

قرار رقم ٢٧ تاريخ ٣٠ حزيران سنة ١٩٣٧

الرئيسة المحكّمة: السادة الرئيس شفيق الحلبي والمستشاران ديزانكل ووفيق
القصار .

امين السجل العقاري : الدولة . مسؤوليتها .

أمين : عدم قيده .

يكون امين السجل العقاري مسؤولاً شخصياً (١) - عن اعمال قيد او قيد احتياطي
او ترقين في السجل اذا طلب ذلك بصورة قانونية . (٢) - اذا اهمل تدوين او قيد
احتياطي او قيد ترقين موجود في السجل العقاري على النسخة او الخلاصة التي يعطيها
موقعة منه . (٣) - عن عدم قانونية او بطلان القيود والقيود الاحتياطية والترقين في
السجل العقاري مع الاحتفاظ باحكام القوانين بشأن مسؤولية الموظفين العموميين ، وفي
الاحوال المتقدمة تكون الدولة مسؤولة مدنياً عن عدم مقدرة امين السجل العقاري عن
الدفم (المادة ٩٥ من القرار ١٨٨) .

ليس لامين السجل العقاري ان يبادر الى اجراء قيد لا يمكن الحكم به قضائياً وفي
هذه الحالة لا يكون مسؤولاً عن عدم تسجيل هذا الحق .

بناء على الاستدعاء المقدم من ملكة سعد ارملة فرج الله حايبك بتاريخ ٢١
كانون الثاني سنة ١٩٣٦ .

وبناء على لوائح الفريقين

بما ان المستدعية قد طلبت الى غرفة القضايا الادارية الزام الحكومة
اللبنانية ان تدفع لها مبلغ اربعمائة ليرة عثمانية ذهب مع العطل والضرر مدعية ان
زوجها فرج الله حايبك كان قد ادان بتاريخ ٢٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٤ متيلدا سعد
بمحدوني مثل هذا المبلغ مقابل حصوله على تأمين من الدرجة الاولى وعلى الحصة
الشائعة التي تملكها المدينة في العقار رقم ٦٧٠ الواقع في محلة الاشرفية - بيروت .

وبما ان فرج الله حايبك قد ابرز صك التأمين عند افتتاح عمليات التحديد والتحرير ونوه عنه في المحضر في حقل الاعتراضات .

وبما ان اللجنة قررت بتاريخ ١٨ تموز سنة ١٩٢٦ قيد العقار على اسم متيلدا اسعد بجمدوني وسائر الشركاء . وانه استناداً على هذا القرار الذي لم يتضمن ذكر الاعتراض المقدم من فرج الله حايبك سجل العقار رقم ٦٧٠ في السجل العقاري في ١٩ ايلول سنة ١٩٢٧ .

وبما ان متيلدا اسعد بجمدوني قد اجرت بتاريخ ٢٢ آب سنة ١٩٣١ وه تشرين الثاني سنة ١٩٣٢ تأمينين جديدين على هذا العقار لمصلحة الغير وذلك لخلو الصفحة العائدة للعقار من ذكر التأمين المعقود لمصلحة فرج الله حايبك .

وبما ان ملكه سعد قد تقدمت بتاريخ ٢١ ايلول سنة ١٩٣٤ اي بعد وفاة زوجها من محكمة بداية حقوق بيروت طالبة اعتبار تأمينها من الدرجة الاولى غير ان المحكمة ردت طلبها تاركة لها الحق بملاحقة مسبب الضرر بدعوى على حدة .

وبما ان الغاية من هذا الاعتراض الذي سبق وتقدم به لائحة مؤرخة في ٧ ايلول سنة ١٩٣٥ لمدير المالية بصفته رئيساً للدوائر العقارية هو الزام الحكومة اللبنانية ان تدفع تعويضاً عن اهمال امين السجل العقاري السيد نحاس الذي لم يذكر في دفتر الملكية على هامش الصفحة العائدة للعقار رقم ٦٧٠ الاعتراض الوارد على هذا العقار اثناء عمليات التحديد والتحرير وذلك لان مسؤولية امين السجل العقاري تنتقل بعد وفاته الى الحكومة .

