

الفقه على المذاهب الأربعة

إذا اشترى دارا فإنه يدخل فيها بناؤها وأبوابها ونحو ذلك مما هو متصل بها وإن لم يشترط ذلك وكذلك إذا اشترى أرضا زراعية مغروسة بها أشجار فإن الأشجار تدخل فيها . وفي ذلك تفصيل المذاهب .

(الحنفية - قالوا : ينبني هذا المبحث على ثلاث قواعد : القاعدة الأولى : أن كل ما يشمل اسم المبيع عرفا يدخل فيه بدون ذكر فإذا اشترى دارا فإنه يدخل فيها كل ما يصدق عليه اسم الدار عرفا مما يأتي بيانه قريبا .

القاعدة الثانية : أن يكون متصلا بالمبيع اتصال قرار فلا يكون موضوعا بقصد الإزالة والقطع كالشجر المغروس في الأرض بقصد الاستمرار لينتفع بثمره كالنخل والرمان والمنجو والجوافي وغير ذلك من الأشجار الثابتة فإنها تدخل في المبيع وإن لم ينص على دخولها في العقد سواء كانت مثمرة أو غير مثمرة بخلاف الأشجار الجافة فإنها غير مستمرة إذ لا ينتفع بها إلا بالقطع ومثلها الأشجار الخضرة التي لا تثمر إذا كان يقصد قلعها في زمن معين ولو بعد سنة أو سنتين كالأشجار التي تربي لتكون أخشابا فإنها لا تدخل في المبيع إلا بالشرط ومثلها أنواع الزرع الذي لا يترك قائما كالقمح والذرة والشعير والأرز ونحوها فإنها تغرس لا لتبقى . إذ لا ينتفع بها إلا بعد حصادها فلا تدخل في المبيع إلا بالشرط .

القاعدة الثالثة : ما لا يكون من هذين القسمين فلم يجربه عرف ولم يتصل بالمبيع اتصالا ثابتا وهو قسمان : .

القسم الأول : أن يكون من مرافق المبيع وحقوقه وحكمه أنه يدخل في المبيع بذكر كلمة المرافق والحقوق كأن يقول : اشتريت هذه الأرض بمرافقها وحقوقها فإذا لم يذكر المرافق أو الحقوق فإنها لا تدخل . والمرافق والحقوق شيء واحد : وهي ما لا بد منه للمبيع ولا يتعلق به غرض إلا من أجله كالطريق والشرب بالنسبة للأرض والمراد بالطريق التي لا تدخل إلا بذكر الحقوق أو المرافق : الطريق الخاص الموجود في ملك البائع . أما الطريق المتصلة " بالشارع " العام أو الطريق المتصلة بزقاق غير نافذ فإنهما يدخلان بدون ذكر .

القسم الثاني : أن لا يكون من مرافق المبيع وحقوقه كالثمر بالنسبة للشجر فإن الثمر ليس من المرافق فإذا قال : اشتريت هذه الشجرة فلا يدخل ثمرها إلا بالنص عليه أو بأن يقول : اشتريتها بجميع ما عليها .

فإذا عرفت ذلك فإنه يمكنك أن تطبق عليه كل ما ذكرناه من الأمثلة فمن ذلك : ما إذا اشترى دارا فإنه يشمل بناءها وعلوها وأبوابها وشبابيكها ودورة مياهها وسلمها ولو كان غير

متصل بها " كسلم الخشب " لأن العرف جاء على أنه يدخل وكذلك أنابيب الماء " المواسير " وأنابيب النور أما مصابيح النور " اللامبات " فإن العرف على أنها غير داخله وكذلك المفاتيح وغير ذلك مما جرت العادة بأن يكون تابعا للدور أما السقيفة فإنها لا تدخل إلا بذكر المرافق أو الحقوق .

