

أثر التّقديم في إشارة الدّعى المقيّدة

في السّجلّ العقاريّ

طالبة الدّكتوراه: غنى محمد نبيل ديج

إشراف الأستاذ الدّكتور: محمد حاتم البيات

قسم القانون الخاص - كلّية الحقوق - جامعة دمشق

الملخص

أوجب المشرّع العقاريّ تسجيل إشارة الدّعى في الصّحيفة المخصّصة للعقار في السّجلّ العقاريّ وذلك في الدّعاوى العينية العقاريّة، من أجل إعلام الكافة بوجود نزاع قضائيّ حول هذا العقار. فإذا تمّ الفصل بهذا النزاع بالحكم النهائيّ رُقنت إشارة الدّعى حينئذٍ تبعاً لهذا الحكم. ولقد اصطدمت عملية ترقيين إشارة الدّعى بالعديد من المشاكل والصّعوبات الإجرائيّة سواء أكان ذلك أمام المحاكم أم في دوائر السّجلّ العقاريّ، لاسيّما في حال بقاء إشارة الدّعى مقيّدة في السّجلّ العقاريّ على الرّغم من انقضاء أسباب وجود هذه الإشارة دون أيّ مبرّر، ممّا يجعل هذه الإشارة تتسبّب بالكثير من المشاكل لصاحب العقار المُثقل بها، ويُفقدّها غايّتها المنشودة الممثّلة في الحفاظ على حقوق أطراف النزاع وعدم الإضرار بمصالحهم.

كلمات مفتاحيّة: دعوى، إشارة، ترقيين، حكم، تقديم.

The effect of the statute of limitations on the reference to the lawsuit registered in the real estate registry

DAMACUS UNIVERSITY

FACULTY OF LAW

DEPARTMENT OF PRIVATE LAW

Abstract

The real estate legislator has made it obligatory to register the lawsuit reference in the newspaper designated for the property in the real estate registry in estate lawsuits, in order to inform every one of the existence of a legal dispute over this property. If this dispute is settled by a final judgment, the lawsuit reference will then be registered in accordance with this judgment. The process of registering the lawsuit reference has encountered many procedural problems and difficulties, whether before the courts or in the real estate registry departments, especially if the lawsuit reference remains registered in the real estate registry despite the expiration of the reasons for the existence of this reference without any justification, which makes this reference cause many problems for the owner of the property burdened by it, and loses its desired goal represented in preserving the rights of the parties to the dispute and not harming their interests.

Keywords: case ,signal, lettering, the rule, obsolescence.

المقدمة:

تعدّ إشارة الدعوى إجراءً تحفظياً فرضه المشرّع في كل دعوى تتعلّق بعين العقار من أجل الحفاظ على حقوق صاحب الإشارة من الضياع، بحيث تبقى هذه الإشارة مقيّدة في السجل العقاري ريثما يتمّ الانتهاء من المنازعة وصدور الحكم الفاصل فيها. وفي المقابل لا يمكن أن تبقى إشارة الدعوى مقيّدة في السجل العقاري إلى ما لا نهاية، بل لا بدّ من أن تزول تبعاً لزوال الحقّ الذي قُيّدت بشأنه وبالسّهولة ذاتها المقرّرة بالنسبة لقيدها، إلا أن واقع العمل القانوني يُظهر أنّ إشارة الدّعى تلعبُ في كثيرٍ من الأحيان دوراً معاكساً للدور الذي شرّعت من أجله، وذلك بسبب التّطبيق المشدّد للقوانين والانقياد خلف الإجراءات الشّكليّة والروتينية، كلّ ذلك يؤدي في نهاية المطاف إلى بقاء إشارة الدّعى مقيّدة في السجل العقاري على الرغم من انقضاء الدّعى المتعلّقة بها. وبالتالي التسبّب بالكثير من المشاكل لصاحب العقار وحرمانه من الاستفادة من ملكه دون وجه مشروع. ولعلّ أبرز الإشكالات المتعلّقة بترقيين إشارة الدّعى هو بقاؤها مقيّدة على صحيفة العقار رغم سقوط الحقّ الذي تحميه بالتّقديم، ودفع صاحب المصلحة لإقامة دعوى مبتدئة وبالإجراءات اللازمة لرفع الدّعى من أجل الحصول على حكم قضائيّ يقضي بترقيين الإشارة على الرّغم من أنّ القانون قضى برفع هذه الإشارة نظراً لسقوط الحقّ المتعلق بها بالتّقديم.

إشكالية البحث:

يصدر الحكم النهائي في الدّعى العينية العقاريّة متضمناً ترقيين إشارة الدّعى في السجل العقاري تبعاً لانتهاء هذه الدّعى، ويتمّ رفع إشارة الدّعى عند تنفيذ هذا الحكم وبالإجراءات التي رسمها القانون لتنفيذ الأحكام القضائيّة، لكن قد يهمل الخصوم متابعة الإجراءات اللازمة لتنفيذ الحكم لاسيّما إذا كان موضوع الحكم ردّ الدّعى أو شطبها لعلّة الغياب، وقد تبقى إشارة الدّعى مقيّدة في السجل العقاري لسنواتٍ طويلةٍ نتيجةً لذلك، فإذا ما تنبّه صاحب المصلحة لهذه الإشارة، سارع لاتّخاذ الإجراءات اللازمة لرفعها والتي تتطلّب منه بذل الجهد الشاقّ والمكلف في سبيل ذلك، الأمر الذي دفع البعض إلى التمسك بترقيين إشارة الدّعى التي سقطت تبعاً لسقوط الحكم الصّادر بها بالتّقديم مباشرةً من قبل أمين السجل العقاري ودون اللجوء للقضاء، بينما رأى البعض الآخر ضرورة إلزام صاحب المصلحة اللجوء إلى المحكمة المختصّة والحصول على حكم قضائيّ جديد يقضي بترقيين

إشارة الدّعى رغم سقوطها بالتّقديم، كلّ ذلك أدّى إلى تزايد المنازعات القضائيّة، وإلى تضارب الآراء والاجتهادات القضائيّة التي تصدّت لهذه المسألة.

أهميّة البحث:

تشكّل إشارة الدّعى أحد أهمّ الموضوعات المطروحة في ساحات القضاء، بحسبان أنّها تهدف إلى الحفاظ على مصالح الأفراد الواقعة على هذه الحقوق، كما أنّها تساعد على تعزيز الشّافية والأمان في المعاملات القضائيّة. وتعدو أهميّة هذا البحث من خلال إبراز مدى التّعارض والتّناقض بين النّصوص القانونيّة المنظّمة لآلية ترقين إشارة الدّعى وبين الاجتهادات القضائيّة المفسّرة لها، ناهيك عن تناقض هذه الاجتهادات فيما بينها، إضافةً إلى التّعقيدات التي تحيط بعمل القضاء والإجراءات القانونيّة المعقّدة المتّبعة في ترقين إشارة الدّعى. لذا كانت أهميّة هذا البحث تسليط الضّوء على هذا المشكلات التي تعترض مسألة ترقين إشارة الدّعى ومدى تأثير مرور الزّمن على انقضاء هذه الإشارة.

حدود البحث:

سيتمّ النّظر في هذا البحث إلى تحديد الحالات الموجبة لترقين القيود المؤقتة في السّجلّ العقاريّ وما إذا كان ذلك يطبّق بالنّسبة لإشارة الدّعى، إضافةً إلى عرض الحالات الموجبة لانقضاء الدّعى القضائيّة والموجبة لترقين إشارة الدّعى تبعاً لهذا الانقضاء وما إذا كان لتّقديم الدّعى أثر على إشارتها المقيّدة في السّجلّ العقاريّ، وصولاً إلى تحديد الجهة المختصّة بترقين إشارة الدّعى التي سقطت بالتّقديم، وسلطة أمين السّجلّ العقاريّ برفع الإشارة التي سقطت بالتّقديم، كلّ ذلك في ضوء النّصوص القانونيّة والاجتهادات القضائيّة التي تعرّضت لهذه المسألة.

منهجية البحث:

سيتمّ في هذا البحث اتّباع المنهج التحليليّ، من خلال عرض النّصوص القانونيّة والآراء الفقهيّة والاجتهادات القضائيّة ذات الصّلة، ومن ثمّ محاولة تحليلها واستنتاج الأحكام والآراء لتطبيقها على موضوع البحث، وذلك بالاعتماد على التّقسيم الثنائي من خلال عرض حالات انقضاء الدّعى

في المبحث الأول، ومن ثمّ عرض الجهة المختصة بترقين إشارة الدّعى التي سقطت بالتّقديم في المبحث الثّاني وفق خطة البحث الآتية:

- المبحث الأول: الحالات الموجبة لترقين إشارة الدّعى.
- المطلب الأول: أسباب ترقين القيود في السجلّ العقاريّ.
- المطلب الثّاني: أثر انقضاء الدّعى على إشارة الدّعى.
- المبحث الثّاني: الجهة المختصة بترقين إشارة الدّعى التي سقطت بالتّقديم.
- المطلب الأول: التّرقين من قبل المحكمة المختصة.
- المطلب الثّاني: سلطة أمين السجلّ العقاريّ في ترقين إشارة الدّعى.

المبحث الأول: الحالات الموجبة لترقين إشارة الدّعى

تتقضي الدّعى بصدور الحكم القضائيّ الفاصل في موضوعها وتزول إشارة الدّعى الموضوعية على صحيفة العقار تبعاً لانقضاء الدّعى، بحسبان أن إشارة الدّعى إجراء تحفظيّ مؤقت يوضع ريثما يتمّ فضّ النزاع الدائر حول العقار موضوع الدّعى. وتسمّى عملية رفع إشارة الدّعى بالتّرقين.

لكن قد لا تتمّ عملية التّرقين بالسهولة ذاتها المقرّرة بالنسبة لتدوينها، بحسبان أن المشرّع العقاريّ أحاط ترقين إشارة الدّعى بإجراءات مشدّدة وشاقّة، ناهيك عن تراخي أصحاب المصلحة في بعض الأحيان اتّباع الخطوات اللازمة لرفع إشارة الدّعى لمدة زمنية طويلة، وبالتالي الاصطدام بالعديد من الإشكالات التي تعيق عمل التّرقين.

المطلب الأول: أسباب ترقين القيود في السجلّ العقاريّ

عُرف التّرقين بأنّه: إجراءٌ من شأنه إنهاء القيد الوارد على الصحيفة العينيّة للعقار، وهو يحصل بواسطة قيدٍ عكسيّ في السّجلّ العقاريّ في القسم نفسه من الصحيفة العينيّة حيث يوجد القيد المرقن.¹

تتلخّص أسباب ترقين القيود في السّجلّ العقاريّ بثلاث حالات، التّرقين بناءً على طلب أصحاب المصلحة، والتّرقين بموجب حكمٍ قضائيّ، والتّرقين الحكمي من قِبَل أمين السّجلّ العقاريّ.

