

الموضوع: إمكانية إنشاء وحدة عقارية بين عقارين خاضعين لنظامي ترتيب مناطق مختلفين

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه،

حددت المادة ٢٥ من قانون البناء حالات إنشاء الوحدات العقارية، فنصت على أنه ... تطبق احكام قانون البناء ضمن حدود كل عقار بمفرده أو مجموعة عقارات ملاصقة غير قابلة للضم قانونا، شرط ان يكون قد دون على الصحيفة العينية لكل عقار من العقارات المتكونة منها، اشارة بانها تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة. اما اذا كانت العقارات الملاصقة قابلة للضم قانونا، فيجب ضمها لتصبح عقارا واحدا.

لقد وضعت هذه المادة شرطين لجواز إنشاء الوحدة العقارية، الأول أن تكون العقارات متلاصقة، والثاني أن لا تكون قابلة للضم. ولم يأتِ المشتري على بيان ما إذا كان من الواجب أن يكون العقارين خاضعان لنظام ارتفاقي واحد أم أنه يجوز إنشاء وحدة عقارية بين عقارات داخلية في أكثر من نظام ارتفاقي للبناء.

وإن هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل قد أفتت سلباً بحيث اعتبرت أن خضوع العقارات المطلوب إنشاء وحدة بينها لأكثر من نظام بناء يجعل من الطلب مردوداً، ومما جاء في هذه الاستشارة: "حيث ان اجتهاد هذه الهيئة قد استقر على القول ان المشتري - في المادة ٢٥ من قانون البناء ولغاية تطبيق احكام هذا القانون - قد وضع قاعدة قانونية مجازية (fiction juridique) بمقتضاها اعتبر مجموعة عقارات محاذية غير قابلة للضم قانونا، لأي سبب كان كاختراقها من طريق عام او من سكة الحديد، انها تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة، شريطة ان يكون قد دون على الصحيفة العينية لكل عقار من العقارات المتكونة منها اشارة تفيد بانها تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة. وأنه اذا كان ينظر الى الوحدة العقارية المجازية على اساس مجموع مساحة كل عقار من العقارات المكونة لها، لأجل تطبيق احكام قانون البناء، ... فمبرر او مسوغ تلك النظرة، هو خضوع كل عقار من العقارات المكونة للوحدة العقارية لذات نظام البناء. وحيث يترتب على ما تقدم انه، اذا كانت الطرقات العامة لا تشكل عائقا يحول دون ضم العقارات موضوع الاستشارة الى بعضها البعض في اربعة بلوكات، الا ان خضوع كل بلوك من البلوكات الاربعة لنظام بناء مختلف عن الاخر يشكل - من الوجهة المبدئية - مانعا قانونيا يحول دون امكانية اعمال مجاز الوحدة العقارية لغايات البناء.

ويستثنى من هذا الشرط بناء المجموعات الكبرى، وذلك في حال بناء مشروع يستوفي شروط اعتباره مجموعة كبرى بمفهوم المادة ١٦/ من قانون البناء، جاز نقل الاستثمار من بلوك الى آخر بحيث يستثنى العقار المنقول اليه الاستثمار من معدل الاستثمار السطحي ومن عدد الطوابق والعلو الخ ... المفروضة في المنطقة، وبحيث

يجرد البلوك المنقول منه الاستثمار، عينا، مما جرد منه من استثمار، وشريطة عدم تجاوز الاستثمار العام لمجموع المساحات اليه تتكون منها الوحدة العقارية (استشارة رقم ٢٠٠٤/٤٨٨ تاريخ ٢٠٠٤/٨/٥).

استناداً لما تقدّم

- لا يجوز تكوين وحدة عقارية بين عقارين خاضعين لنظامي بناء مختلفين إلا في حالة تطبيق المادة ١٦ من قانون البناء (إنشاء المجموعات الكبرى).