

## القيد الاحتياطي في السجل العقاري

- بن ويس احمد - جامعة الجلفة

- نعامة مسعود - جامعة الجلفة

إن المشرع يهدف من خلال نظام السجل العقاري إلى تثبيت الملكية العقارية وبسط نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة لجميع التصرفات والمعاملات التي ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية والتي يتم قيدها وتسجيل البيانات المتعلقة بها في السجل العقاري بحيث تصبح من تاريخ القيد حجة بين الأطراف وفي مواجهة الغير إلا أنه قد يكون الحق المراد قيده متنازع فيه أو غير مستكمل لشروطه ، فيرجأ القيد إلى أن يحصل طالب القيد على حكم يقره في طلبه ، أو ريثما يتم استكمال الشروط المطلوبة لإجراء القيد إلا أنه ولحماية صاحب الحق من الضرر في حالة عمد صاحب القيد إلى التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المقيد باسمه عن طريق البيع أو الهبة أو عن طريق تأمينه أو رهنه لدى الغير قبل أن يتمكن صاحب الحق المطلوب قيده من إقامة دعواه وشهرها في السجل العقاري مما يتعذر عليه الحصول على حقه بسبب انتقال العقار أو الحق المتنازع فيه إلى الغير واحتجاج هذا الغير باكتسابه الحق استناد إلى القيد في السجل العقاري فقد أقر المشرع ضرورة طلب تسجيل قيد احتياطي في الصحيفة العينية العقارية (البطاقة العقارية) لإعلان ، وإعلام الغير بوجود النزاع بحيث لا يمكن للغير الذي انتقل إليه الحق أن يحتج بالقيد في السجل العقاري طالما أن هذه القيود كانت تشير عن طريق القيد الاحتياطي إلى وجود النزاع<sup>1</sup> .

فما هي أحكام القيد الاحتياطي و الإجراءات المترتبة عليه ؟ وما هي الآثار المترتبة عليه؟.

### المبحث الأول : أحكام القيد الاحتياطي

لقد تضمنت معظم التشريعات العقارية التي تأخذ بنظام الشهر العيني أحكاما تتعلق بالقيد الاحتياطي إلا أن المشرع الفرنسي ورغم وجود مشروع تمهيدي للجنة التخطيط تتضمن في المادة 61 منه أحكاما تتعلق بالقيد الاحتياطي لم يأخذ به إلا بنص خاص يتعلق بإمكانية تسجيل الدعوى الرامية إلى إبطال الهبة لعللة الجحود (المادة 958 من القانون المدني الفرنسي)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 328.

<sup>2</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 266.

## المطلب الأول : تعريف القيد الاحتياطي

إن شهر المعاملات العقارية وإعلانها عن طريق قيدها في السجل العقاري يكسبها الحجية المطلقة فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير إلا أنه يمكن أن يكون الحق المطلوب قيده متنازع عليه فيرجأ القيد المطلوب حتى يصدر حكماً قضائياً في النزاع أو قد يقوم صاحب الحق المقيد بالتصرف في العقار أو الحق العيني العقاري عن طريق البيع أو الرهن أو أي تصرف آخر يضر بالغير الذي يدعي حقاً ما في هذا العقار لذلك يلجأ إلى إجراء قيد احتياطي لحماية حقه مؤقتاً .

هذا ولا يكون القيد الاحتياطي إلا في الشهر العيني ولم تعطي التشريعات العقارية التي أخذت بالقيد الاحتياطي تعريفاً له بل اكتفت بوضع شروطه وتحديد إجراءاته والآثار المترتبة عليه ، فيما حاول الفقه والاجتهاد تعريفه فعرفه الدكتور عفيف شمس الدين " بأنه قيد يدون على الصحيفة العينية لمدة معينة ريثما يحصل اتفاق بين الطرفين أو ريثما تقام الدعوى ، وتقيد على صحيفة العقار وهو يتضمن إبلاغ الغير بوجود نزاع أو تعاقد على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه بنتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع " <sup>3</sup>.

وعرفه القاضي حسين عبد اللطيف حمدان " قيد مؤقت يقصد به صيانة حق صاحبه تجاه من يكتسب حقاً آخر يتعارض معه ، إلى أن يسوي الخلاف بشأنه ، أو تقام الدعوى به ، وتقيد في صحيفة العقار العينية ، أو إلى أن تستكمل الشروط المطلوبة لإجراء القيد النهائي ، أو يزول المانع الذي يحول دونه " <sup>4</sup>.

كما يعرفه بعض الفقه 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 13 من القرار 188 لعلمهم بوجود العيب " <sup>5</sup>.

في حين يعرفه القانون التونسي بأنه " احتراز يدون على صحيفة العقار العينية تحذيراً للغير مما يهدد العقار إلى أن يثبت الحق للطالب " <sup>6</sup>.

<sup>3</sup> عفيف شمس الدين الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 264.

