

مسائل من المنازعات في العقار وما يتصل به

مدرس
19

أهداف الدرس

- 1 - أن أتعرف ما لا يجوز فعله في العقار.
- 2 - أن أدرك أحكام القضاء في المياه.
- 3 - أن أتبين ضمان ما أفسدته المواشي.
- 4 - أن أتمثل مقاصد الشرع من هذه الأحكام.

تمهيد

الأموال المشتركة مدعاة للتنازع بسبب حرص كل واحد من المشتركين على مصلحته، وذلك قد يكون سببا في ضياع المال المشترك إن لم يتم إصلاحه، كما أن حرص الإنسان على مصلحته قد يدفعه إلى إذاية جاره أو منع فضل الماء عنه فيما يملك وما لا يملك.

فعلى من يجب إصلاح العقار المشترك؟ ولمن يقضى بالعقار المشترك عند التنازع؟ وما الأفعال التي تعد إضرارا بالجار؟ وما حكم منع فضل ماء الآبار؟ وما حكم ضمان ما أفسدته المواشي؟

المتن

قال ابن أبي زيد القيرواني رحمه الله: «وَإِصْلَاحُ السُّفْلِ عَلَى صَاحِبِ السُّفْلِ، وَالْخَشَبُ لِحَمْلِ السَّقْفِ عَلَيْهِ، وَتَغْلِيقُ الْغُرْفِ عَلَيْهِ إِذَا وَهِيَ السُّفْلُ وَهُدْمَ حَتَّى يُصْلَحَ، وَيُجْبَرُ عَلَى أَنْ يُصْلَحَ أَوْ يَبِيعَهُ مِمَّنْ يُصْلِحُهُ» «وَلَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ» فَلَا

يَفْعَلُ مَا يَضُرُّ بِجَارِهِ مِنْ فَتْحِ كُوَّةٍ قَرِيبَةٍ يَكْشِفُ جَارَهُ مِنْهَا، أَوْ فَتْحِ بَابٍ قُبَالَةَ بَابِهِ أَوْ حَفْرِ مَا يَضُرُّ بِجَارِهِ فِي حَفْرِهِ وَإِنْ كَانَ فِي مَلِكِهِ، وَيُقْضَى بِالْحَائِطِ لِمَنْ إِلَيْهِ الْقِمْطُ وَالْعُقُودُ، وَلَا يُمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِيُمْنَعَ بِهِ الْكَلَأُ، فَأَهْلُ آبَارِ الْمَاشِيَةِ أَحَقُّ بِهَا حَتَّى يَسْقُوا، ثُمَّ النَّاسُ فِيهَا سَوَاءٌ، وَمَنْ كَانَ فِي أَرْضِهِ عَيْنٌ أَوْ بئرٌ فَلَهُ مَنَعُهَا إِلَّا أَنْ تَتَّهَدَمَ بئرٌ جَارِهِ، وَلَهُ زَرْعٌ يَخَافُ عَلَيْهِ فَلَا يَمْنَعُهُ فَضْلُهُ، وَاخْتَلَفَ هَلْ عَلَيْهِ فِي ذَلِكَ ثَمَنٌ أَمْ لَا، وَيَنْبَغِي أَنْ لَا يَمْنَعَ الرَّجُلُ جَارَهُ أَنْ يَغْرِزَ خَشَبَةً فِي جِدَارِهِ، وَلَا يُقْضَى عَلَيْهِ، وَمَا أَفْسَدَتِ الْمَاشِيَةُ مِنَ الزَّرُوعِ وَالْحَوَائِطِ بِاللَّيْلِ فَذَلِكَ عَلَى أَرْبَابِ الْمَاشِيَةِ، وَلَا شَيْءَ عَلَيْهِمْ فِي إِفْسَادِ النَّهَارِ».

الفهم

الشرح

وَهْي: ضعف.

كُوَّة: نافذة.

الْقِمْطُ وَالْعُقُودُ: معاقد الجدران وملقها.

الْكَلَأُ: - بالهمزة مقصوراً - العشب رطباً أو يابساً.

