المبحث الثالث

ما يدخل في بيع البستان والقرية

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: ما يدخل في بيع البستان.

المطلب الثاني: ما يدخل في بيع القرية.

* * *

المطلب الأول: ما يدخل في بيع البستان:

البُستان: بالضم مُعرَّب بوستان يجمع على بساتين وبساتون[(١)].

والبستان: اسم للأرض والشجر والحائط، ولذلك لا تسمَّى الأرض المكشوفة بستانًا[(٢)].

---

(١) القاموس المحيط، فصل الباء، باب النون، ج٤، ص٢٠١، وفي مغني المحتاج: ج٢، ص٨٤، البستان: وهو فارسي معرب، وجمعه بساتين.

(٢) فتح العزيز، ج٩، ص٣٠، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٥ ـ ١٢٦، المغني، ج٤، ص٨٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٤٤٢، المبدع، ج٤، ص١٦٠، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٢٠٧.
وعرفه الجرجاني في كتابه «التعريفات» ص٤٦، فقال: البستان: وهو ما يكون حائطًا فيه نخل متفرقة يمكن الزراعة وسط الأشجار، فإن كانت الأشجار ملتفة لا يمكن الزراعة وسطها فهي الحديقة.

إذا عُرف ذلك فإنه إذا قال البائع: بعتك هذا البستان[١].

يدخل في البيع أرض البستان وشجره[٢]، لما ذكر آنفًا من أن اسم البستان يتناول الأرض والشجر[٣].

وأما جداره المحيط به والبناء الذي فيه، فقد اختلف الفقهاء في حكم دخول ذلك في البيع من غير ذكر على أقوال:

القول الأول: يدخل الجميع في البيع، وبهذا قال الحنفية، والمالكية بناء على ما فهمته من المذهبين[٤].

وفي مختار الصحاح، ص١٢٦ ـ ١٢٧ عرف الحديقة بقوله: «الحديقة: الروضة ذات الشجر، وقيل: الحديقة كل بستان عليه حائط».

(١) قالوا: مثله في الحكم لفظ الكرم، كما في فتاوى قاضيخان، ج٢، ص٢٤٣، والفتاوى الهندية، ج٣، ص٣٣؛ حيث جاء فيها: «إذا باع أرضًا أو كرمًا ولم يذكر الحقوق ولا المرافق ولا كل قليل وكثير؛ فإنه يدخل تحت البيع ما ركب فيها للتأبيد نحو الغراس والأشجار والأبنية كذا في الذخيرة».
وقال السبكي في تكملته للمجموع، ج١١، ص٣٢٢، بعد إيراده أن في المذهب خلافًا في دخول الأبنية في بيع البستان على طرق ما نصه: «ولك أن تأخذ من هذه الطرق ثلاثة أوجه في دخول الأبنية تحت اسم البستان والباحة والكرم».

(٢) فتح العزيز، ج٩، ص٣٠، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٢، الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٣٧٠، منهج الطلاب، ج١، ص١٨٠، تكملة السبكي، ج١١، ص٣٢٠، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٥، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٢، المغني، ج٤، ص٨٧، المبدع، ج٤، ص١٦٠، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦.

(٣) فتح العزيز، ج٩، ص٣٠، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٢، المغني، ج٤، ص٨٧، المبدع، ج٤، ص١٦٠، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٢٠٧.

(٤) الحنفية والمالكية لم أرَ لهم بجهدي المتواضع نصًّا صريحًا في لفظ «البستان» غير أنهم ذكروا ما يمكن استفادة الحكم منه، ففي المذهب الحنفي ذكروا أن كلَّ ما هو متناول اسم المبيع عرفًا يدخل بلا ذكر، وأن كل ما كان متصلًا بالمبيع اتصال قرار، وهو ما وضع لا لأن يفصله البشر دخل تبعًا، كما جاء النص على هذا في: الدر المختار،=

وهو قول بعض الشافعية[(١)]، وهو الراجح عند الحنابلة[(٢)].

القول الثاني: يدخل الجدار الحائط بالبستان، وأمَّا الأبنية التي فيه فلا

=ج٤، ص٥٤٧، الدر الحكام في شرح غرر الأحكام، ج٢، ص١٤٩، مجمع الأنهر، ج٢، ص١٤، الدرر المنتقى بهامش مجمع الأنهر نفس الجزء والصفحة.

وبناءً على هذا يدخل حائط البستان، وما في داخله من بناء في بيعه، كما ذكروا أيضًا أنه إذا باع أرضًا أو باع كرمًا يدخل تحت البيع ما ركب فيها للتأييد نحو الغراس والأشجار والأبنية كما في الفتاوى الهندية، ج٣، ص٣٣.

