



المحافظ العام  
إلى  
السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 434

الموضوع: في شأن إعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، لقد طرح علي سؤال حول مدى إمكانية إعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تغييره وتتميمه بخصوص التشطيب على الرهون التي تكون مقيدة بالرسم العقاري الأصلي بعد إخضاع وعاء هذا الأخير لنظام الملكية المشتركة ونقل الرهون المذكورة إلى الرسوم العقارية الفرعية المؤسسة للأجزاء المفززة تبعا لذلك.

فجوابا على السؤال المذكور ومن أجل توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أتهي إلى علمكم ما يلي :  
أولا: إن الغاية الأساسية من مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 المذكورة التي جاء فيها :  
"تنقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة، ويشطب عليها تلقائيا من الرسم العقاري الأصلي فيما يؤجل هذا التشطيب التلقائي في حالة الملكية المشتركة المنجزة على مراحل إلى حين استخراج آخر رسم عقاري مستقل"، هي تطهير الرسم العقاري الأصلي من كافة التحملات التي كانت تثقله، وذلك من خلال التشطيب التلقائي عليها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على إثر نقلها إلى الرسوم العقارية الفرعية المؤسسة للأجزاء المفززة، بحيث يصبح وعاء الرسم العقاري الأصلي بعد إخضاعه لنظام الملكية المشتركة وتأسيس الرسوم العقارية للأجزاء المفززة مشتملا على الأجزاء المشتركة فقط، ماعدا في حالة إنجاز الملكية المشتركة على مراحل، والتي يؤجل بشأنها التشطيب التلقائي المذكور إلى حين استخراج آخر رسم عقاري فرعي.

ثانيا : من المعلوم، وفقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 18.00 المذكور، أن الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها لا يمكن أن تكون محلا للقسمة أو الحجز أو التفويت أو بيع جبري بمعزل عن الأجزاء المفززة، كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز بمعزل عن جزئه الشائع في الأجزاء المشتركة العائدة له، وبالتالي فإن الإبقاء على التحملات مقيدة بالرسم العقاري الأصلي يصبح غير ذي موضوع ولا ينسجم مع هذه المقتضيات.

ثالثا : إن المشرع ينص صراحة في الفقرة الأولى من المادة 49 المذكورة على أن الرسم العقاري الفرعي المتعلق بالجزء المفرز يؤسس مع الحصص المشاعة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، وهو ما ينسجم مع مقتضيات المادة 7 المشار إليها أعلاه، وينسجم كذلك مع نقل التحملات من الرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية الفرعية والتشطيب التلقائي عليها من الرسم العقاري المذكور على إثر ذلك، لأن تقييد تحمل معين برسم عقاري متعلق بجزء مفرز يفيد أن التحمل المذكور يشمل بالضرورة الجزء المفرز والحصص المشاعة المرتبطة به، وبالتالي فمن غير المجدي الإبقاء على هذا التضمين بالرسم العقاري الأصلي.

رابعا : انسجاما مع المقتضيات القانونية السالفة الذكر، وبالنظر إلى الغاية الأساسية من إقرار المشرع لمقتضيات المادة 49 كما تم بيانها أعلاه، فإن المقصود بعبارة "التحملات" المنصوص عليها في هذه المادة هو المفهوم الواسع للتحملات الذي يمكن أن يشمل حتى الرهون.

وبناء عليه، فإنه يمكنكم التشطيب على الرهون المقيدة بالرسوم العقارية الأصلية بعد نقلها إلى الرسوم العقارية الفرعية المؤسسة للأجزاء المفززة على إثر إخضاع العقارات المعنية لأنظمة الملكية المشتركة، وذلك شريطة الإدلاء إليكم بموافقة المستفيدين من تلك الرهون على عملية النقل المذكورة وأداء وجيبات المحافظة العقارية المستحقة والتحقق من استيفاء باقي الشروط الشكلية والجوهرية المتطلبية قانونا.

وفي الأخير، أطلب منكم التقييد بضمون هذه الدورية، والرجوع إلى عند الاقتضاء في شأن الصعوبات التي قد تعترضكم في التطبيق.

والسلام

المهاتمة  
ع