

أثر هواء الدار في أحكام البيع في الفقه الإسلامي  
-دراسة مقارنة-

The effect of the air in the house on the rulings regarding its sale in  
Islamic jurisprudence

[10.35781/1637-000-163-004](https://doi.org/10.35781/1637-000-163-004)

الباحث/ عبد الله بن محمد بن مزهر آل مالح\*

\*جامعة الملك خالد المملكة العربية السعودية

الملخص:

ملك أرضاً ملك هواءها إلى أعلى ما يمكن"، و  
"الهواء كالقرار".  
3- أن علاقة قاعدة "الهواء تابع للقرار" بالمصالح  
والمقاصد الشرعية، تتمثل في كونها جانباً من  
جوانب المقاصد الحاجية التي شرعت لتلبية  
لحاجة الناس والتوسعة عليهم، ورفعاً للحرج  
والمشقة اللاحقة عنهم.  
4- أن التابع حكمه حكم متبوعة، لأن التابع لغيره  
في الوجود تابع له في حكمه. ويتفرع عن ذلك:  
أنه من ملك الأرض يستتبع ملك ما أعلاها،  
وملك ما أسفلها، لأن حكم أسفلها تبع لأعلاها.  
5- أن سطح الدار منها، فيكون له حكم الدار، فإذا  
حلف لا يدخل دار فلان فوقف على سطحها  
حنت.  
أن علو الدار منها، فيدخل في بيعها، فيجوز بيع  
العلو المبنى أو الهواء منفرداً، لأنه ملك البائع  
كالأرض، والهواء تابع للقرار  
الكلمات المفتاحية: هواء، الدار، بيع، العلو،  
القرار، البناء.

ركزت الدراسة على البحث في أثر هواء الدار  
في أحكام البيع: دراسة مقارنة، وخاصة ما يتعلق  
منها بالقاعدة الفقهية: الهواء تابع للقرار. لذا فإن  
هذه الدراسة ستجيب عن التساؤلات المتعلقة  
بالمقصود بالهواء التابع للقرار، وذلك من خلال  
أربعة مباحث المبحث الأول: دخول العلو في بيع  
الدار. المبحث الثاني: حق المالك في تملك  
السطح فقط. المبحث الثالث: تملك الشقق في  
الهواء قبل اعتماد الصورة والهيكل النهائي للبناء.  
المبحث الرابع: ملكية هواء الأرض تبعاً  
للقرار والتنصرف فيه منفرداً. وفيه مطلبان: ملكية  
الهواء بيع الهواء منفرداً

ثم خاتمه تحوي أهم نتائج البحث وهي:  
1- أن الأدلة الشرعية دلت على أن هواء الشيء تابع  
له، وأن الهواء ملك لصاحب القرار.  
2- أن قاعدة "الهواء تابع للقرار" عبر عنها الفقهاء  
بألفاظ مختلفة، منها: "حكم الأهوية تابع  
لحكم الأبنية"، و"الهواء يتبع القرار"، و"من

## The effect of the air in the house on the rulings regarding its sale in Islamic jurisprudence

Researcher / Abdullah Mohammed Mazhar Al Malih

### Abstract

This study focuses on the impact of the airspace above a building on the rulings concerning sales: a comparative study, particularly as it relates to the legal maxim: "Airspace follows the building's structure." Therefore, this study will answer questions concerning the meaning of "airspace following the building's structure" through four sections: Section 1: Inclusion of the upper floor in the sale of a building. Section 2: The owner's right to own only the roof.

Section 3: Ownership of apartments within the airspace before the final form and structure of the building are approved.

Section 4: Ownership of the airspace above the building's structure and its separate disposal. This section includes two subsections: Ownership of the airspace and the separate sale of the airspace. The conclusion summarizes the most important findings of the research

1. Islamic legal evidence indicates that the airspace above a place is considered part of it, and that the airspace belongs to the owner of the property.

2. The principle "airspace follows the property" has been expressed by jurists in various ways, including: "The ruling on airspace follows the ruling on buildings," "airspace follows the property," "Whoever owns land owns the airspace above it to the highest

possible extent," and "airspace is like a property."

3. The relationship of the principle "airspace follows the property" to Islamic legal objectives and interests lies in its being one aspect of the necessary objectives legislated to meet people's needs, provide them with ease, and alleviate hardship and difficulty.

4. The ruling of what is subordinate follows the ruling of what it is superior to, because what is subordinate to something else in existence follows it in its ruling. It follows from this that whoever owns land owns what is above it and what is below it, because the ruling on what is below it follows the ruling on what is above it.

5- The roof of the house is considered part of it, and therefore has the same legal status as the house. Thus, if someone swears not to enter so-and-so's house and then stands on its roof, he has broken his oath.

The upper part of the house is considered part of it and is included in its sale. Therefore, it is permissible to sell the built upper floor or the airspace above it separately, because it is the property of the seller, just like the land, and the airspace above it is considered part of the property.

**Keywords:** airspace, house, sale, upper floor, grounds, building.

## مقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد :

تعتبر قضايا الملك من أهم القضايا التي يبحثها الفقه، وقد أفرد لها العلماء قديماً وحديثاً مؤلفات، منها الخاص ومنها العام، ولقيت قضايا الملك في العصر الحاضر اهتماماً بالغاً من العلماء؛ فتناولوها بالبحث والتفصيل وبيان أنواعها وخصائصها وكل ما يتعلق بها.

وإذا كان الملك في الأعيان لا سيما العقار يقع على القرار فإن من المعلوم عند أهل العلم أن الهواء تابع للقرار من حيث الملك، وما يجوز وما لا يجوز من التصرفات؛ لأن من ملك القرار ملك الهواء، كما هو مبسوط في موضعه، وكما هو منصوص عليه في كتب الفقهاء ومدوناتهم المذهبية في مباحث الانتفاع وإحداث ما ينتفع به من العقار والطرق المسلوكة في الأمصار والقرى وهوائها وقرارها، وهذه المباحث يندرج تحتها مسائل كثيرة؛ منها التعلية بالبناء وإشراع الأجنحة، والساباطات<sup>(1)</sup>، وإخراج الميازب والرواشن ونحوها إلى الطرقات.

وهي مسائل ومعاملات تحتاج إلى البيان والتأصيل الفقهي، والبحث في الأدلة، بالرد إلى الكتاب والسنة، حتى يتعرف المسلم المعاصر على الحكم الشرعي فيها من مراجعه، فينجو من معصية أمر الله، ومخالفة حكمه، والزيغ عن شريعته، فتستقيم بذلك تعاملاته، فلا يؤدي غيره عن جهل، ولا يجوز على حقوق الآخرين بدون قصد. وعليه فقد وقع اختياري على موضوع: "أثر هواء الدار في أحكام البيع: دراسة مقارنة" فشمّرت عن ساعد الجد، وبذلت فيه الوسع والجهد حسب الطاقة، راجياً من الله تعالى القبول والتوفيق.

## مشكلة الدراسة:

تتلخص مشكلة الدراسة في أن كل قرار له هواء، فهل يكون للهواء حكم القرار أم يختلف؟ وما آثار هذه المسألة في الفقه؟

## أسئلة الدراسة:

تستهدف الدراسة الإجابة عن عدد من الأسئلة الآتية، من أهمها:

- 1- ما المراد بالهواء؟
- 2- ما العلاقة بين الهواء والقرار؟
- 3- ما حدود ما يملك من الهواء تبعاً للقرار؟
- 4- ما علاقة الهواء بحقوق الارتفاق بأنواعها القديمة والمعاصرة؟

(1) الساباط: سقيفة بين حائطين تحتها ممر نافذ. انظر: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المعجم الوسيط (1/ 413).

## 5- ما الأحكام الفقهية في المعاملات المتعلقة بالهواء؟

### أهمية الموضوع:

تظهر أهمية هذه الدراسة من عدة وجوه ومنها:

- 1- أن موضوع الهواء يتبع القرار من حيث الملك؛ ولذا فهو تابع لنظرية الملك التي حظيت بالكثير من الدراسات،
- 2- لكن أحكام الهواء لم تنل نصيبها من البحث العلمي.
- 3- أن هذا الموضوع له تطبيقات معاصرة في جوانب متعددة من الحياة، من أهمها جانب المعاملات.
- 4- أن مسائل وأحكام الهواء متفرقة في أبواب الفقه، وجمعها وترتيبها يظهر عظمة التشريع؛ وعظمة وسعة الفقه الإسلامي وشموله لجميع جوانب الحياة، ويسهل على طلبة العلم البحث عن حكمها.

### أسباب اختيار الموضوع:

دعاني لاختيار هذا الموضوع جملة من الأسباب من أهمها ما يأتي:

- 1- ما سبق ذكره من أهمية الموضوع.
- 2- رغبتني في دراسة المسائل المعاصرة ذات الصلة بواقع حياة المسلم المعاصر، فلا بد من إعطاء الأولوية للبحوث المستجدة وتأصيلها وتحريها عند فقهاء الشريعة.
- 3- حاجة الموضوع إلى تحرير كثير من قضايا المعاصرة ودراستها، وبيان الحكم الشرعي فيها.
- 4- لم أطلع - فيما أمكنني الاطلاع عليه - على دراسة تشمل جميع جوانب الموضوع، فأردت أن أجمع شتات مسائله القديمة والنازلة في دراسة واحدة؛ ليسهل على المتخصص والعامي الرجوع إليها، والاستفادة منها.

### أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف من أهمها:

- 1- التعرف على أحكام هواء الأملاك، وحدود الهواء التابع للمملوك، وما لا يتبع.
  - 2- جمع المسائل الفقهية المتعلقة بالهواء المعاملات ودراستها دراسة فقهية مقارنة.
  - 3- بيان عموم الشريعة الإسلامية، وشمولها لكل جوانب حياة المسلم، وصلاحياتها لكل زمان ومكان.
  - 4- نشر العلم المتصل بمسائل البحث، والتي تخفى على كثير من الناس؛ أداءً للواجب الذي أوجبه الله على أهل العلم من بيان الحق وعدم كتمانها، وتعميماً للفائدة للباحثين والدارسين وعموم المسلمين.
- الدراسات السابقة: لم أطلع - فيما أمكنني الاطلاع عليه - على دراسة تشمل جميع جوانب الموضوع، فأردت أن أجمع شتات مسائله القديمة والنازلة في دراسة واحدة، يسهل على المتخصص والعامي الرجوع إليها، والاستفادة منها.

