

اقرارات

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

أحكام المراافق المشتركة في المباني السكنية *The Provisions of the Common Facilities in Residential Buildings*

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حينما ورد، وإن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

DECLARATION

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:

اسم الطالب: منال موسى محمد مي

Signature:

التوقيع: منال مي

Date:

التاريخ: 2015/7/5م



جامعة الإسلامية - غزة
شؤون البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الشريعة والقانون
قسم الفقه المقارن

أحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية

The Provisions of the Common Facilities in Residential Buildings

إعداد الطالبة:

منال موسى محمد مي

إشراف فضيلة الدكتور:

زياد إبراهيم مقداد

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن من كلية الشريعة والقانون في الجامعة الإسلامية بغزة

2015 هـ - 1436 م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجامعة الإسلامية - غزة
The Islamic University - Gaza

هاتف داخلي: 1150

مكتب نائب الرئيس للبحث العلمي والدراسات العليا

رقم...ج.س.غ/35.....Ref

التاريخ.....2015/07/05 Date

نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ منال موسى محمد مي لنيل درجة الماجستير في كلية الشريعة والقانون/ قسم الفقه المقارن و موضوعها:

أحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الأحد 18 رمضان 1436 هـ، الموافق 2015/07/05 م الساعة

الواحدة ظهراً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

دكتور عزت العيسوي
دكتور ابراهيم الميناوى
مناقشة داخلية
مناقشة خارجية
هاتف 2846852

مشرفاً و رئيساً

د. زياد إبراهيم مقداد

مناقشة داخلية

د. عرفات إبراهيم الميناوى

مناقشة خارجية

د. شكري علي الطويل

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في كلية الشريعة والقانون/ قسم الفقه المقارن.

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصي بها بتقويم طاعتها وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنهما.

والله ولي التوفيق ،،

مساعد نائب الرئيس للبحث العلمي و للدراسات العليا

١٥ - ج ٢
A.D. فؤاد علي العاجز



قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَناً﴾

(سورة النحل: 80)

إهداء

إلى صاحبِ القلبِ الرَّحِيمِ .. والعُيُونِ الدَّافِئَةِ ..

الذِي دَعَمَنِي مِنْ دُونِ كُلٍّ وَلَا مَكِلٍ إِلَى الْحُبِّ الَّذِي لَا يَنْتَهِي .. أَبِي - أَطَالَ اللَّهُ عُمُرَهُ -

إِلَى مَنْ رَبَّنِي بِجَبَابِ عَيْنِهَا وَالَّتِي غَرَسَتِ فِي عُلُوِّ الْحَمْمِ وَتَخْضِي الصَّعَابِ .. حَتَّى غَدَوْتُ

إِلَى مَا رُمِّثَ إِلَيْهِ .. وَحَنَّهَا الدَّوْبُ فِي طَلَبِ الْعِلْمِ حَتَّى آخِرِ أَفْسَاهَا .. أُمِّي - رَحْمَهَا اللَّهُ -

إِلَى مَنْ رَسَّمَتْ حَيَاتِي حُلُوهاً وَمُرْهَها مَعَهُمْ وَصَاحِبَوْنِي فِي طُفُولِي وَصِبَاعِي

وَحَنَّهُنْتُ لِجَلْسَاتِهِمْ وَتُوقَّعَ عَيْنِاي شَوَّقًا لِرُؤُيَتِهِمْ دَوْمًا إِخْوَانِي الْمُغَرَّبِينِ فِي الشَّتَّاتِ

إِلَى أَعْضَاءِ الْجَسَدِ الْوَاحِدِ وَمَنْ تَحَمَّلُوا اِنْشَغَالِي طِيلَةَ الْوَقْتِ .. وَمَسَحُوا دَمَعِي حِينَ ضَاقَتْ بِي الدِّنَّى .. وَوَقَفُوا بِجَانِي

حِينَ تَخَلَّى عَنِ الْآخِرَوْنَ أَخْوَاتِي الْحَبِيبَاتِ

إِلَى نَظَرِ عَيْنِي .. وَزَهْرَةِ حَيَاتِي .. وَمَنْ أَرَى سَعادَتِي فِي ضَحِّكَهَا ابْنَتِي سَارَه

إِلَى طَلَابِ الْعِلْمِ الشَّرِعيِّ ..

أَهْدَى هَذَا الْبَحْثَ الْمُتَواضِعَ

شكراً وتقدير

امثالاً لقول الله تعالى : «رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرْ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ»⁽¹⁾ ، وقول الله تعالى : «وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ»⁽²⁾ ، فإنني أحمد الله تعالى أن من على بإنتمام هذه الرسالة، ويسرها لي، فالحمد كُلُّ الحمد له وحده أولاً وأخراً.

ثم إنَّ مِنْ تَمَامِ شُكْرِ اللهِ تَعَالَى شُكْرُ النَّاسِ وَالاعْتِرَافُ بِفَضْلِهِمْ، لَأَنَّ ذَوِي الْفَضْلِ لَا يُنْسَى فَضْلُهُمْ؛ وَلَأَنَّ لَهُمْ عَلَى واجِبِ شُكْرِهِمْ. فَإِنِّي أَتَقْدُمُ بِجُزِيلِ الشُّكْرِ وَالتَّقْدِيرِ وَالامْتِنَانِ لِكُلِّ مَنْ سَاءَدَنِي حَتَّى تَمَكَّنَتُ مِنْ إِنْهَاءِ رِسَالَتِي هَذِهِ، وَأَحْصَنْتُ بِالذِّكْرِ فَضْلِيَّةَ الدَّكْتُورِ : زِيَادَ إِبْرَاهِيمَ مُقْدَادَ - حَفَظَهُ اللهُ وَرَعَاهُ - وَالَّذِي تَفَضَّلَ بِالْمَوْافِقَةِ عَلَى الإِشْرَافِ عَلَى إِعْدَادِ هَذِهِ الرِّسَالَةِ، الَّذِي تَعْلَمْتُ مِنْهُ الْأَدَبَ وَالْخُلُقَ وَالآتَاهُ، وَسِعَةَ الصَّدِرِ، قَبْلِ الْعِلْمِ، وَاسْتَفَدْتُ مِنْ أَفْكَارِهِ الْبَيِّنَةِ، وَسِعَةِ أُفْقِهِ، وَنَظَرِهِ الصَّائِبَةِ، وَالَّذِي لَمْ يَبْخُلْ عَلَيَّ بِبَذْلِ وَقْتِهِ، وَعَطَائِهِ فِي نَصْحَهِ وَجَهْدِهِ الْكَبِيرِ فِي إِرشَادِيِّ، وَفِي مَتَابِعَةِ رِسَالَتِي حَتَّى اسْتَقَامَتْ عَلَى سُوقِهَا، فَأَسْأَلُ اللهَ تَعَالَى أَنْ يَسْدِدَ عَلَى طَرِيقِ الْحَقِّ خُطَّاطَهُ، وَأَنْ يُبَارِكَ لَهُ فِي عِلْمِهِ وَعَمْلِهِ، وَأَنْ يَرْزُقَهُ الْجَنَّةَ مِنْ غَيْرِ حِسَابٍ وَلَا سَابِقَةٍ عِذَابٍ.

كَذَلِكَ أَتَقْدُمُ بِخَالِصِ الشُّكْرِ وَالتَّقْدِيرِ لِلسَّادِيِّ أَعْضَاءِ لِجَنَّةِ الْمَنَاقِشَةِ :

فضيلة الدكتور : عرفات إبراهيم الميناوي

وفضيلة الدكتور : شكري علي الطويل

لِتَقْضِيْلِهِمَا وَقَبْوِلِهِمَا مُنَاقِشَةِ الرِّسَالَةِ.

وَفِي هَذَا الْمَقَامِ لَا يَسْعَنِي إِلَّا أَنْ أَتَقْدَمَ بِوَافِرِ الشُّكْرِ وَالْعِرْفَانِ لِلْجَامِعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ - بِغَزَّةِ - مُمَثِّلَةً بِرَئِيسِهَا فَضْلِيَّةَ الدَّكْتُورِ : كَمَالِيْنَ كَامِلَ شَعْثَ - حَفَظَهُ اللهُ - وَالَّتِي مَنْحَتِي فُرْصَةً إِتْمَامَ الْدِرَاسَةِ الْعُلَيَا، سَائِلَةً الْمُولَى جَلَّ جَلَّهُ أَنْ يَجْزِيَ الْقَائِمِينَ عَلَيْهَا خَيْرًا.

(1) سورة النمل: جزء من الآية (19).

(2) سورة النمل: جزء من الآية (40).



والشُّكْرُ مُوصُولٌ إِلَى كُلِّيَّتِي الْفَاضِلَةِ كُلِّيَّةِ الشَّرِيعَةِ وَالْقَانُونِ مُمثَلًا بِعُمِيدِهَا فَضِيلَةِ الدَّكْتُورِ :
رَفِيقِ أَسْعَدِ رَضْوَانَ - حَفَظُهُ اللَّهُ - وَأَعْصَاءِ الْهَبَّةِ التَّدْرِيسِيَّةِ فِيهَا، وَأَسْأَلُ اللَّهَ أَنْ يَسْدِدَ حُطَّاهُمْ
وَيُوفِّقَهُمْ لِمَا يُحِبُّ وَيَرْضَى .

والشُّكْرُ المُوصُولُ لِزَوْجَةِ أَبِي الْمَعْطَاءَةِ الَّتِي غَمَرْتِي بِأَدِبِهَا وَخُلُوقِهَا، وَدَعْمِهَا الْمُتَوَاصِلِ،
وَتَشْجِيعُهَا لِي لِإِتْمَامِ مَسِيرِيِّ الْعِلْمِيِّ (فَرِيَال) .

وَكَيْفَ أَنْسَى مَنْ لَازَمْتِي فِي مَحْنَتِي وَغَرَبَتِي وَأَنْفَاسَهَا نُؤَاسِينِي طَرِيقَ دَرْبِي، وَوَاكِبَتْ مَعِي
طَرِيقَ عِلْمِيِّ، خُطْوَةً بِخُطْوَةٍ، فَلَمْ تَكُلَّ وَلَمْ تَمِلَّ مِنْ نُصْحِي وَإِرشَادِيِّ، فَأَنَّى لِهَذَا الْقَلْمَ الْكَسِيرِ أَنْ
يَصِيفَ مَعْرُوفَهَا الْكَثِيرِ .. (إِسْلَامُ أَسَمَّةَ بْرِيْخ) فَجَزَاهَا اللَّهُ عَنِّي خَيْرَ الْجَزَاءِ .

وَلَا حَوَّاتِي فِي اللَّهِ الْلَّوَاتِي كَانَ لِهُنَّ الْفَضْلُ فِي حَتَّى وَمَسَانِدِي وَأَحَصَّ بِالذِّكْرِ أَحَوَاتِي فِي
الْمَرْحَلَةِ الجَامِعِيَّةِ وَالْمَاجِسْتِيرِ .

أَسْأَلُ اللَّهَ الْعَلِيَّ الْعَظِيمَ أَنْ أَكُونَ قَدْ وَفَقْتُ فِي هَذِهِ الرَّسَالَةِ، فَمَا كَانَ مِنْ تَوْفِيقٍ فَمِنَ اللَّهِ،
وَمَا كَانَ مِنْ خَطَأٍ فَمِنْ نَفْسِي وَمِنَ الشَّيْطَانِ، وَالْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ .

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستهديه ونستغفره، وننحو بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهديه الله فهو المهدي، ومن يضل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً عبده ورسوله. و بعد ...

إنَّ واقع الناس مع تزايدِهم واحتلاطِهم ببعضِهم البعض واشتراكِهم في أمورِ الحياة لاسيما في السكن لما له من تأثيرٍ كبيرٍ على البُعد الإنساني والاجتماعي، فقد اهتم القرآنُ الكريمُ اهتماماً بالغاً بحقِّ الجيرة ونبَّهَ المسلمين إليها وشددَ على احترام حقوقِ الجيران بلا استثناء، أيًّا كان منزلة هذا الجارِ وعلى اختلافِ دينه وجنسه قالَ تعالى: ﴿وَالجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجُنْبِ﴾⁽¹⁾ هذا وقد أكَدَت السنَّة النبويةُ الشريفةُ، على احترامِ الجارِ قالَ ﴿مَا زَالَ جِبْرِيلُ يُوصِينِي بِالْجَارِ، حَتَّىٰ ظَنَّتُ أَنَّهُ سَيُؤْرِثُه﴾⁽²⁾.

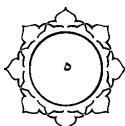
فإنَّ غايةَ التشريعِ الإسلامي هي تحقيقُ مصالحِ العبادِ وسعادةُ البشرية في الدارين، ولقد ثبَّتَ بالاستقراءِ أنَّ الأحكامَ جاءت معللةً لمصالحِ العبادِ تفضلاً وإحساناً. فالشريعةُ الإسلاميةُ سمحَةٌ عدلةٌ كلُّها، ومتوازنةٌ في إقامةِ حقوقِ العبادِ وواجباتهمِ ونفيِّ الضررِ عنهم، حيث نظمَت علاقاتُ الناسِ بعضَهم ببعضٍ لاسيما فيما يخصُّ أمورِ معاملاتِهم ومعايشِهم.

وما يشهدهُ العالمُ الآن من تشييدِ البناءِ العمراني ولجوءِ الناسِ لاكتظاظِهم - بالسكنِ في العمارتِ والأبراجِ السكنية، مما قد ينجمُ عنه من الاختلافاتِ والتساؤلات حولَ الأحكامِ الشرعية التي تضبطُ علاقاتِ السكان، تلكُ المبنيِ المشتركةُ وما يتفرعُ عنها من حقوقِ وواجباتِ بينهم.

وقد تحدثَ فقهاؤنا من السلف الصالح عن كثيرٍ من أحكامِ المرافقِ المشتركةِ وأحكامها؛ لكنَّ ونظراً للتطوراتِ الكبيرةِ في المبنيِ وتعقيداتِ ظروفِ السكنِ والتداخلِ والاشتراكِ الكبيرِ في المرافقِ والخدماتِ، وظهورِ صورٍ متعددةٍ لتلكِ المرافقِ والحقوقِ المشتركةِ فقد اقتضى الأمرُ بيانَ أحكامِ هذهِ المستجداتِ لتكلُّمُ الأحكامِ للممرافقِ المشتركةِ في المبنيِ السكنيِّ بصورها المختلفةِ، ومن هنا كانت فكرةً كتابةً هذا البحثِ والذي حاولَتُ فيه بيانَ هذهِ الأحكامِ وفقَ النظرةِ الشرعيةِ وعنونته بـ "أحكامِ المرافقِ المشتركةِ في المبنيِ السكنيِّ"

(1) سورة النساء، جزء من الآية 36.

(2) البخاري، في صحيحه، كتاب الأدب، باب: الوصاة بالجار (6015)، (10/8).



وإنني إذ أكتب في هذا الموضوع أسأل الله جل جلاله أن تكون قد وُفقت في كتابتي وقدمْت شيئاً جديداً لكل من يقرأ هذا البحث أو يسأل عن أحكام هذه المسائل.

كما وأسأله سبحانه أن يرزقني الإخلاص في كتابة هذا البحث، وأن يبارك في الجهد والأوقات والأعمال وهو ولِي ذلك والقادر عليه.

❖ طبيعة الموضوع:

إن الموضوع عبارة عن دراسةٍ فقهيةٍ لأحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية، أُبْنِيَ من خلال هذه الدراسة حقيقة المرافق المشتركة وأنواعها، ومن ثم أُعرِجُ على بيان الأحكام المتعلقة بها وبملحقاتها، وفقَ قيودٍ وضوابطٍ الشرع.

❖ أهمية الموضوع:

1. يُعَدُّ هذا الموضوع من الموضوعات القديمة المعاصرة التي وُجدت صورُّها قديماً هي ذاتُها وما زالت بواقينا المعاصر، ولكن بشكلٍ أكثر توسيعاً وعمقاً وتطوراً.
2. يعالج الموضوع أهم المشكلات المعاصرة لاسيما الطفرة السكانية التي يعيشُها العالم، مما استلزم بناءً عدداً من المباني الرأسية، وذلك يُحتمل دراسة الموضوع وبيان مسائله الفقهية.
3. تكمُنُ أهمية الموضوع كونه مُرتبطاً بالقواعد الفقهية المستمدَّة من القرآن الكريم والسنة النبوية في الحفاظ على الحقوق والواجبات ونفي الضرر.
4. معالجة قضية فقهية باتت اليوم تمثل جزءاً من القضايا الاجتماعية.

❖ أسباب اختيار الموضوع:

1. هو موضوع الحياة اليومية؛ إذ أنَّ أغلب سُكَانِ العالم اليوم يعيشُون في السكن المشترك.
2. كثرة الخلافات بين السكان لاشتراكهم في عدة أمورٍ لا تنفكُ عنهم.
3. تتبع أهميتها من كونه يتعلَّقُ بحقٍ من حقوق العباد، وما عليهم من واجباتٍ.
4. رغبة الباحثة الخوض في غمار هذا الموضوع بعد أخذِي بمذكرة "أستاذِي الفاضل" ولما شدَّتِي إليه فروعه.

❖ أهداف البحث:

1. بيان الأحكام الفقهية المتعلقة بالمرافق وملحقاتها، والحقوق المشتركة بين الأفراد في المباني السكنية.
2. تأكيد اهتمام الشريعة الإسلامية بحق الجار في الإسلام.
3. السعي لخدمة أصحاب القرار، في إيجاد الحلول الشرعية للنزاعات الحاصلة بين الناس في تدبير المرافق المشتركة.

❖ الجهود السابقة:

الموضوع عند الفدامى:

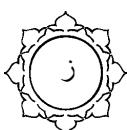
يُعد موضوع الأبنية السكنية المشتركة من المواضيع التي خاض عمارها من باحثون كثرون، حيث تناولها الفقهاء الفدامى بالبحث في أبواب متعددة من كتب الفقه كما في باب تراحم الحقوق، وباب الصلح ولكن في حدود ما كان يحصل في زمانهم.

الموضوع عند المعاصرین:

لم أجده على حد علمي - في حدود ما بحثته من جهدي القاصر دراسة علمية أفردت الموضوع ببحثٍ خاصٍ، ولكنني اطلعت على بعض الدراسات والبحوث والتي تختلف قليلاً وبعدها من موضوع بحثي، أفتُ منها ومن جهود باحثيها - بارك الله لهم -.

ومن هذه الدراسات:

1. كتاب نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، وهي رسالة دكتوراه، تأليف د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، الطبعة الأولى 1432هـ-2011م.
اشتملت على مسائل العقار والقضايا معاصرة له وما يتصل به من أحكام فقهية، ولكن تحدثت عن أحكام الأجزاء المفرزة والمرافق المشتركة بشيء من الإيجاز.
2. كتاب أحكام العمران في الفقه الإسلامي، تأليف د. أحمد محمد سعيد السعدي. الطبعة الأولى 1431هـ-2010م. اشتمل على أحكام الجدار المشترك، وبعضاً من أحكام الأجزاء المشتركة.





3. حقُّ الارتفاق دراسةٌ مقارنةٌ وهي رسالةٌ دكتوراه، د. سليمان بن وايل بن خريف التويجري. سنة 1402هـ-1998م. اشتملت على أنواع حقوق الارتفاق وأحكامه بشكل عام وواسع ، ولكن لم تتناول الرسالة المرافق المشتركة المستحدثة وتطبيقاتها في المباني السكنية.

4. حقُّ العلوِ والسفُلِ وملكيةِ الشقق دراسةٌ مقارنةٌ بين الشريعةِ الإسلاميةِ والقانونِ المدني المصري. سنة 1997م، ولكنني لم استطع الوصول إليها إنما أطلعت على خطة البحث.

وهذه الكتابات جمِيعاً بحثت الموضوع من منظور عام ولم تؤله عنايةً خاصةً، فيما يخص موضوع المرافق المشتركة في المباني السكنية. ولهذا جاءت هذه الرسالة لتبحث موضوع المرافق المشتركة بعنايةٍ وتحقيقٍ.

❖ منهجية البحث:

1. اعتمدت المنهج الاستقرائي الذي يعتمد على التحليل بالرجوع إلى أمهات كتب الفقه واستقراء النصوص المتعلقة بالبحث إضافةً إلى الكتب الفقهية الحديثة.

2. عرضت المسائل الفقهية بطريقة الفقه المقارن، حيث قمت بذكر تحرير محل النزاع مبينة مواطن الاتفاق والخلاف بينهم -ما استطعت إلى ذلك سبيلاً-، ثم ذكر أقوال الفقهاء على وفق الترتيب الفقهي وأنبعها بذكر أدلة، ثم أبین الرأي الراجح وبسبَ الترجيح.

3. عزوت الآيات القرآنية إلى سورتها، مع إثبات اسم كل سورة ورقمها.

4. حرجت الأحاديث النبوية من مظانها حسب الأصول المتبعه بذكر اسم المؤلف، اسم الكتاب المشهور به، رقم الحديث، الجزء، الصفحة ، ونقل ما أمكن من حكم العلماء عليها باستثناء ما ورد في الصحيحين.

5. عند توثيق المراجع والمصادر بدأت باسم الشهرة للمصنف، ثم اسم الكتاب، ثم دونت رقم الجزء إن وجد ثم رقم الصفحة، حرصاً على الأمانة العلمية ونسبة الفضل إلى أهله.

6. اقتصرت في التشكيل على الآيات القرآنية والأحاديث النبوية وبعض الآثار والعبارات المبهمة والكلمات الغريبة.

7. ذيلت البحث بفهرس للآيات الكريمة والأحاديث النبوية والآثار والمراجع والمصادر والمواضيع وذلك لتسهيل الاستفادة من البحث ومعرفة الطبعات التي اعتمدت عليها في العزو.

8. اعتيّث بضرب الأمثلة، خاصةً الواقعية.

❖ **خطة البحث:**

ت تكون من مقدمة، وثلاثة فصول و خاتمة.

الفصل الأول

مفهوم المرافق المشتركة والمباني السكنية، و أنواعها.

المبحث الأول: تعريف المرافق المشتركة والمباني السكنية ومشروعية بناء المباني السكنية
و ضوابطها

المبحث الثاني: أنواع المرافق والمباني السكنية وأهمية بناء المباني السكنية.

الفصل الثاني

أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية

المبحث الأول: مفهوم الأجزاء المفرزة وأحكام معاملاتها العامة والقيود المتعلقة بها

المبحث الثاني: التصرف بالأجزاء المفرزة ترميمًا وبناءً أو تعديلاً وتغييرًا

الفصل الثالث

الأحكام المتعلقة بالمرافق المشتركة وملحقاتها في المباني السكنية

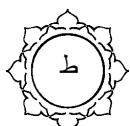
المبحث الأول: الحقوق المتعلقة بالمرافق المشتركة في المباني السكنية وأحكام معاوضتها

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية

المبحث الثالث: الأحكام المتعلقة بصيانة المرافق المشتركة في المباني السكنية

الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

الفهرس العام: وتتضمن فهارس الآيات والأحاديث والمراجع والموضوعات.



الفصل الأول

مفهوم المرافق المشتركة والمباني السكنية، وأنواعها

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: تعريف المرافق المشتركة والمباني السكنية ومشروعية بناء المباني السكنية وضوابطها.

المبحث الثاني: أنواع المرافق والمباني السكنية.



المبحث الأول

تعريف المرافق والمباني السكنية ومشروعية بناء المباني، وضوابطها

وفيه خمسة مطالب:

المطلب الأول: تعريف المرافق المشتركة في اللغة والاصطلاح.

المطلب الثاني: تعريف المباني السكنية في اللغة والاصطلاح.

المطلب الثالث: مشروعية بناء المباني السكنية.

المطلب الرابع: الضوابط الشرعية في بناء المباني السكنية.

المطلب الخامس: حكم البناء على أرض الغير.



المطلب الأول

تعريف المراافق المشتركة في اللغة والاصطلاح

أولاً: تعريف المراافق لغة:

أ. المراافق لغة:

المراافق جمع مرفق، وقد وردت في معاجم اللغة بالفتح والكسر من الارتقاق أي الانتفاع⁽¹⁾. ومن ذلك ما جاء في قصة أصحاب الكهف قال الله تعالى ﴿وَيُبَيِّنُ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مِرْفَقاً﴾⁽²⁾، والمُراد بالآية: أي ما يرتقون به وينتفعون بحصوله⁽³⁾.

كما تأتي كلمة المراافق على معانٍ عدة: -

1. العظمة المؤصلة الذراع في العضد⁽⁴⁾. قال تعالى ﴿وَأَيْدِيْكُمْ إِلَى الْمُرْفَقِ﴾⁽⁵⁾ وتطلق على المِرْفَق.

2. ما يتبع العقار مما يتبعه، ويقال مراافق الدار: مصاب الماء وتحوها من المغسل والمطبخ والكنيف⁽⁶⁾. ويريد بالكتف والحسوش أي مراحيلهم⁽⁷⁾.

3. وهو ما ينتفع به الناس كالطرقات، والحدائق، والمساجد ونحوها⁽⁸⁾ ويطلق عليها المراافق العامة. ومنه: ما ينتفع به السكان عامة كأجهزة النقل والشرب والإضاءة⁽⁹⁾ ويطلق عليها مراافق المدينة.

(1) ابن منظور، لسان العرب (118/10); الزبيدي، تاج العروس (347/25)، الرازى، مختار الصحاح (126/1)، الأردى: المنجد في اللغة (273).

(2) سورة الكهف: الآية (16).

(3) الشوكاني، فتح القدير، (324/3).

(4) الجوهرى: الصحاح (1482/4)، الرازى: مختار الصحاح (126/1).

(5) المائدة، آية 6.

(6) ابن منظور، لسان العرب (119/10) والكنيف: أي المزחاض وهو الذي تُقضى فيه حاجة الإنسان. الزبيدي: تاج العروس (336/24).

(7) الزبيدي: تاج العروس، (347/25).

(8) معجم لغة الفقهاء (422/1).

(9) مجموعة مؤلفين: المعجم الوسيط (1/362)، الأردى: المنجد في اللغة (273).

4. ما يُتَكَّأُ عليه كاللوسادة والمِحَدَّة⁽¹⁾.

ومقصودنا من هذه المعاني الأربع: معنian هما ما يتبع العقار، المرافق العامة ومرافق المدينة.

أ- تعريف المشتركة لغة:

من الفعل الخماسي اشترَكَ، ومنه الشَّرْكَةُ والمشاركَةُ، وهو أن يكون الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما⁽²⁾ وجمع مشتركة مشاركات. وعليه؛ فالمشتركة التي يشترك فيها اثنان فأكثر.

ب- المرافق المشتركة لغة:

من خلال تعريف علماء اللغة للمعنى المركب للمرافق المشتركة، يمكن أن أعرف المرافق المشتركة لغةً: وهو ما ينتفع به جماعة من الناس أو عامتهم ولا يختص به واحدٌ منهم.

ثانياً: تعريف المرافق المشتركة اصطلاحاً:

أولاً: المرافق المشتركة عند الفقهاء القدامى⁽³⁾:

عبر الفقهاء عن المرافق المشتركة بحقوق الارتفاق، وهذه أهم تعاريفاتهم:

أولاً: عند الحنفية

هي "الْمَرَافِقُ عِبَارَةٌ عَمَّا يُرْتَقِقُ بِهِ وَيَخْتَصُّ بِمَا هُوَ مِنَ التَّوَابِعِ كَالشَّرْبِ وَمَسِيلِ الْمَاءِ"⁽⁴⁾.

- قوله ويختص بما هو من التوابع: أي الحقوق التي ينتفع بها، فالمرافق هي الحقوق التي تتبع العقار، مثل ذلك: تمريء مجرى ماءٍ من أرضٍ لسكن الأرض الأخرى، وفتح طريقٍ غير نافذ وغيره⁽⁵⁾.

(1) ابن منظور، لسان العرب(10/119).

(2) الفيروزآبادى: القاموس المحيط (1/944)، ابن فارس: مقاييس اللغة (3/265).

(3) لم يرد في كتب الفقهاء القدامى -فيما اطلعت عليه- الحديث عن المرافق في باب محمد ولكنهم ذكروه في أبواب متفرقة من أبواب الفقه فالحنفية أفردوا المرافق بتعريف مستقل أما المالكية والشافعية والحنابلة فقد عبروا عن المرافق بمعنى الإرافق وعرفوها بتعريفات متعددة. ابن نجيم: البحر الرائق(6/148-149)، التسولي: البهجة في شرح التحفة (2/393)، البهوتى: كشاف القناع (4/192).

(4) ابن نجيم: البحر الرائق (6/149، 148).

(5) المرجع السابق، بتصرف.

ثانياً: عند المالكية:

وهو "الإرافق هو إعطاء منافع العقار⁽¹⁾".

قوله إعطاء منافع العقار: "إِرْفَاقُ جَارٍ حَسَنٌ لِلْجَارِ بِمَسْقَى أَوْ طَرِيقٍ أَوْ جَدَارٍ"⁽²⁾.

- كأن ينتفع الجار عبر أرض جاره لمروره فيه، أو بتثبيت حديدة على حائط جاره ليعمل به منشأً للغسيل.

ثالثاً: عند الشافعية:

فقد عرروا الإرافق بضرب الأمثلة له فقالوا:

"أما الإرافق فهو من ارتفاق الناس بمقاعد الأسواق⁽³⁾ وأفنية الشوارع، وحرير الأمصار، ومنازل الأسفار⁽⁴⁾⁽⁵⁾".

ويعرفونه أيضاً: "ما يحتاج إليه لمصلحة العامر⁽⁶⁾ من المرافق، كحرير البئر، وفناه الدار والطريق، ومسيل الماء⁽⁷⁾".

رابعاً: عند الحنابلة:

وقد عرفوها كذلك بمثال قريباً من تعريف الشافعية فقالوا:

"ما تعلقت به مصلحة العامر، كحرير البئر⁽⁸⁾، وفناه الطريق⁽⁹⁾، ومسيل الماء⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾".

(1) التسولي: البهجة في شرح التحفة، (393/2).

(2) المرجع السابق.

(3) مقاعد: مفرد مقعد، هو مكان للجلوس في الأسواق، المعجم الوسيط (1842/3).

(4) يقصد بها منازل المعتادة للمسافرين، النزل والفنادق ومحطات الاستراحة..

(5) الماوردي: الأحكام السلطانية (279/1).

(6) المقصود بالعامر: العامر من الأرض : ما ينتفع به بوجه من وجوه الانتفاع. قلعي: معجم لغة الفقهاء (302/1).

(7) الشيرازي: المذهب في فقه الإمام الشافعى (293/2).

(8) الحرير من كل شيء: ما تباعه فحرم بحرنته من مرافق وحقوق مثلا حرير الدار: ما أضيف إليها من حقوقها ومرافقها، معجم اللغة العربية المعاصرة، (482/1).

(9) الفناه: الساحة في الدار أو بجانبها والجمع أفنية، المعجم الوسيط (704/2).

(10) مصدر ميمي من سال، اسم مكان من سال: مجراه الماء وغيره، معجم اللغة العربية (1963/3).

(11) البهوتى: كشاف القناع (4/192).

التعريف المختار:

ترى **الباحثة** أن تعريف الحنفية هو المختار؛ لأنهم عرّفوا التعريف بالحد دون الرسم، ولاتسامه بالوضوح والشمول والإجمال وهو الأقرب لمعنى المرافق المشتركة.

وبالنظر إلى تعاريفات الفقهاء القدامى للمرافق يظهر أنهم يقصدون الأماكن والمنافع المشتركة بين الناس، كالمقاعد في الأسواق والأفنية في الشوارع، والساحات في الدور، وجرى الماء وغيرها، ويقاس عليها اليوم المنتزهات، والساحات العامة ما بين الدور، والمستجمات العامة وغير ذلك مما يشترك الناس في الانتفاع به.

▪ المرافق المشتركة عند المعاصرين:

سار الفقهاء المعاصرون على نهج الفقهاء القدامى في تعريفهم للمرافق المشتركة، التي وضعوها تحت مسمى "**حق الارتفاق**", وعلى الرغم من تعاريفات المعاصرين المتعددة إلا أنها متقاربة بالمفهوم ، وانتقي بعضاً من تعريفاتهم:

عرف الزحيلي: "هو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر، مملوك لغير مالك العقار الأول⁽¹⁾".

شرح التعريف:

حق: حق دائم يبقى مادام بقي العقاران وإن تعدد المالك، مثل حق الشرب، وحق المجرى، وحق المسيل، وحق المرور، وحق الجوار، وحق العلو⁽²⁾.

مقرر: أي مثبت شرعاً.

لمنفعة عقار آخر: عقار آخر أي (المالك الثاني) يُحترز منه الملك التام للعين.

مملوك لغير مالك العقار الأول: أي المالك الثاني يكون له حق الانتفاع بالعقار وبعد مالكاً ناقصاً للعين أي ملك للمنفعة فقط وليس ملك العين والمنفعة معاً⁽³⁾.

عرف أبو زهرة حق الارتفاق: حق مقرر لمنفعة عقار آخر مالكه غير مالك العقار الأول. وهو يُشابه حق الانتفاع من حيث أنه ليس فيه ملكية تامة للعقار المنتفع⁽⁴⁾.

و عرف أ. علي الخيف: حق مقرر لمنفعة عقار آخر بعينه، دون النظر إلى شخص مالكه. **الخيف:** الملكية في الشريعة الإسلامية⁽⁵⁾.

(1) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (2900/4).

(2) المرجع السابق، (2900/4).

(3) المرجع السابق (2896/4).

(4) أبو زهرة : ملكية العقد ص 86

(5) الخيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 138-139.



وأقرباً من ذلك التعريف فقد عرف أهل القانون المرافق المشتركة بمفهومه الموسّع بتسميتها "الأجزاء المشتركة" تلك الأجزاء من المبني المعدة للاستعمال المشترك، أو الفائدة المشتركة بين جميع المالك أو بعضهم⁽¹⁾.

تعريف المرافق المشتركة:

من خلال تعريفات الفقهاء القدامى والمعاصرين لمعنى المرافق المشتركة أرى أنها بمجملها التقت في الجوهر إلى حدٍ كبير وإن اعتبرت اللفظ بعض الاختلاف ويحسن بي أن أعرف المرافق المشتركة بحسب ما ظهر لي معناه عند الفقهاء.

فأقول:

الأجزاء والمنافع المشتركة التي تتبع العقار وغير مملوكة ملكاً خاصاً لصاحب العقار، والتي يشترك في الانتفاع بها عدد من المالكـ.

شرح التعريف:

- **الأجزاء والمنافع المشتركة:** وهو قيد يخرج الأجزاء ذات الملكية المنفردة الملك الاستثنائي؛ كملكية شخص لدار بأكملها، أو شقة في طابق، أو قطعة أرض محددة المعالم. ويخرج منها سائر المنافع العامة بالاستثناء المتعلقة بالعقار كالسلالم، والممرات الخاصة فيه وغير ذلك⁽²⁾.

- غير مملوكة ملكاً خاصاً: يخرج منه الملك الخاص بصاحبـ، أو كان لمجموعة من الأفرادـ.
- التي يشترك في الانتفاع بها عدد من المالكـ: يقصد بالانتفاع أن الأجزاء أو المرافق المشتركة هي من قبيل حق الانتفاع لا قبيل ملك المنفعة⁽³⁾.

فالمنتفع لا يملك المنفعة وبالتالي لا يملك تأجيرها ولا بيعها أو التصرف فيها إنما يملك الانتفاع بها، مثل ذلك ملعب في فناء داخل دور مشتركة ينتفع بساحة الملعب في ممارسة رياضة من الرياضات وليس له أن بيعه أو تأجيره.

(1) مراد حيدر: ملكية الطوابق والشقق ص 212، وجاء في قانون رقم 1 لسنة 1996 بشأن تملك الشقق والطبقات عرفه: تشمل الأرض، هيكل البناء، وأجزاءه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد المالكـ وتشمل بوجه خاص: الأرض المقام عليها البناء، الأقبية، الممرات الخارجية، الحدائق، موقف السيارات، أساسات البناء والأسقف والجدران، السالم والمصاعد، المداخل الرئيسية، الأماكن المخصصة للحراس وللخدمات المشتركة، وكل الانابيب وأجهزة إلا ما كان منها في الأجزاء المفرزة.

