448613 ـ ما حكم ضم عتبة الباب وإدخال مساحتها إلى داخل الشقة؟

السؤال

يوجد أمام شقتنا مساحة صغيرة لا يستخدمها أحد سوانا أحيانا نضع فيها بعض أحذيتنا أو أغراض أخري ولا يمكن لأحد سوانا أن يستخدمها فبفرض أن وقف فيها أحد فسيسمع ما يدور بداخل شقتنا و إذا وضع أحد أغراضه في هذا المكان فسيعوق طريق الداخل و الخارج و لا يوجد شقة أخري تشارك معنا هذة المساحة الصغيرة علما بأن الشقة التي بجاورنا هي ملكنا أيضا و نحن نسكن في هذا المكان(الشقة) منذ أكثر من ثلاثين عاما و لا أحد يستخدم هذة المساحة (العتبة) سوانا منذ ذلك الحين فهل يجوز تقديم باب الشقة و ضم هذة المساحة إلي شقتنا علما بأن هذا العمل لن يضر أحد من سكان العمارة و لن تعترض طريق صعود أو نزول أحد أو غيرة و أحيانا نتضرر من حارس العقار لأنة عندما يقوم بتنظيف يترك الماء في هذا المكان دون تجفيفة ...

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا:

إذا كانت الشقة مستأجرة، لم يجز ضم هذه المساحة إلا بإذن المالك، كما لا يخفى.

ثانيا:

إذا كانت الشقة مملوكة لكم، فلا يجوز ضم هذه المساحة إلا بإذن جميع الملاك؛ لأن السلم ومنافعه ملك مشترك للجميع، فلا يجوز اقتطاع شيء منه إلا برضاهم.

وهذا كالطريق، أو الدرب غير النافذ: ملك لأهل الدرب جميعا كما نص الفقهاء، فلا يجوز إحداث شيء فيه إلا بإذنهم.

قال في كشاف القناع (3/ 407): "(ولا أن يفعل ذلك) أي بناء دكانٍ [أي مكان للجلوس] أو إخراج جناح أو ساباط أو ميزاب (في ملك إنسان ولا هوائه، ولا) في (درب غير نافذ، إلا بإذن أهله)؛ لأن المنع لحقهم، فإذا رضوا بإسقاطه جاز" انتهى.

وقال في زاد المستقنع: "وَيَجُوزُ فِي الدَّرْبِ النَّافِذِ فَتْحُ الأبْوابِ للاسْتِطْرَاقِ، لاَ إخراجَ رَوْشَنٍ وَسَابَاطٍ وَدَكَّةٍ [أي عتبة] وَمِيزَابٍ، وَلاَ يَفْعَلُ ذلِكَ فِي مُلْكِ جَارٍ وَدَرْبٍ مُشْتَرَكٍ بِلاَ إِذْنِ المُسْتَحِقِّ".

والروشن: الجناح، أو المظلة المتصلة بالبيت، والساباط: المظلة التي تصل إلى الجدار المقابل، والدكة: العتبة، والميزاب: المثعب الذي يصب منه الماء من السطوح.

قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله في شرحه: "قوله: ولا يفعل ذلك في ملك جار ودرب مشترك بلا إذن المستحق:

ذلك المشار إليه كل ما سبق، إخراج الروشن والساباط والدكة والميزاب، لا يفعله في ملك جار إلا بإذنه...

وقوله: ودرب مشترك هذا هو النوع الثاني من الدروب، وهو الدرب المشترك الذي ليس بنافذ، فالشارع الذي ليس بنافذ مشتركٌ للجيران وهم أهل الحق فيه، فلا يجوز أن يخرج هذه الأشياء الأربعة التي هي: الروشن، والساباط، والدكة، والميزاب، إلا بإذن المستحق، والمستحقون هم الذين لهم أبواب شارعة على هذا الدرب، وليس الذين لهم بيوت على الدرب؛ فالذي له بيت على الدرب وليس له باب، لا حق له في الدرب، لكن إذا كان له باب فله حق في الدرب، فلا يجوز إخراج هذه الأربعة إلا بإذنهم، فإذا أذنوا فالحق لهم، وإن لم يأذنوا فإنه لا يحل له ذلك" انتهى من الشرح الممتع (9/ 251).

فليس لك ضم هذه المساحة إلا بإذن شركائك في المبنى.

واعلم أنه إذا شُرط على المشتري عدم التعديل في هيئة البنيان ـ كما هو في بعض العقود ـ ، فليس له التعديل ولو رضي جيرانه؛ لقوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) المائدة/1، وقول النبي صلى الله عليه وسلم: (المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِم) رواه أبو داود (3594) وصححه الألباني في " صحيح أبي داود ".

والله أعلم.