

المحاضرة الخامسة

سنتناول في هذه المحاضرة الشيوخ الإجباري وهو الشيوخ الذي لا يمكن طلب قسمته من أي شريك فيه، فهو شيوخ دائم ، وهذا الشيوخ الذي يختلف عن الشيوخ العادي في أنه لا يجوز لأى من الشركاء فيه طلب القسمة فيه، لأن الغرض الذي أعد له المال الشائع في هذه الحالة يقتضى أن يبقى هذا المال دائما على الشيوخ .

والشيوخ الإجباري قد يكون شيوخاً أصلياً كالثائق الخاصة بالأسرة، لأنه يرد على مال مخصص لاستعمال الأسرة، فالملكية الشائعة مستقلة بنفسها ، وقد يكون شيوخاً تبعياً كالحائظ المشترك، والأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات أو الشقق .

حدود حق الشريك في الشيوخ الإجباري :

لا يجوز للشريك في الشيوخ الإجباري طلب القسمة؛ كما لا يجوز له التصرف في حصته الشائعة في الفناء بالبيع أو الرهن مستقلة عن العقار المملوك له ملكية مفرزة .
وإن كانت سلطة الشريك في الشيوخ الإجباري في التصرف أضيق نطاقاً من سلطة الشريك في الشيوخ العادي، إلا أن سلطته في الاستعمال والاستغلال أكثر اتساعاً من الشيوخ العادي.

لا يرد على سلطة الاستعمال هذه سوى قيدين:

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

الثاني : ألا يستعمل الشيء على نحو يضر بالشركاء الآخرين، فلا يجوز للشريك في الفناء المشترك استعماله على نحو يحول دون الشركاء الآخرين والإفادة منه ، وفي حدود هذين القيدين يكون للشريك سلطة استعمال الشيء المشترك كما لو كان مالكا له وحده ، المساهمة في نفقات الشيء الشائع تكون بنسبة حصة كل شريك في المال الشائع .

أنواع الشيوخ الإجباري والتي تتمثل بما يلي :

1- الحائط المشترك

2- الطريق الخاص المشترك

3- الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق

الحائط المشترك

إذا فصل حائط بين عقارين ، فإن هذا الحائط يكون حائطا فاصلا مملوكا لهما على الشيوخ .

وقد يكون حائطا فاصلا غير مشترك ولكنه مملوك ملكية خاصة لأحد المالكين .

يجب الاستدلال بقريئة على الاشتراك في ملكية الحائط المشترك ويشترط لأعمال هذه القرينة شرطان :

الأول : أن يكون الحائط فاصلا 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 ساترا 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 وفقا 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 مملوكا من قبل لجاره ملكية خالصة .

استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذى خصص له :

بما أن سلطة استعمال الشريك في الشيوع الإجباري أوسع من سلطة استعمال الشريك في الشيوع العادي، فإن هذه السلطة تنقيد بقيدتين :

1- استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذى أعد له. فله أن يضع فوقه العوارض التي يستند إليها سقفه، وفي المقابل تكون نفقات الصيانة والإصلاح شركة بينهما كل بنسبة حصته في الحائط، ولا يجوز للمالك أن يفتح مناوور في هذا الحائط بدون إذن المالك الآخر.

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 .

عدم جواز فتح مناوور في الحائط المشترك :

تسبب عدم الجواز : لما كان من أغراض الحائط المشترك أن يستتر به العقاران كل عن الآخر، ومن ثم فلا يجوز لأى من المالكين أن يفتح في الحائط مناوور أو أي فتحات أخرى تنفذ إلى عقار جاره دون موافقة هذا الجار .

نفقات الصيانة والإصلاح والتجديد والترميم :

إن هذه النفقات يتحملها الشركاء كل بنسبة حصته إذا كانت هذه النفقات ضرورية حتى يظل الحائط صالحا للغرض الذى أعد له ، أما إذا كان الإصلاح غير ضروري كأن يقوم أحد الشركاء بمفرده بالإصلاح لمصلحته الخاصة كما لو أراد تغطية الحائط واقتضى ذلك تقوية الجزء المشترك ليتحمل التغطية فإن هذا الشريك وحده هو الذى يتحمل التغطية ، ويجوز للشريك التخلص من نفقات الإصلاح والتجديد بالتخلي عن ملكيته للحصة الشائعة في الحائط المشترك والأرض المقام عليها الحائط، وإذا تخلى الشريك عن حق ملكيته الشائعة أصبح الحائط ملكا خالصا للشريك الآخر .

تغطية الحائط المشترك

أ- تغطية الحائط دون حاجة إلى إعادة بنائه .

قد تقتضى مصلحة أحد الشركاء الجدية دون الآخر تغطية الحائط المشترك دون إعادة بنائه، كأن يريد بناء طباقا جديدا فوق طبقات بنائه والذى يستتر بالحائط المشترك،

وكانت تغطية هذا الحائط ممكنة دون إعادة بناء الحائط من جديد، فهنا يجوز لهذا الشريك تغطية هذا الحائط .

ب- تغطية الحائط عن طريق إعادة بنائه :

إذا كان الحائط لا يتحمل التغطية فإنه يجوز للشريك أن يهدمه ويعيد بنائه بشروط: أن تكون له مصلحة جدية في التغطية ، وألا يحدث ذلك ضررا جسيما بالشريك الآخر ، وأن تكون نفقات الهدم وإعادة البناء على عاتق الشريك الذي يريد التغطية 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 تغطية الحائط عن طريق إعادة بنائه وعلى الشريك الذي يرغب في التغطية في هذه الحالة أن يترك الحائط المشترك على حالته ويبني حائطا آخر إلى جانبه ويكون هذا الحائط مملوكا له ملكية خالصة .

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

د. فاطمة المسلماوي