

# الإجراءات القانونية السليمة في الزام جار السفل بالبناء لحماية موقفك

## الزام جار السفل بالبناء لمصلحة جار العلو

تعرف علي حق جار العلو في الزام جار السفل بإعادة بناء السفل وفقاً لنص المادة 860 مدني فلم يترك المشرع جار السفل وشأنه وإنما قيده بإعادة بناء السفل المتهدم وفي حال الامتناع يلزم قضاء فما هي هذه الأحكام هذا ما سنتعرف عليه في البحث .

## الزام جار السفل بإعادة البناء قانوناً

### المادة 860 مدني تنص علي :

1. 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.
2. وفي الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من [السكنى](#) والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه.

## الزام جار السفل في النصوص العربية

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر ١١ ديسمبر  
٢٠٢٣

# حق جار العلو الزام جار السفل بإعادة بناء السفل

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية :

- المادة 815 من التقنين المدني السوري
- المادة 864 من التقنين المدني الليبي
- المادة 1084 من التقنين المدني العراقي
- المواد 901 و 902 و 903 من [القانون المدني القطري](#)

وقد ورد هذا النص في المادة 1229 مكررة ثانيا من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما أستقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية فقد كانت في المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

” ويجوز له أيضا أن يحصل على اذن في إيجار السفل وفي استيفاء حقه من الأجرة “

ووافقت لجنة المراجعة على النص ” تحت رقم 931 في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 929 وذلك بعد أن استبدلت لجنة الشئون التشريعية عبارة أو سكناه استيفاء لحقه ” بعبارة ” وفي استيفاء حقه من الأجرة ” ووافق على النص معدلا على هذا النحو مجلس

مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 165 و 166

## الأعمال التحضيرية للمادة 860 مدني

1. ان ملكية الطبقات لا تشتمل على ملكية مفرزة و ملكية شائعة فحسب , بل تشتمل ايضا على قيود قانونية ( أ و حقوق ارتفاع ) ترد على حق الملكية فى السفلى وفى العلو .

2. اما صاحب السفلى فعليه ان يقوم بكل الأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو . وهذا التزام إيجابي يستطيع التخلص منه بالتخلي عن ملكية السفلى كما هى القاعدة فإذا امتنع عن القيام بالأعمال اللازمة ولم يتخل عن ملكية السفلى جاز للمحكمة ان تأمر ببيع السفلى و باتخاذ الإجراءات العاجلة

مادة 1229 مكررة وتوافق مادة 34 / 55 من التقنين الحالي

**وهذا حكم عملي هام اخذ من الشريعة ( انظر مادة 67 من مرشد الحيران ) :**

بل ان المشروع سار شوطا ابعد من التقنين الحالي فى الاخذ بالشريعة الاسلامية فى هذه المسألة الهامة فألزم صاحب السفلى إذا انهدم سفله ان يعيد بناءه والا بيع السفلى ويجوز لصاحب العلو ان يعيد بناء السفلى على نفقة صاحبه وله ان يمنع صاحب السفلى من سكناه والانتفاع به حتى يوفيه حقه وله ان يؤجره بإذن القاضى ويستخلص حقه من اجرته

مادة 1229 مكررة ثانيا من المشروع وتوافق مادة 67 من مرشد الحيران

3 - أما صاحب العلو فلا يجوز له ان يزيد فى ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفلى ولا أن يأتي أي عمل من شأنه ان يزيد فى عبء السفلى

مادة 1230 من المشروع وتوافق مادة 35/56 من التقنين الحالي و مادة 68 من مرشد الحيران

مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 6 - ص 167 و 168

## التعليق على انهدام السفلى

## تعليق الدكتور السنهوري علي المادة 860 مدني :

اما الالتزام الثانى الذى يفرضه القانون فى جانب صاحب السفلى وهو إعادة بناء السفلى إذا انهدم , فقد نصت على احكامه المادة 860 مدنى.

