

جامعة القاضي عياض
منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
مراكش

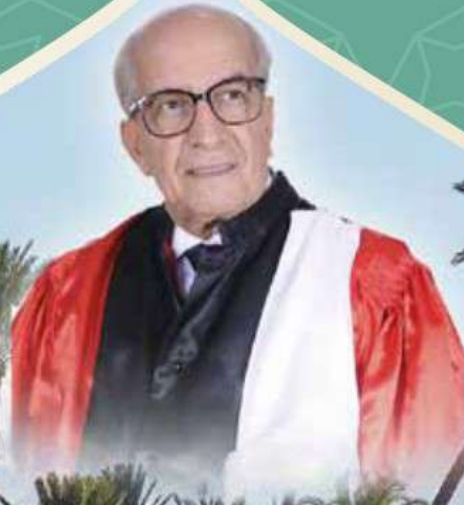
سلسلة الندوات والأيام الدراسية
العدد 64 السنة 2023



القانون رقم 14-07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق

أشغال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية
المدنية والعقارية وماستر القانون العقاري والتوثيق بكلية
العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
يومي 26 و27 نونبر 2021

تكريما للدكتور عبد الواحد النظيفي



تنسيق

الدكتور محمد مومن - الدكتور أشرف جنوي
الدكتور زكرياء خليل - الدكتور ياسير الزيتوني

القانون رقم 14-07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق

LA LOI N° 14-07 MODIFIANT ET COMPLÉTANT LE DAHIR SUR
L'IMMATRICULATION FONCIÈRE APRÈS DIX ANS D'APPLICATION

N° 64

Année 2023

جامعة القاضي عياض
منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية
مراكش

سلسلة الندوات والأيام الدراسية

العدد 64 السنة 2023

" القانون رقم 14-07 الغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق"

أشغال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية
المدنية والعقارية وMASTER القانون العقاري والتوثيق بكلية العلوم
القانونية والاقتصادية والاجتماعية يومي 26 و27 نونبر 2021
تكريما للدكتور عبد الواحد النظيفي

تنسيق:

الدكتور محمد مومن- الدكتور أشرف جنوي- الدكتور زكرياء خليل-

الدكتور ياسير الزيتوني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

- عنوان الكتاب : القانون رقم 14-07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري بعد عشر سنوات من التطبيق
- المؤلف : جماعة من المؤلفين
- التنسيق : الدكتور محمد مومن- الدكتور أشرف جنوي- الدكتور زكرياء خليل- الدكتور ياسير الزيتوني
- الطبعة : الأولى 2023
- رقم الإيداع القانوني : 2023MO1830
- ردمك : 978-9920-9675-8-7
- الناشر : منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- بمراكش مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
- الطبع :  المتصحفة والورقة التونسية
IMPRIMERIE PAPETERIE EL WATANYA
زنقة لوجيمدة الحى المسمى: الطويرات - مراكش
RUE ABU OUBAÏDA, CITE MOHAMMADA, DAOUJAT MARRAKECH
TEL: 05 24 30 37 74 LG / 05 24 30 25 91 - FAX: 05 24 30 49 23
twatanyo@gmail.com www.elwatanyo.ma

حقوق الطبع محفوظة للمؤلف

سلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المتسربة للسجلات العقارية

الدكتور عبد المجيد الحلواني

دكتور في القانون الخاص

تقديم:

حماية لحقوق الأشخاص من الضياع، فقد ألزم المشرع المحافظ على الأملاك العقارية بأن يقوم بدراسة دقيقة لجميع الوثائق والسندات التي يتم تقديمها إليه لتدعيم طلب التقييد أو التشطيب، وألزمه بأن يقوم بنقل محتواها إلى الرسم العقاري، وذلك عن طريق تضمينه لبيانات موجزة بالسجلات العقارية، قصد إشهار كل إجراء أو عملية تم القيام بها، وحمّله في الآن ذاته مسؤولية شخصية، نتيجة كل إغفال أو فساد أو بطلان قد تتعرض له البيانات أو التقييدات أو التشطيبات المضمنة بالرسم العقاري. إلا أنه من الناحية العملية، فقد يستحيل على المحافظ العقاري القيام بكل هذه الإجراءات، دون الوقوع في الخطأ والزلل، لأن الإنسان مجبول على الخطأ والنسيان، وإن كان الخطأ الذي قد يرتكبه المحافظ العقاري في هذا النطاق سيكلف صاحب حق معين الشيء الكثير، بل وربما قد يؤدي خطأ بسيط من جانب المحافظ العقاري إلى فقدان صاحب حق لحقه، الذي تقدر قيمته بالمليارات جراء زلة قلم، وهو ما يمكن أن تترتب عنه مسؤولية شخصية للمحافظ العقاري، بل ويمكن أن تتطور الأمور إلى حد متابعته جنائياً، إذا ما ثبت في حقه تزوير.

وإيماناً من المشرع باستحالة القيام بهذه المهام الصعبة دون الوقوع في السهو والخطأ، وما يترتب عن ذلك من مسؤولية خطيرة جداً، فقد حاول إيجاد بعض السبل للتخفيف من مسؤولية المحافظ في هذا النطاق، وأتاح له

الفرصة للقيام تلقائياً بإصلاح ما وقع من السهو أو الغلط أو الخلل في الرسم العقاري أو في التضمينات الملحقة به، كلما اكتشف ذلك بنفسه، بل ويمكن له القيام بهذه المهمة بناء على طلبات الأطراف أنفسهم. إلا أن الواقع العملي أثبت أن القيام بهذه التصحيحات ليس بالأمر الهين، بل قد تكتنفه العديد من الإشكالات والصعوبات، فقد يقوم المحافظ بهذه الإجراءات تلقائياً ويلقى معارضة شديدة من أحد الأطراف المعنية، وفي أحيان أخرى قد يتقدم الأطراف بطلباتهم للمحافظ العقاري لإجراء تلك التصحيحات وتلقى رفضاً قاطعاً من طرف المحافظ، مما يحتم في جميع هذه الحالات عرض الأمر على القضاء للبت فيه.

ويختص القضاء العادي بالبت في كافة النزاعات المتعلقة بالطعن في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية المتخذة في إطار الفصول 37 مكرر و96 و97 من ظ.ت.ع، وكذا الفصلين 29 و30 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915، ويصدر أحكاماً تكون قابلة للطعن بالاستئناف والنقض، إلا أن اللجوء إلى القضاء وإصدار أحكام في هذا النطاق ليس هدفاً في حد ذاته، بل الهدف الأسمى من ذلك هو تنفيذ تلك الأحكام القضائية، متى أصبحت حائزة لقوة الشيء المقضي به وقابلة للتنفيذ، وتكتسي الأحكام الصادرة في نزاعات التحفيظ العقاري بشكل عام ميزة خاصة، تجعل من المحافظ العقاري المسؤول الوحيد عن تنفيذ تلك الأحكام القضائية التي تصدر في هذا الصدد، لكونه الجهة الإدارية الوحيدة التي تملك صلاحية مسك السجلات العقارية وتديرها ومراقبتها.

ونظراً لغياب تحديد تشريعي لمجال تدخل المحافظ على الأملاك العقارية بشأن تصحيح الأخطاء المادية والإغفالات والمخالفات التي قد تنصب على البيانات المضمنة بالرسم العقاري، فإن المجال يبقى مفتوحاً بشكل واسع أمام للمحافظ العقاري للتدخل تلقائياً للقيام بهذه الإجراءات، وتبليغها للمعنيين بها، ويندر حامل نظير الرسم العقاري بتقديمه أمامه، قصد مطابقته لما هو مضمن

بالرسم العقاري، وقد يتدخل في هذا الشأن بناء على طلب صاحب المصلحة، الذي قد يكتشف تسرب أخطاء مادية أو إغفالات إلى نظير الرسم العقاري الموجود بحوزته، فيوجه طلبا للمحافظ بهذا الشأن لمباشرة التصحيحات اللازمة.

إلا أن القيام بهذه العملية ليس بالأمر السهل دائما، بل قد تعترضه في غالب الأحيان العديد من الصعوبات والعراقيل، التي قد تمنع بشكل أو بآخر الإقدام على إجراء التصحيح المطلوب، كما أن المحافظ العقاري قد يستند على سلطته التقديرية بهذا الخصوص، ويتجاوز الحدود المسموح له بالتدخل في نطاقها، فيقوم ببعض التعديلات أو التغييرات التي تتجاوز نطاق الإصلاح أو الاستدراك، وهو ما من شأنه أن يمس بالمراكز القانونية للأطراف، ويهدد الصفة النهائية والمطلقة للرسم العقاري، في ظل ما قد يترتب عن هذا التدخل من زعزعة استقرار المعاملات، والمس بالأمن العقاري في شموليته، مما يستلزم تحديد نطاق الأخطاء التي يمكن للمحافظ القيام بتصحيحها (المطلب الأول)، ووضع حدود لضبط سلطة المحافظ في تصحيح الأخطاء المادية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق الأخطاء المادية التي يمكن تصحيحها من طرف

المحافظ العقاري

نظرا لتعدد مهام واختصاصات المحافظ على الأملاك العقارية، والتي تتسم أساسا بخطورتها وصعوبتها، فإن احتمال ارتكابه للخطأ وارد جدا، لكونه ليس ملكا معصوما من الخطأ⁽¹⁾، بل إن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ قد تتعدد وتكتسي صبغة مادية، أو صبغة قانونية تتعلق بتقديره الشخصي للأموال وتفسيره للقانون. وقد سمح المشرع للمحافظ بناء على مقتضيات

(1) - محمد ابن الحاج السلمي: المحافظ العقاري من وجهة نظر محافظ عام سابق، مقالات وأبحاث في التحفيظ العقاري، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2004، ص 181.

الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري⁽¹⁾ بتصحيح الأخطاء التي يمكن أن تتسرب إلى الرسم العقاري، وذلك إما بشكل تلقائي أو بناء على طلب يتقدم به صاحب المصلحة، ولعل حرص المشرع على أن يعكس الرسم العقاري الوضعية الحقيقية للعقار، هو ما دفعه إلى منح المحافظ العقاري فرصة تدارك الأخطاء المادية المتسربة إلى الرسم العقاري⁽²⁾.

ويبقى مجال تدخل المحافظ العقاري بهذا الخصوص محصورا في تصحيح ما تم ارتكابه من إغفالات أو أخطاء أو مخالفات في نطاق البيانات المضمنة بالرسوم العقارية، أو على مستوى التقييدات اللاحقة المضمنة بها، وفي غياب أي تحديد من طرف المشرع لهذه المفاهيم، فإنه ينبغي أولا وقبل كل شيء تحديد تلك المفاهيم ونطاقها؛ حيث يساعد تحديد المفهوم القانوني لأي نظام أو مؤسسة قانونية على الفهم الجيد لتفاصيله وجزئياته، ويضع الباحث والقارئ معا في الصورة الصحيحة، رغم أن تحديد المفاهيم ليس بالأمر الهين، في ظل قلة الاهتمام به من طرف الفقه والقضاء، وهو الأمر الذي تم التوصل إليه من خلال ما تيسر لي الاطلاع عليه من مراجع تتعلق بهذا الموضوع.

الفقرة الأولى: تحديد الإغفالات والأخطاء والمخالفات ونطاقها

يمكن تعريف الإغفالات بأنها: "عدم التنصيص على أحد الحقوق المطلوب تقييده بصفة قانونية أو مقيد ومؤدى عنه، وذلك إما بالسجلات العقارية بصفة عامة، وبالأخص بالرسوم العقارية أو بنظائرها أو بالشهادات أو

(1) - ينص الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 على ما يلي:

"يمكن لأصحاب الحقوق أن يطلبوا إصلاح ما وقع من السهو والغلط والخلل في الرسم العقاري أو في التضمينات الملحقة به، كما يمكن للمحافظ أن يصلح من تلقاء نفسه ما ذكر بمجرد معاينته في الرسوم أو الحجج أو الخرائط التي اتخذت أساسا في تحرير الرسم أو سائر التضمينات الملحقة به، وحينئذ يعلم حائز نظير الرسم بالإصلاحات المذكورة ويلزم بالإلتزام بالنظير المذكور ليقع تطبيقه مع الرسم. وعلى كل حال فإن التقييدات الأولى تبقى على حالها، وتضمن الإصلاحات بعدها في التاريخ الجاري."

(2) حسن الفيداح: ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية أثرها وسبل مواجهتها -دراسة مقارنة- رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2003/2004، ص 70.

الملخصات المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية"⁽¹⁾، ولا يقتصر الإغفال على عدم التنصيص على التقييد فقط، بل يمتد أيضا ليشمل التشطيب والتقييد الاحتياطي، وكذا كل بيان من البيانات التي يلزم إثباتها بصفة قانونية، كما يمتد الإغفال ليشمل عدم التنصيص على أي معلومة من المعلومات أو معطى من المعطيات، التي يجب التنصيص عليها في إطار البيانات المختصرة، أو ضمن النصوص التي يجب تضمينها بالرسوم العقارية وبنظائرها، كإغفال التنصيص على الرهن مثلا، رغم أنه قد تم طلب تقييده بصفة قانونية، أو عدم تحديد أنصبة الشركاء في حالة الشيعاء خصوصا في حالة الإرث، أو عدم ذكر تاريخ ازدياد أو جنسية المشتري مثلا⁽²⁾.

أما مفهوم الأخطاء فيتجلى في: "كل الأخطاء المادية التي تقع بالرسوم العقارية والتي تنتج غالبا عن عدم تحري الدقة والضبط في تحرير البيانات ونقلها بواسطة التخزين المعلوماتي"، كما لو وقع خطأ في كتابة اسم من الأسماء العائلية أو الشخصية، أو في تاريخ ازدياد أحد الأشخاص أو في رقم بطاقته الوطنية مثلا. وتكون هذه الأخطاء مادية صرفة، إلا أنها قد تنتج عنها آثار قانونية تكون جد خطيرة في بعض الأحيان، كالحالة التي يقع فيها خطأ في تاريخ ازدياد أحد الأشخاص، فعوض مثلا أن يُكْتَبَ 2011 تُكْتَبَ بدلها 2001، فيصبح الشخص المزاد سنة 2001 راشدا، في حين أنه في الواقع لازال قاصرا، لأن تاريخ ازدياده الحقيقي هو سنة 2011، وقد يحدث أن يتصرف في حقوقه العينية العقارية بالبيع في غياب وليه القانوني، فينتج عن الخطأ المادي الذي تم ارتكابه من طرف المحافظ العقاري، آثار قانونية جد خطيرة، قد تُرتب المسؤولية الشخصية لهذا الأخير⁽³⁾.

(1) - محمد ابن الحاج السلمي: التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية على ضوء مستجدات القانون رقم

14.07، مطبعة دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص 479.

(2) - محمد ابن الحاج السلمي: نفس المرجع السابق، ونفس الصفحة.

(3) - محمد ابن الحاج السلمي: مرجع سابق، ص 479.

وفيما يتعلق بمفهوم المخالفات فيقصد به: "عدم احترام المبادئ والقواعد القانونية الأساسية المنظمة لكل من الالتزامات والحقوق والتقييد والتشطيب أو التقييد الاحتياطي"، وقد تعدد حالاتها وتتنوع كقبول المحافظ على الأملاك العقارية لتقييد بيع كلي لعقار معين، دون استلزام الإدلاء بنظير الرسم العقاري الذي يحتفظ به المالك، أو تقييد بيع مع وجود حجز عقاري تم تقييده بتاريخ سابق، إلى غير ذلك⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري، يُستشف منه أن ميدان ومجال ارتكاب الأخطاء والمخالفات والإغفالات هو الرسم العقاري، وكذا التقييدات اللاحقة المضمنة به. والحقيقة أن المشرع تحدث عن إصلاح الرسم العقاري، ولم يتحدث عن قرار التحفيظ⁽²⁾، لكن مادام أنه من المسلم به أن الرسم العقاري يعد نتيجة طبيعية لاتخاذ قرار التحفيظ، فإن أثر الإصلاح ينصرف بشكل حتمي إلى الرسم العقاري الذي تم تأسيسه إثر التحفيظ، والدليل على ذلك أن المشرع عمد إلى التمييز ما بين عبارتين: العبارة الأولى "الرسم العقاري" والعبارة الثانية "التضمينات الملحقة به"، ولو كانت نية المشرع تتجه إلى حصر إمكانية التصحيح في التقييدات اللاحقة المضمنة بالرسم العقاري لما كانت العبارة الأولى إلى جانب العبارة الثانية، بل وقد كرر المشرع نفس التمييز مرة أخرى بين العبارتين، حين سمح للمحافظ أن يصلح تلقائيا كافة المخالفات والإغفالات والأخطاء المكتشفة في الرسوم العقارية، أو تلك التي نتجت أساسا عن الوثائق، وخاصة التصاميم التي استعملت لتأسيس الرسم العقاري أو التقييدات اللاحقة، دون مطالب التحفيظ⁽³⁾ التي تبقى مستثناة من هذه المقتضيات القانونية، وهو الأمر الذي يؤكد العمل القضائي في هذا الشأن، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض⁽⁴⁾ ما يلي: "... إلغاء التقييد

(1) - محمد ابن الحاج السلمي: نفس المرجع السابق، ص 480.

(2) - يرى أحد الممارسين أنه على المستوى العملي لا يوجد هناك أي قرار مكتوب يتخذه المحافظ يسمى قرار التحفيظ.

(3) - يوسف مختري: حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة أعمال جامعية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2016، ص 229.

(4) - قرار محكمة النقض عدد 294 صادر بتاريخ 25 يناير 2006 في الملف عدد 1523-1-1-2005 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 67، سنة 2007، ص 46.

في نطاق مقتضيات الفصل 84 من قانون التحفيظ العقاري إنما بني على مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 بشأن تفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ والمتعلق فقط بالإغفالات أو الأغلط أو المخالفات التي تقع بالرسم العقاري، أو في التقييدات المضمنة به لاحقا، وليس بالإيداع المدون من طرفه في نطاق مقتضيات الفصل 84 المذكور المتعلقة بالحقوق الناشئة على عقار في طور التحفيظ، كما هو عليه الحال في النازلة...". وترتبا على ذلك، فإن إصلاح الأخطاء المادية المنصبة على مطالب التحفيظ لا يتم في إطار الفصل 29 المشار إليه أعلاه، بل يتم تصحيحها في نطاق الفصل 83 من ظ.ت.ع عن طريق مسطرة الخلاصة الإصلاحية، وهو ما يجري به العمل على مستوى المصالح الخارجية لجهاز الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية⁽¹⁾.

وهكذا، فإن ميدان أو مجال الإغفالات أو الأخطاء أو المخالفات التي يمكن للأطراف تقديم طلب إلى المحافظ قصد إصلاحها، أو التي يمكن لهذا الأخير أن يُقدّم على إصلاحها تلقائيا ينحصر في تلك التي تنصب على الرسم العقاري مباشرة، أو على التقييدات اللاحقة المضمنة به، أو على تلك التي كانت ناتجة بالأساس عن التصاميم التي تم الاستناد إليها لتأسيس الرسم العقاري أو للقيام بتقييدات لاحقة⁽²⁾. أما إذا كانت تلك الإغفالات أو الأخطاء أو المخالفات تتضمنها العقود والسندات التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في اتخاذ قرار التحفيظ أو قرار التقييد أو التشطيب، فإنه ليس من اختصاصه تصحيحها، بل يلتزم بنقل البيانات الواردة فيها كما هي دون تغيير أو تعديل، مادام أنه يجهل حقيقة الأمر، لأن التصحيح يستلزم أن يتم في العقود والسندات⁽³⁾، وكان بإمكانه اكتشاف ما شابهها من إغفالات أو أخطاء أو مخالفات أثناء قيامه بمراقبة تلك السندات والعقود شكلا وجوهرا، ويتخذ بشأنها ما يراه مناسبا⁽⁴⁾،

(1) - هشام المراكشي: صلاحيات المحافظ على الأملاك العقارية في إصلاح الأخطاء المادية - قراءة في الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03، مقال منشور بمجلة المهن القانونية والقضائية، سلسلة الدراسات والأبحاث المدنية والعقارية، العدد المزدوج 1 و2، نونبر 2019، ص176.

