

إجراءات قضائية

إعداد:

د. ناصر بن إبراهيم المحميد *

* رئيس التفتيش القضائي بالمجلس الأعلى للقضاء، وخبير الفقه والنظام بجامعة الدول العربية.

إثبات التحكير^(١) وفسخه

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :

إن الأملاك العقارية قد يعثر عليها بعض الترك في التعمير والبناء والاستفادة بشتى صورها، وقد لا يرغب مالكيها في بيعها فيعمد إلى إجارتها إجارة طويلة، وهذه الإجارة تختلف صورها، ومنها الإجارة الملحقة بالحكر، وهي في غالب الأحوال تكون للعقارات الموقوفة، وإثبات الحكر وفسخه يتطلب الإجراءات القضائية التالية :

أولاً - الإجراءات المتبعة في إثبات التحكير وفسخه:

التحكير إذا كان لأرض الوقف إثباتاً أو فسخاً، فإن النظر فيه تختص به المحاكم الشرعية، وأما إذا كان التحكير على ملك لا وقفية فيه، فإنه لا علاقة للمحاكم الشرعية في إثباته أو فسخه، إذ هو اتفاق بين طرفين كسائر الاتفاقات والعقود - وسيأتي في المطلب القادم تفصيل وبيان أن التحكير يكون في الأوقاف وفي الأملاك - فإذا كان التحكير أو فسخه متعلقاً بالوقف، فإنه يتخذ فيه الإجراءات التالية :

١ - حضور المنهي أو من ينوب عنه، وبرفقته ما يثبت علاقته وشخصيته .

٢ - إحضار صك النظارة الذي ولي ناظراً على الوقف بموجبه .

٣ - إحضار صك الوقفية للوقف الذي ولي عليه ناظراً .

(١) التحكير: هو عقد الإجارة على الأرض، يقصد به استبقاؤها مقررة للبناء، أو الغرس، أو لأحدهما. (رد المحتار على الدر المختار ٦/٥٩٣).

- ٤- إحضار صك الملكية الخاص بالعقار الذي يراد إثبات التحكير عليه أو فسخه .
- ٥- تأكد القاضي من وقوع العقار الموقوف تحت ولايته المكانية .
- ٦- تأكد القاضي من الصكوك المبرزة، وصحتها، وسريان مفعولها، وعدم الخلل بها .
- ٧- رصد إنهاء المنهي بطلب إثبات التحكير أو فسخه .
- ٨- تقرير الطرف الآخر الموافقة على ما قرره المنهي من طلب التحكير أو فسخه .
- ٩- إحضار البيئة العادلة المثبتة لصحة هذا الإجراء، وتحقيق الغبطة والمصلحة فيه للوقف ومستحقه .
- ١٠- تحقق القاضي من وجود المسوغ الداعي لهذا الإجراء، ومناسبته للوقف ومستحقه .
- ١١- الكتابة لأهل الخبرة للوقوف على الموقع، والتأكد مما ذكره المنهي، وبيان الغبطة والمصلحة فيما طلبه من إثبات تحكير أو فسخه بالثمن الذي ذكره .
- ١٢- إحضار المال المراد جعله عوضاً في هذا الإجراء، وإن كان متعلقاً برقبة العقار دون غلته، فإن القاضي يودعه في مؤسسة النقد إلى حين شراء البديل .
- ١٣- تقرير القاضي الإذن بهذا الإجراء والموافقة عليه بعد تحققه من الغبطة والمصلحة في ذلك .
- ١٤- رفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب المتبع، وبعد الموافقة يتم اتخاذ ما يلزم حيال تحقيق إثبات التحكير أو فسخه على الصكوك المثبتة لذلك، والتهميش عليها بما تضمنه هذا الإجراء .
- ١٥- يسلم الناظر ما يثبت تحقق هذا الإنهاء، وكذلك الطرف الآخر من إثبات التحكير أو فسخه .
- ١٦- يعطي الناظر سند إيداع المبلغ الخاص بالوقف - إن وجد - ليتولى البحث عن

البديل المناسب .

