محكمـة البدايـة المدنيـة الموقرة بدمشق

الجهة المـدعية : **السيد.....، يمثـله المحامي ..... ،**
بموجـب سند توكيل بدائي ...رقم (.../....) الموثق بتاريخ ../../٢٠٠٠ مـن قبل مندوب رئيس مجـلس فـرع نقابة المحامين بدمشق .

المدعى عليهما : **١) - السيد أمين السجل العقاري بدمشق - إضافة لوظيفته ، تمثله إدارة قضايا الدولة .**
٢) - السيد وزير الادارة المحلية والبيئة إضافة لمنصبه ، تمثله إدارة قضايا الدولة .

الموضوع : **تصحيح النوع الشرعي لعقار .**

تملك الجهة المدعية العقار رقـم (٠٠٠٠) من منطقة .....العقارية بدمشق ، كما هو ثابت في وثيقة إخراج القيد العقاري المرفقة ربطا ، والتي يتبين منها أنه قد دون فـي الصـحيفة العقاريـة لـذلك العقـار أن نوعه الشرعي أميري .

ولما كان من الثابت في البيان الصادر عن محافظة دمشق والمرفق ربطا أن هذا العقار قد دخل في حدود مدينة دمشق واصبح نتيجة للمخطط التنظيمي للمنطقة التي يقع فيها ضمن نطاق الأماكن المبنية.

ولما كان من الثابت قانونا انه يجوز لمالك العقار أن يلجأ إلى القضاء لإجراء التصحيح في قيود السجل العقاري لتصبح مطابقة لواقع العقار الذي يملكه ، خاصة وان أي تصحيح لتلك القيود لا يجوز قانونا إجراؤه إلا عن طريق القضاء (المادة /١٥/ من القرار رقم /١٨٨/ لعام ١٩٢٦).

وكان الاجتهاد القضائي مستقرا على :

{ يعتبر العقار من نوع الملك بمجرد توافر الشرطين التاليين:
١) - السماح بالبناء عليه.
٢) - دخوله المناطق المبنية المحددة إدارياً.
والنوع الشرعي للعقار يعينه القانون بمعزل عن إرادة الطرفين. فإذا تغير النوع، وجب تسجيل هذا التغيير، وبالتالي ليس للمحكمة أن تأخذ بإرادة الأطراف. ودخول العقار ضمن حدود الأماكن الإدارية، من شأنه أن يجعل العقار حكماً من نوع الملك، لأن العبرة ليست للسجل العقاري وإنما هي لدخول العقار في حدود المدينة} .
(قرار محكمة النقض رقم ٥٠ أساس ١٥٥ تاريخ ١٩٩٥/٢/١٩ - سجلات النقض) .
{ إن تحـول العقار من أميري إلى ملك يتم بمجرد دخوله المناطق المبنية وحدود المدينة الإدارية ، ولو لم يطلب أحد تعديل نوعه على صحيفة السجل ، والقرار بشأن ذلك كاشف للحق ، وينسحب بأثر رجعي إلى تاريخ دخول العقار في المناطق المبنية} .
(قرار محكمة النقض رقم ٦٢٥ – أساس ٩٧٣ تاريخ ١٩٨٧/٤/٨ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٨٨ - صفحة ١٦٩) .

{ ملاحظة **: في حال انتقال العقار إرثا إلى الجهة المدعية ، وجب الادعاء إضافة للتركة كما يجب اختصام باقي الورثة في الدعوى نظرا لتأثر حقوقهم بالنتيجة التي قد تنتهي إليها ، على اعتبار أن الإرث في حال تصحيح النوع الشرعي إلى ملك سوف يخضع لقواعد الإرث الشرعي ، وفي هذه الحالة تجري المقارنة ما**

بين تاريخ وفاة المؤرث وتاريخ دخول العقار نطاق الأماكن المبنية لتحديد مدى اثر الدعوى على الورثة وما إذا كان الإرث ابتدأ وقع على عقار ملك أي تطبق على الورثة قواعد الإرث الشرعي أم أنه وقع على عقار أميري ، على اعتبار أن تاريخ دخول العقار نطاق الأماكن المبنية هو الذي يحدد نوعه بغض النظر عما هو مدون في قيود السجل العقاري} .

الطلب : **لذلك جئنا بهذه الدعوى نلتمس ، بعد الأمر بقيدها بسيطة غير خاضعة لتبادل اللوائح دعوة الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة ، وبعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :**

١) - بتصحيح النوع الشرعي للعقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة ..... العقارية بدمشق ، واعتباره من العقارات الملك ، وتثبيت ذلك في قيود السجل العقاري أصولا .

٢) - بتضمين الجهة المدعى عليها المصاريف وأتعاب المحاماة.

دمشق في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام

المحامي الوكيل