يجب التمييز هنا بين ما إذا كان انهدام البناء بخطاء صاحب العلو أو بغير خطأ منه :

فان كان بخطئه :

رجع صاحب السفلى عليه بالتعويض الواجب ولم يكن ملزماً بإعادة بناء السفلى ولكنه إذا أعاد بناءه فعلاً رجع لصاحب العلو حقه فى القرار على السفلى بعد ان يكون قد دفع التعويض لصاحب السفلى ومن ثم يجوز له ان يبنى علوه من جديد مستقراً على السفلى .

وان كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطاء صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطاء صاحب السفلى أو بغير خطأ منه :

فان على صاحب السفلى ان يعيد بناء سفله لأن لصاحب العلو [حق القرار](#) عليه فيعيد صاحب العلو بناء علوه مستقراً على السفلى بعد ان أعاد صاحبه بناءه . ثم إذا كان هدم البناء بخطاء من صاحب السفلى وجب على هذا الأخير تعويض صاحب العلو عن الضرر الذى يصيبه من جراء هدم علوه ثم إعادة بنائه .

والمفروض طبعاً ان البناء يكون قد وقع بعلوه وسفله بأن يكون السفلى قد انهدم فترتب على انهدام العلو أما إذا انهدم العلو وحده فلا شأن لصاحب السفلى فى انهدامه ويرجع صاحب العلو على من يكون قد تسبب فى الانهدام .

وإذا كان السفلى أياً للسقوط دون ان ينهدم فلصاحب العلو ان يستصدر من السلطة الادارية المختصة امراً بهدم السفلى ثم يطالب بإعادة بنائه .

وإذا امتنع صاحب السفلى عن إعادة بنائه فى الاحوال التى يجب عليه فيها ذلك جاز لصاحب العلو اجباره على إعادة البناء ويكون ذلك بأن يختار صاحب العلو أحد امرين :

- فأما ان يطلب من القاضى ان يأمر ببيع السفلى على صاحبه ويكون ثمنه من حق صاحب السفلى وعلى المشتري ان يعيد هو بناء

السفل , فانه لم يشتره وهو منهدم الا على هذا الشرط  
▪ أو ان يطلب صاحب العلو من القاضى ان يأذن له فى ان يعيد هو  
بناء السفلى على نفقة صاحبه .

فإذا اعاد بناءه رجع بما انفق على صاحب السفلى ويكون له ضمانا  
لاستيفاء حقه ان يحبس السفلى فى يده بل يجوز له ايضا ان يحصل على  
اذن القاضى فى إيجار السفلى أو سكناه باجر المثل استيفاء لحقه .

الوسيط - 8 - للدكتور السنهوري - ص 1012 وما بعدها

## تعليق الدكتور البدر اوي علي انهدام السفلى أو العلو :

بنص المادة 860 مدنى يفرض القانون على صاحب السفلى فى حالة تهدم  
البناء لأى سبب التزاما بإعادة بنائه حتى يستطيع صاحب العلو ان  
يبنى طبقته وهو لا يستطيع التخلص من هذا الالتزام الا إذا تخلى عن  
حق ملكيته كما هى القاعدة وان كان هذا التخلي نادرا اذ انه سيفضل  
بيع السفلى.

فإذا امتنع صاحب السفلى عن بناء سفله جاز للقاضى ان يأمر ببيع  
السفلى أى يباع نصيبه فى الارض مع حق القرار عليها ولكن القاضى لا  
يجوز له ان يأمر بهذا البيع إذا طلب صاحب العلو ان يعيد هو بناء  
السفلى على نفقة صاحبه .

ومعنى ذلك انه يجوز دائما لصاحب العلو ان يطلب إعادة بناء الطبقة  
السفلى على نفقة صاحبها , ولا يجوز لصاحب السفلى ان يتخلص من إعادة  
البناء على نفقته , وانما يجوز ان يتخلص من ذلك إذا هو تخلى عن  
حقه .

