المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ- دراسةٌ تحليليَّةٌ في الأساس والتكييف القانونيّ

*منتصر غالب حمندي[1] د. محمَّد حاتم البيَّات[2]

المُلخَّص:

يُعالج هذا البحث أحد أهمِّ الموضوعات الحيويَّة المُرتبطة بعمل المُوثِّق العقاريّ، والَّذي يُعَدُّ أحد أهمِّ الفاعلين في ميدان المُعاملات العقاريَّة؛ نظرًا لدوره الرَّئيس في توثيق الحُقوق العقاريَّة في السِّجلّ العقاريّ وإضفاء الحُجِّيَّة الرَّسميَّة على عُقوده ووثائقه. ومِنْ هذا المُنطلق، فإنَّ موقعه الحسَّاس يجعل مساءلته أمرًا واردًا عند ارتكابه خطأً أو إخلاله بواجباته المِهَنيَّة؛ الأمر الَّذي يُثير تساؤلاتٍ عدَّة حول الأسس والقواعد الَّتي يُستند عليها في قيام مسؤوليَّته المدنيَّة.

لذا، فقد حاولنا في هذه الدِّراسة تقديم إطارٍ قانونيٍّ آثرنا من خلاله تحديد الطَّبيعة القانونيَّة للمسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ. حيثُ بيَّنَّا في المبحث الأوَّل مفهوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ، مِنْ خلال تحديد الأساس القانونيّ الَّذي تنشأ عنه هذه المسؤوليَّة، وتحديد أركان قيامها. ومِنْ جهةٍ أُخرى، بيَّنَّا في المبحث الثَّاني الآثار المُترتِّبة على قيام المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ؛ حيث تناولنا بالبحث دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ، وذلك من خلال تحديد أطرافها، وتبيان أحكامها. ثُمَّ بيَّنَّا أخيرًا جزاء قيام مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ، من خلال تبيان أحكام التَّعويض. وقد خلُصت هذه الدِّراسة إلى بعض النَّتائج والمُقترحات، والَّتي تَهْدِفُ إلى التَّأكيد على ضرورة تنظيم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ بقواعد وأحكامٍ خاصَّة، تغني عن الرُّجوع إلى القواعد العامَّة في هذا الإطار.

الكلمات المفتاحيَّة: التَّوثيق، المُوثِّق العقاريّ، الطَّبيعة القانونيَّة، المسؤوليَّة المدنيَّة، التَّعويض.

[1] **طالب دُكتوراه في قسم القانون الخاصّ، كُليَّة الحُقوق، جامعة دمشق.**

[2] **أستاذ في قسم القانون الخاصّ، كُليَّة الحُقوق، جامعة دمشق.**

The Civil Liability of the Real Estate Notary: An Analytical Study of its Foundations and Legal Classification

*Montaser Ghaleb Hamandi [1] Dr. Muhammad Hatem Al-Bayat [2]

Abstract:

This research addresses one of the most vital topics related to the work of the real estate notary. Notaries are considered one of the most important players in the field of real estate transactions, given their primary role in documenting real estate rights in the real estate registry and conferring official authority on their contracts and documents. From this standpoint, their sensitive position makes them liable for any error or breach of their professional duties. This raises several questions about the foundations and rules upon which their civil liability is based. Therefore, in this study, we have attempted to present a legal framework through which we have chosen to define the legal nature of the civil liability of the real estate notary. In the first section, we have explained the concept of the civil liability of the real estate notary by defining the legal basis upon which this liability arises and identifying the pillars of its establishment. On the other hand, in the second section, we explained the effects of the civil liability of the real estate notary. We examined the civil liability claim of the real estate notary by identifying its parties and clarifying its provisions. Finally, we explained the penalty for the real estate notary's liability by clarifying the provisions of compensation. This study concluded with some results and proposals, which aim to emphasize the need to regulate the civil liability of the real estate notary with specific rules and provisions, eliminating the need to refer to general rules in this context.

Keywords: Documentation, real estate notary, legal nature, civil liability, compensation.

[1] PhD student in the Depart. of private Law, Faculty of Law, Damascus-University.

[2] Professor in the Department of Private Law, Faculty of Law, Damascus-University.

المُقدِّمة:

تحتلُّ المسؤوليَّة المدنيَّة مكانةً بارزةً في المجال القانونيّ، لِمَا لها مِنْ أثرٍ مباشرٍ في حماية الحُقوق وضمان استقرار التَّعامُلات. وتزداد مكانة المسؤوليَّة المدنيَّة أهمِّيَّةً مع تعدُّد التَّصرُّفات القانونيَّة واتِّساع نشاط الأفراد. وتنشأ هذه المسؤوليَّة نتيجة فعلٍ غير مشروعٍ أو إخلالٍ بالتزاماتٍ قانونيَّةٍ أو تعاقُديَّةٍ، ممَّا يستوجب مُساءلة الفاعل وتحميله تبعات خطئه؛ فالمسؤوليَّة المدنيَّة وسيلةٌ قانونيَّةٌ تضمن جبر الضَّرر وإعادة التَّوازُن إلى المراكز القانونيَّة للأطراف المُتضرِّرة.

وفي إطار التَّوثيق العقاريّ، يتولَّى المُوثِّق العقاريّ عمليَّة التَّوثيق لإضفاء الصِّبغة الرَّسميَّة على الوثائق المُتعلِّقة بالحُقوق العينيَّة العقاريَّة، والَّتي يقوم بتحريرها بناءً على إرادة الأطراف، بما يكفل حجِّيَّتها أمام القضاء والإدارة، ويُكسبها قُوَّةً قانونيَّةً في الإثبات، ممَّا يجعلها أداة أساسيَّةً لحماية المُلكيَّة العقاريَّة ومرونة تداولها. لذلك، فإن المُوثِّق العقاريّ يلعب دورًا مُهمًّا في ضمان استقرار المُعاملات العقاريَّة، ومنع المُنازعات المُستقبليَّة، وتوفير الثِّقة لدى الأطراف المُتعاقدة. وبالنَّظر إلى هذا الدُّور الفاعل والمُؤثِّر للمُوثِّق العقاريّ، فقد أحاط المُشرِّع مهنة التَّوثيق بجملةٍ من الضَّوابط الصَّارمة الَّتي تلزم المُوثِّق بالدِّقَّة في تحرير العُقود، والتَّأكُّد من مطابقتها للقانون؛ إذ يتعيَّن عليه التَّأكُّد من توافر الأهليَّة القانونيَّة للأطراف، وصحَّة موضوع التَّصرُّف، ومُطابقة المُحرّر للأنظمة والقوانين النَّافذة. ومِنْ ثُمَّ، فإنَّ إخلال المُوثِّق العقاريّ بأحد التزاماته قد يُؤدِّي إلى إلحاق ضررٍ جسيمٍ بالمُتعاملين معه، ممَّا يستوجب مساءلته مدنيًّا لجبر الضَّرر وضمان حُقوق الأطراف؛ وقد لا يقتصر الضَّرر على حُقوق أطراف العقد فحسب، بل يمتدُّ إلى حُقوق الغير أيضًا.

وبالرُّجوع إلى التَّشـــريع السُـــوريّ، يُلاحظ عدم وجود نظام قانونيّ خاصّ يُحكم المســـؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ، ممَّا يحتِّم تطبيق القواعد العامَّة الواردة في القانون المدني السُّـــوريّ، إضـــافةً إلى بعض الأحكام الواردة في قانون السجل العقاري رقم (188) لعام 1926 م. وبناءً على ذلك، فإن تحليل الطَّبيعة القانونيَّة للمســـؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ يُســـاعد على تطوير الإطار القانونيّ المُنظِّم لعمل المُوثِّق العقاريّ.

إشكاليَّة البحث:

انطلاقًا ممَّا تقدَّم، فإنَّ إشكاليَّة البحث تتمحور حول ما إذا كانت المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ ذات طبيعةٍ تعاقُديَّةٍ، أم ذات طبيعةٍ تقصيريَّةٍ، وذلك في ظلِّ عدم وجود تنظيم قانونيّ خاصّ يحكُم تلك المسؤوليَّة.

أهمِّيَّة البحث وأهدافه:

تظهر أهمِّيَّة هذا البحث مِنْ ناحيَتَيْن:

– النَّاحية العلميَّة: غياب الدِّراسات القانونيَّة الَّتي بحثت في المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ في التَّشريع السُّوريّ.

– النَّاحية العمليَّة: تبرُز أهمِّيَّة البحث في هذه النَّاحية من خلال الدُّور الحيويّ والمفصليّ الَّذي يُؤدِّيه المُوثِّق العقاريّ في توثيق الحقوق العينيَّة العقاريَّة. ومِنْ ثُمَّ، فإنَّ وجود إطار قانونيّ يُنظِّم مسؤوليتَّه عن التَّوثيق يُشكِّل حمايةً لحقوق المُتعاملين، ويُساهم في تعزيز الثِّقة بالدَّور الوظيفيّ الَّذي يُؤدِّيه المُوثِّق العقاريّ؛ فضلًا عن كونه يجعل المُوثِّق العقاريّ أكثر حرصًا والتزامًا بالدِّقَّة والتَّحقُّق من المعلومات والمُستندات، خوفًا مِنَ التَّبعات القانونيَّة.

واستنادًا إلى ما تقدَّم، فإنَّ البحث يهدف إلى:

– تقديم إطارٍ قانونيٍّ يُساهم في تنظيم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

– تحديد الأسس والقواعد الَّتي يُستند عليها في قيام المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

منهج البحث:

تمَّ الاعتماد في إعداد هذه الدِّراسة على المنهجَيْن الآتيَيْن:

– المنهج الوصفيّ: حيثُ تمَّ رصد ووصف الواقع القانونيّ في سبيل تحديد طبيعة المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

– المنهج التحليليّ: حيثُ تمَّ تحليل وتفسير النُّصوص القانونيَّة الَّتي تخدُم البحث وربطها بالواقع العمليّ لتقييم مدى كفاءتها وكفايتها في تطبيق المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

مُخطَّط البحث:

المبحث الأوَّل: مفهوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

المطلب الأوَّل: أساس المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

المطلب الثَّاني: أركان المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

المبحث الثَّاني: الآثار المُترتِّبة على المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

المطلب الأوَّل: دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

المطلب الثَّاني: التَّعويض.

المبحث الأوَّل
مفهوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ

يتطلَّب تبيان مفهوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ البحث في الأساس القانونيّ الَّذي تنشأ عنه هذه المسؤوليَّة (المطلب الأوَّل)؛ ومِنْ ثُمَّ، تحديد الأركان الَّتي ترتكز عليها المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ (المطلب الثَّاني).

المطلب الأوَّل: أساس المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

يُقصَـد بأسـاس المسـؤوليَّة، الأسـباب الَّتي دعت إلى قيام الالتزام بتعويض الضَّـرر الَّذي لحق بالغير.[1] فالسَّـبب الَّذي بموجبه يقع عبء تعويض الضَّـرر الَّذي لحق الشَّـخص، من جراء خطأ المُوثِّق العقاريّ أو إهماله عند تنظيم المُعاملة العقاريَّة، هو أساس المسؤوليَّة.

وبحُسبان أنَّ المُوثِّق العقاريّ موظفٌ عامٌّ يعمل لدى مُديريَّة المصالح العقاريَّة، يُطرح التَّساؤل حول ما إذا كانت مسؤوليَّته ستُؤسَّس على العمل الشَّخصـيّ (الفقرة–1–)، أم أنَّها تستند إلى مسؤوليَّة المتبوع عن أعمال تابعه (الفقرة–2–)؟.

الفقرة–1– مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ الشَّخصيَّة:

يقضـي المبدأ العامّ في المسـؤوليَّة أنَّ كُلَّ مَنْ ارتكب خطأً سبَّب ضـررًا بالغير، فإنَّه يكون مسـؤولاً عن تعويض الغير، وذلك وفقًا لأحكام المادَّة (164) مِنَ القانون المدنيّ السُّوريّ. وانطلاقًا من هذا المبدأ، فإنَّ المسـؤوليَّة المدنيَّة تنشـأ عندما يتجاوز الشَّـخص حدوده القانونيَّة، ويُشـكّل هذا التَّجاوز انتهاكاً لحُدود الآخرين، ممَّا يمسّ مصالحهم أو حُقوقهم المشروعة.[2] وعليه، فالعدالة تقضي بأنْ يكون الشَّخص مسؤولاً عن أفعاله الشَّخصيَّة، عندما يرتكب خطأ يترتَّب عليه إلحاق الضَّرر بأحد افراد المجتمع.[3]

ويترتَّب على ذلك أنَّه إذا ارتكب المُوثِّق العقاريّ خلال أداء عمله خطأً يُسـبِّب ضـررًا لأحد طرفَيْ العقد أو لغيرهما، فيُلزَم بالتَّعويض؛ سـندًا للمبدأ القانونيّ بأنَّ " كُلّ فعل أحدث ضـررًا للغير يُلزِم مُسـبِّبه بالتَّعويض".[4] ويكون هذا الخطأ نتيجة إهماله وعدم تبصُّـره. وعليه، فأسـاس مسـؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ الشَّخصيَّة هي الخطأ الشَّخصـيّ المُرتكَب من قبله.

إلَّا أنَّ القول بوجود الخطأ الَّذي يُنسـب إلى المُوثِّق العقاريّ غير مُمكنٍ دون معرفة الواجبات والالتزامات القانونية الملقاة على عاتقه، والَّتي بالمقابل حاد عنها؛ وهذا ما يستلزم الرُّجوع إلى أحكام قانون تنظيم مهنته.

---

[1]– محمود جمال الدِّين زكي، (1987)، الوجيز في النَّظريَّة العامَّة للالتزام في القانون المدنيّ المصريّ، القاهرة، ص: 46.

[2]– عبد اللطيف الحسينيّ، (1987)، المسؤوليَّة المدنيَّة عن الأخطاء المهنيَّة، الشَّركة العامَّة للكتاب، لبنان، ص: 27.

[3]– نبيل ابراهيم سعد، (2009)، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ص: 391.

[4]– قرار محكمة النَّقض، رقم (3057)، تاريخ 2008/8/18، منشور في مجلَّة المحامون، العددين 5 و6، لعام 2010.

وبالرُّجوع إلى قانون السِّجلّ العقاريّ رقم (188) لعام 1926 م، يُلاحَظ أنَّ المُشرِّع قد أورد صوراً تكون فيها مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ مسؤوليَّة شخصيَّة، حيثُ نصَّت المادَّة (95) من هذا القانون على أنَّه: "إنَّ رئيس المكتب المُعاون مسؤولٌ شخصيًّا عن الأضرار النَّاشئة عمَّا يلي:

1- عن كُلِّ خطأٍ أو إهمالٍ في دفتر اليوميَّة.

2- عن كُلِّ إهمالٍ أو عدم قانونيَّةٍ في التَّصريحات والمحاضر الَّتي يتلقاها ويُنظِّمها.

3- عن الخطأ في تصفية الخرج والرُّسوم وعائدات الأوقاف.

4- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المُقدَّمة إليه".

إذًا، يتَّضح من نصِّ هذا المادَّة أنَّه إذا ما أخلَّ المُوثِّق بالتزاماته يكون مسؤولاً مسؤوليَّةً شخصيَّةً عن الأضرار الَّتي قد تلحق بالغير من جرَّاء تصرُّفاته.[5] فالمُوثِّق العقاريّ يكون مسؤولاً مسؤوليَّةً شخصيَّةً عند ارتكابه لأيِّ خطأٍ أو إهمالٍ في دفتر اليوميَّة. إذ إنَّ تنظيم ومسك سجلّ أو دفتر اليوميَّة مِنْ أهمِّ الأعمال الَّتي يتولَّاها المُوثِّق العقاريّ، لِمَا لهذا السِّجلّ أو الدَّفتر من أثرٍ في حفظ حُقوق المتعاقدين وترتيبها. فإذا ما قام المالك قيدًا ببيع عقاره إلى أكثر من شخصٍ، تكون الأفضليَّة في التَّرجيح بين هؤلاء وفقاً للأسبقيَّة في التَّسجيل بدفتر اليوميَّة، وليس وفقًا لتواريخ السَّندات أو عُقود البيع. وكذلك الحال عند قيام خصوماتٍ قضائيَّةٍ حول حُقوقٍ عينيَّةٍ عقاريَّةٍ، فإنَّ الأسبقيَّة تكون للإشارة الَّتي دُوِّنت في دفتر اليوميَّة أوَّلًا، ثُمَّ أثبتت في الصَّحيفة العقاريَّة.

ونظراً لخطورة الخطأ الَّذي قد يرتكبه المُوثِّق العقاريّ في دفتر اليوميَّة، فإنَّ المشرع قد افترض أنَّ وقوع أيِّ خطأٍ أو إهمالٍ في هذا السِّجلّ إنَّما يكون نتيجة خطأٍ شخصيٍّ من المُوثِّق العقاريّ، وهذا يفترض قيام مسؤوليَّته الشَّخصيَّة. وتبدو الحكمة في ذلك، حثّ المُوثِّق العقاريّ على المحافظة على السِّجلّ والدِّقَّة في العمل وتدوين البيانات والمعلومات.

وكذلك تقوم مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ الشَّخصيَّة عند أيِّ إهمالٍ أو عدم قانونيَّة في التَّصريحات والمحاضر الَّتي يتلقَّاها ويُنظِّمها. حيثُ يقوم المُوثِّق العقاريّ بتنظيم تلك التَّصريحات والمحاضر وإكسائها الصِّبغة القانونيَّة والرَّسميَّة؛ وهذا ما يجعل الأطراف المتعاقدة على ثقةٍ وطمأنينةٍ عند توثيق حُقوقهم أمام المُوثِّق العقاريّ. ولذلك، ينبغي أنْ يكون المُوثِّق العقاريّ على انتباه شديدٍ في أثناء سماعه وتلقِّيه تصريحات ذوي الشَّأن، وتحرِّي الدِّقَّة العالية في تدوين تلك التَّصريحات. ومِنْ ثُمَّ، فإنَّ أيّ إهمالٍ أو عدم

[5]- قرار محكمة النَّقض، رقم (1923)، تاريخ 2012/12/17، منشور في مجلة المحامون، الأعداد من 7 الى 12، لعام 2013.

قانونيَّةٍ في التَّصـريحات الَّتي يُدلي بها ذوو الشَّـأن يُعَدُّ خطأً شـخصـيًّا من المُوثِّق العقاريّ، وليس خطأً وظيفيًّا أو مهنيًّا.

ويكمُن هدف تشدُّد المُشرِّع في هذه النَّاحية في ضمان خلوِّ العُقود التَّي يُنظِّمها المُوثِّق العقاريّ مِنْ أيِّ نقصٍ أو عدم مشروعيَّةٍ قد تُؤدِّي إلى إبطال التَّصرُّف، أو تدوين ما يُخالف إرادة المُتعاقدين؛ ممَّا يُهدِّد الثِّقة بقُيود السِّجلّ العقاريّ وقُوَّتها القانونيَّة، ويجعل الأطراف المُتعاقدة تُحجم عن اللُّجوء إلى مرفق السِّجلّ العقاريّ.

كما يقوم المُوثِّق العقاريّ باحتسـاب الرُّسـوم العقاريَّة المُتوجِّبة عن المُعاملة العقاريَّة الَّتي يُنظِّمها، والمُحدَّدة بموجب قانون الرُّسـوم العقاريَّة رقم 429 لعام 1948 وتعديلاته، أو بمُقتضـى الأنظمة والقرارات النَّافذة.[6] ومِنْ ثُمَّ، فإنَّ تهاون المُوثِّق العقاريّ أو خطأه في احتسـاب تلك الرُّسـوم، بأنْ يفرض على الأطراف المُتعاقدة رسومًا أكثر ممَّا هُو مُتوجِّبٌ قانونًا، يُؤدِّي إلى قيام مسؤوليَّته المدنيَّة عن ذلك، استنادًا إلى خطأه الشَّخصيّ.

ومِنْ صُوَر الخطأ الشَّخصـيّ للمُوثِّق العقاريّ أيضًا، تأخُّره في إرسال الوثائق والعُقود الَّتي ينظِّمها إلى مديريَّة المصـالح العقاريَّة. حيثُ يجب على المُوثِّق العقاريّ، عندما يقوم المُوثِّق العقاريّ بإعداد المحاضـر والوثائق والعُقود، أنْ يُرسـلها إلى مديريَّة المصـالح العقاريَّة بدون إبطاء، لكي تقوم المُديريَّة بتدقيق تلك العُقود والوثائق، ومن ثمَّ تُعطي الأمر بتسـجيلها على الصَّـحيفة العقاريَّة، بحيث تصـبح حُجَّة على الكافَّة. وتبعًا لذلك، فإنَّ تأخُّر المُوثِّق العقاريّ في إرسـال تلك المحاضـر والوثائق إلى المُديريَّة قد يُؤدِّي إلى إلحاق الضَّـرر بالشَّـخص الَّذي يقوم بالاطِّلاع على صـحيفة العقار الَّذي جرى توثيق التَّصـرُّف الأخير عليه؛ لأنَّه لن يتمكَّن من رؤية التَّصـرُّف الأخير الَّذي تمَّ توثيقه أمام المُوثِّق العقاريّ، نتيجة تأخُّر الأخير في إرسال المحاضر المُتعلِّقة بذلك التَّصرُّف من مكتبه إلى مديرية المصالح العقاريّة. وقد جاء في التَّعميم رقم (346) تاريخ 2019/01/30 م الصَّـادر عن المُديريَّة العامَّة للمصـالح العقاريَّة أنَّه: "يتوجَّب على رئيس مكتب التَّوثيق العقاريّ إنجاز المهام المُوكلة إليه خلال مُدَّة أربع وعشـرين سـاعة مِنْ توثيق العقد".

والجدير بالذِّكر أنَّ مشروع التَّشريع العقاريّ المُوحَّد قد نصَّ على جميع الحالات السَّابقة الَّتي تنشأ عنها المسـؤوليَّة الشَّـخصـيَّة للمُوثِّق العقاريّ، كما أضـاف حالةً أخرى وهي مسـؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ الشَّخصـيَّة عن أي تأخيرٍ أو تقديمٍ في تاريخ طلب التَّسـجيل في سـجلّ اليَوميَّة. حيثُ نصَّـت المادَّة (94)

[6]– يُنظَر التعميم رقم (422/ت) الصَّادر عن المديريَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة.

من هذا المشروع على أنَّه: "مُدير المصالح العقاريَّة ورئيس دائرة السِّجل العقاريّ والمُدقِّق ورئيس مكتب التوثيق العقاريّ ومُساعده في حال وجوده، مسؤولون شخصيًّا كُلٌّ في حدود اختصاصه عن الأضرار النَّاشئة عن الأمور الآتية: الخطأ والإهمال في قيود السِّجلّ اليوميّ؛ كُلُّ تأخيرٍ أو تقديمٍ في تاريخ إدخال طلب التَّسجيل في السِّجلّ اليوميّ من قبل رئيس مكتب التَّوثيق العقاريّ".

وقد يُثار التَّساؤل هُنا حول ما إذا كانت الأخطاء الَّتي تنشأ عنها المسؤوليَّة الشَّخصيَّة للمُوثِّق العقاريّ، والَّتي ذكرها المُشرِّع في المادَّة (95) من قانون السِّجلّ العقاريّ، قد وردت على سبيل الحصر أو على سبيل المثال؟.

في الواقع، يبدو أنَّ المُشرِّع قد أورد تلك الأخطاء الَّتي تقوم فيها المسؤوليَّة الشَّخصيَّة للمُوثِّق العقاريّ على سبيل الحصر، خاصَّةً وأنَّ مشروع التَّشريع العقاريّ المُوحَّد قد أضاف حالةً أخرى غير منصوص عليها في قانون السِّجلّ العقاريّ. ولكنَّ هذا لا يعني حصر مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ بتلك الأخطاء فحسب، وإعفاؤه من الأخطاء الأخرى؛ بل يُسأل المُوثِّق العقاريّ عن تلك الأخطاء مسؤوليَّةً شخصيَّة، في حين يخضع في الأخطاء الأخرى إلى حكم القواعد العامَّة في المسؤوليَّة.

الفقرة-2- مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع:

يُعَدُّ الموثِّق العقاريُّ موظَّفاً عامّاً، يباشر مهامَّه تحت إشراف مديريَّة المصالح العقاريَّة، التَّابعة لوزارة الإدارة المحلِّيَّة والبيئة، ويخضع في علاقته الوظيفيَّة مع المُديريَّة إلى القوانين والأنظمة النَّافذة. وقد يرتكب الموثِّق العقاريُّ في أثناء مُمارسته مهامه المُوكلة إليه خطأً يرتبط بوظيفته أو بسببها؛ ومِنْ ثُمَّ، فلا بدَّ من وجود شخصٍ يتحمَّل نتائج خطأ هذا الموظَّف، ويقع على عاتقه تعويض الضَّرر الَّذي سبَّبه هذا التَّابع للغير. ويترتَّب على ذلك، تُلْزَم الدَّولة كونها مُتبوعًا بتحمُّل عبء خطأ الموثِّق العقاريّ وتحمُّل نتائج فعله. وهذا ما تقضي به القاعدة العامَّة في القانون المدنيّ، حيثُ أنَّ مَنْ يكون خاضعًا أو تابعًا لجهةٍ أو متبوعٍ ما، فإنَّ المسؤوليَّة تقع على عاتق هذا المتبوع.

وقد يُثار التَّساؤل حول الأساس الَّذي تقوم عليه مسؤوليَّة المتبوع عن التَّابع. في الواقع، ظهرت في هذا السِّياق نظريَّات عدَّة.[7]

[7]- عادل أحمد الطائيّ، (1999)، المسؤوليَّة المدنيَّة للدَّولة عن أخطاء مُوظَّفيها، دار الثَّقافة، ص: 138.

فمِنْ جهةٍ، يرى بعضهم أنَّ المسؤوليَّة هُنا تقوم على الخطأ المُفترَض من جانب المتبوع. واختلف أنصار هذه النَّظريَّة في ماهيَّة الخطأ المُفترَض الَّذي يُنسب إلى المتبوع. فذهب رأيٌ إلى أنَّ المتبوع قد أخطأ في اختيار التَّابع بحيث لم يقم باختيار الشَّخص المناسب.[8] فلو أنَّه قام باختيار الشَّخص المناسب لما وقع خطأ من هذا الشَّخص؛ ومن ثُمَّ، فأساس مسؤوليَّة المتبوع عن فعل التَّابع هو خطؤه الشَّخصيُّ المفترض في اختيار ذلك التَّابع.[9] وبوقوع الخطأ من الغير يفترَض أنَّ المسؤول عنه لم يكن قد راعى الدِّقَّة في الاختيار، ولم يكن حذراً في اختيار الشَّخص الَّذي سيكون تابع له ويتصرَّف باسمه ولحسابه، إلَّا أنَّ المتبوع يسأل عن خطأ تابعه حتَّى لو لم يكن حرّاً في اختيار تابعه.[10] ولذلك، يُلاحظ أنَّ الدَّولة تشترط في تعيين الموظَّفين لديها شروطًا مُحدَّدة، وتخضعهم لمسابقات أو اختبارات يتمّ التَّعيين على أساسها. في حين ذهب رأيٌ آخر إلى أنَّ الدَّولة ليست حرَّة في اختيار موظَّفيها؛ وتبعًا لذلك، فالخطأ المفترَض من جانب المتبوع هو خطأ في الرَّقابة والتَّوجيه. فالأساس الَّذي تقوم عليه مسؤوليَّة المتبوع عن أعمال التَّابع إنَّما هو الخطأ الحاصل من جانب المتبوع في رقابة التَّابع وتوجيهه؛ فإصدار الأوامر حقٌّ للمتبوع، وعلى التَّابع تنفيذه، وللمتبوع الحقُّ في رقابة التَّابع وتوجيهه حول كيفيَّة تنفيذه للأوامر الصَّادرة إليه، والأعمال المنوطة به، وهذا الحقُّ في الرَّقابة والتَّوجيه يقابله واجب على المتبوع في رقابة التَّابع وتوجيهه، لأجل منع ارتكابه خطأ يضرُّ بالغير.[11] فإذا وقع الخطأ من التَّابع، فذلك يكون بسبب الإهمال والتَّقصير من المتبوع في القيام بواجب الرَّقابة والتَّوجيه، فيكون هذا الخطأ هو الأساس الَّذي تُبْنَى عليه مسؤوليَّة المتبوع.[12]

ومِنْ جهةٍ ثانيةٍ، يرى بعضهم أنَّ مسؤوليَّة المتبوع عن التَّابع تقوم على الضَّمان. وتقضي نظريَّة الضَّمان بأنَّ التَّابع شخص مُعسِر، فأوجد القانون بجانبه شخصاً آخر يكفله، وهو المسؤول بالمال، وهو أكثر يساراً من التَّابع، وأنَّ مسؤوليَّة المتبوع وجدت لحماية الآخرين الَّذين

---

[8]– المرجع السَّابق، ص: 142.

[9]– محمَّد حاتم البيَّات، (2019)، النَّظرية العامَّة للالتزام– مصادر الالتزام غير الإراديَّة، جامعة دمشق، ص: 215.

[10]– نبيل ابراهيم سعد، المرجع السَّابق، ص: 415.

[11]– عادل أحمد الطائيّ، المرجع السَّابق، ص: 147 وما بعدها.

[12]– عبد الرَّزَّاق السّنهوريّ، (د.ت)، الوسيط في شرح القانون المدنيّ، الجزء الأوَّل، دار النَّهضة العربيَّة، ص: 361.

قد يتضرُّرون من إعسار التَّابع وعدم مقدرته على جبر الضَّرر الَّذي سبَّبه للغير.[13] فالمتبوع يُعَدُّ كفيلاً لتابعه،[14] ومِنْ ثُمَّ، فهو يضمن ما يقع على عاتق هذا التَّابع مِنْ التزامات بسبب العمل الَّذي يقوم به؛ والكفالة في هذه الحالة هي كفالة قانونيَّة أو تضامنيَّة وليست كفالة عقديَّة.[15]

ومِنْ جهةٍ ثالثةٍ، جانبٌ في الفقه أنَّ مسؤوليَّة المتبوع عن التَّابع تقوم على أساس تحمُّل التَّبعة. فالتَّابع يشغل وظيفة لحساب المتبوع ولفائدته، ومن يستفيد من نشاط الغير الَّذي يعمل لحسابه ولمصلحته يجب عليه أن يتحمَّل أعباء المخاطر الَّتي قد تنشأ عن ممارسة ذلك النَّشاط، فمن ينتفع بنشاط غيره عليه أن يتحمَّل تبعة ما ينجم عن ذلك النَّشاط من ضرر يصيب الغير. وبحسبان أنَّ المتبوع ينتفع بنشاط التَّابع، فتقوم مسؤوليَّته تبعًا لذلك،[16] ويقع عليه تحمُّل تبعة ذلك النَّشاط وفقاً لمبدأ الغُرم بالغُنم.[17]

وبالرُّجوع إلى القانون المدنيّ السُّوريّ، يُلاحَظ بأنَّ المُشرِّع قد أخذ بنظريَّة الخطأ المُفترَض القائم على التَّقصير والإهمال في واجب الرَّقابة والتَّوجيه، فقد نصَّت المادَّة (175) من القانون المدنيّ على أنَّه: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضَّرر الَّذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعاً منه في حال تأديته الوظيفة أو بسببها". كما جاء في اجتهاد محكمة النَّقض السُّوريَّة أنَّ: "المتبوع يكون مسؤولاً عن الضَّرر الَّذي يُحدِثه تابعه بعمله غير المشروع، إن كان واقعاً منه حال تأديته لوظيفته أو بسببها، وتقوم رابطة التَّبعيَّة ولو لم يكن المتبوع حرّاً في اختيار تابعه متى كان له عليه سلطة فعليَّة في الرَّقابة والتَّوجيه".[18] وهذا ما أكَّده أيضًا

---

[13]– أشار إلى ذلك: عادل أحمد الطائيّ، المرجع السَّابق، ص: 164.

[14]– محمد وحيد الدين سوار، (2001)، شرح القانون المدنيّ– النَّظريَّة العامَّة للالتزام، الجزء الأوَّل، الطَّبعة: 9، منشورات جامعة دمشق، ص: 148.

[15]– عبد الرَّزَّاق السّنهوريّ، المرجع السَّابق، ص: 1185.

[16]– محمَّد حاتم البيَّات، المرجع السَّابق، ص: 216.

[17]– فواز صالح، النَّظريَّة العامَّة للالتزام– مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق، ص: 220.

[18]– قرار محكمة النَّقض، رقم (1454)، تاريخ 2016/10/10، منشور في مجلة المحامون، الأعداد من 1 إلى 4، لعام 2017.

مجلس الدَّولة السُّوريُّ بتقرير مسؤوليَّة المتبوع عن الضَّرر الَّذي يُحدِثه تابعه بخطئه متى كان واقعاً منه أثناء تأدية الخدمة أو بسببها.[19]

وعلى ذلك، يُشْتَرَط لقيام مسؤوليَّة الدَّولة (مديريَّة المصالح العقاريَّة) عن عمل المُوثِّق العقاريّ توافر شرطين:

أوَّلاً- وجود علاقة تبعيَّة بين الموثِّق العقاريِّ ومديريَّة المصالح العقاريَّة:

يُقصد بالعلاقة التَّبعيَّة، أنْ يعمل الموثِّق العقاريُّ لحساب مُديريَّة المصالح العقاريَّة، ويكون لهذه الإدارة حقُّ الرَّقابة والتَّوجيه على عمل الموثِّق العقاريِّ، وإصدار الأوامر ومحاسبته عند الخروج عليها. وهذا ما يتجسَّد من خلال الأوامر والقرارات الَّتي تصدر من الإدارة إلى الموثِّق العقاريِّ، ومُراقبة مدى التزامه وتطبيقه لتلك الأوامر والتَّعليمات.

ولا يشترَط أن تكون سلطة الرَّقابة والتَّوجيه من الإدارة على الموثِّق العقاريِّ مستمرَّة، بل قد تكون مؤقَّتة أو عرضيَّة، فالمهمُّ أن تكون قائمة عند حصول خطأ الموثِّق العقاريِّ.[20] فالعبرة أن يكون للإدارة على الموثِّق العقاريِّ سلطة فعليَّة في التَّوجيه والرَّقابة، أي أن تكون التَّبعيَّة واقعة بخضوع الموثِّق العقاريِّ بعمله لسلطة إدارته، الَّتي تقوم بدورها بتوجيهه وإعطائه الأوامر ومراقبة عمله. وقد جاء في اجتهادٍ حديثٍ لمحكمة النَّقض أنَّ: "مسؤوليَّة المتبوع عن أعمال التَّابع لا يُشْتَرَط لتحقُّقها وجود علاقة تعاقديَّة بينهما، وإنَّما يكفي لتحقُّق شروطها وجود سلطة الإشراف والتَّوجيه لدى المتبوع على أعمال التَّابع".[21]

ولا يُشتَرَط أيضًا أنْ يمارس المتبوع سلطته في الرَّقابة والتَّوجيه بنفسه. فالدَّولة بحُسبانها شخصاً معنويّاً عامّاً وليست شخصاً طبيعيّاً، فهي تمارس سلطة الرَّقابة والتَّوجيه بواسطة موظف آخر يتولَّى هذه السُّلطة نيابة عنها ولحسابها. فالمدير العامُّ للمصالح العقاريَّة يتولَّى ذلك بالنِّسبة إلى الموثِّق العقاريِّ. والمدير العامُّ عندما يقوم بذلك فهو لن يكون إلَّا وسيطاً، لذلك

---

[19]- رأي مجلس الدَّولة السُّوريّ، رقم 20 لعام 2019 في القضية رقم 491 لعام 2019 مشار إليه في المجموعة الذهبية الحديثة، الجزء الثاني، 2020.

[20]- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 132.

[21]- قرار محكمة النَّقض، رقم (156)، تاريخ 2020/3/8، منشور في مجلة المحامون لعام 2020.

عندما تترتَّب المسؤوليَّة على المدير العامِّ عن أخطاء موظَّفيه فهي لا تترتَّب على شخصه، وإنَّما تقع على صفته فتكون المسؤوليَّة المدنيَّة أخيراً على الدَّولة.[22]

ثانياً- صدور خطأ من الموثِّق العقاريِّ يُلحق ضرراً بالغير:

تترتَّب مسؤوليَّة الموثِّق العقاريُّ عند قيامه بعملٍ غير مشروع يسبِّب ضرراً للغير، ولا تقوم مسؤوليَّة الإدارة إلَّا إذا كان عمله الضَّارُّ متَّصلاً بوظيفته؛ أي أن تكون الوظيفة الَّتي يشغلها الموثِّق العقاريُّ لحساب الدَّولة هي السَّبب المباشر في ارتكابه للخطأ، ولولاها لم يقم الموظَّف بارتكاب ذلك الخطأ.[23] وعلى ذلك، فلا بُدَّ لتتحقَّق مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع، أن تتحقَّق مسؤوليَّة التَّابع أوَّلاً؛ لأنَّ مسؤوليَّة التَّابع هي الأساس الَّذي تقوم عليه مسؤوليَّة المتبوع، فإذا انتفت مسؤوليَّة التَّابع لم يعد المتبوع مسؤولاً عن الضَّرر الحادث.[24]

وبناءً على ما تقدَّم، نجد أنَّ شروط قيام مسؤوليَّة المتبوع عن أعمال التَّابع منطبقة على حالة الموثِّق العقاريِّ، بحُسبانه موظَّفاً لدى الجهة الَّتي يعمل بها وهي دائرة السِّجلِّ العقاريِّ، وأنَّ ارتكابه خطأ في أثناء تأديته الوظيفة تجعل مسؤوليَّته محقَّقة وفق قواعد مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع، إذ تقوم مسؤوليَّة الدَّولة عن عمل الموثِّق العقاريِّ بمجرَّد حصول ضرر للغير نتيجة عمل الموثِّق العقاريِّ.

وقد تبنَّى مشروع التَّشريع العقاريِّ الموحَّد هذه الفكرة كمبدأ عامٍّ، فاعتبر أنَّ الدَّولة مسؤولة عن الأضرار الَّتي يُحدِثها الموثِّق العقاريُّ بخطئه وفق قواعد المسؤوليَّة عن أعمال الغير الواردة في القانون المدنيِّ، حيثُ نصَّت المادة (95) من هذا المشروع على أنَّه: "في جميع الأحوال تكون الدولة مسؤولة عن أداء التعويض للمُتضرِّر وفق الأحكام المتعلقة بالمسؤولية عن أعمال الغير الواردة في القانون المدني". إلَّا أنَّه خرج عن هذا المبدأ في بعض الحالات الاستثنائيَّة، وعدَّ مسؤوليَّة الموثِّق العقاريِّ شخصيَّة، كما نصَّ في المادَّة (93) على أنَّ الموثِّق العقاريَّ مسؤولٌ شخصيّاً عن الأضرار النَّاشئة عن عدم قانونيَّة التَّسجيلات والتَّرقينات الجارية في سجلِّ الملكيَّة أو بطلانها.

يُستخلَص من ذلك، أنَّ مسؤوليَّة الدَّولة عن عمل الموثِّق العقاريِّ تقوم على أساس مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع، وهذه هي القاعدة العامَّة. إلَّا أنَّ المشرِّع خرج عن هذه

---

[22]- عادل أحمد الطائيّ، المرجع السَّابق، ص: 185 وما بعدها.

[23]- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 136و137.

[24]- محمَّد حاتم البيَّات، المرجع السَّابق، ص: 218.

القاعدة في بعض الحالات، وتشدَّد في مسؤوليَّة الموثِّق العقاريِّ فعدَّها مسؤوليَّة شخصيَّة في حالات معيَّنة، كما في نصّ المادَّة (95) من قانون السجل العقاري رقم (188) لعام 1926 م، والمادَّة (93) من مشروع التَّشريع العقاريِّ الموحَّد.

إذًا، يتبيَّن ممَّا تقدَّم أنَّ المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ هي مسؤوليَّة تقصيريَّة تقوم على عمله الشخصي غير المشروع تارةً، وعلى مسؤوليَّة المتبوع عن التَّابع تارةً أخرى. والحال هذه، فلا يُمكن أنْ تكون مسؤوليَّته عقديَّة؛ لأنَّ المسؤوليَّة العقديَّة تتطلب وجود عقدٍ بين المسؤول والمضرور، وأن المسؤول أخلَّ بشروط هذا العقد؛ ومن ثُمَّ، فإنَّ الرَّابطة الوظيفيَّة الَّتي تربط المُوثِّق العقاريّ بالدَّولة، والَّتي يعمل بمقتضاها المُوثِّق العقاريّ في خدمة مرفقٍ عامّ، تنفي وجود شروط المسؤوليَّة العقديَّة.

المطلب الثَّاني: أركان المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

تقضي القاعدة العامَّة في المادَّة (164) مِنَ القانون المدنيّ السُّوريّ بأنَّه: "كُلُّ خطأٍ سبَّب ضرراً للغير يُلزم مَنْ ارتكبه بالتَّعويض". وبناءً على ذلك، فإنَّ قيام المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ يتطلَّب ثلاثة أركان، وهي: خطأ المُوثِّق العقاريّ (الفقرة-1-)، والضَّرر الَّذي يُصيب طرفَي المُعاملة العقاريَّة أو الغير (الفقرة-2-)، وعلاقة السَّببيَّة بين الخطأ والضَّرر (الفقرة-3-).

الفقرة-1- خطأ المُوثِّق العقاريّ:

لا تقوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ إلا بارتكابه خطأً يرتبط بوظيفته أو بسببها. ويتحقَّق خطأ المُوثِّق العقاريّ عند ارتكابه عملًا غير مشروع،[25] إمَّا بخروجه عن الصلاحيَّات الممنوحة له وفقاً لأحكام القانون، أو بعدم التزامه بالتَّعليمات والبلاغات المفروضة عليه من قبل الإدارة في مجال عمله. ويُعَدُّ الخروج عن تطبيق أحكام القانون بشكلٍ صريحٍ وواضحٍ خطأ مهنيًّا جسيمًا.[26] وكما سبقت الإشارة إلى أنَّ المادَّة (95) من قانون السِّجلّ العقاريّ نصَّت على أنَّ المُوثِّق العقاريّ يُسأل عن كُلِّ خطأ او إهمال في دفتر اليوميَّة، وعن كُلِّ إهمالٍ أو عدم قانونيَّة في التَّصرفات والمحاضر الَّتي يتلقَّاها وينظِّمها، وكذلك عن الخطأ في تصفية الخرج والرُّسوم وعائدات الأوقاف.

[25]- سليمان مرقس، (1992)، الوافي في شرح القانون المدنيّ في الالتزامات- في الفعل الضَّارّ والمسؤوليَّة المدنيَّة، الجزء الأول، الطبعة: 4، مصر، ص: 195.

[26]- قرار محكمة النَّقض، رقم (91)، تاريخ 2019/11/16، منشور في مجلة المحامون لعام 2020.

ويُستخلَص من ذلك أنَّ المُوثِّق العقاريّ يُسأل عن خطئه المِهَنيّ سواءٌ كان يسيرًا أو جسيمًا؛ إذ إنَّه يُسأل عن أقلِّ قدرٍ من الإهمال في معرض ممارسته وظيفته. فأهمِّيَّة وحساسيَّة الوظيفة الَّتي يقوم بها المُوثِّق العقاريّ تفرض عليه القيام بعمله بحذرٍ شديدٍ، والابتعاد عن مواطن الزلل والخطأ. ولكنَّ الآثار القانونيَّة المُترتِّبة على خطأ المُوثِّق العقاريّ تتأثر تبعًا لدرجة جسامة الخطأ.[27]

هذا، وتُعَدُّ أغلب الالتزامات الَّتي تقع على عاتق المُوثِّق العقاريّ من قبيل الالتزام بتحقيق نتيجة. فعلى سبيل المثال، يجب على المُوثِّق العقاريّ أنْ يتحقَّق مِنْ هويَّة طرفَيْ المُعاملة العقاريَّة، لا سيَّما في عقود البيع والرَّهن، وكذلك التَّحقُّق من تمام الأهليَّة لهؤلاء المُتعاقِدين؛ ومِنْ ثُمَّ، فإنَّ عدم مراعاة المُوثِّق العقاريّ لأيٍّ من هذه الالتزامات يُوجب قيام مسؤوليَّته، ولا يستطيع أنْ ينفي المسؤوليَّة عن نفسه إلَّا بإثبات السَّبب الأجنبيّ. وعلى ذلك، تقوم مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ بمُجرَّد عدم تحقُّق النَّتيجة المَرجُوَّة. وفي هذه الحالة، يقع على عاتق المضرور إثبات عدم تحقُّق النَّتيجة، ولا يُكلَّف بإثبات الخطأ من جانب المُوثِّق العقاريّ.

ولا يُوجب الخطأ قيام المسؤوليَّة إلَّا إذا كان يحمل في طيَّاته اعتداءً على حقٍّ من الحقوق، وهذا هو الرُّكن القانونيّ في الخطأ الَّذي يُعبَّر عنه بعدم المشروعيَّة.[28] فلو أنَّ المُوثِّق العقاريّ قام بإيقاع حجز تنفيذاً لحكمٍ قضائيٍّ، ممَّا ألحق ضرراً بمالك العقار، فإنَّ هذا العمل لا يوجب مسؤوليَّة المُوثِّق؛ لأنَّ عمله هذا يتوافق مع أحكام القانون.

الفقرة–2– الضَّرر الواقع على طرفي المُعاملة العقاريَّة أو الغير:

لا يكفي لتحقُّق المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ أنْ يرتكب فعلاً خاطئاً، بل لا بُدَّ أنْ يلحق الغير ضرراً من جرَّاء ذلك الفعل. والضَّرر هو كُلُّ ما يُصيب الأشخاص من أذىً في حقٍّ من حُقوقهم أو في مصلحةٍ مشروعة لهم.[29]

وعلى الطَّرف المُتضرِّر أنْ يُثبت الضَّرر الَّذي أصابه.[30] فعلى المُتضرِّر أن يُثبت أنَّ الضَّرر الَّذي لحقه هو نتيجة خطأ المُوثِّق. ولا يكفي أنْ يكون الضَّرر احتماليًّا؛ بل يجب أن يكون قد وقع فعلًا أو

---

[27]– محمد حاتم البيات، المرجع السَّابق، ص: 88 وما بعدها. كذلك، محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 378 وما بعدها.

[28]– محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 78 وما بعدها.

[29]– نبيل إبراهيم سعد، المرجع السَّابق، ص: 439.

[30]– عبدالرزاق السنهوري، المرجع السَّابق، ص: 713.

أنَّه مُحقَّق الوقوع في المُستقبل؛ فالضَّرر المُستقبليّ يؤخذ بالحُسبان، ما دام أنَّه مؤكَّد الحدوث.[31] ويُشترَط أن يكون الضَّـرر الَّذي أصـاب المُتضـرِّر هو نتيجة مباشـرة للخطأ الَّذي وقع من المُوثِّق العقاريّ، فإذا لم يكن الضَّرر كذلك، فلا تقوم المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ.

ويُســـأل المُوثِّق العقاريّ عن جميع الأضـــرار الَّتي تترتَّب على تصـــرُّفاته الخاطئة في معرض ممارسته وظيفته، سواء كان الضَّرر قد لحق أطراف المُعاملة العقاريَّة أو أن يكون قد امتدَّ أثره الى الغير، كمالك العقار المُجاور للعقار موضوع المُعاملة العقاريَّة الَّتي يجري توثيقها أمام المُوثِّق العقاريّ.

ويكون الضَّـــرر النَّاشـــئ عن خطأ المُوثِّق غالبًا في صـــورة ضـــررٍ مادِّيٍّ يمسّ الذِّمة الماليَّة للمضـرور، ولا يُتصوَّر أن يكون هناك ضـررٌ أدبيٌّ في هذا الإطار. فمن المعلوم أنَّ الضَّـرر الأدبيّ يمسّ الشَّـخص في شـعوره وعاطفته، أي أنه يصـيب الشَّـخص في ناحيةٍ غير مادِّيَّة؛ أمَّا عمل المُوثِّق العقاريّ، فهُو ينصـــبُّ على التَّصـــرُّفات الجارية على العقارات، ومن ثمَّ، فلا يكون الضَّـــرر النَّاجم عن خطئه إلَّا ضررًا مادِّيًّا.

الفقرة-3- علاقة السَّببيَّة بين الخطأ والضَّرر:

لا يكفي لقيام المسـؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ ارتكابه للخطأ ووقوع الضَّـرر، بل لا بُدَّ من وجود علاقة السَّببيَّة بين الخطأ والضَّرر. حيثُ تُعَدُّ العلاقة السَّببية الرُّكن المُتمِّم للأركان اللازمة لقيام مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ؛ إذ لا يُمكن تصـــوُّر قيام المســـؤوليَّة عن ضـــرر ناتج عن خطأ، ما لم تكن هناك رابطة سببيَّة تجعل من الركن الأوَّل وهو الخطأ سبب وقوع الركن الثَّاني وهو الضَّرر.[32] فالخطأ يرتبط بالضَّرر ارتباط السَّبب بالمُسبِّب.[33]

والعلاقة السَّـببيَّة ركنٌ مسـتقلٌّ عن الخطأ والضَّـرر؛[34] ومِنْ ثُمَّ، فلا بُدَّ مِنْ إثباتها، حيثُ يجب أنْ يُثبت المضـــرور أنَّه لولا إخلال المُوثِّق العقاريّ أو إهماله وتقصـــيره لما أصـــابه الضَّـــرر. فإذا ما أثبت المضـــرور العلاقة السَّـــببيَّة بين الخطأ والضَّـــرر، عندها ينتقل عبء نفي العلاقة السَّـــببيَّة إلى المُوثِّق

---

(31)- نقض مدني مصـــري، 8 فبراير 1977 الطعن رقم 485 لعام 1942، مشـــار إليه لدى محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص:133.

(32)- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 26.

(33)- قرار محكمة النَّقض، رقم (1533)، تاريخ 2008/5/12، منشور في مجلة المحامين، العددين 1و2، لعام 2010.

(34)- عبدالرزاق السنهوري، المرجع السَّابق، ص: 732.

العقاريّ، بأنْ يثبت أنَّ الضَّـرر قد نشـأ بسـببٍ لا علاقة له به. وتنتفي العلاقة السَّـببيَّة إمَّا بإثبات السَّـبب الأجنبيّ أو بأن يُثبت أنَّ الخطأ لم يكن السَّبب في حصول الضَّرر الَّذي أصاب المضرور.[35]

المبحث الثَّاني
الآثار المُترتِّبة على المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ

إذا توافرت أركان المســؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ، والَّتي تتمثَّل في الخطأ والضَّــرر والعلاقة السَّــببيَّة بين الخطأ والضَّــرر، ترتَّب على ذلك التزام المُوثِّق العقاريّ بتعويض المضــرور عمَّا لحقه مِنْ ضــررٍ. وهذا ما يســعى إليه المضــرور مِنْ خلال رفع دعوى في مواجهة المُوثِّق العقاريّ أمام المحاكم المُختصَّـة، بقصـد الحصـول على حكمٍ يقضـي بإلزام المُوثِّق بالتَّعويض. فالتَّعويض هو أثر المسـؤوليَّة أو جزاؤها.

واســتنادًا إلى ما تقدَّم، ســيتمّ البحث في دعوى المســؤوليَّة المدنيَّة ضــد المُوثِّق العقاريّ (المطلب الأوَّل)، ومِنْ ثُمَّ، تبيان أحكام التَّعويض (المطلب الثَّاني).

المطلب الأوَّل: دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة ضد المُوثِّق العقاريّ.

في إطار البحث في دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة ضد المُوثِّق العقاريّ، لا بُدَّ من تحديد أطراف دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة (الفقرة-1-)، وتبيان أحكام هذه الدَّعوى (الفقرة-2-).

الفقرة-1- أطراف دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة:

تتمثَّل أطراف دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة في المُدَّعي (أوَّلًا)، والمُدَّعى عليه (ثانيًا).

أوَّلًا- المُدَّعي:

المُدَّعي هو المضـرور الَّذي أصـابه ضـررٌ نتيجة خطأ المُوثِّق العقاريّ. وقد يكون هذا المضـرور أحد أطراف المعاملة العقاريَّة الَّتي جرى توثيقها أمام المُوثِّق العقاريّ، وقد يكون شـخصًا آخر، وهو الغير، كمالك العقار المُجاور للعقار موضــوع المُعاملة العقاريَّة. والمُدَّعي هُوَ الَّذي يُباشــر الحقّ في المُطالبة

[35]- تنصُّ المادَّة (166) من القانون المدنيّ السُّوريّ على أنَّه: "إذا أثبت الشَّخص أنَّ الضَّرر قد نشأ عن سببٍ أجنبيٍّ لا يد له فيه كحادث مفاجئٍ أو قُوَّةٍ قاهرةٍ أو خطأ المضرور أو خطأ الغير كان غير مُلزَمٍ بتعويض هذا الضَّرر".

بالتَّعويض عن الضَّرر الَّذي أصابه مباشرةً أو لحق به مِنْ ضررٍ أصاب الغير.[36] وقد يتعدَّد المُدَّعون باتِّساع نطاق الضَّرر من حيث الأشخاص، بحيث يكون كُلٌّ مضرورٍ قد أصابه ضررٌ مستقلٌّ عن الضَّرر الَّذي أصاب الآخر؛ فعندئذٍ يكون لكُلٍّ منهم الحقّ في رفع دعوى التَّعويض عمَّا أصابه من ضررٍ بصفةٍ مُستقلَّةٍ. ويقدِّر القاضي تعويضاً لكُلٍّ منهم على حدةٍ، كما في حالة المُلكيَّة الشَّائعة.

وقد يكون المضرور شخصًا اعتباريًّا يتمتَّع بالشَّخصيَّة الاعتباريَّة، كالشَّركات والنَّقابات والجمعيات ومجالس المُدن؛ ففي هذه الحالة يكون ممثل الشَّخص الاعتباريّ هو صاحب الصِّفة في رفع الدَّعوى بمواجهة المُوثِّق العقاريّ، للمُطالبة بالتَّعويض عن الضَّرر الَّذي أصاب الشَّخص الاعتباريّ.[37]

ثانياً- المُدَّعى عليه:

المُدَّعى عليه هُوَ مَنْ ارتكب الفعل الضَّارّ وثبتت مسؤوليتَّه عنه. وفي دعوى مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ، تُرفع الدَّعوى على المُوثِّق العقاريّ بصفته الوظيفيَّة إلى جانب الجهة العامَّة الَّتي يعمل فيها، وهي مديريَّة المصالح العقاريَّة. ولا يُمنع قانونًا من توجيه الخصومة إلى أمين السِّجل العقاريّ في منطقة العقار موضوع المُعاملة العقاريَّة، وإنْ كان يصحُّ اختصام المُدير العامّ للمصالح العقاريَّة.[38] وإذا رُفعت الدَّعوى على الجهة العامَّة، فإنَّ إدارة قضايا الدَّولة هي مَنْ تُمثِّلها، وقد جاء في اجتهاد محكمة النَّقض أنَّ مُديريَّة المصالح العقاريَّة تُمثِّلها إدارة قضايا الدَّولة، ويجب أنْ تُبلَّغ عن طريقها.[39] كما أنَّ الادِّعاء على مديريَّة المصالح العقاريَّة أو على المُوثِّق العقاريّ بصفته الوظيفيَّة يُعَدُّ ضمناً ادِّعاءً على إدارة قضايا الدَّولة؛ إذ إنَّ الادِّعاء على الشَّخص الاعتباريّ يعني ضمناً إقامة الدَّعوى على مَنْ يُمثِّله قانونًا.[40]

---

[36]- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 202 وما بعدها.

[37]- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 202 وما بعدها.

[38]- نقض قرار 2208 أساس 1840 تاريخ 2001/12/25، مجموعة الآلوسي لأحكام النَّقض في القضايا العقاريّة، الجزء الثَّاني صفحة 515.

[39]- نقض قرار 2208 أساس 1840 تاريخ 2001/12/25، مجموعة الآلوسي لأحكام النَّقض في القضايا العقاريّة، الجزء الثَّاني صفحة 515.

[40]- سليمان مرقس، المرجع السَّابق، ص: 862.

الفقرة-2- أحكام دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة:

في سياق تبيان أحكام دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة، لا بُدَّ من البحث في سبب الدَّعوى (أوَّلًا)، وموضوع الدَّعوى (ثانيًا)، وتقادم الدَّعوى (ثالثًا).

أوَّلاً- سبب الدَّعوى:

يكمُن سبب دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ في إخلاله بحقٍّ أو بمصلحةٍ مشروعةٍ للمُدَّعي، وذلك بقيامه بعمل خارج نطاق وظيفته، أو قيامه بالعمل على غير النَّحو الَّذي تفرضه الوظيفة عليه، ممَّا يلحق الضَّرر بالمُدَّعي كما بينَّا آنفًا.

ثانياً- موضوع الدَّعوى:

لا يخرج موضوع دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ عن موضوع دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة بشكلٍ عامٍّ. ويتمثَّل موضوع الدَّعوى في المُطالبة بالتَّعويض من قبل المضرور لجبر الضَّرر الَّذي لحقه بفعل المسؤول عن العمل غير المشروع.

والأصل في التَّعويض أنْ يكون عينيًّا، ويمكن أنْ يُستبدَل بالتَّعويض النَّقديّ.[41] ولكنَّ إمكانيَّة التَّعويض العينيّ قد تكون صعبةً في بعض الحالات، كما أنَّه يندر أنْ يحدث التَّعويض العينيّ في الواقع العمليّ؛ إذ الغالب أنْ يكون التَّعويض العينيّ مستحيلاً.[42] خاصَّةً في الحالات الَّتي يكون قد تمَّ فيها تقييد الحُقوق على سجلّ المُلكيَّة، أو لتعلُّق حُقوق الغير ذوي النِّيَّة الحسنة بالعقار، فعندئذٍ يتعيَّن على القاضي الحكم بالتَّعويض النَّقديّ؛ لأنَّ قيود السِّجلّ العقاريّ تحمي الأشخاص حسني النِّيَّة.

ثالثاً- تقادم دعوى مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ:

تخضع دعوى المسؤوليَّة المدنيَّة المُوثِّق العقاريّ للتَّقادم وفقًا للقواعد العامَّة؛ إذ تتقادم هذه الدَّعوى طبقًا لتقادم دعوى المسؤوليَّة التقصيريَّة. حيث تنصُّ المادَّة (173) من القانون المدنيّ السُّوريّ على أنَّه: " تسقط بالتَّقادم دعوى التَّعويض الناشئة عن العمل غير المشروع بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الَّذي علم فيه المضرور بحدوث الضَّرر وبالشخص المسؤول عنه، وتسقط هذه الدعوى في كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع". وعلى ذلك، فإنَّ إقامة الدَّعوى بعد مضي أكثر من خمس

---

[41]- فواز صالح، المرجع السَّابق، ص: 190.

[42]- محمد حاتم البيات، المرجع السَّابق، ص: 173.

عشـــرة ســـنة من تاريخ وقوع العمل غير المشـــروع يجعل من حقّ الجهة المُطالِبة بالتَّعويض ســـاقطاً بالتَّقادم".[43]

المطلب الثَّاني: أحكام التَّعويض.

التَّعويض هو جزاء المســـؤوليَّة؛ أي أنّه هو الحكم أو الأثر الَّذي يترتَّب على قيامها. فإذا توافرت أركان المســـؤوليَّة تحققت هذه المســـؤوليَّة، ونتج عنها أثرها، وهو التزام المُوثِّق العقاريّ أو الجهة الإداريَّة التَّابع لها بتعويض المضـرور لجبر الضَّـرر الَّذي أصـابه.[44] وترتيبًا على ذلك، سـنُبيِّن أنواع التَّعويض (الفقرة-1-)، ودعوى الرُّجوع (الفقرة-2-).

الفقرة-1- أنواع التَّعويض:

يكون التَّعويض على نوعين: 1- التَّعويض العينيّ. 2- التَّعويض النَّقديّ.

أوَّلًا- التَّعويض العينيّ:

الصُّـورة العادلة للتَّعويض تكون عن طريق التَّعويض العينيّ الَّذي يُؤدِّي إلى إزالة ومحو الضَّـرر تمامًا. وللمضرور أنْ يُطالب بالتَّعويض العينيّ، وعلى القاضي إجابة طلبه متى كان ذلك ممكنًا.[45]

فإذا ارتكب المُوثِّق العقاريّ خطأً في أثناء عمله بأنْ قام بتوثيق تصـــرُّفٍ أدَّى إلى تدوين قيد أو ترقينه على حقٍّ مِنَ الحُقوق العقاريَّة دون سببٍ مشروعٍ، فيستطيع المضرور أنْ يطُالب بإلغاء ذلك القيد، وهذا يُعَدُّ بمثابة التَّعويض العينيّ؛ أي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل القيد الَّذي أضـــرَّ بالمُدَّعي. ويتمُّ ذلك عن طريق الحُصـــول على حُكمٍ قضـــائيٍّ يُفيد بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل العمل غير المشـروع الَّذي ارتكبه المُوثِّق العقاريّ. وهذا ما نصَّـت عليه المادَّة (15) من قانون السِّـجلّ العقاريّ بأنَّه: "لكُلِّ شـخصٍ قد تضـرَّر في حُقوقه بسـبب قيدٍ أو تحوير أو ترقين حدث دون سـببٍ مشـروعٍ، أنْ يحصـل

---

[43]- قرار محكمة النقض، رقم (261)، تاريخ 2017/2/20، منشـــور في مجلة المحامون، الأعداد من 1إلى 4، لعام 2017.

[44]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السَّابق، ص: 987.

[45]- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 232.

على إلغاء ذلك أو تحويره، ولا يُمكن إجراء أيِّ إلغاءٍ أو تحويرٍ كان في قيود السِّـــجلّ العقاريّ بدون قرارٍ قضائيّ".

ثانياً: التَّعويض النَّقديّ:

يهدف التَّعويض النَّقديّ إلى جبر الضَّـرر في الحالات الَّتي لا يكون فيها محو الضَّـرر عن طريق التَّعويض العينيّ ممكناً، أو في الحالـة الَّتي يطلب فيها المضـــرور التَّعويض النَّقديّ، دون أنْ يعرض المسؤول التَّعويض العينيّ. وكذلك في الحالة الَّتي يكون فيها الضَّـرر الحاصل من التَّعويض العينيّ يفوق بكثير الفائدة منه، فقد جاء في اجتهاد محكمة النقض أنَّه: "إذا كان الضَّـــرر الحاصـــل من إزالة التجاوز يفوق الفائدة القانونيَّة النَّاتجة عن إزالته للعقار المُتجاوز عليه، يكون مِنْ حقِّ المحكمة الحكم بالتَّعويض بدلاً من التَّنفيذ العينيّ".[46]

والتَّعويض النَّقديّ هو الصَّـــورة الغالبة للتَّعويض وأكثرها ملائمة لجبر الضَّـــرر؛ ويكون بإلزام المســؤول بدفع مبلغٍ من المال لجبر الضَّــرر الواقع.[47] وقد نصَّــت الفقرة الثَّانية في المادَّة (172) من القانون المدنيّ على أنَّه: "يقدر التَّعويض بالنَّقد". والتَّعويض بهذه الصُّـــورة غالباً ما تتحمَّله الدَّولة نتيجة خطأ المُوثِّق العقاريّ.

والأصـل أنْ يكون التَّعويض النَّقديّ مبلغًا من المال يدفعه المسـؤول للمضـرور دفعةً واحدةً، ولكن يجوز أنْ يكون التَّعويض مقسَّـــطاً أو إيراداً مُرتَّباً مدى الحياة. ويعود ذلك لتقدير القاضـــي وفقاً لطبيعة الضَّرر الَّذي لحق المضرور وتبعاً للظُّروف.[48] فالحكم بالتَّعويض ومقداره من إطلاقات محكمة الموضوع ولا رقابة عليها بذلك ما دام التَّعويض المحكوم به معقولاً ومقبولاً.[49] وقد جاء في اجتهادٍ لمحكمة النَّقض: "إنَّ تقدير التَّعويض من الأمور الموضوعيَّة الَّتي تستقلُّ بها محاكم الموضوع استناداً لوقائع الدَّعوى ونسبة المسؤوليَّة".[50]

---

[46]– قرار محكمة النَّقض، رقم (164)، تاريخ 2019/2/12، منشـــور في مجلة المحامون، الأعداد من 5 إلى 8، لعام 2019.

[47]– محمد حاتم البيات، المرجع السَّابق، ص: 172.

[48]– محمد وحيد الدين سوار، المرجع السَّابق، ص: 235.

[49]– قرار محكمة النَّقض، رقم (90)، تاريخ 2009/2/22، منشور في مجلة المحامون، العددين 3و4، لعام 2011.

[50]– قرار محكمة النَّقض، رقم (3082)، تاريخ 2008/7/20، منشور في مجلة المحامون، العددين 3و4، لعام 2011.

ويكون التَّعويض النقدي بقدر جسامة الضَّرر، بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاته من كسب. ويجب أن يكون التَّعويض جابراً للضَّرر وغير مُبالغٍ فيه.[51] ويأخذ القاضي بالحُسبان في أثناء تقديره للتَّعويض مدى جسامة الخطأ الَّذي سبب الضَّرر، فيحكم في حالة الخطأ الجسيم بتعويض أكبر منه في حالة الخطأ اليسير؛ ولكن لا يجوز أنْ يتجاوز التَّعويض مقدار الخسارة، تجنُّباً لحالة الإثراء بلا سبب.

إذًا، يستخلص ممَّا تقدَّم، أنَّ التَّعويض الَّذي يترتب على خطأ المُوثِّق العقاريّ غالباً ما يكون بمقابل وليس عينياً، وهذا يتوافق مع مبدأ استقرار المُلكيَّة العقاريَّة، ومع مبدأ القُوَّة الثُّبوتيَّة لوقائع وقيود السِّجلّ العقاريّ.

الفقرة-2- دعوى الرُّجوع:

تقضي القاعدة العامَّة أنَّ المُخطئ هو مَنْ يتحمَّل تعويض المضرور عمَّا سبَّبه له من ضرر. ولكن كون مرتكب الخطأ في مسؤوليَّة المُوثِّق العقاريّ هو موظَّف عامّ، فإنَّ الدَّولة تتحمَّل عبء ذلك التَّعويض كونها متبوعًا؛ ومِنْ ثُمَّ، فهي المسؤولة بالمال. وقد تشترك الدَّولة مع المُوثِّق العقاريّ المخطئ في تحمُّل تعويض المضرور عن الضَّرر؛ فيتحمَّل كُلٌّ مِنَ الدَّولة والمُوثِّق العقاريّ حصَّته في مبلغ التَّعويض. وقد يكون خطأ المُوثِّق العقاريّ شخصيًّا، فتلتزم الدَّولة بتعويض المضرور عن الضَّرر النَّاتج عن ذلك الخطأ بصفةٍ احتياطيَّة. وفي هذه الحالة، يكون لها الحقّ في الرُّجوع على المُوثِّق العقاريّ بما دفعته عنه للمضرور من تعويض.[52] وهذا ما تقرِّره المادَّة (176) من القانون المدنيّ السُّوريّ، إذ تنصُّ على أنَّه: " للمسؤول عن عمل الغير حقّ الرُّجوع عليه في الحُدود الَّتي يكون فيها هذا الغير مسؤولاً عن تعويض الضَّرر".

فدعوى الرُّجوع إذاً هي دعوى مرفوعة من الدَّولة ضد المُوثِّق العقاريّ، لمُطالبته بتسديد مبلغ التَّعويض الَّذي دفعته للمضرور، أو تسديد جزء من المبلغ بحسب جسامة الخطأ الَّذي وقع مِنَ المُوثِّق العقاريّ. أمَّا إذا كانت طبيعة الخطأ مهنيًّا، ففي هذه الحالة تلتزم الدَّولة بالتَّعويض بصفةٍ نهائيَّةٍ، وليس لها الحقّ في الرُّجوع على المُوثِّق العقاريّ. وفي حال كون خطأ المُوثِّق العقاريّ شخصيًّا، فيسأل وحده عن ذلك الخطأ، ويُلزم بالتَّعويض من ماله الخاصّ.

---

[51]- قرار محكمة النَّقض، رقم (10006)، أساس (1170)، لعام 2007.

[52]- عادل أحمد الطائيّ، المرجع السَّابق، ص: 228.

وفي جميع الأحوال قد تقوم الدَّولة بدفع التَّعويض كاملاً للمضـــرور عند عدم قدرة المُوثِّق العقاريّ على الدَّفع، وهذا ما نصَّـت عليه الفقرة الأخيرة في المادَّة (95) من قانون السِّـجلّ العقاريّ بقولها: " تكون الحكومة مسؤولة حقوقياً عند عدم مقدرته على الدفع".

وفي دعوى الرُّجوع على المُوثِّق العقاريّ يجب على الإدارة إثبات الخطأ الَّذي حدث من طرف المُوثِّق العقاريّ التَّابع لها. وبطبيعة الحال، تعفى الإدارة من الإثبات، نظرًا لإثبات الخطأ من قبل المُتضرِّر في أثناء الدَّعوى الَّتي رفعها ضد المُوثِّق العقاريّ.[53]

الخاتمة:

تناولنا في هذا البحث دراسة الطَّبيعة القانونيَّة للمسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ. وقد توصَّلنا في نهاية المطاف إلى جُملةٍ مِنَ النَّتائج والمُقترحات.

أوَّلاً- النَّتائج:

تتمثَّلُ أبرز النَّتائج الَّتي تمَّ التَّوصُّل إليها في هذا البحث بما يأتي:

1- تعدُّ المسؤوليَّة المدنيَّة للمُوثِّق العقاريّ في حال إخلاله بالتزاماته مسؤوليَّةً تقصيريَّةً قائمةً على الخطأ واجب الإثبات.

2- مسؤوليَّة الدَّولة عن أعمال المُوثِّق العقاريّ تكون وفقاً لقواعد مسؤوليَّة المتبوع عن أعمال التَّابع.

3- حرص المُشـرِّع على تأمين التَّعويض للمضـرور من خطأ المُوثِّق العقاريّ. وتيسـيرًا على المضـرور للحصول على التَّعويض، جعل الدَّولة ضامناً لهذا التَّعويض.

4- يلتزم المُوثِّق العقاريّ بالتَّعويض من ماله الخاصّ إذا كان خطؤه شـخصـيًّا، في حين أنَّه يشـترك مع الدَّولة بتعويض المضـــرور في حال كون الخطأ مُشـــترَكًا بين المُوثِّق والدَّولة كمرفق عامّ. وقد يكون التَّعويض على الدَّولة وفقًا لقواعد مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع.

5- للدَّولة الحقّ في الرُّجوع على المُوثِّق العقاريّ بما دفعته للمضـرور من تعويض، وذلك في الحالة الَّتي يكون خطأ المُوثِّق العقاريّ خطأً شخصياً بحتًا، أو في الحالة الَّتي يُساهم المُوثِّق العقاريّ بخطئه الشَّخصيّ في إحداث الضَّرر.

(53)- المرجع السَّابق، نفس الصفحة.

ثانيًا- المُقترحات:

مِنْ أهمّ المُقترحات الَّتي يُمكن تبنِّيها بنتيجة البحث ما يأتي:

1- تبنِّي مِعْيار الغاية من عمل المُوثِّق العقاريّ، وذلك للتَّمييز بين خطئه المهنيّ وخطئه الشَّخصيّ؛ بحيث يكون الخطأ مهنيًّا إذا كانت غاية المُوثِّق العقاريّ هي تطبيق القوانين والأنظمة، ويكون خطؤه شخصيًّا إذا كان يهدف من ورائه إلى تحقيق مصلحة شخصيَّة، ويحيد فيه عن تحقيق المصلحة العامَّة.

2- إلغاء نصّ المادَّة (95) من قانون السِّجلّ العقاريّ، والَّتي عدَّت خطأ المُوثِّق العقاريّ خطأً شخصيًّا في حالاتٍ معيَّنةٍ؛ ومن ثُمَّ، الاعتماد على المِعيار السَّابق في تقدير الخطأ.

3- تعديل نصّ المادَّة (95) مِنْ مشروع التَّشريع العقاريّ المُوحَّد، بحيث تكون الدَّولة مسؤولةً عن أداء التَّعويض للمضرور وفق أحكام مسؤوليَّة المتبوع عن عمل التَّابع.

قائمة المراجع:

- **الكتب:**

1- البيَّات، محمَّد حاتم، النَّظرية العامَّة للالتزام- مصادر الالتزام غير الإراديَّة، جامعة دمشق، 2019.

2- الحسينيّ، عبد اللطيف، المسؤوليَّة المدنيَّة عن الأخطاء المهنيَّة، الشَّركة العامَّة للكتاب، لبنان، 1987.

3- زكي، محمود جمال الدِّين، الوجيز في النَّظريَّة العامَّة للالتزام في القانون المدنيّ المصريّ، القاهرة، 1987.

4- سعد، نبيل ابراهيم، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009.

5- السّنهوريّ، عبد الرَّزَّاق، الوسيط في شرح القانون المدنيّ، الجزء الأوَّل، دار النَّهضة العربيَّة، القاهرة، د.ت.

6- سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدنيّ- النَّظريَّة العامَّة للالتزام، الجزء الأوَّل، الطَّبعة: 9، منشورات جامعة دمشق، 2001.

7- صالح، فواز، النَّظريَّة العامَّة للالتزام- مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق، 2012.

8- الطائيّ، عادل أحمد، المسؤوليَّة المدنيَّة للدَّولة عن أخطاء مُوظَّفيها، دار الثَّقافة، عمان، 1999.

9- مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدنيّ في الالتزامات- في الفعل الضَّارّ والمسؤوليَّة المدنيَّة، الجزء الأول، الطبعة: 4، مصر، 1992.

- **القوانين:**

1- قانون السِّجِّلّ العقاريّ ، رقم /188/، لعام 1926 م.

2- القانون المدنيّ السُّوريّ، الصَّادر بالمرسوم التَّشريعيّ ذي الرَّقم (84) تاريخ 1949/05/18 م وتعديلاته.

- **القرارات التَّنظيميَّة:**

1- التعميم رقم (422/ت) الصَّادر عن المديريَّة العامَّة للمصالح العقاريَّة.

- **الاجتهادات القضائيَّة:**

1- مجموعة الألوسي لأحكام النَّقض في القضايا العقاريّة، الجزء الثَّاني.
2- مجلَّة المحامون، سوريَّة.
3- المجموعة الذهبية الحديثة لاجتهادات مجلس الدَّولة السُّوريّ، الجزء الثاني، 2020.