

قرار الإحالة القطعية

الباحثة: كلثوم أحمد حسن سليمان
قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة حلب

الملخص

أعطى قانون أصول المحاكمات المدنية الحق للدائن في استيفاء حقه جبراً من المدين في حال عدم تنفيذ هذا الأخير لالتزامه طوعاً، وذلك من خلال تمكينه من الحجز على العقار المقدم تأميناً للدين والطلب بالتنفيذ عليه وبيعه بالمزاد العلني وتحصيل حق الدائن من مبلغ العقار المباع، ولحصول ذلك يوجد عدة إجراءات يجب اتباعها وصولاً للبيع العلني والذي يختتم بقرار الإحالة القطعية، ولأن إجراء البيع بالمزاد العلني وصدور قرار الإحالة القطعية له أهمية قانونية وعلمية، وبسبب ورد بعض التناقض والغموض واللبس في النصوص القانونية النازمة، كان لا بد من دراسة قرار الإحالة القطعية بدءاً ببيان مفهوم قرار الإحالة القطعية وماهيته، إلى كيفية صدوره خلال جلسات البيع العلني بطريقة علمية وعملية ، انتهاءً بدراسة أحكام قرار الإحالة القطعية من آثاره وطريق الطعن به.

الكلمات المفتاحية: قرار الإحالة القطعية، جلسات البيع بالمزاد العلني.

Final referral decision

Kalthoum Ahmad Hassan Solayman

Master's degree, Dept of Private Law, Faculty of Law, University of Aleppo

Abstract

The Code of Civil Procedure grants the creditor the right to enforce their debt against the debtor if the latter fails to voluntarily fulfill their obligation. This is achieved by enabling the creditor to seize the property pledged as security for the debt, request its execution, and sell it at public auction to recover the creditor's dues from the proceeds. Several procedures must be followed to culminate in the public sale, which concludes with a final award decision. Because the public auction procedure and the issuance of the final award decision are of significant legal and academic importance, and due to some contradictions, ambiguities, and confusion in the governing legal texts, it is necessary to examine the final award decision. This examination begins by defining and classifying the final award decision, then moves to how it is issued during the public auction sessions in a scientific and practical manner, and finally, it concludes with an analysis of the provisions governing the final award decision, its effects, and the procedures for appealing it.

Keywords: Final award decision, public auction sessions.

المقدمة:

تتمثل التأمينات العينية العقارية في نشوء حق للدائن على العقار المقدم تأميناً؛ بوصفه ضامناً للوفاء بالدين، وبالتالي يصبح العقار المقدم مثقل بحق عيني لمصلحة الدائن دون أن يؤدي ذلك إلى حرمان الدائن من الضمان العام على جميع أموال مدينه، إلا أنه يشترط أولاً التنفيذ على العقار المثقل بالرهن ابتداءً.

وقد عالج المشرع السوري التأمينات العقارية، بوضع إشارة التأمين على الصحيفة العقارية فيصبح العقار مرهوناً دون نقل الحيازة، فالهدف من ذلك إعلام الغير بوجود حق لشخص ما على هذا العقار، وضماناً لحق الدائن باستيفاء حقه من هذا العقار المرهون بطريق بيعه بالمزاد العلني.

ويسبق البيع في المزاد العلني عدة إجراءات وشروط يتوجب العمل بها وصولاً للبيع في المزاد العلني، التي نص عليها المشرع في قانون أصول المحاكمات المدنية في باب التنفيذ، بدءاً من حجز العقار المراد بيعه والتنبيه بنزع ملكيته، ثم إجراء معاملة وضع اليد، وما يستتبع ذلك من إيداع لقائمة شروط البيع وإخبارها للاعتراض عليها من قبل أصحاب المصلحة، وصولاً للفصل في هذه الاعتراضات المحتمل حدوثها من قبل رئيس التنفيذ، ليصار بعد ذلك لتحديد يوم جلسة البيع، والتي يتم من خلال المزايعة في بيع العقار وصدور قرار الإحالة القطعية.

فيُعد قرار الإحالة القطعية ختام المطاف؛ إذ تنتهي معه جميع إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، ويكتسب أهميته كونه يُعد سنداً لملكية المحال عليه المزاد بمجرد صدوره وذلك بعد أن يتم دفع الثمن وملحقاته من قبل الراسي عليه المزاد والمحال عليه العقار إحالة قطعية.

ويمكن تعريف قرار الإحالة القطعية بأنه القرار الذي ينهي جميع إجراءات التنفيذ وبيع العقار في المزاد العلني، ويُعد سنداً لملكية المشتري وينقل الملكية له بعد دفع الثمن الراسي به المزاد العلني.

أهمية البحث وأهدافه:

تتجلى أهمية هذا البحث ببعض التساؤلات المثارة حول كيفية التوصل إلى قرار الإحالة القطعية من خلال جلسات بيع العقار في المزاد العلني وهل يُعد عقداً يخضع لاتفاق الطرفين أم أنه حكم منشئ لحق الراسي

عليه المزاد، وما هو مصير أصحاب الحقوق والامتيازات الموثقة على العقار المباع في المزاد العلني عند صدور قرار الإحالة القطعية.

إشكالية البحث:

تتمحور إشكالية البحث في الإشكالات التي تعترض التطبيق القانوني على أرض الواقع؛ والبحث في الحلول الممكنة لإزالة التعارض الحاصل بين نصوص القانون وما يتم تطبيقه فعلاً عملياً. واقترح بعض الفرضيات التي لم ينص عليها المشرع والمثارة بكثرة في بعض الإجراءات، والتي تتطلب حلاً فعالاً، مما تساهم في تبسيط وتسريع الإجراءات التنفيذية لتحقيق المهمة المنشودة ألا وهي بيع العقار بالمزاد العلني بأقل مدة زمنية ممكنة، وبأعلى سعر متاح لتخليص المدين من الديون التي تنقل العقار، ومن ثم تطهير العقار المرهون والمباع بالمزاد العلني من كافة الحقوق المثبتة على صحيفته العقارية.

