مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية

اسم المقال: إعادة البناء المهدم بسبب العمليات الحربية في سورية من قبل بعض المالكين وإصلاحه
اسم الكاتب: أ.د. أحمد عمر عيسى
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/10249
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 06:24 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية
المجلد 3 (3)– 2023 :111–128

Damascus University Journal of Legal Sciences
Vol 3 (3)– 2023:111-128

إعادة البناء المهدم بسبب العمليات الحربية في سورية من قبل بعض المالكين وإصلاحه

أ.د. أحمد عمر عيسى[1]

1. أستاذ دكتور – قسم القانون الخاص– كلية الحقوق– جامعة حلب

الملخص:

تهدّمت بسبب العمليات الحربية التي جرت طوال الحرب التي شهدتها سورية، أبنية كانت قائمة؛ ولمّا أراد بعض مالكي الأبنية المهدمة، إعادة بنائها وإصلاحها، تعذر في أغلب الأحوال، اجتماع المالكين.

وفي هذا البحث حاولنا الوقوف عند حلول القانون المدني نواجه بها الحالات العملية التي يريد فيها بعض المالكين إعادة البناء المهدم وإصلاحه دون حضور المالكين الآخرين.

ولمواجهة هذا الوضع الغالب افترضنا أحد أمرين: فإما أن يتعلق الأمر بإعادة البناء المهدم تهدماً كلياً، وإما أن يتعلق الأمر بإصلاح البناء المهدم تهدماً جزئياً. ففيما يتعلق بإعادة البناء المهدم تهدماً كلياً، ميزنا بين البناء المخالف، والبناء النظامي. فإذا تهدم البناء المخالف، فلا يمكن لأي من المالكين إعادة البناء؛ وذلك باستثناء الأبنية المخالفة، القابلة للتسوية؛ فهذه يسري عليها ما يسري على البناء النظامي من أحكام. وفي البناء

تاريخ الإيداع:2023/1/4
تاريخ القبول: 23/2/26



حقوق النشر: جامعة دمشق –سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق النشر بموجب الترخيص
CC BY-NC-SA 04

ISSN (online)
http://journal.damascusuniversity.edu.sy/index.php/index/index

النظامي، يمكن لبعض المالكين إعادة البناء، دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى التزام فرضه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم، بإعادة بناء سفله؛ أو بالاستناد إلى أنهم مالكون على الشيوع للأرض التي أقيم عليها البناء.
وفيما يتعلق بإصلاح البناء المهدم تهدماً جزئياً، ميزنا بين إصلاح الأجزاء المفرزة في البناء، وإصلاح الإجزاء المشتركة. ففيما يتعلق بإصلاح الأجزاء المفرزة في البناء، يمكن لبعض المالكين إصلاح هذه الأجزاء، بالاستناد إلى التزام فرضه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو؛ وفيما يتعلق بإصلاح الأجزاء المشتركة، يمكن لبعض المالكين إصلاح هذه الأجزاء بالاستناد إلى حق كل شريك منهم في هذه الأجزاء المشتركة في حفظ هذه الأجزاء.

الكلمات المفتاحية: تهدم البناء، إصلاح البناء، ملكية شائعة، مالكون على الشيوع، السفل، العلو، أجزاء مشتركة، أجزاء مفرزة

The reconstruction of destroyed building due to war operations in Syria by some of the owners and repairing it

Prof. Ahmed Issa[1]
1. Dept. de Droit prive, Facute de Droit,Universite d'Alep

Abstract:

En raison des opérations militaires qui se sont déroulées durant la guerre qu'a connue notre pays, des bâtiments dressés se sont détruits. Quand certains de leurs propriétaires ont voulu les faire reconstruire et réparer, il leur fut, dans la plupart des cas, impossible de se réunir .

Dans ce sujet de recherche, nous avons essayé de nous arrêter aux solutions du code civil par lesquelles nous envisageons les cas pratiques dans lesquels certains propriétaires veulent faire reconstruire et réparer les bâtiments détruits, et ce, sans la présence des autres propriétaires.

Pour faire face à cette situation prédominante, nous avons supposé l'une de deux choses : soit qu'il s'agisse de faire reconstruire le bâtiment totalement détruit, soit qu'il s'agisse de faire réparer le bâtiment partiellement détruit. En ce qui concerne la reconstruction du bâtiment totalement détruit, nous avons distingué le bâtiment légal du bâtiment illégal. Si le bâtiment illégal était détruit, aucun des propriétaires ne saurait le faire reconstruire, et ce, à l'exception des bâtiments illégaux, susceptibles d'un compromis. Ceux-ci sont soumis aux dispositions applicables à la construction légale. Quant au bâtiment légal, il est possible à certains propriétaires de faire reconstruire sans la

Received: 4/1/2023
Accepted: 26/2/2023

Copyright: Damascus University- Syria, The authors retain the copyright under a CC BY- NC-SA

présence des autres, soit en vertu d'une obligation imposée par le législateur au propriétaire du dessous en code civil, consistant en la reconstruction de son dessous, soit en vertu de leur copropriété du terrain sur lequel est dressé le bâtiment .

