



الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

الضمانات القانونية للسند المكسب لحق التسجيل العقاري بين الكفاية والوقاية

أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص

إعداد الطالبة

نور مروان أبو سلو

إشراف الدكتورة

أمل مصطفى رمزي شربا

الأستاذة في قسم القانون الخاص

٢٠٢٣-٢٠٢٤ م

المخلص:

يعدّ حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية إذ يمنح صاحبه نطاقاً واسعاً من السلطات. وواجب الدولة بسلطاتها الثلاث التشريعية والتنفيذية والقضائية كفالتة وحمايته وضمانه بكل الوسائل. فلا وجود فعلي لحق الملكية بدون وجود وسائل لحمايته تضمن عدم الاعتداء عليه، أو تضمن رده لصاحبه إن تم الاعتداء بأي شكل من الأشكال.

وحتى نحمي الملكية العقارية فإن أحد أهم طرق وأساليب حمايتها وجود سجل عقاري محصن ومصون من العبث والاعتداء. ومحصن كذلك من استخدام أساليب الغش والتزوير والتبديل والتحويل فيه. وهذه من أهم الضمانات القانونية التي يوفرها المشرع السوري للمالك المسجل حقاً في السجل العقاري عن حسن نية. فحماية الملكية أصل وهدف، وحماية السجل العقاري وقيوده وسيلة لتحقيق هذا الهدف وهذه الغاية.

لكن هل الحماية السابقة تكون متوفرة بالدرجة ذاتها بالنسبة للأشخاص الذين يعتمدون بشرائهم لعقار ما الحصول على حكم محكمة يقضي بنقل الملكية لهم فقط، أو أولئك الذين يعتمدون بشرائهم على عقود بيع عادية أو تلك الرسمية منها كالوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار ما؟

وعلى ذلك كان من الضروري البحث بدراستنا عن مدى كفاية الضمانات التي توفرها التشريعات القانونية لأصحاب السندات السابقة. ومن ثم تقييم مدى نجاح تلك التشريعات وخصوصاً العقارية والعمرانية منها بتحقيق وقاية كافية لعدم اللجوء إلى السندات الأقل ضماناً على فرض أنها ليست على درجة واحدة من القوة.

الكلمات الرئيسية: السجل العقاري، وكالة غير القابلة للعزل، دعوى تثبيت البيع العقاري.

Syrian Arab Republic

Damascus University

Faculty of Law

Department of Private Law



**Legal guarantees for the title of real estate
registration between adequacy and prevention**

A dissertation submitted to obtain a doctoral degree in private law

Prepared by student:

Nour Marwan Abu Salo

Supervised by:

Dr. Amal Mustafa Ramzi Sherba

2023-2024

Summary

The right of ownership is one of the broadest rights in real property, as it grants its owner all powers. It is the duty of the state, with its three legislative, executive and judicial powers, to guarantee, protect and guarantee it by all means. There is no actual ownership right without means of protecting it that guarantees that it will not be violated, or guarantees that it will be returned to its owner if it is violated in any way.

In order to protect real estate ownership, one of the most important ways and means of protecting it is to have a real estate registry that is fortified and protected from tampering and assault. It is also protected from the use of fraud, forgery, alteration and alteration. This is one of the most important legal guarantees that the Syrian legislator .

provides to the owner whose right is registered in the real estate registry in good faith. Protecting property is an asset and a goal, and protecting the real estate registry and its restrictions is a means to achieving this goal and goal.

But is the previous protection available to the same degree for people whose purchase of a property relies on obtaining a court ruling ordering the transfer of ownership to them only, or for those who rely with their purchase on ordinary sales contracts or official ones such as an irrevocable agency related to the sale of a property?

Therefore, it was necessary to investigate in our study the adequacy of the guarantees provided by the legal legislation to the owners of previous bonds. It then evaluates the extent of the success of these legislations, especially.

real estate and urban ones, in achieving sufficient protection to avoid resorting to bonds with less security, assuming that they are not of the same degree of strength.

Keywords: real estate registry, non-removable power of attorney, real estate sale confirmation lawsuit.