

أحكام الحائط المشترك

وفقا لقانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الليبي

د. جبهة محمود الزريقي

مستشار سابق بالحكومة العليا

وأستاذ متعاون مع الجامعات الليبية

المخلص

يجاول هذا البحث القيام بدراسة مقارنة لأحكام الحائط المشترك في عدة مطالب، الأول بيان النظام القانوني للحائط المشترك في البلدين من خلال قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الليبي، والثاني أحكام الحائط المشترك في النظامين، وتشمل الدراسة تعريف الحائط المشترك، والتزامات مالك الحائط من حيث الاستعمال والنفقات والعلية وشروطها، أمّا المطلب الثالث فقد خصص لدراسة أحكام الحائط الفاصل بين بنائين وليس مشتركا، وهذا الحائط له أحكام خاصة من حيث الاستعمال والتزامات مالك الحائط المنفصل، مع تقسيم هذه المطالب إلى فقرات.

Résumé:

Le présent travail est une étude comparative qui tente à mettre en exergue un exposé des jugements relatif à la paroi commune suivant plusieurs volets. Le premier met l'accent sur le système juridique de la paroi commune limitant deux pays dans le cadre du droit des relations civiles des Émirats Arabes Unis et celui du droit public libyen. Le second volet concerne les jugements de la paroi commune dans les deux systèmes. Cette étude essaye de définir le concept de la paroi commune et précise les obligations du propriétaire de cette dernière en termes d'usage, de dépenses, de grenier et ses exigences. Le dernier moment avait comme objet la question juridique de la paroi séparative de deux bâtiments, et non un joint, et ce mur a des dispositions particulières en matière d'utilisation et d'obligations du propriétaire de la paroi séparative.

تهيد

يتميز كلا من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر سنة 1985م والقانون المدني الليبي الصادر 1953م بأنهما ينتميان لمدرسة فقهية واحدة، وتكاد بعض نصوصهما أن تكون متطابقة، فهما على غرار القانون المدني المصري وإن كان كلاهما له بعض الخصوصيات

فيما يتعلق بتقنين بعض أحكام الشريعة الإسلامية ضمن نصوصها، ومن بين النصوص المتطابقة تلك المتعلقة بالحائط المشترك بين الأبنية التي يختلف ملاكها، فقد نظمها قانون المعاملات المدنية الإماراتي في خمس مواد، وكذلك القانون المدني الليبي، وكلاهما صنف هذه المواد ضمن الكتاب الثالث: الحقوق العينية الأصلية غير أن قانون المعاملات الإماراتي وضعها تحت الفرع الثالث الملكية الشائعة الفقرة (8) تحت اسم [الحائط المشترك] المواد: 1198-1202، بينما القانون المدني الليبي وضعها ضمن القيود التي ترد على حق الملكية، المواد: 823-827، وقد أفرد عنوانا خاصا لكل مادة بما يتفق مع فحواها.

يلاحظ هنا توافق قانون المعاملات الإماراتي مع القانون المدني المصري في إدراج أحكام الحائط المشترك ضمن الملكية الشائعة بينما أدرجه القانون المدني الليبي ضمن القيود التي ترد على حق الملكية - كما سبق بيانه - رغم أن الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري - رحمه الله - هو الذي شارك في وضع القانون المدني الليبي الذي أخذ أغلب أحكامه من القانون المدني المصري، كما أن قانون المعاملات المدنية الإمارات قد استعار كثيرا من أحكامه من القانون المدني المصري سواء من حيث الصياغة أو المضمون⁽¹⁾.

عندما وقفت على الأحكام الخاصة بالحائط المشترك في التشريعين المذكورين، وجدت التطابق الكبير بينهما سواء من حيث الصياغة أو الأحكام مع وجود تباين في وضع هذه الأحكام ضمن تصنيف يختلف كل منهما عن الآخر لذلك رأيت القيام بدراسة هذه الأحكام للمساهمة بها في مجلة العدالة بعد أن اطلعت على العدد 130 الصادر في ربيع الأول 1428هـ الموافق لـ: إبريل 2007م فوجدتها مجلة غنية بالدراسات والأحكام القضائية، وسأتبع في هذه الدراسة المقارنة بين نصوص قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الليبي فيما يتعلق بأحكام الحائط المشترك، وبعد هذه التمهيد أقسم البحث إلى المطالب التالية، ثم خاتمة أنطرق فيها للنتائج.