Pour ce qui est de la réparation du bâtiment partiellement détruit, nous avons distingué la réparation des parties détachées dans le bâtiment et la réparation des parties communes. En ce qui concerne la réparation des parties détachées dans le bâtiment, il est possible à certains propriétaires de faire réparer ces parties en vertu d'une obligation imposée par le législateur au propriétaire du dessous en code civil, consistant à procéder aux travaux et restaurations nécessaires pour empêcher l'effondrement du dessus. Quant à la réparation des parties communes, il est possible à certains propriétaires de faire réparer ces parties en se basant sur le droit de chaque partenaire d'entre eux dans ces parties communes en vue de les sauvegarder.

Key words: Collapse Of Building, Repair The Building, Common Property, Owners In Common The Bottom, The Top Common Parts, Distributed Parts

المقدمة:

شهدت –وما زالت تشهد– سورية، حرباً لم يعرف تاريخ الإنسانية لها نظير. وتهدّمت بسبب العمليات الحربية التي جرت طوال هذه الحرب التي بدأت في سنة 2012، أبنية كانت قائمة؛ وخرج سكان هذه الأبنية منها، إلى أماكن أخرى.

ولمّا خرج المسلحون من الأماكن التي احتلوها، عاد بعض مالكي الأبنية المهدمة، وأرادوا إعادة بنائها وإصلاحها.

ولا شك في أن البناء المهدم قد يكون مملوكاً كله لمالك واحد يستقل به، وعندئذ لا تثير عملية إعادة البناء والإصلاح أية مشكلة؛ إذ يقوم هذا المالك المستقل بإعادة البناء والإصلاح وعلى نفقته. ولكن المشكلة تكمن عندما يتكون البناء المهدم من عدد كبير من الشقق والطبقات؛ لكل شقة أو طبقة مالك يستقل بها؛ وفي هذا الوضع، الأصل أن يجتمع المالكون جميعاً، ليقرروا إعادة البناء المهدم وإصلاحه؛ ينفرد كل مالك منهم بإعادة بناء وإصلاح شقته أو طبقته. وهذا هو الأصل، ولكن قد يتعذر الاجتماع في أغلب الأحوال، في العمل، لغياب بعض المالكين([1])؛ ومن ثم لا بد من البحث عن حلول في القانون المدني لهذه المسألة، نواجه بها الحالات العملية التي يريد فيها بعض المالكين إعادة البناء المهدم وإصلاحه دون حضور المالكين الآخرين.

ولمواجهة هذا الوضع الغالب لا بد من افتراض أحد أمرين: فإما أن يتعلق الأمر بإعادة البناء المهدم تهدماً كلياً، وإما أن يتعلق الأمر بإصلاح البناء المهدم تهدماً جزئياً. وسنقف عند هذين الفرضين على التعاقب.

المبحث الأول:

إعادة البناء المهدم تهدماً كلياً :

يراد بالتهدم الكلي للبناء، زواله من الوجود بمقوماته الطبيعية. وفيما يتعلق بإمكانية قيام بعض مالكي البناء المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية بإعادة البناء دون حضور المالكين الآخرين، نميز بين حالة البناء المخالف، وحالة البناء النظامي.

[1] أو لاختلاف مشاربهم، وتفاوت أغراضهم واتجاهاتهم؛ فقد يريد بعضهم إعادة البناء وإصلاحه ويقف آخرون حائلاً دون ما يريده الأولون.

المطلب الأول:

البناء المخالف:

يراد بالبناء المخالف، البناء الذي أشيد من دون ترخيص أو الذي أشيد مخالفاً للترخيص الممنوح([1]).