وفي القنية: شرى كرمًا دخل الوثائل المشدودة على الأوتاد المنصوبة في الأرض، وكذا الأعمدة المدفونة في الأرض التي عليها أغصان الكرم المسماة بأرض الخليل: بركائز الكرم، كما نقل ذلك عن القنية صاحب الدرر المختار، ج٤، ص٥٥١.

والكرم: العنب: أي بستان العنب، فإذا دخل الوثائل المشدودة والوثل بالتحريك الحبل من الليف، والمراد ما يعلق عليه الكرم كما في حاشية ابن عابدين، ج٤، ص٥٥١، فمن باب أولى تدخل الحيطان والبناء في بيع البستان عند الحنفية. والله أعلم.

وأما المذهب المالكي فإنهم قد نصوا على أن البناء يدخل في بيع الأرض عند الإطلاق، ولم يختلفوا في ذلك كما سبق بيان مذهبهم في أول المبحث الثاني من هذا الفصل، بل ذهبوا إلى أكثر من ذلك؛ حيث قالوا: إن من اشترى بناء أو شجرًا فإنه يتناول الأرض التي قام بها الشجر أو البناء، بمعنى أنها تدخل معه في البيع إلا إذا أخرجها بالشرط، أو جرى عرف بإخراجها عرف أهل البلد، كما جاء ذلك صريحًا في كتبهم، ومنها: مختصر خليل، ج٥، ص٢٨١، الفروق، ج٣، ص٢٨٣، تهذيب الفروق، ج٣، ص٢٨٨، الشرح الصغير، ج٢، ص٥١١، الشرح الكبير، ج٣، ص١٧٠، مواهب الجيل، ج٤، ص٤٩٥، الخرشي على مختصر خليل، ج٥، ص١٨٠، سراج السالك، ج٢، ص١٣٦. وبناء على هذا فإنه إذا كان بيع الشجر أو البناء تدخل فيه الأرض فمن باب أولى إذا باع البستان دخل في البيع حائطه، وما في داخله من بناء عندهم. والله تعالى أعلم.

(١) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٣٢١.

(٢) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٢، الإقناع، ج٢، ص١٢٥ ـ ١٢٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٥٣٥، الروض المربع، ج٤، ص٥٣٥، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦، العمدة في فقه الشريعة الإسلامية، ص١١٠.

تدخل، وهذا ما جزم به الرافعي[١]، ومن وافقه من الشافعية[٢] في حائط البستان، وهو ما أشار إليه ابن قدامة في «المغني»[٣]، ونقله المرداوي في «الإنصاف»[٤] عن بعض الحنابلة.

القول الثالث: لا يدخل الجميع في بيع الأرض، وهذا إطلاق بعض الشافعية[٥].

القول الرابع: أنه إذا باعه بستانًا بحقوقه دخل البناء في البيع، وإن لم يقل بحقوقه لم يدخل، وهو وجه عند الحنابلة[٦].

والخلاف في هذه المسألة يشبه الخلاف في دخول البناء في بيع الأرض الذي سبق بحثه، ويترجَّح دخولُ الجميع في بيع البستان، لما سبق بيانه في ترجيح دخول البناء في بيع الأرض، ولأن ما دخل فيه الشجر دخل فيه البناء، كما قاله ابن عقيل رَحِمَهُ اللَّهُ[٧].

ولأن البستان وإن كان قد يخلو من البناء، ولكنه إذا كان مشتملًا عليه تناول اسمه جميع ذلك وهو كدخول الشجر في بيع الدار، وهو ههنا أقوى؛ لأن اشتمال البساتين على البناء أكثر من اشتمال الدور على الأشجار. والله تعالى أعلم.

* * *

---

(١) فتح العزيز، ج٩، ص٣٠.
(٢) روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٢، المنهاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٥.
(٣) ج٤، ص٨٧.
(٤) ج٥، ص٥٦.
(٥) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٣٢١.
(٦) الإنصاف، ج٥، ص٥٦.
(٧) المغني، ج٤، ص٧٣.

المطلب الثاني: ما يدخل في بيع القرية:

إذا قال بعتك هذه القرية وأطلق، دخل في البيع: البناء والبيوت، والحصن إن كان بها حصنٌ، والسور الدائر عليها[١].

لأن ذلك هو مسمَّى القرية، وهي مأخوذة من «القر» وهو الجمع؛ لأنها تجمع الناس[٢].

كما يدخل في بيع القرية: الدكاكين، والساحات، والأرضون، التي يحيط بها السور[٣].

ولا تدخل الأبنية الخارجة عن السور المتصلة به[٤].

