

الوجيز في التحديد والتحرير و السجل العقاري

<http://koutoub-hasria.blogspot.com/>
<https://www.facebook.com/koutoubhasria>
بقلم

زيد من العصريات زورنا على
مدونة الكتب الحصرية

جورج ن. بشدراوي
(دكتور دولة في الحقوق)

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria> <http://koutoub-hasria.blogspot.com/>

٢٠٠٥

المؤسسة المصرية للكتاب
دار النشر

الوجيز

في

النحديد و النحريين

و

السجل العقاري

بقلم

جورج ن. شدر اوي

(دكتور دولة في الحقوق)

٢٠٠٥ / الطبعة الثانية

منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان

جميع الحقوق محفوظة

المؤسسة الحريثة للكتاب

طرابلس - لبنان

فرع أول : سنتر البوفار - مقابل قصر العدل
فرع ثاني : القبة - مقابل كلية الحقوق

هاتف : ٠٣/٢٣٩٣٣٨ - ٠٦/٣٨٥٤٦٩

تلفاكس : ٠٦/٤٢٤٢٣٣

تنبيه وتحذير

يحتفظ المؤلف بجميع الحقوق على هذه الدراسة ، ويمنع ،
خصوصًا ، منعًا باتًا ، تصويرها ، كليًا أو جزئيًا ، بأي شكل
من الأشكال ، ولأي سبب كان ، تحت طائلة الملاحقة القانونية،
المدنية والجزائية.

نص المادة ٨٦ من القانون رقم ٩٩/٧٥ ت ٩٩/٤/٣ :

" يعاقب بالسجن من شهر إلى ثلاث سنوات وبجزاء نقديّ
من خمسة ملايين إلى خمسين مليون ليرة لبنانية ، أو بإحدى
هاتين العقوبتين ، كلّ من أقدم عن معرفة وبغاية الربح على
الاعتداء أو محاولة الاعتداء على أي حقّ من حقوق المؤلف
... وتضاعف العقوبة في حال التكرار ... " .

الإهداء:

إلى :

رفيقتي العمر زوجتي الدكتوراة سميرة الملقانيّة
حنى الثمالة في خدمة العائلة؛
وابنتي ماريان المطالبة منذ الآن لحقوقها
كحد السيف القاطع؛
وولدي ناصيف الذي ارى طفولتي فيه شكلا
ومضمونا؛

مقدمة : لمحة تاريخية

لكي نتمكن من استيعاب نظامنا العقاري لا بد من لقاء نظرة استطلاعية سريعة على ما كان عليه الوضع القانوني للأراضي في ظل السلطنة العثمانية ، التي استعمرت بلادنا حوالي نصف قرن ، وذلك في ظل تطور الوضعين السياسي والإداري آنذاك ، على اعتبار أن التنظيم العقاري الحالي ، الموضوع من قبل سلطة الانتداب الفرنسية ، التي حكمت لبنان بعد الأتراك مباشرة ، أخذ بعين الاعتبار بعض الأوضاع السابقة له ، وبني عليها من دون أن ينقضها كلياً .

في مطلع عهد السلطنة العثمانية، لم يكن هناك إحصاء رسمي للأراضي، كما أن المعاملات المتعلقة بالحقوق العقارية ، وأخصها موضوع حق الملكية ، لم تكن بدورها خاضعة لتسجيل رسمي بل كانت، شأنها شأن التعامل بالمنقول ، تتم بمجرد تبادل الرضى بين الفرقاء ،الذي غالباً ما كان يوثق بصك خطي يسمى "حجة" ^١ ، ينظم بين المتعاملين بحضور بعض الشهود ، ويحتفظ به مكتسب الحق لاستعماله بغاية إثبات حقه عند اللزوم .

وفيما بعد ، رأى العثمانيون وجوب تنظيم الوضع العقاري ، فأقروا سلسلة من التدابير والأنظمة الآيلة إلى ذلك، سنستطلعها باختصار فيما يتعلق بالأراضي اللبنانية على ضوء وضعها التاريخي ، إذ أن جزءاً منها (جبل لبنان) كان يتمتع بالاستقلال الإداري بحيث لم تكن

^١ يراجع نموذج عن الـ " حجة " في الملحق رقم ١ في آخر هذه الدراسة .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
تطبق عليه الانظمة العثمانية بالكامل ، والجزء الآخر كان خاضعا لما
هو مطبق في سائر اقاليم السلطنة.

لم يكن لبنان بين سنتي ١٨٦٠ و ١٩٢٠ بحدوده الحالية ، بل كان
مقتصرًا على المنطقة المعروفة بـ "جبل لبنان" ، وقوامه الاقليم
الجغرافي الممتد بين قرية القلمون شمالا صعودا حتى الضنية من
اعمال طرابلس التابعة لولاية بيروت ونهر الاولي جنوبا، من دون ان
تتبع له مدينة بيروت، وشرقًا قضاء بعلبك^١ ، وغربا البحر المتوسط.
كان جبل لبنان المذكور بمساحة حوالي ٣٠٠٠ كلم^٢ ، ويتمتع
بالاستقلال الداخلي ويحكم من قبل امرائه الذين يخلفون اقطاعاتهم،
التي اقرها لهم السلطان العثماني، إرثًا لبنبيهم.

وقد اصبح لبنان بحدوده الحالية ، كما هو معروف ، في اليوم الاول
من شهر ايلول سنة ١٩٢٠ بموجب قرار من المفوض السامي
الفرنسي غورو .

لذلك سنفرق، بالنسبة الى وضع الاراضي في الجمهورية اللبنانية
الحالية ، بين الجزء منها الذي كان واقعا في الولايات العثمانية ،
والجزء الذي شكل "جبل لبنان" القديم.

أولاً : وضع الاراضي في السلطنة العثمانية .

ان دراسة وضع الاراضي يفترض أولاً بيان كيفية احصائها وتحديد
الحقوق الجارية عليها واصحاب تلك الحقوق، وعلى خط متوازٍ، تحديد
النظام الواجب اتباعه لشهر ، اي اعلان ، المعاملات التي قد تجري

^١ - التابع لولاية دمشق.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
عليها فيما بعد (اي بعد انجاز الاحصاء) بغاية ابقاء سجلات الاحصاء
ذات مفعول اعلاني دقيق وبالتالي مفيد.

١ - لجهة احصاء الاراضي .

إن أول إحصاء رسمي لأراضي السلطنة العثمانية أمر به
السلطان العثماني سليمان القانوني في حوالي سنة ٩٧٥ هجرية ،
وانجزته لجنة متخصصة.

افضى هذا الاحصاء الى تدوين الاراضي في سجلات مَهَرها السلطان
بخاتمه الرسمي^١ معطياً لمضمونها قوّة ثبوتية مطلقة، وتم تسليم
اصحاب الحقوق سندات اعتبرت، بدورها ، تتمتع بنفس القوة الثبوتية
المطلقة^٢ .

الاراضي التي تم احصاؤها كانت من نوعين شرعيين :

- النوع الشرعي الأميري .
- النوع الشرعي الملك^٣ .

٢ - لجهة شهر المعاملات .

المقصود بشهر المعاملات هو إعلانها إلى الجمهور ، لتصبح
الحقوق المتأتية عنها معروفة من الجميع ، وذلك عبر وسيلة غالباً ما
تكون القيد في سجل رسمي .

^١ - المسمى "الطغراء". يراجع نموذج عنه في الملحق رقم ١ مكرر في آخر هذه الدراسة.

^٢ - يراجع نموذج عن الـ " السند " في الملحق رقم ٢ في آخر هذه الدراسة.

^٣ - حول كيفية دخول الانواع الشرعية للعقارات الى نظامنا العقاري يراجع " تقسيمات الاموال "

للدكتور جورج شدرأوي - منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - ٢٠٠٢ .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
طرحت مسألة شهر المعاملات العقارية أساساً بالنسبة الى الاراضي
الاميرية (أ) إلا أنها طبقت فيما بعد على الاراضي الملك (ب).

أ - بالنسبة للأراضي الأميرية .

تعود ملكية ، وبالتحديد رقبة (nue propriété) ، العقارات من
النوع الشرعي الاميري الى الدولة التي تمنح الافراد حق استعمالها
عبر اعطائهم عليها حقاً سمي بـ " حق التصرف " مقابل بدلات
يدفعونها للخرينة كنوع من انواع الضريبة ، ولم يكن بالامكان انتقالها
من شخص الى آخر الا بموافقة الدولة صاحبة حق الرقبة ، اي
(السلطان في ذلك الزمن) ، مباشرة ، او ممثلاً بالإقطاعي أو الأمير
المحلي .

إنما ، فيما بعد ، اصبح انتقال هذا الحق ممكناً بطرائق انتقال الحقوق
بين الاحياء وبسبب الوفاة ، بحيث استعملت كلمة "فراغ" لانتقال " حق
التصرف " على الاراضي الاميرية ، تقابلها كلمة " انتقال " للتعامل
بـ "حق الملكية " الجاري على العقارات من النوع الشرعي الملك،
غير المكلف مبدئياً بنفس الرسوم المفروضة على مستعملي العقار
الاميري.

من هنا كان لا بد من ايجاد نظام شهر ، أو اعلان ، يسمح بتتبع حق
التصرف على الاراضي الاميرية في معرض انتقاله من جهة الى
اخرى، وانما بغاية معرفة المكلف بالضريبة ، اكثر منه وضع تنظيم
للشؤون العقارية .

في معرض فراغ الاراضي الاميرية كان يسلم الى المنتقل اليه حق
التصرف سندٌ يسمى "سند الطابو" الذي اصبح اعطاؤه ، بدءاً من سنة
١٢٧٥ هجرية ، اثر صدور قانون الاراضي العثماني ، من صلاحية
دائرة رسمية سميت " الدفترخانة " كانت غايتها ، من حيث المبدأ ،

ضبط إعطاء سند الطابو ، وتحرير المزارعين من نير أصحاب الإقطاع وتحكيمهم .

ب - بالنسبة للأراضي الملك .

طبّق نظام الأراضي الأميرية على الأراضي الملك سنة ١٢٩٣ هجرية، بحيث أصبح المتفرغ له عن حق ملكية يستلم أيضا سند طابو باسمه من دائرة الدفترخانة، إثر مثوله مع البائع امام الموظف المختص فيها، الذي يستمع الى العقد ، ويأخذ سند البائع ويحفظه لديه، ويسلم المشتري سند طابو جديداً باسمه.

أمّا بالنسبة الى العقارات غير المسجلة في الدفترخانة ، فكان بإمكان واضع اليد ان يطلب تسجيلها امام مجلس الادارة في القضاء والسجق، الذي يعطي الطالب "حق القرار" بعد اجراء التحقيقات اللازمة لجهة وضع اليد ومدته.

إلا أنّ نظام الدفترخانة الجديد لم يؤدّ غايته، بل على العكس ، بحيث ان المتنفذين تمكنوا، تارة بالتواطؤ مع موظفي دائرة الدفترخانة، وطورا بتأمينهم الحماية لاصحاب حق التصرف غير المتمكنين من دفع الضريبة ، من الاستحصال على سندات طابو ، اما بدون وجه حق ، واما " على سبيل الامانة " ^١ اذا صح التعبير ، فعمدوا ، عند

^١ - إن قانون الأراضي العثماني لعام ١٨٥٨م، بني على سببين موجبين أساسيين :

الأول أن الفلاحين سيكونون راغبين في تسجيل اراضيهم ، وسوف يستطيعون بعد ذلك الاحتفاظ بها، والثاني هو أن ادارة الدفترخانة (سجل الأراضي) ستتم بصورة فعالة ونزيهة. غير أن نظام تسجيل الأراضي ، المبني على سندات الملكية ورسوم التسجيل والإحصاء ، أثار غضب الفلاحين منذ البداية ، فقد ظنّ هؤلاء أنه أنشئ لتسهيل عملية جني الضرائب وسوقهم الى الخدمة العسكرية الاجبارية، فسجلوا اراضيهم باسماء المتوفين من أسرهم، وكبار الموظفين ووجهاء قراهم ، وذلك طلباً للحماية وتخفيفاً للمدفعات عن كاهلهم.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
اجراء اعمال المساحة ، في ظل الدولة اللبنانية ، الى استعمال السندات
المذكورة لتسجيل الاراضي لانفسهم من دون وجه حق، عوضاً عن
اعادتها الى اصحابها الشرعيين ، فتكوّنت من جراء ذلك حقوق
تصرف وملكية على أراضٍ شاسعة عُرِفَت بالإقطاع الذي لم يزل
جائماً على صدورنا حتى اليوم.

ثانياً : وضع الأراضي في جبل لبنان .

١ - لجهة إحصاء الأراضي .

أول مسح لأراضي جبل لبنان القديم تقرر في ١٣/١٢/١٨٤٢م في
اجتماع عقد في برج البراجنة^٢ .

إن عملية المسح هذه لم تعين مساحة العقار بالأمطار المربعة بل
بالـ "قيراط" الذي ترك للمولجين بالعملية مسألة تقدير قيمته. بالاضافة
إلى ذلك ، فإن حدود العقار كانت تعين تبعاً للمالكين المجاورين، وليس
استناداً إلى خرائط هندسية.

ومع بداية عهد المتصرفية ، نصّت المادة ١٦ من بروتوكول ١٨٦٠م^٣
على وجوب مسح جميع الأراضي الواقعة في جبل لبنان. وقد تمّ ذلك
بالفعل وسلّمت نسخ عن دفاتر المساحة الى المخاتير، بحيث أصبح

^١ - أي في زمن القانمقاميتين.

^٢ - طبعت مذكرات حول هذا الموضوع نشرت في "مجموعة المحررات السياسية والمفاوضات
الدولية في سوريا ولبنان" - فيليب وفريد الخازن - الجزء الأول صفحة - ٤٠٠ و ٤٠٨
(تراجع كملحق ٣ بهذه الدراسة).

^٣ - إثر أحداث ١٨٦٠ بين الموارد والدروز تدخلت بعض الدول الاجنبية ووضعت بالاتفاق مع
الدولة العثمانية بروتوكول ١٨٦٠ الذي ادخل نظام المتصرفية الى جبل لبنان بعد ان سلّخت
عنه بيروت وصيدا ووادي التيم وشرقي البقاع واصبح يحكمه متصرف مسيحي يعينه الباب
العالي بموافقة الدول الاجنبية ، ويُعاونه مجلس ادارة.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
على صاحب الحق ان يستحصل على افادة "علم وخبر" من المختار
تثبت حقه في معرض أيّ تعامل به ، ولم يزل هذا الوضع معمولاً به
حتى اليوم بالنسبة الى الاراضي التي لم تخضع بعد لآعمال التحديد
والتحرير ، اي المساحة ، كما سنوضح خلال هذه الدراسة .

٢ - لجهة شهر المعاملات .

المادة ١٢ من نفس البروتوكول أوجبت على كاتب المحكمة^١ ان
يتخذ سجلاً لقيد الصكوك المتعلقة بفراغ وانتقال وبيع العقارات بحيث
لا يعمل بها اذا لم تقيد، مع اشتراط، لصحة التسجيل، أن يدون العقد
بحرفيته تحت طائلة تجريده من مفعوله^٢.

إنّ صدور قرار المفوض السامي الفرنسي رقم ٢٢٩ بتاريخ
٣٠ آب سنة ١٩٢٠ ، الذي أعاد ضم الاقضية المسلوخة عن لبنان،
وفقاً لما بيّنّا أعلاه، كان لا بد من اعتماد نظام عقاري جديد ، من
الانظمة المعروفة ، يطبق على كل اراضي الجمهورية اللبنانية
الحديثة، ويواكب التطورات العصرية من تحديد وتحرير علمي ،
ونظام لسجل عقاري موثوق يشجّع عملية الائتمان التي هي أساس كل
تطور اقتصادي.

فما هي الأنظمة العقارية التي كان من الممكن الاختيار بينها ؟

^١ - محكمة البداية الواقع العقار ضمن نطاقها: استئناف بيروت ١٩٣٠/٦/٢١ مجلة المحامي
١٩٣٩ - ١ - ١٤٧ .

^٢ - راجع نموذجاً عن العقود المذكورة في الملحق رقم ٤ في آخر هذه الدراسة.

مدخل

الأنظمة العقارية

المقصود بالانظمة العقارية هو الطرائق والاصول المعتمدة :

— من ناحية ، لتحديد ووصف العقارات ، بالاضافة الى احصاء الحقوق والاعباء الجارية عليها ، وشهرها او اعلانها بطريقة ما ، غالباً ما تكون القيد في سجل رسمي خاص ؛

— ومن ناحية أخرى لبيان مفعول الشهر المذكور على الحقوق والاموضاع القانونية المنشورة والمتعلقة بالعقار موضوع التعامل .

تتمحور اليوم العمليات المذكورة حول نظامين اساسيين :

اولاً : نظام التسجيل الشخصي . *Publicité Personnelle*

ثانياً : نظام التسجيل العيني . *Publicité Réelle*

سنستطلع فيما يلي الخطوط العريضة للنظامين المذكورين ، وصولاً الى بيان موقع القانون اللبناني منهما .

اولاً : نظام التسجيل الشخصي . *Publicité Personnelle*

١ : ماهيته .

سنتعرف على نظام التسجيل الشخصي انطلاقاً من القانون الفرنسي الذي يعتمد^١ .

قبل الاصلاحات التي ادخلها المشرع الفرنسي سنة ١٩٥٥ ، كان نظام التسجيل الشخصي في فرنسا يتصف بالصفات التقليدية لأي نظام تسجيل شخصي وهي الآتية :

^١ — يراجع: P357+ - T3 - les sûretés et la publicité foncière - Marty et Raynaud .

— إن المسؤولين عن السجل ، وهو موظف اداري عادي، لا يَتمتع
بأي سلطة لمراقبة قانونية الاعمال المطلوب تسجيلها ، الأمر الذي
يستتبع أن التسجيل يتم على مسؤولية اصحاب العلاقة .

— إن عملية التسجيل ليست الزامية ، وإن كان من شأن إجراءاتها
جعلها سارية بوجه الغير .

— إن نظام التسجيل الشخصي ، خلافاً لما هي الحال في نظام
التسجيل العيني ، كما سنرى فيما بعد ، لا يجعل من التسجيل
شرطاً لإنشاء الحق او إيجاده او نقله او انتهائه ، فغايتة فقط
إعلام الغير بوجود الحق المذكور ، بحيث ان مفاعيله تبقى تامة
وكاملة بين الفرقاء حتى ولو لم يتم تسجيل العمل القانوني او الحق
في السجل المخصص لذلك .

— ان اساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص اي صاحب
الحق المطلوب قيده ، وليس العقار الجاري عليه الحق .
فاذا اشترى شخص عقاراً في منطقة ما سُجِّل هذا العقار على
اسمه في سجل خاص. واذا اكتسب احد حقاً عينياً على هذا العقار
سُجِّل الحق المذكور على اسمه (اسم مكتسب الحق العيني) ايضاً
في سجل آخر .

وهكذا تتوزع الحقوق الجارية على عقار واحد على امكنة مختلفة
من سجل واحد، او على سجلات مختلفة، بحيث يصبح لزاماً على
من يريد ان يفتش عن وضعية عقار، ان يعرف اسم مالكة واسماء
كل من لهم حقوق عليه ، وربما أحياناً أسماء المالكين السابقين، مع
ما في ذلك من صعوبة قد تصل في بعض الحالات إلى حدّ

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
الاستحالة ، التي حاول التشريع^١ تذليلها عبر فرضه تنظيم فهارس
أبجدية répertoires alphabétiques تسهل الوصول الى
المعلومة المطلوبة^٢.

٢ : الوضع الحالي لنظام التسجيل الشخصي في فرنسا^٣.

ان المرسوم رقم ٥٥/٢٢ تاريخ ١٩٥٥/١/٤^٤ قرَّب ، إلى حدٍّ ما ،
نظام التسجيل الشخصي الفرنسي من نظام التسجيل العيني أو السجل
العقاري ، إنما من دون المساس بطابعه الأساسي لجهة أنَّ التسجيل
ليس من شأنه إنشاء الحق بل فقط اعلانه للغير ، وذلك كالآتي:

— الزم حافظ سجل التأمينات^٥ Conservateur des hypothèques
بتسجيل التعامل ليس فقط بحسب اسم صاحب العلاقة ، كما كانت
الحال تقليدياً في نظام التسجيل الشخصي ، وإنما أيضاً بحسب رقم
العقار ، كما يتم عادةً في نظام التسجيل العيني ، بحيث وُجد في
التشريع العقاري الفرنسي ، للمرة الأولى ، مستند يسمّى fichier
immobilier تُمكن مراجعته من الإطلاع على الحقوق والأعباء
الجارية على عقار معيّن انطلاقاً من عناصره التعريفية ، كرقمه

^١ la loi du 21 ventôse an VII

^٢ ان المكننة اليوم تؤدي الى تذليل معظم هذه العوائق.

^٣ باستثناء مقاطعتي الازاس واللوران (Alsace et Lorraine) اللتين احتفظتا ، بعد تحريرهما ،
بالتشريع الالماني ، الذي يعتمد نظام التسجيل العيني ، والذي طبق عليهما خلال فترة الاحتلال.

^٤ — اطلقت على هذا المرسوم تسمية "اصلاحات الشهر العقاري"

"Portant réforme de la publicité foncière"

^٥ خلافاً لظاهر التسمية فإن " حافظ سجل التأمينات " لا تقتصر مهمته على تسجيل التأمينات فقط ،
بل تمتد الى كل الحقوق الخاضعة ، او المراد تسجيلها .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria> ومنطقته مثلا ، وليس انطلاقا من اسم صاحب الحق ، كما هي الحال تقليديا في انظمة التسجيل الشخصي ، وذلك سندا إلى المادة الاولى^١ من المرسوم ٥٥/٢٢ المذكور .

— وسندا إلى المادة ٣٢^٢ من المرسوم ٥٥/٢٢ ، اصبح تسجيل معظم التعاملات والحقوق شبه إلزامي ، بغض النظر عن ارادة اصحاب العلاقة indépendamment de la volonté des parties للمولجين بسماع الاعمال القانونية كالكتاب العدل وغيرهم ، وضمن مهلة معينة يؤدي تجاوزها الى تحميل الممتنع عقوبات محددة .

إن عطف المادة ٣٢ المذكورة على المادة الاولى من نفس النص، يؤكد وجوب نشر التعاملات التي اشارت اليها ، ليس فقط على اسم المتعامل، وإنما أيضا في الصحيفة العينية (fichier immobilier) الخاصة بالعقار ، التي تصبح بالنتيجة المرجع الأدق لبيان وضعه .

^١ — نصت المادة الاولى من المرسوم ٥٥/٢٢ :

Il est tenu , pour chaque commune, par les conservateurs des hypothèques, **un fichier immobilier** sur lequel, au fur et à mesure des dépôts, sont repertoriés, sous le nom de chaque propriétaire, et, ... , **par immeuble**, des extraits des documents publiés, avec référence à leur classement dans les archives.

Le fichier immobilier présente , telle qu'elle résulte des documents publiés , la situation juridique actuelle des immeubles. ...

^٢ — نصت المادة ٣٢ من المرسوم ٥٥/٢٢ :

(Décr. N° 85-1388 du 27 déc. 1985, art, 186) " Les notaries, avoués [avocats], huissiers, greffiers, (Décr. N° 94-910 du 21 oct. 1994 art. 131) "commissaires à l'exécution du plan" et autorités administratives **" sont tenus de faire publier, dans les délais fixes à l'article 33, et indépendamment de la volonté des parties, les actes ou décisions judiciaires visés à l'article 28, 1°, 2° et 4° à 9° dressees par eux ou avec leur concours.... "**

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
— أبقت المادة ٣٧^١ من المرسوم ٥٥/٢٢ بعض الاعمال القانونية خارج إلزامية التسجيل بالشكل الذي أشرنا إليه اعلاه ، كما هي الحال مثلاً بالنسبة إلى الوعد بالبيع (promesse de vente) والارتفاقات القانونية (servitudes légales) و... .
وبالفعل فقد استعمل النص المذكور عبارة " يمكن طلب تسجيل " (Peuvent être publiées) للدلالة على الاعفاء من إلزامية النشر، في حين أوردت المادة ٣٢ من نفس المرسوم تعبير " يجب أن تنشر " (sont tenus de faire publier) عندما تكون عملية النشر إلزامية .

تجدر الإشارة إلى أنه سنداً إلى المادة ٢١٣٤ من القانون المدني الفرنسي ، كما تعدلت بالمرسوم ٥٥/٢٢ الذي اشرنا إليه^٢ ، فإن الاستثناء الأهم على إلزامية التسجيل هو التأمين العقاري الذي ينشأ صحيحاً بين الدائن والمدين وإن لم يسجل في سجل التأمينات ، بحيث

^١ - نصت المادة ٣٧ من المرسوم ٥٥/٢٢ :

(Decr. N° 59-89 du janv. 1959) "1. Peuvent être publiées au bureau des hypothèques de la situation des immeubles qu'elles concernent, pour l'information des usagers:

"1^o les promesses unilatérales de vente et les promesses unilatérales de bail de plus de douze ans;

"2^o les conventions relatives à l'exercice des servitudes légales ." ...

^٢ - نصت المادة ٢١٣٤ من القانون المدني الفرنسي :

(Décr. N° 55-22 du 4 janv. 1955) Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier à la conservation des hypothèques, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Lorsque plusieurs inscriptions sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre prévue à l'article 2200.

يقتصر مفعول عدم التسجيل على عدم إمكانية الاحتجاج بأفضلية الدين المؤمن بين الدائنين .

أما أفضليات عقود التأمين المسجلة على نفس العقار ، فتعطى لتاريخ إنشاء العقد الذي أوجدها ، وليس لتاريخ قيد العقد المذكور في سجل التأمينات ، كما هي الحال في نظام التسجيل العيني وفقاً لما سنبين فيما يلي .

ثانياً : نظام التسجيل العيني . Publicité Réelle

١ - ماهيته .

إن أساس التسجيل في نظام التسجيل العيني، ليس الشخص كما هي الحال في نظام التسجيل الشخصي، إنما العقار بحد ذاته الذي تُخصَّص له، كما لكل عقار آخر، صفحة خاصة (صحيفة عينية) في سجل خاص (دفتر الملكية) ينظم إثر عمليات التحديد والتحرير أو "المساحة" التي يتم خلالها أيضاً وضع خرائط مساحة تبين مواقع العقارات بأرقامها تبعاً للمناطق العقارية المعتمدة إدارياً.

تدوّن على صحيفة العقار ، بالإضافة إلى وصف محتوياته ، كل الحقوق والأعباء المتعلقة به والتي يسمح بها القانون ، بحيث تصبح الصحيفة بمثابة هوية للعقار المذكور .

٢ - نتائج .

إن أهم النتائج المترتبة على نظام التسجيل العيني هي الآتية:

أ - لجهة كيفية إجراء التسجيل .

لا يفرّق هذا النظام بين الحقوق ، فكلها سواسية تدرج فيه قيداً أو

تسجيلاً مهما كان نوعها أصلية أم تبعية^١ أم احتياطية^٢.

ب - لجهة مفعول التسجيل .

- يعتبر هذا النظام ان الحق العيني العقاري لا ينشأ ، لا ينتقل ، لا يتعدل ولا ينتهي ، لا بين الفرقاء ولا تجاه الاشخاص الثالثين ، إلا من تاريخ القيد او التسجيل في السجل العقاري .

- ان القيد في السجل العقاري، إثر عمليات التحديد والتحرير، من شأنه ان يطهر الحق من العيوب التي تشوبه فلا يجوز الطعن به، مبدئياً^٢ ، باي طريق من طرق الطعن، ومهما كان السبب.

- ان اكتساب اي حق استناداً الى قيود السجل العقاري من شأنه حماية المكتسب ، غير العالم باعترائه لعيوب مؤثرة، من اية مطالبة ناتجة عن كون الحق المكتسب اصبح موضوع طعن لاي سبب من الاسباب كعذر التصرف عن المالك الظاهر مثلاً، بعد ان ظهر المالك الحقيقي.

السؤال : اين التشريع اللبناني من النظامين المذكورين ؟

ان النصوص القانونية اللبنانية التي تنظم الشأن العقاري هي خصوصاً الآتية ، وبالطبع مع تعديلاتها المتعددة :

^١ عادة يستعمل القيد (inscription) ، الذي مفاده تدوين ملخص عن العمل على صحيفة العقار في دفتر الملكية ، وتتم الاحالة الى نسخة صك العمل (عقد بيع ؛ وصية ...) المحفوظة لدى امانة السجل العقاري كوثيقة ثبوتية بررت القيد ، على اعتبار ان الوثائق الثبوتية تشكل جزءاً لا يتجزأ من السجل العقاري سنداً الى المادة الاولى من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ بفقرتها الثانية .

^٢ - يبقى الطعن ممكناً خلال مدة حددها القانون وسنتكلم عليها فيما بعد.

- القرار ١٨٦ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ (تحديد وتحرير العقارات)
الصادر عن المفوض السامي الفرنسي ده جوفنيل.
- القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ (انشاء السجل العقاري) الصادر
عن المفوض السامي الفرنسي ده جوفنيل.
- القرار ١٨٩ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ (تفصيلات انشاء السجل
العقاري) الصادر عن المفوض السامي الفرنسي ده جوفنيل .
- القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ (التحديد الاختياري للعقارات
الواقعة في المناطق التي لم تنفذ فيها بعد معاملات التسجيل
العقارية) الصادر عن المفوض السامي الفرنسي هانري بونسو.
- القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ (قانون الملكية) الصادر عن
المفوض السامي الفرنسي بالوكالة تيترو .

إن المشرع اللبناني قد اعتمد ، سندًا الى النصوص المشار اليها
اعلاه ، نظام التسجيل العيني^١ ، كما سنفصل خلال هذه الدراسة ،
الذي يفترض اخضاع العقارات ، طبقاً للمناطق الادارية ، لعملية
احصاء دقيق للحقوق الجارية عليها ، بالاضافة الى وضع خرائط
هندسية وطوبوغرافية تبين حدودها وتشير الى محتواها^٢ .

^١ نصت المادة ١٠ من القرار ١٨٨ ت ١٩٢٦/٣/١٥ :

(... بصورة عمومية كل حدث يرمي الى انشاء حق عيني او نقل ذلك الحق او اعلانه
او تعديله او اسقاطه يجب ان يعلن عنه بقيدته في دفتر الملكية ...)

نصت المادة ١١ من القرار ١٨٨ ت ١٩٢٦/٣/١٥ :

(ان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء حق عيني او نقله او اعلانه او
تعديله او اسقاطه لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين الا اعتبارا من تاريخ
قيدها ...)

^٢ - من الدول التي اعتمدت ايضًا نظام التسجيل العيني ، بالاضافة الى لبنان ، سوريا والمانيا وسويسرا
والعراق و استراليا وغيرها.

ان هذه العملية تسمى باللغة الفرنسية :

Délimitation et Recensement

وقد عُرِّبَتْ بـ : " التَّحْدِيد والتَّحْرِير "

وهي ، أي عملية التحديد والتحرير :

- اما ان تكون عامة وتشمل كل العقارات الواقعة في منطقة او

اكثر وفقاً لما تقرره الادارة ، وتسمى في هذه الحال " التحديد

والتحرير الالزامي " وسنبحثها في " قسم اول "؛

- واما ان تتم بناءً على طلب صاحب حق معين ، كالمالك او

الدائن المؤمن مثلاً ، في المناطق التي لم تتم فيها بعد اعمال

التحديد والتحرير الالزامي⁽¹⁾، وعندئذٍ تطل العقار موضوع

الحق المذكور فقط ، بغاية وضعه تحت نظام السجل العقاري

تسمى العملية المذكورة " التحديد والتحرير الاختياري " ويتحمل

تكاليفها من طلبها وتصبّ نتائجها في سجل عقاري خاص ،

وسنبحثها في " قسم ثانٍ " ؛

- اما نتائج التحديد والتحرير الالزامي فانها تشكل مضمون

السجل العقاري العام الذي سيشكل محتواه بعدئذٍ الأداة

الوحيدة لاثبات وشهر الحقوق العقارية التي تصبح خاضعة

لنظام السجل العقاري ، او التسجيل العيني ، الذي سنبحثه في

" القسم الثالث " .

نختم هذا المدخل بالملاحظة الآتية :

¹ - سنتبين فيما بعد ان اعمال التحديد والتحرير الالزامي لا تتم دفعة واحدة في كل المناطق بل تباعاً.

إن عبارة "تحديد وتحرير" أنت ، كما ذكرنا ، تعريباً للنص الأصلي الفرنسي " Délimitation et Recensement " .
إن هذا التعريب ، في رأينا ، غير دقيق ، على اعتبار أنه ، إذا كانت كلمة " Délimitation " مشتقة من الفعل " Délimiter " الذي يعني " établir les limites géographiques " أي "وضع الحدود الجغرافية" ، وبالتالي لا بأس من تعريبها بعبارة "تحديد" ؛
فإن كلمة " Recensement " مشتقة من فعل " recenser " الذي يعني " faire l'inventaire de " أي جرد أو إحصاء ، الأمر الذي يجعل نقلها إلى العربية عبر كلمة " تحرير " غير دقيق وغير مبرر بحيث نرى أنه من الأنسب والأدق استعمال تعبير " تحديد وإحصاء " عوضاً عن التعريب المستعمل أي "تحديد وتحرير" .

وما يؤكد وجهة نظرنا هذه هو أن القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ المتعلق بالتحديد الاختياري ، الذي سنتكلم عليه بالتفصيل في القسم الثاني من هذا البحث ، قد استعمل تعبير " التحديد والإحصاء " وليس " التحديد والتحرير " .

وبالفعل نقرأ في المادة ٢١ من النص المذكور :

" عند تطبيق أحكام القرارات ١٨٦ و ١٨٧ السابقين في المنطقة العقارية تتسخ قيود صحيفة العقار الحقيقية المذكورة في السجل العقاري المخصوص إلى محضر ضبط التحديد والإحصاء المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار عدد ١٨٦ وتذكر فيه الاعتراضات المقدمة أثناء أعمال التحديد والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارات عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين أعلاه .
تبت لجنة التحديد والتحرير في الاعتراضات أو الادعاءات وفقاً

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
للقواعد المحددة في القرارات عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين مطبقة
عند الاقتضاء احكام القرار عدد ١٧٦٩ والمواد ١٣ و ١٤ و ١٥
و ١٦ و ١٧ من القرار عدد ١٨٨ المذكور .

ولكن ،انطلاقاً من مقولة "ان الخطأ المأثور خير من الصواب
المهجور" سنعتمد التعريب المذكور التحديد والتحرير في بحثنا مع
ابقاء تحفظنا عليه لجهة وجوب اعتباره "التحديد والاحصاء" عوضاً
عن "التحديد والتحرير".



القسم الأول

عمليات

التحديد والتحرير

الالزامي

(المساحة الالزامية)

**délimitation et recensement
obligatoire**

إنَّ التحديد والتحرير الإلزامي مفاده أن تعتمد الدولة ، بمبادرة منها ، ومن دون أيّ طلب من أصحاب الحقوق ، إلى تقرير أحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة ، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري .

إنَّ إتمام هذه العملية يفترض :

(١) — مرحلة تحضيرية تسبق المباشرة بالأعمال المذكورة ؛
وسنبحثها في " توطئة " ؛

(٢) — بعد انتهاء المرحلة التحضيرية تبدأ عملية التحديد والتحرير على الأرض ، وتتأول العقارات تباعاً ، إنما تبقى القيود الناتجة عنها ذات طابع مؤقت لفترة محدّدة ؛
وهذا ما سنبحثه في الباب الأول تحت عنوان " التحديد والتحرير المؤقت " ؛

(٣) — بعد انتهاء العمليات على الأرض ، أي التحديد والتحرير المؤقت، تبدأ المرحلة النهائية لجهة تثبيت القيود وإعطائها الصفة النهائية ؛

سنعالج هذه المرحلة في الباب الثاني تحت عنوان
" التحديد والتحرير النهائي " .

توطئة: المرحلة التحضيرية لأعمال التحديد والتحرير .

نبحث :

أولاً - الجهة المختصة لإجراء أعمال التحديد والتحرير .

ثانياً - إطلاق أعمال التحديد والتحرير .

أولاً - الجهة المختصة لإجراء أعمال التحديد والتحرير .

إن التحديد والتحرير هو، بالنتيجة ، عمل يتولاه القضاء بمساعدة بعض الأجهزة الإدارية ، أو القطاع الخاص .

١ - لجهة القضاء المختص :

نصت المادة الأولى من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥/٣/١٩٢٦ (تحديد وتحرير العقارات) أن عملية تحديد وتحرير العقارات (Biens-fonds) والأموال غير المنقولة (Immeubles)^(١) تجري بوساطة "حاكم صلح القضاء" .

إلا أن وظيفة "حاكم صلح" ألغيت بموجب قانون التنظيم القضائي الصادر بتاريخ ١٠/٥/١٩٥٠ واستعيز عن حاكم الصلح في القضاء بالقاضي المنفرد .

وقد تكرر ذلك أيضاً :

^١ - إن هذا التفريق الواضح بين "عقار" و"مال غير منقول" لا نجده في سائر النصوص العقارية المعربة حيث إن كلمة "عقار" وردت أحياناً بمعنى المساحة الجغرافية - أي الأرض - وذلك تعريباً للكلمة الفرنسية "Fonds" أو "Biens fonds" ، وأحياناً أخرى بمعنى الحق وذلك تعريباً لكلمة "immeuble" .

لذلك يجب دائماً العودة للنص الأصلي الفرنسي لمعرفة المقصود بكلمة عقار حيثما وردت في النصوص .

- في المرسوم الاشتراعي رقم ١٥٠ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ (قضاء عدلي وإداري) الذي لحظ مركز قاضي عقاري ، أو أكثر، في كل محافظة ؛

- وفي المادة الثانية من القرار ١٨٦ كما أصبحت بموجب القانون رقم ٣٩٢^(١) تاريخ ٨/٢/٢٠٠٢ .

تجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن المادة الثالثة من القرار ١٨٦ المذكور، المعدلة بموجب القانون رقم ٩٨ تاريخ ١٨/٦/١٩٩٩ ، قد سمحت بتعيين قضاة عقاريين إضافيين يتمتعون بنفس صلاحيات

^١ - نصت المادة الثانية المعدلة من القرار ١٨٦ الآتي:

يقوم القضاة العقاريون المنفردون بأعمال تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاكضية والمحاكمات.

ويقوم المستأج المولج بأجراء اعمال التحديد و التحرير المؤقت للعقارات والاملاك، بمؤازرة العاملين المساعدين اللازمين له، بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد، طوال مدة هذه الاعمال.

وهذا المستأج يعينه مدير الدوائر العقارية، بناءً على اقتراح رئيس مصلحة المساحة، وبعد اختمام أعمال التحرير والتحديد المؤقت، يستبدل المساح بكاتب ضبط يعونه مدير الشؤون العقارية.

ويمكن إسناد أعمال التحرير والتحديد الى مكاتب متخصصة تعمل بإشراف للقضاة العقاريين المنفردين، على ان تحدد مواصفات هذه المكاتب وشروط إسناد الأعمال إليها، بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ، بناءً على اقتراح وزير المالية.

كما يمكن لوزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية - التعاقد مع مستأجرين محلفين ورسميين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم ٢١٤٨ تاريخ ١٤/١/٢٠٠٠ (شروط التعيين الخاصة للوظائف الفنية في مديرية الشؤون العقارية) لمؤازرة القضاة العقاريين المنفردين بأعمال التحديد والتحرير والإشراف على هذه الاعمال، على أن لا تتعدى فترة التعاقد للخمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون ، ويتمتع المتعاقد بجميع الصلاحيات والموجبات دون الحقوق التي يتمتع بها موظفو الملاك.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
القضاة الأصليين وتكون بالتالي قراراتهم مماثلة لتلك الصادرة عن
الأخيرين.

إذا تجري اليوم عمليات التحديد والتحرير بإشراف القاضي المنفرد
العقاري الأصل ، أو الإضافي من دون أي فرق في الصلاحيات .

٢ - لجنة الأجهزة الإدارية والقطاع الخاص .

تأسيسًا على المادتين الأولى والثانية من القرار ١٨٦ المذكورتين،
فانه يتم وضع مساح تحت إشراف القاضي العقاري ، يعين من قبل
مدير الشؤون العقارية بناءً على اقتراح رئيس مصلحة المساحة ،
ويتولى :

- وظيفة كاتب لدى القاضي العقاري طيلة مدة التحديد والتحرير
المؤقت، على أن يستبدل بعد انتهاء الاعمال المذكورة بكاتب ضبط.
- إجراء أعمال التحديد والتحرير المؤقت للعقارات ، على الأرض ،
بمؤازرة عاملين مساعدين له.

ونلفت للنظر إلى أن التعديل الذي طال المادة الثانية من القرار
١٨٦ بموجب القانون رقم ٣٩٢ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٨ ، الذي أدخل نوعًا
من أنواع التخصيص على عمليات التحديد والتحرير ، حيث اعتبر أنه
يمكن إسناد أعمال التحرير والتحديد إلى مكاتب متخصصة تعمل
بإشراف القضاة العقاريين المنفردين، على أن تُحدّد مواصفات هذه
المكاتب وشروط إسناد الاعمال اليها، بمرسوم يتخذ في مجلس
الوزراء ، بناء على اقتراح وزير المالية.

كما يمكن لوزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية - التعاقد مع

مستأجرين محلفين ورستامين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم ٢١٤٨ تاريخ ٢٠٠٠/١/١٤ (شروط التعيين الخاصة للوظائف الفنية في مديرية الشؤون العقارية) لموازرة القضاة العقاريين المنفردين بأعمال التحديد والتحرير والإشراف على هذه الاعمال، على أن لا تتعدى فترة التعاقد الخمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون ويتمتع المتعاقد بجميع الصلاحيات والموجبات دون الحقوق التي يتمتع بها موظفو الملاك."

ثانياً - إطلاق أعمال التحديد والتحرير .

تفتتح أعمال التحديد والتحرير ، عملياً^١ ، وسنذاً إلى المادة ٧ من القرار ١٨٦ ، بموجب مرسوم يحدد الأمكنة التي ستجري فيها الاعمال وينشر في الجريدة الرسمية وثلاث جرائد محلية قبل شهرين على الأقل ، ويبلغ إلى :

١ - السلطات الإدارية في الأمكنة (محافظ، قائمقام، مختار) التي تعتمد إلى الإعلان عنه لصقاً في المناطق حيث ستفتتح أعمال التحديد والتحرير وفي المناطق المتاخمة.

^١ - نصت المادة ٧ من القرار ١٨٦ الآتي:

تفتح مبدئياً اعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداء من اول آذار، انما يمكن الشروع بها في اي وقت كان.

وينشر القرار الخاص بافتتاح الاعمال في كل قضاء او محافظة قبل تاريخ افتتاحها بشهرين على الاقل وتدرج في لائحة صحيحة بالقرى او المحلات التي يجب ان تجري فيها الاعمال، كما يشار فيه الى تاريخ افتتاحها. وينوّه فيه بالواجبات المترتبة على السلطات الادارية المحلية، وعلى الملاكين، كما ينوّه بالعقوبات المفروضة.

ويبلغ هذا القرار الى السلطات الادارية في المحافظة واللواء والقضاء . وهذه السلطات تؤمّن تعليقاته في المناطق العقارية ذات العلاقة وفي المناطق المتاخمة . وينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية . ويتم كل ذلك بمهمة مدير الدوائر العقارية.

٢ - القاضي العقاري سندًا إلى المادة ٢٧ من القرار ١٨٦ لأن صلاحية بت الدعاوى العقارية الداخلة في اختصاصه وفقا للمادة ٢٥ من القرار ١٨٦^(٢) ، والعالقة أمام المحاكم الأخرى كمحكمة البداية أو المحكمة الشرعية أو حاكم الصلح (القاضي المنفرد)، تتحول إليه من

^١ - نصت المادة ٢٧ من القرار ١٨٦ الآتي :

ان القاضي العقاري المنفرد يحكم أيضا في كل دعوى منوّه عنها في المادة ٢٥ من هذا القرار إذا كانت قد اقيمت لدى محكمة البداية أو المحكمة الشرعية أو حاكم الصلح، ولم يكن بعد قد صدر حكم في الأساس قبل تاريخ تبليغ قرار افتتاح أعمال التحرير والتحديد في المنطقة. ولهذه الغاية، حالما يتم تبليغ قرار حاكم الصلح أو القاضي العقاري المنفرد بافتتاح الأعمال ، يجب على محكمة البداية أو المحكمة الشرعية أو قاضي الصلح المرفوعة لديه الدعوى أن يحول جميع أوراق الدعوى لحاكم الصلح أو للقاضي العقاري المنفرد ذي الصلاحية ليتابع وفقا لاحكام هذا القرار المعاملات التي بوشر بها سابقا.

^٢ - نصت المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ الآتي:

يحكم حاكم الصلح أو القاضي العقاري المنفرد بصورة قاطعة وغير قابلة للمراجعة:

١ - في كل دعوى داخلة ضمن صلاحية حاكم الصلح حتى ولو كان الحكم قابلا للاستئناف بموجب القوانين المرعية الاجراء.

٢ - في الدعاوى التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود أو العائدة الى الجوار (كالجدران المشتركة ، والحقوق الارتفاقية للنظر من النوافذ ، وسيلان الماء والمرور الخ). ويحكم بداية - الا في حالة تطبيق احكام المادة ١٧٢ من اصول المحاكمات المدنية - في سائر الدعاوى الأخرى المساقة بشأن الخلافات القائمة على وجود او على مدى حق الملكية او حق عيني على مال غير منقول، او الخلافات القائمة على موقع حدود العقار.

وعندما تكون الدعوى من صلاحية المحكمة الشرعية، يمكن القاضي، اذا رأى ذلك مفيدا ، ان يأخذ رأي قاضي الشرع قبل البت في اساس الحق او في اعتراض الفرع.

وللقاضي العقاري الصفة في ان يفرض الجزاء النقدي وان يبت في طلبات العطل والضرر عندما يتضح له الاعتداء وسوء النية في الاعتراض، وذلك مع الاحتفاظ بحق الاستئناف. وفي هذه الحال، يمكن الحكم على المعارض بجزاء نقدي قدره خمس وعشرون ليرة لبنانية سورية عدا العطل والضرر اللاحق بالفريق المتضرر . وعلاوة عن ذلك تكون نفقات الاعتراض (من مصاريف كشف وانتقال الخ ...) على عاتق المعارض . وفي جميع الأحوال تلقى مصاريف التحقيق الإضافية على عاتق الفريق طالب التحقيق، الا اذا قام به القاضي من تلقاء نفسه ...

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
تاريخ تبليغ المحاكم المذكورة قرار افتتاح أعمال التحديد والتحرير ،
وعلى المحاكم المشار إليها أن تحيل الدعاوى موضوع المادة ٢٥ من
القرار ١٨٦ العالقة أمامها إليه^(١)، إذا لم يكن قد صدر فيها بعد حكم في
الأساس بتاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحديد والتحرير. أما إذا
كان قد صدر حكم غير قطعي فيصبح غير قابل للاعتراض ولا يقبل
سوى الاستئناف ، ويجب أن يبلغ إلى القاضي العقاري القرار البدائي
والقرار الاستئنافي ليدون أصولاً على محضر التحديد والتحرير، كل
ذلك سندا إلى المادة ٢٨ من القرار ١٨٦^(٢).

٣ - يبلغ مرسوم افتتاح عمليات التحديد والتحرير أيضا إلى المحاكم
المشار إليها في الفقرة ٢ أعلاه (بداية - شرعية - قاضٍ منفرد) ،
كما يستفاد بصورة غير مباشرة من المادة ٢٧ من القرار ١٨٦ ،
وذلك بغاية أن تعمل على إحالة الدعاوى العالقة إلى القاضي العقاري
لأنها تكون أصبحت من اختصاصه سندا إلى المادة ٢٥ من القرار
١٨٦ .

^١ - استئناف جبل لبنان ١٩٥٩/٤/٢٢ مشار إليه في القانون العقاري اللبناني - كركبي - ص ٤٠
- هامش (١) .

^٢ - نصت المادة ٢٨ من القرار ١٨٦ الآتي :
إن الأحكام الصادرة عن المحكمة البدائية أو عن حاكم الصلح في الدعاوى المنوّه عنها في
المادة ٢٥، والتي لا تكون قد أصبحت نهائية بتاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير
والتحديد للعقارات في المنطقة العقارية، لا يمكن، اعتباراً من هذا التاريخ، الاعتراض عليها،
بيد أنه يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه أو
لمحل إقامته.
وبناءً على طلب ذوي العلاقة يبلغ قلم المحكمة هذه الأحكام، بدون مصروف، إلى القاضي
العقاري المنفرد ذي الصلاحية الذي يبادر إلى تكوين البيانات الواردة في محضر التحديد
والتحرير وفقاً لتلك الأحكام . وكذلك يبلغ القاضي العقاري المنفرد حكماً الاستئنافات المرفوعة
على الأحكام نفسها ليصير تدوينها في محضر التحديد والتحرير.

أخيرًا في هذا المجال ، نشير إلى أنه سندًا إلى المادة العاشرة من القرار ١٨٦ فإن تاريخ المباشرة العملية والفعلية بأعمال التحديد والتحرير يحدده القاضي العقاري على ضوء جهوزية مصلحة المساحة التابع لها المساح الملحق به ، ويبلغ القرار المذكور إلى المخاتير لإعلام الجمهور ، وإلى المحاكم وفقًا لما بيّنّا أعلاه ، وعلى دوائر الأوقاف والدولة أن يحضروا للمحافظة على حقوقهم وعلى الأملاك العامة.

الباب الأول :

التحديد والتحرير الوقت

(المرحلة الإدارية)

كما في المادة الاولى من القرار ١٨٦ ، وفقاً لما أسلفنا ، فإنّ المادة ١١ من نفس النص تفرّق أيضاً بين العقار " Bien fonds " والمال غير المنقول "immeuble" ، وتعرّف المقصود تماماً بكلّ تعبير من التعبيرين :

فالأول - أي العقار " Bien fonds " - هو قطعة معيّنة من سطح الأرض (أي مساحة جغرافية) واقعة ضمن خطّ مقفل ، بما عليها من البنايات أو الأغراس المعتبرة جزءاً متمماً لها والجاري عليه حق ملكية ، إذا كان من النوع الشرعي الملك ، أو حق تصرف إذا كان من النوع الشرعي الأميري . ويؤلف العقار، بالمعنى المبين أعلاه، الوحدة العقارية التي تبنى عليها الحقوق العينية^١ التي يسمح القانون بقيدتها في السجل العقاري .

أمّا الثانية - أي الأموال غير المنقولة "immeuble" - فهي كلّ الحقوق العينية المسموح قيدتها في السجل العقاري كما ذكرنا.

نشير في هذا المجال إلى أنّ كلّ العقارات الخاصة ، أيّ العائدة للأفراد، والعامة ، أيّ العائدة للدولة والمؤسسات العامة (Domaine public) تخضع لعملية التحديد والتحرير^(٢) إلا أنّ الأملاك العمومية لا تخصّص لها صحيفة عقارية في السجل العقاري ، بل يشار إليها على الخريطة بحرفي (D.P) ، وكذلك عند تحويل ملك خاص إلى عام تلغى صحيفته العقارية^(٣).

^١ - كذلك للحقوق الشخصية كحق الإيجار مثلاً.

^٢ - تمييز - الغرفة الإدارية - ١٩٥٠/٢/١٩ النشرة القضائية ١٩٥٠ ، ص ٣٠٦ .

^٣ - نصّت المادة ٦ من القرار ١٨٨ الآتي:

لا تسجّل ولا ترقم الأملاك العمومية إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية خاضعة للتسجيل وبالعكس ، كل عقار مسجّل يُحذف من السجل عندما يضم إلى الأملاك العامة.

يُستفاد من ذلك كله أن عملية التحديد والتحرير المؤقت تتناول في آن معاً :

- وضع حدود العقار وتنظيم خرائط المساحة (بحث أول).
- وبيان الحقوق الجارية عليه بصورة أولية (بحث ثان) .
- اختتام أعمال التحديد والتحرير المؤقت (بحث ثالث) .

البحث الأول: وضع حدود العقارات وتنظيم خرائط المنطقة العقارية (التحديد) :

يبدأ المساح ، الذي يعاون القاضي العقاري وفقاً لما ذكرنا أعلاه ، ببيان حدود كل عقار من العقارات على حدة ، أولاً بأول ، مستنداً في ذلك بإفادة الشخص الذي يصرّح بأنه المالك على ضوء المستندات المبرزة وإدلاءات المجاورين والمختار (المادة ١٣ من القرار ١٨٦) .

يثبت المساح هذه الحدود على الأرض عبر وضع تخوم (علامة) خاصّ معتمد في دائرة المساحة عند كل انحراف في اتجاه الحدود، بحيث يكفي وصل هذه النقاط ببعضها عبر خط مستقيم بين كل نقطتين لبيان حدود العقار^(١).

إذا ادّعى الغير أن هنالك عقارات خاصة به، ضمن حدود العقار المرسومة وفقاً لما بيننا أعلاه، يعتمد المساح عندئذٍ إلى وضع تخوم (أي

^١ - نصّت المادة ١٤ من القرار ١٨٦ الاتي:

إن الحدود الموقّعة التي تعيّن وفقاً لأحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ الأتفة الذكر، يصير تثبيتها حسيّاً على الأرض وعند الاقتضاء، يكون تثبيتها بتخوم من النموذج النظامي توضع عند كل انحراف في اتجاه الحدود.

حدود) للقطع المدعى بها، دون أن يجعل منها قطعاً مستقلة على ضوء استشارة القاضي العقاري في حال طرأ أي خلاف بين المساح والملاكين^١.

على خط متوازٍ مع بيان حدود العقارات على الأرض وفقاً لما ذكرنا أعلاه ، يضع المساحون، في المناطق العقارية، مصوراً عاماً أولياً للتحديد (croquis général provisoire)، أولاً بأول كلما تقدموا بالأعمال^٢.

يتم ذلك استناداً إلى عملية هندسية تسمى عملية التثليث^٣ (Triangulation) المذكورة في المادة الثامنة من القرار ١٨٦ ، التي من المفترض أن تكون قد وضعت قبل المباشرة بالأعمال .

^١ - نصت المادة ١٣ من القرار ١٨٦ الآتي:

في الأحوال المنصوص عنها بالفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٢ يضع المساح تخوماً لحدود الـيدية الحقيقية للمالك المفترض، ويضع ضمن هذه الحدود تخوماً للقطع التي يدعيها الغير ولكن دون أن يجعل منها عقارات مستقلة ، ويضع تخوماً للقطع التي يتعذر تعيين حق الـيدية فيها، باعتبارها عقارات مستقلة.

على أنه في الأحوال الأنفة الذكر، إذا كانت القطع المختلف عليها لا تسمح على ضيقها بوضع تخوم لها، يعمد المساح إلى تدوين الخلاف فقط في محضر التحديد وفي المصور (الكروكي).

ولحاكم الصلح أو القاضي العقاري المنفرد المكلف مراقبة قانونية أعمال التحديد ووضع التخوم الموقته التي يقوم بها المساح، أن يبت فوراً في كل خلاف يقع بين المساح والملاكين بشأن الأعمال المذكورة ما عدا الخلافات المتعلقة بالحدود أو بحق مدعى به، فإن هذه الخلافات يفصل فيها بعد الفراغ من الأعمال التمهيدية.

وتفرض في الحال العقوبات القانونية على المخالفات الملحوظة.

^٢ - نصت المادة ٩ من القرار ١٨٦ الآتي:

يضع المساحون، في المناطق العقارية، مصوراً عاماً للتحديد، أولاً فـأولاً كلما تقدموا في أعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والأماكن.

ويجري كيل الأراضي وفقاً لنتائج التحديد الموقت . بيد أن خرائط المساحة النهائية لا يتم تنظيمها إلا بعد أن تختم في كل منطقة عقارية الاعمال المنصوص عنها في أحكام الفصل الرابع الآتي ذكره....

^٣ - التثليث عملية هندسية بحتة تمكن المساح من بيان حدود العقار ، ورسم المصور المتعلق به، انطلاقاً من نقطة معروفة ثابتة ، مثلاً : معلم أثري أو ديني أو غيره.

نشير إلى أنّ هذه الخريطة لا تصبح نهائية إلا بعد التثبت من مطابقتها لقرارات القاضي العقاري على ضوء أعمال التحرير (أو الإحصاء) التي سنتكلم عليها فيما يلي، فيصدقها بعدئذٍ رئيس مصلحة المساحة بعبارة يدونها على الخريطة ، وتودع امانة السجل لتشكل وثيقة من وثائق السجل العقاري لها نفس قوته الثبوتية المطلقة للوضعية التي نشأت من جراء عمليات المساحة التي أشرف عليها القاضي العقاري وفقاً لما جاء في المادة التاسعة من القرار ١٨٦ المبينة في هامش الصفحة السابقة .

أما التحويلات التي قد تطال الخريطة المذكورة مستقبلاً، من جراء أعمال قانونية (إفراز ، ضم...) فتجري على نسخة من الخريطة المذكورة سنداً إلى نفس المادة ٩ من القرار ١٨٦.

نشير إلى أنّ مصلحة المساحة تحتفظ بنسخة عن كل خريطة قبل أن يُصار إلى تعديلها ، الأمر المتوفر حكماً ، أيضاً ، في السجل العقاري الذي يعود لأمينه وحده حق طلب التعديل من المصلحة المذكورة بوساطة تكليف يوجّهه إليها بناء على طلب صاحب العلاقة .

البحث الثاني: بيان الحقوق الجارية على العقار (تحرير أو إحصاء)

بالإضافة إلى عملية وضع الحدود وخرائط المساحة الأولية التي تكلمنا عليها أعلاه، يتوجب على المساح استنبات الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها .

يتّم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون (أ) بالاستناد إلى مستندات يبرزها أصحاب العلاقة ، بالإضافة إلى تصريحات ذوي

الشأن والمجاورين والمختارين^(١) ، أو وقائع مادية (وضع يد)
تُسْتَنْبَت بالشهادة والقرائن وواقع الحال (ب) ، يصار بعدها إلى
اختتام أعمال التحديد والتحرير .

أ - الوثائق المفروض تنظيمها .

إنَّ المستندات المفروض على المساح تكوينها في معرض عمليات
التحديد والتحرير هي الآتية :

- محضر تحديد وتحرير لكل عقار على حدة ، أولاً بأول ، كلما
سار في التحديد المؤقت.
- جدول بالعقارات التي خضعت لهذه العملية.
- فهرس هجائي بالمالكين.

^١ - نصت المادة ١١ من القرار ١٨٦ الآتي:

في اليوم المعين، يباشر المساح التحديد المؤقت للعقارات بحضور المختارين، والملكين، وذوي
الشأن، والمجاورين والمدعين بحق ما، فيستثبت البدية والحقوق العينية العقارية الموجودة، سنذا إلى
تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين.
ويجب أن يوضح بالتصريحات مصدر الحقوق المدعى بها، وإذا كانت اليد جارية بدون سند، فعن سببها
وتاريخ وضعها من قبل واضعها الحالي أو من قبل سلفه، كما يجب إيضاح صفاتها الهادئة المستمرة
العلنية منذ ذلك التاريخ.
ويفهم في القرار الحاضر بلفظة "أموال غير منقولة أو أملاك" جميع الحقوق العينية للأموال غير المنقولة
الواجب قيدها في السجل العقاري، وفقاً لأحكام القرار رقم ١٨٨ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ . أما
لفظة "عقارات" فهي تعني قطعاً معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي واحد واقعة ضمن خط مقل،
بما عليها من البناءات أو الأغراس المعتبرة جزءاً متمماً لها، وجارياً عليها حق ملكية أو حق تصرف من
قبل مالك واحد أو عدة ملاكين بطريق الشيوخ. ويؤلف العقار الوحدة العقارية والمساحية، ما عدا
المستثنى المنصوص عنه بالمادة ٢٣ من النص الجديد للقرار رقم ١٨٩ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦
وعليه تبنى سائر الحقوق العينية للأموال غير المنقولة الخاضعة للتقيد في السجل العقاري.
وعلى الفور يبلر المساح المكلف لإجراء التحديد المؤقت، فيدون في المحضر المنوّه عنه في أحكام المادة
١٥ الآتي ذكرها تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين، ويتلقى فيدون فيه أيضاً، وفقاً لأحكام
المادة ٢١ الآتي ذكرها، الاعتراضات والطلبات التي يدلي بها المعارضون أو مدعو الحقوق أثناء التحديد
الوجاهي، ويستلم منهم في الوقت نفسه السندات والوثائق المبرزة تليّذاً للمدعى به، مقابل وصل منه.
ويعتبر ذوو الشأن مسؤولين عن تصريحاتهم التي يجب أن تتضمن حالة البدية الحقيقية، بقطع النظر عن
الانتقالات المعقودة بين ذوي الشأن لضمّ الأراضي أو تقسمتها. وكل تعاقّد أو اتفاق من هذا القبيل يتلقاه
القاضي العقاري، ويبرمه عند الاقتضاء، بعد الفراغ من التحديد المؤقت للعقارات والأملاك وفقاً لأحكام
المادة ١٩ وما يليها من هذا القرار.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
يشمل محضر التحديد والتحرير، الواجب تنظيمه لكل عقار على حدة ،
المعلومات الآتية سندًا إلى نصّ المادة ١٦ من القرار ١٨٦ :

١ - وصف العقار : موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده
المصرّح بها.

٢ - اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسيّة المالكين أو الشركاء في
الملك المصرّح بهم، وعند الاقتضاء مقدار الحصّة الشائعة
هذا إذا كانت الحصص الشائعة معبرًا عنها وفقًا للقاعدة
المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من نفس
القرار ١٨٦.

٣ - الحقوق العينية، وفقًا لأحكام المادة العاشرة من القرار رقم
٣٣٣٩ المؤرخ في ١٢ تشرين الثاني سنة ١٩٣٠ وحقوق
الارتفاق المترتبة للملك أو عليه، وإذا كان جاريًا على الملك
حق وقف، يذكر في المحضر نوع الوقف (خيرى أو نرّى)
واسم المؤسسة الموقوف لها ، واسم المتولّي وأسماء المنتفعين
منه بموجب صك الوقفية.

وتذكر أيضًا أسباب اليد (كالقيد في الطابو أو الإحراز بثمن أو
مجانًا بدون ثمن أو الإرث أو الاحتلال وفي هذه الحال مدة
الاحتلال).

٤ - الاعتراضات على الحدود، وعلى حق الملكية أو على مدى
هذا الحق، وعلى سائر الحقوق العينية الأخرى.

٥ - تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها أولو الشأن.

٦ - تعيين محل الإقامة المختار في المنطقة العقارية أو في مركز القضاء أو المحافظة لأصحاب الملك وللشركاء وللمعترضين ولمدعي حق.

يُختم محضر التحديد المؤقت بتوقيع المساح والملأكين المفترضين أو الشركاء المفترضين، والمجاورين، والمعترضين أو ممثليهم الذين حضروا التحديد المؤقت ، وبتوقيع مختار المنطقة العقارية أو من ينوب عنه .

ب - كيفية استنبات الحقوق .

أسلفنا أن محضر التحديد والتحرير يتضمن، في ما يتضمنه ، الحقوق الجارية على العقارات وفقاً لتصاريح وإدلاء أصحاب العلاقة ، الذين يفترض بهم أن يقدموا ، دعماً لطلباتهم ، وسنداً إلى المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ ، إما مستندات تبرر تصاريحهم وإدلاءاتهم (١) ، وإما أن يتذرّعوا بوضع اليد المفضي إلى التملك بمرور الزمن (٢) .

بعدئذٍ يصار إلى إختتام أعمال التحديد والتحرير .

١ - المستندات المثبتة للحقوق

هذه المستندات هي تلك التي كان معمولاً بها في ظل التشريع العثماني كما ذكرنا في مطلع هذا البحث، وقد أشارت إلى معظمها^١

^١ - باستثناء الأول.

المادة ٣٧^١ من القرار ١٨٦ ، وهي :

- ١ - سندات الملكية التي سُلمت للمالكين نتيجة المسح الذي جرى في عهد السلطان سليمان القانوني سنة ٩٧٥ هجرية والتي لها قوة ثبوتية مطلقة ونهائية.
- ٢ - سندات الطابو لأصحاب حق التصرف الجاري على العقارات من النوع الشرعي الأميري .
- ٣ - سندات الملكية على الأراضي الملك، والمسلمة بوساطة ادارة الطابو (الدفترخانة).

^١ نصت المادة ٣٧ ما يلي :

- "عندما يكون العقار أو المال غير المنقول مربوطاً بسند طابو، أو بقيد في سجلات الدفترخانه أو بقيد في دفاتر التسجيل بجبل لبنان القديم، فصاحب الحق أو من اتصل إليهم الحق منه هم الذين يقيد العقار باسمهم باعتبارهم أصحاب ذلك الحق الثابت بالسند أو بالقيد.
- وإذا تقدم شخص ثالث، ثابت له وضع اليد على عقار أو على مال غير منقول ، وادعى حق ملكيته أو حق التصرف به، يقيد الحق المدعى به باسم ذي اليد، وذلك في الأحوال الآتية:
- ١ - إذا أبرز صكوكاً أو وثائق تخوله حق القيد باسمه (كحكم محكمة أو وثيقة الخ...)
 - ٢ - في حالة عدم إبراز شيء من ذلك إذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند أو بقيد أو الأشخاص الذين اتصل إليهم منه هذا الحق في حالة وفاة صاحب الحق.
 - ٣ - إذا كان واضحاً يده على العقار أو على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلمية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات، أو خمس عشرة سنة، حسب النوع الشرعي للعقار أو للمال غير المنقول، إذا لم يكن بيده مستند محق.

ويفهم "بالمستند المحق" في هذا القرار الفعل أو الحادث المثبت لاحتراز العقار بإحدى الوسائل التالية : كإشغال الأرض الموات، أو كانتقال الملك بالورثة بغير وصية أو بوصية، أو كالهبة بين الأحياء بغير عوض أو بعوض أو كالبيع أو الفراغ. وإذا ثبت انقراض الورثة أو خلوص الملك وكان واضح اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة، يكون القيد خاضعاً لأحكام المادة التالية."

٤ - سندات الملكية المعطاة في متصرفية جبل لبنان القديم تنفيذاً للمادة ١٢ من بروتوكول ١٨٦١ .

٢ - إثبات الحق بوضع اليد (التملك بمرور الزمن) .
في حال عدم توفر أي من المستندات المذكورة أعلاه ، وحتى في حال وجودها ، يمكن دحضها وإثبات عكسها ، عبر وضع اليد المكسب بمرور الزمن .
وبالفعل فإن المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ ، بفقرتها الثالثة ، اعتبرت أنه ، حتى بوجود مستند من المستندات المذكورة أعلاه بحوزة شخص ، فإن الحق يسجل على اسم شخص آخر إذا " كان واضحاً يده على العقار أو على المال غير المنقول بصورة هادئة وعلنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، وذلك بمستند محق مدة عشر سنوات، أو خمس عشرة سنة، حسب النوع الشرعي للعقار أو للمال غير المنقول، إذا لم يكن بيده مستند محق " (الفقرة ٣ من المادة ٣٧) .

انطلاقاً من النص المشار إليه نتبين :

أولاً- شروط وضع اليد الآيل إلى التملك ؛
ثانياً- مفهوم السند المحق ؛

أولاً- شروط وضع اليد الآيل إلى التملك:

١ - لجهة مواصفات وضع اليد .

يجب أن يتصف وضع اليد المؤدي إلى التملك بالصفات الآتية :

- أن يكون وضع اليد هادئاً (paisible) بحيث يتمّ دون إكراه ماديّ أو معنوي .

علماً أنّ الحيازة تبقى تتصف بالهدوء حتى ولو اضطر الحائز، بعد حين من مباشرة حيازته ، إلى أن يدافع عنها بوجه غير المالك .

- أن يكون وضع اليد علنياً (public) لا خفياً، حتى يسري بوجه الغير .

- أن يكون وضع اليد مستمراً (continu) وغير متقطع وفقاً لطبيعة العقار ومنطقة وجوده والظروف المحيطة به ، بحيث ان الانقطاع عن العقار بسبب التهجير مثلاً أو خلال فصل الشتاء بسبب الثلوج ، لا يجعل وضع اليد غير مستمر .

- أن يكون وضع اليد بصفة مالك . وهذا ما يفرضه منطق الأمور على اعتبار أن وضع اليد قد يكون من قبل وكيل أو مستأجر أو فضولي.... فلا يمكن اعتبار أن وضع يد هؤلاء يملّكهم الحق .

وقد أقرّ الاجتهاد هذا الشرط حيث نقرأ على لسان محكمة التمييز^١ :
"... انّ التصرف لا يمكن أن يؤدّي إلى التملك ما لم يكن خالياً من الالتباس ومبنيّاً على نية المتصرف بالتملك " .

٢ - لجهة مدّة وضع اليد .

بالنسبة إلى مدّة وضع اليد المطلوبة لتملّك الحق بمرور الزمن نفرّق بين :

^١ تمييز ٦٣/٧/٨ ، باز ١٩٦٣ ، ص ٢٨٠ (أسمر/أسمر) .

- عقار مسجل في الدفترخانة أو في سجل الطابو في جبل لبنان القديم .

- عقار غير مسجل في السجلات المذكورة .

ففي الحالة الأولى (عقار مسجل) ، وسنداً الى المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ :

- بوجود سند صحيح^١ (أو محق) (juste titre) ، فالمدة هي خمس سنوات سواء أكان العقار من النوع الشرعي الأميري أم من النوع الشرعي الملك .

- بغياب السند الصحيح من يد واضع اليد ، تكون المدة المطلوبة ليصبح وضع اليد مُكسباً للحق خمس عشرة سنة لاكتساب حق الملكية على العقارات من النوع الشرعي الملك ، وعشر سنوات لاكتساب حق التصرف على العقارات الأميرية .

أما في الحالة الثانية (عقار غير مسجل في السجلات القديمة) فسنداً إلى المادة ٣٨ من القرار ١٨٦^٢ ، المدة هي عشر سنوات للأميري

^١ - سنتكلم فيما يلي على السند الصحيح ونحدّد المقصود به .

^٢ - ألغيت المادة ٣٨ بالقرار رقم ٤٤/ل.ر. تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ وأبدلت بالنص التالي:

عندما يكون عقار أو مال غير منقول مهما كان نوعه، غير مقيد أصلاً في الدفترخانة أو في دفاتر التسجيل في جبل لبنان ، وكان مملوكاً بدون سند، فيفقد حق الملكية أو حق التصرف، حسب الحالة، باسم واضع اليد الحالي، إذا كان اشغله بصورة هادئة، علنية، وبدون انقطاع بنفسه أو بشخص مورثه أو بواسطة شخص ثالث لحسابه بمسند محق أو بدون مسند محق مدة عشر سنوات أو خمس عشرة سنة، حسب ما يكون نوع العقار أو المال غير المنقول أميرياً أو ملكاً صرفاً . وإذا كان واضع اليد الحالي غير متمم لهذه الشروط فيفقد باسمه حق الملكية أو حق التصرف حسب الحالة ، إذا رضي بان يدفع بدل المثل مخمناً وفقاً لأحكام المادة ٤٢ التالية . وإذا رفض فيسجل العقار ملكاً للدولة.

وخمس عشرة سنة للملك بمستند محق أو بدون المستند المذكور .

إذا لم يستكمل واضع اليد المدة المطلوبة وفقاً لما بيننا أعلاه يقيد الحق على إسمه إذا وافق على دفع بدل المثل محتسباً وفقاً للمادة ٤٢ من القرار ١٨٦^١.

ثانياً : مفهوم السند المحق (juste titre) .

اعتبرت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ ، المبين نصّها الحرفي أعلاه ، أن السند المحق هو الفعل أو الحادث المثبت لإحراز العقار بإحدى الوسائل التالية : كإشغال الأرض الموات، أو انتقال الحق بالإرث أو الوصية أو الهبة أو البيع أو الفراغ .

إنّ هذه الفقرة من المادة ٣٧ تستدعي التوضيح الآتي :
إنّ الارض الموات أصبحت اليوم من أملاك الدولة الخاصة سنداً إلى المادة الثانية من القرار رقم ٢٧٥ تاريخ ١٩٢٦/٥/٢٥ وبالتالي لم يعد مطروحاً أمر تملكها بمرور الزمن الذي لا يمارس بوجه أملاك الدولة عامة كانت أم خاصة^٢ .

^١ نصّت المادة ٤٢ من القرار ١٨٦ :

يجري تخمين قيمة العقارات الخاضعة لدفع بدل المثل، في كلّ قرية بمعرفة اللجنة ، وذلك وفقاً للأحكام المعينة بالقانون، وبعد أخذ رأي هيئة الاختيارية . ويصير إسقاط العشر من هذه القيمة عن كل سنة خلت من تاريخ تصرف واضع اليد على العقار إذا تبين أن المذكور قد أدخل تحسينات عليه خلال هذه المدة وتصرّف به تصرّفاً هادئاً . فضلاً عن ذلك يصير إسقاط ثلث القيمة المطلوبة بعد تعيينها وفقاً للأحكام الأنفة الذكر إذا كان واضع اليد قد أدخل هو نفسه أو بواسطة أقربائه أو ممثليه الشرعيين تحسينات على العقار .

^٢ حول الأملاك الخاصة والعامة للدولة راجع " تقسيمات الاموال " للدكتور جورج شراوي

- مرجع سابق -

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
تبقى الحالات الأخرى المعددة في الفقرة الأخيرة من المادة ٣٧ المذكورة أعلاه والتي مؤدّاها أنها لو صدرت عن صاحب الحق لكان من شأنها تمليك المطالب من دون الحاجة إلى انتظار انصرام مدة مرور الزمن ، أمّا وانها قد صدرت عن غير صاحب الحق ، فتعتبر "سنداً محققاً" ، ولا بد من انصرام المدد المذكورة ليصار إلى تمليك المطالب الحق الذي يدعيه.

نشير في هذا الصدد إلى وجوب توفر حسن النية عند مَنْ يتذرع بالسند الصحيح ، بمعنى أنه يجب ألا يكون عالماً بالعيب الذي يعتريه ، أي مثلاً بأن بائعه ليس صاحب صفة للبيع ، تحت طائلة عدم اعتبار سنده سنداً صحيحاً بمفهوم المادة ٣٧ .

ولنا على ذلك المثل الآتي :

نفترض أن زيّداً اشترى عقاراً من عبّيد ، فإنّ هذا البيع ، كان ، قبل تطبيق نظام السجل العقاري ، ينقل الملكية فوراً إلى المشتري ، الذي يمكنه توسّله لطلب تسجيل الحق على اسمه في معرض أعمال التحديد والتحرير .

أمّا إذا كان قد تبين ، في معرض أعمال التحديد والتحرير ، أنّ عبّيداً لم يكن بتاريخ إجراء عقد البيع سوى المالك الظاهر ، لظهور المالك الحقيقي ، فإنّ البيع المذكور ، على الرغم من عدم نقله للملكية إلى المشتري ، فإنه يمكن للاخير طلب اعتباره سنداً صحيحاً يملكه بمرور الزمن ، وبالتالي يسمح له بطلب مسحه على اسمه إذا كانت قد استكملت يده عليه المهل المفروضة قانوناً .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
وتأكيداً لما أوردناه أعلاه ، فقد اعتبرت المحاكم أن بيع مال القاصر
من قبل الوصي بدون إذن المحكمة (المفروض قانوناً لصحة البيع)
يعتبر على الرغم من بطلانه سنداً صحيحاً بمفهوم المادة ٣٧ من
القرار ١٨٦ .^١

البحث الثالث : اختتام التحديد والتحرير المؤقت

بانتهاء المساح من إنجاز المهمة الموكلة إليه وفقاً لما بيننا
أعلاه ، يعمد إلى إعلام الجمهور بذلك (أ) ، وتبدأ ، بعدئذ ،
بالسريان مهلة الـ ٣٠ يوماً الإضافية الممنوحة قانوناً لاستكمال تقديم
طلبات القيد والاعتراضات (ب) .

أ - لصق محضر اختتام الأعمال (إعلام الجمهور) .

في كل منطقة عقارية، وسنداً إلى المادة ١٩ من القرار ١٨٦ ،
حالما تنتهي أعمال التحديد والتحرير المؤقت ، يضع المساح محضراً
باختتام الأعمال يوقعه القاضي العقاري المنفرد ورئيس الأشغال
والمختار ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي، ويبلغ المكتب
المعاون والمكتب العقاري في المنطقة، ويجري إثبات هذه المعاملات
في محضر الاختتام بإشارة تدون في ذيل المسودة يوقعها الكاتب.

ويعطى الأهالي علماً باختتام الأعمال المؤقتة بوساطة المختارين،
ويتولّى الكاتب ، عدا ذلك، استلام التصريحات والاعتراضات من
الملاكين، كما سنبين فيما يلي ، ويدونها في محضر العقار . ولهذه

^١ - استئناف جبل لبنان ت ١٧/٧/١٩٥٩، مصنف شمس الدين العقاري ، ص ٥٥٢ .

- تمييز ١٨/٧/٦٢ ن.ق ١٩٦٢ ص ٥٣٦ .

الغاية يستعين بالمختارين لينبّه الملاكين والمجاورين والمعترضين، وفي الإجمال كلّ مَنْ يدّعي حقاً لم يطالب به اثناء التحديد الوجاهي، بأنّ عليهم أن يحضروا إلى المكتب ليقدموا اعتراضاتهم أو طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم أو وثائقهم الثبوتية.

تجدر الإشارة في هذا المجال الى القانون رقم ٧١/٣٨ تاريخ ١٤/٦/١٩٧١ الذي نصّت مادته الوحيدة على أنه خروجاً عن أحكام المادتين ١٩ و ٢٢ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦، يمكن وضع محضر اختتام جزئي لأعمال التحديد والتحرير في منطقة ما، قبل الانتهاء من اعمال التحديد والتحرير المؤقت فيها، إذا قضت بذلك ظروف طبيعية قاهرة أو أسباب تتعلق بالأمن والسكينة، على أن يقرّر تطبيق هذه الاحكام بمرسوم يصدر في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى الداخلية والمالية.

ب - مهلة الثلاثين يوماً .

تأسيساً على المادة ٢٠ من القرار ١٨٦، بعد اختتام أعمال التحديد والتحرير المؤقت ، يُعطى كل شخص مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ إلصاق محضر الاختتام ، للتدخل، اما بطريقة الاعتراض على الاعمال المذكورة ، واما بطريقة طلب القيد ، اذا كان الامر قد فاته فيما سلف.

يحق للأوصياء، وللوكلاء الشرعيين، وللأقارب أو الأصدقاء، ولوكلاء مصالح القصر والغائبين والمفقودين أن يتدخلوا بطريقة الاعتراض او طلب القيد، باسم القاصرين وغير البالغين سن الرشد، والغائبين والمفقودين .

يكون الاعتراض او طلب القيد خطياً أو شفوياً، وعلى الكاتب، إذا كان

الطلب شفويًا، أن يدوّن به بإيجاز في محضر العقار، وعلى المعارض أو على طالب التحديد أن يتخذ له محلًا مختارًا في المنطقة العقارية أو في مركز القضاء وأن يبرز المستندات أو الوثائق المؤيدة لما يدّعيه ضمن مهلة الثلاثين يومًا ، فإذا أهمل إبرازها ضمن المهلة المذكورة يرقن القاضي اعتراضه أو طلبه بقرار قابل للاستئناف .

ولا يقبل أي اعتراض كان أو طلب قيد بعد انقضاء مهلة الثلاثين يومًا على أنه يبقى للمتضرر أن يراجع المحاكم العادية خلال مدة سنتين من تاريخ انبرام قرار القاضي العقاري بتصديق المحاضر كما سنبين فيما يلي ، وفقًا للمادة ٣١ من القرار ١٨٦.

يستفاد من ذلك أن مهلة الـ ٣٠ يومًا هي مهلة إسقاط وليس مرور زمن بحيث أنها لا تقبل الانقطاع ولا الوقف .

بعد انقضاء مهلة الثلاثين يومًا المبينة أعلاه يعلن القاضي العقاري انتهاء عمليات التحرير والتحديد المؤقت نهائيًا ، ويلصق قراره على باب قاعة المحكمة وينشره في الجريدة الرسمية ويبلغه إلى محاكم المنطقة ويتولى المختار إطلاع أصحاب العلاقة عليه (الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القرار رقم ١٨٦).

وهكذا تكون قد انتهت مرحلة التحديد والتحرير المؤقت ، وتليها مرحلة التحديد والتحرير النهائي ، أي مرحلة تثبيت القيود أمام القضاء ، نبحثها فيما يلي.

الباب الثاني :

التحديد والتحرير النهائي

(المرحلة القضائية)

بعد انتهاء عمليات التحرير والتحديد المؤقت وفقاً لما بيّنا أعلاه ،
تبدأ مرحلة جديدة هي مرحلة قضائية ، الغاية منها الوصول الى إنهاء
عمليات التحديد والتحرير عبر تثبيت القيود .
تبدأ هذه المرحلة عند القاضي العقاري حيث يعمد إلى تدقيق عمل
المسّاح خلال المرحلة السابقة ، بالإضافة الى تصفية الاعتراضات
الواردة ، ومن ثم ارسال الملفات إلى أمانة السجل بغاية افتتاح سجل
خاص بالمنطقة التي تتاولتها الأعمال بمافيه تنظيم دفتر الملكية
والصحائف الخاصة بكل عقار (البحث الأول) .

إلا ان المشرع شاء ، نظراً إلى السرعة التي اعتمدت لإنجاز
الأعمال ، أن يُبقي الباب مفتوحاً ، أمام من يعتبر نفسه متضرراً ،
للمطالبة بحقوقه أمام القضاء العادي (غير القاضي العقاري) وذلك
خلال مهل محدّدة (البحث الثاني) .

البحث الأول : التحديد والتحرير النهائي أمام القاضي العقاري .

أ - أصول إصدار قرارات القاضي العقاري .

في هذه المرحلة ينصرف القاضي العقاري إلى تدقيق كل محضر
على حدة، فإذا لم يكن قد ورد اعتراض أو طلب قيد بشأنه ، أو إذا
كان الاعتراض أو طلب القيد قد رُقن بسبب عدم تقديم المستندات
المطلوبة خلال مهلة الثلاثين يوماً ، يصدر القاضي العقاري قراراً بقيد
العقار والحقوق العينية في السجل العقاري ويرسل أصل قراره
ومحضر تحديد وتحرير العقار إلى أمين السجل العقاري لإجراء القيد،
وقراره في هذه الحال ، نافذ بدون تبليغ أو نشر (المادة ٢٢ من القرار
رقم ١٨٦) .

نشير في هذا المجال إلى أنه ، تأسيسًا على الفقرة الأخيرة من المادة ٢٢ من القرار ١٨٦ ، يعود لذوي العلاقة ، ضمن مهلة خمسة عشر يومًا ابتداءً من تاريخ لصق قرار القاضي العقاري باختتام أعمال التحديد والتحرير (على باب محكمته) ، أن يعمدوا إلى التراجع عن الاعتراضات أو طلبات القيد حبيًا ، أو أن يصرّحوا بقبولهم بها .
فإذا توصلوا ، على هذه الصورة ، إلى إزالة الاعتراضات وطلبات القيد ، إمّا بما يفيد رفعها أو بالرضوخ لها ، كان للقاضي العقاري أن يتوقف عن بت النزاع ويأمر بقيد الحق العيني العقاري في السجل العقاري وفقًا للاتفاق ، وأن يصدّق مندرجات المحضر وفقًا لما حصل .

أمّا إذا كان المعارضون ، أو طالبو القيد ، قد تمسكوا باعتراضاتهم ، وأبرزوا مستنداتهم ضمن مهلة الثلاثين يومًا ، فسنّدا إلى المادة ٢٣ من القرار ١٨٦ يعمد القاضي العقاري إلى بت الاعتراضات أو الطلبات وفقًا للترتيب المتّبع في جدول تحرير العقارات المؤقت لكل منطقة عقارية ، ويعين المكان واليوم والساعة التي ترى فيها الدعاوى ، قبل خمسة عشر يومًا من تاريخ رؤيتها .

يُبلغ هذا القرار الى اصحاب العلاقة في محل إقامتهم المختار ، وإذا لم يكن لهم محل إقامة مختار فبطريقة إلصاقه على باب المكان الذي يجلس فيه القاضي . وفي كلّ حال يلصق القرار على باب قاعة الجلسات ويعطى المختارون علمًا به .

وفي أثناء الخمسة عشر يومًا التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى ، ويمكنه تلقائيًا أو بناءً على طلب ذوي العلاقة أن ينتقل إلى

محلّ العقار ليقوم بتطبيق سند أو بتحقيق ، وفي هذه الحال يعمل القاضي بمعاونة مهندس مساح وبحضور المختار والمتدخلين في القضية، ويكون هؤلاء قد أبلغوا خبر الانتقال بوساطة المختارين، وإذا تخلف ذوو العلاقة عن الحضور يُستغنى عنهم ويُشرع في العمل كما لو كانوا حاضرين ويوضع محضر ضبط على الأصول بهذه العملية. ويمكن القاضي، عدا ذلك، ان يكلف المدعي تقديم مذكرته أو لوائحه قبل اليوم الثامن من المهلة . فتبلغ هذه المذكرة أو هذه اللوائح الى المدعي عليه الذي يمكنه الإطلاع عليها في غرفة الكاتب، واستنساخها بدون إخراجها من الغرفة . وعليه أن يقدم مذكرته الجوابية قبل انقضاء مهلة الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها في هذه المادة. ولا يجوز للقاضي أن يمنح ذوي العلاقة مهلة ألينة، ما عدا الإدارات العامة، كما أنه لا يقبل عنراً لتأجيل الدعوى إلا ما كان ناجماً عن ظروف قاهرة ثابتة الوقوع ثبوتاً قاطعاً.

بانتهاى عملية فصل الدعاوى العالقة أمام القاضي العقاري ، تنتهي المرحلة القضائية من أعمال التحرير والتحديد ، ويرسل إلى أمانة السجل العقاري ملفات هذه الدعوى وجدول تحرير وتحديد العقارات.

فور وصول هذه المحاضر إلى أمانة السجل العقاري يتوجب عندئذ على أمين السجل العقاري أن يفتح حكماً سجلاً للمنطقة العقارية موضوع المسح (المادة ٣ من القرار رقم ١٨٩).

ب - ماهية قرارات القاضي العقاري وطرق الطعن بها .

فرقت المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ بين نوعين من قرارات القاضي

العقاري ، فبعضها نهائي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة ، وبعضها الآخر يصدر بصورة " ابتدائية " أي يقبل الطعن .
كما ان تفسير قرارات القاضي العقاري وتصحيح الأخطاء المادية التي قد تعثر بها منوط بالقاضي العقاري الإضافي (١) .

بالإضافة إلى ذلك ، فقد حدّد القانون أصولاً خاصة للطعن بقرارات القاضي العقاري (٢) .

١ - ماهية قرارات القاضي العقاري .

تقسم قرارات القاضي العقاري إلى :

- قرارات نهائية لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة ؛
- قرارات تقبل المراجعة ؛

أولاً - قرارات القاضي العقاري المبرمة .

سنداً إلى المادة ٢٥ من القرار ١٨٦ يحكم القاضي العقاري بصورة مبرمة :

- ١ - في كل دعوى داخلية ضمن صلاحية الحاكم المنفرد^١ (الذي حلّ مكان قاضي الصلح ، كما بيّنا سابقاً) ولو كان الحكم قابلاً للاستئناف بموجب القوانين المرعية الإجراء .

^١ حُدثت المادة ٨٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية صلاحية القاضي المنفرد كالآتي :

ينظر القاضي المنفرد في القضايا المدنية والتجارية التالية:

١ - الدعاوى الشخصية والدعاوى المتعلقة بمنقول أو غير منقول التي لا تزيد قيمتها على مائة مليون ليرة لبنانية.

لا تطبق أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم على الدعاوى التي ختمت فيها المحاكمة.

٢ - دعاوى النفوس باستثناء ما يتعلق بالجنسية . ٤١

٢ - في الدعاوى المتعلقة بالحقوق الجارية على الحدود، أو العائدة إلى الجوار كالجدران المشتركة والحقوق الارتفاقية للنظر من النوافذ وسيلان الماء والمرور وما شاكلها .
وإذا فُرضَ وقُدِّمَ استئناف ضدَّ حكم القاضي العقاري في هذه المواد ، يكون هذا الاستئناف غير مقبول ، وعلى محكمة الاستئناف أن تردّه عفواً لأنّ ذلك يتعلّق بالنظام العام.

ثانياً - قرارات القاضي العقاري التي تقبل المراجعة :

في ما خلا الدعاوى المبيّنة أعلاه ، وسنّداً إلى نفس المادّة ٢٥ ، يحكم القاضي العقاري في سائر الدعاوى المَسوّقة بشأن الخلافات القائمة على وجود أو على مدى حق الملكية أو أي حق عيني ، أو الخلافات القائمة على موقع وحدود العقار وتكون أحكامه قابلة لطرق الطعن كما سنفصّل لاحقاً .

» ٣- طلبات حصر الارث ما لم يعترضها نزاع حول تعيين الورثة أو تحديد الانصببة الارثية.
٤ - تعثّل هذا البند بالقانون رقم ٥٢٩ تاريخ ٩٦/٦/٢٠ (ج.ر. رقم ١٩٩٦/٢٦، ص ١٣٦٥) :
الدعاوى المتعلقة بفقود ايجار المنقول وغير المنقول والإدارة الحرّة مهما كانت قيمة البذل والدعاوى المتعلقة بالاشتغال، مع جميع الطلبات والدفع الملازمة لهذه الدعاوى.

٥ - دعاوى الحيازة.

٦ - دعاوى منع التعرض لحق الري.

٧ - للدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق.

٨ - دعاوى تعيين الحدود.

٩ - دعاوى قضاء الامور المستعجلة.

ويراعى الاختصاص للعائد للقاضي العقاري.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
وعندما تكون الدعوى من صلاحية المحكمة الشرعية يمكن للقاضي
العقاري ، إذا رأى ذلك مفيداً، أن يأخذ رأي قاضي الشرع قبل البت
(المادة ٢٥ من القرار ١٨٦)، ولكن هذا الأمر غير إلزامي.

ثالثاً - تفسير وتصحيح قرارات القاضي العقاري .

المبدأ في تفسير وتصحيح القرارات والأحكام القضائية أن يتم ذلك
من قبل الجهة مُصدرة القرار أو الحكم.
وإنما ، على اعتبار أن مهمة القاضي العقاري هي مؤقتة ، يطرح ذلك
السؤال :

من يتولى تصحيح وتفسير أحكام القاضي العقاري بعد انتهاء مهمته؟

تأسيساً على المادة الثالثة من القرار ١٨٦، التي سبق أن أشرنا إليها،
فإن القاضي العقاري الإضافي، الذي يعين وفقاً لمنطوق المادة
المذكورة ، يتولى المهمة.

وهذا بالفعل ما أقره اجتهاد محكمة التمييز اللبنانية في أكثر من قرار:

تميز هيئة عامة - رقم ١ - ت ٨٧/٤/٢ - باز ٨٧، ص ١١٠

- بموضوع التفسير نقرأ في القرار المشار إليه أعلاه :

" إن القاضي العقاري هو قضاء مؤقت تنتهي مهمته بالبت

بمحاضر التحديد والتحرير المنظمة للعقارات الكائنة في منطقة

عقارية معينة، فقد لحظ الشارع وجود قضاء عقاريين اضافيين

أولاهم مهمات عديدة بحسب المادتين ٩ و ٣ من القرار ١٨٦

ومنها تفسير أي ابهام في قرارات القاضي، وتعد أعمالهم تنمة

لأعمال القضاة العقاريين " .

بموضوع التصحيح نقرأ في نفس الاجتهاد :

"ان الشارع قد لحظ إمكان وقوع أخطاء كتابية أو مادية في قيود السجل العقاري فأولاهما لقاضي عملاً" بالمادة ١٥ من القرار ١٨٨ معطوفة على المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار ١٨٩، دون أن يفصح عمّن هو القاضي الذي يعنيه ، سواء تناولت أخطاء نجمت عن قرارات القاضي العقاري الذي انبثق عنه عند قيد العقار لأول مرة في السجل العقاري ،أو نجمت عنه أخطاء صاحبت القيود اللاحقة بشأن هذا العقار بعد قيده في السجل العقاري، (م ٢٩ من القرار ١٨٩). وإن الاجتهاد قد أوضح منذ زمن بعيد أن القاضي المعني بالنص إنما هو القاضي الإضافي المحكي عنه، وقد توج هذا الاجتهاد بقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز (القرار ٢٠ تاريخ ١٩/١٠/١٩٧٢).

٢ - كيفية الطعن بقرارات القاضي العقاري .

سندًا إلى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٤ من القرار ١٨٦ ، حصر المشرع ، أساسًا ، طرق المراجعة ضد قرارات القاضي العقاري بالاستئناف فقط (أولًا) ، ولم يُجزِ الاعتراض ولا التمييز .
إلا أن القرار رقم ٣٢٣/ل.ر. تاريخ ٢٢ تشرين الثاني ١٩٣٩ أجاز إعادة المحاكمة بموضوع القرارات المذكورة في حالات محدّدة (ثانيًا) .

بعد صدور قانون أصول المحاكمات المدنية الحالي ، أصبحت القرارات الصادرة بنتيجة استئناف أحكام القاضي العقاري تقبل التمييز (ثالثًا) .

أولاً - الاستئناف.

إن إمكانية استئناف قرارات القاضي العقاري لم ترد صراحة في نص القرار ١٨٦ إنما تستفاد من المادة ٢٥ من القرار المذكور التي عدت الحالات التي يحكم فيها بداية ، الأمر الذي يستفاد منه أن الأحكام في النزاعات المذكورة تكون قابلة للطعن لدى محكمة الدرجة الثانية.

أما الخطوط العريضة للاستئناف في هذا المجال فهي الآتية :

لا يجوز استئناف القرارات الإعدادية على حدة بل يجب استئنافها مع الحكم النهائي.

يقدّم الاستئناف أمام محكمة الاستئناف التي يكون العقار واقعاً ضمن نطاقها.

إن مهلة الاستئناف هي خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ الذي يجرى وفقاً لأحكام المادة ٣٢ من القرار رقم ١٨٦، أي بإلصاق القرار مدة خمسة عشر يوماً على باب المحل الذي يجلس فيه القاضي ، على أنه في حالة صدور قرار غيابي يجرى التبليغ بمعرفة القاضي إلى محل إقامة المتقاضى المختار، وإذا كان المتقاضون لم يختاروا محل إقامة فيكون التبليغ صحيحاً بطريقة الإلصاق المشار إليها. أما الإدارات العامة فيجرى التبليغ إلى أكبر موظف فيها.

تتم المحاكمة في الاستئناف وفقاً للأصول العادية ، وعلى محكمة الاستئناف أن تعين مستشاراً مقررّاً لإجراء التحقيقات والانتقال، عند الاقتضاء، إلى محل الخلاف للتحقيق.

إن الاستئناف لا يوقف التنفيذ، أي قيد العقار في السجل العقاري، ويجرى هذا القيد وفقاً لما قضى به القرار البدائي، بيد أنه يذكر على

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
صحيفة العقار العينية أن الحكم البدائي قد استؤنف (المادة ٢٦ من
القرار رقم ١٨٦).

يقبل قرار محكمة الاستئناف الاعتراض إذا صدر بالصورة الغيابية
وذلك سنداً إلى القسم الأخير من الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القرار
١٨٦، وأصبح ، بعد صدور قانون أصول المحاكمات الحالي ، يقبل
التمييز وفقاً لما أشرنا إليه أعلاه ، وما سنفصله لاحقاً .

ثانياً - إعادة المحاكمة .

قبل صدور قانون أصول المحاكمات المدنية الحالي ، الذي أقر
إمكانية التمييز ، وفقاً لما أسلفنا ، كان قرار محكمة الاستئناف مبرماً
لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة ، إلا الاعتراض في حال
صدوره بالصورة الغيابية .

إلا أن القرار رقم ٣٢٣/ل.ر. تاريخ ٢٢ تشرين الثاني ١٩٣٩ أجاز
إعادة المحاكمة بموضوع قرارات القاضي العقاري في الحالات
الآتية :

- أ - ارتكاب خصم طالب إعادة المحاكمة ، أو وكيله ، أثناء
الدعوى، غشاً من شأنه التأثير في القرار المطعون فيه .
- ب - إذا اغفل اللبب بأحد المطالب .
- ج - إذا ثبت أن المستندات التي بني عليها القرار المطعون فيه غير
صحيحة، أو تبين أن حكماً سابقاً بني عليه هذا القرار قد عدل أو فسخ
فيما بعد، أو كان شاهد أو خبير أو مترجم قد حكم عليه بالشهادة
الكاذبة أو التزوير .

- ٤ - إذا صدر الحكم على الدولة أو على إدارة عمومية أو مؤسسة عمومية وهي ممثلة خلافاً للأصول أو بطريق تزويرية.
- ٥ - إذا وجد تناقض في قراراتين صادرين عن محكمة واحدة بحق الفريقين نفسيهما وبناءً على نفس الأسباب المدلى بها.
- وعليه تكون أسباب إعادة المحاكمة المبيّنة أعلاه ، هي نفسها ، عملياً ، المشترطة في المادة ٦٩٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية، المعدلة بالمرسوم الاشتراعي رقم ٢٠ ت ٨٥/٣/٢٣ ، لقبول طلب إعادة المحاكمة^١ .

وتطبق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية (المواد ٦٩٢ وما يليها) لجهة شكل طلب الإعادة ومهلته المحددة بثلاثين يوماً

بيد أنه لا يجوز، في أي حال من الأحوال، تقديم الإعادة بعد انقضاء مهلة السنتين المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦.

^١ نصّت المادة ٦٩٠ أصول مدنية :

لا يجوز طلب إعادة المحاكمة إلا لأحد الأسباب التالية :

١ - كما تعطل بالمرسوم الاشتراعي رقم ٢٠ ت ٨٥/٣/٢٣ :

إذا صدر من المحكوم له أو من وكيله غش أثر في إصدار الحكم وقد اكتشفه طالب الإعادة بعد ذلك .

٢ - إذا حصل طالب الإعادة بعد صدور الحكم على أوراق حاسمة في النزاع كان المحكوم له قد احتجزها أو حال دون تقديمها .

٣ - إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق التي بني عليها أو إذا قضي بتزويرها .

٤ - إذا كان الحكم قد أسند إلى يمين أو شهادة أو أقوال خبير أو ترجمة قضي بعد صدوره بأنها كاذبة أو مزورة .

٥ - إذا كان الحكم قد أسند إلى حكم سابق قضي فيما بعد باطلاله أو بتعديله أو بالرجوع عنه، وذلك مع مراعاة أحكام المادة ٧٣٣ فقرة ٢ و ٣ .

ثالثاً - التمييز.

اعتبرت الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القرار ١٨٦ أن القرار الاستثنائي الصادر طعناً بأحكام القاضي العقاري يكون ميرماً ، الأمر الذي ينم عن رغبة المشتري العقاري بإنهاء النزاعات ، وبالتالي تقرير الحقوق وإرسائها بأسرع ما يمكن ^١.

وقد استقر الاجتهاد على اعتبار أن قرارات محكمة الاستئناف في هذا المجال لا تقبل التمييز ^٢.

إلا أن قانون أصول المحاكمات الحالي الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٩٠ جاء في مادته ٧٣٩ يسمح صراحة بتمييز القرارات الاستئنافية الصادرة طعناً بأحكام القاضي العقاري بموضوع القرار ١٨٦ المتعلق بالتحديد والتحرير .

وأصول التمييز هي الأصول العادية المتبعة أمام المحكمة المذكورة .

البحث الثاني : التحديد والتحرير النهائي أمام القضاء العادي .

واضح أن مهلة الثلاثين يوماً المعينة في المادة ٢٠ من القرار ١٨٦ للمدعاة بالحقوق العينية، للذين لم يتمكنوا من ممارسة حقهم خلال عمليات التحديد والتحرير، هي مهلة قصيرة جداً. لذلك شاء المشتري في المادة ٣١ من نفس النص ، أن يمنح هؤلاء مهلة إضافية للمطالبة بحقوقهم ، إنما أمام المحاكم العادية ، عن طريق الاعتراض على القيود أو تقديم طلب قيد وذلك خلال مهلة سنتين

^١ تمييز - غرفة ٤ - رقم ٩ تاريخ ٨٧/٦/٢٣ حاتم ، جزء ١٩٣ ، ص ١٦٤ .

^٢ تمييز - غرفة ٣ - رقم ٨٣ تاريخ ٥٩/٥/٢٥ باز ، ١٩٥٩ ، ص ٨٣ .

تمييز - غرفة ٣ - رقم ٢٠ تاريخ ٦٨/١/٢٦ باز ، ١٩٦٨ ، ص ٤٠١ .

تمييز - غرفة ٥ - رقم ٧٦ تاريخ ٧٤/١١/٢٨ باز ، ١٩٧٤ ، ص ١٧٩ .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
اعتبرها مهلة إسقاط (forclusion) وليس مرور زمن
(prescription) (أ) .

وبالإضافة إلى ذلك جاء المشتزع في المادة ١٧ من القرار ١٨٨ تاريخ
١٩٢٦/٣/١٥ ، يكرّر مآل المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ، ويضيف
مانحاً المتضرّر في حقوقه بسبب أعمال التحديد والتحرير، إنّما فقط
من جرّاء الغش ، أن يطالب بالتعويض خلال مدّة مرور الزمن العادية
أي عشر سنوات ، (ب) .

أ - مهلة السنتين .

نبحث :

١ - بدء سريان مهلة السنتين .

٢ - الدعوى .

١ - بدء سريان مهلة السنتين .

تسري مهلة السنتين :

أولاً :

من اليوم التالي لقرار تصديق محضر التحديد والتحرير لعدم وجود
اعتراض ، أو في حال ترقين الاعتراض من دون محاكمة لأي سبب
كعدم تقديم المستندات المتذرّع بها .

^١ تمييز - رقم ٧٨ ت ٥٤/٧/٢٩ باز، ١٩٥٤، ص ١٨٣ .

تمييز - رقم ١٧ ت ٦١/٥/١٨ باز، ١٩٦١، ص ١٦٣ .

بالنسبة إلى الأملاك العامة ، التي لا تنظم بها صحائف عقارية ، وفقاً لما ذكرنا ، تسري مهلة السنتين من تاريخ إيداع الخرائط أمانة السجل العقاري (المادة ١٨ من القرار ١٨٨) ^١ .

ثانياً :

في حال ورود اعتراض في معرض عمليات التحديد والتحرير أو مهلة الثلاثين يوماً ، وسير محاكمة بموضوع الاعتراض المذكور ، تبدأ مهلة السنتين بعد مرور خمسة عشر يوماً على لصق قرار القاضي العقاري ، الذي صدر بموضوع الاعتراض ، على باب مقره (مقر القاضي العقاري) ، إذا كان القرار المذكور وجاهياً ، أو غيابياً من دون ان يتخذ المتقاضون محل إقامة مختاراً .
أما إذا كانوا قد اتخذوا محل إقامة ، فلا تسري مهلة السنتين بوجه القرار الغيابي إلا بعد مرور خمسة عشر يوماً على تبليغه إلى أصحاب العلاقة المتقاضين في محل إقامتهم المختار .
أما الإدارات العامة فتسري بحقها مهلة السنتين من تاريخ تبليغ أكبر موظف فيها وفي مركزها .

نشير إلى أنه تطبيقاً للفقرة الأخيرة من المادة ٣٢ من القرار ١٨٦ فإن التبليغ يتم بالطريقة الإدارية، بمعرفة القاضي، ومن دون ضرورة

^١ ألغيت المادة المذكورة بالقرار رقم ٤٥/ل.ر. تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ وأبدلت بالنص التالي:

إن حقوق الدولة والبلديات على الأملاك العامة التي ليست مقيدة في السجل العقاري ولكنها مذكورة بهذه الصفة في خرائط المساحة الموضوعة وفقاً لأحكام المادة ٩ من القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ لا يمكن الطعن بها ولا إقامة أية دعوى بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ إيداع خرائط المساحة في أمانة السجل العقاري .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
احترام الطرائق المنصوص عليها في قانون الأصول المدنية، وهو ،
أي التبليغ ، معفى من كل الرسوم بما فيها رسم الطابع .

ثالثاً :

في حال استئناف قرار القاضي العقاري فإن مهلة السنتين
تبدأ بعد أن يصبح القرار الاستئنافي مبرماً بانقضاء مهل الطعن
كالتميز مثلاً أو الاعتراض إذا كان غائباً .

رابعاً :

في حال تمييز القرار الاستئنافي فإن مهلة السنتين تبدأ من تاريخ
صدور القرار التمييزي لأنه قطعي ونافذ ولا يقبل أي طريق مراجعة.

٢ - الدعوى .

نبدأ بالإشارة إلى أنه لا يكتفى ، خلال مهلة السنتين المذكورة،
بتقديم الدعوى ، بل يجب أن يُصار أيضاً إلى قيدها أصولاً على
صحيفة العقار^١ تحت طائلة انصرام المهلة وفقدان الحق . علماً أن
ملاحقة طلب قيد الدعوى هي من مسؤولية المدعي .
أما أصحاب الحق بتقديم اعتراض أو طلب قيد خلال مهلة السنتين
كما يستنتج انطلاقاً من المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ، في ضوء المادتين
٢٠ و ٢١ من نفس النص فهم :

أولاً: غير المتقدمين باعتراض أو طلب تسجيل حق خلال مهلة
الثلاثين يوماً أمام القاضي العقاري ، أو الذين رُقن اعتراضهم

^١ تمييز - ٧٠/٦/١٢ باز ١٩٧٠ ، ص ٧٧ .

بسبب عدم تقديمهم للمستندات خلال المهلة ، كما هي الحال مثلاً
عندما تسقط المحاكمة وفقاً لمنطوق المادة ٥١٢ من الأصول
المدنية^١ .

ثانياً: من لم يثبت باعتراضهم بداية أو استثناءً أو تمييزاً بحكم
مبرم (المادة ٣١) .

تَقَدَّم الدَّعْوَى أمام محكمة مكان وجود العقار وفقاً للصلاحيات
المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية بين الغرفة

^١ نصت المادة ٥١٢ من الأصول المدنية :

كما تعطلت بالقانون رقم ٥٢٩ تاريخ ٩٦/٦/٢٠ (ج.ر. رقم ١٩٩٦/٢٦ ، ص ١٣٦٦) :

- ١ - يقضى حتماً بسقوط المحاكمة لدى توافر شروطه ولكن ليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء ذاتها.
- ٢ - إذا تحققت المحكمة بما لديها من وسائل الإثبات من أن المحاكمة تركت بلا ملاحقة مدة خمس سنوات منذ آخر إجراء صحيح تم فيها فيجوز لها أن تقرر إسقاطها تلقائياً بدون دعوة الخصوم بقرار رجائي نافذ على أصله.
- ٣ - كل إشارة دعوى أو حجز مهما كان نوعها ومصدرها تشطب بعد مرور عشر سنوات على قيدها على صحيفة العقار إذا لم يعمد صاحب المصلحة إلى تجديد القيد باستدعاء معفى من الرسوم يقدم إلى المحكمة العالقة لديها الدعوى أو إلى رئيس دائرة التنفيذ المختص.
- ٤ - يقدم طلب شطب إشارة الدعوى أو الحجز باستدعاء إلى رئيس الغرفة الابتدائية الواقع العقار في نطاقها . يقوم رئيس الغرفة الابتدائية بتحقيق دقيق ووافٍ ويأمر بنشر خلاصة الاستدعاء في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين يعينهما . ويتخذ قراره بعد مرور عشرين يوماً على النشر إما بقبول الطلب إذا تبين أن ملف الدعوى أو الحجز مفقود ، وإما برفض الطلب إذا تبين أن ملف الدعوى أو الحجز لا يزال موجوداً . يصدر قرار الشطب بالصورة الرجائية ويكون نافذاً على أصله.
- ٥ - تطبق أحكام الفقرتين ٣ و ٤ من هذه المادة بعد مرور سنة على العمل بهذا القانون . لا تدخل في حساب مهلة العشر سنوات المهلة المتعلقة بموجب القانون رقم ٩٠/٥٠ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٣ .

والقاضي المنفرد ، ويجب أن تسجل أصولاً على صحيفة العقار موضوع المطالبة ، كما ذكرنا أعلاه ، وسنداً إلى المادة ٤٧ من القرار ١٨٨ .

نشير أخيراً في هذا الصدد إلى أنه بانصرام مهلة السنتين ، وسنداً إلى المادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، التي سنشرحها فيما بعد ، تصبح الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير متمتعة بالقوة الثبوتية المطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت .

إنما يبقى من حق المتضرر ، بسبب الخداع ، أن يطالب بتعويضه عن ضرره سنداً إلى نفس المادة ١٧ ، كما سنبين فيما يلي .

ب - المطالبة بالعدل والضرر الناتج عن الخداع .

إن المادة ١٧ من القرار ١٨٨^١ سمحت أساساً لمن فقد حقه أو تضرر بسبب الخداع الحاصل خلال عمليات التحديد والتحرير ، أن

^١ نصت المادة ١٧ من القرار ١٨٨ :

- ألغيت بالمادة الأولى من القرار رقم ٤٥/ل.ر. تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ وأبيلت بالنص التالي:
إن الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها أبداً، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها مصدر لهذه الحقوق، ولها القوة الثبوتية المطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت إذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي أصبح فيه نافذاً قرار التصديق، وقرارات القاضي العقاري المنفرد، وفي حالة الاستئناف، قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لأحكام القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، وإذا لم يتون، في أثناء هذه المدة، أي اعتراض أو أية دعوى في صحيفة العقار العينية، وإذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى .

ويمكن لذوي الشأن، إنما في حالة الخداع فقط، أن يقيموا دعوى العطل والضرر على الخداع، إلا في الأحوال التي تطبق فيها، عند الاقتضاء ، القواعد المختصة بمسؤولية الدولة وموظفيها كما هو منصوص عليها في القوانين المرعية .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
يطالب بـ " العطل والضرر " ، بحيث ان امكانية استرداد العقار
تكون ، مبدئياً ، مستبعدة . (١)

إلا أنه سنة ١٩٦٨ أدخل تعديل على المادة المذكورة ، بموجب
المرسوم رقم ٩٧٩٤ تاريخ ٦٨/٥/٤ ، سمح بالمطالبة بـ " تعويض
عيني " (Réparation en nature) بحيث أصبح بالإمكان الحكم
برّد الحق إلى صاحبه عند تحقق ظروف محدّدة (٢) .

١ - المطالبة بالعطل والضرر بسبب الخداع .

استناداً إلى الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القرار ١٨٨
المذكورة أعلاه ، قبل تعديلها سنة ١٩٦٨ ، فإنه كان يمكن لمن فقد
حقه ، أو تضرّر بأي شكل من الأشكال ، بسبب خداع (dol) ارتكب
في معرض عمليات التحديد والتحرير، أن يطالب بـ "العطل والضرر "
(Dommages-intérêts) .

والعطل والضرر ، كما هو معروف ، يعتبر تعويضاً بديلاً
(Réparation en équivalent) مفاده إعطاء المتضرر قيمة ،
غالباً مبلغاً من النقد ، مساوية لقيمة المال الذي خسره بطلاً من
المدين .

➤ - أضيفت هذه الفقرة بالمرسوم رقم ٩٧٩٤ تاريخ ١٩٦٨/٥/٤ :

يمكن إلباس التعويض الذي يحكم به بالاستناد إلى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني بحيث يعاد
العقار أو الحق العيني لصاحبه، إذا كان لا يزال مسجلاً باسم من أحرزه بطريق الخداع ولم ينشأ
عليه أي حق للغير .

المادة الثانية من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : يجب أن تنام الدعوى بالتعويض العيني أو البدلي في مهلة عشر
سنوات تبتدئ من تاريخ انقضاء مهلة الادعاء بالحق العيني المعينة بالمادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦
والمادة ١٧ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ .

المادة الثالثة من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : لا تحدث الدعوى بالتعويض العيني آثارها إزاء الغير إلا من تاريخ
تسجيلها في السجل العقاري .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
وبتعبير آخر إن الغاية من العطل والضرر ليست محو الضرر الواقع
عبر إعادة الحال إلى ما كانت عليه ، بل فقط التعويض عنه ، وغالباً
بالنقد .

نستنتج من ذلك أنه ، بعد انقضاء مهلة السنتين المنصوص عليها في
المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ، تصبح قيود السجل العقاري كقيود نهائية،
وذات قوة ثبوتية مطلقة ، حتى ولو كانت قد تمت عبر الخداع، كما
أكدت الفقرة الأولى من المادة ١٧ المذكورة بقولها :

" لا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت إذا كانت قد
انقضت مدة سنتين ... "

بحيث لا يبقى أمام المخدوع ، بعد انقضاء مدة السنتين ، سوى فقط
المطالبة بالعطل والضرر ، وليس بالحق الذي خسره بالذات .

توجه الدعوى إلى مرتكب الخداع ، حتى ولو لم يكن العقار مسجلاً
على اسمه ، إلا في الاحوال التي تمكن من ملاحقة الدولة أمام القضاء
الإداري بصفقتها مسؤولة عن أعمال موظفيها .
يعتبر الاجتهاد أن المقصود بالخداع ، ليس فقط المناورات الاحتياالية،
بل كل عمل يكون من نتيجته تسجيل العقار على اسم غير مالكة
الحقيقي ، بحيث مثلاً تعتبر شروط دعوى المادة ١٧ متوفرة بمجرد
فقط معرفة من سَجَّلَ العقار على اسمه أنه لا يملك العقار حتى من
دون أن يكون قد أتى أي عمل آخر^١.

^١ تمييز لبناني - ٥٣/٢/١٦ - باز ، ١٩٥٣ ، ص ١٥٣ .

تمييز لبناني - ٦٤/٢/٢٢ - باز ، ١٩٦٤ ، ص ٢٤٥ .

تقام الدعوى خلال عشر سنوات تبدأ من تاريخ انتهاء مهلة السنتين التي نكلمنا عليها ويجب أن تسجل في السجل العقاري حتى يُعتدّ بها بوجه الغير وذلك تطبيقاً للمبادئ العامة ، بالإضافة إلى صراحة نصّ المادة الثالثة من المرسوم رقم ٩٧٩٤ تاريخ ٦٨/٥/٤ الذي ادخل تعديلاً جوهرياً على المادة ١٧ المذكورة كما سنبين فيما يلي .

إنّ مدة العشر سنوات هي مهلة مرور زمن (prescription) عادية تخضع لأسباب الانقطاع والوقف المعروفة على خلاف ما هي الحال عليه في مهلة السنتين التي هي مهلة إسقاط كما ذكرنا ، لا يمكن توقّفها ولا قطعها .

٢ - المطالبة بالتعويض العيني بسبب الخداع (تعديل ١٩٦٨) .

سنة ١٩٦٨ ادخلت فقرة جديدة على المادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، بموجب المرسوم رقم ٩٧٩٤ تاريخ ٦٨/٥/٤ .

إنّ الفقرة الجديدة لم تتكلم على عطل وضرر (Dommages-intérêt) بل على " تعويض عيني " (Réparation en nature) معتبرة أنه " يمكن إلباس التعويض الشكل العيني " بحيث يصار إلى ردّ الحق إلى المتضرر إذا كان لم يزل على اسم من أحرزه بطريق الخداع ^١ .

^١ نذكر بمضمون الفقرة المذكورة ، التي سبق أن أشرنا إليها :

" يمكن إلباس التعويض الذي يحكم به بالاستناد إلى الفقرة السابقة شكل التعويض العيني بحيث يعاد العقار أو الحق العيني لصاحبه، إذا كان لا يزال مسجلاً باسم من أحرزه بطريق الخداع ولم ينشأ عليه أي حق للغير .

المادة الثانية من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : يجب أن تقام الدعوى بالتعويض العيني أو البدلي في مهلة عشر سنوات تبدأ من تاريخ انقضاء مهلة الادعاء بالحق العيني المعينة بالمادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ ، والمادة ١٧ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ .

المادة الثالثة من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : لا تحدث الدعوى بالتعويض العيني آثارها إزاء الغير إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري .

إنّ هذه الفقرة المضافة تستدعي التساؤل الآتي :

إذا كان من المسلّم به أنّ الحق بالعتل والضرر هو حقّ شخصي ، أو حق دائنيّة (Droit personnel / droit de créance) ، فإن الحق الجديد (التعويض العيني) المعطى للمتضرّر عبر تعديل ١٩٦٨ ، والذي يمكنه من استرداد حقه عيناً ، أي الحق الذي خسره بالذات ، وليس الاكتفاء بالحصول على عطل وضرر ، ليس واضحاً إذا كان هذا الحق شخصياً (Droit personnel) أم عينياً (Droit réel) ، مع ما يستتبعه ذلك من نتائج قانونية ، خصوصاً كالاتي :

— أين تقام دعوى المتضرّر من الغش ، والراغب بالحصول على تعويض عيني ، وليس على عطل وضرر ؟

— أمام محكمة مكان وجود العقار ؛

— أم أمام محكمة مكان إقامة المدّعي عليه أو الخادع ؛

يطرح هذا السؤال على اعتبار أنه إذا اعتبرنا أن الحق المطالب به (أي التعويض العيني) هو " حق شخصي " يكون الاختصاص لمحكمة مكان إقامة المدّعي عليه ، في حين أنه إذا اعتبرناه " حقّاً عينياً " يكون الاختصاص لمحكمة مكان وجود العقار ، وذلك سنداً إلى المادتين ٩٧ و ٩٨ من قانون الأصول المدنية^١ .

^١ - نصّت المادة ٩٧ أصول مدنية :

" يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها مقام المدّعي عليه ما لم ينصّ القانون على خلاف ذلك . وإذا تعذّد المدّعي عليهم يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها مقام أحدهم بشرط أن يكون هذا الأخير مختصاً بصورة أصلية . ولا يشترط أن تكون الطلبات بحق المدعي عليهم مسندة إلى سبب واحد بل يكفي أن تكون متلازمة ... "

— نصّت المادة ٩٨ أصول مدنية : «

بتعبير آخر هل الحق المطالب به استناداً إلى الفقرة المضافة سنة ١٩٦٨ إلى المادة ١٧ المذكورة هو شخصي أم عيني ؟

للجواب على هذا السؤال نستطلع موقف القانون العام ، أي الموجبات والعقود ، بموضوع أنواع التعويض عن الضرر ، ونحاول أن نستنتج الطبيعة القانونية للحق المعطى للمتضرر من الغش خلال أعمال التحديد والتحرير .

نصت المادة ١٣٦ من قانون الموجبات والعقود على الآتي :

" يكون التعويض في الأصل من النقود، ويخصّص كبل عطل وضرر، غير أنه يحق للقاضي أن يلبسه شكلاً يكون أكثر موافقة لمصلحة المتضرر فيجعله حينئذ عيناً . ويمكن أن يكون على الخصوص بطريقة النشر في الجرائد " .

وبنصها الاصلي الفرنسي :

En principe, la réparation revêt une forme pécuniaire; elle est allouée en dommages-intérêts , mais il appartient au juge de lui donner une forme plus appropriée aux intérêts de la victime; elle intervient alors en nature; elle peut consister notamment dans des insertions par la voie de la presse .

44 في الدعاوى العينية العقارية بما فيها دعاوى الحيازة والقسمة العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار . وإذا تعددت العقارات يكون الاختصاص لمحكمة مكان أحدها.

يستفاد من هذه المادة أنها تفرّق بين ثلاثة أنواع من التعويضات ^١ :

— التعويض البدلي النقدي (forme pécuniaire) وهو العطل والضرر .

— التعويض البدلي غير النقدي (équivalent non pécuniaire)

كالنشر في الجرائد مثلاً ^٢ ، أو إعطاء مال معيّن .

— التعويض العيني (en nature) والذي مفاده إعادة الحال إلى

ما كانت عليه ، عبر إنهاء سبب الضرر .

نستنتج من المادة المذكورة ، عبر عطفها على المادة ١٧ المعدلة الآتي :

— إذا كان العقار قد خرج من ملكيّة من مُسحَ على اسمه بطريقة الخداع ، في هذا الحال لا يبقى امام المتضرر سوى المطالبة بالتعويض البدلي النقدي ، أي بالعطل والضرر ، وذلك أمام محكمة مكان إقامة مرتكب الخداع ، لأن موضوع المطالبة في هذه الحال هو حق شخصي .

— أما إذا كانت المطالبة هي باسترداد العقار بالذات لكونه لم يزل مسجلاً باسم من أحرزه بطريق الخداع ، ففي هذه الحال لا بد لنا من

^١ - للتعقّق بهذا الموضوع يراجع :

Leçons de dr. civil – MaZeaud – obligation – Delta 2000 P. 732 ets.

^٢ - حول هذا الموضوع نقرأ في المرجع المشار إليه في الهامش السابق :

“ ... la condamnation à la publication du jugement (donnant raison à la victime) dans un journal n'est pas une réparation en nature mais par équivalent non pécuniaire . Le juge est libre de l'ordonner : Paris, 28 nov. 1988, D. 1989.410 et note Aubert ; ... “

Sur une autre forme de réparation sous forme d'équivalent non pécuniaire , en l'occurrence , l'attribution d'un biencf.civ.2^e, 27 janv.1993.97 et note Espesson .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
الاعتبار ، على الرغم من عدم وضوح النص لجهة استعماله تعبير
"التعويض العيني"، أن موضوع المطالبة هو حق عيني ، وأن
الاختصاص بالنّالي يعود لمحكمة مكان وجود العقار ، وإلاّ نكون
بصدّد تفريغ تعديل ١٩٦٨ من محتواه على اعتبار أن الحق الشخصي
بالتعويض معطى بموجب المادة ١٧ أساساً ، قبل تعديلها سنة ١٩٦٨ ،
ومن جرّاء عطفها على المادة ١٣٦ من قانون الموجبات والعقود .

نلفت النظر الى وجود فروقات أخرى ، غير الاختصاص ، من
جاء اعتبار الدعوى المذكورة عينية أم شخصية أقلّه لجهة أن مفعول
الحكم هو إعلاني في الدعوى العينية أي أن له مفعولاً رجعيّاً من
تاريخ تسجيلها على صحيفة العقار^١ الأمر الذي يُخرج العقار عملياً من
دائرة ارتهان دائني مكتسبه بالخداع ؛

أما إذا اعتبرت الدعوى شخصية فإنّ الحكم فيها هو إنشائي ، ومن
تاريخ اكتسابه الصفة القطعية ، الأمر الذي يُبقي العقار في دائرة
ارتهان دائني من سجلّ خداعاً على اسمه^٢ .

نشير أخيراً إلى أنه إذا كانت المطالبة ترمي في آن معاً الى
المطالبة بالحق وبالعطل والضرر ، في حال وجوده ، تكون الدعوى
مختلطة والاختصاص ببيتها يعود لخيار المدّعي بين محكمة مكان

^١ - وهي لا تُسمع إذا لم تُسجّل (المادة ٤٧ من القرار ١٨٨ ، ت ١٥/٣/١٩٢٦) .

^٢ - الحجز التنفيذي على العقار يعطى صاحبه حقاً عينياً من تاريخ تسجيله (المادتان ٩٥٧ و ٩٥٨ من الأصول المدنية) ، وكذلك تسجيل الحكم المعلن للإفلاس (المادة ٥٠٦ تجارة برية) .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
وجود العقار أو مكان إقامة المدعى عليه كما يستفاد صراحة من نص
المادة ٩٩ من الأصول المدنية^١.

يستفاد من ذلك كله أن مشرع ١٩٦٨ لم يتبصر باستعمال العبارات
في شكل يظهر نيته بوضوح ، الأمر الذي يستلزم في رأينا إعادة
النظر اشتراطاً بالنص المذكور ، خصوصاً أن المحاكم ، على حد
علمنا ، لم تبحث بشكل معمق هذا الموضوع .

^١ - نصت المادة ٩٩ أصول مدنية :

في الدعاوى المختلطة كما في الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن أصل الحق العقاري بسبب
هلاكه أو إصابته بضرر أو زوال حق الاندعاء به عيناً، أو المتعلقة بإجارة العقار، يكون
الاختصاص، بحسب اختيار المدعي، لمحكمة مكان العقار أو لمحكمة مقام المدعى عليه.

القسم الثاني

عمليات

التحديد والتحرير

الاختياري

(المساحة الاختيارية)

**délimitation et recensement
facultatif**

اعتبر المشرع أنّ التحديد والتحرير الإجباري ، نظراً إلى إجراءاته المعقّدة ، التي تستتبع كلفة مرتفعة ، قد يستلزم ، ليشمل كلّ الأراضي اللبنانية ، وقتاً طويلاً تبقى خلاله الحقوق الجارية على العقارات غير الممسوحة ، وخصوصاً منها حق الملكية ، غير ثابتة بشكل نهائي ، ومعرضة للسقوط عبر وضع اليد ومرور الزمن مثلاً ، فضلاً عن كونها لا تشكّل الضمان الآمن الذي يسهّل الاقتراض ، ويشجّع الائتمان .

بينما ، بالمقابل ، تكون الحقوق الجارية على العقارات الممسوحة قد استقرت ، وأصبحت في مأمن ، وفُتحت أمام أصحابها أبواب اقتصادية متعدّدة ، ليس أقلّها إمكانية الاستلاف بضمان العقارات المذكورة .

وبهذا المعنى نقرأ في الأسباب الموجبة للقرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ (التحديد والتحديد الاختياري) :

" وحيث إنّ الطريقة القديمة المتعلقة بالإعلان،التي لا تزال جارية على الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات غير المسجلة، لا تحمي المشتريين من خطر نزاعها منهم بسبب تطبيق أوامر الإلغاء على المدة السابقة لصدورها ،وتحرم من جراء ذلك أصحاب الأملاك في المدن والقرى من التمكن ، عند وجود اعتمادات عقارية لمدة طويلة، من الحصول على الأموال اللازمة لاستثمار واستغلال موروثاتهم بطريقة معقولة ... " .

لذلك أوجد المشرع العقاري نظاماً يسمح للأفراد ، الذين لم تفتتح بعد في مناطقهم أعمال التحديد والتحرير الإلزامية ، أن يطلبوا إجراء الأعمال المذكورة على عقار ، أو أكثر ، يملكون عليه حقوقاً عينية

عقارية محدّدة (ملكيّة ؛ تأمين ...) ، بغاية إخضاعه لنظام السجلّ العقاريّ عبر افتتاح سجلّ عقاريّ خاصّ لقيده ، بانتظار تنظيم السجلّ العقاريّ العامّ للمنطقة بنتيجة التحديد والتحرير الإلزامي .

هذه العملية تسمّى " التحديد والتحرير الاختياريّ " للعقارات ، وقد نظّمها القرار رقم ٢٥٧٦ بتاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ ، الصادر بدوره عن السلطة المنتدبة الفرنسية بعد حوالي ثلاث سنوات على وضع التشريع العقاريّ المستحدث المتملّ خصوصًا بالقرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ المؤرّخة في ١٩٢٦/٣/١٥ ، وبهذه الغاية فرض القرار المذكور في مادّته الأولى أن يُفتّح في كلّ مركز محافظة أو قضاء " سجلّ عقاريّ خاصّ " ^١ معدّ لتسجيل العقارات التي يُطلب تحديدها وتحريرها اختياريًا .

سنبحث التحديد والتحرير الاختياري من خلال :

الباب الأول : إجراءات التحديد والتحرير الاختياري .

الباب الثاني : مفاعيل التحديد والتحرير الاختياري .

^١ وهو غير المسجل العقاري العام الذي تصب فيه أعمال التحديد والتحرير الإلزامي .

الباب الأول إجراءات التحديد والتحرير الاختياري

إن إجراءات التحديد والتحرير الاختياري ، شأنها شأن التحديد والتحرير الإجباري ، تفترض تدابير وأعمالاً مباشرة على الأرض، انطلاقاً من تقديم الطلب أصولاً والمباشرة بتنفيذه ، وهذا ما سنعالجه في بحث أول تحت عنوان "المرحلة الإدارية"؛

كما أن العمليات التي تجري خلال المرحلة الإدارية لا تكتسب الصفة النهائية والقوة الثبوتية إلا بعد تصديقها أصولاً من قبل القضاء المختص على ضوء اعتراضات الفرقاء ، في حال وجودها ، وهذا ما سنتناوله في بحث ثانٍ تحت عنوان " الاعتراضات والفيد النهائي " .

البحث الأول : المرحلة الإدارية (تقديم الطلب وتنفيذه) .

نبحث ضمن هذه المرحلة من له الحق بتقديم طلب التحديد والتحرير الاختياري (أ) ، وماهية الطلب المذكور لجهة محتواه وأصول تقديمه (ب) ، بالإضافة الى تنفيذه (ج) .

أ : من له الحق بتقديم الطلب .

يمكن تقديم طلب إجراء التحديد والتحرير الاختياري من قبل الأشخاص الآتي ذكرهم ، وذلك سنداً إلى المادة الرابعة من القرار ٢٥٧٦ تاريخ ١٩٢٩/٥/٢٤ :

- ١ - صاحب الملك ؛
- ٢ - الشريك في الملك بشرط الاحتفاظ بحق الاعتراض على هذا التسجيل لكل شريك في ملك بالمشاع ؛
- ٣ - أصحاب الحقوق العينية المذكورة في المادة ٩ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ ؛
- ٤ - الوصي أو القيم المعين لقاصر أو عاجز العامل باسم هذا القاصر أو العاجز ولحسابه .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
إن نصّ المادّة الرابعة من القرار ٢٥٧٦ المذكورة أعلاه يستدعي
الملاحظات الآتية :

- لجهة حقّ المالك بالشيوع في طلب التحديد الاختياري للعقار الشائع:
أعطت الفقرة الثانية من المادّة ٤ الحقّ للشريك في الشيوع ، من
دون أن تحدّد نسبة ملكيّته ، أن يطلب التحديد الاختياري للعقار
المملوك شيوعاً .

إنّ هذا العمل للشريك ، أي طلب التحديد والتحرير الاختياري للملكيّة
الشائعة ، يدخل بمفهوم المادّة ٨٣٥ من قانون الموجبات والعقود^١ ،
على الأقلّ ، في خانة " الإدارة العادية " التي تفرض توفر ثلاثة
أرباع الأسهم لدى الجهة التي تتولاها ، لكي لا نقول " الإدارة غير
العادية " التي تفترض الإجماع .

على ضوء ذلك ، ولأنّ قانون الموجبات والعقود صادر سنة ١٩٣٢ ،
أي بتاريخ لاحق للقرار ٢٥٧٦ (سنة ١٩٢٩) ، فإنّ الحقّ بطلب
إجراء تحديد اختياري على ملكيّة عقاريّة مشتركة أصبح مقتصرًا على
من يملك من الشركاء ٣/٤ الأسهم أي ١٨٠٠ سهم من أصل ٢٤٠٠ ،
تحت طائلة وجوب ردّه شكلاً من قبل المرجع المختصّ ، كما سنبيّن
فيما يلي ، وذلك لانتفاء صفة مقدّمه بحيث تتوقّف المعاملة عند هذا
الحدّ .

^١ نصّت المادّة ٨٣٥ موجبات وعقود :

إنّ الأقلّيّة من الشركاء مجبرة على قبول القرارات التي تتخذها الغالبية فيما يختصّ
بإدارة الشئ المشترك وكيفية الانتفاع به، بشرط أن يكون للغالبية ثلاثة أرباع المصالح
التي يتكوّن منها موضوع الشركة .

وإذا لم يكن للغالبية ثلاثة أرباعها ، فللشركاء أن يلجأوا إلى القاضي فيقرّر ما يراه أكثر انطباقاً
على مصلحة الشركة العامة . ويمكنه أن يعيّن لها مديرًا عند الاقتضاء أو يأمر بقسمتها .

أما في حال تقديم الطلب من قبل مالك ثلاثة أرباع الأسهم ، فإن حق الاعتراض المعطى لسائر المالكين شيوعاً، أي أصحاب الـ ٦٠٠ سهم، والمنوّه عنه في القسم الثاني في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القرار ٢٥٧٦، فإنه يصبح مقتصرًا على الناحية العملية، تماماً كما هو حق سائر أصحاب الحقوق والمالكين المجاورين، من دون أن يتناول إمكانية الطعن بطلب إخضاع العقار للتحديد والتحرير الاختياري .

- لجهة إمكانية طلب التحديد والتحرير الاختياري من قبل أصحاب الحقوق العينية المذكورة في المادة ٩ من القرار ١٨٨ :

اعتبرت الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القرار ٢٥٧٦ أن الحق بطلب التحديد الاختياري يعود أيضاً إلى أصحاب الحقوق العينية المذكورة في المادة ٩ من القرار ١٨٨ .^١

بالعودة إلى المادة المذكورة يستفاد الآتي :

^١ نصت المادة ٩ من القرار ١٨٨ :

- ألغيت بالقرار رقم ٤٥/ل.ر. تاريخ ١٩٣٢/٤/٢٠ وأبدلت بالنص التالي:

إن الحقوق العينية العقارية المرخص إحداثها بموجب القاتون، والقصورات العقارية، والحجوز، وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل، يجب حتماً أن تنوّن في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في دفتر الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري وابتداءً من تاريخ هذا قيد .

ويجب أيضاً حتماً أن يقيد في صحيفة العقار العينية كلّ تحويل يطرأ على الحدود، وكلّ حق ارتقائي ينشأ عن شقّ أو تقويم الطرقات والانهر والأقنية والسكك الحديدية، ليكون له مفعول تجاه الغير، ويجب أيضاً قيد الوضعية المستحدثة في الأماكن من جراء تشييد بنايات جديدة، أو تحويل البنايات الموجودة، أو تعديل الحدود .

ولهذه الغاية يترتب على أصحاب الملك ، كما يترتب على الإدارات العمومية ذات الشأن ، أن يشعروا أمين السجل العقاري بجميع التحويلات التي تطرأ على العقارات.

١. إنها في بدايتها تكلمت على كل الحقوق العينية العقارية المرخص إحدائها بموجب القانون . وهذه الحقوق هي ، خصوصاً ، تلك المعددة في المادة العاشرة من القرار ٣٣٣٩ تاريخ ١١/١٢/١٩٣٠ ، أي قانون الملكية العقارية^١، وبالتالي فكل واحد من أصحاب تلك الحقوق يكون صاحب صفة لطلب التحديد والتحرير الاختياري بمن فيهم الدائنون أصحاب التأمينات العينية العقارية^٢ .

يضاف إليها الحقوق العينية العقارية غير المذكورة في المادة العاشرة من قانون الملكية كونه مرخصاً أيضاً إحدائها بموجب القانون ، وفقاً لتعبير المادة ٩ من القرار ١٨٨ ، كحق المساقاة (emphythéose) المنصوص عليه في القرار رقم ١٢ تاريخ ١٦/١/١٩٣٤ . كما يدخل ضمن هذا النطاق أيضاً الحق العيني الذي يكتسبه طابق

^١ - نصت المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩ :

يمكن أن تجري على العقارات الحقوق العينية الآتي ذكرها :

١ - الملكية

٢ - التصرف

٣ - السطحية

٤ - الانتفاع

٥ - حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة.

٦ - الارتفاقات العقارية

٧ - حقوق الرهونات: الرهن، والبيع بالوفاء.

٨ - الامتيازات والتأمينات

٩ - الوقف

١٠ - الإجارتيين

١١ - الإجارة الطويلة

١٢ - الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

^٢ تأمين ، رهن ، امتياز

الإفلاس بنتيجة تسجيل الحكم المعلن للإفلاس وهو التأمين الجبري المنصوص عليه في المادة ٥٠٦ في قانون التجارة البرية^١.

٢. إن تعبير "القصورات العقارية" (restrictions immobilières) الوارد في المادة ٩ المذكورة، ما هو في الحقيقة إلا "قصر حق التصرف" (Restrictions aux droits de disposer)^٢، كما أوضحت صراحة المادة السادسة من القرار ١٨٩ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦، كالحكم القاضي بإعلان الإفلاس والذي من شأنه رفع يد المفلس عن إدارة أملاكه والتصرف بها (المادة ٥٠١ تجارة برية)، والذي يمنح جماعة الدائنين، كما ذكرنا، من تاريخ تسجيله على عقارات المفلس، حقاً عينياً يمكنهم، عبر وكيل التفليسة، من طلب التحرير الاختياري إذا لم يكن العقار محدداً ومحرراً، وكان من مصلحة طابق الإفلاس إخضاعه لأعمال المساحة.

أما قصورات حق التصرف الأخرى، والتي من شأنها منح صاحبها حقاً عينياً كالوعد بالبيع مثلاً، فإنها تمكن أيضاً من توسل التحديد والتحرير الاختياري، استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة ٩ المذكورة.

^١ - نصت المادة ٥٠٦ من قانون التجارة البرية :

إذا كان المفلس صاحب أموال عقارية أو حقوق عينية عقارية فيكون الحكم بإعلان الإفلاس خاضعاً لقواعد النشر المختصة بالرهون العقارية ويسجل بعناية وكلاء التفليسة فينشأ عنه من تاريخ تسجيله رهن إجباري لمصلحة جماعة الدائنين .

^٢ - يراجع بشارة طبّاع — Propriété privée et registrefoncier - جزء ٢ - ص ٣٥٣ .

٣. أما لجهة الحجز المشار إليه في نفس المادة ٩ من القرار ١٨٨ فإنه ، مبدئياً عند تناوله حق الملكية العقارية ، لا يمنح صاحبه ، أي الحاجز ، حقاً عينياً عقارياً يمكنه من طلب التحديد والتحرير الاختياري ، باستثناء حالة الحجز التنفيذي على العقار الذي يمنح الحاجز أو المشترك بالحجز، بمجرد تسجيله ، حقاً عينياً ، سنداً إلى المادتين ٩٥٧ و ٩٥٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية^١ ، الأمر الذي يسمح للمذكورين بطلب إجراء أعمال التحديد والتحرير على العقار المحجوز ، إذا كانت لهم مصلحة في ذلك .

٤. أما لجهة الدعاوى العقارية التي تشير إليها المادة ٩ فإن غايتها إعلانية تجاه الغير ، كما تشير إلى ذلك صراحة نفس المادة، وهي بالتالي لا تمنح صاحبها - أي المدعي - حقاً عينياً عقارياً يمكنه من طلب إجراء أعمال المساحة الاختيارية على العقار ، أو الحق العيني العقاري ، موضوع الدعوى .

ب : ماهية طلب التحديد والتحرير الاختياري ، وأصول السير به .
يقدم طلب التحديد والتحرير الاختياري ، من قبل الأشخاص ذوي الصفة على ضوء ما بينا أعلاه .

^١ - نصت المادة ٩٥٧ أ.م.م. :

كلّ دائن يصبح منذ تسجيل حجزه أو اشتراكه في الحجز في الصحيفة العينية أو في دفتر المختار أو في السجل الخاص المتعلق بالعقارات غير الخاضعة لنظام السجل العقاري أو في محضر التحديد والتحرير ، طرفاً في المعاملة التنفيذية . كما يصبح أيضاً طرفاً في هذه المعاملة، منذ إبلاغه أحد إجراءاتها، كلّ صاحب حق عيني أو دائن مسجل .

- نصت المادة ٩٥٨ أ.م.م. :

بمجرد تسجيل الحجز أو الاشتراك فيه على الوجه المذكور في المادة السابقة ، يكتسب الحاجز أو المشترك حقاً عينياً على العقار المحجوز .

وتأسيسًا على المادة الخامسة من القرار ٢٥٧٦، يُقدّم إلى " مأمور الدوائر العقارية المحلي" ، أي عمليًا إلى أمين السجل العقاري في منطقة العقار ، عبر استدعاء خطي موقع ومصدق من قبل المختار^١ يتضمن المعلومات الآتية :

١ - النوع القضائي للعقار (ملك أو أميري أو عقارات موقوفة أو وقف) .

٢ - البنايات والأشجار الموجودة فيه ومساحته ونوعه وقيّمته البيعية واتّساعه التقريبي وحدوده المعينة والأماكن المتصلة به واسمه المعروف الشارع والرقم المذكورة في السند ، مع ذكر حدوده والأماكن المتصلة به .

٣ - اسم صاحب الملك واسم المالك السابق والشركاء في المشاع عند الاقتضاء وشهرتهم وعمرهم وجنسيّتهم ومحلّ إقامتهم .

٤ - نوع الحقوق المسجلة واسم صاحبها وشهرته وعمره ومهنته وجنسيّته ومحلّ إقامته وحقوق الانتفاع السلبيّة والإيجابيّة ويذكر علاوة على ذلك إذا كان الحق ناجمًا عن تقسيم وقف ما واسم الوقف ونوع الحق ومبلغ العوائد السنوية.

٥ - اسم وشهرة وعمر وجنسيّة ومحلّ إقامة الملاكين المجاورين .
يرفق بالاستدعاء سندات الطابو أو سندات الملكية التي سبقت الإشارة إليها في القسم الأول من هذا البحث .

على مقدّم الاستدعاء أن يعجلّ سلفة على النفقات التي تستلزمها عملية التحديد والتحرير الاختياري كما يقدّرها أمين السجل العقاري^٢.

^١ - المادة ٦ من القرار ٢٥٧٦ .

^٢ - المادة ٧ من القرار ٢٥٧٦ .

إن تحميل طالب المساحة الاختيارية النفقات يشكّل الاختلاف الأساسي مع المساحة الإلزامية التي تتحمل نفقاتها الدولة .

نشير في هذا الصدد إلى أنه قد يكون متعذراً ، أحياناً ، على مقدّم استدعاء المساحة الاختيارية ضمّ السند المثبت للملكية (سند ملكية، سند طابو) إلى طلبه كما تفرض المادة الخامسة من القرار ٢٥٧٦ ، وذلك عندما يكون المستدعي هو غير المالك ، كالدائن صاحب التأمين مثلاً وفقاً لما بينا أعلاه ، وفي هذه الحال يكتفي المستدعي بتقديم المستندات المثبتة لحقه الذي ، سنداً إلى المادة التاسعة من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ، يمكن من طلب التحديد والتحرير الاختياري ، كعقد التأمين العقاري مثلاً الجاري على عقار غير محدّد أو محرّر .

بعد انقضاء ٢٤ ساعة على تقديم الاستدعاء ، وفقاً لما ذكرنا ، يرفع أمين السجل ملخصاً عن الطلب إلى القاضي المنفرد في منطقة العقار الذي يتخذ قراراً بتحديد موعد لوضع الحدود المؤقت ودعوة أصحاب الحقوق على العقار والمالكين المجاورين لحضور العملية .

يعمد أمين السجل ، فور صدور قرار القاضي المنفرد ، إلى نشر ملخص عن طلب التحديد والتحرير الاختياري، بالإضافة إلى قرار القاضي المنفرد لمدة خمسة أيام متتالية في :

- الجريدة الرسمية .

- ثلاث جرائد محلية .

كما ترسل نسخة عن نفس المستندين المذكورين إلى السلطة الإدارية لمنطقة مكان وجود العقار (محافظة أو قانمقام) ، وقلم القاضي

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
المنفرد، بغاية لصقها بحيث تبقى معروضة على الجمهور حتى اليوم
المعين لوضع الحدود كما حدده القاضي المنفرد وفقاً لما بينا أعلاه .
بالإضافة إلى ذلك ، يصار إلى إعلام الجمهور بوساطة النشر في
الساحات العامة عبر المختارين بإيعاز من السلطة الإدارية ، أقله يومي
الجمعة والأحد في كل أسبوع.

على السلطات الإدارية أن تبلغ أمانة السجل تفاصيل الإجراءات
المذكورة أعلاه^١.

ج : تنفيذ طلب التحديد والتحرير الاختياري .

يدير مأمور الدوائر العقارية عمليات التحرير ووضع التخوم
بمساعدة مهندس محلف يعينه رئيس الدوائر العقارية وفقاً للطريقة التي
سبق أن تكلمنا عليها في التحديد والتحرير الإلزامي^٢ باستثناء الآتي^٣ :

- إذا تغيب مقدم الطلب ولم يرسل وكيله عنه يعتبر طلب
التسجيل لاغياً على مسؤوليته ، وتتوقف العملية ويلزم بدفع

^١ - المادة ٨ من القرار ٢٥٧٦ .

^٢ - نصت المادة ١١ من القرار ٢٥٧٦ :

" يقوم المهندس بالتحديد ووضع التخوم وفقاً للحدود التي يعينها بالاتفاق المالك صاحب الشأن
والملاكون المجاورون الحاضرون ، وعند تغيب هؤلاء ، تجري العملية بحضور المختارين
والأيمّة في المحلّة . يقدم جميع الأشخاص المتدخلين ملاحظاتهم أو اعتراضاتهم ويضع
المهندس الحدود من الأنموذج القانوني على رأس كل تغيير في اتجاه الحدود وذلك لتحديد
المنطقة التي ذكرها الطالب لإيضاح الأجزاء الداخلة في هذه المنطقة المعترض عليها
الأشخاص الآخرون بصورة جلية ، ثم ينظم المهندس رسماً قانونياً عن كلّ ما ذكر .

^٣ - تراجع المواد ٩ و ١٠ و ١١ من القرار ٢٥٧٦ .

النفقات والمصاريف^١ .

- ينظم محضر التحديد والتحرير "مأمور" الدوائر العقارية " أي أمين السجل العقاري ، وليس المساح كما في التحديد والتحرير الإلزامي .

تجدر الإشارة إلى أن محتوى المحضر حددته المادة ١٢ في القرار ٢٥٧٦ ، وهو مشابه إلى حد بعيد لمحضر التحديد الإلزامي^٢ ، يوقعه أمين السجل والحاضرون ويشار إلى الممتنعين ويضم إليه الرسم الهندسي والمستندات المبرزة .

ينشر محضر الضبط ، بالإضافة إلى الاستدعاء الذي تقدم به طالب التحديد ، والذي سبق أن تم نشره كما ذكرنا أعلاه ، على نفقة الطالب في الجريدة الرسمية ، ويودع مع المستندات والخريطة قلم المحكمة المختصة^٣ تمكيناً لكل شخص من الاطلاع عليها .

إن عملية النشر الأخيرة المشار إليها أعلاه مقررة في الفقرة الأولى من المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦ حيث نقرأ :

١ - المادة ١٣ من القرار ٢٥٧٦ .

٢ - نصت المادة ١٢ من القرار ٢٥٧٦ :

ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي محضر ضبط يتعلق بالتحديد ووضع التخوم ينكر فيه :

١ - تاريخ ومساحة العملية .

٢ - اسم وشهرة وصفة وجنسية ومحل إقامة الحاضرين .

٣ - الاختلافات التي ظهرت والإدعاءات أو الاعتراضات التي قُدمت .

٤ - عدد التخوم وما تشير إليه .

٥ - ينكر عند الاقتضاء المستندات التي قدمها الخصوم وترفق هذه المستندات بمحضر الضبط.

٢ - أي القاضي المنفرد في مكان وجود العقار .

" ينشر الاستدعاء ومحضر الضبط المحرران كما ذكر أعلاه على نفقة المستدعي في جريدة الدولة الرسمية . تودع هذه المستندات أيضاً، مع رسم وضع التخوم ، في قلم المحكمة الصلاحية أو المحكمة المحلية ذات الصلاحية حيث يمكن لكل شخص أن يطلع عليها دون انتقال ولا نفقة ... " .

وقد اعتبر الاجتهاد :

- ان معاملات الإعلان والنشر المتعلقة بالتحديد الاختياري هي معاملات جوهرية لا غنى عنها ، بحيث لا يصح اعتبار التحديد تاماً وذا كيان بدونها ، وتكون معاملات التسجيل المبنية على التحديد الاختياري باطلة إذا لم تكن قد استكملت المعاملات المذكورة^١ .

- إن انقضاء مهلة السنتين المحددة في المادة ٣١ من القرار ١٨٦^٢ من شأنها تطهير العملية من كل العيوب التي قد تكون قد اعتورتها بما فيها عيب النشر والإعلان^٣ .

البحث الثاني : المرحلة النهائية (الاعتراضات والقيد النهائي) .

بعد الانتهاء من تنفيذ طلب التحديد والتحرير الاختياري على ضوء ما بينا أعلاه ، وسنذا إلى المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦ بفقرتها

^١ استئناف بيروت _ ت ١٩٤٩/١١/٢٥ _ مجلة المحامي ١٩٥١ ، ص ٥١٤ .

^٢ التي سبق أن تطرقنا إليها في معرض بحثنا للتحديد والتحرير الإلزامي والتي تطبق أيضاً في معرض التحديد الاختياري كما سنبين فيما بعد .

^٣ محكمة التمييز المدنية ١٩٦٠/١٠/٢٧ ن.ق. ١٩٦٠ ، ص ٨١٩ .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
الثانية^١ ، فقد ترك المشتري الباب مفتوحاً ، مدة ثلاثين يوماً أمام صاحب المصلحة والصفة الذي لم يتمكن من تقديم اعتراضه خلال المرحلة السابقة ؛

كما أن المادة ١٧ من القرار ٢٥٧٦ اعتبرت أنه بعد انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للاعتراض يمكن تقديم الاعتراض وفقاً للقواعد المبينة في القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ؛
يضاف إلى ذلك أن المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ تكلمت على الاعتراضات المقدمة سنداً إلى القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦.

بناءً عليه ، سنبدأ ببحث الاعتراضات ضمن مهلة الثلاثين يوماً
(أ) ، وصولاً إلى الاعتراضات استناداً إلى القرارين ١٨٦ و ١٨٨
(ب) ، انتهاءً إلى بت الاعتراضات المساقة وصولاً إلى القيد النهائي
(ج) .

أ _ الاعتراض ضمن مدة الثلاثين يوماً (المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦) .
نبدأ مدة الثلاثين يوماً ، المحددة للاعتراض على أعمال التحديد والتحرير الاختياري ، من تاريخ إيداع محضر التقييم والتحرير المذكور ، مع المستندات المرفقة ، لدى قلم المحكمة على ضوء ما

^١ نصت الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦ :

" ... يحق لكل المعارضين أن يقدموا اعتراضاتهم وادعاءاتهم في مدة الثلاثين يوماً التي تلي تاريخ هذا الإيداع . تقم الاعتراضات في الشكل المقرر من قبل الأشخاص المعنيين في المادتين ٢٠ و ٢١ من القرار عدد ١٨٦ المذكور أعلاه . تنسخ هذه الاعتراضات والادعاءات إلى محضر الضبط باهتمام المأمور المقّم له الاعتراض أو الادعاء وتعين إذا اقتضى الأمر على الرسم بواسطة خط منقط تحدد بموجبه أجزاء العقارات التي يطالب بها المعارضون . "

جاء في الفقرة الأولى من المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦ وفقاً لما أسلفنا .

أما عن ماهية الاعتراضات الممكن تقديمها ، خلال مدة الثلاثين يوماً المذكورة ، فإنها نفسها التي يمكن تقديمها على التحديد والتحرير الجبري سنداً إلى المادتين ٢٠ و ٢١ من القرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ، والتي سبق أن فصلناها في هذا البحث ، والتي يمكن اختصارها بالآتي :

- يمكن تقديم اعتراض على قيد ، أو تقديم طلب قيد .
- يمكن أن يتقدم بالطلب صاحب العلاقة أو أصدقائه أو أقاربه .
- يقدم الطلب خطياً أو شفهيًا فتدوّن خلاصة عنه على محضر التحديد والتحرير من قبل أمين السجل ، وتعيّن على الخريطة الاعتراضات على الحدود ، في حال وجودها، بخط منقط .

تأسيساً على المادة ١٥ من القرار ٢٥٧٦ ، وعند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين ، وفقاً لما بينا أعلاه، يسجل العقار في السجل العقاري الخاص وفقاً للمحضر والرسم (الخريطة)، وتدوّن على صحيفته ، وعلى سند الملكية المسلم للمالك ، الاعتراضات والادّعاءات الواردة كافة ، سواء خلال عملية المساحة ، أو ضمن مهلة الثلاثين يوماً التالية لها .

أما المستندات الأصلية ، من محضر ووثاق ثبوتية ، فتحتفظ بها الدائرة العقارية كمستند مبرر للقيد وهي ، أي المستندات المذكورة، تؤلف عنصراً أساسياً من عناصر السجل العقاري الخاص المنظم على

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
غرار السجل العقاري العام الذي تنتهي إليه عملية التحديد والتحرير
الإجباري ، والذي سبق أن تكلمنا عليه ^١ .

تجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن النص القانوني لم ينظم مصير
سند التملك إذا كان التحديد والتحرير الجبري مطلوباً من قبل غير
المالك ، كالدائن أو صاحب الحق العيني مثلاً ؛

بتعبير آخر هل يسلم مستدعي التحديد والتحرير الاختياري ، إذا كان
غير صاحب حق الملكية ، هل يسلم صك الملكية أم شهادة قيد بحقه
وفقاً للأصول ؟

الاجتهاد ، على حد علمنا ، لم يعالج هذه المسألة ، إنما نرى أن صك
أو سند الملكية لا يجب أن يسلم إلا إلى المالك ، حتى ولو كان نوع
حق طالب التحديد الاختياري لا يثبت عبر شهادة قيد كما هي الحال
بالنسبة إلى حقوق الارتفاق مثلاً ، وذلك سنداً إلى المادة ٣٤ من القرار
١٨٨ التالي نصّها :

" عند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين ، يسجل
العقار في السجل العقاري المخصوص وفقاً لتعليمات محضر
الضبط والرسم . يذكر في السند المعطى للمالك التعليمات الواردة
في السجل . يرفق القيد بالنسخ الأصلية لمحضر الضبط ورسم
التحديد والاعتراضات أو الادعاءات والمستندات المقدمة . "

^١ - بهذا المعنى المادة ١٥ من القرار ٢٥٧٦ :

" عند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين يسجل العقار في السجل العقاري
المخصوص وفقاً لتعليمات محضر الضبط والرسم . يذكر في السند المعطى للمالك التعليمات
الواردة في السجل . يرفق القيد بالنسخ الأصلية لمحضر الضبط ورسم التحديد والاعتراضات
أو الادعاءات والمستندات المقدمة . "

بعد إتمام ما ذكر أعلاه ، يباشر فوراً بتطبيق نظام السجل العقاري ،
الذي سنتكلم عليه في القسم الثالث من هذه الدراسة ، كاملاً على العقار
المحدد والمحرر اختياريًا.

يمسك مأمور الدوائر العقارية المحلي، أي عملياً أمين السجل العقاري،
السجل العقاري الخاص وفقاً لأحكام القرارين ١٨٦ و ١٨٨، تماماً كما
السجل العقاري العام موضوع التحديد والتحرير الإجمالي ، ويكلف
علاوة على ذلك تأمين تجميع المعاملات الأولية ، كاستماع العقود
مثلاً ، ومسك دفتر اليومية والسجلات الإضافية المتوجب على رئيس
المكتب العقاري المعاون مسكها ، وفقاً لأحكام القرارين السابقين،
بالإضافة إلى القرار ١٨٩ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦.^١

لقد اعتبر الاجتهاد^٢ أن المهل المعينة في المادة ١٤ من القرار ٢٥٧٦
لا يؤدي استفادها إلى إسقاط الحق بل فقط عدم سريان الاعتراضات
التي لم تقدم ضمن المهل المذكورة على الأشخاص الثلاثين الذين
اكتسبوا حقاً على العقار المذكور .

لذلك تبقى دعوى الملكية مسموحة خلال سنتين ، ودعوى العطل
والضرر خلال عشر سنوات ، كما سيتبين فيما يلي.

ب : الاعتراض على أساس القرارين ١٨٦ و ١٨٨ .

وفقاً لما أشرنا إليه أعلاه ، فإن المادة ١٧ من القرار ٢٥٧٦ قد
سمحت بتقديم الاعتراضات على التحديد والتحرير الاختياري بعد
انقضاء مدة الثلاثين يوماً على أساس منطوق القرار ١٨٨ تاريخ
١٥/٣/١٩٢٦ .

^١ بهذا المعنى المادة ٢٠ من القرار ٢٥٧٦ .

^٢ استئناف جبل لبنان رقم ١٧٤ ، ق ١٢/١٠/١٩٥٠ ، ن.ق. ١٩٥١ ، ص ٣٥ .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
كما أن المادة ٢١ من نفس القرار ٢٥٧٦ قد تطرقت أيضًا إلى إمكانية
تقديم اعتراضات وفقًا للقرار ١٨٦ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ .
لقد سبق وبينّا، خلال دراستنا للتحديد والتحرير الجبري ، أن
الاعتراض على أساس القرار ١٨٦ هو المنصوص عليه في المادة ٣١،
أي خلال مدة السنتين ، أما الاعتراض على أساس القرار ١٨٨ ، فهو
المبيّن في المادة ١٧ من القرار المذكور ، المتعلقة بالمطالبة بالعتل
والضرر الناتج عن الخداع، والممكن إلباسه شكل التعويض العيني،
على أن يقدّم ضمن مدة عشر سنوات .

نحيل بموضوع هذه الاعتراضات إلى ما سبق أن ذكرناه في معرض
دراستنا للتحديد والتحرير الجبري ، على ضوء الملاحظات الواردة
فيما يلي :

— لجهة بدء سريان مهلة السنتين :

نشأ خلاف حول تاريخ بدء سريان مهلة السنتين المحددة
للاعتراض ، موضوع المادتين ٣١ من القرار ١٨٦ ، و ١٧ من
القرار ١٨٨ بفقرتها الأولى ، وذلك كالآتي :
إنّ القرار ٢٥٧٦ - المادة ١٧ - اكتفى ، بتاريخ صدوره، أي سنة
١٩٢٩ ، بموضوع إمكانية الاعتراض بعد مرور مهلة الثلاثين يومًا ،
بالإحالة على القرار ١٨٨ ، أي عمليًا إلى المادة ١٧ منه ، التي كانت
تنصّ في ذلك الوقت ، أي سنة ١٩٢٩ ، على أن مهلة السنتين تبدأ منذ
تسجيل العقار المحدّد إجباريًا في السجل العقاري .

فدرج القضاء ، تطبيقًا للمادة المذكورة ، على اعتبار أن منطلق مهلة
السنتين ، في مجال التحرير الاختياري ، هو تاريخ تسجيل العقار

المطلوب تحديده اختياريًا في السجل العقاري الخاص^١ .
إلا أن المادة ١٧ من القرار ١٨٨ تعدلت بموجب القرار رقم ٤٥ تاريخ ١٩٤٢/٤/٢٠ ، بحيث إن مهلة السنتين لم تعد تبدأ من تاريخ تسجيل العقار المحدد والمحزر إجباريًا في السجل العقاري العام ، بل من التاريخ الذي أصبح فيه نافذاً قرار تصديق المحضر ، أو قرارات القاضي العقاري بتأ بالاعتراضات ، وفي حال الاستئناف قرارات محكمة الاستئناف .

فطرحنا المشكلة ، بعدئذ ، أي بعد التعديل ، على اعتبار أنه بالنسبة للتحريير الاختياري ، كما سبق وبيننا ، فإن القاضي لا يصدر أي قرار بالتصديق على المحاضر ، بل يكتفي بإحالتها للتسجيل فور انقضاء مهلة الثلاثين يومًا ، كما أنه قد لا يكون المرجع الصالح لبت الاعتراضات على التحديد والتحريير الاختياري ، كما سنبين فيما يلي ، الأمر الذي أوجد خلًا حول بدء سريان مهلة السنتين .

اعتبر قسم من الاجتهاد أنه ، في حالة التحديد الاختياري ، وطالما لا يوجد قرار بتثبيت المحضر ، كما في التحديد الجبري ، فإن مهلة السنتين تبقى مفتوحة طيلة مدة مرور الزمن العادي^٢ .
واعتبر فريق آخر من الاجتهاد أن قرار القاضي بإحالة محضر التحريير الاختياري للتسجيل في السجل المخصوص هو بمثابة تصديق

^١ - إدار عود - الأنظمة العقارية - ١٩٧٧ - ص ١٥٠ .

- استئناف لبناني - ١٩٣١/٧/٢٢ - مجلة المحامي - سنة ٥ - قسم ١ ، ص ١٢٤ (أشير إليه في المرجع أعلاه) .

^٢ - تمييز مني - ١٩٥٦/٢/١٣ - باز ١٩٥٦ ، ص ١٦٦ .

له ، أي للمحضر ، بحيث تبدأ مهلة السنتين بالسريان من التاريخ المذكور^١ .

واعتبر فريق ثالث أن مهلة السنتين تبدأ من تاريخ انتهاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للاعتراض ، حتى قبل إحالة المحضر للتسجيل في السجل الخاص^٢ .

إلا أن الرأي الأكثر رجحاً هو الذي اعتمد الحل الذي كان معمولاً به قبل تعديل المادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، كما ذكرنا أعلاه ، والذي مفاده أن مهلة السنتين تسري منذ تاريخ التسجيل في السجل الخاص^٣ .

وقد جاء في القرار التمييزي الصادر سنة ١٩٦٩ ما حرفيته :

" ... بما أن المادة ٢ من القرار ٢٥٧٦ تنص أن الغاية من التحديد الاختياري وضع العقارات المسجلة تحت نظام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المتعلقين بإنشاء السجل العقاري .

وبما أن المادة ١٥ من القرار المذكور تنص على أن العقار المحدد تحديداً اختيارياً يسجل في السجل العقاري المخصوص عند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين .

وبما أن هذا التسجيل في السجل المخصوص الذي يليه تنظيم صحيفة عينية للعقار حسب نص المادة ٣ من القرار ٢٥٧٦ لا يتم بالاستناد إلى قرار تثبيت يصدر عن القاضي العقاري ، كما أصبحت الحال في التحديد الجبري بعد تعديل

^١ - تمييز مدني - ١٩٦١/١١/٢٧ - باز ١٩٦١ ، ص ١٠٥ .

^٢ - تمييز مدني - ١٩٧٢/٢/١١ - باز ١٩٧٢ ، ص ٢٣٠ .

^٣ تمييز مدني - ١٩٥٩/١٠/١ - حاتم ٤٠ ، ص ٤٠ .

تمييز مدني - ١٩٦٩/١٠/١ - باز ١٩٦٩ ، ص ١٢٥ .

المادة ٢٣ من القرار ١٨٦ - بل يتم بمجرد إحالة محضر

التحديد والرسم من قبل المحكمة على الدوائر العقارية .

وبما أنّ هذا التسجيل ،الذي استقرّ الاجتهاد بعد تردّد على

اعتباره منطلقاً لمهلة السنتين المنصوص عنها في المادة ٣١ من

القرار ١٨٦^١ ،من شأنه،حسب نصّ المادة ٢ من القرار ٢٥٧٦،

وضع العقار تحت نظام السجلّ العقاري وبالتالي إخضاع التنفيذ

عليه لأصول المحاكمات المدنية عملاً بالمادة ٨٥٦ من هذه

الأصول .^٢

ومن الحجج الواردة للتمسك بوجهة النظر هذه على الرغم من تعديل

المادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، أنّه عندما يحيل قانون إلى آخر فيجب أن

يؤخذ بالنصّ المحال إليه كما هو بتاريخ حصول الإحالة، من دون

التعديلات التي قد تطاله فيما بعد .

بتعبير آخر ، ترى وجهة النظر هذه وجوب تطبيق المادة ١٧ من

القرار ١٨٨ بحالتها التي كانت عليها قبل تعديلها بموجب القرار ٤٥ ،

وبالتالي اعتبار أنّ مهلة السنتين تبدأ من تاريخ تسجيل العقار المحدّد

اختيارياً في السجلّ الخاص .

وفي ذلك نقرأ على لسان محكمة استئناف جبل لبنان^٣ .

^١ وردت خطأ " المادة ٣١ من القرار ١٨٨ " .

^٢ القرار رقم ١٤٥ ت ١٧/٧/١٩٦٢ ، ن.ق. ١٩٦٢ ، ص ٤٤٨ .

وبنفس المعنى :

- استئناف مدني - ١٤/٣/١٩٦٢ ، ن.ق. ١٩٦٢ ، ص ٣٤٨ .

- استئناف مدني - ٣٠/٤/١٩٧١ ، العلل ١٩٧١ ، ص ٥٣٦ .

"... وعلى ذلك أصبحت إحالة المادة ١٧ من القرار ٢٥٧٦ على المادة ١٧ من القرار ١٨٨ بنصّها الجديد غير ذات مفعول لانعدام تشابه الوضعيتين بالنسبة لبدء سريان مهلة السنتين في حين أنّ هذه الوضعيّة كانت هي ذاتها وفقا للنصّ السابق الملغى ولذا فعندما يعطف قانون على قانون ثانٍ في كنيّة تطبيق بعض أحكامه يجب الأخذ بالقانون أو بالنصّ المعطوف عليه بتاريخ حصول العطف أو الإحالة وبمعنى آخر إذا صدر قانون ورد في نصوصه وجوب الرجوع إلى الأصول المنصوص عليها في قانون ثانٍ لأجل تحديد كنيّة تقديم المراجعة يجب الرجوع إلى نصّ القانون الثاني بتاريخ صدور القانون الأول حتى لو تعلّق القانون الثاني أو ألغى خاصّة إذا كان التعديل أو الإلغاء لا يوجد واقعاً مشابهاً ومتطابقاً مع النصّ المحيل وإلاّ لأصبحت الإحالة إحالة على فراغ .

وقد لحظ الاجتهاد أعلاه المراجع الأجنبية الآتية :

D – 1951 – 1ere p – p 217 note Mivicerz .

S. Jur. N. 8817 note Vedel .

Ency. Dall. Lois et decrets n – 121 .

لقد عارض معظم الفقه^١ هذا الاتجاه معتبراً أنّ تطبيق النصّ الملغى للمادة ١٧ من القرار ١٨٨ لا يستقيم لأنّ ذلك يؤدي إلى إحياء نصّ قانوني ألغاه المشرع صراحة ، والمثابرة على تطبيقه تعتبر مخالفة

^١ - غيف شمس الدين - الوسيط في القانون العقاري - ١٩٩٧ - جزء ١ - ص ١٩٧ وما يليها .

- ماجد مزيم - أعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري - ١٩٩٨ - ص ١٦٨ وما يليها .

لإرادة المشتري الذي لا بدّ أنه وجد شوائب في النص الأول عمل على تفاديها عبر النصّ الثاني .

وقد خلص هؤلاء الفقهاء إلى اعتماد منطلق لمهلة السنتين :

— في حال عدم ورود اعتراضات ، تاريخ إحالة المحضر إلى السجل العقاري الخاص .

— في حال ورود اعتراضات ، تاريخ انبرام القرار أو القرارات التي تفصل بالاعتراض .

حول هذا الموضوع نورد التعليق الآتي :

إنّ وجهة نظر الفقه المذكورة أعلاه تتوافق ، من حيث المبدأ ، مع منطق الأمور لجهة الغاية المتوخاة من التحديد والتحرير الاختياري ، خصوصاً في ضوء المادة الثانية من القرار ٢٥٧٦ ، كما أنّها تتوافق أيضاً مع مسار النصوص القانونية التي ترعى الموضوع ، وذلك كالآتي :

إنّ مهلة السنتين الممنوحة للاعتراض منصوص عليها أصلاً في المادة ٣١ من القرار ١٨٦ التي لم يطرأ عليها أيّ تعديل ، وورودها في المادة ١٧ من القرار ١٨٨ يعتبر إعادة تأكيد لمنطوق المادة ٣١ المذكورة^١ كما أشرنا عند بحثنا للتحديد والتحرير الجبري .

إنّ المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المذكورة اعتبرت ، ولم تزل تعتبر ، أنّ مهلة السنتين تبدأ من التاريخ الذي يصبح فيه نافذاً قرار أو قرارات تصديق المحاضر ، وكانت بذلك تتعارض مع المادة ١٧ من القرار ١٨٨ التي كانت تعتبر ، قبل تعديلها بموجب القرار ٤٥ ، أنّ مهلة السنتين تبدأ من تاريخ تسجيل المحضر في السجل العقاري .

^١ باستثناء تاريخ المريان .

لذلك فإنّ تعديل المادة ١٧ بموجب القرار ٤٥ جاء يضع حدًا للتباين المذكور موحّدًا تاريخ سريان مهلة السنتين بين المادتين ٣١ من القرار ١٨٦ ، و ١٧ من القرار ١٨٨ ، الأمر الذي يؤكّد وجوب عدم تطبيق النصّ الملغي للمادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، لأنه ورد أصلاً في غير محله الأمر الذي استوجب تصحيحه بموجب القرار ٤٥ .

أكثر من ذلك :

إذا كانت المادة ١٧ من القرار ٢٥٧٦ قد أحالت صراحةً بموضوع الاعتراضات على التحديد الاختياري إلى القرار ١٨٨ ، وضمناً إلى المادة ١٧ منه ، فإنّ المادة ٢١ من نفس القرار ٢٥٧٦ قد أحالت صراحةً ، بموضوع الاعتراضات على التحديد الاختياري ، على القرارين ١٨٨ و ١٨٦ : وبالتالي ضمناً على المادة ٣١ من القرار الأخير (١٨٦).

فلماذا نتمسك بتطبيق المادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، ونحصر المناقشة بها ، من دون المادة ٣١ من القرار ١٨٦ ؟؟
كلّ ذلك يؤكّد بدوره عدم إمكانية تطبيق النصّ الملغي للمادة ١٧ من القرار ١٨٨ ، بحيث لا يبقى لاعتماد تاريخ بدء سريان مهلة السنتين سوى ما أورده الفقه أعلاه ، أي :

- إمّا تاريخ إحالة المحضر إلى السجلّ الخاصّ في حال انتفاء الاعتراضات ؛

- وإمّا انبرام قرارات البتّ بالاعتراضات .

— لجهة مهلة العشر سنوات للمطالبة بالتعويض :

نحيل أيضًا حول هذا الموضوع إلى ما سبق أن تكلمنا عليه في معرض التحديد والتحرير الإلزامي ، ونلخصه بالآتي :

تقام الدعوى خلال عشر سنوات تبدأ من تاريخ انتهاء مهلة السنتين ، على ضوء ما بيننا أعلاه ، ويجب أن تسجل في السجل العقاري الخاص حتى يعتد بها بوجه الغير ، وذلك تطبيقاً للمبادئ العامة ، بالإضافة إلى صراحة نص المرسوم رقم ٩٧٩٤ ت ٦٨/٥/٤^١ .

توجه الدعوى إلى مرتكب الخداع حتى ولو لم يكن العقار مسجلاً على اسمه ، ويمكن بالإضافة إلى ذلك ملاحقة الدولة أمام القضاء الإداري بصفتها مسؤولة عن أعمال موظفيها.

كان التعويض في الأساس يقتصر على البديل النقدي إلا أن المشتري سمح بجعله عينياً عبر إعادة الحق إلى صاحبه وذلك في التعديل المدخل على المادة ١٧ سنة ٦٨ ، علماً أنه كان بالإمكان تطبيق ذلك استناداً إلى المادة ١٣٦ من قانون الموجبات والعقود^٢ .

ج : بت الاعتراضات والقيد النهائي .

نبدأ بالإشارة إلى أنه ، على عكس التحديد والتحرير الإجباري ، فإن بت الاعتراضات الواردة على التحديد والتحرير الاختياري يخرج عن صلاحية القاضي العقاري ، ويدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية ، على ضوء نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية لجهة

^١ المادة الثانية من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : يجب أن تقام الدعوى بالتعويض العيني أو البديل في مهلة عشر سنوات تبدأ من تاريخ انقضاء مهلة الادعاء بالحق العيني المعينة بالمادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٥/١٠/١٩٢٦ ، والمادة ١٧ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ .
المادة الثالثة من المرسوم رقم ٩٧٩٤ : لا تحدث الدعوى بالتعويض العيني آثارها إزاء الغير إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري .

^٢ تأسيساً على المادة ١٣٦ موجبات وعقود ، فالتعويض يكون أساساً من النقود إنما يمكن للقاضي أن يجعله عينياً .

توزيع الصلاحية بين القاضي المنفرد والغرفة الابتدائية^١ . إنما على المحاكم المذكورة أن تطبق النصوص والأصول ، بما فيه طرق المراجعة ، التي ترعى التحديد والتحرير الجبري وذلك سندًا إلى المادة ١٨ من القرار ٢٥٧٦ التالي نصها :

" تبت المحاكم ذات الصلاحية في الاعتراضات المقدمة وفقًا للمواد السابقة والمذكورة قانونيًا في محضر الضبط أو في السجل العقاري المخصوص بموجب القواعد المبينة في أحكام المواد ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٣٥ و ٤٣ من القرار عدد ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ " .

سندًا إلى المادة ١٦ من القرار ٢٥٧٦ ، تشطب الاعتراضات المقدمة قبل انقضاء مدة الثلاثين يومًا المذكورة أعلاه، سواء أوردت في

^١ نصت المادة ٨٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية :

ينظر القاضي المنفرد في القضايا المدنية والتجارية التالية:

١ - الدعاوى الشخصية والدعاوى المتعلقة بمنقول أو غير منقول التي لا تزيد قيمتها على (مائة مليون) ليرة لبنانية .

لا تطبق أحكام المادة الأولى من هذا المرسوم على الدعاوى التي ختمت فيها المحاكمة .

٢ - دعاوى النفوس باستثناء ما يتعلق بالجنسية .

٣ - طلبات حصر الإرث ما لم يعترضها نزاع حول تعيين الورثة أو تحديد الأنصبة الإرثية .

٤ - تعثّل هذا البند بالقانون رقم ٥٢٩ تاريخ ١٦/٦/٢٠ (ج.ر. رقم ١٩٩٦/٢٦، ص ١٣٦٥)

الدعاوى المتعلقة بعقود إيجار المنقول وغير المنقول والإدارة الحرة مهما كانت قيمة البذل والدعاوى المتعلقة بالإشغال، مع جميع الطلبات والدفع للملازمة لهذه الدعاوى .

٥ - دعاوى الحيازة .

٦ - دعاوى منع التعرض لحق الرّي .

٧ - الدعاوى المتعلقة بحقوق الارتفاق .

٨ - دعاوى تعيين الحدود .

٩ - دعاوى قضاء الأمور المستعجلة .

ويراعى الاختصاص العائد للقاضي العقاري .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
محضر الضبط ، أو في السجل العقاري المخصوص في الحالتين
التاليتين :

١. اذا تنازل المعارض عن اعراضه ، وهذا أمر بديهي لا
يحتاج إلى نص .
٢. إذا لم يثبت المعارض تقدّمه بدعوى أمام المحكمة المختصة
لبتّ اعراضه خلال مدّة خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل
العقار في السجل الخاص .

نعيد التأكيد أنّ الاجتهاد^١ قد اعتبر أنّ المهل المعينة في المادة
١٦ من القرار ٢٥٧٦ لا يؤدي استنفادها إلى إسقاط الحق بل فقط إلى
عدم سريان الاعتراضات التي لم تقدّم ضمن المهل المذكورة على
الأشخاص الثالثين الذين اكتسبوا حقاً على العقار المذكور ، وذلك لأنّ
باب الاعتراض يبقى مفتوحاً ضمن مهلة السنتين ، وحتى عشر سنوات
سنداً إلى المادة ٣١ من القرار ١٨٦ معطوفة على المادة ١٧ من
القرار ١٨٨ ، كما أسلفنا .

ولنا على الحالة الثانية من المادة ١٦ من القرار ٢٥٧٦ ، التي
تستدعي شطب الاعتراض ، والمشار إليها أعلاه ، الملاحظة الآتية :
لنّ بدء سريان مهلة الخمسة عشر يوماً المشار إليها في الحالة
المذكورة يجب ، في رأينا ، أن يبدأ من تاريخ انتهاء مهلة الثلاثين
يوماً المحددة للمعارضين والمشار إليها في المادة ١٥ من القرار
٢٥٧٦ ، وليس من تاريخ تسجيل العقار في السجل المخصوص وذلك
للسباب الآتية :

^١ استئناف جبل لبنان رقم ١٧٤ ق ١٢/١٠/١٩٥٠ ن.ق. ١٩٥١ ، ص ٣٥ .

- إن عملية تسجيل العقار المطلوب تحديده اختياريًا لا تنشر حتى يعلم بها المعارض ، كما أن النص لا يلزم وجوب تبليغها منه، وبالتالي فقد تسري المهلة بوجهه من دون أن يعلم ؛
- قد تتأخر عملية التسجيل لأسباب إدارية وليس من المنطق في شيء أن نطلب من المعارض المثابرة يوميًا على مراجعة أمانة السجل للاستعلام عن التسجيل حتى لا يفاجأ بشطب اعتراضه بسبب انقضاء مهلة تقديم الدعوى ؛

لذلك نرى من الواجب :

- إما نشر عملية تسجيل العقار المحدد والمحرر اختياريًا ، وإما إبلاغها إلى المعارضين بحيث لا تسري مهلة الخمسة عشر يومًا عليها إلا بدءًا من أحد التاريخين المذكورين .

الباب الثاني

مفاعيل التحديد والتحرير

الاختياري .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
إن غاية المشتزع من إيجاد نظام التحديد والتحرير الاختياري
كانت ، كما سبق أن بيّنا ، وضع العقارات المطلوب تحديدها اختياريًا
تحت نظام السجل العقاري الموضوع عبر القرارين ١٨٨ و ١٨٩
تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ، والذي سنفصله في القسم الثالث من هذه
الدراسة .

وهذا ما نصّت عليه صراحة المادة ٢ من القرار ٢٥٧٦ حيث جاء :
" التسجيل اختياري وغايته وضع العقارات المسجلة تحت
نظام القرارين عدد ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين أعلاه المتعلقين
بإنشاء السجل العقاري فيما عدا الشنود المنصوص عليها في
هذا القرار ."

من هنا تطرح التساؤلات الآتية :
هل إن قيود التحديد والتحرير الاختياري تتمتع بنفس القوة الثبوتية
للتحديد والتحرير الإجباري ؟ وما هو مصير العقارات المحددة
والمحررة اختياريًا عند خضوع المنطقة للتحديد والتحرير الإلزامي؟

بحث وحيد : القوة الثبوتية للتحديد والتحرير الاختياري .
المبدأ المنطقي ، عل ضوء المادة الثانية من القرار ٢٥٧٦ التي
سبق أن أشرنا إليها ، يفترض إعطاء قيود التحديد والتحرير الاختياري
نفس القوة الثبوتية العائدة للتحديد الإجباري .
إلا أننا نجد خلافًا في الاجتهاد والفقّه حول هذا الموضوع كالاتي :
ذهب بعض الاجتهاد ، في مرحلة أولى ، إلى اعتبار أن التحديد
والتحرير الاختياري ليس له نفس مفعول التحديد والتحرير الإجباري ،

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
بحيث ان الحق الناتج عن الأول (الاختياري) يبقى عرضة للطعن من
قبل المالك ، أو صاحب الحق الحقيقي ، حتى بعد انقضاء مهل الطعن
المحددة قانونا له ، والتي سبق أن تكلمنا عليها ^١ .

استندت القرارات المذكورة ، بغاية تبرير رفضها تسوية نتائج التحديد
والتحرير الاختياري بالتحديد والتحرير الإجباري ، إلى المادة ٢١ من
القرار ٢٥٧٦ ^٢ ، التي سمحت بتقديم الاعتراضات خلال التحديد
والتحرير الإجباري لعقار سبق أن أخضع للتحديد والتحرير الاختياري
استنادًا إلى القرار ٢٥٧٦ ، وانقضت مهل الطعن المنصوص عليها في
القرار المذكور ^٣ .

ولكن في مرحلة لاحقة عاد الاجتهاد ليقر بأن نتائج التحرير الاختياري
هي نفسها نتائج التحرير الإجباري بحيث إن القيود الناتجة عن الأول
تتمتع بنفس القوة الثبوتية الناتجة عن الثاني ^٤ .

^١ - أشير إلى الاجتهادات المذكورة في مؤلف المرحوم بشار طباع :

Propriété privée et registre foncier الجزء الثاني ، ص ٢٨٣ .

^٢ - نصت المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ :

عند تطبيق أحكام القرارين ١٨٦ و ١٨٧ السابقين في المنطقة العقارية تتسخ قيود صحيفة العقار
الحقيقية المذكورة في السجل العقاري المخصوص إلى محضر ضبط التحديد والإحصاء
المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار عدد ١٨٦ وتذكر فيه الاعتراضات المقدمة أثناء
أعمال التحديد والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارين عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين
أعلاه . تبت لجنة التحديد والتحرير في الاعتراضات أو الادعاءات وفقًا للقواعد المحددة في
القرارين عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين مطبقة عند الاقتضاء أحكام القرار عدد ١٧٦٩ والمواد
١٣ و ١٤ و ١٥ و ١٦ و ١٧ من القرار عدد ١٨٨ المذكور .

^٣ - يراجع بشار طباع - نفس المرجع ، هامش رقم ١٤٠ .

^٤ - تمييز ٢١/٣/١٩٥٥ ، باز ١٩٥٥ ، ص ١٢٥ ، رقم ٢٧ .

تمييز ١٧/١٠/١٩٦٠ ، باز ١٩٦٠ ، ص ١٥٠ ، رقم ٨٢ .

تمييز ١١/٦/١٩٦٨ ، باز ١٩٦٨ ، ص ٤٣٥ ، رقم ١١٤ .

ونقرأ على لسان محكمة التمييز في القرار الصادر سنة ١٩٦٠ والمشار إليه في الهامش أعلاه ما حرفته :

" حيث إن المحكمة الاستئنافية اعتبرت أن المادة ٣١ من القرار ١٨٦ تشمل كافة أنواع الدعاوى بما في ذلك الطعون الشكالية المتعلقة بأصول معاملات التحديد الاختياري ، ورأت دعوى الجهة المميزة لعدم تقديمها ضمن مهلة السنتين المنصوص عليها بهذه المادة .

وحيث إن قول المحكمة هذا هو في محله القانوني باعتبار أن المادة ٣١ من القرار ١٨٦ و المادة ١٧ من القرار ١٨٨ تحولان دون إقامة أية دعوى كانت بعد انقضاء مهلة السنتين على التسجيل لأنهما تعطيان لهذا التسجيل مناعة لا تقوى عليها جميع الطعون مهما كانت الأسباب القانونية التي يمكن الترفع بها .

وحيث إن قصد المشرع من ذلك هو وضع أساس للعقارات لا يمكن أن يتبدل بعد انتهاء مدة السنتين على تسجيلها ومن أجل هذا فسحت المادة ١٧ من القرار ١٨٨ للمتضرر الحق بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق به من جراء هذا التسجيل .

إلا أننا، مع الأسف، نرى أن رأي محكمة التمييز ، الذي مؤداه إعطاء قيود التحديد والتحرير الاختياري قوة ثبوتية مطلقة بعد انقضاء مهل الطعن ، غير مستقر تماماً في هذا الاتجاه :

- ففي قرار صادر سنة ١٩٧٣^١ اعتبرت محكمة التمييز أن أعمال التحديد والتحرير الاختياري لا تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة تجاه أعمال التحديد والتحرير الإجبارية اللاحقة التي تجري في نفس المنطقة .
ونقرأ في القرار المذكور :

" حيث إذا كان التحديد الاختياري من شأنه جعل العقارات التي شملها تسري عليها القواعد التي ترعى العقارات المشمولة بنظام السجل العقاري المفتوح بنهاية إجراء أعمال التحديد والتحرير العام ، فإن مثل هذه العقارات تظل مع ذلك خاضعة لنظام التحديد العام كباقي العقارات التي لم تطلها أعمال التحديد الاختياري وإن توفرت لها ضمانات قانونية خاصة كالتي نصت عليها المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ بحيث يجري تنظيم محضر تحديد وتحرير جديد لها ثم وجوب تسجيله في السجل العقاري بدلاً من السجل العقاري الخاص إن لم يكن هناك بالطبع من اعتراض قدم بشأنه من قبل الغير عملاً بتصريح نص المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ ونشأ لسبب أو لآخر إذ يجب عندها البت بهذا الاعتراض أسوة بسواه كما تبقى في كل حال مهلة سنتين لمن فاته الاعتراض على أعمال التحديد والتحرير للطعن بقيود العقار في السجل العقاري ."

- إلا أن المحكمة العليا ، وفي قرار آخر صادر سنة ١٩٩٣^٢ ، عادت واعتمدت مبدأ القوة الثبوتية المطلقة الناتجة عن التحديد والتحرير الاختياري بعد انقضاء مهل الطعن ، بحيث تصبح نهائية .

^١ - تمييز ١٩٧٣/١٠/٢٣ ، باز ١٩٧٣ ، ص ١٩٢ ، رقم ٥٢ .

^٢ - تمييز ١٩٩٣/٤/١٥ ، ن.ق ١٩٩٣ ، ص ٢٣٧ .

وكانت محاكم الأساس^١ قد ذهبت بهذا الاتجاه ، بحيث نقرأ على لسان محكمة الاستئناف في القرار المشار إليه في الهامش أدناه :

" وحيث عملاً بذات النصوص لا تأثير للبّنة لافتتاح أعمال التحديد والتحرير العام في المنطقة على القوة الثبوتية المطلقة والنهائية لقيد العقار موضوع النزاع في السجل الخاص نتيجة معاملات التحديد الاختياري ، بحيث إنّ هذا القيد دون سواء أصبح مصدر الحق المتعلق بالعقار ، ولم يعد من الحكمة أن يكون عرضة لأيّ اعتراض أو إعادة نظر عند افتتاح أعمال التحديد العام، وعلى هذا الأساس أوجبت المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ أن يتّخذ التحديد الإجمالي العام بما أثبتته التحديد الاختياري، فتتسخ صحيفة العقار الذي مسح اختياريًا في السجل المخصوص ، وتنتقل إلى محضر ضبط التحديد والإحصاء المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار ١٨٦ دون أي تعديل ."

الفقه ، منذ البداية ، هو مع الاتجاه القائل بوجوب إعطاء التحديد الاختياري نفس القوة الثبوتية التي تتمتع بها قيود التحديد والتحرير الإجمالي :

وفي ذلك نقرأ على لسان المرحوم بشارة طباع^٢ ما يمكن تعريبه بالآتي :

^١ - منفرد في ٨٨/١١/٢١ ن.ق. ١٩٨٨ ، ص ١١٠٧ (أشير إليه في القانون العقاري اللبناني - مروان كركبي - ص ١٣٠ - استئناف جبل لبنان - غ ٢ - ١٤/٤/١٩٨٨ - مصنف شمس الدين العقاري - ج ٢ - ص ٣٨ .

^٢ - نفس المرجع المذكور سابقاً - ص ٢٨٣ .

" إنَّ التحديد الاختياري يؤدي إلى إيجاد نظام سجل عقاري خاصّ يخضع لنفس مبادئ السجل العقاري الناتج عن أعمال التحديد والتحرير الجبري ، وذلك سندًا إلى المادة ٢ من القرار ٢٥٧٦ ، مع الأخذ بالاعتبار الاستثناءات الحصرية المنصوص عليها في القرار الأخير .

وهذا منطقيّ إلى حدّ بعيد ، على اعتبار أنّ غاية التحديد الاختياري هي تسوية الحقوق والعقارات المحدّدة والمحرّرة عبره بتلك المحدّدة والمحرّرة جبريًا ، وإلاّ انتفت الغاية من الأول إذا كانت الحقوق التي تناولها ستبقى عرضة للمنازعة " .

وحرفيًا من المرجع المذكور :

La délimitation facultative tend,elle aussi, à l'établissement d'un registre foncier spécial qui sera régi, aux termes de l'article 2 de l'arrêté 2576, par les mêmes principes que le registre foncier dont la création résulte de la délimitation obligatoire, sauf les dérogations apportées à ces principes par le dit arrêté. Rien n'est plus logique, la raison d'être de la délimitation facultative étant d'assimiler les propriétaires des biens-fonds qui n'ont pas encore fait l'objet d'un recensement général, aux propriétaires des biens-fonds déjà recensés et délimités.

A quoi servirait, dès lors, une délimitation facultative qui laisserait la porte indéfiniment ouverte à toutes sortes de protestations ?

- وعلى لسان القاضي الدكتور عفيف شمس الدين^١ :

" إنَّ المادّة ٢١ ، التي استند إليها بعض أصحاب الرأي موضوع هذه المناقشة، عندما فرضت أن تنسخ قيود صحيفة العقار المحدّد اختياريًا إلى محضر التحديد والإحصاء المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار ١٨٦، فإنها تستعمل كلمة "نسخ" ممّا يفيد أن يدرج محضر التحديد الاختياري في صلب محاضر التحديد الإجباري ليأخذ مكانه فيها باعتبار أن عملية الإحصاء تستدعي هذا التدبير لأنه لا يمكن إلاّ إدراجه في المحضر إقرارًا بوجوده .

وإذا كانت المادّة ٢١ المذكورة قد أوجبت أن تذكر الاعتراضات المقدّمة أثناء أعمال التحديد والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارين ١٨٦ و ١٨٧ فإن المقصود بالاعتراضات تلك التي لم يكن قد بت بها نهائيًا عند افتتاح أعمال التحديد الإجباري، لأنه لا معنى لتحديد مهل معينة لتقديم اعتراضات ثم فتح مهل جديدة وقبول اعتراضات أخرى عند افتتاح أعمال التحديد الإجباري .

وعلى ذلك فإننا نرى أن انقضاء المهل القانونية للطعن بالقيود الناتجة عن التحديد الاختياري يعطي هذه القيود قوة لا يمكن المساس بها عند افتتاح أعمال التحديد الإجباري الذي يقتصر مفعوله فقط على العقارات التي لم تجر عليها أعمال التحديد بعد في المنطقة " .

^١ - الوسيط في القانون العقاري ١٩٩٧ - ج ١ - ص ٢٠٨ و ٢٠٩ .

- وعلى لسان المرحوم جان باز^١ :

" إنَّ إحالة محضر التحديد والتحرير إلى الدوائر العقارية يدلّ على أنه لم يقدّم أي اعتراض على معاملة التحديد الاختياري، وإن إحالة المحضر إلى الدوائر العقارية هي بمثابة تشبيّه .

وعليه فإذا اكتسب شخص عن حسن نية حقاً على عقار بالاستناد إلى التحديد الاختياري فإنه يثبت في حقه ولا يمكن للمالك الحقيقي الذي انبرى بعد التحديد مطالباً بهذا الحق أن ينتزعه منه ."

وعلى لسان الدكتور إدوار عيد^٢ :

" إنَّ قصد المشرع في إحداثه نظام التحديد الاختياري يتّجه حتماً إلى إعطاء هذا التحديد نتائج وآثاراً مطابقة لتلك الخاصة بالتحديد العام كما قدّمنا، بغية منح العقارات التي لم يشملها بعد هذا التحديد الأخير مركزاً قانونياً ثابتاً فتؤلف بذلك ضماناً هاماً يستطيع المالك بمقتضاه الحصول على القروض والاعتمادات المالية التي يحتاج إليها في سبيل تحسين تلك العقارات وتنفيذ مشاريع استثمارية أخرى، وإلاّ انتفت الغاية المرجوة من التحديد الاختياري ."

هذا بالنسبة إلى الفقه .

^١ - القانون العقاري اللبناني ، ص ٣٠٢ .

^٢ - الأنظمة العقارية - ١٩٧٧ - ص ١٥٤ .

ولا يوجد، على حد علمنا، رأي فقهي واحد يعارض هذا الاتجاه ، ومع ذلك فإن محكمة التمييز مترددة كما أسلفنا ، وفي رأينا ، قد يكون ذلك استناداً إلى مسوّغ قانوني كما سنبين فيما يلي .

نحن بدورنا نفرّق بين :

- التفسير " المنطقي " أو " العملي " للنصوص ، أي وفقاً لما نطمح أن تكون عليه تلك النصوص ؛

- والتفسير " القانوني " للنص الذي من المفترض أن تلتزم به المحاكم، لأنه لا مجال للاجتهاد عند صراحة النص ، بانتظار أن يعتمد المشتري إلى تعديله بما يتوافق صراحة مع الغاية المتوخاة منه ، وإلا نكون أمام فتح الباب واسعاً أمام إمكانية تشعب التفسير ، وتداخله ، الأمر الذي يهدّد حسن سير العدالة وإحقاق الحق .

نوضح بالآتي :

- لجهة التفسير " المنطقي " :

إننا في هذا المجال نذهب مذهب الفقه المبيّن أعلاه ، والاجتهاد المتوافق معه ، مكتفين بطرح الأسئلة التالية :

هل سيلجأ مالك أرض ، أو صاحب حقّ عليها ، إلى طلب التحديد الاختياري إذا لم يكن مقتنعاً بصورة كلية بأنّ حقّه سيصبح بنتيجة العملية المذكورة بمنأى عن أيّ نزاع بعد استنفاد المهل وطرق المراجعة كافة ؟

حتى بوجود جزء من الاجتهاد ، كما ذكرنا ، مع إعطاء قيود التحديد الاختياري قوة ثبوتية مطلقة ، فإنّ خوف أصحاب الحقوق سيبقى موجوداً ، وعن حق .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
ثم، هل سيقبل مصرف أو مؤسسة مالية أو حتى شخص عادي أن
يقرض ، بضمان حق محدد ومحرر اختياريًا، في ظل الشك بمصادقية
قيود التحديد المذكور ؟

الجواب على الأسئلة المذكورة هو النفي قطعًا ، الأمر الذي يستتبع
وجوب التسليم ، منطقيًا ، بانتفاء المصلحة العملية لطلب التحديد
والتحرير الاختياري، خصوصًا أن تكاليفه هي على عاتق المستدعي ،
ولا تتحمل الخزينة العامة أي تكلفة من جرائه ، كما سبق أن بينّا .

من هنا " ميلنا " إلى وجوب إعطاء قيود التحديد والتحرير الاختياري
القوة الثبوتية المطلقة .

هذا هو منطق الأمور، الذي على أساسه نفهم ونؤيد موقف الفقه ،
وبعض الاجتهاد ، وفقًا لما بينّا أعلاه .

إنما ، بالمقابل ، نتساءل :

هل إن النصوص القانونية التي ترعى التحديد والتحرير الاختياري ،
بوضعها الحالي ، تسمح باعتماد هذا التفسير المنطقي الذي أشرنا إليه
أعلاه ، على اعتبار أنه ، سندًا إلى المادة الثالثة من قانون أصول
المحاكمات المدنية ، لا يجوز للقاضي أن يضع أحكامه في صيغة
الأنظمة ؟

إنّ اللبس حول المساواة ، أو عدم المساواة ، بين قيود التحديد
والتحرير الاختياري والتحديد والتحرير الإجباري ، متأّت في رأينا،

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
وعلى ضوء ما بينا أعلاه ، عن عدم وضوح المادة ٢١ من القرار
٢٥٧٦^١ ، وخصوصًا الفقرة التالية منها حيث جاء :

" ... وتذكر فيه الاعتراضات المقدمة أثناء أعمال التحديد
والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارات ١٨٦
و ١٨٧^٢ ... "

وبنصّها الأصلي الفرنسي :

...Les oppositions reçues au cours des opérations de
délimitation et de recensement prévues par les

^١ - نذكر بنصّ المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ :

عند تطبيق أحكام القرارات ١٨٦ و ١٨٧ السابقين في المنطقة العقارية تيسخ قيود صحيفة العقار
الحقيقية المذكورة في السجل العقاري المخصوص إلى محضر ضبط التحديد والإحصاء
المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار عدد ١٨٦ وتذكر فيه الاعتراضات المقدمة أثناء أعمال
التحديد والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارات عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين أعلاه . تبّت
لجنة التحديد والتحرير في الاعتراضات أو الادّعاءات وفقًا للقواعد المحددة في القرارات عدد ١٨٦
و ١٨٧ المذكورين مطبقة عند الاقتضاء أحكام القرار عدد ١٧٦٩ والمواد ١٣ و ١٤ و ١٥ و ١٦
و ١٧ من القرار عدد ١٨٨ المذكور .

وبنصّها الأصلي الفرنسي :

Lors de l'application dans la circonscription Foncière des dispositions des
arrêtés Nos. 186 et 187 précités, les inscriptions du feuillet réel de
l'immeuble au registre foncier spécial, sont reproduites dans le procès-verbal
de délimitation et de recensement, prévu par l'article 19 de l'arrêté No.186 .
Les oppositions reçues au cours des opérations de délimitation et de
recensement prévues par les dispositions des arrêtés Nos . 186 et 187
précités, y sont **mentionnées** . La Commission de délimitation et de
recensement statue sur les oppositions ou prétentions selon les règles fixées
par les arrêtés Nos. 186 et 187 précités, en faisant application, s'il y a lieu,
des dispositions de l'arrêté No. 1769 et des articles 13,14,15,16 et 17 de
l'arrêté No. 188 précité .

^٢ - معروف أن القرار ١٨٧ أدمج في القرار ١٨٦ بموجب القرار رقم ٤٤ ت ٣٢/٤/٢٠ .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
dispositions des arrêtés Nos . 186 et 187 précités, y
sont mentionnées

لن الفقرة المذكورة، استعملت :

- كلمة " ذكر " "mentionnées" بالنسبة إلى الاعتراضات ،

في حين أنها استعملت :

- كلمة " نسخ " "Reproduites" بالنسبة إلى قيود صحيفة

العقار المحدد اختياريًا والمسجل في السجل الخاص .

بتعبير آخر، هذا الاختلاف باستعمال العبارات من قبل المشتري، بين :
"نسخ" بالنسبة إلى قيود صحيفة العقار المحدد والمحرر اختياريًا في
السجل العقاري الخاص ، و "ذكر" بالنسبة إلى الاعتراضات^١، قد يبرر،
ربما ، التفسير الذي اعتمده بعض الاجتهاد لجهة السماح بإعادة تقديم
الاعتراضات من قبل أصحاب الحقوق في معرض التحديد والتحرير
الإلزامي لعقار سبق أن حدد وحرر اختياريًا ، وإلا لكان المشتري
استعمل نفس التعبير "نسخ" "Reproduites" بالنسبة إلى قيود
الصحيفة و الاعتراضات .

بتعبير ثانٍ ، لا بد من إعطاء معنى لتفريق المشتري بين تعبيرَي
" نسخ " و " ذكر " في معرض صياغته للنص المذكور ، وإلا نكون

^١ كما أصبح واضحاً لم تشر المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ صراحةً إذا كان المقصود بالاعتراضات
تلك المقدمة في معرض التحديد والتحرير الاختياري ، أم أنه بالإمكان تقديم اعتراضات جديدة
في معرض خضوع العقار الذي سبق تحديده وتحريره اختياريًا لأعمال التحديد والتحرير
الإلزامي .

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
بصدد زيادة التعتيم على نيّة المشترع وهذا ما يجب أن تتلافاه المحاكم
حفاظًا على مصداقية النصّ .

إنّما بالمقابل نرى أنّ بتّ الاعتراضات التي " تذكر ؟ " ، وفقًا لتعبير
المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ ، في معرض التحديد والتحرير الإجباري
أو العامّ ، هو ، سنّذا إلى نفس المادة ، من صلاحية أو إختصاص
" القاضي المنفرد^١ " ، في حين أنّ بتّ الاعتراضات في التحديد
الجبري هو من صلاحية القاضي العقاري ، وهو غير القاضي
المنفرد ، كما ذكرنا سابقًا ، ولا شأن للأخير ، أي القاضي المنفرد ،
بتّاتًا بأعمال التحديد والتحرير الجبري .

فإذا سلّمنا جدلاً مع القائلين بإحياء إمكانية تقديم اعتراضات جديدة في
معرض المساحة الجبرية لعقار سبق أن مسح اختياريًا واستنفدت بشأنه
طرق المراجعة ، إذا سلّمنا جدلاً بذلك ، يجب حكمًا أن نسلّم - نظرًا
إلى صراحة نصّ المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ ، أنّ صلاحية بتّ هذه
الاعتراضات الجديدة يعود إلى القاضي المنفرد وليس إلى القاضي
العقاريّ ، وهذا بالطبع أمر لا يستقيم بتّاتًا على ضوء الوضع الحاليّ
للنصوص ، حيث إنّ القاضي المنفرد ، ليس فقط لا شأن له بأعمال
المساحة الجبريّة ، إنّما ، أكثر من ذلك ، عليه ، مبدئيًا ، أن يحيل
الملفات العالقة أمامه والمتعلّقة بالعقارات الواقعة في المنطقة التي
افتتحت فيها أعمال المساحة الجبريّة إلى القاضي العقاري !
فهل يعقل على الرغم من ذلك أن نعتبره صالحًا للبتّ باعتراضات
جديدة نقّدم في معرض التحديد والتحرير الجبري ؟

^١ - الذي حل مكان " لجنة التحديد والتحرير " التي الغاها القرار ٤٤ ت ٣٢/٤/٢٠ ، وأحل
محلها القاضي المنفرد .

الجواب في رأينا هو النفي قطعاً .

ونرى أنّ التفسير الوحيد الممكن إعطاؤه لهذا الشق من المادة ٢١ من القرار ٢٥٧٦ هو ، ليس السماح بإعادة فتح باب الاعتراض الذي أقفل باستنفاد المهل أو بالبتّ بقرارات مبرمة ، إنّما حفظ صلاحية القاضي المنفرد^١ لمتابعة بتّ الاعتراضات المقدمة أصولاً على التحديد والتحرير الاختياري ، والتي لم تزل عالقة ، وإبقاؤها ، استثناءً ، خارج نطاق صلاحية القاضي العقاري ، خلافاً لما هو شأن سائر الدعاوى التي من المفترض أن ترفع يد المحاكم ، بما فيها القاضي المنفرد ، عنها ، وتحال إلى القاضي العقاري سنّداً إلى المادة ٢٧ من القرار ١٨٨ .

وذلك يستتبع وجوب أن يستأخر القاضي العقاري^٢ البتّ بأيّ نزاع قد يطرح أمامه متقاطع مع حقوق متنازع عليها أمام المحاكم العادية بنتيجة تحديد وتحرير اختياري ، بانتظار بتّ النزاعات المذكورة^٣.

على كلّ ، لا بدّ من تدخّل المشرّع لتعديل المادة ٢١ المذكورة لإنهاء هذا اللبس ، وإعطاء التحديد الاختياري ما يستحقّه من أهمية ، خصوصاً أنّ هنالك حتّى اليوم في لبنان ، الذي تشكّل أرضه ثروته الطبيعية الوحيدة ، مناطق لم تخضع بعد لأعمال التحديد والتحرير الإلزامي ، الأمر الذي يخرجها عملياً من نطاق التعامل الاقتصادي ، كما الائتماني .

^١ أي عملياً القضاء العادي .

^٢ في معرض بتّه بالاعتراضات الواردة على التحديد والتحرير الإجباري .

^٣ بسبب وجود مسألة أولية (أو مستأخرة) question préjudicielle .

ننهي هذا البحث بالآتي :

على ضوء ما بيّنا أعلاه، لجهة الاختلاف بين من يريد إعطاء قيود التحديد الاختياري قوةً ثبوتيةً مطلقة، ومن يريد أن يحتفظ بذلك للتحديد الإلزامي العام ، يبقى ممّا لا شك فيه أنه عند خضوع المنطقة العقارية، حيث يوجد عقار محدّد ومحرّر اختياريًا ومسجّل في سجل عقاريّ خاصّ، فإنّ الحاجة إلى الأخير تنفي وتسخ قيود صحائفه إلى محاضر تحديد وتحرير جديدة ، يصدّقها القاضي العقاري، شكليًا، في حال عدم وجود اعتراض ، ويرسلها إلى أمانة السجلّ لفتح صحائف جديدة للعقارات المذكورة في السجلّ العقاري العام.

وفي حال وجود اعتراضات غير مبنوتة بعد ، يجب على القاضي العقاري أن يأمر بالإشارة إلى ذلك في الصحائف الجديدة في السجلّ العقاري العام ، وأن يستأخر البت بأيّ نزاع متقاطع مع الاعتراضات المذكورة ، بانتظار صدور أحكام قطعية بها عن القضاء العادي المختصّ الذي سبق له أن وضع يده عليها .

القسم الثالث السجل العقاري

registre foncier

نبدأ بالتساؤل : ما هو السجل العقاري (Registre foncier) ؟

إنّ السجل العقاري هو :

- الوعاء الذي تصبّ فيه بالنتيجة أعمال التحديد والتحرير الإلزامي التي تكلمنا عليها في القسم الأول من هذا البحث .

- المكان الذي تجرى فيه ، فيما بعد ، أو تشهر ، كلّ الأعمال القانونية (بيع - هبة - تأمين ...) ، أو المادية (هدم - بناء ...) المتعلقة بالعقار أو بالحقوق العينية العقارية التي تتناوله .

فهو يشكّل بالنتيجة هوية العقار موضوع القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ، التي تشكّل الغاية الأساسية منه ، ومحور الأعمال الجارية عليه .

سندرس السجل العقاري كالآتي :

مدخل : ماهية السجل العقاري .

الباب الأول : القيد في السجل العقاري .

الباب الثاني : مفاعيل القيد في السجل العقاري .

مدخل

ماهية السجل العقاري

التي يتألف منها السجل العقاري ، بحيث يشكل محتواه الأداة المعدة لاطلاع الجمهور . وقد اعتبرت الأسباب الموجبة للقرارات ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ أنه لا يمكن الاحتجاج تجاه الغير بما لم يدرج فيه ^١ .

على ضوء ذلك نتساءل ما هو بالتحديد دفتر الملكية ومم يتألف ؟

بعد وصول أوراق التحديد والتحرير (محاضر ، وثائق ، مستندات ، قرارات...) ، يعمد أمين السجل العقاري إلى تنظيم صحيفة عينية لكل عقار تم تحديده وتحريره على حدة ، وهي ، أي الصحيفة ، تحتوي على ملخص عن أوراق التحديد والتحرير المرسلة إليه .

تتألف الصحيفة العينية لكل عقار من أربع صفحات حددت محتواها المادة ٤ من القرار ١٨٩ التي تنص على الآتي :

" يكون لصحيفة كل عقار أربع صفحات، تخصص الأولى منها لوصف العقار، ولذكر الأبنية والأغراس المترتب عليها حق سطحية أو حق إجارتين أو حق مقاطعة، ولتدوين حقوق الارتفاق والانتفاع. ويذكر أيضا في هذه الصفحة الأولى قيمة العقار التخمينية الموضوعة لاستيفاء الضرائب، ومنشأ الصحيفة العقارية، أما الصفحات الثلاث الأخرى فتخصص لقيد حقوق الملكية أو التصرف، والحقوق الوقفية، وحقوق الاستغلال وقصر حقوق التصرف والرهونات العقارية، وعقود الضمان والإيجار، وللتدوين بصور الصحيفة المسلمة إلى أصحاب الملك .

^١ بالمقابل نرى أن المادة ١٣ من القرار ١٨٨ تتكلم على حماية من يستند إلى " قيود السجل العقاري " ، أي كل مستنداته ، وليس فقط إلى بيانات دفتر الملكية .

أما الحقوق المختلفة المنصوص عليها في المادة ٢٣ الآتي ذكرها^١، فيجري قيدها في السجل العقاري في صحيفة تكميلية تفتح لهذه الغاية في دفتر الملكية وتكون من النموذج الذي تعينه الإدارة ، وتدرج في دفتر الملكية ملحقة بصحيفة العقار العينية العائدة لها هذه الصحائف التكميلية ، وتتبع في تنظيمها نفس القواعد المتبعة في تنظيم تلك الصحيفة ، وتذكر في الصحيفة العينية المفردات والبيانات الفهرسية الخاصة بالصحيفة التكميلية .

للمالك وحده الحق بالحصول على صورة صحيحة تامة عن صحيفة العقار تسمى سند تمليك ، أما سائر ذوي العلاقة فليس لهم الحق إلا بشهادة قيد عن حقوقهم كشهادة قيد تأمين عقاري مثلاً .
وسنداً إلى المادة الأولى من القرار ١٨٩ فإن دفتر الملكية هو السجل الذي يستوعب مجمل الصحائف العينية لمنطقة من المناطق (منطقة عقارية) ، ويكون معداً في شكل أن تربط فيه ، بطريقة التجليد المتحرك ، الصحائف العينية العائدة لكل عقار من عقارات المنطقة .
من الممكن أن يكون للمنطقة الواحدة أكثر من سجل ، أو بتعبير آخر ، يمكن أن يتألف دفتر الملكية للمنطقة الواحدة من أكثر من سجل .

ثانياً- السجل اليومي registre-journal .

إن السجل اليومي هو أيضاً أحد عناصر السجل العقاري، وهو كناية عن دفتر يمسكه أمين السجل العقاري المعاون ، يسجل عليه ، بالتسلسل ، المعاملات الواردة إليه مع بيان ملخص عنها وإعطاء كل

^١ ملكية الطوايق والشقق .

معاملة رقماً متسلسلاً مع تحديد تاريخ وساعة ورودها ، ويختم ويوقع كل قيد من القيود .

يتألف السجل اليومي من منتي صفحة مرقمة من واحد إلى مئتين ، يذكر على غلافه وعلى قفاه اسم المكتب العقاري المعاون، ورقم السجل وعدد صفحاته ويؤشر أحد قضاة محكمة البداية على كل صفحة منه (المادتان ٩ و ١٠ من القرار ١٨٩) .

تكمن أهمية السجل اليومي في أن القيد فيه ، وليس في دفتر الملكية ، هو الذي يحدد الأفضلية والأسبقية بالنسبة إلى اكتساب الحقوق كما سنبين بالتفصيل فيما بعد ، وذلك وفقاً للمادة ٦٣ من القرار ١٨٨ .

ثالثاً - محاضر التحديد والتحرير والأوراق الثبوتية .

(Procès - verbaux de recensement et de délimitation et pièces justificatives) .

إن محاضر التحديد والتحرير، كما أسلفنا في القسم الأول من هذه الدراسة ، هي التي تحتوي على نتائج عمل المساح والقاضي العقاري في معرض تحديد وتحرير كل عقار ، والتي على أساسها تنظم الصحائف العينية لكل عقار .

^١ - نصت المادة ٦٣ من القرار ١٨٨ :

"على رئيس المكتب المعاون أن يمسك سجلاً يومياً يدون فيه، تحت رقم متسلسل، وتباعاً، المعاملات المصرح بها لديه والوثائق المودعة إليه . ويحرر على المحضر تاريخ ورقم التكوين في السجل اليومي ويسلم المستدعي وصلاً يشير إلى رقم السجل اليومي المدون فيه كل طلب . ويقوم بإجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي . وتعين رتبة الأولوية بالنظر إلى تاريخ القيد في ذلك السجل . "

أما الأوراق الثبوتية فهي ، بالإضافة إلى محاضر التحديد والتحرير المشار إليها أعلاه :

- الأوراق التي يبرزها طالبو القيد والمعتضون خلال أعمال المساحة ؛

- الصكوك التي على أساسها يُصار إلى تعديل القيود فيما بعد (عقود البيع، حصر الإرث ، القرارات القضائية) .

تحفظ كل هذه الأوراق في أضبارة خاصة تسمى " ملف العقار" ويمكن لمن يشاء الاطلاع عليها واستنساخ صور طبق الأصل عنها بعد دفع الرسم .

رابعاً - خرائط المساحة (plans cadastraux) .

أسلفنا في القسم الأول من هذا الكتاب أن المساح ينظم في معرض إجراءات أعمال التحديد والتحرير خريطة للمنطقة العقارية موضوع الأعمال المذكورة ، ترسل بالنتيجة إلى أمانة السجل العقاري وتحفظ لديها كما وردتها.

أما التعديلات التي قد تطرأ من جراء أعمال لاحقة لتنظيمها (ضم ، إفراز ...) فتجرى على نسخة طبق الأصل عنها .

إن الخريطة الأساسية ، المبيّنة لوضع الحدود إثر أعمال التحديد والتحرير ، كما النسخ المعكّلة عنها ، تعتبر كلها عنصراً من عناصر السجل العقاري ، ويجب أن تبقى النسخة مطابقة في شكل دائم لقيوده

(مقاييس العقار، حدوده، محتوياته ...) كما نصّت المادة ٣٠ من القرار ١٨٨.

لذلك ، فإنّ المادة ٢٦ من القرار ١٨٩ فرضت على أمين السجل العقاري، عندما يردّه طلب من شأن استجابته أن تؤدّي إلى تعديل في الخريطة (مثلاً طلب إفراز أو ضم) ، أن يبادر إلى الطلب من دائرة المساحة إجراء العمل المذكور أولاً ، ويتوقف عن متابعة إجراءات القيد المطلوب ، وبالتالي التعديلات على قيود الصحيفة ، حتى استكمال دائرة المساحة لعملها.

وبالإضافة إلى الوثائق الأساسية المذكورة أعلاه، والتي تُعتبر من عناصر السجل العقاري ، فإنّ المادتين ١٣ و ١٤ من القرار ١٨٩ قد فرضتا أن يُمسك في كل أمانة سجل عقاري سجلات إضافية كالاتي :

نصّت المادة ١٣ من القرار ١٨٩ :

" عدا السجل العقاري يمسك في كل أمانة سجل عقاري :

أ - لكل منطقة عقارية :

١ - مصنف هجائي بأسماء المالكين .

٢ - مصنف هجائي بأسماء أصحاب الرهون العقارية والحجوز

المنبئة .

^١ نصّت المادة ٣٠ من القرار ١٨٨ :

" يجب أن تكون المطابقة مستمرة وتامة بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق

الممسوحة، وبين السجل العقاري والرسوم الفوتوغرافية أو التسطيحية في المناطق الأخرى ."

ب - لجميع المناطق التابعة لأمانة السجل العقاري :

- ١ - سجل متسلسل تدوّن فيه طلبات أو استدعاءات التسجيل المحوّلة من المكاتب العقارية المعاونة .

وأضافت المادة ١٤ من نفس النص:

- ٢ - سجل متسلسل لتدوين المعاملات التمهيدية للتسجيل، وكذلك دفتر محاضر عقود، من الأنموذج الذي تقرّره الإدارة .

الباب الأول التيد في السجل العقاري

بالإضافة إلى محتويات العقار الواجب قيدها في السجل العقاري ، كما أشرنا سابقاً ، فإن الحقوق العينية العقارية الجارية على العقار يجب أن تقيّد كلها في السجل العقاري تحت طائلة انعدام وجودها وسريانها لا بين الفرقاء ولا تجاه الغير .

كما أوجب القانون أن تقيّد في السجل العقاري أيضاً بعض الحقوق الأخرى ، غير العينية ، والقصورات والحجوزات .

من هنا سنبحث في هذا الباب :

البحث الأول : موضوع القيد في السجل العقاري .

البحث الثاني : أصول وطوارئ القيد في السجل العقاري .

البحث الأول : موضوع القيد في السجل العقاري .

حدّد المشرع موضوع القيد في السجل العقاري ، أو بتعبير آخر ، ما يجب قيده في السجل العقاري ، في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ، حيث اعتبر أن كل اتفاق بين فريقين سواء أكان مجانياً أم ببذل ، وكل حكم مكتسب قوة القضية المحكمة ، وبصورة عمومية ، كل حدث يرمي إلى إنشاء حق عيني أو نقل ذلك الحق أو إعلانه أو تعديله ، أو إسقاطه ، يجب أن يعلن عنه بقيده في دفتر الملكية . وكذلك الأحكام المعلنة للإفلاس والأحكام المعلنة لافتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في المقتنى .

نعيد التأكيد أن الحقوق العينية العقارية ، كما هو معروف ، معدّد معظمها في المادة ١٠ من قانون الملكية العقارية القرار ٣٣٣٩

الصادر بتاريخ ١٢/١١/١٩٣٠.

إنما نجد حقوقاً عينية أخرى خارج المادة ١٠ المذكورة كحق المساقاة (*emphythéose*) المنصوص عليه في القرار رقم ١٢ تاريخ ١٦/١/١٩٣٤ الذي اعتبرت مادته الأولى أن المساقاة تعطي صاحبها حقاً عينياً عقارياً يجب قيده في السجل العقاري .
نشير إلى أن هنالك استثناءات على مبدأ وجوب قيد الحقوق العينية المذكور أعلاه أخصتها :

— الارتفاقات الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون (المادة ٥٨ ملكية عقارية) ^٢ .

^١ - المادة ١٠ من القرار ٣٣٣٩: " يمكن أن تجري على العقارات الحقوق العينية الآتي ذكرها :

- ١ - الملكية .
- ٢ - التصرف .
- ٣ - السطحية .
- ٤ - الانتفاع .
- ٥ - حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة .
- ٦ - الارتفاقات العقارية .
- ٧ - حقوق الرهونات: الرهن، والبيع بالوفاء .
- ٨ - الامتيازات والتأمينات .
- ٩ - الوقف .
- ١٠ - الإجاريتين .
- ١١ - الإجارة الطويلة .
- ١٢ - الخيار الناتج عن وعد بالبيع .

^٢ - نصت المادة ٥٨ ملكية عقارية :

شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة ١٠ من القرار المختص بالسجل العقاري، تعفى من النشر والإعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون .

بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل أرض في أرض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً، بناءً على طلب صاحب العقار المرتفق .

— الامتيازات المنصوص عليها في المادة ١١٨ من نصّ قانون الملكية العقارية تطبيقاً للمادة ١١٩ من نفس النص^١ ، وكذلك تلك المعفاة صراحة أيضاً . أمّا سائر الامتيازات غير المعفاة صراحة فتبقى خاضعة للمبدأ .

وبالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية ، هنالك بعض الحقوق الشخصية العقارية^٢ ، كحق الإيجار عندما تتجاوز مدته الثلاث سنوات ، فإنه لا يسري بحق الغير إذا لم يكن مسجلاً في السجل العقاري وذلك وفقاً لنصّ المادة ١٦ من القرار ١٨٨ ، بالإضافة إلى المادة ٥٤٣ موجبات وعقود ، كما أصبحت بموجب القانون رقم ١٥٩ ت ١٩٩٢/٧/٢٢ البند ثالثاً^٣ .

تسجل أيضاً في السجل العقاري :

— التقييدات والقصورات (restrictions) التي قد ترد على حق التصرف بالحقوق (الفقرة ٥ من المادة ٥١ من القرار ١٨٨) .

^١ نصّت المادة ١١٨ ملكية عقارية:

الديون الممتازة ثلاثة لا غير، وهي :

١ - الدين المحدّد بالمادة ٤٤ من القرار رقم ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ .

٢ - النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه .

٣ - رسوم الانتقال والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع .

^٢ حول الحقوق العينية والحقوق الشخصية العقارية يراجع مؤلف الدكتور جورج ش دراوي " تفسيرات الأموال " المشار إليه سابقاً .

^٣ نصّ البند المذكور :

" إذا كان عقد إيجار العقار، مبنياً كان أو غير مبنى، تتجاوز مدته ثلاث سنوات ، فلا يعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل العقد في السجل العقاري، ويخضع تسجيل تجديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها ."

تتمثل هذه التقييدات خصوصًا بالحجز على أنواعه ، والدعاوى العقارية التي لا تُسمع في حال عدم قيدها على صحيفة العقار (المادة ٤٧ من القرار ١٨٨) .

وقد يأتي قصر حق التصرف من الحجر^١ أو الإفلاس أو إعطاء وكالات غير قابلة للعزل^٢ بمفهوم المادتين ٨١٠ و ٨١٨ من قانون الموجبات والعقود ، أو الأعمال المشابهة .

— مساحة العقار ومشتملاته .

— نوع الأبنية والأغراس ، في حال وجودها ، ووضعها^٣ .

^١ أي فقدان أهلية التصرف بسبب الجنون أو العته أو ...

^٢ يراجع مؤلف الدكتور ابراهيم نجار - الوكالة غير القابلة للعزل - بيروت ، ٢٠٠٤ .

^٣ نصت المادة ٥ من القرار ١٨٩ ت ١٥/٣/١٩٢٦ :

يشتمل وصف كل عقار على المعلومات الآتية :

١ - اسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل .

٢ - رقم العقار ونوع الأرض الشرعي .

٣ - رقم الصحيفة المتسلسل (سلسلة أرقام لكل عقار، توضع للصحائف المنظمة تباعًا عندما تنتهي الصحائف السابقة) .

٤ - إشارة الرجوع إلى خريطة المساحة فيما يتعلق بأقسامها ورقمها، ثم ذكر المحلة المعروفة أو الحي، ثم الشارع والرقم .

٥ - وصف العقار:

أ - موقعه وحدوده بالاستناد إلى خريطة المساحة .

ب - مشتملاته ومساحته .

ج - نوع الأبنية والأغراس الشرعي .

٦ - وصف الأبنية والأغراس المترتب عليها حق سطحية أو حق إجارتين أو حق مقاطعة مع بيان قيمتها البيعية الأميرية .

٧ - حقوق الانتفاع والارتفاع .

٨ - قيمة العقار التخمينية المتخذة أساسًا لتعيين الرسوم والغرائب النسبية .

٩ - منشأ الصحيفة: أي قرار تثبيت الملكية أو العقار الأصلي إذا كان قد جرى قرره. ٤٤

البحث الثاني : أصول وطوارئ القيد .

أ- لجهة أصول القيد .

نستطلع هذه الأصول لجهة الفرقاء (١) ولجهة أمانة السجل (٢) على أن نفرّد بحثاً خاصاً بالقيد الاحتياطي (٣) .

١ : أصول القيد لجهة الفرقاء .

المبدأ أنه على كل من يطلب قيداً في السجل العقاري أن يحضر بذاته ، وفي حال وجود عقد متبادل يكون حضور الفريقين لازماً^١ .
يقدم الطلب إلى رئيس المكتب المعاون ، بشكل تصريح شفوي أو خطي، الذي عليه أن يثبتته في محضر يتضمن سنداً إلى المادة ٥١ من القرار ١٨٨ :

١ - رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد .

٢ - هوية المالك وهوية الشخص الذي يجري القيد لمصلحته .

٣ - نوع الحق المطلوب قيده .

١٠٥ - فهرس الصحائف العائدة للعقار (يذكر في الفهرس الأرقام المتسلسلة للصحائف المنظمة تباعاً بانتهاء الصحائف السابقة، وتاريخ تنظيمها مع توقيع أمين السجل العقاري) .
إن التحويرات الطارئة على حالة العقار بنتيجة تقسيم، أو ضم، أو تصحيح، أو ضبط حدود أو إنشاء أبنية جديدة، أو إحداث أغراس، أو هدم أو تخريب أبنية الخ ... تكون تباعاً في الحقل المخصص لوصف العقار لدى إتمام المعاملات الطبوغرافية طبقاً للعقود، أو الاتفاقات أو الطلبات إلخ ... التي تزول إلى تحوير في قوائم العقار أو في مشتملاته أو في مساحته. أما البيانات العائدة إلى مشتملات العقار المحورة بقيود لاحقة فيصير إبطالها بخط أفقي بالحبر الأحمر يمتد إلى مسافة الحقل كلها. وعندما يطرأ تحوير على مساحة العقار، تكون المساحة الجديدة تجاه بيان المعاملة التي نشأ عنها التحوير، وتشطب المساحة القديمة بخط بالحبر الأحمر.
أما التحويرات الطارئة على الأبنية والأغراس المترتب عليها حقوق سطحية أو حقوق إجارتين أو حقوق مقاطعة، وعلى هذه الحقوق نفسها، وكذلك التحويرات الطارئة على الأعباء والتكاليف العقارية، وعلى قيمة العقار التخمينية الأميرية، فإنها تكون في الصفحات المخصصة لها في الصحيفة.

^١ المادة ٤٩ من القرار ١٨٨ .

- ٤ - إذا اقتضى الأمر حفيّة اكتساب الحق ومقدار ثمنه .
- ٥ - وإذا اقتضى الأمر، الشروط الخاصّة (مقدار الدين، معدّل الفائدة، العمولة، نوع العملة المشروط الدفع بها، كيفية التسديد قبل الاستحقاق) وسائر أحوال قصر حق التصرف أو الشروح المطلوب قيدها مع الحق الأساسي .

ينظّم المحضر المذكور على نسختين يوقعه منظّمه والفرقاء ، في حال وجودهم .

في حال وجود عقد ، يضمّ إلى المحضر سند التملك (المادة ٥٢ من القرار ١٨٨) .

على رئيس المكتب المعاون أن يتحقّق على مسؤوليته من هوية وأهلية طالب القيد، أو المتعاقدين (المادة ٥٣ من القرار ١٨٨) .

نلفت النظر إلى أن المادة ٥٤ من القرار ١٨٨ المعدّلة بالقانون رقم ٢٧٥ تاريخ ١٩٩٣/١١/٤ قد فرّقت بين حالتين :

- طلب القيد من قبل من يجهل أو لا يستطيع التوقيع:
في هذه الحال يعترف هؤلاء بصحّة مضمون المحضر أمام رئيس المكتب المعاون بحضور شاهدين^١ يوقعان المحضر مع رئيس المكتب المعاون.

- طلب القيد من قبل أشخاص لا يعرفهم رئيس المكتب المعاون شخصياً.

^١ كانت الفقرة الأولى من المادة ٥٤ من القرار ١٨٨ قبل تعديلها بالقانون رقم ٢٧٥ تفرض أن يكون الشهود من الذكور . وبعد التعديل أصبحت شهادة المرأة مقبولة .

في هذه الحال لا بدّ من أن يوقع المحضر، بالإضافة الى أصحاب العلاقة ورئيس المكتب المعاون ، شاهدان يعرفهما رئيس المكتب المعاون شخصياً.

نشير أخيراً في هذا المجال إلى أنه لا شيء يمنع من أن ينتقل رئيس المكتب المعاون، خارج مكتبه ، لتلقي طلبات القيد عند الضرورة ، كما في حال العجز أو المرض ، أو ما شابه ذلك.

قد يحصل التسجيل أيضاً من دون حضور طالب القيد : إمّا عبر وكيل ، أو حتّى بدون حضور وكيل .

أولاً- طلب القيد عبر وكيل .

على الوكيل ، عندما يطلب القيد باسم موكله ، أن يبرز وكالة لا تكون قد مرّت على تنظيمها مدّة خمس سنوات (المادة ٥٠ من القرار ١٨٨) .
اعتبر الاجتهاد اللبناني^١ أن مدة الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة ٥٠ من القرار ١٨٨ لا تطبق عندما تكون الوكالة، التي بني عليها طلب القيد، غير قابلة للعزل^٢ .

ثانياً - طلب التسجيل من دون وجود وكيل .

في هذه الحال وسنداً إلى المواد ٥٥ إلى ٦٠ من القرار ١٨٨ يُصار إلى الآتي :

^١ - تمييز مدني- رقم ٤٩ - غ ١ - ت ٥٣/٤/٢٩ - المحامي ، ١٩٥٣ ، ص ١٠٤ .

- تمييز مدني- رقم ٣٣ - غ ٢ - ت ٩٥ /٤/٢٥ - النشرة ١٩٥٩ ، ص ١٨٩ .

^٢ يراجع مؤلف البروفسور ابراهيم نجار - الوكالة غير القابلة للعزل - بيروت - ٢٠٠٤ -

يقتضي تنظيم طلب القيد بشكل استدعاء موجّه إلى رئيس المكتب المعاون في منطقة محلّ العقار، على أن يتضمّن هذا الاستدعاء :

- ١ - رقم الصحيفة العينية للعقار المقصود بالقيد .
- ٢ - هويّة المالك وهويّة الشخص الذي سيجري القيد لمصلحته .
- ٣ - نوع الحق المطلوب قيده .
- ٤ - كميّة اكتساب الحق ومقدار ثمنه .
- ٥ - إذا اقتضى الأمر، الشروط الخاصّة (مقدار الدين، معدل الفائدة، العمولة، نوع العملة المشروط الدفع بها، كميّة التسديد قبل الاستحقاق)، وشروط الإلغاء وأحوال قصر حق التصرف ، والبيانات أو الشروح التي يطلب تدوينها مع الحق الأساسي .

وعلاوة على كل ذلك يذكر هويّة الشخص المستفيد من القيد .

يقدم الطلب في نسختين ويكون خاضعاً لرسوم الطوابع ويوقعه طالب التسجيل ، ويجب التصديق رسمياً على التوقيع . يضمّ إلى الطلب ، عند الاقتضاء ، الأصل أو صورة حرفيّة عن الصكوك أو الحجج أو الإعلّامات المستند إليها في الطلب، وإذا كان الطلب مبنياً على اتفاق فيجب أن يوقعه الفريقان المتعاقدان، وأن يضمّ إليه سند التملك. أما الإعلّامات الإجرائيّة المستند إليها في الطلب فيجب أن تبلغ بواسطة دائرة الإجراء .

وقد اعتبر القانون رقم ٣٢٦ تاريخ ٢٨/٦/٢٠٠١ أنه في عقود البيع يمكن الاستغناء عن إفادة الارتفاق والتخطيط إذا اتفق البائع والشاري على ذلك وتعهّد كلّ منهما بتحمّل كلّ مسؤوليّة تتجم عن عدم إبراز الإفادة المذكورة.

هنا أيضًا يتحقق رئيس المكتب المعاون على مسؤوليته من هوية الطرفين وأهليتهم للتعاقد .

إذا كان الطرفان يجهلان التوقيع، فيجب أن يعترف بصحة مضمون الوثيقة لدى إحدى السلطات الآتية^١ :

١ - الكتاب العدل .

٢ - رؤساء المحاكم أو حكام الصلح .

٣ - القناصل فيما يتعلق بالأجانب .

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة بحضور شاهدين يحسان التوقيع وحائزين على أهلية التعاقد .

وتصدق السلطات الأنفة الذكر على أنه جرى الاعتراف بصحة مضمون الوثيقة، وتوقعه مع الشهود . وإذا كانت أسماء الطرفين وأحوالهما الشخصية ومحل إقامتهما مجهولة ، وكذلك إذا كان الشهود غير معروفين شخصياً من القاضي أو من المأمور الرسمي أو من السلطة التي تتولى التصديق أو التي يعترف أمامها بصحة مضمون الوثيقة ، فيجب أن يعرف عنهم شاهدان يعرفهما شخصياً ، وحائزان على نفس الصفات المنصوص عليها آنفاً .

تعتبر هوية الطرفين في حكم المحقق أيضاً عندما يكون الصك محرراً في البلاد الأجنبية، إذا كانت الإمضاءات الموقعة بذيل الوثائق المبرزة مصدقة رسمياً ومحررة عليها الشروح وعبارات التصديق المنصوص عليها في القوانين المرعية ، وذلك تحت طائلة البطلان .

^١ المادة ٥٩ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ .

إذا كان طلب القيد صادرًا عن سلطة عمومية فيجب أن يكون ممهورًا بخاتم السلطة المذكورة ، وموقعًا من الموظف المختص فيها .

تعتبر سلطة عمومية ، في هذا المجال ، دوائر الحكومة كافة والمحافظات والبلديات والمؤسسات العمومية^١ .

٢ - لجهة أمانة السجل العقاري .

أشرنا أعلاه ، وسنفصل فيما بعد ، أن المفعول العيني للعمل القانوني لا يتحقق إلا من تاريخ القيد في دفتر الملكية على الصحيفة العينية للعقار أو العقارات موضوع المعاملة .

من هنا يطرح السؤال ماذا عن القيد في الدفتر اليومي وما هي الغاية منه ؟

يمسك السجل اليومي رئيس المكتب المعاون الذي يدون فيه المعاملات وفقًا لساعة وتاريخ ورودها إليه ، مع بيان المستندات المرفقة بها ، بحيث تعين المرتبة ، وبالتالي الأفضلية بين القيود ، استنادًا إلى تاريخ ورودها في السجل اليومي^٢ . وإذا وردت طلبات بشأن نفس العقار في آن واحد (لجهتي الوقت والتاريخ) فتسجل متزاحمة ، أي من دون أفضليات فيما بينها^٣ .

وقد سار الاجتهاد على اعتبار :

^١ - المادة ٦١ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ .

^٢ - المادة ٦٣ من القرار ١٨٦ .

^٣ - المادة ٦٥ من القرار ١٨٦ .

— أن القيد في السجل اليومي لا ينقل الملكية ، الأمر الذي يستوجب القيد في الصحيفة العينية^١ .

— أن مفاعيل التسجيل في السجل اليومي تقتصر على تحديد الأولوية عند نزاحم القيود ، وليس له مفعول ناقل للملكية^٢ .

— أن الأفضلية بين القيود ، المرتكزة على يوم وساعة ورود تلك القيود، تبنى على أساس بيانات السجل اليومي^٣ .

— أن السجل اليومي لا يقوم مقام الصحيفة العينية بحيث أن الحق العيني لا يسري نشوؤه ، سقوطه أو إلغاؤه ، إلا بتنفيذه تسجيلاً في صحيفة السجل العقاري ، ولا يكتفى بقيدته في السجل اليومي^٤ .

بعد إتمام القيد في السجل اليومي تصفى الرسوم من قبل أمين السجل المعاون ، المنوط به السجل اليومي كما ذكرنا ، وتنظم بها إرسالية^٥ تسلّم إلى طالب القيد ، الذي يتوجب عليه أن يدفعها خلال ثلاثة أيام في صندوق الخزينة تحت طائلة فقدان حق الأفضلية الذي اكتسبه عبر القيد في السجل اليومي ، بحيث يعود قيده ليأخذ أفضلية جديدة من تاريخ تسليمه إيصال الدفع إلى رئيس المكتب المعاون^٦ .

في خلال ٢٤ ساعة من ورود الإيصال ، يحيل أمين السجل المعاون المعاملة إلى أمين السجل العقاري الذي يدقّقها لجهة مطابقتها للقوانين المرعية ويقرّر :

^١ - تمييز رقم ٨٦ ت ٢٦/١٠/٧١ مصنف شمس الدين العقاري - ١٩٨٣ - ص ١٢٠ - رقم ١ .

^٢ - إستئناف بيروت رقم ٦٩ ت ١٤/٧/٨٩ ، العدل ، ١٩٨٩ ، ص ٣٠٤ .

^٣ - تمييز - رقم ١٦ - ٢٦/٢/٩٨ صادر في التمييز ، ١٩٩٨ ، ص ٢٧٠ .

^٤ - تمييز ٢٧/٢/١٩٩٦ ، النشرة ١٩٩٦ ، ص ٣٦٣ .

^٥ - أي أمر إلى المالية بقبض مبلغ الرسوم من المكلف .

^٦ - المواد ٦٦ إلى ٦٨ من القرار ١٨٨ .

— إمّا التسجيل النهائي بحيث يكتسب العمل القانوني مفعوله العيني ؛

— وإمّا إعطاء أصحاب العلاقة مهلة لاستكمال النواقص ، بحيث يوضع قيد احتياطيّ بها ، حكماً ، إذا ورد طلب آخر على العقار خلال هذه المهلة ^١ .

وإذا وردت عدّة طلبات معاً ، وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر ، يعتمد أمين السجل إلى إعلام المستدعين ، ويمهلهم لإزالة المانع ، فإذا لم يفعلوا رتّت كل الطلبات ^٢ .

إنّ هذه الحالة الأخيرة المبنيّة على المادة ٧٦ من القرار ١٨٨ كما ذكرنا ، هي نظريّة ولا تطرح عملياً إلّا في حال تسجيل الطلبات المتعارضة متزامنة ، أي بنفس الوقت والتاريخ ، في السجلّ اليومي ، وإلّا فلا مجال مبدئياً للكلام على تعارض على أساس أن القيد الأسبق في السجلّ اليومي يقرّ على حساب الذي يليه .

٣ : القيد الاحتياطيّ (prénotation) .

أسلفنا أنّ الأفضلية هي لأسبقية القيد في السجلّ اليومي . فإذا لم تكن بعض شروط أو مستندات القيد النهائي (inscription) متوفرة ^٣ ، وبانتظار العمل على توفيرها ، قد يرد قيد نهائيّ على العقار ، كحجز مثلاً ، يسجلّ أصولاً ، الأمر الذي من شأنه حرمان من استمهل لاستكمال

^١ - المادتان ٧٤ و ٧٥ من القرار ١٨٨ .

^٢ - المادة ٧٦ من القرار ١٨٨ .

^٣ - كدفع الرسم- أو الاستحصال على براءات الذمة أو

المستندات من أفضليته ، مثل الشاري الذي يفاجأ بحجز على العقار خلال الفترة اللازمة للاستحصال على إفادة ارتفاق وتخطيط^١.

ولتفادي ذلك أوجد المشترع ما يسمّى بالقيد الاحتياطي (prénotation) الذي من شأنه حفظ الحق بالافضلية، لمدة محدّدة، حتى ولو ورد قيد نهائي آخر، بتاريخ لاحق للقيد الاحتياطي ، وخلال مهلة الأخير ، بحيث إذا استكمل صاحب القيد الاحتياطي مستنداته فيما بعد وسجلّ حقه نهائياً (inscription) ، يكون للتسجيل الأخير مفعول رجعي من تاريخ القيد الاحتياطي ، الأمر الذي يحفظ الأفضلية.

من هنا نتساءل : ما هو القيد الاحتياطي ؟

لم يعرف القانون اللبناني القيد الاحتياطي وقد حاولت محكمة التمييز^٢ اللبنانية ، في قرار حديث لها ، أن تقارب هذا التعريف ، فاعتبرت أن القيد الاحتياطي هو تدبير غايته حماية الحقوق بموجب قيود السجلّ العقاري من التعرّض لفقدانها نتيجة لبينة عادية يمكن أن يقدّمها أحد الأشخاص على معرفة الشاري بوجود حق سابق لحقه^٣.

الفقه بدوره حاول إعطاء تعريف للقيد الاحتياطي :
فهناك من عرفه بأنه قيد يدوّن على صحيفة العقار العينية لمدة معينة ، تحذيراً للغير ، بوجود نزاع على الحق أو احتمال إلغاء هذا الحق ونزعه

^١ - وهو مستند لازم، مبدئياً ، للتسجيل .

^٢ - تمييز رقم ١١٤ تاريخ ١٥/١٢/٢٠٠٠ ، باز ٢٠٠٠ ، ص ٤٢٨ .

^٣ - تمييز مدني ، قرار رقم ١١٤ في ١٥/١٢/٢٠٠٠ ، صادر في التمييز ٢٠٠٠ ، ص ٢٣٤ .

نتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع^١ ، وهناك من عرفه بأنه مرحلة احتياطية تمهّد مستقبلاً للتسجيل^٢ :

“ La prénotation n'est pas autre chose qu'une réserve d'inscription pour l'avenir “ .

ونقرأ على لسان الدكتور عفيف شمس الدين أن القيد الاحتياطي هو قيد يدوّن على الصحيفة العينية لمدة معينة ريثما يحصل اتفاق بين الطرفين، أو ريثما تقام الدعوى وتقيد على صحيفة العقار ، وهو يتضمن إيداع الغير بوجود نزاع أو تعاقد على الحق ، واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه بنتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع^٣ .

نحن بدورنا نعرف القيد الاحتياطي بأنه :

إعلام للغير بوجود ما من شأنه تعريض تعاملهم بالعقار موضوع القيد الاحتياطي إلى فقدان الأفضلية ، أو حتى الحق ، بحيث لا يمكنهم أن يتذرعوا عندئذ بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري المبنية خصوصاً على المادة ١٣ من القرار ١٨٨ ، كما سنفصل فيما بعد ، لعلمهم بوجود العيوب .

نعالج :

أولاً - مسوِّغ القيد الاحتياطي ومهله .

ثانياً - مفعول القيد الاحتياطي .

^١ - أسعد دياب وطارق زيادة : أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري ١٩٨٥ ، ص ١٨٩ .

^٢ - بشارة طبّاع ، المؤلف المذكور آنفاً ، ص ٣٨٠ .

^٣ - عفيف شمس الدين : الوسيط في القانون العقاري ، المذكور آنفاً ، ص ٢٦٤ .

أولاً - مسوِّغ القيد الاحتياطي ومهله .

تأسيساً على المادتين ٢٥^١ و ٢٦ من القرار ١٨٨ المعدلتين بموجب القانون رقم ٧٦ تاريخ ١٩٩٩/٤/٣ فإن طلب القيد الاحتياطي يقدّم إلى أمانة السجل العقاري في الحالات الآتية حصراً :

١ - بالاستناد إلى صك ، ويبطل مفعوله بعد شهر من تاريخ تسجيله على صحيفة العقار .

^١ - نصت المادة ٢٥ من القرار ١٨٨ المعدلة بالقانون رقم ٧٦ تاريخ ١٩٩٩/٤/٣ :

كل من يدعي حقاً ما في عقار مقيد في السجل العقاري، فله أن يطلب تكوين قيد احتياطي لصيانة هذا الحق مؤقتاً .

لا يدون أي قيد احتياطي بحق عيني عقاري على عقار مسجل في السجل العقاري إلا وفقاً للأحكام الآتية :

- ١ - بالاستناد إلى صك ، ويبطل مفعول القيد بمهلة شهر من تاريخ تسجيله على الصحيفة .
 - ٢ - بالاستناد إلى اتفاق ذوي العلاقة ويبطل مفعول القيد بانقضاء المهلة المتفق عليها ويرقن حكماً بانقضاء ستة أشهر على تاريخ تسجيله .
 - ٣ - بالاستناد إلى قرار قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية المدنية التابع لها محل وجود العقار .
 - يبطل مفعول القيد ويرقن حكماً بانقضاء مهلة شهرين إذا لم تقدم الدعوى وتسجل إشارتها على صحيفة العقار المعنية خلال هذه المهلة .
 - ٤ - في حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقاً عينياً عقارياً وفقاً لأحكام المادة ٧٤ / من القرار الرقم /١٨٨/ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ ويستمر القيد الاحتياطي منتجاً لمفاعيله القانونية حتى إزالة المانع . وفي مطلق الأحوال يرقن القيد حكماً بعد مرور سنة على تاريخ تسجيله .
 - ٥ - في الأحوال المبينة في الفقرات السابقة تعين رتبة تسجيل الحق العيني اعتباراً من تاريخ تكوين القيد الاحتياطي إذا أقيمت الدعوى بشأنه قبل انقضاء المهلة المحددة لهذا القيد أو إذا تم تسجيل هذا الحق العيني نهائياً على الصحيفة المعنية للعقار .
 - ٦ - إذا لم تقدم الدعوى أو لم يتم تسجيل الحق نهائياً يرقن أمين السجل العقاري تلقائياً وحكماً أو بناءً لطلب كل ذي مصلحة القيود الاحتياطية المبينة في هذه المادة .
- ينفذ قرار أمين السجل العقاري دون حاجة لتبليغه .

المقصود بالصكّ هو المستند (عقد ، التزام من طرف واحد، وصيّة...) الذي يتدرّج به طالب القيد الاحتياطي رغبة بحفظ حقه بانتظار استكمال الإجراءات كتقديم دعوى مثلاً وتسجيلها أصولاً على صحيفة العقار. يدوّن القيد هنا بناءً على طلب أحد الأطراف ، في حال وجود أكثر من طرف ، ومن دون ضرورة الحصول على موافقة الفريق الآخر .

٢- بالاستناد إلى اتفاق ذوي العلاقة ، للمدّة المتفق عليها على ألا تتعدى ستة أشهر حيث يرقن القيد الاحتياطي حكماً بعد انقضائها . ويحصل ذلك عندما يتوافق فريقا عقد مثلاً على وضع قيد احتياطي بتعاملهما بانتظار استكمال مستندات أو إجراءات التسجيل. وقد اعتبر الاجتهاد^١ أن القيد الاحتياطي لا يستمرّ مفعوله أكثر من ستة أشهر إذا لم يعقبه تسجيل خلال هذه المدّة .

ولا نرى فائدة هنا من حصر المدّة بستة أشهر على اعتبار أن صاحب الحق المسجل هو طرف في طلب القيد الاحتياطي ، وليس ما يمنعه من أن يلجأ بالتالي إلى طلب قيد جديد بعد انصرام مدّة الستة أشهر الأولى ، بحيث تتجدّد المدّة المذكورة لمدّة مماثلة أو أكثر ، وتباعاً .

٣- بالاستناد إلى قرار قضائي رجائي^٢ صادر عن رئيس الغرفة الابتدائية لمكان وجود العقار.

^١ - تمييز ١٩٧١/١٢/٣ ، العدد ، ١٩٧٢ ، ص ٢٨ .

^٢ - يكون هذا القرار خاضعاً لأصول الطعن بالقرارات الرجائية وفقاً للمادة ٥٩٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

ويحصل ذلك عندما لا يكون بيد طالب القيد مستند خطي يمكنه من طلب القيد الاحتياطي أمام أمانة السجل ، كأن يكون موضوع النزاع تعدياً مادياً من قبل عقار على آخر (عبر تجاوز البناء مثلاً) ، أو الاعتراض على قيود حاصلة من دون وجه حق.

يبطل مفعول هذا القيد حكماً بعد انقضاء مهلة شهرين على وضعه ، إذا لم تقدم الدعوى للمطالبة بالحق خلال المهلة المذكورة ، وتسجل إشارتها أصولاً على صحيفة العقار.

٤- لأمين السجل العقاري أن يضع قيداً احتياطياً لمصلحة طالب قيد أعطي مهلة ، سنداً إلى المادة ٧٤ من القرار ١٨٨ ، لاستكمال مستنداته أو إزالة مانع التسجيل. المدة القصوى لهذه المهلة ، وبالتالي للقيد الاحتياطي، هي سنة ، كحد أقصى ، من تاريخ وضعه .

بالإضافة إلى الحالات المبينة أعلاه:

- فقد احتفظ مشترع قانون ٩٩/٧٦ بالقيد الاحتياطي الوارد في قانون إنشاء المؤسسة العامة للإسكان رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ الذي تنص مادته السادسة والعشرون :

" يمكن وضع إشارة قيد احتياطي على الصحيفة العينية لعقار ما استناداً إلى الاتفاقيات الجارية لشراء قسم غير مفرز بصورة نهائية من هذا العقار . تبقى هذه الإشارة سارية المفعول لمدة سنتين من تاريخ تسجيلها على الصحيفة العينية ، وتسقط حكماً بعد انقضاء مدة السنتين " .

- سنفصل فيما بعد تحت عنوان " طوارئ القيد " أنه إذا رد أمين السجل العقاري طلب قيد أو ترقيين ، يمكن سنداً إلى المادة ٨٠ من القرار ١٨٨

استئناف قراره أمام محكمة بداية مكان وجود العقار ، وفي هذه الحال يصبح ملزماً بأن يضع قيداً احتياطياً بالحق المطلوب تسجيله ، يبقى حتى البت بالاستئناف، مهما طالّت المدة .

- تأسيساً على المادة ٤٧ من القرار ١٨٨ ، لا تسمع أيّ دعوى بموضوع عقار محدّد ومحرّر ، إلاّ بعد تسجيلها على صحيفة العقار المذكور .
واستناداً إلى المادة ٢٩ من نفس النصّ ، كما أصبحت بعد تعديلها بموجب القانون رقم ٧٦ تاريخ ١٩٩٩/٤/٣ ، لا يمكن تسجيل إشارة الدعوى إلاّ بقرار من رئيس المحكمة المدنية المختصة ، الذي عليه ، إلزاماً ، في حال رفضه طلب التسجيل ، أن يقرّر وضع إشارة قيد احتياطي بموضوع الحق المطالب به في الدعوى وذلك لمدة شهر إفساحاً بالمجال أمام تبليغ القرار المذكور^١ لأصحاب العلاقة ، أي أطراف الدعوى ، الذين يمكنهم استئنافه خلال مهلة ثمانية أيام من تاريخ تبليغهم ، علماً أنه لا مهلة الاستئناف ولا تقديمه يوقّان تنفيذ القرار الصادر إيجاباً أو سلباً .

- إنّ تعبير القيد الاحتياطي المنصوص عليه في المادة ٢٢٤ من قانون الملكية العقارية^٢ والمتعلّق بالوعد بالبيع (Promesse de vente) ، هو في رأينا مستعمل في غير محله القانوني وذلك للأسباب الآتية :

^١ - استناداً إلى نفس النصّ تبليغ أيضاً إلى أصحاب العلاقة القرارات القاضية بالموافقة على وضع إشارة الدعوى .

^٢ - نصّت المادة ٢٢٤ من قانون الملكية العقارية :

إنّ الوعد بالبيع، لا سيما نتائجه المحددة في المادتين ٢٢٢ و ٢٢٣، لا تسري على الغير الحملي النية إلاّ اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً في السجلّ العقاري وفقاً للمادة ٢٥ من القرار رقم ١٨٨ المؤرّخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، ويكون هذا القيد الاحتياطي باطلاً إذا لم يذكر فيه الثمن والمدة المتفق عليها ، وكذلك اسم الشخص الموعود وعنوانه، وعند الاقتضاء لفظة "لأمر" .

- إن القيد الاحتياطي لا يكسب صاحبه حقاً عينياً ، ذلك أن اكتساب الحق المذكور يبقى معلقاً بانتظار القيد النهائي .
- بالمقابل نجد أن المادة ٢٢١ من نفس النص^١ اعتبرت أن الوعد بالبيع يمنح الموعد حقاً عينياً يخضع لجميع الأحكام الجارية على الحقوق العينية ، وطيلة مدة الوعد بالبيع التي من الممكن أن تصل إلى خمس عشرة سنة .

من هنا نستنتج أن الوعد بالبيع يسجل عبر قيد نهائي (inscription) وليس قيد احتياطي (Prénation) يعتبر ساقطاً حكماً بعد سنة أشهر .

يستفاد من ذلك كله أن المشرع أراد عبر القانون ٩٩/٧٦ أن يضع حداً لإساءة استعمال وضع القيود الاحتياطية الذي كان حاصلًا ، والذي كان من شأنه تجميد العقارات أحياناً لأجال طويلة من دون وجه حق . وتأكيذاً لذلك ، فقد قرّر عقوبات على من يضع قيوداً احتياطية خلافاً للحالات المذكورة أعلاه ، وذلك عبر المادة ٢٦ المعدلة من القرار ١٨٨ التالي نصّها:

" يعاقب بغرامة تتراوح بين مليون وعشرة ملايين ليرة لبنانية :

^١ - نصت المادة ٢٢١ من قانون الملكية العقارية :

يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الأحكام الجارية على الحقوق العينية (ومنها أحكام القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ الذي تطبق المادة العاشرة منه، بنوع خاص، على انتقال الوعود بالبيع، لا سيما على تجيير الوعود المحررة "لأمر" مع الاحتفاظ بالأحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار .
يجري استجواب ممثلي الخصوم عن الأعمال التي تمت على أيديهم أو علموا بها بصفتهم هذه.

- كل من يدون إشارة قيد احتياطي بصورة مخالفة لاحكام الفقرات (١-٢-٣-٤) من المادة الأولى من هذا القانون .
- كل من يهمل البت بطلب ترقيين القيد الاحتياطي المرفق بالمستندات المثبتة بعد مرور خمسة عشر يوماً على تقديم الطلب بهذا الشأن من قبل ذي المصلحة .
- لا يحول فرض العقوبة دون الملاحقة التأديبية . "

وضمن هذا السياق نشير إلى أن الاجتهاد^١ قد اعتبر أن مفعول القيد الاحتياطي يبطل في مطلق الأحوال إذا لم يتم التسجيل القطعي في غضون مهلة أقصاها ستة أشهر^٢ حتى ولو بقي هذا القيد مدوناً على صحيفة العقار العينية .

وهذا ما ذهبت إليه أيضاً هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل التي اعتبرت أن مهلة الستة أشهر تنطبق على كل القيود الاحتياطية بحيث تسقط بانقضائها^٣ .

ثانياً - مفعول القيد الاحتياطي .

الأثر الأساس للقيد الاحتياطي، أنه يعطي التسجيل النهائي مفعولاً رجعيّاً من تاريخ القيد الاحتياطي . بتعبير آخر ، إن رتبة تسجيل القيد النهائي تكون اعتباراً من تاريخ وضع القيد الاحتياطي، بالطبع إذا ما حصل الأوّل (أي التسجيل النهائي) قبل سقوط القيد الاحتياطي وفقاً لما بينا أعلاه ، أو قُدمت الدعوى للمطالبة بالحق خلال نفس المدّة.

^١ - استئناف بيروت - ١٩٧١/١/٢١ ، العدل ، ١٩٧١ ، ص ٤٦٥ .

^٢ - باستثناء الحالات المنصوص فيها صراحة على مهلة إضافية وفقاً لما ذكرنا أعلاه .

^٣ - النشرة القضائية ، ١٩٦٩ ، ص ٨٣٩ .

إذا لم يتم التسجيل أو تقدّم الدعوى خلال المهل المذكورة ، يعمد أمين السجل إلى ترقيّن القيد الاحتياطي حكماً أو بناءً على طلب صاحب مصلحة .

والاجتهاد مستقرّ على زوال الأثر القانوني للقيد الاحتياطي على الرغم من بقائه مدوّناً على الصحيفة ، كما ذكرنا أعلاه .

ب - لجهة طوارئ القيد في السجل العقاري .

المقصود بطوارئ القيد هو المنازعة بالقيود لجهة صحتها أو أحقيتها .
إنّ المبدأ الذي أقرّته المادة ١٥ من القرار ١٨٨ مفاده أنه لا يمكن إجراء أي تعديل في قيود السجل العقاري سواء لجهة القيد أو الترقين أو التحويل إلاّ :

— إمّا بقرار قضائي .

— أو برضى أصحاب العلاقة الحاصل بشكل خطّي .

والمنازعة بموضوع القيود قد تحصل إمّا بموضوع قيد حاصل (١) ، أو بموضوع رفض إجراء قيد من قبل أمين السجل العقاري (٢) ، أو بطلب تصحيح خطأ مادي (٣) .

سنبحث هذه الحالات تباعاً لجهة كيفية إجراءاتها خارج نطاق اتفاق الفرقاء ، أي بوجود نزاع ، على اعتبار أنّ اتفاق الفرقاء ، من حيث المبدأ ، من شأنه التمكين من إجراء أي تعديل مسموح بإجراءاته قانوناً .

١ : الاعتراض على قيد حاصل .

استناداً إلى المادة ٨١ من القرار ١٨٨^١ فإن الاعتراض على قيد موجود في السجل العقاري لا يمكن أن يحصل إلا عن طريق حجز احتياطي يبلغ إلى أمانة السجل العقاري، ويؤدي إلى تجميد العقار ، شرط أن تقام دعوى بالموضوع وتسجل أصولاً ضمن مهلة ثمانية أيام.

إن هذه المادة قد تعدلت ضمناً بموجب الفقرة الثالثة من المادة ٢٥ من القرار ١٨٨ المعدلة بالقانون ٩٩/٧٦ ، لأنه أصبح بإمكان المعارض، عبر نص واضح وصريح ، الاستحصال على أمر من المحكمة بوضع قيد احتياطي لمدة شهرين^٢ يحفظ خلالها حقه بانتظار تقديم دعواه أصولاً خلال المدة المذكورة.

مع الإشارة إلى أن الحجز الاحتياطي، إثر التعديل الذي طال المادة ٨٧٥ من أصول المحاكمات المدنية بالقانون رقم ٥٩٢ تاريخ ١٩٩٦/٦/٢٠ ، لم يعد من شأنه تشكيل مانع أمام إجراء القيود على العقار موضوع الحجز الاحتياطي ، الأمر الذي ، يشكل تعديلاً ضمناً

^١ - نصت المادة ٨١ من القرار ١٨٨ الآتي :

" كل اعتراض على إجراء معاملة عقارية يجب أن يأتي عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي، وهذا الحجز يبلغ بواسطة دائرة الإجراء إلى أمين السجل ، ورئيس المكتب العقاري الذي يسجله في صحيفة العقار .

واعتباراً من هذا التبليغ، لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار .

يرقن أمين السجل الاعتراض حكماً إذا لم تقم دعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام ."

^٢ - كانت أصلاً شهراً واحداً قبل تعديل المادة ٢٥ من القرار ١٨٨ بموجب القانون رقم ٧٦ تاريخ ٩٩/٤/٣ .

إضافياً أيضاً للمادة ٨١ من القرار ١٨٨ المذكورة ، ويستتبع وجوب اعتبارها ملغاةً ضمناً أو من دون فائدة.

نستنتج من ذلك أنه بالوضع الحالي للنصوص ، فإن الاعتراض قضائياً على قيد حاصل يجب أن يتم ، خارج اتفاق أصحاب العلاقة ، عبر التقدم بطلب إلى محكمة مكان وجود العقار .

٢ : الاعتراض على رفض القيد .

قد يرفض أمين السجل العقاري إجراء أو ترقيين قيد^١ . في هذه الحال، وسنداً إلى المادة ٩٦ من القرار ١٨٨ ، عليه أن يعيد الأوراق إلى رئيس المكتب المعاون مرفقة بإفادة خطية تعلل أسباب الرفض ، بحيث تشكل هذه الإفادة قانوناً قراراً لأمين السجل العقاري.

إنّ هذا القرار لأمين السجل العقاري ليس نهائياً إذ يمكن استناداً إلى المادة ٨٠ من القرار ١٨٨ والمادة ٢٨ من القرار ١٨٩ الاعتراض عليه عبر استئنافه أمام محكمة البداية.

تبلغ نسخة عن طلب الاستئناف إلى أمين السجل العقاري الذي عليه عندئذ ، بقوة القانون (المادة ٨٠ المذكورة) ، أن يضع قيداً احتياطياً بالحق موضوع النزاع يبقى حتى صدور قرار المحكمة التي تنتظر بالموضوع في غرفة المذاكرة استناداً إلى الوثائق المبرزة ، من دون إجراء محاكمة علنية أو حتى ضرورة حضور الفرقاء.

لم يحدّد القانون مهلة لاستئناف قرارات أمين السجل العقاري ، الأمر الذي يبقى الباب مفتوحاً طيلة مدة مرور الزمن العادية .

^١ - إن قرارات أمين السجل التي تتضمن إجابة طلب القيد أو الترقين لا تقبل الاستئناف بل يعترض عليها وفقاً لما بينا في البند (١) .

تجدر الإشارة إلى أن قرار محكمة البداية الذي يصدر بنتيجة استئناف قرار أمين السجل هو نهائي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة^١.

٣ : تصحيح الأخطاء المادية .

قد ترد في قيود السجل العقاري ، سهواً ، أخطاء كتابية تؤدي إلى انتفاء التطابق بين القيود المذكورة ، والوثائق (خرائط ؛ عقود ...) التي بني عليها القيد (كالغلط في كتابة اسم أحد الفرقاء ، أو بيان مساحة العقار ...)

السؤال : هل يمكن تصحيح هذه الأخطاء ، وكيف ؟

نفرق بين :

أولاً : الأخطاء الممكن تصحيحها .

ثانياً : المرجع المختص لإجراء التصحيح .

أولاً : الأخطاء الممكن تصحيحها .

نصت المادة ٢٩ من القرار ١٨٩ :

" يجوز لرئيس المكتب العقاري أن يصحح حكمًا القيود المخالفة للأصول أو الساقطة سهواً، أو الأغلاط الكتابية الملحوظة في الصحيفة، إذا كان ذلك ناتجاً عن الوثائق ولا سيما عن الخرائط المستند إليها لتنظيم الصحائف أو لتدوين سائر القيود اللاحقة " .

^١ تمييز - رقم ٢٤ - ت ٩٩/٣/٩ - صادر في التمييز ٩٩ ، ص ٢٨٤ .

تمييز - رقم ٦٤ - ت ٩٨/١٠/١٣ - صادر في التمييز ٩٨ ، ص ٣٧٤ .
وقرار معاكس:

تمييز - رقم ٤٧ - ت ٩٧/٦/٢٤ - صادر في التمييز ٩٧ - ص ١٢٢ .

وبنصّها الأصليّ الفرنسيّ :

“ Les irrégularités, omissions ou erreurs d'écriture, constatées au feuillet, peuvent être redressées d'office par le chef du bureau foncier, si elles proviennent des documents et spécialement des plans ayant servi à l'établissement du feuillet, ou à toutes mentions subséquentes “ .

يستفاد من هذه المادة ، كما هو واضح تمامًا في النص الأصلي الفرنسي ، أنه لا يمكن إجراء تصحيح من قبل أمين السجل إلا إذا كان الخطأ متأثراً عن عدم مطابقة بين :

— من جهة قيود الصحيفة ؛

— ومن جهة ثانية مضمون الوثائق التي استندت إليها القيود المذكورة.

وبالفعل فقد اعتبر الاجتهاد أخطاء مادية أو كتابية ، عدم المطابقة في نصّ الصكّ المطلوب قيده ومندرجات الصحيفة العينية للعقار ^١ .

ونقرأ في قرار ١٩٥٥ المشار إليه في الهامش أدناه :

“ ... وحيث إنه بمقتضى المادة ٣٠ من القرار ١٨٩ يعتبر من الأغلاط الكتابية البسيطة عدم المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييداً للتسجيل .

^١ تمييز رقم ١٠٧ ت ١٩٥٥/١١/١٨ ، باز ١٩٥٥ ، ص ١٨٣ .

تمييز رقم ١١٤ ت ١٩٧٠/١١/٢٤ ، باز ١٩٧٠ ، ص ٣٣٦ .

وحيث انه يتبين من مراجعة أوراق الدعوى أن هناك اختلافاً بين ما ورد في محضر تحديد وتحرير العقار رقم ٢٧٢ وبين خريطة المساحة .

وحيث إن هذا الخطأ وقع ، على ما يقول الخبراء ، عند وضع نقطة الكيل رقم ٧٠٧ على مسافة تبعد ١٢ متراً و ٩٦ سنتي عن المحطة بينما يجب أن تبعد حسب دفتر الكيل ١٣ متراً و ٩٦ سنتي الأمر الذي سبب عدم انطباق الخريطة على حدود الأرض .

وحيث إن الخطأ المذكور هو من نوع الأخطاء الواجب تصحيحها بصورة أن خريطة المساحة تصبح منطبقة على قيود السجل العقاري ومحضر التحديد والتحرير ... " .

وفي قرار ١٩٧٠ المشار إليه أيضاً :

" حيث من الثابت أن موضوع الدعوى الحاضرة يتعلق بتصحيح خطأ مادي معزوّ إلى خريطة المساحة وعدم مطابقتها على ما دون في محضر التحديد والتحرير .

وحيث ان لا علاقة لتصحيح الخطأ المادي بما ورد في الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القرار ١٨٨ المتعلق بإجراء قيد أو تحويل أو ترقيين في قيود السجل العقاري دون سبب مشروع إذ إن الأحكام التي ترعى تصحيح الخطأ المادي هي الواردة في الفقرة الثانية من المادة ١٥ المذكورة والتي تعطف بدورها على المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار ١١٩ ، وكذلك الأحكام الواردة في الفقرة الثالثة من نفس المادة .

وحيث إن طبيعة الخطأ المادي تفترض عدم مطابقة قيد من القيود مع سائر القيود المثبتة في وثائق السجل العقاري ولا يمكن وجود سبب شرعي يبرر مثل هذا الخطأ إذ إن كل خطأ مادي يفرض حتماً وجود مخالفة للقانون تستوجب التصحيح إن حكماً من قبل أمين السجل العقاري وإن بناءً لطلب صاحب الحق ... " .

وقد اعتبرت محكمة التمييز^١ أيضاً أنه إذا كان الخطأ قد ورد أصلاً في الوثيقة المبرزة للتسجيل ، وجاء القيد في السجل العقاري مطابقاً للوثيقة ، ففي هذه الحال لا نكون أمام خطأ كتابي وفقاً لمفهوم المادة ١٥ من القرار ١٨٨ ، معطوفة على المادة ٢٩ وما يليها من القرار ١٨٩ .

ونقرأ في القرار المذكور :

" ... وحيث إنه يشترط لتطبيق المادتين ٢٩ و ٣٠ من القرار ١٨٩ أن يكون ثمة خطأ مادي وأن يكون هذا الخطأ ناتجاً عن عدم المطابقة بين قيود الصحيفة العينية ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييداً للتسجيل .

وحيث ما دام قد تبين من القرار المطعون فيه أن لا تباين بين الخريطة المبرزة لأمانة السجل العقاري وبين القيد على الصحيفة العينية الحاصل بناءً عليها ، وأن التباين كائن فقط بين الخريطة التي كان ينوي إبرازها والخريطة التي أبرزت

^١ - تمييز رقم ١٩٤ ت ١٩٦٨/١٢/٢٧ ، العدد ١٩٦٩ ، ص ٥٢٢ .

فعلاً ، فإنّ القرار المميّز ، إذ طبّق هنا المادّة ٢٩ المذكورة ،
قد خالف هذا النصّ ... ' .

ونشير في هذا الصدد إلى أنّ الرأي مستقرّ على عدم إعطاء التصحيح المذكور ، عند حصوله، مفعولاً رجعيّاً ، بل من تاريخ إجراءاته^١ ، وذلك تطبيقاً لنصّ الفقرة الأخيرة من المادّة ١٥ من القرار ١٨٨ التي سبق أن أشرنا إليها ، بحيث لا يسري التصحيح على من اكتسب الحقّ قبل إجراءاته. علماً أنّ المادّة ٣١ من القرار ١٨٩ قد اعتبرت أنه يجب إبلاغ التصحيحات لحامل صورة الصحيفة (كما كانت قبل التصحيح) وإنذاره بوجوب إبرازها بغاية تصحيحها ، إنّما من اللافت أنها لم تحدّد عقوبة لعدم التقيد بذلك .

ونقرأ في قرار ١٩٥٦ المذكور أعلاه :

" ... وبما أنّ عدم إعطاء تصحيح الأغلاط الكتابية مفعولاً سابقاً أو رجعيّاً بصورة واضحة أكيدة إلاّ أنه إذا صودف أنّ شخصاً اكتسب حقّاً معيّناً بالاستناد إلى القيود المغلوطة ، فإنّ حقه رغم القيود المغلوطة يبقى محفوظاً له كما لو أنه كان على المشتري أن يطلع على جميع الوثائق أو على بعضها فقط كقرار القاضي العقاري بالتثبيت ومحضر التحديد والتحرير . كما وضعت المادّة ١٥ نصّاً يحرم إرجاع مفعول القرار الذي يدلي بالخطأ المادي إلى تاريخ سابق لتاريخه وذلك لأنّ الأخطاء الماديّة يمكن للتثبت من وجودها من مجرد

^١ - تمييز رقم ٨٧ ت ١٠/١٢/١٩٥٦ ، بلز ، ١٩٥٦ ، ص ١٥٥ .

الإطلاع على محضر التحديد أو قرار التثبيت والمقابلة بينهما وبين قيود صحيفة العقار العينية .
وبما أن محكمة الاستئناف بمواخذتها المشتري على عدم الإطلاع على نص الحكم والتقرير الملحق به ، وبجعله بالتالي مسؤولاً عن النقص والخطأ الواردين في صحيفة السجل العقاري قد فسرت القانون تفسيراً خاطئاً ولم تحسن تطبيقه ، وعرضت حكمها المطعون فيه للنقض ... " .

ثانياً : المرجع المختص لإجراء التصحيح :

أعطت المادة ١٥ من القرار ١٨٨ صراحة لأمين السجل العقاري الحق بإجراء تصحيح الأخطاء المادية ، أو الكتابية ، وفقاً لما فصلنا أعلاه ، بمبادرة منه ، أو بناءً على طلب صاحب مصلحة .
وفي الحالتين ، إذا ورد اعتراض على التصحيح ، يطلب أمين السجل العقاري من القاضي إجراءه .

يستفاد من ذلك الآتي :

— أن أمين السجل العقاري ملزم بتبليغ التصحيح ، بالإضافة إلى حامل صورة عن الصحيفة وفقاً لنص المادة ٣١ من القرار ١٨٩ ، إلى كل ذي علاقة ، من قريب أو بعيد ، بالتصحيح المذكور ، على الرغم من عدم وجود نص صريح بذلك ، على الأقل بغاية تمكينهم من الاعتراض ، وإلا نكون بصدد تعطيل مفعول المادة ١٥ المذكورة لهذه الجهة .

— أن المبادرة بمراجعة القضاء ، في حال الاعتراض على التصحيح ، يجب أن تصدر عن أمين السجل مباشرة سنداً إلى نفس المادة ١٥ ،

بالطبع من دون المساس بحق كل صاحب صفة بمراجعة القضاء سندًا إلى المادة ٨٠ من القرار ١٨٨ ، والذي سبق أن تكلمنا عليه.

— المرجع القضائي الصالح ، بموضوع التصحيح ، على ضوء ما بينا أعلاه ، هو الغرفة الابتدائية لمكان وجود العقار ، التي تصدر حكمها في غرفة المذاكرة سندًا إلى المادة ٢٨ من القرار ١٨٩^١ .

إلا أن هنالك من يخالف هذا الرأي معتبرًا أن استعمال المشتري لكلمة " قاضي " في المادة ١٥ من القرار ١٨٨ وكلمة " محكمة " في المادة ٢٨ من القرار ١٨٩ ، يفيد أن المقصود بالأول هو القاضي العقاري الإضافي ، وبالتالي محكمة مكان وجود العقار^٢ .

ونقرأ في قرار ١٩٧٠ المشار إليه في الهامش أدناه :

" ... وحيث يتضح من مقارنة النصوص في القرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ أن الشارع حيث أراد القول بصلاحيّة المحكمة العادية أي المحكمة المدنية كما فعل مثلاً في المواد ٨٠ و ٢٨ و ٩٤ من القرار ١٨٨ ، و ٢٥ و ٢٨ من القرار ١٨٩ ، قد استعمل كلمة المحكمة موصوفة أو غير موصوفة ولم يقل مرّة بمراجعة القاضي كما فعل في المادة ١٥ من القرار ١٨٨ المعدلة ، وهذا حتمه تعاقب النصوص والتعديلات

^١ - بهذا المعنى :

— غفيف شمس الدين — الوسيط في القانون العقاري — ج ١ — ص ٤٤٥ .

— بشاره طبّاع — مرجع سابق — ج ٢ — ص ٣٩٥ .

— محكمة استئناف بيروت — ١٩٦٣/١١/٦ — مصنف شمس الدين العقاري ، ص ١٤٦ .

^٢ - إدوار عيد — الأنظمة العقارية — صفحة ٢٥٦ .

— تمييز رقم ١٠ ت ١٩٧٠/٦/٥ ، باز ١٩٧٠ ، ص ١٧٤ .

التي أدخلت عليها إذ إنَّ نظام القاضي العقاري أصلاً أو
إضافياً لم تعرفه القوانين العقارية قبل التعديل الحاصل في سنة
١٩٣٢ .

وحيث استناداً لما تقدّم ، ولكون الشارع نفسه عندما استعمل
كلمة القاضي غير مقرونة بأيّ وصف ، كان يعني القاضي
العقاري الأصيل أو الإضافي ، كما ورد في المواد ١٩ و ٢٢
و ٢٣ و ٣٢ من القرار ١٨٦ مثلاً ، الأمر الذي يحتمّ أنه عني
أحدهما بهذا النصّ .

وبما أن القاضي العقاري قد خصّص بعمل مؤقت تنتهي مهمته
بانتهائه ، فالشارع قد لحظ وجود القاضي الإضافي حتى
لتفسير قرارات هذا القاضي الذي انتهت مهمته ، فيكون قد
عنى بالنصّ هذا القاضي وليس القاضي العقاري ، وهو ما
استمر عليه اجتهاد هذه المحكمة .

وحيث فيما لو أجرينا التناسق المطلوب عند تفسير النصوص
يتضح أن القاضي الإضافي بات بفعل المادة ١٥ من القرار
١٨٨ مخولاً البت بإجراء التصحيح المطلوب والمعتراض
عليه، بينما تظل الغرفة المدنية التابع لها محل وجود العقار
بحسب المادة ٢٨ من القرار ١٨٩ صالحة عندما يرفض
رئيس المكتب العقاري إجراء التصحيح ، أو عندما يجري
تصحيحاً لم يقبل به ذوو العلاقة ... " .

— تضاربت الآراء حول إمكانية الطعن بالقرار الصادر عن المحكمة
بموضوع التصحيح :

فبعد أن كانت محكمة التمييز قد قرّرت إمكانية استئناف القرار الصادر بموضوع التصحيح^١، عادت واعتبرت^٢ أن القرار الصادر عملاً بالمادة ١٥ من القرار ١٨٨، و٢٨ من القرار ١٨٩، لا يقبل الاستئناف لكونه قراراً رجائياً يمكن الطعن به، أي بنتيجته، عن طريق دعوى إبطال أصلية لكونه لا يحوز قوة القضية المقضية.

وقد اعتبر بعض الفقهاء^٣ أنه مع صدور قانون أصول المحاكمات المدنية الحالي (سنة ١٩٨٣) أصبح الطعن بالقرارات المذكورة يتمّ سنداً إلى المواد ٦٠١ وما يلي من القانون المذكور^٤.

— أما لجهة المهلة التي يمكن خلالها طلب إجراء التصحيح فنفرّق بين حالتين :

^١ - تمييز ت ١٢/٩/١٩٥٦، النشرة ١٩٥٦ ص ٧٣٠.

^٢ - تمييز ت ٢١/١/١٩٨٢، مصنف شمس الدين العقاري، ص ١٥١.

^٣ - مروان كركبي - القانون العقاري اللبناني، ص ١٧٥.

^٤ - نصّت المادة ٦٠١ من الأصول المدنية :

مع مراعاة أحكام المادة ٨٦ فقرة ١ بند ٣ يجوز للغير المتضرّر من صدور القرار الرجائي أن يعترض عليه في خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه هذا القرار أو إجراء من إجراءات تنفيذه، أمام القاضي أو المحكمة الصادر عن أي منهما وذلك باستدعاء يبين فيه أسباب الاعتراض ويبلغ إلى المستفيد من القرار مع دعوته للحضور أمام القاضي أو المحكمة . وإذا كان القرار صادراً عن رئيس الغرفة الابتدائية فيقدم الاعتراض أمام هذه الغرفة.

فقرة مضافة بالمرسوم الاشتراعي رقم ٢٠ ت ٢٣/٣/٨٥:

وتكون مهلة الاعتراض للدولة والمؤسسات العامة ذات الصلة الإدارية ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ. وإذا لم يبلغ القرار الرجائي أو أي إجراء من إجراءات تنفيذه إلى الغير المتضرّر منه، جاز لهذا الأخير الطعن فيه بطريق الاعتراض وفق أحكام الفقرة السابقة طيلة مدة مرور الزمن على حقه. ينظر في الاعتراض بالطريقة القضائية وعلى وجه السرعة.

— إذا كان التصحيح يتم استنادًا إلى وثائق موجودة داخل السجل العقاري^١ فعندئذ يجري التصحيح مهما كانت المدة ، ومن دون ان يقع تحت أي مرور زمن ، لأن السجل العقاري لا يقتصر على دفتر الملكية فقط ، بل على الوثائق المتممة له أيضًا ، ومنها مثلاً الوثائق الثبوتية ، ولأن قيود السجل العقاري لا يمر عليها الزمن^٢ .

— أما إذا كان التصحيح يتم استنادًا إلى وثائق غير موجودة في السجل العقاري ، أي إذا كانت الحقيقة المطلوب إعلانها موجودة خارج نطاق السجل المذكور ، ففي هذه الحال تكتسب قيود السجل العقاري قوة نهائية بعد مرور ١٠ سنوات بدءًا :

— من انتهاء مهلة السنتين للطعن بالقيود المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار ١٨٨ إذا كان الخطأ حاصلًا في معرض أعمال التحديد والتحرير .

— من تاريخ القيد الخاطئ الحاصل خارج نطاق أعمال التحديد والتحرير .

^١ - كمعد البيع المحفوظ في ملف العقار داخل السجل العقاري .

^٢ - استئناف جبل لبنان - ٧٥/٦/٣ - حاتم ١٦٦ ، ص ٥٤٨ .

الباب الثاني

مفاعيل القيد في السجل

المقاري .

نبحث :

- آثار القيد في السجل العقاري (بحث أول) .
- القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري (بحث ثانٍ) .

البحث الأول : آثار القيد في السجل العقاري .

المبدأ في نظام التسجيل العيني المعتمد في لبنان أن للقيد أثراً منشئاً للحق (أ) إنما التعامل غير المسجل لا يعتبر مجرداً من المفاعيل (ب) .

أ - الأثر المنشئ للقيد Effet constitutif.

سبق أن بينا أعلاه ، تحت عنوان موضوع القيد في السجل العقاري، أن المشتري قد حدّد في المادة ١٠ من القرار ١٨٨ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ما يجب قيده في السجل العقاري من حقوق .

بالإضافة إلى ذلك اعتبر المشتري بموجب مواد أخرى من النصوص العقارية اللبنانية أن القيد في السجل العقاري هو الذي ينشئ، ينقل، يعلن، يعدّل أو يسقط الحق.

بتعبير آخر ، إن كلّ حدث يطل الحق العقاري ، غالباً العيني ، وأحياناً الشخصي ، لا يعتبر موجوداً لا تجاه الفرقاء ولا بمواجهة الغير إلا بعد قيده في السجل العقاري ومن تاريخ هذا القيد.

بهذا المعنى موادّ متعددة تشير إلى الآتي منها:

- المادة ١١ من القرار ١٨٨ حيث جاء:

" إنّ الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء حق عيني أو إلى نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه لا

تكون نافذة ، حتى بين المتعاقدين ، إلا اعتباراً من تاريخ قيدها ، ولا يمنع ذلك المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم تنفيذ اتفاقاتهم .
وتطبق هذه الأحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفات وحجج تجزئة الأوقاف التي تنظم أو تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية " .

- المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية القرار ٣٣٣٩
حيث جاء:

" يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري . وعدا ذلك فإن حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب أيضاً بالإلحاق وفقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا الباب .

وكل من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل " .

- المادة ٣٩٣ من قانون الموجبات والعقود حيث جاء:
" إن بيع العقار أو الحقوق العينية المترتبة على عقار لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري " .

- المادة ٣٩٤ من قانون الموجبات والعقود حيث جاء :

ين المشتري يكتسب حتماً ملكية المبيع إذا كان عيناً معينة عندما يصبح البيع تاماً باتفاق المتعاقدين ، ما لم يكن ثمة نص قانوني مخالف كالنص الوارد في المادة السابقة .

ويكون الامر كما تقدم حتى في الحالتين الآتيتين :

(١) إذا كان التسليم أو دفع الثمن مربوطاً بأجل .

(٢) إذا كان البيع منعقداً على شرط الإلغاء " .

الاجتهاد بدوره مجمع على عدم نشوء الحق العيني العقاري إلا بقيده في السجل العقاري^١ .

نشير إلى أن الحال ليست كذلك في بعض القوانين الأجنبية مثل تونس وفرنسا حيث الحق ينشأ عن العقد نفسه، وبمجرد توقيع العقد ، وليس عن القيد ، وقد سبق أن أشرنا إلى ذلك في معرض كلامنا على الأنظمة العقارية في مدخل هذا البحث .

ففي عقد البيع العقاري مثلاً تنتقل الملكية إلى الشاري بمجرد التقاء إرادة الفريقين على المبيع والثمن كما هي الحال تماماً في المنقول .

هنالك استثناء على الأثر المنشئ للقيد في القانون اللبناني يستفاد من الفقرة الثانية من المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية المذكورة أعلاه والتي اعتبرت أن من يكتسب حقاً عينياً بالإرث أو بنزع الملكية (أي الاستملاك) أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل.

^١ تمييز مدني - ٧١/١٢/٣ ، العدد ١٩٧١ ، ص ٢٨ .

تمييز مدني - ١٩٩٢ / ٣ / ١٨ ، العدد ١٩٩٢ ، ص ٩٤ .

تمييز مدني - ١٩٩٩ / ٥ / ١٨ ، صادر ١٩٩٩ ، ص ٥٧١ .

نعلّق على هذه الاستثناءات الواردة في المادة ٢٠٤ ، بالإضافة إلى الإلحاق الوارد في الفقرة الأولى من نفس المادة ، بالآتي :

١- لجهة الإرث :

إنّ إكساب الوارث للحق العيني العقاري بمجرد الوفاة وقبل التسجيل في السجل العقاري متبع في معظم الشرائع التي تبنت مبدأ التسجيل العيني كما هي الحال في لبنان ، وخصوصاً منها القانون السويسري (المادة ٦٥٦ من القانون المدني)^١ والمادتين ١٩٢٢ و ١٩٢٤ من القانون الألماني اللتين اعتبرتا أيضاً أنّ الوارث يكتسب الحق العيني من مورثه قبل تسجيله^٢ ، وبهذا الاتجاه أيضاً القانون المغربي ، على الرغم من عدم وجود نص صريح فيه مماثل للمواد المذكورة ، فلقد اعتبر الفقه المغربي ، وتبعه الاجتهاد أنّ مجرى النصوص يفيد ذلك^٣ .

وسبب هذا الاستثناء هو الآتي :

يفرق بين نوعين من طرق الانتقال الإرثي : الخلافة في الشخص ، والخلافة في المال^٤ .

الخلافة في الشخص : (Succession à la personne)

يخلف الوارث ، وفقاً لهذه الطريقة ، المورث في شخصه وماله فكأنّ الأول هو امتداد للثاني . الذمّتان المالبتان تندمجان لحظة الوفاة الأمر الذي

^١ - نصّت المادة المذكورة :

“ L'inscription au registre foncier est nécessaire pour L'acquisition de la propriété foncière . Celui qui acquiert un immeuble par occupation succession expropriation exécution forcée ou jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie ” .

^٢ - بشارة طباع - مرجع سابق - جزء ٢ ، ص ٤١٢ .

^٣ - التحفيظ العقاري في المغرب - محمد مهدي الجم - الدار البيضاء ، ١٩٧٩ ، ص ١٨٧ .

^٤ - إبراهيم نجار (Les Successions) - Librairie du Liban ، 1983 ، ص ٢٠٦ .

يستبعد الشغور في أموال التركة (Pas de vacance d'hérédité) كما كان يحصل في القانون الروماني^١ .
يضاف إلى ذلك أنّ الوريث ملزم مبدئيًا بديون التركة كافة حتى ولو فاقت موجوداتها^٢ .

استنادًا إلى ذلك كان من المنطقي ، بالنسبة للقوانين التي تبنت ، من ناحية أولى هذه الطريقة في الخلافة الإرثية ، ومن ناحية ثانية نظام التسجيل العيني ، أن تأخذ بهذا الاستثناء ، أي انتقال الحق العيني العقاري إلى الورثة قبل التسجيل لأن القول بعكس ذلك يؤدي إلى اعتبار العقار ، في فترة ما قبل إتمام معاملة الانتقال إلى الورثة^٣ ، عقارًا لا مالك له وداخلًا بالتالي ، في لبنان ، في أملاك الدولة الخاصة سندًا إلى المادة ٢ من المرسوم التشريعي رقم ٢٧٥ تاريخ ٢٥/٥/١٩٢٦ .

مثال على ذلك القانون المدني السويسري :

فمن ناحية أولى يستفاد من مادته ٥٦٠ أنه قد تبنى نظام الخلافة في الشخص . حرفية هذه المادة^٤ :

“ Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte . Ils sont saisis des créances et actions , des droits de propriété et autres droits réels ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du

^١ - في القانون الروماني كانت التركة تبقى معلقة دون مالك حتى يأخذ الوريث موقفًا منها فإن قبلها يصبح أمام خلافة في الشخص .

^٢ - لتلافي ذلك لجأت القوانين التي أخذت بهذه النظرية إلى " حق الخيار الإرثي " " Le droit d'option " — ابراهيم نجار (Les successions) ، ص ٢٠٦ .

^٣ - قد لا يعمد هؤلاء إلى طلب تسجيل حقهم .

^٤ - Scyboz et Gillieron cc. Et co. Suisse annotés — 1983 p 449 .

défunt. Et ils sont personnellement tenus de ses dettes ... “ .

من ناحية ثانية اعتمد القانون المدني السويسري نظام التسجيل العيني . وهذا ما يستفاد من المادة ٩٧٢ مدني التي اعتبرت أن الحقوق العينية العقارية لا تنشأ ولا تأخذ مرتبة إلا في تاريخ قيدها في السجل العقاري. حرفية هذه المادة :

“ Les droits réels naissent , prennent leur rang et reçoivent leur date par l’inscription dans le grand livre ... “ .

وقد ورد في شرح هذه المادة ^١ أن التسجيل وحده ينقل الملكية .

للتوفيق بين هذين الاتجاهين اعتبر القانون السويسري في المادة ٦٥٦ ، التي سبق أن أشرنا إليها ، أن الملكية ، في حال الإرث ، تنتقل قبل التسجيل ، وذلك لتلافي مساوئ الفراغ في الملكية.

الخلافة في المال Succession aux biens .

هنا لا يكمل الوارث شخصية المورث بل يخلفه في ماله . فالذمتان الماليتان تبقيان منفصلتين بحيث تدفع الديون أولاً وما تبقى يوزع على الورثة . وإذا لم يبق شيء فلا تركة .

بهذه الطريقة أخذ الشرع الإسلامي الذي اتفقت مذاهبه ^٢ على أنه يتعلق بالتركة خمسة حقوق ، مقدم بعضها على بعض ، وفقاً للترتيب التالي:

^١ - Scyboz et Gillieron نفس المرجع المذكور أعلاه .

^٢ - توجد فروقات لا تمس جوهر القاعدة (يراجع بشأنها محمصاني - المبادئ الشرعية - الطبعة السابعة ، ص ٢٧٨ ، وما يلي .

- أ - حق الغير المتعلق بأحد أعيان التركة .
ب - نفقات تكفين الميت .
ج - ديون الميت العادية .
د - الوصية النافذة .
هـ - الإرث (الذي يأخذه الوارث أو الورثة الشرعيون بعد وفاء ما ذكر أعلاه) .

انقسم الفقه والاجتهاد حول تفسير هذه القاعدة :
— ذهب البعض إلى اعتبار أن الملكية تنتقل إلى الوارث بمجرد وفاة المورث وقبل وفاء الديون ^١ .
— وذهب البعض الآخر إلى اعتبار أن هنالك فراغاً في ملكية التركة طالما أن الديون لم تدفع ^٢ .

عندما صدرت القوانين العقارية اللبنانية ، التي تبنت نظام التسجيل العيني (سنة ١٩٢٦ القرارات ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ ، وسنة ١٩٣٠ القرار ٣٣٣٩) كانت الشريعة الإسلامية هي المطبقة على إرث كل اللبنانيين ، لذلك فقد أحسن المشرع في إيراد الإرث ضمن استثناءات المادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ لأنه بذلك يكون قد وضع حداً للخلاف المشار إليه أعلاه، أقله بالنسبة للحقوق العينية العقارية ، وذلك باعتباره أن الحقوق العينية العقارية تنتقل إلى الورثة قبل التسجيل .

^١ - محمضاني ، المرجع المشار إليه أعلاه ، ص ٢٨١ / ابراهيم نجار ، *Les Successions* ، ص

٢١٠ / استئناف ١٤ أيار ١٩٤٦ ، ن.ق. ١٩٤٦ ، ص ٣٧٩ .

^٢ - بيار قرداحي ، أطروحة رقم ٤٦٨ ، (أشار إليه نجار) .

موقع قانون الإرث لغير المحمدين :

إنّ الطابع الغالب اليوم^١ ، لقانون الإرث لغير المحمدين ، بموضوع انتقال الذمة المالية بالإرث ، هو الخلافة في المال ، بعد أن أعدّ أصلاً لتكون الخلافة في الشخص^٢ ، الأمر الذي يبقي الجدل قائماً حول انتقال الذمة المالية بالإرث ، وبالتالي الاستثناء المنصوص عليه في المادة ٢٠٤ في محله .

إذا كانت هذه هي حال الإرث ، فهل إنّ هذه الأحكام تطبق على الوصية ، بحيث يصبح الموصى له مالاً للموصى به من حقوق عينية عقارية قبل التسجيل ؟ ومن ناحية أخرى ، ما هو موقع الأجنبي ؟

١- الأصل أنّ مشروع قانون الإرث لغير المحمدين ، الذي كان معداً أصلاً ليطبق على كلّ الشعب اللبناني ، كان قد تبنى مبدأ الخلافة في الشخص مع حق الخيار الإرثي . إلا أنه بعد الاعتراض عليه في مجلس النواب على اعتبار أن مبدأ حق الخيار المنصوص عليه في الباب الرابع منه ، يتعارض مع أحكام الشريعة، وإلغاء البند المذكور ، واستبداله بالمادة ١٣ الحالية المستقاة من الشريعة ، وتطبيقه بالنتيجة على غير المحمدين فقط ، أصبح طابعه الغالب الخلافة في المال أكثر من الخلافة في الشخص .

٢- نصّت المادة ١٣ من قانون الإرث لغير المحمدين ، المستقاة من الشريعة الإسلامية :

يؤدّى من التركة بحسب الترتيب التالي :

١ - ما يكفي لتجهيز الميت ودفنه .

٢ - ديون الميت .

٣ - ما أوصى به في الحدّ الذي تنفذ فيه الوصية .

ويوزع الباقي بعد ذلك على الورثة وفقاً للأصول التالية .

- إمكانية مساواة الإرث بالوصية .

قدّمنا أنّ هنالك أسباباً أدّت إلى وجوب اعتبار الوارث مالكاً للحقوق العينية العقارية قبل التسجيل في السجل العقاري . وبالفعل نصّ المشترع صراحة على ذلك في أغلب الأحيان .

إنّما يبقى السؤال مطروحاً بالنسبة للوصية التي تعتبر نوعاً من أنواع الميراث (Succession testamentaire) أساسه إرادة الشخص المعبر عنها قبل وفاته وليس القانون كما هي الحال في الإرث (Succession ab-intestat) لانه في كلتا الحالتين هنالك تملك مضاف إلى ما بعد الموت .

السؤال إذاً هو هل إنّ الموصى له يصبح مالكاً للموصى به من حقوق عينية عقارية قبل أن يعمد إلى تسجيل هذه الحقوق على اسمه في السجل العقاري ؟

المشترع لم يجب على هذا السؤال بصورة صريحة كما في حال الإرث. لذلك اختلف الفقهاء وتضاربت الآراء حول هذه النقطة على أهميتها . سنستعرض مختلف هذه الآراء على أن نعمد بعدئذٍ إلى تحليلها واتخاذ موقف محدّد منها .

نظريّة عدم إمكانية مساواة الإرث بالوصية^١ :

لقد أسندت وجهة النظر هذه إلى أنّ الوصية هي عمل إراديّ (Acte

^١ - عفيف شمس الدين - القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري - ص ٢٣٣ / إدوار عيد - الأنظمة العقارية ، ص ٢٧٧ / طباع - مرجع سابق - ج ٢ - ص ٤١٤ / Seyboz et Gillieron - مرجع سابق ، ص ٢٥٧ / تمييز ٦٨/٥/٢١ العدل ٦٩ ، ص ٣٧ / استئناف جبل لبنان ٦٩/٤/١٢، حاتم ج ٩٥ ، ص ١٨ . قاضي بيروت المنفرد رقم ٤٤٦ تاريخ ٦٣/٢/٢٧ ن.ق. ١٩٦٥ ، ص ٥٤٥ ، تعليق للاستاذ شاهين جان حاتم ، ج ٣٠ ، ص ١٤ .

(Volontaire). وبالتالي كون المادة ١١ من القرار ١٨٨ الصادر بتاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦ تعتبر أنه ليس من مفعول لهذه الأعمال ، حتى بين المتعاقدين ، إلا من تاريخ التسجيل ، فإنه لا يمكن مساواة الإرث بالوصية ، ولا يمكن بالتالي اعتبار الموصى له مالكاً لحق الملكية العقارية الموصى به إلا من تاريخ التسجيل .

يضاف إلى ذلك أن النصّ المتعلّق بالإرث هو نصّ استثنائي خاص، ويجب أن يفسّر حصراً. وبما أنه لم يذكر الوصية فلا يجوز تطبيقه عليها .

ويضيف الرئيس طبّاع حجة أخرى مفادها أن لكلمة " إرث " في اللغة العربية ، وبالتالي في الشريعة الإسلامية معنى واحداً ، وهو انتقال الأموال من المتوفى إلى الوارث بفعل القانون . أمّا إذا تمّ هذا الانتقال بفعل إرادة المتوفى ، فيطلق عليه عندئذ كلمة "وصية" . أمّا في اللغة الفرنسية ، فكلمة (Succession) معنيان ، فهي تارة الإرث (Succession ab-intestat) وطوراً الوصية Succession testamentaire .

وخلص إلى أنه لكون القانون العقاري اللبناني ، وتحديدًا المادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ ، قد تكلم على " الإرث " ، فيجب البقاء ضمن هذا الإطار واستبعاد الوصية .

نظرية وجوب مساواة الإرث بالوصية^١ .

بالمقابل اعتبر قسم آخر من الفقه والاجتهاد أن الوصية تعتبر كالإرث ناقلة للملكية من تاريخ الوفاة . إنما ما يلفت النظر هنا هو أن بعض هؤلاء

^١ - جان باز - القانون العقاري اللبناني ، ص ٢٠٦ / خليل جريج - النظرية العامة للموجبات - ج ٤ - ص ٣٣٦ / صبحي محمصاني - المبادئ الشرعية ، ص ٢٢٣ / تمييز رقم ٨٤ تاريخ ٢١/١٠/١٩٥٣ - باز ١٩٥٣ ص ١٧٣ / تمييز رقم ٥٨ ، تاريخ ٣٠/١٠/٧٢ العدل ، ١٩٧٢ ، ص ٤٣٨ / استئناف بيروت غ ٢ رقم ٥ تاريخ ٩/٣/٤٩ ، حاتم ج ٢ ، ص ٧٧ .

المؤلفين لم يدعم وجهة نظره هذه بأية حجة^١ ، بينما استند البعض الآخر^٢ إلى حجج عديدة نلخصها بالآتي :

— إن استحقاق الموصي لهم للملكية الموصى بها يعتبر ابتداءً من وقت وفاة الموصي .

— إن القانون الفرنسي يأخذ بهذه النظرية .

— إن الإرث والوصية صنوان تجمعهما قواعد واحدة ، لذلك جاءت أحكام الوصية لغير المسلمين مع أحكام الإرث تحت عنوان واحد .

— إن هذا القول يضع الحل العلمي الصحيح لمسألة المنافع التي يجب أن يستفيد منها الموصي . وكذا يقال بالنسبة للأعباء .

نحن مع هذا الرأي للأسباب التالية :

على ضوء الرأي الأول (عدم إمكانية المساواة بين الإرث والوصية)
نطرح التساؤلات الآتية :

ما هو مصير العقارات الموصى بها بعد وفاة الموصي وقبل قبول الوصية وتسجيلها في السجل العقاري ؟

هنالك ، في رأينا ، ثلاثة احتمالات حصرًا :

— أن تنتقل إلى الورثة ؟

— أن تبقى على ملك المتوفى ؟

— أن تصبح من دون مالك ؟

نبدأ باستبعاد الاحتمال الأخير (بقائها من دون مالك) لأنه منافٍ للمنطق

^١ - باز في مؤلفه المشار إليه أعلاه .

^٢ - محمصاني - المرجع المشار إليه أعلاه .

القانوني سليم ، وقد ورد بهذا المعنى في كتاب الرئيس طباع^١ .

“ A défaut d’une attribution automatique au profit des héritiers , des biens ayant appartenu au de cujus, ces biens ne seraient à personne ce qui repugne à notre façon de penser des choses du droit “ .

يضاف إلى ذلك ما ذكرنا أعلاه عن السبب أو الأسباب التي دفعت بالمشرع إلى الأخذ بهذا الاستثناء .

من ناحية ثانية لا يمكن للأموال الموصى بها أن تنتقل إلى الورثة ، ومنهم إلى الموصى له في حال قبوله ، لأن المادة ٧٩ من قانون الإرث لغير المحمدين اعتبرت أنه في حال قبول الوصية من قبل الموصى له فإن مفاعيل هذا القبول ترجع إلى وقت وفاة الموصى . فإذا سلمنا جدلاً بأن الموصى به ينتقل إلى الورثة ومنهم إلى الموصى له ، في حال قبوله ، فإن الموصى به ، يصبح خلال فترة تمتد من تاريخ وفاة الموصى إلى تاريخ قبول الموصى له ملكاً للورثة وللموصى له في آن معاً ، وهذا ما لا يمكن التسليم به .

وما يقال بالنسبة لقانون ١٩٥٩ يصح أيضاً بالنسبة للوصية عند الطوائف الإسلامية حيث يكون تملك الموصى له معتبراً من قبل الموصى لا من قبل الورثة ، ويكون التملك من وقت وفاة الموصى ولو قبل القبض والتسليم^٢ .

^١ - الجزء الثاني ص ٤١٣ - رقم ٦٥٥ .

^٢ - محمضاتي - المبادئ الشرعية - مرجع سابق - ص ٢٢٠ .

يبقى الاحتمال الأخير وهو بقاء الأموال الموصى بها على ذمة المتوفى، وهذا الاحتمال لا يمكن التسليم به أيضاً لأنّ الذمة المالية في القانون اللبناني مرتبطة بالشخصية الطبيعية^١ ، تبقى ببقائها وتزول بزوالها .

إذا ما هو مصير الموصى به إذا كان لا يمكن أن يبقى من دون مالك ولا ينتقل إلى الورثة ولا يبقى على ذمة الميت ؟

الجواب الوحيد هو أنه يجب أن ينتقل حكماً إلى الموصى له .

أي أنّ المادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢ تشرين الثاني ١٩٣٠ تشمل الوريث والموصى له في آن معاً .

وهذا ، في رأينا ، ما يستفاد صراحة من قانون الملكية في نصّه الأصلي الذي وضع باللغة الفرنسية^٢ ، ومن المفيد أن نرجع إلى هذا النصّ لبيان نية المشرع .

إنّ المادة ٢٢٩ من القرار ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ قد كرّرت محتوى المادة ٢٠٤ من نفس القرار ، إنّما فقط فيما يتعلق بالإرث حرفيّة هذه المادة :

— باللغة العربية :

" يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة، غير أنه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري " .

— باللغة الفرنسية (النص الأصلي) .

^١ - قد تبقى الذمة المالية بعد زوال الشخص المعنوي كما بعد انحلال عقد الشراكة لغاية تصفية الشركة .

^٢ - نشر في ملحق الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ ٢٧/٣/١٩٣١ .

“ L'héritier acquiert par succession les immeubles dépendant de la succession , il ne peut toutefois en disposer à l'égard des tiers qu'après l'inscription au registre foncier “.

إنما هذه المادة هي الأولى في فصل معنوي باللغة الفرنسية بـ ^١ :

“ Des successions ab-intestat et testamentaire en matières immobilières “ .

استنادًا إلى ذلك ، لو أراد المشتري أن يقصر مفعول المادة ٢٢٩ وبالتالي المادة ٢٠٤ المذكورتين أعلاه على الإرث من دون الوصية ، كما يعتبر البعض ، لكان صاغ النص الأصلي للمادة ٢٢٩ على الشكل الآتي :

“ L'héritier acquiert par “ succession ab-intestat”...

إنما لكون نص هذه المادة قد استعمل تعبير (Succession) بصورة مطلقة ، فمما لا شك فيه أنه قد أحال على عنوان الفصل ، أي أن المشتري قد قصد الـ (succession ab-intestat) (الإرث) والـ (succession testamentaire) الوصية ^٢ .

وما يؤكد ذلك هو أن المادة ٢٠٤ من قانون الملكية لم تتكلم على الوريث (héritier) وإنما على " كل من يكتسب عقارًا بالإرث " .

(Quiconque acquiert par succession)

^١- إن تعريب العنوان اعتراف خطأ ، ففي حين تكلم النص الفرنسي على الإرث والوصية (Des successions ab-intestat et testamentaire) جاء النص العربي يتكلم على الإرث الوصية .

^٢- بهذا المعنى تمييز رقم ١١ تاريخ ١٨/٣/٦٨ ، باز ٦٨ ، ص ١٥١ .

اللغة الحاصل يعود ، في رأينا ، إلى أن التعريب قد تناول حرفية النص الفرنسي من دون التنبيه إلى أن ذلك من شأنه أن يحوّر نية المشرع .

يضاف إلى ذلك أن القول إن الوصية هي عمل إرادي خاضع لنص المادة ١١ من القرار ١٨٨ هو صحيح من حيث المبدأ ، إنما تعتبر الوصية ، استناداً إلى الأسباب التي بينّا ، استثناءً لهذا المبدأ ، وقد أخذت بهذه النتيجة محكمة التمييز في قرار لها ^١ .

حيث جاء :

" ... للموصى له على التركة حقوق مباشرة كحقوق الورثة ، فهو مالك مثلهم بفعل وفاة الموصي ومنذ تلك الوفاة عملاً بالمادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ ... " .

قد يعترض البعض على ما ذكرنا أعلاه بأنه إذا كان الأمر كذلك ، أي إذا كان الموصى له يملك الموصى به من تاريخ الوفاة ومباشرة من المتوفى ، فما هي الغاية من الحق الذي منحه المادتان ١٣١ من القرار ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ بفقرتها الأخيرة ، والمادة ١٣٨ من نفس القرار ، للموصى له بطلب قيد تأمين جبري خلال فترة ستة أشهر من تاريخ الوفاة لضمان فرز أموال التركة عن أموال الوريث ؟

^١ - تمييز - قرار إعدادي - غرفة أولى هيئة ثانية - مجموعة باز ١٩٦١ - رقم ١١ - أشير إليه في كتاب الأستاذين سلوان (مرور الزمن في الفقه والاجتهاد ١٩٧٨) الجزء ١ - ص ١٣٠ .

الجواب على ذلك هو أنّ المقصود بالموصى له في هاتين المادتين هو الموصى له بمبلغ من المال (نقدًا) لا الموصى له بأشياء منقولة أو غير منقولة لأنه في هذه الحال يأخذ الأشياء عيناً من التركة^١ .

هذا فيما يختصّ باللبنانيين . ماذا إذا كان الوريث ، المورث ، الموصى له أو الموصى يحملون جنسية أجنبية ؟

- مدى شمول القاعدة للأجنبي .

تعتمد معظم الدول ذات السيادة إلى الحدّ من حرية الأجنبي في تملك العقارات على أراضيها لأسباب سياسية أو أمنية أو اقتصادية أو الثلاثة معاً .

المشترع اللبناني تنبه إلى خطورة هذا الأمر وأصدر تباعاً قوانين متعددة تحدّ من حرية الأجنبي في تملك الحقوق العينية العقارية في لبنان . سننّين من خلال استعراض تلك القوانين مدى انعكاسها على المادة ٢٠٤ في حالتي الإرث والوصية .

انعكاس قوانين تملك الأجانب على قاعدة اكتساب العقارات الموروثة والموصى بها قبل التسجيل :

صدرت نصوص عديدة تنظم تملك الأجانب للثروة العقارية اللبنانية، آخرها القانون ٢٩٦ تاريخ ٢٠٠١/٤/٣ الذي عدل القانون المنفذ بالمرسوم

^١ - باز - القانون العقاري اللبناني ص ٢٣٠ / خليل جريج ، النظرية العامة للموجبات ، طبعة ١٩٦٠

- ج ٤ - ص ٣٣٦ .

١١٦١٤ الصادر بتاريخ ١٩٦٩/١/٤ والمعمول به حالياً^١ .

نصّت المادّة الأولى من القانون المنفذ بالمرسوم ١١٦١٤ الصادر بتاريخ ١٩٦٩/١/٤ ، كما تعكّلت بالقانون ٢٩٦ تاريخ ٢٠٠١/٤/٣ الآتي :

" لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، أن يكتسب بعقد أو عمل قانوني آخر بين الأحياء، أي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية أو أي حق عيني من الحقوق الأخرى التي يعينها هذا القانون إلا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المالية. ولا يشذ عن هذه القاعدة إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون أو في نصّ خاصّ..."

^١ هذه النصوص هي تباعاً :

- القرار رقم ١٦ ل.ر. تاريخ ١٩٣٤/١/١٨ (أخضع تملك الأجانب في بعض المناطق إلى ترخيص من رئيس الدولة) .
- المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٦ تاريخ ١٩٤٢/٧/٢٤ .
- المرسوم الاشتراعي رقم ١١٠ تاريخ ١٩٥٩/٦/١٢ .
- قانون ١٩٦٤/٣/١١ .
- القانون المنفذ بالمرسوم ١١٦١٤ الصادر بتاريخ ١٩٦٩/١/٤ والمعدّل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم ٥١٣١ تاريخ ١٩٧٣/٣/١٩ .
- المرسوم الاشتراعي رقم ١١٣ المعمول به ابتداءً من ١٩٨٣/١١/١٠ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، والذي ألغى بالمرسوم الاشتراعي رقم ٣٢ تاريخ ٨٥/٣/٢٣ الذي أعاد العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم ١١٦١٤ .

الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من نفس النص استثنت من أحكام المادة الأولى حالتي اكتساب الحقوق العينية العقارية بواسطة الإرث أو الوصية وحرفيتهما :

" مع مراعاة أحكام المادة /١/ الجديدة يستثنى ويعفى من الترخيص : ...

٤ - اكتساب الحقوق العينية التالية :

أ - حق الإرث للورثة.

ب - الحق الناشئ عن وصية أو هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم وخاصة الأصول والفروع والأزواج .

سنستطلع أولاً مدى إمكانية تملك الأجنبي للعقارات الموصى بها قبل التسجيل ، ومن ثم العقارات الموروثة .

إن النصوص المشار إليها أعلاه تستدعي الملاحظات التالية :

١- إن النص على هذا الاستثناء (الإرث) في مادة خاصة يقع في حكم لزوم ما لا يلزم لأنه يستتج من المادة الأولى فالإرث ليس بعقد ولا بعمل قانوني بين الأحياء وبالتالي يفرج عن نطاق المادة الأولى ولا لزوم لإعادة النص عليه .

٢- ما يقال عن الإرث ، في ظل القانون المنفذ بالمرسوم ١١٦١٤ ، يقال أيضاً عن الوصية التي لا تعتبر ، في شكل عام ، عقداً ، ولا عملاً

^١ - ابراهيم نجار — Les liberalites — 1973 - librairie du liban - ص ١٩٠ /

موسوعة Marty et Raynaud . Succ et lib — ص ٤١٧ .

قانونيًا بين الأحياء إنما تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع^١.

استنادًا إلى ذلك يعتبر الوريث والموصي له الأجنبي ، للأسباب التي شرحناها سابقًا ، مالكًا للموصي به أو للموروث من حقوق عينية عقارية منذ وفاة المورث أو الموصي من دون الحاجة إلى أي ترخيص شرط المعاملة بالمثل الذي فرضتها المادة ٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ المذكورة أعلاه بالنسبة للإرث والوصية .

إن هذه المعاملة بالمثل المفروضة قانونًا في الإرث والوصية تستدعي التفريق بين حالتين :

- المورث (أو الموصي) لبناني .
- المورث (أو الموصي) أجنبي .

أ — المورث (أو الموصي) من التبعية اللبنانية :

السؤال هنا هو هل يمكن اعتبار الوريث الأجنبي مالكًا لحصته الارثية بكاملها قبل التسجيل ؟ وبعبارة أخرى ما هي الحصة الإرثية في الحقوق العينية العقارية التي تطبق عليها المادة ٢٠٤ من القرار ٣٣٣٩ ويتملكها الوريث الاجنبي قبل التسجيل ، إذا كان قانونه الوطني يبادل اللبنانيين حق الميراث ؟ أم هي الحصة المحددة قانونًا بكاملها أم منقصة ؟

هنا تضارب الاجتهاد حول مدى حق الأجنبي بالتملك بالإرث فهل إن المبادلة المبدئية من قبل القانون الأجنبي هي كافية لتوريث مواطنيه كامل

^١ - محمضاني - المبادئ الشرعية - ص ١٥٧ .

حصتهم الإرثية أم هل إنه ينبغي أن يمنح القانون الأجنبي اللبناني نفس الحصة التي يمنحها القانون اللبناني للأجنبي ؟

ذهب بعض الاجتهاد إلى اعتبار أن الإرث لا ينتقل إلى الأجنبي إلا بالقدر الذي يورثه قانونه الوطني للوارث اللبناني من الحقوق العينية العقارية^١ .
وذهب قسم آخر من الاجتهاد إلى الاكتفاء بالمبادلة المبدئية وعندها يأخذ الأجنبي الحصة التي يورثه إياها القانون اللبناني بكاملها^٢ .

لقد حسم قانون الإرث لغير المحمدين الصادر بتاريخ ٢٣ حزيران ١٩٥٩ هذا النقاش بالنسبة لمن يطبق عليهم ، فنصت المادة الثامنة منه :
" اختلاف الجنسية لا يمنع التوارث بين اللبنانيين والأجانب إلا إذا كانت شريعة الأجنبي تمنع توريث اللبناني . وإذا كانت شريعة الأجنبي تحد من حق الإرث فلا يرث الأجنبي لبنانياً إلا بما أجازته الشريعة الأجنبية للبنانيين " .

نستنتج من ذلك أنه إذا كان المورث من غير المحمدين فإن الحصة الإرثية ، في الحقوق العينية العقارية ، التي تنتقل ملكيتها إلى الورث الأجنبي قبل التسجيل في السجل العقاري تكون مساوية للحصة التي يمنحها قانونه الوطني للبنانيين .

أما إذا كان المورث محمدياً فيبقى الأمر غير محسوم .

ب — المورث (أو الموصي) من تابعة أجنبية :

إن طريقة توزيع تركة الأجنبي العقارية ، الموجودة على الأراضي اللبنانية ، بالإرث أو بالوصية ، تخضع ، سنداً إلى المادة ٢٣١ من القرار

^١ - استئناف بيروت قرار ١٠/١٠/١٩٤٧ - النشرة القضائية ١٩٤٨ ، ص ٤٢٣ .

استئناف بيروت قرار ٣٠/١٢/١٩٤٨ - النشرة القضائية ١٩٤٩ ، ص ١٠٧ .

^٢ - القاضي المنفرد في بيروت تاريخ ١٦/٦/١٩٥١ - النشرة القضائية ١٩٥١ ، ص ٦٨٩ .

٣٣٣٩ ، لقوانين بلاده التي تعين مستحقّي الإرث وأنصبة كل واحد منهم ، فيكتسب هؤلاء الورثة الملكية العقارية ، قبل تسجيلها ، وفقاً لشروط الفقرة الأولى من المادة ٢٣١ المذكورة أعلاه .

أما إذا كان القانون الأجنبي يحيل إلى قانون أجنبي آخر كقانون محل وجود العقار ، في لبنان مثلاً ، فهل يقبل القانون اللبناني نظريّة الإحالة (Le renvoi) ؟

اختلف الاجتهاد حول هذا الأمر ومرّ في مرحلتين : الأولى قبل صدور قانون ١٩٥٩ ، والثانية بعده .

١- قبل صدور قانون ١٩٥٩ .

اتخذ الاجتهاد في هذه المرحلة موقفين :
الموقف الأول^١ .

اعتبرت بعض المحاكم أنّ المقصود بعبارة " قوانين بلاده " الواردة في المادة ٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ هو القوانين الداخلية وليس ما يتعلّق منها بالقانون الدولي الخاص ، ولا مجال بالتالي لتطبيق نظريّة الردّ أو الإحالة .

الموقف الثاني^٢ .

اعتبرت قرارات أخرى أنّ القانون الأجنبي هو الذي يعينه القانون الدولي الخاص للبلاد التي يتبع لها الأجنبي ، وبالتالي يجب على القانون اللبناني أن يقبل الإحالة .

^١ - تمييز ١٩٥٥/٦/٣٠ ، النشرة القضائية ١٩٥٥ ، ص ٦٩٣ .

^٢ - تمييز ١٩٥١/١٢/٢٦ - المحامي ١٩٥٢ ، ص ١٨٢ .

٢- بعد صدور قانون ١٩٥٩.

في هذه المرحلة اعتبرت الهيئة العامة لمحكمة التمييز وجوب عدم الأخذ بنظرية الإحالة^١.

وقد ورد في إحدى حيثيات هذا القرار :

" إن نصّ المادة ٢٣١ من قانون الملكية الذي يفرض تطبيق قوانين الأجنبي على تركته العقارية إنما قصد به المشتري تطبيق هذا القانون مهما كانت البلاد التي يوجد فيها المتوفي وهو نص يتعلق بالنظام العام فلا يجوز أمام هذا النص المطلق تطبيق نظرية الإحالة التي تنفيها أحكام هذا النص ."

يرى البعض أن تعليل محكمة التمييز هو مبهم وغير واضح خصوصاً في اعتباره أن المادة ٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ المذكورة تنفي إمكانية تطبيق نظرية الإحالة من دون أن يوضح لنا كيف استنتج هذا النفي . فقد كان بإمكان المحكمة مثلاً أن تعلل النتيجة التي توصلت إليها بأنه بعد صدور قانون ١٩٥٩ لم يعد يوجد في لبنان قانون إرث موحد لكي يقبل القانون اللبناني نظرية الإحالة ويطبق هذا القانون^٢ .

إلا أن تعليلاً كهذا ، لو ورد ، لكان أيضاً قابلاً للمناقشة لأنه من ناحية أولى عندما نحال على قانون أجنبي فمنطقياً يجب أن نأخذ هذا القانون ككل لا أن نأخذ جزءاً ونترك آخر خصوصاً إذا لم يكن هنالك أي تعارض مع النظام العام اللبناني .

١- تمييز الهيئة العامة ١٩٦١/٩/٢١ - المحامي ١٩٦١ ، ص ٢٨٥ .

٢- محاضرات للدكتور نهاد الجميل أمام طلاب السنة الرابعة حقوق - الجامعة اللبنانية (غير منشورة) .

ومن ناحية ثانية ، إنَّ عدم وجود قانون إرث موحد يطبَّق على جميع اللبنانيين لا يشكِّل ، في رأينا ، أية مشكلة أو عائق في وجه قبول الإحالة على القانون اللبناني . فإذا كان الشخص مسلماً طبقنا عليه القانون المناسب (قانون مذهبه) وذلك من صميم ديانته ، أما إذا لم يكن مسلماً بل مسيحياً أو يهودياً ... أو حتى ملحدًا ، طبقنا عليه قانون ١٩٥٩ (الإرث عند غير المحمَّدين) ولا نرى أية مشكلة أو أي إشكال في ذلك . فقانون الإرث اللبناني ، لأسباب تاريخية لسنا هنا في صددِها ، مقسَّم بين محمَّدين وغير محمَّدين .

يضاف إلى ذلك أنَّ نظام الملكية العقارية مرتبط إلى حدٍّ بعيد بالنظام العام . فإذا كان القانون اللبناني ، الموضوع من قبل الأجنبي ، قد تخلَّى عن تولِّيه شؤون تركة الأجنبي العقارية الموجودة على الأراضي اللبنانية لمصلحة قانون بلاد هذا الأجنبي ، أفلا يجب أن يقبل الإحالة ويستردَّ حقه في رعاية عقاراته الوطنية خصوصاً أنَّ معظم شرائع العالم تطبَّق في هذا المجال قانون محلِّ وجود العقار ؟

٢- لجهة الحكم :

اعتبرت المادة ٢٠٤ من قانون الملكية ، كما أسلفنا ، أنَّ من اكتسب عقاراً ، والمقصود حقّاً عينياً عقاريّاً (immeuble) ، وخصوصاً حق الملكية العقارية ، بحكم ، فهو مالك قبل التسجيل في السجل العقاري . من المفترض بالحكم ، موضوع هذه الفقرة ، أن يكون قطعياً أي مكتسباً قوّة القضية المقضية ، وفي هذه الحال يعتبر إعلانياً ويرجع أثره إلى تاريخ المطالبة سنداً إلى المادة ٥٥٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

إنّ هذا الوضع ، لجهة اكتساب حق الملكية العقارية بالحكم من دون التسجيل في السجل العقاري ، من شأنه أن يفتح الباب أمام إمكانية تخطي مبدأ الأثر المنشئ للقيد إلى ما لا نهاية :

وبالفعل ، إذا ما اكتسب زيد من الناس حق ملكية عقارية بحكم ، فلا شيء يمنعه ، وفقاً للمبادئ العامة لعقد البيع ، وعبر الاستناد إلى صورة عن الحكم الممّلك ، من أن يبيع ملكيته إلى عبّيد ، بحيث يعمد الأخير بدوره إلى استصدار حكم بالتسجيل بوجه زيد فيصبح مالكا بدوره قبل التسجيل وهكذا دواليك، بحيث تبقى الملكية تنتقل من شخص إلى آخر ، إلى ما لا نهاية ، وبصورة قانونية تماماً من دون إجراء أيّ تسجيل في السجل العقاري حيث يكون القيد لم يزل مسجلاً على اسم المالك الأول، بالإضافة إلى إشارات الدعاوى المتتالية .

هذه في رأينا ثغرة يجب العمل على سدّها كما هي الحال بالنسبة إلى اكتساب الملكية بالإرث من دون تسجيل حيث جاءت المادة ٢٢٩ من قانون الملكية العقارية^١ تمنع المكتسب بالإرث ، أي الوارث، من إجراء أي عمل تصرفي قبل تسجيل حقه في السجل العقاري بحيث تقتصر حقوقه قبل ذلك على الأعمال الإدارية فقط . وقد اعتبرت المحاكم أنّ ممارسة حق الشفعة يدخل ضمن هذا النطاق^٢ .

^١ - نصّت المادة ٢٢٩ من قانون الملكية العقارية :

يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة، غير أنه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري .

^٢ - تمييز ت ٦٠/١٠/٢٤ ، النشرة ١٩٦٠ ، ص ٩٠٦ .

تمييز ت ٦٨/٥/٢١ ، العدل ١٩٦٩ ، ص ٣٧٥ .

تمييز ت ٦٠/٢٢/٢٠٠٠ ، صادر في التمييز ٢٠٠٠ ، ص ٣٧٧ .

٣- لجهة الاستملاك :

الاستملاك ، كما هو معروف ، يهدف إلى نزع ملكية الأفراد العقارية لأجل المنفعة العامة ، المقررة بمرسوم ، وذلك لقاء تعويض عادل ومسبق.

إن صدور المرسوم المعلن للمنفعة العامة لا يؤدي إلى نقل الملكية إلى الإدارة المستملكة ، على الرغم من قيده على صحيفة العقار المستملك، بل لا بدّ من إيداع التعويض الذي تقرره لجان الاستملاك ، وبعدئذ يصدر قرار وضع اليد من المدير العام في الوزارة أو رئيس السلطة التنفيذية (رئيس البلدية مثلاً) ويبلغ من أصحاب العلاقة وأمانة السجل العقاري .
إن الإدارة المستملكة تصبح مالكة من تاريخ قرار وضع اليد ، وقبل نقل الملكية في السجل العقاري ، سنداً إلى المادة ٢٠٤ من قانون الملكية العقارية.

٤- لجهة الإلحاق :

الإلحاق (Accession) الذي أشارت إليه المادة ٢٠٤ واعتبرته مملكاً من دون تسجيل هو غير معرف قانوناً ويمكننا ، انطلاقاً من المواد ٢٠٦ وما يليها من قانون الملكية العقارية ، أن نستنتج له التعريف الآتي:
الإلحاق قد يكون :

- ١- إما الحق المعطى للمالك بتملك ما قد يتحد بأرضه بفعل العوامل الطبيعية ومن غير إرادته أو تدخله (المادتان ٢٠٦ و ٢١١

من القرار ٣٣٣٩ (١) ؛

٢- وإما الحق المعطى للأشخاص بتملك عقار أو جزء من عقار ،
ليس أصلاً لهم ، إنما باثروا عليه ، عن حسن نية ، أعمالاً
مادية محددة (زراعة ، بناء) ، وإذا كانت قيمة هذه الأعمال
تفوق قيمة الأرض الحاصلة فيها (المادة ٢١٦ من القرار
٣٣٣٩) .

إن الإلحاق الذي يملك من دون القيد في السجل العقاري ، هو الأول فقط ،
أي الحاصل بالشكل الطبيعي ومن دون تدخل صاحب العقار .
أما النوع الثاني من الإلحاق ، فيستلزم استصدار حكم يستتبع التملك قبل
التسجيل ، وفقاً لما سبق أن شرحناه أعلاه .

ب - نتيجة عدم القيد في السجل العقاري .

إذا كان القيد في السجل من شأنه إنشاء الحق العيني أو إيجاداً كما
ذكرنا ، وعلى ضوء الاستثناءات التي أشرنا إليها ، فإن عدم القيد ليس
مجرداً من أي مفعول ، بل يعطي المستفيد حقاً شخصياً عقارياً بقيد الحق
موضوع التعامل على اسمه ، يمكنه من مراجعة المحاكم لإلزام المتفرغ

^١ - نصت المادة ٢٠٦ من القرار ٣٣٣٩ :

إن الطمي أي التراب الذي يتجمع على التوالي، دون أن يستلقت النظر، على الأرض المجاورة
لمجرى ماء، يكون ملكاً لصاحب تلك الأرض.

نصت المادة ٢١١ من القرار ٣٣٣٩ :

إذا تحول نهر أو جدول عن مجراه القديم واتخذ مجرى جديداً، يحق لأصحاب العقارات المجاورة
اكتساب ملكية هذا المجرى القديم، كل واحد في المساحة الممتدة أمام أرضه لغاية خط يفترض
وقوعه في وسط النهر، ويحدد ثمن المجرى القديم بمعرفة خبراء يعينهم رئيس المحكمة المحلية.
ويوزع الثمن الحاصل من هذا البيع، بصفة تعويض على أصحاب الأراضي التي يشغلها المجرى
الجديد، بنسبة قيمة الأرض التي يكون خسرها كل منهم.

مدونة الكتب الحصرية <https://www.facebook.com/koutoubhasria>
بالنسجیل ، وبالنتیجة الحصول علی قرار قضائي یكسبه الحق قبل النسجیل
وفقاً لما بینا أعلاه فی معرض بحثنا للمادة ٢٠٤ من قانون الملكية
العقارية .

بهذا المعنى :

- اعتبرت المادة ١١ من القرار ١٨٨ أنه يمكن للمتعاقدین ممارسة
حقوقهم ودعاویهم المتبادلة فی حال عدم تنفيذ موجب النسجیل.

- اعتبرت المادة ٢٦٨ من قانون الملكية العقارية أن موجب إعطاء
العقار یتضمن موجب فراغه فی السجل العقاري تحت طائلة
تعويض دائن موجب النسجیل كل عطل وضرر يطاله.

وقد ساهم الاجتهاد بتأكيد هذا المبدأ^١ .

نلفت النظر فی هذا المجال إلى أن المطالبة بنسجیل العمل القانوني تبقى
ممکنة طالما لم یعمد مالک الحق العيني موضوع التعامل إلى نقله إلى
شخص آخر حسن النية^٢ ، بحيث لا یبقى عندئذ أمام المتضرر سوى
المطالبة بالعطل والضرر ، وذلك تنفیذاً للمبادئ العامة بموضوع
الموجبات المنصوص علیها فی قانون الموجبات والعقود .

^١ - محكمة الاستئناف اللبنانية رقم ٧٢- ت ٤٧/٢/١٨ ن.ق ١٩٤٧ ، ص ٢٣٠ .

- بداية بیروت - ١٩٩٣/٢/١١ - العدل ١٩٩٣ ، ص ٥٤٨ .

- تمييز مدني - رقم ٤٤- ت ٩٨/٥/٢١ - صادر ١٩٩٨ ، ص ٣٢٧ .

- تمييز مدني - رقم ٧١ - ت ٩٩/٥/٢٥ - صادر ١٩٩٩ ، ص ١٥٥ .

^٢ - سنشرح فیما بعد تفاصيل المقصود بـ " حسن النية " .

الاجتهاد بدوره مستقرّ على تأكيد ما جاء أعلاه^١ ، لدرجة أن بعضه حرم المشتري قبل التسجيل حتى من الحق بالمحافظة على العقار .
ونقرأ في مخالفة المستشار مولوي الواردة في قرار محكمة التمييز رقم ٣ ت ١٩٩٨/١/١٢ ، المشار إليه في الهامش أدناه ، ما يلي :

"... في حالتنا الحاضرة يسند المدّعي دعواه بداية إلى عقد شرائه للعقار حيث المأجور وبالتالي إلى كونه مالكا . غير أنه يصطدم خاصة بأحكام المادة ٩ من القرار رقم ١٨٨ معطوفة على المادة ٣٩٣ من قانون الموجبات والعقود التي تنصّ على عدم وجود مفعول لبيع العقار تجاه الغير وحتى بين المتعاقدين أنفسهم طالما لم يدوّن هذا البيع على الصحيفة العينية للعقار واعتباراً من هذا التاريخ .
إنّ النصّ واضح لجهة تشديده على عدم وجود مفعول للبيع قبل التسجيل النهائي الذي لا خلاف هنا على عدم حصوله وبغضّ النظر عن الأسباب ، ويبدو ، وإنّ أتى القرار المطعون فيه وقرار هذه الهيئة على ذكر واقعة تسجيل العقد في السجلّ اليومي ، أنه لا خلاف على أنّ مثل هذا التسجيل لا يعتبر التسجيل المقصود بالمادة التاسعة المذكورة وبالتالي — هو كذلك — لا يتمتع بأية نتائج أو مفاعيل ، ويتساوى مع عدم التسجيل ، ولا مبرر للإتيان على ذكره لإعطاء عقد البيع المفاعيل التي أعطيت له في القرارين المذكورين .

^١ - استئناف ت ٧٣/٣/٢ ، العدد ١٩٧٣ ، ص ٣١٩ .

تمييز — غ ٢ - رقم ٤٤ - ت ١٩٩٨/٥/٢١ ، باز ١٩٩٨ ، ص ٣٠٠٠ .

تمييز — غ ٥ - رقم ٣ - ت ١٩٩٨/١/١٢ باز ١٩٩٨ ، ص ٣٧٦ ، ومخالفة للمستشار مولوي .

تمييز رقم ٧١ ت ١٩٩٩/٥/٢٥ ، صادر في التمييز ١٩٩٩ ، ص ١٥٥ .

يبقى أن القرار الاستثنائي المطعون فيه قد أعطى المشتري بموجب عقد البيع غير المسجل حقوقاً من نوع حق المحافظة على العقار وإدارته بالاستناد إلى حق التسليم الذي ينحدر من البيع غير المسجل، وهذه الحقوق في النتيجة ما هي ولا يمكن أن تكون سوى مفاعيل لعقد البيع المذكور .

بمعنى أنه قد أعطيت مفاعيل هذا العقد تجاه الغير على الرغم من الاعتراف بعدم التسجيل ، الأمر الذي يشكل مخالفة صريحة لنص المادة التاسعة المعطوفة التي تمنع إعطاء أي مفاعيل للعقد المذكور في مثل هذه الحال ، ويشكل مخالفة للقانون من شأنها جعل التمييز مقبولاً في الأساس ، والقرار المطعون به مستوجباً النقض .

أخيراً في هذا المجال نشير إلى أن الهبة (Donation) وحدها تشذ عن هذه القاعدة لجهة أن الموهوب له لا يستطيع إلزام الواهب قضاء بتسجيل الحق العيني العقاري الموهوب وذلك كالاتي :

عرفت المادة ٥٠٤ من قانون الموجبات والعقود الهبة بأنها " تصرف بين الأحياء بمقتضاه يتفرغ المرء لشخص آخر عن كل أمواله أو عن بعضها بلا مقابل " . وأضافت المادة ٥١٠ من نفس النص " أن هبة العقار أو الحقوق العينية العقارية لا تتم إلا بقيدها في السجل العقاري " وخلصت المادة ٥١١ موجبات إلى مساواة الوعد بالهبة بالهبة ذاتها ، لجهة اعتبارها

الوعد بهبة عقار لا يصح إلا بقيده في السجل العقاري^١ .
لقد اعتبر الاجتهاد^٢ ، بعد تردد^٣ ، أن هبة الحق العيني العقاري بسند عادي أو رسمي لا تخول الموهوب له الحق بإلزام الواهب بالتسجيل قضاءً، ذلك أن التسجيل هو من الشروط الشكلية الأساسية لصحة إنشاء ، وبالتالي وجود الهبة العقارية ، لأن هبة العقار عمل يتسم بالخطورة القصوى وهو نادر الحصول .
وقد طرحت هذه المسألة على محكمة التمييز اللبنانية^٤ التي اعتبرت وجوب تسجيل الهبة العقارية لصحتها ليس فقط في دفتر اليومي ، وإنما على صحيفة العقار العينية .
وقد جاء في القرار المذكور ما حرفيته :

"... وبما أنه بمقتضى المادة ٥١٠ موجبات لا تتم هبة العقار والحقوق العينية العقارية إلا بقيدها في السجل العقاري .

^١ - إن ما نتكلم عليه هو الهبة الصريحة ، والتي يقتضي تفريقها عن الهبة المستترة بعقد آخر ، كمقد البيع الصوري مثلاً ، كالذي ينظمه المورث لمصلحة أحد الورثة بغاية حرمان الآخرين .
والاجتهاد مستقر على اعتبار وجوب تطبيق نظام العقد الذي يستر الهبة ، كنظام عقد البيع مثلاً ، إذا كانت الهبة قد تمت عبر عقد بيع صوري .

بهذا المعنى : - تمييز ١٠/٤/١٩٥٨ ، النشرة ١٩٥٨ ، ص ٣٦٨ .

- تمييز هيئة عامة - ٤/٤/١٩٦٣ ، باز ١٩٦٣ ، ص ١٤٨ .

- تمييز رقم ١١٤ - ١٤/١٠/١٩٦٧ ، حاتم ج ٨٢ ، ص ٦٢ .

^٢ - استئناف بيروت - ١٢/٢/١٩٤٧ ، النشرة ١٩٤٧ ، ص ٤٤١ .

- تمييز رقم ٤١ - ١٤/٤/٦٧ ، العدل ١٩٦٧ ، ص ١١٣ .

- استئناف جبل لبنان ٢٠/١٢/١٩٧٤ ، حاتم ١١١ ، ص ٢٥٤ .

^٣ - هنالك بعض القرارات المخالفة منها :

- استئناف بيروت - ٢٦/٢/١٩٤٩ ، النشرة ١٩٤٩ ، ص ٥٨٢ .

^٤ - تمييز ٢٥/٦/١٩٦٥ ، باز ١٩٦٥ ، ص ١١٧ و ١١٨ (صاينغ / عجمي) .

وبما أن الهبة هي عقد يتخلّى بموجبه الواهب عما يملكه لصالح شخص آخر بدون مقابل وهي من العقود المهمة التي اتخذ لها المشتري حيلة خاصة ، فجعل من التسجيل شرطاً أساسياً وعنصراً من عناصر العقد بحيث إنه إذا لم يتوافر هذا الشرط تعتبر الهبة غير تامة ، ومعدومة المفعول .

وبما أن القيد المقصود في المادة ٥١٠ هو التسجيل في السجل العقاري .

وبما أنه بمقتضى المادة ١٠ من القرار ١٨٨ المتمم بأحكام المادة ٥ من القرار ٤٥ الذي يفرق بين القيود والقيود الاحتياطية كل اتفاق بين فريقين سواء أكان مجانياً أم ببذل وكلّ حدث يرمي إلى إنشاء حق عينيّ أو نقل ذلك الحق يجب أن يعلن عنه بعيده في دفتر الملكية .
وبما أن المقصود بالقيد المبين في المادة ٥١٠ هو القيد أو التسجيل في دفتر الملكية من السجل العقاري .

وبما أن عقد الهبة موضوع الدعوى لم يسجل في دفتر الملكية ، فلا يعتبر تاماً لخلوه من أحد عناصر العقد الأساسية .
وبما أن تدوين القيد الاحتياطي إنما هو تدبير مؤقت لصيانة حق، ومثل هذا القيد لا يعتبر كافياً وناقلاً للملكية في عقد الهبة ، ويسقط مفعوله إلى أقصى حدّ في ظرف الستة أشهر التي تلي تدوين هذا القيد (المادة ٢٦ من القرار ١٨٨) .

وبما أن محكمة الاستئناف أحسنت بالنتيجة تطبيق أحكام المادة ٥١٠ موجبات لم تُسَيّ تفسيرها .

البحث الثاني: القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري^١.

نصت المادة ١٣ من القرار ١٨٨^٢ ، التي تعتبر العمود الفقري لنظامنا العقاري العيني ، الآتي :

" كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك إلى قيود وبيانات السجل العقاري ، أقرّ في مكتسبه .

ولا تسري عليه اسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦ ، والمادة ١٧ من القرار الحالي، ولا يمكن للأحكام المنبثقة من هذه الدعاوى أن تقرّر إلغاء الحق المكتسب والمقيّد حسب الاصول .

غير أنه لا يمكن أن يتذرّع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا ، قبل اكتساب الحق ، بوجود العيوب أو الأسباب التي تدعو إلى إلغاء الحق أو إلى نزعها .

وفي جميع الأحوال ، يكون للفريق المتضرر الحق بإقامة دعوى شخصية بالعطل والضرر على مسبب الضرر " .

وهذه المادة مستوحاة من المادتين ٩٧٣ و ٩٧٤ من القانون المدني السويسري :

نصّت المادة ٩٧٣ مدني سويسري :

^١ - للتعقّق بهذا الموضوع تراجع أطروحة الدكتور عفيف شمس الدين " القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري - بيروت ١٩٨٠ .

^٢ - بنفس المعنى الفقرة الأولى من المادة ٨ من القرار ١٨٨ حيث جاء أنه يكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية وتكون حجة تجاه الغير على صحة الوقائع والحقوق الواردة فيها .

“ Celui qui acquiert la propriété ou d’autres droits réels en se fondant de **bonne foi** sur une inscription du registre foncier est maintenu dans son acquisition “ .

نصّت المادة ٩٧٤ مدني سويسري :

“ lorsqu’un droit réel a été inscrit indûment , l’inscription ne peut être invoquée par les tiers qui en ont connu ou dû connaître les vices.

يستفاد من المادة ١٣ من القرار ١٨٨ أنها في فقرتها الأولى وضعت مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري (أ) ، وفي فقرتها الثانية أوجدت الاستثناء (ب) .

أ - مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري .

إن مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، كما يستفاد من الفقرة الأولى من المادة ١٣ من القرار ١٨٨ المذكورة أعلاه، مفاده أن من يتعامل بحق عقاري مقيد في السجل العقاري ، مع من تظهره تلك القيود صاحب صفة ، وانطلاقاً من منطوق تلك القيود ، يكتسب على هذا الأساس حماية قانونية تجعله في مأمن من أية مطالبة أو اعتراض من كائن من كان ، وبأي شكل من الأشكال .

وقد قضي ، تطبيقاً لما ذكرنا أعلاه ، أي سنداً إلى مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ، بأنه إذا شطببت إشارة دعوى من السجل العقاري خطأ أو بفعل التزوير ، فالشاري الحسن النية يثبت في مشتراه، وللمتضرر ملاحقة

مسبب الضرر، أي المسؤول عن الشطب ، عملاً بالمادة ٩٥ من القرار ١٨٨ .

وقضي أيضاً بأنّ البائع في عقد غير مسجل يبقى محتفظاً بملكيته ، فإذا باعها مرة ثانية إلى مشترٍ ثانٍ ، فإن ملكية العقار تصبح من حق من سجل أولاً بغض النظر عن تاريخ العقد^٢ .

وقد اعتبرت محكمة التمييز في قرار حديث لها^٣ أنّ هنالك قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على اطلاع العموم على قيود السجل العقاري ، الأمر الذي يستتبع علنية القيود المذكورة ، وسريتها على الكافة .

ب - الاستثناء على مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري .

نبدأ بالإشارة إلى أنّ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري الناتجة عن أعمال التحديد والتحرير ، بعد إنقضاء مهلة السنتين ، لا يمكن الطعن بها إطلاقاً على اعتبار أنّ انقضاء المهلة المذكورة يطهر الحق من العيوب التي يمكن أن تكون قد طالته ، باستثناء حالة الخداع التي سبق أن تكلمنا عليها ، خصوصاً بعد أن اعتبر المشتري أنه يمكن إلباس التعويض الشكل العيني عبر إعادة الحق إلى صاحبه .

أمّا إذا كان الحق قد آل إلى صاحبه عبر عقد باطل ، أي ليس بنتيجة أعمال التحديد والتحرير ، بل بتاريخ لاحق لها ، فإنّ أيّ مكتسب للحق من الأخير (من صاحب الحق المسجل) لا يقرّ في مكسبه إذا كان عالمًا بالشوائب التي طالت حق بانه .

^١ - تمييز ١٩٧٢/٤/٢١ ، باز ١٩٧٢ ، ص ٢٣٦ ، رقم ٢٨ .

^٢ - تمييز ٢٠٠٠/١٢/١٥ ، صادر ٢٠٠٠ ، ص ٥٢٨ ، رقم ١٧ .

^٣ - تمييز رقم ٤٨ ت ٢٠٠٠/٥/٣٠ ، صادر في التمييز ٢٠٠٠ ، ص ٣٥٩ .

السؤال إذا ما هو المقصود بـ " العلم بالشوائب " ؟

عند صدور القرار ١٨٨ ، بتاريخ ١٥/٣/١٩٢٦ ، اعتبر المشرع آنذاك، في المادة ١٣^١ ، أن علم مكتسب الحق بالشوائب يؤدي إلى اعتباره "سيئ النية" de mauvaise foi .

ولأن مسألة سوء النية أو حسن النية حالة واسعة التفسير قد تؤدي إلى منازعات متشعبة تهدد استقرار القيود العقارية كما توخاه المشرع ، فقد جاء الأخير يعدل المادة ١٣ بموجب القرار رقم ٤٥ ت ٢٠/٤/١٩٣٢ بحيث أسقط منها "سوء النية" بالمفهوم المطلق الواسع ، وحدد حالات معينة فقط تؤدي معرفتها من قبل مكتسب الحق إلى تهديد حقه وتعريضه للطعن.

هذه الحالات هي فقط العلم بـ :

- الأسباب و العيوب التي تدعو إلى إلغاء الحق (١) .

بالإضافة إلى ذلك جاءت المادتان ١٤ و ١٥ من نفس النصّ تعتبران أن "القيد بدون حق" أو بدون سبب شرعي" يؤدي أيضاً إلى تهديد القيد وجعله عرضة للطعن (٢) .

ماذا في كل حالة من هذه الحالات ؟

١ : معرفة العيوب والأسباب المبطلة للحق (م ١٣/١٨٨) .

نبدأ بالإشارة إلى أن الرأي الراجح يميل إلى اعتبار أن المقصود بـ " معرفة " هو تلك المتأتية عن قيود السجل العقاري أو من خارج تلك

^١ - نصّت المادة ١٣ كما وردت سنة ١٩٢٦ :

" إن من يكتسب حقاً عينياً في عقار ما و يستند في ذلك إلى قيود السجل العقاري، عن حسن نية يثبت ذلك الحق في حوزته ."

القيود^١، مع التأكيد أن هذه المعرفة يجب أن تكون قد حصلت قبل اكتساب الحق أو لحظة اكتسابه على أبعد حدّ وليس بعده ، إذ إن معرفة العيوب في الحالة الأخيرة لا تؤثر في إكتساب الحق .

- لجهة العيوب .

أما لجهة المقصود بالعيوب ، التي تؤدي معرفتها من قبل مكتسب الحق إلى إمكانية تعريض حقه للطعن ، فهو عيوب الرضى المنصوص عليها في المادة ٢٠٢ موجبات وعقود^٢ ، والتي شابت اكتساب حق المتفرغ.

فعلى سبيل المثال ، إذا اكتسب زيد حقاً وسجّله في السجل العقاري عبر عقد بيع مشوب بعيب من عيوب الرضى (مثلاً الغلط) ، ثم عمد زيد إلى التفرغ عن الحق المذكور إلى عبّيد ، يكفي إثبات علم عبّيد بالغلط الذي وقع فيه زيد ليصبح حق عبّيد معرضاً للطعن ، إذا كان هذا العلم متزامناً مع تاريخ العقد أو سابقاً له . أما إذا كان العلم لاحقاً فلا تأثير له . وهكذا هي الحال بالنسبة إلى كل عيوب الرضى .

- لجهة الأسباب .

إن الأسباب المذكورة في المادة ١٣ من القرار ١٨٨ ، والتي يترتب على تحققها عدم إمكانية التذرع بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ، هي الحدث القانوني ، كعقد البيع أو الوصية مثلاً ، أو الواقعة المادية ، كالوفاة

^١ - " للتمعّن بهذا الموضوع تراجع أطروحة الدكتور شمس الدين - القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري

- مرجع سابق ، ص ٧٢ وما يلي .

^٢ - نصّت المادة ٢٠٢ موجبات الآتي :

" يكون الرضى متعيّناً بل معدياً تملأ في بعض الأحوال إذا أعطى عن غلط أو أخذ بالخدعة أو انتزع بالتخويف لو كان ثمة غبن فاحش أو عظم المصلحة .

التعامل أو قبله ، رفع غطاء القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري عنه وجعل حقه معرضاً للإبطال .

يدخل ضمن هذا النطاق الأسباب التي تصلح أساساً لدعوى الاسترداد خلال مهلة السنتين، التي سبق أن تكلمنا عليها ، وذلك تطبيقاً للمادتين ١٧ من القرار ١٨٨ ، و ٣١ من القرار ١٨٦ .

والمثل على ذلك كأن يكون زيد قد اكتسب حقاً معلقاً على شرط فاسخ وقد تحقق الشرط المذكور ، من دون أن يصار إلى ترقيين القيد في السجل العقاري .

فإذا تفرغ زيد عن حقه إلى عبید وكان الأخير يعلم ، بتاريخ التفرغ أو بتاريخ سابق له ، بتحقيق الشرط ، يصبح حق عبید عرضة للطعن .

أو كأن يكون زيد ، في المثل أعلاه وريثاً ظاهراً ، وعبید على علم بوجود الوريث الحقيقي ، فذلك أيضاً من شأنه تعريض حقه للطعن من دون أن يكون بإمكانه الاعتداد باكتسابه استناداً إلى قيود السجل العقاري ذات القوة الثبوتية المطلقة من حيث المبدأ .

إنما بالمقابل ، إذا كان مكتسب الحق غير عالم بالعيوب أو الأسباب المبطلة للحق ، أي حسن النية ، فيقر في مكتسبه ، ولا يمكن نزع حقه ، ولا يبقى أمام صاحب الحق المتضرر سوى مطالبة مسبب الضرر بالعطل والضرر الذي لحق به وذلك سنداً إلى الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القرار ١٨٨ .

طُرحت مسألة ، بموضوع ما إذا كانت معرفة مشتري الحق بوجود عقد سابق غير مسجل تشكّل " المعرفة المبطلة " ، أي السبب المبطل (سوء النية) ، المنصوص عليه في المادة ١٣ من القرار ١٨٨ ؟

جوابًا على هذا التساؤل نورد فيما يلي بعض حيثيات قرار معبر لمحكمة استئناف بيروت^١ حيث نقرأ :

" وحيث إنَّ بقاء العقار على ملكية البائع يخوله التصرف به وبالتالي التفرغ عنه لشار آخر من دون البحث بمصير التزاماته الشخصية ومسؤوليته تجاه الشاري الأول ؛
وحيث إنَّ ذلك يستتبع حكمًا أنه طالما يحق للمالك الذي لم يتفرغ أصولاً عن ملكه أن يتصرف بهذا الملك ، فلا ضير على من اشترى العقار من ماله الحقيقي بالاستناد إلى قيود السجل العقاري ولو عرف يتصرف ماله، طالما أن العقد الأول غير نافذ.

وتأكيدًا لوجهة النظر هذه ، وتوافقها مع روح التشريع العقاري في بلدنا ندلي بالآتي :

على افتراض معرفة المشتري الثاني، بوجود العقد الأول غير المسجل ، أو ربّما أكثر من عقد غير مسجل في السجل العقاري ، لا نعتقد أنه يتوجب على المشتري الثاني أن يتّصل بكل واحد من هؤلاء (المشتريين غير المسجلين) لسؤالهم عما إذا كانوا قد تراجعوا عن شرائهم، أم أنهم متمسكون به ، ليتمكّن هو من تقرير الشراء أو عدمه !!!!!

^١ - رقم ٩٥٦ تاريخ ١٥/١٢/١٩٦٧ ن.ق ١٩٦٨ ، ص ٤٤٢ (أشير إليه في أطروحة د. شمس الدين ص ٩٠) .

هذا في رأينا منطق لا يستقيم ، ويناقض تمامًا نية المشتري العقاري، خصوصًا في نظام التسجيل العينيّ ، كما هي الحال في نظامنا ، بجعل قيود السجل العقاري ذات مصداقية مطلقة .

وما يؤكد ذلك هو أن المشتري نفسه قد منح المشتري غير المتمكن من تسجيل حقه فور الشراء ، لأي سبب ، وسائل متعددة وسهلة التنفيذ ، وغير مكلفة ، كالقيد الاحتياطي ، تمكنه من المحافظة على رتبته وأولويته وحقه تجاه الأشخاص الآخرين ، بمن فيهم أيّ مشتري ثانٍ .
إنما على الرغم من ذلك ، نرى آراء مخالفة تعتبر العلم بالعقد غير المسجل يشكل سوء النية المبطل للقيود^١ .

٢ : القيد "بدون حق" (المادة ١٤/١٨٨) أو بدون "سبب شرعي"
(المادة ١٥/١٨٨) .

يكون القيد " بدون حق " أو " بدون سبب شرعي" إذا كان جاريًا بدون مسوّغ قانوني يبرّره .
وعدم قانونية المسوّغ أو السبب الذي على أساسه جرى القيد قد يكون شكليًا كالتباس في الأسماء ، وقد يكون في الأساس كأن يكون المتفرّغ عن الحق غير صاحب صفة كالوكيل الذي مرّت على وکالته مدّة خمس سنوات .

وعلى سبيل المثال :

^١ - تمييز ٢٤/٩/١٩٥٣ - المحامي ٥٣ ، ص ١٥٧ - أشير إليه في أطروحة د. شمس الدين ، ص

- إذا كان زيد قد اشترى أساساً حقّه من وكيل مرّت على وكالته خمس سنوات ، وباع من ثمّ حقّه إلى عبّيد العالم بعيب الوكالة ، يكون حق عبّيد عرضة للطعن من دون أن يتمكّن من الاعتداد بالقوّة الثبوتية لقيود السجل العقاري .

- كذا هي الحال أيضاً إذا كان الحقّ عائداً أصلاً لشخص اسمه " زيّاد " مثلاً وسجلّ خطأ على اسم "زيد" وكان عبّيد عالماً بهذه الواقعة .

اللاحق

ملحق رقم ١

(نموذج عن " حجة ")

نقلا عن مؤلف الدكتور عبد الله إبراهيم سعيد :

" اشكال الملكية وانواع الاراضي في متصرفية جبل لبنان وسهل البقاع

" ١٨٦١ - ١٩١٤ "

بيروت ١٩٩٥

(راجع الصفحة التالية)

ملحق رقم امكرر

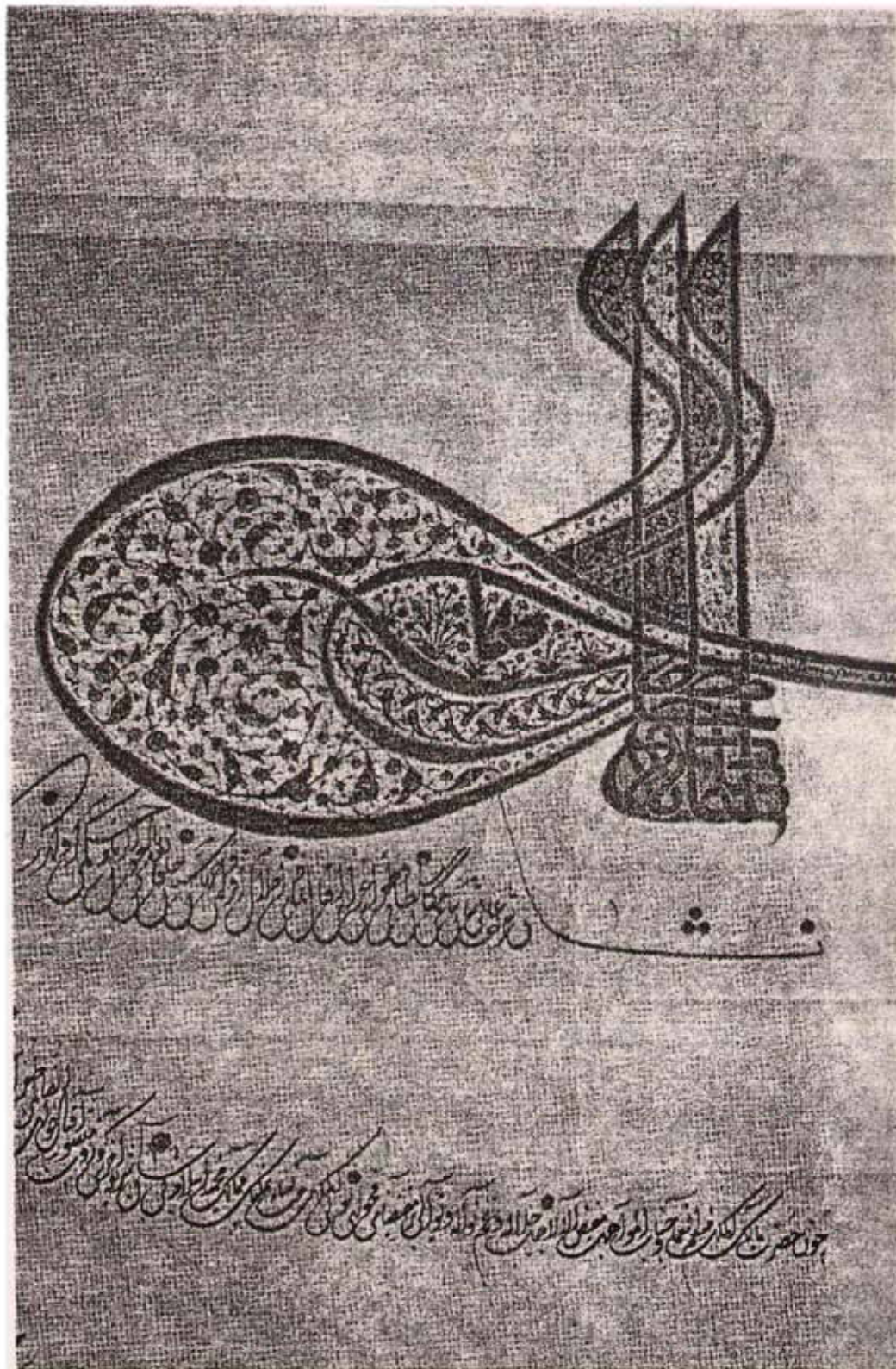
(نموذج عن " ختم السلطان المسمى الطغراء ")

نقلا عن مؤلف A - Papadopoulo :

" L'ISLAM ET L'ART MUSULMAN "

باريس - ١٩٧٦

(راجع الصفحة التالية)



ملحق رقم ٢

نقلا عن مؤلف الدكتور عبد الله ابراهيم سعيد :

" اشكال الملكية واتواع الاراضي في متصرفية جبل لبنان وسهل البقاع "

" ١٨٦١ - ١٩١٤ "

بيروت ١٩٩٥

سند خاقاني، أرض أميرية في قرية دير العشائر - قضاء وادي العجم،
سنة ١٣١٣ مارثية (١٨٩٧ م)،

١٣١٣

دفتر شهر
دارالدين



حرمه نوروزي

لوا	شماره	تاریخ	ملاحظات
١	١	١٣١٣	ملاحظات
٢	٢	١٣١٣	ملاحظات
٣	٣	١٣١٣	ملاحظات
٤	٤	١٣١٣	ملاحظات
٥	٥	١٣١٣	ملاحظات
٦	٦	١٣١٣	ملاحظات
٧	٧	١٣١٣	ملاحظات
٨	٨	١٣١٣	ملاحظات
٩	٩	١٣١٣	ملاحظات
١٠	١٠	١٣١٣	ملاحظات
١١	١١	١٣١٣	ملاحظات
١٢	١٢	١٣١٣	ملاحظات
١٣	١٣	١٣١٣	ملاحظات
١٤	١٤	١٣١٣	ملاحظات
١٥	١٥	١٣١٣	ملاحظات
١٦	١٦	١٣١٣	ملاحظات
١٧	١٧	١٣١٣	ملاحظات
١٨	١٨	١٣١٣	ملاحظات
١٩	١٩	١٣١٣	ملاحظات
٢٠	٢٠	١٣١٣	ملاحظات
٢١	٢١	١٣١٣	ملاحظات
٢٢	٢٢	١٣١٣	ملاحظات
٢٣	٢٣	١٣١٣	ملاحظات
٢٤	٢٤	١٣١٣	ملاحظات
٢٥	٢٥	١٣١٣	ملاحظات
٢٦	٢٦	١٣١٣	ملاحظات
٢٧	٢٧	١٣١٣	ملاحظات
٢٨	٢٨	١٣١٣	ملاحظات
٢٩	٢٩	١٣١٣	ملاحظات
٣٠	٣٠	١٣١٣	ملاحظات

١٣١٣

من أوراق محفوظات النائب السابق شبلي آغا العربان - راشيا.

١- تابع ملحق رقم ٢



فتی
دائره
بلد

سند خاقانی

عمره نیو مری می

[illegible]

من محفوظات مكتبة كمال الحلاني - الفاكهة - قضاء بعلبك - الهرمل.

ملحق رقم ٣

٢٤٣- اتفاقية على امرا' الماسة في ٢١ ذي القعدة سنة ١٢٥٩

الموافق اوائل كانونه الاول سنة ١٨٤٢

علم الترتيب الذي قرأ عليه الرأي بتسوية مساحة البلاد وذلك بالاجتماع الذي حصل

في قرية برج البراجنة بحضور جناب الامراء وكلاء سعادة القيم مقامين ومشايخ
ومعتمدي وكلاء مقاطعات البلاد جميعاً وذلك قد جرى

في ٢١ ذي القعدة سنة ١٢٥٩

بند اول : انه يجرى المسح على كافة جبل لبنان وكلما يتبعه ويرف به
بدون ترك شي ولا تعويق لاحد لا رفع ولا وضع بل يجرى على الجميع سوية
بحسب صدور الامر الشريف المشيراني المنيف الصادر على فحوى مضبطة شوري
بيروت المعلقة بهذا الخصوص اي بحسب التماس عبيد دولته اهالي ورعايا الجبل
وصدور امره باحالة ترتيب اوجه اجراء المدالة بالمسح والعدد بالمجالس المذكور
فليترقب اجراء العمل طبق فحواها

بند ثاني : انه يتخب اربعة وعشرين مقوماً واثنين عشر كاتباً النصف محمديه
والنصف عيساويه من جميع مقاطعات البلاد وبني عشرة ايام من شهر ذي الحجة يكون
اجتماع الجميع في قرية الدكوانه يحسوا كافة اراضيها واراضيها محل محل ومنها يتوجهوا
لمرج بشامون يحسوا زيتونه سوية محل محل ايضاً لكي ان يتخبروا بعضهم ويسيروا
جميعهم مسطرة واحدة والمحليين المذكورين اخراجها هذا باطل لا يكتب فقط
لاجل يختبروا بعضهم ويقرر رأيهم على مسطرة واحدة لكي لا يعود تناقض مسطرة
فيما بينهم وبذلك اقرب التحاظ لرفع المدوريات

بند ثالث : انه بعد اتفاق المقومين على كيفية مقدار الدرهم غب ان
يختبروا بعضهم الاختبار الحقيقي افراداً واجمالاً حسب الواجب لتمام وظيفتهم فليتفرقوا
قسين قسماً يبتدي من أول البلاد جهة نهر الزهراني وهناك يتفرق ثلاثة فرق
ويعشوا على المسح مقاطعة ومقاطعة ويتموا بقرب بعضهم أي كل فرقة بقرب الثانية
والقسم الثاني يبتدي من أول البلاد جهة نهر البارد وهناك ينقسم ثلاثة فرقاً أيضاً
ويعشوا حسب الترتيب المذكور فيصير كل فرقة من السة اربعة مقومين وكاتين

نصفهم محمديّة ونصفهم عيساويّة وينقسم اثني عشر مباشر من قبل سعادة القيم منامين لكي يصير لكل فرقة مباشرين من قبل سمادتها وعند التقاء القسمين ببعضهم فالقسم الذي يكون مبتدي من جهة الزهراني يتم ماشياً بوجه شمالاً على القرايا الذي لم مسجها القسم الثاني الى ان يتمها لحد الجهة وادي خالد لنهاية كلما يُعرف بالجبل ولا يسمح قرية مسجها القسم الثاني قبله والقسم الذي ابتداء من جهة البارد يتم بوجه قبله إلى نهاية كلما يُعرف بالبلاط بحسب الترتيب المرقوم وكل قرية يصل اليها فرقة من الفرق المذكورين لا يصير تعرضاً من اهاليها لهم بشي من مناقض لهذا الترتيب ولا يمتني منهم أحد مع المقومين على سبيل التقويم بل يدلوهم على كافة املاكها وارزاقها فقط

بند رابع : انه قد تعين اجرة لكل مباشر يومية خمسة وعشرين غرش ولكل كاتب عشرين غرش ولكل مقوم عشرين غرش وذلك على يوم الذي يشتغلوا به فقط ويوم الذي لا يشتغلوا به شيئاً لا يحسب لهم اجرة وكل مباشر أم كاتب أو مقوم تؤكد عليه خللاً أو قبول رشوة أو ما شابها فليكن معدوم الاجرة غب اجراء قصاصه من وليه بحسب استحقاقه وايام التعطيل الذي تحدث من قبل امطار أو بتقدير رباني فالقرية التي تكون أقامتهم بها تقدم لهم مصروضم المأكّل وعليق خيول ويقام حسابه لاهالي تلك القرية ويعطى لهم به رجعة من المباشرين ويتعبد بحساب المصاريف والايام الذي يشتغلوا بها تلك القرية فليحسبوا اجرة المباشرين والكتاب والمقومين الذين بذلك القرية ويأخذوا اجرتهم من اهاليها بحسب التمتين لهم المحرر ويسطوا بذلك المبلغ علم لاهالي القرية وبمد تمام هذه المصلحة تضاف جميع هذه المصاريف أي اجرة مباشرين وكتاب ومقومين واثنان مأكّل وعليق خيول بايام التعطيل جميعها وتتوزع على درهم الخراج عموماً غراماً وأماً ١٠ كل وعليق خيولهم بايام الشغل فهذا يتقدم لهم من اهالي القرية التي يشتغلوا بها ولا تحسب لهم ثم ان

لا سمح الله حدث تدوير بأجراء هذه المساحة لأحد القسمين أو لأحد فرقة منهم وكان حدوثه من أهالي مقاطعة أو قرية أو شخصاً فليقدم الاعراض عن محدثه ويسترحم بأجراء فصاصه بمواقفة العدالة وكلنا نسترحم أصالةً ووكالةً بأجراء اتمام هذا المسح وعدم تدويره والامر لوليه

بند خامس : ان الآن يعير ايراد القسط الثالث تماماً من كافة المقاطعات التي اوردوا القسطين الماضيين بحسب توزيع القسطين المذكورين الذي قبله وينورد لسادة القايماين والتحصيلاية لكي يوردوه لخزينة المالية السعيدة بحسب الامر الكريم حتى لا يصير توقيف عن اليراد للخزينة والمساواة تحصل في القسط الرابع وبذلك لا تكون تدقرت الاموال ولا افرقت على الاهالي

بند سادس : انه يتقدم الاعراض لسادة افندينا ولي النعم المعظم والاسترحام من حليه العميم بان يصدر أمره الكريم بطلب دفاتر اعانة الجبل من خزائن محروستي الشام وعكا وينرسلوا وينتخب ستة أشخاص محمدية وعيساوية مناصفة من ذوي العقل والدراية وخاليين من النفس والميل ويحتموا بمحل واحد مع وكيلين سادة القايماين وتصير المدفولة بينهما غب الاطلاع على الدفاتر المحررة فاذا لحظ شبهة المفدوريات ام مناقضة العدالة وكان ذلك الالتحاط تخايل للميلين أو لأحد منهم ولا يتخايل للآخر فليصرف النظر عن تلك الدفاتر وينظروا المذكورين لاستعلام المدد وجهاً يكون به المدل والانصاف ويجري العمل على ذلك الوجه وغب تصحيح رأيهم على ذلك الوجه يصير توزيع الاعانة عليه بحسب الامر والمضبطة وتوزيع الصالان والفريضة والمسمدة والجزية بمثلها طبقها

بند سابع : انه بعد تمام المسح وتام استعلام المدد فليصير اجتماع وكلاء اهالي المقاطعات مع وكيلين سادة القايماين وغب وقوفهم على الدفاتر يصير توزيع الثلاثة الاف وخمماية كيس على موجب مضبطة المجلس المحررة طبق مضمونها

بدون خلاف وغب صحة ذلك التوزيع فليتحذر رزم طبق بعضهم بكل دقة
 ويعتمدوا تلك الرزم للقيامية حتى إذا حصلت الشبهة بمطوب محل فاهاليه يفحصوه
 من الرزمتين وبهذه الترتيبات واجرائها على الاوجه المحررة ترتفع المندوريات وتجري
 العدالة التي اجراها ممزوجاً بالذات الشريفة المشيرانية كما هو من الواجب على كل
 من الدعاء المستديم بدوام انتصار حضرة ولي نعمتنا الدولة العلية وأيام سعادة
 افندينا ولي النعم الذي منها اجراء الرحمة وسلوك البيد والرايا على منهج العدل
 وليان قرار الرأي على الاوجه المحررة تحررت هذه المضبطة نسختين وتقدم لسعادة
 كل قايماين منهما معبلة موهورة من المبلين تحريراً في التاريخ المين اعلاه في ٢١
 ذي القعدة سنة ١٢٥٩

يوسف نصر الدين . سلمان العيد . اسماعيل عبدالله . أسعد بلع . وكلاء سعادة القايقامين
مخايل طويا . جرجس بوصب . علي بوقيديه . يوسف الرصيمي . بيت الحازن
الحاج حمود طاهر . يعقوب البيطار . ظاهر بوسعه . أحمد علي عبدالصمد
مخايل نصار . أحمد الخطيب من شحيم . يوسف الاحمديه . مصطفى القعقور
سليمان صالح . الياس حلي الخوري . مخايل نصر الله . متري ناصيف . عيد حاتم

(منقولة حرفياً عن الإصاحية الموجودة عند ناشري هذا الكتاب)

ملحق رقم ٤

نقلا عن مؤلف الدكتور عبد الله ابراهيم سعيد :

" اشكال الملكية وانواع الاراضي في متصرفية جبل لبنان وسهل البقاع

" ١٨٦١ - ١٩١٤ "

بيروت ١٩٩٥

٢- تابع ملحق رقم ٤

نمرة ٣٠.

في ١١ ربيع أول سنة ٣٠٢ و ١٥ كانون أول سنة ٣٠٠ غب الأحالة حضر هذه المحكمة ناصيف جبور وصادق بصحة ما تضمنته هذا الصك من التفريغ وقبض البدل الشرعي خمسة آلاف غرش من المتفرغ له ولده جبور كلاهما من قرية كفرحاتا ومن طائفة الروم الأرثوذكس وبناءً على مصادقتهما ومصادقة شيخ صلح القرية بأن التفريغ ليس هو تلجة وهرباً من الدين قد حكم بإثباته نظاماً وأخذ سند كفالة من أمضا المتفرغ وضاهر عباس مخايل من كلباتا وهو محفوظ عليه للحاجة

اعضا (الحتم) اعضا (الحتم) رئيس محكمة قضا الكورة (الحتم)

سبب الداعي لتحريره

إنه بتاريخه قد تنزل وتفريغ ناصيف بن جبور ناصيف من ولده لصلبه جبور كلاهما من قرية كفرحاتا من طائفة الروم الارثوذكسية عما ذكر أنه له وجار بحق مشد مسكة يده ومتنقل إليه بالأرث عن والده المذكور منمدة (من مدة) عشرين سنة وهو كامل القطعة الأرض المشتعلة على بعض أشجار مختلف وحرش بمحل الشالوق وبخراج القرية الواقع مساحتها نمرة خمسة المحدودة قبله الطريق شرقاً أرض كلنوم بنت جبور مشتعلة على أشجار تين شمالاً أرض أولاد حنا جبور غرباً أرض الياس الحوري وكامل قطعة الأرض السليخ بمكان القرقفة الواقعة مساحتها نمرة ٥١ واحد وخمسين المحدودة قبله وغرباً الطريق شرقاً أرض أولاد حنا جبور وشمالاً أرض الياس فرح وكامل قطعة الأرض المشتعلة على أغراس تين بمكان ضهر الوطى الواقعة مساحتها بنمرة ٥٩ تسعة وخمسين المحدودة قبله وشرقاً أرض أولاد الياس فرح شمالاً أرض يوسف اسير غرباً أرض أولاد حنا جبور كامل الأرض السليخ بمكان الفتيحات الواقعة مساحتها نمرة ٩٦ ستة وتسعين المحدودة قبله أرض عبد الله الغداوي شرقاً أرض جبور بوعساف شمالاً أرض كلنوم بنت جبور غرباً أرض أولاد حنا جبور وكامل قطعة الأرض السليخ بمكان القفص الواقعة مساحتها بنمرة ١٢٦ مائة وستة وعشرين المحدودة قبله وغرباً أرض الياس فرح شرقاً أرض أولاد حنا جبور شمالاً الطريق وكامل القطعة الأرض السليخ بمكان نهر العصفور الواقعة مساحتها بنمرة ١٥٩ مائة وتسعة وخمسين المحدودة قبله أرض أولاد حنا جبور وشرقاً أرض أولاد لياس (الياس) عساف شمالاً أرض أولاد حنا عبيد غرباً مجرى الماء تنمة (تمت) الحدود والجهات يبدل قدره مبلغ خمسة آلاف غرش بجميع حقوق هذا الفراغ واستحقاقه ومنافعه وكلما هو له وفيه ومن جهته فراغاً وتنزلاً صحيحان مشتعلان على الإيجاب والقبول غب التخليه قد أقر المتفرغ المذكور بقبض البدل المحرر من يد ولده المتفرغ له كمالاً وتماماً وأنه لم له بالفراغ المحرر ولا يبدله المسطر حق ولا دعوى ولا طلب اصولي قبل المتفرغ له وقد تعهد المتفرغ له بدفع القسومات والرسومات المعتادة بأوقاتها نظير أصحاب مشد المسكة بالأراضي الأميرية ولما تم الحال على هذا المتوال فسطر ما توقع بالطلب للاحتياج في ٥ تشرين الأول سنة ١٨٨٢ اثنين وثمانين. المقر بما فيه صحيحاً ناصيف جبور كفرحاتا

شهود الحال طنوس ابو عساف، يوسف أبو أسير، جرجس حنا جبور، حنا سمعان الريح، دعبس شمعة إن المحلات المدروجة بهذا الصك الواقعة مساحتها بنمر (بالأرقام) ٥ و ٥١ و ٥٩ و ٩٦ و ١٢٦ و ١٥٩ هي مشد مسكة المتفرغ المذكور ولا عليها دعوى من أحد ولا المتفرغ مستغرقاً بالدين ولا عليه بقايا أميرية وللمصادقة بصحة ما ذكر تحرر هذا الشرح. مسطره سليم جرجس صوابا (شيخ صلح قرية كفرحاتا)

أهم مراجع الدراسة

المراجع باللغة العربية :

- ابراهيم نجار — الوكالة غير القابلة للعزل — بيروت ٢٠٠٤.
- ادوار عيد — الانظمة العقارية — ١٩٧٧.
- اسعد دياب وطارق زيادة — ابحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري — منشورات المكتبة الحديثة — طرابلس ١٩٨٥.
- جان باز — القانون العقاري اللبناني — الناشر مكتبة لبنان — ١٩٦٨.
- جورج ش دراوي — تقسيمات الاموال — منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب — طرابلس ٢٠٠٢.
- خليل جريج — النظرية العامة للموجبات — الجزء الرابع — ١٩٦٠.
- سلوان — مرور الزمن في الفقه والاجتهاد — الجزء الاول — الطبعة الاولى — ١٩٧٨.
- صبحي محمصاني — المبادئ الشرعية — الطبعة السابعة — ١٩٨١.
- عفيف شمس الدين — الوسيط في القانون العقاري — الجزء الاول — ١٩٩٧.
- عفيف شمس الدين — القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري — بيروت ١٩٨٠.
- فيليب وفريد الخازن — مجموعة المحررات السياسية والمفاوضات الدولية في سوريا ولبنان — الجزء الاول — الطبعة الثانية ١٩٨٤.
- ماجد مزرحم — اعمال التحديد والتحرير ونظام السجل العقاري — الطبعة الاولى — ١٩٩٨.

— محمد مهدي الجم — التحفيظ العقاري في المغرب — الدار البيضاء، ١٩٧٩.

— مروان كركبي — القانون العقاري اللبناني — المنشورات الحقوقية صادر — ٢٠٠٢.

— نهاد الجميل — محاضرات امام طلاب السنة الرابعة حقوق — الجامعة اللبنانية (غير منشورة) .

المراجع باللغة الفرنسية :

- Ibrahim Najjar - Les libéralités - Librairie du Liban - 1973 .
- Ibrahim Najjar - Les successions - Librairie du Liban - 1983 .
- Bichara Tabbah - Propriété privée et registre foncier - T2 - 1950 .
- Marty et Raynaud - Les sûretés et la publicité foncière - T3 - Sirey - 1971 .
- Marty et Raynaud - Les successions et les libéralités - Sirey - 1983 .
- Mazeaud - Leçons de dr. civil - Obligation - Delta - 2000 .
- P. Cardahi, Le droit successoral des communautés non mahométanes au Liban, thèse, 1968, photocopiée.
- Scyboz et Gillieron cc. Et co. Suisse annotés - 1983 .

الدوريات الحقوقية :

— خلاصة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز المدنية — تلخيص وجمع جميل باز .

— صادر في التمييز — المنشورات الحقوقية — صادر .

— مجلة العدل — تصدر عن نقابة المحامين في بيروت .

— مجلة المحامي — صادرة عن المحامي فؤاد رزق .

— مجموعة اجتهادات حاتم — للمحامي شاهين حاتم .

— المصنف العقاري — للقاضي عفيف شمس الدين .

— النشرة القضائية — تصدر عن وزارة العدل .

الفهرس

مقدمة :

لمحة تاريخية

٧

أولاً: وضع الاراضي في السلطنة العثمانية

٨

(١) لجهة احصاء الاراضي

٩

(٢) لجهة شهر المعاملات

٩

أ (بالنسبة للاراضي الاميرية

١٠

ب) بالنسبة للاراضي الملك

١١

ثانياً: وضع الاراضي في جبل لبنان

١٢

(١) لجهة احصاء الاراضي

١٢

(٢) لجهة شهر المعاملات

١٣

معرض :

الانظمة العقارية

١٤

أولاً: نظام التسجيل الشخصي

١٥

(١) ماهيته

١٥

(٢) الوضع الحالي لنظام التسجيل الشخصي في فرنسا

١٧

ثانياً: نظام التسجيل العيني

٢٠

(١) ماهيته

٢٠

(٢) نتائجه

٢٠

أ (لجهة كيفية اجراء التسجيل

٢٠

ب) لجهة مفعول التسجيل

٢١

التقسيم الأول:

٢٧ عمليات التحديد والتحرير الالزامي

٢٩ توطئة : المرحلة التحضيرية لآعمال التحديد والتحرير

٢٩ أولاً : الجهة المختصة لأجراء آعمال التحديد والتحرير

٢٩ (١) لجهة القضاء المختص

٣١ (٢) لجهة الأجهزة الإدارية والقطاع الخاص

٣٢ ثانيًا : إطلاق آعمال التحديد والتحرير

٣٧ الباب الأول : التحديد والتحرير المؤقت

البحث الأول : وضع حدود العقارات وتنظيم خرائط

٣٩ المنطقة العقارية (التحديد)

البحث الثاني : بيان الحقوق الجارية على العقار (تحرير

٤١ أو إحصاء)

٤٢ (أ) الوثائق المفروض تنظيمها

٤٤ (ب) كيفية استنباط الحقوق

٤٤ (١) المستندات المثبتة للحقوق

٤٦ (٢) إثبات الحق بوضع اليد " التملك بمرور الزمن "

٤٦ أولاً : شروط وضع اليد الآيل الى التملك

٤٦ (١) لجهة مواصفات وضع اليد

٤٧ (٢) لجهة مدة وضع اليد

٤٩ ثانيًا : مفهوم السند المحق

٥١ البحث الثالث : اختتام التحديد والتحرير المؤقت

أ : لصق محضر اختتام الأعمال (اعلام

٥١ الجمهور)

٥٢

ب : مهلة الثلاثين يوماً

٥٤

الباب الثاني: التحديد والتحرير النهائي

٥٥

البحث الاول: التحديد والتحرير النهائي امام القاضي العقاري

٥٥

(أ) اصول اصدار قرارات القاضي العقاري

٥٧

ب) ماهية قرارات القاضي العقاري وطرق الطعن بها

٥٨

(١) ماهية قرارات القاضي العقاري

٥٨

اولاً: قرارات القاضي العقاري المبرمة

ثانياً: قرارات القاضي العقاري التي تقبل

٥٩

المراجعة

ثالثاً: تفسير وتصحيح قرارات القاضي

٦٠

العقاري

٦١

(٢) كيفية الطعن بقرارات القاضي العقاري

٦٢

اولاً: الاستئناف

٦٣

ثانياً: اعادة المحاكمة

٦٥

ثالثاً: التمييز

البحث الثاني : التحديد والتحرير النهائي امام القضاء

٦٥

العادي

٦٦

(أ) مهلة السنتين

٦٦

(١) بدء سريان مهلة السنتين

٦٨

(٢) الدعوى

٧٠

ب) المطالبة بالاعطال والضرر الناتج عن الخداع

٧١

(١) المطالبة بالاعطال والضرر بسبب الخداع

٧٣

(٢) المطالبة بالتعويض العيني بسبب الخداع

القسم الثاني:

٧٩

عمليات التحديد والتحرير الاختياري

٨٢

الباب الاول : اجراءات التحديد والتحرير الاختياري

- ٨٣ البحث الاول: المرحلة الادارية (تقديم الطلب وتنفيذه)
- ٨٣ (أ) من له الحق بتقديم الطلب
- ٨٨ (ب) ماهية طلب التحديد والتحرير الاختياري ،
- ٩١ واصول السير به
- ٩٣ (ج) تنفيذ طلب التحديد والتحرير الاختياري
- ٩٣ البحث الثاني: المرحلة النهائية(الاعتراضات والقيد النهائي)
- ٩٤ (أ) الاعتراض ضمن مدة الثلاثين يوماً (م ١٤ من
- ٩٧ القرار ٢٥٧٦)
- ٩٧ (ب) الاعتراض على اساس القرارات ١٨٦ و ١٨٨
- ١٠٥ (ج) بت الاعتراضات والقيد النهائي
- ١٠٩ الباب الثاني: مفاعيل التحديد والتحرير الاختياري
- ١١٠ بحث وحيد: القوة الثبوتية للتحديد والتحرير الاختياري
- القسم الثالث:
- ١٢٥ السجل العقاري
- ١٢٨ مدخل : ماهية السجل العقاري
- ١٣٠ اولاً: دفتر الملكية
- ١٣٢ ثانياً: السجل اليومي
- ١٣٣ ثالثاً: محاضر التحديد والتحرير والاوراق الثبوتية
- ١٣٤ رابعاً: خرائط المساحة
- ١٣٧ الباب الاول: القيد في السجل العقاري
- ١٣٩ البحث الاول: موضوع القيد في السجل العقاري
- ١٤٣ البحث الثاني: اصول وطوارىء القيد
- ١٤٣ (أ) لجهة اصول القيد
- ١٤٣ (١) اصول القيد لجهة الفرقاء
- ١٤٥ اولاً: طلب القيد عبر وكيل

ثانيًا: طلب التسجيل من دون وجود

١٤٥

وكيل

١٤٨

(٢) لجهة امانة السجل العقاري

١٥٠

(٣) القيد الاحتياطي

١٥٣

أولاً: مسوغ القيد الاحتياطي ومهله

١٥٨

ثانيًا: مفعول القيد الاحتياطي

١٥٩

(ب) لجهة طوارئ القيد في السجل العقاري

١٦٠

(١) الاعتراض على قيد حاصل

١٦١

(٢) الاعتراض على رفض القيد

١٦٢

(٣) تصحيح الاخطاء المادية

١٦٢

أولاً: الاخطاء الممكن تصحيحها

١٦٧

ثانيًا: المرجع المختص لاجراء التصحيح

١٧٢

الباب الثاني: مفاعيل القيد في السجل العقاري

١٧٤

البحث الاول: آثار القيد في السجل العقاري

١٧٤

(أ) الاثر المنشئ للقيد

١٧٧

(١) لجهة الارث

١٨٢

- امكانية مساواة الارث بالوصية

١٨٩

- مدى شمول القاعدة للاجنبي

١٩٢

(أ) المورث (او الموصي) لبناني

١٩٣

(ب) المورث (او الموصي) اجنبي

١٩٤

(١) قبل قانون ١٩٥٩

١٩٥

(٢) بعد قانون ١٩٥٩

١٩٦

(٢) لجهة الحكم

١٩٨

(٣) لجهة الاستملاك

١٩٨

(٤) لجهة اللاحق

١٩٩

(ب) نتيجة عدم القيد في السجل العقاري

- ٢٠٥ البحث الثاني: القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري
- ٢٠٦ أ) مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري
- ب) الاستثناء على مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل
- ٢٠٧ العقاري
- ١) معرفة العيوب والاسباب المبطله
- ٢٠٨ للحق (م ١٨٨/١٣)
- ٢) القيد " بدون حق" المادة ١٨٨/١٤ او
- ٢١٢ بدون "سبب شرعي" م ١٨٨/١٥
- ٢١٤ اللاحق
- ٢٣٠ اهم مراجع الدراسة
- ٢٣٤ الفهرس