ومن خلال استقراء أحكام القرار بالقانون رقم /44/ تاريخ 1960/2/16 بشأن مخالفات البناء، وأحكام القانون رقم /1/ الصادر بتاريخ 2003/4/5 المتعلق بإزالة مخالفات الأبنية، وأحكام المرسوم التشريعي رقم /59/ الصادر بتاريخ 2008/9/24 المتعلق بإزالة الأبنية المخالفة ومخالفات البناء، تتأكد لنا رغبة المشرع في التشدد في قمع مخالفات البناء ولا سيما من خلال أحكام المرسوم الأخير النافذ حالياً، حيث عدّ المشرع في هذا المرسوم بعض مخالفات البناء الخطيرة من قبيل الجرائم الجنائية الوصف، وعدّ بعضها الآخر من قبيل الجرائم الجنحوية الوصف، في حين أفسح المجال لتسوية المخالفات الأقل خطورة من دون وصفها من قبيل الجرائم الجزائية.

وعلى هذا يمكن القول إنه إذا تهدّم البناء المخالف تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، فلا يمكن لأي من المالكين إعادة البناء، ليعود إلى ما كان عليه من قبل. بل على العكس من ذلك، وسنداً لأحكام المادة (2) من المرسوم التشريعي رقم /59/ لعام 2008، فإن الأبنية المخالفة، ومخالفات البناء، تزال، كافة، ومهما كان نوعها، بالهدم، وترحّل الأنقاض على نفقة من كانت المخالفة لمصلحته، وذلك باستثناء الأبنية المخالفة، ومخالفات البناء، القابلة للتسوية([2])؛ فهذه يمكن لبعض المالكين إعادة بنائها دون حضور المالكين الآخرين، بعد تسوية المخالفات فيها، وعندئذ يسري عليها ما يسري على البناء النظامي من أحكام، وهي أحكام سنقف عندها الآن.

[1] انظر المادة (1) من المرسوم التشريعي رقم /59/ الصادر بتاريخ 2008/9/24 والمتعلق بإزالة الأبنية المخالفة ومخالفات البناء.

[2] وفقاً لأحكام المواد (6 و7 و11) من المرسوم التشريعي رقم /59/ الصادر بتاريخ 2008/9/24.

المطلب الثاني:

البناء النظامي:

يراد بالبناء النظامي البناء الذي تمّ إنشاؤه بترخيص، مع مراعاة الترخيص الممنوح([1]). وإذا تهدم البناء النظامي، تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، يمكن لبعض المالكين إعادة البناء، دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى التزام فرضه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم، بإعادة بناء سفله؛ أو بالاستناد إلى أنهم مالكون على الشيوع للأرض التي أقيم عليها البناء. وسنقف عند هاتين المسألتين على التعاقب.

أولاً: إعادة البناء بالاستناد إلى التزام صاحب السفل بإعادة بناء سفله إذا انهدم

قدّمنا أنه في البناء الذي يتكوّن من عدد من الطبقات أو الشقق التي تكون مملوكة لملاك مختلفين؛ فإن كل مالك يملك طبقته أو شقته في البناء. فإذا كان البناء نظامياً، وتهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، بأن تهدمت الطبقات أو الشقق، يمكن لبعض المالكين إعادة البناء دون حضور المالكين الآخرين بالاستناد إلى التزام ألقاه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم، بإعادة بناء سفله الذي انهدم([2]).

فتنص الفقرة الأولى من المادة 815 من القانون المدني على أنه: "إذا انهدم البناء، وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله. فإذا امتنع، جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل، إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا انهدم البناء بسبب العمليات الحربية، فإن على صاحب السفل من المالكين أن يعيد بناء سفله، لأن لصاحب العلو منهم حق

---

[1] وفق قانون إعمار العرصات رقم 14 لعام 1974 الذي أحدث بموجبه السجل المؤقت، ووفق قانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 82 لعام 2010.

[2] ففي نظام السفل والعلو، يملك السفل صاحبه مفرزاً؛ ويملك العلو صاحبه مفرزاً أيضاً؛ وكل ما يصل العلو بالسفل هو أن للعلو حق القرار على السفل، وحق القرار هذا هو الذي تستمد منه التزامات صاحب السفل نحو صاحب العلو بما فيها التزامه بإعادة بناء سفله إذا انهدم. انظر أحمد عمر عيسى، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة حلب، كلية الحقوق، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، 2022، ص51 وما بعدها؛ وانظر أيضاً محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة حلب، 1997؛ وانظر كذلك، عبد السلام الترمانيني وعبد الجواد السرميني، القانون المدني، الحقوق العينية، ج1، الحقوق العينية الأصلية، جامعة حلب كلية الحقوق، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، 1990.

