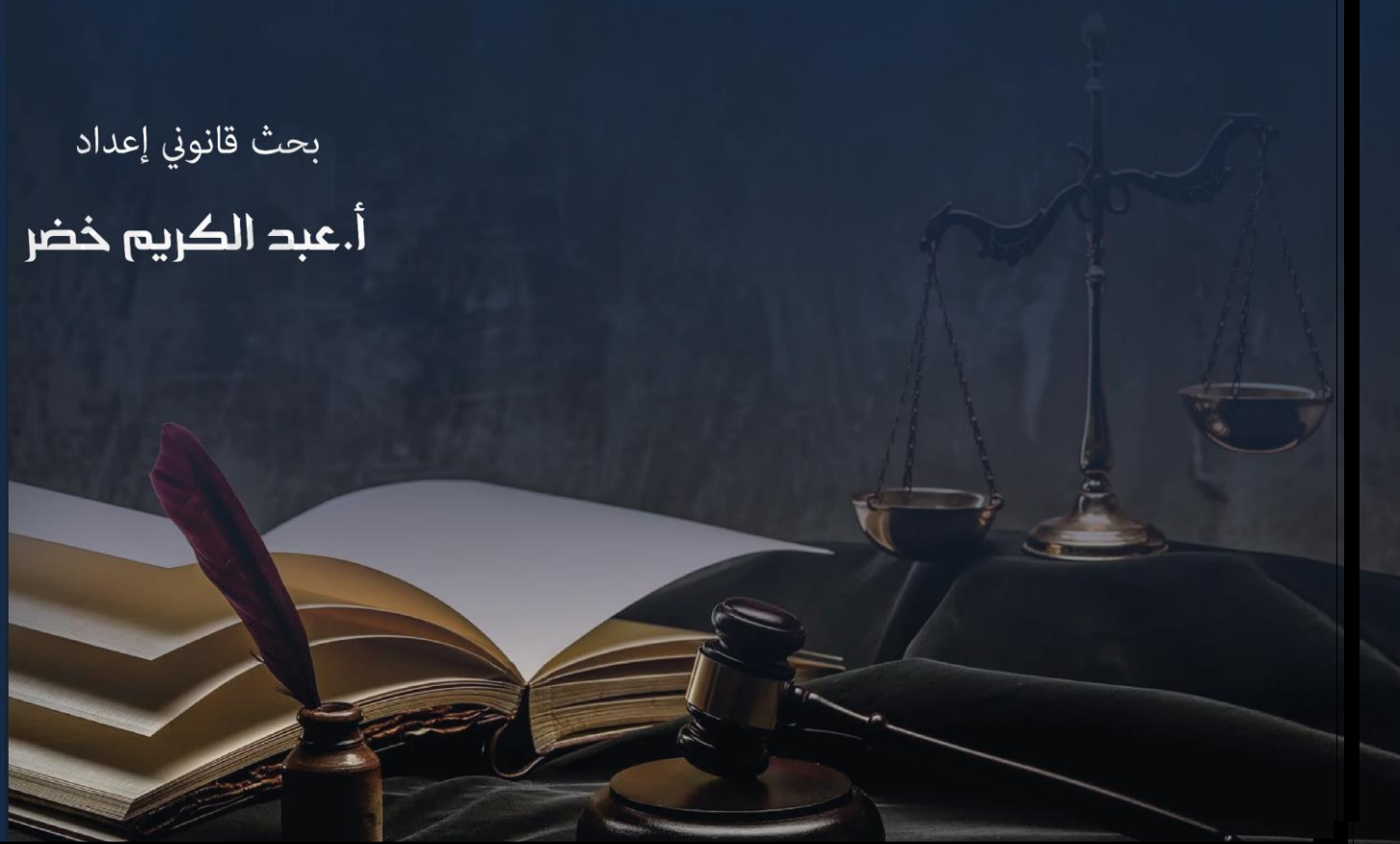


التوثيق العقاري بين الشرعية والقانون

بحث قانوني إعداد

أ.عبد الكريم خضر



مخطط البحث:

شكر وتقدير:

مقدمة د. أنس عيروط

مقدمة:

أهمية البحث:

سبب البحث:

منهج البحث:

المبحث الأول: معنى التوثيق العقاري:

المطلب الأول: تعريف التوثيق العقاري

المطلب الثاني: السياق التاريخي لفكرة التوثيق العقاري

المبحث الثاني: ماهية التوثيق العقاري:

المطلب الأول: ركني التوثيق العقاري

المطلب الثاني: مقارنة بين أسباب كسب الملكية بين الشريعة والقانون السوري

المبحث الثالث: التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية:

المطلب الأول: دلالة التوثيق العقاري في القرآن والسنة والتاريخ الإسلامي:

المطلب الثاني: الحكم الفقهي للتوثيق العقاري في العصر الحديث:

المبحث الرابع: التوثيق العقاري في العصر الحديث (سوريا نموذجاً):

المطلب الأول: صور التوثيق العقاري في العصر الحديث:

المطلب الثاني: التشريعات العقارية النازمة للتوثيق العقاري في سوريا:

- الخاتمة:

- النتيجة

- التوصيات

- المرفقات التوضيحية

- فهرس الموضوعات

- فهرس الآيات

- فهرس الأحاديث

شكر وتقدير:

- أشكر الله المستحق للشكر على الدوام فله الشكر والحمد على وافر النعم وعظيم الكرم فقد هداني إلى تلمس طريق العلم وقال حبيبه محمد صلى الله عليه وسلم في الحديث (من سلك طَرِيقاً يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْماً سَهَّلَ اللهُ لَهُ طَرِيقاً إِلَى الْجَنَّةِ)
- وأسأله جل في علاه أن يكون جهدي المتواضع وبضاعتي المزجاة مما يستوجب تسهيل الطريق إلى الجنة.
- كما أشكره جل في علاه أن جعل تقدير جهد الناس وشكرهم من متطلبات شكره فقال حبيبه: (مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ).
- وفي هذا المقام أشكر والدي الذين كان لهما الفضل في التربية على حب العلم وأهله وأسأل الله لهما الرحمة.
- أشكر كل من شارك بالثورة السورية المباركة والتي لولاها لما كتبت في هذا البحث وأسأل الله أن يكللها بالنصر وأن يرحم الشهداء ويفك أسر المعتقلين.
- أشكر الصديق والأستاذ المدرب الأستاذ مؤيد حمجو الذي لم يتوانى على تقديم النصائح والمعلومات والدعم اللازم وتحملني طيلة فترة التدريب.
- أشكر الأخ والأستاذ المشرف على رسالتي الأستاذ فائق دردوره على ما قدمه من ملاحظات وتوجيهات ودعم.
- أشكر الدكتور الحبيب د. أنس عيروط على أن شرفني بمراجعة البحث والتقديم له.
- كما لا أنسى شكر أعضاء فرع نقابة المحامين الأحرار في ادلب على الحفاظ على هذا الصرح الذي هو ملجأ لحماية العدل والدفاع عن المظلومين.

عبد الكريم خضر

٢٠٢٤/١/١٨

بسم الله الرحمن الرحيم

التوثيق العقاري موضوع مهم وشروري في واقعنا المعاصر، وخاصة في محررنا في إلب ونواحيها، حيث إننا أمام تحد كبير أمام العالم في مدى قدرتنا على تنظيم محررنا بما يخدم المنطقة ويساير عجلة التطور والرقى، رغم استمرار الحرب، وقلة الإمكانيات، وضياح الكثير من الأوراق والثبوتيات والوثائق بتعمد من النظام المجرم تارة، وتارة أخرى باستغلال من قبل بعض أصحاب المصالح الخاصة... ولذلك كان هذا العمل من أهم الأعمال والواجبات التي تقع على عاتق ولي الأمر أو الجهة المسؤولة لرعاية أموال العباد ومصالحهم ما أمكن، وعليه، فإن لحفظ العقارات لمالكها وعدم ضياعها أو من أجل نقل ملكيتها إجراءات لازمة، إذ المال مقصد من المقاصد الخمسة الضرورية التي جاء الدين لحفظها، والعقار هو من أهم هذه الأموال الثابتة، كما إن التوثيق العقاري يساعد في تسهيل توزيع الميراث، ونقل الملكية والحفاظ عليها وغير ذلك من مستلزمات الحياة الضرورية... وقد بين الباحث أنواع العقارات وطرق انتقال ملكيتها شرعا وقانونا، وأظهر مدى اعتناء الإسلام بهذا التوثيق من خلال السرد التاريخي لعملية التوثيق العقاري في العصر الأموي والعباسي والعثماني... وكيف تطور إلى أن وصل إلى يومنا هذا،

وكما نعلم أن التوثيق عمل قانوني، للزمن فيه دور كبير فقد تطور نتيجة حاجة الناس إليه، وكلما توسعت الحياة كلما تطورت الإجراءات وازدادت دقتها أكثر... وقد أتى الباحث على طرق التوثيق الحديثة، وأهمية الصحيفة العقارية، وبيان القيد في السجل العقاري، وأنه بمثابة الهوية للعقار. كما أشار الباحث إلى أن التوثيق اليوم هو نوع من القبض بل ينوب منابه، فإذا اعتمده ولي الأمر صار واجبا ولا تحصل نقل الملكية إلا به.. وإن اختيار هذا العنوان من توفيق الله للباحث، وقد أحاط الموضوع من كل جوانبه، وسلك فيه المنهج العلمي المتبع في البحث، مبينا أهمية التوثيق وأنه من الأمور الحاحية في واقعنا المعاصر، كما أوصى بضرورة مواكبة التقدم الإلكتروني، والاستفادة من التقنيات الحديثة في حفظ حقوق الناس وتحقيق العدل بين الأنام.

وأسأل الله له التوفيق والسداد والإفادة ومزيذا من العطاء... اللهم احفظ علينا ديننا وأموالنا وبلادنا وبارك لنا في ثورتنا وانصرنا على أعدائنا... والحمد لله رب العالمين.

د. أنس عيروط

عضو مجلس الإفتاء وعضو مجلس القضاء الأعلى

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الأولين والآخرين وخاتم الأنبياء والمرسلين المبعوث رحمةً للعالمين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن سار على نهجه واقتفى أثره إلى يوم الدين.

ختم الله عز وجل الرسالات السماوية برسالة الإسلام وكانت الرسالات السابقة

- تنزل في قوم من الأقوام، يقول الله عز وجل: (وَالِلّٰى عَادِ أَخَاهُمْ هُودًا) ^(١) وفي الحديث (إِنَّ بَنِي إِسْرَائِيلَ كَانَتْ تَسُوسُهُمُ الْأَنْبِيَاءُ، كُلَّمَا مَاتَ نَبِيٌّ قَامَ نَبِيٌّ، وَإِنَّهُ لَيُسَ بَعْدِي نَبِيٌّ) ^(٢)

- وتنزل في بقعة جغرافية معينة (كَذَّبَ أَصْحَابُ لَيْكَةِ الْمُرْسَلِينَ) ^(٣)

- فأصبح دين الإسلام ديناً لكل العالمين مكاناً ولكل العالمين زماناً إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها، جاء في صحيح مسلم أن النبي عليه الصلاة والسلام قال: (أُعْطِيتُ خَمْسًا لَمْ يُعْطَهُنَّ أَحَدٌ قَبْلِي. كَانَ كُلُّ نَبِيٍّ يُبْعَثُ إِلَى قَوْمِهِ خَاصَّةً، وَبُعِثْتُ إِلَى كُلِّ أَحْمَرَ وَأَسْوَدَ.....) ^(٤)، (وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ) ^٥

لذلك اقتضت أن تكون شريعة الإسلام شريعة متكاملة ومواكبة لكل زمان ومكان، ومنهاج حياة للناس أجمعين تناولت كل جوانب الحياة (مَا قَرَّرْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ) ^(٦) فنظمت علاقة الإنسان بخالقه على أساس من الانقياد والطاعة والعبودية، ونظمت علاقة الناس بعضهم ببعض على أسس سليمة ومتينة من التعاون وتبادل

^١ سورة هود الآية ٥٠

^٢ صحيح ابن حبان ٩٨/٤

^٣ سورة الشعراء الآية ١٧٦ - والأيكة الشجر الكثيف الملتف وهي بلد في غرب الجزيرة العربية ونزل فيها سيدنا شعيب عليه السلام

^٤ صحيح مسلم ٥٢١

^٥ سورة الأنبياء الآية ١٠٧

^٦ سورة الأنعام الآية ٣٨

المنافع والثقة والأمانة , لا تتزعزع هذه الأسس مهما طال بها الزمن , فيها من المرونة ما يجعلها محققة لمصالح الناس وحاجاتهم مهما تجددت الحياة وتطورت .

وقد شرع الله التوثيق في آية المداينة (الآية ٢٨٢ من سورة البقرة) وجعله أحد تلك الأسس التي تنظم حياة الناس، وتضبط معاملاتهم وتصرفاتهم، وتحفظ حقوقهم ومصالحهم.

أهمية موضوع البحث:

تبرز أهمية هذا الموضوع كونه يتعلق بمعاملات الناس وتصرفاتهم، وإثبات حقوقهم في الملكية العقارية وتظهر هذه الأهمية في النقاط الآتية:

- التوثيق العقاري خير معين في إثبات حقوق الملكية العقارية وقطع المنازعات.
- التوثيق العقاري يبث الثقة ويشيع الطمأنينة في نفوس المالكين، وتكثر عقود نقل الملكية العقارية وتتوسع التجارة في سوق العقارات.
- التوثيق العقاري يجنب الناس العقود الفاسدة ويسهل أعمال القضاء، ويضبط معاملات الدولة.

سبب اختيار موضوع البحث (إشكالية البحث):

لعل السبب الذي دعاني للكتابة في موضوع البحث هو الصورة الذهنية التي كانت موجودة في مخيلتي قبل البحث ولعلها موجودة لدى الكثير وهي ارتباط التوثيق العقاري والتقدم الحاصل فيه بالقوانين الوضعية النازمة له وغياب التوثيق العقاري المستند للشرعية الإسلامية.

فهل تناولت الشريعة الإسلامية موضوع التوثيق العقاري؟ وهل كان المجتمع المسلمة بحاجة لهذا العلم؟ وهل يوجد ارتباط بين التشريعات الوضعية للتوثيق العقاري وبين التشريع الإسلامي؟

هذا ما سيتم الإجابة عليه في هذا البحث وأسأل الله العلي القدير التوفيق.

منهج البحث:

اتبعت المنهج التاريخي في البحث بقصد تتبع تاريخ التوثيق عموماً والتوثيق العقاري بشكل خاص نشأة وتطوراً.

والمنهج الاستقرائي في محاولة لجمع آراء الفقهاء وأدلتهم حول أحكام التوثيق العقاري.

والمنهج الاستنتاجي والتحليلي لدراسة تلك الآراء والأدلة للوصول إلى الرأي الراجح.

والمنهج المقارن للمقارنة بين أسباب كسب الملكية في الشريعة والقانون والمقارنة بين التوثيق العقاري في الشريعة والقانون.

المبحث الأول:

معنى التوثيق العقاري:

المطلب الأول: تعريف التوثيق العقاري:

التوثيق لغةً: التوثيق مصدر للفعل وثق، يقال وثق الأمر أي أحكمه أو قواه والوثيقة الشيء المحكم (١).

التوثيق اصطلاحاً: التوثيق هو الإحكام، أو الإجراءات التي تكفل إحكام وإثبات العقار على وجه يصح الاحتجاج والتمسك به عند التنازع (٢).

وقد ورد عدة تعاريف للتوثيق العقاري واخترت التعريف التالي:

هو علم يبحث في كيفية إثبات العقود والتصرفات والالتزامات ونحوها في الحجج والسجلات والمكاتبات التي تتم في المعاملات على وجه يصح الاحتجاج بها (٣).

فالتوثيق العقاري له مفهوم واسع يدخل فيه أنواع متعددة من التوثيق كالكتابة والرهن والإشهاد.

غير أن استقرار العرف الحديث على أن المقصود من التوثيق العقاري هو الكتابة دون الرهن والإشهاد، بل اعتبرت الكتابة الرسمية التي تحصل وفق إجراءات نظامية محددة اعتمدها الدولة هي التوثيق العقاري المعتمد دون الكتابة غير الرسمية التي قد تحصل بين أطراف العقد.

^١ تاج العروس الجزء ٢٦ الصفحة ٤٥٠

^٢ بحث التنظيم العقاري وتوثيقه للشيخ يوسف الفراج ص ٨

^٣ التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية ص ٩ د. جمعة الزريقي.

المطلب الثاني: السياق التاريخي لفكرة التوثيق العقاري:

إن التعرف على التوثيق العقاري يقتضي معرفة التطور التاريخي الذي مر به وتعقبه في مختلف العصور والأزمنة والحضارات المختلفة التي شهدتها البشرية.

ففكرة التوثيق العقاري فكرة قديمة جداً، ففي القوانين البابلية كانت عقود البيع العقارية تخط على ألواح حجرية قاسية تسمى (الكودورو) وذلك كي تقاوم العوامل الجوية لأنها كانت توضع في الأرض موضوع العقد^(١).

وفي العصر الإسلامي عرف التوثيق العقاري ضمن نطاق محدود وكان على سبيل الاستحباب لا الوجوب وسيتم التفصيل في ذلك في المبحث الثالث من البحث.

