

الضمانات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع العقاري

محمود حسن¹، جودت هندي²

¹ طالب دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة دمشق.

² أستاذ دكتور، قسم القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة دمشق.

الملخص:

تتمتع الملكية العقارية بأهمية كبيرة في مجتمعنا اتسعت لتشمل نشاطاته الاقتصادية والقانونية كافة، إضافة إلى القيمة المعنوية والاجتماعية التي يمثلها امتلاك عقار، ويعد عقد البيع العقاري من أهم أسباب اكتساب هذه الملكية، وله أهميته الخاصة في الحياة العملية، وإذا كان التسجيل يعتبر الوسيلة الأساسية لانتقال الحقوق العينية سواءً بين طرفي العقد أو الغير، فإن هذا لا يعني خلو عقد البيع العقاري غير المسجل من أي أثر، بل يبقى عقداً رضائياً منتجاً لجميع آثاره فيما عدا انتقال الملكية حيث يفرض مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من البائع والمشتري، فيوجب على البائع تسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية حماية لحق المشتري قبل التسجيل، وبالمقابل يوفر القيد في السجل العقاري من قبل المشتري ضمانات هذه الحماية إذا كان حسن النية، حيث يتمتع قيده بقوة ثبوتية مطلقة.

الكلمات المفتاحية: حماية المشتري، عقد البيع العقاري غير المسجل، عقد البيع العقاري المسجل، حجية القيد.

تاريخ الابداع: 2022/1/30

تاريخ القبول: 2022/4/27



حقوق النشر: جامعة دمشق -

سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق

النشر بموجب

CC BY-NC-SA

Legal guarantees to protect the buyer in the real estate sale contract

Mahmoud Hassan¹, Jawdat Hindi²

¹PhD Student, Department of Private Law, Faculty of Law, University of Damascus.

²Professor, Department of Private Law, Faculty of Law, University of Damascus.

Abstract:

Real estate ownership enjoys great importance in our society, and it has expanded to include all its economic and legal activities, in addition to the moral and social value represented by owning a property. The contract or third parties, this does not mean that the unregistered real estate sale contract is void of any effect. Rather, it remains a consensual contract productive for all its effects, except for the transfer of ownership

where it imposes a set of obligations on both the seller and the buyer, where the seller must deliver the sale and ensure exposure, entitlement and hidden defects protection The right of the buyer before registration, and in return, the registration in the real estate registry by the buyer provides the guarantees of this protection if it is in good faith, as its registration has absolute evidentiary power.

Key Words: Buyer Protection, Unregistered Real Estate Sale Contract, Registered Real Estate Sale Contract, Legal Record.

Received: 30/1/2022

Accepted: 27/4/2022



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

المقدمة:

يهدف القانون بشكل عام إلى خدمة الإنسان لأنه وضع أساساً لتنظيم مصالح الأفراد وعلاقاتهم داخل المجتمع ولا شك أن عقد البيع يعد من أقدم وأهم العقود المسماة والذي يتم من خلاله تنظيم عمليات البيع والشراء بين الناس، حيث يتمكن كل طرف فيه من تحديد ماله من حقوق وما عليه من التزامات، وتأتي أهمية عقد البيع الوارد على العقار لما للثروة العقارية من دور بارز في جميع مجالات الحياة فالعقار هو المسكن الذي يوفر للأفراد الاستقرار والأمان، وقد جعل المشرع السوري القيد في السجل العقاري أساساً لانتقال الملكية العقارية، فالحقوق العينية لا تعد موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من هذا القيد⁽¹⁾، ومع ذلك يترتب على عقد البيع العقاري غير المسجل مجموعة من الالتزامات تتمثل بالتزام المشتري بدفع ثمن العقار ودفع نفقات ومصاريف عملية البيع وتسلم العقار المبيع، والتزام البائع بتسليم العقار وضمان الاستحقاق والتعرض والعيوب الخفية إضافة إلى التزامه بنقل ملكية الحق العيني، وتسجيله على اسم المشتري في السجل العقاري، وسنتناول في هذا البحث مسألة الحماية القانونية الممنوحة للمشتري في المرحلة التي تسبق التسجيل في السجل العقاري أي حالة عقد البيع العقاري غير المسجل، ومن ثم ننقل للبحث في مسألة الحماية القانونية الممنوحة له بعد التسجيل في السجل العقاري أي في حالة عقد البيع العقاري المسجل.

أهمية البحث:

تأتي أهمية البحث في موضوع حماية المشتري في عقد البيع العقاري لما لهذا العقد من أهمية خاصة في الوقت الراهن، وذلك بسبب الزيادة في عدد السكان والتوسع الحاصل في البنية العمرانية، فكان لا بد من إيجاد ضمانات معينة لحماية أطراف التعاقد وتحقق الثقة والانتمان في حقل المعاملات العقارية، مما يشجع على الإقبال على الشراء والتداول والاستثمار في المجال العقاري، الأمر الذي يساهم في زيادة دخل الفرد وبالتالي الدخل القومي.

مشكلة البحث:

تتمحور إشكالية البحث بمدى فعالية التشريعات العقارية في توفير الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع العقاري، ويتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات تتعلق بماهية الضمانات القانونية لحماية حق المشتري في المرحلة السابقة للتسجيل في السجل العقاري، وما هي المؤيدات القانونية التي تمكن المشتري من إجبار البائع على تنفيذ التزاماته؟ وما هي الجزاءات القانونية المترتبة عن إخلال البائع بهذا التنفيذ؟ وما هي الحماية القانونية التي توفرها قيود السجل العقاري لضمان حق المشتري في المرحلة اللاحقة للتسجيل في السجل العقاري؟

هدف البحث:

يهدف البحث إلى إبراز أوجه الحماية القانونية لحق المشتري في عقد البيع العقاري غير المسجل، والجزاءات المترتبة على البائع في حالة إخلاله بالتزامه تجاه المشتري، وأيضاً إظهار مدى فعالية قيود السجل العقاري في حماية حق المشتري بعد التسجيل في السجل العقاري، سواءً في مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول" أو في مرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي".

(1) المادة التاسعة من القرار 188/ل.ر الصادر في 1926/3/15. ويقابلها المادة التاسعة من القانون 114/ لسنة 1946 المتعلقة بتنظيم الشهر العقاري المصري، والتي أوجبت شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العقارية وذلك عن طريق التسجيل حتى يكون نافذاً سواءً بين المتعاقدين أو تجاه الغير.