المطلب الأول: النظام القانوني للحائط المشترك في البلدين
أولاً: في قانون المعاملات المدنية الإماراتي يترتب على هذا التصنيف، أي وضع المواد التي تنظم الحائط المشترك، أن أحكام الملكية الشائعة، وخاصة أحكام الشيوع الإجباري، هي التي تسرى على الحائط المشترك فيما لم يرد به نص بالمواد التي تنظم أحكامه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، من ذلك ما تنص عليه المادة 1/1153 التي تنص على أنه (لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن باقي شركائه بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوق باقي الشركاء) وعلى ذلك يجوز للشريك أن يتصرف بالبيع في عقاره الملاصق لعقار جاره ويشمل البيع حصته في الحائط المشترك، لأنه يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، وبالتالي يجوز له التصرف فيها بكل أنواع التصرفات بشرط عدم الإضرار ببقية الشركاء.

غير أن التصرف إذا كان بالزيادة في البناء عليه، فقد أوجبت المادة 1198 على أي من الشركاء أن يتحصل على إذن من بقية الشركاء في الحائط المشترك، وليس المقصود بذلك التعليق لأنّ المشرع نظم أحكامها وشروطها في المادة 1199، إنما يقصد بها زيادة البناء عليه بما لا يتطابق مع وضعه حين إنشاء الحائط، أو الزيادة التي تغير من طبيعته أو استعماله بدون تعليق، فيكون استعماله بما يطبق نص المادة 1/1201.

ووضع أحكام الحائط المشترك ضمن الملكية الشائعة لا يعين إمكانية أخذ الحصة المتصرف فيها بالشفعة، ذلك أنّ الحائط المشترك وإن كانت ملكيته شائعة إلاّ أنّه شيوع إجباري، أي أن مالكه يجب عليه البقاء في الشيوع، ومن ثم فهو غير قابل للقسمة، وبالتالي لا تجوز الشفعة فيه طبقاً لنص المادة 1284 من قانون المعاملات المدنية، كما أنّه لا يمكن التصرف في حصة المالك (الشريك) في الحائط المشترك بدون التصرف في العقار القائم (الملاصق) على الحائط، لأنّ الأحكام الخاصة بالملكية المشتركة تقضي بعدم قابليتها للقسمة ومن ثم ليس لأي مالك أن يتصرف في نصيبه مستقلاً عن الآخر (المادة 1189) ولا يجوز لدائن الشريك في

الحائط المشترك الحجز على هذه الحصة الشائعة استقلالا⁽²⁾. كما يخضع الحائط المشترك أيضا لحكم المادتين 1158 التي تنص على أنه (لكل شريك في الشيووع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء) والمادة 1159 التي تنص على أن (نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيووع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته) غير أن هذه الأحكام تسري على الحائط المشترك بالقدر الذي لا تتعارض مع ما ورد من أحكام في المواد التي تنظمه. ومما يؤكد سريان أحكام الشيووع على الحائط المشترك في القانون الإماراتي إلى جانب تصنيفها تحت الفرع الثالث من الفصل الأول حق الملكية بوجه عام وهو بعنوان الملكية الشائعة، أن المشرع الإماراتي بدأ في صياغة المادة 1199 بالنص على عبارة (لشريك في الحائط) أي اعتبار المالك في الحائط المشترك شريكا، على عكس المشرع الليبي الذي وضع عنوان المادة 823 (الحائط المشترك) ونص في الفقرة الأولى على أنه: (مالك الحائط المشترك) وذلك يعي سريان أحكام الملكية الشائعة على الحائط المشترك في القانون الإماراتي.

ثانياً: في القانون المدني الليبي أمّا في التشريع الليبي فتسرى أحكام القيود القانونية المتعلقة بالمصلحة الخاصة على الحائط المشترك فيما لم يرد به نص في المواد التي تنظم أحكامه بالقانون المدني الليبي وذلك ما يتطلب بيان الطبيعة القانونية لهذه القيود.

اختلف الفقهاء في طبيعة القيود القانونية المقررة لأجل المصلحة الخاصة فهناك من يرى أنها حقوق ارتفاق لأنها تحد من منفعة عقار لمصلحة آخر والعقاران مملوكان لشخصين مختلفين، وأن حقوق الشرب والمجرى والمسيل والمطل ليست مجرد قيود ترد على حق الملكية وتقييد سلطات المالك، بل تعطي للغير تكليفاً بالمعنى الصحيح على العقار وتعطيه بعض سلطات المالك، في حين أن القيود القانونية تقييد سلطة المالك فقط ولا تعطي حقاً للغير.

