



حق تعلی و تطبیق آن در واحدهای آپارتمانی امروزی از منظر فقهای اسلامی و حقوق افغانستان
حق التعلی وتطبیقه علی الوحدات السكنية المعاصرة (الشقق) فی ضوء الفقه الإسلامی و القانون الأفغانی

Rights of Elevation and Its Application in Today's Apartment Units from Jurisprudence and Legal Perspective
Üst Hakkı ve Günümüz Apartman Birimlerinde Uygulaması: İslam Hukukçuları ve Afganistan Hukuku
Perspektifinden

عصمت الله محمدی^{۱*} عزیز الرحمن حنفی^۲

چکیده

از چالش‌های مهم اجتماعی و اقتصادی عصر حاضر موضوع مسکن است که در پی افزایش بی‌رویه نسل رونما گردیده. از این رو، بشر برای حل آن به زندگی آپارتمانی رو آورده؛ تا بتواند از این چالش بکاهد. آنچه در پی این امر عرض وجود نمود، پیدایش یک رابطه جدید حقوقی میان دارندگان واحدهای آپارتمانی است. رابطه که در فقه قدیم کمتر از آن بحث شده و تنها به مصداق کوچکی از آن تحت عنوان (علو و سفلی) آن‌هم به‌عنوان یک حق ارتفاق. هدف این تحقیق بررسی و تبیین این پرسش مهم بود که آیا ممکن است رابطه حقوقی دارندگان واحدهای آپارتمانی را بر مبنای نظریه علو و سفلی توجیه و آنرا حق ارتفاق دانست؛ یا این رابطه فراتر از آن خواهد بود و در فرض فراتر بودن، آنرا بر چه مبنای می‌توان توجیه نمود؟ این تحقیق کتابخانه‌ای بوده و تلاش گردیده با استفاده از روش تحلیلی از خلال متون فقهی، به‌خصوص فقه حنفی و دکترین حقوقی معاصر، به موضوع پرداخته شود. آنچه از این مطالعه بدست آمد، بیان‌گر این است که فقهای حنفی، حق تعلی را یک حق ارتفاق متعلق به عین دانسته‌اند که در صورت ویران شدن، خرید و فروش آن به‌گونه مستقل مجاز نیست؛ اما برخی فقهای دیگر، این رابطه را یک حق مالکیت دانسته‌اند. با توجه به این‌که این اختلاف نظر صرفاً مبنای اجتهادی داشته نه نصی، در فقه معاصر، موضوع سفلی و علو به‌عنوان یک حق ملکیت به رسمیت شناخته شده کما اینکه در حقوق معاصر، به‌خصوص قانون مدنی افغانستان و برخی اسناد دیگر تقنینی این کشور نیز، به همین موضوع عطف توجه شده است.

کلمات کلیدی: حق تعلی، طبقات منازل، حق ارتفاق، حق مالکیت.

DOI:

<https://doi.org/10.69892/diwan.2025.93>

مقاله تحقیقی / Research Article

تاریخ دریافت / Received Date

18.03.2024

تاریخ قبول / Accepted Date

21.05.2024

تاریخ نشر / Publication Date

07.01.2025

^۱ پوهنوال، دکتور، عضو کادر علمی دیپارتمنت فقه و قانون پوهنچى شرعیات و علوم اسلامی پوهنتون هرات
^۲ پوهنیار، عضو کادر علمی دیپارتمنت فقه و قانون پوهنچى شرعیات و علوم اسلامی هرات - افغانستان

ORCID

<https://orcid.org/0009-0006-9151-4104/0009-0005-2644-3613>

E-Mail

mohammadikababiani@yahoo.com
azizurrahmanhanafi@gmail.com

این مقاله توسط نرم افزار تورنتین یا Turnitin بررسی شده Plagiarism یا سرقت ادبی ثبت نگردید.

This article has been scanned by Turnitin. No Plagiarism detected.

نحوه ارجاع دهی از این مقاله در پاورقی/ Atif :

عصمت الله محمدی - عزیزالرحمن محمدی، "حق تعلی و تطبیق آن در واحدهای آپارتمانی امروزی از منظر فقهای اسلامی و حقوق افغانستان"، مجله دیوان ۱/۶ (جدی ۱۴۰۳)، ۳۵-۵۰.

الملخص

من التحديات الاجتماعية والاقتصادية الهامة في عصرنا الحالي مسألة السكن، والتي زادت أهميتها بسبب الزيادة غير المنضبطة في عدد السكان. لذلك، لجأ الناس إلى الحياة في الشقق السكنية للتقليل من هذا التحدي. نتيجة لذلك، ظهرت علاقة قانونية جديدة بين مالكي الوحدات السكنية، وهي علاقة لم يتم مناقشتها كثيراً عند الفقهاء المتقدمين، حيث تمت الإشارة إليها فقط تحت مسمى (العلو والسفل) كحق ارتفاق. يهدف هذا البحث الإجابة عن سؤال هل يمكن تكييف وتخريج العلاقة القانونية بين مالكي الوحدات السكنية على أساس نظرية العلو والسفل واعتبارها حق ارتفاق، أم أن هذه العلاقة ستتجاوز ذلك؟ وإذا كانت العلاقة تتجاوز ذلك، فعلى أي أساس يمكن تخريجها؟ واعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال دراسة النصوص الفقهية، وخاصة الفقه الحنفي والفقه القانوني المعاصر. وما توصل إليه البحث يشير إلى أن فقهاء الحنفية اعتبروا حق التعلي كحق ارتفاق ينتمي إلى العين، والذي لا يجوز بيعه بشكل مستقل في حال هلاكه. ومع ذلك، اعتبر بعض الفقهاء الآخرين هذه العلاقة كحق ملكية قابل للنقل. نظراً لأن هذا الاختلاف في الرأي كان مبنياً على الاجتهاد القائم على العرف السائد في ذلك الوقت ولم يكن مبنياً على نص، فقد اعتبر حق التعلي في الفقه المعاصر كحق ملكية مستقل، وقد تم الاهتمام بهذا الموضوع في الفقه القانوني المعاصر أيضاً، ولا سيما القانون المدني الأفغاني وبعض الوثائق التشريعية الأخرى لهذا البلد.

الكلمات المفتاحية: حق التعلي، طبقات المنازل، حق الارتفاق، حق الملكية.

Abstract

One of the most important social and economic challenges of the present time is the issue of housing, which has arisen as a result of the too much increase in the population. Therefore, to be able to reduce this challenge, people have turned to apartment living to solve it. What emerged as a result of this was the emergence of a new legal association between apartment unit owners. A relationship that was discussed less in ancient jurisprudence and only in a small instance under the title of "higher and lower", and that too as an easement. The purpose of this research was to examine and clarify this important question: is it possible to justify the legal relationship between apartment unit owners based on the theory of superiority and inferiority and consider it an easement? Or will this relationship go beyond that, and assuming it goes beyond that, on what basis can it be justified? This research is library-based, and attempts have been made to address the issue using an analytical method through jurisprudential texts, especially Hanafi jurisprudence and

contemporary legal doctrine. What was obtained from this study indicates that Hanafi jurists have considered the right of elevation to be an easement belonging to the object, which, if destroyed, cannot be bought and sold independently. But some other jurists have considered this relationship to be a property right. Given that this disagreement was based solely on ijtehad and not on text, in contemporary jurisprudence, the issue of inferiority and superiority is recognized as a property right. Or, in contemporary law, especially the Civil Constitution of Afghanistan and some other legislative documents of this country, this issue has also been given due attention.

Keywords: Right of Elevation, House Classes, Easement, Ownership Right.

Özet

Kontrölsüz nüfus artışı nedeniyle konut, modern dünyada önemli bir sosyal ve ekonomik sorun haline gelmiştir. İnsanlar bu ihtiyacı karşılamak ve bu sorunu azaltabilmek için apartman yaşamına yönelmiştir. Ancak, apartman sahipleri arasında yeni bir hukukî bağlantı olarak bilinen 'İrtifak Hakkı' ortaya çıkmıştır. Bu ilişki fıkıh'ta çok fazla dikkat çekmemiş ve eski fıkıhçılar sadece üst ve alt konutlarla ilgili olarak bunu kabul etmişlerdir. Bu araştırmanın amacı önemli bir soru olan apartman sahiplerini de İrtifak hakkına binaen alt-üst hakkından yararlanıp yararlanamayacağı meselesidir, araştırma yöntemi analytic-betimleyici olup fıkıh metinlerinden, özellikle hanafi fikhî ve çağdaş hukuk görüşlerinden yararlanarak hazırlanmıştır. Bu okumalardan elde edilen sonuç, hanefi fakihleri irtifak hakkına dyanarak alt-üst hakkını da kabul etmişlerdir, ancak hasar gördüğü, alınıp satıldığı takdirde mustekil bir şekilde bu hakkı tanımamış, ama bazı fıkıhçılar bu konuda ayrı bir hakka sahip olunabileceğini iddia etmişlerdir. Bu ihtilafa bakıldığında bunu sadece içtihad'dan kaynaklanıp nassa dayanmadığı ortadadır. günümüz hukuku ise bunu ayrı bir hak olarak tanımış, özellikle Afganistan medenî kanunu ve diğer hukukî belgeler de bu konuya temas etmişlerdir.

Anahtar Kelimeler: Üst Hakkı, Apartman Katları, İrtifak Hakkı, Mülkiyet Hakkı.

مقدمه

الحمد لله مالک السماء و ما تحت الثرى یوتی الملک من یشاء و ینزع الملک عن من یشاء و الصلوة علی نبیه محمد المصطفی و علی آله صحبه الذین اتبعوا سبیل الهدی. اما بعد:

با توجه به این که در گذشته و در عصر تدوین فقه اسلامی، موضوع طبقات منازل مانند آن چه در عصر حاضر وجود دارد، رایج نبوده و تنها مصداق عمده این نوع ملکیت ها، در قالب علو (بالاخانه) و سفلی (پایین خانه) خلاصه می گردید. در متون فقهی گذشته ما به تفصیل در این زمینه صحبت به میان نیامده است و تنها از رابطه حقوقی مالک خانه سفلی با صاحب خانه علیا بحث گردیده است. رابطه که برخی از فقهای معاصر از آن به نام حق تعلی یاد نموده اند. در عصر حاضر، با در نظر داشت تحولات اقتصادی، کثرت نفوس و به وجود آمدن مشکل مسکن، در این عرصه تحولات اساسی رونما گردید؛ تا جایی که ما شاهد پیدایش یک رابطه متفاوت از آن چه در گذشته به آن نگاه می شد در این زمینه هستیم. با توجه به این موضوع هدف تحقیق حاضر تبیین پرسش های که در این خصوص قابل طرح است و آن این که ممکن است رابطه حقوقی مالکان واحدهای ساختمانی امروزی را بر مبنای نظریه علو و سفلی، یک حق تعلی شمرد؛ یا این رابطه فراتر از آن می باشد؟ و در صورت درست بودن فرض دوم، رابطه مذکور را از نظر فقهی و حقوقی بر چه مبنای می توان توجیه نمود؟ از جانب دیگر با توجه به نگاه فقهای حنفی به مال، ممکن است چنین حقی را به عنوان یک مال قابل ضمان و یا قابل انتقال به دیگری دانست یا خیر؟ در این تحقیق تلاش خواهد شد به گونه کتابخانه ای و با استفاده از روش تحلیلی انتزاعی از خلال متون فقهی، به خصوص فقه حنفی، قانون مدنی افغانستان و دکترین حقوقی معاصر، به موضوع پرداخته شود.

بدون شک پیدا نمودن مبنای فقهی و حقوقی این رابطه به عنوان یک ضرورت اجتماعی است. ضرورتی که خواهد توانست برای بسیاری از چالش های فراروی جامعه افغانی، به خصوص در شرایط حاضر که نظام رسمی حقوقی این کشور را فقه حنفی تشکیل می دهد، راهکار مناسبی قرارگیرد. روش کار در این مقاله این گونه خواهد بود که بعد از تبیین مفاهیم تحقیق، در مبحث نخست به دیدگاه های فقهای اسلامی و آراء حقوقی پیرامون ماهیت حق تعلی پرداخته می شود. بعد از تبیین ماهیت حق تعلی، به بررسی دیدگاه های مختلف فقهی و حقوقی در خصوص حق تعلی اشاره خواهد شد و در نهایت به نتایج و آثار این اختلافات نظرها در این زمینه اشاره گردیده و در پایان نیز ضمن نتیجه گیری کلی از موضوع، به طرح پیشنهادات مشخص در این زمینه پرداخته خواهد شد.

۱. مفهوم حق تعالی

تعالی مصدری است از باب تفاعل که از ریشه علو ضد سفلی گرفته شده و از نظر لغوی معنای بالایی، ارتفاع و احاطه بر یک شیء را می‌دهد که این واژه هم در مورد اماکن و هم در مورد اجسام استعمال می‌شود.^۱ از نظر اصطلاحی، هر چند در کتب فقهی قدیم مذهب حنفی از حق تعالی به گونه مستقل تعریفی به عمل نیامده و بیشتر از حق مذکور به عنوان حقوق ارتفاع یاد شده است. اما در برخی از کتب فقهی جدید این مذهب در تعریف آن چنین گفته شده: «تعالی عبارت از حق قرار دایمی است که صاحب منزل فوقانی بر سطح منزل تحتانی دارد تا از سقف منزل تحتانی استفاده نماید».^۲ با توجه به تعریف ذکر شده در فقه حنفی، از حق صاحب علو بر سقف منزل تحتانی به عنوان مجرد یک حق یاد شده است نه مالکیت؛ از این رو، در خصوص ماهیت حق تعالی و مالکیت طبقات منازل در شرایط کنونی تفاوت هیوی ملاحظه می‌گردد که در مباحث آتی به تفصیل پیرامون آن بحث خواهد شد.

۲. دیدگاه‌های فقهی و حقوقی در خصوص ماهیت حق تعالی

۲.۱. دیدگاه فقه‌های حنفی

طوری که در تعریف حق تعالی اشاره گردید فقه‌های حنفی از حق تعالی به عنوان یکی از انواع هفت‌گانه حقوق ارتفاع و یا حقوق منزل یاد نموده‌اند.^۳ چنان‌که این فقهاء در تعریف حق ارتفاع گفته‌اند: ارتفاع حقی است که بالای یک عمارت به منفعت عمارت غیر وضع می‌گردد.^۴ قسمی که در حق تعالی نیز صاحب علو با داشتن حق قرار بر ملک صاحب سفلی، از آن استفاده می‌کند و صاحب سفلی هم از طریق دفع باران و گرما از آن بهره می‌برد. «وَفِي جَامِعِ الْفُصُولَيْنِ لِكُلِّ مَنْ صَاحِبِ السُّفْلِ وَالْعُلُوِّ حَقٌّ فِي مَلِكِ الْآخَرِ لِذِي الْعُلُوِّ حَقٌّ قَرَارِهِ وَلِذِي السُّفْلِ حَقٌّ دَفْعِ الْمَطَرِ وَالشَّمْسِ عَنِ السُّفْلِ فَالْمَلِكُ مُطْلَقٌ وَالْحَقُّ مَانِعٌ وَقَدْ اجْتَمَعَا فَجَمَعْنَا بَيْنَهُمَا وَتَمَامَهُ فِيهِ».^۵ با توجه به این نگاه، حق تعالی در فقه حنفی یک مال تلقی نگردیده؛ بلکه صرفاً به عنوان یک حق مالی متعلق به عین شناخته می‌شود و نظر به همین ماهیتی که دارد، در صورتی که خانه علو، ویران گردد حق مذکور به گونه‌ای

^۱ محمد عبد الرؤوف المناوی، التوقیف علی مهمات التعاریف (بیروت: دار الفکر، ۱۴۱۰ ه.ق.)، ۶۰۸.

^۲ وهبه الزحیلی، الفقه الإسلامی وأدلته (تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۶ ه.ش.)، ۶۰۸/۵.

^۳ محمد بن احمد سرخسی، المبسوط (بیروت: دارالمعرفه، ۱۴۱۴ ه.ق.)، ۱۳۷/۱۴؛ الزحیلی، الفقه الإسلامی وأدلته، ۵۹۲/۵.

^۴ وزارة الأوقاف والشئون الإسلامیة، الموسوعة الفقهیة الكويتیة (کویت: بی‌نا، چاپ سوم، ۱۴۰۴ - ۱۴۲۷ ه.ق.)، ۱۰/۳؛ محمد قدری باشا، مرشد الحیران إلى معرفة أحوال الإنسان (بولاق: مطبعة امیریه، چاپ دوم، ۱۳۰۸ ه.ق.)، ماده ۳۷.

^۵ ابراهیم بن محمد بن نجیم مصری، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (بیروت: دار الكتاب الإسلامی، بی‌نا، چاپ دوم) ۳۰/۷.

مستقلانه، قابلیت خرید و فروش را نداشته و نمی‌توان به آن وصف مالی قایل گردید؛ زیرا مجرد حق مذکور قابلیت احراز را که در فقه حنفی یکی از شروط لازم برای یک مال تلقی می‌گردد، دارا نبوده و در عین حال متعلق به یک عین نیز نمی‌باشد.^۶

علامه مرغینانی (۵۹۳ هـ.ق/۱۱۹۷ م) نیز در هدایه به همین موضوع چنین اشاره نموده است:^۷ «هرگاه خانه سفلی متعلق به شخصی و خانه علوی متعلق به دیگری باشد و هر دو یا تنها خانه علوی تخریب شود، در این صورت فروش حق علوی، توسط صاحب آن، جواز ندارد؛ زیرا با توجه به این که حق تعلی قابلیت احراز را ندارد مال تلقی نمی‌گردد».^۸ وی در بیان تفاوت این حق با حق شرب که فروش آن بر خلاف حق مسطحه و به تبع عقار جایز شمرده شده اشاره به این نموده است که متعلق؛ یا محل حق تعلی عینی است که با تخریب خانه سفلی از بین می‌رود و دیگر منافع استقلال خود را از دست می‌دهد در حالی که متعلق حق مرور، یک عین (زمین) است. از این رو، شباهت به عین پیدا نموده و فروش آن به گونه مستقل نیز جایز می‌باشد.

علی حیدر (۱۳۵۴ هـ.ق/۱۹۳۵ م) نیز در شرح مجلة الأحکام به نقل از رد المختار، ضمن اشاره به موضوع فوق در بیان عدم جواز بیع حق مسیلی که بر سطح قرار داشته باشد به استدلال فوق تمسک جسته است: «وَأَمَّا الْمَسِيلُ فَإِنْ كَانَ عَلَى السَّطْحِ فَتَنْظِيرُ حَقِّ التَّعْلِيِّ لَا يَجُوزُ بِاتِّفَاقِ الرُّوَايَاتِ؛ لِأَنَّهُ لَيْسَ حَقًّا مُتَعَلِّقًا بِمَا هُوَ مَالٌ بَلْ بِالْهُوَاءِ».^۹

با توجه به عبارات فوق، حق تعلی در فقه حنفی نه تنها که حق ملکیت شمرده نمی‌شود؛ بلکه به گونه مستقل مال نیز نمی‌باشد و زمانی حیثیت یک حق مالی را کسب می‌کند که به یک عین تعلق پیدا نماید، از این رو، فروش چنین حقی در حال قیام عین (خانه سفلی) به تبع آن صحیح بوده و با از بین رفتن آن عین، صحیح نمی‌باشد؛ زیرا احناف مجرد حقوق را مال نمی‌شمارند. باید یاد آور گردید که با وجود نظریه فوق، در برخی از آراء فقهی و فتاوی حنفیه نیز عباراتی دیده می‌شود که در برخی حالات برای صاحب علو نیز، حق مالکیت به رسمیت شناخته شده و وی را در اصل ملکیت ساحه‌ای که بالای آن بنا اعمار گردیده است، شریک دانسته اند. چنان‌که در فتاوی هندیه بعد از بیان قواعد فوق، به یک فرض استثنائی اشاره گردیده است که هرگاه در میان صاحب علو و سفلی که ساحه تحت اعمار این علو و سفلی در اختیار هر دو آنان قرار داشته

^۶ محمد ابو زهره، الملكية و نظرية العقد في الفقه الإسلامي (بيروت: دار الفكر العربي، ۱۹۷۶)، ۱۱۸.

^۷ وإذا كان السفلي لرجل وعلوه لآخر، فسقط أو سقط العلو وحده، فباع صاحب العلو علوه، لم يجز لأن حق التعلی ليس بمال لأن المال ما يمكن إحرازه... ووجه الفرق بين حق المرور وحق التعلی - علی إحدی الروایتین، أن حق التعلی يتعلق بعین لا تبقى وهو البناء فأشبهه المنافع، أما حق المرور يتعلق بعین تبقى وهو الأرض فأشبهه الأعيان.

^۸ برهان الدین علی بن ابی بکر مرغینانی، الهدایة فی شرح البدایة (کراچی: مطبعة بشری، ۲۰۱۱ م) ۱۰۹/۵.

^۹ علی حیدر افندی، درر الحکام شرح مجلة الأحکام (بيروت: دارالجيل، ۱۹۹۱ م)، ۱۹۱/۱.

است، در خصوص مالکیت این ساحه اختلاف نظر پیدا شود، قسمی که هر کدام آنان ادعای مالکیت ساحه‌ای را داشته باشد، هر چند مطابق روایت مشهور، مالکیت آن ساحه متعلق به صاحب سفلی است و صاحب علوی تنها از حق ممر (مرور) بالای آن برخوردار است؛ اما بنا بر یک روایت دیگر، این ساحه میان هر دوی آنان مشترک خواهد بود؛ مگر این که هر دوی آنان بینة اقامه نمایند که در این حالت مطابق اصل کلی، ساحه از آن صاحب سفلی می‌باشد.^{۱۰}

۲.۲. دیدگاه فقه‌های مالکی

در فقه مالکی، فروش هوا و فضای ملک نیز ممکن بوده و در صورت تعیین حدود، حکم به جواز آن شده است: «خرید و فروش هوا و فضای یک عمارت جایز می‌باشد، قسمی که شخصی برای صاحب یک زمین بگوید: مساحت ده متر از فضای ساختمان را برایم بفروش که در این فرض اگر بنای علوی سفلی، به نحو دقیقی توصیف گردیده باشد؛ یا عادتاً امکان پذیر باشد، جایز می‌باشد؛ زیرا در چنین حالتی از جهالت خارج گردیده و در چنین صورت مشتری مالک فضای شناخته می‌شود که بالای بنای وی قرار دارد».^{۱۱} آن چه از بررسی آرای فقه‌های مالکی، به خصوص عبارت فوق، دانسته می‌شود، بیانگر این است که این فقهاء نیز همانند فقه‌های حنفی، سقف سفلی را ملک صاحب سفلی دانسته و تنها برای مالک علوی، حق سکنی و استقرار قایل گردیده‌اند.^{۱۲} با این تفاوت که این فقهاء، فروش مستقل حق مذکور را، صحیح دانسته‌اند؛ زیرا از نظر این فقهاء، حقوق نیز همانند اعیان، در قلمرو اموال قرار دارد. گذشته از این امر که این موضوع می‌تواند مبنای مشروعیت مالکیت طبقات آپارتمان‌های امروزی نیز قرار گیرد.

۳.۲. دیدگاه فقه‌های شافعی

از دیدگاه فقه‌های شافعی، صاحب علوی در برخی حالات ممکن است، همراه صاحب سفلی در سقف بالایی، شریک باشد و این شرکت همانند شرکت در دیوارهای فاصل دو ساختمان هم‌جوار می‌باشد. هم‌چنان ممکن است این ملکیت، متعلق به یکی از آنان باشد که در فرض اخیر، حکم آن با دیوارهای مشترک متفاوت است.^{۱۳} همین‌گونه این فقهاء حق تعلی را به‌عنوان یک حق؛ یا یک ملکیت قابل انتقال نیز به رسمیت شناخته و اشاره به این نموده‌اند که انتقال چنین حقی از طریق خرید و فروش، اجاره و یا اعاره نیز مجاز می‌باشد. از نظر آنان فروش حق تعلی ممکن است

^{۱۰} نظام الدین بلخی «و دیگران»، فتاویٰ هندیه (بیروت: دار الفکر، ۱۳۱۰ هـ.ش)، ۹۲/۴.

^{۱۱} محمد بن احمد بن عرفه دسوقی، حاشیة الدسوقی علی الشرح الکبیر (بیروت: دار الفکر، بی تا)، ۱۴/۳.

^{۱۲} ابو القاسم محمد بن احمد ابن جزئی، القوانین الفقهیه (بی تا، بی جا)، ۲۲۳.

^{۱۳} محی الدین نووی، روضة الطالبین و عمدة الممتین (بیروت: المکتب الإسلامی، ۱۹۹۱ م، چاپ سوم)، ۲۱۹/۴؛

شمس الدین محمد بن احمد شربینی، معنی المحتاج إلى معرفة معانی ألفاظ المنهاج (بیروت: دار الکتب العلمیة،

۱۹۹۴ م)، ۱۸۸/۳.

در دو حالت تحقق یابد؛ حالت نخست این که شخص سطح خانه یا علو آنرا برای اعمار بناء در بالای آن، با ثمن معلوم و معین برای دیگری بفروشد و حالت دوم این است که مالک سفلی، تنها حق اعمار بناء بالای ملکیتش را برای دیگری بفروشد که در هر دو حالت فروش چنین ملک یا حتی از نظر آنان بنا بر اختلاف روایات نقل گردیده است.^{۱۴}

۴.۲. دیدگاه فقهای حنبلی

در فقه حنبلی نیز هر چند در خصوص ماهیت حق تعلی صریحاً مطلبی بیان نگردیده است؛ اما آنچه از خلال برخی عبارات فقهی این مذهب برداشت می‌گردد، بیان‌گر این مطلب است که آنان نیز؛ مانند فقهای شافعی، در برخی حالات حق صاحب علو را بر بالای سقف سفلی، حق مالکیت دانسته‌اند، نه ارتفاع، چنان‌که ابن قدامه مقدسی در بیان اختلاف صاحب علو و سفلی بالای سقف خانه سفلی، اشاره به فرضی نموده است که در آن حکم به ملکیت هر دوی آنان می‌گردد: «... وَإِنْ تَنَازَعَا السَّقْفَ، تَحَالَفَا، وَكَانَ بَيْنَهُمَا».^{۱۵} در صورت بروز اختلاف صاحب علو و سفلی بالای ملکیت سقف سفلی، بعد از تحالف، ملکیت سقف حق مشترک هر دوی آنان تلقی می‌گردد. این فقهاء از صورت‌های دیگری نیز از ملکیت مشاع در ساختمان‌های مشترک همانند راه‌پله‌ها و... یاد نموده‌اند^{۱۶} که مجموع این فروع فقهی، می‌تواند مبنای به رسمیت شناخته شدن نوعی از حق ملکیت برای دارندگان حق تعلی نسبت به صاحبان سفلی قرار گرفته و در عین حال اساس رابطه دارندگان واحدهای ساختمانی در آپارتمان‌های امروزی قرار گیرد.

۳. دیدگاه قانون‌گذار افغانستان

قانون‌گذار افغانستان در خصوص تبیین رابطه دارندگان منازل دارای علو و سفلی، در ماده (۱۹۷۹) خویش با پیروی از دیدگاه فقهای حنفی و اقتباس از قانون مدنی قدیم مصر،^{۱۷} صاحب سفلی را مالک سقف دانسته و برای صاحب علو تنها حق قرار یا سکنی قایل گردیده و چنین مقرر داشته است: «هرگاه یکی مالک طبقه بالا و دیگری مالک طبقه پایین عمارت باشد، مالک طبقه بالا حق قرار را بر سقف داشته و سقف ملکیت طبقه پایین شناخته می‌شود، مالک طبقه بالا از سطح آن به صورت معتاد حق استفاده را دارد، مالک طبقه پایین عمارت در طبقه بالا در حدود صیانت حق خود حق دارد»؛ اما با این حال، این قانون‌گذار، تحت تأثیر نظریه‌های جدید حقوقی که این رابطه را در قلمرو ملکیت‌های مشاع اجباری قرارداد و هرکدام از دارندگان طبقات عمارت را شریک

^{۱۴} النووی، روضة الطالبین وعمدة المفتین، ۲۱۹/۴.

^{۱۵} موفق الدین بن قدامه مقدسی، المغنی (ریاض: عالم الکتب، ۱۹۹۷ م، چاپ سوم)، ۴۴/۷.

^{۱۶} مقدسی، المغنی، ۵۱/۷.

^{۱۷} عبد الرزاق سنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید (بیروت: منشورات الحلبي الحقوقیه، ۲۰۰۰ م).

اصل عقار ساحةٔ عمارت دانسته است،^{۱۸} از مسائل مربوط به رابطهٔ صاحب علو با سفلی نیز، عنوان مشاع اجباری یادآوری نموده است. چنان‌که در مادهٔ (۱۹۸۷) خویش نیز چنین مقرر داشته است: «هرگاه منظور از تهیهٔ مال مشاع چنین معلوم گردد که مال مذکور باید به صورت دایم باقی ماند، شرکاء نمی‌توانند تقسیم آنرا مطالبه نمایند». این موقف قانون‌گذار افغانستان، بیان‌گر توجه آن به دیدگاه‌های جدید مطرح شده در این خصوص بوده و نشان دهندهٔ گرایش قانون‌گذار مدنی در جهت به رسمیت شناختن حق مالکیت برای صاحب علو می‌باشد. کما این‌که قانون‌گذار موصوف، فروش طبقات منازل را براساس نقشه نیز مجاز دانسته و چنین مقرر داشته است: «۱- بیع طبقه بالا قبل از اعمار طبقه پایین عمارت جواز ندارد. ۲- مقاولات فروش طبقات منازل عماراتی که براساس نقشه‌های طرح شده شهری مطابق به مقررات ساختمانی دولت صورت می‌گیرد، قبل از اعمار آن جواز دارد.»^{۱۹}

هکذا از اشارهٔ برخی از مواد مقررات و اسناد حقوقی دیگری که در این اواخر در افغانستان تدوین یافته، چنین دانسته می‌شود که قانون‌گذار افغانستان در جهت به رسمیت شناختن حق مالکیت برای دارندگان طبقات بالایی گرایش بیشتری دارد. چنان‌که در طرز‌العامل صدور اجازهٔ ساختمان ساحات پلاتی و غیر پلاتی این کشور که در سال (۱۴۰۰ ه.ش)، از سوی شاروالی کابل، مبتنی بر مقررۀ صدور اجازهٔ ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی منتشرهٔ سال (۱۳۹۹ ه.ش) جریدهٔ رسمی، تدوین یافته است، در فقرهٔ نخست مادهٔ هفتم آن چنین مقرر گردیده است که برای تمامی نمرات رهائشی شامل این زون‌ها [کم منزل]، بر حسب یک‌و نیم واحد مسکونی، جای پارکینگ یک‌عمراده موتر در نظر گرفته شود. این موضوع در زون مختلط متوسط منزل، در ازای هر واحد آپارتمانی؛ یا اداری یک‌عمراده موتر در قسمت تهکوی آن مدنظر گرفته شده است.^{۲۰} هکذا در بند ۳ فقرهٔ سوم مادهٔ چهارم این لایحه عنوان «قواعد مربوط به برج» صحبت از مالکین جایداد گردیده و برای هر کدام آنان حق بهره‌مند شدن از طبقات باقی از بدنهٔ جاده و بدنهٔ میانه در برج داده شده است. از اشارهٔ مواد فوق چنین دانسته می‌شود که هر چند در فقه حنفی برای مالک علو تنها حق قرار بر سقف ملکیت صاحب سفلی به‌عنوان یک حق ارتفاق به رسمیت شناخته شده؛ اما در قوانین موضوعهٔ افغانستان، به خصوص لوایح و مقررات جدید التصویب، تحت تأثیر نظریات جدید حقوقی معاصر، در خصوص مالکیت آپارتمان‌ها؛ تا حدی از دیدگاه فوق فاصله گرفته و

^{۱۸} سنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید، ۱۰۱۷/۸.

^{۱۹} قانون مدنی (۱۳۵۷ ه.ش)، فرمان تقنینی ۳۵۳، جریده رسمی ۱۹، مادهٔ ۱۰۵۷.

^{۲۰} شاروالی کابل (۱۴۰۰ ه.ش)، طرز‌العامل صدور ساختمانه ساحات پلاتی و غیر پلاتی، مادهٔ ۳۰، فقره‌های ۱ و ۲.

قسماً دارندگان واحدهای آپارتمانی فوقانی را شریک در اصل عقار و مالک مشاع قلمداد کرده است.

۴. آثار و نتایج عملی اختلاف در ماهیت حق تعالی

با توجه به آن چه در خصوص ماهیت حق تعالی از دیدگاه فقهی و قوانین موضوعه افغانستان و دکتورین حقوقی معاصر بیان گردید، می توان به این نتیجه دست یافت که آن چه از دید فقهی حنفی مشهور است، حق مذکور حیثیت ملکیت مستقل را نداشته و تنها یک حق مجرده (ارتفاق) محسوب می گردد، از این رو، آثار و نتایج آتی بر آن مرتب می گردد:

۱. خرید و فروش این حق به گونه مستقل و بدون تعلق آن به یک عین جایز نمی باشد: (ولا بیع حق التعلی عند الحنفیة استقلالاً، فیعه غیر صحیح، لأنه لیس بمال).^{۲۱}

۲. هبه، صلح و قرار دادن آن به عنوان مهریه یا بدل خلع، جواز ندارد؛ زیرا این حق حیثیت مال را دارا نمی باشد.

۳. از نظر امام ابوحنیفه صاحب علو بدون رضایت صاحب سفل حق اعمار بر بالای علوش را ندارد هر چند ضرری از این ناحیه متوجه صاحب سفل نگردد؛ زیرا وی تنها از حق سکنی برخوردار بوده و مالکیت آن متعلق به صاحب سفل می باشد، هر چند از دیدگاه یاران امام ابوحنیفه ممانعت در حالتی خواهد بود که ضرری برای صاحب سفل وارد گردد و یا احتمال چنین ضرری وجود داشته باشد.^{۲۲}

۴. هرگاه سفل و علو منهدم گردد، صاحب سفل مجبور به اعمار آن نمی گردد؛ زیرا وی مالک عقار بوده و انسان در اعمار ملکش مجبور گردانیده نمی شود.^{۲۳}

۵. هرگاه کسی منزلی را بخرد که بالایش علوی باشد، علو در بیع داخل نمی شود؛ مگر آن که در هنگام بیع آنرا با تمام حقوق و مرافق آن خریده باشد.^{۲۴}

^{۲۱} ابو محمد محمود بن احمد عینی، البنایه فی شرح الهدایه (بیروت: دار الکتب العلمیه، ۲۰۰۰ م، چاپ اول)، ۸، ۱۶۸/

^{۲۲} عثمان بن علی زیلعی، تبیین الحقائق فی شرح کنزالدقائق مع حاشیه الشلبی (قاہرہ: مکتبه الامیریہ، ۱۳۱۳ هـ.ق)، ۴/ ۱۹۴؛ علاء الدین کاسانی، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع (بی جا: دارالکتب العلمیه، ۱۴۰۶ هـ.ق - ۱۹۸۶ م)، ۷/ ۲۷.

^{۲۳} کاسانی، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، ۶/ ۲۶۴.

^{۲۴} العینی، البنایه فی شرح الهدایه، ۸/ ۳۰۱.

۵. نقد و تحلیل دیدگاه‌ها و بیان قول راجح

از بررسی آراء و نظریات فقه‌های اسلامی و آثاری که بر دیدگاه فقه‌های حنفی مرتب می‌گردد، چنین معلوم می‌شود که در شرایط حاضر، دیدگاه فقه‌های حنفی و مالکی در خصوص این‌که در ساختمان‌های دارای علو و سفلی، اصل ملکیت ساحه متعلق به صاحب سفلی بوده و صاحب علو تنها از حق قرار و سکنا آن برخوردار است. در مغایرت با تعامل جاریه قرار داشته و حتی ممکن است در مواردی سبب بروز اختلاف و کشمکش‌های زیادی میان مالکان آپارتمان‌های امروزی قرار گیرد. چنان‌که ارائه تعریف مضیق از مال در فقه حنفی و ممنوعیت فروش و معامله مستقل حقوق مجرده در این دیدگاه، نیز به این مشکل بیشتر افزوده است. از جانب دیگر، این موضوع نیز مبرهن گردید که دیدگاه فقه‌های حنفی در خصوص آن‌چه گفته شد، مبتنی بر کدام نص شرعی نبوده؛ بلکه مبنای اساسی آنرا عرف و تعامل جاریه در زمان خودشان تشکیل می‌داده است؛^{۲۵} تا جایی‌که دیده می‌شود با اندک فاصله زمانی و تغییر نسبی عرف، ائمه مذاهب فقهی دیگر بعد از متقدمان حنفی و حتی برخی از خود فقه‌های متأخر حنفی، دیدشان نسبت به این موضوع تغییر یافته و به طور مطلق و یا حداقل در مواردی خاص، برای صاحب علو، قایل به حق مالکیت گردیده اند. به عنوان مثال: فقه‌های شافعی از حق تعالی به عنوان یک ملکیت مشترک همانند دیوارهای مشاع میان دو خانه نام برده‌اند. فقه‌های حنبلی نیز در صورت اختلاف و تحالف مالک سفلی و علو در ملکیت سقف سفلی، سقف را ملک مشترک هر دوی آنان دانسته‌اند. به همین ترتیب فقه‌های مالکی نیز، با آن‌که برای صاحب علو حق قرار قایل اند؛ اما فروش این حقوق را به گونه مستقل مجاز شمرده‌اند و حتی فروش هوا و فضای یک منزل را نیز هرگاه به گونه مشخص گردد که منجر به نزاع نشود، مشروع دانسته‌اند.^{۲۶}

با توجه به آن‌چه گفته شد، برخی از فقه‌های معاصر براساس دیدگاه فقه‌های شافعی و با توجه به تغییرات عرفی و ضرورت‌های موجوده در جهان معاصر از جمله مشکل حاد کمبود مسکن و سرپناه، حق تعالی را به عنوان یک حق مجرده ندانسته؛ بلکه از آن به عنوان یک حق مالکیت مستقل و قابل معامله یاد کرده‌اند چنان‌که در خصوص فروش طبقات منازل براساس نقشه‌های ساختمانی چنین تصریح شده است: «یجوز شراء شقة أو عمارة علی المخططات والخرائط، وهذا یعتبر عقد استصناع، بشرط أن تكون المخططات والخرائط تفصیلیة ومینناً فیها كافة الموصفات، منعاً للنزاع

^{۲۵} کاسانی، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، ۲۷/۷.

^{۲۶} الدسوقی، حاشیة الدسوقی علی الشرح الکبیر، ۱۴/۳.

والخلاف مستقبلاً»^{۲۷} خرید و فروش واحدهای آپارتمانی، براساس نقشه‌ها جایز شمرده شده و چنین معامله در حکم عقد استصناع شمرده می‌شود، مشروط بر آن‌که این نقشه‌ها قسمی واضح و بیانگر اوصاف آن باشد که از بروز منازعه در آینده پیشگیری نماید.

هم‌چنان در متون فقهی مذهب حنفی نیز به این موضوع اشاره شده در صورتی‌که صاحب سفلی به‌گونه عمدی سفلیش را خراب کند مجبور به اعاده آن می‌گردد «فَأَمَّا إِذَا هَدَمَ صَاحِبُ السُّفْلِ سَفْلَهُ حَتَّىٰ أَنْهَدَمَ الْعُلُوُّ يُجْبَرُ عَلَىٰ إِعَادَتِهِ لِأَنَّهُ اتَّلَفَ حَقَّ صَاحِبِ الْعُلُوِّ بِاتْلَافِ مَحَلِّهِ وَيُمْكِنُ جَبْرُهُ بِالْإِعَادَةِ فَتَجِبُ عَلَيْهِ إِعَادَتُهُ...»^{۲۸}.