وإذا حفر الأرض الخارجة فوجد في بطنها لبنا " طوبا " أو أحجارا أو رخاما أو غير ذلك فإن كان مبنيا فإنه يكون في حكم المتصل فيدخل في المبيع ويكون للمشتري وإن لم يكن مبنيا فإنه يكون للبائع . فإذا قال : إنه ليس له كان حكمه كحكم اللقطة . ومثل ذلك ما إذا اشترى سمكة فوجد في بطنها جوهرة فإن كانت في صدف فهي للمشتري وإن لم تكن في الصدف فإن المشتري يردّها للبائع وتكون عند البائع لقطة يعرفها حولا " يعلن عنها " ثم يتصدق بها أما إذا اشترى دجاجة فوجد في بطنها حبة ذهب فإنها تكون للبائع وإذا اشترى صدفا ليأكل ما في داخله " أم الخلول " فوجد في أحدها لؤلؤة فهي للمشتري . ومن ذلك ما إذا اشترى حماما فإنه يدخل فيه الأحواض المثبتة في الحيطان وأنابيب المياه والقصور النحاسية المثبتة في الحيطان وكل ما كان مثبتا أو ملصقا بالأرض ببناء ونحوه فإنه يدخل بدون ذكر . ومنه ما إذا اشترى شجرا فإنه لا يدخل فيه الثمر إلا بالشرط وهو من الشروط التي لا تفسد العقد كما تقدم ومثله الزرع الذي لا يبقى مستمرا على الأرض كما تقدم قريبا ويؤمر البائع بقطعهما وتسليم المبيع من أرض وشجر للبائع عندما يستلم ثمنها ولا فرق في ذلك بين أن يكون الثمر قد ظهر صلاحه أو لا ولا يجوز للبائع عندما يستلم ثمنها . ولا فرق في ذلك بين أن يكون الثمر قد ظهر صلاحه أو لا ولا يجوز للبائع أن يستأجر الشجرة من المشتري كي يبقى عليها الثمر حتى يستوي إنما يجوز أن يعيره الشجر إعاره فإذا أبى المشتري أن يعيره الشجر فإنه يخير البائع إن شار قطع الثمر وأمضى البيع وإن شاء فسخ البيع وهذا كله في البيع أما في الرهن فإنه يدخل الشجر والثمر والزرع في رهن الأرض تبعا للمرهون وإن لم ينص عليه وفي الوقف يدخل البناء والشجر لا الزرع ولا يدخل الزرع في إقالة الأرض وكل ما دخل تبعا للمبيع وغيره فإنه لا يقابله شيء من الثمن .

المالكية - قالوا : عقد البيع على شيء يتناول ما يتعلق به بالشرط أو بجريان العرف فإذا اشترى شجرا أو بناء ولم يذكر الأرض التي بها الشجر أو البناء فإن العقد يشمل الأرض أيضا إلا إذا اشترط البائع عدم دخولها أو كان العرف جاريا على أنها لا تدخل ومثل البيع الرهن والهبة والوقف والوصية والصدقة فإنها كالبيع في ذلك فإذا رهن بناء فإن الأرض تدخل تبعا له على الوجه المتقدم وكذلك إذا وهبه هبة أو أوصى به .

وإذا اشترى أرضا زراعية وقد بذر البائع بها حبا من قمح أو برسيم أو ذرة ونحو ذلك فإن كان ذلك الحب لم ينبت فإنه ينبع الأرض في البيع إلا إذا اشترط البائع عدم دخوله أما إذا

نبت فإن العقد لا يتناوله إلا بالشرط أو العرف .

وكذلك لا يتناول العقد خلفه الزرع أي ما ينبت مرة أخرى بعد قطعة كالبرسيم ونحوه فليس للمشتري إلا الظاهر من الزرع ما لم يشترطه .

وإذا اشترى أرضا فوجد فيها شيئا مدفونا كحجارة أو رخام أو لبن " طوب " أو عمد أو نحو ذلك فإنه لا يكون للمشتري . ثم إن ادعاه البائع وكانت حالته تدل على أن البائع يصح أن يملكه بميراث أو غيره فإنه يكون له . أما إذا كان قديما تدل حالته على أن البائع لا يصح أن يملكه فإنه يكون لقطعة يعرفها المشتري حولا ثم يضعها في بيت المال ومثل ذلك ما إذا جهل صاحب المدفون فإنه يكون في حكم اللقطة وإذا وجد المشتري في الأرض جبا أو بئرا كان بالخيار في نقص البيع أو الرجوع بقيمة ما نقص من الأرض بسببهما . وإذا اشترى سمكة فوجد في بطنها لؤلؤة فإن عرف أنها قد ملكت لغيره بأن كانت مثقوبة أو مغشاة بحلية صناعية ونحو ذلك مما يدل على أنها سقطت من شخص فالتقطتها السمكة فإنها تكون لقطعة يعرفها المشتري سنة ثم يودعها في بيت المال " المالية " وإن لم يكن بها ما يدل على أن الغير قد ملكها واعتقد المشتري أو ظن أو شك أنها غير مملوكة لأحد فإنها تكون له على ما اختاره بعضهم وصوب بعضهم أنها تكون للبائع وفصل بعضهم فقال : إن بيعت السمكة وزنا فهي للمشتري وإن بيعت جزافا فهي للبائع .

