

# إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

## أحكام المرافق 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 حيثما 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



الجامعة 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

قُدِّمَ هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن من كلية

الشريعة والقانون في الجامعة الإسلامية بغزة

1436 هـ - 2015 م



## 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 وموضوعها:

### أحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الأحد 18 رمضان 1436 هـ، الموافق 2015/07/05م الساعة الواحدة ظهراً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| د. زياد إبراهيم مقداد     | مشرفاً و رئيساً  |
| د. عرفات إبراهيم الميناوي | مناقشاً داخلياً  |
| د. شكري علي الطويل        | مناقشياً خارجياً |

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

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله وكرامته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق ،،،

مساعد نائب الرئيس للبحث العلمي و للدراسات العليا

د. فؤاد علي العاجز  
أ.د. فؤاد علي العاجز



قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾

(سورة النحل: 80)

# إهداء

إلى صَاحِبِ القَلْبِ الرَّحِيمِ .. وَالْعُيُونِ الدَّافِئَةِ ..

الذي دَعَمَنِي مِنْ دُونَ كَلِّ وَلَا مَلٍّ ..... إلى الحبِّ الذي لا ينتهي .. أَبِي - أَطَالَ اللهُ عُمْرَهُ -

إلى من ربّتي بجبابِ عينيها .. . . . . . والتي غرست في غلّو الهممِ وتخطي الصعاب .. حتى غدوتُ

إلى ما رُمْتُ إليه .. . . . . . وحثّها الدؤوب في طلبِ العلمِ حتى آخر أنفاسها .. . . . . . أمّي - رَحِمَهَا اللهُ -

إلى مَنْ رَسَمَتْ حَيَاتِي حُلُوهَا وَمُرَهَا مَعَهُمْ .. . . . . . وصاحبوني في طفولتي وصباي

وحنوتُ جلساتهم .. . . . . . وتثوق عيناي شوقاً لرؤيتهم دوماً .. . . . . . إخواني المغتربين في الشتاتِ

إلى أعضاء الجسد الواحدِ وَمَنْ تَحَمَلُوا انشغالي طيلة الوقتِ .. . . . . . ومسحوا دمعِي حين ضاقت بي الدنيا .. . . . . . ووقفوا بجاني

حين تخلى عني الآخرون .. . . . . . أخواتي الحبيبات

إلى نظر عيني .. . . . . . وزهرة حياتي .. . . . . . ومن أرى سعادتِي في ضحكها .. . . . . . ابنتي ساره

إلى طلابِ العلمِ الشرعيِّ .. . . . . .

أهدي هذا البحثَ المتواضعَ

## شكر وتقدير

امتنالاً لقول الله ﷻ: ﴿رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحاً تَرْضَاهُ﴾<sup>(1)</sup>، وقول الله ﷻ: ﴿وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ﴾<sup>(2)</sup>، فإنني أحمدُ الله ﷻ أن منَّ عليَّ بإتمام هذه الرسالة، ويسرَّها لي، فالحمدُ كُلُّ الحمدِ له وحده أولاً وآخراً.

ثم إنَّ من تمام شكرِ الله تعالى شكرُ الناسِ والاعترافُ بفضلهم، لأنَّ ذوي الفضلِ لا يُنسى فضلهم؛ ولأنَّ لهم علي واجب شكرهم. فإنِّي أتقدمُ بجزيلِ الشكرِ والتقديرِ والامتنانِ لكلِّ من ساعدني حتى تمكنتُ من إنهاءِ رسالتي هذه، وأخصُّ بالذكرِ فضيلةَ الدكتور: زياد إبراهيم مقداد-حفظه الله ورعاؤه- والذي تفضلَ بالموافقةِ على الإشرافِ على إعدادِ هذه الرسالة، الذي تعلمتُ منه الأدبَ والخُلُقَ والأثاءَ، وسعةَ الصدرِ، قَبْلَ العلمِ، واستقدتُ من أفكاره النيرة، وسعةَ أفقه، ونظرتِه الصائبة، والذي لم يبخل عليَّ ببذلِ وقته، وعطائه في نصحه وجهده الكبير في إرشادي، وفي متابعة رسالتي حتى استقامت على سوقها، فأسألُ الله ﷻ أن يسدّدَ على طريقِ الحقِ خطاهُ، وأن يُباركَ له في علمه وعمله، وأن يبرِّقَهُ الجنَّةَ من غيرِ حسابٍ ولا سابقَةِ عذابٍ.

كذلك أتقدمُ بخالصِ الشكرِ والتقديرِ للسادة أعضاء لجنة المناقشة:

فضيلة الدكتور: عرفات إبراهيم الميناوي

وفضيلة الدكتور: شكري علي الطويل

لتفضلهما وقبولهما مناقشة الرسالة.

وفي هذا المقام لا يسعني إلا أن أتقدم بوافرِ الشكرِ والعرفانِ للجامعة الإسلامية -بغزة- ممثلةً برئيسها فضيلة الدكتور: كمالين كامل شعث- حفظه الله- والتي منحتني فرصة إتمام الدراسة العليا، سائلةً المولى ﷻ أن يجزي القائمين عليها خيراً.

(1) سورة النمل: جزء من الآية (19).

(2) سورة النمل: جزء من الآية (40).

والشكرُ مُوصولٌ إلى كليتي الفاضلةِ كليةِ الشريعةِ والقانونِ ممثلةً بعميدها فضيلةِ الدكتور:  
رفيق أسعد رضوان - حفظه اللهُ - وأعضاءِ الهيئةِ التدريسيةِ فيها، وأسألُ اللهَ أن يسدّدَ خُطَاهم  
ويُوفِّقَهُم لِمَا يُحِبُّ وَيَرْضَى.

والشكرُ الموصولُ لزوجةِ أبي المعطاءة التي غمرتني بِأدبِها وخُلُقِها، ودعمِها المتواصلِ،  
وتشجيعِها لي لإتمامِ مسيرتي العلميةِ (فريال).

وكيف أنسى مَنْ لازمتني في محنتي وغرّبتني وأنفّسها تُواسيني طريقَ دربي، وواكبت معي  
طريقَ علمي، خُطوةً بِخُطوةٍ، فلم تكِلْ ولم تملَ من نُصحي وإرشادي، فأنتي لهذا القلمِ الكسيرِ أن  
يَصِفَ مَعْرُوفَها الكثيرِ.. (إسلام أسامة بريخ) فجزاها اللهُ عني خيرَ الجزاءِ.

ولأخواتي في الله اللواتي كان لهنَّ الفضلُ في حثي ومساندتي وأُخِصُّ بالذكرِ أخواتي في  
المرحلةِ الجامعيةِ والماجستيرِ.

أَسألُ اللهَ العليَّ العظيمَ أن أكونَ قد وفقتُ في هذه الرسالةِ، فَمَا كَانَ مِنْ تَوْفِيقٍ فَمِنَ اللهُ،  
وَمَا كَانَ مِنْ خَطَاٍ فَمِنَ نَفْسِي وَمِنَ الشَّيْطَانِ، والحمدُ لله ربِّ العالمين.

## المقدمة

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

إن واقع الناس مع تزايدهم واختلاطهم ببعضهم البعض واشتراكهم في أمور الحياة لاسيما في السكن لما له من تأثير كبير على البعد الإنساني والاجتماعي، فقد اهتم القرآن الكريم اهتماماً بالغاً بحق الجيرة ونبه المسلمين إليها وشدد على احترام حقوق الجيران بلا استثناء، أياً كان منزلة هذا الجار وعلى اختلاف دينه وجنسه قال تعالى: ﴿وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنْبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ﴾<sup>(1)</sup> هذا وقد أكدت السنة النبوية الشريفة، على احترام الجار قال ﷺ "مَا زَالَ جِبْرِيلُ يُوصِينِي بِالْجَارِ، حَتَّى ظَنَنْتُ أَنَّهُ سَيُورُثُهُ"<sup>(2)</sup>.

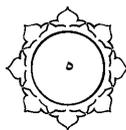
فإن غاية التشريع الإسلامي هي تحقيق مصالح العباد وسعادة البشرية في الدارين، ولقد ثبت بالاستقراء أن الأحكام جاءت معللة لمصالح العباد تفضلاً وإحساناً. فالشريعة الإسلامية سمحة عدلة كلُّها، ومتوازنة في إقامة حقوق العباد وواجباتهم ونفي الضرر عنهم، حيث نظمت علاقات الناس بعضهم ببعض لاسيما فيما يخص أمور معاملاتهم ومعاشيهم.

وما يشهده العالم الآن من تشييد البناء العمراني ولجوء الناس -لاكتظاظهم- بالسكن في العمارات والأبراج السكنية، مما قد ينجم عنه من الاختلافات والتساؤلات حول الأحكام الشرعية التي تضبط علاقات السكان، تلك المباني المشتركة وما يتفرع عنها من حقوق وواجبات بينهم.

وقد تحدث فقهاؤنا من السلف الصالح عن كثير من أحكام المرافق المشتركة وأحكامها؛ لكن ونظراً للتطورات الكبيرة في المباني وتعقيدات ظروف السكن والتداخل والاشتراك الكبير في المرافق والخدمات، وظهور صور متنوعة لتلك المرافق والحقوق المشتركة فقد اقتضى الأمر بيان أحكام هذه المستجدات لتكلم الأحكام للمرافق المشتركة في المباني السكنية بصورها المختلفة، ومن هنا كانت فكرة كتابة هذا البحث والذي حاولت فيه بيان هذه الأحكام وفق النظرة الشرعية وعنوانته بـ "أحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية"

(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 ﷻ أن أكون قد وفقت في كتابتي وقدمت 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 الجهود والأوقات والأعمال وهو ولي ذلك والقادر عليه.

#### ❖ طبيعة الموضوع:

إن الموضوع عبارة عن دراسة فقهية لأحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية، أُبين من خلال هذه الدراسة حقيقة المرافق المشتركة وأنواعها، ومن ثم أُعرج على بيان الأحكام المتعلقة بها وبملحقاتها، وفق قيود وضوابط الشرع.

#### ❖ أهمية الموضوع:

1. يُعدُّ هذا الموضوع من الموضوعات القديمة المعاصرة التي وُجدت صورتها قديماً هي ذاتها وما زالت بواقعنا المعاصر، ولكن بشكلٍ أكثر توسعاً وتعمقاً وتطوراً.
2. يعالج الموضوع أهمَّ المشكلات المعاصرة لاسيما الطفرة السكانية التي يعيشها العالم، مما استلزم بناء عددٍ من المباني الرأسية، وذلك يُحتّم دراسة الموضوع وبيان مسأله الفقهية.
3. تكمن أهمية الموضوع كونه مُرتبطاً بالقواعد الفقهية المستمدة 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 أن أغلب سكان العالم اليوم يعيشون في السكن المشترك.
2. كثرة الخلافات بين السكان لاشتراكهم في عدة أمورٍ لا تنفك عنهم.
3. تتبع أهميته من كونه يتعلق بحق من حقوق العباد، وما عليهم من واجبات.
4. رغبة الباحثة الخوض في غمار هذا الموضوع بعد أخذني بمشورة "أستاذي الفاضل" ولمّا شدتني 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 القدامى:

يُعدُّ موضوعُ الأبنية السكنية المشتركة من المواضيع التي خاض غَمَارُها من باحثون كثير، حيثُ تتأولها الفقهاء القدامى بالبحث في أبوابٍ متعددةٍ من كتبِ الفقه كما في باب تزامم الحقوق، وباب الصلح ولكن في حدود ما كان يحصل في زمانهم.

## الموضوع عند المعاصرين:

لم أجد -على حدِّ علمي- في حدود ما بحثته من جُهدِي القاصرِ دراسةً علميةً أفردت الموضوعَ ببحثٍ خاصٍ، ولكنِّي اطَّلعتُ على بعضِ الدراساتِ والبحوثِ والتي تختلفُ قُرْباً وبعُداً من موضوعِ بحثي، أفدتُ منها ومن جهودِ باحثيها - بَارِكَ اللهُ لَهُمْ -.

## ومن هذه الدراسات:

1. كتابُ نوازلِ العقارِ دراسةً فقهيةً تأصيليةً لأهمِّ قضايا العقارِ المعاصرة، وهي رسالةٌ دكتوراه، تأليف د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، الطبعة الأولى 1432هـ-2011م. اشتملت على مسائل العقار والقضايا المعاصرة له وما يتصل به من أحكام فقهية، ولكن تحدثت عن أحكام الأجزاء المفردة والمرافق المشتركة بشيء من الإيجاز.
2. كتابُ أحكامِ العمرانِ في الفقه الإسلامي، تأليف د. أحمد محمد سعيد السَّعدي. الطبعة الأولى 1431هـ-2010م. اشتمل على أحكام الجدار المشترك، وبعضاً من أحكام الأجزاء المشتركة.

3. حق الارتفاق دراسة مقارنة وهي رسالة دكتوراه، د. سليمان بن وائل بن خريف التويجري. سنة 1402هـ-1998م. اشتملت على أنواع حقوق الارتفاق وأحكامه بشكل عام وموسع ، ولكن لم تتناول الرسالة المرافق المشتركة المستحدثة وتطبيقها في المباني السكنية.

4. حق العلوّ والسفل وملكية الشقق دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني المصري. سنة 1997م، ولكني لم استطع الوصول إليها إنما اطلعت على خطة البحث.

وهذه الكتابات جميعاً بحثت الموضوع من منظور عام ولم توله عناية خاصة، فيما يخص موضوع المرافق المشتركة في المباني السكنية. ولهذا جاءت هذه الرسالة لتبحث موضوع المرافق المشتركة بعناية وتمحيص.

#### ❖ منهجية البحث:

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

2. عرضت المسائل الفقهية بطريقة الفقه المقارن، حيث قمتُ بذكر تحرير محل النزاع مبينة مواطن الاتفاق والخلاف بينهم - ما استطعت إلى ذلك سبيلاً-، ثم أذكر أقوال الفقهاء على وفق الترتيب الفقهي وأتبعها بذكر أدلتهم، ثم أبين الرأي الراجح وسبب الترجيح.

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

4. حرّجت الأحاديث النبوية من مظانها حسب الأصول المتبعة 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 بدأتُ باسم الشهرة للمُصنّف، ثم اسم الكتاب، ثم دونت رقم الجزء إن وُجد ثم رقم الصفحة، حرصاً على الأمانة العلمية ونسبة الفضل إلى أهله.

6. اقتصرْتُ في التشكيل على الآيات القرآنية والأحاديث النبوية وبعض الآثار والعبارة المبهمة والكلمات الغريبة.

7. نيلتُ البحثُ بفهرسٍ للآيات الكريمة والأحاديث النبوية والآثار والمراجع والمصادر والموضوعات وذلك لتسهيل الاستفادة من البحث ومعرفة الطبقات التي اعتمدتُ عليها في العزو.

8. اعتنيتُ بضربِ الأمثلةِ؛ خاصةً الواقعية.

❖ خُطة البحث:

تتكون 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 وضوابطها

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 ترميما وبناء أو تعديلا وتغييرا

## 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.

الفهارس العامة: 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 المرافق المشتركة في اللغة والاصطلاح

أولاً: تعريف المرافق لغة:

أ. المرافق لغة:

المرافق جمع مرفق، وقد وَرَدَتْ فِي مَعَاجِمِ اللُّغَةِ بِالْفَتْحِ وَالْكَسْرِ مِنَ الِارْتِفَاقِ أَيْ الِانْتِفَاعِ<sup>(1)</sup>.  
ومن ذلك ما جَاءَ فِي قِصَّةِ أَصْحَابِ الكَهْفِ قَالَ اللهُ تَعَالَى ﴿وَيَهَيِّئْ لَكُم مِّنْ أَمْرِكُمْ مِرْفَقًا﴾<sup>(2)</sup>،  
والمُرَادُ بِالآيَةِ: أَيْ مَا يَرْتَفِقُونَ بِهِ وَيَنْتَفِعُونَ بِحُصُولِهِ<sup>(3)</sup>.

كما تأتي كلمة المرافق على معانٍ عدة: -

1. العظمة المُوَصِّلة الذراع في العَضُد<sup>(4)</sup>. قال تعالى ﴿وَأَيَّدِيكُمْ إِلَى المِرْفَقِ﴾<sup>(5)</sup> وتطلق على المِرْفَقِ.

2. ما يَنْبَغُ العَقَارُ مِمَّا يَنْتَفَعُ بِهِ، وَيُقَالُ مِرْفِقُ الدَّارِ: مَصَابُ المَاءِ وَنَحْوُهَا مِنَ المَغْتَسَلِ  
والمَطْبَخِ وَالكَنِيفِ<sup>(6)</sup>. وَيُرِيدُ بِالكُنْفِ والحُسُوشِ أَيْ مَرَاحِيضِهِمْ<sup>(7)</sup>.

3. وهو ما يَنْتَفَعُ بِهِ النَّاسُ كَالطَّرِيقَاتِ، وَالحِدَائِقِ، وَالمَسَاجِدِ وَنَحْوِهَا<sup>(8)</sup> وَيُطْلَقُ عَلَيْهَا المِرْفَاقُ  
العامة. ومنه: ما يَنْتَفَعُ بِهِ السَّكَّانُ عَامَةً كَأَجْهَزةِ النُّقْلِ وَالشُّرْبِ وَالإِضَاءَةِ<sup>(9)</sup> وَيُطْلَقُ عَلَيْهَا  
مرافق المدينة.

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

(2) سورة الكهف: الآية (16).

(3) الشوكاني، فتح القدير، (324/3).

(4) الجوهري: الصحاح (1482/4)، الرازي: مختار الصحاح (126/1).

(5) المائدة، آية 6.

(6) ابن منظور، لسان العرب (119/10) والكنيف: أي المرحاض 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 (362/1)، الأزدي: المنجد في اللغة (273).

4. ما يُتَكَاً عليه كالوسادة والمِخْدَةُ<sup>(1)</sup>.

ومقصودنا من هذه المعاني الأربعة: معنيان هما ما يتبع العقار، المرافق العامة ومرافق المدينة.

#### أ- تعريف المشتركة لغة:

من الفعل الخماسي اشْتَرَكَ، ومنه الشَّرْكَةُ والمشاركة، وهو أن يكون الشيء بين اثنين لا ينفردُ به أحدهما<sup>(2)</sup> وجمعٌ مشتركة مشاركات. وعليه؛ فالمشتركة التي يشترك فيها اثنان فأكثر.

#### ب- المرافق المشتركة لغة:

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

#### ثانياً: تعريف المرافق المشتركة اصطلاحاً:

أولاً: المرافق المشتركة عند الفقهاء القدامى<sup>(3)</sup>:

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

#### أولاً: عند الحنفية

هي "المرافقُ عبارةٌ عما يُرتَفَقُ به وَيَخْتَصُّ بما هو من التَّوَابِعِ كَالشَّرْبِ وَمَسِيلِ الْمَاءِ"<sup>(4)</sup>.

- قوله ويختص بما هو من التوابع: أي الحقوق التي يُنتفعُ بها، فالمرافقُ هي الحقوق التي تتبعُ العقارَ، مثال ذلك: ترميزُ مجرى ماءٍ من أرضٍ لسقي الأرضِ الأخرى، وفتحُ طريقٍ غيرِ نافذٍ وغيره<sup>(5)</sup>.

(1) ابن منظور، لسان العرب(119/10).

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

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

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

(5) المرجع السابق، بتصرف.

ثانياً: عند المالكية:

وهو "الإرفاق هو إعطاء منافع العقار"<sup>(1)</sup>.

قوله إعطاء منافع العقار: "إرفاقُ جَارٍ حَسَنٌ لِلجَارِ بِمَسْقَى أَوْ طَرِيقٍ أَوْ جِدَارٍ"<sup>(2)</sup>.

- كَأَن يَنْتَفِعُ الجَارُ عِبْرَ أَرْضِ جَارِهِ لمروره فِيهِ، أَوْ بِتَثْبِيتِ حديدَةٍ عَلَى حَائِطِ جَارِهِ ليعمَلَ بِهِ مَنشَرًا لِلغَسِيلِ.

ثالثاً: عند الشافعية:

فقد عرفوا الإرفاق بضرب الأمثلة له فقالوا:

"أما الإرفاق فهو من ارتفاق الناس بمقاعد الأسواق"<sup>(3)</sup> وأفنية الشوارع، وحريم الأمصار، ومنازل الأسفار"<sup>(4)</sup><sup>(5)</sup>.

ويُعرفونه أيضاً: "ما يحتاج إليه لمصلحة العامر"<sup>(6)</sup> من المرافق، كحريم البئر، وفناء الدار والطريق، ومسيل الماء"<sup>(7)</sup>.

رابعاً: عند الحنابلة:

وقد عرفوها كذلك بمثال قريباً من تعريف الشافعية فقالوا:

"ما تعلقت به مصلحة العامر، كحريم البئر"<sup>(8)</sup>، وفناء الطريق"<sup>(9)</sup>، ومسيل الماء"<sup>(10)</sup><sup>(11)</sup>.

(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. قلعجي: معجم لغة الفقهاء (302/1).

(7) الشيرازي: المهذب في فقه الإمام الشافعي (293/2).

(8) الحريم من كل شيء: ما تبعه فحرم بحرمة من مرافق وحقوق مثلاً حريم الدار: ما أضيف إليها من حقوقها ومرافقها، معجم اللغة العربية المعاصرة، (482/1).

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

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

(11) البهوتي: كشف القناع (192/4).

## التعريف المختار:

ترى الباحثة أن تعريف الحنفية هو المختار؛ لأنهم عرفوا التعريف بالحدِّ دون الرسم، ولا تسامه بالوضوح والشمول والإجمال وهو الأقرب لمعنى المرافق المشتركة.

وبالنظر إلى تعريفات الفقهاء القدامى للمرافق يظهر أنهم يقصدون الأماكن والمنافع المشتركة بين الناس، كالمقاعد في الأسواق والأفنية في الشوارع، والساحات في الدور، ومجرى الماء وغيره، ويقاس عليها اليوم المنتزهات، والساحات العامة ما بين الدور، والمستجمتات 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 تعريفات المعاصرين المتعددة إلا أنها متقاربة بالمفهوم، وانتقي بعضاً من تعريفاتهم:

عرّف الزحيلي: "هو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر، مملوك لغير مالك العقار الأول"<sup>(1)</sup>.

## شرح التعريف:

حق: حق دائم يبقى مادام بقي العقاران وإن تعدد الملاك، مثل حق الشرب، وحق المجرى، وحق المسيل، وحق المرور، وحق الجوار، وحق العلو<sup>(2)</sup>.

مقرر: أي مثبت شرعاً.

لمنفعة عقار آخر: عقار آخر أي (للمالك الثاني) يُحترزُ 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<sup>(3)</sup>.

عرّف أبو زهرة حق الارتفاق: حق مقرر لمنفعة عقار آخر مالكة غير مالك العقار الأول. وهو يُشابه حق الانتفاع من حيث أنه ليس فيه ملكية تامة للعقار المنتفع<sup>(4)</sup>.

و عرّف أ. علي الخفيف: حق مقرر لمنفعة عقار آخر بعينه، دون النظر إلى شخص مالكة. الخفيف: الملكية في الشريعة الإسلامية<sup>(5)</sup>.

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

وقريباً من ذلك التعريف فلقد عرّف أهل القانون المرافق المشتركة بمفهومه الموسع بتسميته "الأجزاء المشتركة" تلك الأجزاء من المبنى المعدة للاستعمال المشترك، أو الفائدة المشتركة بين جميع الملاك أو بعضهم<sup>(1)</sup>.

### تعريف المرافق المشتركة:

من خلال تعريفات الفقهاء القدامى والمعاصرين لمعنى المرافق المشتركة أرى أنها بمجمليها التقت في الجوهر إلى حدٍ كبير وإن اختلفت اللفظ بعض الاختلاف ويحسنُ 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 الملاك.

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 كالسلم، والممرات الخاصة فيه وغير ذلك<sup>(2)</sup>.

- غير مملوكة ملكاً خاصاً: يخرج منه الملك الخاص بصاحبه، أو كان لمجموعة من الأفراد.  
- التي يشترك في الانتفاع بها عدد من الملاك: يقصد بالانتفاع أن الأجزاء أو المرافق المشتركة هي من قبيل حق الانتفاع لا قبيل ملك المنفعة<sup>(3)</sup>.

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

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

(2) الخفيف: 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 مبنى وأصلها من الفعل (بنى) أي بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض<sup>(1)</sup>.

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

ب. السكن لغة:

سَكَنَ بِالْمَكَانِ يَسْكُنُ سَكْنًا وَسُكُونًا، الجمع: مساكن<sup>(2)</sup>. قال عَجَلًا فِي التَّنْزِيلِ ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ

لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾<sup>(3)</sup>.

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

ت. تعريف المباني السكنية اصطلاحاً:

استعمل الفقهاء لفظ المباني بنفس معناه اللغوي وأدرج الحديث عن أحكامه تحت مسألة العلو و السفل<sup>(5)</sup> 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 الرأسي أو العلو: 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. الخفيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص 123، 130، حيدر: ملكية الشقق والطبقات ص 65.

في شروح الحديث، بذكر البناء **لابن حجر** في قوله: "وَالْبِنَاءُ أَعَمُّ مِنْ أَنْ يَكُونَ بِطِينٍ أَوْ مَدَرٍ أَوْ بِخَشَبٍ أَوْ مِنْ قَصَبٍ أَوْ مِنْ شَعْرٍ"<sup>(1)</sup>.

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

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

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

وتبعاً لما جاء في مركز الإحصاء المركزي بغزة فقد عرف المبنى: "هو كل مشيد قائم بذاته ومثبت على الأرض أو على الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، ويكون المبنى 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"<sup>(3)</sup>.

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

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

وبناء على ذلك أستطيع أن أعرف المباني السكنية فأقول:

"مجموعة الأبنية سواء بنظام رأسي 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 المبنى الواحد.

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

(2) الفائز، البناء وأحكامه في الفقه الاسلامي ص46.

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

نظام الرأسي: يقصد به البناء المكون من عدة طوابق.

أو أفقي: أبنية متجاورة بعضها مع بعض، كقطعة أرض تشمل على عدد من الأبنية المتجاورة.

المُعد 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 مُعد للسكن.

أو العمل والسكن معاً: يقصد بها المباني التجارية السكنية، فقد يُعد جزء من المبنى للعمل التطوعي كتعليم الناس علوماً دنيويةً أو علوماً شرعية، أو لأيّ غرض تجاري مثلاً: عيادة طبية أو محلات تجارية، وجزء آخر منه للسكن وهذه الصورة الغالبة. وهو قيد يخرج منه المباني 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، وغيره.

## المطلب الثالث

### مشروعية بناء المباني السكنية

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

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

#### أولاً: القرآن الكريم

- قال تعالى: ﴿وَأذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُوبِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا﴾<sup>(1)</sup>.

- قال تعالى: ﴿وَكَانُوا يَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ﴾<sup>(2)</sup>.

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

#### ثانياً: السنة:

- عندما هاجر النبي ﷺ إلى المدينة بركت ناقته في مَرِيدًا لِلتَّمْرِ، لِسُهَيْلٍ وَسَهْلٍ غُلَامَيْنِ يَتِيمَيْنِ فِي حَجْرٍ أَسْعَدَ بْنِ زُرَّارَةَ، فَقَالَ ﷺ حِينَ بَرَكْتَ بِهِ رَاحِلَتُهُ: "هَذَا إِنْ شَاءَ اللَّهُ الْمَنْزِلُ"، وفي

(1) سورة الأعراف آية 74.

(2) سورة الحجر: آية 82.

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

(4) ابن حبان: البحر المحيط (39/8).

رواية موسى بن عقبة: أنه كان يقول: "دعوها فإنها مأمورة، فإنما أنزل حيث أنزلني الله"، فلما انتهت إلى دار أبي أيوب بركت به على الباب، فنزل فدخل بيت أبي أيوب حتى ابتنى مسجده ومسكانه<sup>(1)</sup>.

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

- عَنْ نَافِعِ بْنِ عَبْدِ الْحَارِثِ، عَنِ النَّبِيِّ ﷺ قَالَ: "مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ الْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيءُ"<sup>(3)</sup>.

**وجه الدلالة:** بيّن النبي ﷺ أن من سعادة الإنسان توفير مسكن واسع لتلبية حاجاته فأمر البناء فيه سعة.

### ثالثاً: الأثر:

حدّث عن خالد بن الوليد أنه شكى إلى النبي ﷺ الضيق في مسكنه، فقال: "ارفع البنيان إلى السماء"<sup>(4)</sup>. 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 تهتم كل فرد من أفراد البشر.

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

(1) اخرج 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 عساکر، 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<sup>(1)</sup>:

#### • ضابط الإسراف والتبذير:

وقد بيّن العلماء أنّ إنفاق المال يكون على ثلاثة أوجه:

الأول: إذا كان الإنفاق في الحرام فهو محرّم سواء كان كثيراً أو قليلاً؛ فلو أنفق ماله في معصية وفساد ولو كان مُداً يعدّ تبذيراً كما في قوله تعالى: ﴿وَلَا تُبْذِرْ تَبْذِيرًا﴾<sup>(2)</sup>.

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

(1) لما كان الحكم على الشيء فرعاً عن تصويره، فأردتُ أن أوضح معنى الإسراف والتبذير في اللغة والاصطلاح: الإسراف لغة واصطلاحاً: الإسراف في اللغة: مُجَاوِزَةُ الْقَصْدِ، وَالسَّرْفُ ضِدُّ الْقَصْدِ. ابن منظور: لسان العرب (148/9).

وفي الاصطلاح: صَرَفُ الشَّيْءِ فِيمَا يَنْبَغِي زَائِداً عَلَى مَا يَنْبَغِي. ابن عابدين: رد المحتار على الدر المختار (759/6). وعرفه ابن تيمية: مجاوزة الحد. ابن تيمية: الفتاوى الكبرى لابن تيمية (480/5). التبذير في اللغة واصطلاحاً: التَّبْذِيرُ لُغَةً: هُوَ تَفْرِيقُ الْمَالِ عَلَى وَجْهِ الْإِسْرَافِ وَإِفْسَادِهِ وَإِنْفَاقِهِ فِي السَّرْفِ. 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 فرّق بينهما قال ابن عابدين: "بين الإسراف والتبذير، ويستعمل في المشهور بمعنى الإسراف والتحقيق أن بينهما فرقا 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 المُنفِق ويقدر ماله فهذا ليس بإسراف<sup>(1)</sup>.

(وضابطه الغنى والفقير): فإذا كان حال المُنفِق ميسوراً وغنياً وله مكانة رفيعة؛ فلو اشترى سيارة مُرفهة أو أراد أن يبني بيتاً فخماً فلا يعد ذلك إسرافاً، ولا يُقارن والحالة هذه فالشخص حالته المادية فقيرة، ولا يستطيع أن يعول نفسه وعياله إلا على قدر المأكل والمشرب والملبس فقط؛ فلو أنفق ماله لأجل شراء سيارة فارهة مثلاً فيعد ذلك إسراف في حقه، فالإسراف أمرٌ نسبي متفاوت يختلف من شخص لآخر وبحسب وضعه<sup>(2)</sup>.

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

- أما الأول: ما يكون لدفعٍ مفسدةٍ ناجزة أو متوقعة فليس هذا بإسراف، مثال ذلك كأن يدفع رجلٌ مبلغاً من المال لآخر تورط مع الغرماء في دينٍ.

- والثاني: ما لا يكون في شيء من ذلك وذهب الجمهور على أنه إسراف؛ كأن يدفع مال غير 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<sup>(3)</sup>.

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

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

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

(2) محاضرة صوتيه للشيخ ابن عثيمين موقع ابن عثيمين

<http://www.ibnothaimen.com/all/Noor.shtml> <http://www.ahlalhdeth.com/vb/showthread.php?t=118256>

فتوى للشيخ ابن عثيمين عن ضابط الإسراف 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 وتشبيد عمرانهم شريطة ألا يتجاوز حد الاعتلاء أي ليس بإسراف ولا تقتير 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 قَوَامًا﴾<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: أن يكون البناء لحاجة ومصلحة:

سبق أن بينت أن الحاجة للمساكن ضرورة من الضروريات، لكن ما ضابط هذه الحاجة والمصلحة؟ ويقصد بذلك ما تمسه الحاجة والضرورة للبناء<sup>(2)</sup> 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 التباهي والتفاخر.

### ثالثاً: عدم المباهاة والتطاول في البنيان:

نهى الإسلام عن التطاول ويقصد فيه التعالي في البنيان الزائد عن الحاجة، حيث وردت نصوص تدم وتنتهي عن التطاول<sup>(3)</sup>.<sup>(4)</sup>

(1) سورة الفرقان: آية 67.

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

(3) أولاً: القرآن الكريم:

نعى القرآن الكريم على الأقبام السابقة من شيوع مظاهر البذخ والترف والتطاول في البنيان التي آلت مصيرها إلى السقوط والدمار قال تعالى: ﴿أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ آيَةً تَعْبَثُونَ\* وَتَتَّخِذُونَ مَصَانِعَ لَعَلَّكُمْ تَخْلُدُونَ﴾. الشعراء: 128  
وجه الدلالة: وصف الله عزوجل بنيان قوم هود عليه السلام بالريع أي موضع مرتفع كالعلم (كالجبال)، فكانوا يبنون في الجبال بقصد التفاخر والتباهي. القرطبي: الجامع لأحكام القرآن= تفسير القرطبي (123/13).

ثانياً: من السنة:

قد أشار النبي صلى الله عليه وسلم سيأتي زمن يتطاول الناس فيه بالبنيان ويتفاخرون فيه. قال أبو هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم "لَا تَقُومُ السَّاعَةُ حَتَّى يَتَطَاوَلَ النَّاسُ فِي الْبُنْيَانِ". البخاري، صحيحه، كتاب الفتن، باب خروج النار، (7121) (59/9)  
وجه الدلالة: ذم الحديث التطاول في البنيان. العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، كتاب الاستئذان، باب ما جاء في البناء (92/11).

(4) المقصود بالمباهاة: المفاخرة، الزبيدي: تاج العروس مادة بهو (240/37) والتطاول: هو أن يرفع رأسه ويرى أن له عليه فضلاً في القدر وهو مذموم يوضع موضع التكبر. الزبيدي: تاج العروس مادة ط و ل. (393/29).

## ضابطُ التناول:

بين الفقهاء ضابطاً للتناول في البنيان وهي كالآتي:

- إذا كان التناول بقصد التفاخر والمباهاة فهو مذموم ومكروه وهو المنهي عنه في الحديث لأنه من قبيل الإسراف والتبذير في المال، قال ابن رشد: "التناول في البنيان مكروه"<sup>(1)</sup>.
- فإذا كان لغرض الحاجة: كحاجة الناس اليوم في زماننا إلى بناء المباني السكنية؛ لكثرة من يعول، أو لاتخاذها كسباً لرزق، فلا تكرر العمارة إن كانت بقدر الحاجة وبحسب ما يحتاجه الناس، وإنما النهي في الحديث محمولٌ على نحوٍ من التفاخر أو التعاضم، وأما الزيادة على قدر الحاجة فخلاف الأولى وقيل مكروه<sup>(2)</sup>.

هل تعتبر الأبنية السكنية في زماننا اليوم من باب التناول في البنيان؟

بناء على سبق ذكره أعلاه نقول عملاً بالقاعدة الفقهية "الأمور بمقاصدها"<sup>(3)</sup>: أي أن أعمال المكلف وتصرفاته القولية أو الفعلية تبعاً لمقصود الشخص وغايته وهدفه من وراء تلك الأعمال والتصرفات وأصل القاعدة<sup>(4)</sup>، الحديث الذي رواه أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا فَهَجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ،،"<sup>(5)</sup> فقد عدَّ العلماء هذا الحديث أنه ثلثُ العلم وثلثُ الإسلام فالنية أحدُ الأقسامِ فهي عبادةٌ بمفردها<sup>(6)</sup>.

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

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

(2) قليوبي وعميرة: حاشيتان قليوبي وعميرة (96/4).

(3) السيوطي: الأشباه والنظائر (8/1).

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

(5) البخاري، صحيحه، كتاب الأيمان والنذور، باب النية في الأيمان، (6689) (140/8). وورد أيضاً في كتاب

بدء الوحي، باب كيف كان بدء الوحي إلى الرسول صلى الله عليه وسلم (1) (6/1).

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

## المطلب الخامس

### حكم البناء على أرض الغير

بينتُ فيما سبق أن من ضوابط البناء وهو أن يكون من مالٍ حلال حيث حثت الشريعة الإسلامية على الكسب الحلال الطيب واجتناب الشبهات والابتعاد عن كل ما يقربه للحرام، فالحلال بيّن والحرام بيّن، وقد حرّم الله تبارك وتعالى على المسلم كسب ماله بالوجوه المحرمة كالربا في قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾<sup>(1)</sup> والسرقه كما في قوله تعالى: ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا﴾<sup>(2)</sup>، وغيرهما مما يدخل فيه الأمور غير مشروعة كالغصب والاختلاس؛ فإن كسب المرء ماله بهذه الطرق فعليه أن يتخلص منه بالطرق المشروعة المباحة.

وعليه فإذا بنى المسلم مسكناً له أو لأجل أعمال البر فعليه أن يحرص في بنائه من مالٍ حلال لقبول عمله، لقول الرسول ﷺ: "أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّ اللَّهَ طَيِّبٌ لَا يَقْبَلُ إِلَّا طَيِّبًا"<sup>(3)</sup> وسوف أتحدث -بإذن الله- عن حكم البناء على أرض الغير بشيء من الإيجاز في هذا المطلب<sup>(4)</sup>.

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

ويقصد بأرض الغير أي لغير مالك الأرض، فهي إما أن تكون من المباحات كأرض موات، وإما أن تكون مستأجرة أو مغصوبة أو مستعارة، أوضحها على وجه الإيجاز.

### أولاً: بالنسبة لأرض الموات التي ليست ملكاً لأحد:

ذهب جمهور الفقهاء وهم الحنفية - ماعدا الإمام أبا حنيفة -<sup>(5)</sup> والمالكية<sup>(6)</sup> والشافعية<sup>(7)</sup> والحنابلة<sup>(8)</sup>، بجواز البناء عليها بغير إذن الإمام لقوله ﷺ: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ،

(1) سورة البقرة: جزء من الآية (275).

(2) سورة المائدة: جزء من الآية (38).

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

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

(5) ابن همام: فتح القدير (70/10).

(6) القرافي: الذخيرة (147/6).

(7) الماوردي: الإقناع للماوردي (118/1)، البهوتي: الروض المربع (441/1).

(8) البهوتي: الروض المربع (441/1).

وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ<sup>(1)</sup>، ولأنه مالٌ مباحٌ سبقت يده إليه فيملكه، قياساً على من يملك الحطب والصيد<sup>(2)</sup>. ولم يُجزِ الإمام أبو حنيفة حيث استدل بقول الرسول ﷺ "ليس للمرء إلا ما طابت نفس إمامه به"<sup>(3)</sup>، وقياساً على الغنيمة فهي موصولة إلى يد المسلمين بإيجاف الخيل والركاب فليس لأحد أن يختص به بدون إذن الإمام<sup>(4)</sup>.

### ثانياً: حكم البناء في الأرض المغصوبة

ذهب جمهور الفقهاء وهم الحنفية<sup>(5)</sup> والمالكية<sup>(6)</sup> والشافعية<sup>(7)</sup> والحنابلة<sup>(8)</sup> أن من بنى في أرض مغصوبة وطلب صاحب الأرض الهدم لَزَمَ على الغاصب هدم البنيان أو قلعه. قال ابن قدامة: "وَلَا نَعْلَمُ فِيهِ خِلَافًا"<sup>(9)</sup>.

❖ الأدلة من السنة، والأثر، والمعقول:

أولاً: من السنة:

أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ: "لَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"<sup>(10)</sup>.

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

ثانياً: من الأثر:

رَوَى أَبُو دَاوُدَ، وَأَبُو عُبَيْدٍ فِي الْحَدِيثِ أَنَّهُ قَالَ: فَلَقَدْ أَخْبَرَنِي الَّذِي حَدَّثَنِي هَذَا الْحَدِيثَ، أَنَّ رَجُلًا غَرَسَ فِي أَرْضِ رَجُلٍ مِنَ الْأَنْصَارِ، مِنْ بَنِي بَيَاضَةَ، فَأَخْتَصَمَا إِلَى النَّبِيِّ ﷺ فَقَضَى لِلرَّجُلِ

- (1) الترمذي، سننه، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، (1378) (654/3). قال الالباني: صحيح
- (2) ابن همام: فتح القدير (70/10)، القرافي: الذخيرة (147/6)، الماوردي: الإقناع للماوردي (118/1)، البهوتي: الروض المربع (441/1).
- (3) البيهقي، معرفة السنن والآثار، كتاب الصلح، باب إحياء الموات، (2175) (8/9). الحديث فيه ضعف، الزيعلي: نصب الراية (290/4).
- (4) ابن همام: فتح القدير (70/10).
- (5) ابن همام: فتح القدير (70/10).
- (6) الغرناطي: القوانين الفقهية (217/1).
- (7) النووي: روضة الطالبين (47/5).
- (8) البهوتي: الروض المربع شرح زاد المستنقع (441/1).
- (9) المغني: ابن قدامة (378/7).
- (10) تم تخريجه أعلاه.

بَأَرْضِهِ، وَقَضَى لِلْآخِرِ أَنْ يَنْزِعَ نَخْلَهُ. قَالَ: فَلَقَدْ رَأَيْتَهَا تُضْرَبُ فِي أُصُولِهَا بِالْفُؤُوسِ، وَأَنَّهَا لَنَخْلٌ  
عَمٌّ (1) (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  
بِغَيْرِ إِذْنِهِ.

أما إن كانت قيمة الأرض تنقص بالقلع أو الهدم فللمالك أن يُضَمِّنَ الغاصبَ 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 ألحق ضرراً حصل بفعله في ملك غيره فلزمه إزالة أنقاض البنيان.

- لأنه عين مال الغاصب، فلم يملك صاحب الأرض أخذه، كما لو وضع فيها أثاثاً أو حيواناً.  
وإن طلب أخذه بقيمته (6).

ثالثاً: حكم البناء على الأرض المستعارة:

ذهب جمهور الفقهاء الحنفية (7)، الشافعية (8)، والحنابلة (9) إلى جواز إعاره الأرض للبناء  
ابتداءً سواء كانت مطلقة أم مقيدة؛ لإباحة الإذن للجميع، وقد فرّقوا 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: معالم السنن (47/3).

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

(3) البابرّي: العناية شرح الهداية (343/9).

(4) الشيرازي: المهذب في فقه الإمام الشافعي (204/2).

(5) ابن قدامة: المغني (180/5).

(6) ابن قدامة: المغني (180/5)، بتصرف.

(7) ابن نجيم: البحر الرائق 282/7.

(8) الشيرازي: المهذب في فقه الإمام الشافعي (190/2).

(9) ابن مفلح: المبدع شرح المقنع 6/5، الرحيباني: مطالب أولى النهي (732/3).

أولاً في حال الشرط: اتفق الجمهور أبو حنيفة<sup>(1)</sup>، ومالك<sup>(2)</sup>، والشافعي<sup>(3)</sup>، وأحمد<sup>(4)</sup> أنه إذا أعار المعير أرضه للبناء وشرط على المستعير القلع في وقت عند رجوعه أو عينه بوقت ثم رجع لزمه القلع؛ لقوله ﷺ: "الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ"<sup>(5)</sup>.

ثانياً: في حال عدم الشرط على قولين:

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

- إما بقاء البناء ويعطي المستعير أجره بناء للمعير<sup>(9)</sup>.
- أو يهدم البناء ويضمن المعير قيمة الارش (المعير) مبنية لصاحبها؛ لأن دفع الضرر من الجانبين واجب، وإنما يندفع الضرر بهذا<sup>(10)</sup>، لمفهوم قوله ﷺ: "لَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"<sup>(11)</sup>. ودليل ذلك أن المستعير إنما فعل ذلك بإذن صاحب الأرض، ولا يلحق الضرر عليه بنقص قيمة، ولأن العارية عقد إرفاق ومعونة، وإلزامه بالقلع بدون أجره فيكون عدواناً وظلماً<sup>(12)</sup>.
- أو يتملكه ببذل، كالبائع والمشتري فأياً أراد المعير أُجبرَ عليه المستعير فإن أبي كُفِّفَ تفرغ الملك ولا شيء له غير ذلك<sup>(13)</sup>.

- 
- (1) ابن نجيم: البحر الرائق (282/7).
  - (2) الأصبحي: المدونة الكبرى، (449/4).
  - (3) الشافعي: البيان في مذهب الشافعي، (516/6).
  - (4) الرحيباني: مطالب أولي النهي (732/3).
  - (5) أخرجه مصنف أبي شيبة، (22454)، (326/11)، قال الألباني: صحيح، الألباني: إرواء الغليل في تخريج منار السبيل 295/5.
  - (6) السرخسي: المبسوط (141/11).
  - (7) الشرييني: مغني المحتاج (327/3).
  - (8) الرحيباني: مطالب أولي النهي (732/3)، ابن مفلح: المبدع شرح المقنع (75/5).
  - (9) الشرييني: مغني المحتاج (327/3).
  - (10) السرخسي: المبسوط (141/11).
  - (11) سبق تخريجه ص 18.
  - (12) الرحيباني: مطالب أولي النهي (732/3)، ابن مفلح: المبدع شرح المقنع (6/5).
  - (13) الشرييني: مغني المحتاج (327/3).

❖ **القول الثاني:** ذهب الإمام مالك أن المالك بالخيار إن شاء أخذ المستعير بقلع بنائه، وإن شاء أعطاه قيمته مهدوماً إذا كان مما له قيمة بعد القلع وسواء انقضت المدة المحدودة بالشرط أو بالعرف أو العادة<sup>(1)</sup>.

وعليه إذا بنى بعد الرجوع وبعد انتهاء المدة فحكمه حكم الغاصب لقول الرسول ﷺ: **لَيْسَ لِعِرْقِ ظَالِمٍ حَقٌّ**<sup>(2)</sup>. وعلى المستعير هدم البناء، وتسوية الحفر، وتقوم الأرض وسائر أحكام الغصب، لأنه عدوان<sup>(3)</sup>.

❖ **الرأي الراجح:** ترى الباحثة القول الأول عملاً برأي الجمهور هو الراجح، حيث إن المعير بالخيار 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 مستعارة أو المستأجرة أو غير ذلك فلها أحكامها التي تم تفصيلها آنفاً.

(1) ابن رشد: بداية المجتهد (98/4).

(2) سبق تخريجه ص18.

(3) الخرشي: 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 الأملاك 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<sup>(1)</sup>.

كما وتنقسم الملكية العامة إلى قسمين:

- **ملكية عامة للدولة:** وهو ما كان مخصصاً لمنفعة من المنافع العامة، والذي يحول طبعه، ووضعه لأن يكون ملكاً خاصاً إما لكثرتة ووفرته، أو لتعاضده، أو لكثرة من يقصده، ويرتفق به كالأنهار العظيمة، والشوارع والطرق العامة، والرحاب بين العمران، والحصون والمساجد، ومطارح البلاد وأفنيئها والسكك الحديدية حيث تعتبر أملاكاً عامة للدولة مما لا يجوز تملكها ولا تملكها فتسمى ملكية أموال عامة<sup>(2)</sup>.

- **ملكية خاصة للدولة:** تسمى الأملاك الحرة وهي الأموال التي تملكها الدولة بصفتها شخصاً معنوياً. مثل العقار المملوك كالحوائق، والمستشفيات، والمدارس، والمسكن التي تنشئها الدولة لرعاياها أو موظفيها، والأعيان الموقوفة على جهات الخير وغيره فهي تقبل التملك والتمليك بسبب من أسباب نقل الملك<sup>(3)</sup>.

(1) البعلي: الملكية وضوابطها في الإسلام، ص90.

(2) الماوردي: الأحكام السلطانية (244/1)، الجنيدل: نظرية التملك في الإسلام ص19، البعلي: الملكية وضوابطها في الإسلام ص90، الخفيف: الملكية في الشريعة الإسلامية ص67.

(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 عدُّ معتدياً على حق غيره من الشركاء<sup>(1)</sup>.

### حكم الانتفاع بالنوعين السابقين:

أقرت الشريعة الإسلامية الانتفاع بالأماكن العامة وذلك فيما فعله عمر رضي الله عنه في أرض السواد في العراق وأرض مصر إذ جعلها وقفاً على المسلمين، وأشار عليه عليٌّ ومعاذ بن جبل رضي الله عنهما للمنفعة العامة. أما بالنسبة للملكية الخاصة فمعلوم بإاحتها بالضرورة لصاحب الملك لكن شريطة عدم إلحاق الضرر بالآخرين<sup>(2)</sup>.

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

1. ملك عين: أن يكون الملك وارداً على ذات الشيء ومادته المملوكة كالأموال المنقولة والمتاع والأموال غير المنقولة، كالعقار والأراضي والدور ويسمى ملك الرقبة أو ملكاً تاماً<sup>(3)</sup>.

2. ملك منفعة: أن يكون للمالك حق الاستفادة فقط من الشيء مع المحافظة على عين ذات الشيء كسكنى الدور والحوانيت والأدوات.. إلخ بطريق الإجارة أو الإعارة أو بغيرهما من الأسباب المشروعة لتمليك المنافع، ويعبر عنها بالملكية الناقصة<sup>(4)</sup>.

3. ملك الدين: كمبلغ لأحد في ذمة آخر بسبب ما، وكثمن مبيع على مشتريه، وبديل قرض على مقترضه، وقيمة مال متلف على من أتلفه ونحو ذلك<sup>(5)</sup>.

(1) الجنيدل: نظرية التملك في الإسلام ص19، انظر الخفيف: الملكية الشريعة الإسلامية ص76.

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

(3) بدران أبو العينين: الشريعة الإسلامية تاريخها ونظرية 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 منفعه، لها أحكامها يمكن الرجوع إليها في مظانها.
- الزرقا: المدخل الفقهي العام ص350.

ثالثاً: بالنظر إلى صورته أي كيفية تعلقه بالملوك:

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

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<sup>(2)</sup>.

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 الأملاك المشابهة.

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

من خلال هذه التقسيمات يمكننا تقسيم المرافق على قسمين رئيسيين كالآتي:

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

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

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

(1) الخفيف: 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 الحيّ، فإن هذه المرافق تكون مرافق خاصة بهم بما سواهم، كموقف للسيارات خاص بالبرج.
- خاصة بفئة معينة: كموظفين في جهة معينة يجمعهم حكم العمل، أو أقارب اتفقوا على شراء دونم بمرافقه أو شراء مصيف مثلاً، فيكون الملك الأصلي مقطوعاً لهم والانتفاع حقّ للجميع.

## المطلب الثاني

### أنواع المباني السكنية

من المعلوم أن بناء البيوت ليس أمراً جديداً وإنما موجوداً في القرون والعصور الماضية، وقد تختلف نوع المادة المستخدمة في البناء من زمن إلى آخر، وبالنظر للتطور التكنولوجي العمراني الملموس 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 للعمران 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 بيوتهم كانت مصنوعة من الشعر أو الصوف، وبيوتاً أخرى من الاسمنت والحجر والفولاذ للحفاظ على متانة المبنى وتماسكه كما هو مستخدم الآن في أغلب بنيانينا.

#### 2. باعتبار سعة وارتفاع المبنى:

تتعدد أنواع المباني باعتبار سعة وارتفاع المبنى فمنها:

- **الدار:** مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر وهو المتمثل بالبناء التقليدي في فلسطين، وقد يتكون من طابق واحد أو طابقين تستغلها أسرة واحدة وتسمى مساكن منفصلة<sup>(1)</sup>.

(1) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2012، النتائج النهائية - تقرير المساكن - 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 بيوت الدواب ولا بيت البواب. التهانوي: كشاف اصطلاحات الفنون (779/1). قال ابن العربي: "البيت عبارة عن قاعة وجدار وسقف وباب" وهذا التقسيم يؤكد الواقع، لقوله تعالى ﴿لِيُؤْتِيَهُمْ سُقْفًا مِنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ﴾ سورة الزخرف: آية 33، القرطبي: الجامع لأحكام القرآن (85/16).

- فيلا: مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة ومعد أصلاً لسكن أسرة واحدة عادة، ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر<sup>(1)</sup>. وله ميزات تختلف عن ملحقات البيوت الأخرى.
- العمارة: أي مباني متوسطة الارتفاع وتتراوح ما بين ثلاثة إلى خمس طوابق وذلك على حسب أنظمة البلدية في كل بلد<sup>(2)</sup>، 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 أناسٌ 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 العمارة للسكن فقط.
  - تحقيق الربح والتجارة، كأن يكون مبنى متعدد الطوابق وفيه جزء منه محلات تجارية، أو عيادة صحية، أو للإيجار والاستثمار.
- 6. باعتبار تمام الملكية ونقصانها:
  - ملكية تامة: أن يمتلك الشخصُ العينَ والمنفعةَ 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 المساكن - قطاع غزة، رام الله - فلسطين ص34.

(2) بحسب نظام قوانين الدولة غزة-فلسطين، نظام الأبنية المتعددة الطوابق، قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936، ص271.

## المطلب الثالث

### أهمية سكنى المباني

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

ومما لا يخفى على أحد أن وجود المسكن للإنسان من الضروريات الأساسية التي لا يستغنى الإنسان عنها ففيه يحافظ على كل 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 منهما حق الآخر ونحوها من أنواع العبادات، وفيها تُنشأ الأجيال وتُربى على الطاعات وأداء الواجبات وأذكر في هذا المقام قول الله ﷻ ﴿ وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ ﴾<sup>(1)</sup>.

**ثانياً: الحفاظ على النفس:** جاءت في المرتبة الثانية فهي أعلى درجة من العقل والمال والعرض وتكمن حاجة الإنسان إلى المسكن ليقية حر الصيف وبرد الشتاء، ويحفظه من أعين العدو والجواسيس، ومن هوام الدواب والسباع وما يؤكد على ذلك "أَنَّ سَلْمَانَ الْفَارِسِيِّ كَانَ يَسْتَنْظِلُ بِالْفِيءِ حَيْثَمَا دَارَ وَلَمْ يَكُنْ لَهُ بَيْتٌ. فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: أَلَا أَبْنِي لَكَ بَيْتًا تَسْتَنْظِلُ بِهِ مِنَ الْحَرِّ وَتَسْكُنُ فِيهِ مِنَ الْبَرْدِ؟ فَقَالَ لَهُ سَلْمَانٌ: نَعَمْ"<sup>(2)</sup>.

**ثالثاً: الحفاظ على العرض والعقل:** وفيه يحفظ عرضه بأن يستر نفسه وأهله وعياله من الآخرين ويرعى شؤونهم و يحافظ على حرمة البيت، فقد شرع الاستئذان عند دخول المسكن، قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ "إِذَا اسْتَأْذَنَ أَحَدُكُمْ ثَلَاثًا فَلَمْ يُؤْذَنَ لَهُ، فَلْيَرْجِعْ"<sup>(3)</sup>؛ فلو لم يكن للمسكن أهمية لما أمره بالرجوع، وكذلك قوله ﷺ "إِنَّمَا جُعِلَ الْاسْتِئْذَانُ مِنْ أَجْلِ الْبَصْرِ"<sup>(4)</sup>.

(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) (54/8) مسلم، صحيحه، كتاب الآداب، باب الاستئذان (3153) (1694/3).

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

وَقَالَ ابْنُ الْمَلَكِ: أَيُّ: إِنَّمَا احتيجَ إِلَى الإِسْتِئْذَانِ فِي الدُّخُولِ لِئَلَّا يَقَعَ النَّظَرُ مَنْ هُوَ خَارِجٌ إِلَى دَاخِلِ الْبَيْتِ، فَيَكُونُ بِلَا اسْتِئْذَانٍ كَالدُّخُولِ بِلَا اسْتِئْذَانٍ<sup>(1)</sup>. ومن ناحية أخرى فلو ترك المرء أولاده بلا مأوى فإنه مُدعاة إلى الضياع، وفساد أخلاقهم فقد يُؤدي بهم إلى ارتكاب الفاحشة، واختلاط الأنساب، وشرب الخمر، وإدمان المخدرات.

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

هذا فإن حاجتنا إلى بناء العمارات المتعددة الطوابق والأبراج السكنية وبرز التشييد العمراني وباختلاف الزمان والمكان وتغير العادات والتقاليد، أصبحت ضرورة من الضروريات وذلك عملاً بالقاعدة الفقهية "الْحَاجَةُ تَنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ، عَامَّةً كَانَتْ أَوْ خَاصَّةً"<sup>(2)</sup>. حيث حاجتنا إلى بناء الأبنية باختلاف أنماطها تستدعي تيسيراً أو تسهياً 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 تقتضي 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 الرأسي المتمثل بقطعة أرض تضم مجمعات سكنية.
6. الظروف الاقتصادية التي تحول دون شراء أراضي غالية الثمن يضاهي سعرها سعر الشقة لاسيما لذوي الدخل المحدود<sup>(3)</sup>.

(1) القاري، مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، كتاب الديات، باب ما لا يضمن من الجنايات (3515) (2298/6).

(2) ابن نجيم: الأشباه والنظائر ص 78.

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

# الفصل الثاني

## أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية

وفيه مبحثين:

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

المبحث الثاني: أحكام التصرف بالأجزاء المفرزة ترميماً وبناءً أو تعديلاً وتغييراً.

# المبحث الأول مفهوم الأجزاء المفترزة وأحكامها العامة والقيود المتعلقة بها

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الأجزاء المفترزة وصورها.

المطلب الثاني: الأحكام العامة في بيع، إجارة، إعاره ورهن الأجزاء المفترزة.

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



## المطلب الأول

### مفهوم الأجزاء المفترزة

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

#### أولاً: تعريف الأجزاء المفترزة

##### المفترزة لغةً:

مصدر (فَرَزَ) يَدُلُّ عَلَى عَزْلِ الشَّيْءِ عَنِ غَيْرِهِ. يُقَالُ: فَرَزْتُ الشَّيْءَ فَرَزًا، وَهُوَ مَفْرُوزٌ<sup>(1)</sup>، وَالْفَرِزُ مَا فَرَزَ مِنَ النَّصِيبِ الْمَفْرُوزِ لِمُصَاحِبِهِ، وَاجِدًا كَانَ أَوْ اثْنَيْنِ<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً: تعريف الأجزاء المفترزة اصطلاحاً:

هي ما كان موضوعها أو محلها معيناً، شاملة جميع أجزائها الخاصة، وتعود ملكيتها لشخص واحد أو مجموعة أشخاص معينين بصورة مستقلة وتامة وعلى وجه استثنائي، كملكية شخص لقطعة أرض محددة، أو لدار بأكملها أو شقة في طوابق متعددة، ويطلق عليها بالملكية المفترزة أو الحصاة المفترزة<sup>(3)</sup>.

ولقد عرف علماء آخرون الأجزاء المفترزة بشكلٍ أعم، فقالوا: "هي أجزاء مملوكة لصاحبها ملكية مفترزة أي تخصه دون غيره"<sup>(4)</sup>.

أو "كل مَّا هو مُعَدٌّ لِلِاسْتِعْمَالِ الْخَاصِّ بِالْمَالِكِ"<sup>(5)</sup>.

(1) ابن فارس: مقاييس اللغة (4/485).

(2) الهروي: تهذيب اللغة (13/131).

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

(4) حيدر: ملكية الطوابق والشقق ص 201.

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

### ثالثاً: صور الأجزاء المفرزة:

الصورة الأولى: يُلاحظ من خلال التعريف الاصطلاحي: أن الأجزاء المفرزة في الملك تشمل تلك الأملك التي يستقل بها مالكا بالكلية فلا تشترك مع غيره بأي صورة من الصور؛ كأرض معروفة المساحة والحدود، أو دار بأكملها، أو تكون مفرزة فرزاً كاملاً كفيلا سكنية مستقلة بمالكا متبوعة بمرافقها.

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

## المطلب الثاني

### أحكام بيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفززة

اعتاد سكان العمارات السكنية أو الأبراج على أن يتوافقوا على أنظمة وضوابط، تُنظّم عمليات التصرف في الأجزاء المفززة، 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 والإعارة والرهن مسموح كذلك شأنه شأن الممتلكات الأخرى المفززة لحساب المالك فرزاً تاماً.

ولكن ثمة قيود وضوابط يتفق عليها السكان، لا بدّ 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 ثانٍ عن الضوابط والقيود الخاصة بالأجزاء المفززة في المباني السكنية خاصة.

### أولاً: الأحكام العامة في بيع وإجارة وإعارة ورهن الممتلكات عموماً

اتفق الفقهاء على مشروعية عقد البيع والإجارة والإعارة والرهن<sup>(1)</sup> في الكتاب والسنة<sup>(2)</sup>.

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

(2) - تعريف البيع اصطلاحاً: "مُبادِلَةُ الْمَالِ الْمُتَقَوِّمِ بِالْمَالِ الْمُتَقَوِّمِ تَمْلِكًا وَتَمْلُكًا" الزيلعي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق (2/4). ثبت شرعيته في الكتاب في قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾ [البقرة: 275]. وفي السنة: عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رضي الله عنه، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم قَالَ: "لَا يَبِيعُ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ" البخاري، صحيحه، باب لا يبيع على بيع أخيه، (2139) (69/3).

- تعريف الإجارة في الاصطلاح: "عَقْدٌ عَلَى الْمُنْتَفَعَةِ بِعَوَضٍ هُوَ مَالٌ" السرخسي: المبسوط (74/15) دليل مشروعيته. أما من القرآن جاء في قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَاتَوْهَنَّ أَجُورُهُنَّ﴾ [الطلاق: 6] وأما من السنة: عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم: "أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ". 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 لا بد من أن تتوفر فيها أركاناً وشروطاً، 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 كالاتي:

الركن الأول: الصيغة (الإيجاب والقبول) ويُشترط فيها:

1. وضوح الدلالة وتوافق الإيجاب والقبول (2).
2. اتصال الإيجاب والقبول فلا بد من اتصالهما، وهو ما يُسمى باتحاد مجلس العقد (3).
3. أن تكون صيغ الإيجاب والقبول منجزة (4)

ولا تختلف شروط 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 وهما البائع والمشتري أو اللذان يقوم العقد بتوافق إرادتهما.

= تعريف الإعارة: **هِيَ تَمْلِيكُ الْمَنَافِعِ بِغَيْرِ عَوَضٍ** الزيلعي: تبين الحقائق (83/5) دليل مشروعيتها قوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى﴾ [المائدة: 2] فالإعارة قريبة للأعمال البر والخير. وفي السنة: عَنْ أُمِّيَّةَ بِنِ صَفْوَانَ بِنِ أُمِّيَّةَ، عَنْ أَبِيهِ، أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ اسْتَعَارَ مِنْهُ أُدْرَعًا يَوْمَ حُنَيْنٍ فَقَالَ: أَعْصَبُ يَا مُحَمَّدُ؟ قَالَ: "لَا، بَلْ عَارِيَةٌ مَضْمُونَةٌ" أخرجه الحاكم في المستدرک على الصحيحين رقم 2300، (54/2). قال الالباني: اسناده ضعيف، الالباني: إرواء الغليل 344/5.

- الرهن شرعاً: جَعَلَ عَيْنَ مَالٍ وَثِيقَةً بِدَيْنٍ يُسْتَوْفَى مِنْهَا عِنْدَ تَعَدُّرِ وَقَائِهِ. الشربيني: مغني المحتاج (38/3). ومنه قول الله ﷻ ﴿فَرِهَانَ مَقْبُوضَةٍ﴾ [البقرة: 283]، وفي صحيح البخاري عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ "اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَةً". أخرجه البخاري في صحيحه، باب من رهن درعه، (2509) (142/3).

- (1) الزيلعي: تبين الحقائق (2/4)، خوجه: نظرية العقد ص25.
- (2) الكاساني: بدائع الصنائع(136/5)، خوجه: نظرية العقد ص30.
- (3) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد ص204.
- (4) شويدح: فقه المعاملات المالية ص32.
- (5) الموصللي: الاختيار لتعليل المختار (4/2).

وأما الشروط التي ترجع إلى العاقد وهما:

أولاهما: أن يكون (مكلفاً) بالغاً، عاقلاً، مختاراً

اتفق الأئمة على أن البيع يصح من كل بالغ عاقل مختار مطلق التصرف، وكذا في الإجارة والإعارة والرهن، ولا خلاف بين العلماء على أن بيع الصغير والمجنون والصبي غير المميز باطل؛ لعدم التمييز<sup>(1)</sup> لكن اختلفوا حول عقد الصبي المميز.

ذهب الشافعية إلى عدم صحة عقد الصبي المميز لقوله ﷺ: "رفع القلم عن ثلاثة: عن الصبي حتى يحتلم، وعن المعتوه حتى يفيق، وعن النائم حتى يستيقظ"<sup>(2)</sup> ولأنه تصرف في المال فلم يفوض<sup>(3)</sup>. وخالف الجمهور وهم الحنفية والمالكية والحنابلة إلى صحة عقد الصبي المميز؛ لكن العقد يكون موقوفاً بإجازة الولي<sup>(4)</sup>. واحتج مذهبه بقوله تعالى: ﴿وَابْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾<sup>(5)</sup>.

ثانيهما: التعدد:

أي أن يكون عاقدان، فلا ينعقد البيع أو الإجارة أو الإعارة أو الرهن بشخص واحد، فلا يصلح الواحد عاقداً من الجانبين<sup>(6)(7)</sup>.

- (1) الكاساني: بدائع الصنائع (13/5)، الصاوي: حاشية الصاوي (17/3)، الاسيوطي: جواهر العقود (49/1)، البهوتي: 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: المهذب في فقه الامام الشافعي (3/2).
- (4) الكاساني: بدائع الصنائع (13/5)، الصاوي: حاشية الصاوي على الشرح الصغير (17/3)، البهوتي: كشف القناع (151/3).
- (5) النساء: آية 6.
- (6) الكاساني: بدائع الصنائع (13/5).
- (7) واستثنى بعض العلماء فيما إذا كان العاقد وكيلاً أو ولياً عن العاقدين كالأب ووصيه فيصح أن وكيلاً للجانبين فاستثنى الاب لكمال شفقتة عليه والوصي لأنه بمنزلة الأب، وبالنسبة للقاضي فلا ترجع إليه حقوق العقد، فكان بمنزلة الرسول، والرسول لا تلزمه حقوق العقد، فهو سفير فجاز لكل من القاضي والرسول تولي العقد عن الجانبين. الزحيلي: الفقه الاسلامي وأدلته (3319/5).

ثالثهما: الولاية:

أن يمتلك سلطة شرعية يتمكن بها العاقد من إنشاء العقود والتصرفات والالتزام بها وتنفيذها<sup>(1)</sup>.

الركن الثالث: المعقود عليه.

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

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

وبعد بيان الأركان العامة للمعقود عليه وما يتعلق بها من شروط، والتي تشترك فيها العقود المتعلقة بالأجزاء المفردة للمباني السكنية المشتركة، ننقل للحديث عن الضوابط والقيود التي تتعلق بالأجزاء المفردة ببيعاً أو إجارةً أو إجارةً أو رهناً، وهو ما تخصص له المطلب الثالث في هذا المبحث.

(1) شويدح: فقه المعاملات ص15.

(2) أبو غُدّة: مجموعة دلة البركة: الإجارة ص33. شويدح: فقه المعاملات المالية ص151.

### المطلب الثالث

#### الضوابط والقيود الشرعية الخاصة بالأجزاء المفرزة في المباني السكنية

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

**الضابط الأول: أن لا يترتب 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<sup>(1)</sup>، واختلفوا في حكم بيع وإجارة المسلم لغير المسلم دوراً للسكنى خصوصاً.

**القول الأول:** ذهب الجمهور من الحنفية<sup>(2)</sup> والمالكية<sup>(3)</sup> والشافعية<sup>(4)</sup> إلى جواز بيع وإجارة المسلم لغير المسلم دوراً لسكنى.

**القول الثاني:** ذهب الحنابلة<sup>(5)</sup> إلى الكراهية الشديدة في البيع والإجارة وأما ابن تيمية<sup>(6)</sup> وتلميذه ابن القيم<sup>(7)</sup> فرقا بين البيع والإجارة فقالا 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: "أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَةً". البخاري في صحيحه، باب من رهن درعه، (2509) (142/3).

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

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

(4) الشافعي: الأم (224/4).

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

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

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

يرجع سبب الخلاف:

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

- تقدير المصلحة والحاجة: 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 وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾<sup>(2)</sup>.

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

ثانياً: من السنة النبوية: "استأجر النبي ﷺ أبو بكر رجلاً من بني الدَّيْل (وهو على دين قريش) فدفعاً إليه راحلتَيْهِمَا"<sup>(3)</sup>.

وجه الدلالة: دل الحديث بجواز استئجار المسلم الكافر على هدايته الطريق وعلى غيرها أيضاً، وإن كان من الأعداء إن علم منه مروءته وأمانته<sup>(4)</sup>.

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

❖ 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: أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، زَوْجَ النَّبِيِّ ﷺ، قَالَتْ: "وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيئًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا..." البخاري، صحيحه، باب إذا استأجر أجبر ليعمل له بعد ثلاثة، (2264) (89/3).

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

(5) الشافعي: الأم (224/4).

القياس:

- وذلك قياساً على كراهية بيعها لأهل الفسق والبدع، فكما يكره بيعها لأهل البدع والفسق يكره بيعها لأهل الذمة، وذلك لأنه يكفر فيها، وينصبون الصلبان وغير ذلك، وهذا أشد مما يفعلونه أهل البدع<sup>(1)</sup>.

- أما من فرق بين البيع والإجارة فقال: لِمَا في الإجارة من المصلحة الزائدة والراجحة، ولكن المفسدة في البيع أرجح؛ فأما البيع فهذه مصلحة منتفيه فيه، ولأنه تنتقل بالبيع ملكية المبيع للمشتري، فالبيع مكروه والإجارة جائزة وواقفه بذلك ابن القيم<sup>(2)</sup>.

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

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

ومن المعلوم أن الأثر المترتب على البيع هو نقل الملكية من البائع إلى المشتري، وصارت ملكيته ملكية مفردة فزراً تاماً، فلو ملك داراً يدخل فيها تابع المبيع المتصلة فيه؛ لكن لا يحق له التصرف في ملكه إذا ألحق ضرراً فاحشاً بجاره، فيُدفع الضرر الفاحش بأي وجه كان. بأن يعمل حظيرة دواجن وأنعام لتربيتها يتأذى منه جاره تلك الروائح الكريهة وانتشار الأمراض، بحيث لا يستطيع الجار السكن فيها لتأذيه منها، أو إحداث صوت مزعج يضُرُّ بالآخرين كعمل معمل حدادة فتدفع هذه الأضرار بأي وجه كان وتزال للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"<sup>(3)</sup>.

**المسألة الثانية:** تأجير الأجزاء المفردة للاستخدام غير المشروع كتأجير دار للفجور والمعاصي أو تأجيرها لكنيسة.

ذكر الفقهاء أن من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة ومقصودة، فهل يجوز إجارة وحدة مفردة للاستخدام غير المشروع كتأجير دار للفجور ومعاصي أو لتُعمل كنيسة.

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

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

(3) السيوطي: الأشباه والنظائر (1/84).

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 الصحابان (أبو يوسف ومحمد) من الحنفية<sup>(1)</sup> والمالكية<sup>(2)</sup> والحنابلة<sup>(3)</sup> إلى عدم جواز تأجير العين المؤجرة للاستخدام غير المشروع.  
المذهب الثاني: انفرد الإمام أبو حنيفة والإمام الشافعي<sup>(4)</sup> 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<sup>(5)</sup>.
- إعانة على معصية فلا ينعقد عليه ولا أجر له، لقوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾<sup>(6)</sup>.
- لأن المنفعة المحرمة لا تقابل بعوض في البيع وكذلك في الإجارة، ولأن المعصية لا يُنصّر استحقاقها بموجب العقد لكان ذلك مضاف للشرع وموجب للمعصية تعالى الله من ذلك علواً كبيراً<sup>(7)</sup>.
- ولأن الأجير والمستأجر مشتركان في منفعة دينوية؛ فتكون الإجارة واقعة على عمل هو فيه شريك.

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

(2) الخرشي: شرح مختصر خليل (23-22/7).

(3) البهوتي: شرح منتهى الايرادات (250-249/2).

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

(5) ابن قدامة: المغني (408/5).

(6) سورة المائدة: آية 2.

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

❖ استدلال المذهب الثاني: القائل بالجواز مستدلين بأدلة استنباطية:

**بالقياس:** أن الإجارة تُردُّ على منفعة البيت، ولهذا تجب الأجرة بمجرد التسليم، ولا معصية في ذلك، وإثما المعصية بفعل المستأجر، قياساً على بيع الجارية لمن لا يستبرئها أو يأتيها من دُبُرِها<sup>(1)</sup>.

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

- قوة أدلتهم ومن باب درء المفسد.
- لا بد أن ننظر من زاوية أخرى الحفاظ على العرض وذلك فيه إلحاق ضرر، أقصد بذلك الضرر المعنوي وهو الإساءة بسمعة المكان، وكاستئجار شقة سكنية للفجور مما يشعر سكان المبنى بالخوف على أعراضهم وهو مقصد شرعي.
- كما بينا مسبقاً من شروط الإجارة أن تكون المنفعة مباحة ومقصودة وهنا غير متحقق.
- **جاء في الفتاوى:** " إن علم المالك بقصد المستأجر يقينا أو بغلبة الظن في استعمال المؤجر في عمل محرم فإن عقد الإجارة على ذلك حرام، ويفسخ العقد، وتستحق الأجرة عما مضى، وعليه أن يحتاط بالتصدق بهذا الأجرة<sup>(2)</sup>".
- وهذا الحكم العام والخلاف فيه في البيع والتأجير للاستخدام غير مشروع حيث ينسحب على الأجزاء المفزرة أيضاً، وعليه فالراجح -والله تعالى أعلم- عدم جواز بيع وتأجير الشقق السكنية أو المحلات التجارية للاستخدام غير المشروع لأنه مدعاة لنشر الرذيلة.

**الضابط الثاني: عدم جواز رهن منفعة المملوك.**

**تحريم محل النزاع:** اتفق الفقهاء أن من شروط الرهن أن يكون مقدور التسليم<sup>(3)</sup>، واختلفوا في رهن منفعة سكنى الدار على مذهبين:

(1) المرغابني: الهداية شرح بداية المبتدي، (378/4).

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

(3) الكاساني: بدائع الصنائع (147/5)، الخرشي: شرح مختصر الخليل (16/5)، النووي: المجموع شرح المهذب

198/13، البهوتي: كشف القناع (162/3).

المذهب الأول: ذهب جمهور - الحنفية<sup>(1)</sup> والشافعية<sup>(2)</sup> والحنابلة<sup>(3)</sup> - إلى أنه لا يجوز رهن المنفعة سكنى الدار.

المذهب الثاني: ذهب المالكية إلى جواز رهن المنفعة.<sup>(4)</sup>

#### ❖ أدلة المذهب الأول:

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

#### ❖ أدلة المذهب الثاني:

- عللوا أَنَّ الْقُبْضَ فِي الرَّهْنِ لَيْسَ شَرْطاً فِي صِحَّتِهِ وَلَا فِي لُزُومِهِ بَلْ يَنْعَقِدُ فَهُوَ لَيْسَ عَيْناً<sup>(6)</sup>.
- الراجح في المسألة: ترى الباحثة عملاً بقول الجمهور القائل 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 المفزر المعار على الوجه المأذون به، بأي نوع من أنواع الانتفاع<sup>(7)</sup>، فلو أراد المعير أن يعير 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<sup>(8)</sup>، واختلفوا 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 الامام 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 الامام أحمد (81/2).
- (6) المرجع السابق.
- (7) مجلة الأحكام العدلية، مادة (818، ص93).
- (8) ابن قدامة: المغني (164/5).

القول الاول: إن المستعير لا يضمن إلا بتعدٍ، ويُدُّ المستعير يدُ أمانة، وهو قول أبي حنيفة<sup>(1)</sup>.

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

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

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

أولاً: القرآن الكريم

قول الله تبارك وتعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا﴾<sup>(5)</sup>.

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

ثانياً: من السنة:

• عَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، عَنِ النَّبِيِّ ﷺ، قَالَ: "لَيْسَ عَلَى الْمُسْتَعِيرِ غَيْرِ الْمُغْلِّ ضَمَانٌ، وَلَا عَلَى الْمُسْتَوْدِعِ غَيْرِ الْمُغْلِّ ضَمَانٌ"<sup>(7)</sup>.

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

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

(2) الشافعي: الأم (250/3).

(3) ابن قدامة: المعني (164/5).

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

(5) سورة النساء: جزء الآية 58.

(6) القرطبي: تفسير القرطبي (257/5).

(7) الدار قطني: سننه، كتاب البيوع، (2961) (456/3)، البيهقي، سننه الصغير، باب العارية، (2122)

(8) (311/2)، قال الألباني: اسناده ضعيف. الالباني: إرواء الغليل (386/5).

(8) المباركفوري: تحفة الاحوذى بشرح جامع الترمذي (403/4).

- لأنه قبضها من مالكها لا على وجه الضمان، لا على وجه الاستيفاء ولا على سبيل المبادلة فلا يضمن فكانت الأمانة كالوديعة<sup>(1)</sup>.

❖ أدلة القول الثاني: أن العارية مضمونة من السنة والمعقول

أولاً: السنة:

- استعار رسول الله ﷺ من صفوان أدرعاً فقال النبي ﷺ "عارية مضمونة مؤداة"<sup>(2)</sup>.

وجه الدلالة: الحديث صريح في تضمين المستعير.

- عن سمرة بن جندب، عن النبي ﷺ قال: "على اليد ما أخذت حتى تؤدّيه واستعار بعض نسائه قصعة ففرمها ﷺ"<sup>(3)</sup>.

وجه الدلالة: أن على المستعير أداء العارية على وجه الإلزام يتم ذلك بحفظها وضمانها إذا تلفت.

ثانياً: المعقول: أن المستعير أخذ ملك غيره لنفع نفسه ولم يؤذن له في الاتلاف، فكان ضامناً قياساً على المغصوب وعلى ما أخذ على وجه السوم والقرض<sup>(4)</sup>.

❖ أدلة القول الثالث:

وقد حملوا قول النبي ﷺ "بل عارية مضمونة" على الشيء الخفي (مما يُغاب عليه) فيضمن. وحملوا حديث (ليس على المستعير غير المغل ضمان) على الشيء الظاهر الذي لا يغاب عليه<sup>(5)</sup>.

الرأي الراجح: ترى الباحثة الرأي الراجح أن العارية مضمونة.

(1) الموصلي: الاختيار لتعليل المختار (56/3)؛ الزيلعي: تبين الحقائق على حاشية الشلبي (85/5)،

ابن قدامة: المغني (164/5).

(2) البيهقي، معرفة السنن والآثار، باب العارية مضمونة، (11966) (299/8). قال الألباني: صحيح، الألباني: صحيح الجامع الصغير وزياداته (735/2).

(3) مسند الإمام أحمد بن حنبل، باب من حديث سمرة بن جندب عن النبي ﷺ على اليد ما أخذت.. (20086) (277/33). قال الألباني: ضعيف. (547/1). الألباني: ضعيف الجامع الصغير وزياداته.

(4) القرافي: الذخيرة (200/6)؛ ابن قدامة: المغني (164/5).

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

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

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

(1) العميرة: نوازل العقار، ص 198.

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

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

## المبحث الثاني التصرف بالأجزاء المفروزة ترميماً وبناءً أو تعديلاً وتغييراً

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حق تصرف المالك بالأجزاء المفروزة في الترميم والبناء.

المطلب الثاني: حق تصرف المالك بالأجزاء المفروزة 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<sup>(1)</sup>.

### حكم تصرف المالك في ترميم وحدته السكنية (حال اشتراك عدة ملاك في المبنى)

#### والحديث هنا في حالات:

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

فعند الدهان مثلاً ينبغي أن يحرص على عدم تلويث جدران الجيران أو الأرضية ويتخذ الاحتياطات لذلك، فإذا حصل شيء من ذلك فيلزمه إزالته. ولو اشترى شخص شقة أو محلاً تجارياً غير مكتملة البناء وهي ما يسمى (شقق عظم) فله حق تتميم البناء حيث تنتقل الملكية من البائع للمشتري، وذلك مع مراعاة عدم إلحاق الضرر بسكان العمارة وذلك لاشتراكهم بمرفق مشترك كالدرج عند نقل الأمتعة أو مواد البناء مما يسبب ضرراً مادياً في خراب الدرج أو المصعد الكهربائي، أو ضرر معنوي يتمثل في إيذاء الجيران من أعمال الصيانة بسبب الإزعاج والضوضاء وعندها عليه أن يُراعى كل ذلك فيعمل على تخفيف الضرر أو إزالته ما أمكن.

وقد اعتاد الشركاء في البناية أن يتمموا بناء شققهم بالتزامن في وقت واحد قبل سكنها حتى لا يتسبب تأخير بناء إحدى الشقق في الأضرار بالسكان الآخرين. وقد تأتي ظروف طارئة تسبب التأخير في تنمة البناء؛ لعدم توفر مواد البناء اللازمة، أو ظروف مادية طارئة 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 المفروز في التعديل والتغيير

الأصل لمالك الوحدة العقارية أن يتصرف في وحدته كيفما شاء ما لم يلحق ضرراً بالآخرين، فله الحق أن يتصرف بتعديلها من الداخل، وذلك بإزالة بعض الفواصل وزيادتها وفق رغبته، وله أيضاً تغييرها وتحسينها بما يسمى بالديكورات وغيرها من الأمور<sup>(1)</sup>؛ لكن قد ترد قيود على سلطة المالك في التصرف بالجزء المفروز عليه التقيد 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 الملاك فيما بينهم ومن ذلك:

**القيد الأول:** ألا يتصرف مالك الوحدة بالأجزاء المفروزة تصرفاً يهدد سلامة المبنى، كهدم جدار داخلي أو عمود باطون أساسي يستند عليه البناء؛ لأن هذا ضررٌ بين، فعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: "لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ"<sup>(2)</sup>، وقد يؤدي هذا إلحاق ضرر بالأنفس.

**القيد الثاني:** ألا يقوم بتعديلاتٍ أو إضافاتٍ تُغيّر من شكل المبنى الخارجي، ما إذا كان مشروط بالعقد بعدم التصرف فيه، كإلغاء بلكونه، أو عمل مظلة على أحد النوافذ، أو تعديل النوافذ مثلاً بهدمها وتوسيعها، للقاعدة الفقهية "تعليق العقود بالشرط"، حيث ذهب الامام ابن القيم إلى جواز التعليق بالشرط، وقال: "وتعليق العقود، والتبرعات، والالتزامات، وغيرها بالشرط أو قد تدعو إليه الضرورة، أو الحاجة، أو المصلحة فلا يستغني عنه المكلف"<sup>(3)</sup> ولما فيه الحفاظ على المظهر العام للمبنى.

**القيد الثالث:** أن يراعي عند إجرائه للتعديلات أو التغييرات ألا يحدث خللاً في الشقة يمكن أن يتسبب بضرر للآخر؛ كشبكة مياه المجاري بحيث لا يتسبب في تسريبات تلحق ضرراً بالجيران الآخرين خاصةً بالجار من الجهة السفلى، أو بالمبنى كله؛ بل عليه القيام بصفة دائمة بصيانة شقته من الداخل والمحافظة عليها منعاً لأي ضرر يلحق بالآخرين<sup>(4)</sup> فذلك ما نصت المادة (12)

(1) العميرة: نوازل العقار ص 193.

(2) البيهقي، سننه الكبرى، باب لا ضرر ولا ضرار، (11384)، (114/6)، قال الألباني: صحيح، الألباني إرواء الغليل (896) (408/3)، وأخرجه الدارقطني، سننه، كتاب البيوع (3079) (51/4). 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 والمحلات "على صاحب الطبقة السفلى صيانة جميع أجزائها المملوكة له ملكية مفرزة، وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة"، فإذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر بإجرائها وذلك لمنع ضرر العلو وسقوطه، ولا يلتزم صاحب الطبقة السفلى بإجراء ترميمات في العلو لمنع سقوطه<sup>(1)</sup>. فكل مالك لوحده المفرزة ملتزم بأعمال والترميمات اللازمة 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، ويد الأمانة لا ضمانٌ عليها إلا في حالة التعدي والتفريط<sup>(2)</sup>.

### قسم العلماء صيانة العين المؤجرة على قسمين:

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

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

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

**تحريم 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<sup>(4)</sup>. واختلفوا في الصيانة الأساسية للعين المؤجرة على قولين:

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

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

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

(4) الكاساني: بدائع الصانع (208/4-209)، الخرشي: مختصر خليل الخرشي (52/7)، الشريبي: مغني

المحتاج (468/3)، ابن قدامة: المغني (340/5).

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

وأضاف الحنابلة وقالوا إن شرط المؤجر على المستأجر الانفاق على العين النفقة الواجبة فالشرط فاسد؛ لأن العين ملك للمؤجر فنفتتها عليه.(3)

**قال ابن قدامة:** "وإن شرط الإنفاق على العين النفقة الواجبة على المكري كعمارة الحمام إذا شرطها على المكثري، فالشرط فاسد، لأن العين ملك للمؤجر فنفتتها 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 بالسكان أم لا، وسواء احتاجت لعين زائدة كبناء وتطيين دار (كالقسارة).

#### ❖ 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 بالسكان أم لا وسواء كان يمكن مع الإصلاح السكنى أم لا(8).

(1) الكاساني: بدائع 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) الشربيني: مغني المحتاج (468/3).

(7) الكاساني: بدائع الصنائع (208/4).

(8) الخرشي: مختصر خليل الخرشي (52/7).

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

وإن امتنع مالك الشقة من إصلاح وإعمال هؤلاء؛ فالمستأجر بالخيار إما أن يخرج منها، أو أن يبقى لأنه عالمًا بها، وقد رآها راضي بالمبيع المعيب؛ فإن أصلح المستأجر شيئاً من ذلك لم يُحتسب بما أنفق؛ لأنه أصلح ملك غيره فكان متبرعاً<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لصيانة التشغيل الدورية فهي على المستأجر دون المؤجر والتي تعود لمصلحته الشخصية فقط، كتعمير المطبخ، كإصلاح الأضواء، إصلاح أشياء دورات مياه مثلاً، فليس له الرجوع على المؤجر بنفقتها ولا يلتزم المؤجر بصيانتها، وليس للمستأجر أخذ مصروفاتها ما لم يذكر شرط أخذها بينهما<sup>(3)</sup>. وكذلك الحال كما لو تلفت 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؛ فنفسد الإجارة الاشتراط؛ باتفاق المذاهب؛ لأن المشروط يصير أجرة وهو مجهول فتصير الأجرة مجهولة، ولما يُنافي مقتضى العقد. ولأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه<sup>(4)</sup>.

قال الكاساني: "لو استأجر داراً بأجرة معلومة وشرط الأجر تطيين الدار ومرمتها أو تعليق باب عليها أو إدخال جذع في سقفها على المستأجر فالإجارة فاسدة؛ لأن المشروط يصير أجرة وهو مجهول فتصير الأجرة مجهولة"<sup>(5)</sup>.

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

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (208/4-209)، مجلة الأحكام العدلية، مادة (529) ص 58، الخرشي: شرح مختصر خليل الخرشي (52/7)، الشرييني: 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)، الشرييني: 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؛ كأن يشترط المكري على المكثري إصلاح ما تحتاج إليه الدار أو الحمام مثلاً، أو شرط تطيين لدار أي جعل الطين على سطحها إن احتاجت على إما في مقابل السكنى مضت أو باشتراط دفع تعجيل الكراء أو يجري العرف بتعجيله<sup>(1)</sup>.

#### • تعديلات المستأجر:

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

#### الخلاصة:

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

**الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع بالمسكن المستأجر**، مثل إصلاح الجدار المهذوم، وترميم السقف الذي لا يمنع نزول الماء، فهذه الترميمات الضرورية للانتفاع بالمسكن، لازمة للمالك، ولا يجوز تحميلها للمستأجر.

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

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

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (208/4-209)، ينظر أبو غدة: مجموعة دلة البركة، الإجارة، ص59.

(3) مجلة الأحكام العدلية ص59.

# الفصل الثالث

## الأحكام المتعلقة بالمرافق المشتركة وملحقاتها في المباني السكنية

ويشتمل على ثلاثة مباحث:

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 ملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية.

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

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: الحقوق المتعلقة بمرافق المباني السكنية المشتركة.

المطلب الثاني: حكم الاعتياض عن حقوق المرافق المشتركة المباني السكنية.



## المطلب الأول

### الحقوق المتعلقة بمرافق المباني السكنية المشتركة

توطئة:

أسلفت في مُستهل الفصل الأول تعريفي للمرافق 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.

ولما كانت مقاصد الشريعة يتحقق فيها مصالح العباد الدينية والدنيوية؛ فالدنيوية ما ينتج عن العلاقة بين الجيران من تحقق الإحسان والمودة والرحمة فيما بينهم، والدنيوية من باب التسهيل والتيسير على حوائج الناس.

وسأتحدث في هذا المطلب عن بعض من الحقوق التي تمس بحثنا بشكل مباشر وتتفرغ 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 لغةً:** الحَقُّ هو الحِظُّ والنصيب<sup>(1)</sup>، جاء في وصف الله عباده المتقين ﴿وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ﴾<sup>(2)</sup>.

**وجه الدلالة:** دلت الآية الكريمة أن المتقين يجعلون من أموالهم جزءاً مقسوماً قد أفرزوه للسائل وهو الذي يبتدئ بالسؤال، وله حق، وأما المحروم فهو الذي لا كسب له، ولا حرفة يتقوت منها<sup>(3)</sup>.

وقوله ﷺ في حجة الوداع: "أَنَّ اللَّهَ أَعْطَى كُلَّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ"<sup>(4)</sup> فالحق في الحديث النصيب والحظ من الميراث للوارث، والمراد فيه أن من تجاوز ما فرضه الله للورثة ففضل وارثاً، وزاد على حقه أو نقصه منه<sup>(5)</sup>.

(1) الزبيدي: تاج العروس (181/25).

(2) سورة الذاريات: الآية 17.

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

(4) الترمذي، سننه، باب ما جاء لا وصية لوارث، (2121) (343/4). قال الألباني: صحيح. الألباني: صحيح

الجامع الصغير وزياداته. (354/1).

(5) شعيب الأرنؤوط: جامع العلوم [الحديث الثالثون] إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ فَرَائِضَ فَلَا تُضَيِّعُوهَا وَحَدَّ حُدُودًا فَلَا تَعْتَدُوهَا] 160/2.

تعريف الحق اصطلاحاً: "وهو ما يستحقه الرجل"<sup>(1)</sup>.

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

أولاً: حق الشرب والحكم المترتب عليه

أ. تعريف الشرب لغةً: الشرب لغة: وبالكسر وسكون أي النَّصِيبُ مِنَ الْمَاءِ.<sup>(2)</sup>

ب. تعريف حق الشرب اصطلاحاً: عَرَّفَ الفقهاءُ تعريفاتٍ عدةً للشرب وأنقضي منها ما عرفه الحنفية وهو "النصيبُ من الماء للأراضي كانت أو لغيرها"<sup>(3)</sup>، واستدلوا بذلك في قول الله ﷻ: ﴿لَهَا شَرِبٌ وَلَكُمْ شَرِبٌ يَوْمَ مَعْلُومٍ﴾<sup>(4)</sup>.

وجه الدلالة: دلَّت الآية الكريمة دلالةً صريحةً وواضحةً على جواز قسمة الشرب بالأيام المقصود منه الحظ من الماء.<sup>(5)</sup>

ويلحق بهذا الحق ما يسمى الشُّفْه وهو: "شِرْبُ بَنِي آدَمَ والبهائم"، وذلك في استخدام الإنسان لحياته اليومية سواء للوضوء، أو الغُسلِ، أو غَسْلِ الملابس، أو للطبخ، وَنَحْوَهَا. وكذا استعمال الحيوان بما يناسبه<sup>(6)</sup>. كما تتعدّد مصادر المياه سواء من الأواني أو مياه الأمطار أو نهر أو الآبار منها ما هو خاص وذلك بحياسة مالكة فصارت مملوكاً له.

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

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

(1) العيني: البناية شرح الهداية (301/8).

(2) الفيومي: المصباح المنير (308/1).

(3) السرخسي: المبسوط (161/23).

(4) سورة: الشعراء: 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 الملاك في المباني السكنية يكون متمثلاً في الحظ والنصيب من الماء الذي يجب أن يستوعب احتياجات كل شقة سكنية؛ لأهميته فهو شريان الحياة وعصبها قال تعالى: ﴿وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ أَفَلَا يُؤْمِنُونَ﴾<sup>(1)</sup> ذكر المفسرون في معنى الآية أي أن الماء حياة لكل مخلوق حي من الماء<sup>(2)</sup>، فلا يحق لأي مالك فصل الماء عن الملاك الآخرين أو استنثاره لوحده دون الملاك الآخرين؛ لأنه حق ثابت ومشارك لجميع الملاك بشققهم السكنية. كما لا يحق لمالك أن يفصل الماء عن غيره؛ وإن كان لا يسكن فيها كأن يكون مسافراً مثلاً أو مقيماً في بلدة أخرى. إن قيام بعض ملاك العمارة من التصرفات غير الأخلاقية و اللانسانية من إغلاق المياه عن شقق الملاك 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<sup>(3)</sup>.

2- وكذلك من حيث الانتفاع بالزرع والشجر الذي يكون في فناء الدار أو الحديقة لسقيها؛ لكونه مرفقاً مشتركاً بين الملاك فلا يحق لأي أحد من الملاك المعارضة، أو المنع من السقي بما لا يتسبب نقص في مياه الشرب والاستعمال الآدمي. للحديث الذي ورد عند البخاري، عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: "لَا يُمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِيُمنَعَ بِهِ الْكَلْبُ"<sup>(4)</sup>.

**وجه الدلالة:** دل الحديث الشريف على النهي الصريح منع الماء الزائد عن حاجة الانسان من سقي الزرع<sup>(5)</sup>.

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

(1) سورة الانبياء: آية 30.

(2) الخازن: تفسير الخازن (224/3).

(3) <http://aqarfelesteen.ps/20510.html> موقع عقار فلسطين، الاخبار العقارية والاقتصادية، بعنوان الشقق خدمات رديئة 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 لشقته مع الالتزام بدفع رسوم مقابل استهلاكه للبلدية ولم يعد أحد قادراً على منع أحد من استخدام هذا الحق.

5- تأتي دور الدولة في الاهتمام لإقامة 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 السيل جرى الماء جرياً وجرياناً أي سال<sup>(1)</sup>.

ب. تعريف حق المجرى اصطلاحاً:

عرفه أ. أبو زهرة قائلاً بأنه "إجراء الماء الصالح المستحق شرباً وإمراره من أرض إلى أخرى"<sup>(2)</sup>.

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

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

### ج. الحكم المترتب على حق المجرى:

#### المسألة الأولى:

لو أن مالكا 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 يُعتبر 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 بآخر، فمثلاً على أن ينتفع به مقابل أن يدفع حصته في تكاليف الخط فإنه يُحكم بهذا العرف، أو أن العرف والقانون

(1) الفيومي: المصباح المنير، ص97.

(2) أبو زهرة: الملكية ونظرية العقد، ص95.

المطبق في الدولة يمنعان 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 بتمديد 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<sup>(1)</sup>، وهو قول للشافعية في القديم، قال النووي وهو شاذ<sup>(2)</sup>، ورواية للحنابلة أنه يجوز إجراء ماءه عبر أرض غيره<sup>(3)</sup>.

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

**القول الثالث:** وهي الرواية الثالثة للإمام مالك وهي الموافقة مراعاة لأعراف أهل الزمان وعاداتهم وهذه رواية أشهب واختارها ابن كنانة<sup>(6)</sup>.

❖ أدلة أصحاب القول الأول القائل بالجواز: من الأثر والقياس

#### • من الأثر:

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

(1) الباجي: المنتقى شرح الموطأ (46/6).

(2) النووي: روضة الطالبين (221/4).

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

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

(5) النووي: روضة الطالبين (221/4).

(6) الباجي: المنتقى شرح الموطأ (46/6).

فأبى محمد فقال له الضحاك لم تمنعني وهو يعود لك منفعة بالشرب ولا يضرك تمرير الماء إليك؟ فأبى مُحَمَّدٌ فَكَلَّمَ فِيهِ الضَّحَّاكُ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ فَدَعَا عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ مُحَمَّدًا بْنَ مَسْلَمَةَ فَأَمَرَهُ أَنْ يُخَلِّيَ سَبِيلَهُ فَقَالَ مُحَمَّدٌ: لَا، فَقَالَ عُمَرُ: لِمَ تَمْنَعُ أَخَاكَ مَا يَنْفَعُهُ وَهُوَ لَكَ نَافِعٌ تَسْقِي بِهِ أَوْلًا وَأَخْرًا وَهُوَ لَا يَضُرُّكَ؟ فَقَالَ مُحَمَّدٌ: لَا وَاللَّهِ، فَقَالَ عُمَرُ: وَاللَّهِ لَيَمُرَّنَّ بِهِ، وَلَوْ عَلَى بَطْنِكَ فَأَمَرَهُ عُمَرُ أَنْ يَمُرَّ بِهِ فَفَعَلَ الضَّحَّاكُ<sup>(1)</sup>.

**الشاهد:** أن قضاء عمر بن الخطاب رضي الله عنه بجواز تمرير ماء في أرض الغير فكان قضاؤه عدل.

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

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

أولاً: من السنة:

- مَا رُوِيَ عَنِ النَّبِيِّ ﷺ أَنَّهُ قَالَ "لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ"<sup>(3)</sup> والضرار إدخال الضرر على الجار دون منفعة<sup>(4)</sup>. فمثلاً قد يتضرر مجوز المنفعة للجار بنقص الماء عنه.

- مَا رُوِيَ عَنِ النَّبِيِّ ﷺ أَنَّهُ قَالَ "لَا يَخْلِبَنَّ أَحَدُكُمْ مَاشِيَةَ أَخِيهِ إِلَّا بِإِذْنِهِ"<sup>(5)</sup>.

**وجه الدلالة:** يدل الحديث دلالة واضحة عن النهي أن يأخذ المسلم من أخيه شيئاً إلا بإذنه، خص اللبن بالذكر لتساهل الناس فيه مع أن اللبن يتجدد ويخلفه غيره فنبه به على ما هو أولى منه وهو مال الغير، فكذاك يأتي النهي أن يمر صاحب الأرض المرتفعة بأرض غيره لساقية بغير إذن<sup>(6)</sup>.

**قال الباجي:** "واللبن يتجدد ويخلفه غيره والأرض التي يمر فيها بالساقية لا يعتاض منها"<sup>(7)</sup>.

(1) الباجي: المنتقى شرح الموطأ (46/6).

(2) النووي: روضة الطالبين (221/4).

(3) سبق تخريجه ص50.

(4) الباجي: المنتقى في شرح الموطأ (46/6).

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

(6) ابن حجر: فتح الباري (89/5).

(7) الباجي: المنتقى شرح الموطأ (46/6).

ثانياً من المعقول:

- لأنه تصرف في أرض غيره بغير إذنه، قياساً على عدم إباحة الزرع والبناء بغير إذن صاحبها<sup>(1)</sup>.
- واستدلوا بنفس ما استدل به أصحاب القول الأول بقضاء عمر بن الخطاب رضي الله عنه للضحاك وقالوا أنه يُحتمل أن يكون عمر بن الخطاب رضي الله عنه 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 يُحنثه فيبهر بقسمه<sup>(2)</sup>.

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

- يرجع بحسب اختلاف أحوال الناس ذلك أن الأحكام تتغير بتغير الأعراف عملاً بالقاعدة الفقهية "لا يَنكُر بتغير الأحكام بتغير الأزمان"<sup>(3)</sup>، وكذلك فإن صلاح أهل الزمان لزمان ما قد يكون له أثره في ترتب الحكم لبعض المسائل<sup>(4)</sup>.
- لأنه تختلط الحقوق ببعضها فقد يدعي صاحب الماء المرتفق الممر في أرض من قضي له أن له حقوقاً فيشهد له ما قضي له به<sup>(5)</sup>.

**الرأي الراجح:** ترى الباحثة الرأي الراجح هو القول الثالث القائل بحسب العرف والعادة، والذي أراه أن يساهم المالك المرتفق -حسبما تقضيه عادة أهل البلد- مع مالك المجري في دفع ثمن التكلفة 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 تنقيص نصيبه للماء الموصل إليه؛ فيؤثر سلباً عليه لاحتياجه للاستهلاك اليومي؛ فإذا ما شاركه في فترة حقه لمليته لخط المياه، فلا بأس في الجواز وإلا فلا لبقاء ملكية مالك رقبة المجري.

(1) ابن قدامة: المغني (371/4).

(2) الكاساني: بدائع الصنائع (191/6).

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

(4) الباجي: المنتقى شرح الموطأ (46/6).

(5) المرجع السابق.

أما إن كانت الفترة الزمنية بعيدة من حين اشتراك المالك وشراؤه للخط أنابيب المياه فليس له منعه؛ والسبب يرجع بأن المالك لخط أنابيب المياه الموصلة 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 مسايل ومسل ومسلان<sup>(1)</sup>.

### ب. تعريف حق المسيل اصطلاحاً

عرفه الخفيف بأنه: "هو حق صرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح بإمراره في مجرى معين حتى يصل إلى مقره من مصرف أو مستودع"<sup>(2)</sup>. وهو ما يسمى بالصرف الصحي. فالفرق بين حق المجرى والمسيل، أن المجرى هو لجلب المياه الصالحة للاستعمال، أما المسيل فهو لصرف المياه غير الصالحة بإمرارها في مصرف معد لذلك.

حق المالك من التسييل: من حق لكل مالك شقة سكنية تسييل مياهه في أنابيب كبيرة (مناهل) أو مجرى معد لصرف الماء الزائد، أو غير الصالح لصرفه في مصرف عام، دفعا للضرر للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"<sup>(3)</sup>.

### 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 الأملاك المشتركة في المباني السكنية أو بين الجيران، وثبوت حق الارتفاق في هذا النوع يحكمه تغير العرف والعادة حسب الأزمنة<sup>(4)</sup>.

(1) الفيومي: المصباح المنير ص180.

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

(3) ابن نجيم: الاشياء 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<sup>(1)</sup> والشافعية على المذهب<sup>(2)</sup> والحنابلة في الصحيح على المذهب عندهم<sup>(3)</sup> إلى أنه لا يثبت إحداث مسيل في أرض غيره إلا بإذنه وعليه فلا يجوز لأحد أن يتصرف في شيء منه إلا بإذن مالكة<sup>(4)</sup>، سواء أكان لضرورة أو غير ضرورة.

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

❖ أدلة القول الأول:

• من السنة:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: "لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسِهِ"<sup>(7)</sup>.

وجه الدلالة: دل الحديث الشريف أنه لا يجوز لأحد أن يجبر أحدًا على أن يفعل في ملكه ما يضر به<sup>(8)</sup>.

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

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"<sup>(10)</sup>.

(1) الباجي: المنتقى (46/6).

(2) النووي: روضة الطالبين (221/4).

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

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

(5) الباجي: المنتقى (46/6).

(6) النووي: روضة الطالبين (221/4).

(7) الدار قطني، سننه، كتاب البيوع، (2885)، (424/3) قال الألباني: صحيح، الألباني: صحيح الجامع الصغير (1268/2).

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

(9) ابن فرحون: تبصرة الحكام (355/2).

(10) النووي: روضة الطالبين (221/4).

وجاء في الإنصاف: "إذا أراد أن يجري ماء في أرض غيره من غير ضرر عليه، ولا على أرضه. لم يجز له ذلك إلا بإذن ربه، إن لم تكن حاجة ولا ضرورة بلا نزاع، وإن كان مضروراً إلى ذلك لم يجز أيضاً 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 وأدلتهم ترى الباحثة أنه لا يحق تسييل الماء في أرض الغير، لما يترتب عليه من الضرر الكبير ولا يمكن دفعه، كما أن اليوم في وقتنا الحاضر لا ضرورة له في تسييل الماء لأرض الغير، حيث تقوم البلديات صرف المياه عبر قنوات مياه إلى 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، فلكل منهم الحق في الارتفاق 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 المشتركين جميعاً كأن يقوم بفتح خط مجرى آخر لغير الملاك المشتركين لتسييل ماءه وتمريه عبر المسيل المشترك.

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

توضيح وتعليق على (الشرب، المجرى، المسيل):

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

(1) المرادوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (248/5).

(2) ينظر صفحة 61.

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

(4) الكاساني: بدائع الصنائع (265/6).

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

كما أن اليوم لا حاجة لتمديد ماء عبر أرض الغير سواء أكان صالح أم غير صالح حيث الآن عُبدت الطرق والشوارع ومجاري الصرف الصحي معدة في أنابيب كبيرة (مناهل) مغلقة لها مجرى معين ومحدد كحفر مجارٍ وفتح طرق لتمديد 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 مرَّ يمر، اجتياز المكان، ويقال مَرَرْتُ بِرَيْدٍ وَعَلَيْهِ مَرًّا وَمُرُورًا وَمَمَرًا اجْتَرَّتْ<sup>(1)</sup>.

#### ب. تعريف حق المرور اصطلاحاً:

عرفه أبو زهرة بأنه " أن يكون لشخص الحق في الوصول إلى عقاره وحده أو معه دوابه، وقد يكون الطريق الموصل 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 مالكة كالطريق العام، فلكل أحد له حق المرور فيه، وإما لمالكة مملوك ملكاً خاصاً أو لجماعة معينين (الطريق الخاص).

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

(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، فيعُد حق مرور لجميع الناس ومرور سياراتهم فيه، ولا يحق لأي من الملاك 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 فرعي): 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 يمروا 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<sup>(1)</sup>.

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"<sup>(2)</sup>.

وبناءً عليه؛ فليس لأحد الملاك المرتفقين في الطريق الخاص أو الأفنية وساحات الداخلية التي تكون ملتحقة ببرج أو عمارة سكنية أن يحدث فيه شيئاً، ومثال ذلك كأن يقوم أحد الملاك 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، فكل من أصحاب الطوابق العليا والسفلى أن يستعمل حقه في الملك بالمرور دخولاً وخروجاً؛ لأنه ملكية شائعة<sup>(3)</sup>. فليس لصاحب الطوابق العليا منع أصحاب الطوابق السفلى 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 المصعد الكهربائي والدرج: حيث ذكر الفقهاء أهمية الدرج باتخاذ ممرًا يُرتفق فيه لأصحاب الطوابق العليا والسفلى وجعل الدرج مرفقاً مشتركاً بين أصحاب الطوابق العليا والسفلى؛ لتحقيق المنفعتين إحداهما لأصحاب الطوابق السفلى للصعود فيه والأخرى لأصحاب الطوابق العليا للنزول فيه<sup>(1)</sup>. قال الشافعي: "لأنَّ الدَّرَجَ إِنَّمَا تُتَّخَذُ مَمَرًا وَإِنْ ارْتَفَقَ بِمَا تَحْتَهَا..، لِأَنَّ فِيهَا مَنَفَعَتَيْنِ إِحْدَاهُمَا بِيَدِ صَاحِبِ السُّفْلِ وَالْأُخْرَى بِيَدِ صَاحِبِ الْعُلُوِّ"<sup>(2)</sup>.

ويمكن أن يُقاس على الدرج المصعد الكهربائي باعتباره حق مرور من خلاله لنقل الأشخاص وحمل الأثقال من طابق للآخر فهو حق مشترك لجميع الملاك البرج أو المبنى السكني. ولكن يختلف المصعد 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 المصعد يُحمل ويُنقل 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 مُجاوِزَةً، والجارُّ الَّذِي يُجاوِزُكُ ويقال: جاوَرَ الرجلُ مُجاوِزَةً، والجارُّ الَّذِي يُجاوِزُكُ بَيْتَ، ويطلق أيضاً الجار: الشَّرِيكُ في العقار<sup>(3)</sup>.

ب. تعريف حق الجوار اصطلاحاً: هو الحق الناشئ عن تلاصق الجدار المشترك بين اثنين أو أكثر وقد يكون الجوار جانبياً ورأسياً وهو الناشئ عن التعلّي، حيث يخول كل جار الارتفاق بعقار جاره على أن لا يلحق به ضرراً فاحشاً<sup>(4)</sup>. وترد حالات إثر اشتراك المالكين في الجدار المشترك وأسلط الضوء من حيث جواز التصرف فيه ومن حيث الانتفاع، 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؛ لأنه انتفاع 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) الخفيف: ملكية الشريعة الاسلامية ص 123.

قَالَ: "وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ" قِيلَ: وَمَنْ يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: "الَّذِي لَا يَأْمَنُ جَارُهُ بَوَائِقَهُ"<sup>(1)</sup>.

وعليه لا يجوز لشريك فتح طاقاً أو شبكاً على جاره فقد يطلع من خلاله على عورات المسلمين وخصوصياتهم. إلا لو إذن له شريكه، كأن يفتح شبكاً لتهوية أو لدخول الضوء والشمس من خلال جداره المشترك بشرط عدم الإضرار. وقد نبّه 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 يُميز بين الذكر والأنثى فهذا ضررٌ بيّن.

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

ومن صور التصرف بالجدار المشترك فهي على صورتين:

#### ❖ الصورة الأولى: وضع يافطات أو لوحات على جدران العمارة السكنية:

يقوم بعض المسؤولين كإدارة البرج بوضع يافطة إعلانية بطابع إداري تتعلق بسكان البرج؛ لأجل تنبيهه أو إبلاغ مثل الإعلانات المتعلقة بالاجتماعات والمطالبات المالية لمستحقي الدفع أو وضع يافطة للمحافظة على النظافة العامة، أو لتذكير بمحاسن الأخلاق والأعمال متضمنة أحاديث نبوية ونصائح، فلا بأس بذلك، لأنه يدل على الاهتمام بالأخلاق الحميدة والأعمال الحسنة قَالَ ﷺ: "إِنَّ اللَّهَ جَمِيلٌ يُحِبُّ الْجَمَالَ"<sup>(4)</sup> أي يحب الله أن يتجمل الإنسان في جميع شؤون حياته.<sup>(5)</sup>

أما بالنسبة لليافطات التي تحمل طابعاً اجتماعياً، فقد تكون ممن ليسوا من سكان البناية 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 بوائقه، (6016)، (10/8) والبوائق: أي الغوائل والشُرور. ومعناه يحرم على الجار أن يؤدي 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 القيرواني (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 لمبنى العمارة السكنية.

فإذا كانت هدفها إعلام الناس بتحديد مكان مثلاً لمؤسسة ما أو مكتب حمامة، أو عيادة وما شابه ذلك فلا بد من إذن سكانها وإدارة البناية خصوصاً إذا كانت الاعلانات لغير الساكنين وربما تلحق بالتجارية، فلو استأجر شخصاً وحدة مفرزة في عمارة سكنية تجارية (طابق أرضي) لمكتب صرافة مثلاً أراد وضع يافطة إعلانية فلا بد له أخذ 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 لائحات تجارية على جدران العمارة مثلاً عروض تجارية لإحدى المحلات التجارية، فلا بد لوضعها أخذ الإذن من سكان المبنى أو القائمين عليه لتعليقها 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 الاعلانات ممن هم ليسوا من سكان العمارة أو إدارتها، بدون أخذ الإذن منهم؛ وعليه فإنه والحالة هذه يجوز لهم إزالتها أو بقائها، بل يجوز لهم المطالبة من قام بعملية التعليق بتعويض الضرر إذا ما ترتب على التعليق ضرر بالجدران.

#### ❖ 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 " ألا بذكر الله تطمئن القلوب" أو مكتوب على جدرانها لفظ الجلالة، أو ما شاء الله، أو الصلاة على النبي ﷺ فما حكم الكتابة على جدران الأبنية السكنية؟ ذهب أهل العلم على قولين:

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

(1) ابن همام: فتح القدير (169/1).

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

(3) ابن قدامة: المغني (284/7).

(4) داماد أفندي: مجمع الأنهر في ملتقى الأبهير (127/1)، الفتاوى الهندية (109/1-110).

**القول الثاني:** ذهب المالكية بحرمة نقش آيات القرآن الكريم واسم الله تعالى على الحيطان، لأنه يؤدي إلى امتهانه وأن توطأ<sup>(1)</sup>.

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

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

فله ذلك؛ لأنه لا مضره فيه ولكل منهما له حق الانتفاع شريطة عدم إلحاق الضرر بالشريك ولا بالجار، ولما تدعو الحاجة إلى الانتفاع بالجدار، لاسيما في الابنية السكنية فيحتاج الجار أن ينتفع فيه كالاستئجار أو الاستناد إليه كأن ينصب خشبة أو حديداً لمنشر غسيل أو بتمديد أسلاك للكهرباء وللإنترنت ومواسير مياه ونحوه.

❖ **الحالة الثانية:** أن يكون بناء الجدار مملوكاً لأحدهما دون الآخر: إذا أراد أن يبني على حائط جاره أو ينصب عليه خشبة أو يبني جداراً آخر، فإن كان يضر بالحائط لضعفه عن حمله وكان ضرره ضرراً بيناً لا يجوز بغير خلاف، ولا يجبر مالكة قولاً واحداً<sup>(2)</sup>. ولقول رسول الله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"<sup>(3)</sup>.

**حكم انتفاع الجار بجدار صاحبه**

**تحريم محل النزاع:** ذهب الفقهاء الى عدم جواز انتفاع الجار بجدار صاحبه إذا كان يترتب 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<sup>(4)</sup> وهو المذهب، والإمام احمد<sup>(5)</sup> إلى أن مالك الجدار يُجبر على تمكين جاره من الانتفاع إن دعت الحاجة إلى وضعه.

(1) الدسوقي: الشرح الكبير (425/1).

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

(3) سبق تخريجه 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 يُجبر المالك على تمكين جاره من الانتفاع بجداره.

استدل أصحاب القول الأول: من السنة، المعقول:

أولاً: السنة:

- حديث أبي هريرة رضي الله عنه المتفق عليه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "لَا يَمْنَعُ أَحَدُكُمْ جَارَهُ أَنْ يَغْرَزَ خَشَبَةً فِي جِدَارِهِ"، قَالَ: ثُمَّ يَقُولُ أَبُو هُرَيْرَةَ: "مَا لِي أَرَاكُمْ عَنْهَا مُعْرِضِينَ، وَاللَّهِ لِأَرْمِينَنَّا بِهَا بَيْنَ أَكْتَاغِكُمْ" (4). يعني هذه السنة التي أنتم عنها معرضون (5). فأراد

- عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ عَنْ أَبِيهِ أَنَّهُ كَانَ فِي حَائِطِ جَدِّهِ رَبِيعٍ لِعَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ عَوْفٍ عَبْدُ الرَّحْمَنِ أَنْ يَحْوِلَهُ إِلَى نَاحِيَةِ مِنَ الْحَائِطِ هِيَ أَقْرَبُ إِلَى أَرْضِهِ فَمَنَعَهُ صَاحِبُ الْحَائِطِ فَكَلَّمَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ عُمَرَ فَقَضَى عُمَرُ أَنْ يَمُرَّ بِهِ فَمَرَّ بِهِ (6).

وجه الدلالة: قضاء عمر بن الخطاب رضي الله عنه لعبد الرحمن بأن يحول الجدار قرب أرضه (7).

ثانياً: المعقول:

ولأنه انتفاع بحائط جاره على وجه لا يضر به، فهو أشبه بالاستئصال به، فإنه لا يضر، ومما تدعو إليه الحاجة (8).

استدل أصحاب القول الثاني: من السنة:

- قوله صلى الله عليه وسلم "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) موطأ الإمام مالك، باب القضاء في المرفق، (34) (746/2). قال ابن الأثير: وإسناده صحيح. (4928)
- (644/6) ابن الأثير: جامع الأصول في أحاديث الرسول.
- (7) الزرقاني: شرح الزرقاني على موطأ الأمام مالك (71/4).
- (8) ابن قدامة: المغني (376/4).
- (9) البيهقي، سننه الكبرى، باب من غصب لوحاً 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<sup>(1)</sup>.

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

ورد الجمهور:

حملوا الحديث "لا يمنع أحدكم.." على عمومه فلا يخصص 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 يغرزها في جداره، ولما قال ﷺ: "لا يمنع أحدكم جاره أن يغرز خشبة في جداره"<sup>(3)</sup>.

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<sup>(4)</sup>.

لأنه فعلٌ من باب المعروف والاحسان للجار، وكما لا يُلحق بالضرر على مالك الجدار خاصةً.

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

(2) الشيرازي: المهذب في فقه الامام 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 أي من الحقوق سواء بيع أو إجازة أو صلح فهل يجوز له؟

**أولاً: الاعتياض عن حق الشرب والمجرى:**

**صورة المسألة:** لو أراد أحد الملاك عمارة أن يأخذ عوض عن حقه في نصيبه بالشرب أو بالمجرى بالبيع أو الإجازة، فهل يجوز له ذلك؟

تحرير محل النزاع: ذهب الفقهاء إلى عدم جواز الاعتياض عن حق الشرب والمجرى فيما إذا كان فيه جهالة وغرر، واختلفوا في حال انتفاء الجهالة وذلك على مذهبين:

**المذهب الأول:** ذهب المالكية<sup>(1)</sup> والشافعية<sup>(2)</sup> والحنابلة إلى جواز الاعتياض عن الشرب والمجرى بالبيع والإجازة والصلح وغيرها، بشرط كونه معلوم قدره وما يُستند إليه العرف<sup>(3)</sup>.

**المذهب الثاني:** ذهب إليه الحنفية في ظاهر رواية أخرى وهو المختار عندهم: أنه لا يجوز الاعتياض عن حقي الشرب والمجرى سواء أكان بيعاً أم إجازة أم صلح<sup>(4)</sup>.

**استدل المذهب الأول:**

أنه إذا صالح رجلٌ على موضع قناة في أرضه يجري فيها ماء ومُبيناً 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)، الأصبحي: المدونة (375/4).

(2) النووي: روضة الطالبين (221-220/4) السنيكي: أسنى المطالب في شرح روض الطالب (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<sup>(1)</sup>.

بالنسبة لأخذ المعاوضة عن الشرب وهو بمعنى الماء الصالح للشرب، فيجوز بيعه إذا كان بقدر معلوم بأجر<sup>(2)</sup>. قال النووي: ..وَجُوبَ الْبَدْلِ، جَازَ لِمَالِكِهِ أَخْذُ ثَمَنِهِ إِذَا بَاعَهُ مُقَدَّرًا بِكَيْلٍ أَوْ وَزْنٍ..<sup>(3)</sup>.

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"<sup>(4)</sup>.

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

وبالنسبة للصلح: فلا يجوز الصلح عن الشرب؛ لأن الصلح فيه يُفْتَقَرُ إِلَى الْقَبْضِ وَالتَّسْلِيمِ فلم تكن جهالته محتملة فلا يجوز بيعها فلا يصح الصلح عليها، والأصل أن كل ما يجوز بيعه وشراؤه يجوز الصلح عليه، وما لا فلا<sup>(6)</sup>.

الرأي الراجح: ترى الباحثة الرأي الراجح جواز الاعتياض عن حق الشرب والمجرى، لأسباب الآتية:

- لوجهة أدلتهم ولاستنادها للعرف، وطبقاً للقاعدة الفقهية "التعيين بالعرف كالتعيين بالنص"<sup>(7)</sup>. أنها من قبيل المنافع فهي تقابل بالأموال عند الجمهور، فيجوز الاعتياض عنها وهي متقومة شرعاً.

مثاله التطبيقي في المباني السكنية: أن يقوم مالك شقة باعتياضه عن حقه في الشرب والمجرى لمالك آخر، كأن يكون المالك مسافراً أو مقيماً ببلد آخر حيث يمكن أن تنتقي الجهالة والغرر المتعلق بحق الشرب، بتقديره بوزن معلوم كغراماً أو لتراً، أو ضبطها بوضع عداد مياه للمالك 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 الاستهلاك للمياه المُباعة. فللمالك الشقة السكنية له بيع الماء الصالح لشرب من مالك آخر بقدر معلوم مثلاً مرة أو مرتين من كل شهر أو على حسب الاستهلاك.

### ثانياً: الاعتياض عن حق المسيل:

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

**المذهب الأول: ذهب المالكية<sup>(1)</sup> والشافعية<sup>(2)</sup> والحنابلة<sup>(3)</sup> إلى جواز الاعتياض بالبيع والاجارة عن مسيل الماء إذا بيّن حدود مجراه.**

**المذهب الثاني: ذهب الحنفية إلى جواز بيع رقبة المسيل إذا بين حدوده من الطول والعرض فإذا لم يُبين فلا. وبيع التسييل وهو حق المسيل سواء أكان المسيل على الأرض أم على السطح فلا يجوز بيعه<sup>(4)</sup>.**

**استدل المذهب الأول: بحسب قدر الحاجة وذلك أن الحاجة للتسييل أكثر من الحاجة للبناء<sup>(5)</sup>.**

**قال الخرشي "وجاز استئجار مكان يُصب فيه الماء<sup>(6)</sup>"، والحاجة للتسييل أكثر من الحاجة للبناء، قال البلقيني "بأنه لا مانع منه إذا بين قدر الجاري إذا كان على السطح وبين موضع الجريان إذا كان على الأرض، والحاجة إلى ذلك أكثر من الحاجة إلى البناء فليس كل الناس يبني، وغسل الثياب والأواني لا بد منه لكل الناس أو الغالب<sup>(7)</sup>".**

**استدل المذهب الثاني: للجهالة المترتبة على حق التسييل؛ حيث لا يُدرى قدر ما يشغل المسيل من الماء؛ ولاختلاف التسييل بقلة الماء وكثرتة<sup>(8)</sup>.**

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

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

(3) المغني: ابن قدامة (379/4).

(4) البابرّي: العناية شرح الهداية (429-430/6)، العيني: البناية شرح الهداية (169/8).

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

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

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

(8) البابرّي: العناية شرح الهداية (429-430/6)، العيني: البناية شرح الهداية (169/8).

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

**ومثاله التطبيقي:** فإذا أراد أحد الملاك أخذ عوض من مالكٍ لدارٍ أخرى لتسييل مائه الزائد عن الحاجة أو غير صالح وصرفها إلى مكان تسييل المسيل (البئر المشترك) مع الملاك الآخرين، فلا يجوز لما يترتب على ذلك الجهالة والغرر الفاحش لا يمكن تقديرها في تسييل الماء بقلته أو كثرتة في البئر المشترك؛ ولما يُتبع بإلحاق ضررٍ فاحشٍ على الملاك الآخرين في العمارة في تضرهم بزيادة المالك تسييل مائه الزائد وغير الصالح وصرفها في المسيل المشترك عملاً للقاعدة الفقهية "الضرر يزال"<sup>(1)</sup> كما تُقدم في الحالة هذه المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، دفعاً للمنازعات بين الملاك.

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 كبلديات، بصرف المياه عبر قنوات لتصريف المياه الصرف الصحي من المباني، مما يحفظ للناس حقهم العام، ويدفع عنهم الضرر. أو تسييل الماء في المسيل المشترك وهو الذي يكون بين مجموعة لأصحاب العقارات كما في المجمعات السكنية التي يكون تصريف مياهها ومجاريها مشتركاً فلكل منهم الحق في الارتفاق 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<sup>(2)</sup> والشافعية<sup>(3)</sup> الحنابلة<sup>(4)</sup> بجواز الاعتياض عن حق المرور.

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

(2) الذخيرة/ القرافي (184/6).

(3) الشرييني: مغني المحتاج (3/2).

(4) البهوتي: كشف القناع (408/3).

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

استدل المذهب الأول:

- لأن المرور حق يتعلق برقبة الأرض وهي مال، وهو حق معلوم متعلق بالعين<sup>(2)</sup>.
  - وقالوا بجواز الصلح عن الطريق الذي لاصقت جدرانهم فيه ونفذت أبوابهم إليه من غير نفوذ أبوابهم إليه، فمن نفذت أبوابهم إليه فهم الملاك وهم شركاء في ذلك، وليس لغيرهم سلك طريق للمرور إلا برضاهم<sup>(3)</sup>.
  - 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 لمسييس الحاجة إذا كان معلوماً<sup>(4)</sup>.
- قال البهوتي: "إن صالحهم عن ذلك بعوض جاز الصلح وكان لازماً؛ لأن ذلك حقهم فجاز لهم أخذ العوض عليه كسائر الحقوق"<sup>(5)</sup>.

استدل المذهب الثاني:

لأنه حق من الحقوق وبيع الحقوق بانفراده لا يجوز؛ ولأنه مجرد ولا يجوز بيع الحقوق المجردة<sup>(6)</sup>.

الرأي الراجح: ترى الباحثة جواز الاعتياض عن حق المرور؛ إذا كان معلوماً ومحددًا فهو كسائر الحقوق المالية، ومثاله التطبيقي فلو أراد أحد الملاك بيع حقه وكان له طريق منفذ آخر وصالح بعوض جاز له؛ لأن حق المرور متعلق برقبة الأرض وهي مال. لكن لا ينطبق ذلك والحالة هذه في الشوارع والأفنية الداخلية التي تكون في المجمعات السكنية؛ فهي ملك مشترك للملاك من حيث الانتفاع فقط لا من حيث التصرف المالي المتعلق ( برقبة الأرض)؛ فالיום لم يعد هناك مجال للاعتياض عن حق المرور في الغالب لأن الشوارع المفردة 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 (429/6-430).

(2) المرجع السابق (429/6-430).

(3) البهوتي: كشاف القناع (408/3).

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

(5) البهوتي: كشاف القناع (408/3).

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

**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:

تُستحدث خدماتٌ تابعة في الأبنية السكنية لاسيما الحديثة منها وما نراه في المجمعات السكنية على الأكثرية، ما تُسمى بالملحقات وليتضح مصطلح ملحقات المرافق المشتركة لابد أن تُعرف معنى الملحقات لغةً.

#### أ. تعريف ملحقات لغة:

مفرد مُلحق وهي اسم مفعول، ومعناه مُلحَقُ الشَّيء: الزَّائد، يقال ما يلحق بالأصل أي زوائده وتوابعه<sup>(1)</sup>.

#### ب. تعريف ملحقات المرافق المشتركة اصطلاحاً<sup>(2)</sup>:

هي تلك الزوائد والتوابع المُكَملة و المُنتمة 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 السكنية أو الأبراج وكذلك مواقف السيارات.

تعتبر تلك الملحقات من ارتفاعات المعاصرة على وفق قرار مجمع الفقه الاسلامي<sup>(3)</sup>. وقد عرَّج الفقهاء على أمثلة لملحقات المرافق المشتركة بذكرهم ارتفاع الناس بمقاعد الأسواق والأفنية، ومنازل الأسفار<sup>(4)</sup>.

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

(2) سبق أن عرفت المرافق المشتركة في الفصل الأول ص7.

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

171 (18/9) حقوق الارتفاق وتطبيقاته المعاصرة في الأملاك المشتركة.

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

كما تعدُّ تلك الملحقات والخدمات من قبيل المصالح التكميلية العامة، والتي بدورها تعتبر من التحسينات<sup>(1)</sup>؛ بل كادت لئن تكون من الحاجيات<sup>(2)</sup> التي يحتاج إليها سكان المبنى، فهي حق مشترك لجميع ملاك المبنى في الانتفاع.

### ثانياً: الأحكام العامة بملحقات المرافق المشتركة في الأبنية السكنية

تتنوع المقاصد لتنوع 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 وغيرهم ومنها:

1. **المسجد:** يُعد 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 وتُحاط بها المرافق الأخرى، ويمكن بذلك مقصد حفظ الدين من جانب الوجود بإقامة شعائر الاسلام، وتعليم القرآن وإقامة دورات تعليمية.

**فرع: حكم بناء مسجد فوق الطوابق السكنية أو تحتها.**

ذهب جمهور الفقهاء من الصاحبين (أبو يوسف ومحمد) من الحنفية<sup>(3)</sup> والشافعية<sup>(4)</sup> والحنابلة<sup>(5)</sup> بجواز بناء مسجداً فوق علو الدار أو تحتها.

جاء في المغني: "إذا جعل داره مسجداً دون سفله، أو سفله دون علوها، صح"<sup>(6)</sup>.

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

(1) تعريف التحسينات: الأخذ بما يليق من محاسن العادات، وتجنب الأحوال المندسات التي تأنفها العقول الراجحات، ويجمع ذلك قسم مكارم الأخلاق. الشاطبي: الموافقات (9/2).

(2) تعريف الحاجيات: أي أنها مفقورة إليها من حيث التوسعة ورفع الضيق المؤدي في الغالب الى الحرج والمشتقة اللاحقة بفوت المطلوب، فإذا لم ترع دخل على المكلفين الحرج والمشقة. الشاطبي: الموافقات (8/6).

(3) البابرتي: العناية شرح الهداية (234/6)، العيني: البناية شرح الهداية (454/7).

(4) النووي: روضة الطالبين (324/5).

(5) ابن قدامة: المغني (9/6).

(6) المرجع السابق.

(7) النووي: روضة الطالبين (324/5).

ومن الحنفية قال يجوز بناء مسجد في العلو دون السفلى، وبعضهم في السفلى دون العلو.

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

**خلاصة القول:** إن ما ذهب إليه الفقهاء بصحة جعل العلو أو السفلى مسجداً، لما رآه الصحابان أنه بسبب ضيق المنازل ولاعتباره ضرورة، وفق ضابط معين أن يكون للمسجد مدخلاً وطريقاً مستقلاً، حتى لا يؤدي ساكني الطوابق السفلية، ويتحرج داخلوه من المصلين. 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<sup>(2)</sup>.

**2. المنتزه والمظلة والأرصفة:** يحق الانتفاع بمرافقها سواء لملاك المبنى أو البرج السكني ولغيرهم من العامة على الوجه المسموح لهم، وشريطة ألا يحصل من قبل الملاك تعد على الأملاك العامة، ومثال ذلك الحفاظ على ألعاب المنتزه من التعطيل وعلى النظافة العامة للمنتزه. وتأتي أهميتها في حفظ للعقل من المفسدات التي تؤدي إلى الإخلال بالعقل ويؤثر في كلامه واضطراب تصرفاته وسلوكه بسبب المفسدات الحسية كشراب الخمر واخواتها، ولعب القمار، وإضاعة الوقت مما لا فائدة له<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: الملحقات الخاصة:

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

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

(1) العيني: البناية شرح الهداية (454/7).

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

(3) اليبوي: مقاصد اليبوي ص 237 بتصرف.

(4) جاء في كيفية صلاة الخوف، عن ابن عباس رضي الله عنه، قال: "قَامَ النَّبِيُّ ﷺ، وَقَامَ النَّاسُ مَعَهُ، فَكَبَّرَ وَكَبَّرُوا مَعَهُ وَرَكَعَ وَرَكَعَ نَاسٌ مِنْهُمْ مَعَهُ، ثُمَّ سَجَدَ وَسَجَدُوا مَعَهُ، ثُمَّ قَامَ لِلثَّانِيَةِ، فَقَامَ الَّذِينَ سَجَدُوا وَحَرَسُوا إِخْوَانَهُمْ وَأَتَتِ الطَّائِفَةُ الْأُخْرَى، فَرَكَعُوا وَسَجَدُوا مَعَهُ، وَالنَّاسُ كُلُّهُمْ فِي صَلَاةٍ، وَلَكِنْ يَحْرُسُ بَعْضُهُمْ بَعْضًا" ابن رجب: فتح الباري، باب يحرس بعضهم بعضاً في صلاة الخوف (363/8).

كما تنسحب المشروعية في جواز تعيين حارسٍ لحفظ الأنفس والأموال في العمارة السكنية؛ لأجل المراقبة وتحقيق الأمن للسكان، وعدم السماح لدخول دخيل غير مسموح له، أو دفاع من أي تعدي وكذلك المحافظة على نظافة المبنى. فهو حق مشترك في انتفاع الملاك بوجود بواب لحماية ممتلكاتهم. لكن يجب أن يراعى الحارس التزامه بالأخلاق الحسنة والحميدة، وأن يتقيد ببعض 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<sup>(1)</sup>. قال **الخرشي:** " وإذا كان الطابق ثلاثة مثلاً فالسلم من الأسفل للوسطى على صاحب الوسطى وما فوق ذلك على صاحب العليا ولو كان ينتفع بسلم الوسط فلا شيء عليه للوسط"<sup>(2)</sup>. فهو يعد مرفقاً مشتركاً بين الملاك المبنى ككل، ولهم الأحقية في الانتفاع به على الجميع دون استثناء؛ فلا يحق لأحد منهم منع الآخرين من الانتفاع به لما يلحق بالضرر على بقية الملاك في حرمانهم وعدم انتفاعهم بالسطح لاسيما فهو مرفق مشترك.

**وفي حالة خاصة** يُمكن استثناء أحد الملاك بالانتفاع بالمصعد وذلك شرائه طابقاً من ضمنه استثنائه بخدمة المصعد لطابقه فقط؛ فلا يمكن لملاك آخرين من الوقوف فيه، فمثلاً شخص مالك للطابق الثالث فالصاعد من الملاك 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 أُنقال كبيرة فيه لما يؤدي إلى تعطله، أو بكثرة الاستخدام غير المألوف به كلعب الأطفال أو غيرهم بأضرار المصعد وتخريبه حفاظاً على الأملاك العامة.

3. **التكييف المركزي:** والذي بات أمراً مهماً في المباني عامة ولاسيما السكنية، وقد شرع الشارع الحكيم استحباب مشروعية تأخير صلاة الظهر في شدة الحر لاسيما في البلاد الحارة لفرد الجماعة<sup>(3)</sup> لقول النبي ﷺ: "أَبْرِدُوا بِالصَّلَاةِ، فَإِنَّ شِدَّةَ الْحَرِّ مِنْ فَيْحِ جَهَنَّمَ"<sup>(4)</sup>.

(1) الخرشي: شرح مختصر خليل الخرشي (57/6)، الشافعي: الأم (231/3)، البهوتي: شرح منتهى الايرادات (557/3).

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

(3) العدوي: حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني (246/1).

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

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

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

4. **مجمع النفايات**: ذكر ابن رجب الحنبلي في الأثر المترتب في إلقاء الكناسة الأقدار على الطريق يمنع من الانتفاع به، فإن كانت القمامة تحمل نجاسة فحكم الطريق حكم التخلي عنه وهو منهي عنه على خلاف بين كونه نهي كراهة أو تحريم. وإن كان أخف من ذلك كإلقاء قشور البطيخ أو يحصل به التعثر كالحجر وما شابه ذلك فلا يجوز<sup>(3)</sup>.

وفي كلا الأمرين إن في إلقاء الأقدار والقمامة وما تحملها من نجاسة في الطريق المنتفع به بين السكان مما لا يجوز فعله.

فكان من المهم وجود مرفق مشترك للجميع وهو وجود مجمع نفايات لإلقاء القمامة في مكان بعيد عن إيذاء الآخرين وحفاظاً على المظهر العام للمبنى؛ فإن إلقاء القمامة بشكل غير منظم تسبب نزاعات بين السكان فقد يقوم أحدهم بإلقاء القمامة على درج العمارة مما يحول من المرور فيه أو على باب شقته أو في حديقة البرج وبذلك يلحق بأذى المعنوي لجاره عدم إيذاء الجار فهو فيه حفظ للدين.

وقد حث ديننا الإسلامي بعدم إيذاء الجار فعن أبي هريرة، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: "مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِ جَارَهُ"<sup>(4)</sup>، ولما يُشوه المنظر -غير اللائق- ليس فقط لباب

(1) القاري: مرقاة المفاتيح في شرح مشكاة المصابيح (582) (518/2).

(2) الشاطبي: الموافقات (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).

شققته بل لباقي الشقق المشتركة معه في نفس الطابق. فلا بد من تقيّد السكان والتزامهم بالنظافة العامة بإلقاء القمامة في مكان المخصص له.

5. **مواقف السيارات (الكراج) والدراجات:** نجد في بعض الأبراج السكنية يتوفر 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 الأمكنة والمواقف من المرافق الخاصة بسكان البرج أو العمارة. وينحسب الحال كذلك على خدمات وضع إنارة إنحاء البرج.

6. **مولد الكهرباء والإنارة:** يتفق ملاك المبنى 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 والمسبح،** فهذه الأماكن الترفيهية المصممة في المباني السكنية، ينتفع بها سكان البرج السكني ولا يسمح لغيرهم إلا بإذن إدارة البرج. يقوم الملاك في أغلب المباني بدفع رسوم معينة شهرية أو سنوية مقابل انتفاعهم، أو تكون ضمن استئجارهم لتلك الملحقات لإدارة المبنى أو القائمين عليه وذلك على حسب الاتفاق.

### هل يحق للمالك أخذ عوض عن ملحقات المرافق المشتركة في المبنى السكني؟

بينت فيما سبق قيام الملاك في بعض الأبراج والعمارات السكنية بدفع رسوم اشتراك شهرية أو سنوية مقابل انتفاع بملحقات المبنى السكني، وقد تكون تلك الرسوم ضمن رسوم الإيجار الشقة، فهل يحق له أن يأخذ عوضاً عن بعض هذه الملحقات لعدم حاجته للانتفاع 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 البناية 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 البناية من نشوب حريق فيها.

أو بالنظر لطبيعة الاتفاق الحاصل فيما بينهم أو مشروط فيه ضمناً دليل قول النبي ﷺ:  
 "المسلمون عند شروطهم"<sup>(1)</sup>. فلو أراد أحد الملاك بطلب عوض بدلاً عن انتقاعه بماتور الكهرباء  
 أو غاز الطبيعي (نظام تسخين مياه) مثلاً فإذا وافق بذلك مالك المبنى أو الملاك المشتركين فيه  
 بتنازله عن حقه؛ فيحق له وإذا لم يتفق على ذلك فلا يحق له. وكذا في باقي الملحقات المرفقة  
 بالمبنى 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 بعضٍ منها، فإنه في  
 المقابل يستفيد من أكثريتها.

(1) سبق تخريجه ص 47.

## المطلب الثاني

### القيود والضوابط الشرعية في استعمال المرافق المشتركة وملحقاتها

ترد الملكية الشائعة في نظام الطوابق المتعددة مملوكة 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<sup>(1)</sup>".

#### شرح التعريف:

معنى (مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون شرعاً): أن يُضِر المكلّف في تصرفه لاستعمال حقه قصد الشارع في الغاية التي شرع من أجلها ألا وهي المصلحة المشروعة<sup>(2)</sup>.

**والمناقضة مقصودة:** أي يقصد المكلّف في استعمال حقه بغرض تحقيق مصلحة غير مشروعة، التي قد تكون في تحليل محرم؛ كالتشويش على أهالي البرج وقت الصلاة في المسجد (مرفق مشترك) بإقامة حفل شبابي<sup>(3)</sup>.

ويتمثل التعسف بتعد الملاك على بعض من المرافق على الوجه غير المسموح به فعلى سبيل المثال المنتزه المحاط حول البرج يقوم البعض بتخريبه بقطع أزهار وإلقاء القمامة فيه، والذي ينتفع منه أهالي المبنى للاستراحة والتنزه عن أنفسهم.

#### 2) ألا يزال الضرر في استعمال المرفق المشترك بضرر مثله: ومثال ذلك كأن يقوم أحد ملاك

المبنى السكني، يريد التخلص من مجمع النفايات التي تكون بجوار شقته كأن يكون في الطابق الأول يتأذى من الرائحة، فيقوم بحرقها تخلصاً منها فإنه بذلك ألحق ضرر آخر للملاك الآخرين في المبنى وذلك بتصاعد الرائحة والدخان على الطوابق العليا. "الضرر لا يزال بمثله"<sup>(4)</sup>.

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

(2) المرجع السابق.

(3) المرجع السابق.

(4) ابن نجيم: الاشباه والنظائر (74/1).

3) ألا يُستعمل المرفق المشترك في غير ما خُصصَ له: أي عدم الغلو في استعمال المرفق المشترك، ومثال ذلك فإن في استخدام الملاك للمصعد الكهربائي أو الدرج للصعود والنزول فيه على الوجه غير المألوف به غالباً كحمل أمتاع ثقيلة أو نقل معدات للبناء كالحديد والإسمنت بغرض إجراء تجديد في شقته، من شأن هذا الاستعمال الإضرار بالمصعد وتعرضه للتلف<sup>(1)</sup>. أو التسبب في تكسير أو خدش درج البناية. فيتربط على إثر استخدامهما (المصعد والدرج) ضرر مزدوج مادي ومعنوي بالنسبة للملاك وغيرهم من الانتفاع فيه. وفقاً للقاعدة الفقهية أن "العَادَةُ مُحَكَّمَةٌ"<sup>(2)</sup> فالعادة والعرف ترى أنه غير معد لهذا الغرض.

ومن منظور أدبي؛ ما يُلاحظ في بعض العمارات والأبراج السكنية من عدم اهتمام بعض الملاك من نظافة الدرج الذي يعدُّ مرفقاً مشتركاً بينهم مما يُلحق بالملاك الآخرين من الضرر المعنوي، وكذلك استعماله على وجه غير المأذون به؛ كاللعب الأطفال بدراجاتهم وعلو أصواتهم في البهو أو الدهليز وهي الساحة المشتركة في الطابق - تكون بين شقق، مما يسبب ازعاج الملاك الآخرين وغيرهم من الزوار، ويترك طابعاً غير محبوب؛ فيُحبذ فيه تعزيز الجانب الأخلاقي واحترام خصوصيات الجار.

وكذلك الحال بالنسبة للفناء المشترك أو البهو في كل طابق فلا يجوز استعماله على نحوٍ يحول دون المرور فيه، (كوضع معدات كهربائية بأن تأخذ حيزاً من المكان) في الممر المشترك<sup>(3)</sup>.

4) ألا يؤدي استعمال المرفق المشترك من قبل أحد الملاك إلى احتكاره وتسلطه دون الملاك الآخرين مبرراً بالمحافظة عليه والاهتمام به، ومثال ذلك كأن يقوم أحد الملاك 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 يُلحق استعمال الملحق في المرفق المشترك إلى مساعلة أو مخالفة قانونية؛ كأن يقوم أحد الملاك بعمل بسطة والتي تكون في أفنية بين كل مبنى وآخر (بلوك أ، وبلوك ب) مما يعكس على المظهر العام غير لائق.

(1) حيدر: ملكية الشقق والطوابق ص 235.

(2) ابن نجيم: الاشباه والنظائر (79/1).

(3) حيدر: ملكية الشقق والطوابق ص 235.

## المبحث الثالث الأحكام المتعلقة بصيانة ملحقات المرافق المشتركة

وفيه مطلبان:

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 الملاك، والذي يحصل الانتفاع بها من الجميع، فلو حصل عطل في ملحقات البرج فمن المسؤول عن صيانتها وتعويضها؟

يمكن أن تقاس هذه المسألة على ما ذكره الفقهاء في إجبار الشركاء على إصلاح الشيء المشترك كالمجرى والحمام وبرج وقناة مشتركة. فالعلة الجامعة أنها تعدُّ مرفقاً مشتركاً، ومما لا تقبل المقاسمة.

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<sup>(1)</sup>، المالكية وهو المذهب<sup>(2)</sup>، وقول عند الشافعية أفتى بذلك ابن الصلاح<sup>(3)</sup>، والحنابلة روايتان والأشهر الإجبار<sup>(4)</sup>.

**القول الثاني:** لا يجبر الشريك على إصلاح ضرر مرفق المشترك ذهب إلى ذلك الشافعية في قول آخر عندهم<sup>(5)</sup> ورواية عند الحنابلة<sup>(6)</sup>.

#### ❖ أدلة القول الأول:

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

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

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

(3) الشريبي: مغني المحتاج (183/3).

(4) الرحايباني: 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 بجميعة ولأنهم يشتركون في الحاجة إليه والانتفاع به فكانت تكلفة إصلاحه عليهم كلهم<sup>(1)</sup>.

#### دليل القول الثاني:

- لأن الممتنع يتضرر بتكليفه العمارة والضرر لا يزال بالضرر، وللخبر لا ضرر ولا ضرار<sup>(2)</sup>.

الترجيح: 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 يكمن في تعطيل الانتفاع بتلك المرافق وانتفاع المستخدمين فيها لا على وجه الاحتكار.

- ولأجل تقديم المصلحة العامة على الخاصة.

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

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

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 يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر"<sup>(5)</sup>.

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

(2) الشريبي: مغني المحتاج (183/3).

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

(4) المرجع السابق (167/1).

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

وتنص المادة (858) في تكاليف الأجزاء المشتركة "على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك"<sup>(1)</sup>.

ويدخل في التكاليف المالية ترميم الأجزاء الشائعة المشتركة إذا احتاجت لإعادة ترميم، وإصلاح المصعد الكهربائي، ومصروفات الصيانة العادية من كنس ورش، ونفقات تجديد ما يجب تجديده من هذه المرافق كتجديد الباب العام أو ماتور للمياه ونحو ذلك. وتدخل أيضاً تكاليف مصروف صيانة المصعد والدرج أو السلم، وأجور الأشخاص الموكلين بتعهد حفظ هذه الأجزاء المشتركة بخاصة أجرة البواب<sup>(2)</sup>.

وعلى المالك أن يلتزم بالمساهمة في هذه التكاليف التزاماً عينياً، سواء كان مالكاً للعين أو مستأجراً مالكاً للمنفعة وذلك من باب تحقيق المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وإن كانت مصلحة ضئيلة غير مذكورة، فهو لا يستطيع التخلص من هذا الالتزام عن طريق التخلي عن ملكية حصته في تلك الأجزاء، إلا إذا تخلى عن ملكية شقته نفسها. فإن في غالب الأحوال حاجته لاستعمال تلك الأجزاء الشائعة ليس بالكلية، ومثاله إن تخلى عن انتفاع مثلاً بالصالة الرياضية أو منتزه فهو لا يتخلى عن استعماله للسلم اليومي أو للمصعد الكهربائي خاصة في حال انقطاع التيار الكهربائي، فهو منتفع لأي مرفق من المرافق المشتركة في المبنى<sup>(3)</sup>.

**نخلص من ذلك:** أن التكاليف المالية في صيانة المرافق المشتركة وتجديدها عند الاقتضاء يساهم فيها جميع الملاك، لأنهم جميعاً ينتفعون بها، فهذه الملحقات والخدمات ترمز للرفي وحضارة المجتمع والبيئة، حيث مآل وهدف تلك الملحقات والخدمات الاهتمام براحة الملاك، فالإنسان يرتاح في المكان الذي يجد فيه راحة نفسه وعياله.

(1) السنهوري: 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

يحصل 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 صورته التي لا تليق بأخلاقيات المسلم. والنصوص كثيرة منها قوله ﷺ "مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِ جَارَهُ"<sup>(1)</sup> فالله ﷻ ربط عقيدة المؤمن بعدم إيذاء الجار.

وانطلاقاً من القاعدة الفقهية بأن "تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة"<sup>(2)</sup>، فعليه أنزل منزلة الإمام وهو مقام مجلس الإدارة للمبنى السكني، وعليه فإن تصرفهم منوط بمصلحة أهالي البرج - الرعية - مصداقاً ﷺ: "كُلُّكُمْ رَاعٍ وَمَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالْإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ"<sup>(3)</sup> فإنه يُختار الأصلاح منهم، فيكون الأولى لتولي مهام الأمور<sup>(4)</sup>.

وتتدرج المصلحة:

- النظر إلى اقتراحات أهالي البرج، والاستماع لشكواهم.
- حل مشكلاتهم الاجتماعية بين السكان المتعلقة بالمرافق المشتركة.
- توفير النظام والاشراف 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 البناية أو البرج بالتوافق بين السكان أو بطريقة الاقتراع، حيث يتم اختيار عدد من الأفراد المالكين يقوموا بالإشراف على مصالح البناية ومتابعة قضايا السكان. ويصبح هذا المجلس بعد ذلك مخولاً بإدارة شؤون البرج أو العمارة على قاعدة مراعاة المصالح

(1) سبق تخريجه ص 85.

(2) السيوطي: الاشباه والنظائر ص 121، ابن نجيم: الاشباه 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 الإدارة في المبنى السكني مبدأ التعاون ورعاية حقوق الجار، ويهدف للحفاظ على المرافق المشتركة. كما أني أرى أنه وإن لم يكن في العمارة السكنية مجلس إدارة فيجب أن يكون السكان أنفسهم مسؤولين وعليهم المشاركة في الاهتمام بالمرافق المشتركة ملحقاتها، كتنظيف الدرج، وكنس الحوش، ومجمع لإلقاء القمامة، وماتور الكهرباء.. وغيره من منطلق التعاون والمعاونة فيما بينهم، قال تعالى ﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ﴾<sup>(1)</sup> وعدم إلحاق الأذى سواء بالقول أو بالفعل؛ فلو ظنَّ كل مالك أنه ليس بمسؤول لشعر هو بالأذية، فالله جميل يحب الجمال، كما أن الملائكة تتأذى مما تتأذى 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 ﷻ ومَنه 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 الملاك.
2. حقيقة المباني السكنية هي مجموعة الأبنية سواء كانت نظام رأسي أو أفقي المعدة للسكن أصلاً أو العمل والسكن معاً وبغض النظر عن مادة البناء المشيدة.
3. تنقسم المرافق إلى عامة وخاصة مرافق عامة: وهي ما تكون منفعتها لعامة الناس دون استثناء لشخص معين وتكون تحت ملك الدولة. أما المرافق خاصة: ما تكون ملكيتها خاصة لفرد أو لأفراد معينين والانتفاع بها تنحصر على هؤلاء الأفراد والملاك، لها عدة صور.
4. مشروعية التطاول في البنين إذا كان بقصد تحقيق المصلحة العامة، وللحاجة لا بقصد التباهي والتفاخر المفضي للإسراف والتبذير المذموم المنهي عنه.
5. مفهوم الأجزاء المفترزة وهي ما كان محلها وموضوعها معيناً ومحددًا، فشملت جميع أجزائه، واختص بها مالك واحد، كملكية شخص لدار بأكملها أو شقة من الشقق، ويطلق عليها بالملكية المفترزة أو الحصاة المفترزة.
6. من الأركان والشروط العامة في بيع وإجارة وإعارة ورهن الأجزاء المفترزة الصيغة والعاقدان والمعقود عليه ومن الشروط منها ما ترجع للعائد والمعقود عليه.
7. وضع ضوابط وقيود شرعية خاصة تتعلق ببيع وإجارة ورهن الأجزاء المفترزة بالأجزاء المفترزة.
8. ترد قيود على سلطة المالك في التصرف بالجزء المفترز 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 ملكه.

10. يشترك الملاك فيما بينهم بحقوق مشتركة المتمثلة في حقوق الارتفاق المعاصرة كحق الشرب، المجرى، المسيل، المرور، ولا يحق لأحد الملاك التصرف أو منع الملاك الآخرين من الانتفاع.
11. مفهوم ملحقات المرافق المشتركة هي تلك الزوائد والتوابع المُكلمة والمتممة لمرافق العقار المستحدثة بغرض انتفاع الملاك على وجه الخصوص ولعامة الناس على وجه العموم.
12. تنقسم الملحقات إلى ملحقات عامة وملحقات خاصة، **فالمحقات العامة**: يُقصد فيها تلك الأماكن والمنافع التي ينتفع بها الجميع، **والمحقات الخاصة**: يقصد بها تلك الأماكن والمنافع يختص بها ملاك البرج على وجه الخصوص ولغيرهم على عمومها.
13. يجب على الملاك الالتزام بالضوابط والقيود الشرعية عند استخدامهم لمحقات المرافق المشتركة.
14. الرأي الراجح في صيانة ملحقات المرافق المشتركة هو الإيجاب وذلك لتقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وللانتفاع المشترك.
15. إن أهمية وجود مجلس الإدارة في كل مبنى سكني كأهمية الإمام للرعية.

### 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 المسؤولة كالمunicipal بحقوق الملاك 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 الكريم.

رقم الآية	رقم الصفحة	الآية	م.
سورة البقرة			
275	40، 17	﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾	1.
283	36	﴿ فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ﴾	2.
سورة النساء			
6	37	﴿ وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا... ﴾	3.
36	هـ	﴿ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ ﴾	4.
58	45	﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا ﴾	5.
سورة المائدة			
2	95، 42	﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَىٰ الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَىٰ الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ﴾	6.
6	3	﴿ وَأَيَّدِكُمْ إِلَى الْمُرَافِقِ ﴾	7.
38	17	﴿ وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا ﴾	8.
سورة الأعراف			
74	11	﴿ وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلْنَاكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَ... ﴾	9.
سورة الحجر			
82	11	﴿ وَكَانُوا يَنْجِحُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ ﴾	10.
سورة النحل			
80	أ، 8	﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ﴾	11.
سورة الإسراء			
26	13	﴿ وَلَا تُبَدِّرْ تَبْدِيرًا ﴾	12.
سورة الكهف			
16	3	﴿ وَيَهَيِّئْ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مِرْفَقًا ﴾	13.

رقم الآية	رقم الصفحة	الآية	م.
سورة الأنبياء			
30	59	﴿ وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ أَفَلَا يُؤْمِنُونَ ﴾	14.
سورة الفرقان			
67	15	﴿ الَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَامًا ﴾	15.
سورة الشعراء			
128	15	﴿ أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ آيَةً تَعْبَثُونَ... ﴾	16.
155	58	﴿ هَا شَرِبْنَا وَلَكُمْ شَرْبٌ يَوْمَ مَعْلُومٍ ﴾	17.
سورة النمل			
19	ج	﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ ﴾	18.
40	ج	﴿ وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ ﴾	19.
سورة الزخرف			
33	27	﴿ لِيُبَيِّنَ لَهُمْ سُقْفًا مِنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ ﴾	20.
سورة الذاريات			
17	57	﴿ وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِلْسَّائِلِ وَالْمُحْرَمِ ﴾	21.
سورة الطور			
56	29	﴿ وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ ﴾	22.
سورة الطلاق			
6	35	﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴾	23.

ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية

رقم الصفحة	الحديث	م
84	أَبْرِدُوا بِالصَّلَاةِ، فَإِنَّ شِدَّةَ الْحَرِّ مِنْ فَيْحِ جَهَنَّمَ	1.
29	إِذَا اسْتَأْذَنَ أَحَدُكُمْ ثَلَاثًا فَلَمْ يُؤْذَنَ لَهُ، فَلْيَرْجِعْ	2.
39، 36	اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجْلِ، وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ	3.
35	أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ	4.
57	أَنَّ اللَّهَ أَعْطَى كُلَّ ذِي حَقٍّ حَقَّهُ	5.
70	إِنَّ اللَّهَ جَمِيلٌ يُحِبُّ الْجَمَالَ	6.
40	أَنَّ عَائِشَةَ <small>رضي الله عنها</small> ، زَوْجَ النَّبِيِّ <small>صلى الله عليه وسلم</small> ، قَالَتْ: 'وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ <small>صلى الله عليه وسلم</small> ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيْتًا، وَهُوَ عَلَى دِينَ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا ...	7.
16	إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا فَهَاجَرْتُهَا إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ،،،	8.
29	إِنَّمَا جُعِلَ الْإِسْتِئْذَانُ مِنْ أَجْلِ الْبَصَرِ	9.
17	أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّ اللَّهَ طَيِّبٌ لَا يَقْبَلُ إِلَّا طَيِّبًا	10.
12	دَعْوَاهَا فَإِنهَا مَأْمُورَةٌ، فَإِنَّمَا أَنْزَلَ حَيْثُ أَنْزَلَنِي اللَّهُ	11.
37	رَفَعَ الْقَلَمَ عَنْ ثَلَاثَةٍ: عَنِ الصَّبِيِّ حَتَّى يَحْتَلِمَ، وَعَنِ الْمَعْتُوهِ حَتَّى يَفِيْقَ، وَعَنِ النَّائِمِ حَتَّى يَسْتَيْقِظَ	12.
46	عَارِيَةٌ مَضْمُونَةٌ مُؤَدَّاءَةٌ.	13.
46	عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذَتْ حَتَّى تُؤَدِّيَهُ وَاسْتَعَارَ بَعْضَ نِسَائِهِ قَصْعَةً فَعْرَمَهَا <small>صلى الله عليه وسلم</small> .	14.
12	فَقَالَ <small>صلى الله عليه وسلم</small> هَذَا إِنْ شَاءَ اللَّهُ الْمَنْزِلُ	15.
62	فَلَا يَحْلُبَنَّ أَحَدٌ مَاشِيَةً أَحَدٍ إِلَّا بِإِذْنِهِ	16.

رقم الصفحة	الحديث	م
94	كُلُّكُمْ رَاعٍ وَمَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالْإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ	17.
15	لَا تَقُومُ السَّاعَةُ حَتَّى يَتَطَاوَلَ النَّاسُ فِي الْبُنْيَانِ.	18.
62، 50	لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ	19.
35	لَا يَبِيعُ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ	20.
73	لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ	21.
73	لَا يَمْنَعُ أَحَدُكُمْ جَارَهُ أَنْ يَغْرَرَ خَشْبَةً فِي جِدَارِهِ	22.
59	لَا يَمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِيَمْنَعَ بِهِ الْكَلَأَ	23.
36	لَا، بَلْ عَارِيَةٌ مَضْمُونَةٌ	24.
45	لَيْسَ عَلَى الْمُسْتَعِيرِ غَيْرِ الْمُغْلِ ضَمَانٌ.	25.
21، 20، 18	لَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ	26.
18	ليس للمرء إلا ما طابت نفس إمامه به"	27.
هـ	مَا زَالَ جَبْرِيلُ يُوصِينِي بِالْجَارِ، حَتَّى ظَنَنْتُ أَنَّهُ سَيُورِثُهُ	28.
18	مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ	29.
12	مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ الْمَسْكِنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيءُ	30.
94، 85	مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِ جَارَهُ.	31.
20	الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ	32.
47	المسلمون عند شروطهم	33.
70	وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ، وَاللَّهِ لَا يُؤْمِنُ» قِيلَ: وَمَنْ يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: الَّذِي لَا يَأْمَنُ جَارَهُ بَوَائِقِهِ	34.

ثالثاً: فهرس الآثار

رقم الصفحة	الأثر	م
29	أَنَّ سَلْمَانَ الْفَارِسِيَّ كَانَ يَسْتَظِلُّ بِالْفِيءِ حَيْثُ مَا دَارَ وَلَمْ يَكُنْ لَهُ بَيْتٌ. فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: أَلَا أَبْنِي لَكَ بَيْتًا تَسْتَظِلُّ بِهِ مِنَ الْحَرِّ وَتَسْكُنُ فِيهِ مِنَ الْبَرْدِ؟ فَقَالَ لَهُ سَلْمَانُ: نَعَمْ"	.1
12	حَدَّثَ عَنْ خَالِدِ بْنِ الْوَلِيدِ أَنَّهُ شَكَاَ إِلَى النَّبِيِّ ﷺ الضيق في مسكنه فقال: ارفع البنيان إلى السماء.	.2
18	رَوَى أَبُو دَاوُدَ، وَأَبُو عُبَيْدٍ فِي الْحَدِيثِ أَنَّهُ قَالَ: فَلَقَدْ أَخْبَرَنِي الَّذِي حَدَّثَنِي هَذَا الْحَدِيثَ، أَنَّ رَجُلًا غَرَسَ فِي أَرْضِ رَجُلٍ مِنَ الْأَنْصَارِ، مِنْ بَنِي بِيَاضَةَ، فَأَخْتَصَمَا إِلَى النَّبِيِّ ﷺ فَقَضَى لِلرَّجُلِ بِأَرْضِهِ، وَقَضَى لِلْآخَرِ أَنْ يَنْزِعَ نَخْلَهُ. قَالَ: فَلَقَدْ رَأَيْتَهَا تُضْرَبُ فِي أَصُولِهَا بِالْفُؤُوسِ، وَإِنَّهَا لَنَخْلٌ عُمٌّ.	.3
73	عَنْ عَمْرِو بْنِ يَحْيَى الْمَازِنِيِّ عَنْ أَبِيهِ أَنَّهُ كَانَ فِي حَائِطِ جَدِّهِ رَبِيعٍ لِعَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ عَوْفٍ فَأَرَادَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ أَنْ يُحَوِّلَهُ إِلَى نَاحِيَةِ مِنَ الْحَائِطِ هِيَ أَقْرَبُ إِلَى أَرْضِهِ فَمَنَعَهُ صَاحِبُ الْحَائِطِ فَكَلَّمَ عَبْدُ الرَّحْمَنِ عُمَرَ فَقَضَى عُمَرُ أَنْ يَمُرَّ 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 فكلّم فيه الضحاك عمر بن الخطاب فدعا عمر بن الخطاب محمد بن سلمة فأمره أن يخلي سبيله فقال محمد: لا، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه وهو لك نافع تسقي به أولاً وآخرًا وهو لا يضرك؟ فقال محمد: لا والله، فقال عمر: والله ليمرن به، ولو على بطنك 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 محمد الطاهر بن عاشور التونسي، التحرير والتنوير «تحرير المعنى السديد وتنوير 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 الشيعي أبو الحسن، المعروف بالخازن، لباب التأويل في معاني التنزيل والمسمى 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 محمد 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 ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سنن 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، سنن أبي داود، المحقق: محمد محيي 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، 1409هـ.
- أحمد: أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، وآخرون، 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، 1422هـ.
- 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 قلججي الناشر: جامعة الدراسات الإسلامية (كراتشي - باكستان)، دار قتيبة (دمشق - بيروت)، دار الوعي (حلب - دمشق)، دار الوفاء (المنصورة - القاهرة) الطبعة: الأولى، 1412 هـ - 1991 م.

- البيهقي: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرُوْجْردي الخراساني، أبو بكر البيهقي، السنن الصغير للبيهقي، المحقق: عبد المعطي أمين قلعجي، جامعة الدراسات الإسلامية، كراتشي . باكستان الطبعة: الأولى، 1410هـ - 1989م.
- الترمذي: محمد بن عيسى بن سَوْرَة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، أبو عيسى، سنن الترمذي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي.
- الحاكم: أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نُعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع، المستدرک على الصحيحين، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، 1411 - 1990.
- الدارقطني: أبو الحسن علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطني، سنن الدارقطني، 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، موطأ الإمام مالك صححه ورقمه وخرج أحاديثه وعلق عليه: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان عام النشر: 1406 هـ - 1985 م.
- مسلم: مسلم بن الحجاج 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.

#### شروح الحديث:

- ابن حجر: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة - بيروت، 1379هـ.

- ابن عثيمين: محمد بن صالح بن محمد العثيمين، شرح رياض الصالحين، دار الوطن للنشر، الرياض الطبعة 1426 هـ.
- الباجي: أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة - بجوار محافظة، الطبعة: الأولى، مصر - القاهرة 1332 هـ.
- البغدادي: زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السلامي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنبلي، جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم، المحقق: شعيب الأرنؤوط - 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 المصابيح، 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 المصابيح، 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 القتيبي المصري، أبو العباس شهاب الدين، إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري المطبعة الكبرى الأميرية، مصر الطبعة: السابعة، 1323 هـ.

- المباركفوري: أبو العلا 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 الأزهرى، شرح الزرقانى على موطأ الإمام مالك، مكتبة الثقافة الدينية - القاهرة، الطبعة: الأولى، 1424هـ - 2003م

#### كتب التخرىج:

- ابن الأثير: مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد بن محمد بن محمد ابن عبد الكريم الشيبانى الجزرى ابن الأثير، جامع الأصول فى أحاديث الرسول، تحقيق: عبد القادر الأرنبوط - التتمة تحقيق بشير عيون، مكتبة الحلوانى - مطبعة الملاح - مكتبة دار البيان الطبعة: الأولى.
- الألبانى: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتى بن آدم، الأشقودرى الألبانى، صحيح الجامع الصغير وزياداته، الناشر: المكتب الإسلامى.
- الألبانى: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتى بن آدم، الأشقودرى الألبان، ضعيف الجامع الصغير وزياداته، الناشر: المكتب الإسلامى.
- الألبانى: محمد ناصر الدين الألبانى، إرواء الغليل فى تخرىج أحاديث منار السبيل، الناشر: المكتب الإسلامى - بيروت الطبعة: الثانية 1405 هـ - 1985م.

#### كتب أصول الفقه:

- ابن رجب: زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السلمى، البغدادى، ثم دمشقى، الحنبلى، القواعد لابن رجب، دار الكتب العلمية.
- ابن نجيم: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصرى، الأشباه والنظائر عَلَى مَذْهَبِ أَبِي حَنِيفَةَ النُّعْمَانِ، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان - الطبعة: الأولى، 1419 هـ - 1999 م.
- السبكى: تاج الدين عبد الوهاب بن تقى الدين السبكى، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية - الطبعة: الأولى 1411هـ - 1991م.

- السيوطي: عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، 1411هـ - 1990م.
- الشاطبي: أبي إسحاق الشاطبي وهو إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي، الموافقات 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 علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الانصاري الرويفعي الإفريقي، مختصر تاريخ دمشق لابن عساكر مراد، محمد مطيع، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق - سوريا - الطبعة: الأولى، 1402 هـ - 1984م.
- 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: 1424هـ / 2003.

#### التراجم 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، 1412هـ - 1992م.
- 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.
- البابرّي: محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرّي، العناية شرح الهداية، 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 البلخي، دار الفكر الطبعة: الثانية، 1310هـ.
- الزيلعي: عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشُّلبيّ، المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، 1313هـ.
- السرخسي: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، المبسوط، دار المعرفة - بيروت الطبعة: بدون طبعة 1414هـ-1993م.
- العيني: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني، البناءة شرح الهداية، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان - الطبعة: الأولى، 1420 هـ - 2000 م.
- الكاساني: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، 1406هـ - 1986م.
- المرغيناني: علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني أبو الحسن برهان الدين، الهداية في شرح بداية المبتدي، دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان.
- المَلطي: يوسف بن موسى بن محمد، أبو المحاسن جمال الدين المَلطي الحنفي، المعنصر من المختصر من مشكل الآثار، الناشر: عالم الكتب - بيروت.
- الموصلي: عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي البلدحي مجد الدين أبو الفضل الحنفي، الاختيار لتعليل المختار، مطبعة الحلبي - القاهرة، 1356 هـ - 1937 م.

كتب المالكية:

- ابن رشد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، المقدمات الممهديات، دار الغرب الإسلامي الطبعة: الأولى، 1408 هـ - 1988 م.
- ابن رشد: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث - القاهرة الطبعة: بدون طبعة 1425 هـ - 2004 م.
- الأصبحي: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، 1415 هـ - 1994 م.
- الأصبحي: مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، المدونة، دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، 1415 هـ - 1994 م.
- التُّسُولِي: علي بن عبد السلام بن علي، أبو الحسن التُّسُولِي، البهجة في شرح التحفة (شرح تحفة الحكام)، دار الكتب العلمية - لبنان - بيروت الطبعة: الأولى، 1418 هـ - 1998 م.
- الحطاب الرُّعِينِي: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي المعروف بالحطاب الرُّعِينِي، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر الطبعة: الثالثة، 1412 هـ - 1992 م.
- الخرشي: محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله، شرح مختصر خليل للخرشي، 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 الخلوتي، الشهير بالصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (الشرح الصغير هو شرح الشيخ الدردير لكتابه المسمى أقرب المسالك لِمَذْهَبِ الإِمَامِ مَالِكِ) دار المعارف، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

- العدوي: أبو الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي (نسبة إلى بني عدي، بالقرب من منفلوط)، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرياني، المحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، دار الفكر - بيروت، الطبعة: بدون طبعة 1414هـ - 1994م.
- عlish: محمد بن أحمد بن محمد بن عليش، أبو عبد الله، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر - بيروت الطبعة: بدون طبعة، 1409هـ-1989م.
- الغرناطي: أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزي الكلبى الغرناطي، القوانين الفقهية.
- القرافي: أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الذخيرة، دار الغرب الإسلامي- بيروت الطبعة: الأولى، 1994 م.
- القرطبي: أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان - الطبعة: الثانية، 1408 هـ - 1988 م.
- القيرواني: أبو محمد عبد الله بن (أبي زيد) عبد الرحمن النفزي، القيرواني، النوادر والزوائد على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، دار الغرب الإسلامي، بيروت الطبعة: الأولى، 1999 م.
- النفراوي، أحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهرى المالكي الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة 1415هـ - 1995م.

#### كتب الشافعية:

- الأسيوطي: شمس الدين محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق، المنهاجى الأسيوطي ثم القاهري، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان - الطبعة: الأولى، 1417 هـ - 1996 م.
- الأنصاري: زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي، أسنى 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: ط أخيرة - 1404هـ/1984م.
- الشافعي: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي، البيان في مذهب الإمام الشافعي، دار المنهاج - جدة، الطبعة: الأولى، 1421 هـ - 2000 م.
- الشافعي: أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي، الأم، دار المعرفة - بيروت الطبعة: بدون طبعة 1410هـ/1990م.
- الشرييني: شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشرييني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، 1415 هـ - 1994 م.
- الشيرازي: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي الناشر: دار الكتب العلمية.
- قليوبي وعميرة: أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، حاشيتا قليوبي وعميرة دار الفكر - بيروت، الطبعة: بدون طبعة، 1415هـ-1995م.
- الماوردي: أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، الأحكام السلطانية، دار الحديث - القاهرة.
- الماوردي: أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، الإقناع في الفقه الشافعي.
- النووي: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، التبيان في آداب حملة القرآن، الطبعة: الثالثة مزيدة ومنقحة، 1414 هـ - 1994 م، 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، 1412 هـ / 1991 م
- 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.
- اليميني: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليميني، 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 الحنبلي، 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.
- البهوتي: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، عالم الكتب. الطبعة: الأولى، 1414 هـ - 1993 م.
- البهوتي: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستنقع، دار المؤيد - مؤسسة الرسالة.
- البهوتي: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي، 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.

- الراميني محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، أبو عبد الله، شمس الدين المقدسي الراميني 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 المنتهى، الناشر: المكتب الإسلامي الطبعة: الثانية، 1415 هـ - 1994 م.
- الرحيباني: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، 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 علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، دار صادر - بيروت - الطبعة: الثالثة - 1414 هـ.
- الأزدي: المنجد في اللغة: المُنْجَدُ في اللغة (أقدم معجم شامل للمشارك 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 الفاروقي الحنفي التهانوي، موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم تحقيق: د. علي دحروج، الناشر: مكتبة لبنان ناشرون - بيروت الطبعة: الأولى - 1996 م.
- الجوهري: أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي، 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 النموذجية، بيروت - صيدا الطبعة: الخامسة، 1420هـ / 1999م.
- الزبيدي: محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى، الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، المحقق: مجموعة من المحققين، دار الهداية.
- عمر: أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب الطبعة: الأولى، 1429 هـ - 2008 م.
- الفيروزآبادي: مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، 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 قلعجي - حامد صادق قنبيي - معجم لغة الفقهاء، الناشر: دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع - الطبعة: الثانية، 1408 هـ - 1988 م
- الهروي: محمد بن أحمد بن الأزهر الهروي، أبو منصور تهذيب اللغة، دار إحياء التراث العربي - بيروت الطبعة: الأولى، 2001م.

#### كتب الفقه العام:

- ابن القيم الجوزية: عبد المجيد جمعه الجزائري، القواعد الفقهية المستخرجة من كتاب إعلام الموقعين للعلامة ابن القيم الجوزية، - دار ابن القيم، دار عفان.
- ابن القيم الجوزية: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية أحكام أهل الذمة، رمادى للنشر - الدمام الطبعة: الأولى، 1418 - 1997.

- ابن تيمية: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلِيم 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: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلِيم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي، السياسة الشرعية ، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد -المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، 1418هـ.
- ابن تيمية: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلِيم 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 حجير: مجيد محمود سعيد أبو حجير، 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 الأولى/ الاصدار الاول 2002.
- أبو زهرة: محمد أبي زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية، دار الفكر العربي.
- أبو غُدة: مجموعة دلة البركة - قطاع الاموال - شركة البركة للاستثمار والتنمية- د. عبد الستار أبو غُدة-
- بدران: أبو العينين بدران، الشريعة الاسلامية تاريخها ونظرية الملكية والعقود، مؤسسة شباب الجامعة - الاسكندرية.
- البعلي: عبد الحميد محمود البعلي، الملكية وضوابطها في الاسلام دراسة مقارنة مع أحدث التطبيقات العلمية المعاصرة --1405هـ-1985م- دار التوفيق النموذجية.
- البُورنُو: الشيخ الدكتور محمد صدقي بن أحمد البُورنُو أبو الحارث 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- المهاية- أسباب كسب الملكية. للأستاذ علي الخفيف، دار النهضة العربية للطباعة والنشر - 1990.
- خوجه: عزالدين محمد خوجه، نظرية العقد في الفقه الاسلامي، مجموعة دلة البركة إدارة التطوير والبحوث، الطبعة الاولى 1414 هـ -1993م.
- الرُّحَيْلي: وَهَبَةُ بن مصطفى الرُّحَيْلي الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر - سورِيَّة - دمشق -الطبعة: الرَّابِعة المنقَّحة المعدَّلة.
- 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 الاولى 1418 هـ -1998م.
- الزرقا: مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم، دمشق- الطبعة الأولى 1418 هـ-1998م.
- شويدح: أحمد نياح شويدح، ماهر أحمد السوسي، فقه المعاملات المالية، الجزء الأول الطبعة الثانية 1427 هـ - 2006م.
- العميرة: أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار دراسة 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/الاصدار الأول 1999م.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت الطبعة: (من 1404 - 1427 هـ).

- الهيتمي: أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي السعدي الأنصاري، شهاب الدين شيخ الإسلام، أبو العباس، الفتاوى الفقهية الكبرى، المكتبة الإسلامية.

#### رسائل وبحوث:

- التويجري: سليمان بن وائل بن خريّف التويجري، رسالة الدكتوراه حق الارتفاق، 1402هـ-1982م.
- حيدر: مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق أحكامها والآثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة 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، العدد2، 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.
- السنهوري: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعات المصرية 1952م، القاهرة- مصر.
- قانون رقم 1 لسنة 1996 بشأن تمليك الشقق والطبقات والمحلات، دار الميثاق للمحاماة والتدريب القانوني الإداري 1431هـ-2010م.
- نظام الأبنية المتعددة الطوابق، قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م.

مراجع النت:

- <http://aqarfelesteen.ps/20510.html> موقع عقار فلسطين، الاخبار العقارية والاقتصادية، بعنوان الشقق خدمات رديئة تزيد المشاكل بين السكان عقار فلسطين.
- <http://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/203649.html> موقع دنيا الوطن، مقال قدمه الاستاذ أبو وحيد الكناني، بتاريخ 2010/2/7.
- <http://www.vercon.sci.eg/indexUI/uploaded/waterpolution3/waterpolution.htm> المادة العلمية، معهد بحوث الأراضي والمياه والبيئة، عنوان المادة تلوث المياه
- <http://www.ahlalhdeth.com/vb/showthread.php?t=118256> موقع ملتقى أهل الحديث
- <http://www.ibnothaimeen.com/all/Noor.shtml> موقع الشيخ ابن عثيمين.
- <http://www.islamtoday.net/bohooth/artshow-32-10886.htm> موقع بحوث: المجمعيات الفقهية: قرار رقم 171 (18/9) حقوق الارتفاق وتطبيقاته المعاصرة في الأملاك المشتركة.

خامساً: فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	آية كريمة
ب	إهداء
ج	شكر وتقدير
هـ	المقدمة
30-1	<b>الفصل الأول</b> مفهوم المرافق المشتركة والمباني السكنية، وأنواعها
2	المبحث الأول تعريف المرافق والمباني السكنية ومشروعية بناء المباني، وضوابطها
3	المطلب الأول تعريف المرافق المشتركة في اللغة والاصطلاح
8	المطلب الثاني تعريف المباني السكنية في اللغة والاصطلاح
11	المطلب الثالث مشروعية بناء المباني السكنية
13	المطلب الرابع الضوابط الشرعية في بناء المباني السكنية
17	المطلب الخامس حكم البناء على أرض الغير
22	المبحث الثاني أنواع المرافق والمباني السكنية وأهمية بناء المباني السكنية
23	المطلب الأول أنواع المرافق
27	المطلب الثاني أنواع المباني السكنية
29	المطلب الثالث أهمية سكنى المباني

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 ترميماً وبناءً أو تعديلاً وتغييراً
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 معاوضتها
57	المطلب الأول الحقوق المتعلقة بمرافق المباني السكنية المشتركة
75	المطلب الثاني حكم الاعتياض عن الحقوق المشتركة في المباني السكنية
80	المبحث الثاني الأحكام المتعلقة بملحقات المرافق المشتركة في المباني السكنية
81	المطلب الأول مفهوم ملحقات المرافق المشتركة والأحكام 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

تُلقى هذه الأطروحة الضوء على موضوع (أحكام المرافق المشتركة في المباني السكنية) والذي له من الأهمية بمكان في المجتمع العربي الاسلامي، ولتحقيق أهداف الرسالة قسمتُ الرسالة إلى ثلاثة فصول وخاتمة.

تناولت في الفصل الأول مفهوم المرافق المشتركة وأنواعها، ومفهوم المباني السكنية وباعتبار تقسيماتها، وحكم البناء على أرض الغير، وذكرت عن أهمية سكنى المباني. والذي خلصت إليه الباحثة هناك ضوابط شرعية لبناء المباني السكنية وأحكام البناء المتعلقة في أرض الغير.

وفي الفصل الثاني فقد تناولت فيه أحكام المعاملات العامة من بيع وإجارة وإعارة ورهن للأجزاء المفردة 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 المباني السكنية وملحقاتها، وتشتمل على الحقوق المترتبة عليها، أحكام معاوضتها، القيود والضوابط الشرعية، ودور مجلس إدارة في رعايتها. وخلصت إليه الباحثة إلى أن هناك حقوق مشتركة بين الملاك في المرافق المشتركة وملحقاتها غرضها تحقيق المصلحة العامة وتيسير حوائج الناس والحفاظ على مقاصد الشريعة وهي الدين النفس المال العقل.

ثم الخاتمة: تناولت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلتُ 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.