وفي العصر الحديث وبعد سقوط أنظمة الاقطاع وتحرر الأراضي من نفوذ الطبقة العليا وظهور التملك بين عامة الأفراد ولمنع ما قد يحصل من تلاعب، كأن يبيع الشخص الأراضي أكثر من مرة ويجعل المشتري متوجساً قبل إجراء أي عملية شراء وإجراء تحقيق دقيق قبل دخوله في صفة التملك، لذا ظهرت الحاجة لتوثيق المعاملات العقارية لدى دول كثيرة وكانت بروسيا أول دولة شرعت في ذلك حيث أصدر ملكها فريديريك الثاني بإنشاء سجلات عقارية ذات صحائف متعددة عام ١٧٨٣م ولم تكتسب تلك القيود الثبوتية قوتها إلا بعد صدور قانون ٥ أيار سنة ١٨٧٢ الذي أعطى قيود السجل العقاري قوة ثبوتية تامة ثم صدر بعدها في فرنسا نظام الشهر العقاري عام ١٨٥٥م

- وبعدها في استراليا قانون روبرت تورنس^(٢) لتسجيل الأراضي عام ١٨٥٨م
- أما في سوريا فقد صدرت عدة قوانين في عهد الدولة العثمانية وهي:
 - ١- قانون الأراضي الصادر بتاريخ ٧ رمضان ١٢٧٤ هـ - ١٨٥٨ م
 - ٢- نظام الطابو الصادر في ٧ شوال ١٢٧٦ هـ - ١٨٦٠م
 - ٣- نظام إدارة الأوقاف الصادر بتاريخ ١٩/ جمادى الآخرة ١٢٨٠ هـ - ١٨٦٣م
 - ٤- نظام سندات الطابو الصادر بتاريخ ٢٨/ رجب ١٢٩١ - ١٨٧٤م
 - ٥- قانون تشكيلات الطابو الصادر بتاريخ ١٧/ رجب/ ١٣٢٣ هـ - ١٩٠٥م
 - ٦- قانون تقسيم الأموال المشتركة غير المنقولة الصادر بتاريخ ١٢/١ / ١٣٢٩ هـ - ١٩١١م

^١ موقع عرفة على الإنترنت <https://www.marefa.org> / سجل عقاري

^٢ روبرت تورنس نائب في البرلمان وهو من اقترح القانون وتم اقراره وسمي باسمه - نظام السجل العقاري القاضي حسين حمدان

٧- قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر بتاريخ ٥ / جمادى الأول
١٣٣١هـ - ١٩١٣م

ثم صدرت التشريعات العقارية في عهد الاحتلال الفرنسي لسوريا:
بالقرارات ١٨٦/١٨٧/١٨٨/١٨٩ لعام ١٩٢٦ م

-وقد ظهرت الحاجة للتوثيق مع ظهور نزعة السيطرة وحب التملك والاستقلال
والتميز في النفس البشرية ولا بد لنا قبل الخوض في ماهية التوثيق العقاري التعرف
على الحاجة والسبب الذي أدى لظهوره ألا وهو التملك أو الملكية.

المبحث الثاني:

ماهية التوثيق العقاري:

-إن السبب الداعي لوجود التوثيق العقاري هما أمران اثنان لولا وجودهما لما ظهرت الحاجة للتوثيق العقاري وهما:

المطلب الأول: ركني التوثيق العقاري الملكية والعقار:

أولاً: الملكية وأسباب كسبها في الشريعة الإسلامية:

تعريف الملكية:

الملك في اللغة: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، يقال ملكت الشيء ملكاً بكسر الميم في ملك الأشياء وملكته على الناس أمرهم ملكاً بضم الميم بمعنى السلطة (١)

وفي قوله تعالى: (الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ (٢) الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ (٣) مَلِكِ يَوْمِ الدِّينِ) قراءتان: مالك يوم الدين بمعنى التفرد بالملك والمتصرف فيه كما يشاء وهي قراءة حفص عن عاصم، وملك يوم الدين أي ملكية يوم القيامة بما فيها ومن فيها لله وحده وهي قراءة ورش عن نافع فالله المالك والملك.

والملك اصطلاحاً: عرف شيخ الإسلام ابن تيمية الملك: بأنه القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية. (٢)

وعرفه الأستاذ مصطفى الزرقا بأنه: اختصاص حازر شرعاً يسوغ صاحبه التصرف إلا لمانع. (٣)

وتقسم الملكية إلى ملكية خاصة ملكية عامة:

- الملكية الخاصة: وهي ما كانت لصاحب خاص واحداً كان أو متعدداً له الاستثناء بمنافعها والتصرف في محلها.
- ملكية عامة: وهي ما كانت لجماعة من الجماعات التي تتكون منها أمة يوصف بأنها جماعة.

كذلك تقسم الملكية الى ملكية تامة وشائعة:

^١ تاج العروس ج ٧ ص ١٨١

^٢ مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية: ١٧٨/٢٩

^٣ المدخل الفقهي العام، للشيخ مصطفى الزرقا: ٢٥٧/١

- الملك التام أو المتميز: وهو ما يتعلق بملكية شيء معين ملكاً تاماً ذي صورة تفصله عن سواه.
- الملك الشائع: وهو الملك المتعلق بجزء شائع في شيء ويسمى بالحصّة الشائعة في الشيء المشترك.

والتملك غريزة وضعها الله في الانسان وهي نعمة منحها الله عباده حتى يستقيم الكون وتعمّر الأرض، فقد جاءت الشريعة الإسلامية بمبدأ خلافة الانسان في الأرض قال الله في كتابه الحكيم: ﴿وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ﴾^(١)

وقد ورد في تفسير ابن كثير لهذه الآية أن المقصود بالخليفة ساكن وعامر يعمرها ويسكنها فانه جعل الأرض للناس يخلف بعضهم بعضاً، يملكون فيها ويتداولون ملكها بيعاً وشراءً إرثاً وهبةً.

وانطلاقاً من هذا المبدأ العظيم الذي جاءت به الآية الكريمة وضع أهل العلم

قواعد وأسباب للتملك العقاري وهي:

١- الإحياء: وهو أحد أسباب التملك جاء في الحديث الشريف: (من أحيا أرضاً ميتة فهي له)^(٢) والأرض الموات هي الأرض المنفكة عن الملك^(٣)

والإحياء عند الإمام الشافعي يتم بثلاث شروط:

- ١- جمع التراب المحيط بها حتى يصير حاجزاً بينها وبين غيرها.
 - ٢- سوق الماء إليها إن كانت ييبساً وحبسه عنها إن كانت بطائح^(٤).
 - ٣- حرثها والحرث يشمل إثارة المعتدل وكشح المستعلي وطم المنخفض.
- وعن سعيد بن المسيب أن سيدنا عمر بن الخطاب رضي الله قال: (من أحيا أرضاً ميتة فهي له وليس لمتحجر حق بعد ثلاث سنين)^(٥).
- والمحتجر هو الذي يلجأ الى تحجير الأرض أي تحديدها بوضع الحجر كعلامات لملكية الأرض.

^١ الآية ٣٠ سورة البقرة

^٢ الدارقطني، المؤلف والمختلف ٤/١٨٤٩

^٣ رسالة التملك في الإسلام ل حمد الجنيدل ص ٣٤

^٤ هي الأرض التي كانت بالأصل مغمورة بالماء ثم نشفت

^٥ ابن حجر العسقلاني (ت٨٥٢)

وجاء في الحديث الشريف عن علي كرم الله وجهه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : (لعن الله من غير منار الأرض)^(١) والمراد بمنار الأرض: الحدود التي تفصل بين الجار وجاره حتى يأخذ زيادة من أرض جاره وهذا ملعون؛ لأنه غير منار الأرض.^(٢) وفي هذا إشارة على وسيلة تحديد الملكية وهي المنارة أو الأحجار أو التخوم التي وردت في الحديث الشريف وفي قول عمر رضي الله عنه، والتي ظلت معتمدة إلى يومنا هذا كأداة لتحديد الملكية في الأراضي والعقارات، حيث تميز حدود الملكية في الأراضي بالأحجار أو التخوم وحتى عند وضع الحدود بين الدول في العصر الحديث وترسيم الحدود بقي مصطلح الأحجار مستخدماً وسميت نقاط العلام الفاصلة بين حدود الدول الأحجار الدولية.

لكن هل يشترط إذن الإمام في الإحياء أم لا؟

ذهب بعض الفقهاء - منهم الحنابلة - إلى عدم اشتراط الإذن لعموم الحديث ولأنها عين مباحة فلا يحتاج ملكها الى إذن، وذهب الحنفية إلى اشتراط الإذن ومنشأ الخلاف بينهم هو الحديث نفسه هل قول الرسول عليه الصلاة والسلام -الحديث- : (من أحيأ أرضاً ميتة فهي له) باعتباره إماماً حاكماً أو قال باعتباره مشرعاً من عند الله ومخبراً فمن قال إنه قال باعتباره إماماً اشترط إذن الامام ومن قال إنه لا يشترط إذن قال إن الرسول عليه الصلاة والسلام قاله باعتباره مشرعاً ومخبراً بحكم الأرض المحيأة وأنها تملك بمجرد الإحياء.

٢- الإرث:

جاء الإسلام بتوضيح أحكام الميراث توضيحاً دقيقاً مفصلاً فجعل الموت سبباً ينتقل به الملك من المالك المورث إلى ورثته وفق قسمة واضحة ومفصلة وردت في آيات المواريث في سورة النساء قال تعالى : ﴿يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ فَإِنْ كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِنْ كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِنْ لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ أَبَوَاهُ فَلِلأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِلأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ آبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعاً فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيماً حَكِيماً﴾^(٣)

^١ صحيح مسلم ١٩٧٨

^٢ كتاب توفيق الرب المنعم بشرح صحيح الإمام مسلم جزء ٥ صفحة ٥٠٣

^٣ الآية ١١ سورة النساء

وإذا تأملنا آيات المواريث نجد الآيات (يوصيكم الله- يستفتونك قل الله يفتيكم - فريضة من الله - تلك حدود الله) هذه الآيات تفيد القطعية في الدلالة وتدل على نظام وتشريع محكم لا مجال فيه لاختلاف واجتهاد البشر.

وبهذا الأسلوب البديع والقسمة العادلة بين الله عز وجل الميراث والذي بموجبه تنتقل تركة المتوفى وملكيته إلى الورثة وينسحب تاريخ التملك في حق الوارث من تاريخ وفاة مؤثرته.

٣- الوصية:

تعريف الوصية:

الوصية لغةً: الإيصال، مأخوذة من وصيت الشيء أصيه إذا وصلته، وسميت الوصية وصية؛ لأن الميت لما أوصى بها وصل ما كان فيه من أمر حياته بما بعده من أمر مماته.

قال ابن فارس: وصى الواو والصاد والحرف المعتل: أصل يدل على وصل شيء بشيء، ووصيت الشيء: وصلته، ويقال: وطئنا أرضاً واصية، أي: إن نبتنا متصل قد امتلأت منه، ووصيت الليلة باليوم: وصلتها، وذلك في عمل عمله، والوصية من هذا القياس، كأنه كلام يوصى أي: يوصل، يقال: وصيته توصية، وأوصيته إيصال.^(١)

اصطلاحاً: وهي عهد خاص مضاف إلى ما بعد الموت أو هي تمليك للغير مضاف لما بعد الموت.

والصلة بين المعنى اللغوي، والمعنى الاصطلاحي، في المعنى اللغوي: إن أصل مادة "الوصية" ينبئ عن الوصول والاتصال، وعلى هذا فالصلة بين المعنيين ظاهرة وواضحة؛ لأن الموصي بوصيته وصل ما يكون بعد وفاته بما كان منه أيام حياته من البر وفعل الخير.

وأصلها قول الله جل جلاله: ﴿كُتِبَ عَلَيْكُمُ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِنْ تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةُ لِلْوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ ۚ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ﴾^(٢)

^١ موسوعة التفسير الموضوعي للقرآن الكريم على الانترنت 485/485 <https://modoe.com/show-book-scroll/>
^٢ الآية ١٨٠ سورة البقرة

وتكون الوصية من الموصي المالك للموصي له على أن يكون ليس بوارث، كما يمكن أن تكون الوصية لجهة من الجهات كما تكون للأفراد

وقد أجمع العلماء على وجوب اقتصار الوصية على الثلث بمقتضى الثابت في السنة في حديث سعد بن أبي وقاص " الثلث والثلث كثير " فعن سعد بن أبي وقاص: أنه اشتكى بمكة فجاءه رسول الله صلى الله عليه وسلم فلما رآه سعد بكى وقال: يا رسول الله أموت بالأرض التي هاجرت منها قال: لا إن شاء الله، وقال: يا رسول الله أوصي بمالي كله في سبيل الله قال: لا، قال: بثلثيه، قال: لا، قال فنصفه قال لا، قال فثلثه، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم الثلث والثلث كثير، إنك أن تترك بنيك أغنياء خير من أن تتركهم عالة يتكفون الناس^(١).

وتكون الزيادة عن الثلث موقوفة على الإجازة؛ فإن أجاز الورثة الزائد عن الثلث لأجنبي، نفذت الوصية، وإن ردوا الزيادة بطلت^(٢).

٤- الغنيمة:

تعريف الغنيمة:

لغة: ما يناله الرجل أو الجماعة بسعي وإجهاد نفس وعليه قول الشاعر:
وقد طوقت في الأفاق حتى رضيت من الغنيمة بالإياب. والغنيمة مشتقة من الغنم وهو الربح.

اصطلاحاً: ما أخذ من مال حربي قهراً بقتال^(٣).

فالغنيمة ما يغنمه المقاتلون من أراضي الكفار، يقول الله تعالى: ﴿فَكُلُوا مِمَّا غَنِمْتُمْ حَلَالًا طَيِّبًا ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ﴾^(٤)

وتوزع الغنيمة وفق ما ورد بالآية الكريمة: (وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَلِالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ إِن كُنْتُمْ أَمَنْتُمْ بِاللَّهِ وَمَا أُنزِلْنَا عَلَىٰ عَبْدِنَا يَوْمَ الْفُرْقَانِ يَوْمَ النِّقَىٰ الْجَمْعَانِ ۗ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ)^(٥)

جاء في تفسير الطبري عن ابن جريج: فإن لله خمسة قال: أربعة أخماس لمن حضر البأس والخمس الباقي لله والرسول، خمسة يضعه حيث رأى وخمسه لذوي القربى وخمسه لليتامى وخمسه للمساكين ولابن السبيل خمسة^(٦).

^١ مختصر مسلم للإمام المنذري ٩٨٢

^٢ الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبه الزحيلي ص ٥٢.

^٣ مرجع سابق رسالة التملك في الإسلام ل حمد الجنيدل ص ٤٤

^٤ الآية ٦٩ سورة الأنفال

^٥ الآية ٤١ سورة الأنفال

^٦ تفسير الطبري جزء ١٣ صفحة ٥٥٣ المكتبة الشاملة

وجاء في كتاب مجموع الفتاوى لـ ابن تيمية رحمه الله أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (المسلمون يد واحدة يسعى بدمتهم أديانهم ويرد متسرّيهم على قاعدتهم) (١) فإن المتسرّي (٢) إنما تسرّي بقوة القاعد فالمعاونون للمجاهدين من المجاهدين. (٣)

٥- العقود الناقلة للملكية:

كالبيع والشراء والهبة والمهر والخلع، وقد جاء في الشريعة الإسلامية تنظيم وتوضيح لهذه العقود وبيان شروطها وموانعها فعلى سبيل المثال في البيع لابد من بيان المبيع بياناً واضحاً يمنع الجهالة والغرر وغيرها من الشروط المنظمة لهذه العقود.

ثانياً: العقار:

بعد الاطلاع على الركن الأول وسبب نشوء الحاجة لوجود التوثيق العقاري وهو الملكية أو التملك لابد من معرفة ماهية العقار وتميزه عن غيره مما يقع فيه التملك

- **تعريف العقار لغةً:** العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل (٤) ومن أهل اللغة من خص بالعقار النخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقاراً (٥)

- **اصطلاحاً:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف (٦)

أو هو قطع معينة من الأرض ذات نوع شرعي واحد موجودة ضمن خط مقفول مع ما فيها من بنايات أو أغراس وجارية بملكية شخص أو عدة أشخاص (٧).

والعقارات على نوعين:

أولاً: عقارات بطبيعتها: وهو ما جاء في تعريفها أعلاه وتشمل الأراضي على اختلافها وما يلتصق بها من نباتات وغراس وأبنية وما تتضمنه من مقالع أو مناجم. وهي على خمس أصناف حسب المادة ٨٦ من القانون المدني السوري:

١ أخرجه أبو داود ٣/٨٠ رقم ٢٧٥١

٢ المتسرّي المقاتل الذي خرج في السرية إلى قصد العدو

٣ مجموع الفتاوى ابن تيمية ج ١٧ ص ٤٩٦

٤ المصباح المنير ٢/٤٢١

٥ لسان العرب ٤/٥٩٧

٦ المادة ٨٤ من القانون المدني السوري الصادر عام ١٩٤٩

٧ القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦

١- العقارات الملك

٢- العقارات الأميرية

٣- العقارات المتروكة المرفقة

٤- العقارات المتروكة المحمية

٥- العقارات الخالية المباحة

١- **العقارات الملك:** هي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً، أي داخل الحدود الإدارية للمدن والقرى.

٢- **العقارات الأميرية:** هي التي تكون رقبتها للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف وهذه العقارات هي الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود المدن والقرى.

وتخضع العقارات الأميرية فيما يخص الإرث إلى قانون "انتقال الأموال الأميرية"، وهو قانون عثماني صدر أيام حكم الدولة العثمانية، وقد ساوى هذا القانون بين الذكر والأنثى في الإرث، أي إن الانتقال للورثة يكون بحصص متساوية ذكوراً وإناثاً.