وهناك رأي آخر يقول بأنها قيود قانونية، لأنّ المشرع هو الذي قررها واعتبرها قيوداً عامة ترد على كل ملكية توجد في ظروف معينة، بينما يعتبر حق الارتفاق خروجاً على الوضع العادي المألوف وعبئاً استثنائياً يتقرر بفعل الإنسان ولا يتناول إلا ملكية معينة بشروط خاصة، فحق الارتفاق فيه خروج على التنظيم العام المألوف لحق الملكية، في حين أنّ القيد القانوني ليس كذلك بل القيود القانونية هي التنظيم العام المألوف لحق الملكية⁽³⁾ فحق المرور للأرض المحبوسة يكون قانونياً لا ارتفاقاً، بينما لو رخص المالك لجاره بالمرور، فإنه يحمل نفسه بذلك فيكون المرور المقرر في هذه الحالة ارتفاقاً لا قيداً قانونياً⁽⁴⁾.

وقد وضع المشرع الليبي كنظيره المصري هذه القيود تحت القيود الواردة على حق الملكية، بينما مجدها في التشريعات الفرنسية والسورية والمغربية مدرجة في نطاق الارتفاقات⁽⁵⁾ ولهذا، فهي تعتبر في التشريع الليبي من قبيل القيود القانونية لا من قبيل الارتفاقات وهذا ما قرره المحكمة العليا، حيث جاء في أحد أحكامها: (أن القيود الواردة على الملكية لا تزول بعدم الاستعمال بسبب أنها قيود دائمة بدوام الملكية وليست من قبيل الارتفاقات)⁽⁶⁾ غير أنه يلاحظ أنّ القيود التي يتم وضعها من قبل المالك عند تقسيم الأرض والتصرف فيها والتي من شأنها منع المالك من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو في مساحة رقعته أو ترك مسافة معينة بين المباني أو فتح مطلات أو مناور وغلقها، فإنها طبقاً لنص المادة 1021 من القانون المدني تكون بمثابة حقوق ارتفاق لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك⁽⁷⁾.

ويترتب على هذا الخلاف الفقهي النتائج التالية:

1- لو قلنا إنّها قيود قانونية لزم أن تستوفي الشروط التي نص عليها القانون، ولو قلنا إنها حقوق ارتفاق فإن ترتيبها لا يستلزم توافر الشروط القانونية التي نص عليها القانون، بل تترتب بالاتفاق أو بالميراث أو بتخصيص المالك الأصلي (الحيازة لم تعد سببا من

- أسباب كسب الملكية في التشريع الليبي).
- 2- القيود القانونية لا تكسب بالاستعمال، ولا تسقط بعدم الاستعمال، بينما حقوق الارتفاق تسقط بعدم الاستعمال لمدة 15 سنة، وفقاً لحكم المادة 1030 من القانون المدني.
- 3- إذا باع شخص عقاراً وقرر في عقد البيع أنه خالٍ من حقوق الارتفاق ثم ظهر أن عليه قيوداً من قيود حق الملكية، فلا رجوع للمشتري عليه بدعوى الضمان، بينما لو قلنا إنها حقوق ارتفاق للمشتري الرجوع على البائع بدعوى الضمان وفقاً للمادة 433 من القانون المدني⁽⁸⁾.

المطلب الثاني: أحكام الحائط المشترك في البلدين

والذي يبدو لي أن الحائط المشترك له علاقة بأحكام الملكية الشائعة شيوعاً إجبارياً، وهي السمة الغالبة عليه إذ يمكن هدمه وإقامة حائط لكل بناء على حدة باتفاق الشركاء (الملاك) وبما لا يخالف قوانين البناء، وكذلك له علاقة بالقيود التي ترد على حق الملكية حيث فرض المشرع قيوداً على استعمال الحائط المشترك بين ملاك العقارات المتجاورة من حيث التعلية والنفقات وغيرها.

ولدراسة هذه الأحكام نقسم هذا البحث إلى المطالب التالية:

أولاً: تعريف الحائط المشترك تنص المادة 1202 من قانون المعاملات المدنية الإماراتية على أن (الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركا حتى مفرقهما ما لم يقيم دليل على غير ذلك) كما تنص المادة 826 من القانون المدني الليبي على أن (الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركا حتى مفرقهما، مال يقيم دليل على العكس)، وهذان النصان يتطابقان مع نص المادة 817 من القانون المدني المصري، مع تغيير في بعض الكلمات لا تؤثر في المعنى.

