

مدى استقرار مبادئ السجل العقاري في ظل القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية
رقم /6/، أساس /38/، 2022/3/9

نور أبو سلو¹، أمل شربا²

¹ طالبة دكتوراه بقسم القانون الخاص كلية الحقوق-جامعة دمشق.

² أستاذ في قسم القانون الخاص- كلية الحقوق - جامعة دمشق.

الملخص:

يُعد الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري من أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتوفير الائتمان العقاري. هذا ما عمل عليه المشرع السوري عندما أصدر قانون السجل العقاري فكانت غايته الأساسية جعل هذا النظام نظاماً شاملاً متكاملماً بأحكامه. يؤمن الحماية لأصحاب القيود العقارية بما يقوم عليه من مبادئ وفي مقدمتها القوة الثبوتية لقيوده. فحماية الملكية العقارية غاية المشرع ولا يمكن أن تتحقق إلا بحماية وصون مبادئ السجل العقاري وقيوده. ومن هنا يمكن التساؤل هل ما زالت الحماية متوفرة لمكتسب الحق بالاستناد إلى ما يتبين له من قيود السجل العقاري في ظل الأحكام الصادرة عن القضاء السوري وخصوصاً القرار الصادر من الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم /6/، أساس /38/، 2022/3/9؟

الكلمات مفتاحية: مبادئ السجل العقاري- قوة ثبوتية- محكمة النقض.

تاريخ الابداع: 2022/6/4

تاريخ القبول: 2022/9/11



حقوق النشر: جامعة دمشق -

سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق

النشر بموجب

CC BY-NC-SA

The extent of stability of the principles of the real estate registry in light of the decision issued by the General Assembly of the Syrian Court of Cassation No./6/,Basis/38/,2022/3/9.

NOUR ABU SALU¹, AMAL SHERPA²

¹PhD student in the Department of private Law . Prof. at the private law Department.

²Faculty of law/ University of Damascus. Faculty of law/ University of Damascus

Summary:

The adoption of a stable real estate registry is one of the most important issues that lead to the strengthening of real estate ownership and the provision of real estate credit. This is what the Syrian legislator worked on when he issued the land Registry Law, and its main goal was to make this system a comprehensive system integrated with its provisions. It secures protection for the owners of real estate restrictions based on its principles, foremost of which is the corroborative power of its restrictions .The protection of real estate is the goal of the legislator and can only be achieved by protecting and preserving the principles and restrictions of the real estate registry. Hence, it may be asked whether protection is still available for the right holder based on the record of the real estate registry restrictions that became apparent to him in light of the ruling issued by the Syrian judiciary, especially the decision issued by the Court of Cassation No. /6/ foundation/38/, 2022/3/9.

Key Words: Principles Of The Land Registry, Evidential Power, Court Of Cassation.

Received: 4/6/2022
Accepted: 11/9/2022



Copyright: Damascus University- Syria, The authors retain the copyright under
a CC BY- NC-SA

المقدمة:

يضمن السجل العقاري عدم المساس بالحقوق العينية المسجلة، وبذلك يؤمن الطمأنينة لأصحاب الحقوق العينية بأن حقوقهم مصنونة من الضياع أو التلاعب.

حيث تعد قيود السجل العقاري صحيحة تجاه الغير الذي يكتسب الحق عن حسن نية بالاعتماد على تلك القيود. كما يبقى له هذا الحق ولو اكتسبه من شخص غير مالك بالفعل. وهذا واضح من صياغة عدة مواد- والتي ستكون مطرحاً لدراستنا لاحقاً- من قانون السجل العقاري. ولكن نتساءل هل وفرّ القضاء السوري الحماية التي ضمنها القانون للغير مكتسب الحق عن حسن نية؟ أم أنه تجاهل تلك النصوص؟

إشكالية البحث:

يقوم السجل العقاري على مبادئ عدة تكفل تحقيق الاستقرار وحماية المتعاملين بالعقارات. فهل سار القضاء السوري على ذات النهج؟ أم أنه أخل باستقرار المعاملات وخرج على تلك المبادئ والتي تضمن بدورها حماية لأصحاب الملكية العقارية؟

أهمية البحث:

تتبع أهمية البحث من أهمية القطاع العقاري، وضرورة الحفاظ على حقوق أصحاب الملكية العقارية. فكان من اللازم عرض الضمانات القانونية والتي توفرها قيود السجل العقاري للمتعاملين بها، هذا من الناحية النظرية. وعرض القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 6/ ومدى تأثيره في تلك الضمانات وهذه الأهمية العملية لبحثنا.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث تحقيق جملة من الأهداف:

- 1- وضع قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/ موضع التمييز والتدقيق والتحقق من مدى توافقه مع الأحكام الناظمة لقانون السجل العقاري.
- 2- بيان مدى تأثير قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية محل الدراسة في استقرار المعاملات العقارية.
- 3- بيان إمكانية عدم اتباع القرارات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض.
- 4- تحديد المعيار الصحيح لمعنى حسن نية الغير مكتسب الحق على العقار بالاستناد إلى قيوده.

