

مفهوم القيد العقاري وأثره في ملكية الحقوق العقارية
- دراسة تحليلية في القانون السوري -

The Concept of Property Registration and Its Impact on
the Ownership of Real Property Rights:
-An Analytical Study in Syrian Law-

أ.م.د. أصالة كيوان
القانون الخاص/ القانون المدني
كلية الحقوق - جامعة الشام الخاصة - اللاذقية -
الجمهورية العربية السورية

Assist. Prof. Dr. Asala Kewan

Private law/ Civil law

Faculty of Law/ Al-Sham Private University

Syrian Arab Republic

<https://doi.org/10.56599/yaqeenjournal.v2i1.65>

تاريخ إستلام البحث 2024/9/8 ؛ تاريخ القبول بالنشر 2024/10/10

ملخص البحث

تكتسب العقارات أهمية بالغة في حياة الأفراد والمجتمعات، إذ تشكل إحدى الأسس الرئيسية للاقتصاد الوطني ووسيلة لضمان الاستقرار والسلم الاجتماعي. ولذلك يهدف هذا البحث إلى توضيح مفهوم القيد العقاري وفقاً للقانون السوري، من خلال تسليط الضوء على نظام التسجيل العيني وخصائصه، الذي يُعد ضرورياً لتوثيق الحقوق والممتلكات بطريقة قانونية تضمن حماية الأفراد. كما يتناول البحث حقوق التسجيل اللازمة، موضحاً أهمية تسجيل الحقوق العقارية لضمان حمايتها القانونية من التعدي أو النزاع. علاوة على ذلك، يستعرض البحث تأثير القيد العقاري في نقل الملكية وفقاً للقانون السوري، موضحاً كيفية إسهام التسجيل في تسهيل عمليات نقل الملكية وترتيب أثرها. وبالإضافة، يتناول البحث تأثير القيد في الحقوق العينية، مما يعزز من تأكيد حماية هذه الحقوق وضمان إثباتها. ومن خلال ذلك، يتضح أن القيد العقاري لا يُعد مجرد إجراء قانوني، بل هو أداة حيوية تسهم في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وتوفير بيئة قانونية ملائمة للاستثمار.

الكلمات المفتاحية: القيد العقاري، السجل العيني، الحقوق العينية، حق الملكية.

پوخته

ئەرد و خانیا گرنگیهکا تایبەت د ژیان تاکهکەس و جفاکاندا یا هەی، کو ب ئیک ژ شەنگستین سەرەکی یین ئابوورا وەلاتی و ریکەک ژ ریکین گەرەنتیکرنا جیگیربوون و ئاشتییا جفاکی دەیت دانان. لەوما ئەف فەکولینە ئامازە ب روونکرنا تیگەهێ گریداننا خانوبەرا لدوویف یاسایا سوری دکەت. ئەوژی ب ریکا ئیخستنا تیشکی لەر سیستەمی تومارنا نموونە و ساخەتین وئ ئەوا ب خالەکا گرنگ دبه لگاندا ماف و دەستکەفان، و گەرەنتیکرنا پاراستنا تاکهکەسی ب ریکەکا یاسای دەیت دانان، هەر وەسا فەکولین بەحسی مافی پیدفی بۆ تومارکرنی دکەت. و گرنگییا تومارکرن مافین خانوبەرا دیاردکەت ژبو گەرەنتیکرنا پاراستنا وان یا یاسای بەرامبەر تەعداکەر یان لیوەرگرەکی. دسەر فێ چەندئ را فەکولین بەحسی کاریگەرییا تومارنا خانوبەرا د فەگواستن مولکی لدوویف یاسایا سوری دکەت، تیدا دیاردکەت چاوه تومارکرن هاریکارییا ئاسانکرن فەگواستن و ریکخستنا شینوارین وئ دکەت. زیدەباری وئ چەندئ فەکولین بەحسی کاریگەرییا تومار د مافین نموونە دا دکەت دەمی بیتە پالپشتیهک بۆ داکوکیکرن و پاراستنا فان مافان و گەرەنتیکرنا چەسپاندنا وان، دمیانا فێ چەندئ دا تومارنا خانوبەرا بتنی وەکو روونکرن نامینیت بەلکو ریکارەکا یاسای، و ئامرازەکی ئەکتیفە بەشداریی د چیکرنا باوهری هەبوون د مامەلاتین خانوبەراندنا و دابینکرن ژینگەهەکا یاسای یا گونجایە بو وەبەرەینانی دکەت.

پەڕیشت دەسپیکێ : تومارنا خانوبەرا، تومارنا نموونە، مافین نموونە، مافی ملکیت.

Abstract

Real estate holds significant importance in the lives of individuals and communities, as it forms one of the fundamental pillars of the national economy and serves as a means to ensure stability and social peace. Therefore, this research aims to clarify the concept of property registration under Syrian law by highlighting the system of land registration and its characteristics, which are essential for legally documenting rights and properties to ensure individual protection. The research also addresses the necessary registration rights, emphasizing the importance of registering property rights to guarantee their legal protection against encroachment or disputes. Additionally, the study explores the impact of property registration under Syrian law on the transfer of ownership, illustrating registration facilitates and enhances the effectiveness of ownership transfers.

Furthermore, the research examines the impact of registration on real rights, reinforcing the protection and proof of these rights. Through this, it becomes clear that property registration is not merely a legal procedure but a vital tool that contributes to enhancing trust in real estate transactions and providing a favorable legal environment for investment

Keywords: Real estate registration, Cadastral register, Real Rights, Right of Ownership.