القرار عليه، فيعيد صاحب العلو من المالكين بناء علوه مستقراً على السفل، بعد أن أعاد صاحبه بناءه على ما قدمنا. والمفروض طبعاً أن البناء يكون قد وقع بعلوه وسفله، بأن يكون السفل قد انهدم فترتب على ذلك انهدام العلو([1]). وإذا كان صاحب السفل من المالكين غائباً فلم يقم بإعادة بناء السفل المنهدم في الأحوال التي يجب عليه فيها ذلك، جاز لصاحب العلو من المالكين إعادة البناء المنهدم، ويكون ذلك بأن يختار صاحب العلو أحد أمرين؛ فإما أن يطلب من القاضي أن يأمر ببيع السفل على صاحبه، ويكون ثمنه من حق صاحب السفل، وعلى المشتري أن يعيد هو بناء السفل فإنه لم يشتره وهو منهدم إلا على هذا الشرط؛ أو أن يطلب صاحب العلو من المالكين من القاضي أن يأذن له في أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه؛ فإذا أعاد بناءه، رجع بما أنفقه على صاحب السفل([2]).

وتنص الفقرة الثانية من المادة 815 من القانون المدني على أنه: "وفي الحالة الأخيرة، يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته. ويجوز له أن يحصل على إذن في إيجار السفل أو سكناه، استيفاءً لحقه". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا أعاد صاحب العلو بناء السفل، ورجع بما أنفقه على صاحب السفل، فيكون له ضماناً لاستيفاء حقه أن يحبس السفل في يده، بل يجوز له أيضاً أن يحصل على إذن القاضي في إيجار السفل أو سكناه بأجر المثل، استيفاء لحقه([3]).

ثانياً: إعادة البناء بالاستناد إلى ملكية الأرض التي أقيم عليها البناء على الشيوع

يعدّ جميع مالكي البناء النظامي المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، مالكين على الشيوع للأرض التي أقيم عليها البناء بعد تهدمه([4])؛ ويمكن بالتالي لبعض هؤلاء المالكين إعادة البناء المهدم تهدماً كلياً

---

[1] أما إذا انهدم العلو وحده، فلا شأن لصاحب السفل في انهدام العلو. وإذا كان السفل آيلا للسقوط دون أن ينهدم، فلصاحب العلو أن يستصدر من السلطة الإدارية المختصة أمراً بهدم السفل، ثم يطالب بإعادة بنائه على الوجه الذي قدمناه. انظر عبد المنعم البدراوي، الحقوق العينية الأصلية، منشورات سيد عبد الله وهبة، الطبعة الثانية، 1968، فقرة 119 ص 149.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصّل للأشياء والأموال، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص777، فقرة 616 وما بعدها.

[3] انظر أحمد عمر عيسى، المرجع السابق، ص53.

[4] استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة 811 التي جاء فيها أنه: "إذا تعدد ملاّك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض... كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه".

بسبب العمليات الحربية، في الأرض التي أقيم عليها البناء دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى أنهم مالكون على الشيوع للأرض. ويكون ذلك لمن يملك منهم على الأقل ثلاثة أرباع الأرض الشائعة التي أقيم عليها البناء، ويتمّ ذلك بالاستناد إلى أن إعادة البناء في الأرض تعدّ من أعمال إدارة الأرض الشائعة إدارة تخرج عن حدود الإدارة المعتادة، أو إلى أن إعادة البناء تعدّ من قبيل التصرف في هذه الأرض الشائعة كلها. وسنقف عند هاتين الحالتين.

1- إعادة البناء بالاستناد إلى أن إعادة البناء تعد من أعمال إدارة الأرض الشائعة إدارة تخرج عن حدود الإدارة المعتادة

تنص الفقرة الأولى من المادة 784 من القانون المدني على أن: "للشركاء، الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلّغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون، أو بطريقة رسمية أخرى. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إن الأعمال التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة للمال الشائع هي التعديلات في الغرض الذي أعد له المال الشائع، وذلك بقصد تحسين الانتفاع به. ويمكن وصف إعادة البناء النظامي المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية في الأرض التي أقيم عليها البناء، من قبيل أعمال إدارة الأرض الشائعة التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة؛ ويتأكد ذلك بما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري، في خصوص الأعمال التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة، إذ بينت هذه المذكرة أنه: "إذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة، كإدخال تغييرات أساسية في الغرض الذي أعد له المال لتحسين الانتفاع به، وذلك... كإعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستغلال، ... وكإقامة أحد الشركاء في الشيوع بناء على أرض فضاء شائعة...؛ فللأغلبية أن تقرر ما تراه في ذلك ..."([1])؛ والأغلبية المطلوبة لأعمال الإدارة التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة ومنها إعادة البناء النظامي المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، أصوات الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع. ويمكن القول بالاستناد إلى

[1] وانظر أيضاً حسن علي الدنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة بغداد، 1954، ص71، ر67.