منهج البحث:

سنعتمد في هذا البحث على المنهج التحليلي الاستقرائي وذلك من خلال استقراء وتحليل نصوص كل من القانون المدني وقانون السجل العقاري من جهة، وتحليل الأحكام الصادرة عن المحاكم السورية من جهة أخرى.

مخطط البحث:

المبحث الأول: المبادئ القانونية الناظمة للسجل العقاري.

المطلب الأول: علانية قيود السجل العقاري.

المطلب الثاني: القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري.

المبحث الثاني: موقف الاجتهاد القضائي من آثار قيود الأشخاص حسني النية في السجل العقاري.

المطلب الأول: حجية قيود السجل العقاري في ظل قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/، أساس 38/، 2022/3/9.

المطلب الثاني: مدى وجوب اتباع أحكام الهيئة العامة لمحكمة النقض.

المبحث الأول: المبادئ القانونية الناظمة للسجل العقاري.

أنشئ السجل العقاري لتحقيق أغراض متعددة ومنها تحقيق استقرار المعاملات ودعم الائتمان العقاري. وذلك من خلال عدة مبادئ يقوم عليها تضمن صحة البيانات والتصرفات التي تقيّد بسجلاته. ومن أهم تلك المبادئ هي علانية قيوده والتي سنتطرق لها بـ (المطلب الأول)، من ثم سننتقل لدراسة مبدأ لا يقل عنه أهمية ألا وهو القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري بـ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: علانية قيود السجل العقاري.

هدف المشرع من إحداثه لنظام السجل العقاري أن يُمكن الغير من الاطلاع على الوضع القانوني للعقار وعلى جميع ما يتقله من حقوق، كي يكون على بينه عند التعامل مع صاحب الحق العيني.

وإعمالاً لهذا المبدأ لا بد من تسجيل جميع التصرفات والتي تهدف إنشاء الحق العيني العقاري، أو نقله، أو حتى إنهائه في السجل العقاري. وما ذلك إلا تطبيقاً لعدة نصوص من قانون السجل العقاري ومنها نص المادة 9/ من قانون السجل العقاري رقم 188ل.ر والتي تنص على أن: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب، حتماً، أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد....". وكذلك نص المادة 10/ من ذات القانون والتي تنص على أن: "كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببذل، وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني، أو نقل ذلك الحق، أو إعلانه، أو تعديله أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك..."¹.

وعلى ذلك من يتعامل استناداً إلى ما تظهر له قيود السجل العقاري يكون بمأمن من المطالبة بفسخ قيده، وهذا مشروط أن يكون شخصاً حسن النية، وهذا ما قرره المشرع في المادة 13/ من قانون السجل العقاري والتي تنص على أن: "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب. فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة 31 من القرار 186 الصادر في 15 آذار سنة 1926، والمادة 17 من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية. غير أنه لا يمكن أن يتدرج بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه. وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر". وعلى ذلك يضمن مبدأ العلنية عدم نفاذ الحقوق غير مسجلة في السجل العقاري تجاه الغير حسن النية.

1 - بالإضافة إلى نص المادة 11/ من قانون السجل العقاري والتي تنص على أن: "الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني، أو نقله، أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله، لا تكون نافذة، حتى بين العاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها. ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المداعة، فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم...".

المطلب الثاني: القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري.

يقضي الحكم القانوني أنه لا يتم قيد أو نقل أي حق عيني قبل مراجعة جميع المستندات التي يجري القيد في السجل العقاري بمقتضاها، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلاً تحت طائلة مسؤولية الموظف المختص، وذلك طبقاً لنص المادة /72/ من القانون السجل العقاري². وإذا تبين لاحقاً أن التصرف كان معيباً، وإن الحق العيني العقاري انتقل دون سبب، فليس للمتضرر إلا الرجوع بدعوى الإثراء بلا سبب على المتصرف إليه³.

وعلى ذلك تتمتع البيانات المسجلة في السجل العقاري بقوة ثبوتية وتكون عنوان للحقيقة لا يرقى الشك إليها. وكل من يستند بشرائه إلى تلك القيود تكون ملكيته محمية. ولكن هل تلك الحماية مطلقة؟

بالعودة للنصوص القانونية والاجتهاد القضائي نجد أن الحماية مقصورة على مكتسب الحق عن حسن نية⁴. فما معيار سوء نية الشخص غير جدير بحماية قيود السجل العقاري؟ ومتى يثور أهمية البحث بهذا المعيار؟

لا أهمية لمسألة حسن النية من سونها لصالح المكتسب الأول؛ ذلك لأن التسجيلات اللاحقة لفترة السنين المنصوص عليهما بالمادة /31/ من القرار 186 ل.ر، تحوز حجيةً نسبيةً سواء بين المتعاقدين أم تجاه الغير⁵. حيث يبقى التسجيل مرتبطاً بالسند الحاصل بين المتعاقدين، فيمكن للمتضرر من عملية التسجيل المطالبة بإلغاء قيد الشخص الذي جرى قيده خلافاً للأصول؛ وذلك بالاستناد إلى نص المادة/15/ من القرار 188 ل.ر والتي تقيد بـ: "يمكن لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيين جرى دون سبب شرعي أن يحصل على إبطاله أو على تحويره...".