### خطة البحث:

وفيّه أربعة مباحث:

⊕ المبحث الأول: دخول العلو في بيع الدار.

⊕ المبحث الثاني: حق المالك في تملك السطح فقط.

⊕ المبحث الثالث: تملك الشقق في الهواء قبل اعتماد الصورة والهيكل النهائي للبناء.

⊕ المبحث الرابع: ملكية هواء الأرض تبعاً للقرار والتصرف فيه منفرداً.

وفيّه مطلبان:

المطلب الأول: لملكية الهواء.

المطلب الثاني: بيع الهواء منفرداً.

## المبحث الأول: دخول العلو في بيع الدار

**المطلب الأول: تعريف العلو، والدار في اللغة، والاصطلاح:**

**الفرع الأول: العلو في اللغة والاصطلاح:**

العلو في اللغة: مصدر الفعل علا في المكان يعلو علواً. والعلو نأني في اللغة بعدة معانٍ منها: الشرف، والعظمة والتجبر والتكبر، والفوق<sup>(1)</sup>، وعلو الدار بضم العين وكسرهما ضد سفلهما بضم السين وكسرهما، ويقال: أتيته من عل الدار بكسر اللام، أي من عال<sup>(2)</sup>.

والعلو في الاصطلاح بمعنى: الارتفاع، ويستعمل في الأمكنة والأجسام أكثر، وفي المحمود والمذموم، ثم صار لا يستعمل إلا في المحمود<sup>(3)</sup>.

والعلو عند الفقهاء هو: البناء الأعلى الذي يكون مستقراً على بناء أسفل منه هو ما يُسمى السُّفْل، وذلك كالبناء الأعلى في منزل يتكون من بناءين أعلى وأسفل<sup>(4)</sup>.

**الفرع الثاني: الدار في اللغة والاصطلاح:**

الدار في اللغة هي: من دار يدور، لكثرة حركات الناس فيها. وقيل هي: المنزل اعتباراً بدورانها الذي لها بالحائط. وقيل الدار هي: المحل يجمع البناء والعرضة. وقيل: دارة، وجمعها ديار، ودور. وتطلق أيضاً على البلدة، وكل موضع حل به قوم فهو دارهم، فالدار الدنيا، والدار الآخرة، إشارة إلى المقربين في النشأة الأولى، والنشأة الأخرى<sup>(5)</sup>. ومرافق الدار: المتوضأ والمطبخ والسبابة ونحو ذلك<sup>(6)</sup>.

والدار في الاصطلاح لا يختلف عن معناها اللغوي، ولكن الفقهاء يفرقون الدار عن البيت والمنزل: فالبيت اسم لمسقف واحد له دهليز معد للبيتوتة. والمنزل اسم لما يشتمل على بيوت وصحن مسقف ومطبخ. والدار اسم لما يشتمل على بيوت ومنازل وصحن غير مسقف. فالدار أشمل من أختيها لاشتمالها عليهما، وإنما لا يدخل العلو ب شراء بكل حق في عرف أهل الكوفة. وأما في عرف غيرهم فيدخل في جميع ذلك<sup>(7)</sup>.

(1) انظر: ابن فارس، مقاييس اللغة (4/ 113).

(2) انظر: الجوهري، الصحاح (6/ 2435).

(3) انظر: المناوي، التوقيف على مهمات التعاريف (ص: 246).

(4) انظر: عثمان، حق الارتفاق (ص: 18).

(5) انظر: الراغب الأصفهاني، المفردات في غريب القرآن (ص: 321)، والفيروزآبادي، القاموس المحيط (ص: 393).

(6) انظر: القونوي، أنيس الفقهاء (ص: 105)، والزيبي، تاج العروس (11/ 318).

(7) انظر: الأحمدي نكري، دستور العلماء (2/ 69).

وقيل الدار: اسم لقطعة أرض ضربت لها الحدود، وميزت عما يجاورها بإدارة خط عليها فبني في بعضها دون البعض ليجمع فيها مرافق الصحراء للاسترواح، ومنافع الأبنية للإسكان، وغير ذلك، ولا فرق بين ما إذا كانت الأبنية بالماء والتراب أو بالخيام<sup>(1)</sup>. وقيل: الدار في العرف غالباً يشتمل على أجناس من أجزاء الأرض وغيرها، ولا يلزم من القول بعدم دخول ما ليس من أجزاء الأرض تحت اسم الأرض القول بعدم دخوله تحت اسم الدار<sup>(2)</sup>.

وقد أورد الفقهاء أحكام الدار وما يتعلق بها في عدة أبواب منها: البيع، والإجارة، والوصية، والوقف.

### المطلب الثاني: دخول العلو في بيع الدار:

لو باع داراً أو بيتاً أو منزلاً فهل يدخل في البيع علو البناء (الهواء) ليند شئ عليه ما شتري بناءً جديداً؟

اختلف الفقهاء في دخول العلو في بيع الدار أو البيت أو المنزل على قولين:

**القول الأول:** أن العلو يدخل في بيع الدار، مع تفصيل التفرقة في الحكم بين الدار والبيت والمنزل. وهو مذهب الحنفية<sup>(3)</sup>.

**ودليلهم:** أنه لا يجوز التسوية بين الدار والبيت والمنزل في الاستتباع؛ لأن معاني هذه الأسماء متفاوتة في العموم والخصوص، فإن اسم الدار أعم من اسم البيت والمنزل من حيث المعنى<sup>(4)</sup>.

فالدار: اسم لما يشتمل على الصحن والبيوت والصفة والمطبخ والإصطبل. والبيت: اسم لمسقف واحد له دهليز.

والمنزل فوق البيت ودون الدار وهو: اسم لما يشتمل على بيوت ومطبخ وموضع قضاء الحاجة ولكن لا يكون فيه صحن، والعلو لا يدخل في شراء البيت وإن ذكر الحقوق، إلا إذا ذكر اسم العلو صريحاً؛ لأن البيت اسم خاص لمسقف واحد يباين فيه، والعلو في ذلك مثل السفلى، والشيء يستتبع دونه لا مثله أو فوّه. والعلو يدخل في شراء المنزل إذا ذكر الحقوق أو المرافق، أو كل قليل وكثير أو اسمه الخاص وإلا فلا، وذلك لأن المنزل اسم لبيتين أو ثلاثة ينزل فيها ليلاً ونهاراً، والعلو في النزول كالسفل إلا أنه دونه في احتمال السكنى؛ فكان أصلاً من وجه تابعاً من وجه، فإن ذكره أو ذكر اسم التبع دخل وإلا فلا، وعلو الدار يدخل في بيع الدار من غير نص باسمه الخاص ومن غير ذكر الحقوق؛ لأن

(1) انظر: العيني، البناء شرح الهداية (8 / 301).

(2) انظر: النووي، المجموع (11 / 268).

(3) انظر: الزيلعي، تبين الحقائق (4 / 97)، وابن مازة البخاري، المحيط البرهاني (6 / 307).

(4) انظر: ابن مازة البخاري، المحيط البرهاني (6 / 307).

العلو من أجزائه فيدخل فيه من غير ذكر، فألحق العلو بالبناء في الدار حتى يظهر اسم الدار، وإنه أعم زيادة رتبة في الاستتباع ليس ذلك للمنزل<sup>(1)</sup>.

**القول الثاني:** يدخل العلو في الكل سواء باع باسم البيت أو المنزل أو الدار. وهو قول عند الحنفية<sup>(2)</sup>، والمالكية<sup>(3)</sup>، والشافعية<sup>(4)</sup>، والحنابلة<sup>(5)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

**الدليل الأول:** قوله تعالى: ﴿وَلَوْلَا أَنْ يَكُونَ النَّاسُ أُمَّةً وَاحِدَةً لَجَعَلْنَا لِمَنْ يَكْفُرُ بِالرَّحْمَنِ لِيُؤْتِيَهُمْ سُقْفًا مِنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ عَلَيْهَا يَظْهَرُونَ﴾<sup>(6)</sup>.

**وجه الدلالة:** في هذا دليل على أن السقف لصاحب السفلى، وذلك لأن البيت عبارة عن قاعة، وجدار، وسقف، وباب، فمن له البيت فله أركانه، وأن العلو له إلى السماء. كما أن الدار اسم للبناء والأرض، وكل بناء يشمل العلو والسفل<sup>(7)</sup>.

**الدليل الثاني:** يدخل هواء العلو في البيع لأنه متصل بسطح البائع، وكل ما يتصل بالدار اتصال قرار يتناوله اسم الدار، ومن ملك القرار ملك الهواء الذي فوقه<sup>(8)</sup>.

**الدليل الثالث:** أن كل مسكن في عرف العجم يسمى خانة إلا دار الملك تسمى سراي، والخانة لا يخلو عن علو فلذا يدخل العلو في الكل سواء باع باسم البيت أو المنزل أو الدار، والأحكام تبتى على العرف، فيعتبر في كل إقليم وفي كل عصر عرف أهله<sup>(9)</sup>.

**ونوقش:** إذا كان المعتبر العرف فلا كلام سواء كان باسم خانة أو غيره، وفي عرفنا لو باع بيتا من دار، أو باع دكاناً أو إصطبلًا أو نحوه لا يدخل علو المبنى فوقه ما لم يكن باب العلو من داخل المبيع<sup>(10)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر: الزيلعي، تبيين الحقائق (4/ 97)، وابن مازة البخاري، المحيط البرهاني (6/ 307).

<sup>(2)</sup> انظر: الفتاوى الهندية (3/ 29).

<sup>(3)</sup> انظر: ابن العربي، أحكام القرآن (4/ 108)، والحطاب الرعيني، مواهب الجليل (4/ 275).

<sup>(4)</sup> انظر: النووي، المجموع (11/ 268).

<sup>(5)</sup> انظر: البهوتي، شرح منتهى الإرادات (2/ 147)، والرحباني، مطالب أولي النهى (3/ 350).

<sup>(6)</sup> سورة الزخرف، الآية رقم (33).

<sup>(7)</sup> انظر: ابن العربي، أحكام القرآن (4/ 108)، والشربيني، مغني المحتاج (2/ 488).