منهج البحث:

في ضوء ما تقدم رأينا أنه من الأفضل إتباع المنهج التحليلي المقارن من خلال تحليل النصوص القانونية واستقراء الاجتهادات القضائية التي تناولت موضوع عقد البيع العقاري، وتم تركيز البحث في نطاق التشريع السوري، مع المقارنة مع تشريعات بعض الدول التي تناولت مسألة الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع العقاري والضمانات التي أعطتها له بهذا الخصوص.

خطة البحث:

وقد تم تقسيم هذا البحث وفق خطة البحث الآتية:

مقدمة.

المطلب الأول: الحماية القانونية المقررة للمشتري في عقد البيع العقاري غير المسجل.

الفرع الأول: الالتزامات التي يفرضها عقد البيع العقاري غير المسجل على عاتق البائع.

الفرع الثاني: آثار عدم انتقال الملكية في عقد البيع العقاري غير المسجل.

المطلب الثاني: الحماية القانونية المقررة للمشتري في عقد البيع العقاري المسجل.

الفرع الأول: الحماية المقررة للمشتري عندما يكون طرفاً في عقد البيع العقاري.

الفرع الثاني: الحماية المقررة للمشتري عندما يكون من الغير.

خاتمة.

المطلب الأول: الحماية القانونية المقررة للمشتري في عقد البيع العقاري غير المسجل.

ذكرنا سابقاً أن عقد البيع العقاري⁽²⁾ غير المسجل يبقى عقداً رضائياً منتجاً لجميع آثاره باستثناء نقل الملكية، وفيما عدا ذلك يرتب حقوقاً والتزامات شخصية بين طرفيه، وإنّ هذه الالتزامات يجب تنفيذها رضاءً أو قضاءً، وسنتكلم في هذا المطلب عن الالتزامات القانونية التي يفرضها عقد البيع العقاري غير المسجل في حق البائع (الفرع الأول)، ومن ثم ننتقل للحديث عن آثار عدم انتقال الملكية في عقد البيع العقاري غير المسجل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزامات التي يفرضها عقد البيع العقاري غير المسجل على عاتق البائع:

يفرض عقد البيع العقاري غير المسجل على البائع عدة التزامات تتمثل بالتزامه بتسليم المبيع، وضمان التعرض، والاستحقاق، والعيوب الخفية.

أولاً- الالتزام بتسليم المبيع:

يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري وبالمحافظة عليه حتى التسليم، وهو ما نصت عليه المادة /207/ من القانون المدني السوري بقولها: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"، وبشكل عام يلتزم البائع

⁽²⁾ يقتضي الحديث عن عقد البيع العقاري غير المسجل التمييز بين العقد الابتدائي الذي يتم بين البائع والمشتري خارج دائرة السجل العقاري والوعد بالبيع العقاري، فالعقد الابتدائي يرتب كافة آثاره ما عدا نقل الملكية فلا يتم إلا بالتسجيل في السجل العقاري، وهو بخلاف الوعد بالبيع العقاري الذي لا يرتب الالتزامات التي يرتبها عقد البيع الابتدائي بما في ذلك عدم انتقال الملكية فالوعد غير ملزم بتسليم المبيع قبل إبداء الرغبة خلال مدة الوعد والموعود له غير ملزم بدفع الثمن، ولا ينقلب إلى عقد بيع ما لم يسجل بشكل نهائي في السجل العقاري، أما تسجيل العقد الابتدائي فإنه يحفظ حق المشتري المحتمل. أشار إليه فواز صالح، القانون المدني مصادر الالتزام، المصادر الإرادية، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، 2010، ص 175.

بالكف عن كل ما من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلًا أو عسيرًا⁽³⁾، ويكون التزام البائع بالمحافظة على المبيع هو التزام ببذل عناية أما التزامه بتسليم المبيع فهو التزام بتحقيق غاية، وإذا كان هلاك المبيع بخطأ المشتري فهنا يُعفى البائع من الإلتزامين، ويكون المشتري ملزمًا بتسلم المبيع على وضعه الراهن مع دفع كامل الثمن للبائع⁽⁴⁾.

ويلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع⁽⁵⁾، فإذا قام البائع ببيع عقاره مرة ثانية إلى مشتري حسن النية قام بتسجيل عقده في السجل العقاري أو أجر البائع العقار المباع أو أحدث فيه أغراس أو بناء، فإنه يعتبر مخلًا بالتزامه ويترتب عليه التعويض وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها "يلتزم البائع بأن يقوم بكل ما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وإن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلًا أو عسيرًا"⁽⁶⁾.

وهو ما أكدته قانون الملكية العقارية في سورية ولبنان الصادر بالقرار 3339 عام 1930 حيث نصت المادة 267 منه على "أن موجب إعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل العقاري والاحتفاظ به حتى الفراغ تحت طائلة تعويض الدائن عن العطل والضرر" ويتعين على المحكمة أن تقضي بقيد العقد في السجل العقاري سواء أكان هذا العقد مسجلًا لدى الكاتب بالعدل أم كان سندا عاديًا أو حتى شفهيًا وينتقل هذا الموجب إلى ورثة المتعاقد المدين ويحق للمتعاقد الدائن أو لورثته التفرغ عن حق المطالبة هذا إلى شخص آخر⁽⁷⁾.

ونعتقد أن إمكانية إجبار البائع قضاءً على تنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار للمشتري في السجل العقاري يشكل ضماناً أساسياً لحماية حق المشتري وهو ما يتفق مع المبادئ القانونية العامة والتي تمنح المشتري الخيار بين طلب التنفيذ أو طلب الفسخ مع التعويض، وذلك لحماية الحقوق وتحقيق الثقة والاستقرار في حقل المعاملات العقارية.

ثانياً: ضمان التعرض:

نصت المادة 407/ من القانون المدني السوري على أنه "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواءً كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري، ويكون البائع ملزمًا بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه".