منهجية البحث:

تعتمد الدراسة على المنهج التحليلي الذي يعتمد على قراءة وتحليل النصوص القانونية وتفنيدها ومعرفة مكامن النقص التشريعي الذي يثير البعض من إشكالات التنفيذ، مع إمكانية التوصل لحل يتوافق مع النصوص التشريعية النازمة.

المطلب الأول: مفهوم قرار الإحالة القطعية: وهو بيان معنى قرار الإحالة القطعية ودراسة ماهيته الوجودية من الناحية القانونية، والتطرق لكيفية صدوره في جلسات البيع في المزاد العلني بشكل تفصيلي.

المطلب الثاني: أحكام قرار الإحالة القطعية: وتتمثل الأحكام بين الآثار المترتبة على صدور قرار الإحالة القطعية، وكيفية الطعن بالقرار وأسباب الطعن المنصوص عليها قانوناً.

المطلب الأول:

مفهوم قرار الإحالة القطعية

تضاربت الآراء الفقهية حول المفهوم القانوني لقرار الإحالة القطعية ولتوضيح مفهومه لا بد من دراسة تكييف قرار الإحالة القطعية؛ هل يمكن عده عقداً يخضع للقواعد العامة للعقود، أم يمكن عده حكماً قضائياً ينهي معه إجراءات البيع العلني بدءاً من حجز العقار وانتهاءً بصور هذا القرار.

الفرع الأول: ماهية قرار الإحالة القطعية:

يرى البعض أن قرار الإحالة القطعية يُعد حكماً ينهي معه الخصومة وإجراءات التنفيذ، فيعتبر قرار الإحالة القطعية ذو طبيعة خاصة يجمع بين القرار الصادر عن رئيس التنفيذ وبين الحكم القضائي المنفذ⁽¹⁾، ويرى البعض الآخر أن قرار الإحالة القطعية يمكن اعتباره نوعاً من العقود القضائية ذات الطبيعة الخاصة؛ فهو يتم بتوافق إرادة المزايد مع الجهة المشرفة على المزاد العلني⁽²⁾، وعند البحث في هذين الاتجاهين نجد أنه للوصول لقرار الإحالة القطعية يجب أن يتقدم أحد المتزايدين بعرض أخير لا يُقدم بعده عرض أعلى منه، أي أن أحد المتزايدين قد قدم ثمناً ما مقابلاً للعقار المنفذ عليه فهذا يُعد إيجاباً من الناحية القانونية، لذلك فإن قرار الإحالة القطعية يُعد قبولاً من الطرف الآخر، والقبول هنا يصدر من رئيس التنفيذ الذي ينوب قانوناً عن المدين صاحب العقار المنفذ عليه فينوب عنه في البيع وقبض الثمن، وهذا ما تبنته محكمة النقض السورية في اجتهاد لها، على أنه: "إن قرار الإحالة القطعية قبول يتم به العقد بين دائرة التنفيذ التي حلت محل المالك وبين المشتري الذي رسا عليه المزاد"⁽³⁾ وتبعاً لذلك عدت محكمة النقض أن الراسي عليه المزاد يعد خلفاً خاصاً للمالك المدين المنفذ عليه⁽⁴⁾.

والسبب في اعتبار قرار الإحالة القطعية عقداً وليس حكماً يرجع إلى وجود إرادتين متطابقتين وهما إرادة المزايد ورئيس التنفيذ، وهذا لا يمكن أن يتواجد في قضاء المحكمة في جلسات المحاكمة والخصومة بين طرفي الدعوى، فالحكم يصدر في قضاء الخصومة ويكون منهياً للدعوى، بينما قرار الإحالة القطعية جاء نتيجة توافق إرادتين على نقل ملكية العقار المنفذ عليه من شخص لآخر⁽⁵⁾. وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض حيث نصت على أنه: "إن البيع الجبري لا يخرج عن كونه عقداً يجري بين دائرة التنفيذ بوصفها نائبة عن المدين الذي نزع ملكيته عن المال وبين من يحال عليه"⁽⁶⁾. وعادت وأصدرت اجتهاد

(1) حمزة، إكرام هادي، الطبيعة القانونية لقرار الإحالة القطعية في المزايدات العامة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد العاشر، العدد 2، عام 2021م، ص 265.

(2) La nature juridique du jugement d'adjudication sur saisie immobilière, Revue Juridique de l'Ouest, 1983, p 97-99.

(3) قرار محكمة النقض السورية، رقم 151/ لعام 1963م، مجموعة المبادئ القانونية للمحكمة، ج2، ص 149.

(4) اجتهاد محكمة النقض السورية، رقم 788/ لعام 1960، المرجع السابق، ص 149.

(5) سلحدار، صلاح الدين، أصول التنفيذ المدني، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 1967م، ص 361.

(6) محكمة النقض السورية - الدوائر المدنية - قرار 1975/1165 - قاعدة 258 - مجلة المحامون لعام 1976م.

قضائي بتاريخ جديد نص على تعريف للإحالة القطعية، فنصت على أنه: " قرار الإحالة القطعية هو عقد بين المحال عليه ودائرة التنفيذ"⁽⁷⁾.

وصدور قرار الإحالة القطعية يسبقه إجراءات البيع في المزاد العلني من خلال عرض العقار للبيع في جلسات، قد تكون جلسة وربما تصل إلى الثلاث جلسات.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على شكلية معينة أو قالب خاص بقرار الإحالة القطعية بل اكتفى بالنص على أن قرار الإحالة الأولى وقرار الإحالة القطعية يدون في ذيل محضر المزادة في الملف التنفيذي⁽⁸⁾، وبالطبع يمكن القول بأنه يجب أن يشتمل قرار الإحالة القطعية على ذكر رقم العقار ونوعه ومكانه، بالإضافة لاسم المحال عليه العقار مع ذكر الثمن النهائي الذي تم بموجبه قرار الإحالة القطعية.

الفرع الثاني: كيفية صدور قرار الإحالة القطعية:

يُعد افتتاح البيع بالمزاد العلني بمثابة دعوة لبيان العروض والعطاءات الممكنة، فهو لا يعد بمثابة إيجاب يبحث عن قبول بشكل فوري، بل للبحث عن السعر الأعلى ومن ثم يتم تلاقي الإيجاب والقبول، مما يعطي للبيع الجبري طابعاً خاصاً يختلف عن البيع بالشكل التقليدي⁽⁹⁾.