وقد حصل لبس لدى الناس حول شرعية تقسيم الأراضي الأميرية بين ورثة المالك لأرض أميرية وتساوي حصة الأنثى مع الذكر، وظن الناس أن هذا مخالف للشرعية ومرجعه القانون الوضعي لاسيما أن وثيقة حصر الإرث تسمى وثيقة قانونية على خلاف وثيقة حصر الإرث الشرعية. لذلك يجب التعرف على منشأ هذه التسمية وسياقها التاريخي ورأي الشريعة فيها:

تعريف الأرض الأميرية:

لغةً: أميرى اسم منسوب إلى أمير ما يصدره الأمير من قرار أو أمر قرار (مرسوم أميرى - طابع أميرى والطابع يُستعمل في المعاملات الإدارية والمالية - مدرسة أميرية - أراض أميرية: من ممتلكات الحكومة).^(١)

^١ معجم المعاني الجامع على الأنترنت <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/> أميرى/

اصطلاحاً: الأراضي الأميرية هي الأراضي الزراعية التي لم يصل إليها العُمران.^(١)

والأرض الأميرية هي التي تعود ملكيتها لبيت مال المسلمين وهذه الأراضي لم تقسم على الفاتحين المسلمين وبقيت رقبته ملكاً للدولة الإسلامية وأعطيت منفعتها لمن يقيمون عليها وأصل ذلك يعود إلى عهد عمر بن الخطاب عندما فتح العراق والشام ولم يقسم الأراضي المفتوحة على المقاتلين وإنما أبقى رقبته ملكاً لبيت مال المسلمين ومنفعتهم للقائمين عليها على أن يؤدوا نصيباً مفروضاً لبيت مال المسلمين.^(٢)

تقسيم الميراث في الأرض الأميرية:

الذي يملك التصرف في الأراضي الأميرية هو الحاكم المسلم والأراضي الأميرية لا يجري فيها الميراث الشرعي لأنه إذا مات من بيده الأرض فهو في الحقيقة غير مالك لها وإنما يملك حق المنفعة فقط فإذا مات انتقل حق المنفعة لورثته ولا يجري فيها الميراث فلا تعتبر من ضمن تركة المتوفى ولا تقضى ديونه ولا تقسم قسمة الموارث بل تنتقل بحسب ما يرى السلطان.

وقد قامت الحكومة العثمانية بسن قانون الانتقال بالأراضي الأميرية منذ عهد السلطان سليمان القانوني وقد جرى عليه تعديلات كثيرة وأصل أحكام هذا القانون مستندة لأحكام الشريعة الإسلامية ومن التعديلات التي أدخلت على هذا القانون في عهد السلطان عبد المجيد تساوي الذكور والإناث في أحكام قانون انتقال الأراضي ، وقضية تساوي الذكر والأنثى في هذا القانون لا تتعارض مع تفاوت نصيب الذكر والأنثى في الميراث الشرعي وذلك لأن مالك الأراضي الأميرية هو بيت مال المسلمين والذي يحق له التصرف فيها هو الحاكم المسلم ويجوز للحاكم أن يملك المنفعة في الأراضي الأميرية بالتساوي بين الذكر والأنثى ولا مانع يمنع ذلك في الشريعة الإسلامية لأن للإمام ولاية عامة على المسلمين وله أن يتصرف في مصالح المسلمين كما أن الأراضي الأميرية لا يجري فيها الإرث الشرعي لا يجري فيها الوقف ولا الرهن ولا البيع ولا الهبة ولا الشفعة.^(٣)

وقد سبق لكل من دور الإفتاء المصرية والفلسطينية والأردنية والسورية إصدار الفتاوى التي تشرح هذه القضية، وتبين صحة العمل بالتقسيم الأميري ومنهم الشيخ مصطفى الزرقا رحمه الله

^١ كتاب فتاوى د. مصطفى الزرقا ص ١٤٦

^٢ كتاب فتاوى د. حسام عفانة الأستاذ في الفقه والأصول في جامعة القدس في فلسطين الجزء ١٢ الصفحة ١٨٥

^٣ كتاب فتاوى د. حسام عفانة الأستاذ في الفقه والأصول في جامعة القدس في فلسطين الجزء ١٢ الصفحة ١٨٥

فقد جاء في كتاب فتاوى الزرقا في المكتبة الشاملة:

(وقد أوجب فيها - الأراضي الأميرية - قانون انتقالات الأموال غير المنقولة الصادر في العهد العثماني ، أن يُعطى وليُّ الأمر فيها بمقتضى هذا القانون حقاً في التصرف بها (بدون ملكية الرقبة) ، ويُنقل حق التصرف هذا إذا تُوفّي المتصرف ذو اليد إلى الأولاد ، وأحد الزوجين ، بنسبة تختلف عن الإرث ، فالأولاد يتساوى الذكور والإناث

وقد حُرّجت المشيخة الإسلامية هذا القانون تخريجاً شرعياً ، باعتبار أن هذا الانتقال ليس إرثاً ؛ ليكون مخالفاً للإرث الشرعي ، وإنما هو انتقال التصرف في أرض لا تزال رقبته ملكاً للدولة ، ولم تدخل في ملك الأفراد ، وطريقة انتقال هذا التصرف يعود ترتيبها إلى وليِّ الأمر (الخليفة) . وقد رأى ولي الأمر بهذا القانون أن يتساوى الأولاد ذكورا وإناثاً؛ لأنهم يعملون مع آبائهم وأمهاتهم في الأراضي الزراعية بصورة متساوية. فرأى ولي الأمر في ذلك مقبولاً شرعاً، وهو مبني على المصلحة العامة التي يعود إليه تقديرها وفقاً للقاعدة الشرعية: إنَّ التصرف على الرعية مَنوطٌ بالمصلحة، وليس تغييراً لنظام الإرث في الأملاك الخاصة^(١).

- ويجدر الإشارة إلا أن هذا النوع من الأرض يكون بالغالب غير مشجر فإذا قام مالك الأرض والقائم عليها بتشجيرها تصبح الأرض أميري والشجر ملك وفي هذه الحالة يعامل العقار معاملة الأرض الملك فيما يخص وثيقة حصر الإرث فتصبح شرعية.

كما يمكن رفع دعوى وتغير النوع الشرعي للعقار إذا أصبح العقار داخل المخطط التنظيمي كون صفة الأميري للأرض بتعريفها أنها خارج حدود العمران انتفت عنها وأصبحت داخل المخطط التنظيمي.

٣- **العقارات المتروكة المرفقة:** هي التي تخص الدولة ويكون لجماعة ما حق استعمال عليها تحدد مميزاته ومداه العادات المحلية والأنظمة الإدارية ومن أمثلتها العقارات المعدة لأن تكون بيادر لسكان قرية أو عدة قرى.

٤- **العقارات المتروكة المحمية:** هي التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة ومن أمثلتها الطرق والشوارع والحدائق العامة.

٥- **العقارات الخالية المباحة (الأراضي الموات):** وهي الأراضي الأميرية التي تخص الدولة إلا أنها غير معينة ولا محددة فيجوز لمن يشغلها أولاً أن يحصل بترخيص من الدولة على حق أفضلية ضمن الشروط المعينة بأنظمة الدولة.

^١ كتاب فتاوى د. مصطفى الزرقا ص ١٤٦

ثانياً: العقارات بالتخصيص: عرفت المادة ٨٤ من القانون المدني السوري العقار بالتخصيص بأنه المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله. مثل الآلات الزراعية والمواشي التي يملكها صاحب العقار بطبيعته ويخصصها لخدمة العقار واستثماره ومستند توصيف العقارات بالتخصيص في الشريعة الإسلامية القاعدة الفقهية (من ملك شيئاً ملك ما هو من ضرورياته)^(١) لكن تسميتها عقاراً تسمية مجازية ولا يتم توثيقها وتسجيلها مثلما يتم تسجيل العقارات بطبيعتها.

^١ كتاب قواعد الفقه للبركتي رقم ٣٥٩ ص ١٣٠ المكتبة الشاملة

المطلب الثاني: مقارنة بين أسباب كسب الملكية بين الشريعة والقانون السوري:

أسباب كسب الملكية في الشريعة الإسلامية وهي:

- ١- الأحياء
- ٢- الإرث
- ٣- الوصية
- ٤- الغنيمة
- ٥- العقود الناقلة للملكية

أما أسباب كسب الملكية في القانون المدني السوري حسب المادة (٨٢٦) فهي:

- ١- الإرث
- ٢- الهبات أو الوصية
- ٣- الاستيلاء
- ٤- التقادم المكسب
- ٥- العقد

وبالمقارنة نجد أن أسباب كسب الملكية هي ذاتها في الشريعة والقانون باستثناء

: (التقادم المكسب-الاستيلاء – الغنيمة)

أولاً: التقادم المكسب:

- تعريف التقادم:
- لغة: الْقَدَمُ ضدُّ الْحُدُوثِ وَيُقَالُ: قَدِمًا كَانَ كَذَا وَكَذَا وَهُوَ اسْمٌ مِنَ الْقَدَمِ جُعِلَ اسْمًا مِنْ أَسْمَاءِ الزَّمَانِ، تقادم الشيء فهو قديم (١)
- اصطلاحاً: التقادم هو مرور الزمن وهو انقضاء زمن معين على حق في ذمة انسان أو على عين لغيره دون أن يطالب صاحبهما بهما وهو قادر على المطالبة (٢)

^١ كتاب مختار الصحاح لـ فخرالدين الرازي ص ٢٤٩
^٢ من كتاب المدخل الفقهي العام لـ مصطفى الزرقا ١/٣٣٥

- وفي الشريعة الإسلامية لا يعتبر التقادم أو مضي المدة ومرور الزمن أو وضع اليد سبباً صحيحاً من أسباب كسب الحقوق أو إسقاطها ديانة إذ لا يجوز لأحد أن يأخذ مال أحد بلا سبب شرعي ولأن الحق أبدي لا يزول الا بمسوخ شرعي مقبول وإنما التقادم مانع فقط للقاضي من سماع الدعوى بالحق القديم الذي أهمل صاحبه الادعاء به زمنأ طويلاً معيناً بلا عذر. وذلك للشك في أصل الحق وفي إثباته بعد هذه المدة الطويلة وحماية لمبدأ الاستقرار في الأوضاع الحقوقية لأن القضاء في الإسلام مظهر للحق لا مثبت له والحقوق الثابتة لا يؤثر فيها مرور الزمن وتقادم العهد (١)
- وتم تأكيد هذا الكلام في المادة رقم ٦٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر عن حكومة الإنقاذ حيث جاء فيها: التقادم لا يكسب حقاً، بل يمنع من سماع دعوى الخصومة. (٢)
- في حين جاء في المادة ٩١٩ من القانون المدني السوري الصادر عام ١٩٤٩:
- (يكتسب حق تسجيل التصرف في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة، بمرور عشر سنوات من تاريخ الحيازة بسند أو بغير سند، بشرط أن يكون الحائز قائماً بزراعة الأرض)
- كما جاء في المادة ٩٢٥ و ٩٢٦ من القانون نفسه لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو التي تحت إدارة أملاك الدولة أو على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة.
- وحسب المواد المذكورة فإن التقادم المكسب وفق القانون المدني السوري يقع فقط على الأراضي الأميرية غير المحددة والمعينة وهي الأراضي الخالية والمباحة أو الأراضي الموات
- وهذا يتقاطع بشكل أو بآخر مع سبب كسب الملكية في الشريعة الإسلامية وهو الإحياء.

^١ من كتاب الفقه الإسلامي للدكتور وهبة الزحيلي الجزء الرابع الصفحة ٧٤٧
^٢ المادة ٦٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ٧١ صفحة ١٧

ثانياً: الاستيلاء:

تعريف الاستيلاء:

لغة: هو السبق الى وضع اليد على مال لا مالك له (١)

اصطلاحاً: هو وسيلة من وسائل كسب الملكية للأشياء المباحة وتكون بوضع اليد على الشيء المباح والسيطرة عليه بنية التملك.

والاستيلاء في الفقه الإسلامي بمعنى السيطرة على الأشياء المباحة بنية التملك والشيء يكون مباحاً إذا كان لا مالك له. وهو بهذا يتقاطع مع سبب كسب الملكية وهو الاحياء.

إلا أن معناه بالقانون يختلف فالاستيلاء يعني مصادرة الملكية لصالح الدولة، فقد جاء في المادة ٢٠ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ عبارة التسجيل استناداً للقانون وبهذه العبارة أفسح المجال للمشرع الوضعي بمصادرة الملكية ووضع أسباب جديدة لكسب وتسجيل الملكية وهو ما قام به المشرع السوري حيث أجازت وزارة العدل بكتابها رقم ٢٧٠٩ لعام ١٩٦٧ قانون الطوارئ الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٥١) لعام ١٩٦٣ والذي أجاز للحاكم العرفي نزع الملكية عن طريق الاستيلاء.

وهوما ورد أيضاً في قانون مكافحة الإرهاب رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ في المادة ١٢ والتي نصت على مصادرة الأموال المنقولة وغير المنقولة للمحكوم عليهم بالإرهاب.

وكذلك الحال مع قوانين التأمين والإصلاح الزراعي.

ثالثاً: الغنيمة:

ورد تعريفها في المبحث الثاني.

وهي لم تعد سبباً لكسب الملكية في القانون أو التشريعات الوضعية لتوقف الفتوحات الإسلامية وغياب الحكم بالشرعية الإسلامية في أغلب البلدان.

^١ معجم لغة الفقهاء ص ٦٧

المبحث الثالث:

التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية:

المطلب الأول: دلالة التوثيق العقاري في القرآن والسنة وفي التاريخ الإسلامي:

يستنبط علم التوثيق بشكل عام والتوثيق العقاري بشكل خاص من القرآن الكريم في الآية رقم ٢٨٢ من سورة البقرة وهي أطول آية في القرآن الكريم وأطلق عليها الفقهاء اسم آية المدائنة وفيها تبيان لأحكام المعاملات المالية وأحكام التدوين وطرق التوثيق بل تعتبر دستور التوثيق وأساسه ومنها ندرت الأحكام وانطلقت الصيغ القانونية لتوثيق معاملات الناس المالية.

وقد تطور التوثيق في الإسلام في محطات زمنية حسب متطلبات المجتمعات وأحوال الناس في كل حقبة من التاريخ الإسلامي.

أولاً: التوثيق العقاري في القرآن والسنة:

قال تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ) (١).

وأول صورة من صور التوثيق وردت في آية المدائنة هي الكتابة.

١- التوثيق في الكتابة:

تعريف الكتابة:

لغةً: الكتابة مصدر من كتب الشيء يكتبه كُتِبَ وكتاباً، وكتابة أصلها من الكُتِبَ - بفتح الكاف وإسكان التاء هو ضم أديم إلى أديم بالخياطة، والكُتْبَةُ بالضم السير يخرز به،

١ الآية ٢٨٢ من سورة البقرة

وكتب الدابة يكتُبُها ويكتَبُها كتباً، فالكتابة إذا مأخوذة من الضم والجمع، ولذا سميت الخيل كتيبة، ويتحصل فيها جمع الحروف بعضها إلى بعض ولذا سميت كتابة^(١).

اصطلاحاً: عرفها به ابن خلدون فقال :- بعد أن ذكرها في الصناعات - هي رسوم وأشكال حرفية تدل على الكلمات المسموعة الدالة على ما في النفس^(٢).

كما ورد تعريفها بأنها: نقوش مخصوصة دالة على الكلام دلالة اللسان على ما في الجنان الدال على ما في خارج الأعيان^(٣).

- فالكتابة حسب منطوق الآية الكريمة: هي الخط الذي يعتمد عليه في توثيق الحقوق لضمان استيفائها، أو إثباتها عند التقاضي.

وجاء في كتب الحديث أن تميم الداري رضي الله عنه طلب من النبي قرية ببيت حبرون وهي بلد الخليل عليه السلام فكتب له بها^(٤)، جاء في كتاب المسالك في شرح موطأ الإمام مالك (وقد كان عند أولاد تميم الداري بحبرون - قرية إبراهيم الخليل- كتاب النبي صلى الله عليه وسلم في قطعة أديم فيه : (بسم الله الرحمن الرحيم ، هذا ما أقطع محمد رسول الله تميم الداري أقطعه قريتين حبرون وعينون قريتي إبراهيم الخليل يسير فيهما بسيرته) وشاهد الناس كتابه إلى أن دخلتهما الروم سنة ثنتين وتسعين.

ولقد اعترضه فيهما بعض الولاة ليأخذهما من يده، فحضر مجلسه القاضي حامد الهروي وكان حنفياً بالظاهر ومعزلياً في الباطن ملحداً شاغباً وكان الوالي سكران بن أرتق. فاستظهر أولاد تميم بكتاب النبي فقال القاضي حامد هذا كتاب لا يلزم لأن النبي أقطع مالا يملك، فاستفتي بها فقال الطوسي وكان بها حينئذ فقال عن حامد هذا كافر فالنبي صلى الله عليه وسلم كان يقطع الجنة ويقول: قصر عمرو وقصر فلان، فكيف لا يقطع الدنيا وقد قال: زويت لي الأرض. فوعده صادق وكتابه حق. فخزي القاضي والوالي وبقي أولاد تميم بكتابتهم في قريتهم^(٥).

- كما ورد في سير الصحابة أن رجلاً أتى عمر رضي الله عنه فقال: يا أمير المؤمنين إن أرضاً بالبصرة ليست من أرض الخراج ولا تضر بأحد من المسلمين فإن رأيت أن

^١ مختار الصحاح / ٥٦٢، لسان العرب ٢١٦/٣، القاموس المحيط ١٢١/١

^٢ مقدمة ابن خلدون / ٤١٧

^٣ جمع الجوامع للسيوطي ج ٦ ص ٣٠٥

^٤ أخرجه صلاح الدين العلائي في الأربعين المغنية ص ٤٩٢

^٥ كتاب المسالك في شرح موطأ مالك ل أبو بكر العربي جزء ٦ الصفحة ٣٧

تقطعنيها أأخذها قضباً لخلي فافعل، قال: فكتب عمر الى أبي موسى الأشعري: إن كان كما قال فأقطعها إياه. (١)

وقد ذهب جماهير الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة إلى صحة توثيق الدين بالكتابة، وأنها بينة معتبرة في الإثبات إذا كانت صحيحة النسبة إلى كاتبها.