<sup>4</sup> وعرفته محكمة التمييز اللبنانية بقرارها الصادر بتاريخ 14/06/1954 المنشور في مجموعة باز لسنة 1954 ص 176,177 ، وبقرارها الصادر بتاريخ 31/03/1960 المنشور في النشرة القضائية لسنة 1960 ، ص 352 : " إن القيد الاحتياطي الذي يوضع على الصحيفة العينية استناداً إلى المادة 25 من القرار 188 وإن كان يهدف أصلاً إلى حفظ حق صاحبه تجاه من يكتسب حقاً آخر يتعارض معه إلى أن تقام الدعوى بالحق ويصبح أثرها سارياً على الغير منذ تسجيلها في دفتر الملكية ، فإنه يتضمن تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا

الحق ونزعه بنتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع . " راجع القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 243.

<sup>5</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 149.

<sup>6</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 265.

وعرفه المحافظ العام للمغرب " إن كل هذه التعاريف تتقارب فيما بينها ، وتدور أساسا حول الوظيفة التحفظية الاخطارية و الإشهارية التي يقوم بها التقييد الاحتياطي داخل نظام التحفيظ العقاري"<sup>7</sup>. وفي مصر فإن القانون رقم 114 لسنة 1946 ، المتعلق بتنظيم الشهر العقاري لم يتضمن ما يفيد أخذه بالقيود الاحتياطي وقد اقتصر المواد 15 وما يليها منه على فرض التأشير في هامش المحررات بما يقدم ضدها من دعاوى<sup>8</sup>.

وفي الجزائر أيضا لم يتضمن الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976 ما يفيد أخذ المشرع الجزائري بالقيود الاحتياطي ، وأكتفي بضرورة شهر الدعاوى المتعلقة بالمنازعات العقارية والتأشير على البطاقات العقارية من طرف المحافظ للإعلان عن وجود النزاع كإجراء تحفظي يهدف إلى حماية وتأمين الحقوق المهددة والمتنازع عليها بصفة مؤقتة إلى غاية صدور حكم نهائي يفصل في النزاع القائم وشهره في السجل العقاري وهذا الإجراء

هو أقرب للقيود الاحتياطي لكن في رأي شهر الدعاوى العقارية لا يغني عن القيد الاحتياطي فهو إجراء أسرع وأسهل فالدعاوى العقارية تتطلب جمع الوثائق والأدلة اللازمة وتوفر شروط الدعوى لقبولها والتي تتمثل في :

- المصلحة وهي الباعث على رفع الدعوى .
- الصفة فيجب توفر في المدعى الصفة التي تمنحه الحق في رفع الدعوى أي أن يكون صاحب حق في المنفعة التي تترتب عن رفع الدعوى .
- الأهلية وهي بلوغ سن الرشد القانونية التي تمنح الشخص القدرة علي الحفاظ على حقوقه والانتفاع بها والمسؤولية عن الالتزامات .

ونظرا للمسؤولية الملقاة علي عاتق المحافظ العقاري فإجراء إشهار الدعاوى العقارية يتطلب منه الرقابة والفحص، إضافة إلى أن أطراف النزاع قد يلجئون إلى الاتفاق والحل الودي قبل اللجوء للقضاء وهو الشائع في المجتمع الجزائري ، وفي حالة رفض المحافظ العقاري رفض الإيداع لعقد البيع مثلا لوجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أوفي البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص في الوثائق وفي خلال هذه المدة يمكن أن يتصرف البائع في نفس العقار بالبيع أو الرهن لشخص آخر ويشهر هذا التصرف فيلحق بذلك الضرر بمن تم رفض الإيداع له وبالتالي ولمنع هذا أري أنه يجب إجراء قيد احتياطي من طرف المحافظ العقاري من تلقاء نفسه أو بطلب من صاحب طلب الإيداع ، أيضا في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة والتي تتطلب إجراءات ووقت يمكن لصاحب الحق المقيد والمعرض لنزع الملكية أن يتصرف في العقار بمجرد بدء إجراءات نزع الملكية وبالتالي كان من حق المشتري الذي يصبح المالك الجديد الحق في معرفة أن هذا العقار محل نزع الملكية ويعطى له

<sup>7</sup> محمد بن الحاج السلمي ، التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري ، طبعة 1984 ، ص 27.

<sup>8</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 266.

الاختيار في إبرام العقد أو الامتناع عنه وهذا لا يتأتى إلا عن طريق قيد احتياطي تقوم به إدارة أملاك الدولة بموجب قرار نزع الملكية لتحذير الغير مما يهدد العقار من نزع الملكية وفي حالة عدم تنفيذ الوصية من طرف الورثة و قيامهم بالتصرف بالعقار موضوع الوصية ، فإجراء القيد الاحتياطي أسهل وأسرع وأكثر فعالية لحفظ حق الموصى له من رفع الدعوي وإشهارها وما يتطلبه من إجراءات ووقت .