فلكي يتحقق الضمان على البائع يجب أن يكون التعرض قد وقع فعلاً وأُفقد المشتري حقه بالانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، والتعرض قد يكون صادر من البائع نفسه، كأن يمنع المشتري من دخول الشقة المبيعة والانتفاع بها. أو يكون التعرض قانونياً صادراً من الغير، وهنا يجب أن يقع التعرض فعلاً عن طريق ادعاء الغير بحق له على المبيع سابق على عملية التعاقد، وذلك كأن يبيع شخص عقاره مرتين ويقوم المشتري الثاني بتسجيل العقار قبل تسجيل المشتري الأول له، فإن المشتري الثاني ولو أنه اكتسب حق أفضلية في التسجيل على المشتري الأول متى كان حسن النية إلا أن البائع يبقى ملتزماً تجاه المشتري الأول بضمان التعرض على

(3) مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطبعة الجامعة السورية، 1957، ص119.

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية والبيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص556-557.

(5) المادة 399/ من القانون المدني السوري.

(6) نقض مدني، أساس 214/، قرار 191/، تا 2009/2/22، مجلة المحامون العدان 3 و4 لعام 2011، ص417.

(7) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية، بيروت، 1986، ص277، هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2010، ص299.

اعتبار أن حق المشتري الثاني ولو كان لاحقاً للبيع الأول إلا أن مصدره سند البيع الصادر من البائع نفسه⁽⁸⁾، وهو ما أكدته محكمة النقض السورية بقولها: "1- يضمن البائع للمشتري عدم التعرض في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواءً كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري.

2- إذا كان هناك غاصب للعقار فإن دعوى إزالة يد الغاصب تقع على عاتق البائع المالك بقيود السجل العقاري"⁽⁹⁾.

ولا يستطيع المشتري أن يعود على البائع بالضمان إلا في حالة التعرض القانوني، كأن يدعى الغير حقاً على العقار المبيع أو يرفع دعوى يطالب فيها بملكية هذا العقار أو يوجه إنذاراً للمشتري يطالبه فيه بأنه صاحب حق حيازة على العقار، أما مجرد وجود حق للغير على العقار المبيع، كأن يكون العقار مرهون أو مجرد خشية المشتري من وقوع تعرض له على العقار، لا تكفي لرجوعه بالضمان على البائع، على أنه يستطيع حبس الثمن وفقاً للقواعد العامة إذا كان هناك سبب يخشى المشتري أن يفقده ملكية العقار⁽¹⁰⁾.

ثالثاً: ضمان الاستحقاق:

من الالتزامات التي يفرضها عقد البيع العقاري غير المسجل على البائع ضمان استحقاق المبيع، وهو ما أشارت إليه المادة /408/ من القانون المدني السوري بقولها: "إذا رُفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع وأخطر بها البائع كان على البائع بحسب الأصول وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله.....".

وقد يكون الاستحقاق كلياً كأن يكون العقار مملوكاً لغير البائع ثم يعود لمالكه الحقيقي الذي ينتزعه من يد المشتري له، والذي يستطيع أن يعود على البائع بدعوى الاستحقاق أو الإبطال لأن البائع يكون غير المالك فنحن أمام حالة بيع ملك الغير، حيث يستطيع طلب الفسخ لعدم تنفيذ البائع لالتزاماته بنقل ملكية العقار⁽¹¹⁾.

وهو ما أكدته محكمة النقض السورية في قرار لها جاء فيه: "إذا كان المبيع ملكاً للغير فانتزعه من يد المشتري يرجع هذا الأخير على البائع بضمان الاستحقاق أو يقيم دعوى إبطال المبيع أو دعوى فسخ العقد لعدم تنفيذه"⁽¹²⁾.

وقد يكون الاستحقاق⁽¹³⁾ جزئياً كأن يستحق بعض المبيع أو يكون العقار مثقلاً بتكليف كرهن مثلاً وهنا يجب التمييز بين حالة ما إذا كان المشتري يعلم بالرهن قبل إبرام عقد البيع حيث يتحمل عندئذ التبعة القانونية ولا يضمن البائع استحقاق المبيع، لأن المشتري هنا يكون عالم بأسباب إلغاء الحق أو نزع من مكتسبه وفقاً لما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة (13) من القرار (188 ل. ر)، في حين أنه لو تم إبرام عقد البيع ومن ثم قام البائع برهن العقار المبيع فهنا يتحمل البائع المسؤولية حيث يلزم بالتعويض للمشتري وضمان الاستحقاق.

(8) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 651.

(9) نقض سوري رقم /402/ أساس /303/ تا 1980/3/23 سجلات محكمة النقض. أشار إليه شفيق طعمة، أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار الأنوار للطباعة والنشر، دمشق، 1984، ص 3659، 3660.

(10) سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، مطبعة العاني بغداد، 2001، ص 134.

(11) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 675-676.

(12) نقض سوري رقم 14 تا 1965/1/12 مجلة القانون لعام 1965 ص 226.

(13) المادة /412/ من القانون المدني السوري.

فعندما يرفض البائع تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد أو يقوم بتنفيذ الالتزام تنفيذاً معيباً أو يكون عاجزاً عن تنفيذ التزامه بشكل كامل، فيصبح واجب الاستحقاق عليه⁽¹⁴⁾.

رابعاً: ضمان العيوب الخفية:

يضمن البائع العيوب الخفية الجسيمة الموجودة في المبيع والتي تنقص من قيمته أو من نفعه، والتي لو كان المشتري يعلم بها لما تعاقد أساساً، ولا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت التعاقد أو كان يستطيع أن يعلم بها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل المعتاد، إلا في حالة إثبات المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من العيب أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه⁽¹⁵⁾، حيث أن الغش يفسد كل شيء. فالمشتري حتى يستطيع أن يعود على البائع بضمان العيوب الخفية يجب أن يثبت أن العيب مؤثرٌ وقديمٌ وخفيٌّ، وأنه لم يكن يعلم به وقت التعاقد، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "إن البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع أن يبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه، المادة 415 مدني"⁽¹⁶⁾.

وقد أخذ المشرع السوري فيما يتعلق بمسألة علم المشتري بالعيوب بمعيار موضوعي وهو معيار الرجل المعتاد، فالمشتري الذي يشتري عقاراً في منطقة ساحلية قريبة من البحر يجب عليه أن يتوقع منذ البداية أن تكون نسبة الرطوبة فيه مرتفعة مقارنة مع العقارات الأخرى الأبعد عنه، فلا يحق له في هذه الحالة الرجوع على البائع بدعوى الضمان والمبدأ المقرر في النظام القانوني الإنكليزي أن الحق بإنهاء العقد يعتمد على مضمون بنود العقد فإذا كان العيب جوهرياً ومؤدياً إلى اختلال في التوازن العقدي يكون عندئذٍ للطرف الأضعف الحق بإنهاء العقد⁽¹⁷⁾.