وإذا اشترى دارا فإن العقد يتناول الشيء الثابت فيها بالفعل حين العقد فلا يتناول غيره وإن كان من شأنه الثبوت فدخلت الأبواب المركبة والشبابيك والسلالم المثبتة سواء كانت حجرا أو خشبا أما السلالم الخشب التي لم تسمر فقليل : يتناولها إن كان لا بد منها في الوصول إلى غرف الدار وقيل : لا يتناولها إلا بالشرط وكذلك يتناول السقف والمجاري وغير ذلك من الأشياء المثبتة في حيطانه أو أرضه ببناء أو تسمير أما المنقولات التي لم تثبت فإنه لا يتناولها . فلو كان بالدار أبواب وشبابيك مهيأة للتركيب ولكنها لم تتركب فإن العقد لا يتناولها إلا بالنص عليها ومثلها الأحجار والبلاط والأسمنت " والمونة " وغير ذلك مما هو لازم لعمارة الدور فإنه لا يدخل في المبيع بدون ذكر ما دام غير مثبت .

وإذا اشترى نخلا مثمرا فإن كان قد أبر جميعه أو أكثره فإن العقد لا يتناوله . ومعنى تأبير النخل : وضع طلع الذكر " المعروف " عليه فالثمر في هذه الحالة يكون للبائع إلا إذا اشترك المشتري أن يكون الموبر له جميعه فإنه يكون له حينئذ أما إذا اشترط أن يكون بعضه له فقط فإنه لا يصح لأنه يكون قد قصد بيع الثمرة قبل بدو صلاحها فإن التبويض يفيد أنه قابل للتجزئة والمشاحة في بيعه بخلاف ما إذا اشترطه جميعه فإنه يكون داخلا ضمنا بدون قصد مشاحة فيه بخصوصه .

أما إذا كان النخل المبيع غير مؤبر أو كان المؤبر منه أقل من نصفه فإن العقد يتناوله

فيكون للمشتري ولا يجوز للبائع أن يشترطه بنفسه على المشهور .

وإذا اشترى شجر مشمش أو لوز أو خوخ أو تين فإن كان قد برز كل ثمرة أو أغلبه عن موضعه بحيث قد أصبح متميزا عن أصله المتعلق به فإن العقد لا يتناوله إلا بالشرط لأن بروز الثمر في مثل هذه الأشجار في حكم تأبير النخل . فإذا لم يبرز شيء من الثمر أو برز أقل من نصفه فإن العقد يتناوله بدون شرط .

الشافعية - قالوا : الأصول التي يتبعها غيرها في البيع وإن لم يذكر اسمه ثلاثة : أحدها : الأرض ويعبر عنها بعبارات مختلفة كالدار والقرية والبستان . ثانيها : الشجر . ثالثها : الدابة .

فأما الأرض : فإنه إذا باعها يدخل فيها البناء والشجر الأخضر وإن لم يذكرها بخلاف الشجر الجاف فإنه لا يدخل . أما الزرع والخضر الأخرى فإنه يدخل منها ما يؤخذ مرة بعد مرة أخرى سواء كان نباتا لا ثمر له كالبرسيم والجرجير والسلق فإنه يقطع وتبقى أصوله فتنبت مرة أخرى وتسمى المرة الثانية للبرسيم " ربة " والثالثة " خلفه " . أو كان له ثمر كالخيار والقثاء فإنه يؤخذ منه مرة بعد مرة أخرى فهذا يدخل في المبيع بدون ذكره لأن هذا الزرع لما كان يؤخذ منه مرة بعد أخرى وتترك جذوره باقية أشبه الدائم الثابت فلهذا عبروا عنه بأنه زرع بقصد الدوام والثبات ومرادهم بالدوام : طول بقاءه بالنسبة لمثله عادة ولو سنة . أما الزرع الذي لا خلفه له بل يؤخذ مرة واحدة كالقمح والشعير والفجل والجزر ونحو ذلك فإنه لا يدخل في الأرض المبيعة بدون ذكره . فإذا لم يذكر فإن للمشتري الخيار في إمضاء العقد وفسخه إن كان جاهلا به وقت العقد وتضرر ببقائه على الأرض لكونه لا ينتفع بها مدة وجوده أما إذا رفع الضر كأن تركه البائع له . أو قال له : إنني سأخلي الأرض منه سريعا فلا خيار له وإذا بقي الزرع على الأرض فإنه يكون بلا أجرة مدة وجوده .