فإذا اعاد صاحب العلو بناء الطبقة السفلى كان له حق الرجوع على  
مالكها بالنفقات وليس له ان يرجع عليه بالتعويض إلا إذا كان سقوط  
البناء قد وقع بتعد منه .

وفى سبيل اقتضاء صاحب العلو لما أنفق فى تجديد بناء السفلى اجازت  
له الفقرة الثانية من المادة 860 مدنى ان يمنع صاحب السفلى من  
السكنى أو الانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته واجازت له ايضا ان يحصل  
على اذن فى إيجار السفلى أو سكناه استيفاء لحقه أى حتى يستخلص حقه  
من اجرته .

ويلاحظ ان التزام صاحب السفلى بإعادة بناء طبقته يجب ان يقصر على  
إعادة البناء بشكل يتحمل الطبقة العليا كما كانت فلا يجوز لصاحب

العلو ان يطلب من صاحب الطبقة السفلى ان يحدد له بناء يقوى على تحمل ثلاث طبقات أو اربع إذا لم يكن العلو يملك الا طريقة واحدة .

**الحقوق العينية الأصلية - للدكتور البدراوي - ص 236 و 237**

## **الزام صاحب السفلى إعادة البناء للدكتور الصدة :**

إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفلى ان يعيد بناء سفله وهذا قيد خطير على الملكية اذ القاعدة ان المالك حر فى ان يبنى فى ملكه أو يمتنع عن البناء ولكن الشارع قرر هذا القيد مراعاة للوضع الخاص بالدار المقسمة حيث يرتبط مصير الطابق الاعلى بمصير الطابق الاسفل ويستطيع صاحب السفلى طبقاً للقواعد العامة ان يتخلص من هذا الالتزام بالتخلي عن ملكية السفلى وان كان لا يعقل ان يتجه صاحب السفلى الى هذا التخلي اذ ان اقصى ما يتعرض له من جزاء فى حالة امتناعه عن القيام بهذا الالتزام هو ان يباع السفلى ولا شك فى ان مصلحته تجعله يفضل هذا البيع على التخلي .

## **فإذا امتنع صاحب السفلى عن تجديد سفله**

جاز للقاضى ان يأمر ببيع السفلى حيث يباع نصيب صاحب السفلى فى الارض وحق القرار عليها وذلك ما لم يطلب صاحب العلو ان يعيد هو بناء السفلى على نفقة صاحبه اذ يتعين على القاضى حينئذ ان يجيب صاحب العلو الى طلبه فالسلطة الاستثنائية التى بمقتضاها يجوز للقاضى ان يأمر ببيع السفلى فى هذه الحالة لا تثبت له الا إذا لم يطلب صاحب العلو الترخيص له فى بناء السفلى على نفقة صاحبه

**وقد كفل الشارع بموجب المادة 860 / 2 مدنى مصري  
والمادتان 815 / 2 مدنى سوري و 864 / 2 مدنى ليبي  
المطابقتان له :**

لصاحب العلو الوسيلة لاقتضاء ما انفق فى تجديد السفلى دون إرهاق لصاحبه أو تحميله بعبء قد يستنفد كل أمواله على ان هذا ليس شأنه ان يسلب القاضى كل سلطة فى هذا الشأن

فإذا لم يحبس صاحب العلو البناء تحت يده كي يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته , وطلب صاحب السفلى ان يقسط عليه المبلغ الذى أنفق فى التجديد جاز للقاضى ان يجيبه الى طلبه وفى هذه الحالة يكون لصاحب السفلى ان يسكنه أو يستغله .

وامتناع صاحب السفلى عن تجديده لا يخل بمجرده صاحب العلو الحق فى

ان يطلب **التعويض** وهذا الحل يستفاد من الخطة التى اتخذها الشارع فى تحديده للجزاء الذى يترتب على امتناع صاحب السفلى عن القيام بالتزامه فى هذا الخصوص فقد راعى الشارع فى هذا التحديد الا يكون هناك عنت على صاحب السفلى .