### المطلب الثاني : إجراءات القيد الاحتياطي

إن إجراءات القيد الاحتياطي هي نفس الإجراءات التي أوجب المشرع إتباعها في القيد النهائي والمتمثلة في الإيداع القانوني للوثائق ثم تدوين القيد الاحتياطي ، كما يجب على طالب القيد في الحاليتين تعيين موطن يختاره في النطاق الجغرافي لمكتب السجل العقاري أي في حدود دائرة اختصاص المحافظ العقاري إذا كان يقيم خارج هذا النطاق وذلك لتبليغه بكافة الإجراءات و الإخطارات المتعلقة بالقيد.

والقيد الاحتياطي باعتباره إجراء مؤقت يحد من حق التصرف لصاحب العقار المقيد باسمه فإنه يتم إجراءه في حالات معينة وهي :

أولاً : يمكن طلب القيد الاحتياطي استناداً إلى اتفاق :

وهذا متروك لإرادة الأطراف ، ويتعلق بحرية التعاقد ، ويجري ذلك عند الاتفاق على بيع عقار أو إنشاء حق عيني عليه أو في حال وجود نزاع حول حق ما فيدون قيد احتياطي أو الاتفاق ريثما يعتمد الأطراف إلى نقل الملكية أو الحق نهائياً أو ريثما ينتهي النزاع<sup>9</sup>.

ثانياً : استناداً إلى سند يثبت الحق :

و لا يكفي لنقل ملكية الحق المطلوب قيده ، كالوصية التي لم يطلب تنفيذها بعد ولم يتم إبلاغها إلى الورثة أو كالعقد الذي يتنازل شخص عن ملكية عقار إلى شخص آخر ، والذي لم يتم قيده لسبب أو لآخر ، فيمكن للموصى له أن يطلب وضع قيد احتياطي في صحيفة العقار (البطاقة العقارية) الموصى به ، لمنع الورثة من التصرف بهذا العقار ويمكن للمشتري بالاستناد على عقد البيع إجراء قيد احتياطي على صحيفة العقار (البطاقة العقارية) الذي اشتراه ، لكي يحفظ حقه في الشراء ، ويضمن لنفسه الأفضلية على أية عملية قيد لاحقة<sup>10</sup>.

ثالثاً : استناداً إلى قرار قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية الواقع في دائرة اختصاصها العقار

إذا لم يكن بيد من يريد إجراء قيد احتياطي سند ولم يتصل مع الطرف الآخر إلى اتفاق على إجراء هذا القيد فيمكن أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية في منطقة محل العقار، ولرئيس المحكمة سلطة تقديرية في تقرير وضع القيد الاحتياطي المطلوب إذا وجد أن الطلب واقع في محله أي

<sup>9</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 268 ، 269.  
<sup>10</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 332 ، 333.

مؤسس ، ويبطل مفعول القيد الاحتياطي إذا لم ترفع دعوى خلال شهرين ويتم شهرها في السجل العقاري خلال هذه المدة<sup>11</sup>.

وقد أجاز الاجتهاد الفرنسي في مقاطعتي الالزاس و اللورين حيث يطبق نظام السجل العقاري منذ كانتا تحت الحكم الألماني لقاضي الاستعجال القيام بإصدار قرار بتدوين القيد الاحتياطي<sup>12</sup>.

رابعا : كل من يرد طلبه الرامي إلى تسجيل حق على العقار حتى يستكمل الأدلة والوثائق التأييدية اللازمة

تناوله المشرع اللبناني في المادة 74 من القرار رقم 188 المؤرخ في 15/03/1926 المتعلق بإنشاء السجل العقاري والتي جاع في مضمونها ما يلي:

إذا حال مانع دون تسجيل وتقييد الحق العيني على العقار فيمكن لأمين السجل رئيس المكتب العقاري أن يعطي مهلة لطالب القيد من أجل القيام بإزالة هذا المانع تحت طائلة رد طلب التسجيل، ويتم رد الطلب إذا لم يتمكن من إزالة هذا المانع قبل انقضاء المهلة الممنوحة له.

وجاء في المادة الأولى ، البند 4 من القانون رقم 76 المؤرخ في 03/04/1999 المتعلق بتعديل بعض النصوص القانونية المتعلقة بتدوين إشارات القيود الاحتياطية مايلي : "يدون قيد احتياطي في حال وجود مانع يحول دون تسجيل أي عقد يتناول حقا عينيا عقاريا وفقا لأحكام المادة 74 من القرار رقم 188 تاريخ 15/03/1926 ويستمر القيد الاحتياطي منتجا لمفاعيله القانونية حتى إزالة المانع . في مطلق الأحوال يرقن القيد حكما بعد مرور سنة على تاريخ تسجيله ."<sup>13</sup>