ثم إن النبات والخضر التي تدخل في المبيع بدون ذكر لا يكون للمشتري ما ظهر منها وقت البيع فإذا اشترى أرضا بها برسيم نابت فإنه يكون للبائع وللمشتري جذور تنبت ثانيا " الربة " ومثل البرسيم كل ما يشبهه من النباتات التي لها جذور تنبت مرة أخرى . وثمار الخضر التي تؤخذ مرة بعد أخرى كالقثاء والعجور الموجود قبل البيع للبائع وللمشتري الذي ينبت بعد العقد .

ويجب اشتراط قطع ما يخص البائع في النباتات التي تترك جذورها بعد قطعها فتنبت ثانيا أما الخضر التي لها ثمر يؤخذ مرة بعد أخرى إن كان ما يتجدد منها يختلط بالموجود المستحق للبائع فيحدث النزاع وإلا فلا يشترط فيها والذي يشترط هو المبتدئ بالإيجاب سواء كان المشتري أو البائع فإن كان المشتري فإنه يقول : بعني أرضك بكذا بشرط أن تقطع ما تستحقه عليها من البرسيم أو القثاء مثلا فيوافق البائع على ذلك . وإن كان المبتدئ

البائع فإنه يقول : بعثك أرضي بكذا بشرط أن أقطع ما أستحقه عليها من البرسيم أو القثاء ونحو ذلك فيوافقه على ذلك ولا فرق في ذلك بين أن يكون الزرع الذي يستحقه البائع قد حل موعد قطعه أو لا وسواء كان قصبا فارسيا " الغاب " المعروف أو لا ومثله قصب السكر أيضا فالشرك لا بد منه لصحة العقد . أما تكليف البائع بالقطع فإنه غير شرط واختلف فيه فقيل : يكلف به إن كان قد ظهر منه ما ينتفع به البائع ولو من بعض الوجوه سواء كان قصبا فارسيا أو غيره . وقيل : يكلف مطلقا .

والبذر يتبع نباته فبذر البرسيم والجرجير والكرفس والقثاء ونحوه من كل ما له خلفه يتبع بيع الأرض وإن لم يذكر بخلاف بذر القمح والفجل والجزر ونحوه مما لا خلفه له فإنه لا يتبع بيع الأرض وخير المشتري إن تضرر بوجود ما لا يملكه منه ولا أجرة له على بقاءه في الأرض وإذا باع أرضا فوجد المشتري بها أشياء مدفونة سواء كانت أحجارا أو معادن أخرى فإنها لا تدخل في بيع الرض .

وأما الدار فإنه يدخل في بيعها الأرض والبناء والشجر ومثل الدار الخان والحوش والوكالة والزريبة والربع فإن بيعها يتناول البناء والأرض والشجر الموجود بها وإذا باع علوا على سقف فهل يدخل السقف ضمن البيع لأن السقف كالأرض بالنسبة للبناء أو لا يدخل ؟ خلاف : فبعضهم يقول : إنه لا يدخل ولكن المشتري له حق الانتفاع به فإذا انهدم لا يكلف البائع بإعادته . وقيل : يدخل .

وكذلك يدخل في الدار الأبواب المركبة والشبابيك والأحواض المثبتة أما إذا لم تتركب فإنها لا تدخل وكذلك يدخل السلم والرف المثبت .

وأما البستان أو القرية فإنه يدخل فيهما الأرض والشجرة والبناء أما المزارع التي حولهما فإنها لا تدخل .

وأما الدابة فإنه يدخل في بيعها نعلها " حدوتها " إلا أن يكون من فضة كالحلقة التي تجعل في أنف البعير إذا كان من فضة .

وأما الشجرة فإنها إذا كانت مخضرة فإنه يدخل في بيعها أغصانها الرطبة وورقها ولو يابسا وعروقها ولو يابسة إن لم يشترط قطعها وإلا فلا تدخل كما لا تدخل أغصانها اليابسة . ولا تتناول الشجرة موضع غراسها . ولكن للمشتري الحق في الانتفاع به ما دامت الشجرة باقية فإذا قطعت انقطع حقه في الانتفاع .

(يتبع . . .)