المقدمة

تعد القيود العقارية من الركائز الأساسية التي تنظم حقوق الملكية في الأنظمة القانونية المختلفة. فهي تمثل الإطار القانوني الذي يضمن تنظيم العلاقة بين المالكين والمستفيدين من العقارات. ومن خلال هذا الإطار، يتم توثيق الحقوق العينية وتحديد المسؤوليات والالتزامات المتعلقة بالعقار، مما يعزز من وضوح العلاقات القانونية بين الأطراف. كما يبرز نظام التسجيل العيني كأداة فعالة لتعزيز الأمان القانوني في المعاملات العقارية. فهذا النظام يقوم على أساس تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بالعقار في سجل رسمي يعتمد عليه الجميع، وهو ما يوفر درجة عالية من الأمان والموثوقية في المعاملات. ويتميز نظام التسجيل العيني عن الأنظمة الأخرى، مثل النظام الشخصي، بكونه يربط الحقوق بالعقار نفسه بدلاً من الأشخاص، مما يجعل من السهل تتبع الملكية وتجنب تعقيدات التغيير المستمر في مالكي العقار. هذا يتيح للأفراد والشركات تسجيل ممتلكاتهم بشكل رسمي وموحد، ويضمن استمرارية وثبات الحقوق القانونية المتعلقة بالعقارات عبر الزمن. بالإضافة إلى ذلك، يساهم نظام التسجيل العيني في تعزيز الشفافية في السوق العقاري من خلال توفير معلومات دقيقة ومحدثة حول حالة الملكية، مما يقلل بشكل كبير من فرص النزاعات القانونية المحتملة نتيجة لعدم وضوح الملكية.

أولاً/ أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث في تحليل دور القيود العقارية ونظام التسجيل العيني في تحقيق الأمان القانوني والاستقرار في السوق العقاري السوري. ويتمثل هذا الدور في تنظيم المعاملات العقارية وضمان حماية حقوق الملكية من خلال توفير آليات واضحة وشفافة لتوثيق الحقوق العينية.

ثانياً/ مشكلة البحث:

تتمثل المشكلة في التحديات القانونية والإدارية التي يواجهها نظام التسجيل العيني في سورية، بما في ذلك تعقيدات تحديد المالك الفعلي للعقارات في حالات النزاع. هذه التحديات قد تؤدي إلى تعقيدات في تحديد الملكية وتضارب الحقوق، مما يزيد من احتمال النزاعات القانونية.

ثالثاً/ هدف البحث:

يهدف البحث إلى تحليل تأثير نظام التسجيل العيني على حماية حقوق الملكية العقارية في سورية، وتوضيح الفروقات بينه وبين نظام التسجيل الشخصي. بالإضافة إلى ذلك، يسعى البحث إلى استكشاف كيفية تعزيز فعالية نظام التسجيل العيني في ظل الظروف الحالية.

رابعاً/ منهجية البحث:

يتبع البحث منهجاً علمياً يعتمد على التحليل والدراسة النقدية للأحكام القانونية السورية المتعلقة بالقيود العقارية، مع التركيز على المقارنة بين نظامي التسجيل العيني والشخصي، بهدف فهم التحديات القانونية والإدارية التي تواجه النظام العيني.

خامساً/ فرضية البحث:

يفترض البحث بأن نظام التسجيل العيني أكثر كفاءة في ضمان حقوق الملكية وحمايتها مقارنة بالنظام الشخصي. كما أن تعزيز فعالية النظام العيني يتطلب تحسين الإطار القانوني وتطوير الإجراءات الإدارية لضمان حماية حقوق الملكية.

سادساً/ خطة البحث:

نتناول موضوع البحث من خلال مبحثين، نتطرق في المبحث الأول لمفهوم القيد العقاري في القانون السوري بتقسيمه إلى مطلبين: يختص المطلب الأول، ببيان مفهوم نظام التسجيل العيني. والمطلب الثاني، يتضمن الحقوق الواجبة التسجيل. أما المبحث الثاني، فيتناول أثر القيد العقاري في الملكية العقارية. وينقسم إلى مطلبين: يختص المطلب الأول، بالأثر المنشئ للقيد العقاري. والمطلب الثاني، يختص، بالقوة الثبوتية للقيد العقاري.

المبحث الأول

مفهوم القيد العقاري في القانون السوري

سنوضح في هذا المبحث مفهوم القيد العقاري في القانون السوري من خلال التركيز على نظام التسجيل العيني. وسنستعرض تعريف هذا النظام وخصائصه الأساسية، مما يعكس دوره الحيوي في تنظيم حقوق الملكية. كما سنناقش الحقوق التي يتطلب القانون تسجيلها، لتسليط الضوء على أهمية التسجيل في حماية حقوق الأفراد وضمان استقرار المعاملات العقارية، وذلك من خلال مطلبين الأول يتحدث عن تعريف نظام التسجيل العيني وخصائصه والثاني عن الحقوق الواجبة التسجيل كما يأتي:

المطلب الأول

مفهوم نظام التسجيل العيني

سنناقش أولاً تعريف نظام التسجيل العيني ثم ننتقل إلى الخصائص كما يأتي:

الفرع الأول

تعريف نظام التسجيل العيني

يُعرف السجل العقاري العيني بأنه سجل رسمي يُدار من قبل دائرة التسجيل العقاري، ويحتوي على مجموعة شاملة ودقيقة من البيانات المتعلقة بالعقارات، ومن ذلك تحديد هوية العقارات، ووصفها، وتسجيل الحقوق العينية المرتبطة بها⁽¹⁾ مثل حق الملكية، وحق الرهن، وحق الانتفاع، وحق الحبس. لا يقتصر دور هذا السجل على مجرد توثيق الحقوق العينية، بل يتعداه إلى كونه أداة حيوية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية.

يعد السجل العقاري العيني حجر الزاوية في النظام القانوني العقاري، حيث يمثل قاعدة بيانات قانونية محكمة توفر أدلة قطعية على ملكية العقارات. هذا الأمر يُسهم بشكل مباشر في حماية حقوق الملكية ويقلل من النزاعات القانونية المتعلقة بالعقارات⁽²⁾. كما أن السجل العقاري يعزز الثقة في السوق العقاري من خلال

(1) المادة (1) من القرار (188) لعام 1926 تنص على: "إن السجل العقاري هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. يتألف هذا السجل من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصوّرة بواسطة الطيارات، ورسوم المسح، والأوراق المثبتة)".

(2) عفيف شمس الدين (1997)، الوسيط في القانون العقاري ج1 (التحديد والتحرير - السجل العقاري)، بيروت، ص 10.

توفير معلومات موثوقة حول العقارات، ما يتيح للأفراد والشركات اتخاذ قرارات مستنيرة عند شراء أو بيع العقارات.