الفرع الثاني: آثار عدم انتقال الملكية في عقد البيع العقاري غير المسجل.

كما أشرنا سابقاً فإن عقد البيع العقاري غير المسجل يبقى عقداً مرتبطاً لجميع الآثار والالتزامات ما عدا انتقال الملكية، ونبحث في هذا الفرع آثار عدم انتقال الملكية في حق المشتري ومدى إمكانية تمتعه بمزايا هذا الحق في الاستعمال (أولاً) والاستغلال (ثانياً) والتصرف (ثالثاً).

أولاً: الاستعمال:

الاستعمال هو استخدام الشيء المملوك في جميع أشكال الاستعمال التي أعد لها والتي تتفق مع طبيعته والحصول على منفعه عدا الثمار، كأن يسكن مشتري العقار الدار التي اشتراها، وقد يختلط مفهوم الاستعمال بالاستغلال ويتحقق ذلك عندما يقوم مشتري الأرض الزراعية بزراعة أرضه، إذ تؤدي هذه الزراعة إلى حصوله على ثمارها واستغلاله لها⁽¹⁸⁾.

ولا يستطيع المشتري استعمال العقار والحصول على منفعه، لأنه ما يزال على ملك البائع قبل التسجيل، ولكن الأخذ بهذا الأصل يشكل إجحافاً بحق المشتري وخاصة عندما تأخذ مدة نقل الملكية فترات طويلة، ووفقاً لذلك عمد القضاء السوري في العديد من أحكامه إلى التخفيف من هذا الشرط والاستناد لواقعة الحياة سناً لإكساب المشتري ثمار العقار المبيع الذي يستعمله، حيث قضت

(14) Treitle, G.H: The law of contact, Ninth edition. British: sweet and maxwell for spreading. 1995, P764.

(15) المادة 415/ من القانون المدني السوري.

(16) نقض سوري رقم 327 تا 1959/7/1، مجلة القانون لعام 1959، ص426.

(17) Geoff Monhan: rssential contract law, second edition, cavendish publishing, Australia, 2001, p53

(18) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، 2005-2006، ص167.

محكمة النقض السورية في قرار لها بأن "الحائز العقار بنية حسنة أن يقبض ثماره وينتفع بها ولو لم يسجل باسمه وليس للمالك أن يدعيه بأجر المثل"⁽¹⁹⁾

فالحكم الذي أعطى المشتري الحق في ثمار العقار المبيع قائم على واقعة الحيازة لا على أساس العقد غير المسجل باعتباره لا ينقل الملكية، حيث لا يستطيع المشتري استعمال العقار قبل تسجيله على اسمه في السجل العقاري.

فحق استعمال العقار يكون للبائع وبما يتناسب مع طبيعته، فالبئيت للسكن والأرض للزراعة بشرط أن لا يتعسف في استعمال حقه وأن لا يغير من حالة العقار قبل التسليم، وهو ما أكدته اجتهاد محكمة النقض السورية بقولها "على البائع تسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع"⁽²⁰⁾.

وبما أن البائع يستعمل العقار فهو يبقى ملزماً بدفع كافة الاستحقاقات والضرائب المترتبة عليه باعتباره ما يزال مالكا له قبل تسجيله على اسم المشتري⁽²¹⁾.

ثانياً: الاستغلال:

بما أن البائع لم ينقل ملكية العقار على اسم المشتري في السجل العقاري، فإنه لا يحق للمشتري استغلال العقار والحصول على ثماره، بل يبقى استغلال المبيع من حق البائع بوصفه مالكا للعقار، وفقاً لما نصت عليه المادة 770 من القانون المدني السوري بقولها: "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

فلا يحق للمشتري استغلال العقار بأن يؤجره مثلاً، وهو إن فعل ذلك اعتبر التأجير صادر عن غير مالك، ويمتنع عليه بالتالي المطالبة بالأجر قبل تسجيل العقار في السجل العقاري، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "إن تأجير المشتري العقار المبيع يعتبر تأجيراً صادراً من غير مالك"⁽²²⁾.

"الأجور تدفع لمالك العقار بالسجل العقاري ولا يعتد بدفعها إلى من ادعى شراءها على خلاف السجل ولا يعتبر هذا الدفع مبنياً على حسن نية"⁽²³⁾.

ونعتقد أن محكمة النقض قد أسست حكمها وفقاً لما نصت عليه المادة /770/ السابقة الذكر، إضافة إلى نص المادة /11/ من القرار /188/ ل.ر لعام 1926، والتي أشارت إلى أن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري، وبالتالي لم تعط المشتري الحق في استغلال العقار بتأجيره مثلاً باعتباره غير مالك، ونرى أن هذا الرأي فيه إجحاف بحق المشتري، وخاصة أنها أعطت المشتري الحق في استغلال العقار والحصول على ثماره الناتجة عن استعماله لهذا الحق وذلك في اجتهادات قضائية عديدة وبمقتضى المادة /929/ ⁽²⁴⁾ من القانون المدني السوري، ونعتقد أنه لا يوجد مبرر لهذه التفرقة، ويمكن إعطاء المشتري الحق في استعمال العقار أو استغلاله وفقاً لنص المادة /929/ سابقة الذكر، وهذا يمكن أن يكون أقرب للعدالة ولا يتعارض مع

(19) قرار رقم /204/ تا 1965، مجلة المحامون لعام 1965، ص360.

(20) نقض مدني أساس /602/ قرار /1321/ تا 2009/7/28، مجلة المحامون، العددان 3-4 لعام 2011، ص485.

(21) قضت محكمة النقض السورية "الضرائب التي تترتب على العقار حتى تاريخ الفراغ تقع على عاتق البائع ولا تقع على عاتق المشتري إلا إذا ورد اتفاق بشأنها وأن عبء إثبات ذلك على البائع" نقض مدني قرار /1594/ أساس /2115/ تا 1997/11/23 مجلة المحامون العددان 9 و10 لعام 1999 قاعدة /226/، ص869.

(22) قرار تمييزي، رقم /2473/، تا 1964/11/2، مجلة المحامون العدد /9/ لعام 1964، ص260.

