

كلية الحقوق- جامعة الاسكندرية- مجلة الحقوق للبحوث القانونية و الاقتصادية-
البروفيسور أمل شربا

آلية تصحيح قيود السجل العقاري بموجب أحكام التشريع العقاري السوري

ملخص

الحقوق المسجلة في السجل العقاري لها قوة ثبوتية مطلقة إزاء الكافة, و لا يمكن إلغاؤها أو تغييرها. وأمام ما ينجم عن قسوة قوة قيود السجل العقاري من أضرار تلحق بالغير, فقد منح المشرع السوري كل شخص تضرر من جراء الخطأ في التسجيل الحق بالتعويض, الذي يأخذ إحدى صورتين: إما التعويض النقدي عن الضرر استناداً لدعوى المسؤولية المدنية التي ترفع في مواجهة من ارتكب خطأ أدى إلى الضرر, أو التعويض العيني الذي يعد من ملطفات قسوة قيود السجل العقاري. ويتمثل بإعطاء سلطة لتعديل قيود السجل, بنتيجة الاعتراض عليها من قبل أصحاب الشأن أو بممارسة أمين السجل سلطته بالتصحيح.

وسندرس أحكام تصحيح قيود السجل العقاري في فصلين, الأول نتناول فيه أصول تعديل قيود السجل العقاري, في حين يبحث الفصل الثاني الآثار المترتبة على تصحيح القيود العقارية.

مقدمة:

الهدف الذي توخاه المشرع العقاري السوري من إحداث نظام السجل العقاري هو تأمين الدقة في تدوين جميع الحقوق والأعباء الواردة على العقار، فقرر من أجل ذلك قاعدة مفادها أن الأثر القانوني للحق لا يبدأ إلا من تاريخ تسجيله في السجل، وأمام قسوة قوة قيود السجل العقاري وما يمكن أن تلحقه من ضرر لذوي الشأن، فقد أعطى التشريع العقاري لكل من تضرر من عملية التسجيل العقاري دون سبب مشروع أن يعترض على القيود ويطلب تعديلها، كما أعطى أمين السجل سلطة تعديل قيود السجل تصحيحاً في حالات محددة حصرياً.

مشكلة البحث

تبنى المشرع العقاري في سوريا نظام السجل العيني، فقرر أنه لا يعتد بالسند الذي ينشئ حقاً عينياً على عقار إلا بعد تسجيله في السجل العقاري بالطرق التي حددها القانون، وأنه يجب على كل صاحب حق في عقار أن يوثق حقه بتسجيله لدى الجهة المختصة وهي السجل العقاري. وبناءً على ذلك فإن كل من تعامل بعقار من مالكة الذي يحتج على ملكيته لها بصك صادر عن السجل العقاري، لا يمكن أن يوصف بالتقصير في إثبات حقه، فضلاً عن وصفه بالتواطؤ أو المخالفة لأي قانون في حال ثبت وجود أي مخالفات بني عليها ذلك الصك، إلا في حال ثبت التقصير أو المخالفة لأسباب خارجية بموجب حكم قضائي. فقد التزم تماماً بما أمره به القانون الذي نص على عدم الاعتداد بالسندات العادية وأنه لا حجية في إثبات الحقوق العقارية إلا بالوثائق الصادرة عن السجل العقاري. وهذا أمر ليس محلاً لأي خلاف، إلا أن هناك ظاهرة مزعجة وأضرارها تتفاقم، ويترتب عليها ضياع كثير من الحقوق، ألا وهي ما لوحظ من إشكالات على بعض الصكوك الصادرة من أمين السجل العقاري على بعض العقارات. فكم من الوقائع التي يفاجأ فيها أحد الأشخاص بأنه بعد شرائه لعقار ودفع قيمته من ماله الذي تعب في جنيه، وكان ذلك الشخص مستنداً على سند صادر من السجل، أن يقال له بعد إتمام هذا البيع، أن الصك الذي تم البيع منه، ليس نظامياً أو فيه مخالفات من نوع أو آخر، ثم يقال لحامل هذا الصك: إن الصك الذي تحمله لا قيمة له، وتم إلغاؤه، وعليك الرجوع إلى من باعك ومطالبته بإعادة أموالك. في مثل هذه القضايا ذهب الكثير من أصحاب الحقوق حسني النية ضحيةً لتقصير وإهمال، وأثبتت التحقيقات تورط أمين السجل في ذلك. فهل يتوافق مع قواعد العدالة أن يهدر حق صاحب الحق الذي امتثل للقانون وبذل غاية جهده في توثيق حقه وملكته لدى السجل العقاري، ليفاجأ بعد عدة سنوات أن السند الذي اعتمد عليه في اكتساب الحق بني على باطل. وهذه المشكلة بما لها من أبعاد وما تنطوي عليه من أضرار جسيمة لحقت بشريحة واسعة من أصحاب الحقوق، تستدعي إتاحة الفرصة الكاملة لهم في التعويض العادل والشامل لكل ما لحقهم من ضرر، ثم بعد ذلك يمكن للدولة الرجوع على كل من ثبت تواطؤه أو مخالفته، وتضمينه ما تسبب فيه من أضرار، سواء أكان المالك الأول للعقار أم غيره ممن تواطؤ معه من موظفي الدولة. وأعتقد أن التطبيق الصحيح لمبادئ القانون يتيح لكل متضرر، الاعتراض على قرار أمين السجل العقاري بسبب عيب القرار الإداري. ولكن ذلك لا يكفي بل لا بد من أعمال القواعد

العامة للمسؤولية المدنية، وملاحقة أمين السجل بالتعويض عن أخطائه الشخصية¹. و الأسئلة التي تثار في هذا الصدد هي كيف يتم اكتساب الحقوق العقارية وتثبيتها ؟ وما هي الآثار الناجمة عن الخطأ في تثبيت الحقوق العقارية ؟ ومن هي الجهة الملزمة بتعويض صاحب الحق الشرعي عن الأضرار التي تصيبه بسبب هذا الخطأ في تثبيت الحقوق ؟ الإجابة على هذه الأسئلة دفعتنا إلى دراسة الأحكام القانونية للتسجيل العقاري وكيفية تصحيح القيود العقارية عند وجود خطأ في عملية التسجيل. وذلك من خلال الفصلين الآتيين:

الفصل الأول: أصول تعديل قيود السجل العقاري

الفصل الثاني: الآثار المترتبة على تصحيح القيود العقارية

الفصل الأول

أصول تعديل قيود السجل العقاري

نظراً إلى خطورة الآثار التي تترتب على تعديل القيود العقارية، من حيث تعديل الأوضاع القانونية لأصحاب الحقوق، فقد توخى المشرع الحرص في تقييد وسائل التغيير في بيانات السجل العقاري، وحدد ماهية هذه الوسائل والإجراءات الواجبة الإتباع. وفي ضوء ذلك كان لا بد من إيضاح ماهية التصحيح وقواعده (وهو ما سنبحثه في المبحث الأول)، ومن ثم سنوضح آلية تثبيت الحقوق وترقيتها في السجل، من خلال المبحث الثاني، وفق الآتي:

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لتصحيح القيود العقارية

وقوع أمين السجل، نظراً لطبيعة مهامه ووظائفه في ميدان التسجيل العقاري، في إغفالات وأخطاء تطال القيود أو التشطيب في السجلات والشهادات والصكوك العقارية، دفعت المشرع إلى منحه إمكانية مراجعتها وتصحيحها إما تلقائياً أو بطلب من الأطراف المعنيين. وبالنظر إلى هذه المقترضات نجد أن قانون السجل العقاري قد لطف من شدة المسؤولية الملقاة على كاهل أمين السجل إذ مكنه من القيام بكل تصحيح يراه مناسباً.

من هنا يتبين بأن أمين السجل يتمكن من تدارك كثير من الأخطاء التي قد تثير مسؤوليته دون المساس بحقوق الأخيار حسني النية. كما يمكن للمتضرر الاستغناء عن متابعة أمين السجل، وذلك باللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء القيد الخاطئ الذي أضربه أو تصحيحه، ما دام هذا الضرر يتوفر على وسيلة تمكنه من إصلاح الضرر دون الحاجة لمتابعة أمين السجل قصد الحصول على مجرد تعويض مالي لا يقوم في الحقيقة مقام حقه العيني الضائع.

المطلب الأول

ماهية التصحيح

أولاً-تعريف التصحيح: التصحيح هو تعويض عيني: لكل من تضرر في حق اكتسبه على عقار بسبب قيد أو ترقيين حدث بصورة غير مشروعة، والمطالبة بإلغاء هذا القيد أو الترفيق. ونظراً إلى أن قيود السجل لها قوة ثبوتية مطلقة، وكان للتسجيل بطريقة غير منتظمة أو دقيقة أن تعرض السجل لعدم الثقة ببياناته، كان من الضروري أن يفرض المشرع على التعديل في القيود أصول صارمة، فأوجب أن يخضع الإلغاء لقرار قضائي يتخذ في المحكمة المختصة وهي محكمة

1 - لا توجد رؤية واضحة لدى أصحاب الحقوق فيما يتعلق بقدرتهم على رفع دعوى مدنية على أمين السجل عن خطئه الشخصي، وهذا ما أكدته المسئولين لدى مراجعة مديرية المصالح العقارية في دمشق، إذ لا توجد دعوى مدنية بالتعويض ضد الأمين عن أخطائه الشخصية في إجراء التسجيل.

البداية المدنية التي يقع ضمن دائرة اختصاصها أمانة السجل العقاري، وهذه الإجراءات تمنح أصحاب الحقوق حماية عندما يرغبون في تعديل حقوقهم المسجلة أو نقلها، أو عندما يرغب المتعاملون بالعقار الاستناد إلى القيود¹. فالسجل العقاري هو سند رسمي تثبت فيه الحقوق والقيود المؤقتة، وبواسطته يحمي صاحب الحق حقه من الغصب و التقادم، مما يستدعي أن تكون القيود قد تم تدوينها وفق الأصول القانونية. ولكل من تضرر من تسجيل جرى بصورة مخالفة للقانون الادعاء أمام محكمة البداية المدنية بعدم قانونية التسجيل على الشخص الثالث سيء النية، وعلى أمين السجل العقاري الذي اشترك بإهماله أو بتعمده في إتمام هذا التسجيل غير القانوني. فأخطاء الموظفين لا تكسب أي شخص مركزاً قانونياً يحميه من عقاب القانون، إذا أقدم على اكتساب الحق بطريقة غير قانونية أو بسوء نية، كأن يسجل حقه بناء على عقد باطل أو مزور، ولصاحب الحق المنزوع بطريقة غير قانونية ملاحقة كل من سبب له الضرر في حرمانه من حقه، فيما لو انتقل الحق بأن تصرف المزور بالحق إلى شخص حسن النية، أو المطالبة بإعادة الحق إليه بإلغاء تسجيل سيء النية(بموجب المادة 14 من القرار 188²).

ثانياً- أنواع التصحيح: التصحيح نوعان:1-تصحيح موضوعي، يكون بناء على حكم محكمة الموضوع، ومكتسب الدرجة القطعية، وهو ترقين لحق.

2-تصحيح أخطاء مادية قلمية وقع بها موظفو السجل العقاري أثناء قيامهم بالتسجيل وتنظم أحكامه المادة 15 من القرار 188. وهذا تصحيح يتطلب إجراء تسجيل جديد، مثل تصحيح اسم شخص كان اسمه في السجل العقاري يختلف عما قام به من تصحيح لاسمه فيما بعد، على إثر إقامته دعوى تصحيح اسمه أو كنيته وحصوله على حكم من المحكمة المختصة، وهذا النوع من التصحيح لا يطلبه أمين السجل، وإنما يجري بناء على طلب المعاون، ويخضع لتدقيق أمين السجل، وللأخير أن يرفض التصحيح إذا وجد أسباباً تدعو إلى ذلك، ويخضع قراره بالرفض للاستئناف عملاً بالمادة 80 من القرار 188 والمادة 28 من القرار 189.

1 - هذا ما أكدته المادة 15 من القرار 188، الناظم لأحكام السجل العقاري، والصادر في سوريا عن المندوب السامي الفرنسي بتاريخ 15 آذار عام 1926.

2 - تقرر المادة 14 من القرار 188 أنه: "يعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا جرى بدون حق. و كل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث سيء النية"

المطلب الثاني قواعد التصحيح

أولاً- سلطة أمين السجل بالتصحيح: لا يمكن لأمين السجل أن يقبل طلب التصحيح أو تعديل الحقوق المسجلة في السجل العقاري إلا بناء على حكم محكمة أو إذا كانت القيود ناجمة عن أخطاء مادية قلمية، والمعلومات الواردة سهواً، أو الأخطاء الناشئة عن عدم مطابقة بيانات الصحيفة العقارية للأوراق الثبوتية المقدمة لتسجيل أو ترقيين الحق من قبل أصحاب العلاقة، مثال ذلك: القيود المسجلة بصورة غير نظامية كعدم توقيع أمين السجل عليها أو عدم مهرها بالختم، كذلك نقص اسم الأب أو الأم الناشئ عن سهو أو خطأ كتابي¹، أو نتيجة أخطاء وردت في مخططات المساحة كأن ورد رقم مقسم بأنه في الطابق الثاني في حين أنه في الطابق الثالث وسجل ذلك في الصحيفة العقارية². كذلك كأن يسجل للمشتري حصة سهمية أكثر أو أقل مما ورد في عقد البيع، أو ذكر مساحة العقار أقل من المساحة الصحيحة³ (عملاً بأحكام المادتين 29 و30 من القرار 189).

ويجري التصحيح حكماً بوضع قيد جديد في تاريخ تدوينه دون أن يكون له أثر رجعي، وإنما يقتصر أثره على تاريخ التدوين (عملاً بأحكام المادة 15 من القرار 188).
ثانياً- الاعتراض على التصحيح: تبلى التصحيحات لحامل النسخة الصحيفة، مع إنذاره بوجوب تقديم النسخة لأمانة السجل العقاري، لجعلها مطابقة للصحيفة (المادة 32 من القرار 189)، إذاً يجب على الأمين عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن⁴. وفي حال عدم رضا أصحاب العلاقة بالتصحيح الذي قام به أمين السجل، فيمكنهم الاعتراض على التصحيح أمام محكمة البداية المدنية في المنطقة التي توجد فيها أمانة السجل العقاري، فللمحكمة سلطة النظر في قرارات أمين السجل المتعلقة بالتصحيح. ولا يقتصر اختصاص محكمة البداية على النظر بالتصحيح الذي أجراه الأمين، بل تكون أيضاً مختصة بإجراء التصحيح في حال رفض أمين السجل، إذ أنها تعد مرجعاً للطعن بقرارات أمين السجل، فهي صاحبة الولاية على قيود السجل العقاري، وهذه الولاية الإدارية تجعلها تصدر أحكامها في غرفة المذاكرة دون قضاء الخصومة، ويكون قرارها مبرماً غير قابل للطعن بالاستئناف، إلا أنه يبقى لأصحاب المصلحة مراجعة محكمة الموضوع لإثارة دعوى تتعلق بحقوقهم، أي إعادة النظر بالنزاع فيما يتعلق بالتصحيح

1 - تصحيح: "نسبة المالك على صحيفة العقارية رقم 1424 يعفور والمسجلة بالعقد 2011/1595 كما يلي:
الاسم الخطأ (السعدي) والاسم الصحيح السعدي- الحصة الكامل"

بناء على قرار مدير المصالح العقارية بريف دمشق رقم / 263/ تاريخ 2012 / 7/4.

2 - "يصحح توضع المقسم (10) من العقار 1699 على الصحيفة العقارية دار للسكن بالطابق الثالث بدلاً من دار للسكن بالطابق الثاني وتصحيح محاضر التخوم....."

بناء على قرار مدير المصالح العقارية بريف دمشق رقم / 284/ تاريخ 2012 / 8/1.

3 - "تعدل مساحة العقار 792 قرحتا على الصحيفة العقارية حيث تصبح 880,00 م بدلاً من المساحة المغلوطة 8000,00 م وتصحيح محاضر التخوم....."

بناء على قرار مدير المصالح العقارية بريف دمشق رقم / 285/ تاريخ 2012 / 8/1.

4 - د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري- الوسيط في شرح القانون المدني-(9)- أسباب كسب الملكية- دار إحياء التراث العربي- لبنان- 1968- ص: 440.

ليس من الناحية الإدارية، وتعقيباً على قرار محكمة البداية، وإنما لتثبيت حقوقهم من الناحية الموضوعية¹.

المبحث الثاني تثبيت الحقوق العقارية

ضمن المشرع سلامة السجل العقاري من الخطأ وعدم الدقة بأن قرر أن التدوين في السجل العقاري هو واقعة مادية قانونية، ويجري بناء على أصول دقيقة يجب أن يكون أمين السجل متمكناً من معرفتها ومصدقاً على كل قيد يتم في السجل²، ومتحملاً نتائج هذا التسجيل بتقرير مسؤوليته عند الانحراف عن الصراط الذي قرره المشرع. وبناء على ما سبق جعل أمين السجل محافظاً على إجراءات تسجيل وترقين القيود العقاري، ومدققاً للسندات التي يبني عليها التسجيل. وسنظهر، بناء على ما سبق، في المطلب الأول مهام أمين السجل في عملية التسجيل، ومن ثم ننتقل لتوضيح دور الأمين في تدقيق ومنح الشهادات التي تعطى لأصحاب العلاقة في سبيل إثبات حقوقهم المدونة في السجل، وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول

إجراءات تسجيل الحقوق وترقيتها في السجل العقاري

إن قيود السجل العقاري قابلة للتعديل ضمن القيود التي قررها المشرع، وسنبين إجراءات تسجيل الحقوق وإلغاءها وفق الآتي:

أولاً- أصول التسجيل في الصحيفة العينية العقارية: وضع المشرع إجراءات لتسجيل الحقوق والوقائع في الصحيفة العينية العقارية لمنع العبث وتقادي وقوع الأخطاء في السجل العقاري، ولجعل من هذه الوقائع المدونة في السجل العقاري قوة إثباتية تجاه كل شخص مثبت له حق في السجل، وتجاه كل من يتعامل مع صاحب حق مسجل.

أ- فتح السجل العقاري: يختص أمين السجل العقاري بفتح السجل العقاري، فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري³. حيث يقوم أمين السجل بتدوين محتوى محاضر التحديد والتحرير في السجلات المفتوحة حكماً بدون الحاجة إلى موافقة أحد، وتكون هذه السجلات مصدقة أصولاً من رئيس محكمة البداية المدنية للمنطقة التي يوجد ضمن دائرة اختصاصها أمانة السجل العقاري، وهذا التصديق يعطي السجل العقاري الصفة الرسمية، ويتضمن هذا التسجيل النوع والرقم المتسلسل للعقارات ووصف العقار ومساحته واسم المالك والحقوق التي للعقار، و الالتزامات التي عليه، نقلاً من محضر التحديد (عملاً بأحكام المادة 4 من

1 - قرار محكمة النقض رقم 107 تاريخ 1969- مشار إليه في: محمد عدنان البيك-شرح نظام السجل العقاري- مكتبة الكشاف- حلب-بلا تاريخ- ص: 256-هامش.

2 - عملاً بأحكام المادة 33 من القرار 188، الناظم لأحكام السجل العقاري، والصادر في سوريا عن المندوب السامي الفرنسي بتاريخ 15 آذار عام 1926.

3 - التحديد والتحرير : عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة عن أوصاف العقار المادية والقانونية، بمعرفة حدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الحقوق العقارية بصورة نهائية، وتتم هذه العملية من قبل مهندسين فنيين وتحت إشراف القاضي العقاري.

القرار 188)¹. والمعلومات المدونة في الصحيفة العينية العقاري هي عنوان الحقيقة، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيها موثقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين (عملاً بأحكام المادة 8 من القرار 188)، وكل من سجل له حق في هذه الصحيفة، وكل من يتعامل مع من له حق مقيد في الصحيفة، يعد بمنأى عن أسباب نزع الحق منه إلا للأسباب التي عددها القانون².

ب- تسجيل القيد في الصحيفة العقارية: إذاً يجري التسجيل في البداية استناداً لأحكام محضر التحديد والتحرير، الذي يعد أساساً لتدوين الحقوق في الصحيفة العينية للعقار، ومن ثم يجري التسجيل استناداً لطرق حددها القانون وهي: 1- الرضا أي اتفاق أصحاب الحقوق- 2- حكم مكتسب الدرجة القطعية- 3- النص القانوني كما في الاستيلاء والاستملاك والإرث³. ويكون إجراء التسجيل استناداً للقيود التي تسجل في المكتب المعاون بناء على اتفاقات أو عقود أو طلبات، وهذه العقود لا تسجل في الصحيفة بصورة تفصيلية، بل بصورة مختصرة. فإذا كان العقد تأميناً مثلاً يذكر اسم الدائن المرتهن ومبلغ الدين المضمون بالرهن والفائدة وتاريخ الاستحقاق، وفي حال كان الدين يسدد على أقساط يذكر أن كل قسط مبلغ كذا ويدفع القسط الأول اعتباراً من الشهر كذا، وذلك بعد تدوين عبارة (بحسب شروط العقد). والهدف من ذلك هو إبقاء الصحيفة العقارية جاهزة لتسجيل حقوق أخرى واختصاراً للجهد والوقت بالنسبة لموظفي السجل العقاري، ويذكر إلى جانب ذلك ختم وتوقيع أمين السجل العقاري في الصحيفة، وتاريخ تدوين القيد في الصحيفة (وهذا التاريخ لا أهمية له في تحديد أسبقية العقود، إذ أن العبرة لتاريخ القيد في السجل اليومي)، وحتى لا يكون اعتبارياً فقد قرر المشرع أن يكون التدوين بالحبر الأسود فلا يجوز استعمال القلم الناشف والحك والإضافات، وإذا اقتضى التسجيل تصحيحاً فيسجل شرح جديد بالتصحيح ويصادق عليه أمين السجل بوضع الختم وتوقيعه⁴. وعند إجراء التسجيل لا بد من مراعاة تسلسل انتقال الحقوق، إذ يجب لكل حق حتى يجري تسجيله أن يكون متحصلاً عليه رأساً من صاحب التسجيل السابق (المادة 27 من القرار 189)⁵.

ثانياً- ترقية الحقوق المسجلة في السجل العقاري: هو تسجيل لحق جديد بعد إلغاء القيد القديم، فهو قيد يشير بزوال الحق العيني أو بإلغاء إشارة دعوى، والترقين منوط بإبراز الأسناد القانونية اللازمة لإجراء القيد، ويجري بوضع خط أحمر تحت القيد المراد ترقينه، ويذكر في حقل خاص بالترقين تأشير يفيد إجراء الترقين، ويدون رقم وتاريخ الصك أو المستند القانوني الذي اعتمد لإجراء الترقين (بموجب المادة 32 من القرار 189)، كما يجب أن يوضح ذلك بتوقيع أمين السجل والختم. إذا إجراءات الترقين هي ذات إجراءات تسجيل القيد. ولكن صدر بلاغ رقم 50 من وزارة العدل بتاريخ 1974/12/8، قُيدَ بموجبه سلطة أمين السجل (مدير السجل العقاري) في شطب إشارة دعوى، دون اللجوء إلى المحاكم. وهذا الرأي مخالف لنص المادة 27 من القرار 188 والتي أجازت لأمين السجل أن يرقن القيد بناء على صك أو حكم، مما يوجب وقف العمل

1 - تعطى العقارات أرقام استناداً للرقم الموجود في محضر التحديد للصحيفة العقارية (عملاً بأحكام المادة 5 من القرار 188).

2 - الانترنت- " مشروع حماية الملكية العقارية " -إعداد : وليد أبو سيف-ص: 4.

3 - استناداً لنص المادتين 20 و 27 من القرار 188.

4 - راجع: الانترنت- بارعة إحساس- بحث بعنوان: "القيود الاحتياطية في السجل العقاري"-ص: 13.

5 - يتضمن القرار 189 تعيين تفرعات تطبيق القرار 188، وقد صدر في سوريا عن المندوب السامي الفرنسي بتاريخ 1926/3/15.

بهذا الرأي لأنه يعارض أصول التشريع، فالأصل أن البلاغ يصدر من أجل تطبيق القانون، لا لتقييده أو مخالفته.

المطلب الثاني

تدقيق قانونية القيود العقارية

أولاً- التدقيق والتحقق من سلامة القيد: ليضمن المشرع سلامة تسجيل الحقوق في السجل، فقد فرض أن يكون كل تسجيل في الصحيفة مقروناً بتوقيع أمين السجل بالذات، وإذا لم يتم توقيع أمين السجل على هذا التسجيل فالتسجيل لا يعتد به ويكون باطلاً (المادة 33 من القرار 188). مما يتطلب قيام أمين السجل بنفسه (وعلى مسؤوليته¹) من التحقق فيما إذا كانت عملية التسجيل والترقين قد روعي فيها الأصول القانونية².

كما قرر المشرع لأمين السجل صلاحية رفض التسجيل المخالف للقانون والذي لا تتوافر فيه الشروط القانونية (المادة 74 من القرار 188). ويعد التسجيل قد جرى خلافاً للأصول إذا تم دون حق مشروع، وعندئذ يجوز لمن تضرر من التسجيل أو الترقين، أن يطلب إلغائها أو تعديلها، ويتم ذلك إذا وافق أطراف العلاقة، وفي حال عدم الاتفاق فيجب على المضرور أن يرفع دعوى إلى محاكم الموضوع، على أنه لا يسري التعديل أو الترقين على الغير حسن النية، الذي اكتسب حقاً على العقار استناداً لقيود السجل³.

ثانياً- تدقيق ومصادقة السندات العقارية المعطاة لذوي العلاقة:

ليحقق السجل العقاري هدفه في تحقيق العلنية، فقد سمح لكل صاحب علاقة، لقاء دفع رسوم النسخ، الحصول على شهادة أو صورة أو بيان عن المعلومات المدونة فيه، كصورة عن الصحيفة العينية العقارية أو الإشارات المدونة فيه. فعلى أمين السجل أن يعطي لكل مالك (مهما بلغت حصته) صورة كاملة ومطابقة للأصل عن الصحيفة العينية العقارية، وهذه الصورة هي سند تملك، تحرر باسم الشخص ويصادق أمين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها، وذلك عن طريق التوقيع عليها ومهر التوقيع بخاتم أمانة السجل (عملاً بأحكام المادة 34 من القرار 188). ونذكر هنا أن مديرية المصالح العقارية طبعت نموذج لسند التملك بورق خاص لونه أزرق، ويذكر فيه اسم مالك العقار (و إذا كانت ملكية العقار شائعة تذكر حصة المالك على الشيوخ) والحقوق التي عليه فقط. دون ذكر أسماء المالكين السابقين للعقار والمذكورين في الصحيفة العينية العقارية (عملاً بأحكام المادة 33 من القرار 189). أما أصحاب الحقوق العينية الأخرى غير الملكية، كالمنتفع والمرتهن وسائر أصحاب الحقوق كالمستأجر، فيأخذون شهادة عن قيد حقوقهم المسجلة. وهذه الصور والشهادات دليل له قوة ثبوتية مطلقة في إثبات الحق لصاحبه، لدى الدوائر الرسمية وتجاه كافة الناس، ولا يعطى لصاحب الحق سوى نسخة واحدة وتسترد عند انقضاء الحق، مما يضيف على قيود السجل العقاري قوة إثبات مطلقة.

¹ - Conveyancing Practice- sweet and Maxwell-LONDON-2000-pag: 03-

² - كما تقضي المادة 72 من القرار 188 بأنه: "على أمين السجل- رئيس المكتب العقاري أن يحقق بنفسه وعلى مسؤوليته عما إذا كانت المعاملات المنصوص عليها في هذا القرار قد انجزت كما ينبغي وكذلك يحقق عن قانونية وصحة المستندات المقدمة مع الطلب، سواء من جهة شكلها أو مضمونها"

³ - شفيق طعمة- أديب استانبولي-ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية-الجزء الأول- الطبعة الأولى- دار الأنوار-دمشق- 1988-ص: 611.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على تصحيح القيود العقارية

يجب على أمين السجل العقاري أن يتحقق من قانونية السندات المقدمة لإجراء التسجيل العقاري، وفي حال ثبوت خطأ في عملية التسجيل (مما يستلزم إجراء تعديل) يقع على عاتق الأمين مسؤولية مدنية لتعويض الضرر عن خطئه. كما يمكن ملاحقة الدولة باعتبارها مسؤولة عن أعمال تابعيها أثناء أدائهم لوظيفتهم، ولا نغفل المسؤولية التي يمكن إلقاءها على الغير الذي ساهم بخطئه في الإضرار بأصحاب الحقوق الشرعيين. في ضوء ما سبق، سنتناول في المبحث الأول نطاق المسؤولية عن الخطأ في تثبيت الحقوق، وننتقل لإيضاح آثار هذه المسؤولية في المبحث الثاني.

المبحث الأول

نطاق المسؤولية المدنية الناشئة عن الخطأ في تثبيت الحقوق العقارية

إذا أخل أمين السجل العقاري بالتزام قانوني ترتب عليه قيام مسؤولية مدنية عن تعويض الضرر الذي لحق بصاحب الحق، ويتمثل الضرر بخسارة الحق موضوع القيد أو الترفيق. وبناء على ما سبق سنبين في المطلب الأول الطبيعة القانونية لمسؤولية أمين السجل، وننتقل لدراسة أركان هذه المسؤولية في المطلب الثاني وفق الآتي:

المطلب الأول

الطبيعة القانونية للمسؤولية

المسؤولية المدنية تنهض عندما يتجاوز المرء حدود حقوقه المحددة بالقانون أو بالعقد، ويشكل هذا التجاوز تعدياً على حقوق الآخرين وإضراراً بهم، ويجب التمييز بين نوعين من المسؤولية المدنية، مسؤولية تنشأ عن إخلال بالتزام عقدي وتسمى بالمسؤولية العقدية وأخرى تنشأ عن إخلال بالتزام قانوني بعدم الإضرار بالغير وتسمى بالمسؤولية التقصيرية، وتعد مسؤولية أمين السجل العقاري ذات طبيعة تقصيرية وذلك لعدم وجود رابطة عقدية. فعند ارتكاب أمين السجل خطأ في تثبيت الحقوق مما يؤدي إلى إلحاق الضرر، إنما يرتكب الفعل الخاطئ باعتباره موظف، ومرتبط بالإدارة، مما يجعله في مركز تنظيمي، وبالتالي يخضع للقوانين والأنظمة والتعليمات الخاصة بالوظيفة. وإن علاقة صاحب الحق العقاري موضوع طلب التسجيل مع أمين السجل هي علاقة قانونية تنظيمية تحددها الأنظمة والتعليمات بعيدة عن العلاقة التعاقدية. وصحيح أن صاحب المصلحة على العقار الذي قدم طلباً لتثبيت حق عقاري يعبر عن إرادته في الاستفادة من هذا المرفق العام ولكن عمله هذا لا يمكن بأي حال من الأحوال تكييفه بأنه من قبيل التعاقد، لذا فإن مسؤولية الأمين عن الضرر الذي يصيب طالب التسجيل عن خطئه في تثبيت الحق هي مسؤولية ذات طبيعة تقصيرية¹ لأنه لا يمكن القول في هذه الحالة بأن مالك العقار قد اختار أمين السجل حتى ينعقد عقد بينهما.

وبما أن الالتزام في المسؤولية التقصيرية دائماً التزام ببذل عناية وهو أن يكون الشخص يقظاً متبصراً كي لا يضر بالغير، فإذا انحرف عن هذا السلوك، فإن هذا الانحراف يشكل خطأ يوجب المسؤولية التقصيرية والمعيار العام للخطأ في الالتزام ببذل عناية هو معيار موضوعي

¹ -الانترنت- د. بصري هشام- بحث بعنوان: "مكامن الخلل في مجال الحماية القانونية للمحافظ العقاري"- موقع جريدة الصباح المغربية.

قوامه السلوك المألوف للشخص العادي. وبناء على ما سبق ذكره، الخطأ هو إخلال بالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء و العناية و لا يمكن أن يصدر من موظف عادي معتدل. مما يتطلب أن نضع أمين السجل الذي قام بتثبيت الحق العقاري في الطائفة التي ينتمي إليها هذا الموظف ثم نبحت في هذه الطائفة عن نموذج للشخص العادي متوسط الخبرة والذكاء، ومن ثم نقارن سلوك أمين السجل الذي قام بتثبيت الحق العقاري بسلوك ذلك الشخص العادي.

المطلب الثاني أركان المسؤولية

إن الحديث عن تعديل قيود السجل العقاري يتطلب تحديد أركان مسؤولية صاحب السلطة بالتسجيل والترقين (أي أمين السجل) وفق ما قرره القواعد العامة في القانون المدني¹، بالإضافة إلى القواعد الخاصة الواردة في قانون السجل العقاري والتي حددت أوجه الخطأ الصادر عن الأمين، وهي على النحو الآتي:-
أولاً-الخطأ: يكون أمين السجل العقاري مخطئ خطأ شخصي إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي و المألوف، وذلك بهدف تحقيق أغراض شخصية. والخطأ الموجب للمسؤولية ثلاثة أنواع محددة في قانون السجل العقاري بموجب المادة 95 من القرار 188، وهي على الشكل الآتي:

أ- إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين:

بموجب القواعد العامة قد يكون الخطأ بفعل إيجابي، أو بفعل سلبي:
والخطأ بفعل إيجابي: هو سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص ويتضمن إخلالاً بالتزام قانوني، كأن يسجل أمين السجل العقار على اسم شخص ليس مالكة القانوني.
أما الخطأ بفعل سلبي: فهو سلوك يتخذ فاعله موقفاً سلبياً، كأن يمتنع عن تنفيذ التزام قانوني يأمر بفعل ما²، مثال: امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين. كامتناع أمين السجل عن تسجيل حق لشخص تقدم بالسند القانوني الذي يثبت حقه.

ويلاحظ أن لعبارة إهمال القيد بسجلات الملكية العقارية، أهمية قصوى في هذا الخصوص إذ قد تسجل الإدارة على القيود المطلوبة بصورة متأخرة، فينجم عن ذلك ضرر لصاحب الحق ومثال ذلك أن يتقدم شخص يدعى "أحمد" بطلب تسجيل عقد بيع لتنتقل له الملكية من "غازي" المسجل كمالك للعقار، فيغفل أمين السجل عن تسجيل الحق في الصحيفة العينية للعقار، هذا التغافل قد يؤدي إلى أن يأتي شخص آخر "نبيل" يشتري ذات العقار من "غازي" ويقوم بتسجيل حقه في الصحيفة العينية للعقار، مما يلحق الضرر بالمشتري الأول. فالقيد في الصحيفة العينية العقارية هو الذي يعتد به في اكتساب الحقوق. كذلك فإن علاقة صاحب الحق بالغير تخضع لما هو مدون في السجل العقاري. وبالنسبة للمثال السابق الذكر: يكون حق "أحمد" معدوم تجاه "نبيل"، لكن يستطيع أحمد أن يعود على أمين السجل لمطالبته بالتعويض عما لحقه من ضرر. في حين يتمتع حق نبيل (بعد التسجيل) بقوة ثبوتية مطلقة تجاه الكافة. بحيث إذا خلا السجل العقاري (وبعبارة أدق الصحيفة العينية العقارية) من أي قيد لحقوق رتبها عليه المالك

¹ تقتضي المادة 164 من القانون المدني السوري بأنه: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض".

² د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني- النظرية العامة للالتزام- الطبعة التاسعة-مطبعة جامعة دمشق-2001-ص: 49.

لشخص آخر – سواء أكانت هذه الحقوق أصلية أم تبعية – عدت هذه الحقوق غير موجودة بالنسبة للغير، وبالتالي غير نافذة في حقه¹.

ب- إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقيين في النسخ المعطاة لذوي العلاقة: قد لا يتعلق الأمر بمجرد إهمال القيد في التسجيل العقاري، وإنما يعتري عمل السجل خلل فيعطي أمين السجل شهادة دون أن يسجل فيها حق. والشخص الذي تسلم تلك الشهادة يعتقد أنه في مأمن من مجابهته بأي حق يظهر فيما بعد بالتسجيل العقاري ويمكنه التعامل في تاريخ تسلم تلك الشهادة على العقار المعني بها دون اعتبار لأي حق غير مشمول بها، ثم يظهر له حق مسجل في الصحيفة العينية للعقار، ونتيجة إهمال المطابقة الدقيقة عند نقل المعلومات من الصحيفة للشهادة، يهدر حق حامل الشهادة، ولكن يبقى له حق المطالبة بالتعويض تجاه أمين السجل. فقد اقتضى قانون السجل العقاري أنه إذا أهمل أمين السجل تسجيل حق في الشهادات، وكان من الواجب تسجيله قانوناً، فإن ذلك العقار يظل محملاً بذلك الحق، وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة وموظفيها. فإن عدم التطابق بين نسخة الشهادة الخاصة الممنوحة لصاحب العلاقة وبين بيانات الصحيفة العقاري لا يعني للحائز التحلل من الحقوق التي أغفل ذكرها في هذه الشهادة الخاصة حتى ولو شهد أمين السجل مسبقاً بموافقتها للسجل العقاري.

ج- عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية و الترقين في السجل العقاري: استناداً لنص المادة 73 من القرار 188 يجب على أمين السجل العقاري أن يتحقق من صحة المعاملات التي يراد تسجيلها في السجل العقاري، واستيفاءها للشروط القانونية، و من ثم يدقق في عملية القيد. وفي حال عدم قيامه بذلك وثبت عدم نظامية القيد أو الترقين يكون مسؤولاً عن حقوق الناس التي هدرت نتيجة تقصيره. مثال ذلك: قيام أمين السجل العقاري بإجراء تسجيل لسند عادي وليس رسمي.

ثانياً- الضرر وعلاقة السببية: أ-الضرر: يقصد بالضرر، الأذى الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مادية له، إذ لا مسؤولية دون ضرر، ولا تعويض إلا بقدر الضرر. ويشترط في الضرر الذي يصيب صاحب الحق العقاري موضوع التسجيل أن يكون ضرراً مادياً أو معنوياًً وشخصياً. ويقصد بالضرر المادي ذلك الضرر الذي يحدث مساساً بشيء ذي قيمة مادية، أي يصيب الأموال أو الذمة المالية للمضرور، والذي يتمثل في ضياع ملكية عقار أو لحق وارد عليه. وكذلك يشترط في الضرر أن يكون الضرر محققاً، أي أن يكون الضرر مؤكد الحدوث سواء كان حالاً أي وقع فعلاً أو مستقبلاً، و يكون مستقبلاً إذ كان وجوده مؤكداً وإن تراخى وقوعه إلى زمن لاحق، أما الضرر المحتمل الذي لم يقع ولا يوجد ما يؤكد وقوعه في المستقبل فلا يكفي لقيام المسؤولية المدنية، كذلك يجب أن يصيب الضرر حقاً أو مصلحة مالية مشروعة للمضرور أي غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة أما إذا لم يصيب الضرر الحق أو المصلحة المالية المشروعة فلا يجوز التعويض عن هذا الضرر. كما قد يكون الضرر أدبياً، ويتمثل بإحساس المضرور بألم لخسارته عقار قد يكون له قيمة معنوية أهم من القيمة المالية(عملاً بأحكام المادة 223 من القانون المدني). وأخيراً يجب أن يكون الضرر شخصياً،

- ما يمكن أن يؤخذ به هو البيانات في السجل العقاري فيحصل المشتري على العقار خالياً- من 1 أي عبء.

راجع : اجتهاد قضائي صادر عن مجلس اللوردات البريطاني- في دعوى عام 1981
Garry watt-cases and materials- LAND LAW- lack stone –LONDON- 1998-p:102

فلكي يطالب الشخص بالتعويض على أساس المسؤولية المدنية يجب أن يكون الضرر قد أصابه بصورة شخصية، وبالتالي يستبعد الادعاء المبني على ضرر حل بشخص آخر¹.
ثالثاً-العلاقة السببية بين خطأ أمين السجل والضرر: لا يكفي أن يخطئ أمين السجل أثناء قيامه بالتسجيل، وأن يصاب صاحب العقار بالضرر لقيام مسؤوليته المدنية، وإنما يجب أن يكون هناك علاقة سببية بين خطئه والضرر الذي أصاب الغير، وإلا انتفى ركن من أركان مسؤولية أمين السجل المدنية. وهذا يعني أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ، سواء كان الخطأ ناتج عن فعل جرى بصورة عمدية أو بإهمال، كون روح التشريع والعدالة تأبى أن يتحمل شخص نتائج عمل لم يصدر عنه أو حدث نتيجة لأسباب مستقلة عن فعله. لان توافر ركن الخطأ والضرر لا يعني أن يتوفر ركن السببية أيضاً، بل يستطيع أمين السجل أن ينفي السببية بإثبات أن هناك سبب أجنبي وراء حدوث الضرر. لذا فإذا أثبت أمين السجل بان الضرر الذي أصاب مالك العقار كان نتيجة خطأ المضرور نفسه عندئذ أمين السجل يكون غير مسئول عن الضرر، مثال ذلك أن يوافق مالك العقار على تسجيل رهن في السجل رغم أنه لم يقبض مبلغ الدين المضمون بالرهن، مما يجعل الرهن باطلاً لانعدام سببه².

المبحث الثاني

اثر المسؤولية عن الخطأ في القيود العقارية

إذا كان قرار أمين السجل العقاري بإجراء تسجيل حق بصورة غير قانونية، يرتب جزاءاً يتمثل في تحمل أمين السجل المسؤولية عن أخطاءه الشخصية، فإن ذلك يؤدي حتماً إلى ترتيب جزاء عن هذه المسؤولية في حال ثبوتها ألا وهو التعويض (وهو ما سنبينه في المطلب الأول)، بالإضافة إلى بعض الوسائل التي تؤدي إلى جبر الضرر مع التخفيف من مسؤولية أمين السجل العقاري، وذلك بإعطاء ذوي العلاقة الحق في توجيه دعوى المسؤولية إلى الدولة أو الغير (وهو ما سنبينه في المطلب الثاني).

المطلب الأول

التعويض عن الضرر الناشئ عن خطأ أمين السجل

إن ضمان حقوق أصحاب العلاقة من أسباب الإلغاء الناشئة عن أخطاء يرتكبها أمين السجل العقاري، دفع المشرع العقاري إلى أن يقرر بأن أمين السجل يكون مسئول شخصياً تجاه الغير عن تعويض كل ضرر يحصل من جراء عمله. وسنبين أحكام هذا التعويض على الوجه الآتي:

أولاً- التعويض عن الضرر:

أ- ماهية التعويض: القاعدة العامة أن كل خطأ يرتكبه شخص يسبب ضرراً للغير يترتب عنه جزاء مدني هو التعويض، فالتعويض يوقعه المشرع على الشخص الذي وقع منه الخطأ و قد يكون التعويض نقدياً وهو الغالب أو عينياً وهو ما سنبينه لاحقاً في المطلب الثاني)، ويجب أن يكون كاملاً وكافياً لتغطية الخسارة التي لحقت بالمدعي المضرور. ويكون التعويض عن كل ضرر مباشر متوقعاً كان أم غير متوقع، لأنه ناشئ عن العمل غير المشروع، كما يتم التعويض

1- راجع: الانترنت- عبد الحق الإدريسي- المسؤولية المدنية الشخصية للمحافظ العقاري-ص:7.

2 - تقضي المادة 166 من القانون المدني السوري بأنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه، كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص أو اتفاق على غير ذلك".

عن الضرر المادي والتعويض عن الضرر الأدبي، لما للعقارات من أهمية اقتصادية واجتماعية في مجتمعنا، فقد تتسبب خسارة العقار لصاحبه ألماً يمثل ضرراً أدبياً يمكن جبره بتقرير تعويض بمبلغ من النقود. وغالباً ما يلجأ أصحاب الحقوق المضرورين إلى المحاكم بدعوى التعويض النقدي عن العطل والضرر على مسببه، في حال عدم قدرتهم على استرجاع الحق العيني¹.
ب- تقدير التعويض: التعويض هو المقابل الذي يطالب به المضرورون لجبر ضرره، والقاضي هو الذي يقوم بتقدير هذه الخسارة، وشروط استحقاقه بصفة عامة هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية، كما سبق القول.

فالتعويض النقدي هو الأصل والسمة الغالبة في جبر الضرر الناتج عن مسؤولية أمين السجل. ويقدر التعويض على أساس الضرر وجسامته، لا على أساس الخطأ وجسامته، والقاعدة العامة، في تقدير الضرر هي مراعاة الخسارة التي لحقت المدعي وما فاتته من كسب (عملاً بأحكام المادة 222 من القانون المدني)، ويتولى تقديره القضاء العادي، أي محاكم الموضوع. وللقاضي سلطة تقديرية واسعة في عملية تقدير التعويض، كما يعود له سلطة الحكم بقبوله أو النقصان منه أو الزيادة فيه، مادام هو الذي له سلطة تقييم جسامته الضرر، ويقدر التعويض وقت صدور الحكم، وفي حالة عسر أمين السجل فإنه يتم اللجوء إلى إقامة الدعوى على الدولة باعتبارها متبوع بالنسبة للتابع عند تحقيق الشروط العامة للمسؤولية عن عمل الغير².

إذاً التعويض يجب أن يشمل ما أصاب المضرورون من خسارة نتيجة تهريب العقار إلى اسم شخص آخر، فيتمثل بقيمة الحق الذي خسره. ويجب أن يقدر التعويض بتاريخ وقوعه إلا إذا تفاقم الضرر، كما لو ارتفعت قيمة العقار، فإن القاضي له أن يقدر الضرر بتاريخ الحكم، فيحكم بتعويض يشمل قيمة العقار وقت الحكم³.

