10 لعام 2004، السّنة 69، هامش رقم (1)، ص945.

أمّا الآن وبعد صدور قانون أصول المحاكمات السّوري الجديد رقم (1) لعام 2016 ، والأحكام الّتي جاء بها، حيث رتّب على الشّطب ترقين إشارتي الدّعوى والحجز بحكم القانون، وكذلك في حال التنازل عن الدّعوى أو الحق المدّعى به[32]، وهو ما يشف عن نيّة المشرّع في عدم إعطاء القيود مفعولاً أكثر من الغاية الّتي شرعت من أجلها.

وهذا يستدعي من المحاكم إنزال الأحكام المتعلّقة بالقيد المؤقت موضعها الصّحيح، وعدم إعطاء القيد مفعولاً أكثر ممّا قصده المشرّع، والالتزام باجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النّقض، وذلك في ضوء قانون أصول المحاكمات المدنيّة الجديد.

لكن السّؤال الّذي يدور النّقاش حوله: ما هو الأثر القانوني الّذي يترتّب على تدوين إشارة إعلام على صحيفة العقار تشير إلى وجود وكالة تتعلّق به، وهل تُعامل معاملة القيد المؤقّت؟

نصّت الفقرة (ج) من المادة (33) من قانون الكاتب بالعدل رقم (15) تاريخ 2014/1/26 على أنّه:

"يتعيّن على الكاتب بالعدل عند تنظيم أو توثيق أي وكالة تتعلّق بعقار أو مركبة أن يرسل نسخة عن هذه الوكالة إلى مديريّة المصالح العقاريّة التّابع لها موقع العقار أو مديريّة النّقل المسجلة لديها المركبة لتدوينها على صحيفة العقار أو المركبة"[33].

وهو ما يجري عليه العمل في الواقع تحت مسمى **((إعلام وكالة))**، ويتم بأن يقوم الكاتب بالعدل بإرسال نسخة من هذه الوكالة إلى مديريّة المصالح العقاريّة التابع لها موقع العقار ضمن ظرف مغلق وممهور بخاتم الكاتب بالعدل مصدر الوكالة، كما بيّنه تعميم وزارة العدل رقم (39) لعام 2018 بموجب كتابها رقم 1847/ت/18867/ع/2018 تاريخ 2018/12/3.[34]

ويبدو لنا أن تدوين هذه الإشارة لا يعدو كونه إجراء إداري على سبيل الاحتراز، الغاية منه تنبيه الغير الّذي يرغب في التّعاقد بشأن العقار حتّى يكون على بينة فيما يقدم عليه وذلك في ظل إحجام الكثير من أصحاب الحقوق عن تسجيل حقوقهم في السّجل العقاري، حتّى لا يقع ضحيّة غبن أو غش، وللحد من عمليّات التّزوير والاحتيال الّتي تفاقمت في ظلّ الظّروف الرّاهنة.

---

[32] نصّت المادة (120) من قانون أصول المحاكمات المدنية السّوري رقم /1/ لعام 2016 على أنّ: "أ- شطب الدّعوى إلغاء لاستدعائها. ب- لا يسقط شطب الدّعوى الحق ولا الادعاء به. ج- يترتّب على الشّطب ترقين إشارتي الدّعوى والحجز الاحتياطي بحكم القانون". ونصّت الفقرة (أ) من المادة (172) على أنّه: "يترتب على التّنازل عن الدّعوى إلغاء جميع إجراءات المحاكمة بما في ذلك استدعاء الدّعوى".

[33] نصّت الفقرة (و) من المادة (47) من مشروع التّشريع العقاري الموحد في سورية على: "على الكاتب بالعدل إرسال نسخة عن الوكالة العدلّة المتضمنة نقلاً وتسجيلاً ناجزاً للحق العيني العقاري إلى مديريّة المصالح العقاريّة المختصة لوضع الإشارة اللّازمة في صحيفة العقار المعني". ويبدو لنا هذا التّكرار في غير محلّه ولا يليق بالمشرّع تكرار نص بدون فائدة بعد أن سبقه بنصّ مماثل، ومن الواجب عدم النّص عليه في مشروع التّشريع العقاري الموحّد في حال تبنيه.