ويفهم مما جاء في النصين أنه في حالة قيام أمين السجل العقاري برد طلب قيد حق عيني لوجود مانع يحول دون هذا القيد ، ومنح مهلة لطالب القيد من أجل تصحيح وإزالة هذا المانع ، ولمنع قيد جديد علي محل القيد الذي تم رده من طرف شخص آخر ، يتعين على أمين السجل العقاري أن يدون من تلقاء نفسه قيدا احتياطيا لصاحب طلب القيد الأول ويستمر هذا القيد منتجا آثاره إلى غاية إزالة المانع أو انقضاء المهلة والتي تكون مدتها القصوى سنة من تاريخ تسجيله ، يرقن القيد بعدها حكما<sup>14</sup>

إضافة إلى هذه الحالات هناك حالات أخرى أوردتها المشرع اللبناني كأسباب خاصة يستند إليها لإجراء القيد الاحتياطي باعتباره وسيلة لحفظ الحق العيني وهي :

#### • القيد الاحتياطي المتعلق بالوعد بالبيع :

يترتب عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني لمصلحة الموعود ويخضع لجميع الأحكام التي تجري علي الحقوق العينية لاسيما التسجيل في السجل العقاري ، وبالتالي يمنع على الواعد بيع العقار أو إ

<sup>11</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 334.

<sup>12</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 270.

<sup>13</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 334 .

<sup>14</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 335 .

نشأ حق عيني عليه للغير باستثناء التأمين وذلك طيلة المهلة المحددة للموعد له من أجل تقرير الشراء.

فالواعد ملزم بعدم إجراء أي تصرف علي العقار محل الوعد بالبيع لمصلحة الغير خلال المدة المحددة في الوعد و التي لا تتعدى 15 سنة، وكل تصرف يصدر عن الواعد على العقار محل الوعد بالبيع يكون باطلا حتى وإن تم قيده في الصحيفة العينية<sup>15</sup>.

ومع أن مدة القيد الاحتياطي لا يجوز أن تتعدى ستة أشهر لا تتلاءم والمدة التي قد تمنح للموعد له لذلك يرى الدكتور عفيف شمس الدين أن القيد الاحتياطي المذكور في المادة 224 من قانون الملكية يبقى منتجا لأثاره طيلة المدة الممنوحة للمشتري لتقرير الشراء وهذا لأنه<sup>16</sup>:

— من جهة أن ما ينتج عن الوعد بالبيع هو حق عيني يجب أن يبقى خاضعا للعقد الذي أوجده لا أن يسقط بمجرد انقضاء مدة ستة أشهر المحددة لانقضاء القيد الاحتياطي .

— ومن جهة ثانية فإن مدة الوعد بالبيع قد تتجاوز ستة أشهر ويمكن أن تصل إلى مدة أقصاها خمس عشر سنة ، فتدوين قيد احتياطي لا يمتد أثره إلى المدة المقررة لتقرير الشراء يكون غير مجدي ولا يحمي حق الموعد له ، ولا يعقل أن أيقصد المشرع حماية الحق لمدة محدودة وتركه دون حماية للمدة المتبقية له .

— ومن جهة ثالثة فإنه يفهم من نص المادة 225 من قانون الملكية أن المشرع أراد أن يبقى للقيد الاحتياطي أثاره حتى تاريخ تقرير الشراء ، وهذا من خلال ربط تاريخ القيد الاحتياطي بتاريخ الشراء — ومن جهة رابعة فإن المادة 226 من قانون الملكية فرضت على الموعد له اتخاذ إجراءات معينة ليحفظ مفعول (أثار) القيد الاحتياطي إلى ما بعد مهلة الخيار إذا رفض الواعد تلبية دعوته لتسجيل عقد البيع النهائي .

— وعلى هذا فإن القيد الاحتياطي المتعلق بالوعد بالبيع هو من نوع خاص لا يخضع للأحكام التي تتعلق بالقيد الاحتياطي بوجه عام .

ويسقط القيد الاحتياطي بانقضاء المهلة المقررة للموعد له لتقرير الشراء .

#### • القيد الاحتياطي المتعلق بالتحديد في خريطة المساحة :

إذا تطلب تدوين القيد تحويرا " تحديد وتوضيح " في خريطة المساحة وهو ما يسمى في الجزائر المخطط الطبوغرافي ، وعندما يستلم أمين السجل العقاري " المحافظ العقاري" الطلب المتعلق بعملية التحوير فإنه يوقف تدوين القيد ويوعز بإجراء العملية الطبوغرافية اللازمة أولا وذلك من طرف المساح المكلف بالإشراف على الخريطة . وفي انتظار استكمال هذا الإجراء على أمين السجل العقاري أن يدون قيد احتياطي بموضوع الطلب .

<sup>15</sup> عفيف شمس الدين الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 291 .

<sup>16</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 293 ، 294 .

ويستمر أثر القيد الاحتياطي إلى أن يتم إجراء القيد النهائي الذي يتم فور استلام نسخة الخريطة ومحضر التحديد ويشطب القيد الاحتياطي بذلك.<sup>17</sup>

#### • القيد الاحتياطي المتعلق بالقصر أو بعدم الأهلية :

عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب قيده في السجل العقاري قاصرا أو فاقد الأهلية يجب ذكر نوع فقدان الأهلية في صحيفة العقار وفقا للمعلومات الواردة في التصريح أو السند المقدم .  
فيسجل حقه كقيد احتياطي ويبقى مفعوله إلى غاية زوال حالة القصر ببلوغ سن الرشد أو إلى أن يسترجع فاقد الأهلية أهليته فيشطب القيد الاحتياطي المتعلق بحالته السابقة و يستبدل بالقيد النهائي<sup>18</sup>.  
إلا أنه قد تنشأ نزاعات نتيجة تصرفات بعض فاقد الأهلية الغير مقيدة حالتهم في السجل العقاري وهو ما قد يتحجج به أي شخص تعامل عن حسن نية معهم لعدم معرفته بحالتهم نظرا لعدم وجود أي قيد مدون يتعلق بحالتهم .

وقد تم النظر في هذه المسألة من طرف القضاء المغربي ، حيث يطبق النظام العيني واختلفت وجهات النظر بشأنها<sup>19</sup>:

- ففي قرار صادر عن محكمة استئناف الرباط اعتبرت هذه المحكمة بأن البيع الذي يقوم به فاقد الأهلية ، الذي لم يجري له قيد احتياطي بخصوص حالته يقع باطل .

إلا أن محكمة التمييز المغربية نقضت هذا القرار على أساس أن كل ما هو غير مسجل في الصحيفة العينية ، ومن ذلك حالة عدم الأهلية ، لا مفعول له ، وأكدت هذه المحكمة موقفها في قرارات لاحقة .  
وتعرضت هذه القرارات لانتقادات شديدة لعدم أخذها بعين الاعتبار للتغييرات التي قد تطرأ على حالة صاحب الحق فيفقد أهليته دون أن يجري تسجيلا بذلك في السجل العقاري تبعا لتسجيله في سجل الأحوال الشخصية .

وهذه المسألة تعتبر محلولة في ظل القانون اللبناني فقد جاء في مضمون نص المادة 14 من القرار 188 المؤرخ في 15/03/1926 بأن إجراء القيد بدون حق يعد مخالفا للأصول ، ويمكن لمن تضرر من هذا القيد أن يدعي بعدم قانونيته إضافة إلى انعدام حسن النية لدي مكتسب الحق إذا علم قبل إجراء عملية الاكتساب ، بوجود العيوب التي تعتري عملية الاكتساب .

#### • القيد المتعلق بالاستملاك :

بما أن الاستملاك من أجل المنفعة العامة أو لأجل تصاميم وأنظمة المدن و القرى يطبق على العقارات فيجب وضع إشارات تدون على الصحائف العينية للعقارات موضوع الاستملاك فقد نصت المادة 7 من قانون الاستملاك على وجوب إرسال نسخة من مرسوم إعلان المنفعة العامة من طرف

<sup>17</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 295 ، 296 .

<sup>18</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 296 .

<sup>19</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 297 .

الإدارة إلى أمانة السجل العقاري في المنطقة رفقة بيان يشتمل على تعيين العقارات المزمع استملاكها وذلك من أجل تدوينها في صحائف السجل العقاري فوراً.<sup>20</sup>

### المطلب الثالث: أصحاب الحق في طلب القيد الاحتياطي

حسب ما جاء في نص المادة 25 من القرار رقم 188 لسنة 1926 فإن من لهم الحق في طلب القيد الاحتياطي هم :

— كل من يدعي حقا عينيا على عقار مقيد في السجل العقاري أي أن يكون محل الطلب يتعلق بحق عيني على العقار ذاته وليس في ذمة صاحب العقار ويلاحظ أن المشرع اللبناني حدد كشرط أول ، أن يوجد حق عيني على هذا العقار لفائدة طالب القيد الاحتياطي .

والشرط الثاني أن يكون العقار مقيد في السجل العقاري .

— كل من تم رد طلبه لتسجيل حق عيني على عقار لنقص بعض الوثائق والمستندات أي أن كل من يرفض طلبه بإجراء القيد لوجود مانع يحول دون إجراء القيد وفي هذه الحالة يمنح مهلة لاستكمال الوثائق وإزالة الأسباب التي تحول دون إجراء القيد النهائي للحق العيني وحتى لا يضيع حق من تم رفض طلبه المتعلق بالقيد ويحتفظ بمرتبته وأفضليته بعد إزالة كل ما يعيق إجراء القيد النهائي .  
ويضاف إلى ذلك أيضا مايلي :

— الإدارة المخولة بنزع الملكية للمنفعة العامة وذلك بإرسال مرسوم أو قرار نزع الملكية للمنفعة العامة إلى أمين السجل العقاري " المحافظ العقاري " وذلك لإجراء وتدوين قيد احتياطي وذلك لمنع انتقال الملكية بعد صدور القرار ومباشرة إجراءات نزع الملكية من المالك المقيدة ملكيته في السجل العقاري.<sup>21</sup>

— أمين السجل العقاري عندما يتطلب القيد تحويل في خريطة المساحة.<sup>22</sup>

### المبحث الثاني : آثار القيد الاحتياطي

إن إجراء القيد الاحتياطي هو إجراء مؤقت يهدف إلى حماية حق صاحبه في مواجهة كل من يدعي حقا آخر يتعارض معه على نفس العقار إلى أن يتم تسوية النزاع القائم بشأنه ، أو إلى أن تستكمل الشروط والوثائق اللازمة لإجراء القيد النهائي ، أو يزول المانع الذي يحول دونه.<sup>23</sup>  
لذلك وقبل أن نتطرق إلى آثار القيد الاحتياطي يجب أن نعرف حالات انتهاءه

### المطلب الأول: حالات انتهاء القيد الاحتياطي

لقد حدد المشرع اللبناني حالات انتهاء القيد الاحتياطي بالمادة 27 و28 من القرار 188 المؤرخ في 1926 على النحو التالي<sup>24</sup>:

<sup>20</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 298 ، 299 .

<sup>21</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 295 ، 296 .

<sup>22</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 299 .

<sup>23</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 340 .

أولاً: بموجب اتفاق كتابي بين ذوي العلاقة :

يقوم من تضرر من القيد الاحتياطي بطلب الترقين " radiation " أي الشطب استناداً إلى اتفاق خطي بينه وبين المستفيد من القيد الاحتياطي أو أن يحضر الطرفان أمام رئيس المكتب المعاون (رئيس قسم الإيداع) ويوقعان اتفاقاً بترقين القيد<sup>25</sup>.

ثانياً : سقوط الحق محل إجراء القيد الاحتياطي :

ويتم إثبات السقوط بموجب صك أو بموجب حكم قضائي يحوز قوة الشيء المقضي به .<sup>26</sup>

#### • السقوط بموجب صك :

يتم ترقين (شطب) القيد الاحتياطي بناءً على صك "سند أو وثيقة" ويشترط في الصك الذي يقدم كسبب للترقين هو أن يكون مثبتاً لسقوط أو انتهاء الحق الذي تم إجراء القيد الاحتياطي عليه.<sup>27</sup>

كأن يتم القيد الاحتياطي مثلاً على وثيقة تتضمن وصية بعد وفاة الموصي ثم يستظهر أحد الورثة سنداً أو وثيقة تثبت التراجع في الوصية وإلغائها فيشطب القيد الاحتياطي على إثرها.

#### • السقوط بموجب حكم قضائي :

ويشترط أن يكون الحكم حائزاً لقوة الشيء المقضي به أي أن يكون غير قابل لطرق المراجعة " الطعن " العادية وأن تستقر له الحجية والقوة .<sup>28</sup>

كأن يصدر حكماً ببطلان عقد الهبة الذي استند إليه طالب القيد الاحتياطي ويكتسب قوة الشيء المقضي به فيؤدي إلى سقوط الحق في الهبة وبالتالي يتم شطب القيد الاحتياطي .

#### ثالثاً: انقضاء المدة المحددة للقيد الاحتياطي

يمكن لمن تضرر من بقاء القيد الاحتياطي بعد انقضاء المدة المحددة له أن يطلب ترقينه من أمين السجل العقاري "المحافظ العقاري" الذي له الحق في أن يوافق على الطلب أو أن يرفض وفي حالة الرفض، يمكن استئناف قراره لدي الغرفة الابتدائية التي يقع العقار في نطاقها "في دائرة اختصاصها".<sup>29</sup>

#### رابعاً : انقضاء ستة أشهر على تدوينه

وتحسب هذه المدة من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي وهي المدة القصوى لانقضاء القيد الاحتياطي إلا أنه استثناء إذا تم القيد الاحتياطي لوجود مانع أو عائق يحول دون إجراء القيد النهائي للحق العيني

<sup>24</sup> المادة 27 "إن القيود أو القيود الاحتياطية المدونة في السجل العقاري يمكن ترقينها بناءً على كل صك أو حكم مكتسب قوة القضية المحكمة بحيث يتجه جميع ذوي العلاقة ، في صدق مسجل حسب الأصول ، عدم وجود أو سقوط الحدث أو الحق الذي تعود إليه تلك القيود أو تلك القيود الاحتياطية ."

المادة 28 " يمكن أيضاً ترقين القيود أو القيود الاحتياطية باتفاق خطي بين ذوي العلاقة ، أو حكماً عندما يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل ، وفي هذه الحالة عليه ، قبل الترقين أن يلجأ إلى إجراء تحقيق وأن يستصدر قراراً من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه ."

<sup>25</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 468.

<sup>26</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 156 .

<sup>27</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 467.

<sup>28</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 467.

<sup>29</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 340 .

العقاري ، فيتم تمديد مدة انقضاءه إلى سنة ابتداء من تاريخ إجراء هذا القيد الاحتياطي، إذا لم تتم إزالة المانع خلال هذه المدة ، وينقضي بمجرد إزالة المانع أو العائق ، وفي الحالتين يقوم أمين السجل العقاري بترقين القيد الاحتياطي تلقائياً حتى وإن لم يطلب من تضرر ذلك ، ولا يمنع أصحاب المصلحة من طلب ترقين هذا القيد في حالة إهمال أمين السجل العقاري ترقيقه.<sup>30</sup>

#### خامساً : ترقين القيد الاحتياطي استناداً لقرار المحكمة

ويكون ذلك في حالة استئناف قرار أمين السجل العقاري برفض ترقين القيد الاحتياطي ، فيتم ترقيقه بالاستناد لقرار المحكمة التي تنتظر استئناف قرار الرفض ويجب أن يتم ترقين القيد أياً كان قرار المحكمة ، سواء أيدت قرار أمين السجل العقاري أو قضت بإلغائه وأمرت بإجراء القيد ، فيصبح القيد الاحتياطي عديم الجدوى ويتم إجراء القيد النهائي للحق المدعى به ويكتسب ترتيبه وأفضليته وأثاره من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي<sup>31</sup>.

ويتم إجراء الترقين بوضع خط بالحبر الأحمر تحت متن القيد الاحتياطي، على أن يذكر في ذات الوقت في القسم نفسه من الصحيفة العينية الصك أو المستند القانوني الذي استند إليه في إجراء الترقين ثم بعد ذلك يجب على أمين السجل أن يؤرخ الترقين ويوقعه و يمهره بخاتم الدائرة الرسمي "خاتم المحافظة العقارية" تحت طائلة البطلان .

كما عليه التحقق وعلى مسؤوليته من الأوراق التي تم إظهارها تجيز الترقين ومن أن قيود السجل العقاري وأحكام القانون لا تحول دون إجراءه .<sup>32</sup>

#### المطلب الثاني : الآثار المترتبة على القيد الاحتياطي

إن القيد الاحتياطي باعتباره إجراء تحفظي مؤقت يرمي إلى المحافظة على حقوق الغير الذي يدعي حقا على عقار مسجل في السجل العقاري ويؤدي إلى تجميد التصرفات التي ترد على العقارات والحقوق موضوع القيد<sup>33</sup>، و تظل آثاره معلقة على إجراء القيد النهائي لنفس الحق وتتمثل في :

#### أولاً : الأثر الرجعي للقيد الاحتياطي

باعتباره إجراء يهدف إلى حماية الحق والحفاظ لطالب القيد بمرتبته وأفضليته عندما يربح دعواه ويثبت له الحق الذي وضع من أجله القيد الاحتياطي أو إذا ما تخلى خصمه عن منازعته على هذا الحق فإنه يتم تعيين رتبة تدوين الحق ابتداء من تاريخ إجراء القيد الاحتياطي ، ويكتسب بالتالي الأفضلية في تسجيل الحق المذكور علي اسمه بأثر رجعي أي من تاريخ إجراء القيد الاحتياطي وليس من تاريخ ربح الدعوى وثبوت الحق ولا من تاريخ اعتراف خصمه بملكيته للحق أيضا .<sup>34</sup>

<sup>30</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 156 .

<sup>31</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 156 .

<sup>32</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 342 .

<sup>33</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 287.

<sup>34</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 343.

فإذا تبين في المستقبل وجود هذا الحق فمفعوله يبدأ من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي ولا يكون للقيود التي تم تدوينها بعد تاريخ تدوين القيد الاحتياطي لمصلحة الغير في الصحيفة العينية للعقار أي أثر عليه ولا يحتج بها على المستفيد منه<sup>35</sup>. وهذا ما أخذت به محكمة التمييز اللبنانية في عدة قرارات لها ومنها قرارها الصادر بتاريخ 13/03/1963 الذي أكدت فيه بأن المشتري الأول الذي يقوم بتدوين قيد احتياطي بموجب عقد الشراء في الصحيفة العينية للعقار محل الشراء يحفظ حقه في الشراء ويعطيه أفضلية على أية عملية قيد لاحقة.

فإذا اشترى أي شخص آخر العقار نفسه مع وجود القيد الاحتياطي لصاحب عقد الشراء الأول، فإن القيد الاحتياطي يسري في مواجهة المشتري الثاني ولا يستطيع إجراء القيد النهائي على هذا العقار<sup>36</sup>. فإذا افترضنا عدم إجراء المشتري القيد الاحتياطي وتأخر في إجراء القيد النهائي لحقه على العقار الذي اشتراه لسبب ما ثم قام مالك العقار الأصلي ببيعه لشخص آخر وقام هذا الأخير بقيده في السجل العقاري فيكتسب الحجية وبالتالي يضيع حق المشتري الأول على العقار.