<sup>(8)</sup> انظر: الزيلعي، تبيين الحقائق (4/ 97)، والمازري، شرح التلغين (2/ 923)، والرحباني، مطالب أولي النهى (3/ 350).

<sup>(9)</sup> انظر: ابن عابدين، رد المحتار (5/ 188)، والفتاوى الهندية (3/ 29).

<sup>(10)</sup> انظر: ابن عابدين، رد المحتار (5/ 188).

**والراجح:** يتبين لي أن المذاهب الأربعة لا خلاف بينها في أنه يدخل في بيع الدار بناؤها، وأرضها، وسقفها، لأن اسم الدار يتناولها، ويدخل في ذلك علو الدار إلى السماء. لكن الحنفية فرقوا بين دخول العلو في بيع الدار ودخول العلو في بيع البيت أو المنزل، والذي يظهر لي - والله أعلم - أن قول الجمهور بعدم التفرقة بين بيع البيت أو المنزل أو الدار هو الصواب، لأن العرف - ومنه عُرف أهل الكوفة - جرى على ذلك والأحكام تبتنى على العرف، فيعتبر في كل إقليم وفي كل عصر عُرف أهله، ولأن هواء السطح تابع لقرار الأرض، وهواء البيت تابع كالبيت، وهواء المنزل كالمنزل.

## المبحث الثاني: حق المالك في تملك السطح فقط

### المطلب الأول: تعريف التملك والسطح في اللغة والاصطلاح:

#### الفرع الأول: تعريف التملك في اللغة والاصطلاح:

التملك في اللغة: مصدر الفعل ملك، وجمعه التملكيات، يقال: ملَّكته الشيءَ فملكه، وملك الشيء: احتواه، قادراً على الاستبداد به. والتملك والتملك بمعنى واحد. ويأتي التملك بمعنى جعل الشيء لآخر، يحوزه وينفرد بالتصرف فيه<sup>(1)</sup>.

والتملك في الاصطلاح هو: نقل الملك وإزالته إلى مالك آخر، سواء أكان المنقول عيناً كما في البيع، أم منفعة كما في الإجارة، وسواء أكان بعوض كالمنفعة، أم بدونه كالهبة<sup>(2)</sup>.

وقيل هو: حكم شرعي مقدر في العين أو المنفعة يقتضي تمكن من يضاف إليه من انتفاعه بالملوك<sup>(3)</sup>.

#### الفرع الأول: تعريف السطح في اللغة والاصطلاح:

السطح في اللغة: مصدر من الفعل سطح، وجمعه سطوح. وأصل السطح البسط، وهو من كل شيء أعلاه أو ظهره<sup>(4)</sup>. يقال: ظهر البيت إذا كان مستوياً، لانبساطه<sup>(5)</sup>. ولا يختلف التعريف الاصطلاحي عن التعريف اللغوي. وقيل إن السطح هو: منقطع كل جرم لاقى جرماً ما، إما ماءً وإما هواءً وإما أرضاً وإما غير ذلك<sup>(6)</sup>.

ويمكن تعريف سطح البيت أو العمارة بأنه: أعلاه وظهره، أو هو: الطبقة العليا المتممة للدور الأخير في العمارة، وهو في الغالب يكون خالياً تماماً من أي إشغالات عليه، فيما عدا بعض أطباق الاستقبال التليفزيونية و خزانات المياه<sup>(7)</sup>.

(1) انظر: ابن منظور، لسان العرب (10 / 492)، والحميري سعيد، شمس العلوم (9 / 6380)، وقلعجي - قنبيبي، معجم لغة الفقهاء (ص: 147).

(2) انظر: البركتي، التعريفات الفقهية (ص: 62).

(3) القرافي، الفروق (3 / 208).

(4) انظر: الجوهري، الصحاح (1 / 375)، والفيومي، المصباح المنير (1 / 276).

(5) انظر: الزبيدي، تاج العروس (6 / 472).

(6) رسائل ابن حزم (4 / 147).

(7) انظر: عفيفي، أحكام ملكية أسطح العمارات (ص: 521).

## المطلب الثاني: تملك السطح:

إذا أراد بائع البناء أو الوحدات السكنية أو مسوقها استثناء سطح البناء لنفسه، فهل يجوز له أن يبيع الشقق بلا هواء، أي بلا سطح، أي يستثنى السطح فقط عند بيع الوحدات (الشقق)، لئتملكه حتى ينشئ عليه وحدات جديدة محدثة سواء باع الوحدات الجديدة التي أنشأها على السطح، أو أبقى نفسه شريكاً لسائر الملاك؟<sup>(1)</sup>.

في المسألة قولان عن المعاصرين:

**القول الأول:** أن من ملك أرضاً فله علوها إلى السماء بغير خلاف، وعليه فملاك الوحدات العقارية يملكون سطح البناء ملكاً مشاعاً، يقتسمون منفعتهم إن قبلت القسمة وكل ما يزداد عليه فهو ملك للجميع بشرطه، ولكن إذا استثنى البائع شيئاً مما يشملها بيع الدار كان له ذلك<sup>(2)</sup>. وإليه ذهب بعض المعاصرين<sup>(3)</sup>.

**ودليله:** حديث جابر<sup>(4)</sup>: «أن رسول الله ﷺ نهى عن المحاقلة، والمزابنة، والمخابرة<sup>(4)</sup>، والثبيا، إلا أن تعلم»<sup>(5)</sup>.

**وجه الدلالة:** قوله نهى عن الثبيا إلا أن تعلم، أي الاستثناء في البيع، نحو أن يبيع الرجل شيئاً ويستثنى بعضه، فإن كان الذي استثناه معلوماً، نحو أن يستثنى واحدة من الأشجار، أو منزلاً من المنازل، أو موضعاً معلوماً من الأرض صح بالاتفاق<sup>(6)</sup>. فيجوز للمسوق أو البائع أن يستثنى السطح عند بيع الوحدات لئتملكه، على أن يكون ذلك منصوصاً عليه في عقد البيع؛ لأن الشرط لا يثبت إلا بالتصيص عليه<sup>(7)</sup>، فيملك حينئذ الانتفاع بالسطح والبناء فوقه، لكن يجب توافر ثلاثة شروط:  
**الأول:** أن يبني عليه بناء معلوماً في عدد طبقاته ومساحاته، بحيث لا يضر بالبناء<sup>(8)</sup>.

(1) انظر: الشمراني، شقق التملك أحكام وضوابط: بحث فقهي مقارن مع نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في الملكة العربية السعودية (ص: 16)، وعفيفي، أحكام ملكية أسطح العمارات (ص: 521).

(2) انظر: اللاحم، المطلاع على دقائق زاد المستقنع «المعاملات المالية» (2/ 196).

(3) انظر: الشمراني، شقق التملك أحكام وضوابط (ص: 16).

(4) المحاقلة: بيع الزرع وهو في سنبله بالبر. والمزابنة: بيع التمر وهو في رؤوس النخل بالتمر. والمخابرة: المزارعة بالثلث والرابع وأقل وأكثر. انظر: ابن سلام، غريب الحديث (1/ 230)، وابن قتيبة، غريب الحديث (1/ 196).

(5) أخرجه الترمذي في سننه، أبواب البيوع، باب ما جاء في النهي عن الثبيا (3/ 577) 1290. وقال: هذا حديث حسن صحيح غريب من هذا الوجه.

(6) انظر: الشوكاني، نيل الأوطار (5/ 180).

(7) انظر: حيدر، درر الحكام (2/ 149)، والكشناوي، أسهل المدارك (2/ 271).

(8) انظر: الماوري، الحاوي الكبير (6/ 412).

**الثاني:** أن يعلم كل متملك عند تملكه نسبة وحدته إلى كامل البناء بصورته النهائية، وفق مخططه المعتمد، ويكون ذلك قبل بيع سائر الوحدات؛ لأن نسبة ملاك الوحدات من أرض البناء وسمائه وحقوقه تقل بزيادة عدد الأدوار.

**الثالث:** أن يعود السطح النهائي ملكاً مشاعاً بين الجميع، لما تقرر بأن فضاء البنيان تبع لقراره<sup>(1)</sup>.

**القول الثاني:** إذا كانت الشقة في الأرض وبيعت فسطحها ملك لمن ملك الشقة، وإن استحدثت شقة ثانية فقد استحدثها على ملك الغير، وصار على هذا من ملك الأسفل من الشقة ملك أعلاها وإن علا. وهو قول لبعض المعاصرين<sup>(2)</sup>.

**ودليله:** أن قيام البعض بشراء أرض ثم يبني عليها عمارة، ويقسم العمارة على أربعة، وكل يأخذ دوراً، فأصبحت العمارة منقسمة على أربعة ويصبح السطح للمالك الحقيقي، ثم يبني المالك الحقيقي شقة أخرى ويبيعها ويقول: أنا ما بعته إلا الشقة، فأصبح الملك في هذه الحالة متردداً، ويصبح الملك قابلاً للزيادة، وقابلاً للغير، وهذا يخالف مسألة أن من ملك أرضاً ملك سماءها.

**والراجع:** يترجح لي - والله أعلم - أنه إذا كان قد باع الطوابق كلها، ولم يشترط أن يكون السطح له، فقد خرج البناء عن ملكه، فلا حق له في السطح، بل الحق للملاك، ولهم البناء فوقه. وإن كان يحتفظ بملكية شقة أو طابق، فهو شريك مع بقية الملاك في السطح، بقدر نصيبه فقط، كسائر الملاك. ولكن إن كان العرف قد جرى بأن السطح يظل ملكاً للبايع، سواء باع الشقق كلها، أو بقي له شيء منها، أي جرى العرف أن الهواء لا يتبع البيع، وكان هذا العرف مطرداً في البلد، قائماً وقت العقد، ولم ينص في العقد على خلاف ذلك، فإنه يُعمل بالعرف؛ لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً<sup>(3)</sup>. وعرف الناس معتبر في كثير من المواطن، ما دام لا يصادم أسس الشريعة، لأن في عدم رعاية العرف، وعدم اعتبار سلطانه حرجاً عظيماً على الناس<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر: الشمراني، شقق التملك أحكام وضوابط (ص: 16).

<sup>(2)</sup> انظر: الشنقيطي، شرح زاد المستنقع (14/ 187).