قال ابن تيمية رحمه الله: والعمل بالخط مذهب قوي، بل هو قول جمهور السلف. (٢)
وجاء في مجلة الأحكام العدلية المادة: إذا كتب أحد سنداً أو استكتبه من كاتب، وأعطاه لآخر موقعا بإمضائه أو مختوماً، فإذا كان مرسوماً - أي حرر موافقاً للرسم والعادة - فيكون إقراراً بالكتابة، ويكون معتبراً ومرعياً كتقريره الشفاهي، والوصلات المعتاد إعطاؤها هي من هذا القبيل. (٣)

ولعل أهم ماتم توثيقه بالكتابة هو ما وصلت إليه الأمة الإسلامية من توثيق كتاب رب العالمين القرآن الكريم، وهو ما لم تصل إليه أي أمة من الأمم السابقة إليه.
فالكتابة هي أهم طرق التوثيق وأقواها ولأهمية حق الملكية وحساسيته تم اختيار الكتابة لتكون جوهر وأصل التوثيق العقاري.

٢- التوثيق بالإشهاد:

قال تعالى: (وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا) (٤)

إن إشهاد الشهود على التصرفات والعقود وسيلة معتبرة في التوثيق، وضمان للمتعاملين عند الاختلاف، إذ هي إخبار لإثبات حق أو دفع باطل، ولقد سمى النبي - صلى الله عليه وسلم - الشهود: بينة لوقوع البيان بقولهم وارتفاع الإشكال بشهادتهم فقال صلى الله عليه وسلم: (البينة أو حد في ظهرك). (٥)

وقد اتفق الفقهاء على مشروعية الشهادة، وأنها مشروعة لتوثيق الدين والمعاملات، وقد أوجبها الظاهرية. (٦)

١ أخرجه أبو عبيد القاسم بن سلام في الأموال كتاب الاقطاع الحديث رقم ٧٠١

٢ مختصر الفتاوى المصرية (ص ٦٠١)

٣ مجلة الأحكام العدلية المادة ١٦٠٩

٤ الآية ٢٨٢ سورة البقرة

٥ فتح الباري (٥/ ٢٨٣).

٦ المحلى لابن حزم (٨/ ٨٠)

غير أن الذي عليه عامة أهل العلم هو استحباب الشهادة لا وجوبها قال ابن العربي رحمه الله: والظاهر الصحيح أن الإشهاد ليس واجباً، وإنما الأمر به أمر إرشاد للتوثيق والمصلحة، وهو في النسيئة محتاج إليه لكون العلاقة بين المتعاقدين باقية، توثقاً لما عسى أن يطرأ من اختلاف الأحوال وتغير القلوب.^(١)

فالإشهاد وسيلة مكتملة ومتممة للكتابة في التوثيق العقاري.

- ومما سبق من شواهد من القرآن الكريم والحديث الشريف وفعل الصحابة نستنتج أن بداية التوثيق العقاري في الإسلام في عهد النبي عليه الصلاة والسلام والعهد الراشدي كان عبارة عن تصرفات وفق اجتهادات خاصة مستنبطة من آية المداينة (آية التوثيق) لا يمكن أن يحكم على أنها نظام عام يتعارف عليه الناس.

ثانياً: التوثيق العقاري في العصر الأموي والعباسي والعثماني:

- ١- في العهد الأموي: تطور التوثيق في العهد الأموي وأصبح التوثيق مهنة يمتنها الناس وظهر علم جديد في الفقه الإسلامي سمي بعلم الشروط.
- وعلم الشروط بالتعريف: علمٌ باحثٌ عن كيفية ثبوت الأحكام الثابتة عند القاضي في الكتب والسجلات على وجه يصح الاحتجاج به عند انقضاء شهود الحال وموضوعه تلك الأحكام من حيث الكتابة. وبعض مبادئه مأخوذة من الفقه، وبعضها من علم الإنشاء، وبعضها من الرسوم والعادات والأمور الاستحسانية. وهو من فروع الفقه من حيث كون ترتيب معانيه موافقاً لقوانين الشرع.
- وأول من صنّف فيه هلال بن يحيى البصري توفي سنة ٢٤٥ هـ والحاكم أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي. توفي سنة ٤٠٠ هـ.^(٢)
- ويهدف علم الشروط كما يقول السمرقندي إلى عدة أوجه:

الأول: صيانة الأموال، حيث أمر الله تعالى بصيانتها ونهى عن إضاعتها فقال تعالى: (ولا تاكلوا أموالكم بينكم بالباطل)^(٣).

والثاني: قطع المنازعة، فإن الكتاب يصير حكماً بين المتعاملين، ويرجعان إليه عند المنازعة، فيكون سبباً لتسكين الفتنة، ولا يجد أحدهما حق صاحبه، مخافة أن يخرج الكتاب، ويشهد عليه بذلك، فيفتضح في الناس.

والثالث: التحرز عن العقود الفاسدة، لأن المتعاملين ربما لا يهتديان إلى الأسباب المفسدة للعقد ليتحرزا عنها، فيحملها الكاتب على ذلك إذا رجعا إليه ليكتب.

^١ أحكام القرآن لابن العربي (١/ ٢٥٨).

^٢ كتاب كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون لـ حاجي خليفة جزء رابع صفحة ٤٩٢

^٣ البقرة: ١٨٨

والرابع: رفع الارتياح، فقد يشتبه على المتعاملين إذا تطاول الزمان مقدار البذل، ومقدار الأجل، فإذا رجعا إلى الكتاب لا يبقى لواحد منهما ريبة، وكذلك بعد موتهما تقع الريبة لو ارت كل واحد منهما بناءً على ما ظهر من عادة أكثر الناس في أنهم لا يؤدون الأمانة على وجهها.

- ويستمد علم الشروط أصوله من الفقه باعتباره فرعاً من فروع، وبخاصة ما يتعلق بالمعاملات والتصرفات الخاضعة للكتابة والتوثيق، من حيث كون ترتيب معانيه موافقة لقوانين الشرع وأحكامه. كما يستمد أصوله من علم الإنشاء والأدب، باعتبار إنشاء الكلمات المتعلقة بالأحكام الشرعية وتحسين الألفاظ.
- وفوق ذلك فإنه يستمد أصوله من العرف والعادة والرسوم والأمور الاستحسانية، ويستند علم الشروط في مشروعيته إلى الكتاب والسنة^(١).

وقد ورد في كتاب الوثائق والشروط لأبي نصر السمرقندي الباب السادس صفحة ٢٠ صيغة عقد بيع عقار بعنوان رسم شراء دار:

(هذا كتاب فيه ذكر ما اشترى فلان بن فلان، اشترى منه جماعة الدار التي

كذا، في محلة كذا، اشترى فلان بن فلان من فلان بن فلان جماعة، موقعها بكورة^(٢) هذه الدار المبين موقعها وحدودها في هذا الكتاب بحدودها وحقوقها وجميع مرافقها ومسائل مائها وكل حق هولها داخل فيها، وخارج منها، من علو وسفل وأجر^(٣) ولبن^(٤) وقصب وخشب وأبواب وأغلاق وغير ذلك من حقوقها، بكذا كذا درهماً، شراءً صحيحاً جائزاً بتاتاً، لا شرط فيه ولا خيار ولا مثنوية^(٥) ولا وثيقة ولا تلجنة^(٦) بمال. وقبض فلان من فلان جميع هذا الثمن المذكور في هذا الكتاب تاماً وافياً بدفعه إليه، وهو كذا كذا، ونظر إليه وانتقده ورضي به وأبرأه منه براءة قبض واستيفاء، وسلم إليه جميع ما باعه منه، وهو ما ذكر في هذا الكتاب شراؤه، فتسلم منه ونظر إليه ورضي به، وضمن البائع له الدرك^(٧) فيما باعه منه أن يخلصه عن الدرك، أو يرد إليه ما يجب عليه رده في ذلك، وافترقا بأبدانها عن تراصٍ منهما بهذا البيع.

^١ كتاب الوثائق والشروط للسمرقندي المقدمة للدكتور يحيى مراد ص ٤

^٢ الكورة: المدينة والصقع، والجمع: كور

^٣ الأجر: كلمة أعجمية، طبخ الطين، الواحدة: أجرة، وهو الذي يبنى به.

^٤ اللبن: جمع لبنة التي يبنى بها، وهو المضروب من الطين مربعاً.

^٥ المثنوية: الاستثناء

^٦ التلجنة: الإكراه

^٧ الدرك: اللحق من التبعة، ومنه ضمان الدرك في عهدة البيع، وهو رد الثمن للمشتري عند استحقاق المبيع، بأن يقول تكفلت بما يدركك في هذا المبيع

أقر المتبايعان جميعاً بجميع ما في هذا الكتاب من أوله الى آخره بعد أن قرئ عليهما بلسان فهماه بها فأقرا بمعرفته ورضيا به، في صحة أبدانهما وعقولهما وجواز أمورهما طائعين، وذلك في شهر كذا.)

٢- وفي العهد العباسي: تطور علم الشروط وسمي بعلم التوثيق وظهرت وظيفة الموثق يقول ابن خلدون عن وظيفة الموثق: وحقيقة هذه الوظيفة القيام عند إذن القاضي بالشهادة بين الناس فيما لهم وعليهم وتحملاً عند الإشهاد وأداء عند التنازع وكتباً في السجلات تحفظ به حقوق الناس وأملاكهم وديونهم وسائر معاملاتهم^(١).

وقد وضع العلماء شروط يجب توافرها في الموثق وهو كاتب الوثيقة:

قال الفقيه العلامة إبراهيم بن يحيى الغرناطي ما نصه:

"يعتبر في الموثق عشر خصال متى عري عن واحدة منها لم يجز له أن يكتبها وهي:

١- أن يكون مسلماً.

٢- عاقلاً.

٣- مجتنباً للمعاصي.

٤- سميحاً.

٥- بصيراً.

٦- متكلماً.

٧- يقظاً.

٨- عالماً بفقه الوثائق.

٩- سالماً من اللحن.

١٠- وأن تصدر عنه بخط بين يقرأ بسرعة وسهولة وبألفاظ بينة غير محتملة ولا مجهولة.

وهذه الشروط حكاها الإمام ابن القاص الشافعي فقال:

"أجمع الشافعي والكوفي -أي أبو حنيفة- على أن لا يجوز للقاضي أن يتخذ كاتباً لأمر المسلمين في القضاء إلا مسلماً، عدلاً، جائز الشهادة، حرّاً، بالغاً، وأن يكون فصيحاً، عالماً بلغات الخصوم، ضابطاً لتغيير العجمية إلى العربية، فقيهاً، فطناً متيقظاً

^١ مقدمة ابن خلدون ٢٣٧/١

لا يؤتى عن جهالة، عاقلاً لا يخدع بغيره، نزهاً عن الطمع لا يستمال بهدية، قوي الحفظ قائم الحروف، عالماً بمواضع التدليس في الخط، ضابطاً لنظمها، لا يلتبس على خطه تسعة بسبعة، ولا ثلاث بثلاثين، ولا خمس عشر بخمس وعشرين.^(١)

كما وضع الفقهاء شروطاً للوثيقة وهي:

- ألا تكون صادرة من كاتب جرحته عدالته واشتهر بالتزوير.
 - أن تكون كتابتها واضحة وبينة.
 - أن تشتمل على تعريف المتصرف تعريفاً واضحاً لا غموض فيه.
 - أن تشتمل على تعريف المتصرف فيه.
 - أن تشتمل على التعريف بالثمن.
 - أن تكون خالية من الوهم أو الإشكال.
 - أن تكون الوثيقة شاملة ومحيطية بكافة حقوق المتعاملين.
 - أن تكون الوثيقة خالية من الشروط التي تفسد التصرف.
 - أن تشتمل على ذكر ما يفيد صحة التصرف، وأن المتصرف يملك حق التصرف الشرعي.
 - أن تكون الوثيقة مشتملة على شهادة الشهود.
 - أن تكون مشتملة على تاريخ التصرف.
- وذكر الفقهاء أنواع الوثائق وهي:

(الصكوك، والحجج، والمحاضر، والسجلات، والدواوين، والأسناد أو المستندات، والأوراق التجارية)^(٢).

٣- في العهد العثماني: بدأ التوثيق العقاري بصورته المنظمة في الخلافة العثمانية حيث يعتبر قانون الأرض أساس قانون السجل العقاري والذي انبثق عنه إنشاء نظارة للسند الخاقاني – الإدارة العامة للتسجيل العقاري – وإنشاء فروع لها في الولايات العثمانية، كذلك تضمنت مجلة الأحكام العدلية العديد من القواعد المنظمة للحقوق العينية والأصلية وأسباب كسب الملكية.

^١ المكتبة الشاملة كتاب مجلة الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة الجزء ٤١ الصفحة ١٣٦

^٢ بحث التوثيق بالكتابة في الفقه الإسلامي لـ عبد الرزاق مهدي أحمد السالمي

- كذلك قامت الدولة العثمانية سنة ٩٤٥ هـ - ١٥٣٨ م بتشكيل هيئة من أفاضل العلماء وكبار رجال الدولة لتسجيل الأراضي والقرى، فقامت هذه الهيئة بعملها، وانتهت منه سنة ١٠١٠ هـ أي بعد ٦٥ سنة من تكليفها وقد أودعت الهيئة نتيجة عملها في (٩٨٠) دفتر وضع عليها شعار الدولة وحفظت في مكان آمن لا يمكن فتحه الا بأمر السلطان ومعرفة هيئة كبار موظفي الدولة.^(٦)

لاحقاً صدرت عدة قوانين مثل قانون نظام الطابو الصادر في ٧ شوال ١٢٧٦ هـ وقانون نظام سندات الطابو الصادر بتاريخ ٢٨ / رجب ١٢٩١ هـ نظمت التوثيق العقاري وأصلت له بشكل دقيق ليصبح نظاماً محكماً يضبط عملية نقل الملكية وتسجيلها ويحفظ حقوق الناس وأملاكهم.

المطلب الثاني: الحكم الفقهي للتوثيق العقاري في العصر الحديث:

١- حكم التوثيق في الشرع:

التوثيق العقاري في العصر الحديث لا يخرج حكمه عن حكم التوثيق في العصور السابقة والتي ذهب أهل العلم من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى عدم وجوبه وأن الأمر في قوله تعالى: (يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ) (١) ورد على سبيل الاستحباب لا الوجوب بدليل قوله تعالى: (فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَلَّتَهُ) (٢)

وقد نقلت الأمة خلفاً عن سلف عقود المداينات والبيوعات في أمصارهم من غير إشهاد مع علم فقهاءهم بذلك من غير إنكار منهم عليهم، ولو كان الأشهاد واجباً لقاموا بالإنكار على تاركه ولو كان الصحابة والتابعون قد أشهدوا على بيوعاتهم لورد النقل به متواتراً ولأنكر على فاعله ترك الأشهاد (٣).

ومما سبق نستنتج أن مشروعية التوثيق تكون على سبيل الاستحباب لا الوجوب.

والتوثيق في العصر الحديث بما يتضمنه من تشريعات وأنظمة وقواعد من باب المصالح المرسلة التي يجوز إحداثها لما تحققه من مصالح.

وقد أحدث سيدنا عمر بن الخطاب رضي الله عنه الدواوين تحقيقاً للمصالح العامة وهو أمر لم يكن في عصر الرسول صلى الله عليه وسلم وجمع عثمان رضي الله عنه القرآن في مصحف واحد وهذا يدل على جواز ما يحدثه الإمام من أمور لم يرد الشارع باعتبارها أو الغائها إذا كانت مما يحقق المصلحة العامة ومن ذلك التوثيق العقاري.

٢- قيام التوثيق العقاري مقام القبض:

تعريف القبض:

القبض: الجمع والحيازة يقال قبضت الدار من فلان أي حزتها (٤)

فالقبض هو التخلية بين العاقد والمعقود عليه على وجه يتمكن فيه من التسليم بلا مانع ولا حائل.

١ الآية ٢٨٢ سورة البقرة

٢ الآية ٢٨٣ سورة البقرة

٣ كتاب نوازل العقار للدكتور أحمد العميرة ص ٢٥٤

٤ معجم تاج العروس ١٢/١٩

ويقول شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: (المرجع في القبض إلى عرف الناس وعاداتهم من غير حد يستوي فيه جميع الناس في جميع الأحوال والأوقات) (١).

وقد أجمع الفقهاء على أن قبض العقار يكون بالتخلية والتمكين من التصرف.

وقد اختلف الفقهاء على جواز بيع العقار قبل القبض أم لا على قولين:

القول الأول: أنه لا يجوز بيع العقار قبل قبضه وقال به من الحنفية محمد بن الحسن وهو قول جمهور الشافعية وابن حزم.

ودليلهم ما روي عن عتاب بن أسيد رضي الله عنه أن النبي عليه الصلاة والسلام وجهه إلى مكة وقال له: (انهم عن بيع مالم يقبضوا أو بيع مالم يضمّنوا) (٢)

القول الثاني: أنه يجوز بيع العقار دون قبض وقال به الحنفية والمالكية والحنابلة وردوا على القول الأول أن العلة من اشتراط القبض لصحة البيع الخوف من هلاك المبيع وهذا منتفٍ في العقار لأن هلاك العقار نادر والنادر لا حكم له. (٣)

والترجيح والله أعلم يعود تقديره إلى أهل العلم في كل بلد حسب واقع البلد ويعود ذلك لتقدير أحوال البيوعات والمعاملات والعرف السائد في بيع العقار وحالات الخصومة والتنازع المترتبة على اعتبار جواز بيع العقار قبل قبضه من حيث كثرة الوقوع أم أنها نادرة.

ويأتي السؤال هنا هل يقوم التوثيق العقاري بصورته الحديثة مقام القبض؟

من خلال النظر في كلام المعاصرين يظهر أن بعضهم فرق بين اتجاهات التوثيق، فيرى أن التوثيق عند الكاتب بالعدل لا يعتبر قبضاً وحجة هذا الرأي أن عمل الكاتب بالعدل ليس الا إشهاراً ومثبتاً للعقد تجاه الغير وليس تسليماً ولا قبضاً، ويرى أصحاب هذا الرأي أن التوثيق العقاري سواء كان على نظام التسجيل الشخصي أم العيني يعتبر قبضاً.

