

البناء على أرض الغير

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه ومن والاه أما بعد :

فقد كثر في هذا الزمن حصول الخطأ في تطبيق قطعة أرض مملوكة لشخص على موقع آخر مملوك لغيره بحيث تُسلم له قطعة أخرى على الطبيعة غير المملوكة له ، ثم يقوم بينائها فيتضح فيما بعد أنه قد بنى على أرض مجاورة وليس على أرضه ، فيطالب مالك الأرض بهدم البناء الذي بُني على أرضه وتسليمه الأرض خاليه من الشواغل ، وقد تأملت هذه القضية منذ سنين عند ما كنت قاضياً ، وسألت بعض كبار القضاة آنذاك فلم يكن عندهم من العلم سوى المشهور ، وهو هدم البناء وتسليم الأرض لصاحبها استدلالاً بحديث : « من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق » ، قال مالك : والعرق الظالم : كل ما احتُفر أو أخذ أو غرس بغير حق [رواه مالك في الموطأ: ١٤٣٥ ، وأبو داود: ٣٠٧٣ ، والترمذي: ١٣٧٨ ، وصححه الألباني]

قال ابن رشد - رحمه الله - : أجمع العلماء على أن من اغتس نخلا أو ثمرها بالجملة وبنائنا في غير أرضه أنه يؤمر بالقلع . انتهى [بداية المجتهد: ١٠٦/٤]

قلت: لكنني وجدت في قواعد ابن رجب - رحمه الله - ما يقتضي أن يخير مالك الأرض بين تملك البناء الذي أُقيم على أرضه بقيمته ، وبين أن يدفع له من بنى قيمة الأرض وتصبح مُلكاً لمن بنى عليها ، ولا شك أن هذا هو العدل بدل إهدار الأموال وإتلافها وتغريم المُخطئ وهو لم يقصد الاستيلاء على ملك الغير .

قال ابن رجب - رحمه الله - في القاعدة السابعة والسبعين ما نصه: من اتصل بملكه ملك غيره متميزاً عنه وهو تابع له ولم يمكن فصله منه بدون ضرر يلحقه وفي إبقائه على الشركة ضرر ولم يفصله مالكة ؛ فلمالك الأصل أن يتملكه بالقيمة من مالكة ويجبر المالك على القبول ، وإن كان يمكن فصله بدون ضرر يلحق مالك الأصل ، فالمشهور أنه ليس له تملكه قهراً لزوال ضرره بالفصل ، ويتخرج على هذه القاعدة مسائل كثيرة . انتهى [القواعد: ص ١٠٦] ، وشرحت ذلك لعدد من المشايخ ؛ فتبنوا العمل بذلك .

قلت : وقد يحصل في هذا الزمن أيضاً استيلاء البعض على أراضي الغير عن طريق الغصب أو الخطأ وغيره والبناء عليها ، وقد تكون المباني شاهقة وتقدر تكلفتها بمئات الملايين ، فيطالب صاحب الأرض الغاصب أو من بنى عليها عن طريق الخطأ ، بهدم البناء ويصعب جداً الاستجابة لطلبه ؛ لأن فيه إهداراً للأموال وإتلافاً لها مع وجود حل مرضٍ لصاحب الأرض ، وذلك بأن تقوم الأرض على الغاصب أو من بنى عليها عن طريق الخطأ بضعفني أو أضعاف قيمتها ، وتبقى الأرض للغاصب ؛ فيستطيع مالك الأرض أن يشتري عدة عقارات بهذه القيمة أو أرضاً أفضل من أرضه وأكبر مساحة ؛ لحصوله على أضعاف القيمة ، ولا مضرة عليه البتة ، وإنما زيد خيراً مع المحافظة على الأموال من الإهدار والإتلاف ، ويمكن أيضاً معاقبة المعتدي الغاصب على اعتدائه وغصبه من قبل المحكمة المختصة ، هذا ما أراه في هذه القضية وأمثالها .

وقد ذكر ابن رجب في القاعدة المذكورة آنفاً ما نصّه : ومنها : غراس الغاصب وبنائه والمشهور عن أحمد أن للمالك قلعة مجاناً ، وعليه الأصحاب ، وعنه رواية ثانية: لا يقلع ، بل يتملك بالقيمة أيضاً ، ومن حكاها القاضي وابن عقيل في كتاب الروايتين لها وخرجاها في خلافيهما من مسألة الصبغ ونص عليها أحمد في (رواية بكر بن محمد عن أبيه) .