<sup>(3)</sup> انظر: ابن قدامة، الشرح الكبير على متن المقنع (4/ 4)، وابن قاسم، حاشية الروض المربع (4/ 533).

<sup>(4)</sup> انظر: الزرقاء، المدخل الفقهي العام (2/ 1002 - 1003).

## المبحث الثالث: تملك الشقق في الهواء قبل اعتماد الصورة والهيكل النهائي للبناء

### المطلب الأول: تعريف الشقق:

الشقق في اللغة جمع شُقَّة وشُقَّةٌ(1). والشقة تأتي في اللغة بعدة معانٍ منها:

- القطعة المشقوقة من لوح أو غيره. أو نصف الشيء إذا شق(2).
- السفر البعيد، أو المسافة التي تقطع بمشقة(3).
- جزء من البيت تتفرد غالباً بسكانه أسرة(4). أو البيت في عمارة على بيوت متعددة(5). وهو المعنى المراد بالبحث.

والشقة في اصطلاح المعاصرين هي: وحدة سكنية أقل من الطبقة، منفصلة بمنافعها(6).

### المطلب الثاني: بيع الشقق أو العلو الموصوف في الذمة:

المراد بالبيع الموصوف في الذمة: أن يبيع الشيء بالصفة من غير رؤية(7)، وقيل: أن يبيعه بصفة وليس عنده ثم يبتاعه ويدفعه(8). وعرفه بعض المعاصرين بأنه: البيع على أساس الإخبار بهيئة المبيع وصفته من غير رؤية(9).

### صورة المسألة:

يبيع البائع الوحدة العقارية في الهواء قبل عمرانها، ويكون البيع وفق المخططات والرسومات الهندسية على أن يسلم البائع الوحدة للمالك الجديد بعد اكتمال البناء في هيكله وصورته النهائية. أو بعبارة أخرى: يبيع مالك الأرض شققاً موصوفة في الذمة بشرط بنائها وإكمالها وتسليمها للمالك الجديد، أو يبيع علو بيت يبني عليه بنياناً موصوفاً في الذمة قبل اكتمال بناء البيت.

(1) انظر: ابن دريد، جمهرة اللغة (2/ 1009).

(2) انظر: ابن سيده، المحكم والمحيط الأعظم (6/ 96).

(3) انظر: الزبيدي، تاج العروس (25/ 515).

(4) انظر: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المعجم الوسيط (1/ 489).

(5) انظر: قلنجي - قنبيي، معجم لغة الفقهاء (ص: 265).

(6) انظر: العميرة، نوازل العقار (ص: 162).

(7) الفارابي، معجم ديوان الأدب (3/ 278).

(8) البركتي، التعريفات الفقهية (ص: 49).

(9) فداد، البيع على الصفة (ص: 22).

## الضرع الأول: بيع الموصوف في الذمة:

اختلف الفقهاء على جواز بيع العين الغائبة عن طريق الوصف على ثلاثة أقوال:

القول الأول: يجوز بيع العين الغائبة مطلقاً بوصف أو بغير وصف. وهو مذهب الحنفية<sup>(1)</sup>، وقول عند المالكية<sup>(2)</sup>، والأظهر عند الشافعية<sup>(3)</sup>، ورواية عند الحنابلة<sup>(4)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

الدليل الأول: عموم قول الله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾<sup>(5)</sup>.

الدليل الثاني: قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾<sup>(6)</sup>.

وجه الدلالة: إن لفظ الآيات لفظ عموم يتناول كل بيع، ويقتضي إباحة جميعها موصوفة كانت أو غير موصوفة، إلا ما خصه الدليل<sup>(7)</sup>.

ونوقش: بأن إطلاق الآيات مخصوص بما روي عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال: «نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة،

وعن بيع الغرر»<sup>(8)</sup>، وعدم رؤية المبيع أو معرفة صفته جهالة به، والغرر فيها ظاهر<sup>(9)</sup>.

وأجيب: أن الجهالة بعدم الرؤية لا تقضي إلى الخصومة، لأنه إذا لم يوافقته يرده وليس للأخر أن يمتنع عن ذلك، فلا يقع الضرر، ولأن خيار الرؤية ثابت للمشتري شرعاً، وهما قد رضيا بذلك حيث باشر ذلك العقد فترتفع المنازعة، كما في خيار الشرط فصار كجهالة الوصف والمعائن<sup>(10)</sup>.

(1) انظر: الجصاص، شرح مختصر الطحاوي (98 / 3)، وابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (28 / 6)

(2) انظر: ابن رشد، بداية المجتهد (174 / 3).

(3) انظر: ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، وحواشي الشرواني والعبادي (263 / 4)، والرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (415 / 3).

(4) انظر: المرادوي، الإنصاف (295 / 4).

(5) سورة البقرة، من الآية رقم (275).

(6) سورة النساء، من الآية رقم (29).

(7) انظر: النووي، المجموع (146 / 9).

(8) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصة، والبيع الذي فيه غرر (3 / 1153) 1513.

(9) انظر: ابن قدامة، المغني (3 / 495).

(10) انظر: الزيلعي، تبیین الحقائق (4 / 24)، والغزنوي، الغرة المنيفة (ص: 73).

الدليل الثالث: عن أبي هريرة رضي الله عنه، قال: قال رسول الله ﷺ: «من اشترى شيئاً لم يره فهو بالخيار إذا رآه»<sup>(1)</sup>.

وجه الدلالة: إن التصريح بإثبات الخيار من الحديث دليل على صحة العقد والشراء ابتداءً، ولا خيار شرعاً إلا في بيع مشروع<sup>(2)</sup>.

ونوقش: أن الحديث ضعيف باتفاق المحدثين، فلا يجوز الاحتجاج به<sup>(3)</sup>.

الدليل الرابع: "اشترى طلحة بن عبيد الله من عثمان بن عفان مالاً؛ فقيل لعثمان: إنك قد غبنت وكان المال بالكوفة وهو مال آل طلحة الآن بها. فقال عثمان: لي الخيار؛ لأنني بعته ما لم أر. فقال طلحة: لي الخيار؛ لأنني اشتريت ما لم أر، فحكما بينهما جبير بن مطعم، فقضى أن الخيار لطلحة؛ ولا خيار لعثمان"<sup>(4)</sup>.

وجه الاستدلال: جواز البيع من غير صفة ولا رؤية، وثبوت الخيار للمشتري إذا رآه، وأن ما قضى به جبير رضي الله عنه

كان ذلك بمحض من الصحابة رضي الله عنهم من غير تكبير فكان إجماعاً<sup>(5)</sup>.

ونوقش: أن الأثر ضعيف الإسناد، والحجة إنما تكون فيما صح إسناده. وأن قول الصحابة ليس بحجة إلا أن ينتشر من غير مخالفة<sup>(6)</sup>.

وأجيب: بعدم التسليم بعدم انتشار هذا القول بدليل أنه روي عن صحابة آخرين أنهم اشتروا أرضاً أو إبلا ولم يروها، وليس لهم مخالفة، فثبت أنه إجماع<sup>(7)</sup>.

(1) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى، كتاب البيوع، باب من قال يجوز بيع العين الغائبة (5/ 440) 10426. وقال: وكذلك رواه جماعة عن محمد بن سيرين؛ عن أبي هريرة كذلك مرفوعاً. قال ابن جوزي في التحقيق في مسائل الخلاف (2/ 166): وقد روي هذا الحديث مرسلاً من وجه ضعيف. وقال السخاوي في المقاصد الحسنة (ص: 632): في سننه عمر بن إبراهيم الكردي منكر بالوضع. لم يروها غيره.

(2) انظر: السرخسي، المبسوط (13/ 69)، والكاساني، بدائع الصنائع (5/ 163).

(3) انظر: النووي، المجموع (9/ 302).

(4) أخرجه الطحاوي في شرح معاني الآثار، كتاب البيوع، باب تلقي الجلب (4/ 10) 5507. وقال: والآثار في ذلك قد جاءت متواترة، وإن كان أكثرها منقطعاً؛ فإنه منقطع، لم يصاده متصل.

(5) انظر: العيني، نخب الأفكار (11/ 386)، والزليعي، تبيين الحقائق (4/ 25).

(6) انظر: النووي، المجموع (9/ 302).

(7) انظر: الماوردي، الحاوي (5/ 15).

**القول الثاني:** لا يجوز بيع العين الغائبة من غير صفة. وهو مذهب المالكية<sup>(1)</sup>، والراجح من قولي الشافعي<sup>(2)</sup>، ومذهب الحنابلة<sup>(3)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

**الدليل الأول:** عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال: «نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة، وعن بيع الغرر»<sup>(4)</sup>.

**وجه الدلالة:** أن بيع العين الغائبة من غير رؤية ولا صفة غرر، من وجهين: أحدهما: أنه لا يعلم هل المبيع سالم أو هالك؟ والثاني: أنه لا يعلم هل يصل إليه أو لا يصل<sup>(5)</sup>.

ونوقش: أن الغرر يندفع بالخيار فإنه إذا لم يوافقته يردده<sup>(6)</sup>.

**الدليل الثاني:** عن حكيم بن حزام رضي الله عنه، قال: يا رسول الله، يأتيني الرجل فيريد مني البيع ليس عندي أفأبتاعه له من السوق؟ فقال: «لا تبع ما ليس عندك»<sup>(7)</sup>.

**وجه الدلالة:** المراد بالحديث بيع العين دون بيع الصفة، وأن العندية في الحديث ليست عندية الحس والمشاهدة والوصف، وإنما هي عندية الحكم والتمكين، ولهذا جاز بيع المعدوم الموصوف في الذمة إذا كان وقت التسليم قادراً على تسليمه كبيع السلم<sup>(8)</sup>.

**الدليل الثالث:** القياس على السلم، فلا يصح إلا إذا كان المسلم فيه موصوفاً، فكذا البيع، والجامع أن كلياً منهما بيع<sup>(9)</sup>.

**الدليل الرابع:** أنه باع ما لم يره ولم يوصف له، فلم يصح، كبيع النوى في التمر<sup>(10)</sup>.

(1) انظر: ابن رشد، بداية المجتهد (3/ 174)، وابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة (2/ 678).

(2) انظر: الماوردي، الحاوي الكبير (5/ 14)، وابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج (4/ 264)، والمنهاجي، جواهر العقود (1/ 52).

(3) انظر: ابن قدامة، المغني (3/ 494)، والمرداوي، الإنصاف (4/ 295).

(4) سبق تخريجه ص 392.

(5) انظر: الماوردي، الحاوي (5/ 15).

(6) انظر: الغزنوي، الغرة المنيفة (ص: 73).

(7) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده (3/ 283) 3503. وحسنه الترمذي في سننه، أبواب

البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك 1234 (3/ 527)، وصححه الألباني في الإرواء (5/ 132) 1292.

(8) انظر: الخطابي، معالم السنن (3/ 140)، والديبان، المعاملات المالية (4/ 283).

(9) انظر: ابن قدامة، المغني (3/ 495).

(10) المصدر السابق.

**القول الثالث:** لا يجوز بيع العين الغائبة بالوصف مطلقاً وبدون رؤية المبيع. وهو وجه عند الشافعية<sup>(1)</sup>، وقول عند الحنابلة<sup>(2)</sup>.

**واستدلوا بما يأتي:**

**الدليل الأول:** عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه، قال: «نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن لبستين وعن بيعتين، نهى عن الملامسة والمنابذة في البيع» واللامسة: لمس الرجل ثوب الآخر بيده بالليل أو بالنهار ولا يقبله إلا بذلك. والمنابذة: أن ينبذ الرجل إلى الرجل بثوبه، وينبذ الآخر ثوبه، ويكون ذلك بيعهما عن غير نظر ولا تراض<sup>(3)</sup>.

**وجه الدلالة:** نهى الحديث عن بيع الملامسة والمنابذة، وهما بيع للسلعة بمجرد اللمس والنبذ، دون رؤية أو تقليب، فدل على وجوب رؤية المبيع<sup>(4)</sup>.

**ونوقش:** أن النهي ليس لعدم رؤية المبيع؛ لأن هذا البيع إنما هو بيع عين حاضرة، وليس من بيع الغائب بشيء، وإنما هذه بيوع كانت في الجاهلية لازمة للمتعاقدين بمجرد اللمس والنبذ، فهو نوع من بيوع القمار، والصفة تقوم مقام المعينة، وقد روي عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: «لا تباشر المرأة المرأة، فتنتعها<sup>(5)</sup> لزوجها كأنه ينظر إليها»<sup>(6)</sup> فأقام هنا الصفة مقام المعينة<sup>(7)</sup>.

**الدليل الثاني:** أنه عقد على عين فجاز مع الجهل بصفته كالنكاح<sup>(8)</sup>.

**الدليل الثالث:** أنه لا يحتاج إلى ذكر شيء من الصفات، لأن الاعتماد على الرؤية، ويثبت له الخيار إذا رآه فلا يحتاج إلى ذكر الصفات<sup>(9)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر: الماوردي، الحاوي (5/ 14).

<sup>(2)</sup> انظر: المرادوي، الإنصاف (4/ 299).

<sup>(3)</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب اللباس، باب اشتمال الصماء (7/ 147) 5821. ومسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب إبطال بيع الملامسة والمنابذة (3/ 1152) 1511.

<sup>(4)</sup> انظر: القسطلاني، إرشاد الساري (4/ 64).

<sup>(5)</sup> فتنتعها: فتصفها.

<sup>(6)</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب النكاح، باب (7/ 38) 5240.

<sup>(7)</sup> انظر: ابن عبد البر، التمهيد (13/ 15).

<sup>(8)</sup> انظر: الشيرازي، المهذب (2/ 15).

<sup>(9)</sup> المصدر السابق.

وسبب الخلاف: هل نقصان العلم المتعلق بالصفة عن العلم المتعلق بالحس جهل مؤثر في بيع الشيء فيكون من الغرر الكثير، أم ليس بمؤثر، وأنه من الغرر اليسير المعضو عنه؟<sup>(1)</sup>

والراجع: يترجح لي - والله أعلم - القول الثاني أنه لا يجوز بيع العين الغائبة إن لم يوصف له، خوفاً من الوقوع في الغرر، ولحوق ضرر قد يقع لكل من المتعاقدين، ومنعاً للمنازعة والخلاف بينهما.

### الضرع الثاني: بيع العلو المبني:

قد يبيع المالك أو المسوق العلو المبني - وهذا حال شقق التمليك اليوم - قبل الانتهاء من الهيكل النهائي للمبنى واعتماد الصورة الأخيرة له. فهل يجوز بيع العلو المبني على النحو المشار إليه بحكم ملكه للسُّفل على قولين:

**القول الأول:** يجوز بيع علو بيت مبني يبني عليه بنياناً موصوفاً. وهو مذهب الحنفية<sup>(2)</sup>، والمالكية<sup>(3)</sup>، والشافعية<sup>(4)</sup>، وقول عند الحنابلة<sup>(5)</sup>

واستدلوا بما يأتي:

**الدليل الأول:** أنه يجوز بيع بيت العلو دون السفلى إذا كان على العلو بناء، وإن لم يكن عليه بناء لا يجوز؛ لأنه بيع الهواء على الانفراد وهو غير جائز، ويجوز بيع السفلى سواء كان مبنياً أو غير مبني؛ لأنه بيع الساحة وذلك جائز وإن لم يكن عليه بناء<sup>(6)</sup>.

**الدليل الثاني:** أن علو البيت المبني ملك البائع فجاز بيعه كالأرض، وأنه موصوف أشبه ما إذا كان السُّفل مبنياً<sup>(7)</sup>. ولا يضر أن يصف كل جدار يكون سمكه وغلظه وطوله؛ ويكون رصفاً أو مطبقاً؛ ويصف السقف كذلك<sup>(8)</sup>. قال في الحاوي: "أن يشترط البناء ولا يشترط قدره ولا وصفاً طوله وعرضه بل يكون الشرط مطلقاً ففي الشرط وجهان: أحدهما: لازم ويبني عليه ما احتمله لأنه قد يتقدر عند أهل الخبرة بالمعتاد المؤلف فلم يفتقر إلى تقديره بالشرط. والوجه الثاني: أن الشرط باطل لأن العادات

(1) ابن رشد، بداية المجتهد (3/ 174).

(2) انظر: الكاساني، بدائع الصنائع (5/ 166)، والطحاوي، مختصر اختلاف العلماء (3/ 125).

(3) انظر: حاشية الدسوقي (3/ 15)، وابن غانم، الفواكه الدواني (2/ 235).

(4) انظر: الشافعي، الأم (3/ 230)، والماوردي، الحاوي الكبير (6/ 411)، والرويانى، بحر المذهب (5/ 438).

(5) انظر: ابن قدامة، الشرح الكبير على المقنع (13/ 174). التتوخي، الممتع في شرح المقنع (2/ 617).

(6) انظر: الكاساني، بدائع الصنائع (5/ 166).

(7) انظر: التتوخي، الممتع في شرح المقنع (2/ 617).

(8) انظر: الرويانى، بحر المذهب (5/ 438).

فيه مختلفة وأهل الخبرة لا يتفقون فيه، ولأنه مجهول عند المتعاقدين في الحال وهذا أصح الوجهين. فعلى هذا يكون البيع باطلاً؛ لفساد ما ضمن من الشرط فهذا الكلام فيه إذا تبايعاه بشرط البناء عليه<sup>(1)</sup>.  
 القول الثاني: لا يجوز بيع العلو إذا كان البيت غير مبني ولو كان موصوفاً. وهو قول عند الحنابلة<sup>(2)</sup>.  
 ودليلهم: أن المبيع العلو، ولا وجود له قبل وجود السفلى، فوجب أن لا يجوز بيعه كالمعدوم، ولما قد يكون في ذلك من الغرر<sup>(3)</sup>.

والراجح: يترجح لي القول الأول بحواز بيع العلو المبني لأنه ملك البائع فجاز بيعه كالأرض، والهواء تابع للقرار، وعليه يفرع القول بجواز تملك الشقق اليوم، ولكن ينبغي التأكيد على وصف كل وحدة ومعرفة نسبتها من كامل البناء وأرضه وسماؤه، بحيث تكون محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية، وحدودها وشكلها الهندسي، فإذا اختلف الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقاً للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة. ويعنى هذا أنه لا يبدأ بتمليك الوحدات إلا بعد أن يتم اعتماد الصورة والهيكल النهائي للبناء، ولكن إذا اختلف الأوصاف عن الواقع، فإنه إن كان هذا الاختلاف قبل بداية التملك وأجريت التعديلات على الوحدات قبل ذلك فلا إشكال، ولكن إن كان الاختلاف بعد التملك فلا يجوز إلا برضى جميع الملاك<sup>(4)</sup>.

(1) انظر: الماوردي، الحاوي (6 / 412).

(2) انظر: التتوخي، الممتع في شرح المقنع (2 / 617).

(3) المصدر السابق.

(4) انظر: الشمراني، شقق التملك أحكام وضوابط (ص: 17).

## المبحث الرابع: ملكية هواء الأرض تبعاً للقرار والتصرف فيه منفرداً

## المطلب الأول: ملكية الهواء

ملك الهواء جائز، قال الشهاب القرافي - رحمه الله - : قد نص أصحابنا على بيع الهواء لمن ينتفع به... لأن الناس شأنهم الاستشراف والنظر إلى المواضع البعيدة من الأنهار ومواقع الفرح والتزهر والاحتجاب عن غيرهم بعلو بنائهم وغير ذلك من المقاصد... وحكم الأهوية تابع لحكم الأبنية، فهواء الملك ملك، وهواء الوقف وقف، وهواء المسجد مسجد<sup>(1)</sup>.

وإلى جواز تملك الأهوية أشار صاحب (تحفة الحكام) بقوله: "وجائز أن يشتري الهواء لأن يقام معه البناء"<sup>(2)</sup>. يعني أنه يجوز شراء عشرة أذرع مثلاً من هواء فوق سقف بيت موجود، لأجل أن يقيم المشتري في ذلك الهواء ما أحب؛ إذا كان ذلك الهواء مقدراً بأذرع معلومة، ووصف البناء الذي يبني عليه بصفة مضبوطة. وكذا يجوز شراء هواء فوق هواء كعشرة أذرع مثلاً فوق عشرة أذرع بينها البائع إذا وصف البناء الأسفل والأعلى؛ لأن متانة الأسفل مما يرغب فيه صاحب الأعلى، وخفة الأعلى مما يرغب فيه صاحب الأسفل. ويملك صاحب الأعلى ما فوقه من الهواء في صورتين، ولكن لا يبني فيه إلا برضا صاحب<sup>(3)</sup>.