إضافة إلى ذلك، يُسهّل السجل العقاري العيني التعاملات العقارية من خلال توفير نظام موحد لتسجيل وتوثيق كافة الحقوق العقارية. هذا النظام يقلل من التعقيدات القانونية ويوفر إطاراً قانونياً مستقراً يمكن الاعتماد عليه في إدارة العقارات⁽¹⁾. كما يُسهم السجل العقاري في دعم النمو الاقتصادي من خلال تعزيز الاستقرار في السوق العقاري، إذ يُعتبر هذا السجل الضمانة القانونية التي تحمي حقوق الملاك والمستثمرين على حد سواء. وتتركز عملية التسجيل العقاري وفقاً للقرارات السورية 186، 188، و189 لعام 1926، على تنظيم شامل ودقيق للعقارات بما يضمن تثبيت الحقوق العقارية بشكل نهائي وشفاف. فتتكون هذه العملية من مرحلتين أساسيتين⁽²⁾:

المرحلة الأولى: مرحلة التحديد والتحرير

تبدأ عملية التسجيل العقاري بمرحلة إدارية وفنية تحضيرية تُعرف بمرحلة "التحديد والتحرير". هذه المرحلة تهدف إلى جمع كل المعلومات والبيانات الضرورية لتحديد هوية العقار بشكل كامل. وتتضمن الإجراءات الآتية:

1. **التحديد المادي والقانوني للعقار**: يقوم القضاة العقاريون بالتعاون مع مهندسين مختصين بإجراء عمليات التحديد والتحرير. ويتضمن ذلك تحديد موقع العقار، وحدوده، وأوصافه المادية. ويتم أيضاً تحديد هوية المالك وأسباب تملكه، إضافة إلى توثيق الحقوق العينية المترتبة على العقار أو تلك التي يتضمنها.

2. **إعداد الوثائق والمخططات**: بعد جمع البيانات المطلوبة، يتم تنظيم وثائق ومخططات دقيقة تظهر الوصف القانوني والمادي للعقار. هذه الوثائق تشمل الخرائط والمخططات الهندسية التي توضح تفاصيل العقار بدقة.

(1)- Dr. habil. Christoph U. Schmid, Ph.D, "Real Property Law and Procedure in the European Union-General Report-", European University Institute (EUI) Florence 2005, p43.

www.eui.eu/.../Law/.../EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Gen16/2/2016

(2) أصالة كيوان كيوان (2017)، آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق، ص 25-

3. **محاضر التحديد والتحرير:** يتم إعداد محاضر رسمية تشمل جميع البيانات التي تم جمعها والتحقق منها. هذه المحاضر تعتبر الوثيقة الرسمية التي تعكس الوصف الكامل للعقار ومن ذلك جميع الحقوق المتعلقة به.

المرحلة الثانية: إدراج البيانات في السجل العقاري

بعد الانتهاء من مرحلة التحديد والتحرير، تبدأ المرحلة التنفيذية حيث يتم إدراج البيانات التي تم جمعها في السجل العقاري الرسمي. وتتضمن هذه المرحلة الإجراءات الآتية:

1. **إحالة محاضر التحديد والتحرير:** يتم إحالة المحاضر والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات التحديد والتحرير إلى أمين السجل العقاري. بعد ذلك يقوم أمين السجل بمراجعة هذه الوثائق والتأكد من استيفائها لجميع المتطلبات القانونية.

2. **فتح السجل العقاري وتدوين البيانات:** يقوم أمين السجل العقاري بفتح سجلات جديدة للعقارات التي تم فحصها وتحريزها. ويتألف السجل العقاري من مجموعة من الوثائق التي تشمل دفتر الأملاك، ودفتر اليومية، ومحاضر التحديد والتحرير، وخرائط المساحة، والرسوم المصوّرة. فيتم تسجيل كل الحقوق والتصرفات المتعلقة بالعقار بشكل دقيق في هذه السجلات.

3. **إعلان السجل العقاري:** بعد تدوين البيانات، يصبح السجل العقاري متاحاً للجميع. فيتمكن الأفراد من الاطلاع على محتوى السجل العقاري في أي وقت للتحقق من حالة العقار والحقوق المرتبطة به. هذا الإعلان يضمن الشفافية ويعزز الثقة في التعاملات العقارية.

ومن المعلوم أن هذه الإجراءات تجمع بين الدقة الفنية والقانونية لضمان جميع الحقوق المتعلقة بالعقار مسجلة ومحمية بشكل قانوني، الأمر الذي يساهم في الاستقرار العقاري والأمن القانوني في سورية.

الفرع الثاني

خصائص نظام التسجيل العيني في القانون السوري

يعد نظام التسجيل العيني من الأنظمة القانونية المتقدمة التي تعنى بتوثيق حقوق الملكية العقارية بأسلوب دقيق ومنظم. يتميز هذا النظام بمجموعة من الخصائص التي تجعله يتفوق على غيره من أنظمة التسجيل الأخرى. وفيما يأتي عرض مفصل لأهم هذه الخصائص:

- 1_ **تعزيز ضمانات الملكية العقارية:** يعتمد نظام التسجيل العيني للعقارات على إطار قانوني دقيق ومنظم يهدف إلى ضمان الحقوق العقارية وتثبيتها بشكل واضح وقاطع. فيتيح هذا النظام توثيق جميع السجلات العقارية وفقاً للقوانين النافذة، مما يعزز من استقرار الملكية العقارية ويحول دون وقوع أية حالات تلاعب أو تزوير.
- 2_ **الدقة والوضوح في التعامل العقاري:** يركز نظام التسجيل العيني على العقار نفسه كمرجع أساسي لتسجيل الحقوق والالتزامات المتعلقة به. فيتم تقسيم السجلات العقارية إلى صئات عينية مخصصة لكل عقار على حدة. ويشمل كل صحيفة جميع الحقوق والتصرفات المرتبطة بالعقار، مما يسهل تتبع تاريخ العقار القانوني ويضمن وضوح المعاملات المتعلقة به⁽¹⁾. هذا التخصيص يتيح سهولة الوصول إلى البيانات الدقيقة حول العقار، فيقلل من احتمالية النزاعات.
- 3_ **إثبات الحقوق العقارية:** يعد نظام التسجيل العيني المصدر الحصري لإثبات الحقوق العينية. وفقاً لهذا النظام، ولا تعتبر أية حقوق عينية صحيحة إلا إذا تم تسجيلها في السجل العقاري⁽²⁾. هذا يعني أن نقل الملكية أو أي حق عيني آخر لا يكون له أثر قانوني إلا بعد تسجيله⁽³⁾. هذه الخاصية تمنح النظام قوة قانونية كبيرة وتساهم في حماية حقوق الملاك وضمان استقرار الملكيات العقارية.
- 4_ **الثقة في التعامل بالحقوق العقارية:** أحد أبرز المبادئ التي يقوم عليها نظام التسجيل العيني هو مبدأ العلنية. يتميز هذا النظام بإتاحة الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالعقارات لأي شخص يرغب في ذلك⁽⁴⁾. فتتيح هذه الشفافية لأي مهتم بالإطلاع على الوضع القانوني للعقار قبل الدخول في أية معاملة عقارية، مما يزيد من ثقة المستثمرين والمتعاملين في السوق العقاري ويحد من المخاطر المرتبطة بالتعامل مع عقارات ذات وضع قانوني غير واضح.
- 5_ **المشروعية الصارمة ومبدأ التخصيص في التسجيل:** يشترط نظام التسجيل العيني أن يكون كل تصرف عقاري مسجل مستوفياً للشروط القانونية المحددة، الأمر الذي يضمن صرامة قانونية تهدف للتأكد من صحة

(1) أسعد دياب، طارق زيادة (1994)، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ص 21

(2) محمد صياح النشواتي (1993)، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، ج 1، دمشق (د.ن)، ص 313.

(3) مصطفى أحمد أبو عمرو (2010)، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 20

(4) فؤاد ضاهر (2002)، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، ص 331.

الإجراءات وتطابقها مع المتطلبات المنصوص عليها في التشريعات ذات الصلة. هذه الصرامة تساهم بشكل كبير في تقليل النزاعات العقارية وضمان سلامة الصفقات المسجلة. إضافة إلى ذلك، يعتمد النظام على مبدأ التخصيص، حيث تُخصص لكل عقار صحيفة عينية منفصلة تضم جميع التصرفات والحقوق المتعلقة به، وهذا يسهل تتبع سجل العقار والتحقق من أي تغييرات تطرأ عليه بمرور الوقت⁽¹⁾. هذا التنظيم الدقيق يعزز من فعالية النظام في توثيق وتحديد الملكية، ويقلل من التعقيدات القانونية المرتبطة بالملكية العقارية.

6_ القوة الثبوتية للسجلات العقارية: يتمتع نظام التسجيل العيني بقوة ثبوتية. فالبيانات الواردة في السجلات العقارية تتمتع بحجية قانونية قوية، وتعتبر صحيحة ما لم يثبت عكس ذلك بطرق محددة قانوناً⁽²⁾. هذا المبدأ يجعل من السجلات العقارية مصدراً موثقاً ومرجعياً لحسم النزاعات المتعلقة بالعقارات، ويسهم في توفير الاستقرار في السوق العقاري.

المطلب الثاني

الحقوق الواجبة التسجيل

نستنتج من خلال نصوص المواد (9-10-12) من قانون السجل العقاري رقم (188) لعام 1926 وتعديلاته⁽³⁾ أن المشرع السوري أوجب تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بالعقارات، بحيث يتمكن الغير

(1) مصطفى أحمد أبو عمرو (2010)، مرجع سابق، ص 21.

(2) إدوار عيد (1996)، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري)، ط2، مطبعة المتنبّي، ص 12.

(3) المادة 9 من القرار رقم 188: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز. وكذلك الدعاوي العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل. يجب حتماً أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية. ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدھا في السجل العقاري. وابتداء من هذا القيد يجب أيضاً حتماً أن تقيد في صحيفة العقار الأساسية جميع التحويلات التي تحدث في الحدود. وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على أثر بناء أو على أثر تقويم الطرقات ومجاري المياه والأقنية والخطوط الحديدية. حتى يمكن الاعتراف بها تجاه الغير. ويجب أيضاً قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على أثر تشييد بنايات حديثة. أو على أثر تغيير في البنايات الموجودة أو على أثر ضبط الحدود. على المالكين والإدارات العمومية ذات الشأن أن تبلغ لهذه الغاية أمين السجل العقاري جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات"

المادة 10 من القرار رقم 188: "كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببذل. وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية. وبصورة عمومية كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني أو نقل ذلك الحق. أو إعلانه أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك وكذلك

.....

المتعامل بالعقار من معرفة الوضعية الحقيقية له عند إقدامه على التعاقد بشأنه تحقيقاً لمبدأ العلنية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، فاشتراط تسجيل جميع الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أم تبعية وجميع التقييدات والدعاوى والأحكام القضائية المتعلقة بها حتى تكون نافذة بين المتعاقدين أو الغير. بينما جعل المشرع تسجيل بعض الحقوق الشخصية التي يكون محلها عقاراً أمراً اختيارياً إلا أنه رتب على عدم تسجيلها عدم نفاذها تجاه الغير. ولذلك سنوضح الحقوق التي أوجب المشرع السوري تسجيلها كما يأتي:

الفرع الأول

الحقوق العينية الأصلية

الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق التي تخول صاحبها سلطة مباشرة على شيء معين، مما يتيح له الانتفاع به واستغلاله بكل الطرق القانونية المتاحة. ويأتي على رأس هذه الحقوق حق الملكية، الذي يعتبر أكثر الحقوق شمولاً واتساعاً. فوفقاً للمادة (768) من القانون المدني السوري رقم 84 لعام 1949، يتيح حق الملكية لصاحبه ممارسة جميع السلطات الممنوحة على الشيء، ومن ذلك حق الاستغلال والتصرف. ويطلب المشرع السوري تسجيل جميع الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري لضمان نفاذها بين الأطراف المتعاقدة أو تجاه الغير. كما يتعين تسجيل كل تعديل أو تغيير يطرأ على وصف العقار، مما يجعل التسجيل ليس فقط خطوة إجرائية بل شرطاً ضرورياً لصحة التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الحقوق العينية التبعية

الحقوق العينية التبعية هي تلك الحقوق التي ترتبط بحقوق الدين وتمنح للدائن ضماناً على ممتلكات المدين. وتشمل هذه الحقوق الرهن، والامتياز، وحقوق الانتفاع المرتبطة بالعقارات. فتعتبر الحقوق العينية التبعية وسيلة ضمان أساسية في المعاملات المالية، حيث يتيح الرهن العقاري مثلاً للدائن أن يحتفظ بحق في

الأحكام التي يعلن بها الإفلاس والأحكام التي يعلن بها افتتاح التصفية القضائية. فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في أموال المفلسين".