كما أن الدكتور عفيف شمس الدين يضيف بأنه إذا تم بعد تدوين القيد الاحتياطي اكتساب الحق العيني في أجل السنتين المنصوص عليها في المادتين 31 من القرار 186 و17 من القرار 188، وتم على إثر ذلك تسجيله نهائياً فإن القوة الثبوتية تكون لمضمون القيد الاحتياطي الذي يعتبر حجة تجاه الغير على صحة الوقائع الواردة فيه ولا يمكن لهذا الغير أن يتمسك بحقه ويتجاهل مضمونه الذي يعتبر تحذيراً له ودليلاً قاطعاً على معرفته وإحاطته بأسباب بطلان الحق أو نزعه لمصلحة صاحب القيد الاحتياطي، فيفقد هذا الغير الي الحق الذي اكتسبه مستنداً إلى قيود السجل العقاري، الحماية المقررة له في المادة 13 من القرار 188<sup>37</sup>.

إلا أن أفضلية التسجيل المكتسبة من طرف صاحب القيد الاحتياطي، في مواجهة الغير من أصحاب القيود اللاحقة للقيد الاحتياطي، لا تمنحه الحق في الربيع الناتج عن ثمار العقار. والمطالبة ببطلانته المستحقة بتاريخ سابق للتسجيل لأنه لم يصبح مالكا للعقار إلا من تاريخ التسجيل<sup>38</sup>.

### ثانياً : فوائد القيد الاحتياطي

إن القيد الاحتياطي يحقق عدة فوائد وتتمثل فيما يلي<sup>39</sup> :

— فهو من جهة يمنع التصرف في الحق العيني الذي يتم الحصول عليه و قيده في السجل العقاري بدون سند قانوني فبدون تدوين القيد الاحتياطي قد يتمكن من حصل على هذا الحق خلافاً للقانون من نقل هذا الحق لشخص آخر حسن النية ويقوم بقيده في السجل العقاري.

<sup>35</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 288.

<sup>36</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 343.

<sup>37</sup> عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 288.

<sup>38</sup> القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 344.

<sup>39</sup> مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 165.

بالإضافة إلى أن تدوين القيد الاحتياطي في السجل العقاري يعد بمثابة إعلام و تحذير للغير بوجود نزاع على هذا العقار محل القيد الاحتياطي وبالتالي يحجم عن التعامل بشأنه و لا يمكن لمن يتعامل بشأنه بعد ذلك أن يتمسك بقاعدة القوة الثبوتية لقبود السجل العقاري .  
كما نشير إلى أن من تم إجراء القيد الاحتياطي لمصلحته لا يتأثر بما يتم تدوينه من قيود لمصلحة الغير بعد إجراء القيد الاحتياطي .

## خاتمة

القيد هو إجراء ضروري يهدف الي استقرار و تأمين المعاملات العقارية و التحفيز على القرض والرهن العقاري ، و على هذا الأساس لجأت جل التشريعات بالإضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقود إلى فرض القيد وتعميمه سواء لإنشاء الحقوق أو الاحتجاج بها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير ، و يتم قيد جميع العقود والوثائق محل الشهر عن طريق الإيداع لدي المحافظة العقارية ضمن الآجال القانونية المحددة لذلك .

هذا وقد يكون الحق المراد قيده متنازع فيه أو غير مستكمل لشروطه ، فيرجأ القيد إلى أن يحصل طالب القيد على حكم يقره في طلبه ، أو ريثما يتم استكمال الشروط المطلوبة لإجراء القيد إلا أنه ولحماية صاحب الحق من الضرر في حالة عمد صاحب القيد إلى التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المقيد باسمه عن طريق البيع أو الهبة أو عن طريق تأمينه أو رهنه لدى الغير قبل أن يتمكن صاحب الحق المطلوب قيده من إقامة دعواه وشهرها في السجل العقاري مما يتعذر عليه الحصول على حقه بسبب انتقال العقار أو الحق المتنازع فيه إلى الغير واحتجاج هذا الغير باكتسابه الحق استناد إلى القيد في السجل العقاري جل التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني أقرت ضرورة طلب تسجيل قيد احتياطي في الصحيفة العينية العقارية (البطاقة العقارية) لإعلان وإعلام الغير بوجود النزاع ، بحيث لا يمكن للغير الذي انتقل إليه الحق أن يحتج بالقيد في السجل العقاري طالما أن هذه القيود كانت تشير عن طريق القيد الاحتياطي إلى وجود النزاع.

والقيد الاحتياطي كما عرفه القاضي حسين عبد اللطيف حمدان " قيد مؤقت يقصد به صيانة حق صاحبه تجاه من يكتسب حقا آخر يتعارض معه ، إلي أن يسوي الخلاف بشأنه ، أو تقام الدعوي به ، وتقيد في صحيفة العقار العينية ، أو إلي أن تستكمل الشروط المطلوبة لإجراء القيد النهائي ، أو يزول المانع الذي يحول دونه " .