يقول الشيخ مصطفى الزرقا رحمه الله: (قيد السجل يغني عن التسليم الفعلي ويقطع علاقة البائع بالعقار فيصبح أجنبياً وعلى هذا استقر اجتهاد محكمة التمييز السورية وإذا ظل بائع العقار شاغلاً له بعد التسجيل وممتنعاً عن تفريغه وتسليمه تنزع يده عنه بقوة القضاء، كما لو شغله غصباً بلا حق بعد التسليم) (٤)

١ فتاوى ابن تيمية ١٩/٢٩

٢ أخرجه الطبراني في المعجم الأوسط رقم ٩٠٠٧

٣ نوازل العقار د. أحمد العميرة ص ٢٦٣

٤ التقابض في الفقه الإسلامي وأثره في البيوع المعاصرة لـ علاء الدين الجنكو ص ٣١٢

وقد استقر الرأي في محكمة التميز السورية واجتهادها على أن تسجيل العقد في السجل العقاري يعتبر تسليماً قانونياً يقوم مقام التسليم الفعلي في نتائجه^(١).

وحيث أن القبض لم يرد تحديده في الشرع ومالم يرد تحديده في الشرع يرجع به الى العرف وقد استقر العرف في البلدان العربية على اعتبار التوثيق قبضاً.

٣- الأثر الفقهي على اعتبار التوثيق للعقار قبضاً:

فهل يجوز بيع العقار للغير قبل توثيقه على اعتبار أن التوثيق للعقار يعتبر قبضاً؟ وفي هذه المسألة رأيان:

الرأي الأول: يقول عند النظر للمسألة نرى بأن للقبض صور متعددة إحداها التوثيق العقاري وعليه فالمشتري أن يقبض العقار بأي صورة يحصل معها القبض المعتبر إما بالتمكين بعد التخلية أو بتسليم المفاتيح أو بالتوثيق العقاري.

الرأي الثاني: اعتبر أنه وبظهور السجل العقاري لكل عقار وتعارف الناس على ذلك فيمنع تصرف المشتري الذي لم يسجل، أي أن تصرف المشتري في العقار لا يعتبر نافذاً إلا بعد تسجيل العقار باسمه^(٢).

ومما سبق يتبين أن الأمر فيه خلاف وفيه سعة وتقيد بيع العقار قبل التسجيل أو اتاحته عائد للإمام كما اتفق أهل العلم على أن للإمام تقيد المباح فله هنا تقيد القبض بالتوثيق اعتماداً على القاعدة السابقة وذلك باختيار الأصلح لرعيته^(٣).

والمعمول به في المحاكم السورية هو الرأي الأول وخاصة أن الناس تعارفوا على بيع وشراء العقار على المخطط قبل البناء وقبل التسجيل.

كما أنه ليس لكل عقار صحيفة عقارية فمن العقارات من هي ضمن سكن عشوائي وليس لها قيود في السجل العقاري،

وكذلك توجد عقارات لم يتم مسحها بإعمال التحديد والتحرير وخاصة تلك التي تقع ضمن المناطق الحدودية، وعقارات خاضعة لعمليات التجميل وإزالة الشيوخ ويتم البيع كحصة سهمية ضمن عقار مملوك على الشيوخ، فكل هذه البيوعات جائزة وأقرتها المحاكم السورية.

^١ التقابض في الفقه الإسلامي وأثره في البيوع المعاصرة لـ علاء الدين الجنكوص ٣١٣

^٢ نوازل العقار للدكتور- أحمد العميرة المبحث الرابع ص ٢٥٧

^٣ مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة ١١ د. أحمد محي الدين

المبحث الرابع:

التوثيق العقاري في العصر الحديث (سوريا نموذجاً):

المطلب الأول: صور التوثيق العقاري في العصر الحديث:

تطور التوثيق العقاري في العصر الحديث تطوراً ملحوظاً متماشياً مع متطلبات الواقع، وازداد الإقبال على التوثيق العقاري بعد أن أصبح العقار محلاً للتجارة بالإضافة لوظيفته كمسكن، وأصبحت الثروة العقارية جزءاً هاماً من الثروة الوطنية ومحل تقييم لغنى وفقر الدول وهذا بالتأكيد تطلب وجود نظام توثيق عقاري محكم تحفظ فيه الحقوق وتضمن الملكيات ويعتبر نظام السجل العقاري المعمول به سوريا من أفضل الأنظمة العقارية في العالم من حيث استقرار الملكية العقارية وتحديداتها بشكل دقيق بخرائط مساحية وضعت أثناء عمليات التحديد والتحرير ومن حيث القوة الثبوتية المطلقة لقيود الملكية في السجل العقاري وعلنية السجل العقاري والذي خلق الطمأنينة لدى أصحاب الملكيات العقارية وأصحاب الحقوق المترتبة على الملكية العقارية. وقبل الحديث عن تجربة التوثيق العقاري في سوريا لابد من التعرف على أنواع التوثيق العقاري في العصر الحديث حيث ظهر نوعان أو شكلان من التوثيق العقاري هما:

(التسجيل الشخصي – التسجيل العيني).

أولاً: التسجيل الشخصي (الشهر العقاري):

ويقصد به النظام الذي يعتمد أسماء أصحاب الحقوق للقيد في السجلات المعدة لذلك، فالقيد في هذا الاتجاه يكون بأسماء الملاك بمعنى أن دفتر السجل مرتب بحسب أسماء مالكي العقارات، فالعقارات لا تعرف بمواقعها وإنما تعرف بأسماء ملاكها.

■ المآخذ على نظام التسجيل الشخصي:

- ١- التسجيل ذا طابع اداري يمكن الطعن فيه في أي وقت ويفسخ التسجيل.
- ٢- التسجيل في هذا النظام ليس إلزامياً فليست جميع العقارات تسجل في السجل الشخصي.
- ٣- التسجيل في النظام الشخصي يتم بدون تدقيق مسبق لمعاملة التسجيل فإذا كان مستند التسجيل عقداً وكان باطلاً ظل هذا العقد قابلاً للإبطال ولو سجل،

فالسجل الشخصي يعجز عن تحقيق ضمانات عامة أن المتصرف هو المالك الفعلي للعقار.

٤- لا يوجد لهذا النظام تشريع يوجب حصر التصرفات اللازم تسجيلها وأنواع هذه التصرفات.

- وتنحصر خصائص هذا النظام في أن التسجيل ما هو الا طريقة للإشهار فحسب وليس سبباً لانتقال الملكية أو الحقوق العينية. ومن الدول التي أخذت بنظام التسجيل الشخصي أو الشهر العقاري بلجيكا ومصر والكويت وتبنته الجزائر في المرحلة الانتقالية بعد استقلالها من فرنسا قبل أن تنتقل الى نظام التسجيل العيني.

ثانياً- التسجيل العيني:

ويقصد به النظام الذي يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيد ويخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ومن مجموع هذه الصفائف يتكون السجل العقاري العيني وبهذا يستمد السجل العقاري القوة الثبوتية القاطعة للملكية.

■ مزايا نظام التسجيل العيني:

١- المعلومات التي تسجل في السجل العقاري هي الحقيقة وتعتبر نقية وغير مشوبة ولها القوة الثبوتية المطلقة، وبذلك يعتبر مبدأ القوة المطلقة الصفة المميزة لنظام السجل العيني، لذا يعتبر كل من يتعامل مع من له قيد في السجل العيني بمنأى وفي حماية من كل دعوى قضائية لم تسجل في السجل العقاري. ٢- القيد والحقوق المسجلة في السجل العيني لا يسري عليها التقادم، فمن ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك لعقار أو لحق عيني، يصبح في مأمن تام من أن يفاجئ بأي ادعاء من مغتصب يزعم تملك العقار بوضع يد، مهما طال الزمن.

٣- يخضع القيد في السجل العيني لتدقيق ومراقبة قانونية من مستند صاحب القيد عند التسجيل وهذا يؤدي الى استقرار الملكية استقراراً تاماً ويخفف النزاع بين الناس حول الملكية.

٣- أهم ميزة لنظام التسجيل العيني هو أن لكل عقار صحيفة عقارية يذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار وأوصافه ومساحته وما للعقار وماعليه من حقوق،

وجميع ما يطرأ على العقار يدون في الصحيفة ذاتها وليس في قيود متتابعة لا تعرف كما في نظام التسجيل الشخصي^(١).
ومن الدول التي أخذت بنظام التسجيل العيني (سوريا ولبنان وليبيا والمغرب وتونس وسويسرا وإيطاليا).

المطلب الثاني: التشريعات العقارية النازمة للتوثيق العقاري في سوريا:

صدرت عدة تشريعات عقارية نظمت عملية التوثيق العقاري في سوريا في الحقبة العثمانية وزمن الاحتلال الفرنسي.

أولاً: الحقبة العثمانية في سوريا:

- كانت سوريا جزءاً من الخلافة العثمانية التي استمرت أكثر من أربعة قرون في حكم البلاد الإسلامية ومن بينها سوريا. وصدرت في هذه الفترة عدة تشريعات عقارية ذكرت في المطلب الثاني من المبحث الأول من هذا البحث ومن هذه التشريعات نظام الطابو الصادر عام ١٢٧٦ هـ - ١٨٦٠ م حيث نصت المادة الأولى منه على تشكيل مجلس من مدير المال ومدير القضاء ومدير الزراعة على تخويل الأراضي لطالب التصرف بها ونصت المادة الثالثة أنه إذا رغب أحد أن يفرغ عن أرض إلى آخر فيجب عليه أن يأخذ علم وخبر-استدعاء- مختوم من إمام القرية ومختارها يشهدان بأنه يتصرف بتلك الأرض ومساحة الأرض والجهة التابعة لها ويؤخذ تقريره بحضور المفروغ له في مجلس يدعى مجلس المدينة ويستوفى الخرج وتقدم معاملة الى الدفتر خانة فيسجل في الدفتر ويعطى للمفروغ له سند، وتنص باقي مواد النظام المؤلف من ٢٣ مادة على أصول دفع الرسم والبيع بالوفاء المسمى في النظام (الفراغ بالوفاء)^(٢).

وقد اشتهر هذا النظام بين الناس وانتشر التعامل به وأصبحت كلمة طابو رمزاً للتوثيق العقاري وتسجيل الملكية حتى يومنا هذا حيث يقال عن دائرة السجل العقاري طابو وأصبحت كلمة طابو دلالة موثوقية وثبوت الحق حتى قيل بالمثل الشعبي على الرجل العدل والموثوق (كلامك طابو)، وكلمة طابو كلمة تركية الأصل طابو Tapu مشتقة من الكلمة اليونانية طوپوس (τόπος) أي قطعة الأرض، وتأتي بمعنى وثيقة الملكية، حُجَّة، صك أو حجة ملكية الأرض، سند أو وثيقة الامتلاك لعقار أو عرصة معينة.^(٣)

^١ السجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير للمحامي محمد عدنان البيك ص ١٠

^٢ السجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير للمحامي محمد عدنان البيك ص ١٢

^٣ الموسوعة العربية على الإنترنت <https://areq.net>

وكان آخر هذه التشريعات الخاصة بالتسجيل العقاري قانون التصرف بالأموال غير المنقولة العثماني بتاريخ ١٣٣١ هـ - ١٩١٣ م وبموجب القانون الأخير كان على كل مالك عقار أن يتقدم إلى دائرة الدفتر خانة وهي التي تقوم بتسجيل العقارات بطلب تسجيل عقار ويرفق بالطلب شهادة من الهيئة الاختيارية تشعر أنه يتصرف بالعقار وتقوم الدائرة بواسطة أحد موظفيها والمعروف باسم (مأمور الطابو) بالكشف على العقار وتعين حدوده ومساحته وأوصافه والتحقق من شهود المنطقة حول مدة التصرف وينظم هذا المأمور محضراً بهذا الموضوع ويخضع هذا المحضر لمراقبة مجلس المنطقة للمصادقة على المحضر وبعد المصادقة يتم تسجيل العقار في الدفتر خانة بعد استيفاء رسوم التسجيل ويبقى لطالب التسجيل حق الطعن في التسجيل لدى مجلس الولاية إذا تم رفض التسجيل من قبل مجلس المنطقة وإذا رفض يحق له الطعن لدى مجلس شوري الدولة.^(١)

ثانياً: الاحتلال الفرنسي لسوريا:

- في عهد الاحتلال الفرنسي لسوريا الذي استمر لأكثر من عشرين عاماً صدرت عن المندوب السامي الفرنسي في سوريا والذي كان يتمتع بسلطتين تنفيذية وتشريعية القرارات (١٨٦-١٨٧-١٨٨-١٨٩) لعام ١٩٢٦ وتميزت هذه القرارات بأنها أحاطت بموضوع التوثيق العقاري بمختلف جوانبه وتلافت العيوب والنواقص التي وجدت في التشريعات التي سبقتها، حيث تميزت بالتحديد الدقيق لحدود العقار من خلال النظام المساحي المتطور والخرائط المساحية التي ترفق مع وثائق تسجيل الملكية بالإضافة لضبط تسجيل الملكية وتوثيقها بنظام إداري وإجرائي محكم.

وأول مرحلة من مراحل التوثيق العقاري بموجب هذه القرارات هي:

١: مرحلة التحديد والتحرير بموجب القرارين (١٨٦ - ١٨٧) لعام ١٩٢٦:

فالتحديد هو: وضع مخطط بين حدود أي عقار من جهاته الأربعة ومساحته مع مخطط إجمالي للعقارات الواقعة في منطقة العقار ووضع أحجار ثابتة في الأرض في أطراف العقار الأربعة أو تثبيت النقاط التي تحد العقار إذا كان مبنياً على المخطط وتذكر هذه النقاط بأرقام الأحجار.

جاء في المادة ٨ من القرار ١٨٦: في المناطق الممسوحة يجري المسح بناءً على نقط تثليث^(٢) أساسية محسوبة وفقاً لخطوط مستقيمة.

^١ السجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير للمحامي عدنان البيك ص ٢٢٨

^٢ تقوم دوائر المساحة برسم مخطط عام للبلاد وتتبع في رسمه تقسيم المناطق إلى مثلثات وتضع مخططات هذه المثلثات بحيث إذا جمعت إلى بعضها البعض شكلت المخطط المطلوب وتكون هذه المثلثات ثابتة المعالم على الطبيعة

والتحديد هو: تنظيم وثيقة تدعى محضر التحديد تبين وضع العقار من ناحية ملكية العقار وأوصافه ونوعه وحدوده وما للعقار وعليه من حقوق وما على مالك العقار من حقوق أيضاً.

جاء في المادة ١٦ من القرار ١٨٦: يشمل محضر التحديد والتحديد لكل عقار على مايلي:

- ١- وصف العقار (موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده المصرح بها)
 - ٢- اسم وشهرة ومهنة وجنسية المالكين أو الشركاء في الملك المصرح بهم وعند الاقتضاء تعيين الحصص المشاعة.
 - ٣- ذكر الحقوق العينية وحقوق الارتفاق والانتفاع المترتبة على العقار أو له وإذا كان العقار جارياً عليه وقف فيجب ذكر نوع ذلك الوقف (وقف ذري أو خيرى) واسم الوقف والمؤسسة والمتولي والمستحقين المعيين في صك الوقف.
 - ٤- ذكر الاعتراضات على الحدود وعلى وجود ومدى حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى.
 - ٥- تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها ذوو الشأن.
 - ٦- تعيين محل الإقامة المختار للملاكين والشركاء في الملك والمعترضين ومدعي الحقوق في المنطقة العقارية أو في مركز القضاء أو في المحافظة.
- ويختتم محضر التحديد المؤقت بتوقيع المهندس والملاكين أو الشركاء بالملك المفترضين والمجاورين والمعترضين أو ممثليهم الذين حضروا التحديد المؤقت ومختار المنطقة العقارية أو من ينوب عنه.

- فالتحديد والتحديد يتم بتنظيم وثيقتين لكل عقار:
- الأولى: وثيقة فنية هي المخطط المساحي للعقار الذي يبين وضع العقار الفني المساحي من حدود واتصال بالعقارات المجاورة ومكانه بالنسبة للعقارات المجاورة له.
- والثانية: وثيقة حقوقية هي محضر التحديد الذي يبين رقمه والمنطقة التابع لها ووصفه ونوعه وملكيته أو المتصرف فيه والحقوق التي له والحقوق التي عليه شخصية أم عينية وشهادة من شهد بهذه الحقوق من مختار المنطقة والجوار وقرار القاضي العقاري المشرف على أعمال التحديد والتحديد.
- وفي هذه المرحلة يكون المسؤول عن التوثيق العقاري (التحديد والتحديد) قاضي الصلح^(١) فيكون مسؤول عن توثيق الملكيات العقارية ويفتح عمليات التحديد والتحديد في المناطق الإدارية ويوثق عقود الملكية ويدون المعاملات في المنطقة

^١ المادة ١ من القرار ١٨٦ لعام ١٩٢٦ والمعدلة بالقرار ٣٣٣٩ لعام ١٩٣٢

التي افتتحت فيها عمليات التحديد والتحرير وينظم محاضر بعد الانتهاء من عمليات التحديد والتحرير ويتم تسليمها للسجل العقاري.

