315232 ـ هل يجبر أصحاب الشقق السكنية في العمارة المشتركة على دفع تكاليف الصيانة الطارئة والدورية للمصعد ونحوه

السؤال

عمارة سكنية مكونة من عشرة شقق، وتحتوي هذه العمارة على خدمات مشتركة؛ كسطح العمارة، والدرج الداخلي، والكراج، وكهرباء الدرج، والساحة الخارجية للعمارة، والمصعد الكهربائي، والصرف الصحي، وكل هذه الخدمات بحاجة إلى تكاليف مالية سواء للصيانات الطارئة أو الدورية؛ للحفاظ على ديمومة هذه الخدمات. فهل يجوز لأي من مالكي تلك الشقق عدم دفع حصته من التكاليف المالية تلك مع حصول المنفعة له من تلك الخدمات؟ وهل تبقى في ذمته إن امتنع ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

إذا احتاج العقار المشترك إلى صيانة وإصلاح، لزم جميع الشركاء ذلك بقدر حصصهم، ويستوي في ذلك الصيانة الطارئة ، والصيانة الدورية لما يحتاج صيانة دورية ، كالمصعد؛ لما في ذلك من رفع الضرر.

وإذا امتنع أحد الشركاء ودفع غيره عنه، مع نية الرجوع عليه، كان له ذلك، وكان المال دينا في ذمة من لم يدفع.

قال في "منار السبيل" (1/ 375): "(ويجبر الشريك على العمارة مع شريكه في الملك والوقف) ، إذا انهدم جدارهما المشترك، أو سقفهما، أو خيف ضرره بسقوطه ، فطلب أحدهما من الآخر أن يعمره معه. نص عليه [يعني : الإمام أحمد] . نقله الجماعة. قال في الفروع: واختاره أصحابنا، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) .

ولأنه إنفاق على ملك مشترك ، يزيل الضرر عنهما، فأجبر عليه" انتهى.

وقال في "كشاف القناع" (3/ 414): "(ويجبر الشريك على العمارة مع شريكه في الأملاك والأوقاف المشتركة) ، لقوله ـ صلى الله عليه وسلم ـ لا ضرر ولا ضرار .

وكنقضه عند خوف سقوطه، وكالقسمة ، والبناء ، وإن كان لا حرمة له في نفسه ، لكن حرمة الشريك الذي يتضرر بترك البناء توجب ذلك .

(فإن انهدم حائطهما) المشترك (أو) انهدم (سقفهما) المشترك (فطالب أحدهما صاحبه ببنائه معه: أجبر) الممتنع منهما ، لما تقدم .

(فإن امتنع أخذ الحاكم من ماله) النفقة ، (وأنفق عليه) مع شريكه بالمحاصة .

(فإن لم يكن له) أي للممتنع (عين مال) أي نقد، (وكان له متاع : باعه) ؛ أي باع الحاكم متاعه ، (وأنفق منه) على حصته مع الشريك، كوفاء دين الممتنع منه .

(فإن لم يكن له) أي للممتنع نقد ولا عرض ، (اقترض) الحاكم (عليه ، وأنفق) على حصته ، كنفقة حيوانه.

(وإن أنفق الشريك) على بناء حصة شريكه (بإذنه) ، أي إذن شريكه ، (أو إذن حاكم ، أو) أنفق (بنية رجوع) ، بغير إذنهما : (رجع) على شريكه (بما أنفق بالمعروف على حصة الشريك) ، لأنه قام عنه بواجب" انتهى.

وينبغي معالجة هذه القضايا بالحكمة، وسماع وجهة نظر الممتنع، وإعلامه أنه ما دام مستفيدا من هذه الخدمات، فكيف ينتفع بها مجانا ويدفع غيره.

وإذا كان أحد الشركاء لا ينتفع بشي من هذه الخدمات كالمصعد لسكناه في الدور الأرضي مثلا، فلا يلزمه المشاركة في صيانته، وكذلك من كان لا ينتفع بسطح العمارة.

فالضابط فيما يلزم المشاركة في صيانته:

1-رفع ما فيه ضرر مشترك، أو يخاف منه الضرر، كتلف مواسير الصرف الصحي.

2- صيانة ما فيه نفع مشترك، كمدخل العمارة، وكهرباء الدرج، وكذلك المصعد، وكراج العمارة إذا كان الشريك ينتفع بهما.

والله أعلم.