ثانياً - التأصيل الفقهي لإثبات التحكير وفسخه:

الحكر يكون في الأوقاف، وهو الأغلب، وفي غيرها، وهي الأملاك الخاصة . فالأرض المحتكرة أعم من أن تكون وقفاً أو ملكاً، والاستحكار في العرف إجارة يقصد بها منع الغير، واستبقاء الانتفاع بالأرض (٢)، إلا أن أكثر كلام الفقهاء في شأن الحكر ينصب على الحكر في الأوقاف، ولا يتعرضون للحكر في الأملاك إلا نادراً (٣).

والتحكير إجارة لأرض الوقف مدة معلومة تطول أو تقصر، وقد يقترن بهذه الإجارة خلو يدفعه المستأجر للناظر على الوقف الخرب، الذي لم يجد الناظر أو المستحق ما يعمره به من ريع الوقف، ولا أمكنه إجارته بما يعمره به، فيأذن لمن يعمره ببناء أو غرس على أن ما عمره به يكون ملكاً للمعمر، وتفرض الغلة بالنظر عليه، على الواقف، فما ناب الوقف للمستحق، وما ناب العمارة يكون لربها (٤).

وأما ما يقع من أن المستحق لوقف أو الناظر على مسجد ونحوه، يبيع الوقف بدراهم كثيرة، ويجعل المشتري على نفسه لجهة المستحقين، أو المسجد حكراً، ثم يوقف ذلك الوقف على زوجته وعتقائه، وإذا لم يوقف باعه وورث عنه، ويسمونه خلواً، فهذا باطل بإجماع المسلمين .

«ف نجد الناظر على الوقف يبيع الوقف بثمن كثير، فيبيع الحانوت الواحد بنحو خمسمائة دينار، لا لغرض سوى حب الدنيا والإعراض عن حب الآخرة، ثم إن المشتري منه يجعل

(٢) تقدم معنا الحكر في المبحث الثالث من الفصل الثاني من هذا الباب، انظر ص ٥٧٨ من هذا البحث.

(٣) منحة الخالق على البحر الرائق ٥/ ٢٢٠، والموسوعة الفقهية ١٨/ ٥٤ مادة حكر.

(٤) الشرح الصغير مع حاشيته بلغة السالك لأقرب المالك ٤/ ١١-١٢.

على نفسه حكراً كل شهر نصفين فضة (٥) من الدراهم العديدة، ويسكنه أو يكتريه كل يوم بعشرة أنصاف، وقد يوقفه على نفسه وزوجته وذريته من بعده، وقد يبيعه، وقد يوفي به ديناً عليه وغير ذلك، فهذا خبط خارج عن قوانين الشريعة (٦)».

حكم التحكير في الوقف وشروط جوازه:

اختلف الفقهاء في حكم تحكير وإجارة الوقف على ثلاثة أقوال:
القول الأول: إنه جائز سواء اشترط الواقف منعه أو لم يشترط، ولكن لما كان فيه ضرر على أرض الوقف لأنه يغل يد الواقف أو الناظر في التصرف في الأرض واستغلالها لم يجيزوه إلا بشروط:

- أولاً: أن يكون الوقف قد تخرّب وتَعَطَّل انتفاع الموقوف عليهم به بالكلية.
 - ثانياً: أن لا يكون للوقف حاصل يعمر به.
 - ثالثاً: أن لا يوجد من يقرض الوقف القدر المحتاج إليه بأقل من أجر تلك المدة.
 - رابعاً: أن لا يمكن استبدال الوقف بعقار ذي ريع.
- فإذا وجدت هذه الشروط جاز إيجار الوقف مدة طويلة لمن يبنيه، أو يغرس الأرض، لأنه تعين طريقاً للانتفاع بالوقف.
- القول الثاني: أنه جائز، إلا إذا منع الواقف إجارة الوقف الإجارة الطويلة، فإنه يمتنع، إلا إذا حصلت الشروط المذكورة في القول الأول.
- القول الثالث: أنه ممنوع مطلقاً (٧).

