

## دعوى تثبيت بيع عقار في القانون السوري



من المستحسن الاستعانة بمحام/ة منذ المراحل الأولى لشراء أي عقار



## دعوى تثبيت بيع عقار في القانون السوري

من المستحسن الاستعانة بمحام/ة منذ المراحل الأولى لشراء أي عقار

تشهد الدعاوى الرامية إلى تثبيت بيع العقار خصوصية ناتجة عن الظروف الاستثنائية التي مرت بها البلاد خلال سنوات النزاع الماضية، والتي منعت شريحة واسعة من الناس من توثيق تصرفاتهم العقارية وفق الأصول القانونية أمام الدوائر الرسمية والمحاكم المختصة. فقد حالت المخاوف الأمنية دون مراجعة كثيرين للدوائر الحكومية، ولا سيما من كانوا مطلوبين للسلطات السابقة أو مهددين باللاحقة، فاضطروا إلى إبرام عقود بيع خطية عادية دون تسجيلها في السجل العقاري أو استصدار أحكام قضائية تثبت هذه البيوع.

إلى جانب ذلك، خرجت مساحات واسعة من الأراضي عن سيطرة الحكومة السورية السابقة في فترات مختلفة، ما أدى إلى غياب محاكم فاعلة يمكنها إصدار أحكام بثبت البيع، كما أن كثيراً من السوريين نزحوا داخلياً أو هاجروا إلى خارج البلاد، الأمر الذي جعل مراجعة الدوائر العقارية أو المحاكم أمراً متعدراً أو شديد الصعوبة. ونتيجة لذلك، بقيت آلاف العقود المتداولة بين الناس مجرد أوراق عرفية غير مسجلة، ما يعرض أصحابها لمخاطر إنكار البيع أو التصرف المزدوج بالعقار أو ضياع الحقوق عند الوفاة أو النزاع بين الورثة.

وفي السنوات الأخيرة تناست ظاهرة نقل الملكيات العقارية في سوريا عبر القضاء (دعوى تثبيت البيع) كبديل للمعاملات المباشرة في الدوائر العقارية والمالية. ويعزى هذا التوجه إلى السعي لتجاوز اشتراطات إدارية مستحدثة، مثل ضرورة الحصول على الموافقة الأمنية أو الالتزام بالتحويلات البنكية، بالإضافة إلى استخدامها كحل قانوني للعقارات التي تعاني من إشكالات فيية كعدم الإفراز أو عدم تصحيح الأوصاف.

الملكية بموجب حكم محكمة تعني الملكية المثبتة بموجب حكم قضائي صادر عن المحكمة المختصة والذي يقضي في فقراته الحكومية بتسجيل البيع ونقل الملكية باسم المشتري وهو قابل للتنفيذ بالسجل العقاري الدائم أو المؤقت، الملكية بواسطة حكم قضائي تأتي في الدرجة الثانية بعد الملكية في القيود الرسمية كالسجل العقاري أو المؤقت أو سجلات وزارة الاسكان.

وعندما يتفق شخصان على بيع عقار، غالباً يتم ذلك شفهياً بعد المعاينة، ثم يُدفع ما يُعرف بـ"العربون/سلفة" ويلزم عقد<sup>1</sup> بيع بين الطرفين، هذا العقد هو الدليل الكتابي الذي يثبت الاتفاق، ولا يحتاجه الطرفان فعلياً إلا إذا ظهر خلاف أو احتاج أحدهما لقرار قضائي يثبت عملية البيع.

وعندما يرفض أحد طرف العقد تنفيذ كامل الالتزامات المرتبطة عليه بموجب العقد يحق للطرف صاحب المصلحة في تنفيذ العقد اللجوء إلى القضاء لإلزام الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته وإقامة عملية البيع، ونكون في هذه الحالة أمام دعوى خصومة.

وقد يتفق الطرفان على رفع دعوى تثبيت البيع بهدف الحصول على حكم قضائي مبرم ويكون المدعي عليه (البائع) جاهز للإقرار بصحة الدعوى وجميع ما جاء فيها، وهنا يقتصر دور المحكمة على إصدار حكم يتضمن تثبيت طلبات المدعي (الشاري) وفق إقرار المدعي عليه (البائع)، فيصدر حكم قضائي يثبت البيع دون نزاع وهذا ما يسمى بالدعوى الإقرارية.

### الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى الشراء بموجب حكم المحكمة:

أولاً في حال كان العقار غير مفرز:

عقد البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن و بموجبه يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً المادة /396/ من القانون المدني السوري<sup>1</sup>

و هي من الحالات الشائعة و خاصة في الأرياف، يكون فيها وصف العقار في القيد العقاري قطعة أرض معدّة للبناء مثلاً بينما هو يكون في الواقع قد أصبح بناء من عدّة طوابق و شقق، و صاحب العقار لم يقم بمعاملة إفراز للعقار و تصحيح أوصافه بالسجل العقاري، فهنا إذا ما أراد أحدهم أن يشتري شقة من الشقق فلا يستطيع الشراء عبر معاملة فراغ بالطريقة المعتادة في السجل العقاري (إلا إذا كانت حصة سهمية)، لذلك يتم اللجوء إلى رفع دعوى تثبيت بيع من المشتري على مالك العقار ويتم تثبيت نقل الملكية بهذه الطريقة وفي الغالب تكون هذه الدعوى إقرارية أي يوكل كل من الطرفين محام ويتم الإقرار بالبيع وتسير الإجراءات بشكل أسرع.

### **ثانياً - عندما تكون ملكية العقار حكم محكمة:**

وفي هذه الحالة يكون العقار مُشتري بحكم قضائي من المالك لسبب ما ويأتي شخص آخر يريد شراء هذا العقار، فهنا يكون البيع بحكم قضائي جديد على أساس الحكم الأول اي حكم قضائي متسلسل من مالك قديم مالك جديد.

### **ثالثاً - عند حدوث خصومة:**

أي عند النزاع والخلاف بين البائع والمشتري، ففي بعض الأحيان يتم إجراء عقد بيع ثم يتراجع أحد الطرفين (البائع أو المشتري) عن تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد البيع، كأن يرفض البائع تسليم المبيع أو إقامة عملية التسجيل أو أن يرفض المشتري سداد كامل المبلغ المتفق عليه، هنا يحق للطرف المتضرر في اللجوء إلى القضاء بهدف تثبيت عملية البيع وإلزام الطرف الآخر بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه. وفي حال ثبوت صحة دعوى المدعي تصدر المحكمة حكمها بثبيت عقد البيع وإلزام الطرف المختلف بتنفيذ الالتزامات الواجبة عليه بموجب العقد، ولدى اكتساب الحكم الدرجة القطعية يتم وضع الحكم القضائي لدى دائرة التنفيذ التي يتبع لها العقار موضوع الحكم القضائي، بهدف تنفيذ الحكم جبراً، علماً بأن هذه الدعوى تتطلب وقت وتبليغ للأطراف وإجراءات طويلة نوعاً ما.

### **إجراءات دعوى تثبيت البيع:**

دعوى تثبيت البيع هي دعوى عينية عقارية لذلك لا بد فيها من وضع إشارة الدعوى على صحفة العقار<sup>2</sup> ترفع أمام محكمة البداية المدنية<sup>3</sup> التابع لها موقع العقار،<sup>4</sup> ولا يمكن إقامتها إلا بواسطة محامٍ أستاذ.<sup>5</sup>

البيع عبر قرار "حكم ممحكمة" يمر بإجراءات تقاضٍ منها: التبليغ والإقرار بالبيع وإسقاط حق الطعن ودفع ضريبة البيوع العقارية، ووضع اشارة الدعوى على صحفة العقار في السجل العقاري، واجراء الكشف والخبرة على العقار وذلك لطابقة واقع العقار مع القيد العقاري، ومن ثم صدور القرار بثبيت عملية البيع بين البائع والمشتري. والذي يصبح قابلاً للتنفيذ في السجل العقاري بعد استخراج القرار ودفع الرسوم المطلوبة وفتح ملف تنفيذ للحصول على إحالة من دائرة التنفيذ إلى السجل العقاري لتسجيل اسم المشتري في الصحفة العقارية.

### **الأوراق المطلوبة في دعوى تثبيت بيع عقار:**

- إخراج قيد عقاري حديث يثبت ملكية البائع للعقار؛ وفي حال كان المبيع حصة إرثية، فلا مانع قانوناً من بقاء العقار مسجلاً باسم المورث في السجل العقاري ما لم تُجرَ معاملة الانتقال بعد، شريطة إرفاق وثيقة حصر الإرث

<sup>2</sup> المادة 9/ من القرار رقم 188/ لعام 1926 ، قد أوجبت في الدعوى العينية العقارية وضع إشارة الدعوى على صحفة العقار المتنازع عليه

<sup>3</sup> المادة 78 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري

<sup>4</sup> المادة 83 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري

<sup>5</sup> المادة 105 من قانون أصول المحاكمات المدنية السوري

بالملف. ذلك أن الوريث يكتسب صفة المالك وبقوة القانون بمجرد الوفاة، ويُعد الإرث سبباً قانونياً كافياً لاكتساب الحق في التسجيل العقاري<sup>6</sup>.

