

المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري

محمود حسن¹ جودت هندي²

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

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

الملخص:

يلعب المساح دوراً مهماً في عملية تثبيت حدود العقارات أثناء عملية التحديد والتحرير الإجباري، إضافة إلى دوره في حسم أي خلاف أو شكوى على حدود العقارات في المناطق المحددة والمحررة، وهذا الدور المحوري للمساح لم يرافقه تنظيمياً تشريعياً محكماً بالرغم من إشارة القرار 186/ل.ر الصادر في 15/3/1926 إلى دوره في إجراءات التحديد والتحرير المؤقت والنهائي، إلا أنه لم يبرز مسؤوليته المدنية بشكل واضح في حالة ارتكابه خطأً ينجم عنه ضرراً للغير، الأمر الذي يتطلب علاجاً تشريعياً شاملاً يبين من خلاله الحدود القانونية لمسؤولية المساح، من خلال الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في هذا المجال.

تاريخ الإيداع: 2022/4/25

تاريخ القبول: 2022/6/15



حقوق النشر: جامعة دمشق -

سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق

النشر بموجب

CC BY-NC-SA

الكلمات المفتاحية: المسؤولية المدنية، أعمال التحديد والتحرير الإجباري، المسح العقاري، دعوى المسؤولية.

The civil liability of the surveyor for the real estate survey works

Mahmoud Hassan¹, Jawdat Hindi²

¹Doctoral student Faculty of Law: Damascus University

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

Summary:

The surveyor plays an important role in the process of fixing real estate boundaries during the process of compulsory determination and liberation, in addition to its role in resolving any dispute or complaint over the boundaries of real estate in the specified and liberated areas. This pivotal role of the surveyor was not accompanied by a tight legislative regulation despite the reference to Resolution No. 186 L / R issued in 15/3/1926 to his role in the procedures for temporary and final liberation and liberation, but he did not clearly highlight his civil responsibility in the event that he committed a mistake that would result in harm to others, which requires a comprehensive legislative remedy that shows the legal limits of the surveyor's responsibility, by benefiting from the experiences of countries others in this field

Key Words: Civil Liability, Work Of Compulsory Identification And Editing, Real Estate Survey, Liability Lawsuit.

Received: 25/4/2022

Accepted: 15/6/2022



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

المقدمة:

يعتبر البحث في المسؤولية المدنية من الموضوعات المهمة في القانون المدني نظراً لكثرة وتنوع تطبيقاتها، ونخصص هذه الدراسة للبحث في المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري لما لهذه الأعمال من أهمية خاصة في تثبيت الملكية العقارية، وحسم المنازعات المتعلقة بالعقارات، وبالتالي تحقيق الثقة والائتمان في حقل المعاملات العقارية، ويلعب المساح دوراً أساسياً في هذه الأعمال، حيث يقوم بوضع الحدود والتخوم وتحديد مساحة الأرض، وذلك باستخدام أدوات المسح الخاصة بعمليات المسح العقاري.

ويخضع نظام المسح العقاري في سوريا لأحد النظامين: نظام التحديد والتحرير الإجباري الصادر بالقرار /186/ ل.ر تاريخ 1926/3/15، والنظام الآخر هو نظام التحديد والتحرير الاختياري الصادر بالقرار رقم /2576/ تاريخ 1929/5/24، ويقوم المساح بمساعدة القاضي العقاري في تنفيذ أعمال التحديد والتحرير طيلة فترة قيام هذه الأعمال، حيث يتولى فيها المساح وظيفة كاتب لدى القاضي العقاري وفقاً لأحكام المادة /2/ من القرار /186/ ل.ر⁽¹⁾ وتعديلاته، وقد يرتكب المساح أثناء عملية المسح العقاري أخطاء في عملية تثبيت الحدود وتحديد الأملاك الأمر الذي يؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير، سواء أكان هذا الغير صاحب العقار الخاضع للتحديد أو أصحاب العقارات المجاورة له. ونتناول في هذا البحث المسؤولية المدنية للمساح مستندين إلى القواعد العامة للمسؤولية المدنية، وذلك لعدم وجود قانون خاص ينظم هذه المسؤولية، ومعتمدين في ذلك أيضاً على ما أشار إليه القرار /186/ ل.ر وتعديلاته والذي حدد الأسس الناظمة لعمل المساح وطبيعة مهامه.

أهمية البحث:

تأتي أهمية البحث من ناحية عدم وجود قانون ينظم مسؤولية المساح المدنية ويبين حدود هذه المسؤولية، حيث أخضعها المشرع السوري للقواعد العامة، وخاصة لما لعمل المساحين من أهمية خاصة في رسم حدود العقارات، وما يثيره ذلك من إشكاليات كثيرة بسبب احتمالية خطأه في هذا التحديد وبالتالي إلحاق الضرر بالغير، حيث تبين هذه الدراسة الوسائل القانونية التي تمكن صاحب العقار المتضرر من الحصول على حقه في حالة خطأ المساح في تثبيت ورسم الحدود، والأحكام القانونية التي تعالج هذه المسؤولية وأركان قيامها، وخاصة في ظل عدم وضوح ركني الضرر وعلاقة السببية بدرجة كافية في هذا الموضوع.

مشكلة البحث:

يتمحور البحث حول إشكالية أساسية تتعلق ببيان أساس المسؤولية المدنية للمساح عند ارتكابه خطأ أثناء عملية التحديد والتحرير الإجباري، ويتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات المتعلقة بالطبيعة القانونية لهذه المسؤولية، فهل هي مسؤولية تقصيرية أم عقدية؟ وما هي الأركان اللازمة لقيامها؟ وما هي الآثار المترتبة على هذه المسؤولية؟ ومن هي الجهة الملزمة بتعويض صاحب العقار عن الضرر الذي يصيبه نتيجة خطأ المساح وقيام مسؤوليته؟.

هدف البحث:

يهدف البحث إلى حل الإشكالية السابقة، عن طريق بيان أركان المسؤولية المدنية للمساح، والآثار القانونية المترتبة على قيام هذه المسؤولية.

(1) نصت المادة /2/ من القرار /186/ ل.ر بأن: "...يقوم المهندس المكلف بإجراء عمليات التحديد والتحرير المؤقت للعقارات والأموال غير المنقولة في أثناء جميع المدة اللازمة لهذه العمليات بوظيفة كاتب لدى القاضي الفرد العقاري، يعين هذا المهندس مدير الدائرة العقارية بناءً على اقتراح ملتزم أعمال المساحة (كاسترو) ...".

منهج البحث:

وجدنا أنه من الأنسب إتباع المنهج التحليلي المقارن من خلال تحليل النصوص القانونية والاجتهادات القضائية التي تناولت هذا الموضوع، مع المقارنة مع تشريعات بعض الدول التي عالجت هذه المسألة، ومدى إمكانية الاستفادة منها بهذا الخصوص.

خطة البحث:

اتبعنا في تقسيم هذه البحث النظام اللاتيني، حيث قسمناه إلى مقدمة ومطلبين وخاتمة، خصصنا المطلب الأول للحديث عن أركان المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإيجابي، أما المطلب الثاني فخصصناه لدراسة الآثار القانونية للمسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإيجابي.

المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإيجابي.

نصت المادة /164/ من القانون المدني السوري بأن "كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض"، وأعمال التحديد والتحرير التي يقوم بها مساح محلف يخضع فيها لرقابة قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري في الأمور القانونية، أما في الأمور الفنية والطبوغرافية فإنه يخضع لمراقبة دائرة المساحة⁽²⁾، ونبحث في هذا المطلب أركان هذه المسؤولية بالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم أحكام المسؤولية المدنية، حيث سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتكلم عن ماهية الخطأ الموجب للمسؤولية في الفرع الأول، والضرر الموجب للمسؤولية في الفرع الثاني، والرابطة السببية بين الخطأ والضرر في الفرع الثالث.

الفرع الأول: ماهية الخطأ الموجب للمسؤولية.

لم يتفق الفقه المدني على تعريف موحد للخطأ، إلا أنه يمكن أن يعرف بأنه انحراف في السلوك يجاوز فيه الشخص الحدود التي يجب أن يلتزم بها في سلوكه⁽³⁾.