ذلك إنه يكون للمالكين الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الأرض الشائعة أن يقرروا إعادة البناء المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية في الأرض المقام عليها البناء، دون حضور المالكين الآخرين، بوصف إعادة البناء من أعمال إدارة الأرض الشائعة التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة. ويلزم القانون الأغلبية المذكورة بأن تبلغ قرارها بإعادة البناء إلى كل شريك من الأقلية الغائبة؛ ولم يعين القانون طريقة خاصة للتبليغ، فيصح أن يكون على يد محضر، كما يصح أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل، وقد يكون شفوياً ولكن على الأغلبية إثبات حصول التبليغ؛ ويكفل القانون للأقلية المعارضة حقها في الرجوع إلى المحكمة للتظلم من قرار الأغلبية؛ فلكل شريك من فريق الأقلية، في خلال شهرين من يوم وصول التبليغ إليه، أن يعارض في قرار الأغلبية أمام المحكمة المختصة. والمحكمة تبدأ بتقدير القرار بإعادة البناء الذي اتخذته الأغلبية، وتسمع في ذلك حجج الأغلبية وحجج الأقلية؛ وقد ترى، بعد سماع حجج الطرفين، ألا توافق على القرار بإعادة البناء، فيمتنع على الأغلبية أن تقوم بإعادة البناء؛ أما إذا وافقت المحكمة على القرار بإعادة البناء، فقد تضع له شروطاً وتحيطه بضمانات تكفل إنجازه على وجه مرضي؛ وقد يبقى القرار بإعادة البناء، بعد كل ذلك غير مأمون العاقبة، فتحتاط المحكمة لكفالة حقوق الأقلية المخالفة، وتأمر الأغلبية بإعطاء الأقلية كفالة شخصية أو عينية، تطمئن إليها الأقلية فيما إذا تحققت مخاوفها ونتج عن إعادة البناء خسارة فتجد الأقلية في رجوعها بالتعويضات على الأغلبية هذه الكفالة أمامها تضمن هذا الرجوع؛ ويتبين من ذلك أن موافقة المحكمة على العمل لا يعفي الأغلبية من رجوع الأقلية عليها بالتعويض، فيما إذا نتج عن هذا القرار خسارة للشركاء([1]).

وتنص المادة 786 من القانون المدني على أن: "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال الشائع يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا أعاد المالكون الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الأرض الشائعة التي أقيم البناء عليها، فإن كل الشركاء([2]) يتحملون تكاليف الإعادة كل بقدر حصته فيها؛ ويكون البناء ملكاً شائعاً بينهم جميعاً؛ ومن ثم تنقسم عليهم، كل بقدر حصته، نفقات إعادة بناء البناء النظامي المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية؛

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص634، فقرة 497 وما بعدها.

[2] هم ملاك للمال الشائع كما قدمنا.

وبهذا قضت محكمة النقض المصرية، إذ جاء في قرار لها أن: "الشريك الذي يقيم بناء على العين المشتركة لا يعتبر من الغير في معنى المادة 65 من القانون المدني (المصري السابق)، فإذا ما طالب الشريك الآخر بملكيته لحصة في هذا البناء، وجب أن يكون ذلك في مقابل ما يناسبها في تكاليف البناء الفعلية وقت إقامته، إذ إن مطالبته هذه تفيد أنه اعتمد فعل شريكه، ومن ثم يكون الشريك الباني في هذه الحالة معتبراً في حكم الوكيل"([1]).

2- إعادة البناء بالاستناد إلى أن إعادة البناء تعد من أعمال التصرف في الأرض الشائعة كلها

تنص المادة 787 من القانون المدني على أن: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرّروا التصرّف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يبلغوا قرارتهم إلى باقي الشركاء كما ورد في المادة 784. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ. وللمحكمة، عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً".

ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا عرضت ظروف هامة وقامت أسباب قوية تستدعي التصرف في المال الشائع، ويتعذر إجماع الشركاء على التصرف؛ فيجوز للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف في هذا المال، وذلك في مصلحة جميع الشركاء([2]).

---

[1] نقض مدني 30 ديسمبر سنة 1948 مجموعة عمره رقم 359 ص 690.