(23) قرار تمييزي، رقم /2716/، تا 1964/11/19، مجلة المحامون العدد /9/ لعام 1964، ص261.

(24) نصت المادة /929/ من القانون المدني السوري: "1- يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية".

مقتضيات التسجيل في السجل العقاري، بينما يستطيع البائع استغلال العقار المبيع قبل تسجيل عقد البيع في السجل العقاري، حيث يستطيع القيام بالأعمال اللازمة التي تسمح له بالحصول على ثمار المملوك كأن يؤجر العقار المبيع²⁵، وإذا ما سجل المشتري العقار فيما بعد على اسمه سرى الأجار في حقه وفقاً لما نصت عليه المادة /571/ من القانون المدني السوري، والتي جاء فيها: "إذا انتقلت ملكية العقار اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية"، ولكن البائع يضمن في هذه الحالة للمشتري تعرض المستأجر، وفقاً لما نصت عليه المادة /407/ من القانون المدني السوري بقولها: "يكون البائع ملزماً بالضمان، ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه"⁽²⁶⁾.

ثالثاً: التصرف:

لا يستطيع المشتري التصرف بالعقار المبيع قبل تسجيله على اسمه في السجل العقاري، فلا يستطيع نقل الملكية إلى الغير كلياً أو جزئياً أو ترتيب حق عيني عليه، وفي حالة تصرفه بالعقار إلى مشتري ثانٍ فإن تصرفه يعتبر تصرفاً صادراً من غير مالك، وهو تصرف قابل للإبطال، ولكنه ينقلب صحيحاً في حق المتصرف إليه المشتري الثاني إذ سُجِّلَ العقار على اسم المتصرف المشتري⁽²⁷⁾، وهو ما نصت عليه المادة 434 من القانون المدني السوري بقولها: "1- إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع. 2- وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة"، بينما أشارت المادة 435 من القانون المدني السوري في فقرتها الثانية إلا أن العقد ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

المطلب الثاني: الحماية القانونية المقررة للمشتري في عقد البيع العقاري المسجل:

سننكلم في هذا المطلب عن الضمانات القانونية لحماية المشتري في المرحلة التي تلي عملية التسجيل في السجل العقاري، ونتناول ذلك في حالتين، الحالة التي يكون فيها المشتري طرفاً في عقد البيع العقاري (الفرع الأول)، والحالة الأخرى عندما يكون من الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحماية المقررة للمشتري عندما يكون طرفاً في عقد البيع العقاري:

نتناول في هذا الفرع صور الحماية المقررة للمشتري عندما يكون طرفاً في عقد البيع العقاري وذلك في مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول"، ومن ثم مرحلة التحديد والتحرير النهائي "القيد العقاري التالي".

أولاً: الحماية المقررة للمشتري في مرحلة التحديد والتحرير الأولي "القيد العقاري الأول":

يتم في هذه المرحلة قيد الحقوق لأول مرة في السجل العقاري بناء على محاضر التحديد والتحرير، والتي يتم فيها تصفية الحقوق المترتبة على العقار ما له وما عليه، ومن نتائجها فتح السجل العقاري ومباشرة القيد فيه، ويصبح الشخص المقيد لحقه بناءً على هذه المحاضر مالكاً للعقار، ويتمتع قيده بقوة ثبوتية مطلقة بعد مرور مدة السنتين المنصوص عليها في المادة /17/ من القرار /188/ ل. ر والتي نصت على أنه "لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر

(25) عبد الجواد السرميني، عبد الجواد الترماني، القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، مطبوعات جامعة حلب، 1986، ص172.

(26) محمد وحيد الدين سوار، آثار عقد البيع العقاري غير المسجل، مقال منشور في مجلة المحامون العدد 8، ص279.

(27) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص567.

التحديد والتحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدر لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين...". فإذا تم نقل ملكية العقار على اسم شخص ليس مالكا له نتيجة أعمال التحديد والتحرير، كأن تكون الملكية ناتجة عن عقد مزور أو وكالة مزورة أو خطأ وقع فيه أمين السجل العقاري، فهنا لا يستطيع الشخص التذرع بالقيود المسجل لاكتساب حقه، وإنما باستطاعة المالك الحقيقي الادعاء عليه بشكل مباشر واستعادة حقه العيني، حيث لا يستطيع أي من طرفي العقد التذرع بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري لحماية حقه أثناء عملية التحديد والتحرير الأولى وقبل انقضاء مدة السنتين، وإنما يبقى القيد مرتبطاً بمصدره أي بالوثائق والأسباب التي استند إليها فإذا كانت هذه الأسباب باطلة بطل القيد تبعاً لها.

ونظراً لما تؤدي إمكانية الطعن بالقيود إلى عدم استقرار في الملكية العقارية، مع ما ينتج عن ذلك من الإخلال بالثقة بتلك القيود، فإن المشرع اتجه نحو تقصير مهلة الادعاء وحددها بسنتين لإقامة الدعوى للمطالبة بالحق العيني وفقاً لما نصت عليه المادة 31 من القرار 186⁽²⁸⁾.

ثانياً: الحماية المقررة للمشتري في مرحلة التحديد والتحرير النهائي "القيد العقاري التالي":

أما بالنسبة لمسألة البيوع العقارية التي تحصل في مرحلة التسجيلات اللاحقة⁽²⁹⁾، فإنها تحوز حجية نسبية، حيث يبقى القيد مرتبطاً بالعقد الحاصل بين طرفيه، فإذا كان هذا العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال أو الفسخ بطل القيد تبعاً لها، والحماية هنا مقررة أيضاً للغير حسن النية، والذي لم يكن طرفاً في العقد غير المسجل، والذي استند في تسجيل حقه إلى قيود وبيانات السجل العقاري من دون أن يشمل أطراف العلاقة التعاقدية البائع والمشتري، فلا يستطيع المشتري هنا التذرع بحسن النية، والاستناد لأحكام المادة 13 من القرار 188 ل.ر. لكسب ملكيته إذا كان العقار الذي اشتره غير مقيد في السجل العقاري أو كان البائع غير المالك، لأنّ حسني النية المقصودين بهذا النص هم الذين يكتسبون حقاً بعد إجراء القيد الباطل أو غير المحق على هذا الأساس، وهم جاهلون أن هذا القيد باطل، ومستدعي النقض كان فريفاً في العقد الذي أدى إلى إجراء القيد غير الصحيح وغير المحق، فلا يمكنه التذرع بالنص المذكور أعلاه⁽³⁰⁾.