استخلاص مضامين المتن :

- 1 - أستخلص من المتن أحكام إصلاح العقار المشترك.
- 2 - أبين انطلاقاً من المتن حكم منع ما فضل من الماء.
- 3 - أستخرج من المتن بعض صور الإرفاق.

أولاً: أحكام العقار المشترك والمجاور

1 - أحكام إصلاح العقار المشترك :

إذا تضرر العقار المشترك كما إذا كان لرجل منزل أرضي وآخر منزل فوقه وضعف المنزل الأرضي وخاف صاحبه عليه الهدم وإضرار ما فوقه من المنازل فإنه يقضى على صاحب المنزل الأرضي بالآتي:

أ- إصلاح الضرر ليتمكن صاحب ما فوقه من المنفعة كما إذا تضررت الأعمدة والخشب التي يحمل عليها السقف فإن إصلاحها على صاحب المنزل الأرضي؛ لأن السقف مضاف للبيت.

ب- تدعيم الجدران والأعمدة إذا ضعفت جدران المنزل الأرضي وقارب أن ينهدم فيجب على صاحبه إصلاح منزله أو بيعه ممن يصلحه إن عجز على إصلاحه. وإلى هذا أشار المصنف رحمه الله بقوله: « وَإِصْلَاحُ السُّفْلِ عَلَى صَاحِبِ السُّفْلِ، وَالْخَشْبُ لِحَمْلِ السَّقْفِ عَلَيْهِ، وَتَغْلِيقُ الْغُرْفِ عَلَيْهِ إِذَا وَهِيَ السُّفْلُ وَهْدِمَ حَتَّى يُصْلَحَ، وَيُجْبَرُ عَلَى أَنْ يُصْلَحَ أَوْ يَبِيعَهُ مِمَّنْ يُصْلِحُهُ: « وَلَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ » ».

2 - أحكام العقار المجاور للملك :

أوصى الإسلام بالجار وجعل له حقوقاً، وحرّم إذايته والإضرار به، ومن الإضرار بالجار في العقار ما يأتي:

أ- فتح نافذة (كوة) قريبة يكشف جاره منها ويميز الذكور من الإناث فيجب سدها بالبناء وهدم عتبتها، فلو كانت بعيدة لا يوصل إلى الكشف منها إلا بتكلف لم يؤمر بغلقها لانتفاء علة غلقها. وذلك قول المصنف رحمه الله: « فَلَا يَفْعَلُ مَا يَضُرُّ بِجَارِهِ مِنْ فَتْحِ كُوَّةٍ قَرِيبَةٍ يَكْشِفُ جَارَهُ مِنْهَا ».

ب- فتح باب قبالة باب جاره سواء كانت الطريق نافذة أو غير نافذة، وهو قول سحنون، وظاهر المدونة خلافه. وذلك قول المصنف رحمه الله: « أَوْ فَتَحَ بَابَ قُبَالَةٍ بَابِهِ ».

ج- حفر ما يضر بجاره في حفره ولو كان الحفر في ملكه. وذلك قول المصنف رحمه الله: « أَوْ حَفَرَ مَا يَضُرُّ بِجَارِهِ فِي حَفْرِهِ وَإِنْ كَانَ فِي مِلْكِهِ ».

وعند التنازع في الحيطان المشتركة فإنه يقضى بالحائط لمن إليه واجهته ومعاقده بيمينه وقيل بغير يمين بناء على أن العرف هل يقوم مقام شاهد واحد فيجب معه اليمين أو مقام شاهدين فلا يحتاج معه إلى يمين. وذلك قول المصنف رحمه الله: « وَيُقْضَى بِالْحَائِطِ لِمَنْ إِلَيْهِ الْقِمْطُ وَالْعُقُودُ ».

