كلمة الأستاذ الدكتور محمد عبد الحليم عمر

مدير المركز فى افتتاح ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخـاتم النبيـين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم أجمعين.

أما بعد

من حكمة الله سبحانه وتعالى أن جعل الإنسان مدنى بطبعه يحتاج إلى أن يعيش مع الآخرين مكونين مجتمعاً يحسون بالانتماء إليه والولاء له، ويبدأ التكوين الاجتماعى من المجتمع الصغير ممثلا فى الأسرة التى تبنى العلاقات فيها على المودة والمحبة ثـم الجيران فى السكن أو العمل أو المرافق المشتركة التى تبنى العلاقـات بيـنهم علـى التعاون، ثم المجتمع الكبير مدينة أو إقليما أو دولة الذى يجب أن يبنى العلاقة بينهم فيه على التماسك والتكافل، وكلما كانت العلاقات بين المجتمع الصغير حسنة وطيبـة أدى ذلك إلى وجود مجتمع كبير مترابط وآمن، وإذا كان الود الأسرى فطريا فإنه يوجد بين الجيران تعارضا فى المصالح قد يؤدى إلى الخلاف والشقاق بدلا من النصرة والحماية، ولذلك عنيت الشريعة الإسلامية بتنظيم الحقوق فيما بين الجيران المشتركين فى الـسكن أو المصالح، ويبدأ ذلك بالحث على الإحسان للجيران وعدم إيذائهم، فالله عزوجل جعل الإحسان للجيران قرين عبادة الله والإحسان إلى الوالدين فى قوله تعالى: ﴿وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنْبِ﴾(١).

(١) الآية ٣٦ من سورة النساء.

وجعل رسول الله ﷺ الإحسان إلى الجار من علامات الأمان فقال: «من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليحسن إلى جاره»[1].

كما حذر الرسول ﷺ من الإساءة للجار وجعلها من نواقض الإيمان حيث جاء فى الحديث الشريف: «والله لا يؤمن، والله لا يؤمن، والله لا يؤمن! قيل: ومن يا رسول الله، قال: الذى لا يأمن جاره بوائقه»[2].

وجعل الإسلام للجار على جاره حقوقا يجب الوفاء بها ذكر الحديث النبوى الشريف مثالا لها فى قول النبى ﷺ «لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبة فى جداره»[3].

ولقد نظم الفقهاء حقوق الجيران فى أبواب عدة منها ما يعرف بحقوق الارتفاق.

واليوم ظهرت جيرة من نوع جديد هى ما يسمى بالتايم شير أو المشاركة فى الوقت، لذلك حرصت إدارة المركز على عقد ندوة حول هذين الموضوعين بعنوان:

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق

بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر

تم الدعوة للكتابة فيها مجموعة من العلماء والخبراء والعاملين فى هذا المجال ونشكرهم على استجابتهم لدعوتنا والإسهام ببحوثهم فى هذه الندوة.

وفى هذه الورقة نعرف إجمالاً بموضوعى الندوة فى الآتى:

أولا: حقوق الارتفاق

أ- مفهوم حقوق الارتفاق: يتكون هذا المصطلح من كلمتين هما :الحق والارتفاق، ومن معانى الحق: الواجب والثابت، ومعنى الارتفاق: الانتفاع[4]، وبالتالى فحقوق الارتفاق بشكل عام هى حقوق الانتفاع.

وفى الاصطلاح الفقهى: تعرف حقوق الارتفاق بأنها" حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر" وفى تعريف آخر أشمل «تحصيل منافع تتعلق بالعقار»[5]، والتعريف الثانى أدق لأنه يشمل انتفاع الشخص بالعقار فضلاً عن انتفاع العقار بالعقار.

---

(١) رواه مسلم فى صحيحه ١٦٥/١ حديث رقم ٦٩ .

(٢) رواه البخارى فى صحيحه ٤٣٣/١٨ حديث رقم ٥٥٥٧ .

(٣) رواه البخارى فى صحيحه ٣٤٧/٨ حديث رقم ٢٢٨٣ .

(٤) لسان العرب ١١٨/١٠ باب رفق.

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية ١٠/٣ .

ب- أنواع حقوق الارتفاق وتطبيقاتها المعاصرة: يقسم الفقهاء القدامى هذه الحقوق إلى أنواع عديدة منها:

١- حق الشرب: وهو ما يتعلق بحق توصيل المياه لسقى الزرع أو الدواب أو غيرهم من خلال مجرى مائى فى عقار لآخر، ومن أمثلته فى الوقت المعاصر توصيل المياه من خلال المواسير والخراطيم التى تمتد للبيوت والمزارع.

٢- حق الشفة: وتعنى حق الشرب مباشرة من الماء العام أو من ما فضل عن أخيه الإنسان لأن الرسول ﷺ لا يمنع فضل الماء ليمنع به الكلأ»[1].

٣- حق المرور: ويعنى به حق المرور فى الطرقات العامة أو فى أملاك شخص للوصول إلى أملاكه التى لا يمكن الوصول إليها إلا من خلال المرور فى ملك الغير ويزيد عليه أيضا حق المرور فى الطرقات بين العمارات والأبنية وفى الطرق العامة.

٤- حق المسيل: وهو مجرى الماء الفاضل (الصرف) من مطر أو غيره ومثله كما قال قدامى الفقهاء أن يكون لشخص دار لها حق تسييل الماء على أسطحة دار أخرى أو على أرض دار أخرى ومثله فى الوقت المعاصر تمديد إنشاء مواسير الصرف الصحى فى العمارات.

٥- حق الجوار: وتشمل كل المنافع التى يجب أن يحصل عليها العقار من العقار المجاور مثل فتحات التهوية والإضاءة ودخول الشمس ومن أمثلتها المستجدة فى الوقت الحاضر أيضا تركيبات المكيفات وأجهزة تقوية الإرسال التليفزيونى ومواقف السيارات وتوصيلات التليفونات والحقوق المشتركة بين الجيران فى السكن مثل صيانة المبانى والتكييف المركزى وغيرها.

٦- حق التعلى: وهو حق كل شخص أن يعلى على بنائه وليس لجاره منعه ما لم يترتب على ذلك ضرراً فاحشاً، ويظهر ذلك فى الوقت المعاصر فى حالة الأدوار المبنية فوق بعضها وتحديد ارتفاعات المبانى فى مناطق الطيران

٧- حق الانتفاع بالمرافق العامة: من طرق ومواصلات ومتنزهات ومجارى المياه العذبة ونوادى وحدائق عامة.

---

(١) رواه البخارى فى صحيحه ١٦٧/٨

وهكذا يتضح أن حقوق الارتفاق لازمة لكى يعيش الجيران والمجتمع فى أمن وسلام وأن الإخلال بها يؤدى إلى مشاكل عديدة.

ثانيا: المشاركة فى الوقت (التايم شير):

وهو أسلوب للانتفاع بعقار أو بعين محددة أو موصوفة مع آخرين لمدة زمنية محددة لكل منهم، ولقد بدأ فى أوربا عام ١٩٦٠م بجبال الألب لتلبية حاجات أكبر عدد من القادمين للتزلج على الجليد ثم تطورت الفكرة بانتقالها إلى أمريكا عام ١٩٦٩باستخدامها فى المبانى الأخرى وبدأت فى الانتشار عام ١٩٧٥ وشملت الآن جميع أنحاء العالم حيث تعرف المشاركة فى الوقت بأنها «تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة أسبوعا أو شهر فى العام لشقة موصوفة فى الذمة فى بلد معين أو بلدان عديدة».

كما عرف أيضا بأنه: «عقد يخول استعمال العقارات والأدوات أو أى عين من الأعيان للانتفاع بها مع آخرين مدة معينة مقابل عوض مالى فى صورة عقد إيجار أو بيع»، وفى تعريف ثالث: «اشتراك عدد من الناس فى الاستفادة من حصص شائعة يملكونها فى أصول أو منافع لأعيان لمدة محددة خلال السنة».

ولنظام المشاركة فى الوقت أنواع عديدة كلها تتيح للمشتركين فيها الانتفاع بعين معينة أو غير معينة – غالبا مساكن – لمدة معينة فى السنة إما مع تملك العين أو بدون تملك العين مشاركة مع آخرين مما أتاح لغير الأثرياء ولمتوسطى الدخل الاستمتاع بالمنتجعات فى مكان محدد أو فى أماكن متعددة لا يقدرون وحدهم على شرائها أو شراء حق الانتفاع بها.

ومما لا شك فيه أن هذا الأسلوب ينشئ حقوقا والتزامات بين أطراف العقد المتعددين وبينهم وبين الشركة البائعة تكون بين الشركة البائعة ويحتاج الأمر إلى ضبط ذلك حماية لحقوق الشركاء خاصة وأن العقد يمتد إلى مدد طويلة،

ونظراً لأن هذه الصور من الحقوق والمعاملات تنطوى على تصرفات اقتصادية، وأنه من أهم أغراض المركز تجلية القواعد والأحكام الشرعية وتطبيقاتها على المعاملات المعاصرة وأن الشريعة الإسلامية جاءت لتحقيق مصالح الناس.

لذلـــــــــك

كان عقد هذه الندوة للتعريف بكل من حقوق الارتفاق وبيان تطبيقاتها المعاصرة ونظام المشاركة الزمنية وبيان موقف الشريعة منهما من أجل أن تسير حياة المـــسلمين وفق تعاليم الشرع الحكيمة وبما يؤدى إلى وجود مجتمع قائم علـــى التـــرابط والـــولاء ليعيش الجميع فى سعادة وأمن.

والله ولى التوفيق

مدير المركز

أ.د. محمد عبد الحليم عمر