

261243 – يمنع المستأجرين من استغلال سطح العمارة ويضع أمتعة له تحت السلم.

السؤال

أنا أسكن عمارة عبارة عن دور أرضي ، مع حوش من جهتين تابع له خاص بمالك العمارة ، والدور الثاني والثالث ثلاث شقق ، وحوش خاص مفصولة تماما عن المالك ، استأجرتها أنا وجيراني عن طريق مكتب عقار ، عندما سكنا لم يشترط علينا صاحب العقار أو مكتب العقار أي شرط ، وعندما سكنا فوجئنا بأن مالك العمارة يضع أشياء تحت سلم العمارة تتضايق منها نحن المستأجرين ، وكذلك وجودها لايمكننا من الانتفاع من أسفل السلم (الدرج) . أسئلتني هي : 1_ هل يحق لمالك العمارة وضع هذه الأشياء دون رضانا نحن المستأجرون ؟ 2_ هل يحق لمالك العمارة أن يمنع أطفالنا من اللعب في الشارع أمام العمارة مع العلم أنه لاضرر عليه في ذلك أبدا ؟ 3_ هل يحق للمالك منع أطفالنا من اللعب في الحوش التابع لشققنا ؟ 4_ هل يحق للمالك منع أطفالنا من اللعب في سطح العمارة ؟ مع العلم أننا لم نستأجر منه بل من مكتب العقار ، وليس عليه أي ضرر من ذلك ، لقد أتعبنا هذا المالك بتقييد حريتنا ، فهل هذا من حقه ؟

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

الذي يمكننا أن نقوله ، على الإجمال ، في هذه المشكلة أمور :

أولا : السلم من منافع البيت الضرورية ، ومرافق العين المملوكة أو المستأجرة ؛ فإذا كانت الأشياء التي يضعها المالك تحت السلم : تضيق على المارة في مرورهم ، أو في انتفاعهم بالسلم ، أو يتأذى ساكن المنزل ، عادة ، بوضع هذه الأشياء في هذا المكان ، لما تجلبه من رائحة مثلا ، أو حشرات ، أو نحو ذلك من الأذى والضرر : فليس لمالك العين أن يضع هذه الأشياء تحت السلم ، وإنما يضعها في مستودعها الخاص بها .

وأما إذا لم يترتب على وضعها تضيق على السكان ، ولا إعاقة لارتفاقهم بالسلم ، ولا هي مما يتأذى به عامة الناس إذا وضعت في هذا المكان: فهذا ملكه ، ولا حق للمستأجرين في منعه من الاستفادة به ، لا سيما والسائلة تقول : إن وضع هذه الأشياء لا يمكننا من الانتفاع بأسفل السلم ، وأسفل السلم لا يظهر أنه مما يتبع العين المستأجرة ، ولا يظهر استحقاقكم فيه بوضع أغراضكم الخاصة .

ثانيا : الحوش التابع للشقق العلوية : لم يظهر لنا تصويره تماما ؛ لكننا نقول : إن هذا الحوش إن كان مرافق هذه الشقق ، ومنافعها التابعة لها ، في عرف أصحاب العقارات : فلا حق للمالك في منعه من الانتفاع به ، أو لعب أولادكم فيه .

وإن كان مكانا مستقلا ، ليس تابعا للشقق ، ولا هو من مرافقها المعتادة : فهو ملكه ، ولم يؤجره عليكم ، ومن حقه أن يسمح لكم به ، أو يمنعكم منه .

ومثل هذا يقال في سطح العمارة : فإن كان العرف قد جرى أن منفعته للسكان ، فلا حق له في منعكم من الانتفاع به .

وإن كان العرف قد جرى أنه مستقل عن الشقق ، وأنه لا يتبعها في المنفعة ، بل ينتفع به المالك ، أو غيره ممن يأذن له ، أو يبيقيه هكذا من غير أن يشغله أحد : فمن حقه أن يمنعكم منه .

ثالثا : وأما الشارع : فلا اختصاص لأحد به ، لا للمالك ، ولا للمستأجر ، ولا لغيرهم ، بل هو طريق الناس جميعا ، ومرتفقهم ، وممرهم .

وقد جرت العادة بلعب الأطفال في هذه الشوارع ، فإن كان لعبهم على هذا الوجه ، ولم يترتب عليه إضرار به ، من تكسير للنوافذ ، أو إزعاج في وقت راحة أو عمل ، أو نحو ذلك مما يحدث من الأطفال عادة : فليس له منعهم من ذلك ، وهذا ظاهر .

وإما إن جرى منهم إزعاج ، أو تشويش أو أذى لسكان البيت ، أو البيوت المجاورة : فمن حق من يتأذى أن يدفع عنه الأذى والضرر ، ويمنع الأطفال من اللعب في الشارع ، وأمامهم الساحات ونحوها من الأماكن المخصصة للعب .

على أننا نقول ، وبكل حال : إن هذه المسائل لا يصلح فيها مثل هذا الجواب المجمل ، بل هذه من أمور الخصومات التي تحتاج إلى من يشاهد الواقع ، ويعلم عرف الناس ، وأحوالهم ، ويفصل بينكم وبين مالك العمارة .

فإن شئتم أن تندبوا بعض أهل الخبرة والأمانة ليتدخل في الصلح بينكم ، وتعريف كل منكم حقه؛ فهو حسن .

وإلا ؛ فإن النصيحة لكم أن تحتملوا طباع المالك ، ولا تكثروا من المشكلات والخصام معه ، حتى تكلموا نهاية عقدكم ، وتستوفوا ما دفعتم من أجرة الشقة ، ثم تنتقلوا إلى مكان آخر ، أنسب لكم ، وأبعد عن الخصام والخلاف ، والشقق كثيرة بحمد الله ، ولم يضيق الله عليكم في ذلك .

نسأل الله أن ييسر لكم أمركم ، ويلهمكم رشدكم ، ويصلح ذات البين بيمينه وكرمه .

والله أعلم .