(2) - محمد ابن الحاج السلمي: مرجع سابق، ص 481.

(3) - محمد خيرى: مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة السادسة، سنة 2013، ص 658.

(4) - محمد ابن الحاج السلمي: نفس المرجع السابق، ونفس الصفحة.

وقد يرفض المحافظ بشكل مطلق التحفيظ أو التقييد أو التشطيب بناء على ما تكون لديه من قناعة في تلك المرحلة، أما بعد ذلك فإن الأمر يفرض تدخل الأطراف لعرض الأمر على القضاء. كما لا يدخل ضمن صلاحيات المحافظ العقاري إصلاح ما شاب هوية أو صفة أو أهلية أي طرف من أخطاء، متى استند في تضمين تلك المسائل على وثائق رسمية، أو ما يتعلق بالهوية فقط، متى اعتمد على محرر عرفي بناء على مقتضيات الفصل 73 من ظ.ت.ع. لأنه لا يتحمل أي مسؤولية بهذا الشأن، طبقاً لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 97 من ظ.ت.ع.

ويجب أن تكون الأخطاء أو الإغفالات أو الإخلالات ناتجة بالأساس عن خطأ مادي صرف، كتقييد اسم المستفيد من التقييد بكيفية خاطئة، أو حدوث خطأ في تحديد مساحة العقار بشكل يخالف ما هو ثابت برسم الإثابة، أو استبدال حظ أحد المستفيدين من قسمة عقار معين، خلافاً لما هو ثابت في عقد القسمة أو الحكم القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به والمقرر للقسمة، فمثل هذه الأخطاء يمكن القيام بتصحيحها استناداً إلى الوثائق الأصلية، أما فيما يخص الأخطاء التي تمس جوهر الحق، فلا يجوز للمحافظ العقاري القيام بتصحيحها بشكل تلقائي أو بناء على طلب، بل يجب على الأطراف اللجوء إلى القضاء بخصوصها، أو إجراء اتفاقات جديدة بشأنها، تهدف إلى القيام بتصحيح أو تعديل التقييد القائم⁽¹⁾، لأن من شأن إصلاح هذا النوع من الأخطاء أن يمس بالمراكز القانونية للأطراف، إذا ما أقدم أحدهم على التعاقد مع الشخص المقيّد بالرسم العقاري⁽²⁾. كما أن الأخطاء التي من شأن تصحيحها أن يؤثر على إنشاء الحق أو إسقاطه، فإنها لا تدخل ضمن مجال التصحيح المسموح به للمحافظ العقاري، ويجب إحالة الأمر في هذه الحالة على القضاء المختص، للبت في ذلك بحكم قضائي، يتم الاعتماد عليه من طرف المحافظ كسند لإجراء تلك الإصلاحات⁽³⁾.

(1) - محمد خيرى: مرجع سابق، ص 659 و660.

(2) - جمال النعيمي: رقابة القضاء لقرارات المحافظ العقاري، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2001/2002، ص 162.

(3) - محمد محروك: أعمال المحافظ العقاري بين العمل الإداري والقضائي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، نوقشت بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2001/2002، ص 166.

ويرى أحد الفقهاء⁽¹⁾ أنه لا ينبغي التوسع في استخدام مفهوم الأخطاء المادية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، حتى يتم اتخاذ ذلك الأمر ذريعة ومطية لتغيير ما هو مضمن بالرسم العقاري؛ إذ إن تصحيح الأخطاء المادية ينبغي أن يستند على مبررات معقولة، وأن يتم اللجوء إليه بشكل استثنائي، والاستثناء ينبغي أن لا يتم التوسع فيه أو القياس عليه؛ حيث إن الإصلاح يجب أن لا يغير المراكز القانونية للأطراف، كما هي محددة أو مضمّنة بالرسم العقاري، ولا أن يضر بمصالحهم⁽²⁾؛ إذ إن الإصلاحات يجب أن لا يكون لها أثر رجعي، بل تحدث آثارها في المستقبل⁽³⁾. وغني عن البيان أن الأخطاء المادية المتسربة للأحكام القضائية⁽⁴⁾ لا يملك المحافظ العقاري صلاحية تصحيحها، رغم كونه يتوفر على السندات والحج التي تتضمن المعلومات الصحيحة والحقيقية، بل يجب عليه في مثل هذه الحالة أن يرفض تنفيذ ذلك الحكم مستندا في ذلك على وجود صعوبة في التنفيذ، وعلى الطرف صاحب المصلحة رفع دعوى إصلاح خطأ مادي أمام المحكمة المصدرة لذلك الحكم المشوب بالخطأ المادي، ويؤطر الفصل 26 من ق.م.م⁽⁵⁾ رفع دعوى إصلاح الخطأ المادي المتسرب للحكم القضائي، ويدخل هذا النوع من الدعاوى ضمن دعاوى رفع الصعوبات الموضوعية، التي ترتبط بشكل مباشر بالتنفيذ.

(1) - محمد خيرى : مرجع، سابق، ص 658.

(2) - جاء في رسالة صادرة عن السيد المحافظ العام تحت عدد 1814 بتاريخ 3 أكتوبر 1986 ما يلي : "... حيث إنه يسوغ للمحافظ التشطيب على الحجز التحفظي وإشعار المستفيد من الحجز بهذا الإجراء وذلك استنادا للفصل 29 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 1915/06/03 الذي يمكن اللجوء إليه في كل الحالات التي يتبين فيها أن هناك خطأ أو إغفالا شريطة أن لا ينتج عن استدراك الخطأ أي نتائج قانونية سلبية تضر بالأطراف ذوي النية الحسنة...".

(3) - Salel : La responsabilité civile des conservateurs de la propriété foncière au Maroc, l'immatriculation foncière en 300 questions - réponses, Edition, C.F et T.T 1990, p 177.

(4) عرفت محكمة النقض الخطأ المادي المتسرب للحكم القضائي والقابل للإصلاح "بالخطأ الذي ينشأ عن الحكم القضائي بذكر معلومات غير واردة في وثائق الملف أو نقلها على غير حقيقتها".
- قرار محكمة النقض عدد 278 صادر بتاريخ 15 أبريل 2014 في الملف المدني عدد 1-5898-1-2013 غير منشور.

(5) جاء في الفقرة الأولى من الفصل 26 من ق.م.م ما يلي: "تختص كل محكمة مع مراعاة مقتضيات الفصل 149 بالنظر في الصعوبات المتعلقة بتأويل أو تنفيذ أحكامها أو قراراتها وخاصة في الصعوبات المتعلقة بالمصاريف المؤداة أمامها".

الفقرة الثانية: طرق تصحيح الأخطاء المادية والجهة المختصة للنظر

في الطعن في قرار المحافظ العقاري

أما بخصوص المسطرة المتبعة في هذا المجال، فتقتضي أن يقوم الأطراف بتقديم طلب للمحافظ العقاري من أجل تصحيح الإغفالات أو الأخطاء أو المخالفات، أو أن يقوم هذا الأخير بشكل تلقائي بتصحيحها إذا ما اكتشفها بنفسه، ولا يكون ذلك عن طريق رفع دعوى أمام القضاء منذ البداية، حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض في هذا المضمار ما يلي⁽¹⁾: " ... طلب إصلاح الخطأ المادي المرتكب من طرف المحافظ لا يصح بمقال افتتاحي للدعوى، وإنما بطلب يقدم لهذا الأخير أو بمبادرة يقوم بها من تلقاء نفسه، وإذا رفض المحافظ الطلب أو لم يقبل الأطراف مبادرته، فإن قراره يكون قابلاً للطعن أمام القضاء الذي يبت فيه بحكم تصدره غرفة المشورة..."، كما جاء في قرار آخر⁽²⁾ صادر في نفس الشأن: "... إن إصلاح الخطأ المادي الذي وقع في الرسم العقاري لا تقدم به دعوى مبتدئة أمام القاضي، وإنما يقوم به المحافظ من تلقاء نفسه، وإلا فللأطراف أن يقدموا إليه طلباً بذلك، فإن رفض القيام بهذا الإصلاح أو لم يقبل الأطراف وجهة نظره، فإن قراره بهذا الشأن يعرض على المحكمة التي تبت في الأمر بحكم تصدره غرفة المشورة...". كما يتم تبليغ تلك التصحيحات عند الاقتضاء لحامل النظر، ويتم إنذاره بتقديمه قصد مطابقته للرسم العقاري.

وعلى المستوى العملي، فإن عملية التصحيح تتم إلى جانب البيانات الأصلية التي يتم الاحتفاظ بها بدون طمس⁽³⁾، ولا يتم القيام بأي شطب ولا تشطيب ولا محو، ولا يكون هناك مجال للإحجام أو الحشو أو إضافة بعض

(1) - قرار محكمة النقض عدد 1026 صادر بتاريخ 6 أبريل 2005 في الملف المدني عدد 1-1-3097-2003 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2005، ص 154، وكذلك بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 64-65، لسنة 2006، ص 35.

(2) - قرار محكمة النقض عدد 66 صادر بتاريخ 21 يناير 1980 في الملف عدد 8-3905-8 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 28، سنة 1980، ص 33.

(3) - سعاد عاشور: حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ المغربي، (م.ع.م) مراكش، الطبعة الأولى، سنة 1997، ص 129.