(2) الخيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 139.

(3) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد ص 86.

المطلب الثاني

تعريف المباني السكنية في اللغة والاصطلاح

أولاً: تعريف المباني لغة:

أ. المباني لغة:

المباني جمع مبني وأصلها من الفعل (بني) أي بِنَاءُ الشيءِ بضم بعضه إلى بعض⁽¹⁾.

ويُفهم من المعنى اللغوي للمباني برص أحجارها وبناء بعضها فوق بعض.

ب. السكن لغة:

سَكَنَ بِالْمَكَانِ يَسْكُنُ سُكْنًا وسُكُونًا، الجمع: مساكن⁽²⁾. قال ﷺ في التنزيل ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾⁽³⁾.

وجه الدلالة: وردت في القرآن الكريم السكن هنا بمعنى الموطن والمأوى والستر والانتفاع بها سائر وجوه الانتفاع⁽⁴⁾.

ت. تعريف المباني السكنية اصطلاحاً:

استعمل الفقهاء لفظ المباني بنفس معناه اللغوي وأدرج الحديث عن أحكامه تحت مسألة العلو و السفل⁽⁵⁾ حيث لم يتطرق الفقهاء لتعريف المباني السكنية، ولكن تحدثوا عن البناء فقد جاء

(1) ابن فارس: مقاييس اللغة (302/1).

(2) ابن منظور: لسان العرب (211/13).

(3) سورة النحل، جزء من الآية 80.

(4) ابن كثير: تفسير القرآن العظيم (591/4).

(5) تحدث الفقهاء عن المباني السكنية ما يسمى بحقوق الجوار، حيث أن الجوار قسمان:

- الجوار الرأسى أو العلوى: يقصد به تلك الوحدات السكنية المتلاصقة تلاصقاً رأسياً التي يعلو بناءها أحدهما على الآخر، وذلك بأن توجد داراً متعددة الطوابق.

- أما الجوار الأفقي أو الجانبي: فيقصد به الوحدات السكنية التي تتلاصق تلاصقاً أفقياً. الخيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 123، 130، حيدر: ملكية الشقق والطبقات ص 65.

في شروح الحديث، بذكر البناء لابن حجر في قوله: "وَالْبَيْعُ أَعَمٌ مِّنْ أَنْ يَكُونَ بِطِينٍ أَوْ مَدَرٍ أَوْ بِخَشَبٍ أَوْ مِنْ قَصَبٍ أَوْ مِنْ شَعْرٍ"⁽¹⁾.

أقول: إن هذا التعريف يخدم مقصودنا ويمكن أن يُقاس عليه الآن في زماننا لمعنى المبني وإن اختلفت المادة المشيدة للبناء.

وقد عرف د. الفائز: "هو ما له أصل وقرار، وأطلق عليه في عرف الناس بناء⁽²⁾".

هذا التعريف شامل لكل بناء، فهو تعريف جامع غير مانع.

وتبعاً لما جاء في مركز الإحصاء المركزي بغزة فقد عرف المبني: "هو كل مشيد قائم بذاته ومثبت على الأرض أو على الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، ويكون المبني محاطاً بأربعة جدران و السقف لطابق واحد على الأقل وذلك بصرف النظر عن المادة المشيدة منها، وبصرف النظر عن الغرض من إنشائه وكيفية استخدامه حالياً"⁽³⁾.

هذا التعريف شامل لأي مبني سواء كان سكنياً أو غيره، فهو تعريف جامع لكنه غير مانع من دخول المبني غير السكنية.

نجد أن ثمة علاقة بين التعريفات السالفة الذكر، حيث إن اختلاف المادة المشيدة لا يغير لمسمى المبني سواء كان قديماً أو حديثاً.

وبناء على ذلك أستطيع أن أعرف المبني السكنية فأقول:

"مجموعة الأبنية سواء بنظام رأسى أو أفقي المعدة للسكن أصلاً أو العمل والسكن معاً وبغض النظر عن مادة البناء المشيدة".

شرح التعريف:

مجموعة الأبنية: يخرج البناء الواحد فليس مقصودنا الحديث عن أحكام المبني الواحد.

(1) ابن حجر: فتح الباري شرح صحيح البخاري، باب ما جاء في البناء (11/92)، وينظر الفائز: البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي (46).

(2) الفائز، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي ص 46.

(3) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت-1997م: النتائج النهائية، تقرير المبني للأراضي الفلسطينية، رام الله - فلسطين، ص 31، 32.

نظام الرأسي: يقصد به البناء المكون من عدة طوابق.

أو أفقى: أبنية متاجورة بعضها مع بعض، قطعة أرض تشمل على عدد من الأبنية المتاجورة.

المعد للسكن: أي المبنى كله مستخدم للسكن، الذي يلبي احتياجات الإنسان الأساسية من الراحة والاستقرار وانتفاع به وممارسة جميع نشاطاته، وهو قيد يخرج منه المبنى الغير معد للسكن.

أو العمل والسكن معاً: يقصد بها المباني التجارية السكنية، فقد يُعد جزء من المبنى للعمل التطوعي كتعليم الناس علوماً دينية أو علوماً شرعية، أو لأيّ غرض تجاري مثلًا: عيادة طبية أو محلات تجارية، وجاء آخر منه للسكن وهذه الصورة الغالبة. وهو قيد يخرج منه المبني غير السكنية كالمباني الصحية، التعليمية، الدينية، الرياضية، السياحية، أبنية المحاكم والشرطة والسجون والإصلاحات، التجارية، والإدارية، السياحية والوزارات..

بغض النظر عن مادة البناء المشيدة: تشمل جميع مواد البناء سواء كان من الطين، الخشب، الأسمنت، الحجر، وغيرها.

المطلب الثالث

مشروعية بناء المباني السكنية

مما لا شك فيه أن بناء البيوت والمباني السكنية أمر ضروري ومن متطلبات الحياة الإنسانية ولاسيما هي نعمة من نعم الله تعالى التي تتوافر فيه كل الأسباب المعيشية من المأمن والراحة والطمأنينة وممارسة نشاطاته، وقد حافظت الشريعة على حفظ الضروريات الخمس وهي: الدين والنفس والنسل والعقل والمال إلا أن وسيلة المحافظة على كل منها تدرج بحسب أهميتها فبناء المسكن يأتي بمرتبة الضروري؛ لحاجة الناس كي يحققوا مقاصدهم بقيامهم لشعائر الإسلام، وحفظ أموالهم وأعراضهم وسلامة العقل من تناول ما يُذهبه ويُضعفه المؤدي للتشرد والضياع، وعلى ذلك تبقى الحاجة للسكن مستلزمًا لقيام مجتمع إنساني.

ويستأسِّس لما قلنا على مشروعية بناء البيوت السكنية من القرآن الكريم والسنة.

أولاً: القرآن الكريم

- قال تعالى: ﴿وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَّبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَخْذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا﴾⁽¹⁾.

- قال تعالى: ﴿وَكَانُوا يَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِينًا﴾⁽²⁾.

وجه الدلالة: دلت الآيات السابقة دلالة واضحة على مشروعية بناء البيوت للسكن باتخاذ الأمم السابقة الجبال بيوتاً لأنفسهم لطول أعمارهم وهي من معجزات قوم صالح عليه السلام⁽³⁾، فهو شرع من قبلنا والعمل به مقرر في شرعنا⁽⁴⁾.

ثانياً: السنة

- عندما هاجر النبي ﷺ إلى المدينة برَّكت ناقته في مِرْدَأ اللَّمَرْ، لِسَهْلٍ وَسَهْلٍ غَلَامَيْنِ يَتِيمَيْنِ فِي حَبْرِ أَسْعَدَ بْنِ زُرَارَةَ، فَقَالَ ﷺ حِينَ بَرَّكَتْ بِهِ رَاحِلَتُهُ: "هَذَا إِنْ شَاءَ اللَّهُ الْمُتَّنَزِّلُ"، وفي

(1) سورة الأعراف آية 74.

(2) سورة الحجر: آية 82.

(3) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن (239/7).

(4) ابن حيان: البحر المحيط (39/8).

رواية موسى بن عقبة: أنه كان يقول: "دعوها فإنها مأمورة، فإنما أنزل حيث أنزلني الله"، فلما انتهت إلى دار أبي أبوبكر ببركت به على الباب، فنزل فدخل بيت أبي أبوبكر حتى ابتدأ مسجده ومساكنه⁽¹⁾.

وجه الدلالة: نستدل من الحديث أن أول خطوة خطاها النبي ﷺ هي بناؤه للمسجد النبوي، ومسكنه الذي هو ستر له ولزوجاته⁽²⁾، فدللت السنة الفعلية على مشروعية بناء البيوت السكنية.

- عن نافع بن عبد الحارث، عن النبي ﷺ قال: "مِنْ سَعَادَةِ الْمُرْءِ الْمَسْكُنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمُرْكَبُ الْهَنِيءُ"⁽³⁾.

وجه الدلالة: بين النبي ﷺ أن من سعادة الإنسان توفير مسكن واسع لتنبية حاجاته فأمر البناء فيه سعة.

ثالثاً: الأثر:

حدث عن خالد بن الوليد أنه شكر إلى النبي ﷺ الضيق في مسكنه، فقال: "ارفع البنيان إلى السماء"⁽⁴⁾. فدل على مشروعية بناء البنيان ما إذا كان لحاجة ومصلحة.

رابعاً: الواقع والمعقول:

إن الواقع الذي نراه في مختلف المجتمعات وعلى تعاقب الأزمنة والأجيال أنها تقوم ببناء البيوت السكنية حماية لها من مخاطر الطبيعة، وكذلك من أجل استقرار النفس والحفاظ على الخصوصية التي تهم كل فرد من أفراد البشر.

وهذا الذي نجده إنما بمثابة إجماع أممي على مشروعية المبني السكنية، وأهميتها وتأكيد الحاجة البشرية لها، والإسلام لا يتناقض مع الحاجات البشرية بل يدعمها ويعمل على تحقيقها.

(1) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب المناقب، باب هجرة النبي ﷺ وأصحابه إلى المدينة، (3906) (61/5). قاسم: منار القاري شرح مختصر صحيح البخاري كتاب مناقب الأنصار باب هجرة النبي ﷺ وأصحابه إلى المدينة (982) (4/314). ابن كثير: البداية والنهاية (534/4).

(2) ابن كثير: البداية والنهاية (534/4).

(3) البخاري، الأدب المفرد، باب المسكن الواسع (457) (162/1).

(4) ابن عساكر، تاريخ دمشق (68/60).

المطلب الرابع

الضوابط الشرعية في بناء المباني السكنية

إذا قلنا بأن الأصل هو مشروعية بناء البيوت وإباحتها فهل الأمر على إطلاقه؟ بمعنى آخر هل للإنسان له مطلق الحرية في التشييد والبناء؟ أم ثمة قيود وضوابط شرعية لها؟

إن الأصل في الأشياء الإباحة إلا إذا أتى ما يدل على تحريم ذلك الشيء، والمشرع جعل في بناء المساكن ضوابط شرعية يمكن حصرها بما يلي:

أولاً: عدم الإسراف والتبذير⁽¹⁾:

• ضابط الإسراف والتبذير:

وقد بين العلماء أن إنفاق المال يكون على ثلاثة أوجه:

الأول: إذا كان الإنفاق في الحرام فهو حرام سواء كان كثيراً أو قليلاً، ولو أنفق ماله في معصية وفساد ولو كان مُدعاً يُعد تبذيراً كما في قوله تعالى: ﴿وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا﴾⁽²⁾.

الثاني: إذا كان الإنفاق في وجوه البر والخير فلا إسراف فيه أبداً مهما بلغت قيمة الإنفاق، وقيل لا سرف في الخير⁽³⁾.

(1) لما كان الحكم على الشيء فرعاً عن تصوره، فأردت أن أوضح معنى الإسراف والتبذير في اللغة والاصطلاح: الإسراف لغة واصطلاحاً: الإسراف في اللغة: مجاوزة القصد، والسرف ضد القصد. ابن منظور: لسان العرب (148/9).

وفي الاصطلاح: صرف الشيء فيما ينبغي زائداً على ما ينبغي. ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار (759/6). وعرفه ابن تيمية: مجاورة الحد. ابن تيمية: الفتاوى الكبرى لابن تيمية (480/5).

التبذير في اللغة واصطلاح: التبذير لغة: هو تفريق المال على وجه الإسراف وإفساده وإنفاقه في السرف. ابن منظور: لسان العرب (237/1)، وفي الاصطلاح: صرف الشيء فيما لا ينبغي. ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار 759/6.

نجد أن الإسراف والتبذير بينهما ترادف بمعنى واحد، لكن من الفقهاء من فرق بينهما قال ابن عابدين: "بين الإسراف والتبذير، ويستعمل في المشهور بمعنى الإسراف والتحقيق أن بينهما فرقاً وهو أن الإسراف صرف الشيء فيما ينبغي زائداً على ما ينبغي والتبذير صرفه فيما لا ينبغي". ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار (760، 759/6).

(2) سورة الإسراء: جزء من الآية 26.

(3) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن (217/10)، ابن عاشور: التحرير والتنوير (79/15)، القسطلاني: ارشاد الساري لشرح صحيح البخاري (229/4).

الثالث: الإنفاق في المباح، فضابط السرف فيه تفصيل، على قسمين: -

أحدهما: أن يكون على وجه يليق بحال المنافق وبقدر ماله فهذا ليس بإسراف⁽¹⁾.

(وضابطه الغنى والفقير): فإذا كان حال المنافق ميسوراً وغنياً وله مكانة رفيعة؛ فلو اشتري سيارة مُرفة أو أراد أن يبني بيته خاماً فلا يُعد ذلك إسرافاً، ولا يُقارن والحالة هذه فالشخص حالته المادية فقيرة، ولا يستطيع أن يَعُول نفسه وعياله إلا على قدر المأكل والمشرب والملابس فقط؛ فلو أنفق ماله لأجل شراء سيارة فارهة مثلاً فيعد ذلك إسراف في حقه، فالإسراف أمرٌ نسبي متفاوت يختلف من شخص لآخر ويحسب وضعه⁽²⁾.

ثانيهما: ما لا يليق به عرفاً وهو ينقسم إلى قسمين أيضاً: (ضابطه العرف)

- **أما الأول:** ما يكون لدفع مفسدة ناجزة أو متوقعة فليس هذا بإسراف، مثل ذلك كأن يدفع رجل مبلغاً من المال لآخر تورطاً مع الغراماء في دينِ.

- **والثاني:** ما لا يكون في شيء من ذلك وذهب الجمهور على أنه إسراف؛ كأن يدفع مال لغير مصلحة أو لدفع مفسدة ليست في الأمور المحرمة ولكنه أسرف في المباح.

وقد ذهب بعض الشافعية إلى أنه ليس بإسراف، لما فيه من تحقيق مصلحة وليس فيه معصية فهو مباح⁽³⁾.

وقد رجح القسطلاني ومن تبعه أن الإسراف في المباح ليس مذموماً لذاته؛ ولكنه يفضي غالباً إلى ارتكاب المحظور؛ كسؤال الناس ولجوئهم للدين التي تُثقل كاهلهم وما يؤدي إلى المحظور فهو محظور⁽⁴⁾.

يتضح لنا بأن ما ينطبق على قاعدة الإسراف وهي عدم مجاوزة الحد في الشيء؛ فإن بناء المسakens إذا كانت في وجوه الخير والصلاح، كأن تُبنى مساكن لأهل الأسر المنكوبة في الحرب

(1) القسطلاني: ارشاد الساري لشرح صحيح البخاري، كتاب في الاستقرار وأداء الديون...، باب ما ينهى عن إضاعة المال (229/4) (2407).

(2) محاضرة صوتية للشيخ ابن عثيمين موقع ابن عثيمين
<http://www.ibnothaimeen.com/all/Noor.shtml> <http://www.ahlalhdeeth.com/vb/showthread.php?t=118256>

فتوى للشيخ ابن عثيمين عن ضابط الاسراف موقع ملتقى أهل الحديث.

(3) القسطلاني: ارشاد الساري لشرح صحيح البخاري (229/4).

(4) المرجع السابق (230/4) بتصرف.

مثلاً أو لأهل الأيتام فلا حرج ولا يعد إسرافاً ولا تبذيراً، وإذا كان على الوجه المباح فيرجع بذلك على حالة المُنفق والعرف وعادة أهل البلد في كيفية بناء وتشييد عمرانهم شريطةً ألا يتجاوز حد الاعتلاء أي ليس بإسراف ولا تقثير بل يكون وسطاً، وقد وصف الله تعالى عباده بالاعتدال في شأن أمورهم كما في قوله تعالى: ﴿الَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ فَوَاماً﴾⁽¹⁾.

ثانياً: أن يكون البناء حاجة ومصلحة:

سبق أن بينت أن الحاجة للمساكن ضرورة من الضروريات، لكن ما ضابط هذه الحاجة والمصلحة؟ ويقصد بذلك ما تمسّ الحاجة والضرورة للبناء⁽²⁾ حيث إن الحاجة تختلف باختلاف حاجات الناس فهي غير منضبطة قد تكون للمأوى والسكن أو للتجارة، أو مساعدة خيرية لأسر وغير ذلك، المهم أن لا يكون البناء عبثاً لأنه حينها يكون من باب التبذير وإهدار الأموال المنهي عنه كالذين يبنون القصور الفاخرة بقصد التباكي والتفاخر.

ثالثاً: عدم المباهاة والتطاول في البناء:

نهى الإسلام عن التطاؤل ويقصد فيه التعالي في البناء الزائد عن الحاجة، حيث وردت نصوص تندم وتنهى عن التطاؤل⁽³⁾.⁽⁴⁾

(1) سورة الفرقان: آية 67.

(2) سأتحدث عن الحاجة والضرورة في المبحث الثاني بإذن الله.

(3) أولاً: القرآن الكريم:

نعي القرآن الكريم على الأقوام السابقة من شيوخ مظاهر البذخ والترف والتطاوول في البناء التي آلت مصيرها إلى السقوط والدمار قال تعالى: ﴿أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ آيَةً تَعْبُنُونَ وَتَتَجَزَّدُونَ مَصَانِعَ لَعَلَّكُمْ تَحْلُدُونَ﴾. الشعراء: 128

وجه الدلالة: وصف الله عزوجل بنبيان قوم هود ﷺ بالريع أي موضع مرتفع كالعلم (الجبال)، فكانوا يبنون في الجبال بقصد التفاخر والتباكي. القرطبي: الجامع لأحكام القرآن = تفسير القرطبي (123/13).

ثانياً: من السنة:

قد أشار النبي ﷺ سيأتي زمن يتطاول الناس فيه بالبناء ويتفاخرون فيه. قال أبو هريرة عن النبي ﷺ لا تقولم الساعة حتى يتطاول الناس في البنيان". البخاري، صحيحه، كتاب الفتنة، باب خروج النار، (7121) (59/9) وجه الدلالة: ذم الحديث التطاؤل في البناء. العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، كتاب الاستذان، باب ما جاء في البناء (92/11).

(4) المقصود بالمباهاة: المفاخرة، الزبيدي: تاج العروس مادة بهو (37/240) والتطاؤل: هو أن يرفع رأسه ويرى أن له عليه فضلاً في القذر وهو مدموم يوضع موضع التكبير. الزبيدي: تاج العروس مادة ط ول. (393/29).

ضابط التطاول:

بين الفقهاء ضابطاً للتطاول في البناء وهي كالتالي:

- إذا كان التطاؤل بقصد التفاخر والمباهاة فهو مذموم ومكره وهو المنهي عنه في الحديث لأنّه من قبيل الإسراف والتبذير في المال، قال ابن رشد: "التطاؤل في البناء مكره"⁽¹⁾.

- فإذا كان لغرض الحاجة: كحاجة الناس اليوم في زماننا إلى بناء المبني السكنية؛ لكثرت من يعول، أو لاتخاذها كسباً لرزق، فلا تكره العمارة إن كانت بقدر الحاجة وبحسب ما يحتاجه الناس، وإنما النهي في الحديث محمولٌ على نحوٍ من التفاخر أو التعاظم، وأما الزيادة على قدر الحاجة فخلاف الأولى وقيل مكره⁽²⁾.

هل تعتبر الأبنية السكنية في زماننا اليوم من باب التطاؤل في البناء؟

بناء على سبق ذكره أعلاه نقول عملاً بالقاعدة الفقهية "الأمور بمقاصدها"⁽³⁾: أي أن أعمال المكلف وتصرفاته القولية أو الفعلية تبعاً لمقصود الشخص وغايته وهدفه من وراء تلك الأفعال والتصرفات وأصل القاعدة⁽⁴⁾، الحديث الذي رواه أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رض عن رسول الله ﷺ قال: "إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالثَّنَيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ اِمْرِئٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا أَوْ إِلَى اِمْرَأَةٍ يَنْكُحُهَا فَهِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ"،⁽⁵⁾ فقد عدّ العلماء هذا الحديث أنه ثالث العلم وثالث الإسلام فالثانية أحد الأقسام فهي عبادة بمفردتها⁽⁶⁾.

خلاصة القول: إذا كان هدف الشخص من بناء المبني والتطاؤل فيها التباهي والتفاخر المفضي إلى الإسراف والتصرف المذموم فهو منهي عنه ويدخل في معنى الحديث، وإذا كان لغرض السكن والأمور المشروعة ومادام لا يتناهى مع المصلحة العامة فلا حرج.

(1) ابن رشد: البيان والتحصيل (599/17).

(2) قليوبى وعميرة: حاشياتن قليوبى وعميرة (96/4).

(3) السيوطي: الأشباه والنظائر (8/1).

(4) البورنو: موسوعة القواعد الفقهية (124/1).

(5) البخاري، صحيحه، كتاب الأيمان والندور، باب النية في الأيمان، (6689) (140/8). وورد أيضاً في كتاب بدء الوحي، باب كيف كان بدء الوحي إلى الرسول ﷺ (1) (6/1).

(6) البورنو: موسوعة القواعد الفقهية (124/1).

المطلب الخامس

حكم البناء على أرض الغير

بيَنَتُ فيما سبق أن من ضوابط البناء وهو أن يكون من مال حلال حيث حثت الشريعة الإسلامية على الكسب الحلال الطيب واجتناب الشبهات والابتعاد عن كل ما يقربه للحرام، فالحال بين الحرام وبين، وقد حرم الله تبارك وتعالى على المسلم كسب ماله بالوجوه المحرمة كالربا في قوله تعالى: **﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا﴾**⁽¹⁾ والسرقة كما في قوله تعالى: **﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطُعُوا أَيْدِيهِمَا﴾**⁽²⁾، وغيرهما مما يدخل فيه الأمور غير مشروعه كالغصب والاختلاس؛ فإن كسب الماء ماله بهذه الطرق فعليه أن يتخلص منه بالطرق المشروعة المباحة.

وعليه فإذا بني المسلم مسكنًا له أو لأجل أعمال البر فعليه أن يحرص في بنائه من مال حلال لقبول عمله، لقول الرسول ﷺ: **“أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّ اللَّهَ طَيِّبٌ لَا يَقْبُلُ إِلَّا طَيِّبًا”**⁽³⁾ وسوف أتحدث **ـبِإِذْنِ اللَّهِـ** عن حكم البناء على أرض الغير بشيء من الإيجاز في هذا المطلب ⁽⁴⁾.

والبناء على أرض الغير له صور متعددة تحتاج لبيان، والحكم العام عدم جواز البناء بغير حق أو بغير إذن مالكه.

ويقصد بأرض الغير أي لغير مالك الأرض، فهي إما أن تكون من المباحثات كأرض موات، وإما أن تكون مستأجرة أو مغصوبة أو مستعاره، أوضحتها على وجه الإيجاز.

أولاً: بالنسبة لأرض الموات التي ليست ملكاً لأحد:

ذهب جمهور الفقهاء وهم الحنفية - ماعدا الإمام أبا حنيفة -⁽⁵⁾ والمالكية⁽⁶⁾ والشافعية⁽⁷⁾ والحنابلة⁽⁸⁾، بجواز البناء عليها بغير إذن الإمام لقوله الله قَالَ: **“مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ**

(1) سورة البقرة: جزء من الآية (275).

(2) سورة المائد़ة: جزء من الآية (38).

(3) مسلم، صحيحه، كتاب الزكاة، باب قبول الصدقة من الكسب الطيب، (1015/2) (703/2).

(4) نظراً لأهمية الأمر وكثرة تفاصيل العلماء وذلك لتنوع صور البناء على أرض الغير والتي تحتاج إلى شيء من التفصيل.

(5) ابن همام: فتح القيدير (70/10).

(6) القرافي: الذخيرة (6/147).

(7) الماوردي: الإنقاض للماوردي (118/1)، البهوتى: الروض المربع (441/1).

(8) البهوتى: الروض المربع (441/1).

وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌ⁽¹⁾، وَلَا نَهَى مَالٌ مَبْاح سبَقَتْ يَدُهُ إِلَيْهِ فِيمَلْكِهِ، قِيَاساً عَلَى مَنْ يَمْلِكُ الْحَطَبَ وَالصِّيدِ⁽²⁾. وَلَمْ يُجِزِ الْإِمَامُ أَبُو حَنِيفَةَ حِيثَ اسْتَدَلَ بِقَوْلِ الرَّسُولِ ﷺ لِيُسَلِّمَ لِلْمَرْءِ إِلَّا مَا طَابَتْ نَفْسُ إِمَامِهِ بِهِ⁽³⁾، وَقِيَاساً عَلَى الْغَنِيمَةِ فَهِيَ مَوْصُولَةٌ إِلَى يَدِ الْمُسْلِمِينَ بِإِيْجَافِ الْخَيْلِ وَالرَّكَابِ فَلَيْسَ لِأَحَدٍ أَنْ يَخْتَصَ بِهِ بِدُونِ إِذْنِ الْإِمَامِ⁽⁴⁾.

ثانياً: حكم البناء في الأرض المغصوبة

ذَهَبَ جَمِيعُ الْفَقَهَاءِ وَهُمُ الْحَنْفِيَّةُ⁽⁵⁾ وَالْمَالِكِيَّةُ⁽⁶⁾ وَالْشَّافِعِيَّةُ⁽⁷⁾ وَالْحَنَابِلَةُ⁽⁸⁾ أَنَّ مَنْ بَنَى فِي أَرْضٍ مَغَصُوبَةٍ وَطَلَبَ صَاحِبَ الْأَرْضِ الْهَدْمَ لَزَمَ عَلَى الْغَاصِبِ هَدْمَ الْبَنِيَانَ أَوْ قَلْعَهُ. قَالَ ابْنُ قَدَامَةَ: "وَلَا نَعْلَمُ فِيهِ خِلَافًا"⁽⁹⁾.

❖ الأدلة من السنة، والأثر، والمعقول:

أولاً: من السنة:

أَنَ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ: "لَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌ".⁽¹⁰⁾

الشاهد: من بنى في أرض غيره بغير وجه حق فهو ظالم.

ثانياً: من الأثر:

رَوَى أَبُو دَاؤِدُ، وَأَبُو عُبَيْدٍ فِي الْحَدِيثِ أَنَّهُ قَالَ: فَلَقَدْ أَخْبَرَنِي الَّذِي حَدَّثَنِي هَذَا الْحَدِيثُ، أَنَّ رَجُلًا عَرَسَ فِي أَرْضٍ رَجُلٍ مِنْ الْأَنْصَارِ، مِنْ بَنِي بَيَاضَةَ، فَأَخْتَصَمَ إِلَى النَّبِيِّ ﷺ فَقَضَى لِلرَّجُلِ

(1) الترمذى، سننه، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، (1378) (3/654). قال الالباني: صحيح

(2) ابن همام: فتح القدير (10/70)، القرافي: الذخيرة (6/147)، الماوردي: الإقناع للماوردي (1/118)، البهوتى: الروض المربع (1/441).

(3) البيهقى، معرفة السنن والآثار، كتاب الصلح، باب إحياء الموات، (2175) (8/9). الحديث فيه ضعف، الزيعى: نصب الراية (4/290).

(4) ابن همام: فتح القدير (10/70).

(5) ابن همام: فتح القدير (10/70).

(6) الغرناطى: القوانين الفقهية (1/217).

(7) النووي: روضة الطالبين (5/47).

(8) البهوتى: الروض المربع شرح زاد المستنقع (1/441).

(9) المعني: ابن قدامة (7/378).

(10) تم تخرجه أعلاه.



بِأَرْضِهِ، وَقُضِيَ لِلآخرِ أَنْ يَتَزَعَ نَخْلَهُ. قَالَ: فَلَقْدْ رَأَيْتُهَا تُضْرَبُ فِي أَصْوْلِهَا بِالْفُؤُوسِ، وَإِنَّهَا لَنَخْلٌ⁽¹⁾.
عُمَّ⁽²⁾.

الشاهد: قضاء النبي ﷺ للغاصب أن يقلع غرسه.

ثالثاً: من المعقول:

- لأن ملك صاحب الأرض باقٍ. ولأنه شغل ملك غيره بملكه الذي لا حرمة له في نفسه
بِعَيْرِ إِذْنِهِ.

أما إن كانت قيمة الأرض تنقص بالقلع أو الهدم فللملك أن يضمّن الغاصب قيمة البناء مقلوعاً
أي قيمة الهدم ولزمه تسوية الحفر وإعادة الأرض إلى ما كانت قبل البناء، ذهب إلى ذلك الجمهور
من الحنفية⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾.

- لأنه الحق ضرراً حصل بفعله في ملك غيره فلزمه إزالة أنقاض البناء.
- لأنه عين مال الغاصب، فلم يملك صاحب الأرض أخذه، كما لو وضع فيها أثاثاً أو حيواناً.
وإن طلب أخذه بقيمتها⁽⁶⁾.

ثالثاً: حكم البناء على الأرض المستعارة:

ذهب جمهور الفقهاء الحنفية⁽⁷⁾، الشافعية⁽⁸⁾، الحنابلة⁽⁹⁾ إلى جواز إعارة الأرض للبناء
ابتداءً سواء كانت مطلقة أم مقيدة؛ لإباحة الإذن للجميع، وقد فرقوا ما إذا كان البناء بعد الرجوع
وانقضاء المدة على حالتين:

(1) قوله نخل عم أي طوال واحدها عميم ورجل عميم إذا كان تام الخلق. الخطابي: معلم السنن (47/3).

(2) نقلًا عن ابن قدامة: المغني (180/5).

(3) البابري: العناية شرح الهدایة (343/9).

(4) الشيرازى: المهدب في فقه الإمام الشافعى (204/2).

(5) ابن قدامة: المغني (180/5).

(6) ابن قدامة: المغني (180/5)، بتصرف.

(7) ابن نجيم: البحر الرائق 7/282.

(8) الشيرازى: المهدب في فقه الإمام الشافعى (190/2).

(9) ابن مفلح: المبدع شرح المقعن 5/6، الرحبيانى: مطالب أولى النهى (732/3).



أولاً في حال الشرط: اتفق الجمهور أبو حنيفة⁽¹⁾، ومالك⁽²⁾، والشافعي⁽³⁾، وأحمد⁽⁴⁾ أنه إذا أعار المعتبر أرضه للبناء وشرط على المستعير القلع في وقت عند رجوعه أو عينه بوقت ثم رجع لزمه القلع؛ لقوله ﷺ: "المؤمنون عند شروطهم"⁽⁵⁾.

ثانياً: في حال عدم الشرط على قولين:

❖ القول الأول: ذهب أبو حنيفة⁽⁶⁾ والشافعي⁽⁷⁾ وأحمد⁽⁸⁾، أنه إذا بنى بعد انقضاء المدة فإن المعتبر مخير بين ثلاثة أمور:

- إما بقاء البناء ويعطي المستعير أجرة بناء للمعتبر⁽⁹⁾.
- أو يهدم البناء ويضمن المعتبر قيمة الارش (المعتبر) مبنية لصاحبها، لأن دفع الضرر من الجانبين واجب، وإنما يندفع الضرر بهذا⁽¹⁰⁾، لمفهوم قوله ﷺ: "لَيْسَ لِعَرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌّ"⁽¹¹⁾. ودليل ذلك أن المستعير إنما فعل ذلك بإذن صاحب الأرض، ولا يلحق الضرر عليه بنقص قيمة، لأن العارية عقد إرفاق ومعونة، وإلزامه بالقلع بدون أجره فيكون عدواناً وظلماً⁽¹²⁾.
- أو يتملكه ببدل، كالبائع والمشتري فأيتها أراد المعتبر أجبر عليه المستعير فإن أبي كلف تفريح الملك ولا شيء له غير ذلك⁽¹³⁾.

(1) ابن نجيم: البحر الرائق (282/7).

(2) الأصبهي: المدونة الكبرى، (449/4).

(3) الشافعي: البيان في مذهب الشافعي، (516/6).

(4) الرحبياني: مطالب أولي النهي (732/3).

(5) أخرجه مصنف أبي شيبة، (22454)، قال الألباني: صحيح، الألباني: إرواء الغليل في تخريج منار السبيل 5/295.

(6) السرخسي: المبسوط (141/11).

(7) الشربيني: مغني المحتاج (327/3).

(8) الرحبياني: مطالب أولي النهي (732/3)، ابن مفلح: المبدع شرح المقعن (75/5).

(9) الشربيني: مغني المحتاج (327/3).

(10) السرخسي: المبسوط (141/11).

(11) سبق تخريجه ص 18.

(12) الرحبياني: مطالب أولي النهي (732/3)، ابن مفلح: المبدع شرح المقعن (6/5).

(13) الشربيني: مغني المحتاج (327/3).



❖ **القول الثاني:** ذهب الإمام مالك أن المالك بال الخيار إن شاء أخذ المستعير بقلع بنائه، وإن شاء أعطاه قيمته مهديماً إذا كان مما له قيمة بعد القلع وسواء انقضت المدة المحددة بالشرط أو بالعرف أو العادة⁽¹⁾.

وعليه إذا بني بعد الرجوع وبعد انتهاء المدة فحكمه حكم الغاصب لقول الرسول ﷺ: "لَيْسَ لِعُرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌّ"⁽²⁾. وعلى المستعير هدم البناء، وتسويه الحفر، ونفّوم الأرض وسائر أحكام الغاصب، لأنّه عدوان⁽³⁾.

❖ **الرأي الراجح:** ترى الباحثة القول الأول عملاً برأي الجمهور هو الراجح، حيث إن المعير بال الخيار بين ثلاثة أمور والأنسب وهو ما أميل إليه بقاء البناء ويعطي المعير قيمة البناء للمستعير، وذلك حفاظاً على الأرض وحتى لا يكون هدر للأموال. وكذلك ينسحب الحال على الأرض المستأجرة.

الخلاصة: أن الأصل في البناء أن يكون في أرض مملوكة لمن يريد البناء، أما البناء في أرض الغير، مغصوبة أو مستعاره أو المستأجرة أو غير ذلك فلها أحكامها التي تم تفصيلها آنفاً.

(1) ابن رشد: بداية المجتهد (98/4).

(2) سبق تخرجه ص 18.

(3) الخريسي: شرح مختصر خليل (127/6).

المبحث الثاني

أنواع المرافق والمباني السكنية وأهمية بناء

المباني السكنية

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أنواع المرافق.

المطلب الثاني: أنواع المباني السكنية.

المطلب الثالث: أهمية بناء المباني السكنية.



المطلب الأول

أنواع المرافق

ذكرتُ فيما سبق في تعريف المرافق المشتركة أنها في أصلها أملاك بغض النظر عن المالك الحقيقي لها، وبغض النظر عما إذا كانت عامة أو خاصة، ولذلك فإن تقسيم المرافق لا يختلف عن تقسيم الأموال ولمعرفة أنواع المرافق ينبغي أن نوضح أولاً تقسيمات الملك بشيء من الإيجاز كما بينه الفقهاء ومن ثم نصل إلى أنواع المرافق وهي كالتالي:

أولاً: بالنظر إلى خصائصه نوعان:

1. الملكية العامة: ما كانت لعامة الأمة أو لجماعة من الجماعات التي تتكون منها الأمة دون أن يستأثر أو يختص بها أحد⁽¹⁾.