الفرع الثاني: الحماية المقررة للمشتري عندما يكون من الغير:

نبحث في هذا الفرع حجية قيد المشتري عندما يكون من الغير، فما هو المقصود بمصطلح الغير وما هي الحماية المقررة للمشتري عندما يكون من الغير.

(28) غيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011، ص 123. حيث نصت المادة 31 من القرار 186 على أن: "بعد اختتام عمليات التحديد والتحرير يبقى للمعترضين والمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم... حق إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية، ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تلتا التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي الفرد وقرار محكمة الاستئناف مبرماً..."

(29) استخدم المشرع لفظ القيد في الفقرة الأولى من المادة 13 من القرار 188 ل.ر. بقوله "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب"، وذلك للدلالة على القيود التي تحصل ابتداءً في صحيفة العقار "القيد العقاري الأول" أما مصطلح التسجيل فيستعمل في مجال نقل أو تعديل أو إلغاء الحقوق التي سبقت قيدها في صحيفة العقار. (محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص 575، 576).

(30) قرار محكمة التمييز المدنية اللبنانية رقم 122 تا 1970/12/14، حاتم جزء 116 ص 20 رقم 3، أشار إليه فؤاد ضاهر، البيع في ضوء الاجتهاد، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 1998، ص 163.

أولاً: مفهوم الغير:

للغيرية معانٍ مختلفة على حسب مجال أعمالها⁽³¹⁾، ولا يوجد تعريف واضح ومحدد لمصطلح الغير فقد عرفه البعض بأنه كل مشتري لم يكن طرفاً في العقد وليس وريثاً لأحد المتعاقدين، وتكون بينه وبين أحد المتعاقدين علاقة قانونية تجعل له مصلحة في التمسك بالعقد المسجل⁽³²⁾.

وعرفه البعض الآخر بأنه الشخص الأجنبي تماماً عن العقد، بحيث لم يكن طرفاً فيه ولا خلفاً عاماً أو خاصاً لأحد المتعاقدين أو دائناً لأي منهما⁽³³⁾.

وبالعودة إلى التشريع العقاري نرى أن المشرع السوري لم يورد تعريفاً للغير ولو أنه قد أشار إليه في العديد من النصوص العقارية المتعلقة بالسجل العقاري⁽³⁴⁾.

وبالتالي يعتبر من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق غير المسجلة في السجل العقاري الخلفاء الخاصون الذين اكتسبوا حقوقاً على العقار، وكذلك الدائنون العاديون وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق العيني. أما الورثة والموصى لهم فلا يعتبرون من الغير⁽³⁵⁾، لأنهم يكملون شخصية السلف وتنتقل إليهم حقوقه والتزاماته، وذلك باستثناء التصرفات التي يجريها المورث وتضر بحقوقهم، فعندها يعتبرون من الغير، كما في حالة الوصية التي تتجاوز ثلث التركة والتي تعتبر غير نافذة في حقهم بما يجاوز الثلث⁽³⁶⁾.

ثانياً: حجية تسجيل المشتري في السجل العقاري عندما يكون من الغير.

تتوقف الحماية القانونية الممنوحة للمشتري في هذه الحالة على نيته، فإذا كان حسن النية يكتسب قيده قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، وإذا كان سيء النية يرقن قيده ويلزم بالتعويض للفريق المتضرر وهو ما سنبينه على الشكل الآتي:

أ- المشتري حسن النية:

تبرز مسألة حماية المشتري في عقد البيع العقاري عندما يكون صاحب الحق العيني "البائع" قد تصرف بالعقار إلى أكثر من شخص بعضهم قام بتسجيل حقه في السجل العقاري، وبعضهم لم يسجل الأمر الذي يؤدي إلى حدوث نزاعات وفقدان بعض الأشخاص لحقوقهم ولا سيما أن الملكية لا تنتقل كما أشرنا سابقاً سواءً بين المتعاقدين أو تجاه الغير إلا بالتسجيل في السجل العقاري، وقد اختلف الفقه والاجتهاد في مسألة الحماية المقررة للمشتري عندما يكون من الغير ومدى إمكانية تدرعه بحجية القيد، فإذا كان المشتري الثاني المقيد لحقه غير عالم بوجود البيع الأول غير المسجل يحوز قيده قوة ثبوتية ويُقر في مكتبته، وهذا باتفاق جميع الفقهاء ولا يستطيع المشتري الأول سوى العودة بالعدل والضرر على مسبب الضرر⁽³⁷⁾.

(31) محمد حاتم البيات، أيمن أبو العيال، النظرية العامة للالتزام، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 197.

(32) سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، طبعة أولى، بدون دار نشر، مراكش، 1997، ص 241.

(33) عبد الحكم فوده، النسبية والغيرية في القانون المدني، دراسة تحليلية في ضوء الفقه وقضاء النقض، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1996، ص 41.

(34) المادة 9، والمادة 11 من القرار 188 ل.ر.

(35) الغير هو كل شخص لم يكن طرفاً في التعاقد الحاصل بين فريقين، ولا يمكن اعتبار الورثة من الغير..

قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 111 متفرقة، لعام 2016، تا 2016/9/20، المحامون الأعداد 7، 8، 9، 10، 11، 12 لعام 2016 السنة 8، ص 473.

(36) أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية"، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000، ص 168.

(37) ادوار عيد، الأنظمة العقارية التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، بدون دار نشر، 1996، ص 351.

وهو ما أكدته المادة /15/ من القرار /188/ ل.ر بقولها: "لا يمكن في حال من الأحوال الاعتراض بالإلغاء أو بالتحويل تجاه الأشخاص الآخرين ذوي النية الحسنة...".

وذهب البعض الآخر إلى أن المشتري الثاني عندما يكون عالمياً بعقد البيع العقاري السابق ورغم ذلك يقوم بتسجيل عقده في السجل العقاري، فإنه يكون في هذه الحالة سيء النية ويستطيع المشتري الأول إبطال قيده، ويبدو أنهم استندوا في رأيهم إلى ما نصت عليه المادة /13/ من القرار /188/ ل.ر لعام 1926 في فقرتها الثانية حيث جاء فيها: "غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه". إلا أن هناك اتجاه آخر لم يأخذ بمسألة العلم وإنما اشترط وجود تواطؤ بين البائع والمشتري الثاني على هضم حقوق المشتري الأول، ففي هذه الحالة يستطيع المشتري الأول ترقيين قيد المشتري الثاني واستعادة حقه العيني وتسجيله على اسمه في السجل العقاري.

وهو ما أيده قرار لمحكمة النقض السورية حيث حمت الحق المكتسب للشاري حسن النية بقولها:

"1- إن العقود المسجلة في السجل العقاري تستمد قوتها من التسجيل، وأن الحماية الممنوحة للشاري حسن النية هي للأشخاص الثالثين الذين يستمدون حقهم من قيود السجل العقاري لا من العقود الباطلة..."⁽³⁸⁾.

ولا بد من الإشارة إلى أن حسن النية لا يظهر السند نفسه الذي استند إليه حسن النية لتسجيل حقه، لأن السجل العقاري يستطيع أن يحميه من عيب التسجيل السابق لكنه لا يحميه من عيب سند نفسه الذي اكتسب بموجبه الحق فيما إذا كان هذا السند باطلاً بطلاناً مطلقاً أو غير مقبول شكلاً أو مشوب بعيب من عيوب الرضا.⁽³⁹⁾ وبكل الأحوال حتى يكتسب المشتري الحماية القانونية المقررة له يجب عليه تسجيل عقد البيع العقاري في السجل العقاري أولاً، وأن يكون تسجيله مستنداً إلى حسن نية ثانياً.

ب- المشتري سيء النية:

عندما منح المشرع السوري القيد في السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة فإنه افترض حسن نية المقيد أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك أي إذا كان المشتري المقيد سيء النية، فإن قيده لا يحوز حجية ويمكن ترقيينه، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها:

"الأفضلية بين شارتين متتاليتين لعقار ما يكون لمن سبق وسجل هذا الشراء في السجلات العقارية، ما لم يثبت أن هذا التسجيل تم بالتواطؤ أو بقصد الإضرار بالشخص الذي لم يستطع التسجيل"⁽⁴⁰⁾.

وهو ما أشارت إليه أيضاً الفقرة الثانية من المادة /13/ من القرار /188/ ل.ر لعام 1926 بقولها: "غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه". ويقصد بالعيوب جميع عيوب الرضى كالغلط والتدليس والإكراه والغبن الاستغلالي.

أشار إلى ذلك أيضاً عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ص 476، وعفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 351.

⁽³⁸⁾ غرفة ثانية، قرار /825/، أساس /1481/، تا 1998/5/23، سجلات محكمة النقض، أشار إليه محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الجزء الثاني، الغرف المدنية بين 1991-2000، مكتبة دار البيضة العربية، دمشق، 2004، ص 1779.

⁽³⁹⁾ محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1986، ص 300، ص 301.

⁽⁴⁰⁾ القضية 1213، أساس لعام 2011 قرار 122 لعام 2011 تا 2011/11/14، المحامون الأعداد 7، 8، 9، 10، 11، 12 لعام 2013، ص 516.

وأيضاً تشمل العيوب حالة انعدام الأهلية، كأن يجري المسح العقاري استناداً لعقد على اسم شخص كان قد أجراه مع شخص آخر محجور عليه وكان المشتري على علم بهذه الواقعة فهنا لا يكتسب قيده قوة ثبوتية ويمكن ترقينه⁽⁴¹⁾.

أما الأسباب فهي تشمل جميع الأسباب التي تصلح أساساً لدعوى الاسترداد التي يمكن إقامتها خلال مهلة السنتين بمواجهة من مسح العقار على اسمه، وذلك تطبيقاً لما ورد في المادة /31/ من القرار /186/ ل.ر. والمادة /17/ من القرار /188/ ل.ر، كأن يسجل العقار خطأً على اسم شخص نتيجة أعمال التحديد والتحرير نقلاً عن محاضر التحديد والتحرير، ومن ثم يقوم هذا الشخص بنقل ملكية العقار إلى المشتري، فهنا لا يستطيع المشتري التذرع بحجية القيد لاكتساب ملكية العقار في حالة علمه بهذا الخطأ أما معيار سوء النية فيمكن استنتاجه من نص كل من المادتين 13 و 14 من القرار /188/ ل.ر، ففي مرحلة التحديد والتحرير الأولى يلغى قيد المشتري سيء النية بمجرد علمه بعيوب الإرادة، وفقاً ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة /13/ من القرار /188/ ل.ر حيث لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيد الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق بالعيوب والأسباب الداعية لإلغائه، بينما أشارت المادة /14/⁽⁴²⁾ من القرار ذاته إلى اشتراط التواطؤ وقصد الإضرار بالغير لإلغاء قيد المشتري سيء النية، وذلك في مرحلة التسجيلات اللاحقة "القيد العقاري التالي" ويمكن تفسير ذلك بالقاعدة الفقهية القائلة: "يغتفر في البقاء ما لا يغتفر في الابتداء"⁴³.

وكما أشرنا سابقاً فقد استقر الاجتهاد القضائي في سورية على الأخذ بمعيار التواطؤ لإلغاء قيد سيء النية، وعدم الاكتفاء بمجرد العلم بالتصرف السابق بالرغم من أن المشتري قلما يكون بريئاً عندما يعلم بعيوب التصرف السابق فهذا العلم ينم عن سوء نيته وتواطؤه مع البائع.

الخاتمة:

وفي ضوء ما أشرنا إليه سابقاً من صور للحماية القانونية المقررة للمشتري سواءً قبل تسجيل عقد البيع العقاري في السجل العقاري أو بعد تسجيله، يمكن لنا أن نتوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات فيما يتعلق بأوجه هذه الحماية وذلك على الشكل التالي:

أولاً: النتائج:

- 1- على الرغم من أن عقد البيع العقاري غير المسجل لا ينقل الملكية العقارية فإنه يبقى عقداً رضائياً يفرض على البائع الالتزامات المتعلقة بتسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، ويفرض على المشتري التزامه بتسليم المبيع ودفع الثمن ودفع مصاريف عملية البيع.
- 2- يبقى البائع مالكاً للعقار غير المسجل، ويكون له التمتع بكافة مزايا ملكه في الحدود التي رسمها القانون، ودون أن يلحق الضرر بالمشتري.
- 3- العقد المسجل إذا شابه أحد أسباب البطلان فإنه يبطل ولا يظهره التسجيل من البطلان، لأن حجية قيود السجل العقاري مقررة لمصلحة الغير حسن النية أما بين المتعاقدين فيبقى القيد مرتبطاً بمصدره أي بالعقد المؤسس له، فإذا كان هذا العقد باطل بطل القيد تبعاً له.