[2] فقد يسوء استغلال المال الشائع وهو باق على الشيوع ولا توجد طريقة لتلافي هذا النقص، ويظهر من جهة أخرى أن قسمة المال بين الشركاء ضارة بمصالحهم؛ فعندئذ يتبين أن الأجدى، ليس هو بقاء الشيوع أو القسمة بل هو التصرف في المال الشائع. وقد تواني فرصة يستطاع معها التصرف في المال الشائع في صفقة رابحة، يخشى من فواتها وألا تعود. وقد تتعذر إدارة المال الشائع بالرغم من جميع الوسائل التي هيأها القانون لإدارته، وتكون القسمة العينية ضارة بالشركاء، ويكون التصرف في المال لأجنبي هو خير وسيلة لقسمته. وقد تحتاج العين الشائعة إلى تعمير يستدعي نفقة، ولا سبيل إلى الحصول على المال اللازم إلا عن طريق رهن العين. بل قد يتبين أن هناك طريقة أفضل لاستغلال المال الشائع، كأن يكون أرضاً مثلاً وفي إقامة مبان عليها مضاعفة لغلتها، والحصول على المال اللازم لإقامة المباني يقتضي رهن الأرض. وهذه الأسباب وأمثالها تعتبر أسباباً قوية تستدعي التصرف في العين الشائعة، تارة بالبيع وطوراً بالرهن. وكالتصرف في العين الشائعة كلها التصرف في جزء مفرز منها؛ فتقوم أسباب قوية تستدعي، ليس التصرف في جميع العين الشائعة، بل في جزء مفرز منها فقط، ويتعذر إجماع الشركاء على هذا التصرف فيجوز للأغلبية التي سنراها، من باب أولى، التصرف في هذا الجزء المفرز. انظر حسن كيرة، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، ج1، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، 1965، فقرة 107 ص 356 هامش 2.

ويمكن وصف إعادة البناء الذي تهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية في الأرض التي أقيم البناء عليها من أعمال التصرف في هذه الأرض بوصف هذه الأرض مالاً شائعاً. ويكون بالتالي للمالكين الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا إعادة البناء المهدم تهدماً كلياً بسبب العمليات الحربية، في الأرض المقام عليها البناء، دون حضور المالكين الآخرين، بوصف إعادة البناء من أعمال التصرف في هذه الأرض الشائعة كلها. ولم يترك القانون الأقلية الغائبة دون حماية، كما فعل في خصوص الإدارة غير المعتادة على ما قدمناه؛ فالقرار الذي يصدر من الأغلبية بإعادة البناء لا يكون نافذاً فوراً بل يجب على الأغلبية تبليغه للأقلية؛ ويكون التبليغ بأية طريقة؛ ورقة على يد محضر، أو كتاب مسجل أو غير مسجل، أو إخطار شفوي ويقع عبء إثباته على الأغلبية؛ ولأي شريك من الفريق الغائب، في خلال شهرين من وقت تبليغه بقرار الأغلبية، أن يعارض في هذا القرار أمام المحكمة المختصة؛ والمحكمة تستوثق أولاً من قيام أسباب قوية تستدعي إعادة البناء في الأرض الشائعة، فإن لم تقتنع بذلك ألغت قرار الأغلبية؛ أما إذا اقتنعت بقيام هذه الأسباب القوية، فإنها تنتقل بعد ذلك إلى النظر فيما إذا كان من الممكن قسمة الأرض قسمة عينية لتخليص الشركاء من الشيوع وإطلاق يد كل واحد منهم في نصيبه مفرزاً، فلا يعود الأمر في حاجة إلى فرض قرار الأغلبية على الغائبين([1]).

المبحث الثاني:

إصلاح البناء المهدم تهدماً جزئياً :

يراد بالتهدم الجزئي للبناء، زوال جزء منه. وفيما يتعلق بإمكانية قيام بعض مالكي البناء المهدم تهدماً جزئياً، بإصلاح البناء دون حضور المالكين الآخرين، نميز بين حالة إصلاح الأجزاء المفرزة في البناء، وحالة إصلاح الإجزاء المشتركة. ففيما يتعلق بإصلاح الأجزاء المفرزة في البناء المهدم تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، يمكن لبعض المالكين إصلاح هذه الأجزاء، دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى التزام فرضه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو؛ وفيما يتعلق بإصلاح الأجزاء المشتركة في البناء المهدم تهدماً

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص427، فقرة 343 وما بعدها.

جزئياً بسبب العمليات الحربية، يمكن لبعض المالكين إصلاح هذه الأجزاء دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى حق كل شريك منهم في هذه الأجزاء المشتركة في حفظ هذه الأجزاء. وسنقف عند هاتين المسألتين على التعاقب.