المادة (12) من القرار (188): "إن عقود الضمان والإيجار وكل مخالفة أو تسوية بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة أو بدل ضمان سنة غير مستحقة يمكن قيدها في السجل العقاري"

(1) المادة (825) من القانون المدني السوري تنص على: "تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنقل بتسجيلها في السجل العقاري"

العقار المرهون لضمان استيفاء دينه. ويعامل المشرع السوري الحقوق العينية التبعية في المادة (825) من القانون المدني مثل الحقوق العينية الأصلية، فيجب تسجيلها في السجل العقاري لضمان نفاذها وحماية مصالح الدائنين.

ويسقط حق الدائن في التنفيذ على العقار في حال إذا لم يتم بتسجيل حقه، الأمر الذي يشير إلى الأهمية القصوى لعملية التسجيل كشرط لنفاذ هذه الحقوق تجاه الغير. كما أن التسجيل يساهم في تنظيم العلاقة بين الأطراف ويضمن ترتيب الأولويات في حال تعدد الدائنين، حيث يتم ترتيب حقوقهم وفقاً لتواريخ التسجيل.

الفرع الثالث

التصرفات والوقائع المتعلقة بالحقوق العينية والدعاوى المرتبطة بها

تشمل التصرفات والوقائع المتعلقة بالحقوق العينية جميع الإجراءات القانونية والتصرفات الفعلية التي تؤثر في ملكية أو استخدام الممتلكات، ومن ذلك نقل الملكية، والرهن، والحجز، والاستيلاء، إضافة إلى القيود المفروضة عليها، والدعاوى القانونية المرتبطة بحماية هذه الحقوق؛ فقد أوجبت المادة العاشرة من القرار (188) لعام 1926 تسجيل جميع الوقائع المادية التي يمكن أن تقع على العقار من تعديل أو تقسيم أو هدم أو تشييد أو إلحاق حتى تكون نافذة تجاه الغير، وعليه فلا بد من كون المطابقة مستمرة بين قيود الصحيفة العينية والوضعية الحقيقية للعقار⁽¹⁾. كما أوجب المشرع تسجيل الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية العقارية حتى تكون نافذة تجاه المتعاقدين والغير؛ فلا يمكن سماع أية دعوى متعلقة بحق عيني قبل تسجيل إشارتها بالصحيفة العينية للعقار⁽²⁾.

الفرع الرابع

الحقوق الشخصية الواجبة التسجيل

أخضع المشرع السوري بعض الحقوق الشخصية التي ترد على عقار للتسجيل حتى تكون نافذة تجاه الغير ومن ذلك عقود الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات وعقود الضمان والمخالصات والتسوية لمدة تزيد

(1) محمد شمس الدين (1987)، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، طرابلس، لبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب، ص115.

(2) إدوار عيد (1996)، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري)، ص2 مطبعة المتنبي، ص 269.

عن سنة فقد نصت المادة (16) من القرار (188) لعام 1926 المعدل على أن (عقود الإيجار التي أعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب أحكام المادة الثانية عشر تعارض الحقوق التي تسجل بعدها أما إذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة لا تتجاوز إيجار ثلاث سنين". بناء عليه أوجب المشرع تسجيل عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته ثلاث سنوات حتى يكون نافذاً تجاه الغير، وفي حال عدم تسجيله فإنه لا يسري على الغير إلا لمدة ثلاث سنوات بشرط ألا يكون صورياً⁽¹⁾.

ويتم تسجيل الحقوق عن طريق قيد أهم البيانات التي يتضمنها العقد أو التصرف في السجل العقاري على اعتبار أن السجل العقاري يحتفظ بجميع الوثائق والتصرفات التي يتم التسجيل على أساسها، وباستطاعة أي شخص أن يطلب صورة كاملة عن العقد أو أية وثيقة أخرى يريد الاطلاع عليها، وفقاً لما أشارت إليه المادة (87) من القرار رقم (188) دون حاجة إلى تدوين كامل محتويات العقد أو التصرف في السجل العقاري.

المبحث الثاني

أثر القيد العقاري في الملكية العقارية

تتجلى أهمية القيد العقاري في أثره الكبير في نشوء وتثبيت الحقوق العقارية، إذ يعدّ القيد العقاري أداة أساسية لتحقيق الأمان القانوني وضمان عدم التعارض في حقوق الملكية. وسيتناول هذا المبحث أثر القيد العقاري من خلال مطلبين رئيسيين. يتناول المطلب الأول الأثر المنشئ للقيد العقاري، والذي يُعنى بدور القيد في إحداث أثر قانوني مباشر في ملكية العقار أو الحقوق المتعلقة به، مما يجعله نقطة التحول التي يتم عندها إقرار الحق بشكل قانوني. أما المطلب الثاني، فيركز على القوة الثبوتية للقيد العقاري، حيث يتم تحليل مدى قوة هذا القيد في إثبات الحقوق العقارية ومواجهة الأطراف الأخرى، الأمر الذي يعزز من مصداقيته القانونية ويُثبت الحقوق أمام القضاء. كما يأتي:

المطلب الأول

الأثر المنشئ للقيد العقاري

سيتم في هذا المطلب أولاً استعراض مفهوم الأثر المنشئ للقيد العقاري، وذلك لفهم دوره في تأسيس الحقوق العقارية وترسيخها. ثم سنتطرق إلى الاستثناءات المقررة على مبدأ الأثر المنشئ للقيد العقاري، حيث سنستعرض الحالات التي تُستثنى من تطبيق هذا المبدأ. كما يأتي:

(1) إدوار عيد (1996)، مرجع سابق، ص 277.

