

* تقديم: (01 ن)

أولاً : خصائص رخصة التجزئة:

الهدف من رخصة التجزئة هو إنشاء بنايات جديدة على الأراضي المجزأة (01 ن)
تتدخل رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين

وأكثر قصد تشييد بناية (01 ن)

يجب أن تشهر رخصة التجزئة في المحافظة العقارية لما لها من أثر قانوني، إذ تحول وحدة عقارية واحدة إلى وحدتين، وهذا طبقاً لما نص عليه المشرع الجزائي في الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير، والتي جاء فيها: "تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري". (01 ن)

رخصة التجزئة ضرورية لكل عملية تقسيم للملكية العقارية الواحدة أو عدة ملكيات عقارية للمالك واحد، بمعنى امتلاك الأرض محل التجزئة ملكية موحدة، فالمالك لقطعة أرضية مستقلة عن بعضها البعض أي مختلفة ومتباينة بإمكانه أن يتصرف فيها دون الحصول على رخصة التجزئة، وأما إذا كانت الملكية ملك موحداً لا يمكن لصاحبها التصرف في جزء منها إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة. (01 ن)

ضرورة أن تكون رخصة التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله في حالة غيابه (انظر: الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15). (01 ن)

ثانياً: إجراء التحقيق العمومي في رخصة التجزئة والتمييز عن دراسة ملف طلب رخصة البناء:

ما يمكن التنبيه إليه، أن نفس الإجراءات المتبعة في دراسة ملف طلب رخصة البناء على الأراضي العمرانية تنطبق على دراسة ملف طلب رخصة التجزئة، لكن الفرق الوحيد بينها هو عملية إجراء تحقيق عمومي من أجل المنفعة العامة في رخصة التجزئة. فاستناداً لنص للمادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والاتفاقات للشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وفي حالة إذا لم ترد خلال هذه الفترة المحددة تعد موافقة، كما ينبغي على هذه الهيئات التي تمت استشارتها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك، وللمصلحة المكلفة بتحضير الملف، وقصد تسليم هذه الرخصة، أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، وبعد انتهاء هذا التحقيق تصدر السلطة المختصة القرار المتعلق بهذه الرخصة. (03)

فإمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، والوارد في هذه المادة 12، يُستنتج منه أن مشروع التجزئة مشروع هام وذو أبعاد تنموية يمس ويؤثر في المصلحة العامة، وهو ما يجعل إجراء تحقيق عمومي حول تسليم هذه الرخصة أمراً ضرورياً. لذا تم تطبيق نفس الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة بموجب القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، على رخصة التجزئة، هذا التحقيق الذي نظمته هذا القانون. فالتحقيق العمومي تقوم به لجنة مختصة ويكون قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة مختصة موضوع إشهار بالبلدية المعنية، كما يجب أن يتضمن القرار إجراءات عمل اللجنة، وتاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجازه، وكذا بيان توضيحي يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها، ثم يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، وتحول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على معلومات تقدم لها، والتي بدورها تنقلها للسلطة الإدارية المختصة. (03)

ثالثاً: أهم عناصر الاختلاف بين شهادة التقسيم وقسمه العقار المشاع:

- تسلم شهادة التقسيم كوثيقة إدارية من قبل السلطات الإدارية المختصة، وإجراءات أو تشكيلات إدارية، وأما عقد قسمه العقار الملوك على الشيوع، فيمثل عملية الخروج من حالة الشيع، فهو حق نخول للمالكين على الشيوع، ولم يقبده المشرع بأي إجراءات أو تشكيلات إدارية معينة، فهي لا تحتاج إلى موافقة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة بالنظم العمراني، ويتم بطريقة ودية أو قضائية. (01 ن)

- في شهادة التقسيم للمالك إرادة مطلقة على قسمه ملكه، وتطلب شهادة التقسيم إلا في العقارات المبنية، وأما عقد قسمه العقار المشاع قد يكون على عقار مبني أو غير مبني، وعادة ما تطلب شهادة التقسيم من أحد الورثة قصد قسمه العقار المبني. (01 ن)

- شهادة التقسيم تختلف تماماً عن عقد قسمه العقار المشاع، إلا أنه في حالة إذا ما تم قسمه العقار المشاع عن طريقة القسمة القضائية، فإنه لا بد أن يتضمن ملف طلب شهادة التقسيم في حالة قسمه العقار المشاع المبني، سواء كان بناء كلي أو جزئي، وثيقة تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. (01 ن)

رابعاً: تحديد ثلاث وثائق أساسية يجب توافرها تصب في إطار الشروط القانونية الأساسية المطلوبة والمهمزة لمشروع بناء المساجد والواجب احترامها والمتضمنة في المواد 22 و 25 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المتعلق بالقانون الأساسي للمسجد: وهي:

أ/- وثيقة الالتزام بحجري القبلة: يجب أن يتم تحري القبلة أثناء إعداد تصميم الموقع الخاص ببناء المسجد. وتم التأكيد على هذا الشرط بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 377/13 المتضمن القانون الأساسي للمسجد، والتي جاء فيها: "يخضع بناء المساجد للشروط الآتية: ... وجوب إثبات تحري القبلة...". (01 ن)

ب/- وثيقة الالتزام بأن يشتمل مخطط تصميم المسجد على المرافق الأساسية: وهي المرافق المحددة في المادة 05 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/04/1999 المتضمن الخريطة المسجدية (الجريدة الرسمية العدد 33 لسنة 1999)، وهي: قاعة الصلاة، المحراب، المئذنة، مقصورة الإمام، مرافق الطهارة، قسم لتعليم القرآن الكريم، سكنين وظيفيين على الأقل، المخزن. (01 ن)

ج/- وثيقة الالتزام بالمحافظة على الطابع المعاري الإسلامي المغربي الأصيل: وهو التزام أكدت عليه المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 377/13 التي جاء فيها: "يخضع بناء المسجد للشروط الآتية: ... الوثائق والمخططات الهندسية لمشروع البناء الذي يراعى فيه الطابع المعاري المغربي...". وتؤكد المادة 25 المذكورة أعلاه على الطابع المغربي فقط وليس كل الطابع المعاري الإسلامي. (01 ن)

2/- معنى كل من المحراب والقبة والصحن المكشوف، كككونات أساسية اشتملت عليها في العارة الإسلامية ولابد من توافرها في كل بناء لمسجد:

أ/- * المحراب: وردت كلمة "محراب" في معاجم اللغة بمعان مختلفة منها: صدر المجلس ومحراب المسجد والغرفة، وأفضل مكان في القصر أو البيت يسمى محراباً. وقد تعارف العلماء على إطلاق كلمة "المحراب" على جدار القبلة. وحين بنى عمرو بن العاص مسجده الذي سباه مسجد الفتح في القسطنطينة "القاهرة القديمة" شارك ثمانون (80) رجلاً من صحابة رسول الله ﷺ في تحديد مكان القبلة. وبعد أن أصبح المحراب جزءاً أساسياً في عمران المساجد استقر معنى كلمة "المحراب" على أنها تجويف في جدار المسجد باتجاه الكعبة المشرفة. (01 ن)

ب/- * القبلة: عندما بنى رسول الله ﷺ مسجده في المدينة المنورة كان سقفه من السعف المحمول على جذوع النخيل، وظل الحال على ذلك فيما بُني من مساجد، ولم تكن القبلة قد دخلت بناء المساجد. (01 ن)

وأما أول قبة بنيت في الإسلام فهي قبة مسجد الصخرة المشرفة في القدس التي بناها الخليفة الأموي عبد الملك بن مروان عام (72) هـ والتي تعتبر إلى اليوم - أجمل القباب الإسلامية. والثابت أن القباب باتت جزءاً أساسياً في معظم المساجد مع إعطائها لمسات عربية إسلامية جعلتها تختلف بشكل واضح عن القباب المستخدمة في المآب غير الإسلامية وفي القصور والدور الكبيرة في البلاد غير الإسلامية.

ج/- * الصحن المكشوف: وهو من العناصر التي ميزت النموذج النبوي، وهو عبارة عن ساحة مفتوحة، وقد يكون هذا الصحن مبلياً أو به فسقية أو حوض ماء، أو قد تزرع فيه أشجار النارج أو البرتقال لتعطي ظلاً ولتعطر الجو (كما في مساجد الأندلس)، وقد تزرع أجزاء منه في أحواض أزهار يختلط بها الريحان (كما في تركيا وإيران)، وذلك بالنظر للأهمية والبور الذي يقوم به الصحن المكشوف في المسجد كصدر أساسي

- بالتوفيق

(01 ن)

--	--