- إذا لم يكن البائع مالك قيداً، وإنما بموجب حكم محكمة فيجب الحصول على صور مصدقة عن قرارات تثبيت البيع السابقة لجميع المالكين السابقين وصولاً إلى المالك قيداً وهذا ما يسمى بسلسل الملكية.

- عقد البيع، ومن الأفضل إرفاق العقد في ملف الدعوى حتى وإن كانت الدعوى إقرارية، لأن العقد غالباً ما يتضمن تفاصيل كثيرة قد لا ترد في الحكم القضائي، لذلك غالباً ما يصدر الحكم باعتبار عقد البيع المرفق في الملف جزءاً يتجزأ من القرار.

- استدعاء الدعوى.

- وكالة المحامي.

- كتاب من المالية يفيد بدفع ضريبة القيمة الرائحة.

- كتاب يفيد بوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار.

- رسوم وطوابع.

#### خاتمة:

يعد تثبيت البيع عن طريق حكم المحكمة وسيلة يضمن بها المشتري حقه في ملكية العقار الذي اشتراه ودفع ثمنه، ولكن لابد من الحذر من إشارات الدعاوى السابقة على القيد العقاري فلا يجب الشراء قبل ترقين تلك الإشارات. فعلى الرغم من أنها لا تمنع من سماع دعوى تثبيت البيع أو نقل الملكية إلا أن الإشارة تبقى مرفقة للعقار ولا تزول أبداً بنقل الملكية، وفي حال حصل صاحب الإشارة الأسبق على حكم بثبت تفسخ ملكية الشاري وتنقل مباشرة لصاحب إشارة الدعوى. كما يفضل الاستعانة بمحام منذ المراحل الأولى لشراء أي عقار.

<sup>6</sup> وفقاً للمادة 826 من القانون المدني السوري.



مشاركة من أجل العدالة

SHARE FOR JUSTICE

## حول المشروع:

نشأت فكرت المشروع أثناء مشاركة أحد أعضاء فريق "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة" في زمالة خاصة بقادة المجتمع المدني من الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، بغية اكتساب مهارات جديدة لاستخدام التكنولوجيا في تعزيز الديمقراطية، والمناصرة والتحقق من المعلومات واستكشاف سبل جديدة للوصول إلى العدالة. وتم تنفيذ الزمالة في عاصمة البوسنة والهرسك - سراييفو من قبل منظمة U.G. ZAŠTO NE - CA - WHY NOT - وبدعم من الصندوق الوطني لدعم الديمقراطية - NED، ومقره في العاصمة الأمريكية واشنطن.

## لماذا "مشاركة من أجل العدالة"؟

عقب الإطاحة بحكومة بشار الأسد (النظام السابق)، ومع دخول سوريا حقبة جديدة في شهر كانون الأول/ديسمبر 2024، وبعد أكثر من 13 سنة من النزاع الدموي، وارتكاب انتهاكات وجرائم خطيرة لا حصر لها من قبل مختلف أطراف النزاع، وما تلاه من تغيير وتعدد الآليات والمؤسسات والهيئات الهدافة للوصول إلى العدالة وتعزيز المحاسبة للحد من ظاهرة الإفلات من العقاب، بدأت فكرة "مشاركة من أجل العدالة" ل تكون بمثابة جسر يصل بين مجتمعات الضحايا والمنظمات والمبادرات السورية المحلية من مختلف الجغرافية السورية، وتلائ الآليات والأجسام.

إن الهدف الأساسي لمنصة المشروع هو التعريف بآليات العدالة الدولية ذات الصلة بالملف السوري وشرح ولاياتها وطرق عملها وآخر المستجدات الخاصة بها بلغة مبسطة موجهة لعموم السوريين/ات، إضافة إلى الآليات الوطنية السورية (ذات الطابع المحلي)، بهدف مساعدة مجتمعات الضحايا (كل الضحايا وبغض النظر عن انتسابهم السياسي أو الإثنية أو المناطقية) والمنظمات المحلية السورية على التواصل معها ومشاركتها الملفات والتوصيات التي عملت عليها طوال سنوات الصراع الدائر في سوريا، بهدف تعزيز فهم شامل للعدالة والمحاسبة، وضمان الشمولية في عمليات التوثيق ومسارات العدالة نفسها.