ويكون لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة بعد انقضاء سنتين على تسجيل محاضر التحديد ولا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدراً لهذه الحقوق، وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن

أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء سنتين^(١)، ويستثنى من ذلك دعوى الأشخاص الذين تضرروا في حقوقهم العقارية وملكياتهم بسبب قيد أو تحويل أو ترقيين حدث دون سبب مشروع فيحق لهم إقامة دعوى لتصحيح التسجيل بقرار قضائي^(٢) مالم يكن خطأ كتابياً بسيطاً ويمكن حينها لأمين السجل رئيس المكتب العقاري إجراء التصحيح^(٣)

أو في حال ورود اعتراض خلال مدة السنتين ورده أو إذا مضت مدة السنتين ولم يتم الاعتراض يمكن للمتضررين في ملكياتهم إقامة دعوى أمام القضاء بمادة العطل والضرر وليس في أصل التسجيل.^(٤)

وهذا الأمر أصبح على التوثيق العقاري الشرعية في تثبيت الملكيات العقارية والحقوق المتعلقة بها واكسب الثقة والاطمئنان لدى الناس في حفظ حقوقهم العقارية ليصبح التوثيق العقاري المصدر الأول والأساسي في إنشاء وإظهار الحقوق العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا تزال في سوريا مناطق لم يتم تحديدها وتحريرها بعد ولا تزال تتبع نظام التسجيل في دفتر التملك وقد تم تنظيم التسجيل في هذه المناطق بموجب القانون رقم ٢٥٢ لعام ١٩٥٩ بالمادتين ٤٦ و ٤٧.

حيث جاء في المادة ٤٦ من القانون المذكور: في المناطق التي لا تطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ لعام ١٩٢٦ وفيما يخص فقط الأموال غير المنقولة، يقوم قاضي الصلح في القضاء مقام المجالس الإدارية المحلية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفتر خانة:

- ١- التحقق من عدم وجود ورثة للأرض
- ٢- إعطاء الأرض بطريقة حق القرار أو مقابل دفع بدل المثل.

١ المادة ١٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

٢ المادة ١٥ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

٣ المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار ١٨٩ لعام ١٩٢٦

٤ المادة ١٧ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

٣- تصحيح قيود سندات الطابو إذا كانت غير متفقة مع قيود سجلات الدفتر خانة بسبب خطأ أو سهو عادي قد تحقق وفقاً لإحكام القانون الصادر في عام ١٣٢٩ بشأن التصرف.

وهنا قاضي الصلح يسمى القاضي العقاري الدائم لتمييزه عن القاضي العقاري المؤقت والمعين للنظر في أعمال التحديد والتحرير. وقرارات القاضي العقاري الدائم وحكم محكمة الاستئناف عندما تفصل في قرار القاضي العقاري ذات صفة إدارية وليست قرارات قضائية لأنها تفصل وتقوم مقام المجالس الإدارية (مجلس المنطقة – مجلس إدارة الولاية – مجلس شورى الدولة) في الحقبة العثمانية.^(١)

٢: مكتب التوثيق العقاري والسجل العقاري (القرارين ١٨٨ و ١٨٩ لعام ١٩٢٦):

نظم القرار ١٨٨ عملية توثيق الملكية العقارية توثيقاً محكماً وذكر أدق التفاصيل في مراحل توثيق الملكية وقد عرفت المادة الأولى من قانون السجل العقاري (القرار ١٨٨) السجل العقاري بأنه (مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به).

ويتألف هذا السجل من:

(دفتر الأملاك والوثائق المتممة له وهي: دفتر اليومية - محاضر التحديد والتحرير - خرائط المساحة - الرسوم المصورة بواسطة الطيارات - ورسوم المسح والأوراق المثبتة)^(٢).

١ - دفتر الملكية أو سجل الملكية: يعدّ دفتر الملكية السجل الرئيسي، وهو أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري، حيث يحتوي على موجز لما تتضمنه الوثائق الأخرى المتممة له، وتدوّن فيه الحقوق العينية العقارية بدءاً برقم العقار، وأوصافه، ونوعه الشرعي، واسم المالك، أو أسماء المالكين على الشيوع ومقدار حصصهم فيه، وما يترتب عليه وله من حقوق كالارتفاق، والحجوز وأحكام الإفلاس والدعاوى العقارية،

^١ السجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير للمحامي عدنان البيك ص ٢٢٨

^٢ المادة ١ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

والقيود الأخرى دائمة كانت أو مؤقتة، والتي تهدف بمجملها إلى قصر حق التصرف أو تقييده.

وكل هذه الحقوق والقيود تدون في صحيفة العقار على صورة موجزة - قدر الإمكان - وذلك بقصد الإشارة إلى مجرد وجودها تطبيقاً لمبدأ علنية السجل العقاري، ولكل من أراد أن يستزيد من التفاصيل، أن يرجع إلى الأوراق والوثائق المتممة التي تؤلف الجزء الثاني أو العنصر الثاني من عناصر السجل العقاري. وما الاختصار الواقع في صحيفة السجل العقاري إلا بغرض تفادي امتلاء صحيفة العقار ببيانات تفصيلية قد تفسد أو تشوش على من يرغب في الاطلاع عليها غايته، إذا كان يريد مجرد التأكد من وجود حق ما من عدمه.

ولكل عقار في دفتر الملكية أو السجل أربع صفحات أو صفحتين ذات نموذج خاص ومطبوعة على ورق خاص بلون أخضر فاتح،

وقد نصت المادة (٨٦) من القرار (١٨٨) على أنه: (يحق لكل شخص أن يأخذ المعلومات المدرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الخرج النظامي عن الكشف والنسخ) ^(١) وبالتالي فإنه لا يُقبل من أي شخص القول: إنه كان يجهل ما تنطوي عليه صحيفة العقار من حقوق وقيود، مفترضاً فيه أنه اطلع على صحيفة العقار، وعلى كل ما دَوّن فيها، ما دامت هذه الصحيفة علنية غير محجوبة عنه ولا ممتنعة عنه؛ مما يؤدي ذلك إلى استقرار العلاقة ووضوحها بين العاقدین والمتعاملين جميعاً على أساس بيانات السجل العقاري.

٢ - دفتر اليومية: ويعدّ هذا الدفتر جزءاً متمماً لدفتر الملكية، وتفيد فيه طلبات التسجيل بحسب تاريخ ورودها، وتحت رقم متسلسل في صفحاته التي يبلغ عددها المئتين، مؤشراً على كل صفحة من أحد قضاة محاكم البداية، ويذكر على غلافه: اسم المكتب العقاري المعاون، ورقم السجل، وعدد صفحاته، ويوقع هذا الشرح أمين السجل العقاري. ويعين الدفتر المذكور ترتيب القيود في دفتر الملكية، ويعدّ مبرماً فيما يتعلق بموعد ابتداء آثار العقود أو الحقوق العينية فيها بين الطرفين المتعاقدين أو قبل الغير، وتدون فيه الساعة والدقيقة التي ورد فيها طلب التسجيل إلى رئيس المكتب العقاري المعاون، واسم طالب التسجيل وموطنه، ونوع الحق المطلوب تسجيله، وأرقام العقارات موضوع الطلب، والمنطقة العقارية التي تقع فيها، ويختتمه رئيس المكتب العقاري المعاون يومياً الذي يتعين عليه أن يمسه بمنتهى العناية دون إحداث أي شطب أو إضافة أو ترك فراغ بين الأسطر، ويلجأ إلى تصحيح الأخطاء التي قد تقع في أثناء تسجيل الطلبات والعقود في الدفتر المذكور بالحبر الأحمر ويوقعها أصولاً.

^١ المادة ٨٦ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

وعند ختم السجل اليومي وامتلاء صفحاته المثبتين يوقعه رئيس المكتب العقاري المعاون، ويحوله بموجب لائحة إلى أمين السجل العقاري خلال أربع وعشرين ساعة؛ ليحفظ في المستودع لدى أمانة السجل العقاري في خزائن مخصصة لكل مكتب عقاري، وتصنف بحسب تسلسلها التاريخي.

٣- محاضر التحديد والتحرير: سبق الحديث عنه في فقرة سابقة

ويجدر الإشارة إلى أن محضر التحديد والتحرير من الوثائق المتممة للسجل العقاري، وتبرز أهميته في أن البيانات التي تُسجل في صحيفة العقار تُستخلص من الوقوعات المدونة في محضر التحديد، بحيث يرجع إلى محضر التحديد في حال وقوع خلاف بين الوقوعات المسجلة في الصحيفة العقارية وبين الوقوعات التي يحتويها محضر التحديد والتحرير، كوقوع خلاف على الاسم أو النوع الشرعي مثلاً. وتكون العبرة في هذا المجال لما هو مدون في محضر التحديد والتحرير، حيث يتخذ أمين السجل العقاري - بحسب صلاحيته الممنوحة في قانون التحديد والتحرير - قراراً بتصحيح صحيفة العقار وفق الوقوعات المثبتة في محضر التحديد.

٤- خرائط المساحة: تعدّ خرائط المساحة من الوثائق المتممة للسجل العقاري التي

تحدد

حالة العقارات الفنية والطبيعية، وتكون دائماً موثقاً بها فيما يتعلق بالموقع، والشكل الهندسي، وفقاً لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً مستقيماً للزوايا، وتكون الحدود عند ذلك ظاهرة، بوضع إشارات لها على سطح الأرض، وإذا وقع تناقض بين الحدود المعيّنة في الخريطة المساحية، وبين الحدود الظاهرة على سطح الأرض، تكون العبرة في ذلك إلى الحدود المثبتة في الخريطة المساحية.

وتجدر الإشارة إلى أن القوة الثبوتية لخريطة المساحة مردّها يعود إلى كونها ثمرة تحقيق وتدقيق بالغين، بحيث تم وضعها واعتمادها بعد التثبت من مطابقتها لقرار القاضي العقاري، وتم التصديق عليها من مديرية المساحة والتحسين العقاري وبالتالي من المديرية العامة للمصالح العقارية.

وتتجلى الفائدة من خريطة المساحة في حالات الاعتداء أو التجاوز على حدود عقار ما، من قبل مالك مجاور سيئ النية، بحيث يكون باستطاعة أمانة المساحة إعادة حدود الأرض من قبل المهندس المختص، وبذلك يتم إحقاق الحق بقناعة تامة تغني عن أوجه التحقيق الأخرى التي تنتهي في الغالب إلى الترجيح، وليس إلى اليقين. وهذا ما ذهب إليه محكمة النقض بقولها: «الخارطة المساحية تكمل الصحيفة العقارية وتشكل معها الوثائق المعتبرة في السجل العقاري، ويتوجب الأخذ بقوتها الثبوتية على هذا الأساس»^(١).

^١ الموسوعة القانونية المتخصصة على الأنترنت 4/25846/2017/arab-ency.com.sy/law/details/

٥- **الرسوم المصورة بالطائرات:** وتمثل هذه الرسوم الحالة الواقعية أو الطبيعية للعقارات قبل مباشرة أعمال التحديد والتحرير، بحيث يتم الرجوع إليها في الحالات التي يغيم فيها وجه الحق ويستعصي على القضاء فصل بعض المنازعات العقارية على وجه اليقين، وهذا ما قضت به محكمة النقض بقولها: «إن الرسوم المصورة بواسطة الطائرات هي من الوثائق التي يتألف منها السجل العقاري. بحيث يتوجب اعتماد الحدود التي تشير إليها إذا لم يكن هناك وثائق أو مخططات أخرى اعتمدها القاضي العقاري حين إصدار قراره النهائي».

وقد عدّ القانون ذو الرقم (٤٦) تاريخ ١٩٨١/١٢/٢٨ الصور الجوية المأخوذة لمختلف أراضي الجمهورية العربية السورية بإشراف جهة رسمية هي وثائق رسمية ومعتمدة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية.

٦- **رسوم المسح:** وهي الرسوم التي يضعها مهندس المساحة عندما يباشر عمله في تحديد العقارات أولاً بأول، وبحسب تقدم الأعمال، والتي تكون أساساً في وضع الخريطة النهائية وفق قرارات القاضي العقاري، بحيث يمكن الرجوع إليها في حال وقوع خطأ في وضع الخريطة النهائية، أو غموض فيما اشتملت عليه من بيانات.

٧ - **الأوراق الثبوتية:** ويمكن تقسيم هذه الأوراق إلى فئتين اثنتين: أولاً هي تلك الأوراق التي تواكب عمليات التحديد والتحرير. وثانيتهما هي التي يتم بمقتضاها التسجيل والترقيين في صحائف العقارات، بعد أن تكون قرارات القاضي العقاري أو قرارات محكمة الاستئناف قد أدخلت في السجل العقاري، إذ يبدأ أصحاب العلاقة تقديم طلباتهم المشتملة على نقل الحقوق العينية العقارية أو تعديلها أو إعلانها أو إلغائها. وتستخدم هذه الأوراق بأنواعها المختلفة كلما دعت الحاجة إلى استجلاء بعض المعلومات، والشروط التفصيلية التي تشتمل عليها، كما تبدو أهميتها في حال وقوع سهو أو غلط في التسجيل.

- ومن السجلات المتممة والإضافية للسجل العقاري: (سجل الفهرس الهجائي بأسماء المالكين والذي تحول إلى برنامج الفهرس الهجائي على الكمبيوتر وسجل الحجز المثبته المانعة من التصرف والذي تحول إلى برنامج قصر التصرف على الكمبيوتر) وهذا ما نصت به المادة (١٣) من القرار ١٨٩ لعام ١٩٢٦ حيث جاء فيها: (عدا السجل العقاري يمسك في كل أمانة سجل عقاري لكل منطقة عقارية:

- أولاً- مصنف هجائي بأسماء المالكين.
- ثانياً- مصنف هجائي بأسماء أصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبته.)^(١)
-

^١ المادة ١٣ من القرار ١٨٩ لعام ١٩٢٦

- أهمية الصحيفة العقارية:
- أعطى المشرع في المادتين (٩ و ١٠) من القرار (١٨٨) أهمية خاصة لدفتر الملكية والمسمى أيضاً بالصحيفة العينية من بين وثائق السجل العقاري. وتأتي هذه الأهمية من أن العبرة للقيود تلك التي تدون في الصحيفة العقارية دون سواها. وأن الغير الذي يرغب في معرفة وضعية عقار ما والحقوق العائدة إليه أو المترتبة عليه لا يطلب منه سوى مراجعة الصحيفة العقارية دون سائر وثائق السجل العقاري للاطلاع على قيود الصحيفة العقارية التي تستند إليها القيود في علنياتها وقوتها الثبوتية.
- ويكون لكل منطقة عقارية سجل عقاري، وكل قرية أو مدينة تؤلف ضمن حدودها منطقة عقارية.^(١)

إجراءات القيد في السجل العقاري:

تبدأ عملية التوثيق العقاري بسماع العقد العقاري (المعاملة) أمام رئيس مكتب التوثيق العقاري المعاون على اعتبار أن رئيس مكتب التوثيق العقاري الأساسي هو أمين السجل العقاري والذي يشغل مدير المصالح العقارية ويتم سماع العقد العقاري (المعاملة) عند رئيس المكتب المعاون حيث يكون لكل منطقة إدارية رئيس مكتب معاون أو أكثر وذلك حسب حجم العمل ومساحة المنطقة الإدارية وبعد سماع المعاملة وأخذ تصريح طرفي العقد بعد التأكد من هويتهما وتدقيق العقد العقاري بحيث يكون مذكور فيه (هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه ونوع الحق المطلوب تسجيله وكيفية اكتساب الحق المذكور ومقدار ثمنه و ذكر الأحكام الخاصة عند الاقتضاء (ثمن المبيع ، ونوع العملة المشروط الدفع بها، وكيفية التأدية قبل الاستحقاق، والقصر الجاري على حق التصرف، والشروح أو البيانات المطلوب تسجيلها مع الحق الأصلي).

ثم ينظم رئيس المكتب المعاون المحضر على ثلاث صور، ويوقع عليه من المتعاقدين.

ويتم توثيق العقد العقاري في سجل اليومية أو دفتر اليومية ثم ينتقل العقد العقاري لمدقق العقود للتأكد من صحة العقد واستكمال شروطه القانونية والتأكد من صحة الوثائق الموجودة فيه ثم يتم كتابة خلاصة تسجيل ويتم توقيعه وإقراره من رئيس دائرة السجل العقاري ويحال إلى التسجيل في الصحيفة العقارية حيث يكون لكل عقار صحيفة عقارية يذكر فيها رقم العقار والمنطقة التابع لها ووصفه ونوعه ومساحته

^١ المادة ٢-٣ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦

وأو اسم المالك أو المالكين له ومقدار الملكية التي تكون من ٢٤٠٠ سهم والحقوق التي له والحقوق التي عليه شخصية أم عينية ضمن سجل الملكية (الصحيفة العقارية) وهذه الحقوق حسب المادة ٩ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ هي :

- ١- حق الملكية
- ٢- حق التصرف
- ٣- الارتفاق
- ٤- حق الأفضلية على الأراضي الخالية والمباحة
- ٥- السطحية
- ٦- الوقف والإجارتين والإجارة الطويلة
- ٧- حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع
- ٨- الرهن
- ٩- الامتياز
- ١٠- التأمين

وقد اعتمد بعض الفقهاء تقسيم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، فنص على أن كامل الحقوق المذكورة أعلاه حقوق عينية أصلية ماعدا الرهن والتأمين والامتياز فهي حقوق عينية تبعية.

ويتم تسجيل هذه الحقوق في الصحيفة العقارية وفق نوعين من أنواع التسجيل:

١- تسجيل إداري

٢- تسجيل قضائي

١- **تسجيل إداري:** ويكون تسجيل رضائي قائم على أساس أصول وأسباب كسب الملكية ومستوفياً لشروط وإجراءات التسجيل المنصوص عليها في القرارين ١٨٨ - ١٨٩ لعام ١٩٢٦

ويكون إما بتصريح مالك الحق العيني أو بقوة القانون مثل قوانين الاستملاك أو التأمين أو الاستيلاء بالإصلاح الزراعي أو بالصكوك الرسمية ولو مضت عليها ١٥ سنة مثل صكوك الكاتب بالعدل

٢- **تسجيل قضائي:** ويتم بعد صدور قرار حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية يقضي بتسجيل الحقوق بعد ثبوت الحقوق والملكيات العقارية قضائياً ولو مضى عليه مرور الزمن مادامت إشارة الدعوى الخاصة بالحكم موجودة على صحيفة العقار أو عن طريق الإحالة القطعية التي تجري عند بيع عقار بالمزاد العلني نتيجة إزالة شيوع عقار أو تنفيذاً لحجز واقع على مالك العقار وتأخر المالك بالوفاء عندها يباع العقار بالمزاد العلني.