الكلمات، وإنما يتم ذلك التصحيح عن طريق تضمين بعض النصوص المختصرة، التي يتم تحريرها وتدوينها بالرسوم العقارية وبنظائرها، وذلك مع تأريخها وتوقيعها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان، شأنها في ذلك شأن كل تقييد أو تشطيب أو تقييد احتياطي أو بيان أو غيره⁽¹⁾.

وغني عن البيان أن طرق التصحيح⁽²⁾ تختلف وتتعدد حسب نوعية الخطأ، فإذا تعلق الأمر بالإغفالات، فإن تصحيحها يتم عن طريق التنصيص على ما وقع إغفاله من الحقوق أو الأحداث أو البيانات أو المعلومات أو غير ذلك، فمثلاً إذا وقع إغفال الإشارة إلى رهن، فإن تصحيحه يكون عن طريق التنصيص على حق الرهن الذي وقع إغفاله، وبحرفية نصه، وكذا بيانه المختصر، مع ضرورة الإشارة إلى أن الأمر يتعلق بالتصحيح. وإذا تعلق الأمر بتحديد أنصبة الشركاء في حالة الشيعاء وخصوصاً الورثة، فإن ما وقع إغفاله يتم تداركه عن طريق تحديد الأنصبة، بناء على الوثائق التي تسمح بهذا الإجراء، فإن لم تسمح الوثائق بذلك أو في حالة عدم توفرها بالمرّة، فإن المحافظ العقاري ملزم باستدعاء الأطراف وتوجيههم إلى إعداد اتفاق بينهم يحددون بموجبه أنصبتهم، أو يلجؤون إلى القضاء للنظر في هذا الأمر⁽³⁾.

أما فيما يخص الأخطاء المادية، فهناك من يرى⁽⁴⁾ أن إمكانية تصحيحها يظل رهينا بعدم تَرْتُّبِ أي حقوق عليها لفائدة الغير، وإلا فإن إمكانية التصحيح ستنتفي، في حين تبني أحد الباحثين⁽⁵⁾ رأياً مخالفاً بهذا الشأن، وأؤيده في ذلك، حيث إن هذا النوع من الأخطاء تكون نتائجه غاية في التعقيد، وينتج عنه تعارض بين مبدأين مهمين:

(1) - محمد ابن الحاج السلمي: مرجع سابق، ص 482.

(2) - محمد ابن الحاج السلمي: نفس المرجع السابق، ونفس الصفحة.

(3) - El Mernissi (Mohamed): Essai sur la notion de publicité foncière étude de droit Français et Marocain comparé, Thèse, Paris, 1973, p 219.

(4) - محمد ابن الحاج السلمي: مرجع سابق، ص 482.

(5) - يوسف مختري: مرجع سابق، ص 224.

- المبدأ الأول: يستند إلى ضرورة العدول عن الخطأ، طبقاً للقاعدة الفقهية التي تقول إصلاح الخطأ خير من التماذي فيه، بل إن عدم معالجة هذا النوع من الإخلالات من شأنه جعلُ مصداقية نظام التحفيظ برمته في مهيب الريح، كما أن كل التصرفات التي تتم استناداً إلى بيانات مغلوطة تكون باطلة، طبقاً لقاعدة "ما بني على باطل فهو باطل".

- أما المبدأ الثاني: فيتجسد في قاعدة عدم الإضرار بالغير حسن النية، كالمشتري الذي ينتقل إليه الملك دون أن يكون على علم بوجود خطأ متسرب إلى الرسم العقاري، وهو ما عملت كل من مقتضيات الفصل 66 من ظ.ت.ع⁽¹⁾، والمادة 2 من م.ح.ع⁽²⁾ على تكريسه، حيث إن ما يقع من تغيير في الرسم العقاري، لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد بحسن نية، ولا يلحقه أي ضرر إلا في حالة تضرُّر صاحب الحق بسبب التدليس أو الزور أو استعماله، حسب مقتضيات المادة 2 المشار إليها أعلاه، التي قيدت المبدأ العام المنصوص عليه في الفصل 66 من القانون السالف الذكر.

وقد حاول أحد الباحثين⁽³⁾ التوفيق بين المبدأين المشار إليهما أعلاه، وذلك من خلال لجوئه إلى التمييز بين الحق في حد ذاته، وبين من له السلطة على ذلك الحق؛ حيث إن المنطق القانوني السليم يقتضي أن تكون كافة البيانات المتعلقة بالملك صحيحة، وأن أي خطأ قد يشوبها يجب إصلاحه مهما كلف الأمر من ضرر للغير؛ إذ لا يعقل أن يتم إشهار ملك معين بمساحة خاطئة، أو بمشتملات لا تمت للواقع بصلة، وأما الأضرار التي يمكن حصولها

(1) - ينص الفصل 66 من ظ.ت.ع على ما يلي : "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

(2) - تنص الفقرة الثانية من المادة 2 من م.ح.ع على ما يلي :

"إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، ولا يمكن أن يلحق به أي ضرر إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه".

(3) - يوسف مختري: مرجع سابق، ص 224.

جراء إصلاح البيانات المتعلقة بالملك، فسيتم جبرها عن طريق تعويض المتضرر تعويضاً عادلاً، يتم تحديده قضائياً من طرف المحكمة، غير أن الإصلاح إذا كان من شأنه التأثير أو المس بالمراكز القانونية لأصحاب الحقوق، فهنا يجب تطبيق مبدأ حسن النية، طبقاً لمقتضيات الفصل 66 من ظ.ت.ع، والمادة 2 من م.ح.ع.

كما أنه لا يمكن التذرع بقاعدة التطهير ونهائية الرسم العقاري لرفض إصلاح بيانات الملك، أو إضافتها إذا كانت موجودة في السابق، لأن التصميم الخاص بالملك وكافة الوثائق الأخرى يجب أن تعكس الواقع المادي الحقيقي، كما تمت معانيته أثناء عملية تحديد الملك المعني؛ حيث إن تلك البيانات تكون في الغالب الأعم وصفية، وتخضع لقواعد متعارف عليها في المجال القانوني، وسيكون من العبث الجزم بنهائية الرسم العقاري، رغم أن مجموعة من البيانات لا تعكس الوضعية الحقيقية التي أسس على ضوئها؛ إذ سيكون من غير المعقول الإشارة بالرسم العقاري إلى أرض عارية، في حين أن الأمر على أرض الواقع يتعلق ببنية تم تشييدها من طرف طالب التحفيظ قبل تقديم مطلب التحفيظ⁽¹⁾.

وقد عرضت على القضاء نازلة بهذا الشأن، تتلخص وقائعها في أن أحد المحافظين العقاريين قام بتأسيس رسم عقاري استناداً على قرار التحفيظ، ثم قام بعد ذلك تلقائياً بإصلاح خطأ تسرب إلى الرسم العقاري، وعمل على الإشارة إلى أن ذلك الملك المحفظ يأوي بنايات ومقالع لفائدة الغير، فتم الطعن قضائياً في قرار المحافظ، وقضت المحكمة الابتدائية باستبدال كلمة الغير بالمالكين، وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف، فطعن في ذلك القرار أحد الأشخاص، مدعياً أن تلك البنائات والمقالع تعود إليه، فقضت محكمة النقض برفض الطلب، ومما جاء في قرارها⁽²⁾: "... واستخلصت المحكمة في نطق سلطتها لتقييم الحجج بأن ما قام به المحافظ تلقائياً بعد تحفيظ العقار

(1) - يوسف مختري: مرجع سابق، ص 225.

(2) - قرار محكمة النقض عدد 5247 صادر بتاريخ 17 نونبر 1999، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد المزدوج 57-58، السنة 23، ص 28 وما بعدها.

من استثناء بنائيات ومقالم لفائدة الغير (بقراره المؤرخ في 8 شتبر 1988 بالكناش 6 عدد 207) بشأن إدخال إصلاحات على الرسم العقاري عدد 11/1663 لا يدخل ضمن التصحيح المسموح به، وأنه يمس بقرار التحفيظ الذي يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، وردت على الدفع المثار من الطاعن، فجاء بذلك معللا تعليلا كافيا...".

وفي تعليقه على هذا القرار، يرى أحد الباحثين⁽¹⁾ بأن المنهج الذي تبناه قضاء الموضوع، وتم تأييده بشأنه من طرف محكمة النقض، قد قام على تجزئة السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في إصلاح الخطأ المتسرب إلى الرسم العقاري، حيث تم قبول التعديلات التي تم إدخالها على الرسم العقاري فيما يتعلق بالعناصر المادية للملك، وتم التسليم بصلاحيته لإضافة ما يشير إلى وجود بنائيات ومقالم، وفي الوقت نفسه تم رفض الشق الثاني من الإصلاح، المتعلق بتحديد مالك تلك البنائيات والمقالم بناء على قاعدة التطهير ونهائية الرسم العقاري، لأن الغير الذي يدعي ملكية تلك البنائيات والمقالم لم يتعرض على مسطرة التحفيظ، فيكون قرار التحفيظ قد أنهى كل النزاعات المتعلقة بالأرض، ولا مجال لإعادة إحيائها بعد تأسيس الرسم العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أن الإيداعات التي تمت أثناء مسطرة التحفيظ، ولم يتم ترجمتها إلى تقييدات بعد اتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس رسم عقاري، فإنه يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية استدراك هذا الخطأ، بشرط أن يكون سبق تقييدها بسجل التعرضات أثناء جريان مسطرة التحفيظ، وأن لا يتم الإضرار بالغير حسن النية، أما إذا لم يتم الإعلان عن الحق وفق مسطرة الإيداع أثناء مسطرة التحفيظ، فإنه لا يمكن استدراك وتقييد حق لم يتم الإعلان عنه من قبل، ولو برضا المالك المقيد بالرسم العقاري، لأن المحافظ لا دخل له في هذا النوع من الخطأ الناتج بالأساس عن إهمال وتقصير صاحب

(1) - يوسف مختري: مرجع سابق، ص 225 و226.