علامه مفتی محمد تقی عثمانی نیز به همین مطلب اشاره نموده، چنین اظهار داشته است: حق تعلی امروزه همانند مال تبادله می‌شود، و بنابر عرف عموم مردم در مسمای مال داخل شده است، لذا در این خصوص عمل به قول جمهور اولی است. «والظاهر أن حق التعلي صار الآن متعاملاً به، فالأخذ بقول الأئمة الثلاثة أولى واختلفت أقوال المشايخ في حق الشرب... وجوزه بعضهم بحكم العرف وهذا يدل أن للعرف مجالاً في إدراج بعض الحقوق والمنافع في الأموال»^{۲۹}. وی هم‌چنان می‌گوید: «إن الحقوق العرفية التي هي عبارة عن منافع دائمة من مرافق الأعيان، مثل حق المرور في الطريق، وحق الشرب والتسبيح والتعلي، يجوز بيعها بشرط أن لا يكون هناك مانع آخر من جواز البيع كالغرر والجهالة»^{۳۰}.

هرچند ایشان برای جواز بیع حق تعلی که براساس عرف مال شمرده می‌شود، رعایت شروط ذیل را لازم می‌داند:

- ۱- حق فی الحال ثابت و موجود باشد؛
 - ۲- این حق اصلی باشد نه این‌که فقط برای دفع ضرر باشد؛
 - ۳- حق قابل انتقال از یک شخص به دیگری باشد؛
 - ۴- حق منضبط و معلوم باشد و مستلزم غرر و جهالت نباشد؛
 - ۵- در عرف تجار همانند اعیان و اموال مبادله شود.^{۳۱}
- با بررسی حق تعلی می‌بینیم که این شروط همه در آن موجود است طوری‌که ثابت فی الحال و اصلی بوده و قابلیت انتقال به شخص دیگری را دارد و امروزه با تعیین مترآژ و حدود و اوصاف

^{۲۷} حسام الدین محمد بن موسی، *یسئلونک عن المعاملات المالیة المعاصرة* (القدس: مکتبه العلمیه و دارالطیب للطباعه و النشر، چاپ اول، ۱۴۳۰ هـ.ق - ۲۰۰۹ م)، ۳۰۰.

^{۲۸} کاسانی، *بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع*، ۲۶۶/۶.

^{۲۹} محمد تقی عثمانی، *فقه البیوع* (کراچی: مکتبه معارف القرآن ۱۴۳۶ هـ.ق - ۲۰۱۵ م)، ۲۶۹/۱.

^{۳۰} عین نویسنده، *مشروع لقانون إسلامی للبیوع والدیون* (بی‌جا: بی‌نام، ۱۴۰۱ هـ.ق)، ۴۱.

^{۳۱} محمد تقی عثمانی، *بحوث فی قضایا فقهیه معاصرة* (دمشق: دارالقلم ۱۴۳۲ هـ.ق - ۲۰۱۱ م)، ۹۴/۱.

معلوم و منضبط بوده که هیچ نوع جهالت و غرری در آن باقی نمی‌ماند و همانند مال در بین اهل ساخت‌وساز و عموم مردم تبادل می‌شود.

هم‌چنین امام کاسانی در رابطه می‌گوید: «وإذا بیع سفل عقار دون علوه أو علوه دون سفله أو بیعا جمیعا وجبت الشفعة أما السفل فلا شك فيه؛ لأنه عقار وأما العلو بدون السفل فتجب فيه الشفعة إذا كان العلو قائما استحسانا؛ لأن حق البناء على السفل متعلق به على سبيل التأيید فصار بمعنى العقار فتجب فيه الشفعة ولو انهدم العلو ثم بیع السفل وجبت الشفعة لصاحب العلو عند أبي يوسف لأن البناء وإن بطل فحق البناء قائم وأنه حق متعلق بالبقعة على سبيل الاستقرار والتأيید فكان بمنزلة البقعة.»^{۳۲}

البته این نکته را نیز نباید فراموش نمود که از نظر عرف تجاری و تعامل جاریه در خرید و فروش‌های واحدهای آپارتمانی امروزی نیز، تفاوت قابل ملاحظه‌ای بین مالکیت طبقه‌ها و واحدهای ساختمانی و بین مالکیت علو و سفلی که در قدیم‌الایام وجود داشته و فقهاء از آن بحث کرده‌اند، رونما گردیده است؛ زیرا طوری که در سیستم علو و سفلی، مالکیت مستقل و مفرز بوده به شکلی که صاحب سفلی، مالک زمین، دیوارها و سقف خانه یا طبقه خویش بوده و صاحب علو، مالک حق تعلی بوده و در ملکیت طبقه خود که شامل سقف و دیوارهای آن است استقلال داشته است؛ ولی در زمینی که عقار بوده هیچ حقی نداشته است؛ اما در سیستم واحدهای آپارتمانی امروز، دو نوع ملکیت مستقل مفرز در خود واحد آپارتمانی و مشاع اجباری در ملکیت زمین آپارتمان مرافق آن وجود دارد و دیگر این که در نظام علو و سفلی، مالک سفلی مالک زمین محسوب می‌شود و مالک علو حق داشته است، در صورتی که به ضرر سفلی نباشد، بر بالای علو بنا نماید و ملک وی محسوب می‌شده است در حالی که در نظام واحدهای آپارتمانی امروزی، صاحب هر واحد به‌طور مشاع در اصل زمین آپارتمان نیز سهم مالکانه دارد چنان‌که اگر بر طبقات آپارتمان مطابق به استندردهای مجاز شهرداری یا شاروالی افزوده شود، هم‌چنان ملک مشاع و مشترک تمام مالکان واحدهای آن آپارتمان محسوب می‌شود.

با در نظر داشت همین تطورات عرفی و دیدگاه‌های مطرح فقهی در خصوص ماهیت فقهی رابطه مالکان علو و سفلی، در حقوق معاصر برای مالکان علو و سفلی در ساختمان‌های امروزه دو نوع ملکیت به رسمیت شناخته است به این ترتیب که هر کدام آنان در قسمت دیوارها و سقف واحد خویش حق مالکیت مستقل داشته و متباقی اجزای آن از جمله زمین تحت ساختمان، و راهرو و مرافق عامه آن به‌گونه مشاع اجباری میان اصحاب همه طبقات قرارداد به نحوی که هیچ

^{۳۲} کاسانی، بدایع الصنایع فی ترتیب الشرائع، ۶/۵.

کدام آنان مطالبه تقسیم آن‌ها را کرده نمی‌توانند.^{۳۳} در قانون مدنی افغانستان نیز قسمی که قبلاً به آن اشاره شد، قانون‌گذار نه تنها که موضوع علو سفلی را در مبحث مشاع اجباری بیان نموده است؛ بلکه فروش طبقات منازل را نیز براساس نقشه، پذیرفته است.^{۳۴}

نتیجه‌گیری

از آن‌چه بررسی گردید می‌توان به این نتایج دست یافت:
حق تعلی عبارت از حق قرار دایمی است که صاحب منزل فوقانی بر سطح منزل تحتانی دارد؛ تا از سقف منزل تحتانی استفاده نماید.