وحيث ان ربط النزاع ناشئ عن اللائحة المؤرخة في ٧ ايلول سنة ١٩٣٥ فان سكوت الادارة مدة اربعة اشهر هي بمثابة قرار ضمني بالرد احيل الى هذه المحكمة .

وبما ان الاعتراض مقبول شكلاً .

في الاساس

بما ان المادة ٩٥ من القرار رقم ١٨٨ تنص على ان امين السجل العقاري يكون مسؤولاً شخصياً .

١ - عن اهمال قيد او قيد احتياطي او ترقيين في السجل اذا طلب ذلك بصورة قانونية .

٢ - اذا اهمل تدوين قيد او قيد احتياطي او قيد ترقيين موجود في السجل العقاري على النسخة او الخلاصة التي يعطيها موقعة منه .

٣ - عن عدم قانونية او بطلان القيود والقيود الاحتياطية والترقيين في السجل العقاري ، هذا مع الاحتفاظ باحكام القوانين المرعية بشأن مسؤولية الموظفين العموميين وفي جميع الاحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤولة حقوقياً عن عدم مقدرته على الدفع .

وبما ان الاعتراض يؤخذ امين السجل العقاري لكونه اهمل ان يقيد في سجل الملكية على هامش الصفحة العائدة للعقار رقم ٦٧٠ الاعتراض المقدم من فرج الله حايك في حين ان اشارة التأمين المعقود في ٢٠ تشرين الثاني سنة ١٩٢٤ قد وضعت على محضر التحديد الموقت وبالرغم من ربط عقد هذا التأمين بالمحضر .

وبما انه لم يرد في الاعتراض بان هذا الاهمال يشكل عملاً شخصياً .

وبما ان الخطأ المنسوب اليه لا يدخل في عداد الاسباب المذكورة في الفقرة الاولى والثانية من المادة ٩٥ وكان يقتضي البحث عما اذا كان يجوز مقارنتها مع عدم قانونية القيود المدونة في السجل العقاري والمنصوص عنها في الفقرة الثالثة .

وبما ان دفتر الملكية يؤلف بموجب المادة الاولى من القرار ١٨٨ جزءاً من السجل العقاري ويؤمن احداث ونقل وانتهاء الحق العيني ويشكل قرينة تجعل

صاحب الحق في القيد مائلاً تجاه الغير للحق العيني المسطر (انظر مقدمة تعديل نظام الملكية) .

وبما انه من الثابت ان فرج الله حايبك لم يحضر امام اللجنة بعد المطالبة بحقوقه اثناء عمليات التحديد .

وبما انه لا فائدة من البحث عما اذا كانت المعاملة قانونية لان الخلاف يتناول مسؤولية امين السجل العقاري فقط .

وبما انه لم يكن من الممكن قيد التأمين المعقود في ٢٠ تشرين الثاني سنة ١٩٣٤ في دفتر الملكية لان اللجنة لم تنظر في صحة الاعتراض .

وبما ان فرج الله حايبك لم يستأنف قرار اللجنة العقارية كما انه لم يراجع الطرق المنصوص عليها في المادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ .

وبما ان مدة السنتين المنصوص عليها في المادة المذكورة كانت قد انقضت عند قيد التأمين الاول الحاصل اختلاف على درجته .

وبما انه لا يحق لامين السجل العقاري ان يبادر لاجراء قيد لا يمكن قضائياً الحكم به .

وبما انه لا فائدة من قيد الاعتراض وحده لانه غير كاف ليكسب حقاً .

وبما ان استناد المستدعية على احكام المادة ٥ من القرار رقم ١٨٨٢ هو باطل لان هذه الاحكام تتعلق بوصف العقار .

وبما انه يقتضي ايضاً رد السبب الذي استمدته المستدعية من عدم مطابقة مختلف اجزاء السجل العقاري لانه لم يكن بإمكان امين السجل العقاري ان يبادر من تلقاء نفسه الى اجراء قيد مع ما يتيح ذلك من نتائج كي لا يجعل محضر التحديد

المدون فيه الاعتراض مطابقاً لصفحة العقار التي لم يرد بها ذكر هذا الاعتراض .

لهذه الاسباب :

تقرر قبول الاعتراض شكلاً .

١ _ رد الاعتراض المقدم من ملكه سعد ارملة فرج الله حايك .