ثانياً: حكم منع فضل الماء، وضمان ما أفسدت المواشي

1 - حكم منع فضل الماء

أ- منع فضل الماء في الأرض غير المملوكة لا يجوز لمن حفر بئراً أو عينا في أرض غير مملوكة أن يمنع ما فضل عن ماشيته ليمنع به الكلاً؛ فإذا حفر أهل المواشي آباراً لشرب مواشيهم في أرض غير مملوكة فقدم عليهم آخرون بدوابهم فأهل الآبار الماشية أحق بماء الآبار حتى يسقوا مواشيهم ثم الناس بعدهم في فضل ماء تلك الآبار شركاء، والأصل في هذا ما صح من قوله صلى الله عليه وسلم: « لَا تَمْنَعُوا فَضْلَ الْمَاءِ لِمَنْعُوا فَضْلَ الْكَلِّ » [صحيح مسلم، كتاب المساقاة، باب تحريم بيع فضل الماء الذي يكون بالفلاة]. وإلى هذا أشار المصنف رحمه الله بقوله: « وَلَا يُمْنَعُ فَضْلُ الْمَاءِ لِمَنْعَ بِهِ الْكَلَّ، فَأَهْلُ آبَارِ الْمَاشِيَةِ أَحَقُّ بِهَا حَتَّى يَسْقُوا، ثُمَّ النَّاسُ فِيهَا سَوَاءٌ ».

ب- منع فضل الماء في الأرض المملوكة قال المصنف: « وَمَنْ كَانَ فِي أَرْضِهِ عَيْنٌ أَوْ بئرٌ فَلَهُ مَنَعُهَا إِلَّا أَنْ تَتَهَدَمَ بئرٌ جَارِهِ، وَلَهُ زَرْعٌ يَخَافُ عَلَيْهِ فَلَا يَمْنَعُهُ فَضْلُهُ،

وَاخْتُلِفَ هَلْ عَلَيْهِ فِي ذَلِكَ تَمَنُّ أَمْ لَا، وَيَنْبَغِي أَنْ لَا يَمْنَعَ الرَّجُلُ جَارَهُ أَنْ يَغْرِزَ خَشْبَةً فِي جِدَارِهِ، وَلَا يُقْضَى عَلَيْهِ «من كان في أرضه عين أو بئر فله منع فضل مائها؛ لأنها تابعة للأرض إلا إذا انهدمت بئر جاره أو غار مأوها ولجاره زرع يخاف عليه فلا يجوز له أن يمنعه فضل الماء، بل يلزمه بذله له، ويقضى عليه بذلك بشروط ثلاثة:

- أن يكون الجار زرع على أصل ماء فانهارت بئره.

- وأن يخاف على زرعه التلف.

- وأن يشرع في إصلاح بئره ولا يؤخر إصلاحها.

واختلف الفقهاء هل على الجار في ذلك الفضل ثمن لصاحب الماء وهو محكي عن مالك أم لا وهو قول في المدونة، ويستحب أن لا يمنع الرجل جاره أن يغرز خشبة في جداره لقوله صلى الله عليه وسلم: «لَا يَمْنَعُ جَارُ جَارِهِ أَنْ يَغْرِزَ خَشْبَهُ فِي جِدَارِهِ».

[صحيح البخاري، كتاب المظالم، باب لا يمنع جاره أن يغرز خشبه في جداره]

2 - ضمان ما أفسدت المواشي :

قال المصنف رحمه الله: « وَمَا أَفْسَدَتِ الْمَاشِيَةُ مِنَ الزُّرُوعِ وَالْحَوَائِطِ بِاللَّيْلِ فَذَلِكَ عَلَى أَرْبَابِ الْمَاشِيَةِ، وَلَا شَيْءَ عَلَيْهِمْ فِي إِفْسَادِ النَّهَارِ » فصل المصنف رحمه الله في ضمان ما أتلفت الدواب من الزروع والحوائط فبين أن ذلك على أصحابها ليلا، وأنه على صاحب الزرع والحائط فيما أفسدت نهارا وهذا التفصيل هو مذهب الإمام مالك فقد روى في موطئه: « أَنَّ نَاقَةَ الْبَرَاءِ بْنِ عَازِبٍ دَخَلَتْ حَائِطًا فَأَفْسَدَتْ فِيهِ فَقَضَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّ عَلَى أَهْلِ الْحَوَائِطِ حِفْظَهَا بِالنَّهَارِ، وَأَنَّ مَا أَفْسَدَتِ الْمَاشِيَةُ بِاللَّيْلِ فَهُوَ ضَمَانٌ عَلَى أَهْلِهَا » [الموطأ باب القضاء في الضواري والحريسة].