وأما الغراس بين بنيانها سواء كان في البيوت أو بينها، وما فيها من زرع، فحكم ذلك حكم الغرس والزرع في الأرض المبيعة[٥]، وقد سبق بيان

---

(١) فتح القدير، ج٥، ص٩٩، الفتاوى الهندية، ج٣، ص٣٧، فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، المنهاج، ج٢، ص٧٤، تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٥، الأنوار لأعمال الأبرار، ج١، ص٣٧١، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦، منهج الطلاب، ج١، ص١٨٠، المغني، ج٤، ص٨٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٤٤٢، الإقناع، ج٢، ص١٢٦، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦.
وينبغي التنبيه على أن ابن الهمام ذكر في فتح القدير، ج٥، ص٩٩: أن السور لا يدخل في بيع القرية؛ لأن السور يبقى على أصل الإباحة عند القسمة فلا يدخل في البيع.
وقوله هذا محل نظر؛ لأن سور القرية داخل في مسمَّى القرية، وكل ما يتناوله اسم المبيع يدخل في البيع من غير ذكر، ولا يلزم من عدم قسمة السور القول بعدم دخوله في البيع.

(٢) المغني، ج٤، ص٨٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٤٤٢، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦، شرح منهى الإرادات، ج٢، ص٢٠٩.

(٣) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٥.

(٤) مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦.

(٥) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، تكملة السبكي للمجموع، =

ذلك فلا أعيده هنا تجنبًا للإطالة. إلا أنه ينبغي التنبيه على أن بعض الفقهاء قد جزم بدخول الشجر في بيع القرية ولم يذكر فيه خلافًا، كما فعل الغزالي رَحِمَهُ اللَّهُ؛ حيث قال:

«لفظ الأرض.. لا تندرج تحتها الأشجار والبناء على أصح القولين... وأما اسم القرية... فيتناول البناء والشجر»[(١)].

قال السبكي رَحِمَهُ اللَّهُ بعد حكايته قول الغزالي هذا:

«وهو متجه؛ لأن أهل العرف يفهمون من اسم القرية: جميع ما فيها من بناء وشجر، وكذلك جزم الماروديّ بدخول ما في خلال المساكن من النخل والشجر، وهو الحق.. لأن الأشجار مألوفة في القرى»[(٢)].

كما جزم بعض الحنابلة أيضًا بدخول الشجر في بيع القرية عند الإطلاق، جاء في «الإنصاف»[(٣)] ما نصه:

«لو كان في القرية شجرٌ بين بنيانها، ولم يقل «بحقوقها»، ففيه الخلاف المتقدم نقلًا ومذهبًا، وجزم في الرعاية الصغرى، والحاوي الصغير هنا بدخوله».

فإن لم يكن للقرية سورٌ دخل ما اختلط بنيانها من المساكن والأبنية[(٤)]، وما كان من أفنية المساكن وحقوقها[(٥)].

=ج١١، ص٦٦، المغني، ج٤، ص٨٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٤٤٢، الإنصاف، ج٥، ص٥٧، الإقناع، ج٢، ص١٢٦، المبدع، ج٤، ص١٥٩، الفروع، ج٤، ص٦٩، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٢٠٩.

(١) الوجيز، ج١، ص١٤٨.

(٢) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٦.

(٣) ج٥، ص٥٧.

(٤) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٥ ـ ٢٦٦، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦.

(٥) تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٦.

وأمَّا المزارع التي حول القرية[(١)]، فإنْ ذكرها صريحًا في العقد بأنْ باعه إياها بمزارعها دخلت[(٢)]، وكذلك لو ذكر قرينة كمساومة على أرض المزارع وكذكر حدود المزارع، وكذكر الزرع والغرس فيها، أو بذل ثمن لا يصلح إلا في القرية وفي أرضها التي تزرع، ونحو ذلك من القرائن فإن مزارع القرية تدخل في عقد البيع[(٣)]؛ لأن الاسم يجوز أن يطلق عليها مع مزارعها، والقرينة صارفة إليه، ودالة عليه، فأشبه ما لو صرَّح به.

وإن لم يصرح بذكر المزارع، ولم يكن قرينة تصرف إلى ذلك، فقد اختلف الفقهاء في دخول مزارع القرية في بيع القرية على أقوال:

---

(١) المراد بالمزارع: الأرضون التي تزرع فيها الخارجة عن القرية. أما الزرع نفسه فالحكم في تبعيته كالحكم في تبعيته عند بيع الأرض وهو فيها. ينظر تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٩٧.
والحكم في الشجر حول القرية كالحكم في المزارع، قاله في مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤.

(٢) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٥، المبدع، ج٤، ص١٥٩، الإنصاف، ج٥، ص٥٦، الإقناع، ج٢، ص١٢٦، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦.