وعلى ذلك يكون الحائط الفاصل بين بنائين متلاصقين إما مشتركاً بين الجارين وإما مملوكاً ملكية خالصة لأحدهما، وطبقاً للمادة 826 من القانون المدني والمادة 1202 من قانون المعاملات المدنية، يكون الحائط

مشتركا إذا كان يفصل بين بنائين منذ إنشائه، ما لم يقيم دليل على العكس - ويشترط لذلك:

- (أ) أن يكون الحائط فاصلاً بين بنائين، فإذا كان فاصلاً بين أرض وبناء أو بين أرض وأرض، فلا يعدّ مشتركا.
- (ب) أن يكون فاصلاً منذ إنشائه، فإذا ثبت أنه في الأصل لم يكن فاصلاً بين بنائين فلا يعدّ مشتركا⁽⁹⁾.

فإذا توافر الشرطان قامت قرينة على أنّ الحائط مشترك بين ملاك العقارين وهي قرينة قابلة لإثبات العكس، فعلى من يدعي ملكية الحائط إثبات ذلك⁽¹⁰⁾ وتكون الشركة في الحائط بنسبة البنائين، فإذا كانا متساويين فالنصف لكل منهما وإذا كان أحدهما أعلى من الآخر فالشركة تكون حتى مفرق البنائين، وما زاد يكون ملكاً لصاحب العقار الأعلى، فإذا ثبتت الشركة في الحائط فتكون الالتزامات بين مالكيه على النحو التالي:

ثانياً: التزامات مالك الحائط المشترك

أ- من حيث الاستعمال نصت المادة 1/823 من القانون المدني، على أنه (لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمّل الحائط فوق طاقته)، كما نصت المادة 1201 من قانون المعاملات المدنية على أنه (لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند السقف دون أن يحمّل الحائط فوق طاقته).

ويترتب على ذلك أن الجار له أن يضع في الحائط الأسلاك الكهربائية ومواسير المياه والغاز وأن يحدث فيه حفراً يغرّز فيها ألواحاً أو دواليب ويضع عليه ما يسند سقف بيته، كل ذلك بشرط ألاّ يتجاوز نصف سمك الجدار المملوك له ولا يحق له فتح نوافذ أو مطلات على جاره، ولا يشترط القانون اللبي أخذ موافقة الجار مثل القانون الفرنسي، غير أنه إذا قام بما يعتبر افتئاتاً على حق جاره.. فلهذا الأخير أن يرفع دعوى وقف الأعمال الجديدة المنصوص عليها في المادة 966 من القانون المدني، على اعتبار أن قيامه بالأعمال التي تتجاوز حقه، فيه تهديد لحياتته للحائط⁽¹¹⁾.

ب- من حيث النفقات: تنص الفقرة 2 من المادة 323 من القانون المدني، على أنه: (إذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له عادة، فنفقة إصلاحه أو تجديده على الشركاء كل بنسبة حصته فيه)، كما تنص الفقرة الثانية من المادة 1201 من قانون المعاملات المدنية على أنه (إذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له عادة، فنفقة إصلاحه أو تجديده على الشركاء بنسبة حصة كل منهم فيه)، وبموجب ذلك يكون على عاتق الشريكين نفقات صيانة الحائط المشترك أو إعادة تجديده بنسبة ملكية كل منهما، وبما أنّ الالتزام بتحميل نصيب من نفقات إصلاح الحائط، المشترك وتجديده من الالتزامات العينية، فيجوز وفقاً للقواعد العامة التخلص من الالتزام بالتخلي عن ملكية نصيبه في الحائط بشرط عدم الانتفاع به مستقبلاً بأن يكون له بناء ما يزال مستتراً بالحائط، وألاً يكون هو المتسبب بخطئه فيما يحتاجه الحائط من إصلاح⁽¹²⁾ ويتحمل الذي تسبب في الخطأ والذي يريد تقوية الحائط بمفرده نفقات صيانة الحائط أو إعادة تجديده.

غير أنّ التخلص من الالتزام العيني من الشريك في الحائط المشترك بالتخلي عن نصيبه في ملكيته، إنما تتعلق بالتشريع الليبي دون التشريع الإماراتي، حيث نصت المادة 1192 في فقرتها الأولى (على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها، ويكون نصيبه في التكاليف بنسبة قيمة ما يملك في العقار، ما لم ينص في نظام إدارة البناء على غير ذلك وكل مالك يتسبب في زيادة نفقات البناء يكون مسؤولاً عنها)، وذلك يعي وجوب الاشتراك في دفع التكاليف الخاصة بحفظ الملكية الشائعة على النحو المبين في هذه المادة.