ثانياً-دعوى المسؤولية:

دعوى استحقاق الحق العيني هي الأصل، ويلجأ صاحب الحق أولاً إلى محاكم الموضوع، للمطالبة بالحق العيني الذي خسره، فإذا لم يتمكن من ذلك فإنه يطالب بالتعويض عن خسارته الحق. و سنقوم بعرض الشروط العامة لدعوى المسؤولية وإثباتها، ومن ثم نبين مدة سقوط الحق في إقامتها بالتقادم، وفق الآتي:

أ- الشروط العامة للدعوى : إن الكلام عن آثار المسؤولية بصفة عامة لا يمكن الحديث عنها إلا ليحقق هذه المسؤولية ذاتياً، بحيث إذا توفرت الأركان التقليدية لها وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية أمكن مساءلة الأمين عن الضرر.

ومسؤولية أمين السجل الشخصية لا تخرج عن هذه القاعدة، حيث متى تحققت أركان هذه المسؤولية ترتبت آثارها. بالتالي يمكن أن يباشرها المضرورون عن طريق القضاء وذلك بواسطة دعوى التعويض.

و الشروط التي تنطبق على دعوى المسؤولية الناتجة عن أخطاء يرتكبها أمين السجل بمناسبة تسييره لمرفق السجل العقاري الناتجة عن الأخطاء التدليسية الناتجة عنه لا تختلف في الشيء عن باقي الدعاوى الأخرى، وهكذا تشترط الإقامة هذه الدعوى توفر الأهلية والمصلحة والصفة. فدعوى التعويض عندما تكون الوسيلة الوحيدة لتعويض الضرر عن خطأ أمين السجل، يجب أن

1 - " إذا أقيمت دعوى بفسخ تسجيل..... فلا مانع من تقديم طلب عارض بتصحيح دعوى الفسخ لاستحالاته-إلى دعوى تعويض" قرار لمحكمة النقض السورية رقم 1713 أساس 3323 تاريخ 1980/11/19.

مشار إليه في: شفيق طعمة- أديب استانبولي-المرجع السابق-ص: 404.

2 - عملاً بأحكام المادة 95 من القرار 188.

3 - راجع: أمين بركات سعود-محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري-دار الاعتدال-بلا تاريخ-ص: 119.

ترفع أمام القضاء، حيث يتوجب أن ترفع أمام محكمة مقر عمل أمين السجل، والتي ارتكب في دائرة اختصاصها هذا الخطأ الذي كان سبباً لإثارة مسؤوليته، أو أمام محكمة موطن أمين السجل المدعى عليه .

كما أن مسؤولية أمين السجل الشخصية من حالات الإهمال والإلغاء والبطلان المتعلقة بالتسجيل والتقييد في السجلات والشهادات العقارية ، وكذا الأضرار الناتجة عن تدليسها فيجب مساءلته عنها أمام القضاء العادي¹. و في حال عدم رضا المدعي (المضرور) من التعويض الذي يحكم به القاضي، يحق له أن يطعن في الحكم بالاستئناف.

ب- إثبات مسؤولية أمين السجل: إن إثبات دعوى التعويض تخضع للقواعد العامة، بحيث يجب على المضرور إثبات خطأ أمين السجل أولاً وإثبات ضرره ثانياً مع إثباته لوجود علاقة سببية بين خطأ أمين السجل والضرر اللاحق به. ويقصد بالإثبات هنا إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون، وينحصر دور القاضي في أن يزن ما يقدم إليه من أدلة الخصوم في حدود ما يجعل له القانون من سلطة في هذا الصدد لبناء حكمه على أساس الاقتناع الذي يتحصل من هذه الأدلة. وفي باب مسؤولية أمين السجل العقاري فإن المدعي يستطيع أن يثبت العمل غير المشروع الذي قام به الأمين، بكل وسائل الإثبات، سواء الأدلة الكتابية الرسمية أو العادية، والأدلة غير الكتابية كالشهادة (عملاً بأحكام المادة 52 من قانون البينات).

إذاً يجب على مالك العقار أن يقيم الدليل على ما يدعيه بخطأ الأمين بأن يثبت بأن الأخير قد خرق ذلك الواجب القانوني العام الذي يفرضه القانون عليه بعدم إلحاق الضرر بالغير، أو مخالفته للأصول القانونية المستقرة في مجال عمله.

ج- تقادم دعوى المسؤولية: يرمي المشرع العقاري إلى السرعة في تصفية الحقوق المتعلقة بعين العقار، فقرر أن حق المضرور بالرجوع بالتعويض على مسبب الضرر يسقط بالتقادم. بناء على ما سبق، تسقط دعوى المسؤولية التقصيرية لأمين السجل، والناتجة عن تقصيره في التزامه بتنشيط الحقوق في السجل العقاري بمرور خمس سنوات من تاريخ ضياع الحق (عملاً بأحكام المرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 10/9/2008) .

2- راجع: الانترنت- محمد بن سعود الجدلاني- المسؤولية والتعويض في صكوك الملكية العقارية-ص:3.

المطلب الثاني

مسؤولية الدولة والغير عن التعويض

نظراً لاعتبار المسؤولية الملقاة على عاتق أمين السجل هي مسؤولية ثقيلة وجسيمة فإن هناك بعض الوسائل التي قد تخفف من مسؤولية أمين السجل أو تحد منها، وبالتالي إصلاح الضرر الذي قد يصيب أصحاب الحقوق. وتظهر هذه الوسائل بالتعويض العيني أو ما يعرف بتصحيح وتعديل القيود (وهو ما سبق بحثه في المبحث الأول من الفصل الأول)، في حين سنبين في هذا المطلب الجهات التي تتحمل المسؤولية مع الأمين، كما سنبين الجهات التي تحمل عبء المسؤولية كاملاً دون المرور على رقبة الأمين.

أولاً مسؤولية الدولة عن الخطأ في التسجيل العقاري: إذا أقام المضرور دعوى على أمين السجل استناداً للمسؤولية عن الخطأ الشخصي وكان معسراً، يؤدي ذلك إلى ضياع الحق في التعويض. مما دفع المشرع إلى جعل الدولة مسؤولة عند عدم مقدرته على الدفع (عملاً بأحكام المادة 95 من القرار 188). وسنوضح أحكام هذه المادة وفق الصورة الآتية: المضرور له شخصان بإمكانه الرجوع على أي منهما، أحدهم التابع (أمين السجل) وهو محدث الضرر ومسؤوليته تقوم على خطأ واجب إثباته، والآخر هو المتبوع (مديرية المصالح العقارية) ومسؤوليته تقوم على خطأ مفترض قابل لإثبات العكس (عملاً بأحكام المادة 175 من القانون المدني)، ولا يحتاج المضرور إثباته، مادام أنه قد أثبت خطأ التابع، لأن مسؤولية المتبوع تدور مع مسؤولية التابع وجوداً وعدماً، كما ويحق للمضرور أن يرجع عليهما معاً فيعتبران متضامنين عن الضرر الذي أصابه من جراء فعل التابع¹. بناء على ما سبق ذكره، إذا أخطأ أمين السجل، وقرر المضرور الرجوع على أمين السجل وتقاضى منه التعويض، وقف الأمر عند هذا الحد، أما إذا رجع على المتبوع (مديرية المصالح العقارية) وقام المتبوع بدفع التعويض، فيكون لهذا الأخير عندئذ حق بالرجوع على التابع بكل ما دفعه عنه من تعويض للمضرور (عملاً بأحكام المادة 176 من القانون المدني).

ثانياً- رفع دعوى المسؤولية على الغير: كفل المشرع للمضرور من التسجيل أو الترقين، استيفاء حقه في التعويض من الغير الذي ارتكب غشاً ليكتسب حقاً بطريقة غير مشروعة (عملاً بأحكام المادة 17 من القرار 188).

فيستطيع المضرور الاستفادة من التعويض دونما المرور على رقبة أمين السجل، وذلك بإقامته على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات. إذاً المسؤول الثالث قد يكون من الغير، وكسب حقاً على عقار بالتدليس أو الغش. ويبقى من المنطق أن يرفع المضرور دعوى ضد المستفيد من هذه الأخطاء الذي كان سيء النية أو استعمل وسائل احتيالية لإيقاع أمين السجل في مثل هذه الأخطاء، وبدافع سوء نية، فإن المستفيد من الأخطاء الناتجة عنها، يعتبر مرتكباً للتدليس في مفرمه. ويعد غشاً كل فعل يقوم به شخص ويؤدي إلى تسجيل حق على اسمه في السجل العقاري، وهو ليس صاحبه قانوناً. ويراد بالغبن مطلق الضرر سواء كان ناتجاً عن استعمال وسائل احتيال أو بالتزوير أو بمجرد الكذب أو الكتمان أو السكوت²، لافتراض الغش في هذه

1 - د. عادل أحمد الطائي-المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها- دار الثقافة-عمان- 1999-ص:246.

2 - "3- الغش كما يكون نتيجة فعل إيجابي فإنه يقع بصورة سلبية أيضاً بسكوت من سجل العقار باسمه مع علمه بأنه ليس له"

اجتهاد محكمة النقض السورية رقم 118 تاريخ 1950/6/10 مشار إليه في: محمد عدنان البيك-المرجع السابق-ص: 264.

الحالة، مثال ذلك: يعد غشاً إذا قام أحد الورثة بتسجيل عقار لمصلحة جميع الورثة دون حق، وسكت بقية الورثة وقبلوا بالتسجيل الذي تم، فإن هذا الفعل يعطي المضرور الحق بالمطالبة بالتعويض¹. ويبقى مرتكب الغش ملزماً بالتعويض دون غيره، حتى لو سجل العقار على اسمه ومن ثم نقلت ملكية العقار فيما بعد إلى شخص آخر. كذلك يبقى هو المسئول الوحيد، ولو لم يسجل العقار على اسمه في السجل، بل جرى على اسم شخص آخر سواه.

الخاتمة:

يتولى أمين السجل العقاري المحافظة على الحقوق المسجلة فيه، فلأمين سلطة القيام بتدقيق قيود السجل، وعليه الالتزام بمراعاة الأصول القانونية عند إجراء أي تسجيل أو ترقيين. وذلك بهدف تأمين صحة القيود وصيانة حقوق الأشخاص المتعلقة بالعقارات. فلا يجري قيد أو ترقيين إلا برضا أصحاب العلاقة أو حكم مكتسب الدرجة القطعية أو القانون، ومن الضروري اتخاذ كافة الإجراءات لإبعاد الخطأ والبطلان والغش عن قيود السجل العقاري. وتبين لنا مما سبق، أنه لا بد من تحديد المسئول عن الخطأ في تسجيل الحقوق العقارية، وإلزامه بتعويض الأضرار المادية والمعنوية التي تصيب مالك العقار نتيجة الخطأ في تثبيت حق على العقار. هذا بالإضافة للتعويض العيني المتمثل في إمكانية تعديل وتصحيح القيد الذي جرى بصورة غير صحيحة. وختاماً لهذا البحث يتضح لنا جلياً أن تحديث السجل العقاري أصبح أمراً ضرورياً لا مفر منه باعتباره يمثل أحد الآليات الأساسية والضرورية في عملية التسجيل العقاري، دون أن ننسى الدور الفعال الذي يلعبه أمين السجل العقاري في عملية أصبحت اليوم صعبة مخوفة بالمخاطر. ونخلص في النهاية لطرح بعض الاقتراحات التي يجب أخذها بعين الاعتبار، وذلك تماشياً للتغييرات المستجدة.

التوصيات:

أولاً: وضع أحكام قانونية خاصة بالمسؤولية التقصيرية لأمين السجل العقاري، في قانون السجل العقاري، لا مجرد تحديد لصور الخطأ. مما يستلزم تحديد أركان المسؤولية، وآثارها. ثانياً: ضرورة إعادة تنظيم مديرية المصالح العقارية، ووضعها تحت وصاية وزارة العدل، لا وزارة الإدارة المحلية، ولا سيما أن ولاية الرقابة على أعمال التسجيل العقاري تعود لمحكمة البداية المدنية للمنطقة التي يوجد فيها أمانة السجل. ثالثاً: ضرورة تزويد العاملين في السجل العقاري بكل الوسائل الحديثة لضمان الدقة في عملهم، كتزويدهم بنظام الإعلام الآلي.

رابعاً: يجب إلغاء القرار رقم 50 الصادر عن وزارة العدل بتاريخ 12/8/1974، لمخالفته أحكام التشريع العقاري التي قررت سلطة أمين السجل في الترقيين بناء على صك أو حكم، في حين أن القرار الوزاري قيد سلطة الأمين في شطب إشارة الدعوى بدون حكم قضائي.

المراجع:

أولاً- المراجع باللغة العربية:

- 1- الانترنت- عبد الحق الإدريسي- بحث بعنوان: "المسؤولية المدنية الشخصية للمحافظ العقاري".
- 2- الانترنت- بارعة إحساس- بحث بعنوان: "القيود الاحتياطية في السجل العقاري".

1 -د. محمد وحيد الدين سوار-شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية- الطبعة الخامسة-مطبعة جامعة دمشق- 1993- ص: 535.

- 3- الانترنت- د. بصري هشام-- بحث بعنوان: "مكامن الخلل في مجال الحماية القانونية للمحافظ العقاري"- موقع جريدة الصباح المغربية.
- 4- الانترنت- إعداد : وليد أبو سيف - " مشروع حماية الملكية العقارية " .
- 5- الانترنت- محمد بن سعود الجذلاني - بحث بعنوان : "المسؤولية والتعويض في صكوك الملكية العقارية".
- 6- أمين بركات سعود-محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري-دار الاعتدال-بلا تاريخ.
- 7- شفيق طعمة- أديب استانبولي-ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية-الجزء الأول- الطبعة الأولى- دار الأنوار-دمشق- 1988.
- 8- د. عادل أحمد الطائي- المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها- دار الثقافة- عمان- 1999.
- 9- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري-الوسيط في شرح القانون المدني-(9)- أسباب كسب الملكية-دار إحياء التراث العربي-لبنان-1968.
- 10- محمد عدنان البيك-شرح نظام السجل العقاري-مكتبة الكشاف-حلب-بلا تاريخ.
- 11- د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية- الطبعة الخامسة-مطبعة جامعة دمشق- 1993.
- 12- د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني- النظرية العامة للالتزام- الطبعة التاسعة-مطبعة جامعة دمشق-2001.
- 13- قرارات المدير العام للمصالح العقارية بريف دمشق-عام 2012.

ثانياً. المراجع باللغة الإنكليزية:

- 1- Conveyancing Practice- sweet and Maxwell-LONDON-2000.
- 2- Garry watt-cases and materials- LAND LAW- lack stone –LONDON-1998-p:102

The mechanism of the correct restrictions of Land Registry
under the rules of syrian land law

Abstract

Rights registered in the Land Registry have absolute probative force, and can not be canceled or changed. And to that caused by severe restrictions force the Land Registry of damage to third parties, the Syrian legislature has granted each person affected by the error in the registry right to compensation, which takes one of two forms: Either monetary compensation for damage based on the civil liability suit flying in the face of those who committed the mistake that led to damage, or compensation in kind, which is one of the severe restrictions moisturisers Land Registry. The giving authority to modify the restrictions record, either the outcome of the objection by the concerned person or the exercise of the registrar power correction. We will examine the mechanism of the correct restrictions Land Registry in two chapters, the first dealing with the assets amend the Land Registry restrictions, while the second chapter discusses the implications of the correct property restrictions.