كما وتنقسم الملكية العامة إلى قسمين:

- **ملكية عامة للدولة:** وهو ما كان مخصصاً لمنفعةٍ من المنافع العامة، والذي يحول طبعه، ووضعه لأن يكون ملكاً خاصاً إما لكثرته ووفرته، أو لتعاظمه، أو لكثرة من يقصده، ويرتفق به كالأنهار العظيمة، والشوارع والطرق العامة، والرحايب بين العمran، والحسون والمساجد، ومطاحن البلاد وأفنيتها والسكك الحديدية حيث تعتبر أملاكاً عامة للدولة مما لا يجوز تملكها ولا تملكها فتسمى ملكية أموال عامة⁽²⁾.

- **ملكية خاصة للدولة:** تسمى الأموال الحرة وهي الأموال التي تملكها الدولة بصفتها شخصاً معنوياً. مثل العقار المملوك كالحدائق، والمستشفيات، والمدارس، والمساكن التي تتشئها الدولة لرعايتها أو موظفيها، والأعيان الموقوفة على جهات الخير وغيره فهي تقبل التملك والتمليك بسبب من أسباب نقل الملك⁽³⁾.

(1) البعلوي: الملكية وضوابطها في الإسلام، ص 90.

(2) الماوردي: الأحكام السلطانية (244/1)، الجنيد: نظرية التملك في الإسلام ص 19، البعلوي: الملكية وضوابطها في الإسلام ص 90، الخفيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 67.

(3) الخفيف: الملكية في الشريعة ص 67-75.



2. الملكية الخاصة: وهي ما كانت مملوكة لفرد واحد أو لأفراد متعددين بحيث يكون لهم حق الاستئثار بمنافعها والتصرف في محلها، على أن يكون انتفاع كل فرد في حال الكثرة انتفاعاً محدوداً، فإذا تجاوز عدّ معتمدياً على حق غيره من الشركاء⁽¹⁾.

حكم الانتفاع بالنوعين السابقين:

أقرت الشريعة الإسلامية الانتفاع بالأموال العامة وذلك فيما فعله عمر بن الخطاب في أرض السواد في العراق وأرض مصر إذ جعلها وقفاً على المسلمين، وأشار عليه عليٌّ ومعاذ بن جبل بشريطة المنفعة العامة. أما بالنسبة للملكية الخاصة فعلمون إياحتها بالضرورة لصاحب الملك لكن شريطة عدم إلحاق الضرر بالآخرين⁽²⁾.

ثانياً: بالنظر إلى محله أي الشيء الذي يرد عليه الملك ويتعلق به:

1. ملك عين: أن يكون الملك وارداً على ذات الشيء ومادته المملوكة للأموال المنقوله والممتع والأموال غير المنقوله، كالعقارات والأراضي والدور ويسمى ملك الرقبة أو ملكاً تماماً⁽³⁾.

2. ملك منفعة: أن يكون للملك حق الاستفادة فقط من الشيء مع المحافظة على عين ذات الشيء كسكنى الدور والحوانيت والأدوات.. إلخ بطريق الإجارة أو الإعارة أو بغيرهما من الاسباب المشروعة لتسلیک المنافع، ويعبر عنها بالملكية الناقصة⁽⁴⁾.

3. ملك الدين: كمبلغ لأحد في ذمة آخر بسبب ما، وكثمن مبيع على مشتريه، وبدل قرض على مقترضه، وقيمة مال مختلف على من أتلفه ونحو ذلك⁽⁵⁾.

(1) الجنيد: نظرية التملك في الإسلام ص 19، انظر الخيف: الملكية الشريعة الإسلامية ص 76.

(2) الخيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 67-75.

(3) بدران أبو العينين: الشريعة الإسلامية تاريخها ونظريتها الملكية والعقود ص 309، الزرقا: المدخل الفقهي العام ص 350.

(4) الزرقا: المدخل الفقهي العام ص 350.

(5) الملكية الناقصة لها شكلان:

- الشكل الأول: أن يملك منافع الشيء دون رقبته.
 - الشكل الثاني: أن يملك الشخص رقبة الشيء دون منافعه، لها أحکامها يمكن الرجوع إليها في مظانها.
- الزرقا: المدخل الفقهي العام ص 350.

ثالثاً: بالنظر إلى صورته أي كيفية تعلقه بالمملوك:

1. ملكية متميزة: هي ما كان موضوعها أو محلها معيناً ومحدداً بشيء معين فشملت جميع أجزائه واحتضن بها مالك واحد، ملكية شخص لدار بأكملها أو لطبقة معينة من طبقات دار ذات طبقات أو لقطعة أرض محددة ويطلق عليها بالملكية المفرزة أو الحصة المفرزة⁽¹⁾.

2. ملكية شائعة: هو الملك المتعلق بجزء نسبي شائع غير معين من شيء نتيجة الاشتراك فيه دون إفراز، فكان كل جزء منه مملوكاً لأكثر من شخص بنسب معينة⁽²⁾.

الملكية المفرزة والملكية غير المفرزة:

1. المفرزة التي يستقل بها شخص أو مجموعة أشخاص وتكون على وجه لا تشترك فيه مع غيرها من الملكيات بوجه من وجوه الاشتراك فيما بينهم.

2. غير المفرزة: هي أملاك التي لا تستقل بذاتها استقلالية تامة، بل هناك من الأشياء التي تشترك فيها مع غيرها من الممتلكات كالجدران والأسقف والمنافع المشتركة للمباني السكنية وغير ذلك من الأماكن المشابهة.

3. مفرزة من وجه وغير مفرزة من وجه آخر: وهذا التقسيم هو الأكثر ارتباطاً بموضوع المباني السكنية ومرافقها.

من خلال هذه التصنيفات يمكننا تقسيم المرافق على قسمين رئисين كالتالي:

مرافق عامة: وهي ما تكون منفعتها لعامة الناس دون استثنار لشخص معين و تكون تحت ملك الدولة أو لشخصية اعتبارية كمؤسسة أو هيئة وغير ذلك.

مرافق خاصة: ما تكون ملكيتها خاصة لفرد أو لأفراد معينين والانتفاع بها تتحصر على هؤلاء الأفراد والملاك، وتمثل صورها:

- **خاصة لفرد:** كأن يمتلك قطعة أرض محدودة المعالم وله مرافقه الخاصة به، لا يشاركه فيه أحد.

(1) الخفيق: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 83، الجنيدل: نظرية التملك في الإسلام ص 30.

(2) المرجع السابق.



- **خاصة لأفراد:** كالمرافق التي تعود بأصحاب برج معين أو أهل الحي، فإن هذه المرافق تكون مراقب خاصة بهم بما سواهم، ك موقف للسيارات خاص بالبرج.
- **خاصة بفئة معينة:** ك موظفين في جهة معينة يجمعهم حكم العمل، أو أقارب اتفقا على شراء دونم بمرافقه أو شراء مصيف مثلاً، فيكون الملك الأصلي مقطوعاً لهم والانتفاع حق الجميع.

المطلب الثاني

أنواع المباني السكنية

من المعروف أن بناء البيوت ليس أمراً جديداً وإنما موجودٌ في القرون والعصور الماضية، وقد تختلف نوع المادة المستخدمة في البناء من زمن إلى آخر، وبالنظر للتطور التكنولوجي العماني الملمس تعددت أنواعه وصار يحمل المعنى القديم والحديث، ويبقى الغرض الأساسي هو المأوى والسكن.

وبتغير مجريات الأزمان والظروف المادية لكل عصر ولاسيما الظروف الطبيعية والبيئية التي تلعب دوراً مهماً في إحداث أنواع المباني السكنية وأنماطها التي أضفت للعمارة شكلاً معمارياً حضارياً. ويمكن تقسيم أنواع المباني السكنية بحسب الاعتبارات التالية:

1. باعتبار المادة المشيدة للبناء:

تختلف نوعية البناء باختلاف المواد المستخدمة فيه؛ فنجد بيوتاً مصنوعة من الإسمنت وأخرى من الخشب وأخرى من الطين، كما و تلعب البيئة دوراً مهماً في استخدام مواد البناء فنجد أهل الصحراء بييتم لهم كانت مصنوعة من الشعر أو الصوف، وبيوتاً أخرى من الاسمنت والحجر والفولاذ لحفظ على متانة المبني وتماسكه كما هو مستخدم الآن في أغلب بنيانينا.

2. باعتبار سعة وارتفاع المبني:

تنعد أنواع المباني باعتبار سعة وارتفاع المبني فمنها:

- الدار: مبني معد أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر وهو المتمثل بالبناء التقليدي في فلسطين، وقد يتكون من طابق واحد أو طابقين تستغلهما أسرة واحدة وتسمى مساكن منفصلة⁽¹⁾.

(1) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2012، النتائج النهائية - تقرير المساكين - قطاع غزة، رام الله - فلسطين ص34، والمنزل: بين الدار والبيت أي ما يشتمل الحوائج الضرورية مع ضرب من القصور يعني يكون فيه المطبخ وبيت الخلاء، ولا تكون فيه بيت الدواب ولا بيت البواب. التهانوي: كشاف اصطلاحات الفنون 779/1). قال ابن العربي: "البيت عبارة عن قاعة وجدار وسقف وباب" وهذا التقسيم يؤكده الواقع، لقوله تعالى ﴿لَيُؤْتُهُمْ سُقُّفًا مِنْ فُضَّةٍ وَمَعَارِجٍ﴾ سورة الزخرف: آية 33، القرطبي: الجامع لأحكام القرآن (16/85).

- **فيلا:** مبني قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادةً ومعدًّا لسكن أسرة واحدة عادةً، ويكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر⁽¹⁾. وله ميزات تختلف عن ملحقات البيوت الأخرى.
- **العمارنة:** أي مبني متواسط الارتفاع وتتراوح ما بين ثلاثة إلى خمس طوابق وذلك على حسب أنظمة البلدية في كل بلد⁽²⁾، وكل طابق فيه شقة أو أكثر.
3. **الأبراج:** وهي مباني عالية الارتفاع تتراوح من سبع طوابق فما فوق، وذلك حسب القوانين المعمول بها في الدولة.
4. باعتبار العموم والخصوص:
- **مباني سكنية جماعية:** كأن يشترك أنسٌ متعددون بعمارة أو في مجمعات سكنية.
 - **مباني سكنية فردية:** كأن يمتلك شخص داراً يسكن فيها وأسرته.
5. بحسب الهدف من البناء:
- للمأوى والسكنى فقط كأن تكون كل العمارنة للسكن فقط.
 - تحقيق الربح والتجارة، كأن يكون مبني متعدد الطوابق وفيه جزء منه محلات تجارية، أو عيادة صحية، أو للايجار والاستثمار.
6. باعتبار تمام الملكية ونقصانها:
- **ملكية تامة:** أن يمتلك الشخص العين والمنفعة معاً.
 - **ملكية ناقصة:** وتتمثل صورتها في أن يملك منفعة عمارة كالربح العائد منها ولا يملك العين.
-
- (1) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2012، النتائج النهائية - تقرير المساكين - قطاع غزة، رام الله - فلسطين ص 34.
- (2) بحسب نظام قوانين الدولة غزة - فلسطين، نظام الأبنية المتعددة الطوابق، قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936، ص 271.

المطلب الثالث

أهمية سكنى المباني

ذكرت فيما سبق أن الشريعة الغراء جاءت لحفظ مقاصد她的 الخمس الدين، النفس، العقل، المال، العرض.

ومما لا يخفى على أحد أن وجود المسكن للإنسان من الضروريات الأساسية التي لا يستغني عنها فيه يحافظ على كلٍ من هذه المقاصد:

أولاً: الحفاظ على الدين: يتمثل أهمية المسكن في حفاظ الإنسان على دينه، وذلك بتأدية الواجبات من إقامة الصلاة والتقرب إليه بتلاوة القرآن وتربية أولاده، والقيام بحقوق الوالدين وأداء الزوجين كل منها حق الآخر ونحوها من أنواع العبادات، وفيها تنشأ الأجيال وتُرثى على الطاعات وأداء الواجبات وأذكر في هذا المقام قول الله تعالى ﴿وَمَا خَلَقْتُ الْحِنْنَ وَالْإِنْسَ إِلَّا يَعْبُدُونِ﴾⁽¹⁾.

ثانياً: الحفاظ على النفس: جاءت في المرتبة الثانية فهي أعلى درجة من العقل والمال والعرض وتكون حاجة الإنسان إلى المسكن ليقيه حر الصيف وبرد الشتاء، ويحفظه من أعين العدو والجواسيس، ومن هواي الدواب والسباع وما يؤكد على ذلك أنَّ سَلْمَانَ الْفَارِسِيَّ كَانَ يَسْتَظِلُّ بِالْفَيْءِ حِيثِمَا دَارَ وَلَمْ يَكُنْ لَّهُ بَيْتٌ. فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: أَلَا أَبْنِي لَكَ بَيْتًا شَتَّنَتِلُّ بِهِ مِنَ الْحَرِّ وَتَسْكُنُ فِيهِ مِنَ الْبَرِّ؟ فَقَالَ لَهُ سَلْمَانُ: نَعَمْ⁽²⁾.

ثالثاً: الحفاظ على العرض والعقل: وفيه يحفظ عرضه بأن يستر نفسه وأهله وعياله من الآخرين ويرعى شؤونهم و يُحافظ على حرمات البيت، فقد شرع الاستئذان عند دخول المسكن، قال رسول الله ﷺ "إِذَا اسْتَأْذَنْتُمْ أَحَدُكُمْ ثَلَاثًا فَلَمْ يُؤْذَنْ لَهُ، فَلْيَرْجِعْ"⁽³⁾؛ فلو لم يكن للمسكن أهمية لما أمره بالرجوع، وكذلك قوله ﷺ "إِنَّمَا جُعِلَ الْإِسْتِذَانُ مِنْ أَجْلِ الْبَصَرِ"⁽⁴⁾.

(1) سورة الطور آية: 56.

(2) ابن سعد: الطبقات الكبرى، الطبعة العلمية (66/4).

(3) متفق عليه، البخاري، صحيحه، كتاب الاستئذان، باب التسليم والاستئذان، (6245) / مسلم، صحيحه، كتاب الآداب، باب الاستئذان (3153) (3153) (1694/3).

(4) متفق عليه، البخاري، صحيحه، كتاب الاستئذان، باب الاستئذان من أجل البصر، (6241) (6241) / (54/8) مسلم، صحيحه، كتاب الآداب، باب تحريم النظر في بيت غيره، (2156) (2156) (1689/3).



وقال ابنُ المَلَكِ: أَيْ: إِنَّمَا احْتِيَاجٌ إِلَى الإِسْتِئْدَانِ فِي الدُّخُولِ لَنَّا يَقْعُدُ النَّظَرُ مِنْ هُوَ خَارِجٌ إِلَى دَاخِلِ الْبَيْتِ، فَيَكُونُ بِلَا إِسْتِئْدَانٍ كَالدُّخُولِ بِلَا إِسْتِئْدَانٍ⁽¹⁾. وَمِنْ نَاحِيَةِ أُخْرَى فَلَوْ تَرَكَ الْمَرْءُ أُولَادَهُ بِلَا مَأْوَى فَإِنَّهُ مُدْعَاةٌ إِلَى الضِّيَاعِ، وَفَسَادٌ أَخْلَاقُهُمْ فَقَدْ يُؤْدِي بِهِمْ إِلَى ارْتِكَابِ الْفَاحِشَةِ، وَاحْتِلَاطِ الْأَنْسَابِ، وَشُرْبِ الْخُمُورِ، وَإِدْمَانِ الْمَخْدِراتِ.

رابعاً: الحفاظ على المال: ويحفظ ماله أو مال غيره من الهلاك؛ لأن يكون بيته مكاناً لحفظ ودائع الناس وأماناتهم وقد يكون عن طريق استثمار المال في البناء ليكون العقار منشطاً تجارياً بدلاً من الاقتضاء.

هذا فإن حاجتنا إلى بناء العمارات المتعددة الطوابق والأبراج السكنية وبروز التشيد العمراني وباختلاف الزمان والمكان وتغير العادات والتقاليد، أصبحت ضرورة من الضروريات وذلك عملاً بالقاعدة الفقهية "الْحَاجَةُ تَنْزَلُ مَتْرِزَةً الْمُرْضُورَةَ، عَامَّةً كَانَتْ أَوْ خَاصَّةً"⁽²⁾. حيث حاجتنا إلى بناء الأبنية باختلاف أنماطها تستدعي تيسيراً أو تسهيلاً لأجل الحصول على المقصود وهو المأوى والسكن. ويلجأ الناس إلى بناء العمارات والمجمعات السكنية لما لها من دور فعال في تحقيق حاجاتهم السكنية ويمكن بيان أسباب إقبالهم على بناء العمارات والأبراج السكنية لما يلي:

1. الزيادة الطبيعية للكثافة السكانية.
2. تلاشي الأسرة الممتدة حيث ظهرت أسرة النواة ورغبة جيل الشباب بالاستقلالية.
3. بعد المسافة بين القرى والمناطق البعيدة في المدينة أو العكس، نظراً لطبيعة عملهم التي تتقتضي إقامة أسرهم وذويهم فيها، فيقوم بعض الموظفين بشراء شقق سكنية قريبة من مكان عملهم.
4. الرؤية المعمارية الحديثة لحضارة الدولة، فالدولة تسمو وترتقي بحضارتها العمرانية.
5. الحفاظ على المساحة الجغرافية للأراضي الزراعية، والحد من الزحف للأراضي الزراعية وذلك بالبناء الرأسى المتمثل بقطعة أرض تضم مجمعات سكنية.
6. الظروف الاقتصادية التي تحول دون شراء أراضي غالية الثمن يضاها سعرها الشقة لاسيما لدى الدخل المحدود⁽³⁾.

(1) القاري، مرقاة المفاتيح شرح مشكاه المصايبح، كتاب الديات، باب ما لا يضمن من الجنایات (3515) (2298/6).

(2) ابن نجيم: الأشباه والنظائر ص 78.

(3) هذه الأسباب استندت بعضاً منها من مقابلة أجريتها مع رئيس بلدية بيت لاهيا - بغزة - وذلك بتاريخ 27/2/2012 بتمام الساعة 2.14 عصراً وبعضها من إضافتي الشخصية.

الفصل الثاني

أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: مفهوم الأجزاء المفرزة وأحكامها العامة والقيود المتعلقة بها.

المبحث الثاني: أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة ترميمًا وبناءً أو تعديلاً وتغييرًا.



المبحث الأول

مفهوم الأجزاء المفرزة وأحكامها العامة والقيود المتعلقة بها

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الأجزاء المفرزة وصورها.

المطلب الثاني: الأحكام العامة في بيع، إجارة، إعارة ورهن الأجزاء المفرزة.

المطلب الثالث: الضوابط والقيود الشرعية الخاصة بالأجزاء المفرزة في
المباني السكنية.



المطلب الأول

مفهوم الأجزاء المفرزة

سبق أن بينت أقسام الملك، من حيث تعلقه بالمملوك واشتماله على نوعين من التملك، وهما الملكية المتميزة والملكية الشائعة، وفي هذا المطلب سوف أتحدث عن الملكية المتميزة (وهي ما يعبر عنها بالأجزاء المفرزة) وأبين المقصود منها وصورها، تمهيداً للحديث عن الأحكام المتعلقة بها.

أولاً: تعريف الأجزاء المفرزة

المفرزة لغة:

مصدر (فَرَزَ) يَدْلُّ عَلَى عَزْلِ الشَّيْءِ عَنْ غَيْرِهِ. يُقَالُ: فَرَرْتُ الشَّيْءَ فَرْزاً، وَهُوَ مَفْرُزٌ⁽¹⁾، والفرز مَا فُرِزَ من النصيب المفروز لصاحبها، واحداً كان أو اثنين⁽²⁾.

ثانياً: تعريف الأجزاء المفرزة اصطلاحاً:

هي ما كان موضوعها أو محلها معيناً، شاملة جميع أجزائها الخاصة، وتعود ملكيتها لشخص واحد أو مجموعة أشخاص معينين بصورة مستقلة وтامة وعلى وجه استثناري، كملكية شخص لقطعة أرض محددة، أو لدار بأكملها أو شقة في طوابق متعددة، ويطلق عليها بالملكية المفرزة أو الحصة المفرزة⁽³⁾.

ولقد عرف علماء آخرون الأجزاء المفرزة بشكلٍ أعم، فقالوا: "هي أجزاء مملوكة لصاحبها ملكية مفرزة أي تخصه دون غيره⁽⁴⁾".

"أو" كل مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك⁽⁵⁾.

(1) ابن فارس: مقاييس اللغة (485/4).

(2) الهروى: تهذيب اللغة (131/13).

(3) الخفيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 83.

(4) حيدر: ملكية الطوابق والشقق ص 201.

(5) السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني (952/8).

ثالثاً: صور الأجزاء المفرزة:

الصورة الأولى: يُلاحظ من خلال التعريف الاصطلاحي: أن الأجزاء المفرزة في الملك تشمل تلكم الأموال التي يستقل بها مالكها بالكلية فلا تشارك مع غيره بأي صورة من الصور؛ كأرض معروفة المساحة والحدود، أو دار بأكملها، أو تكون مفرزة فرزاً كاملاً كفيلاً سكنية مستقلة بمالكها متبرعة بمرافقها.

الصورة الثانية: تشمل على الأموال التي يستقل بها المالك في التصرف مع بقاء بعض صور الاشتراك بينه وبين غيره، وذلك كالشقق السكنية في العمارت ذات الطبقات المتعددة، لأن يمتلك شخص شقة في عمارة أو برج، سواء كانت ملكيته ملك عين أو ملك منفعة، أو يمتلك طابقاً بأكمله، وكذلك كالمحلات التجارية في تلكم العمارت أو غير ذلك من الأموال المستقلة، والتي تتحقق بالأجزاء المفرزة مع اعتبار أنها مملوكة ويحق لمالكها التصرف بها برغم بعض وجود الاشتراك فيها. وهذه الصورة هي مقصودنا في البحث وعليها أحكام المرافق المشتركة بها.

المطلب الثاني

أحكام بيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفرزة

اعتاد سكان العمارت السكنية أو الأبراج على أن يتواافقوا على أنظمة وضوابط، تنظم عمليات التصرف في الأجزاء المفرزة، سواء من حيث الاستخدام، أو البيع والشراء، أو الإجارة.. أو نحو ذلك دون أن تعود هذه الأنظمة على سلب حق المالك في أصل التصرف؛ فالاستخدام مسموح جائز، بل هو المقصود من ملكية الشقة غالباً، والبيع والإجارة وإعارة ورهن مسموح كذلك شأنه شأن الممتلكات الأخرى المفرزة لحساب المالك فرزاً تماماً.

ولكن ثمة قيود وضوابط يتفق عليها السكان، لابد من مراعاتها إضافةً إلى الضوابط العامة في الشريعة الإسلامية للتصرفات من بيع وإجارة...ونحو ذلك.

وفي هذا المطلب أتحدث عن الأحكام العامة أولاً في المعاملات المالية بالممتلكات عموماً، ثم أتحدث في مطلب ثان عن الضوابط والقيود الخاصة بالأجزاء المفرزة في المبني السكنية خاصةً.

أولاً: الأحكام العامة في بيع وإجارة وإعارة ورهن الممتلكات عموماً

اتفق الفقهاء على مشروعية عقد البيع والإجارة وإعارة ورهن⁽¹⁾ في الكتاب والسنة⁽²⁾.

(1) الزيلعي: *تبين الحقائق شرح كنز الدقائق* (3/4)، القرافي: *الذخيرة* (371/5)، الشيرازي: المذهب في فقه الامام الشافعي (86/2)، ابن قدامة: *المغني* (480/3).

(2) - تعريف البيع اصطلاحاً: "مُبَادِلَةُ الْمَالِ الْمُنْقَوَّمِ بِالْمَالِ الْمُنْقَوَّمِ تَمْلِيْكًا وَتَمْلِيْكًا" الزيلعي: *تبين الحقائق شرح كنز الدقائق* (2/4). ثبت شرعيته في الكتاب في قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾ [البقرة: 275]. وفي السنة: عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: لَا يَبْيَعُ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ البخاري، صحيحه، باب لا يبيع على بيع أخيه، (2139) (69/3).

- تعريف الإجارة في الاصطلاح: "عَفْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعِوْضٍ هُوَ مَالٌ" السرخسي: *المبسot* (74/15) دليل مشروعيته. أما من القرآن جاء في قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَأَتُوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق: 6] وأما من السنة: عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: "أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَحْفَ عَرْقَهُ". أخرجه ابن ماجه، سننه، باب أجر الأجراء، (2443) (817/2). قال الألباني: صحيح. الألباني: إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (320/5) =

وهذه العقود على اختلافها لابد من أن تتوفر فيها أركاناً وشروطًا، فأركان العقد عند الجمهور - غير الحنفية - ثلاثة الصيغة والعاقدان والمعقود عليه، أما الحنفية انفردوا بركن واحد وهي الصيغة عندهم (الإيجاب والقبول)؛ لأنهما يدلان على رضا المتعاقدين الذي يتعلق به الحكم فالصيغة هي موضع اتفاق بين الفقهاء في جريان العقود⁽¹⁾.

وفيما يلي بيان الأركان وما يتعلق بها من شروط بشيء من الاجمال وهي كالتالي:

الركن الأول: الصيغة (الإيجاب والقبول) ويُشترط فيها:

1. وضوح الدلالة وتتوافق الإيجاب والقبول⁽²⁾.

2. اتصال الإيجاب والقبول فلا بد من اتصالهما، وهو ما يسمى باتحاد مجلس العقد⁽³⁾.

3. أن تكون صيغة الإيجاب والقبول منجزة⁽⁴⁾

ولا تختلف شروطُ الصيغة في البيع عن غيرها من العقود المالية، فكذا في الإجارة والإعارة والرهن، سواء كانت الصيغة بالماضي، أو بما يفيد إنشاء العقد في الحال⁽⁵⁾.

الركن الثاني: العاقدان وهم البائع والمشتري أو اللذان يقوم العقد بتتوافق إرادتهما.

= تعريف الإعارة: هي تقليل المนาفع بغير عوض الزيلعي: تبين الحقائق (83/5) دليل مشروعيتها قوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى﴾ [المائدة: 2] فالإعارة قرية للأعمال البر والخير . وفي السنة: عَنْ أُمَيَّةَ بْنِ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ، عَنْ أَبِيهِ، أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ أَسْتَعَارَ مِنْهُ أَدْرُعًا يَوْمَ حُنَيْنٍ فَقَالَ: أَغْصَبْ يَا مُحَمَّدُ؟ قَالَ: "لَا، بَلْ عَارِيَةً مَضْمُونَةً" أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين رقم 2300، (54/2). قال الابناني: اسناده ضعيف، الابناني: إرواء الغليل 344/5.

- الرهن شرعاً: جعل عين مال وثيقه بدين يُستوفى منها عند تعدد وفائه. الشربيني: مغني المحتاج (38/3). ومنه قول الله تعالى ﴿فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ﴾ [البقرة: 283]، وفي صحيح البخاري عَنْ عَائِشَةَ قَوْشِيَّةَ: أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ "اشترى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَاماً إِلَى أَجَلٍ، وَرَهَنَهُ بِرُزْعَةٍ". أخرجه البخاري في صحيحه، باب من رهن درعه، (2509). (142/3).

(1) الزيلعي: تبين الحقائق (2/4)، خوجه: نظرية العقد ص 25.

(2) الكاساني: بداع الصنائع (136/5)، خوجه: نظرية العقد ص 30.

(3) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد ص 204.

(4) شويف: فقه المعاملات المالية ص 32.

(5) الموصلبي: الاختيار لتعليق المختار (4/2).

وأما الشروط التي ترجع إلى العاقد وهم:

أولاًهما: أن يكون (مُكْلِفًا) بالغاً، عاقلاً، مختاراً

اتفق الأئمة على أن البيع يَصُحُّ من كل بالغ عاقل مختارٍ مطلق التصرُّف، وكذا في الإجارة والإعارة والرهن، ولا خلاف بين العلماء على أنَّ بيع الصغير والمجنون والصبي غير المميز باطلٌ؛ لعدم التمييز⁽¹⁾ لكن اختلفوا حول عقد الصبي المميز.

ذهب الشافعية إلى عدم صحة عقد الصبي المميز لقوله ﷺ: "رفع القلم عن ثلاثة: عن الصبي حتى يحتمل، وعن المعتوه حتى يفique، وعن النائم حتى يستيقظ"⁽²⁾ وأنه تصرف في المال فلم يفique⁽³⁾. وخالف الجمهور وهم الحنفية والمالكية والحنابلة إلى صحة عقد الصبي المميز؛ لكن العقد يكون موقوفاً بإجازة الولي⁽⁴⁾. واحتج مذهبهم بقوله تعالى: «وَابْتُلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا بَأْلُغُوا النَّكَاحَ فَإِنْ آتَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ»⁽⁵⁾.

ثانيهما: التعدد:

أي أن يكون عاقدان، فلا ينعقد البيع أو الإجارة أو الإعارة أو الرهن بشخص واحد، فلا يصلح الواحد عaculaً من الجانبين⁽⁶⁾⁽⁷⁾.

(1) الكاساني: بداع الصنائع (13/5)، الصاوي: حاشية الصاوي (17/3)، الاسيوطي: جواهر العقود (49/1)، البهوي: كشف القناع (151/3).

(2) البيهقي، سننه الكبرى، باب من لا يجوز اقراره، (11453) (139/6). قال الألباني: صحيح، (2207) (265/7) الألباني: إرواء الغليل.

(3) الشيرازي: المذهب في فقه الإمام الشافعي (3/2).

(4) الكاساني: بداع الصنائع (13/5)، الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير (17/3)، البهوي: كشف القناع (151/3).

(5) النساء: آية 6.

(6) الكاساني: بداع الصنائع (13/5).

(7) واستثنى بعض العلماء فيما إذا كان العاقد وكيلًا أو ولیًا عن العاقدين كالأب ووصيه فيصبح أن وكيلًا للجانبين فاستثنى الأباً لكمال شفقة عليه والوصي لأنه بمنزلة الأب، وبالنسبة للقاضي فلا ترجع إليه حقوق العقد، فكان بمنزلة الرسول، والرسول لا تلزمته حقوق العقد، فهو سفير فجاز لكل من القاضي والرسول توقي العقد عن الجانبين. الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته (3319/5).

ثالثهما: الولاية:

أن يمتلك سلطة شرعية يمكن بها العاقد من إنشاء العقود والتصرفات والالتزام بها وتنفيذها⁽¹⁾.

الركن الثالث: المعقود عليه.

يقصد بالمعقود عليه في البيع ما يطلق عليه بالمبيع أو المثمن، وفي الإجارة المنفعة ويليها الأجرة وهي ما يلتزم به عوضاً عن المنفعة التي يمتلكها. وأما في الإئارة فالمعقود عليه الشيء المعاشر أو المستعار، وفي الرهن المرهون أي -العين المرهونة- والتي يجعلها الراهن وثيقة في يد المرتهن ولا بد من أن تكون عيناً ويضاف ركن رابع في عقد الرهن المرهون به (الدين)⁽²⁾.

هذه أهم شروط المعقود عليه سواء في البيع أو الإجارة أو الإئارة أو الرهن.

وبعد بيان الأركان العامة للعقود عليه وما يتعلق بها من شروط، والتي تشتراك فيها العقود المتعلقة بالأجزاء المفرزة للمباني السكنية المشتركة، ننتقل للحديث عن الضوابط والقيود التي تتعلق بالأجزاء المفرزة بيعاً أو إجارةً أو إئارةً أو رهناً، وهو ما تخصص له المطلب الثالث في هذا المبحث.

(1) شويدح: فقه المعاملات ص 15.

(2) أبو عُذَّة: مجموعة دلة البركة: الإجارة ص 33. شويدح: فقه المعاملات المالية ص 151.

المطلب الثالث

الضوابط والقيود الشرعية الخاصة بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية

فالشروط والأركان السابقة لابد من أن تتوافر وتراعى عند بيع وإجارة وإعارة ورهن الممتلكات العامة، وكذا في الأجزاء المفرزة، حيث إنها تشتراك باعتبارها عيناً مبيعاً أو مستأجراً؛ ولكن هناك ضوابط إضافية تتعلق ببيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفرزة، أحاول في هذا المطلب بيانها ما استطعت.

الضابط الأول: أن لا يتربّ على بيع أو إجارة أو إعارة أو رهن الأجزاء المفرزة ضرر:

ويتضح ذلك في المسائل الآتية:

المسألة الأولى: بيع وإجارة المسلم لغير المسلم شقة سكنية.

تحرير محل النزاع: ذهب الفقهاء إلى جواز تعامل المسلمين مع غير المسلمين في البيع والإجارة وغيرهما عموماً⁽¹⁾، واختلفوا في حكم بيع وإجارة المسلم لغير المسلم دوراً للسكنى خصوصاً.

القول الأول: ذهب الجمهور من الحنفية⁽²⁾ والمالكية⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ إلى جواز بيع وإجارة المسلم لغير المسلم دوراً سكناً.

القول الثاني: ذهب الحنابلة⁽⁵⁾ إلى الكراهة الشديدة في البيع والإجارة وأما ابن تيمية⁽⁶⁾ وتلميذه ابن القيم⁽⁷⁾ فرقاً بين البيع والإجارة فقاً بكراهية البيع وجواز الإجارة.

(1) دليل جواز تعامل المسلمين مع غير المسلمين أن النبي ﷺ رهن درعه عند يهودي، للحديث في صحيح البخاري عن عائشة رضي الله عنها: أنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ "اشترى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجْلٍ، وَرَهَنَهُ دِرْعَهُ". البخاري في صحيحه، باب من رهن درعه، (2509) (142/3).

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (192/5)، الزيلعي: تبيان الحقائق شرح كنز الدقائق (29/6).

(3) الأصحابي: المدونه (522/3)؛ القيرواني: النواذر والزيادات (152/7).

(4) الشافعي: الأم (224/4).

(5) الراميني: الفروع وتصحیح الفروع (117/4).

(6) ابن تيمية: اقتضاء الصراط المستقيم (28/2).

(7) ابن القيم: أحكام أهل الذمة (584/1).

يرجع سبب الخلاف:

- التمسك بظواهر النصوص، فالذين قالوا بالجواز أخذوا بظاهر النص القرآني على عمومه وهو في قوله تعالى ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا﴾⁽¹⁾، والذين قالوا بعدم الجواز حملوا قياساً على كراهة البيع لأهل الفسق، فيكره من باب أولى لأهل الكفر.

- تقدير المصلحة وال الحاجة: فمن رأى المصلحة في البيع والإجارة على وجه العموم للمسلمين ولغيرهم قالوا بجواز الإجارة، ومن رأى المصلحة منتفية والمفسدة راجحة قالوا بعدم الجواز.

استدل أصحاب المذهب الأول القائل بالجواز: من القرآن والسنة.

أولاً: القرآن الكريم:

قال تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا﴾⁽²⁾.

وجه الدلالة: دلت الآية الكريمة على عمومها بجواز البيع للمسلمين ولغيرهم.

ثانياً: من السنة النبوية: "استأجر النبي ﷺ أبوبيكر رجلاً من بنى الدّيل (وهو على دين قريش) فدفعوا إليه راحلتهما"⁽³⁾.

وجه الدلالة: دل الحديث بجواز استئجار المسلم الكافر على هديته الطريق وعلى غيرها أيضاً وإن كان من الأعداء إن علم منه مروعته وأمانته⁽⁴⁾.

- قال الشافعي: "وتبطل بينهم - أهل الذمة - البيوع التي تبطل بين المسلمين كلها..."⁽⁵⁾

❖ استدل أصحاب المذهب الثاني: القائلين بالكراهة بأدلة استنباطية عقلية.