إلا أنّ ذات المادة نصت في فقرتها الثانية على أنه (ولا يحق للمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف) ونظراً لأنّ المشرع الإماراتي وضع أحكام الحائط المشترك ضمن الفصل الأول حق الملكية بوجه عام، الفرع الثالث: الملكية الشائعة، فإنّ ذلك يفيد تطبيق هذا الحكم على الحائط المشترك، وبالتالي لا يمكن القول

أ) أن تكون له في تعليته مصلحة جدية، كما لو كان يريد أن يرتفع ببنائه طبقة أو أكثر.

ب) ألا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً بسبب هذه التعلية، إلا إذا كان الضرر بسيطاً مما يتسامح فيه الجيران.

ج) أن يتحمل وحده نفقات التعلية ونفقات صيانة الجزء المعلى.

د) أن يتخذ الاحتياطات الكفيلة بجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من متانته⁽¹³⁾.

أما إذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً للتعلية وكان أحد الجارين بحاجة جدية إلى تعليته، فعليه وحده أن يعيد بناءه من جديد على نفقته، وتكون الزيادة في سمك الحائط في أرضه قدر الاستطاعة وليس له أن يطلب من شريكه أي تعويض ويظل شريكه بنسبة حصته نفسها، أما الجزء المعلى فيكون خالصاً في ملكيته لمن أحدثه، ولجاره أن يصبح شريكاً فيه إذا دفع نصف ما أنفقه ونصف قيمة الأرض التي تقوم عليها الزيادة في السمك إن وجدت، وذلك كله وفقاً لأحكام المادة 825 من القانون المدني، وأحكام المادة 1200 من قانون المعاملات المدنية، وتُحسب القيمة يوم إحداثها لا يوم المطالبة بالاشتراك فيها، فإذا دفع نصيبه يكون شريكاً في تعلية الحائط وملكية الأرض⁽¹⁴⁾.

وإذا تجاوز الجار الذي قام بإعادة بناء الحائط المشترك في مساحة تلك الحائط - وفقاً لقضاء المحكمة العليا الليبية - فليس له أن يجبر جاره على النزول عن الأرض التي عليها الحائط أو جزء منها، إلا أنه لا يكون لصاحب الأرض طبقاً لأحكام الالتصاق أن يطلب الإزالة إذا قام جاره الحائط في أرضه بحسن نية، وإنما يكون له حق الاختيار بين دفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو دفع مبلغ مساوٍ لما زاد في ثمن الأرض بسبب ما حدث بها، كما لا يجوز له أن يطلب إزالة سمك الحائط الذي أقيم فاصلاً بين بنائين، وهو يعد في حكم المادة 826 مدني، المادة 1202 معاملات، مشتركاً حتى مفترقهما، ما لم يقيم دليل على العكس⁽¹⁵⁾.

وبذلك، تكون المحكمة العليا في الحكم السابق قد أجرت أحكام الالتصاق

على تجاوز مساحة الحائط المشترك عند إعادة بنائه، وهي المنصوص عليها في المادة 929 مدني، المتعلقة بإقامة المنشآت على أرض الغير بحسن نية، وطبقاً للفقرة الأولى من تلك المادة يجوز لصاحب الأرض أن يطلب نزع المنشآت، غير أن المحكمة العليا رأت استثناء الحائط المشترك من هذا الحكم لاختلافه عن إقامة منشآت في أرض الغير، وتعزيزاً لروابط الجوار، وما قد يلحق الجار الذي قام بإعادة البناء من ضرر.

المطلب الثالث: أحكام الحائط الفاصل بين بنائين

إنّ الأحكام السابقة تتعلق بالحائط المشترك، وما ينبغي ملاحظته وجود فرق بين الحائط المشترك والحائط الفاصل بين بنائين، فهذا الأخير يتم بإقامة الحائط ولم يكن هناك إلا بناء واحد، فإن الحائط يكون جزءاً من هذا البناء وحده، وإذا أقيم بعد ذلك بناء ملاصق للبناء الأول، فإنّ الحائط لا يكون مشتركاً بل يكون حائطاً فاصلاً بين بنائين غير مشترك، وهو ملك خاص لصاحب البناء الأول⁽¹⁶⁾ ومع ذلك فإذا قام صاحب البناء الجديد بدفع ما يوازي قيمة نصف الحائط ونصف الأرض المشيد عليها، فإنّه يصبح حائطاً مشتركاً بين بنائين، تسرى عليه الأحكام المتعلقة بذلك (سنبين الأساس القانوني لذلك فيما بعد).