الحق، الذي لم يباشر المسطرة القانونية التي تكفل له حماية حقه. ومن نافلة القول، فإن الأخطاء المادية التي تدخل ضمن اختصاص المحافظ على الأملاك العقارية، ويمكنه إصلاحها في إطار السلطة التقديرية التي يتمتع بها، يظل محصوراً في الأخطاء المادية المتسربة للسجلات العقارية، أما إذا تعلق الأمر مثلاً بالأخطاء المادية المتسربة للأحكام القضائية، التي تتم إحالتها على المحافظ العقاري لتطبيقها، فإن هذا الأخير لا يملك أي صلاحية بشأن إصلاح هذا النوع من الأخطاء، لكون هذا النوع من السندات لا يصدر عنه، وليس له أي دخل فيما تسرب لها من أخطاء أو شائبها من عيوب، وهو الأمر الذي يفرض عليه أن يثير انتباه الطرف صاحب المصلحة إلى تلك الأخطاء المادية التي تسربت للحكم القضائي، لكي يعمل هذا الأخير على مراجعة المحكمة التي أصدرت الحكم المعني، لتقوم بإصلاح الأخطاء المادية المتسربة للحكم القضائي الصادر عنها، وذلك في إطار الفصل بين السلط واحترام الاختصاصات.

وإذا كان المشرع قد خول للمحافظ على الأملاك العقارية كامل السلطة التقديرية للقيام بإصلاح الأخطاء والإغفالات والمخالفات المتسربة إلى الرسم العقاري، سواء بشكل تلقائي أو بناء على طلب الطرف صاحب المصلحة في ذلك، فإنه في حالة رفض المحافظ القيام بالإصلاح المطلوب منه، أو في حالة رفض صاحب الحق الإصلاح الذي باشره المحافظ بشكل تلقائي، يمكن الطعن قضائياً في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة الابتدائية المختصة، التي تبت في هذا الأمر بحكم يصدر عن غرفة المشورة، طبقاً لمقتضيات الفصل 30⁽¹⁾ من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 03 يونيو 1915، ويعد هذا الاختصاص من ضمن الاختصاصات التي سلبتها المحاكم العادية من المحاكم الإدارية أثناء

(1) - ينص الفصل 30 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري على ما يلي: "إذا امتنع المحافظ من مباشرة الإصلاحات المطلوبة منه، أو إذا رفض أصحاب الحقوق الإصلاحات التي وقعت مباشرتها، فإن المحكمة تنظر في المسألة وتصدر حكماً في شأن ذلك بغرفة المشورة".

النظر في الطعون في قرارات المحافظ العقاري، وذلك على اعتبار أن إحداث المحاكم الإدارية لم يكن له أي تأثير على الجهة القضائية المختصة للنظر في الطعن المنظم في إطار الفصل 30 من القرار الوزيري المشار إليه أعلاه، وإن كان هناك من يرى⁽¹⁾ أن تحديد الاختصاص يجب أن يتم تبعا لنوع الإصلاح، كما أن هناك بعض المحاكم الإدارية التي لا تلتزم بهذا التوجه، بل تمنح لنفسها صلاحية النظر في الطعون المنصبة على قرارات المحافظ المتخذة في هذا الصدد، وقد جاء في قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط⁽²⁾ ما يلي: "... إذا كان حق المحافظ على الأملاك العقارية عدم تسجيل التقييد الاحتياطي بالسجل العقاري إذا ما تبين له بأن مقال الدعوى المعتمد في طلب التقييد لا يستهدف إثبات حق عيني، طبقا لما ينص عليه الفصل 85 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه ليس من حقه التشطيب تلقائيا على التقييد الاحتياطي الذي سبق له تسجيله بدعوى وجود سهو أو غلط استنادا للفصل 29 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 03 يونيو 1915، ما دامت هذه المقتضيات لا تشفع له في القيام بهذا التشطيب التلقائي قبل صدور الحكم في الدعوى التي استند إليها في تسجيل التقييد الاحتياطي، مما يجعل قراره بالتشطيب متسما بتجاوز السلطة لمخالفة القانون وموجبا للإلغاء..."، فاتخاذ قرار التشطيب بناء على مقتضيات الفصل 30 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، يستوجب تطبيق مقتضيات الفصل 30 من القرار الوزيري المشار إليه آنفا، التي تجعل المحاكم العادية هي المختصة للنظر في هذا النوع من الطعون، وليس المحاكم الإدارية.

(1) - El mernissi (Mohamed): Op cit, P 219.

(2) - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 587 صادر بتاريخ 30 أبريل 2008 في الملف عدد 5-07-252 قضية السيد كميل مصطفى ضد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتمارة، غير منشور.

وقد كرس قضاء محكمة النقض التوجه التشريعي المنصوص عليه في الفصل 30 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، بمنحه الاختصاص للمحاكم العادية للنظر في كل الطعون المنصبة على قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بتصحيح الأخطاء المادية والإخلالات والإغفالات المتسربة إلى الرسوم العقارية، حيث جاء في أحد القرارات الصادرة عن محكمة النقض⁽¹⁾ بهذا الخصوص ما يلي: "... وحيث إنه لا نزاع أن قرارات المحافظ على الأملاك العقارية تقبل الطعن بالإلغاء بوصفه سلطة إدارية ما لم يرسم المشرع لها طريقا آخر للطعن، وفي نازلة الحال، فإن الفصل 30 من القرار الوزيري الصادر بتاريخ 03-06-1915 المذكور أناط بالمحكمة العادية النظر في مسألة امتناع المحافظ عن مباشرة الإصلاحات المطلوبة منه، وهو نص تطبيقي يكشف عن إرادة المشرع إسناد الاختصاص النوعي للمحاكم العادية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتصحيح الغلط أو السهو أو الخلل في الرسم العقاري في إطار الفصل 29 من نفس القرار، وليس في قانون المحاكم الإدارية ولا في غيره ما يسعف على القول بأن هذه المسطرة قد تم إلغاؤها لفائدة مسطرة الإلغاء مع مراعاة مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 23 المشار إليها، وتبقى دعوى الإلغاء بسبب تجاوز السلطة مفتوحة في وجه الطاعن متى رفض المحافظ على الأملاك العقارية تنفيذ الحكم الذي قد يستصدره لفائدته من لدن محكمة الفصل 30 المذكورة، فيكون ما أثير من أسباب الاستئناف بدون أساس قانوني..."

وقد جاء في قرار آخر لمحكمة النقض⁽²⁾ في نفس التوجه ما يلي: "... لكن حيث إن المنازعة بشأن طلب إصلاح ما وقع من السهو والغلط والخلل في

(1) - قرار محكمة النقض عدد 739 صادر بتاريخ 19 أكتوبر 2005 في الملف الإداري عدد 4-2372-1-2005 أورده- عمر أزوكار: التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 119 و120.

(2) - قرار محكمة النقض عدد 152 صادر بتاريخ 19 يناير 2001 في الملف الإداري عدد 4-221-1-1102 أورده- عمر أزوكار: مرجع سابق، ص 118 و119.

الرسم العقاري أو التضمينات الملحقة بها، الذي يمكن لأصحاب الحقوق أن يتقدموا به للمحافظ أو الإصلاحات التي يقوم بها تلقائياً، طبقاً لمقتضيات الفصلين 29 و30 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 المتعلق بضبط التفاصيل المتعلقة بتطبيق الضابط العقاري الراجع للتحفيظ تختص بالنظر فيها غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية..."، وهو ما نستنتج منه أن توجه محكمة النقض ثابت ومستقر على إسناد الاختصاص للمحاكم العادية، كلما تم الطعن في قرارات المحافظ العقاري في إطار مقتضيات الفصلين 29 و30 من القرار الوزيري لـ 03 يونيو 1915، وأعتقد أن تعيين المشرع لغرفة المشورة للنظر في النزاعات المثارة في نطاق الفصلين 29 و30 المشار إليهما أعلاه، مرده الرغبة في أن يتم النظر في القضية على وجه السرعة، وفي إطار سرية تامة، حفاظاً على حقوق الأفراد واستقرار المعاملات⁽¹⁾.

وتبت غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية الواقع بدائرة نفوذها العقاري المعني إما بتأييد قرار المحافظ على الأملاك العقارية المطعون فيه أو إلغائه، إلا أن ما يمكن تسجيله بهذا الشأن هو عدم تحديد الفصل 30 من القرار الوزيري المشار إليه سابقاً لأي أجل للطعن في قرار المحافظ المتخذ في هذا المضمار. كما أن ذات الفصل لم يحل على مقتضيات الفصل 10 من نفس القرار الوزيري لـ 03 يونيو 1915 التي تنظم مسطرة الطعن بشكل عام في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية المتعلقة برفض التحفيظ أو التقييد أو التشطيب، وهو الأمر الذي يدفع للتساؤل عن مدى إمكانية تطبيق نفس المسطرة القانونية بشأن الحالات المنصوص عليها في الفصلين 29 و30 من القرار الوزيري الآنف الذكر؟ ويرى أحد الممارسين⁽²⁾ أنه لا يسع في هذا المجال إلا اعتماد وتبني المسطرة المحددة في الفصل 10 الذي سبقت الإشارة إليه، واعتماد نفس الآجال الواردة بهذا الفصل على اعتباره أنه قاعدة عامة في هذا الباب.

(1) - للمزيد حول غرفة المشورة وخصائصها والإجراءات المتبعة أمامها أنظر: محمد بلهاسمي التسولي: الطبعة القانونية لغرفة المشورة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 11 وما بعدها.

(2) - محمد ابن الحاج السلمي: مرجع سابق، ص 485.