ثالثاً: من أحكام التفليس والضمان

1 - من أحكام التفليس :

من وجد سلعته التي باعها من رجل بعينها لم تفت ولم يقبض ثمنها حتى فلس مشتريها فالبائع بالخيار بين:

أ- أن يحاصص بها؛ أي يدخل مع الغرماء واحدا منهم في جملة المال فيأخذ نصيبا بنسبة ماله منه، ثم إن بقي شيء اتبع ذمة المفلس.

ب- أن يأخذ سلعته بالثمن الذي باعها به إن كانت تعرف بعينها، وكانت من المقومات كالدواب مثلاً، فإن كانت من المثليات كالقمح مثلاً فليس له إلا الحصاص ما لم تشهد بينة بأنه طرح قمحه في هذه المطمورة، وما ذكره من تخيير البائع إنما هو في التفليس، وأما في حال موت مشتري السلعة ولم يقبض البائع ثمنها فإنه أسوة الغرماء. وإلى هذا أشار المصنف رحمه الله بقوله: « وَمَنْ وَجَدَ سِلْعَتَهُ فِي التَّفْلِيسِ فَإِمَّا حَاصَصَ بِهَا وَإِلَّا أَخَذَ سِلْعَتَهُ وَهُوَ فِي الْمَوْتِ أَسْوَةُ الْغُرَمَاءِ »

2 - من أحكام الضمان :

الضمان ثلاثة أنواع: ضمان مال، وضمان طلب، وضمان وجه؛ فضمان المال: التزام دين لا يسقطه عمن هو عليه، وضمان الوجه: عبارة عن إحضار الغريم وقت الحاجة إليه، وضمان الطلب: عبارة عن التفتيش عن الغريم الذي عليه الدين، ثم يخبر صاحب الدين به ولا يلزمه إحضاره ولا غرم عليه إلا إن قصر أو فرط، وشرط الضامن: أن يكون من أهل التبرع ويشترك ضمان الطلب وضمان الوجه في لزوم إحضار المدين، ويختص ضمان الوجه بالغرم عند التعذر ولو لم يحصل تفريط ولا تهريب بخلاف ضمان الطلب فلا يغرم الضامن إلا إذا حصل منه تفريط، والأصل في تضمين الضامن ما صح عنه صلى الله عليه وسلم أنه قال: «الزَّعِيمُ غَارِمٌ» [سنن البيهقي، كتاب الضمان، باب وجوب الحق بالضمان] وَالزَّعِيمُ: الْكَفِيلُ وَالضَّامِنُ. وإلى هذا أشار المصنف رحمه الله بقوله: « وَالضَّامِنُ غَارِمٌ وَحَمِيلُ الْوَجْهِ إِنْ لَمْ يَأْتِ بِهِ غَرِمَ حَتَّى يَشْتَرِطَ أَنْ لَا يَغْرَمَ »

● التقويم

- 1 - على من يجب إصلاح العقار المشترك؟
- 2 - أفصل القول في حكم منع فضل الماء مع الاستدلال.
- 3 - لمن يقضى بالجدار المتنازع عليه؟
- 4 - ما العمل عند تفليس المشتري قبل دفع ثمن السلعة؟

● الاستثمار

أخرج الإمام البيهقي في سننه عن رجل من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم قال: غَزَوْتُ مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثَ غَزَوَاتٍ فَسَمِعْتُهُ يَقُولُ: «الْمُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْمَاءِ وَالْكَالِ وَالنَّارِ».

[السنن الكبرى للبيهقي باب: ما لا يجوز إقطاعه من المعادن الظاهرة]

أتأمل هذا الحديث وأنجز الآتي:

- 1 - ما اسم هذا الرجل الوارد في سند الحديث؟
- 2 - أستحضر بعض شروط الحديث الصحيح وأوظفها في هذا الراوي مستحضرا مكتسباتي في مصطلح الحديث.
- 3 - أقارن بين الحديث وبين مكتسباتي من الدرس.

● الإعداد القبلي

أقرأ متن الدرس القادم وأبحث عن:

- 1 - تعريف الحوالة وأحكامها.
- 2 - تعريف القسمة وأحكامها.