ويلاحظ ان صاحب السفلى إنما يلتزم بإعادة البناء الى الحالة التى كان عليها قبل ان يصيبه الخلل فمثلا لو ان البناء كان معدا فى الأصل ليتحمل طابقيين فحسب فلا يحق لصاحب العلو ان يطالب صاحب السفلى بتجديد البناء على نحو يتحمل اربع طبقات .

الملكية فى قوانين البلاد العربية للدكتور الصدة - ص 114 و 115

## الزام صاحب السفلى بتجديد البناء قانونا للدكتور توفيق حسن فرج :

يلتزم صاحب السفلى بإعادة بنائه إذا تهدم البناء وقد نصت المادة 860 مدنى على هذا الالتزام .

وهذا النص لحالة ما إذا انهدم البناء دون ان يعزى ذلك الى خطأ صاحب العلو , وفى هذه الحالة يجب على صاحب السفلى إعادة بنائه . ويكون الأمر كذلك من باب اولى ومع الالتزام بتعويض صاحب العلو إذا تم انهدام البناء بخطأ صاحب السفلى .

## فإذا امتنع صاحب السفلى الزم بتجديد البناء وفقا لنص المادة 66 من **مرشد الحيران** فى هذا بقولها :

” إذا هدم صاحب السفلى سفله تعديا يجب عليه تجديد بنائه ويجبر على ذلك ”

ولصاحب العلو اما يطلب بيع السفلى فيقوم المشتري بإعادة البناء واما ان يطلب إعادة بناء السفلى على نفقة صاحبه وله بعد ذلك ان يرجع بالنفقات على صاحب السفلى فإذا لم يقم بالوفاء كان لصاحب العلو ان يستعمل حقه فى الحبس فيمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما فى ذمته ويجوز له ان يحصل على اذن المحكمة فى إيجار السفلى أو سكناه استيفاء لحقه .

الحقوق العينية الأصلية - العميد الدكتور توفيق حسن فرج - ص 306 و

## رأى الدكتور محمد علي عمران عن الزام صاحب السفلى بإعادة البناء :

على صاحب السفلى ان يعيد بناء سفله إذا تهدم حماية لصاحب العلو ويعيد بعد ذلك صاحب العلو بناء علوه مستقرا على السفلى بعد ان يكون صاحبه قد اعاد بناءه .

ويلاحظ انه إذا كان تهدم السفلى راجعا الى خطأ صاحب العلو كأن يكون قد حمل اكثر مما يحتمل عادة فعليه تقع تكاليف إعادة بنائه .

وإذا امتنع صاحب السفلى عن إعادة بنائه بعد ان يكون قد تهدم فلصاحب العلو ان يطلب من القضاء الاذن له بإعادة بنائه على نفقة صاحب السفلى بل لصاحب العلو بدلا عن ذلك ان يطلب من القضاء الأمر ببيع السفلى المشترك يعيد بناءه من جديد ليستقر هو عليه بعد ذلك .

وإذا اذنت المحكمة لصاحب العلو من إعادة بناء السفلى على نفقة صاحبه فلصاحب العلو ان يمنع صاحب السفلى من السكنى والإنتفاع بالسفلى حتى يؤدي ما هو مستحق عليه تطبيقا للقواعد العامة فى [حق الحبس](#) ولصاحب العلو فى هذه الحالة أيضا ان يحصل على اذن فى إيجار السفلى أو سكناه استيفاء لحقه .

الحقوق العينية الأصلية - للدكتور محمد علي عمران - ص 356

## التزام صاحب السفلى بإعادة بناء السفلى إذا تهدم

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر ١١ ديسمبر  
٢٠٢٣

# حق جار العلو الزام جار السفل بإعادة بناء السفل

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



رأينا أن الفقرة الأولى من المادة 860 مدني قد نصت على أنه :

إذا تهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضي أن .... إلخ

فإذا انهدم البناء سواء كان الانهدام بخطأ صاحب السفل أو بغير خطأه كان على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله لأن لصاحب العلو حق القرار عليه فيعيد صاحب العلو بناء علوه مستقراً على السفل بعد أن أعاد صاحبه بناءه على ما قدمنا ثم إذا كان هدم البناء بخطأ السفل وجب على هذا الأخير تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء هدم علوه ثم إعادة بنائه .