ويفيد هذا أن من ملك أرضاً يملك هواءها إلى السماء، أو في ملك ما فوق البناء في الهواء بلا خلاف بين المذاهب الفقهية - في الجملة -<sup>(4)</sup>، لكنهم اختلفوا هل ملكية هواء الأرض تعني أنه يملك باطنها أم لا؟

(1) انظر: القرافي، الفروق (4/ 16).

(2) ابن عاصم، تحفة الحكام (ص: 59).

(3) انظر: التُّسُولِي، البهجة في شرح التحفة (2/ 22)، وشرح ميارة (1/ 285).

(4) انظر: الزيلعي، تبيين الحقائق (6/ 148)، والونشريسي، إيضاح المسالك (ص: 167)، والزرکشي، المنثور (3/ 22 - 226)،

وابن قدامة، المغني (10/ 105).

## على قولين:

**القول الأول:** من ملك أرضاً أو بناء ملك هواءها إلى أعلى ما يمكن، يملك باطنها. وهو مذهب الحنفية<sup>(1)</sup>، وهو الراجح والمعتمد عند بعض المالكية<sup>(2)</sup>، والشافعية<sup>(3)</sup>، والحنابلة<sup>(4)</sup>، واختاره كثير من المعاصرين منهم: الشيخ عبد الله البسام<sup>(5)</sup>، والشيخ ابن باز<sup>(6)</sup>، والشيخ ابن عثيمين<sup>(7)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

**الدليل الأول:** قوله ﷺ: «من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين»<sup>(8)</sup>.

**وجه الدلالة:** أن في الحديث إشعاراً بملك ما تحت الشبر من الأرضين<sup>(9)</sup>، وأن من ملك هواء أرضاً ملك أسفلها إلى منتهى الأرض، وله أن يمنع من حضر تحتها سرباً أو بئراً بغير رضاه. وفيه أن من ملك ظاهر الأرض ملك باطنها بما فيه من حجارة ثابتة وأبنية ومعادن وغير ذلك، وأن له أن ينزل بالحضر ما شاء ما لم يضر بمن يجاوره<sup>(10)</sup>.

**الدليل الثاني:** أن حكم ما تحت الأبنية كحكم الأهوية، ومما يدل على ذلك أن من أراد أن يحضر حفائر تحت ملك غيره يتوصل إليها من ملك نفسه يمنع من ذلك بلا ريب ولا خلاف، فلو كان ما تحت الأبنية ليس له حكم الأبنية بل هو باق على حكم قبوله للإحياء لما منع من ذلك<sup>(11)</sup>. أو بعبارة أخرى: ليس لأحد أن يضع نفقاً تحت أرضك إلا بإذتك، يعني لو فرض أن لك أرضاً مسافتها ثلاثة أمتار بين أرضين لجارك، فأراد جارك أن يفتح نفقاً بين أرضيه ويمر من تحت أرضك، فليس له الحق في ذلك؛ لأنك تملك الأرض وما تحتها إلى الأرض السابعة، كما أن الهواء لك إلى السماء، فلا أحد يستطيع أن

(1) انظر: الزليعي، تبين الحقائق (6/ 148).

(2) انظر: خليل، التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب (2/ 266)، وحاشية ابن الشاط (4/ 17)، والشُّسُولي، البهجة في شرح التحفة (2/ 22).

(3) انظر: فتاوى الخليفي على المذهب الشافعي (1/ 238)، والمليباري، فتح المعين (ص: 335)، والبكري، إعانة الطالبين (3/ 51).

(4) انظر: ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد (2/ 118)، وابن الجوزي، كشف المشكل (1/ 260)، وابن عبد الوهاب، الكبائر ت الجوابرة (ص: 211).

(5) انظر: البسام، تيسير العلام شرح عمدة الأحكام (ص: 524).

(6) انظر: ابن باز، الحلل الإبريزية (2/ 337).

(7) انظر: العثيمين، شرح رياض الصالحين (2/ 497).

(8) سبق تخريجه ص 44.

(9) انظر: القرافي، الفروق (4/ 17).

(10) ابن حجر، فتح الباري (5/ 105).

(11) انظر: حاشية ابن الشاط (4/ 17).

يبني على أرضك سقفاً إلا بإذتك. ولهذا قال العلماء: الهواء تابع للقرار، والقرار ثابت إلى الأرض السابعة<sup>(1)</sup>.

**القول الثاني:** من ملك أرضاً أو بناء ملك هواءها إلى أعلى ما يمكن، لا يملك باطنها. وهو الظاهر من مذهب المالكية<sup>(2)</sup>، وبعض متأخري الشافعية<sup>(3)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

**الدليل الأول:** أن القاعدة الشرعية أنه إنما يملك لأجل الحاجة، وما لا حاجة فيه لا يشرع فيه الملك، فلذلك لم يملك ما تحت الأبنية من باطن الأرض بخلاف ملكية الهواء إلى عنان السماء<sup>(4)</sup>.

ونوقش: أنه إذا كانت القاعدة الشرعية أن لا يملك إلا ما فيه الحاجة، فأى حاجة في البلوغ إلى عنان السماء، وإذا كانت القاعدة أنه يملك ما فيه الحاجة: فما المانع من ملك ما تحت البناء لحضر بئر يعمقها حافرها ما شاء، فالصحيح أنه لا فرق بين الأمرين، ومن الدليل على ذلك ما هو معلوم لا شك فيه من أن من ملك موضعاً له أن يبني فيه، ويرفع فيه البناء ما شاء ما لم يضر بغيره، وأن له أن يحضر فيه ما شاء، ويعمق ما شاء ما لم يضر بغيره<sup>(5)</sup>.

**الراجع:** يترجح لي - والله أعلم - أن قول الجمهور بأن من يملك الهواء إلى عنان السماء يملك القرار إلى باطن الأرض، وأن صاحب القرار يملك قرارها وهواءها، وأن حكم ما تحت الأبنية كحكم الأهوية، وهي من الألفاظ التي يُعبر بها عن قاعدة الهواء تابع للقرار.

**المطلب الثاني: بيع الهواء منفرداً**

**تصوير المسألة:**

يمتلك شخص أرضاً خالية من البناء أراد البناء بها، أو كان له بناء أراد البناء عليه، فهل يجوز أن يشتري شخص منه قدرًا معيناً من الفراغ أو الهواء (الموهوم) الذي يكون فوق البناء الذي أراد إحداثه؟ أو بعبارة أخرى هل يجوز شراء قدرًا معيناً، كعشرة أذرع أو أمتار مثلاً من محل هواء، فوق محل متصل بأرض أو بناء؟ على قولين:

**القول الأول:** لا يجوز بيع الهواء (العلو) منفرداً. وذهب إليه الحنفية<sup>(6)</sup>.

(1) انظر: العثيمين، شرح رياض الصالحين (2/ 497).

(2) انظر: القرافي، الفروق (4/ 16)، والرعييني، مواهب الجليل (4/ 276).

(3) انظر: الهرري، الكوكب الوهاج شرح صحيح مسلم (18/ 9).

(4) انظر: القرافي، الفروق (4/ 17).

(5) انظر: حاشية ابن الشاط (4/ 17).

(6) انظر: ابن الهمام، شرح فتح القدير (6/ 427)، وابن عابدين، رد المحتار (5/ 52).

ودليلهم: أن الهواء منفرداً ليس بمال، ولا هو حق متعلق بالمال، بل حق متعلق بالهواء (أي الفراغ) وليس الهواء مالاً يباع، إذ المال ما يمكن قبضه وإحرازه. وصورته: أن يكون السفل لرجل، وعلوه لآخر، فسقطاً أو سقطت العلو وحده فباع صاحب العلو علوه، فإنه لا يجوز؛ لأن المبيع حينئذ ليس إلا حق التعلّي، ويعني هذا أن يبيع الهواء (العلو) صحيح قبل سقوطه لا بعده؛ لأن بيعه بعد سقوطه يُعدّ بيعاً لحق التعلّي، وهو غير جائز؛ لأنه ليس بمال<sup>(1)</sup>.

ونوقش: بأن العلو (الهواء) عين مملوكة يجوز الانتفاع بها فجاز أن يضرّد بعقد البيع كالسفل. ولأن البناء تبع للعرضة في البيع ويجوز أفرادها بالعقد، وكذلك العلو (الهواء) وهذا دليل انفصال<sup>(2)</sup>.  
القول الثاني: يجوز بيع الهواء (العلو) منفرداً، مما يلي الأرض. وذهب إليه المالكية<sup>(3)</sup>، والشافعية<sup>(4)</sup>، والحنابلة<sup>(5)</sup>.

واستدلوا بما يأتي:

الدليل الأول: أنه يباع الهواء منفرداً إذا وصف البناء الذي أريد إحداثه أسفل وأعلى، ووصف لفضلاً أو عادةً ما يبني به، وقدر مقدار لأنه المراد، وأما الهواء نفسه فلا يصح بيعه<sup>(6)</sup>، وذلك ليقول الغرر الذي يترتب عليه الضرر؛ لأن الأغراض تختلف باختلاف ذلك، فصاحب الأسفل يرغب في خفة البناء الأعلى، وصاحب الأعلى يرغب في إتقان ومثانة البناء الأسفل. ولصاحب البناء الأعلى الانتفاع بما فوق بنائه بغير البناء، إذ يملك جميع الهواء الذي فوق بناء الأسفل، وليس لصاحب الأسفل الانتفاع بما فوق بناء الأعلى، لا بالبناء ولا بغيره<sup>(7)</sup>.

الدليل الثاني: يجوز بيع الهواء منفرداً؛ لأن العلو ملك للبائع، فكان له يبيعه والاعتياض عنه كالقرار، والقاعدة أن الهواء تابع للقرار<sup>(8)</sup>.