(٥) كتابة عن الشيء القليل: بلغة السالك لأقرب المالك ١٠/٤ - ١١.

(٦) الشرح الصغير من حاشيته بلغة المالك ١٠/٤ - ١١.

(٧) الموسوعة الفقهية - الكويتية - ١٨/٥٨ - ٥٩.

إجراءات قضائية

وهذه المسألة قائمة على الخلاف في جواز تأجير الوقف لإجارة طويلة، وفي تقدير المدة التي يجوز عقد الإجار عليها ثلاثة أقوال هي :

القول الأول : إنه يجوز سنين كثيرة بحيث يبقى إليها ذلك الشيء غالباً، فلا يؤجر العبد أكثر من ثلاثين سنة، والدابة تؤجر عشر سنين، والثوب ستين أو سنة على ما يليق به، والأرض مائة سنة وأكثر .

والقول الثاني : لا يجوز أكثر من سنة مطلقاً .

القول الثالث : لا يجوز أكثر من ثلاث سنين (٨) .

مقدار الأجرة في الحكر والتأجير :

يلزم أن تكون الأجرة في الحكر والتأجير هي أجرة المثل، ولا تصح الأجرة بأقل من ذلك في الأوقاف اتفاقاً بين الفقهاء على ذلك، فإن أجر بأقل من أجرة المثل، فإن كان الوقف عليه وحده جاز تأجيله، وإن كان على غيره، فإنه لا يجوز له أن يؤجره بأقل من أجرة المثل، فعلى الناظر ضمان النقص في الأجرة (٩) .

وإذا أجر الناظر العين الموقوفة على غيره مدة بأجرة مثله، فزادت الأجرة في المدة، أو ظهر مطالب بالزيادة عليها لم يفسخ العقد، لأن العقد قد جرى بالغبطة في وقته فأشبه ما إذا باع الولي مال الطفل، ثم ارتفعت القيم بالأسواق، أو ظهر طالب بالزيادة، وهذا هو القول الأول .

والقول الثاني : أن العقد يفسخ إذا كان للزيادة وقع، والطالب ثقة، لتبين وقوع التأجير على خلاف الغبطة .

والقول الثالث : إن كانت الإجارة سنة فما دونها، فإن العقد لا يفسخ، وإن كانت

(٨) روضة الطالبين ٥/١٩٦، وانظر كشف القناع ٤/٢٥٩-٢٦٠، والشرح الصغير ٤/٣٤-٣٥ .

(٩) الشرح الصغير ٤/٣٣٥-٣٤٠، ومطالب أولي النهي ٤/٣٤٠، ورد المختار ٦/٦١٣ .

أكثر فالزيادة مردودة (١٠).

ولا بد أن يراعى سبب الزيادة في الأجرة، فإن كان مستأجر أرض الوقف قد بنى فيها، ثم زادت الأجرة زيادة فاحشة بسبب العمارة والبناء، فإنه لا تلزمه الزيادة، لأنها أجرة عمارته وبنائه، وأما لو كانت الزيادة في الأجرة بسبب زيادة الأرض في نفسها، فإنه يلزم المستأجر زيادة الأجرة إلى أجرة المثل، لأن النقصان عن أجرة المثل لا يجوز من غير ضرورة (١١).

مدة التحكير:

التحكير نوع من الإجارة، والشرط في الإجارة من حيث الأصل: العلم بالمدة ابتداء وانتهاءً. أما في التحكير: فإن من احتكر أرضاً مدة، ومضت، فله أن يبقى، وليس للمتولي أمر الوقف إخراجه. نعم إن حصل ما يدل على قصد الإخراج بعد المدة وأنها ليست على الأبد، فإنه يعمل لذلك، ويثبت للمحتكر حق القرار إذا وضع بناءه في الأرض، ويستمر ما دام أسس بنائه قائماً فيه، فلا يكلف برفع بنائه، ولا بقلع غراسه ما دام يدفع أجرة المثل المقررة على ساحة الأرض المحتكرة.