(1) سورة البقرة: جزء من الآية (275).

(2) سورة البقرة: جزء من الآية (275).

(3) يرجع أصل الحديث: أنّ عائشة مولى النبي، زوج النبي ﷺ، قالت: "واسْتَأْجِرْ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًّا خَرِيًّا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرْيَشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحْلَتَهُمَا..." البخاري، صحيحه، باب إذا استأجر أجير ليعمل له بعد ثلاثة، (2264) (89/3).

(4) العيني: عمدة القاري شرح صحيح البخاري (12/82).

(5) الشافعي: الأم (224/4).

القياس:

- وذلك قياساً على كراهيّة بيعها لأهل الفسق والبدع، فكما يكره بيعها لأهل البدع والفسق يكره بيعها لأهل الذمة، وذلك لأنّه يُكفر فيها، وينصبون الصلبان وغير ذلك، وهذا أشدّ مما يفعلونه أهل البدع⁽¹⁾.

- أما من فرق بين البيع والإجارة فقال: لِمَا في الإجارة من المصلحة الزائدة والراجحة، ولكن المفسدة في البيع أرجح؛ فأما البيع فهذه مصلحة منتفية فيه، ولأنّه تنتقل بالبيع ملكية المبيع للمشتري، فالبيع مكرر وإجارة جائزة ووافقة بذلك ابن القيم⁽²⁾.

الرأي الراجح في المسألة: ترى الباحثة قول الجمهور القائل بجواز البيع والإجارة لغير المسلمين، وذلك أنّ أهل الذمة لهم ما لهم وعليهم ما عليهم.

ويُنسحب الجواز في حكم البيع والإجارة لدور السكنى لغير المسلم عموماً على بيع وإجارة الأجزاء المفرزة من شقق سكنية ومحلات تجارية في المباني السكنية؛ لعدم وجود أي اختلاف يقتضي تغيير الحكم. - والله تعالى أعلم -.

ومن المعلوم أنّ الأثر المترتب على البيع هو نقل الملكية من البائع إلى المشتري، وصارت ملكيته ملكية مفرزة فزراً تماماً، ولو ملك داراً يدخل فيها توابع المبيع المتصلة فيه؛ لكن لا يحق له التصرف في ملكه إذا ألحق ضرراً فاحشاً بجاره، فيُدفع الضرر الفاحش بأي وجه كان. بأن يَعمل حظيرة دواجن وأنعام لتربتها يتآذى منه جاره تلك الروائح الكريهة وانتشار الأمراض، بحيث لا يستطيع الجار السكن فيها لتأديبه منها، أو إحداث صوت مزعج يضرّ الآخرين كعمل حداة فتدفع هذه الأضرار بأي وجه كان وتزال للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"⁽³⁾.

المسألة الثانية: تأجير الأجزاء المفرزة للاستخدام غير المشروع كتأجير دار للفجور والمعاصي أو تأجيرها لكتيبة.

ذكر الفقهاء أنّ من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة ومقصودة، فهل يجوز إجارة وحدة مفرزة للاستخدام غير المشروع كتأجير دار للفجور ومعاصي أو لـ"عمل كنيسة".

(1) الحال: أحكام أهل الملل والردة (121/1)، الراميني: الفروع وتصحيح الفروع (117/4).

(2) ابن تيمية: اقتضاء الصراط المستقيم (28/2)، ابن القيم: أحكام أهل الذمة (583/1).

(3) السيوطي: الأشباه والنظائر (84/1).

تحرير النزاع: ذهب الفقهاء إلى جواز الإجارة ما إذا كانت المنفعة مباحة ومشروعة، لكن اختلفوا في حكم تأجير العين المؤجرة لفعل غير مشروع على مذهبين:

المذهب الأول: ذهب جمهور الفقهاء وهم الصالحان (أبو يوسف ومحمد) من الحنفية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ إلى عدم جواز تأجير العين المؤجرة للاستخدام غير المشروع.

المذهب الثاني: انفرد الإمام أبو حنيفة والإمام الشافعي⁽⁴⁾ إلى القول بجواز إجارة العين المؤجرة للاستخدام غير المشروع.

سبب الخلاف: في تقدير منفعة الإجارة، فالذين قالوا بعدم الجواز حملوا أن المنفعة فيها إعانة على المعصية، والذين قالوا بالجواز قاسوا منفعة الإجارة تعود على المستأجر ولا معصية على المؤجر، وإنما المعصية بفعل المستأجر.

❖ استدل المذهب الأول: القائل بعدم الجواز مستدلين بأدلة عقلية:

- لأنه فعل محرم فلم تجز الإجارة عليه كإجارة عبده للفجور⁽⁵⁾.
- إعانة على معصية فلا ينعقد عليه ولا أجر له، لقوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالْتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُوانِ﴾⁽⁶⁾.

- لأن المنفعة المحرمة لا تقابل بعوض في البيع وكذلك في الإجارة، ولأن المعصية لا يتصور استحقاقها بموجب العقد لكان ذلك مضاد للشرع وموجب للمعصية تعالى الله من ذلك علواً كبيراً⁽⁷⁾.

- ولأن الأجير والمستأجر مشتركان في منفعة دنيوية؛ ف تكون الإجارة واقعة على عمل هو فيه شريك.

(1) السرخسي: المبسوط (38/16)، الزيلعي: تبيين الحقائق (29/6).

(2) الخرشفي: شرح مختصر خليل (23-22/7).

(3) البهوي: شرح منتهي الإيرادات (250-249/2).

(4) السرخسي: المبسوط (38/16) لم أجد رأي للأمام الشافعي في هذه المسألة، ولكن نقلًا من كتب الحنفية.

(5) ابن قدامة: المغني (408/5).

(6) سورة المائدة: آية 2.

(7) الزيلعي: تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق (125/5).

❖ استدل المذهب الثاني: القائل بالجواز مستدلين بأدلة استنباطية:

بالقياس: أن الإجارة ترُد على منفعة البيت، ولهذا تجب الأجرة بمجرد التسليم، ولا معصية في ذلك، وإنما المعصية بفعل المستأجر، قياساً على بيع الجارية لمن لا يستبرئها أو يأتيها من دُبُرها⁽¹⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة رأي الجمهور القائل بعدم الجواز للمسوغات الآتية:

- قوة أدتهم ومن باب درء المفاسد.
- لابد أن ننظر من زاوية أخرى الحفاظ على العرض وذلك فيه إلحادٌ ضرر، أقصد بذلك الضرر المعنوي وهو الإساءة بسمعة المكان، وكاستئجار شقة سكنية للفجور مما يُشعر سكان المبنى بالخوف على أعراضهم وهو مقصود شرعي.
- كما بينا مسبقاً من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة ومقصودة وهنا غير متحقق.
- جاء في الفتاوى: "إن علم المالك بقصد المستأجر يقيناً أو بغلبة الظن في استعمال المؤجر في عمل حرام فإن عقد الإجارة على ذلك حرام، ويفسخ العقد، وتستحق الأجرة بما مضى، وعليه أن يحتاط بالصدق بهذا الأجرة"⁽²⁾.

وهذا الحكم العام والخلاف فيه في البيع والتأجير للاستخدام غير مشروع حيث ينسحب على الأجزاء المفزة أيضاً، وعليه فالراجح -والله تعالى أعلم -عدم جواز بيع وتأجير الشقق السكنية أو المحلات التجارية للاستخدام غير المشروع لأنه مدعوة لنشر الرذيلة.

الضابط الثاني: عدم جواز رهن منفعة المملوك.

تحرير محل النزاع: اتفق الفقهاء أن من شروط الرهن أن يكون مقدور التسليم⁽³⁾، واختلفوا في رهن منفعة سكنى الدار على مذهبين:

(1) المرغاني: الهدایة شرح بداية المبتدی، (378/4).

(2) أبو عَدَّة: مجموعة دلة البركة، الإجارة، ص54.

(3) الكاساني: بدائع الصنائع (147/5)، الخشبي: شرح مختصر الخليل (16/5)، النووي: المجموع شرح المذهب 198/13، البهوي: كشاف القناع (162/3).



المذهب الأول: ذهب جمهور - الحنفية⁽¹⁾ والشافعية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ - إلى أنه لا يجوز رهن المنفعة كسكنى الدار.

المذهب الثاني: ذهب المالكية إلى جواز رهن المنفعة.⁽⁴⁾

❖ أدلة المذهب الأول:

- أن الكراء سكن والسكن ليس هو المرهون، فالمنفعة فيه مستهلكة.
- ولأن الرهن يقتضي الحبس إلى حين استيفاء الدين والسكنى لا يمكن استيفاؤها، كما أن المنافع تعود للراهن.⁽⁵⁾

❖ أدلة المذهب الثاني:

- علواً أن القبض في الرهن ليس شرطاً في صحته ولا في لزومه بل ينعقد فهو ليس عيناً.⁽⁶⁾

الراجح في المسألة: ترى الباحثة عملاً بقول الجمهور الفائل بعدم جواز رهن منفعة سكنى الدار هو الراجح؛ لأن المقصود من الرهن توثيق الحق، والمنفعة هنا لا يمكن استحقاقها.

الضابط الثالث: ضمان المستعير حالة إتلافه للشيء المستعار

يجوز للمستعير أن ينتفع بالجزء المفرز المumar على الوجه المأدون به، بأي نوع من أنواع الانتفاع⁽⁷⁾، فلو أراد المعير أن يغير داره للمستعير؛ فهل عليه ضمان حال تلف بعض أجزاء الوحدة المفرزة؟

تحرير محل النزاع: اتفق الفقهاء على أن المستعير ضمان التلف الذي يتسببه في الشيء المستعار إذا كان بتعدٍ أو تقصير⁽⁸⁾، واحتفلوا في ضمانه ما إذا تلفت العين من غير تعدٍ ولا تقصير على ثلاثة أقوال:

(1) ابن نجيم: البحر الرائق (370/8).

(2) اليميني: البيان في مذهب الإمام الشافعي (33/6).

(3) ابن قدامة: الكافي في فقه الإمام أحمد (81/2).

(4) الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (231/3).

(5) ابن نجيم: البحر الرائق (370/8)، اليميني: البيان في مذهب الإمام الشافعي (33/6)، ابن قدامة: الكافي في فقه الإمام أحمد (81/2).

(6) المرجع السابق.

(7) مجلة الأحكام العدلية، مادة (818، ص93).

(8) ابن قدامة: المغني (164/5).

القول الأول: إن المستعير لا يضمن إلا بتعدي، ويُدُّ المستعير يدُّ أمانة، وهو قول أبي حنيفة⁽¹⁾.

القول الثاني: إن المستعير يضمن مطلقاً، وهو قول الشافعي⁽²⁾ وأحمد في المشهور عنه⁽³⁾.

القول الثالث: أنه لا يضمن في كل شيء ظاهر (مِمَّا لَا يُغَابِّ عَلَيْهِ) كالحريق وأخذ السيل وموت الحيوان وخراب الدار إلا أن يظهر كذبه أي بإقامة بينة. ويضمن ما ليس ظاهراً أي (مِمَّا يُغَابِّ عَلَيْهِ) كالحلي وكدعوى سرقة الجوهرة والمنديل ونحو ذلك ضمن، وهو قول الإمام مالك.⁽⁴⁾

❖ **أدلة القول الأول:** أن العارية لا تضمن، من القرآن والسنة:

أولاً: القرآن الكريم

قول الله تبارك وتعالى: «إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤْتُوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا»⁽⁵⁾.

وجه الدلالة: دلت الآية الكريمة أن الواجب أداء الأمانة إلى أربابها، فلا يضمن المستعير؛ إلا إذا تلفت بالتعدي أو التفريط⁽⁶⁾.

ثانياً: من السنة:

• عن عمرو بن شعيب، عن أبيه، عن جده، عن النبي ﷺ، قال: «لَيْسَ عَلَى الْمُسْتَعِيرِ غَيْرِ الْمُغْلِ ضَمَانٌ، وَلَا عَلَى الْمُسْتَوْدِعِ غَيْرِ الْمُغْلِ ضَمَانٌ»⁽⁷⁾.

وجه الدلالة: الحديث صريح في نفي الضمان عن المستعير الأمين غير المغل و(المغل هو الخائن)⁽⁸⁾.

(1) الموصلي: الاختيار لتعليق المختار (56/3).

(2) الشافعي: الأم (250/3).

(3) ابن قدامة: المغني (164/5).

(4) ابن رشد: المقدمات والمهمات (470/2).

(5) سورة النساء: جزء الآية 58.

(6) القرطبي: تفسير القرطبي (257/5).

(7) الدارقطني: سننه، كتاب البيوع، (2961) (456/3)، البهقي، سننه الصغير، باب العارية، (2122) (311/2)، قال الألباني: أسناده ضعيف. الألباني: إرواء الغليل (386/5).

(8) المباركفوري: تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذى (403/4).



• لأنَّهُ قبضَها من مالِكِها لا على وجهِ الضمان، لا على وجهِ الاستيفاء ولا على سبيل المبادلة فلا يضمنُ فكانت الأمانةُ كالوديعة⁽¹⁾.

❖ أدلة القول الثاني: أن العارية مضمونة من السنة والمعقول
أولاً: السنة:

- استئجار رسول الله ﷺ من صفوان أدرعاً فقال النبي ﷺ "عاريَةٌ مضمونةٌ موَدَّةٌ"⁽²⁾.

وجه الدلالة: الحديث صريح في تضمين المستعير.

- عن سمرة بن جندب، عن النبي ﷺ قال: "عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذْتُ حَتَّى تُؤَدِّيَهُ وَاسْتَعَارَ بَعْضِ نِسَائِهِ قَصْعَةً فَغَرَمَهَا" ⁽³⁾.

وجه الدلالة: أنَّ على المستعير أداء العارية على وجهِ الإلزام يتمُ ذلك بحفظها وضمانها إذا تلفت.

ثانياً: المعقول: أنَّ المستعير أخذَ ملكَ غيره لنفعِ نفسه ولم يؤذن له في الاتلاف، فكان ضامناً قياساً على المغصوب وعلى ما أخذَ على وجهِ السوم والقرض⁽⁴⁾.

❖ أدلة القول الثالث:

وقد حملوا قول النبي ﷺ "بل عاريَةٌ مضمونةٌ" على الشيءِ الخفي (ما يُغَابُ عليه) فيضمن. وحملوا حديث (ليس على المستعير غير المغل ضمان) على الشيءِ الظاهر الذي لا يغاب عليه⁽⁵⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة الرأي الراجح أن العارية مضمونة.

(1) الموصلـي: الاختيار لتعليق المختار (56/3)؛ الزيلـعي: تبيـن الحقـائق عـلى حـاشـية الشـلبـي (85/5)، ابن قدامة: المـعـنى (164/5).

(2) البيهـقي، مـعـرـفةـ السـنـنـ وـالـآـثـارـ، بـابـ العـارـيـةـ مـضـمـونـةـ، (11966) (299/8). قال الأـلبـانيـ: صـحـيحـ، الأـلبـانيـ: صـحـيقـ الجـامـعـ الصـغـيرـ وـزـيـادـاتـهـ (735/2).

(3) مـسـنـدـ الإمامـ أـحـمـدـ بـنـ حـنـبـلـ، بـابـ مـنـ حـدـيـثـ سـمـرـةـ بـنـ جـنـدـبـ عـلـىـ النـبـيـ ﷺ عـلـىـ الـيـدـ مـاـ أـخـذـتـ..ـ (20086) (277/33). قال الأـلبـانيـ: ضـعـيفـ. (547/1). الأـلبـانيـ: ضـعـيفـ الجـامـعـ الصـغـيرـ وـزـيـادـاتـهـ.

(4) القرـافـيـ: الذـخـيرـةـ (200/6)؛ ابن قدامة: المـعـنىـ (164/5).

(5) ابن رـشدـ: المـقـدـمـاتـ وـالـمـهـمـاتـ (470/2).



الضابط الرابع: أن يلتزم بالشروط العامة المعروفة عرفاً أو المتفق عليها مع إدارة العماره أو البرج السكني.

يشترط على المالك عدم بيع أو تأجير الوحدة المفرزة؛ إلا بعد مراجعة وموافقة القائمين على إدارة البرج، أو بالرجوع لسكن العماره، وفق الشروط والتعليمات المشترطة في عقد البيع بينهما، كاشتراض البائع الأول أو المالك على مالك الوحدة العقارية عدم بيع الوحدة إلى مشتري ينتمي لفئة أو لأشخاص معينين، أو كانوا لجنسية معينة، حفاظاً على السمعة أو الحصول على الراحة والرفاهية في السكن⁽¹⁾، وهو ما يسميه الفقهاء **(الشرط في العقد)** ومثاله: فلو أراد أحد ملاك البرج مثلًا بيع شقته لا يحق له إلا بعد الرجوع وأخذ الموافقة من المالك أو المالك الأصلي للبرج حتى الشفعة مجازاً. لقول الرسول ﷺ "المسلمون عند شروطهم"⁽²⁾، والبيع بشرط يقتضيه العقد صحيح والشرط معتبر⁽³⁾. وهذا الشرط معتبر للمصلحة العامة.

(1) العميرة: نوازل العقار، ص 198.

(2) البخاري، صحيحه، كتاب الإجارة ، باب أجرا السمسرة، (2273)، (92/3).

(3) مجلة الأحكام العدلية، المادة 187، ص 21.



المبحث الثاني

التصرف بالأجزاء المفرزة ترميمًا وبناءً أو تعديلاً وتغييرًا

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حق تصرف المالك بالجزء المفرز في الترميم والبناء.

المطلب الثاني: حق تصرف المالك بالجزء المفرز في التعديل أو التغيير.



المطلب الأول

حق تصرف المالك بالجزء المفرز في الترميم والبناء

يحق لكل مالك التصرف في ملكه ملكية تامة، فله البناء فوق بنائه، وله هدم بعض الأجزاء المفرزة، وكذلك التغيير أو التعديل ونحو ذلك، لأن كل ذلك تدور في دائرة ملكه حيث لا يشاركه فيه أحد، والإنسان لا يُجبر على عمارة ملك نفسه⁽¹⁾.

حكم تصرف المالك في ترميم وحده السكنية (حال اشتراك عدة ملاك في المبني)

والحديث هنا في حالات:

إذا رغب مالك الجزء المفرز في البناء السكنية تجديداً لشقته كدهان أو غير ذلك من صور الترميم تزييناً، أو صيانة، ومحافظة، فلا شك أنه يجوز له ذلك، ولكنَّه يعمل استطاعته على عدم إلحاقي الضرر بجاره وأن يتخذ كل الاحتياطات الالزمة لمنع وصول الضرر.. فإذا تسبب في أي ضرر بسبب إجراءات الترميم والإضافات التحسينية من ديكورات بقصد أو بغير قصد بتقصيرٍ أو بغير تقصير لزمه إصلاح الضرر.

فبعد الدهان مثلاً ينبغي أن يحرص على عدم تلوث جدران الجيران أو الأرضية ويتخذ الاحتياطات لذلك، فإذا حصل شيء من ذلك فيلزم إزالته. ولو اشترى شخص شقة أو محلًا تجاريًا غير مكتملة البناء وهي ما يسمى (شقق عظم) فله حق تتميم البناء حيث تنتقل الملكية من البائع للمشتري، وذلك مع مراعاة عدم إلحاقي الضرر بسكن العماره وذلك لاشتراكهم بموقف مشترك كالدرج عند نقل الأمتعة أو مواد البناء مما يسبب ضرراً مادياً في خراب الدرج أو المصعد الكهربائي، أو ضرر معنوي يتمثل في إيداع الجيران من أعمال الصيانة بسبب الإزعاج والضوضاء وعندها عليه أن يراعي كل ذلك فيعمل على تخفيف الضرر أو إزالته ما أمكن.

وقد اعتاد الشركاء في البناء أن يتمموا بناء شققهم بالتتزامن في وقت واحد قبل سُكناها حتى لا يتسبب تأخير بناء إحدى الشقق في الأضرار بالسكان الآخرين. وقد تأتي ظروف طارئة تسبب التأخير في تتمة البناء؛ لعدم توفر مواد البناء الالزمة، أو ظروفٍ ماديةٍ طارئةٍ كتأخر الرواتب. فيبقى له الحق في البناء والتتميم ولكن وفق ضوابط الالتزام بعدم الضرر.

(1) السرخسي: المبسوط (92/17).

المطلب الثاني

حق تصرف المالك بالجزء المفرز في التعديل والتغيير

الأصل لمالك الوحدة العقارية أن يتصرف في وحدته كيما شاء ما لم يلحق ضرراً بالآخرين، فله الحق أن يتصرف بتعديلها من الداخل، وذلك بإزالة بعض الفواصل وزينتها وفق رغبته، وله أيضاً تغييرها وتحسينها بما يسمى بالديكورات وغيرها من الأمور⁽¹⁾؛ لكن قد ترد فيود على سلطة المالك في التصرف بالجزء المفرز عليه التقييد بها، ويقصد بالقيود التي يفرضها الوضع النظامي للوحدات العقارية المكونة من شقق وطبقات، وتكون تلك الفروض إما بأصل القانون أو باشتراط مالك الأصلي (البائع) في أصل عقد البيع أو المالك فيما بينهم ومن ذلك:

القيد الأول: ألا يتصرف مالك الوحدة بالأجزاء المفرزة تصرفًا يهدد سلامة المبني، كهد جدار داخلي أو عمود باطون أساسي يستند عليه البناء؛ لأن هذا ضررٌ بين، فعن أبي سعيد الخدري، أنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: "لَا ضَرَرَ وَلَا ضَرَارٌ"⁽²⁾، وقد يؤدي هذا إلى إلحاق ضرر بالأنفس.

القيد الثاني: ألا يقوم بتعديلاتٍ أو إضافاتٍ تُغيرُ من شكل المبني الخارجي، ما إذا كان مشروط بالعقد بعدم التصرف فيه، كإلغاء بلكونه، أو عمل مظلة على أحد النوافذ، أو تعديل النوافذ مثلاً بهدمها وتوسيعها، للاقاعدة الفقهية "تعليق العقود بالشرط"، حيث ذهب الإمام ابن القيم إلى جواز التعليق بالشرط، وقال: "تعليق العقود، والترعات، والالتزامات، وغيرها بالشرط أو قد تدعو إليه الضرورة، أو الحاجة، أو المصلحة فلا يستغني عنه المكلف"⁽³⁾ ولما فيه الحفاظ على المظهر العام للمبني.

القيد الثالث: أن يراعي عند إجرائه للتعديلات أو التغييرات ألا يحدث خللاً في الشقة يمكن أن يتسبب بضرر لآخر؛ كشبكة مياه المجاري بحيث لا يتسبب في تسربات تلحق ضرراً بالجيران الآخرين خاصة بالجار من الجهة السفلية، أو بالمبني كله؛ بل عليه القيام بصفة دائمة بصيانة شقته من الداخل والمحافظة عليها منعاً لأي ضرر يلحق بالآخرين⁽⁴⁾ فذلك ما نصت المادة (12)

(1) العميرة: نوازل العقار ص 193.

(2) البيهقي، سننه الكبرى، باب لا ضرر ولا ضرار، (11384/6)، (114/11)، قال الألباني: صحيح، الألباني، إرواء الغليل (896/3) (408)، وأخرجه الدارقطني، سننه، كتاب البيوع (3079) (4/51). قال الألباني: صحيح، الألباني: إرواء الغليل (238/5).

(3) ابن القيم: القواعد الفقهية المستخرجة من كتاب إعلام الموقعين ص 563.

(4) العميرة: نوازل العقار ص 197.



من القانون بشأن تملك الطبقات والشقق وال محلات "على صاحب الطبقة السفلی صيانة جميع أجزائها المملوکة له ملکية مفرزة، وأن يقوم بالأعمال والترميمات الازمة"، فإذا امتنع جاز المحکمة أن تأمر بإجراءاتها وذلك لمنع ضرر العلو وسقوطه، ولا يلتزم صاحب الطبقة السفلی بإجراء ترميمات في العلو لمنع سقوطه⁽¹⁾. فكل مالك لوحده المفرزة ملتزم بأعمال والترميمات الازمة لها.

تصرف المستأجر للجزء المفرز في صيانة العين المؤجرة (من حيث الترميم والإصلاح)

الأصل المقرر عند الفقهاء أن عقد إجارة الدور والمساكن عقدٌ واردٌ على المنفعة، والمستأجر مالك للوحدة المفرزة ملكية منفعة، فالعين المؤجرة تكون أمانةً في يد المستأجر، ويدُ الأمانة لا ضمانَ عليها إلا في حالة التعدي والتقرير⁽²⁾.

قسم العلماء صيانة العين المؤجرة على قسمين:

الأول: الصيانة الأساسية (الجوهرية والطارئة) التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين المستأجرة، مثل إصلاح الجدار المهدوم، وترميم السقف حتى يمنع نزول الماء، فهذه الترميمات ضرورية للاستفادة بالمسكن.

الثاني: الصيانة التشغيلية العادية (الدورية) التي تحتاج إليها المساكن المؤجرة نتيجة الاستعمال مثل صيانة وتغيير الأشياء التي تُستهلك، وتختلف في فترات دورية بسبب الاستعمال، كتغيير وإصلاح أجهزة ومفاتيح الإنارة الكهربائية، وأيدي الأبواب والشبابيك، والحنفيات والطراشة والدهان، وتغيير بلاطةٍ كسرت ونحوها.⁽³⁾

مسألة: هل يُجبر المالك صيانة العين المؤجرة أم هي على المستأجر؟

تحرير محل النزاع: ذهب الفقهاء أن المالك لا يُجبر على إصلاح العين المؤجرة، لأن الدار ملك للمالك وإصلاح الملك يكون على المالك ولكنه لا يُجبر على ذلك⁽⁴⁾. واختلفوا في الصيانة الأساسية للعين المؤجرة على قولين:

(1) قانون رقم[1] لسنة 1996م، بشأن تملك الطبقات والشقق وال محلات، مادة (12).

(2) الهيثمي: الفتاوى الفقهية الكبرى (232/2).

(3) جمعة، السراج: موسوعة فتاوى المعاملات المالية (90/4).

(4) الكاساني: بدائع الصانع (4-208)، الخرشي: مختصر خليل الخرشي (7/52)، الشربيني: مغني المحتاج (3/468)، ابن قدامة: المغني (5/340).

القول الأول: ذهب الحنفية⁽¹⁾ والحنابلة⁽²⁾: إلى أن الصيانة (الأساسية والجوهرية) للعين المؤجرة على المالك دون المستأجر، كتطيبين دار واصلاح شبكة المياه وشبكة المجاري.

وأضاف الحنابلة وقالوا إن شرط المؤجر على المستأجر الإنفاق على العين النفة الواجبة فالشرط فاسد؛ لأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه.⁽³⁾

قال ابن قدامة: "إن شرط الإنفاق على العين النفة الواجبة على المكري كعمارة الحمام إذا شرطها على المكري، فالشرط فاسد، لأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه، وإذا أنفق بناء على هذا احتسب به على المكري لأنه أنفقه على ملكه بشرط العوض"⁽⁴⁾.

القول الثاني: ذهب المالكية⁽⁵⁾ والشافعية⁽⁶⁾: إلى أن الصيانة الأساسية للعين المؤجرة ليست على المؤجر إطلاقاً سواء أكان الإصلاح يضر بالساكن أم لا، وسواء احتجت لعين زائدة كبناء وتطيبين دار (القصارة).

❖ استدل القول الأول بدليل عقلي:

حيث إن الدار ملك للمالك (المؤجر) وإصلاح الملك على المالك ولا يجبر على إصلاح ملكه. قال الكاساني: "وتطيين الدار، وإصلاح ميزابها، وما وهي من بنائها على رب الدار دون المستأجر، لأن الدار ملكه وإصلاح الملك على المالك، لكن لا يجبر على ذلك؛ لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه.."⁽⁷⁾.

❖ استدل القول الثاني بدليل عقلي:

لا يجبر المالك أي مالك الرقبة على الإصلاح مطلقاً سواء كان الإصلاح يضر بالساكن أم لا وسواء كان يمكن مع الإصلاح السكنى أم لا⁽⁸⁾.

(1) الكاساني: بداع الصانع (208/4-209).

(2) ابن قدامة: المغني (340/5).

(3) المرجع السابق (340/5).

(4) ابن قدامة: المغني (340/5).

(5) الخرشي: مختصر خليل الخرشي (52/7).

(6) الشريبي: مغني المحتاج (468/3).

(7) الكاساني: بداع الصنائع (208/4).

(8) الخرشي: مختصر خليل الخرشي (52/7).

حيث قرر العلماء أن الصيانة الأساسية (الجوهرية والطارئة) للعين المؤجرة التي يتوقف عليها أداء العين المنفعة المقصودة تكون على المؤجر أي المالك، دون المستأجر فلا يتحمل مسؤولية القيام بالإصلاحات الضرورية، كقصارة الدار وإصلاح مجاري الماء وإصلاح شبكاته وما هي من بنائها فهي على المالك⁽¹⁾.

وإن امتنع مالك الشقة من إصلاح وإعمال هؤلاء؛ فالمستأجر بال الخيار إما أن يخرج منها، أو أن يبقى لأنه عالماً بها، وقد رأها راضي بالمبيع المعيب؛ فإن أصلح المستأجر شيئاً من ذلك لم يُحتسب بما أنفق؛ لأنه أصلح ملك غيره فكان متبرعاً⁽²⁾.

أما بالنسبة لصيانة التشغيلة الدورية فهي على المستأجر دون المؤجر والتي تعود لمصلحته الشخصية فقط، كتعمير المطبخ، وإصلاح الأضواء، إصلاح أشياء دورات مياه مثلاً، فليس له الرجوع على المؤجر ببنفقتها ولا يلتزم المؤجر بصيانتها، وليس للمستأجر أخذ مصروفاتها ما لم يذكر شرط أخذها بينهما⁽³⁾. وكذلك الحال كما لو ثافت العين المؤجرة تلفاً عارضاً أثناء الاستئجار.

حكم اشتراط المؤجر على المستأجر صيانة العين

• هل يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة؟

لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين المؤجرة؛ فقدت الإجارة الاشتراط، باتفاق المذاهب؛ لأن المشرط يصير أجرة وهو مجہول فتصير الأجرة مجہولة، ولما يُنافي مقتضى العقد. ولأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه⁽⁴⁾.

قال الكاساني: "لو استأجر دارا بأجرة معلومة وشرط الآجر تطيبن الدار ومرمتها أو تعليق باب عليها أو إدخال جذع في سقفها على المستأجر فالإجارة فاسدة؛ لأن المشرط يصير أجرة وهو مجہول فتصير الأجرة مجہولة"⁽⁵⁾.

(1) جمعة، السراج: موسوعة فتاوى المعاملات المالية (90/4).

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (208/4-209)، مجلة الأحكام العدلية، مادة (529) ص 58، الخرشفي: شرح مختصر خليل الخرشفي (52/7)، الشريبي: مغني المحتاج (468/3)، ابن قدامة: المغني (340/5).

(3) مجلة الأحكام العدلية، مادة (530) ص 59، جمعة، السراج: موسوعة فتاوى المعاملات المالية (90/4).

(4) الكاساني: بدائع الصنائع (194/4)، الدسوقي: الشرح الكبير وحاشية الدسوقي (47/4)، الشريبي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (266/5)، ابن قدامة: المغني (397/5).

(5) الكاساني: بدائع الصنائع (194/4).

وللمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يدفع ثمن صيانة العين المؤجرة، بشرط أن يكون ذلك من الكراء أي ثمن الإيجار (الأجرة) وجب ذلك؛ لأن يشترط المكري على المكري إصلاح ما تحتاج إليه الدار أو الحمام مثلاً، أو شرط تطبيق لدار أي جعل الطين على سطحها إن احتاجت على إما في مقابل السكنى مضت أو باشتراط دفع تعجيل الكراء أو يجري العرف بتعجيله⁽¹⁾.

• تعديلات المستأجر:

- إن أذن المؤجر للمستأجر أن يحدث تعديلات في العين؛ لأن يعمل ديكور داخلي، ودهان فله أن يفعل ذلك ثم يكون له أن يرجع على المؤجر بما أنفقه، ما لم يكن المؤجر قد اشترط على المستأجر أن لا رجوع فيه. أما بدون إذن فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعاً⁽²⁾.
- لو أحدث المستأجر بناء في العقار المأجور مثلاً بناء حائط في الوحدة المفرزة (محل تجاري) فالآجر مخير عند انقضاء مدة الإيجارة إن شاء هدم بناء، وإن شاء أبقى ذلك وأعطى قيمته كثيرة كانت أو قليلة⁽³⁾.

الخلاصة:

لا يُجبر المالك على صيانة العين المؤجرة، وإنما يجب التفريق بين:

الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع بالمسكن المستأجر، مثل إصلاح الجدار المهدوم، وترميم السقف الذي لا يمنع نزول الماء، وهذه الترميمات الضرورية للانتفاع بالمسكن، لازمةً للمالك، ولا يجوز تحميلاً للمستأجر.

ويبين الصيانة التشغيلية العادية التي يحتاج إليها المسكن المؤجر نتيجة الاستعمال الدوري، مثل صيانة وتغيير الأشياء التي تستهلك، وتختلف في فترات دورية بسبب الاستعمال، وكتغيير وإصلاح أجهزة ومفاتيح الإنارة الكهربائية، وأيدي الأبواب والشبابيك، والحنفيات، والطراشة والدهان، وتغيير بلاطة كسرت ونحوها، فهذه تلزم المستأجر.

(1) الدسوقي: الشرح الكبير على حاشية الدسوقي (47/4).

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (209-208/4)، ينظر أبو عَدَة: مجموعة دلة البركة، الإجارة، ص 59.

(3) مجلة الأحكام العدلية ص 59.

الفصل الثالث

الأحكام المتعلقة بالمرافق المشتركة وملحقاتها في المباني السكنية

ويشتمل على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الحقوق المتعلقة بالمرافق المشتركة في المباني السكنية وأحكام معاوتها.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية.

المبحث الثالث: الأحكام المتعلقة بصيانة ملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية.



المبحث الأول

الحقوق المتعلقة بالمرافق المشتركة في المبني السكني وأحكام معاوضتها

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: الحقوق المتعلقة بمرافق المبني السكني المشتركة.

المطلب الثاني: حكم الاعتياض عن حقوق المرافق المشتركة المبني السكني.



المطلب الأول

الحقوق المتعلقة بمرافق المباني السكنية المشتركة

توطئه:

أسلفت في مُستهل الفصل الأول تعريف المراقب المشتركة، والتي ترجع جذورها إلى حقوق الارتفاق، التي في مدلولها تعني تقديم المنفعة للعقار وللجار سواء أكان قريباً أم بعيداً، حيث تثبت تلك الحقوق في نظام الأبنية الطابقية والمتجاورة.

ولمَّا كانت مقاصِدُ الشريعةٍ يتحقّقُ فيها مصالحُ العبادِ الدينيَّةِ والدنيويَّةِ، فالدينيةُ ما ينْتَجُ عن العلاقة بين الجيران من تحقّق الإحسان والمودة والرحمة فيما بينهم، والدنيوية من باب التسهيل والتسهيل على حوائج الناس.

وسأتحدث في هذا المطلب عن بعضٍ من الحقوق التي تمس بحثنا بشكل مباشر وتنقرع على خمسة حقوق، وقبل البدء بتعريف الحقوق وذكر أحكامها المتعلقة بالمرافق المشتركة، يحسن أن أشير إلى تعريف الحق لغةً واصطلاحاً، ومن ثم نعرف اللفظ المركب لكل حق.

تعريف الحق لغة: الحق هو الحَظُّ والنَّصِيب⁽¹⁾، جاء في وصف الله عباده المتقين "﴿وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِلَّسَائِلِ وَالْمُحْرُومُ﴾⁽²⁾.

وجه الدلالة: دلت الآية الكريمة أن المتقين يجعلون من أموالهم جزءاً مقوساً قد أفرزوه للسائل وهو الذي يبتدئ بالسؤال، وله حق، وأما المحرر فهو الذي لا كسب له، ولا حرفة ينقوت منها⁽³⁾.

