

المحاضرة السادسة

الشيوع الإجباري

وهو الشيوع الذي لا يمكن طلب قسمته من قبل أي شريك فيه فهو شيوع دائم .

الفرق بين الشيوع الاجباري والشيوع العادي :

1- يختلف الشيوع الاجباري عن الشيوع العادي في أنه لا يجوز لأى من الشركاء طلب القسمة فيه ، لأن الغرض الذي أعد له المال الشائع في هذه الحالة يقتضى أن يبقى هذا المال دائما على الشيوع .

2- الشيوع الإجباري قد يكون شيوعاً أصلياً كالوثائق الخاصة بالأسرة ، لأنه يرد على مال مخصص لاستعمال الأسرة ، فالملكية الشائعة مستقلة بنفسها وقد يكون شيوعاً تبعياً كالحائط المشترك، والأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات أو الشقق .

حدود حق الشريك في الشيوع الإجباري :

1- لا يجوز للشريك في الشيوع الإجباري طلب القسمة

2- لا يجوز للشريك في الشيوع الاجباري التصرف في حصته الشائعة .

3- ترد على سلطة الاستعمال في الشيوع الاجباري قيدين :

الأول : لا يستعمل الشيء على نحو يتعارض مع الغرض المخصص له ، فلا يجوز لأى من الشركاء التغيير فيما أعد له المال الشائع إلا بموافقة جميع الشركاء .

الثانى : لا يستعمل الشيء الشائع على نحو يضر بالشركاء الآخرين ، فلا يجوز للشريك في المال الشائع استعماله على نحو يحول دون تمكن الشركاء الآخرين من الإستفادة منه .

أنواع الشيوع الإجباري والتي تتمثل بما يلي :

1- الحائط المشترك

2- الطريق الخاص المشترك

3- الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق

الحائط المشترك

هو الحائط الذي يفصل بين عقارين ويملكه صاحبيهما على وجه الشيوخ وينشأ مشتركاً إذا أقامه الجاران بين عقاريهما بالاتفاق أو أقامه احدهما ثم شاركه الآخر به .

هناك شرطين يجب تحققهم حتى يكون الحائط مشترك :

الأول : أن يكون الحائط فاصلاً بين بنائين متلاصقين فلا يجوز أن يكون الحائط فاصل بين أرض وبناء .

الثاني : أن يكون الحائط قد فصل بين البنائين من وقت إنشائهما ، فإذا لم يكن في وقت إنشاء الحائط سوى بناء واحد فإن هذا الحائط يعتبر جزءاً من هذا البناء وحده ، فإذا قام بعد ذلك بناء آخر ملاصق للبناء الأول ، كان الحائط ساتراً لهذا البناء الآخر ومن ثم لا تقوم القرينة على ملكيته المشتركة ، لأن الحائط لم يفصل بين البنائين وقت إنشائهما بل هو مملوك ملكية خالصة لمن أقامه ، غير أن هذه القرينة قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها ، فيجوز لأحد الجارين أن يثبت أنه أقام الحائط كله في ملكه وعلى نفقته كأن يقدم سند ملكيته له أو أن يثبت أن الحائط كله مقام على أرضه ، وإذا لم تتوفر شروط هذه القرينة فعلى من يدعى الاشتراك في ملكية الحائط إثبات ما يدعيه وفقاً للقواعد العامة، كأن يثبت مالك الأرض الفضاء أن الحائط الفاصل قد أقيم بنفقات مشتركة على جزء من ملكه وجزء من ملك الجار، أو يثبت أنه اشترى حصة في الحائط الذي كان مملوكاً من قبل لجاره ملكية خالصة .

استعمال الحائط المشترك :

بما أن سلطة استعمال الشريك في الشيوخ الإجباري أوسع من سلطة استعمال الشريك في الشيوخ العادي، فإن هذه السلطة تتقيد بقيدين :

- 1- استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذي أعد له .
- 2- ألا يحمل الحائط فوق طاقته وألا يحول هذا الاستعمال دون استعمال الشريك الآخر له ، وألا يترتب على هذا الاستعمال ضرر بالغير أو بالحائط نفسه .

نفقات صيانة وترميم الحائط المشترك :

- 1- إذا احتاج الحائط إلى صيانة أو ترميم أو تجديد تكون النفقات على الشريكين مناصفة .
- 2- إذا كان الحائط على وشك السقوط وأراد أحد الشريكين هدمه وامتنع الآخر فيمنع الممتنع على الهدم وتكون النفقات مناصفة بين الشريكين .
- 3- إذا لم يكن الحائط آيل للسقوط وأراد أحد الشريكين هدمه وامتنع الآخر فيمنع من يريد الهدم وإذا فعل ذلك يكون قد تصرف في ملك غيره بدون إذنه وهنا يكون ضامناً وفقاً لقواعد اتلاف ملك الغير .

4- إذا انهدم الحائط من تلقاء ذاته و اراد احد الشريكين إعادة بنائه و امتنع الاخر يجبر الممتنع على البناء ويجوز للشريك الاخر ان يقوم بالبناء بعد اذن المحكمة ويرجع على الشريك الممتنع بالنفقات التي تقع عليه .

5- اذا وقع الحائط بخطأ من احد الشريكين يتحمل المخطئ نفقات اصلاح الحائط وحدة .

6- اذا سقط الحائط بفعل الغير هنا يتحمل الغير ضمان ذلك وفق احكام المسؤولية التقصيرية .

تعليية الحائط المشترك

أ- تعليية الحائط دون حاجة إلى إعادة بنائه .

قد تقتضى مصلحة أحد الشركاء الجديدة دون الآخر تعليية الحائط المشترك دون إعادة بنائه، كأن يريد بناء طابقا جديدا فوق طبقات بنائه والذي يستتر بالحائط المشترك، وكانت تعليية هذا الحائط ممكنة دون إعادة بناء الحائط من جديد، فهنا يجوز لهذا الشريك تعليية هذا الحائط .

ب- تعليية الحائط عن طريق إعادة بنائه :

إذا كان الحائط لا يتحمل التعليية فإنه يجوز للشريك أن يهدمه ويعيد بنائه بشروط:

أن تكون له مصلحة جدية في التعليية ، وألا يحدث ذلك ضررا جسيما بالشريك الآخر ، وأن تكون نفقات الهدم وإعادة البناء على عاتق الشريك الذى يريد التعليية وحده ، وإذا كان بناء الشريك الآخر معتمدا على الحائط ولا يمكن هدم الحائط دون هدم بناء هذا الشريك أو تصدعه ، فإن ذلك يعتبر ضرر جسيما يلحق بالجار ومن ثم لا تجوز تعليية الحائط عن طريق إعادة بنائه وعلى الشريك الذى يرغب في التعليية في هذه الحالة أن يترك الحائط المشترك على حالته ويبنى حائطا آخر إلى جانبه ويكون هذا الحائط مملوكا له ملكية خالصة .

إذا توافرت شروط التعليية دون إعادة بناء الحائط، كان الجزء المعلى ملكا خالصا لمن شيده وعليه وحده نفقات صيانتته ولا يجوز لجاره استعمال هذا الجزء المعلى .