فقیهان حنفی از تعلی به عنوان یکی از انواع شش‌گانه حقوق ارتفاع یاد نموده‌اند، از این رو آنان این حق را مال تلقی ننموده؛ بلکه صرفاً یک حق مالی متعلق به عین دانسته‌اند که در صورت ویران شدن خانه علوی، خرید و فروش حق مذکور را به‌گونه مستقل مجاز ندانسته‌اند.

از میان فقیهان اسلامی، فقهای شافعی، حق تعلی را یک حق مالکیت دانسته‌اند که انتقال آن از طریق خرید و فروش و دیگر عقود به نحو مستقل جایز می‌باشد. فقیهان مالکی نیز هر چند از آن به‌عنوان حق قرار یا سکنی یاد آور شده‌اند؛ اما خرید و فروش آن و حتی فروش فضای یک ملک را نیز به نحو مستقل جایز شمرده‌اند.

با توجه به دیدگاه فقیهان حنفی، حق تعلی نمی‌تواند موضوع خرید و فروش، هبه، صلح و بدل خلع قرار گیرد و در صورت انهدام، صاحب این حق نمی‌تواند مالک سفلی را مجبور به اعاده سفلی نماید.

موضوع اختلاف نظر فقهای اسلامی در خصوص ماهیت حق تعلی مبنای شرعی و نصی نداشته؛ بلکه صرفاً یک امر اجتهادی بوده که مبنای آنرا عرف جاریه مقطعی زمانی هر دسته از آنان تشکیل می‌داده است.

در فقه معاصر موضوع سفلی و علو تغییر ماهیت یافته و از آن به‌عنوان یک حق مستقل مالکیت به رسمیت شناخته شده کما این که در حقوق معاصر نیز به همین موضوع عطف توجه شده است. در حقوق معاصر ملکیت‌های ساختمانی متشکل از ملکیت‌های مفروز و مشترک است، به این ترتیب که مالک هر طبقه در خصوص دیوارهای داخلی واحد خویش ملکیت مفروز داشته؛ ولی اصل زمین و دیگر مرافق ساختمان، میان همگان، به‌گونه جبری، ملک مشاع شمرده می‌شود.

^{۳۳} عبدالرزاق سنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید (بیروت: منشورات الحلبي الحقوقیه، ۲۰۰۰ م)، ۸/

۱۰۱۷.

^{۳۴} قانون مدنی، ماده ۱۰۵۷.

فهرست منابع

۱. ابن قدامه مقدسی، أبو محمد موفق الدین عبدالله بن احمد. المغنی. جلد ۷. الرياض: عالم الکتب، چاپ سوم، ۱۴۱۷ هـ. ق - ۱۹۹۷ م.
۲. ابن جزی، أبو القاسم محمد بن احمد بن محمد. القوانين الفقهية. بی جا: چاپ ۱، بی تا.
۳. ابن نجیم مصری، ابراهیم بن محمد. البحر الرائق شرح کنز الدقائق. بیروت: دار الکتب الإسلامی، چاپ دوم، بی تا.
۴. افتدی، علی حیدر. درر الحکام شرح مجلة الأحکام. بیروت: دارالجیل، ۱۹۹۱ م.
۵. ابو زهره، محمد. الملكية و نظرية العقد فی الفقه الإسلامی. بیروت: دار الفكر العربی، ۱۹۷۶.
۶. باشا، محمد قدری. مرشد الحیران إلى معرفة أحوال الإنسان. بولاق: مطبعة امیریه، چاپ دوم، ۱۳۰۸ هـ. ق.
۷. دسوقی، محمد بن احمد بن عرفه. حاشیة الدسوقی علی الشرح الكبير. بیروت: دار الفکر، بی تا.
۸. الزحیلی، وهبه. الفقه الإسلامی وأدلته. تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۶ هـ. ش.
۹. زیلعی، عثمان بن علی. تبیین الحقائق فی شرح کنز الدقائق مع حاشیه الشلبی. قاهره: مکتبه الامیریه، ۱۳۱۳ هـ. ق.
۱۰. سرخسی، محمد بن احمد. المبسوط. بیروت: دارالمعرفه، ۱۴۱۴ هـ. ق.
۱۱. السنهوری، عبدالرزاق. الوسيط فی شرح القانون المدني الجديد. جلد ۸. بیروت: منشورات الحلبي الحقوقیه، ۲۰۰۰ م.
۱۲. الشربینی الشافعی، شمس الدین محمد بن احمد (۱۴۱۵ هـ. ق - ۱۹۹۴ م). مغنی المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج. چاپ اول، دارالکتب العلمیه، جلد ۳.
۱۳. العثماني، محمد تقی. بحوث فی قضايا فقهية معاصرة. دمشق: دار القلم، ۱۴۳۲ هـ. ق - ۲۰۱۱ م.
۱۴. العثماني، محمد تقی. فقه البيوع. کراچی: مکتبه معارف القرآن، ۱۴۳۶ هـ. ق.
۱۵. العینی، ابو محمد محمود بن احمد. البناء شرح الهدایة. جلد ۸. بیروت: دارالکتب العلمیه، چاپ اول، ۱۴۲۰ هـ. ق.
۱۶. کاسانی، علاء الدین ابوبکر بن مسعود. بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع. جلد ۶ و ۷. بی جا: دارالکتب العلمیه، چاپ دوم، ۱۴۰۶ هـ. ق.
۱۷. لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي. الفتاوى الهندية. جلد ۴. بیروت: دارالفکر، طبع دوم، ۱۳۱۰ هـ. ق.
۱۸. محمد، حسام الدین بن موسی. يسألونك عن المعاملات المالية المعاصرة. القدس: المکتبه العلمية ودار الطيب للطباعة والنشر، چاپ اول، ۱۴۳۰ هـ. ق.

۱۹. المناوی، محمد عبد الرؤوف. التوفيق على مهمات التعاريف. بيروت: دارالفکر المعاصر، ۱۴۱۰ هـ.ق.
۲۰. النووی، ابوزکریا محی الدین. روضة الطالبین وعمدة المفتین. چاپ سوم. بیروت: المكتب الاسلامی، جلد ۴، ۱۴۱۲ هـ.ق.
۲۱. وزارة الاوقاف و الشؤون الاسلامیه، الموسوعه الفقهیه الكويتیه. کویت: بی نا، چاپ سوم ۱۴۰۴ - ۱۴۲۷ هـ.ق.
۲۲. وزارت عدلیه افغانستان (۱۳۵۵ هـ.ش). قانون مدنی افغانستان. جریده رسمی، شماره ۳۵۳.
۲۳. وزارت عدلیه افغانستان (۱۳۹۹ هـ.ش). مقررہ صدور اجازه ساختمان و جلوگیری از تخلفات ساختمانی. جریده رسمی. شماره ۱۴۰۰.
۲۴. شاروالی کابل (۱۴۰۰ هـ.ق). طرز العمل صدور اجازه ساختمان ساحات پلانی و غیر پلانی.