الفرع الأول

مفهوم الأثر المنشئ للقيد العقاري

نصت المادة (9) من القرار رقم (188) لعام 1926 بوضوح على أن الحقوق العينية غير المنقولة لا تُنشأ ولا تُنقل بين الأحياء إلا بتسجيلها في السجل العقاري. وهذا يعني أن الملكية العقارية والحقوق المرتبطة بها لا يمكن أن تنتقل أو يُعترف بها قانونياً إلا إذا تم تسجيلها بشكل رسمي في السجل العقاري. ويشدد القانون السوري على أهمية هذا القيد من خلال النص في المادة (10) من القرار رقم 188 لعام 1926 على أنه لا يمكن لأية عقود أو اتفاقات تتعلق بالعقارات أن تُعطي مفعولها القانوني إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري. فالتصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية، مثل البيع أو الرهن، تبقى غير نافذة وغير معترف بها قانونياً إلا بعد قيدها في السجل. وتبرز هذه النصوص القانونية أهمية التسجيل في حماية الأطراف المتعاقدة وضمان استقرار المعاملات العقارية، حيث يمنع القانون نقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية بدون هذا القيد. إلى جانب ذلك، استندت الأحكام القضائية السورية إلى هذه النصوص لتؤكد أن القيد العقاري لا يقتصر أثره على إنشاء الحقوق العينية فقط، بل يمتد ليكون وسيلة لحماية الملكية وضمان عدم تعرضها للمنازعات⁽¹⁾. مما يؤكد أن أي طعن في هذه الحقوق يجب أن يتم وفقاً للإجراءات القانونية الصارمة المتعلقة بنظام السجل العقاري.

كما تطرقت بعض التشريعات المقارنة، مثل التشريع المغربي، إلى مبدأ الأثر المنشئ للقيد من خلال الربط بين نقل الحق وتاريخ التسجيل في السجل العقاري، وهذا يؤكد ضرورة التسجيل كشرط جوهري لتنفيذ العقود العقارية⁽²⁾. كما أن مبدأ الأثر المنشئ لا ينحصر بمسألة اعتبار القيد مصدر الحق العيني بل أن الحق العيني ينشأ بالقيد ويستمر باستمراره، ويسقط بسقوطه، أي أن هناك تلازماً بين القيد والحق المقيد في السجل العقاري من ناحية النشوء والاستمرار والانقضاء⁽³⁾. وفي ضوء ذلك، يعد الأثر المنشئ للقيد العقاري أحد المبادئ الأساسية التي تضمن حماية الحقوق العينية واستقرار المعاملات العقارية في النظام القانوني

(1) حسين مصطفى أئش أوغلي، عبد القادر مصطفى أئش أوغلي (2012)، الموسوعة العقارية، السجل العقاري، ط1، حلب، سورية، ص99.

(2) محمد خير (1997)، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، ط3، دار نشر المعرفة، ص427.

(3) زهدي يكن (1969)، عقد البيع، بيروت، منشورات المكتبة العصرية، ص36.

السوري. كما يعد القيد العقاري في السجل العقاري الأداة القانونية الوحيدة لإنشاء الحقوق العينية العقارية في القانون السوري.

الفرع الثاني

الاستثناءات المقررة على مبدأ الأثر المنشئ للقيد العقاري

على الرغم من أن القيد العقاري يُعد شرطاً أساسياً لإثبات الملكية وحماية الحقوق العينية وفقاً للقانون السوري، فقد نص المشرع في المادة (825) من القانون المدني⁽¹⁾ على بعض الاستثناءات من هذه القاعدة. ففي حالات محددة مثل الإرث، ونزع الملكية لأغراض المنفعة العامة، أو تنفيذ الأحكام القضائية، يُنقل الحق العقاري إلى الشخص المستحق قبل إتمام عملية التسجيل. وتهدف هذه الاستثناءات إلى تحقيق توازن بين أهمية التسجيل في تأمين الحقوق القانونية وبين الحاجة إلى مرونة في بعض الحالات التي تستدعي حلاً سريعاً، كما هي الحال مع الورثة الذين يرثون العقارات دون الحاجة إلى انتظار إتمام إجراءات التسجيل. ومع ذلك، يظل أثر هذا الانتقال غير نافذ تجاه الغير إلا من تاريخ التسجيل، الأمر الذي يضمن استمرار فعالية السجل العقاري في إعلام الأطراف الثالثة بحقوق الملكية⁽²⁾.

المطلب الثاني

القوة الثبوتية للقيد العقاري

سيتم في هذا المطلب تسليط الضوء أولاً على القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، باعتبارها الأساس القانوني الذي يمنح القيد العقاري قوة ملزمة لا يمكن الطعن بها. ثم سنتناول الاستثناءات المقررة على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، والتي تُحدد الحالات التي يجوز فيها تجاوز هذه القوة الثبوتية.

(1) المادة 825 في فقرتها الثالثة تنص على: " 3- كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله، على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل"

(2) حسين عبد اللطيف حمدان (2002)، نظام السجل العقاري، ط2، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 399.

الفرع الأول

القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري

لا يمكن اكتساب حق ملكية الأراضي المسجلة في السجل العقاري أو بإدارة أملاك الدولة ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية هذا ما أكدته المادة (835) من القانون المدني السوري⁽¹⁾، وبناء عليه فإن صاحب ملكية العقار المسجل بالسجل العقاري يتمتع بملكية دائمة على عقاره لا يمكن انقضاؤها إلا بإرادته أو إذا نص القانون على سبب للانقضاء كنزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً. وكذلك تنص المادة (13) من القرار لعام 1926 على أن: "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب. فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة (31) من القرار (186) الصادر في 15 آذار سنة 1926م، والمادة (17) من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، إلغاء الحق المكتسب بالطريقة القانونية. غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو لنزعه من مكتسبه. وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر."