(1) الزبيدي: تاج العروس (181/25).

(2) سورة الذاريات: الآية 17.

(3) ابن كثير: تفسير القرآن العظيم (418/7).

(4) الترمذى، سننه، باب ما جاء لا وصية لوارث، (2121) / 343. قال الألبانى: صحيح. الألبانى: صحيح
الجامع الصغير وزيادته. (354/1).

(5) شعيب الأرناؤوط: جامع العلوم [الْحَدِيثُ الْثَلَاثُونَ إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ فَرِيضَنَ فَلَا تُضِيغُوهَا وَحْدَ حُدُودًا فَلَا تَعْتَدُوهَا]. 160/2.

تعريف الحق اصطلاحاً: "وهو ما يستحقه الرجل"⁽¹⁾.

والحقوق المتعلقة بالمرافق المبنية السكنية يمكن ردها إلى خمسة حقوق إليك بيانها:

أولاً: حق الشرب والحكم المترتب عليه

أ. **تعريف الشرب لغة:** الشرب لغة: وبالكسر وسكون أي النصيب من الماء.⁽²⁾

ب. **تعريف حق الشرب اصطلاحاً:** عرف الفقهاء تعريفات عدة للشرب وأنتقى منها ما عرفه الحنفية وهو "النصيب من الماء للأراضي كانت أو لغيرها"⁽³⁾، واستدلوا بذلك في قول الله تعالى: ﴿لَهَا شُرْبٌ وَلَكُمْ شُرْبٌ يَوْمَ مَعْلُومٍ﴾⁽⁴⁾.

وجه الدلالة: دلت الآية الكريمة دلالة صريحة وواضحة على جواز قسمة الشرب بالأيام المقصود منه الحظ من الماء.⁽⁵⁾

ويتحقق بهذا الحق ما يسمى الشرف وهو: "شرب بني آدم والبهائم"، وذلك في استخدام الإنسان لحياته اليومية سواء للوضوء، أو الغسل، أو غسل الملابس، أو للطبخ، ونحوها. وكذا استعمال الحيوان بما يناسبه⁽⁶⁾. كما تتعدد مصادر المياه سواء من الأواني أو مياه الأمطار أو نهر أو الآبار منها ما هو خاص وذلك بحيازة مالكها فصارت مملوكاً له.

وعليه.. فإن حق الشرب ثابت في كل من مصادر المياه المشتركة التي تصل للبيوت السكنية سواء من نهر، أو بير، أو البلدية فقد تكون مياه مملوكة ملكاً خاص سواء بالتعاقد بين مالك البئر - ملك مفرز - عدة ملاك يشتركون بأخذهم خط المياه منه مقابل دفعهم رسوم معينة بحسب قيمة الاستهلاك اليومي لتوصيل مياه لمنازلهم.

أو كان الحق ملكاً مشتركاً، كامتلاك عدة ملاك لمبانٍ متاخورة في بئر مشترك فيما بينهم، فلكل واحد منهم الحق والنصيب من الماء ولا يحق لأي مالك منع مالك آخر حظه من الماء.

(1) العيني: البناء شرح الهدية (301/8).

(2) الفيومي: المصباح المنير (308/1).

(3) السرخسي: المبسط (161/23).

(4) سورة: الشعراة: آية (155).

(5) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن (131/13).

(6) ابن عابدين: الدر المختار وحاشية ابن عابدين (438/6).

الحكم المترتب على حق الشرب:

1 - أن المرفق المشترك بين المالك في المبني السكنية يكون ممثلاً في الحظ والنصيب من الماء الذي يجب أن يستوعب احتياجات كل شقة سكنية؛ لأن أهميته فهو شريان الحياة وعصبها قال تعالى: ﴿وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٌّ أَفَلَا يُؤْمِنُونَ﴾⁽¹⁾ ذكر المفسرون في معنى الآية أي أن الماء حياة لكل مخلوق هي من الماء⁽²⁾، فلا يحق لأي مالك فصل الماء عن المالك الآخرين أو استئثاره لوحده دون المالك الآخرين؛ لأنه حق ثابت ومشترك لجميع المالك بشققهم السكنية. كما لا يحق لمالك أن يفصل الماء عن غيره؛ وإن كان لا يسكن فيها كأن يكون مسافراً مثلاً أو مقيناً في بلدة أخرى. إن قيام بعض مالك العمارنة من التصرفات غير الأخلاقية واللإنسانية من إغلاق المياه عن شقق المالك القاطنين في العمارة السكنية، محاولة منه لدفعهم لبيع شققهم واستغلال الفرصة لشرائها منهم ومن ثم تأجيرها لسكان آخرين بعد ما وجد أن أرباحه تتضاعف بالإيجار فضلاً عن بيع الشقق فيعتبر أمراً تعسفياً لا تقبله الشريعة⁽³⁾.

2 - وكذلك من حيث الانتفاع بالزرع والشجر الذي يكون في فناء الدار أو الحديقة لسقيها؛ لكونه مرفقاً مشتركاً بين المالك فلا يحق لأي أحد من المالك المعارضة، أو المنع من السقي بما لا يتسببُ نقص في مياه الشرب والاستعمال الآدمي. للحديث الذي ورد عند البخاري، عن أبي هريرة رضي الله عنه أنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: "لَا يُمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِيُمْنَعَ بِهِ الْكَلَّ"⁽⁴⁾.

وجه الدلالة: دل الحديث الشريف على النهي الصريح منع الماء الزائد عن حاجة الإنسان من سقي الزرع⁽⁵⁾.

3 - وكذلك الحال إذا كان مالك المنفعة لوحدة مفرزة كمحل تجاري في مبني سكني يحق له النصيب والحظ من الماء فلا يحق لأي أحد منعه.

(1) سورة الانبياء: آية 30.

(2) الخازن: تفسير الخازن (224/3).

(3) موقع عقار فلسطين، الاخبار العقارية والاقتصادية، بعنوان الشقق خدمات رئيسية تزيد المشاكل بين السكان عقار فلسطين.

(4) مسلم، صحيحه، كتاب المساقاة، باب تحريم بيع فضل الماء، (1566) (1198/3).

(5) النووي: المنهاج شرح صحيح مسلم (229/10).

4- اليوم أصبح حق الشرب يأخذ عن طريق البلديات ويحق لكل صاحب شقة تمديد مياه لشقتة مع الالتزام بدفع رسوم مقابل استهلاكه للبلدية ولم يعد أحد قادراً على منع أحد من استخدام هذا الحق.

5- تأتي دور الدولة في الاهتمام بإقامة منشآت وشبكات مياه صالح للشرب، لتصل إلى السكان مياه نقية خالصة غير ملوثة.

ثانياً: حق المجرى والحكم المترتب عليه

أ. تعريف المجرى لغة: والمجرى من الجري وهو السبيل جرى الماء جرياً وجرياناً أي سال⁽¹⁾.

ب. تعريف حق المجرى اصطلاحاً:

عرفه أ. أبو زهرة قائلاً بأنه "إجراء الماء الصالح المستحق شرياً وإمراره من أرض إلى أخرى"⁽²⁾.

ويُفهم من التعريف: أي حق توصيل الماء الصالح للشرب ولاستخدام الإنسان في حياته اليومية، وذلك بتتمرير الماء من أرض لأخرى أو لعقار آخر، وللملك الشقة السكنية حق ارافق لوصول الماء الصالح إليه.

وفي الوقت الحاضر فإن مجرى الماء متمثل في مد أنابيب الماء تحت الأرض وتضخ المياه من خلالها لتوصيلها للبيوت والشقق وعامة المباني الأخرى.

ج. الحكم المترتب على حق المجرى:

المسألة الأولى:

لو أن مالكاً قام بتمديد أنابيب مياه من الخط الرئيسي الذي يبعد عنه مسافات طويلة، فهل يحق لغيره من السكان الانتفاع بهذا الخط الذي قام بتمديده؟ أم أنه يعتبر ملكاً خاصاً فلا يجوز الانتفاع به إلا بإذنه؟

في الأصل أنه يعتبر ملكاً خاصاً فلا يجوز الانتفاع به من أحدٍ إلا بإذن المالك كسائر الحقوق الخاصة؛ ولكن إن جرى عُرف أو وجد قانون يسمح بالانتفاع بشكلٍ أو باخر، فمثلاً على أن ينتفع به مقابل أن يدفع حصته في تكاليف الخط فإنه يُحكم بهذا العرف، أو أن العرف والقانون

(1) الفيومي: المصباح المنير، ص 97.

(2) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد، ص 95.



المطبق في الدولة يمنع صاحب الخط من تملكه بعد تمديده بفترة طالت أو قصرت، فإنه كذلك يُحكم بهذا العرف أو القانون ويسمح لغيره بالتمديد والانتفاع. أما إن لم يكن ثمة عرف ولا قانون فيبقى الخط على ملك صاحبه وهو صاحب الحق في السماح أو المنع لمن يشاء بمقابل أو بغير مقابل. وكذلك ينسحب الحال بتتمديد خط من أعمدة الكهرباء الرئيسية.

المسألة الثانية:

لو أن مالكاً لقطعة أرض ليس له طريق يوصل الماء إليه إلا عبر أرض غيره، فهل يحق له تمديد خط أنابيب مياه عبر أرض الغير؟

يمكن أن تقاس هذه المسألة على ما ورد في حكم تمرير الماء الصالح في أرض غيره، وهي على ثلاثة أقوال إليك بيانها:

القول الأول: ذهب الإمام مالك على الرواية الأولى بجواز إجراء الماء في أرض غيره إذا لم يترتب عليه ضرر⁽¹⁾، وهو قول الشافعية في القديم، قال النووي وهو شاذ⁽²⁾، ورواية للحنابلة أنه يجوز إجراء ماءه عبر أرض غيره⁽³⁾.

القول الثاني: وهي الرواية الثانية للإمام مالك القائلة بالمنع مطلقاً، وهي رواية ابن القاسم واختارها عيسى بن دينار وبه قال أبو حنيفة⁽⁴⁾، والقول الثاني للشافعية أنه لا يجبر⁽⁵⁾.

القول الثالث: وهي الرواية الثالثة للإمام مالك وهي الموافقة مراعاة لأعراف أهل الزمان وعاداتهم وهذه رواية أشهب واختارها ابن كانانة⁽⁶⁾.

❖ أدلة أصحاب القول الأول القائل بجواز: من الأثر والقياس

• من الأثر:

- وهو ما جاء في قصة الضحاك ساق خليجاً له فأراد أن يمر به في أرض محمد بن سلمة،

(1) الباقي: المنقى شرح الموطأ (46/6).

(2) النووي: روضة الطالبين (4/221).

(3) الراميني: الفروع ومعه تصحيح الفروع (445/6)، ابن قدامة: المغني (4/371).

(4) المرجع السابق، بالنسبة لرأي للحنفية لم تجد الباحثة رأي للحنفية في كتبهم وإنما نقلت من كتاب المنقى شرح الموطأ.

(5) النووي: روضة الطالبين (4/221).

(6) الباقي: المنقى شرح الموطأ (46/6).

فأبى محمد فقال له الضحاك لم تمنعني وهو يعود لك منفعة بالشرب ولا يضرك تمrir الماء إليك؟ فأبى محمد فكلم فيه الضحاك عمر بن الخطاب فدعاه عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة فأمره أن يخلّي سبيله فقال محمد: لا، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه وهو لك نافع تسقي به أولاً وأخرًا وهو لا يضرك؟ فقال محمد: لا والله، فقال عمر: والله ليمرن به، ولؤ على بطنه فأمره أن يمر به ففعل الضحاك⁽¹⁾.

الشاهد: أن قضاء عمر بن الخطاب بـ^{عليه السلام} بجواز تمrir ماء في أرض الغير فكان قضاوه عدل.

- قياساً على جواز أخذه بعوض جاز من باب أولى إجراء ماءه عبر أرض غيره⁽²⁾.

❖ أدلة أصحاب القول الثاني القائل بالمنع مطلقاً: من السنة والمعقول:

أولاً: من السنة:

- ما روي عن النبي ﷺ أَنَّهُ قَالَ "لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارٌ"⁽³⁾ والضرار إدخال الضرر على الجار دون منفعة⁽⁴⁾. فمثلاً قد يتضرر مجوز المنفعة للجار بنقص الماء عنه.

- ما روي عن النبي ﷺ أَنَّهُ قَالَ "لَا يَحْلِبُنَّ أَحَدُكُمْ مَاشِيَةً أَخِيهِ إِلَّا بِإِذْنِهِ"⁽⁵⁾.

وجه الدلالة: يدل الحديث دلالة واضحة عن النهي أن يأخذ المسلم من أخيه شيئاً إلا بإذنه، خص البن بالذكر لتساهم الناس فيه مع أن البن يتجدد ويختلف غيره فنبه به على ما هو أولى منه وهو مال الغير، فكذلك يأتي النهي أن يمر صاحب الأرض المرتفقة بأرض غيره لساقية غيره إذن⁽⁶⁾.
قال الباقي: "والبن يتجدد ويختلف غيره والأرض التي يمر فيها بالساقية لا يتعاض منها".⁽⁷⁾

(1) الباقي: المنقى شرح الموطأ (46/6).

(2) النووي: روضة الطالبين (221/4).

(3) سبق تخرجه ص 50.

(4) الباقي: المنقى في شرح الموطأ (46/6).

(5) أخرجه البخاري بلفظ آخر "فَلَا يَحْلِبُنَّ أَحَدٌ مَاشِيَةً أَحَدٍ إِلَّا بِإِذْنِهِ"، باب لا تحتلب ماشية أخيه بغير إذنه. (2435) (126/3).

(6) ابن حجر: فتح الباري (89/5).

(7) الباقي: المنقى شرح الموطأ (46/6).

ثانياً من المعقول:

- لأنه تصرف في أرض غيره بغير إذنه، قياساً على عدم إباحة الزرع والبناء بغير إذن صاحبها⁽¹⁾.

- واستدلوا بنفس ما استدل به أصحاب القول الأول بقضاء عمر بن الخطاب للضحاك، وقالوا أنه يُحتمل أن يكون عمر بن الخطاب لم يقض بذلك على محمد بن مسلمة، وإنما أقسم عليه تحكماً عليه في الرجوع إلى الأفضل فقد يُقسم الرجل على الرجل في ماله تحكماً عليه وثقةً بأنه لا يُحنته فيئر بقسمه⁽²⁾.

استدل أصحاب القول الثالث القائل على حسب أعراف أهل الزمان وعاداتهم.

- يرجع بحسب اختلاف أحوال الناس ذلك أن الأحكام تتغير بتغير الأعراف عملا بالقاعدة الفقهية "لا يُنكر بتغير الأحكام بتغير الأزمان"⁽³⁾، وكذلك فإن صلاح أهل الزمان لزمن ما قد يكون له أثره في ترتيب الحكم لبعض المسائل⁽⁴⁾.

- لأنه تختلط الحقوق بعضها فقد يدعي صاحب الماء المرتفق الممر في أرض من قضى له أن له حقوقاً فيشهد له ما قضى له به⁽⁵⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة الرأي الراجح هو القول الثالث القائل بحسب العرف والعادة، والذي أراه أن يُساهم المالك المرتفق -حسبما تقضيه عادة أهل البلد - مع المالك المجري في دفع ثمن التكفة خطوط أنابيب المياه وخط الاشتراك حيث تُكفل مبالغ كبيرة وتتطلب جهوداً حثيثة في التواصل مع الجهة المختصة؛ لأجل توصيل مياه، إضافة إلى ذلك لما قد يلحق بالضرر على المالك المجري من تقيص نصيبه للماء الموصول إليه؛ فيؤثر سلباً عليه لاحتياجه للاستهلاك اليومي؛ فإذا ما شاركه في فترة حقه لملكيته لخط المياه، فلا بأس في الجواز وإلا فلا لبقاء ملكية المالك رقبة المجرى.

(1) ابن قدامة: المغني (371/4).

(2) الكاساني: بداع الصنائع (191/6).

(3) الزرقا: شرح القواعد الفقهية (227/1).

(4) الباقي: المنقى شرح الموطأ (46/6).

(5) المرجع السابق.



أما إن كانت الفترة الزمنية بعيدة من حين اشتراك المالك وشرائه لخط أنابيب المياه فليس له منعه ؛ والسبب يرجع بأن المالك لخط أنابيب المياه الموصولة لعقاره فلا تبقى ملكيته على الدوام ؛ وإنما تتحول من ملكية خاصة إلى ملكية عامة بعد فترة زمنية تنتقل لملك للدولة وذلك لما تقتضيه المصلحة العامة. – والله أعلم. –

ثالثاً: حق المسيل والحكم المترتب عليه

أ. **تعريف المسيل لغة:** المسيل بفتح فسكون مصدر سال: مجرى الماء، وغيره والجمع مسائل ومسل ومسلان⁽¹⁾.

ب. تعريف حق المسيل اصطلاحاً

عرفه **الخيف** بأنه: "هو حق صرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح بإمراهه في مجراه معين حتى يصل إلى مقره من مصرف أو مستودع"⁽²⁾. وهو ما يسمى بالصرف الصحي. فالفرق بين حق المجرى والمسيل، أن المجرى هو لجلب المياه الصالحة للاستعمال، أما المسيل فهو لصرف المياه غير الصالحة بإمراهها في مصرفٍ معد لذلك.

حق المالك من التسليط: من حق لكل مالك شقة سكنية تسيل مياهه في أنابيب كبيرة (مناهل) أو مجراه معد لصرف الماء الزائد، أو غير الصالح لصرفه في مصرف عام، دفعاً للضرر للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"⁽³⁾.

المسيل على ثلاثة أنواع:

النوع الأول: المسيل العام: الذي يشترك فيه عموم الناس في عقاراتهم، فيسيل مياهه عبرها، بشرط عدم الضرر، وهذا النوع ما ترعاه وتنظمه الدولة والبلديات. وليس هو المقصود في البحث

النوع الثاني: المسيل الخاص في عقار الغير: بأن يكون للإنسان حق تصريف مياه عقاره إلى عقار غيره، وهذا النوع يجري بين أصحاب الأموال المشتركة في المبني السكنية أو بين الجيران، وثبوت حق الارتفاق في هذا النوع يحكمه تغير العرف والعادة حسب الأزمنة⁽⁴⁾.

(1) الفيومي: المصباح المنير ص180.

(2) الخيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص151، وينظر القلعجي: معجم لغة الفقهاء ص430.

(3) ابن نجيم: الآشواه والنظائر (72/1).

(4) ينظر رسالة دكتوراه حق الارتفاق سليمان التويجري ص298.

حكم ثبوت حق المسيل في ملك الغير:

اختلف الفقهاء في ثبوت حق المسيل في ملك الغير على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء وهم - المالكية⁽¹⁾ والشافعية على المذهب⁽²⁾ والحنابلة في الصحيح على المذهب عندهم⁽³⁾ إلى أنه لا يثبت إحداث مسيل في أرض غيره إلا بإذنه وعليه فلا يجوز لأحد أن يتصرف في شيء منه إلا بإذن مالكه⁽⁴⁾، سواء أكان لضرورة أو غير ضرورة.

القول الثاني: ذهب بعض المالكية⁽⁵⁾ والحنابلة في رواية مرجوحة، وقول قديم عند الشافعية وهو شاذ⁽⁶⁾ إلى أنه يثبت حق المسيل في أرض الغير، إذا كان هناك ضرورة ويجبر صاحب الأرض على ذلك.

❖ أدلة القول الأول:

• من السنة:

عن أنس بن مالك ، أنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: "لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطِيبٍ نَفْسِهِ"⁽⁷⁾.

وجه الدلالة: دل الحديث الشريف أنه لا يجوز لأحد أن يجبر أحداً على أن يفعل في ملكه ما يضر به⁽⁸⁾.

قال ابن فرhone " وأما إحداث الميزاب لماء المطر يصب في دار الجار فذلك ممنوع، سواء أضر بجاره أو لم يضر إلا أن يأذن له في ذلك"⁽⁹⁾.

قال النووي: "من احتاج إلى إجراء ماء المطر من سطحه على سطح غيره، أو إجراء ماء في أرض رجل، لم يكن له إجبار صاحب السطح والأرض على المذهب"⁽¹⁰⁾.

(1) الباقي: المنقى(6/46).

(2) النووي: روضة الطالبين (4/221).

(3) المرداوي: الإنفاق في معرفة الراجح من الخلاف (5/248).

(4) القاهري: جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود(1/239).

(5) الباقي: المنقى (6/46).

(6) النووي: روضة الطالبين (4/221).

(7) الدارقطني، سننه، كتاب البيوع، (3/2885)، قال الألباني: صحيح، الألباني: صحيح الجامع الصغير (2/1268).

(8) ابن بطال: شرح صحيح البخاري (6/587).

(9) ابن فرhone: تبصرة الحكم (2/355).

(10) النووي: روضة الطالبين (4/221).



وجاء في الإنصال: "إذا أراد أن يجري ماء في أرض غيره من غير ضرر عليه، ولا على أرضه. لم يجز له ذلك إلا بإذن ربها، إن لم تكن حاجة ولا ضرورة بلا نزاع، وإن كان مضرورا إلى ذلك لم يجز أيضا إلا بإذنه.." ⁽¹⁾.

استدل القول الثاني: بقضاء عمر بن الخطاب رضي الله عنه لضحاك ومحمد بن مسلمة ⁽²⁾.

القول الراجح: من خلال النظر إلى أقوال الفقهاء وأدلةهم ترى الباحثة أنه لا يحق تسبيل الماء في أرض الغير، لما يترتب عليه من الضرر الكبير ولا يمكن دفعه، كما أن اليوم في وقتنا الحاضر لا ضرورة له في تسبيل الماء لأرض الغير، حيث تقوم البلديات صرف المياه عبر قنوات مياه الى الصرف الصحي.

النوع الثالث: المسيل مشترك: وهو الذي يكون بين مجموعة من أصحاب العقارات، ويدخل في هذا ما يكون اليوم في مباني المجمعات السكنية أو التجارية التي يكون تصريف مياهها ومجاريها مشتركاً، فكل منهم الحق في الارتفاع فيه، من غير إحداث ضرر بالآخرين ⁽³⁾.

الحكم المترتب عليه:

1. إذا كان المسيل مشترك بين عدة ملاك فلا يحق لأي مالك منهم أن يتصرف بالمسيل إلا بإذن من قبل الملاك المشتركون جميعاً لأن يقوم بفتح خط مجرى آخر لغير الملاك المشتركون لتسبيل ماءه وتمريره عبر المسيل المشترك.

2. لو أراد أحد الملاك المبني السكنى إحداث شيء على مسيل الماء بأن يبنوا حائط ليسدوا مسيله أو أرادوا تغييره بجعل قناة أطول أو أعرض من قناة لم يكن لهم ذلك؛ لأن ذلك تصرُّفٌ في حق الغير بالإبطال والتغيير فلا يجوز من غير رضا أصحاب الحق ⁽⁴⁾.

توضيح وتعليق على (الشرب، المجرى، المسيل):

في الوقت الحاضر تقوم البلديات بتوصيل المياه للمباني السكنية سواء أكان عبر أنابيب ماء لتوصيل الماء الصالح لاستخدام، حيث تأخذ مقابل هذه الخدمات رسوم معينة لكل شقة سكنية، فكل شقة لها النصيب من الماء ما يستوعب لأغراض الحياة اليومية ومقدار وملووم وذلك بوضع

(1) المرداوي: الإنصال في معرفة الراجح من الخلاف (248/5).

(2) ينظر صفحة 61.

(3) ينظر رسالة الدكتوراه حق الارتفاع على سليمان التويجري ص 315.

(4) الكاساني: بدائع الصنائع (265/6).

عدد مياه لكل شقة سكنية. وكذلك الحال لمالك وحدة مفرزة في المبنى السكني كمحل تجاري مثلاً. وينسحب الحال ما إذا كان العقار المرفق مملوك ملك خاص.

كما أن اليوم لا حاجة لتتمديد ماء عبر أرض الغير سواء أكان صالح أم غير صالح حيث الآن عبدت الطرق والشوارع ومجاري الصرف الصحي معدة في أنابيب كبيرة (مناهل) مغلقة لها مجراً معيناً ومحدد كحفر مغارٍ وفتح طرق لتتمديد المياه ليس على الصورة القديمة بصرف مياه في مصرف عام.

في الوقت الحاضر تقوم الدولة بتعيين جهة رسمية الممثلة بوزارة الحكم المحلي قيامها بإنشاء شبكة صرف صحي، حيث تقوم ببذل جهود حثيثة لإقامة شبكات الصرف الصحي معالجة المشاكل التي تواجه السكان بسبب عدم وجود شبكات لصرف الصحي في بعض المناطق، ولما تحتاج من تكلفة باهظة جداً، وإضافة إلى ذلك قيامها بمشاريع أخرى لإنشاء محطات لمعالجة الصرف الصحي.

رابعاً: حق المرور والحكم المترتب عليه

أ. **تعريف المرور لغة:** مصدر مَرَّ يمر، اجتياز المكان، ويقال مَرَرْتُ بِرَبِّدٍ وَعَلَيْهِ مَرًّا وَمُرُورًا وَمَمَرًّا اجْتَرَرْتُ⁽¹⁾.

ب. تعريف حق المرور اصطلاحاً:

عرفه أبو زهرة بأنه "أن يكون لشخص الحق في الوصول إلى عقاره وحده أو معه دوابه، وقد يكون الطريق الموصى للعقار مملوك له وقد يكون غير مملوك له، ويكون له حق المرور فيه".

يُفهم من التعريف أن للإنسان الحق في المرور إلى عقاره ومعه ركبته كمرور السيارات بهذا الطريق ويثبت حق المرور، أما أن يكون لغير مالكه كالطريق العام، فكل أحد له حق المرور فيه، وإنما لمالكه مملوك ملكاً خاصاً أو لجماعة معينين (الطريق الخاص).

ويتمثل حق المرور في الطريق العام وهو الطريق النافذ حيث يثبت لكل إنسان، فهو مباح وليس ملكاً لأحد من الناس، ولصاحب العقار المتصل بالطريق العام له أن يفتح باباً لعقاره؛ لأن الطريق خُصص لمنفعة الجميع⁽²⁾.

(1) الفيومي: المصباح المنير (568/2).

(2) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد، ص 101.

❖ الأثر المترتب على حق المرور (المباني السكنية):

1) في الأفنية والممرات العامة: يتمثل في الطريق العام وهو ما بين الأبنية والأبراج السكنية وفي غيره، فيُعَدُّ حق مرور لجميع الناس ومرور سياراتهم فيه، ولا يحق لأي من المالك البرج منع الآخرين سواء أكانوا من سكان البرج أو من غيرهم، سواء أكانوا زواراً أم عامة الناس من المرور منه.

2) الأفنية والممرات الداخلية الخاصة (أو طريق فرعى): وهو الطرق الخاص وهو ما كان بين جماعة مخصوصين، فالارتفاق به خاص لأصحاب هذا الطريق لهم وحدهم حق فتح الأبواب فيه لا لغيرهم. وليس لأحد سواهم أن يفتح باب عقاره فيه، إذا كان هناك طريق آخر له. ولكن للعامة أن يمرروا منه وأن يسيروا فيه إذا ازدحم الطريق العام من قبيل حق الارتفاق. ولا يصح لأحد أن ينشأ شيئاً إلا في الطريق الخاص إلا بإذن المرتفقين به؛ لأنه كالملك المشترك بينهم⁽¹⁾.

قال أبو حنيفة في شأن السكة غير النافذة: "ليس لأصحابها بيعها ولا قسمتها بينهم؛ لأن الطريق الأعظم إذا كثر فيه الناس كان لهم الدخول للزحام"⁽²⁾.

وبناءً عليه؛ فليس لأحد المالك المرتفقين في الطريق الخاص أو الأفنية وساحات الداخلية التي تكون ملتحقة ببرج أو عمارة سكنية أن يُحدث فيه شيئاً، ومثال ذلك كأن يقوم أحد المالك أو غيرهم فتح دكان صغير أو بسطة وما شابه ذلك إلا بإذنهم جميعاً فهم شركاء في المرفق المشترك.

3) مدخل المبنى المشترك: يحق لأصحاب الشقق السكنية المرور بمدخل المبنى باعتباره مرفقاً مشتركاً، فلكل من أصحاب الطوابق العليا والسفلى أن يستعمل حقه في الملك بالمرور دخولاً وخروجاً؛ لأنه ملكية شائعة⁽³⁾. فليس لصاحب الطوابق العليا منع أصحاب الطوابق السفلية من استعماله وكذلك المرور عبر مدخل المبنى الداخلي أو مدخل الطوارئ.

(1) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد ، ص104.

(2) ابن نجيم: البحر الرائق (32/7).

(3) حيدر: ملكية الطوابق والشقق ص181.



4) في المتصعد الكهربائي والدرج: حيث ذكر الفقهاء أهمية الدرج باتخاده ممراً يُرتفق فيه لأصحاب الطوابق العليا والسفلى وجعل الدرج مرفقاً مشتركاً بين أصحاب الطوابق العليا والسفلى؛ لتحقق المنفعتين إحداهما لأصحاب الطوابق السفلية للصعود فيه والأخرى لأصحاب الطوابق العليا للنزول فيه⁽¹⁾. قال الشافعي: "لأنَّ الدَّرَجَ إِنَّمَا تُتَّحَذُ مَمْرَأً وَإِنْ ارْتَقَ بِمَا تُحْتَهَا...، لِأَنَّ فِيهَا مَنْفَعَتَيْنِ إِحْدَاهُمَا بِيَدِ صَاحِبِ السُّفْلِ وَالْأُخْرَى بِيَدِ صَاحِبِ الْعُلُوِّ"⁽²⁾.

ويمكن أن يُقاس على الدرج المتصعد الكهربائي باعتباره حق مرور من خلاله لنقل الأشخاص وحمل الأثقال من طابق لآخر فهو حق مشترك لجميع المالك البرج أو المبني السكني. ولكن يختلف المتصعد عن الدرج من حيث عدم جواز التحميل فيه أكثر من طاقته والالتزام بما يُتفق في كيفية استخدامه بين السكان، وأن ما لا يُحمل أو يُنقل عبر المتصعد يُحمل وينقل عبر الدرج، ذلك أن ما من بناية سكنية إلا ويوجد فيها درج.

خامساً: حق الجوار والحكم المترتب عليه:

أ. **تعريف الجوار** لغة مصدر جاور يجاور مُجاورةً، والجارُ الَّذِي يُجاوِرُك ويقال: جاور الرجل مُجاورةً، والجارُ الَّذِي يُجاوِرُك بِيَتِه، ويطلق أيضاً الجار: الشَّرِيكُ فِي العقار⁽³⁾.

ب. **تعريف حق الجوار اصطلاحاً**: هو الحق الناشئ عن تلاصق الجدار المشترك بين اثنين أو أكثر وقد يكون الجوار جانبياً ورأسياً وهو الناشئ عن التعلي، حيث يخول كل جار الارتفاع بعقاراته على أن لا يلحق به ضرراً فاحشاً⁽⁴⁾. وتعد حالات إثر اشتراك المالكين في الجدار المشترك وأسلط الضوء من حيث جواز التصرف فيه ومن حيث الانقطاع، على حالتين وهما:

❖ **الحالة الأولى**: أن يكون بناء الجدار مشتركاً بينهما.

أولاً: من حيث التصرف

لا يجوز أن يفتح الشريك طاقاً ولا باباً، إلا بإذن شريكه؛ لأنَّه انقطاع بملك غيره. ولما قد يلحق بالضرر الفاحش على جاره، والأصل عدم إيذاء الجار ما جاء في البخاري، أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ

(1) الشافعي: الأم (231/3).

(2) المرجع السابق.

(3) ابن منظور: لسان العرب (153-154/4).

(4) الخيفي: ملکية الشريعة الاسلامية ص 123.

قالَ: "وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ" قِيلَ: وَمَنْ يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: "الَّذِي لَا يَأْمُنُ جَارُهُ بِوَاقِهٖ" ⁽¹⁾.

وعليه لا يجوز لشريك فتح طاقاً أو شباكاً على جاره فقد يطلع من خلاله على عورات المسلمين وخصوصياتهم. إلا لو إذن له شريكه، كأن يفتح شباك لتهوية أو لدخول الضوء والشمس من خلال جداره المشترك بشرط عدم الإضرار. وقد نبه فقهاء المالكية إلى هذه المسألة في فتح نافذة من خلال جدار مشترك، فإذا كان بفتح الكورة أي طاقة قريبة يكشف جاره منها انكشافاً قوياً بحيث يميز بين الذكر والأنثى فهذا ضررٌ بين.

أما لو كانت بعيدة عن محل الجار أو تكون غاية من الارتفاع بحيث لا يمكن الاطلاع منها فلا يمنع من فتحها.⁽²⁾ ولا يجوز له أن يبني عليه حائطاً ولا يستره لأنَّه قد يؤدي إلى سقوط الجدار، وليس للشريك التصرف فيه أي نوع من أنواع التصرف إلا بإذن شريكه أو جاره.⁽³⁾

ومن صور التصرف بالجدار المشترك فهي على صورتين:

❖ الصورة الأولى: وضع يافطات أو لوحات على جدران العماره السكنية:

يقوم بعض المسؤولين بإدارة البرج بوضع يافطة إعلانية بطابع إداري تتعلق بسكان البرج؛ لأجل تنبيه أو إبلاغ مثل الإعلانات المتعلقة بالمجتمعات والمطالبات المالية لمستحقي الدفع أو وضع يافطة للمحافظة على النظافة العامة، أو لتنذير بمحاسن الأخلاق والأعمال متضمنة أحاديث نبوية ونصائح، فلا بأس بذلك، لأنَّه يدل على الاهتمام بالأخلاق الحميدة والأعمال الحسنة قال ﷺ: "إِنَّ اللَّهَ جَمِيلٌ يُحِبُّ الْجَمَالَ"⁽⁴⁾ أي يحب الله أن يتجلّل الإنسان في جميع شؤون حياته.⁽⁵⁾

أما بالنسبة للyatayat التي تحمل طابعاً اجتماعياً، فقد تكون ممن ليسوا من سكان البناء ولا ملك لهم في الجدار كأن يكتب عليها عبارات تهنئة أو شعارات، فلا يحق لهم تعليق شيء أو

(1) البخاري، صحيحه، كتاب الأدب، باب إثم من لا يأمن جاره بوانقه، (6016)، (10/8) والبواقق: أي الغائل والشرور. ومعناه يحرم على الجار أن يؤذني جاره بأي شيء، سواء بالقول أو الفعل؛ فإن فعل فإنه ليس بمؤمن، والمعنى أنه ليس متصفاً بصفات المؤمنين في هذه المسألة التي خالف بها الحق. ابن عثيمين: شرح رياض الصالحين (175/3).

(2) النفراوي: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيررواني (236/2).

(3) ابن قدامة: المغني (376/4).

(4) مسلم، صحيحه باب تحريم الكبر وبيانه، (147)، (93/1).

(5) ابن عثيمين: شرح رياض الصالحين، باب تحريم الكبر والإعجاب، (542/3).



كتابة على جدران العمارة إلا بإذن السكان لما فيه نوع من التعدي على حق الآخر، مما يؤثر على المظهر والشكل العام لمبني العمارة السكنية.

فإذا كانت هدفها إعلام الناس بتحديد مكان مثلاً لمؤسسة ما أو مكتب محاماة، أو عيادة وما شابه ذلك فلا بد من إذن سُكّانها وإدارة البناء خصوصاً إذا كانت الإعلانات لغير الساكنيين وربما تلحق بالتجارية، فلو استأجر شخصاً وحدة مفرزة في عمارة سكنية تجارية(طابق أرضي) لمكتب صرافة مثلاً أراد وضع يافطة إعلانية فلا بد لهأخذ إذن من إدارة العمارة.