ويشترط لبقاء المحتكر بأجرة المثل أن لا يكون فيه ضرر على الوقف، فإن كان فيه ضرر بأن يخاف منه على رقبة الأرض، فيفسخ القاضي الإجارة، ويخرجه من يده، وكذا إن كان هو أو وارثه مفلساً، أو سيء المعاملة، أو متغلباً يخشى على الوقف منه، أو غير ذلك من أنواع الضرر، وليس لأهل الأرض الموقوفة قلع غراس المستأجر، بل لهم المطالبة بأجرة المثل، أو تملك الغراس بقيمته، أو ضمان نقصه إذا قلع، وما دام باقياً

(١٠) مغني المحتاج ٣/٥٥٦، وروضة الطالبين ٥/٣٥٢.

(١١) رد المحتار على الدر المختار ٦/٥٩٣.

إجراءات قضائية

فعلى صاحبه أجرة مثله ، وإذا لم يستجب المستأجر لرفع الأجرة لتمثال أجرة المثل ، فإنه يؤمر برفع بنائه إذا لم يضر رفعه بالأرض ، وعلى ولي الأمر منع الظالم من ظلمه (١٢) ، فإذا بيعت الأرض المحتكرة ، أو ورثت فالحكر على من انتقلت إليه ، وإذا استأجر للبناء أو الغراس ونحوه ، فإن المستأجر يملك ما أحدثه في الأرض المستأجرة ، ويجوز لمستأجر العين أن يستوفي نفعها بنفسه ، وله أن يؤجرها ، أو يعيرها لمن يقوم مقامه في الانتفاع أو دونه ؛ لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز له أن يستوفيها بنفسه أو نائبه (١٣) .

ثالثاً: التأصيل النظامي لإثبات التحكير وفسخه

لقد جاءت الأنظمة المتعلقة بإيضاح طريقة إثبات التحكير وفسخه كما يلي :
جاء التعميم رقم ٢٥٦٩ / ٣ في ٩ / ٨ / ١٣٨٢ هـ المتضمن الإبلاغ بعدم إجراء أي مبايعة أو استبدال أو تحكير للعقارات إلا بعد مراجعة وزارة الحج والأوقاف في ذلك ، وصدور موافقتها على ما ذكر (١٤) .

وقد لحقه التعميم رقم ١٢٠٣ / ٣ / م في ٤ / ٥ / ١٣٨٦ هـ المتضمن أن التعميم السابق قد أثر على بعض العقارات الأهلية الأخرى ، مما جعل بعض المحاكم تتوقف عن اتخاذ الإجراءات اللازمة نحوها إلا بعد موافقة الوزارة . ونفيدهم بأن الأمر المشار إليه مقتصر على عقارات الأوقاف الخيرية فقط (١٥) .

كما جاء التعميم رقم ٢١٠ / ١٢ / ت في ٧ / ١١ / ١٣٩٥ هـ المعطوف على خطاب معالي

(١٢) الموسوعة الفقهية - الكويتية - ١٨ / ٥٩ - ٦٠ ، انظر رد المحتار على الدر المختار ٦ / ٥٩٣ - ٩ - ٤٢ / ٥٩٤ ، ومجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٣١ / ٨٨ .

(١٣) هداية الراغب شرح عمدة الطالب ، ص ٣٧٨ - ٣٧٩ .

(١٤) التصنيف الموضوعي ٥ / ٥٤٧ .

(١٥) التصنيف الموضوعي ٥ / ٥٤٨ .

رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه لمعالي وزير المالية برقم ٢٨٣٦٠ / ٣ / ف في ٢٩ / ٩ / ١٣٩٥ هـ بشأن جواز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة دون اشتراط تقديم صك ملكية الأرض ، وإجراء رهنها ، ومما ورد في خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء المشار إليه ما نصه :

«استناداً إلى المادة ثانياً وثالثاً من قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٠ / لعام ١٣٩٥ هـ يجوز الإقراض للبناء على الأراضي الموقوفة والمحكرة دون اشتراط تقديم صك ملكية الأرض ، وإجراء رهنها على أن تضع لجنة إدارة الصندوق الترتيبات الممكنة الكفيلة بضمان صرف القرض للبناء ، وضمان استرداده ، كما يجوز الإقراض لبناء المساكن في القرى التي لم تصلها خدمات البلديات دون اشتراط تقديم رخصة البناء ؛ على أن تضع لجنة إدارة الصندوق بالتنسيق مع الإدارة العامة للشؤون القروية بوكالة البلديات الترتيبات الممكنة التي تكفل أن يتم البناء بطريقة سليمة وصحيحة . ولما ذكر حرر» (١٦) .

كما جاء التعميم رقم ١٠١ / ١٢ / ت في ٢ / ٦ / ١٣٩٨ هـ المعطوف على خطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٦٢٨ / ٤ في ٢٥ / ٤ / ١٣٩٨ هـ ومشفوعه قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم ١١٢ في ٢٠ / ٤ / ١٣٩٨ هـ الآتي نصه :

«الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد . فقط اطلع مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة على الأوراق المتعلقة بالحكورات الموجودة في بعض بيوت عنيزة الواردة وفق كتاب معالي وزير العدل رقم ٧٧١ في ٧ / ٨ / ١٣٩٧ هـ المتضمن أن مدير أوقاف عنيزة كتب إليه حول بعض الحكورات الموجودة في بعض البيوت في منطقة عنيزة ، وأنها قد فقدت وثائقها ، ويحتمل أن تكون من الأوقاف القديمة ، فتعمد بيوت

(١٦) التصنيف الموضوعي ٥ / ٥٥٧ .

المال في المحاكم إلى استلامها باعتبارها من المجاهيل ، وتقييدها إيرادات للدولة ، ويقترح أن ينظر إليها على أنها من عائدات الأوقاف ، وأن تصرف في وجوه البر ، وتحفظ بهذا من الضياع ، ويستفيد منها المحتاجون . ورغب دراسة ذلك . وقد جرت الكتابة لفضيلة رئيس محكمة عذيرة برقم ١١٢٠ / ٤ في ١٤ / ٨ / ١٣٩٧ هـ للإفادة عما ذكر ، وعن الأوقاف التي عمدت بيوت المال باستلامها ، وصفتها ، فأعادها فضيلته برقم ١ / ٦٣٧ في ٦ / ٤ / ١٣٩٨ هـ وقد أفاد فضيلته بأن من عنده صبرة مجهولة ، يراجع المحكمة ويطلب بيعها عليه ، فإذا ثبت لدى الحاكم الشرعي أن أرباب هذه الصبرة مجهولون ، ولا يعرف لها مالك ، فإن الحاكم الشرعي يعمد مأمور بيت المال ببيعها على صاحبها ، أو تعمد لجنة من أهل الخبرة يقدرون ما تستحقه من القيمة ، ويستلمها مأمور بيت المال ، ويودعها ضمن المجاهيل ، وعند تمام الشهر يسلم مأمور بيت المال جميع موجودات بيت المال للمؤسسة حسب الأوامر التي عنده ، ويأخذ بجميع ما يورد بيانات وإيصالات من المؤسسة ترفع إلى وزارة العدل . وتأمل ما ذكر يرى مجلس القضاء الأعلى المنعقد بهيئته الدائمة أن كل صبرة مجهول صاحبها ، ولم يعلم أنها وقف ، فالأصل أنها ليست وقفاً ، وشأنها شأن الأموال التي جهل أصحابها ، والمتبع أن بيت المال إذا استلمها أودعها مؤسسة النقد بعد ذكر كافة المعلومات عن تلك الأموال ، وما هي عوض عنه ، وهل هي قيمة عقار أو صبرة . . إلخ ، وما يلزم من الإيضاحات . أما إذا كانت أوقافاً لم يعرف أصحابها ، فإنها تسلم لإدارة الأوقاف كالمعتب . ١ هـ (١٧) .