والراجح: يترجح لي - والله أعلم - قول الجمهور بجواز بيع الهواء منفرداً (هواء فوق هواء) أي هواء فوق الأرض؛ كأن يقول المشتري لصاحب أرض: بعني عشرة أذرع من الهواء فوق ما تبنيه بأرضك، إن وصف البناء الأعلى والأسفل للأمن من الغرر والجهالة، ولأن الهواء (العلو) ملك للبائع فجاز له يبيعه كالقرار، والهواء يتبع القرار في حكمه.

(1) انظر: ابن عابدين، رد المحتار (5/ 52).

(2) انظر: الماوردي، الحاوي الكبير (6/ 411).

(3) انظر: الإمام مالك، المدونة (3/ 265)، وعليش، منح الجليل (4/ 463).

(4) انظر: زكريا الأنصاري، أسنى المطالب (2/ 225)، وابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج (5/ 221).

(5) انظر: الرحيباني، مطالب أولي النهى (3/ 350)، وابن النجار، منتهى الإرادات (2/ 459).

(6) انظر: شرح الزرقاني على مختصر خليل وحاشية البناني (5/ 39).

(7) انظر: عليش، منح الجليل (4/ 464).

(8) انظر: الرحيباني، مطالب أولي النهى (3/ 350).

## الخاتمة

الحمد لله على فضله وعونه وتوفيقه، وأصلي وأسلم على نبينا محمد، وآله وصحبه أجمعين.

وبعد:

فإنه قد تيسر لي في ختام البحث استخراج عدداً من النتائج والتوصيات، يمكن إجمال أهمها

فيما يأتي:

**أولاً: أهم النتائج:**

- 1- أن الأدلة الشرعية دلت على أن هواء الشيء تابع له، وأن الهواء ملك لصاحب القرار.
- 2- أن قاعدة "الهواء تابع للقرار" عبّر عنها الفقهاء بألفاظ مختلفة، منها: "حكم الأهوية تابع لحكم الأبنية"، و"الهواء يتبع القرار"، و"من ملك أرضاً ملك هوائها إلى أعلى ما يمكن"، و"الهواء كالقرار".
- 3- أن علاقة قاعدة "الهواء تابع للقرار" بالمصالح والمقاصد الشرعية، تتمثل في كونها جانباً من جوانب المقاصد الحاجية التي شرّعت لتلبية لحاجة الناس والتوسعة عليهم، ورفعاً للحرج والمشقة اللاحقة عنهم.
- 4- أن التابع حكمه حكم متبوعة، لأن التابع لغيره في الوجود تابع له في حكمه. ويتفرع عن ذلك: أنه من ملك الأرض يستتبع ملك ما أعلاها، وملك ما أسفلها، لأن حكم أسفلها تبع لأعلاها.
- 5- أن سطح الدار منها، فيكون له حكم الدار، فإذا حلف لا يدخل دار فلان فوقف على سطحها حنث.
- 6- أن علو الدار منها، فيدخل في بيعها، فيجوز بيع العلو المبني أو الهواء منفرداً، لأنه ملك البائع كالأرض، والهواء تابع القرار.
- 7- أنه يجوز تغطية الجار بنائه على جدار جاره وإن منع عنه ضوء الشمس، لأنه يعلي بناءه في هواء ملكه، والهواء تابع للقرار، وله أن يرفع أدوار بيته إلى عنان السماء

**ثانياً: التوصيات:**

- 1- يوصي الباحث الجهات التنظيمية بأن تضع من الأنظمة والتشريعات ما يضمن استفادة صاحب الملك بهوائه من غير أن يترتب على انتفاعه ضرر بغيره
- 2- يوصي الباحث إخوانه من طلبة العلم والباحثين بيسط البحث والدراسة في قاعدة "الهواء تابع للقرار"، ووضع الضوابط الشرعية لها، وجمع المسائل والتطبيقات المتعلقة بها قديماً وحديثاً، وتخرجها على القواعد الفقهية، وبيان علاقتها بالقواعد الأخرى، والاستثناءات الواردة عليها من المتون والمصنفات الفقهية.

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولاً: القرآن الكريم

#### ثانياً: التفاسير وعلوم القرآن وأحكامه

1.	ابن العربي، محمد. أحكام القرآن. ط3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003م.
2.	الراغب الأصفهاني، الحسين. المفردات في غريب القرآن. ط1، دار القلم، الدار الشامية - دمشق بيروت، 1991م.
3.	القرطبي، محمد. الجامع لأحكام القرآن = تفسير القرطبي. ط2، دار الكتب المصرية، القاهرة، 1964م.

#### ثالثاً: الحديث وشروحه وعلومه

1.	الألباني، محمد. إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل. ط2، المكتب الإسلامي، بيروت، 1985م.
2.	ابن الجوزي، عبد الرحمن. التحقيق في أحاديث الخلاف. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1995م.
3.	ابن باز، عبد العزيز. الحلل الإبريزية من التعليقات البازية على صحيح البخاري. ط1، دار التدمرية للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2007م.
4.	ابن حجر، أحمد. فتح الباري شرح صحيح البخاري. ط1، دار المعرفة، بيروت، 1959م.
5.	ابن عبد البر، يوسف. التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد. ط1، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، 1968م.
6.	الحجاج، مسلم. المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ. دار إحياء التراث العربي، بيروت.
7.	السخاوي، محمد. المقاصد الحسنة في بيان كثير من الأحاديث المشتهرة على الألسنة. ط1، دار الكتاب العربي، بيروت، 1985م.
8.	الشوكاني، محمد. نيل الأوطار. ط1، دار الحديث، مصر، 1993م.
9.	الطحاوي، أحمد. شرح معاني الآثار. ط1، عالم الكتب، 1994م.
10.	العثيمين، محمد. شرح رياض الصالحين. ط1، دار الوطن للنشر، الرياض، 2006م.
11.	العيني، محمود. شرح سنن أبي داود. ط1، مكتبة الرشد، الرياض، 1990م.

12.	القسطلاني، أحمد. إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري. ط7، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، 1923م.
13.	النووي، يحيى. المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج. ط2، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1972م.
14.	الهرزي، محمد الأمين. الكوكب الوهاج شرح صحيح مسلم. ط1، دار المنهاج - دار طوق النجاة، جدة، 2009م.

#### رابعاً: أصول الفقه وقواعده

1.	ابن الشاط، قاسم. درار الشروق على أنوار الفروق. عالم الكتب، بيروت.
2.	ابن الهمام، محمد. شرح فتح القدير. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003م.
3.	ابن حزم، علي. الإحكام في أصول الأحكام. دار الأفاق الجديدة، بيروت.
4.	ابن نجيم، زين الدين. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1999م.
5.	آل بورنو، محمد. الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية. ط4، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996م.
6.	آل بورنو، محمد. موسوعة القواعد الفقهية. ط1، مؤسسة الرسالة، بيروت، 2003م.
7.	البركتي، محمد. التعريفات الفقهية. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003م.
8.	السرخسي، محمد. أصول السرخسي. دار المعرفة، بيروت.
9.	السعيدان، وليد. تلقيح الأفهام العلية بشرح القواعد الفقهية. دار اللؤلؤة، مصر، ط1، 2021م.
10.	السيوطي، عبد الرحمن. الأشباه والنظائر. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1990م.
11.	الشاطبي، إبراهيم. الموافقات. ط1، دار ابن عوف، القاهرة، 1997م.
12.	الشوكاني، محمد. إرشاد الفحول إلى تحقيق الحق من علم الأصول. ط1، دار الكتاب العربي، مصر، 1999م.
13.	القرائفي، أحمد. الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1998م.
14.	الونشريسي، أحمد. إيضاح المسالك إلى قواعد الإمام مالك. مطبعة فضالة - المحمدية، المغرب، 1980م.

### خامساً: الفقه

#### (1) الفقه الحنفي:

1.	ابن عابدين، محمد أمين. رد المحتار على الدر المختار. ط2، دار الفكر، بيروت، 1992م.
2.	ابن عابدين، محمد أمين. قره عين الأختيار لتكملة رد المحتار على الدر المختار. دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1995م.
3.	ابن مازة، عمر (الصدر الشهيد). المحيط البرهاني في الفقه النعماني. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2004م.
4.	ابن نجيم، عمر. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. ط2، دار الكتاب الإسلامي.
5.	الخصاص، أحمد. شرح مختصر الطحاوي. ط1، دار البشائر الإسلامية - ودار السراج، 2010م.
6.	حيدر، علي. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام. ط1، دار الجيل، بيروت، 1991م.
7.	الرملي، الفتاوى الخيرية لنفع البرية على مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان. المطبعة الكبرى الميرية، القاهرة، 1883م.
8.	الزليعي، عثمان. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي. ط1، المطبعة الكبرى الأميرية - القاهرة، 1895م.
9.	السرخسي، محمد. المبسوط. ط1، دار المعرفة - بيروت، 1993م.
10.	العباسي، محمد. الفتاوى المهدية في الوقائع المصرية على مذهب الإمام أبي حنيفة. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2011م.
11.	العيني، محمود. البناية شرح الهداية. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.
12.	الغزنوي، عمر. الغرة المنيفة في تحقيق بعض مسائل الإمام أبي حنيفة. ط1، مؤسسة الكتب الثقافية، 1986م.
13.	الكاساني، أبو بكر. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. ط2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1986م.

#### (2) الفقه المالكي:

1.	ابن رشد، محمد. بداية المجتهد ونهاية المقتصد. دار الحديث، القاهرة، 2004م.
2.	ابن عبد البر، يوسف. الكافي في فقه أهل المدينة. ط2، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، 1980م.