أما بالنسبة: لوضع يافطات تجارية على جدران العمارة السكنية

نرى في بعض المباني السكنية يافطات تجارية على جدرانها، فقد يقوم أحد الأفراد العامة بتعليق لافتات تجارية على جدران العمارة مثلاً عروض تجارية لإحدى المحلات التجارية، فلا بد لواضعها أخذ إذن من سكان المبنى أو القائمين عليه لتعلقها الذين هم أصحاب الحق في الملك والانتفاع، فإن أذنوا جاز وإلا فلا ؛لما فيه تعد على حقوق الآخرين وانعدام الخصوصية.

ولكن الذي نراه أحياناً كثيرة أنه يتم تعليق الإعلانات من هم ليسوا من سكان العمارة أو إدارتها، بدون أخذ إذن منهم؛ وعليه فإنه وبالحالة هذه يجوز لهم إزالتها أو بقائها، بل يجوز لهم المطالبة من قام بعميله التعليق بتعويض الضرر إذا ما ترتب على التعليق ضرر بالجدار.

❖ الصورة الثانية: كتابة آيات قرآنية أو لفظ الجلالة على جدران العمارة السكنية

نلمح في بعض الأبنية السكنية وفي غيرها على جدرانها كتابة آيات قرآنية فمثلاً " إلا ذكر الله تطمئن القلوب" أو مكتوب على جدرانها لفظ الجلالة، أو ما شاء الله، أو الصلاة على النبي ﷺ، بما حكم الكتابة على جدران الأبنية السكنية؟ ذهب أهل العلم على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية في رأي⁽¹⁾ والشافعية⁽²⁾ والحنابلة إلى كراهة نقش حيطان بأية من آيات القرآن وبأسماء الله وذلك مخافة السقوط تحت أقدام الناس ولما في كتابة على الجدران أو الصاقها بالأبواب من الإهانة⁽³⁾، حيث ذكر بعض الحنفية، وكذلك في الفتاوى الهندية في الرأي الآخر أنه ليس بمستحسن كتابة القرآن على الجدران⁽⁴⁾.

(1) ابن همام: فتح القيدير (169/1).

(2) النووي: المجموع شرح المذهب (70/2)، النووي: التبيان في آداب حملة القرآن ص 190.

(3) ابن قدامة: المغني (284/7).

(4) دمام أفندي: مجمع الأئمّه في ملتقى الأئمّه (127/1)، الفتاوى الهندية (109/1-110).

القول الثاني: ذهب المالكية بحرمة نقش آيات القرآن الكريم باسم الله تعالى على الحيطان، لأنه يؤدي إلى امتهانه وأن توطأ⁽¹⁾.

الرأي الراجح: من خلال النظر لأقوال الفقهاء، فإنني أرى أن كتابة على جدران العمارة آيات قرآنية محمولٌ على الكراهة، فهو في الغالب للزينة وتجميل الجدران بنقوش الآيات المزخرفة والقرآن لم ينزل لتربين الحيطان، حيث أن عدداً من الناس يكتوبونها للتبرك بها وقد يدخل بعقيدة المؤمن وإنما التبرك المشروع هو بتلاوة القرآن الكريم -والله أعلم-.

ثانياً: الحالة الثانية المتعلقة بالجدار المشترك (من حيث الانتفاع):

فله ذلك؛ لأنّه لا مضرّة فيه ولكلّ منهما له حق الانتفاع شريطة عدم إلحاق الضرر بالشريك ولا بالجار، ولما تدعى الحاجة إلى الانتفاع بالجدار، لاسيما في الابنية السكنية فيحتاج الجار أن ينتفع فيه كالمستظل أو الاستناد إليه كأن ينصب خشبة أو حديداً لمنشر غسيل أو بتمدّيد أسلاك للكهرباء وللإنترنت ومواسير مياه ونحوه.

❖ **الحالة الثانية:** أن يكون بناء الجدار مملوكاً لأحدّهما دون الآخر: إذا أراد أن يبني على حائط جاره أو ينصب عليه خشبة أو يبني جداراً آخر، فإنّ كان يضر بالحائط لضعفه عن حمله وكان ضرره ضرراً بينما لا يجوز بغير خلاف، ولا يجبر مالكه قوله واحداً⁽²⁾. ولقول رسول الله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"⁽³⁾.

حكم انتفاع الجار بجدار صاحبه

تحرير محل النزاع: ذهب الفقهاء إلى عدم جواز انتفاع الجار بجدار صاحبه إذا كان يتربّ عليه ضرراً فاحشاً لقول النبي ﷺ "لا ضرر ولا ضرار"، واختلفوا في إجبار صاحب الجدار منع جاره من الانتفاع به إذا كان لا يضر بالجدار؟ على قولين لأهل العلم:

القول الأول: قال الإمام الشافعي في القديم⁽⁴⁾ وهو المذهب، والإمام أحمد⁽⁵⁾ إلى أن مالك الجدار يُجبر على تمكين جاره من الانتفاع إن دعت الحاجة إلى وضعه.

(1) الدسوقي: الشرح الكبير (425/1).

(2) النووي: الجموع شرح المذهب (408/13)، ابن قدامة: المغني (376/4).

(3) سبق تخرّيجه ص 50.

(4) الشافعي: الأم (244/7).

(5) ابن قدامة: المغني (376/4).

القول الثاني: ذهب الجمهور وهم الإمام أبو حنيفة⁽¹⁾ والشافعي في الجديد⁽²⁾ ومالك⁽³⁾، أنه لا يُجرِي المالك على تمكين جاره من الانقاض بجداره.

استدل أصحاب القول الأول: من السنة، المعقول:

أولاًً: السنة:

- حديث أبي هريرة^{رض} المتفق عليه أن رسول الله^ص قال: "لَا يَمْنَعُ أَحَدُكُمْ جَارٌ أَنْ يَعْرِزَ خَبَبَةَ فِي جِدَارِهِ، قَالَ ثُمَّ يَقُولُ أَبُو هُرَيْرَةَ: "مَا لِي أَرَكُمْ عَنْهَا مُعْرِضِينَ، وَاللَّهُ لِأَرْمَيْنَ بِهَا بَيْنَ أَكْتَافِكُمْ"!⁽⁴⁾. يعني هذه السنة التي أنت عندها معرضون⁽⁵⁾. فَإِنَّ

- عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ عَنْ أَبِيهِ أَنَّهُ كَانَ فِي حَائِطٍ جَدَّهُ رَبِيعٌ لِعَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ عَوْفٍ عَبْدُ الرَّحْمَنِ أَنْ يُحَوِّلَ إِلَى نَاحِيَةٍ مِنْ الْحَائِطِ هِيَ أَقْرَبُ إِلَى أَرْضِهِ فَمَنَعَهُ صَاحِبُ الْحَائِطِ فَكَلَمَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ عُمَرَ فَقَضَى عُمُرُ أَنْ يَمُرَّ بِهِ فَمَرَّ بِهِ.⁽⁶⁾

وجه الدلالة: قضاء عمر بن الخطاب^{رض} لعبد الرحمن بأن يحول الجدار قرب أرضه⁽⁷⁾.

ثانياً: المعقول:

ولأنه انقاض بحائط جاره على وجه لا يضر به، فهو أشبه بالاستظلal به، فإنه لا يضر، وما تدعو إليه الحاجة⁽⁸⁾.

استدل أصحاب القول الثاني: من السنة:

- قوله^ص "لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطِيبِ نَفْسٍ مِنْهُ".⁽⁹⁾

(1) الملطي الحنفي: المعتصر من المختصر من مشكل الآثار (16/2).

(2) الام: للشافعي: 244/7، النووي: المجموع شرح المذهب (408/13).

(3) القرطبي: البيان والتحصيل (629/17).

(4) مسلم، صحيحه، باب غرز الخشب في جدار الجار، (1609) (1230/3).

(5) النووي: المجموع شرح المذهب (408/13).

(6) موطاً الإمام مالك، باب القضاء في المرفق، (34) (746/2). قال ابن الأثير: وإن سناه صحيح. (4928)

(644/6) ابن الأثير: جامع الأصول في أحاديث الرسول.

(7) الزرقاني: شرح الزرقاني على موطاً الإمام مالك (71/4).

(8) ابن قدامة: المغني (376/4).

(9) البيهقي، سنن الكبرى، باب من غصب لوحًا فأدخله في سفينة أو بنى، (11545) (166/6). قال الألباني: صحيح. (1268/2)، الألباني: صحيح الجامع الصغير.

وجه الدلالة: دل الحديث أنه لا يجوز لأحد أن يجبر أحداً على أن يفعل في ملكه بغير إذنه⁽¹⁾.

- ولأنه انتفاع بملك غيره من غير ضرورة فلم يجز من غير إذنه، كالزراعة والبناء في أرضه⁽²⁾.

ورد الجمهور:

حملوا الحديث "لا يمنع أحدكم.." على عمومه فلا يخص إلا بيقين في النهي عن المنع؛ ولأن النهي قد يكون محمولاً على الكراهة أو على التحريم. ولو كان من حق الجار أن يغرز خشبة في جدار جاره لقال رسول الله ﷺ ليس للجار أن يمنع جاره خشبة يغرسها في جداره، ولما قال ﷺ: "لا يمنع أحدكم جاره أن يغرس خشبة في جداره"⁽³⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة أن الراجح في المسألة وهو القائل بعدم الاجبار، وهو أن مالك الجدار لا يُجبر وإنما يُستحب؛ لوجود قرينة صرفت الحكم من الوجوب إلى الندب وهو وما ذكره الإمام النووي أن حديث الوجوب "لا يمنع أحدكم جاره.." محمولٌ على الندب⁽⁴⁾.

لأنه فعلٌ من بابالمعروف والاحسان للجار، وكما لا يلحق بالضرر على مالك الجدار خاصةً.

(1) ابن بطال: شرح صحيح البخاري (578/6).

(2) الشيرازي: المذهب في فقه الإمام الشافعي (139/2).

(3) القرطبي: البيان والتحصيل (629/17).

(4) النووي: المنهاج شرح صحيح مسلم (47/11).

المطلب الثاني

حكم الاعتياض عن الحقوق المشتركة في المباني السكنية

تكلمتُ في المطلب السابق عن حق لأي مالك شقة سكنية النصيب من الماء، وإجراء الماء الصالح لديه، وصرف الماء غير الصالح وكذلك حق المرور، أو بعبارة أخرى ثبوت حق المالك في الحقوق السالفة الذكر.

والسؤال: إذا أراد مالك الشقة أن يأخذ عوضاً عن حقه في المرفق المشترك في أيٌ من الحقوق سواء بيع أو إجارة أو صلح فهل يجوز له؟

أولاً: الاعتياض عن حق الشرب والجري:

صورة المسألة: لو أراد أحد المالكين عمارة أن يأخذ عوضاً عن حقه في نصيبه بالشرب أو بالجري بالبيع أو الإجارة، فهل يجوز له ذلك؟

تحرير محل النزاع: ذهب الفقهاء إلى عدم جواز الاعتياض عن حق الشرب والجري فيما إذا كان فيه جهة وغرر، واختلفوا في حال انتقاء الجهة وذلك على مذهبين:

المذهب الأول: ذهب المالكية⁽¹⁾ والشافعية⁽²⁾ والحنابلة إلى جواز الاعتياض عن الشرب والجري بالبيع والإجارة والصلح وغيرها، بشرط كونه معلوم قدره وما يُستند إليه العرف⁽³⁾.

المذهب الثاني: ذهب إليه الحنفية في ظاهر رواية أخرى وهو المختار عندهم: أنه لا يجوز الاعتياض عن حق الشرب والجري سواء أكان بيعاً أم إجارة أم صلح.⁽⁴⁾

استدل المذهب الأول:

أنه إذا صالح رجلٌ على موضع قناة في أرضه يجري فيها ماء ومُبِينًا موضعها وعرضها وطولها جاز؛ لأن ذلك بيع موضع من أرضه، ولا حاجة إلى بيان عمقه، لأنه إذا ملك الموضع

(1) الدسوقي: حاشية الدسوقي (72/4)، الأصبهي: المدونة (375/4).

(2) النووي: روضة الطالبين (220/4-221) السنّيكي: أنسى المطالب في شرح روض المطالب (456/2).

(3) ينظر ابن قدامة: المغني (435/5) ينظر الموسوعة الفقهية الكويتية (377/35).

(4) الكاساني: بدائع الصنائع (189/6).

كان له تخومه، وإن صالح على إجراء الماء في قناة من أرض صاحبها مع بقاء ملكه عليها جاز، وفي إجارة فيشترط تقدير المدة؛ لأن هذا شأن الإجارة⁽¹⁾.

بالنسبة لأخذ المعاوضة عن الشرب وهو بمعنى الماء الصالح للشرب، فيجوز بيعه إذا كان بقدر معلوم بأجر⁽²⁾. قال النووي: ..وُجُوبُ الْبَذْلِ، جَازَ لِمَالِكِهِ أَخْذُ ثَمَنِهِ إِذَا بَاعَهُ مُقْدَرًا بِكِيلٍ أَوْ وَزْنٍ ..⁽³⁾.

استدل المذهب الثاني: لا يجوز بيع الشرب منفرداً بأن باع شرب يوم أو أكثر؛ لأنها حقوق فلا تحتمل الأفراد بالبيع والشراء، قال الكاساني: " الشرب ليس بعين مال بل هو حق مالي"⁽⁴⁾.

بالنسبة للإجارة: لا يجوز إجارته منفرداً؛ لأن الحقوق لا تحتمل الإجارة كما لا يحتمل البيع؛ لأن الإجارة تملك المنفعة بعوض فلا يمكن انتفاع بأرض دون الشرب⁽⁵⁾.

وبالنسبة للصلح: فلا يجوز الصلح عن الشرب؛ لأن الصلح فيه يُقتصر إلى القبض والتسليم فلم تكن جهالته محتملة فلا يجوز بيعها فلا يصح الصلح عليها، والأصل أن كل ما يجوز بيعه وشراؤه يجوز الصلح عليه، وما لا فلا⁽⁶⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة الرأي الراجح جواز الاعتراض عن حق الشرب والجري، لأسباب الآتية:

- لوجاهة أدتهم ولاستنادها للعرف، وطبقاً لقاعدة الفقهية "التعيين بالعرف كالتعيين بالنص"⁽⁷⁾. أنها من قبيل المنافع فهي تقابل بالأموال عند الجمهور، فيجوز الاعتراض عنها وهي متقومة شرعاً.

مثاله التطبيقي في المباني السكنية: أن يقوم المالك شقة باعتراضه عن حقه في الشرب والجري لمالك آخر، كأن يكون المالك مسافراً أو مقيماً ب بلد آخر حيث يمكن أن تتنقل الجهة والغرر المتعلق بحق الشرب، بتقديره بوزن معلوم كيلاً أو لتراً، أو ضبطها بوضع عداد مياه لمالك الآخر

(1) الموسوعة الفقهية الكويتية: (377/35).

(2) الدسوقي: الشرح الكبير على حاشية الدسوقي (72/4)، النووي: روضة الطالبين (311/5).

(3) النووي: روضة الطالبين (311/5).

(4) الكاساني: بدائع الصنائع (189/6).

(5) المرجع السابق (189/6).

(6) المرجع السابق (48/6).

(7) الزرقا: شرح القواعد الفقهية (241/1).



ويقدر كمية الاستهلاكية للمياه المُباعة. فللمالك الشقة السكنية له بيع الماء الصالح لشرب من مالك آخر بقدر معلوم مثلًا مرة أو مرتين من كل شهر أو على حسب الاستهلاك.

ثانياً: الاعتراض عن حق المسيل:

وقد اختلف الفقهاء في حكم الاعتراض عن حق المسيل والخلاف كما سبق بين الجمهور والحنفية، على مذهبين إليك بيانها:

المذهب الأول: ذهب المالكية (والشافعية) والحنابلة⁽³⁾ إلى جواز الاعتراض بالبيع والاجارة عن مسيل الماء إذا **بَيْنَ حدود مجريه**.

المذهب الثاني: ذهب الحنفية إلى جواز بيع رقبة المسيل إذا **بَيْنَ حدوده من الطول والعرض فإذا لم يُبَيِّنْ فلا**. وبيع التسليط وهو حق المسيل سواء أكان المسيل على الأرض أم على السطح فلا يجوز بيعه⁽⁴⁾.

استدل المذهب الأول: بحسب قدر الحاجة وذلك أن الحاجة للتسليط أكثر من الحاجة للبناء⁽⁵⁾.

قال الخرشي "جاز استئجار مكان يُصب فيه الماء⁽⁶⁾"، **والحاجة للتسليط أكثر من الحاجة للبناء**، قال البلكيني "أنه لا مانع منه إذا **بَيْنَ قدر الجاري إذا كان على السطح وبين موضع الجريان إذا كان على الأرض، وال الحاجة إلى ذلك أكثر من الحاجة إلى البناء** فليس كل الناس يبني، وغسل الثياب والأواني لا بد منه لكل الناس أو الغالب⁽⁷⁾".

استدل المذهب الثاني: للجهالة المترتبة على حق التسليط؛ حيث لا يُدرى قدر ما يشغل المسيل من الماء؛ ولا خلاف التسليط بقلة الماء وكثرته⁽⁸⁾.

(1) الخرشي: شرح مختصر خليل الخرشي (16/7).

(2) الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (413/4)، النووي: روضة الطالبين وعمدة المفتين (4/221).

(3) المعني: ابن قدامة (379/4).

(4) البابرتبي: العناية شرح الهدایة (429-430/6)، العینی: البناء شرح الهدایة (169/8).

(5) الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (413/4).

(6) الخرشي: شرح مختصر خليل الخرشي (16 /7).

(7) الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (413/4).

(8) البابرتبي: العناية شرح الهدایة (429-430/6)، العینی: البناء شرح الهدایة (169/8).

الرأي الراجح: ترى الباحثة بعدم جواز الاعتياض عن حق التسبييل وهو ما ذهب إليه الحنفية، ذلك لجهالة والغرر في تقدير كمية تسبييل الماء بقلته أم بكثرته، وما يلحق من الضرر على الشركاء المالكين في حقهم في التسبييل.

ومثاله التطبيقي: فإذا أراد أحد المالك أخذ عوض من مالكٍ لدار أخرى لتسبييل مائه الزائد عن الحاجة أو غير صالح وصرفها إلى مكان تسبييل المسيل (البئر المشتركة) مع المالك الآخرين، فلا يجوز لما يتربت على ذلك الجهالة والغرر الفاحش لا يمكن تقديرها في تسبييل الماء بقلته أو كثرته في البئر المشتركة؛ ولما يتبع بالحاق ضررٌ فاحشٌ على المالك الآخرين في العمارة في تضررهم بزيادة المالك تسبييل مائه الزائد وغير الصالح وصرفها في المسيل المشتركة عملاً للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"⁽¹⁾ كما تقدم في الحالة هذه المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، دفعاً للمنازعات بين المالك.

وفي زماننا الحاضر هذه الصورة لم تعد موجودة الآن فكل شقة لها مسيل لصرف المياه سواء إلى المسيل العام وهو ما تنظمه الدولة والوزارة المختصة كالبلديات، بصرف المياه عبر قنوات لتصريف المياه الصرف الصحي من المبني، مما يحفظ للناس حقهم العام، ويدفع عنهم الضرر. أو تسبييل الماء في المسيل المشتركة وهو الذي يكون بين مجموعة لأصحاب العقارات كما في المجمعات السكنية التي يكون تصريف مياهها ومجاريها مشتركاً فلكل منهم الحق في الارتفاع من غير إحداث ضرر بالآخرين.

ثالثاً: الاعتياض عن حق المرور:

اختلف الفقهاء في حكم الاعتياض عن حق المرور، كما سبق بين الجمهور والحنفية، على مذهبين إليك بيانها:

المذهب الأول: ذهب الحنفية في رواية والمالكية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾ الحنابلة⁽⁴⁾ بجواز الاعتياض عن حق المرور.

(1) ابن نجم: الأشباه والنظائر 1/72، السيوطي: الأشباه والنظائر (84/1).

(2) الذخيرة/ القرافي (184/6).

(3) الشريني: مغني المحتاج (3/2).

(4) البهوتى: كشاف القناع (408/3).

المذهب الثاني: ذهب الحنفية على الرواية الثانية بعدم جواز الاعتياض عن حق المرور إن كان منفرداً وهي رواية الزيادات وصححها بعضهم⁽¹⁾.

استدل المذهب الأول:

- لأن المرور حق يتعلق برقبة الأرض وهي مال، وهو حق معلوم متعلق بالعين⁽²⁾.
- وقالوا بجواز الصلح عن الطريق الذي لاصقت جدرانهم فيه ونفذت أبوابهم إليه من غير نفوذ أبوابهم إليه، فمن نفذت أبوابهم إليه فهم الملك وهم شركاء في ذلك، وليس لغيرهم سلك طريق المرور إلا برضاهم⁽³⁾.
- لأنهم شركاء في الملك، ولو صالح أحد الشركاء بعوض جاز الصلح وكان لازماً لأن ذلك حقهم فجاز لهم أخذ العوض عليه ويجوز لهؤلاء بيع حق المرور لمسيس الحاجة إذا كان معلوماً⁽⁴⁾.

قال البهوتi: "إِنْ صَالَحُوكُمْ عَنْ ذَلِكَ بِعُوْضٍ جَازَ الصَّلْحُ وَكَانَ لَازِمًا؛ لِأَنَّ ذَلِكَ حَقُّهُمْ أَخْذُ الْعُوْضِ عَلَيْهِ وَيُجَوزُ لِهُؤُلَاءِ بِيعُ حَقِّ الْمَرْوُرِ لِمُسِيسِ الْحَاجَةِ إِذَا كَانَ مَعْلُومًا".

استدل المذهب الثاني:

لأنه حق من الحقوق وبيع الحقوق بانفراده لا يجوز؛ وأنه مجرد ولا يجوز بيع الحقوق المجردة⁽⁵⁾.

الرأي الراجح: ترى الباحثة جواز الاعتياض عن حق المرور؛ إذا كان معلوماً ومحدداً فهو كسائر الحقوق المالية، ومثاله التطبيقي فلو أراد أحد الملك بيع حقه وكان له طريق منفذ آخر وصالح بعوض جاز له؛ لأن حق المرور متعلق برقبة الأرض وهي مال. لكن لا ينطبق ذلك والحالـة هذه في الشوارع والأقنية الداخلية التي تكون في المجمعات السكنية؛ فهي ملك مشترك للملك من حيث الانتفاع فقط لا من حيث التصرف المالي المتعلق (برقبة الأرض)؛ فالليوم لم يعد هناك مجال للاعتياض عن حق المرور في الغالب لأن الشوارع المفرزة تصبح من قبيل الملك العام فلا يستطيع ملاك العمارة السكنية منع أحد من المرور أو بأخذ بديل مالي - والله أعلم -.

(1) ابن الهمام: فتح القدير (430-429/6).

(2) المرجع السابق (430-429/6).

(3) البهوتi: كشاف القناع (408/3).

(4) الذخيرة: القرافي (184/6)، الشريبي: مغني المحتاج (3/2).

(5) البهوتi: كشاف القناع (408/3).

(6) ابن الهمام: فتح القدير (430-429/6).



المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم ملحقات المرافق المشتركة والأحكام العامة المتعلقة بها.

المطلب الثاني: القيود والضوابط الشرعية في استخدام ملحقات المرافق المشتركة.



المطلب الأول

مفهوم ملحقات المرافق المشتركة والأحكام العامة المتعلقة بها.

أولاً: تعريف ملحقات لغة واصطلاحاً:

تُشتمل خدمات تابعة في الأبنية السكنية لاسيما الحديثة منها وما نراه في المجمعات السكنية على الأكثريّة، ما يُسمى بالملحقات ولنوضح مصطلح ملحقات المرافق المشتركة لابد أن نعرف معنى الملحقات لغةً.

أ. تعريف ملحقات لغة:

مفرد مُلحَق وهي اسم مفعول، ومعناه مُلحَقُ الشَّيْءِ: الزَّائد، يقال ما يلحق بالأصل أي زوائد وتوابعه⁽¹⁾.

ب. تعريف ملحقات المرافق المشتركة اصطلاحاً:

هي تلك الزوائد والتوابع المُكمّلة و المتنّمة لمرافق العقار المستحدثة للمرافق المشتركة في العقار السكني بغرض انتفاع ملاك فيها على وجه الخصوص، وليس لغيرهم الحق في الانتفاع والاستخدام إلا على الوجه المسموح لهم. من صورها المنتزهات المقامة في الساحات بين الأبنية السكانية أو الأبراج وكذلك مواقف السيارات.

تعتبر تلك الملحقات من ارتفاقات المعاصرة على وفق قرار مجمع الفقه الإسلامي⁽³⁾. وقد عرج الفقهاء على أمثلة لملحقات المرافق المشتركة بذكرهم ارتفاق الناس بمقاعد الأسواق والأفنيّة، ومنازل الأسفار⁽⁴⁾.

(1) معجم اللغة العربية المعاصرة (2000/3).

(2) سبق أن عرفت المرافق المشتركة في الفصل الأول ص 7.

(3) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوترجايا (ماليزيا) من 24 إلى 29 جمادى الآخرة 1428هـ الموافق 9-14 تموز (يوليو) 2007م . <http://www.islamtoday.net/bohooth/artshow-32-10886.htm>

(18/9) حقوق الارتفاق وتطبيقاته المعاصرة في الأملك المشتركة.

(4) الماوردي: الأحكام السلطانية (279/1).



كما تُعدُّ تلك الملحقات والخدمات من قبيل المصالح التكميلية العامة، والتي بدورها تعتبر من التحسينات⁽¹⁾؛ بل كانت لئن تكون من الحاجيات⁽²⁾ التي يحتاج إليها سكان المبنى، فهي حق مشترك لجميع ملوك المبنى في الانتفاع.

ثانياً: الأحكام العامة بملحقات المرافق المشتركة في الأبنية السكنية

تنتوء المقاصد لتتنوع ملحقات المرافق المشتركة في الأبنية السكنية، ويمكن تقسيم هذه الملحقات إلى ملحقات عامة وملحقات خاصة وما يتعلق بهما من أحكام.

أولاً: الملحقات العامة:

يُقصد فيها تلك الأماكن والمنافع التي ينتفع بها جميع السكان ولغيرهم ومنها:

1. المسجد: يُعدُّ في بعض المباني السكنية مرفقاً مشتركاً بكونه إما أن يكون مصمماً داخل العمارة (الطابق الأرضي)، أو يكون نظام مجمع سكني أو عدة أبراج سكنية محاطة بقطعة أرض واحدة وتحاط بها المرافق الأخرى، ويكون بذلك مقصداً حفظ الدين من جانب الوجود بإقامة شعائر الإسلام، وتعليم القرآن وإقامة دورات تعليمية.

فرع: حكم بناء مسجد فوق الطوابق السكنية أو تحتها.

ذهب جمهور الفقهاء من الصالحين (أبو يوسف ومحمد) من الحنفية⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ بجواز بناء مسجداً فوق علو الدار أو تحته.

جاء في المعني: "إذا جعل داره مسجدا دون سفلها، أو سفلها دون علوها، صح"⁽⁶⁾.

وعندهم (أي الشافعية) لو قال: جعلت هذا المكان مسجداً، صار مسجداً على الأصح، لإشعاره بالمقصود واشتهاره فيه⁽⁷⁾.

(1) تعریف التحسینات: الأخذ بما یلیق من محسن العادات، وتجنب الأحوال المدنسات التي تأنفها العقول الراجحات، ویجمع ذلك قسم مکارم الأخلاق. الشاطبی: المواقفات (9/2).

(2) تعریف الحاجیات: أي أنها مفتقرة إليها من حيث التوسيع ورفع الضيق المؤدي في الغالب إلى الحرج والمشقة اللاحقة بفوترة المطلوب، فإذا لم تر دخل على المكلفين الحرج والمشقة. الشاطبی: المواقفات (8/6).

(3) البابرتی: العناية شرح الهدایة (234/6)، العینی: البناءة شرح الهدایة (454/7).

(4) النووی: روضة الطالبین (324/5).

(5) ابن قدامة: المعني (9/6).

(6) المرجع السابق.

(7) النووی: روضة الطالبین (324/5).

ومن الحنفية قال يجوز بناء مسجد في العلو دون السفل، وببعضهم في السفل دون العلو.

قال الحسن: إذا جعل السفل مسجداً وعلى ظهره مسكن فهو مسجد؛ لأن المسجد مما يت Abed، وذلك يتحقق في السفل دون العلو. وعن محمد على عكس هذا؛ لأن المسجد معظم، وإذا كان فوقه مسكن أو مستغل يتعذر تعظيمه⁽¹⁾.

خلاصة القول: إن ما ذهب إليه الفقهاء بصحبة جعل العلو أو السفل مسجداً، لما رأه الصالحان أنه بسبب ضيق المنازل ولاعتباره ضرورة، وفق ضابط معين أن يكون للمسجد مدخلاً وطريقاً مستقلاً، حتى لا يؤذى ساكني الطوابق السفلية، ويتحرج داخلوه من المصليين. كما أن جعل طابق سفلي أو علوي مسجداً بات أمراً مألوفاً في هذا العصر لاسيما في الأماكن السكانية المزدحمة، لما فيه التيسير على المسلمين في أداء الفريضة⁽²⁾.

2. المنتره والمظللة والأرصفة: يحق الانتفاع بمرافقها سواء لملاك المبني أو البرج السكني ولغيرهم من العامة على الوجه المسموح لهم، وشريطة ألا يحصل من قبل المالك تعد على الأملك العامة، ومثال ذلك الحفاظ على ألعاب المنتره من التعطيل وعلى النظافة العامة للمنتره. وتأتي أهميتها في حفظ للعقل من المفسدات التي تؤدي إلى الإخلال بالعقل وبيؤثر في كلامه واضطراب تصرفاته وسلوكه بسبب المفسدات الحسية كشرب الخمرة وآخواتها، ولعب القمار، وإضاعة الوقت مما لا فائدة له⁽³⁾.

ثانياً: الملحقات الخاصة:

يقصد بها تلك الأماكن والمنافع يختص بها ملاك البرج على وجه الخصوص ولغيرهم على عمومها.

1. الخدمة التي يقدمها الباب أو الحارس: بينت الشريعة الإسلامية على أهمية الحارس ودوره في حفظ النفس والأموال، وما يدل على مشروعية الحراسة في صلاة الخوف⁽⁴⁾.

(1) العيني: البناء شرح الهدية (454/7).

(2) ينظر بحث أحمد يوسف الصمادي، مؤة للبحوث والدراسات، المجلد السابع عشر، العدد الثالث، 2002 ص 124-125.

(3) الليبي: مقاصد الليبي ص 237 بتصرف.

(4) جاء في كيفية صلاة الخوف، عن ابن عباس رضي الله عنهما، قال: "قام النبي ﷺ، وقام الناس معه، فكبّر وكبّروا معه وركع وركع ناسٌ منهم معه، ثم سجّدوا معه، ثم قام للثانية، فقام الذين سجّدوا وحرسوا إخوانهم وأتت الطائفة الأخرى، فركعوا وسجّدوا معه، والناس كلهم في صلاة، ولكن يحرس بعضهم بعضاً" ابن رجب: فتح الباري، باب يحرس بعضهم بعضاً في صلاة الخوف (363/8).

كما تتسحب المشروعية في جواز تعين حارس لحفظ الأنفس والأموال في العمارة السكنية؛ لأجل المراقبة وتحقيق الأمان للسكان، وعدم السماح لدخول دخيل غير مسموح له، أو دفاع من أي تهدي وكذلك المحافظة على نظافة المبنى. فهو حق مشترك في انتفاع المالك بوجود بباب لحماية ممتلكاتهم. لكن يجب أن يراعى الحارس التزامه بالأخلاق الحسنة والحميدة، وأن يتقيد بعض الضوابط الأخلاقية كعدم تتبعه لعورات المسلمين بالتجسس عليهم أو بتعديه على خصوصيات السكان.

2. المصاعد الكهربائية: وهو يشابه ما ذكره الفقهاء الدرج أو السلم، فإنه يمكن أن يُقاس عليه بعض الأمور وذكروا أن من حق لكل من صاحبي العلو والسفل استخدامها للصعود⁽¹⁾. قال الخريسي: "إذا كان الطباق ثلاثة مثلاً فالسلم من الأسفل للوسطى على صاحب الوسطى وما فوق ذلك على صاحب العليا ولو كان ينتفع سلم الوسط فلا شيء عليه للوسط"⁽²⁾. فهو يعد مرفقاً مشتركاً بين المالك المبني ككل، ولهم الأحقية في الانتفاع به على الجميع دون استثناء؛ فلا يحق لأحد منهم منع الآخرين من الانتفاع به لما يلحق بالضرر على بقية المالك في حرمانهم وعدم انتفاعهم بالسطح لاسيما فهو مرافق مشترك.

وفي حالة خاصة يمكن استثناء أحد المالك بالانتفاع بالمصعد وذلك شرائطه طابقاً من ضمنه استئثاره بخدمة المصعد لطريقه فقط؛ فلا يمكن لمالك آخرين من الوقوف فيه، فمثلاً شخص مالك للطريق الثالث فالصاعد من المالك الآخرين لا يحق له الوقوف أو الصعود فيه. أما في الدرج فلا فهو حق وملك مشترك للجميع.

كما يجب أن يراعى في الاستخدام المشترك للمصعد الالتزام بعدم تحمل أثقال كبيرة فيه لما يؤدي إلى تعطله، أو بكثرة الاستخدام غير المألف به كلاعب الأطفال أو غيرهم بأزرار المصعد وتخيشه حفاظاً على الأموال العامة.

3. التكييف المركزي: والذي بات أمراً مهماً في المبني عامه ولاسيما السكنية، وقد شرع الشارع الحكيم استحساب مشروعية تأخير صلاة الظهر في شدة الحر لاسيما في البلاد الحارة لفرد والجماعة⁽³⁾ لقول النبي ﷺ: "أَبْرُدُوا بِالصَّلَاةِ، فَإِنَّ شِدَّةَ الْحَرِّ مِنْ فَيْحٍ جَهَنَّمَ"⁽⁴⁾.

(1) الخريسي: شرح مختصر خليل الخريسي (57/6)، الشافعى: الأم (231/3)، البهوتى: شرح منتهى الايرادات (557/3).

(2) الخريسي: شرح مختصر خليل الخريسي (57/6).

(3) العدوى: حاشية العدوى على كفاية الطالب الريانى (246/1).

(4) البخارى، صحيحه، كتاب بدء الخلق، باب صفة النار، وأنها مخلوقة، (3258) (120/4).

قال الخطابي: الإبراد أن يتقيا الأفياء، وينكسر وهج الحر فهو برد⁽¹⁾. وعليه فإن كان مستحب الاستبراد في الصلاة المفروضة؛ فإن استحباب الإبراد في البيوت إنما هو للغرض نفسه والذي وضع لأجله أجهزة التكييف لكافحة سكان أهالي العمارة في الانقطاع بالمرفق المشترك، لما تدعو حاجة الناس باختلاف طبائعهم وعاداتهم وما نشوا عليه، وبحسب طبيعة المناخ من بلد آخر ففي بعض البلدان وجوده أمراً ضرورياً.

وتعتبر أجهزة التبريد من المكمّلات لحفظ الحاجيات وهي ما يتم به حفظ مقصد حاجي، **قال الشاطبي:** وأن كل حاجي وتحسيني إنما هو خادم للأصل الضروري ومؤنس به، ومحسن بصورته⁽²⁾، ففي استخدامه حفظاً للنفس من الهلاك وخصوصاً ما إذا الشخص من ذوي الاحتياجات الخاصة أو مريضاً، إعاناً لأداء فريضة.

4. مجمع النفايات: ذكر ابن رجب الحنبلـي في الأثر المترتب في إلقاء القمامـة الأقدار على الطريق يمنع من الانقطاع به، فإن كانت القمامـة تحمل نجـاسة فحكم الطريق حـكم التخلـي عنه وهو منهـي عنه على خـلاف بين كونـه نـهيـة أو تـحرـيمـ. وإن كان أـخفـ من ذلك كـإلقـاء قـشورـ البـطـيـخـ أو يـحـصـلـ بـهـ التـعـثـرـ كـالـحـجـرـ وـمـاـ شـابـهـ ذـلـكـ فـلـاـ يـجـوزـ⁽³⁾.