كما جاء التعميم رقم ١٢ / ١١٠ / ت في ٢٢ / ٦ / ١٤٠٤ هـ المعطوف على خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لمعالي وزير الحج والأوقاف ولهذه الوزارة صورة منه برقم ٤ / ١٦٠٤ /

م في ٢٠ / ٥ / ١٤٠٤ هـ وبرفقته صورة قرار هيئة كبار العلماء رقم ٩٦ في ٦ / ١١ / ١٤٠٢ هـ الصادر في موضوع الأوقاف المحكرة بحكورات قليلة لا تتناسب وقيم العقارات في الوقت الحاضر ، وحسب توجيهه نرغب الاطلاع ، واعتماد موجهه ، ونص قرار هيئة كبار العلماء هو : (أن مجلس هيئة كبار العلماء يرى بالأكثرية أن تكون مسائل الأوقاف المحكرة وغير المحكرة من اختصاص المحاكم الشرعية ، وأنه لا يجوز التعرض لها إلا بمقتضى الصكوك الشرعية) أ. هـ (١٨).

كما جاء التعميم رقم ١٢ / ١٩٠ / ت في ٢٢ / ١٠ / ١٤٠٦ هـ المتضمن أن صكوك الصبرة والمغرسه التي لم يذكر بالصك أساس ملكية الرقبة ولا المساحة والأطوال وتنقصها الإجراءات الإدارية ، فمعلم أنها غير كافية لإثبات الملكية ، ولا بد من إحضار صك يثبت ملكية الرقبة مستوف للإجراءات الشرعية والنظامية ، ولكن نظراً لأن صكوك الصبرة في الأغلب الأعم لا تكون إلا على أملاك قديمة وقائمة ، والأمر رقم ١٢٥٨ / م في ٢٦ / ٤ / ١٤٠٤ هـ صرح بقبول الوثائق العادية على الأملاك القديمة الثابت إحيائها قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور ، فإنه يمكن اعتبار الصكوك وثائق قديمة ، ويمنح قروض عليها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من الأمر المشار إليه . . . إلخ (١٩).

رابعاً: صورة ضبط إثبات تحكير العقار

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد . فلدي أنا
(اسم القاضي والمحكمة) حضر اسم المنهي الناظر على وقف فلان بن فلان بموجب صك النظارة الصادر من برقم في وأنهى قائلاً:

(١٨) التصنيف الموضوعي ٥ / ٥٦٤.

(١٩) التصنيف الموضوعي ٤ / ٨٤.

إجراءات قضائية

إن من الجاري تحت نظارتي كامل أرض الوقف الواقعة المحدودة الموقوفة من قبل فلان بن فلان بموجب صك الوقفية الصادر من في برقم المثبت ملكيتها لواقفها بموجب الصك الصادر من برقم في وحيث إن هذه الأرض خربة متعطلة مبانيها، وانتفاع الوقف ومستحققيه منعدم، وليس للقوف حاصل يعمر به، ولا يوجد من يقرضه، فإنني أرغب في تحكيرها على الراغب في ذلك فلان بن فلان بأجرة سنوية قدرها أطلب إثبات ذلك، فجرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه فوجدتها مطابقة لما عطف عليها، كما جرى الاستفسار عنها، فوردنا الجواب من مصدرها برقم في يتضمن مطابقتها لسجلها، وسريان مفعولها، وعدم ما يخل بها، هذا وقد حضر المدعو فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال وقرر بأنه يرغب في تحكيره لأرض الوقف الواقعة في الموقوفة من قبل فلان بن فلان بأجرة سنوية قدرها، فبناء على ما سلف، فقد ثبت لدي تحكير الناظر لأرض الوقف على الراغب في ذلك فلان بن فلان بأجرة سنوية قدرها وقد شهد على ذلك فلان بن فلان وفلان بن فلان، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في / / ١٤هـ.

وإن كانت هناك مدة للتحكير فإنه ينص عليها بأن يقال: لمدة كذا وكذا إلخ (٢٠).