2 - وذلك طبقاً للمادة /72/ من قانون السجل العقاري: "على أمين السجل . رئيس المكتب العقاري أن يحقق بنفسه، وعلى مسؤوليته، عما إذا كانت المعاملات المنصوص عليها في هذا القرار، قد أنجزت كما ينبغي، وكذلك يحقق عن قانونية وصحة المستندات المقدمة مع الطلب، سواء من جهة شكلها أو مضمونها". وكذلك تنص المادة /95/ من قانون السجل العقاري على أن: "... إن رئيس المكتب المعاون مسؤول شخصياً عن الأضرار الناشئة عما يلي: 2.. عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها...".

3 - (محمد وحيد الدين، 2016، ص 529).

4 - وهذا تم التأكيد على القوة الثبوتية للقيود العقارية بعدد من القرارات القضائية ومنها: "1- إن العبرة في اكتساب الحقوق العينية تبقى دوماً لقيود السجل العقاري، إذ أن الصحيفة العقارية بنظر الغير تعتبر عنوان الحقيقة طالما أن هذه الصحيفة تثبت له الملكية ولو لم يكن البائع القيد مالكاً شرعياً للعقار كأن يكون حصل عليه بصورة غير مشروعة، ولا استثناء لهذه القاعدة سوى الحالة التي يكون فيها مكتسب الحق سيئ النية. 2- استقر الاجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض على أن الحماية الممنوحة للشاري حسن النية هي للأشخاص الثالثين الذين يستمدون حقوقهم من قيود السجل العقاري لا للقيود الباطلة أو المزورة فإذا ما عمد صاحب القيد الذي اكتسب حقه عن طريق التدليس أو التزوير إلى بيع هذا الحق إلى شخص ثالث حسن النية فإن هذا الحق يكون مستمداً من قيود السجل العقاري التي تثبت هذا الحق للبائع حسب الظاهر وليس من العقد، فلا يحتج تجاهه بالبطلان هذا القيد، ويكتسب هذا الحق بمفعول القيود العقارية (قرار الهيئة العامة رقم/59/ أساس /41/ تاريخ 1972/12/30)". قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية، رقم /1553/ أساس /1542/ تاريخ 1995/12/30، مشار إليه (محمد أديب، 2004، ص 1783). ويقرر آخر تم التأكيد على مبدأ القوة الثبوتية للقيود العقارية حيث ينص على أن: "إن العبرة في اكتساب الحقوق العينية هي دوماً لقيود السجل العقاري، فكل من اكتسب حقاً عينياً بالاستناد لهذه القيود يظل مالكاً لهذا الحق ولو لم يكن البائع صاحب القيد مالكاً شرعياً للعقار كأن يكون حصل على هذا القيد بصورة غير مشروعة، إذ أن الصحيفة بنظر الغير تعتبر عنوان الحقيقة ولم يرد أي استثناء لهذه القاعدة سوى الحالة التي يكون فيها مكتسب الحق سيئ النية فلا يجوز له الاحتجاج بالقاعدة العامة المستمدة من قيود السجل العقاري". قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية، رقم /126/ أساس /334/، تاريخ 1998/2/8، مشار إليه (محمد أديب، المرجع السابق، ص 1765).

5 - وهذا ما أكدته الاجتهاد القضائي بالقرار الآتي حيث جاء فيه ما يلي: "عندما يكون القيد قد جرى بدون حق لمصلحة مكتسب أول فإن القرار 188 ل.ر. وكذلك قرار الهيئة العامة رقم 56 لعام 2014 لم يول أية أهمية لمساءلة حسن النية من سونها لدى هذا المكتسب بل هي تقرر اعتبار أن هذا القيد قد جرى خلافاً للأصول وبمعزل عن ذلك بحيث يمكن للمتضرر من عملية القيد أن يدعي بالبطلان في جميع الأحوال". قرار رقم /77/، أساس /333/، 2017/5/23، قاعدة رقم /531/ منشور ب (عبد القادر، المرجع السابق، ص 425).

أما إذا رتب المكتسب الأول حقاً على العقار لصالح شخص ثالث، فحتى يُصار إلى إلغاء قيد الشخص الثالث لا بدّ من إثبات سوء نيته. وفي الحقيقة انقسمت آراء الفقه من هذا المعيار إلى قسمين:

فمنهم من يعد مكتسب الحق سيئ النية بمجرد علمه بأسبقية حق غيره والذي لم يسجل عقده بعد في السجل العقاري. وبالرغم من ذلك يُقدّم على التسجيل. فيمكن تبعاً لذلك المطالبة بإبطال قيده. استناداً إلى القاعدة العامة الواردة بنص المادة (13) من قانون السجل العقاري⁶.