وفي كـلـ الأمـرـيـنـ إنـ فيـ إـلـقـاءـ الأـقـدـارـ وـالـقـمـامـةـ وـمـاـ تـحـلـمـهـ مـنـ نـجـاسـةـ فـيـ الطـرـيقـ المـنـقـعـ بـهـ بـيـنـ السـكـانـ مـاـ لـاـ يـجـوزـ فعلـهـ.

فـكانـ مـنـ الـمـهـمـ وـجـودـ مـرـفـقـ مشـتـركـ لـلـجـمـيعـ وـهـوـ وـجـودـ مـجـعـ نـفـايـاتـ إـلـقـاءـ القـمـامـةـ فـيـ مـكـانـ بـعـيدـ عـنـ إـيـذـاءـ الـآخـرـينـ وـحـفـاظـاـ عـلـىـ المـظـهـرـ العـامـ لـلـمـبـنـيـ؛ـ فـإنـ إـلـقـاءـ القـمـامـةـ بـشـكـلـ غـيرـ منـظـمـ تـسـبـبـ نـزـاعـاتـ بـيـنـ السـكـانـ فـقـدـ يـقـومـ أحـدـهـ بـإـلـقـاءـ القـمـامـةـ عـلـىـ درـجـ العـمـارـةـ مـاـ يـحـولـ مـنـ المرـورـ فـيـهـ أوـ عـلـىـ بـابـ شـقـتـهـ أوـ فـيـ حـديـقـةـ الـبـرـجـ وـبـذـلـكـ يـلـحـقـ بـأـذـىـ الـمـعـنـيـ لـجـارـهـ دـمـ إـيـذـاءـ الـجـارـ فـهـوـ فـيـهـ حـفـظـ لـلـدـيـنـ.

وقد حـثـ دـيـنـاـ إـلـلـاهـيـ بـعـدـ إـيـذـاءـ الـجـارـ فـعـنـ أـبـيـ هـرـيـرـةـ،ـ قـالـ:ـ قـالـ رـسـوـلـ اللـهـ ﷺ:ـ "مـنـ كـانـ يـؤـمـنـ بـالـلـهـ وـالـيـوـمـ الـآـخـرـ فـلـاـ يـؤـذـ جـارـهـ"⁽⁴⁾ـ،ـ وـلـمـ يـُـشـوهـ الـمـنـظـرـ -ـغـيرـ الـلـانـقـ -ـ لـيـسـ فـقـطـ لـبـابـ

(1) القاري: مرقة المفاتيح في شرح مشكاة المصاصيح (582/2).

(2) الشاطبي: المواقفات (9/2).

(3) ابن رجب: القواعد لابن رجب (203/1).

(4) البخاري، صحيحه، باب من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره، (6018) (11/8).

شقته بل لباقي الشقق المشتركة معه في نفس الطابق. فلا بد من تقيد السكان والتزامهم بالنظافة العامة بإلقاء القمامه في مكان المخصص له.

5. مواقف السيارات (الكراج) والدراجات: نجد في بعض الأبراج السكنية يتوفّر فيها مواقف لسيارات سكان البرج ويكون هذا من قبيل المرافق المشتركة التي يحق لجميع السكان الانتفاع بها، وتقوم إدارات الأبراج عادة بتخصيص مكان لكل ساكن له سيارة أحياناً يقوم صاحب السيارة بدفع رسوم شهرية أو سنوية مقابل منحه هذه الخدمة، وأحياناً بدون رسوم لكن على كل حال تبقى هذه الأماكنة والمواقف من المرافق الخاصة بسكان البرج أو العمارة. وينحسب الحال كذلك على خدمات وضع إنارة إنجاء البرج.

6. مولد الكهرباء والإلار: يتحقق ملاك المبني السكني في بعض الأبراج السكنية بدفع رسوم اشتراك شهرية مقابل توصيل الكهرباء والماء عند انقطاعهما أو لخدمات أخرى، وذلك حسبما يقرره مجلس إدارة البرج السكني.

7. الصالات الترفيهية: كالصالات الرياضية والسبح، وهذه الأماكن الترفيهية المصممة في المبني السكني، ينفع بها سكان البرج السكني ولا يسمح لغيرهم إلا بإذن إدارة البرج.

يقوم المالك في أغلب المباني بدفع رسوم معينة شهرية أو سنوية مقابل انتفاعهم، أو تكون ضمن استئجارهم لتلك الملحقات لإدارة المبني أو القائمين عليه وذلك على حسب الانتفاع.

هل يحق للملكأخذ عوض عن ملحقات المرافق المشتركة في المبني السكني؟

بيّنت فيما سبق قيام المالك في بعض الأبراج والعقارات السكنية بدفع رسوم اشتراك شهرية أو سنوية مقابل انتفاع بملحقات المبني السكني، وقد تكون تلك الرسوم ضمن رسوم الإيجار الشقة، فهل يحق له أن يأخذ عوضاً عن بعض هذه الملحقات لعدم حاجته لانتفاع بها؟

يرجع على حسب نظام الأبنية السكنية وتصميمها الهندسي فقد لا يحق لمالك الشقة أن يأخذ عوضاً مقابل هذه الخدمات تلك الملحقات، ولربما يمنعه مالك البناء من ذلك؛ فمثلاً في بعض الأبنية فيها نظام تعبئة للغاز وتوصيله مباشرة للشقة من دون وضع أنبوبة غاز، وتأتي فاتورة شهرية عليه بوضع (عداد غاز) لكل شقة؛ ففي هذا الملحق لا يستطيع المالك سواء كان مستأجر أو مالك العين أن ينفرد بإحضاره اسطوانة غاز، وذلك حرصاً على سلامة البناء من نشوب حريق فيها.



أو بالنظر لطبيعة الاتفاق الحاصل فيما بينهم أو مشترط فيه ضمنياً دليلاً قول النبي ﷺ:
"ال المسلمين عند شروطهم"⁽¹⁾. فلو أراد أحد المالك بطلب عوض بدلًا عن انتفاعه بماتور الكهرباء
 أو غاز الطبيعي (نظام تسخين مياه) مثلاً فإذا وافق بذلك مالك المبني أو المالك المشتركون فيه
 بتنازله عن حقه؛ فيتحقق له وإذا لم يتحقق على ذلك فلا يحق له. وكذا في باقي الملحقات المرفقة
 بالمبني السكني.

رأي الباحثة: إن تلك الملحقات والخدمات لا يحق لمالك أخذ عوض عنها؛ وإن كان لا يستفيد
 بجزء منها حيث أنها لا تتجزأ وهي منفعة مستهلكة كما أنه إن لم يستفد من بعض منها، فإنه في
 المقابل يستفيد من أكثريتها.

(1) سبق تخرجه ص 47

المطلب الثاني

القيود والضوابط الشرعية في استعمال المرافق المشتركة وملحقاتها

ترتدي الملكية الشائعة في نظام الطوابق المتعددة ملوكه لعدة ملاك مشتركين في المرافق المشتركة المعدة لمنفعة جميع الطبقات ولاستعمال جميع الملاك. وهناك قيود شرعية توضع على أساسها:

1) عدم التعسف في استعمال الحق المتعلق بالمرافق المشتركة

عرف أستاذة الشريعة "التعسف" بأنه: " مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعاً بحسب الأصل⁽¹⁾ ."

شرح التعريف:

معنى (مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون شرعاً): أن يُضر المكلف في تصرفه لاستعمال حقه قصد الشارع في الغاية التي شُرع من أجلها ألا وهي المصلحة المشروعة⁽²⁾ .

والمناقضة مقصودة: أي يقصد المكلف في استعمال حقه بغرض تحقيق مصلحة غير مشروعية، التي قد تكون في تحليل محرم؛ كالتشويش على أهالي البرج وقت الصلاة في المسجد (مرفق مشترك) بإقامة حفل شبابي⁽³⁾ .

ويتمثل التعسف ببعد الملاك على بعض من المرافق على الوجه غير المسموح به فعلى سبيل المثال المنته المحاط حول البرج يقوم البعض بتخريبه بقطع أزهار وإلقاء القمامه فيه، والذي ينتفع منه أهالي المبني للاستراحة والتزيه عن أنفسهم.

2) ألا يزال الضرر في استعمال المرفق المشترك بضرر مثله: ومثال ذلك كأن يقوم أحد ملاك المبني السكني، يريد التخلص من مجمع النفايات التي تكون بجوار شقتة كأن يكون في الطابق الأول يتآذى من الرائحة، فيقوم بحرقها تخلصاً منها فإنه بذلك الحق ضرر آخر للملك الآخرين في المبني وذلك بتصاعد الرائحة والدخان على الطوابق العليا. "الضرر لا يزال بمثله"⁽⁴⁾ .

(1) أبو حمير: نظرية التعسف في استعمال الحق ص 19.

(2) المرجع السابق.

(3) المرجع السابق.

(4) ابن نجيم: الآشاء والنظائر (74/1).



(3) ألا يُستعمل المرفق المشترك في غير ما خُصص له: أي عدم الغلو في استعمال المرفق المشترك، ومثال ذلك فإن في استخدام الملك للمصعد الكهربائي أو الدرج للصعود والنزول فيه على الوجه غير المألف به غالباً كحمل أمتعة ثقيلة أو نقل معدات لبناء كالحديد والإسمنت بغرض إجراء تجديد في شقته، من شأن هذا الاستعمال الإضرار بالمصعد وتعرضه للنفاذ⁽¹⁾. أو التسبب في تكسير أو خدش درج البناء. فيترتب على إثر استخدامهما (المصعد والدرج) ضرر مزدوج مادي ومعنوي بالنسبة للملك وغيرهم من الانتفاع فيه. وفقاً للقاعدة الفقهية أن "العادة مُحكمة"⁽²⁾ فالعادة والعرف ترى أنه غير معهود لهذا الغرض.

ومن منظور أدبي؛ ما يُلاحظ في بعض العمارت والأبراج السكنية من عدم اهتمام بعض المالك من نظافة الدرج الذي يعُدُّ مرافقاً مشتركاً بينهم مما يلحق بالمالك الآخرين من الضرر المعنوي، وكذلك استعماله على وجه غير المأذون به؛ كاللعب الأطفال بدرجاتهم وعلى أصواتهم في البهو أو الدهليز وهي الساحة المشتركة في الطابق - تكون بين شقق، مما يسبب ازعاج الملك الآخرين وغيرهم من الزوار، ويترك طابعاً غير محبوب؛ فيُحذى فيه تعزيز الجانب الأخلاقي واحترام خصوصيات الجار.

وكذلك الحال بالنسبة للفناء المشترك أو البهو في كل طابق فلا يجوز استعماله على نحو يحول دون المرور فيه، (وضع معدات كهربائية بأن تأخذ حيزاً من المكان) في الممر المشترك⁽³⁾.

(4) ألا يؤدي استعمال المرفق المشترك من قبل أحد الملك إلى احتكاره وسلطته دون الملك الآخرين مبرراً بالمحافظة عليه والاهتمام به، ومثال ذلك لأن يقوم أحد الملك في الأدوار الأولى كالدور الأول بانتفاعه بالحديقة التي تكون صغيرة أمام البرج ويقوم بزراعتها ومستخرجاً بذلك قوتاً لمنزله مثلاً. فالغاية لا تبرر الوسيلة.

(5) ألا يلحق استعمال الملحق في المرفق المشترك إلى مساعله أو مخالفة قانونية؛ لأن يقوم أحد الملك بعمل بسطة والتي تكون في أفنية بين كل مبني وآخر (بلوك أ، بلوك ب) مما يعكس على المظهر العام غير لائق.

(1) حيدر: ملكية الشقق والطوابق ص 235.

(2) ابن نجم: الآباء والنظائر (79/1).

(3) حيدر: ملكية الشقق والطوابق ص 235.



المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بصيانة ملحقات المرافق المشتركة

وفيه مطلبات:

المطلب الأول: حكم صيانة ملحقات المرافق المشتركة.

المطلب الثاني: دور مجالس الإدارة في المتابعة والمطالبة بالحقوق والواجبات.



المطلب الأول

حكم صيانة ملحقات المرافق المشتركة

إذا كانت المرافق مشتركة -الأجزاء المشتركة- وما يتبع بملحقاتها المشتركة بين المالك، والذي يحصل الانتفاع بها من الجميع، فلو حصل عطل في ملحقات البرج فمن المسؤول عن صيانتها وتعويضها؟

يمكن أن نилас هذه المسألة على ما ذكره الفقهاء في إجبار الشركاء على إصلاح الشيء المشترك كالمجرى والحمام وبرج وقناة مشتركة. فالعلة الجامدة أنها تعدّ مرفقاً مشتركاً، ومما لا تقبل المقادمة.

هل يجبر الشركاء على إصلاح المجرى المشترك؟ وقع خلاف بين أهل العلم على قولين:

القول الأول: يجبر الشريك على إصلاح وصيانة المرفق المشترك، وبه قال الجمهور من الحنفية⁽¹⁾، المالكية وهو المذهب⁽²⁾، وقول عند الشافعية افتى بذلك ابن الصلاح⁽³⁾، والحنابلة روایتان والأشهر الإجبار⁽⁴⁾.

القول الثاني: لا يجبر الشريك على إصلاح ضرر مرافق المشترك ذهب إلى ذلك الشافعية في قول آخر عندهم⁽⁵⁾ ورواية عند الحنابلة⁽⁶⁾.

❖ أدلة القول الأول:

1. صيانة للأملاك المشتركة من التعطل⁽⁷⁾.
2. أنه في ترك الإجبار يلحق ضرراً عاماً على بقية المالك في الانتفاع، ولأنه لا يتمكن الشريك من المقادمة هنا فيضره به، كما أن تلك المرافق لا تقبل القسمة⁽⁸⁾.

(1) ابن نجم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق (34-33/7).

(2) الدسوقي: الشرح الكبير (365/3)، الحطاب: مواهب الجليل (144/5)، عليش: منح الجليل (301/6).

(3) الشريبي: مغني المحتاج (183/3).

(4) الرحاباني: مطالب أولي النهى (364/3)، ابن مفلح: المبدع (280/4).

(5) الرملي: نهاية المحتاج (411/4).

(6) ابن مفلح: المبدع (280/4)، ابن قدامة: المغني (386/4).

(7) الشريبي: مغني المحتاج (183/3).

(8) ابن قدامة: المغني (386/4).

3. لأنهم ينتفعون بجميعه ولأنهم يشترين في الحاجة إليه والانتفاع به فكانت تكلفة إصلاحه عليهم كلهم⁽¹⁾.

دليل القول الثاني:

- لأن الممتنع يتضرر بتكلفه العمارة والضرر لا يزال بالضرر، وللخبر لا ضرر ولا ضرار⁽²⁾.

الترجح: ترى الباحثة ما ذهب إليه القول الأول القائل بالإجبار وهو ما أميل إليه وذلك للمسوغات الآتية:

- لقوة أدلته، ولاستناده إلى قاعدة رفع الضرر العام في مقابل الضرر الخاص. فالضرر العام يمكن في تعطيل الانتفاع بتلك المرافق وانتفاع المستخدمين فيها لا على وجه الاحتكار.

- ولأجل تقديم المصلحة العامة على الخاصة.

- ما يتاسب مع القاعدة الفقهية "الغرم بالغنم". أي أن كل من ينال نفع شيء يجب أن يتحمل ضرره، فالمجرى المشترك إذا احتاج إلى تصليح وصيانة فيشتراك في التعمير كل من لحقه ضرر⁽³⁾.

- وجاء في تفريع القاعدة لا ضرر ولا ضرار منها، جبر الشريك في العمارة إذا امتنع في حال أن يكون الشيء المشترك عند ضرورة تعذر قسمته⁽⁴⁾.

وجاء في إجبار المالك (الشريك) على المساهمة في دفع التكاليف المالية لصيانة المرفق المشترك وتنص المادة رقم (858) جاء في تكاليف الأجزاء الشائعة" ولا يجوز لمالك أن يتخلّى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر"⁽⁵⁾.

(1) ابن قدامة: المغني (436/5)، الرحبياني: مطالب أولي النهي (205/4).

(2) الشريبي: مغني المحتاج (183/3).

(3) الزرقا: شرح القواعد الفقهية (437/1).

(4) المرجع السابق (167/1).

(5) السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني (1024/8).

وتتصـ المـادـة (858) فـي تـكـالـيفـ الـأـجزـاءـ الـمـشـترـكةـ "عـلـىـ كـلـ مـالـكـ أـنـ يـشـتـرـكـ فـيـ تـكـالـيفـ حـفـظـ الـأـجزـاءـ الـمـشـترـكةـ وـصـيـانـتـهاـ وـإـدارـتـهاـ وـتـجـدـيدـهاـ، وـيـكـونـ نـصـيبـهـ فـيـ هـذـهـ تـكـالـيفـ بـنـسـبـةـ قـيـمةـ الـجـزـءـ الـذـيـ لـهـ فـيـ الدـارـ مـاـ لـمـ يـوـجـدـ اـتـقـاقـ عـلـىـ غـيرـ ذـلـكـ"⁽¹⁾.

ويـدـخـلـ فـيـ تـكـالـيفـ الـمـالـيـةـ تـرـمـيمـ الـأـجزـاءـ الشـائـعـةـ الـمـشـترـكةـ إـذـاـ اـحـتـاجـتـ لـإـعادـةـ تـرـمـيمـ، وـإـصلاحـ الـمـصـدـعـ الـكـهـرـيـائـيـ، وـمـصـرـوفـاتـ الـصـيـانـةـ الـعـادـيـةـ مـنـ كـنـسـ وـرـشـ، وـنـفـقـاتـ تـجـدـيدـ ماـ يـجـبـ تـجـدـيدـهـ مـنـ هـذـهـ الـمـرـافـقـ كـتـجـدـيدـ الـبـابـ الـعـامـ أوـ مـاتـورـ لـلـمـيـاهـ وـنـحـوـ ذـلـكـ. وـتـدـخـلـ أـيـضـاـ تـكـالـيفـ مـصـرـوفـ صـيـانـةـ الـمـصـدـعـ وـالـدـرـجـ أوـ السـلـمـ، وـأـجـورـ الـأـشـخـاصـ الـمـوـكـلـينـ بـتـعـهـدـ حـفـظـ هـذـهـ الـأـجزـاءـ الـمـشـترـكةـ بـخـاصـةـ أـجـرـ الـبـوـابـ"⁽²⁾.

وـعـلـىـ الـمـالـكـ أـنـ يـلـتـزمـ بـالـمـسـاـهـمـةـ فـيـ هـذـهـ تـكـالـيفـ التـرـامـاـ عـيـنـاـ، سـوـاءـ كـانـ مـالـكـاـ لـلـعـيـنـ أـوـ مـسـتـأـجـراـ مـالـكـاـ لـلـمـنـفـعـةـ وـذـلـكـ مـنـ بـابـ تـحـقـيقـ الـمـصـلـحةـ الـعـامـةـ عـلـىـ الـمـصـلـحةـ الـخـاصـةـ، وـإـنـ كـانـتـ مـصـلـحـتـهـ ضـئـيلـةـ غـيرـ مـذـكـورـةـ، فـهـوـ لـاـ يـسـتـطـعـ التـخلـصـ مـنـ هـذـهـ الـالـتـزـامـ عـنـ طـرـيقـ التـخلـيـ عـنـ مـلـكـيـةـ حـصـتـهـ فـيـ ذـلـكـ الـأـجزـاءـ، إـلاـ إـذـاـ تـخـلـىـ عـنـ مـلـكـيـةـ شـقـتـهـ نـفـسـهـ. فـإـنـ فـيـ غالـبـ الـأـحوالـ حاجـتـهـ لـاستـعـمالـ ذـلـكـ الـأـجزـاءـ الشـائـعـةـ لـيـسـ بـالـكـلـيـةـ، وـمـثـالـهـ إـنـ تـخـلـىـ عـنـ اـنـتـقـاعـ مـثـلـاـ بـالـصـالـةـ الـرـياـضـةـ أـوـ مـنـتـزـهـ فـهـوـ لـاـ يـتـخلـىـ عـنـ اـسـتـعـمالـهـ لـلـسـلـمـ الـيـوـمـيـ أـوـ لـلـمـصـدـعـ الـكـهـرـيـائـيـ خـاصـةـ فـيـ حـالـ انـقـطـاعـ الـتـيـارـ الـكـهـرـيـائـيـ، فـهـوـ مـنـتـقـعـ لـأـيـ مـرـفـقـ مـنـ الـمـرـافـقـ الـمـشـترـكةـ فـيـ الـمـبـنـىـ"⁽³⁾.

نـخـلـصـ مـنـ ذـلـكـ: أـنـ تـكـالـيفـ الـمـالـيـةـ فـيـ صـيـانـةـ الـمـرـافـقـ الـمـشـترـكةـ وـتـجـدـيدـهاـ عـنـ الـاقـضـاءـ يـسـاـهـمـ فـيـهاـ جـمـيعـ الـمـالـكـ، لـأـنـهـ جـمـيعـ يـنـتـفـعـونـ بـهـاـ، فـهـذـهـ الـمـلـحـقـاتـ وـالـخـدـمـاتـ تـرـمـزـ لـلـرـقـيـ وـحـضـارـةـ الـمـجـتمـعـ وـالـبـيـئـةـ، حـيـثـ مـآلـ وـهـدـفـ ذـلـكـ الـمـلـحـقـاتـ وـالـخـدـمـاتـ الـاـهـتـمـامـ بـرـاحـةـ الـمـالـكـ، فـاـلـإـنـسـانـ يـرـتـاحـ فـيـ الـمـكـانـ الـذـيـ يـجـدـ فـيـ رـاحـةـ نـفـسـهـ وـعـيـالـهـ.

(1) السنوري: الوسيط في شرح القانون المدني (1024/8).

(2) المرجع السابق (1024/8).

(3) المرجع السابق (1025/8).

المطلب الثاني

دور مجالس الإدارة في المتابعة والمطالبة بالحقوق والواجبات

يحصلُ في بعض المباني السكنية بين الأهالي خلافات ومشاكل حول استعمالهم للمرافق المشتركة، حيث لا يخلو فيها أي برج أو عمارة سكنية؛ لاشتراكهم في المنفعة وتفضي هذه المشاكل إلى منازعات وخصومات بين الجيران لا تنتهي، وهذا مما نهى عنه المبعوث رحمة للعالمين ﷺ ألا وهو عدم إيذاء الجار، وعلى اختلاف صوره التي لا تليق بأخلاقيات المسلم. والنصوص كثيرة منها قوله ﷺ "مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِنُ جَارًا"⁽¹⁾ فالله ﷺ ربط عقيدة المؤمن بعدم إيذاء الجار.

وانطلاقاً من القاعدة الفقهية بأن "صرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة"⁽²⁾، فعليه أنزل منزلة الإمام وهو مقام مجلس الإدارة للمبني السكني، وعليه فإن تصرفهم منوط بمصلحة أهالي البرج - الرعية - مصداقاً ﷺ: "كُلُّمَ رَاعٍ وَمَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَإِلَمَّا رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ"⁽³⁾ فإنه يختار الأصلح منهم، فيكون الأولى لتولي مهام الأمور⁽⁴⁾.

وتدرج المصلحة:

- النظر إلى اقتراحات أهالي البرج، والاستماع لشكواهم.
- حل مشكلاتهم الاجتماعية بين السكان المتعلقة بالمرافق المشتركة.
- توفير النظام والشراف على خدمات العمارة، وتنفيذ الإجراءات التي تراها مناسبة لمصلحة السكان، فيقوم أهالي البرج بتنفيذها؛ وذلك تحقيقاً للمصلحة العامة.
- فرض رسوم الاشتراك المتعلقة بالخدمات، والقيام باستلامها.

ويتم تشكيل مجلس إدارة البناء أو البرج بالتوافق بين السكان أو بطريقة الاقتراض، حيث يتم اختيار عدد من الأفراد المالكين يقوموا بالإشراف على مصالح البناء ومتابعة قضايا السكان. ويصبح هذا المجلس بعد ذلك مخولاً بإدارة شؤون البرج أو العمارة على قاعدة مراعاة المصالح

(1) سبق تخرجه ص 85.

(2) السيوطي: الأشباه والنظائر ص 121، ابن نجيم: الأشباه والنظائر ص 104.

(3) البخاري، صحيحه، باب العبد راع في مال سيده، (2409)، (120/3).

(4) ابن تيمية: السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية (12/1).



ومتابعة الالتزامات والمتطلبات ووضع اللوائح والتنظيمات التي تضبط العلاقات وتضمن لجميع السكان الاستفادة من المرافق والخدمات بطريقة عادلة ومنظمة.

خلاصة القول:

يتمثل دور مجلس الادارة في المبنى السكني مبدأ التعاون ورعاية حقوق الجار، وبهدف الحفاظ على المرافق المشتركة. كما أرى أنه وإن لم يكن في العمارة السكنية مجلس إدارة فيجب أن يكون السكان أنفسهم مسؤولين وعليهم المشاركة في الاهتمام بالمرافق المشتركة ملحقاتها، كنظافة الدرج، وكنس الحوش، ومجمع لإلقاء القمامه، و蔓تور الكهرباء.. وغيره من منطلق التعاون والمساعدة فيما بينهم، قال تعالى ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالْتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُوانِ﴾⁽¹⁾ وعدم إلحاد الأذى سواء بالقول أو بالفعل؛ فلو ظن كل مالك أنه ليس بمسؤول لشعر هو بالأذية، فالله جميل يحب الجمال، كما أن الملائكة تتأنى مما تتأنى منه بنو البشر.

(1) سورة المائدة: جزء من الآية 2.

الخاتمة

وتحتوي على:

أولاً: النتائج.

ثانياً: التوصيات.



بعد أن انتهيت من كتابة البحث بفضل الله تعالى ومنه وكرمه، فقد خلصت إلى بعض النتائج والتوصيات وكانت على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

1. حقيقة المرافق المشتركة الأجزاء والمنافع المشتركة التي تتبع العقار وغير مملوكة ملكاً خاصاً لصاحب العقار ، والتي يشترك في الانتفاع بها عدد من المالك.
2. حقيقة المباني السكنية هي مجموعة الأبنية سواء كانتظام رأسى أو أفقي المعدة للسكن أصلأً أو العمل والسكن معأً وبغض النظر عن مادة البناء المشيدة.
3. تقسم المرافق إلى عامة وخاصة مراقب عامه: وهي ما تكون منفعتها لعامة الناس دون استثنار لشخص معين وتكون تحت ملك الدولة. أما المراقب خاصة: ما تكون ملكيتها خاصة لفرد أو لأفراد معينين والانتفاع بها تتحصر على هؤلاء الأفراد والملاك، لها عدة صور .
4. مشروعية التطاول في البنيان إذا كان بقصد تحقيق المصلحة العامة، وللحاجة لا بقصد التباكي والتفاخر المفضي للإسراف والتبذير المذموم المنهي عنه.
5. مفهوم الأجزاء المفرزة وهي ما كان محلها وموضوعها معيناً ومحدداً، فشملت جميع أجزائه، واختص بها مالك واحد، كملكية شخص لدار بأكملها أو شقة من الشقق، ويطلق عليها بالملكية المفرزة أو الحصة المفرزة.
6. من الأركان والشروط العامة في بيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفرزة الصيغة والعاقدان والمعقود عليه ومن الشروط منها ما ترجع للعقد والمعقود عليه.
7. وضع ضوابط وقيود شرعية خاصة تتعلق ببيع وإجارة ورهن الأجزاء المفرزة بالأجزاء المفرزة.
8. ترد قيود على سلطة المالك في التصرف بالجزء المفرز عليه التقيد والالتزام بها.
9. أن صيانة العين المؤجرة إن كانت الصيانة أساسية تكون على المالك دون المستأجر، والصيانة التشغيلية (الدورية) تكون على المستأجر. ولا يجبر المالك على إصلاح ملکه.



10. يشترك المالك فيما بينهم بحقوق مشتركة المتمثلة في حقوق الارتفاق المعاصرة كحق الشرب، المجرى، المسيل، المرور، ولا يحق لأحد المالك التصرف أو منع المالك الآخرين من الانتفاع.

11. مفهوم ملحقات المرافق المشتركة هي تلك الزوائد والتوابع المُكلمة والمتممة لمرافق العقار المستحدثة بغرض انتفاع المالك على وجه الخصوص ولعامة الناس على وجه العموم.

12. تقسم الملحقات إلى ملحقات عامة وملحقات خاصة، فالملحقات العامة: يقصد فيها تلك الأماكن والمنافع التي ينتفع بها الجميع، والملحقات الخاصة: يقصد بها تلك الأماكن والمنافع يختص بها ملاك البرج على وجه الخصوص ولغيرهم على عمومها.

13. يجب على المالك الالتزام بالضوابط والقيود الشرعية عند استخدامهم لملحقات المرافق المشتركة.

14. الرأي الراجح في صيانة ملحقات المرافق المشتركة هو الإجبار وذلك لن تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وللانتفاع المشترك.

15. إن أهمية وجود مجلس الإدارة في كل مبنى سكني كأهمية الإمام للرعاية.

ثانياً: التوصيات:

1. العمل على تفعيل لجان تهتم بشؤون السكان ويُنظر إليها بعين الاعتبار وذلك بتعيين أشخاص لديهم زمام الأمور في حل مشاكل السكان.

2. اهتمام الجهة المسئولة كالبلديات بحقوق المالك المتعلقة بالمرافق المشتركة، بإقامة شبكات صرف صحي في مناطق لم تصل إليها.

الفهارس العامة

وفيها:

- ❖ أولاً: فهرس الآيات الكريمة.
- ❖ ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية.
- ❖ ثالثاً: فهرس الآثار.
- ❖ رابعاً: فهرس الكتب.
- ❖ خامساً: فهرس الموضوعات.

أولاً: فهرس الآيات الكريمة.

الآية	رقم الصفحة	رقم الآية	م.
سورة البقرة			
﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا﴾	40 ، 17	275	.1
﴿فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ﴾	36	283	.2
سورة النساء			
﴿وَابْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا ...﴾	37	6	.3
﴿وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبُ وَالصَّاحِبِ بِالْجُنُبِ﴾	هـ	36	.4
﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤْتُوا الْأَمَانَاتِ إِلَى أَهْلِهَا﴾	45	58	.5
سورة المائدة			
﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الإِثْمِ وَالْعُدُوانِ﴾	95 ، 42	2	.6
﴿وَأَيْدِيْكُمْ إِلَى الْمَرْاقِ﴾	3	6	.7
﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوْا أَيْدِيهِمَا﴾	17	38	.8
سورة الأعراف			
﴿وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَ...﴾	11	74	.9
سورة الحجر			
﴿وَكَانُوا يَنْحِنُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيوتاً آمِينَ﴾	11	82	.10
سورة النحل			
﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَناً﴾	أ ، 8	80	.11
سورة الإسراء			
﴿وَلَا تُبَدِّرْ تَبْنِيرًا﴾	13	26	.12
سورة الكهف			
﴿وَيَهِيَّ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مِرْفَقًا﴾	3	16	.13

الآية	رقم الآية	رقم الصفحة	.م
سورة الأنبياء			
﴿وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٌّ أَفَلَا يُؤْمِنُونَ﴾	30	59	.14
سورة الفرقان			
﴿الَّذِينَ إِذَا آنفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَاماً﴾	67	15	.15
سورة الشعراء			
﴿أَبْيَأُونَ بِكُلِّ رِيعٍ آيَةً تَعْبُثُونَ...﴾	128	15	.16
﴿هَا شَرِبْ وَلَكُمْ شَرِبْ يَوْمٌ مَعْلُومٌ﴾	155	58	.17
سورة النمل			
﴿رَبَّ أَوْزِعني أَن أَشْكُرْ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ﴾	19	ج	.18
﴿وَمَنْ شَكَرَ فَلَمَّا يُشْكُرْ لِنَفْسِهِ﴾	40	ج	.19
سورة الزخرف			
﴿لِبِيوْتِهِمْ سُقْفًا مِنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ﴾	33	27	.20
سورة الذاريات			
﴿وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِلصَّالِحِينَ وَالْمُحْرُومِ﴾	17	57	.21
سورة الطور			
﴿وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونَ﴾	56	29	.22
سورة الطلاق			
﴿فَإِنْ أَرَضَصْنَ لَكُمْ فَاتَوْهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾	6	35	.23

ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية

رقم الصفحة	الحديث	م
84	أَبْرُدُوا بِالصَّلَاةِ، فَإِنَّ شِدَّةَ الْحَرَّ مِنْ فِيْحِ جَهَنَّمَ	.1
29	إِذَا اسْتَأْذَنَ أَحَدُكُمْ ثَلَاثًا فَلَمْ يُؤْدَنْ لَهُ، فَلَيُرْجِعَ	.2
39 ، 36	اشترى مِنْ يَهُودِي طَعَاماً إِلَى أَجِلٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَةً	.3
35	أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَحْفَ عَرْقَهُ	.4
57	أَنَّ اللَّهَ أَعْطَى كُلَّ ذِيْيَ حَقَّ حَقَّهُ	.5
70	إِنَّ اللَّهَ جَمِيلٌ يُحِبُّ الْجَمَالَ	.6
40	أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيقَةً، رَوْجَ النَّبِيِّ ﷺ، قَالَتْ: "وَاسْتَأْجِرْ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًّا خَرِيْتَ، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ فُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتِيهِمَا..."	.7
16	إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ أَمْرٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يُنْكِحُهَا فَهِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ،،،	.8
29	إِنَّمَا جَعَلَ الْإِسْتِئْذَانَ مِنْ أَجْلِ الْبَصَرِ	.9
17	أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّ اللَّهَ طَيِّبٌ لَا يَقْبِلُ إِلَّا طَيِّبًا	.10
12	دعوها فإنها مأمورة، فإنما أنزل حيث أنزلي الله	.11
37	رفع القلم عن ثلاثة: عن الصبي حتى يحتمل، وعن المعتوه حتى يفيق، وعن النائم حتى يستيقظ	.12
46	عَارِيَةٌ مَضْمُونَةٌ مُؤَدَّةٌ.	.13
46	عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذْتُ حَتَّى تُؤَدِّيَهُ وَاسْتَغَارَ بَعْضُ نِسَائِهِ قَصْعَةً فَغَرَمَهَا ﷺ.	.14
12	فَقَالَ ﷺ هَذَا إِنْ شَاءَ اللَّهُ الْمَتَّلِ	.15
62	فَلَا يَخْبِنَ أَحَدٌ مَا شِيَّءَ أَحَدٌ إِلَّا يَذْنِهِ	.16

رقم الصفحة	الحديث	م
94	كُلُّمْ رَاعٍ وَمَسْؤُلٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْؤُلٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ	.17
15	لَا تَقُومُ السَّاعَةُ حَتَّى يَتَطَوَّلَ النَّاسُ فِي الْبَيْانِ.	.18
62 ، 50	لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارٌ	.19
35	لَا يَبْيَعُ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ	.20
73	لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطِيبِ نَفْسٍ مِنْهُ	.21
73	لَا يَمْنَعُ أَحَدُكُمْ جَارَهُ أَنْ يَغْرِزَ خَشَبَةً فِي جَدَارِهِ	.22
59	لَا يَمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِيُمْنَعَ بِهِ الْكَلَأُ	.23
36	لَا، بَلْ عَارِيَّةً مَضْمُونَةً	.24
45	لَيْسَ عَلَى الْمُسْتَعِيرِ غَيْرِ الْمُفْلَحِ ضَمَانٌ.	.25
21 ، 20 ، 18	لَيْسَ لِعِزْقِ ظَالِمٍ حَقٌّ	.26
18	لَيْسَ لِلمرءِ إِلَّا مَا طَابَتْ نَفْسُ إِمَامِهِ بِهِ	.27
هـ	مَا زَلَّ جِبْرِيلُ يُوصِينِي بِالْجَارِ، حَتَّى ظَنَنْتُ أَنَّهُ سَيَوْرُّهُ	.28
18	مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِزْقِ ظَالِمٍ حَقٌّ	.29
12	مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ الْمَسْكُنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيءُ	.30
94 ، 85	مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِنُ جَارَهُ.	.31
20	الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ	.32
47	الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ	.33
70	وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ» قِيلَ: وَمَنْ يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: الَّذِي لَا يَأْمَنُ جَارَهُ بِوَاقِفَةِ	.34

ثالثاً: فهرس الآثار

رقم الصفحة	الأثر	م
29	أنَّ سَلْمَانَ الْفَارِسِيَّ كَانَ يَسْتَظِلُّ بِالْفَيْءِ حِيثُ مَا دَارَ وَلَمْ يَكُنْ لَّهُ بَيْتٌ. فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: أَلَا أَبْنِي لَكَ بَيْتًا شَسْتَظِلُّ بِهِ مِنَ الْحَرَّ وَتَسْكُنُ فِيهِ مِنَ الْبَرْدِ؟ فَقَالَ لَهُ سَلْمَانُ: نَعَمْ".	.1
12	حدَثَ عَنْ خَالِدِ بْنِ الْوَلِيدِ أَنَّهُ شَكَا إِلَى النَّبِيِّ الصَّلَوةِ فِي مَسْكَنِهِ قَالَ: ارْفِعْ الْبَنِيَانَ إِلَى السَّمَاءِ.	.2
18	رَوَى أَبُو ذَوْدَادُ، وَأَبُو عَبْدِ اللَّهِ فِي الْحَدِيثِ أَنَّهُ قَالَ: فَلَقَدْ أَخْبَرَنِي الَّذِي حَدَّثَنِي هَذَا الْحَدِيثُ، {أَنَّ رَجُلًا غَرَسَ فِي أَرْضِ رَجُلٍ مِنَ الْأَنْصَارِ، مِنْ بَنِي بَيَاضَةَ، فَاحْتَصَمَ إِلَى النَّبِيِّ فَقَضَى لِلرَّجُلِ بِأَرْضِهِ، وَقَضَى لِلْآخَرِ أَنْ يَنْزِعَ نَخْلَهُ}. قَالَ: فَلَقَدْ رَأَيْتُهَا تُضْرَبُ فِي أَصْوْلِهَا بِالْفُؤُوسِ، وَإِنَّهَا لَنَخْلٌ عَمْ.	.3
73	عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ عَنْ أَبِيهِ أَنَّهُ كَانَ فِي حَائِطٍ جَدِّهِ رَبِيعٌ لِعِبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ عَوْفٍ فَأَرَادَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ أَنْ يُحَوِّلَ إِلَى ثَاحِيَةٍ مِنْ الْحَائِطِ هِيَ أَقْرَبُ إِلَى أَرْضِهِ فَمَنَعَهُ صَاحِبُ الْحَائِطِ فَكَلَمَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ عُمَرٌ فَقَضَى عُمَرٌ أَنْ يَمْرُرَ بِهِ فَمَرَّ بِهِ	.4
62	وهو ما جاء في قصة الضحاك ساق خليجاً له فأراد أن يمر به في أرض محمد بن سلمة، فأبى محمد فقال له الضحاك لم تمنعني وهو يعود لك منفعة بالشرب ولا يضرك تمرير الماء إليك؟ فأبى محمد فكلم فيه الضحاك عمر بن الخطاب فدعاه عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة فأمره أن يخلّي سبيله فقال محمد: لا، فقال عمر: لم تمنع أحاك ما ينفعه وهو لك نافع تسقي به أولاً وآخرًا وهو لا يضرك؟ فقال محمد: لا والله، فقال عمر: والله ليمرّن به، ولو على بطنه فأمره عمر أن يمر به ففعل الضحاك.	.5

رابعاً: فهرس المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: كتب التفسير:

- ابن حيان: محمد بن يوسف بن علي بن يوسف بن حيان أثير الدين الأندلسي، البحر المحيط في التفسير، دار الفكر - بيروت الطبعة: 1420 هـ.
- ابن عاشور: محمد الطاهر بن محمد بن عاشور التونسي، التحرير والتتوير «تحرير المعنى السديد وتتوير العقل الجديد من تفسير الكتاب المجيد»، الدار التونسية للنشر - تونس - 1984 م.
- ابن كثير: أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي، دار الكتب العلمية، تفسير القرآن العظيم، - بيروت الطبعة: الأولى - 1419 هـ.
- الخازن: علاء الدين علي بن محمد بن إبراهيم بن عمر الشيحي أبو الحسن، المعروف بالخازن، لباب التأويل في معاني التنزيل والمعنى تفسير الخازن، دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى - 1415 هـ.
- السعدي: عبد الرحمن بن ناصر بن عبد الله السعدي، تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى 1420 هـ - 2000 م.
- الشوكاني: محمد بن علي بن عبد الله الشوكاني اليمني، دار ابن كثير، فتح القدير، دار الكلم الطيب - دمشق، بيروت الطبعة: الأولى - 1414 هـ.
- القرطبي: أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي شمس الدين القرطبي، الجامع لأحكام القرآن = تفسير القرطبي، دار الكتب المصرية - القاهرة - الطبعة: الثانية، 1384 هـ - 1964 م.
- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، التبيان في آداب حملة القرآن، حققه وعلق عليه: محمد الحجار الطبعة: الثالثة، دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت - لبنان -، 1414 هـ - 1994 م.

كتب الحديث:

- ابن ماجه: ابن ماجة أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سُنن ابن ماجه، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي الناشر: دار إحياء الكتب العربية - فيصل عيسى البابي الحلبي.
- أبو داود: أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني، سُنن أبي داود، المحقق: محمد محبي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، صيدا - بيروت.
- أبو شيبة: عبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان بن خواستي العبسي، المصنف في الأحاديث والآثار أبو بكر بن أبي شيبة، المحقق: كمال يوسف الحوت، مكتبة الرشد - الرياض الطبعة: الأولى، 1409 هـ.
- أحمد: أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، مسنن الإمام أحمد بن حنبل، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، آخرون، الناشر: مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى، 1421 هـ - 2001 م.
- البخاري: محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه = صحيح البخاري، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، 1422 هـ.
- البخاري: محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري، أبو عبد الله، صحيح الأدب المفرد للإمام البخاري، حقق أحاديثه وعلق عليه: محمد ناصر الدين الألباني دار الصديق للنشر والتوزيع. الطبعة الرابعة، 1418 هـ - 1997 م.
- البيهقي: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخسروجردي الخراساني، أبو بكر البيهقي، السنن الكبرى، المحقق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الثالثة، 1424 هـ - 2003 م.
- البيهقي: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخسروجردي الخراساني، أبو بكر البيهقي، معرفة السنن والآثار، المحقق: عبد المعطي أمين قلعجي الناشرون: جامعة الدراسات الإسلامية (كراتشي - باكستان)، دار قتبة (دمشق - بيروت)، دار الوعي (حلب - دمشق)، دار الوفاء (المنصورة - القاهرة) الطبعة: الأولى، 1412 هـ - 1991 م.



- البيهقي: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِرْدِي الْخَرَاسَانِي، أبو بكر البيهقي، السنن الصغرى للبيهقي، المحقق: عبد المعطي أمين قلعي، جامعة الدراسات الإسلامية، كراتشي . باكستان الطبعة: الأولى، 1410 هـ - 1989 م.
- الترمذى: محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك، الترمذى، أبو عيسى، سنن الترمذى، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابى الحلبي.
- الحاكم: أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدوه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهري النيسابوري المعروف بابن البيع، المستدرک على الصحيحين، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، 1411 - 1990.
- الدارقطنى: أبو الحسن علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطنى، سنن الدارقطنى، حققه وضبط نصه وعلق عليه: شعيب الارنؤوط، حسن عبد المنعم شلبي، عبد اللطيف حرز الله، أحمد برهوم، مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، 1424 هـ - 2004 م.
- مالك: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، موطن الإمام مالك صاحبه ورقمه وخرج أحاديثه وعلق عليه: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان عام النشر: 1406 هـ - 1985 م.
- مسلم: مسلم بن الحاج أبو الحسن القشيري النيسابوري، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- النسائي: أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي، السنن الكبرى ، حققه وخرج أحاديثه: حسن عبد المنعم شلبي، الناشر: مؤسسة الرسالة - بيروت الطبعة: الأولى، 1421 هـ - 2001 م.

شرح الحديث:

- ابن حجر: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعى، فتح البارى شرح صحيح البخارى، دار المعرفة - بيروت، 1379هـ.



- ابن عثيمين: محمد بن صالح بن محمد العثيمين، شرح رياض الصالحين، دار الوطن للنشر، الرياض الطبعة 1426 هـ.
- الباقي: أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباقي الأندلسي، المتنقى شرح الموطاً، مطبعة السعادة - بجوار محافظة، الطبعة: الأولى، مصر - القاهرة 1332 هـ.
- البغدادي: زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السالمي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنفي، جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم، المحقق: شعيب الأرناؤوط - إبراهيم باجس، مؤسسة الرسالة - بيروت الطبعة: السابعة، 1422 هـ - 2001 م.
- الخطابي: أبو سليمان حمد بن محمد بن إبراهيم بن الخطاب البستي المعروف بالخطابي، معالم السنن وهو شرح سنن أبي داود، المطبعة العلمية - حلب الطبعة: الأولى 1351 هـ - 1932 م.
- العيني: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني، عمدة القاري شرح صحيح البخاري، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- القاري: علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي القاري، مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصايب، دار الفكر، بيروت - لبنان. الطبعة: الأولى، 1422 هـ - 2002 م.
- القاري: علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي القاري، مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصايب، دار الفكر، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، 1422 هـ - 2002 م.
- قاسم: حمزة محمد قاسم، منار القاري شرح مختصر صحيح البخاري، مكتبة دار البيان، دمشق - الجمهورية العربية السورية، ومكتبة المؤيد، الطائف - المملكة العربية السعودية عام النشر: 1410 هـ - 1990 م.
- القسطلاني: أحمد بن محمد بن أبي بكر بن عبد الملك القسطلاني القمي المصري، أبو العباس شهاب الدين، إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري المطبعة الكبرى الأميرية، مصر الطبعة: السابعة، 1323 هـ.



• المباركفوري: أبو العلاء محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم المباركفوري، تحفة الأحوذى بشرح
جامع الترمذى، دار الكتب العلمية - بيروت

• النووى: أبو زكريا محيى الدين يحيى بن شرف النووى، المنهاج شرح صحيح مسلم بن
الحجاج، دار التراث العربى - بيروت الطبعة: الثانية، 1392هـ.

• الزرقانى: محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقانى المصرى الأزهري، شرح الزرقانى على
موطأ الإمام مالك ،مكتبة الثقافة الدينية - القاهرة، الطبعة: الأولى، 1424هـ - 2003م

كتب التخريج:

• ابن الأثير: مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد بن محمد بن محمد ابن عبد الكريم
الشيباني الجزري ابن الأثير، جامع الأصول في أحاديث الرسول، تحقيق: عبد القادر
الأرنؤوط - التتمة تحقيق بشير عيون، مكتبة الحلواني - مطبعة الملاح - مكتبة دار البيان
الطبعة: الأولى.

• الألبانى: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقرورى
الألبانى، صحيح الجامع الصغير وزياداته، الناشر: المكتب الإسلامى.

• الألبانى: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقرورى
الألبان، ضعيف الجامع الصغير وزياداته، الناشر: المكتب الإسلامى.

• الألبانى: محمد ناصر الدين الألبانى، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، الناشر:
المكتب الإسلامى - بيروت الطبعة: الثانية 1405هـ - 1985م.

كتب أصول الفقه:

• ابن رجب: زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السالىمى، البغدادى، ثم
الدمشقى، الحنبلى، القواعد لابن رجب، دار الكتب العلمية.

• ابن نجيم: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصرى، الأشباه والنظائر
على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان - الطبعة: الأولى،
1419هـ - 1999م.

• السبكى: تاج الدين عبد الوهاب بن نقى الدين السبكى، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية
- الطبعة: الأولى 1411هـ - 1991م.



- السيوطي: عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي، الأشباء والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، 1411 هـ - 1990 م.

- الشاطبي: أبي إسحاق الشاطبي وهو إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي، المواقفات في أصول الشريعة، دار الغد الجديد.

كتب السيرة النبوية:

- ابن كثير: أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي، السيرة النبوية (من البداية والنهاية لابن كثير) دار المعرفة للطباعة والنشر والتوزيع بيروت - لبنان - عام النشر: 1395 هـ - 1976 م.

التاريخ الإسلامي:

- ابن عساكر: محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الانصاري الرويفي الإفريقي، مختصر تاريخ دمشق لابن عساكر مراد، محمد مطيع، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق - سوريا - الطبعة: الأولى، 1402 هـ - 1984 م.
- ابن كثير: أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي، البداية والنهاية، دار هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان الطبعة: الأولى، 1418 هـ - 1997 م سنة النشر: 1424 هـ / 2003 م.

الترجم والطبقات:

- ابن سعد: أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع الهاشمي بالولاء البصري البغدادي المعروف بابن سعد، الطبقات الكبرى، دار الكتب العلمية - بيروت - الطبعة: الأولى، 1410 هـ - 1990 م.

كتب الحنفية:

- ابن عابدين: محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر - بيروت - الطبعة: الثانية، 1412 هـ - 1992 م.
- ابن نجيم: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي - الطبعة: الثانية - بدون تاريخ.



- ابن همام: كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام فتح القدير، دار الفكر - الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- البابرتى: محمد بن محمد بن محمود، أكمال الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومى البابرتى، العناية شرح الهدایة، دار الفكر الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- بداماد أفندي، عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، يعرف بداماد أفندي مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار إحياء التراث العربي، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- داماد أفندي: عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، يعرف بداماد أفندي، الفتاوى الهندية، لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخى، دار الفكر الطبعة: الثانية، 1310هـ.
- الزيلعى: عثمان بن علي بن محجن البارعى، فخر الدين الزيلعى، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشَّلْبِيِّ، المطبعة الكبرىالأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، 1313هـ.
- السرخسى: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسى، المبسوط، دار المعرفة - بيروت الطبعة: بدون طبعة 1414هـ-1993م.
- العينى: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى، البناءة شرح الهدایة، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان - الطبعة: الأولى، 1420هـ - 2000م.
- الكاسانى: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاسانى الحنفى، بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، 1406هـ - 1986م.
- المرغينانى: علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغانى المرغينانى أبو الحسن برهان الدين، الهدایة فى شرح بداية المبتدى، دار احياء التراث العربى - بيروت - لبنان.
- المتأطى: يوسف بن موسى بن محمد، أبو المحاسن جمال الدين المتأطى الحنفى، المعتصر من المختصر من مشكل الآثار، الناشر: عالم الكتب - بيروت.
- الموصلى: عبد الله بن محمود بن مودود الموصلى البلاذى مجدى الدين أبو الفضل الحنفى، الاختيار لتعليق المختار، مطبعة الحلبى - القاهرة، 1356هـ - 1937م.

كتب المالكية:

- ابن رشد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، المقدمات الممهدات، دار الغرب الإسلامي الطبعة: الأولى، 1408 هـ - 1988 م.
- ابن رشد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث - القاهرة الطبعة: بدون طبعة 1425 هـ - 2004 م.
- الأصبهي: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبهي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، 1415 هـ - 1994 م.
- الأصبهي: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبهي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، 1415 هـ - 1994 م.
- التسولي: علي بن عبد السلام بن علي، أبو الحسن التسولي، البهجة في شرح التحفة (شرح تحفة الحكام)، دار الكتب العلمية - لبنان - بيروت الطبعة: الأولى، 1418 هـ - 1998 م.
- الخطاب الرعيري: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن عبد الرحمن الطراibi المغربي المعروف بالخطاب الرعيري، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، الطبعة: الثالثة، 1412 هـ - 1992 م.
- الخريسي: محمد بن عبد الله الخريسي المالكي أبو عبد الله، شرح مختصر خليل للخريسي، دار الفكر للطباعة - بيروت - الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- الدسوقي: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- الصاوي: أبو العباس أحمد بن محمد الخلواتي، الشهير بالصاوي، بلغة المسالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (الشرح الصغير هو شرح الشيخ الدردير لكتابه المسمى أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك) دار المعارف، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.



- العدوي: أبو الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعدي العدوي (نسبة إلىبني عدي، بالقرب من منفوط)، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، المحقق: يوسف الشیخ محمد البقاعی، دار الفكر - بيروت، الطبعة: بدون طبعة 1414 هـ - 1994 م.
 - علیش: محمد بن أحمد بن محمد علیش، أبو عبد الله، منح الجلیل شرح مختصر خلیل، دار الفكر - بيروت الطبعة: بدون طبعة، 1409 هـ-1989 م.
 - الغرناطي: أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزي الكلبي الغرناطي، القوانین الفقهیة.
 - القرافي: أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الذخیرة، دار الغرب الإسلامي - بيروت الطبعة: الأولى، 1994 م.
 - القرطبي: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، البيان والتحصیل والشرح والتوجیه والتعليق لمسائل المستخرجة، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان - الطبعة: الثانية، 1408 هـ - 1988 م.
 - القیروانی: أبو محمد عبد الله بن (أبی زید) عبد الرحمن النفری، القیروانی، الثوادر والزیادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، دار الغرب الإسلامي، بيروت الطبعة: الأولى، 1999 م.
 - النفراوي، أحمد بن غانم (أو غنیم) بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهری المالکی الفواكه الدواني على رسالة ابن أبی زید القیروانی، دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة 1415 هـ - 1995 م.
- كتب الشافعیة:**
- الأسيوطی: شمس الدين محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق، المنهاجي الأسيوطی ثم القاهري، جواهر العقود ومعین القضاة والموقعين والشهود، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان - الطبعة: الأولى، 1417 هـ - 1996 م.
 - الأنصاری: زکریا بن محمد بن زکریا الأنصاری، زین الدين أبو يحيی السنیکی، أنسى المطالب في شرح روض الطالب، الناشر: دار الكتاب الإسلامي - الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.



- الرملي: شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت الطبعة: طأخيرة - 1404هـ/1984م.
- الشافعي: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العماني اليمني الشافعي، البيان في مذهب الإمام الشافعي، دار المنهاج - جدة، الطبعة: الأولى، 1421هـ - 2000م.
- الشافعي: أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلابي القرشي، الأم، دار المعرفة - بيروت الطبعة: بدون طبعة 1410هـ/1990م.
- الشربيني: شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، 1415هـ - 1994م.
- الشيرازي: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المذهب في فقه الإمام الشافعي الناشر: دار الكتب العلمية.
- قليوبى وعميرة: أحمد سلامة القليوبى وأحمد البرلسى عميرة، حاشيتنا قليوبى وعميرة دار الفكر - بيروت، الطبعة: بدون طبعة، 1415هـ-1995م.
- الماوردي: أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي ،الأحكام السلطانية، دار الحديث - القاهرة.
- الماوردي: أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي ،الإتقان في الفقه الشافعي.
- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، التبيان في آداب حملة القرآن، الطبعة: الثالثة مزيدة ومنقحة، 1414هـ - 1994م، دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت - لبنان.
- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان الطبعة: الثالثة، 1412هـ / 1991م
- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، دار الفكر ، الطبعة: الأولى، 1425هـ/2005م.



- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، المجموع شرح المذهب، دار الفكر .
 - اليمني: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني، البيان في مذهب الإمام الشافعي، الناشر: دار المنهاج – جدة الطبعة: الأولى، 1421 هـ - 2000 م .
- كتب الحنابلة:**
- ابن قدامة: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي الشهير بابن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد ، دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، 1414 هـ - 1994 م.
 - ابن قدامة: أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي، المغني لابن قدامة ثم الدمشقي الحنبلی، الشهير بابن قدامة المقدسي، مكتبة القاهرة، الطبعة: بدون طبعة.
 - ابن مفلح: لإبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين، المبدع في شرح المقنع، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان الطبعة: الأولى، 1418 هـ - 1997 م.
 - البهوتى: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى، دقائق أولى النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، عالم الكتب. الطبعة: الأولى، 1414 هـ - 1993 م.
 - البهوتى: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى، الروض المریع شرح زاد المستقنع، دار المؤيد – مؤسسة الرسالة.
 - البهوتى: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى، كشاف القناع عن متن الإقناع، دار الكتب العلمية.
 - الخَلَّال: أبو بكر أحمد بن محمد بن هارون بن يزيد الخَلَّال البغدادي، أحكام أهل الملل والردة من الجامع لمسائل الإمام أحمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان – الطبعة: الأولى، 1414 هـ - 1994 م.



- الرامياني محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، أبو عبد الله، شمس الدين المقدسي الرامياني ثم الصالحي، الفروع ومعه تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرداوي، الناشر: مؤسسة الرسالة. الطبعة: الأولى 1424 هـ - 2003 م.

- الرحيباني: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة الرحيباني مولدا ثم الدمشقي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهي، الناشر: المكتب الإسلامي الطبعة: الثانية، 1415 هـ - 1994 م.

- الرحيباني: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلی، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهي، الناشر: المكتب الإسلامي الطبعة: الثانية، 1415 هـ - 1994 م.

كتب اللغة:

- ابن الفارس: أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي أبو الحسين، معجم مقاييس اللغة، دار الفكر - عام النشر: 1399 هـ - 1979 م.

- ابن منظور: محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الانصاری الرويفعی الإفريقي، لسان العرب، دار صادر - بيروت - الطبعة: الثالثة - 1414 هـ.

- الأزدي: المنجد في اللغة: المَنْجَدُ فِي الْلُّغَةِ (أقدم معجم شامل للمشترك اللفظي) المؤلف: علي بن الحسن الهنائي الأزدي، أبو الحسن الملقب بـ «كراع النمل» تحقيق: دكتور أحمد مختار عمر، دكتور ضاحي عبد الباقي، الناشر: عالم الكتب، القاهرة الطبعة: الثانية، 1988 م.

- التهانوي: محمد بن علي ابن القاضي محمد حامد بن محمد صابر الفاروقی الحنفي التهانوي، موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم تحقيق: د. علي درحوج، الناشر: مكتبة لبنان ناشرون - بيروت الطبعة: الأولى - 1996 م.

- الجوهری: أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهری الفارابی، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، الكتاب: الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية - الناشر: دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة: الرابعة 1407 هـ - 1987 م.



- الرازي: المؤلف: زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي مختار الصحاح، المحقق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموجية، بيروت - صيدا الطبعة: الخامسة، 1420 هـ / 1999 م.
- الزبيدي: محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى، الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، المحقق: مجموعة من المحققين، دار الهدایة.
- عمر: أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب الطبعة الأولى، 1429 هـ - 2008 م.
- الفيروزآبادی: مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادی، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان - الطبعة: الثامنة، 1426 هـ - 2005 م.
- الفيومي: أحمد بن محمد بن علي الفيومي ثم الحموي، أبو العباس، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير المكتبة العلمية - بيروت.
- المعجم الوسيط: (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات / حامد عبد القادر / محمد النجار)، مجمع اللغة العربية بالقاهرة المعجم الوسيط، الناشر: دار الدعوة.
- معجم لغة الفقهاء: محمد رواس قلعي - حامد صادق قنبي - معجم لغة الفقهاء، الناشر: دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع - الطبعة: الثانية، 1408 هـ - 1988 م
- الھرھوی: محمد بن احمد بن الازھری الھرھوی، أبو منصور تھذیب اللّغۃ، دار إحياء التراث العربي - بيروت الطبعة: الأولى، 2001 م.

كتب الفقه العام:

- ابن القیم الجوزیة: عبد المجید جمعه الجزائري، القواعد الفقهیة المستخرجة من کتاب إعلام الموقعين للعلامة ابن القیم الجوزیة، - دار ابن القیم، دار عفان.
- ابن القیم الجوزیة: محمد بن أبي بکر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قیم الجوزیة أحكام أهل الذمة، رمادی للنشر - الدمام الطبعة: الأولى، 1418 - 1997.



- ابن تيمية: تقى الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي، الفتاوى الكبرى لابن تيمية ، دار الكتب العلمية - الطبعة: الأولى، 1408هـ - 1987م.
- ابن تيمية: تقى الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي، السياسة الشرعية ، وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد - المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، 1418هـ.
- ابن تيمية: تقى الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي، اقتضاء الصراط المستقيم لمخالفة أصحاب الجحيم ، دار عالم الكتب، بيروت، لبنان الطبعة: السابعة، 1419هـ - 1999م.
- أبو حمير: مجید محمود سعید أبو حمير، نظرية التعسف في استعمال الحق ونظرية الظروف الطارئة دراسة مقارنة في المفهوم والمعايير ووجه الصلة بينهما، الناشر: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان الطبعة الاولى/ الاصدار الاول 2002.
- أبو زهرة: محمد أبي زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي.
- أبو عُدة: مجموعة دلة البركة - قطاع الاموال- شركة البركة للاستثمار والتنمية- د. عبد السatar أبو عُدة-
- بدران: أبو العينين بدران، الشريعة الإسلامية تاريخها ونظرية الملكية والعقود، مؤسسة شباب الجامعة - الاسكندرية.
- البعلبي: عبد الحميد محمود البعلبي، الملكية وضوابطها في الإسلام دراسة مقارنة مع أحدث التطبيقات العلمية المعاصرة -1405هـ-1985م- دار التوفيق النموذجية.
- البورئو: الشيخ الدكتور محمد صدقي بن أحمد البورئو أبو الحارت الغزّي، موسوعة القواعد الفقهية، المجلد الأول، الطبعة الأولى 1416هـ.
- جمعة، السراج: موسوعة فتاوى المعاملات المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، د. علي جمعة، د. محمد أحمد سراج، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة، مصر 2009م.



- الجنيدل: الدكتور العبد الرحمن الجنيدل، نظرية التملك في الإسلام، مؤسسة الرسالة.
- الخفيف: علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية أنواعها-الملكية الشائعة- إنتهاء الشيوع بالقسمة- المهايأة-أسباب كسب الملكية. للأستاذ علي الخفيف، دار النهضة العربية للطباعة والنشر -1990.
- خوجه: عزالدين محمد خوجه، نظرية العقد في الفقه الإسلامي، مجموعة دلة البركة إدارة التطوير والبحوث، الطبعة الأولى 1414 هـ -1993م.
- الزُّحْبَلِي: وهبة بن مصطفى الزُّحْبَلِي الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر - سوريا - دمشق -الطبعة: الرابعة المنقحة المعددة.
- الزرقا: أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية ، الناشر: دار القلم - دمشق / سوريا الطبعة: الثانية، 1409 هـ - 1989م.
- الزرقا: مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم، دمشق - الطبعة الأولى 1418 هـ-1998م.
- الزرقا: مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم، دمشق- الطبعة الأولى 1418 هـ-1998م.
- شويبح: أحمد ذياب شويبح، ماهر أحمد السوسي، فقه المعاملات المالية، الجزء الأول الطبعة الثانية 1427 هـ - 2006م.
- العميرة: أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار دارسة فقهية تأصيلية لأهم القضايا المعاصرة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 1432 هـ -2011م.
- الفائز: إبراهيم بن محمد الفائز، البناء وأحكامه في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة- الرياض - السعودية، الطبعة الأولى، 1997م.
- مجلة الأحكام العدلية، الناشر مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، الطبعة الأولى/الإصدار الأول 1999م.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت الطبعة: (من 1404 - 1427 هـ).



- الهيثمي: أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيثمي السعدي الأنباري، شهاب الدين شيخ الإسلام، أبو العباس، الفتاوى الفقهية الكبرى، المكتبة الإسلامية.

رسائل وبحوث:

- التويجري: سليمان بن وائل بن خريف التويجري، رسالة الدكتوراه حق الارتفاق، 1402هـ-1982م.

- حيدر: مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق أحكامها والآثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دارسة مقارنة..، 1431هـ -2010م.

- السعد: أ. د أحمد السعد، بحث ضوابط بناء المساكن، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد التاسع عشر، العدد السادس، 2004.

- الصمادي: أحمد يوسف الصمادي، مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد التاسع عشر، العدد الثالث، 2002.

- قرعوش: كايد قرعوش، بحث دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 29، العدد 2، 2002.

- ماهر أحمد الحولي، سالم عبد الله أبو مخدة، الضوابط الشرعية للإعلانات التجارية، الدكتور 1430هـ -2009م.

كتب أخرى:

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت- 1997م: النتائج النهائية، تقرير المباني للأراضي الفلسطينية، رام الله - فلسطين. 1433هـ-2012م.

- السنوري: عبد الرزاق أحمد السنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعات المصرية 1952م، القاهرة- مصر.

- قانون رقم 1 لسنة 1996 بشأن تمليك الشقق والطبقات وال محلات، دار الميثاق للمحاماة والتدريب القانوني الإداري 1431هـ-2010م.

- نظام الأبنية المتعددة الطوابق، قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م.

مراجع النت:

- موقع عقار فلسطين، الاخبار العقارية <http://aqarfelesteen.ps/20510.html> •
والاقتصادية، بعنوان الشقق خدمات رئيسية تزيد المشاكل بين السكان عقار فلسطين.
- موقع <http://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/203649.html> •
دنيا الوطن، مقال قدمه الاستاذ أبو حميد الكناني، بتاريخ 2010/2/7.
- <http://www.vercon.sci.eg/indexUI/uploaded/waterpolution3/> •
المادة العلمية، معهد بحوث الأراضي والمياه والبيئة، عنوان waterpolution.htm
المادة ثلث الماء
- موقع <http://www.ahlalhdeeth.com/vb/showthread.php?t=118256> •
ملتقى أهل الحديث
- موقع الشيخ ابن عثيمين <http://www.ibnothaimeen.com/all/Noor.shtml> •
- <http://www.islamtoday.net/boooth/artshow-32-10886.htm> •
موقع بحوث: المجمعات الفقهية: قرار رقم 171 (18/9) حقوق الارتفاق وتطبيقاته
المعاصرة في الأموال المشتركة.

خامساً: فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	آية كريمة
ب	إداء
ج	شكر وتقدير
هـ	المقدمة
30-1	الفصل الأول مفهوم المرافق المشتركة والمبني السكنية، وأنواعها
2	المبحث الأول تعريف المرافق والمبني السكنية ومشروعية بناء المبني، وضوابطها
3	المطلب الأول تعريف المرافق المشتركة في اللغة والاصطلاح
8	المطلب الثاني تعريف المبني السكنية في اللغة والاصطلاح
11	المطلب الثالث مشروعية بناء المبني السكنية
13	المطلب الرابع الضوابط الشرعية في بناء المبني السكنية
17	المطلب الخامس حكم البناء على أرض الغير
22	المبحث الثاني أنواع المرافق والمبني السكنية وأهمية بناء المبني السكنية
23	المطلب الأول أنواع المرافق
27	المطلب الثاني أنواع المبني السكنية
29	المطلب الثالث أهمية سكني المبني

رقم الصفحة	الموضوع
54-31	الفصل الثاني أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية
32	المبحث الأول مفهوم الأجزاء المفرزة وأحكامها العامة والقيود المتعلقة بها
33	المطلب الأول مفهوم الأجزاء المفرزة
35	المطلب الثاني أحكام بيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفرزة
39	المطلب الثالث الضوابط والقيود الشرعية الخاصة بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية
48	المبحث الثاني التصرف بالأجزاء المفرزة ترميمًا وبناءً أو تعديلاً وتغييرًا
49	المطلب الأول حق تصرف المالك بالجزء المفرز في الترميم والبناء
50	المطلب الثاني حق تصرف المالك بالجزء المفرز في التعديل والتغيير
95-55	الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بالمرافق المشتركة وملحقاتها في المباني السكنية
56	المبحث الأول الحقوق المتعلقة بالمرافق المشتركة في المباني السكنية وأحكام معاوتها
57	المطلب الأول الحقوق المتعلقة بمرافق المباني السكنية المشتركة
75	المطلب الثاني حكم الاعتراض عن الحقوق المشتركة في المباني السكنية
80	المبحث الثاني الأحكام المتعلقة بملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية
81	المطلب الأول مفهوم ملحقات المرافق المشتركة وأحكام العامة المتعلقة بها.



رقم الصفحة	الموضوع
88	المطلب الثاني القيود والضوابط الشرعية في استعمال المرافق المشتركة وملحقاتها
90	المبحث الثالث الأحكام المتعلقة بصيانة ملحقات المرافق المشتركة
91	المطلب الأول حكم صيانة ملحقات المرافق المشتركة
94	المطلب الثاني دور مجالس الإدارة في المتابعة والمطالبة بالحقوق والواجبات
96	الخاتمة
123-99	الفهارس العامة
100	أولاً: فهرس الآيات الكريم
102	ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية
104	ثالثاً: فهرس الآثار
105	رابعاً: فهرس المصادر والمراجع
122	خامساً: فهرس الموضوعات
125	الملخص باللغة العربية

ملخص الدراسة

تُلقي هذه الأطروحة الضوء على موضوع (**أحكام المرافق المشتركة في المبني السكنية**) والذي له من الأهمية بمكان في المجتمع العربي الإسلامي، ولتحقيق أهداف الرسالة قسمتُ الرسالة إلى ثلاثة فصول وختمة.

تناولت في الفصل الأول مفهوم المرافق المشتركة وأنواعها، ومفهوم المبني السكنية وباعتبار تقسيماتها، وحكم البناء على أرض الغير، وذكرت عن أهمية سكنى المبني. والذي خلصت إليه الباحثة هناك ضوابط شرعية لبناء المبني السكنية وأحكام البناء المتعلقة في أرض الغير.

وفي الفصل الثاني فقد تناولت فيه أحكام المعاملات العامة من بيع وإيجار وإعارة ورهن للأجزاء المفرزة وتطبيقاتها، وخلصت إليه الباحثة إلى أن هناك قيود وضوابط على المالك والمستأجر الالتزام بها، وحكم تصرف المالك والمستأجر في صيانة العين المؤجرة.

وفي الفصل الثالث فقد تناولت فيه تطبيقات معاصرة لأحكام المرافق المشتركة في المبني السكنية وملحقاتها، وتشتمل على الحقوق المتربطة عليها، أحكام معاوستها، القيود والضوابط الشرعية، ودور مجلس إدارة في رعايتها. وخلصت إليه الباحثة إلى أن هناك حقوق مشتركة بين المالك في المرافق المشتركة وملحقاتها غرضها تحقيق المصلحة العامة وتيسير حواجز الناس والحفاظ على مقاصد الشريعة وهي الدين النفس المال العقل.

ثم الخاتمة: تناولت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها في هذا البحث.

Abstract:

This thesis sheds light on the Rulings of the Joint Facilities in the Residential Buildings which are very important to the Arab Islamic society. To achieve the goals of this thesis it was divided into three chapters and a conclusion.

The first chapter deals with the conception of the joint facilities and their kinds, the conception of the residential buildings and their divisions and the rulings of construction on the land of others. It talks about the importance of living in these buildings. The researcher concludes that there are Sharia rules for the construction of the residential buildings and the rules on construction on the land owned by others.

In the second chapter I talk about the rulings of the public transactions including sale, leasing, lending and mortgage of the separated parts and their application. The researcher concludes that there are restrictions on the owner and lessee binding on both of them and the rules which both the owner and the lease shall abide by regarding the maintenance of the leasehold.

In the third chapter, I deal with the modern applications of the rulings on the joint facilities in the residential buildings and their appurtenants and the obligations on them, the rulings of violating them, the legal restrictions and rules and the role of their management in caring for them.

The researcher concludes that there are common rights for owners in the joint facilities appurtenants aiming to achieve the public interest, meet the needs of the people and the achievement of the Sharia purposes which are religion, souls, money and reason.

In the conclusion, I deal with the most important results and recommendations concluded in this research.