(٣) المغني، ج٤، ص٨٧، الشرح الكبير، ج٢، ص٤٤٢، الفروع، ج٤، ص٦٩، المبدع، ج٤، ص١٥٩، الإنصاف، ج٥، ص٥٧، الإقناع، ج٢، ص١٢٦، شرح منتهى الإرادات، ج٢، ص٢٠٩، الروض المربع، ج٤، ص٥٣٧، كشاف القناع، ج٣، ص٢٧٦.
ودخول مزارع القرية في بيع القرية عند وجود قرينة تدل على ذلك هو ما صرح به الحنابلة كما في المصادر الآنفة، وقال عنه ابن مفلح في الفروع، ج٤، ص٦٩: «وهو أولى»، وقال عنه المرداوي في الإنصاف، ج٥، ص٥٧: وهو الصواب.
أما غير الحنابلة فلم أرَ لهم نصًّا في دخول المزارع في بيع القرية إذا وجدت قرينة.

القول الأول: لا تدخل في البيع، سواء قال «بحقوقها»، أو لم يقل، وبهذا قال الحنفية[(١)]، وهو أصح الوجوه عند الشافعية[(٢)]، وهو قول الحنابلة[(٣)]، وهو ما فهمته من مذهب المالكية[(٤)].

وعلّلوا لهذا القول:

بأن المزارع خارجة عن مسمَّى القرية[(٥)]، والعُرف لا يقتضي دخولها[(٦)]، ألا ترى أنه لو حلف أنه لا يدخل القرية لم يحنث بدخوله المزارع[(٧)].

القول الثاني: تدخل المزارع في بيع القرية، سواء قال «بحقوقها»، أو لا، وهذا وجه عند الشافعية[(٨)]، والفقهاء الذين أوردوه لم يذكروا له توجيهًا، بل وصفه الرافعي رحمه الله بأنه غريب[(٩)].

---

(١) الفتاوى الهندية، ج٣، ص٣٧.

(٢) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٦، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤.

(٣) المغني، ج٤، ص٨٧، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٥، الفروع، ج٤، ص٦٩، المبدع، ج٤، ص١٥٩، الإقناع، ج٢، ص١٢٦.

(٤) لم أقف للمالكية على كلام في مسألة القرية حتى أعرف حقيقة قولهم، غير أنه يمكن فهْم قولهم من بعض نصوصهم؛ حيث قد نصُّوا على العمل بالعرف فيما يدخل في المبيع عند الإطلاق أو يخرج عنه، قال أحمد الدردير في الشرح الصغير، ج٢، ص٥١١ ـ ٥١٢، ما نصه: «اشترى أرضًا وفيها بناء أو شجر لم يذكرا حين شراء أرضهما دخلا في بيع الأرض إلا لشرط أو عرف فيعمل به» اهـ، والمزارع خارج القرية لا تدخل في مسمَّى القرية في العرف فلا تدخل في البيع عندهم، كما نصَّ ابن عبد البر في الكافي، ج١، ص٤٥٢ على أن من حلف ألا يسكن إنسانًا في دار فضربا بينهما جدارًا أو فتح كل واحد منهما بابًا غير باب صاحبه فلا حنث عليه»اهـ، وقياس هذا أنه لو حلف ألا يدخل قريته فدخل المزارع لا حنث عليه. والله تعالى أعلم.

(٥) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج٢، ص٧٥، المغني، ج٤، ص٨٧.

(٦) مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦.

(٧) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٦.

(٨) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، تكملة السبكي، ج١١، ص٢٦٧، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦.

(٩) فتح العزيز، ج٩، ص٣١.

القول الثالث: إنْ قال «بحقوقها» دخلت وإلا فلا، وهو وجه عند الشافعية[(١)].

قال عنه الرافعي رَحِمَهُ اللَّهُ أيضًا: إنَّه غريبٌ[(٢)].

كما يرد هذا القول بأن «حقوقها» ما فيها من البناء والبيوت والطرق فلا يتناول المزارع الخارجة عن القرية[(٣)].

ومما سبق يتضح رجحان القول الأول لقوة ما علّل به له وضعف ما سواه.

والله تعالى أعلم...

---

(١) فتح العزيز، ج٩، ص٣١، روضة الطالبين، ج٣، ص٥٤٣، تكملة السبكي للمجموع، ج١١، ص٢٦٧، مغني المحتاج، ج٢، ص٨٤، نهاية المحتاج، ج٤، ص١٢٦.

(٢) فتح العزيز، ج٩، ص٣١.

(٣) تكملة السبكي، للمجموع، ج١١، ص٢٦٧.