والأولى في مثل هذا الإنهاء إذا كانت المصلحة متحققة فيه أن يزداد على هذه الصورة بما

(٢٠) تنبيه: هذا الإنهاء لا يعمل مثله حالياً، وإنما هو صورة لإنهاء أثبت لتحكير عقار الوقف، وقد ترك العمل في وقتنا الحاضر بتحكير العقارات التي تخص الأوقاف لعدم مناسبتها - إذ المصلحة متحققة حالياً في عدمه - والذي يظهر لي أنهم عمدوا إليه سابقاً تورعاً عن بيع الأوقاف، أو لقولهم بعدم جواز بيعها تعمدوا إلى التحكير خروجاً من ذلك، وقد تم ذكر هذه الصيغة من الإنهاء هنا لارتباطها بالصورة الواردة في المطلب الخامس من هذا البحث، لأنها هي نسخ لهذا الإجراء.

يلي :

أ - في الإنهاء يقرر الناظر بقوله : أطلب الإذن لي بذلك وإثباته .

ب - يكتب لأهل الخبرة لمعرفة مقدار الأجرة ، وهل هي أجرة المثل أو لا ؟ فيقال فجرت الكتابة لهيئة النظر للوقوف على الموقع ، والإفادة عما ذكره المنهي ، وتقدير أجرة المثل لهذا العقار ، فوردنا الجواب منهم برقم في المتضمن أنه جرى الوقوف على الموقع المذكور ، وبتطبيق صكوكه عليه ، وجدناها منطبقة حداً وذرعاً ، كما وجدنا الأرض خربة متهدمة المباني لا يستفاد منها ، ونرى أن ما قدر من أجرة بين الناظر وبين المستحكر وقدرها هي أجرة المثل ، وبها الغبطة والمصلحة للوقوف ومستحقه .

ج - يطلب بيئة عادلة تشهد بذلك بما صورته :

كما أحضر المنهي معه للشهادة المدعو والمدعو قد شهدا قائلين : إننا من أصحاب الخبرة في العقار ، والدراية بأموره ، وقد وقفنا على أرض الوقف الواقعة في وأنه لا يمكن إعمارها لعدم وجود مال للوقف ، ولا يوجد من يقرض الوقف ، وأن في تحكيرها على الراغب في ذلك بأجرة سنوية وقدرها غبطة ومصلحة للوقف ومستحقه ؛ هكذا شهدا ، وعدلاً من قبل فلان بن فلان ، وفلان بن فلان . المحدود ، فوردنا الجواب منهم برقم في المتضمن أننا وقفنا على المحدود ، وجرى تطبيق صك الوقفية وملكية الأنقاض عليه ، فوجدناه منطبقاً حداً وذرعاً ، كما جرى تقدير قيمة الأنقاض وقيمة الأرض وهي خالية من الحكر ، وقيمتها وهي مشغولة بالحكر ، فظهر لنا أن تقديرها هو مبلغ كما ظهر لنا بأن في بيع الأرض المشغولة بالحكر على المستحكر بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال فيه غبطة ومصلحة للوقوف إذ