ويتجه بعض الفقه إلى عدّ معيار سوء النية واحد، سواء بالنسبة لمرحلة القيد أو لمرحلة التسجيل. فيكفي عند هؤلاء الفقهاء لعدّ الشخص سيئ النية أن يعلم مسبقاً أنّ من يتلقّى الحق عنه ثمة عيب يعتري سنده. سنداً للمادة /13/ من قانون السجل العقاري. وحجتهم في ذلك أنّ المشرع لم ينص بالمادة /14/ من القرار 188 على من هو شخص سيئ النية بشكل واضح وصريح. كما فعل بالمادة /13/ بالقرار ذاته. وهذا ليس عجزاً من المشرع، وإنّما رغبةً منه بعدم التكرار، ففسروا أن المادة /13/ قد جاءت بقاعدة عامة تسري على الحالات المشابهة كافة بما فيها نص المادة /14/.⁷

وهذا الرأي شاطره بعض القرارات القضائية ومنها القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "...3- يعد سيئ النية الشخص الثالث العالم بأن من نقل له الحق كان قد اكتسبه أصلاً بالاستناد إلى عقد باطل، على أن يكون هذا العلم قد حصل قبل تاريخ اكتساب الغير للحق، و عند الثبوت ليس له التمسك بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري و إذا انتفى العلم انتفى البطلان..."⁸.

إلا أنّ الرأي الراجح في الفقه - ونشاطهم الرأي - لم يأخذ بالاتجاه السابق؛ فلا يكفي عندهم مجرد العلم بالعقد العادي لإبطال العقد المسجل في السجل العقاري. بل لا بدّ من إثبات تواطؤ المتصرف إليه الثاني مع المتصرف إضراراً بالمتصرف إليه الأول. وحجتهم أن معيار سوء نية الغير في مرحلة التسجيل يختلف عنه في مرحلة القيد نتيجة أعمال التحديد والتحرير. فمناط سوء النية في مرحلة قيد العقار لأول مرة هو العلم طبقاً لنص المادة /13/ من قانون السجل العقاري، أما مناط سوء النية بمرحلة التسجيل هو التواطؤ، أو العلم الموصوف⁹. وهذا واضح من مضمون نص المادة /14/ من القرار 188. والتي تنص على أن: "يعتبر التسجيل مغاير للأصول إذا أجرى بدون حق وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية".

وهذا الرأي أيده قرارات أخرى صادرة عن محكمة النقض السورية ومنها القرار التالي: "التنازع بين بيعين من بائع واحد يكون للأسبق في التسجيل ما لم يكن المشتري اللاحق متواطئاً مع البائع إضراراً بالمشتري الأسبق. - أن أحكام السجل العقاري تجعل الأفضلية بين حقين متعاقبين بعد خارج السجل العقاري هو لمن سبق وسجل عقده في السجل العقاري أو وضع إشارة دعواه على

6 - وهذا ما نادى به الفقيه نصرت منلا حيدر مشار إليه (محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص568).

7 - (عبد المجيد، وأخرون، 2015، ص40).

8 - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم قرار 111 / 2016 ، بدون أساس، قاعدة 68 - مجلة المحامون 2016 - اصدار 07 إلى 12 ، رقم مرجعية حمورابي: 74094.

9 - (محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص575).

الصحيفة العقارية إلا إذا كان الأسبق في التسجيل هو صاحب الحق الثاني واستطاع صاحب الحق الأول أن يثبت التواطؤ وقصد الإضرار به بقصد إقصائه¹⁰.

مما سبق يتبين معنا اختلاف الفقه كما الاجتهاد القضائي من معيار سوء نية، وبمفهوم المخالفة من معيار حسن نية الغير مكتسب الحق على العقار بالاستناد إلى قيوده. إلا أنه متفقين من ناحية أخرى وهي أن من يكتسب الحق عن حسن نية يبقى له هذا الحق ولا يجرد منه. وعلى ذلك نجد أن أحكام السجل العقاري توفر بدورها ضماناً مهمة للمتعاملين بالعقارات، فوازن المشرع العقاري بين مصلحتين خاصتين - مصلحة صاحب الحق الحقيقي والغير - دون أن يغيب عن باله مصلحة العامة والتي تتمثل بالحفاظ على استقرار المعاملات والمنع من التشكيك بالسجلات الرسمية. ولكن يبقى السؤال هل حافظ الاجتهاد القضائي على الاستقرار العقاري أم تم الإخلال بهذا الاستقرار بالقرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/، أساس 38/، 2022/3/9. هذا ما سنتطرق له ب (المبحث الثاني).

المبحث الثاني: موقف الاجتهاد القضائي من آثار قيود الأشخاص حسني النية في السجل العقاري.

للقضاء دور مهم في تطبيق القانون على المنازعات التي تعرض عليه. وللوقوف على مدى صحة تطبيق القضاء للقانون سنضع قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/، أساس 38/، 2022/3/9 موضع للدراسة نظراً لخطورة المبادئ التي رتبها القضاء بتلك القضية ب (المطلب الأول). كما أن للقضاء دوراً مهماً في إرساء المبادئ والقواعد القانونية. وهنا نتساءل هل جميع قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض ملزمة وتشكل قاعدة قانونية واجبة الاتباع في جميع الأحوال؟ هذا ما سنبحث فيه بمدى وجوب اتباع أحكام الهيئة العامة لمحكمة النقض ب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حجية قيود السجل العقاري في ظل قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/، أساس 38/، 2022/3/9.

خلص القرار محل الدراسة إلى نتيجة مفادها أنه يتوجب على من يريد شراء عقار مسجل لدى دوائر المصالح العقارية أن يتحقق من صحة ملكية من سبقه. وفي حال عدم تحريه عن صحة ذلك يكون مسؤولاً ويحمل عواقب ذلك، والتي يمكن أن تنال من ملكيته لاحقاً. وهذا واضح بما جاء بمتن قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض والصادر بأكثرية الآراء ونقتبس منه: "...وحيث أنه في البيوع العقارية إنما تتجلى الغاية منها، الحفاظ على سلامتها من العبث والتدليس وبعيداً عن أي سبب من أسباب البطلان، وحيث أنه وإن حصلت واثرت المنازعة لاحقاً بحجة أن من نقل الملكية قد حصل عليها بأسلوب معيب وفيه من أسباب البطلان ما يعيبه وحيث أنه وأن ثبت ذلك فإن الحماية المدعى بها والمتمسك بها المشتري لا تتجيه من مغبة مفاعيل ذلك السبب بمواجهته، فإن كان ذلك الحق مبني على التزوير أو من خلال وكالة مزورة أو انتحال... فإن هذا الثبوت يعتبر حجة على الكافة ولا يندرج في هذه الحالة حسن نية المشتري وفق مفهوم المادة 14 من القرار رقم 188 لعام 1926 لأن تلك المادة لم تبحث في مدى حسن نية المشتري أصلاً وإنما تطرقت إلى سوء نية الشخص الثالث بخلاف المادة 13 من القرار السالف الذكر والتي بحثت في العلم المسبق وحيال المواد 17، 31 من القرار رقم 186/1926... والنتيجة فيما بين المادتين وآثارهما، ولا يغرين عن البال أن سوء النية

10 - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 121 / أساس 407 /، 2017/8/16، لقاعدة 518/، (عبد القادر، المرجع السابق، ص 375). وكذلك قرار آخر صادر عن محكمة النقض السورية والذي نص على أن: "صاحب الإشارة الأسبق هو الأفضل بالرعاية مالم يثبت وجود تواطؤ بقصد الإضرار بالمشتري الأول...". قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 86/، أساس 86/، ن 2019/4/14، القاعدة رقم 521/، منشور ب (عبد القادر، المرجع السابق، ص 388).

موضوع المادة 14 إنما تطرقت إليه بعيداً عن مالك القيد المتضرر من جراء المتصرف والذي قام بعملية التسجيل للثالث و بالتالي فإن المشتري ومن بعده يكون بعيداً عن منظومة الحماية والتي رسمها قانون السجل العقاري و جعلها ثقة لكل المتعاملين من خلاله باعتبار أن الحماية أصلاً تكون لمكتسب الحق العيني وفق مفهوم المادة 14 من القرار رقم 1926/188 وعندما يكون التسجيل ذو مستند قانوني سليم ولا تمتد إلى آخر تلو الآخر. وعود على ذي بدء فإذا ما ثبت بأن التسجيل في السجل العقاري كان مغيّراً للحقيقة فلا يمكن لأي شخص أن يحتج بحسن نيته في الشراء ممن ظهر له أنه مالك في قيود السجل العقاري ذلك أن حجية القيود رهن بأن يكون التسجيل قد جرى وفق أحكام القانون المادة 8 من القرار 1926/188 وذلك تأسيساً على سلامة ومثانة السجل العقاري والذي يمتاز عما يجاريه من سجلات أخرى قد تتعرض للاختراق من قبل عابث أو مستهتر... وحيث أنه من منظور السلامة في التعامل فكان لا بد على المشتري واجب العلم الكافي بالمبيع والتصرف على سبب ملكية البائع وكيفيه المأل إليه... وبالتالي فإن العقد الباطل أينما جرى لا يولد أثراً يمكن التمسك به ومن حيث وإذا كان الأمر كذلك فلا بد من اعمال قاعدة ما بنى على باطل فهو باطل أما إذا وقع البيع خارج السجل العقاري وبقائه كذلك دون تنفيذ بهذا السجل ففي هذه الحالة فإن القواعد القانونية والتي تحكم هذه الواقعة هي تلك المنصوص عنها بالقانون العام لأن التصرف بطبيعته قد جرى عملاً بهذه القواعد ولم يتم مباشرة بالسجل العقاري ليصار حينها إلى احترام قدسية شروحاته... لذلك وبعد المداولة فقد تقرر وبأكثرية الآراء 1- قبول طلب العدول عن الاجتهاد الذي يحمي الشاري حسن النية... 2- إذا تم البيع في السجل العقاري مباشرة وعن طريق المثل أمامه وتنظيم العقد العقاري ونقلت الملكية من قيد البائع إلى مشتري وآخر فإن شاب المبيع ورافقه سبباً من أسباب البطلان فلا يستفيد من نقل الملكية لاسمه في السجل العقاري من أحكام ونصوص القرار رقم 1926/188 ولا مجال لأي شخص الاحتجاج بمبدأ حسن النية بمواجهة مالك العقار الذي يفقد ملكيته بطريقة مخالفة للأصول والقانون تبعاً لعقد باطل والذي لا يولد أي أثر يمكن التمسك به. 3- إذا تم البيع خارج السجل العقاري وبقي دون تنفيذ فإن الادعاء المنصب حول البطلان لعيب شاب سند البائع في ملكيته إنما تحكمه القواعد الناظمة لهذه المسألة والمنصوص عليها بالقانون العام باعتبار أن هذا التصرف جرى وفق القواعد السالفة البيان ولم يتم مباشرته بالسجل العقاري حتى يصار إلى احترام قدسية شروحاته. 3- العدول عن كل اجتهاد مخالف وأياً كانت الغرفة التي أصدرته. 5- تعميم هذا العدول على كافة محاكم القطر للتقيد واتباع المبدأ المقرر المذكور أعلاه¹¹.

ودوناً رئيس محكمة النقض مخالفته للقرار السابق على ورقة مستقلة وعلها بالآتي: 1- العدول عن الاجتهاد المستقر منذ عشرات السنين والقاضي بحماية الشاري حسن النية فيه مخالفة لنصوص قانون السجل العقاري... 2- في حال تعارض نص قانوني من قانون خاص مع نص قانوني من قانون عام فإن نص القانوني الخاص هو الواجب التطبيق فعليه ولو فرضنا أن النصوص الواردة في القرار 1926/188 ل.ر لعام 1926 تتعارض مع بعض نصوص القانون المدني فإن النص الوارد بالقرار 188 ل.ر لعام 1926 هو الواجب التطبيق كونه نص خاص. 3- إن الصحيفة العقارية بنظر الغير تعتبر عنوان الحقيقة فيعتبر صاحب القيد مالكا طالما أن هذه الصحيفة تثبت له ملكيته وأنه لا يوجد عليها إشارة دعوى تشعر بقيام نزاع بصدد هذه الملكية وعليه فإن رفع الحماية عن الشاري حسن النية والذي قام بالشراء بالاستناد إلى قيود السجل العقاري يؤدي إلى زعزعة الثقة بدائرة هامة من دوائر الدولة هي دائرة السجل العقاري وهذا فيه ضرر بالمصالح العام وحيث أن العدول وإن كان يحمي مصلحة المالك الأساسي للعقار إلا أنه يضر

11 - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6/، أساس 38/، 2022/3/9، من سجلات محكمة النقض.

بمصلحة الشاري حسن النية من جهة وبالمصلحة العامة من جهة أخرى وأنه بحال تعارض مصلحة خاصة للأفراد مع مصلحة عامة للدولة يجب تغليب المصلحة العامة على الخاصة والتضحية ببعض المصالح الضيقة لحساب المصالح العامة¹².

برأينا أن الاجتهاد السابق يخالف أحكام عدة مواد من القانون المدني والتي بدورها عطف آثار تسجيل الحقوق في السجل العقاري على أحكام قانون السجل العقاري. من بين تلك النصوص نص المادة /827/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "آثار التسجيل معينة في القانون المتعلق بالسجل العقاري". وكذلك نص المادة /898/ والذي جاء فيها ما يلي: "...الالتزام بنقل ملكية العقار في السجل العقاري خاضع لأحكام البيع... وكذلك للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري". وكذلك لأحكام المادة /825/ من القانون المدني والتي تنص على أن: "1- تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري...". حتى أن المذكرة الإيضاحية للقانون المدني السوري ذكرت وبشكل صريح الاحتفاظ بالتشريع العقاري¹³.

كما أن قرار الهيئة العامة محل الدراسة قد خالف مواد قانونية أخرى من القانون المدني والتي تؤكد بدورها على حماية الشخص الثالث (الغير) طالما أنه حسن النية. ومن بين تلك النصوص نص المادة /903/ بمعرض تسجيل الحق العيني الناتج عن الوعد بالبيع والتي تقضي على أن: "1- إن الوعد بالبيع... لا يسري على الغير حسن النية إلا اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري...".

وكذلك نص المادة /446/ من القانون المدني والتي تنص على أن: "لا تسري أحكام المادة السابقة إضراراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة". فجميع ما ورد ذكره من نصوص قانونية تؤكد عدم المساس بملكية المشتري الثالث الذي اشترى بحسن نية بالاستناد لقيود السجل العقاري.

وكذلك يخالف القرار موضوع الدراسة من جهة أخرى الحكم القانوني الوارد بنص المادة /8/ من القانون السجل العقاري والذي نص على أنه: "مع الاحتفاظ بأحكام المواد المذكورة أدناه، يكون لشروحات السجل العقاري قوة إثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين..."¹⁴. مما سبق يتبين معنا أن قرار الهيئة قد خالف أحكام القانون المدني، وكذلك أحكام قانون السجل العقاري.

خلاصة القول، صحيح أن المشرع السوري سمح بإبطال القيد العقاري - ولكن هذا استثناء - بحالة سوء النية وكل ذلك رغبة من المشرع بدعم الثقة بقيود السجل العقاري، وفي حال اتباع المحاكم لمثل الاجتهاد السابق سيؤدي إلى الإخلال باستقرار المعاملات العقارية.

12 - مخالفة رئيس محكمة النقض عبدو شهلا للقرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /6/، أساس /38/، 2022/3/9، من سجلات محكمة النقض.
13 - (داود، 1946، ص238).

14 - وتم التأكيد على ضرورة احترام قيود السجل العقاري بقرار صادر عن محكمة النقض السورية والذي نص على أن: "أسبغ الشارع على قيود السجل العقاري قداسة تنبؤ المصاف الأول في الرعاية و الاحترام، فعدها المرجع الأساسي في اكتساب الحقوق العينية...". قرار 945 / 2014 - أساس 648 - محكمة النقض - الدوائر المدنية - قاعدة 91 - مجلة المحامون 2016 - اصدار 07 إلى 12 - رقم مرجعية حمورابي: 74117.

المطلب الثاني: مدى وجوب اتباع أحكام الهيئة العامة لمحكمة النقض.

تم التأكيد على قاعدة مستقرة بالفقه القانوني- ألا وهي أن قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض تنزل منزلة القانون- بعدد من قرارات القضائية ومنها قرار صادر عن محكمة النقض والذي نص على أن: "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض لا تجوز مخالفته بحسبان أنه يقرر مبدأ قانونياً يرقى إلى مرتبة القانون"¹⁵.

ولكن بالحقيقة ليس لكل قرار صادر عن الهيئة السباعية لمحكمة النقض يشكل قاعدة قانونية واجبة الاتباع. وهذا يتبين لنا من اجتهاد آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض ونقتبس من القرار الآتي: "...كان لا بد أولاً الوقوف على مفهوم ما ينزل منزلة القانون من اجتهاد أو قرار ومدى الزاميته ووجوب اتباعه. وحيث أنه لا يصح تفسير تلك القاعدة دون هدى بحيث تتسحب على كل قرار يصدر عن محكمة النقض بل أن القوانين هي تلك التي تصدر عن المشرع وفق نصوص امره أو منظمة لعمل الأفراد ولا ينزل منزلتها إلا ما تقرره الهيئة العامة لمحكمة النقض السباعية من مبادئ في معرض حالات لم يقننها تشريع قد تعرض على المحاكم فيحكم فيها للعرف أو قواعد العدالة أو تلك التي تقررها في معرض العدول من تلقاء نفسها أو بطلب من إحدى غرف النقض حين يضيق التفسير أو يضيع أمام تناقض الأحكام لبعض النصوص المكتسبة فيكون ما استقرت عليه من مبدأ لتفسير تلك النصوص المكتسبة أو المتناقضة ينزل منزلة القانون في معرض التفسير أي يصبح ملزماً في اتباع ما فسره لنص قائم فيأخذ حكم القانون وما دون ذلك لا يعد من قرارات الناقض له منزلة القانون مطلقاً... أما الزامية قرارات النقض الأخرى فهي ملزمة في معرض القضية المنظورة للغرفة صاحبة العلاقة ومحكمة الموضوع غير أن هذا الالتزام ليس مطلقاً انطلاقاً من قاعدة أن العودة عن الخطأ خير من التماذي فيه فإن استشعرت مخالفة الاجتهاد الموجّه لنص القانون أو لمبدأ مستقر صادر عن الهيئة العامة، وجب عليها الإعراض عن اتباعه مع التعليل سواء كانت الغرفة صاحبة العلاقة أو محكمة الموضوع..."¹⁶.

ومما سبق نرى ضرورة عدم اتباع قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية محل الدراسة وهذا لا يشكل خطأ مهنياً جسيماً- على العكس إنما باتباع هذا القرار من شأنه أن يزعزع الثقة بالسجلات العقارية ويخل باستقرار التعاملات- ذلك لأن القرارات الهيئة العامة التي تنزل منزلة القانون تكون في معرض سكوت المشرع عن تنظيم مسألة معينة، والمشرع لم يسكت بل حمى الشخص الثالث مكتسب الحق بعدة نصوص سبق وأن ذكرنها سواء تلك الموجودة بالقانون المدني أم بالقانون العقاري. والنصوص الواجبة الأعمال في هذه المسألة واضحة نص المادة /13/ و/14/ و/15/ من قانون السجل العقاري. وعليه فإن صراحة النصوص سابقة الذكر تحول دون تطبيق الاجتهاد الذي أرادته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية.

15 - الغرفة الثانية- محكمة النقض السورية- قرار رقم /1572/ أساس /2001/، 2/5/1994. مشار إليه (محمد أديب، 2007م، ص32).

16 - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم /37/، أساس /364/، 25/2/2020، سجلات محكمة النقض.

الخاتمة:

بعد أن عرضنا المبادئ الناظمة للسجل العقاري والضمانات التي توفرها للغير حسن النية نجد أن القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض مخالف للنصوص القانونية، ولا يجب الأخذ به بقضايا مشابهة لاحقاً. وبنهاية هذا البحث توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات ومنها:

- 1- ليست جميع القرارات الصادرة عن الهيئة العامة تنزل منزلة القانون وواجبة التطبيق، إلا في الحالات التي لم يقننها التشريع، أو الأحكام الصادرة في معرض تفسير لنقطة قانونية معينة وبشكل ينسجم مع المنحى العام للنص القانوني.
- 2- جاء القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 6/ مخالف وبشكل واضح للنصوص العقارية - أي لكل من المادة 13/ و14/ من قانون السجل العقاري- والتي تقضي بحماية ملكية الغير حسن النية- غير متواطئ مع المتصرف- وعلى ذلك لا يجب الأخذ به.
- 3- اختلف الفقه والقضاء السوري من تبنيه لمعيار حسن نية المتصرف إليه بين العلم والتواطؤ. ولكنهم اتفقوا على منح الغير حسن النية القدرة على تمسك بقيود السجل العقاري تجاه من ينازعه بالملكية إلى أن جاء الاجتهاد موضوع الدراسة رقم 6/ فجعل الاختلاف يعمّ ويتجلى هذا الاختلاف حول منح الغير حسن النية القدرة على التمسك بالقوة الثبوتية للقيود العقارية من عدمه.
- 4- زعزع الاجتهاد موضوع الدراسة رقم 6/ الثقة بقيود السجل العقاري وهذا سينعكس سلبياً على الاستقرار العقاري ومن ثم الاقتصاد الوطني.

التوصيات:

- 1- حبذا لو يتم العدول من قبل الهيئة العامة لمحكمة النقض عن قرارها رقم 6/ أساس 38/، 2022/3/9 لخطورة اتباعه من قبل المحاكم الأدنى وتأثيره في استقرار المعاملات العقارية.
- 2- حبذا لو يتم إضافة مادة قانونية بشكل واضح وصريح من قبل المشرع السوري تحمي ملكية الغير مكتسب الحق عن حسن نية في حال انتقال الملكية إليه من مالك كان قد سبق واكتسب ملكيته بطريقة معينة - وإن كان محمي بموجب نصوص عقارية عامة وهي كل من المواد 13/ و14/ من قانون السجل العقاري- لتجنب صدور قرارات مماثلة للقرار 6/ موضوع المناقشة.

التمويل:

هذا البحث ممول من جامعة دمشق وفق رقم التمويل (501100020595).

Funding:

this research is funded by Damascus university – funder No. (501100020595).

المراجع:

1. (التكريتي) داود، 1946، النصوص العقارية، طبعة ثانية، مكتب النشر العربي بدمشق، ص382.
2. (جار الله الالوسي) عبد القادر، 2021، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام 2017 حتى 2020، الطبعة الأولى، الجزء العاشر، المكتبة القانونية، ص1054.
3. (الحسيني) محمد أديب، 2004م، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض (الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية- الغرف المدنية بين عامي 1991-2000)، الجزء الثاني، مكتبة دار اليقظة العربية، ص1799.
4. (سوار)، محمد وحيد الدين، 2016، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، ص943.
5. (المصري) عبد المجيد، و (الالوسي) عبد القادر جار الله، 2015، أبحاث في الحقوق العينية العقارية وفق النص والاجتهاد، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية، ص104.
6. (الحسيني)، محمد أديب، 2007، هل هو قرار قضائي جريء... أم أنه خطأ مهني جسيم؟!، مجلة المحامون، العدد الأول والثاني، ص29- ص34.
7. قانون السجل العقاري رقم /188ل.ر/ 1926.
8. قانون المدني السوري رقم /84/ 1948.
9. سجلات محكمة النقض.
10. برنامج حمورابي.