فالواضح من نص هذه المادة أن المشرع السوري منح قيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة² لا يمكن إثبات عكسها إلا في حال سوء النية. فكل من يكتسب حقاً على مال غير منقول مُستنداً إلى تلك القيود يبقى له هذا الحق، فالكسب الحق في ظل نظام السجل العيني يحصن القيد من أي عيب يعتري سند المكتسب

(1) المادة 835 من القانون المدني: "لا يخول الاستيلاء اكتساب أي حق من الحقوق العينية على عقار مسجل في السجل العقاري، أو بإدارة أملاك الدولة، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية."

(2) "لصاحب الحق العيني المسجل في السجل العقاري حق رفع دعوى استرداد الحيابة لأن للتسجيل قوة مطلقة لا يمكن المساس بها وعلى واضع اليد بدعوى استرداد الحيابة تبرير وضع يده بسبب التزام أو بموجب ينفي عنه صفة الغصب ويتوجب عليه إثبات ذلك" (نقض مدني، أساس 1006 قرار 490 لعام 1994) مجلة القانون لعامي 1994-1995، ص205. وكذلك القرار: (نقض مدني، أساس 2193 قرار 2946 تا 2010/7/19) مجلة المحامون، الأعداد 7-8-9-10-11-12 لعام 2012، ص878.

حسن النية، والبيانات المدونة في السجل العيني تتمتع بقوة إثبات مطلقة، فيما يتعلق بالوقائع والحقوق المدونة فيها، حتى يصبح هذا القيد هو المنطلق لحياة العقار المستقبلية⁽¹⁾.

فالتسجيل في حد ذاته يمنح حق التصرف، بغض النظر عن حسن نية الطرف الآخر في الصفقة، لذلك يُشترط التسجيل لإنشاء أو نقل الحق وإلا يعتبر الإنشاء أو النقل ملغياً، هذا ما نصت عليه المادة السابعة في فقرتها الأولى من قانون التسجيل العقاري في إنكلترا لعام 2002، وكذلك أكدت المادة (23) من القانون نفسه في فقرتها الأولى: سلطة المالك المسجل في السجل العقاري وحقه بالتصرف في العقار المسجل بكل أنواع التصرف ضمن شروط محددة⁽²⁾.

الفرع الثاني

الاستثناءات المقررة على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري

ويعتبر سوء النية من أهم الاستثناءات من مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، لأن توافره يجعل قوة القيود العقارية قوة نسبية وليست قوة ثبوتية مطلقة، فيمكن لصاحب الحق الأساسي أن يطالب بإلغاء قيد سيئ النية الذي أهدر الحماية القانونية له بسوء نيته هذا ما هو واضح في نص المادة (14) من القرار (188) لعام 1926 التي تنص على أنه: "يعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا أجري بدون حق. وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية."

وكذلك الفقرة الأولى من المادة (15) من القرار نفسه تنص على أن: "كل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحويل أو ترقين حدث دون سبب مشروع، أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويله."

فالمشرع قرر حماية مكتسب الحق العقاري بالاستناد إلى القيود العقارية، إذ افترض حسن نية هذا المكتسب، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك؛ أي إذا كان الحق المكتسب معيباً أو يوجد سبب يؤدي إلى

(1) أسعد دياب، طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير، مرجع سابق، ص76.

(2)- Art.7, par.1 from Land Registration Act 2002: "If the requirement of registration is not complied with, the transfer, grant or creation becomes void as regards the transfer, grant or creation of a legal estate."

Art.23, par.1 from Land Registration Act 2002: "Owner's powers in relation to a registered estate consist of - (a) power to make a disposition of any kind permitted by the general law in relation to an interest of that description, other than a mortgage by demise or sub-demise, and (b) power to charge the estate at law with the payment of money."

نزعه ممن هو مُقَيَّد على اسمه وكان من قيد الحقّ على اسمه عالمًا بهذا العيب أو السبب فلا يحقّ له الاحتجاج بالقوّة الثبوتية لقيود السجّل العقاريّ، هذا ما أكّدته محكمة النقض السوريّة بقراراتها، ونذكر منها: "ولا يمكن للأشخاص الآخرين أن يتذرّعوا بالقوّة الثبوتية لقيود السجّل العقاريّ إذا ثبت أنهم عرفوا قبل اكتساب الحقّ بوجود عيوب داعية لإلغائه كأن يثبت علم المشتري الثاني بوقوع البيع الأول"⁽¹⁾.

فالمشرّع العقاريّ أخذ بالحجّة المطلقة لقيود السجّل العقاريّ، وأعطى الثّقّة لكلّ من يتعامل بحقّ عقاريّ مسجّل في السجّل العقاريّ، وقرّر أنّ هذا الحقّ سيكتسب حمايةً ضدّ أيّ نزاع، ولكن عاد ليؤكد أنّ هذه الثّقّة لا تُطبّق إلا إذا كانت بحسن نيّة ولا تستعمل كوسيلة لتحقيق مكاسب غير قانونية، ولذلك قرّر معاقبة سيّئ النيّة بحرمانه من الحقّ الذي اكتسبه بسوء نيّة والتعويض على المتضرر⁽²⁾.

فإذا كان المشتري يعلم وقت البيع أنّ العقار مملوك لشخص آخر، وأنّ بائعه قد قام بمسح العقار على اسمه دون حقّ، فلا يكون له أن يحتمي وراء قيد العقار على اسمه في السجّل العقاريّ، لأنّه يُعدّ سيّئ النيّة، يعلم بأسباب نزع الحقّ، إذ للمالك الحقيقيّ دعوى الاسترداد ضدّ من مسح العقار على اسمه دون حقّ، وبذلك يتعرّض المشتري لنزع الملكية من بين يديه. ومن ناحية أخرى إذا كان المالك لا يمتنع بأهليّة التعاقد، أو كان رضاه معيباً ببيع ما، وباع عقاره إلى آخر بمقتضى عقد مسجّل، وقيدّ العقار في دفتر الملكية على اسم المشتري، فإذا قام هذا المشتري ببيع العقار بعد ذلك إلى مشتري آخر، وكان هذا الأخير يعلم وقت شرائه بالعيب الذي يعيب عقد سلفه، فإنّه يعتبر سيّئ النية، وتبعاً لذلك لا يكون له أن يتذرّع بمفعول القيود، ويتعرّض لنزع ملكيته، إذا ما أبطل العقد الذي تملك سلفه على أساسه.