- والمفروض طبعاً أن البناء يكون قد وقع بعلوه وسفله بان يكون السفل قد انهدم فترتب على انهدامه انهدام العلو
- أما إذا انهدم العلو وحده فلا شأن لصاحب السفل في انهدام العلو ويرجع صاحب العلو على من يكون قد تسبب في الانهدام
- وإذا كان السفل آيلاً للسقوط دون أن ينهدم فلصاحب العلو أن

يستصدر من السلطة الإدارية المختصة أمرا بهدم السفل ثم بطلب بإعادة بنائه على الوجه الذى قدمناه

السنهوري ص 948 - محمد على عرفه ص 484 - اسماعيل غانم ص 371

## هدم السفل بسبب صاحب العلو

إذا كان الهدم بسبب صاحب العلو لصاحب السفل الرجوع عليه بالتعويض ولا يكون ملزماً إعادة بناء السفل ولكنه إذا بنائه فعلاً رجع لصاحب العلو حقه فى القرار على السفل بعد أن يكون قد دفع التعويض لصاحب السفل ومن ثم يجوز له أن يبنى علوه من جديد مستقراً على السفل .

### مفاد ما تقدم أنه

إذا انهدم السفل والعلو بخطأ من صاحب العلو فلصاحب السفل الرجوع عليه بالتعويض ولا يكون ملزماً إعادة بناء السفل وأما أن إعادة بنائه فيكون لصاحب العلو إقامة علوه وأن كان التهدم بخطأ صاحب السفل رجع عليه صاحب العلو بالتعويض وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية

المستشار أنور طلبه - شرح القانون المدني - ص 635

## جزاء اخلال صاحب السفل بالتزامه بإعادة البناء المتهدم

إذا امتنع صاحب السفل عن إعادة بنائه فى الأحوال التى يجب عليه فيها ذلك جاز لصاحب العلو إجباره على إعادة البناء ويكون ذلك بان يختار صاحب العلو أحد أمرين :

1- أن يطلب من القاضى أن يأمر ببيع السفل على صاحبه ويكون ثمنه من حق صاحب السفل وعلى المشتري أن يعيد هو بناء السفل فنه لم يشتره وهو منهدم إلا على هذا الشرط

2- أن يطلب صاحب العلو من القاضى أن يأذن له فى أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه فإذا أعاد بنائه رجع بما نفقه على صاحب السفل ويكون له لاستيفاء حقه أن يحبس السفل فى يده و يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى إليه ما فى ذمته وأن يحصل كذلك على إذن من القاضى فى ايجار السفل وسكناه ( مادة 860 / 2 )

## **وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدر :**

بل إن المشروع سار شرطاً أبعد فى الأخذ بالشريعة الإسلامية فى هذه المسألة الهامة فالزم صاحب السفلى إذا انهدم سفله أن يعيد بناءه وإلا بيع السفلى ويجوز لصاحب العلو أن يعيد بناء السفلى على نفقة صاحبه وله أن يمنع صاحب السفلى من سكناه والانتفاع به حتى يوفيه حقه ، وله أن يؤجره بإذن القاضى ويستخلص حقه من أجرته ... مادة 67 مرشد الحيران

### **مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 168**

وقد قضى فى عهد التقنين المدنى السابق بأنه إذا امتنع مالك السفلى الذى تهدم أن يعيد بناءه جاز ، للمحكمة بحسب الظروف إما أن تحكم ببيع ملكه ( مادة 37 مدنى قديم ) أو أن تأذن لمالك العلو ببناء السفلى على نفقة مالك السفلى (مادة 117 مدنى قديم ) وعلى أى حال لا يجوز الحكم على مالك السفلى بدفع تعويض

