



٢٠١٢ - ٨٧٢٩

المملكة العربية السعودية

وزارة التعليم العالي
جامعة أم القرى

كلية الشريعة والدراسات الإسلامية
قسم الدراسات العليا الشرعية

أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي

مقارناً بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بقسم الدراسات العليا الشرعية
(تخصص : فقه)

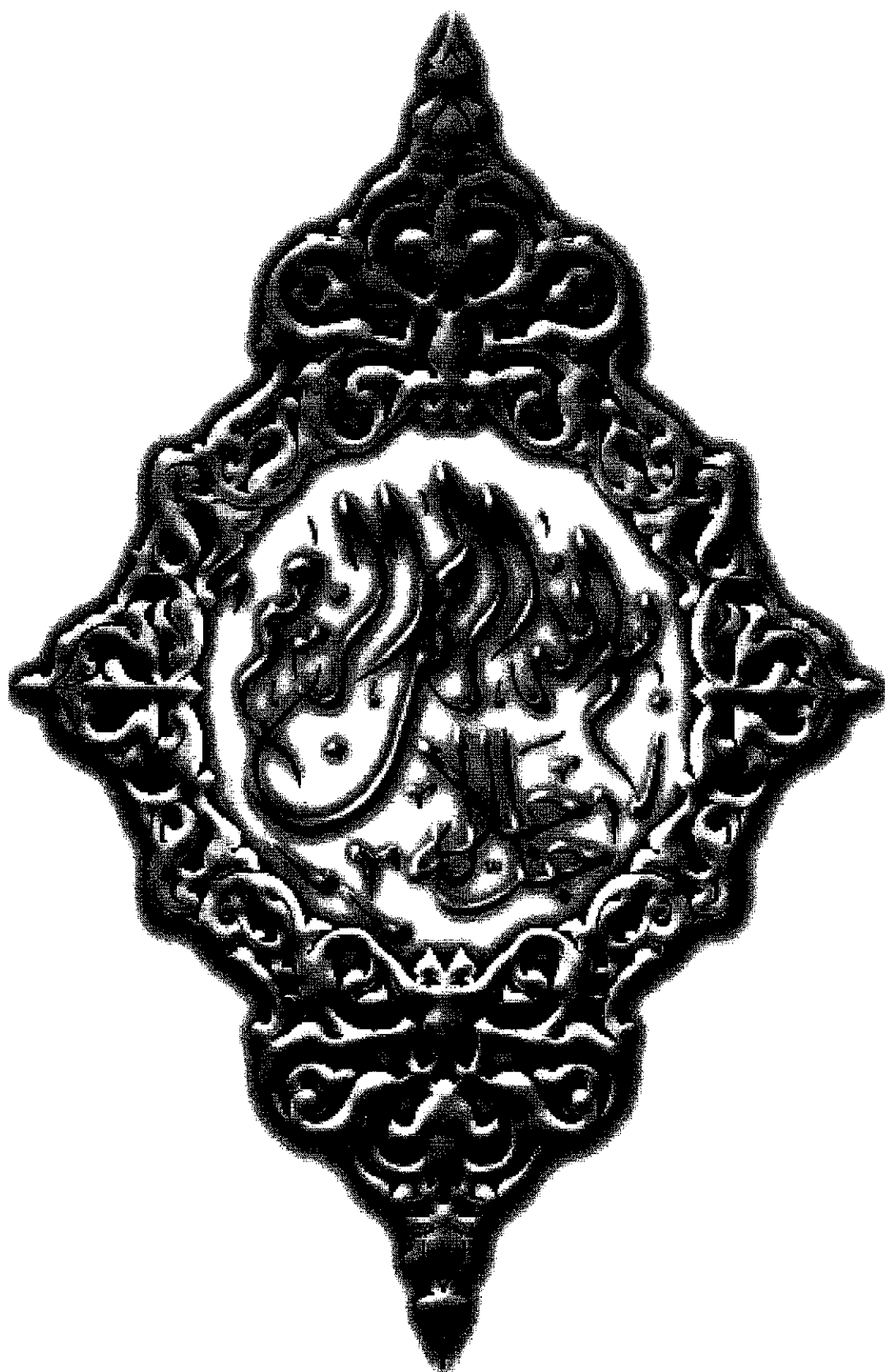
إعداد الطالب

صالح بن سليمان بن حمدا الحويص

إشراف الأستاذ الدكتور

الحسيني سليمان جواد

١٤٢٧ - ١٤٢٨ هـ



ملخص الرسالة

ينتظم عقد الحكر تحت مظلة العقود المسماة في الفقه الإسلامي، وتكشف الأطروحة أنه عقد قديم، ويعود أول كلام لأهل العلم في بعض أحكامه إلى النصف الأول من القرن الثالث الهجري، وأن حاجة الناس لاستعماله في عقارات بيت المال هي أصل مشروعيته، ثم اضطرت الأوقاف إلى استعماله لحل مشكلة الوقف الحربي، وأن الضرورة والحاجة إلى هذا العقد قد قلّت كثيراً في وقتنا المعاصر، تبعاً لاحتياج الناس إلى عقود أخرى غير الحكر.

واشتملت الأطروحة على تمهيد في حقيقة الوقف ومشروعيته وآثاره الاقتصادية والاجتماعية، ثم أربعة فصول: أولها في حقيقة الحكر ومشروعيته وتاريخه، وثانيها في أحكام التصرف بالأنقاض على الأرض المحكرة، وثالثها في انفساخ عقد الحكر، ورابعها فيما عليه العمل في المملكة العربية السعودية.

وهذه الأطروحة ثاني مؤلف فقهي في أحكام عقد الحكر، بعد رسالة العلامة محمد أبي زهرة (ت: ١٣٩٤هـ) رحمه الله، التي بلغت صفحاتها (٥٨) ورقة وله فضل السبق في التأليف في الحكر فقهاً وبلغت أطروحتي (٥٠٠) ورقة.

ومن نتائج بحثي التي توصلت إليها ما يلي:

أولاً: أن عقد الحكر عند الإطلاق ليس يباع ولا إجارة، بل عقد مستقل من عقود المعاملات المالية الإسلامية، وأن استعمال مصطلح (حكر) قد يُراد به العقد، وقد يُراد به البدل والأجرة المقررة في عقد الحكر أو غيره كالمخلو، وقد يُراد به الأرض المحكرة نفسها، أو البناء القائم عليها، والسياق هو الذي يُحدد المعنى المراد.

ثانياً: أن صورة عقد الحكر المشهورة وأحكامه العامة تتقارب في أغلب بلدان العالم الإسلامي التي استعملته، إلا ما اختلفت أحكام بعض مسائله بسبب العرف والعمل في بلد عن غيره من البلدان، وأن البلد الواحد قد يحوي أكثر من صورة في التعاقد بالتحكير.

ثالثاً: أن أكثر الأسباب لاستعمال عقد الحكر هو حل مشكلة الوقف الحربي، ولهذا ارتبط الحكر بالوقف ارتباطاً وثيقاً.

رابعاً: وجوب زيادة البدل السنوي المسمى حكراً أو أجرة عند زيادة أسعار العقارات عموماً، لا بسبب ما قام به المستحكر من إصلاحات وإنشاءات.

خامساً: إمكانية الإفادة من عقد الحكر في المعاملات المالية الأخرى، بشرط تعديل ما يُظن إفضاؤه إلى النزاع، مثل تحديد المدة.

سادساً: الإفادة من صيغ التمويل الإسلامية الحديثة في علاج مشكلة الوقف الحربي، خصوصاً التي صدر بها قرارات من مجمع الفقه الإسلامي وما شابهه، سواء في اعتماد بعض عقود الحكر المنقحة، أو في اعتماد عقود بديلة عنه.

وصلى الله على نبينا محمد والحمد لله رب العالمين.

ABSTRACT

The Hikr (Monopolization) contract is one like other contracts of the Islamic jurisprudence. This dissertation displayed that it is an old one, which began first at the first half of the third century of Al-Hijrah. Its origin and legality refers to the need of the people to use it in real states of house of funds (Bayt Al-mal), then the ministry of endowments was obliged to use it to solve problems of the ruined Waqf (endowment), and also the need for this contract is reduced at present time due to the need to other contracts other than Al-Hikr (Monobilzation) .

This thesis contained : a preface and four chapters. The preface was about the reality of endowment, its legality, its economical and social affects, and four chapters: the first chapter was about the origin of Al-Hikr, its legality and history. The second chapter was about rules of behaving towards ruins on the monopolized earth. The third chapter: was about voiding the contract of Hikr. The fourth one took the followed act in the Kingdom of Saudi Arabian towards Waqf.

This thesis is the second jurisprudential work about rules of the Hikr contract, after the thesis of the scholar Mohammad Abi ZUhra (dead at 1394 AH) – may Allah mercies him- which its pages reached (58), whereas my thesis reached (500) pages.

The most important results of this thesis were as follows:

- 1- The contract of Hikr is not a selling or renting contract, but it is an independent contract like other Islamic fiscal dealing contracts, and using the term (Hiker) may mean the contract, it also may mean consideration and fees in the contract of Hikr or in other ones as Khilo (free from), also it may points to the monopolized earth itself, or building erected over its land, so the context displays the meaning.
- 2- The famous shape of Hikr contract and its rules is nearly similar in most Islamic countries use it, except for some of its questions owing to costumes from one country to another, and it may differs at the same country.
- 3- The very important reason of using Hikr contract is to solve the problem of the ruined Waqf, for this the Hikr was related strongly with Waqf (endowment).
- 4- The annual hired value should be increased of the monopolized land when rate of real states generally increase, not against what the monopolized person made: as repairing or constructions.
- 5- The possibility of benefiting from Hikr contract in other fiscal deals, with conditioning of modifying acts lead to disputing as determining period.
- 6- Profiting from forms of the modern Islamic financing in curing the problem of the ruined Waqf, specially for those problems which decisions have been issued from the Islamic jurisprudence union and like decisions, in regarding revising of some Hikr contracts or in authorizing subsisted contracts.

Peace be upon our prophet Mohammad, and prais be to Allah the Almighty.

الإهداء

إلى مَنْ لها على بنيتها الحقُّ الأولُ في البرِّ والعطفِ وحُسنِ الصحبةِ . .

إلى المرأةِ العِصاميةِ في عِراكِ الحياةِ وكِبْدِها: والدتي الكريمة - رحمك المولى تعالى - وقد
استوى زرعُك، وأبغ غرسُك . .

إلى سيدي الوالد الكريم - طيب الله ثراك - إحدى ثمار ما غرست وكدحت واكتسبت .

أسألُ اللهَ الرحمنَ المنانَ أنْ يجعلَ منازلَكمَا عندَه في النُّزُلِ الأعلى، وأنْ يُديمَ لنا التوفيقَ
لبرِّكمَا، وأنْ يعفو عن تقصيرنا تجاهكمَا في حياتكمَا وبعد مماتكمَا .

إلى زوجتي الحبيبة، أم محمد، التي فهمت رسالة الأسرة المسلمة في الحياة عطاءً ووفاءً؛
فأسهمت في نشأتها واستقرارها بأحسن ما حباها الله تعالى من الرأي الأصيل والحكمة
واحتملت عني جُلَّ مؤونة تربية ستة أولاد؛ بهمةٍ وتضحية وسعادة؛ فانصرفت إلى
أطروحتي وأفرغت في إنجازها وسعي، حتى أتم الله النعمة، وتحقق المراد!

والحمد لله رب العالمين

شكره وثناءه عليه

يُطِيبُ لي - بعد حمدِ الله تعالى وشُكْرِه وثناءِ عليه - أوَّلاً وآخرًا - على إتمام هذا البحث، والتوفيقِ في إنجازهِ - أن أُرْفَأَ أسمى آياتِ الشكر والتقديرِ إلى كلِّ من ساعدني على إتمامهِ من النواحي العلميَّةِ وغيرِها، وهم كَثُرٌ؛ عرفاناً بالجميل - وهو من الآداب الشرعيَّةِ - فلَهُم من الله الأجرُ والثواب، وأُخِصُّ منهم:

١ - حكومتنا المباركةَ الداعمةَ للتعليمِ الشرعي، والمعنيةَ به أيما عناية، ممثلةً بجامعتنا أم القرى التي تخرَّجتُ منها قبلُ في مرحلتي (البكالوريوس) و(الماجستير) وخصوصاً كليةَ الشريعة والدراسات الإسلامية، وقسم القضاء فيها.

٢ - الأمانة العامة للأوقاف الكويتية على ما يبذلونهُ من نشر علميٍّ رائد، ومنه كشافاتُ أدبياتِ الأوقاف (٨ مجلدات) التي استفدتُ منها كثيراً. فضلاً عن إحيائهم شريعةَ الوقف بصورة حضاريةٍ معاصرة.

٣ - معالي الدكتور الشيخ صالح بن عبدالله بن حميدٍ - رئيسِ مجلس الشورى - حالياً - مرشدي الأكاديمي في هذا البحث عند تسجيله. وقد تَبَهَّني على بعض الملاحظات في خطَّة الرسالة.

٤ - فضيلة الأستاذ الدكتور الشيخ الحسيني سليمان جاد، الفقيه المحقق، والأصوليِّ البارِع، مُشرفي على الرسالة؛ وقد سَعِدْتُ كثيراً بالتلمذة عليه، والتأثُّر بأخلاقه النبيلة والإفادَةِ من تنقيداته الدقيقة، التي غمَّرتُ مباحثَ الرسالة كُلِّها بالنكات والفوائد العلميَّة. وإلى فضيلة أ. د. عبدالله الغطيم، مشرفي السابق.

ومن أصحاب الفضيلة القضاة أو المنتسبين إلى القضاء:

١ - فضيلة الشيخ عبدالله بن عقيل - رئيس الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى - سابقاً، الفقيه المدقق، وقد قرأت عليه مطلب (الصُّبرة) ونقدَهُ لي، أمتعَ اللهُ به ونَفَع.

٢- فضيلة وكيل وزارة العدل الشيخ عبدالله بن مُحَمَّدٍ اليحيى، وقد زوَّدني بخطابٍ متعلِّقٍ ببحثي إلى بعض الجهات العدليَّة؛ للاطلاع على سِجِلات المحاكم وكتابات العدل وتسهيل المهمة بما يناسبُ البحث.

٣- معالي الشيخ الدكتور عبدالملك بن عبدالله بن دُهَيْش، رئيس المحكمة الكبرى وعضو مجلس الأوقاف بمكة المكرمة سابقاً، فقد فتح لي (سِجِلاته) المتنوعة الزاخرة، وأذن لي بالإفادة من محتوياتها، وقابلته عدَّة مقابلات، فكان يلقاني برحابة صدره، وشهامة طبعه؛ وزوَّدني بإفادة كتابيَّة في بيان المعمول به في محكمة مكة المكرمة بخصوص الحكورات من معاليه، كانت ذات أهمية كبيرة لبحثي.

٤- فضيلة الشيخ سليمان بن عبدالله العمرو - رئيس المحكمة الكبرى الشرعية بمكة المكرمة، ثم القاضي المتقاعد بمحكمة التمييز بالمنطقة الغربية، فقد شجَّعني على تسجيل خطة هذا البحث، وأعانني في الاطلاع على بعض سِجِلات المحكمة.

وقابلت فضيلته مقابلات كثيرة؛ كان يلقاني فيها بوجه مُتهلِّل، ونفسٍ طيِّبة، وصَدْرٍ رَحِيب. وزوَّدني بإفادة كتابيَّة بخصوص الحِكر ذات أهمية لبحثي.

٥- فضيلة الشيخ مُحَمَّدُ الطيب اليوسف، القاضي بالمحكمة الشرعية الكبرى بالطائف سابقاً، وقد فتح فضيلته مكتبته العامرة، وبعض (سِجِله) القضائي، وزوَّدني بإفادة كتابيَّة أفدت في بحثي منها.

٦- فضيلة رئيس المحاكم بمنطقة المدينة المنورة الدكتور صالح بن عبدالرحمن المحميد، الذي أتاح لي الاطلاع على بعض الصُّكوك التي أذنت لي محكمته الموقرة بالاطلاع عليها، وزوَّدني بإفادة كتابيَّة أيضاً.

٧- فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة الشيخ منصور الراشد، وقد أطلعني على بعض الصُّكوك التي أذنت لي محكمته الموقرة بالاطلاع عليها.

٨- فضيلة رئيس المحكمة العامَّة بمحافظة عنيزة سابقاً، والقاضي بمحكمة التمييز بالمنطقة الوسطى حالياً، الشيخ إبراهيم بن علي الضالع، وقد زوَّدني بإفادة كتابيَّة عن (الصُّرة) في منطقة القصيم.

٩- فضيلة رئيس المحكمة العامة بالجبل الشيخ الدكتور رياض بن عبداللطيف المهديب، وقد زودني بإفادتين كتابيتين للبحث.

١٠- فضيلة الشيخ عبدالعزيز بن حنّس الزهراني رئيس كتابة عدل الأولى بمكة سابقاً، وفضيلة الشيخ موسى التّهمريّ الرئيس المكلف سابقاً -رحمه الله تعالى- والشيخ أحمد القرعاويّ رئيس قسم السجلات بكتابة عدل الأولى بمكة، والأخ الفاضل غازي الصبحي، الموظف فيها، وفضيلة رئيس كتابة عدل الأولى بالمدينة المنورة حالياً الشيخ فايز الزاجم... فقد تكرموا بإطلاعي على السجلات المحفوظة لديهم.

ومن لهم الفضل في دعم هذا البحث أيضاً :

١١- فضيلة مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمحافظة الأحساء الشيخ الفقيه محمد بن عبدالرحمن السماعيل، وقد زودني بإفادتين كتابيتين وبعض الصكوك الشرعية التي تتعلق بمصطلح (العرق) و(الدّفن) و(الصبرة) في تلك المحافظة.

١٢- فضيلة الشيخ الفقيه محمد العثمان القاضي، أمين المكتبة الصالحية بمحافظة عنيزة، وقد زودني بإفادتين كتابيتين، وقابلته مقابلات عديدة لتجلية موضوع (الصبرة) بمنطقة القصيم.

١٣- معالي الأستاذ الدكتور محمد عدنان البخيت، رئيس لجنة تاريخ الشام بالجامعة الأردنية، وقد زودني ببعض عقود الحكر من محكمة القدس الشرعية؛ المحفوظة صورة من سجلاتها في قسم المخطوطات بالجامعة المذكورة.

١٤- سعادة ناظر وقف آل غالب الشريف سيف الدين بن فيصل آل غالب، فقد أطلعني على وثائق متنوعة متعلقة بالحكر.

١٥- فضيلة الشيخ المحامي الشريف نواف بن عبد المطلب آل غالب، وقد زودني ببعض الوثائق المهمة المتعلقة بالحكر.

١٦- سعادة ناظر أوقاف السيد محمد بن علي السنوسي - رحمه الله - الشريف فخري صفي الدين السنوسي، وقد زودني بوثائق تتعلق بالحكر.

١٧- فضيلة الشيخ نور الدين جان، رئيس الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي التركيبي، والمستشار الشرعي لبنك تركيا للمشاركة بإستانبول؛ حيث زودني ببعض المصادر القديمة والحديثة، المؤلفة باللغة العثمانية والتركية الحديثة، بعد ترجمة ما يتعلق بالحكر إلى اللغة العربية.

١٨- فضيلة الشيخ خالد بن سليمان الحويش - شقيقي - القاضي بديوان المظالم فقد كان يشجعي في بحثي هذا، وبذل ما بوسعه في سبيل حصولي على معلومات مهمة من مصادر عديدة.

والدعاء مرفوع، والثناء موصول لكل من أسدى إلي ما يُفيد بحثي هذا.

منوهاً ثانيةً بأصحاب الفضيلة الذين زودوني بإفادات كتابية، ممن تقدمت أسماؤهم وغيرهم، وقد ألحقت إفاداتهم، في موضعها بملحق الوثائق.

هذا وقد بذلت في كتابة هذه الأطروحة العلمية غاية جهدي وقصوى طاقتي؛ رغبةً في المعرفة والعلم، محاولاً الإحاطة بأحكام الحكورات ماضيها وحاضرها، إسهاماً في الوصول إلى الغاية في العالق منها، وتقديم مقترحات جديدة للإفادة من أحكام هذا الضرب من العقود التي أدت وظيفتها في نظامنا الاقتصادي قروناً متعددة!

فإذا كنت قد وفيت بمتطلبات البحث، وحققت أهدافه؛ فهو توفيق المولى تبارك وتعالى وحسن تدبيره، وإن كانت الأخرى؛ فأستغفر الله وأتوب إليه مما هفا به الجنان أو زلّ به القلم! فما أنا إلا طالب علم هدّف إلى الحقيقة، واجتهد في الوصول إليها، والتوفيق من الله تعالى ﴿ وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ ﴾ [يوسف: ٧٦].

وأختتم بالحمد لله والثناء عليه بتوفيقه وإحسانه وإنعامه، النعم التي لا تُعد ولا تُحصى، وصلى الله وسلّم وبارك على سيدنا مُحَمَّدٍ وآله وصحبه.

تمت في الحرم الشريف مقابل الكعبة المشرفة، ضحوة يوم الخميس (٩/١١/١٤٢٧هـ).

الطالب

صالح بن سليمان الحويش

مَقَامُ الْعِلْمِ وَالْعَمَلِ

أحمدُكَ يا من أتممتَ علينا النعمةَ، ورضيتَ لنا الإسلامَ ديناً، ونزّهتَهُ عن الحرج والإعناتِ وأبعدتَهُ عن العُسْرِ والإجْهادِ. سبحانَكَ! أنتَ اللطيفُ بعبادِكَ، وإِنَّكَ أنتَ الرؤوفُ الرحيمُ. وأصلي وأسلمُ على سيدنا مُحَمَّدٍ الذي ابتعثتَهُ رحمةً للعالمين، أخرجتَهُم به من الظلماتِ إلى النورِ، بعدما كانوا يعمهون في ظلماتِ الضلالةِ، وشِقْوَةِ الكُفْرِ والجهالةِ وحفظتَ به مصالحَهُم في الآخرةِ والأولى.

ورضِيَ اللهُ عن آلِ بيتِ رسولِ اللهِ، وعن المهاجرين والأنصارِ، والذين اتبعوهم بإحسانٍ؛ فلقد جاهدوا في نصرةِ الإسلامِ حقَّ الجهادِ، واجتهدوا في فهمِ أحكامِهِ، وحسُنَ تطبيقِهِ، على اختلافِ أزمنةِ الناسِ وبلدانِهِم، وجنسياتِهِم ومنازِعِهِم؛ أصدقُ الاجتهادِ^(١). أمّا بعد: فإنَّ الفِقهَ ثَمرةَ العلومِ الشرعيّةِ، وواسطةَ عِقْدِها، وعليه مدارُها؛ فيه تتعرّفُ إلى أحكامِ الشرعِ المُنيفِ، ونقفُ على حِكْمِهِ ومقاصدِهِ وأسرارِهِ؛ لنسلِكَ على أنوارهِ طريقَ الهدى في هذه الحياةِ الدنيا، ونفوزَ بجناتِ النعيمِ في الحياةِ الخالدةِ الأخرى.

وإنَّ اجتهادَ علمائنا الكبارِ في فقهِ المعاملاتِ الماليّةِ في الشريعةِ الإسلاميّةِ، الذي أودَعُوهُ في مدوّناتِهِم؛ يُعدُّ من أعظمِ الثرواتِ الحَقوقيّةِ الموجودةِ على الإطلاقِ؛ وهي بحرٌ لا ساحلَ له، وقد اشتملتِ على عقودٍ مُتَّوَعَةٍ موضحَةٍ مُكوّناتِها وشروطِها وأركانِها.

بيدَ أنَّ مِنَ العقودِ ما لم يُفصّلِ في بيانِ مكوّناتِهِ، وشروطِهِ، وأركانِهِ، وأحكامِهِ؛ تأصيلاً وتكييفاً، وتفريعاً، ولم يُدرسَ دراسةً مُتخصّصةً وافيةً بوجهِ عامٍ، لعدمِ قيامِ الدواعي لذلكِ أو اكتفاءً بالتعاملِ التطبيقيِّ العمليِّ في بعضِ الأحيان!

وعَقْدُ الحِكرِ من تلكِ العقودِ التي ظلَّتْ بمنأى عن استيفاءِ أحكامِها، وشمولِ الكلامِ على مباحثِها ومفرداتِها.

فاستخرتُ اللهُ تعالى، وسألتهُ أن يجعلَ لي نصيباً من دراسةِ هذا العَقْدِ دراسةً فقهيةً مُؤصّلةً، مع المقارنةِ بما جرى عليه العملُ في المملكةِ العربيّةِ السعوديّةِ؛ لتُصبحَ الدراسةُ النظريةُ مقرونةً بالواقعِ، مرتبطةً به.

(١) من خطبةِ أستاذنا العلامةِ الدكتورِ أحمدِ فهمي أبو سنة - طيب اللهُ ثراه - لكتابهِ: العرفُ والعادة (ص: ٤) بتصرف.

تحديد موضوع البحث، ودواعي اختياره:

عنوان هذا البحث:

«أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارناً بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية».

فهو يبحث في جانبين، وينقسم إليهما.

الأول: بيان مكونات هذا العقد، وتأصيله، وتاريخه، وأهم الأحكام الفقهية المتعلقة به.

الثاني: بيان ما عليه العمل القضائي، وتعامل الناس بالحكورات، في المملكة العربية

السعودية؛ فهو جانب تطبيقي عملي.

- ولقد كان من دواعي اختيار هذا الموضوع ما يأتي:

أولاً: ندرة الكلام في الحكر؛ مجموعاً، ومفرقاً في كتب الفقه القديمة والمعاصرة.

ثانياً: ابتلاء الناس به؛ استعمالاً، وحكماً، وإفتاء.

ثالثاً: كثرة العقارات المحكرة في العالم الإسلامي حالياً، ومنها حكورات مكة المكرمة

والمدينة المنورة.

رابعاً: حاجة بعض القضاة والباحثين، وجهات الوقف المرتبطة بالحكر؛ إلى كتاب يُحرر

مسائله، ويوضح غوامضه، ويبين أهم أحكامه، مع الموازنة بعرف الناس وعمل القضاة في

المملكة العربية السعودية، وهذا الذي حاول الباحث تجليته في هذه الأطروحة.

خامساً: التعمق في دراسة هذا العقد؛ تاريخياً، وفقهياً، وواقعياً.

سادساً: الاطلاع على جهود الفقهاء والعلماء القليلة في الكلام على هذا العقد، وبيان

مدى إسهامهم في استخدام الحكر في المعاملات المالية، وعلى رأسها الأوقاف.

-الدراساتُ السابقةُ:

عقد الحكر من عقود المعاملات التي أوجدتها حاجةُ الناس إليها، والحاجةُ أصلٌ في تشريع العقود بوجهٍ عام.

وحين كثرت الحاجة إلى الحكر؛ تناولَ أحكامه بعضُ العلماء في مواضعٍ مُتفرقةٍ من مؤلفاتهم؛ منهم شيخُ الإسلام ابنُ تيمية (ت: ٧٢٨هـ) والعلامةُ المحققُ عمدةُ الحنفية ابنُ عابدين (ت: ١٢٥٢هـ) رحمهما الله تعالى، لكنني لم أفُ على من أفردَه ببحثٍ فقهيٍّ مُفردٍ. ثم بدأ تناولُ بعضِ العلماءِ والباحثين أحكامَ الحكرات في بابٍ واحدٍ من مدوناتهم، وسأذكرُ ما وَقَفْتُ عليه من ذلك؛ مراعيًا فيه الترتيبَ الزمني:

١- العلامةُ الشيخُ عمرُ حلمي أفندي^(١) (ت: ١٣٠٧هـ) - رحمه الله تعالى - في كتاب (إتحاف الأخلاف في أحكام الأوقاف) فقد خَصَّصَ البابَ الثامنَ منه للحكر، وذكرَ فيه إحدى عشرة مادةً تتناولُ بعضَ مسائله.

٢- العلامةُ مُحَمَّدُ قَدري باشا وزيرُ العدلِ بمصر (ت: ١٣٠٦هـ) - رحمه الله تعالى - في كتاب (قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف)^(٢) وذكرَ مؤلفُهُ في الفصل الرابع إحدى عشرة مادةً في الحكر أيضاً، وامتازَ بذكرِ مصدرٍ كلِّ مادةٍ من كُتُب المذهب الحنفيِّ.

٣- عزيزُ خانكي بك (ت: ١٣٧٥هـ) في كتاب (قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف)^(٣) وخصَّ البابَ التاسعَ للحكر (ص: ١١٨ - ١٢٧) وذكرَ في مقدِّمة كتابه أن مصدرَهُ هو المحاكمُ

(١) من الأعمال التي تولاهَا: رئاسة تحرير مجلة الأحكام العدلية، ورئيس محكمة التمييز في الدولة العثمانية وعمل في دار الفتوى مُدَّةً طويلة، وفي مفتشية مستشارية محكمة التفتيش، وفي مأمورية الشرع في الصكوك العمومية. انظر: مقدمة كتابه: إتحاف الأخلاف (ص: ١٣) وعربُهُ عن اللغة العثمانية إلى اللغة العربية الشيخ مُحَمَّدُ كاملُ العزِّي الحلي، وطبع في مطبعة البهاء في حلب. وانظر ترجمة المؤلف في: هدية العارفين لإسماعيل باشا (١: ٨٠٢) معجم المؤلفين لعمر كحالة (٧: ٢٨٣).

(٢) طبع الكتاب بمطبعة بولاق (١٣١٣هـ) وقد تولى المؤلفُ وزارةَ المعارف، ووزارة العدل بمصر، وترجمة المؤلف سترُد في (ص: ٤١).

(٣) طبع الكتاب في مطبعة الأخبار (١٩٠٨م) والمؤلف مؤرخ ومحامي أمام محكمة الاستئناف الأهلية بمصر وأصله حلي من طائفة الأرمن الكاثوليك، وله أثرٌ واضحٌ في إنشاء نقابة المحامين بمصر. انظر: الأعلام للزركلي (٤: ٢٣٠).

الشرعية بواسطة الأحكام الشرعية المنشورة في مجلة الأحكام الشرعية من سنة (١٩٠٠م) إلى سنة (١٩٠٧م) والأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف الأهلية (١٨٨٤م - ١٩٠٨م) بواسطة دفتر الخلاصات والأحكام، وأخيراً الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف المختلطة، بواسطة مجلتها. والكتاب عموماً مسبوكة العبارة على طريقة الحقوقيين.

٤- العلامة عليّ حيدر أفندي (ت: ١٣٥٤هـ) - رحمه الله تعالى - في كتاب (ترتيب الصنوف في أحكام الوقوف) ^(١) وذكر الحكر في الفصل الثالث والثلاثين، والرابع والثلاثين، في ثمان وثلاثين مادة.

٥- العلامة أحمد إبراهيم بك (ت: ١٣٦٤هـ) - رحمه الله تعالى - في بحث سماء (التزام التبرعات) ^(٢) وذكر بعض مسائل الحكر (ص: ٩٩١ - ١٠٠١) وقد استفدت مما كتبه المؤلف، ونقلت عنه في بحثي.

٦- ألف عالم القانون المدني الدكتور عبد الرزاق السنهوري (ت: ١٣٩١هـ) - رحمه الله تعالى - كتاب (الوسيط في شرح القانون المدني) وذكر الحكر ^(٣)، ومجموع مواد الحكر فيه إحدى وعشرون مادة.

وقد ذكر المؤلف أن حق الحكر مأخوذ من الشريعة الإسلامية، وأن التقنين المدني الجديد قد اقتصر على أحكام الشريعة في الحكر؛ على الوجه الذي قرره القضاء في مصر ^(٤) وقد أفدت من الكتاب المذكور، وخصوصاً عند إعداد خطة رسالتي إلى قسم الدراسات العليا لاعتمادها.

(١) طبع الجزء الأول معرباً عن اللغة العثمانية في مطبعة بغداد سنة (١٩٥٠م) بتحقيق المحامي أكرم عبد الجبار والحاكم محمد أحمد العمر، وما يتعلق بالحكر؛ ففي الجزء الثاني، لم يترجم ولم يطبع بعد، ولهذا تُرجم لي وأرسل من تركيا بإشراف الشيخ نور الدين جان، رئيس الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي التركي، وقد تولى علي حيدر رئاسة محكمة التمييز بإستانبول، ثم عين أمين الفتوى، ثم وزيراً للعدل. وترجمته المفصلة سترد في (ص: ٤١).

(٢) نُشر البحث في مجلة القانون والاقتصاد المصرية في عدة أعداد، وما يتعلق بالحكر نُشر في العدد السابع (رجب ١٣٥٢هـ).

(٣) انظر (٦: ١٤٤١-١٤٩٦) واشتمل على المواد من (٧٩٧) إلى (٨١٨) وسترد ترجمة المؤلف في (ص: ١٦٠).

(٤) انظر: الوسيط (٦: ١٤٤١).

أما الدراسات العلمية التي أفردت الحِكرَ بالبحث؛ فهي كالتالي حسب ظهورها الزمني:-

١- الحِكرُ وتقديرُهُ، مُحَمَّد شفيق باشا^(١) طبع الكتاب بمطبعة مصر سنة (١٣٤٤هـ) وعددُ صفحاته (٤٦) صفحةً من القِطَعِ الصغير، وقد اعتمد المؤلفُ على كتاب قانونِ العدلِ والإنصافِ لقدريِّ باشا في أكثرِ مباحثه، وذكر في مقدمة كتابه الخلافَ القضائيَّ بمصر في مسألتَي تقديرِ حكرٍ (أجر) الأعيانِ الموقوفة، وقيمة استبدالها وخُلصَ في نهايةِ بحثه إلى أنَّ الحِكرَ السنويَّ يجب أن يكون (٥٪) من تقدير ثمن الأرض المحكَّرة فيما لو بيعت، وأن قيمة الأرض المحكَّرة عند الاستبدال لا تقلُّ عن عشرين ضعفاً لقيمة الحِكرِ السنويِّ مُصقَّعاً^(٢) وأكثرُ كلامه في تحكير الأراضي الزراعية، وضرب أمثلةً من الواقع الذي عايشه في مصر في زمنه. وقد أثنى الأستاذُ محبُّ الدين الخطيبُ (ت: ١٣٨٩هـ) -رحمه الله تعالى- على الكتاب بعد صدوره^(٣).

ولعلَّ مُحَمَّد شفيق باشا أولُ من صنَّفَ بحثاً مفرداً في الحِكرِ، بيدَ أنَّ كتابه خِلوٌ من التأصيلِ والدراسةِ الفقهية، وغالبُه نصوصٌ منقولة.

٢- الحِكرُ، مُحَمَّد أبو زُهرة (ت: ١٣٩٤هـ) -رحمه الله تعالى- العلامةُ المتفننُ صاحبُ التصانيفِ العديدة في العلوم الشرعية^(٤). نُشرت بحته مجلة القانون والاقتصاد، العددُ الخامسُ والسادس، ربيعُ الأوَّلِ وربيعُ الثاني (١٣٥٩هـ). وعددُ صفحاته (٥٨) صفحةً من القطع المعتاد. وأكد البحثُ على ثلاث مسائل:

-الأولى: تأصيلُ الحِكرِ فقهاً من جهة حقيقته وشروطه وأسبابه.

-والثانية: الأجرة في الحِكرِ، وحُكمُ زيادتها عند زيادة الأجر.

(١) لم أف له على ترجمة مفردة، وفي مقدمة كتابه، وفي مجلة الزهراء (٢: ٥٧٩) ذكر أنه شغل مناصب عديدة منها: عضو مجلس الشيوخ، ووكيل وزارة الأوقاف المصرية، ووزير الزراعة والأشغال العمومية.
(٢) انظر: (ص: ٤٥) من الكتاب المذكور، وانظر معنى الكلمة في مصطلحات الكتاب، رقم (٦).
(٣) انظر: مجلة الزهراء (٢: ٥٧٩-٥٨١).
(٤) انظر ترجمته (ص: ٤١) من هذه الأطروحة.

-والثالثة: تقدير قيمة الأرض المحكرة عند بيعها للاستبدال.

وذكر الشيخ أبو زهرة في المقدمة أن سبب تأليفه هذا الكتاب؛ هو التضارب الواقع بين أحكام القضاة، وفتاوى المفتين. وقد نقل المؤلف عن بعض العلماء السابقين نقولاً كثيرة بخصوص الحكر، مُبدياً رأيه في كل مسألة، وناقداً الآراء المختلفة نقد الصيرفي للنقود؛ بشجاعة أدبية، وتحرراً من الجمود والتقليد.

وفي الجملة؛ فبحث شيخ مشايخنا هو العمدة، وله فضل السبق في دراسة الحكر الدراسة الفقهية، وهو الذي شجعتني على أن أعمق في هذا العقد، وأنقر عنه تنقيراً، وقد رأيتُ خلاف ما رأى فضيلته في بعض الأقوال والآراء، كما سيأتي في موضعه من الأطروحة.

٣- الحكورات، إعداد اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد بالرياض. وقد نُشر هذا البحث في مجلة البحوث الإسلامية، العدد (١٦) في (١٤٠٦هـ). وعدد صفحاته (٩١) صفحة.

بدأ البحث بذكر سبب تأليفه؛ وأنه صُنّف بناءً على قرار مجلس هيئة كبار العلماء في دورته السابعة عشرة، المنعقدة بمدينة الرياض، في شهر رجب عام (١٤٠١هـ) القاضي بإعداد بحث في الحكورات القديمة، التي لم تعد أجورها تتناسب مع مستوى أجور العقارات في الوقت الحاضر.

وقد بنى المجلس قراره هذا على ما رفعه إليه معالي وزير الحج والأوقاف بطلب النظر في ذلك. وفي المقدمة أيضاً بيان أن البحث مقتصر على تمهيد، ونقول عن بعض فقهاء الإسلام في الموضوع، وعلى خلاصة موجزة لأهم ما جاء في تلك النقول.

وملاحظاتي على البحث ما يأتي:

أولاً: خلّو البحث من المقدمات المهمة، كتعريف الحكر، وشروط صحته. ثانياً: بدأ البحث بنقل مطوّل عن العلامة ابن القيم -رحمه الله- في تغيير الفتوى واختلافها بحسب تغيير الأزمنة والأمكنة والأحوال والنيات والعوائد^(١) (ص: ١٣-٢٢) وهو

(١) انظر: إعلام الموقعين لابن القيم (٣: ١) الطبعة المنيرية.

استطراداً ليس في صلب البحث، ومثله ما تلاه من نقل عن ابن القيم أيضاً في سدّ الذرائع^(١) (ص: ٢٣-٢٦) وكذلك مسألة الشرط العرفي كاللفظي^(٢) (ص: ٢٧-٣٤).

ثم انتقل البحث إلى المسألة الأولى؛ في مدّة الإجارة، وفيها استطراد واضح بكثرة النقول عن المذاهب الفقهية الأربعة؛ فاستغرق ذلك من الصفحة (٣٦) إلى الصفحة (٨٣) ثم أعقبه برسالة سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم آل الشيخ بعدد (٦، ٧) في (١٠/١١/١٣٧٥هـ)^(٣) وموضوعها في حكم استبدال الوقف، وفيه حكراً عند نزع الملكية للمصلحة العامة، ولا تتضمن الكلام على المدّة في الإجارة! فإيراد كلام سماحة الشيخ هنا فيه نظر. وكذلك الرسالة التالية من سماحته أيضاً، وموضوعها في (صبرة) مدينة عنيزة بالقصيم وكيفية توثيق الصبرة المثبتة في الصكوك عند نقل الملكية! ثم أعقبه بقرار مجلس القضاء الأعلى بعدد (٥٧) في (١٥/٢/١٣٩٦هـ) المتعلق بحلّ بعض مشاكل الأراضي المصبرة في عنيزة^(٤).

ثم انتقل إلى المسألة الثانية، وهي الزيادة في الأجرة أثناء المدّة^(٥): واستغرق ذلك من الصفحة (٨٨) إلى الصفحة (١٠١) وكلها نقول عن بعض الفقهاء، مع أن الحكر في أصله مُطلق من المدّة، وأكثر النقول التي ذكرت في زيادة الأجرة أثناء المدّة، وبعضها ينطبق على مسألة زيادة الأجرة في الحكر المطلق عن المدّة.

وخلصت اللجنة بقولها: «... إن لكل قضية من قضايا الحكورات ظروفها وملابساتها، وإنما تختلف باختلاف الأزمنة والأمكنة والأحوال والأشخاص والنيات والعوائد؛ فيعود النظر فيها إلى الحاكم الشرعي؛ ليحقق ما تقتضيه المصلحة التي قصدتها الواقف، وينسّد باب التلاعب في ذلك»^(٦) وهي ملاحظة ولفتة علمية مهمة تناولتها بالبحث في هذه الأطروحة.

(١) انظر: إعلام الموقعين (٣: ١١٩).

(٢) المصدر السابق (٢: ٣٢٣).

(٣) انظر: الحكورات (ص: ٨٣-٨٥) وقد نُشرت هذه الرسالة في فتاوى ورسائل الشيخ ابن إبراهيم

(٩: ١٢٣-١٢٨).

(٤) الحكورات (ص: ٨٦-٨٧-٨٨).

(٥) المصدر السابق (ص: ٨٨ فما بعد).

(٦) المصدر السابق (ص: ١٠١).

ثم تكرر العنوان السابق! وهو: المسألة الثانية: الزيادة في الأجرة أثناء المدّة^(١). وذكر بعده رأي الحنفية، والشيخ محمد عليش من المالكية، ورأي أكثر الشافعية في المسألة المبحوثة.

ثم رأت اللجنة في آخر صفحة من البحث^(٢) إلى القول بعدم لزوم زيادة الأجرة؛ لما يترتب عليه من مفسد تتنافى مع قصد الواقف، وسدًا لباب الفساد، وأن استمرار العقود بعد نزع الملكية للمصلحة العامة، وما فيه من ضرر؛ يمكن معالجته بالمخرج الذي ذكره سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - وقرار الهيئة القضائية^(٣).

٤- الحكر، الدكتور محمد سليمان الأشقر. نشرته الموسوعة الفقهية الكويتية^(٤) الصادرة عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية (١٨: ٥٣-٦٤).

وقد عرف المؤلف الحكر في اللغة والاصطلاح الفقهي، ثم ذكر الألفاظ ذات الصلة، ثم ذكر مسألة حكم الإجارة الطويلة في الأوقاف، ثم مسألة امتناع الإجارة الطويلة في الوقف إذا اشترط الواقف ذلك، وهاتان المسألتان خارج موضوع الحكر، ثم ذكر بعض مسائل الحكر. وفي الجملة فالبحث مناسب للموسوعات الفقهية العامة؛ التي يقصد بها التعريف بالمصطلح، وذكر بعض أهم أحكامه باختصار.

٥- عقد الحكر والآثار المترتبة على زوال الأنقاض فيه، صالح بن سليمان الخويس صاحب هذه الأطروحة^(٥).

(١) انظر: الحكورات (ص: ١٠١).

(٢) المصدر السابق (ص: ١٠٢).

(٣) انظر: قرار الهيئة القضائية العليا في عدد (٥٧) في (١٥/٢/١٣٩٦هـ) في ملحق الوثائق (٤) وقد تضمن القرار ما قرره سماحة الشيخ ابن إبراهيم. ويتعلق القراران بالعقار المصبر في حال نزع الملكية للمصلحة العامة.

(٤) لا تنشر الموسوعة أسماء الباحثين عادة؛ لكن وقفت على اسم الباحث المذكور في مقدمة تحقيقه للمجموع في المناقلة والاستبدال بالأوقاف (ص: ٩-١٠) وقد نشرته وزارة الأوقاف الكويتية، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) وقد تشرفت بزيارة لفضيلته في رحلة علمية إلى الأردن سنة (١٤٢٥هـ).

(٥) وأصل بحثي هذا مقدم في مادة (قضايا فقهية معاصرة) التي كان يدرّسها معالي الشيخ الدكتور صالح ابن حميد - رئيس مجلس الشورى حالياً - ضمن متطلبات الدراسة بالسنة المنهجية للدكتوراه سنة (١٤٢٢هـ) ثم طلب فضيلة الدكتور عبد المحسن بن عبد الله آل الشيخ - أمين اللجنة العليا للإشراف على مؤتمر الأوقاف

ومن خلال بحثي المذكور وجدتُ مسائلَ الحِكرِ تحتاجُ إلى مزيدِ بحثٍ وتحريٍ وإعادةِ نظرٍ واستقراءٍ للعرْفِ بين الناسِ وعملِ القضاةِ. وهذا من أسبابِ تسجيلي هذه الأطروحةَ للدكتوراهِ. وهناك كتاباتٌ أخرى في الحكوراتِ مما يُمكن إدخالها تحت مصطلح (ورقة عمل) منها:

١- بحثٌ مُختصراً في الحُكُورَاتِ، من إعدادِ الشيخِ عبدالرحمنِ بنِ مُحَمَّدِ البديعِ، وعددُ صفحاته (٢٥) ورقة، ومطبوعٌ على ورق (A4) وعلى إحدى الأوراقِ في الداخل ما يدلُّ على أن تاريخَ التأليفِ في (٣/١/١٤٢١هـ).

٢- أحكامُ الأوقافِ التي جرى تحكيُّرها، للدكتور القاضي: ناصرِ بنِ إبراهيمِ المحيِّميد. ورقة عمل نُشرت ضمنَ بحوثِ مؤتمرِ الأوقافِ الأوَّلِ في المملكةِ العربيَّةِ السُّعُودِيَّةِ^(١) المنعقدِ بمكة المكرمةِ في (شعبان ١٤٢٢هـ).

٣- فكرةٌ عن الحِكرِ وعلاقتهِ بالوقفِ، من إعدادِ: مصطفى كامل خطاب، مستشارِ معالي وزيرِ الأوقافِ بمصر. وعددُ الأوراقِ (١٢) ورقة.

وأوراقُ العملِ ونحوها بالنسبةِ للبحوثِ المحكَّمة كعقود التبرعات؛ يُتسمَّحُ فيها بخلافِ عقودِ المعاوضات!

-الجديدُ في بحثي وبيانُ أهميَّته:

هذه الجهودُ السابقةُ المشكورة؛ قد دَرَسْتُها كلها، وأفدتُ منها لشخصي، ولبحثي هذا، ومما يُضيفه بحثي هذا عليها:

١- تأصيلُ عقْدِ الحِكرِ من الوجهةِ الشرعيةِ بما قام عليه البرهانُ، وثبتهُ الفحصُ، والدليلُ.

٢- عرضُ ألفاظٍ كثيرةٍ تشبهُ بالحِكرِ، وتتعلَّقُ به أحياناً، وبيانُ الفروقِ بينها وبين الحِكرِ، وخصوصاً الصُّبرة.

٣- تضمينُ الأطروحةِ دراسةً تاريخيةً لعقْدِ الحِكرِ، وأسبابِ نشوئه، وأثره في الواقعِ.

الأول في المملكة العربية السعودية ورئيس اللجنة التحضيرية-أن يُحكِّمَ بحثي المذكور للمشاركة في المؤتمر؛ فنشر ضمن بحوثه.

(١) انظر: بحوث المؤتمر (٢: ٢٤٩-٢٥٥) والمؤلف يشغل حالياً (١٤٢٧هـ) رئاسة محاكم منطقة عسير بالمملكة العربية السعودية.

٤- جمع أهم المسائل الفقهية المتعلقة بهذا العقد؛ ناهجاً ضَبَطَ الفروع، وتجديد العَرَضِ وبيان الراجح.

٥- ربطُ الدراسة النظرية التأسيسية بالواقع؛ عبّرَ دراسة هذا العقد في عُرْفِ الناس والجهات القضائية في المملكة العربية السعودية، وقد استعنتُ واعتمدتُ على صكوكٍ وقراراتٍ شرعيةٍ عديدةٍ، وإفاداتٍ كتابيةٍ كثيرةٍ، من أصحابِ الفِضيلةِ القضاةِ وغيرهم حصلتُ عليها أثناءَ لِقائِي بهم، أو سفري إليهم في أماكن أعمالهم.

٦- عرضُ بعضِ الحلولِ للمشكلاتِ القائمةِ في الحكورات التي لم يُعْطِ القضاءُ فيها كلمتهُ الأخيرةَ بعدُ، على ضوء ما توصلتُ إليه من وراء البحث.

٧- الحرصُ على توثيق ما يعرفهُ القضاءُ الأفاضلُ وأهلُ الخبرةِ عن الحكوراتِ في المملكة العربية السعودية، من الذين عاصروا مسائل الحكورات، في التوسعاتِ الأولى للحرمين الشريفين ونزع الملكيات المحيطة بهما للمصلحة العامة، التي اعتنت بها الدولة السعودية؛ وذلك بأخذ إفاداتٍ كتابيةٍ موثقةٍ، ممن تيسر اللقاءُ به، ممن بقي حياً منهم، ومحاولة الحصول على إفادة منه. وفي ملحق الوثائق ألحقتُ العديدَ من الإفادات المتنوعة.

هذا بعضُ الجديد الذي أزعَمُ أني قدَّمتهُ في أطروحتي، ومنه يتبين أهمية بحث الحِكر في دراسة فقهية تطبيقية.

- ويضاف إلى بيان الأهمية ما يأتي:

١- توضيحُ استناد عقود الحِكر إلى القواعد الفقهية، أو مُطلقِ المصلحة الشرعية والبحث في تداخل عقود الحِكر وتنوعها؛ لما لهُ من أثرٍ فقهيٍّ، وهذه أمورٌ تحتاج إلى دراسةٍ وتعمقٍ؛ لإبراز الآثار الفقهية المترتبة على ذلك.

٢- العلاقة الوطيدة للحِكر بالأوقاف عموماً، حتى إن كثيراً من الناس عندما يسمعُ مصطلح الحِكر؛ ينصرفُ ذهنه إلى الوقف مباشرةً؛ فأزمنتُ أن أبين حقيقة هذه العلاقة وحدودها بالبراهين والأدلة.

٣- مناقشة إمكانات الإفادة من هذا العقد اقتصادياً في العصر الحاضر. وهل الحاجة إليه مازالت باقية حالياً، ومستقبلاً؟

مُعَوَّقاتُ البَحْثِ:

تَمَرُّ بِأغْلَبِ طَلَبَةِ الدِّرَاسَاتِ العُلَيَا والبَاحِثِينَ مُعَوَّقاتٌ أَثناءَ البَحْثِ والدِّرَاسَةِ، وتتلخَّصُ أَهمُّ مُعَوَّقاتِ بَحْثِي فِيمَا يَأْتِي:

١- نَدْرَةُ المادَّةِ العِلْمِيَّةِ لِلحِكْرِ فِي الكُتُبِ الفِقهِيَّةِ المُعْتَمَدَةِ فِي المذاهبِ الفِقهِيَّةِ الأربَعَةِ. ولم يَكُنْ هَذَا خَافِيًا عَلَيَّ بَعْدَ كُتَابَتِي بَحْثِ (عَقْدُ الحِكْرِ والآثَارُ المُرْتَبَةُ عَلَي زَوَالِ الأَنْقَاضِ فِيهِ) فِي السَّنَةِ المُنْهَجِيَّةِ بِمَرِحَلَةِ الدِكتُوراهِ.

لَكِنَّ أَهمِيَّةَ المَوْضُوعِ بِالنِّسْبَةِ لِلوِاقِعِ تَأْتِي مِنْ تَشْجِيعِ مَشايخِي وأَساتِدَتِي عَلَي المَضِيِّ فِيهِ؛ وَدَفَعَنِي إِلى بَحْثِهِ، وَخِصُوصًا أَنَّ فَضيلَةَ رَئِيسِ المَحْكَمَةِ العَامَّةِ بِمَكَّةَ المُكْرَّمَةِ سَابِقًا؛ الشَّيخِ سَليمانَ بِنِ عَبْدِاللهِ العَمْرُو؛ قَدِ وافقَ عَلَي تَمَكِينِي مِنَ الاطِّلاعِ عَلَي سِجِلاتِ المَحْكَمَةِ بِالتَّنسيقِ مَعَ وَزارَةِ العَدْلِ؛ فَجَزاهُ اللهُ خَيْرًا.

٢- تَدَاخُلُ عَقُودِ الحِكْرِ الَّتِي وَقَفْتُ عَلَيْهَا، وَتَنوعُها وَاشْتِباهاها.

٣- مِيدانِيَّةُ البَحْثِ: لَمَّا بَدَأْتُ فِي البَحْثِ المِيدانِيَّ، وَقَمْتُ بِزِيارَةِ الجِهاَتِ الرَسمِيَّةِ والأَهْلِيَّةِ؛ كَانتِ الأُمُورُ - غَالِبًا - صَعْبَةً، بَعِيدَةً المُنْتَوَلِ، وَلَقَدِ كَابَدْتُ فِي الحِصُولِ عَلَي ما يُفِيدُ البَحْثَ مِنَ الوِثائِقِ والإِفاذاتِ الكُتائِبِيَّةِ؛ مَكابِدَةً شَدِيدَةً.

بَيِّدَ أَنَّ اللهُ تَعَالَى يَسِّرُ كَثِيرًا مِنْ هَذِهِ الصَّعابِ، فَصارتِ قَريبَةً المُنْتَوَلِ، سَهْلَةً المِرامِ.

مَوقِعُ سَوجزِ لِإِفْكارِ الرَئِيسِ فِي البَحْثِ:

اشْتَمَلِ البَحْثُ عَلَي مَبْحَثٍ تَمهيدِيٍّ وَأربَعَةِ فِصولٍ؛ عَلَي النَحْوِ الآتِي:

التَمهيدُ: وَيَجُوي الكِلامَ عَلَي الوَقْفِ، فِي أربَعَةِ مَطالِبِ.

المَطَلِبُ الأَوَّلُ: تَعريفُ الوَقْفِ.

المَطَلِبُ الثَّانِي: مَشروعيَّةُ الوَقْفِ.

المَطَلِبُ الثَّالِثُ: الآثَارُ الاقْتِصادِيَّةُ لِلوَقْفِ.

المَطَلِبُ الرَّابِعُ: الآثَارُ الاجْتِماعِيَّةُ لِلوَقْفِ.

الفِصَلُ الأَوَّلُ: حَقِيقَةُ الحِكْرِ وَمَشروعيَّتُهُ وَتاريخُهُ، وَيَجُوي ثَمانيَّةَ مَباحِثٍ:

المَبْحَثُ الأَوَّلُ: تَعريفُ الحِكْرِ وإِطلاقاتُهُ.

- المبحثُ الثاني: الألفاظُ ذات الصلة.
- المبحثُ الثالث: مشروعيةُ عَقْدِ الحِكر.
- المبحثُ الرابع: أركانُ عَقْدِ الحِكر.
- المبحثُ الخامس: شروطُ عَقْدِ الحِكر.
- المبحثُ السادس: تاريخُ نشوءِ الحِكر وأسبابه.
- المبحثُ السابع: أقسامُ الحِكر.
- المبحثُ الثامن: التكييفُ الفقهي لعَقْدِ الحِكر.
- الفصل الثاني: أحكامُ التصرفِ بالأنقاضِ على الأرضِ المحكَّرة، ويجوي ستةَ مباحث:
- المبحثُ الأول: بيعُ المستحكرِ أنقاضه.
- المبحثُ الثاني: أثرُ نزعِ الملكية للمصلحة العامة على العقارِ المُحكَّر.
- المبحثُ الثالث: وقفُ المستحكرِ أنقاضه.
- المبحثُ الرابع: رهنُ البناءِ والغراسِ المقامِ على الأرضِ المُحكَّرة.
- المبحثُ الخامس: الشُّفعةُ في الحِكر.
- المبحثُ السادس: حكمُ زيادةِ الأجرة بعد عَقْدِ الحِكر.
- الفصل الثالث: انفساخُ عَقْدِ الحِكر، ويجوي تمهيداً ومبحثين:
- المبحثُ الأول: انفساخُ عَقْدِ الحِكر بسببِ إخلالِ أحدِ العاقدين بمقتضى العقد، أو بانتهاء مدته.
- المبحثُ الثاني: أثرُ زوالِ الأنقاضِ على عَقْدِ الحِكر المطلقِ من المدَّة.
- الفصل الرابع: ما عليه العملُ في المملكةِ العربيَّةِ السعوديَّة، ويجوي ستةَ مباحث:
- المبحثُ الأول: تاريخُ الحِكر في المملكةِ العربيَّةِ السعوديَّة.
- المبحثُ الثاني: أحكامُ التصرفِ بالبناءِ والغراسِ على الأرضِ المُحكَّرة.
- المبحثُ الثالث: حكمُ زيادةِ الأجرة في عَقْدِ الحِكر.
- المبحثُ الرابع: تحريرُ الحِكر.
- المبحثُ الخامس: إمكانيةُ الإفادةِ من التحكيرِ في المعاملاتِ المعاصرة.
- المبحثُ السادس: أساليبُ الاستثمارِ المعاصرة للوقفِ الحُرِّب.

وأخيراً: الخاتمة التي تشتمل على أهم النتائج التي توصلت إليها، والتوصيات المقترحة.

- بياهُ المنهج الذي سلكته في البحث:

من المعلوم أن منهج البحث عند المسلمين يتلخّصُ بعبارة: «إن كنتَ ناقلاً فالصحة، أو مُدّعياً فالدليل»^(١).

وقد قدّمتُ للبحث بتمهيد خاص بالوقف؛ من جهة حقيقته، ومشروعيته، وآثاره الاقتصادية والاجتماعية؛ نظراً للارتباط الوثيق بين الوقف والحكر؛ بكون الثاني أحد الحلول الرئيسة لمشكلة الوقف الخرب في الماضي، وأكثرُ كلام العلماء الذين تناولوا الحكر متعلقاً بالأوقاف المحكرة.

ولتشابك مسائل الحكر وتداخلها مع أحكام مسائل الأوقاف؛ رأيتُ من المناسب التوسّع قليلاً بهذا التمهيد الموضح.

- أولاً: (قسم النظرية) وأبرز ملامح منهجي فيه:

١- نهجتُ التأصيلَ الفقهيّ لهذا العقد، في الفصول الثلاثة الأولى، ورجعتُ في عرض المسائل الفقهية والعلمية إلى المصادر الأصلية ما أمكن إلى ذلك سبيلاً؛ على أن مادة الحكر في كتب الفقه وغيرها بوجه عام تُلتقطُ بالمناقش، وتُنحَتُ من الصخر؛ وأعرضُ المسألة، وسبب الخلاف، ثم أدلة المسألة، ثم أناقشها، ثم أبين الراجح لديّ؛ معتمداً في ذلك على الأدلة العقلية-إن وجدت- أو العقلية؛ من رعاية لمقاصد الشرع، وقواعده، وحفظِ مصلحة الوقف.

٢- وفي بعض المسائل المتفق عليها حكماً؛ المختلَف عليها تعليلاً؛ عرضتُ الاتفاق، ثم الاختلاف في التعليل، ثم أذكر رأيي وترجيحي على النحو المذكور آنفاً.

٣- وقد أذكر في بعض المواضع الرأْي من كتاب شرح القانون المدني للدكتور عبدالرزاق السنهوري (ت: ١٣٩١هـ) -رحمه الله- الذي صرح أن مواد الوقف والحكر بمصر مقننة ومبنية على الشريعة الإسلامية.

(١) انظر: كبرى اليقينيّات الكونية، د. مُحَمَّد سعيد رمضان البوطي (ص: ٣٤) دار الفكر، الطبعة الثانية (١٤٠٢هـ).

٤- عرضتُ الألفاظَ ذاتِ الصلّةِ بالحِكرِ، وهي العقود المشابهةُ لعقدِ الحِكرِ في الظاهر وإن اختلفتْ في الحقيقة والواقع؛ وقصدتُ من ذلك تمييزَ عقدِ الحِكرِ وإطلاقته عما يُشبههُ فضلاً عن كون هذا العملِ من مقتضيات الدراسات العلمية.

٥- بسطتُ الكلامَ في النواحي التاريخية في الحِكرِ؛ لما رأيتُ من كثرة الاضطرابِ في هذا الجانب، ولكونِ الوقوف على حقيقته يُساعد على تصوّر الحُكُورَاتِ بشكل وافٍ للباحث والقارئ. وقد ألحقتُ بالبحث نماذجَ من عقود الحِكرِ من خارج المملكة العربية السعودية؛ والغالبُ أنّها قديمةٌ تاريخياً؛ وذلك لتعرّف على طريقة التعاقد بالحِكرِ بوجه عام، في بعض البلدان الإسلامية؛ للمقارنة والإفادة.

-ثانياً: القسمُ العمليُّ (التطبيقي):

وهو الفصلُ الرابع، وتناولتُ فيه ما عليه العملُ في المملكة العربية السعودية، وكانت أبرزُ ملامحٍ منهجي فيهِ على النحو الآتي:

١- مهّدتُ للفصل بيانٍ وشرحٍ عُنوانه، وتحديدِ إطارِ الدراسة الزمانيّ والمكانيّ.

٢- اعتمدتُ في جمعِ المادّةِ العلمية على المصادر المطبوعة -على قلتها- أولاً!

يُبدُ أن أغلبَ ما توفّر لي من معلومات؛ تيسّرُ مما يأتي -حسب الأهمية للبحث -:

أ- سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ أولاً، ثمّ الحُكْمَةُ الْعَامَةُ بِمَكَّةَ، وَالْقَلِيلُ مِنْ مِثْلِ

ذلك من مدينة المصطفى ﷺ، والطائف وغيرها.

وقد ألحقتُ نماذجَ من صكوك الحِكرِ بملحق الوثائقِ من هذه الأطروحة.

ب- الإفاداتُ الكتابيةُ من أصحابِ الفضيلةِ القضاةِ وغيرهم.

ج- قراراتُ مجلسِ القضاءِ الأعلى المتعلّقةُ بالحِكرِ، على قلةٍ ما وقّفتُ عليه منها.

د- السّفَرُ إلى عدة مناطقٍ للتعرفِ على ما يتعلّقُ بالحِكرِ والصُّبْرَةِ وغيرهما؛ مما يُهمُّ

البحثَ على أرض الواقع، ومن ذلك سفري إلى المدينة المنورة، وينبع، والأحساء، والقصيم

وشُقراء وأشفيق، والأردن... والغالبُ على هذه الرحلات العلمية أنّها أثّرت إفاداتٍ كتابيةً

والحصولَ على بعض الصكوكِ في الحِكرِ؛ ألحقتُ بعضها بملحق الوثائقِ في هذه الأطروحة.

هـ- راسلتُ عدّةَ جهاتٍ رسميةٍ، وأفراداً فيما يخصُّ موضوعَ بحثي، وزاد عددُ الخطاباتِ

الحررة التي أرسلتها على مئتي خطاب! لكن - وللأسف - لم يردّ عليّ مَن خاطبتُ إلا قليلًا!

و-استعملتُ منهجَ الاستقراءِ والإحصاءِ في التدليلِ على بعضِ الدعاويِ المطروحةِ للخروجِ بنتيجةٍ علميةٍ، يُمكنُ الاستنادُ إليها.

كما نهجتُ ما تُعرفُ عليه في البحوثِ العلميةِ من عزوِ الآياتِ الكريمةِ إلى سُورِها وتوثيقِ النصوصِ والثقُولِ التي أفدتها إلى مصادرها.

ويتلخَّصُ منهجي في عزوِ الأحاديثِ؛ بتقديمِ الكتبِ التي اشترطَ أصحابُها الصِّحَّةَ على غيرها؛ لأنَّ اشتراطَ الصِّحَّةِ في معنى الحكمِ بها؛ مقدِّماً صحيحَ البخاريِّ، ثمَّ صحيحَ مسلم، ثمَّ صحيحِ ابنِ خزيمة، ثمَّ صحيحِ ابنِ حبان، ثمَّ أقدمُ السننِ على حَسَبِ تاريخِ وفاةِ مصنِّفه، ثمَّ المسانيد، ثمَّ المعاجم.

وإذا وُجدَ الحديثُ في الكتبِ الصَّحاحِ، فإنني أكتفي بذلكِ التصحيحِ؛ لأنَّ تصحيحَ المتقدمينِ أقوى في النَّفسِ من المتأخرينِ؛ لرسوخهم في العلم، وسَعَةِ اطلاعِهِم، وقد أُعزِّزُ بحكمِ الإمامِ الترمذيِّ.

كما نهجتُ شرحَ الغريبِ، وما يَلْتَبِسُ من الألفاظِ، وترجمتُ للأعلامِ؛ وخصوصاً الذين لهم أقوالٌ وآراءٌ في الحكورات. والتَّعريفَ بالمواضعِ غيرِ المشهورةِ والتفريعَ على بعضِ المطالبِ بمسائلٍ عرضتها؛ لأهميتها للبحثِ في نظري.

المصادر والأدب

نظراً لكثرة النقل من مصادر معينة لهذه الأطروحة؛ فقد نهجت اختصارَ عنوانِ المصدر بعد أن أُشيرَ إليه، مُستوفياً ما يتعلّق به من تعريفٍ، في أول موضعٍ يردُّ فيه. وبالنسبة للمصادر التي رجعتُ إليها مرّةً أو مرّتين مثلاً؛ فأذكر التعريفَ به في موضعه، وقد رتبْتُ هذه المصادرَ ترتيباً أبجدياً.

١- الاتجاهات المعاصرة: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، د.أحمد السعد ومحمد العُمري، منشورات الأمانة العامة للأوقاف الكويتية، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ).

٢- إتخاف الأخلاف: إتخاف الأخلاف في أحكام الأوقاف، عمر حلمي أفندي ترجمة: مُحَمَّد كامل العزّي الحلي، مطبعة البهاء، حلب (١٣٢٧هـ).

٣- الإتحاف لابن حجر المكي: الإتحاف ببيان أحكام إجارة الأوقاف، ابن حجر المكي، ضمن الفتاوى الكبرى الفقهية، نشرها عبدالحميد حنفي، القاهرة (١٩٣٨م).

٤- أحكام الوقف لأحمد إبراهيم: أحكام الوقف والمواريث، أحمد إبراهيم بك القاهرة، الطبعة الثانية (١٣٥٧هـ).

٥- الإخبار: الإخبار عن حقّ القرار، محمود الحَمْزاوي -مخطوط بدار الكتب المصرية ضمن مجموع برقم (١٩٩٥٠/ب).

٦- أساليب استثمار الأوقاف: أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها، أ.د. نزيه حمّاد، ضمن ندوة (نحو دور تنموي للوقف) وزارة الأوقاف الكويتية (١٩٩٣م).

٧- الاستكشاف: الاستكشاف عن تعامل الأوقاف، محمود الحَمْزاوي، مخطوط بدار الكتب المصرية ضمن مجموع برقم (١٩٩٥٠/ب).

٨- الإسعاف: الإسعاف في أحكام الأوقاف، إبراهيم بن موسى الطرّابُلسي مطبعة هندية بمصر، الطبعة الثانية (١٣٢٠هـ).

٩- انتهاء الوقف الأهلي: انتهاء الوقف الأهلي، مُحَمَّد أبو زُهرة، مجلة القانون والاقتصاد، عدد (٢-١) السنة ٢٣ (١٩٥٣م).

- ١٠- الأوقاف والحياة الاقتصادية: الأوقاف والحياة الاقتصادية في مصر في العهد العثماني، د. مُحَمَّد عفيفي، الهيئة المصرية العامة للكتاب (١٩٩١م).
- ١١- التاريخ القويم: التاريخ القويم في تاريخ بلد الله الأمين، مُحَمَّد طاهر الكُردي. مطبعة النهضة الحديثة، مَكَّة المُكْرَمَة، الطبعة الأولى (١٣٨٥هـ).
- ١٢- تحرير العبارة: تحرير العبارة فيمن هو أولى بالإجارة، ابن عابدين، ضمن مجموعة رسائل ابن عابدين، دار السعادة، إستانبول (١٣٢٥هـ).
- ١٣- التزام التبرعات: التزام التبرعات، أحمد إبراهيم بك، مجلة القانون والاقتصاد بمصر، السنة الثالثة، العدد السابع (١٣٥٢هـ).
- ١٤- التصنيف الموضوعي: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل، وزارة العدل بالمملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية (١٤١٩هـ).
- ١٥- قرارات الرافعي: قرارات الرافعي على رد المختار، بولاق (١٣٢٣هـ).
- ١٦- التنظيم القضائي: التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية، د. سعود بن سعد آل دُرَيْب، مطبعة جامعة الإمام مُحَمَّد بن سعود الإسلامية، الرياض، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).
- ١٧- تنقيح الفتاوى: العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، مُحَمَّد أمين، الشهرير بابن عابدين، بولاق، الطبعة الثانية (١٣٠٠هـ).
- ١٨- حاشية ابن عابدين: حاشية رد المختار على الدر المختار، ابن عابدين، مع تكملتها الموسومة بقرة عيون الأخبار لنجل المؤلف: مُحَمَّد علاء الدين عابدين، مطبعة بولاق، الطبعة الأولى (١٢٧٢هـ).
- ١٩- الحرمان الشريفان: التوسعة والخدمات خلال مئة عام، منشورات الرئاسة العامة لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي (١٤١٩هـ).
- ٢٠- الحِكر: الحِكر، مُحَمَّد أبو زُهْرَة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة العاشرة العدد الخامس والسادس (١٣٥٩هـ).
- ٢١- الحِكر وتقديره: الحِكر وتقديره، مُحَمَّد شفيق باشا، مطبعة مصر، الطبعة الأولى (١٣٤٤هـ).

- ٢٢- خطط المقريري: المواعظ والاعتبار في ذكر الخطط والآثار، أحمد بن علي المقريري، حققه د. أيمن فؤاد سيد، مؤسسة الفرقان، لندن، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ).
- ٢٣- درر الحكام: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر أفندي، تعريب الحامي: فهمي الحسيني، مطبعة الحقوق، يافا (١٣٤٥هـ).
- ٢٤- الصنوف: ترتيب الصنوف في أحكام الوقوف، علي حيدر أفندي، ترجمة: الحامي أكرم عبدالجبار، والحاكم مُحَمَّد أحمد العُمر، المجلد الأول، بغداد (١٩٥٠م).
- ٢٥- صور استثمار الأراضي: صور استثمار الأراضي الوقفية فقهاً وتطبيقاً أ.د. عبدالسلام العبادي، ضمن دورة مجمع الفقه الإسلامي الثانية عشرة، العدد (١٢).
- ٢٦- العُرف والعادة: العُرف والعادة، أستاذنا العلامة د. أحمد فهمي أبو سنّة، مطبعة الأزهر، القاهرة (١٩٤٧م).
- ٢٧- فتاوى ابن إبراهيم: فتاوى ورسائل سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ، مفتي المملكة العربية السعودية، ورئيس القضاة والشؤون الإسلامية، جمع وترتيب وتحقيق: مُحَمَّد بن عبدالرحمن بن قاسم، مطبعة الحكومة بمكة المكرمة، الطبعة الأولى (١٣٩٩هـ).
- ٢٨- الفتاوى الخيرية: الفتاوى الخيرية لنفع البرية، خير الدين بن أحمد الفاروقي الرملي، بولاق (١٢٧٣هـ).
- ٢٩- الفتاوى السنبلية: فتاوى العلامة مُحَمَّد طاهر سنبل، ضمن الثمار الجلية في المجموعة السنبلية، القاهرة، مطبعة أحمد مخيمر (١٣٧٧هـ).
- ٣٠- فتاوى عُليش: فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، مُحَمَّد عُليش، مطبعة الحلبي، القاهرة (١٣٧٨هـ).
- ٣١- قانون العدل: قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، مُحَمَّد قُدري باشا، بولاق، الطبعة الثانية (١٣١٣هـ).
- ٣٢- قضاء المحاكم: قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف، عزيز خانكي بك، مطبعة الأخبار، القاهرة (١٩٠٨م).
- ٣٣- القضاء في المملكة: القضاء في المملكة العربية السعودية، وزارة العدل، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).

- ٣٤- القواعد الحنبلية: القواعد الحنبلية في التصرفات العقارية، مُحَمَّد الشطّي، دمشق، مطبعة الترقّي (١٣٤٧هـ).
- ٣٥- المدخل: المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا، دار القلم، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ).
- ٣٦- مصادر الحق: مصادر الحق في الفقه الإسلامي، د. عبدالرزاق السنهوري، نشر جامعة الدول العربية، دار المعارف بمصر (١٩٦٧م).
- ٣٧- مَطْلَعُ الدراري: مَطْلَعُ الدراري بتوجيه النظر الشرعي على القانون العقاري مُحَمَّد السنوسي، تونس (١٣٠٥هـ).
- ٣٨- المعايير: المعايير الشرعية (١٤٢٣هـ) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المنامة (١٤٢٣هـ).
- ٣٩- معجم المصطلحات الاقتصادية: معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء أستاذنا د. نزيه حمّاد، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، الطبعة الثالثة (١٤١٥هـ).
- ٤٠- الملكية: الملكية في الشريعة الإسلامية، أ. د. عبدالسلام العبادي، مطبوعات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الأردنية، عمّان، مكتبة الأقصى (١٣٩٤هـ).
- ٤١- نظرية الالتزام: المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، مصطفى الزرقا، دار القلم بدمشق، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ).
- ٤٢- الوسائل الحديثة: الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار، د. أنس الزرقا، ضمن ندوة (إدارة وتميم ممتلكات الأوقاف) البنك الإسلامي للتنمية بجدة، ربيع أول (١٤٠٤هـ).
- ٤٣- الوسيط: الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبدالرزاق السنهوري، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة (١٩٦٣م).
- ٤٤- الوقف لعشوب: كتاب الوقف، عبدالجليل بن عبدالرحمن عشوب، مطبعة الرجاء بمصر، الطبعة الثانية (١٣٥٤هـ).

مقدمة

من المهمّ بيان المصطلحات التي سوف تردّ في الرّسالة؛ نظراً لتداخل بعض الإطلاقات واشتراكها، واشتباهاها، وسأوردها مرتبةً أبجدياً.

- ١- الأرضُ الأميريّةُ، أو الأرضُ السُلطانيّةُ، أو أرضُ بيت المال: الأرضُ التي تكون رقبُها لبيت المال، وحقُّ الاثتفاعِ بها عائداً للمتصرفين فيها، وفق قيودٍ وشروطٍ محدّدة^(١).
- ٢- الأرضُ الطلّق: هي التي يَتَمَكَّنُ صاحبها فيها من جميع التصرّفات^(٢).
- ٣- الأرضُ المحكّرةُ أو المحكّرة، أو المُستحكّرة: أن يؤدّنَ في البناء على أرضٍ موقوفة، أو مملوكة، بأجرةٍ مقدّرةٍ كلّ سنة، في مقابلة الأرض، من غير تقديرٍ مُدّة^(٣).
- ٤- الأثتقاضُ: البناءُ والشجرُ المُقام على الأرض، سواءً كانت ملكاً لصاحب الأرض أو للمُستحكّر الذي أنشأ هذا البناء، أو زرع الغراس، وحيثما كانت الأثتقاضُ مُقامةً على أرض غير؛ فهي في حُكم المقلوع المنقوض^(٤).

(١) لا يزال مُصطلح (الأراضي الأميريّة) مستعملاً في الدوائر الرّسميّة في الأردن، ومعناه لا يختلف عمّا ذكره الفقهاء. انظر: المِلْكِيّة في الشريعة الإسلاميّة: د. عبدالسلام العبادي (١: ٣٣٨) مطبوعات وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلاميّة الأردنيّة، مكتبة الأقصى، عمّان (١٣٩٤هـ) واختصاره فيما سيأتي: الملكية. المِلْكِيّة وأنواعها في الشريعة الإسلاميّة للمؤلف نفسه (ص: ٧٠) ضمن ندوة السياسة الاقتصاديّة في إطار النظام الإسلامي (١٤١١هـ) البنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الثانية (١٤١٨هـ).

(٢) ذكر في المصباح وغيره أن الطلّق: الحلال، والطلّق: الذي لا حصر عليه، وقال: هو المطلق الذي يَتَمَكَّنُ صاحبه فيه... إلخ والأرض من ذلك الملك المطلق. انظر: القاموس، وشرحه، والمصباح (طلق).

(٣) انظر: حاشية الشُّرَامَلِسِي على نهاية المحتاج (٥: ١٩٤) مطبعة مصطفى البابي الحلبي (١٣٥٧هـ) وقد يُخصّصُ بعضُ أهل العلم الأرضَ المحكّرةَ بالأرض الوُوقفَ وحدها، وربما يَرُجِعُ هذا إلى غلبة إنشَاء الحِكْر في الأرض الموقوفة، أو يكون نسبةً إلى عُرْفٍ خاصّ، أو عمل قضائي، بيد أن الأصل ألا تختصّ الأراضي المحكّرة بأراضي الأوقاف. انظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر أفندي (٢: ٥٢٣) تعريب المحامي فهمي الحسيني، مطبعة الحقوق، يافا (١٣٤٥هـ) واختصاره فيما سيأتي: (درر الحكام).

(٤) انظر: مَطْلَع الدراري بتوجيه النظر الشرعي على القانون العقاري، مُحَمّد السنوسي (ص: ١٣١) تونس (١٣٠٥هـ) واختصاره: مَطْلَع الدراري. تقرير مُحَمّد بيرم الرابع (ص: ٤) ضمن (المجموع في مسائل الإنزالات والحلوات والكردار وما يتبع ذلك) تونس (١٣١٦هـ).

٥- البناء: الأصل فيه هو وَضَعُ كُلِّ شَيْءٍ عَلَى صِفَةٍ يُرَادُ بِهَا الثَّبُوتُ^(١)، ومنه سُمِّيَ النِّكَاحُ بِنَاءً، ومنه المبنيُّ من الأسماء لثبوته على حال واحدة. والمقصود في هذه الأطروحة؛ عِمَارَةُ البيوت والمساكن التي يُرَادُ لها الدوام^(٢).

٦- تصقيع الحِكر: هو زيادة الأجر ونقصها في عَقْدِ الحِكر؛ تَبَعاً لزيادة أجر المثل، أو نقصه^(٣).

٧- العقار: يُطْلَقُ جَمْهَورُ الفقهاء هذا اللفظَ على الأرض والبناء والشجر، وَقَصَرَ الحنفية استعماله بما لَهُ أصلٌ ثابتٌ لا يُمكن نَقْلُهُ وتحويله؛ كالأراضي، أمَّا البناء والشجرُ فيُعتبران من المنقولات، إلا إذا كانا تابعين للأرض؛ فيَسْرِي عليهما حيثُ حُكِمَ العقار بالتبعية^(٤).

٨- عَقْدُ الحِكر: هو العَقْدُ الذي يُخَوِّلُ المُستأجر؛ أن يَبْنِيَ أو يَغْرِسَ على أرضِ مِلْكٍ طلق، أو وَقَفٍ بِإِذْنِ الناظر، أو أرضِ بَيْتِ المَالِ (الأرضِ السُلْطَانِيَّةِ) بِإِذْنِ مَأْمُورِ بَيْتِ المَالِ وَيَكُونُ لَهُ حَقُّ البَقَاءِ مُدَّةً مُطْلَقَةً^(٥).

٩- الغراس: ما يُغْرَسُ في الأرض من الشجر مما يكون له ساقٌ صُلْبٌ، كالتَّخْل والزيتون^(٦).

١٠- الفراغ: أن يَتْرَكَ وَيُفَوِّضَ المُتَصَرِّفُ (المُستأجر) بالمُسَقَّاتِ والمُسْتَعْلَاتِ الموقوفة حَقَّهُ لِعَهْدَةٍ آخَرَ بِعَوَضٍ، ويقال للمفوض: فارغٌ، وللمفوض له: مفروعٌ له، وللمُسَقِّفِ والمستغلِّ المفروع: مفروعٌ به، وللِعَوَضِ يأخذه الفارغ من المفروع له: بدلُ الفراغ^(٧).

١١- المُحَكَّرُ: ناظرُ الوَقْفِ، أو مَأْمُورُ بَيْتِ المَالِ، أو مالِكُ العَقَارِ الطَّلُقِ، حين يتمُّ التعاقدُ بالطريقة السابقة في مصطلح (عقد الحِكر).

(١) انظر: الكليات للكفوي، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى (١٤١٢هـ).

(٢) انظر: القاموس. المصباح (بني).

(٣) انظر: الوسيط في شرح القانون المدني، للدكتور عبدالرزاق السنهوري (٦: ١٤٥٨) مطبعة لجنة

التأليف والترجمة والنشر، القاهرة (١٩٦٣م) واختصاره فيما سيأتي: الوسيط.

(٤) انظر: معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٢٤٦).

(٥) سيأتي ذكر إطلاقات الحِكر في (ص: ٤٥) وأوردته هنا؛ لأن استعمال كلمة (الحِكر) بمعنى العَقْد هو

موضوع بحثي.

(٦) انظر: لسان العرب لابن منظور، مطبعة بولاق (١٣٠٨هـ). المصباح المنير (غرس).

(٧) انظر: إتحاف الأخلاف، المسألة (١٧). مطبعة البهاء، حلب (١٣٢٧هـ) ترجمة: مُحَمَّدُ كامل الغزّي

الحلبي، واختصاره: إتحاف الأخلاف

١٢- المُسْتَحْكِرُ ، أو المُحْتَكِرُ: مُسْتَأْجِرُ أَرْضِ الوَقْفِ، أو أَرْضِ بَيْتِ المَالِ (الأراضي السُلْطَانِيَّةِ) أو الأَرْضِ الطَّلُقِ، حَسَبَ الطَّرِيقَةِ السَّابِقَةِ فِي مُصْطَلِحِ (عَقْدِ الحِكْرِ).

١٣- المُسَقَّفُ -بضم الميم وفتح السين والقاف المشددة-: هو العَقَارُ المُسْتَعْلُ المُشْتَمِلُ عَلَى مَبَانٍ مُسَقُوفَةٍ، كَالدَّارِ وَالْحَانُوتِ^(١).

١٤- المُشَاهِرَةُ -مفاعلةٌ مِنَ الشَّهْرِ -: المُعَامَلَةُ شَهْرًا بِشَهْرٍ، كَالْمُعَاوَمَةِ مِنَ العَامِ وَالْمُسَاهَمَةِ مِنَ السَّنَةِ، وَيُرَدُّ هَذَا اللَّفْظُ عَلَى ألسنة الفقهاءِ فِي مَعْرِضِ ذِكْرِ وَقْتِ سَدَادِ أَقْسَاطِ الثَّمَنِ المُؤَجَّلِ، أو الأَجْرَةِ فِي إِجَارَةِ الأَعْيَانِ، أو الأَعْمَالِ، وَنَحْوِ ذَلِكَ.

فَيَقَالُ: تَمَّ التَّعَاقُدُ عَلَى دَفْعِ الثَّمَنِ، أو الكِرَاءِ المُقَدَّرِ بِكَذَا وَكَذَا، عَلَى عَشْرَةِ نُجُومٍ، أو أَقْسَاطٍ مُشَاهِرَةٍ؛ أَي: بِأَقْسَاطٍ شَهْرِيَّةٍ، وَالْمُعَاوَمَةُ وَالْمُسَاهَمَةُ؛ كَذَلِكَ^(٢).

١٥- الوَقْفُ الطَّلُقُ: العَقَارُ المُوقُوفُ الَّذِي لَمْ يُقَيَّدْ بِالحِكْرِ، وَقَدْ اسْتَعْمَلْتَهُ لِلتَّمْيِيزِ بَيْنَهُ وَبَيْنَ الوَقْفِ المُحَكَّرِ، وَلَمْ أَقِفْ عَلَى اسْتِعْمَالِهِ عِنْدَ الفُقَهَاءِ، بِيَدِ أَنِّي احْتَجَجْتُ إِلَى اسْتِعْمَالِهِ فِي بَحْثِي؛ لِلتَّمْيِيزِ بَيْنَهُ وَبَيْنَ الوَقْفِ المُحَكَّرِ، وَاللُّغَةُ تُسَعِّفُ فِي هَذَا.

(١) انظر: إتحاف الأخلاف، المسألة (١٥). ترتيب الصنوف في أحكام الوقوف، علي حيدر أفندي، المادة (م: ١١١) مطبعة بغداد، بغداد (١٩٥٠م) ترجمة: الحامي أكرم عبد الجبار والحاكم مُحَمَّد أحمد العمر، واختصاره: الصنوف، وقد تمت ترجمة (٨٨٢) مادة، وبقي من المواد لم يترجم من المادة رقم (٨٨٣) إلى (١٧٧٦) وحذا لو قام أحد المترجمين المتخصصين بذلك.

(٢) انظر: تاج العروس من جواهر القاموس للزبيدي (٣: ٣٢١) المطبعة الخيرية، مصر (١٣٠٧هـ) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حماد (ص: ٣٠٨) الدار العالمية للكتاب الإسلامي، الطبعة الثالثة الرياض (١٤١٥هـ) واختصاره فيما سيأتي: معجم المصطلحات الاقتصادية.



الوقوف، حقيقته وشروعيته وآثاره الاقتصادية والاجتماعية

ويحوي أربعة فقاالب:

المقالب الأول: تعريف الوقف.

المقالب الثاني: شروعية الوقف.

المقالب الثالث: الآثار الاقتصادية للوقف.

المقالب الرابع: الآثار الاجتماعية للوقف.

المطلب الأول

تعريف الوقف

تعريف الوقف في اللغة والاصطلاح:

معناه في اللغة: الحبس. قال ابن فارس: «الواو والقاف والفاء أصل واحد: يدل على تَمَكُّثٍ في شيء، ثم يقاس عليه». وفعله وَقَفَ يَقِفُ وَقْفًا، وَأَوْقَفْتُ لُغَةً رَدِيئَةً. وقيل للموقوف «وَقْفٌ» تَسْمِيَةً بالمصدر، من باب إطلاق المصدر وإرادة اسم المفعول^(١).

معناه في الاصطلاح الفقهي:

عرَّفَ الفقهاء الوقفَ بتعريفات عديدة، وقد جاءت متطابقة في بعض مضامينها ومتباينة في بعضها الآخر؛ نظراً للجهة التي ينطلق منها كل عالم في تعريفه، وسوف أختار تعريف عالم من كل مذهب، مراعيًا الكتب المعتمدة في الفتوى لدى المذاهب الأربعة.

عرّفه الفقيه الإمام الكمال ابن الهمام (ت ٨٦١هـ)^(٢) من الحنفية بقوله: «حَبَسُ العَيْنِ عَلَى مِلْكِ الواقِفِ، وَالتَّصَدُّقُ بِمَنْفَعَتِهَا، أَوْ صَرَفُ مَنْفَعَتِهَا عَلَى مَنْ أَحَبَّ»^(٣).

فقوله: «على ملك الواقف» يفيد بقاء ملكية العين الموقوفة في ملك الواقف حقيقةً فله حق الرجوع عن الوقف حال حياته؛ لأنه عقد غير لازم، إلا بحكم الحاكم أو بالوصية به؛ بأن يضيفه الواقف إلى ما بعد الموت.

وقوله: «أو صرف منفعاتها على من أحب» لبيان صحة الوقف على من يحب من الأغنياء بلا قصدٍ للقربة، وإن كان لا بُدَّ في آخر الصيغة من ذكر القربة بشرط التأييد^(٤).

(١) انظر: تهذيب اللغة للأزهري (٩: ٣٣٣) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٦: ١٣٥) المغرب في ترتيب المعرب للمطري (٢: ٣٦٦) مادة (وقف).

(٢) انظر ترجمته في الضوء اللامع للسخاوي (٨: ١٢٧) الفوائد البهية في تراجم الحنفية (ص: ١٨٠).

(٣) شرح فتح القدير (٥: ٣٧) بولاق (١٣١٦هـ).

(٤) انظر في شرح التعريف: المصدر السابق. الإسعاف في أحكام الأوقاف، إبراهيم بن موسى الطرابلسي

(ص: ٣) مطبعة هندية (١٣٢٠هـ) واختصاره فيما سياتي: (الإسعاف) حاشية ابن عابدين

(٣: ٣٥٧) بولاق (١٢٧٢هـ).

وعرفه الشيخ أحمد مُحَمَّد الدَّرْدِير (ت: ١٢٠١هـ) ^(١) من المالكية بقوله: «جَعَلُ مَنفَعَةَ مَمْلُوكٍ، ولو بأجرة، أو غَلْتِهِ لِمَسْتَحِقٍّ بِصِغَةٍ، مُدَّةٌ ما يراهُ الْمُحْبَسُ» ^(٢).

فقوله: «ولو بأجرة» يبيِّن جوازَ وَقْفِ المنافع عند المالكية، كوقْفِ مَنفَعَةِ العَيْنِ المُسْتَأْجَرَةِ. وقوله: «مُدَّةٌ ما يراهُ المُحْبَسُ» يفيد أنهم لا يشترطون في الوقْفِ التأييدَ، بل يجوز أن يكون مُوقَّتاً، كجَعَلِ أرضِهِ مَسْجِداً خمسَ سنواتٍ مثلاً ^(٣).

وعرفه الشيخ شهابُ الدِّينِ القَلْبِيُّ (ت: ١٠٦٩هـ) ^(٤) من الشافعية بقوله: «حَبَسُ مالٍ يُمكنُ الإِتِّفَاعُ به؛ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ، على مَصْرَفٍ مُباحٍ» ^(٥).
فقوله: «على مصرفٍ مباحٍ» أي: يصحُّ الوقْفُ، ولو لم تصحبه نيةُ التقرب، كالوقْفِ على الذريةِ بلا نيةِ قرْبَةٍ.

وعرفه الشيخ شمسُ الدِّينِ البَعْلِيُّ (ت: ٧٠٩هـ) ^(٦) من الحنابلة بقوله: «تَحْيِيسُ مالِكٍ مُطلقِ التَّصَرُّفِ مالُهُ المُنتَفَعُ به، مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ، بِقَطْعِ تَصَرُّفِهِ وَغَيْرِهِ فِي رَقَبَتِهِ، يُصرفُ رِبعَهُ إلى جِهَةِ بَرٍّ، تَقَرُّباً إلى اللَّهِ تَعَالَى» ^(٧).

فقوله: «تقرباً إلى الله»: استظهرَ الشيخُ تقي الدين الفتوحى (ت: ٩٧٢ هـ) ^(٨) أن هذه الجملةُ يُحتاج إلى ذِكْرِها في حدِّ الوقْفِ الذي يترتب عليه الثواب، لا غير ذلك؛ لأنَّ الإنسانَ قد يَقِفُ ملكَهُ على غيره تودِّداً، ويكون وَقْفاً لازماً، وقد يقف على ورثته خشيةً بيعه من غير أن تُخْطَرُ القُرْبَةُ بباله ^(٩).

-
- (١) انظر ترجمته في شجرة النور الزكية (ص: ٣٥٩) حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر للبيطار (١: ١٨٥).
 - (٢) شرح أقرب المسالك (٢: ١٨٣) بولاق (١٢٨١هـ).
 - (٣) انظر في شرح التعريف المصدر السابق.
 - (٤) انظر ترجمته في الأعلام للزركلي (١: ٩٢).
 - (٥) حاشية القليوبي وعميرة (٣: ٩٧) مطبعة عيسى الحلبي.
 - (٦) انظر: ترجمته في الذيل على طبقات الحنابلة (٤: ٣٧٢).
 - (٧) المطلع على أبواب المقنع (ص: ٢٨٥) وتبعه على هذا التعريف المرداوي في التنقيح المشع (ص: ١٨٥) والفتوحى في منتهى الإردادات (٢: ٣).
 - (٨) انظر ترجمته في السحب الوابلة لابن حُميد (٢: ٨٥٤).
 - (٩) انظر: شرح المنتهى للفتوحى (٧: ١٦٤) الطبعة الثالثة (١٤١٩هـ).

الراجح من الشرفيات

أرى أن تعريف الشيخ أحمد الدردير المالكي - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - هو الراجح؛ لأنه يصحح الوَقْفَ الْمُؤَقَّتَ بِمُدَّةٍ^(١) فلا يقتصرُ على جواز وَقْفِ الْعَيْنِ الْمَالِيَّةِ الْمَمْلُوكَةِ مِلْكَاً تَامّاً^(٢) بل أجاز المالكِيَّةَ وَقْفَ الْمَنَافِعِ، كمنفعة عينٍ مَالِيَّةٍ مُؤَجَّرَةٍ، فيجوز ذلك على مذهبهم^(٣). ويسري إنشاء الوَقْفِ لِمُدَّةٍ لا تتجاوز المُدَّةَ الَّتِي يملك العاقِدُ فِيهَا الْمَنْفَعَةَ.

وفي هذا فتحٌ لبابِ خَيْرٍ رَبِّمَا يَلْجُ فِيهِ أَنْاسٌ كَثُرٌ، لا تسمَحُ أحوالهم بإنشاء وَقْفٍ مُؤَبَّدٍ وَأحكام الوَقْفِ قائمةٌ على الاجتهاد، في الأعمِّ الأغلبِ، فهذا الرأي يحقِّقُ مصالحَ الناسِ في الدنيا والآخرة، والشريعةُ برمتها قائمةٌ على جلب المصالح، ودرءِ المفساد.

والتوقيتُ قد يكون مُدَّةً يحددها الواقفُ، أو يوقتها بالطبقات؛ بأن يجعلَ الوَقْفَ على أولاده، ثم أولادهم فقط، ثم يعودَ ملكاً ويوزعَ كالميراث^(٤).

(١) وجواز توقيت الوَقْفِ بِمُدَّةٍ؛ وجهٌ عند الحنابلة، والجمهور يمنعون ذلك؛ لأنَّ التوقيتَ يخالف مقتضى العَقْدِ. انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٦٥) مغني المحتاج (٢: ٣٨٢) الإنصاف مع الشرح الكبير للمرداوي (٦: ٤١٧) طبعة دار هجر.

(٢) الملك التام عند الفقهاء: هو الذي يُخَوَّلُ صاحبه حق التصرف في ملكه بحسب اختياره، وفوائدُ تصرفه عائدةٌ عليه. انظر: المِلْكِيَّةُ (١: ٢٣١).

(٣) انظر: حاشية الدسوقي (٤: ٨٧).

(٤) انظر: قانون الوَقْفِ، مُحَمَّدُ السَّنْهَوْرِي (١: ٨٠).

المطلب الثاني

مشروعية الوقف

لقد سخر الله تعالى للناس ما في السماوات والأرض، وطلب منهم عمارة الأرض وفق منهجه المحكم، قال سبحانه: ﴿وَسَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعاً مِنْهُ﴾ [الجنات: ١٣] وقال تعالى: ﴿هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾ [هود: ٦١]. والمال من أهم وسائل تحقيق عمارة الأرض، وخير ما كان موصولاً بالآخرة؛ لأنها دار البقاء والقرار، فخير للمسلم أن يهتم بالعمل الصالح الذي يكون له ذخراً في الآخرة فالموت ينقطع به العمل والكسب، إلا ما استثناه النبي ﷺ بقوله: «إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة، إلا من صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له»^(١). والوقف من الصدقة الجارية التي لا ينقطع ثوابها بإذن الله تعالى، ويتعدى نفعها إلى الغير، فـ «هو من أحسن أبواب القرب»^(٢).

ولقد ورد في كتاب الله تعالى آيات عديدة تحث على الإنفاق العام، وورد في السنة المطهرة أحاديث ووقائع تُشير إلى الحبس والوقف إشارات جلية وملحوظة. وعمل الصحابة ومن بعدهم؛ بل الاتفاق العملي من صدر الإسلام إلى يومنا هذا على مشروعية الوقف والندب إليه.

فمن كتاب الله قوله سبحانه: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ﴾ [البقرة: ٢٦٧] وقوله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ

(١) من حديث أبي هريرة أخرجه مسلم في كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته (١٦٣١) وابن حبان في الجنائز، فصل الموت وما يتعلق به (٣٠١٦) والترمذي في الأحكام، باب في الوقف (١٣٧٦) وقال: حسن صحيح.

(٢) الذخيرة للقرافي (٦: ٣٢٢).

حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ» [آل عمران: ٩٢]

ولما سمع أبو طلحة رضي الله عنه هذه الآية، قام إلى النبي ﷺ فقال: يا رسول الله إن الله تبارك وتعالى يقول: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾ وإن أحب أموالي إليَّ بَيْرَحَاءُ^(١) وإنها صدقة لله، أرجو برّها وذخرها عند الله، فضّعها يا رسول الله حيث أراك الله، فقال رسول الله ﷺ: «بِخ^(٢)! ذلك مالٌ رابح ذلك مالٌ رابح، وقد سمعتُ ما قلت، وإني أرى أن تجعلها في الأقربين» فقال أبو طلحة: أفعُل يا رسول الله. فَقَسَمَهَا أَبُو طَلْحَةَ فِي أَقَارِبِهِ وَبَنِي عَمِّهِ^(٣).

ومن السنة النبوية أيضاً إلى جانب حديث أبي طلحة السابق؛ ما أخرجه البخاري ومسلم من حديث ابن عمر قال: أصاب عمر بن الخطاب بخرير أرضاً، فأتى النبي ﷺ فقال: «أصبّت أرضاً لم أصب مالا قط أنفس منه، فكيف تأمرني به؟ قال: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها» فتصدّق عمر؛ أنه لا يُباع أصلها، ولا يوهب، ولا يورث، في الفقراء والقربى والرقاب وفي سبيل الله والضيف وابن السبيل، لا جناح على من وليها أن يأكل منها

(١) ضبطها الحافظ ابن حجر بفتح الباء وسكون الياء وفتح الراء، وقال: فيها ثماني لغات، وهذا الموضع معروف في المدينة المنورة إلى وقت قريب في شمال شرق المسجد النبوي، ويعد عنه (٨٤م) واشتهر بلفظ (بِرْحَاء) وهو ما وجدته في خريطة المدينة المنورة التي قامت بعملها هيئة أركان الحرية العثمانية سنة (١٢٩٧هـ) وكانت أرض الموقع محكّرة قبل أن تزال في توسعة خادم الحرمين الشريفين الملك فهد سنة (١٤٠٥هـ) وموضعه الآن على يمين الداخل من الفتحة اليسرى لباب الملك فهد، بين أول عمودين، وقد مُيز البئر بثلاث دوائر بألوان مميزة، هذا ما أخبرني به غير واحد من الموظفين داخل الحرم الشريف ووقفتُ على الموقع بنفسي. انظر: فتح الباري (٣: ٢٥٧) (بولاق) المغام المطابة في معالم طباطبة للفيروزآبادي (ص: ٣٦) معجم الأمكنة الوارد ذكرها في صحيح البخاري للجنيدل (ص: ٩٨) فصول من تاريخ المدينة المنورة لعلي حافظ (ص: ١٨٤).

(٢) بَخٍ، وَبِخٍ، مفردة ومكررة لها معان متعددة، والمقصود في الحديث المنونة (بِخٍ) كلمة تقال عند الرضى والإعجاب بالشيء. انظر: القاموس، والمختار، والمصباح (بخ).

(٣) من حديث أنس بن مالك أخرجه البخاري في كتاب الزكاة، باب الزكاة على الأقارب (١٤٦١) وانظر: أطرافه عنده ثمة، ومسلم في الزكاة، باب فضل النفقة والصدقة على الأقربين (٩٩٨) وابن حبان في الزكاة، باب صدقة التطوع (٣٣٤٠) وفي مناقب الصحابة، ذكر تصدّق أبي طلحة بأحبّ ماله إليه (٧١٨٢).

بالمعروف، أو يُطْعَمَ صديقاً، غير مُتموّلٍ فيه^(١).
قال ابن حجر: «وحدِيثُ عمر هذا أصلٌ في مشروعيّةِ الوَقْفِ»^(٢) وقال
الترمذي: «والعمل على هذا عند أهل العلم من أصحاب النبي ﷺ وغيرهم
لا نعلم بين المتقدمين منهم في ذلك اختلافاً في إجازةِ وَقْفِ الأَرْضِينَ، وغير ذلك»^(٣).
وحكى ابن قدامة إجماع الصحابة عليه^(٤). ونقل ابن هبيرة اتفاق الأئمة الأربعة
على جوازه^(٥).

(١) من حديث عبدالله بن عمر بن الخطاب أخرجه البخاري في كتاب الوصايا، باب الوَقْفِ كيف يكتب
(٢٧٧٢) وفي الشروط (٢٧٣٧) وأطرافه ثمة، ومسلم في كتاب الوصية، باب الوَقْفِ (١٦٣٣) وابن خزيمة
في جماع أبواب الصدقات، باب ذكر أول صدقةٍ محبسةٍ تُصَدَّقُ بها في الإسلام (٢٤٨٣) وابن حبان في كتاب
الوقف، ذكر الخير المُذْجِض قولاً من أجاز بيع الأحياس (٤٩٠١) والترمذي في الأحكام، باب في الوقف
(١٣٧٥) وقال: حسن صحيح.

(٢) فتح الباري (٥: ٣٠١) بولاق (١٣٠١هـ).

(٣) جامع الترمذي (٣: ٥٣) طبعة دار الغرب.

(٤) انظر: المغني (٨: ١٨٦) طبعة دار هجر.

(٥) انظر: الإفصاح (٢: ٥٢).

المطلب الثالث

البنية الوقفية للوقف

تحرصُ الدولُ والحكوماتُ على إنشاء الخِدْماتِ الأساسيّة لمواطنيها من طُرُقٍ وحدائقٍ ومشافٍ ومدارسٍ وجامعاتٍ، وتوفيرِ السَّلَعِ الضروريّة والحاجيّة، كالغذاء والعلاج واللباسِ وغيرها؛ وذلك من أجل استقرارهم وراحتهم. وتتميّزُ الشريعةُ الإسلاميّةُ في هذا عن غيرها بربطِ تلك الوسائل والطُرُقِ بالآخرة، عن طريق تقوية الإيمان في النفوس؛ لتتشوّفَ إلى ما أُعدَّ لها في الآخرة.

ولا يقتصر واجبُ الدولة الإسلاميّة على القيام ببناء المساجدِ والطُرُقِ والمستشفياتِ ومدارسِ التعليمِ ونحوها، بل جعلَ الشرعُ قيامَ الأفرادِ بهذه التبرعاتِ من أبوابِ القُربِ المندوبِ إليها؛ من خلال الأوقافِ والأحباسِ.

وقد أنشأ المسلمون أوقافاً كثيرة، في مجالاتٍ متعدّدة، ومنها الأوقافُ الأهليّةُ والأوقافُ الخيريّةُ؛ وذلك لتُساعِ مساحةَ التشريعِ الفقهيِّ؛ في تعدّدِ قنواتِ الوقفِ في الإسلام؛ استمداً من مجموع المذاهبِ الفقهية الإسلامية.

ولا يقتصر جوازُ الوقفِ على الأموالِ الثابتة؛ من الأراضي والعقارات فقط، وإنما يرى جمهورُ العلماءِ جوازَ وقفِ الأموالِ المنقولة، وبعضهم أجاز وقفَ المنافع، بل ووقفَ النقودِ لإقراضها والمضاربةِ والاتجارِ بها، دون إنفاقها^(١) باعتبارها أموالاً عند جمهور الفقهاء، مما وفّر على الدولة نفقاتٍ كثيرةً لبيت المال، وحافظَ على الإيرادات؛ بل زادت تلك الإيرادات بعبايةِ زكاةِ الوقفِ الأهليِّ في بعض الأموال، كالبساتين والمزارع.

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٧٤) حاشية الخرشبي (٧: ٨٧) شرح أقرب المسالك (٢: ١٨٣)

روضة الطالبين (١٤: ٣١٥) كشف القناع (٤: ٢٧) فتاوى ابن تيمية (٣١: ٢٣٤).

ويمكن تقسيم الآثار الاقتصادية للوقف على آثارٍ برزت في الماضي، وآثارٍ مشتركة بين الماضي والحاضر، وآثارٍ في الزمن الحاضر فقط، على النحو الآتي:

أولاً: آثار الوقف الاقتصادية التي برزت في الماضي، ومنها:

أولاً: وفرة الواردات من الأوقاف بالنسبة لموارد الدولة، فعلى سبيل المثال بلغت موارد الأوقاف (٣٠٪) من موارد الدولة العثمانية العامة، في القرن الثامن عشر الميلادي، وأوصلها بعض الباحثين إلى (٥٠٪)^(١).

ثانياً: أغنت الأوقاف المسلمين في عصور كثيرة، ولا سيما العصور التي أساء فيها ولاة الأمور التصرف في أموال بيت المال وأفقروه، فلو لم يجد المسلمون في تلك الأحوال أوقاف أسلافهم قائمة على مصالحهم، فسدوا بها ضرورياتهم، للحق بهم ضررٌ كبيرٌ، وفسادٌ عريض^(٢).

ثالثاً: قامت الأوقاف بإسهاماتٍ كبيرة في البنية التحتية لاقتصاد الأمة، من شق الطرق وتعبيدها، وإنشاء الجسور، وحفر الآبار، وتوصيل ماء العيون^(٣).

ومن أمثلة ذلك سكة الحديد التي أوصلت إلى المدينة المنورة بأموال الوقف، وقبلها عين زبيدة، التي استمرت تسقي أهل مكة المكرمة وحجاج بيت الله الحرام مدة تزيد على عشرة قرون.

رابعاً: كانت الأسواق التجارية في المنطقة المركزية في المدن الإسلامية موقوفة غالباً وكانت توجر بإيجارات منخفضة عن الأملاك الحرة، وقد أثر ذلك تأثيراً بالغاً في الأمن والاستقرار الاقتصادي، من حيث اطمئنان المستأجر على توازن أجور العقار المؤجر، مما أثمر كثرة السلع، وضبط الأسعار^(٤).

(١) انظر: الأوقاف وتشكيلها الإداري في الدولة العثمانية، شامل الشاهين (ص: ١٠) من بحوث ندوة التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، الملتقى السنوي الرابع للأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت، مركز مرمرة للدراسات والأبحاث العلمية، إستنبول (١٩٩٧م).

(٢) انظر: الوقف وآثاره في الإسلام، محمد الطاهر بن عاشور (ص: ٣١).

(٣) انظر: الوقف والتنمية الاقتصادية، د. عبدالله البحوث (٦: ١٤٦-١٤٧) من بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، مكة المكرمة (١٤٢٢هـ).

(٤) انظر: الوقف الإسلامي وأثره في تنمية المجتمع، د. جمال برزنجي (ص: ١٣٩) من بحوث ندوة نحو دور تنموي للوقف، الكويت (١٩٩٣م) بتصرفٍ يسيرٍ للتوضيح.

ثانياً: (البنائى المشترك بين (الحامى) والحاضر، ومنها:

أولاً: يساعدُ الوَقْفُ على تمويل النفقات في مجالاتٍ غير مصارف الزكاة الثمانية مما تُحتَاجُه الأمة، وهذا التمويلُ في الإنفاق العامِّ عن طريق القِطَاع الخاصِّ يوفِّر كثيراً لبيت المالِ وخزينة الدولة، فالتعليمُ كان قائماً على الوَقْف، ويعتمدُ عليه اعتماداً رئيساً ولا يزال في بعض بلدان العالم الإسلامي من الكتابيب والمدارس الشرعية ودور العلم؛ ما هو قائمٌ بدعم الأوقاف وحدها^(١).

ثانياً: حفِظَ الوَقْفُ ثروةَ صنفٍ من الناس لا يَقْدِرُ على حفظِ ماله من التَّلَفِ والضياع ولا درايةً له بالبيع والشراء، وتنمية ماله، فهذا الصنفُ من الناس من مصلحتهم أن يكون بعضُ مالهم موقوفاً عليهم، وكم نوائبَ مرَّتْ على أشخاص وأسيرٍ بسبب ضياع أموالهم أو التفريط بها، ثم قامت أوقافهم برِفْدِهِمْ، وحفظِهِمْ من مَعَبَةِ الفقرِ والعوزِ^(٢).

ثالثاً: زيادةُ الاستثمار والإنتاج والاستهلاك النهائي^(٣): إنَّ أغلبَ الموقوف عليهم من ذوي الدخول المنخفضة، فإذا تَسَلَّمُوا استحقاقاتهم فسوف يتصرفون بها في حاجاتهم الاستهلاكية وتحسين أوضاعهم التنموية والمعاشية، مما يعني أنَّ الاستهلاك النهائي في المجتمع سيزيد بصورة عامة، وزيادة الطلب على السلع الاستهلاكية بسبب ريع الأوقاف وغيرها من دخول الأفراد؛ سوف يزيدُ من التشغيل العام للطاقات المعطلة، وهذا يؤدي بالتالي إلى حركة ونشاطٍ اقتصاديٍّ جيِّدٍ^(٤).

(١) انظر: الموارد المالية في الإسلام، د. عابدين سلامة (ص: ٣٣) من بحوث ندوة موارد الدولة المالية في المجتمع الحديث من وجهة النظر الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية (١٤٠٨-١٤٠٩هـ) ومن المشاهد المحسوس أن الشعوب الأكثر تعليماً هي الأحسن إنتاجاً واقتصاداً، وهذا يصير الوَقْف أحد أبرز دعائم الاقتصاد.

(٢) انظر: الوَقْف وآثاره في الإسلام لابن عاشور (ص: ٣٥).

(٣) الاستهلاك النهائي: ما يُستهلك من السلع والخدمات، سواء كان ذلك من القطاع الحكومي أو القطاع الخاص. انظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية، د. حسين عمر (ص: ٢٨). موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، د. عبدالعزيز هيكل (ص: ٣٢٩).

(٤) انظر: أثر الوَقْف في التنمية الاقتصادية، د. محمود الخطيب (٦: ٢٦١-٢٦٢) من بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية (١٤٢٢هـ).

ثالثاً: الأثر الاقتصادي (المهني) للوقف، ومنها:

أولاً: أسهمت الأوقاف في تشييد مصانع متكاملة وحديثة، كقيام وزارة الأوقاف المصرية مع جهات أخرى بتأسيس شركات إنتاجية، كشركة الدلتا للسكر، وشراء أسهم وسندات لبعض الشركات الصناعية المهمة في اقتصاد البلد، كشركات الحديد والصلب والأغذية المحفوظة والألبان^(١).

ثانياً: إيجاد فرص العمل، ومحاربة البطالة: بعدما أصبحت البطالة، وقلة فرص العمل من أكبر مشاكل بلدان العالم، وخصوصاً البلدان النامية. وإن الأوقاف مهياة لأن تؤسس مراكز تدريب تُطوّر مهارات الأفراد، حسب حاجة كل قطر من المجتمع المسلم، ومما يشاهد أن البطالة تزداد في خريجي المدارس والجامعات، ممن لم يكتسبوا مهارات وجرافاً تعينهم على توفير مصدر رزق، ويعتمدون على الحكومات في توظيفهم واستيعابهم، رغم عدم حاجة مؤسساتها إليهم.

ولقد نجحت أوقاف مؤسسة (إقرأ) في إنشاء مراكز تدريب مهني؛ فدرّبت كثيرين من الأفراد الذين تحوّلوا من عاطلين إلى قوة منتجة، وذلك في السودان وموريتانيا والنيجر وسيريلانكا^(٢).

ثالثاً: تشهد أكثر دول العالم تراجع أثر مؤسسات الدولة في الاقتصاد الوطني، في ظلّ التوجّهات المعاصرة القويّة نحو الاعتماد على القطاع الخاصّ في إدارة الاقتصاد، ولهذا يُمكن للوقف أن يقوم بدور متميّز في تلبية العديد من المتطلبات الاقتصادية للأفراد والجماعات^(٣) وإنّ الوقف النقدي الذي يشترك فيه عدد كبير من الأفراد والمؤسسات عن طريق الصناديق الوقفية؛ سيكون له آثار إيجابية مؤثّرة في دعم الاقتصاد، وسدّ احتياجات المجتمع.

(١) انظر: ورقة ميدانية عن الأوقاف في مصر، محمود محمّد عبدالحسن (ص: ٣٣٥) ندوة تسمير ممتلكات الأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية (١٤٠٤هـ).

(٢) انظر: دور الوقف في النمو الاقتصادي، صالح كامل (ص: ٤٤-٥٠) من بحوث ندوة نحو دور تموي للوقف، الكويت (١٩٩٣م).

(٣) انظر: الوقف النقدي: مدخل لتفعيل دور الوقف في حياتنا المعاصرة، أ. د. شوقي دنيا (ص: ٦٤) مجلة أوقاف، العدد (٣) السنة الثانية، رمضان (١٤٢٣هـ) الأمانة العامة للأوقاف، الكويت.

المطلب الرابع آثار الاجتماعات للوقف

للووقف آثار اجتماعية كبيرة ومتعددة، منها:

أولاً: أدت الأعباس نتائج بارزة في التكافل الاجتماعي، عبر التاريخ الإسلامي؛ فكان كثير من عائلاتها، أو غلتها يُصرفُ على من لا يستطيع الكسب، كالرضع واليتامى واللقطاء والعجزة والمقعدين والعميان، ومنها ما يُصرفُ على تزويج الشباب وتجهيز العروس؛ ممن لا يستطيع أهلهم تحمل نفقات الزواج، ومن ذلك أن السلطان صلاح الدين الأيوبي -رحمه الله تعالى- وقف ميزاباً في أحد أبواب قلعة دمشق يسيل منه الحليب، وميزاباً آخر يسيل منه السكر، تأتي إليه الأمهات في كل أسبوع ليأخذن لأطفالهن ما يحتجن إليه من الحليب والسكر^(١). ومن أمثلة ذلك أيضاً أن بعض الأوقاف في تونس، كانت مرصودة لختان الصبية الفقراء وكسوتهم^(٢).

وبهذا يحقق الوقف مقاصد حاجية عديدة للمجتمع المسلم، إذا أحسنت نظارته وأفيد من ريعه؛ بعيداً عن الابتزاز والنهب والآثرة، ويسهم إسهاماً بالغاً في رفع مستوى الأمة الاقتصادي.

ثانياً: قام الوقف بأعمال مهمة جداً في التنمية الاجتماعية في عدة جوانب كالصحة والتعليم، حيث كانا في السابق يعتمدان اعتماداً قريماً من التمام على تمويل الأوقاف، فأنشئت البيمارستانات^(٣) (المستشفيات) في أغلب البلدان الإسلامية، ومن ذلك بيمارستان الوليد بن

(١) انظر: النظرية الاقتصادية في الإسلام، فكري أحمد (ص: ٤١٨) مشروعية الوقف الأهلي ومدى المصلحة فيه د. محمد الكبيسي (ص: ٣٨) من بحوث دورة مؤسسة الأوقاف في العالم العربي الإسلامي بغداد (١٤٠٣هـ).

(٢) انظر: الوقف في تونس في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر، أحمد قاسم (ص: ٢٥) من بحوث كتاب الوقف في العالم الإسلامي، أداة سلطة اجتماعية وسياسية، دمشق (١٩٩٥م) المعهد الفرنسي للدراسات العربية. حكمة التشريع وفلسفته للجرحاوي (٢: ١٧٣).

(٣) البيمارستان لفظ فارسي مركب من (بیمار) أي مريض و (ستان) أي محل، فالبيمارستان هو المستشفى. معجم الألفاظ الفارسية العربية، السيد أدي شير (ص: ٣٣).

عبدالمملك، والبيمارستان الكبير الثوري بدمشق، وبيمارستان مَكَّة المُكْرَمَة، وبيمارستان المدينة في المدينتين المقدستين، وبيمارستان الرشيد، وبيمارستان البرامكة ببغداد، وبيمارستان صلاح الدين الأيوبي، والبيمارستان الكبير المنصوري بمصر^(١).

وقد استمرَّ دعمُ الأوقاف للطبِّ والصِّحَّة على هذا المنهَج إلى زمنٍ قريب، فقد بلغ عدد المستشفيات والعيادات، التي قامت على نفقة ديوان الأوقاف في مصر سنة (١٩١٣م) أحد عشر مستشفىً وعيادةً، وبلغَ عددُ المرضى المعالجين والمراجعين أكثرَ من مرَّة (٩٤٣٤٤١) مريضاً، وذلك في سنة (١٩٢٩م)^(٢).

وبالتسبة للتعليم؛ فإنه منذ ابتداء إنشاء المساجد والجوامع في صدر الإسلام، صار لها ارتباطٌ وثيقٌ بالتعليم، خصوصاً الشرعيّ منه، فقد قام الوقفُ بدعمِ دورِ العلم والمدارس وتحملَ وحدَه نفقاتِ التعليم في الأغلب، وفتحت المكتباتُ العامَّة على نفقة الأحماس.

وقد كان العلماء والخلفاء والأمراء والقادة والأغنياء يتنافسون في إنشاء المؤسسات التعليميَّة، ويوقفون لها من العقارات ما يقوم بالإنفاق عليها؛ بهدف استمرارها ودوامها؛ ولهذا بلغت المدارسُ الوقفيَّة في دمشق وحدها أعداداً كبيرة، في الفترة بين القرن الخامس والقرن العاشر الهجري، فدورُ القرآن الكريم ثمان، ودورُ الحديث ستُّ عشرة، ودورُ القرآن والحديث معاً ثلاث، ومدارسُ الشافعيَّة إحدى وستون، ومدارسُ الحنفيَّة اثنتان وخمسون ومدارسُ المالكيَّة أربع، ومدارسُ الحنابلة اثنتا عشرة، ومدارسُ الطب ثلاث^(٣).

والتعليمُ كالتبَّ في الإفادَة من دعم الأوقاف فترةً طويلةً من التاريخ، وإلى عهدٍ قريب، فإنَّ أولَ جامعةٍ بمصر أنشئتَ بتمويل الأوقاف، وذلك في عام (١٩٠٨م) وسُميت الجامعة المصريَّة^(٤).

(١) انظر: كتاب تاريخ البيمارستانات في الإسلام، د. أحمد عيسى بك (ص: ٢٠٣) المطبعة الهاشميَّة بدمشق

(١٣٥٧هـ).

(٢) انظر: الأوقاف والسياسة في مصر، د. إبراهيم البيومي غانم (ص: ٢٩٥-٢٩٦).

(٣) انظر: الدور الاجتماعي للوقف، د. عبدالمملك السيد (ص: ٢٥٦-٢٥٩) من بحوث ندوة إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، جدة (١٤٠٤هـ) إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعيَّة، د. فؤاد العمر (ص: ٢٨-٢٩) الدارس في أخبار المدارس، عبدالقادر النعيمي (١: ٦٦٢، ٢: ٨٢٨).

(٤) انظر: الأوقاف والسياسة في مصر، د. إبراهيم البيومي غانم (ص: ٢٦٣-٢٦٤).

ثالثاً: قامت الأوقاف بأثرٍ إيجابيٍّ في التربيّة الأخلاقيّة الحسنة في الأسرة والمجتمع حيثُ حوّلته من مجتمع قبليٍّ بدائيٍّ، إلى مجتمعٍ متحضّرٍ، تقوم أعمالُ الخير فيه على مؤسساتٍ دائمةٍ، لا مبادراتٍ فرديةٍ متقطّعةٍ، فسادت المروءة والفضيلة بين الأفراد في المجتمع، وجفّت منابعُ الانحراف والأنايّة، فقد أنشئت أوقافٌ لرعاية النساء المطلّقات أو اللاتي هجرهنّ أزواجهنّ، حتى يتزوّجن، أو يرجعن إلى أزواجهنّ، فيسكنن الرُّبط التي تنضبط بأداء الفرائض، ويُجرى عليها الأرزاقُ من الأوقاف، وبهذا يبتعدن عن الحاجة التي قد تُلجهنّ إلى سلوك طرق الانحراف. كما أنشئت أوقافٌ خاصّةً لتخليص السجناء، ووفاء ديونهم، والنفقة على أسرهم، وتعليمهم حرفةً يدويّةً، وإمامتهم في الصلاة، كما أنشئت أوقافٌ اشترطَ الواقفون فيها حرمانَ المستحقِّ إذا سلك سبيلَ الفساق بارتكاب الكبائر، حتى يتوبَ وتُشهرَ توبته، وتمضي السنّة التي حُرّم فيها من استحقاقه، وهو على الطريق المستقيم^(١).

ولما سبق بيّانه من آثارٍ إيجابيّةٍ للأوقاف، وكونها عاملاً مهماً من عوامل التنمية الاجتماعيّة، بفروعها الأخلاقيّة والعلميّة والصحيّة والاقتصاديّة؛ فينبغي للدول الإسلاميّة والأغنياء العناية بها، والعهدُ بها إلى أهل العلم الصالحين، والإداريين المُخلصين، وسنُّ التنظيمات الضابطة لها حتى تُؤدي الأهداف المنشودة منها.

(١) انظر: الوقف الإسلامي وأثره في تنمية المجتمع، د. جمال برزنجي (ص: ١٣٧) من بحوث ندوة نحو دور تمسوي للوقف، الكويت (١٩٩٣م) دور الوقف في دعم مؤسسات الرعاية والتأهيل الاجتماعي عبد الله السدحان (ص: ٢٧) من بحوث ندوة مكانة الوقف وأثره في الدعوة والتنمية، مكّة المكرّمة (١٤٢٠هـ) الأوقاف والسياسة في مصر، د. إبراهيم البيومي (ص: ٣٥١).

الْحَجَّاتُ

الْحَجَّاتُ

ومعنى ثمانية مباحث:

الجمعة الأولى: تعريف الحج والعمرة.

الجمعة الثانية: الأركان والأركان الخمسة.

الجمعة الثالثة: شروط الحج والعمرة.

الجمعة الرابعة: أركان الحج والعمرة.

الجمعة الخامسة: شروط الحج والعمرة.

الجمعة السادسة: تاريخ وأسابغ نشوء الحج والعمرة.

الجمعة السابعة: أقسام الحج والعمرة.

الجمعة الثامنة: التكيف النفسي للحج والعمرة.

الجمعة الأولى
الحكر في اللغة والأصطلاح الفقهي

ويجوي مطلبين:

والقلب الأولى: الحكر في اللغة والأصطلاح الفقهي.

والقلب الثاني: تعريف الحكر اصطلاحاً وإطلاقه عند الفقهاء.

المقلب الأول

الحكر في اللغة

قال ابن فارس: «الحاء والكاف والراء أصل واحد، وهو الحَبْس، وأصله في كلام العرب: الحَكْر، وهو الماء المجتمع، كأنه احتكر لقلته» وأصل الحَكْر: الجمع والإمساك، وفعله على وزن ضَرَبَ، يقال: حَكَرَ يَحْكِرُ حَكْرًا، والحَكْر: بفتح الحاء والكاف ما احتبس مما يُؤكل انتظاراً لغلائه، والاسم منه الحُكْرَة، وفاعله حَكِرَ - بفتح الحاء وكسر الكاف - وهو المُحْتَجِنُ لِلشَّيْءِ المُسْتَبَدُّ بِهِ. ومنه قولُ الشَّاعِرِ:

نَعَمَتْهَا أُمُّ صِدْقٍ بَرَّةٌ وَأَبٌ يُكْرِمُهَا غَيْرُ حَكِرٍ^(١)

والحاكورة: أرض زراعية صغيرة قرب الدُّورِ، وفيها أشجارٌ، وقد تكون الأرضُ ملكاً أو وَقْفاً^(٢).

وحِكْرُ العَيْنَةِ: مجمع مياه بمنطقة الرياض الإدارية، يقع بدائرة العرض (٢٤.٥٧) وخط الطول (٤٦.٢١)^(٣) قلت: اسمُ الموضع هذا هو استعمالُ الكلمة في المعنى اللُّغويِّ الأصليِّ.

أما الحِكْر - بالكسر - فهو غير موجود في كتب اللغة، إلا ما أورده الزبيدي من قوله: «الحِكْر - بالكسر - ما يُجعل على العقارات، ويحبس، مولدة»^(٤) ويُفهم من ذلك أن هذه المادة اصطلاح عليها النَّاسُ - بكسر الحاء وسكون الكاف - بعد عصور الاحتجاج اللغوي.

(١) أنشده الليث، ولم أقف على قائله. انظر: تهذيب اللغة للأزهري (٤: ٩٦).

(٢) انظر: المعجم الوسيط، والهادي إلى لغة العرب (حكر).

(٣) انظر: موسوعة أسماء الأماكن في المملكة العربية السعودية (٢: ٥٢٤).

(٤) تاج العروس (حكر).

المطلب الثاني تعريفُ الحكرِ اصطلاحاً وإطلاقاً عند الفقهاء

أقدمُ تعريفٍ اصطلاحيّ للحِكرِ وَقَفْتُ عليه؛ هو ما ذكرَهُ الرَّمْلِيُّ الحنفيُّ^(١) في فتاويه حيثُ

قال: «الاستحكار عَقْدُ إجارَةٍ يُقصدُ به استبقاءُ الأرضِ مُقرَّرةً للبناء والغرس، أو لأحدهما»^(٢)

وهذا التَّعريفُ نقلَهُ وعوَّلَ عليه أكثرُ من جاءَ بعدَ الرَّمْلِيِّ من أهلِ العلمِ، مِمَّنْ تكَلَّمَ في هذا العَقْدِ، منهم ابنُ عابدين^(٣) ومحمدُ قدري باشا^(٤)

(١) هو الشيخ خير الدين بن أحمد بن نور الدين الأيوبي العَلَمِيُّ الفاروقي الرَّمْلِيُّ (٩٩٣-١٠٨١هـ) شيخ الحنفيَّة في عصره، ومن مؤلفاته: الفتاوى الخيرية، حاشية على البحر الرائق. انظر: خلاصة الأثر للمُحِبِّي (٣: ١٣٤-١٣٩).
(٢) الفتاوى الخيرية (٢: ١٢٦) بولاق (١٢٧٣هـ) واختصاره فيما سيأتي: الفتاوى الخيرية، وقد تَصَحَّفَت كلمة (استبقاء) إلى (استيفاء) في الكتاب هذا، والصواب كلمة استبقاء؛ لأنَّ (استبقى الأمر) يعني تكَلَّفَ في بقاءه على ما هو عليه.

أما الاستيفاء فمعناه مختلفٌ، تقول: وفَى الشيء، إذا سدَّه وأتمَّ وفاءه، وتوفَى الشيء: قبضه، واستوفاه: تكَلَّفَ في قبضه وتسلمه.

فالاستيفاء تكَلَّفٌ في قبض الأرض، وليس هذا معنى الحِكرِ أبداً، فكان تصحيحاً وقع على الناسخ أو الطابع. والذي يتعين اعتماده كلمة (استبقاء) وهو ما اقتصر عليه كل من نقل هذا التَّعريفَ عن الرَّمْلِيِّ، كابن عابدين وغيره. انظر: لسان العرب، وتاج العروس (بقي) (و١).

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ٢٠) بولاق (١٢٧٢هـ) وابن عابدين هو: الشيخ مُحَمَّدُ أمين بن عمر بن عبدالعزيز عابدين (١١٩٨-١٢٥٢هـ) فقيه الشام وإمام الحنفيَّة في عصره، صاحب التآليف العديدة والتصانيف المفيدة، منها: حاشيته الشهيرة ردَّ المختار على الدر المختار، والعُقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، ومنحة الخالق على البحر الرائق. انظر: حليَّة البشر في تاريخ القرن الثالث عشر لليطار (٣: ١٢٣) الأعلام للزركلي (٦: ٤٢).

(٤) انظر: قانون العَدْل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف (م: ٣٣١) بولاق (١٣١٣هـ) واختصاره فيما سيأتي: قانون العَدْل. والمؤلف هو: مُحَمَّدُ قَدْرِي باشا (١٢٣٧-١٣٠٦هـ) من رجال القضاء بمصر، وكيِّ وزارة المعارف ووزارة الحَقائِقِ (العَدْل) ومن مؤلفاته: قانون العَدْل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، ومرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان- في المُعامَلاتِ الشرعيَّة على المَذْهَبِ الحنفي- والأحكام الشرعيَّة في الأحوال الشخصية. انظر: الأعلام للزركلي (٧: ١٠).

وعلي حيدر أفندي^(١) ومحمد زيد الإيبياني^(٢) وأحمد إبراهيم بك^(٣) ومحمد أبو زهرة^(٤) وعبد الوهاب خالاف^(٥)

(١) انظر: الصنوف (ص: ١٤٤) والمؤلف هو الشيخ علي حيدر بن مُحَمَّد أمين دارداغان زاده بن عثمان أفندي بن أحمد أغا (١٢٦٩ - ١٣٥٤هـ) من علماء الشريعة في أواخر الدولة العثمانية، تولى القضاء وصار رئيساً لمحكمة التمييز في استنبول، ثم عين أمين الفتوى، ثم ناظراً (وزيراً) للعدل لبضعة أشهر، وكان لا يَنْقَطِع عن التدريس، ومن مؤلفاته: درر الحكام شرح مجلة الأحكام - وهو أشهر مصنفاته - وترتيب الصنوف في أحكام الوقوف، وتسهيل الفرائض.

انظر: دائرة المعارف الإسلامية (٢: ٣٩٦) إستانبول (١٩٨٩م) وقد قام الأخ د. نجاتي أوزتوك مشكوراً بترجمة التعريف بالعلامة المذكور من مصادر ترجمته في اللغة التركية إلى اللغة العربية.

(٢) انظر: كتاب مباحث الوقف (ص: ١٢٤) الطبعة الثالثة (١٣٤٣هـ) والمؤلف هو الشيخ مُحَمَّد زيد بك الإيبياني (١٢٧٨ - ١٣٥٤هـ) شيخ أزهرى حنفى المذهب، دَرَسَ الشريعة الإسلامية في مدرسة الحقوق بمصر مدة ثمان وثلاثين سنة، ومن مؤلفاته: شرح الأحكام الشرعية في الأحوال الشخصية على المذهب الحنفى مباحث الوقف، مختصر في الوقف. انظر: الأعلام للزركلي (٦: ١٣٢).

(٣) انظر: التزام التبرعات (ص: ٩٩٣) مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة، العدد السابع (١٣٥٢هـ) والمؤلف هو الشيخ العلامة أحمد بن إبراهيم بك (١٢٩١ - ١٣٦٤هـ) فقيه حنفى باحث مدرس، تخرج من دار العلوم في القاهرة، ثم احترف التعليم في مدرسة القضاء الشرعي، ثم صار وكيلاً لكلية الحقوق بالجامعة المصرية ومدرساً للفقهِ في قسم التخصص بالجامعة الأزهرية، وكان من أعضاء المجمع اللغوي، وله نحو (٢٥) كتاباً منها: أحكام الأحوال الشخصية في الشريعة الإسلامية، أحكام الوقف والموارث، أحكام الهبة والوصية وتصرّفات المريض. انظر: الأعلام للزركلي (١: ٩٠) الجمعيون في خمسين عاماً، د. مُحَمَّد علام (ص: ٢٠).

(٤) انظر: الحِكر (ص: ٩٤) مجلة القانون والاقتصاد، السنة العاشرة، العدد الخامس والسادس (١٣٥٩هـ). وأبو زهرة: هو الشيخ مُحَمَّد بن أحمد أبو زهرة (١٣١٦هـ - ١٣٩٤هـ) أحد كبار علماء الشريعة الإسلامية في القرن الرابع عشر الهجري، ومن المكثرين من التأليف، فقد صنّف أكثر من خمسين مؤلفاً ومنها: المِلْكِيَّة ونظرية العقْد، الوقف ماضيه وحاضره، سلسلة عن الأعلام والأئمة: زيد، وجعفر، وأبو حنيفة ومالك، والشافعي، وأحمد، وابن حزم، وابن تيمية. انظر: الأعلام للزركلي (٦: ٢-٥) تشنيف الأسماع بشيوخ الإجازة والسماع، محمود سعيد (ص: ٤٦١).

(٥) انظر: أحكام الوقف (ص: ٢٦٨) الطبعة الثانية (١٣٦٧هـ) والمؤلف هو الأستاذ الشيخ عبد الوهاب ابن عبدالواحد خالاف (١٣٠٥ - ١٣٧٥هـ) عالم بالفقهِ، تخرج من مدرسة القضاء الشرعي، ثم تولى القضاء، ودرَسَ الشريعة الإسلامية بكلية الحقوق، وكان مفتشاً في المحاكم الشرعية وأحد أعضاء مجمع اللغة العربية بمصر، ومن مؤلفاته: السياسة الشرعية، أحكام الوقف، مصادر التشريع الإسلامي. انظر: الأعلام للزركلي (٤: ١٨٤) الجمعيون في خمسين عاماً، د. مُحَمَّد علام (ص: ١٨٥).

وعبدالجليل عشوب^(١) يُبَدَّ أَنْ الإياني ومحمد مصطفى المرآغي^(٢) وأحمد إبراهيم بك في كتابه أحكام الوَقْف والموارِيث^(٣) وعبدالوهاب خلاّف، كلُّهم أضافوا على تعريف الحكر جملة: «ما دام يدفع أجر المثل».

وتعريف علي حيدر أفندي مخصوص بأرض الوَقْف؛ حيث قال: «هو عَقْدُ اسْتِجَارِ أرض الوَقْف لغرضي غرسها والبناء فيها، أو لأحدهما» لكنه في كتاب آخر عرفه بقوله: «عَقْدُ إِجَارَةٍ يُرَادُ بِهِ اسْتِبْقَاءُ الْأَرْضِ أَوْ الْبِنَاءِ أَوْ الْغَرْسِ أَوْ غَيْرِ ذَلِكَ»^(٤).

وعرفه مُحَمَّدٌ قَدْرِي باشا بقوله: «هو عَقْدُ إِجَارَةٍ يُقْصَدُ بِهِ اسْتِبْقَاءُ الْأَرْضِ الْمَوْقُوفَةِ مَقْرَرَةً لِلْبِنَاءِ وَالتَّعْلِيِّ، أَوْ لِلغَرَسِ، أَوْ لِأَحَدِهِمَا»^(٥).

وقال الزرقا^(٦): «هو حقُّ قرارٍ مُرْتَبِّ عَلَى الْأَرْضِ الْمَوْقُوفَةِ بِإِجَارَةٍ مَدِيدَةٍ بِإِذْنِ الْقَاضِي

(١) انظر: كتاب الوَقْف له (ص: ٢٢٩) الطبعة الثانية (١٣٥٤هـ) مطبعة الرجاء بمصر، واختصاره فيما سيأتي: الوَقْف لعشوب. والمؤلف هو: عبدالجليل بن عبدالرحمن عشوب، دَرَسَ بمدرسة القضاء الشرعي بمصر ثم اشتغل بالمحاماة، ثم عين قاضياً بمحكمة مصر الشرقية، ثم نُدب لتدريس مباحث الوَقْف في كلية الحقوق الملكية بالجامعة المصرية. انظر: مقدمة كتابه المذكور، ولم أقف على ترجمة له في المصادر التي بين يدي.

(٢) انظر: الحُكْر وتقديره، مُحَمَّدٌ شَفِيقٌ باشا (ص: ٩) مطبعة مصر، الطبعة الأولى (١٣٤٤هـ) والشيخ المرآغي هو: مُحَمَّدٌ بن مصطفى بن مُحَمَّدٌ بن عبدالمنعم المرآغي (١٢٩٨ - ١٣٦٤هـ) تلميذ الأستاذ الشيخ مُحَمَّدٌ عبده، وولي أعمالاً منها: قضاء مديرية دُنْقَلَة بالسودان، ثم الخرطوم ثم عاد إلى القاهرة فَعَيَّنَ مفتشاً للدروس الدينية بديوان عموم الأوقاف، ومدرساً في الأزهر، ثم ولي قضاء القضاة في السودان، ثم عاد لمصر وتولى عدة مناصب قضائية، آخرها رئيس المحكمة العليا الشرعية، وبعد بضعة سنوات ولي مشيخة الأزهر ومن مؤلفاته: الأولياء المحجورون، بحوث في التشريع الإسلامي، بحث في وجوب ترجمة القرآن الكريم.

انظر: الأعلام للزركلي (٧: ١٠٣) ومشيخة الأزهر، علي عبدالعظيم (٢: ١١).

(٣) (ص: ١٤٥) الطبعة الثانية (١٣٥٧هـ).

(٤) (ص: ٢) (٥٢٣).

(٥) قانون العَدْل (م: ٣٣١).

(٦) هو الشيخ مصطفى بن أحمد الزرقا (١٣٢٢-١٤٢٠هـ) أحد كبار علماء الشرع المعاصرين، ولد ونشأ في حلب في بيت علم، ومن أبرز شيوخه والده وجدّه، والشيخ مُحَمَّدٌ الحنفي، والشيخ مُحَمَّدٌ راغب الطباخ، وتخرّج من الجامعة بثلاث شهادات: شرعية وقانونية وأدبية، وكان عضواً فاعلاً في الجامع العلمية ومن مؤلفاته: المدخل الفقهي العام، المدخل إلى نظرية الالتزام، أحكام الأوقاف. انظر: ترجمته بقلم مجد مكّي في مقدمة فتاوى مصطفى الزرقا (ص: ٢١-٦٥) دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ).

يدفع فيها المُستَحْكِرُ لجانب الوَقْفِ مبلغاً معجلاً يُقَارِبُ قِيَمَةَ الأَرْضِ، ويُرتَّبُ مبلغٌ آخَرُ ضئيلٌ سنوياً لجهة الوَقْفِ من المُستَحْكِرِ، أو مِمَّنْ ينتقل إليه هذا الحَقُّ، على أن يكون للمُستَحْكِرِ حقُّ الغرسِ والبناءِ، وسائرِ وجوهِ الانتفاعِ»^(١).

شرح هذه التعاريف ونقدها:

لا ينفى أن غرضَ التَّعْرِيفِ هو بيانُ حَقِيقَةِ الشَّيْءِ المرادِ تعريفُه؛ لِيَتَمَيَّزَ عن غيره عند استعماله؛ ليكون شاملاً لكل الصُّورِ التي تدرج تحتَه، ومانعاً من دخول ما ليس منه، وهو ما يُعَبَّرُ عنه عند الأصوليين بالتَّعْرِيفِ الجامعِ المانعِ.

١- تعريفُ الرملي ومن وافقه:

قوله: «عَقْدُ إيجارة»: من المعلوم أن عَقْدَ الإيجارة يَمْلِكُ فيه المُستأجرُ المَنَافِعَ لِمُدَّةٍ معلومةٍ بِعَوَضٍ مُحدَّدٍ.

قوله: «استبقاء»: الاستبقاء مصدر الفعل السداسي (استبقى) والبقاء هو الدوام والثبوت^(٢) واستبقاء الأرض في عَقْدِ الحِكر هو: إرادة المُستَحْكِرِ إبقاءَ مَنفَعَةِ الأَرْضِ المُحَكَّرَةِ دائمةً ثابتةً تحتَ يَدِهِ.

هذا البقاء لم يُحدِّدْ بِمُدَّةٍ معيَّنة؛ خلافاً لعَقْدِ الإيجارة؛ وذلك استثناءً للضرورة إذا تعطلَّ الانتفاعُ بالأرضِ، ولم يوجد من يستأجرُها، ولا أمكن استبدالها؛ فُتَحَكَّرُ الأَرْضُ خيراً من تركها بلا انتفاع^(٣).

قوله: «مُقرَّرة»: الأمر المُقرَّر: هو الثابت المُقدَّر، الذي أمضاه من يملك إمضاءه^(٤).

قوله: «للبناء والغرس أو لأحدهما» أي: تخويل المُستَحْكِرِ البناءِ في الأَرْضِ وغرسها أو أحدهما.

(١) المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، مصطفى الزُّرْقَا (ص: ٥٢) دار القلم - دمشق الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) واختصاره فيما سيأتي: نظرية الالتزام.

(٢) انظر: المصباح المنير (بقي).

(٣) انظر: أحكام الوَقْفِ لخلاف (ص: ٢٦٩).

(٤) قَرَّ بالمكان واستقرَّ، وهو قارٌّ: مستقرٌّ، والاسم: القَرار. انظر: (قرر) في أساس البلاغة، والمصباح المنير

والقاموس.

أما إضافة عبارة: «ما دام يدفع أجر المثل» عند غير الرملي؛ فإنها شرطٌ يفيد وجوبَ التعاقد بأجرة المثل ابتداءً، واعتبارَ أُجْرَةِ المِثْلِ مستقبلاً عند زيادة أُجْرَةِ الصِّقْعِ أو نقصه؛ حفاظاً على حقوق الوَقْفِ، إذا كانت الأرض وَقْفاً.

وأما وصفُ الأرض بالموقوفة؛ فهو وصفٌ أغلبيٌّ، وليس قيداً أو تخصيصاً، وإن كان أكثرُ كلامِ العلماءِ مُتوجِّهاً إلى الحِكْرِ القائم على الأرض الموقوفة.

وأما ما أورده الشيخ الزرقا من أن المُستَحْكِرَ يدفع مبلغاً معجلاً^(١) وآخر مؤجلاً... فهذه الطريقة هي إحدى صور الحِكْرِ، ولا يلزم أن يكون بعضُ الأجر معجلاً، ففي كتاب ترتيب الصنوف لعلي حيدر ما نصه: «يجوز في بدل الإجارة المسمّى في عَقْدِ الاستحكار أن يكون كله معجلاً، أو مُؤجلاً، أو بعضه معجلاً، وبعضه مؤجلاً» المادة (١٠٦١).

ويظهر لي أن الزرقا عندما ذكر مفهوم الحِكْرِ عَنَى الصبغة التي يتعاقد الناس عَلَيْهَا في الشام^(٢).

-التعريف المختار:

يتبين لي مما أورده أن التَّعْرِيفَ الأشملَ، والأسلمَ من الانتقادات هو تعريفُ الرملي وهو الذي عوّل عليه أكثر أهل العلم ممن جاء بعده.

٢-العلاقة بين المعنى اللغوي والمعنى الاصطلاحي:

عرَّفنا أن أصل الحِكْرِ-بفتح الحاء والكاف-لغة؛ هو الماء المجتمع الذي يمنع صاحبه غيره من الانتفاع به، وهذا المعنى نُقل إلى الحِكْرِ-بكسر الحاء وسكون الكاف-حيثُ يمنع المحتكرُ غيره من الانتفاع بالأرض المُحَكَّرَة، ما لم يَنْفَسَخِ العَقْدُ^(٣).

والبناء على الأرض المُحَكَّرَة قد يَقِفُهُ المحتكرُ على ذُرِّيَّتِهِ، أو جِهَةِ قُرْبَةٍ، كالمساجد

(١) وكانت تسمى في الشام (خدمة). انظر: الاستكشاف عن تعامل الأوقاف، محمود الحمزاوي (ق: ١٥/ب) مخطوط بدار الكتب المصرية برقم (١٩٩٥٠/ب) واختصاره فيما سيأتي: الاستكشاف.

(٢) انظر: الاستكشاف (ق: ١٥/ب).

(٣) انظر: عَقْدُ الحِكْرِ والآثار المترتبة على زوال الأتقاض فيه، للباحث (٢: ١٥٨) ضمن بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، مكة المكرمة (١٤٢٢هـ).

والمشافي؛ فيكون محبوساً مثل مُجتمع الماء؛ يقوم أصحابه بحبس الماء عن الناس، وهؤلاء المحتكرون يعدّون الماء هذا حقّهم بحسب العرف، وقد يُؤاجرونه، أو يهبّونه، أو يبنون عليه سداً صغيراً، ثم يُوظّفونه في منافعهم، وكلّ هذه المعاني موجودة في الحِكر.

- إطلاقات الحِكر (١):

يُطلق لفظ الحِكر على معانٍ أربعة:

أولاً: يُطلَقُ ويراد به عَقْدُ الإجارة الطويلة بقصد البناء أو الغرس أو أحدهما، من غير تحديد مُدّة العَقْد (٢).

ثانياً: يُطلَقُ على الأجرة المقرّرة على العقار الطلّق، أو الوقف في بعض عقود الإجارة الطويلة والكرء المؤبّد، كالتحكير والخلوّات والكديك ونحوها (٣) وهذا مراد الزبيدي في قوله: «الحِكر بالكسر، ما يجعل على العقارات ويحبس، مولدة» (٤) فهو يقصد الأجرة والعوض المدفوع لجهة الوقف سنوياً، وهذا معنى شائع في مصر في زمن المؤلف (٥).

ثالثاً: يُطلَقُ على البناء أو الغرس المقام على الأرض المحتكرة، فيقال: هذا حِكرُ فلان أي: بناء المُستحِكر أو غرسه (٦).

رابعاً: يُطلَقُ على الأرض دون الأتقاض (٧).

والإطلاق الأوّل، وهو الحِكر؛ بمعنى عَقْد الحِكر؛ هو مرادي في الاستعمال في بحثي هذا.

(١) انظر: خطط المقرئزي (١: ١١٤) الوقف لعشوب (ص: ٢٢٩) أحكام الوقف لعبد الوهاب خلاف (ص: ٢٦٨) الموسوعة الفقهيّة الكويتيّة (١٨: ٥٣) تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف، مُحمّد الطيب (ص: ١٥٠).

(٢) انظر ما سبق في تعريف الحِكر اصطلاحاً (ص: ٤٠).

(٣) سوف يأتي شرح هذه المصطلحات وغيرها في المبحث الآتي.

(٤) تاج العروس (حكر) وقد أورد د. ناصر الخيميد إطلاق الزبيدي ضمن تعريف الحِكر لغة، وفيه ملاحظتان: الأولى: أن إطلاق الزبيدي هذا اصطلاحى وليس لغوياً. والثانية: أنه لم ينسبه إلى قائله، وإنما نسبه في الهامش إلى رد المختار (٦: ٥٩٢) والمعجم الوسيط (٢: ١٨٨) (٢) ولم أقف على هذا التّعريف في الكتايب.

(٥) انظر: قوانين الدواوين لابن ممّاتي (ص: ٣٤٢) حاشية الدسوقي (٣: ٤٣٣) فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، مُحمّد عُليش (٢: ٢٤٣) مطبعة الحلبي، الطبعة الأخيرة (١٣٧٨هـ). فتاوى ورسائل ابن إبراهيم (٩: ١٢٤).

(٦) انظر: القواعد الحنبليّة في التصرفات العقاريّة، مُحمّد الشطي (ص: ٦) واختصاره فيما سيأتي: القواعد الحنبليّة.

(٧) انظر: الصنوف (م: ١٤٣) والوقف لعشوب (ص: ٢٢٩).

المجلد الثاني

اللائحة فروع الصلاة

المجلد الأول: حق القرار	المجلد الثامن: المرصد
المجلد الثاني: العقائد	المجلد التاسع: الخلو
المجلد الثالث: الإجارة القوية	المجلد العاشر: عقد الضربة
المجلد الرابع: عقد الإجارين	المجلد الحادي عشر: عقد الرهن
المجلد الخامس: الكفك	المجلد الثاني عشر: عقد الجلسنة
المجلد السادس: الكروار	المجلد الثالث عشر: عقد الخراء
المجلد السابع: شتر الحسنة	المجلد الرابع عشر: التعلّي

المجلد الخامس عشر: الإغنيبوز

المطلب الأول حقّ القرار

حقّ القرار: مُصْطَلَحٌ فِقْهِيٌّ، له مَفْهُومان:

الأول: حقّ أنشأه العُرفُ في عقارات الأوقاف ونحوها، بطرقٍ مخصوصة؛ يَتَصَرَّفُ بها المُسْتَأْجِرُ في المعقود عليه، من مثل بناء، أو غراس، أو إصلاحاتٍ رئيسة، وسواءً في ذلك تصرُّفه في عَقْدِ الحِكر، أو عَقْدِ الإِجَارَتَيْنِ^(١) ونحوهما من العُقود والحقوق، وينتج عن هذا الحقّ أنّ مُسْتَأْجَرَ عَقَارِ الوَقْفِ هذا له الأولوية في إجارة هذا العَقَارِ، سواءً كانت مُدَّةُ العَقْدِ محددةً، أو مُطْلَقةً. وهذا الاصطلاح متأخر، واستقرَّ على هذا المعنى^(٢).

الثاني: قد يُطْلَقُ حَقُّ القَرَارِ على الأعيان القائمة المملوكة للمستأجر، على أرض الوَقْفِ، سواءً كانت مُتَّصِلةً، كالجدران والسُّقُف، أو منفصلةً؛ كالألات والعِدَد^(٣) وهذا الاستعمال هو المراد قديماً^(٤).

فمن قَصَرَ معنى حَقِّ القَرَارِ على عَقْدِ واحد، كالحُلُوءِ، دون غيره مما يثبت فيه هذا الحقّ؛ فقد جانب الصواب^(٥).

- أهله بين عقد الحكر وعقد القرار -

إنَّ كُلَّ عَقْدِ حِكرٍ يتضمّن حَقَّ القَرَارِ فيما يقيمه المُسْتَحْكِرُ، من بناء وغراس، وليس كُلُّ حَقِّ قَرَارٍ عَقْدَ حِكرٍ، فبينهما عمومٌ وخصوصٌ من وجه.

(١) سوف يأتي بيان هذا المصطلح في المطلب الرابع مفصلاً في (ص: ٥٠).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٦) (٥: ١٣٨-١٣٩) الإخبار من حَقِّ القَرَارِ للحمزاوي (ق: ١٦/أ) مخطوط ضمن مجموع بدار الكتب المصرية برقم (١٩٩٥٠/ب) واختصاره فيما سيأتي: الإخبار. مصادر الحق في الفقه الإسلامي للسنهوري (١: ٣٣) أحكام الوَقْفِ والموارث، أحمد إبراهيم بك (ص: ١٤٩) نظرية الالتزام (ص: ٥٥-٥٦).

(٣) انظر: تحرير العبارة فيمن هو أولى بالإجارة، لابن عابدين (٢: ١٥٥) ضمن مجموعة رسائل ابن عابدين، دار السعادة بإستانبول (١٣٢٥هـ) واختصاره فيما سيأتي: تحرير العبارة. الإخبار (ق: ١٦/ب).

(٤) انظر: الاستكشاف (ق: ١٦/ب).

(٥) انظر على سبيل المثال: الوَقْفِ ودوره في التسمية، د. عبدالستار الهبتي (ص: ٧١) وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطر، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) حيثُ قصر معنى حَقِّ القَرَارِ على الحُلُوءِ.

المطلب الثاني

المقاصة

مفهومها: مُصْطَلَحٌ فِقْهِيٌّ جَرَى اسْتِعْمَالُهُ عِنْدَ مُتَأَخَّرِي فَقْهَاءِ الْحَنْفِيَّةِ فِي الْعَهْدِ الْعُثْمَانِيِّ، وَلَا يُعْرَفُ عِنْدَ غَيْرِهِمْ^(١) وَلَهُ إِطْلَاقَانُ:

الأوّل: «الأجرّة السنويّة التي تُدْفَعُ لِلْوَقْفِ مِنْ قِبَلِ الْمُتَصَرِّفِ -المُستأجر- فِي الْعَقَارِ الَّذِي وَقَفَتْ أَرْضُهُ، وَمِلْكَتُ أُنْبِيئَتِهِ وَأَشْجَارُهُ»^(٢).

الثاني: الْعَقَارُ الَّذِي تَكُونُ أَرْضُهُ وَقْفًا، وَتَكُونُ الْأُنْبِيَّةُ وَالْأَشْجَارُ الَّتِي عَلَى الْأَرْضِ مِلْكَاءً، وَيَدْفَعُ الْمُتَصَرِّفُ -المُستأجر- فِيهَا إِجَارَةً مَقْطُوعَةً مُسَاهِمَةً لِجَانِبِ الْوَقْفِ^(٣).

-الصلة بين عقد الحكر والمقاصة:

الإطلاقُ الأوّلُ من إطلاقات المقاصة يرادفُ الإطلاقَ الثاني من إطلاقات الحكر؛ وهو استعماله في الأجرّة المقررة سنويًّا.

والإطلاق الثاني منه يرادفُ الإطلاقَ الثالثَ من إطلاقات الحكر؛ وهو استعماله في البناء، أو الغراس المملوك، المقام على الأرض الموقوفة.

(١) انظر: معجم المصطلحات الاقتصاديّة في لغة الفقهاء، لأستاذنا أ. د. نزيه حمّاد (ص: ٣٢٠) واختصاره فيما سيأتي: معجم المصطلحات الاقتصاديّة.

(٢) الصنوف (م: ١٤٣) وانظر: إنحاف الأخلاف، المسألة (٣٩) الكتاب الأساسي للأوقاف القديمة عصمت صوّتقور ومحمد حلمي بادي زاده، المسألة (٢٧٦) جامعة إستانبول، مطبعة صلحي غاران (١٣٩٨هـ) قاموس الحقوق الإسلاميّة والمصطلحات الفقهيّة، عمر نصوحي بيلمن (٥: ١٩) (٤٦٠) دار بيلمن، إستانبول (١٩٨٥م).

(٣) درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر (١٤: ١١٤) مؤسسة الوقف في الحقوق الإسلاميّة والتطبيقات العثمانيّة، أحمد آل كوندوز (ص: ٤٨٧) مطبعة البحوث العثمانيّة، إستانبول (١٩٩٦م).

المطلب الثالث

الإجارة الطويلة

المقصودُ بالإجارة الطويلة هنا؛ إجارة العقارات الموقوفة لمدةً طويلة^(١) وهي: إجارة عقار الوقف أكثر من سنة، إذا كان داراً أو حانوتاً، أو أكثر من ثلاث سنوات إذا كان أرضاً زراعيةً، سواءً أكان ذلك بعقدٍ واحدٍ للمدة كلها، أم بعقودٍ مترادفة؛ فيعقد الطرفان عقوداً مترادفةً، كلُّ عقدٍ على سنةٍ مثلاً، ويكتب في العقد: استأجر فلانُ بنُ فلانٍ أرضَ كذا وكذا ثلاثين سنة بثلاثين عقداً، كل سنة بكذا^(٢).

والمحققون من الفقهاء لا يُجيزون إجارة الوقف مدةً طويلة، إلا إذا دعت الضرورةُ لذلك، كعدم وجود ريع للوقف الخرب^(٣) فإن من مفسد المؤاجرة الطويلة أنها قد تؤدي إلى دعوى تملك الوقف، ونهب استحقاق البطون اللواحق، وتأجير الوقف بدون أجره المثل؛ حيث لا يستطيع أحدٌ معرفة أجره المثل بعد خمس سنواتٍ مثلاً من بداية العقد^(٤).

- الفرق بين عقد الحكر وعقد الإجارة الطويلة:

والفرق بين عقد الإجارة الطويلة وعقد الحكر؛ أن الأول ينتهي بانتهاء مدة المؤاجرة أما عقد الحكر فيمنح المستحكر حقَّ البقاء والقرار، ما دام ملتزماً بدفع أجره المثل^(٥).

(١) الكلام في الإجارة الطويلة في الملك الطلق ليس محل بحثي؛ لأن للمالك الحق في التصرف في ملكه بيعاً وإجارة، وغير ذلك من التصرفات المشروعة. ومن المقرر شرعاً أن إجارة العين المدة التي تبقى فيها غالباً، جائز؛ وإن طال، وهذا قول أغلب أهل العلم. انظر: المعنى (٨: ١٠) (طبعة دار هجر).

(٢) انظر: الإسعاف (ص: ٦٣-٦٤).

(٣) انظر: إعلام الموقعين عن رب العالمين لابن القيم (٣: ٢٥٥-٢٥٦) المطبعة المنيرية (بدون تاريخ) الإتحاف ببيان أحكام إجارة الأوقاف لابن حجر المكي (٤: ٣٢٧) ضمن الفتاوى الكبرى الفقهية، نشرها عبد الحميد حنفي (١٩٣٨م) واختصاره فيما سيأتي: الإتحاف لابن حجر المكي. حاشية ابن عابدين (٣: ٣٩٧).

(٤) انظر: إعلام الموقعين (٣: ٢٥٥-٢٥٦) نهاية المحتاج للرمل (٥: ٣٧٣).

(٥) انظر: الحكر وتقديره (ص: ١٤). الوقف والحكر والتقدم لعزير خانكي بك (ص: ٧٨٣) مجلة القانون

والاقتصاد، السنة السادسة، العدد السابع (١٣٥٥هـ) وسيأتي بيان ما يفسخ به عقد الحكر (ص: ١٩٩).

المطلب الرابع

عقد الإيجارين

مفهومه: «أن يتفق ناظرُ الوقف مع شخصٍ، على أن يدفع الأخير مبلغاً^(١) يكفي لتعمير عقار الوقف المبني المتوهّن، عند عجز الوقف عن التعمير، على أن يكون لدافع المال حقّ القرارِ الدائم في هذا العقار، بأجر سنويّ ضئيل»^(٢).

وسمّي عقد الإيجارين؛ لأنّ المدفوعَ المُعجّلَ للإيجار بدلُ إيجارٍ يكافئُ حقّ القرارِ، مع دفع أجرٍ سنويّ ضئيلٍ، يتجدّد العقدُ عليه، بدون تحديد مُدّة^(٣).

وهذا الأجرُ السنويّ الضئيلُ يشيرُ إلى مقصدينِ لمصلحة الوقف:

أحدهما: إعلامُ الناس وإطلاعهم على تسلّم ناظرِ الوقف الأجرةَ آخرَ كلِّ سنة؛ دلالةً على أنّ البناءَ المأجورَ حقٌّ للوقف، وهذا يَقطعُ على المُستأجرِ دعوى ملكيّة عقارِ الوقف. مرور الزمان.

والثاني: أن في دفع المُستأجرِ للوقف في آخر كلِّ سنة الأجرةَ، وتجديد عقد الإجارة عندها؛ تحلّصاً من اللجوء إلى عقد الإجارة الطويلة؛ التي ربّما أدت إلى الوقوع في المحاذير.

وحفظاً لهذين المقصدين؛ تفرّر في هذا العقد أن المُستأجر إذا امتنع عن دفع الإجارة مُدّةً طويلة، فلناظرِ الوقف أن يفسخ العقد^(٤).

(١) هذا المبلغ يُسمّى أجرة معجلة. انظر: إتحاف الأخلاف (م: ١٩٠).

(٢) المدخل الفقهي العام للزرقا (١: ٦٣٣) (١) دار القلم، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ) واختصاره فيما سيأتي: المدخل. وانظر: الصنوف (م: ١٤٢).

(٣) انظر: إتحاف الأخلاف (م: ١٩٠) الصنوف (م: ١٤٢) معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٣٣).

(٤) انظر: إتحاف الأخلاف (ص: ١٢٩) قلت: ولعلّ هذين المقصدين لاحظتهما العلماء في عقد الحكر؛ المشتمل على دفعة معجلة، وبدل مؤجل.

- شروطُ صحَّةِ هذا العَقْد:

ذكرَ الشيخُ عمرُ حلمي أفندي^(١) أربعةَ شروطٍ لصِحَّةِ هذا العَقْد:

١- أن يتخرَّبَ المسقَّفُ الموقوف.

٢- عدمُ وجودِ غلَّةٍ بالوقفِ تفني بالعمارةِ اللازمة.

٣- عدمُ وجودِ راغبٍ يستأجرُ المسقَّفَ بإجارةٍ واحدةٍ يُعمِّرُ منها ما خربَ.

٤- أن يغلبَ على الظنِّ أن التعاقدَ بالإجارتين أنفعُ لجهةِ الوقفِ^(٢).

وبهذا يُعلمُ أن هذا العَقْدَ إنمَّا يُلجأُ إليه لمصلحةِ الوقفِ عند الضرورة.

ولا يُشترطُ لهذا العَقْدِ مُدَّةٌ معيَّنة؛ ولهذا صار من حقِّ المُستأجرين أن يتنازلوا للغير عن

حقوقِ تصرفهم، في هذه العقاراتِ ببدلٍ أو بدونه^(٣).

- تاريخُ ظُهورِ هذا العَقْد:

كانت مستغلاتُ الأوقافِ ذاتُ الإجارةِ الواحدة، وجرُّ الأرضِ الموقوفة؛ تجري معاملاتُها على مقتضى الأحكامِ الفقهيَّةِ المشروعة، إلى ما بعد سنة عشرين وألفٍ من الهجرة الشريفة، وفي حدود تلك السنة حدثت حرائقُ أتلفتُ كثيراً من الأوقافِ في إستانبول، وعجزتْ غلاتُها عن تجديدها، ولم يوجدْ لها راغبٌ يستأجرها بأجرةٍ واحدة، ويُعمِّرها من أجزتها، فرأت الدولةُ العثمانيَّةُ آنذاك أن تعمِّرَ ما خربَ، لا يتمُّ إلا بالتصرُّفِ بها عن

(١) هو الشيخ عمر حلمي أفندي (١٢٥٩ - ١٣٠٧هـ) رئيس محكمة تمييز الحقوق في إستانبول (في حدود سنة ١٣٠٠هـ) ورئيس مسوِّدي جميعة مجلة الأحكام العدليَّة، وعمل قبلها في دار الفتوى مُدَّةً تقربُ من اثنتي عشرة سنةً في مفتشيَّةٍ مستشاريَّةٍ محكمة التفتيش، وأموريَّةٍ الشرع في الصكوك العموميَّة، ألف كتاب إتحاف الأخلاف في أحكام الأوقاف، فجمَع فيه من المسائل المسطورة في الكتب الفقهيَّة فيما يتعلق بالأوقاف ما عليه الفتوى، وحرَّر من المعاملاتِ في ذلك ما عليه العمل. هذا ما وجدته على غلاف كتابه، وصفحة (١٣) وهو أول كتاب في الأوقاف يرتب على موادٍ محررة مرتبة، وقد طُبِع عام (١٣٠٧هـ) في إستانبول وترجمه الشيخ مُحَمَّد كامل الغزي الحلبي من اللغة التركيَّة إلى العربيَّة وطبع في حلب (١٣٢٧هـ).

(٢) انظر: إتحاف الأخلاف (ص: ١٢٧).

(٣) انظر: الصنوف (م: ١٤٢) ويرى الأستاذ سلطان مُحَمَّد الملاً أن المُدَّة يجب أن تكون معلومة. انظر: تنظيمُ أعمالِ الوقفِ وتنمية موارده، من بحوث مؤتمر الأوقافِ الأوَّل في المملكة العربيَّة السعوديَّة، مَكَّة المُكرَّمة (١٤٢٢هـ) (٥: ٥٤) قلت: طبعاً هذا العَقْد، والظروف التي نشأ فيها، والمذهبُ الحنفي الذي أفتى بجوازه ابتداءً؛ لا تؤيد هذا الرأي.

طريق الإجارتين، فوضعت هذه الطريقة، وقررت لها أحكامها؛ بناءً على فتاوى العلماء بعد مناقشات ودراسات، فاستقر الرأي على صحة هذا التصرف؛ بناءً على مفهوم القاعدتين الفقهيّتين: " تُنزلُ الحاجةُ منزلةَ الضرورةِ عامةً أو خاصةً"، و"الضرورات تبيح المحظورات"^(١).

وقد ظلّ أكثرُ التعامل؛ بهذا العقد في إستانبول ونحوها من الديار الروميّة الخاضعة للسلطنة العثمانيّة^(٢).

- الفرق بين عقد الحِكر وعقد الإجارتين:

يتشابه العقدان في تسمية ما يدفعه المُستأجر حِكرًا، بيد أن البناء في عقد الحِكر ملكٌ للمحتكر؛ حيثُ بناه بماله الخاص، أمّا في عقد الإجارتين؛ فإن البناء ملكٌ للوقف؛ لأنّ العقد إنّما يردُّ على عقارٍ موقوفٍ مبنيٍّ مُتوهّنٍ بحاجةٍ إلى الإصلاح^(٣).

(١) انظر: إتحاف الأحناف (ص: ١١) من المقدمة. مؤسسة الوقف في الحقوق الإسلاميّة والتطبيقات العثمانيّة، أحمد آل كوندوز (ص: ٤٥٠-٤٥٥) كتاب الوقف ودوره في التنمية، د. عبدالستار الهبيتي (ص: ٧٠) كتاب الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، د. أحمد السعد، ومُحمّد العمري (ص: ٧٠) فهؤلاء كلّهم ذكروا أنّ تاريخ ظهور عقد الإجارتين بعد حرائق إستانبول عام (١٢٢٠هـ) ولعله خطأ طباعي. ولمصادر القاعدتين الفقهيّتين المذكورتين انظر: ترتيب الآلي في سلك الأمالي، محمد ناظرزادة (١: ٦٢٥ ، ٨٠٤/٢).

(٢) انظر: الاستكشاف (ق: ١٥/أ).

(٣) انظر: المدخل إلى نظريّة الالتزام (ص: ٥٣).

المطلب الخامس الكديك

الكديك: بفتح الكاف وكسر الدال، وقد تُبدل الكافُ الأولى جيمًا أعجميةً: لفظٌ تركيٌّ مُعَرَّبٌ.

ومفهومه: ما يَئنيه المُستأجرُ في الحانوت من ماله لنفسه، وما يضعه فيه من آلات الصناعة كالرَّحى، ونحو ذلك من الأعيان القائمة فيه بإذن ناظرِ الوَقْفِ، ويلتزم المُستأجرُ بدفع أجرَةِ المِثْلِ للمُسَقِّفِ باعتباره خالياً مما أحدثه من إنشاءات، فيُثبتُ لَهُ حَقَّ القَرَارِ في هذا المُسَقِّفِ الذي أنفق عليه، فيكون أولى من غيره بالإجارة^(١).

-تاريخه-

يَرجعُ تاريخُ ظهورِ هذا العَقْدِ إلى سنة (١١٥٧هـ) تقريباً^(٢) ولعلَّ لعَقْدِ الحِكرِ، وعَقْدِ الإيجارِتين أثراً في نشأته، فالتاجرُ الذي يَستأجرُ حانوتَ الوَقْفِ للتجارة أو الصناعة؛ قد يَحتاجُ إلى تأسيساتٍ لنشاطه، كالرفوف، وأدوات الحفظ، ووسائل العرض، ونحوها، ولا يَئنيها له متولِّي الوَقْفِ؛ لأنَّ المُستأجرَ قد يتركُ العقارَ في آخر السنة، ويأتي غيره فلا توافقه تلك المنشآت؛ فعلى المتولِّي أن يأذن للمُستأجرِ أن يؤسِّسها من ماله، بما أنَّ عقارَ الوَقْفِ مُعدُّ للإيجار بصورة دائمة، بخلاف المَلِكِ الطَّلُقِ، وقد أفتى الفقهاء بعدم جواز إخراج المُستأجرِ صاحب الكديك ما دام مُلتزماً بدفع أجرَةِ المِثْلِ^(٣).

بيدَ أنَّ كثيراً من المُستأجرِين صاروا يُسيؤون استخدام هذا الحقِّ، فكثُرَ حُصولُ الخصومات، فقرّر مجلسُ التنظيمات العالِي، ومجلسُ الوكلاء المخصوص في الدولة العثمانية

(١) انظر: إتحاف الأخلاف (م: ٤٠) ترتيب الصنوف (م: ١٤٨) بتصرف يسير. ويراد بهذه الإنشاءات في عصرنا هذا ما يعملهُ المُستأجرُ في الدكان من تزويق وتزيين، وبناء ما يلزم لكل حرفة وصنعة، وهو ما يُطلق عليه (الدِّيَكور) حالياً.

(٢) انظر: إتحاف الأخلاف (ص: ١٣١).

(٣) انظر: نظرية الالتزام (ص: ٥٤) هامش (١).

وَضَعَ نظام الكَدِك، في إحدى وعشرين مادةً نظاميةً، في الثامن من ذي الحجة الحرام سنة سبع وسبعين ومائتين بعد الألف من الهجرة الشريفة^(١)

وبسبب استمرار إساءة المُستأجرين لهذا العَقْد، وتصرفهم به مع مرور الزمن كالملاك تماماً؛ ضاع ما لا يُحصى من الأوقاف القديمة، وهذا ما جعل الدولة العثمانية تضع نظام إلغاء الكَدِك، في الثاني والعشرين من شهر ربيع الأول سنة إحدى وثلاثين وثلاث مئة بعد الألف من الهجرة النبوية الشريفة، في ثلاث عشرة مادةً نظاميةً^(٢).

ويرى بعض الباحثين أن هذا المصطلح (كَدِك) مستعملٌ عند فقهاء الحنفية المتأخرين وحدهم، وغير مستعمل عند غيرهم^(٣) ويرد عليه أن الشيخ مُحَمَّد بن حسن الشطي الحنبلي تكلم في مشروعية هذا العَقْد وأنواعه في كتابه (القواعد الحنبلية في التصرفات العقارية)^(٤) وكان قد نصَّ في مقدمته على أن أكثر التعامل في دمشق من قديم وإلى الآن جارٍ على مذهب الحنابلة. مما يؤكد أن دعوى اختصاص متأخري الحنفية باستعمال هذا المصطلح دون غيرهم؛ فيه نظرٌ ظاهرٌ.

- الصلة بين عَقْد الحِكْر والكَدِك:

يتشابهان في تسمية ما يدفعه مالك المنفعة لصاحب الرقبة «حِكْرًا» وفي ترتب حق القرار، إلا أن الحِكْر عَقْد يردُّ على الأرض الخالية، بينما الكَدِك ينشأ على المسقَّفات القائمة^(٥).

(١) انظر: الوقف، النصوص القانونية المعمول بها في سوريا، داود التكريتي، الطبعة الثانية، ابن زيدون بدمشق (بدون تاريخ).

(٢) انظر: إتخاف الأخلاف (ص: ١٣١) نظرية الالتزام (ص: ٥٤) الوقف، داود التكريتي (ص: ٤٧-٤٨). بدل الخلو، د. مُحَمَّد الأشقر (ص: ٢١٩٣-٢١٩٥) مجلة المجمع العدد الرابع، الجزء الثالث (١٤٠٨هـ) وفيه يرى الباحث عدم ترتب حق القرار بسبب الكَدِك في الوقف.

(٣) انظر: معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٢٨٤).

(٤) (ص: ٣-٤) والشيخ مُحَمَّد بن حسن بن عمر الشطي الحنبلي (١٢٤٨-١٣٠٧هـ) فقيه حنبلي وفرضي وفلكي، ولد بدمشق ونشأ بها وتخرج على يد علمائها، ثم تولى رتبة التدريس، وولي أعمالاً قضائية عديدة، ومن مؤلفاته: تسهيل الأحكام فيما يحتاج إليه الحكام (١٠٠٠ مادة) توفيق المواد النظامية لأحكام الشريعة المحمدية. رسالة في مسائل الإمام داود الظاهري، جمعها بطلب من مفتي الشام محمود الحمزاوي. انظر: تاريخ علماء دمشق في القرن الرابع عشر الهجري (١: ٩٣).

(٥) انظر: تنقيح الفتاوى (٢: ٢٠٠).

وفرق آخر بينهما، وهو صحّة وَقْفِ البناء والغراس على الأرض المُحَكَّرَة، بينما لا يصحُّ وَقْفُ الكَدِكِ^(١).

ويرى الشيخ مُحَمَّدُ أَبُو زُهْرَة أن الكَدِكِ من أسباب الحِكْرِ من غير بناءٍ ولا غراس، حيثُ يقوم المُسْتَأْجِرُ بزيادة أعيانٍ قائمةٍ في الحانوت، وإن لم تكن متّصلةً بالأرض، كالأبواب والرفوف^(٢) وغير ذلك مما يوضعُ على سبيل القرار.

قلت: في رأي الشيخ نظر، ولو تشابه عَقْدُ الحِكْرِ والكَدِكِ في بعض مظاهرها وآثارهما، كتسميّة ما يدفعه المُسْتَأْجِرُ (حِكْرًا) بيد أنه لا يصحُّ أن يكون الكَدِكُ سبباً من أسباب عَقْدِ الحِكْرِ، ولو قال الشيخ بالتشابه بينهما فيما يُدْفَعُ مساهمةً -المسمى (حِكْرًا)- لكان أولى.

(١) انظر: إتحاف الأخلاف، مسألة (١٢١) مع الهامش (٢) الوقف، سليم حرير (ص: ٢٠٩).

(٢) انظر: الحِكْر (ص: ١١٠-١١١).

المفردات (الساوي)

الكردار

بكسر الكاف، لفظٌ فارسيٌّ مُعَرَّبٌ، وأصلُ معناه بلغتهم: العملُ والفعلُ والقاعدةُ لكنَّه استُعملَ في العربيَّةِ بمعنى البناء، وغراسِ الأشجار، واللِّينِ المصنوعِ من ترابٍ، يملكُهُ ناقلُهُ من مكانٍ إلى آخر^(١).

ومفهومه في الاصطلاح الفقهي: أن يُحْدِثَ المُسْتَأْجِرُ في الأرضِ الموقوفةِ بناءً أو غراساً، أو يكبسها بالترابِ ينقله من مكانٍ إليها؛ لإعدادِ الأرضِ لغرسِ الأشجارِ والبناءِ عَلَيْهَا، وَيَثْبُتُ بذلك حَقُّ القَرَارِ للمسْتَأْجِرِ^(٢).

فالكَرْدَارُ مشتركٌ لفظيًّا يُطَلَقُ على أحدِ الثلاثةِ المعاني المذكورة، فكلُّما وُجِدَ واحدٌ منها سُمِّيَ بهذا الاسمِ، وإذا اجتمعتِ الثلاثةُ، أو اثنانِ منها؛ صَدَقَ هذا الاسمُ عَلَيْهَا، أو عليهما بالضرورة^(٣).

-تاريخه-

جاء في المُعْرَبِ في ترتيب المُعْرَبِ للمُطَرِّزِيِّ^(٤) ما نصَّه «الكَرْدَارُ -بالكسر- فارسيٌّ وهو مثلُ البناءِ والأشجارِ والكَبْسِ إذا كَبَسَهُ من ترابٍ نقله من مكانٍ كان يملكه. ومنه:

(١) انظر: معجم الألفاظ الفارسيَّةِ المعرَّبة، السيد آدي شير (ص: ١٣٣) القاموس المحيط (كُرٌّ: ١: ٤٤٥) بولاق (١٢٧٢هـ-) والفرق بين العمل والفعل: أن العمل إيجاد الأثر في الشيء، يقال: فلانٌ يعمل الطين خزفاً. ولا يقال: يفعل ذلك؛ لأنَّ فِعَلَ ذلك الشيء بإيجاده بعد الانتهاء من عمله. انظر: الفروق اللغويَّة لأبي هلال العسكري (ص: ١١٠) مكتبة القدسي، القاهرة (١٣٥٣هـ).

(٢) انظر: الفتاوى الخيريَّة (٢: ١٥١) الصنوف (م: ١٤٥) أحكام الوقف لأحمد إبراهيم (ص: ١٥٥).

(٣) انظر: الفتاوى الحسينيَّة، حسن القدسي (ق: ٩٧) مخطوط بمكتبة مَكَّة المُكْرَمَة، رقم (١٩) فتاوى.

(٤) هو برهان الدين أبو الفتح ناصر الدين بن عبدالسيد أبي المكارم بن علي بن المُطَرِّزِ الخوارزمي (٥٣٨-٦١٠هـ) إمام في اللغة، وفقه حنفي معتزلي الاعتقاد، أكثر مؤلفاته في اللغة والأدب، منها: المصباح. المُعْرَبِ، وقد هذبه في كتابه المُعْرَبِ. الإيضاح في شرح المقامات (مقامات الحريري) انظر: تاج التراجم، لابن قُطْلُوبُغَا (ص: ٣٠٩) إنباء الرواة على أنباء النحاة للقفطي (٣: ٣٣٩) سير أعلام النبلاء (٢٢: ٢٨).

يجوز بيع الكرّدار، ولا شفعة فيه؛ لأنّه مما يُنقل»^(١).

فيفيدُ كلامُ المُطرّزيّ الذي عاش أكثر حياته في القرن السادس الهجري، أنّ الكرّدار كان موجوداً في ذلك القرن، وقبل أن يوجد مُصطلح (الكديك) بحوالي ستة قرونٍ تقريباً، فهو عقْدٌ قديم؛ وإن لم يذكر المُطرّزيُّ علاقته بالأراضي الموقوفة، بيدَ أنّ أغلب كُلام الفقهاء حيال هذا العقْد مرتبطٌ بالأراضي السُلطانيّة، أو الموقوفة^(٢).

- الصلة بين عقْد الحِكر والكرّدار:

يتشابهان في طول مُدّة الإيجار، وترتّب حَقّ القرار للمستأجر، بيدَ أنّ الكرّدار أخصُّ من الحِكر؛ حيثُ استقرَّ الاصطلاحُ على أنه: «حَقّ القرار الناشئ من كَبَس أرض الوقف وإقامة الأبنية وزرع الأشجار عَلَيْهَا»^(٣) فهو في المجال الزراعي فقط، بينما الحِكر أعمُّ منه فهو شامل للأراضي الزراعيّة، والمباني الإنشائيّة وغيرها.

(١) المغرب (٢: ٢١٣).

(٢) انظر مثلاً: الفتاوى الحبريّة (٢: ١٥١) ويرى أستاذنا د. نزيه حمّاد أن هذا المصطلح قد استعمله المتأخرون من فقهاء الحنفية في العهد العثماني. وفي كلامه نظر؛ لأن الاصطلاح عليه أقدم بكثير كما نقلته. انظر: معجم المصطلحات الاقتصاديّة (ص: ٢٨٥).

(٣) الصنوف (م: ١٤٥).

المطلب السابع

مَسْرُ الْمَسْكَةِ

المَسْدُّ من الشدَّة، بمعنى القوة، والمَسْكَةُ: ما يُتَمَسَّكُ به^(١) ويُراد بها في اصطلاح الفقهاء: «استحقاقُ الحرث، أي: تملكُ أحدٍ لحقِّ الزراعةِ في أرضِ الغَيْرِ»^(٢) وقد تُسَمَّى المَسْدُّ، أو المَسْكَةُ، وسُمِّيتْ مَسْكَةً؛ لأنَّ صاحبَهَا صار له مَسْكَةً بها، بحيث لا تُزَعُّ من يده^(٣) وتردُّ أحياناً بمعنى الكردار^(٤) وتُسَمَّى (قِيمَةً) في نحو البساتين؛ لكون الأعيان التي يقيمها صاحبُ المَسْكَةِ مَتَقَوِّمَةً^(٥).

وتقدَّم في مُصْطَلَح (حَقِّ القَرَارِ) أَنَّهُ قد يَثْبِت بغير البناء والغراس، ومثاله مَسْدُّ المَسْكَةِ بحرث الأرض وإصلاحها، وكانَّ صاحبُ المَسْكَةِ يُحْيِي مواتاً بما يقومُ به من أعمالٍ؛ لاستصلاح أرضِ الوَقْفِ للزراعة^(٦).

-تاريخها:

لم أقفُ على ما يُوضِّحُ زمنَ ظهورِ هذا العَقْدِ، لكنَّ ذكرَ ابنِ عابدين أنَّ أحكامَ مَسْدِّ المَسْكَةِ مبنيةٌ على أوامرِ سلطانيَّة، أفتى بها علماءُ الدولة العثمانيَّة^(٧) وهذا يفيد أنَّ ظهورَها متأخراً نسبياً.

(١) انظر: القاموس (شد) (مسك).

(٢) الصنوف (م: ١٤٧) وانظر: القواعد الحنبليَّة (ص: ٤).

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٨) العُقود الدرِّيَّة في تنقيح الفتاوى الحامديَّة، ابن عابدين (٢: ١٩٨)

بولاق، الطبعة الثانية (١٣٠٠هـ) واختصاره فيما سيأتي: تنقيح الفتاوى.

(٤) انظر: الصنوف (م: ١٤٧) الترام التبرعات (ص: ١٠٠١-١٠٠٢).

(٥) تنقيح الفتاوى (٢: ١٩٩).

(٦) انظر: الحِكر (ص: ١١٥).

(٧) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٨).

- الصلة بين عقد الحكر ومشد المسكة:

هو الفرق نفسه بين الحكر والكردار المذكور سابقاً في الكردار، بالإضافة إلى أن المُستحكر إذا مات ينتقل ما كان مقرراً له إلى ورثته، كسائر أموال التركة، بينما في مشد المسكة يعامل معامل الأراضى الأميرية، بأن توجه إلى الابن القادر عليها، وعند عدم الابن توجه للبت^(١).

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٤ : ١٨). الاستكشاف (ق: ١٥/ب). ويرى الشيخ محمود الحمزاوي مفتي الشام (ت: ١٣٠٥هـ) أن يجعل الانتقال على نسق واحد في الأراضى الأميرية والوقف، لأنه أبعد عند النزاع بين الورثة. انظر: الإخبار (ق: ١٨/ب).

المطلب الثامن

المُرصد

الإرصادُ في اللغة: الإعداد، يقال: أرصدَ له الأمرَ، أعدَّهُ. وأرصدتُ هذا المالَ لأداء الحقوق؛ إذا أعددتَه لِذَلِكَ^(١).

وفي الاصطلاح الفقهي: «دَيْنٌ عَلَى الْوَقْفِ صَرْفَهُ الْمُسْتَأْجِرُ مِنْ مَالِهِ بِإِذْنِ النَّاطِرِ فِي عِمَارَةِ الْوَقْفِ الضَّرُورِيَّةِ»^(٢).

وصورته: أن يستأجرَ الإنسانُ داراً، أو دكاناً موقوفاً محتاجاً إلى التعمير الضرويِّ ويأذنُ له ناظرُ الوقفِ بذلك، فَيُعَمِّرُهُ الْمُسْتَأْجِرُ بِمَالٍ مَعْجَلٍ يَسْمَى (خدمة) بِنِيَّةِ الرَّجُوعِ عَلَى الْوَقْفِ، عِنْدَ حُصُولِ مَالٍ فِيهِ، أَوْ اقْتِطَاعِهِ مِنَ الْأَجْرَةِ فِي كُلِّ سَنَةٍ، وَهَذِهِ الْعِمَارَةُ الضَّرُورِيَّةُ مِلْكٌ لِلْوَقْفِ^(٣).

- وشروط صححة إنشاء المرصد ثلاثة:

- أن يكون الوقف خرباً.

- عدم وجود غلة في الوقف يُعَمَّرُ بها.

- عدم وجود من يستأجرُ الوقفَ بإجارة معجلة لعمارتِه^(٤).

وخرَّج المتأخرون من فقهاء الحنفية والحنابلة مشروعية المرصد؛ من حُكْمِ الاستدانة

على الوقف لمصلحته، كما في الشراء له نسيئةً، وفي اقتراضه مالا^(٥).

(١) انظر: لسان العرب وأساس البلاغة (رصد).

(٢) قانون العدل (م: ٤٦١) وانظر: تنقيح الفتاوى (٢: ٢٠٠) القواعد الحنبليَّة (ص: ٧) ملحق الوثائق (٣٢).

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٦) تنقيح الفتاوى الحامدية (٢: ٢٠٠) الاستكشاف (ق: ١٥/أ)

القواعد الحنبليَّة (ص: ٧) الصنوف (م: ١٤٩).

(٤) انظر: المرجعين الأخيرين السابقين.

(٥) ما سبق.

ولكَوْنِ الْمُرْصَدِ دِينًا عَلَى الْوَقْفِ؛ فَإِنَّ الْأَجْرَةَ تَقَلُّ بِسَبَبِهِ؛ لِعَدَمِ وَجُودِ مَنْ يَسْتَأْجِرُ بِأَكْثَرِ مِنْ هَذِهِ الْأَجْرَةِ الضَّمِيلَةِ، وَلِهَذَا كَانَ دَفْعُ الْمُرْصَدِ مُقَدِّمًا عَلَى الدَّفْعِ لِلْمُسْتَحْقِّينَ؛ تَخْلِيصًا لِرَقَبَةِ الْوَقْفِ، وَمَنْ ثُمَّ يُؤَجَّرُ بِأَجْرَةِ الْمَثَلِ، وَإِذَا أَرَادَ الْمُسْتَأْجِرُ الْخُرُوجَ، فَلَهُ قَبْضُ دَيْنِهِ مِنْ رَجُلٍ آخَرَ بِإِذْنِ النَّاطِرِ، وَيَصِيرُ ذَلِكَ الدَّيْنُ لِلدَّفَاعِ كَمَا كَانَ لِلْقَابِضِ، وَيَنْتَقِلُ حَقُّ الْقَرَارِ لِلدَّفَاعِ بِالْفِرَاقِ^(١).

-تاريخه-

يرى بعض أهل العلم من المعاصرين أن المرصد من المصطلحات الفقهية التي درج على استعمالها المتأخرون من فقهاء الحنفية دون غيرهم من علماء المذاهب^(٢) وفيه نظر؛ لأن الحنابلة قد جوزوه وخرجه كما ذكرت أنفاً، بل ذكر مفتي الحنفية في الديار المصرية الشيخ عبد القادر الرفاعي الفاروقي^(٣) أن إثبات المرصد لا يتم إلا بحكم قاض حنبلي يرى صحة إذن الناظر للمستأجر بالعمارة الضرورية؛ إذ لولا الترافع إلى القاضي الحنبلي؛ لم يحل للناظر دفع المرصد؛ بناءً على ما هو المعتمد في مذهب الحنفية^(٤).

وفي أواخر الحكم العثماني في بلاد الشام؛ اصطُح على إثبات المرصد لدى القاضي الحنبلي الذي يرى صحة ذلك، ثم يُنفذُ حُكْمُ الحاكم الحنفي^(٥). ويرى بعض الباحثين أن المرصد أدى إلى نتائج سلبية في الأوقاف، كالاتيلاء عليها

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٦، ٣: ٣٧٦-٣٩٨) الفتاوى الحلبيّة، أحمد الكردى (٢: ٧٩٨) دار البشائر (١٤٢٣هـ) التزام التبرعات، أحمد إبراهيم بك (ص: ٩٨٩) مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة العدد السابع، رجب (١٣٥٢هـ) وفيه ترجيح أن أجره المثل تعتبر بالريبات، فإذا كان لا يرغب في استئجار العقار إلا بالأقل؛ صار هو أجر المثل. قلت: ولعل هذا هو سبب انخفاض الأجر، حيث لا يُقدّم أحدٌ على عمارة الوقف إلا بهذا الشرط؛ فيكون ذلك الأجر المنخفض أجر المثل. والله أعلم.

(٢) انظر: معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٣٠٣).

(٣) هو عبد القادر بن مصطفى بن عبد القادر البيساري الفاروقي الرفاعي (١٢٤٨-١٣٢٣هـ) من فقهاء الحنفية وعلماء الأزهر، ترأس المجلس العلمي في المحكمة الشرعية بالقاهرة، وولي إفتاء الديار المصرية قبل وفاته بثلاثة أيام، ومن مؤلفاته: تقرير على الدر المختار. تقرير على الأشباه والنظائر. انظر: الأعلام للزركلي (٤: ٤٦).

(٤) انظر: تقارير الرفاعي على رد المختار (٢: ٩٩) بولاق (١٣٢٣هـ).

(٥) انظر: موجز في أحكام الأوقاف، شاکر الحنبلي (ص: ١٢١) وهذا ما تؤيده الوثائق التي اطّلت عليها

في المرصد. انظر: ملحق الوثائق (٣٢).

وتملكها، وبخس حقوقها، وذلك لأن صاحب المرصد (الدائن) يدعي بمرور الزمن ملكية العين الموقوفة، ويقوم ببيعها كالأملك الطلقة، ومثاله غوطة دمشق^(١) كانت الأوقاف فيها كثيرة، ثم اندثرت بسبب قيام مستأجري الأوقاف باستعمال المرصد وغيره على غير استقامة؛ مما أدى إلى أشد النتائج ضرراً^(٢).

وأكثر التعامل بهذا العقد قديماً كان في الديار الشامية^(٣).

- الفرق بين عقد الحكر والمرصد:

يفترق عقد الحكر عن المرصد بأمرين:

١- العمارة في الحكر للمحتكر، بينما تكون ملكاً لصاحب الأرض في المرصد.

٢- أن الأجرة في عقد الحكر تزداد إلى أجرة المثل؛ إذا زادت أسعار الصقع، بينما في

المرصد تبقى الأجرة على حالها، إلا إذا سدّد الوقف الذي عليه للدائن، فيجب حينئذ

أن تزداد الأجرة إلى أجرة المثل، إذا أراد صاحب المرصد استمرار التعاقد معه، أو يفسخ

العقد، ويتعاقد مع مستأجر جديد.

(١) الغوطة - بضم الغين - كل ما أحاط بدمشق من قرى شجرها، وكان من الأرض المطمئنة التي تُروى من

نهر بردى، ومن جمالها ورونقها وثمارها قيل: إنها أنزه بلاد الله وأحسنها منظراً، ولا يزال هذا العلم مستعملاً

ويقسم الدمشقيون الغوطة في هذا الوقت إلى قسمين: الغوطة الشرقية وهي الأشهر، والغوطة الغربية. انظر:

الأماكن للحازمي (٢: ٧٢٦) تحقيق حمد الجاسر، دار اليمامة، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ) معجم البلدان

لياقوت الحموي (٦: ٣١٤) مطبعة دار السعادة، القاهرة (١٣٢٤هـ) غوطة دمشق، مُحَمَّد كرد علي (ص: ١٦).

(٢) انظر: منتخبات التواريخ لدمشق، مُحَمَّد أديب الحِصْنِي (٣: ٩٨٢-٩٨٣) موجز في أحكام الأوقاف

شاكر الحنبلي (ص: ١٢١-١٢٢) غوطة دمشق، مُحَمَّد كرد علي (ص: ١٠٢) خطط الشام، مُحَمَّد كرد

علي (٥: ١١٦-١٢٠-١٢٣-١٣٠).

(٣) انظر: الاستكشاف (ق: ١٥/أ).

المطلب التاسع

الخلو

الخلو في اللغة: مصدر الفعل (خَلَا) يقال: خلا المكانُ والشيءُ يَخْلُو خُلُوًّا، إذا فَرَغَ. وخلا: وقع في موضعٍ خالٍ لا يُزاحمُ فيه^(١).

إطلاقات الخلو عند الفقهاء: للخلو أربعة إطلاقات عند الفقهاء، هي:

الإطلاق الأول: أن يشترك العاقدُ مع الوَقْفِ بشرائه حصَّةً من المنفعة شائعةً، بمقدار ما دفعه من ثمن، حسب الاتفاق، سواء كانت عين الوَقْفِ حوانيتَ متهدمةً، أو أرضاً بيضاء^(٢). وهذا معنى قول الأجهوري^(٣): أن حقيقة الخلو «اسمٌ لما يملكه دافعُ الدراهم من المنفعة التي دفع الدراهم في مقابلتها»^(٤).

وقد اشتهر الخلو بهذا الإطلاق عند متأجري المالكية أكثر من غيرهم، وبعض متأجري الحنفية، والحنابلة، على تفصيل ليس هنا موضعه^(٥).

الإطلاق الثاني: أطلق بعض أهل العلم كلمة (الخلو) على البدل والحق المالي الذي

(١) انظر: لسان العرب وتاج العروس (خلا).

(٢) انظر: حاشية الشيخ علي العدوي على شرح الخرشي (٧: ٧٩) فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، مُحَمَّدٌ عَلِيٌّ (٢: ٢٥١) مطبعة الحلبي، القاهرة (١٣٧٨هـ) واختصاره فيما سيأتي: فتاوى عَلِيٍّ. الحِكْر (ص: ١١٧-١١٩) التزام التبرعات، أحمد إبراهيم بك (ص: ٩٩٧) مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة، العدد السابع (١٣٥٢هـ).

(٣) هو نور الدين أبو الإرشاد علي بن مُحَمَّد بن عبدالرحمن الأجهوري (٩٦٧-١٠٦٦هـ) شيخ المالكية في عصره، ومن مؤلفاته ثلاثة شروح على مختصر خليل، أكبرها في اثني عشر مجلداً، وأوسطها في خمسة وأصغرها في مجلدين. انظر: شجرة النور الزكية (ص: ٣٠٣-٣٠٤).

(٤) انظر: التنبيه بالحسني في منفعة الخلو والسكنى، أحمد بن مُحَمَّد الغرقاوي (ص: ٣٦) الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت.

(٥) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٦-١٧) حواشي الإقناع للبهوتي (٢: ٧١٢).

يأخذه مالكُ المنفعة، مقابلَ التخلّي عنه، ومن النصوص في ذلك؛ ماجاء في فتح العلي المالك: «أن حوائت الأوقاف بمصر جرت عادةً سكانها؛ أنه إذا أراد أحدُهم الخروجَ من الدكان أخذَ من الآخر مالاً؛ على أن ينتفع بالسكنى فيه، ويُسمونه خلُوةً...»^(١).

الإطلاق الثالث: يُطلق أحياناً ويراد به البناء والغراسُ القائمَان على الأرض المحكَّرة أو المملوكة^(٢).

الإطلاق الرابع: للخلُوة معنى معاصرٌ، ويشتهر في عُرف الناس ومعاملاتهم في الإيجار وقد نظَّمته بعضُ الدول بقوانين مُلزِمة، واصطلح الفقهاء على تسميته (بدلَ الخُلوة) وهو «مبلغ من المال يدفعه الشخص؛ نظير تنازل المنتفع بعقارٍ -أرضٍ أو دارٍ أو محلٍّ أو حانوت- عن حقه في الانتفاع به»^(٣).

وهذا المعنى يُشبه الإطلاق الثاني؛ من جهة حقِّ صاحب المنفعة في المعاوضة عن حقه، ببديلٍ ماليٍّ، حسب الاتفاق بين أطراف العقد.

-شروطُ صحَّته:

للإطلاق الأوَّل ثلاثة شروط لا يصحُّ إنشاءُ الخُلوة إلا بها، وهي:

-أن يكون الوقفُ خرباً.

-عدمُ وجودِ ربيعٍ يُعمَّرُ به الوقفُ.

-عدمُ وجودِ مستأجرٍ يستأجره بما يُعمَّرُ به الوقفُ^(٤).

(١) الحِكر (ص: ١١٧-١١٩).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٥-١٨) رسالة الشيخ إسماعيل التميمي رئيس الإفتاء في مذهب المالكية في الخُلوة ووجوهه عند المصريين والمغاربة والتونسيين (ص: ٢-٦) مطبوع الدراري (ص: ١٥٦-١٦٢) بدل الخُلوة في الفقه الإسلامي، محيي الدين قادي (ص: ٢٢٣٧-٢٢٤٧) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع، الجزء الثالث (١٤٠٨هـ) استثمار موارد الأحباس، كمال الدين جُعيط مفتي الجمهورية التونسية (١: ١٨٠) العدد الثاني عشر (١٤٢١هـ) مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٣) بدل الخُلوة، أ. د. وهبة الزحيلي (٣: ٢١٧٣) مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع. وصدر فيه قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (٦) (دع/٠٨/٨٨) سنة (١٤٠٨هـ).

(٤) انظر: شرح أقرب المسالك، أحمد الدردير (٢: ١٨٤) بولاق (١٢٨١هـ).

وهذا يعني أن الخلوّ الذي أفتى بصحته علماء المالكيّة مقيّدٌ بشروطٍ؛ حتى يصيرَ بها مشروعاً في عقارات الأوقاف، والضرورة تُقدَّرُ بقدرِها، وتُنزَلُ الحاجةُ منزلةَ الضرورةِ بشروطها^(١) كما هو معلوم.

وقد ذكر بعضُ فقهاء المالكيّة ثلاثَ صورٍ للخلوِّ في الأوقاف؛ بناءً على فتوى ناصر الدين اللقاني المالكي^(٢) في مشروعية خلوّ الحوانيت:

الصورة الأولى: أن يحتاج الوقف إلى عمارة، ولا مال للوقف يُعمَّرُ به، فيتفق مع شخص يقوم بالعمارة من ماله، أو يقدم مالاً للناظر ليعمر الوقف به، فيصير صاحب خلوّ له بهذا المال حقّ ثابت، ويستوي في ذلك كون العمارة منشأة بعد أن لم تكن، أو تكون إصلاحاً لبناء خرب، أو إقامة بناء مقامه، أو تكميلاً لعين قائمة، ما دام كل ذلك يعود على الوقف بالغبطة والمصلحة، ويصير للممول حقّ ثابت في أجرة العين الموقوفة؛ يكافئ ما تحمّله من غرم في ذلك، ولا يحقّ للناظر إخراجهُ من الحانوت، ولو وقع عقد الإيجار على سنينٍ مُعيّنة، فتقدّر أجرة العقار خالية من الإصلاح، وأجرته بعد الإصلاح، فيكون للوقف أجرته خالياً، وما زاد على ذلك يكون لصاحب الخلوّ، فإن كانت الأجرة بعد الإصلاح عشرة مثلاً، والأجرة قبله ستة؛ فالوقف ستة، ولصاحب الخلوّ أربعة. وإذا احتاج الوقف بعد ذلك إلى إصلاح؛ يكون مقسماً على كل طرفٍ، بقدر حصّته من المنفعة، ففي المثال السابق يكون على الوقف (٦٠٪) وعلى صاحب الخلوّ (٤٠٪) من الكلفة.

الصورة الثانية: أن تكون جهة الوقف محتاجة إلى المال، كأن يكون العقار موقوفاً على مسجد، واحتاج المسجد إلى إصلاحاتٍ ضرورية، أو تكميل بنيانه، وليس هناك فاضل غلاتٍ للعقار الموقوف عليه من مستغلاتٍ كالحوانيت ونحوها، فيتفق الوقف مع مستأجر الحانوت لسدّ الحاجة والضرورة المذكورة سابقاً، على أن يكون أولى بإجارة الحوانيت

(١) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٩٤) شرح القواعد الفقهية لأحمد الزرقا (ص: ١٣٣).

(٢) هو ناصر الدين أبو عبدالله مُحَمَّد بن الحسن اللقاني (٨٧٣-٩٥٨هـ) فقيه أصولي، انتهت إليه رئاسة الفتوى ومشيخة المالكيّة، بعد وفاة أخيه الشمس اللقاني، ومن مؤلفاته: طرر على التوضيح. حاشية على شرح المحلّي على جمع الجوامع. انظر: شجرة النور الزكية (ص: ٢٧١).

الموقوفة على المسجد، ويصير صاحب خُلُوٍّ، فإذا كان الحانوت يُوجَرُ بثلاثين مثلاً، فإنه يصبح بعد الخُلُوِّ بخمسة عشر؛ لأن صاحبه شريكٌ في المنفعة بحسب ما اتفق عليه مع الوقف وإذا احتاج الحانوت إلى ترميم وإصلاح فيما بعد؛ فالإصلاح على الناظر، وصاحب الخُلُوِّ على قدر ما لكلٍ منهما من حصّةٍ في المنفعة.

ويُدخِلُ الشيخُ مُحَمَّدُ أبو زُهْرَةَ في هذه الصورة ما لو احتاج المسجدُ إلى استئجار من يقيم الشعائرَ فيه، أو فرأشاً يمنع أذى الأرض، ولا يرى أن صاحب الخُلُوِّ هنا يكون شريكاً في المنفعة، بل له حقُّ الأولوية في الإجارة فقط، وفرق بين الصورة الأولى، وهي حاجة الوقف إلى عمارة، والصورة الثانية هذه بأمرين:

أحدهما: أن ما أنشأه صاحب الخُلُوِّ في الصورة الأولى إنما هو في العين المُعلَّلة نفسها أمّا في الثانية، فما دفعه من مال؛ فهو في مصارف الوقف الخيريِّ.

والثاني: أن حقَّ الخُلُوِّ في الأولى حقٌّ عينيٌّ^(١) ثابتٌ في العين، يُعدُّ جزءاً منها، أمّا في الثانية، فلا يتجاوز حقه الأولوية في الاستئجار^(٢).

(١) الحقُّ العينيُّ اصطلاحٌ قانونيُّ يُطلقُ ويُراد به: سلطةٌ يعطيها القانون لشخص على عين بالذات، والعلاقة هنا بين شخصٍ، وشيءٍ ماديٍّ معيّنٍ بذاته، بحيث يكون الشخص ذا مصلحةٍ اختصاصيةٍ تحوِّله سلطةً مباشرةً على عينٍ مألّيةٍ معينة، كحقِّ المِلْكِيَّةِ، وحقِّ المرور، وحقِّ المسيل المُقرَّر على عقارٍ معين.

ويقاله الحقُّ الشخصي وهو: سلطةٌ أو ولايةٌ تثبت لشخصٍ على شخصٍ آخر، ويسمى صاحبها دائناً ويسمى الشخص الآخر مديناً، وهذه السلطة تجعل للدائن حقَّ مطالبة المدين بإعطاء شيء، أو بعمل شيء، أو بالامتناع عن شيء، ومن ثمَّ لم يكن لصاحب الحقِّ الشخصي أن يباشره ويستوفيه إلا بواسطة المدين كالوديعة، فللمودع حقُّ على المودع في ألا يستعملها إلا بإذنه. والفقهُ الإسلامي وإن لم يُشير إلى هذا الاصطلاح بهذا التقسيم، لكنه عرّف هذه الحقوق بأسماءٍ آخر، ولم يُغفل بيان أحكامها، بيد أنها غير مجموعة تحت عنوان واحد، بل في مواضع متفرقة، حيثُ عرّضَ لبيان أسبابها، وكان له في الحقِّ قسمةٌ أوسع وأشملُ نظرَ فيها ما للحق من ارتباط بما يهتم به؛ من حيثُ كونه شريعةً وُضعت لتنظيم الصلات بين العبد وربّه، وبين العبد وأمثاله من الناس، فقسم الفقهُ الحقَّ إلى حقِّ لله، وحقِّ للعبد، وحقٍّ مشتركٍ بينهما، وغير ذلك من القسّمات الخاصة به، الكاشفة عن جوانبٍ آخر من جوانب الحقِّ لم يُعنَ بها القانون الوضعي؛ لعدم حاجته إليها. انظر: مصادر الحق (١: ١٣) نظريّة الالتزام (ص: ٢٦-٢٧٠) المِلْكِيَّة في الشريعة الإسلاميّة، علي الخفيف (ص: ١٤).

(٢) انظر: الحِكْر (ص: ١١٨).

قلت: رأيُ الشيخ أبي زُهْرَةَ وجيه؛ لأنَّ الشركة في المنفعة لا تتحقَّق إلا بتصرُّفٍ له أثرٌ كبيرٌ على عين الوقف، كإنشاءِ بناءٍ جديد، أو تكميله، بخلاف توظيف خادمٍ للمسجد ونحوه.

الصورة الثالثة: أن تكون الأرض موقوفة؛ فيستأجرها عاقدٌ من الناظر، ويَنيَ عليها داراً مثلاً، على أن عليه في كل شهرٍ لجهة الوقف ثلاثين درهماً، بينما أُجرَةُ الدار تبلغ ستين درهماً، فالمنفعةُ التي تقابل الثلاثين الأخرى تُسمَّى خُلُوًّا، وإذا اشترك جماعةٌ في البناء، وأراد بعضهم بيعَ حصته في البناء، فلشركائه الأخذُ بالشفعة، وإذا حصل خَلْلٌ في البناء فصاحب الخُلُوِّ يتحمل وحده نفقة الإصلاح؛ لأنَّ الوقفَ ليس شريكاً في البناء^(١).

-تاريخه-

لعلَّ تاريخَ نشأةِ هذا العقدِ كانت بين سنة (٨٥٠ - ٩٢٠هـ) للمؤيِّدات الآتية:
أولاً: في النصف الأول من القرن العاشر؛ ظهرت فتوى الشيخ ناصر الدين اللقاني (٨٧٣ - ٩٥٨هـ) - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - في مسألة الخُلُوِّ، فأجازها؛ عملاً بعُرفٍ ما عليه الناس، وهذا نصُّ الاستفتاء والفتوى: «ما تقول السادة العلماء أئمة الدين - رضي الله عنهم أجمعين - في خُلُوِّات الحوانيت، التي صارت عُرفاً بين الناس في هذه البلدة [القاهرة] وغيرها وبذلت الناسُ في ذلك مالاً كثيراً، حتى وصل الحانوتُ في بعض الأسواق أربع مئة دينار ذهباً جديداً، فهل إذا مات شخصٌ، وله وارثٌ شرعيٌّ، يستحقُّ خُلُوًّا حانوتِ مورثه؛ عملاً بعُرفٍ ما عليه الناس أم لا؟ وهل إذا مات من لا وارثَ له يستحقُّ ذلك بيتُ المالِ أم لا؟ وهل إذا مات شخصٌ وعليه دينٌ ولم يُخَلَّفْ ما يفي بدينه؛ يوفى ذلك من خُلُوِّ حانوته؟ أفتونا مأجورين.

-صورة الجواب:

الحمد لله رب العالمين، نعم. إذا مات شخصٌ وله وارثٌ شرعيٌّ؛ يستحقُّ خُلُوًّا حانوته مورثه؛ عملاً بعُرفٍ ما عليه الناس، وإذا مات من لا وارثَ له؛ يستحقُّ ذلك بيتُ المالِ، وإذا

(١) ولصاحب الخُلُوِّ في هذه الصورة والصورة الأولى وقْفُ خُلُوِّه، خلافاً للصورة الثانية؛ لأن الحانوت أو البناء أنشأه مالك الرقبة (الوقف) انظر: الترام التبرعات، أحمد إبراهيم (ص: ٩٩٨).

مات شخصٌ وعليه دَيْنٌ، ولم يُخَلَّف ما يفي بدينه؛ فإنه يُوفى من حانوته، والله سبحانه وتعالى أعلم بالصواب»^(١).

فهذا النصُّ يفيد أنَّ النَّاسَ في القاهرة وغيرها؛ كانوا قد تعارفوا الخُلُوَّ في الحوانيت وجرى فيه البيعُ والشراءُ، حتى استفتى النَّاسُ شيخَ المالكيَّةِ في زمنه؛ فأفتى فيه بالجواز. ثانياً: قام السُّلطانُ قانصُوه الغوري^(٢) سلطانُ مصرَ الذي عاصرَ شيخَ المالكيَّةِ هذا؛ بالاتفاق مَعَ بعضِ التجار بالقاهرة، على أن يدفعوا له مالاً مقابلَ إسكانِهِم بالخُلُوِّ في الحوانيت التي بناها في سوق الغوريَّة^(٣)؛ للتجارة فيها، وأُثبتَ ذلك في صكِّ وَقْفِ السُّلطان^(٤) ويُرجعُ بعضُ الباحثين نشأةَ الخُلُوِّ إلى تصرفِ السُّلطانِ المذكور^(٥).

ثالثاً: ذكر سماحةُ الأستاذِ الشيخِ مُحَمَّدِ الطاهر بنِ عاشورٍ رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى^(٦) عند

(١) التنبيه بالحسنى في منفعة الخُلُوِّ والسكنى، للغرقاوي (ص: ٣٥) ضمن كتاب «رسالتان في الخلوات» تحقيق: مشهور سلمان، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت (١٤٠٩هـ) فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الامام مالك، مُحَمَّدٌ عَلِيَّش (٢: ٢٤٩) المعيار الجديد المُعَرَّبِ عن فتاوى المتأخرين من علماء المغرب، الشريف أبو عيسى سيدي المهدي الوزاني (٨: ٢١٢) تحقيق عمر بن عباد، وزارة الأوقاف المغربية (١٤١٩هـ).

(٢) هو الملك الأشرف سيف الدين أبو النصر قانصُوه بن عبدالله الظاهري (٨٥٠-٩٢٢هـ) سلطانُ مصر، حركسيُّ الأصل مستعرب، خدم السلاطين، وكان داهيةً فظناً، قُتل في معركة «مرج دابق» قرب حلب أمام الجيش العثماني. انظر: الأعلام للزركلي (٥: ١٨٧).

(٣) يقع سوق الغوريَّة ومدرسة الغوري قرب الجامع الأزهر من جهة الغرب. انظر: الخريطة رقم (١) الموقع (٥ز) ملحق بكتاب «مساجد مصر» وزارة الأوقاف المصريَّة، مطبعة مصلحة المساحة المصريَّة بالجيزة (١٩٤٨م) وذكر ابن إياس أن إنشاء السوق كان في سنة (٩٠٨هـ). انظر: بدائع الزهور في وقائع الدهور (٤: ٥٣). الهيئة المصريَّة العامة للكتاب، الطبعة الثالثة (١٤٠٤هـ).

(٤) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١١٤).

(٥) انظر: الأوقاف والحياة الاقتصاديَّة في مصر في العصر العثماني، د. مُحَمَّدٌ عفيفي (ص: ١٦٨).

(٦) هو سماحة الأستاذ الشيخ مُحَمَّدُ الطاهر بن عاشور (١٢٩٦-١٣٩٣هـ) أحد أبرز علماء الإسلام في القرن الرابع عشر الهجري، ورئيس المفتين المالكيين بتونس، وشيخ جامع الزيتونة، وعضو مجمع اللغة العربيَّة بدمشق والقاهرة، له مصنفات من أشهرها: مقاصد الشريعة الإسلاميَّة. أصول النظام الاجتماعي في الإسلام. الوَقْف في الإسلام. التحرير والتنوير- تفسير القرآن الكريم-. انظر: الأعلام للزركلي (٦: ١٧٤).

الكلام على القسم الثالث من الرخصة، وهو الضرورة العامة المؤقتة، وذلك أن يعرض الاضطراب للأمة، أو طائفة عظيمة منها، يستدعي إباحة الفعل الممنوع؛ لتحقيق مقصد شرعي، مثل سلامة الأمة، وإبقاء قوتها، ونحو ذلك، ومن أمثلتها: «الكراء المؤبد الذي جرت به فتوى علماء الأندلس، كابن سراج^(١) وابن منظور^(٢) في أواخر القرن التاسع في أراضي الأوقاف الزراعية، حين زهد الناس في كرائها للزرع؛ لما تحتاجه أرض الزرع من قوة الخدمة ووفرة المصاريف، وزهدوا في كرائها للغرس والبناء؛ لقصر المدّة التي تُكثري أرض الوقف لمثلها، ولإبائه المستأجر أن يبني أو يعرس، ثم يقلع ما أحدثه في الأرض؛ فأفتى ابن سراج وابن منظور بكرائها على التأيد، ورأيا أن التأيد لا غرر فيه؛ لأنها باقية غير زائلة. ثم تبعهما على ذلك أهل مصر في القرن العاشر بفتوى ناصر الدين اللقاني في إحكار^(٣) الأوقاف، وجرى العمل بذلك في المغرب وتونس، في العقود المسماة في تونس بالنسبة والخلو، وألحق بها الإنزال، وفي فاس بالجلسة والجزاء»^(٤).

(١) هو الشيخ أبو القاسم مُحَمَّد بن مُحَمَّد بن سراج الغرناطي (١٠٠٠ - ٨٤٨هـ) مفتي غرناطة وقاضي الجماعة بها، اشتهر بالعلم والإمامة وله تأليف منها: شرحه الكبير على مختصر خليل، وله فتاوى كثيرة ذكر الونشريسي جملة وافرة منها في المعيار، وجمع أستاذنا أ.د. مُحَمَّد أبو الأحنان - رحمه الله - فتاوى ابن سراج من عدة كتب وطُبعت بعنوان: فتاوى قاضي الجماعة أبي القاسم ابن سراج الأندلسي، الجمع الثقافي، أبو ظبي (١٤٢٠هـ) انظر: نيل الابتهاج للتبكي (٢: ٥٢٦).

(٢) هو الشيخ أبو عمرو مُحَمَّد بن مُحَمَّد بن مُحَمَّد بن منظور الأندلسي، كان حياً سنة (٨٨٧هـ) وتوفي في تلك الحدود عن سن عالية، له فتاوى مذكور بعضها في المعيار المغرب، وربما يشتهر بأبي عمرو عثمان بن منظور من المئة الثامنة، كما وقع لحقق كتاب مقاصد الشريعة لابن عاشور المنشور سنة (١٤٢٠هـ) في دار الفجر ودار النفائس (ص: ٢٨١) حيث خلط بين الإثنين وردّ على العلامة ابن عاشور في كتابه (المقاصد).

(٣) تقدّم أن فتوى الإمام اللقاني في إجازة إنشاء حقّ الخلوّ على الأرض الوقف، ولا يتعارض ذلك مع إطلاق ابن عاشور عليها (إحكار الأوقاف) لأن الخلوّ عند المالكية زمن المؤلف يتولّد عنه حكر، وهو ما يُدفع مساهمة في عقد الخلوّ، كما تقدم أول المطلب، وفي إطلاقات الحكر أيضاً.

(٤) مقاصد الشريعة، للظاهر بن عاشور (ص: ٣٥٨) وسيأتي بيان هذه الألفاظ الاصطلاحية في هذا المبحث (ص: ٨١، ٨٤).

انظر: توشيح الدياج للقرافي (ص: ٢٦٩) نيل الابتهاج (٢: ٥٥٨).

وهذا يبين أن أصل إباحة الخلو هو الضرورة التي أُلجأت إليه عند التعطل والخراب ولا مال للوقف للإعمار والإصلاح.

وقد كان تسجيل حُجج الخلو يتم أمام القاضي المالكي في مصر، بسبب إفتاء علماء المالكية بما دون غيرهم من علماء المذاهب الأخرى ابتداءً، وكان لهذا العقد أثر كبير في المحافظة على عِمارة الأوقاف^(١) وإن لم يسلم هذا العقد من سوء استعماله في أغراض شخصية، لا تعود على الوقف بالمصلحة والفائدة في المستقبل، وهذا عيبٌ ونقدٌ يوجه لمن أساء الاستخدام، والعلماء بريؤون من ذلك^(٢) وأكثر التعامل بهذا العقد في الديار المصرية^(٣).

- الصلة بين عقد الحكر والخلو:

يتشابه العقدان في الأجرة التي تُدفع مسانمةً للوقف المسماة (حكرًا) وكونهما حقين يُورثان، ويجوز الفراغ عنهما للغير^(٤).

ويختلفان في التكيف الفقهي لكل منهما.

فعقد الحكر فيه شائبة البيع، وشائبة الإجارة^(٥) لكنه عقد مستقل، بينما عقد الخلو؛ عقد يبيع جزء من العين، فيصير صاحبه شريكاً للوقف بحصة معينة منها^(٦).

(١) انظر: الأوقاف والحياة الاقتصادية في مصر في العصر العثماني، د. مُحَمَّد عفيفي (ص: ١٦٨-١٦٩) الهيئة المصرية العامة للكتاب (١٩٩١م) واختصاره فيما سيأتي: الأوقاف والحياة الاقتصادية.

(٢) انظر: شرح أقرب المسالك (٢: ١٣٧، ١٨٤).

(٣) انظر: الاستكشاف (ق: ١٥/أ).

(٤) انظر: قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف، عزيز خانكي بك (ص: ١٥٢) مطبعة الأخبار، القاهرة (١٩٨٠م) واختصاره فيما سيأتي: قضاء المحاكم.

(٥) سيأتي التكيف الفقهي لعقد الحكر مفصلاً في المبحث الثامن (ص: ١٤١).

(٦) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٦-١٧).

القلب العاشر

عَقْدُ الصُّبْرَةِ

الصُّبْرَةُ فِي اللُّغَةِ وَالْعُرْفِ الْجَارِي فِي نَجْدِ وَالْأَحْسَاءِ:

الصُّبْرَةُ فِي اللُّغَةِ: أَصْلُ الصُّبْرِ؛ الْحَبْسُ، وَأَعَالِي الشَّيْءِ، وَجَنَسٌ مِنَ الْحِجَارَةِ، وَكُلٌّ مِنْ حَبَسَ شَيْئاً فَقَدْ صَبَّرَهُ. وَصَبَّرْتُهُ -بِالتَّثْقِيلِ- حَمَلْتُهُ عَلَى الصُّبْرِ بِوَعْدِ الْأَجْرِ^(١).
وظَهَرَ لِي أَنَّ الْمُرَادَ مِنَ الصُّبْرَةِ هُوَ الْمَعْنَى الْأَوَّلُ وَهُوَ الْحَبْسُ، حَيْثُ يُحْبَسُ الْمُتَصَبِّرُ مَنَافِعَ الْأَرْضِ، فَلَا يُنَازَعُهُ فِيهَا أَحَدٌ.

الصُّبْرَةُ فِي عُرْفِ أَهْلِ نَجْدِ وَالْأَحْسَاءِ:

لَقَدْ اقْتَصَرْتُ عَلَى ذِكْرِ الصُّبْرَةِ فِي الْمُنْطَقَتَيْنِ الْمَذْكُورَتَيْنِ؛ نَظْراً لِعَدَمِ وَجُودِ هَذَا الْمِصْطَلَحِ فِي غَيْرِهِمَا مِنَ الْبُلْدَانِ.

يُسْتَعْمَلُ لَفْظُ الصُّبْرَةِ فِي نَجْدِ وَالْأَحْسَاءِ، وَيُرَادُ بِهِ عِدَّةٌ مَعَانٍ، تَتَوَزَّعُ عَلَى صُورٍ مُتَعَدِّدَةٍ، يَتَعَامَلُ بِهَا النَّاسُ فِي تِلْكَ الْبُلْدَانِ، وَذَلِكَ عَلَى النِّحْوِ الْآتِي:

أولاً: **مِنْطَقَةُ الْوَشْمِ**^(٢) (أَشْيَقِيرُ وَشَقْرَاءُ وَجِهَاتُهُمَا): وَفِيهَا صُورَتَانِ لِلصُّبْرَةِ:

الصُّورَةُ الْأُولَى: أَنَّ يَضْرِبَ الْمَالِكُ فِي رَقَبَةِ عَقَارِهِ صُبْرَةً مُؤَبَّدَةً، كَعَشْرَةِ آصَعٍ بُرٍّ أَوْ عَشْرِينَ دَرْهَمًا؛ فَيَلْتَزِمُ مُشْتَرِي رَقَبَةِ الْعَقَارِ بِدَفْعِ تِلْكَ الصُّبْرَةِ، غَيْرَ ثَمَنِ الْعَيْنِ الْمَبِيعَةِ، فِي مَقَابِلِ التَّصْبِيرِ الْأَبَدِيِّ، فَيَسْمَى هَذَا الْمَدْفُوعُ الْمُؤَبَّدُ (صُّبْرَةً) وَيُخْرِجُهُ الْمُتَصَبِّرُ مَسَاهَةً عَادَةً، وَيَعِينُ

(١) انظر: معجم مقاييس اللغة، وتاج العروس والمصباح (صبر). الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي للأزهري (ص: ٢١٠) وسيأتي قريباً شرح كلمتي: المُصَبِّرُ والمُتَصَبِّرُ.

(٢) «الوشم» منطقة بنجد معروفة تاريخياً بأما جزء من اليمامة، ويحدها من الجنوب والشرق العارضُ وسُدَيْرٌ، ومن الشمال القَصِيمُ، ومن الغرب ليس هناك شيء بارز يحدُّ نهايته، وطول الموضع من الشمال إلى الجنوب حوالي مئة ميل، ومن الغرب إلى الشرق تسعون ميلاً تقريباً، وأشهر بلدانه شَقْرَاءُ، وَأَشْيَقِيرُ، وَتَرْمَدَاءُ، وَمَرَاتٍ، وَالْقَصَبُ. وتتبع حالياً منطقة الرياض إدارياً، ومساحة الوشم حديثاً (٤١١٠) كم^٢. انظر: معجم البلدان (٨: ٤٢٤) جغرافية شبه جزيرة العرب، لعمر كحالة (ص: ١١٠) المعجم الجغرافي للسعودية للجاسر (٣: ١٥١٥) من آثار علماء أشيقر لسعود اليوسف (ص: ١١).

البائع الأول مصرفه، كالوصية على إمام المسجد، أو صواميه، فإذا بيع العقار المغموس فيه تلك الصيرة؛ التزم المشتري ومن ينتقل إليه العقار بعده بدفعها. وخرجه فقهاء تلك الجهات على صحة بيع الأرض الخراجية^(١) وهي ثقيلة على الناس في وقتنا الحاضر، فيحجمون ويرددون في شراء العقار المصبر بهذه الصيغة^(٢) وقد ترك الناس في هذا الوقت إنشاء عقود جديدة بهذه الصورة؛ لعدم حاجتهم إليها^(٣).

وبالرجوع إلى المصادر الدالة؛ ظهر لي أن هذه الصورة متعارف عليها في الوشم، منذ أوائل القرن الحادي عشر الهجري على وجه التقريب، وقد دل على ذلك ما نص عليه كتاب (مجموع المنقور)^(٤) في الفتوى بجواز هاتيك الصورة عن الشيخ محمد بن أحمد بن

(١) الأرض الخراجية عند الحنابلة: أصلها أرض مغنومة عنوة، ويخير الإمام بين قسمها على الغانمين باعتبار أنها غنيمة، ولا خراج عليهم حينئذ، وبين وقفها للمسلمين، ويضرب عليها خراجاً مستمراً، يؤخذ ممن تركت الأرض بيده، على أن يكون كالأجرة لها، فيكون حق الانتفاع خاصاً به، فلا تُنزع من يده، إلا إن عجز عن عمارتها، ولم يمكنه إيجارها لمن يعمرها؛ لتعلق حق المسلمين برقبة الأرض، فلا يعطها عليهم. والمذهب جواز زيادة مقدار الخراج ونقصانه، بحسب ما تطيقه الأرض؛ لأنه أجرة؛ فلم تتقدر بمقدار لا يختلف كأجرة المساكن. انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٨، ٧٠، ٧٢).

(٢) انظر: مجموع الفواكه العديدة للمنقور (١: ١٩٤) فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٧) من آثار علماء أشيقر لليوسف (ص: ٣٧٠-٣٧١) مقابلة شخصية مع السيد صالح بن عبدالرحمن الرزينا في أشيقر في (٤/٣٢٦هـ) وقد أشار بعض الفضلاء علياً بمقابلته لكونه من أهل الخبرة في الصيرة، فقامت برحلة علمية في ربيع أول (١٤٢٦هـ) إلى الأحساء أولاً ثم إلى الوشم (شقراء وأشيقر) ثم إلى عنيزة. وقد وجدت المذكور ثقة، وخبيراً بأسماء المواضع التاريخية في أشيقر، وعارفاً بأنسابها، والمعاملات المالية فيها. فأجاب عما سألته حتى فهمت صور الصيرة عندهم بوضوح لا لبس فيه. ومن طريف ما ذكره -وفقه الله- أن بعض هذه الصير موصى بها على (المستحيات المشتهيات) وهن النساء المحتاجات، اللاتي لا يسألن أحداً من الصدقات شيمة وحياءاً وكنت قد طلبت منه توثيق المقابلة بالمسجل؛ فاعتذر بأن لا حاجة إلى ذلك، فالموضوع مختصر.

(٣) انظر: إفادة فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة شقراء، ورئيس محكمة حوطة بني تميم على الترتيب في ملحق الوثائق رقم (٥٧) - (٥٨).

(٤) مجموع المنقور (١: ١٩٤). فقد ذكر مؤلفه أنه سأل شيخه ابن ذهلان فأفتاه بجواز صورة الصيرة المذكورة، وذكر ابن ذهلان أنه سأل شيخه محمد بن إسماعيل وفاوضه فيها؛ فأجاب بجوازها بلا تردد.

إسماعيل^(١) - طيَّبَ اللهُ ثراه - وأنه عمَلُ فقهاء "الوشم".

الصورة الثانية: أن يتفقَ ناظرُ الوقف، أو مالكُ الأرض الزراعية، معَ العامل؛ على أن يَغْرِسَ نخلاً في الأرض، معَ التزامه بأن يدفعَ إلى المالكِ مالاً يُسمَّى (صُبْرَة) حَسَبَ الاتفاق من مثل أربعة أمداد حَبٍّ من البُرِّ، أو (ريال فرنسي) إلى أن يُثمرَ النخلُ كُلَّهُ، فتسقطُ الصُبْرَة المتفقُ عَلَيْهَا، ويصيرَ صاحبُ الأرض شريكاً للغارس في النخل وما تُنتِجُهُ مُشاعاً وإذا سقطت نخلةٌ لا يحقُّ للعامل أن يَغْرِسَ مكانها إلا بإذن المالك، وينفسخ العَقْدُ بموت النخل كُلِّهِ، أو بترك العامل العملَ في الأرض. وهذا عُرْفٌ تلك الجهة في المغارسة، واغتفرت الجهالةُ في المُدَّة حاجة الناس إلى ذلك^(٢).

وقد نصَّ سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم^(٣) - طيَّبَ اللهُ ثراه - على جواز هذا العَقْد وأنَّ عليه الفتوى والعملَ عند أهل نجد^(٤).

قلت: صيغةُ التعاقد هذه ليس لها نظيرٌ في المَذَهَب الحنبليِّ السائد هناك، فالمُنَاصِبَة والمغارسةُ عندهم: دفعُ الشجر المعلوم الذي به ثمرٌ مأكولٌ، بلا غرسٍ، معَ أرضٍ؛ لمن يَغْرِسه فيها، ويعمل عليه حتى يُثمرَ، بجزءٍ مَشاعٍ معلومٍ من الشجر عينه، أو من ثمره، أو منهما إلى أن تبيدَ النخلُ^(٥).

(١) الشيخ مُحَمَّد بن أحمد بن إسماعيل (... - ١٠٥٩هـ) ولد في أشبقر، وكانت آنذاك حاضرة العلم والفقهِ بنجد، وتلقى العلم على مشايخها، وجد في ذلك حتى صار رأسَ العلماء في نجد. له فتاوى كثيرة أورد بعضها صاحب (مجموع المنقور). انظر: علماء نجد خلال ثمانية قرون للبسام (٥: ٤٨٧).

(٢) انظر: نموذج عَقْد مغارسة وفيه صبرة في محافظة أشبقر في ملحق الوثائق (٢٤). الدرر السنيَّة في الأجوبة النجدية (٦: ٣١٢) عيون الرسائل والأجوبة على المسائل، عبداللطيف بن عبدالرحمن آل الشيخ (٢: ٧٤) فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٧٤) من آثار علماء أشبقر (ص: ٤٢٠، ٤٢٣، ٤٥٦، ٤٥٧) وهي نماذج للصُبْرَة بهذه الصيغة. مقابلة شخصية معَ السيد صالح بن عبدالرحمن الرزيزا، ذكرت تفاصيلها في الصفحة السابقة، هامش (٢).

(٣) سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ (١٣١١-١٣٨٩هـ) من كبار فقهاء القرن الرابع عشر الهجري، ومفتي البلاد السعودية، ورئيس قضايتها، ومن أشهر ما ترك من علم؛ هو فتاواه ورسائله التي جمعها الشيخ مُحَمَّد بن عبدالرحمن بن قاسم رَجِمَهُ اللهُ تعالى -١٣- مجلداً -وله أيضاً رسالة بعنوان: تحكيم القوانين. انظر: الأعلام للزركلي (٥: ٣٠٦) علماء نجد للبسام (١: ٢٤٢).

(٤) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٧٤).

(٥) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٠١-٦٠٥).

بينما في عُرْف أهل الوَشْم لا يدفعُ صاحبُ الأرضِ الغراسَ للعامل، بل العامل هو الذي يَلْتَزِم بذلك، وكذا يَلْتَزِم بصُبرَةٍ مَتَّفِقٍ عَلَيْهَا من بداية التعاقد إلى أن يغلَّ جميع النَّخل فتسقط حينئذ الصُّبرة، ويشترك صاحب الأرض والعامل في مِلْكِيَّة النَّخل والثمره، وهو بهذا يصلحُ أن نضعه في صفِّ العُقود المركِّبة^(١) وقد أجازهُ وتعارفَ عليه العلماءُ هناك؛ لأن حاجة الناس أصلٌ في تشريع العُقود ما لم تخالفْ نصوصَ الشرع وقواعده^(٢).

ثانياً: منطقة القصيم^(٣) (بُرَيْدة، وعنيزة، وجهاتهما) وفيها صورتان للصُّبرة، وهما:
الصورة الأولى: عَقْدُ إجارة على أرض، أو بناءٍ مملوكين أو موقوفين، لمُدَّة طويلة معيّنة، قد تصل إلى أكثر من ألف سنة^(٤).

وقد يُطلَق على الأجر المتَّفَق عليه، ويسمى (صُبرة).
وعادةً ما يكون قَدراً معيّناً من التمر، أو الحنطة، أو نقداً معلوماً، ويُدفع مساهمةً عادةً. فإذا قال العاقد: صَبَرْتُ الأرضَ؛ أي أَجَرْتُهَا. وإذا قيل: كم صُبرَةُ الأرض؟ أي: كم أَجَرْتُهَا؟ والمُصَبِّر هو صاحبُ الأرض أو ناظِرُ الوَقْف، والمتصَبِّر هو المُستأجر. ويتصرَّف المتصَبِّر بالبناء والهدم ونحو ذلك تصرَّف مالك الأرض؛ ما دامت مُدَّة العَقْد ساريةً. وعادةً تشتمل هذه العُقود على عبارة: «منعُ الصُّبرة؛ فسُخٌ للإجارة». بمعنى إعطاء الخيار للمؤجِّر في فسح العَقْد، إذا امتنع المُستأجر من دفع الأجرِ السنويَّة. وبعضها تتضمن عبارة «منعُ الصُّبرة؛ فسُخٌ للإجارة من غير تقويمِ عِمارة». بمعنى إعطاء الخيار للمؤجِّر في فسح العَقْد، مَعَ عدم تميمين ما أنشأه المُستأجر^(٥).

(١) العُقود المركِّبة هي التي تشتمل على أكثر من عَقْد في التعاقد، كالإجارة المنتهية بالتملك.

(٢) سيأتي بسط بيان حاجة الناس وعلاقتها في تشريع العُقود (ص: ٩٠).

(٣) القصيم: - بفتح القاف - الرَّمال التي تُنبت شجر العُضا، ثم صار علماً على جزء مشهور مهم من منطقة نجد، والاستقرار الحضري في بعض نواحيها يُرجعُ إلى ما قبل الإسلام، وهي الآن منطقة واسعة ذات مدن وقرى كثيرة وموارد للبادية، وهي منطقة إدارية من مناطق المملكة العربية السعودية الثلاثة عشرة. انظر: معجم البلدان (٧: ١١٦) المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية للحاسر (٣: ١١٦٥).

(٤) هذا التَّعريف لهذه الصورة من وَضْعِي؛ على ما فهمته واستنتجته من المطلب.

(٥) انظر: منطقة عنيزة، عبدالرحمن صادق الشريف (ص: ١٢٣٠) التغيير الاجتماعي والعلاقات القرابية

(دراسة في مجتمع عنيزة) للسيف (ص: ٧٨٠) خواطر وذكريات للحسون (١: ١٩٠) مقابلة مَعَ فضيلة شيخنا

وهذه الصورة هي الغالبة على عقود الصبرة في تلك الجهات، وخصوصاً محافظة عنيزة حيثُ تشتمل على أكثر عقود الصبرة في القصيم، وهذه الصورة هي المرادة من إطلاقها عندما يتكلم الناس عنها هناك، وأكثر ما تكون في الأراضي الزراعية، سواء كانت وقفاً، أو طلقاً، ويلجأ إليها ناظر الوقف لضرورة إعمار الوقف، بدلاً من تعطُّله بالكلية^(١).

-التكييف الفقهي لهذه الصورة:

هذه الصيغة عقدُ إجارة لا تردّد فيها؛ لأنّ المعقود عليه هو المنفعة، والمدة معينة ولو كانت طويلة؛ وهذا هو عقد الإجارة المعروف عند الفقهاء.

وفي المذهب الحنبلي -السائد في نجد- من كتاب الإجارة: إباحة تأجير العين إلى أمد وإن طال؛ لأنّ مناط الحكم بالإباحة هو كون المستأجر يُمكنه استيفاء المنفعة من العين المؤجرة غالباً، ولا فرق في ذلك عندهم بين الوقف والملك الطلق^(٢). والأرض عادة تبقى عندها في المؤجرة، خلافاً للبناء المعرض للهدم، والغراس المعرض للقلع والتقصّف والاجتثاث، فعمل ذلك هو المستند الذي جعل العلماء هناك يُفتون بجوازه، خصوصاً في مشكلة الوقف الخرب^(٣). وقد تتبعت المصادر الدالة، فلم أتمكن من الوقوف على بداية ظهور هذا العقد، وربما كان ذلك بعد القرن الحادي عشر الهجري تقريباً^(٤).

عبدالله البسام -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- يوم السبت (٢٩/١٢/١٤٢١هـ) إفادة الشيخ مُحَمَّد العثمان القاضي في ملحق الوثائق (٥٥). إفادة فضيلة رئيس محكمة محافظة عنيزة سابقاً، الشيخ إبراهيم بن علي الضالع في ملحق الوثائق (٥٤). ومن طريف ما ذكر فضيلته أنه اطّلع على وثيقة صبرة قديمة، مدتها عشرة آلاف سنة! وانظر نماذج عقود صبرة في ملحق الوثائق رقم (٢٥) (٢٦) إفادة سعادة مدير إدارة المحكمة الكبرى بمحافظة عنيزة الشيخ مُحَمَّد بن صالح أبا الخليل في ملحق الوثائق (٥٦).

(١) انظر: منطقة عنيزة للشريف (ص: ١٢٤) إفادة كاتبة من سعادة مدير إدارة المحكمة الكبرى بمحافظة عنيزة في ملحق الوثائق رقم (٥٦).

(٢) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٣٥) كشف القناع (٤: ٥).

(٣) انظر: إفادة مدير إدارة المحكمة الكبرى في محافظة عنيزة في ملحق الوثائق (٥٦).

(٤) ذكر لي فضيلة الشيخ مُحَمَّد العثمان القاضي، أمين المكتبة الصالحية بعنيزة: أن أقدم عقد صبرة وقف عليه في عنيزة يعود إلى زمن الشيخ عبدالله بن أحمد ابن عَضَيْب (١٠٧٠-١١٦١هـ). انظر إفادته في ملحق الوثائق (٥٥).

قلت: وليّ الشيخ ابن عَضَيْب القضاء في عنيزة عام (١١١٠هـ) انظر ترجمته -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- في السحب الوابلة لابن حميد (٢: ٦٠٣) علماء نجد للبسام (٤: ٤١).

الصورة الثانية: أن يُبرَمَ عَقْدُ تَصْبِيرِ الْأَرْضِ بِدُونِ ذِكْرِ مُدَّةٍ (١) وهذا نادرٌ جداً.

والعمل القضائي في عنيزة في هذه الصورة؛ هو عدمُ إجازة إنشاء عُقود جديدةٍ مماثلةٍ خلافاً للعُقود القديمة، حيثُ تبقى كما هي، فلا يَنْقُضُهَا الْقَضَاءُ (٢).

وهذه الصورة تشبه الصورة الأولى التي سبقتُ بمنطقة الوشم؛ حيثُ يَعْمِسُ مَالِكُ الْأَرْضِ صَبْرَةً مُؤَبَّدَةً فِي عَقَارِهِ، بِحَيْثُ يَلْتَزِمُ مِنْ يَنْتَقِلُ إِلَيْهِ هَذَا الْعَقَارُ بِدَفْعِ الصَّبْرَةِ الْمُؤَبَّدَةِ لِلجِهَةِ الَّتِي عَيْنُهَا الْمَالِكُ الْأَوَّلُ، وَتَقَدَّمَ ذِكْرُ تَخْرِيجِ بَعْضِ عُلَمَاءِ نَجْدٍ جَوَازَ هَذِهِ الصُّورَةِ عَلَى صِحَّةِ بَيْعِ الْأَرْضِ الْخِرَاجِيَّةِ.

ثالثاً: محافظة الأحساء (الهفوف) (٣): وفيها صورة واحدة للصبرة، وهي: أن يُسَلَّمَ نَاطِرُ الْوَقْفِ، أَوْ الْمَالِكُ أَرْضَهُ وَنَخْلَهُ الْقَائِمَ عَلَيْهَا، إِلَى مَنْ يَعْتَنِي بِالنَّخْلِ سَقَايَةً وَنَحْوَ ذَلِكَ، عَلَى مِقْدَارٍ مِنْ ثَمَرِهَا يُسَمَّى (صَبْرَةً) وَالْمُدَّةُ مُطْلَقَةٌ، وَيُسَمَّى صَاحِبُ الْأَرْضِ وَالنَّخْلِ (أَصَالاً) أَوْ (صَاحِبَ الْأَصَالِ) وَيُسَمَّى مَنْ يَعْتَنِي بِالنَّخْلِ (عِرَاقاً) أَوْ (صَاحِبَ الْعِرَاقِ). وَيَلْتَزِمُ الْأَصَالُ بِتَأْمِينِ وَجُودِ الْمَاءِ، وَتَسْوِيرِ الْمَزْرَعَةِ حَسَبَ الْعُرْفِ. وَيَلْتَزِمُ الْعِرَاقُ بِدَفْعِ الصَّبْرَةِ السَّنَوِيَّةِ، وَهِيَ حَصَّةٌ شَائِعَةٌ مِنَ التَّمْرِ، كَالرَّبْعِ مِثْلاً مِنْ ثَمَرَةِ النَّخِيلِ، وَلَا يَحِقُّ لَهُ أَنْ يَتَصَرَّفَ بِالْأَرْضِ وَالنَّخْلِ

(١) أخرجني فضيلة الشيخ مُحَمَّدُ بْنُ عَثْمَانَ الْقَاضِي، أَمِينُ الْمَكْتَبَةِ الصَّالِحِيَّةِ بِعُنْيَةِ بَآئِهِ أَطَّلَعَ عَلَيَّ وَتَأْتِي صَبْرٌ مَجْهُولَةٌ الْمُدَّةُ، وَلا حَظَّ أَنْ كَتَبَهَا لَيْسُوا مِنَ الْعُلَمَاءِ، بَلْ مِنْ طَلَبَةِ الْعِلْمِ الَّذِينَ لَمْ يَنْضَجُوا بَعْدُ، وَذَكَرَ أَنَّ مِنْ أَسْبَابِ وَجُودِ بَعْضِ الصُّبْرِ الْمَجْهُولَةِ الْمُدَّةِ بِعُنْيَةِ؛ هُوَ ضِيَاعُ الْوِثَاقِ الْأَصْلِيَّةِ الْمَشْتَمَلَةِ عَلَى الْمُدَّةِ الْمَحْدَدَةِ عَلَى مَا ظَهَرَ لَهُ. انظر: إفادته في ملحق الوثائق (٥٥).

(٢) انظر: قرار الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل، رقم (١٦٠) وتاريخ (١٣٩١/٦/٢٩ هـ) وهو في ملحق الوثائق (٤) إفادة فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة في ملحق الوثائق (٥٤) إفادة مدير إدارة المحكمة الكبرى بمحافظة عنيزة في ملحق الوثائق (٥٦) وذكر سعادته أنه قد اطلع على عُقود صبرة مُطْلَقَةٌ مِنْ الْمُدَّةِ، بَيِّنٌ أَنْ نَسَبَهَا لَا تَزِيدُ عَلَى (١٪) وَأَنَّ مَعْظَمَ عُقُودِ التَّصْبِيرِ تَتَعَلَّقُ بِبُيُوتِ، أَوْ أَرْضٍ أَصْلُهَا وَقْفٌ، وَيَلْجَأُ مَتَوَلَّوْهَا إِلَى تَصْبِيرِهَا فِي الْغَالِبِ لِانْقِطَاعِ مَصَالِحِهَا، أَوْ تَهْدِمَهَا وَانْعِدَامِ مَنْ يَقُومُ بِإِصْلَاحِهَا، وَتُصْرَفُ الصَّبْرَةُ لِتَنْفِيزِ مَا شَرَطَهُ الْوَاقِفُ، وَتَشَكَّلُ مَا نَسَبَتْهُ تِسْعَةَ أَعْشَارٍ مِمَّا مَرَّ بِهِ مِنْ عُقُودِ الصَّبْرَةِ فِي عَمَلِهِ الْإِدَارِيِّ فِي الْمَحْكَمَةِ.

(٣) الهفوف: بضم الهاء والفاء، مدينة تُعَدُّ قَاعِدَةَ مَحَافِظَةِ الْأَحْسَاءِ، وَيَتَّبِعُهَا قُرَى كَثِيرَةٌ، وَاشْتَهَرَتْ بِخُصُوبَةِ أَرْضِهَا، وَنَقَاءِ مَنَاحِهَا، وَكَثْرَةِ الْعَيْونِ بِهَا، مِمَّا جَعَلَهَا حَاضِرَةً لِلسُّكَنِ وَالِاسْتِقْرَارِ، بِالإِضَافَةِ إِلَى الزَّرَاعَةِ. انظر: المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية للنجاسر (٣: ١٥٣٩) تاريخ هجر للملا (١: ٢١٩).

بيعاً، وإجارة، أو بخلع النخل، وإذا ماتت نخلة فلا يَغْرَس بدلهَا، ولا ينتفع بشيء منها بدون إذن الأصَال، وللعرَاق أن يزرع قَتاً (برسيماً) أو غيره في فراغات الأرض حسب العُرف والاتفاق بين العاقدين، ويصيرُ لصاحب العِرْق حَقَّ البَقَاءِ مِن غَيْرِ تَحْدِيدِ مُدَّة، ما دام مُلتزماً بالعقد، ويسمى هذا الارتباطُ عَقْدَ العِرْقِ^(١).

ويوجدُ هذا النوعُ من التصرفِ في شمالي الهفوف في طرف (أم خُرَيْسان) وفي غربي حي (النَّعَائِل) بمنطقة تسمى (السِّيْفَة) وهي متصلة بأم خُرَيْسان، وفي الجهة الشرقيَّة منطقة محدودة تسمى (الطَّرِيف) وفي منطقة محدودة في المُبَرِّز^(٢).

قلت: عَقْدُ المساقاة في الفقه الإسلامي بوجه عام: اتفاقٌ على دفع الشَّجر، أو ما في حُكْمِهِ إلى من يقوم عليه؛ نظيرَ حصَّةٍ شائعةٍ معيَّنةٍ من الثمر، وتُسمى معاملةً ومناصبَةً^(٣). واشترط الجمهورُ لصحَّة المساقاة أن تكون مُدَّة العَقْد معيَّنة؛ لأنَّها عَقْدٌ لازمٌ^(٤) ولا يُشترط ذلك في المَذْهَب عند الحنابلة، لأنَّها عَقْدٌ جائزٌ عندهم^(٥).

(١) انظر: تاريخ هجر للملأ (١: ٣٣٨) عَقْد العِرْق والذِّين بالأحساء وأحكامهما في الشريعة الإسلامية د. عبدالرحيم بن إبراهيم الهاشم (ص: ٨١) بحث غير منشور. تكريم مؤلفه بإرسال ورقات منه تتعلق ببحثي. إفادة مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمحافظة الأحساء، الشيخ مُحَمَّد بن عبدالرحمن آل إسماعيل، في ملحق الوثائق (٥٩) سِجِلَات المحكمة العامة بمحافظة الأحساء، عدد (٢٤: ٧) في (١٥/٢/١٤١٤هـ). وألحقت جزءاً منه في ملحق الوثائق (٢٧).

(٢) المُبَرِّز: بضم الميم وفتح الباء والراء المشددة بعدها زاي، مدينة في محافظة الأحساء. وتحاذي الهفوف شمالاً، ومع الامتداد العمراني الحديث صارت ملاصقة للهفوف، وفيها عَيْنُ نَحْم المشهورة. انظر: المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية للجاسر (٣: ١٢٥١) تاريخ هجر للملأ (١: ٢٤٤) تحفة المستفيد بتاريخ الأحساء في القلم والجديد، مُحَمَّد بن عبدالقادر آل عبدالقادر (ص: ٤٠) الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ). والإفادة عن المواقع التي تشتمل على الصُّرة بواسطة مدير فرع إدارة الشؤون الإسلامية بالأحساء، فضيلة الشيخ مُحَمَّد بن عبدالرحمن آل إسماعيل بإفادة كتابيَّة من فضيلته في ملحق الوثائق (٥٩).

(٣) انظر: أحكام المعاملات الشرعية للخفيف (ص: ٤٦٠).

(٤) انظر: اللباب في شرح الكتاب للميداني، مطبعة ولاية سوريا (١٢٨٦هـ) جواهر الإكليل للأبي (٢: ١٨٠)

نهاییة المحتاج للرملي (٥: ٢٤٥، ٢٥٢).

(٥) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٠٣، ٦٠٥) وقد استقر العمل والإفتاء عند متأخري الحنابلة بلزوم

هذا العَقْد. انظر: نيل المآرب للبسام (٣: ٢٠٦).

وقد صحَّح المالكيَّةُ التعاقدَ على بياض النخلِ والشجرِ في المساقاة^(١) بجزء مما يُزرع فيه؛ بشرط موافقةِ الجزءِ المشروطِ في المساقاة، كالثلث من كلِّ منهما^(٢).
ومثلهم الشافعيَّةُ والحنابليَّةُ في صحَّةِ ذلك التصرف؛ بالتبعيةِ لعقدِ المساقاة عند الشافعيَّةِ ولأنَّهما عقَّدان يجوز إفرادُ كلِّ منهما؛ فجاز الجمعُ بينهما، كالبيع والإجارة عند الحنابليَّة^(٣) على تفصيل عندهم في شروط صحَّةِ ذلكم التعاقد، ليس هنا ببيانها^(٤).
ويُلاحظُ أنَّ عقدَ العرقِ لا يُشبهه أيُّ عقدٍ مزارعيَّة، أو مساقاةٍ من المذاهب الفقهيَّةِ الأربعة، من جهة ثبوتِ حقِّ صاحبِ العرقِ في البقاء من غير تعيينِ مُدَّة. ولعلَّ حاجةَ الناسِ واضطرارهم إلى هذا التصرف؛ هو الذي ألجأهم إلى تعاطيه بهذه الكيفيَّة؛ حفظاً للأرض والنخلِ عليَّها من الموت، أو الاعتداء، أو إهمالِ الورثة، أو المستحقِّين في الوقف، ونحو ذلك من الأسباب.

ويشبهُ ذلك ما أفتى به بعضُ علماء الأندلس في أواخر القرن التاسع في أرض الوقف حين زهدَ الناسُ في كرائها للزرع؛ لما تَحْتَاجُهُ الأرض من كثرةِ الخدمة والمصاريف، بسببِ قِصَرِ المُدَّةِ التي تُكترى أرضُ الوقفِ لمثلها، حيثُ يتضرَّرُ صاحبُ البناءِ والغراس بالقلع عند نهايةِ المُدَّةِ القصيرة؛ فصدرت فتوى بعض العلماء بكرائها على التأييد^(٥).
-العلاقة بين عقد الحكر وبين صور الصبرة الخمس-

تتفق صورة الصبرة الأولى في منطقة الوشم مع الصورة الثانية في منطقة القصيم، فهما بمعنى واحد، وهو البدل المدفوع مساهمةً من مالك الأرض وما عليَّها، للجهة التي عيَّنها المالك الأوَّل، الذي ضرب الصبرة على رقبة العقار مؤبداً؛ كالخراج.

(١) بياض النخل والشجر: يراد به الفضاء الواقعة بين كلِّ نخلة أو شجرة، والتي تليها وهذه الفضاءات يُمكن استغلالها في الزراعة، فيصبح للأرض غلتان: غلة ثمر النخل والشجر، وغلة البياض.

(٢) انظر: جواهر الإكليل (٢: ١٨٠).

(٣) ومثاله أن يبيع زيدُ سيارته على عمرو، ويؤجره داره مُدَّة سنة مثلاً، بعوضٍ قدره مئة ألف ريال فالعوض المدفوع من عمرو يُقابلُ شيئين: شراء السيارة واستئجار الدار.

(٤) انظر: نهاية المحتاج (٥: ٢٤٥) شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٠٣، ٦١٥).

(٥) انظر: مقاصد الشريعة الإسلاميَّة لابن عاشور (ص: ٣٥٩) نشر وزارة الأوقاف القطريَّة (١٤٢٥هـ).

وهذه الصورة تُشبه صورةً من صور الحِكر، يتمُّ فيها اشتراط بائع العقار التزامَ المشتري، أو من تنتقل إليه العينُ المبيَّعةُ بدفع الحِكر مساهمةً على جهة التأييد، فيبرمُ عقْدُ البيعِ على الأرض، إلاَّ أنَّ البائع قد اشترط على المشتري دفعَ حكرٍ مُؤبَّدٍ منجَّماً، أو اشترط ناظرِ الوَقْفِ ذلك على المشتري عند بيعِ أرضِ الوَقْفِ المتعطَّل. ولعلَّ هذا مراد من يُعبَّر عن الصُّيرة بالحِكر، أو العكس.

وقد أدَّى الإطلاقُ والتعميمُ في استعمال الحِكرِ بمعنى الصُّيرة، أو العكس، إلى أن صاراً من المصطلحات التي اضطربت بعضُ الأحكام فيهما^(١).

ويُلاحظ المتأملُ للصورِ الثلاثِ الباقية من الصُّيرة؛ أنَّها تختلف عن بعضها البعض فالصورة الثانية في الوشم هو عُرْفُهُم الجاري الخاصُّ في المغارسة قديماً، وتسقط فيه الصُّيرة المتَّفَقُ عَلَيْهَا، بعد أن يُثمر الغرسُ كلَّهُ، وينفسخَ هذا العقْدُ بزوال النخل وسقوطه. والصورة الأولى في القصيم عقْدُ إجارة مَحْضَةٍ، ويُشبه عقْدُ الحِكرِ المؤقَّتِ مُمدَّةً مقصودةً. والصورة الأخيرة -وهي التي في محافظة الأحساء- لا تُشبه أيَّ صورةٍ من صورِ الصُّيرة الأربعة، فضلاً عن الحِكرِ^(٢) والله تعالى أعلم.

(١) سيأتي بيان ذلك مفصلاً في الفصل الرابع من هذه الأطروحة (ص: ٢٤٥).

(٢) سأذكر العمل القضائي في الصُّيرة المشابهة للحكر في الفصل الرابع من هذه الأطروحة؛ لأن الفصل الأخير مُفرِّدٌ للتطبيقات القضائية، بينما الفصل الأوَّلُ هذا في التنظير الفقهي للحكورات (ص: ٢٥١) فما بعد.

الطلب الخامس عشر

عقد الدفن

مفهومه: عقد إجارة أرض الوقف للغرس، أو الزرع، أو البناء لمدة معينة، أو مطلقاً مقابل ثمر، أو أرز معلوم نوعه ومقداره سنوياً.

وأساس هذا العقد أن تكون الأرض محتاجة إلى الدفن، بسبب كونها عميقة لا يكفيها الماء لزراعة الأرز بالكامل، فيدفن بعض الأرض، ويظل الباقي يُزرع أرزاً، أو تدفن الأرض كاملة، ثم تُغرس، أو تُزرع بالقت ونحوه، مما لا يحتاج إلى ماء كثير. وقد تكون الأرض مهجورة للموتحها، فتدفن لتصلح للزراعة، أو البناء عليها.

ولعل سبب اللجوء إلى هذا العقد؛ هو عجز الوقف عن إصلاح أرضه، فيضطر إلى هذا العقد؛ رغبة في بقاء انتفاع المستحقين في الوقف، واستمرار تنفيذ وصية الواقف، في مثل توزيع لحم أضحية على المساكين، أو إنارة مسجد، فيستمر بذلك الثواب والأجر الأخرى للواقف.

ولا يزال الناس يتعاملون بهذا العقد في محافظة الأحساء في المملكة العربية السعودية^(١)

- الصلة بين عقد الحكر وعقد الدفن:

يتشابه العقدان في أن المدّة قد تكون مؤقتة أو مطلقاً، بيد أن الأجرة في الحكر تُراد إلى أجرة المثل عند زيادة أسعار الصقع، بينما لا يُزاد المدفوع سنوياً في عقد الدفن.

(١) انظر: عقد العرق والدفن بالأحساء وأحكامهما في العرف والشريعة الإسلامية، د. عبدالرحيم بن إبراهيم بن السيد الهاشم (ص: ٨١) فما بعد، بحث قيد النشر. وقد نقلت كامل الكلام في هذا العقد من بحثه مع الاختصار والتصرف.

المجلد الثاني عشر

عقد الجلسة

الجلسة في اللغة: بكسر الجيم، هي اسم هيئة، يصور الكيف والحال التي تكون عليها كجلسة الاستراحة والتشهد، وجلسة الفصل بين السجدين؛ لأنها نوعٌ من أنواع الجلوس^(١). وفي الاصطلاح الفقهي عرفها التَّمَّاق^(٢) بقوله: «كِرَاءٌ خاصٌّ على شرط التَّبْقِيَّةِ، على أن يقوم المكترى بالأصل»^(٣).

فالمستأجر يستأجر حانوتاً أو داراً أو حماماً أو نُزُلاً مُعَدَّاً للكِرَاءِ من الأحماس، مشاهرةً أو مساهمةً لمدَّةٍ معيَّنة، أو غير معيَّنة^(٤) فيضع فيه أدوات صناعته، ويستمرُّ على ذلك، ويصلح ما يحتاجُ إلى إصلاح في العِمارة؛ فيصير له بذلك يدٌ يتقدم بها على غيره، وجرى العرفُ والعملُ بذلك في (فاس) و (مكناس)^(٥) من مدن المغرب العربي بحيث إذا أراد المكترى الخروجَ من الدكان، والتخلِّي للغير؛ يأخذ عِوضاً عنه، ولا يحقُّ لناظر الحبس إخراجُه، ما دام يدفع كِرَاءَ المثل^(٦) فالمكترى له حَقُّ الأولويَّةِ في الكِرَاءِ، ويُقدِّم على غيره، وليس شريكاً في المنفعة؛ لأنَّهُ لم يدفع شيئاً يقتضي المشاركة.

(١) انظر: المصباح (جلس).

(٢) هو الشيخ أبو عبدالله مُحَمَّد بن أحمد التَّمَّاق الأندلسي الفاسي (١١٥١هـ - ...) الفقيه المفتي في النوازل الكثيرة، القاضي، له بحوث على التحفة ولائمة الرِّقَاق ورسالة (إزالة الدلسة عن وجه الجلسة). انظر: موسوعة أعلام المغرب، مُحَمَّد حجي (٦: ٢٢٦١) العرف والعمل، د. عمر الجيدي (ص: ٤٦٩). ولم أقف عليه في شجرة النور الزكية وكتاب الأعلام للزركلي.

(٣) العرف والعمل في المذهب المالكي، د. عمر الجيدي (ص: ٤٦٩) نقلاً عن إزالة الدلسة عن وجه الجلسة للتَّمَّاق (مخطوط).

(٤) لم يُفرق بين تعيين المدَّة وإطلاقها؛ لأن العادة في الجلسة أن المكترى يعقد على التَّبْقِيَّة. انظر: مَطَّلَع الدراري (ص: ١٦١-١٦٢) العرف والعمل للجيدي (ص: ٤٦٩-٤٧٠).

(٥) من مدن المملكة المغربية المعروفة هذا الزمن. انظر: الموسوعة الجغرافية للعالم الإسلامي، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ٦٣٩/٩، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).

(٦) انظر: المعيار الجديد الجامع المُعرب من فتاوى المتأخرين من علماء المغرب للوزَّاني (٨: ١٩٣) مَطَّلَع الدراري (ص: ١٦١-١٦٢) العرف والعمل للجيدي (ص: ٤٦٩-٤٧٠) أوقاف مكناس في عهد مولاي إسماعيل. الأستاذة رقية بلمقدم (١: ١٠٨).

وعقد الجلسة يُسمى في تونس (النَّصْبَة)^(١) وفي مراكش بالمغرب (الحلاوة). ويرى الشيخ أبو العباس الرُّهوني^(٢) أن الجلسة والخُلُو والزينة والفتح؛ شيء واحد، إلا أن الخُلُو لغة أهل مصر، والجلسة تعبير المغاربة، بينما يُفَرَّق بينهما الشيخ الشريف أبو عيسى الوزَّاني^(٣) بقوله: «الجلسة هي الكراء لمدة معينة، فإذا انقضت جددت، وهكذا على التأييد نصاً، أو عادةً، ... والفتح هو التخلي عما يملك منفعته بما يقبضه من المستأجر الجديد فمن كانت بيده وظيفة مثلاً، وتخلي عنها غيره بما يقبضه منه لذلك؛ فهذا هو الفتح، وهو الحلاوة، ويسمى بالخُلُو عند أهل مصر، وبخُلُو الرجل، وليست الجلسة هي الخُلُو بمصر...»^(٤)

ولقد نسخ مصطلح (الزينة) مصطلح (الجلسة) وحل محلها، ثم حل محلها، مصطلح (الفتح) ولا يزال شائعاً على الألسنة بين العامة في المملكة المغربية^(٥).

-تاريخ عقد الجلسة:

لقد ظهرت فتاوى علماء المالكية الذين تكلموا في الجلسة في القرن الحادي عشر الهجري، ولم يرد فيها نص شرعي، ومن أجازها فبناءً على العرف والعمل الجاري، وحاجة الأحباس إلى الإصلاح الضروري، وإلا تعطلت منافعها^(٦) ويرى أبو العباس الرُّهوني أن

(١) انظر: تقرير الشيخ محمد بيرم الرابع التونسي (ت ١٢٧٨هـ) (ص: ٣) ضمن المجموع في مسائل الإنزالات والخلوات والكردار، المطبعة الرستمية، تونس (١٣١٦هـ).

(٢) هو الشيخ أبو العباس أحمد بن محمد الرُّهوني (١٢٨٨-١٣٧٣هـ) نزيل مدينة تطوان بالمغرب وشيخ الجماعة بها، وله عدة مصنفات؛ منها: عمدة الراويين في أخبار تطاوين. حادي الرفاق على لامية الزقاق. مختصر مئة الكرم الفتح. انظر: موسوعة أعلام المغرب، محمد حجي (٩: ٣٢٨٨).

(٣) هو الشيخ أبو عيسى محمد المهدي بن محمد بن محمد الوزَّاني الفاسي (١٢٦٦-١٣٤٢هـ) مفتي فاس وفقهها في عصره، مالكي المذهب، مكث من التصنيف، ومن تصانيفه: المعيار الجديد (النوازل الكبرى). المنح السامية في النوازل الفقهية، وتعرف بالنوازل الصغرى. شرحان على العمل الفاسي. انظر: شجرة النور الزكية (ص: ٤٣٥) الأعلام للزركلي (٧: ١١٤).

(٤) المعيار الجديد الجامع العرب للوزَّاني (٨: ١٩٣-١٩٤).

(٥) انظر: العرف والعمل (ص: ٤٧٤). أوقاف مكناس، الأستاذة رقية بلمقدم (١: ١١٦).

(٦) انظر: العرف والعمل للجدي (ص: ٤٧٠). أوقاف مكناس (١: ١١١).

بدايتها في القرن التاسع الهجري،^(١) وقد جعل الجلسة والفتاح والخلو بمعنى واحد.

- الصلة بين عقد الحكر وعقد الجلسة:

يتشابه العقدان في طول مدة التعاقد بأجرة المثل، بيد أن المستحكر يملك البناء الذي أنشأه، والمكتر في الجلسة لا يملك البناء، بل هو تابع للوقف الذي أنشأه.

(١) انظر: العرف والعمل (ص: ٤٧٥).

المجلد الثالث عشر

عقد الجزاء

الجزاء في اللغة: مصدر الفعل (جزى)-على وزن قضى-وهو الثواب والمكافأة^(١).

ومفهومه في الاصطلاح الفقهي: «كِرَاءُ الأَرْضِ للبناء أو العَرْسِ أو الزراعة، وهو جارٍ في أرض الأعباس على التَّبْقِيَّةِ، وإن لم يُنصَّ عَلَيْهَا؛ ولصاحبِ الجزاء أن يبيع وَيَهَبَ وَيُورَثَ عنه، وبعد مضيِّ المَدَّةِ التي وقع العَقْدُ عَلَيْهَا يَقومُها أربابُ البَصَرِ، وما يَقومونه به سنوياً أو شهرياً؛ لازمٌ لكلِّ من الناظر وصاحبِ الجزاء»^(٢).

وهذه التَّسْمِيَّةُ مشهورةٌ بفاس والرباط في المملكة المغربية، ولا يزال أحدُ أحياءِ فاس يُسمَّى جزاءَ ابنِ زاكور، وفي مدينة الرباط يوجد بعض الأحياء تسمى جزاءً^(٣) ويُطلَقُ عليه في تونس (الإنزال) قال الشيخ إسماعيل التميمي التونسي^(٤) رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى: «وأما الإنزال فهو كِرَاءُ الأَرْضِ عَلَى التَّأْيِيدِ لمن يَبْنِي بها داراً، أو غيرها، أو يَغْرِسُ بها أشجاراً بكَرَاءِ شهريٍّ، أو سنويٍّ، وهو المسمَّى بالإنزال عندنا، وبالجزاء عند المغاربة وعند المصريين يُسمَّى حِكْرًا»^(٥).

(١) انظر: القاموس والمصباح (جزى).

(٢) انظر: العرف والعمل (ص: ٤٧٦) نقلاً عن إزالة الدلسة عن وجه الجُلُوسَةِ لِلتَّمَّاق (مخطوط).

(٣) انظر: أوقاف مكناس (١: ١١٦).

(٤) هو الشيخ أبو الفداء إسماعيل التميمي التونسي (١١٥٦ - ١٢٤٨هـ) تولى القضاء ومشيخة المدرسة الأندلسية بتونس، ثم تولى رئاسة المفتين في المذهب المالكي، وخلف عدة رسائل وتآليف فقهية عليها الفتوى عند المالكية في كثير من النوازل الشرعية بالديار التونسية، منها رسالته في الخُلُوءِ ووجوهه عند المصريين والمغاربة والتونسيين. هذا ما وجدته على غلاف رسالته المذكورة ضمن «المجموع في مسائل الإنزالات والخلاوات والكردار وما يتبع ذلك من النصب والجلُوسَةِ والحزقة ومن يتبع الوقف الحَرَبِ على مشهور مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان ومذهب إمام دار الهجرة مالك بن أنس رضي الله عنهما». المطبعة الرستمية العامرة (١٣١٦هـ) تونس.

(٥) المصدر السابق (ص: ٧). وتَبَعُهُ في هذا المعنى الاصطلاحي الشيخ مُحَمَّدُ بِيَرَمُ الرابع في تقريره ضمن

المجموع في مسائل الإنزالات... (ص: ٤).

والأجرة في هذا العَقْد لا تزيد بزيادة أثمان الصِّقَع، بل تبقى على حَسَبِ كِرَاءِ المثل من بداية العَقْد؛ لدخول المكتري بأسباب العِمارة على عدم الزيادة، وجريانِ العمل على ذلك في المَذْهَبِ المالكي^(١).

-تاريخ عَقْدِ الجِزَاءِ:

يرى بعضُ الباحثين أن المفهومَ العامَّ للجِزَاءِ بكِرَاءِ الأرض للبناء فيها أو الغرس؛ يَرْجِعُ إلى القرنِ الأوَّلِ الهجري؛ حَيْثُ اتسعتُ فيه رقعةُ الأراضي الإسلاميَّة، وتعدَّرت استجارها؛ لقلَّةِ الراغبين فيها، فاستمدَّ الفقهاءُ وأصحابُ المذاهبِ مشروعِيَّةَ الجِزَاءِ من عمل أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه، عندما فُتحت الأمصارُ عَنوةً كالعراق، فصيرها وَقْفًا على المسلمين، وعليها مبلغٌ سنويٌّ مُعَيَّن، من غير تعيين مُدَّةٍ^(٢).

وعند تأسيس مدينة فاس بالمغرب، وبعد تمام بناء السور؛ صار على من أراد أن يَبْنِيَ بناءً داخله، أن يدفع ثمنَ استجار أرض بنائه، ولهذا كان الجِزَاءُ، ومثله الجِلسَة في الأحباس العامة، أكثرَ عددًا من الحَبْسِ المُعَقَّبِ^(٣).

-الصِّلَة بين عَقْدِ الحِجْر، وعَقْدِ الجِزَاءِ:

يتشابه العَقْدان في كون البناء والغراس ملكاً للمكتري والمُسْتَحْكِر، يَبْدَأُ أن الأجرة في الجِزَاءِ لا تزيد، بل تلزم حالةً واحدة، خلافًا للحِجْر، حَيْثُ تزيد، إذا زادت أسعار الصِّقَع.

(١) انظر: مَطْلَعُ الدراري (ص: ١٣٠). أوقاف مكناس (١: ١١٨).

(٢) انظر: أوقاف مكناس (١: ١١٨-١١٩). وفي تصرف عمر رضي الله عنه في أراضي العراق ونحوها التي فتحت عنوةً، انظر: الاستخراج في أحكام الخراج لابن رجب الحنبلي (ص: ٢٦٧) ت. جندي الهبيتي مكتبة الرشد، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ).

(٣) انظر: أوقاف مكناس (١: ١١٨). والوَقْفُ المُعَقَّبُ: مُصْطَلَحٌ عند المغاربة يعنون به الوَقْفُ الأهلي الدرِّي. انظر: نظام الوَقْفِ في التطبيق المعاصر - التجربة المغربية - الدرويش عبدالعزيز (ص: ١٩) مطبوعات البنك الإسلامي للتنمية (١٤٢٣هـ).

المطلب الرابع عشر

التعلي

مفهومه في اصطلاح الفقهاء: حق الشخص في إنشاء بناء له على عقار غيره^(١).
أجاز جمهور المتأخرين من فقهاء المذاهب شراء الفراغ فوق بناء قائم، أو على أرض فضاء؛ لأنّ العلوّ ملك للبائع، فجاز له التصرف به^(٢) وينتقل إلى المشتري ملكاً لحقّ مُقدّر لا ملك عين قائم. وكأنّ الفقهاء نظروا إلى أن الحاجة قد تمسّ إلى بيع حقّ البناء الدائم وثبوت الاستحقاق المؤبّد في مرافق الأملاك وحقوقها؛ كالحاجة إلى ثبوت الاستحقاق المؤبّد في الأعيان؛ فجوّزوا إنشاء هذا الحقّ، على أن يكون شبيهاً بالبيع، وشبيهاً بالإجارة، من ناحية دوام أثره، ومن ناحية إفادته ملك المنفعة^(٣).
وخالف الحنفيّة في ذلك، فلم يُجوّزوا بيع العلوّ إلا وهو قائم مبيّ؛ لأنّ بيعه وهو غير مُقام ببيع حقّ التعلي، وهو ليس بمال عندهم^(٤).
وسبب الخلاف: أنّ جمهور الفقهاء يعدّون المنفعة المباحة المؤبّدة مالاً، كالأعيان المائيّة بينما الحنفيّة يروّون تلك المنفعة حقّاً من الحقوق المجردة، وليست مالاً؛ فلا يجوز بيعها^(٥).

-
- (١) انظر: جواهر الإكليل (٢: ٦). قليوبي وعميرة (٣: ٤٣). شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٤٢٤) طبعة مؤسسة الرسالة. أحكام المعاملات الشرعيّة، علي الخفيف (ص: ٧٥).
(٢) انظر: المصادر السابقة. وحاشية الدسوقي (٣: ١٤) (٤: ٣٩٨).
(٣) انظر: فتح الجواد للهيتمي (١: ٣٧٩). المنافع، علي الخفيف (ص: ١٢٢) مجلة القانون والاقتصاد العددان الثالث والرابع، السنة العشرون (١٩٥٠م).
(٤) انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٠١).
(٥) انظر: شرح فتح القدير (٥: ٢٠٥ - ٢٠٦). حاشية الدسوقي (٣: ١٤). حاشية البيجوري على ابن قاسم (١: ٣٥٣) شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٤٢٤).

-الصِّلَة بين عَقْد الحِكْرِ وحقّ التعلّي:

يتشاهمان في وجود حقّ القرار، بيد أنّهما يفترقان فيما يأتي:

١- سببُ حقّ التعلّي عَقْد بَيْعٍ، بينما سببُ الحِكْرِ ليس كذلك.

٢- عَقْدُ الحِكْرِ يرد على الأرض المملوكة والموقوفة، بينما الثاني لا يكون إلا في الأرض

الملّك الطّلق.

٣- أن حقّ القرار لا ينتهي في حقّ التعلّي، بينما قد يزول في حقّ الحِكْرِ بسبب من

الأسباب المنهية لهذا العَقْد^(١).

(١) المنافع، علي الخفيف (ص: ١٢٣) وسيأتي بيان أسباب انفساخ عَقْد الحِكْرِ في الفصل الثالث تفصيلاً

(ص: ٢٠٠).

المطلب الخامس عشر

الإمفيتيوز

لفظٌ يونانيٌّ معناه في لغتهم: العَرَسُ والتلقيحُ، ويُطْلَقُ على إقامة الرجل مكان غيره والتمتع بملك الغير مع إمكان الغرس^(١).

ومفهومه الاصطلاحي: «كراء العقار لمدة أقلها عشرون سنة، وأكثرها تسع وتسعون سنة»^(٢). ويلتزم المستأجر بتصليح العقار، أو الأرض؛ يجعلها صالحة للزراعة. والأجرة تكون زهيدة عادةً، وحقُّ المستأجر في هذا العقد حقُّ عينيٌّ، فله أن يرهنه، وأن يبيعه، وعند نهاية العقد يردُّ المستأجر العينَ المستأجرة، خالية من كل تصرف، ولا يدفع المؤجر شيئاً مقابل ما استحدثه المستأجر من الإصلاحات^(٣).

- تاريخه -

يرجع هذا النوع من الإيجار إلى أواخر الدولة الرومانية، حيث كانت المِلْكِيَّة العقارية محتكرة في أيدي عددٍ قليل من كبار الملاك، وقد بارت الأراضي بسبب قلة العناية بها؛ فتخلصاً من أعباء الأرض وتكاليفها، وعلى الأخص التخلص من دفع الضرائب العقارية المقررة على الأراضي، اضطروا إلى تأجير العقارات لمدة طويلة جداً، بل كان من الجائز عندهم أن يكون العقد أبدياً، ولكن صدر في فرنسا قانون سنة (١٧٩٠م) جعل أقصى مدته تسعاً وتسعين سنة، ثم صدر قانون فرنسي آخر في (٢٥) يونيو سنة (١٩٠٢م) يُقرر بأن الإمفيتيوز حقُّ عينيٌّ عقاريٌّ قابلٌ للرهن، وجعل الحدَّ الأدنى للمدة ثمانية عشر عاماً، والحدَّ الأقصى تسعاً وتسعين

(١) انظر: مطّلع الدراري (ص: ١٥٢).

(٢) المصدر السابق (ص: ١٠٠). ولا خلاف على أن أقصى مدة العقد لا يصح أن تزيد على تسع وتسعين سنة، بينما جرى تعديل أقل مدة الإيجار في القانون الفرنسي إلى ثمانية عشر عاماً. انظر: الوسيط (٦: ١٤٣٦).

معجم المصطلحات القانونية، جيرار كورنو، ترجمة منصور القاضي (١: ٧٠٨).

(٣) انظر: في الأموال، د. عبدالسلام ذهني بك (ص: ٣٩١).

عاماً^(١) ولا تزال التسعة والتسعون عاماً أكثر مُدَّة يمكن الاتفاق عَلَيْهَا في القانون الفرنسي^(٢).

- الصَّلَة بين عَقْد الحِكْر وعَقْد الإمْفِيْتِيوز:

يتشابه عَقْد الحِكْر المؤقَّت بمُدَّة معيَّنة^(٣) بعَقْد الإمْفِيْتِيوز. ويفترق عَقْد الحِكْر المُطلَق

المُدَّة عن عَقْد الإمْفِيْتِيوز بأمرين:

١- عَقْد الحِكْر ليس له مُدَّة معيَّنة، بينما عَقْد الإمْفِيْتِيوز له أَجْلٌ معلوم ينتهي عنده

حقُّ المُستأجِر، وإن كان الأجلُ طويلَ الأمد.

٢- الأجرَة في الحِكْر تتغيَّر بالزيادة والنقصان؛ تبعاً لكثرة الرغبات في أمثال الأرض

المحتكرة وقتيَّتها، بينما تلزَم الأجرَة في عَقْد الإمْفِيْتِيوز حالاً واحدة مهما تطاول المُدَّة، ومهما

تباين شؤون الاقتصاد، ومهما تكثر الرغبات أو تقلُّ^(٤).

وبهذا يتضح الفرقُ بين الحِكْر، وعَقْد الإمْفِيْتِيوز، وإذا قلنا بجوازه في الفقه الإسلامي؛

نظراً إلى أن الأصلَ في العقود الإباحة، ما لم تكن مخالفةً للنصوص الشرعية، بيد أنه لا يوجد

دليلٌ على أن الفقهاء قد أخذوا الحِكْر من الإمْفِيْتِيوز، خلافاً لمن يرى ذلك^(٥).

(١) انظر: مَطْلَع الدراري (ص: ١٥٢) (ص: ٣٩١-٣٩٢). الحِكْر (ص: ١٢١).

(٢) اتصال هاتفي بالملحق القانوني بالسفارة الفرنسية بالرياض في (٣/٢/١٤٢٥هـ).

(٣) سيأتي تقسيم عقد الحكر اصطلاحاً؛ إلى حكر مؤقت بمدة معينة، وحكر مطلق من المدة في المبحث

السابع

(ص: ١٣٩).

(٤) انظر: الحِكْر (ص: ١٢٢).

(٥) أول من ذهب إلى أن الحِكْر مأخوذ من الإمْفِيْتِيوز بعضُ القانونيين الفرنسيين، وبعدهم السنوسي في

كتابه مَطْلَع الدراري (ص: ١٥٢) وعبدالعزیز فهمي في تحقيقه كتاب (مدونة جوستنيان) في الفقه الروماني

(ص: ٢٣٠). انظر: الوسيط (٦: ١٤٣٥).

الرابعة الثالثة

شريعة الحكر

لم يرد في الكتاب والسنة أي نص أمير أو ناهٍ حيال الحكر، فهو مسكوت عنه؛ فينظر إليه باعتباره عقد معاوضة مالياً، ومدى تحقق مقاصد الشرع فيه، من جهة استمرار انتفاع جهة الوقف، مع المحافظة على أعيانه؛ لأنه مال من الأموال تجب المحافظة عليه؛ حفظاً لضرورة من ضروريات الحياة، لتحصيل مصالح الدنيا والآخرة.

ومن المقرر شرعاً أن الأصل في العقود الإباحة؛ لقوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ [المائدة: ١] فكل عقد يجب الوفاء به ما دام موافقاً لدين الله تعالى^(١).

والعقود إنما شرعت للحاجة والمصلحة، لا لمحض العبادة، حتى ولو جاءت على غير قواعد العقود، كالاتصناع، وهو التعاقد على صنع شيء معين، وهو عقد يتردد بين البيع والإجارة؛ لأن فيه بيعاً لأصل الشيء، وفيه إجارة على صنعه وإعداده، ومثله عقد بيع الوفاء المتردد بين البيع والرهن؛ لأنه يبيع صورة، ورهن معنى، ومن ذلك عقد الحكر الذي شرع لحاجة الناس إليه، ولم يشذ عن قواعد العقود.

ومقتضى ذلك أن تطلق الحرية للناس، في أن ينشئوا من العقود ما تدعوهم الحاجة إلى إنشائه، وإن لم يكن معروفاً لهم من قبل، وحاجات الناس ورغباتهم في ذلك متجددة، لا تنتهي عند حد معين^(٢).

قال الإمام السرخسي الحنفي: «حاجة الناس أصل في شرع العقود؛ فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة، ويكون موافقاً لأصول الشرع»^(٣).

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: «كل ما احتاج الناس إليه في معاشهم، ولم يكن سببه

(١) انظر: تفسير القرطبي (٦: ٣٠) مطبعة دار الكتب المصرية (١٣٧٩هـ).

(٢) انظر: الفتاوى، ابن تيمية (٢٩: ١٥٠) مختصر أحكام المعاملات الشرعية، علي الخفيف (ص: ٨١) فما بعد.

(٣) المبسوط (١٥: ٧٥).

معصية - هي ترك واجب، أو فعل محرّم - لم يحرم عليهم؛ لأنهم في معنى المضطرّ الذي ليس بباغ ولا عادٍ»^(١).

وقال مفتي السلطنة العثمانية أبو السعود: «حاجة الناس أصل في شرع العقود فشُرعت لترتفع الحاجة»^(٢).

وإذا كان من المقاصد الأصلية للوقف؛ الإرفاق والإحسان من الواقف للموقوف عليهم؛ ابتغاءً لثواب الله بقضاء حاجتهم، وسدّ خلّتهم^(٣) بالانتفاع بغلة العين الموقوفة، من مثل أرض زراعية، أو أرض خالية من العمارة، أو بناء قائم، ثم خربَ بمرور الزمن، وتعلّط انتفاع المستحقين من الوقف، ولم يوجد ريع مرصودٍ لعمارة الوقف الخرب، ولم يوجد من يستأجر العين الموقوفة لمدة محدّدة؛ حيثُ يندُر وجود مستأجر يرضى بتحمّل نفقات الإصلاح، أو إقامة البناء، أو زرع الغراس، مع دفع أجره مساهمةً أو مشاهرةً لمدة محدّدة، ثم ينتهي عقد الإيجار، ويؤمّر بقلع ما أنشأه، إلا إذا كان رأس مال المستأجر ونفقاته ستعود إليه، مع ربح معقول، وهذا ما لم تنقل المصادر وقوعه في الزمن السابق^(٤).

فما هو المخرج من هذا الضرر اللاحق بالوقف؟ غير القياس على عقد مشابه يتعامل به الناس، أو إنشاء عقد جديد؛ تتحقق به مصلحة الوقف، بحيث يستمر انتفاع الموقوف عليهم، مع الإبقاء على عين الوقف.

(١) انظر: الفتاوى (٢٩: ٦٤).

(٢) جامع الإجازات (ق: ا/ب) مخطوط في مكتبة بلدية الاسكندرية برقم [٣٣٢١ ج]. والمؤلف هو شيخ الإسلام أبو السعود مُحَمَّد بن مُحَمَّد محيي الدين ابن مصطفى العِمادي الآمدي (٨٩٦-٩٨٢هـ) من أشهر شيوخ الإسلام في الدولة العثمانية، اشتغل بالتدريس ثم القضاء ثم الإفتاء حيث بقي مفتياً للدولة لمدة تسعة وعشرين عاماً، ومن مؤلفاته: تفسير أبي السعود. فتاوى أبي السعود. رسالة في تسجيل الأوقاف. انظر: تاريخ مؤسسة شيوخ الإسلام في العهد العثماني. أحمد صدقي شقيرات (١: ٣٨٦). مطبعة كنعان، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ) الأردن.

(٣) انظر: المقاصد من أحكام الشارع وأثرها في العقود، أستاذنا د. عثمان المرشد (١: ٤٦٩) رسالة دكتوراه غير منشورة. جامعة أم القرى (١٤٠٢هـ).

(٤) لا يرد على هذا الكلام مسألة عقود استثمار الأوقاف المعاصرة، فهي من المسائل المستجدة في العصر الحاضر، وسوف يأتي الكلام فيها في الفصل الرابع (ص: ٣٠٢).

أفتى الإمام الخصَّافُ^(١)؛ في القرن الثالث الهجري؛ بجواز وَقْف الخانوت الذي يَينيه المُستأجرُ على الأرضِ السُّلْطَانِيَّةِ؛ حَيْثُ جرى العُرْفُ آنذاك ببقاء البناء في أيدي أصحابه يتوارثونه «ولا يتعرَّض لهم السُّلْطَان فيه، ولا يزعمهم عنه، وإِثْمًا له عليهم غَلَّةٌ يأخذها منهم، ومضى على ذلك دهورٌ، والأبْنِيَّة في أيديهم يتبايعونها، ويؤجرونها، وتجاوز فيها وصاياهم، ويهدمون بناءها، ويُغيِّرونه، وينون غيره»^(٢).

وما حكاها الإمامُ الخصَّافُ من بقاء المُستأجر وعدم تعرُّض السُّلْطَان له، وجواز تصرُّف هذا المُستأجر بينائه بيعاً، ووقفاً، ووصيةً، وهدماً، وإنشاءً بناءً غيره؛ فَحَوَاهُ أَنْ مُدَّة الإجارة مُطلَقَةٌ، لم تحدَّد للمصلحة كأرض الخراج^(٣) ثم قاس الفقهاء عقارَ الوَقْف على العقارات السُّلْطَانِيَّة^(٤) والجامعُ بينهما هو عدم جواز التصرف الناقل للملكية الأرض فيهما، وحاجتهما إلى الاستغلال بالتأجير؛ ليستمرَّ الانتفاعُ بهما، مَعَ إمكانية رعاية مصلحة العاقدين من غير ضررٍ، فالمحكَّر مصلحة في التأجير بأجرة المثل، وألَّا يُترك عقارُ الوَقْف بدون استغلال والمُستحكِر مصلحة في بقاء بنائه أو غرسه على الأرض المحكَّرة، وهو راضٍ بدفع أجر المثل، فيكون أولى بالإيجار من غيره؛ دفعاً للضرر^(٥).

ومُدَّة العَقْد مُطلَقَةٌ غيرُ مقدَّرة «إذ العَقْدُ على المَنفَعَةِ في موضع الحاجة من غير تقدير

(١) والخصَّاف هو: أبو بكر أحمد بن عمرو بن مَهر الشيباني البغدادي (ت: ٢٦١هـ) عالم الفرائض والفقهِ على زهد وورع، وتولى قضاء القضاة ببغداد، ومن مؤلفاته: أحكام الأوقاف. الشروط الكبير. الشروط الصغير. انظر: الجواهر المصنَّبة في طبقات الحنفية للقرشي ١/٢٣٠. تاج التراجم لابن قطلوبغا (ص: ٩٧).

(٢) أحكام الأوقاف للخصَّاف (ص: ٣٤) مطبوعة ديوان عموم الأوقاف المصرية، الطبعة الأولى (١٣٢٢هـ) بتصرف يسير.

(٣) أرض الخراج: الأرض التي أفاها الله على المسلمين من البلاد المفتوحة، فوَقِّت رقبته عليهم، ويأخذ السُّلْطَان من الفلاحين غَلَّةً تسمَّى خراجاً؛ لأن الذين يعملون في هذه الأرض قد أكثرها بغلَّة معلومة من غير تحديد مُدَّة. انظر: الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي للأزهري (ص: ٢٢٢) تحقيق د. مُحَمَّد الألفي، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويت، الطبعة الأولى (١٣٩٩هـ) الاستخراج لأحكام الخراج لابن رجب (ص: ٢٦٩) تحقيق جندي شلاش، مكتبة الرشد، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٦٠).

(٤) انظر: الحِكْر (ص: ١٠٢).

(٥) انظر: الفتاوى الخيرية (١: ١٨٠) تنقيح الفتاوى (٢: ١١٥) درر الحكام (٢: ٥٢٣).

مُدَّة؛ جائز»^(١) كالخراج المضروب على الأرض، كلَّ سنة بكذا، واغْتَفِرَ ذلك للضرورة^(٢).
وبهذا يتبيَّن أنَّ الحِكرَ جاز للحاجة والضرورة، وظهرَ في ظروف استثنائية^(٣) وأنَّ
الأصل فيه التسهيلُ على مستأجرِ أراضي بيت المال، ثم أراضي الأوقاف، «وذلك بأنَّ يُمكنَ
المُستأجرُ من بقاء غراسه وبنائه، معَ استعداده لدفع أجرَةِ المثلِّ كلِّما تغيَّرت، من غيرِ بخسٍ
بأيِّ حقٍّ للوقف»^(٤).

وأنَّ المدَّةَ إنما حُمِلَتْ على الإطلاق -ولو ذُكرَتْ في العَقْد- لشدة الحاجة إلى احترام
وإبقاء انشاءات المُستحكرِ التي سيقمها، وللتضرُّرِ بهما من غير ضرورة، بل هدمها من
غير ضرورة من إتلاف المال الذي تكرهه الشريعة الإسلامية^(٥).
وقد حكى بعض أهل العلم الخلاف في جواز الحِكرِ^(٦) لكنَّ عملاً بالضابط الفقهي المتفق

(١) شرح المنتهى للفتوحى (٥: ٣٤٣).

(٢) انظر: حاشية الشُّبراملسي على نهاية المحتاج (٥: ١٩٤) حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٥: ٢٦٠)
قوانين الدواوين لابن مماتي (ص: ٣٤٢) وقد كَيْفَ الشافعية الخراج بأنه (إجارة مؤبَّدة للحاجة والمصلحة
الكلية) انظر: قليوبي وعميرة (٤: ٢٢٤).

(٣) انظر: الفتاوى المحمدية الخليلية في واقعات السادة الشافعية، مُحَمَّد الخليلي المقدسي (ص: ٢٥٣) مطبعة
مُحَمَّد شاهين بمصر (١٢٨٤هـ). الصنوف (م: ١٠٣٢) القواعد الخبيلية (ص: ٢) الحِكر (ص: ٩٩) مقاصد
الشريعة لابن عاشور (ص: ٢٨١).

(٤) انتهاء الوقف الأهلي، لأبي زُهرة (ص: ٩٣) مجلة القانون والاقتصاد العدد (١-٢) السنة (٢٣)
(١٩٥٣م). واختصاره فيما سيأتي: انتهاء الوقف الأهلي.

(٥) انظر: نهاية المحتاج (٤: ٤٠٢).

(٦) انظر: الفتاوى المحمدية الخليلية في واقعات السادة الشافعية (ص: ٢٥٣) الموسوعة الفقهية الكويتية
(حكر) (١٨: ٥٣) وهو بحث للدكتور مُحَمَّد سليمان الأشقر؛ كما في مقدمة تحقيق كتاب «مجموع في
المنافعة والاستبدال بالأوقاف» (ص: ١٠) وقد بين فضيلته الخلاف في التحكير في الوقف على الخلاف في
الإجارة الطويلة في الأوقاف، وكذلك د. ناصر المحميد في ورقة عمل بعنوان «أحكام الأوقاف التي جرى
تحكيرها» (٢: ٢٥٢) بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، مَكَّة المكرمة (١٤٢٢هـ).
وكذا د. صالح اللحيدان في بحثه «أحكام إجارة الوقف وما يجري عليها من التصرفات» (ص: ٢٥) ندوة
الوقف في الشريعة الإسلامية ومجالاته، الرياض (١٤٢٣هـ) وفي هذا الرأي نظر؛ لأن مبنى جواز إنشاء عقد
الحِكر هو العرف بناءً على حاجة الناس، ثم الضرورة والمصلحة بشروط معينة كما سبق بيانه.

على العمل به، وهي: أن «يُفتى بكلِّ ما هو أنفع للوقف مما اختلف العلماء فيه»^(١) فينبغي ألا يُعدَّ هذا الخلاف ذا أثر؛ ما دام المقصود بالحِكر تحقيق مصلحة الوقف، وأن حاجة الناس والضرورة؛ هي التي أدت إلى إنشاء هذا العقد كما سبق بيانه.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية: «جوز جمهور العلماء تغيير صورته [الوقف] كجعل الدور حوانيت، والحكورة المشهورة»^(٢).

ومما سبق ذكره وبيانه؛ ظهر لي أن التحكير معمولٌ به عند المذاهب الفقهية الأربعة؛ خصوصاً المتأخرين، وإن اختلفوا في الطريقة التي ينشأ بها الحِكر؛ وذلك بسبب اختلاف البلدان وحاجتها وأعرافها، وإن تشابهت تصرُّفاتهم في الأعم الأغلب.

(١) انظر: البحر الرائق لابن نجيم (٥: ٢٣٧) أحكام الوقف لأحمد إبراهيم (ص: ١٣٩).

(٢) الفروع لابن مفلح (٤: ٦٢٣).

الركن في اللغة والاصطلاح

رُكْنٌ عَقْدٌ وَشُرُوطُهُ

الرُّكْنُ فِي اللُّغَةِ وَالاصْطِلَاحِ:

رُكْنُ الشَّيْءِ: جَانِبُهُ الْأَقْوَى، وَأَرْكَانُ كُلِّ شَيْءٍ: جَوَانِبُهُ الَّتِي يَسْتَنْدُ إِلَيْهَا، وَيَقُومُ بِهَا^(١).
الرُّكْنُ فِي الْاصْطِلَاحِ: اِخْتَلَفَ الْفُقَهَاءُ فِي حُدُودِهِ فِي بَابِ الْعُقُودِ وَالتَّصَرُّفَاتِ عَلَى قَوْلَيْنِ:
أَحَدُهُمَا: أَنَّ رُكْنَ التَّصَرُّفِ -عَقْدًا كَانَ أَوْ غَيْرَهُ- هُوَ صِيغَتُهُ، وَيُعْبَرُونَ عَنْهَا بِالِإِجَابِ
وَالْقَبُولِ، وَهِيَ جُزْءٌ مَاهِيَّةُ الْعَقْدِ وَحَقِيقَتُهُ اللَّذَانِ لَا يَقُومُ فِي الْوُجُودِ إِلَّا بِهُمَا، أَمَّا الْعَاقِدَانِ
وَالْمَحَلُّ فَلَيْسَا بِرُكْنَيْنِ؛ لِكُونِهِمَا خَارِجِينَ عَنِ مَاهِيَّةِ الْعَقْدِ، وَإِنْ كَانَا لِأَزْمِنِ لَوْجُودِهِ فِي
الْأَعْيَانِ. وَهَذَا مَذْهَبُ الْحَنْفِيَّةِ^(٢).

وَالثَّانِي: أَنَّ رُكْنَ الْعَقْدِ أَوْ التَّصَرُّفِ؛ مَا بِهِ قِيَامُ وَجُودِهِ وَتَحَقُّقِهِ فِي الْأَعْيَانِ، وَإِنْ لَمْ يَكُنْ
جُزْءًا مَاهِيَّةً، إِذَا كَانَ مِنَ اللُّوْازِمِ الذَّاتِيَّةِ الَّتِي لَا يُتَصَوَّرُ انْفِكَائُهَا عَنِ الْمَاهِيَّةِ، وَلِذَلِكَ كَانَتْ
الْأَرْكَانُ عِنْدَهُمْ ثَلَاثَةً: صِيغَةٌ وَعَاقِدٌ وَمُعَقَّدٌ عَلَيْهِ. وَهَذَا مَذْهَبُ الْجُمْهُورِ^(٣).
وَقَدْ اخْتَرْتُ مَذْهَبَ الْجُمْهُورِ، عَلَى أَنَّ الْخِلَافَ يَسِيرٌ، فَلَا مَشَاحَةَ فِي اصْطِلَاحِ كُلِّ
مَذْهَبٍ عَلَى تَقْسِيمَاتِ خِلَافِ الْمَذَاهِبِ الْأُخْرَى^(٤).

شرح أركان عقد الحكر المختار:

الركن الأول: العاقدان، وهما المحكر والمستحكر طرفا العقد، اللذان تصدر عنهما
صيغة إنشاء هذا العقد.

(١) انظر: تاج العروس (ركن)

(٢) انظر: كشف الأسرار للبزدي (٣: ١٠٦٤) طبعة مكتب الصنائع، إستانبول (١٣٠٧هـ) شرح فتح

القدر (٥: ٧٤) بولاق (١٣١٦هـ) حاشية ابن عابدين (٤: ٥).

(٣) انظر: شرح منح الجليل (٢: ٤٦٢) مغني المحتاج (٢: ٣) كشف القناع (٣: ١٤٦).

(٤) انظر: شرح منح الجليل (٢: ٤٦٢) وقد نص فيه الشيخ محمد عليش على كون هذه الأركان من

الاصطلاح الذي لا مشاحة فيه.

الركن الثاني: الصيغة: وهي اللفظ المفهم، أو ما يقوم مقامه عرفاً، المُعبّر عن إرادة العاقد في إبرام العقد، ويطلق الفقهاء على الصيغة مُصطلح الإيجاب والقبول. ويكون اللفظ مُفهماً بظهوره وانضباطه، بحيث لا تتطرق إليه الاحتمالات، ولا يَعْتَرِيهِ اللَّبْسُ المؤدّي إلى التنازع والتجاذب.

وما يصدر من تصرفٍ من أحد العاقدين أولاً يسمّى إيجاباً، والقبول ما صدر من العاقد الثاني راضياً لما عرضه الأوّل^(١) كأن يقول ناظرُ الوقف: حَكَرْتُكَ أرضَ الوقفِ بكذا. فيقول العاقد: قَبِلْتُ.

الركن الثالث: المعقود عليه أو المحلُّ هو مَوْرِدُ العَقْدِ، وهو ما ظهرت فيه آثارُ العَقْدِ وهو في عَقْدِ الحِكرِ منفعةُ العقارِ المُستَحْكِرِ والأجرة^(٢) المتَّفَقُ عَلَيْهَا بين المُحَكِّرِ والمُسْتَحْكِرِ. ولهذه الأركان شروط^(٣) يلزم تحقُّقها؛ ليكون العَقْدُ صحيحاً، وترتّب عليه آثاره. فالشروط الواجب تحقُّقها في العاقدين اثنان: الأهلية والولاية.

الشرط الأوّل: الأهلية، ومعناها عند الفقهاء: صلاحية الشخص للإلزام والالتزام، أي أن يكون صالحاً لأن تثبت له حقوقٌ قبلَ غيره، وتلزمه حقوقٌ لغيره. فإذا كان أهلاً لأن تثبت الحقوق المشروعة له وعليه فقط، من غير أن يكون أهلاً لأن يُنشئَ حقوقاً ويلتزمها؛ كانت أهليته ناقصة، وتسمّى (أهلية الوجوب).

وإذا صار أهلاً لأن يلتزم حقوقاً يُنشئ أسبابها القولية ويوجدتها، أصبحت أهليته كاملة، وتسمى (أهلية الأداء) وهي الأهلية التي تُحوّل صاحبها إنشاءً العقود. ويُطلق الفقهاء على المتصرف بها عبارة (مُطلق التصرف) أو (جائز التصرف) وهو البالغ العاقل الحرّ الرّشيدُ المختارُ، غيرُ المحجور عليه^(٤).

(١) انظر: أحكام المعاملات الشرعية للخفيف (ص: ١٨٧، ٢٠٣). المقاصد من أحكام الشارع للمرشد

(١: ٢٣٥).

(٢) يرى الحنفية وحدهم أن المحل هو ما وردت عليه الصيغة مقصوداً بالأصالة، فمحلُّ عَقْدِ الإجارة هو منفعة العين المُستأجرة، بينما الأجرة مقصودة تبعاً؛ لكونها وسيلةً يتوصّل بها إلى حصول المقصود أصالة. وعلى رأي الحنفية يكون محلُّ عَقْدِ الحِكرِ هو منفعة الأرض المُستحكرة. انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ١٠٠). درر الحكام (١: ١٠٦).

(٣) سيأتي تعريف الشرط في المبحث الخامس (ص: ٩٨).

(٤) انظر: الملكية ونظرية العَقْد في الشريعة الإسلامية. لأبي زهرة (ص: ١٧٤) مطبعة فتح الله إلياس بمصر

الطبعة الأولى (١٣٥٧هـ). المقاصد من أحكام الشارع وأثرها في العقود للمرشد (١: ٢٥٥).

الشرط الثاني: الولاية: ومعناها: السُّلطة التي تُمكن العاقد من تنفيذ العَقد، وترتيب آثاره عليه، وتلك السُّلطة قد تكون بالأصالة؛ فيسمى العاقد حينئذٍ أصيلاً، وقد تكون تلك السُّلطة بتوكيل صاحب الشأن وإنابته؛ ويسمى العاقد حينئذٍ وكيلاً، وقد تكون بقيام الشخص عن غيره بولاية شرعية أعطاهها له الشرع، ويسمى العاقد حينئذٍ ولياً^(١).

ويشترطُ في المحلِّ حتى يكون صحيحَ التعاقدِ عليه ثلاثة شروط:

الأول: أن يكون موجوداً وقتَ العَقد، فلا يجوز تعليقُ العَقدِ على وجود محلٍّ في المستقبل، ومن تقسيمات العَقدِ في الفقه الإسلامي ما يتعلَّقُ باتصال آثاره وقتَ إنشائه وعدم اتصاله، ومن ذلك العَقدُ المعلقُ، وهو ما كانت صيغته غيرَ دالةٍ على إنشائه وإمضائه من وقت صدورها، لكن تدلُّ بأداة من أدوات التعليق على تعليق إنشاء العَقد، وربط وجوده بوجود أمر مُستقبلٍ، بحيثُ إنَّ وُجد الأمرُ المستقبل؛ وُجد العَقد حين وجوده، وإن لم يوجد فلا وجودَ للعَقدِ، والمنافعُ وإن كانت معدومةً وقت التعاقدِ، ولا تُستوفى إلا شيئاً فشيئاً، فهي بطبيعة العَقد لا تُستوفى إلا هكذا، أو أن المنافعُ وإن كانت معدومةً في الحال، فهي مضافةٌ إلى ما سيوجدُ في المستقبل^(٢).

الثاني: العلمُ بالمحلِّ علماً يمنع المنازعةَ والغررَ عادةً، وذلك يحصل بالتعيين لكلِّ من البدلين بما ينفي الجهالة، برؤية العين المستحكرة، أو الوصف الضابط لها.

الثالث: أن يكون المحلُّ قابلاً لحكم العَقدِ شرعاً، وعدم قبوله؛ كأن يُعقد الحِكْرُ على أرضٍ مواتٍ^(٣) أو أرضٍ مُخصَّصةٍ للمنفعة العامة، أو مملوكةٍ للغير^(٤).

(١) انظر: المَلِكِيَّةُ ونظريَّة العَقدِ لأبي زُهْرَةَ (ص: ٣٢٩) أحكام المُعامَلات الشرعية للخصيف (ص: ٢٨١).

(٢) انظر: العرف والعادة لأستاذنا أ. د. أحمد فهمي أبو سنة (ص: ١٣٣).

(٣) الأرض الموات: الأرض المنفكة عن الاختصاصات، وملكٍ معصوم. انظر: منتهى الإرادات للفتوحى

(١: ٥٤٢).

(٤) انظر: الالتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك (ص: ٩٥) مطبعة دار الأنصار بمصر

(بدون تاريخ). أحكام المُعامَلات الشرعية للخصيف (ص: ٢٥٢).

المبحث الخامس شروط صحة عقد الوكيل

الشَّرْطُ فِي اللُّغَةِ وَالِاصْطِلَاحِ:

الشَّرْطُ فِي اللُّغَةِ: إلْزَامُ الشَّيْءِ وَالتَّزَامُهُ، يُقَالُ: شَرَطَ لَهُ أَمْرًا: التَّزَمَهُ، وَشَرَطَ عَلَيْهِ أَمْرًا: أَلْزَمَهُ إِيَّاهُ. وَالشَّرْطُ -بِفَتْحِ الرَّاءِ-: العَلَامَةُ، قَالَ تَعَالَى: ﴿فَقَدْ جَاءَ أَشْرَاطُهَا﴾ [مُحَمَّدٌ: ١٨] أَيْ: عِلَامَاتُهَا^(١).

الشَّرْطُ فِي الْإِصْطِلَاحِ: مَا يُعَدُّ الْحُكْمَ بَعْدِيهِ، وَلَا يُوْجَدُ بِوُجُودِهِ^(٢).

وَتَخْتَلِفُ شُرُوطُ التَّحْكِيمِ فِي الْمَلِكِ الطَّلِيقِ، وَالْعَقَارَاتِ السُّلْطَانِيَّةِ، عَنِ التَّحْكِيمِ فِي الْأَوْقَافِ، فَفِي غَيْرِ الْأَوْقَافِ يُكْتَفَى بِشُرُوطِ الْإِجَارَةِ الْعَامَّةِ؛ مِنْ رِضَا الْعَاقِدَيْنِ وَأَهْلِيَّتِهِمَا وَوِلَايَتِهِمَا، وَوُجُودِ الْمَحَلِّ وَقْتِ التَّعَاقُدِ، وَالْعِلْمِ بِهِ، وَكَوْنِ الْمَحَلِّ قَابِلًا لِحُكْمِ الْعَقْدِ شَرْعًا^(٣).

وَفِي التَّحْكِيمِ فِي الْوَقْفِ زَادَ الْفُقَهَاءُ شُرُوطًا إِضَافِيَّةً؛ خَوْفًا مِنْ ائْتِرَاسِ الْوَقْفِ، وَإِبْطَالِ وَقْفِيَّتِهِ؛ عِنْدَمَا تَكُونُ مُدَّةُ التَّأْجِيرِ طَوِيلَةً، أَوْ مُطْلَقَةً مِنْ الْمُدَّةِ مِثْلًا^(٤) فَاشْتَرَطُوا بَعْضُ الشُّرُوطِ، مَفْرُقِينَ بَيْنَ حَالَتَيْنِ: التَّحْكِيمِ لِلْمَصْلِحَةِ، وَالتَّحْكِيمِ لِلضَّرُورَةِ.

الحالة الأولى: التحكيم للمصلحة:

وهي إجارة أرض الوقف للبناء أو الغراس لمدة معينة، وبعد انقضاء المدة؛ إذا أراد المستأجر أن تبقى الأرض في يده؛ فله ذلك بشروط ثلاثة: أولها: أن يكون التحكيم بأجرة المثل.

والثاني: ألا يكون المستأجر أو وارثه مفلساً، أو سيء المعاملة، أو متغلباً يخشى على

الوقف منه^(٥) قال ابن تيمية: «لا يجوز كراء الوقف لمن يضرب به؛ باتفاق المسلمين»^(٦).

(١) انظر: لسان العرب (شرط).

(٢) الحدود في الأصول للبايجي (ص: ٦٠).

(٣) تقدم كلام الإمام الخصاص في تحكيم أراضي بيت المال (ص: ٩٢) ولم يذكر فيه الشروط الآتية.

(٤) انظر: الإتحاف ببيان أحكام إجارة الأوقاف لابن حجر المكي (٣: ٣٣٨).

(٥) انظر: الفتاوى الخيرية للرملي (١: ١٨١).

(٦) مختصر الفتاوى المصرية للبعلي (ص: ٣٩٨).

والثالث: أن يكون بناء المُستأجر، أو غراسه قائماً بعد انتهاء مُدَّة الإجارة المَعِينة. فإذا توفَّرت هذه الشروط؛ يُجبرُ ناظرُ الوَقْفِ على استبقاء الأرض بيدِ المُستأجر، إذا أراد ذلك؛ دفعاً للضرر عن ذلك المُستأجر؛ معَ عدم الضرر على الوَقْفِ، حيثُ لا مصلحةٌ في هدم بناء المُستأجر، أو قلعِ غراسه، عند خلوِّ المسألة من مستأجرٍ آخر يزيد على ما سيلتزم به المُستأجر الأوَّل، من دفعِ أُجرةِ المثلِ للوَقْفِ، فنكون قد حَقَّقنا مصلحةَ الوَقْفِ والمُستأجرِ الأوَّل معاً، وبصيرِ العَقْدِ مُطلقَ المُدَّة. وهذا مذهب الحنفيَّة والمالكيَّة^(١).

ويرى الشافعيَّة والحنابلة أن المُستأجرَ إذا أراد قلعَ البناء أو الغراس؛ فله ذلك؛ لأنَّه مِلْكُهُ، وإذا أراد استبقاء البناء والغراس؛ فيخيرُ الوَقْفُ بين تملكِ البناء بقيمته، أو تركه بأجرة المثل، أو قلعه معَ ضمانِ النقص. وقد قيَّد الشافعيَّة تملكَ الوَقْفِ للبناء بما إذا كان الواقف شرطَ جوازِ هذا التصرف من الربيع، وقيّدوا القلع بما إذا كان أصلحَ للوَقْفِ من التبقية بالأجرة، بينما قيَّد الحنابلة التملك بما إذا رأى الناظرُ المصلحةَ لجهة الوَقْفِ؛ بأن يكون التملكُ أحظَّ من قلعهِ معَ ضمانِ نقصه، ومن إبقائه بأجرةٍ مثله، فيتملكهُ الوَقْفُ ولو لم يشترطهُ واقفٌ، أو يرضى به مُستحقُّ^(٢).

وبالتأمل فيما سبق؛ فلعلَّ الراجح في هذه المسألة؛ ما ذهب إليه الحنفيَّة والمالكيَّة؛ لأنَّ الأصل في إجارة الأرض للبناء عليَّها أو غرسها؛ هو إبقاء الأتقاض واحترامها؛ ما دام الإنشاء قد تمَّ بحقٍّ، وليس تصرفاً بعرقٍ ظالمٍ فاقدِ الحقِّ^(٣).

الحالة الثانية: التحكيرُ للضرورة:

وفي هذه الحالة يكون الوَقْفُ مجرداً من المنفعة تجرداً كلياً؛ فيضطرُّ إلى التحكير؛ من باب «الضرورات تبيح المحظورات»^(٤)، ولو أنَّ التحكيرَ آخرُ سهمٍ في الكفالة لنفع الوَقْفِ؛ فهو خيرٌ

(١) انظر: الفتاوى الخيرية (١: ١٨٠-١٨١) تحرير العبارة لابن عابدين (٢: ١٤٩-١٥٧) فتاوى عُليش (٢: ٢٤٩، ٢٥٢) أحكام الوَقْفِ لأحمد إبراهيم (ص: ١٤٦).

(٢) انظر: مغني المحتاج للشريبي (٢: ٢٧١) نهاية المحتاج للرملي (٥: ١٣٧) التنقيح المشيع للمرداوي (ص: ١٦٧) منتهى الإرادات للفتوح (١: ٤٩٤) حاشية المنتهى، عثمان بن فايد النجدي (٣: ١٢٣).

(٣) انظر: الفتاوى لابن تيمية (٣١: ٨، ٨٨).

(٤) تقدم توثيق هذه القاعدة (ص: ٥٢).

من اندراسه وضياعه.

ويكون الاتفاق في هذه الحالة -ابتداءً- على أن مدة التحكير مُطْلَقَةً غيرُ محدّدة، بيد أن الفقهاء اشترطوا لصحّة هذا العَقْد الشروط الآتية:

الشرطُ الأوّل: أن تكون العينُ الموقوفة خربة^(١):

ويتحقّق ذلك بخروج العينِ الموقوفة عن الانتفاع المقصود للواقف بالكلّيّة، بحيث لا يُنتفعُ بها أصلاً، أو كان لها شيء لا يُذكرُ من النفعِ عُرْفاً؛ فالبناء إذا تهدّم وصار أكواماً، أو لم يسقط ولكنه تصدّع، وشارف على الانهيار، بحيث لا يمكن استعماله، والاستفادة منه عرفاً؛ صار خرباً خارجاً عن الانتفاع. والأرض الزراعية إذا صارت مواتاً لا تُنبتُ شيئاً، أو كانت تُنبتُ بعضَ الثّبات، مما لا يُعدُّ في العرف غلّةً وإنباتاً؛ تكون خرجت عن الانتفاع بالكلّيّة. والأشجار المثمرة إذا جفّت وييست، أو أصابها آفة، وانقطع إثمارها، أو كان لها ثمرٌ لا يكاد يُذكر، ولا يُعدُّ إثماراً عُرْفاً؛ تكون عندئذٍ قد خربت، وخرجت عن الانتفاع بالكلّيّة^(٢) والأرض القَراح^(٣) كالبناء والغراس الخرب في الحاجة إلى الإصلاح.

الشرط الثاني: عدمُ وجودِ غلّةٍ في الوقف تفي بالعمارة^(٤):

إنّ عمارة الوقف من أهم الواجبات على الناظر؛ لئلا يخرب ويهلك، فلا يُنتفع به وتحقق العمارة بإصلاح الخرب، وصيانة العامر وحفظه من أن يلحقه الخراب، فإذا كانت عينُ الوقف أرضاً زراعيّة، فمن عمارتها كَسْحُ ما فيها من سبّخة،^(٥) وتسميدها، وحفرُ سواقيها، وتمديدُ أدوات السّقي، وإصلاح طُرُقها. وإذا كانت الأعيان نخلاً أو شجراً؛ كان من عمارتها شراءُ صغارِ الشجرِ والفسيل، إذا خشى الناظرُ هلاك الأعيان؛ فيعرسها حتى لا يفنى النخل والشجر. وإذا كانت الأعيان دُوراً؛ فيرممُ البناء، ويصلحُ السقفَ والجدارَ ونحو ذلك.

-
- (١) انظر: تيسير الوقوف (١: ١٦١-١٦٢) (٢: ٣٦٤) القواعد الحنبليّة (ص: ٢) أحكام الوقف (ص: ١٤٥)
قانون العدل (م: ٣٣٢) إتحاف الأخلاف (م: ٢٧٧) الصنوف (م: ١٠٣٧).
(٢) انظر: قانون الوقف. مُحمّد السنهوري (١: ٣٠٦-٣٠٧).
(٣) الأرض القَراح: الخاليّة من البناء والصالحة للزراعة. انظر: القاموس وأساس البلاغة (قَرح).
(٤) انظر: إتحاف الأخلاف (م: ٢٧٧) قانون العدل (م: ٣٣٢) الصنوف (م: ١٠٣٨).
(٥) السبّخة: الأرض ذات الملح. انظر: القاموس المحيط (سبّخ).

والعمارة واجبة شرطها الواقف، أو لم يشترطها؛ لأن مقصوده إدرار الغلة بصفة مستمرة، وهذا المقصود إنما يحصل بإصلاح أعيان الوقف وعمارته، فيقوم الناظر بذلك من الربيع، ولو أدى إلى حرمان المستحقين من الغلة، ما دامت الإصلاحات ضرورية. وعندما لا يكون للوقف غلة تفي بالعمارة؛ تبرز الحاجة إلى طريقة تمويل الإصلاحات اللازمة له^(١).

الشرط الثالث: ألا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة، تُصرف على تعميره^(٢):

إن هذه الطريقة من أولى الطرق لتعمير الوقف الحُرَب، عندما لا يوجد ريع له يُصرف منه على عمارته؛ حيث لا يترتب على بقاء المُستأجر حق القرار، بعد انتهاء المدة المتفق عليها فالبناء ملك للوقف، خلافاً للحجر والخلو ونحوهما. ويشترط في المدة ألا تزيد على القدر المحتاج إليه في إعمار الوقف^(٣) لأن المدة الطويلة في إجارة الوقف مظنة الاستيلاء عليه^(٤).

وهذه الطريقة هي الأساس الذي اعتمد عليه بعض الباحثين المعاصرين في بعض صيغ استثمار الأوقاف، وسَمَّوها: الإجارة التمويلية لبناء الوقف، أو: الإجارة التمويلية مع البيع بالتقسيط، أو: الإجارة الطويلة، أو: الإجارة الطويلة مع وعد المُستأجر بتملك ما يُبنى للوقف. فكل هذه الصيغ تقوم على إنشاء بناء على أرض الوقف، الذي يحتاج إلى الإعمار وتدخل ملكية البناء هذا في ذمة الوقف تامة بعد نهاية العقد، الذي يطول نسبياً، وذلك مُقابل تأجير أرض الوقف حسب الاتفاق^(٥).

(١) انظر: شرح المنتهى البهوتي (٤: ٣٦٦). قانون الوقف (٢: ٩٢٤) أحكام الأوقاف للكبيسي (٢: ١٨٨).

(٢) انظر: إتخاف الأخلاف (م: ٢٧٧) قانون العدل (م: ٣٣٢) الصنوف (م: ١٠٣٩).

(٣) انظر: شرح أقرب المسالك (٢: ١٨٤) إتخاف لابن حجر المكي (٣: ٣٢٦) نهاية المحتاج (٥: ٣٨٦)

شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٣٦٦).

(٤) انظر: المناقلة والاستبدال لابن قاضي الجبل (ص: ١٠٨).

(٥) انظر: أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها، د. نزيه حماد (ص: ١٨٦). استثمار موارد الأوقاف

أ.د. خليفة الحسن، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر (١: ٩٢) صور استثمار الأراضي الوقفية

فقهاً وتطبيقاً، د. علي محيي الدين القره داغي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر (١: ٤٨٣)

وسياقي الكلام على الصيغ الحديثة لاستثمار الوقف المبحث السادس من الفصل الرابع (ص: ٣٠٢).

الشرط الرابع: ألا يُمكن استبدال عين الوقف^(١):

الاستبدال في عُرْف الفقهاء: «إعطاء المُبدلِ بِبدلِ البَدلِ؛ لرعاية استمرارِ النِّفَعِ للمصارف»^(٢).

فقوله: (إعطاء المُبدلِ بِبدلِ البَدلِ) أي: شراء عين تُجعل وَقفاً بثمن العَيْنِ التي خَرِبَتْ وتعطل الانتفاعُ بها.

وقوله: (المصارف) أي: جهات الوقف التي تنتفع بأعيانه، كذريّة الواقف أو الفقراء.

وغاية الاستبدال في الوقف هو تحقيقُ مصلحةِ الموقوفِ عليهم؛ باستمرارِ انتفاعهم بعينِ الوقفِ البديل، والحِكْرُ مثله من جهة التَّنْظَرِ إلى دوامِ استفادةِ المُستحقِّين، وإرادة استمرارِ انتفاعِهم. ولكنَّ أهلَ العلمِ مختلفون في أيِّهما أُولَى: التحكُّيرُ أم الاستبدالُ؟

فيرى بعضُ أهلِ العلمِ أن الاستبدالَ أُولَى من التحكُّيرِ عندما يكون الوقفُ خَرِباً؛ لأنَّ التحكُّيرَ يمنع الوقفَ من الانتفاعِ بأرضِ الوقف، كالبناءِ عليها، أو غرسها، ورجوعُ إلى مجردِ إحارة أرضِ الوقف؛ فيكون الاستبدالُ أُولَى وأرجحُ؛ طلباً لأكملِ المصالح^(٣).

ويرى آخرون أنَّ التحكُّيرَ أُولَى من الاستبدال؛ ارتكاباً لأخفِ الضَّرَرِين، إلا إذا وُجِدَ ما يكفي من الضمانِ لصيانة الأوقاف من الضياع عند الاستبدال^(٤).

قلت: ينبغي أن يُنظَرَ في الأولويّةِ إلى الأكثرِ غلّةً للمستحقِّين عند التحكُّير، أو الاستبدال، أو غيره، مَعَ المحافظةِ على الوقفِ من الضياع، وهذا يلحظه القاضي ويُقدِّره بالاستعانة بأهلِ الخبرة والتَّنْظَرِ. ولهذا ينبغي أن يُحكَمَ على كلِّ حالةٍ بحسبها.

(١) انظر: المناقلة والاستبدال بالأوقاف لابن قاضي الجبل (ص: ١٠٨) قانون العَدْل (م: ٣٣٢) الصنوف

(م: ١٠٤٠) أحكام الوقف، عبد الوهاب خلاف (ص: ٢٦٩).

(٢) رسالة في حُكْمِ استبدال الوقف، مُحَمَّد بن سليمان الكافيحي (ق: ١) مخطوط بمكتبة مَكَّة المُكْرَمَة رقم (١٤/فتاوى).

(٣) انظر: المراجع السابقة في هامش (١) من هذه الصفحة.

(٤) انظر: التزام التبرعات (ص: ١٠٠١).

الشرط الخامس: أن يكون التحكُّير بأجرة المثل وقت العقد^(١):

المعتبر في أجرة المثل هو رغباتُ الناس، فإذا كان لا يُرغب فيه إلا بالأقل من الأجرة المعتادة؛ صارت هي أجرة المثل^(٢) وقد اشترط الفقهاءُ هذا الشرطَ لحفظِ حقوقِ المستحقين في الوَقْف، بل نصُّوا على أن حقَّ القرار لا يثبت للمستأجر، إذا لم يكن التعاقدُ ابتداءً بأجرة المثل، فلو استأجرَ شخصٌ أرضَ الوَقْفِ بأقلَّ من أجرة المثل، مع وجود من يدفع أجرة المثل؛ يكون العقدُ باطلاً، وليس للعاقِد أولويَّةً على غيره في الإجارة^(٣).

الشرط السادس: أن يكون التحكُّير بإذن القاضي^(٤):

إذا وجدَ ناظرُ الوَقْفِ في التحكُّير غِبْطَةً وَمَصْلَحَةً؛ فلا بُدَّ من إثبات ذلك عند الحاكم الشرعيِّ، فلا يُكتفى بدعوى الناظر؛ لأنَّ «الناظرَ في مال الوَقْفِ كالوصيِّ والقيِّم في مال اليتيم، والوصيُّ والقيِّم لا يجوز لهما التصرفُ إلاَّ بالغبطةِ والمصلحة، ولا يُكتفى فيهما بقولهما، بل لا بُدَّ من إثبات ذلك عند القاضي، فكذلك الناظر؛ لا يجوز له أن يؤجِّرَ الوَقْفَ مُدَّةً طويلةً إلاَّ لحاجةٍ، أو مصلحةٍ تُعوذُ للوقفِ»^(٥).

والحِكْرُ يدخل في معنى التصرف في أعيان الوَقْف؛ لخطورته «ومن المقرَّر أن كلَّ تصرفٍ في أعيان الوَقْفِ بغير شرط الواقف؛ لا بُدَّ فيه من إذن القاضي»^(٦).

وقد أدى عدمُ الالتزام بإذن القاضي في عقود إيجار الأوقاف؛ إلى ضياع كثيرٍ منها وجلب الخلاف والنزاع بين العاقدين^(٧) وهذه نتيجةٌ متوقعة؛ لأنَّ القاضي يتجنب السلباتِ

(١) انظر: الإتحاف لابن حجر المكي (٣: ٣٣٨) تحرير العبارة (٢: ١٥٨). قانون العدل (م: ٣٣٦).

الصنوف (م: ١٠٤٧).

(٢) انظر: تقارير الرافعي (٢: ٨٩).

(٣) انظر: تحرير العبارة (٢: ١٥٨) الدرّة المنيفة في الفراغ من الوظيفة لمحمد بن يحيى القرافي. (ص: ١٥٤)

تحقيق أحمد الشتيوي، نشر في مجلة الحياة الثقافية، تونس، عدد (١٤-١٥) السنة السادسة (١٩٨١م).

(٤) انظر: الإتحاف لابن حجر المكي (٣: ٣٢٨) إتحاف الأخلاف (م: ٢٧٧) الصنوف (م: ١٠٤١) الحِكْر

(ص: ١٠٤).

(٥) الإتحاف لابن حجر المكي (٣: ٣٢٨).

(٦) الحِكْر (ص: ١٠٥).

(٧) انظر: الأوقاف والحياة الاقتصادية (ص: ١٤٧-١٤٨).

عند التعاقد، وينظر في مصلحة الوَقْف عند التحكير، فإذا لم يكن تصرفه مُنَاطاً بالمصلحة؛ لم يصح، ووقع باطلاً^(١).

الشرط السابع: ألا يمنع ولي الأمر من إنشاء عَقْد الحِكْرِ، وهو شرط مختلف فيه على مذهبي^(٢): فالمذهب الأول: يرى عدم اشتراط إذن ولي الأمر؛ لأن القاضي وكيله في التصرفات الشرعية والنظامية، فلا حاجة لإذنه إذن.

والمذهب الثاني: يرى وجوب إذن ولي الأمر؛ لربط الوَقْف بالحِكْرِ. ولم يذكر هذا الشرط غير العلماء المتأخرين من كبار قضاة الدولة العثمانية؛ بناءً على العمل الجاري في المحاكم الشرعية^(٣).

ولما كان التحكير مبنياً على الاجتهاد، وليس فيه نص من الكتاب الكريم والسنة المطهرة؛ فلولي الأمر - العادل - بناءً على حقه في سياسة الدولة على وجه الشرع^(٤) أن يأذن، أو يمنع من إنشاء عَقْد الحِكْرِ؛ بالنظر إلى المصالح والمفاسد، فإذا ظهرت المصلحة الشرعية في الإذن بإجرائه، فليس لولي الأمر منعه، وإذا ظهرت المصلحة الشرعية بمنع إنشاء هذا العَقْد وجب على ولي الأمر منع إنشاء عقود جديدة. ومن المقرر شرعاً أن تصرف الإمام بالرعية مُنَاطٌ بحراسة الدين، وسياسة الدنيا بالعدل^(٥).

(١) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١٣٩) تنقيح الفتاوى (١: ٢١١).

(٢) انظر: إتحاف الأخلاف (م: ٢٧٧) الصنوف (م: ١٠٤٢) مؤسسة الوَقْف في الحقوق الإسلامية والتطبيقات العثمانية، أحمد كوندوز (ص: ٤٨٩).

(٣) من هؤلاء العلماء الشيخ عمر حلمي أفندي والشيخ علي حيدر. وانظر ما سبق في إتحاف الأخلاف والصنوف.

(٤) المراد بالسياسة الشرعية عند الفقهاء: التوسعة على ولاة الأمر في أن يعملوا ما تقضي به المصلحة، مما لا يخالف أصول الدين، وإن لم يتم عليه دليل خاص. انظر: السياسة الشرعية، عبد الوهاب خلاف (ص: ٦) طبعة دار القلم بالكويت (١٤٠٨هـ).

(٥) انظر: في تصرف ولي الأمر والسياسة الشرعية: المصدر السابق (ص: ٢٠) تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام لابن جماعة، تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم، مطبوعات رئاسة المحاكم الشرعية بقطر، الطبعة الثانية (١٤١١هـ) السياسة الشرعية وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية وتطبيقاتها المعاصرة، أستاذنا أ.د. فؤاد عبد المنعم البنك الإسلامي للتنمية (ص: ٨٨) الطبعة الأولى (١٤١٢هـ).

ويلزم طاعته في ذلك بعموم قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا﴾ [النساء: ٥٩] فالله تعالى أوجب طاعته، وطاعة نبيه، ثم عطف طاعة أولي الأمر بدون تكرار فعل الأمر (أطيعوا) تنبيهاً إلى أن طاعة أولي الأمر ليست مطلقة، بل مقيدة بالطاعة في المعروف، وفيما يحقق المصالح الشرعية للرعية، بدليل قوله تعالى بعد ذلك: ﴿إِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ﴾ والردُّ إلى الله والرسول يتحقق بالردِّ إلى كتاب الله، وسنة رسوله ﷺ وقواعد التشريع.

وقوله تعالى: ﴿إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ﴾ تحريضٌ وتحذيرٌ معاً: فالتحريضُ يعني أن الإيمانَ بما يقودُ إلى البعدِ عن مخالفة الشرع، والتحذيرُ يعني أن الإيمانَ بما يُبعدُ عن تعريضِ مصالح الأمة للتلاشي؛ فدأبُ الوالي الصادق أن يكون إقدامه عند اتضاح المصالح، والتأملُ عند الالتباس، والصدورُ بعد عرضِ المشكلات على أصول الشريعة^(١).

هذه الشروط السابقة قد جرى العمل القضائيُّ بها في أغلب البلدان الإسلاميَّة خصوصاً الأقاليم التي كانت خاضعةً للحكم العثماني، كالشام ومصر والحجاز، والدليل على ذلك ما دوَّنه كبار القضاة، الذين ألفوا كتباً في الأوقاف، في أواخر حكم السلطنة العثمانيَّة، كالشيخ مُحَمَّد قَدْرِي باشا (ت: ١٣٠٦هـ) والشيخ عمر حلمي أفندي (ت: ١٣٠٧هـ) والشيخ علي حيدر (ت: ١٣٥٤هـ)^(٢).

فأمَّا الثاني والثالث فقد نصّا في مقدِّمة مؤلَّفَيْهِمَا على أنَّهما اعتمدا على الراجح من مذهب الحنفيَّة مما عليه الإفتاء، والعملُ القضائي.

وأما الأوَّل (قدري باشا) فقد توفي قبل أن يُبيِّن كتابه في الوقف، ولم يبيِّن المصدرَ الذي أخذ منه هذه الشروط، بيدَ أنَّ الشيخ مُحَمَّد أبا زُهرة اعتذر له باحتمال اطلاعه على

(١) انظر: تفسير القرطبي (٥: ٢٥٩) روح المعاني للآلوسي (٥: ٦٥) تفسير التحرير والتنوير (٥: ٩٩).

(٢) تقدمت ترجمتهم في (ص: ٤١) (ص: ٥٢) (ص: ٤٢) على الترتيب. ومؤلفاهم المعنيَّة هي قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشاكل الأوقاف، وإتحاف الأخلاف في أحكام الأوقاف، وترتيب الصنوف في أحكام الوقوف.

وثائق التحكيم المحفوظة بمصر، فإن القارئ لها يجد في كثير منها عبارات تُنبئ عن المسوّغ للتحكيم؛ من تخريب، وعدم استغلال، وعدم رغبة في الاستئجار، وعدم إمكان الاستبدال^(١).

وقد انتقد الشيخ أحمد إبراهيم بك الشيخ قدرى باشا في اشتراطه هذه الشروط، بأن مصادرها غير معلومة، بل إن الحِكر قد يتحقق بدونها؛ أخذاً من عبارة الخصّاف^(٢). غير أن الشيخ أحمد إبراهيم في كتابه (أحكام الوقف والموارث)^(٣) قد ذكر هذه الشروط، ولم يعترض عليها.

بينما أتى الشيخ أبو زهرة على من اشترط هذه الشروط، وإن لم يقف عليها في نصوص الفقهاء، لأنها شروط عادلة، تتفق مع القواعد الفقهية^(٤). وبناء على قاعدة «يُفتى بكل ما هو أنفع للوقف، مما اختلف العلماء فيه»^(٥) فإن اشتراط هذه الشروط هو الراجح؛ حفظاً للوقف من إفساد الطامعين فيه، وإن التساهل في معاملات الأوقاف هو أحد الأسباب التي أدت إلى ضياعها^(٦).

مَسْأَلَةٌ: حُكْمُ اشْتِرَاطِ الْوَقْفِ مَنْعَ التَّحْكِيمِ

المقصود بالشرط في الوقف هنا؛ ما ألزم الواقف أتباعه في وقفه، فيوجب بالشرط ما لم يكن واجباً بدونه^(٧).

تتضمن صكوك الوقف عادة شروط الواقف في تعيين مصارف المال الموقوف

(١) انظر: الحِكر (ص: ١٠٤) وقد وَقَفْتُ على بعض عقود الحِكر المشتملة على أكثر الشروط المسوّغة لإنشائه. انظر ملحق الوثائق (١٠).

(٢) انظر: التزام التبرعات (ص: ٩٩٤) وعبارة الخصّاف تقدمت (ص: ٩٣).

(٣) (ص: ١٤٥) وفي هامشه أحال على بحثه (التزام التبرعات) مما يدل على أن السابق في التأليف هو (التزام التبرعات).

(٤) انظر: الحِكر (ص: ١٠٤).

(٥) البحر الرائق لابن نجيم (٥: ٢٣٧) حاشية ابن عابدين (٥: ١٣).

(٦) سيأتي تفصيل ذلك في المبحث السادس من هذا الفصل (ص: ١١٢).

(٧) انظر: القواعد النورانية الفقهية لابن تيمية (ص: ١٩٨) قانون الوقف لمحمد السنهوري (١: ٩٨).

وواجبات العاملين، وكيفية توزيع الغلّة، وغير ذلك، وقد اشتهر عند الفقهاء مقولة «شرط الواقف كنصّ الشارع»^(١) بيد أنّهم اختلفوا في المراد بهذه العبارة:

- هل يجب العمل بشرط الواقف، كما يجب العمل بنصّ الشارع؟ فيكون كل واقف

شارعاً يشرع ما يشاء لووقفه؛ لينفذ حال حياته وبعد موته، على ما يشاء ويهوى؟

- أو هو كنصّ الشارع من حيث الفهم والدلالة، منطوقاً ومفهوماً؟ فيه ثلاثة أقوال:

القول الأوّل: أن شرط الواقف كنصّ الشارع في وجوب اتباعه والعمل به، ولا يُترك

إلا للضرورة؛ لأنّ للواقف التصرف بماله حيث شاء، ما لم يكن معصية. ولو لم يجب اتباع

شرطه؛ لم يكن في اشتراطه فائدة. وهذا قول أكثر الفقهاء^(٢).

القول الثاني: أن شرط الواقف كنصّ الشارع في الفهم والدلالة، لا في وجوب العمل

به واتباعه، فيستفاد مراد الواقف من ألفاظه المشروطة، كما يُستفاد مراد الشارع من ألفاظه.

وهذا قول تقيّ الدين ابن تيمية، وابن القيم من الحنابلة، وقاسم بن قطلوبغا من الحنفية^(٣)

قال ابن القيم: «شروط الواقف كنصوص الشارع؛ يُراد به معنى صحيح، ومعنى باطل، فإن

أريد أنّها كنصوص الشارع في الفهم والدلالة، وتقيد مطلقها، وتقديم خاصها على عامها

والأخذ فيها بعموم اللفظ، لا بخصوص السبب، فهذا حق من حيث الجملة.

وإن أُريد أنّها كنصوص الشارع في وجوب مراعاتها، والتزامها، وتنفيذها؛ فهذا من

أبطل الباطل، فيبطل منها ما لم يكن طاعة لله ورسوله ﷺ. وما غيره أحبّ إلى الله، وأرضى

له ولرسوله منه. ويُنفذ منها ما كان قرينة وطاعة»^(٤).

القول الثالث: أن شرط الواقف كنصّ الشارع، في الفهم والدلالة، وفي وجوب

اتباعه، والعمل به. وهو قول ابن نجيم من الحنفية، وتبعه عليه محمود الحمزاوي مفتي الشام

(١) انظر: تحرير المقال في مسألة الاستبدال لابن نجيم (ص: ١٨٠) ضمن الرسائل الزينية في مذهب الحنفية

مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) درر الحكام (٢: ٤٧٣).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٦١) شرح الخرشي على خليل (٧: ٩٢) تحفة المحتاج لابن حجر

الهيتمي (٢: ٤٩٨) مطالب أولي النهى للرحيبي (٤: ٣١٢).

(٣) انظر: الفتاوى لابن تيمية (٣١: ٤٧-٤٩) حاشية ابن عابدين (٣: ٥٧٦).

(٤) إعلام الموقعين عن رب العالمين (٤: ١٦٣).

(ت ١٣٠٥هـ) ومحمد قَدْرِي باشا، وعلي حيدر^(١) وأصحاب هذا القول جمعوا بين القول الأول والثاني؛ لأن أصحاب القول الأول لا يُنازعون في أن ألفاظ الواقف يُعملُ بها، وتُتبع وَفَقَ مدلولاتها، وما يُفهم منها، وأنَّ وجوبَ العمل بشرط الواقف ليس على إطلاقه، بل ذَكَرُوا سبعَ مسائلَ مستثناةً من هذا الوجوب، فيُخالفُ فيها شرطُ الواقف؛ لأنَّ كلَّ شرطٍ يوجب تعطيلاً لمصلحة الوَقْفِ، أو تفويتاً لمصلحة الموقوف عليهم؛ فهو غيرُ معتبرٍ، مثله ما لو شرط الواقفُ ألا يُوجَرَّ وَقْفُهُ أكثرَ من سنة، والناس لا يرغبون استئجاره مُدَّةَ سَنَةٍ، بل لأكثرَ من ذلك، فللقاضي مخالفةُ هذا الشرط^(٢).

وأصحابُ الرأي الثاني أوجبوا اتباعَ شرطِ الواقف، إذا كان موافقاً لكتاب الله تعالى أو ظهرَ فيه مصلحةٌ للوقْفِ، وصحَّحوا مخالفةَ الشرط لمصلحة الوَقْفِ والمستحقين، ومثلاً له بأن يشترط الواقفُ ألا يُوجَرَّ وَقْفُهُ أكثرَ من سنتين، أو ثلاثٍ، ثم يَجْرَبُ الوَقْفِ، وتتعلَّلُ منافعه؛ فتدعو الحاجةُ إلى إيجاره مُدَّةَ طويلةٍ، يُعمرُ فيها بتلك الأجره؛ فهنا يتعيَّن مخالفةُ شرطِ الواقف؛ تصحيحاً لوقْفِهِ، واستمراراً لصدَّقته^(٣) فعلى أيِّ من القولين يجب مراعاةُ مصلحة الوَقْفِ عند التعلُّل؛ لرفع الضرر عنه.

- التَّرجيحُ: يترجَّحُ لديَّ القولُ الثالثُ؛ لأنَّه يجمع بين القول الأول والقول الثاني فيكون معنى «شرط الواقف كنصِّ الشارع» حملَ كلام الواقف على عُرْفِهِ وعادته في استعمال الألفاظ، ويجب العمل بما اشترطه، ما دام ذلك الاضطرارُ منتظماً في الشروط الصحيحة الجائزة المعتمدة في نظَرِ الشارع، ويجب مخالفةُ شرطِهِ إذا خالف قواعدَ الشرع، أو أدَّى العملُ بشرطِهِ إلى تعطيل استثمار الوَقْفِ، أو قلة الثمرة^(٤).

(١) انظر: الأشباه والنظائر (ص: ٢٢٥) الفرائد البهية في القواعد والفوائد الفقهية للحمزاوي (ص: ١٥١) قانون العَدْل (م: ١٠١) الصنوف (م: ٨).

(٢) انظر: الأشباه والنظائر (ص: ٢٢٥) قانون العَدْل والإنصاف (م: ٩٩).

(٣) انظر: أعلام الموقعين (٤: ١٥٦، ٣: ٢٥٥-٢٥٦).

(٤) لا أعلم خلافاً بين الفقهاء في جواز مخالفة شرط الواقف عند الضرورة. انظر: حاشية ابن عابدين

(٣: ٣٨٩) رسالة في الكلام على الوَقْفِ إذا خرب للحطاب (ص: ٢٧-٢٨) مغني المحتاج للشريبي (٢: ٣٨٥)

مطالب أولي النهي للرحبياني (٤: ٣١٥).

وبهذا يترجح لديّ القولُ بوجوبِ العملِ بشرطِ الواقفِ إذا مَنَّعَ التحكيرَ، ما دام الواقفُ غيرَ مضطربٍ إليه، ووُجدَ عقْدٌ أفضلُ من الحِكْرِ لِعِمارةِ الواقفِ، فإذا لم نجدْ غيرَهُ حلاً لرفعِ الضّررِ عن الواقفِ؛ فيجوزُ مخالفةُ شرطِ الواقفِ، إذا رأى الحاكمُ الشرعيُّ ذلك. والشرطُ الواحدُ قد يُعدُّ صحيحاً في بعض الأحوال، وغيرَ صحيحٍ في البعض الآخر؛ تبعاً لأحوالِ الواقفِ، وما يطراً عليه من تخربٍ وتعطلٍ منفعة^(١).

(١) للتوسع في مسألة شروط الواقفين، وما يجوز مخالفته من شروط الواقف انظر: أحكام الواقف للزرقا (ص: ١٢٣) أحكام الواقف للكبيسي (١: ٢٧١).

المبحث السادس

تاريخ نشوء عقد الجكر وأسبابه. وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تاريخ نشوء هذا العقد وما دلل إليه.

المطلب الثاني: أسباب نشوء عقد الجكر.

المطلب الثالث: التأخذ على التعكير عبر التاريخ.

المطلب الرابع: الآثار الإيجابية للتعكير عبر التاريخ.

المطلب الأول

تاريخ نشوء هذا العقد، وما لا إله

اتَّسَعَتْ رُقْعَةُ الدَّوْلَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ فِي عَهْدِ الْخُلَفَاءِ الرَّاشِدِينَ، وَخُصُوصاً عَهْدَ الْفَارُوقِ عُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، وَذَلِكَ بِسَبَبِ كَثْرَةِ الْفَتْوحِ، فَدَخَلَتْ بِلَادٌ غَنِيَّةٌ ذَاتُ ثُرُواتٍ اِقْتِصَادِيَّةٍ كَبِيرَةٍ، كَالشَّامِ وَالْعِرَاقِ وَمِصْرَ، وَمِنْ هَذِهِ الثَّرُواتِ؛ الْأَرْضِي الْزَّرَاعِيَّةُ الْهَائِلَةُ فَفُرِضَ الْخَرَاجُ^(١) عَلَى الْأَرْضِي الْمَفْتُوحَةِ الَّتِي لَمْ تُقَسَّمْ بَيْنَ الْجَاهِدِينَ، فَظَهَرَتْ مَوَارِدٌ جَدِيدَةٌ لَبَّيْتِ الْمَالِ مِنْ أَصْلٍ ثَابِتٍ؛ تَمَّ تَمَلُّكُ الدَّوْلَةِ لَهُ، يَدْرُ غَلَّةً دَوْرِيَّةً فِي كُلِّ سَنَةٍ مِنَ الْأَرْضِي الْزَّرَاعِيَّةِ الْهَائِلَةِ، ثُمَّ اسْتَدْعَى تَنْظِيمَهَا بِتَأْسِيسِ دِيْوَانِ الْخَرَاجِ فِي عَهْدِ الْفَارُوقِ عُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ.

كَمَا كَثُرَ فِي عَهْدِ الْخُلَفَاءِ الرَّاشِدِينَ اصْطِفَاءُ الْأَصُولِ الثَّابِتَةِ لَبَّيْتِ الْمَالِ، وَالَّذِي اصْطَلَحَ عَلَى تَسْمِيَتِهِ (الصَّوَّافِي) وَهِيَ: أَرْضٌ تَخْتَارُهَا الدَّوْلَةُ الْإِسْلَامِيَّةُ مِنَ الْأَرْضِ الْمَوَاتِ، أَوْ مِنْ أَرْضِ الْخَرَاجِ غَيْرِ الْمَوْجَّرَةِ، وَتُخَصَّصُهَا مِلْكِيَّةً خَاصَّةً لِلدَّوْلَةِ، تَتَصَرَّفُ بِهَا لِصَالِحِ الْمُسْلِمِينَ. كَصَوَّافِي عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ مِنْ أَرْضِ السَّوَادِ بِالْعِرَاقِ، فَقَدْ بَلَغَتْ عَشْرَةَ أَصْنَافٍ، وَمِنْهَا: أَرْضٌ مِنْ قُتْلَ فِي الْحَرْبِ، وَأَرْضٌ مِنْ هَرَبَ فِي الْحَرْبِ مَعَ الْكُفَّارِ، وَمَا كَانَ مُلْكاً لِكِسْرَى وَأَسْرَتِهِ، وَرِجَالِ دَوْلَتِهِ. وَمِنْ هَذِهِ الصَّوَّافِي الْكَثِيرُ مِنَ الْأَرْضِي الْزَّرَاعِيَّةِ الْخِصْبَةِ، فَقَدْ بَلَغَتْ مَوَارِدُهَا فِي ذَلِكَ الْعَهْدِ سَبْعَةَ مِلايينِ دَرَهْمٍ^(٢).

وَلَمْ يَنْقُضِ الْقَرْنُ الْهَجْرِيُّ الْأَوَّلُ حَتَّى تَأْسَسَ (دِيْوَانُ الْمُسْتَعْلَّاتِ) فِي الدَّوْلَةِ الْأُمَوِيَّةِ؛ لِكَثْرَةِ الْإِيرَادَاتِ مِنْ عَقَارَاتِ بَيْتِ الْمَالِ الْمَوْجَّرَةِ، وَمِنْ الْأَرْجَحِ أَنْ لِهَذَا الدِّيْوَانِ عِلَاقَةٌ

(١) الْخَرَاجُ: مَا يَخْرُجُ مِنْ غَلَّةِ الْأَرْضِ أَوْ الْغَلَامِ، ثُمَّ سُمِّيَ مَا يَأْخُذُ السُّلْطَانُ خَرَاجاً، فَيَقَالُ: أَدَّى فُلَانٌ خَرَاجَ أَرْضِهِ. انظُر: الْمَغْرِبُ (خَرَج).

(٢) انظُر: حَاشِيَةُ ابْنِ عَابِدِينَ (٣: ٢٦٥) فَفَقَهُ الْمُلُوكِ وَمِفْتَاحُ الرَّتَاجِ، عَبْدِ الْعَزِيزِ بْنِ مُحَمَّدِ الْحَنْفِيِّ الْبَغْدَادِيِّ

(١: ٣٩٤) تَحْقِيقُ: د. أَحْمَدُ الْكَيْسِي، الطَّبْعَةُ الْأُولَى (١٩٧٣م) مَطْبَعَةُ الْإِرْشَادِ، بَغْدَادِ. الْخَرَاجُ، د. غِيْدَاءُ

كَاتِبِي (ص: ٢٩٥) فَمَا بَعْدَ. إِيرَادَاتُ الْمِيَزَانِيَّةِ الْعَامَّةِ لِلدَّوْلَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ، د. مَنْذَرُ قَحْفِ (ص: ٢٩٧).

بالصَّوافي، بالإشراف عَلَيْهَا وإدارتها، وفي الإنفاق على إصلاحها وتعميرها؛ فقد بنى الناسُ دُوراً وأسواقاً وطواحين، على أراضي بَيْتِ المالِ، مقابلَ أُجْرَةِ عَرَصاتها، فرأت الدولةُ ضرورةَ إنشاءِ هذا الديوان؛ لحفظ حقوقِ بَيْتِ المالِ^(١).

وقد نَجَحَتْ هذه الطَّرِيقَةُ في إيجارةِ أراضي بَيْتِ المالِ، بدليل أنَّ واردةً مستغلات بغدادَ وحدها في سنة ثلاث مئة للهجرة؛ بلغ ثلاثة عشر ألف دينار ذهبي في السنة^(٢).

ومن البَدْهي أن يتناول العلماءُ هذا العَقْدَ وغيره مما يتعاقد به الناسُ إفتاءً وقضاءً؛ ومن ذلك ما أفْتى به الإمامُ الخِصَّافُ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- في القرن الثالث الهجري، عندما سُئِلَ عن حكم وَقْفِ حوانيتِ السُّوقِ السُّلْطانيَّةِ، فأجاب بقوله:

«إن كانت الأرضُ إيجارةً في أيدي القومِ بَنَوْها؛ لا يُخرجهم السُّلْطانُ عنها؛ فالوَقْفُ جائز فيها، من قَبْلِ أَنَّا قد رأيناها في أيدي أصحابِ البناءِ، يتوارثونها، وتُقَسَّمُ بينهم، ولا يتعرَّضُ لهم السُّلْطانُ فيها، ولا يزعمهم عنها، وإِنَّمَا له عليهم غَلَّةٌ يأخذها منهم، قد تداولتها أيدي الخَلْفِ عن السُّلْفِ، وَمَضَتْ عَلَيْها الدَّهْورُ، وهي في أيديهم يتبايعونها ويؤجِّرونها، وتجوِّز فيها وصاياهم، ويهدمونُ بناءَها، ويغيِّرونه، ويبنونُ غيرَه؛ فكذلك الوَقْفُ فيها جائز»^(٣).

فهذه الصيغة في إيجارةِ أراضي بَيْتِ المالِ؛ هي مَسْأَلَةُ الأرضِ المحتكرة^(٤) وإن لم يُذكَرْ لفظُ التحكيرِ صراحةً؛ فالعبرةُ في العُقودِ للمقاصدِ والمعاني، لا للألفاظِ والمباني^(٥).

(١) انظر: الخراج والنظم المائتة للدولة الإسلامية، د. مُحَمَّدُ الرَّيس (ص: ٢٢١) دار الأنصار بالقاهرة الطبعة الرابعة (١٩٧٧م). المؤسسات الإدارية في الدولة العباسية، د. حسام السامرائي (ص: ٢٢٩) دار الفكر العربي. نشأة الدواوين وتطورها في صدر الإسلام، د. زريق المعاينة (ص: ٢٧٧) مركز زايد للتراث والتاريخ، العين (١٤٢٠هـ).

(٢) انظر: المؤسسات الإدارية في الدولة العباسية (ص: ٢٢٩) وفي سنة (١١٨هـ) أسس الأمويون (ديوان الأعباس) وهذا يدل على كثرة الأوقاف منذ القرن الأوَّل الهجري، انظر: نشأة الدواوين للمعاينة (ص: ٢٣٠).

(٣) أحكام الأوقاف للخصَّاف (ص ٣٤).

(٤) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ٢٠).

(٥) انظر: مجلة الأحكام العدلية (م: ٣).

ويكون منشأ عقْد الحِكْر بالمضمون والمعنى والجوهر، لا باللفظ والنص؛ في القرن الثاني الهجري على وجه التقريب؛ لأن النص يدل على أن العمل بهذه الصيغة قديم. ولعل المقصود بحوانيت السوق التي أفتى فيها الإمام الخِصَّاف البغداديُّ، هي الحوانيت التي أنشأها الخليفة العباسيُّ أبو جعفر المنصور^(١) عند تأسيس مدينة بغداد، سنة خمس وأربعين ومئة للهجرة النبويَّة الشريفة^(٢) حيث سلّم الحوانيت للتجار من غير أجر^(٣) إلى أن تولّى الخلافة أبو عبدالله المهدي^(٤) فوضع الخراج على الحوانيت سنة سبع وستين ومئة^(٥). وبعمرور الزمن، ومُضيَّ الدهور؛ يضعفُ البنيانُ حتماً، إلى أن يتهدم، فرأى مُلاك الأرض التعاقدَ مع التجار على الأرض بأجرة، ويبيي التاجر الحانوتَ من ماله، ولهُ حقُّ التصرف بهذا البناء؛ بيعاً وإجارةً ووصيةً ونحو ذلك، ثم جرى العرفُ بالتعامل بهذه الطريقة^(٦) وجعلها الفقهاء والقضاة بعد ذلك أحدَ حلول مشكلة الوقف الحربي^(٧).

(١) هو أبو جعفر عبدالله بن مُحَمَّد بن علي العباسي الهاشمي المنصور (٩٥ - ١٥٨هـ) ثاني ملوك الدولة العباسية، واشتهر بالحرم والدهاء والشجاعة، وكان حسن المشاركة في الفقه والأدب والعلم. انظر: تاريخ بغداد (١٠: ٥٣) مكتبة الخانجي، مصر، الطبعة الأولى (١٣٤٩هـ) سير أعلام النبلاء (٧: ٨٣) تاريخ الخلفاء للسيوطي (ص: ٢٥٩) المكتبة التجارية، مصر، الطبعة الرابعة (١٣٨٩هـ).

(٢) بدأ إنشاء بغداد سنة (١٤٥هـ) وتم بناؤها سنة (١٤٦هـ) انظر: تاريخ بغداد للخطيب (١: ٦٦).
(٣) لعل تصرف الخليفة هذا تشجيعاً للتجار، كي يزاولوا التجارة في المدينة الجديدة، حيث احتمال الخسارة يضعف بمزاوتهم التجارة مع عدم دفع إيجار للحوانيت.

(٤) هو الخليفة أبو عبدالله مُحَمَّد بن عبدالله المنصور بن مُحَمَّد المهدي العباسي الهاشمي (١٢٧ - ١٦٩هـ) ثالث الخلفاء العباسيين، واشتهر بالكرم والسخاء والشجاعة والشدة والحزم في أهل البدع والزنادقة. انظر: تاريخ بغداد (٥: ٣٩١) سير أعلام النبلاء (٧: ٤٠٠) تاريخ الخلفاء (ص: ٢٧١).

(٥) انظر: تاريخ بغداد (١: ٨٠ - ٨١) وهو أول من فرض الخراج على حوانيت السوق سنة (١٦٧هـ) انظر: المصدر السابق. والمواعظ والاعتبار في ذكر الخطط والآثار للمقريزي (١: ٢٧٨) طبعة مؤسسة دار الفرقان (١٤٢٢هـ) واختصاره فيما سيأتي: خطط المقريزي. وفيه: أن أول من فعل ذلك هو أبو جعفر المنصور سنة (١٦٧هـ) وهذا وهم ظاهر لأن المنصور توفي سنة (١٥٨هـ).

(٦) نص الأستاذ الدكتور عبدالرزاق السنهوري على أن «الحِكْر حقُّ أنشأه العرف» انظر: مصادر الحق للسنهوري (١: ٣٣).

(٧) أقدم حل للفقهاء وقفت عليه لمشكلة الوقف الحربي؛ هو بيعه، وشراء عقار بدلاً منه، وهو المصطلح عليه بالاستبدال، وهو منقول عن الإمام أبي يوسف القاضي (ت ١٨٢هـ) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٨٩).

ولعلَّ الحِكْرَ من أقدم الحقوق العينية المنشأة على الأوقاف كما يقول الأستاذ الزرقا^(١). ولما كان هذا المصطلح مولدًا^(٢) وليس مستعملًا في عصور الاحتجاج اللغوي شعراً ونثراً^(٣) فاستعماله والاصطلاح عليه متأخر؛ عن سنة خمسين ومئة للهجرة. وأقدم استعمال لهذا المصطلح وَقَفْتُ عليه هو (حِكْرُ الفَهَّادِينَ) بظاهر دمشق، على نهر بَرْدَى، فقد كان موجوداً سنة سبع وتسعين وأربع مئة للهجرة^(٤) ولعلَّ أقدم وَقْفٍ نشأ عليه حِكْرٌ هو (حِكْرُ الزُّهْرِيِّ) بالقاهرة، ذلك أن عبدالوهاب بن موسى بن عبدالعزيز بن عمر بن عبدالرحمن بن عوف (ت ٢١٠هـ) كان قد وَلِيَ الشُّرْطَ بِفُسْطَاطِ مِصْرَ، وَمَلَكَ بَسْتَانًا، عُرِفَ فِيهَا بَعْدَ (بِحْنَانَ الزُّهْرِيِّ) فَحَبَسَهُ عَلَى ذَرِيَّتِهِ، وَفِي الْقَرْنِ الثَّامِنِ الْمَهْجَرِيِّ صَارَ أَكْثَرُهُ أَحْكَارًا^(٥).

وسبب اختصاص أراضي بَيْتِ الْمَالِ وَالْأَوْقَافِ بِالْحِكْرِ؛ أَنَّ عِمَارَتَهَا وَالِانْتِفَاعَ بِهَا -الانتفاع المعتبر- لا يتم إلا ببقائها في أيدي المستحكرين، فالأرض الزراعية المعطلة مثلاً، لو عَلِمَ الْفَلَّاحُ الْمُسْتَحْكِرُ أَنَّهُ إِذَا فَلَاحَ الْأَرْضَ وَعَرَسَ فِيهَا سَتَوْخَذُ مِنْهُ وَيُخْرَجُ مِنْهَا؛ مَا فَلَاحَ الْأَرْضَ، وَلَا سَكَّنَهَا؛ فَكَانَتِ الضَّرُورَةُ دَاعِيَةً إِلَى بَقَائِهَا بِيَدِهِ؛ مَا دَامَ يَدْفَعُ أَجْرَ الْمَثَلِ، وَلَمْ يُعْطَلْهَا بِمَا يَضُرُّ بِالْأَرْضِ^(٦).

ولعلَّ عدم تحديد المدة في عَقْدِ الْحِكْرِ أَخَذَهُ الْفُقَهَاءُ مِنْ مَسْأَلَةِ «الْخَرَاجِ الْمَضْرُوبِ عَلَى الْأَرْضِ؛ كُلِّ سَنَةٍ بِكَذَا، وَاعْتَفَرَ ذَلِكَ لِلضَّرُورَةِ»^(٧) وَهُوَ مَا قَرَّرَهُ عُمَرُ بْنُ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عِنْدَمَا فَتَحَتْ أَرْضِي السَّوَادِ بِالْعِرَاقِ^(٨).

(١) انظر: نظرية الالتزام للزرقا (ص: ٥٢).

(٢) نصَّ العلامة الزبيدي على كونه مولدًا. انظر: تاج العروس (٣: ١٤١).

(٣) انظر: إتحاف الأجداد فيما يصح به الاستشهاد للألوسي (ص: ٦٤-٧٦).

(٤) انظر: وفيات الأعيان لابن خلكان (١: ٢٩٦) دار صادر، تحقيق د. إحسان عباس. وموضع الحِكْرِ الآن غرب مدينة دمشق، في موضع مقهى المافانا وسينما الأهرام، ومحيطهما من زقاق الصخر وبوابة الصالحية. انظر: معجم دمشق التاريخي، د. قتيبة الشهابي (١: ١٧٥) منشورات وزارة الثقافة السورية (١٩٩٩م).

(٥) انظر: خطط المقرئ (٣: ٣٧٨) وحنان الزهري يقع بين شارع بور سعيد (شارع الخليج المصري سابقاً) شرقاً، وشارع نوبار باشا غرباً، ويخترق الأرض شارعُ الناصرية في حي السيدة زينب. انظر: حواشي الأستاذ مُحَمَّدُ رَمِزِي بك على النجوم الزاهرة (٩: ١٩٤) (٢).

(٦) انظر: تحرير العبارة لابن عابدين (٢: ١٥٦).

(٧) حاشية الشُّبْرَامَلْسِيِّ على نهاية المحتاج (٥: ١٩٤).

(٨) انظر: الاستخراج لأحكام الخراج لابن رجب (ص: ٢٦٩).

- انتشار الحكر:

تعدُّ مصرٌ من أكثر البلدان التي انتشر فيها الحكر، وكانت غلات الأحكار فيها تُوزَّع على المستحقين من أرباب الوظائف، وذرية الواقف، والمحتاجين، فهذا أبو المحاسن مهلب بن الحسن النحوي^(١) ينظم أبياتاً ذاكراً فيها الحكر؛ فيقول^(٢):

تفاءلت بالأحكارِ والوقفِ والحبسِ وكوئي في رزقي أحال على طرسي
وكان كمثل الحكرِ رزقي دائراً وفي الوقف موقوفاً وفي الحبسِ في حبسِ
فجاري في كل المذاهبِ حامداً ولكن أنا الجاري عليه إلى رمسي^(٣)

وما يريد الشاعرُ قوله هنا؛ أنه حين عُزل من منصب القضاء في الدولة الأيوبية؛ تفاعل بالتفرُّغ للتأليف والتدريس؛ لأنَّه هو الباقي، فضلاً على أن من الأحكار والأوقاف ما يُصرف ريعها إلى العلماء، والأدباء، فيشمله من خيرها ما يكفيه، لكن الذي حصل أن الأمور كلها تبدلت في الدولة الأيوبية الجديدة، وكانت تحتاج إلى إعادة ترتيب الأوراق حسبَ منهج الدولة السياسي، ومذهبها الفقهي؛ فغدا رزقه واقفاً (دائراً) مثل الحكر، فحين يُصرف الرزق من ريع الحكر؛ يحتاجُ إلى إثبات مشروعية الصَّرف إليه، ولا يُصرف من الحكر شيء، حتى يسبق الصَّرف مشروعية وإثبات، وهيئات؛ لأنَّ أوضاع الحكر والوقف قد تغيرت، أمَّا نظراء أبي المحاسن (جاري) أو مقاسموه المال، فيأتيهم رزقهم من كلِّ مذهب

(١) هو أبو المحاسن مهلب بن الحسن بن بركات البهنسي المصري النحوي (٥٣٠ - ٥٧٢ هـ) تولى قضاء بمنسا بمصر أيام الدولة الفاطمية بعد أن برز في النحو والفقهاء، وعُزل عن القضاء في دولة الأيوبيين، فدخل القاهرة، وتصدَّر لتدريس الأدب، قصَّد الوزير عبدالرحيم بن علي الفاضل طالباً منه ترتيب أمر رزقه، فلم يجبه فمات كمدماً وعمره اثنان وأربعون عاماً. انظر: إنباه الرواة للقفطي (٣: ٣٣٣) إشارة التعيين لليمان (ص: ٣٥٦) بغية الوعاة للسيوطي (٢: ٣٠٤).

(٢) انظر: إشارة التعيين لليمان (ص: ٣٥٦).

(٣) الطرس: الصحيفة. دائراً: واقفاً. جاري: النظير أو الشريك. الرمس: القبر. انظر: (طرس - دور - جور - رمس) في القاموس والمصباح والمعجم الوسيط.

(جهة) فهم حامدون الله تعالى على تيسير الرزق، أمّا هو (الجاري) فدائم على الحمد لله تعالى مع الضراء، حتى يصل إلى القبر، ويُدفن. والشاهد أن الآيات تدلُّ على أن الأحكار موجودة في مصر بكثرة، في التصف الأول من القرن السادس الهجري.

ولقد كثر التحكير في القاهرة، بعد خراب المشرق والعراق بالتتار، فحُكرت البساتين التي كانت في غربيّ خليج القاهرة^(١) وصارت مساكن، وخصوصاً عندما تولّى السلطنة الناصر محمد بن قلاوون^(٢) فقد كان من أحسن سلاطين المماليك، ووضع عن الناس الضرائب الكثيرة، وشجع العمران، حيثُ حفرَ خليجاً في القاهرة، سُميَ الخليج الناصري^(٣) سنة خمس وعشرين وسبع مئة للهجرة، ثمّ منح السلطان الناصر أمراءه العديد من

(١) الخليج المصري، أو خليج القاهرة، أو الخليج الكبير: كان موجوداً قبل الإسلام ثم اندثر، فجدّد حفره عمرو بن العاص رضي الله عنه، بأمر أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضوان الله عليه عام الرماة، وهي سنة ثلاث وعشرين للهجرة، وبدايته من نهر النيل شمال مصر القديمة - جنوب غرب حي السيدة زينب حالياً - ويشق القاهرة باتجاه الشمال الشرقي إلى الإسماعيلية، ومنها إلى السويس حيثُ البحر الأحمر، وقد رُدم هذا الخليج في المسافة الواقعة بمدينة القاهرة سنة (١٨٩٦م) وحلّ محلّه شارع الخليج المصري المسمّى حالياً شارع بورسعيد. انظر: النجوم الزاهرة لابن تغري بردي (٤: ٤٣) مع تعليقات الأستاذ محمد رمزي بك هامش (٤) القاهرة، شحاتة عيسى إبراهيم (ص: ٢٥٢).

(٢) هو أبو الفتح محمد بن قلاوون بن عبد الله الصالح (٦٨٤ - ٧٤١هـ) تمكن من الحكم سنة (٧٠٩هـ) وخطب له بمصر والشام والعراق والحجاز وطرابلس الغرب وغيرها وحكم أكثر من (٣٢ سنة) كان في غاية الكرم والبذل وحبّ العمران، ومآثره كثيرة. انظر: النجوم الزاهرة (٨: ٤١٠) الدرر الكامنة لابن حجر (٤: ١٤٤).

(٣) كان حفره سنة (٧٢٥هـ) خارج القاهرة، حيثُ يخرج من النيل بشارع السلامك، ثم يسير إلى الشرق بدوران نحو الشمال إلى أن يتقابل مع شارع القصر العيني، ثم يسير بجوار الشارع المذكور إلى شارع الشيخ ريجان، حيثُ يعطف نحو الشرق قاطعاً شارع التحرير، ثم شمالاً إلى ميدان عرابي، ثم يتجه إلى ميدان رمسيس، ثم يعطف إلى المستشفى القبطي بشارع رمسيس، ومن هناك يعطف إلى الشرق حتى شارع بور سعيد (الخليج المصري سابقاً) حيثُ يصبُّ في الخليج المذكور، وقد رُدم أكثر هذا الخليج في عهد محمد علي باشا، والباقي منه ردم في عهد الخديوي إسماعيل. انظر: النجوم الزاهرة (٩: ٨٠) مع تعليقات الأستاذ محمد رمزي، هامش (١) خطط المقرئ رمزي مع تعليقات محققه د. أيمن فؤاد سيد (٣: ٤٨١) هامش (٣).

الأراضي، وحكَّرها هؤلاء الأمراء على الناس، فازدهرت تلك الجهات، وعمَّرت العديد من الأراضي الواقعة بين الخليج المصري والخليج الناصري، وبين الخليج الناصري والنيل، فزادت الأحكارُ في عهد الناصر وحده على ستين حكرًا^(١) حتى لم يبقَ موضعٌ يُوجد حتى يُحكَّر واتَّسعت القاهرةُ بمقدار النصف^(٢).

وقد بلغت الأحكار في مصر أربعةً وعشرين ألف حكرًا! في سنة ثلاثٍ وثلاثين وثمان مئة للهجرة^(٣).

وفي عام ستين وثلاث مئة وألف للهجرة كانت وزارة الأوقاف المصرية تدير أحدَ عشرَ ألفَ حكر^(٤)! وفي أوائل القرن الرابع عشر الهجري كانت أغلبُ عقارات القاهرة محكَّرةً^(٥).

(١) الحِكر الواحد منها يبلغ آلاف المتر المربع، كحكر الأمير قَوْضُون مساحته خمسة عشر فدانًا (٢٠١٢م) وحكر الأمير طُقُزْدُمُر مساحته ثلاثون فدانًا (٢٤٠٢٦٠٢٤م) والفدان هو مقياس المساحة الزراعي المصري، وكان يساوي حسب قول القَلْقَشْنَدِي (٤٠٠) قصبه مربعه، والقصبه (٣٩٩سم) فتكون مساحة الفدان في عصره (٢٠٦٣٦٨م) وفي منتصف القرن الثالث عشر الهجري خُفضت القصبه إلى (٣٥٥سم) فصار الفدان (٢٠٨٣٣.٤٢٠م) وقد سألت فضيلة مشرفي على هذه الأطروحة أ.د. الحسيني جاد عن مساحة الفدان حاليًا، فأفاد بأنَّ الفدان أربعةً وعشرون قيراطًا، والقيراط خمسةٌ وسبعون مترًا مربعًا ومئة متر؛ فيكون الناتج متين وأربعة آلاف مترٍ مُربَّع، وهو المتعارف عليه في مصر منذ زمن طويل. انظر: النجوم الزاهرة (٩: ١٩٤-١٩٥) المكايل والأوزان الإسلامية وما يعادلها في النظام المتري لفالتر هنتس، ترجمة د. كامل العسلي (ص: ٩٧) منشورات الجامعة الأردنية (١٩٧٠م) وقد أجاز الفقهاء الإقطاعات التي تجعل للأمراء والأجناد من الأراضي وهي أرزاق من بيت المال وليست إجارة لهم، بشرط الاستعداد للجهاد، ولقاء العدو، والمناضلة عن الدين ونصر كلمة الإسلام، ومن لم يفعل ما شرط عليه في ذلك فلا شيء له؛ لأنَّ مال بيت المال لا يُستحقُّ للجنود إلا بإطلاق الإمام على ذلك الوجه المذكور. انظر: الفروق للقرافي (٣: ٥).

(٢) انظر: النجوم الزاهرة (٩: ١٩٨) خطط المقرئ (٣: ٣٨٠-٤٢٠-٤٣٣-٤٣٥، ٢: ٢٢٤). التطور العمراني لمدينة القاهرة، د. أيمن فؤاد سيد (ص: ٣٦).

(٣) انظر: بدائع الزهور لابن إياس (٢: ١٣١) نموذج تحكير في الإسكندرية بمصر في ملحق الوثائق (٣٣).

(٤) انظر: الحِكر (ص: ١٣٥) والعدد هذا خاص بالأوقاف الخيرية.

(٥) انظر: مختصر الفتاوى المهدية للسويسى (ص: ١٢٥).

وقد بلغت الأراضي المُحَكَّرَةُ ثلثَ مساحةِ مدينةِ عكا شمال فلسطين، في القرن الثالث عشر الهجري^(١) ولا غَرَوَ في زمن الانتداب البريطاني على فلسطين أن يُنشئَ المجلسُ الشرعيُّ الإسلاميُّ الأعلى دائرةَ الأراضي والأحكار؛ لمحاولة المحافظة على العقارات المُحَكَّرَةَ والوقفية وإدارتها؛ بسبب كثرتها وانتشارها في تلك البلاد المقدسة^(٢).

- دراسةُ أعرابيٍّ تامةٌ نشأةُ عقْدِ الحِكرِ، وتحليلُها ونقْدُها:

لقد وَقَفْتُ على آراءٍ أخرى لبعض الباحثين تخالفُ ما رَجَّحْتُهُ في نشأة هذا العقْدِ وسأوردُها حَسَبَ الترتيبِ الزمنيِّ للكتبِ والأبحاثِ التي تَضَمَّتْها.

أولاً: يرى المحامي عثمان بك فهمي^(٣): أنَّ الحِكرَ قد أنشأه المجتهدون المسلمون في القرن الأوَّل الهجريِّ، وكان الغرضُ منه تحقيقَ المصلحةِ العامة، عندما عجزت الأوقافُ نهائياً عن إصلاح الأعيان الخربة العائدة إليها^(٤).

يَبْدُ أنَّ الأستاذَ المحامي لم يُدَلِّلْ على دعواه بنقلٍ ولا تحليلٍ، بل أوردَ رأيه بكلامٍ إنشائيٍّ لا يكفي، ولا يغني في الأبحاث العلمية. ولو أنه استدلَّ بما ذكرتهُ أوَّلَ هذا المبحثِ في إنشاء ديوان المُسْتَعْلَاتِ، وما جرى عليه العمل في إجارة أراضِي بَيْتِ المالِ، وبناء المُسْتَأْجِرِينَ على هذه العَرَصَاتِ أملاكاً لهم؛ فربَّما كان هذا غاية ما يمكن الاستدلال به على هذا الرأي، إلاَّ أنَّه يَصْغُبُ نسبته إلى القرن الأوَّل الهجريِّ، وأقْدَمُ النصوص التي يمكن الاستدلال بها على نشأة عقْدِ الحِكرِ؛ ما سبق نقلُهُ عن الإمام الخِصَّافِ في القرن الثالث الهجريِّ^(٥).

(١) انظر: سياسة إسرائيل تجاه الأوقاف الإسلامية في فلسطين، مايكل دمبر (ص: ١١٧) (٤٣) وانظر

نموذجين للتحكير في القدس الشريف في ملحق الوثائق (٢٨) (٢٩).

(٢) انظر: أوقاف القدس، د. عبلة المهدي (ص: ١٩٣).

(٣) لم أقف له على ترجمة، ويدلُّ كتابه (الحِكر في مصر) على أنه كان محامياً في الأربعينات من القرن

العشرين الميلادي.

(٤) انظر: الحِكر في مصر، عثمان فهمي (ص: ٢، ١٦٦).

(٥) انظر: (ص: ٩٢).

ثانياً: يرى الشيخ محيي الدين قادي^(١): أن الأحكار ظهرت في القرن الثامن الهجري قال: «فظهَرَ لي من كلِّ ما سبق أن المجتمع الإسلامي منذ القرن الثامن الهجري أخذ يتعرَّض لتغيُّرات اجتماعية، أفرزت فيما أفرزت أنماطاً من الأكرية المؤبَّدة، اتفقت في أحكام الكراء واختلفت في الدواعي والأسباب، وأنَّ أوَّل نمطٍ منها هو الأحكارُ المؤبَّدة التي أشار إليها خليل^(٢) في توضيحه في القرن الثامن الهجري»^(٣).

قلت: إنَّ كلام العلامة خليل في حُكْم الشفعة في الأحكار لا يعني أن ظهور هذا العقْد في القرن الثامن الهجري، بل يدلُّ على أنَّ هذه المسألة كانت من المسائل التي رأى خليل التعرُّض لها؛ لمساسها بواقع الناس، فأوردَها في كتابه. ويردُّ على رأي الشيخ محيي الدين ما نقلته من نصوص واضحة، تذكرُ الحِكرَ قبل القرن الثامن بعدة قرون.

ثالثاً: يرى فضيلة الشيخ الدكتور مُحَمَّد الحبيب ابن الخوجة^(٤) أن: «الحِكرُ والإجارتين والإجارة الطويلة؛ ظهرت، بعد أن كثرت الحرائق في إستانبول، وبعض البلاد الكبيرة في الأناضول، أي: منذ ما يزيد على ثلاثة قرون ونصف، والتهمت فيما التهمت أكثر الأوقاف الكبيرة...»^(٥).

(١) أحد علماء تونس المعاصرين، ومن مؤلفاته: بدل الخُلُو في الفقه الإسلامي. نُشر في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع (٣: ٢٢٢١) في (١٤٠٨هـ).

(٢) هو أبو المؤدَّة ضياء الدين خليل بن إسحاق بن موسى بن شعيب الجندي (ت ٧٧٦هـ) شيخ المالكية في زمنه، وكان من الأجناد، ومن مؤلفاته: التوضيح (شرح مختصر ابن الحاجب) المختصر وهو أشهر مؤلفاته. المناسك. انظر: الدرر الكامنة (٢: ٨٦) نيل الابتهاج للتبكي (ص: ١٦٨) شجرة النور الزكية (١: ٢٢٣).

(٣) بدل الخُلُو في الفقه الإسلامي، العدد الرابع من مجلة المجمع (٣: ٢٢٢٥).

(٤) أحد كبار علماء تونس والبلاد الإسلامية، والأمين العام لمجمع الفقه الإسلامي حالياً (١٤٢٧هـ). ومن مؤلفاته: ترجمة شيخه العلامة مُحَمَّد الطاهر بن عاشور. بين علمي أصول الفقه والمقاصد. تحقيق كتاب مقاصد الشريعة لابن عاشور. وقد طبعت معاً في ثلاثة مجلدات سنة (١٤٢٥هـ).

(٥) لحة عن الوَقْف والتنمية في الماضي والحاضر (ص: ١٩٠) ضمن بحوث ندوة (أهمية الأوقاف الإسلامية في عالم اليوم) لندن (١٤١٧هـ).

وقد أحال فضيلته على كتاب الوَقْف في الشريعة والقانون، لزهدي يَكْن (١). ووافق الدكتور أحمد خليل الإسلامبولي الشيخ مُحَمَّد الحبيب بن الخوجة في هذا الرأي (٢) وأحال على المرجع نفسه، وأضاف مرجعاً آخر، وهو أساليب استثمار الأوقاف، تنسيق: نزيه حماد (٣).

وبالرجوع إلى المصدرين؛ وجدتُ أن سباق الكلام وسياقه يتعلّقان بعقد الإجازتين، لا عقد الحِكر، ولو صحَّ النقل عن المصادر التي نقلنا منها هذا الرأي؛ فَيَرِدُ عَلَيْهَا النصوصُ التي تنقض هذا الرأي، التي نقلتها عن الخصاف وغيره.

وهناك آراءٌ أُخرى عديدةٌ تسير على وفق ما سبق ذكره، ومن أهم هذه الآراء مايلي:

١- يرى الأستاذ سليمان بن صالح الطفيل (٤) أن الحِكرَ والإجازتين والمرصدَ والخلوَّ والإجازة الطويلة، قد ظهرت في عصر الدولة الفاطمية في مصر، والدولة العثمانية في تركيا (٥).

٢- يرى معالي الأستاذ الدكتور عبدالعزيز الحياط (٦): أن الحِكرَ ابتدعته الدولة العثمانية في أخريات أيامها؛ نظراً لإهمال الأوقاف، وعدم الاعتناء بها (٧).

(١) (ص: ١٠٥).

(٢) انظر: أسلوب المشاركة المتناقصة في تمويل العملات الوقفية للإسلامبولي (٤: ٥٠) ضمن بحوث مؤتمر الأوقاف الأوّل في المملكة العربية السعودية.

(٣) (ص: ١٧٤-١٧٧) ضمن ندوة (نحو دور تنموي للوقف) الكويت (١٩٩٣م).

(٤) أخصائي اقتصادي بوزارة المالية، وعضو جمعية الاقتصاد السعودية. ومن مؤلفاته: الوقف كمصدر اقتصادي لتنمية المجتمعات الإسلامية، ضمن ندوة (مكانة الوقف وأثره في الدعوة والتنمية) مكة المكرمة، شوال (١٤٢٠هـ).

(٥) انظر: الوقف كمصدر اقتصادي لتنمية المجتمعات الإسلامية (ص: ٢٣-٢٤) والمصطلحات الواردة ومايلها كلها مشروحة في الفصل الأوّل من هذه الأطروحة.

(٦) عضو الجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية بالأردن، ووزير الأوقاف الأردنية سابقاً وأستاذ باحث معروف. ومن مؤلفاته: الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي. المدخل إلى الفقه الإسلامي. النظام السياسي في الإسلام.

(٧) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر (٢: ١٥١).

٣- يرى فضيلة الشيخ مُحَمَّدُ الْمُخْتَارِ السَّلَامِي^(١): أَنَّ الْفَتْوَى بِالْحُلُوءِ وَالْكَرْدَارِ وَالْحِكْرِ
ظهرت بعد القرن التاسع الهجري، وهي فترة فتاوى الانهزام الحضاري^(٢).

٤- يرى الدكتور منذر قَحْف^(٣): أَنَّ الْحِكْرَ نَشَأَ بِسَبَبِ تَسَاهُلِ عُلَمَاءِ الْمُسْلِمِينَ بِمَسَائِلِ
استثمار الأوقاف^(٤).

٥- يرى الدكتور فؤاد العمر^(٥): أَنَّ الْحِكْرَ وَنَحْوَهُ ابْتَدَعَهُ النَّظَارُ عَلَى الْأَوْقَافِ؛
لِيَتَمَلَّكُوا أَعْيَانَهَا، وَيَسْتَوْلُوا عَلَيْهَا^(٦).

٦- تجزم الدكتورة عبلة المهدي^(٧) بأنَّ تاريخَ بدءِ العملِ بعُقُودِ الْحِكْرِ كَانَ بَعْدَ عَهْدِ

(١) مفتي الجمهورية التونسية سابقاً، وَقَفْتُ عَلَى تِسْعَةِ أبحاثٍ لفضيلته في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منها:
التمويل العقاري لبناء المساكن وشراؤها (٢٧٧٣/٤/٥) يبيع المزايدة (٥/٢/٨) الإيجار المنتهي بالتمليك
(٣٢٢٣/١/١٢).

(٢) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر (١: ٢٩٨-٢٩٩).

(٣) أستاذ باحث متخصص في الاقتصاد، عمل في المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، التابع للبنك
الإسلامي للتنمية بجدّة، ومن مؤلفاته: الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته. الوقف في المجتمع الإسلامي
المعاصر. النصوص الاقتصادية في القرآن والسنة.

(٤) الدور الاقتصادي للوقف في التصور الإسلامي (ص: ٤٢٩) من بحوث ندوة (السياسة الاقتصادية في
إطار النظام الإسلامي).

(٥) نائب رئيس البنك الإسلامي للتنمية بجدّة، ثم الأمين العام للأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت. ومن
مؤلفاته: إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعية. التحديات التي تواجه مؤسسة الوقف وتحسين
البناء المؤسسي لمواجهتها - تجربة الأمانة العامة للأوقاف في دولة الكويت. تجربة الخصخصة والتحديات التي
تواجهها في دولة الكويت.

(٦) انظر: إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعية (ص: ٥٠).

(٧) الدكتورة عبلة بنت سعيد بن عبدالقادر المهدي، باحثة في سجلات القدس الشرعية في قسم الوثائق
والمخطوطات في الجامعة الأردنية، ومن مؤلفاتها: صلاح الدين وتحرير القدس. القدس والحكم العسكري
البريطاني (١٩١٧-١٩٢٠م). أوقاف القدس في زمن الانتداب البريطاني، ونال البحث الأخير جائزة شومان
العالمية للقدس لعام (٢٠٠٥م).

السُّلطان سليمان القانوني^(١).

وفي كلامهم جميعاً نظراً؛ حيثُ لم يَسْتندوا إلى أدلّة تُؤيّد دعاويهم؛ فالعُرفُ والعمل القديم قبل القرن الثالث الهجري؛ هو الذي أنشأ هذا العَقْد^(٢) لفائدة أراضي بيت المال ثم أراضي الأوقاف الخريّة؛ حيثُ كان التَحْكِيمُ من أهم طرق استغلال تلك الأراضي. ولعلّ الذي يعضد ما ذهبت إليه في شأن نشأة عَقْد الحِكر، وإضافته إلى قائمة العُقود المسماة في الفقه الإسلامي؛ في الوقت الذي أشرتُ إليه سابقاً؛ أنّ عَقْد التَحْكِيمِ ليس من عُقود الإحسانِ الصِرفِ الذي لا يُقصدُ به تَنمِية المال، بل هو داخلٌ في الماكسات والتَصَرُّفات الموجبة لتَنمِية الأموال، والقصدِ إلى تحصيلها. والأُمَّة في ذلك الوقت مازال الاجتهاد والتدوين فيها في صِبَاه الأَخضرِ غَضّاً طَريّاً، والولاية وأهل الحلّ والعَقْد في الأُمَّة يَتَطَلَّعون إلى بناءِ حضاريٍّ على أسس علميّة شرعيّة للأمة، وهذا العَقْد يمثُلُ لَبَنَةً في قائمة العُقود المعروفة آنذاك في تَنمِية المال واستثماره.

وقفات تتعلق بانتشار الحِكر في بعض البلدان الإسلامية قديماً.

أولاً: لعلّ عَقْد الحِكر قد نقلَهُ الحجازيون^(٣) من مصر إلى بلادهم؛ لترسُّخ العلاقات التجارية والعلميّة والسياسيّة بين مصر والحجاز منذ القِدَم، وكَوْنِ الحجاز قد دخلَ في ولاية مَنْ يَحْكُمُ مِصرَ فتراتٍ طويلةً، ومن ذلك حُكْم المماليك في القرن الثامن والتاسع الهجري إلى سنة ثلاثٍ وعشرين وتسع مئة للهجرة، وهي أكثر فترة فشَى فيها التَحْكِيمُ بالقاهرة كما تقدم.

وأقدمُ مصدرٍ وَقَفْتُ عليه ذَكَرَ الحِكرَ من المصادر الدّالة من الكتب المؤلّفة في تلك البقاع؛ هو كتابُ (الإتحافُ ببيان أحكام إجارة الأوقاف) للعلامة أحمد بن حجر المكيّ الهيثمي^(٤) والتواريخُ المكيّة، وكتبُ الفتاوى التي وَقَفْتُ عَلَيْهَا لا تَذْكَرُ وجودَ الحِكرِ هناك؛

(١) انظر: أوقاف القدس في زمن الاحتلال البريطاني (ص: ١٨٠).

(٢) انظر: النظرية العامة للالتزام للزرقة (ص: ٥٢) هامش (١).

(٣) خصصت ذكر الحجاز لوجود حكورات عديدة فيه حالياً، وخصوصاً مكة المكرمة والمدينة المنورة، وهذا أحد أسباب تسجيل هذه الأطروحة.

(٤) انظر: الإتحاف للهيثمي (٣: ٣٣٠، ٣٣٩) مطبوع مع كتاب الفتاوى الكبرى للفقهاء للمؤلف نفسه.

قبل تلك الفترة، بل ذكرت المصادر الدالة في القرن التاسع الهجري؛ أن حل مشكلة الوقف الخرب عند قضاة مكة المكرمة كانت بإيجاره مئة سنة، أو نحوها مما يقوم بعمارها، ويُقرون الدار بعد عمارتها على حكم الإجارة السابقة، من غير زيادة في الأجرة^(١) ومثاله أن شريف مكة المكرمة آنذاك استأجر البيمارستان (المستشفى) المستنصري العباسي، سنة ست عشرة وثمان مئة للهجرة، لمدة مئة عام، وكان خرباً، فأذن بذلك القاضي الشافعي؛ بأجرة قدرها أربعون ألف درهم، وتُصرف كامل الأجرة في عمارة ما تحرب من البيمارستان؛ فأحسن الشريف عمارة هذا الوقف، وجعله محبوساً على الضعفاء والمجانين، مستنداً إلى رأي المالكية بجواز وقف المنافع^(٢).

ومثاله أيضاً استجار أحد فقهاء مكة المكرمة وقفاً خرباً، في عام واحدٍ وثلاثين وتسع مئة للهجرة، والمدة سبعون سنة، والأجرة مئة وأربعون أشرفياً^(٣)؛ لعمارة عين الوقف^(٤). وأقدم عقد حكرٍ وقف عليه بمكة المكرمة يرجع تاريخه إلى سنة ست ومئتين وألف للهجرة^(٥).

وفي القرن الحادي عشر الهجري كان المستأجرون من أهل المدينة؛ يشترطون عند البناء على الأرض الموقوفة؛ أن تكون الأنقاض ملكاً لهم^(٦) وهذا من صور الحكر.

(١) انظر: الإنحاف للهيتمي (٣: ٣٣٩) ولعلها طريقة منتشرة في ذلك العهد المملوكي؛ حيثُ ذكر العلامة مُحَمَّد كرد علي أن الممالك بالشام كانوا يؤجرون الوقف مئة سنة. انظر: غوطة دمشق (ص: ١٠٢).
(٢) انظر: العقد الثمين للفاسي (٤: ١١٥) إنحاف الوري بأخبار أم القرى لمحمد بن فهد (٣: ٤٩٦) وقد تقدم النقل عن المالكية في جواز وقف المنافع (ص: ٢٦).
(٣) ضربت الدنانير الأشرفية لأول مرة سنة (٨٢٩هـ) بأمر السلطان المملوكي الأشرف برساي؛ لتحل محل العملة الأفرنتية، حيثُ استعملت بمكة سنة (٨٣٤هـ) انظر: النقود العربية، د. عبدالرحمن فهمي (ص: ٨٧) المكتبة الفيصلية بمكة. مقدمة تحقيق كتاب (مناخ الكرم للسنجاري) (١: ٢٦).
(٤) انظر: نيل المنى بذييل بلوغ القرى لجار الله بن فهد المكي (١: ٣٥٧-٣٥٨) تحقيق مُحَمَّد الحبيب الهيلة. مؤسسة الفرقان، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ).

(٥) انظر: ملحق الوثائق (١٠) والسجل الذي يحوي هذه الوثيقة هو أقدم سجل موجود في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وقد أُرْجأتُ الكلام في الحكورات بالحجاز في العهد السعودي إلى الفصل الرابع؛ لقوة ارتباط ما سأورده من معلومات بذلك الفصل.

(٦) انظر: الفتاوى الأسعدية (١: ٢٣٥) وانظر مثالا لعقد حكر في المدينة المنورة في ملحق الوثائق رقم (١٣).

وفي الطائف كان التحكيم أحد وسائل إعمار الوقف الحرب، في القرن الثالث عشر ومطلع القرن الرابع عشر، وإن كان بأجرة لا تساوي عُشر الأجرة الحقيقية لها، ولمدة غير محدودة^(١).

ثانياً: هذا الانتشار الواسع للحكر؛ لم يمنع من ظهور حلول أخرى للوقف الحرب^(٢) فقد وجدت في العهد المملوكي عقوداً غير الحكر والاستبدال، أجازها بعض العلماء كالمُرصد^(٣) والخُلُو^(٤).

وظهر في العهد العثماني عقد الإجاريتين والكديك ومشد المسكة، وفي المغرب العربي ظهر عقد الجلسة والجزاء، وفي نجد ظهر عقد الصبرة^(٥).

ولقد كان تأثير هذه العقود على عقد الحكر يسيراً، ما عدا عقد الإجاريتين؛ لأن العثمانيين فرضوا التعامل به رسمياً، وهو شبيه بعقد الحكر، إلا أن البناء والغراس المقام إثر عقد الإجاريتين ملك للمؤجر، بخلاف عقد الحكر حيث يملك المستحكر البناء والغراس^(٦).

ثالثاً: وقد استمر الحكر في انتشاره، والتعامل به؛ لاستمرار حاجة الناس إليه، ولأن الحكر ربيب المذهب الحنفي، والقضاة منذ تأسيس الدولة العثمانية مأمورون بالحكم بهذا المذهب، ولو كانوا من المقلدين لمذهب من المذاهب الأخرى، ما داموا في محاكمها^(٧). ومن المعلوم أن الدولة العثمانية بسطت نفوذها على أغلب البلاد الإسلامية حقبة طويلة من الزمن

(١) انظر: تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف لمحمد الطيب اليوسف (ص: ١١٩).

(٢) سبق ذكر أن الاستبدال أقدم ما أفتى به العلماء في الوقف الحرب، انظر: (ص: ١١٣).

(٣) انظر: فتاوى ابن تيمية (٣١: ٢٢٤- ٢٢٢) وتقدم تعريف المرصد (ص: ٦٠).

(٤) تقدم ذكر إطلاقات الخُلُو (ص: ٦٣).

(٥) تقدم التعريف بهذه العقود في المبحث الثاني (ص: ٤٦).

(٦) انظر: ما سبق في (ص: ٥٢).

(٧) انظر: درر الحكام (٢: ٤١٦- ٤١٧) الحكر (ص: ١٤٢) نظرات في قانون الأسرة لأبي زهرة

(ص: ٣٨) مجلة القانون والاقتصاد، العدد الأول، السنة السابعة، ذو القعدة (١٣٥٥هـ).

إلى أن قُضيَ عَلَيْهَا سنة (١٣٤١هـ)^(١) فنشأ بعدها دُولٌ عربيَّةٌ وإسلاميَّةٌ عديدة، وأغلب هذه الدول تدخلت في الأوقاف سلباً أو إيجاباً، وأغلبها وضعت قانوناً للوقف، ومن ضمنه تقنين الحكر، مُستمدداً ذلك من المذاهب الفقهيَّة الإسلاميَّة في الأعمِّ الأغلب.

رابعاً: ولعلَّ مصرَ أوَّلُ هذه الدُول، فقد صدرَ القانونُ المدنيُّ رقم (٤٨) لسنة (١٩٤٦م) ونظَّم الحكرَ في مواد؛ من المادَّة (٩٩٩) إلى (١٠١٤) ومن هذه المواد: «لا يجوز التحكيرُ لمُدَّة تزيد على ستين سنة، فإذا عيَّنت مُدَّة أطول، أو أغفلَ تعيينَ المُدَّة؛ اعتُبر الحكرُ معقوداً لمُدَّة ستين سنة»^(٢) وآخر هذه التقنينات هو القانون رقم (٤٣) لسنة (١٩٨٢م) لبيان كَيْفِيَّة إتهاء الحكر على الأعيان الموقوفة، وتنظيم الإجراءات فيما يتعلَّق بحقوق الوقف والمحتكر، أو ورثته، أو المنتفع الظاهر، وكَيْفِيَّة تقدير القيمة للأرض والأنقاض^(٣).

خامساً: وفي سوريا منع الانتداب الفرنسي إجراء عقود الحكر في (١٤) كانون الثاني (١٩٢٨م) وفي سنة (١٩٦٠م) صدر القانون رقم (١٨٩) الذي أوجب تصنيفة جميع الحقوق العينيَّة على الوقف، كالحكر، والرصد، والإجارتين ونحوها، في الوقف عن طريق الاستبدال بصورة ملزمة، بحيث يباع الوقف على المُستحكر، أو صاحب الرصد، أو مالك حقِّ القرار، بمعرفة الخبراء، ويصبح العقار الموقوف ملكاً حرّاً^(٤).

سادساً: وفي العراق مُنع ربط الأرض الموقوفة بالحكر، بمقتضى المادَّة السابعة من قانون

(١) في تلك السنة أعلن أتاتورك قيام الجمهورية التركية، وألغى السلطنة العثمانيَّة. انظر: تاريخ الدولة العثمانيَّة، د. علي حسون (ص: ٣٢٦) الطبعة الثالثة (١٤١٥هـ) المكتب الإسلامي.

(٢) انظر: حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر لعلي عبدالفتاح (ص: ٥٨). الأمانة العامة للأوقاف الكويتيَّة، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) ومما يجدر ذكره أن قانون المعاملات الماليَّة الموحد للدول العربيَّة، قد حدَّد أقصى مُدَّة للحكر بست وثلاثين سنة، مادَّة (١١٤٦) انظر: شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينيَّة الأصليَّة لمحمد وحيد الدين سوار (ص: ٤٢٠).

(٣) انظر: موسوعة الأوقاف، أحكام القضاء في الوقف منذ (١٩٨٢) حتى (٢٠٠٠م) إعداد أحمد أمين وفتححي عبدالهادي (ص: ١٨) منشأة المعارف بالإسكندريَّة.

(٤) انظر: الوقف، النصوص القانونيَّة المعمول بها في سوريا للتكريتي (ص: ٩١) مطبعة ابن زيدون المدخل إلى نظريَّة الالتزام للزرقا (ص: ٥٦).

إدارة الأوقاف رقم (٢٧) الصادر في سنة (١٩٢٩م) ^(١) ثم أجاز القانون رقم (١٣٨) لسنة (١٩٦٠م) إطفاء حق الحكر، وهو إلغاء العلاقة بين أرض الوقف، ومالك البناء، أو الغراس ^(٢) وأخيراً صدر قانون إطفاء حقوق الإجارة الطويلة في العقارات الموقوفة برقم (٨٧) لسنة (١٩٨٦م) واستثنى الأوقاف المضبوطة ^(٣) وسبب هذا الإطفاء أن العقارات الموقوفة صارت مثقلة بحقوق الإجارة الطويلة، التي أجزت منذ فترة ليست بقصيرة، بعقود طويلة الأجل، لقاء بدل زهيد، وقد أدى ارتفاع مستوى المعيشة إلى حرمان جهة الوقف من الانتفاع بعقاراته بصورة عادلة؛ لذا اقتضت المصلحة إطفاء هذه الحقوق ^(٤).

سابعاً: وفي الأردن كانت شؤون الأوقاف تُنظَّم بموجب نظام إدارة الأوقاف العثماني الصادر في (١٩) جمادى الآخرة سنة (١٢٨٠هـ) إلى أن ألغي بموجب المادة (١٠) من قانون الأوقاف الإسلامية لسنة (١٩٤٦م) ثم صدر قانون الأوقاف رقم (٢٦) لسنة (١٩٦٦م) ونُظِم فيه الحكر ^(٥) بيد أن مجلس الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية قرَّر في جلسته رقم (١٠) في (٢٠/٤/١٩٧٤م) عدم تحكير قطع الأراضي الوقفية؛ لعدم تحقق مصلحة الوقف في ذلك ^(٦).

وفي لبنان صدر قانون الوقف الذري في (١٠/٣/١٩٤٧م) وفيه منَع إجراء عقود الحكر ^(٧). وبهذا نرى أن الحكر قد نشأ لتحقيق مقاصد مشروعة لعقارات بيت المال، ثم الأوقاف؛ لجلب ما يلائمها من مصالح، أو دفع ما يخالفها من مفساد. فإذا زالت هذه الحاجة، ثم وُجد ما يُحقِّق مصلحة شرعية أكبر، أو يدرأ مفسدة أعظم بعقود أخرى غير الحكر؛ فقد زالت الحاجة

(١) انظر: أحكام الأوقاف للعاني (ص: ٦٠) الوقف والوصايا للخطيب (ص: ١٨٠).

(٢) انظر: الوقف للسامرائي (ص: ١٨٥-١٨٦).

(٣) الأوقاف المضبوطة هي: الأوقاف التي تُدار مباشرة من قِبَل وزارة الأوقاف. انظر: الصنوف (م: ٩٤).

(٤) انظر: التشريعات في إدارة الأوقاف، عبدالرزاق هوي (ص: ٢٧-٢٩) مطبعة الرشاد، بغداد (١٩٨٩م).

(٥) انظر: التجربة الوقفية في المملكة الأردنية الهاشمية، عبدالفتاح صلاح (ص: ١١٠-١١٢) مجلة أوقاف

الكويتية، عدد (٢) السنة الثانية، ربيع أول (١٤٢٣هـ).

(٦) انظر: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي للسعد والعمري (ص: ١٣٠).

(٧) انظر: قانون الوقف الذري ومصادره الشرعية في لبنان لزهدي يكن (ص: ٨١).

إلى هذا العَقد، ولزم اللّحوءُ إلى غيره؛ لمراعاة الأصلح للأوقاف، تحقيقاً للضابط الفقهيّ الذي قرّره العلماء، وهو أن «يفتى بكلّ ما هو أنفع للوقف مما اختلف العلماء فيه»^(١).

وقد تتحقّق المصلحة الشرعيّة بمنع إجراء عُقودٍ حِكْرٍ جديدة بنظام مفروض؛ فلا مانع من ذلك، خلافاً لإلغاء العُقود القائمة أصلاً مما سَبَقَ التّزام طرفي العَقد بمقتضاه؛ لأنّ الله تعالى يقول: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١].

(١) البحر الرائق (٥: ٢٣٧).

المطلب الثاني أسباب نشوء عقد الحكر

تقدّم في المطلب الأول بيان أن أصل نشأة هذا العقد قد ظهر في الأراضي الأميرية؛ حيث جرى العرف على بقاء مستأجر تلك الأراضي، وعدم إخراجِه، ما دام ملتزماً بدفع الأجرة المقررة على الأرض، ولو لم تُحدّد المدّة؛ للحاجة، فالأراضي الأميرية كثيرة والتكاليف الكبيرة لإنشاء الأبنية، أو غرس الغراس؛ تستدعي ترغيب المستأجر بإعطائه حقّ البقاء والقرار. والأوقاف الخربة كالأراضي الأميرية، في حاجة إلى الاستصلاح إعماراً أو غراساً، وعادة لا يملك الوقف مالا لهذا الإصلاح؛ فاضطّر إلى التعاقد بالحكر؛ حتى لا يظلّ بلا نفع مع خرابه، وحذراً من بيع الوقف بالاستبدال الذي غالباً ما يؤدي إلى مضار هي أعظم من التحكير، ومن أجل ذلك كان ثمة عقد التحكير.

بيد أن أغراض المستحكرين قد تعدّدت بعد ذلك، وظهّرت أسباب أخرى لإنشاء هذا العقد غير السببين السابقين، وأكثرها بواعث وغايات شخصية لبعض العاقدين، منها:
أولاً: مراعاة مصلحة المستأجر، مع عدم الضرر على الوقف، فعندما يبني، أو يغرّس المستأجر بإذن الوقف، وتنتهي مدّة العقد، يكون من مصلحته إبقاء ما أنشأه؛ إذا كان ينتفع به، ولا ضرر على الوقف عادة في إبقاء المستأجر؛ إذا التزم بدفع أجرة المثل^(١).
قال ابن تيمية: «جوّز جمهور العلماء تغيير صورته (الوقف) كجعل الدور حوانيت والحكورة المشهورة»^(٢).

ثانياً: إعمار الأراضي الكبيرة المقطّعة للأمراء والقواد، ومثاله ما فعله بعض سلاطين المماليك مع قوادهم وأمرائهم في القاهرة؛ حيث أقطعهم مساحات من الأراضي واسعة بعدها يأذن صاحب الإقطاع للناس في تحكير أراضيهِ قطعاً مجزأة لتعمر، فيستفيد المحكّر من الإيجار^(٣).

(١) انظر: الفتاوى الخيرية (١: ١٥٨). حاشية ابن عابدين (٣: ٣٩١ - ٣٩٢).

(٢) نقله ابن مفلح في الفروع (٤: ٦٢٣).

(٣) انظر: خطط المقرئزي (٣: ٣٨٥).

ثالثاً: زوال الأمن في بعض الجهات أدّى إلى عمارة المنشآت، وإسكان الناس بالتحكير؛ حتى يستتبّ الأمن^(١).

رابعاً: الحفاظ على الأوقاف من أيدي الغاصبين^(٢).

ومن الأسباب التي ينشأ بها الحِكر بمعنى الأجرة المقررة، لا بمعنى العقد ما يلي:

١- الحِكر الذي يتولّد عن الخلوّ عند المالكية، فيسمى الأجر حِكرًا^(٣). وكذا الأجر المدفوع مُنجمًا في عقد الإجاريتين، والكديك، ونحوهما^(٤).

٢- إذا كانت أرض الوقف قديمة بعقد إجاريتين، وأريد فيها بناء مؤسسة عامّة كمدرسة، أو مستشفى ونحوهما، سواء كان المريدون من مواطني الدولة العثمانية، أو من الأجانب؛ فيجب ربط هذا المحل بالحِكر، برأي ناظر الوقف، والإذن السلطاني^(٥).

(١) انظر: خطط المقريري (٣: ٣٨٥) الحِكر لفهمي (ص: ٢).

(٢) انظر: نظرة في الحكورات للمستشار ناجي الطنطاوي (ص: ١) نقلاً عن وكيل وزارة الحج والأوقاف لشئون الأوقاف بالملكة العربية السعودية في خطابه رقم (٢٠٥/٤٠٥/٥/١) في (٩/٢/١٤١١هـ) الموجه إلى معالي الوزير، رئيس مجلس الأوقاف الأعلى.

(٣) انظر: انظر: التزام التبرعات (ص: ٩٩٥ - ١٠٠١).

(٤) تقدم التعريف بهذين العقدين في المبحث الثاني (ص: ٥٠، ٥٣).

(٥) انظر: إتخاف الأخلاف (م: ٢٨٩) الكتاب الأساس للأوقاف القديمة (م: ٢٨٦).

المطلب الثالث

الناظر على التغلُّب عبر التاريخ

ذكر بعض أهل العلم والباحثين آثاراً سيئة للتحكير، منها:
أولاً: أن عقْد الحِكر أدى إلى اندثار الأوقاف وضياعها، حيثُ فسحَ المجال إلى تحايل المستحكرين لتملُّك رِقبة الوقف، ومن ذلك أن غرضَ بعض الواقفين في القدس الشريف كان صيانة المدينة المقدَّسة عن تملُّك غير المسلمين من غير المواطنين في العهد العثماني، بيدَ أنهم عبَّروا هذا الحاجز بالتحكير^(١).

قلت: إن مفاصد الإجارة الطويلة والتحكير على الأوقاف جليَّة ظاهرة؛ إذا استُخدمت على غير استقامة، وتقادَم العهد، وإن اختلاف الأيدي على الأعيان يؤدي إلى اندثارها غالباً، فلا تبقى معروفة العين؛ كأوقاف الصحابة رضي الله عنهم، والقرون الهجرية الأولى^(٢).

وعلى التسليم بالدعوى هذا الخلل لا يتعلَّق بالحِكر وحده، والواقع أن عقْد الاستبدال كان أوسع طرق العبث بالأوقاف؛ في عهد المماليك والعثمانيين، ومن ذلك أن أحد القضاة في بداية القرن التاسع الهجري؛ تظاهر مع أحد الأمراء على غصب الأوقاف بمصر، فكان الأمير يُقيم شاهدين، بأن هذا المكان يضرُّ بالجار والدار، وأن الحظَّ فيه أن يُستبدلَ به غيره؛ فيحكِّم ذلك القاضي باستبدال ذلك الوقف والحِكر^(٣). وبسبب كثرة استخدام هذا العقْد في الاستيلاء على الأوقاف؛ منع العثمانيون الاستبدال فترةً من الزمن، ورتبوا عقوبة لمن يُقدِّم عليه^(٤).

(١) انظر: خطط الشام لمحمد كرد علي (٥: ١١٦) منتخبات التواريخ لدمشق للحصني (٣: ٩٨٣ - ٩٨٤) موجز في أحكام الوقف لشاكر الحنبلي (ص: ١٣٤) مؤسسة الأوقاف ومدارس بيت المقدس لكامل العسلي (ص: ١٠٥) ضمن ندوة مؤسسات الأوقاف في العالم العربي والإسلامي (بغداد) (١٤٠٣هـ) وثيقة مقدسية تاريخية للشيخ محمد الخليلي مفتي القدس (ت ١١٤٧هـ) حققها إسحاق موسى الحسيني (ص: ٢) من الدراسة. مجلة مجمع الفقه الإسلامي (١٣/ ١٤١/ ٢) مداخلة أ. د. عبدالسلام العبادي.

(٢) انظر: الإتحاف لابن حجر المكي (٣: ٣٣٨) الفواكه العديدة للمنقور (١: ٤٧٥).

(٣) انظر: خطط المقرئزي (٤: ١٧٧) أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأوقاف في العصر العثماني لمحمد عفيفي (ص: ١٢١).

(٤) انظر: الأوقاف والحياة الاقتصادية (ص: ٣٩).

ولا يُعدُّ ذلك عيباً تشريعياً، بل عيباً سلوكياً، لأن غايةَ تشريع الحِكر صيانةُ جسد الأمة، واستبقاءُ محاسنِه، واستبعادُ ما يُشِينُه، أو يُشَوِّهُه، وأنت ترى أن العثمانيين فطِنوا إلى هذا السلوك من قبل بعض الطامعين، وعالجوه.

ثانياً: أنَّ الوَقْفَ بعد تحكيره يتنازل عملياً عن أيِّ عائدٍ يمكن الحصولُ عليه في المستقبل، بالإضافة إلى تدنِّي قيمة الأرض المحكَّرة، وانخفاض الإيجار^(١).

قلت: لا بُدُّ من مراعاة زيادة الأجرِ عند ارتفاع أسعار الإيجار في الصِّقَع، ويوجِّهُ النَّقْدُ إلى ناظرِ الوَقْفِ والقاضي في التفريط بذلك. وإنَّ تدنِّي قيمة الأرض المحكَّرة من البدهيِّ حصولُه؛ لتعلُّقِ حقِّ المُستَحْكِرِ بهذه الأرض. والعائدُ الماليُّ المُستقبليُّ على العقار المحكَّر يمكن حصولُه، كالمثامنة ونزع المِلْكِيَّة، حيثُ يشترك المحكَّرُ والمُستَحْكِرُ في العوض من بيت المال، أو عند بيع أحد العاقدين -المحكَّر والمُستَحْكِر- على الآخر، المسمَّى في هذا الوقت (تحرير الحِكر)^(٢).

ثالثاً: أنَّ عقْدَ الحِكر ونحوه من الصِّغِ التي تتَّصفُ بالجمود، وعدم الكفاءة الاقتصادية ويؤدِّي إلى تكبيل الأوقاف عن مقاصدها^(٣).

قلت: إنَّ الجمودَ هو تركُ العقار الحِرب من غير استغلالٍ أصلاً، مع القدرة على إيجاد وسيلةٍ لإصلاحه، وإذا كانت الضرورة قد ألجأت إلى التحكير؛ فلا إشكال؛ لأن الضرورات تبيح المحظورات، ومن المُقرَّر شرعاً أن تُدرأُ المفسدةُ الأشدُّ بالمفسدةِ الأخفِّ، إذا كانت ثمة مفسدة في الحِكر.

رابعاً: أنَّ فسادَ الأوقاف في العهد الأيوبي سببُه التحكير^(٤).

قلت: مستنَدُ صاحب هذا الرأي؛ كتابُ (قوانين الدواوين)^(٥) وبالرجوع للكتاب ظهرَ

(١) انظر: الوَقْف ودوره في التَّميَّة للهبي (ص: ٦٦- ٦٧) إسهام الوَقْف الأهلي للعمر (ص: ٥٠) الأوقاف والحياة الاقتصادية لمحمد عفيفي (ص: ١٦١، ٢٨٥).

(٢) سيأتي في الفصل الرابع مبحث مستقل في تحرير الحِكر (ص: ٢٩٣).

(٣) انظر: الوَقْف في الفكر الإسلامي (٢: ١٥٤) الاتجاهات المعاصرة في تنمية الاستثمار الوَقفي للسعد والعمري (ص: ٧٣- ٧٦).

(٤) الأوقاف والحياة الاجتماعية في مصر لمحمد أمين (ص: ٥٩- ٢٨٠).

(٥) انظر: قوانين الدواوين لابن تَمَّانِي (ص: ٣٥٦- ٣٥٧).

لي أن ابن مَمَّاتِي نقدَ تحكيرِ الأحباسِ إذا أبرمَ العَقْدُ من غيرِ مصلحة، كأن يوجدَ في ديوانِ الأحباسِ ما يَقومُ بِعِمارةِ الحَبْسِ الخَرِبِ، وهذا نصه: «وَمِنَ الحَيْفِ فِي الأحباسِ أَنْ يُحَكَّرَ مِنَ الدِّيوانِ ساحةٌ لمدَّةِ خمسِينَ سنةً، بخمسةٍ وعشرين ديناراً، فَيُعَجَّلَ منها النصفُ، ويُقسَطُ النِّصْفُ للمدَّةِ ربعُ دينارٍ في السنة، وتُعمَّرُ تلك الساحةُ قَيْساريَّةً^(١) أو غيرها، فتكون أُجرُثها في الشهرِ خمسةً وعشرين ديناراً، ولو كان الديوانُ عَمَّرَها من ماله؛ لتضاعفَ ارتفاعُهُ». وهذا نَقْدٌ سليمٌ؛ لأنَّ ديوانَ الأحباسِ ما دام يملكُ مالاً لِعِمارةِ واستغلالِ عقاراته؛ فليس من حاجةٍ لأن يُسَلِّمَها غيرَهُ لأجلِ استغلالِها.

هذه سلبيات الحِكْرِ التي وَقَفْتُ عَلَيْها، وأرى أَنَّها لا تخلو من النَّقدِ والاعتراضِ، وإن كان غالبُ نقدِ العلماءِ موجهاً إلى إخلالِ المُحَكَّرِ في إنشاءِ العَقْدِ، بسببِ تجاهلِ الشروطِ التي وضَعها أهلُ العلمِ لجوازِ هذا العَقْدِ، كخرابِ الوَقْفِ، وعدمِ وُجودِ رَيْعٍ له، ثم إنَّ المستحَكِرِينَ سببُ رئيسٍ في ظلمِ الأوقافِ^(٢) فهؤلاء هم الذين ينبغي توجيهُ النقدِ إليهم. وعلى الرَّغْمِ من نقدِ بعضِ أهلِ العلمِ والباحثين للحِكْرِ عموماً، إلا أنَّ انتشارَهُ في العالمِ الإسلامي ظلَّ مستمراً، ولعلَّ القرنَ التاسعَ الهجريَّ أكثرُ العهودِ في انتشاره؛ لما سبق وقَدِّمتُ؛ من أنَّ الأحكارَ بلغتْ بمصر سنة ثلاثٍ وثلاثينَ وثمانِ مئةٍ للهجرةِ أربعةً وعشرين ألفَ حِكْرٍ^(٣) وفي القرنِ العاشرِ حَكَمَ العثمانيونِ مصرَ، ومن المعلومِ أنَّ مذهبَ الدولة العثمانيةَ هو المذهبُ الحنفي، ولهذا كان القضاءُ المعينون مأمورين بالقضاءِ بالراجحِ من هذا المذهبِ^(٤) وهو أكثرُ المذاهبِ الفقهيةِ تقريراً للحِكْرِ.

(١) قيسارية: ميدان عام يقام فيه سوق. انظر: تكملة المعاجم العربية لدوزي (٨: ٤٣٥).

(٢) انظر: تحرير العبارة (٢: ١٥٧) أقرب المسالك للدردير (٢: ١٣٧).

(٣) انظر: ما سبق (ص: ١١٨).

(٤) انظر: ما سبق (ص: ١٠٦).

المطلب الرابع

الآثار الإيجابية للتغكير عبر التاريخ

للتحكير عدّة آثارٍ إيجابية برزت في مسيرته التاريخية، ولا يلزم أن تكون هذه الفوائد مجتمعةً في عهدٍ واحد، فقد تجتمع فائدتان، أو أكثر في وقت واحد، وهي بوجه عام كما يأتي:

أولاً: تعمير الأراضي الوقفية، وأراضي بيت المال بالبناء والغراس؛ فكثرت العمران وازدادت البساتين والمزارع^(١) ومثاله القاهرة؛ فقد اتسعت بسبب التحكير، في عهد السلطان الناصر المملوكي بمقدار النصف^(٢).

ثانياً: انتفاع الأراضي الموقوفة، وأراضي بيت المال المحكّرة بتحسّن الصيغ وزيادة أسعار هذه العقارات عند اتساع العمران، حيث يزيد الإيجار^(٣) ويزيد استحقاق الوقف عند المثامنة في عقاره المحكّر.

ثالثاً: حفظ الحكر الأراضي الوقفية، وأراضي بيت المال من التعدي والضياغ، وساعد على صيانة الأوقاف، وبقائها^(٤).

رابعاً: تنشيط الحياة الاقتصادية، بإنشاء المباني على الأرض المحكّرة، وغرس الأرض الزراعية، ثم صيانة ذلك، وإدارته؛ يحتاج إلى إداريين، وأيدٍ عاملة، وهذا يُنشّط الحركة الاقتصادية في هذه المدن والقرى^(٥).

خامساً: حفظ الأمن والاستقرار، فالعقارات الخربة تُصبح ملاذاً للمجرمين، وبعض الحكورات في عهد المماليك كان عاملاً رئيساً في الأمن والاستقرار، والقضاء على أهل

(١) انظر: خطط المقرئ — زبي (٣: ٣٨٥) مشروعية الوقف وطبيعته وأنواعه لعز الدين الخطيب التميمي (ص: ٥٨) ضمن بحوث ندوة (أهمية الأوقاف الإسلامية في عالم اليوم) لندن (١٤١٧هـ).

(٢) انظر: (ص: ١١٧) من هذا البحث.

(٣) انظر: الحكر لعثمان فهمي (ص: ٣٢).

(٤) انظر: المرجع السابق. دراسة في الخلو في الأوقاف في العصر العثماني، محمد عفيفي (ص: ١٧٩) نشر بمجلة الاجتهاد، السنة (٨) عدد (٣٣) بيروت.

(٥) انظر: دراسة في الخلو لمحمد عفيفي (ص: ١٧٩).

الفساد داخل القاهرة^(١).

سادساً: النفقة على العلماء وطلبة العلم والفقراء وغيرهم، فكانت غلة بعض الحكورات مرصودة على بعض المدارس، بجانب الجامع الأزهر^(٢) ومثل ذلك حكر المسمارية بدمشق الشام، تُنفق غلته على تلك المدرسة التي درّس فيها علماء وفقهاء، وتخرّج على أيديهم بعض أهل العلم^(٣).

سابعاً: كان الحكر حلاً لمواجهة الظروف الطارئة أحياناً، ففي القاهرة، سنة ثلاث وثلاثين وثمان مئة للهجرة؛ كان الطاعون قد حلّ بمصر، وأُفنى خلقاً لا يُحصون، فجمع السلطان المملوكي القضاة الأربعة، واستفتاهم وقال: «إن دام هذا الطاعون على الناس خربت مصر» فقالوا: «يا مولانا السلطان! لا تهتم؛ فإن بمصر أربعة وعشرين ألف حكر فلو مات في كل يوم من كل حكر^(٤) واحد، ما تأثرت له مصر»^(٥).

ثامناً: صار الحكر جزءاً من ثروة لا بأس بها لبعض أصحاب الأراضي المحكرة، عند الثامنة في العقارات مثلاً، وهو نزع الملكية للمصلحة العامة، وخصوصاً التي بلغت أثمان أراضيها مبالغ كبيرة؛ لأن صاحب الأرض المحكرة سيقبض مبلغاً يصلح أن يكون رأس مال في التجارة، ويرتفع المبلغ أكثر؛ كلما كان مالك العقارات الثامنة جهة واحدة^(٦).

تاسعاً: تحقيق رغبة الملاك أن يبقوا ملاكاً، ولو أن العائد من العين المحكرة سيتجزأ

(١) انظر: خطط المقرئ (٣: ٣٨٥).

(٢) انظر: المرجع السابق.

(٣) انظر: الدارس في أخبار المدارس للنعمي (٢: ١١٤-١٢٠، ١٤٩).

(٤) موت الحكر هنا بمعنى بيع عقارات الوقف الخيري التي حُكرت، أو العقارات الأميرية المحكرة، وصرف الثمن، في هذا الظرف الطارئ؛ لدرء هذه المفسدة العامة، وتقدم في إطلاقات الحكر أنه يُطلق على الأرض دون الأتقاض، وهو الإطلاق الرابع من إطلاقاته كما تقدم (ص: ٤٥).

(٥) انظر: بدائع الزهور لابن إياس (٢: ١٣١).

(٦) مثاله: أوقاف الأشراف آل غالب بمكة المكرمة، حيث يملك وقفهم عقارات محكرة كثيرة وكثرت تعويضاتهم من بيت المال جهة المسفلة وأجساد وغيرهما، في توسعات الحرم المكي الشريف، وكلها في العهد السعودي.

بينهم، وبين مَنْ هُمْ أَكْثَرُ صِلَاحِيَّةً مِنْهُمْ لاسْتِغْلَالِهَا^(١).

عاشراً: أَنَّ عَقْدَ الْحِكْرِ كَانَ ضَمِيمَةً إِلَى غَيْرِهِ مِنَ الْعُقُودِ الْفَقْهِيَّةِ الَّتِي غَايَتُهَا تَنْشِيطُ الْحَرَكَةِ الْمَالِيَّةِ فِي الْأُمَّةِ، وَاسْتِثْمَارِ الْمَالِ، وَتَوْظِيفِهِ لِلصَّالِحِ الْعَامِّ، وَالْخَاصِّ مَعًا، دُونَ تَصَادُمِ مَعَ نَصِّ تَشْرِيعِيٍّ، أَوْ مَوَاجَهَةِ مَعَ مَقْصُودٍ شَرْعِيٍّ.

فمثلاً عَقْدُ الْمَزَارَعَةِ الَّذِي يَعْنِي فِي مَضْمُونِهِ: أَنَّ مَالِكَ أَرْضٍ وَمَزَارِعاً يَتَّفِقَانِ عَلَى أَنْ يَقُومَ الْمَزَارِعُ بِمَوْجِبِ هَذَا الْعَقْدِ بِزِرَاعَةِ الْأَرْضِ بِيَعْضِ الْخَارِجِ مِنْهَا، وَقَدْ أَجَازَهُ الصَّاحِبَانِ وَالْإِمَامُ أَحْمَدُ لِحَاجَةِ النَّاسِ إِلَيْهِ^(٢). وَلِأَنَّ النَّبِيَّ ﷺ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ عَلَى نِصْفِ مَا تَخْرُجُهُ أَرْضُهَا مِنْ ثَمَرٍ وَزَرْعٍ^(٣) وَهُوَ وَإِنْ كَانَ إِجَارَةً فِي الْإِبْتِدَاءِ؛ فَإِنَّهُ شَرِكَةٌ فِي الْإِنْتِهَاءِ. وَعَنِ الشَّرِكَاتِ وَأَثَرِهَا فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ حَدَّثَ وَلَا حَرَجَ، وَمَا عَقْدُ الْمَسَاقَاةِ كَذَلِكَ إِلَّا مَعْلَمٌ اِقْتِصَادِيٌّ يَنْضَمُّ إِلَى مِثْلِهِ مِنَ الْعُقُودِ الْاِقْتِصَادِيَّةِ أَوْ الْمَالِيَّةِ، الْمُرْتَبِطَةُ بِالنَّاسِ مَحَبَّةً وَمَمَاتًا كَمَا أَنَّ هَذِهِ الْمُعَامَلَاتِ الْمَالِيَّةِ وَأَمْثَالُهَا تُعَدُّ رَصِيدًا لِلْإِنْفَاقِ فِي الشَّدَائِدِ؛ لِأَنَّ الْإِسْلَامَ لَا يَعْرِفُ إِلَّا التَّخْطِيطَ الدَّقِيقَ لِلْبِنَاءِ الْمَالِيِّ لِلْأُمَّةِ، فَهُوَ لَا يَعْرِفُ أُمَّةً تَسِيرُ فِي الْحَيَاةِ كَيْفَمَا اتَّفَقَ، وَتَنْطَلِقُ فِي فَجَاجِهَا إِلَى غَيْرِ وَجْهَةٍ، بَلْ يَعْرِفُ أَنَّ إِصْلَاحَ الْمَالِ بِكَافَةِ الْوَسَائِلِ عِبَادَةً وَمَوْقِفٌ مَعْقُولٌ مَعَ الشَّرْعِ الْحَنِيفِ.

(١) انظر: الوسيط (٦: ١٤٣٤).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٧٤) مسائل أحمد برواية ابنه صالح (٣: ٣٩) والصاحبان هما القاضي أبو يوسف، ومحمد بن الحسن صاحب الإمام أبي حنيفة. انظر: مصطلحات المذاهب الفقهية، مريم الظفيري (ص: ٩٤).

(٣) من حديث عبد الله بن عمر أخرجه البخاري في كتاب الحرث والمزارعة، باب المزارعة بالشرط ونحوه (٢٣٢٨) وفي الإجارة (٢٢٨٦) وأطرافه ثمة، ومسلم في كتاب المساقاة، باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزرع (١٥٥١) وابن حبان في كتاب المزارعة، ذَكَرُ خَيْرٌ ثَالِثٌ يَصْرَحُ بِأَنَّ الزَّجْرَ عَنِ الْمَخَابِرَةِ إِنَّمَا زَجْرٌ عَنْهُ لِأَنَّهُ كَانَ عَلَى شَرْطٍ مَجْهُولٍ (٥١٩٩) والترمذي في الأحكام، باب ما ذَكَرُ فِي الْمَزَارَعَةِ (١٣٨٣) وقال: حسن صحيح.

المجموع السام

أقسام الفكر

وفيه طلبان:

المطلب الأول: تقسيم باعتبار ملكية الألفاظ والمفردات.

المطلب الثاني: تقسيم باعتبار أهمية في الفهم.

المقلب الأول

تفسيره باعتبار ملكية الأرض المحكرة

الأرضُ المستحكرة إما أن تكون عائدةً لبيت المال، وهي الأرضُ الأميرية، وإما أن تكون وقفاً، وإما أن تكون ملكاً طلقاً، فهذه ثلاثة أقسامٍ من الأراضي المحكرة:

القسم الأول: التحكيرُ على الأراضي الأميرية، وهو الأصل في نشأة عقد الحكر، والمعتبر فيه^(١) وقد أنشأه العرفُ ابتداءً في أراضي بيت المال، التي جرى على رقبته أحكامُ الوقوف المؤبدة^(٢)؛ فلا يجوز بيع رقبته هذه الأراضي ببيع تملك، وإنما يقع التعاقدُ على منفعتها^(٣).

بيد أن المذاهب الحنفي والحنبلي أجازا لولي الأمر إقطاع رقبته الأراضي الأميرية وتمليكها؛ بناءً على دواعي المصلحة العامة، والمسوغ الشرعي، كأن يُقطع الإمام العادل من له غناء في الإسلام، ومن يتقوى به على العدو، ولا يُحاي أحدًا بذلك^(٤). ويرى المالكية والشافعية صحة إقطاع الاستغلال والانتفاع، لا إقطاع التملك^(٥).

القسم الثاني: التحكيرُ على أراضي الأوقاف^(٦) سواءً كان الوقف خيرياً، أو أهلياً وذلك في حالة حاجة الوقف إلى الإصلاح، ولم توجد وسيلة للإصلاح غير التحكير.

(١) انظر: الصنوف (م: ١٠٣٣).

(٢) انظر: تنقيح الفتاوى (١: ١٧٦).

(٣) استثنى متأخرو الحنفية ثلاث حالات، يجوز فيها بيع رقبته الأرض الأميرية، وهي:

الأولى: عندما يُدفع في الأرض الأميرية ضعف قيمتها، ولم يكن بيت المال في ضائقة ما.

الثانية: عندما يكون بيت المال في ضائقة مالية، وكان الثمن المدفوع بالأرض مساوياً لقيمتها الحقيقية.

قلت: لعل فتوى العلماء للسلطان المملوكي ببيع الحكر - كما تقدم - مأخوذة من هذه الحالة.

الثالثة: عندما تقرب مصارف الأرض الأميرية ومؤنتها من غلتها. انظر: الصنوف (م: ٣٤٧).

(٤) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٢٦٥) شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٢٧٣) حاشية المنتهى لعثمان النجدي

(٣: ٢٨٥).

(٥) انظر: حاشية الدسوقي (٤: ٦٨) قليوبي وعميرة (٣: ٩٢).

(٦) انظر: الحكر (ص: ٩٧) الوقف والوصايا للخطيب (ص: ١٧٩).

والفرق بين هذا القسم والقسم الذي سبقه؛ أن الأراضي الأميرية المستحكرة يصح إقطاعها إقطاع تملك، على مذهب الحنفية والمالكية، بينما الأرض الموقوفة المستحكرة لا يصح إقطاعها على المذاهب الأربعة.

القسم الثالث: التحكير على الأرض الطلق^(١) وهو الأقل وقوعاً من القسمين السابقين؛ لأن وسائل الاستغلال والانتفاع بالأرض الطلق أكثر من الأرض المحبسة، فالبيع مثلاً وسيلة سهلة للتخلص من الأرض، والعقار الطلق الخرب؛ عندما يحتاج إلى تكاليف باهظة لإصلاحه، بينما البيع ممنوع في الوقف أصلاً، إلا في حالات الضرورة كالاستبدال^(٢). وفي أرض الوقف يشترط لصحة التحكير إذن القاضي الشرعي، أما في الملك الطلق؛ فلا يشترط شيء من ذلك مطلقاً^(٣).

فهذان فرقان بين التحكير في الوقف، والتحكير في الملك الطلق، وكلام الفقهاء في مسائل هذا العقد أكثر ما يكون في التحكير في الأوقاف.

وقد قضت التنظيمات القضائية العثمانية في الأوقاف منع نشوء التحكير، في الأراضي الملك الطلق؛ المؤجرة للبناء أو الغراس عليها؛ إذا انقضت المدّة إلا بإذن المؤجر^(٤).

(١) انظر: حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٦: ٦٩) حاشية الشبراملسي على نهاية المحتاج (٥: ١٩٤).

(٢) انظر: التزام التبرعات (ص: ٩٩٢).

(٣) انظر: قضاء المحاكم (ص: ١٢٢).

(٤) انظر: الصنوف (م: ١٠٥٨).

المطلب الثاني

تقسيم الحكر باعتبار المدة في العقد

يمكن تقسيم عقد الحكر بهذا الاعتبار إلى قسمين:

أحدهما: حكر مؤقت بمدة.

والثاني: حكر مطلق من المدة^(١).

القسم الأول: الحكر المؤقت بمدة. وهذا القسم يشمل الأرض الوقف وغيرها، فإذا انقضت المدة وللمستأجر بناء، أو غراس قائم؛ فيبقى له حق البقاء والقرار، بشرط عدم الضرر على الوقف، مع الالتزام بدفع أجر المثل^(٢) قال الأجهوري «التحديد الذي يقع في احتكار الأرض وغيرها بمصر؛ ليس مقصوداً لمخالفة العرف، واعلم أن العرف عندنا بمصر، أن الاحتكار مستمر للأبد، وإن عيّن فيها وقت الإجارة مدة، فهّم لا يقصدون خصوص تلك المدة، والعرف عندنا كالشرط، فمن احتكر أرضاً مدة ومضت؛ فله أن يبقى وليس لتولي الأرض إخراجاً أبداً؛ لما عُلِمَ من أن الإجارة تكون في الأرض للأبد، نعم! إن حصل ما يدل على القصر على زمن الإجارة، لا على الأبد، فإنه يعمل بذلك، نحو قوله: إن مدة الاحتكار كذا فقط»^(٣) وقال ابن تيمية فيمن احتكر أرضاً فبنى فيها مسجداً، أو بناء وقفه عليه: «متى فرغت مدة الإجارة، وهدم البناء؛ زال حكم الوقف، سواء كان مسجداً أو غير مسجد، وأخذوا أرضهم فانتفعوا بها، وما دام البناء قائماً فيها؛ فعليه أجره المثل» قال المرادوي: «وهو الصواب، ولا يسع الناس إلا ذلك»^(٤).

(١) انظر: الحكر (ص: ١٤٠) الوقف والوصايا للخطيب (ص: ١٧٩).

(٢) انظر: قوانين الدواوين لابن مماتي (ص: ٣٤٢). جواهر العقود للسيوطي (١: ٢٧٣) الفتاوى الخيرية

(١: ١٩٣) تحرير العبارة (٢: ١٥٧-١٥٨).

(٣) انظر: فتاوى الأجهوري (ق: ٣٦٥/ب) مخطوط بمكتبة مكة المكرمة، رقم (١١) فقه مالكي. حاشية

العدوي على شرح الخرشي على خليل (٧: ٧٩).

(٤) الإنصاف مع المقنع والشرح الكبير (١٤: ٥١٤) وانظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٤٢٥).

وقد ظهرَ في بلاد الشام مُصْطَلَحُ (الاستتجار الاحتكاري) فيذكر في الحُجَّةِ (الصكِّ) عبارة: (استأجر واحتكر...) للتأكيد على أن المُدَّةَ المحدَّدةَ غيرُ مقصودة، وإنَّما المقصود هو البقاء والقرار^(١) وتُذكرُ المُدَّةُ عادةً؛ لأنَّ عدمَ ضربِ المُدَّةِ في أُجْرَةِ الأرض للغراس، أو البناءِ يُفسد العَقْدَ^(٢).

القسم الثاني: الحِكرُ المطلق عن المُدَّة. وهذا القسم هو الأصل في عَقْدِ الحِكرِ، وأكثر الحُكُورَاتِ القديمة لم يُعَيَّن فيها مُدَّةٌ^(٣). وتقدم في القسم الأول ذكر نصوص العلماء الدالة على جريان العرف في الحِكرِ؛ بأنَّ المُدَّةَ إذا ذُكرت في العَقْدِ؛ فهي غيرُ مقصودة، وإنَّما المقصود هو إطلاق المدة، ولذلك فإن كلامي على الحِكر عند الإطلاق في هذه الأطروحة؛ المقصودُ به العَقْدُ الذي أُطلق من المدة، أو حُددت فيه المدة، ولكنها غير مقصودة، وهذا هو الأصل في شريعة الحِكر.

(١) انظر: موجز في أحكام الوُفِّف للحنبلي (ص: ١٣٣) ملحق الوثائق رقم (٣٠).

(٢) انظر: الفتاوى الخيرية (١: ١٨٣).

(٣) انظر: الحِكر (ص: ١٤٣) في الأموال، د. عبدالسلام ذهني بك (ص: ٣٩١).

المبحث الثاني التكييف العقدي للعقد

المراد بتكييف عَقْد الحِكر فقهاً؛ هو وَصْفُهُ، وتَحْرِيرُهُ، وبيانُ مدى انتمائه إلى أصل فقهيٍّ معتبر^(١). فمن المعروف أن لكلَّ عَقْد من العُقود آثاراً تترتب على انعقاده، تتفق مع طبيعته، والغرض الذي شُرِع من أجله، وتنشأ عنه حقوقٌ والتزاماتٌ متقابلةٌ للعاقدين، هذه الحقوقُ والإلتزاماتُ تبين حقيقةَ العَقْد المُبرَم، وإن اختلفت العباراتُ والمباني عند أطراف العَقْد؛ لأن العبرة في العُقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني^(٢) ولأن العبرة في العُقود أيضاً بما في الأمر نفسه، لا بما في ظنِّ المكلف^(٣).

وهذه الآثار التي أفضى العَقْد إلى وجودها قد تكون مُنجزَةً، وهذا هو الأصل في العُقود؛ لأنها موضوعة لإفادة أحكامها في الحال، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا ما كان بطبيعته أو بتكوينه الفقهي يأبى التنجيز؛ مثل عَقْدَي الوصية، والإيصاء؛ فإن الوصية تملكُ مضافاً إلى ما بعد الموت، فإن قَبَلَ الموصي له الوصية في حياة الموصي؛ يكون هذا القَبول لِعَواً عَقْدِيّاً؛ يستوي في ذلك إضافة العَقْد إلى ما بعد الموت، وعدم إضافته. والإيصاء جعلُ الشخص غيرَهُ وصياً على أولاده أو حَفَدته بعد وفاته^(٤)؛ فهذا العَقْد لا يترتب عليه حكمٌ، أو لا يوجد له أثرٌ جوهريٌّ إلا بعد الوفاة، سواء نصَّ في صُلْبِهِ على وجود أثره إلى ما بعد الموت، أو لم ينص.

من جهة أخرى؛ فإن هناك عُقوداً تقبل الإضافة بحكم تكوينها الفقهي؛ على معنى أنها تصحُّ أن تكون مُنجزَةً؛ ويصحُّ أن تكون مضافةً، فإذا كانت منجزَةً ترتب عليها آثارها في الحال، وإن كانت مضافةً، وُجِدَ العَقْدُ وتأخَّرَ حُكْمُهُ إلى زمن الإضافة، وهي -بوجه عام - كافة العُقود الواردة على المنافع، كالإجارة والإعارة والمزارعة والمساقاة والمضاربة والإسقاطات والوقف والحِكر، والتوثيقات كالكفالة والحوالة، وقد عدَّها بعضُ فقهاء الحنَفية

(١) انظر: معجم مصطلحات أصول الفقه لقطب سانو (ص: ١٤٥).

(٢) انظر: مجلة الأحكام العدلية (م: ٣).

(٣) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ١٣٠).

(٤) انظر: تعريف الوصية والإيصاء المذكورين في مغني المحتاج للشريبي (٣: ٣٩).

أربعة عشر عقداً^(١).

وعلى العكس من العقود السابقة؛ توجد ثمة عقود لا تقبل الإضافة، وهي - بوجه عام - عقود التمليكات التي تفيد تملك الأعيان، كالبيع والهبة والصلح على مال والإبراء عن الدين ونحوها.

والفرق بين النوعين؛ حيثُ جاز في الأوّل الإضافة، ولم تجزُ في الثاني؛ لأن النوع الأخير عقودٌ يمكن اتصال أحكامها بها من غير تراخٍ عنها؛ فتأخير ذلك يُعدُّ إهمالاً لها، وإبقاءً لها من غير عمل مُدَّة من الزّمان، ولأنّها في الأصل موضوعة لإفادة أحكامها في الحال والصيغة المضافة تأبى ذلك؛ فتكون بعيدةً عن كونها سبباً في هذا النوع، فلا ينعقدُ بها العقد. وأما النوع الذي قبله؛ فإنه واردٌ على المنفعة في بعضها، وهي لا تُوجدُ مرةً واحدة؛ بل تُوجدُ شيئاً فشيئاً، متدرجةً مع الزمن؛ فإضافتها لا تنافي وضعها؛ بل معنى الإضافة ملاحظٌ فيها. وعقود الإسقاطات التي تعني إنهاءً لما يملكه العاقد؛ تتيح لمنشئها أن ينهيها في الحال كما تتيح له أن يؤخرها فترةً من الزمن. والإطلاقات لا تفيد أحكامها دفعة واحدة؛ بل تثبت شيئاً فشيئاً؛ فلا تنافي معها الإضافة. والتوثيقات كذلك.

فقد يكفل الشخص ولا يطالب بدفع الدين إلا بعد فترة من الزمن، وقد لا يُؤدّيه. وكلُّ ذلك وغيره داخلٌ في وصف العقود أو تكييفها - وفق تعبير البعض - لذا لزم ذكره وبيانه^(٢).

وأثر عقد الحكر في النظر الحقوقي الشرعي؛ هل هو تمليك المستحكر منافع العقار المحكر بعوض، من غير تقدير مُدَّة؟ أو هو تمليك للعين والمنفعة معاً، داخِلين أيضاً في وصف العقد، أو تكييفه الفقهي؟ وهذا هو سبب الاختلاف في تكييف هذا العقد^(٣).

(١) انظر: تكملة البحر الرائق (٨ : ٤٤) وما بعدها. جامع الفصولين (٢ : ٢) وما بعدها، الفصل السادس والعشرين.

(٢) انظر: الفروق للقرافي (١ : ٢٨٨) الفرق رقم (٤٥) ثم انظر ما كتبه صاحب جامع الفصولين في مسألة العقود التي لا تقبل التعليق بحال في الفصل السادس والعشرين، وكذلك البحر الرائق (٦ : ١٩٤).

(٣) المقصود يُرم الحكر العقد المطلق الذي لا يتضمن شروطاً تخرجه إلى مسمى عقدٍ آخر، وهو العقد الذي يُرم لأجل البناء أو الغرس على الأرض الموقوفة أو المملوكة، بأجرة مُقدَّرة في كل سنة، مقابل الانتفاع بالأرض، من غير تقدير مُدَّة.

ومن حقوق هذا العقد حق المحكّر في فسخ العقد، إذا امتنع المستحكر من دفع الأجر السنوي، وحق المستحكر في التصرف بما أنشأه من بناء وغراس، بيعاً وإجارة وسائر التصرفات، بما له من حق القرار والبقاء على الأرض المستحكرة.

وينحصر خلاف العلماء والباحثين في تكييف هذا العقد في ثلاثة أقوال، هي:

الأول: أنه عقد إجارة.

والثاني: أنه عقد بيع مقسط الثمن.

الثالث: أنه عقد ناقل للملكية، يحتوي على شرط فاسخ.

الأول: أنه عقد إجارة:

تقدم في تعريف الحكر اصطلاحاً ذكر العلماء والباحثين الذين عرفوا الحكر؛ بأنه عقد إجارة، منهم الرّملي، وابن عابدين، ومحمد قديري باشا، وعلي حيدر، وأحمد إبراهيم بك ومحمد أبو زهرة، وعبد الوهاب خلاّف^(١) وغيرهم.

ولعل أصحاب هذا الرأي نظروا إلى تملك المستحكر حق المنفعة، وبقاء العين المحكرة ملكاً للمحكر، وهذا مشابه لعقد الإجارة، حيث يملك المستأجر المنفعة، وتبقى العين المستأجرة ملكاً للمؤجر.

ويقولون: إن حق الانتفاع في الحكر باقٍ لصاحب الرقبة (المحكر) لأنه يأخذ أجره الأرض من المستحكر، ويدّ المستحكر كيد كل مستأجر؛ يدّ نائبة عن صاحب العين^(٢). قلت: من المعلوم أن إجارة الدور والأراضي والدكاكين ونحوها؛ لا تجوز إلا على مدة معلومة الابتداء والانتهاء^(٣) والحكر لا يشترط فيه تحديد المدة، بل الأصل فيه أن تكون المدة مطلقة غير معينة.

كما أن التحكير يختلف عن الإجارة في التصحيح، وهو زيادة الأجرة بحسب زيادة أجور الصقع؛ ففي التحكير تجب الزيادة على الرأي الراجح^(٤) بينما في عقد الإجارة يجب

(١) انظر: (ص: ٤٠).

(٢) انظر: التزام التبرعات (ص: ٩٩٥) الحكر (ص: ١٤٩).

(٣) انظر: حلية الفقهاء للقفال (٥: ٣٩٢) درر الحكام (٢: ٤٢٨) مجلة الأحكام العدلية (م: ٤٥١-٤٥٢).

(٤) انظر: المبحث السادس من الفصل الثاني (١٩٨).

بقاء الأجرة؛ بحسب ما أئفقَ عليه عند إبرام العقد، طوال مدة العقد.
وبهذا تختلف حقيقة عقد الحكر عن عقد الإجارة.

والرأي الثاني: وهو رأي شيخنا، الشيخ عبدالله بن عبدالرحمن البسام^(١):

يرى شيخنا -رحمته الله تعالى- أن الحكر عقد بيع مُقسَّط الثمن، وذكر أنه قد قرأه
عن كثير من المحققين، واستدلَّ على رأيه بأمرين:

أحدهما: لو كان الحكر عقد إجارة؛ لكان له مدة محددة، ومعينة.

والثاني: أن المستحكر يتصرف تصرفات المالك، لا المستأجر، فلو لم يكن بيعاً؛ لما
صحَّت تصرفاته^(٢).

قلت: إنَّ عقد البيع ينقطع فيه ملكُ البائع عن المبيع. قال الشافعي -رحمته الله تعالى-:
«إنما التمليك ما انقطع ملك صاحبه عنه إلى من ملكه إياه»^(٣). وعقد الحكر لا تنتقل فيه
ملكية الأرض عن المحكر، بل تنتقل ملكية المنفعة إلى المستحكر، ولهذا إذا بيع البناء والغراس
المملوك للمستحكر، على الأرض المحتكرة، دخلت هذه الأرض في عهدة تصرف المشتري؛
لأن البناء والغراس لا ينفك عن هذه الأرض، وتكون الأرض تابعة لما عليها من أنقاض، ولا
حاجة إلى فراغ الأرض على حدة، وتبقى الأرض لبيت المال إن كانت أميرية، أو للوقف إن
كانت وقفاً^(٤) ويدفع المستحكر الجديد الحكر المستحق للمحكر.

(١) هو عبدالله بن عبدالرحمن بن صالح البسام (١٣٤٦-١٤٢٣هـ) شيخنا الفقيه الحنبلي المؤرخ، ولد
ونشأ في مدينة عنيزة بالقصيم، وتلقى العلم فيها. ومن أبرز شيوخه العلامة عبدالرحمن السعدي، ثم هُل من
مختلف العلوم في دار التوحيد بالطائف، وتخرج منها سنة (١٣٧٠هـ) ثم درس بكلية الشريعة. ثم التحق
بالقضاء، وتدرج به إلى أن صار رئيس محكمة التمييز بالمنطقة الغربية، وكان رحمته الله تعالى أحد كبار فقهاء
المملكة العربية السعودية في سنوات عمره الأخيرة، ومن مؤلفاته: نيل المآرب في تهذيب شرح عمدة الطالب.
تيسير العلام شرح عمدة الأحكام. توضيح الأحكام شرح بلوغ المرام. انظر ترجمته في مقدمة كتابه علماء نجد
خلال ستة قرون بقلم نجله المهندس خالد (١: ٨١-١١٦).

(٢) انظر: مجلة المجمع الفقهي (٢٨٩/١/١٢).

(٣) انظر: الأم (٣: ٢٥٠) بولاق (١٣٢١هـ).

(٤) انظر: الاستكشاف عن تعامل الأوقاف للحزراوي، مخطوط (ق: ١٦/ب) إتحاف الأخلاف (م: ٢٨٠).

فلاستحكار لا يملك عين الأرض حتى يسوغ بيعها^(١). ولو امتنع المستحكر من دفع الأجرة - الحكر - لوجب فسخ العقد، والتعاقد مع غيره؛ رعاية لمصلحة الوقف^(٢). وعلى قول: إن الحكر بيع مقسط الثمن، فتقسيط الثمن إما أن يحدد بمدة، وإما أن يكون مؤبداً، فالأول لم يقل به أحد من أهل العلم، والثاني هو الظاهر من قول من يرى أن الحكر بيع؛ غير أنه يراد عليه عدم وجود بيع في الشرع يكون تقسيط الثمن فيه مؤبداً إلى يوم القيامة^(٣).

ولعل مصطلح (الحكر) عند حنابلة الشام هو السبب في تكييف بعض أهل العلم عقد الحكر بجعله بيعاً؛ ذلك أنه قد جرى العرف في تلك البلاد على أن الوقف المتعطل؛ إذا أراد شخص استثماره، أو استغلاله ببناء عليه يسمى حكراً اصطلاحاً^(٤) يدفع للوقف مبلغاً معلوماً معجلاً، وأجرة جزئية يدفعها كل سنة، وقد جعل الحنابلة هذه المعاملة من (الخلوات المشهورة) وخرجوها على جواز بيع المنفعة مفردة عن العين، كعلو بيت يبنى عليه. وصرحوا أيضاً في باب الصلح بأن العوض مبدول في مقابلة جزء من المنفعة على التأيد؛ فيما لو صالحه على إجراء مائه في أرضه أو سطحه؛ فذلك بيع، وما يؤخذ من الأجرة من صاحب الخلو؛ فهو في مقابلة الجزء الباقي من المنفعة. فإذا كانت أجرة مثل المكان عشرين مثلاً ودفع لجهة الوقف شيئاً معلوماً، على أن يؤخذ منه عشرة فقط مثلاً، فقد اشترى نصف المنفعة، وبقي للوقف نصفها، فيجوز التعاقد بالصيغ المذكورة، كبيع الوقف عند الضرورة، بل هو أولى؛ لأن فيه بقاء عين الوقف في الجملة^(٥).

فهذا عقد بيع يجعل المشتري مالكا للخلو، وشريكاً للوقف، وهو عرف خاص لا يصح تطبيقه على بلاد أخرى، جرى العرف على خلافها^(٦).

(١) انظر: الفتاوى المحمدية الخليلية في واقعات السادة الشافعية للخليلي (ص: ٢٦٠).

(٢) سيأتي بيان ذلك مفصلاً في المبحث الثالث (ص: ٢٠٤).

(٣) انظر: فتاوى ابن تيمية (٢٩: ٢٠٥-٢٠٦).

(٤) المالكية يسمون هذا البناء خلواً، ويُطلقون مصطلح (الحكر) على المبلغ المدفوع سنوياً للوقف. انظر: حاشية الدسوقي (٣: ٤٦٧) ولا مشاحة في الاصطلاح، والعبارة في العقود للمعاني لا للمباني.

(٥) انظر: القواعد الخليلية للشطي (ص: ٢-٣٠) حواشي الإقناع للبهوتي (٢: ٧١٢) و(في الجملة) اصطلاح عند الحنابلة للدلالة على أن الحكم ليس عاماً في جميع الصور؛ بل في بعضها. انظر: مقدمة شرح الزركشي للحرين (١: ٦٨).

(٦) يشبه رأي حنابلة الشام المذكور بعض أسباب الحكر في مذهب مالك؛ حيث يدفع فيه المستحكر مالا معجلاً مقابل شراء جزء من المنفعة، وتقدم في الخلو (ص: ٦٤) وانظر: الحكر (ص: ١٤٦).

والفقهاء الذين أفتوا بمشروعية الحِكر وجوازه ونظروه؛ لم يكن يَبَعُ الوَقْفَ غائباً عن أذهانهم، بيد أنهم لم يجعلوه أوَّلَ حلٍّ للوقف الخرب؛ محافظةً على عين الوقف، وإلا لقلنا إنه حيلة على بيع الوقف ووضعتها الفقهاء، وهو ما نُنَزِّه علماء الشرع عنه.

الرأي الثالث: منسوب إلى الأستاذ المحامي عثمان فهمي، حيث يرى أن عقد الحِكر عقد ناقل للملكية؛ يحتوي على شرط فاسخ^(١) وليس بعقد بيع، ولا إجارة؛ فهو عقد مستقل لا يصح أن يُسمى بغير اسمه.

وهذا العقد ناقل للملكية؛ لأن المستحكر يُعطى جميع حقوق المالك في ملكه، بشرط واحد، هو أن يستبقي العين عامرة مغللة على الدوام، فإن عادت العين إلى التعطل ففسخ العقد بطلب المحكر، الذي لا يملك غير الجعل السنوي؛ علامة على ملكية الشرط الفاسخ وتطبيقه عند توفر شروطه.

ولا يكون الحِكر عقد إجارة؛ لأن العين التي لا تصلح ثمناً في البيع؛ لا تصلح عوضاً للإيجار، والإجارة شقيقة البيع، وفوات الوصف؛ يترتب عليه فوات الحكم، والعين المحكرة هنا لا يمكن استبدالها؛ وقد تعطلت منفعتها بالكلية، والأجرة لا تكون إلا في عقد إيجار ولا تكون إلا في مقابل منفعة، وهي في عقد الحِكر لا تظهر إلا بعد إصلاحات المستحكر وقد استعمل الفقهاء في الحِكر كلمات الإيجار والأجرة؛ تشبيهاً بعقد الإجارة، حيث لا يمكنهم تسمية الحِكر بيعاً؛ لأن المستحكر إذا لم يلتزم بعقد الحِكر؛ فللمحكر أن يفسخ العقد^(٢).

قلت: نقل المؤلف في موضع من كتابه^(٣) انعقاد الإجماع على أن عقد الحِكر إجارة من

(١) الشرط الفاسخ: اصطلاح قانوني، يراد به الشرط الذي يترتب على تحقيقه زوال الإلتزام. ويسمى في الفقه الإسلامي خيار الشرط، كخيار فسخ البيع إن لم ينقله المشتري الثمن في مدة معينة. انظر: معجم القانون، مجموعة باحثين، مجمع اللغة العربية بالقاهرة (ص: ١٠٦) الوسيط (٦: ٨٩) العقود المسماة للزحيلي (ص: ٣٩٠) قلت: ومراد الأستاذ عثمان بالشرط الفاسخ في الحِكر: أن العين المستحكرة إذا عادت إلى التعطل والخراب؛ فللمحكر فسخ العقد. انظر: كتابه الحِكر (ص: ٤).

(٢) انظر: الحِكر لفهمي (ص: ٤، ١٥، ٣١، ٨٨).

(٣) انظر: المصدر السابق (ص: ٥٨).

نوعٍ خاص، ولم يبيّن مصدره في ذلك، وإذا كان النقل صحيحاً؛ فمخالفة إجماع الفقهاء
مَزَلَّةٌ أقدام، وشذوذ؛ لأن الإجماع حُجَّةٌ، ومخالفة عاصٍ^(١).

-الرأي الراجح:

إنّ تكيف أيّ عَقْدٍ من العُقود يستلزم تأمُّله وتحليله، من جهة الصِحَّة والفساد
واللزوم وعدمه، وكونه يَرِدُ على العَيْن، أو المَنفَعَة، ومعرفة ما يَدْفَعُه المُسْتَحْكِرُ من عِوَضٍ
سنويٍّ سَمَاهُ النَّاسُ حِكْرًا، أو أُجْرَةً.

فإذا نظرنا إلى هذا العَقْد من جهة الصِحَّة والفساد؛ لوجدناه عَقْدًا صحيحاً، إذا أُبرم
بأركانه وشروط صحته، وخصوصاً الضرورة أو الحاجة التي أُلجأت إلى التحكير؛ فيكون
موافقاً لمقاصد الشَّرْع في الإقدام على هذا التصرف؛ مراعاةً لمصلحة الوَقْف ونحوه.

والغَرَرُ الناشئ بسبب عدم تقدير المَدَّة في الحِكْر مغتفرٌ؛ نظراً للضرورة التي دعت
النَّاسَ إلى التعامل به، كالخراج المضروب على الأرض الخراجيَّة، كل سنة بكذا، اغتفر ذلك
للضرورة^(٢). والعُقود إنما تُشَرِّعُ في الفقه؛ للحاجة كما تقدم^(٣).

وإذا نظرنا إليه من جهة اللزوم وعدمه؛ وجدناه عَقْدًا من عُقود المعاوضات اللازمة من
الجانبيين، كالبيع، والإجارة، والصَّرْفِ، والسَّلَمِ^(٤)؛ حيث لا يملك أحدُ المتعاقدين فسخه
وإبطاله، والتحلُّل منها^(٥).

وإذا نظرنا إليه من جهة محلِّ العَقْد، أي المَعْقود عليه، الذي يظهر فيه أثر العَقْد وحُكْمُه

(١) انظر: الموافقات للشاطبي (٤ : ٣٨).

(٢) انظر: نهاية المحتاج للرملي (٥ : ١٩٤).

(٣) انظر: (ص : ٩٠) من هذا البحث.

(٤) يقسم العَقْد من جهة اللزوم وعدمه إلى ثلاثة أقسام: أحدها: لازم من الجانبين، والثاني: جائز من
الجانبين، كالكوالة والمضاربة والعارية والقرض، والثالث جائز في أحد الجانبين فقط، كالرهن جائز من جانب
المرقن، ولازم في جانب الراهن بعد القبض، وعَقْد الأمان جائز من قِبَل الحربي، لازم من جانب المسلم. انظر:
الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص : ٣٩٩-٤٠٠).

(٥) وتعريف العَقْد اللازم اصطلاحاً: العَقْد الصحيح النافذ، الذي لا يملك أحد المتعاقدين فسخه، وإبطال
التحلُّل منه. انظر: المدخل في التَّعْرِيف بالفقه الإسلامي لمحمد شلبي (ص : ٥٥٧).

هل هو تملك المستحكر العين، أو تملكه المنفعة فقط؟

إن الفقهاء يقسمون الملك في العقود بحسب المحل إلى أربعة أقسام:

أحدها: ملك عين ومنفعة، كالبيع والهبة والإرث.

والثاني: ملك العين بدون منفعة، كالوصية بالمنافع لواحد، وبالرقبة لآخر.

والثالث: ملك المنفعة بدون عين، وهو ضربان: ملك مؤبد، وملك غير مؤبد.

فالضرب الأول، كالوصية بالمنافع، والأرض الخراجية المقررة في يد من هي في يده بالخراج؛ حيث يملك منافعتها على التأبيد.

والضرب الثاني، وهو الملك غير المؤبد، كالإجارة، ومنافع المبيع المستثناة في العقد مدة معلومة، عند من يجيزه.

والرابع: ملك الانتفاع المجرد، كالعارية، وأكل الضيف لطعام المضيف^(١).

وفي عقد الحكر يملك المستحكر منفعة الأرض، من غير تقدير مدة؛ فما يقيمه من بناء أو غراس يكون ملكاً خالصاً له «فليس العقود عليه هو الأرض من حيث هي، بل الأرض لبناء صفته كذا وكذا»^(٢). ويستمر العقد، إلا إذا أخل المستحكر بمقتضياته، كعدم دفع الأجرة السنوية، أو وجود دلائل على أن المستحكر يسعى إلى تملك ربة الأرض المحتكرة^(٣).

وملك المنفعة غير المقدر بمدة في عقد الحكر؛ يشبه ملك المنفعة في الخراج^(٤) وقد اختلف الفقهاء في التكيف الفقهي للخراج، فذهب الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة، إلى أنه عقد إجارة، بالأجرة المسطرة المؤبدة المدة، وذهب الحنفية إلى أنه بيع بالثمن المقسط الدائم.

ويرى ابن تيمية أن القولين خرجا عن قياس البيوع والإجازات، وأن التحقيق كونها معاملة قائمة بنفسها، ذات شبه من البيع، ومن الإجارة، تشبه في خروجها عنهما المصالحة على منافع مكان للاستطراق، ونحو ذلك بعوض ناجز؛ فإن العاقد الذي بذل العوض مملك

(١) انظر: القواعد لابن رجب، القاعدة السادسة والثمانون (ص: ٢٠٨-٢٠٩).

(٢) حاشية الشيرازي على نهاية المحتاج (٤: ٣٩٨).

(٣) سيأتي تفصيل ذلك في المبحث الأول من الفصل الثالث (ص: ٢٠٣).

(٤) انظر: حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٥: ٢٦٠).

هذه المنفعة مؤبداً، من غير أن يملك العين، أو يستأجرها؛ فلا يبيع فيه الثمن مؤبداً إلى يوم القيامة^(١).

وفي عقد الحكر؛ يكون ما يدفعه المستحكر من حكر سنوي في نظير الانتفاع بالأرض المستحكرة، واشترط الفقهاء كونه مساوياً لأجر مثل الأرض؛ لهذا يسقط حق المستحكر في البقاء والقرار؛ إذا أبي دفع الحكر^(٢).

والحكر أو الأجرة أو بدل الإجارة المسمى في العقد؛ يمكن أن يكون كله معجلاً، أو مؤجلاً، أو بعضه معجلاً، وبعضه مؤجلاً^(٣).

وهذا يرجع إلى إرادة العاقدين، وما يشترطانه عند التعاقد، ولا تأثير له على حقيقة عقد الحكر كمصطلح عام، وإن اختلفت صورته.

- الخلاصة:

أخلص إلى أن عقد الحكر من العقود المسماة^(٤) ومعاملة قائمة بذاتها؛ لأن المستحكر لم يملك العين مطلقاً، ولو كان عقد إجارة محضاً؛ لاشترط توقيتها، وإنما ملك منفعتها من غير تقدير مدة؛ إذ العقد على المنفعة في موضع الحاجة من غير تقدير مدة جائز^(٥) فالحكر ليس عقد بيع، ولا عقد إجارة، وإن كان شبيهاً بهما، وخصوصاً الثاني، فيشبهه عقد البيع من جهة تصرف المستحكر تصرف الملاك في البناء والغراس، بيعاً، ووقفاً، ووصية، وسائر التصرفات. ويشبهه عقد الإجارة من جهة بدل الحكر المدفوع سنوياً لملاك الأرض، بيد أن عدم ضرب المدة في العقد؛ خرج به عن أن يصبح عقد إجارة محضاً، ولهذا رجحت كونه عقداً مستقلاً، وليس عقد بيع ولا إجارة.

ونظراً لتأثير الشروط في هذا العقد، بل في العقود بوجه عام؛ فلا بد من ملاحظة ذلك

(١) انظر: الفتاوى لابن تيمية (٢٩: ٢٠٤-٢٠٥-٢٠٦).

(٢) انظر: الوقف لعشوب (ص: ٢٣٤) وسيأتي الكلام مفصلاً عن أجرة المثل وزيادتها بزيادة الصقع، في

المبحث السادس (ص: ١٩٠).

(٣) انظر: الصنوف (م: ١٠٦١).

(٤) انظر: الحيازة في العقود لنزيه حماد (ص: ٢٣٠).

(٥) انظر: شرح المنتهى للفتوحى (٥: ٣٤٣).

في كلِّ عَقْدٍ، وما تضمَّنَه من شُرُوطٍ للعاقِدَيْنِ، لعلَّها تؤثر على حقيقته وتكييفه الفقهي ويلاحظُ أيضاً عُرْفُ كلِّ بلدٍ، والمذهبُ الفقهيُّ السائدُ فيه؛ لأنَّ الأعرافَ في المُعامَلاتِ كثيراً ما تختلف باختلاف البُلدانِ، والعُرْفُ الخاصُّ لا يُعمَلُ به في غير بلده^(١).

(١) انظر: العرف للزميل د. عادل قوته (١: ٢٦٣).

المطبخ

المطبخ

وجوب سنة مباحة:

المبحث الأول: تنوع المستغكر ألقاض.

المبحث الثاني: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على التقار المحكّر.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: إبطال أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على التقار المحكّر.

المطلب الثاني: الموازنة بين إبطال أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على التقار المحكّر.

المطلب الثالث: بقاء الرجوع من إبطال أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على التقار المحكّر.

المبحث الثالث: وقف المستغكر ألقاض.

المبحث الرابع: رهن البناء والقران ألقاض على الأرض المحكّرة.

المبحث الخامس: الشفعة في المحكّر.

المبحث السادس: حكم زياوة الأجرة بعد فقد المحكّر.

أبعت الأرض بيع المستعير زفاف

المراد ببيع الأتقاض هنا؛ بيع البناء، والغراس، على الأرض المحكرة. لما كانت ملكية المنفعة في عقد الحكر خالصة للمستحكر، ويعني ذلك تخويله إنشاء بناء أو غراس مملوك له^(١) وهذه الملكية تستلزم إعطاءه حق التصرف؛ ذلك أنه من المقرر شرعاً أن «يثبت التصرف بحصول الملك، ويحول بزواله»^(٢) فمالك المنفعة يتصرف بها كتصرف مالك الرقبة في الرقبة، حسبما يتناوله العقد^(٣).

وبناء على ذلك تكون تصرفات المستحكر^(٤) مقتصرة على الأتقاض التي أنشأها له من بناء أو غراس، ولا يدخل في تصرفه رقبة الأرض؛ لأنها مملوكة للوقف إن كانت الأرض وقفاً، أو لبيت المال إن كانت الأرض أميرية، وتنقل الرقبة إلى عهدة المتصرف الجديد - المشتري - تبعاً، فيما إذا باع المستحكر بناءه أو غراسه على غيره؛ فيصح ذلك البيع باتفاق الفقهاء، وينفسخ عقد الحكر الذي تم بين البائع والمحكر، وينشأ عقد حكر مع المستحكر الجديد، بكامل الحقوق والالتزامات والآثار السابقة مع المحكر، فيلتزم العاقد بدفع بدل الحكر للمحكر^(٥) ويصير حق القرار والبقاء له، كما كان للمستحكر الذي قبله. وإذا كان المشتري جاهلاً أن الأرض مُحكَّرة فيثبت خيار العيب له^(٦) لجهله أن الأرض مستحقة

(١) انظر: الفتاوى الخيرية (٢: ١٢٢، ١٢٥).

(٢) انظر: القواعد الكبرى للعز بن عبدالسلام (٢: ٨).

(٣) انظر: الفروق (١: ١٨٧).

(٤) المراد بالتصرف هنا: الالتزام الذي يصدر من الشخص، فيرتب الشارع عليه أحكامه. انظر: العرف

والعادة لأستاذنا أبي سنة (ص: ١٤٧).

(٥) انظر: نهاية المحتاج (٤: ١٢٧) مطالب أولي النهى (٣: ٦٢١) الفتاوى الحسينية، مخطوط بمكتبة مكة

المكرمة برقم (١٩/فتاوى) (ق: ١١٢/ب) الفتاوى التونسية (ص: ٩٢١) قانون العدل (م: ٣٣٣) الصنوف

(م: ١٠٦٠، ١٠٦٥) ملحق الوثائق (٢٢).

(٦) خيار العيب من الخيارات التي تثبت بإيجاب الشارع، حتى ولو لم يشترطه المتعاقدان، ومعناه أن يكون

للمتملك الحق في إمضاء العقد أو فسخه، إذا وجد عيباً في محل العقد المعين بالتعيين لم يره عند التعاقد، وهذا

للغير، وقد أقدم على الشراء باعتبار أنها داخلة في المبيع عادة، والبيع يقتضي سلامة المبيع من العيب؛ فدفعا للضرر عن العاقد المشتري؛ يُعطى الخيار له بين الإمضاء والفسخ^(١).
وإذا كان المحكّر هو المشتري، فيصح البيع أيضاً؛ حيث لا فرق بينه وبين غيره، إلا أن عقد الحكر يفسخ وينفك، وتعود ملكية المنفعة إلى مالك الرقبة^(٢).
وللمستحكر إيجار بنائه وغراسه؛ لأنه يملك المنفعة، فله استيفاؤها بنفسه، أو بمن يقوم مقامه، ولو زاد الإيجار عن بدل الحكر المقرّر للمحكّر^(٣).

يعني أن العيب كان موجوداً في المعقود عليه قبل أن تنتقل ملكيته إلى المشتري، وثبوت هذا النوع من الخيار؛ أساسه عدم رضا المشتري؛ لأن هدفه السلامة في المعقود عليه ليكون انتفاعه به انتفاعاً تاماً، والعيب يُفوت هذه السلامة، ولذلك أثبت له الشارع هذا الخيار، لتكون له حرية الإبقاء على العقد أو إلغائه. انظر: الخيار وأثره في العقود، د. عبدالستار أبو غدة (ص: ٣٥٢).

(١) انظر: تحفة المحتاج للهيتمي (٢: ١٧١) مغني المحتاج للشريبي (٢: ٨٤) الخيار وأثره في العقود لأبي غدة (ص: ٣٦١).

(٢) انظر: سيأتي في الفصل الرابع مبحث تحرير الحكر مفصلاً (ص: ٢٩٣).

(٣) انظر: الصنوف (م: ١٠٦٤).

المبحث الثاني نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المعكر

تمهيد:

نَزَعُ مِلْكِيَّةِ الْعَقَارِ اصطلاحٌ عصريٌّ حادثٌ، ومعناه: تملك عقار الغير قهراً بغير عوض. وهذا ليس غريباً على الفقهاء؛ لأن أحكامه تنطوي تحت العقود القهريَّة، والإكراه بحق، أو بغير حق، ومسائله منشورة في أبواب فقهية عديدة^(١).

والمصلحة العامة هي حق العامة، والضابطُ فيها: كل ما يتعلَّق به النفع العام للمجتمع من غير اختصاص بأحد، كالانتفاع بالطريق العام، والأهمار العامة والمساجد، وهذا يُثبت للناس جميعاً حق الانتفاع به، والدفاع عنه، ولا يمكن تملكه، ولا إسقاطه^(٢).

والتاريخ التشريعي لهذا التصرف مقرر منذ وصول النبي ﷺ إلى المدينة المنورة؛ مهاجراً إليها من مكة المكرمة، مع الصديق أبي بكر رضي الله عنه، حيث بركت ناقته ﷺ على عقار ليتيمين من الأنصار، فقال النبي ﷺ: «هذا إن شاء الله المنزل». ثم ساوم الغلامين ليتخذه مسجداً، فقالا: لا. بل نهبه لك يا رسول الله! فأبى رسول الله ﷺ أن يقبله منهما هبة؛ حتى ابتاعه منهما، ثم بناه مسجداً^(٣).

(١) انظر: الثامنة في العقار للمصلحة العامة لبكر أبو زيد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (٩٠٠/٢/٤) معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٣٣٧).

(٢) انظر: نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي لأبي سنة (ص: ١٠٤) ضمن مجموع أسبوع الفقه الإسلامي، ومهرجان الإمام ابن تيمية، دمشق (١٣٨٠هـ).

(٣) من حديث عروة بن الزبير أخرجه البخاري في كتاب المناقب، باب هجرة النبي ﷺ (٣٩٠٦) بصورة التعليق، وعبدالرزاق في المصنف (٥: ٣٩١) مرسلأ، قال ابن حجر: هو متصل معطوف على (ابن شهاب) بالإسناد المذكور أولاً - يريد حديث عائشة برقم (٣٩٠٥) الذي قال فيه البخاري: «حدثنا يحيى بن بكير: حدثنا الليث عن عقيل بن خالد قال: قال ابن شهاب: فأخبرني عروة بن الزبير: أن عائشة زوج النبي ﷺ قالت... وساقه. قال الحافظ: ولم يستخرجه الإسماعيلي أصلاً، وصورته مرسل، لكن وصله الحاكم في المستدرک (٣: ١٢) أيضاً من طريق معمر عن الزهري قال: أخبرني عروة أنه سمع الزبير به».

وقد جرى العمل منذ عهد الصحابة فَمَن بعدهم، إلى وقتنا الحاضر، على تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ومنه مشروعية نزع ملكية العقار للمصلحة العامة كتوسعة المساجد، وإنشاء الطرق^(١) تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح، وتحمل الضرر الخاص؛ لتفادي الضرر العام^(٢).

وقد قرّر مجمعُ الفقهِ الإسلاميِّ ضوابطَ وشروطاً لا بُدَّ من مراعاتها، عند نزع الملكية للمصلحة العامة، حتى يكون مشروعاً، وهي:

١- أن يكون نزعُ العقارِ مقابلَ تعويضٍ فوريٍّ عادلٍ، يُقدِّره أهلُ الخبرة، بما لا يقلُّ عن ثمن المثل.

٢- أن يكون نازعُهُ وليُّ الأمرِ أو نائبه في ذلك المجال.

٣- أن يكون التَّزَعُّ للمصلحة العامة، التي تدعو إليها ضرورةٌ عامة، أو حاجةٌ عامة تُنزَلُ منزلتها، كبناء المساجد، والطرق، والجسور.

٤- أن لا يُؤوَلَ العقارُ المنزوعُ من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العامِّ، أو الخاصِّ وألا يُعجَّلَ نزعُ ملكيته قبل الأوان.

فإن احتلَّتْ هذه الشروطُ أو بعضها؛ كان نزعُ ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصب التي هي الله تعالى عنها، ورسوله ﷺ^(٣).

ولقد كَثُرَ في العصر الحاضر نزعُ ملكية العقار لعموم المصلحة، وأصبح ظاهرةً

قلت: لكن فيه علتان: الأولى: أنه ليس فيه موضع الشاهد، والثانية أن سند الحديث الأول عن عائشة، وهذا عن الزبير! وعلى كلِّ فيبقى الحديث مرسلًا، لكنه مرسل صحيح الإسناد. وأخرجه موسى بن عقبة في مغازيه عن ابن شهاب به وأتم منه، وانظر مناقشة ابن حجر لموضوع الوصل والإرسال في الفتح (٧: ٣٠٣-٣٠٨) وقد أورد له غير شاهد هناك، والله تعالى أعلم.

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٨٤) مواهب الجليل (٤: ٢٥٣) مجلة الأحكام العدلية (م: ١٢١٦) شرح المجلة للأناسي (٤: ١٥٨).

(٢) انظر: الموافقات (٣: ٥٨).

(٣) انظر: مجلة المجمع (١٧٩٧/٢/٤-١٧٩٨) قرار رقم (٤) د (٤/٨٨/٨) في دورة مؤتمر المجمع الرابع بجدة في (١٨/٦/١٤٠٨هـ).

حضارية في أكثر البلدان؛ للتطور المدني الهائل في سبل العيش، وكثرة السكان، وتوسع المدن، وتنظيمها، والاستقرار، والأمن.

وتكثر الأوقاف والحكورات في الحواضر الإسلامية، وخصوصاً المدن المقدسة، كمكة والمدينة والقدس، وكذلك العواصم الإسلامية التاريخية كدمشق وبغداد والقاهرة. ولما نزع ملكية عقارات الأوقاف المحكرة للمصلحة العامة صار تقدير قيمة الأرض المحكرة وأنقاض المستحكر؛ من النوازل التي كثر النزاع فيها وطل، وهذه المسألة، ومسألة تقدير أجره الحكر عند زيادة الأجور؛ أهم المسائل التي اشتد فيها الخلاف بحثاً، وقضاءً، وإفتاءً^(١).

وإذا تقرر أن نزع الدولة ملكية العقار للمصلحة العامة؛ ينع صحيح بحق، إذا أبرم بالشروط الأربعة المذكورة آنفاً؛ فكيف توزع القيمة على المحكر والمستحكر؟ حيث يجب على ولي الأمر دفع قيمة العقار أرضاً وما عليها من بناء أو غراس بالعدل، ويجب استبدال رقة الوقف بما يخصه من القيمة، ووضعه في استثمار أصلح، وأنفع للمستحقين، بإذن القاضي الشرعي.

ولمعرفة ما يخص الأرض المحكرة من قيمة العقار الذي نزع ملكيته؛ يحسن تكييف وبيان أثر هذا التصرف على الرابطة الحقوقية بين المحكر والمستحكر، فالمحكر نزع ملكية رقة أرضه، والمستحكر نزع ملكية أنقاضه، والمحكر لم يعد مالكا للأرض المحكرة والمستحكر سقط عنه دفع بدل الحكر السنوي؛ لتعذر استيفاء المنفعة بزوال ملكية العقار المحكر؛ فيفسخ العقد؛ لاستحالة تنفيذه، بفقده ما يعتمد عليه بقاؤه، والفسخ «يجعل العقد كأن لم يكن»^(٢) بالنسبة للمستقبل، دون الماضي^(٣). ويجب استيفاء استحقاق كل واحد منهما بالعدل، بحسب ما نشأ له من حقوق بعقد الحكر.

(١) انظر: الحكر (ص: ٩٣) الوقف لعشوب (ص: ٢٤٤) فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٩٨).

(٢) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٤٠٢).

(٣) انظر: المدخل (١: ٥٩٨).

المطلب الأول

إتجاهات نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكّر

لقد وقّفت على عدّة إتجاهات للعلماء والباحثين والقانونيين، في تقدير ما يخصُّ المحكّر والمستحكّر عند الاستبدال، ونزع الملكية للمصلحة العامة، على النحو الآتي:
الاتجاه الأول: وهو النظم والقوانين في مصر (١٨٩٥-١٩٨٢)^(١).

صدر أولاً الأمرُ العالي من الدولة العثمانية في (١٣) يوليو (١٨٩٥م)^(٢) بأنّ الحكّر عند الاستبدال لا يقلُّ تقديرُ ثمن الأرض المحكّرة فيه عن قيمة الحكّر السنوي عن مُدّة عشرين سنةً مُصقّعاً^(٣) بحيث تكون القيمة للمحكّر لا تقلُّ عن (١٠٪) ولا تزيد على (٢٥٪) وهذا ما جرّت عليه وزارة الأوقاف المصرية، بيد أنّها قرّرت في (١١) سبتمبر (١٩٢١م) أنّ قيمة الحكّر هو كلُّ ثمن الأرض، ولا يأخذ المستحكّر منه شيئاً، ثم عدّلته في

(١) لا يرُدُّ عليّ أنني جعلتُ القوانين بمنزلة الشريعة في عرض الإتجاهات؛ لأن قوانين الوُفِّ والحكّر في مصر مبنية على الشريعة الإسلامية عموماً. ولأن بعض هذه التنظيمات وافقت إتجاهات جرى عليها العمل في المملكة العربية السعودية، كما سيأتي في الإتجاه الخامس. ولأن مصر هي الأسبق في مراجعة هذه النازلة. انظر: قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف (ص: ١٢٣) فقرة (٣٧٠) نظرات في قانون الأسرة لأبي زُهرة (ص: ٣٨) مجلة القانون والاقتصاد، السنة السابعة، العدد الأول، ذو القعدة (١٣٥٥هـ).

(٢) بدأت القاهرة بتوسع مدنيّ عظيم في العمران، منذ تولى الخديوي إسماعيل بن إبراهيم بن مُحمّد علي باشا حكم مصر سنة (١٢٧٩هـ، ١٨٦٣م) حيثُ تبنّى مشروعاً شاملاً لتنمية القاهرة؛ فأنشأ وزارة الأشغال العمومية (١٨٦٥م) وشقّ الطرق الواسعة، وردم بركاً عديدة، وقامت أحياء منظمة جديدة، وقد ساعده في ذلك واحد من أعظم رجالات تاريخ مصر آنذاك، وهو علي باشا مبارك (١٢٣٩-١٣١١هـ) (١٨٢٤-١٨٩٣م) ناظر الأوقاف المصرية، ووزير الأشغال العمومية. ولعلّ هذه التوسعات وما بعدها هي السبب في أن نجد تقديراً مبكراً للأرض المحكّرة عند نزع الملكية والاستبدال بمصر منذ سنة (١٨٩٥م). انظر: القاهرة لشحاته إبراهيم (ص: ٢٣٨) التطور العمراني لمدينة القاهرة لأبْن فؤاد سيد (ص: ٨٢) الأعلام (٤: ٣٢٢).

(٣) أي يقدر أهل الخبرة أجر المثل الحالي، مع النظر إلى قيد الحكّر على الأرض ثم يضرب في عشرين سنة. وسيأتي ذلك في (ص: ١٨٦).

منشورها رقم (٧٦) في (٣٠) أكتوبر (١٩٢٢م) فصار المُحَكَّرُ يأخذُ (٦٠٪) من ثمن الأرض حرَّةً، ثم عادت؛ فاقتُرحتُ جعلُهُ (٤٠٪) من ثمن الأرض حرَّةً؛ بموجب المذكَرتين رقم (٥٧٣،٥٣٣) لسنة (١٩٢٥م) ^(١).

غيرَ أن مجلسَ الأوقافِ الأعلى - ومن أعضائه رئيس المحكمة العليا الشرعية للمحكمة المصريَّة؛ الشيخُ مُحَمَّدُ مصطفى المِراغبي، رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - لم يوافق على ذلك، في جلسة المجلس المذكور بتاريخ (١٢) يناير (١٩٢٦م) ولم يَرَ في كلِّ التقديرات السابقة لتاريخ قراره؛ ما يصحَّ العمل به، وأصدر قراراً هذا نصُّه: «نظرَ المجلسُ في موضوع تقديرِ قِيمِ الأحكار، وقِيمِ استبدالِها، والقواعدِ التي سَبَقَ أن وَضَعَتها الوزارة لهذا الغرض، والتعديلات التي رُئيَ أخيراً إدخالها على هذه القواعد... ورأى بجلِسة (١٥) ديسمبر سنة (١٩٢٥م) الأخذَ بما اقترحهَ حضرةُ صاحبِ الفضيلةِ رئيسِ المحكمة العليا الشرعية، ووَكَّلَ إلى فضيلته وضعَ صيغةِ الاقتراح؛ ليقرَّره المجلسُ في جلِسته المقبلة، وفي جلسة اليوم قرَّرَ فضيلته ما يأتي:

١- الاحتكار عَقْدُ إجارة يفيد المحتكرَ حَقَّ البقاءِ والقرار؛ على الأرض المحكورة، ما دام يدفعُ أُجْرَةَ المِثْلِ؛ فالأرض المحكورة يتعلَّقُ بها حَقَّان: حَقُّ مالِكِ الرَقَبَةِ، وبسببه يستحقُّ أُجْرَةَ المِثْلِ، وحَقُّ المُحتكرِ، وهو البناءُ على الأرض، والقرارُ عَلَيْها، ما دام يدفعُ أُجْرَةَ المِثْلِ.

٢- فإذا أريدَ استبدالُ الأرض محكورةً، فلا يمكنُ أن تُعاملَ معاملةُ الأرضِ الحرَّةِ الخالية من الاحتكار، لأنَّ الحَقَّ الناشئَ عنه يكونُ أحياناً من العيوب التي تُلجِقُ النقصَ في قِيمَةِ أصلِ العقارِ المُحَكَّرِ ^(٢) وإثما السَّبِيلُ إلى معرفة القِيمَةِ التي يصحُّ الاستبدالُ بها؛ هو ملاحظة ما يأتي.

٣- تُقدَّرُ أُجْرَةُ المِثْلِ على الأرض المحكورة، مُلاحظاً عند تقديرها؛ غَضُّ النظر عن جميع الأعمال التي عملها المحتكرُ في الأرض، من بناءٍ وغيره، والتي عملها حولها أيضاً لتحسينها، ويُنظرُ فقط إلى الأرض نفسها بالنسبة لصِقْعها التي هي فيه، وإلى رغبات الناس العامة فيها، وإلى حالتها باعتبارها مشغولةً بحَقِّ المحتكرِ، وتُجعلُ أُجْرَةَ المِثْلِ مُدَّةَ عشرين سنة

(١) انظر: الحِكر وتقديره (ص: ٥-٦-٧-٤٠).

(٢) تقدم في المبحث الأول (ص: ١٥٢) بيان أن الفقهاء يعدُّون الحِكر عيباً عندما يبيع المستحكر حَقَّهُ على

غير صاحب الأرض المستحكرة دون أن يبين احتكار الأرض.

هي القيمة التي يصح الاستبدال بها، إلا إذا كانت الأرض في صقع لا يمكن مالك أرض فيه أن يستغل ثمن أرضه في تلك المدة، بل يحتاج إلى مدة أطول، ففي هذه الحالة نضرب أجره المثل في عدد السنين التي يستغل فيها المالك أرضه.

٤- وقرّر فضيلته أن هذا يتفق مع القواعد الشرعية والمبادئ الاقتصادية، واقترح أن يُعمل به؛ فوافق المجلس على هذا الاقتراح، وقرّر العمل بآراء فضيلة الأستاذ^(١).

وقد ألفت لجنة لتقدير أجره الأرض مشغولة بالحجر، وتقدير ثمنها عند الاستبدال ونسبتها إلى أجره وثمان الأراضي الحرّة، فتكوّنت من وكيل وزارة الأوقاف، وبعض رجال الشرع والاقتصاد، وانتهت هذه اللجنة إلى فرض أن أجره العين الحرّة (٥٪) من ثمنها، وأجره الأرض المحكّرة ثلث ذلك، وعند الاستبدال يكون ثمن الأرض المحكّرة ثلث ثمن الأرض الحرّة^(٢).

ثم صدر القانون المدني المصري رقم (٦٤٩) لسنة (١٩٥٣م)؛ فغيّر التقدير السابق وجعل لمالك الرقبة ثلاثة أرباع ثمن الأرض، ويأخذ المستحكر الباقي، سواء أكانت الأرض مشغولة بأنقاضه، أم لم تكن مشغولة بذلك^(٣).

ثم عدّل بالقانون رقم (٢٩٥) لسنة (١٩٥٤م) فأعطى مالك الرقبة ثلاثة أخماس ثمن الأرض المحكّرة، والمستحكر الخمسين، وسواء أكانت الأرض مشغولة ببناء المستحكر أو غراسه، أم لم تكن مشغولة بذلك^(٤).

ثم صدر القانون الأخير المعمول به حالياً رقم (٤٣) لسنة (١٩٨٢م) فخص مالك الرقبة بثلاثة أرباع ثمن الأرض، ويأخذ المستحكر الربع الباقي، بالإضافة إلى الأقل من ثمن البناء أو الغراس، مستحقّي الإزالة أو البقاء^(٥).

(١) الحجر وتقديره (ص: ٦) الحجر (ص: ١٢٧-١٢٨).

(٢) انظر: الحجر (ص: ١٢٩).

(٣) انظر: موسوعة الأوقاف، تشريعات الأوقاف (١٨٩٥-١٩٩٧م) (ص: ٣٢٠) أحكام الوقف وحركة

التقنين في دول العالم الإسلامي المعاصر (حالة مصر) لعطيّة فتحي (ص: ١٦٧).

(٤) انظر: موسوعة الأوقاف (١٨٩٥ حتى ١٩٩٧م) (ص: ٣٢١-٣٢٢) المادة (٢).

(٥) انظر: قوانين الوقف والحجر والقرارات التنفيذية (ص: ١٧٦) المادة (٢).

الاتجاه الثاني: هو عملُ القانون المدني السوري: قرر القانون رقم (١٨٩) لسنة (١٩٦٠م) إعطاء مالك الرقبة (٨٪) من قيمة كامل العقار، بما فيه من بناء أو غراس^(١).

ويعلقُ الأستاذ مصطفى الزرقا - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - على ذلك بقوله: «في هذا التخالصِ مصلحةٌ للأوقاف، وإن كانت لم تأخذ فيه إلاّ جزءاً ضئيلاً من أصل حقّها»^(٢).

الاتجاه الثالث: عملُ القانون المدني العراقي: صدرَ القانون رقم (١٣٨) لسنة (١٩٦٠م) الخاصُّ بإطفاء حقِّ الحِكر، فيقدّر الخبراء عن طريق المحكمة قيمةً أرضِ الوَقْفِ والمنشآتِ عَلَيْهَا، وتُعيّن قيمةً كلِّ منهما على انفراد، ويخصم (١٥٪) من قيمة الأرض يأخذها المُستحكر معَ قيمة البناء أو الغراس^(٣).

الاتجاه الرابع: رأيُ الأساتذة عبدالجليل عشوب، ومحمد أبي زُهرة وعبدالرزاق السنهوري^(٤):

يرى أصحابُ هذا القول أن العقار عندما يُنزع للمصلحة العامة، يُقدّرُ ثمنُ الأرض حرةً خاليةً مما أحدثه المُستحكر، ويُعطى جميعه للمالك الرقبة، وثنُّ البناء يُعطى للمُستحكرِ وليس له أخذُ شيء من ثمن الأرض في نظير ما له من حقِّ البقاء والقرار؛ إذ هو حقٌّ لم يحدث في نظير عوضٍ أُعطي لجهة الوَقْف، حتى يأخذَ صاحبه شيئاً في نظيره، فضلاً عن أن

(١) انظر: نظرية الالتزام (ص: ٥٦-٥٧) هامش (١).

(٢) المرجع السابق (ص: ٥٧).

(٣) انظر: الوَقْف لكامل السامرائي (ص: ١٨٦).

(٤) الدكتور عبدالرزاق أحمد السنهوري (١٣١٢-١٣٩١هـ) (١٨٩٥م-١٩٧١م) كبير علماء القانون المدني في عصره، وباحثٌ مدققٌ في الشريعة الإسلامية، تخرّج من مدرسة الحقوق بالقاهرة، ثم عمل بالنيابة العامة، فمدرساً للقانون بمدرسة القضاء الشرعي، ثم ابتعث إلى فرنسا؛ فنال شهادة الدكتوراة في العلوم الاقتصادية والسياسية، وشهادة الدكتوراة في العلوم القانونية، ودبلوماً من معهد القانون الدولي من جامعة باريس، وبعد عودته لمصر عُيّن مدرساً للقانون المدني بكلية الحقوق، وتولى عمادتها، ثم ترقى في مناصب القضاء، إلى أن عُيّن مستشاراً مساعداً، ثم صار وكيلاً لوزارة المعارف، ثم وزيراً لها، ثم رئيساً لمجلس الدولة ومن مؤلفاته: مصادر الحق في الفقه الإسلامي. الشريعة الإسلامية كمصدر للتشريع. الخلافة الإسلامية وتطورها لتصبح عصبية أمم شرقية (رسالة دكتوراة) القيود التعاقدية على حرية العمل (رسالة دكتوراة) الوسيط في شرح القانون المدني. انظر: الإعلام (٣: ٣٥٠) الجمعيون في خمسين عاماً لمهدي علام (ص: ١٥٨).

نزع المِلْكِيَّة للمباني وإزالتها لم يُبق للمحتكر حقَّ البقاء والقرار؛ إذ هو منوطٌ ببقاء أنقاضه وعدم تَهْدْمِهِ. وإذا دفع المُسْتَحْكِر مبلغاً مقدماً عند التعاقد غير الحِكر السنوي؛ ليكون شريكاً، فحينئذٍ يُعطى من ثمن قِيَمَةِ الأرض بمقدار ما ثبت له من حق، بيد أن هذا لا يُسَوِّغ ما جرى عليه العمل باطرادٍ في جميع الأحكار، من إعطاء المُسْتَحْكِر ثلثي قِيَمَةِ الأرض حرة^(١) فالواجب بحث كلِّ حالةٍ على حدِّها، والرجوعُ إلى العَقْد إن وُجد، وإلى كلِّ ما يدلُّ على مقدار ما ثبت للمُسْتَحْكِر من حقوقٍ له على المُحَكَّر، ومقدار ما يملكه من منافع الوَقْف التي صار شريكاً فيها؛ لأنَّ الحقَّ لا يلزم حالةً واحدة؛ فقد يكون ما دفعه المُسْتَحْكِر في مصالح الوَقْف كثيراً؛ يملكُ به أكثر من ثلثي منفعه، وقد يكون قليلاً؛ لا يملك به إلا خُمسَ الأرض مثلاً، فلا يصحَّ أن يُعطى المُسْتَحْكِر ثلثي ثمن الأرض باطرادٍ عند استبدالها^(٢) وإذا لم يمكن الاهتداء إلى مقدار ما للمُسْتَحْكِر من منافع الوَقْف، وكان قد ادعى حقاً معيناً في ثمن أرض الوَقْف؛ كلف إثبات مدَّعاه بالطريق الشرعي، فإن لم يثبت؛ لا يُحكم له به^(٣).

الاتجاه الخامس: رأي سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم؛ مفتي المملكة العربيَّة السعوديَّة ورئيس القضاة (ت ١٣٨٩هـ): يرى سماحته أن يُعرض الصُّلح على المُحَكَّر والمُسْتَحْكِر في قسمة التعويض، فإن لم يتفقا على شيء؛ فيُشترى بهذا التعويض أرض، أو بيت يكون ملكاً للمُسْتَحْكِر، ويلتزم بدفع بدل الحِكر المُقرَّر سابقاً للمحكَّر. ويعلل سماحته هذا الاتجاه بأنه عندما تُنزع المِلْكِيَّة للمصلحة العامة والعقار محكَّر؛ يتعلق حقُّ المُحَكَّر والمُسْتَحْكِر بالعقار المنزوع «فأما أصحاب الحِكر، فليس لهم إلا حكرهم، لا يزداد ولا ينقص، وأما المُسْتَحْكِر فهو صاحبُ الحق؛ له غنمه وعليه غرمه، ولهذا فلو باع ذلك العقار على إنسان، وليس بسبب نزع الدولة للعقار للمصلحة العامة لاستحقَّ جميع الثمن، ولم يكن على البائع سوى أن يشترط على المشتري دفع الحِكر المُقرَّر لأصحاب الأرض، فأما وقد نُزعت للمصلحة

(١) العمل المطرد هذا في مصر؛ لأن أصحاب هذا القول كلهم من أرض الكنانة.

(٢) واضح أن هذا الرأي يفرق بين دفع مبلغ مقدم لشراء جزء من العقار مشاعاً، وبين ما لم يدفع فيه مبلغ مقدم.

(٣) انظر: الوَقْف لعشوب (ص: ٢٤٣-٢٤٤) الحِكر (ص: ١٥٠) الوسيط (٢: ١٤٩٥).

العامّة؛ فقد تعذّر الرجوعُ بالحِكر على أحد للسنين المستقبلية»^(١).

الاتجاه السادس: فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد، رئيس مجلس القضاء الأعلى^(٢) وهو ما جرى به العملُ القضائيُّ في محاكم المنطقة الغربيّة من المملكة العربيّة السعوديّة، ماعدا المدينة المنورة^(٣). وسبب هذه الفتوى أنّ القاضي بمحكمة الطائف، الشيخ مُحَمَّد الطيّب مُحَمَّد يوسف^(٤) حَكَمَ في قضية نزع ملكيّة وَقْفٍ محرّر للمصلحة العامّة، فأعطى صاحب الأرض المحكّرة (٢٥٪) من التعويض، وصاحب الأتقاض (٧٥٪) لثبوت الغبطة والمصلحة للوقف في نظره؛ لأنّ ما سيأتي الوقف من التعويض يزيد على حكر ألفٍ ومئتي سنة -فيما يرى- وذكر أنّه مبلغٌ نادرٌ لم يحصل للأوقاف التي جرى استبدالها. ثم لاحظت محكمة التمييز بالمنطقة الغربيّة أنّ الغبطة والمصلحة مُتفتيتان في حقّ الوقف، ثم طلبت إصدار قرار من رئيس مجلس القضاء الأعلى بما يجب اتباعه في هذه الحالة وما شاكلها، فأفاد سماحته محكمة التمييز بما نصّه:

« نفيديكم بأنه لا داعي لإصدار قرار؛ فالمسألة مبسوطة في كتب أهل العلم، وهو أنّ العقار إذا جعل فيه صيرةً مؤبّدة، وهو ما يُسمّى في الحجاز بالحِكر، وفي نجد صيرة، فحُكْمُ هذا العقار حكمُ الأرض الخراجيّة؛ التي جعل في رقبتها خراجٌ مستمرٌّ، فالمنهَبُ لا يجوز بيعه؛ لأنّ رقبته مشغولة بما فيه من تلك الصيرة الأبدية، والذي عليه العملُ -واختاره

(١) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٧: ١٨-١٩) (٨: ٩٨-١٠٠) (٩: ١٢٢) سجلات المحكمة العامة بمكة

المكرّمة صك رقم (١/٢٢٤) صحيفة (١٦٤) بتاريخ (٨/٨/١٣٨٥هـ).

(٢) هو عبدالله بن محمد بن عبدالعزيز آل حميد الخالدي (١٣٢٩-١٤٠٢هـ) ولد في الرياض، وحفظ القرآن الكريم، ثم تلقى العلم من علماء نجد، أهمهم سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم، وتولى القضاء سنة (١٣٥٧هـ) وبعض الأعمال الأخرى إلى أن رأس مجلس القضاء الأعلى سنة (١٣٩٥هـ) ومن مؤلفاته: حكم اللحوم المستوردة وذبائح أهل الكتاب. هداية الناسك إلى أحكام المناسك. انظر علماء نجد للباسم (٤: ٤٣١).

(٣) سيأتي تفصيل العمل القضائي في المدينة المنورة في الفصل الرابع (ص: ٢٧٧).

(٤) هو الشيخ مُحَمَّد الطيّب بن مُحَمَّد اليوسف، ولد سنة (١٣٣٧هـ) وتلقى مبادئ العلم صغيراً على والده ثم لازم العلماء ودرس فنوناً عديدة، واشتغل داعية في منطقة أبها، ثم اتجه إلى التعليم؛ فأدار عدة مدارس متقللاً بين عدة جهات، إلى أن عُيّن قاضياً بالمحكمة الكبرى بالطائف. ومن مؤلفاته: تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف. المنهَب عند الشافعية. معجم كتب الشافعية. انظر: عصارة القلم في ذكر الله وجوامع الكلم للمترجم (ص: ٢٢١).

ابن القيم وغيره - صححة البيع، والمشتري يُنزَلُ منزلةَ البائع في دفع الحِكر، وفي مثل القضية التي أشرتم إليها؛ وَقَفُ حَسَنِ أَبُو الفرج الذي دخلَ في المشروع، فالفتوى: تُقدر الأرض خاليةً من الحِكر بكم تُساوي، وتقدر بما تُساويه وهي مشغولةٌ بالحِكر فما بين القيمتين من التفاوت؛ هو مقدار ذلك الحِكر»^(١).

والذي جرى به عمل القضاة بعد هذه الفتوى؛ هو إعطاءُ المُحَكَّر نسبةً بين (٢٥٪) إلى (٣٠٪) تقريباً من قيمة الأرض والأنقاض، ويأخذ المُسْتَحَكِرُ الباقي، فبعض القضاة يجعل النسبة (٢٥٪) من قيمة الأرض والأنقاض معاً، وبعضهم يزيدها أكثر من ذلك، وربما وصلت إلى (٣٠٪) من قيمة الأرض فقط، ويأخذ المُسْتَحَكِرُ الباقي، بالإضافة إلى ثمن أنقاضه^(٢).

يَدَّ أَنْ فضيلة الشيخ مُحَمَّدُ عبدالرحيم الخالد^(٣) وفضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع^(٤) يَرَيَان أن الفَرْقَ بين القيمتين يأخذه المُسْتَحَكِرُ وليس المُحَكَّر، وأن ذلك هو مرادُ

(١) انظر: خطاب سماحته الموجه إلى محكمة تمييز الأحكام الشرعية بالمنطقة الغربية رقم (١/٢٧٠) في (١١/٢/١٤٠٠هـ) في ملحق الوثائق (٥).

(٢) انظر: إفادة الشيخ سليمان بن عبدالله العمرو في ملحق الوثائق (٣٥).

(٣) الشيخ الدكتور مُحَمَّدُ عبدالرحيم الخالد، ولد بمكة المكرمة سنة (١٣٥٢هـ) وتلقى العلم فيها وحصل على دبلوم الدراسات العليا من معهد الدراسات العليا بالقاهرة، وعُيِّن رئيساً مساعداً لمحكمة مكة المكرمة سنة (١٣٩٠هـ) ثم رئيساً لمحاكم المنطقة الشرقية سنة (١٣٩٥هـ) إلى نهاية خدمته، وقد حصل على الماجستير والدكتوراه، ومن مؤلفاته: موافقات ابن رشد والتحقق منها (رسالة ماجستير). أحكام الوقف على الدرية في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة وتطبيقاً في القضاء السعودي (رسالة دكتوراه) الحج الميسر. انظر: إفادة كتابية بترجمته من فضيلته بتاريخ (٢٦/٦/١٤٢٧هـ).

(٤) الشيخ عبدالله بن سليمان بن مُحَمَّدُ بن منيع، ولد في شقراء بنجد عام (١٣٤٩هـ) وتخرَّج من المعهد العلمي بالرياض، ثم كلية اللغة العربية، ونال شهادتها (١٣٧٧هـ) ثم نال الماجستير من المعهد العالي للقضاء ودرَّس على بعض علماء عصره، كسماحة الشيخ مُحَمَّدُ بن إبراهيم، والعلامة مُحَمَّدُ الأمين الشنقيطي وسماحة الشيخ عبدالعزيز بن باز، ثم عمل قاضياً بمحكمة تمييز الأحكام الشرعية بالمنطقة الغربية (١٣٩٧-١٤٢٠هـ) ثم عضو هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية إلى هذا الوقت (١٧/١٢/١٤٢٧هـ) ومن مؤلفاته: الورق النقدي (حقيقته، تاريخه، قيمته، حكمه) بحوث في الاقتصاد الإسلامي. مجموع فتاوى وبحوث. انظر: مقدمة كتابه الأخير، بقلم مترجمه والمشرَّف على الطباعة سعد بن عبدالله السعدان (ص: ٥) تاريخ القضاء والقضاة في العهد السعودي للزهري (١: ٤٤٣).

الشيخ ابن حميد من فتواه^(١).

ويفيد الشيخ ابن منيع أنه بعد فترة من الفتوى المذكورة زار سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - بمنزله، وذكر لسماحته أن فتواه المذكورة فُسِّرَتْ على أَنَّ الْمُحَكَّرَ يُعْطَى الرَّبْعَ، وَيَأْخُذُ الْمُسْتَحَكِرُ الثَّلَاثَةَ الْأَرْبَاعَ مِنَ الْقِيَمَةِ؛ فَبَيَّنَ سَمَاحَتَهُ أَنَّ حَقَّ الْمُحَكَّرِ هُوَ ثَلَاثَةُ أَرْبَاعِ الْقِيَمَةِ، وَيُعْطَى الْمُسْتَحَكِرُ الرَّبْعَ^(٢).

وقد يؤيد ما نقله الشيخ مُحَمَّدُ الْخَالِدِ، وَالشَّيْخُ ابْنُ مَنِيْعٍ عَنِ سَمَاحَةِ رَئِيسِ مَجْلِسِ الْقَضَاءِ الْأَعْلَى؛ قَرَارٌ دَائِرَةُ الْقَضَايَا الْحَقُوقِيَّةِ بِمَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ بِالْمَنْطِقَةِ الْغَرِيْبَةِ، رَقْمَ (٢/١٢٧٨) فِي (٢٣/١١/١٤٠١هـ) حَيْثُ لَاحِظَتْ عَلَى حَكْمِ قَضَائِيٍّ بِمَحْكَمَةِ مَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ، فِي تَقْدِيرِ قِيَمَةِ أَرْضٍ مَوْقُوفَةٍ مُحَكَّرَةٍ مَنْزُوعَةٍ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ؛ وَافِقَ حَاكِمُهَا الشَّرْعِيِّ عَلَى مَا ظَهَرَ لِأَهْلِ النَّظَرِ، مِنْ حُصُولِ الْغَبْطَةِ وَالْمَصْلَحَةِ، وَتَصَادُقِ عَلَيْهِ نَاطِرُ الْوَقْفِ وَالْمُسْتَحَكِرِ، فِي أَنْ يَكُونَ الرَّبْعُ لِلْوَقْفِ مِنَ التَّعْوِيضِ، وَالثَّلَاثَةُ أَرْبَاعَ قِيَمَةِ التَّعْوِيضِ لِلْمُسْتَحَكِرِ. وَأَنَّهُ فَرَّقَ مَا بَيْنَ قِيَمَةِ الْأَرْضِ حُرَّةً، وَقِيَمَتِهَا وَالْحِكْرُ مَغْمُوسٌ فِيهَا؛ فَقَالَتْ الدَّائِرَةُ الْمَوْقُوفَةُ مَا نَصَبَهُ: «هَذَا غَيْرُ ظَاهِرٍ، وَهُوَ خِلَافٌ مَا قَرَّرَهُ أَهْلُ الْعِلْمِ، وَمَا عَلَيْهِ فَتْوَى سَمَاحَةِ رَئِيسِ الْقَضَايَا الشَّيْخِ عَبْدِ اللَّهِ ابْنِ حَمِيدٍ رَقْمَ (١/٢٧٠) وَتَارِيخَ (١١/٢/١٤٠٠هـ) ذَلِكَ أَنَّ الْوَقْفَ إِذَا كَانَ مُحَكَّرًا، ثُمَّ نُزِعَتْ مِلْكِيَّتُهُ؛ فَإِنَّ فَرْقَ مَا بَيْنَ قِيَمَةِ الْأَرْضِ مُحَكَّرَةٍ وَقِيَمَتِهَا حُرَّةً مِنَ التَّحْكِيْرِ؛ هُوَ لِلْمُسْتَحَكِرِ، وَالْبَاقِي لِلْأَرْضِ مِلْكًا كَانَتْ أَوْ وَقْفًا»^(٣).

(١) انظر: إفادة الشيخ مُحَمَّدُ عَبْدِ الرَّحِيمِ الْخَالِدِ وَإِفَادَةُ الشَّيْخِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَنِيْعٍ فِي مَلْحَقِ الْوَثَائِقِ عَلَى التَّوَالِي (٣٨) (٣٧).

(٢) انظر: إفادة الشيخ ابن منيع في ملحق الوثائق رقم (٣٧).

(٣) انظر القرار في ملحق الوثائق (٥) ومما يجدر ذكره أن أعضاء الدائرة الحقوقية هم فضيلة الشيخ مُحَمَّدُ ابْنِ صَالِحِ بْنِ سَلِيمِ بْنِ رَئِيسِ هَيْئَةِ التَّمْيِيزِ، وَالشَّيْخُ ابْنُ مَنِيْعٍ قَدْ اعْتَرَضَا عَلَى حَكْمِ الْقَاضِي، بَيْنَمَا وَافَقَ فَضِيلَةُ الشَّيْخِ عَبْدِ اللَّهِ الْبَسَامِ عَلَيْهِ. وَبِالْوَقُوفِ عَلَى أَصْلِ حَكْمِ الْقَاضِي فِي سَجَلَاتِ الْمَحْكَمَةِ الْعَامَةِ بِمَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ، صَكَ عِدَدَ (٥/٢٤٦) وَتَارِيخَ (٢٢/٨/١٤٠١هـ) وَجَدَتْ أَنَّهُ لَمْ يُهَمَّشْ عَلَيْهِ، ثُمَّ اطَّلَعْتُ عَلَى صَكِّ وَقْفِ الْأَرْضِ الْأَصْلِيِّ فَوَجَدْتُ (تَعْلِيْقًا) مِنْ عِدَّةٍ (تَعْلِيْقَاتٍ) يَشِيرُ إِلَى انْتِقَالِ مِلْكِيَّةِ الْأَرْضِ الْمَقَامِ عَلَيْهَا أَنْقَاضِ الْمُسْتَحَكِرِ فِي مَسْأَلَتِنَا إِلَى الْحُكُومَةِ السَّنِّيَّةِ لِحُجَّةِ أَمَانَةِ الْعَاصِمَةِ، حَسْبَمَا هُوَ بِدَفْتَرِ ضَبْطِ عِدَدِ (١٥٠: ١٥١) جِلْدَ (٦٩٦) سَنَةِ

الاتجاه السابع: وهو رأيُ الشَّيْخِ مُحَمَّدَ بنِ صالحِ بنِ سليمٍ^(١)
 -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - والشيخ عبدالله بن منيع، والشيخ مُحَمَّدُ عبدالرحيم الخالد.
 تُقَدَّرُ قِيَمَةُ الْأَنْقَاضِ مِنَ التَّعْوِيضِ، حَسَبِ مَا يَقْتَضِيهِ نَظَرُ أَهْلِ الْخَبْرَةِ، وَتُعْطَى
 لِلْمُسْتَحْكِرِ؛ لِأَنَّهَا مَمْلُوكَةٌ لَهُ مَلَكًا مُسْتَقْرًّا، وَقَدْ أُقِيمَتْ بِحَقِّ، وَمَا بَقِيَ مِنَ التَّعْوِيضِ بَعْدَ
 حَسْمِ قِيَمَةِ الْأَنْقَاضِ؛ فَإِنَّهُ يُقَسَّمُ بَيْنَ الْعَاقِدِينَ، بَأَنَّ تُقَدَّرَ الْأَرْضُ حُرَّةً، ثُمَّ تُقَدَّرُ قِيَمَتُهَا وَهِيَ
 مُحْكَرَةٌ، بِمَا يَثْبُتُ لَدَى الْحَاكِمِ نَوْعَ الْحِكْرِ فِيهِ، فَمَا بَيْنَ الْقِيَمَتَيْنِ هُوَ قِيَمَةُ الْحِكْرِ لِلْمُسْتَحْكِرِ
 وَالْبَاقِي لِلْأَرْضِ وَقَفًّا كَانَتْ أَوْ مِلْكًا^(٢).

(١٤٠٢هـ) سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ الْأُولَى بِمَكَّةَ، ثُمَّ وَقَفْتُ عَلَيْهِ فِي كِتَابَةِ عَدْلِ الْأُولَى؛ فَوَجَدْتَهُ مَبْنِيًّا عَلَى إِذْنِ
 مِنْ قَاضٍ غَيْرِ الْأَوَّلِ فِي بَيْعِ الْوَقْفِ؛ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ مِنَ الْحِكْمَةِ الشَّرْعِيَّةِ، عَدَدُ (٨/٥١) فِي
 (١٤٠٢/٢/١٢هـ) وَقَدْ وَقَفْتُ عَلَيْهِ بِالْحِكْمَةِ بِمَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ، ثُمَّ وَافَقْتُ عَلَيْهِ مَحْكَمَةَ التَّمْيِيزِ بِالْغُرَيْبَةِ بَعْدَ
 (١١٣١) فِي (١٤٠٢/٣/٤هـ) مِنْ دَائِرَةِ الْقَضَايَا الْحَقُوقِيَّةِ، وَأَعْضَاؤُهَا الشَّيْخُ صَالِحُ التَّوَيْجِرِيِّ نَائِبُ رَئِيسِ
 هَيْئَةِ التَّمْيِيزِ، وَالشَّيْخُ عَبْدِاللهِ الْبَسَامِ، وَالشَّيْخُ جَابِرُ الطَّيِّبِ رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى. وَمِمَّا يَحْسُنُ ذِكْرَهُ أَنَّ حُكْمَ فَضِيلَةَ
 الْقَاضِي الثَّانِي لَمْ يَخْتَلَفْ تَقْدِيرَهُ عَنْ حُكْمِ فَضِيلَةَ حَاكِمِ الْقَضِيَّةِ الْأَوَّلِ، حَيْثُ اتَّفَقَا عَلَى أَنَّ اسْتِحْقَاقَ الْوَقْفِ
 وَهُوَ صَاحِبُ الْأَرْضِ الْمُحْكَرَةِ مِنَ التَّعْوِيضِ؛ هُوَ الرَّبْعُ تَقْرِيْبًا، مِنْ تَعْوِيضِ الْأَرْضِ وَالْأَنْقَاضِ مَعًا.

(١) الشَّيْخُ مُحَمَّدُ بنِ صَالِحِ بنِ مُحَمَّدِ آلِ سَلِيمٍ (١٣٣٣-١٤٠٧هـ) وُلِدَ فِي بَرِيدَةَ، وَتَلَقَّى الْعِلْمَ بِهَا،
 وَعَيَّنَ قَاضِيًّا سَنَةَ (١٣٦٠هـ) وَتَدَرَّجَ فِي الْقَضَاءِ إِلَى أَنْ صَارَ رَئِيسَ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ لِلْمَنْطِقَةِ الْغُرَيْبَةِ بِالْمَمْلَكَةِ
 الْعَرَبِيَّةِ السُّعُودِيَّةِ فِي (١٣٩٤هـ) إِلَى أَنْ تَقَاعَدَ عَنِ الْعَمَلِ فِي (١٤٠٦هـ) انظُر: عُلَمَاءُ نَجْدٍ لِلْبَسَامِ (٦: ٢٥-
 ٢٧).

(٢) انظُر: مَلْحَقُ الْوُثَائِقِ (٧).

المطلب الثاني

الموازنة بين (مجانن) أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكّر

نَقْدُ الاتِّجَاهِ الأوَّل: وهو ما جرى عليه العمل في مصر.

ذكرتُ أنّ مجلس الأوقاف الأعلى بمصر، قرّر بجلسته بتاريخ (١٢) يناير (١٩٢٦م) نقضَ كلّ التقديرات التي سبقته في تقدير ثمن الأرض المحكّرة عند الاستبدال؛ فلا حاجة للوقوف عندها، ثم عمل بقرار مجلس الأوقاف الأعلى الذي مرّ بنا، وهو الذي سأنقده على النحو الآتي: قد استمرّ العملُ بذلك القرار سبعاً وعشرين سنة تقريباً (١٩٢٦-١٩٥٣م) بيدَ أنّ الشيخَ عبدالجليلِ عشوب والأستاذَ أبي زُهرة -رحمهما الله- أوردوا عليه ملحوظتين^(١):

الأولى: قولهم: إنّ حقَّ المُستحكِر -وهو بقاء بنائه أو غراسه على الأرض المحكّرة - من العيوب التي تُلحقُ بالأرض نقصاً في قيمتها عند الاستبدال، فنتيجة قولهم هذا؛ يملكُ المُستحكِرُ جزءاً من ثمن الأرض! وهذا القول لو كان وارداً؛ لما صحّ لناظر الوقف أن يتعاقد بالحكّر أصلاً، ولما جاز للقاضي أن يأذن به؛ لأنّه سيكون تصرفاً ضاراً بالوقف ضرراً محضاً؛ لأنّ ولاية الناظر على الوقف، وحكم القاضي في مسائل الأوقاف؛ متوطنان بالمصلحة له وليس يجلب الضرر والعيوب إليه.

والحقّ المترتب للمُستحكِر في عقد الحكّر؛ لا يتجاوز الحقّ في الأولوية في الاستئجار ما دام يدفع بدل الحكّر، وما دامت أنقاضه باقيةً. ولهذا أفتى المفتون بأن زوال البناء وجفاف الغراس؛ يُسقطُ ما للمُستحكِر من حقّ في البقاء والقرار، على الراجح في نظر الفقهاء. وعلى القول ببقاء الحقّ بعد زوال الأنقاض؛ فهو مقيّدٌ بالألّا يترتب عليه ضررٌ بالوقف، وهو في كلا الرأيين لا يتجاوز حقّ دفع الأذى، وذلك لا يُقوم بمال، ولا يكون له جزءٌ من الثمن؛ لأنّه لم يُدفع في سبيله مالٌ، فإن أخذ مالٌ؛ كان أكلاً لمال الأوقاف بالباطل وغبناً به من غير عوضٍ، وهو مردودٌ شرعاً وعدلاً وعقلاً^(٢).

(١) النقد الآتي بطوله من كلام الشيخ عبدالجليل عشوب، والأستاذ أبي زُهرة، مع الاختصار والتصريف

اليسير. انظر: الوقف لعشوب (ص: ٢٣٧) الحكّر (ص: ١٤٣).

(٢) انظر: الوقف لعشوب (ص: ٢٣٧) الحكّر (ص: ١٤٢).

قلت: نصّ الفقهاء على أنّ وجود الحِكر يُثبت خيارَ العيب للمشتري، الذي لا يعلم أن أرض العقار المبعة محرّكة^(١).

وما لجأ ناظرُ الوقف إلى الحِكر إلا للضرورة؛ بقصد ارتكاب أخفّ الضررين؛ لدفع المفسدة الأشد بالمفسدة الأخفّ، فإنّ غصبَ الوقف وضياعته أشدُّ ضرراً من تحكيره قطعاً. وفتوى من يرى انفساخَ عقد الحِكر بزوال الأتقاض؛ هي الفتوى المرجوحة كما يحكيه العلامةُ أحمد إبراهيم بك^(٢) وترجيحُ الشيخ أبي زهرة للفتوى المرجوحة اجتهاداً خاصاً به رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى.

والمُسْتَحْكِرُ ولو لم يدفع خلواً في بداية العقد؛ فإنّ حقه في البقاء والقرار ثابتٌ شرعاً يُحوّله بيع هذا الحقّ مع بنائه، وإلاّ لن يُقدّم مُشترٍ؛ إذا عرّف أنه سيشتري البناء من المُسْتَحْكِرِ الأوّل، من غير حقّ في البقاء والقرار؛ لأنّ المُحَكَّرَ سيفسخ العقد متى شاء! ولهذا قرّر الفقهاء أن ما وُضع بحقّ من بناء أو غراس على أرض الغير؛ ليس عرقاً ظالماً. وإذا دفع المُسْتَحْكِرُ خلواً ابتداءً، فحقّه عند نزع المِلْكِيَّةِ يكون أكثرَ مما لو لم يدفع الخلوّ حَسَبَ ما يُقدّره أهلُ الخبرة والنظر.

قولهم: إن تقدير ثمن الأرض عند الاستبدال؛ يُنظر إليه بكون الأرض مشغولةً بحقّ المُسْتَحْكِرِ، ومن ثمّ يكون الثلثُ من ثمن الأرض لصاحب الأرض المُحَكَّرِ.

لقد بنّت اللجنة قرارها على استنباط من القانون، لا على أصلٍ من الفقه الإسلامي ففي القانون: أنّ حقّ المِلْكِيَّةِ يتكوّن من ثلاثة عناصر: أحدها: حقّ الاستعمال، وثانيها: حقّ الائتفاع، وثالثها: حقّ التصرف^(٣) وذكروا أنّ الحِكرَ بما يُعطاه المُسْتَحْكِرُ من حقّ البقاء

(١) انظر: مغني المحتاج (٢: ٨٤).

(٢) انظر: أحكام الوقف والموارث (ص: ١٥٠).

(٣) انظر: الوسيط (٨: ٤٩٦) وفيه: إذا استعمل المالك الشيء بنفسه، سُمّي هذا استعمالاً، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير، سُمّي هذا استغلالاً. وحقّ التصرف يُقصد به التصرف القانوني الناقل للملكية.

قلت: عناصر المِلْكِيَّةِ الثلاثة في القانون المدني المصري القديم مذكورة في المادة (١١) وفي القانون المدني الحديث ذُكرت في المادة (٨٠٢).

والقرار؛ قد سلبَ من صاحب العين حقَّ الانتفاع والاستعمال، وأبقى له حقَّ التصرف، أي ملكَ الرقبة ملكاً محدوداً مُقيّداً، فلم يبقَ لصاحب العين إلاّ ثلثُ العناصر، فيكون له ثلثُ الثمن عند الاستبدال، وثلثُ الأجرة عند التحكير.

ولو سلّمنا أنّ الملكية تتكوّن من عناصر؛ فعناصرها اثنان لا ثلاثة، أحدهما: ملكية عين الشيء، والثاني: ملكية منافع العين. فملكية العين لم تزل للمحكّر، ويدفعُ المستحكّر بدلَ الحِكر السنويّ عوضاً عن ملكية المنفعة، فليس من العدلِ والحقّ أن يُقسم الثمن على ثلاثة، ومن أين لنا أن لكلّ عنصرٍ من هذه العناصر قيمةً قائمةً بذاته تُنسب إلى قيمة المجموع؟ ومن أين للجنة أن قيمة كلّ جزءٍ مساوية لقيمة الجزء الآخر، وآته لا تفاوتَ بينها؟ فتلك دعوى لم تستند إلى بيّنة، والدعاوى بلا بينات لا يلتفت إليها.

ولو سلّمنا جدلاً بتساوي تلك العناصر الثلاثة المدّعاة، فإنّ جهة الوَقْف هي المالك الأصليّ لحقّ الانتفاع والاستغلال؛ لأنّ الوَقْفَ يأخذُ بدلَ الحِكر في نظير انتفاع المستحكّر بالعين، ولو كان الوَقْفُ سلبَ ملكية المنافع؛ ما استحقَّ أجره عليها؛ فأخذها دليلٌ على أنّ حقّ الانتفاع والاستغلال ثابتٌ له. وهو يستغلّها بطريق التحكير، كما يستغلُّ مالك الأرض والدار العين المؤجّرة بحقّ الإجارة. والمنافع يتلقّاها المستحكّر من عين الأرض المحكّرة بمقتضى عقد التحكير، وهذا العقد يتجدّد ساعةً بعد ساعة؛ لأنّه عقدٌ على المنافع، وهي لا توجد إلاّ كذلك، كعقد الإجارة لا يُستوفى فيه العقودُ عليه دفعةً واحدة، بل يُستوفى وقتاً بعد آخر، وهذا ما يُسمّى عند القانونيين بالعقد المستمرّ، وعلى ذلك تكون المنافع - قبل أن يكتسبها المستحكّر بالعقد - داخلّة في سلطان مالك العين، إلى أن يستوفىها المستحكّر فعلاً.

وإنّ حقّ المستحكّر في البقاء والقرار الذي جعل لعقد الحِكر صفة الدوام والاستمرار؛ لا يسلبُ جهة الوَقْف حقّ ملكية المنافع والاستغلال عن الوَقْف؛ لأنّ ذلك الحقّ ما أُعطي للمستحكّر إلاّ لكيلا يتضرّر بهدم بنائه، أو قلع غراسه، من غير مصلحة تعود على الوَقْف من القلع أو الهدم؛ فدفعاً للضرر عنه؛ جعلَ أولى من غيره بالاستئجار، فليس من المقبول شرعاً أن يُؤدّي ذلك إلى الإضرار بالوَقْف، بسلب ملكية المنافع والاستغلال، وجعل المستحكّر شريكاً للوَقْف في ملكية العين، وهو لم يدفع في ذلك ثمناً، ولو سوّغنا ذلك؛ لكان معناه أنّنا ندفع عن المستحكّر الأذى القليل بالأذى الكبير نُنزله بالأوقاف، فنشركُ

المُسْتَحْكِرَ في أعيانها، من غير أن يُقدِّم في ذلك السبيلِ أي مال^(١).

قلت: إنَّ التحديدَ بالثلث للمُسْتَحْكِرِ؛ بناءً على تقسيم عناصر المِلْكِيَّةِ إلى ثلاثة عناصرٍ كما يقوله أصحاب هذا الاتجاه، فيه نظرٌ؛ بيدَ أنَّ حَقَّ البقاءِ والقرارِ للمُسْتَحْكِرِ من الحقوق الثابتة؛ التي يصحُّ المعاوضةُ عَلَيْها؛ لأنَّها من جملة الأموال، فإذا نُزعت المِلْكِيَّةُ للمصلحة العامة، فلا بُدَّ أن يُنظرَ إلى تعويض هذا الحَقِّ أيضاً، فالمستحكر إذا باع البناء أو الغراس على غيره؛ فهو يبيعه ويبيع حقه في البقاء والقرار أيضاً.

بقيت مسألة ما ذكر في القانون المصري رقم (٤٣) لسنة (١٩٨٢م) المعمول به حالياً وفيه أنَّ المُسْتَحْكِرَ يختصُّ بثلاثة أرباع ثمن الأرض، بالإضافة إلى الأقل من ثمن البناء أو الغراس، مستحقِّي الإزالة أو البقاء.

وقد سبق أن تقدَّ الشيخ أبو زهرة طريقة تعويض الأتقاض للمُسْتَحْكِرِ؛ بأنَّ الاستقراء دلَّ على أن قيمة البناء أو الغراس مُستحقَّة للإزالة؛ هي أقلُّ القيمتين؛ لأنَّ قيمة الأتقاض ثلاثة أقسام: الأولى: القيمة مع البقاء، وهذه تكون بتقدير قيمة الأرض وَعَلَيْها الأتقاض، وتقديرها حالياً؛ فالفرق يكون قيمة الأتقاض باقية، وهذه أعلى القيم.

الثاني: قيمة الأتقاض مقلوعة، وهي القيمة أنقاضاً فقط.

الثالث: قيمة الأتقاض مستحقَّة الإزالة، وذلك بتقدير قيمتها أنقاضاً، منقوصاً منها نفقات الإزالة.

ولذلك يرى -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- أن الأولى أن يُقال: «قيمة البناء أو الغراس مستحقِّين للإزالة» بدلاً من (بالإضافة إلى الأقل من ثمن البناء أو الغراس مُسْتَحْقِّين الإزالة أو البقاء) لأنه لا توجد صورة تكون فيه هذه القيمة أعلى من القيمة حال البقاء؛ بل لا يتصور ذلك^(٢).

تقدُّ الاتجاه الثاني: وهو عمل القانون المدني السوري، وذلك بإعطاء مالك رَقَبَةِ الأرض المُحَكَّرَةَ (٨/٧) من ثمن الأرض وما أنشئ عَلَيْها معاً.

قلت: تقدِّم ذكر العرف، وما عليه العمل في إنشاء عقْد الحِكْرِ في البلاد الشاميَّة، قَبْلَ

(١) انظر: الوقف لعشوب (٢٣٥- ٢٣٧) الحِكْر (ص: ١٣١-١٣٣).

(٢) انظر: انتهاء الوقف الأهلي (ص: ٩٧-٩٨).

صُدور القانون المدني، وصورته أن المُستحكر يدفع مبلغاً معجلاً يُقارب ثمن الأرض، ويلتزم بدفع بدل الحكر السنوي^(١).

وهذا التصرف يختلف عن عقد الحكر الذي لا يدفع فيه المُستحكر معجلاً، فالتقدير بإعطاء (٨٪) من كامل التعويض لا يخس فيه على الوقف، بل فيه غبطة ومصلحة، خصوصاً أنه يتضمن إشراك المُحكر في التعويض عن الأتقاض بنسبة (٨٪) والعادة أن المُستحكر هو الذي يُقيّمها من ماله الخاص^(٢). وهذه الصورة في عقد الحكر إحدى صور الخلوّات المشهورة المتعارف عليها في البلاد الشامية، وخصوصاً عند الحنابلة، حيث جعلوا المُستحكر شريكاً مع الوقف في الملكية، لكن هذا العرف الخاص لا يعني جعله قاعدة في كل بلد؛ لأن العرف الخاص حجة في موضعه فقط^(٣).

نقد الاتجاه الثالث: وهو عمل القانون المدني العراقي، وذلك بإعطاء المُستحكر ثمن أنقاضه بالإضافة إلى (١٥٪) من ثمن الأرض.

قلت: لعل إعطاء المُستحكر تلك النسبة (١٥٪) من ثمن الأرض، إضافة إلى قيمة أنقاضه؛ بسبب النظر إلى حق القرار والبقاء المقرّر له، حسب عرفهم الجاري، وتقدير أهل الخبرة.

نقد الاتجاه الرابع: وهو الذي يُعطي المُستحكر قيمة أنقاضه فقط، ويعطي المُحكر قيمة الأرض حرة خالية من أيّ شاغل، ولا يرى لحق القرار والبقاء تأثيراً على قيمة الأرض؛ عند نزع الملكية للمصلحة العامة.

إني أتفق مع هذا الاتجاه في وجوب الرجوع للعقد إن وُجد، لمعرفة مقدار ما ثبت للمُستحكر من حقوق، وأن الواجب بحث كل حالة على حدة، فقد يكون المُستحكر قد دفع خلوّاً للمحكر في بداية العقد. بيد أنني أختلف مع هذا الاتجاه؛ في كون زوال الأتقاض يُنهي حق المُستحكر في البقاء والقرار؛ لأن عمل أكثر البلدان هو بقاء حق القرار

(١) انظر: (ص: ٤٤).

(٢) ولهذا وجدنا أن الشيخ مصطفى الزرقا لم يعترض على هذه القسمة، بل ذكر أن مصلحة الأوقاف في هذا النخالص. انظر: (ص: ١٦٠).

(٣) انظر: أثر العرف في التشريع الإسلامي، أستاذنا د. صالح عوض (ص: ١٩٦).

للمُسْتَحْكِرِ، وأنه يجوزُ له نقضُ بنائه، وإنشاءُ غيره، ما دام مُلتزماً بدفع أجر المثل^(١).
وقد ينطبق اتجاههم هذا على الحِكرِ المقيدِ بمُدَّة، عندما تنتهي المدَّة والأنقاض باقية، ففي
هذه الحالة يتحدَّد عقدُ الحِكرِ، ويدفع المُستحكِرُ أجرَ المثل إلى حين زوال أنقاضه^(٢) فإذا أزيلت
الأنقاضُ للمصلحة العامة، أعطينا المُستحكِرَ قيمةَ أنقاضه فقط، وللمحكِرَ قيمةَ الأرض كُلِّها.

تَقْدُ الاتِّجاهِ الخامس: من فقه الشيخ مُحَمَّدِ بن إبراهيم توجيهُ المحكِرِ والمُسْتَحْكِرِ إلى
الصُّلْحِ؛ لأنَّ القاضيَ ينبغي عليه أن يَنْدُبَ إلى الصُّلْحِ إذا أشكل عليه وجهُ الحكم، أو
تقاربت الحجتان بين الخصمين، أو كانت الدعوى في أمور دَرَسَتْ وتقادمت^(٣) وخصوصاً
عقدَ الحِكرِ، حيثُ تخفى عقودُ التحكيرِ غالباً، وتشتبه، وتتنوع، إلا أن القاضي لا بدُّ أن
يلاحظ مسألة الغبطة والمصلحة للوقف؛ احتياطاً من تساهلِ ناظره في حقوق الوقف.

أما توجيهُ الشيخ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- بشراءِ البَدَلِ عند عدم الاتفاقِ بين العاقدين؛ فهو
رأيٌ لم يُعمل به في مَكَّةِ المُكْرَمَةِ كثيراً^(٤) لأنَّ كلَّ واحدٍ من الطرفين يُريدُ التخالصَ غالباً
ولهذا جرى العملُ على قسمة التعويض؛ بحيثُ يأخذُ المحكِرُ ربعَ تعويضِ الأرضِ والبناءِ
ويأخذُ المُستحكِرُ الباقي، بالإضافة إلى قيمة أنقاضه^(٥).

وأما في المدينة المنورة فقد جرى العمل أولاً على استبدال العقار المنزوع للمصلحة
العامة، مع بقاء عقدِ الحِكرِ، وعدمِ فسْخِهِ، وذلك منذ التوسيعِ الأولى للحرمِ المَدِينِيِّ الشريفِ
عام (١٣٧٥هـ) إلى أن استقرَّ العملُ القضائيُّ في (١٤٠٨هـ) على الآتي:

أولاً: أن يتمَّ حَسْمُ نسبة (٧٪) سبعة في المئة من قيمة أرض العقار المراد نزعُه لجهة
مشاريع الدولة، العائد ملكيته للأفراد.

(١) انظر تفصيل المسألة هذه في الفصل الثالث (ص: ٢١٠).

(٢) انظر: فتاوى ابن تيمية (٣١: ٨).

(٣) انظر: معين الحكام للطرابلسي (ص: ١٢٣).

(٤) انظر: إفادة الشيخ سليمان العمرو في ملحق الوثائق (٣٥) وقد وَقَفْتُ على ثمانِي عشرة حالة من
مجموع ثلاث ومئة في سجلات كتابة عدل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ؛ تم فيها شراء بدل بكامل تعويض الأرض والأنقاض
مع نقل الحِكرِ إلى العقارِ البَدَلِ، وبعضها نقل الحِكرِ إلى عقارٍ آخر غير العقارِ البَدَلِ؛ بحيث يقر صاحب العقار
بأن الأرض لصاحبها المحكِرُ وهي ثلاث حالات فقط، ومثالها: سجلات كتابة عدل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ، عدد
(٩٥٤) في (١٣٨٨/٣/١٩هـ).

(٥) انظر: تفصيل ذلك في الفصل الرابع (ص: ٢٨٤).

ثانياً: أن يتم نقل الحِكرِ المقرَّر على العقار الوَقْفِ المراد نزعُهُ لجهة مشاريع الدولة إلى المكان المراد شراؤه لجهة الوَقْفِ، وأن ينوّه ذلك عند الإفراغ لدى كتابة العدل^(١).

ولعلَّ السَّبَبَ في اختلاف جريان العمل بين مَكَّة المَكْرَمَة والمَدِينَة المُنَوَّرَة هو اختلاف طريقة التعاقد بالحِكرِ بينهما غالباً، فغالبُ الحُكُورَاتِ التي نُزِعَتْ في توسعة الحرم المدني؛ نشأت عن عَقْدِ بَيْعِ عَقَارٍ رَغِبَ مَالِكُهُ - إن كان ملكاً - بأن يجعل له أثراً وذكراً في الملك المبيع، أو يجعل ناظِرُ الوَقْفِ اسم الواقف في العين الموقوفة عند استبدالها؛ فيضع عليها حكراً إلى جهة الوَقْفِ نفسه، غير الثمن في البيع، ويُذكَرُ في الوقف المُبَدَلُ أَنَّهُ لَيْسَ عَلَى المشتري إلا دفع الحِكرِ فقط. وغالبُ الحُكُورَاتِ في مَكَّة المَكْرَمَة ليست على هذه الطريقة، بل تنشأ بإذن الناظِرِ على الوَقْفِ، في أن يَبْنِي المُسْتَحْكِرُ بناءً له على أرض الوَقْفِ، مُقَابِلَ حِكرٍ سنويٍّ مقدارُهُ مُعَيَّن، وربما دَفَعَ المُسْتَحْكِرُ دُخُولِيَّةً^(٢).

نَقْدُ الاتِّجَاهِ السَّادِس: وهو الذي يُقَدَّرُ قِيَمَةُ الأَرْضِ مشغولةً بالحِكرِ، وقِيَمَتُهَا وهي خَالِيَةٌ منه، فما بين القِيَمَتَيْنِ هو مقدارُ ذلك الحِكرِ. وهو رأي سماحة الشيخ ابن حميد.

أصل هذا الاتِّجَاهِ ما يراهُ الحَنَابِلَةُ إذا انقضت إجازةُ أرضٍ وَقَفٍ أو طُلُقٍ، وفيها غِرَاسٌ أو بناءٌ للمستأجر لم يُشْترَطْ قلعُهُ، أو شُرِطَ بقاءُهُ، وأراد العاقدان تقديرَ قِيَمَةِ البناءِ لِيَتَمَلَّكَهُ الوَقْفُ بِشُرْطِ واقفٍ، أو رضا مستحقٍّ، أو لمصلحة الوَقْفِ؛ فَتَقُومُ الأَرْضُ مغروسةً أو مبنيةً، ثم خَالِيَةٌ، فما بينهما يكون قِيَمَةُ الغِرَاسِ والبناءِ؛ لأنَّ ذلك هو الذي زاد بالغِرَاسِ أو البناءِ، وبيان ذلك: إذا قُومَتِ الأَرْضُ خَالِيَةً مئةً، ومغروسةً أو مبنيةً بمئتين مثلاً، صار قِيَمَةُ الغِرَاسِ أو البناءِ مئةً. فإن اختار مالكُ الأرض القلعَ، مَعَ ضمانِ النقصِ فإذا قُلِعَ صارت قِيَمَتُهُ عشرين مثلاً، تَبَيَّنَا أَنَّ النقصَ بالقلعِ ثمانون، يدفعها صاحبُ

(١) انظر: خطاب فضيلة رئيس محاكم المدينة المنورة رقم (٨١١) في (٢٠/٨/١٣٧٥هـ) في ملحق الوثائق (٢) ورد سماحة المفتي الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم بخطابه رقم (٧٢٦) في (١٠/١١/١٣٧٥هـ) في ملحق الوثائق (٣) خطاب رئيس محاكم المدينة المنورة، رقم (٨٣١) في (٢٠/٢/١٤٠٨هـ) في ملحق الوثائق (٨).

(٢) انظر: (ص: ٢٤٩) وسيأتي مزيد كلام عن ذلك، وما استقر عليه العمل القضائي (ص: ٢٧٧).

الأرض لصاحب الغراس أو البناء^(١).

وفي مسألة إعارة الأرض للبناء أو الغراس لمدة معينة، من غير اشتراط القلع بوقت أو رجوع، وأبي المعير الأخذ بالقيمة، أو إعطاء أرض التخصيص الحاصل بالقلع، وامتنع المستعير من دفع أجرة بنائه أو غرسه، ومن قلع؛ بيعت أرض بما فيها إن رضى، أو رضى أحدهما ويجبر الآخر على البيع؛ لأن ذلك طريق إلى تخلص كل واحد منهما من مضارة الآخر وتقدر قيمة الأرض خالية، ولا تُقدر وهي مشغولة بغرس أو بناء مُستحقّ القلع، وتُعطى القيمة لصاحب الأرض، والباقي يُعطى لصاحب الأبقاض^(٢).

وفي مسألتنا - وهي تقدير نصيب أصحاب الأرض المحكرة عند نزع الملكية للمصلحة العامة - يرى الشيخ ابن حميد أن حق المُستحكر في عقد الحكر مؤبد، فهو أقوى من حق المُستأجر في الحالة الأولى؛ لأنه مقيد بمدة، بينما حق المُستحكر في التحكير غير مؤقت بمدة وأقوى من حق المستعير في المسألة الثانية؛ لأن الأرض المعارة للبناء عليها؛ تُقدر خالية فارغة وتُعطى قيمتها للمعير، وما بقي من التقدير، وقيمة أبقاض المستعير يُعطى له، بينما في الحكر تُقدر الأرض خالية من التحكير، وتُقدر وهي مشغولة به، وما بينهما هو قيمة الحكر.

وبتأمل فتوى الشيخ ابن حميد ظهر لي أن مراده بقوله: «تُقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي» أي: خالية من عقد الحكر. وقوله: «فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر» أي: بدل الحكر الذي يأخذه المحكر، لا المُستحكر؛ لأن الحكر الذي يُدفع سنويًا يأخذه المحكر عادةً، كما أن حاكم القضية في التعويض ذكر أن الغبطة والمصلحة ثبتت للوقف «لأن ما سيأتيه من التعويض يزيد عن حكر ألف ومئتي سنة»^(٣) فالكلام متجه إلى تقدير نصيب صاحب أرض الوقف المحكرة من التعويض، وهو المحكر.

(١) انظر: كشاف القناع للبهوتي (٤: ١٥٧) شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٧٤-٧٦) حاشية عثمان النجدي

على المنتهى (٣: ١٢٢-١٢٣) الدرر السنية في الأجوبة النجدية (٦: ٣٥٦) وفي المرجع الأخير بيان كيفية التقويم المذكور، من كلام العلامة الشيخ عبدالله بن عبدالرحمن أبا بطين - رحمه الله - مفتي نجد في زمنه.

(٢) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٤: ١٠٤-١٠٧) حاشية النجدي على المنتهى (٣: ١٤٨).

(٣) انظر: ملحق الوثائق (٥).

ويؤيد ذلك أن سماحته بعد توليه رئاسة مجلس القضاء الأعلى أصدرت الهيئة الدائمة بالمجلس قراراً، ومنه طريقة تقدير أهل الخبرة الصيرة عند نزع الملكية للمصلحة العامة، ونصه: «أن يقوم البيت المهذوم بقيمة مثله وفيه الصيرة، ثم يقوم بقيمة مثله حالياً من الصيرة، والفرق بين التعويضين هو قيمة الصيرة؛ تُدفع لصاحب الصيرة من مجموع ما قوم من البيت، والباقي يكون لصاحب البيت»^(١).

وهذا النص يتقضى وجهة نظر من يرى أن سماحة الشيخ ابن حميد يُعطي الفرق بين التقويمين للمستحكر.

أما قول سماحة الشيخ في فتواه: «إن العقار إذا جعل فيه صيرة مؤبدة؛ وهو ما يسمى في الحجاز بالحكر، وفي نجد صيرة» فمراده بالصيرة المؤبدة: الصيرة التي كان يتعاطاها الناس في منطقة الوشم^(٢) ونحوها بنجد، وخصوصاً أشيقر^(٣) حيث يوصي أو يغمس صاحب عقار صيرة قادمة في عقاره، ويلتزم مشتري ذلك العقار بالعقد المشتمل على الصيرة، ومقدارها كذا سنوياً، بصفة مؤبدة^(٤).

وتشبهها صورة الحكر - فيما وقفت عليه - في المدينة المنورة^(٥). ولا يرُد على كلام الشيخ الصيرة المؤقتة بمدة طويلة أو قصيرة؛ وهي الصيرة المتعارف عليها بالقصيم^(٦) فقوله: (الصيرة المؤبدة) ظاهر في منع دخول الصيرة المؤقتة، في الفتوى التي أصدرها سماحته.

(١) قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة برقم (٥٧) في (١٥/٢/١٣٩٦هـ) وهو في ملحق الوثائق (٦).
(٢) تقدم في مطلب الصيرة (ص: ٧١) بيان صورتي الصيرة في عُرف تلك المناطق، والمقصود هنا هو الصورة الأولى من صورتها بالوشم، وهي المرادة عند الكلام على بيع الصيرة.
(٣) بضم الهمزة، تصغير أشقر، نسبة إلى جبل الأشقر الذي يحدها من الشمال، وتقع في الشمال الغربي من إقليم الوشم، ومياه آبارها غزيرة على مر التاريخ، واستوطنها قبائل مجاشع بن دارم، ثم بنو عكل، وهو لقب عوف بن عبد مناة، ثم الوهبة، وكلهم من بني نعيم. انظر: معجم البلدان (١: ٢٦٥) من آثار علماء أشيقر لليوسف (ص: ١١).

(٤) تقدم توضيح ذلك في مطلب الصيرة (ص: ٧١).

(٥) وتقدمت هذه الصورة في نقد الاتجاه الخامس (ص: ١٧١) فانظرها هناك.

(٦) تقدم الكلام عليها، وعلى صور الصيرة في (ص: ٧٤).

وأما تشبيه سماحة الشيخ حُكْمَ بَيْعِ الْعَقَارِ الْمُصَبَّرِ الْمُؤَبَّدِ؛ بِحُكْمِ بَيْعِ الْأَرْضِ الْخَرَجِيَّةِ الَّتِي جُعِلَ فِي رِقَبَتِهَا خَرَجٌ مُسْتَمَرٌّ، وَيَلْتَزِمُ الْمُشْتَرِي بِالْخَرَجِ الْمُسْتَمَرِّ؛ فَوَجْهُ الشَّبهِ هُوَ تَأْيِيدُ مَا يَجِبُ دَفْعُهُ مِمَّا جُعِلَ عَلَى رَقَبَةِ الْأَرْضِ مِنْ خَرَجٍ إِلَى بَيْتِ الْمَالِ، وَصَاحِبِ الصِّبْرَةِ الْمُؤَبَّدَةِ.

تَقْدُ الْإِتِّجَاهِ السَّابِعُ: يَتَّجِهُ هَذَا الرَّأْيُ إِلَى فَصْلِ قِيَمَةِ الْأَنْقَاضِ وَصَاحِبِ الصِّبْرَةِ الْمُؤَبَّدَةِ؛ فِي عَقْدِ الصِّبْرَةِ الْمُؤَبَّدَةِ عَنْ بَاقِيِ التَّعْوِضِ؛ لِأَنَّ الْمُسْتَحْكِرَ يَمْلِكُ الْأَنْقَاضَ مِلْكَاً مُسْتَقَرّاً، وَبِالْبَاقِيِ مِنَ التَّعْوِضِ يُقَسَّمُ بَيْنَ الْمُحَكَّرِ وَالْمُسْتَحْكِرِ وَيُنَبِّهُ أَصْحَابُ هَذَا الرَّأْيِ الْقَضَاءَ إِلَى أَهْمِيَّةِ مَعْرِفَةِ نَوْعِ الْحِكْرِ فِي الْمَسْأَلَةِ الْمَنْظُورَةِ، فَقَدْ يَكُونُ عَقْدُ الْحِكْرِ مُبَرِّماً عَلَى الْأَنْقَاضِ، وَقَدْ يَكُونُ عَلَى الْأَرْضِ وَحْدَهَا، فَتُقَدَّرُ الْأَرْضُ مَشْغُولَةً بِالْحِكْرِ، وَتُقَدَّرُ وَهِيَ خَالِيَةٌ مِنْهُ، فَمَا بَيْنَ الْقِيَمَتَيْنِ هُوَ قِيَمَةُ الْحِكْرِ لِلْمُسْتَحْكِرِ، وَبِالْبَاقِيِ لِلْأَرْضِ وَقَفّاً كَانَتْ أَوْ مِلْكَاً.

وَهَذَا الْإِتِّجَاهُ عَكْسُ مَا جَرَى عَلَيْهِ الْعَمَلُ بِفَتْوَى سَمَاحَةِ الشَّيْخِ ابْنِ حَمِيدٍ، وَمَفْهُومُهُ أَنَّ الْمُسْتَحْكِرَ يَأْخُذُ الرَّبْعَ، وَيَأْخُذُ الْمُحَكَّرُ الْبَاقِيَّ، وَلَمْ أَقْفُ عَلَى حُكْمِ قَضَائِيٍّ بِهَذَا التَّقْدِيرِ فِي مَحَاكِمِ الْمَمْلَكَةِ الْعَرَبِيَّةِ السُّعُودِيَّةِ، غَيْرَ أَنَّ هَذَا قَرِيبٌ مِنَ التَّقْدِيرِ الَّذِي اسْتَقَرَّ عَلَيْهِ الْقَانُونُ الْمَدَنِيُّ بِمِصْرَ رَقْمِ (٤٣) لِعَامِ (١٩٨٢م) حَيْثُ يُعْطَى مَالِكُ الرَّقَبَةِ ثَلَاثَةَ أَرْبَاعِ التَّعْوِضِ، وَيَخْتَصُّ الْمُسْتَحْكِرُ بِالرُّبْعِ الْبَاقِيِ، بِالإِضَافَةِ إِلَى الْأَقْلَى مِنْ قِيَمَةِ أَنْقَاضِهِ مُسْتَحَقَّةُ الإِزَالَةِ أَوْ الْبَقَاءِ^(١).

وَقَدْ نَظَرَ هَذَا الْإِتِّجَاهُ إِلَى مَصْلَحَةِ الْوَقْفِ، بَيِّنٌ أَنَّ حَقَّ الْمُسْتَحْكِرِ لَا بُدَّ مِنْ مَرَاعَاتِهِ؛ لِأَنَّ الْعُقُودَ فِي الشَّرِيعَةِ قَائِمَةٌ عَلَى التَّسَاوِيِ فِي الْحُقُوقِ بَيْنَ الْعَاقِدِينَ، بِلَا ضَرَرٍ وَلَا ضِرَارٍ.

(١) تقدم ذكر هذا في الاتجاه الأول (ص: ١٥٧).

المطلب الثالث

بيانه للراجح من اتجاهات المذاهب الأربعة للمصلحة العامة

على العقار المحكر

إن الاتجاهات السابق ذكرها في مسألة تقدير حق المستحكر عند نزع ملكية العقار المحكر؛ تقديرات اجتهادية، فليس عليها من كتاب أو سنة نص شرعي يجب اتباعه، وتحرم مخالفته، وسيراً على ركب الاتجاهات المذكورة في هذه المسألة، التي تنطلق من أصول الشريعة والقواعد الفقهية العامة؛ تحقيقاً للتوازن في المصالح الشرعية المعتبرة للفرد والأمة، وإقامة لتلك المصالح الحيوية مادياً ومعنوياً، دون اختلال أو تناقض؛ ليستقيم أمر المجتمع، ويستوي نظام حياته، فينبغي مراعاة الأمور الآتية:

١- الاعتبار بالعرف الخاص لكل بلد في عقد الحكر، وصوره، ونشأته؛ لأن العرف الخاص يُعمل به في محله فقط، وهذا هو صحيح الفقه^(١).

٢- النظر في المذهب الفقهي السائد في البلد الذي نشأت فيه الحكورات.

٣- العلم بأن ثمن الأرض قديماً أقل بكثير من تكلفة البناء عليها، وذلك في الأعم

الأغلب.

٤- النظر إلى مصلحة المحكر والمستحكر معاً، فلا ضرر ولا ضرار.

٥- الاعتبار بما تُصدره الدولة المسلمة من تنظيمات للمصلحة العامة، فيما لم يرد فيه

نص تشريعي، ليلتزم بها القضاة ونظار الأوقاف وغيرهم.

(١) العرف: هو ما يغلب على الناس من قول أو فعل أو ترك، ومعيار العرف صحة وفساداً هو ميزان الشرع؛ وقواعده العامة المحكمة، ونصوصه الثابتة القاطعة، ومقاصده الأساسية في التشريع؛ حتى لا تقوم المصلحة التي يُبنى عليها العرف غير متجانسة مع مقاصد الشارع، أو شاذة عنه، والعرف يختلف من زمان لزمان ومن مكان لآخر، وإذا تبدل العرف تبدل الحكم الشرعي معه فسكوت البكر في أمر زواجها يدل بالضرورة على الرضا؛ لغلبة الحياء في الأبقار عرفاً، فإذا كنا في زمان لا يُستنكر فيه تصريح الفتاة برضاها في عقد الزواج؛ تبدل الحكم، وأفضى ذلك إلى وجوب التصريح منها؛ فلا يُعقد النكاح إلا برضا الطرفين صراحة. انظر كتاب: العرف والعادة في رأي الفقهاء لأستاذنا العلامة أحمد فهمي أبو سنة (ص: ٨).

٦- أن كثيراً من الحكورات لا يُعرف كيف نشأت، والمعروف منها يتشابه أحياناً ويختلف في أحيانٍ أخرى، ولهذا اختلف العلماء والقضاة في حقيقتها قديماً وحديثاً، وهذا ما يدعو القاضي إلى عرض الصلح والتراضي لتقادم الزمن، وكونها من الأمور التي دَرَسَتْ، مَعَ الحذر من بخرِ حقوق الأوقاف؛ لما لها من أثر كبير في حياة الأمة الإسلامية اجتماعياً وعلمياً واقتصادياً. وهذا ما نبه إليه سماحة الشيخ مُحَمَّدُ بنِ إبراهيم -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- رئيس القضاة، ومفتي المملكة العربية السعودية سابقاً.

وإذا كان التَّرجيحُ مطلوباً في هذه الأطروحة وأمثالها من البحوث، فإن الاتجاه الجامع لهذه الاتجاهات السبعة ما عدا الاتجاه الرابع؛ هو فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد رئيس مجلس القضاء الأعلى في المملكة العربية السعودية سابقاً، لأنها قرَّرتْ للمُسْتَحْكِرِ حقاً من قيمة الأرض المحكَّرة، التي نُزعت للمصلحة العامة، وتركتُ تحديد ذلك لأهل النظر والخبرة فهم الذين يُقدِّرون ذلك بحسبِ عُرْفِ البلد، ومقدار ما تَبَّتْ للمُسْتَحْكِرِ من حقٍّ في قيمة الأرض المحكَّرة. ولا غرَواً أن نجد التقديرَ في مَكَّةِ المُكْرَمَةِ يختلفُ عن المدينة المنورة مثلاً؛ لأنَّ تقدير أهل الخبرة يختلف من مكانٍ إلى آخر، بحسبِ العرفِ الجاري في التعاقد، مَعَ الاتفاقِ على أنَّ للمُسْتَحْكِرِ حقاً من التعويض المقدَّر للأرض، بسببِ حقِّ البقاء والقرارِ الثابتِ له بموجب عَقْدِ الحِكْرِ. وهذه الفتوى إلى جانب كونها تَنشُدُ العَدْلَ بين الناس؛ فهي تؤدِّي من جانب آخر إلى مراعاة الأعراف المكانية والزمانية؛ مما لا يتناقضُ مَعَ المقصد الشرعي الذي يَحَقُّ المصلحة العامة والخاصة، ويوازنُ بينهما بدقَّة، والأصلُ أنَّ العُقودَ والشروطَ -بل ونظام المعاملات بعامة- إنما شرِّعَ وسيلةً لتحقيق مصالح الناس، والله تعالى أعلم.

المبحث الثالث

وقف البناء والغراس المقام على الأرض المعقّرة

تمهيد:

إنّ الأصل فيما يحوزُ وقفُهُ أن يكونَ مما يجوزُ بيعُهُ والانتفاعُ به، معَ بقاءِ عينه، وكان أصلاً يبقى بقاءً متصلاً، كالعقار، والحيوانات، والسلاح، والأثاث، وأشباه ذلك من المنقولات، ويتخرّجُ على هذا الأصل الفقهي؛ أنّ كلّ ما لا يُمكن الانتفاعُ به معَ بقاءِ عينه؛ لا يصحّ وقفُهُ عندَ جمهورِ أهلِ العلم، كالطعام، والشراب؛ لأنّ الانتفاعُ بهما لازمٌ لفئتهما والوقف: تحييسُ الأصلِ وتسبيلُ المنفعة. وحقيقةُ الوقف: قابليّةُ المالِ الموقوفِ للتأييد، وإلاّ اختلَّ تصرّفُ الواقفِ في مقصوده وغايته^(١).

والتأييدُ معتبرٌ في كلّ عينٍ بما يُناسِبُها، ودوامُ كلّ شيءٍ رهنٌ ببقائه صالحاً للانتفاعِ به ومقدّرٌ بمقدارِ بقاءه. فإذا تعطلَّ الانتفاعُ بالعين، بسببِ تقادمِ الزمن؛ فإن الاستبدالَ عاملٌ من عواملِ بقاءِ مقصدِ الواقفِ ودوامه، سواءً كان محلُّ الوقفِ عقاراً أو منقولاً^(٢).

ولمّا كان الأصلُ في إنشاءِ البناءِ وغرسِ الشجرِ على الأرضِ المحتكرة؛ هو القرارُ فيها والبقاءُ على الدوام؛ فقد اتفقت المذاهبُ الفقهيّةُ الأربعةُ على جوازِ وقفِ المُستحكرِ البناءِ والأشجارِ التي أقامها، معَ اختلافهم في الوجْهةِ والسببِ الذي أباح هذا التصرف، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: مذهب الحنفيّة والحنابلة: علل فقهاء هذين المذهبين صحّةَ وقفِ البناءِ والغراسِ على الأرضِ المحتكرة؛ بجريانِ العرفِ بذلك، فهو ممّا شاع وذاع في عامّةِ البقاع^(٣) ومما يؤكّدُ صحّةَ وقفِ هذا النوعِ من الأموال، وأنه عملٌ قديمٌ؛ ما نقله الخصّافُ من جوازِ هذا

(١) انظر: الافصاح لابن هبيرة (٢: ٥٢) المغني (٨: ٢٢٩-٢٣١) أحكام الأوقاف للزرقا (ص: ٤٥).

(٢) انظر: مغني المحتاج للشريبي (٢: ٣٧٨، ٣٩٢) الشرح الكبير على المتنع (٦: ٥٢٤).

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٣٩٠-٣٩١) فتاوى المهدي (٢: ٨٢٢) حواشي الإقناع (٢: ٧١٢-

٧١٣) القواعد الحنبليّة (ص: ٢-٣) ترتيب الصنوف (م: ١٠٦٦) قانون العدل (م: ٥٨، ٣٣٣).

التصرفِ شرعاً في القرن الثالث الهجري^(١).

ثانياً: مذهب المالكية: هذا المذهب من أوسع المذاهب فيما يجوز وقفه؛ فمحل عقد الوقف عندهم أشمل وأوسع من غيره من المذاهب، فهو عند المالكية من باب العطايا والهبات، لا من باب الصدقات، ويبيّن هذا المذهب صحة وقف البناء والشجر على أصلهم في عدم اشتراط التأييد في صحة الوقف؛ فيصح ولو لمدة معينة، ثم يعود ملكاً، فما دام الوقف يصح مؤقتاً؛ فلا يشترط أن يكون الموقوف مما يصلح للبقاء على الدوام^(٢). فمن باب أولى يصح وقف البناء والغراس على الأرض المحكرة؛ لأنها مقامة أصلاً للبقاء والدوام.

ثالثاً: مذهب الشافعية: نصّ فقهاء هذا المذهب على جواز وقف البناء والشجر على الأرض المحكرة؛ لإمكان الانتفاع بهما على الدوام، بل جوزوا وقف البناء والشجر دون الأرض، ولو كانت الأرض مؤجرة أو معارة؛ فيكفي عندهم دوام الأنقاض إلى زمن قلعيها بعد انتهاء مدة الإجارة، أو رجوع المعير، ويستبدل بثمنها، ويوضع في مصارف الجهة التي وقف عليها ذلك البناء والشجر^(٣).

ويتبين لنا من عرض اجتهادات المذاهب الفقهية السابقة في تعليل صحة وقف الأنقاض المقامة على الأرض المحكرة؛ أن العرف والعمل هو مستند الحنفية والحنابلة في صحة هذا التصرف، بينما استند المالكية إلى أصلهم في صحة الوقف مؤقتاً، فمن باب أولى صحة الوقف في مسألتنا؛ لأنها مقامة على البقاء والدوام. وقريب من رأي المالكية ما استند إليه الشافعية، حيث أجازوا وقف الأنقاض القائمة وحدها على الأرض المحكرة، والمؤجرة والمعارة، وقالوا: إن الدوام معتبر في المؤجرة والمعارة إلى انتهاء المدة. والاستبدال حينئذ هو الطريق لاستمرار الوقف، وبقائه؛ بعد انتهاء المدة المعنية، وبذلك تتحقق إمكانية الانتفاع الدائم من العين الموقوفة.

(١) انظر: أحكام الأوقاف للخصاف (ص: ٣٤).

(٢) انظر: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤: ٧٦-٧٧).

(٣) انظر: مغني المحتاج (٢: ٣٧٨، ٣٩٢) نهاية المحتاج (٥: ٣٩١) تيسير الوقوف على غوامض أحكام

الوقف (١: ٤٧-٤٨).

المبحث الرابع

رهن البناء والغراس المقام على الأرض المحركة

تبيّن لنا من المباحث السابقة أنّ الأنقاض التي أنشأها المستحكر؛ ملكٌ خالصٌ له ويترتبُ على ذلك حرية التصرف بهذا الملك؛ فله أن يتصرف بالأنقاض بيعاً، ووقفاً، وهبةً ونحو ذلك؛ نظراً لأنّ الملكية التامة تستلزم إطلاق حرية الاستعمال، وحرية الاستغلال وحرية التصرف.

وقد يحتاج المستحكر إلى أنقاضه في توثيق التزام أنشأ في ذمته ديناً، وطلب الدائن له رهناً؛ احتياطاً منه لتأمين الوفاء به عندما يحلُّ موعد القضاء، فهل يصحُّ رهن البناء والغراس على الأرض المحركة؟

وجواباً على ذلك يلزم الحديث عن أمرين، هما:

أولاً: ذكرُ فكرة موجزة عن عقد الرهن ومشروعيته.

ثانياً: بيان الرأي الفقهي في المسألة.

أولاً: الرهن في لغة العرب، والاصطلاح الفقهي:

الرهن في اللغة: الثبوتُ والدوامُ، ومنه: ماءٌ راهنٌ، أي: راكد. ونعمةٌ راهنة، أي:

دائمة. ومن معانيه الحبس. ومنه قوله تعالى: ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ﴾

[المدثر: ٣٨] أي: محبوسة. وقوله سبحانه: ﴿كُلُّ امْرِئٍ بِمَا كَسَبَ رَهِينٌ﴾

[الطور: ٢١] أي: مجازاةً، ومأخوذةً به، وضامنة^(١).

وفي اصطلاح الفقهاء: حبسُ عينٍ مَالِيَّةٍ وثيقةً بدينٍ، يُستوفى منها، أو من ثمنها، عند

تعذر الوفاء؛ لعجزٍ، أو غيبةٍ، أو مماثلة^(٢).

(١) انظر: المغرب واللسان والوسيط (رهن).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ٣٠٧) شرح أقرب المسالك (٢: ٦٧) مغني المحتاج (٢: ١٢١) شرح

المتنهي للبهوتي (٣: ٣٣٢).

- مشروعية الرهن:

ومشروعية الرهن ثابتة بالكتاب والسنة والإجماع.

قال تعالى: ﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ [البقرة: ٣٨٣] وذكر كثير من المفسرين أن الآية خرجت مخرج الغالب^(١) وليست قيداً مطلقاً مخصوصاً في السفر.

وقد تناولت الآية موضوع السفر وسكتت عما سواه، وهذا المسكوت قد وجد حكمه في السنة، وهو ما صح عن النبي ﷺ «أنه اشترى من يهودي طعاماً ورهنه درعه»^(٢) وقد أجمع العلماء على جواز توثيق الدين بالرهن^(٣).

ومقصد الدائن من هذا العقد هو قضاء حاجته من الاحتياط لحفظ ماله، وتأمين الدين إذا أفلس المدين، أو ماطل عند حلول أجل الدين. ومقصد المدين قضاء حاجته عندما لا يكون معه مال ينقده للبائع، ولا ثقة لصاحب الدين في وفاء المدين، أو خوفه منه، أو من ورثته، في تعذر الاستيفاء لو توفاه الله^(٤) أو ماطل في الوفاء بالالتزام.

ويكاد الفقهاء يتفقون على ضابط فقهي؛ وهو أن ما جاز بيعه جاز رهنه؛ لأن المقصود من الرهن استيفاء الدين، ولا يمكن الاستيفاء من الشيء غير الصالح للبيع^(٥) وبناء المستحكر وغراسه جائز بيعه بالاتفاق^(٦) بيد أن رهنه قد اختلف الفقهاء في حكمه، وفي تعليل ذلك الحكم.

(١) انظر: تفسير القرطبي (٣: ٤٠٦).

(٢) من حديث عائشة أخرجه البخاري في كتاب الرهن، باب من رهن درعه (٢٣٧٤) ومسلم في كتاب المساقاة، باب الرهن وجوازه في الحضر والسفر (١٦٠٣).

(٣) انظر: الإجماع لابن المنذر (ص: ١٢٢) المغني (٦: ٤٤٤).

(٤) انظر: مغني المحتاج (٢: ١٢١) المقاصد من أحكام الشارع للمرشد (١: ٤٩٨).

(٥) انظر: المنشور في القواعد للزركشي (٣: ١٣٨) حاشية ابن عابدين (٥: ٣١٦) شرح منح الجليل

(٦) (٥٦: ٤) نهاية المحتاج (٤: ٢٣٢) شرح المنتهى (٣: ٣٣٣).

(٦) انظر: المبحث الأول من الفصل الثاني (ص: ١٥٢).

ثانياً: الرأي الفقهي في المسألة:

مذهب الحنيفة: يرون أنه لا يجوز رهن البناء والغراس القائم على أرضٍ طلق، أو وقف، أو أرضٍ أميرية؛ بناءً على أن المرهون متى اتصل بغير المرهون فلا يجوز رهنه؛ لامتناع قبض المرهون وحده^(١).

مذهب المالكية: وهو أوسع المذاهب فيما يجوز رهنه، فيصح عندهم رهن المنفعة والعبء الآبق، والجمل الشارد، وكذا يصح رهن البناء والغراس دون الأرض اشتراطاً أو عرفاً. قال الدسوقي: «فإذا اشترط البائع، أو الراهن، أو نحوهما؛ إفراد البناء، أو الشجر عن الأرض، أو جرى العرف بإفرادهما عن الأرض في البيع، أو الرهن، أو نحوهما؛ فلا تدخل الأرض في العقد عليهما»^(٢).

مذهب الشافعية: النصوص عند الشافعية تُفيد أن شرط المرهون؛ أن يكون عيناً يصح بيعها، فلا يصح رهن دين في الذمة؛ لأنه غير مقدور على تسليمه، ولا يصح رهن منفعة كأن يرهن سكنى داره مدة؛ لأن المنفعة تلتف، فلا يحصل بها استيثاق، ولا يصح رهن عين لا يصح بيعها، كوقف، ومكاتب، وأم ولد^(٣).

قلت: يتخرج على قولهم هذا أنه يصح رهن البناء والأنقاض على الأرض المحتكرة؛ لأنها أعيان يصح بيعها؛ فيصح رهنها.

مذهب الحنابلة: نصوصهم تُصرح بأنه يصح رهن كل عين ومنفعة يصح بيعها؛ لأن المنافع كالأعيان في الأحكام عند الحنابلة، فيصح رهنها؛ لأن المقصود من الرهن الاستيثاق الموصل للدين، ولو كان الرهن نقداً، أو مؤجراً، أو معاراً، ولو لرب دين؛ لأنه يصح بيعه؛ فصح رهنه. ويصح رهن بناء المستحكر في الحكر^(٤).

(١) انظر: تنقيح الفتاوى (٢: ٢٣٨) حاشية ابن عابدين (٥: ٣١٧) فتاوى المهدي (٥: ٣٧٧).

(٢) انظر: حاشية الدسوقي (٣: ١٧١) وانظر شرح أقرب المسالك (٢: ٦٧) شرح منح الجليل (٣: ٥٦).

(٣) انظر: مغني المحتاج (٢: ١٢٢) نهاية المحتاج (٤: ٢٣٣).

(٤) انظر: شرح المنتهى (٣: ٣٣٣) حواشي الإقناع للبهوتي (٢: ٧١٢-٧١٣) القواعد الحنبلية

(ص: ٢-٣).

-بيانُ الراجح: يترجَّحُ لديَّ ما ذهب إليه الجمهورُ من المالكية، والشافعية، والحنابلة من جواز رهن البناء والغراس المملوك للمستحكر؛ بناءً على الضابط الفقهيّ المُعتبر (ما صحَّ بيعه صحَّ رهنه). وتعليلُ الحنفية أن رهن الأَنْقَاضِ دون الأرضِ المُحَكَّرَةِ غيرُ جائز؛ لأنَّ المرهون قد اتصل بما لا يصحُّ بيعه؛ فلا يصحُّ القبضُ إذن؛ فيه نظر؛ لأنَّ الأرضَ المُحَكَّرَةَ لا تدخل في بيع الأَنْقَاضِ المرهونة، عند بيعها في وفاء الدَّين، بل عهدة التصرف هي التي تنتقل إلى المالك الجديد للأَنْقَاضِ، فالمستحكر لو باع أنقاضه على غيره، فلا تنتقل ملكية رَقَبَةِ الأرض عن المُحَكَّرِ، سواء كانت الأرض وَقْفًا، أو أرضاً أميرية، أو ملكاً طلقاً ويلتزم المشتري بدفع بدل الحِكر المُقرَّر على تحكير الأرض. كما أن البيع قد أُبرِمَ على محلِّ منفصلٍ تماماً عن الأرض، فعينُ الأرض لا تكون محلاً للبيع، وإنما ما فوقها من أنقاض هي محل البيع، والله أعلم.

لمعت الخامس الشُّفْعَةُ فِي الْحِكْمِ

قد يكون المُسْتَحْكِرُ أكثرَ من شخص، فيشتركون في إنشاء البناء، أو غرس الغراس على الأرض المستحكرة، وقد تنتقل ملكية الأَنْقَاضِ إلى الورثة، فيشترك فيها عدّة أشخاص وربما أراد أحدُ الشركاء بَيْعَ نصيبه المشاع من الأَنْقَاضِ؛ لحاجته إلى المال النقدي، أو التخارج من الشركة، فهل يثبت حقُّ الشُّفْعَةِ في هذا النوع من البيع؟ وللإجابة على ذلك؛ يلزمنا الحديث عن معنى الشُّفْعَةِ في اللُّغَةِ والاصطلاح الفقهيِّ ومشروعيتها، وأسباب استحقاقها، وما تجرى فيه الشُّفْعَةُ، والشُّفْعَةُ فيما لا يمكن قسمته، ثمّ تناول الشُّفْعَةِ فِي الْحِكْمِ.

الشُّفْعَةُ فِي لُغَةِ الْعَرَبِ وَالاصطِلَاحِ الْفِقْهِيِّ:

الشُّفْعَةُ فِي اللُّغَةِ: مأخوذة من الشَّفَع، وهو ضمُّ شيءٍ إلى مثله؛ ليصير المجموع شَفْعاً بعد أن كان كلٌّ منهما وِثْراً، ومنه سُمِّيَ طلبُ الإنسانِ لمبيعٍ يشتريه غيره شُفْعَةً؛ لَأَنَّهُ يَضْمُهُ إلى ما يملك، فصارَ به شَفْعاً^(١).

وفي الاصطلاح الفقهيِّ: حقُّ تملكِ المبيعِ من مُشْتَرِيهِ بِعَوْضٍ مَالِيٍّ^(٢).

-مشروعية الشُّفْعَةِ:

مشروعية الشُّفْعَةِ ثابتةٌ بالسُّنَّةِ النَّبَوِيَّةِ الْمُطَهَّرَةِ، وإجماع أهل العلم. فمن السُّنَّةِ ما روى جابرٌ رضي الله عنه قال: «قضى رسولُ الله ﷺ بالشُّفْعَةِ فيما لم يُقسم، فإذا وقعت الحدود، وصُرِّفَ الطُّرُقُ؛ فلا شُفْعَةُ»^(٣).

(١) انظر: القاموس، وشرحه، واللسان (شفع).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٧) شرح أقرب المسالك (٢: ١٣٨) نهاية المحتاج (٥: ١٩٢) شرح المنتهى (٤: ١٩٢).

(٣) من حديث جابر أخرجه البخاري في كتاب الشفعة، باب الشفعة في ما لم يُقسم، فإذا وقعت الحدود فلا شفعة (٢١٣٨) ومسلم في كتاب المساقاة، باب الشفعة (١٦٠٨) واللفظ للبخاري.

وقال ابن المنذر: «وأجمعوا على إثبات الشُّفْعَةِ للشريك الذي لم يُقاسِم، فيما يبيع من أرضٍ، أو دارٍ، أو حائطٍ»^(١).

والمقصد من تشريع الشُّفْعَةِ هو دفعُ ما في الشَّرْكَةِ من ضَرَرٍ اختلاف الشركاء وتزاحمهم، وتعارضِ أهوائهم، وتنافرِ رغباتهم، وبغْيِ بعضهم على بعض، فينفرد أحدُهم بالملك؛ فيكون له فيه سَعَةٌ، وفُسْحَةٌ باستغلاله، والانتفاعُ به، ولو لم تُشرع الشُّفْعَةُ؛ لَمَا أَمِنَ الشريكُ وقوعَ الضرر من طلب المشتري القسمة، وما قد يترتبُ عَلَيْهَا من مُؤَنَةِ المقاسمة وتأثرِ سعرِ العقارِ سَلْباً بعدها، ولَمَا أَمِنَ الشريكُ مشاركةَ دخيلٍ سيئِ المعاشرة، بَيْنَ الأثرَةِ لا يرعى لشريكه حرمةً، ولا يَعرفُ لَهُ حَقًّا. والقواعدُ الشرعيَّةُ تقضي برفعِ الضَّرر، وإقامة العَدْل، فيأخذ الشريكُ شِقْصَ شريكه جَبْرًا عليه، وعلى المشتري؛ رعايَةً للمصلحة وخصوصاً أنَّ البائعَ قد ضَمِنَ له الشرعُ ما يَبْغِي من ثمن، ويستوي أن يأخذَ الثَّمَنَ مِنْ شريكه، أو مِنْ غيرِه، والشريكُ أحقُّ من الدَّخِيلِ بالمبيع، فلو قُدِّمَ عليه؛ لكان ظلمًا هُي عنه الشارِعُ دَفْعًا للضرر، والضررُ يُرْفَعُ بما هو أقلُّ منه، وعلى هذه الأصولِ سُنَّتِ الأحكامُ وقامت الشريعة^(٢).

-أسبابُ استحقاتها:

تقدَّمَ ذكْرُ إجماعِ الفقهاءِ على ثبوتِ الشُّفْعَةِ للشريك، الذي له حِصَّةٌ شائعةٌ في العقارِ المبيعِ نفسه، الذي يُمكنُ قِسْمَتُهُ.

واتفقت المذاهبُ الفقهيَّةُ الأربعةُ في المعتمدِ عندهم على ألاَّ شُفْعَةُ في المالِ المنقولِ كحيوانٍ، وثيابٍ، وسيارةٍ؛ لأنَّها لا تَبْقَى على الدَّوامِ، فلا يدومُ ضررُ المشاركةِ فيها، بخلافِ شركةِ الأرضِ^(٣).

(١) الإجماع (ص: ١٢١) موسوعة الإجماع، سعدي أبو حبيب (٢: ٥٩٤) الطبعة الثالثة (١٤١٨هـ).

(٢) انظر: إعلام الموقعين (٢: ٨٦) الشُّفْعَةُ، علي الخفيف (ص: ٤٤٩) مجلة القانون والاقتصاد، عدد

(٣-٤) السنة (٢٢) (١٩٥٢م).

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٨) التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل (٥: ٣١٩) نهاية المحتاج

(٥: ١٦٣) شرح المنتهى (٤: ١٩٩).

واختلفوا في مسائل من الشُّفعة، منها:

المسألة الأولى: الشُّفعة فيما لا يُمكنُ قسمته كالبئر، والحمام الصغير، ونحو ذلك.

وفيها قولان:

القول الأول: أن الشُّفعة لا تثبتُ في مثل هذه الأعيان؛ لأنَّ ممَّا شرعت الشُّفعة من أجله؛ هو رفعُ ضررِ مؤنةِ القسمة، وما لا تجبُ قسمته ليس فيه هذا الضرر، ولو وجبت فيه الشُّفعة، وأراد أحدُ الشركاء بيعه؛ لم يرغب الناسُ في شرائه خوفاً من انتزاعه بالشفعة؛ لأنَّ البائع لو طلبَ القسمة لا يلزم إجابته، فلا يُمكنه البيع، ولا القسمة. ورفعُ ضررِ الشريك الذي لم يبيع؛ يلزم منه إضرارَ الشريكِ البائع، والضررُ لا يُزالُ بالضرر. وهذا قول المالكية في الأشهر، والشافعية في الأصح، والحنابلة في المعتمد من المذهب^(١).

القول الثاني: أنها تثبت في العقار حتى ولو كان مما لا يمكن قسمته^(٢) لأن من مقصود الشُّفعة رفعُ الضررِ اللاحقِ بالشركة، وهو واقعٌ فيما ينقسم، وما لا ينقسم، بل إن الضرر بالشركة فيما لا ينقسم أشدُّ من الضررِ بشركة العقار، القابل للقسمة، ودفعُ الضررِ الأعلى أولى من الأدنى. وهذا مذهبُ الحنفية، والمالكية في المشهور، والشافعية في الصحيح، وروايةٌ عند الحنابلة^(٣).

-بيانُ الراجح: الراجح في نظري هو القولُ الثاني؛ لقوةِ تعليله، ومن تأملَ مقاصدَ الشريعةِ تبينَ له أنَّ الشارعَ لا يُمكنُ البائعَ من نقلِ نصيبه إلى غيرِ شريكه؛ لئلا يُلحقَ به

(١) انظر: شرح أقرب المسالك (٢: ١٣٩) نهاية المحتاج (٥: ١٩٥) شرح المتهى (٤: ١٩٨) فتاوى ابن تيمية (٣: ٣٨٢) ومصطلح «الأشهر» عند المالكية يدل على ترجيح قول لكثرة عدد القائلين به من علماء المذهب، ويقابله المشهور، وهو دون الأول في الشهرة، وذكرهما، أو أحدهما؛ يدل على أن في المسألة قولين. ومصطلح «الأصح» عند الشافعية للترجيح بين الأوجه التي يستنبطها الأصحاب من نصوص الإمام وقواعده ويقابله الصحيح من الأوجه، يُستعملان عندهم حيث قوي الخلاف، بيد أن «الأصح» أقوى دليلاً عند من أطلقه. انظر: مصطلحات المذاهب الفقهية لمريم الظفيري (ص: ٢٠٢، ٢٧١).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٨) شرح أقرب المسالك (٢: ١٣٩) نهاية المحتاج (٥: ١٩٥) الإنصاف مع الشرح الكبير (١٥: ٣٧٥-٣٧٦).

(٣) انظر: المبسوط (١٤: ٩٣) المغني (٧: ٤٤٠) حاشية الدسوقي (٣: ٤٧٦) الفتاوى لابن تيمية (٣٠: ٣٨٣).

الضرر، مثل ما كان عليه، أو أزيد منه، مع أنه لا مصلحة له في ذلك، بل مصلحة البائع تتحقق بإعطائه الثمن، ومصلحة شريكه ثبوت الشفعة له؛ دفعا لضرر الشركة عنه.

المسألة الثانية: الشفعة في بيع العلو^(١) المشترك:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

أحدهما: أن الشفعة تثبت في بيع العلو المشترك القائم؛ لأن حق التعلي يبقى على الدوام، وهو غير منقول. وهذا قول الحنفية والمالكية^(٢).

القول الثاني: لا تثبت الشفعة في العلو عند بيعه؛ لأن العلو تابع للعقار؛ وإن أفرد بعقد خاص. والتابع إن أفرد عن متبوعه شابه المنقول، والمنقول لا يدوم. وهذا قول الشافعية والحنابلة^(٣).

-بيان الراجح: يترجح لديّ القول الأول؛ لأن حق التعلي باق على الدوام، فضرر المشاركة فيه دائم؛ عند عدم ثبوت الشفعة، ومن مقاصد تشريع الشفعة رفع الضرر عن الشريك. ويرد على القول الثاني أن العلو وإن شابه المنقول من جهة انفصال ملكية الأرض وقرارها عن الطبقات عليها، بيد أن حق التعلي هو المعتبر في البقاء، وهو حق دائم، فثبتت الشفعة فيه؛ رفعا للضرر عن الشريك، مع عدم ضرر البائع الذي سيأخذ الثمن نفسه من شريكه، أو من الدخيل الأجنبي؛ إذا أسقط الشريك حقه في الشفعة. وهذا هو المتفق مع الأصول العامة للشريعة، والمطابق لروحها.

والحديث عن المسألتين السابقتين يتسق ومعطيات المسألة الفقهية؛ نظراً لتشابه الوحدّة الموضوعية بينهما وبين المسألة المعنوية لها في البحث، كما أن الحديث عن هاتين المسألتين يعدّ توطئةً وتمهيداً لمسألة الشفعة في الحكر، ومن ثم يجد القارئ طرْحاً لعله صالح لأن يكون متسقاً مع عنوان المبحث الخامس.

(١) تقدم بيان المراد بهذا المصطلح في (ص: ٨٦).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٨) حاشية الدسوقي (٣: ٤٧٩).

(٣) انظر: حاشية البحرمي على الخطيب (٣: ١٤٩) فتح الجواد للهيتمي (١: ٥٦٢) كشف القناع

(٤: ١٤٠) مطالب أولي النهى (٤: ١١٠).

المسألة الثالثة: الشفعة في الحكر:

إذا بيعت الأنقاض من بناء أو أشجار يشترك فيه أكثر من مُستحكر، فهل تثبت الشفعة للشريك الذي لم يبيع؛ فيكون أحقَّ بالشراء من الأجنبي؟
في المسألة قولان:

القول الأول: لا تجري الشفعة في ذلك؛ لأن بيع البناء والغراس المفرد عن أرضه يعدّ من بيع المنقولات، والمنقولات لا تبقى على الدوام، فلا يدوم ضررها، بخلاف الأرض. ولأن المُستحكر إذا امتنع من دفع أجره المثل يُؤمر برفع بنائه، وتؤجر لغيره. وهذا رأي الجمهور من الحنفية والشافعية والحنابلة^(١).

والقول الثاني: ثبوت الشفعة عند بيع الأنقاض للشريك الذي لم يبيع، وهو قول المالكية^(٢). قال الشيخ المنوفي^(٣): «ينبغي أن يُتفق على ثبوت الشفعة في البناء القائم في الأرض المحتكرة عندنا بمصر؛ لأن العادة عندنا أن رب الأرض لا يُخرج صاحب البناء أصلاً فكان صاحب البناء بمنزلة صاحب الأرض» وعقب بعده الدسوقي قائلاً: «أي: أنه لا شفعة لمستحق الأرض، وإنما الشفعة للشريك»^(٤).

-بيان الراجح: يترجح في نظري قول المالكية؛ بناءً على العرف المستقر في الحكورات؛ حيث يستمر المُستحكر في البقاء، لما له من حق القرار الدائم، إلا إذا أخل بالالتزام^(٥) وفي عدم ثبوت الشفعة للشركاء في الأنقاض ضرر لا يكاد يختلف عن ضرر المشاركة في الأرض، فرمّا أراد أحد الشركاء الانفراد بملكية الأنقاض للسعة والفسحة

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٨) إتحاف الأخلاف (م: ٢٢٩) الصنوف (م: ١٠٧٤) نهاية المحتاج (٥: ١٩٤) شرح المنتهى (٤: ١٩٩).

(٢) انظر: شرح أقرب المسالك (٢: ١٣٩).

(٣) الشيخ أبو محمد عبدالله بن محمد بن سليمان المنوفي (٦٨٦-٧٤٩هـ) أحد كبار علماء المالكية في زمنه، واشتهر بالانقطاع إلى العبادة والزهد والتدريس، وعاش بمصر، ومن أشهر تلاميذه العلامة خليل بن إسحاق صاحب المختصر، الذي ألف في شيخه المترجم جزءاً في ترجمته وأخباره. انظر: نيل الابتهاج للتبكي (ص: ٢١٩) شجرة النور الزكية (ص: ٢٠٥).

(٤) حاشية الدسوقي (٣: ٤٧٩).

(٥) سيأتي تفصيل ذلك في الفصل الثالث (ص: ٢٠٣).

وربما تضرَّرَ بشريكٍ جديدٍ لا يُمكن احتمالُه لسوءِ خُلُقٍ، ونحو ذلك. فإثبات الشُّفْعَةِ للشريكِ إذن من العَدْلِ المطابقِ للعقولِ، والفِطْرِ، ومصالحِ العبادِ، كما أنَّه لا يتنافرُ مَعَ قواعدِ الشَّرْعِ وأحكامِهِ.

-مَسْأَلَةٌ: حَكْمُ الشُّفْعَةِ بَيْنَ الْمُحَكَّرِ وَالْمُسْتَحْكِرِ:

إذا باعَ المُسْتَحْكِرُ بِناءَهُ وَغِراسَهُ، أو باعَ المُحَكَّرُ أرضَهُ المُحَكَّرَةَ، هل تثبت الشُّفْعَةُ للمحَكَّرِ في الحالةِ الأولى، وللمُسْتَحْكِرِ في الحالةِ الثانية؟

لم أقفْ على نصوصٍ للفقهاءِ في ذلك - فيما قرأت - إلا ما جاء في حاشيةِ الدسوقي^(١) من عدمِ إثباتِ الشُّفْعَةِ بَيْنَ المُحَكَّرِ وَالْمُسْتَحْكِرِ؛ للعرفِ الجاري الذي حكاها.

يَبْدَأُ أنَّ الشَّيخَ عليَّ الخفيفَ مالٍ إلى إثباتِ الشُّفْعَةِ، عندَ عرضه ما استقرَّ عليه القانونُ المدنيُّ المصريُّ في إثباتِ الشُّفْعَةِ بَيْنَ المُحَكَّرِ وَالْمُسْتَحْكِرِ؛ لأنَّهُ طريقٌ مُناسِبٌ للقضاءِ على الأحكارِ، والتخلصِ منها، وكونِهِ يَتَسَوَّى مَعَ إثباتِ الشُّفْعَةِ في حقوقِ الانتفاعِ، ويحقِّقُ مصالحَ المجتمعِ، ويسدُّ حاجاته في العصرِ الحاضرِ، الذي لم تُعدْ فيه حاجةٌ وضرورةٌ للتحكيرِ^(٢).

قلت: إنَّ التخلصَ مِنَ الحُكُورَاتِ بطُرُقٍ لا تُصادمُ النصوصَ والقواعدَ الشرعيَّةَ، من الوفاءِ بالعُقُودِ، واحترامِ الأعرافِ السليمةِ؛ ممَّا يُحقِّقُ المصالحَ الشرعيَّةَ للفردِ والمجتمعِ في عصرنا الحاضرِ. فإثباتُ الشُّفْعَةِ بَيْنَ المُحَكَّرِ وَالْمُسْتَحْكِرِ إذا باعَ أحدهما على الغَيْرِ يُساعدُ على تحريرِ الحُكُورَاتِ، سواءً انتقلتْ مِلْكِيَّةُ الأَنْقَاضِ إلى المُحَكَّرِ، أو مِلْكِيَّةُ الأرضِ إلى المُسْتَحْكِرِ، فإذا انتقلتْ المِلْكِيَّةُ للمحَكَّرِ؛ فقد تَخَلَّصَ من شُغْلِ أَنْقَاضِ المُسْتَحْكِرِ على الأرضِ، وإذا كان المُسْتَحْكِرُ هو الشَّفِيعُ؛ فيتصرَّفُ مالِكُ الأرضِ بالثَّمَنِ، فإن كانت وَقْفًا؛ فيشتري به بدلًا، عن طريقِ الحاكمِ الشرعيِّ؛ لينظرَ في الغِبْطَةِ والمصلحةِ للوَقْفِ، والله أعلم.

(١) انظر: حاشية الدسوقي (٣: ٤٧٩).

(٢) انظر: الشُّفْعَةُ للخفيف (ص: ٤٥٧) الوسيط (٩: ٥٥٨).

المبحث السابع زياة الأجرة في الحكر بعد العقد

إن مسألة تقدير أجرة الحكر وزيادته عند زيادة أسعار الجهة والصقع^(١) من أهم المسائل التي يجري الخلاف فيها في الحكرات^(٢).

ومن المقرر شرعاً، أو من الأصول الفقهيّة - عند الحاجة إلى تحكير الوقف - وجوب أن يُرمَ بأجرة المثل، كما أن التحكير بعين فاحش غير صحيح، ولو أمضاه حاكم يراه فلا يجوز مخالفة هذا الأصل إلا للضرورة، كأن لا يرغب أحد في التعاقد إلا بالأقل؛ وكان النقصان يسيراً، أو كان الناظر هو المستحق في الوقف وحده، ولكن تنفسخ الإجارة بموته فيما بقي من المدة؛ لأن الاستحقاق ينتقل إلى من بعده، والمستحق التالي غالباً أنه لا يوافق على التعاقد بدون أجرة المثل^(٣).

وعقد الحكر في أصله عقد مطلق من المدة؛ لأن التعاقد لإنشاء الأبنية والغراس على أرض الغير يُراد للبقاء والاستمرار، ومن المعلوم أن التقويم لأجرة المثل للسنين البعيدة صعب^(٤) وأن مقدار أجرة الأرض مجردة عن البناء والغراس قليل عادة^(٥) فهل يجوز أن تُزاد الأجرة في التحكير بسبب الزيادة في إيجار الصقع، سواء كان العقد معيّن المدة، أو كان مُطلق المدة؟

(١) من أبرز أسباب زيادة الطلب على العقارات والسلع عموماً هو زيادة عدد السكان، وارتفاع الدخل وزيادة القوة الشرائية. انظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، عبدالعزيز هيكل (ص: ٤٠٩) موسوعة المصطلحات الاقتصادية، د. حسين عمر (ص: ٦٩).

(٢) انظر: الحكر (ص: ٩٣) الحكر وتقديره (ص: ٦-٣).

(٣) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٢٢٥) الفتاوى الخيرية (١: ١٨١) تنقيح الفتاوى الحامدية (١: ١٧٦) نور العين في إصلاح جامع الفصولين لنشأجي زاده، مخطوط (ق: ٩٠/ب) فتاوى ابن حجر الهيتمي (٣: ٢٩٥).

(٤) انظر: الإتحاف للهيتمي (٣: ٣٣٨).

(٥) انظر: الفتاوى لابن تيمية (٣١: ٢٢٥).

وقبل ذكرِ حُكْمِ هذه المسألة؛ يَحْسُنُ عَرْضُ المرادِ بأجرة المثل عند الفقهاءِ حتى يَكْتَمَلَ وضوحُ الصورةِ الفقهيةِ لهذه المسألة -وبالله التوفيق -:

ينظر الفقهاء لمعرفة أجرة المثل عند تقديرها إلى شيئين:

أولهما: الزمان والمكان للمعقود عليه، وهو في الحِكر الأرض، وما في حُكْمِها كالسقف، ولا يُنظر إلى ما سيُنشؤه المُستحكرُ بعد العَقْد من بناءٍ وغراس، بل المعتبر في التقدير هو المعقودُ عليه نفسه، وهو الأرضَ وحاجتها إلى الإصلاح، ومقدارُ خرابها إن كانت خربة، وغالباً ما يُعلم ذلك من الأراضي المجاورة المماثلة، أو مما يأخذه الشريك، إن لم يكن ذا شوكة.

ثانيهما: رغباتُ الناس في العقار المراد استحكاره، فالمستحكر سينظر في المنفعة التي ستعود عليه من إجراء هذا العَقْد، ولهذا نصَّ الفقهاءُ على أن أجرة المثل إنما تُعتبر بالرغبات فإذا كان لا يُرغب فيه إلا بالأقل؛ صار هو أجر المثل^(١).

وبعد بيان المرادِ بأجرة المثل عند الفقهاءِ نقول: هل يصحُّ زيادتها في عَقْد الحِكر، بعد مضيِّ مُدَّة على إبرام العَقْد، وزيادة الأجر فعلاً بسبب زيادة أسعار وأجور الصُّنْع والجهة وهل يختلف الحكم في العَقْد المقيد بمُدَّة عن العَقْد المُطلق عن المُدَّة؟

فهنا مسألتان:

المسألة الأولى: حُكْمُ زيادة الأجرة في الحِكر المقيد بمُدَّة.

اختلف الفقهاءُ في ذلك على قولين:

الأوّل: أن أجرة الحِكر تبقى كما اتَّفَقَ عَلَيْها عند إبرام العَقْد، ولا تصحُّ الزيادة، ولو زادت أجور الأراضي بنفسها؛ لأن العبرة بأجرة المثل هي وقت إنشاء عَقْد الإجارة، وليس بعد ذلك، فإذا انتهت المُدَّة المضروبة وكان البناء أو الغراس قائماً، واتَّفَقَ العاقدان على إبقاء الأتقاض؛ فتجب الزيادة إلى أجرة المثل؛ لأنَّ النقصان عن أجر المثل لا يجوز من غير ضرورة وإذا زالت الأتقاضُ انفسخ العَقْد^(٢).

(١) انظر: تنقيح الفتاوى (٢: ١٠٤) تحرير العبارة (٢: ١٥٦) تقريرات الرافعي (٢: ٨٩) درر الحكام

(٢: ٣٧٦) الحِكر وتقديره (ص: ١٣).

(٢) انظر: الفتاوى لابن تيمية (٣٠: ١٢٦، ١٢٧) فتاوى ابن حجر الهيتمي (٣: ٢٤٧) تيسير الوقوف

للمناوي (٢: ٣٥٦).

الثاني: أن الأجرة إذا زادت زيادةً معتبرةً عرفاً، لا زيادةً يتغابن فيها الناس عادةً؛ فإن الأجرة لا تبقى كما هي، بل يجب أن تُزاد إلى أجرة المثل؛ أخذاً بالضابط الفقهي «يُفتى بكل ما هو أنفع للوقف مما اختلف فيه العلماء»^(١) فيصح القول بفسخ الإجارة لزيادة أجرة المثل في المدّة، ما دام السببُ زيادةَ الأسعار في الصّنع ذاته، لا بسبب بناء المُستأجر، وأن زيادة أجرة المثل إبان المدّة علةٌ لِتَمَكُّنِ المُؤَجَّرِ من فسخ العَقْد؛ لدفع الضّررِ عن الوقف، فإذا قَبِلَ المُستأجرُ الزيادةَ؛ فقد زال الضرر، وانتفت العلةُ المسوّغةُ للفسخ، فيكونُ أحقُّ من غيره بقبوله الزيادة. وبهذا القول أفتى أكثر علماء الحنفيّة^(٢).

وقد أَلَفَ العلامةُ ابنُ عابدينَ رسالةً في بيان المراد من قول بعض الفقهاء: المُستأجرُ الأوّلُ أولى بالإجارة؛ فأولويّتهُ مقيّدةٌ بانعقاد الإجارة السابقةً صحيحةً بأجر المثل، وقبوله الزيادة التي ظهرت أثناء مدّة إجارته، مَعَ بقاء المدّة. وكذا يكون الأوّلُ أحقُّ إذا انقضت مدّة إجارته، وكان له في الأرض عمارةٌ أو غِراسٌ وضعه بحقٍّ، ورضي باستئجار الأرض بأجرةٍ مثلها؛ فإنه أحقُّ من غيره؛ دفعاً للضرر عن الجانِبين^(٣).

-بيانُ الراجح: بالتأمل في القولين السّابقين وما علّلَ به كلٌّ منهما؛ يظهرُ لي أن القول الأوّلُ أرجحُ؛ لأنّه يُوافق مبدأ الوفاء بالعقود، فالمستحكرُ ما قَبِلَ بتحديد المدّة إلا لضمّان حقّه في البقاء، والتزامه بأجرة المثل المقرّرة في ابتداء التعاقد. واحتمالُ الزيادة والنقص عن أجر المثل بعد العَقْد واردةٌ، يبيدُ أنّ المُعتَبَرَ في رعاية مصلحة الوقف في الإيجار بأجرة المثل؛ هو وقتُ إبرام العَقْد، فينظر الحاكمُ الشرعيُّ وناظرُ الوقف في المدّة المناسبة وعيوضها، وبناءً عليه يتمُّ التعاقدُ وإذا أخذنا بالرأي الثاني؛ ففيه فتحٌ لباب النزاعات، وإخلالٌ بمبدأ استقرار المعاملات.

ثمَّ إنَّ تَرْجِيحَ الرأي الأوّلِ لا يمنع من اشتراط المُحَكَّرِ عند إبرام العَقْد زيادةَ الإيجار بعد العَقْد؛ إذا زادت زيادةً فاحشةً، كالنّصف مثلاً؛ لأنَّ مقاطع الحقوق في العقود عند الشروط واحتراماً لإرادة العاقد الذي اشترط هذا الشرط، حيثُ لا يصادمُ نصّاً شرعياً، ولا يُخالفُ القواعد العامّة في التشريع.

(١) انظر: البحر الرائق (٥: ٢٣٧).

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ٢٠) تحرير العبارة (٢: ١٥٨) الفتاوى الأسعدية (١: ١٨٨، ٢١٤)

الفتاوى المهديّة (٢: ٥٢٠).

(٣) انظر: تحرير العبارة (١٤٧-١٦٥) الفتاوى لابن تيمية (٣١: ٢٢٥).

-المسألة الثانية: حكمُ زيادة الأجرة في الحِكر المطلق عن المدَّة:

تقدّم في المباحث الأولى أنّ الأصل في الحِكر أن يكون مُطلقاً من المدَّة، وأنّ أغلب الحُكورات مطلقّة من المدَّة، وجريان العُرف في بعض البلاد أنّ المدَّة في الحِكر -ولو ذكرت في العَقْد - فإنها غير مقصودة، بل المراد استبقاء أنقاض المُستحكر ولو انتهت المدَّة، مقابل أجرة المثل، لكن هل تبقى هذه الأجرة كما هي ولو طال الزمن، وزادت أجرة المثل^(١) زيادةً كبيرةً بسبب العمران، وزيادة الرغبات في الأرض نفسها؟

اختلفت الآراء في ذلك على مذهبين:

الرأي الأوّل: وجوبُ زيادة أجرة الأرض إلى أجرة المثل، ولا يُنظر في ذلك إلى ما بناه المُستحكر أو غرسه في الأرض، بل المعتبر هو زيادة أجرة الأرض نفسها بسبب الرغبات وتغيّر الأحوال الاقتصاديّة، وزيادة ثمن الأرض، فغالباً يلزم من زيادة قيمة الأرض زيادة الأجر، ومن ارتفاع الأجر ارتفاع القيمة؛ فإذا رفض المُستحكر زيادة الأجرة إلى أجرة المثل؛ فتنزُع الأرض من يده وتوجُّر لغيره، ويُؤمّر بهدم بنايته وقلع غراسه، وإذا كان الهدم والقلع مُضراً بالأرض؛ فيؤجّل حتى تزول الأنقاض، ويكون الرّيع شركة، فللوقف أجر مثل أرضه خاليةً من الأنقاض، ولصاحب الأنقاض ما بقي من الأجرة. وهذا رأي جمهور أهل العلم الذين تطرّقوا إلى الحِكر.

ومن النصوص الفقهيّة لأهل العلم من هذا الرأي؛ ما ورد في فتاوى ابن تيميّة:

«سئل عن رجل غرسَ غراساً في أرضٍ بإذن مالِكها، ثم تُوفي مالِكها عنها، وخلفَ ورثته، فوقفوا الأرض على مُعيّنين، فتشاجر الموقوفُ عليهم وصاحبُ الغراس على الأجرة فماذا يلزم صاحب الأرض؟»

فأجاب: الحمد لله. إذا كان الغراسُ قد غرسَ بإذن المالك بإعارة، أو بإجارة وانقضت مدّته، أو كانت مُطلقّة، فعلى صاحب الغراس أجرة المثل؛ تُقومُ الأرضُ بيضاء لا

(١) يقصد بزيادة أجرة المثل - هنا - ارتفاع قيمة العوض عن السلع والخدمات مقابل النقد.

غِراسَ فيها، ثُمَّ تُقَوِّمُ وفيها ذلك الغراس، فما بلغ فهو أُجْرَةُ المِثْلِ، والله أعلم»^(١).
 وإجارة الأرض الوَقْفَ للغراس - والمُدَّةُ مُطْلَقَةٌ - هو من التحكير؛ فيلزم كونه بأجرة
 المثل، وإذا زادت الأسعار والأجور؛ لَزِمَ زيادةُ الأجرةِ إلى أن يصيرَ بأجرِ المثل.
 وطريقةُ تقديرِ أجرِ المثل التي ذكرها شيخُ الإسلامِ توضيحُ أنه - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - يربط
 الأجرَ والنقودَ بالسلعِ والأسعار. وهو فقهٌ سَلِيمٌ؛ لأنَّ ما كان يساوي ألفَ ريالٍ قبل
 عشرين سنةً؛ ربَّما وصلَ سعرُهُ حالياً أضعافاً مضاعفةً عمَّا كان عليه في السَّابِقِ.
 ويستدلُّ أصحابُ هذا الرأْيِ بالأدلةِ الآتيةِ:

أولاً: أنَّ الأصلَ في الحِكرِ؛ هو التسهيل على مستأجرِ أرضِ الوَقْفِ، وأراضي بيتِ
 المالِ؛ بأن يَمَكِّنَ المُستأجرُ من بقاءِ غراسه وبنائه، مَعَ استعدادِه لدفعِ أُجْرَةِ المِثْلِ كلِّما تَغَيَّرَتْ؛
 من غيرِ بخسٍ بأيِّ حقٍّ للوَقْفِ، أو غبنٍ لجهتِه، ولكنَّ ذلك الأصلُ قد خولِفَ، فصارت
 الأجرةُ في الحِكرِ لا تَتَغَيَّرُ، وإن تَغَيَّرَتْ؛ فبِعَسْرِ شديدٍ^(٢).

ثانياً: أنَّ حَقَّ البَقَاءِ والقرارِ للمُستحِكرِ مقيِّدٌ بأن يدفعَ أُجْرَةَ المِثْلِ للأرضِ المستحكرة،
 وأعطى المُستحِكرُ ذلك الحَقَّ؛ لكي لا يُضارَّ بما أنشأ من بناءٍ أو غراس، ولا يصحُّ أن يترتَّبَ
 على دفعِ الضَّررِ عنه ضَرَرٌ أبديٌّ بالوَقْفِ والمستحقِّين، ويتحقَّقُ الضَّررُ عندما تكون الأجرةُ
 ثابتةً على مرِّ السنين، ولا يُرفعُ الضررُ عنهم إلاَّ بأن تكون أُجْرَةُ المِثْلِ متجدِّدةً؛ لأنَّ عقودَ
 المعاوضاتِ في الشريعةِ الإسلاميَّةِ أساسها التساوي بين أطرافِ العَقْدِ في الحقوقِ^(٣).

(١) انظر: فتاوى ابن تيمية (٣٠: ١٢٦-١٢٧) عدة أرباب الفتوى (ص: ١٥٢-١٥٣) حاشية ابن
 عابدين (٥: ٢٠) تحرير العبارة (٢: ١٥٧) الفتاوى المهديه (٢: ٤٦٠) فتاوى العجيمي المكي (ص: ٤١٠)
 ضمن قرعة العين بفتاوى علماء الحرمين. قانون العدل والإنصاف (م: ٣٣٧) الفتاوى الإسلاميَّة (١٢: ٤١٧٩)
 (فتوى الشيخ مُحَمَّد عبده مفتي مصر في ١٣٢٠هـ) (٤: ١٢٢٣) (فتوى الشيخ حسين مُحَمَّد مخلوف مفتي
 مصر في ١٣٦٨هـ) التزام التبرعات (ص: ٩٩٤) الحِكر (ص: ١٢٦) أحكام الوَقْف لعبد الوهاب خلاف
 (ص: ٢٧٠) الوَقْف لعشوب (ص: ٢٣٤) قضاء المحاكم (ص: ١٢٣) مباحث الوَقْف للإيباني (ص: ١٢٥)
 الوَقْف والوصايا للخطيب (ص: ١٧٩) تاريخ الأوقاف بمحافظه الطائف لمحمد الطيب اليوسف (ص: ١٤٠).

(٢) انظر: انتهاء الوَقْف الأهلي لأبي زُهْرَةَ (ص: ٩٣).

(٣) انظر: الحِكر (ص: ١٢٦).

ثالثاً: أن الواقع المشاهد في العمل برأي من يقول بعدم زيادة أجره الأرض في الحكر هو العبن الظاهر بالأراضي المستحكرة، والبخس بإيجاراتها.

ومن الأمثلة على ذلك ما حكاه الشيخ قنالي زاده الحنفي^(١) قاضي عسكر الأناضول^(٢) في القرن العاشر الهجري عندما كان قاضياً في دمشق، فقد رأى أن أغلب بساتينها وحوانيتها المحكرة مستأجرة بأقل من أجره المثل، إما ابتداءً، وإما بزيادة الرغبات، فإذا طلب الناظر، أو القاضي رفع إيجاراتها إلى أجر المثل؛ يتظلم المستأجرون، -وبعض الأكابر والوجهاء يساعدهم- فيزعمون أن الإجراء هذا يحرك فتنة بين الناس، وأن الصواب إبقاء الأمور على ما هي عليه وأن شر الأمور محدثاتها، ولا يعلمون أن الشر في إغضاء العين عن الشرع، وأن إحياء السنة عند فساد الأمة من أفضل الجهاد، وأجزل القرب، فيجب على كل قاض عادل عالم، وعلى كل قيم أمين غير ظالم؛ أن ينظر في الأوقاف، فإن كان بحيث إذا رفع البناء والغرس، تستأجر بأكثر؛ أن يفسخ الإجارة، ويرفع بناءه وغرسه، أو يقبلها بهذه الأجرة، وقلما يضرب الرفع بالأرض، فإن الغالب أن فيها نفعاً وغبطة للوقف^(٣) وعقب العلامة ابن عابدين على القول السابق بقوله: «وهذا علم في ورق، ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم^(٤)».

(١) هو علي بن أمر الله بن عبدالقادر قنالي زاده؛ الشهير ببحناوي زاده (٩١٦-٩٧٩هـ) ولد في إسبارطة وتلقى العلم على يد الشيخ جيوي زاده أفندي، ثم عمل في التدريس، ثم ولي القضاء في دمشق سنة (٩٧٠هـ) ثم في القاهرة سنة (٩٧٤هـ) وغيرها إلى أن عين قاضي عسكر الأناضول، ومن مؤلفاته: الإسعاف في أحكام الأوقاف. رسالة في الوقف. حاشية على درر الحكام. طبقات الحنفية. انظر: دائرة المعارف الإسلامية التركية (٢٥: ٤١٦) أنقرة (٢٠٠٢م).

(٢) منصب قضائي رفيع استحدث بعد السلطان محمد الفاتح، بحيث إذا رقي قاضي إسطنبول أصبح قاضي عسكر الأناضول، وإذا رقي هذا الأخير أصبح قاضي عسكر الروملي، ثم شيخ الإسلام، وهو أرفع منصب ديني رسمي في الدولة العثمانية. وكانت وظيفة قاضي العسكر الإفتاء وإصدار الأحكام القضائية جهة ولايته، وتعيين وعزل المدرسين والقضاة الذين تحت ولاية أصحاب المناصب المذكورة. انظر: المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية (ص: ١٧٤) الدولة العثمانية، تاريخ وحضارة لمجموعة باحثين (١: ٢٩٩-٣٠٢).

(٣) انظر: الاستسعاف في أمور الأوقاف لقنالي زاده (ق: ٣٩/أ) مخطوط بالمكتبة السليمانية (حاجي محمود أفندي ١٠٧٦) ونقله ابن عابدين في حاشيته (٥: ٢٠).

(٤) المصدر السابق. ويريد العلامة ابن عابدين -رحمة الله تعالى- أنه علم طيب مبارك، غير أنه ليس معمولاً به في الواقع.

ومن الأمثلة أيضاً ما ذكره الشيخ أبو زُهْرَةَ في سنة (١٣٦٠هـ) من مشاهدته
أراضٍ محكَّرةً وَسَطَ القَاهِرَةِ تُؤَجَّرُ بأجنس الأَجُورِ، ومنها أرضٌ تتجاوز الألف من الأمتار
المربعة، وتُؤَجَّرُ بِخَمْسِينَ ومئة قرش، في حين أن ثمن المتر يبعاً نحو الأربعين جنيهاً فيكون
ثمن الأرض أربعين ألفَ جنيهِ مصريٍّ، بينما أجرته جُنْيَةٌ ونصفُ الجُنْيَةِ!! وهذا ظلمٌ لا
يرضاه شرعٌ ولا دينٌ^(١).

ومن الأمثلة الحديثة نسبياً في مَكَّةِ المُكْرَمَةِ أرضٌ وَقَفَ محكَّرةٌ قيمتها ثلاثون مليون
ريال، وأجرها ثلاثون ريالاً، بينما أجرها بحسب العرض والطلب سبعُ مئة ألفِ ريالٍ!^(٢).

الرأي الثاني: أن الأجرَةَ ثابتةٌ لا تتغير مهما طال الزَّمَنُ وارتفعت الأَجُورُ، وهو رأي
سماحةِ الشَّيْخِ مُحَمَّدِ بنِ إبراهيمَ مفتي المملكة العربية السعودية، ورأي المحامي الأستاذ عثمان
فهيمي بك^(٣) واستدل أصحابُ هذا الرأي بما يلي:

أولاً: أن الحِكْرَ أُجْرَةٌ، وعَقْدٌ لازمٌ من الطرفين، فلا تَتَغَيَّرُ الأَجْرَةُ بتغيُّرِ الأَجُورِ
ارتفاعاً وانخفاضاً^(٤).

(١) انظر: الحِكْرُ (ص: ١٥١).

(٢) انظر: قضايا وحقوق شرعية للسنوسي (ص: ١١٧-١١٩).

(٣) انظر: فتاوى مُحَمَّدِ بنِ إبراهيمَ (٨: ٨٤-٨٥) الحِكْرُ في مصر (ص: ٥٠-٥١).

(٤) انظر: فتاوى مُحَمَّدِ بنِ إبراهيمَ (٨: ٨٤) والفتوى مؤرخة في (١٣٧٥/٣/٢٤هـ) وفي الكتاب نفسه
(٩: ١٢٣) فتوى ثانية لسماحته يجوز أن يهدم المستحكر أنقاضه ويرفعها، ويضع مكانها عمارةً جديدة، ولو
لَمْ يَرْضَ الحِكْرُ، وهي مؤرخة في (١٣٧٢/٧/٨هـ) وفي (٩: ١٢٤) جوابٌ لسؤال فضيلة رئيس المحكمة
الكبرى بمكة المكرمة عن مستحكرٍ أراد هدم الأَنْقَاضِ وإقامة عمارةً جديدة، مقابل دُخُولِيَّةٍ لمرة واحدة بمبلغ
ثلاثة آلاف ومئتين وخمسين ريالاً، وجِكْرٍ سنوي قدره خمسون ريالاً. فوجَّه سماحته بأن إجازة مثل هذا من
اختصاص القاضي، مَعَ ملاحظة حفظ حقوق الوَقْفِ وعدم بخشها، ومراعاة الغبطة والمصلحة له، وهل تستحقُّ
الأرض زيادةً في الحِكْرِ السنويِّ أو الدُخُولِيَّةِ، أو في الجميع، وهل ضم الدُخُولِيَّةِ إلى الحِكْرِ السنويِّ أصلح
للوَقْفِ، فيجهد للوَقْفِ في ذلك إبراءً للذمة. وتاريخ الخطاب (١٣٨٨/٨/٢١هـ).

قلت: جواب سماحة المفتي لرئيس محكمة مكة المكرمة يختلف عن الفتوى الأولى والثانية؛ من جهة الزيادة في
الحِكْرِ السنوي، فالأولى والثانية تقتضي أنه ثابت، ولا تجوز الزيادة، بينما جواب سماحته الأخير يقتضي
ملاحظة الزيادة في الحِكْرِ السنوي عندما يريد المستحكر هدم أنقاضه، وإنشاء مباني جديدة، ولعل مرجع

قلت: تقدّم ذكر التكييف الفقهي لعقد الحِكر، وترجيح كونه عقداً مستقلاً، لا بيعاً ولا إجارة، فيُنظر في موضعه^(١).

ثانياً: «سكوتُ الفقهاء المطلق عن ذكرِ ايةِ طريقةٍ للتقدير»^(٢).

قلت: ما نقلته ووثقته من أدلة أصحاب الرأي الأوّل يرُدُّ على دعوى سكوت الفقهاء عن التقدير عند زيادة الأجرة.

ثالثاً: «وصول مبالغ الأحكار إلى عصرنا الحاضر بحالتها التي أنشئت بها، وهذا دليل مادي لا جدال فيه»^(٣).

قلت: الواقع التاريخي مجرداً لا يصلح دليلاً شرعياً، فقد يكون التصرف خاطئاً لا يُقرّه الشرع، ولا يُقدّر أهل العلم على تغييره، كمسألتنا زيادة الأجرة في الحِكر؛ فقد حاول بعض العلماء والقضاة تغيير الواقع، بيد أنهم لم يستطيعوا ذلك، لعلبة أصحاب النفوذ والشوكة، وتقدّم ذكرُ هذا مُفصّلاً في الدليل الثالث للرأي الأوّل السابق.

رابعاً: أن الرأي الأوّل - وهو وجوب زيادة الحِكر - قولٌ للصاحبيّين، أبي يوسف ومحمد بن الحسن الشيباني، والعمل على خلافه، فأجرة الحِكر يجب ألا تتغيّر^(٤).

قلت: لم يُبيّن لنا صاحبُ الدعوى مصدرَ نسبة هذا القول إلى الصاحبيّين. والنقلُ بدون

الاختلاف هو الفرق بين العقود المبرمة بين المحكرين والمستحكرين في الحالات الثلاث، وإن قلنا: إنها لا تختلف فهو من باب تغير الاجتهاد للمفتي والعالم بحسب ما استجد وظهر له، وخصوصاً أن الجواب لرئيس المحكمة متأخر عن الفتويين الأوليين بحوالي ثلاثة عشر عاماً.

ونقل شيخنا عبد الله البسام في كتابه نيل المآرب؛ عن سماحة المفتي ما نصه: «الذي يظهر لي هو بقاء الحِكر على ما هو عليه، وأنه لا يتغيّر بتغيّر الأجر ارتفاعاً وانخفاضاً؛ ذلك أن التحكير مُدَّةٌ غير معلومة؛ يعتبر بيعاً لرقبة الأرض لا إجارة...» (٣: ٢٢٣) قلت: هذا النقل مناقض لنص سماحة المفتي حيث قال: «... الحِكر في الحقيقة أجرة وعقد لازم من الطرفين، كما لا يخفى» الفتاوى (٨: ٨٤) فُتَيْبَهُ إِلَى ذَلِكَ.

(١) انظر: المبحث الثامن من الفصل الأوّل (ص: ١٤١).

(٢) انظر: الحِكر في مصر (ص: ٥١).

(٣) انظر: المصدر السابق.

(٤) انظر: المصدر السابق. وقد تابع الأستاذ عبدالرزاق السنهوري مؤلف كتاب (الحِكر في مصر) في نسبة

وجوب زيادة الحِكر وتصقيعه إلى الصاحبيّين. انظر: الوسيط (٦: ١٤٥٨).

إثبات المصدر؛ يجعل الأمر دعوى غير مسلمة. ولو كانت الدعوى صحيحة لنقلها فقهاء الحنفية في كتبهم، واشتهرت، وأرى أنه وهم في نسبة هذا الرأي إلى الصاحبين، والذي يراه الصاحبان هو جواز الزيادة في الخراج، وتصقيعه، خلافاً لمذهب أبي حنيفة والحنفية^(١) فلعله سبب الوقوع في ذلك الوهم.

-بيان الراجح: بتأمل الرأيين وأدلتيهما؛ يظهر لي -والله أعلم- أن الرأي الأول أرجح؛ لقوة أدلته، وسلامتها من المعارض، فتجب الزيادة في الأجرة إذا زادت أجرة الأرض عند الرغبات، لا بسبب ما قام به المستحكر من إصلاحات وإنشاءات. وكم من أرض وقف احتكرت في وقت كانت قيمتها ضئيلة جداً، ثم تداركها العمران، وأحاطت بها المباني الفخمة، من كل الجهات؛ فارتفعت قيمتها وأجرها، فالقول ببقاء أجر المثل على ما أتفق عليه حين العقد؛ فيه ظلم فادح على أصحاب الأراضي المحكرة، والعدل بأن يتغير الأجر تبعاً لتغير الأحوال؛ رعاية لمصلحة المحكر والمستحكر معاً؛ فيبقى المستحكر وتُحترم أنقاضه فلا يؤمر برفعها، مع التزامه بدفع أجر المثل بارتفاع الأجر^(٢). وقد أخذ بهذا الرأي العلماء الذين ألفوا كتباً في أحكام الوقف؛ مقننة من الفقه الحنفي في أواخر عهد الدولة العثمانية^(٣) ولا يخفى أن المذهب الرسمي لتلك الدولة هو المذهب الحنفي، الذي نشأ الحكر وترعرع في أحضانه.

(١) انظر: الخراج لأبي يوسف (ص: ٨٥) شرح فتح القدير (٢٨٣) المبسوط (١٠: ٧٩).

(٢) نظم القانون المدني المصري كيفية الزيادة والنقصان في أجرة المثل، وذلك بالمادة (١٠٠٤) ونصها: «١- لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل. ٢- وتريد هذه الأجرة، أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير». الوسيط (٦: ١٢٥٦).

(٣) انظر: إتخاف الأخلاف (م: ٢٨٦) الصنوف (م: ١٠٤٦، ١٤٠٩) قانون العدل والإنصاف

(م: ٣٣٤، ٣٣٥).

العلماء العرب والعلماء المسلمين

وتحوي تمهيداً، ومبحثين:

المبحث الأول: انقراض عقيدة الفكر باختلاف أحد العاقلين بمقتضى العقيدة، أو

بانتها، مدونة.

المبحث الثاني: أثر زوال الأنفاس على عقيدة الفكر المطلق عن الأمة.

مبهر

إذا تم إبرام العقد صحيحاً، بأن وجدت أركانه، واستوفت هذه الأركان شرائطها، ولم يقترن بالعقد شرطٌ يُوجبُ فسادَهُ وبطلانَهُ؛ فقد وجبَ على طرفي العقد تنفيذُ ما يلزمُ كلاهما؛ امتثالاً لقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١].

ففي عقد البيع يجب على البائع تسليم المبيع للمشتري، وعلى المشتري تسليم الثمن للبائع. وفي عقد الحكر يجب على المحكر التخلية بين المستحكر والعقار المحكر؛ فيسلمه إياه، وعلى المستحكر الالتزام بدفع ما أتفق عليه في العقد من مقابل لاتفاعه، المسمى بدل الحكر، أو بدل الأجرة، أو الأجرة، فالتنفيذ واجبٌ على الطرفين؛ لأن الأصل في عقود المعاوضات أن تكون لازمةً للطرفين العاقدين معاً.

بيد أنه قد يعرض لأحد العاقدين ما يمنعه من الوفاء بما التزم به، أو أنه يمتنع عن الوفاء أو يهمل ذلك، وقد يتصرف أحد العاقدين بما يقتضي فسخ العقد، وإنهاءه بسبب معين، وقد يفترض الشرع وجود شرطٍ يقتضي تحلّفه الفسخ، ولو لم يشترطه العاقدان. فما مدى تأثير هذه الطوارئ على عقد الحكر إبراماً وفسخاً؟ وخاصةً إذا زالت أنقاض المستحكر، سواء كانت بفعل فاعل، أو بغير فعل فاعل، أو بقوة قاهرة، كنزع الملكية للمصلحة العامة^(١).

وقبل الخوض في ذلك؛ سأعرضُ معنى الفسخ في اللغة، والاصطلاح الفقهي.

- الفسخ في اللغة والاصطلاح:

الفسخ في اللغة: قال ابن فارس: «الفاء والسين والحاء كلمة تدلّ على نقض شيء»^(٢) ومن معانيها الإزالة والرفع. ومن الجاز قولنا: فسخ زيد العقد. أي: رفعه^(٣).

- الفسخ في الاصطلاح الفقهي: هو «حلّ ارتباط العقد»^(٤).

(١) تقدم ذكر أثر نزع الملكية على العقار المحكر في (ص: ١٥٤).

(٢) معجم مقاييس اللغة (فسخ).

(٣) انظر: المصباح وأساس البلاغة (فسخ).

(٤) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٤٠٢).

وَنَفَهُمْ مِنْ هَذَا التَّعْرِيفِ أَنَّ الْفَسْخَ يَطْرُقُ عَلَى عَقْدٍ مُبْرَمٍ مُنتَجِجٍ لِآثَارِهِ بَيْنَ طَرَفَيْهِ، ثُمَّ تَزُولُ الرَّابِطَةُ الْحَقُوقِيَّةُ الَّتِي رَبَطَتْ الْعَاقِدِينَ بِمَوْضُوعِ الْعَقْدِ «فِيَجْعَلُ الْعَقْدَ كَأَنَّ لَمْ يَكُنْ»^(١) ويرجع العاقدان إلى وضعهما قبل التعاقد.

وَفِي عَقْدِ الْحِكْرِ - وَهُوَ مِنَ الْعُقُودِ الْمُسْتَمِرَّةِ^(٢) - يَكُونُ قَبُولُ الْفَسْخِ فِيهِ بِالنِّسْبَةِ إِلَى الْمُدَّةِ الْمُسْتَقْبَلَةِ، دُونَ مَا مَضَى، فَالْحُكْمُ فِي آثَارِ الْفَسْخِ هُنَا هُوَ الْاِقْتِصَارُ، لَا الْاِسْتِنَادُ وَالْاِنْعِطَافُ^(٣) فَيَسْرِي حُكْمُ الْفَسْخِ عَلَى الْمُسْتَقْبَلِ فَقَطْ مِنْ تَارِيخِ وَقُوعِهِ.

(١) الْأَشْبَاهُ وَالنِّظَائِرُ لِابْنِ نَجِيمٍ (ص: ٤٠٢).

(٢) الْعَقْدُ الْمُسْتَمِرُّ: «هُوَ الْعَقْدُ الَّذِي يَسْتَفِرِقُ تَنْفِيذُهُ مُدَّةً مَمْتَدَّةً مِنَ الزَّمَنِ، كَالْإِجَارَةُ وَالْإِعَارَةُ، فَإِنْ اسْتَيْفَاءُ الْمَنَافِعِ الْمَعْقُودِ عَلَيْهَا فِيهِمَا يَكُونُ تَدْرِيجِيًّا، فَيَكُونُ الْعَقْدُ الْمُسْتَمِرُّ بِمِثَابَةِ عُقُودٍ مُتَجَدِّدَةٍ مَعَ الزَّمَنِ. وَيُقَابِلُهُ الْعَقْدُ الْفَوْرِيُّ، وَهُوَ الَّذِي لَا يَحْتَاجُ تَنْفِيذَهُ إِلَى زَمَنِ مَمْتَدٍّ يَشْغَلُهُ بِاسْتِمْرَارٍ، بَلْ يَتِمُّ تَنْفِيذُهُ دَفْعَةً وَاحِدَةً كَالْبَيْعِ، وَالصَّلْحِ» الْمَدْخَلُ الْفَقْهِيُّ الْعَامُّ لِلزَّرْقَا (١: ٥٩٥) هَامِش (٣).

(٣) «الْاِقْتِصَارُ، وَالْاِسْتِنَادُ أَوْ الْاِنْعِطَافُ» مِنَ الْمَصْطَلِحَاتِ الْمُسْتَعْمَلَةِ عِنْدَ فَقْهَاءِ الشَّرْعِ، وَيُقَابِلُهُمَا عِنْدَ الْقَانُونِيِّينَ «الْأَثَرُ الرَّجْعِيُّ وَعَدَمُ الْأَثَرِ الرَّجْعِيِّ» انظُر: الْمَدْخَلُ (١: ٥٩٦) هَامِش (٢).

المبحث الأول
انفساخ عقد العكز

بإخل أحد العاقدين بمقتضى العقد، أو بانتهاء مدته

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: فسخ العقد بسبب الاستعجز.

المطلب الثاني: فسخ العقد بسبب العكز.

المطلب الثالث: انفساخ العقد بسبب انتهاء مدته.

المطلب الأول

فسخ العقد بسبب المستحكر

الأصل أن يقوم المستحكر بعد إبرام العقد بالبناء والغراس عادة؛ حسب ما اتفق عليه في العقد، ويُفترض أن يلتزم بدفع أجره المثل، وأن يُحافظ على عين الأرض، فإذا أحل بالتزاماته عمداً، أو بقوة قاهرة؛ فإزالة للضرر عن الطرف الآخر -المحكر- -حواله الفقهاء حق الفسخ عن طريق الحاكم الشرعي^(١) وذلك في الحالات الآتية:

أولاً: موت المستحكر قبل أن يبيّن ويعرس بنفسه به العقد، فليس للورثة البناء والغراس بدون إذن الناظر؛ إذا كانت الأرض وقفاً^(٢) لأن المستحكر لا يصير له حق البقاء والقرار على الأرض، إلا بعد أن يبيّن أو يعرس فيها، وإلا فلا يثبت له، ولا لورثته من بعده ذلك الحق، وهذا رأي بعض أهل العلم^(٣) ولعلهم خرجوا رأيهم على أن حق المستحكر هنا من الحقوق الشخصية المحضة التي لا تُعد من عناصر التركة؛ فلا تُورث. ويترتب على الفسخ إرجاع ما أخذه المحكر من مقابل، عن الفترة التي تلي انفساخ العقد.

ويرى آخرون أن حق القرار للمستحكر منوط بالتزامه بدفع أجر المثل للمحكر وليس منوطاً بقيام البناء والغراس، مع دفع أجره المثل، وعلى هذا القول يثبت للورثة حق القرار، ولو مات مورثهم قبل أن يبيّن ويعرس. ولعل مستند هذا الرأي ما حكاه الخصاف؛ في تعليقه صحة وقف الحوائت القائمة في الأسواق العمومية، حيث لا يُتعرض للمستأجر في

(١) يحتاج الفسخ هنا إلى رفعه إلى الحاكم الشرعي؛ لأنه مما يحتاج إلى الاجتهاد والنظر، فهو فسخ يحتاج للدعوى، كتقدير نفقة الزوجة. انظر: ترتيب الفروق (٢: ٢٣٠-٢٣١).

(٢) انظر: تنقيح الفتاوى (٢: ١٣١) الفتاوى الخيرية (٢: ١٢٦، ١٨١) قانون العدل (م: ٣٤١) مرشد الحيران (م: ٧٠٥) الصنوف (م: ١٠٤٥) وفيه أن العمل في وقت مؤلفه هو عدم انفساخ العقد بوفاة أحد العاقدين، وذلك بأمر سلطاني من الدولة العثمانية [أخذاً برأي الشافعية].

(٣) انظر: الفتاوى المهديّة (٢: ٤٦٧) أحكام الوقف والميراث، أحمد إبراهيم (ص: ١٤٩) تأثير الموت في حقوق الإنسان والتزاماته للخفيف (ص: ٧٧).

البناء، والهدم، والتصرف بالبيع، والوقف، وتوارثها الأبناء عن الآباء، وليس للمؤجر سوى غلة يأخذها من المستأجرين^(١).

ويتأمل الرأيين؛ يترجح لديّ أن القول الأول هو الأوجه والأرجح؛ لأنّ ثبوت حقّ القرار للمستحكر يترتب على التزامه بدفع أجره المثل، مع قيامه بإنشاء البناء، وغرس الغراس، ونحو ذلك من الإصلاحات التي رتب العرف لها ذلك الحق؛ «لكي لا يتضرر بهدم بنائه، أو قلع غراسه من غير مصلحة تعود على الوقف من القلع، أو الهدم»^(٢) فإذا توفّي المستحكر ولم يبن ويغرس؛ فلا ضرر على الورثة من فسخ العقد، حيث لا يوجد بناء وغراس يمكن أن يقع عليه ضرر بالهدم والإزالة، بل إن الضرر قد يلحق الورثة لو لم يجب الفسخ؛ فغالباً ما يقع الخلاف بين الورثة، فلا يتفقون على إنشاء البناء والغراس، أو يعجزون عن ذلك^(٣) فكانت المصلحة لهم بفسخ العقد، ولعلّه يكون مصلحة للمحكر أيضاً، وبذلك تسلم المسألة من النزاع.

ثانياً: امتناع المستحكر من قبول دفع أجره المثل عند زيادة أجره الأرض:

تقدم في المبحث السادس من الفصل الثاني ترجيح القول بزيادة الأجر؛ إذا زادت أجره الأرض المحكرة نفسها، في العقد المطلق عن المدة^(٤) وأنّ المستحكر إذا لم يرض بالزيادة يؤمر بقلع أنقاضه من بناء وغراس؛ فيفسخ العقد، وإذا ترتب على إزالة الأنقاض ضرر بالأرض؛ فليس للمستحكر إزالتها عنها، بل يُنظر في مصلحة الوقف في تملك الأنقاض بأقلّ القيمتين منزوعاً، وغير منزوع، أو يؤجر البناء والأرض، وتُقسم الأجره عليهما فما أصاب البناء يُعطى لصاحبه، وما أصاب الأرض فللوقف، إلى زوال الأنقاض؛ حيث يفسخ العقد، ويرفع المستحكر أنقاضه المتهدمة^(٥).

(١) انظر: تأثير الموت في حقوق الإنسان والتزاماته (ص: ٧٧).

(٢) المحكر (ص: ١٣٣).

(٣) انظر: الوسيط (٦: ١٤٨٤).

(٤) انظر (ص: ١٩٨) من هذه الأطروحة.

(٥) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٣٨) أحكام الأوقاف لعبد الوهاب خلاف (ص: ٢٧٠) قانون العدل

(م: ٣٣٧) الصنوف (م: ١٠٥١).

ثالثاً: إهمالُ وتعطيلُ المُستَحْكِرِ إنشاءَ البناءِ وغرسَ الغراسِ.

إذا تركَ المُستَحْكِرُ الأرضَ المُحَكَّرَةَ من غيرِ بناءٍ فيها، وهي مُعدَّةٌ للبناءِ، ومن غيرِ غراسٍ في الأرضِ المعدَّةِ للغراسِ؛ فإنه يعرِّضُها للبوَارِ، والعَصْبِ، والتعدِّي^(١) كما يُضعِفُ مسأَلَةَ زيادةِ الأجرِ بسببِ عدمِ فُشُوِّ العمرانِ وامتدادِهِ، ولذا؛ فإن الإعمارَ في التحكيرِ قد يكونُ مقصوداً للمحكَّرِ، وقد بنى الفقهاءُ على ذلك أن تعطيلَ الأرضِ الزراعيَّةِ مُدَّةَ ثلاثِ سنواتٍ؛ يجعلُ لِصاحبِ الأرضِ الحَقَّ في فسخِ العَقْدِ، والسَّنَةِ والسنتانِ لا تؤثرُ في العَقْدِ؛ لأنَّ المزارعَ قد يتركُ الأرضَ من غيرِ زرعٍ، ولا غرسٍ؛ لاستراحتها حتى تُغَلَّ الغلَّةُ المقصودة^(٢) وبعضُ الفقهاءِ قاسَ الأرضَ المُحَكَّرَةَ على الأرضِ المُحيَاةِ؛ فمن يريدُ إحياءَ أرضٍ، ثم حَجَرها^(٣) ثلاثِ سنواتٍ من غيرِ إحياءٍ؛ تُنزعُ منه، ويكونُ غيرُهُ أولى بإحيائها منه؛ فجعلَ الفقهاءُ تركَ الأرضِ من غيرِ زراعةٍ مُسَقَطاً لِحَقِّ مُصلِحِها؛ قياساً على التحجيرِ في الأرضِ المواتِ^(٤) بل إنَّ بعضَ الفقهاءِ أسقطَ حَقَّ القَرارِ للمُستَحْكِرِ إذا تركَ الأرضَ، ولو كان له فيها بناءٌ وغراسٌ، من غيرِ تحديدِ مُدَّةِ ثلاثِ سنواتٍ^(٥).

رابعاً: إذا كان المُستَحْكِرُ سيئَ المعاملة، أو مفلساً، أو متغلباً، ولا يقدرُ المُحَكَّرُ على تحصيلِ الأجرِ منه:

لما تقرَّرَ في القواعدِ الشرعيَّةِ أنَّ الضررَ يُزال^(٦) وكان المُستَحْكِرُ بالصفةِ المذكورةِ؛ فلا شكَّ أنَّ المُحَكَّرَ سيتضرَّرُ من بقاءِ العَقْدِ مُستمرّاً معه؛ فرفعاً للضررِ عنه، ومحافظَةً على

(١) انظر: الحِكْرُ (ص: ١٠٩).

(٢) انظر: تحرير العبارة (٢: ١٥٦) والتحديد بثلاث سنوات لفسخ العَقْدِ صدر به قانون الأراضي العثماني

(م: ٩٠) الصادر في (١٨٥٨م) انظر مختارات من القوانين العثمانيَّة (ص: ٢٢).

(٣) التحجير في اصطلاح الفقهاء: منع الغير من إحياء الأرض الموات، بوضع علامة كحجر أو غيره على الأركان الأربعة، وهو شرعاً لا يفيد التملك، بل الاختصاص فقط. وأما تحديد مُدَّةِ الانتظار بثلاث سنين؛ فبقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه في خصومة رفعت إليه. انظر: المصباح (حجر) شرح فتح القدير (٨: ١٣٨) الحِرْشِي على خليل (٧: ٧١) مغني المحتاج (٢: ٣٦٦) كشاف القناع (٤: ١٩٢).

(٤) انظر: الحِكْرُ (ص: ١٠٩).

(٥) انظر: الفتاوى الخيرية (٢: ١٥١) الفتاوى المهديَّة (٢: ٤٦٧).

(٦) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٩٤) شرح القواعد الفقهية لأحمد الزرقا (ص: ١٢٥).

الأرض المحكّرة؛ يُعطى المحكّر الحقّ في فسخ العقد قضاءً، ويؤمّر المستحكر بقلع بنائه وغراسه، وتسليم الأرض للمحكّر^(١).

خامساً: وقّف المستحكر بناءه أو غراسه، أو بيعهما منه على مالك الأرض المحكّرة، أو العكس: فإذا وقّف المستحكر داره وغراسه لجهة الأرض الموقوفة؛ انفسخ عقد الحكر؛ لأنّه لا فائدة من بقاء العقد؛ حيث أتحدت الذمّة، ولا يتصور أن جهة وقّف الأرض ستدفع الأجرة المقرّرة إلى نفسها^(٢) وإذا باع المستحكر أنقاضه على مالك الأرض المحكّرة انفسخ عقد الحكر بين الطرفين، ويسمّى في عُرف منطقة الحجاز حديثاً: تحرير الحكر^(٣) أو فكّ الحكر.

(١) انظر: الفتاوى الخيرية (٢: ١٨١) تحرير العبارة (٢: ١٥٧) شرح درر الحكام (٢: ٤١٣) الصنوف (م: ١٠٥٦، ١٠٥٧).

(٢) انظر: الصنوف (م: ١٠٦٦).

(٣) سيأتي ذكر تحرير الحكر مفصلاً في (ص: ٢٩٣).

المطلب الثاني

فسخ العقار بسبب العكس

تتنظم تحت هذا المطلب صورتان: إحداهما: بيع المحكّر العقار المحكّر على المستحكّر نفسه. والثانية: بيع المحكّر العقار المحكّر على غير المستحكّر:

الصورة الأولى: قد يتفق المحكّر مع المستحكّر على بيع الأرض المحكّرة عليه، ويأذن الحاكم الشرعي بذلك؛ رعايةً لمصلحة الوقف، فيتحرّر الحكّر بذلك، وينفسخ، وتنتقل ملكية الأرض إلى المستحكّر، بالإضافة إلى أنقاضه المملوكة له بالأصل، ويُستبدل بثمن الأرض الوقف أرضاً أو عقار غيرهما، بإذن الحاكم الشرعي.

الصورة الثانية: قد يتم بيع الأرض المحكّرة على غير المستحكّر، بل على شخص يرغب في تملك الأرض، واقتنائها، وإن كانت هذه الصورة نادرة الوقوع؛ لأن المرء عادة لا يجب أن يملك أرض عقارٍ مثقل بحق الحكّر؛ لأنه قيدٌ ثقيل على الملكية.

ويرى الشيخ أبو زهرة أن عقد الحكّر في هذه الصورة ينفسخ؛ لزوال الأساس الذي قام عليه، وهو أن أراضي بيت المال والأوقاف لا تُستغل أعيانها إلا بطريق الإجارة غالباً وقد زالت صفة الوقف وملكيت بيت المال، التي تجعل للمستحكّر حقّ البقاء والقرار لأنقاضه؛ فتجري حكم القاعدة العامة، وهي إطلاق يد المالك في ملكه، وينتفع بالعين باستغلالها بنفسه، أو بإجارتها لغيره، فله أن يأمر صاحب الأنقاض بإزالتها؛ لزوال حقّ قراره^(١).

قلت: في كلام الشيخ أبي زهرة نظر؛ لما يأتي:

أولاً: أنه يُخالف القواعد العامة في احترام العقود، وما تثمر من التزامات متبادلة بين أطرافها، وقد قال الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١] ومشتري البناء والغراس ما رضي بالعقد إلا بقصد البقاء على الأرض المحكّرة؛ وهذا مقتضى العقد وربما تكلف المستحكّر الكثير من الأموال لإصلاح الأرض.

(١) انظر: الحكّر (ص: ١٤٣).

ثانياً: أنه فتح لباب كبير للضرر على المُسْتَحْكِر، فقد يقوم المُحَكَّرُ ببيع الأرض؛ رغبةً في إضرار المُسْتَحْكِر، والانتقام منه؛ لعداوة شخصية، أو هوىً نفسيً.

ثالثاً: لا يُمنع المُحَكَّرُ من بيع أرضه؛ رعايةً لمصلحة أعظم من الاستمرار مع المُسْتَحْكِر، بل يلتزم الطرفان بآثار العقد، وإن كان العقد الأول بين المُحَكَّرِ وَالمُسْتَحْكِرِ قد انفسخ ببيع المُحَكَّرِ الأرضَ المُحَكَّرَةَ. كبيع العقارِ المُؤَجَّرِ، لا يبقى بعد إبرامه حقوقٌ للمؤجر على المُسْتَأْجِرِينَ، بل ينتقل الحقُّ للمشتري؛ الذي يلتزم بما كان المُؤَجَّرُ السابق مُلتزماً به تجاههم.

المطلب الثالث

انفساخ عقد الحكر بسبب انتهاء المدّة

تقدّم في المبحث السابع من الفصل الأوّل^(١) أنّ الحكر باعتبار المدّة في العقد ينقسم إلى حكر مُطلق من المدّة، وحكر مؤقت بمدّة، وذكرت فيه أنّ أصل شريعة الحكر أن يكون مُطلقاً من المدّة، وأنّ العرف بمصر قد جرى على أنّ المدّة إذا ذكرت في العقد؛ فإنّها غير مقصودة^(٢) إلاّ إن وُجد في العقد ما يدلّ على القصر على زمن التحكير، لا على الأبد؛ فإنه يُعمل بذلك.

فإذا انتهت المدّة المقصودة في العقد، وقد تهدّم بناء المُستحكر وغراسه؛ فقد انفسخ العقد^(٣) قال ابن تيميّة فيمن احتكر أرضاً بنى فيها مسجداً، أو بناءً وقفه عليه: «متى فرغت مدّة الإجارة، واهدم البناء؛ زال حكم الوقف، سواء كان مسجداً، أو غير مسجداً، وأخذوا أرضهم فانتفعوا بها، وما دام البناء قائماً فيها؛ فعليه أجره المثل». قال المرادوي: «وهو الصواب، ولا يسع الناس إلا ذلك»^(٤).

وإذا انتهت المدّة المقصودة والبناء والغراس قائم؛ فللمحكر أن يأمر المُستحكر بقلع بنائه وغراسه؛ إذا كانت مصلحة الوقف متوقّفة على تفرغ الأرض. وإذا كان القلع مضرّاً بالأرض؛ فللناظر أن يملك البناء والغراس جبراً على المُستحكر؛ ما دام الناظر مستعدّاً لدفع أقلّ القيمتين للأنقاض منزوعة، وغير منزوعة. وللطرفين أن يتفقا على إبقاء الأنقاض بأجرة المثل إلى زوالها^(٥). وكلّ ما يتفق عليه الطرفان جائز؛ بشرط مراعاة الغبطة والمصلحة للوقف، إن كانت الأرض وقفاً.

(١) انظر: (ص: ١٣٩).

(٢) لا خلاف في أنّ هذا العرف خاص، والعرف الخاص ببلد معين، أو طائفة معينة يُعمل به خاصاً في محلّه والطائفة المعينة. انظر: العرف للزميل د. عادل قوته (١: ٢٦٣).

(٣) انظر: تنقيح الفتاوى (٢: ١٣١) الدرر السنية (٦: ٣٥٣) الصنوف (م: ١٠٦٢) قانون العدل (م: ٣٣٨).

(٤) الإنصاف مع المقنع والشرح الكبير (١٤: ٥١٤) الفتاوى لابن تيميّة (٣١: ٨).

(٥) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٤٥٢) حاشية الدسوقي (٣: ٤٣٩) الدرر السنية (٦: ٣٥٣).

المبحث الثاني

أثر زوال الألقاض على عقد الحكر المطلق عن العدة

إذا أقام المستحكر أنقاضه من بناء أو غراسٍ على الأرض المحكرة؛ فلا يجوز التعدي عليها بإزالة ونحوه، سواء كان ذلك من المحكر، أو غيره، ويجب الضمان على المتعدي إذا وقع الضرر؛ لأن التعدي على ملك الغير بغير حق يُوجب الضمان^(١).

بيد أنه في بعض الأحيان يُريدُ المستحكر نفسه إزالة أنقاضه، وإقامة بناء أو غراسٍ جديد، أو أن البناء آل للسقوط والتهدم بمرور السنين، وتقصّف الشجر والنخل، ومات؛ لطول عمره، فهل لذلك أثرٌ على عقد الحكر فيفسخ، أو يبقى العقد ويستمر؟
لقد وقفتُ على اتجاهين لأهل العلم والباحثين في أثر زوال الألقاض على عقد الحكر المطلق عن المدة، وهما:

الاتجاه الأول: أن العقد لا يفسخ بزوال أنقاض المستحكر، فيستمر ما دام ملتزماً بدفع الأجر المقرّر. وهذا رأي الإمام الخصاص الحنفي (ت ٢٦١هـ)^(٢) والرّملي الشافعي (ت ١٠٠٤هـ)^(٣) والشبراملسي الشافعي (ت ١٠٨٧هـ)^(٤) والشرواني الشافعي^(٥)

(١) انظر: الدر المنتقى بشرح الملتقى (١: ٧٣١).

(٢) انظر: أحكام الأوقاف (ص: ٣٤).

(٣) انظر: نهاية المحتاج (٥: ١٣٦).

(٤) انظر: حاشية الشبراملسي على نهاية المحتاج (٤: ٣٩٥-٣٩٧).

(٥) انظر: حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٥: ٢٦٠-٢٦١).

والبهوتي الحنبلي (ت ١٠٥١هـ)^(١) ومحمد طاهر سنبل الفقيه المكي (ت ١٢١٨هـ)^(٢)
والمهدي العباسي مفتي الديار المصرية (ت ١٣١٥هـ)^(٣) وعمر حلمي أفندي رئيس محكمة
التمييز في الدولة العثمانية (ت ١٣٠٧هـ)^(٤) وعلي حيدر، أمين الفتوى، ووزير العدل في
الدولة العثمانية (ت ١٣٥٤هـ)^(٥) وأحمد إبراهيم بك (ت ١٣٦٤هـ)^(٦) ومحمد بن إبراهيم

(١) انظر: شرح المنتهى (٣: ٤٢٥) وذكر البهوتي في فصل الصلح عمّا ليس بمال؛ جواز شراء الممر في الدار
من مالكةا، وفتح الباب في الحائط، وحفر البقعة في الأرض بئراً، ووضع البناء والخشب على علو غيره صلحاً
أبداً، وفعله إجارة مُدَّة معينة، وفي الحالة الأولى -الصلح المؤبد- لصاحب المنفعة إعادة إنشاء ما صلح عليه، سواء
زال لسقوطه وسقوط ما تحته، أو لهدمه له؛ لأنه استحق إبقاءه بعوض. وفي الحالة الثانية -وهو التعاقد بصيغة
الإجارة المعينة المُدَّة- إذا مضت المُدَّة لا يفسخ العقد، ومالك الأصل -الأرض، أو سقف البناء، أو الجدار- أجرة
المثل، ولا يطالب المنتفع بإزالة بابه وخشبه؛ لأن العرف أنها لا تُستأجر كذلك إلا للتأييد. ثم قال البهوتي تخرجاً
بعد إيراد تلك الأحكام: «وعلى قياسه الحُكُورَة المعروفة». انظر: شرح المنتهى (٣: ٤٢٥) وقد تصحفت كلمة
(الحكورة) في المطبوعة المشار إليها إلى كلمة (الحاكورة) والتصحيح والضبط منقول عن نسخة مخطوطة بخط
تلميذ الإمام البهوتي؛ الشيخ مرعي المقدسي؛ كتبها عن نسخة المؤلف، وقابلها على نسخته، وهي محفوظة بالمكتبة
السليمانية بتركيا، حسن حسني باشا (٤١٦).

قلت: الحكم عند البهوتي واحدٌ إذن في عدم فسخ العقد بزوال الأتقاض، سواء كان العقد مُطلقاً من المُدَّة -
وهو الصلح المؤبد- أو كان العقد معين المُدَّة؛ فمضت، والأتقاض باقية؛ فلا يفسخ إلا في الحالة الثانية إذا
انقضت المُدَّة وزالت الأتقاض.

(٢) انظر: الثمار الجنية في المجموعة السنبلية (الفتاوى) (ص: ١٢٠) وقيد المؤلف بشرط عدم الضرر
وذكر أن البناء المستحكر لو كان وفقاً تابعاً للأرض الموقوفة؛ فيشترط إذن الناظر. قلت: مفهوم كلامه أن
العقد يفسخ؛ لو كان البناء الذي زال ملكاً للمستحكر.

(٣) انظر: الفتاوى المهديّة (٢: ٤٨٧).

(٤) انظر: إتحاف الأخلاف (م: ٢٨٥) وهذا الكتاب والذي يليه يقتصر في مسائل الأوقاف على ما عليه
العمل القضائي، في أواخر الدولة العثمانية.

(٥) انظر: الصنوف (م: ١٠٧٢).

(٦) انظر: أحكام الوقف والمواريث (ص: ١٥٠).

آل الشيخ مفتي المملكة العربية السعودية (ت ١٣٨٩هـ)^(١).

واستدل أصحابُ هذا الرأي بما يلي:

١- أن العرفَ والعملَ قد جرى بذلك، وهذا ما دلَّ عليه كلامُ الخصاف، وذكره المهديُّ العباسيُّ، وعمر حلميُّ، وعلي حيدر، ونصَّ أحمد إبراهيم بك على أن هذا القول ينبغي أن يكون عليه العمل^(٢). ومن التَّصوُّص في ذلك ما جاء في كتاب إتحاف الأخلاف لعمر حلمي؛ حيثُ قال: «حقُّ التصرفُ بالأرض المحتكرة لصاحبِ البناءِ والغراسِ القائمينِ عليَّها؛ ما بقي لهما أثر. فإن لم يبقَ لهما أثر، والمتصرفُ بالأرض لم يحدثِ عليَّها بناءً، أو غراساً، ولا هو يدفع حكرها القدم إلى جهة الوقف؛ فإنَّ المتولِّي يفسخ التحكير، وينزع الأرضَ من يد المتصرفِ بها، ويحكرها للغير. أما إذا كان المتصرفُ بالأرض يدفع حكرها القدم في وقته وزمانه؛ فليس للمتولِّي فسحُ التحكير، ولا تُنزع الأرض من يد المتصرفِ بها، حتى وإن لم يبقَ للبناء والغراس من أثرِ عليَّها»^(٣).

قلت: ظهرَ لي أن بقاء عقْد الحِكر - ولو زالت أنقاض المُستحكرِ مع التزامه ببدل التحكير - هو عُرفُ غالبِ البلدان الإسلاميَّة منذ ظهور الحِكر؛ الذي حكى الخصافُ صيغته في القرن الثالث الهجري، ثمَّ ما ذكره عمر حلمي، وعلي حيدر في كتابيهما اللذين اشتملا على بيان العمل القضائيِّ المستمرِّ في الدَّولة العثمانيَّة. غيرَ أن هذا لا يعنى دعوى أطراد هذا العرفِ والعملِ في جميع البلدان.

(١) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٣-١٢٤) ويلاحظ أن سماحته في الفتوى رقم (٢٣٧٦) أطلق جواز إنشاء المستحكرِ عمارَةً جديدة بدل القديمة، بينما في الفتوى رقم (٢٣٧٧) قيَّد الجواز بالغبطة والمصلحة للوقف المحكَّر، بأن تُراد الأجرَّة والدُخوليَّة، وذكرَ طريقة دفع ذلك.

قلت: ظهرَ لي أن الفتوى الأولى في حكرِ على أرض طلق، بخلاف الثانية؛ فهي وقْف، ولهذا وضع سماحته قيوداً في الثانية؛ مراعاة لمصلحة الوقف.

(٢) انظر: أحكام الأوقاف للخصاف (ص: ٣٤) الفتاوى المهديَّة (٢: ٤٨٧) إتحاف الأخلاف (م: ٢٨٥) الصنوف (م: ١٠٧٢) أحكام الوقف والموارث (ص: ١٥٠).

(٣) (م: ٢٨٥) وقد أشار مؤلفه في المقدمة إلى أن كتابه (إتحاف الأخلاف في أحكام الأوقاف) يجمع بين المسائل الفقهيَّة وبين القوانين والعمل القضائي.

٢- أن العَقْدَ إذا أُبرِمَ على المَنفَعَةِ في الحقوق التي أنشأها العُرف، كحق الممرِّ بأرضٍ الغيرِ، وحق مسيل الماء على أرض الغيرِ، وحق البناء على جدار الجار، أو سَقْفِهِ، أو أرضِ الغيرِ كالحِكرِ، ولم يُقدَّرَ الانتفاعُ بمُدَّةٍ؛ فلا يفسخُ باهتدَامِ السَقْفِ، والجدارِ، وزوالِ البناءِ والغراسِ؛ للحاجة إلى تلك العُقودِ، بأن تبقى على التأييدِ، فصار فيها شائبةً البيعِ وشائبةً الإجارة^(١).

قلت: لم يُكَيَّفِ التحكيرُ المطلقُ عن المدَّةِ، ونحوه؛ بأنه يَبْعُ محضٌ؛ لأنَّ المستحقَّ به منفعةُ الأرضِ فقط؛ إذ لا يملك العاقدُ فيها عيناً، بل منفعةً شبه مؤبَّدةٍ؛ ما دام مُلتزماً بمقتضى العَقْدِ، وليس عَقْدُ إجارةٍ محضٌ؛ لأنَّ المدَّةَ مشروطٌ توفُّرها فيه، بينما الأصل في التحكيرِ إطلاقُ المدَّةِ.

وكانَّ المُستحكَرَ في نظرهم قد مَلَكَ حقَّ البناءِ المؤبَّدِ؛ لأنَّهُ عند التحكيرِ لم يُفرضْ أجلٌ معيَّنٌ، فلهُ حرِّيَّةُ البناءِ والهدمِ ما دام مُلتزماً ببدل التحكيرِ؛ لأنَّهُ استحقَّ حقَّ التحكيرِ المُستمرَّ ببدلِ المثلِ، في عَقْدٍ لازم^(٢).

٣- أنَّ مصلحةَ الوَقْفِ تتأمَّنُ بالتزام المُستحكَرِ بدفعِ بدلِ التحكيرِ، سواء انتفع بالأرضِ المُحكَرَةَ بالبناءِ عَلَیْهَا، أو الغرسِ فِيهَا، أو تَرَكَ القيامَ بذلكِ، ويأخذ المُحكَرُ البَدَلَ المُقرَّراً، فلا ضَرَرٌ عليه من تصرف المُستحكَرِ المذكور^(٣).

قلت: قد تكونُ مصلحةُ الوَقْفِ بأنْ يُفسخَ العَقْدُ بناءً على وجودِ غَلَّةٍ للوَقْفِ؛ تَبَيُّ بالعمارةِ عند زوالِ أنقاض المُستحكَرِ، ويكونُ إيجاره بعد عِمارةِ الوَقْفِ بعلته أجدى من تحكيرِ الأرضِ خاليةً، ولو أنَّ المُستحكَرَ سَيَدفعُ أَجْرَةَ المثلِ، وربما كان الاستبدالُ أصْلحَ من بقاء التحكيرِ. وبذلك لا تكونُ المصلحةُ مأمنةً للوَقْفِ بدفعِ بدلِ التحكيرِ على كلِّ حال. بل يُنظرُ في كلِّ حالةٍ، وما يَعْرِضُ لها من أمور.

(١) انظر: فتح الجواد لابن حجر المكي (١: ٣٧٩) حاشية الشُّرَامَلْسِيِّ على نهاية المحتاج (٤: ٣٩٧)

حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (٥: ٢٦١).

(٢) انظر: قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف (ص: ١٤٢).

(٣) انظر: مذكرات الشيخ عبدالحميد السائح (ص: ٨٧-٨٨).

٤- وقد يُستدلُّ لهذا الاتجاه؛ بأنَّ الفقهاء متفقون على انفساخ عَقْد الإجارة بتلَفِ المحلِّ المُعقود عليه، كدار اهدمت؛ لزوال المنفعة بتلَفِ المُعقود عليه؛ فلا يُمكن قبضُ العَيْن، ولا استيفاءُ المنفعة^(١) بينما المُعقودُ عليه في الحِكر هو منفعة الأرض، والأرض لا تتلَفُ عادةً، فإذا تلَفَ بناءُ المُستحكر؛ فلا يفسخ العَقْد هنا بتلَفِ المُعقود عليه، لأنَّ المُعقود عليه هو منفعة الأرض، وهي باقية على الدوام عادةً.

الاتجاه الثاني: يرى انفساخُ العَقْد بزوال أنقاض المُستحكر، وهو ما رجَّحه الأساتذة مُحَمَّد أبو زُهرة (ت ١٣٩٤هـ)^(٢) وعليُّ الخفيفُ (ت ١٣٩٨هـ)^(٣) وعبدالجليل عشوب^(٤) و د. سليم حريز^(٥).

واستدلَّ أصحابُ هذا الرأي بأنَّ المُستحكر لا يتجاوز حَقَّهُ دَفْعَ الضرر عنه، من غيرِ ضررٍ بالوقف، وذلك بأن يُقدِّم على غيره في التأجير؛ ما دام مُلتزماً بدَفْعِ بدلِ الحِكر وأنقاضه قائمة، فإذا زالت لم يبقَ له حَقٌّ يُقدِّم فيه على غيره؛ لأنَّ حَقَّ القرارِ منوطٌ ببقاء أنقاض المُستحكر، وعدم تَهْدُمِها^(٦).

قلت: إنَّ من الالتزامات المترتبة على عَقْد الحِكر؛ التزام المُستحكر بدفع بدل التحكير السنويَّ عادةً، وذلك مقابل استمرار حَقِّه في استيفاء الأرض المُحكَّرة مُتفَعاً بها، بالبناء

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ٤٧) التاج والإكليل للمواق (٥: ٤٣٢) حاشية القليوبي (٣: ٨٤) شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٤٥).

(٢) انظر: الحِكر (ص: ١٤٣-١٤٤).

(٣) انظر: تأثير الموت في حقوق الإنسان والتزاماته (٧٦-٧٧).

(٤) انظر: الوقفُ (ص: ٢٣٥).

(٥) انظر: الوقف دراسات وأبحاث (ص: ٢٠٣) ومؤلفه أستاذ في كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية بالجامعة اللبنانية، وفي معهد الحكمة العالي لتدريس الحقوق. فهذا الكتاب حصيلة الدروس فيهما. انظر: تمهيد كتابه (ص: ١).

(٦) انظر: الوقف لعشوب (ص: ٢٣٥) الحِكر (ص: ١٤٣) تأثير الموت في حقوق الإنسان والتزاماته (ص:

٧٧) وفي المصدر الأخير يذكر مؤلفه أن أكثر المحاكم الأهلية المصرية في زمنه (١٣٦٠هـ - ١٩٤٠م) قد أخذت برأي من يفسخ العَقْد بزوال الأنقاض.

والغراس على الدوام؛ كما تقدّم في تعريف الحِكر، وهو «عقد إجارة يُقصد به استيفاء الأرض مقرّرة للبناء، والغرس، أو لأحدهما»^(١) فتصير الأرض محتكرة، أي: مُعدّة للتأجير المستمرّ بأجر المثل، كالتعاقد على حقّ البناء على الجدار، أو السقف بالكراء المؤبّد، وهذه الصيغة لا يفسخ العقد بالانهدام، ولذلك اشترط إذن الحاكم الشرعيّ في إجازة هذا العقد، إذا كانت الأرض وقفاً؛ لما فيه من قيد ثقيل على العقار الموقوف.

ويُفترض ألاّ يُقدم ناظر الوقف عليه إلاّ للضرورة، وعند عدم وجود عقدٍ آخر أقلّ منه ضرراً، ما دام التعامل والعرف في هذا العقد يُرتّب عدم انفساخه بزوال الأنقاض.

-بيان الراجح: بالتأمل في الاتجاهين وأدلتيهما؛ يظهر لي أنّ العرف والعمل؛ هو المرجع؛ فيجب تحكيّمه، وقد وجدت أنّ العمل بالاتجاه الأوّل؛ هو عُرفُ الناس في أغلب البلدان؛ التي انتشر فيها هذا العقد.

بيد أنّ هذا لا يعني اطّرادَه في كلّ البلاد، فإذا وجدنا عُرفاً معتبراً يخالفه في بلد من البلاد؛ حكّمناه فيه؛ لأنّ العادة مُحكّمة^(٢) والعرف العامُّ يُعمل بعمومه، والعرف الخاصُّ يُعمل به في محله^(٣) لأنّ «الحكم بين المسلمين في معاملاتهم وأخذهم وإعطائهم على المتعارف المستعمل بينهم»^(٤) وإذا لم نستطع التعرف على عُرف البلد التي تشتمل على حكومات؛ يصبح الحكم عليه بناءً على القواعد الفقهيّة العامّة، والمقاصد الشرعيّة من تشريع العقود في الفقه الإسلامي.

وبناءً على ذلك تُحكّم هنا قاعدة «لا ضرر ولا ضرار»^(٥) وضابط «يُفتى بكلّ ما هو أنفع للوقف مما اختلف العلماء فيه»^(٦) فيجب دفع الضرر عن الأوقاف ما أمكن، فننظر عند زوال الأنقاض في صيغة التحكير إن كان صكُّ التعاقد موجوداً، ونادراً ما يحصل ذلك؛

(١) تقدم ذكر التعريف (ص: ٤٠).

(٢) انظر: المنشور في القواعد للزركشي (٢: ٣٥٦) الأشباه والنظائر للسيوطي (١: ٢٣٠).

(٣) انظر: العرف للزميل د. عادل قوته (١: ٢٦٣).

(٤) انظر: تهذيب الآثار للطبري، مسند علي بن أبي طالب (ص: ٢٥١).

(٥) انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ٩٤) شرح القواعد الفقهيّة لأحمد الزرقا (ص: ١١٢).

(٦) انظر: البحر الرائق لابن نجيم (٥: ٢٣٧) أحكام الوقف لأحمد إبراهيم (ص: ١٣٩).

لمضي زمنٍ طويلٍ على التعاقد. وتعرّفُ على العُرفِ الغالبِ في البلدِ من جهةِ طريقةِ التعاقدِ حتى نسيرَ عليه، فقد نأخذُ بالرأيِ الأوّلِ، وقد نأخذُ بالرأيِ الثاني الذي يفسخُ العَقْدَ، فُتَسَلَّمُ الأرضُ لناظرِ الوَقْفِ، تحت إشرافِ المحكمةِ الشرعيّةِ؛ إذا رأى القاضي أنّ مصلحةَ الوَقْفِ مرتبّةٌ على ذلك، كوجودِ غلّةٍ يُعمرُ بها أرضَ الوَقْفِ، أو إبرامِ عَقْدٍ جديدٍ أخفَّ وطأةً من الحِكرِ، وإذا لم يُمكن هذا ولا ذلك؛ جُدِّدَ العَقْدُ إذا رَغِبَ المُسْتَحْكِرُ الأوّلُ؛ حتى لا يصيرَ الوَقْفُ بلا غلّةٍ، ويراعى في ذلك أجرُ المثل.

ولما كان المقصدُ الرئيسُ في التصرفاتِ الماليّةِ في التشريعِ الإسلامي؛ هو حفظُ نظامِ الأمةِ، وتقويةَ شوكتها وعزّتها^(١) -والوَقْفُ يندرج تحت هذا المقصدِ- وَجَبَ مراعاةُ الأوقافِ، والاحتياطُ لمصالحها، وتقديمها على المصالحِ الخاصّةِ؛ لأنّها بعمومها تنطوي تحت مقصدٍ عظيمٍ؛ ألا وهو حفظُ ثروةِ الأمةِ.

(١) انظر: مقاصد الشريعة لابن عاشور (ص: ٤٥٢).

الجمعية العلمية
بجامعة الكويت
مجلة الدراسات والبحوث
الاجتماعية والسياسية

ومجري تمهيداً وأربعة مباحث:

الجمعية الأولى: تاريخ الفكر في المملكة العربية السعودية. ومجري سبعة مقالات.

الجمعية الثانية: أحكام التصرف بالبناء، والغراس على الأرض المعقّرة

ومجري ستة مقالات.

الجمعية الثالثة: حكم زياوة الأخرّة في عقد الخبز.

الجمعية الرابعة: تحرير الخبز.

الجمعية الخامسة: إمكانية الإفاضة من التعكير في المعاملات المعاصرة.

الجمعية السادسة: أسباب الاستثمار المعاصرة للتوقف الخبز.

الجمعة الأولى

تاريخ الهجرة في المملكة العربية السعودية

ويحتوي سبعة مقالات:

المطلب الأول: الهجرة في مكة المكرمة.

المطلب الثاني: الهجرة في المدينة المنورة.

المطلب الثالث: الهجرة في محافظة الطائف.

المطلب الرابع: الهجرة في محافظة جدة.

المطلب الخامس: الهجرة في محافظة الأحساء.

المطلب السادس: الهجرة في محافظة الخبر.

المطلب السابع: أسباب إنشاء الهجرة في المملكة العربية السعودية.

المبحث الأول

تاريخ الفكر في المملكة العربية السعودية

تمهيد: بيان مصطلح «عليه العمل»:

المرادُ بمصطلح (عليه العمل) عند معظم الفقهاء: ما كان استعمالُهُ هو الأكثر، فلا يتحققُ التعاملُ باستعمال شخصٍ أو شخصين، ولا يثبت بحكمِ قاضٍ، أو قاضيين في قضية واحدة، ويشمل هذا الاصطلاح عملَ النَّاسِ وعملَ القضاء، وفي المنتهى وشرحه للعلامة منصور البهوتي الحنبلي: «(عليه العمل) أي: عملُ الناسِ، أو حُكَّامِ الخِنايَلةِ في الغالبِ». ومن ذلك قول الفقهاء: إنَّ عَقْدَ الاستِصْناعِ يصحُّ فيما جرى به التعاملُ، أي: فيما تعارفَ الناسُ استِصْناعَهُ^(١).

ويشملُ المصطلحُ المذكور ما يُصدِرُهُ وليُّ الأمرِ، أو الجهةُ المختصةُ بإذنه، من نُظُمٍ وتعليماتٍ؛ لتحقيقِ مصالحِ النَّاسِ، فإنَّ عَمَلَ النَّاسِ بها، وتكرارها منهم؛ يجعلها أعرافاً معلومةً، وربَّما ينسى بعضهم مَصْدَرَهَا الذي أنشأها، مَعَ التزامهم بما تقتضيه تلك النُّظُم^(٢) ويجري التعامل في عُقود الحِكرِ بالمملكة العربية السعودية في منطقة الحجاز، أي:

(١) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (١: ١٤) الصنوف (م: ١٣١، ٢٣٠) إتحاف الأخلاف (م: ٢٧) تحفة أكياس الناس للوزاني (ص: ٤٣) نظرية الأخذ بما جرى به العمل (ص: ١٥٤، ١٥٦) أحكام الأوقاف للزرقا (ص: ١٧١) وقد اشترط الفقهاء لاعتبار العرف في التشريع وبناء الأحكام عليه شروطاً عديدة؛ منها أن يكون العرف مطرداً في جميع معاملات الذين جروا عليه، أو غالباً عليها، فإن لم يتحقق اطراد العرف ولا غلبته فلا يُعتبر ولا يُعتدُّ به... إلى آخر ما اشترط الفقهاء. ومن هنا كان اعتبار العرف مصدراً للتشريع يعتمد عليه بناء الحكم الفقهي، وسبباً في اختلاف الأحكام المبنية على العرف وتغييرها بتغييره، وذلك لأن تغيير الأصل يستلزم تغيير الفرع الذي بُني عليه، ولهذا وجدنا أئمة المذهب الواحد يختلفون في تقرير الأحكام تبعاً لاختلاف العرف وتغييره، بل وجدنا الإمام الواحد يختلف اجتهاده في المسألة الواحدة بسبب اختلاف العرف، كما هو واضح في مذهبي الإمام الشافعي القديم والجديد. انظر: أثر العرف في التشريع الإسلامي لأستاذنا أ.د. صالح عوض (ص: ١٨٩، ٢٣٥، ٥٨٣).

(٢) انظر: قاعدة العادة محكمة. د. يعقوب الباحسين (ص: ٨٧).

منطقة مَكَّة المُكْرَمَة، ومنطقة المدينة المنورة الإداريتين حالياً^(١) في ذلك مَكَّة المُكْرَمَة، والمدينة المنورة، ومحافظة جدة، ومحافظة الطائف، وما يتبع هذه المدن والمحافظات إدارياً. وذكرت الحِكْر في الأحساء، ومصدره مَكَّة المُكْرَمَة، كما سيأتي في موضعه، وأخيراً الحِكْر في الجُبَيْل، وفيها حِكْرٌ بمعنى خاص بها.

وقد اقتصرْتُ على ذِكْرِ الحِكْر في تلك البُلدان المذكورة فقط، من المملكة العربية السعودية؛ لأنَّ هذا العَقْد غيرُ موجود بهذا اللفظ في مدن المملكة الأخرى فيما أعلم، وإن وُجد في بعضها ما يشبهه، أو يَقْرُبُ منه معنىً، وذكرت ذلك سابقاً^(٢).

(١) دخلت مَكَّة المُكْرَمَة في الدولة السعودية الثالثة يوم (١٧/٣/١٣٤٣هـ) ثم المدينة المنورة يوم (١٩/٥/١٣٤٤هـ) وأصبح مسمى الدولة بعد توحيدها هو (المملكة العربية السعودية) وذلك في عام (١٣٥١هـ) انظر: تاريخ ملوك آل سعود، الأمير سعود بن هذلول (ص: ١٥٦، ١٧٦) الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ) جريدة أم القرى، العدد (٤٠٥ - ٤٠٦) في (١٥-٢٢/٥/١٣٤٣هـ).

(٢) انظر: مبحث الألفاظ ذات الصلة في الفصل الأول من هذه الأطروحة (ص: ٤٦).

المذهب الحنفي

العرفي مكة المكرمة

من المعلوم أن الحجاز ظلَّ في الحكم العثمانيّ مُدَّة أربعة قرونٍ تقريباً (٩٢٣-١٣٣٤هـ)^(١) و«القضاة منذ تأسيس الدولة العثمانية مأمورون بالحكم بالمذهب الحنفيّ ولو كانوا من المقلّدين لمذهب من المذاهب الأخرى، ما داموا في محاكمها»^(٢). وكانت محكمة مكة المكرمة تلي محكمة إستانبول مباشرة من حيث الأهمية^(٣) ابتداءً من عام (١١٣٥هـ) وهذا يدلُّ على الأهمية الكبيرة لمكة المكرمة عند العثمانيين، ولا ريب أن ذلك بسبب الأهمية الدينية لبلد الله الحرام. ولهذا عندما ضمت الدولة السعودية الحجاز إلى سلطاتها؛ وجدّت إداراتٍ حكوميةً متطورةً، وأحدثت مما كان سائداً في المناطق الأخرى؛ ومنه التنظيم الجاري في محاكمها^(٤) في الإجراءات والسجلات ونحو ذلك، المتأثرٌ بطبيعة الحال بالنظام القضائي العثماني، حيثُ المذهبُ السائدُ هو المذهبُ الحنفيُّ كما تقدّم.

وقد استمرَّ التعاملُ بالحكورات في العهد السعودي؛ امتداداً للعرف الجاري سابقاً من العهد العثماني^(٥) سواءً كان العقدُ على هواء الأرض، أو هواء البناء القائم، وفقاً أو ملكاً طلقاً، كأنَّ يأذن الناظرُ لمن أراد البناءَ على دكان الوقف؛ إذا لم يُخَفَّ من سقوط بناء

(١) انظر: تاريخ مكة المكرمة للسباعي (ص: ٢٣٧، ٤٢٧) مكتبة الثقافة بمكة (١٣٧٢هـ).

(٢) درر الحكام (٢: ٤١٦).

(٣) انظر: نظم الحكم والإدارة في مكة المكرمة في العهد العثماني الأول (٩٢٣-١٢١٧هـ) مُحمَّد الحربي (ص: ١٨٢) رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الملك عبدالعزيز بجدة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، قسم التاريخ (١٤٠٧هـ).

(٤) انظر: المصدر السابق.

(٥) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٥٠) في (١٣٤٧/٦/٣هـ) وفي الصك عبارة «على التعامل الجاري في الحكورات» وهو موضع الشاهد، وألحقته في ملحق الوثائق (١٤).

الوَقْف القائم، ويكون سقفُ بناءِ الوَقْف في الحكم كالأرضِ المُحَكَّرَةِ^(١).

ورغبةً في التدرُّج لتوحيد القضاء في أرجاء الدولة السعودية خَطَا الملكُ عبدالعزيز^(٢) - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - خطوةً أُولَى عندما أعلن في خطابه للجمعية العمومية بمكة المكرمة المنشور في (٧/٢/١٣٤٦هـ) بقوله: «إنَّ النظر في شؤون المحكمة الشرعية وترتيبها على الوجه المطابق للشرع؛ على شرط أن يكون من وراء ذلك إنجازُ الأمور، والمحافظةُ على حقوق الناس بمقتضى الوجه الشرعي، أمَّا المذهب الذي تقضي به فليس مقيداً بمذهب مخصوص، بل تقضي على حَسَب ما يظهر لها من أيِّ المذاهب كان، ولا فرقَ بين مذهب وآخر..»^(٣) وقبل أن تمضي سنةً واحدةً صَدَرَ قرارُ هيئةِ المراقبة القضائية رقم (٣) في (٧/١/١٣٤٧هـ) المقترن بالتصديق العالي بتاريخ (٢٤/٣/١٣٤٧هـ) بأن الأحكام القضائية تجري في العموم على وَفْقِ المَفْتَى به من مذهب الإمام أحمد بن حنبل، مَعَ إمكانية الرجوع إلى المذاهب الأخرى إذا رُئي أنَّ في تطبيق المذهب المذكور مشقةً ومخالفةً لمصلحة العموم، بشرط ذِكْرِ الدليل، والمستند للمذهب المحكوم به، وقد حدّدت الهيئة المذكورة المصادر التي يُرجع إليها في القضاء بهذا المذهب، وهما: شَرْحُ منتهى الإرادات، وشرح الإقناع^(٤) وكلاهما لشيخ الحنابلة

(١) انظر: الفتاوى السنبليّة (ص: ٧٢) ضمن كتاب الثمار الجليّة في المجموعة السنبليّة للعلامة المكي طاهر ابن مُحَمَّد سعيد سنبل (ت ١٢١٨هـ) واختصاره فيما سيأتي: الفتاوى السنبليّة. سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٤٥٦) في (٢٧/٤/١٣٧٠هـ) وفيه استحكار هواء أربعة دكاكين وَقَف. إفادة شيخ طائفة دلاي العقار بمكة المكرمة السيد طاهر بن جميل بغدادي في ملحق الوثائق (٤٠).

(٢) الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن بن فيصل آل سعود (١٢٩٣-١٣٧٣هـ) مؤسس الدولة السعودية الثالثة، ولد في الرياض، واستقر مَعَ أبيه في الكويت سنة (١٣٠٩هـ) وبدأ باسترداد ملك آل سعود في الجزيرة العربية سنة (١٣١٩هـ) واستمر ربع قرن في توحيد البلاد، وهو أحد رجالات الدهر، وعباقره الرجال فيحلم حين يرى الحلم مناسباً، ويجزم حين لا ينفع غير الشدة، إلى أن حل الأمن بدلاً من الخوف، فاستقرت البلاد، وبدأت تتعش اقتصادياً مَعَ ظهور البترول، وتوفي بالطائف، ودفن بالرياض. انظر: الإعلام للزركلي (٤: ٢٠) وللزركلي في سيرته كتاب (شبه الجزيرة عهد الملك عبدالعزيز).

(٣) جريدة أم القرى، العدد (١٣٨) في (٧/٢/١٣٤٦هـ).

(٤) انظر: التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية د. سعود بن سعد آل دُرَيْب (ص: ٢٩١) جامعة الإمام مُحَمَّد بن سعود الإسلامية، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) واختصاره فيما سيأتي: التنظيم القضائي. القضاء في المملكة العربية السعودية، مجموعة باحثين (ص: ٦٨-٦٩) وزارة العدل، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).

في زمنه العلامة منصور بن يونس البهوتي^(١).

وقد رأت الدولة بعد فترة من جريان العمل بالقرارات السابقة ضرورة إصدار استثناءات مما سبق؛ مراعاةً للعرف الخاص في بعض البلدان من الدولة، ولهذا صدرت الإرادة السنية رقم (٢/٩/٥) في (١٣٥٣/٧/١٣هـ) وما لحقها برقم (٤/٩/٥) في (١٣٥٣/٧/٢٦هـ) بأن الأحكام التي تتعلق بالمساقاة، وإجارة التَّخِيلِ، والمسائل الإرثية^(٢) والأوقاف؛ يُحكَّم فيها على مذهب أهل البلد التي فيها الدعوى، سواء كانوا حنفيةً المذهب، أو شافعيةً المذهب، أو غيرهم، وكذلك إجراء العقد الجاري قبل منعه على ما كان دون نقضٍ له، كبيع الوفاء^(٣).

(١) هو زين الدين أبو السعادات منصور بن يونس بن صلاح الدين البهوتي (١٠٠٠-١٠٥١هـ) ولد في بهوت التابعة لمركز طلخا بمديرية الدقهلية حالياً، من مدن شمال الدلتا بمصر. وتلقى الفقه عن عدة علماء أبرزهم الشيخ عبدالرحمن بن يوسف البهوتي، ومهر في الفقه الحنبلي فصار شيخ الحنابلة في زمنه، ومن مؤلفاته: شرح المنتهى. شرح الإقناع. الروض المربع، وغيرها. انظر: خلاصة الأثر للمحي (٤: ٤٢٦) السحب الوابلة لابن حُميد (٣: ١١٣١) القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، مُحمَّد رمزي، القسم الثاني (٢: ٨-١١-٨٦) وقد تشرفت بتحقيق جزء من كتابه شرح المنتهى يبدأ من أول كتاب البيع حتى نهاية الشركات، نلتُ به درجة الماجستير في الشريعة الإسلامية سنة (١٤١٩هـ) من جامعة أم القرى، قسم الدراسات العليا الشرعية.

(٢) قوله (المسائل الإرثية) ينبغي أن يُقيد بالمسائل المختلف فيها بين أهل العلم؛ لأن جملة فقه الموارث متفق عليها بين علماء الأمة من لدن الصحابة، وإلى يومنا هذا.

(٣) انظر: التنظيم القضائي (ص: ٢٩٣) وبيع الوفاء معروف عند الحنفية؛ وهو «أن يبيع المحتاج إلى النقد عقاراً على أنه متى وفى الثمن استرد العقار» وغايته توثيق الدين، وانتفاع المشتري الدائن بالعقار، وقد سُمي هذا التصرف ببيع الوفاء؛ لتعهد المشتري بالوفاء بالشرط، وهو الفسخ عند سداد البائع الثمن الذي أخذه، وقد تعامل الناس به في (بخارى) في القرن الخامس الهجري، حينما شَحَّت النفوس، وأصبح المرء لا يستطيع الاستدانة إلا بِنَفْع، ولما وجدوا أن إعطاء الدائن فائدة هو عين الربا، وهو حرام؛ رغبوا في بيع الوفاء؛ لحاجتهم إليه، وجرى به عُرف الناس هناك. وبناءً على جوازه عند الحنفية؛ فإن الملك ينتقل إلى المشتري، ويتنفع بالبيع ما دام في يده، ويمتنع من إخراجه عن ملكه بأي سبب من أسباب التملك، ويردُّه على البائع إذا ردَّ عليه الثمن، أو قضاه الدين، وإذا هلك يهلك من ضمانه، وإذا مات المشتري قام ورثته مقامه في ذلك؛ لأنَّ الحقوق صاحبة الوجه المالي تورث، وتعدُّ من عناصر التركة عند أكثر الفقهاء. انظر: حاشية ابن عابدين (٤: ٢٤٦) العرف والعادة في رأي الفقهاء لأستاذنا أبي سنة (ص: ١٦٧) المدخل (١: ٢٣٢) هامش (٢).

ورغبةً من الحكومة في إسناد مهمّة توثيق العقود والمعاملات إلى جهة شرعية مختصة؛ لسرعة الإنجاز مع الضبط؛ فقد صدر الأمر السامي في (٢٦/٢/١٣٤٦هـ) بالموافقة على أول نظام لكتاب العدل^(١).

وبقي إنشاء عقد الوقف من اختصاص المحاكم الشرعية، بيد أن كتابة العدل بمكة المكرمة صارت توثق عقود إنشاء الحكر^(٢) على الأراضي الموقوفة والطلقة لمدة سبعة وثلاثين عاماً (١٣٤٧هـ-١٣٨٤هـ)^(٣) على الرغم من صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٤) في

(١) انظر: التنظيم القضائي (ص: ٣٣١) القضاء في المملكة العربية السعودية، إصدار وزارة العدل، واختصاره فيما سيأتي: القضاء في المملكة (ص: ١٣٧).

(٢) ظلّت فترة طويلة من بحثي أعتقد أنني لن أجد عقود حكر في غير سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة وبقية المحاكم بمدن الحجاز، غير أنني بعد أن أُطّعت على سجلات عين زبيدة المحفوظة حالياً بالإدارة العامة للمياه بالعاصمة المقدسة؛ وجدتها تضمنت عدة عقود حكر، منقولة بخط اليد من سجلات كتابة عدل مكة المكرمة بالأرقام والتواريخ بدقة ظاهرة، ومن ثم استقرت سجلات الإقرارات كلها بكتابة العدل، من عام (١٣٤٧هـ) إلى نهاية عام (١٣٨٤هـ) وقليلاً من سجلات المبيعات، وذلك خلال الفترة من (١٤٢٦/١١/٢٥هـ) إلى (١٤٢٧/٢/٢٨هـ) ووقفت على ثلاثة وخمسين ومئة عقد حكر، من خلال فهرس السجلات، حيث يتضمن كل سجل فهرساً بأرقام سلسلة لصكوك المعاملات الواردة فيه بتاريخها وبجانبيها كلمة أو كلمتان من المصطلحات الدالة على نوع المعاملة المسجلة، فوجدت في مصطلح (تحكير حكر، تحكير أرض) خمسة وأربعين عقد حكر، وفي مصطلح (إقرار) خمسة وأربعين عقداً، وفي مصطلح (إقرار حكر، إقرار تحكير) خمسة وثلاثين عقداً، وفي مصطلح (مبايعه وتحكير) ثمانية عقود، وفي مصطلح (إجارة) ستة عقود، وفي مصطلح (مبايعه) خمسة عقود، وفي مصطلح (إقرار إيجار) أربعة عقود، ومصطلح (وكالة) عقدين وفي مصطلح (إجارة وبيع) عقداً واحداً، وفي مصطلح (إجارة وتبرع) عقداً واحداً. ومن هذه العقود بكتابة عدل مكة المكرمة عقود تحكير على عقارات في الطائف، وعددها خمسة عشر عقداً، وفي جدة عقد واحد، وفي الأحساء عقد واحد. وسبب ذلك أن النظام قديماً يسمح بتوثيق المعاملات للعقارات في مدينة غير المدينة التي يقع فيها العقار المعقود عليه. وقد مُنع هذا الإجراء ونحوه بموجب تعميم معالي وزير العدل المتعلق بتحديد الاختصاص الولائي المكاني للقاضي وكتاب العدل، برقم (٢٣/١/ت) في (١٨/٣/١٤٠٠هـ) انظر: التصنيف الموضوعي لتعميم وزارة العدل (٧٤١/٢) واختصاره فيما سيأتي: التصنيف الموضوعي.

(٣) أقدّم عقد لهذه الفترة وقفت عليه؛ كان في سجلات كتابة عدل مكة المكرمة برقم (٤٤٦) في (١٦/٥/١٣٤٧هـ) وآخر ما وقفت عليه منها الصك رقم (٢٠١١) في (٩/٨/١٣٨٣هـ).

(١٢/٨/١٣٥٢هـ) المنيّ على رأي رئاسة القضاة بالمنطقة الغربيّة، ونصّه «ممنوع إجارة الوقف لخمس سنوات فأكثر إلا بإذن القاضي، على أن يجري تسجيل هذه الإجارة بالمحكمة»^(١).
والتعاقد بالتحكير يدخل في هذا المنع من باب أولى؛ لأنّ مدّة عقد الحكر مطلقاً عادةً والمُستحكر يقيم بناءه وغراسه على البقاء والقرار، فهذا يمتدُّ إلى زمنٍ طويل، وبدون تعيين مدّة، ولابدُّ من تحقق الغبطة والمصلحة لدى الحاكم الشرعي.

ومما يحسن بيانه أن اثني عشر عقد حكر في مكّة المكرّمة؛ من مجموع واحد وثلاثين ومئة عقد مما وقفت عليه في كتابة العدل؛ قد سُجّلت في هذه الإدارة، منها خمسة عقود بعد إذن المقام السامي، ومنها سبعة عقود بإذن الحاكم الشرعي.

فأما طلبُ إذن المقام السامي؛ فحين تكون الأرض المراد تحكيرها من الأراضي الأميريّة؛ فتطلب وزارة الماليّة الإذن بالتحكير، أو تكون الأرض عائدةً لِعَيْن زبيدة؛ التي كانت تخضع لنظام صادر إليها من سمو النائب العام بالحجاز بعدد (٥٨٨) في (٢٢/٦/١٣٥٦هـ)^(٢) ومن ضمنه طريقة تحكير أراضي العَيْن، أو يكون العقار وقفاً خيراً فُقد صكُّه، ولم يُتعرّف إلى سجلّه في المحكمة^(٣).

وأما إذن الحاكم الشرعي؛ فقد وجدت العقود المشار إليها قد أُبرمت ابتداءً لدى المحكمة الشرعيّة، وفيها يأذن القاضي بإجراء عقد الحكر، ثمّ يذهبُ العاقدان بعد فترة قصيرة غالباً إلى كاتب العدل؛ لتسجيل العقد، وبيان حصول التّقبض من الطّرفين^(٤) أو عند تجديد العقد بعد مدّة طويلة، والاتفاق على زيادة الأجرّة في الحكر^(٥).

وما سبق لا يعني أنّ المحكمة الشرعيّة لم تُنشئ عقود حكورات، بل وقفتُ على عدّة

(١) نقلاً عن فتاوى ورسائل ابن إبراهيم (٨: ٨٩) قلت: وسماحة الشيخ ابن إبراهيم هو أول من نُبّه الجهات العدليّة إلى سريان قرار مجلس الوزراء المذكور على منع التعاقد بالتحكير إلا بإذن الحاكم الشرعي.

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكّة المكرّمة، عدد (٩٩٤) في (١٥/١٢/١٣٦٠هـ) ملحق الوثائق (١٨) وسيأتي التّعريف بعين زبيدة (ص: ٢٣٠).

(٣) انظر: ملحق الوثائق (٢١).

(٤) انظر: المصدر السابق.

(٥) انظر: سجلات عدل مكّة المكرّمة، عدد (١٠٧٧) في (١٠/٥/١٣٦٨هـ).

صكوكٍ صادرةٍ منها، ومنها أقدمُ صكِّ عَقْدِ حِكرٍ موثَّقٍ في سِجَلاتِ محكمةِ مَكَّةِ المُكْرَمَةِ^(١) والأقدمُ في العهدِ السعوديِّ الذي وَقَفْتُ عليه مسجلاً بمحكمةِ مَكَّةِ المُكْرَمَةِ بعدد (٢٩٢) في (١٣/٦/١٣٤٧هـ)^(٢) ومنها الصكُّ القضائيُّ بإلزامِ مستحكرٍ وَضَعَ يدهُ على أرضِ الوَقْفِ الملاصقةِ للأرضِ التي استحكرها من الوَقْفِ نفسه؛ بأنْ يَدْفَعُ حِكرَ الأرضِ لمدَّةِ اثني عشر عاماً سابقةً، فدفعها المدَّعي عليه، وبذلك انتهت القضية^(٣).

ولم يقتصر إنشاء عُقود الحِكرِ بمكة المشرفة على المحكمة وكتابة العدل، بل كان بعض نظار الوَقْفِ يُجرون عُقود الحِكرِ على الوَقْفِ، بدون إذن قضائي؛ ومن أسباب ذلك خوف الناظر من التعدي على الوَقْفِ، وقد يلجأ بعض المستحقين في الوَقْفِ إلى رفع قضية ضد الناظر؛ لعدم اقتناعهم بجواز تصرفه المذكور، فيحكم القاضي بموجب البيّنات والدلائل لصالح الناظر، أو ضده^(٤).

وقد تلغى الجهات القضائية عَقْدَ الحِكرِ؛ لسبب اقتضى ذلك^(٥).

(١) انظر: سِجَلاتِ المحكمة العامة بمكة المُكْرَمَةِ، عدد (٤٤) في شهر جمادى الأوّل لعام (١٢٠٦هـ) في ملحق الوثائق (١٠) ولم يتيسر لي الإفادة المطلوبة لبخشي من سِجَلاتِ المحاكم الشرعية بالحجاز إلا فترة محدودة في زمن ولاية فضيلة الشيخ سليمان العمرو - أحسن الله إليه - على محكمة مَكَّةِ المُكْرَمَةِ، إلا أنه عندما انتقل إلى محكمة التمييز بالغرّية؛ قلت الإفادة من تلك السِجَلاتِ، واستفدت قليلاً من محكمة المدينة والطائف. وأرى أن الطريقة المثلى لاستفادة الباحث هو تمكينه من الاطلاع على السِجَلِ ليبحث في الفهرس بنفسه. ثم تصوير ما يفيد البحث عند الحاجة بإشراف رئيس المحكمة، وإلا فإن الوقت سيضيع في النسخ اليدوي الذي يستغرق وقتاً طويلاً.

(٢) نقلاً عن صكِّ كتابة عدل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ، عدد (٦٣٧) في (٨/٢٩/١٣٤٧هـ).

(٣) انظر: سِجَلاتِ المحكمة العامة بمكة المُكْرَمَةِ، عدد (٢١٢) جلد (١٣٥) في (٩/١٧/١٣٧٩هـ).

(٤) من نماذج الحكم لصالح الناظر: الصكِّ الصادر من محكمة مَكَّةِ المُكْرَمَةِ بعدد (٢١٢) جلد (٦) في (٨/٢١/١٣٧٥هـ) وفيه خشي الناظر من التعدي على الوَقْفِ؛ لسبق عدة محاولات لوضع الغير يده على أرض الوَقْفِ، فاضطر لعقد الحِكرِ محافظةً عليه؛ فاشتكاه أحد المستحقين في الوَقْفِ، وطلب إلغاء العقد، وبعد أن ثبت للقاضي اضطرار الناظر لذلك؛ أمضى العقد مع زيادة الحِكرِ السنوي.

(٥) ومثال ذلك عَقْدُ الحِكرِ الذي نشأ بصكِّ كاتب عدل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ بعدد (٤٤٦) في (٥/١٦/١٣٤٧هـ) ثم ألغاه مجلس القضاء الأعلى بقراره رقم (٧٢) في (٣/٧/١٣٩٦هـ) ومثاله أيضاً صكِّ عَقْدِ الحِكرِ الصادر من كاتب عدل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ بعدد (٧٧٥) في (٦/١٣/١٣٦٣هـ)؛ فقد أصبح مُلغىً بموجب الصكِّ الصادر من المحكمة الشرعية الكبرى بمكة بعدد (١٩) جلد (٢) في (١/١٦/١٣٦٤هـ) المبني على أمر سماحة رئيس القضاة بالمنطقة الغربية، وصدور الأمر السامي بالموافقة على الإجراء. ومثاله أيضاً إلغاء مجلس القضاء الأعلى حكومات عديدة يدَّعي بها وَقْفٌ بحجة ملكيته الأرض؛ فثبت قضاءً عدم تملكه؛ لعدم ثبوت الإحياء شرعاً قبل إنشاء الوَقْفِ. رقم القرار (٣٦٨) في (١٠/١٨/١٣٩٤هـ) وموافقة المقام السامي برقم (١٦) في (١/١/١٣٩٥هـ).

وبعد توحيد رئاسة القضاة في كل مناطق المملكة تحت ولاية سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- بموجب قرار مجلس الوزراء، بالخطاب رقم (١٩٧٤٦) في (٢٢/٩/١٣٧٩هـ)^(١) صار سماحته المرجع لكل الدوائر القضائية، وما أُلْحِقَ بها ككتابة العدل، وَلِذَلِكَ أُرْسِلَ فضيلة مدير أعمال كتابة عدل مَكَّة الْمُكْرَمَة استيضاحاً عما يجبُ اتباعه؛ عند رغبة نُظَّار الأوقاف بإجراء عَقْدِ الحِكْرِ في إدارة كتابة العدل؛ فأجاب سماحته بما يأتي:

«أولاً: الوَقْفُ الأهليُّ الذي له ناظر خاص؛ ولو لم يُشترط عليه عدمُ تحكيره إلا بعد الإذن الشرعي؛ ليس للناظر تحكيره أو تأجيرُهُ مُدَّةً طويلةً؛ إلاَّ بعدَ إذن قاضي بلد الوَقْفِ؛ لأن القاضي ينظر في الحظ والغبطة والمصلحة، وينوب عَمَّن يؤول إليه الوَقْفُ بعدُ.

ثانياً: غيرُ خافٍ ما جاء في مجموعة النظم صحيفة (٣٨) رأي رئاسة القضاة السابقة الموافق عليه من الفقرة الرابعة من قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤) وتاريخ (١٢/٨/١٣٥٢هـ) حيثُ قال: (ممنوعُ إجارةُ الوَقْفِ لخمس سنواتٍ فأكثرٍ إلا بإذن القاضي، على أن يجري تسجيلُ هذه الإجارة بالمحكمة).

ثالثاً: نرى إنفاذ ذلك، لأنَّ التَحْكِيرَ إجارةً، فينبغي تعميمُهُ، والله يحفظكم»^(٢).

وكانت رئاسة القضاة قَبْلَها قد عَمَّمتْ بعدم إجراء أيِّ مَبَايعَةٍ أو تحكيرٍ أو استبدال عقارات الأوقاف الخيرية؛ إلا بعد مراجعة وزارة الحج والأوقاف، وموافقتها على ذلك^(٣). وبهذه القرارات الجادة صار الحِكْرُ لا يَنشَأُ على الوَقْفِ إلا بإذن الحاكم الشرعي في المحكمة

(١) انظر: التنظيم القضائي (ص: ٣١٢).

(٢) فتاوى ورسائل ابن إبراهيم (٨: ٨٩-٩٠) ورقم الصادر من رئاسة القضاة (١٩٢٨-٦-٢) في (١٩/١١/١٣٨٣هـ) ولقد وقفت على آخر صك عَقْدِ حكر في كتابة عدل مَكَّة الْمُكْرَمَة بعدد (٢٠١١) في (٩/٨/١٣٨٣هـ) على أرض زراعية جهة وادي فاطمة، والمساحة الإجمالية للأرض (٣٠٠٠٠٠٠ م^٢) تقريباً بحكر سنوي مقداره (٤٠٠) ريال، ودفع المستحكر حكر ثلاث سنوات (١٢٠٠ ريال) مقابل الإذن بالبناء والغرس للمستحكر، ويكون ملكاً له؛ ما دام يدفع الحِكْرَ كل عام بعامه. قلت: لم يظهر لي حصول الغبطة والمصلحة بهذا التصرف، وقرار سماحة رئيس القضاة قد أُلغِيَ استغلال عَقْدِ الحِكْرِ في غير ما وُضِعَ له.

(٣) رقم القرار (٢٥٦٩) في (٩/٨/١٣٨٢هـ) انظر: التصنيف الموضوعي (٢: ٦٩٣).

وتصديقه من محكمة التمييز^(١).

وبعد سنتين ونصف تقريباً من صدور قرار سماحة رئيس القضاة المذكور آنفاً صدر نظام مجلس الأوقاف الأعلى؛ بناءً على موافقة مجلس الوزراء في قراره رقم (٥٨٤) في (١٦/٧/١٣٨٦هـ) المتوج بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٥) في (١٨/٧/١٣٨٦هـ)^(٢) وتضمنت الفقرة (١٠) من المادة الثالثة النص الآتي: «وضع القواعد الواجبة لتأجير أعيان الأوقاف بما في ذلك الحُكورات، على أن تُراعى أحكام الشرع الحنيف، ومقتضيات المصلحة العامة، وأية تعليمات تُصدرها الدولة في خصوص العقار».

ويرى الدكتور عبدالله بن أحمد الزيد^(٣) أن هذه المادة غير كافية، بل الحاجة قائمة إلى وجود نص صريح تجاه الحُكورات؛ حتى تنتهي مشاكل الأوقاف، ولا يضيع شيء منها، وأن الإجراءات التي أُتخذت لا تصل إلى القرارات التي يمكن الاستناد إليها، بل بقيت قضية الحُكورات معلقة، وكثرت الكتابات والمراسلات بشأنها، ولم تنته بعد، ويقترح فضيلته إيجاد لائحة خاصة بالحُكورات تنظمها من جهة الوثائق والعقود، وتقدير الأجرة بحسب المثل في الوقت المعاصر^(٤).

(١) بعد قرار سماحة رئيس القضاة لم أفد على صكوك إنشاء حكر في كتابة عدل مكة المكرمة، بل وجدت صكين فقط -عَرَضاً- صادرين من المحكمة العامة بمكة المكرمة، والمحكمة العامة بمحافظه الطائف، فالأول بعدد (١٧/١٤٩) في (٨/١٠/١٣٨٨هـ) ومصدق من محكمة التمييز بالقرية بعدد (١٨٠٩) في (٢٧/١٢/١٣٨٨هـ) والثاني بعدد (٦/١١٦-٩) في (١٦/٥/١٤٢٥هـ) ومصدق من التمييز بعدد (٣٥٧/ح/١/٢) في (٦/٦/١٤٢٦هـ) والأول حُدِدت لهاية العقْد فيه صراحة بزوال الأتقاض، بينما حُدِدت لهاية العقْد الثاني بمئة عام.

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح، وزارة العدل، الطبعة الثانية (١٤٢٠هـ) (ص: ١٩٧-٢٠٥-٢٠٦).

(٣) الدكتور عبدالله بن أحمد الزيد، نال درجة الدكتوراه من جامعة الإمام مُحَمَّد بن سعود، المعهد العالي للقضاء، الفقه المقارن، في سنة (١٤٠٦هـ) ويعمل حالياً وكيل وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد المساعد لشؤون المطبوعات والنشر، ومن مؤلفاته: تحقيق كتاب الوقوف من مسائل الإمام أحمد بن حنبل الشيباني -رسالة دكتوراه- أهمية الوقف وأهدافه. الواقع المعاصر للأوقاف في المملكة العربية السعودية وسبل تطويرها.

(٤) انظر: الواقع المعاصر للأوقاف في المملكة العربية السعودية (ص: ٤٦) ضمن ندوة مكانة الوقف وأثره في الدعوة والتنمية، مكة المكرمة، شوال (١٤٢٠هـ).

وقد أخذت عقود الحكر في الانحسار والزوال نتيجة أمور:

أولاً: تقييد إنشائها بإذن الحاكم الشرعي، إذا كانت الأرض موقوفة. (١)

ثانياً: كثرة نزع الملكيات المحكرة للمصلحة العامة.

ثالثاً: رغبة المحكر والمستحكر أو أحدهما في فك الحكر وتحريره بالتراضي.

رابعاً: التطور الاقتصادي الكبير في المملكة العربية السعودية، وزيادة أسعار الأراضي

والعقارات فيها بوجه عام؛ والمنطقة المركزية حول الحرم المكي، والحرم المدني بوجه خاص (٢)

ومن المعلوم أن حاجة الناس أصل في تشريع العقود، وقد اتجه غالب الناس في الوقت

الحاضر إلى عقود أخرى أجدى نفعاً للوقف من التحكير، كعقد الاستثمار (٣) وعقد الإجارة

طويلة المدّة، كخمسين سنة مثلاً، على أن الحاجة إلى الحكر لم تنتف مطلقاً؛ بدليل إجراء

المحكمة العامّة بالطائف عقّد تحكير على أرض وقّف عام (١٤٢٦هـ) (٤).

ولعل آخر التنظيمات الصادرة من الجهات الرسميّة ولها تعلق بالحكورات؛ هو تعميم

وزارة العدل إلى القضاة وكتاب العدل بشأن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

ومن فقراته «عدم التصرف بالعقار تصرفاً ناقلاً للملكيّة، أو الحكر، أو الهبة؛ إلا بعد موافقة

الهيئة العامّة للاستثمار» (٥).

ونظراً لتنوع الحكورات القائمة على عدّة أنواع من العقارات في البلد الأمين، ووجود

(١) تقدم ذكر تأكيد سماحة المفتي ورئيس القضاة الشيخ محمد بن إبراهيم على لزوم إذن الحاكم الشرعي؛

عندما يريد الناظر تحكير أرض الوقف (ص: ٢٢٧).

(٢) من أسباب ذلك اهتمام الدولة السعوديّة بتوسعة الحرمين الشريفين، وزيادة الدخل العام للدولة

ودخول القطاع الخاص مؤخراً في تطوير العقارات في المنطقتين المركزيتين المذكورتين، فما كان سعر متر

الأرض فيه لا يتجاوز بضع ريبالات؛ وصل إلى عشرات ألوف الريالات!

(٣) سيأتي ذكر هذا العقد مفصلاً في المبحث السادس من هذا الفصل (ص: ٣٠٢).

(٤) انظر: سجلات المحكمة العامة بالطائف، عدد (١١٦/٦-٩) في (١٦/٥/١٤٢٥هـ) والمصدق من

محكمة التمييز بعدد (٣٥٧/ح/١/٢) في (٦/٦/١٤٢٦هـ) وخلاصة الصك المذكور ضمن إفادة فضيلة الشيخ

سليمان العمرو في ملحق الوثائق (٣٥).

(٥) التعميم برقم (١٣/ت/٢٠١٣) في (١٩/٦/١٤٢٣هـ).

بعض الاختلافات بينها في النشأة، وغير ذلك؛ فقد حَصَرْتُ هذه الحُكُورَاتِ فِي سَبْعَةِ أَنْوَاعٍ عَلَى النَحْوِ الْآتِي:

أولاً: حُكُورَاتِ عَيْنِ زَيْدَةَ^(١):

من المعلوم المشهور بمكة المشرفة كثرة العقارات العائدة إلى وقف عين زبيدة، وقد كانت إدارة العين تُحَكَّرُ بعض أراضيها، وهواء بعض مبانيها، أو تستحكر عقاراً مملوكاً لغيرها، فتملك الأتقاض دون الأرض. وعدد العقارات المحكَّرة الباقية من الأنواع السابقة خمسون عقاراً^(٢).

وكان التحكير لعقارات العين في زمن الملك عبدالعزيز -رحمه الله تعالى- قد تم بموجب نظام مصدق من الملك نفسه^(٣) وما بقي منها حالياً فهو تحت إدارة الأراضي والعقارات والأوقاف بالمديرية العامة للمياه بمكة المكرمة.

ثانياً: حُكُورَاتِ الْإِدَارَةِ الْعَامَّةِ لِلأَوْقَافِ وَالْمَسَاجِدِ:

تُشْرِفُ إِدَارَةُ الْأَوْقَافِ التَّابِعَةُ لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد في كلِّ بلدةٍ على الأوقاف الخيرية العامة، كأوقاف المساجد وأوقاف الأربطة، وكذا الأوقاف الخاصة التي تؤوَّلُ إلى جهات انتفاع عامة، بعد انقراض الموقوف عليهم من الذرية

(١) عين زبيدة : وقفٌ خيرى يشتمل على عين ماء أجرته السيدة زبيدة بنت جعفر، زوجة أمير المؤمنين هارون الرشيد -رحمها الله تعالى- (ت : ٢١٦هـ) لحاجة أهل مكة والحجاج الماسة الى الماء ، فبدأت أعمالها الأولى سنة (١٩٤هـ) ثم قامت بإجراء عين حنين وغيرها الى مكة، وكذلك أجرت عين نعمان من أسفل جبل كرا الى عرفة ومزدلفة، ثم الى منطقة العزيزية حالياً، وأوصلت الدولة العثمانية العين الأخيرة الى الحرم، وقد عُني بعض الحكام والمحسنون بعين زبيدة عناية جلية عبر التاريخ الإسلامى ، ولهذا أفادت أهل مكة والحجاج مدة (١٢٠٠) سنة تقريباً، ومن ذلك أن الملك عبدالعزيز -رحمه الله- وقف أراضي بمكة المكرمة وضواحيها، تُقدَّرُ بعشرات الملايين من المترات المربعة من الأراضي الحكومية على مصالح عين زبيدة؛ لتواصل أثرها الديني والاجتماعي والاقتصادي الإيجابي، لكن الاعتماد عليها ضعف حالياً؛ نظراً لنضوب العين، وكثرة سكان مكة، وللإعتماد على تحلية مياه البحر حديثاً، وتقوم الحكومة السعودية منذ عدة سنوات بمشروع إعمار عين زبيدة. انظر: أخبار مكة للأزرقي (٢ : ٢٣٠) التاريخ القويم (٦ : ٥٨) المنشآت المائية لخدمة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة في العصر العثماني، د. عادل غباشي (ص: ٣١٩) فما بعده. سجلات كتابة عدل مكة المكرمة ، عدد (٤٦٨) في (١١/١٨/١٣٧٢هـ) وعدد (٤٢٤) في (١٠/٨/١٣٧٤هـ).

(٢) انظر: إفادة سعادة مدير إدارة الأراضي والعقارات والأوقاف بالمديرية العامة للمياه بمكة المكرمة في ملحق الوثائق (٤٢).

(٣) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩٩٤) في (٥/١٢/١٣٦٠هـ) وعدد (١٤٦٤) في (١٤/١١/١٣٦٣هـ) وعدد (٣٠٩) في (١٢/٣/١٣٧٢هـ) وعدد (٥٦٥) في (٢٢/٣/١٣٦٩هـ) وانظر الثاني منها في ملحق الوثائق (١٨).

ونحوهم. وتقوم الإدارة برعاية تلك الأوقاف وصيانتها وتأجيرها، والترافع في الدعاوى القضائية المتعلقة بها، حسبما نص عليه شرط الأوقف، وفي حدود الصلاحيات والقواعد التي يحددها مجلس الأوقاف الأعلى^(١).

وقد كانت مديرية الأوقاف سابقاً تُحكَر بعض العقارات الموقوفة، وذلك لأسباب ألجأتها إلى ذلك، منها خراب البناء وتهدمه، فتقوم ببيع الأتقاض^(٢) وتحكر الأرض، أو يدفع المُستحكرُ تبرعاً لجهة الوقف غير الحكر السنوي بحسب الاتفاق، وبإذن من المقام السامي أو وزارة الداخلية، وأحياناً يؤول العقار الوقف المحكر إلى الإدارة بموجب شرط الأوقف؛ لانقطاع المستحقين، فتدخل الأرض تحت نظارة إدارة الأوقاف، وتظل الأتقاض التي عليها في ملك صاحبها^(٣).

ويصل عدد الحكورات التي تشرف عليها إدارة أوقاف مكة المكرمة حالياً ما يقارب المئتين. وتشكو الإدارة من ضالة الأجر في الحكر، وتطلب تقدير ذلك بحسب أجره المثل في الوقت الحاضر، كما ترى أن التقدير الحالي لصاحب الأرض عند نزع الملكية للمصلحة العامة غير مناسب، وترى أن الحكر أدى إلى المحافظة على الكثير من أراضي الأوقاف. وتتحه الإدارة حالياً إلى فك الحكورات وتحريها بطريقة نظامية؛ لتحقيق مصلحة الأوقاف حاضراً ومستقبلاً^(٤).

(١) انظر: لائحة تنظيم الأوقاف الخيرية بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٢٩/٣/س) في (١٣٩٣/٣/٢هـ) منشورة ضمن كتاب (الأنظمة واللوائح) إصدار وزارة العدل (ص: ٣٤٧) رقم (١، ٢).
(٢) تشمل كلمة (الأتقاض) كل ما بُني في العرف، وكانت أغلب الأتقاض في السابق من الحجارة والأخشاب، وكانت ذات قيمة لا يُفترط بها لبناء البيوت، وقد تكون أقل قيمة كالصنادق والعشاش وذلك قبل سنة (١٣٦٥هـ) على وجه التقريب، حيثُ ورد الإسمنت إلى المملكة من خارجها؛ فاتجه الناس للبناء بهذه المادة، وفي عصرنا الحاضر لا قيمة لتلك الأتقاض غالباً، بل ربما كانت عبئاً على المالك الذي يرغب في إقامة بناء جديد بدل القديم. انظر: التاريخ القويم للكردي (٢: ٢٦٢-٢٦٤) سجلات كتابة عدل مكة المكرمة عدد (١٦٤٢) في (١٠/٢١/١٣٧٧هـ).

(٣) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٧٣٠) في (٤/٦/١٣٦٢هـ) ومعه دفتر الضبط، عدد (٨٥٨) صحيفة (٧٢-٧١) في (١٣/٣/١٤٠٥هـ) وعدد (٥٥٣) في (٨/٦/١٣٦٨هـ) وعدد (١٥٧٢) في (١٠/٢٠/١٣٧٩هـ).

(٤) انظر: إفادة سعادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة. ملحق الوثائق (٤١).

ثالثاً: حكوماتُ الأوقافِ السُّلْطَانِيَّةِ:

تُشرفُ إدارةُ الأوقافِ بِمَكَّةَ المشرفةِ أيضاً على نوعين من الأوقافِ -غير ما سبق- ولهما علاقةٌ وطيدةٌ بالحِكرِ، وهما الأوقافِ السُّلْطَانِيَّةِ، ووَقْفُ بَكِيرِ باشا.

الوَقْفُ السُّلْطَانِيُّ: هو وَقْفُ السُّلْطَانِ على المصالح العامة، كالمدارس والمساجد والربط ونحوها من أموال بيت المال، وألحق العلماءُ تَصَرُّفَاتِ الأمراء والوزراء بهذه الطريقة، وتُسمَّى هذه الأوقافِ أوقافَ التخصيصات، أو الأوقافَ غير الصحيحة، أو الوَقْفَ الإِرْصَادِيَّ؛ لأنَّ السُّلْطَانَ لا يملكُ أموال بيت المال، بل تَصَرُّفَاتِهِ فِيهِ مَنُوطَةٌ بالمصلحة المعتبرة شرعاً ومصارف هذا النوع من الوَقْفِ توزَّعُ فيما عَيْنَهُ الواقف، بيد أنه لا يجب التقيُّدُ بشروط الوَقْفِ التي شَرَطَهَا السُّلْطَانُ الواقف، بل يجوزُ لمن يأتي بعده مِن وَلِيِّ الأمرِ أن يُغيِّرَ المشروط إلى ما هو أصلحُ منه شرعاً^(١).

وقبل التوسعة الأولى للحرم المكي الشريف سنة (١٣٧٥ هـ) كان عدد هذا النوع من الأوقاف بمكة -شرقها الله- قد بلغ سبعة وأربعين وست مئة عقار؛ من دكاكين ودور باقية منذ العهد العثماني، وقد زال منها في تلك التوسعة اثنا عشر وأربع مئة عقار، وبقي خمسة وثلاثون ومقتا عقار^(٢).

وقد ارتبطت عقارات الأوقاف السُّلْطَانِيَّةِ بالتحكير؛ لأنَّ غالب هذه المباني التي أنشأها السلاطين والأمراء والوزراء قد تهدمت وزالت؛ فصار النظارُ يؤجرونها تحكيراً بالبناء عليها بسبب عدم وجود غلَّةٍ في الوَقْفِ تفي بالعمارة، وجرى العرفُ في العهد العثماني بِمَكَّةَ المُكْرَمَةِ أن مَنْ يُريدُ البناءَ على أرض الوَقْفِ السُّلْطَانِيَّ بماله؛ يَسْتَأْذِنُ الناظرَ والقاضي، ويجعل ذلك ديناً على الوَقْفِ ويقاصص به^(٣) وليس للمقاصص مقدارٌ معلوم، وإنما هو بالتراضي، ويسمى ما

(١) انظر: حاشية ابن عابدين (٣: ٢٢٦، ٢٥٩) الصنوف (م: ٩٢) أحكام الأوقاف للزرقا (ص: ٨١).

(٢) انظر: سجلات المحكمة الشرعية بِمَكَّةَ المُكْرَمَةِ، عدد (١٠٤) جلد (٨) (ص: ٨٨) لعام (١٣٧٧ هـ) وقد نسخت جزءاً من هذا الصك، وألحقته في ملحق الوثائق (١٢).

(٣) يستخدم الفقهاء مُصْطَلَحَ (المقاصصة) ويريدون به: إسقاط دينٍ غارمٍ في مقابل إسقاط دينه عن غريمه. انظر: المغرب والمصباح (قصص).

يدفعه صاحبُ البناءِ إلى ناظرِ الوَقْفِ السُّلْطَانِيِّ حِكْرًا، و يجب ألا يقل عن أَجْرَةِ المِثْلِ^(١).

رابعاً: الأرض المسبلة وَقَفَ بِكَبِيرِ باشا^(٢):

أنشأ والي الحجاز وشيخ الحرم بكير باشا -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- وَقَفًا مَسْبِلًا^(٣) جهة المسفلة^(٤) بِمَكَّةِ المُكْرَمَةِ، وأصله مزرعة، وحوها أراضٍ بيضاء، فمن أراد أن يَبْنِيَ عَلَيْهَا من عموم النَّاسِ؛ فله ذلك مُقَابِلَ حِكْرِ سَنَوِيٍّ مَعِيْن. ومن المؤسف أن صكَّ الوَقْفِيَّةِ مفقودٌ. وأقدمُ سِجِلٍّ في المحكمة العامة بمكة يعود إلى (١٢٠٥هـ) بينما وفاة الواقف في سنة (١١٧١هـ) إلا أن هذا الوَقْفَ معروفٌ شائع لدى الناس، وحُدِّدَتْ بعضُ حدوده بشهادة الشهود؛ بناءً على الشهرة والاستفاضة في محكمة مَكَّةِ المُكْرَمَةِ سنة (١٤١٣هـ) فيحدُّه شمالاً: أسفل سفح جبلِ قلعة جِيَاد، وجنوباً: بابور الكعكي، ولا يُعرَفُ عَرَضُهُ^(٥).

(١) انظر: الفتاوى السنبليَّة (ص: ١٢٢) فتوى لمفتي مَكَّةِ المُكْرَمَةِ العلامة عبدالمملك القلعي (ت ١٢٢٨هـ) وهي ملحقة بكتاب (قرة عين الفقيه النحرير بمسائل الفراغ والتقيرير) لعفيف الكازروني. مخطوط (٤٥/ق) نسخة في جامعة الملك عبدالعزيز، المكتبة المركزية برقم (٢٩٥٢) سِجِلَّاتِ المحكمة الشرعية بمَكَّةِ المُكْرَمَةِ، عدد (١٠٤) جلد (٨) (ص: ٨٨) لعام (١٣٧٧هـ).

(٢) هو الوزير أبو بكر باشا ابن إبراهيم بن حسين الرومي (ت ١١٧١هـ) والي جدة وشيخ الحرم سنة (١١٣٤هـ) أطول ولاية العثمانيين على الحجاز في مُدَّةِ الولاية، حَيْثُ وَلِيَّهُ أحد عشر عاماً في فترات غير متصلة، وعُرف عنه الدهاء والحنكة، ولهذا ولاه السلاطين العثمانيون على كثير من الأقاليم. انظر: سلك الدرر للمراي (١: ٤٩) سالتامة الحجاز (١٣٠٦هـ) (ص: ١٢٧) خلاصة الكلام للدحلان (ص: ١٩٣) وفيه نَصٌّ على تَسْمِيَةِ (أبو بكر، ويكبر) موسوعة تاريخ مدينة جدة للأتصاري (ص: ٣١٥-٣١٧).

(٣) الوَقْفُ المُسْبِلُ: اصطلاح خاص بالمذهب الحنفي، وَيَعْنُونَ به: الوَقْفَ على عامة الناس، كوقف الأرض للبناء عليها، أو القبر فيها، أو الدَّارَ للدراسة فيها. انظر: حاشية ابن عابدين (٥: ١٩) الصنوف (١: ٥٧).

(٤) محلة مشهورة بمكة، وحارة من حاراتها القديمة، سميت بذلك لأنها أسفل مَكَّةِ المُكْرَمَةِ والحرم، يقابلها المعلاة لأنها أعلى مَكَّةِ المُكْرَمَةِ مما اتصل بالأحياء قديماً، وكان وادي إبراهيم يصب فيها إلى أن أصلحت الدولة السعودية بحجاري سيل وادي إبراهيم، ومن ذلك بناء نفق كبير تحت شارع المسفلة الرئيسي حالياً. انظر أخبار مَكَّةِ المُكْرَمَةِ للأزرق (٢: ٩٠٩) تحقيق: أ.د عبدالمملك بن دهيش، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) صور من تراث مَكَّةِ المُكْرَمَةِ في القرن الرابع عشر، عبدالله أبكر (ص: ٤٣٨).

(٥) انظر: سِجِلَّاتِ المحكمة الشرعية بمَكَّةِ المُكْرَمَةِ، عدد (٩/٧/٦٠) في (١٤١٣/١١/٢٠هـ) إفادة الشيخ الدكتور عبدالمملك بن دهيش في ملحق الوثائق (٣٤).

ويوجدُ حالياً كثيرٌ من العقارات بالمسفلة قائمةً أنقاضها بالحِكرِ على أرض هذا الوَقْف، وصكُّ ملكيَّة بناء المُستحِكرِ ينصُّ على ذلك^(١).
خامساً: حكورات وزارة المائيَّة بمكَّة المُكرَّمة:

تَمَلِكُ وزارةُ المائيَّة عقاراتٍ عديدةً، أو تدخلُ تحت ولايتها وتصرفُها بموجب الأنظمة والتعليمات؛ حفظاً لمال الغير، وأحياناً كانت بعض تلك العقارات محتاجةً إلى استغلالها بالتحكير؛ فيرسل معالي الوزير إلى كتابة العدل بطلب توثيق عقْد الحِكرِ بحضور المُستحِكرِ ومحامي الوزارة^(٢).

ومن الأسباب التي دَعَت الوزارة إلى التحكير ما يأتي^(٣):

١- المحافظة على أرض الغائب الذي انقطعت أخبارُهُ، فلا يُدرى عنه، ولا عن ورثته؛ مع ثبوت تملكه الأرض.

٢- تهديمٌ وخرابٌ بعضِ العقارات المملوكة للوزارة؛ فتقوم بتحكير الأرض، وبيع الأتقاض؛ التي كانت في السابق ذات قيمةً معتبرة لا يفرط فيها، خلافاً لوقتنا المعاصر، حيث لا قيمة لها في الأغلب.

٣- عمران الأراضي البيضاء الواقعة خارج النطاق العمراني، التي تدخل في مسمي الأراضي الحكومية. والحِكرُ المُقرَّرُ عَلَيْهَا ربع قرشٍ أميرِي^(٤) لكلِّ مترٍ مربعٍ سنوياً، باستثناء

(١) ومثاله: سجلات كتابة عدل مكَّة المُكرَّمة (مشاريع) عدد (١٥٥٢) في (١٥/٩/١٣٩٤هـ).

(٢) انظر مثلاً على ذلك: سجلات كتابة عدل مكَّة المُكرَّمة، عدد (٩٦٣) في (٢٣/١١/١٣٥٩هـ).

عدد (١٠١٣) في (١٨/١١/١٣٦١هـ) وهو في ملحق الوثائق (١٧).

(٣) انظر: سجلات كتابة عدل مكَّة المُكرَّمة، عدد (٢٢٧) في (٢٣/٢/١٣٦١هـ) سجلات المحكمة

الشرعيَّة بمكة، عدد (١٤٩) في (٨/١٠/١٣٨٨هـ) المصدق من محكمة التمييز، عدد (١٨٠٩) في

(٢٧/١/١٣٨٨هـ) نظام الحكورات المصدق عليه من مجلس الشورى بقراره رقم (٢١٢) في

(١١/١١/١٣٥١هـ) وهو في ملحق الوثائق (١) إفادة مدير مائيَّة مكَّة المُكرَّمة في ملحق الوثائق (٤٣).

(٤) سكَّت الدولة السعوديَّة عدَّة فئات من العملة المعدنيَّة، وذلك بدار السكة بمكَّة المُكرَّمة منذ

(١٣٤٤هـ) فظهر القرش، ونصف القرش، وربع القرش، وفي سنة (١٣٤٦هـ) صدر أول نظام للنقد

السعودي، وفيه حُدِّدت أجزاء الريال العربي بأحد عشر قرشاً أميرياً، ويساوي اثنين وعشرين قرشاً دارجاً.

وكان الريال العربي السعودي وفتاته -النصف والربع- في تلك الفترة يطابق الريال العثماني -المجدي- وفتاته

من حيث الحجم والوزن وعبارة الفضة، وكان وزن الريال العثماني (٢٤.٠٥٥ غراماً) من الفضة، نقاوة

(٠.٨٣٣) انظر: تطور النقود في المملكة العربيَّة السعوديَّة (ص: ٣١، ٣٦، ٤٧) إصدار مؤسسة النقد العربي

السعودي. الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).

ولاية الأمانة في عملها خاصً بالنطاق العمراني المحدد نظاماً^(١) وأن من الجاري في استحقاق أمانة العاصمة الأراضي البيضاء، الواقعة داخل العمران، وكانت الأمانة تتصرفُ بحسب المصلحة تعميراً، أو بيعاً^(٢) أو تحكيراً للأرض^(٣) وغير ذلك. وبعضها حُكراً بموجب إذنٍ من المقام السامي^(٤) وبعضها تمَّ بموجب سند تحكيرٍ صادرٍ عن الأمانة، ثم يسجله العاقدان في كتابة العدل^(٥).

ومما بقي للأمانة في وقتنا الحاضر بشأن الحكورات؛ أنها عضوٌ في لجنة تقدير العقارات المنزوعة للمصلحة العامة، ومنها العقارات المحكّرة^(٦). وترى الأمانة أن الإجراءات العديدة عند هدم العقارات المحكّرة، وإعادة بنائها في المشاريع العمرانية التطويرية الحديثة؛ يؤخر تطوير التنمية العمرانية، فتوصي بإيجاد حلول لأوضاع الأراضي المحكّرة؛ لدفع عجلة التنمية^(٧).

سابعاً: حكورات الأوقاف الخاصة بمكة المكرمة:

المراد بالأوقاف الخاصة الأوقاف الأهلية والذرية، كأن يقف الواقفُ على ذريته، أو الأقارب. ولأهل مكة المكرمة من الأوقاف الأهلية ومن الحكورات نصيبٌ وافٍ، وقدحٌ معلّى^(٨).

(١) انظر: نظام الحكورات المصدق عليه من مجلس الشورى بقراره رقم (٢١٢) في (١١/١١/١٣٥١هـ). وهو في ملحق الوثائق (١).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٤٥٢) في (٦/٧/١٣٧١هـ).

(٣) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٢٨٩/٨) وأقدم عقدي حكرٍ وقفتُ عليه للأمانة يعود إلى عام (١٣٥٥ هـ) وذكر ضمن صك كتابة عدل مكة المكرمة بعدد (١٥١) في (١٨/٢/١٣٧٣هـ).

(٤) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٨٥٢) في (١٠/٦/١٣٧١هـ).

(٥) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩١٤) في (٢٦/٦/١٣٧٤هـ) وهو آخر عقد تحكير للأمانة وقفتُ عليه أثناء البحث في سجلات كتابة العدل المذكورة، وانظره في ملحق الوثائق (٢١).

(٦) انظر: إفادة أمانة العاصمة المقدسة في ملحق الوثائق (٤٤).

(٧) انظر: إفادة أمانة العاصمة المقدسة في ملحق الوثائق (٤٤).

(٨) تزيد حكورات الأوقاف الخاصة على الأوقاف الخيرية بمقدار ثلاثة أضعاف تقريباً، من مجموع عقود إنشاء الحكورات التي وقفتُ عليها بمكة المكرمة، وعددها (١٣١) عقداً.

ومن أشهر الأوقاف الخاصة المُحَكَّرَة أوقافُ الأشراف آلِ غالب^(١) ثم أوقاف الأشراف اللّهيقي^(٢). والأول تاريخ وقفه في (١٢١٦ هـ)^(٣) وتقع حكوراته قديماً وحديثاً في حارة المسفلة وأجباد والقرارة وغيرها. والثاني تاريخ وقف أرضه في (١٣٠٨ هـ)^(٤) وتقع حكوراته في حارة جرول.

وتتميز عقود الحكر في الأوقاف الخاصة عن الأوقاف العامة بكثرة العقود التي تتضمن شروطاً لأحد العاقدين؛ فمن ذلك أن محكراً اشترط على المستحكر ألا يزيد البناء على طبقة واحدة^(٥) ولهذا لما أراد المستحكر بناء طبقات فوقها؛ اتفق مع الناظر على زيادة بدل الحكر

(١) وقفت في كتابة عدل مكة المكرمة على ستين صك نزع ملكية عقار محكر، خاص بوقف الشريف غالب، وتشكل نسبة (٤٥٪) من مجموع الصكوك التي استقرتها وعددها (١٣٦) صك نزع ملكية عقار محكر للمصلحة العامة، خلال الفترة من (١٣٧٥/٦/٣) إلى (١٤٢١/٧/١٣ هـ) وقد اطّلت على بعض سندات التحكير الخاصة بالوقف المذكور، وألحقت نموذجاً منها في ملحق الوثائق (١١).

(٢) وقفت في كتابة عدل مكة المكرمة على اثنين وعشرين عقداً إنشاء حكر لوقف اللهيقي، وتشكل نسبة (١٦,٧٪) من مجموع الصكوك التي استقرتها، وعددها (١٣١) عقداً وهي أعلى نسبة من مجموع العقود. وذلك خلال الفترة من (١٣٤٧/٥/١٦ هـ) إلى (١٣٨٣/٨/٩ هـ).

(٣) صك وقف الشريف غالب مؤرخ في محرم الحرام سنة (١٢١٦ هـ) وقد أحضر المستحقون في الوقف صورة مخرجة من السجلات المحفوظة في تركيا، ومصدقة من الجهات الرسمية. والواقف هو الشريف غالب بن مساعد الحسيني -رحمته الله تعالى- أمير مكة المكرمة والحجاز (ت ١٢٣١ هـ) وترجمته في الإعلام للزركلي (١١٥: ٥) أمراء مكة المكرمة في العهد العثماني، إسماعيل حقي (ص: ١٥٠) منشورات مركز دراسات الخليج بجامعة البصرة، الطبعة الأولى (١٩٨٥ م).

(٤) انظر: سجلات المحكمة الشرعية بمكة، عدد (٩٨) في (١٣٠٨/١/٢٧ هـ) والواقف هو الشريف محمد بن عبدالكريم اللهيقي -رحمته الله تعالى-. ومن نماذج حكوراتهم عقود الحكر الصادر من كاتب عدل مكة المكرمة، عدد (١٠٠٠) في (١٣٧٥/٥/٧ هـ) وعن الأشراف آل اللهيقي انظر: معجم أشراف الحجاز في بلاد الحرمين، الشريف أحمد ضياء العنقاوي (٣: ١٢٣٢) مطبعة الريان، الطبعة الأولى (١٤٢٦ هـ).

(٥) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٨٢١) في (١٣٥٥/٩/٢ هـ) وعدد (٢٥٨) في (١٣٧٠/٢/٦ هـ).

السنوي من عشرين ريالاً إلى خمسين ريالاً؛ مقابل الإذن له ببناء ما شاء من الطبقات^(١).
ومن ذلك اشتراطُ المُستَحْكِرِ على المُحَكِّرِ في أن يحكَّرَ على الغَيْرِ متى أراد^(٢). ومثاله
أيضاً اشتراطُ المُحَكِّرِ ألاَّ يَبْنِي المُستَحْكِرُ غيرَ القاعة^(٣) المأذون بإنشائها إلاَّ باتفاق جديد^(٤).
-مَسْأَلَةُ التَكْيِيفِ الفَقْهِيِّ لِلدُّخُولِيَّةِ:

-أولاً: معنى الدُّخُولِيَّةِ^(٥):

يَشْتَرِطُ بعضُ المحكِّرين في مَكَّةَ المُكْرَمَةَ والطائف وجدةً على المُستَحْكِرِ دفعَ مبلغٍ في
بداية التعاقد، يسمونه (دُخُولِيَّةً) وقد يجعلون الشرطَ التزامَ المُستَحْكِرِ بإنشاء بناء بمبلغ معيَّن
يتملكه الوقفُ، بدلاً من دفع الدُّخُولِيَّةِ نقداً، وذلك غير أجرَة الحِكرِ السنوي^(٦).
وهذا المصطلح يرادفه ما يستعمله بعضُ العقادين للحِكرِ قديماً، وهو لفظ التبرُّع، أو
الجُعالة، أو الإذن^(٧) فيذكر في العَقْدِ أن المُستَحْكِرِ قد تبرع لجهة الوقف بمبلغ كذا؛ لا رجوع

(١) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ المُكْرَمَةَ، عدد (٨٩٣) في (١٣٧٦/٦/٢٨). وهو متعلق بعدد (٨٢١)
في (١٣٥٥/٩/٢هـ).

(٢) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ المُكْرَمَةَ، عدد (١٣٧٢) في (١٣٧٦/٨/٢١هـ) وعدد (٥٠٨) في
(١٣٧٧/٣/٢١هـ).

(٣) القاعة: الغرفة المنفردة المبنية بأحد أركان الأرض أو الحوش. انظر: صور من تراث مَكَّةَ المُكْرَمَةَ
(ص: ٦٠٤).

(٤) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ المُكْرَمَةَ، عدد (٤٧٧) في (١٣٧٠/٥/١٠هـ).

(٥) لم يرد لفظ (الدُّخُولِيَّةِ) في معاجم اللغة، وأقدم استعمال له وقتُ عليه؛ ما جاء في الخطط التوفيقيَّةِ
بمعنى الضريبة والرسم المقرَّرَ على البضائع التي تدخل إلى القاهرة، وبداية ذلك في زمن الخديوي إسماعيل، والي
مصر في أواخر القرن الثالث عشر الهجري. انظر: الخطط التوفيقيَّةِ لعلي مبارك (١: ١٠١-١٠٣) الطبعة
الأولى، بولاق (١٣٠٦هـ).

(٦) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ المُكْرَمَةَ، عدد (١٢٠٢) في (١٣٧٢/١١/١٥هـ) وألحقت جزءاً منه
في ملحق الوثائق (٢٠) وعدد العُقود المتضمنة للدُّخُولِيَّةِ وما في معناها سبعة وعشرون عَقْداً من أصل واحد
وثلاثين ومئة عَقْدٍ في مَكَّةَ المُكْرَمَةَ فقط، فنسبتها لا تزيد على (٢٠٪) من إجمالي العُقود، من عام
(١٣٤٧هـ) إلى (١٣٨٢هـ) وهذا الإحصاء يوافق إفادة فضيلة الشيخ صالح المزروع، القاضي بمحكمة
التمييز بالمنطقة الغربية حالياً، وإفادة سعادة شيخ طائفة دلالي العقار بمَكَّةَ المُكْرَمَةَ، في أن أغلب عُقود الحِكرِ لا
تبرم بدُّخُولِيَّةً. انظر الإفادتين في ملحق الوثائق على الترتيب (٣٩) و (٤٠).

(٧) بالتبع في صكوك عُقود الحِكرِ بمَكَّةَ المُكْرَمَةَ بلغت العُقود المتضمنة مُصْطَلَحِ (تبرع) ستة عشر عَقْداً
وهو الأكثر استعمالاً، ومصطلح (جُعَل) عَقْداً واحداً، وهو الأقدم استعمالاً، ومصطلح (إذن) أربعة عُقود
ومصطلح (دُّخُولِيَّة) عَقْدَيْن، وأربعة عُقود بدون أي اصطلاح عَلَيْهَا، لكنها بمعنى الدُّخُولِيَّةِ عند التأمل

فيه، أو أن التبرع لتعمير الوقف، وهو الغالب، أو أن المبلغ جعل للأرض يُصرف في مصالح الوقف، أو أن المبلغ المدفوع لجهة الوقف مقابل الإذن للمستحكر بالبناء.

ومن أمثلة ما سبق: اتفاق عاقد مع ناظر وقف على استئجار عرصة الدار المنهدمة الخربة، بأجرة سنوية قدرها مئة وثلاثون ريالاً عربياً سعودياً، وإذن الناظر للمستأجر بالبناء على الأرض المذكورة من طبقة إلى ست طبقات، ويكون البناء له، ويكون له حق قرار البناء على عرصة الدار المؤجرة على الدوام؛ ما دام يدفع الأجرة المذكورة في كل عام بعامه، وقرّر المستأجر بقوله: إني قد تبرعت من مالي لجهة الوقف بمبلغ سبعة آلاف ريال، قبضة الناظر لجهة الوقف، وصار في عهده تبرعاً صحيحاً لا رجوع لي عليه، ولا على جهة الوقف^(١).

ومن الأمثلة على الدخولية أيضاً: اتفاق عاقد مع ناظر وقف بإذن الحاكم الشرعي؛ على أن يحكر الناظر هواء أبنية الدار القائمة بمبلغ مئة ريال حكرًا سنويًا لذلك، مع دفع دخولية لجهة الوقف ستة آلاف ريال، وللمستحكر أن يبني على هواء الدار طبقتين، ويكون ما بينه ملكاً له وله حق قرار البناء على هواء أبنية الدار الوقف؛ ما دام يدفع الحكر في كل عام بعامه^(٢).

ومن الأمثلة أيضاً: اتفاق مديرية الأوقاف مع عاقد بإذن الحاكم الشرعي، ووزارة الداخلية؛ لما كانت تُشرف على المحاكم الشرعية آنذاك^(٣) على أن يقوم العاقد المستحكر

والمصطلح الأخير هو ما استقر عليه استعمال القضاة والناس في مكة المكرمة وجدة والطائف بعد عام (١٣٧٥هـ) تقريباً إلى هذا الوقت. انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٤٧٩) في (١٣٧٠/٥/١٥هـ) وعدد (١٢٠٢) في (١٣٧٢/١١/١٥هـ) وعدد (١٢٠٨) في (١٣٧٦/٧/٢٠هـ) سجلات المحكمة العامة بالطائف، عدد (٩/٦/١١٦) في (١٤٢٥/٥/١٦هـ) ومصدق من محكمة التمييز بالغربية، عدد (١/٢/ح/٣٥٧) في (١٤٢٦/٦/٦هـ) وخلاصته في ملحق الوثائق، ضمن إفادة فضيلة الشيخ سليمان العمرو (٣٥).

(١) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٧٣٧) في (١٣٦٣/٥/٣٠هـ).

(٢) انظر: سجلات المحكمة الشرعية بمكة المكرمة، عدد (٩٥) في (١٣٧٦/٦/١٨هـ) سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٢٠٨) في (١٣٧٦/٧/٢٠هـ).

(٣) صدر نظام مجلس الوكلاء في (١٣٥٠/٨/١٩هـ) بموجب المرسوم الملكي رقم (١٣/١/١٦) في (١٣٥٠/٦/٢٨هـ) وبموجبه كانت وزارة الداخلية تُشرف على الصحة، والمعارف، والبريد والبرق، والكرتينات (المحاجر الصحية) والشرطة العامة، والمحاكم الشرعية، والبلديات. انظر: التنظيم القضائي (ص: ٣٠٦) وزارة الداخلية، النشأة والتطور (ص: ٤١).

بناء معرض على أرض وَقْفٍ تُشْرِفُ عليه المديرية، وذلك بصفات، وشروط محدّدة، بتكلفةٍ قَدْرُها ثمانية آلاف ريال من مال المُسْتَحْكِرِ لجهة الأوقاف؛ تبرعاً منه بذلك، مَعَ حِكْرِ سنويٍّ مقداره مئة ريال، مقابل تحكير علوّ المعرض المذكور، وأُذِنَ للمُسْتَحْكِرِ بأن يُلصِقَهُ بداره^(١).

-ثانياً: التكييفُ الفقهيُّ للدُخُولِيَّةِ:

اختلف أهل العلم في التكييف الفقهي للدُخُولِيَّةِ على قولين:

القول الأول: أنها تُعدُّ من رَقَبَةِ الوَقْفِ، وهو رأي سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم رئيس القضاة والمفتي العامّ للمملكة العربية السعودية، ورأي الهيئة القضائية العليا، واللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء.

ولقد وقفتُ على فتوتين لسماحة المفتي، ورئيس القضاة بشأن الدُخُولِيَّةِ:

الأولى: إجابة على استفتاء لوقْفٍ في الطائف قَسَمَ جزءاً من أرض الوَقْفِ قِطْعاً وحكَّرها بحِكْرِ سنويٍّ ودُخُولِيَّةِ^(٢) ونصّه: «ظهرَ لنا أن هذه المبالغ التي قُبِضَتْ باسم الدُخُولِيَّةِ ليست كالغلة التي تُجدد كلَّ عام، وإنما حُكْمُها حُكْمُ رَقَبَةِ الوَقْفِ، ألا ترى أنه لو أسقطَ الدُخُولِيَّةُ لَزَادَ في مبلغ الحِكْرِ، وكلِّما نَقَصَ من الدُخُولِيَّةِ زَادَ في مبلغ الحِكْرِ والعكسُ بالعكس، فكُلِّما زادت الدُخُولِيَّةُ نَقَصَ من مبلغ الحِكْرِ. وعلى هذا؛ فإن الدُخُولِيَّةِ لا تحلُّ لأهل الطبقات الموجودة الآن؛ لِتَعْلُقِ حقَّ الذرية المتأخرة بها، حتى من لم يوجد منهم وحيث يتعين أن تُجْعَلَ هذه الدُخُولِيَّةُ تَبَعاً لرقبة الوَقْفِ، فيُعمر منها ما يَحْتَاجُ إلى التعمير ويُشترى بما زاد وَقْفٌ آخر تُصَرَفُ غلتهُ مصرفَ غلةِ أصله»^(٣).

والفتوى الثانية: إجابة عن حُكْمِ تصرُّفِ مستحكرٍ بمكَّة المَكْرَمَةِ، أراد هَدَمَ أنقاضه القائمة على أرضِ وَقْفِ خيريٍّ مُحَكَّرَةٍ، وإنشاء عِمَارَةٍ جديدةٍ من خمسة أدوار، مقابل

(١) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّة المَكْرَمَةِ، عدد (١٥٧٢) في (١٣٧٩/١٠/٢٠هـ).

(٢) وَقَفْتُ على بعض عُقُودِ التحكير التي أجزاها ذلك الوَقْفِ، ومنها: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّة المَكْرَمَةِ عدد (٣١٨) في (١٣٧٦/٢/١٠هـ) وعدد (٣٢٠) في (١٣٧٦/٢/١٠هـ) وعدد (٢٨٨) في (١٣٧٦/٢/١٦هـ).

(٣) نقلًا عن فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء (١٦: ١٦٧ - ١٦٨) ورقم فتوى سماحته بعدد (٣٦٥) في (١٣٧٧/٣/٢٩هـ).

دُخُولِيَّة تَبَرَّعاً^(١) بثلاثة آلاف ومئتين وخمسين ريالاً، وِحْكَرٍ سنويٍّ مقدارُهُ خمسون ريالاً؛ فأجاب رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى بقوله: «لا يخفاكم أن إجازة مثل هذا من اختصاص القاضي، فإذا لم يكن في ذلك هضمٌ لحقٍّ من حقوق الوقف، وكان فيه غبطةٌ ومصلحةٌ للوقف، ورأيتم إجازته فلَكُمْ ذلك، لكنْ لاحظوا إن كانت الأرض تستحقُّ زيادةً في الحِكر، أو في الدُخُولِيَّة أو في الجميع، كما يتعين النظر في الدُخُولِيَّة ومن سيتولاها، وهل ضمُّها إلى الحِكر أصلح للوقف. القصدُ أنكم تجتهدون للوقف بما يحفظ حقوقه، لأن هذا شيء في ذمَّتكم»^(٢).

وُيَسْتَخْلَصُ من الفتويين أمران:

أولاً: أن العبرة في أخذ الدُخُولِيَّة وعدمِها هو حُصولُ الغبطة والمصلحة لدى الحاكم الشرعي، وربما كان الأصلح للوقف ألا تؤخذ الدُخُولِيَّة، ولكن تُرفعُ أُجرَةُ الحِكر السنويِّ. ثانياً: إذا أبرم العَقْدُ باسْتِطْرَافٍ دفع المُسْتَحْكِرِ دُخُولِيَّةً؛ فيتعيَّنُ عدمُ صَرْفِها على الطبقة الموجودة من المنتفعين بالوقف، لتعلُّقِ حقِّ الطبقات المتأخرة، فتأخذ هذه الدُخُولِيَّة حُكْمَ رَقَبَةِ الوقف، وتَتَبَّعُها، فيعمرُ منها ما يَحْتَاجُ إلى إصلاح، ويُشترى بالباقي عقارٌ يُجعل وَقْفاً؛ تُصَرَّفُ غَلَّتُه مصرفَ غَلَّةِ أصله.

وترى الهيئة القضائية العليا أن الدُخُولِيَّة هي المالُ الموقوف نفسه؛ لأنها أخذت ثمناً للوقف أو بعضه، خلافاً للغلَّة، فليست من رَقَبَةِ الوقف، وإنما هي نماؤه^(٣). ولعلَّهم عدَّوا الدُخُولِيَّة من رَقَبَةِ الوقف باعتبار المَصْرِفِ الذي توضع فيه؛ حيث يُعمرُ بالدُخُولِيَّة بناءً الوقف الذي يَحْتَاجُ إلى تعمیر، ويُشترى بالباقي عقارٌ آخر يصير وَقْفاً، توزَّعُ غَلَّتُه على المستحقين^(٤).

واللجنة الدائمة للبحوث العلميَّة والإفتاء أخذتْ بفتوى سماحة المفتي ورئيس القضاة واعتمدتْ عَلَيْهَا^(٥).

(١) المراد بالنصِّ على لفظ التبرَّع في عقود الحِكر؛ أن المستحكر ليس له حقُّ الرجوع فيما دفع من دُخُولِيَّة وما في معناها؛ لأنَّ عَقْدَ الحِكر من عقود المعاوضات، وليس فيه معنى التبرع أصلاً.

(٢) فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٤) ورقم الفتوى (٢٤٥٦) في (٢١/٨/١٣٨٨هـ).

(٣) انظر: قرار الهيئة القضائية العليا، رقم (٣٣١) في (١٣/١٠/١٣٩٥هـ) فقرة (٢).

(٤) انظر: قرار الهيئة القضائية العليا، رقم (١٦٠) في (٢٩/١/١٣٩١هـ) في ملحق الوثائق (٤).

(٥) انظر: فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلميَّة والإفتاء (١٦: ١٦٧) وفتوى سماحة الشيخ بن إبراهيم التي اعتمدوا عَلَيْهَا بعدد (٣٦٥) في (٢٩/٣/١٣٧٧هـ)، وهي منشورة في فتاوى اللجنة الدائمة المشار إليها آنفاً.

قلت: مما يؤيد كون الدُخولِيَّة بيعاً لجزء من رَقَبَةِ الوَقْف، وليس بيعاً لكامل الوَقْف؛ هو إباحة بيع المُحَكَّر على المُسْتَحْكِر حَقَّهُ من رَقَبَةِ الأَرْض المُحَكَّرَةِ، بعد فترة من انعقاد التحكير بالدُخولِيَّة والأجر السنوي؛ والسببُ هو ضالَّة الأجر الذي يأخذهُ المُحَكَّر؛ فيدفع المُسْتَحْكِرُ لشراء الأَرْض المُحَكَّرَةِ؛ ما يُقَارِبُ ربع قِيَمَةِ الأَرْض الطَّلُق، أو أكثر، بحسب الاتفاق بين الطرفين، وإذن الحاكم الشرعي؛ إذا كان العقار وَقْفاً^(١).

القول الثاني: يرى أن الدُخولِيَّة أُجْرَةٌ مُعَجَّلَةٌ لمصلحة أرض الوَقْف المراد تحكيرها، وهو رأي فضيلة الشيخ مُحَمَّد الطيب اليوسف، وفضيلة الشيخ صالح المزروع^(٢).

- بيان الراجح: بالتأمل في الاتجاهين رجح لدي القول الأول؛ وهو عدُّ الدُخولِيَّة من رَقَبَةِ الوَقْف؛ لما يأتي:

أولاً: أن الدُخولِيَّة^(٣) لا تُوزَعُ بين المستحقين في الوَقْف، وإنما يُشترى بها عينٌ أخرى تعود للوقف المُحَكَّر، وتكون مُطْلَقَةً من قيد الحِكر، أو أن يُعمرَ بها عقارٌ خَرِبٌ عائد للوقف نفسه، فكأنَّ الوَقْف عندما قَبِلَ بأخذ الدُخولِيَّة باع جزءاً مشاعاً من عين الوَقْف، كالحُلُو؛ حَيْثُ يملك العاقدُ بما دَفَعَ من مال في ابتداء التعاقد حصَّةً مشاعَةً بحسب ما يدفعه.

ثانياً: لو كان المراد بالدُخولِيَّة أُجْرَةٌ مُعَجَّلَةٌ لَسُمِّيَتْ بذلك؛ حَيْثُ لا محذور يُمكن الوقوع فيه عند أرباب الحِكر، وهم فقهاء الحنفيَّة، بخلاف بيع الوَقْف؛ فإنَّ الفقهاء عموماً يُحذرون من الوقوع فيه، ومع هذا جَوَّزَه المحققون من أهل العلم عند الضَّرورة، وتحقيق

(١) انظر: سِجِلَات المحكمة العامة بالطائف، عدد (٨/٤٠٥) في (١١/٢٨/١٣٩٠هـ).

(٢) انظر: إفادة الشيخ مُحَمَّد الطيب اليوسف، والشيخ صالح المزروع في ملحق الوثائق على الترتيب (٣٦) (٣٩) والشيخ صالح بن عبدالله بن سليمان المزروع التميمي، ولد سنة (١٣٥٣هـ) في الرياض، وتخرج من المعهد العلمي، ثم دَرَسَ بكلية الشريعة بالرياض، وتخرج منها سنة (١٣٨٥هـ) ثم عُين قاضياً سنة (١٣٨٦هـ) ثم انتقل إلى محكمة التمييز بالمنطقة الغربية في سنة (١٤٠٦هـ) ولا يزال على رأس عمله فيها. انظر: تاريخ القضاء والقضاء (٤٢٦:١).

(٣) تقدم أن العقود المتضمنة دفع الدُخولِيَّة لا تزيد على (٢٠٪) من مجموع عُقُود الحِكر بمكَّة المُكْرَمَة خلال الفترة من عام (١٣٤٧هـ) إلى (١٣٨٢هـ) بإحصائي، ووجدت أن نسبة مقدار الحِكر السنوي إلى الدُخولِيَّة بين (١٪) إلى (١٠٪) فمثلاً: الدُخولِيَّة سبعة آلاف ريال، والحِكر السنوي مئة وثلاثون ريالاً؛ فالنسبة (١،٨٥٪).

الغبطة والمصلحة لعين الوقف^(١) ومن باب أولى يبيح بعض الوقف والاستبدال به، فإن في هذا التصرف إبقاءً لجزء من عين الوقف الأول في الجملة.

ثالثاً: وجدت في النوازل القضائية، وتعاقد الناس؛ أن الدخولية وما في معناها تُعاد إلى المستحكر عند فسخ العقد قضاءً، أو عند رغبة المحكر فسخ العقد، ورفع بناء المستحكر. ولا يحسم شيء مما دفعه المستحكر من دخولية^(٢) وهذا يدل على كونها فسخاً لعقد بيع فلو كانت الدخولية من الأجرة لحسم منها جزء مقابل المدة التي انتفع بها المستحكر، وهو ما لم يحدث، والله أعلم.

مسألة: تحرير رأي سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم في التكييف الفقهي لعقد الحكر: طلبت مديرية الأوقاف العامة بمكة المكرمة زيادة حكورات الأرض؛ المقام عليها أبنية الناس؛ نظراً لزيادة الأجور والقيم، وذلك سنة (١٣٧٥ هـ). وأفاد سماحته المديرية بما نصه: «... ظهر لي بعد التأمل؛ هو إبقاء الأحكار على ما هي عليه، وأنها لا تتغير بتغير الأجور ارتفاعاً وانخفاضاً، فإن الحكر في الحقيقة أجرة وعقد لازم من الطرفين، كما لا يخفى»^(٣).

وعندما بدأت التوسعة الأولى للمسجد النبوي سنة (١٣٧٠ هـ) استفتى رئيس محكمة المدينة سماحة المفتي سنة (١٣٧٥ هـ) عن شراء العقارات المحكرة؛ لتكون بدلاً عن العقارات المنزوعة؛ فأجابه سماحته بجواز ذلك، وأن ملكية الأرض والأنقاض تنتقل إلى

(١) انظر: فتاوى ابن تيمية (٣١: ٢٢٥) (٣/٣٨٨) حاشية ابن عابدين (٣: ٣٨٨) فما بعده. مشكلة الأوقاف، استبدال الموقوف وبيعه، أبو زهرة (ص: ٣٠٧) فما بعد. مجلة القانون والاقتصاد، السنة السادسة العدد الثالث (محرم ١٣٥٥ هـ).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٧٧٥) في (١٣/٦/١٣٦٣ هـ) ومعه صك الحاكم الشرعي من المحكمة الشرعية الكبرى بمكة المكرمة، عدد (١٩) مجلد (٢/٢٣٩) في (١٦/١/١٣٦٤ هـ) قرار مجلس القضاء الأعلى، عدد (٣٦٨) في (١٨/١٠/١٣٩٤ هـ).

(٣) فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٨٤) ورقم الفتوى (١٥٠) في (٢٤/٣/١٣٧٥ هـ) ووافق على ذلك فضيلة الشيخ محمد الطيب اليوسف، القاضي بمحكمة الطائف سابقاً، وفضيلة الشيخ صالح المزروع القاضي بمحكمة التمييز بالمنطقة الغربية حالياً (١٤٢٨ هـ) انظر: إفادتهما بملحق الوثائق على الترتيب (٣٦) و (٣٩).

المشتري، مَعَ التزاهم بدفع الحِكر المُقرَّر على رَقَبَة العقار^(١).

وفي سنة (١٣٨٣ هـ) استوضحَ رئيسُ كتابة عدل مَكَّة المُكرِّمة عما يجب اتباعُهُ عندما يريد نُظارُ الأوقاف تحكيرَ العقارات الموقوفة، ومَسألة حُصول الإذن الشرعي من المحكمة. فأفاد سماحته -طَيَّبَ اللهُ ثراه- بعدم جواز إجراء عَقْد التحكير إلا بإذن الحاكم الشرعي؛ لينظرَ في حُصول الغبطة والمصلحة للوقف، وأنَّ رئاسة القضاة سابقاً منعتُ إجارة الوقف خمسَ سنواتٍ فأكثر؛ إلا بإذن الحاكم الشرعي، وأن تُسجَّلَ الإجارةُ بالمحكمة، وأن تُعلنَ، فيجب إنفاذُ ذلك؛ لأنَّ التحكيرَ إجارة، فينبغي تعميمُهُ^(٢).

قلت: نَصَّ سماحته في الجواب الأوَّل والثالث على أنَّ التكييف الفقهي لعَقْد الحِكر كونه إجارةً لازمةً، ويلاحظُ أنه يتكلَّمُ عن حكورات مَكَّة المُكرِّمة الموقوفة أراضيها. وعندما أجاب عن حكورات المدينة المنورة؛ كَيْفَ تصرفَ المالك البائع الأوَّل؛ الذي شرَطَ حِكرًا سنويًا غيرَ ثمن المبيع؛ بأنه يَبِيعُ ناقلَ ملكيَّة الأرض وما عَلَيَّها للمشتري، مَعَ الوفاء بما اشترطَ عليه؛ فهو يَبِيعُ وشرطُ صحيح، والعيرةُ في العقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني. والعرفُ الخاصُّ يُعمَلُ به في محلِّه فقط^(٣).

وقد استدللَّ بعضُ أهل العلم والباحثين بكلام سماحته في الفتوى الثانية من غير تقييد وأرى أن استدلالهم ونقلهم ربما يُفهم منه غيرُ ما أَرادَه سماحته، ومن ذلك:

(١) انظر تفصيل ذلك في (ص: ٢٤٩) وخطاب سماحته كاملاً في فتاويه (٩: ١٢٧) ورقم الفتوى (٧٢٦) في (١٠/١١/١٣٧٥ هـ) وسماحة المفتي أقر ضمناً فضيلة رئيس محكمة المدينة المنورة على تكييفه الفقهي لصيغة التعاقد بالتحكير بالمدينة المنورة بكونه بيعاً ناقلاً لملكيَّة الأرض وما عَلَيَّها، مَعَ الالتزام بالشرط وهو دفع الحِكر المُقرَّر سنويًا.

(٢) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٨٩) رقم الفتوى (١٩٢٨-٦-٢) في (١٩/١١/١٣٨٣ هـ).

(٣) انظر: مجلة الأحكام العدليَّة (م: ٣) قاعدة العادة محكمة للباحسين (ص: ٤٢-٤٣) وتقدم في الفصل الأوَّل (ص: ١٢٠) ذكر الخلاف مفصلاً في مَسألة التكييف الفقهي لعَقْد الحِكر، ورجَّحتُ أنه عَقْد مستقل من العقود المسماة، وليس بيعاً ولا إجارة، مَعَ ملاحظة العرف الخاص ببعض البلدان؛ لأنَّهُ ربما يُؤثِّرُ على تكييفه فقهاً. وهذا التكييف الذي رجَّحته هو ما انتهى إليه رأي معالي الشيخ الدكتور عبد الملك بن عبد الله بن دهيش وفضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله العمرو، وقد عاصرا مَسألة الحكورات ونزعها للمصلحة العامة فترة طويلة في مَكَّة المُكرِّمة. انظر: إفادتهما في ملحق الوثائق على الترتيب (٣٤) و (٣٥).

ما جاء في قرار الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل، ونصه: «بتأمل الهيئة القضائية ما ذكره فضيلته [كاتب عدل عنيزة] رأت تزويده بصورة من الفتوى رقم (٧٢٦) في (١٠/١١/١٣٧٥هـ) الصادرة من سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- بخصوص الأراضي المحكَّرة مُدَّة غير معلومة؛ ليرى فضيلته أنَّ التحكُّير بهذه الصفة يُعتبرُ بيعاً لرقبة الأرض، لا إجارةً، وأن الأرض المبيعة بهذه الصفة تُعتبرُ ملكاً لمن اشتراها؛ أرضها وبناءها، وأن له التصرفَ فيها بالبيع والهبة والوقف والسكن والإسكان وغير ذلك، يتصرفُ فيها تصرفُ الملاك في أملاكهم، وليس للملاك السابقين إلا الصُّبرَةُ فقط»^(١).

قلت: كَيْفَتِ الهيئةُ الموقَّرةُ تحكُّيرَ الأرضِ مُدَّة غير معلومة؛ بأنه يَبِّعُ لرقبة الأرض وليس إجارةً، وهذا ينطبق على الصورة التي أفتي بها سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم؛ بناءً على الاستفتاء الذي أرسله رئيسُ محكمة المدينة، ومعه صكُّ كمثال للعمل الجاري في المدينة منذ زمنٍ طويل؛ فأفتي سماحته بناءً على ذلك. بيد أنه لا يشملُ صورَ الحِكْرِ كَافَّةً؛ لأن بعض الحكورات بمكة المكرمة قد كَيْفَهَا سماحة المفتي نفسه بكونها إجارةً؛ كما نقلت سابقاً؛ فينبغي تقييدُ إطلاقِ قرار الهيئة بحكورات المدينة المنورة مثلاً. وتعميمُ واقعةٍ معيَّنة على وقائعٍ أخرى تختلف في حقيقتها؛ فيه نَظْرٌ، وقياسٌ معَ الفوارق.

نقلَ شيخنا الفقيه عبد الله البسام -طَيَّبَ اللهُ ثراه- في كتابه (نيل المآرب) عن سماحة المفتي: الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم أنه قال: «الذي يظهرُ لي هو بقاء الحِكْرِ على ما هو عليه، وأنه لا يتغيَّرُ بتغيُّرِ الأجرِ ارتفاعاً وانخفاضاً، ذلك أنَّ التحكُّيرَ مُدَّة غير معلومة يُعتبرُ بيعاً لرقبة الأرض، لا إجارةً، فهي ملكٌ لمن اشتراها أرضاً وبناءً، وأن له التصرفَ فيها، وأنه ليس للملاك السابقين إلا الصُّبرَةُ فقط»^(٢).

فنسبَ شيخنا فهمَ الهيئة القضائية ورأيها إلى سماحة المفتي نفسه، وهذا يوهِمُ القارئَ بأنَّ سماحة المفتي يَكَيْفُ التحكُّيرَ المُطلقَ عَن المُدَّة بكونه بيعاً على العموم والإطلاق. وهذا

(١) قرار رقم (١٦٠) في (٢٩/٦/١٣٩١هـ) وهو في ملحق الوثائق (٤).

(٢) نيل المآرب في تهذيب شرح عمدة الطالب (١: ٢٢٢) مطبعة النهضة الحديثة، الطبعة الأولى

(١٤١٢هـ).

غير دقيق؛ لما ذكرته في الفقرة السابقة، ولأنه يخالف فتوى سماحته لكتاب عدل مكة المكرمة المشار إليها سابقاً.

ثم وقفتُ أيضاً على خطابِ لشيخنا عبدالله البسام -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- مُوجَّهٍ إلى شركة مكة المكرمة للإنشاء والتعمير بتاريخ (١٧ / ١١ / ٤٢١ هـ) ويتضمن النص السابق المنقول من نيل المآرب، إلا أنه سقطت منه كلمة (غير) الواقعة قبل كلمة (معلومة) فصار النص: «... ذلك أن التحكير مُدَّة معلومة يُعتبر بيعاً لرقبة الأرض لا إجارة...»^(١). وهذا خطأً أحال المعنى، فضلاً عن عدم الدقة في النقل، ولعلَّ شيخنا كان يُلمي الخطاب، أو كلفَ أحداً ليكتبه ولم يراجعهُ، ومثل هذه الهفوة يُنزَّه علماءنا عن تعمُّدها.

ولقد نقلتُ هيئة النظر بالمحكمة العامة بمكة المكرمة النص السابق المنقول خطأً والمحرَّفَ أيضاً، فضمنتُهُ محضرها^(٢) إجابةً على طلب محكمة جدة الإفادة عن الحكر في عُرف مكة المكرمة^(٣). فيجب التنبيه لهذا الخطأ حتى لا يفسو ويعمَّ مستقبلاً.

(١) انظر خطاب فضيلته في ملحق الوثائق (٩).

(٢) رقم المحضر (٣٧٥٧/٢٤) في (١/٢/١٤٢٤ هـ).

(٣) انظر: سجلات المحكمة العامة بجدة، عدد (١١١/٥٠٤/٦) في (١٤/٤/١٤٢٣ هـ).

المطلب الثاني

المكر في المدينة المنورة

يَرْجِعُ الْمَكْرُ فِي مَدِينَةِ النَّبِيِّ ﷺ إِلَى الْعَهْدِ الْعُثْمَانِيِّ، وَهُوَ مَوْجُودٌ فِي أَرْضِي الْمَلِكِ الطَّلُقِ، وَالْأَرْضِي الْمَوْقُوفَةِ، وَانْتِشَارُهُ كَبِيرٌ جَدًّا فِي تِلْكَ الْبَلَدِ الْمُبَارَكَةِ، قَبْلَ التَّوَسُّعَةِ السَّعُودِيَّةِ الْأُولَى سَنَةَ (١٣٧٠هـ) لِلْمَسْجِدِ النَّبَوِيِّ الشَّرِيفِ، وَمَا حَوْلَهُ^(١) وَأَقْدَمُ إِشَارَةٌ وَقَفْتُ عَلَيْهَا تَدُلُّ عَلَى وُجُودِهِ هُنَاكَ؛ مَا جَاءَ فِي الْفَتَاوَى الْأَسْعَدِيَّةِ لِمَفْتِي الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ الشَّيْخِ أَسْعَدِ الْمَدِينِيِّ^(٢) وَهَذَا النَّصُّ بِمَجْرُوفِهِ: «سؤال: في شخص وَقَفَ شَيْئًا ثُمَّ عَقَّبَهُ عَلَى الذَّرِيَّةِ؛ فَمَقَامُ بَعْضِ الْعَاقِبِ بَعْدَهُ وَبَنَى وَغَرَسَ بَعْدَ انْتِثَارِهِ، وَشَرَطَ لِنَفْسِهِ الْبِنَاءَ وَالغَرْسَ لَا لِلْوَقْفِ، ثُمَّ قُرْبَ وَفَاتِهِ وَهَبَهُ لِبَعْضِ ذَرِيَّةِ أَخْلَاطِهِ، وَأَجْرَةُ الْمَكْرِ تُصْرَفُ لِمَنْ بَقِيَ مِنْ أَهْلِ الْإِسْتِحْقَاقِ الْبِرَاحِ^(٣) هَلْ يَصِحُّ أَمْ لَا؟ وَهَكَذَا حَكَمَ أَهْلُ الْبَلَدِ الْيَوْمَ يَشْتَرِطُونَ الْأَتْقَاضَ لَهُمْ؛ أَفْتُونَا.

الجواب: قال في الفتاوى الخيرية^(٤): إِنْ كَانَ الْبَانِي هُوَ الْمُتَوَلَّى، وَشَرَطَ الْبِنَاءَ لِنَفْسِهِ فَهُوَ لَهُ، وَيَكُونُ مُتَعَدِّيًّا فِي وَضْعِهِ، فَيَجِبُ رَفْعُهُ لَوْ لَمْ يَضُرَّ، فَإِنْ أَضُرَّ؛ فَهُوَ الْمَضِيعُ لِمَالِهِ؛ لِأَنَّهُ لَا يَمْلِكُ رَفْعَهُ لِمَا فِيهِ مِنْ ضَرَرِ الْوَقْفِ، وَلَا الْإِنْتِفَاعَ بِهِ؛ لِمَا فِيهِ مِنَ التَّصَرُّفِ بِأَرْضِ الْوَقْفِ، فَقَدْ

(١) انظر: خطاب فضيلة رئيس محكمة المدينة المنورة، رقم (٨١١) في (١٣٧٥/٨/٢٠هـ) في ملحق الوثائق (٢) إفادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة المدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٧).

(٢) الشيخ أسعد بن أبي بكر حلمي الحسيني الأسكنداري (١٠٥٠-١١١٦هـ) أصله من أسكندار بتركيا ولد بالمدينة المنورة، وتعلم بها، ودرس نحواً من أربعين عاماً بالمسجد النبوي الشريف، وتولى إفتاء الحنفية مراراً وفتاويه محررة معول عليها، وكانت مفرقة فجمعها وربتها تلميذه وخليفته في الفتوى الشيخ محمد بن مصطفى قنوي زاده. انظر: سلك الدرر (١: ٢٢٢) الأعلام للزركلي (١: ٣٠٠) مقدمة كتاب الفتاوى الأسعديه (١: ٢).

(٣) البراح: من معانيه الظهور والبيان، مأخوذ من برأح الأرض؛ لأنها بارزة واضحة لسعتها وانكشافها؛ فيكون معنى (أهل الاستحقاق البراح): أهل الاستحقاق الأصليين الذين جاء استحقاقهم من الوقف المحكر. انظر: تاج العروس (برح).

(٤) الفتاوى الخيرية (١: ١٦٠).

ضَيِّعَ مَالِهِ. وفي هذه الصورة يُفَسَّقُ المتولي، وَيَسْتَحَقُّ العزل؛ لتعديده بهذا التصرف، وأفقي كثير بأنه يُتَمَلِكُ للوَقْفِ بأقلِّ القيمتين منزوعاً وغير منزوع^(١). بمال الوَقْفِ في صورة الضرورة. اهـ. وأمّا ما عليه أهل البلد من اشتراط الأَنْقَاضِ لهم؛ إنما هو بعد الاستحجار بطريقه الشرعي، وتبيين أُجْرَةِ الأَرْضِ؛ المعروفة عند العلماء بالاستحكار، وهذا ليس كذلك والحال ما شُرح، والله أعلم^(٢).

ويتضمن هذا النصُّ عدَّةَ فوائِدٍ تتعلَّقُ بالحِكر، منها:

١- بيانُ أَنَّ الحِكرَ في مدينة النبي ﷺ قديمٌ، وأنه متعارَفٌ عليه في أواخر القرن الحادي عشر الهجري.

٢- بيانُ أَنَّ الحِكرَ هو أُجْرَةُ الأَرْضِ.

٣- عدم صحَّةِ عَقْدِ الاستحكارِ إلا بطريق شرعيٍّ، لكن لم يُصرَّحْ بكيفيَّةِ ذلك، ولعلَّ المفتي يذهب إلى وجوبِ إذنِ الحاكمِ الشرعي، ومتولي الوَقْفِ، إن كانت الأَرْضُ وَقْفاً؛ لتتحقَّقَ الغبْطَةُ والمصلحة للوَقْفِ في ذلك التعاقد، ويكون بأجرة المثل.

٤- من آثار عَقْدِ الاستحكارِ في المدينة أَنَّ ما بينه المُسْتَحْكِرُ يكون ملكاً له.

وعلى الرغم من كثرة البحث والسؤال للحصول على مجموعة من عقود التحكير في المدينة المنورة؛ للإفادة منها؛ فلم أقفُ إلا على صكٍّ واحد صادر من محكمتها^(٣) في (٧/٨/١٣٢٤هـ)^(٤) ويُستفاد من الصكِّ المشار إليه عدَّةُ فوائِدٍ، منها:

(١) ظهر لي أَنَّ المقصود بأقلِّ القيمتين منزوعاً وغير منزوع؛ أن يُقدَّرَ أهلُ الخيرة قيمة الأَنْقَاضِ وهي مقلوعة عن الأَرْضِ، ثم يقدرونها وهي مستحقة البقاء، بحيث تُقدَّرُ قيمة الأَرْضِ خالية من الأَنْقَاضِ، ثم تُقدَّرُ مَعَ الأَنْقَاضِ عَلَيَّهَا؛ فما بين التقيمين هو قيمة الأَنْقَاضِ، فيؤخَذُ بالأقلِّ تقديراً من الطريقتين المذكورتين. انظر انتهاء الوَقْفِ الأهلي (ص: ٩٧-٩٨) السنة (٢٣) العدد (١، ٢).

(٢) الفتاوى الأسعدية في فقه الحنفية (١: ٢٣٤-٢٣٥).

(٣) أرفقته في ملحق الوثائق (١٣).

(٤) أفاد سعادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة المدينة المنورة؛ أَنَّ إدارة الأوقاف لم يسبق أن حكرت أيَّ عقار منذ إنشاء هذه الوزارة، وأن الحكورات العائدة إلى إدارتهم نشأت منذ عهود سابقة. انظر إفادته في ملحق الوثائق (٤٧).

١- جواز تغيير الوَاقِفِ الطَّلُقِ إلى وَقْفٍ مُحَكَّرٍ لمصلحة الوَاقِفِ.

٢- بيان أن المبيع في العَقْدِ المذكور؛ إنما هو يَبِيعُ الأرض ذاتها؛ فقد صُرِّحَ في العقد بأن ليس فيها أنقاضٌ ذاتُ قِيَمَةٍ، وإنما سَمَّوها ببيع أنقاض؛ لتبقى الأجرَة (الحِكر) متعلّقةً بالأرض.

٣- بيان أن المشتري يملك الأنقاض ملكاً تاماً، ويرثه أهله من بعده، بقيد الحِكر.

٤- سكت الصكُّ عن ثمن الأرض المباعة بالتحكير؛ ماذا يُصنعُ به؟.

وكان الشيخ عبدالعزيز بن صالح^(١) -طيبَ اللهُ ثراه- في زمن رئاسته المحكمة بالمدينة؛ قد عاصرَ نزعَ الملكيات في التوسِعة الأولى للمسجد النبوي الشريف، والشوارع المحيطة به ابتداءً من (٥/١٠/١٣٧٠هـ)^(٢) فوَاجَهَ نازلةً تَحْتَاجُ إلى دراسة واجتهاد، هي حكم شراء ناظرِ الوَاقِفِ عقاراً مُحَكَّراً^(٣) بدلاً من العقار الذي انترع لمشروع التوسِعة، ومنها عقارات مُحَكَّرَةٌ؛ فأرسل خطاباً استفتى فيه سماحة مفتي المملكة العربيّة السعوديّة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم آل الشيخ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- عن هذه المسألة^(٤).

ويستفادُ من الخطاب المذكور عدَّةُ فوائدٍ مُهمَّةٍ، منها:

١- التكييفُ الفقهيُّ من رئيس محكمة المدينة المنورة لصيغة التعاقد بالتحكير في تلك البلد، وبيان العمل القديم عند إرادة جعل الملك الطَّلُقِ حِكرًا، أو إرادة استبدال الوَاقِفِ الطَّلُقِ

(١) الشيخ عبدالعزيز بن صالح بن ناصر آل صالح (١٣٢٩-١٤١٥هـ) وُلِدَ في المَجْمَعَةِ، وتلقَى العلم فيها، ومن أبرز شيوخه العالم الشيخ عبدالله العنقري، وعين قاضياً في المدينة المنورة سنة (١٣٦٤هـ) ثم تولى رئاستها سنة (١٣٧٤هـ) وصار المرجع في الشؤون الدينيّة، مَعَ إمامة المسجد النبوي الشريف، وعضويّة مجلس كبار العلماء، ومجلس القضاء الأعلى. انظر: علماء نجد للبسام (٣: ٣٩٦).

(٢) انظر: الحرمان الشريفان، منشورات الرئاسة العامة لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي (ص: ١٠٨-١٠٩) واختصاره فيما سيأتي: الحرمان الشريفان.

(٣) نصّ فضيلته في خطابه الآتي أن أصحاب العقارات المنسزوعة لم يجدوا بدلاً مائلاً إلا وفيه حكر.

(٤) ورقمه (٨١١) في (٢٠/٨/١٣٧٥هـ) وانظره في ملحق الوثائق كاملاً (٢). وألحقه بخطاب آخر ومعه صك شرعي صادر من محكمة المدينة يُوضِحُ كَيْفِيَّةَ التحكير والعمل الجاري سابقاً لكي يتوضح لسماحة المفتي الواقعُ أكثرَ مما يُبين في الخطاب السابق. وذلك برقم (٣٣٦٥) في (٢٦/١٠/١٣٧٥هـ) ولم أقف على الصك المشار إليه.

بالوقف المحكّر؛ للضرورة التي ألجأت لذلك. «فتكون هذه الأرض - المملك أو الوقف - المحكّرة ملكاً لمشتريها؛ إلا أن البيع والشراء يكون باسم الأبنية والأنقاض، وذلك محافظةً على بقاء الحكر في عين الأرض».

٢- بعد التحكير لا يبقى للبائع الأوّل أو الجهة المستحقة للحكر، سوى المطالبة بالحكر المقرّر، وسواء كان العاقد مالكاً، أو واقفاً.

٣- أن زوال الأنقاض من أبنية، أو غراس؛ لا يترتب عليه مطالبة صاحب الحكر بالأرض؛ حيث لم يسبق أن أحداً طالب بذلك.

٤- عند نزع الملكيات حول المسجد النبوي وقعت الأوقاف في حرج، حيث لم يجدوا بدلاً مماثلاً إلا وهو محكّر، وبقيت تعويضاتها محفوظة! حتى يُصدر سماحة المفتي أمره فيها.

ولذلك استفتى فضيلته سماحة المفتي في حكم شراء ناظر الوقف الطلق بدلاً من العقارات المحكّرة، وهل ينتقل الحكر لو كان موجوداً أصلاً في العقار المنزوع للمصلحة العامة إلى العقار البدل المحكّر المراد شراؤه، أو يقدر حكر العقار المنزوع للمصلحة العامة ويشتري به عوض عنه؟ وهل يُقرّ الناس على تباعهم العقارات المحكّرة حالياً كما كانوا يتعاملون في السابق؟ «مع علم سماحتكم بأن محاولة تغيير ما ذكرناه عما كان عليه سابقاً ليس من السهل، بل ربما يفضي إلى نزع أغلب أملاك الناس». وقد أجاب سماحة المفتي على الاستفتاء بجواب مؤيّد بنقول عن أهل العلم^(١) خلص فيه إلى أمرين، هما:

١- جواز بيع وشراء عقار الملك المحكّر، وأن ملكية الأرض والأنقاض تنتقل معاً إلى المشتري، بشرط التزامه بالحكر المحدّد في العين المبيعة، حسب شرط البائع الأوّل (المحكّر).

٢- جواز أن يشتري الوقف المحكّر بقيمة تعويضه عقاراً مملوكاً محكّراً، ليكون وفقاً بدلاً، ما دام لم يوجد غير البدل المماثل المقيد بالحكر، وتنتقل ملكية الأرض وما عليها للوقف المنقول، ولا حرج أن يشتمل العقار البدل على حكرين، أحدهما: الحكر السابق في العقار البدل؛ فيتعين أن يُقدّم على غيره. والثاني: الحكر المنتقل مع رقة الوقف المنزوع للمصلحة

(١) انظر فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٧-١٢٨).

العامة؛ ويكون مؤخراً عن الحِكر الأول، وما فَضَلَ عن الحِكرين؛ هو غَلَّة الوَقْف المنقول.

-مَسْأَلَةٌ: قول سماحته: «العقار الذي فيه حِكرٌ هو بمعنى الصُّيرة عند أهل نجد».

تقدّم شرحُ مُصطلح (الصُّيرة) عند أهل نجد، وأنَّ له أكثرَ من معنى عندهم، والمراد به هنا في كلام سماحة المفتي الصورةُ الأولى من صور الصُّيرة في منطقة الوشم^(١). وقد ذكرها سماحته في نصِّ جوابه، وهي أن يوصيَ المالكُ في رَقَبَة عقاره بصُّيرةٍ مُؤبَّدة، تُدفع إلى الجهة التي عيَّنها الموصي، ويلتزم بها من ينتقل إليه رَقَبَة ذلك العقار ميراثاً، أو شراءً على التَّأييد. فيصحُّ بيعُ ذلك العقار المُصبَّر، وتنتقل رَقَبَة المالك إلى المشتري، مع التزامه بالصُّيرة المضروبة في الرَقَبَة، وكذلك العقار المملوك المُحكَّر؛ تنتقل فيه ملكيَّة الرَقَبَة إلى المشتري، مع التزامه بدفع الحِكر المُقرَّر المُؤبَّد، وهذا هو الشبهُ بين العقار المُحكَّر بالمدينة المنورة، والعقار المُصبَّر على التَّأييد في البُلدان النجدية.

(١) انظر (ص: ٧١) وهناك أيضاً بسط الفروق في استعمال لفظ (الصُّيرة) بِحَسَبِ عُرْفِ البُلدان النجدية.

المجلد الثالث الجزء الثاني: الطائف

تكثر الحُكُورَاتُ بتلك المحافظة في وسط البلد، وبرحة ابن عباس^(١) كما توجد في ضواحي الطائف في الأراضي الزراعيّة، حتى صار من المصطلحات المستعملة عندهم (ركيب الحِكر) و (بستان الحِكر) ويريدون به الأرضَ الموقوفةَ المؤجَّرةَ بالتحكير^(٢). ويرى بعضُ أهل العلم أنّ التحكيرَ في الطائف كان الوسيلةَ الوحيدةَ لاستغلال الوَقْفِ الحَرَبِ في القرن الثالث عشر الهجري، وفي مطلع القرن الرابع عشر الهجري^(٣). قلت: في هذا التعميم نظراً، والمسألة تحتاج إلى استقراء لسجلات المحكمة بالطائف ولقد وقفتُ على أقدم ثلاثة سِجِلَاتٍ محفوظةٍ بتلك المحكمة^(٤) وتأمّلتُها؛ ولم أقفُ فيها على عَقْدِ حِكرٍ، بل وجدتُ عَقْدَ الاستبدال هو الحلُّ المَعْمُولُ بِهِ للوَقْفِ الحَرَبِ^(٥). وإذا كان خرابُ الوَقْفِ جزئياً وليس كلياً، وليس للوَقْفِ غلّةٌ لإصلاح ما خرب؛ فيؤجَّرُ الناظرُ عقارَ الوَقْفِ بأجرة معيّنة محدّدة المدّة، تفي بالعمارة الضرورية للوَقْفِ^(٦).

-
- (١) هي برحة واسعة تقع شرق مسجد عبدالله بن عباس -رضي الله عنهما- بين حارة فَوْق وحارة السليمانية، وقد أزيل جزء من هذه البرحة ومن الحارتين المذكورتين للمصلحة العامة؛ في الدولة السعودية الثالثة؛ بسبب التوسّعة الشاملة للشوارع والمشاريع الجديدة. انظر: المعجم الجغرافي لمحافظة الطائف، حماد السالمي (١: ١٩٦) منشورات التنشيط السياحي، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) الطائف القديم داخل السور في القرن الرابع عشر، عيسى آل عيسى (ص: ٥٧) منشورات لجنة التنشيط السياحي، الطبعة الأولى (١٤٢٥هـ).
- (٢) انظر: إفادة فضيلة مُحَمَّد الطيب اليوسف في ملحق الوثائق (٣٦) تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف مُحَمَّد الطيب اليوسف (ص: ١٥٠) منشورات التنشيط السياحي، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).
- (٣) انظر: تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف (ص: ١١٨-١١٩).
- (٤) وهي سجلات سنوات (١٢٣٣هـ، ١٢٣٤هـ، ١٢٣٥هـ).
- (٥) انظر: سجلات المحكمة العامة بالطائف، عدد (٤٩) في (١٢٣٣/١١/٢هـ) وعدد (١٧٨) في (١٢٣٥/١/٤هـ) وعدد (٢٠٤) في (١٢٣٥/١/٣هـ) وعدد (٤٠٤) في (١٢٣٥/٤/١٦هـ).
- (٦) انظر: سجلات محكمة الطائف، عدد (٦٦) في (١٢٣٣/١٢/١هـ) وعدد (٣١٠) في (١٢٣٤/٧/٤هـ).

وقد وَقَفْتُ على سِتَّةَ عَشَرَ عَقْدِ حِكْرِ لعقارات في الطائف في العهد السعودي نصفها يتضمن دُخُولِيَّةً، ونصفها بدون دُخُولِيَّة^(١). وتحت إدارة أوقاف الطائف عشرون حِكْرًا حاليًا^(٢). وكانت وزارة المائيَّة سابقًا تحكُّم الأراضي الأميرِيَّة في ضواحي الطائف مَعَ الإعفاء من الحِكْرِ السنوي المقدَّر، وبرخصة مجانيَّة لمن يريد البناء على هاتيك الأراضي، بعد إذن الوزارة، وتخطيط البلديَّة^(٣).

وأقدمُ عَقْدٍ وَقَفْتُ عليه من حكورات الطائف يَرْجِعُ إلى عام (١٣٦٢هـ)، وفيه أن جزءاً من أرض أحد الأوقاف تخرَّبَ وتهدَّم، وليس لدى الوقف غلَّة يُعمرُ بها، ولا يوجد من يُقرض الوقف؛ فقام الناظر بتحكيِّره بحِكْرِ سنويٍّ مقداره ريالان عربيان، مُدَّة أربع سنوات، وقبض الناظر حِكْرَ السنوات الأربع، كما باع الناظر الأتقاض المتهدِّمة وأذنَ للمستَحْكِرِ بالبناء على الأرض ما شاء من البناء، ويكون له حَقُّ قرار البناء على الأرض الوقف؛ ما دام يدفع الحِكْرَ المذكورَ في كلِّ عام. وصُرِفَ الثمنُ لإصلاح دارين للوقف نفسه^(٤).

ومما وَقَفْتُ عليه من العقود أيضاً: اتفاقُ الناظر مَعَ المُسْتَحْكِرِ على دفعِ بَدَلِ الحِكْرِ السنوي؛ ومقداره مئة ريال، ودُخُولِيَّةٍ وقيمة بقيَّة جدار الحوش المتهدِّمٍ مقدارها ألفا ريال عربي، وللمُسْتَحْكِرِ حَقَّ القرارِ في الحوش المذكور، وبناء ما شاء له من مبانٍ سفليَّة وعلويَّة، وتكون ملكاً له^(٥).

(١) وجدتها في سِجِلات كتابة عدل مَكَّة المُكْرَمَة إلا واحداً صدر من محكمة الطائف.

(٢) انظر: إفادة مدير عام الأوقاف والمساجد والدعوة والإرشاد بمحافظه الطائف في ملحق الوثائق (٥٠).

(٣) انظر: نظام الحكورات المصدق عليه من مجلس الشورى بقراره رقم (٢١٢) في (١١/١١/١٣٥١هـ)

وهو في ملحق الوثائق (١).

(٤) انظر: سِجِلات كتابة عدل مَكَّة المُكْرَمَة، عدد (٥١٤) في (١٩/٤/١٣٦٢هـ).

(٥) انظر: سِجِلات كتابة عدل مَكَّة المُكْرَمَة، عدد (١٢٠٢) في (١٥/١١/١٣٧٢هـ).

ومنها عَقْدُ حِكْرِ عَلَى أَرْضٍ مَمْلُوكَةٍ وَلَيْسَتْ وَقْفًا^(١).

ومنها عَقْدُ حِكْرِ أَنْشَأَتْهُ مَدِيرِيَّةُ الْأَوْقَافِ الْعَامَةِ^(٢).

وَأَخِيرُ مَا وَقَفْتُ عَلَيْهِ مِنْ عُقُودِ الْحِكْرِ بِالطَّائِفِ؛ هُوَ الصِّكُّ الصَّادِرُ مِنَ الْمَحْكَمَةِ الْعَامَةِ فِيهَا، وَمَوْضُوعُهُ إِذْنُ الْحَاكِمِ الشَّرْعِيِّ فِي تَحْكِيمِ جُزْءٍ مِنْ أَرْضٍ وَقْفٍ زِرَاعِيَّةٍ، فِي ضَوَاحِي الطَّائِفِ سَنَةِ (١٤٢٦هـ) ^(٣).

(١) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَدُ (٦٦٦) فِي (١٣٦٢/٥/٨هـ).

(٢) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَدُ (٦٣٨) فِي (١٣٦٨/٦/٢٨هـ) وَأَرْفَقْتَهُ فِي مَلْحَقِ الْوَتَائِقِ (١٩).

(٣) انظر: سِجَلَاتُ الْمَحْكَمَةِ الْعَامَةِ بِالطَّائِفِ، عَدَدُ (٩/٦/١١٦) فِي (١٤٢٥/٥/١٦هـ) وَمَصْدُقٌ مِنْ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ، عَدَدُ (١/٢/ح/٣٥٧) فِي (١٤٢٦/٦/٦هـ) وَخِلَاصَتُهُ فِي مَلْحَقِ الْوَتَائِقِ ضَمَّنَ إِفَادَةَ فَضِيلَةِ الشَّيْخِ سَلِيمَانَ الْعَمْرُو (٣٥).

المطلب الرابع الحكر في حافة جدة

لعلَّ وَقْفَ بكير باشا^(١) بُجْدَةَ أَقْدَمُ وَقْفٍ مُحَكَّرٍ فِي تِلْكَ الْمَحَافِظَةِ^(٢) حَيْثُ لَمْ أَقْفُ عَلَى عَقَارٍ مُحَكَّرٍ أَقْدَمَ مِنْهُ، وَالْحُكُورَاتُ فِيهَا عَلَى عَقَارَاتٍ مَمْلُوكَةٍ، أَوْ مَوْقُوفَةٍ وَقْفًا خَاصًّا، أَوْ عَامًّا^(٣).

ويوجد لدى إدارة أوقاف جُدَّة أربع وستون أرضاً موقوفةً مُحَكَّرَةً عَلَى الْغَيْرِ^(٤).

ومن عُقُودِ الْحِكْرِ فِي تِلْكَ الْمَحَافِظَةِ: اتِّفَاقُ نَاطِرٍ أَحَدِ الْأَوْقَافِ الْخَاصَّةِ، وَالْعَضْوِ الشَّرْعِيِّ عَلَى الْوَقْفِ، وَالْمَشْرِفِ عَلَى الْوَقْفِ؛ مَعَ عَاقِدٍ عَلَى تَحْكِيْرِ أَرْضِ الْوَقْفِ بِدُخُولِيَّةٍ مَقْدَارِهَا ثَمَانِ مِئَةِ جَنِيهِ إِنْجِلِيزِي ذَهَبًا جُورْجَا^(٥) لِقَاءَ الْإِذْنِ لَهُ بِالْبِنَاءِ عَلَى الْأَرْضِ، وَحِكْرٍ سَنَوِيٍّ مَقْدَارِهِ ثَلَاثَ مِئَةِ رِيَالٍ عَرَبِيٍّ سَعُودِيٍّ، وَيَكُونُ لِلْمَسْتَأْجِرِ حَقُّ الْبِنَاءِ بِمَا شَاءَ بِحَقِّ الْقَرَارِ؛ مَا دَامَ يَدْفَعُ الْحِكْرَ فِي كُلِّ عَامٍ بِعَامِهِ، وَقَدْ ذَكَرَ النَّاطِرُ أَنَّ سَبَبَ تَحْكِيْرِ الْأَرْضِ كَوْنُهَا خَالِيَةً مِنَ الْبِنَاءِ، وَلَا يُتَنَفَعُ بِهَا، وَلَيْسَ لَهَا غَلَّةٌ، وَأَنَّ الْمَصْلَحَةَ فِي تَحْكِيْرِهَا^(٦).

ومن الأمثلة لعُقُودِ الْحِكْرِ أَيْضًا: اتِّفَاقُ الْعَاقِدَيْنِ عَلَى أَنْ يَكُونَ الْحِكْرُ السَّنَوِيُّ نِصْفَ رِيَالٍ لِكُلِّ مِثْرٍ مِنَ الْأَرْضِ الْمُحَكَّرَةِ^(٧).

(١) تقدمت ترجمته (ص: ٢٣٣).

(٢) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَد (١٦٤٢) فِي (٢١/١٠/١٣٧٧هـ).

(٣) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَد (٥٤٧) فِي (١/٤/١٣٧٩هـ) عَدَد (٤٧٩) فِي

(١٥/١/١٣٧٠هـ) وَإِفَادَةُ مَدِيرِ عَامِ الْأَوْقَافِ وَالْمَسَاجِدِ بِمَحَافِظَةِ جُدَّة فِي مِلْحَقِ الْوَتَائِقِ (٥١).

(٤) انظر: إِفَادَةُ مَدِيرِ عَامِ الْأَوْقَافِ وَالْمَسَاجِدِ بِجُدَّة فِي مِلْحَقِ الْوَتَائِقِ (٥١).

(٥) كَانَ اسْتِعْمَالُ الْجَنِيهِ الذَّهَبِ الْإِنْجِلِيزِيِّ شَائِعًا فِي تِلْكَ الْفَتْرَةِ مِنْذُ الْعَهْدِ الْعُثْمَانِيِّ، وَكَانَتْ شَهْرَتُهُ تَوَازِي

شَهْرَةَ الرِّيَالِ الْفَرَانْسِيِّ -رِيَالِ مَارِيَا تَرِيْزَا النَّمْسَاوِيِّ- وَكَانَ أَغْلَبَ وَرُودَهُ عَنِ طَرِيقِ الْهِنْدِ الَّتِي كَانَتْ أَكْبَرَ

مَسْتَعْمَرَةً بَرِيْطَانِيَّةً قَدِيمًا، وَمِنْ أَسْبَابِ رُوجِهِ وَانْتِشَارِهِ ثَبَاتُ وَزْنِهِ وَعِيَارِهِ، فَيَبْلُغُ وَزْنُهُ (٧.٩٨٨.٠٥) غَرَامًا.

وَفِي سَنَةِ (١٣٤٦هـ) اعْتَمَدَتِ الدَّوْلَةُ السُّعُودِيَّةُ الْجَنِيهِ الْإِنْجِلِيزِيِّ الذَّهَبِ مَعْيَارًا لِقِيَاسِ الرِّيَالِ الْفُضِيِّ الْعَرَبِيِّ

وَتَحْدِيدَ سَعْرِهِ بِعَشْرَةِ رِيَالٍ عَرَبِيٍّ، وَفِي سَنَةِ (١٣٧٢هـ) سَكَّتِ الدَّوْلَةُ الْجَنِيهِ الذَّهَبِيَّ السُّعُودِيَّ لِيَحْلُ مَحَلَّ

الْإِنْجِلِيزِيِّ، فَصَارَ الْجَنِيهِ الْإِنْجِلِيزِيُّ مِثْلَ بَقِيَّةِ الْعَمَلَاتِ الْمَتَدَاوِلَةِ فِي أَسْوَاقِ الْمَالِ. انْظُرْ: تَطَوُّرُ النُّقُودِ فِي الْمَمْلَكَةِ

الْعَرَبِيَّةِ السُّعُودِيَّةِ، نَشْرُ مَوْسُئَةِ النُّقْدِ الْعَرَبِيِّ السُّعُودِيِّ (ص: ٢٠، ٣٨، ٤٧، ٥٤، ٥٨).

(٦) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَد (٤٧٩) فِي (١٥/٥/١٣٧٠هـ) وَالْعَقَارُ الْمُحَكَّرُ بِجُدَّة.

(٧) انظر: سِجَلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةَ الْمُكْرَّمَةِ، عَدَد (٥٤٧) فِي (١/٤/١٣٧٩هـ) وَالْعَقَارُ الْمُحَكَّرُ بِجُدَّة.

المطلب الخامس الحكر في حافة الأحساء

تقدّم الكلام على العقود العرفية الموجودة في تلك الناحية، ومنها الصبرة في عقد العرق^(١) وعقد الدفن^(٢) وذكر أوجه الاتفاق والاختلاف فيها مع عقد الحكر. ولم يكن الحكر - بهذا المسمى - معروفاً ومتعاملاً به هناك قبل سنة (١٣٧٣هـ) حتى صدره مستثمر ساكن بمكة المكرمة إلى الأحساء، بعقد أجراه مع نظار على وصية فيها صبرة^(٣) لدى الحاكم الشرعي بتلك البلد. وطريقة الارتباط الذي تم على النحو الآتي: كان أصل الأرض ملكاً زراعياً طلقاً يسمى (الدريية) لمالك واحد منذ سنة (١٣٠٢هـ) وفي سنة (١٣٢٤هـ) أوصى ذلك المالك بصبرة مقدارها سُدس ثمرة النخيل، بعد إخراج الزكاة؛ ليشتري بها أضحيتان تُذبحان عنه، وعن ابنه كل سنة، وانتقلت المزرعة بالبيع عدّة مرات، إلى أن استقرت في ملك المستثمر المكي، حيث اشتراها بمبلغ (١٢٠٠٠) ريال عربي سعودي واتفق مع الناظرين على الوصية بالصبرة المذكورة - وهما المستحقان لفاضل الصبرة - لدى الحاكم الشرعي^(٤) بأن يبدّل المالك الجديد صبرة تمر، التي تزيد وتنقص؛ حسب جودة الإنتاج^(٥) بحكر من النقد ثابت لا يتغيّر، ومقداره (٢٠٠ ريال) سنوياً، تُصرف لجهة

(١) تقدم التعريف بهذا العقد في (ص: ٧٦).

(٢) تقدم التعريف بهذا العقد في (ص: ٨٠).

(٣) المراد بها هنا صبرة الأحساء، وقد تقدم الكلام عليها في (ص: ٧٦).

(٤) انظر: سجلات المحكمة الكبرى بمكة، عدد (٧١) جلد (٦) في (١٢/٣٠/١٣٧٣هـ) وفيه إشارة إلى أن الحاكم الشرعي بالأحساء قد حكم بموجب هذه الاتفاقية أولاً. وسجلت في محكمة مكة المكرمة. وما قيده منقولاً كله من سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٤٣٦) في (١٢/١٧/١٣٧٥هـ).

(٥) وبموجب خطاب قاضي الأحساء بتصبير الأرض (تقدير نصيب الوصية) للموسم تلك السنة، عدد (٢٦) في (١٣٧٤/١/٦هـ) قدرت الهيئة المنتخبة - أهل الخبرة - ثمر النخيل كاملاً بعشرة أمان (٢٤٠٠ كيلو غرام) أخرج منه نصف من زكاة، والباقي أخذه مالك الأرض الجديد، ومقداره خمسة أسداس ثمرة النخيل

الوصية المذكورة، فإن فضلَ منها شيء؛ فهو للتأخيرين المستحقين لفاضل الصبرة، وللمستحكر الحق في قطع النخل، وشجر السدر، وهدم الأتقاض الموجودة، وتحكير الأرض. يمثل هذا التحكير على من يقوم مقامه، وله إنشاء الأبنية على الأرض ما شاء، هو ومن يقوم مقامه، ودفع الحكر السنوي للتأخيرين، ومن يقوم مقامهم ممن تعود إليه نظارة الوصية، وكذلك فاضل غلتها على الدوام والاستمرار؛ للقيام بالأضحيتين المذكورتين.

ونظراً لقرب الأرض من سور البلد؛ فقد جرى تقطيعها إلى قطع سكنية لعرضها للبيع مع التزام كل مُشترٍ بحكر سنوي دائم، ومقداره ريال عربي لكل مئة ذراع مربع^(١) من غير زيادة ولا نقص على الدوام، ويدفع لجهة الوصية المذكورة. وما يفضل على الحكر المتفق عليه (٢٠٠ ريال)؛ فهو تابع لجهة الوصية مُدة السنين المقبلة، وفي هذا غبطة ومصحة لجهة الوصية بنص الحاكم الشرعي بالأحساء^(٢).

وبقي للوصية السدس وذلك من نصف وقيستا تمر (٣٨٠ كيلو غرام) والخطاب المذكور ضمن صك كاتب عدل مكة المكرمة (١٤٣٦) في (١٧/١٢/١٣٧٥هـ).

(١) يبلغ طول الذراع (٤٨) سنتيمًا، على قول أكثر أهل العلم والباحثين، وعلى قول آخر طوله (٤٩.٣٢) سنتيمًا. قلت: المئة الذراع المربع على القول الأول تساوي (٢٤) متراً مربعاً. وسألت غير واحد من أهل العلم والخبرة من محافظة الأحساء عن طول الذراع بالمقاييس المعاصرة عندهم؛ فاتفقوا على أنه نصف متر، فتكون المئة الذراع المربع تساوي (٢٥) متراً مربعاً. انظر: المقادير الشرعية، مُحَمَّد نجم الكردي (ص: ٢٩٦) مطبعة السعادة، القاهرة (١٩٨٣م) المكييل والأوزان الإسلامية، فالتر هنتس، ترجمة د. كامل العسلي (ص: ٩٠) منشورات الجامعة الأردنية (١٩٧٠م).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٤٣٦) في (١٧/١٢/١٣٧٥هـ).

المطلب (ساوي)

الجبل في مائة (الجبل)

تقع هذه المحافظة شرقي المملكة على ساحل الخليج العربي، وشمال مدينة الدمام بثمانين كيلومتراً تقريباً، وسُميت بذلك نسبةً إلى جُبَيْلٍ صغيرٍ كان داخل الميناء القديم، واسمها القديم (عَيْنين) -مثنى عَيْن- نسبةً إلى أول من سَكَنها، وهم أبو عَيْنين من بني تميم، وذلك سنة (١٣٢٧ هـ) بسبب هجرتهم من قَطْر آنذاك^(١).

ودخلت الجُبَيْلُ في الدولة السُّعُودِيَّة الثالثة سنة (١٣٣١ هـ). وبرزت أهميتها الاقتصادية أول مرة عندما صارت الميناء الرئيس للمملكة، على الساحل الشرقي سنة (١٣٤٠ هـ) وقبلها كانت البضائع تدخل عن طريق ميناء الكويت، فنمت نمواً سريعاً وكثرت أبنيتها، بيد أنها ضعفت لما ظهر النفط.

وبرزت أهمية مدينتي الخبر والدمام -القريتين من الظهران- حيث تكثر آبار البترول الذي بدأ تصديره منذ عام (١٣٥٨ هـ) ثم عادت أهمية الجُبَيْل بإنشاء الدولة مشروع الهيئة الملكية للجُبَيْل ويُنبع، ابتداءً من سنة (١٣٩٥ هـ) إلى هذا الوقت^(٢).

والمراد بمصطلح (حِكر) في الجُبَيْل هو ملكية الدولة الربع مشاعاً من أرض أقطعتها لمواطني أحياء الأرض بالإنشاءات والمباني في القطع السكنية، والغرس والزراعة في الأراضي الزراعية، ولا يُعطى صلح الاستحكام -الملكية- للإنشاءات، وثلاثة أرباع الأرض مشاعاً؛ إلا بعد كشف البلدية، وموافقتها، ودفع الرسوم المقررة؛ وهي ستة قروش ونصف لكل متر

(١) انظر: المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية - المنطقة الشرقية - حمد الجاسر (١: ٣٦٨) دار اليمامة الطبعة الأولى (١٣٩٩ هـ) جغرافية شبه جزيرة العرب، عمر كحالة (ص: ٢٤٧) الطبعة الثانية (١٣٨٤ هـ). الجُبَيْل، قصة مدينة، راشد سالم البوعينين (ص: ٥-٢٠) مطابع الصناعات المساندة، الطبعة الأولى (١٩٩٤ م).

(٢) انظر: تاريخ المملكة العربية السعودية، د. عبدالله العثيمين (٢: ١٤٠) منشورات دار الملك عبدالعزيز بالرياض، الطبعة الأولى (١٤١٩ هـ) المعجم الجغرافي للحاسر (١: ٣٦٨) شبه الجزيرة في عهد الملك عبدالعزيز (٢: ٧١٠) دار العلم للملايين، الطبعة الثالثة (١٩٨٥ م).

مربع، من كامل الأرض. وبعد شهادة الشهود في المحكمة على الإنشاءات، وموقعها وحدودها بكونها ملك فلان من الناس؛ يُعطى الشخص صك الاستحكام، ويُسجل في الصك أن للدولة في الأرض حكرًا، كسائر أراضي الحكر، أي تملك ربع الأرض على الشيوع؛ بينما في عقد الحكر لا يملك المستحكر سوى أنقاضه وحق القرار مادام ملتزمًا بدفع أجر المثلث. ولا يدفع المالك بعد ذلك أي رسوم أخرى، إلا إذا أراد شراء الربع المشاع من الدولة؛ فيتم ذلك بالتراضي، وربما نُزعت الملكية للمصلحة العامة؛ فتأخذ الدولة ربع قيمة الأرض، ويأخذ صاحب البيت ثلاثة أرباع قيمة الأرض، بالإضافة إلى قيمة أنقاضه^(١).

وقد يُطلق الحكر على الرسم الذي كانت تأخذه البلدية قديمًا؛ مقابل الاعتراف بملكية محيي الأرض^(٢) ولم يظهر لي تاريخ نشأة الحكر في تلك المحافظة تحديدًا، وأقدم ما وقفت عليه في ذكر الحكر بالجيبيل عمومًا؛ هو صك صادر من محكمة الجيبيل، في عام (١٣٦٩هـ) وفيه حكر^(٣).

وكان الغرض من التحكير هو التشجيع على الاستيطان بالحاضرة، وخاصة لأهل البادية؛ حيث يطمئن المحيي بالبناء أو الغرس إلى ثبوت الملكية بعد الإحياء الشرعي المنظم من الدولة بإجراءات ورسوم معينة، ويتحقق مراد الدولة بتوطين الناس واستقرارهم وراحتهم. وعلى كثرة أراضي الحكر في الجيبيل قديمًا؛ إلا أنه بقي منها الأقل؛ نظرًا إلى فك وتحرير الملاك أراضيهم من الحكر؛ بالاتفاق مع الجهات المعنية^(٤).

- الفرق بين عقد الحكر، ومصطلح الحكر في الجيبيل:

- ١- أن الحكر في الجيبيل ينشأ عن إقطاع بصفة معينة من ولي الأمر للمواطنين، بينما عقد الحكر ينشأ في صورته الرئيسة عن عقد إيجار عقار بغير مدة محددة.
- ٢- في حكر الجيبيل يشترك المحيي المقطع من الدولة في ملكية أصل الأرض، بنسبة ثلاثة أرباع الأرض على الشيوع له، والربع للدولة على الشيوع، بينما في عقد الحكر لا يملك المستحكر سوى أنقاضه، وحق القرار والبقاء، مادام ملتزمًا بدفع أجر المثل.

(١) انظر: إفادة فضيلة رئيس المحكمة العامة بالجيبيل في ملحق الوثائق (٥٢) إفادة سعادة رئيس بلدية محافظة الجيبيل في ملحق الوثائق (٥٣) سجلات محكمة الجيبيل، عدد (بدون) في (٤/٧/١٣٧٥).

(٢) انظر: إفادة سعادة رئيس بلدية محافظة الجيبيل في ملحق الوثائق (٥٣).

(٣) انظر: إفادة فضيلة رئيس محكمة الجيبيل في ملحق الوثائق (٥٢).

(٤) انظر: الإفادتين السابقتين.

المطلب السابع أسباب إنشاء المحكورات في المملكة العربية السعودية

تقدّم في الفصل الأوّل ذِكْرُ أصل نشأة عَقْدِ الحِجْر، وأنه حدثَ ابتداءً في الأراضي الأميرية، ثم ظهرَ في عقارات الأوقاف التي تحتاج إلى الإصلاح والتعمير والاستغلال، مع عدم وجود غلّة في الوَقْف تفي بإقامة الأبنية، أو الغراس.

والحِجْرُ في بلادنا المباركة قد تعدّدت أسبابه، وتطوّرت الإفادة منه على النحو الآتي:
أولاً: خرابُ أبنية الوَقْف، ولا يوجد له غلّة يُعمّر بها^(١) فتُحكَر أرضه بِحِجْرٍ المثل، أو يُستحكر هواءُ أبنية الوَقْف؛ بإنشاء بناءٍ فوق بناء الوَقْف^(٢).

ثانياً: كثرةُ الأراضي البيضاء العائدة لبيت المال، أو للأوقاف الخاصة، ولا يوجد غلّة يُعمّر بها^(٣).

ثالثاً: إقامة المنشآت الخيرية كالمساجد، ومثاله شخصٌ أراد بناءً مسجدٍ على بازان ماء تابع لعين زبيدة، فصدَرَ الإذن من الجهات المختصة بالموافقة على ذلك؛ بشرط عوضٍ يكون بدلَ تحكيرِ هواءِ البازان^(٤).

(١) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عدد (٦٣٧) في (١٣٤٧/٨/٢٩هـ). ومذكور في الصك أن التعاقد بإذن الحاكم الشرعي، عدد (٢٩٢) في (١٣٤٧/٦/١٣هـ).

(٢) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عدد (٤٥٦) في (١٣٧٠/٤/٢٧هـ).

(٣) ومثاله وَقْفُ الشَّيْخِ الْعَالِمِ مُحَمَّدِ بْنِ عَلِيِّ السَّنُوسِيِّ -رَجِمَهُ اللَّهُ تَعَالَى- كَانَ قَدِيمًا يَضُمُّ أَرْضًا ذَاتَ مَسَاحَةٍ كَبِيرَةٍ فِي جَبَلِ أَبِي قَبَيْسٍ، فَكَانَ النَّظَارُ يَحْكُرُونَ أَرْضِي الْوَقْفِ الْبَيْضَاءِ، وَمِنْهُ صَكٌ كَاتِبِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَد (٢٦٦) فِي (١٣٥٧/٣/١١هـ) وَتَقَدَّمَ الْمَثَالُ عَلَى تَحْكِيرِ وَزَارَةِ الْمَالِيَّةِ لِلْأَرْضِي خَارِجِ النَّطَاقِ الْعِمْرَانِيِّ (ص: ٢٣٤).

(٤) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَد (١٤٦٤) فِي (١٣٦٣/١١/١٤هـ) وَالْبَازَانَ اصْطِلَاحٌ قَدِمَ يَسْتَعْمَلُهُ أَهْلُ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ لِخَزَانِ الْمَاءِ الَّذِي يَبْنِي وَيُنشَأُ لِيَسْتَقِي النَّاسُ مِنْهُ حَاجَتَهُمْ مِنَ الْمَاءِ، نَسَبَةً إِلَى شَخْصٍ اسْمُهُ (بَازَانَ) أَرْسَلَهُ نَائِبُ السُّلْطَنَةِ فِي الْعِرَاقِ الْأَمِيرُ جُوبَانَ عَنِ السُّلْطَانِ أَبِي سَعِيدِ بْنِ خَرْبَنْدَا مَلِكِ

رابعاً: حفظُ مال الغائب؛ حيثُ تكون المِلْكِيَّةُ ثابتةً لشخص، لكنه غيرُ موجود وأخبارُهُ منقطعةٌ لأمرٍ ما؛ فتقوم الجهات المختصةُ بتحكير الأرض، إلى ظهور صاحبها؛ فتسلّمها إياه، وذلك حتى لا يتعدّى أحدٌ على الأرض بعصبيها، وادعاءِ تملكها^(١).

خامساً: الإحسانُ إلى الناس؛ فيأذن صاحبُ الدار بأن يَبْنِيَ أحدٌ على البناء القائم ويسكن؛ تبرعاً وإحساناً؛ لحاجة الناس وضعفهم^(٢).

سادساً: قد ينشأ عقدٌ حِكْرٍ نتيجةً لعقدِ صلحٍ لدى الحاكم الشرعي، وذلك إثر دعوى لدى القضاء؛ فيتراضى أطراف الدعوى صلحاً على إنشاء عقد الحِكْر رعاية لمصلحة الجانبين، فناظرُ الوقف يرغب في استغلال الأرض بالأجرة ولو تحكيراً، وصاحبُ البناء الذي أنشأه من غير إذن؛ يرغب في بقاء أنقاضه، وعدم إزالتها، ولو بدفع حِكْرٍ، فيحكم القاضي بالصلح؛ فيكون التحكيرُ حلاً للنزاع^(٣). وربما حصل الصلحُ بين صاحب الأرض وصاحب الأنقاض بدون حُكْم الحاكم الشرعي، بل يُكتفى بتسجيله وتوثيقه لدى كاتب العدل^(٤).

سابعاً: رغبةُ المالك أن يجعل له أثراً في العقار المبيع؛ فيشترط حِكْرًا معيناً على التأييد على الرغم من احتمال انتقال عين العقار إلى آخرين بالشراء، أو الهبة، أو غير ذلك. وكذا

التر، وذلك سنة (٧٢٦هـ) فأجرى عيناً قديمة من عرفة إلى موضع بين الصفا والمروة، وعمل في المشروع عدد كبير من الناس، حتى النساء؛ لأن حقوق العمّال المجزية تُدفع بلا تأخير، وأنجز المشروع في أربعة أشهر وتكلفته مئة وخمسون ألف درهم. انظر: إتحاف الوري بأخبار أم القرى، ابن فهد المكي (٣: ١٨١-١٨٢) تاج العروس للزبيدي (بزن).

قلت: وفي خريطة مكة المكرمة التي رسمتها إدارة المساحة بمصر سنة (١٣٦٨هـ) العديد من البازانات في حارات مكة المكرمة. وقد اندثرت نتيجة التطور العمراني، وتطور توصيل المياه إلى المباني في هذا الوقت.

(١) انظر: سجلات المحكمة الشرعية بمكة، عدد (١٤٩) في (٨/١٠/١٣٨٨هـ) والمصدق من محكمة التمييز بعدد (١٨٠٩) في (١/٢٧/١٣٨٨هـ).

(٢) انظر: إفادة شيخ طائفة دلالي العقار في مكة المكرمة في ملحق الوثائق (٤٠).

(٣) انظر: سجلات المحكمة الشرعية بمكة عدد (٤/١٣) في (١٥/٢/١٣٧٢هـ) وعدد (٢٤٦) في (٢٩/١١/١٣٧٧هـ).

(٤) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٢٣٦) في (٧/٢/١٣٧٢هـ).

رغبة الواقف في إبقاء ذِكْرِ نفسه، أو رغبة الناظر في إبقاء ذكر الواقف في الوقف، عند تعطل منفعه والرغبة في استبداله، فيوضع فيه حِكْرٌ إلى جهة معينة، أو الوقف نفسه^(١).

ثامناً: تغيير طريقة الاستغلال والاستفادة من الأرض الزراعية بواسطة التحكير؛ فيبرم الحِكْرُ بدلاً من عقْدٍ سارٍ غيره؛ للمصلحة والغبطة في ذلك التغيير، كما حدث في محافظة الأحساء.

تاسعاً: تشجيع الدولة إحياء أراضي الحِكْر المملوكة للدولة ابتداءً، بالإذن للمواطنين بإنشاء البنيان أو الزروع، ثم تملكهم ثلاثة أرباع عين الأرض على الشيوع، وهذا خاصٌ بمحافظة الجبيل.

عاشراً: كانت نفقات البناء أكبر بكثير من قيمة الأرض التي ستقام عليها الإنشاءات وذلك قبل تطور الصناعة، وتوفر مواد البناء، فضلاً عن رخص أسعار الأراضي عموماً وهذا يدعو مالك الأرض وناظر الوقف إلى تحكير الأرض البيضاء والعقار الحرب؛ بدلاً من عدم الانتفاع المطلق.

وهذه الأسباب السابقة في مجملها لا تتعارض مع المصلحة الشرعية، بل تُحققها وتؤدي إليها على المستوى العام والخاص.

(١) انظر: خطاب رئيس محكمة المدينة المنورة إلى سماحة المفتي، رقم (٨١١) في (١٣٧٥/٨/٢٠هـ) في ملحق الوثائق (٢).

المبحث الثاني

أحكام التصرف بالبناء والغيراس على الارض المعكزة

ويجوز خمسة مقالب:

المقلب الأول: بيع المستعكر أقباضه.

المقلب الثاني: وقف الأقباض القانة على الارض المعكزة.

المقلب الثالث: ره الأقباض القانة على الارض المعكزة.

المقلب الرابع: أثر زوال الأقباض على عقد العكر.

المقلب الخامس: أثر زوال الأقباض للمصلحة العامة على عقد العكر.

المطلب الأول بيع المستحكر زقاصه

لما كان ما بينه المستحكر ويغرسه من ماله ملكاً طلقاً له؛ اقتضى ذلك تملكه حق التصرف بما أنشأه، ومن ذلك التصرف نقل الملكية ببيع الأتقاض القائمة، مع بقاء ملكية الأرض وما في حكمها؛ كالسقف في ملكية المحكر وقفاً أو ملكاً طلقاً، فالأرض لا تدخل في المبيع، وإن انتقلت عهدة التصرف بها إلى مالك الأتقاض الجديد، ويجب على المستحكر البائع بيان تحكير الأرض للمشتري، وإلا ثبت له شرعاً خيار العيب^(١) لأن التحكير قيد ثقيل على الملكية، بل ملكية الأرض فيه منفصلة عن ملكية الإنشاءات عليها.

وقد جرى العمل في المملكة العربية السعودية قديماً وحديثاً على جواز بيع المستحكر ما أنشأه من أبنية وغراس؛ فتنتقل ملكية هذه الأتقاض للمشتري، مع التزامه بحكر المثل للأرض، ويُقيد في صلح المبيعة أن الأتقاض قائمة بالحكر على أرض وقف كذا، أو ملك فلان من الناس، مع بيان مقدار الحكر السنوي؛ بحسب ما دُون في الأصل المنقول منه.

وكانت الإجراءات تختلف بحسب نوع العقار المحكر. ومن الأمثلة على ذلك:

- عقار الوقف السلطاني المحكر: فتحري معاملة البيع عند إبرامه باسم الفراغ، بعد

إذن الحاكم الإداري، والحاكم الشرعي، ومدير الأوقاف، ثم تُسجل لدى كاتب العدل^(٢).

- الأراضي الموقوفة الخاصة (الذرية) أو أراضي بيت المال، أو الملك الطلق، وتوثق

معاملة بيع الأتقاض المملوكة عند كاتب العدل مباشرة^(٣).

- إذا كان الذي سيشتري الأتقاض جهةً وقفيةً؛ فتُسجل المبيعة لدى كاتب العدل

بعد إذن الحاكم الشرعي؛ ومنه شراء ناظر وقف العلماء بمكة المكرمة داراً قائمة على أرض

(١) انظر: تحفة المحتاج للهيتمي (٢: ١٧١) مغني المحتاج للشريبي (٢: ٨٤).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٤٣٠) في (١٣٤٧/٦/٢هـ) وعدد (٧٤٩) في (١٣٦٣/٤/١٩هـ).

(٣) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٦٣٣) في (١٣٥٣/٩/٢٧هـ) وعدد (٢/١٤٦/٣٦٢) في (١٤١٠/٦/١٧هـ) وعدد (٥٤٧) في (١٣٧٩/٤/١هـ).

محكرة، بعد تحقق الحظ والغبطة والمصلحة لجهة وقف العلماء لدى الحاكم الشرعي^(١).

-حكورات المدينة المنورة: كانت مزارع النخيل في ذلك البلد المبارك تحيط بالعمران في أكثر الجهات، ومع الاتساع العمراني قلت المساحة المزروعة، حيث يقوم المستحكرون للأراضي الزراعية بتقسيمها إلى مخازن^(٢) ثم تباع هذه القطع على الراغبين في الشراء، مع التزام المشتري بالحكر الذي يُقدَّر على كل مخزن للجهة صاحبة الحكر. وقد وقفت على بعض العقود العائدة للعهد العثماني، والعهد السعودي لهذا النوع من البيع، فمن ذلك:

-أبرم عقد بيع الأنقاض بين المالك المُستحكر والمشتري، بحضور ناظر وقف الجهة المستفيدة من الحكر السنوي، وثمان الأنقاض المُقطَّعة المفرزة ستة وثلاثين مخزناً هو سبعة وسبعون جنيهاً ذهباً عثمانياً^(٣)، وتم التقابض شرعاً، وعقب ذلك أحكر ناظر وقف الجهة المستفيدة من الحكر أرض الستة والثلاثين مخزناً؛ بحكر مقداره خمسة قروش رائجة على كل مخزن، وأذن المشتري بالبناء والهدم على الأرض بحق البقاء والقرار على الدوام، على أن ما يُحدثه يكون ملكاً له، وليس على المشتري سوى تسليم الحكر المرقوم لجهته في كل سنة^(٤).

-أبرم عقد بيع أربعة عشر مخزناً وثلاث مخزن، من كامل عمارة وبناء ونخيل أحد البساتين المحكرة، أرض كل مخزن منه بحكر مقداره عشرة قروش سنوياً لجهة وقف المغاربة الكبير، والثلثان اثنتان وثلاثون ليرة ذهباً عثمانياً، والتزم المشتري بدفع الحكر المرقوم سنوياً لجهته^(٥).

(١) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٥٧) في (٤/٤/١٣٧٦هـ). بموجب إذن الحاكم الشرعي بمحكمة مكة المكرمة، عدد (٤١) في (٦/٢/١٣٧٦هـ).

(٢) المخزن مقياس لمساحة الأرض حسب العرف الجاري في المدينة المنورة، ومقداره (١٥×٥) ذراعاً معمارياً، ويعادل حالياً (٣.٧٥ × ١٨.٢٥ = ٤٢.١٨٥) ستيماً مربعاً. انظر: إفادة سعادة أمين منطقة المدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٩).

(٣) الجنيه الذهب العثماني هو الليرة الذهب العثماني، وكان متداولاً في الحجاز في العهد العثماني كعملة رسمية، وأول مرة ضربت فيه الليرة الذهبية العثمانية تمت في عهد السلطان محمد الفاتح - رحمه الله - سنة (٨٨٣هـ / ١٤٧٨م). انظر: الدولة العثمانية، تاريخ وحضارة، مجموعة باحثين (١: ٦٦٣ - ٦٦٦). تاريخ مكة المكرمة التجاري (ص: ١٠٤ - ١٠٦).

(٤) انظر: سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة، عدد (١/٢٨٨) جلد (١) صحيفة (١٥١) في (٣/٢١/١٣٢٦هـ).

(٥) انظر: سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة، عدد (بدون) في (٢٢/١١/١٣٣٣هـ).

-أبرمَ عَقْدُ بَيْعِ اثْنِي عَشَرَ قِيرَاطًا شَائِعَةً فِي أَصَالَةِ أَرْبَعَةِ وَعِشْرِينَ قِيرَاطًا؛ هِيَ كَامِلُ الدَّارِ الَّتِي أَنْشَأَهَا المَوْرَثُ، وَأَضَافَهَا عَلَى عِمَارَةِ وَبِنَاءِ المَخزِنِينَ المِتَلَاصِقِينَ بِجَارَةِ الأَنْصَارِيَّةِ المَحْتَكِرَةِ، أَرْضُ المَخزِنِينَ بِحِكْرِ قَدْرُهُ سِتُونَ قَرشًا رَائِحًا لِحِجَّةِ وَقْفِ فُلَانٍ، وَالثَّمَنُ قَدْرُهُ سَبْعَ مِئَةِ رِيَالٍ عَرَبِيٍّ سَعُودِيٍّ^(١).

قلت: ولم يُذكَرْ فِي هَذَا الصِّكِّ وَجُوبُ التَّزَامِ المِشْتَرِي بِالحِكْرِ السَّنَوِيِّ بِصَرِيحِ العِبَارَةِ بَيِّنًا أَنَّ هَذَا الشَّرْطَ مِنْ شُرُوطِ مَقْتَضَى العَقْدِ، وَذَكَرُ الحِكْرِ وَجِهَتَهُ فِي الصِّكِّ إِشَارَةً إِلَى ذَلِكَ الوَجُوبِ، وَالمَعْرُوفُ عُرْفًا كَالْمَشْرُوطِ نَصًّا^(٢).

-أبرمَ عَقْدُ البَيْعِ بَعْدَ أَنْ قُطِعَتْ وَأَفْرَزَتْ كَامِلُ الأَرْضِ الزَّرَاعِيَّةِ المَحْكِرَةِ، بِحِكْرِ سَنَوِيٍّ مَقْدَارِهِ مِئَةٌ وَعِشْرُونَ قَرشًا رَائِحًا لِحِجَّةِ وَقْفِ فُلَانٍ، وَالمَبِيعِ قِطْعَةً مَقْدَارِهَا خَمْسَةَ مَخَازِنَ وَنِصْفَ مَخزِنٍ، بِثَمَنِ مَقْدَارِهِ أَرْبَعَةَ آلَافٍ وَأَرْبَعُ مِئَةِ رِيَالٍ، وَلَمْ يُذكَرْ وَجُوبُ التَّزَامِ المِشْتَرِي بِمَا عَلَيْهِ مِنْ حِكْرِ سَنَوِيٍّ^(٣).

(١) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ العَدْلِ بِالمَدِينَةِ المَنُورَةِ، عَدَدُ (٢٤٢) جِلْدُ (٩) صَحِيفَةِ (١٢٢-١٢٣) فِي (١٣٦٣/٧/٥هـ).

(٢) انظر: دَرَرِ الحُكَامِ (١: ٤٦).

(٣) انظر: سِجِلَاتِ كِتَابَةِ عَدْلِ المَدِينَةِ المَنُورَةِ، عَدَدُ (٤٤٣) فِي (١٣٨١/٦/٨هـ).

المقلب الثاني

وَقْفُ الْأَنْقَاضِ الْقَائِمَةِ عَلَى الْأَرْضِ الْمُحَكَّرَةِ

قد يَعْرِضُ لِلْمُسْتَحْكِرِ صَاحِبِ الْأَنْقَاضِ الرَّغْبَةَ فِي وَقْفِ أَنْقَاضِهِ الْمَقَامَةَ عَلَى الْأَرْضِ الْمُحَكَّرَةِ عَلَى جِهَةٍ خَاصَّةٍ أَوْ عَامَّةٍ لِلرِّبِّ بِهَا. وَالْعَمَلُ عَلَى جَوَازِ ذَلِكَ التَّصَرُّفِ بِالْحِجَازِ مُسْتَقَرٌّ وَمُسْتَمِرٌّ مَنذُ الْعَهْدِ الْعُثْمَانِيِّ إِلَى هَذَا الْوَقْتِ، وَمِنَ الْأَمْثَلَةِ عَلَى ذَلِكَ مَا يَأْتِي^(١):

- فِي مَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ بِتَارِيخِ (٤/٧/١٢٩٣هـ) وَقَفَ مُسْتَحْكِرٌ أَنْقَاضَهُ الْقَائِمَةَ عَلَى أَرْضٍ وَقَفٍ مُحَكَّرَةٍ لِفُلَانٍ، بِحِكْرِ سَنَوِيٍّ مَقْدَارُهُ عِشْرُونَ رِيَالًا فَرَانْسِيًّا، وَاشْتَرَطَ الْوَاقِفُ مَنفَعَةَ الْوَقْفِ لِنَفْسِهِ أَوَّلًا مُدَّةَ حَيَاتِهِ بِسَائِرِ وَجُوهِ الْإِنْتِفَاعَاتِ، ثُمَّ بَعْدَ ذَلِكَ عَلَى زَوْجَتِهِ، ثُمَّ ذَرِيَّتِهِ ثُمَّ أَقَارِبِهِ عَلَى تَرْتِيبٍ مَعْيَنٍ، فَإِذَا انْقَرَضُوا صَارَ وَقْفًا خَيْرِيًّا، وَاشْتَرَطَ التَّعْمِيرَ لِعَيْنِ الْوَقْفِ مِنَ الْغَلَّةِ، وَدَفَعَ الْحِكْرَ السَّنَوِيَّ الْمَذْكُورَ لِحِجَّتِهِ^(٢).

- اشْتَرَى شَخْصٌ عَقَارًا مُحَكَّرًا فِي الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ عَامَ (١٢٩٠هـ) وَحِكْرُ الْأَرْضِ عِشْرُونَ قَرَشًا رَائِحًا لِحِجَّةٍ وَقَفَ مِنَ الْأَوْقَافِ، ثُمَّ وَقَفَ الْمَالِكُ أَنْقَاضَهُ فِي عَامِ (١٣١٨هـ) وَاشْتَرَطَ أَنْ يَكُونَ الْوَقْفُ عَلَى نَفْسِهِ أَوَّلًا مُدَّةَ حَيَاتِهِ، وَمِنَ بَعْدِهِ عَلَى أَوْلَادِهِ، ثُمَّ أَوْلَادِهِمْ عَلَى تَرْتِيبٍ مَعْيَنٍ بِالسُّوِيَّةِ بَيْنَهُمْ، فَإِذَا انْقَرَضُوا يَكُونُ الْوَقْفُ عَلَى الْمَسْجِدِ النَّبَوِيِّ^(٣).

- تَمَلَّكَ شَخْصٌ الْأَنْقَاضَ الْقَائِمَةَ بِالْحِكْرِ عَلَى أَرْضٍ وَقَفَ بِمَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ عَامَ (١٣٢٣هـ) ثُمَّ وَقَفَهَا بَعْدَ ذَلِكَ، وَاشْتَرَطَ الْإِنْتِفَاعَ بِالْوَقْفِ مُدَّةَ حَيَاتِهِ، وَبَعْدَ وَفَاتِهِ يَتَوَلَّى إِلَى جِهَاتٍ حَدَّدَهَا، وَأَنَّ أَوَّلَ مَا يَبْدَأُ بِهِ مِنَ الْغَلَّةِ هُوَ عِمَارَةُ الْوَقْفِ؛ لِبَقَاءِ عَيْنِهِ، وَلَوْ أَدَى ذَلِكَ إِلَى صَرْفِ جَمِيعِ الْغَلَّةِ^(٤).

(١) وَقَفَتْ بِمَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ عَلَى صِكُوكٍ عَدِيدَةٍ فِي الْعَهْدِ الْعُثْمَانِيِّ إِلَى هَذَا الْوَقْتِ، تَوَكَّدَ أَنَّ الْعَمَلَ الْجَارِيَّ هُوَ جَوَازُ وَقْفِ الْمُسْتَحْكِرِ أَنْقَاضَهُ.

(٢) انظُر: سِجِلَاتِ مَحْكَمَةِ مَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ، صِكُوكِ وَقْفِ بِتَارِيخِ ٤/٧/١٢٩٣هـ.

(٣) انظُر: سِجِلَاتِ مَحْكَمَةِ الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ، عَدَدِ (بِدُونِ) فِي (٢٦/١٢/١٣١٨هـ) وَسَجَلِ بَدْفَتْرِ تَسْجِيلِ صِكُوكِ عَقَارِ أَوْقَافِ الْمَدِينَةِ بِرَقْمِ (٢٣٠) جِلْدِ (٢) صَحِيفَةِ (١٤٠).

(٤) انظُر: سِجِلَاتِ مَحْكَمَةِ مَكَّةَ الْمُكْرَمَةِ، عَدَدِ (٣٢٥) فِي (١٦/٨/١٣٥٥هـ).

- وَقَفَ صَاحِبُ الْأَنْقَاضِ الْقَائِمَةُ بِالْحِكْرِ عَلَى أَرْضٍ وَقَفَ فُلَانٌ بِمَكَّةَ الْمُكْرَمَةَ عِمَارَتُهُ
الْمَكُونَةَ مِنْ خَمْسَةِ أَدْوَارٍ، بِمَوْجِبِ صَكِّ الْإِنشَاءِ^(١) الصَّادِرِ مِنَ الْمَحْكَمَةِ بَعْدَ (١٠٤٢) فِي
(١٤٠٧/١١/٢٥هـ) وَأَنَّ هَذَا الْوَقْفَ عَلَى الْوَاقِفِ نَفْسَهُ مُدَّةَ حَيَاتِهِ، وَمِنْ بَعْدِهِ عَلَى
زَوْجَتِهِ وَأَوْلَادِهِ، ثُمَّ ذُرِّيَّتِهِمْ وَذُرِّيَّةَ ذُرِّيَّتِهِمْ، وَأَنَّ النِّظَارَةَ لِلْوَاقِفِ مُدَّةَ حَيَاتِهِ، ثُمَّ لَزَوْجَتِهِ بَعْدَهُ
ثُمَّ لِلْأَوْلَادِ، وَيُؤْخَذُ مِنْ سُدْسِ الْغَلَّةِ؛ فَيُصْرَفُ عَلَى أَعْمَالٍ خَيْرِيَّةٍ عَامَّةٍ حَدَّدَهَا الْوَاقِفُ^(٢).

(١) صك الإنشاء وثيقة مستقلة يُصدرها الحاكم الشرعي ؛ بناءً على إتهاءٍ مقدم إليه، لإثبات وجود
الإنشاءات المقامة على الأرض، سواء كانت الأرض ملكاً للمنهى، أو مأذوناً له بالبناء شرعاً. وبناءً على تعميم
معالي وزير العدل رقم (١٣/ت/١٠٣٧) في (١٦/٣/١٤١٨هـ) أصبح إثبات الإنشاءات يتم على صكوك
التملك، لمن أراد ذلك عند البيع، دون أخراج وثيقة مستقلة. انظر: التصنيف الموضوعي (٢: ٧٧١).

(٢) انظر: سجلات محكمة مكة المكرمة، عدد (١٠/٦٦) في (١٤٠٨/١/٦هـ).

المطلب الثالث

رهن الأئقاض القائمة على الأرض المعكرة

من المقرّر فقهاً جوازُ توثيقِ الدّينِ بالرهن؛ لاستيفاء الدّين عند حلول الأجل، إذا لم يوفّ المدّين، أو أفلس، أو ماطل، وذلك حفظاً لحقوق الدائنين^(١).

وقد جرى العملُ في الدّولة السعويّة على إباحة رهن الأئقاض القائمة بالحِكْرِ على أرض الغير. وكتابة العَدْل هي الجهة المخوّلة بتوثيق هذا العَقْد إبراماً واستيفاءً، ومن الأمثلة على ذلك ما يأتي:

-رهنَ المُستحكرِ أنقاضه القائمة بالحِكْرِ على أرضٍ وقفٍ فلانٍ، بسبب القرض المؤقتِ بنهاية شهر ذي الحجّة لعام (١٣٥٢هـ) ومقدار الدين خمسة وثلاثون جنيهاً ذهباً إنجليزياً وذكّر في العَقْد أن الرّاهنَ إذا لم يوفّ الدّينَ عند حلول الأجل؛ فللمرتهن أن ينتفع بالرهون بالسُكنى والإجارة وغير ذلك. وقد جرى فكُّ الرهن عن كامل الأئقاض بموجب صكّ من كاتب العَدْل^(٢).

-رهنَ المُستحكرِ أنقاضه القائمة بالحِكْرِ على أرضٍ وقفٍ فلانٍ، بسبب دّين في ذمّته ومقداره أربعون جنيهاً ذهباً إنجليزياً، لمدّة غايتها شهر ذي الحجّة لعام (١٣٥٠هـ) وأنفق في العَقْد على أن الرّاهنَ إذا لم يوفّ بمثل الدّين المذكور؛ فللمرتهن بيعُ الأئقاض بيعاً باتاً؛ بعد عرضها بالمزاد، وانتهاء الرغبات على من شاء بما يساوي حينئذ، وفي قبض الثمن وتسليم المبيع، وفي المكاتبه، والإشهاد، وفي استيفاء مثل دينه المذكور من ثمن المبيع، وإذا زاد شيء من ثمن الأئقاض المرهونة على مقدار الدّين؛ فيعطى إلى الرّاهن، وإذا نقص رجّع المرتهن بالباقي على الرّاهن. وقد جرى بيعُ الأئقاض بسبب عدم وفاء المدّين؛ بموجب صكّ كاتب العَدْل^(٣).

(١) تقدم ذكر ذلك مفصلاً في (ص: ١٨٠).

(٢) انظر: سِجِلات كتابة عدل مكّة المُكرّمة، عدد (١٧٥) في (١٠/٣/١٣٥٠هـ) وعدد (٤٣٤) في عام (١٣٥٦هـ).

(٣) انظر: سِجِلات كتابة عدل مكّة المُكرّمة، عدد (٢٣٩) في (١/٥/١٣٥٠هـ) وعدد (١٣٠٠) في (٢٧/٥/١٣٥٢هـ).

ولما بدأ صندوقُ التنمية العقاريُّ بتوزيع القروض الميسرة للمواطنين؛ من أجل عمران البلد، وإيجاد السكّن المملوك، مع الطفرة الاقتصادية الأولى عام (١٣٩٥هـ)؛ قرّرت الدولة جواز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة؛ دون اشتراط تقديم صكّ ملكيّة الأرض، وإجراء رهنها، وذلك بموجب خطاب معالي رئيس مجلس الوزراء الموجه إلى معالي وزير الدولة للشؤون الماليّة والاقتصاد الوطنيّ برقم (٢٨٣٦٠/٣/ف) في (٢٩/٩/١٣٩٥هـ) وجرى تعميمه من معالي وزير العدل على الجهات ذات العلاقة برقم (١٢/٢١٠/ت) في (٧/١١/١٣٩٥هـ)^(١) وصدر قرار مجلس القضاء الأعلى برقم (١٥٩) في (١٥/٧/١٣٩٦هـ) القاضي بجواز ذلك؛ بناءً على استدعاء بعض المواطنين بالسؤال عن جواز الاقتراض على أراضي الوقف، والحكر، وإجراء الرهن عليها^(٢).

(١) انظر: التصنيف الموضوعي (٢: ٤٧٨).

(٢) المصدر السابق (٢: ٤٧٩).

المطلب الرابع أثر زوال الألقاض على عقد الحكر

أقصدُ بزوال الألقاض: تهدُّمها بحيث يَبْطُلُ الانتفاعُ بها، على وجه السكنى، وذلك بسبب قِدَمِ البناء، وطول عمر الغراس، أو رغبة المُستحَكِرِ بأن يقوم هو بالهدم أو الاجتثاث. وقد تقدَّم ذكرُ الخلاف الفقهيِّ في أثر زوال الألقاض على عقد الحكر في الفصل الثالث^(١) وذكرتُ فيه أن العُرفَ في الحُكُورَاتِ في أغلب بلدان العالم الإسلامي؛ هو ألاَّ يَنْفَسَخَ العَقْدُ بزوال الألقاض. فهل كان هذا العُرفُ ساريًا في منطقة الحجاز، أو أنه لا يوجد فيها عُرْفٌ أصلاً؟ وإذا ثبتَ وجودُ عُرْفٍ معيَّنٍ؛ فهل هو مطرَّدٌ في سائر أنحاء تلك المنطقة، أو يختلف من مدينة إلى الأخرى؟

- تحوير محل النزاع:

يختلفُ التحكيرُ في المدينة المنورة عن بقية مدن الحجاز؛ من جهة صيغته، وإنشاء الحكر المدفوع منجماً؛ فهو ناشئ عن عقد يَبْعُ أصلاً على ما ذكره الشيخ عبدالعزيز بن صالح - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - رئيسُ المحاكم الشرعية بالمدينة المنورة سابقاً^(٢) ومما ذكره أيضاً أنه (لم يسبقُ أن أحداً طالبَ بالأرض بعد زوال الأبنية والألقاض أو الغروسات أو غيرها)^(٣). فلهذا لا يترتَّبُ على زوال الألقاض انفساخُ العقد. أما مدن الحجاز الأخرى فهي موضع الخلاف الذي سيأتي، وسأوردُ ما وَقَفْتُ عليه من نصوص لأهل العلم وغيرهم؛ لعلها تُبَيِّنُ العُرفَ الجاري، وما استقرَّ عليه العملُ أخيراً.

أولُ نصٍّ وَقَفْتُ عليه في مسألتنا هذه؛ ما أفقَ به الشَّيْخُ طاهرُ سنبل المكي - رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى - (ت ١٢١٨هـ)^(٤) في فتاويه؛ أن عَقْدَ الحِكرِ لا يَنْفَسَخُ بزوال الألقاض المملوكة

(١) انظر: (ص: ٢١٠).

(٢) تقدم تفصيل ذلك في (ص: ٢٤٨).

(٣) انظر: خطاب فضيلته في ملحق الوثائق (٢).

(٤) هو الشيخ الفقيه طاهر بن مُحَمَّدٍ سعيد بن مُحَمَّدٍ سنبل المكي (ت ١٢١٨هـ) وُلِدَ بمكة، ونشأ بها وتلقى العلم على مشايخها وغيرهم، اشتهر بعلم الفقه، ودرَّس بالمسجد الحرام، ومن مؤلفاته: ضياء الأبصار حاشية مناسك الدر المختار. حاشية على شرح الشنشوري. القول التام في حُكْمِ صلاة بعض الرجال خلف النساء في المسجد الحرام. انظر أعلام المكين للمعلمي (١: ٥٢٧).

للمُسْتَحْكِرِ، القائمة على أرض الوَقْفِ، بل للمُسْتَحْكِرِ الهدمُ والبناء من غير إذن ناظر الوَقْفِ^(١). وأفتى الشيخ عبدالمَلِكِ القلعي -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- (ت ١٢٢٨هـ) مفتي مَكَّة المَكْرَمَةَ^(٢) في بناء كان قائماً على علوِّ دكاكين ووقف، ثم هدمَ العلوَّ وسَقَطَ، فهل يسقط ما عليه من الحِكر لزوال الانتفاع بذلك؟ فأجاب بأنه يسقط ما على العلوِّ من الحِكر لزوال الانتفاع به ولصاحب الأَنْقَاضِ التي سقطت الامتاع من إعطائه، ولصاحب الدار يَبِيعُ أَنْقَاضَهَا إن كانت مملوكة له، وعلى الناظر عِمَارَةُ الوَقْفِ إن كانت له غلَّة، وإلاَّ أُجِرَهُ وَعَمَّرَهُ^(٣).

قلت: الفتويان مختلفتان في الحكم، ولعلَّ هذا بسبب الاختلاف بين أهل العلم في النظر والاجتهاد، ولهذا لا أستطيع الجزم بتحديد العُرف الجاري في مسألتنا هذه من هاتين الفتويين فقط، أو أن أنسب وجود عُرفٍ معيَّن إلى العهد العثماني، إلاَّ إذا أخذنا وسلَّمنا بالرأي الذي قرَّرته الكتبُ المؤلَّفةُ في الأوقاف، في أواخر ذلك العهد، وهو يوافق الرأي الذي لا يفسخ التحكير؛ ما دام المُسْتَحْكِرُ مُلتزماً بدفع أُجْرَةِ المِثْلِ، وذلك باعتبار أن العملَ القضائيَّ بالحجاز آنذاك خاضعٌ للمذهب الرسميِّ للدولة العثمانية، وهو المعتمدُ من المذهب الحنفي^(٤).

وفي العهد السعودي وقفتُ على ثلاثة اتجاهات في هذه المسألة على النحو الآتي:

الاتجاه الأول: أن العَقْدَ لا ينفسخ بزوال أنقاض المُسْتَحْكِرِ، بل له الهدم والبناء كما يشاء، وهذا رأي سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى-^(٥) ورأي الهيئة الدائمة

(١) انظر الفتاوى السنبلية (ص: ١٢٠).

(٢) الشيخ العالم عبدالمَلِك بن عبدالمَنعم بن تاج الدين القلعي (ت ١٢٢٨هـ) مفتي مَكَّة المَكْرَمَةَ وخطيب المسجد الحرام، ولد بمكة، وتلقى العلم عن علمائها في مختلف العلوم، وساد أهل عصره وأقرانه مع زهد وورع، ودرس بالمسجد الحرام، ومن مؤلفاته: الكواكب الدرية في الفتاوى القلعية (ثلاثة مجلدات) حل الرمز على شرح الكنز. بلوغ القصد في تحقيق مباحث الحمد. انظر: أعلام المكين (٢: ٧٧٨).

(٣) وقفتُ على هذه الفتوى ملحقةً بآخر مخطوط: قررة عين التحرير بمسائل الفراغ والتقرير للشيخ عبدالله العفيف الكازروني (ص: ٤٦) جامعة الملك عبدالعزيز بجدة، رقم (٢٩٥٢) ويؤيد هذه الفتوى ما جاء في كتاب تاريخ مَكَّة المَكْرَمَةَ للسباعي (ص: ٣٧٢) هامش (١).

(٤) انظر: تفصيل ذلك فيما تقدم (ص: ٢١٠).

(٥) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٣) قلت: تاريخ الفتوى في (٨/٧/١٣٧٢هـ) ولم يُبين في الاستفتاء هل الأرض ملكٌ أو وقفٌ. ولسماعته -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- فتوى أخرى لمستحكير أراد إزالة أنقاضه وبناء عِمارة أخرى جديدة، بدخوليَّة لمرَّة واحدة فقط مقدارها (٣٢٥٠) ريالاً، وحكر سنوي مقداره خمسون ريالاً،

بمجلس القضاء الأعلى، واستدلوا بأن المُستَحْكِرَ له الانتفاع بالأرض المُحَكَّرَةَ بسائر أنواع الانتفاع، وأن المُستَحْكِرِينَ ما يزالون يتصرفون بالأرض المُحَكَّرَةَ بسائر أنواع التصرفات ولم يحتاجوا إلى إذنٍ من المحاكم^(١).

الاتجاه الثاني: أن عَقْدَ الحِكْرِ يفسخ بزوال الأتقاض، ولا يحقُّ للمُستَحْكِرِ الأوَّلِ البناءُ إلا باتفاق جديد، واستدل أصحابُه بأن ذلك هو العرفُ الجاري بمكَّة المُكرَّمة. ومَن يرى ذلك، ويحكيه عرفاً جارياً: معالي الشيخ عبدالمَلِك بن دُهَيْشِ الرَّئيسِ المساعد للمحكمة الكبرى الشرعيَّة بمكَّة المُكرَّمة سابقاً^(٢) وفضيلة الشيخ سليمان العَمْرُو رئيس المحكمة الشرعيَّة

فأجاب: «إن إجازة مثل هذا من اختصاص القاضي، فإذا لم يكن في ذلك هضم لحق من حقوق الوَقْفِ وكان فيه غبطة ومصلحة للوقف، ورأيتم إجازته، فلَكُمْ ذلك، لكن لاحظوا إن كانت الأرض تستحق زيادة في الحِكْرِ، أو في الدُخُولِيَّة، أو في الجميع، كما يتعين النظر في الدُخُولِيَّة ومن سيتولاها، وهل ضمُّها إلى الحِكْرِ أصلح للوقف» فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٤) وتاريخها في (١٣٨٨/٨/٢١هـ).

قلت: في الفتوى الثانية وَجَّهَ سماحُه القاضي بأن ينظر في إجازة هذا التصرف بناءً على الغبطة والمصلحة للوقف وهذا يدل على أن لزوال الأتقاض أثراً في العَقْدِ عنده، في مثل هذه الحالة، فلا بُدَّ من إذن الحاكم الشرعي.

(١) انظر: قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى، عدد (٣٩) في (١٣٩٧/٤/٧هـ) وأرض الوَقْفِ مُحَكَّرَةٌ بمحافظة جدة. وعَقَّبَ معالي الشيخ عبدالمَلِك ابن دُهَيْشِ على هذا القرار بأنه قد «جَرَتْ مخاطبة المجلس لبيان أن عُرْفَ مكَّة المُكرَّمة قد استقر على لزومِ إذنِ الحِكْرِ في مسألتنا هذه، والعرف الخاصُّ يعمل به في محله وصدرت أحكام قضائية بذلك بمقتضى ما كان جارياً بالمحكمة سابقاً، فتأيدت ولم يعترض عليَّها من التمييز ولا من مجلس القضاء الأعلى». غير أن مجلس القضاء الأعلى قد ذكر بقرارٍ في قضية حكر بمكة رُفعت إليه حسب الأنظمة، ما نصه: «الحِكْرُ إنما هو متعلِّق بما أنشأه [المستحكر] على الأرض الوَقْفِ، وزوال ما تمَّ إنشاؤه له أثره، كما أن حال الأرض وزيادة الرغبة فيها له أثره» رقم القرار (٥/٤١٧) في (١٤٢٠/٧/٢٥هـ) وإفادة ابن دُهَيْشِ في ملحق الوثائق (٣٤).

قلت: لم يُوضح المجلس الموقر في قراره المذكور الأثر المشار إليه، هل يفسخ العَقْدُ أو لا؟

ولعلَّه يريد تبين ذلك من القاضي حسب العرفِ والعَقْدِ المبرم إن وُجد، ونحو ذلك من الدلائل والقرائن.

(٢) انظر: إفادته في ملحق الوثائق (٣٤) ونسبَ معاليه هذا الاتجاه إلى محكمة التمييز أثناء ولايته القضائية بالمحكمة، واستثنى حكورات بكير باشا؛ بناءً على العرف الجاري؛ لأنَّها وقَّفت مسبَّلٌ على عموم الناس؛ لمن أراد يتحكرها بالبناء على الأرض. وذكرَ معاليه أن المستحكرَ عادةً يكون حَذِيراً؛ فيُقي جزءاً من الأتقاض قائمةً، ويفاوض الحِكْرَ على اتفاق جديد، ونادراً ما فسخ التحكير بزوال الأتقاض.

الكبرى بمكة المكرمة سابقاً^(١) وفضيلة الشيخ الدكتور مُحَمَّد عبدالرحيم الخالد، مساعد رئيس المحكمة الكبرى بمكة المكرمة بالوكالة^(٢) وفضيلة الشيخ مُحَمَّد الطيب اليوسف القاضي بالمحكمة الكبرى بالطائف سابقاً^(٣).

ومن الأحكام القضائية التي تَصْلُحُ مثلاً لهذا الاتجاه: أرضُ مِلْكٍ مُعَدَّةٌ للاحتكار في مكة المكرمة وعليها أنقاض، بيعتُ في سنة (١٣٠٥هـ) وهدمَ الوارثُ المُسْتَحْكِرُ الأَنْقَاضَ وأقام بناءً جديداً بدون إذن أصحاب الأرض، وذلك بعد سنوات طويلة؛ بسبب نزع جزء من العقار للمصلحة العامة، ثم تقدمَ المُسْتَحْكِرُ بطلب ثبوت تملك الأرض والبناء الباقي بعد الإزالة، فعارضه أصحاب الأرض بموجب الصُّكوكِ الثَّابِتة، فذَكَرَ أنه لم يدفع حِكْرَ سبعين

ومعالي الشيخ الدكتور عبدالملك بن عبدالله بن دهيش ولد في مدينة حائل سنة (١٣٦٠هـ) ونشأ بمكة المكرمة في كنف والده الذي لازمه وتلقى عنه العلم، وتخرَّج من كلية الشريعة بمكة المكرمة سنة (١٣٨٢هـ) ونال درجة الماجستير سنة (١٤٠٩هـ) والدكتوراه سنة (١٤٢١هـ) وقد عمل قاضياً بمحكمة مكة المكرمة من سنة (١٣٨٢هـ) إلى سنة (١٤٠١هـ) حيثُ تولى من تلك الفترة رئاسة المحكمة، ثم انتقل إلى رئاسة شؤون الحرمين نائباً للرئيس العام سنة (١٤٠١هـ) ثم صار الرئيس العام لتعليم البنات من سنة (١٤١٠هـ) إلى (١٤١٦هـ). ومن مؤلفاته: الحَرَمُ المَكِّيُّ الشريف والأعلام المحيطة به (رسالة الدكتوراه) المنهج الفقهي العام لعلماء الحنابلة ومصطلحاتهم في مؤلفاتهم. تحقيق شرح منتهى الإيرادات للفتوح.

(١) انظر: إفادته في ملحق الوثائق (٣٥) والشيخ سليمان بن عبدالله العمرو، ولد في البدائع-إحدى بلدان القصيم- سنة (١٣٥٧هـ) وتخرج من المعهد العلمي بعينزة سنة (١٣٧٩هـ) ثم تخرج من كلية الشريعة بالرياض سنة (١٣٨٣هـ) وتولى القضاء بمحكمة مكة المكرمة سنة (١٣٨٤هـ) ثم تولى رئاستها بدرجة قاضي تمييز خلال الفترة من سنة (١٤٠١هـ) إلى سنة (١٤٢٢هـ) فأحکم ضبط إدارتها، وإنجاز أعمالها بحكمة واستقامة وحزم وتعفف، ثم انتقل إلى محكمة التمييز بالغربية سنة (١٤٢٢هـ) فصار رئيس الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصر وبيوت المال، إلى أن تقاعد في (١٤٢٧/٧/١هـ) بدرجة رئيس محكمة تمييز، ومُدَّة عمل المترجم له في القضاء ثلاثة وأربعون عاماً. انظر: تاريخ القضاء والقضاة للزهري (٤: ١٦٦).

(٢) انظر: إفادته في ملحق الوثائق (٣٨).

(٣) انظر: إفادته في ملحق الوثائق (٣٦) وذكر فضيلته في إفادته أن العمل سابقاً هو انفساخ العَقْد بزوال الأنقاض؛ لكن سماحة المفتي ورئيس القضاة قد قرر أن المستحكر ما دام يدفع الحكر السنوي؛ فلا ينفسخ العَقْد، وصار هذا هو المعمول به.

عاماً، وأنها تحت يد مورثه ويده، طيلة هذه الفترة! وحكم القاضي بثبوت الحكر لأصحاب الأرض، وصرف النظر عن دعوى تملك المستحكر الأرض. ثم قررت هيئة تمييز الأحكام الشرعية بالمنطقة الغربية أنه «ما دام أن أنقاض المنهي على أرض الدار باقية؛ فليس للمعارضين سوى الحكر، ولا يملكون نزاع أنقاض المنهي». قلت: وهذا بمفهومه يدل على أن زوال الأنقاض يُعطي للمحكر الحق في فسخ العقد^(١).

ومن الصكوك الشرعية التي يُستأنس بها لهذا الاتجاه: اشترى شخص أنقاضاً قائمة على أرض محكرة، فزاد ناظر الوقف الحكر من عشرة ريالات عربي سنوياً إلى ثلاثين ريالاً عربياً مقابل إعطاء المستحكر حق قرار البناء؛ سواء كان هذا البناء موجوداً، أو ما يُنشأ عليه من بناء مستقبلاً، ما دام يدفع الحكر المذكور؛ كل عام بعامه^(٢).

قلت: يدل هذا الصك على وجود أثر لزوال الأنقاض، ووجود ارتباط بين الحكر السنوي وحق القرار للمستحكر.

ومنها أيضاً: اشترى شخص أنقاضاً قائمة بالحكر على أرض وقف من مستحكر سابق، بمبلغ خمسين ألف ريال، وحكره السنوي عشرة ريالات عربي، وأراد المشتري هدم الأنقاض الموجودة، وإنشاء بناء من جديد، فاتفق مع الناظر على زيادة الحكر من عشرة ريالات إلى مئة ريال، ابتداءً من سنة (١٣٧٩هـ)^(٣).

قلت: في هذا الاتفاق دلالة على أثر زوال الأنقاض على عقد الحكر، وأنه لا بد من استئذان مالك الأرض، أو ناظر الوقف عند رغبة المستحكر في الهدم والبناء.

الاتجاه الثالث: أن الأنقاض إذا تهدمت، واستمر المستحكر بدفع الحكر، فلا يفسخ العقد، إلا إذا امتنع من دفعه؛ فلصاحب الأرض فسخ العقد. وهو ما يحكيه عرفاً جارياً بمكة المكرمة سعادة شيخ طائفة دلالي العقار بمكة، السيد طاهر بن جميل بغدادي^(٤) وذكر أيضاً

(١) انظر: سجلات المحكمة الشرعية الكبرى بمكة، عدد (١٣/١١٣) في (١/١٣٨٥هـ) والمصدق من التمييز بالغربية بعدد (٦٦٤) في (١٢/٧/١٣٨٧هـ).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٧٤٤) في (٥/٢٩/١٣٧٤هـ).

(٣) انظر سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١١٣٢) في (٥/٢٦/١٣٨٠هـ).

(٤) وُلد السيد طاهر في سنة (١٣٤٩هـ) وهو من أهل الخبرة والمعرفة بعقارات مكة المكرمة، فأبوه وجدّه -رحمهما الله- توليا مشيخة طائفة دلالي العقار في البلد الأمين، وصار شيخ دلالي العقار، وعضو لجنة تقدير العقارات المتروعة للمصلحة العامة منذ سنة (١٣٩٠هـ) إلى (١٤٢٦هـ) وقد أشار عليّ فضيلة رئيس محكمة مكة المكرمة سابقاً الشيخ سليمان العمرو بلفاقته، وتوثيق هذا اللقاء للبحث؛ فتم ذلك. انظر: إفادة سعاده في ملحق الوثائق (٤٠).

لزوم إذن الناظر عندما يريد المُستحكر الهدم والبناء، أو الزيادة على البناء القائم.
قلت: ما ذكره سعادته من استمرار العقد إذا التزم المُستحكر بدفع الحِكر ولو زالت
الأنقاض؛ يوافق ما تبين لي سابقاً في الفصل الثالث، في أن الاتجاه المذكور هو عُرفٌ أغلب
بلدان العالم الإسلامي، التي تتعامل بالحكورات، وخصوصاً ما دونه علماء الدولة العثمانية في
آخر عهدهما^(١)

- بيان الراجح:

من المُقرر فقهاً أن العُرف يجب تحكيمه والعمل به؛ إذا صحَّ وثبت وجوده، وما دام أن
أصحاب الفضيلة رؤساء محكمة مكة المكرمة وغيرهم قد آيدوا وجود العُرف القاضي
بانفساخ عقد الحِكر بزوال الأنقاض؛ وجب الاعتبار بذلك والأخذ به^(٢) لأن هذا يعني
تراضي العاقدين - المُحكر والمُستحكر - في بداية التعاقد؛ على أن زوال أنقاض المُستحكر هو
نهاية العقد، فيأخذ أصحاب الأرض أرضهم، ويرفع المُستحكر يده عن الأرض، ويسلمها
لأهلها، وإن تعدل إرادة العاقدين بما تراضيا عليه في العقد على خلاف ما جرى العُرف به؛
سيؤدي إلى إشكالات كثيرة لهما أو لأحدهما.

ويجب أن يُنظر في صكِّ عقد الحِكر - إن وجد - عند النزاع والقضاء؛ للتعرف على
حقوق العاقدين، فقد يُذكر فيه شروط تقتضي تعديل آثار العقد لمصلحة أحد العاقدين بما
يؤثر في طريقة انفساخه، وما مدى حجية هذه الشروط شرعاً، كما يجب أن يُنظر في المدة
التي مضت على التعاقد، ومدى التزام المُستحكر بدفع الحِكر السنوي؛ لأن كل هذه الأوجه
مجتمعة تؤدي إلى سلامة الحكم الشرعي في الدعوى المنظورة؛ ولا سيما أننا وجدنا أكثر
عقود التحكير لا تتضمن (دخولية)^(٣).

(١) انظر: (ص: ٢١١) من هذا البحث.

(٢) يمكن عدّ هذا العمل من العرف العملي المتعلق بالمعاملات المدنية بين الناس؛ في التصرفات التي تترتب
عليها الحقوق بين أطراف العقد. انظر: العرف، د. عادل قوته (١: ٢٥٨).

(٣) عدد العقود التي تتضمن (الدخولية) وما في معناها بلغ سبعة وعشرين عقداً؛ من أصل واحد وثلاثين
ومئة عقداً. وذلك في محكمة مكة المكرمة فقط، فنسبتها لا تزيد على (٢٠٪) من إجمالي العقود التي وقفت
عليها.

المطلب الخامس

نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكّر

أولاً: العمل القضائي في المدينة المنورة:

لما بدأت الدولة السعودية سنة (١٣٧٠-١٣٧٥هـ)^(١) في التوسعة الأولى للمسجد النبوي؛ وقعت نازلة دعت رئيس المحاكم الشرعية بالمدينة المنورة الشيخ عبدالعزيز بن صالح -رحمه الله- أن يطلب من سماحة المفتي الشيخ محمد بن إبراهيم -رحمه الله- فتوى في حكم شراء الناظر عقاراً محكراً، بدلاً من عقار الوقف الذي قد يكون محكراً، المنزوع للمصلحة العامة، مع نقل الحكر إلى البدل، أو يُقدّر حكر الدار المنزوعة للجهة المستحقة ويشترى به بدل خاص بالحكر^(٢)؟ فأجاز سماحته الإبدال؛ بأن يشتري بثمان العقار المحكّر المنزوع عقاراً مماثل ولو كان محكراً؛ ما دام لم يوجد مماثل خالٍ من الحكر. وسكت سماحته عن مسألة تقدير الحكر وشراء عوضه^(٣).

ويظهر لي أن الإبدال والمناقلة بثمان العقار المنزوع لشراء عقار بديل، ونقل الحكر إليه؛ قد استمر عليه العمل مدة طويلة، وصار بإمكان المستحكر أن يُرحّل الحكر من العقار المنزوع ملكيته إلى أي عقار يملكه المستحكر، أو إلى أي عقار يوافق صاحبه على وضع الحكر فيه^(٤). بيد أن رئيس المحكمة الشيخ عبد العزيز بن صالح الذي استفتى سماحة المفتي سابقاً؛ قد اجتمع بقضاة المحكمة بالمدينة المنورة بعد نزع الملكيات للتوسعة السعودية الثالثة

(١) انظر: الحرمان الشريفان (ص: ١٠٧-١٢٣).

(٢) انظر: خطاب رئيس المحكمة في ملحق الوثائق (٢).

(٣) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٧) ومن التطبيقات القضائية لذلك انظر: سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة، عدد (١/٥١٣) في (١٣/٧/١٤٠٣هـ).

(٤) انظر: إفادة سعادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة المدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٧).

للمسجد النبوي سنة (١٤٠٥هـ) ^(١) فقرروا الآتي:

«١- أن يتمَّ حسمُ نسبة (٧٪) سبعة في المائة من قيمة أرض العقار العائد ملكيته للأفراد، والمراد نزعه لجهة مشاريع الدولة.

٢- أن يتمَّ نقلُ الحِكرِ المُقرَّر على العقار الوَقْف المراد نزعه لجهة مشاريع الدولة؛ إلى المكان المراد شراؤه لجهة الوَقْف، وأن ينوَّه بذلك عند الإفراغ لدى كتابة العَدْل، والتنويه بذلك عند إرسال الشيك للمحكمة» ^(٢).

والجديدُ في هذا القرار؛ هو أن العقار المِلْك المُحَكَّر إذا نُزِع للمصلحة العامة؛ ينفكُّ ويُعطى صاحبُ الحِكرِ نسبة (٧٪) من قيمة أرض العقار. وجرى العملُ بذلك واستقرَّ، حتى هذا الوقت ^(٣).

غيرَ أن معالي وزير العَدْل أمرَ بالرجوع إلى ما سبق أن صَدَرَ به خطابُ سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى ^(٤) الشيخ عبدالله ابن حُميد -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- الموجهُ إلى نائب رئيس هيئة التمييز بالمنطقة الغربية برقم (١/٢٧٠) في (١١/٢/١٤٠٠هـ) القاضي بتقويم العقار حرًّا، وتقويمه والحِكرُ مشغول به، فما بين القيمتين هو قيمة ذلك الحِكرِ ^(٥) وكذلك قرارُ مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم (٥٧) في (١٥/٢/١٣٩٦هـ) المشتملُ على مضمون الخطاب السابق ^(٦). وصدَرَ تعميمُ فضيلة رئيس محاكم المدينة المنورة إلى الجهات

(١) وهي أكبر توسعة في تاريخ المسجد النبوي الشريف؛ في عهد خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبدالعزيز -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى-، وقد استوعبت التوسعة مساحة المدينة المنورة التي كانت داخل السور كلها وصار المسجد وساحاته يستوعب مليون مصلٍّ في أوقات الذروة والزحام. انظر: الحرمان الشريفان، التوسعة والخدمات خلال مئة عام (ص: ١٢٨-١٤١).

(٢) خطاب صادر من رئيس محاكم المدينة المنورة برقم (٨٣١) في (٢٠/٢/١٤٠٨هـ) وهو في ملحق الوثائق (٨).

(٣) انظر: إفادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة المدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٧).

(٤) رقم خطاب معالي الوزير (١٨/٥٧٦٧٦/١٨) في (١/٢/١٤١٩هـ).

(٥) انظر الخطاب في ملحق الوثائق (٥).

(٦) انظر الخطاب في ملحق الوثائق (٦).

المعنيّة بلزوم العمل بقرار معالي الوزير المذكور أعلاه^(١).

وبذلك تغيّر العمل؛ فصار العقار الوُقف المُحكّر عند نزعه للمصلحة العامة كالعقار المِلْك المُحكّر، من جهة مقدار استحقاق صاحب الحِكر من التعويض، فتأخذ جهة الحِكر (٧٪) من قيمة الأرض فقط.

وقد وُجد أنّ بعض العقارات المنزوعة تشتمل على أكثر من حِكر؛ فتقوم المحكمة بتقدير قيمة كل حِكر بنسبة (٧٪) من قيمة الأرض؛ فتأخذ كل جهة مستحقّة للحِكر هذه النسبة من أصل التقدير^(٢).

ثانياً: العمل القضائي في محاكم مكة المكرمة والطائف وجدة:

مكة المكرمة كالمدينة المنورة في كون التوسعة السعودية الأولى (١٣٧٥هـ) للحرم المكي^(٣) سبباً في الحاجة إلى الاجتهاد في بحث مسألة تقدير الحِكر في العقارات المنزوعة للمصلحة العامة. ويمكن أن يُقسم ما عمله القضاء في هذه المسألة على خمس مراحل:

المرحلة الأولى: اختلاف القضاة في التقدير: كان عمل القضاة في البداية غير موحد بل يجتهد كل قاضٍ في الحكم^(٤). ويُدعى المُحكّر والمستحكر إلى التراضي بينهما على مبلغ معين بالذات^(٥).

وهذه المرحلة بدأت في سنة (١٣٧٥هـ) واستمرت بضعة سنوات فقط، ومن التطبيقات القضائية في ذلك:

- نُزعت ملكية عقار محكّر بمكة المكرمة سنة (١٣٧٧هـ) بمبلغ قدره (٢٧٤٠٠٠) ريال وبموجب خطاب خطاب رئيس اللجنة التنفيذية لمشروع توسعة الحرم المكي إلى إدارة كتابة عدل مكة المكرمة برقم (٢٠٩) في (١٦/١/١٣٧٦هـ) وفيه: «وإذا صحّ أن

(١) ورقمه (١٣٥٠/٢٦) في (١٣/٢/١٤١٩هـ).

(٢) انظر: إفادة سعادة مدير مكتب اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية بالمدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٨).

(٣) انظر: الحرمان الشريفان، التوسعة والخدمات خلال مئة عام (ص: ٣٣).

(٤) انظر: إفادة معالي الشيخ الدكتور عبد الملك بن دهبش في ملحق الوثائق (٣٤).

(٥) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٤٨) في (٣٠/٣/١٣٧٧هـ).

هناك أراضي محكرة ومعترف بها صاحب الأتقاض بالحكر لصاحب الأرض، أو أي جهة أخرى، فبإمكان الطرفين التراضي على مبلغ معين بالذات» وعليه فقد تم الاتفاق بين الطرفين على تقسيم ثمن الأرض، فيأخذ المحكر (٢٦٣٣٣) ريالاً، ومعلوم النظار (٤٠٠٠) ريال! ولصاحب الأتقاض (٢٤٣٦٦٧) ريالاً^(١). قلت: النسبة هي (٩.٦٪) من كامل التعويض لصاحب الأرض.

- عقار محكر بمكة المكرمة نُزعت ملكيته للمصلحة العامة، وكامل التعويض (٣٥٠٠٠) ريال، وقدرت اللجنة التنفيذية لمشروع توسعة الحرم نصيب المستحكر بمبلغ (٣٠٦٢٥) ريالاً، ولصاحب الأرض الموقوفة (٤٣٧٥) ريالاً. والنسبة (١٢.٥٪) لصاحب الأرض من كامل التعويض^(٢).

ومما يحسن ذكره هنا أن هذه الفترة قد ورد فيها خطاب رئاسة القضاة، عدد (٢٩٨٥) في (١٥/٤/١٣٧٦هـ) بناءً على أمر عال بعدم خصم شيء من التعويض للأرض، في الملكيات التي يُذكر في صكوك ملكية أنقاضها أن الأرض لو قف فلان، وأن الأتقاض قائمة بالحكر على أرض وقف فلان، ولا يوجد للوقف صك ملكية معتمد عند المحاكم. وأن للجهة التي تُطالب بتعويض الأرض التقدم للجهات القضائية، وقد بلغ مجموع الصكوك التي ذكر فيها عدم حسم قيمة الأرض من التعويض أربعة فقط باستقرائي التام^(٣). غير أن هذا لم يستمر طويلاً، فقد نظمت هيئة تقدير العقار بمكة المكرمة أوضاع الحكورات، وتقدير التعويض عند نزع الملكية للمصلحة العامة؛ فصار صاحب الحكر

(١) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٥٠٩) في (١٢/٦/١٣٧٧هـ). ومصطلح (معلوم النظار) لم أقف على معناه، ولم يرد فيما اطلعت عليه من الصكوك سوى هذا الصك، ولعل المراد به السمسرة التي يأخذها الناظر، ويدل على ذلك ما ورد في الصك المذكور، وبموجب مذكرة رئيس اللجنة التنفيذية الموجه الي كتابة عدل مكة، وفيها ما نصه (وإذا صح أن هناك أراضي محكرة ومعترف صاحب الأتقاض بالحكر لصاحب الأرض فيإمكان الطرفين التراضي على مبلغ معين بالذات) فجرى الاتفاق على القسمة المذكورة.

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٥٢١) في (١١/١١/١٣٧٧هـ).

(٣) ومثاله أولها تاريخياً في سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٨٩) في (١٩/٤/١٣٧٦هـ) ومن استقرائي وجدت أربعة وعشرين صكاً نزع ملكية عقار محكر مختلف التقدير، من مجموع ثلاثة ومئة صكاً للفترة من (١٣٧٧هـ) إلى (١٣٩٣هـ) فبعضها أعطى صاحب الحكر (٥٠٪) من كامل التعويض، ومنها (٢٠٪) ومنها (٣٠٪) وغيرها. ووجدت ثمانية صكوك؛ النسبة فيها (١٢.٥٪) من كامل التعويض لصاحب الأرض، وأغلبها حكورات بكير باشا.

يأخذ (١٠٪) من قيمة تعويض الأرض، عند عدم وجود حجة بتملك الأرض، واستمرار عدم دفع المُستحكرِ بدل الحكر^(١).

المرحلة الثانية: رأي هيئة تقدير العقار: لَمَّا كَثُرَتِ العَقَارَاتُ المنزوعة للمصلحة العامة^(٢) ومنها المُحكَّرة؛ قرَّرت الهيئة أن أغلب ما يُعرض عَلَيْهَا من حكورات وقسمة التعويض بين المُحكَّرِ والمُستحكرِ؛ يندرج تحت ثلاث حالات، ولكل حالة حُكْمٌ يختلف عن الأخرى كما يأتي:

« الأولى: ذِكْرُ الحِكْرِ في صكِّ صاحب الأَنْقَاضِ، وموالاته دفعه للحكَّرِ، وثبوت تملك الأرض للمحكَّرِ بالمستند الشرعي، وفي هذه الحالة يُدفع لصاحب الأرض (٢٥٪) من قيمة الأرض والأَنْقَاضِ معاً.

الثانية: ذِكْرُ الحِكْرِ في حجة مالك الأَنْقَاضِ، وعدم دفعه للحكَّرِ، ووجود المستند الشرعي لتملك الأرض بيد صاحبها، وفي هذه الحالة يُدفع لصاحب الأرض (٢٥٪) من قيمة الأرض فقط.

الثالثة: ذِكْرُ الحِكْرِ في حجة مالك الأَنْقَاضِ، وعدم دفعه للحكَّرِ، وعدم وجود حجة بتملك الأرض بيد المستدعي، وفي هذه الحالة يُدفع (١٠٪) من قيمة الأرض فقط؛ لمن ذكَّر له الحكر في حجة مالك الأَنْقَاضِ»^(٣).

وظهر لي أن عمل الهيئة المذكور قد كَثُرَ في أوائل العَقْدِ الثامن من القرن الرابع عشر الهجري. إلا أن ذلك لم يستقرَّ عليه العمل في جميع الحالات، فقد أخذَ القُضَاةُ بالحالة الأولى وعمّموها على جميع الحالات، واستقرَّ العملُ طويلاً في الأغلب، على إعطاء المُحكَّرِ (٢٥٪).

(١) انظر: سِجِلَات المحكمة العامة بمَكَّة المُكْرَمَة، عدد (١/٢٤٤) في (١٣٨٥/٨/٨هـ) وسيأتي تفصيل ما اتخذته لجنة تقدير العقار في تقدير الحكورات (ص: ٢٨٤).

(٢) بلغ مجموع المنازل والأحواش والدكاكين والمخازن التي نزعَت للمصلحة العامة (١٦٩٦) عقاراً، خلال الفترة من (١٣٧٥هـ إلى رجب ١٣٨٢هـ) ومجموع تعويضاتها (٢٣٩٦١٥٣٠٠) ريال. انظر: قصة التوسُّع الكبير، حامد عباس (ص: ٢٤٣) الطبعة الأولى (١٤١٦هـ) مجموعة ابن لادن السعودية.

(٣) انظر: سِجِلَات المحكمة العامة بمكة، عدد (١/٢٢٤) في (١٣٨٥/٨/٨هـ) وفيه ذِكْرُ قرارِ الهيئة المذكور بخطاب سعادة رئيسها رقم (٤) في (١٣٨٥/١/٢٢هـ) ومن التطبيقات القضائية لذلك قرار لجنة تقدير العقار رقم (٦٠) في (١٣٨٤/٦/٢٦هـ) بأن يُعطى صاحب الحكر ربع قيمة الأرض حسب القاعدة المتبعة. انظر سِجِلَات كتابة عدل مَكَّة المُكْرَمَة، عدد (٩٩٠) في (١٣٨٤/٧/٧هـ).

من قِيَمَةِ الأَرْضِ والأَنْقَاضِ معاً؛ فقد اسْتَقْرَأْتُ السَّجَلَاتِ، وَوَجَدْتُ بِدَايَةِ العَمَلِ فِيهِ مِنْ (١٣٨٢/٨/١٨هـ) إِلَى سَنَةِ (١٤٠٦هـ) تَقْرِيْباً. وَبَلَغَ مَجْمُوعُ الصُّكُوكِ عَلَى الطَّرِيقَةِ الْمَذْكُورَةِ اثْنَيْنِ وَأَرْبَعِينَ صَكًّا؛ مِنْ مَجْمُوعِ الصُّكُوكِ الَّتِي وَقَفْتُ عَلَيْهَا، وَعَدَدُهَا ثَلَاثَةٌ وَمِئَةٌ صَكٌّ نَزَعُ مَلَكَيَّةَ عَقَارٍ مُحَكَّرٍ^(١).

الْمَرْحَلَةُ الثَّلَاثَةُ: الاسْتِبْدَالُ بِقِيَمَةِ التَّعْوِيزِ بِشَرَاءِ عَقَارٍ يُنْقَلُ إِلَيْهِ الْحِكْرُ بَدَلًا مِنَ العَقَارِ الْمُحَكَّرِ الْمَنْزُوعِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ: وَذَلِكَ إِذَا لَمْ يَتَّفَقْ وَيَصْطَلَحْ صَاحِبُ الْحِكْرِ، وَصَاحِبُ الأَنْقَاضِ عَلَى قِسْمَةِ التَّعْوِيزِ بَيْنَهُمَا. وَهَذَا تَوَجُّهُ سَمَاحَةِ رَئِيسِ القَضَاةِ وَالْمَفْتِي العَامِ الشَّيْخِ مُحَمَّدَ بْنِ إِبْرَاهِيمَ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- وَرَأْيِ فَضِيلَةَ رَئِيسِ مَحْكَمَةِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ سَابِقًا الشَّيْخِ سَلِيمَانَ بْنِ عُبَيْدٍ^(٢). وَمِنْ الأَمْثَلَةِ لَذَلِكَ:

-عَقَارٌ مُحَكَّرٌ بِالطَّائِفِ نُزِعَتْ مَلَكَيَّتُهُ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ سَنَةَ (١٣٨٣هـ) وَبَعْدَ اخْتِلَافِ وَجْهَتِي نَظَرِ الحَاكِمِ الشَّرْعِيِّ وَهَيْئَةِ التَّمْيِيزِ؛ رُفِعَتْ مَعَامَلَتُهَا لِسَمَاحَةِ رَئِيسِ القَضَاةِ؛ فَأَمَرَ بِأَنْ يُعْرَضَ الصَّلْحُ عَلَى صَاحِبِ الْحِكْرِ وَصَاحِبِ الأَنْقَاضِ، فَإِنْ لَمْ يَتَّفَقَا عَلَى شَيْءٍ؛ فَيُشْتَرَى بِكَامِلِ التَّعْوِيزِ عَقَارٌ يَكُونُ مَلِكًا لِلْمُسْتَحْكِرِ، وَيُجْعَلُ فِيهِ قَسْطُهُ مِنَ الْحِكْرِ السَّابِقِ لِمُسْتَحْقِيهِ، وَعَلَّلَ سَمَاحَتَهُ ذَلِكَ بِأَنَّ العَقَارَ الْمَنْزُوعَ تَعَلَّقَ بِهِ حَقُّ المَالِكِ المُسْتَحْكِرِ، وَحَقُّ أَصْحَابِ الْحِكْرِ، فَأَمَّا أَصْحَابُ الْحِكْرِ فَلَيْسَ لَهُمْ إِلَّا حِكْرُهُمْ لَا يُزَادُ وَلَا يَنْقُصُ، وَأَمَّا المَالِكُ فَهُوَ صَاحِبُ الحَقِّ لَهُ غُنْمُهُ وَعَلَيْهِ غَرْمُهُ، وَلِهَذَا لَوْ بَاعَ المُسْتَحْكِرُ العَقَارَ المُحَكَّرَ عَلَى إِنْسَانٍ غَيْرِ الجِهَةِ الَّتِي نَزَعَتْهُ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ؛ لَاسْتَحَقَّ المُسْتَحْكِرُ جَمِيعَ الثَّمَنِ، وَلَمْ يَكُنْ عَلَيْهِ سِوَى أَنْ يَشْتَرِيَ عَلَى المُشْتَرِي قَسْطَهُ مِنَ الْحِكْرِ لِصَاحِبِهِ.

أَمَّا وَقَدْ نُزِعَ العَقَارُ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ، وَتَعَدَّرَ الرَّجُوعُ بِالْحِكْرِ عَلَى أَحَدٍ لِلسَّنِينَ الْمُسْتَقْبَلَةِ؛ فَيُصَارُ إِلَى الصَّلْحِ إِنْ اتَّفَقَا عَلَى ذَلِكَ، وَإِلَّا اسْتَبْدِلَ بِالقِيَمَةِ كَمَا ذُكِرَ أَوْلًا^(٣).

-عَقَارٌ مُحَكَّرٌ بِمَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ نُزِعَتْ مَلَكَيَّتُهُ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ سَنَةَ (١٣٨٤هـ) وَمُسْتَنْدُ مَلَكَيَّةِ الوَقْفِ للأَرْضِ مَا ذُكِرَ فِي صَكِّ أَنْقَاضِ المُسْتَحْكِرِ، بِأَنَّ الأَنْقَاضَ قَائِمَةً بِالْحِكْرِ عَلَى

(١) انظر: إفادة معالي الشيخ عبدالملك بن دهيش. وفضيلة الشيخ سليمان العمرو. وفضيلة الشيخ محمد الطيب اليوسف في ملحق الوثائق (٣٤) (٣٥) (٣٦).

(٢) هو الشيخ سليمان بن عبيد بن عبدالله بن عبيد (١٣٢٧-١٤١٦هـ) ولد في البكيرية، ودرس في كتاب البدايع، ثم قرأ على علماء آل سليم بريدة، ولازم حلقة سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم في الرياض قبل أن يُعَيَّنَ قَاضِيًا، ورأس عدة محاكم، آخرها محكمة مكة المكرمة، وهو عضو في مجلس كبار العلماء إلى وفاته رحمه الله. انظر: علماء نجد (٢: ٣٥٨).

(٣) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٩٩-١٠٠) ورقم فتوى سماحته (١/١٤٦٥) في (١٣٨٤/٦/٢هـ) قلت: توجُّهُ سماحته هذا يسري على العقارات المصيرة في محافظة عنيزة، وكذا الدور المؤجرة مدة طويلة معينة كمئة عام، كما في محافظة الأحساء. انظر: فتاوى سماحته (٨: ٩٨-١٠١).

أرض وقف فلان. واختلف أصحاب الحكر مع أصحاب الأنقاض في قضية مشهورة واستمرت أربع سنوات تقريباً، وأُسد نظراً للقضية إلى فضيلة رئيس محكمة مكة المكرمة وأحد قضاة التمييز بالغربية، واختلفا في الحكم؛ فرأى رئيس المحكمة الاستبدال ونقل الحكر إلى العقار البدل، بينما رأى قاضي التمييز الأخذ برأي هيئة تقدير العقار؛ حسب الحالات الثلاث للحكورات، ثم رُفعت لسماحة رئيس القضاة حسب الأنظمة؛ فأيد حكم رئيس المحكمة^(١).

وقد وقفت بالاستقراء التام على ثمانية عشر صكاً في نقل الحكر إلى العقار المستبدل على النحو السابق؛ ابتداءً من (١٣٨٥/٨/٨هـ) إلى (١٣٩٥/١/١٥هـ)^(٢) وبعده ترك القضاة هذا التوجه؛ رغبة منهم ومن أغلب المتعاقدين في التخلص من عقد الحكر.

المرحلة الرابعة: صدور فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد -رحمه الله تعالى - رئيس مجلس القضاء الأعلى: تقدم ذكر رأي سماحته في الفصل الثاني سابقاً^(٣) وأن سماحته ينقله عن أهل العلم؛ قياساً على الأرض الخراجية؛ فالفتوى: تُقدّر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر، فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر^(٤).

وقد وجدت أن لجان التقدير والقضاة بعد فتوى ابن حميد لم يختلف عملهم عن العمل السابق، بإعطاء أصحاب الأرض (٢٥٪) من قيمة الأرض والأنقاض معاً، وقد يصل أحياناً إلى (٣٠٪)^(٥).

(١) انظر: سجلات محكمة مكة المكرمة، عدد (١/٢٢٤) في (١٣٨٥/٨/٨هـ) وانظر تفصيلاً أوسع للقضية في إفادة معالي الشيخ الدكتور عبدالملك بن دهيش في ملحق الوثائق (٣٤).

(٢) انظر سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٥٨٨) في (١٣٩٥/١٠/١٥هـ).

(٣) انظر: (ص: ١٦٢، ١٧٢) وفيها دراسة الفتوى ومناقشة بعض أهل العلم في تفسير فتوى سماحته.

(٤) انظر: فتوى سماحته في ملحق الوثائق (٥).

(٥) انظر: إفادة فضيلة الشيخ سليمان العمرو في ملحق الوثائق (٣٥).

المرحلة الخامسة: ما استقرَّ عليه العملُ حالياً: اتَّجَهَ نَظَرُ القضاةِ ولجانِ التقديرِ منذ بضعِ سنواتٍ؛ إلى أنَّ صاحبَ الأرضِ يأخذُ ربعَ قيمَتِها فقط، ويأخذُ صاحبُ الأَنْقَاضِ ثلاثةَ أرباعِ قِيمَةِ الأرضِ، بالإضافةِ إلى قِيمَةِ أَنْقَاضِهِ^(١). ويروونَ أنَّه تطبيقُ لفتوى سماحةِ رئيسِ مجلسِ القضاءِ الأعلى الشيخِ ابنِ حُميدٍ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى-.

قلت: هذا التقديرُ مثلُ تقديرِ هيئةِ تقديرِ العقارِ المذكورِ في المرحلةِ الثانية، التي سبقَ ذِكْرُها^(٢) وهي الحالةُ الثانيةُ من الثلاثِ حالاتِ المذكورة؛ حَيْثُ يأخذُ صاحبُ الأرضِ التقديرَ المذكورَ عندَ ذِكْرِ الحِكرِ في حجةِ الأَنْقَاضِ، وعدمِ دفعِهِ الحِكرِ، ووجودِ المستندِ الشرعيِّ لتملُّكِ الأرضِ بيدِ صاحبِ الحِكرِ.

وأخيراً: تقدِّمُ ما ترجَّحَ لديَّ في هذه المسألةِ عندَ دراسةِ الاتجاهاتِ في أثرِ نزعِ المِلْكِيَّةِ للمصلحةِ العامةِ على العقارِ المُحَكَّرِ^(٣)، وذكرتُ ما ينبغي مراعاته عندَ التقديرِ، وأنَّ فتوى سماحةِ الشيخِ ابنِ حُميدٍ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- هي الجامعةُ للاتجاهاتِ بوجهِ عامٍ؛ حَيْثُ يمكنُ جعلُها قاعدةً عامةً تُطبَّقُ في كلِّ أرضٍ مُحَكَّرَةٍ؛ نُزعتِ للمصلحةِ العامةِ، وقد يَخْتَلِفُ أهلُ الخبرةِ في تقديرِ حقِّ المُحَكَّرِ والمُسْتَحَكِرِ من بلدٍ إلى بلدٍ، أو في البلدِ الواحدِ نفسه؛ بسببِ طريقةِ التحكيرِ، ومنشئه، وتكليفِهِ الفقهيِّ، وغيرِ ذلكِ من الاعتباراتِ، وكلِّ ذلكِ لا يُؤثِّرُ في أطرادِ فتوى سماحةِ الشيخِ ابنِ حُميدٍ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- على الحُكُورَاتِ عموماً.

(١) انظر: إفادة هيئة النظر بمحكمة مكة المكرمة المؤرخة في (١١/٥/١٤٢٥هـ) في ملحق الوثائق (٤٥).
ومثاله الصك الصادر من المحكمة بمكة، عدد (١٠/٢٥/٧٩) في (٣/٧/١٤٢١هـ).

(٢) انظر: (ص: ٢٨١).

(٣) انظر: (ص: ١٧٦).

المبحث الثالث علم زياوة الأجرة في عقد الحكر

تقدّم ذكرُ ما ترجّح عندي في هذه المسألة من الناحية الفقهيّة في الفصل الثاني^(١) وهو وجوبُ زيادة الأجرة في الحكر المطلق عن المدّة، عند زيادة الرغبات، لا الزيادة الحاصلة بسبب إصلاحات المستحكر.

وفي هذا المبحث سأتناول ما جرى به العرف والعمل، الواقع بمنطقة الحجاز في العهد السعودي^(٢) مسترشداً بما ذكره أهل العلم الحجازيين من فتاوى مسطورة في العهد العثماني لأهميتها، وإمكانية الإفادة منها في مسألتنا.

ولقد وقفتُ على أربع فتاوى لعالمين مكّيين من العهد العثماني، وكلّها توجبُ زيادة الأجرة في الحكر إلى أجر المثل بزيادة الأجور وارتفاعها، وأنّ أصحاب الأرض المحكّرة ليس لهم طلبُ الزيادة إذا كانت الأجرة في وقت الطلب هي حكر المثل^(٣).

فمن ذلك ما جاء في فتاوى مفتي مكّة المكرّمة الشيخ عبدالحفيظ بن درويش العجيمي الحنفي^(٤) ونصّها: «سئل عن أرض في البلد بين البيوت، معدّة للبناء والسكنى، مملوكة استحكرها شخصٌ من مالكيها بأجرة قدرها لكلّ سنةٍ عشرون قرشاً حكرّاً للأرض المذكورة، على أن المحتكر يبيّن فيها ما شاء من المساكن، وينتفع بها، ويدفع العشرين القرش

(١) انظر: (ص: ١٩٨).

(٢) يُستثنى الكلام في أجرة الحكر في المدينة المنورة؛ لما تقدم في التكييف الفقهي لعقد الحكر فيها بكونه ناشئاً عن عقد بيع في الأصل.. انظر (ص: ٢٤٣) وإفادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلاميّة والأوقاف والدعوة والإرشاد في المدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٧).

(٣) انظر: الفتاوى السنبلية (ص: ١٢١، ١٢٢) فتاوى عبدالحفيظ بن درويش العجيمي مفتي مكّة المكرّمة (ت ١٢٤٥هـ) (ص ٤١٠، ٤١٦) ضمن كتاب قرّة العين بفتاوى علماء الحرمين.

(٤) الشيخ عبدالحفيظ بن درويش بن محمّد العجيمي (... - ١٢٤٥هـ) ولد بمكة، وأخذ عن علمائها ومن أبرزهم العلامة عبدالملك القلعي والشيخ طاهر سنبل، وتولى القضاء والإفتاء بالبلد الأمين، ومن مؤلفاته: الفتاوى. رسالة في جواز التوسد على اللحاف الحرير. رسالة في جواز فعل الإنسان الاستخارة لغيره. انظر: أعلام المكين للمعلمي (٢: ٦٧٠).

في كل سنة بستتها؛ فبني بها داراً من ماله، وصارت الأَنْقَاض ملكاً له، والأرض لصاحبها يدفع حِكْرَها المذكورَ كُلَّ سَنَةٍ بستتها، ثم من بعده كذلك ورثته مَعَ ورثة مالِكها إلى اليوم مُدَّة تُتَوَفُّ عن أربعين سنة، فزاد في هذه السنة وكيلُ مالِكِي الأرض في الحِكْرَ على ورثة صاحب الأَنْقَاض، بأن طَلَبَ منهم أربعين قرشاً حِكْرًا، أو يرفعون بناءهم عن الأرض، فهل يجاب إلى هذه الزيادة، أو يُكَلَّفون برفع بنائهم، أو بيعه مثلاً إن لم يرضوا بالزيادة، أم لا؟ أم كيف الحكم؟ أفنوننا.

(فأجاب): نعم! يجاب المالك إلى ذلك، فإن قَبِلَ المُسْتَأْجِرُ الزيادةَ فيها، وإلاَّ فيؤمَرُ بقلع أنقاضه، إن لم يكن قلعها مُضِرًّا بالأرض، وإن كان مضرًا بها يتملك المُؤَجَّرُ الأَنْقَاضَ بقيمته مقلوعاً، جبراً على المُسْتَأْجِرِ. والله أعلم»^(١).

قلت: لم يكتفِ فضيلةُ المفتي بلزوم رفع الأجرِ؛ بل أعطى صاحبَ الأرض الحَقَّ في تملك أنقاض المُسْتَحْكِرِ بقيمته مقلوعاً^(٢) إذا امتنع من قبول الزيادة الواجبة، وترتب الضررُ على أصحاب الأرض بإزالة الأَنْقَاض. وهذا فقهٌ مستقيم، وعدلٌ مبين.

وإذا انتقلنا إلى العهد السعودي؛ نلاحظُ أن أجرة الحِكْرِ قديماً كانت في وقتها ذات شأن؛ فقد كان بعضُ المحكِّرين يُوثِّقون الدَّينَ الذي يتعلَّقُ برقبة المُسْتَحْكِرِ، أو عند وفائه لدى كاتب العدل، ومن ذلك حِكْرٌ مقداره خمسة عشر ريالاً عربياً، دفع المُسْتَحْكِرُ منها عشرةً ريالاً عربي في (٥/١٠/١٣٥٦هـ) وخمسةً ريالاً تُدفع بعد حج عام (١٣٥٦هـ)^(٣).

وكانت الدولة تتدخلُ أحياناً في رفع إيجار العقارات والحكورات أو خفْضها؛ رعايةً للصالح العام، وحسب العرض والطلب؛ فمن ذلك أن عدد حُجَّاج بيت الله الحرام سنة (١٣٤٣هـ) بلغ مئة ألف حاج، ولهذا قرَّرَ مجلسُ الشورى الأهلي أن «إيجارات الدور والقهاوي والحكورات يسقط نصفها في عام (١٣٤٤هـ) ويُدفع ربعها حالياً، والربع الباقي يُوجَلُ إلى غُرَّةِ شعبان سنة (١٣٤٤هـ)»^(٤) ولا ريب أن تخفيضَ الإيجار بهذا المقدار سببُهُ

(١) فتاوى العجيمي (ص: ٤١٠).

(٢) أي: قيمة الأَنْقَاض مقلوعة، فيقتدر أهلُ الخبرة قيمةَ الأَنْقَاض باعتبارها مقلوعة؛ لأن الواجب أن يقلع المُسْتَحْكِرُ أنقاضه إذا رفض دفع أجر المثل في عَقْدِ الحِكْرِ.

(٣) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عدد (١٠٥٨) في (٥/١٠/١٣٥٦هـ).

(٤) إفادة الأنام بتاريخ بلد الله الحرام، عبدالله غازي (٥: ٧٦) تحقيق أ.د. عبد الملك بن دهيش، قيد النشر.

الحرب الواقعة في الحجاز تلك السنة؛ ولهذا لما استقرت الأوضاع بمكة سنة (١٣٤٤هـ)؛ زاد عدد الحجّاج بمقدار النصف؛ فبلغ مئة وخمسين ألف حاج، ثم زاد سنة (١٣٤٥هـ) فبلغ مئتي ألف حاج تقريباً^(١) وفي سنة (١٣٥٩هـ) صدرت الأوامر العالّية بإسقاط (١٠٪) من أجرّة العقارات في مكة المكرمة^(٢) وقد تركت الدولة هذا الإجراء منذ فترة طويلة؛ لاستقرار الأوضاع الاقتصاديّة، وزيادة عدد الحجّاج زيادة هائلة.

ولا ريب أن أجور العقارات والحكورات قد تغيّرت بنسبة عالية جداً عمّا كان عليه الوضع قبل أربعين عاماً^(٣) وما قبل ذلك، إلا أن زيادة الحكر لم يُعمل بها في الأغلب. وعلى سبيل المثال أجرّة حكر أرض وقف مقدارها ثلاثون ريالاً منذ زمن طويل، وثمان الأرض حالياً ثلاثون مليون ريال! وأجرّة المثل حالياً سبع مئة ألف ريال، أو أكثر^(٤)! فهل تبقى الأجرّة كما كانت، أو تُزاد؟ ولا سيما أن التحكير في مكة المكرمة يتم غالباً من غير دُخوليّة إلا في النزر اليسير، ومن العدالة مساواة أطراف العقد في الحقوق.

ولقد وقفت على عدّة صكوك شرعيّة تتضمن اتفاق العاقدين على زيادة الأجرّة في الحكر، وأغلب الأسباب لذلك هو زيادة أجور العقارات، أو رغبة المستحكر في هدم أنقاضه وإقامة أبنية جديدة، أو زيادة طبقات على بنائه الموجود أصلاً؛ وربما كان العقد مبرماً على شرط ألا يبيّن المستحكر غير بناء معيّن، كطبقة واحدة فقط. ومن الأمثلة لذلك ما يأتي:

- أبرم عقد حكر بمكة المكرمة، والأجرّة فيه ابتداءً من سنة (١٣٥٦هـ) عشرة

(١) انظر: التاريخ القويم للكردي (٢: ١٨٧).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٠٦) في (١/٣/١٣٥٩هـ) قلت: بلغ عدد الحجّاج من خارج المملكة تلك السنة (١٣٥٩هـ): (٩٠٢٤) حاجاً، ولا شك أن لاندلاع الحرب العالميّة الثانيّة في سنة (١٣٥٨هـ) أثراً في قلة عدد الحجّاج، ولهذا تدخلت الدولة للصالح العام؛ لأن لعقارات مكة المكرمة والمدينة المنورة ارتباطاً وثيقاً بحجاج بيت الله الحرام منذ القدم، وكان مطوّفو الحاج يستأجرون كثيراً من العقارات وسط البلد، ويحسبون حساباتهم ومكاسبهم بكثرة عدد الحجّاج، فتدخل الدولة أحياناً لضبط الأجور، حسب العرض والطلب. انظر: التاريخ القويم (٢: ١٨٨).

(٣) انظر: إفادة مدير ماليّة مكة المكرمة في ملحق الوثائق (٤٣).

(٤) انظر: قضايا وحقوق شرعيّة للسوسني (ص: ١١٧-١١٩) إفادة مدير إدارة الأراضي والعقارات والأوقاف بالمديريّة العامة للمياه بمنطقة مكة المكرمة، في ملحق الوثائق (٤٢).

ريالات عربي، وفي سنة (١٣٦٧هـ) زادت الأجرة إلى خمسة عشر ريالاً، مع الالتزام بدفع
دخوليّة مقدارها ثمانية وخمسون جنيهاً إنجليزيّاً ذهباً^(١).

-عَقْدُ حِكْرِ بِمَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، والأجرة فيه منذ زمن طويل عشرون ريالاً عربياً، وفي سنة
(١٣٧١هـ) جرى الاتفاقُ بين العاقدين بعد تَدَخُّلِ أهل الخير بأن يكون الأجرُ السنويُّ
للأرض المُحَكَّرَةِ ثمانين ريالاً، مقابل إعطاء المُسْتَحْكِرِ حقَّ قرار البناء الموجود، وما سَيَبِيهِ -
طبقةً أو أكثر -على الأرض المذكورة^(٢).

-عَقْدُ حِكْرِ قَدِيمِ بِمَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ؛ وَالْحِكْرُ السَّنَوِيُّ يَلِغُ رِيَالِينَ مَجِيدِينَ، وَتَسَاوِي (٢٠)
ريالاً عربياً، واشترى شخصٌ من المُسْتَحْكِرِ أَنْقَاضَهُ سنة (١٣٧٩هـ) وأراد الهدمَ والبناءَ
وحيثُ إنَّ الحِكْرَ الحَالِيَّ - (١٣٧٩هـ) - قَلِيلٌ بِالنِّسْبَةِ لمَوْقِعِ الأَرْضِ؛ فَجَرَى الاتِّفَاقُ عَلَى أَنْ
يُزَادَ الحِكْرُ السَّنَوِيُّ إِلَى مِئَةِ رِيَالٍ، وَلِلْمُسْتَحْكِرِ أَنْ يَهْدِمَ وَيَبْنِيَ مَا شَاءَ^(٣).

-عَقْدُ حِكْرِ بِمَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، وَأَجْرَتُهُ السَّنَوِيَّةُ خَمْسَةٌ وَعِشْرُونَ رِيَالاً عَرَبِيّاً، وَفِي عَامِ
(١٣٦٣هـ) تَمَّ الاتِّفَاقُ بَيْنَ العَاقِدِينَ عَلَى أَنْ تُزَادَ الأَجْرَةُ إِلَى خَمْسِينَ رِيَالاً عَرَبِيّاً، مَقَابِلِ
إِعْطَاءِ المُسْتَحْكِرِ الحَقَّ فِي إِزَالَةِ أَنْقَاضِهِ المَكُونَةِ مِنْ إِسْطِطِلِ لِلخَيْلِ، وَمَخْزَنِ، وَبِنَاءِ مَسْتَوْدَعٍ
لِلسَّيَّارَاتِ، وَمَخْزَنِ جَدِيدٍ؛ بِشَرَطِ أَلَّا يَسُدَّ نَوَافِذَ بِنَاءِ الوُقُوفِ المَطَّلَّةِ عَلَى الحَوْشِ، وَلَا يَبْنِيَ غَيْرَ
المَسْتَوْدَعِ وَالمَخْزَنِ إِلَّا بِإِذْنِ النَّاظِرِ^(٤).

قلت: أغلبُ صكوكِ الزيادةِ فِي أَجْرَةِ الأَرْضِ المُحَكَّرَةِ مِمَّا وَقَفْتُ عَلَيْهِ^(٥) يَعودُ لِفَتْرَةِ
مَتَنَصِّفِ السَّبْعِينَاتِ، مِنَ القَرْنِ الرَّابِعِ عَشَرَ المِجْرِي. وَلَعَلَّ ارْتِفَاعَ دَخْلِ الدَّوْلَةِ مِنَ النِّفْطِ
الَّذِي أُنْعَشَ الاقْتِصَادَ عَمُوماً بَعْدَ الحَرْبِ العَالَمِيَّةِ الثَّانِيَةِ؛ قَدْ أَدَّى إِلَى زِيَادَةِ الأَسْعارِ والأَجُورِ
فَفِي عَامِ (١٣٦٢هـ) كَانَ الدَّخْلُ مِنْ تِلْكَ الثَّرْوَةِ النِّفْطِيَّةِ يَلِغُ (١١٤٤٠٥٠ رِيَالاً) بَيْنَمَا

(١) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَدُ (٣٠٥) فِي (١٣٦٧/٣/٢٢هـ) وَبِمَوْجِبِ الصِّكِّ هَذَا
تَسَاوِي الثَّمَانِيَةِ وَالخَمْسُونَ جَنِيهاً المَذْكُورَةِ (٣٤٨٠) رِيَالاً عَرَبِيّاً سَعُودِيّاً فِي ذَلِكَ الوَقْتِ.
(٢) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَدُ (٦٥١) فِي (١٣٧٢/٥/٢٧هـ).
(٣) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَدُ (١١٣٢) فِي (١٣٨٠/٥/٢٦هـ).
(٤) انظر: سِجِلَاتُ كِتَابَةِ عَدْلِ مَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ، عَدَدُ (٧٠٧) فِي (١٣٦٣/٥/٢٢هـ).
(٥) بَلِغَ عَدْدِهَا اثْنَيْ عَشَرَ صِكْاً، وَكُلُّهَا مَتَعَلِقَةٌ بِمَكَّةِ الْمُكْرَمَةِ.

ارتفع تدريجياً إلى أن وصل سنة (١٣٧٢هـ) مبلغاً وقدره (٢٢٦٠٠٠٠٠٠ ريال)^(١).
 ونظراً لارتفاع الأجور والأسعار في الفترة المشار إليها آنفاً، فقد رغبت مديرية
 الأوقاف في رفع أجور الأراضي المحكرة التابعة لها لسنة (١٣٧٥هـ) فرفعت معاملتها إلى
 سماحة المفتي؛ فأجاب: «الذي ظهر لي بعد التأمل؛ هو إبقاء الأحكار على ما هي عليه
 وأنها لا تتغير ارتفاعاً وانخفاضاً؛ فإن الحكر في الحقيقة أجرة، وعقد لازم من الطرفين كما
 لا يخفى، قال في الاختيارات: وإذا وقعت الإجارة صحيحة؛ فهي لازمة من الطرفين، ليس
 للمؤجر الفسخ لأجل زيادة حصلت؛ باتفاق الأئمة، وما ذكره بعض متأخري الفقهاء من
 التفريق بين أن تكون الزيادة بقدر الثلث؛ فتقبل الزيادة، أو أقل فلا تقبل؛ فهو قول مبتدع لا
 أصل له عن أحد من الأئمة؛ لا في الوقف، ولا في غيره»^(٢).

قلت: فتوى سماحته هذه عامة؛ غير أن سماحته عند التطبيق الفعلي قضاء؛ نجدّه ينظر
 في كل حالة، وما يلابسها من أمور قد تؤثر في زيادة الحكر.

فمن ذلك توجيه سماحته فضيلة رئيس محكمة مكة المكرمة، في معاملة رُفعت إليه سنة
 (١٣٨٨هـ) لمستحكر أراد هدم أنقاضه، وإنشاء بناء جديد، مع زيادة الحكر، ودفع
 دُخوليّة؛ فأجاب: «لا يخفاكم أن إجازة مثل هذا من اختصاص القاضي، فإذا لم يكن في
 ذلك هضم لحق من حقوق الوقف، وكان فيه غبطة ومصلحة للوقف، ورأيتم إجازته؛ فلکم
 ذلك، لكن لا حظوا إن كانت الأرض تستحق زيادة في الحكر، أو في الدخوليّة، أو في
 الجميع، كما يتعيّن النظر في الدخوليّة ومن سيتولّاها، وهل ضمّها إلى الحكر أصلح للوقف؟
 القصد أنكم تجتهدون للوقف بما يحفظ حقوقه؛ لأن هذا شيء في ذمتكم»^(٣).

فكلام سماحته يدل على أن إزالة الأنقاض من المستحكر، وإقامة بناء جديد قد يؤثر في
 زيادة الأجرة في الحكر، أو الدخوليّة، أو الجميع، وأن الحاكم الشرعي لا بد أن ينتبه لذلك؛

(١) انظر: شبه الجزيرة في عهد الملك عبدالعزيز للزركلي (٢: ٧٠٨-٧٠٩).

(٢) فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٨٤-٨٥) ورقم الفتوى (١٥٠) في (١٣٧٥/٣/٢٤هـ).

(٣) فتاوى ابن إبراهيم (٩: ١٢٤) ولسماعته فتوى قديمة لمستحكر أراد هدم أنقاضه، وإقامة أبنية جديدة؛
 بعد أن تكلف المال الكثير بتعديل أرضها الجبلية؛ فأراد صاحب الأرض منع المستحكر؛ فأفتى سماحته بأن ليس
 للمحكر منع المستحكر من ذلك. انظر (٩: ١٢٣) وتاريخ الفتوى في (١٣٧٢/٧/٨هـ).

غير أنني وجدتُ أكثرَ القضاةِ قد أخذوا بالفتوى الأولى العامة، التي تمنع زيادةَ الحِكرِ منذ صدورها؛ وصار هذا موقِّفَ القضاءِ عموماً إلى هذا الوقت^(١).

وقد سبقَ لبعضَ الجهاتِ الحكوميَّةِ محاولةَ زيادةِ الأجرَةِ في الحِكرِ؛ إلاَّ أنَّ جهودها لم تثمر، ومن ذلك:

١- تنصُّ المادَّةُ (١٠) من نظامِ مجلسِ الأوقافِ الأعلى^(٢) على «وضع القواعد الواجبة لتأجير أعيان الأوقاف؛ بما في ذلك الحُكورات، على أن تُراعى أحكامُ الشرعِ الشريفِ ومقتضياتُ المصلحة العامة، وآيةُ تعليماتِ تُصدرها الدولة في خصوص أجور العقار». ويرى فضيلةُ وكيل وزارة الشؤون الإسلاميَّة والأوقاف والدعوة والإرشاد المساعد لشؤون المطبوعات والنشر؛ بأنَّ هذه المادَّةَ غيرُ كافيةٍ لحلِّ الإشكالات المزمَّنة للحكورات، ويقترح تدوينَ لائحةٍ خاصةٍ بالحكورات؛ تُنظِّمُ كافَّةَ شؤونها، ومنها كيفيةُ تقديرِ أجرَةِ التحكير في العصر الحاضر^(٣).

٢- رفعَ معالي وزير الحج والأوقاف إلى هيئة كبار العلماء بشأن الحُكورات القديمة التي لم تُعدَّ أجورها تتناسب مع مستوى أجور العقارات في الوقت الحاضر؛ فقرَّرَ مجلسُ هيئة كبار العلماء في دورته السابعة عشر، المنعقدة بالرياض، في شهر رجب لعام (١٤٠١هـ) إعدادَ بحثٍ في ذلك الموضوع^(٤) ثمَّ قرَّرَ المجلس المذكورُ بالأكثرية؛ أن تكون مسائلُ الأوقاف

(١) انظر: إفادة الشيخ عبدالله بن منيع في ملحق الوثائق (٣٧) ومثال عدم زيادة الأجرَةِ في الحِكرِ صك كاتب عدل مكَّة المكرمة، عدد (١٤٣٦) في (١٧/٢/١٣٧٥هـ) وصك الحاكم الشرعي بمحافظة جدة، عدد (٦/٥٠٤/١١١) في (١٤/٤/١٤٢٣هـ) المصدق من محكمة التمييز بالغربية، عدد (١/٦/٢٥٤) في (٣/٨/١٤٢٥هـ) وإفادة فضيلة الشيخ صالح المزروع في ملحق الوثائق (٣٩).

(٢) صدرَ هذا النظام بناءً على موافقة مجلس الوزراء، قرار (٥٨٤) في (١٦/٧/١٣٨٦هـ) والمتوج بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٥) في (١٨/٧/١٣٨٦هـ) انظر: الأنظمة واللوائح، وزارة العدل، (ص: ١٩٧).

(٣) انظر: الواقع المعاصر للأوقاف في المملكة العربيَّة السعوديَّة وسبل تطويرها، د. عبدالله بن أحمد الزيد (ص: ٤٦) واقترح فضيلته يتلخص في أن ما كانت وثائقه سليمة يُقدَّر أجره بسعر العصر الحاضر؛ من قِبَل لجنة تشكَّل لهذا الغرض، وما كان في وثائقه إشكالٌ قدَّرت أجرته على النحو المتقدم، ثمَّ أُحيل للمحكمة لاستكمال الإجراء.

(٤) انظر: مجلة البحوث الإسلاميَّة، الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء، عدد (١٦) لعام (١٤٠٦هـ) (ص: ١١-١٠٢).

المُحَكَّرَة وغير المُحَكَّرَة من اختصاص المحاكم الشرعية، وأنه لا يجوز التعرُّض لها إلا بمقتضى الصكوك الشرعية، وأمر المقام السامي بإنفاذ ما قرره المجلس^(١).

٣- أرسل سعادة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف في خطابه إلى معالي وزير الحج والأوقاف -رئيس مجلس الأوقاف الأعلى- برقم (٢٠٥/٤٠٥/٥/١) في (٩/٢/١٤١١هـ) يُوضح فيه ضرورة إعادة النظر في الحُكُورَات كافة بسائر أنواعها، ومن ذلك الأجرَة وكونها ضئيلة جداً^(٢).

-الراجع في المسألة: يترجَّحُ لديّ أن الأجور في الحُكُورَات لا بُدَّ أن تُزاد؛ إذا زادت رغباتُ الناس في الاستحجار؛ للمرجَّحات الآتية^(٣):

أ- مبدأ تساوي الحقوق بين أطراف العَقْد في الشريعة الإسلامية: لما كان المَعقُود عليه في عَقْد الحِكر هو منفعة العَقار، سواءً كانت أرضاً خالية، أم بناء قائماً، فينتفع المُستَحِكِرُ بسائر أنواع الانتفاع المعروف بين الناس، في مقابل بدل التحكير المسمّى أجرَة المِثْلِ في وقت التعاقد، من غير تعيين مُدَّة؛ لأنَّ الحِكر بطبيعته مُطلَقٌ من المُدَّة، فبذلك تنوزَعُ الحقوق بالتساوي بين أطراف العَقْد، فإذا زادت الأجورُ زيادةً كبيرة بعد مُدَّة، وهو ما يحصل غالباً؛ صار المُستَحِكِرُ مستأجراً الأرض المُحَكَّرَة بغبن فاحش، وتَسْقُطُ المساواة في الحقوق بين الطرفين حينئذ؛ إلا إذا رفَعنا الأجرَة إلى أجرَة المِثْلِ مقابل حَقِّ القَرَارِ الذي أُعطي للمُستَحِكِرِ؛ ليرتفع الضررُ عن المُحَكَّرِ؛ فحينئذٍ تتساوى الحقوق بين أطراف العَقْد، وإلا فقد أوقَعنا ضرراً دائماً على صاحب الأرض المُحَكَّرِ، وحصل الخللُ بالالتزام الواجب في العَقْد وإذا أُخلَّ أحدُ الطرفين بالتزامه؛ لم يكن من العَدْل والإنصاف أن يُلْزَمَ الطرفُ الثاني باستمرار العَقْد.

ب - أن مذهب الحنفيّة الذي قَعَدَ للحِكر منذ نشأته، وترعرعَ بِكَنَفِهِ قضاءً وإفتاءً مُدَّةً طويلة جداً؛ يرى المحققون من علمائه وجوب زيادة أجرَة الحِكر إلى أجرَة المِثْلِ، إذا زادت الأجور، وهو مذهبُ بعض أهل العلم من المذاهب الأخرى، منهم شيخ الإسلام ابن تيمية؛

(١) رقم قرار مجلس هيئة كبار العلماء (٩٦) في (٦/١١/١٤٠١هـ) ورقم خطاب المقام السامي إلى معالي

الوزير (٤/١٦٠٤/م) في (٢٠/٥/١٤٠٤هـ) انظر: التصنيف الموضوعي (٢: ٦٩٤).

(٢) انظر: نظرة في الحُكُورَات، المستشار ناجي الطنطاوي (ص: ١).

(٣) انظر: الحِكر (ص: ١٢٦).

ففي فتاويه: «سئل عن رجل غرسَ غرساً في أرضٍ بإذن مالكها، ثم توفي مالِكها عنها وحلَّ ورثته، فوقفوا الأرضَ على مُعيَّنين، فتشاجرَ الموقوفُ عليهم وصاحبُ الغرسِ على الأجرِ، فماذا يلزمُ صاحبَ الأرضِ؟

فأجاب: الحمد لله؛ إذا كان الغراسُ قد غرسَ بإذن المالكِ بإعارة، أو إجارة، وانقضت مدته، أو كانت مُطلَّقة؛ فعلى صاحب الغراسِ أجرَ المثل؛ تُقومُ الأرضُ بيضاءَ لا غراسَ فيها، ثم تُقومُ وفيها ذلك الغراسُ؛ فما بلغ فهو أجرَ المثل، والله أعلم»^(١).

ج- تبين لنا أن أكثر عقود الحِكر التي وقفتُ عليها في منطقة الحجاز - ما عدا المدينة المنورة - تُبرمُ بدون دفع دُخولية، وأن العمل الجاري المستقر؛ هو إعطاء صاحب الحِكر رُبعَ قيمة الأرض المحكَّرة، عند نزعها؛ للمصلحة العامة، وهذا لا يناع فيهِ من يرى عدم لزوم زيادة الأجر في الحِكر، لكن يلزمهم أن يأخذوا برأي من يقول بزيادة الأجر في الحِكر، فترفع الأجر إلى ربع أجر الأرض؛ حتى يحصل التناسب التقريبي بين مقدار استحقاق صاحب الحِكر عند نزع الملكية، وبين مقدار أجر المثل السنوي.

ومن الضَّرر الواقع على المحكِّرين أن نرى الحِكر السنوي يساوي بضعة ريبالات منذ زمن طويل، وقيمة الأرض عشرات الملايين.

ومن المعاصرين من أهل العلم والقضاة الذين لهم تعلقٌ بالحكومات قضاءً ودراسةً؛ ويرون زيادة الحكومات؛ فضيلةً عضو هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية الشيخ عبد الله بن منيع^(٢) وفضيلة قاضي الطائف سابقاً الشيخ مُحَمَّد الطيب اليوسف^(٣).

وفي قرار مجلس القضاء الأعلى ما نصه: «والحِكر إنما هو متعلقٌ بما أنشأه [المستحكر] على الأرض الوقف، وزوال ما تم إنشاؤه له أثره، كما أن حال الأرض وزيادة الرغبة فيها له أثره»^(٤) فالقرار ينه الحاكم الشرعي إلى أن زيادة الرغبات في الأرض المحكَّرة له أثره على الحِكر السنوي.

(١) فتاوى ابن تيمية (٣٠: ١٢٦-١٢٧).

(٢) انظر: إفادة الشيخ عبد الله بن منيع في ملحق الوثائق (٣٧).

(٣) انظر: تاريخ الأوقاف بمحافظه الطائف، مُحَمَّد الطيب اليوسف (ص: ١٤٠).

(٤) رقم القرار (٥/٤١٧) في (٥/٢٥/٧/١٤٢٠هـ).

المبحث الرابع

تحرير الحكر

المقصود بتحرير الحكر: بيع أحد المتعاقدين حقه من الطرف الآخر؛ ملاحظاً في ذلك غبطة الوقف ومصالحته، إن كان العقار المحكراً وقفاً.

لما كان عقد الحكر مبرماً بتراضي طرفي العقد؛ وجب ألا تُحل هذه الرابطة الحقوقية بغير رضاها؛ سوى حالات قليلة، كالبيع الجبري على الطرفين. والانحلال هذا قد يكون بشراء المستحكر الأرض المحكرة؛ فتنقل إليه ملكية الأرض، وقد يكون بشراء المحكر حق المستحكر؛ فينتقل إليه هذا الحق، وينسخ التحكير أثراً لعقد البيع المبرم، ويتخلص المحكر والمستحكر من قيد الحكر؛ فتحرير الحكر في حقيقته الفقهية بيع، فإذا كانت جهة الأرض وقفاً فلا بُد حينئذٍ من إذن الحاكم الشرعي؛ لينظر في تحقق الغبطة والمصلحة للوقف.

والاصطلاح على تسمية هذا التصرف تحرير الحكر؛ اصطلاح حادث، وإن كانت صيغته الفعلية قديمة. وأقدم عقد لهذا التصرف وقفت عليه في مكة المكرمة؛ هو شراء صاحب أرض مملوكة محكرة أنقاض المستحكر في سنة (١٣٣٧هـ) وغرض المشتري هو تحرير عقد الحكر؛ من أجل وقف الأرض وما عليها من أنقاض وقفاً خيرياً^(١).

وأقدم عقد لهذا التصرف وقفت عليه في العهد السعودي؛ هو شراء وقف أهلي محكر بمكة المكرمة أنقاض المستحكر، بمبلغ وقدره خمسة وعشرون ومئتا ريال عربي سعودي وذلك سنة (١٣٥٥هـ) فصارت الأنقاض تابعة للوقف الذي يملك الأرض أصلاً^(٢).

ومن وراء تبعية هذا الجنس من العقود؛ وقفت على أربعة وعشرين عقد تحرير

(١) انظر: سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، عدد (٣٢٩) في (١٣٣٧/١/٣٠هـ).

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩٩٥) في (١٣٥٥/٢/١٤هـ) وهو في ملحق الوثائق

(١٦) ويلاحظ أن هذا الصك لم يُشر إلى إذن الحاكم الشرعي؛ وما دام أن الوقف - صاحب الأرض - هو المشتري؛ فهو أقرب وأدعى إلى تحقيق الغبطة والمصلحة.

للحكورات^(١) وأغلبها في مكة المكرمة، حديثة العهد؛ مما يدل على شدة الحاجة لفك الحكر وتحريره في وقتنا المعاصر.

وقد تعددت المقاصد من تحرير عقد الحكر، وإن كان المقصد الرئيس هو التخلص من عقد الحكر؛ رغبة في تحقيق الغبطة والمصلحة للوقف مالك الأرض، أو تحقيق رغبة المستحكر في الانفراد بملكية العقار أرضاً وبناءً.

فمن ذلك رغبة الوقف صاحب الأرض المحكرة ببيعها؛ لتسديد دين في ذمة الوقف بسبب إنشائه عمارة كبيرة، ولم يستطع وفاء الماويل حقه كاملاً؛ فاضطر لبيع أرض محكرة مما يملك من عقاراته العديدة على المستحكر؛ لوفاء الدين على الوقف^(٢).

ومن ذلك أرض وقف محكرة بمكة المكرمة؛ رغب الناظر في بيعها على المستحكر؛ لوضع القيمة في إصلاح عقار خرب، مملوك للوقف نفسه^(٣).

وقد كثرت رغبات الجهات المحكرة في تحرير الحكر في الوقت الحاضر^(٤) نظراً لارتفاع قيم الأراضي، وضالة أجرة الحكر السنوي؛ فصار من المصلحة والغبطة للوقف أن يحل التحكير بتلك الطريقة.

وقد اختلف تقدير قيمة الأرض المحكرة عند تحرير الحكر، وجرى عمل القضاة ابتداءً على أنهم عندما يمضون هذا العقد؛ ينظرون إلى تحقق الغبطة والمصلحة للوقف، دون تحديد

(١) لم أقم باستقراء عقود تحرير الحكر، وإنما وقفت على العدد المذكور عَرَضاً، ولا يعني هذا قلة هذه العقود؛ بل قامت بعض الأوقاف الأهلية بتحرير عقاراتها المحكرة كلها، ولم يتيسر لي الاطلاع على أي عقد من عقودها؛ لضعف أصحابها بها.

(٢) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٤٧٢) في (١٣٩٢/٩/٢٤هـ).

(٣) انظر: سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩١٣) في (١٣٨٠/٩/٧هـ) ومثله سجلات المحكمة العامة بالطائف، عدد (٨/٤٠٥) في (١٣٩٠/١١/٢٨هـ) والمصدق من هيئة التمييز بالمنطقة الغربية، عدد (٨٨) في (١٣٩١/٢/٨هـ).

(٤) انظر: إفادة الشيخ عبدالله بن منيع في ملحق الوثائق (٣٧) إفادة مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بالمدينة المنورة في ملحق الوثائق (٤٧) إفادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة المكلف في ملحق الوثائق (٤١) إفادة مدير عام الأوقاف والمساجد المكلف بالطائف في ملحق الوثائق (٥٠) إفادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمكة في ملحق الوثائق (٥١).

معينٍ لاستحقاق صاحب الحِكر؛ بأن يكون ربعَ قيمة الأرض، أو النصفُ مثلاً من القيمة؛ بل بما ثبت بالبينة أنه غبطةٌ ومصلحةٌ للوقف؛ ولهذا قد نجد اختلافاً في التطبيق القضائي لتحرير الحُكورات، ولا ضميرٍ في هذا الاختلاف؛ ما دام مبنياً على تحقيق الغبطة والمصلحة للوقف عند الجميع، مع لزوم ملاحظة الفروق بين عقود التحكير المتنوعة.

ومن الأمثلة لذلك تحرير حِكرٍ في الطائف بإعطاء الوقف المحكّر أربعة أخماس قيمة الأرض؛ حيثُ قدرت الأرض وهي خالية من الحِكر بمليون ريال، فقررَ الحاكمُ الشرعيُّ إعطاءَ الوقف ثمان مئة ألف ريال؛ لأنَّ المُستحكير قد استفاد منفعة الأرض مدةً طويلة، ووافق الطرفان فتحرّر الحِكر^(١).

بينما في عقد تحرير حِكرٍ آخر بمكة المكرمة؛ رغبَ مالكُ الأتقاص بفك الحِكر وتحريره، ووافق الناظرُ على بيع الأرض الموقوفة المحكّرة؛ لقلّة الحِكر السنوي، وعدم دفع المُستحكير الأجر السنوي؛ فأمضى الحاكم الشرعيُّ التعاقد بإعطاء المحكّر ربعَ قيمة الأرض^(٢).

واتجهت أغلبُ الحاكم الشرعيّة بعد فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد المشهورة في طريقة تقسيم قيمة العقار المحكّر؛ عند نزعه للمصلحة العامة^(٣) إلى الأخذ بتلك الفتوى عند تحرير الحِكر، وصار المحكّر يأخذ ربعَ قيمة الأرض، أو يدفع ثلاثة أرباع قيمتها إذا رغبَ هو في حيازة ملكيّة الأرض كاملةً بدون قيد الحِكر^(٤).

(١) انظر: إفادة الشيخ مُحَمَّد الطيب اليوسف في ملحق الوثائق (٣٦).

(٢) انظر: سِجِلات المحكمة العامة بمكة، عدد (١٩/٥/٢٠) في (١٨/٣/١٤٢٢هـ) والمصدق من هيئة التمييز بالمنطقة الغربية، عدد (١/ح/٣١٥) في (٩/٤/١٤٢٢هـ).

(٣) تقدم ذكر فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد في (ص: ١٦٢).

(٤) ومن الأمثلة لذلك انظر: سِجِلات المحكمة العامة بمكة، عدد (٥/٩٦) في (٢٣/٦/١٤٠١هـ) وعدد (٦/١٤/٨١) في (١٨/٨/١٤١٥هـ) والمصدق من هيئة التمييز بالمنطقة الغربية، عدد (١/ح/٢٨٩) في (٤/٤/١٤١٧هـ) وعدد (١٩/٥/٢٠) في (١٨/٣/١٤٢٢هـ) والمصدق من هيئة التمييز بالمنطقة الغربية عدد (١/ح/٣١٥) في (٩/٤/١٤٢٢هـ) وانظر: قرار هيئة النظر بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المؤرخ في (١١/٥/١٤٢٥هـ) في ملحق الوثائق (٤٥).

وخطت وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد خطوة كبيرة في تحرير الحكر، قبل بضع سنوات، عندما قرّر وزيرها تشكيل لجنة للنظر في تحرير الأوقاف المحكّرة التي تحت نظر الوزارة^(١) وفي أول اجتماع لتلك اللجنة في (٢٧/٤/١٤٢١هـ) قرّرت ما يأتي:

أولاً: وضع ملف لكل وقف من الأوقاف المحكّرة، والمشمولة بمحاضر اللجنتين السابقتين ليتضمّن ما يأتي:

أ- مستندات الوقفية، ومستند التحكير، ومدته، وأجرته.

ب- صورة من محاضر اللجنتين السابقتين.

ج- في حالة تقدّم أحد المستحكرين بطلب تحرير أرض الوقف بشرائه إياها، أو بيع حقه في التحكير؛ فيجب أن يشتمل الملف على ما يثبت الرغبة في تحرير العين من الحكر، من قبل الأطراف المعنية، وفي حالة عدم تقدّمه؛ وجب استدعاؤه، وأخذ ما لديه من رغبة في تحرير الوقف المستحكر منه، أو عدمه، وأخذ إقرار خطي منه بذلك.

د- مخطّط توضيحي لكل وقف مستحكر، يوضّح موقعه ومكانه، من حيث الاستغلال والاستثمار، من الناحية السكنية، أو التجارية، أو الزراعية.

ثانياً: الاستفسار من البلدية عن كل وقف مستحكر، هل سيتعرّض لنزع الملكية في المستقبل، أو لا؟ وعن اشتراطات البناء، من حيث تعدّد الأدوار، ونوعية الاستخدام، ونحو ذلك. ثالثاً: على اللجنة - بكامل أعضائها - دراسة كل ملف على حدة، ثم الوقوف على أعيان هذه الأوقاف؛ لإعداد تقرير كامل عنه.

رابعاً: على إدارة أوقاف مكة المكرمة سرعة إنفاذ ما ذكر؛ تمهيداً لاجتماع اللجنة ومباشرة عملها مع المستحكرين، بعد دراسة واقع هذه الأوقاف، من خلال مستنداتها.

خامساً: يقوم أمين اللجنة بمتابعة إنفاذ ما ذكر، وتحديد وقت لاجتماع اللجنة، بعد استكمال ما جرى طلبه، مع سرعة تحديد الوقت للاجتماع للأهمية^(٢).

(١) رقم قرار معالي الوزير (١٦٢٥/ق) في (١٥/٣/١٤٢١هـ).

(٢) انظر: محضر أول اجتماع للجنة المذكورة، المؤرخ في (٢٧/٤/١٤٢١هـ).

وبعد أن تقرّر اللجنة قيمة العقار المحكّر؛ يُعرضُ على فضيلة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف لإجازته، ثم يُرفع طلبُ تحرير العقار الحِكر إلى المحكمة الشرعية المختصة للإذن بالبيع؛ بعد التأكّد من الغبطة والمصلحة للوقف من هذا التصرف، ثم يُرفع إلى هيئة التمييز لتدقيقه^(١). وعند التطبيق الفعليّ لتلك الاجراءات لحكورات مَكَّة المُكرّمة صار المحكّر -إدارة الأوقاف- يُقدّم للمستحكر عَرْضاً بالبيع، أو الشراء؛ فيما أن يدفع المستحكر نصفَ قيمة الأرض، وما عليها من بناء، أو أن تشتري إدارة الأوقاف حقّ المستحكر بدفع النصف المذكور، ويتمّ ذلك برضا الطرفين، ثمّ إذن الحاكم الشرعي، وفي هذا التصرف غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف^(٢).

قلت: إن حاجة الناس أصلّ في تشريع العقود، كما تقدّم ذكره في مشروعية عقد الحِكر^(٣) وحاجة الأوقاف إلى تحرير حكوراتها حاجة ملحة بسبب أوضاعها المختلفة؛ لقلة أجرّة الحِكر السنويّ، ففي تحرير العقد وحلّه على النحو المذكور في حكورات مَكَّة المُكرّمة وغيرها مصلحة كبيرة للأوقاف، ولو أنّ أجرّة الحِكر زيدت إلى أجرّة المثل على الدوام لربّما لم نَحْتَجُ إلى ذلك التصرف، إلا في حالات قليلة، ولأبقيتنا أرضَ العقار المحكّر لمالكه دون الحاجة إلى نقله.

(١) انظر: إفادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمكّة المُكرّمة في ملحق الوثائق (٤١).

(٢) انظر: إفادة الشيخ عبدالله بن منيع في ملحق الوثائق (٣٧).

(٣) انظر (ص: ٩٠).

المبحث الخامس

إمكانية الإفادة من التعكير في المعاملات المعاصرة

إنَّ حاجاتِ النَّاسِ إلى العُقودِ في المُعاملاتِ الماليَّةِ؛ تَتَجَدَّدُ وتَتَطوَّرُ؛ تَبَعاً لحاجاتهم الحيويَّةَ المتنوعةِ، وبِحَسَبِ اختلافِ الأزمانِ.

وقد يَخْتلِفُ ذلكُ مِنْ بَلَدٍ إلى بَلَدٍ، فما تَحْتَاجُهُ المُدُنُ والحواضرُ؛ غيرُ ما تَحْتَاجُهُ البوادي والأريافُ والقرى.

وقد اتسعتْ شريعتنا الإسلاميَّةُ لتستجيبَ إلى هذه الحاجاتِ وغيرها؛ حيثُ لا تمنعُ من ابتكارِ عُقودٍ جديدةٍ، أو حتى استيرادها من الأممِ الأخرى؛ شريطةَ مُلاءمتها للقواعدِ العامةِ في المُعاملاتِ والتصرُّفاتِ الشرعيَّةِ في الإسلامِ، وألاَّ تخالفَ النصوصَ الشرعيَّةَ في القرآنِ الكريمِ والسنةِ النبويَّةِ المُطَهَّرةِ، كتنحريمِ التعاملِ بالربا، والغشِّ، والغررِ، والتدليسِ، ونحو ذلك.

فإذا تحقَّقتْ مُلاءمةُ العُقودِ الجديدةِ للقواعدِ، وتحقَّقَ عدمُ مخالفةِ النصوصِ؛ فالأصلُ أن الحَرَجَ مرفوعٌ عن التعاملاتِ بوجهِ عامٍ؛ تيسيراً على النَّاسِ، ورحمةً بهم.

ولا ريبَ في أنَّ الحاجةَ إلى عَقْدِ الحِكرِ في زماننا قد قلَّتْ كثيراً عن الأزمانِ السابقةِ؛ لوجودِ عُقودٍ أُخَرَ أكثرَ مُلاءمةً لحلِّ مُشكلةِ الوقْفِ الخَرِبِ، وتأجيرِ الأراضِي البيضاءِ للبناءِ عَلَيْها، أو استغلالها في الزراعةِ، أو الصناعةِ.

وعَقْدُ الحِكرِ استفادَ من أحكامِ الخراجِ والإجارةِ في تكوينه؛ من بابِ نشأةِ العُقودِ وتطوُّرها عبرَ الزمنِ، وأسهمَ في تعزيزِ مسيرةِ الاقتصادِ الإسلاميِّ مُدَّةً طويلةً، امتدَّتْ قروناً عديدةً^(١).

وإذا كان الحِكرُ في الوقتِ الحاضرِ قد قلَّتْ الحاجةُ إليه، إلاَّ أنه يُمكنُ الإفادةُ منه فيما يأتي:
أولاً: عَقْدُ الحِكرِ المُطلَقِ عَنِ المُدَّةِ: يُمكنُ الإفادةُ منه في تلبيةِ حاجاتِ المُستثمِّرينَ أصحابِ المشاريعِ التجاريَّةِ الكبيرةِ والمتوسطةِ؛ سواءً كانتِ سَكْنِيَّةً، أم صناعيَّةً، أم زراعيَّةً مِمَّن لا يَرِغِبُ منهم في شراءِ الأرضِ، أو لا يستطيعُ شراءها أصلاً؛ لارتفاعِ الأسعارِ أو مِمَّن اضطرَّ لاختيارِ مَوْقعٍ معيَّنٍ لِمَشروعِهِ التجاريِّ، وَيَصْعُبُ عليه بَيْعُ مَوْقعِهِ الأوَّلِ.

(١) سبق الكلام على نشأة الحِكرِ، والحاجة إليه، وانتشاره، في المبحث السادس من الفصل الأوَّل

فهذه الحالات وما أشبهها؛ ربّما يكون الحِكر من العقود التي يتحقق بها مصلحةُ الطرفين العاقدين؛ لكن يجب مراعاة أجرة مثل الأرض على الدوام؛ فتقدّر في كل ثلاث سنوات، أو خمس مثلاً؛ فيطمئن صاحب الأرض إلى حصوله على أجرة مثل أرضه، ويطمئن المستحكر على إبقاء إنشاءاته على الاستمرار، فتتحقق مصلحة الطرفين، ولا مشاحة في اشتراط أطراف العقد ما يحقق مصالحهم؛ مما لا يناقض مقتضى العقد.

ثانياً: عقد الحِكر المؤقت بمدة: كُثرت المشاريع التجارية، والصناعية، والزراعية والسياحية، في بلدان كثيرة، ووجد منها مشاريع ما يُسمى (الشركات المتعددة الجنسيات)^(١) وكثرت الاستثمار الأجنبي^(٢) في دول العالم النامي كذلك، وهذا النوع من التجارة قد يحتاج أحياناً إلى أراضٍ كبيرة، أو متعددة المواقع، وخصوصاً المشاريع السياحية وتحرص الدول عادةً على تجنب ما يُؤثر على مبدأ (السيادة الوطنية)^(٣) فإذا ملكت الدولة من أراضيها السياحية أفراداً أو مؤسسات أجنبية مثلاً؛ فربما أثر ذلك سلباً على مبدأ السيادة؛

(١) هي شركات ضخمة عادةً، تعمل في عدة دول؛ بسبب حصولها على التسهيلات التي تمنحها هذه الدول إنتاجاً، وتسويقاً، وتقديم خدمات مساعدة، ولا يمكن حصولها على هذه التسهيلات لو ظلت الشركة محتفظة بجنسيتها الأصلية. انظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية عبدالعزيز هيكل (ص: ٥٨٦) دار النهضة العربية، الطبعة الثانية (١٤٠٦هـ).

(٢) الاستثمار الأجنبي: تملك مؤسسة أو أفراد في دولة ما أصول مؤسسات تعمل في دولة أخرى وصاحب رأس المال الأجنبي يبحث عن الاستثمار في أي دولة يجد فيها تسهيلات رسمية؛ وأجور عمال منخفضة، ونحو ذلك، وهذا إجراء قد يخفف من الضغط على ميزان المدفوعات للدولة التي يهاجر إليها رأس المال، لكن التوسع الكبير في فتح الباب لذلك؛ قد يؤدي إلى العجز في ميزان المدفوعات، وتبعية الدولة لهذه الأموال التي تعمل لصالح أصحابها، وخطورة سحب رأس المال فجأةً إلى الخارج، مما سيضر باقتصاد البلد التي يوجد فيها استثمار أجنبي على نطاق واسع. انظر موسوعة المصطلحات الاقتصادية (ص: ٣٤٣).

(٣) يقصد بالسيادة الوطنية: أن الدولة لا تخضع لأي سلطة أجنبية، بل الدولة هي صاحبة السلطة العليا داخل إقليمها، فهي التي تملك الحرية في شؤونها، وما يحقق مصالحها. انظر: موسوعة العلوم السياسية، مجموعة باحثين (١: ٧٩٨) جامعة الكويت، الطبعة الأولى (١٩٩٣م) القاموس السياسي، أحمد عطية الله (ص: ٦٦٠) دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة (١٩٦٨م).

وَيُمْكِنُ تَجَنُّبُ ذَلِكَ بِإِجْرَاءِ عَقْدِ تَمَلُّكِ الْمَنْفَعَةِ مُدَّةً مُعَيَّنَةً - ولو طالت - كالتحكير؛ بحيث تبقى مِلْكِيَّةُ الرَّقَبَةِ بعيدة عن أيدي المُسْتَثْمِرِينَ الأَجَانِبِ.

وكذلك يُمَكِّنُ الإفَادَةُ من عَقْدِ الحِكرِ المَوْقَّتِ مُدَّةً في استغلالِ الوَقْفِ المتعطلِّ؛ في المواضع التي يَقَلُّ الإقبالُ على شرائها وإيجارها، ومثاله عَقْدُ الحِكرِ المبرَمِ بمحافظَةِ الطائفِ سنة (١٤٢٦هـ) حَيْثُ إِنَّ مَوْضِعَ العَقَارِ بعيدٌ عن العمرانِ، وتعطلت منافعُه، ولا يرغب المستحقون في الوَقْفِ بتحكيره على الغيرِ؛ لاعتباراتٍ اجتماعيَّةٍ، فحكَّروه على أحد المستحقين، بإذن الحاكم الشرعيِّ، والمُدَّةُ مئة عام، مقابل دُخوليَّةٍ وحِكرٍ سنويٍّ^(١).

وكذلك يُمكنُ الإفَادَةُ من شروطِ صحَّةِ انعقادِ التحكيرِ عند الفقهاء، ومن ذلك الشرط الثالث الذي تقدم^(٢) وهو ألا يوجد من يستأجر الوَقْفَ مُدَّةً محدَّدةً بأجرة معجَّلة تُصرف على تعميره، فإذا وُجد من يُلْتَزِمُ بذلك؛ فالبناء الذي سيُقام يكون ملكاً للوَقْفِ المُحكَّرِ والمستأجر يدفع الأجرة المَعجَّلة كاملةً؛ تمويلًا لإقامة ذلك البناء، ولكنه لا يدفعُ أَجْرَةَ سَنَوِيَّةٍ، بل يُحسَمُ الأجرُ من ذلك في كُلِّ سَنَةٍ إلى نهاية المُدَّةِ^(٣) والمستأجر يستغل المبنى عادةً بالإجارة، أو السُكْنَى مُدَّةً مُعَيَّنَةً، تفي بالدَّين الذي له، ثم يرفع يده عنه، وينتهي العَقْدُ ويبقى البناء للوَقْفِ يستغله بالتأجير، وسائر أنواع الانتفاع. ومن المعلوم أن المُستأجر في هذه الحالة سيسحب تكاليفه التي سيلتزم بها في البناء على أرض الغير، بطريقة تفيده من جهة ما يُسمَّى حديثاً (الجدوى الاقتصادية) فعادةً يكون دفع الأجرة المَعجَّلة كاملةً للسنين المستقبلية، مصاحباً لتخفيض الإيجار؛ ولا يترتب على هذا العَقْدِ حَقُّ القَرَارِ والبقاء في نهاية المُدَّةِ، خلافاً للتحكير ونحوه.

(١) انظر سِجِلَات المحكمة العامة بالطائف، عدد (١١٦/٦-٩) في (١٦/٥/١٤٢٥هـ) والمصدق من محكمة التمييز بعداد (٣٥٧/ح/١/٢) في (٦/٦/١٤٢٦هـ) وخلاصة الصك ضِمَّنْ إفادة الشيخ سليمان العمرو في ملحق الوثائق (٣٥).

(٢) تقدم ذكره ضِمَّنْ شروط صحَّةِ عَقْدِ الحِكرِ في الفصل الأوَّل (ص: ١٠١).

(٣) لا مانع من الاتفاق بين العاقدين على دفع المُستأجر أَجْرَةَ يتفق عليها طوال مُدَّةِ العَقْدِ.

ومن الأمثلة الواقعية لهذا التصرف في القضاء السعودي إجازة سماحة رئيس القضاة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم آل الشيخ -رَحِمَهُ اللهُ تَعَالَى- لشخص طَلَبَ البناءَ على أرض وَقَفَ بيضاء، بإقامة دكاكين يستغلها مُدَّةَ خَمْسَ عَشْرَةَ سَنَةً، ثم تعود مِلْكِيَّةَ الدكاكين إلى الوقف، مَعَ التزام المُستأجر الباني بدفع ثلاثين ريالاً سنوياً^(١).

وقد أوصت ندوة إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف باعتماد هذا النوع من التحكير المؤقت مُدَّةً، ولو طال؛ لتكون صيغة من الصيغ المعتمدة لاستثمار الوقف العقاري الخرب بتمويل الغير؛ بشرط دفع الممول مبلغاً كبيراً دفعةً واحدة، ومبلغاً آخر قليلاً يدفعه سنوياً بحسب الاتفاق حتى نهاية المُدَّة^(٢).

(١) يُسمى هذا التصرف عند المحاكم العامة بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر (عقد الاستثمار) وسيأتي ذكره في الصفحة الآتية.

(٢) انظر: ندوة (إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف) (ص: ٤٥١-٤٥٤) البنك الإسلامي للتنمية، جدة (١٤٠٤هـ).

المبحث السابع

من أساليب الاستثمار المعاصرة للوقف (الجزء الثاني)

معنى الاستثمار في اللغة والاصطلاح:

الاستثمار لغةً: مصدرُ الفعل: استثمرَ يستثمرُ، ومعناه: طلبُ الحصول على الثمرة واستثمارُ المال: طلبُ ثمرته^(١).

والاستثمار اصطلاحاً: الفقهاء لا يستعملون كلمة الاستثمار في مؤلفاتهم، بل المستعمل عندهم كلمة (ثمر) فيقولون: ثمر الرجل ماله تثميراً. أي: نماء وكثره. ويمكن في تعريفه أن يُقال: هو تنمية المال بقصد الربح^(٢).

وفي متدى قضايا الوقف الفقهيّة الأوّل خلصوا في مفهومه بقولهم «يُقصد باستثمار أموال الوقف: تنمية الأموال الوقفيّة، سواء كانت أصولاً، أم ريعاً؛ بوسائل ومجالات استثماريّة مباحةً شرعاً»^(٣).

إن الأموال الوقفيّة لا بُدَّ من تنميتها، واستثمارها؛ حتى تُنتج دخلاً يُمكن من خلاله تقديم الخدمات للمستحقين، حسب شرط الواقف، في أفضل صورة ممكنة، عن طريق الاستثمار الحلال؛ تحقيقاً لغرض الواقف. ويجب على ناظر الوقف اختيار كل ما فيه مصلحة ظاهرة للوقف من الاستثمارات الممكنة، ومن أجل تحقيق ذلك الهدف ينبغي البحث عن أفضل الأساليب المعاصرة للاستثمار، الدائرة في إطار الحلال المشروع، بعد دراسة الجدوى الاقتصاديّة للمشروع دراسة علميّة؛ يقوم بها أهل الاختصاص من أهل الخبرة والمعرفة.

(١) انظر: تاج العروس، وأساس البلاغة، والوسيط (ثمر).

(٢) انظر: معجم المصطلحات الاقتصاديّة (ص: ٥٥). استثمار أموال الوقف، أ. د. عبدالله بن موسى

العمار (ص: ٢٠٥) ضمن أعمال متدى الوقف الفقهيّة الأوّل. الأمانة العامة للأوقاف الكويتيّة (١٤٢٥هـ).

(٣) أعمال متدى قضايا الوقف الفقهيّة الأوّل (ص: ٤١٤) وأخذ به قرار مجمع الفقه الإسلامي بجدة فقال:

«المقصود باستثمار أموال الوقف هو تنمية الأموال الوقفيّة، سواء كانت أصولاً، أو ريعاً، بوسائل استثماريّة

مباحةً شرعاً» وهو ضمن القرار رقم (١٤٠) انظر: مجلة المجمع، عدد (١٥) (٣: ٥٢٥).

وإذا كانت عقود الحِكر، والصُّيرة، والدَّفْن، وما شاكلها؛ أجابت على حاجات الناس، وسدت فراغاً قائماً في إحدى زوايا الاقتصاد الإسلامي؛ ففي عصرنا هذا ظهرت عقود كثيرة في المعاملات المالية المعاصرة لم يذكرها الفقهاء السابقون في مدوناتهم، وتقوم الجامعُ الفقهيَّة، وهيئاتُ الفتوى، والرقابةُ الشرعيَّة بعقد لقاءاتٍ للبحوث المتخصصة والمطارحات العلميَّة، في المعاملات المالية المعاصرة؛ لإنشاء صيغ مُلاءمة تفي بالحاجات وتحققُ المقاصد الشرعيَّة؛ على أن العقود المسماة عند الفقهاء هي الأساسُ الأوَّل التي ينبغي أن يَبنِيَ عَلَيْهَا الباحثون المعاصرون ما يطرحونه من صيغ جديدة، بعد تكييفها فقهيّاً^(١).

ولعل أكثر الجامع والهيئات العلمية الفقهيَّة بحثاً في موضوع استثمار الوَقْف وموارده؛ هو مجمع الفقه الإسلامي بجدة، المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي^(٢) حيثُ نشرت مجلة المجمع المذكور تسعة عشر بحثاً محكماً في دوراته الثانية عشر، والثالثة عشر، والخامسة عشر، وسببُ ذلك تأجيلُ مجلس المجمع إصدارَ قرارٍ في هذا الموضوع مرتين؛ حتى يستوفي أهلُ العلم جُهدهم في البحث والدراسة لأوضاع الأوقاف، والصيغ المعاصرة الحديثة في الاستثمارات التجاريَّة والعقاريَّة، والاستفادة منها، وطرح ما فيها من مخالفة للشرعية الإسلاميَّة.

وقد تمخَّضتُ هذه البحوثُ والنَّدواتُ عن وضع ضوابطٍ عامَّةٍ عند استثمار الوَقْف فمن ذلك: الضوابطُ التي قرَّرها المشاركون في أعمال منتدى قضايا الوَقْف الفقهيَّة الأوَّل

(١) انظر: تنمية موارد الوَقْف والمحافظة عَلَيْهَا. د. العياشي فداد (٥: ٢٧) ضمَّنَ بحوث مؤتمر الأوقاف الأوَّل بالملكة العربيَّة السعوديَّة، جامعة أم القرى (١٤٢٢هـ).

(٢) لعلَّ أول ندوة اهتمَّت باستثمار الأوقاف ما قام به المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، التابع للبنك الإسلامي للتنمية، وعنوانها: إدارة وتنمية ممتلكات الأوقاف، في (٢٠/٣/١٤٠٤هـ) ثم ندوة «نحو دور تنموي للوَقْف» المنعقدة في وزارة الأوقاف الكويتيَّة، في (١/٥/١٩٩٣م) ثم ندوة «دور الوَقْف في المجتمع الإسلامي المعاصر» المنعقدة بالخرطوم في (٢٠/٣/١٤١٥هـ) بالتعاون بين البنك الإسلامي للتنمية بجدة وهيئة الأوقاف الإسلاميَّة السودانيَّة. ثم دورات المجمع الفقهي (١٢-١٣-١٥) ثم مؤتمر الأوقاف الأوَّل بالملكة العربيَّة السعوديَّة بمكة المكرمة (شعبان ١٤٢٢هـ) ثم أعمال منتدى قضايا الوَقْف الفقهيَّة الأوَّل بالأمانة العامة للأوقاف الكويتيَّة (١٥ شعبان ١٤٢٤هـ).

الذي عُقِدَ في الأمانة العامة للأوقاف الكويتية بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية بجدة، في (١٥-١٧ شعبان ١٤٢٤هـ) وهي^(١):

١- أن تكون صيغة الاستثمار مشروعة، وفي مجال مشروع.

٢- يُراعى تنوع مجالات الاستثمار؛ لتقليل المخاطر.

٣- أخذ الضمانات والكفالات.

٤- توثيق العقود.

٥- اختيار وسائل الاستثمار الأكثر أماناً، وتجنب الاستثمارات ذات المخاطر العالية؛

بما يقتضيه العرف التجاري، والاستثماري.

٦- يكون استثمار أموال الوقف بالصيغ المشروعة الملائمة لنوع المال الموقوف؛ بما

يحقق مصلحة الوقف، وبما يحافظ على الأصل الموقوف، ومصالح الموقوف عليهم، وعلى

هذا: فإذا كانت الأصول الموقوفة أعياناً؛ فإن استثمارها يكون بما لا يؤدي إلى زوال

ملكيتها، وإن كانت نقوداً؛ فيمكن أن تُستثمر بجميع وسائل الاستثمار المشروعة كالمضاربة

والمراجحة، والاستصناع.. إلخ.

٧- إعطاء الأولوية للاستثمار في البلاد الإسلامية.

٨- ألا يخالف الاستثمار شرط الوقف.

٩- ألا يضر الاستثمار بمصلحة الموقوف عليهم.

١٠- وقد اعتمد مجمع الفقه الإسلامي بجدة هذه الضوابط نفسها في قراره رقم

(١٤٠) بالدورة الخامسة عشرة، في محرم (١٤٢٥هـ)^(٢).

وهذه بعض صيغ وعقود الاستثمار الحديثة للأوقاف التي نتجت عن عدة مؤتمرات

وندوات علمية متخصصة، والتي يُمكنُ الإفادَةُ منها؛ لتكون حلاً لمشكلة عقار الوقف الذي

تعطلت منافعه، وخرب^(٣):

(١) انظر: أعمال منتدى قضايا الوقف الفقهيّة الأول، الأمانة العامة للأوقاف الكويتية (ص: ٤١٥).

(٢) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٥) (٣: ٥٢٥).

(٣) أكثر ما وردت فيه هذه الصيغ؛ هي الندوات المشار إليها آنفاً - فيما أعلم -، وبعض الكتب التي ألفت

في مسألة صيغ الاستثمار الحديثة للأوقاف، ومن أبرزها كتاب: الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار

أولاً: الإجارة التمويلية (الإجارة المنتهية بالتملك، أو الإجارة المتناقصة) :

وصورتها: أن تؤجر الأوقاف أرضها لجهة راغبة باستثمارها، بأجرة سنوية محددة لمدة طويلة معينة؛ ليقيم المستأجر الممول بناءً عليها يملكه، ويستفيد منه، بحيث تكفي أجرة الأرض؛ لتسديد قيمة البناء في نهاية مدة الإجارة، على أساس أن الأجرة الأساسية لهذه الأرض تتحقق بتقدم البناء الذي أنشأه المستأجر لجهة الوقف كاملاً، عند انتهاء المدة. وينص في العقد على بعض الحقوق، أو الشروط للعاقدين، أو أحدهما^(١).

وقد جرى تطبيق هذه الصيغة على نطاق واسع في المملكة الأردنية الهاشمية؛ فأجرت أراضي الأوقاف على جهات أقامت مختلف أنواع المشروعات التجارية، والتعليمية، والثقافية^(٢).

قلت: انتشر بمكة المكرمة عقد يتفق في حقيقته مع الصيغة المذكورة، وسمي (عقد

الوقفى، د. أحمد السعد، ومحمد العمري، منشورات الأمانة العامة للأوقاف الكويتية، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) وقد نال جائزة مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف لعام (١٩٩٩م) واختصاره فيما سيأتي: الاتجاهات المعاصرة.

(١) انظر: الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار، د. أنس الزرقا (ص: ١٩٩) ضمن ندوة (إدارة وتتميم ممتلكات الأوقاف) البنك الإسلامي بجددة، ربيع أول لعام (١٤٠٤هـ) واختصاره فيما سيأتي: الوسائل الحديثة. أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها، أ. د. نزيه حماد (ص: ١٨٦) ضمن ندوة (نحو دور تنموي للوقف) وزارة الأوقاف الكويتية، (١٩٩٣م) واختصاره فيما سيأتي: أساليب استثمار الأوقاف. صور استثمار الأراضي الوقفية فقهاً وتطبيقاً، أ. د. عبدالسلام العبادي، ضمن دورة مجمع الفقه الإسلامي الثانية عشرة (١: ٢٦٦) واختصاره فيما سيأتي: صور استثمار الأراضي. الاتجاهات المعاصرة (ص: ٩٨) وفي المصدر الأخير نموذج لهذا العقد طبقته وزارة الأوقاف الأردنية (ص: ١٢٤ - ١٢٧) وقارن بكتاب المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفيه (الإجارة المنتهية بالتملك هي إجارة يقترن بها الوعد بتملك العين المؤجرة، إلى المسأجر في نهاية مدة الإجارة، أو في أثنائها، بإحدى الطرق الآتية، (أ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق (ب) وعد بالهبة (ج) عقده معلق على شرط سداد الأقساط. وفي الحالات المذكورة يجب أن يكون الاتفاق بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة. (ص: ١٤٠ - ١٦٤) واختصاره فيما سيأتي: المعايير.

(٢) انظر: صور استثمار الأراضي (ص: ٢٦٦).

الاستثمار^(١) وذلك بعد عام (١٤١٣هـ)^(٢) تقريباً، إلى هذا الوقت (١٤٢٨هـ) نتيجة لتنافس رؤوس الأموال الكبيرة على استثمارات العقارات بالبلد الأمين، قرب الحرم الشريف؛ فارتفعت الأسعار أضعافاً مضاعفة، وفي المقابل لا يوجد عند أصحاب الأملاك والأوقاف العقارية مالا يُعمرون به بناءً يناسب دَخله سعر الأرض، أو أن تكون مساحة الأرض صغيرة، لا تسمحُ أمانة العاصمة ببناء أديوار كثيرة عليها، فيصير ضمُّ هذه الأملاك ضمن مشروع استثماري واحد - ولو لم تُنقل فيه الملكية عن الملاك الأصليين - ذا فائدة كبيرة لهم، وللمستثمر، ومن أهم ما يشترطه العاقدان هو طريقة تقسيم القيمة بينهما؛ إذا انترعت الملكية للمصلحة العامة.

وهذه الصيغة مطبقة في العديد من الدول الإسلامية.

ثانياً: المشاركة المنتهية بالتملك، (المشاركة المتناقصة، أو المشاركة بين الوقف وبين الباقي على أرضه).

وصورتها: أن تتفق الأوقاف مع جهة تمويل لبناء مشروع عقاري مشترك، على الأرض الوقفية، وتكون حصة الأوقاف في هذه الشركة قيمة الأعيان الموقوفة المئوي استغلالها بإقامة مشروع معين عليها، وحصة الممول فيها الأموال اللازمة لإقامة ذلك المشروع ويوزع دخله بين قضاء دين أصل المشاركة، وتحقيق ربح معقول لجهة التمويل، ويتضمن العقد وعداً ملزماً من جانب الممول ببيع حصته على الأوقاف، بالإضافة إلى إمكانية إعطاء أجره لجهة الوقف؛ حتى ينتهي وقت هذا الاتفاق، فيتمخض المشروع كاملاً لجهة الوقف؛ ويصبح ملكاً خالصاً له^(٣) وقد أُقرت هذه الصيغة في العديد من المؤتمرات والندوات العلمية المتخصصة، ويطبّقها العديد من الدول الإسلامية في الوقت الحاضر.

-
- (١) في المذهب الحنبلي، لا يصح أن تُجعل العِمارة على أرض الغير أجره؛ لأن العِمارة لا تنضبط؛ فيؤدي إلى جهالة الأجره. قلت: يمكن في الوقت الحاضر ضبط العِمارة بالشروط المفصلة عند التعاقد؛ بحيث يتفق الطرفان على نوع مادة البناء، ومقدارها ونحو ذلك. انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٥٠).
- (٢) صورة هذا التعاقد بوجه عام؛ موجودة منذ فترة طويلة. انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٨: ٨٧) إفادة فضيلة الشيخ سليمان العمرو في ملحق الوثائق (٣٥).
- (٣) انظر: أساليب استثمار الأوقاف (ص: ١٨٥) صور استثمار الأراضي (ص: ٢٦٤) الاتجاهات المعاصرة (ص: ٩٧) والمصدر الأخير يتضمن نموذجاً لعقد المشاركة المتناقصة المعمول به في وزارة الأوقاف الأردنية (ص: ١٤٦-١٤١) وقارن بكتاب المعايير (ص: ٢٠٠-٢٢١).

ثالثاً: الاستصناع:

الاستصناعُ في اصطلاح الفقهاء هو: «طلبُ عملِ شيءٍ خاصٍّ، على وجهٍ مخصوصٍ مادته من الصانع»^(١).

ونظراً لما لهذا العَقْد من أثر كبير في تنشيط الصناعة، وفتح بابٍ واسعٍ للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي؛ حيثُ لم يبقَ محصوراً كما كان في الزمن الماضي، باقتصاره على الحاجات الفردية الشخصية، التي كانت سبباً في وجوده، وتعارفه؛ حينَ يَحْتَاجُ الشخص إلى شيء بصفات خاصة لا توجد عادةً في المتداول العام من السلع؛ بل صار عَقْداً من أهم العُقود التي تدور رحاها في الصناعات المثلية، التي تنقلها التجارة إلى مختلف أرجاء العالم، خصوصاً ما تَحْتَاجُهُ الدولُ النامية من الدول الصناعية من سلع متعدّدة، وفي إقامة المشروعات داخل البلد الواحد نفسه عند إقامته المشاريع، وخصوصاً العمرانية^(٢).

ولهذا قرّر مجلسُ مجمع الفقه الإسلامي بعد إجراء الدراسات والبحوث والنقاشات في هذا العَقْد ما يلي^(٣):

أولاً: إن عَقْد الاستصناع -وهو عَقْدٌ وارد على العمل والعين في الذمة- مُلْزِمٌ للطرفين إذا وُجدت فيه الأركان والشروط.

ثانياً: يُشْتَرَطُ في عَقْد الاستصناع ما يأتي:

١- بيان جنس المستصنع، ونوعه، وقَدْرِهِ، وأوصافه المطلوبة.

٢- أن يحدّد فيه الأجل.

ثالثاً: يجوز في عَقْد الاستصناع تأجيل الثمن كُله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محدّدة.

رابعاً: يجوز أن يتضمّن عَقْد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان، ما لم تكن هناك ظروفٌ قاهرة.

(١) مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، قدرى باشا (م: ٤٦٢).

(٢) انظر: عَقْد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، مصطفى الزرقا (ص: ٢٤٦-٢٤٨) ضمنَ مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، المجلد الثاني.

(٣) رقم القرار (٦٥) انظر: مجلة المجمع، العدد السابع (٢: ٧٧٧).

وعلى هذا الأساس يُمكن للأوقاف الإفادَةُ من الاستصناع في إقامة الأبنية على أراضي الوقف بالثمن المُعجل، أو المؤجل، فإذا كان الثمن مؤجلاً، فتتفق الأوقاف مع جهة تمويلية^(١) لإنشاء بناء استثماري موصوف بدقة؛ يكون ملكاً لتلك الجهة، وتلتزم الأوقاف بشرائه بعد اكتماله من الجهة الممولة بأقساط سنوية، أو شهرية، بحسب الاتفاق، وتراعي الأوقاف أن تكون الأجرة المتوقعة من البناء أكثر من القسط الذي تدفعه للجهة الممولة، إلى نهاية الأجل. ومن الممكن أن تضع الجهة الممولة يدها على البناء؛ لضمان تسديد الأقساط في مواعيدها إلى نهاية المدَّة. وقد استُخدمت هذه الطريقة بصورة مشابهة في عقارات وقفية في موريتانيا والسودان، والأردن^(٢).

رابعاً: بيع المراجعة للأمر بالشراء، أو المراجعة للأمر بالشراء:

وهو عقد استثمار عن طريق التمويل بالمراجعة؛ بحيث يطلب الوقف شراء مواد البناء لإقامة المساكن، والمكاتب، والمحلات التجارية، وتجهيزها من جهات التمويل الإسلامية بصفات محدَّدة تنفي الجهالة؛ فيتم الاتفاق معها؛ بحيث تسد الأوقاف ثمنها للجهة الممولة على أقساط مؤجلة^(٣).

وقد أصدر مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس قراره بشأن مشروعية صيغة المراجعة، وقيودها على النحو الآتي^(٤):

أولاً: أن يبيع المراجعة للأمر بالشراء؛ إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور وحصول القبض المطلوب شرعاً؛ هو يبيع جائز طالما كانت تقع على المأمور مسئولية التلّف

(١) للمصارف الإسلامية أثر كبير في التمويل على هذا النحو؛ إذا ما وجدت الضمانات الحكومية التي تحفظ حقوقها في التعامل مع الأوقاف وغيرها.

(٢) انظر: الوسائل الحديثة (ص: ١٩٦) أساليب استثمار الأوقاف (ص: ١٨٤) صور استثمار الأراضي (ص: ٢٦٤) الاتجاهات المعاصرة (ص: ٩٦) وفي المصدر الأخير نموذج عقد استصناع (ص: ١٦٩-١٧٢) وقارن بكتاب المعايير (ص: ١٨١-٢٠١).

(٣) انظر: صور استثمار الأراضي (ص: ٢٦٣).

(٤) رقم قرار المجمع (٤٠-٤١) انظر مجلة المجمع، العدد الخامس (١٥٩٩/٢-١٦٠٠) وانظر: المعايير

(ص: ١١٥-١٣٩).

قبل التسليم، وتبعية الردّ بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الردّ بعد التسليم، وتوفرت فيه شروط البيع، وانتفت موانعه.

ثانياً: الوعد (وهو الذي يصدر من الأمر، أو المأمور على وجه الانفراد) يكون ملزماً للواعد ديانةً إلا لعذر، وهو ملزم قضاءً إذا كان معلّقاً على سبب، ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد. ويتحدّد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً؛ بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثالثاً: المواعدة - وهي التي تصدر من الطرفين - تجوز في بيع المراجعة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما، أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خياراً؛ فإنها لا تجوز؛ لأن المواعدة الملزمة في بيع المراجعة تُشبه البيع نفسه؛ حيث يشترك عندئذ أن يكون البائع مالكاً للمبيع؛ حتى لا تكون هناك مخالفة؛ لنهي النبي ﷺ عن بيع الإنسان ما ليس عنده^(١). ولعلّ أول استخدام لهذه الصيغة تمّ في الأردن^(٢) ثم توسّعت المصارف الإسلامية في استعمالها.

خامساً: صكوك المقارضة، سندات المقارضة:

ذكر مجلس مجمع الفقه الإسلامي مفهوم هذا النوع من التمويل بقوله: «أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس مال القراض (المضاربة) بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة؛ على أساس وحدات متساوية القيمة، ومسجلة بأسماء أصحابها؛ باعتبارهم يملكون حصصاً شائعة في رأس مال المضاربة، وما يتحوّل إليه بنسبة ملكية كلّ منهم فيه، ويفضّل تسمية هذه الأداة الاستثمارية: صكوك المقارضة»^(٣).

(١) من حديث حكيم بن حزام أخرجه الترمذي (١٢٣٢) في البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك. وقال: حسن. والنسائي (٤٦١٣) في البيوع، باب يبيع ما ليس عند البائع. وأبو داود (٣٥٠٣) في البيوع والإجازات، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده. وابن ماجه (٢٢٠٥) في الإجازات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن.

(٢) انظر: نظرة شمولية لطبيعة بيع المراجعة للأمر بالشراء، أ. د. عبدالسلام العبادي (ص: ١١١٧) ضمن مجلة المجمع الفقهي، العدد الخامس (٢: ١١١٧).

(٣) انظر: قرار المجمع رقم (٥) في الدورة الرابعة بتاريخ (٦-٩) محرم (١٤٠٨هـ) مجلة المجمع، العدد الرابع (٣: ٢١٦١).

وظاهرٌ من كلام مجلس المجمع تكييفهم هذه الصيغة بكونها شركة مضاربة^(١). وأصلُ فكرة هذه الصيغة أن تقوم إدارة الأوقاف بدراسة اقتصادية للمشروع، تُوضَّح فيه التكاليف المتوقعة، والربح المتوقع، ثم تقوم عبر جهة متخصصة بإصدار صكوك (سندات) قيمتها الإجمالية مساوية للتكلفة المتوقعة للبناء. وعائد الإيجار يُقسَّم بين الطرفين، ويُخصَّصُ جزءٌ من عائد الإيجار المملوك للوقف بشراء الصكوك شيئاً فشيئاً، إلى أن تعود الملكية الكاملة للبناء إلى إدارة الوقف، وتضمن الدولة وفاء قيمة هذه الصكوك بدون فائدة؛ إذا عجزت الأوقاف عن التسديد عند حلول الأجل^(٢).

وقد نبتت هذه الفكرة عند وضع مشروع قانون البنك الإسلامي في المملكة الأردنية الهاشمية؛ لتحقيق هدفين^(٣):

الأول: إيجاد صيغة استثمار طويلة الأجل، يطبّقها البنك للمشاريع الكبرى.
الثاني: إيجاد عقد شرعي؛ ليكون بديلاً لسندات القروض الربوية، التي تُصدّرُها البنوك، أو الشركات التجارية، القائمة على الفائدة الربوية في الاقتصاد المعاصر.
 وقد جرّت مناقشات طويلة في جواز هذا النوع من الاستثمار، وضوابط جوازه^(٤) ومما خلّص إليه المجمع الفقهي بعد وضعه الشروط والضوابط لجواز هذه الصيغة^(٥):

- ١- تحريمُ اشتراط ربح مبلغٍ محدّدٍ لحملة الصكوك.
- ٢- لزومُ إعلان حساب أرباح وخسائر المشروع.
- ٣- استحقاقُ الربح بظهوره، ويملك بالتنضيض^(٦) أو التقويم^(٧).

(١) شركة المضاربة في اصطلاح الفقهاء: دفع مال معين معلوم؛ لمن يتجر فيه، بجزء مشاع معلوم له، من ربحه. انظر: مجلة الأحكام الشرعية على مذهب أحمد (م: ١٧٧٥).

(٢) انظر: أساليب استثمار الأوقاف (ص: ١٨٧).

(٣) انظر: الاتجاهات المعاصرة (ص: ٨٠).

(٤) نوقش في دورة المجمع الفقهي الرابعة سنة (١٤٠٨هـ) عشرة بحوث في هذا الموضوع. انظر: مجلة المجمع، العدد الرابع (٣: ١٨٠٩-٢١٦٥).

(٥) انظر: ما سبق (٣: ٢١٦٤).

(٦) تنضيض المال في اصطلاح الفقهاء هو تصيره نقداً بعد أن كان متاعاً وسلعاً؛ بالبيع والمعاوضة. انظر:

الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي للأزهري (ص: ١٥٧-١٥٨) تحرير ألفاظ التنبيه للنووي (ص: ١١٤).

(٧) التقويم عند الفقهاء هو: تحديده قيمة السلعة. انظر: معجم المصطلحات الاقتصادية (ص: ٢٨٠).

٤- لا مانع شرعاً من النصّ في نشرة الإصدار، أو صكّ المقارضة على وعد طرفٍ ثالثٍ منفصل في ذمّته الماليّة عن طرفي العَقْد بالتبرّع، بدون مُقَابِل، بمبلغٍ مَحْصَصٍ لِحَرِّ الخسارة في مشروعٍ معيّن؛ على أن يكون التزاماً مستقلاً عن عَقْد المضاربة. والتزامه بالوفاء ليس شرطاً في النفاذ. وليس لحامل الصكّ، أو عامل المضاربة الدفْعُ ببطلان المضاربة، أو الامتناع عن الوفاء بالتزاماتها بما بسبب عدم قيام المتبرّع بالوفاء بما تبرّع به؛ بحجّة أن هذا الالتزام كان محلّ اعتبار في العَقْد^(١).

سادساً: إبدالُ الوَقْفِ المستقل بوقْفٍ مُشْتَرَكٍ أفضل منه:

« وصورتها: أن يكون للأوقاف في مدينةٍ واحدةٍ عقاراتٌ صغيرةٌ وُقِّتْ لغرضٍ واحدٍ أو أغراضٍ مُتعدّدة، وليس في وَسْعِ الأوقاف استثمارٌ كل واحدٍ منها بمفرده؛ لصِغَرِهِ، أو لعدم جَدْوَى استثماره وحده؛ ومن مصلحة هذه الأوقاف الصغيرة المتفرقة أن تُباع، وتؤخذ حصيلةُ بيعها؛ فيُشترى بها أرضٌ ويُقام عَلَيْهَا بناءٌ يُسْتَمَرُّ بإجارتها، أو يُشترى بها عقارٌ جديد ذو غلةٍ عاليّة، فيتمّ ذلك؛ ويكون ذلك العقار الجديد بدلاً عنها؛ يُوجّه ريعه إلى الجهات نفسها، التي وُقِّتْ عَلَيْهَا تلك العقارات المباعةُ بنسبةٍ مساهمةٍ الأصولِ المباعةِ نفسها، في ذلك المشروع الكبير»^(٢).

وتما اتخذته مجلسُ مجمعِ الفقه الإسلامي في دورته الخامسة عشرة ما نصّه:

«٨- لا مانع شرعاً من استثمار أموال الأوقاف المختلفة في وعاء استثماريٍّ واحد؛ بما لا يُخالف شرطَ الواقف، على أن يُحافظ على الذمّ المُستحقّ للأوقاف عَلَيْهَا»^(٣).

قلت: إذا كانت رعاية مصلحة الأوقاف متوقّفةً على ضمّ ثمن العقارات الوَقْفِيّة إلى بعض؛ بأن تُباع ويُشترى بثمنها عقارٌ واحد، أو أرضٌ واحدة، بدلاً من تعطلّ منافع تلك الأوقاف؛ صار واجباً فعله؛ لئلا نفع في إضاعة المال، ونفوت غرض الواقف، الذي من مقاصده الرئيسة دوامُ نفع الموقوف عليهم، وعدمُ تعطلّ العين الموقوفة^(٤).

(١) انظر: نموذجاً لنشرة إصدار سندات المقارضة في كتاب الاتجاهات المعاصرة (ص: ١٣٢ - ١٣٨).

(٢) أساليب استثمار الأوقاف (ص: ١٨٦).

(٣) رقم قرار المجمع (١٤٠) انظر: مجلة المجمع، العدد الخامس عشر (٣: ٥٢٦).

(٤) أجاز سماحة الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم تَبَع أرض الوَقْف المشغولة ببناء المُسْتأجِرِينَ عليهم، لِحصر الوَقْف في

بناية واحدة، أو أكثر خالصة للوقْف؛ لظهور المصلحة فيه للوقْف. انظر: الفتاوى (٩: ١٢٥-١٢٦، ١٢٩).

ويمكن تخريجُ صحّة هذه الصورة على إجازة الحنفيّة والحنابلة استبدالَ الوَقْف عند تعطلّ منافعه المقصودة، ولم يوجد مالٌ يُعمرُ به^(١).

سابعاً: المزارعة والمغارسة والمساقاة.

المزارعة في اصطلاح الفقهاء: «عَقَّدَ على الزرع ببعض الخارج من الأرض»^(٢).

والمغارسة: «دفعُ شجرٍ بلا غرسٍ مَعَ أرضٍ، لمن يَعْرِسه، ويعمل عليه حتى يُثمر، بجزءٍ مشاعٍ معلومٍ منه، أو مِن ثمره، أو منهما»^(٣).

والمساقاة: «معاملة على تعهّد شجرٍ بجزءٍ من ثمرته»^(٤).

ويختلف الفقهاء في صحّة بعض هذه التعاملات وشروطها، وليس هنا محلُّ عَرَضِ ذلك الاختلاف^(٥).

والجديدُ في طريقة استثمار الأراضي الزراعيّة الوقفيّة؛ أن يتمّ الاتفاق مَعَ شركة زراعيّة؛ مزوّدة بالخبرات الفنيّة المتدربة، والتجهيزات التقنيّة الحديثة، على أن يتمّ اقتسامُهم الناتجَ بين الطرفين وفق الاتفاق المبرم بينهما^(٦).

قلت: إن صيغ الاستثمار الحديثة للأوقاف، المَعْمولُ بها في كثيرٍ من بلدان المسلمين حالياً؛ تُحتاج إلى دراسات تطبيقية، وإحصائية، واقتصادية؛ للتعرف على الإيجابيات والسلبيات التي لأبستّها، ومن ثمّ تُطوّر هذه الصيغ بما يحقّق مصالحَ الوَقْفِ أولاً، وحفظَ

(١) انظر: البحر الرائق (٥: ٢٤٠) شرح المنتهى للبهوتي (٤: ٣٨٣) وأجازه المالكيّة في المنقول دون

العقار. ومنعه الشافعيّة مطلقاً. راجع شرح الخرشبي (٧: ٩٤) حاشية الجمل على شرح المنهج (٣: ٥٩٠).

(٢) الفقه على المذاهب الأربعة للجزيري (٣: ٣) مطبعة الإرشاد، الطبعة الأولى (١٣٥٤هـ).

(٣) منتهى الإرادات للفتوح (١: ٤٧١).

(٤) نهاية المحتاج للرملي (٥: ٢٤٢).

(٥) راجع في المزارعة: بدائع الصنائع للكاساني (٦: ١٧٥) حاشية الدسوقي (٣: ٣٧٢) نهاية المحتاج

(٥: ٢٤٥) كشاف القناع (٣: ٥٢٣). وفي المغارسة راجع: المغني (٧: ٥٥٢) وفي المساقاة راجع: بدائع الصنائع

(٦: ١٨٥) جواهر الإكليل للأزهري (٢: ١٧٨) نهاية المحتاج (٥: ٢٤٧) كشاف القناع (٣: ٥٣٢).

(٦) انظر: الاتجاهات المعاصرة (ص: ١٠٠ - ١٠١) وانظر: نموذج المغارسة واتفاقية تضمين أرض مُدَّة

سنتين زراعتين مقابل نصف الناتج في المصدر السابق (ص: ١٤٦ - ١٤٩).

حقوق الممولين؛ بما يتفق مع مقاصد الشريعة، وحفظ الحقوق، مع لزوم الاعتبار بما يأتي:

١- مراعاة شرط الواقف ما أمكن، إلا أن يُعارض مقصود الوقف.

٢- إذن الحاكم الشرعي؛ لينظر في تحقق الغبطة والمصلحة للوقف.

٣- حفظ أعيان الوقف من الضياع، أو تعطيلها بسبب صيغة أي عقد من العقود.

والذي أحب الانتهاء إليه؛ هو أن النظام الاقتصادي الإسلامي قويم الأسس، قوي

الأركان، تتسع قواعده وتخريجاته واجتهادات جهابذة العلماء المتخصصين فيه لنوازل العصر

وحاجات الناس؛ إن في مسائل الوقف، أم في غيرها من سائر الموارد المالية، والحاجات

الاستثمارية والتنموية.

وما الحكر إلا صيغة من الصيغ الكثيرة التي أسهمت قروناً متعددة في دفع عجلة

الاقتصاد الإسلامي.

فإذا أمكن توظيف صورته في خدمة جانب من جوانب المسيرة الاقتصادية؛ فيها

ونعمت، وإن كان في غيره من العقود ما هو أنفع منه وأصلح وأكثر تطوراً وأسد شروطاً؛

فلا حرج من تخطئه وتجاوزه؛ فقد وجد للحاجة إليه، ووجد غيره بعده للحاجة إليه.

ومن الطبيعي أن يستوعب المتأخر خير المتقدم، ويتجنب سلبياته، ويضيف إليه خيراً

جديداً، والله تعالى أعلم.

عقد الحكر

وبعد ... ففي ختام هذه الأطروحة أحبُّ أن أقيّد بعض النتائج التي أسفرت عنها

الدراسة؛ في جمل مختصرات:

الأولى: أن فقهاء الإسلام لم يكونوا بعيدين عن حاجة الناس لبعض المعاملات المالية المستجدة؛ تأصيلاً، ودراسةً، وغير ذلك؛ كلما لزم الأمر. وتختلف الحاجة لوجود أي عقد ونشأته، ثم دراسته وتأصيله؛ تبعاً لشدة الاحتياج إليه، وكثرة استعماله، فالبيع والإجارة من أكثر العقود التي تناولها فقهاء الإسلام في مدوناتهم، لشدة حاجة الناس إليهما. ولذات الحاجة وللمصلحة الثابتة للفرد والجماعة؛ كان الكلام على الحكر صادراً عن علماء المذاهب الفقهية الأربعة، وغيرهم من رجال الفقه الإسلامي.

الثانية: أن عقد الحكر قد تجاذبه في المضمون عقد الخراج وعقد البيع وعقد الإجارة؛ ففيه شبهة بها، بيد أن ما توصلت إليه هو أنه أحد العقود المسماة المستقلة بذاتها، وله صور متعدّدة، أشهرها: اتفاق صاحب الأرض الخالية مع عاقد على أن يدفع بدلاً سنوياً يسمى حكراً، أو أجرة، مقابل إقامة ذلك العاقد بناءً، أو غرساً؛ من غير تقدير مُدّة للعقد.

الثالثة: أن مصطلح (حكر) من المشترك اللفظي، فقد يُراد به عقد الحكر، وقد يراد به البديل والأجرة المقررة في عقد الحكر، أو غيره، كالخلو والكديك، وقد يُراد به الأرض المحكرة، أو البناء القائم عليها. والسياق هو الذي يُحدّد المعنى المراد.

الرابعة: أن أول استخدام فقهي للحكر جرى في الأراضي الأميرية، ثم لجأت إليه الأوقاف، ثم توسّع فيه الناس قديماً، حتى استعمالوه في الملك الطلق؛ للحاجة إلى ذلك، لكن الحاجة إلى الحكر في الوقت الحاضر قد قلت كثيراً.

الخامسة: أن صورة عقد الحكر المشهورة، وأحكامه العامة تتقارب في أغلب البلدان الإسلامية التي تعاملت بالحكر، إلا ما اختلفت أحكام بعض مسائله بسبب العرف والعمل في بلد عن غيره من البلدان، بل لعلّ البلد الواحد يجوي أكثر من صورة في التعاقد بالتحكير.

السادسة: تعدّد أغراض المتعاملين بالحكر عموماً. وبيّنت الدراسة أن أكثر الأسباب لنشوء عقد الحكر هذا؛ هو حل مشكلة الوقف الخرب؛ وذلك لأن الشريعة الإسلامية الغراء حريصة على إعمار الأراضي والعقارات عموماً، بحسب ما يحتاجه الناس ويتعارفون عليه؛

لأن ترك المال بدون استغلال؛ إضاعة له منهي عنها شرعاً.

السابعة: أن الحِكرَ والوقفَ مرتبطان ارتباطاً وثيقاً في الزمن الماضي؛ فكُلما احتاج الوقفُ إلى إحياءٍ أو إعمار؛ كان الحِكرُ أحدَ وسائل ذلك الإحياء والإعمار.

الثامنة: أن فتوى سماحة الشيخ عبدالله ابن حميد - رحمه الله - رئيس مجلس القضاء الأعلى سابقاً؛ هي الجامعة في مسألة: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكّر؛ لأنها بمفهومها قررت للمستحكر حقاً من قيمة الأرض المحكّرة، وتركت تحديد ذلك لأهل الخبرة والنظر، بحسب عرف البلد.

التاسعة: ترجح لديّ وجوبُ زيادة الحِكر - الأجرة - عند زيادة الأسعار، لا بسبب ما قام به المستحكر من إصلاحات وإنشاءات، وإنما بسبب زيادة أسعار العقارات عموماً، وهذا هو الأقرب للعدالة.

العاشرة: للمحكّر حقّ الفسخ إذا امتنع المستحكر من إنشاء البناء، أو الغراس المتفق عليه؛ لأنه بذلك قد نقض الالتزامات العقدية، ولأن المقصود من عقد الحِكر هو رفع الضرر عن صاحب البناء والغراس بإبقاء أنقاضه، وعدم إزالتها؛ فإذا أهمل أو قصر ولم يبين؛ فلا معنى لأن يكون للمستحكر أولوية بالبقاء. مع مراعاة العرف، أو العمل القضائي إن وُجد.

الحادية عشرة: أن الحكم في زوال الأنقاض وأثره على عقد الحِكر مرجعه العرفُ والعادة، وأن العرف القديم في غالب الدول المسلمة التي تتعامل بالحِكر هو عدم فسخ العقد وأن العرف قديماً في مكة المكرمة هو فسخ العقد وزواله، ومن ثم بطلان أي أثر له.

الثانية عشرة: إمكانية الإفادة من عقد الحِكر، بشرط تعديل ما يُظنُّ إفضاؤه إلى النزاع، مثل تحديد مدة العقد، والاتفاق على مصير الإنشاءات بعد نهاية العقد، ونحو ذلك.

الثالثة عشرة: الاستفادة من صيغ التمويل الإسلامية الحديثة، في علاج مشكلة الوقف الحرب، خصوصاً التي صدر بها قرارات من مجمع الفقه الإسلامي؛ سواء في اعتماد بعض عقود الحِكر المنقحة، أو في اعتماد عقود بديلة عنه.

الرابعة عشرة: أن تاريخ الحضارة الإسلامية، والمفاخر العظيمة في مظاهرها، قام بعضه على يد الأوقاف، فإذا أردنا إحياء هذا الأثر؛ وجب على العلماء الاجتهاد في تفریع الصور والتنظير لها، وتطويرها، واختيار ما يناسب حاجات المجتمع، وفق الضوابط الشرعية وتطبيقها على أوسع نطاق اجتماعي.

توثيق الأشرطة الصوتية والمرئية

لقد تراءى لي بعد الانتهاء من كتابة هذه الأطروحة بعض التوصيات والاقتراحات، منها:
أولاً: أهمية وضع نظام يتعلّق بسجلات المحاكم العامة، وكتابات العدل، وغيرها؛ لإفادة البحوث العلمية. وقد اطلعتُ على سجلات تفيد كثيراً في الدراسات الشرعية والتاريخية والاقتصادية والاجتماعية. وإن خير من ينظّم هذه الأمور هو مجلس الشورى الموقر.

ثانياً: وجوب السرعة في استخدام وسائل الحفظ الحديثة للسجلات العدلية، وتصوير هذه الوثائق بالحاسب الآلي؛ ولا يُعارض ذلك كونها مضموناً بما على غير أهلها، وقد وقفتُ على بعض السجلات، ورأيت الأرضة بدأت تأكلها وتمتدّد فيها!

ثالثاً: تشجيع المحكّر والمستحكر على تحرير العقد؛ لحاجة الناس إلى ذلك حالياً ووجود عدّة عقود بديلة عنه أجدى وأنفع اقتصادياً.

رابعاً: وضع مدونة -لائحة- خاصة بالحكورات، تضمّ غالب أحكامه التي تدور عند القضاة. وإن خير من يقوم بذلك هم كبار القضاة المتمرسين في محاكم مكة المكرمة والمدينة المنورة الذين أمضوا غالب خدمتهم في العمل القضائي. ولعلّ هذه الأطروحة تُفيد مثل هذا المشروع.

نجرت مراجعة هذه الأطروحة، وتمت طباعتها ليلة الجمعة السادس عشر من ذي الحجة الحرام، من شهر سنة سبع وعشرين وأربع مئة وألف من الهجرة النبوية الشريفة.

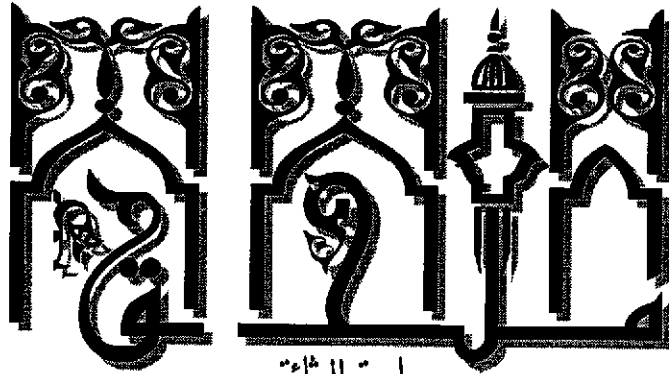
الموافق للخامس من كانون الثاني (يناير) من شهر سنة سبع وألفين ميلادية.

هذا وصلى الله على نبينا وحبينا محمد بن عبد الله

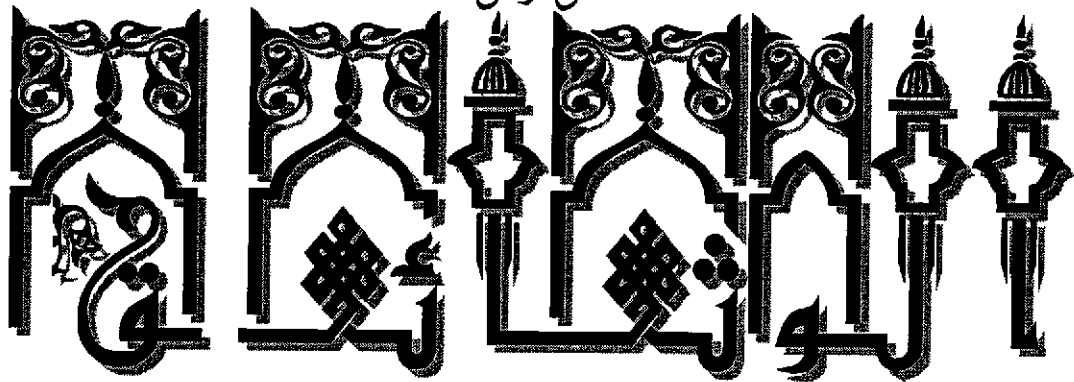
وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً

والحمد لله رب العالمين





ملحق الوثائق



ثبت الوثائق (*)

رقم	مصدر الوثيقة	تاريخها	الصفحة
١	قرار مجلس الشورى رقم (٢١٢) بالموافقة على نظام تحكيم الأراضي الأميرية	١١/١١/١٣٥١هـ	٣٢١
٢	خطاب فضيلة رئيس المحاكم الشرعية بالمدينة المنورة، عدد (٨١١)	٢٠/٨/١٣٧٥هـ	٣٢٥
	و معه الخطاب الإلحائي، عدد (٣٣٦٥)	٢٦/١٠/١٣٧٥هـ	٣٢٩
٣	خطاب سماحة المفتي إلى رئيس محاكم المدينة، رقم (٧٢٦)	١٠/١١/١٣٧٥هـ	٣٣٢
٤	قرار مجلس القضاء الأعلى، عدد (١٦٠)	٢٩/٦/١٣٩١هـ	٣٣٤
٥	خطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى، رقم (١/٢٧٠)	١١/٢/١٤٠٠هـ	٣٣٦
٦	قرار مجلس القضاء الأعلى، عدد (٥٧)	١٥/٢/١٣٩٦هـ	٣٣٧
٧	قرار هيئة التمييز بالمنطقة الغربية، عدد (٢/١٢٧٨)	٢٣/١١/١٤٠١هـ	٣٣٩
٨	خطاب رئيس محاكم المدينة إلى مدير مالية المدينة المنورة، عدد (٨٣١)	٢٠/٢/١٤٠٨هـ	٣٤٠
٩	خطاب فضيلة الشيخ عبد الله بن عبد الرحمن البسام إلى شركة مكة للإتشاء والتعمير	١٧/١١/١٤٢١هـ	٣٤٢
١٠	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، عدد (٤٤)	٥/١٢٠٦هـ	٣٤٥
١١	سجلات إدارة وقف الشريف غالب	٢٠/١/١٣٦٨هـ	٣٤٨
١٢	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، عدد (١٠٤)	١٤/٦/١٣٧٧هـ	٣٤٩
١٣	سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة، عدد (٣٨٣)	٧/٨/١٣٢٤هـ	٣٥٢
١٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٥٠)	٣/٦/١٣٤٧هـ	٣٥٦
١٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٦٣٧)	٢٩/٨/١٣٤٧هـ	٣٥٨
١٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩٩٥)	١٤/٢/١٣٥٥هـ	٣٦٠
١٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٠١٣)	١٨/١١/١٣٦١هـ	٣٦١
١٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٤٦٤)	١٤/١١/١٣٦٣هـ	٣٦٢
١٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٦٣٨)	٢٨/٦/١٣٦٨هـ	٣٦٥
٢٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (١٢٠٢)	١٥/١١/١٣٧٢هـ	٣٦٦
٢١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٩١٤)	٢٦/٦/١٣٧٤هـ	٣٦٧
٢٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٣٥٧)	٤/٤/١٣٧٦هـ	٣٦٨

(*) يوجد صكوك تم العزو إليها في الأطروحة، ولم أرفقها في ثبت الوثائق هذا خشية الإطالة، وثبتها مع ثبت المصادر.

رقم	مصدر الوثيقة	تاريخها	الصفحة
٢٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة، عدد (٦٨٩)	١٣٧٧/٥/٢ هـ	٣٦٩
٢٤	عقد مغارسة وفيه صبرة في محافظة أشيقر	١٣١٩/٤ هـ	٣٧٠
٢٥	عقد إجارة وفيه صبرة في محافظة عنيزة	١٣٦٥/٢/٢٩ هـ	٣٧١
٢٦	عقد إجارة وفيه صبرة في محافظة عنيزة	١٣٧٣/٧/٥ هـ	٣٧٢
٢٧	سجلات المحكمة العامة بالأحساء، عدد (٧/٢٤)	١٤١٤/٢/١٥ هـ	٣٧٣
٢٨	سجلات المحكمة الشرعية بالقنص الشريف، سجل (٢٧٩) صحيفة (٦٤)	١٢١٢/٦/١ هـ	٣٧٤
٢٩	سجلات المحكمة الشرعية بالقنص الشريف، سجل (٣٠٧) صحيفة (٦٨)	١٢٣٨/٧/١ هـ	٣٧٦
٣٠	سجلات المحكمة الكبرى بدمشق الشام	١٢٣٥/٥/١٩ هـ	٣٧٨
٣١	سجلات المحكمة الكبرى بدمشق الشام	١٢٦٠/٤/٥ هـ	٣٨١
٣٢	عقد مرصد صادر من الحاكم الخليلي بدمشق الشام	١٢٤١/٨/٩ هـ	٣٨٤
٣٣	سجلات محكمة الباب العالي بالقاهرة، سجل (٤٦٣) صك (١٣٩)	١٢٧٢/١٢/٢٩ هـ	٣٨٥
٣٤	إفادة كتابية من معالي الشيخ الدكتور عبد الملك بن عبد الله بن دهيش	١٤٢١/١١/١٥ هـ	٣٨٩
٣٥	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله العمرو	١٤٢٦/١١/٩ هـ	٣٩٥
٣٦	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ محمد الطيب اليوسف	١٤٢٦/٩/١٥ هـ	٣٩٨
٣٧	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ عبد الله بن سليمان بن منيع	١٤٢٦/١٠/٢٥ هـ	٤٠١
٣٨	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ محمد عبد الرحيم الخالد	١٤٢٦/١٠/١٩ هـ	٤٠٣
٣٩	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ صالح بن عبد الله المزروع	١٤٢٧/١/١٠ هـ	٤٠٤
٤٠	إفادة كتابية من السيد طاهر جميل بغلادي	١٤٢٦/٢/١٠ هـ	٤٠٦
٤١	إفادة كتابية من سعادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة	١٤٢٦/٤/٢١ هـ	٤٠٨
٤٢	إفادة كتابية من سعادة مدير إدارة الأراضي والعقارات والأوقاف بالمديرية العامة للمياه بالعاصمة المقدسة	١٤٢٦/١١/١٧ هـ	٤١٠
٤٣	إفادة كتابية من سعادة مدير مالية مكة المكرمة	١٤٢٦/١١/١٨ هـ	٤١٣
٤٤	إفادة كتابية من أمانة العاصمة المقدسة	١٤٢٦/١٢/١ هـ	٤١٥
٤٥	إفادة كتابية من هيئة النظر بالمحكمة العامة بمكة المكرمة	١٤٢٥/٥/١١ هـ	٤١٨
٤٦	إفادة كتابية من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة	١٤٢٧/٣/٤ هـ	٤١٩
٤٧	إفادة كتابية من سعادة مدير عام فرع وزارة الأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة المدينة المنورة	١٤٢٥/١١/١ هـ	٤٢٠

رقم	مصدر الوثيقة	تاريخها	الصفحة
٤٨	إفادة كتابية من سعادة مدير مكتب اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية بالمدينة المنورة	١٤٢٧/٣/٢٠هـ	٤٢٢
٤٩	إفادة كتابية من سعادة أمين المدينة المنورة	١٤٢٦/٣/١٨هـ	٤٢٤
٥٠	إفادة كتابية من سعادة المدير العام للأوقاف والمساجد والدعوة والإرشاد بمحافظة الطائف	١٤٢٥/١١/٢٤هـ	٤٢٥
٥١	إفادة كتابية من سعادة مدير مالية مكة المكرمة بجمدة	١٤٢٦/٢/٦هـ	٤٢٦
٥٢	إفادة كتابية من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الجليل	١٤٢٧/١/١٥هـ	٤٢٧
٥٣	إفادة كتابية من سعادة رئيس بلدية الجليل	١٤٢٧/٥/١١هـ	٤٢٩
٥٤	إفادة كتابية من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة	١٤٢٦/١١/١٥هـ	٤٣١
٥٥	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ محمد العثمان القاضي	١٤٢٦/١٠/٣هـ	٤٣٢
٥٦	إفادة كتابية من سعادة مدير إدارة المحكمة العامة بمحافظة عنيزة	١٤٢٦/٩/١٢هـ	٤٣٦
٥٧	إفادة كتابية من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة شقراء	١٤٢٦/٣/٤هـ	٤٣٧
٥٨	إفادة كتابية من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم	١٤٢٧/٣/٣هـ	٤٣٨
٥٩	إفادة كتابية من فضيلة مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد بالأبحساء	١٤٢٦/١١/١٧هـ	٤٤١
٦٠	إفادة كتابية من فضيلة الشيخ عبد المحسن بن عبد الله الخيال	١٤٢٦/١١/٣هـ	٤٤٤

[وثيقة : ١]

[١ من ٤]

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

الرقم
التاريخ

المسألة الشرعية :

تسلسل الرقم ٢١٢ في ١١/١١/١٣٥١ هـ

اطلع مجلس الشورى على نظام حكم الأراضي الاموية الوارد من مقام النيابة الفقيه برقم ٤٦١٤ تاريخ ١/٦/٢٠
وهذا هو الاضاح البحث في مؤلفه مادة وحد القصد والتدقيق ومراجعة القرارات الصادرة من المجلس في الموضوع
الذكري بتاريخ مخطئه واعمال النظر فيها صدر بطلبه عرضها على الانتظار العاليه من اراداته ظهر ان كل
ما اعتد في هذا العدد من قرارات واطلاط من لوائح وادارات انما هو محصور في نقطة واحدة مدعى ما بين اليه فيها ان
يكون اعمار حق الملكية من المدين في اقل هذه الاراضى عن طريق القسمة الشرعية بحيث لا يرفع وضع اليد
عليها من قبل الفواقر الاخصامه التي اعطيت اهل القرية عليها والا سقاطه عنها وانعازها من هو بايديهم -
الا يحكم حاكم شرعي يتبع بهجى هم من صكاه الشرعيه وكما هو في هذا المعنى من وضع اليد وهو الذي يجرى
اقوى الصالح الشرعيه وفي هذا الاساس كان ما هو داخل العمران خارج العمران بالبلد بقرمان خارج العمران
بالماله غير ان اختلاف نقطه نظر الدائرين في مدى طوبى اليه هذا التفسير يقتضى موافقه المصنوعين بالسر
ما ادى من صك كل من الادارة من ينطبق ذلك الموافقه المصنوعه وتفسيرها في جانب معالجتها الامر الذي نتج من
طويل جدا ستمتد كل منها في طيه التطبيق ايضا ولينذره الاظهارات ولان الخلاف في فهم المعنى المقصود -
جوهرى في بابه قد جرى احضار مدير وزارة الماله الشيخ محمد سعيد حبان وهو الظاهر معه وقر المجلس بالموافقه
استعملت موافقه النظام بالمعنى المحصور في الحقل الخاص بالموافقه المعده من قبل المجلس وكان ذلك المعدل
مبنيا على الاسس الاتية .

١- ان المعنى المقصود من داخل العمران وخارجه انما هو مدين بموجب نظام البلديه نفسها على اعمار ان كل -
كان ضمن نطاقها وكلفه رسميا بجماعه عظيمه وهو مقابل الرسوم التي تسفونها على ذلك بعد داخل الى
وما كان خارجا عن هذا النطاق يعتبر بالديه خارج العمران وان يجرى المعدل في ذلك من قبل لجنة خاصه
٢- ان كل ما هو داخل في من قبل الاتراء في مثل هذه الاراضى لا يجوز انتزاع ملكهم منها الا بمقتضى كفاية طلب
احدى الدائرين الاخصاميين ويحصل في نهايتها على حكم حاكم يصعد عليه بهجوى للمدين
من الصكوك والادله الشرعيه

بسم الله الرحمن الرحيم

[وثيقة : ١]

[٢ من ٤]

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

الحكمة الشرعية

الرقم

لتاريخ

((٢))

٢- وقد جرى درس الموازنة التي وضعها الطالب لبيعتي الحكوات في كل من مكة وجده البالغ مقدارها - (٢٢٢٤) فظهر ان للمبالغ الصريحة بها باهتة جدا ولما كان حتى الان لم يعلم مقدار الوردات الصريحة - سيجري تعديلها من هذه المصلحة فقد تقرر المجلس عدم الموافقة عليها وشكل هيئة الحكوات - في مكة - بمدة مائة من الأثر على ان يكون من اصحاب الجماعات فاذا قامت هذه الهيئة بواجبها يتم مقدارها من هذه المصلحة حيثك يجرى وضع موازته لها يتفق به ويتفق مع المصلحة حيثك .
وعلى هذا حصل الترخيص

رئيس مجلس الشورى	النائب الاول	النائب الثاني
عبدالله الفضل	عبدالله الفضل	محمد شرف رضا

عضو

محمد شرف رضا - احمد ابراهيم الفخراني

حسين باسلامه - عبد الوهاب طاهر

عبدالله الشامي

عبدالله الجبالي

طبق الاصل في ١٢/٣/٣٥٨ هـ

(ع)

[وثيقة: ١]

[٣ من ٤]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية

الرقم _____
التاريخ _____

((١))

الحكمة الشرعية

(نظام الحكوات)

- ١ - أن جميع الأراضي التي تقع عن حدود العمران في جميع المدن ومد من أملاك الحكومة وتقع العاليه -
بمكثرتها وفق مقتضيات هذا النظام
- ٢ - يعمد خلق العمران من الأراضي الخاليه ما كان خلوها من نطاق صلاحية كل يديه ما كانت ربما بمباشرة -
تخطيطه وتوزيعه ما قبل التوسيع القوي الذي صغر فيها
- ٣ - ليس لاحد من العاليه حق املاك او حكر او قطع من الأراضي الخاليه المشار اليها مالم يكن ذلك -
على وجه اصولي هو النظام لمقتضى لمرافق من راس الامر
- ٤ - الأراضي الخاليه المدين فيها من قبل احد الافراد يوضع اليد اذ يشره لا يبرهن انواعها منهم الابدع مدور حرك
شخصي يعبره بتدبيرها من من الصكات والا دلعه الشرعيه على ان يكون هذا الحكم ككفها للصدية
من مراجعته الشخصيه حسب الاصول
- ٥ - الأراضي الحكويه من قبل اشخاص لا يملكونها او ليس حق حكرها يتم التخلي عنها في نطاقها وكذا التخليه باعد
المستثمرين منها غير اخذ السدادات التي يربطهم من حق حكرهم للرجوع على الحكر الاول بعين المبلغ الحكوي
ويؤجر هذا العام واحده
- ٦ - الأراضي المائده للعاليه اذا استمكرها شخص من غيرها لعدده سنوات فعليه الرجوع على من حكر به
دفعه
- ٧ - يراد من الحكوي نظام المالك المادري بخصوص الاجانب وعلى هذا لا يجوز الحكوي على احد من رعايا الاجا
الا في الاحوال التي نص عليها النظام المذكور
- ٨ - رعايا الاجانب الذين سبق ان يتولى ارض من نوعه طبق في حقهم من الماده (٢) من نظام ملك الاجا
المطدري طبق ١٣٥٠/٢/٦ هـ
- ٩ - الأراضي الامويه المائده للعاليه الواقعة في فواص المناطق على من الحكر وعلى الرضوخه جعلنا لم
يريد البناؤها ان يمتد من العاليه وبمباشرة العمل يكون بعد الكشف والتمهيط من البانيه مجانباً

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

[وثيقة : ١]

[٤ من ٤]

المملكة العربية السعودية

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم

التاريخ

الحكمة الشرعية :

((٢))

- ١١ - تشكيل هيئة مرتبة في وزارة الداخلية مؤلفة من الدوائر الآتية :
 - ١- مدير البلدية - ٢- مهندس من البلدية - ٣- مضمون البلدية - ٤- مهندس من المحكمة - ٥- مهندس من الشرطة ويكون مهمة هذه الهيئة ما ياتى
 - ١- التفتيش عن الاراضى الاموية ومخططاتها
 - ٢- مراقبة المخططات لوضع حدود للاسواق البرية استعدادها
 - ٣- اخطار القرارت اللاتيمه في رفع النزاع الواقع في المناطق العمويه مع مضمون اخطارها
 - ٤- التفتيش المعقول
- ١٢ - ان الاراضى الواقعة فيما بين الكيفى المعكوفه بجول وهمر الصمن بالزاهر والاراضى الواقعة فيها حولها - السهلات بطريق جده متفرع تكويرها وطن كل من خطط فيها الاتاغ بها هذا اذا لم تكن ملكه لاحد
- ١٣ - جعل هيئة الحكومات مع قرش اخرى طن كل هر ربع من مخرج مساحة الاراضى طولاً و عرضاً لكل سه
- ١٤ - يجب ان يعطى كل مستثمر سداً يذكر فيه نوع الارض الى استعكها ويهدار بدل الكركا القروضه اذرا -
- ١٥ - اذا طلبت الهيئة تكليف احد وقع اتاناه وكان طلبها هذا غير قابل اولم يعاد نفسه وظهور لوجعها اذها
 - ١- صدرت خور ماحه عاجزى بقدر احمية المخالفة
 - ٢- اخطا المالكين المخطات يقومون بتفيذ هذا النظام في اداراتهم
 - ٣- يجزى تعمير هذا النظام من طريق حكومتهم
- ١٨ - كل ما يتعارض مع هذا النظام بعد صديقه من قرارات وعمليات فالعمل على تعديلها في هذا النظام

معد شرف رضا	وقع الامل وسافر الى جده	النائب الثاني	وقع الامل وسافر الى جده	رئيس مجلس الشورى
اعني				
عبدالله الجفلس	معد منيس	عبد الوهاب قطار	حسن باسلامه	احمد ابراهيم الفسراوى
عبدالله الشيبسى				

(٤/٢)

[وثيقة: ٢]

[١ من ٧]

الخطاب الصادر		ملاحظات	الخطاب الوارد	
عدد	تاريخه		عدد	تاريخه
٨١١	٢٥/٨/٢٠	الحكمة الشرعية		
٢			عدد	تاريخه
			عدد	تاريخه
			عدد	تاريخه

الموضوع :
 سماحة المفتي الأكبر للملكة العربية السعودية
 حفظه الله وتوكله
 السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد
 فبما سماحتكم انه فانزعت الحكومات او اقتدكان
 العمل بالدين وبيع العقار ^{غالباً في المدينة} سواء كان
 هذا اوقفاً ~~على~~ العمل بالشرع وذلك
 اما ان يكون العقار مملوكاً او وقفاً فان كان مملوكاً
 و اراد صاحبه بيعه ~~في الارض~~ فكثيراً ما
 يرغب ان يجعل الاثر فاعله ^{وشرطية} حكراً ^{او} أرض
 معدومة ^{او} يجعله على جهة خيرية ^{تتم} تاحته ^{او} أرض
 وان كان وقفاً ونظمت منافع الوقف طلب ^{او} وقف
 تدين الحاكم ^{او} من الاذن لبيع الوقف المذكور واستبدال
 بغيره وغالباً ما ^{او} اهل الوقف او الظاهر من يرغب
 شيئاً ^{او} يبقون ^{او} يوقفون ^{او} يبيعون ^{او} يهدون ^{او} يوقفون

[وثيقة: ٢]

[٢ من ٧]

الخطاب الصادر		مردات الحكمة الشرعية	الخطاب الوارد	
عدد	تاريخه		عدد	تاريخه
				مفعول

الموضوع :

نضع فيه كما را الى عهد الوقف بقية او الى غير هذين
نصبت للبيع انما ليس بغير الشئ من الارض المحرقة
فالى كلام اذ ذلك - يميزون بهذا وهذا فتكون
هذه الارض المحرقة ملكا لبيترى الا ان البيع
والشئ او يكون باسم الابنية والاتفاقيات
سما فلهذا على خيار المحرقة عين الارض فينتقل
العقار من شخصي مالك الى مالك وهكذا الى كمال
بميزون ذلك كله اما صاحب الارض سواء
كان مائكا او واقفا فانه لا يلزم الا بالي كصو
او ورثة او الجهة المستحقة للملك ولم يبق احد
طالب بالارض بعد زوال الابنية والاتفاقيات
الفروقات او غيرها فمن ابتدأ بترغ الاملاك
لمصلحة المسجد النبوي او لمصلحة المقرات اجادها

[وثيقة: ٢]

[٣ من ٧]

الخطاب الصادر		مسودات الحكمة الشرعية	الخطاب الوارد	
عدد	تاريخه		عدد	تاريخه

الموضوع :

٢
 في المدينة المنورة دخل من هذا القبيل ما هو المشروع
 من كثير من ذلك بيوت وورد كما كان وقت
 وليس في حكمه وعند ما اراد اهلا ~~المشروع~~
 يدركه لم يجدوا شيئا ~~في حكمه الا ان~~
 على الوالد المشروع فعليه قبل ذلك هذه
 يجوز ان يترى ناظر الوقف دار ~~الوقف~~ حكم
 بدلا من دار او الارض التي لم يكن قد حكم
 ام لا وهل ينتقل الحكم في الدار المحركة التي اشترى
 للثمن او غيرها في الدار التي اشترى بدلا
 عن داره ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~
 ولا الحكم على هذه الارض التي وضع عليها ~~مشروع~~
 من الخالة على ما كانت عليه سابقا في الارض والبيوت المحركة
 سابقا ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~ ~~في حكمه~~

[وثيقة: ٢]

[٤ من ٧]

الخطاب الصادر		مسرودات	الخطاب الوارد	
عدد	تاريخه		عدد	تاريخه
		المحكمة الشرعية		

الموضوع : _____

٤
البناء والاطلاق بالارضا بعد زوال الابطال
اهللا مع علم سماحتكم بان محاولة تغيير ما ذكرناه
عما كان عليه سابقا ليس من السهل بل ربما يفضي
الى نزاع اغلب اهلنا من الناس ~~بما عدا~~ ما ذكرناه
نأمل سماحتكم كما ان لنا من سماحتكم افاضنا
بما ترددت فاحتمت القضية للتشريع مصر واعتماده
لان ما ذكرناه او جدار شاكيا كثيرا ~~من~~ الارواق
والاسيا من الارواق التي انتزعت لتشريع وليس
في حد نبت قيمتها محفوظة لعدم وجودها
لبنيتها حد واندر كفيظكم وسبولاكم
رئيس المحكمة والبرار العربية بالية

[وثيقة: ٢]

[٥ من ٧]

الخطات الأخرى		بسم الله الرحمن الرحيم سودات الحكمة الشرعية بالمدينة	سجل الصادر	
عنده	تاريخه		١٤٢٥	عنده
قده		١٥/٥/١٤٢٥	تاريخه	
الموضوع:			مشوقاته	

بسم الله الرحمن الرحيم
 حفظكم الله ووالديه
 السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد الحاقاً بحظ منا
 حرم المرفوع سماحتكم بقرعة ١٨١١ / ١٤٠٢ / ٢٧٥١
 بشأن الاستفتاء والموقف ما سماحتكم بصور
 الحكومات على الوراثة وهو الدور الواقفة بالمدينة
 قد رأينا ان تقدم كما هي صورة من وثيقة
 شعبة صادرة من جهة الدين ما
 صدرت الحكومات قوضت كيفية التملك والعمل الجار
 سابقاً على تأخذ فكرة واضحة أكثر ما بيناه
 سماحتكم بالاستفتاء رأيت اطلب كما سماحتكم
 على وافتكرم على باحاثنا واداءتصلت ان
 يكون ذلك سريعاً فهو يكون مكارمكم لان
 ليست اقضايا متوقفة بهذا ان كانت
 انما صدرت سماحتكم والى ذلك
 كسب الوارثين

[وثيقة: ٢]

[٦ من ٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات رئاسة المحاكم بالمدينة المنورة ، رقم ٨١١ في ٢٠/٨/١٣٧٥هـ]

سماحة المفتي الأكبر للمملكة العربية السعودية الموقر حفظه الله وتولاه :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

نعرض لسماحتكم أنه في زمن الحكومات السابقة كان العمل في بيع العقار غالباً في المدينة سواء كان حراً أو وقفاً على الوجه المشروح وذلك إما أن يكون العقار مملوكاً أو وقفاً فإن كان مملوكاً وأراد صاحبه بيعه فكثيراً منهم من يرغب أن يجعل له أثراً في ملكه ويشترط فيه حكراً قروش معدودة يجعلها على جهة خيرية تستمر في هذه الأرض وإن كان وقفاً وتعطلت منافع الوقف طلب الناظر أو الواقف نفسه من الحاكم الشرعي الإذن له ببيع الوقف المذكور واستبداله بغيره وغالباً من أهل الوقف أو الناظر من يرغب في إبقاء ذكر الواقف في هذا الوقف فيضع به حكراً إلى جهة الوقف نفسه أو إلى غيره ويذكر في صك البيع أنه ليس على المشتري إلا دفع الحكر فقط. فالحكام آنذاك يجيزون هذا وهذا فتكون هذه الأرض المحكرة ملكاً لمشتريها إلا أن البيع والشراء يكون باسم الأبنية والأنقاض وذلك محافظة على بقاء الحكر في عين الأرض فينتقل العقار من مالك إلى مالك وهكذا والحكام يجيزون ذلك كله أما صاحب الأرض سواء كان مالكا أو واقفاً فإنه لا يطالب إلا بالحكر هو أو ورثته أو الجهة المستحقة للحكر ولم يسبق أن أحداً طالب بالأرض بعد زوال الأبنية والأنقاض أو الغروسات أو غيرها فمن ابتداء نزع الأملاك لتوسعة المسجد النبوي أو للمشروعات المقرر إجراؤها في المدينة دخل من هذا القبيل في المشروع شيء كثير ومن ذلك بيوت ودكاكين وقف وليس فيها حكر وعندما أراد أهلها شراء بدل منها لم يجدوا شيئاً إلا وفيه حكر على الوجه المشروح بعاليه فهل والحالة هذه يجوز أن يشتري ناظر الوقف داراً أو أرضاً فيها حكر بدلاً من الدار أو الأرض التي لم يكن فيها حكر أم لا وهل ينتقل الحكر في الدار المحكرة التي اشترت للتوسعة أو غيرها في الدار التي اشترت بدلاً عنها وفيها حكر سابق أيضاً أم يقدر حكر الدار المباعة للجهة المستحقة ويشتري به عوضاً عنه وهل ترك الحالة على ما كانت عليه سابقاً في الأراضي والبيوت المحكرة تباع وتشتري مقدم فيها الحكر فقط موافق أم لا ؟

مع علم سماحتكم بأن محاولة تغيير ما ذكرناه عما كان عليه سابقاً ليس من السهل بل ربما يفضي إلى نزع أغلب أملاك الناس فنأمل من سماحتكم إفادتنا بما ترونه في هذه القضية للتمشي معه واعتماده لأن ما ذكرناه أوجد ارتباكاً كثيراً في الأوقاف ولا سيما في الأوقاف التي انتزعت للمشروع وليس فيها حكر فبقيت قيمتها محفوظة لعدم وجود شيء ليس فيه حكر والله يحفظكم ويتولاكم .

رئيس المحكمة والدوائر الشرعية بالمدينة

عبد العزيز بن صالح

[وثيقة: ٢]

[٧ من ٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات رئاسة المحاكم بالمدينة المنورة ، رقم ٣٣٦٥ في ٢٦/١٠/١٣٧٥هـ]

سماحة المفتي الأكبر للمملكة العربية السعودية الموقر حفظه الله وتولاه :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

إلحاقاً لخطابنا المرفوع لسماحتكم برقم ٨١١ في ٢٠/٨/١٣٧٥هـ بشأن الاستفتاء الموجه من سماحتكم في خصوص الحكورات على الأراضي والدور الواقعة في المدينة فقد رأينا أن نقدم لسماحتكم صورة من وثيقة شرعية صادرة من محكمة المدينة في توضيح كيفية التحكير والعمل الجاري سابقاً لكي تأخذوا فكرة أكثر مما بيناه لسماحتكم في الاستفتاء آملين اطلاع سماحتكم عليها والتكرم بإجابتنا وإذا تفضلتم أن يكون ذلك سريعاً فهو من مكارمكم لأن لدينا قضايا متوقفة بهذا الشأن انتظارا لما يصدر من سماحتكم . والله يحفظكم.

عبد العزيز بن صالح

[وثيقة: ٣]

[١ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

من محمد بن إبراهيم ... إلى حضرة المكرم الشيخ عبد العزيز بن صالح رئيس المحكمة الشرعية
بالمدينة المنورة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

فبالإشارة إلى خطابكم رقم (٨١١) في ٢٠/٨/١٣٧٥هـ — وملحقه رقم (٣٣٦٥) في
٢٦/١٠/١٣٧٥هـ بخصوص الاستفتاء الموجه منكم عن بيع العقار الذي فيه حكر ، وقد اطلعنا على
صورة الصك المرسل منكم بهذا الخصوص. والذي يظهر جواز بيع العقار الذي فيه حكر ، وهو بمعنى
الصيرة عند أهل نجد . وقد أجاز العلماء بيع مثل هذه العقارات ، قال الشيخ تقي الدين ابن تيمية في "
الاختيارات " كلاما معناه : وإذا بيعت الأرض المحكرة أو ورثت فإن الحكر يكون على المشتري
والوارث ، وليس لأصحاب الحكر أخذ الحكر من البائع وتركه الميت في أظهر قولي العلماء . أهـ
وقال ابن القيم في " الهدى " أثناء الكلام على الأرض المغنومة : فعلم أن الأرض لا تدخل في الغنائم ،
والإمام مخير فيها بحسب المصلحة ، وقد قسم رسول الله صلى الله عليه وسلم وترك ، وعمر لم يقسم
بل أقرها على حالها ، وضرب عليها خراجا مستمرا في رقبته يكون للمقاتلة ؛ فهذا معنى وقفها ،
ليس معناه الوقف الذي يمنع من نقل الملك في الرقبة ، بل يجوز بيع هذه الأرض كما هو عمل الأمة ،
وقد أجمعوا على أنها تورث ، والوقف لا يورث ، ولا يجوز مهورا في النكاح ، ولأن الوقف إنما امتنع بيعه
ونقل الملك في رقبته ؛ لما في ذلك من إبطال حق البطون الموقوف عليهم من منفعتهم ، والمقاتلة حقهم في
خراج الأرض ؛ فمن اشتراها صارت عنده خراجية ، كما كانت عند البائع سواء ، فلا يبطل حق أحد
من المسلمين بهذا البيع ، كما لم يبطل بالميراث والهبة والصدقات اهـ . وقال في " مختصر مجموع المنقور
" : قال ابن ذهلان : بيع الأراضي التي فيها صيرة معلومة صحيح لا بطلان فيه ، ولا فرق في ذلك عن
الخراج على القول بصحة بيع الخراجية ، فبيع النخل إذا كان فيه صيرة صحيح ؛ على ما اعتاده كثير من
أهل الوشم وغيرهم ؛ يوصي أحدهم في عقاره بمثل هذه ، ويصير الموصى به في العقار مقدما في الغلة
على المشتري ، وبذلك يعمل فقهاؤهم ، منهم الشيخ محمد . اهـ .

ومما ذكرناه من كلام الشيخ تقي الدين ابن تيمية ، وتلميذه ابن القيم ، وابن ذهلان يتضح جواز بيع
الدار التي فيها الحكر ، وأنها أملاك لمن اشتروها أرضها وأنقاضها ، ولهم التصرف فيها بالبيع والهبة
والوقف والسكن والإسكان والتحكير ، وغير ذلك ، إلا أن الحكر السابق المشروط مقدّم فيها حسب
شرط البائع الأول . كما يظهر أيضا أنه يجوز أن يشتري بقيمة الوقف الذي بيع للمسوغ الشرعي

[وثيقة: ٣]

[٢ من ٢]

سواء كان ذلك الوقف المذكور فيه الحكر السابق على الوقفية أم لا - دار من تلك الدور التي فيها تلك الحكور ؛ تكون وقفاً بدلاً من الوقف المبيع الأول ؛ لما تقدم من كون أرض الدار المحكرة ملكاً لا وقفاً ، حينئذ تكون تلك الدار المشتراة وقفاً ، ويتصور فيها وجود حكرين اثنين : أحدهما : الحكر السابق يتعين تقديمه على غيره ، الثاني : الحكر الذي هو في الوقف المنقول ، يكون مؤخرًا عن هذا الحكر ، وما فضل عن الحكرين هو غلة الوقف المنقول . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

(ص : ٧٢٦ في ١٠/١١/١٣٧٥هـ) [فتاوى ابن إبراهيم : ٩/١٢٧ - ١٢٨].

[وثيقة: ٤]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

الهيئة القضائية العليا قرار رقم ١٦٠ وتاريخ ١٩١/٦/٢٩هـ

وبعد :

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

فقد اطلعت الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل على خطاب كاتب عدل عنيزة رقم ١٧٤ وتاريخ ١١١/٦/٨٩هـ بخصوص ما ذكره من أن سليمان العوهلي تقدم عنه وعن جملة أهل قلب هلاله بعنيزة طالبا إفراغ مبيعات قطع منها بحكر سنوي وأنه امتنع من ذلك إلا بتحديد مدة معلومة . فأجاب بأن هذا مخالف لما عليه القضاة السابقون ثم جاء بتعليق على ذلك من رئيس المحكمة يأذن فيه بالإجارة ولو لم تذكر المدة ولو كانت الأرض مُقَطَّعة وانصرف يعتمد على شرح رئيس المحكمة ويقوم بالإفراغ ، إلا أن في نفسه من ذلك شيئا دفعه إلى رفع خطابه لمرجه . وختم فضيلته خطابه بسؤالين هل يجوز بيع الأرض المؤجرة مدة مجهولة . الثاني هل يجوز تجزئة الإجارة في الأرض المؤجرة وتفرقتها لغير مالكي رقبة الملك بدون إذئهم .

بتأمل الهيئة القضائية ما ذكره فضيلته رأته تزويده بصورة من الفتوى رقم ٧٢٦ في ١٠/١١/٧٥هـ الصادرة من سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله بخصوص الأراضي المحكرة مدة غير معلومة ، ليرى فضيلته أن التحكير بهذه الصفة يعتبر بيعا لرقبة الأرض لا إجارة وأن الأرض المبيعة بهذه الصفة تعتبر ملكا لمن اشتراها أرضها وبنائها وأن له التصرف فيها بالبيع والهبة والوقف والسكن والإسكان وغير ذلك يتصرف فيها تصرف الملاك في أملاكهم ، وليس للملاك السابقين إلا الصيرة فقط أما الإجابة عن السؤالين الواردين في خطابه فلا يخفى أن من شروط صحة الإجارة أن تكون المدة معلومة وأنه لا يجوز إجارة ما استأجره المستأجر إلا في الحدود التي يستهلك بها المستأجر الأول منفعة المستأجر كما هو المنصوص عليه من أهل العلم . وبالله التوفيق، وصلى على محمد وآله وصحبه وسلم.

الهيئة القضائية العليا بوزارة العدل

عضو منتدب	عضو	عضو	رئيس الهيئة
صالح اللحيدان	عبد المجيد حسن	عبد الله بن منيع	عمر بن مترك
			محمد بن جبير

[وثيقة: ٥]

[١ من ١]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم: ١١٠٠ / ١ / ٢٨
التاريخ: ١١ / ٢٨ / ١٤٠٠ هـ
المشروعات: ١١٠٠ / ١ / ٢٨
مدير المكتبة

وزارة العدل
مجلس القضاء الأعلى

من عبد الله بن محمد بن حميد الى حفرة صاحب القضية نائب رئيس هيئة التمييز بالمنطقة الغربية
حفظه الله

سلام عليكم ورحمة الله وبركاته . . . وبعد :

تفيد اليكم غطابكم رقم ١ / ٢٢٤ بتاريخ ١٠ / ٢٨ / ١٤٠٠ هـ ومشفوه الاوراق المتعلقة بوقف حسن ابوالفرج بالطائف المحكر قطع اراضي منه على البنك الاهلي وورثة عبد الوهاب سندی والذي انتزعت ملكيتها من قبل بلدية الطائف . وما صدره فضيلة حاكم القضية الشيخ محمد الطيب محمد يوسف بالصك رقم ١٢٦ بتاريخ ١٥ / ٢ / ١٩٩٦ هـ بأن يكون لصاحب الارض المحكره ٢٥ ٪ ولصاحب الانتاش المحكره ٧٥ ٪ وقد ذكر في فضيلته بأنه ثبت لديه بأن هذه النسبة فيها غبطة وملحة وزيادة لجانب الوقف لأن أساسيته من التموض يزيد عن حكر الف واثني سنة وهو يبلغ نادر لم يحمل للاوقاف التي جرى استبدالها . وبالا حطه الهيئة على ذلك بأن الغبطة والملحة منتفیان في حق الوقف . وطلبكم اصدار قرار بما يجب اتباعه في هذه الحالة وما شاكلها .

وبدراسة كافة اوراق المعامله لم نجد ضمن اوراقها صورة لعقد الأجاره سوى ما ذكره فضيله حاكم القضية في غطابه رقم (١٠٠) بتاريخ ١٩ / ١ / ١٤٠٠ هـ الوجه لرئيس محاكم الطائف بأن الصيرة للأبسد مادامو يؤدون المحكر السنوي . . الخ . .

وتفيدكم بأنه لا داعي لأصدار قرار بالسألة بسبب في كتب أهل العلم وهو أن العقار اذا جعل فيه صيرة مؤبد وهو ما يفسر في الجباز بالحكر وفي نجر صيرة تحكم هذا العقار حكم الارض الخراجية التي جعل في رقبته خراجا مشترا فالذهب لا يجوز بيعه لأن رقبته مشغولة بما فيه من تلك الصيرة الابديه والذي عليه السبل واختراره ابن القيم وغيره صحة البيع والمشتري ينزل منزلة البائع في دفع المحكر وفي مثل القضية التي اشترى اليها وقف حسن ابوالفرج الذي دخل في المشروع فالفتوى تقدر الارض خالية من المحكر بكم تساوي وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالمحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك المحكر .

للاحاطه . والسلام عليكم

رئيس مجلس القضاء الأعلى



عبدالله بن محمد بن حميد

[وثيقة: ٦]

[١ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس القضاء الأعلى - الهيئة الدائمة - عدد ٥٧ - في ١٥/٢/١٣٩٦هـ -

وبعد :

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بميثته الدائمة على المعاملة الواردة بخطاب فضيلة وكيل الوزارة للشئون القضائية رقم ١/٦٠٦/ق ، وتاريخ ١٠/٦/١٣٩٥هـ المتعلقة بما رفعه منصور الحمد الحميمي للمقام السامي من امتناع كاتب عدل عنيزة من إفراغ الأراضي المباعة من الملك المسمى هلاله في عنيزة وفيها صيرة ما لم يكن هناك موافقة من أهل الصيرة .

وكذا ملحقها الوارد بخطاب معالي وزير العدل رقم ١٣٩١ وتاريخ ٩/٩/١٣٩٥هـ ، كما جرى الاطلاع على المعاملة الواردة بخطاب معاليه رقم ١٤٢٧ وتاريخ ١٢/٩/١٣٩٥هـ المتعلقة بتشكي بعض أهالي عنيزة من توقف كاتب عدل عنيزة عن توثيق بيع الأراضي المصيرة إلا بعد موافقة أهل الصيرة. وبدراسة جميع الأوراق المرفقة وُجدت تتضمن الإشارة إلى بعض مشاكل الأراضي المصيرة في عنيزة، وأنه عندما يتقدم بعض المواطنين لدى كاتب العدل للإفراغ من أرض قد حُطّطت وجزئت ويبيع قطعاً سكنية يتوقف كاتب عدل عنيزة عن الإفراغ منها إلا بعد موافقة المصيرين فتتج عن ذلك تعقيد كبير ، وحصلت عدّة مشاكل ، ويطلبون حلاً لهذه المشاكل .

وبتأمل الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى لما ذكر ظهر أن الحل لهذا هو أن تُقوم الصيرة الثابتة في الملك ويُعوض أصحابها بقيمتها ليبقى باقي الملك طلقاً خالياً من الصيرة . وذلك بأن يُقوم كامل الملك بجميع حقوقه وحدوده ومرافقه خالياً من الصيرة ثم يُقوم والصيرة مثبتة فيه ، والفرق بين التقومين هو ثمن الصيرة ، فإن شاء أصحاب الصيرة أخذوها نقداً ، وإن شاؤا أخذوا أرضاً بنسبة التقوم كما لو ثمن العقار بمائة ألف خالياً من الصيرة وبثمانين ألف والصيرة فيه فنسبة الصيرة من القيمة الخمس ، فيُعطي صاحب الصيرة خمس كامل الأرض بمرافقها وجميع حقوقها من متوسط الأرض رغبة وعدمها ، بعد معرفة مساحتها بالتر وتقومها بثمان المثل .

فإن كانت الصيرة في بيت أو بيوت منزوعة للتوسعة فنظراً لأن إزالة تلك الدور المصيرة كان بطريقة إلزامية لمشروع التوسعة فإن الهيئة ترى لحلّ مشكلات هذه العقارات المصيرة التي هدمت للتوسعة أحد الأمور التالية :

أولاً : أن يُشترى بقيمة البيت المهدوم بيتا بدله تُؤمن فيه الصيرة ويكون للبدل حكم البدل بالشروط والمدة ومقدار الصيرة وغير ذلك ، وهذا هو المتعين عند النزاع .

[وثيقة: ٦]

[٢ من ٢]

ثانياً : أن يُقوّم البيت المهذوم بقيمة مثله وفيه الصبرة ثم يقوم بقيمة مثله خالياً من الصبرة ، والفرق بين التعويضين هو قيمة الصبرة تدفع لصاحب الصبرة من مجموع ما قوم من البيت والباقي يكون لصاحب البيت .

ثالثاً : أن يصطلح المالك مع صاحب الصبرة على تعويضه عن صبرته بدراهم يدفعها له ليشتري له بها عقاراً خاصاً ، وليبقى الباقي طلقاً لا صبرة فيه . فإن كان شيء مما ذكر وقفاً فلا بد من إشراف المحكمة محافظةً على حقوق الوقف والتحقق من شراء البديل بقيمة المثل وإجرائه على مصارفه الشرعية .
والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى

عضو	عضو	عضو	عضو	رئيس مجلس القضاء الأعلى
صالح اللحيدان	غنيم المبارك	عبد الرحمن حسن	عبد الله عقيل	عبد الله ابن حميد

[وثيقة: ٧]

[١ من ١]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم ١٤٧٨
التاريخ ١٤٧٨
المنشورات

الهيئة العامة للغياة
وزارة العدل
محكمة التمييز بالمطقة الغربية

قرار ١٤٧٨

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبى بعد . وبعد الاطلاع على صورة الصك الخرجة والصادر اصله من فضيلة الشيخ بعدد ٥ / ٢٤٦ / تاريخ ١٤٠١ / ٨ / ٢٢ هـ والخاصة بالاذن لناظر وقف المتوسس ببيع الارض حرة ارالمشوق والتي أزيلت لمشروع التوسعة وقد رلها بملسنة ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف واثنان وستون ريالاً ق مع صاحب الأرض الناظر على مبلغ ثمانمائة وأربعين ألفاً وسبعمائة وأربعة وأربعين ريالاً . وبماسة صورة الصك وصورة ضبطها ظهر أن فضيلة حاكمها أعتبر ماقره أهل النظر من حضور الغبطة والملحة في أن يكون لأرض الوقف من التمويض مبلغ ثمانمائة وأربعين ألفاً وسبعمائة وأربعة وأربعين ريالاً وهو فرق ما بين قيمة الأرض حرة وقيمتها والحكر مغموس فيها وهذا غير ظاهر وهو خلاف ماقره أهل العلم وما عليه فتوى سماحة رئيس القضاة الشيخ عبد الله بن حميد رقم ١ / ٢٧٠ / تاريخ ١٤٠٠ / ٢ / ١١ هـ ذلك أن الوقف اذا كان محكراً ثم نزعت ملكيته فان فرق ما بين الأرض محكرة وقيمتها حرة من التحكير هو للمستحكر والباقي للأرض ملكا كانت أو وقفا .

وحيث أن الأرض موضوعة النظر عليها انتقاض وهي محكرة تحكيرا لا ندرجها هو مؤقت بزوال الأناضام ببدء محدودا معروفة الابتداء والانتها . أم هي محكرة على الدوام . فيتمتع على فضيلة خلف حاكم القضية إعادة النظر في الاجراء على النحو التالي :

- أولاً - نظراً الى أن الانتقاض سلوكة لصاحبها ملكا مستقرا وقد أقيمت بحق فان لها حقها من التمويض حسب مقتضيه نظر أهل الخبرة من تتوفر فيهم الثقة والأمانة والتقوى .
- ثانياً - ما بقى من التمويض بعد حسب قيمة الأناضامه يكون قسمة للأرض . وحيث أنها محكرة فلا بد من النظر في توجية تحكيرها على الوضع المشار اليه أعلاه في النظر في قيمة الأرض حرة وهو يقية التمويض ثم قيمتها وهى محكرة بما يثبت لدى الحاكم نوع التحكير فيد فما بين القيمتين هو قيمة الحكر للمستحكر والباقي للأرض وقفا كانت أم ملكا .

وعليه فان الدائرة المختصة بمحكمة التمييز تقرر إعادة المعاملة لمحكمة مكة المكرمة ليقوم فضيلة الرئيس السامع باكمال لازمها والتشرف وفق ما ذكر مما يقتضيه الاجراء الشرعي واحداً رصك بذلك ومعاملة من لم يقع بمقتضى تعليمات التمييز مع مراعاة أن قناعة الناظر لا تعتبر حتى تثبت حق الغبطة والملحة للوقف . والله الموفق وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

دائرة القضاة المحقوية

رئيس هيئة التمييز للمنطقة الغربية
محمد بن صالح بن سليم

فاضل التمييز
عبد الله بن عبد الرحمن النجاشي

فاضل التمييز
عبد الله بن سليمان بن مبراهيم

١٤٧٨ / ٨ / ٢٢

١٤٠١

٨٢١ / ٢٠٠ / ١٤٨

بمادة مدير طلبة المدينة والممثل الثاني لا مادة المدينة المنسوبة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد .. نفيدكم انه كثيرا ما يردنا بكم خطابا يطلبون فيه
امانةكم من النسبة الطوية الغير حسنة مقابل المحكم الذي طس الا ما كن العراق نزعها
لجهة مشاريع الدولة . وجهته في استئذنته مع اصحاب الفيلفة فبإذ المحكمسة
وتتم اقرار الاتسسي ..

- ١- ان يتم حسم نسبة (٢٧) نسبة في العانة من قبة ارض المطار العراق نزعها لجهة مشاريع
الدولة المعاند طككتنه لبالسرا .
- ٢- ان يتم نقل المحكم الجبر طس المطار الوقف العراق نزعها لجهة مشاريع الدولة طس
البدن العراق فسرام لجهة الوقف وان ينسوه ذلك عند الافراغ لدى كتابة المنسند ل
والتنويه بذلك عند ارسال التسيك للمحكمة .
- ٣- عليه تأصيل اعتماد ما ذكر في المقارنات المحكرة العراق نزعها لجهة مشاريع الدولة
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس محاكم منطقة المدينة المنسورة

٤/٢



جهند المبرزين صالح

صورة لاصحاب الفيلفة الفساة بالمحكمة

جده

لكنها

صورة مع التهمة لعمالي امين المدينة للإحاطة واعتماد ياذكر في الحالات العاظمة لدمكم وابلغ بوجبه

١٤٨ / ٢٠٠ / ٢٤٦

لمن يلزم له يكس لا اعتماد .. صورة مع التهمة لفيلفة رئيس كتابة عدل الاولى للإحاطة والاعتماد وبلاحة ما ذكر

لا امين عام المحكمة

لذير الشئون الادارية بالمحكمة

للمصار

وزارة العدل
كتابة عدل المدينة المنورة
رقم الترسيد
التاريخ
للشؤون التي تخص

[وثيقة: ٨]

[٢ / ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

[رقم الصادر من رئاسة المحاكم بالمدينة المنورة ٨٣١ في ٢٠/٢/١٤٠٨هـ]

سعادة مدير مالية المدينة والممثل المالي لإمارة المدينة المنورة

المخترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

نفيدكم أنه كثيراً ما يردنا منكم خطابات تطلبون فيه إفادتكم عن النسبة المتوية المقرر حسمها مقابل الحكر الذي على الأماكن المراد نزعهها لجهة مشاريع الدولة .

وحيث قد تمت الموافقة مع أصحاب الفضيلة قضاة المحكمة وتم إقرار الآتي :

١- أن يتم حسم نسبة (٧ %) سبعة في المائة من قيمة أرض العقار المراد نزعه لجهة مشاريع الدولة العائد ملكيته للأفراد .

٢- أن يتم نقل الحكر المقرر على العقار الوقف المراد نزعه لجهة مشاريع الدولة على المكان المراد شراؤه لجهة الوقف وأن ينوّه ذلك عند الإفراغ لدى كتابة العدل والتنويه بذلك عند إرسال الشيك للمحكمة .

فعليه نأمل اعتماد ما ذكر في العقارات المحكرة المراد نزعهها لجهة مشاريع الدولة والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

رئيس محاكم منطقة المدينة المنورة

عبد العزيز بن صالح

[وثيقة : ٩]

[١ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عِبَادَ اللَّهِ الْعِزَّ الرَّحْمَنَ الْبِسَامَ

الرقم : بيرون
التاريخ : ١٧ / ١١ / ١٤٢١ هـ

السادة / شركة مكة للإنشاء والتعمير

حفظهم الله تعالى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

بعده : فقد اطلعت على الصك الصادر من المحكمة الشرعية الكبرى بمكة المكرمة برقم ٣٦١ في ٢٧/٩/١٣٦١هـ المتضمن انهاء عبد الله بن محمد مهدي اليماني عن كامل الانقاض الموصوفة في الصك المذكور عن الدار المصوفة والمحدودة في الصك إلى آخر ما جاء في الصك .

كما اطلعت أيضاً على الصك الصادر من المحكمة الشرعية الكبرى بمكة المكرمة برقم ٢٠٩ في ٢٠/٦/١٣٨١هـ المتضمن ثبوت ملكية يحيى بن محمد نور حلواني للأرض القائمة عليها انقاض الغير فتحرر لدي ما يلي :-

أولاً : ان الحاكم الشرعي أثبت في صكه رقم ٣٦١ في ٢٧/٩/١٣٦١هـ انهاء المنهي بان الانقاض قائمة على أرض محكرة بوقف يحيى بن محمد نور حلواني والانقاض ملك عبد الله بن محمد مهدي اليماني .

ثانياً : وبهذا الحكم ظهر ان الأرض باقٍ حكرها للمحكر ولن تلقى الحكر عنه من بعده وان الانقاض ملك للمنهى ومن يأتي بعده .

ثالثاً : قال سماحة الشيخ محمد بن ابراهيم - رحمه الله تعالى - مفتي الديار السعودية سابقاً " الذي يظهر لي هو بقاء الحكر على ما هو عليه وأنه لا يتغير بتغير الأجور إرتفاعاً وانخفاضاً ذلك ان التحكير مدة معلومة يعتبر بيعاً لرقبة الأرض لا إجارة فهي ملك لمن اشتراها أرضاً وبناء وأن له التصرف فيها وأنه ليس للملاك السابقين إلا الصبرة فقط

[وثيقة: ٩]

[٢ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عبد الله العبد الرحمن البسام

الرفق:

التاريخ: / / ١٤٥٥ هـ

وهي الحكر .

رابعاً: وبموجب هذه الفتوى الصادرة من سماحة رئيس القضاة تحقق ان الحكر انما هو بيع من المحكر للمحكر له وانه ليس للمحكر في الأرض شيئاً وانما هي ملك للمتحكر يتصرف فيها تصرف الملاك في املاكهم وذوي الحقوق في حقوقهم .

خامساً: أما تقسيم قيمة الأرض المحكرة عند نزاعها للصالح العام ففيه ما نصه سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى الشيخ عبد الله بن محمد بن حميد في قراره برقم ٢٧٠ وتاريخ ١٤٠٠/٢/١١ هـ مؤيداً فيه حكم احد قضاة محكمة الطائف الصادر بالصك رقم (١٢٦) وتاريخ ١٣٩٩/٣/١٥ هـ المتضمن بان لصاحب الأرض المحكرة ٢٥٪ ولصاحب الانقاض ٧٥٪ وقد ذكر فضيلة القاضي بانه ثبت لديه بأن هذه النسبة فيها غبطة ومصالحة لجانب الوقف وسماحة رئيس مجلس القضاء أقر هذا الحكم وما زال العمل عليه سارياً في محاكم المملكة العربية السعودية .

سادساً: وبهذا فقد تبين ان ما جرى في الصك رقم ٣٦١ في ١٣٦١/٩/٢٧ هـ من اثبات الحكر وما بني عليه من تقسيم منفعة الأرض ومنفعة حكرها فهو المعتمد الذي يجب عليه تقسيم قيمة الأرض وأنقاضها .

سابعاً: ان الصكان المبرزان على الأرض المحددة وعلى الانقاض القائمة عليها ليس بينهما تعارض ولا تناقض فكل منهما يثبت حقاً منفرداً فالصك الأول برقم ٣٦١ في ١٣٦١/٩/٢٧ هـ الصادر من المحكمة الشرعية

[وثيقة: ٩]

[٣ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عبد الله العبد الرحمن البسام

الرقم:
التاريخ: ١٤ / / ١٤ هـ

الكبرى بمكة المكرمة يثبت ملكية الانقاض فقط القائمة على الأرض
المحدودة بالصك الثاني ولا يشمل الأرض .

وأما الصك الثاني برقم ٢٠٩ في ٢٠/٦/١٣٨١ هـ الصادر من المحكمة
الشرعية الكبرى بمكة المكرمة يثبت ملكية الأرض فقط ولا يشمل الانقاض
وبهذا يتبين ويثبت ان الانقاض خاصة لصاحبها عبد الله بن محمد مهدي
اليمني ومن تلقاها عنه وليس لصاحبها مشارك فيها ولا في تعويضها .

وأما الأرض فهي مشتركة بين المحكر يحيى بن محمد نور حلواني والمتحكر
عبد الله بن محمد مهدي اليمني بنسبة (الربع) للمحكر و (ثلاثة
الأرباع) لصاحب الانقاض .

وبهذا فالصكان معمول بهما كل واحد بما يخصه ولا يضر تقسيم تعويض
الأرض أو ثمنها بين المحكر والمتحكر في كون الحكر وقفاً أو ملكاً . والله أعلم
وصلى الله وسلم على نبيينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين .

كتبه : عبد الله بن عبد الرحمن البسام

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة - عدد (٤٤) جلد (١) جمادى الأول ١٢٠٦هـ]

الحمد لله..

يعرب مضمونها ويوضح مكنونها حضر إلى المجلس الشرعي والمخفل المنيف المرعي المحترم المكرم محمد سعيد بن المرحوم أبو بكر بن المرحوم أبو بكر بن المرحوم محمد عامر وهو الناظر والمستحق في وقف جدة المرحوم محمد عامر الكائن بمكة المشرفة وأنهى إلى علم مولانا الحاكم اشعري أن من الجاري تحت نظره من الوقف المذكور عزلة في الرقاق الموصل إلى القارة المعروف الرقاق المذكور بزقاق اللين المقابل لدكة الرقيق الذي يحدها ويحصرها ويحيط بها حدود أربعة من الشرق السكة النافذة وفيها [كذا] رسوم الأبواب ومن الغرب ملك ورشة يحيى بن مرخان كاغدي وشاما وقف حسين قانصوه ويمنا وقف محمد عامر ، وأنها سقطت سقوفها وتهدمت جداراتها وصارت كدوة دامية عديمة الانتفاع وذهبت غالب أنقاضها ولم يبق فيها منفعة للوقف مطلقا ولم يوجد عند الناظر من غلة الوقف ما يقوم بعمارها ولم يوجد من يستأجرها منه مدة طويلة تقوم بعمارها وحدث أيضا في غيرها من الوقف المذكور خراب ضروري بحيث لو ترك لصار عدم الانتفاع أيضا ولم يوجد تحت يد الناظر ما يعمره به والتمس وطلب من مولانا الحاكم الشرعي أن يأذن له في بيع أنقاض العزلة الخربة الدامية عديمة الانتفاع وأن يعمر بثمان تلك الأنقاض ما وقع من الخراب في البيوت الوقف الأخرى التي هي من الأوقاف الجارية تحت نظره واستحقاقه فأبى الله أحكامه يأذن له في ذلك إلا أن تأتبه بينة من أهل الديانة والأمانة ومن أهل الخبرة والمعرفة والمهندسين ويشهدون له أحسن الله إليه بأن العزلة المذكورة صارت دامية عديمة الانتفاع وأن بيع أنقاضها وعمارة ما تأتاها من الخراب في غيرها من الوقف المذكور أصلح وأنفع للوقف خوفا من تداعي الخراب ولخوقه بالعزلة الدامية المذكورة فأتى الناظر المذكور بينة عادلة شهدت له ذلك فَعَبَّ أداء الشهادة والتزكية والتعديل وتحقق لديه حقيقة الحال وصدق الإنهاء والمقال أذن له في بيع تلك الأنقاض المذكورة وعمارة ما خرب من مساكن الوقف بقيمة تلك الأنقاض إذنا صحيحا شرعيا بناء على ما ذكر صدر الشريعة أن بعض المتأخرين جوزوا بيع بعض الوقف إذا خرب لعمارة الباقي فعند ذلك حضر المكرم عبد النبي بن عبيد الشامي النوار واشترى بماله لنفسه دون مال غيره من بايعه الحاضر معه بالمجلس الشرعي هو المكرم محمد سعيد ابن المرحوم أبو بكر ابن المرحوم محمد عامر كامل أنقاض العزلة الوقف الدامية الخراب عديمة الانتفاع المحدودة المذكورة أعلاه بثمان قدره وجملته من القروش الذهبي ثلاثمائة قرش ذهبي كل قرش من ذلك عبارة عن اثنين

[وثيقة: ١٠]

[٣ - ٣]

ديوانيا من الدواوين المصرية معاملة تاريخه ثمنا حالا مقبوض كامله بيد البائع الناظر المذكور من يد المشتري المرقوم بتمامه وكماله حسب إقرار البائع واعترافه الإقرار والاعتراف الشرعيين وأقر المشتري بقبض وتسلم وحوز الأنقاض المذكورة القبض والتسلم والحوز الشرعي وأقر واعترف وأشهد على نفسه المكرم محمد سعيد بن المرحوم أبو بكر ابن المرحوم محمد عامر الناظر على وقف جده والمستحق له أنه قرر على العرصة للأراضي الخالية عن البناء المبيعة أنقاضها على عبد النبي بن عبيد الشامي في كل عام خمسة قروش ذهبي حكرا على الأرض المذكورة يسلمها مشتري الأنقاض المذكورة عبد النبي المذكور في كل عام لجملة الوقف الخمسة قروش المذكورة وأذن له في العمارة في الأرض المذكورة أن يعمر ما شاء من العمارة وليس في العمارة المذكورة شيء للوقف غير حكر الأرض وهي الخمسة القروش وما يعمره فهو ملك لعبد النبي المذكور وأشهد على نفسه الناظر المذكور بذلك والله خير الشاهدين وحكم مولانا الحاكم الشرعي بصحة هذا البيع وصحة الإقرار والاعتراف ولزومه في خصوصه وعمومه حكما شرعيا وما هو الواقع جرى وحرر في شهر جمادى الأول ١٢٠٦ ست ومائتين وألف من هجرة من له العز والشرف .

وصلى الله على سيدنا ومولانا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة- رقم الصك (١٠٤) جلد (٨) (ص: ٨٨) في
(١٣٧٧/٦/١٤هـ) الحكم في الأوقاف السلطانية حسبما مذكور باطنه]

أساسها دعوى ... ثم رفعت لسماحة الشيخ ابن إبراهيم من الديوان العالي فقرر :

١- أن المعاملة تحت الدراسة لأن الأوقاف السلطانية غير موجود جنسها في نجد وغير معلومة الحقيقة.

٢- إحالة كامل المعاملة إلى فضيلة الشيخ عبد الله بن دهيش رئيس المحكمة الكبرى .

ذكر الشيخ ابن دهيش حكماً لفضيلة الشيخ يحيى أمان في الدكان الملك المقام على الأرض السلطانية ،
حيث قسم ترعة ثمن الدكان المنزوع ملكيته للمنفعة العامة - للمسجد الحرام - حسب الفريضة
الشرعية ، خلافاً لما كان جارياً ، وهو أن مات عن شيء ؛ فنصيبه لولده ، فإن لم يكن له ولد
فإخوته ، فإن لم يكن إخوة فلعصبته ، فإن لم يكن له عصبه فلورثته الأقرب فالأقرب ، فإن لم يكن له
وارث ينتقل الحق في ذلك إلى ولي الأمر ؛ يقرر فيه لمن يشاء .

في الصفحة الثانية من الصك سطر ١٠ من أسفل.

نظر فضيلة الشيخ ابن دهيش في معرفة حقيقة الأوقاف السلطانية ومعرفة العمل الجاري فيها في المحاكم وتم

ما يلي :

-استدعى فضيلته مندوب الأوقاف العامة معتوق جاوي ورئيس شعبة الأوقاف السلطانية عبد الله
شيخ بن عمر شيخ وجرى الاستفسار منهما عما تحت مديرية الأوقاف من الأوقاف السلطانية حتى الآن
وما هي شروط واقفها ، وجهات مصارفها ، وهل في شيء منها نزاع ... وما هو العمل الجاري فيها.
وأفادا بأن السجلات التي تحت يد مديرية الأوقاف هي : سجلات وقف السلطان قايتباي
والسلطان خورش قدم الزمامي ، والسلطان محمد قلاون الكبير ، والسلطان محمد قلاون الصغير
والسلطان محمد قانصوة الغوري ، والسلطان سليمان خان ، والسلطان محمد خان ، والسلطان مراد خان
وخصكي سلطان ، والوزير محمد باشا الشهيد ، والوزير داود باشا ، والأمير جونيك بك وغيرها من
الأوقاف الملحق بها ، وهذه السجلات من مئات السنين تحت يدي أشرف مكة ، ولم تكن تحت يد
إدارة الأوقاف كما هي الآن .

-أفاد رئيس الشعبة أن جهات مصارفها هي السكنى ، والانتفاع بالتأجير ، والفراغ لمستحقها
المقيد أسماءهم ، ومقدار ما هو لكل منهم بالدفاتر المذكورة ، ويجوز للمستحق أن يفرغه للآخر بصك
من المحكمة وإذن من ناظر الأوقاف العامة ، بعد التأيد من أمير مكة ، يجرى الإفراغ إفراغ منفعة

[وثيقة: ١٢]

[٢ من ٣]

بعوض فإذا مات المفرغ له ورث هذه المنفعة من ذكر أعلاه في الجواب ، وليست المنفعة تورث لجميع ورثته الشرعيين لأن المتوفى لا يملك أرضاً ولا بناءً ، وإنما يملك المنفعة .

- ثم سئل رئيس الشعبة عما ذكره من الصكوك الشرعية من الإفراغ بالعوض ، هل كان يذكر حكم توارث المنفعة ، ومستند ذلك أم لا ؟ فأجاب :

لا يذكر في الصكوك إلا حكم الانتقال من الشخص لآخر بعوض وليس في ذلك حكم عام صادر بصك .
- ثم سئل : ما الذي يدفعه مستحق المنفعة ، أو من يقوم مقامه لناظر الأوقاف السلطانية ، هل يدفع شيئاً أم لا وهل إذا كان يدفع حكراً سنوياً لناظر الأوقاف يستوفيه كل سنة ، وهل مضت سنون لم يدفع أحد شيئاً من الحكر .

فأجاب : مستحق الانتفاع يدفع الحكر لناظر سنوياً ، إلى غاية عام ١٣٣٨ هـ ، ثم صار يدفع الحكر فيما بعد حينما يطلب المستحق إخراج الكشف بما يستحقه فيتقاضى من المفرغ ما اجتمع لديه من الحكر للسنين الماضية .

- وسئل هل الحكر شيء معلوم ، أم يزيد وينقص كالإجارة ؟

فأجاب : إن الحكر شيء معلوم لا يزيد ولا ينقص ، وهو مذكور في الصكوك بالعملة القديمة بحسب وقت كتابة الصك ، ثم تحول في الوقت الحاضر إلى العملة الحاضرة .

- وسئل عن التعامل الجاري في منفعة شيء في هذه الأوقاف ، هل يوصى بشيء من ذلك ، أي من تملك المنفعة ، وهل إذا مات وعليه دين هل تفرغ منفعته لقضاء دينه ؟

فأجاب : إن التعامل لمن أفرغت له المنفعة أنه لا يوصى بشيء منها ، ولا يقضى الدين من عوض المنفعة ، ولا ترهن ، ولا توجر إجارة مضافة أكثر من سنة ؛ لأنها ليست عين بل انتفاع فقط ، ليست تملكاً للأرض والبناء .

- سئل : هل يوجد نص بصرف هذه الأحكار ، وما هو عمل الأوقاف السلطانية في ذلك ؟

فأجاب : ليس موجوداً في مصرف الأحكار صكوك ، بل العمل الجاري من نظار الأوقاف السلطانية أنها تُصرف لشراء ورق وحرير ، وما يدفع شهرياً لكتاب الأوقاف السلطانية سابقاً .

- وأما العمل الجاري حالياً ؛ فهو يُدخل إلى صندوق مديرية الأوقاف العامة ، ويورد في موازنته ويضم إلى ما يصرف في الموازنة للأوقاف العامة .

[وثيقة: ١٢]

[٣ من ٣]

ثم سئل عدة أسئلة أخرى عن عدد هذه الأوقاف ... فقدم بيانا فيه أن عددها ٦٤٧ من دور
ودكاكين، وغيرها ، وهدم في التوسعة [الأولى ١٣٧٥هـ] ٤١٢ [عقار] للحرم الشريف
والمسعى وبقي ٢٣٥ .

- ثم صفحة كاملة عن تفصيل ذلك بالمواقع وما بقي وما هدم .

ثم قرر الشيخ ابن دهب بناء على كل ما سبق :

- ثالثا: وعلى [المتنفعين] أن يدفعوا الحكر المقرر لجهة مديرية الأوقاف في كل عام بعامه
كالحكر السابق ، بدون زيادة ولا نقصان ، كما جاء فيما أفتى به سماحة المفتي الأكبر فضيلة الشيخ
محمد بن إبراهيم برقم ٦٥٠ في ٢٤/٣/١٣٧٥هـ ... نص الفتوى .

- رابعا : أما انقراض العقارات الباقية بعد الهدميات للمصلحة العامة ؛ فتبقى تلك الأنقاض مملوكة
لأهلها ؛ لأن هذه الأنقاض ليس منها شيء قد وضعه أحد السلاطين ، بل إن أكثرها أنقاض حادثة
وضعها أصحابها ومورثوهم ، ولا زالوا يتصرفون فيها بالهدم والإنشاء والتغيير والتبديل ، فتكون
الأنقاض دون الأرض مملوكة لهم ، يتصرفون فيها ولا استئذان من مدير الأوقاف وليس لمديرية الأوقاف
إلا الحكر المنوه بهاليه ؛ بما يقدر به النقد السابق بالنقد الحالي ابتداء من ١٣٧٨هـ ، وعليهم قضاء ما
مضى من حكر السنين التي لم تقبض للمكيتهم ذلك ، ... ثم أكد على ميراث الأنقاض بالفريضة
الشرعية لا بما تعارف عليه المدعي - الأول - لأن تعاملهم لا دليل عليه ولم يوجد فيه شرط واقف .

(١٣٧٧/٦/١٤)

رئيس المحكمة الكبرى بمكة المكرمة

عبد الله بن دهب

[وثيقة: ١٣]

[٢ من ٤]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة - عدد (٣٨٣) في ٧/٨/١٣٢٤هـ -]

الحمد لله تعالى..

هذه حجة شرعية ووثيقة محررة مرعية صدرت بمجلس الشريعة المطهرة بمحكمة المدينة المنورة بين يدي سيدنا الحبر الهمام محرر القضايا والأحكام مولانا الحاكم الشرعي الحنفي عامله الله تعالى بلطفه الخفي ، الواضع اسمه وختمه الكريمين أعلاه ، دام فضله ومجده وعلاه ، مضمونها هو أنه لما قدم جناب المحترم صاحب الفضيلة السيد محمد أسعد ابن المرحوم السيد أسعد أفندي الناظر الشرعي على وقف عبد الله القصار بموجب حجة شرعية صادرة من محكمة المدينة المنورة في السنة السادسة عشر بعد الثلاثمائة والألف متوجة بإمضاء وختم قاضي المدينة المنورة حينئذ فضيلتو يحمي رشيد أفندي وجناب صاحب الفضيلة السيد أسعد أفندي ابن جناب صاحب السماحة والسيادة مولانا السيد إبراهيم أسعد أفندي الوكيل الشرعي عن جناب صاحب السماحة والسيادة السيد أبو السعود أسعد أفندي المشرف على الوقف المذكور استدعاءً لجناب مشيخة الحرم الشريف النبوي بأن قطعة الأرض المعلومة بعينها الكائنة بظاهر المدينة المنورة في جزع قباء الشهيرة بالبيع التي هي من جملة الوقف المذكور هي خربة عديمة النفع لجناب الوقف المذكور بالكلية وطلباً صدور الإذن الشرعي لهما ببيع أنقاضها بثمن المثل وتحكير أرضها بحكر المثل حيث إن ذلك هو أنفع لجناب الوقف المذكور فصار إحالة الاستدعاء المذكور لجناب الشرع الشريف الأنور ثم أحيل لجناب مجلس الأوقاف المحترم فصدر عليه الجواب بما لفظه بعد التذكر في مجلس الأوقاف المحترم صار القرار بأنه يصير أولاً الكشف على البستان المذكورة فإذا وجدت طبق ما أتمها مقدماً الاستدعاء يصير تقدير ثمن مثل الأنقاض الموجودة فيها وتقدير حكر مثلها سنوياً بحسب الزمان والمكان وذلك بتعيين مأمور من المحكمة المنيفة مع تعميمات مديري ومهندس البلدة الطاهرة وأرباب الخيرة والوقوف ثم الإنهاء بذلك لجناب الشرع الشريف الأنور لإجراء اللازم شرعاً فصار إحالة الاستدعاء المذكور لجناب المحكمة المنيفة ثم إنه صار تعيين جناب صاحب الفضيلة محمد حماد أفندي باش كاتب المنيفة حالاً ابن المرحوم الأفندي محمد صالح حماد نائباً مأذوناً بالكشف على قطعة الأرض المذكورة وبعد ذهاب النائب المومي إليه مع مدير التعميرات عزتلو محمد أمين أفندي ومهندس البلدة الطاهرة الشيخ أبو بكر مهلهل ابن محمد و شيخ المعلمين الشيخ إبراهيم بدوي ابن بدوي صدر الإنهاء من النائب المومي إليه بأن قطعة الأرض الشهيرة بالبيع المذكورة أعلاه التي يحدها قبلةً بالطريق العام الموصل إلى قربان وغيرها وشاماً بالأرض الكائنة تحت تصرف بديهان الوهي

وشركائه والبعض بملك الكندي النخلي والبعض بأرض المكرم الشيخ عبد الله جليدان ابن محمد وشرقاً بالأرض الكائنة تحت تصرف علي ضفيدع النخلي وغرباً بالطريق الموصل إلى مسجد قباء والبعض بأرض عبد الله جليدان المذكور والبعض بأرض مرشود النخلي هي خربة عديمة النفع بالكلية لجانب الوقف المذكور وليس فيها بناء أصلاً وهي محتوية على بثرين منهدمتين وبها آثار بناء منهدم فقرر أرباب الخيرة المذكورون بأن في تحكيرها بحكر المثل وبيع أنقاضها بثمن المثل نفع تام وغطاة وافرة لجانب الوقف المذكور وقرر أرباب الخيرة المذكورون بأن حكر مثل القطعة المذكورة بحسب الزمان والمكان تسعون قرشاً رائجاً في كل سنة وأن ثمن مثل أنقاضها هو ستون جنيهاً ذهباً عثمانياً هذا ما ظهر وتبين لدى الكشف على قطعة الأرض المذكورة ولزم عرضه غب الإتهاء بما شرح لمسامع حضرت مولانا الحاكم الشرعي حضر في المجلس الشرعي جناب صاحب الفضيلة السيد محمد أسعد أفندي الناظر المومي إليه وحضر أيضاً جناب السيد أسعد أفندي الوكيل عن المشرف المومي إليه وحضر معهما المكرم عبد الله بن محمد بن مسلم الرتوعي وغب حضورهم أذن حضرة مولانا الحاكم الشرعي الناظر المومي إليه ببيع قطعة الأرض المذكورة بالثمن المرقوم وتحكير أرضها بالحكر المزبور فقبل الناظر المومي إليه الإذن بالوجه المشروع وقرر طائعاً مختاراً حال صحته وكمال عقله ونفوذ تصرفاته الشرعية بأنه قد باع أنقاض قطعة الأرض الشهيرة بالبيع المذكورة بالحدود المزبورة مع ما لذلك من الحقوق والتوابع بيعاً باتاً صحيحاً شرعياً لازماً نافذاً مرعياً من عبد الله المذكور بثمن قدره ستون جنيهاً ذهباً عثمانياً الذي هو ثمن مثل القطعة المذكورة على موجب ما قرره أرباب الخيرة المذكورون مسلم من مال عبد الله المذكور ومقبوض بيد البائع الناظر المومي إليه بالوفاء والتمام بإقراره واعترافه في المجلس الشرعي وقبل شراء المبيع المذكور بالثمن المرقوم عبد الله بن محمد بن مسلم المذكور بماله لنفسه دون مال غيره وأبرأ البائع المومي إليه ذمة المشتري المذكور من دعوى الثمن المرقوم براءة قبض واستيفاء ومن دعوى الغبن والغرر والشروط المفسدة وأيضاً أبرأ المشتري المذكور ذمة البائع المومي إليه وجانب الوقف المذكور من دعوى الغبن والغرر والشروط المفسدة وقبل كل منهما براءة الآخر وأقر المشتري المذكور برؤية المبيع المزبور وقبضه بالوجه اللائق بالتخلية الشرعية غب ذلك حكر الناظر المومي إليه قطعة الأرض المذكورة من عبد الله بن محمد بن مسلم المذكور بحكر قدره لكل سنة تسعون قرشاً رائجاً الذي هو حكر مثل القطعة المذكورة على ما قرره أرباب الخيرة المذكورون يقوم بتسليم ذلك عبد الله المزبور في كل سنة لجانب الوقف المذكور لحق البقاء والقرار على الدوام، وأذنه بالهدم والبناء والغرس على القطعة الأرض المذكورة بحق البقاء والقرار، على أن ما يحدثه عليها يكون ملكاً له ولمن يؤول إليه من بعده فقبل

[وثيقة: ١٣]

[٤ من ٤]

الإحكار بالوجه المشروح عبد الله بن محمد بن مسلم المزبور فبموجب ذلك صار كامل أبنية وأنقاض
قطعة الأرض الشهيرة بالبيع المذكورة المحدودة بالحدود المزبورة مع ما لها من الحقوق والتوايع ملكاً من
أملاك المشتري عبد الله المذكور يتصرف فيها تصرف الملاك في أملاكهم بلا معارض له في ذلك أصلاً ،
ونفذ جميع ما ذكره مولانا الحاكم الشرعي وأجازته وأمضاه وبالطلب أمر بكتابته وتسجيله و
أوجب العمل بمقتضاه وما هو الواقع تحريراً في اليوم السابع من شهر شعبان المعظم سنة أربع وعشرين
بعد الثلاثمائة والألف .

(توقيع كاتب السجل)

[وثيقة: ١٤]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات كتابة العدل بمكة المكرمة ، رقم الصك (٣٥٠) في ٣ / ٦ / ١٣٤٧هـ]

قد حكرت أنا الشريف علي بن لباس الواضع ختمي فيه كامل الأرض المملوكة لي المعدة للاحتكار القائم عليه أبنية العزلة المشتملة على قاعتين بمنافعها وعلى سطحين وعلى حوش ومنافع وحقوق شرعية المملوكة هذه الأبنية للمستأجر الآتي ذكره الكاتبة بمكة المشرفة بحارة المسفلة على المكرم محمد حلواني الذي دكانه بباب الزيادة الشهيرة الآتية المذكورة بمكة شهرة تغني عن تحديدها كامل عام ١٣٤٧ بأجرة قدرها جنيهان إنكليزيان إلا ربع جنيه إنكليزي قبضتها بيدي تماماً وكماً منه لقرار البناء على الدوام والاستمرار ما دام يدفع الحكر المذكور على التعامل الجاري في الحكورات وأن له أن يبني في السفلى ما شاء وأن يبني فوق كل قاعة مبيت سطحه حليق لا يرقى عليه وشبكاً للأسطحة وأما العلو بخلاف المبيت والشبوك فلا يبني فيه إلا بإذني ، وقد رضي كل منا بذلك وقبله وتحرر هذا بيننا على نسختين بيد كل منا نسخة وصدق الشيخ محمد حلواني المذكور على ذلك والله خير الشاهدين . تحريراً في غرة جمادى الأولى من عام السابع والأربعين بعد الثلاثمائة والألف .

صحيح المحكّر

صحيح المستحكر

شهد بذلك

شهد بذلك

ختم

ختم

عمر بن أبي بكر باجنيد حسن دلال بن علي دلال

محمد حلواني بن عبدالرحمن علي بن لباس العبدلي

لدي أنا محمد عرابي سجيني كاتب عدل مكة المشرفة حضر لديّ علي بن لباس العبدلي والشيخ محمد بن عبد الرحمن المذكورين أعلاه وتصادقا على ما هو محرر أعلاه من التحكير والأجرة وقبضها وعلى كل ما ذكر أعلاه وطلبا تسجيل ذلك فُعِبَّ تلاوته عليهما بحضور الموقعين أدناه سجل فوق كل منهم ولذا أصدق . تحريراً في اليوم الثالث من شهر جمادى الأخير من العام السابع والأربعين بعد الثلاثمائة والألف من هجرة من له العز والشرف ، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم .

معرفين وشهود:

المستحكر

المحكّر

شهد بذلك

شهد بذلك

مصادق

مقرّر

عمر بن أبي بكر باجنيد حسن دلال بن علي دلال

علي بن لباس العبدلي محمد حلواني بن عبدالرحمن

توقيع وختم كاتب عدل مكة المشرفة

محمد عرابي سجيني

[وثيقة: ١٥]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات كتابة عدل مكة المكرمة ، رقم الصك (٦٣٧) ٨/٢٩ / ١٣٤٧هـ]

لدي أنا محمد عرابي سجينى كاتب عدل مكة المشرفة حضرت المصونة الشريفة هيا بنت الشريف أحمد ابن مساعد بن عبد الله الزيدى الناظرة الشرعية على وقف والدها الشريف أحمد المذكور بموجب الإعلام الشرعى الصادر من المحكمة الشرعية بمكة البهية بتاريخ ٢ ربيع ١ من سنة ٣١٦ وعدد ٢٢٤ ، وقررت طائفة مختارة بالحالة المعتبرة شرعاً حال حضور الشيخ عبد الله الجفالي أحد أعضاء مجلس الشورى الحجازي ابن المرحوم الشيخ إبراهيم الجفالي بعد تعريفها لدي التعريف الشرعى من العارفين بما عيناً ونسباً وهما المكرمان الشريف محمد بن الشريف فهد بن مسعود الزيدى و الشريف علي بن الشريف مسعود بن سعيد الزيدى قائلة: إني قد حكرت من هذا الحاضر الشيخ عبد الله الجفالي المذكور كامل أرض الحوش الوقف الجارى تحت نظارتي المذكورة الكائن بشعب عامر المحدود شرقاً بالسكة النافذة الموصلة إلى جبل المصافي و غرباً بالدار ملك عثمان بن سليمان الرسيس الشرقي وتمام الحد منه ملك عبد الله بن ردة الحضرمي وشاماً بالسكة النافذة الموصلة إلى الجبل المذكور وبها الباب ويمناً بالحوش والقاعات ملك ورثة المرحوم عثمان خليف قديماً سنة كاملة أولها غرة محرم ١٣٤٧ وغايتها انتهاء ذي الحجة من العام المذكور بحكر قدره أربعة جنيهاً إنكليزية هو حكر المثل حسبما قدره أرباب الخيرة قبضته منه وسلمته أرض الحوش المذكور وصار تحت يده بحكم الحكر المذكور وإني بمأذونتي من فضيلة قاضي مكة المشرفة بموجب الإعلام الذي بيدي الصادر من المحكمة المشار إليها المؤرخ في ١٣ جمادى الآخر سنة ١٣٤٧ والسجل برقم ٢٩٢ قد بعث أنقاض القاعة المتهدمة التي كانت فوق أرض الحوش المذكور التي هي الآن أحجار فقط من المستحكر الشيخ عبد الله الجفالي المذكور بيعاً باتاً قطعياً بثمن قدره ثلاثة جنيهاً إنكليزية ونصف جنية إنكليزي حالاً هو ثمن المثل حسبما تضمنه إعلام الإذن المذكور قبضته بيدي لأعمر به الوقف المذكور وسلمته الأحجار المذكورة وصارت تحت يده ملكاً له بحكم الشراء المذكور وأذنته أن يبني على أرض الحوش المذكور محلات سفلية كيفما شاء وأحب ويكون له حق قرار البناء على الدوام مادام يدفع حكر المثل المذكور في كل عام بعامه إذناً صريحاً قبله لنفسه ، فغُبَّ أن صدق الشيخ عبد الله الجفالي المذكور على جميع ما قرره الشريفة هيا المذكورة ونسبته إليه من كل ما ذكر أعلاه تصديقاً شرعياً بالمشافهة صار تلاوة مضمونه هذا الصك علناً عليها بحضور شاهدي الحال المعرفين المذكورين ففهمه كل منهم وأحاط به علماً فسجل فوق كل منهم عليه بالسجل بعد الاطلاع على حجة النظارة وحجة الإذن المستند إليها الموافق مضمونها لما عطف عليها ولذا أصدق تحريراً في اليوم التاسع والعشرين من شهر شعبان من عام السابع والأربعين بعد الثلاثمائة والألف .

معرفين وشهود

[وثيقة: ١٨]

[٢ من ٣]

بسم الله الرحمن الرحيم

[سجلات كتابة العدل مكة المكرمة رقم الصك (١٤٦٤) في ١٤ / ١١ / ١٣٦٣هـ]

بالدار الكائنة في أول شعب علي سكنى المقررة الآتي ذكرها أدناه حضرت لدي أنا محمد عرابي سحيني كاتب عدل مكة المشرفة المصونة فاطمة بنت الشيخ علي بن عبد الله باناعمة وقررت طائفة مختارة بالحالة المعتبرة شرعاً قائلة : أبي كنت في ١١ / ١١ / ١٣٦٢ قد طلبت من جلالة الملك المعظم عبد العزيز آل سعود الإذن لي بإنشاء مسجد فوق بازان شعب بني هاشم و أدفع حكر الهواء المسجد لمصلحة عين زبيدة فأحال جلالتة عريضي إلى رئيس إدارة عين زبيدة بواسطة رئيس ديوان جلالتة بتاريخ ١٧ / ١١ / ١٣٦٢ ، وعدد ١٣٠٠٠ فوافقت هيئة عين زبيدة على التصريح لي ببناء المسجد على شرط أن أقف جزءاً من أملاكي على عين زبيدة بدل الحكر فوافقت على أن أفرغ لمصالح عين زبيدة ثلثي خلوة كائنة بباب السلام الكبير مقابل حكر هواء البازان فبعد موافقتي رُفِعَتُ المعاملة إلى سمو النائب العام فأحالها سموه إلى رئاسة القضاة فبعد درسها لديها قررت بالموافقة على إفراغي لثلثي الخلوة المذكورة لمصالح عين زبيدة مقابل السماح لي ببناء المسجد على البازان المذكور. بموجب قرار بتاريخ ١٥ / ٥ / ١٣٦٣ و عدد ١٩٣٢ ثم رفع هذا القرار إلى سمو النائب العام فأحال سموه إلى هذه الإدارة ، أعني إدارة كاتب عدل مكة لاعتماد إتمام معاملة الإفراغ المنوه عنه ثم صرح لي ببناء المسجد فبنيتسه وأنشأته على علو البازان المذكور، وفي هذه الأثناء استحسننت عين زبيدة أن أفرغ عليها نصف الخلوة الآتي ذكرها بدلاً عن ثلثي الخلوة المذكورة سابقاً ورفعت قرارها بذلك إلى سمو النائب العام فأحال سموه القرار المذكور إلى إدارة كاتب العدل بمكة مشروحاً عليه بما لفظه : إذا كانت صاحبة الخلوة المنوه عنها توافق على ما أشارت إليه إدارة عين زبيدة في قرار الهيئة الإدارية المشفوع فلا بأس من إتمام ذلك لإجراء معاملة الفراغ حسب المتبع بتاريخ ١٨ / ١١ / ١٣٦٣ و عدد ١١٦٠٨ فغيب أن أصدق الشيخ عابدين خوجة رئيس إدارة عين زبيدة على ما قررتة المصونة فاطمة المذكورة من كل ما ذكر أعلاه و غب الاطلاع على أوراق المعاملة المذكورة الموافق مضمونها لما عطف عليها وغب التعريف الشرعي للمصونة فاطمة المذكورة صار رصد الكشف المضمن الإذن لفاطمة بإفراغ نصف الخلوة الآتي ذكرها من مدير الأوقاف العام ومن سمو النائب العام، و هذا صورته حرفياً [في الصفحة التالية مباشرة]:

ثيقة: ١٨]

[٣ من ٣]

بسم الله الرحمن الرحيم

صورة ما دل عليه الكشف من دفتر مسقفات وقف السلطان محمد قاتنباي طاب ثراه عدد (١٦١) و صحيفة (٨٦) فيما هو آتي ذكره عما هو خاص باسم الشيخة فاطمة بنت علي باناعمة و ذلك اثنا عشر قيراطاً من أصل أربعة و عشرين قيراطاً هي كامل الخلوة المشتملة على جيبس بباطنها و منافع و حقوق شرعية الكائنة بمكة المكرمة بلصق جدار المسجد الحرام المكي بسفل مدرسة أمير مكة سابقاً الشريف غالب بالقرب من باب السلام أحد أبواب المسجد الحرام المكي المذكور المحدود شرقاً بوقف الواقف المذكور و غرباً بالمسجد الحرام المكي المذكور و به الباب و واجهتها و شاماً بمؤخر الدكان من وقف الواقف المذكور الجاري في استحقاق آل زينل علي رضا و أحمد بن محمد بن محمد المنصوري البازالكنتي و شريكهم فيه و بمنأ الخلوة من وقف الواقف المذكور الجارية في استحقاق الشيخة فاطمة بنت السيد عبد الله المحجوب المرغني و شركائها فيها و كما ذكر تحرر ، و صلى الله على سيدنا محمد و على آله و صحبه و سلم ، تحريراً في ٥ / ٦ / ١٣٦٣ و مذيل هذا الكشف بإمضاء كاتب الأوقاف السلطانية عبد الملك قاضي زادة و مذيل أيضاً بإذن مدير الأوقاف المذكور بإمضاء معاونه محمد علي رضا بما لفظه : أذنت للمصونة فاطمة المستحقة المذكورة بعاليه أن تفرغ استحقاقها من حق السكنى و الانتفاع بالحصصة المذكورة أولاً على من شاءت ممن لا يمانع من إجراء الفراغ عليهم على يد كاتب عدل مكة و إمضائي فيه عمدة ، و بالله الاعتماد . و غب رصده و تلاوته على الخط المسطور قررت المصونة فاطمة المذكورة طائعة مختارة بالحالة المعتبرة شرعاً قائلة : إني قد أفرغت و نزلت ما أستحقه من حق السكنى و الانتفاع بكامل الحصصة المذكورة و هي النصف من كامل الخلوة المحدودة المذكورة فراغاً قطعياً من الشيخ عابدين خوجة رئيس قوميون عين زبيدة لجهة مصالح العين بعوض قدره ألفا ريال عربي سعودي هو في مقابل حكر هواء البازان المذكور و هو استفرغ مني ذلك للجهة المذكورة و قبله و صارت حصتي المذكورة جارية في استحقاق مصالح عين زبيدة لاحقاً و لا خصومة لي فيها و لا في شيء منها ، فغب أن أصدق الشيخ عابدين خوجة المذكور على ذلك سجل هذا موقعاً عليه و لذا صدق!

تحريراً في اليوم الرابع عشر من شهر ذي القعدة ١٣٦٣ .

كاتب عدل

مصادق

مقررة

محمد عرابي سجينى

عابدين خوجة

فاطمة بنت علي باناعمة

سُجِّلَتْ بتاريخ ٢٦ / ٣ / ٣٦٤ .

[نموذج عقد مغارسة وفيه صبرة في أشيقر بالوشم]

[في (١٣١٩هـ)]

بسم الله الرحمن الرحيم
 مضمون ذلك هو أنه حضر عندي عبد الرحمن بن محمد الخراساني
 وأخوه عبد الكريم بن محمد الخراساني نائبا عن أنفسهما وعن
 أولاد حسن الخراساني وحضر أيضا عبد الرحمن بن محمد بن راشد
 الخراساني نائبا عن نفسه وعن شركة من حوكتة ومن لم يحضر
 فقد بار عنه الحاضر وأقر المذكورون بأنهم قد غارسوا عبد الله
 ابن محمد البسيبي وسيلمان بن قاسم علي نصيبهم في بياض أرض
 حارط البرجه القبلي والشرقي بالانصف للعاملين نصف
 لأهل الأرض نصف وأرضها ساقوها الزاشاع على الجبار التي
 في شرقه بالانصف للعاملين نصف ولأهل الأرض نصف
 يسلمان العاملان لأهل الأرض كل سنة نصف ربا حيا ولا وما
 نائب المذكور من مينا أو قشيع فهو على العاملين حتى يعزلوا
 في ربيع الثاني ١٣١٩ هـ شهد علي ذكر من أوله الخاضع بجمعه
 محمد بن عثمان البجاري وشهد علي ذكره كاتبه الفقير إلى ربه
 الخافز عبد العزيز بن عبد الله عامر بتاريخ ١٣١٥ هـ وصلى الله
 على نبينا محمد وآله وأصحابه وسلم تسليما



[نموذج عقد إجارة وفيه صبرة في محافظة عنيزة]

[في (٥/٧/١٣٧٣هـ)]

بسم الله الرحمن الرحيم
 موهب ذلك بان الشيخ عبد العزيز بن عبد العزيز بن عتيق حال ولايته على قضاء عنيزة ^{بمصر} لا يرعى المصالح المذكورة
 وعبد العزيز بن عبد العزيز بن عثمان ما يخص مسجداً حارماً من قبلة المساجد الباقية وهو من البيوت والارض وما ينسب اليها
 في البلد ولعدم التمكن من اتمام هذا السهم المخصوص للمسجد اجر الشيخ عبد الرحمن بن عثمان هذا السهم مدة عشرين
 سنة اولها في جاد افر ١٣٧٣ واخرها في ايلول من اولها باجرة معلومة قدره وعده سبع وعشرون صاعاً حباً من ثمرات نصف
 الصاع تسلم لمحتقها من تصيف من كل عام واراد فيها في صيف عام ١٣٧٧ والاجرة القادمة بالجر وما وضع فيه من
 العمارة لا تخاف ان تفر من تخيل واشتياق او اجارة او اجارة عامة ما يخص هذا السهم من المحقق والمحمود فيعد ذلك
 وقت اتمامه ويكون من شئنا الملك عبد الله بن عبد العزيز بن عتيق المذكور ^{بمصر} عبد الرحمن بن عبد العزيز بن عثمان مستند بذلك لولا
 سائر ^{بمصر} في العبد لله لثا ^{بمصر} وصلى الله على محمد وآله وصحبه وسلم ^{بمصر} في شهر رجب ١٣٧٣ هـ
 نعم قد اجرت المدة لوزين السهم المذكور على الصفة المذكورة اعلاه فتعتبر
 اجارة صحيحة ان شاء الله وذلك لعدم الناظر الخاص قال ذلك الفقير الراهب
 عبد الله بن عبد العزيز بن عتيق وكسبه من املائه عبد الرحمن بن عبد الله بن مانع
 وصلى الله على سيدنا محمد وآله وسلم حرره رجب ١٣٧٣ هـ

[وثيقة: ٢٨]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

سجلات المحكمة الشرعية بالقدس الشريف

[سجل (٢٧٩) صحيفة (٦٤) عقد حكر في (١/٦/١٢١٢هـ)]

استحكر كل واحد من السيد الحاج مصطفى أفندي والسيد الحاج أحمد أفندي نجلي أستاذنا السيد الحاج محمد أفندي أبو السعود الخلوئي بمالهما لنفسهما دون مال غيرهما من السيد محمد أفندي حسين الخالدي الوكيل الشرعي من قبل أستاذنا السيد الحاج محمد أفندي المشار لجنابه أعلاه وهو المتولى على وقف المدرسة الفخرية الكائنة بكنار المسجد الأقصى الشريف قرب باب المغاربة أحد أبواب المسجد الشريف الثابت وكالته عنه في هذا الاستحكار وبشهادة السيد موسى أفندي الخالدي باش كاتب محكمة القدس الشريف حالاً وكاتبه محمد الدقاق ثبوتاً شرعياً فأحكرهما ما هو جار في الوقف ولجنا ب موكله ولاية إحكاره وقبض حكره بالطريق الشرعي وذلك جميع سطح البيتين الكائنين بالمدرسة المذكورة في العزل العلوي من الجهة الشمالية الذي يحدهما أحدهما قبله والثاني مشرقاً المتلاصقين لبعضهما ويعرف أحدهما بيت الروشن المطل على المسجد الأقصى والآخر يطل على محلة المغاربة بطاقة شمالية بحكر قدره في كل سنة ستين قطعة مصرية عن كل سطح ثلاثين قطعة مصرية فمن ذلك ما استحكره السيد مصطفى سطح البيت الشرقي المطل على المسجد المعروف ببيت الروشن المعلوم الأذرع بثلاثين وما استحكره الحاج أحمد سطح البيت الغربي من البيت الميدان بثلاثين فضة وصدر عقد الحكر والاستحكار بينهما بإيجاب وقبول وتسلم وتسليم صحيحات شرعيات وذلك كله بعد الكشف والوقوف على السطحين المذكورين من طرف مولانا الحاكم الشرعي وثبوت أن الحكر المقدر لجهة الوقف في كل سنة هو حكر المثل وفوق قيمة العدل وفي ذلك الخط الأوفر لجهة الوقف بشهادة من حضر الكشف من أهل الوقف والمعرفة لمثل ذلك بعد صدور دعوى شرعية من وكيل جناب المتولي المومى إليه وإخبار الجم الغفير من الثقات الموحدين بذلك كله بوجه الوكيل المرقوم فبموجب ذلك كله حكم مولانا الحاكم الشرعي المشار لجنابه بصحة هذا الاستحكار ومنع المتولي من طلب الزيادة على الحكر المعين أعلاه حكماً شرعياً بعد ظهور المصلحة التامة في ذلك لديه لجهة الوقف وأذن مولانا الحاكم الشرعي صاحب النظر لإمام ووكيل جناب المتولي للمستحكرين بإحداث ما يشاء من أنواع البناء ليكون لهما ذلك ملكاً مع دفع الحكر المعين وقدره ستون فضة في كل سنة لجهة الوقف المرقوم من كل منهما ثلاثين فضة إذنا شرعياً تحريراً في غرة جمادى الأولى سنة اثني عشر ومائتين وألف.

سجلات محكمة القدس الشرعية

[سجل (٣٠٧) صحيفة (٦٨) عقد حكري في (١/٦/١٢١٢هـ)]

عنه والبراهن التي ذكرها في التماسه من انهم ساءوا بالبراهن

المتكلم زبدة الايمان والادان الفهم وجانب زاده السيد درویش افندي با اوسه
عنه نفسه وبالوكالة المتوجه عن اخوته وهم السيد احمد كبر عثمان والسيد ضيفر اولاد
المرحوم السيد الحاج سليم بن طاهر افندي خادم مقام سيدنا دود عليه صلوات المطلب
المعبود بماله وما لا اخوته المذكورين لانفسهم دون ما لا غيرهم من زينة الايمان والادان
التي كان السيد علي عرفه افندي المتولي على وقف السيد الشيخ احمد كبر جانبا وادوات سيدنا
وادد على نساء وعلمه صلوات الله عليهم ودون السيد محمد وادد على اخوته المذكورين
الشيخ علي المزوم الغنوي لجمع الشيخ احمد الدجاني ويقر حجاب سيدنا داود على نساء
وعلمه صلوات الله عليهم ودون السيد عبد الوهاب افندي كرجاني ومن اقره امراهم
افندي بوجاي ومن السيد فتح الله امير وبن السيد عبد الم افندي وهم السادة ابوجان
والمستحقون فيه جميعا وذلك جميع سطح الابواتين المذكورين
في سنة الزاد البراهين المذكورين قبل واركن المتكلم واخوته رسلنا
بما امكنه للدواب وسن الاوارس من اخوته المتكلم سكتها مع المتكلم
بمقتضى نصف السكن وعزبا الهوى المظهر على البرية بعدت وهو واخوته في سطح
الابواتين المذكورين ساءوا من انواع السنا وان جعلوا ذلك
الاستطراف من دارهم بجارية في ملكهم عن ابيهم المذكور وجد علم الاعلى على
السطح المذكور بغيره بطريق حكومته في كل سنة خمسة زسط عددهم لجهة كوفقين
مشرقيين وفي ارضه من السطح وزماده وفيه مخط الاوفر والخط لجهة كوفقين
الزفنين وهدر عقد الاحكار والاستحكار بينهم في ذلك بالاجاب وقبول
وتسلم وتسلم صحاحها وعماش وحكم مولانا بصحة هذا الاجراء وجرته
المسلمة بعد اقرار ابيهم المذكورين لم يبق بدليل حكما عيا او قم بالبره
الشرعي وقد اهدوا على انفسهم المتكلمين المذكورين انفسهم لا يقر
لوضع دوابهم في داخل الابواتين مع دواب الزوار الواردين للزيارة
وانهم قابلون راغبتون لوضع الدواب حيث ات الاموات
ما احدثنا الابو وضع الدواب اشهرها واشهرها واذن مولانا وشهدنا
الحاكم كبري السيد درویش واخوانه با حداث سلسله من المتكلم على سطح
الابواتين المذكورين لعلون لهم في ذلك ملكا حسب اذن المتولي في ذلك
وبقعة المذكورين اعلاه اذنا شرعنا مع ذلك الحكم وقوله في كل سنة خمسة زسط
محمد كوفقين وعلى ما وقع حرر كسطح ٢ اول من حضر القود له في ذلك واما
شروط اجراءه في كل سنة على خطه في كل سنة بموافقة امراهم صاحب

[وثيقة: ٢٩]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

سجلات المحكمة الشرعية بالقدس الشريف

[سجل (٣٠٧) صحيفة (٦٨) عقد حكر في (١ / ٧ / ١٢٣٨ هـ)]

استحكر زبدة الأفاضل والسادات الفخام دجاني زاده السيد درويش أفندي بالأصل عن نفسه وبالوكالة الشرعية عن إخوته وهم السيد أحمد والسيد عثمان والسيد خليل أولاد السيد الحاج سليمان طه أفندي خدام مقام سيدنا داود عليه صلوات الملك المعبود بماله ومال إخوته المذكورين لأنفسهم دون مال غيرهم من زبدة الأفاضل والسادات الفخام السيد علي عرفه أفندي المتولي على وقف سيدي الشيخ أحمد الدجاني وأوقاف سيدنا داود علي نبينا وعليه صلوات الملك الودود من السيد محمد داودي أفندي الدجاني الشيخ على الزاوية المنسوبة لجده الشيخ أحمد الدجاني وفي رحاب سيدنا داود علي نبينا وعليه صلوات الملك المعبود ومن السيد عبد الوهاب أفندي الدجاني ومن السيد إبراهيم أفندي الدجاني ومن السيد فتح الله أفندي ومن السيد عبد الله أفندي وهم السادات الدجانية والمستحقون فيه جميعا وذلك جميع سطح الإيوانين المحدثين في ساحة الزاوية البرانية المحدودين قبلة دار سكن المستحكر وإخوته وشرقا الساحة المعدة للزاوية وشمالا دار سكن فتح الله وإخوته المشترك سكنها مع المستحكر بحق نصف السكن وغربا الهوي المطل على البرية ليحدث هو وإخوته في سطح الإيوانين المذكورين ما شاؤوا من أنواع البناء وأن يجعلوا لذلك استطرافا من دارهم الجارية في ملكهم عن أبيهم المذكور وجدهم الأعلى الشيخ طه إلى السطح المذكور بقنطرة لطيفة بحكر قدره في كل سنة خمسة زلطة عديدة لجهة الوقفين الشريفين وهي أحرة مثل السطح وزيادة وفيه الحظ الأوفر والغبطة لجهة الوقفين الشريفين وصدر عقد الإحكار والاستحكار بينهم في ذلك بإيجاب وقبول وتسلم وتسليم صحيحات شرعيات وحكم مولانا بصحة هذا الإحكار وأجرته المثلية بعد إقرار الجماعة المذكورين لديه بذلك حكما شرعيا أوقعه بالطريق الشرعي وقد شهدوا على أنفسهم المستحكرين المذكورين أنهم لا يتعرضون لوضع دوابهم في صحن الإيوانين مع دواب الزوار الواردين للزيارة وأنهم قابلون راضون لوضع الدواب حيث إن الإيوانين ما أحدثا إلا لوضع الدواب إشهادا شرعيا وأذن مولانا وسيدنا الحاكم الشرعي للسيد درويش وإخوانه بإحداث ما شاؤوه من البناء على سطح الإيوانين المذكورين ليكون لهم في ذلك ملكا حسب إذن المتولي والشيخ وبقية المذكورين أعلاه إذنا شرعيا مع دفع الحكر وقدره في كل سنة خمسة زلطة لجهة الوقفين وعلى ما وقع حرر و سطر في أوائل رجب الفرد سنة ثمان وثلاثين ومائتين وألف .

بسم الله الرحمن الرحيم

سجلات المحكمة الكبرى بدمشق الشام

[عقد إيجار احتكاري في (١٩/٥/١٢٣٥هـ)]

ختم الفقير إلى الله تعالى عبد الله حمدي القاضي بدمشق الشام غفر له.

الحمد لله تعالى ، بمجلس الشريعة الغراء بمحكمة الكبرى بدمشق الحروسة أجله الله تعالى لدى مولانا مفخر القضاة والحكام وشرف ولاية أمور الأنام الحاكم الشافعي الموقع أعلاه استأجر واستحكر الحاج علي بن الحاج بشير الأودة باش بماله لنفسه من مفاخر العلماء والمدرسين الفخام وهم السيد درويش أفندي بن المرحوم السيد حمود أفندي حمزة و من السيد محمد كمال الدين أفندي بن المرحوم السيد إسماعيل أفندي حمزة ومن السيد محمد نسيب أفندي بن المرحوم والمغفور له السيد الحسين النسيب حسين أفندي حمزة الوكيل الشرعي عن أخيه لأبيه السيد خليل أفندي الثابتة وكالته عنه في ذلك و توابه لدى شهادة السيد محي الدين بن عبد القادر حسنين و حسن بن أحمد عمار ثبوتاً شرعياً بما إلى المؤجرين المحكرين و الموكل منه النظر الشرعي على وقف جدهم السيد محمد كمال الدين حمزة بموجب التقارير المخدلة بيدهم السابقة على تاريخه فأجروه وأحكروه وأصالة ووكالة بإذن الحاكم الموقع أعلاه ما هو جار في الوقف المرقوم بالطريق الشرعي و ذلك جميع المقسم المقسوم من القطعة الكائنة داخل الدار الكائنة بأعلى دمشق بمحلة البدران لصيق المصبغة المشتملة الدار على مساكن ومنافع شرعية المحدودة قبلة المصبغة و شرقاً الطريق وفيه الباب و شمالاً دار الشيخ محمد النابلسي و غرباً دار الشيخ محمد الفتال وجميع النصف إصبع الماء و الربع إصبع من أصل إصبع و نصف إصبع المستمدة من الطالع القائم البناء بالمحلة المزبورة بحق ذلك كله المعلوم ذلك عندهم و عند الموكل علماً شرعياً إجارة واحتكاراً شرعيين لازمين للبناء و التعلي و البقاء و الاحترام و الانتفاع بذلك على العادة لمدة عشرة عقود كوامل كل عقد منهم يحتوي على ثلاث سنين بإيجاب وقبول شرعيين أولها يوم تاريخه بأجرة قدرها عن كل سنة من المدة قرش واحد ونصف فضة معاملة شائعة على سبيل الحكر اصطلاحاً أذنوا المؤجرين أصالة ووكالة للمستأجر المزبور بدفع ثلث قرش من أجرة كل سنة لجهة العوارض السلطانية و بقية الأجرة تدفع محل أجرة كل سنة في أولها و أن يعمر و يبني بالمأجور ما أحب و اختار ومهما يعمره و يبنيه يكن ملكاً طلقاً له إذناً شرعياً مقبولاً و سلموه المأجور فاعترف بتسلمه بعد سبق النظر و الخبرة والمعاقدة الشرعية على ذلك من غير غبن صدر في ذلك و لا حيف و لا فساد و تصادقوا على ذلك كله تصادقاً شرعياً و ثبت ذلك لديه بشهادة شهود، وبصريح الاعتراف لديه بذلك كله ثبوتاً شرعياً.

[وثيقة: ٣٠]

[٣ من ٣]

ثم حضر صالح بن علي و زاد على المستأجر في أجرة المأجور في كل سنة اثنا عشر مصرية شام بحضور المؤجرين وطلب استئجار ذلك منهم مدة سنة من تاريخه بالزيادة المزبورة فأجابوه المؤجرين إلى ذلك متعللين بعدم صحة عقد التواجر الاحتكاري لكون المدة طويلة و بدون أجرة المثل و ليس في ذلك حظ و لا مصلحة لجهة الوقف فعارضهم المستأجر في ذلك متمسكاً بصحة عقد التواجر الاحتكاري لصدوره لدى حاكم شافعي يرى صحة ذلك و أن الأجرة هي أجرة المثل و أن في ذلك كله كمال الحظ والمصلحة لجهة الوقف المزبور و أن الزيادة زيادة ضرر وتعنت فلم يصدقوه المؤجرين و المزيد على ذلك و كلفوه إثبات ذلك فأحضر المستأجر للشهادة بذلك كلاً ممن شهد بالوكالة المزبورة أعلاه و استشهدهما في ذلك فشهدا لديه على وجه المؤجرين و المزيد بمعرفة المأجور و أن الأجرة هي أجرة المثل و أم في ذلك كله كمال الحظ والمصلحة لجهة الوقف المزبور و أن الزيادة زيادة ضرر وتعنت يعلمان ذلك و يشهدان به شهادة شرعية مقبولة شرعاً مشمولة بتزكية أحمد بن سليمان و عبد المحسن بن عمر التزكية الشرعية فعند ذلك حكم الحاكم الشافعي الموقع أعلاه بصحة عقد التواجر الاحتكاري و لزومه و بعدم انفساخه في المدة بزيادة ولا غيرها و منع المؤجرين و المزيد و جهة الوقف من معارضة المستأجر بسبب ذلك حكماً و منعاً شرعيين ... ثم أنفذ حكمه نائب سيدنا الحاكم الخنفي الواضع خطه و ختمه أعلاه غب الدعوى والمرافعة لديه بمحادثه ذلك إنفاذاً شرعياً.

وحرر في تاسع عشر من شهر جمادى الأولى، الذي هو من شهور سنة خمس وثلاثين ومائتين وألف والله الهادي، وعليه توكلني واعتمادي.

توقيع:

السيد أحمد المالكي السيد محمد الدوري السيد محلي السيد عبد المحسن صالح إبراهيم خليل أحمد

[وثيقة: ٣١]

[٢ من ٣]

بسم الله الرحمن الرحيم

سجلات المحكمة الكبرى بدمشق الشام

[عقد إيجار احتكاري في ٥/٤/١٢٦٠هـ]

الحمد لله تعالى:

بمجلس الشريعة الغراء بمحكمة الكبرى بدمشق الحروسة أجله الله تعالى لدى مولانا عمدة قضاة الإسلام وشرف ولاية أمور الأنام الحاكم الحنبلي الواضع خطه أعلاه [محمد بن مصطفى البرقاوي] زيد في علاه، استأجر افتخار العلماء والمدرسين العظام نخبة الأطروسين الكرام الحسيب النسيب السيد الشريف محمد نسيب أفندي نجل مولانا المرحوم افتخار العلماء والمدرسين الفخام السيد الشريف محمد حسين أفندي حمزة زاده بماله لنفسه من الإخوة الثلاثة وهم مفاخر الأفاضل المحترمين الفخام السيد محمد شاكر أفندي، والسيد سعيد أفندي، والسيد أحمد أفندي أولاد المرحوم عمدة الفضلاء العظام السيد حمود العمري زادة النظار على وقف جدهم المرحوم حمادي أفندي بموجب التقرير المخلد بيدهم السابق على تاريخه، فأجره وأحكره على الحكم المرقوم، ويأذن الحاكم الموقع أعلاه ما هو جار في تواجر جهة الوقف المرقوم من جهة وقف كمال الدين حمزة بموجب حجة التواجر المسطرة بالمجلس المؤرخة بيوم تاريخه أدناه، وذلك جميع دفعة مجرى الماء التي ابتدائها من حافة بركة الدار الكائنة داخل دار ابن حمزة الكائنة بمحلة العمارة المعروفة بيران نسيب أفندي المحدودة قبلة دار الوقف بيد ورثة حمزة أفندي وشرقاً كذلك وشمالاً الطريق وفيه الباب والدخلة ودار الوقف، وغرباً دار الوقف المستأجر له بحق ذلك كله وانتهائها ابتداء دفعة دار وقف جد المستأجر منهم وابتداء دفعة المؤجرة من انتهاء الدفعة إلى الدار الجارية في الوقف المرقوم، وفي تواجر المستأجر المرقوم بموجب حجة بيده الكائنة تابع المزبور لصيق الدار المحدودة الموصوفة أعلاه المحدودة قبلة دار فرفور، وشرقاً البراني ودار حمزة أفندي، وشمالاً الطريق، وفيه الباب، وغرباً وقف بني العمادي، وبحقها من الماء نصف فايز بركة الدار البرانية المذكورة أعلاه شركة دار وقف حمزة أفندي بنصف الفايز الآخر تنمة سهام الفايز التي ذرع الدفعة طولاً إحدى عشر ذراعاً ونصف، وعمقها نصف ذراع بالذراع البخاري المعلوم ذلك عندهم علماً شرعياً بإجارة شرعية لازمة لازمة للبناء والبقاء والاحترام والجريان الماء بالدفة والانتفاع بذلك على العادة لمدة عشرة عقود كوامل كل عقد منها يحتوي على ثلاث سنوات كاملات بإيجاب وقبول شرعيين أولها يوم تاريخه أدناه بأجره قدرها عن كل سنة من المدة ثلاث قروش صاغ ميرية على سبيل الحكر اصطلاحاً تحمل أجرة كل سنة في غرة رمضانها، ويد المستأجر ثابتة على المأجور بعد سبق النظر والخيرة والمعاقدة الشرعية على ذلك

[وثيقة: ٣١]

[٣ من ٣]

من غير ضرر في ذلك ولا حيف ولا فساد، حسبما تصادقا على ذلك كله تصادقاً شرعياً، وثبت ذلك لدي بشهادة شهود أجرة ثبوتاً شرعياً، ثم حضر محمد بن علي وزاد على المستأجر في أجرة المأجور في كل سنة من المدة أربعة وعشرون مصرية صاغ عن الأجرة المرقومة بحضور المؤجرين وطلب استتجار ذلك منهم مدة سنة من تاريخه بزيادة المزبور، فأجابوه المؤجرين إلى ذلك متعللين بعدم صحة عقد التواجر لكون المدة طويلة والأجرة هي دون أجرة مثل ذلك، وليس في ذلك حظاً ولا مصلحة لجهة الوقف المرقوم فعارضهما المستأجر في ذلك متمسكاً بصحة عقد التواجر ولزومه لصدوره لدى حاكم حنبلي يرى صحة ذلك، وأن الأجرة هي أجرة مثل ذلك وأن في ذلك كله كمال الحظ والمصلحة الشرعية لجهة الوقف المرقوم، وأن الزيادة زيادة ضرر وتعنت، فلم يصدقاه المؤجران والزائد على ذلك، وكلفاه إثبات ذلك، فأحضر المستأجر للشهادة بذلك كلا من السيد مصطفى ابن السيد محمد الذهبي، والشيخ محمد بن الشيخ صالح الشمر وأشهدهما في ذلك فشهدا لديه على وجه المؤجر والزائد على ذلك بمعرفة المأجور والأجرة المعينة وأنها هي أجرة مثل ذلك، وأن في ذلك كله كمال الحظ والمصلحة الشرعية لجهة الوقف المرقوم، وأن الزيادة زيادة ضرر وتعنت، يعلمان ذلك، ويشهدان به شهادة شرعية مقبولة مشمولة بتزكية محمد وعلي ولدي خليل، فعند ذلك حكم الحاكم الحنبلي المشار إليه بصحة عقد التواجر ولزومه، وعدم انفساخه في المدة بزيادة ولا غيرها، ومنع المؤجرين والمزائد وجهة الوقف من معارضة المستأجر بسبب ذلك حكماً ومنعاً شرعيين بالتماس شرعي، ثم أنفذ حكمه نائب سيدنا الحاكم الحنفي الواضع خطه وختمه أعلاه [السيد محمد شفيق] غب الدعوى والمرافعة لديه بمجاذة ذلك إنفاذاً شرعيين بالتماس شرعي.

وحرر في خامس من ربيع الثاني سنة ستين ومائتين وألف .

كاتبه

السيد محمد أمين المحاسني

شهود

[أورد أسماء عشرة شهود]

بسم الله الرحمن الرحيم

حجة تحكيم صادرة من الكرم الحاج سليمان احمد البك ابي وهو الشاظر القوي ويولد على وتي
سيدي جابر الانصاري لدا بيده بالخارقي الشرعي على ذلك الحاضر هو هذا المجلس
التصديق الشريف يوم تاريخه وتصديق الكرم الحاج سليمان احمد البند ابي

لدي بالون مولانا شيخ الاسلام لنا اندرج في ملك حضرة فخر السوزراء
ونزها وشمس شمس البدر وزهرها وكوكب اصحاب الكمال ونجسها وبهجة
خالصة ذوى الشفاء ومجدوها وحايض انواع الفنايل كلها وباحسب
العالمه اليهيه الزاهرة وصاحب ازبال السعادة الفخرة حضرة الوزير
المعظم احمد زعمت باننا نحل جتلمان الوزير البندور له الحاج ابراهيم
بانها والى مير كان طاب ثراه جميع الجنينه الكائنه خارج شجر بكتدرسه
المرحوم المبرور بجنينه الحدره الشتمله بدلاله حجة الدعوى
والثبوت والحكم بدلاله الشرعية السليمة من هذه المحكمة المورثيه

اشيا وسفاره باسم
حضرة الوزير احمد
زعمت باننا نحل
المرحوم ابراهيم بانها

في فترة شهر ربيع الثاني في سنة تسعة وستون ومائتين والى على حوانس
واشجار جتوزعه وشناح وجوق وحود اربع بالدلالة المذكورة الجيدة
التيلى الى الخارقي الماملين الحدره وبين جنينه الخواجه سوزنويه

القر غام شه لوز حضرة ١٠١٤ حل بانها ولد الباب والحد البحري يتنهي
لكرم الماملين الجنينه وياتي للبحر البالح والحد الشرقى يتنهي
بعضه الى الملاحه ومحمد الى كرم الجمادار وياتي الى غيد الخناج
محمود ذراره والحد الغربى يتنهي الى سبيل الحدره المبرور الان
بالكرم الله اور لها فهو لحدره المالك المشار اليه بملكه بدلك الحجة
المحكى تاريخها اعلاه ومن ياتي ذكرهم فيه المبروره ارض الجنينه

المذكورة بح ما هو متداول بيرا من الاراضى التابعة لها والقبضه اليها
قد يما المبروره بأرض الشهدا وتمير الميسره وساغ حضرة المالك المشيار
اليه الاتقان بدلك شرعا عن له قبل ماسه ذكر فيه وهو انه ازال ما بأرض
لذلك من القرباب والتخرس واصاح ارض ذلك وكين بمائها بالتراب وجناب
بها حوانس بعضها ما يحين وبعضها بحارى كالمات المده والاليه
من الحات لاداره ونسب بها بحارى بعضها بظاهر ارض ذلك وبعضها
بمن تحدي كرم الارض وانشا واجرا بعد لتقل المياه العذبه اليه
اراض الجنينه المذكوره كما بنا بالحد الشرقى الاى ذكره فيه بشايطي
ترعه المبروريه الشرعي حتى ما ر ذلك مالها للزرع والزراعة والاشجار
والاجاره والعلسه والاعتقال ويزن بأرض ذلك اشجارا يتنوعه بين تينين
وعشب وباط ولبس وطوب وائل وتخييل حياتي ونسب ذلك من الاشجار المبروره

[وثيقة: ٣٣]

[٢ من ٤]

مخر الوزراء وغيرها وشحن شئون البدور وزهرها الوزير المذموم احمد رعتت باشا البشير
 اليه اعلاء يستحق ملك كامل الجنيته وما بها من الاماكن والبخازن والاريد والاساليب
 والطواحين وبيت القهوه والاكاديه ورايور النياه والنجارى وغيرها المستجد من الانتشاء والميساره
 المذكورين باعاليه بجميع اشتغالاته ذلك وشانعه وحقوقه التابعه له واليسويه اليه ومايجوز
 له اخذ وجارجا سفلا وطرا بالصفينه التي هو عليها الان يتصرفون في ذلك لئلا يفسد مخرده خاصه
 باشر وجهه التصرف اليرعيه دون كل احد وتيام بما على ذلك من الجكر لجهته وتيسر
 الغارز باللسه تمالى والدال عليه سيدنى جابىر الانصارى الكاين مسجده وشورجه خان
 وشورجه كافرزيه المرتوم وقدوه تديما ومستجدا من كل الفا عرش اثنان ومايه غرض واحد وستيسه
 وششون لفرقا من الغروض الموصوفه باعاليه حسب الذكر لذلك يوم تاريخه وتهديق العكس
 الحاج سليمان احمد البنداقى بن الكرم احمد حسين البنداقى وهو الناظر الشرعى يومئذ
 سيدنى قاسمى حابىر الانصارى المشار اليه اعلاء بموجب مايبده بالداريق الشرعى على ذلك
 جابىر هو بنذا المجلس التصديق الشرعى يوم تاريخه وتهديق الكرم الحاج سليمان احمد
 البنداقى بحضوره من ذكر باعاليه والكرم الحاج احمد السقا السمرانى بن المرحوم الحاج
 السقا والكرم عيسى احمد البخاخنى بن المرحوم احمد ابراهيم والكرم محمد المهامى بن
 محمد التقدم والاسخى على الدحلانى بن المرحوم مصطفى والبناج سيداوى محسن
 بن المرحوم مروض على واللينى على الطراوى الوحيشى بن المرحوم حميد الطراوى والكبير
 ابو عيشون النكبانى بن المرحوم محمد عبد الكريم للضروره والاستحقاق والتصديق
 الشرعى بالطريق الشرعى للفتشى المشروح وثبت وحكم تحريرا فى غايه شهر الحجه
 سنين ومائتين والف هجره

تمت هذه الوثيقة في شهر ربيع الثاني سنة ١٢٩٠ هـ الموافق ١٩٠٢ م
 بالقاء سنة ١٢٩٠ هـ الموافق ١٩٠٢ م
 كتاب رقم ١٤٧٢٠ - ١٤٧٢٠
 وثبات برزخه من الكرم ليرجى الوثائق

[وثيقة: ٣٣]

[٣ من ٤]

بسم الله الرحمن الرحيم

سجلات محكمة الباب العالي بالقاهرة

[سجل (٤٦٣) صك (١٣٩) تحكيم في (١٢/٢٩/١٢٧٢هـ)]

لدى مأذون مولانا شيخ الإسلام لما اندرج في ملك حضرة فخر الوزراء وقرها وشمس شمس البدور وزهرها وكوكب أصحاب الكمال ونجمها وهجة طالعة ذوي السيادة ومجدها وحائز أنواع الفضائل كلها وصاحب الطلعة البهية الزاهرة وصاحب أزمال السعادة الفاخرة حضرة الوزير المعظم أحمد رفعت باشا نجل جنتلمان الوزير المغفور له الحاج إبراهيم باشا والي مصر كان طلب شراء جميع الجنية خارج ثغر الإسكندرية المحروس المعروفة بجنية الحدرة المشتمة بدلالة حجة الدعوى والثبوت والحكم بسندك الشرعية المسطرة من هذه المحكمة المؤرخة في غرة شهر ربيع الثاني في سنة تسعه وستون ومئتين وألف (١٢٦٩هـ) على سواقي وأشجار متنوعة ومنافع وحقوق وحدود أربع بالدلالة المذكورة الحد القبلي إلى الطريق الفاصل بين الحدرة وبين جنية الخواجة سيزنيه (هكذا) التي على تعلق حضرة .. على باشا وبه الباب والحد البحري ينتهي للكوم الفاصل بين الجنية وباقيه للبحر المالح والحد الشرقي ينتهي بعبه إلى الملاحة وبعضه إلى كوم الجمادار وباقيه إلى غيط الحاج محمود شرارة والحد الغربي ينتهي إلى سبيل الحدرة المعروف الآن بالكوم المجاور لها فهو لحضرة المالك المشار إليه يملكه بذلك الحجة المحكي تاريخها أعلاه ومن يأتي ذكرهم فيه المعروفة أرض الجنية المذكورة مع ما هو متداخل بها من الأراضي التابعة لها والمنسوبة إليها قديما المعروفة بأرض الشهداء وقبور العشرة وساغ حضرة المالك المشار إليه الانتفاع بذلك شرعا من له فعل ما سيذكر فيه وهو أنه أزال ما بأرض ذلك من القضاب والتخرس [هكذا] وأصلح أرض ذلك وكبس عاليها بالتراب وجدّد بها سواقي بعضها ماء معين وبعضها بحاري كاملات العدد والآلة صالحات للإدارة وبنى بها بحاري بعضها بظاهر أرض ذلك وبعضها مبني تحت تحوم الأرض وأنشأ وابورا معدّا لنقل المياه العذبة إلى أراضي الجنية المذكورة كما بنى بالحد الشرقي الآتي ذكره فيه بشاطئ ترعة المحمودية الغربي حتى صار ذلك صالحا للزرع والزراعة والأجرة والإجارة والغلة والاستغلال وغرس بأرض ذلك أشجاراً متنوعة من تين وعنب وبلوط و... وأثل ونخيل حباتي وغير ذلك من الأشجار المغروسة التي عدتها ٢١٥٦٢ شجرة وأحضر لذلك المؤن المتقنة والآلات المحكمة من طين وجير وجبس ورماد وأغلاق وحبل ناشوش ودبلاق وبوص وأخشاب وأفلاق وطوب ودبش وبلاط وأحجار ومسامير أفرنكي وخالدي وبلدي وأحضر لذلك أيضا المعمرجية من مهندسين وفعلاء وبنائين ونجارين ونشارين ومبلطين ومبيضين وغير ذلك مما احتاج الحال إليه وتوقف أمر العمارة وتمامها

[وثيقة: ٣٣]

[٤ من ٤]

عليه وبني وعمر وأنشأ وجدد بأرض الجنية المذكورة بالجانب القبلي منها خمسة أماكن أربعة منها ملاصقة لبعضها بعضا والخامس باقيها بالقرب منها يعرف أحد الأماكن المذكورة بسكن ناظر الجنية المرقومة والثاني يعرف بسكن يوسف أفندي والثالث يعرف بسكن كاتب الجنية المذكورة والرابع يعرف بسكن فرحات أغا معاون العمارات والخامس يعرف سكن سليمان آغا] وصف الإنشاءات الكثيرة التي أنشأها المذكور ومنه شاطيء على ترعة المحمودية [... جميعها ألف فدان وثلاثمائة فدان وتسعة أفدنة وثلاثا ونصف ثمن من فدان وذرع ذلك طولاً وعرضاً ... تسعمئة ألف ألف [هكذا] وثمانئة ألف وخمسون ذرعاً ومئتان وخمسة وخمسون ذراعاً بذراع العمل المعتاد قياسه من ... والحد القبلي ... والحد البحري ... الحد الشرقي ... والحد الغربي.

وصرف حضرة المالك المنشئ المشار إليه أعلاه على ذلك من ماله الخاص به شرعا مبلغا قدره من الغروش التي عبارة كل غرش منها أربعون نصف فضة سبعمئة ألف غرش وثمانون ألف غرش وستة وثمانون غرش وخمسة وعشرون نصف فضة يعدل حساب ذلك من الأكياس الرومية التي عبارة كل كيس منها خمسمئة غرش من الغروش الموصوفة ألف كيس وخمسمئة كيس وستون كيسا وستة وثمانون غرشا وخمسة وعشرون نصف فضة ذلك القدر المشروح هو الذي استهلك منه إتمامه وكمال قيمة تصلح أراضي الجنية المذكورة ومن أثمان الأشجار، و ... بشهادة ... ثبوتا شرعيا وحبس حضرة مولانا شيخ الإسلام المومى إليه أعلاه مبلغ الصرف المذكور وجعله لحضرة المالك المنشئ المشار إليه أعلاه حقاً من حقوقه تصير جعلاً شرعاً بالطريق الشرعي وبمقتضى ذلك وبما شرحه أعلاه هذا وحضرة فخر الوزراء وغيرها وشمس شمس البدور وزهرها الوزير المعظم أحمد رفعت باشا المنشئ المشار إليه أعلاه يستحق ملك كامل الجنية وما بها من الأماكن والمخازن والأود والاسطبلات والطواحين وبيت القهوة واللوكاندة ووابور المياه والمجاري وغيرها المستجد من الإنشاء والعمارة المذكورين بأعاليه بجميع مشتملات ذلك ومنافعه وحقوقه التابعة له والمنسوبة إليه وما يحويه داخلاً وخارجاً وسفلاً وعلواً بالصيغة التي هو عليها الآن يتصرف في ذلك لنفسه ومفرده خاصة بسائر وجوه التصرف الشرعية دون كل أحد وقيام بما على ذلك من الحكر لجهة وقف العارف بالله تعالى والبدال عليه سيدي جابر الأنصاري الكائن مسجده وضريحه خارج ثغر الإسكندرية المرقوم وقدره قديماً ومستجداً من كل ألفي غرش اثنان ومئة غرش واحد وستة وخمسون غرشاً من الغروش الموصوفة بأعاليه حسب الذكر لذلك يوم تاريخه وتصديق الناظر على الوقف و ... للضرورة والاستحقاق والتصرف الشرعيين بالطريق الشرعي للمقتضى المشروح. وثبت وحكم تحريراً في نهاية شهر الحجة (١٢٧٢هـ).

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهبش

Prof. Dr. Abdulmalik A. Bin Dhabish

إفادة معالي الشيخ الدكتور عبد الملك بن عبد الله بن دهبش عن سؤالات الطالب صالح بن سليمان
الحويش لبحثه في الدكتوراه « أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنا بما عليه العمل في المملكة
العربية السعودية »

س١/ من خلال تجربة معاليكم القضائية الطويلة منذ (١٣٨٢هـ) ، والتي وصلت إلى
عشرين عاماً في المحكمة الشرعية الكبرى بمكة المكرمة ، ومنها ولايتكم رئاستها عدة سنوات؛ فما
معنى مصطلح (الدُخُولِيَّة) في عقد الحكر ، حيث وجدت أن بعض المحكرين يشترطون دخولية في
بداية التعاقد ، فمثلا وجدت إشارة إلى عقد حكر في جبل أبي قبيس على أرض وقف السنوسي ،
والدخولية هي (٥٠٠) ريال ، والحكر السنوي (١٠٠) ريال ، وأذن الناظر للمستحكر ببناء
دار ، فهل الدخولية بمعنى الخلو ؟

ج / الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد :
بعض المحكرين يشترط الدخولية ، وبعضهم يكتفون بالحكر السنوي ، ولا يقصد بالدخولية أن
هذا الموقع متميز أو غير متميز ، وإنما يرجع إلى رغبة العاقدين . بيد أن المستحكر إذا رغب بإنشاء
عمارة جديدة ؛ فلا بد من الاتفاق على دخولية جديدة ، وثبوت الغبطة المصلحة للوقف المحكر
قضاءً ، وعند نزاع الملكية للمصلحة العامة لا ينظر للدخولية ، بل يأخذ المحكر ٢٥% من التعويض
، وهذا هو العمل الجاري بالمحكمة أثناء ولايتي عليها .

س٢/ ما التكيف الفقهي لعقد الحكر في نظركم ، فقد قيل إنه إجارة ، وقيل إنه بيع ؟
ج / الحقيقة أنه ليس يباع ولا إجارة ؛ لأن البيع له شروط معروفة لا تنطبق على عقد
الحكر ، والإجارة لها مدة محدودة ، والحكر ليس له مدة محدودة عادة ، وإن امتنع المستحكر من دفع
الحكر السنوي ؛ ألزمه الحاكم الشرعي بذلك ، وإلا ألزم بإزالة أنقاضه .

س٣/ في زمن ولايتكم القضائية حكمتم ونظمتم حكر بكير باشا فهل تتكرمون بإعطاء
فكرة عن هذا النوع من الحكر ؟

ج / وقف بكير باشا - رحمه الله - الوالي العثماني قديماً هي أرض كبيرة بالمسفلة ،
وأساسها مزرعة وحولها أراض بيضاء ، ووقفه في المذهب الحنفي مصطلح عليه بالوقف المسبّل ،

التاريخ : / / ١٤ هـ

الرقم :

مكة المكرمة العزيزية شارع الشيخ عبد الله بن دهبش

ص.ب. ٦٨٩١ فاكس : ٥٥٧٤٩٩

[وثيقة: ٣٤]

[٢ من ٦]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهميش

Prof. Dr. Abdullah A. Bin Dhamish

وهو الوقف على عامة الناس ، فمن أراد أن يبني فله ذلك كيف أراد ؛ مقابل حكر سنوي ، وتشرف إدارة الأوقاف عليه منذ فترة طويلة ، وعند نزع الملكية للمصلحة العامة حكمتُ بأن استحقات المحكر (١٢,٥ %) من قيمة الأرض والأنقاض معاً ، والباقي للمستحكر ؛ بناء على قرار لجنة شكلت لهذا الغرض .

س٤/ هل أصبح هذا التقدير (١٢,٥ %) عملاً جارياً لحكر بكير باشا ؟

ج/ نعم . وقد استمر العمل عليه حتى الآن .

س٥/ ما سبب عدم وجود حجج للملكية الأرض بيد المحكرين سوى ذكر الحكر في صك ملكية الأنقاض للمستحكر ؟ وهذا موجود بكثرة بالمنطقة الغربية من المملكة العربية السعودية .

ج/ الحكورات قديمة وموجودة قبل الدولة السعودية ، فمثلاً توجد حكورات وأوقاف آل غالب في مكة المكرمة بكثرة ، وفي أماكن متعددة ، ومستندهم في الكثير منها إقرار مالك الأنقاض في صكه بأنها قائمة بالحكر على وقف الشريف غالب ، فيؤاخذ المستحكر بإقراره قضاءً ، إلا إذا ظهرت بينة تنقض ذلك .

س٦/ هل يترتب على زوال الأنقاض بدون فعل فاعل فسخ عقد الحكر ، على العرف الجاري بمكة المكرمة ؟

ج/ نعم . يترتب على ذلك فسخ العقد ، لكن المستحكر عادة يكون حذراً ؛ فيبقي جزءاً من الأنقاض باقية ، ويفاوض المحكر على حكر جديد ، ونادراً ما فُسخ العقد بالسبب المذكور ، وأذكر أن قضية أو قضيتين زالت فيها الأنقاض وأراد المحكر فسخ العقد، لكن اصطلاح الطرفان بعد ذلك على التحكير ودخولية جديدة ، والحاصل أنه لم يعمل بالمحاكم بمكة المكرمة على إبقاء المستحكر ، بعد زوال أنقاضه ، ولم يقل بذلك أحد على ما أذكر إلى نهاية فترة ولايتي على رئاسة المحكمة الشرعية ، وكانت محكمة التمييز على ذلك أيضاً ، وهو المعروف عند القضاة بمكة ، ومنذ ابتداء تعييني ملازماً قضائياً سنة (١٣٨٢ هـ) وجدت هذا العرف جارياً عند القضاة ويتناقلونه .

التاريخ : / / ١٤ هـ

الرقم :

عبد الملك بن عبد الله بن دهميش

مكة المكرمة العزيزية - شارع الشيخ محمد الله بن دهميش

ص.ب. : ١٨٩١ فاكس : ٥٥٧٤٩١٩

٢

[وثيقة: ٣٤]

[٣ من ٦]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهب

Dr. Abdullah A. Bin Dhabih

س٧/ كان لفضيلة الشيخ عبد الرحمن المرزوقي أبو حسين القاضي، محكمة التمييز بالمنطقة الغربية طيب الله ثراه رأي في صك الحكم عدد قيده (١/٢٢٤ صحيفة ١٦٤) . وتاريخ (١٣٨٥/٨/٨ هـ) في قضية حكر نُزعت ملكية الأرض فيه مع أنقاض المستحكرين عند توسعة المسجد الحرام من جهة أحياد في (١٣٨٤ هـ) ، التي نظرها بالاشتراك مع فضيلة الشيخ سليمان بن عبيد رئيس المحكمة الشرعية الكبرى طيب الله ثراه ؛ حيث بني الشيخ عبد الرحمن رأيه على قرار هيئة تقدير العقار بخطاب رئيسها السيد عبد الله كعكي طيب الله ثراه رقم (٤) وتاريخ (١٣٨٥/١/٢٢ هـ) حيث درست وضع الحكورات ، ثم قررت أنها ثلاث حالات ؛ بناء على أغلب ما عرض عليها كما يلي :

الأولى : ذكر الحكر في صك صاحب الأنقاض ، وموالة دفعه للحكر ، وثبوت تملك الأرض للمحكر بالمستند الشرعي ، وفي هذه الحالة يُدفع لصاحب الأرض (٢٥ %) من قيمة الأرض والأنقاض معاً .

الثانية : ذكر الحكر في حجة مالك الأنقاض ، وعدم دفعه للحكر ، ووجود المستند الشرعي لتملك الأرض بيد صاحبها ، وفي هذه الحالة يُدفع لصاحب الأرض (٢٥ %) من قيمة الأرض فقط .

الثالثة : ذكر الحكر في حجة مالك الأنقاض ، وعدم دفعه للحكر ، وعدم وجود حجة بتملك الأرض بيد المستدعي ، وفي هذه الحالة يُدفع (١٠ %) من قيمة الأرض فقط لمن ذكر له الحكر في حجة مالك الأنقاض .

فما الذي جرى به العمل بمحكمة مكة المكرمة أثناء قضائكم ؟

ج/ القضية المشار إليها في السؤال طالت وتجاوزت مدتها ثلاث سنوات ، حيث كان صاحب الأرض الوقف (الحكر) يطالب بكامل تعويض الأرض ، بينما يرى المستحكرون أن حقهم هو كامل تعويض الأرض والأنقاض ؛ بناءً على عدم وجود صكوك بملكية الأرض ، وإن ذكر في صكوك الأنقاض أن الحكر للوقف المحكر ، وبعدها دارت القضية فترة طويلة حكم الشيخ سليمان بن عبيد بصرف النظر عن دعوى المدعي ، وسمح للمدعي عليهم (المستحكرين) بالتصرف بقيمة الأرض والأنقاض ، مع ذكر الحكر في الصك عند الشراء بكتابة العدل بحسب الصيغة الموجودة في صكوك أنقاض المستحكرين ، بعد أن تؤخذ موافقة المحكمة على البديل في ذلك كالمستبع . وحكم الشيخ عبد الرحمن المرزوقي بقسمة التعويض بين أصحاب الأرض

التاريخ : / / ١٤ هـ

الرقم :

عبد الملك بن عبد الله بن دهب

مكة المكرمة العزيزية - شارع الشيخ عبد الله بن دهب

ص.ب. : ٦٨٩١ ، فاكس : ٥٥٧٩٤٩

٣

[وثيقة: ٣٤]

[٤ من ٦]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهايش

Prof. Dr. Al-Malikh A. Bin Dhaish

وأصحاب الأنقاض بحسب ما قرره هيئة تقدير العقار ، وعليه يستحق أصحاب الأرض (١٠%) من قيمة الأرض فقط والباقي من قيمتها (٩٠%) للمستحكر ، إضافة إلى قيمة أنقاضه . فقرر الطرفان المتداعيان عدم قناعتهم بذلك . ثم اقتنع المدعى عليه بما حكم به رئيس المحكمة سوى إلزامهم شراء عقار بدل العقار المنزوع ملكيته . ثم اقتنع المدعي بحكم الشيخ عبدالرحمن ، ما عدا النسبة المتوية التي ذكرها في تعويض الوقف ، حيث يرى ناظره أن الوقف يستحق كامل قيمة أرضه ، ثم رفعت للتمييز وحصل اختلاف بين المحكمة وهيئة التمييز فرفعت القضية لسماحة رئيس القضاة ؛ فقرر صحة ما حكم به رئيس المحكمة . ثم اشترى المستحكر عقاراً بكامل قيمة الأرض والأنقاض ، وذكر الحكر في الصك .

بيد أن الحكم بهذه القضية لم يجربه عمل القضاة بمكة ؛ لأن المحكرين والمستحكرين عند نزاع الملكية للمصلحة العامة يريدون فك الحكر لا استمراره بشراء البديل ، فرضي الناس في القضايا المماثلة بما جرى عليه عمل القضاة فيما بعد ، وهو استحقاق المحكر (٢٥%) من قيمة الأرض والأنقاض معاً ، والباقي (٧٥%) للمستحكر ، ولم تطبق المحكمة الكبرى الشرعية بمكة المكرمة إلا الحالة الأولى فقط ، ولم تعتبر بالحالة الثانية والثالثة حتى تستقر المعاملات ، وحسماً للنزاعات ، ولأن النظر في البيّنات من شهادة وصكوك وإقرارات للقضاة دون غيرهم ، والمحكر وإن كان لا يوجد بيده صك ملكية ، فإن إقرار المستحكر بإضافة الحكر إلى غيره يجعله مؤاخذاً بذلك ، ويكون قد أقر بملكية الأرض لغيره ، ولا يمكن إضافته إلى نفسه إلا بعقد جديد ، وإجراءات جديدة تملكه تملكاً شرعياً .

س٨/ هل كان عمل القضاة بمكة المشرفة موحداً قبل قرار هيئة تقدير العقار المذكور في السؤال السابق ، في الفترة بين سنة (١٣٧٥هـ) إلى سنة (١٣٨٥هـ) تقريباً بالنسبة لتقدير العقار المحكر المنزوع للمصلحة العامة ، في توسعة الحرم الشريف وما حوله ؟
ج/ لم يكن عمل القضاة موحداً ، بل كان كل قاضٍ يجتهد وحده ، فصارت أحكامهم مختلفة ، إلى أن استقر العمل القضائي بما ذكرته وتوحد ، وكان أعضاء هيئة التقدير رجال فضلاء ، مشهود لهم بالخير والنزاهة ، ومنهم رئيسها السيد عبد الله كعكي ، والسيد جميل بغنادي ، والسيد غازي بن ظافر ، والسيد أحمد محمد مفتي رحمهم الله أجمعين .

التاريخ : / / ١٤

الرقم :

مكة المكرمة العزيزية - شارع الشيخ عبد الله بن دهايش

ص.ب. : ٦٨٩١ فاكس : ٥٥٧٤٩٤٩

٤

[وثيقة: ٣٤]

[٥ من ٦]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهب
Prof. Dr. Abdulmalik A. Bin Dehbi

س٩/ بعد الفتوى المشهورة لسماحة الشيخ ابن حميد رحمه الله بخطابه رقم (١/٢٧٠) وتاريخ ١١/٢/١٤٠٠هـ وجدت أن العمل الجاري هو إعطاء المحكر الربع (٢٥ %) من قيمة التعويض والباقي للمستحكر (٧٥ %) إلا في قضيتين ؛ لاحظت فيها محكمة التمييز على حاكم القضية ؛ وأشارت إلى أن المحكر هو الذي يأخذ الأكثر ، وبتبعية وجدت أنه لم يؤخذ بقرار محكمة التمييز ؛ فما رأيكم ؟

ج/ لم يؤخذ بقرار محكمة التمييز الذي يعطى المحكر أكثر من المستحكر ، وإنما أخذ بقرار لجنة تقدير العقار ، وهم أهل الخبرة الذين قدروا للمحكر (٢٥ %) من قيمة التعويض ، وللمستحكر (٧٥ %) ، فالعرف الجاري أثناء ولايتي هو ما ذكرت آنفاً .

س١٠/ يذكر أن أمانة العاصمة المقدسة كانت تشترط على المستحكر إذن ناظر الوقف ، عندما يريد إنشاء بناء جديد ، على العرف الجاري ببلد الله الحرام الذي يتناقله الناس بعامه ، ثم أرسلت الأمانة خطاباً برقم (٦٦٣٥) وتاريخ ٢١/١٠/١٤١٣هـ إلى المحكمة الشرعية وفيه ((١- هل يمكن السماح بالبناء لمالك الأنقاض (المستحكر) بعد إزالة الأنقاض السابقة . ٢- هل يلزم موافقة أصحاب الحكر . ٣- هل يمكن الإضافة على الأنقاض القائمة أم لا)) ثم رفعته المحكمة إلى معالي وزير العدل ؛ فزود معالي المحكمة بصورة من قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم (٣٩) وتاريخ ٧/٤/١٣٩٧هـ وفيه (القرار) ((أن الأراضي المحكرة لا يحتاج أمر بنائها إلى إذن المحكمة ، كما أنه لا يحتاج إلى ذلك في بيع ما أقيم عليها من أنقاض ، أو تأجيرها ؛ لأن المستحكر له الانتفاع بها بسائر أنواع الانتفاعات ... لأن الأراضي المحكرة أمرها واضح ، وما زال المستحكرون يتصرفون فيها بسائر أنواع التصرفات ، ولم يحتاجوا إلى إذن من المحاكم)) فما موقف المحكمة بمكة أثناء قضائكم فيها ؟

ج/ عقب صدور القرار المذكور ، وكان المجلس برئاسة سماحة الشيخ عبد الله بن حميد - رحمه الله - رئيس مجلس القضاء الأعلى آنذاك ؛ جرت مخاطبة مجلس القضاء الأعلى لبيان أن عرف مكة المكرمة قد استقر على لزوم إذن المحكر في مسألتنا هذه ، والعرف الخاص يعمل به في مجله ، وصدرت أحكام قضائية بذلك بمقتضى ما كان جارياً بالمحكمة سابقاً ، فتأيدت ولم يُعترض عليها من التمييز ولا من مجلس القضاء الأعلى . ويُستثنى من ذلك الأراضي المسبلة وقف بكير

التاريخ: / / ١٤هـ

الرقم:

عبد الملك بن عبد الله بن دهب
مكة المكرمة - شارع النبي صلى الله عليه وآله وسلم
ص.ب: ٥٨٩١ فاكس: ٥٥٧٤٩٤٩

[وثيقة: ٣٤]

[٦ من ٦]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أ.د. عبد الملك بن عبد الله بن دهبش

Prof. Dr. Abdulmalik A. Bin Dhaish

ياشأ - رحمه الله - ؛ فلا تحتاج إلى إذن في الهدم والبناء على العرف الجاري بالبلد الأمين ؛ لأنه وقف مسبل على عموم الناس لمن أراد أن يتحكر الأرض بالبناء عليها والله أعلم .

وصلى الله على نبينا محمد ، والحمد لله رب العالمين .

أ . د . عبد الملك بن عبد الله بن دهبش

١٥ / ١٢ / ١٤١٠ هـ

رئيس المحكمة الشرعية الكبرى بمكة المكرمة
(١٣٩٣-١٤٠١هـ)
والرئيس العام لتعليم البنات
بالمملكة العربية السعودية
(١٤١٠-١٤١٦هـ)

التاريخ: / / ١٤١٠ هـ

الرقم:

عبد الملك بن عبد الله بن دهبش

مكة المكرمة - العزيزية - شارع الشيخ عبد الله بن دهبش

ص.ب: ٥٨٩١ فاكس: ٥٥٧٤٤٩

٦

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فهذه إفادة عن سؤالات في الحكر بناءً على طلب الشيخ صالح سليمان الحويش لرسالته الدكتوراة ((أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنة بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية)) .
س١/ هل سبق أن أذنت المحكمة بإجراء عقد تحكيم أثناء ولايتكم القضاء في المحكمة العامة بمكة المكرمة ؟
ج١/ منذ أن عملتُ بالقضاء بالمحكمة العامة بمكة المكرمة في سنة ١٣٨٤هـ لم ينشأ عقود حكر إلا القليل فيما أعلم ومما مرَّ بي شخصياً :

صك الحكم القضائي الصادر مني عدد (١٤٩) في ١٠/٨/١٣٨٨هـ والمصدق من محكمة التمييز بعدد (١٨٠٩) في ١٢/٢٧/١٣٨٨هـ وفيه رفعت وزارة المالية دعوى على شخص بأنه واضع أنقاضه على أرض مملوكة لغائب ، وبعد بينة المدعي ودفع المدعى عليه رغب المدعى عليه بأنه مستعد لدفع حكر للأنتقاض القائمة على هذه الأرض ووافق مندوب المالية وبعد إقامة البينة على حصول الغبطة والمصلحة في تحكيم الأرض لجهة الغائب ثبت لدي الغبطة والمصلحة في تحكيم الأرض الجبلية بحكر سنوي مقداره عشرة ريالات يدفعها المستحكر لوزارة المالية لجهة الغائب مقابل إقامة الأنتقاض الموجودة العائدة لوأضع يده ابتداء من ١٣٨٨هـ حتى حضور المستحق ، وأمرت المدعى عليه بدفع الحكر المذكور مازالت الأنتقاض المذكورة قائمة على الأرض المحدودة واقتنع الأطراف بالحكم المذكور وصدق من محكمة التمييز .

ومن ذلك أيضاً صادقنا في هذا العام (١٤٢٦هـ) في الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة التمييز بمكة المكرمة برقم (٣٥٧/ح/١/٢) في ٦/٦/١٤٢٦هـ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ راشد بن مفرح الشهري القاضي بالمحكمة العامة بالطائف بالصك رقم (١١٦/٦-٩) في ١٦/٥/١٤٢٥هـ بالإذن بتحكير الدار الوقف بليّة العلية لمدة مئة سنة بدخولية قدرها أربعة آلاف ومئتي ريال مرة واحدة وحكر سنوي مقداره مئتان وعشرة ريالات ، وذلك لحصول الغبطة والمصلحة بعد صدور قراراتين من الدائرة المذكورة ، وقد تم الإعلان عن الموقع في الصحف حتى يتقدم من يدفع الأكثر لمصلحة الوقف ، فلم يتقدم أحد بذلك ، وأحضر عددٌ من المستحقين في الوقف عند حاكم القضية وأقروا بعدم الممانعة من تحكير الأرض على المنتهي الذي يريد استحكار العقار ؛ لأن الوقف معطل وفي تحكيره مصلحة له ، وظهر لحاكم القضية بناءً على قرار هيئة النظر أن الدار خارج مدينة الطائف وفي قرية لا يوجد فيها

.....

[وثيقة: ٣٥]

[٢ من ٣]

استثمار، ولا يوجد من يستأجر العقار ليعمره ويستغله مدة معينة ثم يعود للوقف ، ولا يمكن بيعه لكون العقار جزءاً من أرض موقوفة ؛ فلم يبق سوى التحكير .

س٢/ ما هي التنظيمات لتأجير الوقف مدة قصيرة أو طويلة ؟

ج٢/ التنظيم القضائي وما جرى به عملنا يلزم كل ناظر وقف عند تعيينه عدم تأجير عين الوقف أكثر من ثلاث سنوات إلا بإذن الحاكم الشرعي .

س٣/ هل سبق طلب استدعاء من محكر لرفع الحكر - الأجرة - أثناء عملكم ؟

ج٣/ لم يسبق حدوث ذلك ، بيد أن المحكمة جاءها مرة توجية من مجلس القضاء الأعلى برئاسة سماحة الشيخ عبد الله بن حميد - رحمه الله - في إحدى القضايا باقتراح رفع الحكر السنوي على المستحكر .

س٤/ هل العمل الجاري بالمحكمة الشرعية بمكة المكرمة هو فسخ العقد عند زوال الأنقاض من غير فعل فاعل ولا نزاع للملكية للمصلحة العامة في العقارات المحكرة ؟

ج٤/ هذا الذي كنت أسمع به ويدور بين القضاة ، لكن لم يسبق وقوفي على قضية معينة بذلك ، وفي فتاوى الشيخ ابن إبراهيم ما يفيد عدم انفساخ العقد بزوال الأنقاض .

س٥/ ما العمل الجاري في تقدير قيمة الأرض المحكرة عند نزاع الملكية للمصلحة العامة بالحكام قبل الفتوى المشهورة لسماحة الشيخ عبد الله بن حميد رئيس مجلس القضاء الأعلى رحمه الله المرسل طيبة التمييز بالمنطقة الغربية برقم (١/٢٧٠) وتاريخ ١١/٢/١٤٠٠هـ ؟

ج٥/ ٢٥% من قيمة الأنقاض والأرض معاً للمحكر ؛ بناءً على تقدير لجنة تقدير العقارات المنسزوعة للمصلحة العامة في مشروع توسعة الحرم الشريف .

س٦/ هل يختلف تقدير القيمة في إجابة فضيلتكم السابقة بعد تعميم سماحة الشيخ ابن حميد ؟ وهل استمر العمل عليه إلى هذا الوقت ؟

ج٦/ بعد تعميم سماحة الشيخ ابن حميد صار التقدير بين ٢٥% إلى ٣٠% من قيمة الأرض والأنقاض معاً للمحكر ولا يزال العمل جارياً بذلك ، وإن كان بعض القضاة يفصلون بين تعويض الأرض وتعويض الأنقاض ، وفي المحصلة النتيجة لا تختلف كثيراً .

س٧/ ما هو تكييف فضيلتكم لعقد التحكير ؟ هل هو بيع أو إجارة ؛ لأن مدة التحكير عادة مطلقة وبعضها تشتمل على الدخولية وبعضها بدون دخولية ؟

ج٧/ الحكر عقد مستقل بذاته ليس بيعاً ولا إجارة .

[وثيقة: ٣٥]

[٣ من ٣]

س٨/ هل يرى فضيلتكم أن الحكورات عموماً قد حافظت على الأوقاف أو أنها سلبية من السلبات التي أثرت عليها ؟

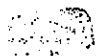
ج٨/ أرى أن الحكورات إيجابية للأوقاف بوجه عام ، والدليل على ذلك المبالغ الجيدة التي تعود لأصحاب الأرض عند نزع الملكية للمصلحة العامة أو تحرير الحكر وقد حافظت الحكورات على الأوقاف من الضياع ومثال ذلك حكورات آل غالب .

س٩/ يذكر أن فضيلتكم أجرى عقد استثمار في الأوقاف باجتهاد منكم سنة ١٣٨٨هـ تقريباً وهو من أوائل عقود الاستثمار تطبيقاً في البلد الأمين فيما ظهر لي خلال بحثي ، فحبذا لو ذكرتم قصة ذلك بالتفصيل لأهميتها .

ج٩/ عقار قدم في السوق الصغير عبارة عن بناء آيل للسقوط دخله في ١٣٨٦هـ (٢٥٠٠) ريال سعودي فقط ، واستدعى ناظر الوقف طلباً ذكر فيه أن شخصاً يرغب في استجاره بمبلغ عشرين ألف ريال سنوياً لمدة اثني عشر عاماً ، وأنه سيقوم بعمارة جديدة كبيرة تعود على الوقف بعد انتهاء العقد ، فوجدته عرضاً مناسباً ، لكن اعترضت مستحقة في الوقف على ذلك ! ورأيت أن مصلحة الوقف في الحكم بذلك العرض فقضيت به ، وصرفت النظر عن الاعتراض ؛ لكونه ليس في مصلحة الوقف ، وصُدِّق من محكمة التمييز .

وصلى الله على نبينا محمد والحمد لله رب العالمين

سليمان بن عبد الله العمرو



رئيس الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا
والقصار وبيوت المال بمحكمة تمييز الأحكام الشرعية
بمكة المكرمة حالياً

ورئيس المحكمة الكبرى بمكة المكرمة سابقاً

(١٤٠١ - ١٤٢٢هـ)

صاحب الأسئلة

صالح بن سليمان الحويش

١١/٩
١٤٢٦هـ

[وثيقة: ٣٦]

[١ من ٣]

بسم الله الرحمن الرحيم

مقابلة فضيلة الشيخ محمد الطيب محمد اليوسف^(١)

قاضي للحكمة الكبرى بالطائف سابقاً - ١٣٩٠-١٤١٢هـ - (ولد سنة ١٣٣١هـ)

س١/ ما صيغة الحكر التي كان الناس يتعاملون بها في الطائف سواء كانت الأرض زراعية أو سكنية ؟
ج١/ الحكر أساساً عقد إيجار ناقص الشروط ؛ لأنه يخلو من المدة ، لكن لما بدأ ضياع أراضي الأوقاف تسامح العلماء في هذا العقد للضرورة ، فأصبح المالك يحكر الأرض الزراعية بأجر زهيد؛ لعدم استطاعة صاحب الأرض زراعتها ، وغالباً ما يشترط المحكر ((دخولية)) ، وقد سماها علماء الأتراك عقد الإحارتين بالنسبة للدخولية ، والأجرة السنوية ، والدخولية دفعة مقدمة من الأجرة ، ويسمى ما يدفع سنوياً للمحكر حكراً . وقد ضاعت أوقاف كثيرة بسبب التأجير الطويل المدة .

س٢/ ما التكيف الفقهي لعقد الحكر في نظركم ؟

ج٢/ التحكير إجارة ، وإن كانت المدة غير معلومة ؛ فالأجر معلوم . وقد سامح العلماء في هذا العقد بأن يكون مطلق المدة للحاجة .

س٣/ هل الدخولية تعبر عن رغبة المستحكر في الاستحكار ؟

ج٣/ الدخولية دفعة مقدمة من الأجرة ، وتدل على رغبة المستحكر في تقلب جزء من الأجرة باسم الدخولية .

س٤/ ما رأيكم في مسألة زيادة الحكر إذا زادت الأسعار ؟

ج٤/ بعض العلماء يرى ألا يزيد على المستحكر في الأجرة ما دام حق القرار والبقاء ثابتاً له ، وهذا رأي سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم طيب الله ثراه .

محمد بن إبراهيم

(١) انظر ترجمته في كتابه عصارة القلم في ذكر الله وجماع الحكم ص ٢٢١ ، ومن مؤلفاته : تاريخ الأوقاف بمحافظة الطائف - أثيوبيا والعروبة والإسلام عبر التاريخ . مجلدان . المذهب عند الشافعية . تذكرة المسلم في الدعوة إلى الله ونشر العلم . معجم كتب الشافعية . وكلها مطبوعة ماعدا الأخير .

[وثيقة: ٣٦]

[٢ من ٣]

وبعض أهل العلم يرى أن يُزاد الأجر على المستحكر إلى أجرة المثل إذا زادت الأسعار ، فإن لم يرض المستحكر بالزيادة ثبت خيار الفسخ للمحكر ، وهذا قرار مجلس القضاء الأعلى أيام سماحة الشيخ عبد الله بن حميد على ما أذكر ، وهذا هو الصحيح ؛ لأن الأجرة يجب أن تكون مثل أجرة المثل ، وما دامت أجرة المثل قد ارتفعت ؛ فيجب أن يزداد في المحكر .

س٥/ ما العرف الجاري بالطائف عندما يريد المستحكر هدم أنقاضه ، وإقامة إنشآت أخرى ؟
ج٥/ للمحكر منع المستحكر والحالة هذه إذا لم يرض المستحكر باتفاق جديد ، لكن سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رأى أن المستحكر ما دام يدفع المحكر السنوي ؛ فله أن يبقى ، ولا يخرج . ومعنى ذلك أن له أن يهدم ويبني بلا إذن من صاحب الأرض .

س٦/ من أين أخذت لجنة تقدير العقارات طريقة التقدير في الأملاك المنزوعة للمصلحة العامة وفيها حكومات بمكة المكرمة في التوسعة الأولى للحرم المكي الشريف ، هل أخذتها من الطريقة التي كانت في المدينة المنورة ؛ لأن المدينة سبقت مكة في التوسعة بحوالي خمس سنوات تقريباً ؟
ج٦/ لا أذكر مصدراً لذلك ؛ ولجنة تقدير العقار بمكة المكرمة قررت عند نزع الملكية للمصلحة العامة والأرض محكرة ؛ أن يكون الربع لصاحب الأرض ، والثلاثة الأرباع لصاحب الأنقاض ؛ لأن صاحب الأرض ليس له إلا المحكر ، وجرى العمل القضائي بذلك .

س٧/ هل تذكرون قضيةً فسَخَ المحكرُ فيه عقد المحكر بسبب زوال أنقاض المستحكر ؟
ج٧/ ما دام أن المستحكر ملتزمٌ بدفع المحكر السنوي فيثبت حقه في البقاء .

س٨/ هل تذكرون قضيةً خلال عملكم القضائي بالطائف ، في مسألة رفع المحكر على المستحكر ؟
ج٨/ حدث نزاع بين ناظرة أحد الأوقاف وهي الشريفة ثريا ، ويدها صكوك معتبرة وكانت تسكن بمصر ، وبين أناس وضعوا أيديهم على العقارات ، فجرى التراضي على تحكيرها على الساكنين بمحكر جيد بالنسبة لغيره .

وأنا أرى أن الأسعار إذا زادت فتزداد الأجرة ؛ إنصافاً للوقف، وتحقيقاً للعدالة .

س٩/ أين تكثر الحكورات بالطائف ؟ *

ج٩/ تكثر في وسط البلد ، وفي برحة ابن عباس ، وسجلاتها عند المحكمة ، وفرع وزارة الأوقاف .

[وثيقة: ٣٦]

[٣ من ٣]

س ١٠/ ممن أخذ فضياتكم مسألة التقدير عند نزع الملكية للمصلحة العامة بحيث يأخذ المحكر ٢٥% من التعويض ويأخذ المستحكر ٧٥%؟ *

ج ١٠/ أخذته من عرف قضاة مكة منذ ١٣٧٥هـ فما بعد ، إلى فتوى سماحة الشيخ عبد الله بن حميد ، ومن أولئك القضاة الشيخ سليمان بن عبيد والشيخ عبد الرحمن المرزوقي رحمهم الله ، وأول حكم بدأت به هو وقف أبي الفرج ، المحكر بعضه على البنك الأهلي المذكور قضيته في فتوى الشيخ ابن حميد المشهورة .

وقد اعترضت هيئة التمييز ومنهم الشيخ ابن منيع بأن ربع التعويض للمحكر ليس فيه مصلحة وغيطة ، ثم رفع الشيخ صالح التويجري نائب رئيس هيئة التمييز بالغربية إلى رئيس مجلس القضاء الأعلى فقام سماحة الشيخ عبد الله بن حميد المحكر والصريرة على الأرض الخراجية وأفتى فتواه المشهورة فلما طبقنا فتواه لم تتغير النسبة التي سبق أن حكمت بها ثم ميز الحكم بذلك .

س ١١/ هل سبق أن حررت حكورات بالطائف عن طريق المحكمة الشرعية؟ *

ج ١١/ نعم ، ففي إحدى المرات قدرنا الأرض وهي خالية من المحكر بمليون ، فطلبنا للوقف - أصحاب الأرض - ٨٠٠,٠٠٠ لأن المستحكر استفاد منفعة الأرض مدة طويلة ؛ فوافق الطرفان على ذلك ، فتم التعاقد ، وحرر المحكر .

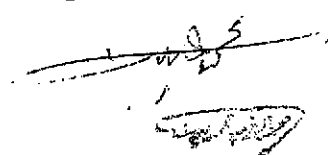
قلت : هذه الإفادة عبارة عن مقابلتين لفضيلته ، الأولى في ١٦/٣/١٤٢٣هـ ، والثانية في ٣/٢/١٤٢٦هـ ، ثم قرأها عليه نجله عبد المجيد بن محمد الطيب اليوسف ، وذلك في يوم السبت ١٢/٩/١٤٢٦هـ ، ثم قرأها على فضيلته للمرة الأخيرة في بيته العامر بالطائف في ١٥/٩/١٤٢٦هـ فصادق عليها وأيدها .

وقد رمزت للأولى بعلامة (*) ، في نهاية السؤال للتمييز بين المقابلة الأولى ، والمقابلة الثانية .

وصلى الله على نبينا محمد ، والحمد لله رب العالمين .

مصادقة فضيلة الشيخ

محمد الطيب بن محمد اليوسف



أجرى اللقاء

صالح بن سليمان بن حمد الخويس



[وثيقة: ٣٧]

[١ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة فضيلة الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع عضو هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية عن أسئلة الطالب صالح بن سليمان العويس لبحثه في الدكتوراة « أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنا بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية ».

س١/ لا يخفى على فضيلتكم فتوى سماحة الشيخ عبد الله بن حميد رئيس مجلس القضاء الأعلى طيب الله ثراه عند نزع ملكية العقار المحكر للمصلحة العامة ، التي تنص على أن ((تُقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي ، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر)) . رقم الخطاب ١/٢٧٠ في ١١/٢/١٤٠١هـ وقد مرض سماحته في منتصف ذلك العام وتوفي رحمه الله في ٢٠/١١/١٤٠٢هـ ، ولقد وجدت أن عمل القضاة بمحاكم مكة المكرمة والطائف وجدة لم يختلف عما كان عليه قبل الفتوى المذكورة ، ولا بعدها ، فكان المحكر يأخذ (٢٥%) تقريبا من قيمة الأرض والأنقاض معاً ، ويأخذ المستحكر (٧٥%) من ذلك ، ومحكمة التمييز تصادق على ذلك ، ولفضيلتكم رأي يخالف تلك القسمة ، فبينوه مشكورين .

ج١/ الحمد لله حقَّ حمده وأصلبي وأسلم على خير خلقه نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد :

فقد كنت في زيارة لسماحة الشيخ عبد الله بن حميد رحمه الله في بيته ؛ بعد أن صدرت الفتوى المذكورة من سماحته وكان معي بالمجلس فضيلة الشيخ صالح المزروع القاضي بمحكمة التمييز حاليا ؛ فقلت لسماحته : إن فتوى صدرت من سماحتكم بخصوص الحكورات على أراضي الأوقاف ، وأن المحكمة تطبقها تطبيقاً غير صحيح ؛ حيث توزع قيمة الأرض الوقف المحكر بعد نزع ملكيتها ؛ فيُعطي المستحكر ثلاثة أرباع المبلغ ٧٥% ، ويُعطي صاحب الأصل الربع ٢٥% . فاستغرب واستنكر وتعوذ بالله أن يقول بذلك ، وقال ((الذي يظهر لي وأقول به : أن الوقف المحكر يُقوَّم والحكر مغموس فيه ، ويُقوَّم حراً ، أي : ليس محكراً ؛ فما بين القيمتين هو استحقاق المستحكر ، فإذا كان الوقف المحكر قيمته والحكر فيه سبعمائة وخمسون ألف ريال ، وقيمه وهو خالٍ من الحكر مليون ريال فما بين القيمتين متتان وخمسون ألف ريال ؛ فإذا بيع هذا الوقف المحكر ، أو نزع ملكيته فلصاحب الحكر - أي المستحكر - مائتان وخمسون ألف ريال ، ولصاحب الأرض

[وثيقة: ٣٧]

[٢ من ٢]

سبعمائة وخمسون ألف ريال . هذا الذي أدين الله به وتدلل عليه فتواي وحسي الله ونعم الوكيل)) . انتهى ما ذكره سماحة الشيخ عبد الله بن حميد رحمه الله . وأنا أيضاً على هذا الرأي . والله أعلم .

س٢/ ما موقف الجهات القضائية من مسألة طلب أصحاب الحكر زيادة الأجرة في الحكورات ؟

ج٢/ الأجر في الحكورات متدنية جداً ، والجهات القضائية عموماً لا ترى زيادة الأجرة في الحكر ، وينبغي أن يُنظر في ذلك من قبل جهة عليا ذات اختصاص .

س٣/ من خلال عملكم بمجلس الأوقاف الأعلى هل تملك إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة في الحكورات عقود إنشاء الحكر القائمة على أراضي الأوقاف التابعة لها ، وهل يوجد في العقود - إن وجدت - أجرة معجلة أو دخولية ؟

ج٣/ لا أظن أنه يوجد عندهم عقود نمطية لذلك ، ولا أدري عن الحكورات القائمة هل فيها دخولية أو أجرة معجلة .

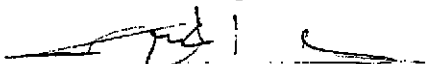
س٤/ ما موقف الجهات المعنية بالأوقاف من تحرير الحكورات وفكها بالتراضي ؟

ج٤/ اتجهت وزارة الأوقاف مؤخراً إلى تحرير الحكر صلحاً بين صاحب الأرض وصاحب الأنقاض ، بحيث تُقدر قيمة الأرض والبناء معاً بما تساويه في سوق العقارات بغض النظر عن كون الأرض محكرة ، فيعرض على المستحكر دفع نصف قيمة الأرض والبناء ، أو أن تشتري وزارة الأوقاف من المستحكر فتدفع له قيمة النصف المذكور ، ويتم ذلك برضا الطرفين وإذن الحاكم الشرعي ، وبذلك يتحرر الحكر وتحقق مصلحة الأوقاف ، وهذا أولى وأحسن للوقف المحكر من النسبة - الربع - التي تعطيها المحاكم بمكة والطائف وجدة وفق ما ذكر في تطبيق ذلك من القضاة في محاكم تلك المدن .


وصلى الله على نبينا محمد والحمد لله رب العالمين .

عضو هيئة كبار العلماء وعضو مجلس

الأوقاف الأعلى بالملكة العربية السعودية


عبد الله بن سليمان المنيع

صاحب الأسئلة


صالح بن سليمان الحويص

[وثيقة: ٣٨]

[١ من ١]

بسم الله الرحمن الرحيم

وفقه الله

الأخ/ صالح بن سليمان الحويص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد:-

فإشارة لأستلتكم في الحكر. فأفيدكم أن الحكر أمر اصطلاحي عند الأحناف لتفادي تحديد نهاية المدة، لأن الإجارة محددة النهاية، ولهذا وضعوا الحكر بديلاً عن الإجارة خشية فساد العقد، وهو معمول به في الحجاز، فإذا استحكرت الأرض للبناء فعلى المستحكر دفع أجرة الحكر المتفق عليها مادام أس بنائه قائماً فإذا أزال المستحكر الأنقاض بنفسه، أو بمرور الزمن، لا بفعل فاعل، فقد انسخ عقد الحكر، وعادت الأرض لأصحابها، ولا يجدد إلا بعقد جديد. وإذا أزيل للمصلحة العامة، فيقتّر البناء على حده، والأرض على حده، فتكون قيمة البناء للمستحكر وله نسبة ٧٥٪ من قيمة الأرض المحكرة. وهذا العمل الجاري فيه ضرر لأصحاب الأرض الوقف المحكرة ومخالف لفتوى سماحة الشيخ ابن حميد التي مفادها: أن قيمة الأنقاض للمستحكر لأنها له، ثم ينظر للأرض كم قيمتها لو كانت خالية حرة من الحكر؟ وينظر كم قيمتها وهي محكرة؟ ففرق ما بين القيمتين هو مقدار الحكر ويعطى للمستحكر والباقي لصاحب الأرض المحكرة.

والحنابلة المتأخرون قد قاسوا الصيرة المؤبدة على الخراج، ويستمر العقدان للأبد، وله الهدم والبناء والتحديد متى أراد، وهو المعمول به حالياً في المحاكم.

والله الموفق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

حرر في ٢٥/١٠/١٤٢٦هـ

د/ محمد عبدالرحيم الخالد

رئيس محاكم (أ) وقاضي سابق ومستشار شرعي

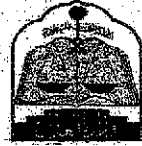
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم:

التاريخ:

الملاحظات:

الموضوع:



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

فضيلة الشيخ / صالح بن سليمان الحويص سلامه الله

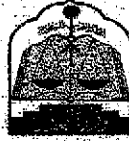
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، وبعد :-

بناء على خطاب فضيلتكم رقم بدون وتاريخ ١٤٢٦/٢/١٦هـ المتضمن طلبكم مني الإجابة على ست فقرات ، الفقرة الأولى ، ما العمل الجاري بمكة المكرمة فيما إذا زالت الأقباض من غير فعل فاعل وإنما لتهدمها مع التزام المستحكر بدفع الحكر السنوي هل للمحكر فسخ العقد ؟ أحببكم على هذه الفقرة بأنني لا أعلم عملاً جارياً بمكة المكرمة في ذلك وإنما الذي أراه أنه لا يحق للمحكر فسخ العقد لأن الحكر كما جاء في إجابة سماحة الشيخ عبدالله بن محمد بن حميد أن الأرض المحكرة حكمها حكم الأرض الخراجية كما وضحه سماحته في إجابته هذا إذا استعد مالك المنفعة المستحكر بتعمير الأرض أو بيع منفعته فإذا باع منفعته فيكون حكم المشتري حكم البائع في أنه لا يملك إلا المنفعة ويستعد بدفع الحكر المقرر .

والفقرة الثانية ، مامعنى مصطلح (الدخوليه) في نظركم وما تكيفه الفقهي وقول فضيلتكم وقد وجدت في بعض العقود اشتراط دفع دخوليه عند بداية العقد وبعضها وهو الأكثر لا يشترط فيه ذلك ، أحببكم بان معنى مصطلح الدخوليه هو دفع مبلغ مقطوع حسب ما يتفق عليه وهو يعتبر جزء من الأجرة ويورد ذلك في التحكيمات الحديثة أما الحكر القديم فغالباً ما يذكر فيه دخوليه وقد يذكر فيه دخوليه ولكن الأكثر أن التحكيمات القديمة لا يذكر فيه دخوليه علماً أنه نادر تحكيم الأرض في العصر الحديث لأن الأرض في العصر الحاضر يمكن تعميمها أو الاستئذان ببيعها وشراء بدلها مما يعقل أو طلب الأذن باستثمارها مدة محددة كـ (١٥) عام أو أقل أو أكثر بحيث يدفع لصاحب الأرض مبلغ معين سنوي مجزي وبعد انتهاء المدة يعاد تسليمها وما يني عليها من إنشاءات لصاحب الأرض وهذا لا يتم إلا بعد صدور إذن من الحاكم الشرعي يتحقق فيه ثبوت الغيظ والمصلحة لجهة الوقف الأرض ومن ثم يعرض على محكمة التمييز للنظر في إجازته وتصديقه أو الملاحظة عليه .

والفقرة الثالثة ، هل ترى أن الحكورات أضرت بالأوقاف أم حافظت عليها ، أحببكم بأنني لا أستطيع أن أقول أن الحكورات أضرت بالأوقاف أو حافظت عليها وهذا فيما يتعلق بالحكورات القديمة الثابتة لأنه لا يجوز الاعتراض عليها ولكونها مضي عليها سنين طويلة وجري العمل فيها والتصرف من يد إلى يد أخرى ومع ذلك ومن باب الاحتراز فقد يكون تحكيمها القديم في وقت لا يملك الناظر تعميمها وتكون متعطلة المناقح ولا يمكن من نقلها فيما فيه غلّه ومصلحة بإذن الحاكم الشرعي ففي هذه الحالة قد يكون تحكيمها هو سبب

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقعة
التاريخ
الرقعة

الموضع

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

[٢٧٧]

لحفظها من التحدي عليها في حال وفاة الناظر وعدم علم المستحقين بذلك ويكون ما يحمله المستحكر من صك يثبت أن انقضاة قائمة بالحكر على وقف فلان من الناس بالحكر وقدره . والفقرة الرابعة ، وهي هل منز بنا اثناء عملنا القضائي عقود إنشاء حكر (نكر صفتها ان تذكرناها) ، اجيبكم بانني لا اذكر انه قد مر علي اجراء عقود إنشاء حكر لان الوقت الذي عاصرته في المحكمة الكبرى بمكة المكرمة من منتصف عام ١٣٨٦ هـ قد قبل فيه أو اتقدم بالأحرى تحكير الارض الوقف لعدم تعطلها وإذا تعطلت أمكن طلب الاستئذان ببيعها وشراء بدل فيه غله ومصالحة .

والفقرة الخامسة ، وهي ماهي أبرز القضايا التي تتكرر في الحكرات خلال عملنا القاضي ؟ اجيبكم بان أبرز القضايا التي تقع في الحكرات هي إما بطلب زيادة الحكر وهذا قد حكمت في قضية من القضايا بعدم الزيادة في الحكر وفي قضية أخرى قد نظرتها تتمثل في طلب ناظر الوقف رفع يد صاحب الانقاض الخربة القائمة بالحكر على أرض الوقف وتسليم أرضها لناظر الوقف وقد امتنع المدعى عليه من الموافقة على هذه الدعوى لكون الانقاض تحت يده ويملكها بموجب صك قديم يحمله يتضمن شرائه للانقاض القائمة بالحكر على الوقف المشار له ولم أحكم فيها بسبب انتقالني من المحكمة ولكنني أرى عدم أحقية ناظر الوقف بطلب رفع يد مالك الانقاض لكونه يملكها بموجب صك ومستعد بتعويضها أو بيعها أي انقاضه ومنفعة .

والفقرة السادسة ، وهي هل للتحكير أنواع مختلفة أو لسووع واحد تحكير الارض وتحكير البناء (الانقاض) اجيبكم بان التحكير فيما أقيمه هو نوع واحد وهو تحكير الارض ليقام عليها مباني أما البناء فلا تحكير له إلا بحكم الأصل فإذا كان الأصل وهو الارض محكرة فيكون البناء قائم بالحكر على الارض ولكن في بعض الأحيان قد تكون الانقاض وقفا بحيث يصدر إذن من الحاكم الشرعي ببيع الانقاض الملك القائمة بالحكر على أرض وقف بحيث تكون هذه الانقاض وقفا لفلان من الناس بدل عن وقفه الثابت بموجب الصك رقم وتاريخ فالتذكر وجود دار في مكة المكرمة في موقع يسمى جوش صديغه انقاضها وقف جرتي شرأتها لجهة وقف في عام ١٣٨٥ هـ تقريباً والأرض المقامة عليها هذه الدار هي وقف لآل صديغه هذه اجبني وبالله التوفيق .



عالم بن عبدالله الزورق

قاضي محكمة تمييز مكة المكرمة

١١٠١٩ / ١٣٦٦ هـ

[وثيقة: ٤٠]

[١ من ٢]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقابلة شيخ طائفة دلالي العقار بمكة

طاهر جميل بغدادى يوم الأحد ١٠/٢/١٤٢٦هـ

س١/ هل يمكن ذكر تاريخ عملكم في مشيخة دلالي العقار .
ج١/ كان جدي شيخ دلالي العقار ثم والدي رحمه الله شيخ دلالي العقار وعضو في لجنة تقدير العقارات المنزوعة للمصلحة العامة ، فمرض رحمه الله عام ١٣٩٠ فصرت مساعداً له ووكيلاً رسمياً له إلى أن توفاه الله عام ١٤٠٠هـ فعينت رسمياً بدله ، وكان رئيس لجنة التقدير عبد الله كعكي ثم غازي بن ظافر رحمها الله وكانا مخلصين في العمل .

س٢/ هل يمكن إعطاء فكرة عن تاريخ الحكورات في مكة المكرمة ؟
ج٢/ يعود تاريخ الحكورات إلى العهد العثماني ، وتختلف عقوده من جهة أجرة الحكر بحسب المواقع فما كان ملاصقاً للحرم يختلف عن التحكير في رأس الجبل ، وأقل الحكورات على الأملاك وأكثرها على الأوقاف ثم أراضي عين زبيدة ، ثم أراضي بيت المال .

س٣/ هل الأجرة في الحكر ثابتة ؟
ج٣/ نعم ، كما قاله سماحة المفتي محمد بن إبراهيم رحمه الله .

س٤/ ما معنى (الدخولية) التي تذكر في بعض عقود التحكير ؟ هل هي من الأجرة ، أو تدفع لأن الموقع له ميزة تجارية ، أو حسب الاتفاق بين الطرفين فقط ؟
ج٤/ هذا راجع لما يتفق عليه ناظر الوقف مع المستحكر ، وأكثر الحكورات ليس فيها دخولية .

س٥/ هل كان من أسباب الحكورات رغبة بعض المحكرين البر والتيسير على الناس الذين لا يملكون شيئاً ؟
ج٥/ نعم يوجد من الحكورات بهذا النوع ، وعند نزع الملكية لمشروع الحرم المكّي عام ١٣٧٥ هـ بعد وفاة الملك عبد العزيز رحمه الله ظهرت عقارات من جهة القشاشية فتجد الصك الواحد على موقع واحد وفيه عدة أملاك ، فالطابق الأول لأسرة والثاني لأسرة والسطوح بمنافعها لأسرة أخرى غيرها .

[وثيقة: ٤٠]

[٢ من ٢]

س٦/ لاحظت أن أغلب مستندات التحكيم في مكة هو ما يذكر في صك ملكية أنقاض المستحكر بأن الأرض المقامة عليها هذه الأنقاض ملك وقف فلان بحكر مقداره كذا وقد لا يذكر مقدار الحكر وقليلاً ما وجدت عقود إنشاء حكر مستقلة . فما السبب برأيكم ؟

ج٦/ ثقة الناس ببعضها وتدينها في السابق يقلل من حرصهم على توثيق عقودهم بأوراق .

س٧/ هل كان المستحكر في السابق يستأذن ناظر الوقف عندما يريد الهدم والبناء أو زيادة البناء القائم ؟
ج٧/ نعم كان لابد من إذن الناظر ، وربما يكتفي المستحكر بإذن الناظر شفويًا ولا حاجة للكتابة لأن الناس كانوا على الفطرة والرجال عند كلمتهم والكذب مستفح جداً . لكن الأوضاع بعد ذلك تغيرت فصار لابد من إذن الناظر عند الحاكم الشرعي لاختلاف الأوضاع والتنظيمات .

س٨/ ذكر لي بعض القضاة أن عرف مكة في السابق أن زوال الأنقاض يترتب عليه فسخ عقد الحكر وسمعت هذا الكلام من فضيلة الشيخ عبد الملك بن دهيش وفضيلة الشيخ سليمان العمرو فما رأيكم بهذا ؟
ج٨/ الذي أعرفه أن الأنقاض إذا تهدمت وامتنع المستحكر من دفع الحكر فللمحكر فسخ العقد ، أما إذا استمر المستحكر بدفع الحكر ولو لم يبق أنقاض فليس للمحكر إخراجهم . وفسخ الحكر يحدث غالباً إذا مات المستحكر والبناء متهدم وامتنع الورثة من دفع الحكر ، بل تركوه فيأي الحكر ويستلم أرضه وينفسخ عقد الحكر .

تمت المقابلة بمكتب سعادته نخلف مستشفى أجياد العام فله من الله تعالى الشكر الجزيل . وصلى الله على سيدنا محمد وآله وسلم .

١٤٣٧/١٠/١٥



صالح سليمان حمد الحويص

١٤٣٧/١٠/١٥

[وثيقة: ٤١]

[١ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف
والصحة والإرشاد
فرع الوزارة بمنطقة مكة المكرمة

الرقم :
التاريخ : ١٤٤١ / ٤ / ١٤
المشروعات :

سلمه الله

سعادة الأخ / صالح بن سليمان الحويص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ؛؛؛؛ أما بعد

أشير إلى كتابكم الذي استفسرتم فيه عن بعض المسائل المتعلقة بالحكر وأجيبكم عليها بما يلي :-
أولاً :- فيما يتعلق بعدد الحكورات التي تشرف عليها إدارة أوقاف مكة المكرمة فإن المعلوم منها يقارب عدده المائتين .

ثانياً :- أما عن العمل الجاري حالياً في الحكورات عند نزع الملكية للمصلحة العامة فإن تقدير ما يخص الحكر يكون من قبل هيئة النظر بالمحكمة فهي التي تقوم بتقدير ما يخص المحكر وما يخص المستحكر من التعويض وفي السابق كان ذلك يتم من قبل لجنة تقدير العقار في أمانة العاصمة والمعمول به حالياً هو أن تُعطى الأوقاف مقابل الحكر ٢٥٪ من قيمة الأرض المحكرة و ٧٥٪ من قيمتها تُعطى لمالك الأنقاض .

ثالثاً :- أما أساس التوجه إلى تحرير الحكورات وكيفية إنجاز ذلك فأفيدكم بأن ذلك مبني على ما فيه من المصلحة الظاهرة لجهة الوقف حيث أن أجرة أغلب الحكورات زهيدة جداً وفي تحرير الحكر يبيع أرض الوقف على مالك الأنقاض مصلحة لجهة الوقف .

وأما الآلية المتبعة في ذلك فهي على النحو التالي :-

١. تقدير قيمة الأرض من قبل لجنة التقدير بالأوقاف .
٢. عرض الموضوع على لجنة تحرير الصبر والحكورات المشكلة بقرار وزاري والتي يرأسها فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان بن منيع عضو هيئة كبار العلماء وعضو مجلس الأوقاف الأعلى وعضوية كل من فضيلة وكيل الوزارة المساعد لشؤون الأوقاف وسعادة رئيس مجلس الأوقاف الفرعي بمكة المكرمة وسعادة المدير العام للإدارة العامة للاستثمار وسعادة المدير العام للإدارة العامة لأملاك الأوقاف ؛ والمدير العام لإدارة الأوقاف الواقع ضمن اختصاصها العقار وبعد عرض المعاملة على اللجنة وإجراء ما تقتضيه الحاجه من إجراء تصدر اللجنة قراراً يوضح قيمة الحكر وما يجب اتخاذه من إجراء .
٣. يعرض القرار على فضيلة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف لإجازته .

[وثيقة: ٤١]

[٢ من ٢]

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف
والطبحة والإرشاد
قرى الوزارة بمنطقة مكة المكرمة

الرقم :
التاريخ : ١٤٤١ / ١٢ / ١٥
المشروعات :

٤. بعد الموافقة يتم التقدم إلى المحكمة الشرعية المختصة لطلب الأذن ببيع الارض المحكره على مالك الأتقاض ومن ثم تقوم المحكمة بعمل عدة إجراءات على ضوءها يصدر القاضي إذنا شرعياً ببيع الوقف .
٥. بعد صدور الأذن يتم رفعه إلى محكمة التمييز لتدقيقه وتمييزه .
٦. بعد المصادقة على الأذن من محكمة التمييز يتم إفراغ العقار من قبل القاضي الذي أصدر الأذن لجهة المستحكر وإيداع قيمة الحكر في مؤسسة النقد من قبل المحكمة إلى أن يتم إيجاد بديل عن الوقف ويتم شراؤه بهذه القيمة .
- رابعاً :- أما سؤالكم عن إمكانية زيادة الأجرة السنوية للحكر فجوابه أنه يتم التفاوض مع المستحكرين لرفع الأجرة إلا أنها تكون زهيدة أيضاً ولا تتناسب مع موقع الوقف .
- خامساً :- أما سؤالكم عن مدى تأثير الحكورات على الأوقاف من حيث المحافظة عليها أو الأضرار بها فجوابه أن الحكورات حافظت على الكثير من الأوقاف غير إن الضرر يكمن في عدم تقدير أجرة المثل ؛ وكذا حين الإزالة فإن النسبة المقدرة للحكر تكون ضئيلة جداً .
- هذا ما لزم إيضاحه والله يحفظكم .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مدير عام

الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة المكلف

بکر بن حامد مير

[وثيقة: ٤٢]

[١ من ٣]



وزارة المياه والكهرباء
Ministry of Water & Electricity

المملكة العربية السعودية
وزارة المياه والكهرباء
المديرية العامة للمياه بمنطقة مكة المكرمة
الإدارة العامة للمياه بالعاصمة المقدسة

بسم الله الرحمن الرحيم

المحترم

الأخ الشيخ صالح سليمان العويس

ويعتد

السّلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى اللقاء الذي تم في يوم ١٩/١٠/١٤٢٦هـ بشأن تزويدكم ببعض المعلومات عن حكورات عين زبيدة وأسئلتكم عنها تفيدكم بالآتي :

س١/ كم عدد المحكورات التي تعود ملكية أراضيها إلى عين زبيدة ، أو تملك العين الأنقاض فقط في الوقت الحالي ، مع إعطاء نبذة موجزة تاريخية عن حكورات عين زبيدة عامة ؟

ج١/ ربما يصل عدد ما بقي إلى خمسين عقاراً محكراً ، ومنها أراض مملوكة للعين ، وتأخذ حكراً سنوياً من المال يذسه مالك الأنقاض ، ومنها أنقاض ملك لأوقاف عين زبيدة قائمة على أراض مملوكة للغير ، وقد كان بعض المحسنين يرغبون في الوقف والإحسان العام للحجاج وأهل مكة المكرمة ، وخصوصاً توفير المياه ، وذلك في الزمن السابق ، قبل أن تيسر أمر التزود بالماء بالطرق الحديثة كالتحلية مثلاً ، فكان المتبرع يقف الأرض والأنقاض معاً على العين ، أو يقف الأنقاض فقط عليها مباشرة ، أو يقفها على جهة أخرى كذريته ، ويشترط أن مآلها على العين إذا انقرض ذريته ، ونحو ذلك .

س٢/ هل كانت إدارة العين تحكر أراضيها ؟

ج٢/ نعم ، أحياناً كانت تحكر بعض أراضيها قديماً إذا رأت للمصلحة العامة متحققة في التحكير ، أما الآن فلا استثمار أجدى اقتصادياً ، ومن ذلك الصك الصادر من كاتب عدل مكة الشيخ محمد عراي سحيني رحمه الله برقم (١٤٦٤) في ١٤/١١/١٣٦٣هـ وفيه أن المصونة فاطمة بنت الشيخ علي بن عبد الله يا ناعمة - رحمه الله - قد طلبت من الملك عبد العزيز آل سعود - رحمه الله - الإذن لها ببناء مسجد على علو بازان شعب بني هاشم ، بخطابها بتاريخ ١١/١١/١٣٦٢هـ فأحال للملك عبد العزيز طلبها إلى رئيس إدارة عين زبيدة ؛

المرفقات :

التاريخ :

الرقم :

الطوارئ : ٩٣٩

فاكس : ٥٤٤٠٠٥٥

العاصمة المقدسة - جردل - تليفون : ٥٤٢٧١٧١ / ٥٤٥٣٥٣٥ / ٥٤٤٦٦٨٨

[وثيقة: ٤٢]

[٢ من ٣]



وزارة المياه والكهرباء
Ministry of Water & Electricity

المملكة العربية السعودية

وزارة المياه والكهرباء

المديرية العامة للمياه بمنطقة مكة المكرمة
الإدارة العامة للمياه بالمحافظة المقدسية

فوافقت بشرط أن تقف المذكورة جزءاً من أملاكها على العين مقابل حكر هواء البازان ،
فوافقت على أن تفرغ نصف حلوة كاتنة في الوقف السلطاني من مسققات قايتبساي بيباب
السلام ؛ فوافقت الإدارة ورفعت المعاملة إلى سمو النائب العام ؛ فأحالها إلى رئاسة القضاة ؛
فوافقت بموجب قرارها رقم (١٩٣٢) في ١٥/٥/١٣٦٣هـ .

ومن ذلك أيضاً الصك الصادر من كاتب عدل مكة المكرمة السابق نفسه برقم (٩٩٤)
في ١٢/٥/١٣٦٠هـ في تحكير جزء من البستان الشهير ببستان عين زبيدة بحارة حسرول بحكر
سنوي مقداره سبعون ريالاً عربياً سعودياً ويكون للمستحكر حق قرار الزرع والبناء على
الأرض المستحكرة على اللوام ما دام يدفعان حكر المثل . والإذن لرئيس عين زبيدة بالتحكير
مبنى على نظام مصدق من الملك عبد العزيز آل سعود طيب الله ثراه للمبلغ لإدارة عين زبيدة من
سمو النائب العام الأمير فيصل بن عبد العزيز آل سعود طيب الله ثراه بعدد (٥٨٨) في
٢٢/٦/١٣٥٦هـ .

س٣/ توجه بعض المحكرين والمستحكرين عموماً إلى فك الحكر وتخريه فهل لإدارتكم توجه
لذلك ؟

ج٣/ تخير الحكر وفكّه قد يحقق فوائد عظيمة للعاقدين ، وخصوصاً المحكر حيث يستلم
٢٥% من ثمن الأرض بدلاً من الحكر السنوي الزهيد جداً ، ومثالاً على ذلك أرض محكرة
ثمنها عشرة ملايين ريال ، وحكرها السنوي خمسون ريالاً ، فمن المصلحة والغبطة لصاحب
الأرض فك الحكر ؛ حيث يأخذ مليونين ونصف مليون ريال ! ويخضع تخير الحكر في إدارتنا
إلى تحقق للمصلحة والغبطة عند الحاكم الشرعي ، وكان العمل القلم بحسب ما لدينا من
سجلات أن تخير الحكر وفكّه بالنسبة للأراضي المحكرة العائدة للعين يتم بناء على طلب
مدير إدارة العين ، وللعبر عنه في السابق الناظر الشرعي على مصالح عين زبيدة في بدايات
العهد السعودي ، وكان يطلق عليه في العهد التركي قوميون عين زبيدة ، فيتفق مدير

٢

المرفقات :

التاريخ :

الرقم :

الظواهر: ٩٣٩

فاكس: ٥٤٤٠٠٥٥

العاصمة المقدسة - جردول - تليفون: ٥٤٢٧١٧١ / ٥٤٥٣٥٣٥ / ٥٤٤٦٦٨٨

[وثيقة: ٤٢]

[٣ من ٣]



المملكة العربية السعودية

وزارة المياه والكهرباء

المديرية العامة للمياه بمنطقة مكة المكرمة

الإدارة العامة للمياه بالعاصمة المقدسة

الإدارة مع المستحكر على بيع الأنقاض القائمة بالحكر على أرض عين زيدة بضمن المشلل ، ثم يتم توثيق ذلك عند كاتب العدل ، ومن ذلك الصك الصادر من كاتب عدل عدد (٦٧٢) وصحيفة (٢١٧) من الجلد الأول لسجل عام ١٣٥١ هـ لكاتب عدل مكة الشيخ محمد عرابي سحيني طيب الله ثراه ، وفيه اتفق ناظر عين زيدة الشيخ صالح بن أحمد بن محمد علي قطب طيب الله ثراه مع المستحكر على أن تشتري العين أنقاضه القائمة بالحكر على أرض العين بمبلغ ثمانين جنيها ذهباً إنجليزيّاً ؛ وذلك بسبب عدم قدرة المستحكر على وفاء الحكر لمدة سنة ونصف ، فبلغ الدين عليه سبعمائة وثلاثين جنيهاً ، فيأخذ المستحكر الفرق ، وهو ثلاثة وأربعون جنيهاً ؛ فتصادقاً على ذلك عند كاتب العدل وحررت الأرض من التحكير .

ومن ذلك الصك الصادر من كاتب العدل نفسه بعدد (٦٧٤) وصحيفة (٢٥) من الجلد الثاني بتاريخ ١٣٦٦/٤/٢٢ هـ . وفيه اشترت العين أنقاضاً قائمة بالحكر على بركة الشامي بشعب عامر من المستحكر بمبلغ ألف وأربعمائة وثلاثين ريالاً عربي ، ثم أجرته عليه لمدة معينة تنتهي في ١٣٧٠ هـ .

س/٤/ ألا يرى سعادتكم أن الحكورات في أراضي العين زهيدة جداً مقارنة بأسعار الأراضي المحكرة ؟

ج/ التفاوت كبير جداً فتجد عقاراً ثمنه عشرات الملايين ، وحكره السنوي زهيد لا يذكر .

وصلني الله على نبيينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

مدير إدارة الأراضي والعقارات

والأوقاف بالمديرية العامة للمياه

بمنطقة مكة المكرمة

مهندس : عادل بن عبد الله فلميان
١٤٤٦/١١/١٦



[وثيقة : ٤٣]

[١ من ٢]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
وزارة المالية
مكتب وزارة المالية بمكة المكرمة
أملاك الدولة

الرقم :
التاريخ :
المرضىات :

الحترم

المكرم الشيخ / صالح بن سليمان الحويش

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

إشارة إلى خطاب سعادة عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة أم القرى بمكة المكرمة د / سعود بن إبراهيم الشريم - رقم بدون وتاريخ ١٤٢٦/١٠/١٩هـ بشأن تزويدكم بمعلومات عن الحكورات الخاصة بالوزارة للإستفسارات منها في موضوع رسالة الدكتوراه التي بعنوان (أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارناً بما عليه العمل في المملكة) وكذلك إستفساركم عن بعض المسائل المتعلقة بالحكورات التي تحت يد وزارة المالية . بعد إطلاعكم على الملفات الخاصة بتلك الحكورات وطبكم الإجابة عن بعض الإستفسارات عليه فإني أجيبكم بما يلي :-

سؤالكم الأول / كم عدد الحكورات التي تحت المالية ؟ سواء أكان مستندها صكوك أو إقرار المستحكرين بصكوكهم بأن الأراض مقامة على أرض وزارة المالية ونحو ذلك ؟
جواب : عدد العقارات ما يقارب عشرون عقاراً محكراً ومنها أراضي وأشخاص غيب حكرت الوزارة أراضيهم قديماً لحفظها من التعديت إلى ان يظهر أصحابها .
سؤالكم الثاني / ما مستند ملكية وزارة المالية للأراضي المحكوره ؟
جواب : مستند ذلك إقرار المستحكرين بصكوك إتقاضهم فقط .

سؤالكم الثالث / ماتوجه الوزارة لتك الحكر ؟

الجواب : هو شراء حصة المستحكر بعد أن يتم تقدير الأرض خالية من الحكر . وتقديرها وهي مشغولة بالحكر وذلك بعد موافقة المستحكر ببيع حصته . ويصدر صك من المحكمة بذلك .
كما أن هناك طرق لتك الحكر منها :

١ - فتوى رئيس مجلس القضاء الأعلى الشيخ عبدالله بن محمد بن حميد رحمه الله (تقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر ...)

[وثيقة: ٤٣]

[٢ من ٢]

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
وزارة المالية
مكتب وزارة المالية بمكة المكرمة
املاك الدولة

٢ - عند نزع ملكيات تلك الأراضي المحكرة فتحال إلى هيئة النظر بالمحكمة العامة لتقدير ما يخص المحكر وما يخص المستحكر من تعويض بحيث يعطى المحكر ٢٥% من قيمة الأرض المحكرة و ٧٥% للمستحكر .

سؤلكم الرابع / كيف ترون وضع اجورات الحكورات بنسبة لثمن الأراضي المحكرة حالياً ؟
الجواب : وضع أجرتها قليل جداً ولا يتناسب مع أسعار العقارات في الوقت الحاضر . كما أنه في الزمن السابق قبل خمسين سنة مثلاً كانت الإجرة معقولة ولكن الوضع الآن مختلف تماماً ولذا قامت الوزارة بإعادة النظر في تلك الإجازات . بالتفاوض مع المستحكرين لرفع الإجرة .

ولكم تحياتي
.....

أخوكم / حسن بن أحمد باتقوض

14/11/1385

مدير مالية مكة المكرمة

صورة
صورة

[وثيقة: ٤٤]

[١ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكلية التعمير والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
إدارة رخص البناء

الموضوع

الأخ الكريم / صالح سليمان الحويش .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناء على خطابكم المقدم من قبلكم لمعالي أمين العاصمة المقدسة بخصوص تحضير رسالة الدكتوراه في موضوع أراضي الحكورات والأوقاف وطلبكم كيفية التعامل معها إصدار التصاريح أو التقدير وتدقيق الأمانة لوضع الحكورات .
عليه نفيديكم بالآتي :-

- ١- سبق وأن رفعت الأمانة بخطابها رقم ٦١٣٥/خ وتاريخ ١٠/٢١/١٤١٣هـ للمحكمة الشرعية بمكة المكرمة بالاستفسار فيما يتعلق بالحكر فوربت الإجابة بخطاب معالي وزير العدل رقم ١٠٥٨/١/١٨ وتاريخ ١٤١٥/١٢/٢٨هـ ومشفوعه صورة من قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم ٣٩ وتاريخ ١٣٩٧/٤/٧هـ المرفق صورته .
- ٢- أما يخص التقديرات للأراضي المحكرة نرفق لكم إفادة عضو لجنة التقدير المرفق صورته .
- ٣- فيما يخص رؤية الأمانة بالأراضي المحكرة مرفق صورة من إفادة مدير مركز الدراسات الفنية رقم ٢٦٣٠٣٣٨٨٣ وتاريخ ١١/٢٢/١٤٢٦هـ .
نأمل الاطلاع والإحاطة .
وبالله التوفيق ،،،

مساعد مدير عام التخطيط العمراني

المهندس / جميل بن حسين القسطن
١٤٢٦ / ١٢ / ٢٢

المشروعات

التاريخ

الرقم

تليفون : ٥٧٣٩٥٥٥ - فاكس : ٥٧٣٤٦٥٥ - تلكس : ٥٤٠٠٤٢

[وثيقة : ٤٤]

[٢ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكالة التعمير والمشاريع
مركز الدراسات الفنية

الموضوع

الموقر

سعادة مدير إدارة رخص البناء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

نحيل إليكم المعاملة المتعلقة / بالشيخ / صالح بن سليمان الحويص .
إجابة على الفقرة الثالثة في خطابه بخصوص رؤية الأمانة لوضع الحكورات إقتصادياً
وعمرانياً بمكة المكرمة

- () لإكمال ما يلزم للملاحظات التالية :
() الاطلاع على
() الإفادة عن
() لموافقتنا
() تم إرفاق
() لإكمال اللازم من قبلكم بحكم الاختصاص حيث أن عمليات الهدم وإعادة البناء على
الأراضي المحكرة تتطلب إجراءات عديدة ، الأمر الذي يبطل تطور التنمية العمرانية في
المنطقة وحيث أن مكة المكرمة تزخر بالعديد من المشاريع التطويرية ترى إعادة النظر في
إيجاد حلول لتلك الأراضي المحكرة لدفع عجلة التنمية لاسيما أن أسعار الأراضي في تزايد .

ولسعادتكم وافر التحية ،،،

مدير مركز الدراسات الفنية

مهندس / خالد بن عبد الحفيظ فدا

الرقم ١١٢-٢٢-٢٢٢ التاريخ ١١/١٤٩٠ / ١١ / ١٤٩٠ الشفوعات ١١٤٠٠٠٠

تليفون : ٥٧٣٩٥٥٥٥ - فاكس : ٥٧٣٤٦٥٥٥ - تلكس : ٥٤٠٠٤٢٠

مبارك حلفي (إ.م) لجنة معالجة

[وثيقة: ٤٤]

[٣ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
سكرتير لجنة التقدير

الموضوع

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إجابة الفقرة الثانية من طلب الشيخ/ صالح بن سليمان الخويس بشأن " كيفية العمل
الجاري بالنسبة لتقدير قيمة الأنقاض والأرض المستحكرة عند نزاع الملكية لمصلحة العامة "
أوضح من أن لجنة التقدير المشكلة من المقام السامي تقوم بتقدير قيمة الأرض
والأنقاض حسب ما هو متداول في السوق أثناء طلب الجهة النازعة بتقدير العقارات
التي تتأثر بمشروع معين ومعتمد ضمن الميزانية للعام ، ومن المعروف بأن القيمة التقديرية
للأنقاض تعود بالكامل للمستحكر أما القيمة التقديرية للأرض فيعوض المخكر نسبة وقدرها
(٢٥%) من القيمة التقديرية للأرض والباقي (٧٥%) للمستحكر .
والله ولي التوفيق،،،

عضو لجنة التقدير

مهندس/ أحمد بن عبدالرحيم كلنتن

١٤٢١/١١/١٥

[وثيقة: ٤٥]

[١ من ١]

الرقم
التاريخ
المزققت
الموضوع

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٢٣٧)
الضمانة العامة محكمة التكملة
جدة النظر

الحمد لله وحده وبعد بناءً على الخطاب الوارد من وكيل الوزارة للشؤون القضائية
الشيخ عبد الله الحديشي رقم ٢٤/٦٨٩٢٣/١٨ في ٢٥/٤/١٤٢٥هـ بشأن الإفادة عن
المتبع في تقسيم الأراضي والمباني المحكرة هي على النحو التالي :-

١- حالة طلب المستحكر أي صاحب الأنقاض شراء أرض الحكر القائمة عليها أنقاضه
فإننا نقوم بتقدير قيمة أرض الحكر خالية من الحكر ومن ثم نقوم بتقديرها وهي مشغولة
بالحكر والفرق بينهما هو قيمة أرض الحكر وتكون القيمة للمتر المربع للأرض والنسبة
حسب مساحة الأرض وموقع العقار وقربه من الحرم وكونه على شارع عام تجاري أو
غيره .

٢- حالة طلب نزع ملكية أرض الحكر وأنقاض المستحكر فإننا نقوم بتقدير قيمة أرض
الحكر وأنقاض المستحكر وهي خالية من الحكر وكذلك وهي مشغولة بالحكر وتقدر
نسبة وقيمة ما لأصحاب الحكر وما لأصحاب الأنقاض حسب مساحة العقار وموقعه
أي قربه من الحرم وكونه على شارع عام وتجاري أو غيره .

هذا والله الموفق والسلام ،،،

الإدارة العامة
للإستشارات
والإتقان

نائب رئيس هيئة النظر

محمد عبد اللطيف العزماني
١١/٥/١٤٢٥هـ

عضو هيئة النظر

محمد مرياح العماري
١١/٥/١٤٢٥هـ

عضو هيئة النظر

سعد مبطي القنامي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الوكيل
القاضي
المؤيد



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

[٢٧٧]

بمادة ٢٤٧ من نظام المحاكم الشرعية

الموضوع

١- الحكر ، يراد به المبلغ المتفق عليه بين من يملك التصرف بالعقار وبين من يريد تملك منفعة ذلك العقار لمدة غير محددة مثل أن يكون خد أحد ملك كارض ، أو يستأجر أو دار فبيعه منفعة الملك يوماً مقابل مبلغ سنوي يدفعه المشرقي له أو لورثته أو لأي جهة أخرى . والاستياب الدافعة له كثيرة فهذا يريد أن يبيع ولده أو أخاه أو أحد أقاربه أو صديقه أو لمن له عليه حق أو معروف وقد يكون لا وارث له ويركع أن في تحكير عقاره بقاء أصله وبقاء اسمه عليه ثم تتناقله الأيدي أو يكون العقار لأهيمته له لو يبيع وعليه خطر لو ترك فيقوم صاحبه بتحكيره حفاظاً عليه والاستياب كثيرة ومن أسوأها أن يكون الوكيل أو الوصي أو الناظر ليس عنده نصيب لمن تولى أمره فيخرج العقار من يد مالكة بطريق الحكر الذي لا يبرر له .

٢- عند نزع ملكية العقارات المحكرة توزع القيمة حسب ما يتفق عليه طرفا العقد وعند النزاع يفصل في ذلك القضاء والذي أراه حقا لكل منهما أن يقدر العقار على فرض أنه لا حكر فيه ثم يقدر وفيه الحكر . والفرق بين التقديرين هو مقدار الحكر فإذا كان حكر به حكر ويريد المحكر تحرير العقار من الحكر ووافق على ذلك المالك تسأل أهل الخبرة كم يساوي هذا العقار لو لم يكن به حكر فإذا قالوا يساوي مثلاً سبعة آلاف ريال قلنا كم يساوي وجه الحكر قالوا يساوي سبعة آلاف ريال عند ذلك نعرف أن قيمة نزع الحكر مئة ألف ريال . وهذا هو الذي ينبغي أن يكون عليه العمل أما النسب المحدده فلا أراها لأنها تختلف من عقار إلى عقار ومن بلد إلى بلد فمثلاً عقار قيمته مئة ألف ريال وحكره مئة ريال في المنة فإذا أعطيته نسبة ٧% يستحق سبعة آلاف ريال وهذا قليل على عكس لو كان قيمة العقار مئة مليون وحكره ألف ريال فنسبة ٧% عبارة عن سبعة ملايين ومن يتأمل يظهر له أن النسبة الجنونية المحددة لاتناسب في كل الأحوال . وصلى الله على محمد .

رئيس محكمة منطقة المدينة المنورة

محمد بن عبد الرحمن المحمدي

التسليم

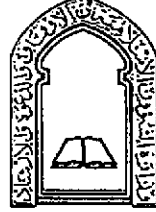
٧/٥

١٢٠

[وثيقة: ٤٧]

[١ من ٢]

الرقم: ٤٨٥٩ / ٢ / ٢١
التاريخ: ١٢ / ٥ / ٢٠٢٠
المشرفات: ل



الجمهورية العربية السورية
وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية
فرع الوزارة بمنطقة اللاذقية المنبج
إدارة الأوقاف

وفقه الله

المكرم الشيخ / صالح بن سليمان الحوييس

مكة المكرمة - ص . ب ٦٩٨٢

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته أما بعد :-
بالإشارة إلى خطابكم المرسل بالفاكس بتاريخ ١٦/٩/٢٥ هـ المتضمن قيامكم بتحضير رسالة الدكتوراه في موضوع الحكر في الأوقاف واستيضاحكم عن بعض الجوانب المتعلقة في البحث التاريخي للحكر وعليه توضح لكم ما يلي :-
١- أن بعضاً من العقارات الموقوفة والمملوكة في منطقة المدينة المنورة مثبت في مستمكا نها حكر سنوي يدفع للمحكر صاحب الأرض الأساسي الذي قام بتحكيرها سواء كان التحكير لجهة وقف أولجهة ملك وسيبقى هذا الحكر على الأرض دون الأنقاض التي هي للمستحكر وعليه دفع الحكر السنوي للمحكر .
٢- أن نشأة الحكورات قديمة جداً من عهود سابقة ومرفق لكم صور مستندية لبعض الصكوك المثبت عليها الحكر في عام ١٣٣٠ هـ ولا يوجد لدى الفرع عقود للتحكير حيث أن الحكر يقرر بموجب وثيقة شرعية في المحاكم الشرعية .
٣- عند نزاع ملكية العقار المحكر لصالح المشاريع العامة يتم تقدير قيمة الأرض على حده والأنقاض على حده .
٤- قامت محكمة المدينة المنورة بتاريخ ٣٠/٤/٢٠١٤ هـ بتعميد جهات الاختصاص بحسم نسبة ٧% من قيمة الأرض لصالح الجهة المحكره هذا إذا كان العقار ملك اما إذا كان العقار وقفاً فيتم نقل الحكر على رقبة الوقف عند الاستبدال ويسجل ذلك في كتابة العدل وأن قيمة الأنقاض هي ملك خاص للمستحكر ولا دخل للمحكر فيها .
وسبق للوزارة أن قررت تحرير الحكورات والصبر المقرره على عقارات الأوقاف بتكوين لجنة وزارية لتحريرها من الحكر .
كما أود الإشارة أن الحكورات المقرره لا يمكن رفعها بل تبقى على ما هي عليه وأني أرى الرجوع إلى سجلات المحكمة الشرعية القديمة بالمدينة المنورة ليتضح لكم من قراءتها المستند الشرعي في تحكير الأراضي .
برجاء الإطلاع راجين لكم التوفيق والعون في رسالة الدكتوراه .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

مدير عام

فرع الوزارة بمنطقة اللاذقية المنبج

عبدالرحمن بن علي الحوييس

[وثيقة: ٤٧]

[٢ من ٢]

الرقم: ٥١٧٦/٢/٢٠١

التاريخ: ٥١٤٢٥/١١/١٣

المشرفات:



الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والشؤون المجتمعية
فرع الوزارة بمنطقة المدينة المنورة

ص ٥

إدارة الأوقاف
(٠٠٣)

مكة المكرمة ص.ب ٦٩٨٢

حفظه الله

المكرمه الشيخ / صالح بن سليمان العويص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته أما بعد :-

وبإشارة إلى خطابكم المرسل بالفاكس بتاريخ ١٤٢٥/١١/١٣ هـ المبني على خطابنا رقم ٤٨٥٢/٣/٣٠١ وتاريخ ١٤٢٥/١١/١ هـ المتضمن استفساركم عن توضيح بعض الفقرات المدونة في خطابنا مار الذكر. وفيما يلي إيضاح ذلك :

المادة الأولى :

كان في السابق يرحل الحكر على العقار المنزوع ملكيته على أي عقار يملكه المستحكر أو على أي عقار يوافق صاحبه على وضع الحكر عليه اما بعد صدور ما قرره المحكمة تحسم النسبة من قيمة الأرض فقط للمحكر .

المادة الثانية :

حتى تاريخه يتم حسم ال ٧% ولم يصدر ما يلغيه .

المادة الثالثة :

أن العقار إذا كان وقفاً ومثبت عليه حكر وتم نزع ملكيته لصالح المشاريع العامة عند إستلام التعويض يتم الإستبدال عن العقار المزال ويثبت الحكر السابق على العقار المشتري لجهة الوقف .

المادة الرابعة :

أبدت الوزارة اقتراحاً حيال تحرير الحكورات وهذا الموضوع قيد الدراسة وجاري متابعته من خلال تعيين لجان لدراسته .

المادة الخامسة :

أن إدارة الأوقاف لم تحكر أي عقار منذ إنشاء هذه الوزارة والحكورات المثبتة على صكوك العقارات العائدة لوقف الحرم النبوي الشريف و العقارات المنظر عليها الفرع كان تحكيرها منذ عهد سابق .

المادة السادسة :

الحكر ثابت بموجب ما هو مسجل في الصكوك ولايزاد وهو ثابت لا يتغير .

يرجاء الإطلاع متمنين لكم دوام التوفيق والعون من الله ،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

مدير عام

فرع الوزارة بمنطقة المدينة المنورة

عبدالرحمن بن علي العويص

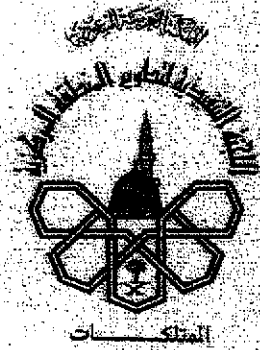
بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ١١٥٤ / ١٤٢٧

التاريخ : ٢٠ / ٤ / ١٤٢٧ هـ

المرافقات : ١٢

الموضوع : بحرية تحرير الحكر



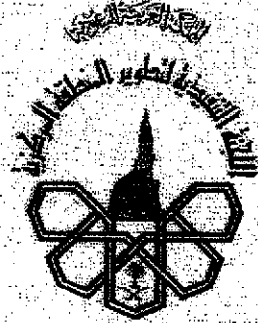
فضيلة الشيخ صالح بن سلمان بن محمد الحويش ص ب : ٦٩٨٢ مكة المكرمة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .
إشارة إلى خطابكم المؤرخ في ١٠ / ٢ / ١٤٢٧ هـ والتي تضمن بأنكم بصدد تحضير رسالة الدكتوراه وعنوانها " أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارنة بما عليه العميل في المملكة العربية السعودية " وترغبون إلتفاتكم كتابيا بما سمعته من بعض الناس في المدينة المنورة وهو أن العقار المنزوع للمصلحة العامة وعليه حكر لجنة وقف ما فإن اللجنة ترسل للمحكمة قيمة تقدير أرض العقار لتقدير الحكر المقرر لجهته .
نفيد فضيلتكم بأنه كان في السابق يتم احتساب قيمة الحكر على العقارات التي يتم نزع ملكيتها لصالح المشاريع وذلك بموجب خطاب فضيلة رئيس محاكم منطقة المدينة المنورة الشيخ عبدالعزيز بن صالح - يرحمه الله - رقم ٨٣١ في ١٤ / ١٨ / ٢٠٠٧ هـ المرفق صورته والذي تضمن التالي :

- ١- العقار العائد ملكيته للأفراد وفيه حكر فإنه يتم حسم نسبة (٧/٧) سبعة في المائة من قيمة أرض العقار لصالح جهة الحكر.
- ٢- العقار العائد ملكيته لوقف وعليه حكر يتم نقل الحكر على العقار التبديل التراد شراؤه لجنة الوقف.

إلا أنه وردنا تعميم فضيلة رئيس محاكم منطقة المدينة المنورة الشيخ / صالح بن عبدالرحمن المحيبيد رقم ٢٦ / ١٣٥٠ في ١٣ / ٢ / ١٤١٩ هـ بالتمشي بما جاء بخطاب معالي وزير العدل رقم ١٨ / ٥٧٦٧٦ / ١٨ / ١٤١٩ هـ القاضي بالرجوع إلى ماسبق وأن صدر به خطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١ / ٢٧٠ في ١١ / ٢ / ١٤٠٠ هـ المرفق صورته والذي يقضي بتقويم العقار خراً ويقوم وفيه الصنعة أو الحكر وقرق القيمة هو مقدار الحكر، ومنذ ذلك الوقت ونحن نرسل إلى المحكمة بقيمة أرض العقار فقط بدون الألباقص ويقوم المحكمة بتقدير قيمة الحكر وقد وجد أن جميع قيم الحكورات المقدرة من المحكمة بنفس النسبة التي كان

بسم الله الرحمن الرحيم



الرقم:

التاريخ:

المرفقات:

الموضوع:

معمول بها سابقاً وهي (٧٪) حسب ما هو موضح في خطاب المحكمة رقم ٩٢٦٧ في ١٤٢٠/١٢/٢٦ هـ المرفق صورته، وأنه في حالة ما إذا كان العقار وقف وعليه حكر فإنه لا يتم نقل الحكر على العقار البديل كما كان من قبل وإنما يتم تقدير الحكر وحسبه لصالح جهته (وبنفس النسبة ٧٪) أيضاً حسب خطاب المحكمة رقم ٩٢٤ في ١٤٢١/١/٢٤ هـ المرفق صورته. مع العلم أن بعض العقارات أحياناً يكون عليها أكثر من حكر على نفس الأرض وحكر أو حكرين منقولين من صكوك أخرى لنفس المالك، حيث أنه كان في السابق يسمح بنقل الحكر على صكوك عقارات أخرى حتى في حالة العقار الملك وليس الوقف فقط. وأن المحكمة تقوم بتقدير قيمة كل حكر بنسبة (٧٪) من قيمة الأرض وقيمة الحكرين (٨٤٪) وهكذا، وأحياناً يكون الحكر المقرر على بعض العقارات مشتركاً لجهتين وفي هذه الحالة يخسم (٧٪) من قيمة الأرض وتقسّم النسبة على الجهتين. هذا ما لدينا بخصوص موضوع الحكر وما تستند إليه من خطابات في هذا الشأن والله ولي التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مدير مكتب

اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية

١٤٢٠/٤/٢٠
دكتور / مروان بن محمد فهمي

[وثيقة: ٤٩]

[١ من ١]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ١٣٥٦١٨
التاريخ : ١٨-٣-١٩٩٦
المشروعات :
الموضوع : بخصوص : شمس



مكتب الأمين

سعادة الأستاذ / صالح سليمان الحويش

مكة المكرمة - ص . ب (٦٩٨٢)

فاكس (٠٢-٥٢٧٤٣٤١)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

بالإشارة لرسالتكم الهاتفية المؤرخة في ١٧/٣/١٤٢٦هـ - المشتملة على بعض الاستيضاحات عن الحكورات والاستملاكات التي تمت لمشروع توسعة المسجد النبوي الشريف الأولى في عام ١٣٧٠هـ وصيغة التعاقد بالحكر في عرف أهل المدينة ... الخ .

تفيدكم أنه فيما يخص ما جاء في الفقرة الأولى من خطابكم حول مقياس مساحة الأرض بالمخزن فإن وحدة القياس في تحديد مساحات قسائم الأراضي في السابق هي المخزن ومساحته تساوي (١٥×٥) ذراع معماري أي ما يعادل (١١,٢٥×٣,٧٥) متر = ٢٤٢,١٨٥ م .

أما فيما يتعلق بتقدير اللجنة للحكورات في العقارات التي أزيلت في التوسعة الأولى للمسجد النبوي الشريف . فإن هذه الاستملاكات لم تتم عن طريق الأمانة وإنما كانت عن طريق مكتب تنفيذ المشروع وليس للأمانة خلقية عنه . علماً بأن ما يخص الحكورات في العقارات التي يتم استملاكها حالياً فهي مقدرة بـ (٧٠%) من قيمة العقار ، وأما صيغة التعاقد بالحكر في عرف أهل المدينة . فيمكن الاستيضاح عن ذلك من أصحاب الفضيلة قضاة المحكمة .

ولكم تحياتنا . . .

أمين منطقة المدينة المنورة

المهندس / عبد العزيز بن عبد الرحمن الحصين

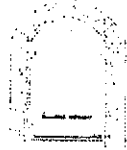
(ص/٧٩٧)

[وثيقة: ٥١]

[١ من ١]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٢٨ / ٢
التاريخ : ١٤٢٦ / ٢ / ٦
المشروعات : ٢



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف
والمحافظة والأوقاف

سعادة الأستاذ/ صالح بن سليمان بن حمد الحويش - - ٦٩٨٢ وفقه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. أما بعد ..

بناءً على استفساركم عن الحكورات التابعة لأوقاف جدة وعددها وقيمتها وأساس التوجه إلى تحرير الحكورات ، نفيدكم بالآتي :-

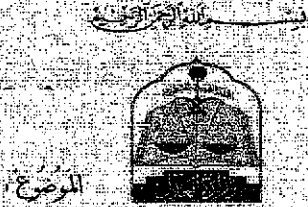
١. يوجد لدى إدارة أوقاف جدة (٦٤) أرض محكرة على الغير .
 ٢. عند نزع ملكية العقار القائم على أرض الحكر للمصلحة العامة فإن المستحكر يحصل على (٧٥%) من قيمة التعويض وأن اللحنه المختصة في تقدير الأراضي هي التي تقوم بتحديد سعر المتر مغموس وكذلك سعر متر الأرض خالي من الأنقاض وأن إيجار الحكر لازال كما هو لم يتغير عما كان عليه منذ (٤٠) عاماً
 ٣. يحجر الحكر إما ببيع الأرض أو ببيع الأنقاض مادام فيه مصلحة وغطه للوقف وتقوم لجنة مشكله من صاحب الصلاحيه بتقدير قيمة الأنقاض والأرض ومطالبة المستحكر إما بشراء الحكر أو ببيعه للأوقاف إذا رأت اللحنه أن من شرائه غبطه ومصلحه للوقف .
 ٤. لم تزيد إدارة الأوقاف الإيجارات منذ بدء التحكير من أكثر من (٤٠) عاماً .
- نأمل الإحاطه .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

مدير عام الأوقاف والمساجد بمحافظة جدة

علي بن عايد بن لافي البلاهي

١٢
الرقم
التاريخ
الملاحظات



المملكة العربية السعودية
وزارة الزراعة

وفقه الله

الشيخ/ صالح بن سليمان الحويش

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالإشارة إلى خطابكم المؤرخ في غرة محرم لعام ١٤٢٧هـ والمتضمن بعض الأسئلة بشأن الحكر بالجبل عليه نفيكم:

- س/ ما مدلول مصطلح حكر في الجبل؟
- ج/ الحكر هو ريع الدولة للأراضي والمزارع بعد إحيائها.
- س/ هل يعرف تاريخ وجود هذا المصطلح بالجبل؟
- ج/ وقعت على تاريخ بعض صكوك الحكر مؤرخة في عام ١٣٦٩هـ وتم إزفاق صورة منها.
- س/ هل هو على البيوت والأراضي البيضاء والأراضي الزراعية؟
- ج/ الحكر يكون على الأرض البيضاء ليقام عليها سكن أو زراعة.
- س/ ما سبب اللجوء إليه في الجبل وهل هو موجود في الأملاك والأوقاف؟
- ج/ يوجد الحكر في الجبل لتشجيع المواطنين على الاستيطان في بقاء منزل أو استثمار مزرعة وهو موجود في الأملاك فقط.
- س/ عند نزاع الملكية للمصلحة العامة كيف يقسم التعويض؟
- ج/ عند الحكر ينص على أن يكون للدولة الربع والباقي يكون للمستثمر.
- س/ هل حافظت الحكومات على العقارات المملوكة؟
- ج/ نعم لقد حافظت الحكر على العقارات.
- س/ هل الحكر موجود بكثرة في الجبل؟
- ج/ نعم موجود في الجبل على الممتلك والمزارع وإن أغلب الحكورات اشتراها المستثمر من الدولة.

رئيس اللجنة العامة بالجبل

د/ راضي بن عبد العظيم بن عبد الرحمن البدر

[وثيقة: ٥٢]

[٢ من ٢]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقعة: ٢٠٦
التاريخ: ١٩١٩/١٢/١٤
الموقع:



الملك عبدالعزيز آل سعود
وزارة العدل
[٢٧٧]

فضيلة الشيخ/ صالح بن سليمان الحويص سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالإشارة إلى خطابكم المؤرخ في ١٥/١/١٤٢٧هـ والمتضمن بعض الاستفسارات بشأن الحكم.

س/ هل البادية الممثلة للدولة كانت تقطع أراض على المواطنين بشروط إحيائها شرعا مع إبقاء ربع ما أحيى مملوكا للدولة على الشيوع؟
ج/ أن الدولة كانت تقطع المواطنين أراضي بشروط إحيائها وبعد الإحياء الشرعي تنتقل ملكية ٧٥% من الأرض إلى محيبيها وينقى الربع للدولة على الشيوع تشجيعا لاستيطان الناس وخصوصا البادية ولو كانت تقطع الأراضي البيضاء لا يمكن بيعها.
س/ هل كان المحبي يدفع عوضا منجما مقابل بقاء ربع ملكية الأرض مشاعا تحت يده أو هناك ترتيب آخر لذلك؟

ج/ لا يدفع المحبي بعد إحيائها أي اجر على الربع الباقي للدولة.
س/ عند نزع الملكية للمصلحة العامة كشق الشوارع ونحو ذلك يكون للدولة الربع فهل المقصود ربع قيمة الأرض أو قيمة الأرض وما بقي عليها؟
ج/ عند نزع الملكية للمصلحة العامة تأخذ الدولة ربع قيمة الأرض فقط دون الإنشاءات والمباني.

والله يحفظكم ويرعاكم،،،

رئيس اللجنة العامة بالبحيل

٢١٠

د/ رباح بن عبد اللطيف بن عبد الحميد السبر



الموضوع: بشأن الإفادة عن موضوع الحكر

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل
الشئون الإدارية

المحترم
المكرم الأستاذ / صالح بن سليمان بن حمد الحويص
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة لخطابكم المؤرخ بتاريخ ١٤٢٧/٢/٢٥ هـ المتضمن طلبكم الإفادة عن موضوع رسوم الحكر التي كانت تستحصل على المنازل المحيطة على الأراضي الرحمانية (أراضي الدولة) والتقدم إلى المحكمة لإستصدار حجة استحكام على الأرض ، وطلبكم الإستفسار عن بعض النقاط الخاصة بذلك .
أفيدكم ان تاريخ انشاء ظهور مصطلح " أراضي الحكر " في الجبيل غير معروف نظراً لقدم انشاء البلدية الذي كان بتاريخ ١٣٥٣ هـ .
أما الغرض والسبب الذي من أجله وجد الحكر في الجبيل .. فلعودة إلى الوراء إلى أكثر من ستين عام كان عمل البلدية منحصر في استحصال رسوم تسمى في ذلك الوقت (الباج) وهذه تؤخذ على انتاج اهل البادية من الأغنام والدهن ومنتجات الألبان حين جلبها الى سوق الجبيل المسمى آنذاك (بسوق المناخ) ورسوم على تمليك الأراضي المحيطة قبل ملكية الحكومة السعودية لها بعد إحيائها والبناء عليها ورغبة محييها في استصدار حجة استحكام عليها لإمكان التصرف بها بالبيع أو التوريث أو الوقف او خلافه وهذا يدعى (الحكر) فهو عبارة عن اسم رسم تستحصله البلدية آنذاك مقابل الإعراف بملكية الشخص الذي يثبت شرعاً إحياءه للعقار الذي يسكنه .
ونعتقد أن استحصال مثل ذلك الرسم (الحكر) لم يطبق إلا على التجمعات السكنية التي تم إحيائها في بداية القرن الثاني عشر الهجري .
أما عن السؤال الثالث عن مقدار الرسوم التي يتحتم على طالب حجة إستحكام لأرض قام بإحيائها وثبت ذلك لدى المحكمة هي ستة قروش ونصف لكل متر مربع .

[وثيقة: ٥٣]

[٢ من ٢]



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

أما السؤال عما إذا كان للمحبي الذي أنشأ البناء وصدر له صك حق طلب ملكية ربع الأرض المملوك للدولة مشاعاً مقابل عوض مادي او منحة او غير ذلك . أفيد ان الأراضي المعدة للسكن والتي تم إحيائها ودفع رسوم الحكر لها ليس للدولة ربع مشاع فيها حيث ان هذا ينطبق على الأراضي الزراعية فقط ، وهذه يمكن لصاحبها شراء ربع الدولة فيها وذلك بعد عرض الموضوع على وزارة المالية (أملاك الدولة) وتكوين لجنة تقيم لذلك أو يطلب صاحبها من ولي الأمر التكرم بمنحة ذلك الحق .

أما عن سؤال عن تأثير وجود الحكر في بعض الأراضي على استقرار الناس واستيطانهم في الجبيل وخاصة البادية .. فهذا أمر صحيح نظراً لكون ذلك يعطي المحبي إطمئناناً وثقة في أن ما استثمره في احياء تلك الأرض لن يذهب إلى غيره ويمكنه أن يورثه إلى عقبه من بعده .

نأمل أن نكون قد وفقنا في الإجابة على أسئلتكم ، متمنين لكم التوفيق والسداد في إخراج رسالة الدكتوراة بما يخدم الدين والوطن .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس بلدية محافظة الجبيل

المهندس / شجاع بن يحيى المصلح

الرقم :

التاريخ : ١٤ / ٥ / ١٤

الرفقات :

[وثيقة: ٥٤]

[١ من ١]

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة فضيلة الشيخ إبراهيم بن علي الضالع في (الصيرة) بناء على سؤالات الطالب صالح بن سليمان الحويش لرسالته الدكتوراة في الحكر ، وقد عمل فضيلته بمحكمة عتيزة لمدة خمسة عشر عاماً ، ومنها رئيس محكمتها قبل انتقاله إلى محكمة التمييز حالياً (١٤٢٦هـ) .

س١/ ما مدلول مصطلح (الصيرة) .منطقة القصيم ؟

ج١/ الصيرة في عرف أهل القصيم تملك المنفعة دون الرقبة لمدة متوسطة أو طويلة أو غير محددة المدة أصلاً - وهي الأقل - ، يتفق فيها المصير - مالك الرقبة - مع المتصير على أن يدفع الأخير مالمأ مساهمة عادة ، كصاع من برّ ، أو ثمر محدد المقدار والنوع ، أو نقد معين ، ويسمى هذا المدفوع صيرة اصطلاحاً ويعين المصير - مالك الرقبة - مصرف هذا البدل السنوي ، كأن يجعله على ذريته ، أو المساجد ، أو الفقراء والمساكين ونحو ذلك من أعمال البر والخيرات . ولا يجوز للمتصير التصرف بتغيير مصرف الصيرة إلا إذا انقطعت الجهة التي خُصّصت لها الصيرة ؛ فيجتهد القاضي في صرفها إلى جهة تكون أقرب لمقصد المصير ، ويحكم بذلك .

س٢/ ما أطول مدة عقد مذكور فيه صيرة معينة المدة مما مر بفضيلتكم ؟

ج٢/ أطول مدة صيرة مرت بي في وثيقة وليس بصك شرعي صادر من المحاكم ومدتها عشرة آلاف سنة !

س٣/ هل العقود التي تشتمل على صيرة مجهولة المدة كثيرة ؟ وما موقف المحكمة تجاه ذلك ؟

ج٣/ تصير الأرض من غير ذكر مدة نادر جداً ، وإذا وردنا بالمحكمة من هذه العقود المطلقة المدة فإننا نجيزه ولا نقضه ، بيد أننا لا نجيز إنشاء عقد جديد بهذه الصيغة ، بل لأبد من تحديد المدة قطعاً للنزاع في المستقبل . وينبغي ملاحظة أن استعمال مصطلح الصيرة في القصيم ينصرف ابتداءً إلى العقود المشتملة على صيرة معينة المدة ، فهذا هو الشائع .

س٤/ هل حافظت العقود المشتملة على الصيرة على الأملاك والأوقاف بوجه عام ؟

ج٤/ نعم . لقد حافظت على بقاء الأملاك السابقة واستفاد منها الورثة ، وغيرهم ، وخصوصاً عند نزاع الملكية للمصلحة العامة ، فضلاً عن فائدة الأموات الذين صبروا عقاراتهم وخصوصاً إذا كان مصرف الصيرة وصية ووقفاً على أعمال البر والخيرات العامة كالمساجد والفقراء والمساكين ونحوهم .

- ملاحظة : هذه الإفادة كتبت بناءً على ما يعلمه فضيلته بصفة شخصية من العرف الجاري عند الناس في

منطقة القصيم أثناء ولايته على المحكمة العامة بمحافظة عتيزة بمنطقة القصيم في شهر ذي القعدة ١٤٢٥هـ .

وصلى الله على نبينا محمد والحمد لله رب العالمين .

إبراهيم بن علي الضالع

القاضي بمحكمة التمييز بالرياض

١١
١٥

صاحب الأسئلة

صالح بن سليمان الحويش

٥١٤٢٦/١١١٤

بسم الله الرحمن الرحيم

سؤالات فضيلة الشيخ محمد العثمان القاضي أمين المكتبة الصالحية بعنيزة في عقد الصيرة

س١/ المعروف أن صير عنيزة والقصيم محددة المدة ولو طالت ، فهل يوجد نوع آخر من الصير اطلعتم عليها غير محددة المدة ؟

ج١ / الأصل في الصيرة المعروفة بالحجاز ومصر وسوريا بالحكر أن يكون عقدها مستوفيا للشروط الذي منها المدة ، وبدونها على المذهب لا يصح العقد ، وعلى القول الآخر يصح العقد وينظر الحاكم الشرعي في وقت الترافع إلى معظم العقود في بلده ، ويُضيف للعقد مدة بحسب اجتهاده ، ومثل ذلك لو فُقد العقد ، أو عفى عليه الزمن وتلف ؛ يتخرج عليه القولان ، وقد مرَّ في عهد ولاية الشيخ ابن عبدان على قضاء عنيزة أن صيرة لنا عند الحريقي ستة ريبالات فرانسسا ، وقد ضاعت الوثيقة ؛ ففرض ابن عبدان خمسمائة سنة من تاريخ العقد ، وذكر فيه ((وإن وُجد العقد فالعمل عليه)) . فوجدت الوثيقة ومدة العقد أربعمائة سنة ؛ فألغى ما فرضه باجتهاده ، ويجب على الموثق أن يكتب كلَّ ما من لازمه صححة العقد ، سالكا طريق الاحتياط في كل شيء ، وخصوصاً إذا كان في الوثيقة إيهام ، أو جهالة ، أو ما يترتب عليه فساد للعقد .

س٢/ هل صحيح أن كتاب وثائق الصيرة المطلقة من المدة لم يكونوا من طلبة العلم الناضجين ؟

ج٢/ نعم . ومن صيغة العقد يُعرف منه إذا كان الموثق ضليعا في العلم من عدمه .


س٣/ هل ترى أن من أسباب وجود صير مجهولة المدة هو ضياع وثائقها الأصلية ؟

ج٣/ أسباب فقدان الوثائق إمَّا الحروب المدمرة ، أو الحرائق ، أو أن تودع عند أناس مؤتمنين فيموتون ، وورثتهم لا يقيمون لها وزناً فيرمونها دون إدراك منهم بأهميتها وقد تتلف العين المؤجرة فيقطع المستأجرون دفع الصيرة فتندرس حينئذ .

س٤/ ما هو أقدم عقد صيرة وقفت عليه ؟ وهل الصير على الملك الطلق أكثر من الصير على

الأوقاف ؟

ج٤/ أقدم صيرة مرّت عليّ في بيت بعنيزة بسوق مصعد في وقت الهدميات يعود تاريخها إلى

القرن التاسع الهجري اطلعت عليها شخصياً . 

[وثيقة: ٥٥]

[٢ من ٤]

س/٥ ما أسباب كثرة الصبر في عنيزة عما هو موجود في جاراتها ؟
ج/٥ أسباب كثرتها بالقصيم وبالأخص عنيزة هو الحاجة إلى النقد ؛ فيضطرون إلى أن يتصبروا ،
فيهون عليهم الدفع السنوي لعدم وجود الثمن الحال .

س/٦ هل تذكرون نوازل في الصبر أفتي بها شيخ مشايخنا فضيلة الشيخ عبد الرحمن
السعدي طيب الله ثراه ؟

ج/٦ وُجد بمكان المعيد حينما أرادوا تقطيعه صبرة للزامل مدتها قصيرة ؛ فأفتى شيخنا ابن
سعدي بأنه لا يتصرف فيها إلا بإذن المؤجرين ، فرفضوا ، أعني المؤجرين فحكم القاضي بأن
يصطلحوا فيما بينهم، واصطلحوا بأن يُقَطَّعوا الأرض المصيرة قطعاً ، ويتناصفوا الأجرة من تاريخ
التصرف ، إلى نهاية عقدهم ، وخالف شيخنا السعدي بقوله هناك طبقات في صلب الإباء لهم الحق في
نقض ذلك ، ولم يأخذوا برأيه .

وهذه ست فوائد في الصبر :

الفائدة الأولى :

معظم الصبر بعنيزة على مساجد موقوفة على الأئمة ، أو المؤذنين ، أو شئون المسجد ، ويمثل
ذلك سبعين في المائة في نظري ، وثلاثون بالمائة لغير المساجد .

كما يوجد أناس مؤجرون وُزعت صبرهم على قطع الأراضي المباعة ، وعند نهاية المدة كما هو
معلوم من كلام الفقهاء ؛ المؤجر له الخيار بين أخذ بقعته بعد أن يدفع للمستأجر ما قام به من
تعمير، أو أن يصطلحوا فيما بينهما بزيادة أجرة ، وشيخنا ابن سعدي يخالف ذلك بحجة وجود
طبقات في صلب الأباء لهم الحق بالرفض إذا أرادوا ذلك .

وُوجد مكان عند الشريان فيه أربعة ريالات فرانسا صبرة لأحد المساجد ، وعارضت الأوقاف
حتى دفع المستأجر مليون ومائتي ألف ريال ؛ لأن مدته تنتهي بعد خمسين ٥٠ سنة والمُعْرَا للشبالي عند
الشريان والمشيح مدتها قصيرة اصطلحوا معهم بمشابه ، ووجد عيش صبرة - أجرة - ، ومدة
العقد قصيرة ؛ فاصطلحوا مع أهله الصاع بأربعين ألف ريال وكلها صلح ، وبموافقة من الحاكم ،
وشيخنا كما أسلفت يخالف في ذلك كله .

[وثيقة: ٥٥]

[٣ من ٤]

وكانت صُبر القصيم قبل القرن الحادي عشر بالَعَشْرَة والرُّبْع والتفالس والقطع وكلها نحاسية، وبعد القرن الحادي عشر بالفضي وهو الفرانسا .

وإليكم الأسعار بالريال الفرانسا وما يليه من بديل إلى غيره فالريال الفرانسا أربع وعشرون رُبْعاً ، والرَّبع أربع تفالس ، والَعَشْرَة نصف تفالسية ، وذلك في عهد الدَّولة العثمانية ، ثم بعد ظهورها على نَجد واستيلائها عليها قامت بإظهار العملة النُّحاسية - القطعة - وحددت العملة بالريال الفرنسي أربع وعشرون قطعة ومدموغ على القطعة ضُربت بالقسطنطينية ، أعني التفالس والعشرات والأرباع . وإنما ذكرتها استطراداً ؛ لأنَّ معظم الصبر القديمة بها .

الفائدة الثانية :

وفي عام ١٣٥٦هـ تغيَّرت العملة من القطع النُّحاسية المضروبة بالقسطنطينية إلى القرش السعودي الكبير ، ثم إلى القرش الصغير ، ثم إلى الأصغر جدا ، وفي عام ١٣٦٠هـ تغيرت العملة من الفرانسا إلى العربي السعودي ، هذا بالقصيم ، والحجاز قبله في ذلك .

وفي عام ١٣٧٢هـ تغيَّرت العملة الورقية بدلا من الفضة ، وأخذوا مدة خمس سنوات يتعاملون بها معاً حتَّى انسحبت الفضة من بين أيديهم بسبب رواتبهم ، وكانت الرواتب أوَّلا تصرف بالذهب بسعر عالٍ ، ثم بالورق .

الفائدة الثالثة :

للمتصير أن يبيع رغبته في الأرض المصيرة ؛ وله أن يؤجر المنفعة بأجرة أخرى ، ومثاله استأجر الأرض بمائة ريال ، ثم زادت الرغبات فيه ، فأجرها بمائتين ، مائة لصاحب البقعة الأول ، ومائة لصاحب المنفعة ، فصاحب البقعة مقدم على الثاني ، وللثاني أن يؤجر منفعته لآخر ، وهكذا ، وكل واحد منهم مقدّم على من بعده ، فكما أن له يبيع المنفعة فله اجارها ، ويوجد بيوت بعينة بالسلسلة ، الخريزة ، وأم حمار ، والسويطي فيها صيرتان وثلاث ، والمدة لا يتجاوزُ بها مدة الصبرة الأولى .

الفائدة الرابعة :

إذا تلفت العين المؤجرة بدم البيت أو غور ماء بئر ، ولم يُنتفع به ؛ فينفسخ العقد ، ويرد المستأجر العين للمؤجر إذا أراد ، واختلفوا فيما لو تلف البعض دون البعض ، مثاله استأجر أرضين في حين بصيرة واحدة مشاعة لهما ، فواحدٌ منهما تلف ؛ بأن رحل أهل الحي عنه ، وهُدم بناؤه



[وثيقة: ٥٥]

[٤ من ٤]

أرضه المستأجرة ، وبقي الآخر مرغوبا فيه ؛ فهل تنتقل الصيرة للمرغوب فيه كلها ، أو ينقطع بقسط التالف ؟ على خلاف بين فقهاءنا في البلد ، ويرى شيخنا السعدي أنها تنتقل إلى المرغوب فيه ، أو يرد الأرضين .

الفائدة الخامسة :

يرى شيخنا محمد بن عثيمين رحمه الله أنه إذا تغيرت العملة ؛ فإن صاحب الصيرة لا حق له إلا بالعملة الجديدة ، وأنها بديلة عن سابقتها وقت تجديدها ، والمثال : استأجر العقار بمائة ريال فرانسا ، والفرانسا زاد سعره حتى وصل إلى مائة ريال ؛ فليس على المستأجر إلا أن يدفع أجرة ما يعادلها وقت بطلان التعامل فيها ، وقد ناقش رحمه الله بعض القضاة حينما ارتفع سعر الفرانسا إلى مائة ، ولم يوافقوه ، وقال عند الإجارة : والفرانسا بريال فضي والورق بديل عنه . وقال القاضي ابن عبدان : ما دام منصوص عليه بفرانسا فهو يدفعه طيلة وجود العملة ، وكذا لو انخفض فليس له سوى المنصوص عليه ، أما إذا أبطل التعامل به ، ولم يوجد كالتفليس ، والعشرات ، والأرباع ؛ فله بالقيمة وقت بطلان التعامل فيها .

الفائدة السادسة :

لو وقف الصيرة على شيء محرم فقبل يتنقل عقده ، وقيل يُصرف لأشبه شيء له ، أي لنظيره ، كما لو وقف الصيرة على الطبول ، والمعازف ، والأغاني ؛ فإنها تصرف على أفراح الزواجات . وقال ابن عثيمين رحمه الله : ينبغي لطالب العلم إذا حرر الإجارة لصيرة أن يقول بأجرة كذا ، بما يتعامل الناس به في كل وقت والله أعلم .

حرر في محافظة عنيزة في

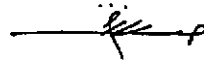
١٤٢٦/١٠/٣ هـ

محمد بن عثمان بن صالح القاضي

أمين مكتبة الصالحية بعنيزة

صاحب السؤالات :

صالح بن سليمان الخويس



[وثيقة: ٥٦]

[١ من ١]

بسم الله الرحمن الرحيم

نحن الأخ / صالح بن سليمان المديني


بسم الله الرحمن الرحيم

شاه في ملككم المذوق رقم ١٤٤٧/٩/١٤٤٧
لتصريف عملي وعلمي أفيدكم اني بالنسبة للتقديرات الأولى اعلنت على
تقديراتي المطلقة بعد ان لم يتذكر قدي بلده بصبره. فبرانه ذم من قبل
جدا فلا شك انكم انتم /

بالنسبة للتقديرات الثانية فبانه منظم تقديراتي تتعلق بسوية او افاضل
رفق وبعيدا الى تصيرها فانا بما لا يتكلم مع صالح اذ قد مل برعد من تقديم
رقص في الصبره لتفديتها شرط الوافد وتشكل ما نسبت ٩٠٪
رغم الله اسام عليكم ورحمته

أشركم / مدير دار الأحياء
عبد الرحمن بن سليمان المديني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الملكة العراقية
 وولادتها

رقم الوثيقة: ٥٧
 التاريخ: ١٤٣١ هـ

نحن السيد وزير التعليم العالي والبحث العلمي
 والسيد وزير الثقافة والإعلام
 والسيد وزير الصحة والسكان
 والسيد وزير العدل
 والسيد وزير الداخلية
 والسيد وزير الخارجية
 والسيد وزير المالية
 والسيد وزير الأوقاف والشؤون الدينية
 والسيد وزير التخطيط
 والسيد وزير البيئة والمياه والزراعة
 والسيد وزير الصناعة والثروة المعدنية
 والسيد وزير الطاقة والكهرباء والمياه
 والسيد وزير النقل
 والسيد وزير السياحة والتراث الوطني
 والسيد وزير الشؤون الاجتماعية
 والسيد وزير العمل والتنمية الاجتماعية
 والسيد وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
 والسيد وزير الإعلام
 والسيد وزير الثقافة والإعلام
 والسيد وزير الصحة والسكان
 والسيد وزير العدل
 والسيد وزير الداخلية
 والسيد وزير الخارجية
 والسيد وزير المالية
 والسيد وزير الأوقاف والشؤون الدينية
 والسيد وزير التخطيط
 والسيد وزير البيئة والمياه والزراعة
 والسيد وزير الصناعة والثروة المعدنية
 والسيد وزير الطاقة والكهرباء والمياه
 والسيد وزير النقل
 والسيد وزير السياحة والتراث الوطني
 والسيد وزير الشؤون الاجتماعية
 والسيد وزير العمل والتنمية الاجتماعية
 والسيد وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

في شهر ربيع الثاني سنة ١٤٣١ هـ
 في مدينة الرياض

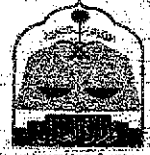
السيد وزير التعليم العالي والبحث العلمي
 السيد وزير الثقافة والإعلام
 السيد وزير الصحة والسكان
 السيد وزير العدل
 السيد وزير الداخلية
 السيد وزير الخارجية
 السيد وزير المالية
 السيد وزير الأوقاف والشؤون الدينية
 السيد وزير التخطيط
 السيد وزير البيئة والمياه والزراعة
 السيد وزير الصناعة والثروة المعدنية
 السيد وزير الطاقة والكهرباء والمياه
 السيد وزير النقل
 السيد وزير السياحة والتراث الوطني
 السيد وزير الشؤون الاجتماعية
 السيد وزير العمل والتنمية الاجتماعية
 السيد وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

السيد وزير التعليم العالي والبحث العلمي
 السيد وزير الثقافة والإعلام
 السيد وزير الصحة والسكان
 السيد وزير العدل
 السيد وزير الداخلية
 السيد وزير الخارجية
 السيد وزير المالية
 السيد وزير الأوقاف والشؤون الدينية
 السيد وزير التخطيط
 السيد وزير البيئة والمياه والزراعة
 السيد وزير الصناعة والثروة المعدنية
 السيد وزير الطاقة والكهرباء والمياه
 السيد وزير النقل
 السيد وزير السياحة والتراث الوطني
 السيد وزير الشؤون الاجتماعية
 السيد وزير العمل والتنمية الاجتماعية
 السيد وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

١٤٧٧ هـ
٢٠١٥ م
١٤٧٧ هـ

الرسالة
التاريخ
المرفق

بسم الله الرحمن الرحيم



الجمهورية العربية السورية
وزارة التعليم

المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم

فضيلة الشيخ صالح بن سليمان بن حمد العويش حفظه الله ورعاه
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد:

إشارة إلى كتابكم الكريم بشأن طلبكم الإجابة على بعض الاستفسارات عن
الصيرة والعرف الجاري بها.
وعليه نفيد فضيلتكم أنه جرى إحالة طلبكم لهيئة النظر بالمحكمة وصورة
منه لفضيلة مدير المعهد العلمي بالمحافظة للأفادة المفصلة فورنا جواب كل
منهما المرفق.
أملين اطلاع فضيلتكم راجين أن تكون قد قدمنا ما فيه الفائدة سائلين المولى
عز وجل لكم التوفيق والسداد.

رئيس المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم المكلف

إبراهيم بن عبد العزيز العويش

[وثيقة: ٥٨]

[٢ من ٣]

المحكمة
القضاء
المحكمة

بسم الله الرحمن الرحيم



الموضوع

المملكة العربية الإسلامية
وزارة العدل

المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم

بسمه الله

فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

إشارة إلى شرح فضيلة رئيس المحكمة المكلف رقم ٣١٦٩ في
١٤٢٦/١١/٢٩ هـ المبني على خطاب فضيلة الشيخ / صالح بن سلمان بن حمد
الحويش في موضوع الإفادة عن الصبرة ونحوها والعرف الجاري بما هو
موجود من عقود طويلة على الأراضي بأنواعها والبيوت كذلك ... عليه تفيد
فضيلتكم أن تعريف الصبرة حسب العرف السائد في البلد هو تأجير العين
وتشمل الأراضي الزراعية والبيوت لمدة طويلة غير محددة من دراهم أو طعام .
هذا ما لزم بيانه حفظكم الله والسلام .

رئيس هيئة النظر

رشود بن عبدالله آل بريم

عضو هيئة

موسى بن محمد آل رقيب

عضو هيئة

عبد الرحمن علي العثمان

عضو هيئة

عبد الرحمن إبراهيم الراشد

[وثيقة: ٥٨]

[٣ من ٣]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KINGDOM OF SAUDI ARABIA
Ministry of Higher Education
Al-Imam Muhammad Ibn Saud
Islamic University



المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

الرقم: ١٤٢٧/٤/١٢٨ التاريخ: ١٤٢٧/٤/١٢ هـ المشفوعات:

وفقه الله

فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم

وبعد

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

فاشارة إلى خطابكم ذي الرقم ٣٣٥ والتاريخ ١٤٢٧/٢/١٢ هـ المرفق به كتاب فضيلة الشيخ
الحبيب بن سليمان بن حمد الحويص . والذي يستفسر فيه عن عدة نقاط بشأن لفظ (الصبرة) والعرف الجاري
بها وطلبكم الإفادة بالتفصيل عما استفسر عنه الباحث ، لذا أفيدكم أنه تم توجيه خطاب فضيلتكم إلى عدد من
المدرسين الذين لهم دراية بأعرافها ، وبعد المناقشة والبحث أفادوا بأنهم لم يجدوا في كتب الفقه التي
يدرسونها ومراجعتها ما يدل على هذا المسمى ، والفقهاء لم يستعملوها في نصوصهم ، وأجابوا على نقاط
الباحث بما يعرفونه من الاستعمال العامي وسؤال أهل الخبرة في ذلك على النحو التالي .

١ - الصيغة التي يتعامل بها الناس قديما في الصبرة ، ليس هناك صيغة محددة وإنما الصبرة تطلق على
تأجير العين لمدة طويلة . كما تطلق على ما يوضع في هذه العين وتربط به من دراهم أو طعام أو منفعة
معينة والمدة ليست محددة وإنما الصبرة تطلق على التأجير طويل الأمد هذا عند البعض ، والبعض الآخر
يقول تطلق على التأجير ولو لم يكن لمدة طويلة .

٢ - لم يعد هناك تعامل بهذا المسمى ، وتشمل الأراضي الزراعية وغيرها من البيوت ويختلف المسمى
باختلاف المجتمعات والاستعمال لهذا المصطلح .

٣ - خاصة بالمحكمة .

٤ - خاص بالمحكمة .

٥ - خاص بالمحكمة .

٦ - لا يوجد

لإحاطتكم وإطلاعكم . جزاكم الله خيراً

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مدير المعهد العلمي في محافظة حوطة بني تميم

علي بن إبراهيم الرويع

بسم الله الرحمن الرحيم

وقفه الله

المكرم فضيلة الأخ الشيخ صالح بن سليمان الخويس

وبعد :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

سدد الله خطاكم فالداعي هو السلام عليكم ، ثم إنه استجابة لطلبكم بخصوص الصيرة في الأحساء وأرجو المعذرة في تأخري عليكم وذلك بسبب بحثي عن الصكوك حتى وجدتها والله الحمد .
فأقول :

١- الصيرة في الأحساء ليست في كل جهاتها بل في جهتين : في شمالي الهفوف في طرف أم خريسان ، وفي غربي حي النعائل منطقة يقال لها السَّيْفَة ، وهي متصلة بأم خُريَّسان ، وفي جهة الشرق منطقة محدودة تسمى الطريف على طريق القرى الشرقية ، وفي منطقة محدودة في المبرز فقط؛ فهذه الجهات هي التي فيها صيرة ، وهذه الأراضي المشتملة على الصيرة كلها أوقاف ؛ فيعطي الولي الأرض المزروعة بالنخل لأحد الفلاحين الذين ليست عندهم قدرة على شراء النخل - المزرعة - يقوم برعايته وسقايته ، وفي الأصل ليس بينهما عقد مكتوب ، بل اتفاق شفوي ، ويقوم الفلاح بزراعة الأرض بالبرسيم وذلك على مقدار من التمر يسمى الصيرة ، وتخضع هذه الصيرة للحنة من أهل العرف في البلد معروفين عند الناس بالخبرة والأمانة وهم في الغالب من أعيان البلد .
٢- العرَّاقُ ليس من حقه أن يفرس نخلاً ، ولا من حقه أن يقطع شجراً إلاً بإذن صاحب الأصل ، ويسمى أصلاً .

٣- صاحب الأصل مكلف بتأمين الماء وغرس النخل إذا تلف ، وتسوير النخل - المزرعة - .
٤- ووالدي رحمه الله من أهل العرف ، ويكلف بالنظر في حال النزاع .

أضف إلى ذلك أن تحت ولايتنا نخلاً في طرف السَّيْفَة ، وقد أقام والدي دعوى على العرَّاق لكونه قام بقطع الأثل وباعه ، وخرج لوالدي صك يكلف فيه العرَّاق بدفع قيمته ، ولما ناقشت والدي رحمه الله وقلت له : بأن قيمة الأثل زهيدة ، ولا تستحق توكيل محام أجابني قائلاً : المهم أن أثبت أن العراق لا يملك شيئاً كما هو العرف ، وليست القضية قضية دراهم . وتجسدون صورة من الصك المذكور ، وكذلك أقمنا دعوى على عراق بخصوص ماملته في الصيرة وأما

[وثيقة: ٥٩]

[٢ من ٣]

رديفة ؛ فخرج بذلك صك لصالح الوقف ، تجدون صورة منه ، والصك صادر من فضيلة القاضي الشيخ الورع عبد المحسن بن عبد الله الخيال عضو هيئة التمييز في مكة المكرمة حالياً ورئيس محكمة جدة سابقاً والشيخ عبد المحسن قضى في الإحساء ويعرف الصبرة حق المعرفة وهو قريب منكم .

ثم أقمنا دعوى على عراق تصرف في جزء من الأرض وصادر صك لصالح الوقف وفيه تفصيل عن حال الصبرة وتجدون صورته مرافقة لخطابي هذا .

وصبرة الأحساء في الأصل محدثة لم يذكرها الفقهاء وليس لها أصل في الشرع ؛ دخلت الأحساء مع قضاة الترك عن طريق ما يسمى الحيل عند الحنفية ، ولهذا فإن الشيخ صالح بن علي ابن غصون رحمه الله لما تولّى قضاء الأحساء من عام ١٣٨١ حتى ١٣٩٠ هـ استكر هذه الصفة واستغرب سكوت القضاة عليها ، لأن فيها تلاعباً وضياعاً للوقف ، بدليل أن هذه الحالة تطورت ، فبعد أن كان صاحب العرق صاحب منفعة فقط ، وأن العرق لا يساوي شيئاً يُذكر من المال ، فإذا به يتحول إلى حال ليست هي العرف المتفق عليه ، وذلك لإهمال الولي وتفريطه ، فبعد أن كان العرق منفعة صار العراق شبه شريك بل شريكاً مستبداً ، فصار العرق يباع بأسعار باهضة ، وصار صاحب العرق هو الذي يغرس ، وهو الذي يسقي ، وهو الذي يقوم بتسويره ، وبعد أن كان لسدّ خلّة صار له منتجاً واستراحة ، لها أبواب مغلقة ، لا يدخلها صاحب الأصل ، وما ذاك إلا بتفريط الولي ، ولا يُعطى الولي إلا التمر الرديء الذي لا يصلح إلا للبهائم ، وأصبحت الصبرة لا تقوم بالوصية من أضح ، وإطعام ، وساعد على ذلك عدم معرفة بعض القضاة بعرف العرق في الأحساء .

أما الإجابة على أسئلتكم فعلى النحو الآتي :

س١/ ما الصيغة التي يتعامل بها الناس قديماً في الصبرة ونحوها ، وهل يحددون المدة أو هي

مطلقة من ذلك ؟ وهل هي ناشئة عن عقد بيع اشترط البائع فيها هذه الصبرة ؟

ج١/ ليست الصبرة بيعاً ولا تأجيراً بل منفعة .

[وثيقة: ٥٩]

[٣ من ٣]

- س٢/ هل لا يزال الناس يتعاملون بها ؟ وهل هي في الأراضي الزراعية فقط ؟
- ج٢/ لا يزال الناس يتعاملون بها في غفلة عن الرقيب .
- س٣/ عند زوال الغراس أو البناء المصبر أو الغراس بسبب طول عمره وتقدمه بدون فعل فاعل فما العمل القضائي إذن ؟
- ج٣/ في هذه الحال يُلزم صاحب العرق بإحياء الزرع ، أو تسليم الأرض للولي .
- س٤/ عند الإزالة للمصلحة العامة والعقار مربوط بصيرة أو نحوها ، فكيف يقسم التعويض عند نزع الملكية بين صاحب الأرض وصاحب البناء أو الغراس ؟
- ج٤/ قلت في الماضي : صاحب العرق صاحب منفعة فقط ، ولكن في هذا الزمان يُقدر بتشكيل لجنة ، فتتظر على حسب حال الزرع ، فإمّا أن يأخذ العراق الثلث أو النصف من القيمة .
- س٥/ هل يتم فك وتحرير الصيرة بين أصحاب الأرض والمتصيرين حالياً ؟
- ج٥/ حين يتقدم الولي إلى القاضي ؛ ففي هذه الحال يُقدّر لصاحب العرق ، ويُلزم صاحب الأصل بتعويضه ، وتجدون صورة صك مرفقة للدعوى أقمناها على عراق تصرف في جزء من الوقف ، والآن يندى الجبين لحال الأوقاف ؛ فرجل بيده صك وقفية لا تصرف له ، ورجل يتصرف وليس عنده صك فصار تصرفه كتصرف المالك !
- والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

أخوكم ضارح المصم

محمد عبد الرحمن السماعيل

١٤٦ / ١١ / ١٧

مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية

والأوقاف والدعوة والإرشاد

محافظة الأحساء

صاحب الأسئلة

صالح بن سليمان الخويش

ص

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء وخاتم المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه والتابعين وبعد :-
أبان عملي في المحكمة العامة بالأحساء نُفذ مشروع الري والصرف بالهفوف والمبرز وقراهما فانترعت لصالحه بعض العقارات وكان منها ماكان أصله مملوكاً أو وقفاً لشخص وعرقه لأخر وكان الذي يتولى الإقراغ لأمالك الدولة هو مالك الأصل أو ناظر الوقف وفي نفس الوقت يسلم له العوض نقداً إن كان مالكاً وشيكاً يؤمن في مؤسسة النقد العربي السعودي أن كان ناظراً وذلك حتى يشتري بعوض ما يخص الوقف بدلاً بإشراف وإذن القاضي بعد ذلك يتقدم مالك العرق مطالباً بنصيبه من التعويض في مواجهة مالك الأصل أو ناظر الوقف ويسمع جواب المدعى عليه ويكتب إن كان الأصل وقفاً للجنة من أهل الديانة والأمانة والخيرة للوقوف على بقية العقار ومشاهدته وتقدير مايستحقه مالك العرق وذلك بحضور الطرفين ومراعاة جانب الوقف فتقوم هذه اللجنة بما كلفت به وتقدم تقريرها للقاضي متضمناً ووقوفها على بقية العقار ومشاهدتها له ليعرف مدى قيام العرق بعمارة الأصل من عدمه وعلى ضوء ذلك تقدر مايستحقه وهو نسبة تتراوح من الربع إلى السدس حسب حال العرق وبعد دراسة القاضي لهذا التقدير وتأمله له وتحققه من مناقشة اللجنة والبينة التي يطلبها على توفر الغبطة والمصلحة للوقف وأخذ إقرار الناظر بذلك ورضى وقناعة مالك العرق يحكم له بما قدرته له اللجنة ويرفع الحكم لمحكمة التمييز لتدقيقه حيث يعود مصدقاً هذا ماجرى لدي وقت عملي في القضاء بالأحساء وما أطلعت عليه من إجراء بعض زملائي أصحاب الفضيلة سائلاً المولى الكريم للجميع العون والتوفيق لما يحبه ويرضاه .

وصلى الله على نبينا محمد وصحبه وسلم كتبه الفقير إلى رحمة الله
ومغفرته عبدالمحسن بن عبدالله الخيال .

١٤٢٦/١١/٢



- ٤٤٦ - ١- ثبت الاديان والقوانين والكريمه
- ٤٤٧ - ٢- ثبت الاحاديث النبويه الشريفه
- ٤٤٨ - ٣- ثبت الاشعار
- ٤٤٩ - ٤- ثبت الاعمال والمنجزين
- ٤٥٢ - ٥- ثبت القواعد والضوابط الفقهيه
- ٤٥٣ - ٦- ثبت المقاصد الفقهيه والاصوليه
- ٤٥٦ - ٧- ثبت مقاصد المعارف الاخرى
- ٤٥٧ - ٨- ثبت الكليات المستنبطه
- ٤٥٨ - ٩- ثبت البلدان والمواضع المعرف بها في الاقروحه
- ٤٥٩ - ١٠- ثبت المعاصير
- ٤٩٠ - ١١- ثبت موضوعات الاقروحه

سورة البقرة

٢٧	٢٦٧	البقرة	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ ﴾
١٨١	٢٨٣	البقرة	﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانَ مَّقْبُوضَةٍ ﴾
٢٧	٩٢	آل عمران	﴿ لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴾
١٠٥	٥٩	النساء	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴾
٩٠	١	المائدة	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾
٢٧	٦١	هود	﴿ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا ﴾
٢٧	١٣	الجاثية	﴿ وَسَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِنْهُ ﴾
١٨٠	٢١	الطور	﴿ كُلُّ امْرِئٍ بِمَا كَسَبَ رَهينٌ ﴾
١٨٠	٣٨	المدثر	﴿ كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهينَةٌ ﴾

ثبت (الإمامية) (النبوية) (الشريفة)

٢٧	أبو هريرة	إذا مات ابن آدم انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة
١٢٥	عبد الله بن عمر	أن النبي ﷺ عامل أهل خيبر على نصف ما تخرجه أرضها
٢٨	عبد الله بن عمر	إن شئت حبست أصلها وتصدقتم بها
١٨١	عائشة	أنه اشترى من يهودي طعاما ورهنه درعه
٢٨	أنس بن مالك	بخ! ذلك مال راجح
١٨٤	جابر	قضى رسول الله ﷺ بالشفعة فيما لم يقسم
٣٠٩	حكيم بن حزام	لا تبع ما ليس عندك
١٥٤	عائشة	هذا إرشاء الله المنزل

ثبت الأشعار

٣٩	الرمل	وَأَبُيَكْرُمُهَا غَيْرُحَكِرُ	نَعْمَتْ أُمَّ صِدْقٍ بَرَّةٌ
١١٥	الطويل	وَكُونِي فِي رِزْقِي أَحَالَ عَلَى طِرْسِي	تَفَاءَلْتُ بِالْأَحْكَارِ وَالْوَقْفِ وَالْحَبْسِ
١١٥	الطويل	وَفِي الْوَقْفِ مَوْقُوفًا وَفِي الْحَبْسِ فِي حَبْسِ	وَكَانَ كَمَثَلِ الْحُكْمِ رِزْقِي دَائِرًا
١١٥	الطويل	وَلَكِنْ أَنَا الْجَارِي عَلَيْهِ إِلَى رَمْسِي	فَجَارِي فِي كُلِّ الْمَذَاهِبِ حَامِدٌ

تت الأعلام المترجمين

الصفحة	وفاته	العلم المترجم له
٤١	١٣٦٤هـ—	أحمد بن إبراهيم بك
٩٢	٢٦١هـ—	أحمد بن عمرو بن مهير الخصاف
٨٢	١٣٧٣هـ—	أحمد بن محمد الرهوني المالكي
٢٤٧	١٣٥٠هـ—	أسعد بن أبي بكر حلمي الأسكداري
٨٤	١٢٤٨هـ—	إسماعيل التميمي التونسي
٢٣٥	١٣٥٠هـ—	الحسين بن علي بن محمد الحسيني الهاشمي
١١٩	٧٧٦هـ—	خليل بن إسحاق بن موسى الجندي
٤٠	١٠٨١هـ—	خير الدين بن أحمد الأيوبي العلمي الرملي
١٢٠	معاصر	سليمان بن صالح الطفيل
٢٧٤	معاصر	سليمان بن عبد الله العمرو
٢٨٢	١٤١٦هـ—	سليمان بن عبيد
٢٤٢	معاصر	صالح بن عبد الله بن سليمان المزروع
٢٢٣	١٢١٨هـ—	ظاهر بن محمد سعيد سنبل المكي
٤٢	؟	عبد الجليل بن عبد الرحمن عشوب
٢٨٥	١٢٤٥هـ—	عبد الحفيظ بن درويش بن محمد العجيمي المكي
١٦٠	١٣٩١هـ—	عبد الرزاق أحمد السنهوري
١٢٠	معاصر	عبد العزيز الخياط
٢٤٩	١٤١٥هـ—	عبد العزيز بن صالح بن ناصر آل صالح
٢٢٢	١٣٧٣هـ—	عبد العزيز بن عبد الرحمن بن فيصل آل سعود
٦١	١٣٢٣هـ—	عبد القادر بن مصطفى بن عبد القادر الفاروقي الرافعي
٢٢٨	معاصر	عبد الله بن أحمد الزيد

الصفحة	وفاته	العلم المترجم له
١٦٣	معاصر	عبد الله بن سليمان بن منيع
١٤٤	١٤٢٣هـ	عبد الله بن عبد الرحمن البسام
١٦٢	١٤٠٢هـ	عبد الله ابن حميد
١١٣	١٥٨هـ	عبد الله بن محمد بن علي المنصور العباسي
٢٧٤	معاصر	عبد الملك بن عبد الله بن عمر بن دهيش
٢٧٢	١٢٢٨هـ	عبد الملك بن عبد المنعم بن تاج الدين القلعي
٤١	١٣٧٥	عبد الوهاب بن عبد الواحد خلاف
١٩٥	٩٧٩هـ	علي بن أمر الله بن عبد القادر قنالي زادة
٦٣	١٠٦٦هـ	علي بن محمد بن عبد الرحمن الأجهوري
٤١	١٣٥٤هـ	علي حيدر بن محمد أمين أفندي
٥١	١٣٠٧هـ	عمر حلمي أفندي
١٢١	معاصر	فؤاد العمر
٦٨	٩٢٢هـ	قانسوه بن عبد الله الظاهري
١١٩	معاصر	محمد الحبيب بن الخوجة
٦٨	١٣٩٣هـ	محمد الطاهر بن عاشور المالكي
١٦٢	معاصر	محمد الطيب بن محمد اليوسف
١٢٠	معاصر	محمد المختار السلامي
٨٢	١٣٤٢هـ	محمد المهدي بن محمد بن محمد الوزاني المالكي
٤٠	١٢٥٢هـ	محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي
٤١	١٣٩٤هـ	محمد بن أحمد أبو زهرة
٨١	١١٥١هـ	محمد بن أحمد التماق الأندلسي الفاسي
٦٥	٩٥٨هـ	محمد بن الحسن اللقاني
٥٤	١٣٠٧هـ	محمد بن حسن بن عمر الشطي

الصفحة	وفاته	العلم المترجم له
٥	١٤٠٧	محمد بن صالح بن سليم
١١٣	١٦٩هـ	محمد بن عبد الله المنصور العباسي
١١٦	٧٤١هـ	محمد بن قلاوون بن عبد الله الصالحي
٦٩	٨٤٨هـ	محمد بن محمد بن سراج الغرناطي
٦٩	؟	محمد بن محمد بن محمد بن منظور الأندلسي
٩١	٩٨٢هـ	محمد بن محمد محيي الدين العمادي الأمازيغي
٤٢	١٣٦٤هـ	محمد بن مصطفى بن محمد المراغي
٤١	١٣٥٤هـ	محمد زيد بك الإيباني
١٦٣	معاصر	محمد عبد الرحيم الخالد
٤٠	١٣٠٦هـ	محمد قدرى باشا
٤٢	١٤٢٠هـ	مصطفى بن أحمد الزرقا
١٢١	معاصر	منذر قحف
٢٢٣	١٠٥١هـ	منصور بن يونس البهوتي
١١٥	٥٧٢هـ	مهلب بن الحسن بن بركات البهنسي
٥٦	٦١٠هـ	ناصر الدين بن عبد السلام بن المطرز الخوارزمي
٢٣٣	١١٧١هـ	أبو بكر باشا بن إبراهيم بن حسين الرومي
١٢١	معاصرة	عبلة بنت سعيد بن عبد القادر المهدي

ثبت الفروع الفقهية

٥٢	تنزل الحاجة منزلة الضرورة عامة أو خاصة
٢٠٥	الضرر يزال
٥٢	الضرورات تبيح المحظورات
٢١٥	العادة محكمة
٢١٥	لا ضرر ولا ضرار
١٥٥	يتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام

ثبت الفروع الفقهية

٢١٠	التعدي على ملك الغير بغير حق يوجب الضمان
١٠٧	شروط الواقف كص الشارح
٩٣	كل ما هو أنفع للوقف مما اختلف العلماء فيه يفتى به
١٨١	ما جاز بيعه جاز رهنه
١٧٨	ما جاز بيعه والاتقاع به مع بقاء عينه جاز وقفه

بيت المصنفين (الأصولية)

١٧٦	العرف	٩٥	الركن
٢٠٩	العرف الخاص	٩٨	الشرط

بيت المصنفين (الفقهية)

١٤٠	الاستجار الاحتكاري	٣٠٥	الإجارة التمويلية
١٠٢	الاستبدال	٤٩	الإجارة الطويلة
٣٠٢	استثمار أموال الوقف	٣٠٥	الإجارة المتناقصة
٣٠٧	الاستصناع	٣٠٥	الإجارة المنتهية بالتمليك
٢٠١	الاستناد	١٩٠	أجرة المثل
١٨٦	الأشهر (عند المالكية)	٥٠	الأجرة المعجلة
١٨٦	الأصح (عند الشافعية)	٢٣٨	الإذن
٢٠١	الانعطاف	٢٠	الأرض الأميرية
٢٠	الانتقاض	٧٢	الأرض الخراجية
٩٦	الأهلية	٢٠	الأرض السلطانية
١٣٢	الأوقاف المضبوطة	٢٠	الأرض الطلق
٢١	البناء	٢٠	الأرض المحكرة
٣٠٥	البيع التأجيري	٩٧	الأرض الموات
٣٠٨	بيع المراجعة للأمر بالشراء	٢٠	أرض بيت المال

٣١٠	شركة المضاربة	٣٠٨	بيع المراجعة للأمر بالشراء
١٨٤	الشفعة	٢٢٣	بيع الوفاء
١٧٤	الصبرة المؤبدة	٢٣٨	التبرع
٣٠٩	صكوك المقارضة	٢٠٥	التحجير
١١١	الصوافي	١٥٢	التصرف
٢١	العقار	٢١	تصحيح الحكر
٥٠	عقد الإيجار تين	٨٦	التعلي
٣٠١	عقد الاستثمار	٣١٠	التقويم
٨٤	عقد الجزاء	١٤١	التكييف الفقهي
٨١	عقد الجلسة	٣١٠	تنضيض المال
٤٠	عقد الحكر	٤٧	حق القرار
٨٠	عقد الدفن	٨٢	الحلاوة
٧١	عقد الصبرة	١١١	الخراج
١٤٧	العقد اللازم	٦٣	الخلو
١٤٧	العقد غير اللازم	١٥٢	خيار العيب
٢١٩	عليه العمل	٢٣٨	الدخولية
٢١	الغراس	١٨١	الرهن
٢١	الفراغ	٨٢	الزينة
٢٠٠	الفسخ	٣٠٩	سندات المقارضة
٥٣	الكذك	١٠٤	السياسة الشرعية

٥٨	مشد المسكة	٥٦	الكردار
٧٣	المغارسة	٣٠٨	المراجعة للأمر بالشراء
٨٢	المفتاح	٦٠	المرصد
٢٣٢	المقاصة	٣١٢	المزارعة
٤٨	المقاطعة	٧٧	المساقاة
٢٤	الوقف	٢٢	المستحكر
٢٣٢	الوقف السلطاني	٢٢	المسقف
٢٢	الوقف الطلق	٣٠٦	المشاركة المتناقصة
٢٣٣	الوقف المسبل		المشاركة المتناقصة
٩٧	الولاية	٣٠٦	المنتهية بالتملك
		٢٢	المشاهرة

ثبت مفردات المعارف الأخرى

٣٠٢	استثمار
٢٩٩	الاستثمار الأجنبي
٨٨	الإمفنيوز
٢٦٠	البازان
٢٥٥	الجنيه الذهب الإنجليزي
٦٦	الحق العيني
١٢٩	الدينار الأشرفي
٢٥٧	الذراع
١٤٦	الشرط الفاسخ
٢٩٩	الشركات متعددة الجنسيات
١٦٩	العقد المستمر
٧٤	العقود المركبة
١١٧	القدان
١٩٥	قاضي عسكر الأناضول
٢٣٤	القرش الأميري
٢٦٥	المخزن
٢٥٦	المن

مبتدئ و كلكسان (مستغربة)

١٠١	الأرض القراح
٢٨	بج
٢٤٧	البراح
٣٤	بیمارستان
١١٥	الجاري
١١٥	الدائر
١٠٠	السبخة
١١٥	الطرس
٢٣٨	القاعة
٣٩	القعب
١٢٨	قيسارية

ثبت البلد والموضع المعروف بها في الألفية

٧١	أَشْبِقَرُ
٢٥٢	بَرْحَةُ ابْنِ عَبَّاسٍ (رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا)
٢٥٨	الْجُبَيْلُ
١١٤	جِنَانُ الزُّهْرِيِّ
١١٤	حِكْرُ الْفَهَّادِينَ
١١٦	الْخَلِيجُ الْمِصْرِيُّ (خَلِيجُ الْقَاهِرَةِ، الْخَلِيجُ الْكَبِيرُ)
١١٦	الْخَلِيجُ النَّاصِرِيُّ
٦٨	سُوقُ الْغُورِيَّةِ
٢٣٠	عَيْنُ زَيْنُودَةَ
٦٢	الْغُوطَةُ
٨١	فَاسٌ
٧٤	الْقَصِيمُ
٧٧	الْمُبَرِّزُ
٢٣٣	الْمِسْقَلَةُ
٨١	مِكَنَّاسٌ
٧٦	الْهَفُوفُ
٧١	الْوَشْمُ

تَبَيُّنُ تَعَاوِيرِ الْأَفْرُوجَةِ

أولاً: الصُّكُوكُ وَالْمَخْطُوطَاتُ:

١- الصُّكُوكُ الشَّرْعِيَّةُ (*)

أ- المحاكم العامة:

١- مكة المكرمة:

ت	اسم السجل	رقم الصك	تاريخه
١	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٩٨	١٣٠٨/١/٢٧هـ
٢	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٣٢٩	١٣٣٧/١/٣٠هـ
٣	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٢٩٢	١٣٤٧/٦/١٣هـ
٤	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٣٢٥	١٣٥٥/٨/١٦هـ
٥	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، جلد ٢	١٩	١٣٦٤/١/١٦هـ
٦	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٤/١٣	١٣٧٢/٢/١٥هـ
٧	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، جلد ٦	٢١٢	١٣٧٥/٨/١٢هـ
٨	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٩٥	١٣٧٦/٦/١٨هـ
٩	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٢٤٦	١٣٧٧/١١/٢٩هـ
١٠	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة، جلد ١٣٥	٢١٢	١٣٧٩/٩/١٧هـ
١٢	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٣/١١٣	١٣٨٥/٥/١هـ
١١	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١/٢٢٤	١٣٨٥/٨/٨هـ
١٣	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٧/١٤٩	١٣٨٨/١٠/٨هـ
١٤	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٥/٩٦	١٤٠١/٦/٢٣هـ
١٥	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٠٤٢	١٤٠٧/١١/٢٥هـ
١٦	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٠/٦٦	١٤٠٨/١/٦هـ
١٧	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٩/٧/٦٠	١٤١٣/١١/٢٠هـ
١٨	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	٦/١٤/٨١	١٤١٥/٨/١٨هـ

(*) هذه الصُّكُوكُ اُطْلِعَتْ عَلَيْهَا، وَعَزُوتْ إِلَيْهَا، وَلَمْ أَرْفُقْهَا فِي مَلْحَقِ الْوُثَائِقِ خَشِيَّةِ الْإِطَالَةِ.

١٩	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٠/٢٥/٧٩	١٤٢١/٧/٣هـ
٢٠	سجلات المحكمة العامة بمكة المكرمة	١٩/٥/٢٠	١٤٢٢/٣/١٨هـ

٢- المدينة المنورة:

ت	اسم السجل	رقم الصك	تاريخه
١	سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة	بدون	١٣١٨/١٢/٢٦هـ
٢	سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة، جلد ١، صحيفة ١٥١	١/٢٨٨	١٣٢٦/٣/٢١هـ
٣	سجلات المحكمة العامة بالمدينة المنورة	بدون	١٣٣٣/١١/٢٢هـ

٣- الطائف:

١	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٤٩	١٢٣٣/١١/٢هـ
٢	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٦٦	١٢٣٣/١٢/١هـ
٣	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٣١٠	١٢٣٤/٧/٤هـ
٤	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٤٠٤	١٢٣٥/١/٣هـ
٥	سجلات المحكمة العامة بالطائف	١٧٨	١٢٣٥/١/٤هـ
٦	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٤٠٤	١٢٣٥/٤/١٦هـ
٧	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٨/٤٠٥	١٣٩٠/١١/٢٨هـ
٨	سجلات المحكمة العامة بالطائف	٦٩/١١٦	١٤٢٥/٥/١٦هـ

٤- جدة:

١	سجلات المحكمة العامة بجدة	٦/٥٠٤/١١١	١٤٢٣/٤/١٤هـ
---	---------------------------	-----------	-------------

ب- كتابة العدل

١- مكة المكرمة:

ت	اسم السجل	رقم الصك	تاريخه
١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٤٤٦	١٣٤٧/٥/١٦هـ
٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٤٣٠	١٣٤٧/٦/٢هـ
٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٧٥	١٣٥٠/٣/١٠هـ
٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٣٠٠	١٣٥٢/٥/٢٧هـ
٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٦٣٣	١٣٥٣/٩/٢٧هـ
٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٨٢١	١٣٥٥/٩/٢هـ

ت	اسم السجل	رقم الصك	تاريخه
٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٠٥٨	١٣٥٦/١/٥هـ
٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٦٦	١٣٥٧/٣/١١هـ
٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٩٦٣	١٣٥٩/١/٢٣هـ
١٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣٠٦	١٣٥٩/٣/١هـ
١١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٩٩٤	١٣٦٠/١٢/٥هـ
١٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٢٧	١٣٦١/٢/٢٣هـ
١٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥١٤	١٣٦٢/٤/١٩هـ
١٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٦٦٦	١٣٦٢/٥/٨هـ
١٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٧٤٩	١٣٦٣/٤/١٩هـ
١٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٧٠٧	١٣٦٣/٥/٢٢هـ
١٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٧٣٧	١٣٦٣/٥/٣٠هـ
١٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٧٧٥	١٣٦٣/٦/١٣هـ
١٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣٠٥	١٣٦٧/٣/٢٢هـ
٢٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٠٧٧	١٣٦٨/٥/١٠هـ
٢١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥٦٥	١٣٦٩/٣/٢٢هـ
٢٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٥٨	١٣٧٠/٢/٦هـ
٢٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٤٥٦	١٣٧٠/٤/٢٧هـ
٢٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٤٧٩	١٣٧٠/٥/١٥هـ
٢٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٨٥٢	١٣٧١/٦/١٠هـ
٢٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٤٥٢	١٣٧١/٧/٦هـ
٢٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٣٦	١٣٧٢/٢/٧هـ
٢٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣٠٩	١٣٧٢/٣/١٢هـ
٢٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٦٥١	١٣٧٢/٥/٢٧هـ
٣٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٢٠٢	١٣٧٢/١١/١٥هـ
٣١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٥١	١٣٧٣/٢/١٨هـ
٣٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٧٤٤	١٣٧٤/٥/٢٩هـ
٣٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٠٠٠	١٣٧٥/٥/٧هـ

ت	اسم السجل	رقم الصك	تاريخه
٣٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٤٣٦	١٣٧٥/١٢/١٧هـ
٣٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣١٨	١٣٧٦/٢/١٠هـ
٣٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣٢٠	١٣٧٦/٢/١٠هـ
٣٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٨٨	١٣٧٦/٢/١٦هـ
٣٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٨٩	١٣٧٦/٤/١٩هـ
٣٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٢٠٨	١٣٧٦/٧/٢٠هـ
٤٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٣٧٢	١٣٧٦/٨/٢١هـ
٤١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٣٤٨	١٣٧٧/٣/٢٠هـ
٤٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥٠٨	١٣٧٧/٣/٢١هـ
٤٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥٠٩	١٣٧٧/٦/١٢هـ
٤٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٦٤٢	١٣٧٧/١٠/٢١هـ
٤٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥٢١	١٣٧٧/١١/١١هـ
٤٦	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٥٤٧	١٣٧٩/٤/١هـ
٤٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٥٧٢	١٣٧٩/١٠/٢٠هـ
٤٨	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١١٣٢	١٣٨٠/٥/٢٦هـ
٤٩	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٩١٣	١٣٨٠/٩/٧هـ
٥٠	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢٠١١	١٣٨٣/٨/٩هـ
٥١	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة مشاريع	٩٩٠	١٣٨٤/٧/٧هـ
٥٢	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٩٥٤	١٣٨٨/٣/١٩هـ
٥٣	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٤٧٢	١٣٩٢/٩/٢٤هـ
٥٤	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة مشاريع	١٥٥٢	١٣٩٤/٩/١٥هـ
٥٥	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	١٥٨٨	١٣٩٥/١٠/١٥هـ
٥٧	سجلات كتابة عدل مكة المكرمة	٢/١٤٦/٣٦٢	١٤١٠/٦/١٧هـ

٢- المدينة المنورة:

١	سجلات كتابة عدل	٢٤٢	١٣٦٣/٧/٥هـ
٢	سجلات كتابة عدل	٤٤٣	١٣٨١/٦/٨هـ

٢-المخطوطات:

١-	الإخبار عن حق القرار، محمود الحمزاوي، دار الكتب المصرية، ضمن مجموع، رقم (١٩٩٥٠/ب).
٢-	الاستساعاف في أمور الأوقاف، قتالي زاده، المكتبة السليمانية، رقم (١٠٧٦) حاجي محمود أفندي.
٣-	الاستكشاف عن تعامل الأوقاف، محمود الحمزاوي، دار الكتب المصرية، ضمن مجموع، رقم (١٩٩٥/ب).
٤-	جامع الإجازات، شيخ الإسلام أبو السعود مُحَمَّد بن مُحَمَّد العمادي الآمدي، مكتبة بلدية الإسكندرية، رقم (٣٣٢١ ج).
٥-	رسالة في حكم استبدال الوقف، مُحَمَّد سُليمان الكافيحي، مكتبة مكة المكرمة، رقم (١٤/فتاوى).
٦-	عقد العرق والدفن في الأحساء وأحكامهما في العرف والشريعة الإسلامية أ.د. عبدالرحيم ابن إبراهيم بن السيد الهاشم (ببحث قيد النشر).
٧-	فتاوى الأجهوري، مكتبة مكة المكرمة، رقم (١١) فقه مالكي.
٨-	الفتاوى الحسينية، حسن القدسي، مكتبة مكة المكرمة، رقم (١٩: فتاوى).
٩-	قرة عين الفقيه النحرير بمسائل الفراغ والتقرير، عفيف الكازروني، مكتبة جامعة الملك عبدالعزيز بجدة/ قسم المخطوطات، رقم (٢٩٥٢).
١٠-	نور العين في إصلاح جامع الفصولين، نشانجي زاده، نسخة أصلية خاصة من مقتنيات مكتبي.

ثانياً: المصادر والمراجع العربية المطبوعة:

- ١ الاتحافات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، د. أحمد السعد ومحمد العمري، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
- ٢ إتخاف الأخلاف في أحكام الأوقاف، عمر حلمي أفندي، ترجمة: محمد كامل الغزي، الطبعة الأولى (١٣٢٧هـ) حلب، مطبعة البهاء.
- ٣ إتخاف الأجداد فيما يصح به الاستشهاد، عمود شكري الآلوسي، الطبعة الأولى (١٤٠٢هـ) تحقيق: عدنان الدوري، بغداد، وزارة الأوقاف.
- ٤ إتخاف الوري بأخبار أم القرى، النجم عمر بن فهد المكي، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ) تحقيق: فهيم شلتوت، مكة المكرمة، جامعة أم القرى.
- ٥ الإتحاف ببيان أحكام إجارة الأوقاف، ابن حجر الهيتمي المكي، الطبعة الأولى (١٩٣٨م) ضمن الفتاوى الفقهية الكبرى للمؤلف نفسه، القاهرة، طبعها عبدالحميد حنفي.
- ٦ أثر العرف في التشريع الإسلامي، د. السيد صالح عوض، الطبعة الأولى (١٩٨١م) القاهرة، دار الكتاب الجامعي.
- ٧ أثر الوقف في التنمية الاقتصادية، د. محمود الخطيب، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) من بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، مكة، جامعة أم القرى، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
- ٨ الإجماع، ابن المنذر، تحقيق: صغير أحمد حنيف، الطبعة الأولى (١٤٠٢هـ) الرياض، دار طيبة.
- ٩ أحكام إجارة الوقف وما يجري عليها من التصرفات، د. صالح اللحيدان، ضمن ندوة الوقف في الشريعة الإسلامية ومجالاته، الرياض (١٤٢٣هـ) وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
- ١٠ أحكام الأوقاف التي جرى تحكيها، د. ناصر بن إبراهيم المحميد، ورقة عمل نُشرت ضمن بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية (١٤٢٥هـ) نشر جامعة أم القرى ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
- ١١ أحكام الأوقاف، أحمد بن عمر الخصاف، الطبعة الأولى (١٣٢٢هـ) القاهرة، ديوان عموم الأوقاف المصرية.
- ١٢ أحكام الأوقاف، محمد شفيق العاني، الطبعة الثانية (١٣٨٠هـ) بغداد، مطبعة الثورة.
- ١٣ أحكام الأوقاف، مصطفى الزرقا، الطبعة الثانية (١٣٦٦هـ) دمشق، مطبعة الجامعة السورية.

١٤	أحكام المعاملات الشرعية، علي الخفيف، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ) القاهرة، دار الفكر العربي.
١٥	أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، د. مُحَمَّد عبيد الكيسي، الطبعة الأولى (١٣٩٧هـ) — بغداد وزارة الأوقاف.
١٦	أحكام الوقف والمواثيق، أحمد إبراهيم بك، الطبعة الثانية (١٣٧٥هـ) القاهرة.
١٧	أحكام الوقف وحركة التقنين في دول العالم الإسلامي المعاصر (مصر) عطية فتحي الويشي، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
١٨	أحكام الوقف، عبدالوهاب خلاف، الطبعة الثانية (١٣٦٧هـ) القاهرة، مطبعة النصر.
١٩	أخبار مكة، الأزرق، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) تحقيق: أ. د. عبد الملك بن دهيش، مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.
٢٠	أساس البلاغة، جار الله الزمخشري، الطبعة الأولى (١٣٤١هـ) القاهرة، دار الكتب المصرية.
٢١	أساليب استثمار الأوقاف وأسس إدارتها، أ. د. نزيه حمّاد، ضمن ندوة نحو دور تنموي للقوف (١٩٩٣م) الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٢٢	أساليب الانتفاع الاقتصادي بالأوقاف في العصر العثماني، د. مُحَمَّد عفيفي، حوليات إسلامية، القاهرة، المجلد (٢٤) سنة (١٩٨٨م).
٢٣	استثمار أموال الوقف، أ. د. عبد الله بن موسى العمار، ضمن أعمال منتدى الوقف الفقهيّة الأول، الطبعة الأولى (١٤٢٥هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
٢٤	استثمار موارد الأحباس، كمال الدين جعيط (١٤٢١هـ) ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر.
٢٥	استثمار موارد الأوقاف، أ. د. خليفة الحسن، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر (١٤٢١هـ).
٢٦	الاستخراج لأحكام الخراج، ابن رجب الحنبلي، تحقيق: جندي محمود الهبي، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) الرياض، مكتبة الرشد.
٢٧	الإسعاف في أحكام الأوقاف، إبراهيم بن موسى الطرابلسي، الطبعة الثانية (١٣٢٠هـ) — القاهرة، مطبعة هندية.
٢٨	أسلوب المشاركة المتناقصة في تمويل العملات الوقفية كما يجريه البنك الإسلامي للتنمية (ورقة عمل) د. أحمد الإسلامبولي، ضمن بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) مكة المكرمة، جامعة أم القرى، ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

٢٩	إسهام الوقف في العمل الأهلي والتنمية الاجتماعية، د. فؤاد العمر، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
٣٠	إشارة التعيين في تراجم النحاة واللغويين، عبد الباقي اليماني، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ) تحقيق: د. عبدالمجيد دياب، الرياض، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية.
٣١	الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الشافعية، جلال الدين السيوطي، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ) تحقيق: محمد تامر وحافظ عاشور، القاهرة، دار السلام.
٣٢	الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ومعه حاشية ابن عابدين على الكتاب، الطبعة الأولى (١٤٠٢هـ) تحقيق: محمد مطيع الحافظ، دمشق، دار الفكر.
٣٣	أعلام المكين (من القرن التاسع إلى القرن الرابع عشر الهجري) عبدالله بن عبدالرحمن المعلمي، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) بيروت، مؤسسة الفرقان للتراث الإسلامي.
٣٤	الأعلام، خير الدين الزركلي، الطبعة السابعة (١٩٨٦م) بيروت، دار العلم للملايين.
٣٥	إفادة الأنام بتاريخ بلد الله الحرام، عبدالله غازي، قيد النشر، دار الملك عبدالعزيز بالرياض، تحقيق أ. د. عبدالملك بن دهيش.
٣٦	الإفصاح عن معاني الصحاح، ابن هبيرة، الطبعة (بدون) (١٣٩٨هـ) الرياض، المؤسسة السعيدية.
٣٧	الإلتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك، الطبعة (بدون) القاهرة، دار الأنصار.
٣٨	الأم، محمد بن إدريس الشافعي، الطبعة الأولى (١٣٢١هـ) القاهرة، بولاق.
٣٩	الأماكن، محمد بن موسى الحازمي، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ) تحقيق: حمد الجاسر، الرياض، دار اليمامة.
٤٠	أمراء مكة في العهد العثماني، إسماعيل حقي، ترجمه عن اللغة التركية: د. خليل مراد، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ) البصرة، منشورات مركز دراسات الخليج العربي بجامعة البصرة.
٤١	إنباه الرواة على أنباه النحاة، جمال الدين القفطي، الطبعة الأولى (١٣٦٩هـ) تحقيق: محمد أبو الفضل إبراهيم، القاهرة، دار الكتب المصرية.
٤٢	انتهاء الوقف الأهلي، محمد أبو زهرة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة والعشرون، العدد الأول والثاني (١٩٥٣م).
٤٣	الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين المرادوي، ومعه المقنع والشرح الكبير، الطبعة الأولى (١٤١٤هـ) تحقيق: د. عبد الله التركي ود. عبد الفتاح الحلوة، القاهرة، هجر للطباعة والنشر.

٤٤	الأنظمة واللوائح، وزارة العدل بالمملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية (١٣٢٠هـ) الرياض، وزارة العدل.
٤٥	أوقاف القدس في زمن الانتداب البريطاني، د. عبلة المهدي، الطبعة الأولى (١٤٢٦هـ) الأردن، دار مجدلاوي.
٤٦	الأوقاف في مصر (ورقة ميدانية) محمود مُحَمَّد عبدالمحسن، الطبعة الأولى (١٤٠٤هـ) من بحوث ندوة تثير ممتلكات الأوقاف، جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
٤٧	أوقاف مكناس في عهد مولاي إسماعيل، رقية بلمقدم، الطبعة الأولى (١٤١٣هـ) المغرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٤٨	الأوقاف والحياة الاقتصادية في مصر في العصر العثماني، د. مُحَمَّد عفيفي، الطبعة الأولى (١٩٩١م) القاهرة، الهيئة المصرية العامة للكتاب.
٤٩	الأوقاف والسياسة في مصر، د. إبراهيم البيومي غانم، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) القاهرة، دار الشروق.
٥٠	الأوقاف وتشكيلاتها الإدارية في الدولة العثمانية، شامل الشاهين، الطبعة (بدون) (١٩٩٧م) من بحوث ندوة التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، المنتدى الرابع للأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت، استانبول، مركز مرمره للدراسات والأبحاث العلمية.
٥١	البحر الرائق شرح كثر الدقاق، ابن نجيم، الطبعة الأولى (١٣٣٤هـ) القاهرة، دار الكتب العربية.
٥٢	بدائع الزهور في وقائع الدهور، ابن إياس، الطبعة الثالثة (١٤٠٤هـ) القاهرة، الهيئة المصرية العامة للكتاب.
٥٣	بدل الخلو، د. مُحَمَّد الأشقر (١٤٠٨هـ) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الرابع، الجزء الثالث.
٥٤	بغية الوعاة في طبقات اللغويين والنحاة، جلال الدين السيوطي، الطبعة الأولى (١٣٨٤هـ) تحقيق مُحَمَّد أبو الفضل إبراهيم، القاهرة، مطبعة عيسى الحلبي (مصورة المكتبة العصرية ببيروت).
٥٥	تأثير الموت في حقوق الإنسان والتزاماته، علي الخفيف، مجلة القانون والاقتصاد، السنة العاشرة، العدد الخامس والسادس، ربيع أول وربيع الثاني، سنة (١٣٥٩هـ) القاهرة.
٥٦	تاج التراجم، قاسم بن قطلوبغا، الطبعة الأولى (١٤١٣هـ) تحقيق: مُحَمَّد خير رمضان يوسف، دمشق، دار القلم.

٥٧	تاج العروس من جواهر القاموس، مُحمَّد مرتضى الزبيدي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣١٧هـ) - القاهرة، المطبعة الخيرية.
٥٨	التاج والإكليل لمختصر خليل، أبو عبدالله المواق (بهاشم مواهب الجليل) الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٢٨هـ) - القاهرة، مطبعة السعادة.
٥٩	تاريخ الأوقاف بمحافظه الطائف، مُحمَّد الطيب اليوسف، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤١٩هـ) - أشرف على طباعته: حمَّاد السالمي، الطائف، مطبوعات لجنة التنشيط السياحي بمحافظه الطائف.
٦٠	تاريخ البيمارستانات في الإسلام، د. أحمد عيسى بك، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٥٧هـ) - دمشق، المطبعة الهاشمية.
٦١	تاريخ الخلفاء، جلال الدين السيوطي، الطَّبْعَةُ الرابعة (١٣٨٩هـ) - القاهرة، المكتبة التجارية.
٦٢	تاريخ القضاء والقضاة في العهد السعودي، عبدالله بن مُحمَّد الزهراني، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤١٨هـ) - مكة المكرمة، مطابع بهادر.
٦٣	التاريخ القويم لمكة وبيت الله الكريم، مُحمَّد طاهر الكردي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٨٥هـ) - مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.
٦٤	تاريخ المملكة العربية السعودية، د. عبدالله العثيمين، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤١٩هـ) - الرياض، منشورات داره الملك عبدالعزيز.
٦٥	تاريخ بغداد، الخطيب البغدادي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٤٩هـ) - القاهرة، مكتبة الخانجي.
٦٦	تاريخ علماء دمشق في القرن الرابع عشر الهجري، مُحمَّد مطيع الحافظ ونزار أباظة، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤٠٦هـ) - دمشق، دار الفكر.
٦٧	تاريخ مؤسسة شيوخ الإسلام في العهد العثماني، أحمد صدقي شقيرات، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤٢٣هـ) - الأردن، مطبعة كنعان.
٦٨	تاريخ مكة المكرمة التجاري، أ.د. ضيف الله الزهراني ود. عادل مُحمَّد غباشي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤١٨هـ) - مكة المكرمة، الغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة.
٦٩	تاريخ مكة، أحمد السباعي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٧٢هـ) - القاهرة، مطابع دار الكتاب العربي.
٧٠	تاريخ ملوك آل سعود، سعود بن هذلول آل سعود، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٨٠هـ) - الرياض، مطابع الرياض.
٧١	تاريخ حجر، عبدالرحمن بن عثمان آل ملا، الطَّبْعَةُ الثانية (١٤١١هـ) - الأحساء، مطابع الجواد.

٧٢	التجربة الوقفية في المملكة الأردنية الهاشمية، عبدالفتاح صلاح، مجلة أوقاف الكويت، السنة الثانية العدد الثاني، ربيع أول (١٤٢٣هـ) .
٧٣	تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام، ابن جماعة، الطبعة الثانية (١٤١١هـ) تحقيق: د. فؤاد عبدالمنعم، قطر، مطبوعات رئاسة المحاكم الشرعية.
٧٤	تحرير العبارة فيمن هو أولى بالإحارة، ابن عابدين، الطبعة الأولى (١٣٢٥هـ) ضمن رسائل ابن عابدين، استانبول، دار السعادة.
٧٥	تحرير ألفاظ التنبيه، محي الدين النووي، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ) تحقيق: عبدالغني الدقر، دمشق، دار القلم.
٧٦	التحرير المختار لرد المحتار (تقريرات الرافي) عبدالقادر الرافي الفاروقي، الطبعة الأولى (١٣٢٣هـ) القاهرة، بولاق.
٧٧	تحرير المقال في مسائل الاستبدال، ابن نجيم، ضمن الرسائل الزينية في مذهب الحنفية، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) القاهرة، مطبعة دار السلام.
٧٨	تحفة أكياس الناس بشرح عمليات فاس، الشريف الوزاني، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) تحقيق: هاشم العلوي.
٧٩	تحفة الحبيب على شرح الخطيب (بجبرمي على الخطيب) سليمان البحرمي، الطبعة الأخيرة (١٣٧٠هـ) القاهرة، مطبعة مصطفى الحلبي.
٨٠	تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ابن حجر الهيتمي المكي، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) بيروت، دار الكتب العلمية.
٨١	تحفة المستفيد بتاريخ الأحساء في القدم والجديد، محمد بن عبدالله آل عبدالقادر، الطبعة الأولى (١٣٧٩هـ) أشرف على طبعه: حمد الجاسر، الرياض، مطابع الرياض.
٨٢	ترتيب الفروق واختصارها، أبو عبدالله البقوري، تحقيق: الأستاذ عمر بن عباد، الطبعة الأولى (١٤١٦هـ) المغرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٨٣	التزام التبرعات، أحمد إبراهيم بك، الطبعة (بدون) (١٣٥٢هـ) القاهرة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة الثالثة، العدد السابع، رجب (١٣٥٢هـ).
٨٤	التشريعات في إدارة الأوقاف، عبدالرزاق هوي، الطبعة الأولى (١٩٨٩م) بغداد، وزارة الأوقاف.
٨٥	تشنيف الأسماع بشيوخ الإجازة والسماع، محمود سعيد ممدوح، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ) القاهرة، دار الشباب للطباعة.

٨٦	التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (١٣٤٥-١٤١٨هـ) أعدته لجنة متخصصة بالوزارة، الطبعة الثانية (١٤١٩هـ) الرياض، وزارة العدل.
٨٧	التطور العمراني لمدينة القاهرة منذ نشأتها وحتى الآن، د. أيمن فؤاد سيد، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ) القاهرة، الدار المصرية اللبنانية.
٨٨	تطور النقود في المملكة العربية السعودية، أصدرته مؤسسة النقد العربي السعودي، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).
٨٩	التغير الاجتماعي والعلاقات القرابية، مُحَمَّد السيف، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ) الرياض، رئاسة الحرس الوطني.
٩٠	تفسير التحرير والتنوير، مُحَمَّد الطاهر بن عاشور، الطبعة (بدون) تونس، الدار التونسية للنشر.
٩١	تكلمة المعاجم العربية، رينهارت دوزي، الطبعة الأولى (١٩٧٨م) ترجمة: د. مُحَمَّد سليم النعيمي، العراق، وزارة الثقافة والفنون.
٩٢	التبني بالحسني في منفعة الخلو والسكنى، أحمد بن مُحَمَّد الغرقاوي، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) تحقيق: عز الدين التوي، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٩٣	تنظيم أعمال الوقف وتنمية موارده، سلطان مُحَمَّد الملا، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) ضمن بحوث مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، مكة المكرمة، جامعة أم القرى ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
٩٤	التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية، د. سعود آل دريب، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) الرياض، جامعة الإمام مُحَمَّد بن سعود الإسلامية.
٩٥	تنقيح الفتاوى الحامدية، ابن عابدين، الطبعة الثانية (١٣٠٠هـ) القاهرة، بولاق.
٩٦	التنقيح المشيع في تحرير أحكام المقنع، علاء الدين المرادوي، الطبعة الأولى (د.ت) تصحيح لجنة التصحيح بالمطبعة السلفية، القاهرة، المطبعة السلفية.
٩٧	تهذيب اللغة، أبو منصور الأزهرى، الطبعة الأولى (١٣٨٤هـ) تحقيق: مُحَمَّد علي النجار وآخرين، القاهرة، مطابع سجل العرب.
٩٨	توشيح الديباج وحلية الابتهاج، بدر الدين القرافي، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ) تحقيق: أحمد الشتيوي، بيروت، دار الغرب الإسلامي.
٩٩	تيسير الوقوف على غوامض أحكام الوقوف، عبد الرؤوف المناوي، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ) مكة المكرمة، مكتبة نزار البارز.

١٠٠	الثمار الجنية في المجموعة السنبلية، مُحَمَّد طاهر سنبل، عني بطبعها ونشرها المهندس والخطاط: رشيد سنبل، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٧٧هـ) القاهرة، مَطْبَعَةُ أَحْمَد علي مخيمر.
١٠١	الجامع الصحيح، مُحَمَّد بن إسماعيل البخاري، الطَبْعَةُ الأولى (١٤١٩هـ) دار الأفكار الدولية (ترقيم مُحَمَّد فؤاد عيد الباقي المطابقة لفتح الباري، الطبعة السلفية) بيروت .
١٠٢	جامع الفصولين، بدر الدين المشهور بقاضي سماونه الحنفي، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٠٠هـ) القاهرة، الأزهرية.
١٠٣	الجامع الكبير المختصر من السنن، أبو عيسى السُّلَمي الترمذي، الطَبْعَةُ الأولى (١٤٢٠هـ) بيت الأفكار الدولية (ترقيم أَحْمَد شاکر) بيروت .
١٠٤	الجامع لأحكام القرآن، أبو عبدالله القرطبي، الطَبْعَةُ الثَّانِيَّةُ (١٣٧٢هـ) القاهرة، دار الكتب المصرية .
١٠٥	الجيليل: قصة مدينة، راشد سالم البوعين، الطَبْعَةُ الأولى (١٩٩٤م) الجليل، مطابع الصناعات المساندة.
١٠٦	جريدة أم القرى، وزارة الثقافة والإعلام، مطابع الحكومة (السعودية) .
١٠٧	جغرافية شبه جزيرة العرب، عُمَر رضا كحالة، الطَبْعَةُ الثَّانِيَّةُ (١٣٨٤هـ) راجعه وعلّق عليه: أحمد علي، مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.
١٠٨	جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، صالح الآبي الأزهرى، الطبعة (بدون) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.
١٠٩	جواهر العقود ومعين القضاة والمؤقّعين والشهود، جلال الدين السيوطي، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٧٤هـ) القاهرة، مَطْبَعَةُ السَّنة المُحَمَّدِيَّة.
١١٠	الجيم، أبو عمرو الشيباني، الطَبْعَةُ الأولى (١٩٧٤م) تحقيق: إبراهيم الأبياري وعبدالعليم الطحاوي وعبدالكريم الغرباوي، القاهرة، مجمع اللغة العربية.
١١١	حاشية ابن عابدين مع تكملتها لنجل المؤلف، الطَبْعَةُ الأولى (١٢٧٢هـ) القاهرة، بولاق.
١١٢	حاشية البيجوري على الإقناع، إبراهيم البيجوري، الطبعة (بدون) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.
١١٣	حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، وبهامشه تقاريرات مُحَمَّد عَلِيش، مُحَمَّد الدسوقي، الطبعة (بدون) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.
١١٤	حاشية الشيخ العدوي على شرح الخرشني علي مختصر خليل، علي العدوي، بهامش الشرح المذكور، الطَبْعَةُ الأولى (١٣١٧هـ) القاهرة، بولاق (مصورة عنها بدار صادر بيروت).

١١٥	حاشية منتهى الإيرادات، عثمان بن قايد النجدي، الطَبْعَةُ الأولى (١٤١٩هـ) تحقيق: د. عبدالله التركي، بيروت، مؤسسة الرسالة.
١١٦	حاشيتنا القليوبي وعميرة على منهاج الطالبين، الطبعة (بدون) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.
١١٧	الحدود الأنيقة والتعريفات الدقيقة، زكريا الأنصاري، الطَبْعَةُ الأولى (١٤١١هـ) تحقيق: مازن المبارك، دبي، مطبوعات مركز جمعة الماجد.
١١٨	الحدود في الأصول، أبو الوليد الباجي، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٩٢هـ) تحقيق: د. نزيه حمّاد، بيروت مؤسسة الزعبي.
١١٩	حركة تقنين أحكام الوقف في تاريخ مصر المعاصر، علي عبدالفتاح، الطَبْعَةُ الأولى (١٤٢٤هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
١٢٠	الحرمّان الشريفان (التوسعة والخدمات خلال مئة عام) الرئاسة العامة لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي، الطَبْعَةُ الأولى (١٤١٩هـ).
١٢١	الحِكر وتقديره، مُحَمَّد شفيق باشا، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٤٤هـ) القاهرة، مَطْبَعَةُ مِصر.
١٢٢	الحِكر، د. مُحَمَّد بن سُلَيْمان الأشقر، الموسوعة الفقهية الكويتية، الطَبْعَةُ الثانية (١٤١٠هـ) الكويت، وزارة الأوقاف الكويتية.
١٢٣	الحِكر، مُحَمَّد أبو زهرة، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٥٩هـ) القاهرة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة العاشرة، العدد الخامس والسادس، ربيع الأولى وربع الثاني (١٣٥٩هـ).
١٢٤	حِكْمَةُ التشريع وفلسفته، علي أحمد الجرجاوي، الطَبْعَةُ الثانية (١٣٤٤هـ) القاهرة، المَطْبَعَةُ اليوسفية.
١٢٥	الحُكُورَات، اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء (١٤٠٦هـ) مجلة البحوث الإسلامية، العدد السادس عشر، رجب - شعبان - رمضان - شوال (١٤٠٦هـ).
١٢٦	حِلْيَةُ البِشْر في تاريخ القرن الثالث عشر، عبدالرزاق البيطار، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٨٠هـ) تحقيق: مُحَمَّد بهجة البيطار، دِمَشق، مَطْبُوعَات مجمع اللغة العربية بدمشق. (مصورة عن الأولى).
١٢٧	حواشي الإقناع، منصور بن يوسف البهوتي، الطَبْعَةُ الأولى (١٤٢٥هـ) تحقيق: د. ناصر بن سعود السلامة، الرياض، مكتبة الرشد.
١٢٨	حواشي الشرواني والعبادي على تُخْفَةِ المُحتاج، الطَبْعَةُ الأولى (١٤١٧هـ) بيروت، مؤسسة التاريخ العربي.
١٢٩	الحِيَازَةُ في العقود في الفقه الإسلامي، د. نزيه حمّاد، الطَبْعَةُ الأولى (١٣٩٨هـ) دِمَشق، مكتبة دار البيان.

١٣٠	الخراج والنظم المالية للدولة الإسلامية، د. مُحَمَّدُ الرِّيس، الطَّبَعَةُ الرَّابِعَةُ (١٩٧٧م) القاهرة، دار الأنصار.
١٣١	الخطط التوفيقية الجديدة لمصر والقاهرة ومدنها وبلادها القديمة والشهيرة، علي باشا مبارك، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٠٦هـ) القاهرة، بولاق.
١٣٢	خطط الشام، مُحَمَّدُ كَرْد علي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٤٣هـ) دمشق، المطبعة الحديثة.
١٣٣	خلاصة الأثر في أعيان القرن الحادي عشر، مُحَمَّدُ أمين الحبيبي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٢٨٤هـ) القاهرة المطبعة الوهيبية (مصورة مكتبة خياط بيروت).
١٣٤	خلاصة الكلام في بيان أمراء البلد الحرام، أحمد زيني دحلان، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٠٥هـ) القاهرة، المطبعة الخيرية.
١٣٥	خواطر وذكريات، إبراهيم مُحَمَّدُ الحسون، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٤٢٤هـ) مكة المكرمة، المكتبة المكية.
١٣٦	الخيار وأثره في العقود، د. عبدالستار أبو غدة، الطَّبَعَةُ الثَّانِيَّةُ (١٤٠٥هـ) الكويت، مطبعة مقهوي.
١٣٧	الدارس في أخبار المدارس، عبدالقادر النعيمي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٦٧هـ) تحقيق: جعفر الحسيني، دمشق، مطبوعات المجمع العلمي العربي بدمشق.
١٣٨	الدَّر المنتقى في شرح المنتقى، علاء الدين الحصكفي (بهامش ملتقى الأبحر) الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٠١هـ) استانبول، مطبعة نظارة المعارف.
١٣٩	دراسة في الخلو في الأوقاف في العصر العثماني، د. مُحَمَّدُ عفيفي، نشر بمجلة الاجتهاد، السنة الثامنة، العدد الثالث والثلاثون، بيروت (١٤١٧هـ).
١٤٠	الدرة المنيفة في الفراغ من الوظيفة، مُحَمَّدُ بن يحيى القراني، تحقيق: أحمد الشتيوي، مجلة الحياة الثقافية، تونس، السنة السادسة، العدد الرابع عشر والخامس عشر (١٩٨١م).
١٤١	درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر أفندي، تعريب المحامي فهمي الحسيني، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٤٥هـ) يافا، مطبعة الحقوق.
١٤٢	الدرر السنية في الأحوية النجدية، جمعها عبدالرحمن بن مُحَمَّدُ بن قاسم، الطَّبَعَةُ الخَامِسَةُ (١٤١٣هـ).
١٤٣	الدرر الكامنة في أعيان المئة الثامنة، ابن حجر العسقلاني، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٤٨هـ) الهند، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية (مصورة دار الجليل بيروت).
١٤٤	الدور الاجتماعي للوقف، د. عبدالملك السيد (١٤٠٤هـ) من بحوث ندوة إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
١٤٥	الدور الاقتصادي للوقف في التصور الإسلامي، د. منذر قحف، من بحوث ندوة السياسة الاقتصادية في إطار النظام الإسلامي (١٤١١هـ) جدة، منشورات البنك الإسلامي للتنمية (١٤١٨هـ).

١٤٦	دَوْرُ الوَقْفِ فِي النَّمُو الاقتصادي، د. صالح كامل، الطَّبْعَةُ الأولى (١٩٩٣م) من بحوث ندوة نحو دَوْرُ تنموي للوقف، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
١٤٧	دَوْرُ الوَقْفِ فِي دعم مؤسسات والرعاية والتأهيل الاجتماعي، عبدالله السدحان (١٤٢٠هـ) من بحوث ندوة مكانة الوقف وأثره في الدعوة والتنمية، مكة المكرمة، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
١٤٨	الدولة العثمانية - تاريخ وحضارة - مجموعة باحثين، إشراف: د. أكمل الدين إحسان أوغلي، ونقله إلى العربية: د. صالح سعداوي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٩٩٩م) استانبول، مركز الأبحاث للتاريخ والفنون والثقافة الإسلامية (إرسیکا).
١٤٩	الذخيرة، شهاب الدين القرافي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٩٩٤م) تحقيق: مُحَمَّد حجّي، بِيْرُوت، دار الغرب الإسلامي.
١٥٠	الذيل على طبقات الحنابلة، ابن رجب الحنبلي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤٢٥هـ) تحقيق: د. عبدالرحمن العثيمين، الرياض، مكتبة العبيكان.
١٥١	روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني، شهاب الدين الألوسي، الطَّبْعَةُ الثَّانِيَّةُ (بدون) القاهرة، إدارة الطباعة المنيرية.
١٥٢	الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي، أبو منصور الأزهرري، الطَّبْعَةُ الأولى (١٣٩٩هـ) تحقيق: د. مُحَمَّد جبر الألفي، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
١٥٣	سالنامه ولاية الحجاز، العدد الرابع (١٣٠٦هـ) مكة المكرمة.
١٥٤	السحب الوايلة على ضرائح الحنابلة، مُحَمَّد بن حميد، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤١٦هـ) تحقيق: د. بكر أبو زيد ود. عبدالرحمن العثيمين، بِيْرُوت، مؤسسة الرسالة.
١٥٥	سلك الدرر في أعيان القرن الثاني عشر، مُحَمَّد خليل المرادي، الطَّبْعَةُ الأولى (١٢٩١هـ) استانبول (صورته دار ابن حزم والبشائر، الطَّبْعَةُ الثالثة، ١٤٠٨هـ).
١٥٦	السنن، ابن ماجه القزويني، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤٢٠هـ) دار الأفكار الدولية (ترقيم مُحَمَّد فؤاد عبد الباقي) بِيْرُوت .
١٥٧	السنن، أبو داود السجستاني، الطَّبْعَةُ الأولى (١٤٢٠هـ) دار الأفكار الدولية (ترقيم مُحَمَّد محي الدين عبد الحميد) بِيْرُوت .
١٥٨	سياسة إسرائيل تجاه الأوقاف الإسلامية في فلسطين، مايكل دَمَبَر، الطَّبْعَةُ الأولى (١٩٩٢م) بِيْرُوت، مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

١٥٩	السياسة الشرعية وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية وتطبيقاتها المعاصرة، د. فؤاد عبدالمنعم، الطبعة الأولى (١٤١٢هـ) جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
١٦٠	السياسة الشرعية، عبدالوهاب خلاف، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ) الكويت، دار القلم.
١٦١	سير أعلام النبلاء، شمس الدين الذهبي، الطبعة الثانية (١٤٠٢هـ) تحقيق: مجموعة باحثين، بيروت، مؤسسة الرسالة.
١٦٢	شبه الجزيرة في عهد الملك عبدالعزيز، خير الدين الزركلي، الطبعة الثالثة (١٩٨٥م) بيروت، دار العلم للملايين.
١٦٣	شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، محمد بن محمد مخلوف، الطبعة الأولى (١٣٤٩هـ) القاهرة، المطبعة السلفية (أعدت تصويره بالأوفست دار الكتاب العربي ببيروت).
١٦٤	شرح أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، أحمد الدردير، الطبعة الأولى (١٢٨١هـ) القاهرة، بولاق.
١٦٥	شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، د. محمد وحيد الدين سوار، الطبعة الأولى (١٩٩٩م) الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
١٦٦	شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ) تحقيق: د. عبدالستار أبوغدة، بيروت، دار الغرب الإسلامي.
١٦٧	شرح المحلة، محمد خالد الأتاسي، الطبعة الأولى (١٣٤٩هـ) حمص، مطبعة حمص.
١٦٨	شرح فتح القدير، ابن الهمام، ومعه تكملته نتائج الأفكار لقاضي زاده، الطبعة الأولى (١٣١٥هـ) القاهرة، بولاق.
١٦٩	شرح منتهى الإرادات، تقي الدين الفتوح، الطبعة الثالثة (١٤١٩هـ) تحقيق أ. د. عبدالملك بن دهيش، مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.
١٧٠	شرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) تحقيق: د. عبدالله التركي، بيروت، مؤسسة الرسالة.
١٧١	شرح منح الجليل، محمد عليش، الطبعة الأولى (١٢٩٤هـ) القاهرة، بولاق (مصورة عنها بدار الباز بمكة المكرمة).
١٧٢	الشفعة، علي الخفيف، مجلة القانون والاقتصاد، السنة (٢٢) العدد (٣-٤) سنة (١٩٥٢م).
١٧٣	الشوارد، الحسن بن محمد الصغاني، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ) تحقيق: مصطفى حجازي، القاهرة مجمع اللغة العربية.

١٧٤	الصفوف في ترتيب الوقوف، علي حيدر أفندي، ترجمة: الحامي أكرم عبدالجبار والحاكم مُحَمَّد أحمد العمر (المجلد الأول) الطبعة الأولى (١٩٥٠م) بغداد، مطبعة بغداد.
١٧٥	صور استثمار الأراضي الوقفية فقهاً وتطبيقاً، د. علي محي الدين القره داغي، مجلة الفقه الإسلامي، العدد الثالث (١٤٢٢هـ).
١٧٦	صور من تراث مكة المكرمة في القرن الرابع عشر الهجري، عبدالله مُحَمَّد أبكر، الطبعة الأولى (١٤٢٥هـ) بيروت، مؤسسة علوم القرآن.
١٧٧	الضوء اللامع لأهل القرن السابع، مُحَمَّد بن عبدالرحمن السخاوي، الطبعة (بدون) بيروت، دار مكتبة الحياة.
١٧٨	الطائف القدم داخل السور في القرن الرابع عشر، عيسى آل عيسى، الطبعة الأولى (١٤٢٥هـ) الطائف، منشورات لجنة المطبوعات في التنشيط السياحي.
١٧٩	عدة أرياب الفتوى، عبدالله أسعد، جمعها ورتبها: أبو السعود مُحَمَّد بن علي الشرواني، الطبعة الأولى (١٣٠٤هـ) القاهرة، بولاق.
١٨٠	العرف والعادة، أحمد فهمي أبو سنة، الطبعة الأولى (١٩٤٧م) القاهرة، مطبعة الأزهر.
١٨١	العرف والعمل في المذهب المالكي، عمر عبد الكريم الجليدي، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) المغرب، مطبعة فضالة.
١٨٢	العرف، عادل بن عبد القادر قوته، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ) مكة المكرمة، المكتبة المكية.
١٨٣	عصارة القلم في ذكر الله وجوامع الكلم، مُحَمَّد الطيب بن حمد اليوسف، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) الطائف، لجنة المطبوعات في التنشيط السياسي بمحافظة الطائف.
١٨٤	عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، مصطفى الزرقا، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (١٤١٢هـ) العدد السابع، المجلد الثاني.
١٨٥	العقد الثمين في تاريخ البلد الأمين، تقي الدين الفاسي المكي، الطبعة الأولى (١٩٥٨م) تحقيق: فؤاد سيد، القاهرة، مطبعة السنة المحمدية (مصورة مؤسسة الرسالة ١٤٠٦هـ).
١٨٦	عقد الحكر والآثار المترتبة على زوال الأنقاض فيه، صالح بن سليمان الحويش (١٤٢٢هـ) مؤتمر الأوقاف الأولى في المملكة العربية السعودية، نشر جامعة أم القرى ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
١٨٧	العقود المسماة، د. مُحَمَّد الزحيلي، الطبعة الرابعة (١٤١٤هـ) دمشق، منشورات جامعة دمشق.

علماء نجد خلال ثمانية قرون، عبدالله بن عبدالرحمن البسام، الطَبْعَةُ الثَّانِيَةُ (١٤١٩هـ)	١٨٨
الرياض، دار العاصمة.	
عيون الرسائل والأجوبة على المسائل، عبداللطيف بن عبدالرحمن آل الشيخ، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٤٢٠هـ) تحقيق: حسين مُحَمَّد بوا، الرياض، مكتبة الرشد.	١٨٩
غوطة دِمَشق، مُحَمَّد كرد علي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٣٦٨هـ) دِمَشق، مَطْبوعات المجمع العلمي العربي.	١٩٠
الفتاوى الأسعدية في فقه الحنفية، أسعد المدني الحسيني، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٣٠٩هـ) القاهرة، المَطْبَعَةُ الخيرية.	١٩١
الفتاوى الإسلاميَّة من دار الإفتاء المصريَّة، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٤٠٠هـ) القاهرة، وزارة الأوقاف، المجلس الأعلى للشؤون الإسلاميَّة.	١٩٢
الفتاوى التونسية في القرن الرابع عشر الهجري، جمع وتحقيق ودراسة: مُحَمَّد بن يونس السويسي، رسالة دكتوراه غير منشورة.	١٩٣
الفتاوى الحلبية، أحمد عساف الكردي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٤٢٣هـ) تحقيق: أ.د. أحمد الحَجِّي الكردي، بيروت، دار البشائر الإسلاميَّة.	١٩٤
الفتاوى الخيرية، خير الدين الرَّملي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٢٧٣هـ) القاهرة، بولاق.	١٩٥
الفتاوى الخيرية، خير الدين الرَّملي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٢٧٣هـ) القاهرة، بولاق.	١٩٦
فتاوى الشيخ عبد الحفيظ العجيمي الحنفي (ضمن قرّة العين بفتاوى علماء الحرمين) الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٣٥٧هـ) القاهرة، المكتبة التجارية الكبرى.	١٩٧
فتاوى الشيخ مُحَمَّد طاهر سنبل (ضمن قرّة العين بفتاوى علماء الحرمين) الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٣٥٧هـ) القاهرة، المكتبة التجارية الكبرى.	١٩٨
الفتاوى الكبرى الفِقْهِيَّة، ابن حجر المكي الهيثمي، الطبعة (بدون) القاهرة، مكتبة ومطبعة المشهد الحسيني.	١٩٩
الفتاوى المَحْمَديَّة الخليلية في واقعات السادة الشافعية، مُحَمَّد الخليلي المقدسي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٢٨٤هـ) القاهرة، مَطْبَعَةُ مُحَمَّد شاهين.	٢٠٠
الفتاوى المهديَّة في الوقائع المصريَّة، مُحَمَّد العباسي المهدي، الطَبْعَةُ الْأُولَى (١٣٠١هـ) القاهرة، المَطْبَعَةُ الأزهرية.	٢٠١

٢٠٢	فتاوى للجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، جمع وترتيب: أحمد الدويش، الطبعة الثالثة (١٤١٩هـ) الرياض، دار العاصمة.
٢٠٣	فتاوى مصطفى الزرقا، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) اعتنى بها: مجد مكى، دمشق، دار القلم.
٢٠٤	فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ، جمع محمد بن عبدالرحمن بن قاسم، الطبعة الأولى (١٣٩٩هـ) مكة المكرمة، مطابع الحكومة.
٢٠٥	فتح الباري بشرح صحيح البخاري، ابن حجر العسقلاني، الطبعة الأولى (١٣٠٠هـ) القاهرة، بولاق.
٢٠٦	فتح الجواد شرح الإرشاد، ابن حجر الهيتمي المكي، الطبعة الثانية (١٣٩١هـ) القاهرة، مطبعة مصطفى الحلبي.
٢٠٧	فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، محمد عيش، الطبعة الأخيرة (١٣٧٨هـ) القاهرة، مطبعة الحلبي.
٢٠٨	الفرائد البهية في القواعد والفوائد الفقهية، محمود الحمزاوي، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ) دمشق، دار الفكر.
٢٠٩	الفروع، ابن مفلح، ومعه تصحيح الفروع، الطبعة الرابعة (١٤٠٥هـ) راجعه: عبدالستار أحمد فراج، بيروت، عالم الكتب.
٢١٠	الفروق اللغوية، أبو هلال العسكري، الطبعة الأولى (١٣٥٣هـ) القاهرة، مكتبة القدسي.
٢١١	الفروق، شهاب الدين القرافي، الطبعة الأولى (١٣٤٤هـ) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.
٢١٢	فصول من تاريخ المدينة المنورة، علي حافظ، الطبعة الثالثة (١٤١٧هـ) جدة، شركة المدينة المنورة للطباعة والنشر.
٢١٣	فقه الملوك ومفتاح الرجاج، عبدالعزيز بن محمد البغدادي، الطبعة الأولى (١٩٧٣هـ) تحقيق: د. أحمد الكبيسي، بغداد، وزارة الأوقاف.
٢١٤	الفقه على المذاهب الأربعة، عبدالرحمن الجزيري، الطبعة الرابعة (١٣٥٨هـ) القاهرة، دار الكتب المصرية.
٢١٥	الفوائد البهية في تراجم الحنفية، محمد اللكنوي، الطبعة (بلون) بيروت، دار المعرفة.
٢١٦	الفواكه العديدة في المسائل المفيدة (مجموع المنقور) أحمد بن محمد المنقور، الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ) دمشق، المكتب الإسلامي.
٢١٧	في الأموال، د. عبدالسلام ذهني بك، الطبعة الأولى (١٣٤٤هـ) القاهرة، مطبعة الاعتماد.

٢١٨	قاعدة العادة محكمة، د. يعقوب بن عبدالرحمن الباحثين، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ) الرياض، مكتبة الرشد.
٢١٩	القاموس الجغرافي للبلاد المصرية من عهد قدماء المصريين إلى سنة (١٩٤٥م) محمد رمزي، الطبعة الأولى (١٩٥٣م) القاهرة، دار الكتب المصرية.
٢٢٠	القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، محمد رمزي، الطبعة الأولى (١٩٥٨م) القاهرة، مطابع وزارة التربية والتعليم.
٢٢١	القاموس السياسي، أحمد عطية الله، الطبعة الثالثة (١٩٦٨م) القاهرة، دار النهضة العربية.
٢٢٢	القاموس المحيط، مجد الدين الفيروزآبادي، الطبعة الأولى (١٢٧٢هـ) القاهرة، بولاق.
٢٢٣	قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف، محمد قدرى باشا، الطبعة الثانية (١٣١٣هـ) القاهرة، بولاق.
٢٢٤	قانون الوقف الذري ومصادره الشرعية في لبنان، زهدي يكن، الطبعة الثانية (١٩٦٤هـ) بيروت، مطابع سميا.
٢٢٥	قانون الوقف، محمد أحمد فرج السنهوري، ضمن مجموعة القوانين المصرية المختارة من الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى (١٣٦٨هـ) القاهرة، مطبعة مصر.
٢٢٦	القاهرة، شحاته عيسى إبراهيم، الطبعة (بدون) القاهرة، دار الهلال.
٢٢٧	قصة التوسعة الكبرى، حامد عباس، الطبعة الأولى (١٤١٦هـ) مجموعة بن لادن السعودية.
٢٢٨	قضاء المحاكم في مسائل الأوقاف، عزيز خانكي بك، الطبعة الأولى (١٩٠٨م) القاهرة، مطبعة الأخبار.
٢٢٩	القضاء في المملكة العربية السعودية، مجموعة باحثين، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) الرياض وزارة العدل.
٢٣٠	قضايا وحقوق شرعية، عبدالله محمد سنوسي، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) مطابع جريدة الندوة.
٢٣١	قواعد الأحكام في إصلاح الأنام، العز بن عبد السلام، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) تحقيق: د. نزيه حماد و د. عثمان ضميريه، دمشق، دار القلم.
٢٣٢	القواعد الخبيلية في التصرفات العقارية، محمد الشطي، الطبعة الأولى (١٣٤٧هـ) دمشق، مطبعة الترقى (مصورة ورقية عن الأولى).
٢٣٣	القواعد النورانية الفقهية، ابن تيمية، الطبعة الأولى (١٣٧٠هـ) تحقيق: محمد حامد الفقي، القاهرة، مطبعة السنة المحمدية.

٢٣٤	القواعد في الفقه الإسلامي، ابن رجب الحنبلي، الطبعة الأولى (١٣٩٢هـ) تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية.
٢٣٥	قوانين الدواوين، الأسعد بن مماتي، الطبعة الأولى (١٩٤٣م) تحقيق: عزيز سوريال عطية، القاهرة، الجمعية الزراعية الملكية (مصورة مكتبة مدبولي سنة ١٤١١هـ).
٢٣٦	قوانين الوقف والحكر والقرارات التنفيذية، إعداد ومراجعة: الإدارة العامة للشؤون القانونية بالهيئة، الطبعة الثالثة (١٩٩٧م) القاهرة، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية.
٢٣٧	كبرى اليقينيّات الكونية، د. مُحَمَّد سعيد رمضان البوطي، الطبعة الثانية (١٤٠٢هـ) دمشق، دار الفكر.
٢٣٨	كتاب الخراج، أبو يوسف القاضي، الطبعة الثالثة (١٣٨٢هـ) القاهرة، المطبعة السلفية (مصورة دار المعرفة بيروت سنة ١٣٩٩هـ).
٢٣٩	كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى (١٩٦٨م) تحقيق: هلال مصيلحي، الرياض، مكتبة النصر الحديثة.
٢٤٠	كشف الأسرار على أصول البزدوي، علاء الدين عبدالعزيز البخاري، الطبعة الأولى (١٣٥٧هـ) القاهرة، مطبعة فتح الله إلياس.
٢٤١	الكليات، أيوب بن موسى الكفوي، الطبعة الأولى (١٤١٢هـ) تحقيق: د. عدنان درويش ومُحَمَّد المصري، بيروت، مؤسسة الرسالة.
٢٤٢	اللباب في شرح الكتاب، عبدالغني الميداني، الطبعة الأولى (١٢٨٦هـ) دمشق، مطبعة ولاية سوريا.
٢٤٣	لسان العرب، ابن منظور، الطبعة الأولى (١٣٠٨هـ) القاهرة، بولاق.
٢٤٤	لمحة عن الوقف والتنمية في الماضي والحاضر، د. مُحَمَّد الحبيب الخوجة، ضمن ندوة أهمية الأوقاف الإسلامية في عالم اليوم (١٤١٧هـ) مؤسسة آل البيت.
٢٤٥	مؤسسة الأوقاف ومدارس بيت المقدس، كامل العسلي، من بحوث ندوة مؤسسات الأوقاف في العالم العربي والإسلامي، بغداد (١٤٠٣هـ).
٢٤٦	ما رأيت وما سمعت، خير الدين الزركلي، الطبعة الأولى (١٣٢٤هـ) مصر، المطبعة العربية ومكبتها.
٢٤٧	ما رأيت وما سمعت، خير الدين الزركلي، الطبعة الأولى (١٣٤٢هـ) القاهرة، المطبعة العربية.
٢٤٨	مباحث الوقف، مُحَمَّد زيد الإبياني، الطبعة الثالثة (١٣٤٣هـ) القاهرة، طبعة عبدالله الكتيبي.

٢٤٩	المبسوط، شمس الدين السرخسي، الطبعة الأولى (١٣٢٤هـ) القاهرة، مطبعة السعادة (مصورة دار الكتب العلمية الأولى بيروت في ١٤١٤هـ).
٢٥٠	المثامنة في العقار للمصلحة العامة، د. بكر أبو زيد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (٤) سنة (١٤٠٨هـ).
٢٥١	الجنثى من السنن، أحمد بن شعيب النسائي، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) بيت الأفكار الدولية (ترقيم عبد الفتاح أبو غدة) بيروت .
٢٥٢	مجلة الأحكام الشرعية على مذهب أحمد، الطبعة الأولى (١٤٠١هـ) تحقيق: د. عبدالوهاب أبو سليمان ود. محمد إبراهيم أحمد علي، جدة، مطبوعات تهامة.
٢٥٣	مجلة الأحكام العدلية، الطبعة الأولى (١٩٢٧هـ) قسطنطينية، مطبعة الجوائب.
٢٥٤	مجلة الزهراء، الطبعة الأولى، رمضان (١٣٤٤هـ) المجلد الثاني، الجزء التاسع.
٢٥٥	الجمعيون في خمسين عاما، د. مهدي علام، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ) القاهرة، مجمع اللغة العربية.
٢٥٦	مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، جمع وترتيب: عبدالرحمن بن محمد بن قاسم، الطبعة الأولى (١٣٨١هـ) الرياض، مطابع الرياض (مصورة مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف سنة ١٤١٦هـ).
٢٥٧	مجموع فتاوى وبحوث، عبدالله بن سليمان بن منيع، أشرف على طبعه وترجم لمؤلفه: سعد السعدان، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) الرياض، دار العاصمة.
٢٥٨	المجموع في مسائل الإنزالات والخلوات والكردار وما يتبع ذلك، (٧) رسائل، الطبعة (بدون) (١٣١٦هـ) تونس، المطبعة الرسمية العامرة.
٢٥٩	مختارات من القوانين العثمانية، الطبعة الأولى (١٩٩٠م) بيروت، دار الحمراء.
٢٦٠	مختصر أحكام المعاملات الشرعية، علي الخفيف، الطبعة الرابعة (١٣٧١هـ) القاهرة، مطبعة السنة المحمدية.
٢٦١	مختصر الفتاوى المصرية، بدر الدين البعلبي، الطبعة الأولى (١٣٦٨هـ) صححه: عبدالجيد سليم، القاهرة، مطبعة السنة المحمدية.
٢٦٢	مختصر الفتاوى المهدية، عبدالرحمن السويسي، الطبعة الأولى (١٣١٨هـ) القاهرة، مطبعة المؤيد.
٢٦٣	المدخل الفقهي العام، مصطفى الزرقا، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ) دمشق، دار القلم.

٢٦٤	المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، مصطفى الزرقاء، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) دمشق، دار القلم.
٢٦٥	مدونة جوستينيان في الفقه الروماني، نقلها إلى العربية: عبدالعزيز فهمي، الطبعة الأولى (١٩٤٦م) القاهرة، دار الكتاب المصري.
٢٦٦	مذكرات الشيخ عبدالحميد السائح، الطبعة الثانية (٢٠٠١م) بيروت، مؤسسة الدراسات الفلسطينية.
٢٦٧	مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، محمد قدرى باشا، الطبعة الأولى (١٣٠٨هـ) القاهرة، بولاق.
٢٦٨	مسائل الإمام أحمد بن حنبل، رواية ابنه صالح، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ) تحقيق: د. فضل الرحمن دين محمد، الهند، الدار العلمية.
٢٦٩	مساجد مصر، وزارة الأوقاف المصرية، الطبعة الأولى (١٩٤٨هـ) القاهرة، مطبعة مصلحة المساحة المصرية.
٢٧٠	المستدرك على الصحيحين، الحاكم النيسابوري، الطبعة الثانية (١٤٢٢هـ) تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، بيروت، دار الكتب العلمية.
٢٧١	المسند الصحيح على الأنواع والتقسيم، محمد بن حبان البستي، الطبعة الثالثة (١٤١٨هـ) تحقيق: شعيب الأرنؤوط، بيروت، مؤسسة الرسالة.
٢٧٢	المسند الصحيح، محمد بن إسحاق بن خزيمة، الطبعة الثالثة (١٤٢٤هـ) تحقيق: د. محمد مصطفى الأعظمي، بيروت، المكتب الإسلامي.
٢٧٣	المسند الصحيح، مسلم بن الحجاج النيسابوري، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) دار الأفكار الدولية (ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي).
٢٧٤	مشروعية الوقف الأهلي ومدى المصلحة فيه، د. محمد الكبيسي (١٤٠٣هـ) من بحوث مؤسسة الأوقاف في العالم العربي والإسلامي، بغداد.
٢٧٥	مشروعية الوقف وطبيعته وأنواعه، عز الدين الخطيب التميمي، من بحوث ندوة أهمية الأوقاف في عالم اليوم (لندن) (١٤١٧هـ) مؤسسة آل البيت، الأردن.
٢٧٦	مشكلة الأوقاف (استبدال الموقوف وبيعه) محمد أبو زهرة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة السادسة، العدد الثالث (محرم ١٣٥٥هـ).
٢٧٧	مشيخة الأزهر، علي عبدالعظيم، الطبعة الأولى (١٣٩٨هـ) القاهرة، مجمع البحوث الإسلامية.

٢٧٨	مصادر الحق في الفقه الإسلامي، د. عبدالرزاق السنهوري، الطبعة (بدون) (١٩٦٧م) القاهرة، معهد البحوث والدراسات العربية بجامعة الدول العربية.
٢٧٩	المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، أحمد بن محمد الفيومي، الطبعة الثانية (١٣٢٤هـ) القاهرة، بولاق.
٢٨٠	مُصْطَلِحَاتُ الْمَذَاهِبِ الْفِقْهِيَّةِ، مريم مُحَمَّدُ الظَّفِيرِي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٤٢٢هـ) بَيْرُوت، دار ابن حزم.
٢٨١	المصنّف في الآثار في السنن، عبد الرزاق بن همام الصنعاني، الطَّبَعَةُ الثَّانِيَّةُ (١٤٠٣هـ) بَيْرُوت، المكتب الإسلامي.
٢٨٢	مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى السيوطي الرحيباني، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٨٠هـ) بَيْرُوت، المكتب الإسلامي.
٢٨٣	مطلع الدراري بتوجيه النظر الشرعي على القانون العقاري، مُحَمَّدُ السنوسي، الطبعة (بدون) (١٣٠٥هـ) تونس.
٢٨٤	المطلع على أبواب المقنع، شمس الدين البعلي، الطبعة (بدون) (١٤٠١هـ) بعناية زهير الشاويش، بَيْرُوت، المكتب الإسلامي (مصور عن الأولى عام ١٣٨٥هـ).
٢٨٥	المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٣هـ) البحرين.
٢٨٦	معجم المؤلفين، عُمَرُ رضا كحالة، الطبعة (بدون) (١٣٧٦هـ) بَيْرُوت، دار إحياء التراث العربي.
٢٨٧	معجم أشرف الحجاز في بلاد الحرمين، الشريف أحمد ضياء العنقاوي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٤٢٦هـ) بَيْرُوت، مَطْبَعَةُ الرِّيَّان.
٢٨٨	معجم الألفاظ الفارسية المعربة، السيداتي شير، الطبعة (بدون) (١٩٨٠م) لبنان، مكتبة لبنان.
٢٨٩	معجم الأمكنة الوارد ذكرها في صحيح البخاري، سعد بن جنيد، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٤١٩هـ) الرياض، دار الملك عبدالعزيز.
٢٩٠	معجم البلدان، ياقوت الحموي، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٢٤هـ) القاهرة، دار السعادة.
٢٩١	المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية (المنطقة الشرقية) حمد الجاسر، الطَّبَعَةُ الْأُولَى (١٣٩٩هـ) الرياض، دار اليمامة.
٢٩٢	المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية، حمد الجاسر، الطبعة (بدون) الرياض، دار اليمامة للبحث والترجمة والنشر.

٢٩٣	المعجم الجغرافي لمحافظة الطائف، حمّاد السالمي، الطبعَةُ الأولى (١٤٢٤هـ) الطائف، منشورات لجنة المطبوعات في التنشيط السياحي.
٢٩٤	معجم القانون، مجموعة باحثين، الطبعة (بدون) (١٤٢٠هـ) القاهرة، مجمع اللغة العربية.
٢٩٥	معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، أ. د. نزيه حمّاد، الطبعَةُ الثالثة (مزيدة ومنقحة) (١٤١٥هـ) الرياض، الدار العالمية للكتاب الإسلامي.
٢٩٦	معجم المصطلحات القانونية، جيرار كورنو، ترجمة: منصور القاضي، الطبعَةُ الأولى (١٤١٨هـ) بيروت، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر.
٢٩٧	المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية التاريخية، د. سُهيل صابان، الطبعَةُ الأولى (١٤٢١هـ) الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية.
٢٩٨	المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، الطبعَةُ الأولى (١٣٨٠هـ) القاهرة، مطبعة مصر.
٢٩٩	معجم دِمَشق التاريخي، د. قتيبة الشهابي، الطبعَةُ الأولى (١٩٩٩م) دِمَشق، وزارة الثقافة السورية.
٣٠٠	معجم مُصطلحات أصول الفقه، د. قطب سانو، الطبعَةُ الأولى (١٤٢٠هـ) دِمَشق، دار الفكر.
٣٠١	معجم مقاييس اللغة، أحمد بن فارس، الطبعَةُ الثانية (١٩٦٩م) تحقيق: عبدالسلام هارون، القاهرة دار إحياء الكتب العربية.
٣٠٢	المعيار الجديد المغرب عن فتاوى المتأخرين من علماء المغرب، أبو عيسى المهدي الوزّاني، الطبعَةُ الأولى (١٤١٩هـ) تحقيق: مُحمّد بن عباد، المغرب، وزارة الأوقاف المغربية.
٣٠٣	مُعِين الحُكّام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، علاء الدين الطرابلسي، الطبعَةُ الثانية (١٣٩٣هـ) القاهرة، مطبعة مصطفى الحلبي.
٣٠٤	المغام المطابة في معالم طابة (قسم المواضع) مجد الدين الفيروزآبادي، الطبعَةُ الأولى (١٣٨٩هـ) تحقيق: حمد الجاسر، الرياض، دار اليمامة.
٣٠٥	المغرب في ترتيب المغرب، ناصر الدين المطرزي، الطبعَةُ الأولى (١٣٩٩هـ) تحقيق: محمود فاخوري وعبدالحميد مختار، حلب، مكتبة أسامة بن زيد.
٣٠٦	مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، مُحمّد الشربيني، الطبعة (بدون) (١٣٧٧هـ) القاهرة، مطبعة مصطفى الحلبي.
٣٠٧	المغني، ابن قدامة، الطبعَةُ الثانية (١٤١٢هـ) تحقيق: د. عبدالله التركي ود. عبدالفتاح الحلو، القاهرة، دار هجر.

٣٠٨	مقاصد الشريعة الإسلامية، مُحَمَّد بن عاشور (١٤٢٥هـ) تحقيق: مُحَمَّد الحبيب بن الخوجعة، قطر، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣٠٩	المقاصد من أحكام الشارع وأثرها في العقود، د. عثمان بن إبراهيم المرشد، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة أم القرى (١٤٠٢هـ).
٣١٠	المكاييل والأوزان الإسلامية وما يعادلها في النظام المتري، فالترهنتس، ترجمة: د. كامل العسلي، الطبعة الأولى (١٩٧٠م) الأردن، الجامعة الأردنية.
٣١١	الملكية الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، علي الخفيف، الطبعة (بدون) (١٤١٦هـ) القاهرة، دار الفكر العربي.
٣١٢	الملكية في الشريعة الإسلامية، أ. د. عبدالسلام العبادي، الطبعة الأولى (١٣٩٤هـ) مطبوعات وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية الأردنية، عمان، مكتبة الأقصى.
٣١٣	الملكية وأنواعها في الشريعة الإسلامية، أ. د. عبدالسلام العبادي، ضمن ندوة السياسة الاقتصادية في إطار النظام الإسلامي، الطبعة الثانية (١٤١٨هـ) جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
٣١٤	من آثار علماء أشيقر، سعود عبدالرحمن اليوسف، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ) الرياض، دار الرشيد للنشر والتوزيع.
٣١٥	مناخ الكرم في أخبار مكة والبيت وولاية الحرم، علي السنجاري، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) تحقيق: مجموعة باحثين، مكة المكرمة، جامعة أم القرى.
٣١٦	المنافع، علي الخفيف، مجلة القانون والاقتصاد، السنة العشرون، العدد الثالث والرابع (١٩٥٠م).
٣١٧	المناقلة والاستبدال بالأوقاف، ابن قاضي الجبل، ضمن مجموع في المناقلة والاستبدال بالأوقاف، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ) تحقيق: د. مُحَمَّد سُلَيْمان الأشقر، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣١٨	منتخبات التواريخ لدمشق، مُحَمَّد أديب الحصني، الطبعة الأولى (١٩٥٩م) تحقيق: كمال صليبي، القاهرة (مصورة عنها بدار الآفاق الجديدة، بيروت سنة ١٩٧٩م).
٣١٩	منتهى الإيرادات في جمع المنفع مع التنقيح وزيادات، تقي الدين الفتوحى، الطبعة الأولى (١٩٦٢م) تحقيق: د. عبد الغني عبدالحالق، القاهرة، مكتبة دار العروبة، (مصور عن الأولى في عالم الكتب).
٣٢٠	المنثور في القواعد، بدر الدين الزركشي، الطبعة الأولى (١٤٠٢هـ) تحقيق: تيسير فائق أحمد، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣٢١	منطقة عنيزة، عبدالرحمن صادق الشريف، الطبعة الأولى (١٩٧٠هـ) القاهرة، مطبعة النهضة العربية.

٣٢٢	الموارد المالية في الإسلام، د. عابدين سلامة، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ) من بحوث ندوة موارد الدولة المالية في المجتمع الحديث من وجهة النظر الإسلامية، جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
٣٢٣	المواعظ والاعتبار في ذكر الخط والآثار، تقي الدين المقرئ، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) تحقيق: د. أيمن فؤاد سيد، لندن، مؤسسة الفرقان للتراث الإسلامي.
٣٢٤	الموافقات، أبو إسحاق الشاطبي، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ) تحقيق: مشهور حسن آل سلمان، مكة المكرمة، دار ابن عفان للنشر والتوزيع.
٣٢٥	مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، أبو عبدالله الخطّاب المكي، الطبعة الأولى (١٣٢٨هـ) القاهرة، مطبعة السعادة.
٣٢٦	موجز في أحكام الأوقاف، شاكر بك الحنبلي، الطبعة الأولى (١٣٤٨هـ) دمشق، مطبعة الترقى.
٣٢٧	موسوعة أسماء الأماكن في المملكة العربية السعودية، مجموعة باحثين، الطبعة الأولى (١٤٢٤هـ) الرياض، دار الملك عبدالعزيز وهيئة المساحة الجيولوجية السعودية.
٣٢٨	موسوعة أعلام المغرب، مجموعة مؤلفين، تنسيق وتحقيق: د. محمد حجي، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ) بيروت، دار الغرب الإسلامي.
٣٢٩	موسوعة الأوقاف (فتاوى الأوقاف، ١٨٩٠-١٩٩٧م) إعداد: المستشار أحمد أمين حسان والأستاذ فتحي عبد الهادي، الطبعة الأولى (٢٠٠٣م) الإسكندرية، منشأة المعارف.
٣٣٠	موسوعة الأوقاف، أحكام القضاء في الوقف (١٨٨٢-٢٠٠٠م) أحمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، الطبعة الأولى (٢٠٠٢م) الإسكندرية، منشأة المعارف.
٣٣١	موسوعة العلوم السياسية، مجموعة باحثين، الطبعة الأولى (١٩٩٣م) الكويت، جامعة الكويت.
٣٣٢	الموسوعة الفقهية الكويتية، الطبعة الأولى (١٤٠٠هـ) الكويت، وزارة الأوقاف الكويتية.
٣٣٣	موسوعة تاريخ مدينة جدة، عبدالقدوس الأنصاري، الطبعة الثانية (١٤٠١هـ) جدة، مطابع الروضة.
٣٣٤	النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، ابن تغري بردي، الطبعة الأولى (١٣٤٨هـ) القاهرة، دار الكتب المصرية.
٣٣٥	نشأة الدواوين وتطورها في صدر الإسلام، د. رزق المعايطه، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) الإمارات، مركز زايد للتراث والتاريخ.
٣٣٦	نظرات في قانون الأسرة، محمد أبو زهرة، مجلة القانون والاقتصاد، السنة السابعة، العدد الأول، ذو القعدة (١٣٥٥هـ).

نظرية الأخذ بما جرى به العمل في المغرب في إطار المذهب المالكي، عبدالسلام العسري، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ) المغرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.	٣٣٧
النظرية الاقتصادية في الإسلام، فكري أحمد نعمان، الطبعة الأولى (١٤٠٥هـ) بيروت، المكتب الإسلامي، ودار القلم بدمشق.	٣٣٨
نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي، د. أحمد فهمي أبو سنة، ضمن مجموع أسبوع الفقه الإسلامي ومهرجان الإمام ابن تيمية، دمشق، الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ) القاهرة، المجلس الأعلى لرعاية الفنون والآداب والعلوم الاجتماعية.	٣٣٩
نظم الحكم والإدارة في مكة في العهد العثماني الأول (٩٢٣-١٢١٧هـ) محمد الحري، رسالة ماجستير غير منشورة (١٤١٧هـ) جامعة الملك عبدالعزيز بجدة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، قسم التاريخ.	٣٤٠
النقود العربية، د. عبدالرحمن فهمي محمد، الطبعة (بدون) مكة المكرمة، المكتبة الفيصلية.	٣٤١
نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شهاب الدين الرملي، ومعه حاشية الشيرازي وحاشية الرشيد، الطبعة الأولى (١٣٥٧هـ) القاهرة، مطبعة مصطفى الحلبي (مصورة دار إحياء التراث العربي).	٣٤٢
نبيل الابتهاج بتطريز الديباج، أحمد بابا التنبكي، الطبعة الأولى (١٣٩٨هـ) تحقيق: عبدالحميد عبدالله الهرامة، ليبيا، منشورات كلية الدعوة الإسلامية.	٣٤٣
نبيل المآرب في تهذيب شرح عمدة الطالب، عبدالله بن عبدالرحمن البسام، الطبعة الثانية (١٤٠٧هـ) مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.	٣٤٤
نبيل المنى بذيل بلوغ القرى، جار الله ابن فهد المكي، تحقيق: محمد الحبيب الهيلة، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) لندن، مؤسسة الفرقان.	٣٤٥
الهادي إلى لغة العرب، حسن سعيد الكرمي، الطبعة الأولى (١٤١١هـ) بيروت، دار لبنان للطباعة والنشر.	٣٤٦
هدية العارفين، إسماعيل باشا البغدادي، الطبعة الثالثة (١٣٨٧هـ) طهران، المكتبة الإسلامية (مصورة من الطبعة الاستانبولية).	٣٤٧
الواقع المعاصر للأوقاف في المملكة العربية السعودية وسبل تطويرها، د. عبدالله ابن أحمد الزيد، ضمن ندوة مكانة الوقف وأثره في الدعوة والتنمية، مكة المكرمة (شوال ١٤٢٠هـ) وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.	٣٤٨
وثيقة مقدسية تاريخية، محمد الخليلي، الطبعة الأولى (١٣٩٩هـ) تحقيق: إسحاق موسى الحسيني وأمين سعيد أبو الليل.	٣٤٩

٣٥٠	وزارة الداخلية - النشأة والتطور - الطبعة الثانية (١٤٢٢هـ) الرياض، مطبعة وزارة الداخلية.
٣٥١	الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار، د. أنس الزرقا، ندوة إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف (١٤٠٤هـ) جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
٣٥٢	الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبد الرزاق السنهوري، الطبعة (بدون) (١٩٦٣م) القاهرة، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر.
٣٥٣	وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، ابن خلكان، الطبعة الأولى (١٩٦٩م) تحقيق: د. إحسان عباس، بيروت، دار صادر.
٣٥٤	وفيات الأعيان، ابن خلكان، الطبعة (١٩٦٨م) تحقيق: د. إحسان عباس، بيروت، دار صادر.
٣٥٥	الوقف الإسلامي وأثره في تنمية المجتمع، د. جمال برزنجي، الطبعة الأولى (١٩٩٣م) من بحوث ندوة نحو دور تنموي للوقف، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣٥٦	الوقف النقدي، أ. د. شوقي دنيا، من بحوث مجلة أوقاف، العدد الثالث، السنة الثانية (رمضان ١٤٢٣هـ) الكويت، الأمانة العامة للأوقاف.
٣٥٧	الوقف في الفكر الإسلامي، محمد بن عبدالعزيز، الطبعة الأولى (١٤١٦هـ) المغرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣٥٨	الوقف في تونس في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر، أحمد قاسم (١٩٩٥م) من بحوث كتاب الوقف في العالم الإسلامي، دمشق، المعهد الفرنسي للدراسات العربية.
٣٥٩	الوقف وآثاره في الإسلام، محمد الطاهر بن عاشور.
٣٦٠	الوقف والتنمية الاقتصادية، د. عبدالله الباحوث، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ) من بحوث مؤتمر الأوقاف الأولى في المملكة العربية السعودية، مكة المكرمة، جامعة أم القرى ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
٣٦١	الوقف والحكر والتقادم، عزيز خانكي بك (١٣٥٥هـ) ضمن مجلة القانون والاقتصاد، السنة السادسة، العدد السابع، القاهرة.
٣٦٢	الوقف والوصايا، د. أحمد علي الخطيب، الطبعة الثانية (١٣٩٨هـ) بغداد، جامعة بغداد.
٣٦٣	الوقف ودوره في التنمية، د. عبدالستار الهيتي، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) قطر، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٣٦٤	الوقف، النصوص القانونية المعمول بها في سوريا، داود التكريتي، الطبعة الثانية (بدون) دمشق مطبعة ابن زيدون.

الوقف، د. سليم حريز، الطبعة الأولى (١٩٩٤م) بيروت، الجامعة اللبنانية.	٣٦٥
الوقف، عبدالجليل عشوب، الطبعة الثانية (١٣٥٤هـ) القاهرة، مطبعة الرجاء.	٣٦٦
الوقف، عبدالجليل عشوب، الطبعة الثانية (١٣٥٤هـ) القاهرة، مطبعة الرجاء.	٣٦٧
الوقف، كامل السامرائي، الطبعة الأولى (١٩٦٨م) بغداد، مطبعة أسعد.	٣٦٨

ثالثاً: المصادر غير العربية:

دائرة المعارف الإسلامية، (باللغة التركية)، وقف الديانة بتركيا (١٩٨٨م) إستانبول.	-١
قاموس الحقوق الإسلامية والمصطلحات الفقهية، عمر نصوحي بيلمن (باللغة التركية) الطبعة الأولى (١٩٨٥م) إستانبول، دار بيلمن.	-٢
الكتاب الأساسي للأوقاف القديمة، عصمت صونقور ومحمد حلمي بادي زاده (باللغة التركية) الطبعة الأولى (١٩٧٨م) جامعة إستانبول، مطبعة صلحي غاران.	-٣
مؤسسة الوقف في الحقوق الإسلامية والتطبيقات العثمانية، أحمد آل كوندوز (باللغة التركية) الطبعة الأولى (١٩٩٦م) إستانبول، مطبعة البحوث العثمانية.	-٤

تحت مرفوعاً للأطروحة

الصفحة	الموضوع
ت	الإهداء
ث	شكر وتقدير
١	مقدمة الأطروحة
٢	تحديد موضوع البحث ودواعي اختياره
٣	الدراسات السابقة
٩	الجديد في بحثي وبيان أهميته
١١	معوقات البحث
١١	عرض للأفكار الرئيسة في البحث
١٣	أولاً: بيان المنهج الذي سلكته في البحث
١٦	اختصارات المصادر والمراجع
٢٠	مصطلحات الكتاب
٢٣	تمهيد: الوقف؛ حقيقته ومشروعيته وآثاره الاقتصادية والاجتماعية
٢٤	المطلب الأول: تعريف الوقف
٢٧	المطلب الثاني: مشروعية الوقف
٣٠	المطلب الثالث: الآثار الاقتصادية للوقف
٣٤	المطلب الرابع: الآثار الاجتماعية للوقف
٣٧	الفصل الأول: الحكر: حقيقته ومشروعيته وتاريخه
٣٨	المبحث الأول: تعريف الحكر
٣٩	المطلب الأول: الحكر في اللغة

الصفحة	الموضوع
٤٠	المطلب الثاني: تعريف الحكر اصطلاحاً وإطلاقاته عند الفقهاء
٤٤	العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي
٤٥	إطلاقات الحكر
٤٦	المبحث الثاني: الألفاظ ذات الصلة
٤٧	المطلب الأول: حق القرار
٤٨	المطلب الثاني: المقاطعة
٤٩	المطلب الثالث: الإجارة الطويلة
٥٠	المطلب الرابع: عقد الإجاريتين
٥٣	المطلب الخامس: الكدك
٥٦	المطلب السادس: كردار
٥٨	المطلب السابع: مشد المسكة
٦٠	المطلب الثامن: المرصد
٦٣	المطلب التاسع: الخلو
٧١	المطلب العاشر: عقد الصبرة
٧٨	العلاقة بين عقد الحكر وبين صور الصبرة الخمس
٨٠	المطلب الحادي عشر: عقد الدفن
٨١	المطلب الثاني عشر: عقد الجلسة
٨٤	المطلب الثالث عشر: عقد الجزاء
٨٦	المطلب الرابع عشر: التعلي
٨٨	المطلب الخامس عشر: الإمفيتيوز

الصفحة	الموضوع
٩٠	المبحث الثالث: مشروعية الحكر
٩٥	المبحث الرابع: أركان عقد الحكر وشروطها
٩٨	المبحث الخامس: شروط صحة عقد الحكر
٩٨	الحالة الأولى: التحكير للمصلحة وشروطه
٩٩	الحالة الثانية: التحكير للضرورة وشروطه
١٠٠	الشرط الأول: أن تكون العين الموقوفة خربة
١٠٠	الشرط الثاني: عدم وجود غلة في الوقف تفي بالعمارة
١٠١	الشرط الثالث: ألا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة تصرف على تعميره
١٠٢	الشرط الرابع: ألا يمكن استبدال عين الوقف
١٠٣	الشرط الخامس: أن يكون التحكير بأجرة المثل وقت العقد
١٠٣	الشرط السادس: أن يكون التحكير بإذن القاضي
١٠٤	الشرط السابع: ألا ينعم ولي الأمر من إنشاء عقد الحكر
١٠٦	مسألة: حكم اشتراط الواقف منع التحكير
١١٠	المبحث السادس: تاريخ نشوء عقد الحكر وأسبابه
١١١	المطلب الأول: تاريخ نشوء هذا العقد وما آل إليه
١١٥	انتشار الحكر
١١٨	آراء أخرى في تاريخ نشأة عقد الحكر وتحليلها وقدها
١٢٨	المطلب الثاني: أسباب نشوء عقد الحكر
١٣٠	المطلب الثالث: المآخذ على الحكر عبر التاريخ
١٣٣	المطلب الرابع: الآثار الإيجابية لعقد الحكر عبر التاريخ

الصفحة	الموضوع
١٣٦	المبحث السابع: أقسام الحكر
١٣٧	المطلب الأول: تقسيمه باعتبار ملكية الأرض المستحكرة
١٣٩	المطلب الثاني: تقسيم الحكر باعتبار المدة في العقد
١٤١	المبحث الثامن التكليف الفقهي لعقد الحكر
١٤٣	الرأي الأول: أنه عقد إجارة
١٤٤	الرأي الثاني: أن الحكر عقد بيع مقسط الثمن
١٤٦	الرأي الثالث: أن عقد الحكر عقد ناقل للملكية
١٤٧	الرأي الرابع
١٥١	الفصل الثاني: أحكام التصرف بالأنقاض على الأرض المحكرة
١٥٢	المبحث الأول: بيع المستحكر أقباضه
١٥٤	المبحث الثاني: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكر
١٥٧	المطلب الأول: اتجاهات أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكر
١٥٧	الاتجاه الأول: النظم والقوانين في مصر
١٦٠	الاتجاه الثاني: عمل القانون المدني السوري
١٦٠	الاتجاه الثالث: عمل القانون المدني العراقي
١٦٠	الاتجاه الرابع: رأي الأساتذة أبي زهرة والسنهوري وعشوب
١٦١	الاتجاه الخامس: رأي سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ
١٦٢	الاتجاه السادس: رأي سماحة الشيخ عبد الله ابن حميد
١٦٥	الاتجاه السابع: رأي الشيخ ابن سليم والشيخ ابن منيع والشيخ محمد الخالد
١٦٦	المطلب الثاني: الموازنة بين اتجاهات أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المحكر

الصفحة	الموضوع
١٦٦	تقد الاتجاه الأول
١٦٩	تقد الاتجاه الثاني
١٧٠	تقد الاتجاه الثالث
١٧٠	تقد الاتجاه الرابع
١٧١	تقد الاتجاه الخامس
١٧٢	تقد الاتجاه السادس
١٧٥	تقد الاتجاه السابع
١٧٦	المطلب الثالث: بيان الراجع من اتجاهات نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المستحكر
١٧٨	المبحث الثالث: وقف البناء والغراس على الأرض المستحكرة
١٨٠	المبحث الرابع: رهن البناء والغراس المقام على الأرض المستحكرة
١٨٠	الرهن في لغة العرب والاصطلاح الفقهي
١٨١	مشروعية الرهن
١٨٤	المبحث الخامس: الشفعة في المحكر
١٨٤	الشفعة في لغة العرب والاصطلاح الفقهي
١٨٤	مشروعية الشفعة
١٨٥	أسباب استحقاقها
١٨٦	المسألة الأولى: الشفعة فيما لا يمكن قسمته
١٨٧	المسألة الثانية: الشفعة في بيع العلو المشترك
١٨٨	المسألة الثالثة: الشفعة في المحكر
١٨٩	مسألة: حكم الشفعة بين المحكر والمستحكر

الصفحة	الموضوع
١٩٠	المبحث السادس: زيادة الأجرة في الحكر بعد العقد
١٩١	المسألة الأولى: حكم زيادة الأجرة في الحكر المقيد بمدة
١٩٣	المسألة الثانية: حكم زيادة الأجرة في الحكر المطلق عن المدة
١٩٩	الفصل الثالث: انقراض عقد الحكر
٢٠٠	تمهيد
٢٠٠	الفسخ في اللغة والاصطلاح
٢٠٠	الفسخ في الاصطلاح الفقهي
٢٠٢	المبحث الأول: انقراض عقد الحكر يا خلال أحد العاقدين بمقتضى العقد أو بانتهاء مدته
٢٠٣	المطلب الأول: فسخ العقد بسبب المستحكر
٢٠٧	المطلب الثاني: فسخ العقد بسبب المحكر
٢٠٩	المطلب الثالث: انقراض عقد الحكر بسبب انتهاء المدة
٢١٠	المبحث الثاني: أثر زوال الأتقاض على الحكر المطلق من المدة
٢١٠	الاتجاه الأول: استمرار العقد بأجرة المثل
٢١٤	الاتجاه الثاني: انقراض العقد بزوال الأتقاض
٢١٥	بيان الراجح
٢١٧	الفصل الرابع: ما عليه العمل في المملكة العربية السعودية
٢١٩	المبحث الأول: تاريخ الحكر في المملكة العربية السعودية
٢١٩	تمهيد: بيان مصطلح "عليه العمل"
٢٢١	المطلب الأول: الحكر في مكة المكرمة
٢٤٠	مسألة: التكييف الفقهي للدخولية

الصفحة	الموضوع
٢٤٣	مسألة: تحرير رأي سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ في التكييف الفقهي لعقد الحكر
٢٤٧	المطلب الثاني: الحكر في المدينة المنورة
٢٥٢	المطلب الثالث: الحكر في محافظة الطائف
٢٥٥	المطلب الرابع: الحكر في محافظة جدة
٢٥٦	المطلب الخامس: الحكر في محافظة الأحساء
٢٥٨	المطلب السادس: الحكر في محافظة الجبيل
٢٦٠	المطلب السابع: أسباب إنشاء الحكرات في المملكة العربية السعودية
٢٦٣	المبحث الثاني: أحكام التصرف بالبناء والفراس على الأرض المستحكرة
٢٦٤	المطلب الأول: بيع المستحكر ألقاضه
٢٦٧	المطلب الثاني: وقف الألقاض القائمة على الأرض المستحكرة
٢٦٩	المطلب الثالث: رهن الألقاض القائمة على الأرض المستحكرة
٢٧١	المطلب الرابع: أثر زوال الألقاض على الحكر
٢٧٢	الاتجاه الأول: أن العقد لا يفسخ
٢٧٣	الاتجاه الثاني: انقراض العقد
٢٧٥	الاتجاه الثالث: استمرار العقد إذا التزم المستحكر بدفع أجر المثل
٢٧٦	بيان الراجع
٢٧٧	المطلب الخامس: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المستحكر
٢٧٧	أولاً: العمل القضائي في المدينة المنورة
٢٧٩	ثانياً: العمل القضائي في محاكم مكة المكرمة والطائف وجدة
٢٨٥	المبحث الثالث: حكم زيادة الأجرة في عقد الحكر

الصفحة	الموضوع
٢٩٣	المبحث الرابع: تحرير الحجر
٢٩٨	المبحث الخامس: إمكانية الإفادة من التحكير في المعاملات المعاصرة
٣٠٢	المبحث السادس: من أساليب الاستثمار المعاصرة للوقف الخرب
٣٠٢	الاستثمار لغة
٣٠٢	الاستثمار اصطلاحاً
٣٠٥	أولاً: الإجارة التمويلية أو الإجارة المنتهية بالتملك
٣٠٦	ثانياً: المشاركة المنتهية بالتملك، أو المشاركة المتناقصة
٣٠٧	ثالثاً: الاستصناع
٣٠٨	رابعاً: بيع المراجعة للأمر بالشراء، أو المراجعة للأمر بالشراء
٣٠٩	خامساً: صكوك المقارضة أو سندات المقارضة
٣١١	سادساً: إبدال الوقف المستقل بوقف مشترك أفضل منه
٣١٢	سابعاً: المزارعة والمغارسة والمساقاة
٣١٤	نتائج البحث
٣١٦	توصيات البحث
٣١٧	ملحق الوثائق
٣١٨	ثبت الوثائق
٤٨٢-٣١٩	الوثائق
٤٤٦	ثبت الآيات القرآنية الكريمة
٤٤٧	ثبت الأحاديث النبوية الشريفة
٤٤٨	ثبت الأشعار

الصفحة	الموضوع
٤٤٩	ثبت الأعلام المترجمين
٤٥٢	ثبت القواعد والضوابط الفقهية
٤٥٣	ثبت المصطلحات الأصولية والفقهية
٤٥٦	ثبت مصطلحات المعارف الأخرى
٤٥٧	ثبت الكلمات المستغربة
٤٥٨	ثبت البلدان والمواضع المعرف بها
٤٥٩	ثبت المصادر
٤٩٠	ثبت موضوعات الأطروحة