وتترتب المسؤولية المدنية للمساح عندما يرتكب خطأ يسبب فيه ضرراً للغير، سواء أكان هذا الغير هو مالك العقار المسوح أو الملاك المجاورين له، ونبحث في هذا الفرع عن معيار الخطأ الموجب للتعويض أولاً، ومن ثم ننقل للبحث في صور الخطأ التي يمكن أن يقع بها المساح ثانياً.

أولاً: معيار الخطأ الموجب للتعويض:

نميز هنا فيما يتعلق بالخطأ الموجب للتعويض بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية للمساح.

فإذا كان أساس المسؤولية العقدية هو الخطأ العقدي الناتج عن الإخلال بالتزام عقدي، فإن المسؤولية العقدية تتحقق عندما يكون هناك إخلال بالتزام ناشئ عن عقد صحيح بين المسؤول والمتضرر⁽⁴⁾.

أما الخطأ في مجال المسؤولية التقصيرية فقد اختلف الفقهاء في تحديده، فقد عرفه البعض بأنه اعتداء على حق أو إخلال بالتزام قانوني هو الالتزام بالامتناع عن الإضرار بالغير⁽⁵⁾.

ومسؤولية المساح عن أعمال التحديد والتحرير الإيجابي هي مسؤولية تقصيرية، ويكون التزامه بتنفيذ الأعمال المساحية التزاماً ببذل عناية، بحيث يتوجب عليه القيام بوظيفته وفق مقتضيات حسن النية، وأن يستخدم كامل دقته ومهارته لإنجاز العمل الموكل إليه

(2) المادة /6/ من القرار /186/ ل.ر.

(3) أيمن أبو العيال، فواز صالح، القانون المدني مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2013 - 2014، ص 267.

(4) علي حسن الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الضرر، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، شركة التاييس للطباعة والنشر، 1991، ص 74.

(5) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، المجلد الأول، الطبعة الخامسة، القاهرة، 1992، ص 184.

بعيداً عن الغش والخداع⁽⁶⁾، ويستطيع المضرور أن يثبت مسؤوليته من خلال إقامة الدليل على أن المساح لم يراعي سلوك الرجل المعتاد أي المساح العادي في مجال عمله، حيث أنه خالف الأصول الفنية والقانونية المستقرة في مجال عمله، ومن الأصول القانونية التي يجب على المساح مراعاتها أن لا يباشر إجراءات التحديد والتحرير المؤقت مثلاً إلى بحضور المختار وأصحاب الأملاك ذوي الشأن والمجاورين والمدعين بحق ما، ويعاين وضع اليد ووجود حقوق عينية عقارية⁽⁷⁾.

ثانياً: صور خطأ المساح:

عندما يبدأ المساح مهامه قد يرتكب بعض الأخطاء القانونية أو المهنية والتي يترتب عليها مسؤوليته المدنية نذكر منها:

أ- عدم مراعاة الأصول العلمية والفنية في عمله:

يجب على المساح أن يراعي الأصول الفنية والعلمية أثناء قيامه بعملية تثبيت حدود العقارات، وأن يستخدم الطرق الحديثة المتبعة في أعمال المساحة، وأن يراعي الدقة في استخدامها، ومن الأجهزة المستعملة شريط القياس، وجهاز المستوى Level، وجهاز المحطة الشاملة، وجهاز GPS⁽⁸⁾، ومن الضروري أن يكون المساح على دراية بمصادر وأنواع الأخطاء في الأجهزة المستخدمة في عملية المسح العقاري وكيفية التغلب عليها أو كيفية التعامل معها رياضياً من أجل تحقيق قيمة قريبة للشيء الذي يتم مسحه. كما يتوجب عليه الالتزام بالواجبات المحددة له في القرار /186/ ل.ر. والمتعلق بعملية التحديد والتحرير الإجباري، وأن يتأكد من قانونية الوثائق المقدمة له فيما يخص العقار محل المسح، وأن يتحرى عن موضوعه بشكل دقيق، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: «لا يمكن للخطأ أن يكسب أحد حقاً... وإن الحماية المنصوص عليها في المادة /13/ من القرار /188/ لعام 1926 تنصرف إلى التصرفات القانونية الناقلة للملكية، وليس من ضمنها الأخطاء التي يقع بها الموظف خلال ممارسته لوظيفته، والتي يمكن الرجوع عنها في كل وقت، إن الخطأ لا يولد مركزاً ولا يكسب حقاً»⁽⁹⁾.

ب- عدم القيام بالمعاينة بنفسه:

يجب على المساح أن لا يكتفي بتوقيع الأوراق والثبوتيات المتعلقة بعمليات المسح العقاري معتمداً في ذلك على مجرد أقوال الأشخاص الموجودين في المنطقة الخاضعة لعمليات التحديد والتحرير، وإنما يجب عليه الانتقال للمكان والتثبت من هذه الأقوال والكشف الحسي على العقار، وإجراء المسح اللازم، وتثبيت حدود العقارات وتنظيم خرائط المساحة المتعلقة بالمنطقة العقارية، حيث يضع المساحون تصوراً عاماً أولاً للتحديد يتم ذلك استناداً إلى عملية هندسية تسمى عملية التثليث⁽¹⁰⁾ المشار إليها في المادة الثامنة من القرار /186/ ل.ر.، والتي من المفترض أن تكون موجودة قبل المباشرة بالأعمال⁽¹¹⁾.

وعند انتهاء عملية التحديد والتحرير المؤقت يضع المساح محضراً باختتام الأعمال يوقعه القاضي العقاري ورئيس الأشغال

(6) نصت المادة /6/ من القرار /186/ ل.ر. لعام 1926: "على المهندسين قبل استلامهم وظائفهم أن يقسموا أمام قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري يميناً يتعهدون بها القيام بوظائفهم قياماً حسناً بكل أمانة، وينظم بهذا القسم محضر ضبط يضعه القاضي".

(7) المادة /11/ من القرار /186/ ل.ر. لعام 1926.

(8) مقابلة أجراها الباحث مع معاون رئيس المكتب الفني في دائرة المساحة بدمشق، عبد القادر حبش، تا 2021/9/5.

(9) غرفة ثانية قرار /952/ أساس /1534/ تا 1998/6/14 سجلات محكمة النقض أشار إليه محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الغرف المدنية بين 1991 - 2000، الجزء الثاني، مكتبة دار البيضة العربية، دمشق، 2004، ص 1790.

(10) بعكس النظام العقاري في ألمانيا، حيث أن المسوح يجب أن توضع بشكل موحد في نظام إحداثيات مستطيل الشكل بناءً على اقتراح لجنة المسح، وهو ما ينطبق على كندا حيث اعتمدت نظاماً مستطيلاً لمسح جميع الأراضي العامة.

Fares, Adib "the Cadastral system in Lebanon comparing to the other international systems. Fig xxII. International congress Washington, D.C. USA, April 19-26-2002. P. 7 - 8.

(11) جورج شراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، 2005، ص 40.

والمختار، ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي العقاري، ويبلغ إلى المكتب المعاون وإلى المكتب العقاري في المنطقة⁽¹²⁾. ومن خلال ما سبق ذكره يتبين لنا أهمية الدور الذي يلعبه المساح في الأعمال المساحية⁽¹³⁾، وهو ما يستدعي ضرورة وجوده ومباشرته هذه الأعمال بنفسه بدقة وأمانة وإلاّ عدّ مخطئاً وترتبت تبعاً لذلك مسؤوليته.

ج- استخدام المساح أساليب الغش والخداع في عمله:

يمكن أن يرتكب المساح غشاً أو خداعاً أثناء عملية التحديد والتحرير، والخداع هو كل فعل إيجابي أو سلبي يؤدي إلى تسجيل العقار على اسم غير مالكة⁽¹⁴⁾.

ومن الممكن أن تكون عملية قيد العقار على اسم غير مالكة نتيجة عملية المسح العقاري قد تمت بالتواطؤ بين المساح⁽¹⁵⁾ والغير، أو بسبب إهمال المساح ذاته في القيام بواجبه، وفي كلتا الحالتين يُلزم بالتعويض للمتضرر.

الفرع الثاني: الضرر الموجب للمسؤولية:

لا يكفي أن يرتكب المساح خطأً، وإنما لا بد أن يسبب خطأه ضرراً بالغير، وأن تكون هناك علامة سببية بين الخطأ والضرر. ونبحث في هذا الفرع طبيعة الضرر الموجب للتعويض أولاً، وأنواع الضرر ثانياً.

أولاً: طبيعة الضرر الموجب للتعويض:

يقصد بالضرر الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له⁽¹⁶⁾، وأما الضرر الموجب للتعويض وفقاً لما أشارت إليه المادة 17/ من القرار 188/ ل.ر، فهو فقدان المدعي لحقه العيني بسبب تسجيله على اسم سواه نتيجة أعمال التحديد والتحرير⁽¹⁷⁾.

ولكي يكون الضرر موجباً للمسؤولية ويحكم على أساسه بالتعويض يجب أن يكون قد أدى إلى الإخلال بمصلحة مشروعه للمضرور، وأن يكون مباشراً ومحقق الوقوع، أي أن يكون قد وقع فعلاً أو سيقع حتماً⁽¹⁸⁾.

وقد يكون الضرر المحقق حال والضرر الحال هو الضرر الذي وقع فعلاً، كما لو تم التجاوز على عقار بسبب خطأ المساح أثناء عملية التحديد والتحرير الإجباري، ففي مثل هذه الحالة يمكن أن يحكم القاضي مقدماً بالتعويض⁽¹⁹⁾. وقد يكون الضرر المحقق مستقبلياً، كأن يعلم المساح أن التخوم المعينة بها الحدود الفاصلة بين العقارات قد نقلت من أماكنها ولا يطلب إعادتها إلى وضعها الصحيح⁽²⁰⁾، الأمر الذي يترتب عليه مستقبلاً حدوث نزاعات على الملكية، والإضرار بصاحب حق الملكية العقارية للتجاوز على حدود

(12) نصت المادة 19/ من القرار 186/ ل.ر على ذلك بقولها: "في كل منطقة عقارية حالما تنتهي أعمال التحديد المؤقت فيها يضع المساح محضراً...".

(13) النظام المساحي يشمل الأبعاد الثالثة القانونية، والمؤسسية، والتقنية.

Yavuz, Ayes "A Comparative Analysis OF Cadastral system in the Eu countries According to Basic selected Criteria. Fig working week, Cairo, Egypt, April 16-21-2005. p.3

(14) أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية)، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000، ص120.

(15) قضت محكمة استئناف لبنان الشمالي بأن: "خداع علم طالب التسجيل بأن التحديد تناول قسماً لا يملكه كافٍ لإثبات الخداع".

قرار استئناف جبل لبنان 465/ تا 17/ 12/ 1973 أشار إليه ياسين غانم، القضاء العقاري المؤقت والدائم، دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، 2005، ص240.

(16) سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، القسم الأول، مطبعة الجبلاوي، القاهرة، 1971، ص31.

(17) عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، 2011، ص158.

(18) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص974.

(19) توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام مع مقارنة بين القوانين العربية، الدار الجامعية، بيروت، 1988، ص83.

(20) نصت المادة 8/ من القرار 186/ ل.ر "إذا عاين المهندس المكلف وضع الخارطة أن التخوم المعينة بها الحدود الفاصلة بين العقارات قد نقلت من أماكنها فيرجعها فوراً إلى أماكنها الأولى، إلا إذا كان نقلها ناشئاً عن عملية طبوغرافية نتجت عن انتقال ملكية قانوني مذكور في محضر الضبط".

عقاره، ويختلف الضرر المستقبلي عن الضرر المحتمل، فالضرر المحتمل غير محقق الوقوع فقد يقع وقد لا يقع، وبالتالي لا يمكن التعويض عنه بل انتظاره حتى يقع⁽²¹⁾.

فلا يمكن إقامة مسؤولية المساح المدنية عندما يكون الضرر محتملاً، لأنه غير محقق الوقوع ولعدم إمكانية تقديره من قبل القاضي، ويدخل فوات الفرصة ضمن الضرر الحال أو المؤكد، وذلك لأن الفرصة ولو كانت أمراً محتملاً إلا أن تفويتها أمر محقق الوقوع⁽²²⁾، حيث يكون من الواجب التعويض عنها⁽²³⁾.

كأن يحصل مالك عقار على سعر كبير لبيع عقاره بعد تثبيت حدوده من قبل المساح، ثم يتبين حصول بطلان في إجراءات التحديد والتحرير التي قام بها المساح بسبب مخالفته للإجراءات القانونية مثلاً، كأن يكون قد باشر إجراءات التحديد والتحرير بدون حضور المختار أو ممثله القانوني، الأمر الذي يؤدي إلى بطلان هذه الإجراءات، وتفويت فرصة بيع العقار الخاضع لعملية التحديد بهذا السعر.

ولا يشمل التعويض إلا الضرر المباشر سواء أكان متوقفاً أو غير متوقع، وذلك في نطاق المسؤولية التقصيرية، أما إذا كانت مسؤولية المساح عقدية فهنا يسأل عن الضرر المباشر المتوقع فقط، إلا في حالة ارتكابه غشاً أو خطأً جسيماً، فهنا يكون المدين مسؤولاً عن كل الضرر المتوقع أو غير المتوقع⁽²⁴⁾.

ثانياً: أنواع الضرر:

هناك نوعين من الأضرار التي يمكن أن تنتج عن خطأ المساح أثناء عملية التحديد والمسح العقاري وهما: الضرر المادي (أ)، والضرر المعنوي (ب)، وستنكلم عنهما تباعاً.

أ- الضرر المادي:

ويقصد بالضرر المادي ذلك الضرر الذي يحدث مساساً بشيء ذي قيمة⁽²⁵⁾ مادية، أي يصيب الأموال أو الذمة المالية للمضرور، كالاتداء على حق من حقوقه المالية.

والضرر المادي يمكن أن يحدث نتيجة خطأ المساح، سواء أكان هذا الخطأ عن قصد أو توطأً مع الغير، أو كان ناتجاً عن إهماله أو قلة خبرته في استخدام أجهزة المسح الحديثة، الأمر الذي يؤدي إلى التسبب بدفع المتضرر لمصاريف كبيرة لإعادة عملية تثبيت حدود العقار من جديد.

وبما أن الضرر واقعة مادية، فيجوز إثباته بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن، كأن يثبت المضرور تزوير المساح لشهادات المخاتير وأصحاب الجوار والملاك، والتي استند إليها في تثبيت الحقوق وقيدتها في السجل العقاري، حيث يجوز إثبات هذا الغش أو التزوير بجميع طرق الإثبات، وترقيين القيد الحاصل بناءً عليها⁽²⁶⁾، حيث يمكن للمتضرر أن يعترض أمام القاضي العقاري على عملية المسح العقاري الحاصلة بالتزوير، وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ اعتباراً من تاريخ إلصاق محضر اختتام

(21) رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام في القانون المصري واللبناني، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، 1990، ص360.

(22) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص978.

(23) نصت المادة 222/ من القانون السوري.. "ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به..".

(24) محمد حاتم البيات، أيمن أبو العيال، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام، منشورات جامعة دمشق، 2011 - 2012، ص87.

(25) وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "... من حيث أن تحقيق الضرر المادي يتعين أن يقوم بإخلال بحق أو بمصلحة ما للمضرور... نقض سوري، رقم 1841/ تا 11/12/1980 أشار إليه شفيق طعمة، أديب استنبولي، التقنين المدني السوري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، 1997، ص848.

(26) حسين مصطفى انتش أوغلي، عبد القادر مصطفى انتش أوغلي، الموسوعة العقارية، أعمال التحديد والتحرير، الطبعة الأولى، دار النهج، حلب، 2012، ص18.