المطلب الأول:

إصلاح الأجزاء المفرزة بالاستناد إلى التزام صاحب السفل بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو:

قدّمنا أنه في البناء الذي يملك فيه الطبقات أو الشقق مالكون مختلفون، هناك أجزاء مفرزة، كل جزء منها يملكه أحد هؤلاء المالكين مستقلاً. وهذه الأجزاء المفرزة هي عادة الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء؛ فكل طبقة أو شقة في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص.

فإذا تهدمت الأجزاء المفرزة في البناء، تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، يمكن لبعض مالكي طبقات البناء أو شققه، إصلاح هذه الأجزاء المفرزة، دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى التزام فرضه المشرع في القانون المدني على صاحب السفل منهم بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو. فتنص الفقرة الأولى من المادة 814 من القانون المدني على أنه: "على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا تهدمت الأجزاء المفرزة في البناء تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، فإن على صاحب السفل في البناء التزام بأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة في سفله لمنع سقوط العلو([1])؛ وترتيباً على ذلك يكون على صاحب السفل "إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له، إذ إنها تعتبر ملكاً له"([2])، وذلك منعاً لسقوط سقف السفل فيسقط معه العلو؛ ولا يقتصر الأمر على صيانة السقف وترميمه بل يجب على صاحب السفل أيضاً صيانة جدران السفل وترميمها عند الاقتضاء؛ وبالجملة صيانة جميع أجزاء السفل المملوكة له ملكية مفرزة وترميمها، وذلك لمصلحة العلو واحتفاظاً له بحق القرار على السفل([3]).

---

[1] وهذا التزام يستمد من حق القرار. انظر محمد كامل مرسي، جزء أول في الأموال والحقوق وحق المكية بوجه عام، المطبعة الرحمانية بمصر، الطبعة الثانية، 1951، ص402.

[2] المادة 36 / 57 من القانون المدني المصري السابق.

[3] ولكنه لا يلتزم إلا بترميم سفله، فلا يلتزم بإجراء ترميمات في العلو نفسه لمنع سقوطه. انظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص777، فقرة 616 وما بعدها. انظر عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، منشورات دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1964، ص304.

وتنص الفقرة الثانية من المادة 814 من القانون المدني على أن صاحب السفل: "إذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات، جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل. ويجوز في كل حال لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة". ويمكن القول بالاستناد إلى هذا النص إنه إذا كان صاحب السفل في البناء الذي تهدم تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، غائباً، فلم يقم بالتزامه بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو بحيث يترتب على ذلك تهديد سلامة العلو، جاز لصاحب العلو أن يلجأ إلى القضاء ليقوم بهذه الأعمال والترميمات الضرورية في سفله لمنع العلو من السقوط؛ ويجوز الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة في ذلك، إذا كان إجراء الأعمال والترميمات أمراً عاجلاً؛ ويجوز في جميع الأحوال أن يستأذن صاحب العلو القضاء في أن يقوم هو بالأعمال والترميمات الضرورية في السفل، على أن يرجع بما أنفقه في ذلك على صاحب السفل([1])؛ ويجوز لصاحب العلو، بدلاً مما تقدم، أن يطلب من القاضي أن يأمر ببيع السفل لمن يشتريه ويجري الأعمال والترميمات، فيمنع بذلك سقوط العلو؛ والقاضي يجيب صاحب العلو إلى ما يطلب من ذلك، إذا وجد مبرراً لإجابة الطلب([2]).

المطلب الثاني:

إصلاح الأجزاء المشتركة بالاستناد إلى حق كل شريك في هذه الأجزاء حفظ هذه الأجزاء:

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة 811 من القانون المدني تنص على أنه: "إذا تعدد ملاّك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض، وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك

[1] ويجوز لصاحب العلو، لاسترداد ما أنفقه من مصروفات وقياساً على ما جاء فى الفقرة الثانية من المادة 815 من القانون المدني، أن يحبس السفل في يده إذا كان قد تسلمه لترميمه، وأن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته؛ ويجوز لصاحب العلو أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفل أو سكناه، استيفاء لحقه؛ وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة. انظر أحمد عمر عيسى، المرجع السابق، ص53.

[2] ويلاحظ أن التزام صاحب السفل بترميم سفله منعاً لسقوط العلو التزام عيني، فيستطيع التخلص منه إذا هو تخلى عن ملكية السفل.

بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات، والجدران الرئيسية، والمداخل، والأقنية، والأسطح، والمصاعد، والممرات، والدهاليز، وقواعد الأرضيات، وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة. كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه". وتنص المادة 785 من القانون المدني على أن: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء". ويمكن القول بالاستناد إلى هذين النصين إنه إذا تهدم أي من الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق في البناء، تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، يمكن لبعض المالكين إصلاح هذه الأجزاء المشتركة، دون حضور المالكين الآخرين، بالاستناد إلى أن إصلاح هذه الأجزاء يعدّ من قبيل حفظ هذه الأجزاء المشتركة؛ فأعمال إصلاح هذه الأجزاء قد تكون أعمالاً مادية؛ وأن لكل شريك في الشيوع أن يقوم بها منفرداً دون حاجة إلى موافقة باقي الشركاء، لأن له أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظها([1]).

وتنص المادة 786 من القانون المدني على أن: "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال الشائع يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك". ويمكن القول إن هذا النص هو تطبيق للقواعد العامة؛ فكل المالكين في ملكية الطبقات والشقق في البناء، يعدّون مالكين للأجزاء المشتركة كما قدمنا، فتنقسم تكاليف هذه الأجزاء المشتركة عليهم جميعاً كل بقدر حصته فيه؛ ومن ثم تنقسم عليهم، كل بقدر حصته، نفقات حفظ هذه الأجزاء المشتركة. وبالتالي إذا تهدمت الأجزاء المشتركة في البناء تهدماً جزئياً بسبب العمليات الحربية، وقام أحد المالكين أو بعضهم بأعمال إصلاح هذه الأجزاء دون حضور المالكين الآخرين، فإن نفقات الإصلاح يتحملها المالكون جميعاً؛ كل بقدر حصته، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك([2]).

---

[1] انظر أحمد عمر عيسى، المرجع السابق، ص27.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص777، فقرة 616 وما بعدها.

الخاتمة:

يخلص مما سبق أنه إذا انهدم البناء كلياً بسبب العمليات الحربية، وكان البناء مخالفاً، فلا يمكن لأي من المالكين، إعادة البناء، بل يجب على المالكين جميعاً إزالة المخالفة، وترحّيل الأنقاض على نفقة المخالف، وذلك باستثناء البناء المخالف القابل للتسوية؛ ففي هذا البناء، كما في البناء النظامي، يمكن لبعض المالكين إعادة البناء، بالاستناد إلى التزام صاحب السفل، بإعادة بناء سفله؛ أو بالاستناد إلى أن الأرض التي أقيم عليها البناء تعدّ مملوكة على الشيوع فيما بين الملاك جميعاً.

كما يخلص مما سبق أنه إذا انهدم البناء جزئياً بسبب العمليات الحربية، فيمكن لبعض المالكين إصلاح الأجزاء المفرزة في البناء، في ظل غياب المالكين الآخرين، بالاستناد إلى التزام صاحب السفل بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو؛ وإصلاح الأجزاء المشتركة في البناء، بالاستناد إلى أن حق كل واحد منهم في حفظ هذه الأجزاء.

ومن هنا فإنه إذا أراد بعض مالكي البناء المهدم بسبب العمليات الحربية التي جرت طوال الحرب التي شهدتها سورية، إعادة البناء وإصلاحه، دون حضور المالكين الآخرين، فإننا نقترح في هذه الحال، فيما يتعلق بإعادة البناء المهدم كلياً، إما الاستناد إلى الالتزام المفروض في القانون المدني على صاحب السفل، بإعادة بناء سفله؛ أو إلى أحكام الشيوع للأرض التي أقيم عليها البناء. وفيما يتعلق بإصلاح البناء المهدم جزئياً، إما الاستناد إلى الالتزام المفروض في القانون المدني على صاحب السفل في الأجزاء المفرزة بالقيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو؛ أو الاستناد إلى حق كل شريك في الأجزاء المشتركة في حفظ هذه الأجزاء.

المراجع :

-أحمد عمر عيسى، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة حلب، كلية الحقوق، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، 2022.

-حسن علي الدنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدودة بغداد، 1954.

-حسن كيرة، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، ج1، مؤسسة المعارف للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، 1965.

-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (8)، حق الملكية مع شرح مفصّل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.

-عبد السلام الترمانيني وعبد الجواد السرميني، القانون المدني، الحقوق العينية، ج1، الحقوق العينية الأصلية، جامعة حلب كلية الحقوق، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، 1990.

-عبد المنعم البدراوي، الحقوق العينية الأصلية، منشورات سيد عبد الله وهبة، الطبعة الثانية، 1968.

-عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1964.

-محمد كامل مرسي، الأموال والحقوق وحق المكية بوجه عام، ج1، المطبعة الرحمانية بمصر، الطبعة الثانية، 1951.

-محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة حلب، 1997.