( استئناف وطنى 6 مارس سنة 1919 المجموعة الرسمية 21 رقم 8 ص 15 )

وقضى بأن مالك العلو له الحق فى حالة سقوط بناء السفلى وتجديده أن يطلب إبقاء ارتفاع البناء الجديد كما كان قبل السقوط إذا كانت له مصلحة فى ذلك

استئناف وطنى 7 أبريل سنة 1914 الشرائع 1 رقم 308 ص 160

### **وقضى أيضا بأنه :**

إذا سقط العلو وكانت حوائط السفلى بحالة يمكن معها تحمل إعادة بناء علو إلا أن مصلحة التنظيم منعت صاحب العلو من إقامة علوه مراعاة لخط التنظيم ورفعت عوى على صاحب السفلى تطالبه بإزالة السفلى ولكن المحكمة قضت لمصلحة صاحب السفلى لأن سفله كان بحالة جيدة فليس لصاحب العلو أن يلزم صاحب السفلى بهدم سفله وإعادة بنائه على خط التنظيم ليتمكن هو من إعادة بناء علوه

استئناف وطنى 27 يناير سنة 1912 المجموعة الرسمية 13 رقم 44 ص 91

### **وقضى بأن :**

قصد الشارع من تكليف صاحب السفلى بتجديد بنائه هو جعل ذلك البناء صالحاً لحمل العلو بالحالة التى كان عليها قبل السقوط ، دون تغيير

أو زيادة فيها ، فلا يجوز لصاحب ركوب مكون من دور أن يطلب من صاحب السفل أن يحدد له فى بناء يقوى على تحمل ثلاث أو أربع طبقات

استئناف مصر 26 مايو سنة 1931 المحاماة 12 رقم 165 ص 312

وقضت محكمة مصر مع ذلك بانه :

لا يلزم صاحب السفل بصلاح سفله ليتمكن صاحب العلو من البناء عليه أو ترميم مبانيه وإنما يجوز بيع السفل جبراً على صاحبه

مصر 26 مايو سنة 1931 المحاماة 13 رقم 142 ص 315

## جواز تخلى صاحب السفل عن التزامه بإعادة البناء المتهدم

ولصاحب السفل على أي حال والتزاماته هذه عينية أن يتخلص منها وفقاً للقواعد العامة بالتخلي عن ملكية طبقته أو شقته ، وهو ما يتضمن كذلك التخلي عن نصيبه الشائع فى الأجزاء المشتركة فالحرمان من التخلي المنصوص عليه فى المادة 858 حكم استثنائي قاصر على التخلي عن النصيب الشائع فى الأجزاء المشتركة وللتخلص من الاشتراك فى تكاليف حفظ هذه الأجزاء وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، فلا ينصرف إلى التزامات صاحب السفل وهو مبنية على ملكيته المفردة .

حسن كيرة ص259

فى هذا المعنى محمد على عرفه ص 360

عبد المنعم البدراوي ص 148

## حقوق السفل والعلو فى القانون القطري

شروحات وصيغ القانون المدني والايجارات

نشر ١١ ديسمبر  
٢٠٢٣

# حق جار العلو الزام جار السفل بإعادة بناء السفل

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض  
قضايا مدني ملكية عقارية



تضمن القانون المدني القطري أحكام حق جار العلو علي جار السفل في المواد من 901 الى 903 منه علي النحو الأني :

## المادة 901 مدني قطري

- 1- على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.
- 2- فإذا امتنع عن القيام بهذه الأعمال جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل وله أن يصرح لصاحب العلو بإجرائها على نفقة صاحب السفل.

## المادة 902 مدني قطري

1. 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.
2. فإذا أعاد صاحب العلو بناء السفل جاز له أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن القاضي في إيجار السفل أو سكناه

استيفاء لحقه.

## المادة 903 مدني قطري

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل.