

الرقم: ٤٢٢٧ / ٩ - ٢٥١  
ت

## تعميم رقم ( ٤ )

طلبت المديرية العامة للمصالح العقارية بكتابها رقم ( ٤/٤٨٧ ) تاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٧ بيان الرأي بشأن ترقيين الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى بعد صدور حكم قضائي قطعي بصحة الدعوى الأولى ، وبناء على ذلك فإننا نبين ما يلي :

أولاً : استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض على أن المفعول الرجعي للتسجيل ينسحب في حال صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري ( قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ٣/٣/ تاريخ ٥/٣/١٩٧٤ - منشور في مجلة القانون لعام ١٩٨٠ - العدد ٥ - ٨ - ص ٣٧١ ) .

ثانياً : جاء في قرار لمحكمة النقض برقم / ١٤٠٥ / تاريخ ٢٤/٦/١٩٨٢ ( إن وضع إشارة الدعوى يحفظ حق واضعها تجاه الأشخاص الآخرين لأن التسجيل يكسب صاحبه الضمانات العائدة لتسجيل الحقوق العينية عملاً بقانون السجل العقاري الصادر بالقرار رقم / ١٨٨ / لعام ١٩٢٦ ، الذي أقر مبدأ العلنية للقيود العقارية ، وإن وضع إشارة الدعوى شأنها شأن القيد المؤقت يرتد التسجيل في حال الحكم إلى تاريخ وضعها ويسري الحكم على كل مشتر جديد سجل عقده ، وإن سبق الإشارة هو الذي يحدد الأرجحية لا تاريخ السندات ولا رسميتها ) ، منشور في القاعدة رقم / ٢٨٦ / من ملحق المدونة القضائية لعام ١٩٨٢ .

ثالثاً : رأت محكمة النقض أنه من المتوجب ترقيين الإشارات التي وضعت بعد إشارة الدعوى التي اقترنت بحكم قضائي ناقل للملكية دون حاجة إلى مراجعة القضاء ، فقد جاء في قرار لمحكمة النقض - غرفة المخاصمة - برقم / ٩٩ / تاريخ ٢٤/٢/١٩٩٨ ( إن وضع الإشارات على صحائف العقار بعد إشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الإشارة الأولى وتثبت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع إشارته مما يجيز له طلب ترقيين الإشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة إلى مراجعة القضاء ) ، حتى إن محكمة

النقض اعتبرت أن عدم الأخذ بهذا المبدأ يرقى إلى درجة الخطأ المهني الجسيم ، لذلك وأخذاً بالاجتهاد القضائي المستقر وبالمبادئ العامة في التشريع العقاري السوري المأخوذة من أحكام القانون المدني ونظام السجل العقاري الصادر بالقرارين ( ١٨٨ و ١٨٩ ) لعام ١٩٢٦ ، فإننا نرى أن صدور حكم قضائي قطعي ناقل للملكية يستدعي ترقيين الإشارات اللاحقة لإشارة الدعوى المتعلقة بالحكم المذكور على أن يتضمن كتاب دائرة التنفيذ الموجه إلى مديرية المصالح العقارية والمتعلق بتنفيذ الحكم الإشارة إلى ترقيين هذه الإشارات وذلك بعد توجيه إخطار تنفيذي إلى واضعي هذه الإشارات ومضي مدة الإخطار القانونية .

**رابعاً :** أما إذا كانت إشارة الدعوى اللاحقة قد وضعت في مواجهة من وضعت الإشارة الأولى لصالحه أو كانت الدعوى الثانية هي دعوى اعتراض الغير على الحكم الصادر لمصلحة صاحب الإشارة الأولى فإنه من غير الجائز في مثل هذه الحالة ترقيين الإشارة اللاحقة قبل الفصل في الحقوق موضوع هذه الإشارة اللاحقة بحكم قضائي قابل للتنفيذ .

**خامساً :** إذا لم تقرر رئاسة التنفيذ ترقيين الإشارات اللاحقة للإشارة التي حصل صاحبها على حكم قضائي لصالحه فإنه بإمكان المحكوم له المذكور أن يطلب من رئيس المكتب العقاري ( وهو حالياً مدير المصالح العقارية ) ترقيين الإشارات اللاحقة ، فإذا رفض هذا الأخير الطلب المذكور فإن من حق المحكوم له بحكم ناقل للملكية استئناف قرار الرفض هذا وفق أحكام المادة / ٨٠ / من القرار رقم / ١٨٨ / لعام ١٩٢٦ التي تنص على أنه : ( إذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرفض إلى محكمة المحل ، وتنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناء على الوثائق المقدمة لها فيما إذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل العقاري طلب القيد من أجلها مستندة إلى الأحكام القانونية والنظامية النافذة ، والمحكمة تثبت قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء

جمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
الوزير

الرقم : ٢٢٧

القيد في المكان المناسب له وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي  
إن قرار المحكمة هو مبرم .

سادساً : يلغى كل بلاغ أو تعميم أو كتاب مخالف لأحكام هذا التعميم . وإنما نطلب من  
السادة القضاة كافة العمل بهذا التعميم ، وعلى إدارة التفتيش القضائي والسادة  
قضاة النيابة العامة مراقبة حسن التطبيق .

دمشق في ١٠ / ٢ / ١٤٣٠ هـ الموافق لـ ٥ / ٢ / ٢٠٠٩ م .

وزير العدل

القاضي محمد الغفري

✓