ويتم إثبات الحائط الفاصل بانتفاء القرينة التي قررها المشرع في المادتين 1202 معاملات إماراتي و826 مدني لبي، وهي أن يكون الحائط فاصلاً بين بنائين، وأن يكون ذلك منذ إنشائه، بالشروط المبينة سابقاً، فإذا لم يتوافر أحد الشرطين يكون الحائط مملوكاً لمن قام ببنائه على أرضه، ويستدل على ذلك من وثائق أو سندات الملكية، أو بوجود علامات ظاهرة تدل على أن البناء قد شيد منذ البداية منفرداً من قبل مالك واحد، وفيما يلي بيان أحكام الحائط الفاصل.

أولاً من حيث الاستعمال: يعدّ الحائط الفاصل ملكاً خالصاً لصاحبه، ويكون له وحده أن يباشر عليه كافة السلطات التي يحولها له حق ملكيته، ولا يجوز لجاره أن يجبره على الاشتراك في هذا الحائط حتى ولو أبدى استعداده لدفع تعويض أو مقابل لهذا الاشتراك، فلمالك الحائط غير

المشترك مطلق الحرية في قبول اشتراك جاره معه في ملكية هذا الحائط أو عدم قبوله⁽¹⁷⁾.

يستفاد ذلك من نص المادة 1/827 من القانون المدني الليبي التي جاء فيها (ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض التي عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 825) وهذه المادة لها مقابل في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وهو نص المادة 1/1143 التي جاء فيها (لا يجوز للجار أن يجبر جاره على إقامة حائط أو غيره على حدود ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض القائم عليها الحائط).

ومقتضى نص المادتين أن الجار لا يستطيع إجبار مالك الحائط الفاصل على أن ينزل له عن جزء منه أو من الأرض المقام عليها، ولكن المشرع الليبي أوجد استثناء عليها يستطيع الجار أن يجبر جاره على تملك جزء من الحائط ولكن في حالة واحدة فقط هي مساهمة الجار في تعلية الحائط المشترك، المنصوص عليها في المادة رقم (825) من القانون المدني الليبي، وهي مطابقة لنص المادة 1200 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وهذه المادة وإن أجازت أن يدفع غير الشريك في الحائط المشترك نصف ما أنفق شريكه في تعلية الحائط ونصف قيمة الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة حتى يكون شريكا معه في الحائط، فإنه من باب أولى سريانها على جواز تملك نصف الحائط الذي تم إنشاؤه من قبل مالك واحد منذ البداية، ولكن دون إجبار من غير المالك على صاحب الحائط، وإنما يتم ذلك بالتراضي بينهما، فالنص يمتثل هذه الرخصة.

وهذا الذي أشرت إليه قد أجازته المشرع الفرنسي في المادة 661 من القانون المدني التي تقضي بأنه يجوز للجار أن يطلب من جاره الاشتراك في حائطه الفاصل، كله أو بعضه، بأن يدفع له نصف قيمته أو نصف قيمة الجزء الذي يريد جعله مشتركا، مع نصف قيمة الأرض التي أقيم عليها الحائط، غير أن أستاذنا السنهوري - رحمه الله - يرى عدم جواز ذلك وفقا لنص المادة 1/827 مدني ليبي، وإنما يتعلق الجواز في تعلية

الحائط المشترك فقط⁽¹⁸⁾، ولكنه يذكر في نهاية بحثه حول الحائط المشترك: ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يكسب الجار الاشتراك في الحائط أو حق ارتفاق عليه بسبب قانوني، كأن يشتري هذا الحق أو أن يكسبه بالتقادم⁽¹⁹⁾.

والذي أراه في ذلك الجواز ذلك أن المالك للحائط الفاصل، له كأي مالك لحق عيني، التصرف فيه (فلمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه) المادة 811 مدني ليبي، كما تنص المادة 1133 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على: -

1- حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفا مطلقا عينا ومنفعة واستغلالا.

2- وللمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتائجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعا.