وأؤيد التوجه الفقهي المشار إليه في الفقرة أعلاه، نظرا لوجهته لأنه مبني على أساس منطقي ومعقول، كما أنني وقفت على بعض الأحكام القضائية التي تؤيده، فقد جاء في قرار محكمة النقض⁽¹⁾ ما يلي: "... وحيث إن الطعن في قرار المحافظ العقاري المتمثل في رفضه تصحيح ما اعتبره الطاعن (المستأنف عليه) خطأ في مساحة العقار لا يندرج ضمن اختصاص المحاكم الإدارية على اعتبار أن القرار المطعون فيه من صنف القرارات المندرجة ضمن الحالات المنصوص عليها في الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري، الذي ينص على أنه "في حالة ما إذا رفض المحافظ تحفيظ العقارات أو تسجيل حق عيني أو التشطيب عليه بالسجلات العقارية لعدم صحة السبب أو عدم كفاية الرسوم... ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية..."، ولم يسبق للطاعن أن حصل على أي حكم قضائي نافذ بصحة طلبه، وبذلك فإن ما انتهى إليه الحكم المستأنف يكون مجانباً للصواب..."

وخلاصة القول، فإنه ليس من السهل تحديد نطاق سلطة المحافظ العقاري بشأن إصلاح الأخطاء المادية والإخلالات والإغفالات المتسربة إلى الرسوم العقارية، وهو الأمر الذي دفع أحد أعضاء⁽²⁾ لجان تعديل ظهير

(1) - قرار محكمة النقض عدد 880 صادر بتاريخ 21 يوليوز 2004 في الملف الإداري عدد 1399-4-2004-1 أورده: -عمر أزوكار: مرجع سابق، ص 122 و123.

- وقد جاء في نفس السياق في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بفاس ما يلي: "... تصحيح الخطأ بالرسم العقاري سواء تعلق بالمساحة أو غيرها والذي يتم في إطار مقتضيات الفصلين 29 و30 من القرار الوزيري المؤرخ في 03-06-1915 والذي يتضمن تفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ، هو في حد ذاته تشطيب من الرسم العقاري على حالة كانت قائمة قبل التصحيح، وتسجيل مكانها للتصحيح المجري ومندرج لذلك ضمن الحالات المنصوص عليها بالفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري العائد للاختصاص بالنظر في قرارات المحافظ الصادرة في ظلها إلى المحاكم العادية..."

- حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 49 صادر بتاريخ 30 يناير 2001 في الملف الإداري عدد 00/201 منشور بمجلة المعيار، العدد 29، ص 255 وما بعدها.

(2) - Dghimer (said) : Assemblée restreinte pour l'étude du projet de la loi sur l'immatriculation foncière, tenue au siège de la DCFCC les 8, 12, 13, 14, 19, 20 et 21 Juillet, 1994, procès-verbaux des réunions de la commission de la révision de la loi foncière du 14 Mai 1986 au 21 Juillet 1994, Ed, DCFCC , Publication N°10, P177.

التحفيظ العقاري إلى التثبيت بضرورة التنصيص بشكل صريح على أنواع الأخطاء التي يسوغ للمحافظ العقاري التدخل لإصلاحها، وتحديد نطاق تلك الأخطاء بكل دقة وصرامة، وأشاطره الرأي بهذا الشأن، وذلك ليتم وضع نطاق محدد ودقيق لتدخل المحافظ على الأملاك العقارية في هذا المجال، درء لكل تعسف أو شطط في استعمال سلطته التقديرية في هذا المضمار.

المطلب الثاني: حدود سلطة المحافظ العقاري بخصوص تصحيح الأخطاء

المادية في ضوء الرقابة القضائية

يعتبر موضوع حدود سلطة المحافظ على الأملاك العقارية بشأن تصحيح الأخطاء والإخلالات والإغفالات المتسربة إلى الرسوم العقارية من المواضيع الصعبة والشائكة، نظرا للغموض والاقتراب الشديد من اللذين يميزان مسطرة تصحيح الأخطاء المادية، حيث لم يخصص المشرع سوى فصلين اثنين لهذه المسطرة الهامة جدا، والتي تتميز بالصعوبة والخطورة؛ إذ من شأن أي انحراف للسلطة التقديرية للمحافظ بهذا الخصوص أن يمس بقاعدة التطهير ونهائية الرسم العقاري، وهو ما من شأنه أن يفرغ نظام التحفيظ العقاري برمته من فعاليته وأهميته.

ويرجع الإشكال الرئيسي بهذا الشأن إلى عدم تحديد المشرع بدقة للحالات التي يتم فيها السماح للمحافظ العقاري باستخدام سلطته التقديرية للنظر في المسائل التي تقتضي التصحيح، حيث لم يتم تحديد تلك الحالات لا على سبيل المثال، ولا على سبيل الحصر؛ إذ إن سلطة المحافظ التقديرية للمحافظ العقاري بهذا الخصوص قد تتسع وتضيق حسب قناعته الشخصية، مما سيؤثر سلبا لا محالة على حقوق الأشخاص، ويمس باستقرار المعاملات والأمن العقاري بشكل عام، كلما انحرفت أو انزلقت تلك السلطة التقديرية عن مسارها الصحيح، مما يحتم على كل متضرر اللجوء إلى القضاء لرد الأمور إلى نصابها.

ويبقى القضاء هو الضامن الأساسي لعدم تعسف المحافظ على الأملاك العقارية والمراقب لسلطته التقديرية في هذا المجال؛ إذ إن تلك السلطة تتراوح بين المد والجزر حسب توجه كل محافظ على حدة، وحسب الحالات المعروضة عليه، وطبيعة الأخطاء أو الإخلالات أو الإغفالات التي تتطلب تدخله من أجل التصحيح.

وقد تمكنت فعلا من الوقوف على مجموعة من القرارات القضائية التي كان لها الفضل في رسم حدود لتدخل المحافظ العقاري في هذا الصدد، كلما خرجت السلطة التقديرية الموكولة إليه عن نطاقها، حيث تتم إعادتها إلى المسار الصحيح، أما الحالات التي تتم فيها ممارسة تلك السلطة في إطارها القانوني السليم والمعقول، فإن القضاء لا يتردد في تأييد قرار المحافظ على الأملاك العقارية.

الفقرة الأولى: الأحكام القضائية المؤيدة لقرارات المحافظ

يمكن للمحافظ العقاري إعمال سلطته التقديرية لإجراء التصحيحات بين أكثر من رسم عقاري واحد، متى دعت الضرورة وكانت هناك موجبات قانونية تبرر ذلك، فقد نقضت محكمة النقض حكم المحكمة الابتدائية ببني ملال⁽¹⁾ الذي أيدته محكمة الاستئناف ببني ملال بدورها، حينما تم جعل إمكانية التصحيح قاصرة على رسم عقاري واحد، ولا يمكنها أن تمتد إلى رسمين عقاريين منفصلين، وقد جاء في قرار محكمة النقض⁽²⁾ بهذا الشأن ما يلي: "... حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اعتبر أن التصحيحات

(1) أنظر حكم المحكمة الابتدائية ببني ملال عدد 70 الصادر بتاريخ 20 يونيو 2005 في الملف عدد 05/02 منشور بمجلة الملف، العدد 8، ص 301 وما بعدها، والذي جاء فيه: "... صلاحية المحافظ على الأملاك العقارية في تصحيح الإغفالات أو الأغلاط أو المخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به إنما تنحصر في حالة الرسم العقاري الواحد الذي يكون على ملك أطراف متعددين ولا تمتد إلى رسمين منفصلين... قرار المحافظ على الأملاك العقارية الذي لا يحترم ذلك يكون معرضا للإلغاء...".

(2) - قرار محكمة النقض عدد 2089 الصادر بتاريخ 4 يونيو 2008 في الملف المدني عدد 1-1044-1-2007-2007 أورده: - عمر أزوكار: مرجع سابق، ص 118.

المفتوحة سواء للأطراف في الرسم العقاري أو للمحافظ تتعلق بحقوق شركاء في رسم عقاري واحد لا بين رسمين لكل رسم مالك واحد كما في نازلة الحال، وأن الفصل المذكور ينص على تبليغ هذه التصحيحات عند الاقتضاء لحامل نظير الرسم العقاري مع إنذاره للإتيان به قصد جعله مطابقاً للرسم، لأن ذلك يفترض إما أن يكون حامل النظر هو طالب التصحيح فلا محل لإنذاره، أو غيره من الشركاء في الملف موضوع الرسم فينذره بإحضاره ليتأتى له في حالة عدم قبوله التصحيحات المنجزة رفع الأمر إلى المحكمة لتبت في ذلك بحكم تصدره في غرفة المشورة، كما ينص على ذلك الفصل 30 من نفس القانون، وأنه يتضح من وثائق الملف أن التصحيحات المحتج بها لا تتعلق برسم واحد على ملك شركاء متعددين، وإنما طالت رسمين عقاريين، وبالتالي فقد تمت خلافاً لمقتضيات الفصل 29 من القرار المذكور." في حين أنه لا يستفاد من الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03-06-1915 أنه يقصر الإصلاحات على الحالة التي تتعلق برسم عقاري واحد على ملك شركاء متعددين، مما يكون معه القرار المطعون فيه قد أساء تطبيق الفصل المذكور، وبالتالي تعرض للنقض...".

يستخلص من هذا القرار أن محكمة النقض قد أيدت القرار المتخذ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك من خلال إقراره على ما ذهب إليه في قراره المطعون فيه، حينما أقدم على إجراء تصحيحات على رسمين عقاريين مملوكين لأشخاص مختلفين، وذلك على اعتبار أن روح الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 لم تمنع المحافظ العقاري من القيام بهذا النوع من الإصلاحات سواء بشكل صريح أو ضمني، فرأت محكمة النقض في قرارها المشار إليه أعلاه أن المحافظ العقاري لم يتجاوز حدود السلطة التقديرية الممنوحة له في نطاق الفصل 29 من القرار الوزيري السالف الذكر، وبالتالي فإنه لم يتجاوز حدود اختصاصه، ويبقى القرار المتخذ بناء على سلطته

التقديرية في هذا الشأن قرارا مشروعاً وصحيحاً، بل وسيزداد موقف المحافظ صلابة وقوة بصدور قرار محكمة النقض المؤيد له.

وفي قرار آخر صادر عن محكمة النقض⁽¹⁾ فقد أيدت قرار المحافظ على الأملاك العقارية الذي يهدف إلى تصحيح الأنصبه في إطار الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، متى كان التقييد الاحتياطي سابقاً على عقد بيع الحصص المشاعة، ومما جاء في ذلك القرار: "... وبالرجوع إلى جوابه أعلاه على مقال المطلوب في النقض الافتتاحي، فإنه لا يستفاد منه إقراره بما ورد فيه من وقائع، وإنما أورد فيه بأن طلب التقييد الاحتياطي قُدِّم بتاريخ 26-04-2004 وخصَّصَ له الرقم 361 بسجل إيداع الطلبات، بينما قدم طلب تقييد عقد الشراء بتاريخ 29-04-2004 وخصَّصَ له الرقم 374 بنفس السجل، وأن المحافظ قام بتسجيل عقد شراء المطلوب في النقض في زوال نفس اليوم، أي 29 أبريل 2004 من جهة، ومن جهة أخرى فإن التقييد الناقص في الأسهم المشتراة يمكن للمحافظ تصحيحه استناداً إلى مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري الصادر في 03 يونيو 1915 المقرر لتفاصيل النظام العقاري للتخفيف، الأمر الذي يعتبر معه القرار قد خرق مقتضيات الفصل 76 من ظهير 12 غشت 1913 والفصل 29 المذكور، مما عرضه للنقض والإبطال...".

وقد أيدت محكمة النقض في القرار المشار إليه أعلاه قرار المحافظ العقاري، الذي استند إلى مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري ل 3 يونيو 1915، لكي يصحح الأنصبه ويقوم بتقييد الأنصبه الناقصة، حيث لم يتم بتقييد سوى 169002571 سهماً من أصل 758400830 سهماً، مادام أن التقييد الاحتياطي كان سابقاً في التاريخ على عقد بيع الحصص المشاعة. فالتوجه القضائي في القرار المشار إليه أعلاه، سعى إلى التخفيف من حدة المسؤولية الملقاة على عاتق المحافظ على الأملاك العقارية، وأعفاه من كل مسؤولية على عدم تقييد كافة الأسهم، وذلك بالاستناد إلى الفصل 29 من

(1) - قرار محكمة النقض عدد 3421 صادر بتاريخ 24 غشت 2010 في الملف المدني عدد 1-1890-1-2008، أورده: - عمر أزوكار: مرجع سابق، ص 120.

القرار السابق الذكر، الذي يشكل بحق طوق النجاة للمحافظين العقاريين، إذ يساعد على تخفيف المسؤولية التي قد تترتب عن الأخطاء التي يرتكبونها أثناء مزاوله مهامهم، بل ويشكل في بعض الأحيان الطريق أو الوسيلة الأنجع لعدم تحمل أي مسؤولية إزاء الأخطاء المرتكبة من طرفهم، مادام يمنحهم إمكانية إصلاحها.

إلا أنه في الكثير من الأحيان يُساء استعمال الفصل 29 المشار إليه أعلاه، ويتم تحميله ما لا يحتمل من طرف جل المحافظين على الأملاك العقارية، ويتم استخدامه بشكل سيء للتهرب من المسؤولية الناتجة عن الأخطاء المرتكبة من طرفهم، وما يؤيد وجهة النظر هذه، هو حجم القرارات القضائية التي تقر المحافظين العقاريين على ما اتخذوه من قرارات استنادا إلى الفصل المذكور؛ إذ إن جل القرارات القضائية التي تمكنت من الاطلاع عليها تلغي قرارات المحافظين العقاريين المتخذة طبقا للفصل 29 السالف الذكر، وتعتبرها قد تجاوزت حدود ما يسمح به ذلك الفصل، وبالتالي فإن السلطة التقديرية للمحافظين العقاريين في هذا النطاق تكون قد خرجت عن الحدود المرسومة لها قانونا.

الفقرة الثانية: الأحكام القضائية المعارضة لقرارات المحافظ

هناك العديد من القرارات القضائية الصادرة عن محكمة النقض بهذا الخصوص، والتي ألغت من خلالها قرارات المحافظين العقاريين التي تخرج عن نطاق ما يسمح به الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، ومما جاء في أحد القرارات⁽¹⁾: "...حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأن "العملية الهندسية المنصبة على الرسم العقاري عدد 51/314 للمستأنفين هي غير عملية استخراج الرسم الأخير من الرسم الأم، وأن المحافظ حين ألغى العملية الهندسية المذكورة، إنما حط من أجل موقع العقار ومدى

(1) - قرار محكمة النقض عدد 2874 صادر بتاريخ 12 شتنبر 2007 في الملف المدني عدد 2956-1-2006، أورده: عمر أزوكار: مرجع سابق، ص 116.

مطابقتها لرسم شراء المدعين، وأن عدم حضور البائع في العملية الهندسية إلى أرضه أمر لم يكذبه الطالبان، لذلك فإن المحافظ بقراره هذا يكون قد طبق القانون، وما له من سلطة في إصلاح الأخطاء الهندسية وغيرها من العمليات، التي ترجع إليه عملاً بمقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03-1915-06. في حين يتجلى من قرار المحافظ أنه قام بالتشطيب على التقييد المضمن بكناش 02 عدد 2465 بتاريخ 26-04-2002 المتعلق بالعمليات الهندسية، وهو إجراء يتعدى حدود الإصلاح الناتج عن السهو والغلط والخلل في الرسم العقاري المنصوص عليها في الفصل 29 المذكور، الأمر الذي يكون معه القرار معللاً تعليلاً فاسداً ينزل منزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال."

نستشف من خلال ما تضمنه القرار المشار إليه أعلاه، أن محكمة النقض قد قامت برد الأمور إلى نصابها، فإذا كان القرار الاستئنائي قد أقرَّ المحافظ العقاري على القرار المتعلق بالتشطيب على التقييد المتعلق بالعمليات الهندسية، واعتبر ذلك يدخل ضمن سلطة الإصلاح المخولة للمحافظ طبقاً للفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، فإن محكمة النقض كان لها رأي مخالف بهذا الشأن، وأويدها فيما ذهبت إليه؛ ففي حقيقة الأمر يعد قيام المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على التقييد المتعلق بالعمليات الهندسية تجاوزاً للاختصاص الممنوح له في إطار الفصل 29 السالف الذكر، ويتعدى حدود الأخطاء الناتجة عن السهو والغلط والخلل، كما جاء في تعليق محكمة النقض بهذا الخصوص، فلا ينبغي التوسع في استعمال مفهوم الأخطاء المادية، واتخاذ ذلك مجرد ذريعة أو مطية لتغيير أو تعديل بيانات الرسم العقاري⁽¹⁾؛ إذ إن ذلك التصحيح يجب أن يركز على أسباب تبرره⁽²⁾، كما

(1) - محمد خيرى: مرجع سابق، ص 658.

(2) - جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش ما يلي :

يجب اللجوء إليه في حالة الاستثناء، وفي حدود ضيقة جدا دون التوسع في ذلك أو القياس عليه.

وفي قرار آخر صادر عن محكمة النقض⁽³⁾، فإنها لم تقرر المحافظ على الأملاك العقارية على ما قام به من استثناء بنايات ومقالع لفائدة الغير بعد تحفيظ العقار، ومما جاء في ذلك القرار: "...واستخلصت المحكمة في نطاق سلطتها لتقييم الحجج بأن ما قام به المحافظ تلقائيا بعد تحفيظ العقار من استثناء بنايات ومقالع لفائدة الغير (بقراره المؤرخ في 8 شتنبر 1987 بالكناش 6 عدد 207 بشأن إدخال إصلاحات على الرسم العقاري عدد 11/1663) لا يدخل ضمن التصحيح المسموح به، وأنه يمس بقرار التحفيظ الذي يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، وردت على الدفع المثارة من الطاعن، فجاء بذلك معللا تعليلا كافيا..."

وقد بنت محكمة النقض موقفها المشار إليه أعلاه على أساس أن ملكية بنايات والمقالع تابعة لملكية الأرض، وأن قاعدة التطهير ونهائية الرسم العقاري تمنع إعادة إحياء النزاعات بشأن ملكية منشآت أو بنايات لم يتم سلوك مسطرة التعرض بشأنها خلال جريان مسطرة التحفيظ، وأن اتخاذ قرار التحفيظ يكون قد حسم نهائيا في ملكية تلك الأشياء، ولا يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يقوم باستثناء تلك بنايات والمقالع، ومن تم تقييدها في اسم الغير بناء على مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915، لأن مقتضيات هذا الفصل لا تسعف على ذلك، كما أن المحافظ لا يد له في ضياع ذلك الحق، إن كان صاحب الحق يملك فعلا من الأدلة والمستندات ما يثبت ادعاءه، ثم إن الاستناد على مقتضيات الفصل 29 من القرار المذكور للقيام بمثل هذه الإصلاحات يبرز نوعا من التطبيق السيء

(3) - قرار محكمة النقض عدد 5247 صادر بتاريخ 17 نونبر 1999 سبقت الإشارة إليه.

للفصل 29 المشار إليه آنفاً، ويشكل تجاوزاً لحدود السلطة المخولة للمحافظ بهذا الخصوص؛ إذ إن قاعدة التطهير ونهائية الرسم العقاري تمنع مطلقاً الإقدام على اتخاذ المحافظ لقرار من هذا القبيل، وهو ما يجعلني أؤيد التوجه الذي تبنته محكمة النقض في هذا الصدد جملة وتفصيلاً.