[34] جاء في التّعميم المذكور: "بناءً على كتاب المحامي العام بدمشق رقم (1050) تاريخ 2018/10/29 وحرصاً على المصلحة العامة وحفاظاً على حقوق المواطنين.

لذا يُطلب إلى كافة الكتّاب بالعدل مراعاة نصّ الفقرة (ج) من المادة (33) من قانون الكاتب بالعدل رقم (15) لعام 2014 والمتضمنة بأنّه يتعيّن على الكاتب بالعدل عند تنظيم أو توثيق أي وكالة تعلّق بعقار أو مركبة أن يُرسل نسخة من هذه الوكالة إلى مديريّة المصالح العقاريّة التّابع لها موقع العقار أو مديريّة النّقل المسجلة لديها المركبة لتدوينها على صحيفة العقار أو المركبة، وعلى أن يتمّ الإرسال ضمن ظرف مغلق وممهور بخاتم الكاتب بالعدل مصدر الوكالة.

ونهيب بإدارة التّفتيش القضائي والمحامين العامين في المحافظات مراقبة حسن تطبيق وتنفيذ أحكام هذا التّعميم، وإعلامنا عن أي مخالفة لمضمونه ليصار إلى اتخاذ المقتضى القانوني أصولاً".

وبالتّالي فإنَّ هذه الإشارة ليس لها أي آثار أو مفاعيل، ولا ترقى إلى رتبة القيد المؤقّت؛ ذلك أنّ القيد المؤقت نصَّ عليه قانون السّجل العقاري وهو يُعتبر خرقاً للقوة الثّبوتية المطلقة لقيود السّجل العقاري، وبالتّالي لا يتوسع في تفسيره وإسقاط آثاره على إشارة الإعلام الموما إليها وهو ما لم تتجه إليه إرادة المشرّع، وهو ما أكدّته المديريّة العامة للمصالح العقاريّة في تعميمها رقم 115/ت تاريخ 2019/3/13.[35]

الاستنتاجات والتّوصيات:

بناءً على ما تقدَّم يمكننا القول أنَّه لا يمكن تدوين إشارة قيد مؤقّت على صحيفة العقار في السّجل العقاري إلّا عندما يتعلّق الأمر بحق عيني في عقار مسجّل في السّجل العقاري، وهذه الإشارة تكفل حماية طالب القيد في المحافظة على حقّه إذا ما أهمل أو تأخر عن القيام بتسجيله في السّجل العقاري وهي تعطيه حق الأولوية على جميع القيود والإشارات المسجلة بتاريخ لاحق لها على تلك الصَّحيفة العقارية. وأنَّ القيد المؤقّت لا يمنع الشَّخص الّذي سُجِّل العقار لاسمه من التصرّف فيه، وإنّما يقتصر أثره على جعل هذا التصرّف متوقفاً على عدم ثبوت الادعاء الّذي سبق تدوين قيد مؤقّت لأجله.

وفيما يأتي بعض الاقتراحات الّتي تمّ الانتهاء إليها:

– التأكيد على وجوب اتباع اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النَّقض السّورية رقم (28) أساس (57) تاريخ 2000/2/7 ومسايرة الاجتهاد القضائي اللبناني وذلك لجهة إعمال آثار القيد المؤقّت بأن تنتهي آثاره بانتهاء المهلة المحدّدة له قانوناً ولو لم يتمّ ترقينه من صحيفة العقار في السَّجل العقاري.

– أن تقوم وزارة العدل بإصدار تعميم إلى الكتاب بالعدل تبيّن فيه المقصود بإشارة (إعلام وكالة) الّتي نصَّ عليها قانون الكاتب بالعدل وغايتها وأنّها لا ترقى في مفعولها إلى رتبة القيد المؤقّت؛ وذلك لكي يكون أصحاب الحقوق على دراية بما يقدمون عليه وعدم الإبطاء في تسجيل حقوقهم في السَّجل العقاري.

– نصّت الفقرة (و) من المادة (47) من مشروع التّشريع العقاري الموحد في سورية أنَّه: "على الكاتب بالعدل إرسال نسخة عن الوكالة العدلية المتضمنة نقلاً وتسجيلاً ناجزاً للحق العيني العقاري إلى مديريّة المصالح العقاريّة المختصة لوضع الإشارة اللّازمة في صحيفة العقار المعني". وهذا تكرار لما جاء في الفقرة (ج) من المادة (33) من قانون الكاتب بالعدل رقم /15/ لعام 2014، وهو في غير محلّه ولا يليق بالمشرّع تكرار نص بدون فائدة بعد أن سبقه بنصّ مماثل، ومن الواجب عدم النّص عليه في مشروع التّشريع العقاري الموحّد في حال تبنيه.

---

[35] **جاء في التّعميم المذكور: "استفسرت إحدى مديريّات المصالح العقاريّة بكتابيها ذوي الرّقمين: 794/ح تاريخ 2018/3/27 وَ 2389/ح تاريخ 2018/10/1 عن بعض الحالات نذكرها مع رأينا فيها كما يلي: ..... سادساً: بالنّسبة للوكالات غير القابلة للعزل الموثقة لدى الكاتب بالعدل والّتي تُرسل لنا لتدوينها على صحيفة العقار استناداً إلى الفقرة (ج) من المادة (33) من القانون رقم (15) لعام 2014 النّاظم لعمل الكاتب بالعدل، يُرجى بيان الرّأي والتّوجيه حول آليّة وكيفيّة تدوين تلك الوكالات على صحيفة العقار، هل يتم بموجب عقد وضع قيد مؤقّت على لسان رئيس المكتب أم بحضور صاحب الوكالة لوضع إشارة قيد مؤقّت أم يتم وضع قيد إعلام على صحيفة العقار يتضمّن مضمون الوكالة الواردة إلينا؟**

نبيّن أنّ المقصود من هذا النّص هو تدوين إشارة إعلام عن وكالة غير قابلة للعزل درءاً من الغبن أو الغش الّذي قد يقع فيه الغير، وليس لهذه الإشارة أي آثار أو مفاعيل ولا ترقى إلى رتبة القيد المؤقّت المنصوص عليه في المواد (25–29) من قانون السّجل العقاري الصّادر بالقرار 188/ت.ر لعام 1926".

List references:

1- BADAWI, H. *Real Estate (Jurisprudence & texts)- Part One*. Halabi Legal Publications, Beirut- Lebanon, 1998.
2- DIAB, A; ZIADEH,T. *Research In Identification, Editing and Land Register*. 2nd. ed, Alhaditha Books Foundation, Tripoli- Lebanon, 1994.
3- GHOSN, A. E. *Land Registry Keeper*. 1ed, Beirut- Lebanon, 2015.
4- GHANEM, Y. *The Lawsuit Indication And Its Legal Implications In Light Of urisprudence And Diligence*. A legal Lecture Given At The Bar Association Branch In Damascus Countryside, 9/3/2001.
5- HAMADAN, H. A. *Provisions For Real Estate Publicity*. Aldar Undergraduate, Beirut.
6- AL-HASHEMI, L. J. *Sale Of Properties Under Construction (A comparative study)*.1ed, Alhaditha Books Foundation, Beirut- Lebanon, 2014.
7- KHARBOUT, G. *Signal of the Crossed-out Case and The Temporary Registration that Has Expired (Law & Practice)*. Lawyers Magazine - Syria, Year. 76, N0. 3- 4, 2011, 357-363.
8- Lawyers Magazine - Syria, Year. 76, N0. 3- 4, 2011.
9- Lawyers Magazine - Syria, Year. 71, N0. 5- 6, 2006.
10- Lawyers Magazine - Syria, Year. 69, N0. 9- 10, 2004.
11- MOHAMMED, R. A. *The lawsuit reference (Law & Practice)*. Master's Degree, Faculity Of Law – Damascus University, 2015.
12- AL-NASHAWATI, M. S. *Restrictions On Real Estate Ownership And Their Indications In The Land Registry (Second Volume)*. 1ed, Damascus, 1993.
13- SOWAR, M. W. *Principal Real Rights*. 6th. ed, Damascus University Press, 1993-1994.
14- SOWAR, M. W. *Accessory Real Rights*. 8th. ed, Damascus University Press, 1997-1998.
15- SAUD, A. B. *Land Registry*. A group of lectures given at the Judicial Institute (The fourth session) - The third lecture, Ministry Of Justice, Syria, 2006.
16- SHAQFA, M. F. *Conservative Measures In Light Of the Law And Diligence*. Al-Nouri Foundation, Damascus, 2007.
17- SHERBA, A. *Real Estate System In Major Legal Systems*. Ph.D thesis In Private Law, Faculty of Law- Damascus University.
18- SHAMS EL-DIN, A. *The Workbook In Real Estate Jurisprudence*. Zein Legal publications, Lebanon, 1983.
19- Set of Legal Principles Established in the Court of Cassation by the First Civil Circuit – Second part(d- e) in the years 1959-1963, Court of Cassation - Technical Office.
20- TOHME, S; ISTANBUL. A. *Supplement Of Syrian Civil Legalization In Real Estate Systems*. 4TH. ed, Legal Library, Damascus.

References:

.1Hamdan, Hussein Abdul Latif. Provisions of the real estate month, University House, Beirut.
.2Al-Hashimi, Lina Jamil. Sale of real estate under construction (comparative study). First edition, The Modern Book Foundation, Beirut-Lebanon, 2014.
.3Hanna, Badawi. Real Estate (jurisprudence and texts). Part One, Al-Halabi Legal Publications, Beirut - Lebanon, 1998.
.4Kharbout, George. The crossed-out case indication, and the expired temporary restriction between the text and the application. The Lawyers' Journal - The Bar Association of the Syrian Arab Republic, Issues 3 and 4 of 2011, Year 76, pp. 357-363.
.5Diab, assad; Ziadeh, Tariq. Research in identification, editing and cadastre. The second edition, The Modern Book Foundation, Tripoli-Lebanon, 1994.
.6Swar, Muhammad Waheeduddin. Original rights in rem. Sixth edition, Damascus University Publications, 1993-1994.
.7Sewar, Muhammad is a single religious person. Affiliated real rights. Eighth edition, Damascus University Publications, 1997-1998.
.8Saud, Amin Barakat. Land registry. A series of lectures given at the Judicial Institute (fourth session) - Ministry of Justice in Syria, Lecture Three, 2006.
.9Shaqfa, Muhammad Fahr. Precautionary measures in light of the law and jurisprudence, Al-Nouri Foundation, Damascus, 2007.
.10sharpa, amal. Real estate system in major legal systems. PhD Thesis in Private Law, Faculty of Law - University of Damascus.
.11Shams ad-Din, Afif. The Classifier in Real Estate Jurisprudence, Zain Law Publications, Lebanon, 1983.
.12Tohme, Shafiq; Istanboli, author. Appendix of the Syrian Civil Code in Real Estate Regulations - Fourth Edition - The Legal Library - Damascus.
.13Ghosn, Ali Essam. Land Registry Keeper. First edition, Beirut-Lebanon, 2015.
.14Ghanem, Yassin. The case reference and its legal implications in the light of jurisprudence and diligence. A legal lecture given at the Bar Association branch in Damascus countryside on 3/9/2001.
.15Muhammad, Revan Arab. The lawsuit indication between the text and the application. Master Thesis, Faculty of Law - Damascus University, 2015.
.16The set of legal principles established in the Court of Cassation by the First Civil Circuit - Part Two of D-D in the years 1959-1963, the Court of Cassation - the Technical Office.
.17The Lawyers' Magazine, Issues 3 and 4 of 2011, Year 76.
.18The Lawyers' Journal, Issues 5, 6, 2006, year 71.
.19The Lawyers' Magazine, Issues 9 and 10 of 2004, Year 69.
.20Al-Nashwati, Muhammad Sayyah. Restrictions on real estate ownership and its indications in the real estate registry. The second volume, first edition, Damascus, 1993.