وما دام المالك له حق التصرف في حق ملكية العقار بكامله بجميع التصرفات الجائزة شرعا، فله من باب أولى أن ينزل عن نصف الحائط الفاصل لجاره الملاصق له، وكذلك نصف الأرض المشيد عليها، ليكون بعد ذلك شريكا له ويعدّ بعد ذلك الحائط مشتركا وليس فاصلا بين بنائين، وعلى غرار الاشتراك في تعلية الحائط المشترك، تحسب قيمة الحائط يوم إحداثها لا يوم المطالبة بالاشتراك فيها، فإذا دفع نصيبه في البناء والأرض يصبح شريكا فيهما.

ثانيا: التزامات مالك الحائط الفاصل تنص الفقرة الثانية من المادة 827 مدني ليبي على أنّه (ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قوي إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط)، كما تنص المادة 2/1143 معاملات مدنية إماراتي على أنه (وليس للمالك الحائط أن يهدمه دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط) ومقتضى ذلك أنه إذا ثبت أن الحائط ملك لأحد الأشخاص ولم يكن مشتركا، فالمرجع وضع قيودا على مالكه بعدم هدمه دون عذر قوي، وهذا القيد إنما هو نوع من الرقابة على استعمال حق الملكية

يدخل ضمن نظرية عدم التعسف في استعمال الحق⁽²⁰⁾ ويشترط لتطبيق ذلك ما يلي: -

الشرط الأول: أن يكون بناء الجار مستترا بالحائط غير المشترك، ويتحقق الضرر من الهدم - على سبيل المثال- إذا كان ملك الجار محاطا بسور من ثلاث جهات والرابعة هي الحائط الفاصل الساتر لملك الجار، فإذا لم يكن ملكه محاطا، فلا يتحقق الضرر في هذه الحالة.

الشرط الثاني: ألا يكون لدى مالك الحائط عذر قوي يبرر هدم الحائط ويعدّ من قبيل العذر القوي أن يكون الحائط آيلا للسقوط، أو أن يكون مالك الحائط بحاجة إلى تطوير بنائه ليقوم سكنا له أو لأولاده، أو إعادة تشييد بنائه بوضع يختلف عن وضعه السابق، الأمر الذي يقتضي هدم الحائط الفاصل⁽²¹⁾.

ولكي يعدّ الهدم مشروعاً يجب أن يوجد تناسب بين المنفعة التي تعود على مالك الحائط من وراء هدمه وبين الضرر الذي يلحق الجار نتيجة ذلك نظراً لاستتار بنائه بالحائط، ويتحقق التناسب بوجود مبرر قوي يبرر الهدم، وفي حالة عدم وجود الباعث على الهدم، أو أنه ليس قويا بحيث يبرره، فيعدّ ذلك قرينة على الانحراف في استعمال حق الملكية⁽²²⁾ وتقدير مدى قيام قوة العذر الذي يبرر لمالك الحائط هدمه ومدى تحقق الضرر من ذلك وتناسب الباعث مع الضرر هو مسألة موضوعية يختص بها القضاء وله في ذلك سلطة واسعة في رقابة استعمال الحق.

فإذا توافرت الشروط المذكورة: استتار الجار بالحائط الفاصل، وهدم الحائط لغير عذر قوي، وتحقيق الضرر للجار، فيمنع صاحب الحائط الفاصل من هدمه، وهو قيد سلبى يستفيد منه الجار المستتر بالحائط، وهو من ضمن القيود التي ترد على الملكية، ويبقى الحائط ملكاً خاصاً لصاحبه، ولا يجوز للجار استعماله في غير الاستتار إلا بإذن المالك، ولا يكون للجار كذلك حق ارتفاع عليه⁽²³⁾ أما إذا توافرت الشروط التي تبيح لصاحب الحائط الفاصل هدمه، فله أن يهدمه على أن يتخذ كافة الاحتياطات اللازمة للمحافظة على بناء جاره من السقوط⁽²⁴⁾.

الخاتمة

مُلخص من استعراض ما سبق بعض النتائج المتعلقة بتنظيم الحائط المشترك وبيان أحكامه في القانون المدني الليبي وقانون المعاملات المدنية الإماراتية على النحو التالي: -

أولاً: يعدّ القانون المدني المصري مصدراً مهماً من مصادر القانونين لأنّ جل ما ورد فيهما من أحكام الحائط المشترك تتطابق معه، وبالتالي يستعان في تفسير قانوني الإمارات العربية وليبيا بالدراسات القانونية للقانون المدني المصري وبالأحكام القضائية الصادرة عن المحاكم المصرية. ثانياً: تتطابق أغلب النصوص المتعلقة بالحائط المشترك في قانون المعاملات المدنية الإماراتية مع القانون المدني الليبي، إنّما الفرق بينهما أنّ المشرع الإماراتي صنف هذه النصوص ضمن أحكام الملكية الشائعة (الشيوع الإجمالي) متفقاً في ذلك مع القانون المدني المصري، بينما وضعها المشرع الليبي ضمن القيود القانونية المقررة على حق الملكية لأجل المصلحة الخاصة.