وسوء النيّة لا يعتبر الاستثناء الوحيد من مبدأ القوّة الثبوتية المطلقة لقيود السجّل، بل هناك استثناءات مهمة أخرى، منها القيود الاحتياطية المنصوص عليها في المادّة (25) من القرار 188،

(1) (نقض مدني، أساس 110 قرار 364 لعام 1994) مجلة القانون لعامي 1994-1995، ص 339.

"وجود التسجيل العقاري لا يمنع المدعاة بالحقوق، ومن عرف قبل اكتسابه الحق العيني المسجل بوجود عيوب أو أسباب داعية لإلغائه ليس له أن يتذرّع بمفعول هذا التسجيل" (نقض سوري رقم 669 أساس 689 تاريخ 25/3/1965) مشار إليه عند: أ. شفيق طعمه وأديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، المكتبة القانونية، دمشق د.ت، ص 676.

(2) الفقرة الأخيرة من المادّة (13) من القرار (188) لعام 1926: "وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر".

.....
والتي تجيز لكل من يدعي بحق على العقار أن يطلب تسجيل قيد مؤقت لحفظ حقه، هذا فضلاً عن الاستثناء المنصوص عليه في المادة (825) من القانون المدني السوري والتي تقول: إنَّ كلَّ من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل التَّسجيل، على أنَّ أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل.

وإجمالاً، فإنَّ لكلَّ من تضرَّر بأيَّ تسجيل بدون حقٍّ أن يطالب بحقه إمَّا عن طريق اتِّفاق خطِّي يعيد الأمور إلى نصابها وإمَّا عن طريق دعوى تقام أمام المحكمة المختصة، ويبقى في كلِّ الأحوال للغير حسن النية حقوقه التي لا يمكن المسَّ بها.

الخاتمة

في نهاية هذا البحث، وجدنا أن النظام العقاري يلعب دوراً محورياً في ضمان استقرار وحماية الملكية العقارية من خلال آليات قانونية واضحة. ومع ذلك، فإن التطورات المستمرة في المجال العقاري تفرض تحديات تتطلب مزيداً من التحسينات على مستوى الكفاءة الإدارية والإجراءات القانونية. وقد توصلنا في هذا البحث إلى مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات سنعرضها كما يلي:

أولاً/ الاستنتاجات:

- 1_ رغم أن النظام العقاري السوري يستند إلى قوانين قديمة تعود لعام 1926، إلا أنه لا يزال يوفر ضمانات قانونية قوية تساهم في حماية حقوق الملكية العقارية وتعزيز استقرار المعاملات العقارية.
- 2_ يتميز هذا النظام بحجية القيود العقارية وعلنية السجل العقاري، مما يعزز الثقة والطمأنينة في عمليات البيع والإرث ونقل الملكية.
- 3_ ومن أبرز التحديات التي يواجهها النظام العقاري السوري هي طول فترة التسجيل العقاري، بالإضافة إلى التكاليف المالية المرتفعة المرتبطة بهذه العمليات.
- 4_ كان للصراع المستمر في سورية أثر كبير في تعطيل عمليات التسجيل العقاري، حيث أدت الظروف الأمنية والسياسية والاقتصادية إلى تأخير تحديث النظام وإتمام التسجيل، إضافة إلى تأثير هذه الظروف على البنية التحتية والمؤسسات المعنية.

ثانياً/ التوصيات:

- 1_ تسريع إجراءات التسجيل العقاري وذلك بالاعتماد على التكنولوجيا وتبسيط الإجراءات الإدارية، ومن ذلك اعتماد النظم الإلكترونية للتسجيل العقاري.
- 2_ تقليل التكاليف من خلال إعادة النظر في الرسوم الحكومية وتطوير آليات دعم للمواطنين لتخفيف الأعباء المالية.
- 3_ التعامل مع تأثيرات الوضع الراهن وذلك بتوفير برامج طارئة لإعادة تأهيل السجل العقاري في المناطق المتضررة من الصراع وإعادة بناء المؤسسات المعنية بالتسجيل العقاري.
- 4_ توسيع نطاق التوعية من خلال حملات تهدف إلى تعريف المواطنين بأهمية التسجيل العقاري وضمناته القانونية، خاصة في ظل الظروف الراهنة التي تتطلب حماية حقوق الملكية العقارية.

وعلى الرغم من التحديات الكبيرة، يبقى تطوير النظام العقاري في سورية ضرورياً لتحقيق الاستقرار الاقتصادي والتنمية المستدامة، وهو أمر يتطلب تحديثاً للبنية التحتية بما يتناسب مع الأوضاع الراهنة في البلاد.

المصادر

أولاً/الكتب القانونية

- 1- إدوار عيد (1996)، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري)، ط2، مطبعة المتنبى.
- 2- أسعد دياب، طارق زيادة (1994)، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان (2002)، نظام السجل العقاري، ط2، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.
- 4- حسين مصطفى أتش أوغلي، عبد القادر مصطفى أتش أوغلي (2012)، الموسوعة العقارية، السجل العقاري، ط1، حلب، سورية.
- 5- زهدي يكن (1969)، عقد البيع، بيروت، منشورات المكتبة العصرية.
- 6- شفيق طعمه وأديب استانبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، المكتبة القانونية، دمشق د.ت.
- 7- عفيف شمس الدين (1997)، الوسيط في القانون العقاري ج1 (التحديد والتحرير - السجل العقاري)، بيروت.
- 8- فؤاد ضاهر (2002)، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان.
- 9- محمد صياح النشواتي (1993)، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري ج1، دمشق (د.ن.).
- 10- محمد شمس الدين (1987)، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، طرابلس، لبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب.
- 11- محمد خيرى (1997)، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، ط3، دار نشر المعرفة.
- 12- مصطفى أحمد أبو عمرو (2010)، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية.

ثانياً/الرسائل الجامعية

- 1- أصالة كيوان كيوان (2017)، آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق.

ثالثاً/المراجع الإلكترونية

.....
¹– **Dr. habil. Christoph U. Schmid, Ph.D.** "Real Property Law and Procedure in the European Union–General Report– ", European University Institute (EUI) Florence 2005.

www.eui.eu/.../Law/.../EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Gen16/2/2016