3.	ابن غانم، أحمد. الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني. دار الفكر، بيروت، 1995م.
4.	أنس، مالك. المدونة. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م.
5.	الحطاب الرعييني، محمد. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل. ط3، دار الفكر، بيروت، 1992م.
6.	الخرشي، محمد. شرح مختصر خليل. دار الفكر للطباعة، بيروت.
7.	الزرقاني، عبد الباقي. شرح الزرقاني على مختصر خليل. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2002م.
8.	عليش، محمد. فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك. دار المعرفة، بيروت.
9.	عليش، محمد. منح الجليل شرح مختصر خليل. ط1، دار الفكر، بيروت، 1984م.
10.	عياض، عياض. التبيهاات المستنبطة على الكتب المدونة والمختلطة. ط1، دار ابن حزم، بيروت، 2011م.
11.	القرافي، أحمد. الذخيرة. ط1، دار الغرب الإسلامي- بيروت، 1994م.
12.	الكشناوي، حسن. أسهل المدارك «شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك». دار الفكر، بيروت.
13.	الونشريسي، أحمد. النوازل الجامعة أو نوازل الجامع. ط1، دار الآفاق العربية، القاهرة، 2011م.
<b>(3) الفقه الشافعي:</b>	
1.	ابن حجر الهيتمي، أحمد. تحفة المحتاج في شرح المنهاج ومعه حاشية العبادي. ط1، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، 1983م.
2.	الخرشي، محمد. شرح مختصر خليل. دار الفكر للطباعة، بيروت.
3.	الخليلي، محمد. فتاوي الخليلي على المذهب الشافعي. طبعة مصرية قديمة، المكتبة الشاملة.
4.	الرملي، محمد. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ومعه حاشية الشبراملسي. ط1، دار الفكر، بيروت، 1984م.
5.	الرويانى، عبد الواحد. بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2009م.
6.	زكريا الأنصاري، زكريا. أسنى المطالب في شرح روض الطالب. دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، 2010م.
7.	الشافعي، محمد. الأم. ط1، دار المعرفة، بيروت، 1990م.

8.	الشيرازي، إبراهيم. المذهب في فقه الإمام الشافعي. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1995م.
9.	الموردي، علي. الحاوي الكبير. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1999م.
10.	المزني، إسماعيل. مختصر المزني. دار المعرفة، بيروت، 1990م.
11.	المليباري، أحمد. فتح المعين بشرح قررة العين بمهمات الدين. ط1، دار ابن حزم، بيروت، 2004م.
12.	النووي، يحيى. المجموع شرح المذهب (مع تكملة السبكي والمطيعي). مكتبة الإرشاد، تركيا، 2013م.
<b>(4) الفقه الحنبلي:</b>	
1.	ابن النجار، محمد. منتهى الإرادات. ط1، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1999م.
2.	ابن قاسم، عبد الرحمن. حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع. ط1، 1977م.
3.	ابن قدامة، عبد الله. الشرح الكبير على متن المقنع، ط1، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت، 1983م.
4.	ابن قدامة، عبد الله. الكافي في فقه الإمام أحمد. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م.
5.	ابن قدامة، عبد الله. المغني. ط1، مكتبة القاهرة، 1968م.
6.	البهوتي، منصور. الروض المربع شرح زاد المستقنع. ط1، دار المؤيد، الرياض - مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996م.
7.	البهوتي، منصور. شرح منتهى الإرادات = دقائق أولي النهى لشرح المنتهى. ط1، عالم الكتب، القاهرة، 1993م.
8.	البهوتي، منصور. كشف القناع عن متن الإقناع. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997م.
9.	التتوخي، المنجي. الممتع في شرح المقنع. ط3، مكتبة الأسدي، مكة المكرمة، 2003م.
10.	اللاحم، عبد الكريم. المطلع على دقائق زاد المستقنع. ط1، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، 2008م.
11.	المرداوي، علي. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف. ط1، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، 1956م.

## سادساً: الفقه العام

1.	ابن حجر الهيتمي، أحمد. الفتاوى الفقهية الكبرى. المكتبة الإسلامية.
2.	ابن حزم، علي. رسائل ابن حزم الأندلسي. ط1، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت، 1983م.
3.	ابن عاصم، محمد. تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام. ط1، دار الأفاق العربية، القاهرة، 2011م.
4.	الثُّسُولِي، علي. البهجة في شرح التحفة. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1998م.
5.	الخليل، أحمد. شرح زاد المستقنع. المكتبة الشاملة.
6.	الديبان، ديبان. المعاملات المالية أصالة ومعاصرة. ط2، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2011م.
7.	الزرقا، مصطفى. المدخل الفقهي العام. ط2، دار القلم، دمشق، 2004م.
8.	الشمرواني، صالح. شقق التمليك أحكام وضوابط: بحث فقهي مقارنة مع نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المملكة العربية السعودية. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، مؤسسة البحوث والدراسات الفقهية وعلوم القرآن الكريم الوقفية، مج (20)، ع (80)، 2008م.
9.	الشنقيطي، محمد. شرح زاد المستقنع. المكتبة الشاملة.
10.	الطحاوي، أحمد. مختصر اختلاف العلماء. ط2، دار البشائر الإسلامية، بيروت، 1997م.
11.	الطرابلسي، علي. معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام. دار الفكر، دمشق.
12.	طقاطقة، إلهام. قاعدة "هواء تابع للقرا" وتطبيقاتها المعاصرة. رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين، 2020م.
13.	عثمان، إبراهيم. حق الارتفاق. بحث منشور على شبكة الإنترنت.
14.	عفيفي، عبد الفتاح. أحكام ملكية أسطح العمارات: دراسة مقارنة. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مصر، مج (58)، ع (2)، 2016م.
15.	العميرة، أحمد. نوازل العقار. ط1، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011م.
16.	ميارة، محمد. الإلتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام المعروف بشرح ميارة. دار المعرفة، بيروت، 2009م.
17.	د. العياشي فداد. البيع على الصفة. المعهد الإسلامي للبحوث ط 1421هـ.

## سابعاً: الغريب والمعاجم ولغة الفقه والأدب

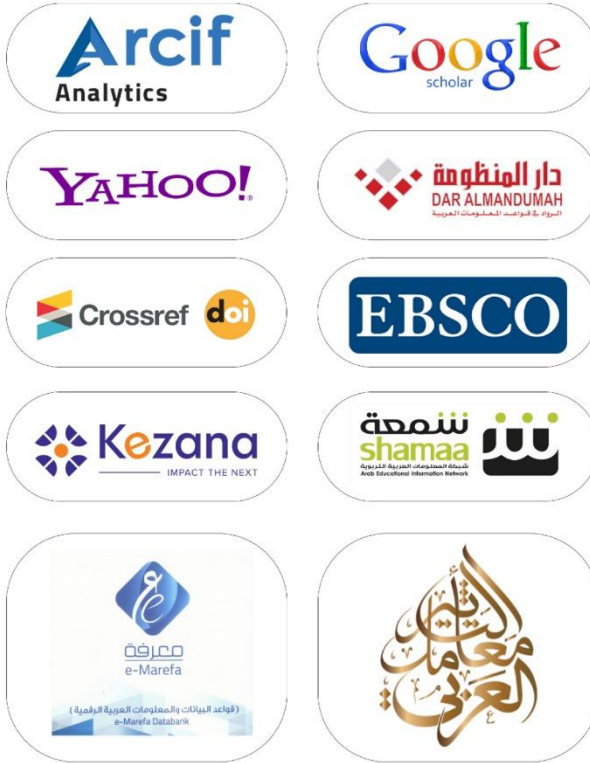
1.	الأحمد نكري، جامع العلوم في اصطلاحات الفنون. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.
2.	ابن دريد، محمد. جمهرة اللغة. ط1، دار العلم للملايين، بيروت، 1987م.
3.	ابن سيده، علي. المحكم والمحيط الأعظم. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م.
4.	ابن فارس، أحمد. معجم مقاييس اللغة. ط1، دار الفكر، دمشق، 1979م.
5.	ابن منظور، محمد. لسان العرب. ط3، دار صادر، بيروت، 2019م.
6.	البركتي، محمد. التعريفات الفقهية. ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2003م.
7.	الجوهري، إسماعيل. الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية. ط4، دار العلم للملايين، بيروت، 1987م.
8.	الحميري سعيد، نشوان. شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم. ط1، دار الفكر المعاصر، بيروت - دار الفكر، دمشق، 1999م.
9.	الرازي، محمد. مختار الصحاح. ط5، المكتبة العصرية، بيروت، 1999م.
10.	الراغب الأصفهاني، الحسين. المفردات في غريب القرآن. ط1، دار القلم، الدار الشامية - دمشق بيروت، 1991م.
11.	الزيدي، مرتضى. تاج العروس من جواهر القاموس. ط1، دار الهداية، الكويت، 1965م.
12.	الزمخشري، محمود. الفائق في غريب الحديث والأثر. ط2، دار المعرفة، بيروت.
13.	سعيد الحميري، نشوان. شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم. ط1، دار الفكر المعاصر، بيروت، 1999م.
14.	العسكري، الحسن. الفروق اللغوية. ط1، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة.
15.	عمر، أحمد. وآخرون. معجم اللغة العربية المعاصرة. ط1، عالم الكتب، القاهرة، 2008م.
16.	الفارابي، إسحاق. معجم ديوان الأدب. مؤسسة دار الشعب للطباعة والنشر، القاهرة، 2003م.
17.	الفتني، محمد طاهر. ط3، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية، 1976م.
18.	الفيروزآبادي، محمد. القاموس المحيط. ط8، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2005م.

19.	قلعجي، محمد. قتيبي، حامد. معجم لغة الفقهاء. ط2، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، 1988م.
20.	القونوي، قاسم. أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء. دار الكتب العلمية، بيروت، 2004م.
21.	الكنوي، أيوب. الكلبيات: معجم في المصطلحات والفروق اللغوية. ط2، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1998م.
22.	مجمع اللغة العربية بالقاهرة. المعجم الوسيط. ط2، دار الدعوة، إستانبول، تركيا، 1972م.
23.	المنوي، محمد. التوقيف على مهمات التعاريف. ط1، عالم الكتب، القاهرة، 1990م.



مجلة الأندلس للعلوم الإنسانية والاجتماعية  
 مجلة دولية شهرية علمية محكمة  
 الترخيم الدولي الإلكتروني: ISSN:2410- 521X  
 الترخيم الدولي الورقي: ISSN:2410- 1818  
 البريد الإلكتروني: [journal@andalusuniv.net](mailto:journal@andalusuniv.net)

## المجلة مفهرسة في المواقع الآتية :



2025	2024	2023	2022	2021	العام
0.5978	0.3068	0.3759	0.1954	0.2692	معامل أرسيف
1.59	1.55	1.25	1.73	1.60	معامل التأثير العربي