الخاتمة:

ومما سبق نستنتج أن تاريخ التوثيق العقاري قديم وكان موجوداً في الأمم السابقة وتطور مع تطور المجتمعات وإزدياد حاجتها له، وأن التوثيق العقاري في الإسلام له أساس وأصله الآية رقم ٢٨٢ من سورة البقرة والتي تشكل أصل كل قانون وتشريع للتوثيق العقاري وقد أطلق الفقهاء عليها اسم آية المداينة وأرى بأنه يمكن تسميتها بآية التوثيق، وأن الشريعة الإسلامية أهتمت بسبب التوثيق العقاري ومنشأه وهما الملكية والعقار من خلال مبدأ الخلافة في الأرض وإعمارها وتوسعت المكتبة الإسلامية في بيان الملكية وأسباب كسبها وأقسامها وموانعها وأنواع العقار.

ومن الشواهد على ظهور علم التوثيق العقاري في الإسلام وتطوره حسب حاجة المجتمع المسلم له:

- كتاب النبي عليه الصلاة والسلام لـ تميم الداري بقريتي حبرون وعينون والذي هو بمثابة حجة التملك أو سند تملك في الوقت الحالي، واحتفاظ أولاده بالكتاب بعد وفاته دليل على حجية التوثيق العقاري في الإسلام بين الناس وفي القضاء واستمرار الملكية حتى دخول الروم.
- كتاب سيدنا عمر بن الخطاب لأبي موسى الأشعري وتمليكه أرضاً في البصرة.
- علم الشروط الذي ظهر في العهد الأموي مرادف لعلم التوثيق بل هو علم التوثيق في الإسلام.
- ظهور وظيفة الموثق في العهد العباسي دليل على ازدياد حاجة المجتمع المسلم لعلم التوثيق العقاري.
- ظهر التوثيق العقاري في الإسلام بصورته المنظمة في الخلافة العثمانية حيث يعتبر قانون الأرض الذي انبثق عنه إنشاء نظارة للسند الخاقاني هو أول صور التوثيق المنظم في الدولة الإسلامية.

وتجدر الإشارة أن الذي ميز التشريعات العقارية الوضعية في سوريا هو استخدامها نظام التسجيل العيني في التسجيل والتوثيق العقاري وهو نظام محكم في حفظ الملكية العقارية وتم الاستفادة من التقدم الحاصل في التوثيق العقاري فقهياً وتاريخياً حتى صدور القوانين العثمانية الخاصة بالتسجيل العقاري كما تم الاستفادة من تطور النظام المساحي في تحديد العقارات ورسم الخرائط والمخططات المساحية وتحديد العقار بشكل دقيق بعد أن كان التحديد العقاري في الوثيقة العثمانية تقريبي.

- نتيجة البحث:

إن مشروعية التوثيق العقاري في المجتمعات المسلمة في عهدها الأولى كانت على سبيل الاستحباب لا الوجوب وهذا بالضرورة أدى لعدم توسع العمل به وتطور الإجراءات الخاصة به وذلك لعدة أسباب:

١- خيرية الجيل أو الأجيال الأولى جيل الصحابة الكرام والتابعين وتابعي التابعين , فعن عمران بن الحصين عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال : (خَيْرُكُمْ قَرْنِي ، ثُمَّ الَّذِينَ يُلُونَهُمْ ، ثُمَّ الَّذِينَ يُلُونَهُمْ - قَالَ عِمْرَانُ : لَا أَدْرِي : ذَكَرَ ثِنْتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا بَعْدَ قَرْنِهِ - ثُمَّ يَجِيءُ قَوْمٌ ، يَنْذِرُونَ وَلَا يَفُونَ ، وَيَخُونُونَ وَلَا يُؤْتَمَنُونَ ، وَيَشْهَدُونَ وَلَا يُسْتَشْهَدُونَ ، وَيُظْهَرُ فِيهِمُ السِّمْنُ)^(١) . وفي هذا الحديث بيان واضح على خيرية القرون الأولى وعدم حاجتها للتوثيق العقاري الذي قد يكون مرض سوء الأمانة وشيوعه بين الناس هو السبب الرئيسي لوجوده والذي تنبأ الصادق المصدوق بشيوعه في القرون المتأخرة بقوله ثم يجي قوم يخونون ولا يؤتمنون , ويشهدون ولا يستشهدون أي يشهدون شهادة الزور حتى قبل أن يطلب منهم وهذا بالفعل ما شهده العالم في العصور المتأخرة من تعدي على الحقوق وأكل المال الحرام الأمر الذي تطلب وجود قوانين وتشريعات تحمي حقوق الناس وأملاكهم.

٢- شكل الدولة الإسلامية الذي يختلف عن الدولة الحديثة والتي عرفتھا الأمة الإسلامية بعد سقوط الخلافة وموجات الاحتلال التي طالت البلدان الإسلامية ونموذج الدولة الذي فرض عليها , والقائم على مبدأ العلمانية وفصل الدين عن الدولة وتدخل الدول في كل شيء وتغولها في إدارة شؤون الأفراد , بهدف الإحصاء ثم ترتيب الضرائب والمكوس على أصحاب الأملاك وكجزء من برنامج لأنظمة سياسية اشتراكية أو رأسمالية يهدف بالمحصلة إلى الهيمنة على كل التصرفات التي تحصل من قبل أفراد المجتمع لأغراض سياسية واقتصادية , في حين أن الدولة الإسلامية كانت مساحة الحرية الممنوحة للأفراد في تصرفاتهم ومعاملاتهم أكبر واقتصر دور الدولة على المهام الأساسية في الدفاع والقضاء.

٣- مبدأ التشريعات الإسلامية قائم على نصوص قطعية الدلالة لحاجة واقعية لا يحتمل معها الاجتهاد ونصوص ظنية الدلالة مفتوحة للاجتهاد والتوسع حسب

^١ صحيح البخاري رقم الحديث ٦٦٩٥

متطلبات كل عصر وباب التوثيق العقاري مدخله آية المداينة هذه الآية أصلت لهذا التشريع وفتحت باب التوسع فيه حسب مقتضيات كل عصر وقد ظهرت الحاجة للتوسع في هذا الباب للأسباب التي ذكرتها في السبب الأول والثاني.

٤- شيوع نزعة التملك لدى الأفراد بعد انتشار الثروات بين الناس وتنوعها مع ظهور الثورات الصناعية والتقنية والفضائية وثورة الاتصالات واكتشاف البترول والمعادن الثمينة وشكل الحياة الجديد الذي فرض نفسه في الدولة الحديثة القائم على المصلحة والمنفعة وحب التملك , في حين أن هذه النزعة في حب التملك والاستئثار بالمال كانت موجودة في دولة الإسلام لكن بدرجة أقل ومحصورة بطبقة الأمراء ورجال الدولة وكان تقليص الثروة والتبرع بها والوقف لله منتشر وبكثرة بين المسلمين وقد توسع الوقف حتى أصبحت العقارات الموقوفة أغلى وأثمن العقارات في الدولة وشملت مساحات واسعة واستمرت مع تعاقب الأزمان وتنوعت الوقفيات لتشمل مناحي كثيرة في الحياة وهذا دليل على الزهد في الملكية الفردية والتفكير بالصالح العام ومرضاة الله والأمل بتحصيل الثواب والأجور الآجلة في الآخرة وتفضيلها على المصلحة العاجلة في الحياة الدنيا.

٥- التوثيق عموماً والتوثيق العقاري على وجه التحديد مثله مثل أي منحى من مناحي الحياة ومتطلباتها قد تطور مع تطور الحياة البشرية ملبياً حاجات طرأت ونوازل جديدة حدثت لكن هذا التطور كان في ظل غياب الدولة الإسلامية ووقوع أغلب الدول الإسلامية تحت احتلال الدول الغربية التي جاءت ومعها النظم الغربية في قيادة الدولة الحديثة، لذلك لم تتطور التشريعات الإسلامية النازمة له لغياب الحكم بالشريعة الإسلامية وقيام القوانين الوضعية مكانها مما أدى بالضرورة لتطور التشريعات الوضعية الحديثة الخاصة بالتوثيق العقاري.

٦- التشريعات العقارية الوضعية في سوريا والتي صدرت عن المندوب السامي الفرنسي عام ١٩٢٦ في فترة الاحتلال الفرنسي لسوريا والتي ساهمت في حفظ حقوق الناس من خلال نظام إجرائي محكم يحفظ الحقوق ويصون الملكية هي نتيجة ومحصلة لتطور تشريعي إسلامي حاصل في هذا الباب بدايةً من التأصيل الشرعي له بآية المداينة ومروراً بتطوره في العهد الأموي والعباسي وظهور علم الشروط وانتهاءً بالقوانين الصادرة عن الدولة العثمانية والتي شكلت نظاماً عاماً يحيط بكل متطلبات هذا العلم. وصدورها عن المندوب السامي ما هو بناء على ما سبق من تشريعات وإكساء الصيغة الحكومية والرسمية للقانون.

التوصيات والمقترحات:

- أوصي بالمزيد من البحث والدراسة في مجال التوثيق العقاري وإغناء المكتبة الإسلامية بهذا العلم واستنباط الأحكام والإجراءات من التراث الفقهي وإثراءه بأبحاث جديدة تتصدى لمستجدات الأحوال والنوازل الطارئة.

- أوصي بإعداد دراسة يشترك فيها عدة باحثين لإصدار قانون عقاري إسلامي ووطني يستمد مواده من الشريعة الإسلامية الغراء والفقہ الإسلامي الواسع ويستأنس بالقرارات المذكورة الناطمة للتوثيق العقاري في سوريا ولاسيما أنها أصبحت قديمة وفيها بعض المواد غير معمول بها وتم إلغاؤها، كما أن المحافظة على التشريعات العقارية (قرارات المندوب السامي الفرنسي) الصادرة في زمن الاحتلال الفرنسي لسوريا من قبل سلطة الأسد طيلة الفترة الماضية وعدم محاول تغييرها ولو من الناحية الشكلية وإكسابها صفة الوطنية قد يكون دليل على ولاء هذا النظام للاحتلال الفرنسي.

- وتجدر الإشارة إلى أنني وأثناء بحثي وقفت على نص المادة ٦٧ من القرار ١٨٩ لعام ١٩٢٦ الصادر عن المندوب السامي الفرنسي والتي ورد فيها (ابتداءً من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً لا يبقى من مفعول للقوانين والإرادات السنوية) وتعجبت حول ورود هذا المصطلح وهل هو أمر مقصود أم لا؟ ولماذا ذكر في القرار ٢٩٢ لعام ١٩٢٥ أيضاً عن المندوب السامي الفرنسي ساراي أنه جنراً على دول سورية ولبنان وبلاد العلويين وجبل الدروز؟

- أوصي بتصفح أحوال الموثقين والأمناء وتطبيق شروط الموثق الواردة في الفقه الإسلامي ما أمكن على موظفي المصالح العقارية، وإعادة تسمية مديرية المصالح العقارية بمديرية التوثيق العقاري ودوائرها بأمانة السجل العقاري وأمانة دائرة المساحة حفظاً للعدالة وصوناً لحقوق الناس.

- لم يعد العقار في العصر الحديث يقتصر على مهمته الأساسية وهي السكن فحسب بل أصبح العقار سلعة يمتهن الاتجار بها، كما أصبح أنفس وأوثق ما يقدمه طالب التمويل والدين والكفالة المالية واحتلت الثروة العقارية حيز مهم في الثروة الوطنية، وهذا الاقبال الكبير على التوثيق العقاري يتطلب تطوير التوثيق العقاري والاستفادة من التقدم التقني والفني المتسارع ومواكبة العلوم والتقنيات الحديثة كعلم نظم المعلومات الجغرافية والاستفادة من صور الأقمار الصناعية للأرض واستخدام النظم البرمجية الحديثة لتسهيل خدمة التوثيق العقاري على الناس مع الحفاظ على حقوقهم والخروج من التعقيد والوساطة والمحسوبيات التي قد تشوب عمل دوائر التوثيق

العقاري نتيجة للصعوبة المحاطة بعملية التوثيق وحجم العمل الهائل المطلوب منها ويمكن الاستفادة من تجارب الدول المتقدمة والبناء على ما توصلت له في هذا المجال. وبهذه الخاتمة أنهي بحثي المتواضع داعيًا المولى جل في علاه أن يتقبل مني هذا العمل، وينفع به المسلمين، وماكان من صواب فمن الله وحده وماكان من خطأ فمني ومن الشيطان. صلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين والحمد لله رب العالمين.



در دفتر
مستوفی
دائرة
بلدية

سند خاقانی

صوره نویسی
۶۸۴

لوا	بغا	قضا	مرجه	ناحية	قریه	ملاحظات
مستوفی	محل	محل	محل	محل	محل	
جنسی	جنس					رستم ایوب
نوعی	نوع					
حدود	حدود					قضاء عیدین و مرقا اورد و محمد عیدین تران و عربا عیدین تران
مقداری	مقدار					این دهن اوردند اولیت اوردند اوردند
صاحب	صاحب					سنة دولتمند محمد و عطف اولاد صاحبان
جهت	جهت					زراعت
منصرفی	منصرفی					سنة طبعه دهنه عید الزوف به عید الزوف اورد الزوف
قیمتی	قیمت					
تاریخ	تاریخ					

سید نصیر زین العابدین و له رکه
 و له رکه و له رکه و له رکه
 و له رکه و له رکه و له رکه

سند تملیک عثمانی

الجمهورية العربية السورية
وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي
مديرية العامة لمصالح العقارية

مديرية المساحة والتسجيل العقاري

*** محضر تحديد ***

عملاً بأحكام القرار ١٨٦ المؤرخ في ٢٥ / ٣ / ١٩٣٦ المعدل بموجب القرار رقم (٤٤) ل.س المؤرخ في ٢٠ / ٤ / ١٩٣٢ و تخصور المختار الموقع أدناه و ذوي العلاقة الموجودين في المكان الذي وقعوا هذا المحضر بمرع تاريخ ١ / ٣ / ١٩٧٧ بالتحرير و التحديد المؤقت للعقار الآلي بأنه و قد دعا المختار مسبقاً إلى هذه العملية المالكين المعرفين و أصحاب العقارات المجاورة ضمن الشروط المبينة في المادة (١٠) من القرار ١٨٦ المذكور.
المادة (١٢) من القرار رقم ١٨٦ إذا لم يكن صاحب المثلث حاضراً في العمل تجري التحديد حسب إعادة المختار و أصحاب الأملاك المجاورة الحاضرين.

محضر تحديد و تحرير

المحافظة	المصلحة الإدارية	المدينة	المصلحة العقارية	الموقع	رقم العقار	تاريخ قرار	تاريخ أمر
	ترتيب السور	الرقم	عدد حبات المختار و ذوي العلاقة الذين حضر و التحديد مقرر الحقوق المطالب بها و كان المستندات و الضمانات المقدمة المجموعة مع المحضر	أسماء المبرعين و شهرتهم و الأوراق التوثيقية المرفوعة لدعم الاعتراض	ملخص قرار القاضي العقاري التي أدخلت على التصاريحات		
	١ - نوع العقار الشرعي						
	٢ - فوام العقار - الزراعة - الاستعمال و وصف الأمية و المبرونات و هل عائد للمالك						
	٣ - المبرونات و النوع الشرعي للأمية و المبرونات الخاري عنها حق سطحية أو حارين أو مقاطعة						
	٤ - حدود العقار						
	٥ - الملكية - التصرف - الاستعمال و نوع الحق و ذكر المستحقين اسمهم و شهرتهم						
	٦ - وقف - نوع الوقف حري أم ذري اسم الوقف و التوثيق						
	٧ - حقوق السطحية و الاحارين و المقاطعة نوع الحقوق و المستحقين						
	٨ - حقوق الاستماع و الارتفاق						
	٩ - الزهون العقارية						
	١٠ - المجموعات . السور . غلوز الإحار						
	توقيع المالكين المبرعين	توقيع المبرعين	توقيع المجاورين	توقيع المخلص			

ملاحظات: يذكر الأعلام الكتابية على القاضي أن يصححها.

عن المخلص المختار قد بطناً جميع ما ذكر في هذا المحضر تخصور المختار و توثيق أدناه و هو يؤكد أنه أعلم الأهالي عس تحديد العقارات و حضر شخصياً أعمال التحديد و أعطى تصريحاته وفقاً للحقيقة و يؤكد أيضاً أن التضمنات الواردة في هذا المحضر مطابقة لتصرحاته و إسهادات ذوي العلاقة الحاضرين لمكان أثناء التحديد و التحرير .

محضر تحديد و تحرير (الوجه الأول)

الوجه الثاني للمحضر

رقم القرار قرار القيد في السجل العقاري
تاريخ القرار (في حالة عدم تقديم اعتراض على قيود هذا المحضر أن القاضي
في
بعد الفحص و التدقيق وفقاً لأحكام المادة ٢٢ من القرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ / ٣ المعدل بموجب القرار رقم ٤٤
ل.س تاريخ ٢٠ / ٤ / ١٩٣٨ و حيث أن المعاملات المنصوص عنها في أحكام القرار المعمول بها قد تمت .
و حيث أن الفحص و التدقيق الذين أحرى لم يستوجب أي تعديل كان في القيود الناتجة عن التصريحات المعترضة
التحديد المؤقت و حتى تاريخ ختام أعمال التحرير و التحديد النهائي و حيث أنه لا يوجد أي مطالبة أو ادعاء غصب
الحقوق المذكورة في هذا المحضر .
أولاً : يعين على مشروعات المحضر دون تعديل .
ثانياً : يأمر بقيد العقار و الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وفقاً لهذه المشروعات .
ثالثاً : يأمر لهذه الغاية بحالة هذا المحضر حالاً إلى أمين السجل العقاري .

صدر عن في

القاضي العقاري

في حالة تقديم اعتراض على قيود هذا المحضر
قرار القاضي العقاري السيد

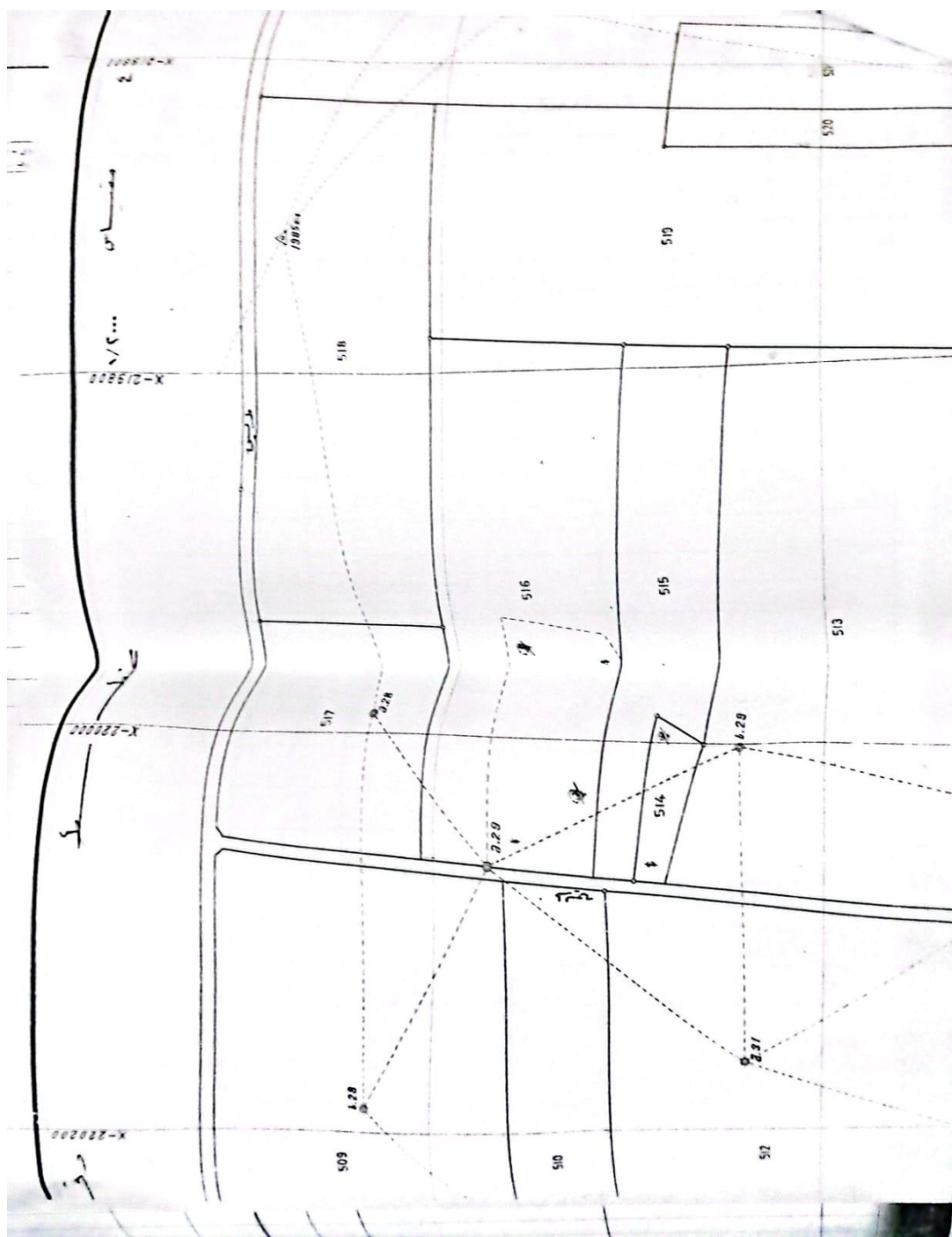
تاريخ رقم

صدر عن في

القاضي العقاري

محضر تحديد وتحرير (الوجه الثاني)

[illegible][illegible]



صورة عن مخطط مساحي

فهرس المصادر والمراجع والمعاجم

- ٤- القرآن الكريم
- ٥- الحديث الشريف
- ٦- معجم تاج العروس للمؤلف محمد بن محمد الحسيني الزبيدي
- ٧- معجم المصباح المنير للمؤلف الشيخ أبي العباس أحمد بن محمد المقرئ الفيومي
- ٨- معجم لسان العرب للمؤلف محمد بن مكرم المشهور بابن منظور الإفريقي
- ٩- معجم القاموس المحيط للمؤلف مجد الدين أبي طاهر المشهور بالفيروز آبادي
- ١٠- معجم المعاني الجامع على الأنترنت
[/https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/](https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/)
- ١١- مختار الصحاح لمحمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي
- ١٢- معجم لغة الفقهاء للمؤلفين محمد رواس قلجعي وحامد صادق قنبيي
- ١٣- بحث التنظيم العقاري وتوثيقه للشيخ يوسف الفراج
- ١٤- التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية د. جمعة الزريقي.
- ١٥- موقع عرفة على الإنترنت [/https://www.marefa.org](https://www.marefa.org)
- ١٦- رسالة التملك في الإسلام ل حمد الجنيدل
- ١٧- موسوعة التفسير الموضوعي للقرآن الكريم على الانترنت
<https://modoe.com/show-book-scroll/485>
- ١٨- الفقه الإسلامي وأدلته للدكتور وهبه الزحيلي
- ١٩- القانون المدني السوري رقم ٨٤ لعام ١٩٤٩
- ٢٠- كتاب قواعد الفقه للبركتي المكتبة الشاملة
- ٢١- التشريعات العقارية الصادرة عن المديرية العامة للمصالح العقارية في سوريا
بعام ١٩٨٨ والتي تضم القرارات ١٨٦ و ١٨٧ و ١٨٨ و ١٨٩ لعام ١٩٢٦
- ٢٢- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية
- ٢٣- كتاب المدخل الفقهي العام للدكتور مصطفى الزرقا
- ٢٤- كتاب اثبات الملكية في الوثائق العربية د. جمال خولي
- ٢٥- كتاب نظام السجل العقاري للقاضي حسين حمدان
- ٢٦- بحث نوازل العقار للدكتور أحمد بن فواز العميرة
- ٢٧- كتاب فتاوى د حسام عفانة في المكتبة الشاملة
- ٢٨- كتاب فتاوى د. مصطفى الزرقا في المكتبة الشاملة
- ٢٩- بحث التوثيق بالكتابة في الفقه الإسلامي لـ عبد الرزاق مهدي أحمد السالمي

- ٣٠- كتاب التقابض في الفقه الإسلامي وأثره في البيوع المعاصرة لـ علاء الدين الجنكو
- ٣١- مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة ١١ د. أحمد محي الدين
- ٣٢- كتاب السجل العقاري وأعمال التحديد والتحرير للمحامي محمد عدنان البيك
- ٣٣- كتاب المحلى لابن حزم الظاهري الأندلسي
- ٣٤- المكتبة الشاملة على الإنترنت <https://shamela.ws>
- ٣٥- كتاب الوثائق والشروط للسمرقندي تقديم الدكتور يحيى مراد
- ٣٦- كتاب كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون لـ حاجي خليفة
- ٣٧- الموسوعة العريقة على الإنترنت <https://areq.net>
- ٣٨- الموسوعة القانونية المتخصصة على الإنترنت <https://arab-ency.com.sy/law/details/25846/4>

فهرس الآيات

الآية	رقم الآية	رقم الصفحة
سورة البقرة		
(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُقُوكُمْ بِكُمْ ۖ وَأَنْفِقُوا ۖ وَاللَّهُ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۖ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ)	٢٨٢	٤٨
(وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَلَن مَّقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفْنِ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا تَكْنُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءَانِمٌ قَلْبُهُ ۖ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ)	٢٨٣	٤٩
(وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۖ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَآءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۖ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ)	٣٠	٦
(كُتِبَ عَلَيْكُمُ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِنْ تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةُ لِلْوَلَدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ ۖ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ)	١٨٠	٢٧
سورة النساء		
(يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلٰدِكُمْ لِلَّذِڪرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثٰيٰنِ ۚ فَإِنْ كُنَّ نِسَآءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۖ وَإِنْ كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۚ فَإِنْ لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوَاهُ فَلِلْمِثْلِ ثُلُثٌ ۚ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِلْأُمِّهِ السُّدُسُ ۚ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ	١١	٧٨

		يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دِينٍ ۖ ءَابَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعًا ۖ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا)
		سورة الأنفال
١٨٢	٤١	(وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُمْ مِّن شَيْءٍ فَإِنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ إِن كُنْتُمْ ءَامَنْتُمْ بِاللَّهِ وَمَا أَنْزَلْنَا عَلَىٰ عَبْدِنَا يَوْمَ الْفُرْقَانِ يَوْمَ التَّنْفِي الْجَمْعَانِ ۖ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ)
١٨٥	٦٩	(فَكُلُوا مِمَّا غَنِمْتُمْ حَلَالًا طَيِّبًا ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ)
		سورة هود
٢٢٧	٥٠	(وَالِإِلَىٰ عَادٍ أَخَاهُمْ هُودًا ۚ قَالَ يَقَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِن إِلَهٍ غَيْرُهُ ۖ إِنِّي أَنْتُمْ إِلَّا مُفْتَرُونَ)
		سورة الشعراء
٢٧٤	١٧٦	(كَذَّبَ أَصْحَابُ لَيْكَةِ الْمُرْسَلِينَ)
		سورة الأنعام
١٢٢	٣٨	(وَمَا مِن دَابَّةٍ فِي الْأَرْضِ وَلَا طَائِرٍ يَطِيرُ بِجَنَاحَيْهِ إِلَّا أُمَمٌ أَمْثَلُكُمْ ۚ مَا فَرَّطْنَا فِي الْكِتَابِ مِن شَيْءٍ ۚ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِمْ يُحْشَرُونَ)

فهرس الأحاديث

الحديث	الراوي	السند	رقم الحديث أو الصفحة
(إِنَّ بَنِي إِسْرَائِيلَ كَانَتْ تَسُوسُهُمُ الْأَنْبِيَاءُ، كُلَّمَا مَاتَ نَبِيٌّ قَامَ نَبِيٌّ، وَإِنَّهُ لَيْسَ بَعْدِي نَبِيٌّ	مُحَمَّدُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَبْدِ السَّلَامِ	صحيح ابن حبان	٤٥٥٥
(أَعْطَيْتُ حَمْسًا لَمْ يُعْطَهُنَّ أَحَدٌ قَبْلِي. كَانَ كُلُّ نَبِيٍّ يُبْعَثُ إِلَى قَوْمِهِ خَاصَّةً، وَبُعِثْتُ إِلَى كُلِّ أَحْمَرَ وَأَسْوَدَ. وَأُحِلَّتْ لِي الْغَنَائِمُ، وَلَمْ تُحَلَّ لِأَحَدٍ قَبْلِي. وَجُعِلَتْ لِي الْأَرْضُ طَيِّبَةً طَهُورًا وَمَسْجِدًا. فَأَيُّمَا رَجُلٍ أَدْرَكْتُهُ الصَّلَاةُ صَلَّى حَيْثُ كَانَ. وَنُصِرْتُ بِالرُّعْبِ بَيْنَ يَدَيَّ مَسِيرَةَ شَهْرٍ. وَأَعْطَيْتُ الشَّفَاعَةَ.)	يحيى بن يحيى	صحيح مسم	٥٢١
(خَيْرُكُمْ قَرْنِي، ثُمَّ الَّذِينَ يَلُونَهُمْ، ثُمَّ الَّذِينَ يَلُونَهُمْ - قَالَ عِمْرَانُ: لَا أَدْرِي: ذَكَرَ ثَلَاثِينَ أَوْ ثَلَاثًا بَعْدَ قَرْنِهِ - ثُمَّ يَجِيءُ قَوْمٌ، يَنْذِرُونَ وَلَا يَفُونَ، وَيَخُونُونَ وَلَا يُؤْتَمِنُونَ، وَيَشْهَدُونَ وَلَا يُسْتَشْهَدُونَ، وَيُظْهَرُ فِيهِمُ السِّمْنُ)	عمران ابن حصين	صحيح البخاري	٦٦٩٥
(من أحيأ أرضاً ميتة فهي له)	عائشة أم المؤمنين	الدارقطني كتاب المؤتلف والمختلف	٤/١٨٤٩
قال عمر بن الخطاب (من أحيأ أرضاً ميتة فهي له وليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين)	سعيد بن المسيب	الزليعي كتاب نصب الراية	٤/٢٩٠

١٩٧٨	صحيح مسلم	علي بن أبي طال	(لعن الله من ذبح لغير الله، لعن الله من لعن والديه، لعن الله من آوى محدثاً، لعن الله من غير منار الأرض)
٩٨٢	مختصر مسلم للإمام المنذري	سعد بن أبي وقاص	فعن سعد بن أبي وقاص: أنه اشتكى بمكة فجاءه رسول الله صلى الله عليه وسلم فلما رآه سعد بكى وقال: يا رسول الله أموت بالأرض التي هاجرت منها قال: لا إن شاء الله، وقال: يا رسول الله أوصي بمالي كله في سبيل الله قال: لا، قال: بثلاثيه، قال: لا، قال فنصفه قال لا، قال فتثله، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم الثالث والثالث كثير، إنك أن تترك بنيك أغبياء خير من أن تتركهم عالة يتكفون الناس)
٣/٨٠ رقم ٢٧٥١	أبو داود	عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده	(المسلمون تتكافأ دماهم وهم يد على من سواهم يسعى بذمتهم أدناهم ويجير عليهم أقصاهم وهم يد على من سواهم يرد مشدhem على مضعهم ومتسريهم على قاعدهم لا يقتل مؤمن بكافر ولا ذو عهد في عهده)
٣٩٤	أبو داود في كتاب المراسيل	سعيد بن المسيب	(من حاز شيئاً عشر سنين فهو له)
٢٩٤	صلاح الدين العلائي في الأربعين المغنية		أن تميم الداري رضي الله عنه طلب من النبي قرية ببيت حبرون وهي بلد الخليل عليه السلام فكتب له بها
٣٦/٦	كتاب المسالك في شرح موطأ مالك لأبي بكر العربي		وقد كان عند أولاد تميم الداري بحبرون - قرية إبراهيم الخليل - كتاب النبي صلى الله عليه وسلم في قطعة أديم فيه: (بسم الله الرحمن الرحيم، هذا ما أقطع محمد رسول الله تميم الداري أقطعه قريتين حبرون وعينون قريتي إبراهيم الخليل يسير فيهما بسيرته)

٦٢/٨	شرح صحيح البخاري لابن بطال	ان عباس	(الْبَيْتَةُ أَوْ حَدٌّ فِي ظَهْرِكَ، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِذَا رَأَى أَحَدُنَا عَلَى امْرَأَتِهِ رَجُلًا، يَنْطَلِقُ يَلْتَمِسُ الْبَيْتَةَ، فَجَعَلَ يَقُولُ: الْبَيْتَةُ أَوْ حَدٌّ فِي ظَهْرِكَ، فَذَكَرَ حَدِيثَ اللَّعَانِ)
٩٠٠٧	المعجم الأوسط للطبراني	عتاب ابن أسيد	(انههم عن بيع مالم يقبضوا أو بيع مالم يضمنوا)

فهرس الموضوعات

الموضوع	رقم الصفحة
مخطط البحث	٢
شكر وتقدير	٣
مقدمة د. أنس عيروط	٤
مقدمة	٥
أهمية البحث وسببه	٧
منهج البحث	٨
المبحث الأول: معنى التوثيق العقاري	٩
المطلب الأول: تعريف التوثيق العقاري	٩
المطلب الثاني: السياق التاريخي لفكرة التوثيق العقاري	١٠
المبحث الثاني: ماهية التوثيق العقاري	١٢
المطلب الأول: ركني التوثيق العقاري الملكية والعقار	١٢
أولاً: الملكية وأسباب كسبها في الشريعة الإسلامية	١٢
قواعد وأسباب للتملك العقاري ١- الإحياء	١٣
قواعد وأسباب للتملك العقاري ٢- الإرث	١٤
قواعد وأسباب للتملك العقاري ٣- الوصية	١٥
قواعد وأسباب للتملك العقاري ٤- الغنيمة	١٦
قواعد وأسباب للتملك العقاري ٥- العقود الناقلة للملكية	١٧

١٧	ثانياً: العقار
١٧	أنواع العقارات:
٢٢	المطلب الثاني: مقارنة بين أسباب كسب الملكية بين الشريعة والقانون السوري
٢٤	المبحث الرابع: التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية
٢٥	المطلب الأول: دلالة التوثيق العقاري من القرآن الكريم
٢٥	أولاً: التوثيق العقاري في القرآن والسنة
٢٨	ثانياً: التوثيق العقاري في العصر الأموي والعباسي والعثماني
٣٣	المطلب الثاني: الحكم الفقهي للتوثيق العقاري في العصر الحديث
٣٦	المبحث الخامس: التوثيق العقاري في العصر الحديث
٣٦	المطلب الأول: صور التوثيق العقاري في العصر الحديث
٣٨	المطلب الثاني: التشريعات العقارية النازمة للتوثيق العقاري في سوريا
٣٨	أولاً: الحقبة العثمانية:
٣٩	ثانياً: الاحتلال الفرنسي لسوريا
٣٩	١- مرحلة التحديد والتحرير
٤٢	٢- مكتب التوثيق العقاري والسجل العقاري
٤٥	إجراءات القيد في السجل العقاري
٤٦	أنواع التسجيل في الصحيفة العقارية
٤٨	الخاتمة
٤٩	نتيجة البحث
٥١	التوصيات والمقترحات

٥٣	المرفقات: صورة عن السند العثماني (السند الخاقاني)
٥٤	صورة عن محضر التحديد والتحرير
٥٦	صورة عن سند التملك الحديث
٥٨	صورة عن المخطط المساحي