عملية التحديد والتحرير المؤقت في المنطقة العقارية⁽²⁷⁾، وتعتبر مهلة الثلاثين يوماً مهلة سقوط بالنسبة للحق بتقديم الاعتراضات أمام القاضي العقاري، بحيث يتعذر على المضرور تقديم اعتراضه بعد انقضاءها، ولكنها ليست مسقطة لحقه في طلب التعويض في حال فوات فرصة تقديمه للاعتراض خلال المهلة سابقة الذكر حيث يستطيع المطالبة بالتعويض المادي أو العيني أمام المحاكم العادية وفقاً لما نصت عليه المادتان 31 من القرار /186/ ل.ر، و 17 من القرار /188/ ل.ر⁽²⁸⁾.

ب- الضرر المعنوي:

وهو ما يصيب الشعور والعاطفة والحنان، وهو قابل للتعويض بالمال في المسؤوليتين التصديرية أو العقديّة⁽²⁹⁾، وفقاً لما نصت عليه المادة /223/ من القانون المدني السوري بقولها: "1- يشمل التعويض الضرر الأدبي أيضاً لكن لا يجوز في هذه الحالة أن ينتقل إلى الغير إلا إذا تحدد بمقتضى اتفاق أو طالب الدائن به أمام القضاء...".

هذا ويصعب تصور التعويض عن الضرر الأدبي في المسائل المساحية، إلا أن القاضي يستطيع تقديره بالنظر لحجم الأضرار الحاصلة بطالب التعويض، وهو ما قضت به محكمة النقض السورية بقولها: "تستشف المحكمة التعويض المعنوي من خلال الأضرار اللاحقة بطالب التعويض، وتقضي به أو تترده وفق واقع الضرر وطبيعته"⁽³⁰⁾.

الفرع الثالث: الرابطة السببية بين الخطأ والضرر:

لا يكفي لقيام مسؤولية المساح أن يكون قد ارتكب خطأ سبب ضرراً للغير، وإنما لا بد أن يكون الضرر الحاصل هو نتيجة لذلك الخطأ، أي يتوجب وجود رابطة سببية بين خطأه والضرر الحاصل، وسنتكلم عن مفهوم الرابطة السببية أولاً، ومن ثم ننتقل للحديث عن إثبات الرابطة السببية أو نفيها ثانياً.

أولاً: مفهوم الرابطة السببية:

يشترط لتحقيق مسؤولية المساح المدنية أن يكون هناك علاقة سببية بين خطأه والضرر الحاصل للغير، بحيث يكون هذا الضرر ناتجاً عن هذا الخطأ.

وعلى المضرور أن يثبت بأن الضرر الحاصل كان نتيجة خطأ المساح بعدم مراعاته الأصول الفنية والقانونية اللازمة في عملية المسح العقاري، أو ارتكابه الغش والخداع أثناء عملية التحديد والتحرير، مما أدى إلى تسجيل العقار على اسم شخص غير المالك في السجل العقاري⁽³¹⁾.

ويستطيع المساح نفي المسؤولية عن نفسه بإثباته أن خطأه لم يكن السبب المنتج لحدوث الضرر، أو أنه لم يكن باستطاعته أن يتوقى حصول هذا الضرر ببذل جهد معقول⁽³²⁾.

(27) وفقاً لما نصت عليه المادة 20 من القرار /186/ ل.ر حيث جاء فيها: "في أثناء مدة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ إصاق محضر ضبط الختام لعمليات التحديد والتحرير المؤقت في المنطقة العقارية، يمكن لكل شخص لم يتدخل في الأمر سابقاً أن يتدخل: 1- بطريقة الاعتراض فيما لو وقع خلاف على وجود حق الملكية أو على مدى هذا الحق أو على الحدود.....".

(28) عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 78.

(29) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 982.

(30) نقض قرار /2837/، أساس 2041، لعام 2008، تا 2008/7/21، المحامون العدان 5، 6 لعام 2010، ص 851.

(31) قضت محكمة استئناف جبل لبنان بأنه: "يجب أن يكون الخداع معاصراً لمعاملة التحديد والتحرير، وأن يكون هو السبب للقيد الحاصل في الصحيفة العقارية". قرار رقم /412/ تا 16 آب 1951، مجموعة حاتم/ جزء 12، ص 31، رقم 1 "أشار إليه حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 202".

(32) المادة /222/ من القانون المدني السوري حيث جاء فيها: ".... ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية، إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول...".

ثانياً: إثبات الرابطة السببية أو نفيها:

نصت المادة /166/ من القانون المدني السوري على أنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ المضرور، أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص أو اتفاق على غير ذلك". ويقع عبء إثبات رابطة السببية على المضرور، كأن يثبت أن الضرر الذي أصابه هو نتيجة خطأ المساح، ويجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات بما فيها البيينة والقرائن بينما باستطاعة المساح نفي هذه المسؤولية عن نفسه بإثبات السبب الأجنبي الذي أشارت إليه المادة /166/ سابقة الذكر، والذي يتمثل بما يلي:

أ- القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ:

القوة القاهرة هي أمر غير متوقع أو متنبئ الحصول وليس بالإمكان دفعه حيث يقع، فيكون السبب في حصول الضرر (33). فإذا كان الحادث من الممكن توقعه، فلا يعتبر من قبل القوة القاهرة وإن استحال دفعه، فلا يستطيع المساح أن يدفع المسؤولية عن نفسه بنسبته الخطأ إلى عمل الجهاز المستخدم في عملية المسح كما أشرنا سابقاً، لأن من واجبه أن يتوقع الأخطاء الناتجة عن الأعطال في الأجهزة المستخدمة في القياس، والتي يمكن التغلب عليها بضبط الجهاز وتعديله ومعايرته باستمرار في كل فترة، وإتباع خطة مراقبة محددة، بحيث يضمن فيها دقة وسلامة عمل الجهاز (34).

ب- خطأ المضرور:

كما يمكن للمساح نفي المسؤولية عن نفسه بإثباته أن الخطأ الذي أدى إلى حدوث الضرر قد تسبب به المضرور نفسه، وأن لا يد له فيه. ومن أمثلة خطأ المضرور، كأن لا يحضر المضرور صاحب حق الملكية عمليات التحديد والتحرير، وبالتالي عدم تمكن المساح من الحصول على المعلومات الضرورية اللازمة لتعيين حدود العقار، أو إذا قدم صاحب العقار المالك معلومات غير صحيحة أو مغلوطة عن أبعاد العقار المطلوب مسحه، بحيث يستطيع المساح أن يثبت أن هذه الوثائق غير دقيقة أو مزورة (35)، أو أن يكون قد تم مسح العقار على اسم حائز جديد للعقار بسبب عدم امتلاك الحائز السابق وثائق تثبت حيازته، ففي مثل هذه الحالات تبرأ ذمة المساح من المسؤولية.

ج- فعل الغير:

ويقصد به الفعل الصادر عن شخص أجنبي عن المدين فإذا كان الضرر صادراً عن فعل الغير وحده، فإن هذا الغير يعتبر من قبيل السبب الأجنبي الذي ينفي مسؤولية المساح إذا توافرت فيه شروط القوة القاهرة من عدم توقع الضرر أو تقاديه، ويجب أن يكون هذا الفعل وحده سبب للضرر الحاصل، فعلى المساح أن يثبت أن الضرر كان بسبب أجنبي لا يد له فيه، أما إذا اشترك خطأ الغير مع خطأ المساح في إحداث الضرر كان كلاهما مسؤول، وتوزع المسؤولية بينهما حسب درجة خطأ كل منهما كما

(33) إلياس أبو عيد، قانون الموجبات والعقود، الموجبات، الجزء الأول، مكتبة سلطنة القانونية، لبنان، 2011، ص 246.

(34) وبالنظر إلى طبيعة أعمال المساحة والتي حددت قواعدها بشكل دقيق ومفصل، سواء من حيث الأشخاص المكلفين بها أو إجراءاتها، فإنه يتعذر تصور حصول الضرر في أعمال المساحة بسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، وذلك لصعوبة تحقق شروط القوة القاهرة في هذه الأعمال.

(35) ومن هنا تبرز حاجة المساح للحصول على معلومات مألوفة أكثر دقة، ومن أنظمة المعلومات الجغرافية والعالمية المستخدمة في جميع أنحاء العالم هما النظامان (Gis - Lis)، حيث تعمل هذه الأنظمة على جمع وصيانة وتخزين وتحليل وإخراج وتوزيع البيانات المكانية، وقد أثبتت هذه الأنظمة بأنها الأنسب ليس فقط لأغراض المساحة ولكن لكل المخططين والإداريين وغيرهم. (Fares, Adib. Ibid, p.8)

أشرنا سابقاً، وإلا يوزع القاضي التعويض بينهما بالتساوي⁽³⁶⁾، ومن أمثلة فعل الغير في الأعمال المساحية أن يدلي المختار مثلاً بإفاداة كاذبة أو مزورة عن حدود العقار أو مساحته أو اسم المالك الحقيقي له.

المطلب الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري.

إذا تحققت أركان المسؤولية المدنية تترتب مسؤولية المساح، ويلزم بالتعويض للمتضرر عن الخطأ الذي ارتكبه، ونتناول في هذا المطلب آثار المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري في ثلاثة فروع.

نبحث عن شروط قيام دعوى التعويض في الفرع الأول، وتقدير التعويض في الفرع الثاني وإثبات المسؤولية المدنية للمساح ونفيها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: شروط قيام دعوى التعويض:

نبحث في هذا الفرع عن أطراف دعوى التعويض، المدعي (أولاً)، والمدعى عليه (ثانياً).

أولاً: المدعي: تترتب دعوى المسؤولية على المساح عندما يتجاوز حدوده المقررة بالقانون، ويشكل هذا التجاوز اعتداءً على حقوق الآخرين وأضراراً بهم، ويقوم بعملية المسح العقاري مساح فني يتولى عملية مسح العقار وتحديد أبعاده وأقطاره وذلك بالمشاهدة والمعابنة الحسية التي يقوم بها، فيكون أطراف الدعوى هم المدعي والمدعى عليه، فالمدعي هو الشخص المتضرر من فعل المساح، ولا يجوز لغيره المطالبة بالتعويض، ويثبت هذا الحق لنائب المضرور وخلفه⁽³⁷⁾.

وإذا توفي المضرور، وكان الضرر الذي أصابه مادياً انتقل الحق في التعويض إلى ورثة الشخص كلٌّ بحسب نصيبه في الإرث، أما إذا كان الضرر أدبي، وهو نادر الوقوع في أعمال المساحة كما أشرنا سابقاً فإنه لا ينتقل إلى الورثة، إلا إذا تحدد بمقتضى اتفاق أو طالب به المضرور أمام القضاء⁽³⁸⁾.

وقد يسبب خطأ المساح ضرراً لأكثر من شخص والتجاوز على مساحات عقاراتهم، كما في حالة الخطأ في تثبيت حدود العقار، الأمر الذي يؤدي إلى إلحاق الضرر بأكثر من شخص، وهم ملاك الأراضي المجاورة للأرض التي حصل فيه الخطأ المساحي.

ثانياً: المدعى عليه:

المدعى عليه هو الشخص المسؤول عن الفعل الضار أو خلفه، وإذا كان المسؤول عن الضرر لجنة المساحة كاملة يجوز للمضرور أن يقيم الدعوى على أحدهم ويطلبه بكل التعويض، لأنهم يكونون مسؤولين بالتضامن، ويرجع من دفع التعويض على الباقيين كلاً بحسب نصيبه الذي تحدده المحكمة بحسب الأحوال، وعلى قدر جسامة الخطأ الذي وقع من كل منهم، فإن لم يتيسر ذلك يتم توزيع التعويض عليهم بالتساوي⁽³⁹⁾.

أما في دعوى التعويض المنصوص عليها في المادة /17/ من القرار /188/ ل.ر، فإن المدعى عليه هو مرتكب الغبن كما هو محدد في فقرتها الثانية، كما يمكن إقامة الدعوى على من اكتسب العقار بطريق الغبن دون أن يكون هو الشخص مسبب الغبن،

⁽³⁶⁾ من الممكن أن يكون خطأ المساح ناتج عن عدم إعطاء إحدائيات دقيقة من الطابو "الدوائر العقارية"، حيث تقوم هذه الدوائر بتسليم الحدود العقارية إلى أشخاص أو جهات وفق المعطيات التي تملكها الدائرة، ويقوم المساح بعملية المسح العقاري وفقاً للحدود المسلمة له من الدوائر العقارية، حيث يقوم برفع الحدود والقيام بالإفرازات وفق شبكة محلية يقوم بزرعها المهندس الطبوغرافي حسب خبرته، وبما أن الإحدائيات غير مأخوذة بشكل دقيق من الطابو، فإن ذلك يؤدي إلى التباين في الحدود وعدم دقة عملية المسح العقاري (لقاء الباحث مع رئيس دائرة المساحة بدمشق، السيد جهاد بارا نقولا، تا 2021/8/29).

⁽³⁷⁾ أيمن أبو العيال، فواز صالح، مرجع سابق، ص305.

⁽³⁸⁾ المادة /223/ من القانون المدني السوري، سابقة الذكر.

⁽³⁹⁾ وهو ما نصت عليه المادة /170/ من القانون المدني السوري بقولها: "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في التعويض".

ويفصل القاضي العقاري في جميع النزاعات بين المساح والملاكين في موضوع عمليات التحديد ووضع التخوم المؤقت التي يجريها المساح، وإذا كان الموضوع يتعلق بتجاوز على الحدود أو على حق مدعى به ينظر به القاضي العقاري فور انتهاء عمليات التحديد والتحرير التمهيدية، والمخالفات المعاينة يعاقب عليها في الحال وفق القانون⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني: تقدير التعويض:

للبحث في مسألة تقدير التعويض، سوف نبحت في نوع التعويض الذي تحكم به المحكمة أولاً، ومن ثم نتكلم عن العوامل المؤثرة في تقدير التعويض ثانياً.

أولاً: نوع التعويض الذي تحكم به المحكمة:

نبحت هنا في التعويض العيني والنقدي (أ)، والتعويض في حالة التجاوز على عقار المضرور بأبنية أو أغراس (ب).

أ- التعويض العيني والنقدي:

نصت المادة /17/ من القرار /188/ ل.ر. المتعلقة بإنشاء السجل العقاري السوري على أنه: "... يمكن لذوي الشأن في حال الغبن فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن (وتسقط هذه الدعوى بالتقادم بمضي مدة خمس سنوات)، وكل ذلك ما لم تطبق عند الاقتضاء القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأموريها كما هي معينة في القوانين النافذة" وبالتالي يستطيع المتضرر بعد انقضاء مهلة السنتين المشار إليها في المادة /17/ من القرار /188/ ل.ر. سابقة الذكر أن يطالب بالتعويض البدلي خلال مدة خمس سنوات من انقضائها، وبشرط إثباته الغبن الذي لحقه من فعل المساح، والذي تسبب بقيد حقه عن اسم شخص آخر غيره، مع العلم أنه يستطيع أن يطالب بالتعويض البدلي أو العيني خلال مهلة السنتين⁽⁴¹⁾، حيث تبقى القيود مرتبطة بصحة الأسناد والأسباب التي أُسندت إليها في عملية القيد كما يمكن للمضرور وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة /17/ من القرار /188/ ل.ر. أن يقيم الدعوى على الدولة وموظفيها عند الاقتضاء، بالاستناد إلى قواعد المسؤولية الخاصة بالسلطة العامة كما هي مبينة من القوانين المرعية.

ويتمثل التعويض العيني عن خطأ المساح على شكل تصحيح الخرائط⁽⁴²⁾، فقد يخطأ المساح أثناء عملية التحديد والتحرير الإجباري في تحديد وتثبيت حدود العقار على الخارطة، الأمر الذي يستوجب تصحيح هذه الخارطة، بحيث يجب أن تكون المطابقة دائماً تامة بين السجل العقاري وخرائط المساحة فيما يتعلق بالمناطق التي جرى فيها التخطيط، وبينه وبين الرسوم المصورة أو رسوم الخرائط في بقية المناطق⁽⁴³⁾. ويقوم بعملية التصحيح أمين السجل العقاري إذا كان الخطأ ناتجاً عن عدم المطابقة بين قيود الصحيفة العقارية من جهة ومضمون الوثائق التي استندت إليها القيود المذكورة⁽⁴⁴⁾. وقد أعطت المادة /15/ من القرار /188/ ل.ر. لأمين السجل العقاري الحق في تصحيح الأغلط الكتابية البسيطة في الخريطة المساحية الناجمة عن سهو أو تناقض بين التعليمات المذكورة في الخارطة ووثائق السجل العقاري⁽⁴⁵⁾.

⁽⁴⁰⁾ المادة /13/ من القرار /186/ ل.ر.

⁽⁴¹⁾ وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبناني بقولها: "إن الدعوى التي ترمي إلى تعديل الحدود بين عقارين يتوجب إقامتها ضمن مدة السنتين المنصوص عليها في المادة /31/ من القرار /186/...، وتكون الدعوى مستوجبة الرد إذا قدمت بعد مرور سنتين من تثبيت المحضر"، تمييز لبناني، رقم /57/، تا 1957/1/10، أشار إليه شفيق طعمة، وأديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، مرجع سابق، ص 333.

⁽⁴²⁾ يتم في معظم الدول التي تتبع نظام التسجيل العيني جمع البيانات المتعلقة بخرائط المساحة بشكل مؤتمت، عن طريق تحديد المواقع والإحداثيات بشكل دقيق، ومن ثم وبمجرد اكتمال عملية الأتمتة يتم صيانة الخرائط وتحديثها، عند كل عملية جديدة تجري على هذه العقارات. (Fares, Adib, Ibid, p.8)

⁽⁴³⁾ المادة /30/ من القرار /188/ ل.ر.

⁽⁴⁴⁾ جورج ش دراوي، مرجع سابق، ص 162 - 163.

⁽⁴⁵⁾ أما إصلاح الأخطاء في صحيفة العقار ومحاضر التحديد والتحرير مما لا يعتبر من الأخطاء القلمية البسيطة ولا يختص أمين السجل العقاري بإصلاحها، يعود الأمر فيها إلى القضاء العادي. "نقض سوري رقم /849/ أساس /1068/ تا 1960/12/5، مجموعة أحكام النقض 1963، أشار إليه "شفيق طعمة، أديب استانبولي" ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الطبعة الرابعة، المكتبة القانونية، دمشق، 1997، ص 178.

وتحكم المحكمة للمضرور بالتعويض النقدي في جميع الحالات التي يتعدى فيها الحكم بالتعويض العيني له، والتعويض النقدي عن خطأ المساح يكون غالباً مبلغاً من النقود يعطى للمضرور دفعة واحدة بعد الاستعانة بخبير⁽⁴⁶⁾.

ب- التعويض في حالة التجاوز على عقار المضرور بأبنية أو أغراس:

وقد يؤدي خطأ المساح في تثبيت حدود العقار إلى قيام شخص بالبناء أو غرس أشجار في عقار مملوك للغير⁽⁴⁷⁾، فحتى يتمكن صاحب العقار المتجاوز عليه بسبب خطأ المساح من استعادة حقه، لا بد من التمييز بين الباني حسن النية والباني سيء النية، فإذا كان الباني حسن النية أي أقام البناء أو غرس الأشجار مستنداً إلى عملية المسح العقاري ودون أن يعلم بالخطأ المرتكب من قبل المساح في عملية المسح الحاصلة، فهنا يأخذ هذا الشخص صاحب الأبنية أو الأغراس حكم الباني حسن النية، والتي أشارت إليها المادة/889/ من القانون المدني السوري، بحيث لا يكون مسؤولاً تجاه مالك هذا العقار عن الثمار التي استوفاهها ولا تقع عليه إلا تبعة التلف أو الضرر الذي حدث بسببه، ولا يجبر على نزع الأبنية التي بناها والأغراس التي غرسها، ويدفع له تعويض عن التحسين الذين حصل لعقار جاره بسبب هذه الأبنية والأغراس، وإذا كانت قيمة هذه الأبنية أو الأغراس تفوق قيمة العقار المتجاوز عليه، فلصاحب الأبنية أو الأغراس الحق في أن يمتلك الأرض المبني عليها أو المغروسة لقاء دفع قيمة رقيبتها للمالك.

أما إذا كان الباني سيء النية، أي كان يعلم بخطأ المساح في تحديد العقار واستغل هذا الخطأ وتجاوز على عقار مجاور له بأبنية أو أغراس، فعليه أن يعيد لمالك الأرض قيمة الثمار التي استوفاهها، ويكون غير مسؤولاً عن الخسارة الحاصلة بسبب سقوط الأسعار، إلا أنه يكون مسؤولاً عن التلف والعطل وإن لم يحصل بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في أرض جاره، فليزيم بهدم البناء وقلع الأغراس، ما لم يفضل مالك الأرض إبقائها ودفع قيمتها للغير قبل البناء والغرس بعد حسم المصاريف التي تكبدها الغير فيما لو أزم بنزعها⁽⁴⁸⁾، والعبرة في تقدير حسن نية الباني أو سوءها هي لوقت إقامة البناء⁽⁴⁹⁾.

ثانياً: العوامل المؤثرة في تقدير التعويض:

الأصل أن يكون التعويض مساوياً للضرر الحاصل، ولكن هناك مجموعة من العوامل التي تؤثر عليه منها ما يتعلق بجسامة خطأ محدث الضرر (أ)، ومنها يتعلق بخطأ المضرور (ب).

أ- جسامة خطأ محدث الضرر:

الأصل هو النظر إلى جسامة الضرر الذي ينجم عن عمل لجنة المساحة ولا ينظر إلى جسامة الخطأ المرتكب من قبلها، ولكن يمكن أن يدخل جسامة الخطأ أيضاً عاملاً في التعويض وفق ما يشير إليه النص السابق، بحيث يوزع القاضي المسؤولية بينها وبين المضرور كلٌّ بحسب درجة خطأه، فإن تعذر ذلك فيحكم بتوزيع المسؤولية بينهم بالتساوي بحيث يؤخذ بعين الاعتبار عند الحكم بالتعويض للمضرور مدى التجاوز الحاصل على عقاره، إضافة إلى مدى جسامة الخطأ المرتكب من قبل اللجنة في هذه الحالة.

(46) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص387.

(47) وهذا إذا لم يكن قد تم تسجيل العقار في السجل العقاري، أما إذا تم نقل العقار إلى الصحيفة العقارية، فإنه لا يمكن تطبيق قواعد الالتصاق المحددة بالمادتين 889 و 890 من القانون المدني السوري، والتي يتم فيها كسب ملكية العقار بالالتصاق في حالات محددة، ويفتضي لانتقال الملكية صدور حكم من القضاء بعد التثبيت من تحقق الشروط المطلوبة، أو إجراء اتفاق بين أصحاب العلاقة بشأن موضوع الالتصاق، بمعنى أن الملكية تبقى معلقة حتى صدور ذلك الحكم أو انبرامه أو تسجيل الاتفاق، ويكون لها مفعول إنشائي بالنسبة للملكية، أشار إليه عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص337-338.

(48) المادة/890/ من القانون المدني السوري.

(49) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2015 - 2016، ص492.

ب- خطأ المضرور:

يأخذ القاضي بعين الاعتبار درجة خطأ المضرور عند تقدير التعويض، فإذا كان هذا الأخير قد اشترك مع المساح في إحداث الضرر، فهنا توزع المسؤولية بينه وبين المساح حسب جسامه خطأ كل منهما⁽⁵⁰⁾، وتقدير التعويض وتحديد المسؤولية من الأمور الموضوعية التي تستقل بها محكمة الموضوع⁽⁵¹⁾.

أما بالنسبة لميعاد تقدير التعويض، فيجب على القاضي أن يقدره بقيمة الضرر وقت صدور الحكم، بحيث يدخل في حسابه تفاقم الضرر أو تناقصه من يوم حدوثه إلى يوم صدور الحكم، فيكون العبرة في تقدير التعويض هي لوقت صدور الحكم⁽⁵²⁾.

وهو ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية فيما يتعلق بتخمين العقارات بقولها: "إن اعتماد محكمة الاستئناف المبدأ القائل بوجود التخمين بتاريخ الحكم نهج سليم في تفسير القانون، لأنه يتفق مع المبادئ القائم عليها نظام المسؤولية التعاقدية ومع مبادئ العدالة"⁽⁵³⁾.

فالتعويض عن خطأ المساح يرجع تقديره إلى القاضي، ولا يكون معلوم المقدار وقت الطلب، وإنما يتم تقديره بصدور الحكم النهائي في الدعوى⁽⁵⁴⁾.

الفرع الثالث: إثبات المسؤولية المدنية للمساح ونفيها:

نبحث في هذا الفرع إثبات المسؤولية المدنية للمساح ونفيها في حالتين، الحالة التي يكون فيها المساح موظفاً (أولاً)، والحالة التي يكون فيها المساح غير موظفاً (ثانياً).

أولاً: المساح موظف:

نصت المادة 6/ من القرار 186/ ل.ر بأن "يخضع المساحون لمراقبة قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري في الأمور القانونية، على أن يكونوا تابعين فقط لدائرة المساحة فيما يتعلق بالأمور الفنية ومراقبة الأشغال الطبوغرافية"، وقد أعطت الفقرة الأخيرة من المادة 17/ من القرار 188/ ل.ر المضرور كما أشرنا سابقاً حق ملاحقة الدولة وموظفيها عند الاقتضاء كما هي مبينة في القوانين المرعية، ونميز هنا بين الخطأ الوظيفي الذي يرتكبه المساح أثناء الوظيفة أو بسببها (أ)، والخطأ الشخصي الذي يرتكبه المساح والذي يحدث ضرراً بالغير (ب).

أ- الخطأ الوظيفي:

تكون الدولة في هذه الحالة مسؤولة عن خطأ المساح مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع⁽⁵⁵⁾. ولكي تتحقق هذه المسؤولية لا بد من وجود علاقة تبعية⁽⁵⁶⁾ بين المساح ودائرة السجل العقاري، حيث يكون لهذه الأخيرة السلطة الفعلية في الرقابة والتوجيه⁽⁵⁷⁾.

⁽⁵⁰⁾ نصت المادة 217/ من القانون المدني السوري: يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو لا يحكم بتعويض ما إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه".

⁽⁵¹⁾ القضية 2679/ لعام 2008، قرار 1758/، لعام 2008، تا 2008/5/26، المحامون، الأعداد 5، 6، لعام 2011، ص 804.

⁽⁵²⁾ أيمن أبو العيال، فواز صالح، مرجع سابق، ص 327.

⁽⁵³⁾ محكمة التمييز اللبنانية تا 1964/10/3 النشرة القضائية لسنة 1965، ص 50، أشار إليه عفيف شمس الدين، مرجع سابق، 2011، ص 170.

⁽⁵⁴⁾ أنور طلبة، دعوى التعويض، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014، ص 443.

⁽⁵⁵⁾ وللتقليل من الأخطاء التي يمكن أن ترتكب في أعمال المسح العقاري، عمدت العديد من بلدان الاتحاد الأوروبي إلى تحديث أنظمتها المساحية، حيث تم تشكيل السجل المساحي الرقمي حيث نقلت هذه البلدان معلوماتها المساحية إلى أجهزة الكمبيوتر في ملف، وبوقت قصير تم أتمتت كل الخرائط والسجلات المساحية، وهذا ينطبق على دول كالاندنمارك، وفنلندا، وهولندا، والسويد، وإيطاليا، ولوكسمبورغ، حيث تم أتمتت كل الخرائط المساحية وسجلات الأراضي لديها بشكل كامل في حين أن بلدان أخرى كاليونان والبرتغال بدأت بأعمال الأرشفة الرقمية، ولكن هذه الأعمال لم تغط كامل البلاد حتى الآن.

(Yavuz, Ayse, Ibid, P.12)

ولا يشترط لقيامها أن تكون سلطة الرقابة مستمرة بل قد تكون عرضية أو مؤقتة، فالمهم أن تكون قائمة عند حصول الفعل الضار (58).

أما الخطأ الذي يرتكبه المساح خارج أوقات العمل فإنه لا يرتب أية مسؤولية على الإدارة، فلا يكون المتبوع ضامناً للعمل الشخصي للمساح خارج أوقات الدوام (59).

وقد يكون الخطأ الذي ارتكبه المساح قد تم بمناسبة الوظيفة، ولكن لم يكن للوظيفة دور أساسي في وقوعه، وإنما كانت أحد العوامل التي سهلت ويسرت وقوعه، وذلك كأن يتعاقد مالك عقار مع مساح موظف لتثبيت حدود عقاره بحكم مهنته، فعندما يرتكب المساح الخطأ هنا في عملية المسح لا تكون الإدارة مسؤولة عنه على الرغم من أن الوظيفة سهلت ويسرت عملية ارتكاب الفعل، ويرى بعض الفقهاء (60) أن الخطأ الذي يقع خارج أوقات الوظيفة ولكنه يرتبط ارتباطاً مباشراً بها، بحيث أن المساح لم يكن يقدم على هذا الخطأ لولا هذه الوظيفة، يكون موجباً لمسؤولية الإدارة في هذه الحالة.

ب- الخطأ الشخصي:

ويتمثل فيما يرتكبه الموظف أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها، ولكن من الممكن فصله عنها نظراً لجسامته ولسوء نية الموظف الصادر عنه كجريمة الرشوى أو التزوير (61)، بحيث لا يهدف لتحقيق المنفعة العامة، وإنما يستغل سلطته لتأمين مصالحه الشخصية، فإذا كان خطأ المساح شخصي فيمكن للمضروور إقامة الدعوى عليه أمام المحاكم العادية (62)، أما إذا كان الخطأ مرفقي فتقام الدعوى على المساح أمام مجلس الدولة، وقد أعطى القانون حق ملاحقة الموظف جزائياً إذا أهمل في تأدية الواجبات المترتبة عليه وفق ما نصت عليه المادة /52/ من القرار /186/ ل.ر.، والتي أوجبت معاقبة كل مختار أو عضو مجلس اختياري أو مهندس أو مأمور يتهاون في تأدية الواجبات المترتبة عليه بموجب القرار /186/.

ثانياً: المساح غير موظف:

يمكن أن يكون المساح غير موظف يمارس العمل المساحي عن طريق مكتب مرخص لمزاولة المهنة، فتكون مسؤولية المساح هنا مسؤولية عقديّة.

كما لو تم التعاقد مع مساح للقيام بأي عمل من أعمال المسح العقاري في المناطق المحددة والمحرورة، حيث أن أي عمل هندسي يتطلب مساح مثل إنشاء بناء.. مشروع جر مياه.. مشروع صرف صحي..، وتكون وظيفته الأساسية في هذه الأعمال تحديد مناسيب كميات الحفر والردم، وتأسيس الأعمدة، وتحديد حدود البناء، حيث أن أي خلاف على هذه الحدود يتطلب فرقة مسحية تنزل حدود العقارات على الأرض بدقة، وحسم أي خلاف أو شكوى بهذا الخصوص (63).

(56) نصت أغلب التشريعات المدنية على مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع المادة /175/ من القانون المدني السوري، ويقابلها المادة /174/ من القانون المدني المصري، والمادة /219/ من القانون المدني العراقي، والمادة /127/ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(57) عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، 1974، ص 602.

(58) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دون دار نشر، 1955، ص 239.

(59) توفيق حسن فرج، مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص 412.

(60) عدنان سرحان، المصادر غير الإرادية للالتزام، الطبعة الأولى، دار إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 49.

(61) عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 572.

(62) اتجه البعض إلى ترتيب مسؤولية الدولة عن الخطأ الشخصي للمساح، باعتبار أنه لولا العمل الوظيفي لما حصل الضرر، حيث تكون الدولة مسؤولة عنه مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع إذا كان مكلفاً من قبل القاضي العقاري أو موظفاً في أمانة السجل العقاري.

(63) لقاء الباحث مع معاون رئيس المكتب الفني في دائرة المساحة بدمشق، السيد عبد القادر حبش، نا، 2021/9/5.

الخاتمة:

بعد الانتهاء من دراسة المسؤولية المدنية للمساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري، ومن خلال البحث عن الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية، يمكننا أن نتوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات المتعلقة بهذه المسؤولية، ونتناول أولاً النتائج، ثم نتكلم عن هذه التوصيات ثانياً.

أولاً: النتائج:

- 1- عملية تثبيت حدود العقارات تتولاها دائرة المساحة في مديرية المصالح العقارية، ويقوم بها المساحون الذين يخضعون لرقابة قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري فيما يتعلق بالأمور القانونية، بينما يخضعون لدائرة المساحة فيما يتعلق بالأمور الفنية والطبوغرافية.
- 2- مسؤولية المساح عن أعمال التحديد والتحرير الإجباري هي مسؤولية تقصيرية، حيث يكون مسؤولاً عن الضرر الذي سببه للغير بخطأه التقصيري.
- 3- تتعدد صور أخطاء المساح أثناء أعمال المسح العقاري، كعدم قيامه بالمهمة بنفسه، أو عدم مراعاة الأصول العلمية والفنية في عمله.
- 4- يشترط لقيام مسؤولية المساح أن يحدث ضرراً بمالك العقار، بسبب عملية المسح الحاصلة، كما يشترط توافر علاقة سببية بين خطأ المساح والضرر الحاصل، وتنتفي هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي المتمثل بالقوة القاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير.
- 5- تنتفي مسؤولية المساح عند قيامه بعمله في حدود المهمة المكلف بها، ودون ارتكابه غش أو خطأ جسيم، حيث تتحمل الجهة العامة نتائج عمله، ويمكن لها العودة على المساح بالتعويض الكامل الذي ألزمت بدفعه عند ثبوت خطأه، حيث أنها مسؤولة معه وليست مسؤولة عنه. أما الخطأ الشخصي للمساح كقبوله الرشوة أو التزوير، فيسأل عنه شخصياً، ويلحق أمام المحاكم العادية، ويلزم فيه بالتعويض للمضرور.

التوصيات:

- 1- نظراً لأهمية مهنة المساح، واتصال عمله بأحد روافد الاقتصاد الوطني والملكية العقارية، لذا نقترح على المشرع السوري أن ينظم قانوناً خاصاً بأعمال المساحة والمساحين يبين فيه أصول ومبادئ عمل المساح بشكل دقيق، والترخيص للمكاتب المساحية، وشروط عملها، والمسؤولية المدنية والجزائية للمساح عن الأعمال المرتكبة، والسلطة المختصة بتأديب المساحين.
- 2- الأجهزة والمعدات والتقانة المستخدمة لا ترتقي للعمل المساحي المعمول بها في العديد من دول العالم، وبالتالي نرى ضرورة إتباع الوسائل العلمية الحديثة في عمل المساح، واستخدام الأجهزة المساحية المتطورة، والتي تقدم قراءات دقيقة كما في نظام GPS "التصوير الفضائي".
- 3- توحيد شبكة الإحداثيات على مستوى القطر، بحيث يكون لمؤسسات الدولة نفس الإحداثيات، والحصول على إحداثيات دقيقة من الطابو "الدوائر العقارية"، بشكل يضمن دقة عمليات المسح العقاري.

- 4- نقترح جعل مسؤولية المساح مسؤولية شخصية عن الأخطاء المرتكبة أثناء أعمال التحديد والتحرير الإجباري قياساً على مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون، التي اعتبرتهم المادة /95/ من القرار /188/ ل. ر مسؤولين مسؤولية شخصية عن الأعمال المحددة في المادة سابقة الذكر، وذلك لكي يتوخى المساحون الدقة والأمانة في عملهم.
- 5- الأتمتة الإلكترونية للمخططات الورقية، العقارية، الطبوغرافية، التنظيمية، بحيث تصبح رقمية، وتشكيل سجل مساحي رقمي، وأرشفتها في ملف حفاظاً عليها من التحريف والضياع.
- 6- نقترح تعديل المادة /11/ من القرار /186/ ل.ر، والتي أعطت المساح الدور في تقدير وقائع الحيابة والتثبت من وجودها كسبب مكسب للملكية، بحيث يتم إسناد مهمة التحقيق في توافر وضع اليد من قبل الغير وشروطه إلى القاضي العقاري، وعدم الاكتفاء بالتحقيق الذي يجريه المساح، لأن التحقيق في أمور الحيابة وشروطها تتطلب معرفة قانونية خاصة، حيث أن قاض الموضوع نفسه يخضع لرقابة محكمة النقض في مسألة التثبت من شرائط الحيابة، فمن باب أولى إسنادها إلى القاضي العقاري المختص.
- 7- رفع كفاءة المساحين العاملين في قطاع الدولة، من خلال ربط الواقع العملي بالعمل المكتبي، من خلال دورات وبرامج هندسية متطورة تراعي مستجدات العمل المساحي.

التمويل:

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

Funding:

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

المراجع:

1. إلياس أبو عيد، قانون الموجبات والعقود، الموجبات، الجزء الأول، مكتبة سلطنة القانونية، لبنان، 2011.
2. أنور طلبية، دعوى التعويض، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014.
3. أيمن أبو العيال، فواز صالح، القانون المدني، مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2013 - 2014.
4. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام مع مقارنة بين القوانين العربية، الدار الجامعية، بيروت، 1988.
5. توفيق حسن فرج، مصطفى الجمال، مصادر وأحكام الالتزام، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.
6. جورج شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2005.
7. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
8. حسين مصطفى اتش أوغلي، عبد القادر مصطفى اتش أوغلي، الموسوعة العقارية أعمال التحديد والتحرير، الطبعة الأولى، دار النهج، حلب، 2012.
9. رمضان أبو سعود، مصادر الالتزام في القانون المصري واللبناني، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، 1990.
10. سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، القسم الأول، مطبعة الجيلاوي، القاهرة، 1971.
11. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، المجلد الأول، الطبعة الخامسة، القاهرة، 1992.
12. شفيق طعمة، أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، دمشق، 1997.
13. شفيق طعمة، أديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الطبعة الرابعة، المكتبة القانونية، دمشق، 1997.
14. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
15. عبد المنعم فرج الصده، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، 1974.
16. عدنان سرحان، المصادر غير الإرادية للالتزام، الطبعة الأولى، دار إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
17. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، 2011.
18. علي حسن الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الضرر، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، شركة التايمس للطباعة والنشر، 1991.
19. محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية، الغرف المدنية بين 1991-2000، الجزء الثاني، مكتبة دار اليقظة العربية، دمشق، 2004.

20. محمد حاتم البيات، أيمن أبو العيال، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام، منشورات جامعة دمشق، 2011 - 2012.
21. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دون ذكر دار نشر، 1955.
22. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2015 - 2016.
23. ياسين غانم، القضاء العقاري المؤقت والدائم، دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، 2005.
24. أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى "اللاتينية، الجرمانية، الانكلوساكسونية"، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة دمشق، 2000.
25. لقاء الباحث مع رئيس دائرة المساحة بدمشق، السيد جهاد بارا نقولا، تا 20/8/2021.
26. لقاء الباحث مع معاون رئيس المكتب الفني في دائرة المساحة بدمشق، السيد عبد القادر حبش، تا 5/9/2021.
27. القرار /186/ ل.ر. تا 15/3/1926 وتعديلاته.
28. القرار /188/ ل.ر. تا 15/3/1926 وتعديلاته.
29. نظام التحديد الاختياري الصادر بالقرار رقم /2576/ تا 24/5/1929.
30. القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ تا 18/5/1949.
31. القانون المدني المصري رقم /131/ لسنة 1948.
32. القانون المدني العراقي رقم /40/ لسنة 1951.
33. قانون الموجبات والعقود اللبناني، تا 9/3/1932.
34. المحامون العددان 5، 6 لعام 2010.
35. المحامون العددان 5، 6 لعام 2011.
36. Fares, Adib. The cadastral system in Lebanon comparing to the other international systems. FiG xxII international congress Washington, D.C USA, April 19-26, 2002.
37. Yavuz, Ayse. A Comparative analysis of Cadastral system in the EU Countries According to Basic Selecte dcriteria. FiG working week, Cairo, Egypt, April, 16-21, 2005.