حيث يباشر مأمور التنفيذ وبإشراف رئيس التنفيذ عمله في المكان المحدد لانعقاد جلسة البيع وذلك بجلسة علنية، تبدأ بالمناداة على المزايدين أو وكلائهم، وهذه الجلسة قد تكون الأولى والأخيرة في حال تم تحقيق الغاية المنشودة فيُحال العقار لأحد المشتركين في المزاد ويتم وفاء الديون المثقلة للعقار، إلا أنه قد يتم التأجيل إلى جلسة ثانية، وربما ثالثة بحسب الحال، كل ذلك حسب الاحتمالات التي قد تحصل في كل جلسة.

أولاً: الجلسة الأولى: يقوم مأمور التنفيذ بتسجيل الأسعار المعروضة على قائمة المزادة، وبعد اطلاع المزايدين على تلك الأسعار؛ يُشرع بجلسة المزادة للبيع، ويبدأ المزاد بسعر لا يقل عن القيمة المقدرة للعقار سواء كانت هذه القيمة نفسها المذكورة في قائمة شروط البيع أو المعدلة بعد فصل رئيس التنفيذ بالاعتراضات

(7) محكمة النقض السورية – الهيئة العامة المدنية – المبدأ /25/ - قرار 2022 /225 - أساس 13 - 2022م، منشور في مجلة القانون السوري.

(8) المادة /424/ قانون أصول المحاكمات المدنية.

(9) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة) ج4، بيروت، منشورات الحلبي، 2010م، ص 196.

الواردة على قائمة شروط البيع، ويجب ألا تقل كل مزايدة معروضة من قبل أي مشترك في المزاد عن 10% من العرض السابق⁽¹⁰⁾، ويُذكر أن المشرع في القانون القديم لم يشترط حد أدنى للمزايدة على العرض السابق فكان أمر زيادة العطاء غير محدد بنسبة معينة، ونرى أنه ما فعله المشرع في تحديد نسبة 10% أمر إيجابي ويحقق الهدف من بيع العقار بالمزاد العلني ويكفل أن تكون المزايدة جدية واحتمال التوصل لسعر مناسب قد يغطي دين المنفذ عليه، وفي هذه الجلسة قد تحدث عدة احتمالات:

- 1- قد يتقدم أحد المزايدين لعرض شراء يفوق القيمة المقدرة للعقار، وفي هذه الحالة يُحال العقار للبيع للمزايد الأخير صاحب السعر الأعلى إحالة قطعية.
- 2- وقد لا يشترك أحد بالمزاد، وفي هذه الحالة يؤجل رئيس التنفيذ الموعد لإجراء جلسة ثانية للبيع، بعد 15 يوم عن موعد الجلسة الأولى؛ وتعاد ذات إجراءات الدعوة للمشاركة⁽¹¹⁾.
- 3- وقد يتقدم أحد المزايدين بسعر القيمة المقدرة، ولا يأتي عرض أعلى منه في الجلسة؛ وهذه الحالة سكت عنها المشرع، إلا أننا نرى أنه حين سمح المشرع في المادة /400/ من القانون البدء بالمزاد بالقيمة المقدرة، وكذلك المادة /406/ فقرة هـ التي نصت على إحالة العقار على المزايد الأخير صاحب السعر الأعلى الذي يزيد عن القيمة المقدرة، وفي حين أن المادة /406/ فقرة ج أجازت رغم عدم تكرار الحضور في الجلسة الثانية أن يطلب الدائن مباشر الإجراءات الإحالة لاسمه بالقيمة المقدرة وتسمى هذه الإحالة إحالة أولى لا إحالة قطعية، نستنتج أن المشرع في الجلسة الأولى أجاز البدء بالقيمة المقدرة ولم يقصد البيع بالقيمة المقدرة، وذلك تشجيعاً منه للمشاركين في المزاد على المزايدة، وبالتالي في حال بقي عرض الشراء بالقيمة المقدرة على حاله في الجلسة الأولى ولم يتقدم أحد بعرض شراء يفوق القيمة المقدرة بـ 10% على الأقل نعتبر هنا أن لا أحد قد تقدم للمزاد منطقياً، وحيث أن هذه الحالة تتشابه مع حالة عدم اشتراك أحد بالمزاد التي ذكرناها في البند الثاني، فيجب هنا على رئيس التنفيذ تأجيل الموعد لجلسة ثانية بعد 15 يوم من موعد الجلسة الأولى وتعاد إجراءات الدعوة للمزاد.

ثانياً: الجلسة الثانية: في هذه الجلسة لا يُشترط أن يبدأ المزاد بالقيمة المقدرة للعقار وهذه بدلالة المادة /406/ فقرة د التي نصت على جواز أن يكون العرض الأخير أقل من القيمة المقدرة، ونحن هنا بصدد أربعة احتمالات.

(10) المادة /406/ فقرة أ، قانون أصول المحاكمات المدنية.

(11) المادة /406/ فقرة ب، قانون أصول المحاكمات السورية.