الفرع الأوّل: التّرقين بناءً على طلب صاحب المصلحة

يحقّ لكلّ متضرّرٍ من عمليّة التّسجيل أن يطعن فيه ويطالب بإلغائه، ويتم طلب التّرقين بناءً على اتفاق الطّرفين، صاحب التّسجيل العقاريّ وطالب التّعديل وذلك من أجل إلغاء القيد لعدم وجود الحقّ أو زواله أو سقوطه.²

ولقد نصت المادة 15 من قانون السّجلّ العقاريّ رقم 188 لعام 1926 على أنّه: ((كلّ شخصٍ قد تضرّر في حقوقه بسبب قيدٍ أو تحويرٍ أو ترقين حدث دون سببٍ مشروع، أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويره. لا يمكن إجراء أيّ إلغاءٍ أو تحويرٍ كان في قيود السّجلّ العقاريّ بدون قرارٍ قضائيّ، إلا إذا رضي بذلك، كتابةً ذوي العلاقة)). يُستدلّ من هذا النصّ أنّه يمكن ترقين القيود الاحتياطية بموجب اتفاق الأطراف كتابةً على ذلك، دون الحاجة للحصول على قرارٍ قضائيّ يقضي بهذا الإلغاء.

رأى البعض أنّه يمكن إسقاط المادة 15 سابقة الذكر على إشارة الدّعى بحسبان أنّها حقّ للمدعي تجاه المدّعى عليه وبإمكانه التنازل عنه متى شاء، وبالتالي يحق لأصحاب النزاع الاتفاق على ترقين إشارة الدّعى مباشرةً في السّجلّ العقاريّ ودون الحاجة للجوء إلى المحكمة للحصول على قرارٍ يقضي بذلك، طالما أنّ الإشارة في حقيقتها قيدٌ على عقار المدّعى عليه لصالح المدّعي. واستند أنصار هذا الرأي إلى الاجتهاد القضائيّ الذي قرّر قبول موافقة الشّريك على الشّيوخ في إجازة ترقين إشارة الدّعى عن كامل العقار، وذلك لأنّها من الأعمال التحفظيّة التي يجوز لكل الشّركاء

¹ إدوارد، عيد، الأنظمة العقارية، ط2، منشورات نقابة المحامين اللبنانية، 1996، ص308.

² أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، أطروحة دكتوراه، جامعة دمشق، بلا تاريخ، ص126.

إجرائها، حيث يعتبر الشريك على الشيوع أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء.³ مما يؤكد إمكانية ترقيين إشارة الدعوى باتفاق أطراف النزاع أمام أمين السجل العقاري ودون الحاجة إلى حكم قضائي يقضي بهذا الترقيين.

أما في الواقع العملي، لا يمكن ترقيين إشارة الدعوى بناءً على طلب من قبل ذوي المصلحة بمعزل عن الدعوى، بحسبان أن مصير إشارة الدعوى مرهون بتحديد مصير الدعوى التي قُيدت لأجلها، فلو رُقنت إشارة الدعوى مباشرة في السجل العقاري، لردت الدعوى المنظورة أمام المحكمة حتماً. وبالتالي إذا أراد أصحاب العلاقة الاتفاق على التنازل عن إشارة الدعوى فلا سبيل لديهم إلا اللجوء للمحكمة النازرة في الدعوى وتثبيت التنازل أمامها وذلك من أجل تقرير ترقيين إشارة الدعوى في السجل العقاري تبعاً لتثبيت التنازل. وبعبارة أخرى لا يمكن ترقيين إشارة الدعوى رضائياً بشكل مباشر في السجل العقاري، بل يتم الترقيين تبعاً لاتفاق أطراف النزاع على التنازل عن الدعوى أمام المحكمة.

الفرع الثاني: الترقيين الحكمي

أوجب المشرع على أمين السجل العقاري ترقيين القيد من تلقاء نفسه إذا تحققت إحدى الحالات التالية:

1- إذا انقضت المهل المحددة للقيد الاحتياطي في المادة 26 من القرار 188، حيث ينقضي أثر هذا القيد بانتهاء مدته، ويتوجب عندئذٍ ترقيته حكماً استناداً لأحكام المادة 29 من القرار 188 لعام 1926.⁴

2- إذا وُجد مانع من تدوين قيد الحق، وأعطى أمين السجل العقاري مهلةً للمستدعي لإزالة هذا المانع، وتقدّم في أثناء هذه المدّة طلبٌ قيدٍ ثانٍ من شخصٍ آخر، فدوّن أمين السجل قيداً

³ نقض مدني سوري، ق 83 لعام 1983، سجلات محكمة النقض، منشور في: محمد صباح، النشواتي، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، ج2، ط1، 1993، ص 989.

⁴ نصت المادة 29 من قانون السجل العقاري رقم 1926/188: ((كل قيد احتياطي مدون في السجل العقاري يجب ترقيته حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القرار)).

احتياطياً لمصلحة المستدعي الأول، ثم ردّ طلب القيد المقدّم من هذا الأخير لعدم إزالة المانع ضمن المدّة الممنوحة فيتّربّ على أمين السجلّ العقاريّ حينئذٍ ترقيّن القيد الاحتياطي.⁵

3- في حالة افتراض أمين السجلّ العقاريّ سقوط الحقّ العينيّ المقيّد، إلا أنه يتوجّب عليه هنا أن يُجري تحقيقاً، وأن يستصدر قراراً من المحكمة المختصة بسقوط الحق بغية ترقيّنه.⁶

تجدر الإشارة إلى أنّه لا يمكن ترقيّن إشارة الدّعى حكماً في الوضع الحاليّ، بسبب عدم وجود النص القانونيّ الذي يبيح ذلك، بحسبان أن الترقيّن الحكميّ الذي ورد في قانون السجلّ العقاريّ رقم 1926/188 يشمل القيود المؤقتة فقط دون إشارة الدّعى، لذا لا يمكن ترقيّن إشارة الدّعى عفواً من قبل أمين السجلّ العقاريّ ولا استناداً إلى اتفاق أصحاب النزاع. وقد أدى عدم تفعيل الترقيّن الحكمي بالنسبة لإشارة الدّعى إلى الاصطدام بالعديد من العقبات التي حالت دون إتمام عملية الترقيّن، لاسيما إذا تحقق لأمين السجلّ العقاريّ أحد الحالات الموجبة لترقيّن إشارة الدّعى كما لو سقط الحكم بالتقديم، وهو ما سيتم عرضه تباعاً.

الفرع الثالث: الترقيّن القضائيّ

إذا وُضع قيدٌ مؤقتٌ بالصحيفة، ورفع أحد أصحاب العلاقة أو المالك دعوى بطلب فسخ القيد وترقيّنه، ومن ثم صدر حكمٌ من القضاء يقضي بشطب القيد المؤقت، فيمكن في هذه الحالة إبطال القيد بناءً على هذا الحكم، كذلك الأمر إذا صدر حكم بمواجهة مالك العقار، وقضى الحكم بنقل ملكية العقار من مالكه إلى المحكوم له، فهنا يحقّ للمدعي إبراز الحكم للجهة العقارية المختصة بغية طلب التسجيل وترقيّن اسم صاحب الحق السابق.⁷

تتفرد إشارة الدّعى عن مثيلاتها من القيود الاحتياطية بأنه لا يمكن ترقيّنها بناءً على اتفاق أصحاب المصلحة ولا حكماً من قبل أمين السجلّ العقاريّ، بل لا بدّ أن يصدر حكمٌ قضائيٌّ يقضي برفع الإشارة وترقيّنها من على صحيفة العقار، بحسبان أنّ حالات الترقيّن التي حددها المشرّع

⁵ محمد، شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 1987، ص24.

⁶ نصّت المادة 28 من قانون السجل العقاري رقم 1926/188: ((يمكن أيضاً ترقيّنها باتفاق خطي من ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يرى أمين السجل العقاري أن الحق العيني المسجل قد سقط. وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدماً إجراء تحقيق، وقراراً من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقيّنه في السجل.))

⁷ محمد عدنان البيك، شرح نظام السجل العقاري، مطبعة الكشاف، دمشق، 1981، ص287.

في قانون السجل العقاري تتعلق بالقيود المؤقتة لا إشارة الدعوى، ولا يجوز استنباط حكم لم يُشر إليه المشرع، ولو أراد إجازة ترقيين الإشارات بالاتفاق أو حكماً من قبل أمين السجل العقاري لنص على ذلك صراحةً في تشريعه. فضلاً على أن إشارة الدعوى هي في حقيقتها إجراءً تحفظيٌّ يدوّن على صحيفة العقار بغية قبول الدعوى العقارية وللحفاظ على حقوق الأفراد، أي أنه وبمفهوم الاستنتاج يرتبط وجود الإشارة بوجود الدعوى التي تُقيدت لأجلها وجوداً وعدماً، ولا يمكن ترقيين هذه الإشارة بمعزل عن الدعوى، وذلك حسب ما أكّده أحد قرارات محكمة النقض السورية والذي جاء فيه: "إن إشارة الدعوى تدور مع الدعوى التي وضعت فيها ولأجلها وجوداً وعدماً وإن نقل الملكية رضائياً فيما بعد لا يوجب ترقيين الإشارة".⁸

لذا لا يمكن لأمين السجل العقاري قبول طلب ترقيين إشارة الدعوى إلا بالاستناد إلى قرار قضائي صادر عن المحكمة المختصة ومحالٍ إليه بشكلٍ أصوليٍّ من قبل دائرة التنفيذ المختصة.

المطلب الثاني: أثر انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى

تعد إشارة الدعوى من التدابير التحفظية التي تُقيد على الصحيفة المخصصة للعقار في السجل العقاري والتي يهدف المدعي من خلالها الحفاظ على حقه تجاه المدعى عليه، إضافةً إلى إعلام الكافة بأن العقار الموضوع على صحيفته العقارية إشارة دعوى هو موضوع منازعة قضائية، وبالتالي ينتج من ذلك آثار قانونية قد تؤدي إلى إلغاء أو تقييد حق الشخص المسجل العقار باسمه في السجل العقاري.⁹

سيتمّ الإضاءة على أسباب انقضاء الدعوى التي وردت في قانون أصول المحاكمات السوري والمتمثلة في صدور الحكم النهائي المبرم، وفي التنازل عن الدعوى، كما سيتم بيان أثر التقادم على إشارة الدعوى بحسبان أنّ مسألة تقادم إشارة الدعوى في السجل العقاري أثارت العديد من الإشكالات

⁸ نقض مدني سوري، هيئة عامة، ق 90، أ 416، تا 2019/4/14، منشور في: منشور في: المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، ج2، وزارة العدل، المعهد العالي للقضاء، 2019، ص137.

⁹ ياسين، غانم، إشارة الدعوى وآثارها القانونية، مقالة منشورة في مجلة المحامون ع 3-4 لعام 2001، ص1005.

التي واجهت القضاة والمتقاضين، وحالت في كثير من الأحيان دون إتمام عملية ترقيين الإشارة على النحو السليم.

الفرع الأول: الأحكام القضائية المبرمة

يترتب على صدور الحكم النهائي من المحكمة المختصة وانبرامه انقضاء الدعوى وانتهائها، إذ لا يجوز العودة ورفع دعوى جديدة بذات الموضوع والأطراف، عملاً بالقاعدة القانونية التي مفادها لكل حقّ دعوى واحدة تحميه، وبالتالي إن صدور الحكم المبرم يستتبع انقضاء الدعوى ووجوب رفع إشارة الدعوى تبعاً لذلك. وهناك نوعان من الأحكام القضائية المبرمة:

1- قبول الدعوى أوردّها: ترفع إشارة الدعوى بموجب حكم قضائيّ مبرمّ تتضمن فقراته ترقينها، ويستوي في الأمر أن يقضي الحكم القضائيّ بقبول الدعوى والفصل فيها أو ردها، بحسبان أن هذه الإشارة تدور وجوداً وعدمياً مع الدعوى التي وُضعت بشأنها، ولا بدّ من رفع هذه الإشارة تبعاً للقرار المنهّي للخصومة في الدّعى أيّاً كانت نتيجته. وفي ذلك قضت محكمة النقض السورية في اجتهادٍ لها: "إنّ المقتضى القانونيّ يوجب ترقيين الإشارة عند تنفيذ السّبب الذي وضعت من أجله".¹⁰

وقضت في اجتهاد مماثل: "إنّ ردّ الدّعى شكلاً أو لعدم الاختصاص يجعل من الإشارة الموضوعية لصالح ذات الدّعى لا أثر له ولا تنسحب إلى أي دعوى أخرى"¹¹

¹⁰ نقض مدني سوري، ق 46، أ 224، تا 2002/2/4، منشور في: عبد القادر، الألوسي، مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من 1988 - 2002، ج 2، ط 1، المكتبة القانونية، دمشق، 2003، ص 358.

¹¹ نقض مدني سوري، غ 2، ق 834، أ 1146، تا 2016/9/21، مجلة المحامون ع 7-8-9-10-11-12 لعام 2016، ص 571.

2- شطب الدعوى: عرّف الفقه الشطب بأنه استبعاد للدعوى من جدول القضايا المعروضة أمام المحكمة وذلك لتخلّف أطرافها عن الحضور في الجلسة المحدّدة للنظر فيها، بحيث تبقى الدعوى راکدة وفي مرحلة جمودٍ لحين طلب السير فيها من جديد¹². ولقد تعرّض المشرّع السوريّ لتعريف الشطب في قانون أصول المحاكمات السوريّ رقم 1/2016، إذ نصّت المادة 120 منه على: ((شطب الدعوى إلغاءً لاستدعائها)). ولقد جاء في الأسباب الموجبة لقانون أصول المحاكمات: (عدّل القانون بموجب المادة 120 تعريف شطب الدعوى بإبطال استدعائها إلى تعريف الشطب بإلغاء استدعائها، لأن الإبطال لا يكون إلا بحكم، أما الإلغاء فإنه يقضي ترقيّن الدعوى من قائمة الدعوى المحدّد يوم معين للنظر فيها..)¹³.

جعل المشرّع إذن الأثر المترتب على شطب الدعوى ترقيّنها، ويقصد بترقيّن الدعوى إنهاء مفعولها فلا تحدد المحكمة جلسة تالية لنظرها حتى يتقدم أحد أطرافها بطلبه المتضمّن تجديد الدعوى من الشطب، دون أن يؤثر هذا الترقيّن على الدعوى وما ثبت فيها. وقد أكدت محكمة النقض السورية على ذلك فجاء في قرارٍ لها: "إنّ الفلسفة القانونيّة لشطب الدعوى ليس إلا إنهاء فعالية استدعاء الدعوى مؤقتاً"¹⁴.

والسؤال الأهمّ ما هو أثر القرار الصادر بشطب الدعوى على الإشارة؟ هل ترقن إشارة الدعوى تبعاً لقرار الشطب، أم أن طبيعة قرار الشطب المتمثلة في الاستبعاد المؤقت للدعوى تبقى الإشارة المسجلة في مأمّن من الترقيّن؟

استحدث المشرّع نصّاً جديداً لا وجود لمثيله قبل صدور قانون أصول المحاكمات رقم 1/2016، إذ نصت المادة 120 فقرة ج/ على أنه: ((يترتّب على الشطب ترقيّن إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي بحكم القانون)).

¹² أحمد، أبو الوفا، التعليق على نصوص قانون المرافعات الجديد وقانون الإثبات، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1968، ص 261.

¹³ أيمن، أبو العيال، أصول المحاكمات المدنية، ج1، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، 2022، هامش ص 321.

¹⁴ نقض مدني سوري، ق 18، 177، تا 1/4/2017، مجلة المحامون ع 9-10-11-12 لعام 2017، ص 629.

يُلاحظ أن المشرّع جعل الشّطب أحد الأسباب الموجبة لانقضاء الدّعى وعدّ الأثر المترتب على شطب الدّعى ترقيين للإشارة حكماً وبقوة القانون، ولقد جاء في الأسباب الموجبة للقانون: (...) أما الإلغاء فإنه يقضي ترقيين الدّعى من قائمة الدّعاوى المحدّد يوم معيّن للنظر فيها، ورتب على هذا الشطب ترقيين الإشارة الموضوعية على الصحيفة العقارية حكماً سواء أكانت إشارة دّعى أو حجز احتياطي).

وفي الواقع العمليّ ثار جدلٌ حول تفسير نص المادة 120 من قانون المحاكمات، ووقع المتقاضون والقضاة في الالتباس عند تفسير هذا النص، كما تشعبت الآراء والاجتهادات القضائية حول بيان المقصود بحكم القانون، فذهب البعض إلى ضرورة الأخذ بحرفيّة النص وضرورة التقيّد به، بالتالي لا بد من إزالة أثر إشارة الدّعى تبعاً لقرار الشطب حتى لو لم يتم ترقيتها من على الصحيفة العقارية، وإذا وُضعت إشارة جديدة من الغير، فإنها تأخذ حكم الأسبقية على إشارة الدّعى التي تم شطبها ولو كانت موجودة، وتطبيقاً لذلك تعد الاجتهادات القضائية المخالفة التي صدرت قبل هذه المادة ملغاةً حكماً¹⁵.

خلافاً لذلك قضت محكمة النقض في اجتهادٍ لها على أنه: "إنّ الغاية من وضع الإشارة ووجودها على الصحيفة العقارية هي حفظ حقوق الغير حسني النية وإعلامهم بالنزاع موضوع الإشارة، لذلك فإن المدّعية تستمد حقوقها من خلال وجود هذه الإشارة بصرف النظر عما إذا كان قرار الحكم الذي حصل عليه المدخل مبنياً على وثائق مزوّرة أم لا طالما أن إشارة المدّعية سابقة بالتاريخ لإشارة المدخل وذلك ما يبرّر فسخ القيد من على اسم المدخل إلى المدّعية، ومن حيث إن إشارة الجهة المدّعية قد بقيت على الصحيفة العقارية وبالتالي فإنها تنتج آثارها سواء تمّ شطب الدّعى أم لا طالما أنه لم يتم ترقيين هذه الإشارة عن الصحيفة العقارية".¹⁶

يُلاحظ أن محكمة النقض اعتمدت التفسير الضيق للنص بحيث يكون الأثر الناتج عن شطب الدّعى هو ترقيين إشارتها، لكن لا بد من اقتران هذا الشطب بالترقيين الفعليّ في السّجلّ

¹⁵ أيمن، أبو العيال، أصول المحاكمات المدنية، ج1، مرجع سابق، هامش ص322.

¹⁶ نقض مدني سوري، غ2، ق 739، أ479، تا 2019/6/18 سجلات محكمة النقض.

العقاري وإلا بقيت إشارة الدعوى قائمةً منتجةً لآثارها. إضافةً لذلك لم تُعر محكمة النقض السورية المادة 120/ج من قانون أصول المحاكمات اهتماماً فيما يتعلق بالترقين بقوة القانون على الرغم من خطورة هذا الإجراء وخطورة آثاره، فتجاهلت الترقين الحكمي في كثير من قراراتها وأكدت على وجوب اقتران تنفيذ الشطب في السجل العقاري بترقين الإشارة، متلافيةً بذلك غموض النص لجهة الترقين الحكمي في هذه الحالة والآثار المترتبة على الترقين بهذه الحالة.

وقضت محكمة النقض على وجوب المحافظة على مفاعيل إشارتي الدعوى التي لم ترقن في السجل العقاري إذا تم شطب الدعوى ، فقضت في أحد قراراتها: "إشارة الدعوى المشطوبة تبقى ذات أثر منتج بعد التجديد ما لم ترقن بانبرام قرار الشطب".¹⁷

حافظت محكمة النقض إذن على إشارة الدعوى المقيدة في السجل العقاري، وعدت نص المادة 120 أصول محاكمات مخالفاً لقواعد السجل العقاري لاسيما المادة 47 منه والتي تقضي بوجوب تسجيل إشارة الدعوى شرطاً لسماعها، فضلاً على طبيعة قرار الشطب المتمثلة بعده مجرد استبعاد مؤقت للدعوى دون الفصل فيها لا ينطبق مع الترقين الفعلي لإشارة الدعوى لمجرد الشطب ووضع إشارة جديدة عند تجديد الدعوى حتى ولو لم يتم ترقين الإشارة من على قيود السجل العقاري. وبالتالي يمكن القول إنه طالما أنّ الدعوى المشطوبة راکدة لدى المحكمة بسبب الشطب، تبقى حينئذ قائمة منتجة لآثارها القانونية ومن جعلتها إشارة الدعوى المقيدة على صحيفة العقار. ويبقى الوضع كذلك حتى يتم تجديد الدعوى من الشطب والسير فيها من النقطة التي وصلت إليها، أو حتى تنفيذ قرار الشطب وترقين إشارة الدعوى تبعاً لقرار الشطب. وهذا الاتجاه هو الأقرب للصواب، بحسبان أن الشطب لا يزيل الدعوى بشكل نهائي بل يترتب عليه استبعاد مؤقت للدعوى من جدول دعاوى المحكمة لحين التجديد، فإن جددت الدعوى المشطوبة عادت للسير من النقطة التي وصلت إليها، وعادت إشارة الدعوى لمفاعيلها بموجب التجديد تبعاً لذلك، لذا لا يمكن لإشارة دعوى أن تزول رغم بقاء الدعوى قائمة، ولا يمكن عدّ الشطب موجباً لترقين الإشارة إلا إذا أضحي

¹⁷ نقض مدني سوري، هيئة عامة، ق 5، أ 242، تا 2022/1/7 منشور في: الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض 2022-2023، المعهد العالي للقضاء، طبعة أولى، وزارة العدل، 2024، ص 60.

قراراً قطعياً ونفذ لدى السّجلّ العقاريّ. الأمر الذي أكّدته الهيئة العامّة لمحكمة النقض حيث جاء في أحد قراراتها والذي جاء فيه: "... ذلك أن الشطب في ظل قانون الأصول رقم 1 لعام 2016 يترتب أثر باعتبار الإشارة مرفقته بحكم القانون ولو لم ترفع عن الصحيفة بحسب صراحة النص، غير أن تعارض هذا النص الوارد في المادة 120 أصول لعام 2016 مع القانون الخاص السجل العقاري 1926/188 وما أوجبه من عدم سماع الدّعى بدون إشارة، وتلازم مع مصير الدّعى وجوداً وعدمًا يحول دون إعمال النص الوارد مع المادة 120 أصول إعمالاً لقاعدة الخاص يجب العام".¹⁸

الفرع الثاني: التنازل عن الدّعى

قد لا تنتهي الخصومة بحكم في موضوعها، بل قد يتنازل المدّعي عن دعواه قبل صدور الحكم نتيجةً للظروف المحيطة بها أو بسبب تصالح أبرمه مع المدّعي عليه حيال الحقّ موضوع الدّعى، فيتنازل عن الدّعى حينئذٍ دون الحاجة للنظر في الموضوع، ومن ثم تتقضي الدّعى تبعاً للتنازل ولا يجوز للقاضي النّظر بها دون إرادة الخصوم. وهناك نوعين من التنازل: فبالنسبة للتنازل عن الدّعى، إذ يجوز للمدّعي أن يتنازل عن الدّعى التي أقامها وذلك بعد موافقة المدّعي عليه، ويترتب على ذلك إنهاء إجراءات الخصومة التي بدأت وجعل الدّعى كأنها لم تكن دون المساس بأصل الحقّ. وجاء في المادة 170 من قانون أصول المحاكمات: ((أ- يترتب على التنازل عن الدّعى إلغاء جميع إجراءات المحاكمة بما في ذلك استدعاء الدّعى)). ولقد استحدث المشرّع السوري نصّاً يبين فيه الآثار المترتبة على التنازل مكرّساً بذلك ما استقرّ عليه التّعامل القضائيّ، حيث نصّت المادة 172 من قانون أصول المحاكمات فقرة جعلي أنّه: ((يترتب على التنازل ترقيّن إشارتيّ الدّعى والحجز الاحتياطي موضوع الدّعى حكماً)). ونتيجةً لذلك، يترتب على التنازل عن الدّعى رفع إشارتها في السّجلّ العقاريّ تبعاً لوقوع التنازل، بحسبان أن إشارة الدّعى أحد إجراءات الخصومة ولا بد من أن ترقّن تبعاً لانقضاء الدّعى.¹⁹

¹⁸ نقض مدني سوري، هيئة عامة، ق 110، أ 435، تا 2020/8/24، سجلات محكمة النقض.

¹⁹ مؤيد زيدان، وعمران، كحيل، أصول المحاكمات، ج 1، منشورات جامعة دمشق، 2022، ص 338.

علاوةً عن ذلك، استقر الاجتهاد القضائي على أنه يمكن لرئيس التنفيذ ترقيين إشارة الدعوى استناداً إل تحقق التنازل ودون الحاجة إلى قرار صريح يوجب الترقيين.²⁰

أما عن التنازل عن الحكم، فينتج عنه انقضاء الخصومة والحق المدعى به. ونصّت المادة 174 من قانون أصول المحاكمات: ((يترتب على التنازل عن الحكم التنازل عن الحقّ الثابت فيه)). وتطبيقاً لذلك إذا صدر حكم لمصلحة المدعي ثم تنازل عن هذا الحكم فإن ذلك يستتبع رفع الإشارة تبعاً للتنازل عن الحق المدعى به، ولرئيس التنفيذ رفع الإشارة من تلقاء نفسه ودون الحاجة إلى فقرة حكمية تقضي بذلك.

الفرع الثالث: أثر التقادم على إشارة الدعوى

حافظ المشرع على الحقوق المسجلة في السجل العقاري من السقوط بالتقادم سواءً أكان ذلك في قانون السجل العقاري رقم 1926/188، أم في القانون المدني. إذ نصت المادة 19 من قانون السجل العقاري رقم 1926/188 على أنه: ((إنّ مرور الزمن لا يُعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري)).

كما نصت المادة 925 من القانون المدني على: ((لا يسري التقادم على الحقوق المقيّدة في السجل العقاري أو التي هي تحت أملاك الدولة)).

والسؤال الذي يطرح نفسه هل تحصين الحقوق المسجلة من السقوط بالتقادم الذي نص عليه المشرع يشمل إشارة الدعوى بحسبان أنها إحدى مدونات السجل العقاري وبالتالي لا يمكن الدفع بسقوطها بالتقادم، أم أنّ طبيعة إشارة الدعوى في أنّها إجراءً تحفظي مؤقت مرتبط بالدعوى يجعل هذه الإشارة عرضةً للتقادم؟

للإجابة على ذلك لا بدّ من إسقاط الضوء على ما استقرّ عليه الاجتهاد القضائي، حيث أنه لا يمكن أن ترقن إشارة الدعوى مباشرةً في السجل العقاري، بعبارة أخرى لا يمكن أن يكون للرّمن

²⁰ نقض مدني سوري، ق 292 تا 10/10/1986، سجلات محكمة النقض.

أثر منفرد على إشارة الدعوى بحيث ينتج عن مرور مدة طويلة على قيد الإشارة ترقينها. وعلى وجهٍ مقابلٍ، لا فائدة من بقاء الإشارة مدوّنة في السجل رغم انقضاء الدعوى. فالإشارة إجراء ملازمٌ للدعوى تدور معها وجوداً وعدمًا، وإذا سقطت الدعوى بأحد أسباب السقوط، أو سقط الحكم النهائي دون تنفيذ سقطت معه إشارة الدعوى.

وبناءً على ما سبق، تتقادم إشارة الدعوى بحالةٍ وحيدةٍ وهي عندما تتقادم تبعاً لانقضاء الدعوى أو لسقوط الحكم الصادر بها بالتقادم، كما لو شُطبّت إحدى الدعاوى وبقيت على وضعها مدّة من الزمن دون تجديد، أو إذا صدر حكم أيّاً كان مضمونه ولم يقم صاحب المصلحة بتنفيذه في السجل العقاري ضمن مدة التقادم القانونيّة، فكل ذلك يستتبع سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تبعاً لسقوط الحكم بالتقادم. وقضت محكمة النقض السورية في ذلك: "إنّ الحماية القانونية للدعوى التي نصّ عليها المشرّع في المادّة 47 من القرار 188 ل.ر. مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء أو باستمرار أثر الحكم الذي تعلّق بها، فإذا ما انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق بالدعوى موضوع الإشارة بأحد الأسباب القانونيّة انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة في الدعوى منها إشارة الدعوى"²¹.

كما قضت في اجتهاد مماثل: "إنّ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يُكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها بل تبقى مرتبطةً بها وبمصيورها، فإذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب القانونيّة سقطت معها الإشارة، ولو بقيت الإشارة في السجل ولا يسحب أثرها إلى دعوى أخرى".²²

تتقادم إشارة الدعوى إذن تبعاً لتقادم الدعوى، بحسبان أنّ إشارة الدعوى ليست قاطعةً للتقادم، ولا يمكن أن تتقادم بمعزلٍ عن الدعوى. وتطبيقاً لذلك كلّ حكمٍ فاصلٍ في الموضوع لا يقوم صاحب المصلحة بتنفيذه في السجل العقاري يستتبع حكماً سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تبعاً لسقوط الحكم

²¹ نقض مدني سوري، هيئة عامة، ق 59، أ 279، تا 2018/3/28، مجلة المحامون ع 9-10-11-12 لعام 2018، ص 543.

²² نقض مدني سوري، هيئة عامة مخاصمة، ق 194، أ 366، تا 2018/9/25 منشور في: المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، ج2، مرجع سابق، ص 120.

بالتقادم. وفي ذلك قضت محكمة النقض السورية: "إذا تقادم الحكم تقادمت إشارة الدعوى الناشئة عنه، ولا يعتبر وجود الإشارة قاطعاً للتقادم".²³

أما عن المدّة اللازمة لسقوط الأحكام القضائية بالتقادم، فلقد أخضع المشرّع تقادم الأحكام والإشارات للتقادم الطويل وهو خمس عشرة سنة. الأمر الذي أكّدته محكمة النقض السورية فقضت في أحد قراراتها: "تسقط الأحكام القضائية بمرور خمسة عشر عاماً من تاريخ ردّها، أو تاريخ آخر إجراء فيها وكذلك الإشارات".²⁴

ولقد فرّق البعض بين الأحكام القضائية التي يمكن أن تشملها قواعد التقادم، فإذا كان الحكم القضائي يقضي بالتسجيل، كأن يُلزم المدعي بتسجيل حقه العيني في الصحيفة العقارية، فإن هذه الأحكام تكون عرضةً للسقوط بالتقادم إذا لم تتفدّ ضمن المدّة القانونية. أما إذا نُقذ الحكم يقضي بالملكية، فإنّ هذه الأحكام لا يمكن أن تكون عرضةً للسقوط بالتقادم إذ لا يوجد في القانون المدني ولا في قانون السجل العقاري ما يشير على سقوط حق الملكية بعدم الاستعمال، لذا لا يمكن أن يسري مرور الزمن على حكم يقضي بثبوت حق غير قابلٍ للسقوط بمرور الزمن.²⁵

ولم يرد عن محكمة النقض السورية ما يفرّق بين أنواع الأحكام القضائية ومدى قبولها للسقوط بالتقادم، وجلاً ما ذكره الاجتهاد القضائي حيال هذه المسألة هو المدّة اللازمة لسقوط الحكم القضائي بالتقادم. وفي ذلك قضى أحد قرارات محكمة النقض: "تتقادم الأحكام القضائية بمرور خمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ صدورّها سواء اكتسبت الدرجة القطعية أم لا، وتسقط الحقوق التي قضت بها، ما لم يقيم المحكوم له بتنفيذ مضمونها خلال مدة التقادم".²⁶

²³ نقض مدني سوري، ق 777، لعام 1971، مجلة المحامون 1971، ص 30.

²⁴ نقض مدني سوري، غ 2، ق 2375، أ 3374، تا 2010/7/19، مجلة المحامون ع 11-12 لعام 2012، ص 773.

²⁵ بدوي، حنا، إشارة الدعوى، ط 2، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص 358.

²⁶ نقض مدني سوري، غ 2، ق 882، أ 1287، تا 2016/9/27، مجلة المحامون ع 7-8-9-10-11-12 لعام 2016، ص 580. وجاء في حيثيات هذا القرار: (تهدف دعوى المدعي المطعون ضده من حيث النتيجة إلى تقرير رفع إشارة الدعوى الموضوعية على صحيفة العقار 2/543 باب توما تبعاً لسقوط الحكم موضوعها بالتقادم الطويل، وذلك بسبب عدم تنفيذ مضمونه من قبل المدعى عليه أصولاً. وأصدرت المحكمة الدرجة الأولى قرارها بترقيين هذه الإشارة وأيدتها بذلك محكمة الاستئناف. وحيث أن الأحكام القضائية تتقادم بخمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ صدورّها سواء اكتسبت الدرجة القطعية أم لا وبالتالي ف، ن الحق

بينما تنبّه الاجتهاد اللبناني لذلك فجاء في أحد قرارات محكمة استئناف جبل لبنان: "إنّ الحكم المطلوب إسقاطه قضى بإلزام الجهة المستأنفة بالتسجيل، أي وضع على عاتق الجهة المستأنفة موجباً شخصياً بالتسجيل وهذا هو الموجب، وإن كان موضوعه حقاً عينياً فهو عرضة للسقوط بالتقادم حتى لو تركز بحكم، أما الأحكام المستعصية على التقادم فهي تلك التي تركز حقاً عينياً أي تلك التي تعتبر الدائن مالكاً لعقار".²⁷

ويبدو أنّ الاجتهاد اللبناني أكثر صواباً مما اتّجه إليه القضاء السوري، وكان جديراً بالمشرع السوري تحديد الأحكام القضائية التي يمكن أن تكون عرضة لأن تسري عليها قواعد التقادم عوضاً عن ترك الأمر للفقه والقضاء. فيكون بذلك قد تجنّب الإشكال الناتج عن تحديد مسألة تقادم الأحكام القضائية والإشارات التابعة لها.

وعلى نقيض الاجتهادات القضائية السابقة، جاء في أحد التّعيمات لوزارة العدل: (عن مبدأ علانية السجل العقاري تعني بأن لشروحات هذا السجل قوة إيقائية، تستتبع أن مرور الزمن لا يُعترض به على الحقوق المسجلة فيه، وذلك لأن الأفراد يعتمدون شروحات السجل العقاري ويصعب عليهم إثبات الحقوق التي تسقط بالتقادم، وبدء سريان التقادم، إنّ تسجيل إشارة الدعوى في صحيفة العقار موضوع النزاع إنّما يجري سنداً للمادة 9 من القرار 188، والقاعدة الأصلية أنه لا يجوز إلغاء قيود السجل العقاري أو ترقيتها أو تحويلها بدون قرار قضائي أو إرضاء ذوي العلاقة).²⁸

يلاحظ أن وزارة العدل عدّت مدوّنات السجل العقاري محميّة من السقوط بالتقادم، وعاملت إشارة الدعوى معاملة الحقوق المسجلة في السجل العقاري وبالتالي فإن مجرد مرور الزمن بحد ذاته لا يُسقط إشارة دعوى مقيّدة، ولا يمكن الدّفع بمرور الزمن لترقين الإشارة. بل ذهبّت وزارة العدل لأبعد من ذلك، فأعلنت عدم سقوط إشارة الدعوى بالتقادم حتى لو سقط الحكم الصادر بها بالتقادم،

الناتج عنها يسقط أثر ذلك ما لم يقيم المحكوم له بتنفيذ مضمون هذا الحكم خلال هذه المدة، وحيث أنه من الثابت من وقائع الدعوى أن الحكم القضائي موضوع إشارة الدعوى المطلوب ترقيتها قد مضى على صدوره أكثر من خمسة عشر عاماً ولم يقيم المدعى عليه بتنفيذه الأمر الذي يفيد بسقوطه بالتقادم الطويل والحالة هذه".

²⁷ محكمة الاستئناف جبل لبنان المدنية، الغرفة الأولى قرار رقم 111 تاريخ 1981/12/30. منشور في ياسين، غانم، إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد، مرجع سابق، ص 1027.

²⁸ تعميم وزارة العدل رقم 9 تاريخ 1976/10/13.

بحسبان أن لقيود السجل العقاري قوة إيقائية تستتبع عدم سقوط إشارة الدّعى بالتقادم مهما كان السّبب، وسواءً أكان سقوطاً مباشراً للإشارة أم سقوطاً تبعاً لسقوط الحكم الصادر بالدّعى بالتقادم. يبدو أن هذا التّعميم قد جانب الصّواب للسّببين: فبالنسبة للسّبب الأول، لا يمكن تجاهل طبيعة إشارة الدّعى في أنها تدبّر وقائيّ يوضع ريثما يتمّ الفصل في الدّعى، ولا فائدة من بقاء الإشارة مقيدة على الرّغم من فضّ النزاع الدائر حول العقار المتّعلّق بها، وبالتالي إذا صدر الحكم النهائي وجب عندئذٍ ترقية الإشارة في معرض تنفيذ الحكم في السجل العقاري. ولا يمكن عدّ إشارة الدّعى حقّ مسجّل ولا يمكن معاملتها معاملة الحقوق المسجلة في السجل العقاري، ولا يمكن منحها حقاً يزيد عن الدّعى التي نشأت عنها وتحصينها من السقوط رغم انقضاء الدّعى.²⁹

وبالنسبة للسّبب الآخر، أنّ الحقوق المسجلة في السجل العقاري لا تخضع للتقادم إلا إذا كانت فرعاً من أصل، فإذا سقط الأصل سقط الفرع تبعاً، وبالتالي إنّ سقوط الحكم القضائيّ بالتقادم يستتبع سقوط إشارة الدّعى بالتقادم بحسبان أنها فرع من الدّعى الأصليّة ولا يمكن عدّ مجرد تدوين إشارة الدّعى في السجل العقاري كافياً لعدم سقوطها.³⁰

لذا فإن الاجتهاد الفقهيّ حيال سقوط الحكم بالتقادم وسقوط إشارة الدّعى تبعاً لذلك أقرب للصّواب وروح العدالة مما ذهب إليه وزارة العدل، فما بني على السّاقط يعتبر ساقطاً، وبالتالي فإن الدّعى المنقضية بأحد أسباب الانقضاء بما في ذلك الانقضاء الناتج عن تقادم الحكم يؤدي بالضرورة إلى سقوط الإشارة وانقضائها، ولا يمكن لدّعى انقضت بأحد أسباب السقوط أن تبقى مقيدة في السجل العقاري إلى ما لا نهاية.

المبحث الثاني: الجهة المختصة بترقية إشارة الدّعى التي سقطت بالتقادم

ترتبط الإشارة بالدّعى التي وُضعت لأجلها، وتمّ التّعرض إلى مدى إمكانية ترقية إشارة الدّعى من قبل أصحاب المصلحة أو عفواً من قبل أمين السجل العقاري، واستقرّ الرأي على أنّ إشارة الدّعى قضائية المنشأ والترقين، ولا بدّ من صدور حكم قضائيّ تتضمّن فقراته الحكميّة ترقية إشارة الدّعى في السجل العقاري، ليُصارَ إلى تنفيذه ضمن الإجراءات التي رسمها القانون. وفي هذا

²⁹ياسين، القزاز، فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والتجاري، ط4، 2022، ص45

³⁰راجع أكثر: محمد صياح، النشواتي، القيود على الملكية العقارية، مرجع سابق، ص992.

المبحث سيتم عرض الجهة المختصة بترقين إشارة الدّعى التي سقطت بالتّقديم تبعاً لسقوط الحكم الصّادر بها بالتّقديم، في ضوء النّصوص القانونيّة والاجتهادات القضائيّة التي تعرّضت لهذه المسألة.

المطلب الأوّل: التّرقين من قبل المحكمة المختصة

يتوجّب على المحكمة عند صدور الحكم النهائي في النزاع المعروف أمامها أن تنصّ على ترقين إشارة الدّعى في إحدى فقرات الحكم، سواءً حكمها متضمناً قبول الدّعى أو ردّها أو شطبها، وتعتبر الفقرة المتضمنة ترقين إشارة الدّعى متممة للحكم بتسجيل العقار أو الحقّ العينيّ. وتنقضي المحكمة بترقين الإشارة دون الحاجة إلى طلب ذلك من قبل صاحب المصلحة بالتّرقين.

والسؤال الذي يتبادر إلى الذّهن، كيف يمكن لصاحب المصلحة ترقين إشارة الدّعى التي

سقطت بالتّقديم تبعاً لسقوط الحكم الصّادر بها بالتّقديم؟

أثارت مسألة ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوطها بالتّقديم العديد من الإشكاليّات، سواءً تعلّقت بتحديد الجهة المختصة برفع الإشارة التي سقطت بالتّقديم، أو لجهة آليّة رفع إشارة الدّعى في السّجلّ العقاريّ في هذه الحالة، وذلك بسبب غياب النصّ القانونيّ الذي يحدّد حالات ترقين إشارة الدّعى وينظّم إجراءاته. واتّجهت محكمة التّقصّ السّوريّة إلى جعل إشارة الدّعى قضائيّة المنشأ والترقين، ولا بدّ من صدور حكم قضائيّ يقضي برفع إشارة الدّعى التي سقطت بالتّقديم واختصاص كافّة الأطراف السابقة في الدّعى التي تقدّم حكمها، إضافةً إلى اختصاص أصحاب الإشارات الجديدة التي قُيدت بعد الإشارة المطلوب ترقيتها على الرّغم من أنّ إشارة الدّعى في هذه الحالة ساقطة حكماً. وبالتالي لا بدّ من صدور قرار قضائيّ يتضمّن ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوط الحكم بالتّقديم، ولصاحب المصلحة سلوك أحد الخيارين:

فبالنسبة للخيار الأوّل يمكن للمدّعى عليه أن يتقدّم بطلبه إلى ديوان المحكمة التي أصدرت

الحكم ويطلب أمامها ترقين الإشارة المقيّدة على عقاره في السّجلّ العقاريّ، فإذا كان الحكم لم يكتسب الدّرجة القطعيّة، فهنا على صاحب المصلحة متابعة الإجراءات اللّازمة لتنفيذ الحكم وترقين الإشارة، ولا بدّ من تبليغ المدّعي الذي قد يُدلي بأسباب تمنع سقوط الحكم بالتّقديم. أما إذا كان ملفّ الدّعى قد أُتلف أو فُقد، فهنا يتقدّم المدّعى عليه بطلب لإعادة ترميم هذا الملفّ بوجه المدّعي ومن ثم يطلب ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوط قرار الشطب بالتّقديم استناداً إلى المادّة 499 من قانون أصول المحاكمات رقم 2016/1 والتي جاء فيها: ((مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعيّ رقم 28/ الصّادر

بتاريخ 2013/5/13/ وتعديلاته إذا فقد ملف الدعوى أمام أي محكمة كانت أو فُقدت أوراقها كلها أو بعضها وكانت تتعلق بعقود أو وثائق مبرزة أو بتحقيقات أو كشوفات أو محاكمات لم تقتزن بنتيجة بعد أو إذا أُلغى ملف الدعوى أو أُرأفه بحريق أو سرقة أو بأي سبب كان تفوّض المحاكم والدوائر القضائية والنيابات العامة التي تنتظر في القضية كل فيما يخصه بترميم الدعاوى النالفة أو المفقودة أو التي يتعذر جلبها نتيجة ظروف استثنائية بقرار يصدر عنها بناءً على طلب من صاحب العلاقة ويبلغ القرار لأطراف الدعوى لتنفيذه ويتم ذلك بإبراز كل طرف من أطراف الدعوى ما لديه من الوثائق والعقود والمذكرات أو صور عنها مما كان مبرزاً في الملف المفقود وتبّت الجهة القضائية المذكورة آنفاً بالملف الجاري ترميمه في ضوء الوثائق والأوراق المبرزة فيه ودفع الطرفين)).³¹

أما عن الخيار الآخر، للدّعي عليه أن يتبع الطريق المباشر لترقين إشارة الدعوى المشطوبة، فله أن يرفع دعوى مبتدئة يطلب من خلالها ترقين إشارة الدعوى لسقوط الحكم الصادر بها بالنقادم، تُقام أمام المحكمة المختصة وفقاً لقواعد الاختصاص، حيث لا يشترط إقامتها أمام

³¹ فايز، الإيعالي، متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان، 1983، ص 51. ومن الأمثلة على هذه الدعوى أحد قرارات محكمة البداية المدنية في دمشق والذي جاء في مضمونه: (بتاريخ 2019/7/10 تقدمت الجهة المدعية باستدعاء دعاها ويشرح مآله أنه يملك مؤثر المدعى عليه المرحوم العقار رقم 5/582 أكراد وقد باعه للجهة المدعية بتاريخ 1986/12/16 بموجب عقد بيع قطعي، وأقامت المدعية دعوى تثبيت بيع أمام محكمة البداية المدنية الحادية عشر بدمشق ووضعت إشارة دعوى بالعقد / لعام 1993 على صحيفة العقار ومن ثم صدر القرار رقم 151 / 15986 لعام 1993 بإلزام المدعى عليه تسجيل العقار على اسم الجهة المدعية. إلا أن الجهة المدعية لم تقم بتنفيذ القرار ومع مرور الزمن تبين أنها لا تملك إلا صورة ضوئية، ولدى مراجعة ديوان المحكمة للحصول على أصل صالح للتنفيذ تبين أن الملف متلف وأن القرار غير مصنف وسجل القرارات يعود لمحكمة البداية العمالية. وقد أرفقت الجهة المدعية قيد عقاري للعقار موضوع الدعوى وصورة ضوئية عن عقد البيع وعن الحكم القضائي وفي المناقشة القانونية رقم 151 لعام 1993 الصادر عن محكمة البداية المدنية الحادية عشر في دمشق إضافة إلى إبراز بيان من مستودع المحاكم يفيد بأن الملف المذكور المفصول بالقرار 1993/151. قد تقرر في المناقشة القانونية وبعد إجراء الخبرة على العقار موضوع الدعوى ترميم الدعوى المتلفة رقم 151/15986 تاريخ 1993/3/13 بداية مدنية حادية عشر بدمشق واعتبار هذا القرار عوضاً ومحللاً عن القرار المذكور، وتدوين ذلك في سجل قرارات لعام 1993 بداية مدنية حادية عشر بدمشق، وتثبيت الشراء الجهة المدعية للعقار موضوع الدعوى وتسجيله على اسم المدعية ومن ثم ترقين إشارة الدعوى الموضوعية على صحيفة العقار المذكور بموجب العقد 8 لعام 1993). قرار صادر عن محكمة البداية المدنية السادسة عشر بدمشق، ق رقم 223، أ 6592، تا 2020/6/16 سجلات محكمة البداية.

المحكمة التي قيّدت إشارة الدّعى أمامها. وذلك في مواجهة الخصوم في الدّعى إضافةً لاختصاص أصحاب الإشارات اللاحقة للإشارة المطلوب ترقينها³².

ترقّن إشارة الدّعى تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالتقديم بموجب حكم قضائيّ يقضي بالترقين في السّجلّ العقاريّ، بغضّ النظر عن الحكم الذي تضمّن أصلاً ترقين هذه الإشارة، وعلى الرغم من أنّ هذا الاتجاه ينسجم مع ما استقرّ عليه الاجتهاد حيال مسألة وجوب ترقين إشارة الدّعى بموجب حكم قضائيّ حصراً، إلا أنه يؤخذ عليه دفع صاحب المصلحة لقيد دعوى مبتدئة بغية ترقين الإشارة التي تقادمت تبعاً لتقديم الحكم الصادر في الدّعى وفقاً للإجراءات اللازمة لإقامة الدّعى أمام القضاء، بما في ذلك تبليغ كافة الأطراف في الدّعى التي سقط حكمها بالتقديم، إضافةً لاختصاص أصحاب الإشارات اللاحقة للإشارة المطلوب ترقينها ووجوب تبليغهم هذه الدّعى. وما يستتبع ذلك من صعوبات تتمثّل في صعوبة العثور على عناوين المراد تبليغهم، علاوةً على فرضية مغادرة أحد أصحاب الإشارة القطر أو وفاته وضرورة تبليغ ورثته ليتّم اكتمال الخصومة والسّير بهذه الدّعى. ومن ثمّ يخضع القرار الصادر بترقين الإشارة في هذه الدّعى إلى إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية المتمثلة في انتظار المهل القانونية للاستئناف والنقض، ومن ثم إرسال الإخطارات التنفيذية

³² جاء في حيثيات أحد قرارات محكمة النقض السورية المتعلقة بدعوى الترقين: (حيث أن دعوى المدعي الطاعن قائمة ابتداءً على المطالبة بترقين إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار 1728 قنوات بساتين الموضوعة بالعقد 1492 تاريخ 2004/5/2. وحيث أنه سبق لهذه المحكمة ومن غير هيئتها الحالية بنقض القرار الاستئنافي الأول وبتعليق مفاده أنه الجهة الطاعنة قد أبرزت عدة وثائق مؤيدة لدعواها منها البيان الصادر عن محكمة بداية ببيلا يتضمن شطب الدعوى وترقين إشارة الدعوى المعروضة والمحكمة لم تضع الدفوع المثارة موضع المناقشة والتمحيص ولم ترد على الدعوى بشكل يحجب عن هذه المحكمة الدفوع المتعلقة بالوثائق المبرزة في الدعوى وما يتعلق بالإشارة المطلوب ترقينها.. وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وبعد تجديد الإضابة لديها اعتمدت نهجاً خلاف ما وجه إليه القرار الناقض واجب الإلتزام إذ إنه من الثابت بالقرار الصادر عن محكمة بداية ببيلا رقم 1093/232 تاريخ 2010/5/9 أنه تم شطب الدعوى وترقين الإشارات الموضوعة على صحيفة العقار ومنها الإشارة الموضوعة على صحيفة العقار الإشارة ذات العقد 1492 تاريخ 2004/5/2. إضافةً للبيان الصادر عن محكمة بداية ببيلا والذي يفيد بأن الدعوى قد شطبت بالقرار رقم 2003/1133 وتم تجديدها بالأساس 1093 ومن ثم شطبت بالقرار 2010/232 وما زالت الدعوى قيد المستودع حتى اللحظة. وحيث أن الأوراق تؤيد وجهة نظر المدعية بدعواها بطلب ترقين إشارة الدعوى وإلى آخر ما جاء في القرار يقرر قبول الطعن وترقين إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار 1728 قنوات بساتين الموضوعة بالعقد 1492 تاريخ 2004/5/2.

نقض مدني سوري، غ، ق، 850، أ، 862، تا 2013/9/30، سجلات محكمة النقض.

ومتابعة إجراءات التنفيذ لجميع من تمّ ذكرهم أعلاه، ليتمّ الوصول في النهاية إلى إرسال إفادة من دائرة التنفيذ للسجلّ العقاري لترقيين إشارة الدّعى التي تعدّ أصلاً ساقطة بالتقادم، وفي كثير من الأحيان قد لا يصل المدّعي طالبُ الترقين إلى غايته المنشودة في الحصول على حكم قضائيّ يتضمّن ترقين إشارة الدّعى، أو قد يصل إلى هذه النتيجة بعد حقبة زمنية طويلة على الرغم من أنّ الإشارة المثقلة على عقاره ساقطة أصلاً.

ولتحقيق التوازن بين ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالتقادم، وبين ضرورة ترقينها بحكم قضائيّ استناداً لقواعد السجلّ العقاري، لا بدّ من إعطاء المدّعى عليه رخصة اللجوء مباشرة إلى المحكمة المختصة بطلب يتضمّن ترقين إشارة الدّعى بالتقادم، فتتأكد بدورها من مشروعية الطلب ومن سقوط إشارة الدّعى في ضوء المستندات المرفقة معه، وبناءً عليه تصدر قرارها القاضي بترقين إشارة الدّعى في غرفة المذاكرة ودون دعوة الخصوم، إضافةً إلى وجوب تنفيذ هذا الطلب مباشرة دون إخضاعه لإجراءات تنفيذ الأحكام القضائية. وذلك لأن الإشارة المطلوب ترقينها قد سبق إصدار قرار بترقينها إلا أن الخصم لم ينفذ هذا القرار لمدة طويلة حالت دون إتمام عملية الترقين، ولأنّ ترقين إشارة الدّعى من خلال هذا الطلب لا يمسّ حقّ المدعي بحسبان أن دعواه قد فصلت وتقدم القرار الصادر فيها، ولم يعد بوسعه الاستفادة من هذه الدّعى بعد سقوطها.

المطلب الثاني: سلطة أمين السجلّ العقاري في ترقين إشارة الدّعى

سبق وأن تمّ عرض الحالات التي يمكن لأمين السجلّ العقاري من خلالها ترقين القيود المؤقتة، كما لو انتهت المهلّ المحددة للقيود الاحتياطي المدون في السجل، أو إذا وُجد مانع حال دون تدوين قيد الحق، وفي حالة افتراض أمين السجلّ العقاري سقوط الحقّ العينيّ المقيد. فهل قصد المشرع من عبارة (سقوط حقّ عينيّ مسجل) منح أمين السجلّ العقاري سلطة ترقين الحقّ العينيّ بسبب سقوطه بمرور الزمن؟ وهل يمكن أن يكون مرور الزمن كافٍ لكي يقرر أمين السجلّ العقاري سقوط الحقّ العينيّ ومن ثم ترقين إشارة الدّعى تبعاً لذلك؟

إن المادة 28 من قانون السجلّ العقاري رقم 1926/188 والتي حددت حالات الترقين الحكمي من قبل أمين السجلّ العقاري لا تنطبق على حالة ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالتقادم، ذلك أن المادة المذكورة أعطت أمين السجلّ العقاري رخصة الترقين بالنسبة

للقيد المؤقتة فقط لا إشارة الدعوى، ومن ثم يتوجب على صاحب المصلحة اللجوء إلى القضاء والحصول على حكم قضائي يقضي برفع الإشارة تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالتقدم.

ولقد ثار جدالٌ حول أحد قرارات محكمة النقض السورية التي أجازت من خلاله ترقيين إشارة الدعوى مباشرةً من قبل أمين السجل العقاري، حيث قضى بالآتي: "صاحب المصلحة أن يطلب من أمين السجل العقاري بمعزل عن القضاء ترقيين إشارة الدعوى في حال سقوطها أو سقوط الحكم الصادر بها بالتقدم عملاً بنص المادة 80 من القرار 188 ل.ر لعام 1926".³³

وجاء في حيثيات هذا القرار: (.. حيث أن الطلب الذي يؤسس عليه الطاعنان دعواهما هو ترقيين إشارة الدعوى المرممة أو بالأصح المراد ترميمها وعدم تحقق هذا الترميم، وحيث أن هذه الإشارة وضعت تبعاً لدعوى عينية عقارية لم يتضح من ملف الدعوى مصيرها وهل انتهت بالرد أم القبول وهل انحسرت بقرار مبرم أم لا، وحيث أن المادة 47 من القرار رقم 188 ل.ر لعام 1926 قد حظرت على المحاكم سماع الدعوى العينية العقارية إلا بعد أن توضع إشارة على صحيفة العقار المتنازع عليه وهذا يعني جزماً أن هذه الإشارة تقوم بقيام الدعوى وتزول بزوالها بأي سبب من أسباب الزوال والعكس صحيح، أي الدعوى أيضاً لا تقوم ولا تُسمع إلا بقيام الإشارة وبالتالي فهذه الأخيرة تدور وجوداً وعدمياً مع الدعوى خاصتها مما يستحيل أن يتقرر ترقيين الإشارة استقلالاً وبقاءً نظر الدعوى دون الإشارة لأن هذا الترقيين ينفي شرط سماع الدعوى وبالتالي ينفي الدعوى ككل وحيث قد يشد عن ذلك حالة سقوط الدعوى أو الحكم الصادر فيها بالتقدم فهنا لصاحب المصلحة أن يطلب من أمين السجل العقاري بمعزل عن القضاء ترقيين إشارة الدعوى في حال سقوطها أو سقوط الحكم الصادر بها بالتقدم عملاً بنص المادة 80 من القرار 188 ل.ر لعام 1926، وحيث الثابت من الملف أن الدعوى المراد ترقيين إشارتها مجهولة المصير وقد عجز الطاعنان بعد أن كلفتها المحكمة عن إثبات هذا المصير مما يستحيل معه تقرير ترقيين إشارتها المرتبطة بها برابطة الوثقى .. إلى آخر ما جاء).

³³ تقض مدني سوري، ق805، أ1014، تا 2016/9/21، مجلة المحامون ع 7-8-9-10-11-12 لعام 2016، ص569.

يمكن القول إنّ هذا القرار جاء مخالفاً لقواعد السجل العقاري ولما استقرّ عليه الاجتهاد القضائي الذي أكدّ على قضائية إشارة الدعوى وعلى وجوب ترقيتها من قبل المحكمة المختصة بالترقين. إذ لا يمكن إعطاء أمين السجل العقاري رخصة ترقيين إشارة الدعوى تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالتقادم لأيّ ظرفٍ كان، بحسبان أنّ مرور الزمن وحده غير كافٍ للتأكد من سقوط الحكم بالتقادم، لاسيّما إذا أثبت المحكوم له تحقق إحدى حالات الوقف أو انقطاع التقادم والتي تمنع من سقوط هذا الحكم، ولا يمكن تصوّر النتائج الكارثية إذا تمّ افتراض ترقيين إشارة الدعوى من قبل أمين السجل العقاري تبعاً لسقوط الحكم بالتقادم دون التحقق من حيّزية المحكوم له لهذا القرار والتي تكون لوحدها سبباً كافياً لانقطاع مهلة التقادم. لذا كان الأجدرّ على محكمة النقض مصدره هذا القرار أن تقرّر مصير إشارة الدعوى عوضاً عن إحالة الطلب إلى أمين السجل العقاري لما في ذلك من مخالفة صريحة للقانون، وللحدّ قدر الإمكان من الجهد والعناء المبذولين من قبل طالبا لترقين في سبيل رفع الإشارة.

وقد جرت العادة على أن يتقدّم المدعى عليه المتضرر من إشارة الدعوى بطلبه إلى أمين السجل العقاري لترقين إشارة الدعوى الساقطة بالتقادم تبعاً لسقوط الحكم، فيرفض الأخير هذا الطلب للأسباب السابق ذكرها، ليستأنف طالب الترقين قراره استناداً إلى المادة 80 من قانون السجل العقاري التي أجازت استئناف قرار أمين السجل العقاري أمام محكمة البداية المدنية في محلّ القرار، وجاء فيها: ((إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقين، فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل. تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة، بناءً على الوثائق المقدّمة لها، فيما إذا كانت الأسباب التي ردّ أمين السجل العقاري طلب القيد من أجلها، هي مستندة إلى الأحكام القانونية والنظامية النافذة. والمحكمة تثبت قرار الردّ إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني، وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء القيد في المكان المناسب له، وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي. إن قرار المحكمة هو مبرم)).

ونتيجة لذلك تنظر محكمة البداية التي يقع في دائرتها القرار في هذا الاستئناف في غرفة المذاكرات قرار مبرم. فإذا وجدت المحكمة أن قرار رد طلب الترقين مستند إلى أسباب قانونية قضت

بتصديقه، وإلا فإنّها تأمر أمين السّجلّ العقاريّ بإجراء التّرقين لإشارة الدّعى المشطوبة في صحيفة العقار موضوع الدّعى.³⁴

ومن التّطبيقات القضائيّة لهذه المسألة ما اتّجهت إليه أحد قرارات محاكم الاستئناف حيث قضت في إحدى قراراتها: "لا يمكن إعطاء أمين السّجلّ العقاريّ صلاحية ترقين إشارة الدّعى مهما كانت الأسباب والظروف لأنّ صلاحية ترقين هذه الإشارات ممّا يدخل في اختصاص السلطة القضائيّة".³⁵

جاء في وقائع القضية: (بتاريخ 2016/8/21 تقدم حسنّ بطلب إلى مدير المصالح العقاريّة جاء فيه: السيد المدير أرجو الموافقة على ترقين إشارة الدّعى الموضوعة على صحيفة العقار رقم 11031 من المنطقة العقاريّة الرّابعة بحلب والموضوعة بالعقد رقم 2012/4394 والعائدة للسيد علي، والموضوعة بمواجهة السيد وليد المالك السابق للعقار والذي تمّ فسح ملكيته واعتبار إشارة الدّعى لا قيمة لها. فأصدر مدير المصالح العقاريّة قراره في حاشية الاستدعاء بتاريخ 2016/8/21 متضمناً: السيد المستدعي إنّ ترقين إشارة الدّعى من اختصاص القضاء المختصّ لذا تقرّر رفض الطلب. فتقدم حسن باستئنافه في اليوم ذاته لدى محكمة البداية المدنيّة الأولى التي أصدر قرارها رقم 20/20 تاريخ 2016/8/30 الذي قضى بقبول الاستئناف شكلاً وقبوله موضوعاً وفسخ القرار المستأنف المؤرّخ بتاريخ 2016/8/21 الصادر عن مدير المصالح العقاريّة بحلب، والحكم بترقين إشارة الدّعى الموضوعة على صحيفة العقار رقم 11031 من المنطقة العقاريّة الرابعة بحلب والموضوعة بالعقد رقم 2012/4394 لعدم قانونيّتها مع عدم المساس بباقي الإشارات...).

يُلاحظ أنّ القرار السابق صدر منسجماً مع قانون السّجل العقاري والاجتهادات القضائيّة التي ربطت الإشارة بالدّعى وجوداً وعدماً، ووجوب ترقين إشارة الدّعى بحكم قضائيّ يتضمّن التّرقين تبعاً لذلك، فعلى الرغم من خطورة ترقين إشارة الدّعى تبعاً لسقوط الحكم بالتّقديم بناءً على قرار مبرم يُتخذ في غرفة المذاكرة وبعيداً عن صاحب الإشارة، إلا أنّ مرور الزمن دون تنفيذ الحكم

³⁴ محمد فهر، شقفة، تدابير تحفظية، مطبعة النوري، دمشق، 2007، ص 47.

³⁵ استئناف حلب، غ 3، ق 26، أ 89/ب، تا 2019/2/28، مجلة المحامون ع 7-8-9-10-11-12 لعام 2021، ص 453.

يكفي لترجيح مصلحة صاحب الترقين ويكفي للقول بإمكانية ترقين الإشارة حسب ما جاء في المادة 188/80 لعام 1926. فضلاً على أن الإشارة المطلوب ترقينها قد سبق وصدر قرار بترقينها إلا أن الخصم لم ينفذ هذا القرار لمدة طويلة حالت دون ذلك، ولأن ترقين إشارة الدعوى من خلال هذا الطلب لا يمس حق المدعي بحسبان أن دعواه قد سقطت وتقادم القرار الصادر بها، ولم يعد بوسعه الاستفادة من هذه الدعوى بعد سقوطها. لذا لا فائدة من تبليغه طلب ترقين الإشارة³⁶ لاسيما أنه المقصّر في متابعة دعواه ولا بد من اعتماد وسيلة لردع الخصوم ودفعهم لمتابعة دعواهم. كل ذلك ريثما يتم تعديل القواعد المتعلقة بإشارة الدعوى وآلية ترقينها في السجل العقاري.

إضافة إلى ما سبق، استند البعض في ترقين إشارة الدعوى في غرفة المذاكرة إلى ما جاء في بلاغ وزارة العدل: (جواباً على كتابكم نؤيد رأيكم الذي انتهيتُم إليه من أن ترقين إشارة الدعوى لا يحتاج إلى صدور قرار في قضاء خصومة، ويكفي أن يتم هذا الأمر بقرار يُتخذ في قضاء الولاية على ذيل الاستدعاء ما دامت الدعوى الأصلية بأصل الحق والذي وضعت الإشارة من أجله قد انتهت بالرد في الأساس أو بأي سبب من الأسباب القانونية من سماح الدعوى بأصل الحق).³⁶

فطالما منح المشرع صاحب المصلحة التقدم بطلبه لترقين إشارة الدعوى التي سها عنها القرار الصادر في الدعوى، فمن باب أولى أن يكون للمحكمة مُصدرة القرار رخصة التحقق من سقوط الحكم بالتقادم وترقين الإشارة تبعاً لذلك في غرفة المذاكرة ودون دعوة الخصوم.

تتفرّد المحكمة المختصة إذاً بترقين إشارة الدعوى التي سقطت تبعاً لسقوط الحكم الصادر بها بالنقادم، سواء أكان ذلك في قضاء خصومة أو قضاء ولاية، ولا يمكن لأمين السجل العقاري الاستناد إلى المادة 28 من قانون السجل العقاري والمتعلقة بحالات الترقين الحكمي للقيود ورفع إشارة الدعوى، ولا سلطة لديه في تثبيت الاتفاق بين صاحب الإشارة وصاحب العقار حول ترقين إشارة الدعوى المقيّدة على صحيفة العقار.

ولا بد من تعديل قانون السجل العقاري لاسيما المواد المتعلقة بترقين إشارة الدعوى للحدّ قدر الإمكان من الإشكالات المحيطة بعملية الترقين ولحماية صاحب العقار من قيد الإشارات الكيدية

³⁶ بلاغ وزارة العدل رقم 15552، تا 1970/10/25.

على عقاره لمدة طويلة، كأن يحدّد المشرّع المدة اللازمة لتنفيذ الأحكام القضائية عوضاً عن إخضاعها للسقوط وفقاً لقواعد التّقديم الطّويل، فإذا انقضت المدة المحددة دون تنفيذ زالت معه الإشارة حكماً ويكفي لصاحب المصلحة حينئذٍ أن يتقدّم بطلبه للمحكمة للحصول على إحالة مباشرة إلى مديرية السّجلّ العقاريّ لإجراء التّرقين. أو النصّ على إلزام واضع إشارة الدّعى بإيداع كفالة في صندوق المحكمة يتمّ تقديرها حسب قيمة النزاع المعروض أمام المحكمة، ويحكم بها في حال ردّ الدّعى أو شطبها وعدم تجديدها كنوع من أنواع التعويض للمدعى عليه مالك العقار في السّجلّ العقاريّ. إذ ينتج عن تطبيق ذلك إعطاء جدية أكبر للدّعى من خلال ردع كلّ من أراد رفع دّعى كيدية لمجرد وضع إشارة على عقار المدعى عليه وتقييد ملكيته. إضافة إلى التقليل من حجم الدّعاوى غير الجديدة وضمان حقوق المدعى عليه المتضرّر من قيد الإشارة على عقاره، فيكون التعويض كافٍ لتغطية تكاليف ترقين إشارة الدّعى فيما بعد. وما إلى ذلك من النصوص التي تؤدي إلى الحدّ من الدّعاوى الكيدية وإشارات الدّعى المدوّنة في السّجلّ العقاريّ منذ سنوات عديدة، إضافة إلى منح صاحب العقار الثقة بالنسبة لقيود السّجلّ العقاريّ وتبسيط إجراءات ترقين إشارة الدّعى لاسيما إشارة الدّعى الساقطة بالتّقديم، والحدّ من التعقيدات المحيطة بعملية التّرقين.

الخاتمة:

عدّ المشرّع العقاريّ إشارة الدّعى تدبيراً وقائيّاً يوضّع على الصحيفة المخصصة للعقار ويحفظ حقوق صاحبها في مواجهة التصرفات اللاحقة لقيد الإشارة، ولإعلام الغير بالوضع القانوني للعقار في السّجلّ العقاريّ. ولقد نظم المشرّع الإجراءات المحيطة بتدوين هذه الإشارة وترقيتها في السّجلّ العقاريّ، لكن بقي هناك عدّة إشكالات تحيط بعملية التّرقين، أدّت إلى بقاء الإشارة مدوّنة على صحيفة العقار لسنوات طويلة دون أن يتمكن صاحب المصلحة من ترقينها في نهاية المطاف. ومن خلال هذا البحث تمّ التوصل إلى مجموعة من النتائج:

- 1- تمّ عرض الحالات الموجبة لترقين القيود المؤقتة في السّجلّ العقاريّ، ولوحظ أنّ المشرّع أغفل تحديد حالات ترقين إشارة الدّعى أسوةً بباقي القيود المؤقتة، مما دفع البعض للقول بأن إشارة الدّعى قضائية القيد والتّرقين ولا بدّ من صدور حكم قضائيّ يقضي برفع الإشارة في السّجلّ

العقاريّ. بينما يقتصر دور أمين السجلّ العقاريّ بتنفيذ الحكم المتضمن ترقيّن الإشارة والتأكّد من مشروعيتها دون أن يكون له سلطة في إجراء الترقيّن عفواً من تلقاء ذاته أو تثبيت اتفاق أصحاب العلاقة على هذا الترقيّن.

2- تمّت مناقشة أسباب انقضاء الدعوى على إشارة الدعوى المقيّدة تبعاً لها، وتبين أنّه يترتّب على صدور الحكم القضائيّ الحاسم في النزاع العقاريّ ترقيّن إشارة الدعوى المقيّدة على صحيفة العقار، سواءً أكان الحكم متضمناً قبول الدعوى أم ردّها، أو حتى إذا تمّ التنازل عنها قبل الفصل في موضوعها. إضافةً لذلك، تمّ عرض التعديل الذي نصّت عليه المادة 120 من قانون أصول المحاكمات السوري رقم 1 لعام 2016، وتبين أن المشرع السوريّ نصّ على الترقيّن الحكميّ لإشارة الدعوى بمجرد شطبها، غافلاً عن طبيعة الشطب وما يتضمنه من استبعاد مؤقتٍ للدعوى لحين التقديم بطلبٍ تجديدها. الأمر الذي دفع محكمة النقض للتصدي لهذه الثغرة من خلال تعطيل عمل النصّ لجهة الترقيّن، وإسقاط الاجتهادات القضائية السائدة قبل صدور قانون أصول المحاكمات 2016/1، بحيث تبقى إشارة الدعوى رغم الشطب ولا ترقن إلا بتنفيذ هذا القرار في السجلّ العقاريّ.

3- تمّ التعرّض إلى بيان أثر التقادم على إشارة الدعوى المقيّدة في السجلّ العقاريّ، ولوحظ أن محكمة النقض السورية أقرت بسقوط إشارة الدعوى بالتقادم بحالة وحيدة وهي إذا سقطت الدعوى المرتبطة بها بالتقادم، نظراً لارتباط الإشارة بالدعوى التي قيّدت من أجلها وجوداً وعدمًا، ما يستتبع رفع الإشارة إذا سقط الحكم الصادر بها بالتقادم. بينما كان لوزارة العدل رأي آخر إذ عاملت إشارة الدعوى معاملة الحقوق المقيّدة بالسجلّ العقاريّ متغافلة عن طبيعة إشارة الدعوى المؤقتة والمرتبطة بالدعوى، وأعلنت عدم سقوط إشارة الدعوى بالتقادم تحت أيّ سبب. وقد تم التعليق على صحة هذا الاتجاه وتبين عدم صحته قانونياً وما يترتّب عنها من تعقيد لعمل المتداعيين وسير عمل المحاكم.

4- تمّ تسليط الضوء على الجهة المختصة بترقيّن إشارة الدعوى لسقوط الحكم الصادر بها بالتقادم، وتبين أن المحاكم السورية تتبّع إجراءات طويلة ومعقّدة في عملية الترقيّن، على الرغم من وجود العديد من القرارات القضائية التي تسهّل عملية الترقيّن دون الانقياد وراء الشكليات والروتينيات التي تمنع شأنها تعطيل مصالح الناس والراغبين بتداول العقارات، والتي ليس لها مستند قانوني في التشريع العقاري ولا في قانون أصول المحاكمات المدنية، حيث

عمدت المحاكم إلى تكليف صاحب المصلحة برفع دعوى مبتدئة للحصول على الترقين يخاصمُ بها أطراف الدعوى والإشارات المقيدة على العقار دون الالتفات إلى سقوط الإشارة بالتقديم، وتم التوصل إلى ضرورة ترقين إشارة الدعوى الساقطة بالتقديم بطلبٍ إداريٍّ يُبرز أمام المحكمة المختصة ودون دعوة الخصوم إضافةً إلى ضرورة تنفيذه مباشرةً في السجل العقاري.

5- تمّ التعرّضُ إلى سلطة أمين السجلّ العقاريّ بترقين إشارة الدعوى التي سقطت بالتقديم، وتبين أن محكمة النقض اتّجهت في أحد قراراتها إلى منح أمين السجلّ العقاريّ رخصة الترقين دون الرجوع للمحكمة استناداً إلى المادة 80 من قانون السجل العقاري. وتمّت مناقشة هذا القرار وتبين عدم مشروعيته لأسبابٍ شتّى منها عدم وجود نص قانوني يمنح أمين السجلّ العقاريّ هذه الصلاحية، فضلاً على أن المحكمة وحدها التي تمتلك سلطة تقرير سقوط الحكم بالتقديم وما إذا كانت إحدى حالات الوقف والانقطاع حالت دون تقادّمه أم لا ولا يمكن لأمين السجلّ العقاريّ تقرير ذلك، وبالتالي لا بدّ من ترقين إشارة الدعوى من قبل القضاء المختصّ ريثما يتمّ تعديل النصوص التشريعيّة وآلية ترقينها في السجلّ العقاريّ.

المراجع:

- 1- أبو الوفاء، أحمد، التعليق على نصوص قانون المرافعات الجديد وقانون الإثبات، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1968.
- 2- أبو العيال، أيمن، أصول المحاكمات المدنية، ج1، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، 2022.
- 3- الألوسي، عبد القادر، مجموعة أحكام النقض في القضايا العقارية من 1988 - 2002، ج2، ط1، المكتبة القانونية، دمشق، 2003.
- 4- الإيعالي، فايز، متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل، منشورات المكتبة الحديثة، لبنان، 1983.

- 5- البيك، محمد عدنان شرح نظام السجل العقاري، مطبعة الكشف، دمشق، 1981.
- 6- الحسيني، محمد أديب، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية
غرف مدنية بين 1991-2000، ج1، دار اليقظة العربية، دمشق، 2004.
- 7- السرميني، عبد الجواد، الموجز في التشريع العقاري، مطبعة الإنشاء، دمشق.
- 8- القزاز، ياسين، فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والتجاري، ط4، 2022.
- 9- النشواتي، محمد صياح، الموجز في النظام العقاري، ج 2، دار الأنوار، دمشق، 1993.
- 10- بوظو هولو، ، التشريع العقاري، مطبعة الاتحاد، دمشق، 1992.
- 11- حنا، بدوي، إشارة الدعوى، ط2، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011.
- 12- زيدان، مؤيد و كحيل، عمران، أصول المحاكمات، ج1، منشورات جامعة دمشق، 2022.
- 13- سلوم، صبحي، البيوع العقارية، دار الأنوار للطباعة، دمشق، 1984.
- 14- شقفة، محمد فهر تدابير تحفظية، مطبعة النوري، دمشق، 2007.
- 15- شمس الدين، محمد، نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب،
لبنان، 1987.
- 16- عيد، إدوارد، الأنظمة العقارية، ط2، منشورات نقابة المحامين اللبنانية، 1996.
- 17- غانم، ياسين، إشارة الدعوى وآثارها القانونية، مقالة منشورة في مجلة المحامون ع 3-4
لعام 2001.
- 18- كبة، جوزيف، اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني، المكتبة
القانونية ، مصر، 2000.

- 19- المجموعة الماسية الحديثة للاجتهادات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، المعهد العالي للقضاء، ج2، وزارة العدل، 2019.
- 20- الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض 2022-2023، المعهد العالي للقضاء، طبعة أولى، وزارة العدل، 2024.
- 21- قانون السجل العقاري رقم 188 / 1926
- 22- القانون المدني السوري.
- 23- القانون أصول المحاكمات المدنية رقم 1/ 2016
- 24- مجلة المحامون.