وقد جاء في قرار آخر لمحكمة النقض في نفس السياق بأنه لا يحق للمحافظ على الأملاك العقارية القيام بإجراء أي تصحيحات تلقائية على الرسم العقاري، متى كانت التقييدات المضمنة به صحيحة، ولم تشبها أي أغلاط أو مخالفات تستدعي التصحيح، ومما جاء في ذلك القرار⁽¹⁾: "... لكن حيث إن شهادة المندوب الإقليمي لوزارة السكنى والتعمير المؤرخة في 15 فبراير 1972 والتي اعتمدها المحافظ لتقييد شراء... في الرسم العقاري عدد... يجب أخذها بعين الاعتبار لصدورها عن السلطة المختصة بالتعمير التي يرجع إليها الأمر في تحديد الدوائر الحضرية، لهذا فإن إلغاء المحافظ للتقييد المذكور استناداً على مقتضيات الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915، والذي نتج عنه إلغاء الرسم العقاري عدد... في حين أن التقييد الأول كان صحيحاً ولم تشبه أي أغلاط أو مخالفات، مما يسمح للمحافظ بتصحيحه تلقائياً، يعتبر تطبيقاً خاطئاً لمقتضيات الفصل 29 المشار إليه أعلاه..."

وقد راقبت محكمة النقض من خلال قرارها المشار إليه أعلاه، ما أقدم عليه المحافظ على الأملاك العقارية من إصلاحات أدت إلى إلغاء تقييد تم بصفة قانونية، وما ترتب عنه من إلغاء لرسم عقاري دون الاستناد على أسباب ومبررات معقولة من طرف المحافظ تستدعي فعلاً إقدامه على تلك التصحيحات، بل إن تدخل المحافظ لم يكن في محله حين فسر مقتضيات

(1) - قرار محكمة النقض عدد 277 صادر بتاريخ 12 شتنبر 1980 في الملف عدد 2-3504-1979، أورده: عبد العزيز توفيق: قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ خلال أربعين سنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 1999، ص 89.

الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915 من وجهة نظره تفسيراً خاطئاً، وعمد إلى إلغاء التقييد الذي تم بصفة قانونية، ولم تشبه أي أغلاط أو مخالفات تسمح له بإدخال تصحيحات على ما ورد بالرسم العقاري؛ إذ إنه لم يقم باحترام الضوابط والشروط التي تمكنه من تفعيل مقتضيات الفصل 29 المذكور آنفاً، وهو ما يجعلني أتبنى نفس التوجه الذي تبنته محكمة النقض في هذا القرار الذي أصدرته في هذا النطاق.

ومن الناحية العملية، فإنه يصعب وضع ضوابط لتحديد المجال الذي يُسمح فيه للمحافظ على الأملاك العقارية بالتدخل في إطار سلطته التقديرية، سواء بشكل تلقائي أو بناء على طلب صاحب المصلحة لتصحيح ما ارتكبه من أخطاء أو إغفالات أو مخالفات أثناء قيامه بمهامه، نظراً لعمومية الفصل 29 من القرار الوزيري؛ إذ لم يشير إلى الحالات التي تستدعي تدخل المحافظ سواء على سبيل المثال أو الحصر، وفي ظل هذا الفراغ التشريعي الذي لم يتداركه المشرع أثناء سنه القانون رقم 14.07، عندما أتاحت له الفرصة لتعديل ظهير التحفيظ العقاري ل 12 غشت 1913، فإن الغموض يظل هو سيد الموقف؛ إذ إن المجال يبقى مفتوحاً للمحافظ العقاري للاستعانة بسلطته التقديرية لمعالجة كل حالة قد يكتشفها بنفسه، أو تعرض عليه بناء على طلب من صاحب المصلحة، وهو ما يترتب عنه تضارب أو اختلاف في العمل الإداري في غياب شروط وضوابط قانونية دقيقة تنظم هذا الموضوع.

كما أن الممارسة العملية أثبتت سوء استخدام الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915 من طرف جل المحافظين على الملكية العقارية؛ إذ إن هناك من يحتمي بمقتضيات هذا الفصل للقيام ببعض التصحيحات التي تكتسي خطورة كبيرة جداً، كالإقدام على إلغاء رسم عقاري، أو التثقيب على تقييدات تمت بصفة قانونية بعد مضي مدة من الزمن ليست بالهينة، يكون الغير خلالها قد اكتسب حقوقاً مشروعة، وقد تكون تلك الحقوق قد انتقلت إلى أشخاص آخرين بطرق مشروعة، وهو ما من شأنه المس بحقوق الأشخاص

واستقرار المعاملات، بل وزعزعة نظام التحفيظ العقاري بشكل كلي، وقد يدفع الأشخاص إلى فقدان الثقة والمصدقية في ذلك النظام، نتيجة الخوف المستمر الذي قد يملكهم، في ظل التوجس الدائم من تدخل المحافظ العقاري في أي لحظة لإلغاء ما سبق أن أقره عن طريق مسطرة التقييد، أو إعادة تضمين حقوق عينية سبق التشطيب عليها، مما سينعكس سلباً لا محالة على الأمن العقاري.

وتبقى الرقابة القضائية هي الضمانة الوحيدة لضبط السلطة التقديرية للمحافظ في هذا النطاق، بوضعها لحدود وضوابط يلزم التقييد بها واحترامها، تحت طائلة إلغاء كل قرار يصدر عن المحافظ العقاري بشكل مخالف، وقد أحسن المشرع صنعا بإسناده الاختصاص في هذا المجال للمحاكم العادية لإمامها بكل ما يرتبط بالتحفيظ العقاري بمفهومه العام، وبكل ما يتم تضمينه بالسجلات العقارية المسوكة من طرف المحافظ. وما يؤيد سوء استخدام الفصل 29 من القرار الوزيري ل 03 يونيو 1915 من طرف جل المحافظين على الأملاك العقارية، هو عدد الأحكام القضائية التي تؤيد أو تقر التصحيحات التي يُقَدِّمُ عليها هؤلاء مقارنة مع عدد الأحكام القضائية التي تلغي قرارات المحافظين العقاريين في هذا النطاق، استناداً إلى عدم إسعاف مقتضيات الفصل 29 المذكور في اتخاذ تلك القرارات المطعون فيها، وإن كان هناك من الفقهاء⁽¹⁾ من رأى في التفسير الموسع لمقتضيات الفصل 29 السالف الذكر ما من شأنه التخفيف من حدة الفصلين 2 و62 من ظهير التحفيظ العقاري ل 12 غشت 1913، وهو ما أُؤيده بدوري على أن لا يتم اتخاذ الفصل 29 آنف الذكر كمشجب تعلق عليه كافة الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظين العقاريين للتملص من المسؤولية، بل يجب أن يتم ذلك في إطار تفسير يجاري المنطق القانوني السليم، وفي احترام تام للضوابط والشروط التي أرساها العمل القضائي في هذا الشأن.

(1) محمد الكشور: التطهير الناتج عن التحفيظ العقاري تطور القضاء المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص 59 و61.

فهرس الموضوعات

5	..... السيرة الذاتية للأستاذ عبد الواحد النظيفي
9	..... كلمة عميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش
11	..... كلمة رئيس شعبة القانون الخاص
13	..... كلمة مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
17	..... كلمة منسق ماستر القانون العقاري والتوثيق
21	..... شهادات في حق المحتفى به
35	..... كلمة المحتفى به الأستاذ عبد الواحد النظيفي
39	..... التعرض الجزئي في ضوء ظهير التحفيظ العقاري-حلول جذرية أم عراقيل مسطرية
	<i>الدكتور محمد مومن وعزيز المحريري</i>
	▪ قراءة في بعض القضايا الخلافية في قانون التحفيظ العقاري وفق
67	..... آخر المستجدات
	<i>الدكتور محمد محروك</i>
89	..... مسطرة الإيداع أثناء جريان التحفيظ في القانون المغربي
	<i>الدكتورة جودية خليل</i>
140	..... حدود المسؤولية عن الخدمات الإلكترونية للمحافظة العقارية-خدمة تقديم الشواهد العقارية نمودجا
	<i>الدكتور زكرياء خليل والدكتور أشرف جنوي</i>
161	..... مستجدات الطعن بالإلغاء في قرارات المحافظ العقاري: قرار التحفيظ نمودجا
	<i>الدكتور عبد الكريم حيضرة</i>

- 175 ▪ تنفيذ الأحكام القضائية من طرف المحافظ العقاري: قراءة في بعض الصعوبات.....
الدكتور عبد الهادي نجار
- 197 ▪ إشكالية تقييد العقود المنجزة في الخارج في السجلات العقارية.....
الدكتور احمد ايت لمهاوض والدكتور عبد الرزاق ربيب
- 219 ▪ محددات سلطة المحافظ في التحفيظ.....
الدكتور محسن الصويب
- 249 ▪ مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات على التحديد الإداري للأراضي السلالية.....
الدكتور سليمان المقداد
- 261 ▪ استثناءات قاعدة التطهير.....
ذ/ عبد الصادق دكير - ذة/ خديجة الشباني
- 277 ▪ مركز التوثيق في نظام التحفيظ العقاري.....
الدكتورة نادية أيوب والأستاذ محمد معروف
- 299 ▪ أهمية عمليات التحديد في بت القضاء في نزاع التحفيظ العقاري- في مسطرة التحفيظ العادية.....
عبد الشافي لخلفي
- 317 ▪ سلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المتسربة للسجلات العقارية...
الدكتور عبد المجيد الحلواني
- 347 ▪ قاعدة إثبات الالتزام على مدعيه وتطبيقاتها العملية في دعوى التعرضات..
خالد الشاوي
- 363 ▪ أثر التطهير بين حماية المالك الظاهر وهاجس تحفيظ ملك الغير.....
عبد الرزاق التغزاوي
- 385 ▪ الدور الحمائي للتقييد الاحتياطي في ضوء القانون رقم 14.07.....
عبد المغيث الحاكمي

- 407الرقمنة ودورها في حماية التصرفات العقارية.....
عثمان برادة كوزي
- 421الاشكالات المرتبطة بالتقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى في الموضوع....
فاطمة الزهراء شقبوب
- 441إشكالات تقييد الإراثات والوصايا في السجلات العقارية.....
مينة الزات
- 459 فهرس الموضوعات