- 1- إما أن يتم حضور جلسة المزايدة ويكون العرض الأخير المقدم أكثر من القيمة المقدرة للعقار، وهنا يُحال العقار لهذا المزاد إحالة قطعية.
- 2- أو أن يتم حضور جلسة المزايدة ويكون العرض الأخير أقل من القيمة المقدرة، وفي هذه الحالة يُحال العقار على المزاد إحالة أولى وتُعلن النتيجة ويدعو رئيس التنفيذ الراغبين بالشراء خلال شهر إلى جلسة مزايدة ثالثة⁽¹²⁾.
- 3- وقد يتم حضور جلسة المزايدة ويكون العرض الأخير بالقيمة المقدرة تماماً؛ والمشرع لم يُشر إلى هذه الحالة؛ إلا أننا نرى أنه يُحال العقار إحالة أولى على المزاد قياساً على الحالة السابقة، ولأن المشرع أشار بالإحالة القطعية فقط عندما يزيد العرض عن القيمة المقدرة.
- 4- والاحتمال الأخير هو ألا يحضر أحد هذه الجلسة، وفي هذه الحالة نكون أمام خيارين⁽¹³⁾:
أ_ إما أن يطلب الدائن مباشر الإجراءات إحالة العقار على اسمه بالقيمة المقدرة إحالة أولى ومن ثم يدعو رئيس التنفيذ في هذه الحالة وخلال شهر إلى الجلسة الثالثة. ويُلاحظ أن هذا الحق للدائن مباشر الإجراءات في جلسة المزايدة الثانية فقط دون الجلسة الأولى.
ب_ أو ألا يطلب الدائن مباشر الإجراءات إحالة العقار لاسمه، وبصدد هذا الغموض يمكننا القول بأنه يمكن أن يطلب الدائن من رئيس التنفيذ إعادة تقدير قيمة العقار مجدداً، فربما كانت القيمة غير متساوية مع قيمة العقار الحقيقة وهذا ما سبب عدم الإقبال لشرائه، كما يمكن أن تتوقف إجراءات الملف التنفيذي ويُشطب بعد مضي ستة أشهر على التوقف، وغالباً في الحياة العملية ما يتم هذا في حال قرر الدائن التنفيذ على أموال أخرى للمدين غير العقار موضوع المزاد، أو أن المدين أوفى له الدين خارج نطاق دائرة التنفيذ.
ثالثاً: الجلسة الثالثة: يتم اللجوء إلى هذه الجلسة في حال وجود إحالة أولى عندما يطلب الدائن مباشر الإجراءات في الجلسة السابقة إحالة العقار لاسمه بالقيمة المقدرة، أو أن تكون هذه الإحالة الأولى للمزاد الأخير الذي كان عرضه بالقيمة المقدرة تماماً أو بأقل من ذلك. وتجري هذه الجلسة خلال شهر من تاريخ الجلسة التي سبقتها، كما يجب في هذه الجلسة دفع مبلغ تأمين للاشتراك بالمزايدة يعادل كامل القيمة المقدرة، وهذا ما يكون جديد بالنسبة للمزاد المشترك لأول مرة؛ أما المشترك الذي سبق وأن دفع مبلغ التأمين الذي يعادل نصف القيمة المقدرة فعليه أن يدفع النصف الآخر ليساوي مبلغ التأمين كامل القيمة المقدرة للعقار. ويستنتج من عبارة إحالة أولى أن المشرع يتطلب في هذه الجلسة الثالثة بدء المزايدة بسعر أعلى من العرض

(12) المادة /406/ فقرة د، قانون أصول المحاكمات المدنية.

(13) المادة /406/ فقرة د، قانون أصول المحاكمات المدنية.

- الأخير المقدم في الجلسة السابقة؛ وينتج عن هذه الجلسة حسب من كانت له الإحالة الأولى ثلاثة احتمالات⁽¹⁴⁾.
- 1- أن يكون العرض المقدم الأخير أكثر من القيمة المقدرة للعقار؛ وهنا يُحال العقار لاسم المزايد المشتري إحالة قطعية.
 - 2- أو ألا يزيد عرض أحد المزايدين على عرض المحال عليه العقار إحالة أولى، فيُحال العقار لهذا الأخير بالثمن المعروض ولا يجوز المزايدة عليه.
 - 3- وقد يزيد العرض الأخير عن عرض المحال له العقار إحالة أولى لكنه لا يزال أقل من القيمة المقدرة. ومنطقياً نحن بصدد احتمالين نص عليهما المشرع في المادة /406/ فقرة هـ؛ فيما أن يطلب الدائن مباشر الإجراءات في الجلسة ذاتها إحالة العقار لاسمه بالقيمة المقدرة له ويتم ذلك، وقد لا يطلب الدائن مباشر الإجراءات ذلك؛ فيجب هنا أن تتم الإحالة القطعية للمزايد الأخير الذي تقدم بعرض يزيد عن عرض المحال له العقار إحالة أولى ولو لم يبلغ القيمة المقدرة، وهذا ما يُستخلص من روح المشرع في تنظيم جلسات المزايدة والإحالات.

المطلب الثاني

أحكام قرار الإحالة القطعية

وفقاً للمبدأ العام فإن آثار البيع الاختياري تتشابه مع آثار البيع الجبري، إلا أنه تبعاً لخصوصية قرار الإحالة القطعية كونه بيع من نوع خاص لذلك أفرد له المشرع آثار خاصة به يتميز بها عن البيع العادي المتعارف عليه، وبناءً عليه لا يمكن أن يُطبق على قرار الإحالة القطعية القواعد العامة للبيع، وإنما يجب اتباع النصوص القانونية المنظمة لهذا البيع والآثار الخاصة الناتجة عنه.

الفرع الأول: آثار قرار الإحالة القطعية:

سبق وأن كفيينا قرار الإحالة القطعية على أنه عقد بيع يتم بتوافق إرادتين إلا أنه يتميز عن عقد البيع العادي، فلا يخضع للقواعد العامة النازمة للبيع، ويفرد بآثار مميزة لم ينص عليها المشرع في قواعد البيع الأخرى، فقرار الإحالة القطعية ينقل الملكية كما عقد البيع العادي إلا أنه تختلف الطريقة التي

(14) المادة /406/ فقرة هـ، قانون أصول المحاكمات المدنية.

يُنقل بها، كما أن قرار الإحالة القطعية يُطهر العقار من كافة الإشارات المثقلة للعقار، وهذا ما يميزه عن غيره من العقود، إضافة لآثار أخرى سنبينها تباعاً:

أولاً: دفع الثمن: حسب المادة /411/ فقرة ب من قانون أصول المحاكمات المدنية يجب على المحال عليه أن يدفع الثمن ويودعه في صندوق دائرة التنفيذ خلال عشرة أيام من تاريخ صدور قرار الإحالة القطعية إلا إذا كان المشتري دائناً وتقدم بطلب إحالة العقار لاسمه وكان دينه يساوي الثمن الراسي به المزاد، فيمكن لرئيس التنفيذ إعفائه من إيداع الثمن كله أو بعضه حسب مقدار دينه ومرتبته، إلا أن هذا الإعفاء لا يتم تقريره إلا بناءً على طلب الدائن فإذا كان ثمن العقار بموجب قرار الإحالة القطعية هو مائة مليون وكان المحال عليه دائناً بمبلغ مائة مليون فإن رئيس التنفيذ يعفيه من بقية الثمن، كون الدائن سبق ودفع مبلغ التأمين والذي يعادل 50% من القيمة المقدرة للعقار، أما إذا كان مقدار دينه أقل من قيمة العقار فيعفى فقط في حدود دينه لا أكثر.

وبالرجوع إلى المادة /411/ فقرة ج فإنه لا تُسلم صورة قرار الإحالة القطعية إلى المحال عليه إلا بعد دفع الثمن ما لم يقضِ قرار الإحالة بغير ذلك، وتفسيراً لعبارة ما لم يقضِ قرار الإحالة بغير ذلك فإنها تدل على حالة ما إذا أعفي المحال عليه من دفع بقية الثمن كما بينا سابقاً.

ثانياً: نقل الملكية: بعد صدور قرار الإحالة القطعية بإحدى الطرق التي بينها سابقاً يتعين على مأمور التنفيذ أن يطلب هو وبشكل مباشر من أمين السجل العقاري تسجيل قرار الإحالة القطعية في السجل العقاري، أي نقل ملكية العقار المباع في المزاد العلني لاسم المشتري الراسي عليه المزاد، ويُعد قرار الإحالة وفقاً لما استقرت عليه محكمة النقض السوري: "بمثابة سند للملكية لمن جرت الإحالة لاسمه ولا يمكن مسه بوجه ما"¹⁵ فالمكلف هنا بنقل الملكية ليس المشتري وإنما مأمور التنفيذ¹⁶، ويتم ذلك بعد دفع المشتري الثمن الذي رسا به المزاد وصدر بموجبه قرار الإحالة القطعية، إلا أنه في حال كان المدين مالكاً للعقار بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أو مستند بملكيته إلى سند عدلي غير قابل للعزل، فهنا يصدر رئيس التنفيذ قراراً بنقل الملكية مع قرار الإحالة القطعية على نفقة المحال عليه الراسي عليه المزاد¹⁷.

¹⁵ محكمة الاستئناف – قرار 26 / 1957 – أساس 36 – قاعدة 2100 – استانبولي – أصول المحاكمات المدنية ج 1 و ج 7.

¹⁶ سلحدار، مرجع سابق، ص 364.

¹⁷ المادة /413/ فقرة د، قانون أصول المحاكمات المدنية.

أما فيما يخص الوقت الذي تنتقل بموجبه الملكية إلى المحال عليه إحالة قطعية، فهذا يجب أن نوضح أن المادة /825/ بفقرتها الثالثة¹⁸ نصت على أنه: " كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من تسجيله" مما يعني أن ملكية العقار تنتقل للمحال عليه إحالة قطعية قبل تسجيل قرار الإحالة في السجل العقاري؛ إلا أن أثر هذا الاكتساب لا يُعد نافذاً بمواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري. وعليه استقرت محكمة النقض السوري بأنه: "قرار الإحالة القطعية يصلح سنداً للملكية وإن لم يكن لهذا الاكتساب مفعوله إلا بعد تسجيله، مما يجيز للمشتري ولخلفائه من بعده المدعاة بتسجيل هذا الحق"¹⁹

ويعد هذه استثناءً لما نص عليه المشرع²⁰ بأنه تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري؛ ووفقاً لهذا النص تنتقل الملكية إلى المحال عليه العقار بمجرد صدور قرار الإحالة القطعية عن رئيس التنفيذ قبل تسجيله في السجل العقاري، غير أن محكمة النقض السورية نصت على خلاف ذلك بأنه: " قرار الإحالة القطعية لا يصبح سنداً للملكية إلا بعد استكمال دفع الثمن وليس بمجرد صدوره" إلا أنه يمكن التوفيق بين ما نص عليه المشرع وبين ما أقرته محكمة النقض، بأن مأمور التنفيذ لن يتقدم بطلب نقل الملكية لأمين السجل العقاري إلا بعد أن يدفع المحال عليه العقار كامل الثمن الراسي به المزداد، وبالتالي لن تُستكمل إجراءات الإحالة القطعية إلا بعد دفع كامل الثمن المستحق من قبل المحال عليه العقار. وبالمحصلة فإن قرار الإحالة القطعية يتمتع بحجية خاصة به.

ثالثاً: تطهير العقار: حسب ما نصت عليه المادة /413/ فقرة ب من قانون أصول المحاكمات المدنية، يترتب على تسجيل قرار الإحالة القطعية تطهير العقار المباع من كافة الإشارات وحقوق الامتياز والتأمينات والرهن التي سبق وتبلغ أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع، وبذلك ينتقل حقهم إلى ثمن العقار المباع.

فهذا النص يهدف إلى تخليص العقار المحال من كافة الإشارات والحقوق العينية العقارية وهي حقوق الامتياز والتأمين والرهن التي أثقلت العقار قبل حجزه²¹، بالإضافة إلى أن قرار الإحالة القطعية يشمل

¹⁸ القانون المدني السوري.

¹⁹ محكمة النقض السورية - قرار 1955 /350 - قاعدة 2101 - استانبولي - أصول المحاكمات المدنية ج 1 و ج 7.

²⁰ المادة /825/ فقرة أ، القانون المدني.

²¹ العطار، عبد الناصر توفيق، أحكام بيع العقار بالمزاد العلني في القانون المغربي، دار الفكر العربي، مصر، ط1، ص135.

تطهير كافة إشارات الدعاوى الموثقة على صحيفة العقار المُحال، فقرار الإحالة القطعية يطهر العقار وينقيه من حقوق الامتياز العامة والخاصة المسجلة قبل إشارة الحجز التنفيذي في السجل العقاري، وجميع حقوق التأمين العقاري الواردة في القانون المدني بالمواد /1071 وما بعدها/.

أما فيما يخص حقوق الرهن العقاري؛ فإننا نعلم أن للدائن المرتهن الحق في حبس العقار سنداً للمادة /1055/ من القانون المدني إلى أن يوفي المدين حق الدائن المرتهن²²، ومع ذلك فإن حقه في حبس العقار والممنوح له قانوناً ينقضي بتسجيل قرار الإحالة القطعية وبالتالي يلزم الدائن بتسليم العقار إلى المحال عليه²³.

وتجدر الإشارة إلى أن تسجيل قرار الإحالة القطعية في السجل العقاري يطهر حق التأمين والرهن ولو لم تكن مدتهما قد انقضت، وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقص، حيث نصت، على أنه: "إن تسجيل قرار الإحالة القطعية يطهر العقار من حقوق الامتياز والتأمين والرهن وإن كان يؤدي إلى نقل الملكية لمن رست عليه الإحالة"²⁴

لأن الغاية التي توخاها المشرع هي وضع حد لكافة الحقوق والإشارات المترتبة على العقار وعلى اعتبار أن حقوق هؤلاء قد انتقلت إلى الثمن²⁵، وذلك بعد تبليغهم قائمة إيداع شروط البيع وتنبيههم إلى أن العقار المثقل بحقوقهم يباع جبراً تنفيذاً لالتزامات المدين، فإذا كانت مرتبة هذه الحقوق واحدة يقسم المبلغ بينهم قسمة غرماء، أما في حال لم يكفي الثمن لوفاء ديون المدين، ففي هذه الحالة يمكن للدائنين الرجوع على المدين بأمواله الأخرى وليس على العقار المحال إحالة قطعية.

رابعاً: استلام العقار: يمكن للمحال عليه العقار إحالة قطعية أن يتسلم العقار رضائياً من قبل المدين أو الحائز في حال كان هناك دائن مرتهن في العقار، وإما بطريقة الجبر²⁶ ويتم ذلك بطلب يقدمه المحال عليه العقار إحالة قطعية إلى رئيس التنفيذ يطلب منه تكليف المدين أو الحارس القضائي إن وجد بالحضور وإتمام تسليم العقار، وعند موافقة رئيس التنفيذ على الطلب يوجه مأمور التنفيذ كتاباً للمدين أو

²² تناغو، سمير عبد السيد، العقد المدني، الضمانات العينية، دار المعرفة الجامعية، 2010م، ص 106.

²³ تمرانت، ريمة، انقضاء الرهن الحيازي العقاري عن طريق التنفيذ الجبري، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، جامعة قسنطينة، العدد 80، ج2، 2017م، ص 1029.

²⁴ محكمة النقض السورية – الدوائر المدنية – قرار 2000/1438 – أساس 1851 – قاعدة 14 – مجلة القانون عام 2000 – القسم الأول.

²⁵ سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006م، ص 290.

²⁶ المادة /412/ فقرة أ، قانون أصول المحاكمات المدنية.

الحارس القضائي بطبيعة الحال يتضمن تكليفهم بالحضور إلى مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين، ويجب أن يكون التبليغ قبل ميعاد التسليم بثمانية أيام كحد أدنى، وهنا نجد أن المشرع أعطى المدين مهلة ليتمكن من إخلاء العقار المباع والتمهيد لتسليمه. وذهب البعض للقول إن هذه المدة غير كافية، إلا أننا نرى بأن المدين سبق وتنبه بنزع ملكته بدءاً من تاريخ محضر وضع اليد ووصولاً لجلسات المزايدة التي قد تأخذ أكثر من شهرين لذلك فإنه على علم مسبق بوضعه القانوني مما يتيح له الفرصة لإخلاء العقار خلال ثمانية أيام.

خامساً: عدم ضمان العيوب الخفية: وهذا ما يميز قرار الإحالة القطعية أيضاً، فيُعد عدم ضمان العيوب هنا نص قانوني وفقاً لما نص عليه المشرع في المادة /422/ من القانون المدني: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد". ويُعد هذا استثناءً للقواعد العامة التي نص عليها المشرع في المواد الخاصة بضمان العيوب في حال وجود عيب تقصد البائع أن يخفيه عن المشتري.

ففي حال صدور قرار الإحالة القطعية وتبين بعد ذلك للمحال عليه أن هناك عيب ظاهر لم يكتشفه أو عيب خفي في العقار موضوع الإحالة، فلا يحق للمحال عليه أن يُطالب بضمان هذا العيب، فلا يحق له المطالبة بإزالة العيب أو إصلاحه أو حتى التعويض عنه، ولا يحق له فسخ أو إلغاء قرار الإحالة القطعية بسبب وجود هذا العيب.

الفرع الثاني: الطعن في قرار الإحالة:

المبدأ العام في قرار الإحالة أنه لا يمكن الطعن بالقرار إلا في حالات عدها المشرع وحصرها في النص القانوني²⁷، لذلك لا يمكن القياس أو التجاوز في معرض تطبيقها، ولا يمكن الطعن إلا في حال كان الطعن لعيوب في إجراءات المزايدة؛ أو في شكل القرار أو بسبب صدور القرار بعد رفض طلب وقف الإجراءات التنفيذية عندما يكون وقفها واجب قانوناً. إلا أن الاجتهاد القضائي توسع ونص على حالة أخرى يمكن بها إبطال قرار الإحالة القطعية، حيث نص على أنه يمكن إبطال قرار الإحالة القطعية وفسخ البيع إذا كانت دائرة التنفيذ قد طرحته للبيع على وصفه ببيان القيد العقاري ومحضر وضع اليد

²⁷ المادة /414/ قانون أصول المحاكمات المدنية.

ثم تبين أنه الوصف غير مطابق للواقع، فهنا قد وقع كل من المشتري المحال عليه والبائع دائرة التنفيذ بغلط جوهري في صفة الشيء الذي انصب عليه العقد²⁸.

أولاً: الطعن لعيب في إجراءات المزايدة: إجراءات المزايدة كثيرة من بدء ضع اليد لحين الانتهاء من المزاد وصدر قرار الإحالة القطعية، ويمكن أن نطرح مثلاً لذلك، أنه تم البيع في غير اليوم المخصص للبيع، أو أن أحداً طلب المشاركة في المزاد ورُفض طلبه بدون سبب قانوني، أو بسبب عدم تبلغ أحد من أصحاب المصلحة والمثبتة حقوقهم في الصحيفة العقارية، واستقرت محكمة النقض على أنه: "عدم تبليغ الإخبار أصحاب التأمينات على العقار موضوع الإحالة قبل قرار الإحالة القطعية يوجب بطلان هذه الإحالة"²⁹ أو أن قرار الإحالة صدر لاسم شخص لم يكن صاحب العرض الأعلى في المزايدة، فيمكن بناءً على ذلك تقديم الطعن بقرار الإحالة القطعية.

ثانياً: الطعن بسبب صدور قرار الإحالة القطعية بعد رفض طلب وقف إجراءات التنفيذ التي يكون وقفها واجباً قانوناً: ففي حال طلب أحد أطراف الملف التنفيذي أو أحد أصحاب الحقوق المثبتة على صحيفة العقار وقف السير في إجراءات البيع في المزاد العلني بسبب استنادها إلى سند تم الادعاء بتزويره مثلاً، وقضت المحكمة الناطرة في دعوى التزوير بالتحقيق بالدعوى والتأكد من صحة السند، ومع ذلك رفض رئيس التنفيذ وقف إجراءات البيع بالمزاد العلني، فيمكن في هذه الحالة أن يطعن صاحب المصلحة في قرار الإحالة القطعية بناءً على رفض طلب وقف الإجراءات.

وهنا يؤخذ على المشرع أنه أعطى أهمية لمسألة فرعية قد تنتهي بنتيجة سلبية أثر هام في إلغاء قرار الإحالة القطعية الذي عادةً ما يصدر بعد الكثير من الإجراءات والعديد من الأيام، فكان الأجدر بالمشرع أن يحدد في نص هذه المادة أنه يتم الطعن في حال كان السند القانوني مفضي إلى نتيجة من شأنها تغيير المراكز القانونية للأشخاص، ففي حال تم الطعن بسبب التزوير في سند الملكية وكان السند بنهاية المطاف سند صحيح، فلا يمكن أن يكون سبباً للطعن في قرار الإحالة، ومع ذلك فمن المؤكد إنه في حال حصل هكذا طعن يتم معالجته من قبل المرجع الاستئنافي وصدر قرار يقضي بتصديق قرار الإحالة القطعية.

²⁸ محكمة النقض - الدوائر المدنية - قرار 1977/6 - أساس 94 - قاعدة 154 - مجلة المحامون لعام 1977 - إصدار 1 و6- رقم مرجعية حمورابي 54633.

²⁹ محكمة النقض السورية - قرار 1956/248 - قاعدة 2081 - استانبولي - أصول المحاكمات المدنية جزء 1 وجزء 7.

وتكون مدة الطعن بقرار الإحالة القطعية الصادر عن رئيس التنفيذ خمسة أيام فقط، قياساً على ميعاد استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة³⁰، ويتم الطعن بالقرار لمحكمة الاستئناف التي تقع في دائرتها دائرة التنفيذ المختصة في التنفيذ على العقار مصدرة قرار الإحالة القطعية. ونصت محكمة النقض السوري على أنه: "الطعن بقرار الإحالة القطعية يكون أمام محكمة الاستئناف ولا يكون بدعوى أصلية"³¹.

إلا أن المشرع لم ينص على ميعاد بدء الخمسة أيام للطعن في قرار الإحالة القطعية، وبالرجوع للأحكام العامة النازمة لمهل الطعن نجد أن الميعاد يبدأ من اليوم التالي للتبليغ³² أي تبليغ قرار الإحالة القطعية، إلا أننا نجد أن المشرع لم ينص أيضاً على تبليغ قرار الإحالة ولا الإعلان عنه ولا حتى نشره في دائرة الإعلانات أو في مكان آخر، ولا يمكن القول أن الميعاد يمكن أن يبدأ من تاريخ اطلاع أو علم صاحب المصلحة في الطعن بصدر قرار الإحالة القطعية، فهذا يفتح المجال ويتعارض مع استقرار التعامل. ومن هذا المنطلق واستقراراً للمعاملات الدائرة وثبتيّاً للحق يمكن القول ببدء ميعاد الطعن من اليوم التالي لصدر قرار الإحالة القطعية.

وفي حال تم الطعن وقُبل الطعن من المرجع الاستئنافي المختص، تُعد جميع إجراءات المزاد كأن لم تكن، وإلغاء قرار الإحالة القطعية³³.

أما في حال مرور مهلة الخمسة أيام دون ورود أي طعن فهنا يصبح قرار الإحالة القطعية مبرماً³⁴.

الخاتمة:

يتضح من دراسة قرار الإحالة القطعية أنه يمثل خطوة هامة ذات ثقل في إجراءات البيع بالمزاد العلني، حيث يجمع بين الإرادة التنفيذية لرئيس التنفيذ المناب قانوناً عن المدين وبين إرادة المشتري الراسي عليه المزاد والمحال عليه العقار إحالة قطعية؛ ويُعد هذا القرار سنداً لملكية المشتري ولا يقتصر على ذلك فقط،

³⁰ المادة /230/ فقرة أ، قانون أصول المحاكمات المدنية.

³¹ محكمة النقض السورية – قرار 1966/81 – أساس 308 – مجلة المحامون لعام 1966 – مرجعية حمورابي 16927.

³² المادة /23/ فقرة ب، القانون المدني.

³³ سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 285.

³⁴ كتاب وزارة العدل رقم 10980/ بتاريخ 1968/12/1.

بل يمتد ليظهر العقار وينقيه من كافة الإشارات والحقوق المثبتة على صحيفة العقار؛ مما يعزز من ضمان استقرار الملكية وتحقيق العدالة بين الأطراف.

كما يبرز من خلال البحث أن قرار الإحالة القطعية يحمل في طياته توازناً دقيقاً بين حماية مصالح الدائنين وحقوق المشتري، مما يعكس أهمية الإطار القانوني الذي يضبط تنفيذ المزادات ويضمن الشفافية في المعاملات العقارية، ويعزز استقرار المعاملات العقارية والاستقرار المالي للأطراف.

كما يُسلط البحث الضوء على قوة قرار الإحالة القطعية في تحديد مصير الحقوق العينية المرتبطة بالعقار مثل الرهن والتأمينات، حيث ينتقل حق هؤلاء من العقار إلى الثمن المودع لدى دائرة التنفيذ؛ مما يضمن استيفاء حقوق الدائنين، ومن هذا المنطلق فإن قرار الإحالة القطعية يعكس تكاملاً بين المبادئ الفقهية للحقوق العينية ومتطلبات التنفيذ العملي ويُحوّل الإجراءات النظرية إلى واقع قانوني ملموس يُطبق على أرض الواقع، إلا أنه ومن خلال الدراسة تبين لنا بعض الثغرات التي سقط عنها المشرع سهواً دون النص عليها قانوناً، وبعض الحالات التي قد تحدث في الحياة العملية والتي لم يوردها المشرع في القانون مما يترك المجال أمام الاسترسال والاختلاق لإيجاد حلول لها، فحاولنا وضع بعض الحلول المقبولة قانوناً والمطبقة في الواقع العملي.

النتائج:

- 1- إن قانون أصول المحاكمات المدنية رقم 1/ لعام 2016 جاء بحزمة تعديلات للقانون القديم منها ما كان منتج فيما يخص البيع الجبري، كما فيما يخص زيادة العشر في جلسات المزايدة عن العطاء السابق، وهو ما يعطي طابع الجدية لجلسات المزايدة.
- 2- إن المشرع أجاز البدء بجلسات المزايدة بالقيمة المقدرة لكن لم ينص على البيع بتلك القيمة في الجلسة الأولى.
- 3- إن بيع العقار في المزاد العلني يمكن أن يتم بجلسة واحدة في حال تم عرض سعر أعلى من القيمة المقدرة وبذلك يُحال إحالة قطعية للراسي عليه المزاد.
- 4- يتم في الجلسة الثانية إحالة العقار إحالة أولى للمزايد الذي قدم عرض أقل من القيمة المقدرة ولم يتقدم غيره بعرض أعلى.

- 5- إعطاء الحق لمباشر الإجراءات في الجلسة الثانية بطلب إحالة العقار لاسمه إحالة أولى وبالقيمة المقدرة.
- 6- في الجلسة الثالثة للبيع يتم دفع تأمين يعادل كامل القيمة المقدرة.
- 7- قرار الإحالة القطعية يُعد عقد يجري بين دائرة التنفيذ التي تتوب عن المدين وبين المحال عليه العقار، ويُعد سنداً للملكية لمن أحيل العقار لاسمه.
- 8- قرار الإحالة القطعية يطهر العقار من كافة الإشارات ويتحول حق أصحابها إلى ثمن العقار.
- 9- من آثار البيع بالمزاد العلني عدم ضمان العيوب الخفية وهذا استثناءً للقواعد العامة النازمة للبيع.
- 10- إن الطعن بقرار الإحالة القطعية يجب أن يستند إلى سببين ذكرهما المشرع على سبيل الحصر، وأضافت محكمة النقض السورية سبباً آخر يوجب الطعن بقرار الإحالة القطعية، وهو الوقوع في غلط جوهري في طبيعة الشيء المباع.

التوصيات:

- 1- تعديل المواد القانونية النازمة لإجراءات المزايدة والتي سهت عن شرح بعض الحالات المفروضة عملياً. لاسيما المادة /400/ لتشمل حالة عرض أحد المزايدين سعر يعادل القيمة المقدرة للعقار. والمادة /406/ التي نصت على جواز أن يكون العرض الأخير في الجلسة الثانية أقل من القيمة المقدرة.
- 2- النص على مواد قانونية تنظم قرار الإحالة القطعية من حيث الشكلية المعتمدة وعدم الاكتفاء بتذيلها في محضر الجلسة نظراً لأهمية هذا القرار، وتحديد مدة قانونية لبدء ميعاد الطعن في قرار الإحالة القطعية وعدم تركه للقواعد العامة كونه يُعد نوعاً خاصاً من البيوع.
- 3- تعديل المادة /414/ من حيث الطعن بقرار الإحالة القطعية بعد رفض وقف الإجراءات، فإما أن يصبح وقف الإجراءات وجوبي في بعض الحالات الخاصة، وإما أن يصبح الطعن مستنداً لحكم محكمة مكتسب الدرجة القطعية ومنتهج في الملف التنفيذي. كما يجب أن تشمل المادة القانونية حالات أخرى يمكن بموجبها الطعن في قرار الإحالة القطعية.
- 4- تعديل الإحالة الأولى المنصوص عليها في المادة /406/ فقرة د، والتي قد تحدث في الجلسة الثانية؛ إلى إحالة قطعية، والاكتفاء بهذا القدر من الجلسات، فلو أن الجلسة الثانية أفادت لن تفيد الجلسة الثالثة

بأكثر منها، أو العمل على تعديل مدة الإعلان عن الجلسة الثالثة والمحددة بشهر وتقليصها لـ 15 يوماً
تماشياً مع ميعاد الجلسة السابقة، منعاً لإطالة الإجراءات.

المراجع:

أولاً: الكتب:

- La nature juridique du jugement d'adjudication sur saisie immobilière, Revue Juridique de l'Ouest, 1983.
- تتاغو، سمير عبد السيد، العقد المدني، الضمانات العينية، دار المعرفة الجامعية، 2010م.
- سلحدار، صلاح الدين، أصول التنفيذ المدني، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 1967م.
- السنهاوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة) ج4، بيروت، منشورات الحلبي، 2010م.
- سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006م.
- العطار، عبد الناصر توفيق، أحكام بيع العقار بالمزاد العلني في القانون المغربي، دار الفكر العربي، مصر، ط1.
- ثانياً: الأبحاث:
- تمرانت، ريمة، انقضاء الرهن الحيازي العقاري عن طريق التنفيذ الجبري، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، جامعة قسنطينة، العدد 80، ج2، 2017م.
- حمزة، إكرام هادي، الطبيعة القانونية لقرار الإحالة القطعية في المزايدات العامة، محلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد العاشر، العدد 2، عام 2021م.
- ثالثاً: القوانين:
- القانون المدني السوري رقم 84/ لعام 1949م.
- قانون أصول المحاكمات المدنية السوري رقم 1/ لعام 2016م.
- كتاب وزارة العدل رقم 10980/ بتاريخ 1968/12/1.