The Syria Report

سجل عقاري مكمل في ادلب؟

12-05-2021

قال المحامي العام في ادلب زياد الشريفة، في 14 نيسان، لصحيفة الوطن شبه الرسمية، ان الدعاوى العقارية متوقفة حالياً لعدم احداث سجلات مكملة لمحافظة ادلب. واعتبر الشريفة ان فتح السجلات المكملة اصبح ضرورة ملحة، مشيراً الى انه بعد استعادة السيطرة على كل المناطق في محافظة ادلب سيتم نقل هذه السجلات المكملة الى السجلات الاصلية بعد تدقيقها.

وكان المرسوم رقم 11 لعام 2016 الخاص بوقف تسجيل الوقوعات العقارية في "المناطق المغلقة"، قد اعتبر ان السجلات العقارية الواقعة في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام هي سجلات مغلقة؛ لا يمكن الاعتماد على وقوعات نقل الملكية الجارية فيها ولا يترتب عليها اي اثر قانوني.

.السجل العقاري المرسوم 11\2016 قال بان الاوضاع الامنية الطارئة ادت لاغلاق تلك السجلات، ولذا، فقد اوجد لها بديلاً متمثلاً بسجل يومي موقت لدى الدوائر المختصة بتسجيل الوقوعات العقارية. والسجل اليومي الموقت هو سجل مكمل للسجل اليومي الاساسي، الذي يعتبر احد وثائق

قانون السجل العقاري رقم 188 لعام 1926، كان قد حدد مسوولية رييس المكتب المعاون في السجل العقاري، عن السجل المكمل، حيث يحرر فيه المعاملات برقم متسلسل وفقاً لتاريخ تسجيل الواقعة، ثم يعطي لصاحب العلاقة وصلاً يذكر فيه رقم المعاملة وتاريخها، وتكون الافضلية فيه للاسبق في التسجيل. وقد اوجب المرسوم 11\2016، ان تكون عمليات التسجيل في السجل المكمل، مستندة الى القيود الاصلية الوارد في السجل العقاري، وان تُدعم بالوثائق الثبوتية اللازمة، كما لو انها مسجلة على صحيفة السجل العقاري الاساسية.

السجل المكمل يحل بديلاً عن السجل اليومي الدائم الذي تسجل فيه الوقوعات اليومية الطارئة على الصحيفة العقارية، وذلك بناءً على طلب ذوي المصلحة وفقاً لاصول محددة لا تتطلب وجود مالك العقار. بينما السجل الاساسي يتم انشاوه بوجود اصحاب العقارات، وفقاً لاعمال التحديد والتحرير التي يتم بموجبها تسجل العقارات على اسماء المالكين، وتمنح ارقام محاضر، بعد توفر الشروط والثبوتيات اللازمة، وفقاً لقانون السجل العقاري رقم 188 لعام 1926.

المحامي العام في ادلب، ركز على ان احداث سجلات مكملة لمحافظة ادلب يساعد في رفع دعاوى عقارية، وتسجيل اجراءات بيع بقيود موقتة، وتسجيل كل الحقوق العينية الاصلية والتبعية على السجل المكمل.

وكان المرسوم 11\2016 قد اعتبر ان قيود السجل المكمل يمكن الاستناد اليها في اقامة الدعوى على مالك عقار ما امام القضاء. ويُسهّلُ ذلك من امكانية التلاعب والوقوع في عمليات احتيال وتزوير لبيانات السجل العقاري، عبر الادعاء الكاذب بحقوق عقارية ضد مالكي العقارات، وتسجيلها في السجل المكمل. ويُعتبرُ النازحون والمهجّرون اكثر المهددين بهذه المخاطر، لانهم غير قادرين على الحضور الى الدوائر الرسمية في مناطق سيطرة النظام، بسبب المخاطر الامنية. ويُسهّلُ ذلك من فرصة الادعاء الكاذب بالحقوق ضدهم. اذ ان العمل بالسجل اليومي المكمل، باعتباره سجلاً جديداً، دون وجود السجلات العقارية الاساسية، يعطي فرصة كبيرة للفوضى والتزوير وسلب الملكيات العقارية الخاصة.

وعلى سبيل المثال، يمكن للمدعي ان يقيم دعوى تثبيت شرائه لعقار ضد شخص غائب، فيضع اشارة دعوى في السجل اليومي المكمل، ثم يقوم المشتري بتبليغ المالك المدعى عليه عبر الصحف الرسمية، استناداً لقانون اصول المحاكمات المدنية رقم 1 لعام 2016، ليحصل على حكم قضائي قطعي بتثبيت البيع لمصلحته، ثم يسجل الحكم في السجل اليومي المكمل دون علم المالك بذلك.

وفي المقابل لم يتطرق المرسوم 11، للحديث عن مصير عمليات تسجيل الوقوعات العقارية في السجل المكمل، التي تحصل بطرق غير قانونية. كما ان افتتاح السجل المكمل من قبل المصالح العقارية التابعة لدمشق، لن يوقف عمليات تسجيل الوقايع ضمن المصالح العقارية الواقعة خارج سيطرة النظام، ما سيودي الى ازدواجية في السجلات العقارية. كما ان المرسوم 11\2016 لم يتطرق لحالة فقدان او احتراق او تلف السجلات العقارية الاساسية.

الشريفة اكد انه سيتم نقل بيانات السجل المكمل الى السجل العقاري الاصلي، بعد استعادة السيطرة على المناطق الواقعة خارج سيطرة الحكومة السورية. المرسوم 11\2016 اوضح انه بعد صدور قرار انهاء وقف التسجيل بالسجلات المكملة من الوزير المختص، تُعلن محتويات السجل اليومي الاساسي والسجل اليومي المكمل، في بهو المديرية العامة للمصالح العقارية والوحدة الادارية، لمدة شهرين، وبعدها يبدا العمل بنقل محتويات السجلين الى الصحيفة العقارية.

Copyright ©2001-2021 The Syria Report - all rights reserved. Your use of this Web site is subject to our legal terms & conditions