(41) عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، أطروحة دكتوراه دولة في الحقوق، مطبعة نمم، بيروت، 1980، ص188، ص189.

(42) نصت المادة /14/ من القرار /188/ ل.ر "يعتبر التسجيل مغاير للأصول إذا أجري بدون حق وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية".

(43) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص576.

- 4- القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري مقررة للمشتري حسن النية الذي استند في تسجيله إلى بيانات السجل العقاري، ولا يمكن الاحتجاج عليه بأية حقوق أو تصرفات غير مسجلة.
- 5- لا يمكن للمشتري سيء النية أن يحتج بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري لاكتساب ملكية العقار، لأنه بسوء نيته يكون قد أهدر الحماية القانونية التي تقرها هذه القيود.

ثانياً: التوصيات:

- 1- نؤيد الرأي القائل بإمكانية إجبار البائع على تنفيذ التزامه عيناً بنقل ملكية العقار للمشتري وتسجيله على اسمه في السجل العقاري، وعدم الاكتفاء بالتعويض البدلي تماشياً مع المبادئ العامة التي تمنح الخيار للمشتري بين طلب التنفيذ أو طلب الفسخ مع التعويض في حالة إخلال البائع بالتزاماته تحقيقاً لمبدأ استقرار المعاملات.
- 2- معالجة موضوع انتشار البيوع العقارية غير المسجلة، وخاصة في مناطق المخالفات والسكن العشوائي، حيث نقترح أن تقوم الحكومة بالإسراع في تنظيمها أو على الأقل إحداث سجل خاص يطلق عليه مثلاً "سجل مناطق المخالفات" يضاف إلى السجل العقاري ويراعى خصوصية هذه المناطق، بحيث يكون ضامن لحق المشتري عندما يكتسب ملكية عقار موجود في هذه المناطق.
- 3- نعتقد أن عدم إعطاء محكمة النقض للمشتري الحق في استغلال عقاره عن طريق إيجاره قبل التسجيل في السجل العقاري فيه شيء من الإجحاف بحقه، وخاصة أنها أعطته في اجتهادات أخرى لها الحق في استغلال العقار والحصول على ثماره والتي نتجت عن استعماله هذا الحق، فلا نرى مبرر لهذه التفرقة ويمكن الاستناد لإعطاء المشتري الحق باستغلال عقاره إلى نص المادة 929/ من القانون المدني السوري، والتي أعطت للحائز الحق بكسب ثمار المبيع ما دام حسن النية، ونعتقد أن ذلك أقرب للعدالة ولا يتعارض مع مقتضيات التسجيل في السجل العقاري.
- 4- وضع معيار واضح يفرق بين حسن النية وسوءها يوجد حل لمشكلة التضارب في الاجتهادات القضائية الحاصلة في مسألة البيع المتعدد وأفضلية التسجيل، بما يحقق حماية المشتري مكتسب الحق العقاري والمستند إلى بيانات السجل العقاري.
- 5- تشديد عقوبة التزوير في مسألة البيع المتعدد للعقار لحماية المشتري، وخاصة في ظل الظروف الحالية التي تشهدها سورية والتي أدت إلى كثرة حالات تزوير البيوع العقارية، وخاصة في المناطق التي كانت خارجة عن سيطرة الدولة السورية.

التمويل:

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

Funding:

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

المراجع:

1. أدوار عيد، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، بدون دار نشر، 1996.
2. حسين عبد اللطيف حمدان، إحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، 1986.
3. سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، طبعة أولى، بدون دار نشر، مراكش، 1997.
4. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، مطبعة العاني بغداد، 2001.
5. شفيق طعمه، أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار الأنوار للطباعة والنشر، دمشق، 1984.
6. عبد الجواد السرميني، عبد السلام الترماني، القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، مطبوعات جامعة حلب، 1986.
7. عبد الحكم فوده، النسبية والغيرية في القانون المدني، دراسة تحليلية على ضوء الفقه وقضاء النقض، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1996.
8. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية والبيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
9. غيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، التحديد والتحرير السجل العقاري، الطبعة الثالثة، منشورات زين الحقوقية، 2011.
10. فؤاد ضاهر، البيع في ضوء الاجتهاد، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 1998.
11. فواز صالح، القانون المدني، مصادر الالتزام، المصادر الإرادية، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، 2010.
12. محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الجزء الثاني، الغرف المدنية، 1991-2000، مكتبة دار اليقظة العربية، دمشق، 2004.
13. محمد حاتم البيات، أيمن أبو العيال، النظرية العامة للالتزام (أحكام الالتزام)، جامعة دمشق، 2012.
14. محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1986.
15. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، جامعة دمشق، 2005 - 2006.
16. مصطفى أحمد الزرقاء، شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطبعة الجامعة السورية، 1957.
17. هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2010.
18. محمد وحيد الدين سوار، آثار عقد البيع العقاري غير المسجل، مجلة المحامون، العدد 8، 1966.
19. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية"، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000.
20. غيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، أطروحة دكتوراه دولة في الحقوق، مطبعة نمم، بيروت، 1980.

21. القرار رقم /188/ ل. ر، تا 1926/3/15م وتعديلاته.
 22. القرار رقم /186/ ل. ر، تا 1926/3/15م وتعديلاته.
 23. القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ تاريخ 1949/5/18م.
 24. قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار 3339 لعام 1930.
 25. القانون /114/ لعام 1946 المتعلق بتنظيم الشهر العقاري المصري.
 26. مجلة القانون لعام 1965.
 27. مجلة القانون لعام 1959.
 28. مجلة المحامون العدان /3-4/ لعام 2011م.
 29. مجلة المحامون العدان /9 - 10/ لعام 1999م.
 30. مجلة المحامون العدد /9/، 1964.
 31. مجلة المحامون الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2013.
 32. مجلة المحامون الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2016.
33. GeoFF, Monhan: essential contract law, second edition, Cavendish publishing, Australia, 2001.
34. Treitle, G.H: the law of contract, ninth edition. British: sweet and Maxwell for spreading, 1995.