ثالثاً: يترتب على الفرق السابق أن المسائل التي لم يرد بها حكم في التشريع الإماراتي يعود فيها إلى أحكام الملكية الشائعة شيوعاً إجبارياً، أما في التشريع الليبي فيتم تطبيق الأحكام الخاصة بالقيود القانونية المتعلقة بالمصلحة الخاصة.

رابعاً: يكون الحائط الفاصل بين بنائين، ملكاً لصاحبه ولا تنطبق عليه أحكام الحائط المشترك، ولكن الجار الملاصق له يجوز له أن يملك في النصف إذا ساهم في نفقة إنشائه ودفع نصف قيمة الأرض المقام عليها الحائط، ولا يتم ذلك إلا بموافقة صاحب الحائط الفاصل.

خامساً: لا يكون للشريك في الحائط المشترك في قانون المعاملات المدنية الإماراتية التخلص من التزامه بصيانة وحفظ الحائط المشترك إذا تحلّى عن ملكيته في الحائط، بينما يجوز ذلك وفقاً للقانون المدني الليبي بشرط عدم وجود تسبب الشريك فيما أصاب الحائط المشترك، عندها لا يجوز له التخلص بالالتزام.

الهوامش والمراجع المعتمدة

- (1) دور الشريعة الإسلامية والفقهاء الإسلامي كمصدر لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، الجزء الأول، جاسم علي سالم الشامس، أستاذ القانون المدني عميد كلية القانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، مجلة الميزان، ص 23 العدد 120، تصدرها وزارة العدل، ديسمبر 2009م.
- (2) الوسيط، للأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، ص 8/991، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1988م.
- (3) شرح القانون المدني الليبي، علي سليمان، ص 65. منشورات جامعة قاريونس، د-ت
- (4) أصول القانون المدني، الجزء الأول الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية د/حسن كيره، ص 198، طبعة أولى، منشأة المعارف، الإسكندرية 1965م.
- (5) التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، د/مامون الكزبري، ص 318 طبعة جديدة، 1982، المغرب.
- (6) طعن مدني رقم 55-17 ق، جلسة 1971/8/8م، المجموعة المفهومة لأحكام المحكمة العليا الليبية، ص 4/771. طرابلس ليبيا.
- (7) طعن مدني رقم 364-44 ق جلسة 2003/5/26، مجموعة أحكام المحكمة العليا، القضاء المدني، ص 1/764، السنة 1371 ور، 2003 مسيحي.
- (8) انظر شرح القانون المدني، د.علي علي سليمان، ص 45/44، وأصول القانون المدني، د. حسن كيره، ص 201-203.
- (9) شرح القانون المدني الليبي، المصدر السابق، ص 65.
- (10) أصول القانون المدني، المصدر السابق، ص 592.
- (11) شرح القانون المدني الليبي، المصدر السابق، ص 66.
- (12) الوسيط، للأستاذ السنهوري، المصدر السابق، ص 8/996، أصول القانون المدني، المصدر السابق، ص 594.
- (13) الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، د/جمعة وهمود الزريقي الجزء الأول، ص 63، الطبعة الثالثة، مطبعة الأزدهار مصراتة ليبيا، 2010م.
- (14) طعن مدني رقم 26/77 ق جلسة 1981/3/29م، مجلة المحكمة العليا. عدد 1 - أكتوبر 1981.
- (15) شرح القانون المدني الليبي، ص 68.
- (16) الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، المصدر السابق ص 1/63.
- (17) الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، د/إبراهيم أبو النجا، ص 64، الطبعة الأولى، 1997م، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
- (18) الوسيط، للأستاذ السنهوري، المصدر السابق، ص 8/1005.
- (19) الوسيط، المصدر السابق، ص 8/1006.
- (20) أصول القانون المدني، ص 235.
- (21) الوسيط، المصدر السابق، ص 8/1006، والحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الليبي، المصدر السابق، ص 65.
- (22) أصول القانون المدني، ص 316.
- (23) الوسيط للأستاذ السنهوري، ص 8/1006.
- (24) الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الليبي، ص 65.