إن قيمة الأرض ، وهي خالية من الحكر ، لا تصل إلى هذا المبلغ ؛ فضلاً عن كونها مشغولة بالحكر للمستحكر ، هذا ما لدينا أ. هـ. كما أبرز المنهي ورقتين من مكتبتين عقارين يتضمنان غبطة ومصلحة بيع الموقع على المستحكر بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال وفسخ الحكر وتحرير الأرض ، كما أحضر المنهي شاهدين هما فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم وفلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم وقد شهدا قائلين : إننا من أصحاب الخبرة والدراية بالعقار وأثمانه وقد وقفنا على أرض الوقف المحكرة على فلان بن فلان المقام عليها أنقاضه ، ونرى أن في بيعها على مالك الأنقاض ، وفك الحكر بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال غبطة ومصلحة للوقف ؛ إذ إن الأرض لا تساوي وهي خالية من الحكر إلا أقل من هذا الثمن ، هذا ما لدينا ، ونشهد به ، فجرى تعديلهما من قبل فلان بن فلان ، وفلان بن فلان ، هذا وقد حضر فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم مالك الأنقاض ، وقال : إنني مستعد بفك الحكر ، وشراء أرض الوقف ليكون الموقع ملكاً لي أرضاً وبناءً بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال ، وأبرز الشيك المصدق المسحوب على برقم في أطلب اتخاذ ما يلزم حيال ذلك ، وإفراغ الأرض لي ، فبناء على ما سلف من الإنهاء ، وقرار هيئة النظر ، وقيام البيئة العادلة على صحة ما جاء في إنهاء المنهي ، وحيث إن المصلحة راجحة في تخلية الوقف من الحكر وتحريره منه ، وحيث بذل صاحب الأنقاض ما يزيد عن قيمة الأرض خالية من الشواغل ، ولتحقق الغبطة والمصلحة في ذلك ، فقد أذنت ببيع أرض الوقف المحكرة على فلان بن فلان بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال ، وفك الحكر عنها لتكون أرضاً وبناءً ملكاً له مقابل المبلغ المذكور ، وأمرت بالتهميش على صك الحكر والوقفية بما تضمنه هذا الإذن بعد اكتسابه القطعية ، كما أمرت بإيداع الثمن في مؤسسة النقد بعد الإفراغ إلى حين شراء

البذل المناسب، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.
حرر في: / / ١٤هـ.

وبعد رجوع المعاملة من محكمة التمييز مكتسبة القطعية يتم إكمال هذا الإجراء بما
صورته:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد. ففي يوم
افتتحت الجلسة، وكنت تلقيت المعاملة من محكمة التمييز، وبرفقتها صك الإذن بفك
الحكر، وبيع رقبة أرض الوقف على المستحكر رقم في وقد ظهر عليه
بالتصديق والموافقة على هذا الإجراء بموجب القرار رقم في المتضمن
. وقد حضر لنا في هذه الجلسة المنهي الناظر على هذا الوقف، وحضر لحضوره
المستحكر الراغب في شراء أرض الوقف المقام عليها أنقاضه، والمحكرة عليه، وقرر المنهي
بيعه لهذه الأرض على المستحكر لها، وفك حكرها الصادر بها إذن الحاكم الشرعي على
المستحكر الراغب في فك الحكر، وملكه للموقع أرضاً وبناءً بمبلغ صافياً، وأنه
بذلك يكون الموقع الموصوف في الإنهاء ملكاً للمستحكر أرضاً وبناءً، إثر فك الحكر بهذا
المبلغ، وقرر المستحكر بأنه قد تحقق لديه هذا المبيع، وأنه قد جرى في ملكه أرضاً وبناءً،
وسلم ثمنه بموجب الشيك المسحوب على برقم باسم وقف
مناولة الحاكم الشرعي، وقد تم إيداع هذا الشيك في مؤسسة النقد بموجب الإيصال رقم
. في باسم وقف، فبناءً على ما سلف، فقد ثبت لدي فك
الحكر على الأرض المحكرة من أرض وقف فلان بن فلان، وملك المستحكر لما أستحكره
أرضاً وبناءً إثر شرائه لهذه الأرض المقام عليها أنقاضه بمبلغ، وكان ذلك بحضور
وشهادة فلان بن فلان، وفلان بن فلان.

وقفه:

توجه كثير من الفقهاء إلى الدعوة للحفاظ على الأراضي الموقوفة، وبالغ بعضهم حتى منع بيعها مطلقاً، وقد أدى ذلك إلى صور من التعاقدات على العقارات، قد تكون دائرة بين نوعين من العقود، ومن ذلك الحكر والتحكير فممنهم من يلحقه بالإجارة، ومنهم من يلحقه بالبيع، ومنهم من يرى التفصيل في العقد كما أسلفنا ذكره، وفي هذا الوقت قلت الحاجة لمثل هذه العقود، بل قد لا يوجد لها صور إنشائية حالية، بل هي صور لمعالجة واقع سابق هذا ما لزم إيضاحه، والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد.