

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل

دراسة فقهية وتطبيقات عملية

الشيخ: محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل*

مقدمة

من الاختصاصات الداخلة في أعمال كُتَّاب العدل بالمملكة توثيق عقود الأجرة للأراضي الزراعية لما فيه من قطع النزاع بين الأطراف ودفع عبء الإثبات عند حصوله، وكذلك لما فيه من مصلحة للمستأجر من الحصول على القروض الزراعية التي تصرف من البنوك الزراعية، وسوف أتعرض في هذا البحث لدراسة فقهية لعقد الأجرة مما له تعلق بهذا العنوان، وكذلك سوف أتعرض لما جرى عليه العمل في كتابات العدل في توثيق مثل هذه العقود وذلك وفق التعليمات والإجراءات المبلغة لها في حينها.

* كاتب العدل بكتابة العدل الأولى بالرياض

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

وستكون خطة البحث مقسمة إلى قسمين :

القسم الأول : دراسة فقهية ، وسوف تتضمن مباحث عدة مما له علاقة بالدراسة التطبيقية .

القسم الثاني : دراسة تطبيقية وتتضمن مباحث عدة ، وستكون مشتملة على دراسة وافية للإجراءات النظامية في توثيق كاتب العدل لهذه العقود .

وسيكون في نهاية البحث خاتمة تشمل على تأصيل الإجراءات الخاصة بالتوثيق بالفقه الإسلامي وفق المباحث التي جرت دراستها في القسم الأول .

المبحث الأول

تعريف الإجارة وسندها الشرعي وحكمها

الإجارة بكسر همزتها وحكي ضمها وفتحها مصدر أجره يأجره أجراً وإجارة بمعنى المجازاة والثواب .

ويقال أجره وأجره بالقصر والمد . (١)

والإجارة مشتقة من الأجر وهو العوض الذي يبذل مقابل استيفاء المنفعة ، ومن ذلك الثواب من الله عز وجل يسمى أجراً لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته له . (٢)
وفي الاصطلاح : بذل عوض معلوم في منفعة معلومة مباحة مدة معلومة من عين

(١) انظر المطلع على أبواب المقنع ص ٢٦٤ وكشف المخدرات ج ٢ ص ١٦ .

(٢) انظر المغني ج ٨ ، ٦ والمبدع ج ٥ ص ٦٢ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

معينة أو موصوفة في الذمة ، أو في عمل معلوم . (٣)

وباذل العوض هو المستأجر :

وباذل المنفعة قابض العوض هو المؤجر بسكون الهمزة وكسر الجيم ، والعوض هو الأجرة التي تدفع مقابل استيفاء المنفعة .

ومنفعة العين والعمل المعلوم هو المأجور الذي وقع عليه العقد ، وأركان الإجارة خمسة : المتعاقدان والعوضان والصيغة . (٤) .

والسند الشرعي الذي دل على جواز الإجارة هو الكتاب والسنة وإجماع أهل العلم ،

قال تعالى ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [الطلاق : ٦] .

وقال تعالى : ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾ [٦٦]

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرْنِي ثَمَانِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمَنْ عِنْدَكَ ﴾ [القصص : ٢٦ ، ٢٧]

وقال تعالى : ﴿ فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾

[الكهف : ٧٧]

ومن السنة أن النبي ﷺ عند هجرته من مكة إلى المدينة استأجر هو وأبو بكر الصديق

رجلاً من بني الدليل عارفاً ماهراً في معرفة الطرق ، ودفعاً إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور

بعد ثلاث ليال ، فأتاهما براحلتيهما صبيحة ليل ثلاث فارتحلها» رواه البخاري . (٥)

قال ابن المنذر : «وأجمعوا على أن الإجارة ثابتة وعلى جواز كراء الرجل من الرجل

(٣) الإنصاف ج ١٤ ص ٢٥٩ .

(٤) كشف القناع ج ٣ ص ٥٤٧ .

(٥) فتح الباري ج ٤ ص ٤٤٢ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

داراً معلومة قد عرفها، وإجماع أهل العلم في كل عصر قائم على جواز الإجارة». (٦)
وحاجة الناس داعية إلى العقد على المنافع كما أن الحاجة داعية إلى العقد على الأعيان،
بل جعل الله عز وجل الإجارة طريقاً للرزق وكسب المال. (٧)

«وهي سنة الأنبياء والأولياء وهي مشروعة معلومة في كل ملة، وهي من ضرورة
الخليقة ومصلحة الخلطة بين الناس خلافاً للأصم، حيث كان عن سماعها
أصم». (٨)

قال ابن قدامة- رحمه الله -: «ومخالفته- ويريد أبا بكر عبدالرحمن بن كيسان الأصم
شيخ المعتزلة- لا تمنع من انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار والأمصار». (٩)

حكم عقد الإجارة:

عقد الإجارة من العقود اللازمة في الفقه الإسلامي، فهو لازم للطرفين، وليس لواحد
منهما فسخها لأنها من عقود المعاوضات.

ويقتضي عقد الإجارة تملك المؤجر الأجر والمستأجر المنافع، ولا يملك أحدهما فسخه،
وإن فسخه لم يسقط العوض الواجب عليه سواء الأجرة أو المنفعة. (١٠)

ولا يفسخ عقد الأجرة بموت أحد العاقدين أو كليهما مع سلامة المعقود عليه لأنه عقد

(٦) الإجماع ص ١٠١ وانظر كذلك المغني ج ٨ ص ٦ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٥٩.

(٧) انظر المغني ج ٨ ص ٦ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٥٩.

(٨) أحكام القرآن لابن العربي ج ١٠ ص ٣٢، وج ١٣ ص ٢٧١.

(٩) المغني ج ٨ ص ٦ وانظر المبدع ج ٥ ص ٦٢.

(١٠) انظر المغني ج ٨ ص ٢٢ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٤٣٤ والإنصاف ج ١٤ ص ٤٣٤ والمبدع ج ٥ ص ٩٩
والاختيارات الفقهية ص ١٥٤ وفتاوى ابن تيمية ج ٣٠ ص ٢١٧.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

لازم وليس الموت بمنع من استيفاء المنفعة التي وقع عليها العقد ويقوم ورثة المستأجر مقامه في استيفاء المنفعة. (١١)

حكم بيع العين المؤجرة:

لزوم عقد الإجارة لا يمنع من صحة بيع العين المؤجرة لمستأجرها أو لغيره لأن البيع يقع على رقبة العين لا على المنافع ولا يشترط لصحة البيع إجازة المستأجر لأن البيع لم يقع على المعقود عليه في عقد الإجارة حتى يتوقف صحة عقد البيع على إجازته فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر، وإن منع التسليم في الحال فلا يمنع في الوقت الذي يجب فيه التسليم وهو عند انقضاء الأجرة فتكفي القدرة على التسليم، وبذلك يملك مشتري العين المستأجرة عين المبيع خالية من منفعتها حتى تنقضي مدة الأجرة، وإذا لم يعلم المشتري بالإجارة، فله الخيار بين فسخ المبيع أو إمضاء البيع بكل الثمن لأن ذلك داخل في خيار العيب.

وإذا كان المشتري هو المستأجر فيصح البيع ويبطل عقد الإجارة فيما بقي من مدتها ويسقط عن المشتري قسط الأجرة فيما بقي من مدة الإجارة وإن كان المؤجر قد قبض الأجرة كلها فيحسب عليه باقى الأجرة من الثمن. (١٢)

والذي ذهب إليه الشيخ عبدالرحمن بن سعدي - يرحمه الله - أن الأجرة للبائع مطلقاً سواء استأجرها المشتري أو غيره، لأن ورود عقد على عقد لا ينافيه صحيح ويثبت لكل

(١١) انظر المغني ج ٨ ص ٢٣ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٤٥٥ والإنصاف ج ١٤ ص ٤٥٥ والمبدع ج ٥ ص ٧٤ وكشاف القناع ج ٤ ص ٢٣ وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم رحمه الله ج ٨ ص ٩٦.
(١٢) انظر المغني ج ٨ ص ٤ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٤٦٥ والإنصاف ج ١٤ ص ٤٦٥ والمبدع ج ٥ ص ١٠٧.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

من العقدين أحكامه الخاصة. (١٣)

المبحث الثاني

المعقود عليه في عقد الإجارة

المعقود عليه في عقد الإجارة هو المنافع لأنها هي التي تستوفى بالعقد وهي التي تقابل الأجرة، وما كان العوض في مقابلته فهو المعقود عليه وإنما يضاف العقد إلى العين لأنها محل المنفعة ومنشؤها وليس لأن العين هي المعقود عليها. (١٤)

«وينعقد عقد الإجارة بأي لفظ من الألفاظ التي عرف بها المتعاقدان مقصودهما لأن الشارع لم يحدد حداً لألفاظ العقود، بل ذكرها مطلقة». (١٥)

فتنعقد بلفظ الإجار والكراء، و«ملكك المنفعة» وكذا «بعتك نفع الدار» ونحو ذلك مما يؤدي إلى مقصود العاقدين من عقد الإجارة، وهذا أمر عام في جميع العقود فإنها تنعقد بكل لفظ تعارف الناس على العقد به والدلالة على المراد منها. (١٦)

المبحث الثالث

مدة الإجارة

المسألة الأولى: أن تكون معلومة:

-
- (١٣) انظر المجموعة الكاملة - الفتاوى السعدية ج ٧ ص ٣٠١.
(١٤) انظر المغني ج ٨ ص ٧ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٦٢ والمبدع ج ٥ ص ٦٢ وشرح المنتهى ج ٢ ص ٣٥٠.
(١٥) الإنصاف ج ١٤ ص ٢٦٤.
(١٦) انظر فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم ج ٨ ص ٧٥.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

يشترط إذا وقعت الإجارة على مدة أن تكون هذه المدة معلومة بلا خلاف ولا نزاع في الجملة لأن المدة هي الضابطة للمعقود عليه المعرفة له فاشترط العلم بها. (١٧)

كما يشترط أن يكون ابتداء هذه المدة معلوماً.

فإذا كانت الإجارة على مدة تلي العقد فإنها تبدأ من حين العقد ولم تحتج إلى ذكر ابتدائها وكذا إن أطلق بأن قال: أجرتك سنة ابتدأت من حين العقد، لأن ابتداء المدة حينئذ تلي السبب الموجب وهو العقد. وإذا كانت الإجارة لا تلي العقد فلا بد من ذكر ابتدائها لأنه بداية للعقد فاحتج إلى معرفته كالحاجة إلى معرفته نهايته. (١٨)

المسألة الثانية: هل لمدة الإجارة حد؟

مدة إجارة العين لا تنقيد بمدة وإن كثرت ولكن يشترط بقاء العين غالباً في هذه المدة لأن ما جاز العقد عليه سنة جاز العقد عليه أكثر منها ما دامت العين باقية، والقول بصحة الإجارة في مدة دون مدة تحكّم وإلزام للناس، ولا دليل عليه، ولأن الأجرة تصح ما دام المستأجر يمكنه استيفاء المنفعة منها غالباً وهذا يتحقق في الأجرة الطويلة. (١٩)

المسألة الثالثة: المدة في تأجير الوقف وعقار القاصر:

تصح إجارة الوقف لأن المنافع مملوكة للمؤجر الذي هو الموقوف عليه فجازت إجارته

(١٧) انظر المغني ج ٨ ص ٨ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٥٢ والمبدع ج ٥ ص ٨٤.

(١٨) انظر المغني ج ٨ ص ١٠ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٥٦.

(١٩) انظر المغني ج ٨ ص ١٠ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٥٢ والمبدع ج ٥ ص ٨٤ والمحرر ج ١ ص ٣٥٧ والفروع

ج ٤ ص ٤٣٧ وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم ج ٨ ص ٨٩.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

من له الولاية عليه . (٢٠)

وهل تبطل مدة الإجارة بوفاة المؤجر في أثنائها؟

لا يخلو أن يكون المؤجر ناظراً غير الموقوف عليه أو أن يكون الناظر هو الموقوف عليه لكونه المستحق للنظارة حسب شرط الواقف ، فإن كان المؤجر ناظراً غير الموقوف عليه لم تنسخ الإجارة بموته ، ومثل ذلك عزله أو تخليه عن النظارة لأنه أجر الملك في زمن ولايته ، ويكون لمستحق الوقف حصته من الأجرة من حين موت الأول الذي هو وقت انتقال الاستحقاق للثاني ، وكذا لو انتقل الاستحقاق للثاني بغير الموت كفوات الشرط في الاستحقاق للأول ولا يؤثر في ذلك موت الناظر في أثناء مدة الإجارة ، وإن كان المؤجر هو الموقوف عليه لكونه المستحق للنظارة فإن الإجارة تنسخ بموته لأن الثاني يستحق العين بمنافعها ، وحيث تبين أنه أجر الوقف في ملكه وملك غيره فإنه يصح في ملكه دون ملك غيره لأن المنافع بعد موته حق لغيره فلا ينفذ عقده عليها لكونه غير متصرف فيه بملك ولا ولاية ، وهذا هو الذي ذهب إليه شيخ الإسلام ابن تيمية يرحمه الله . (٢١)

والفرق بين الصورتين أن له في الأولى ولاية ، أما في الثانية فإنه لا ولاية للموقوف عليه في بقية المدة بعد موته أو زوال سبب استحقاقه ، فتحقق أنه أجر ملك غيره في مدة لا يملك عقده فيها وهو بغير إذن من الموقوف عليه الثاني . (٢٢)

وهل لناظر الوقف إجارة الوقف مدة طويلة بلا إذن من القاضي؟

(٢٠) انظر كشاف القناع ج ٣ ص ٥٦١ .

(٢١)

(٢٢) انظر المغني ج ٨ ص ٤٧ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٣٤٤ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٤٤ وكشاف القناع ج ٣ ص ٥٦٧ وشرح المغني ج ٢ ص ٣٦٢ والروض المربع ج ٥ ص ٣١٣ والتنقيح ص ١٦٤ والاختيارات الفقهية ص ١٥٤ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

الذي أفتى به الشيخ محمد بن إبراهيم يرحمه الله أنه ليس له ذلك إلا بعد إذن قاضي بلد الوقف لينظر في الحظ والغبطة والمصلحة ، ولأنه ينوب عمن يؤول إليه الوقف فيما بعد ، كما منع رحمه الله كاتب العدل من تسجيل ذلك لديه ، وإنما يكون تسجيل الإجارة لدى القاضي في المحكمة . (٢٣)

وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية- يرحمه الله- إلى أنه ليس لناظر الوقف عند تأجيله تعجيل الأجرة كلها ، بل لو شرط ذلك لم تجز لأن المنافع المستقبلية لم يملكها ، وإنما يملك أجرتها من يحدث في المستقبل ، فإذا تعجلت الأجرة من غير حاجة إلى عمارة كان ذلك أخذاً لما لم يستحقه الموقوف عليه الآن ، والمنافع يستحقها الموقوف عليه طبقة بعد طبقة وكل قوم يستحقون أجرة المنافع الحادثة في زمانهم . (٢٤)

وإذا أجر الولي عقار القاصر مدة يُتَحَقَّق بلوغه في أثنائها كما لو أجر عقاره عامين والقاصر ابن أربع عشرة سنة ، فإن الإجارة تبطل في السنة الثانية لأن اليقين أن الولي أجر عقار القاصر بعد بلوغه وزوال الولاية عنه .

وإن أجره مدة لا يتحقق بلوغ القاصر في أثنائها لم تنسخ الإجارة ببلوغه فيها لكون العقد صدر من الولي في مدة يملك بالولاية العقد فيها ويكون لزاماً فلم يبطل بالبلوغ .

وإن مات الولي أو عزل أو انتقلت الولاية إلى غيره لم يبطل عقد الأجرة لكون التصرف صدر من الولي وهو من أهل التصرف وفي محل ولايته . (٢٥)

(٢٣) انظر المغني ج ٨ ص ٤٧ والمبدع ج ٥ ص ٨١ .

(٢٤) انظر فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم ج ٨ ص ٨٩ .

(٢٥) انظر فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ج ٣٠ ص ١٥٦ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

المسألة الرابعة: تأجير الوكيل للعقار مدة طويلة:

ليس للوكيل أن يؤجر العقار مدة طويلة، بل يؤجر حسب ما يقتضيه العرف كسنتين وثلاث، وذهب إليه شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - والذي رآه المرادوي - رحمه الله - في الإنصاف جواز ذلك إن رأى الوكيل مصلحة، ويدل عليها القرائن. (٢٦)

المبحث الخامس

إجارة العقار

تصح إجارة العقار «وهو إجماع أهل العلم» (٢٧) ومن استأجر عقاراً فله استيفاء المنفعة المعتادة من العقار كالسكنى والزراعة واتخاذ العين مستودعاً للتجارة أو مخزناً للطعام أو للثياب أو حوشاً للدواب. وليس للمستأجر استيفاء منفعة غير معتادة لما فيه من الضرر على العين التي لم تجعل لمثل هذه المنفعة إلا أن يتفقا على ذلك. (٢٨)

المبحث السادس

اشتراط العلم بالعوض في الإجارة

ما يبذله المستأجر مقابل استيفاء المنفعة يسمى عوض الإجارة، ويشترط لصحة عقد

(٢٦) انظر المغني ج ٨ ص ٤٦ والمبدع ج ٥ ص ٨٣ والروض المربع ج ٥ ص ٣١٥ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٣٤٧ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٤٧.

(٢٧) انظر الروض المربع ج ٤ ص ٣١٧ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٥٤ والمبدع ج ٥ ص ٨٥ والفروع ج ٥ ص ٤٣٩ وشرح المنتهى ج ٢ ص ٣٦٤ والاختيارات الفقهية ص ٥٤ وفتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ج ٣ ص ١٦٩.

(٢٨) انظر المغني ج ٨ ص ٢٣.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

الإجارة أن يكون هذا العوض معلوماً «بلا خلاف بين أهل العلم» (٢٩) لأن عقد الأجرة من عقود المعاوضات وعقود المعاوضات يجب أن يكون العوض فيها معلوماً. (٣٠)

والقاعدة في عوض الإجارة هي كل ما جاز أن يكون ثمناً في عقد البيع، فيجوز أن يكون عوض الإجارة عيناً أو منفعة أو عيناً ومنفعة سواء كانت المنفعة من جنس واحد كمنفعة دار بمنفعة دار أو كانت المنفعة من جنس آخر كمنفعة دار بمنفعة عبد.

قال الله تعالى في قصة موسى مع شعيب عليها السلام: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ بِعَدْوِي مَا نَمُنَّ بِكَ مِنْ قَبْلُ وَلَا نَجِدُ فِيكَ مِنْ قَبْلُ إِلاَّ جَارًا مَدِينًا﴾ [القصص: ٢٧]. فجعل نكاح ابنته عوضاً للإجارة. (٣١)

وتجب الأجرة في الأعيان بنفس العقد لأنه عوض في عقد معاوضة، فعند إطلاقه يجب بمطلق العقد كثمن المبيع، فالمؤجر يملك الأجرة بنفس العقد كما يملك البائع الثمن بالبيع وإن اتفقاً على تأخيرها عن العقد جاز التأجيل كما لو اتفقاً على تأخير الثمن في عقد البيع.

وأما أجرة العمل في الذمة كخياطة ثوب وبناء حائط فلا يجب تسليمها إلا بتسليم العمل وإن وجبت الأجرة بالعقد لأن الأجير إنما يوفى أجره إذا قضى عمله بخلاف أجرة الأعيان لأن تسليم العين جرى مجرى تسليم نفعها، وأما العمل في الذمة فإنه لم يحصل فيه تسليم منفعة ولا ما يقوم مقامها. (٣٢)

(٢٩) انظر المغني ج ٨ ص ٢٣ و ٥٢ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٦٩ والإنصاف ج ١٤ ص ٢٦٧ وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم ج ٨ ص ٧٦.

(٣٠) انظر المغني ج ٨ ص ١٤ والمبدع ج ٥ ص ٦٦.

(٣١) انظر المغني ج ٨ ص ١٤ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٢٧٥.

(٣٢) انظر المغني ج ٨ ص ١٤ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٣٩٣ والمبدع ج ٥ ص ٦٨ وشرح المنتهى ج ٢ ص ٣٥٢.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

المبحث السابع العين التي يصح إجارتها

يشترط لصحة أجرة العين شرطان :

الأول : بقاء أصل العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة .

الثاني : أن يمكن أن ينتفع بها منفعة مباحة .

فعلى هذا تصح إجارة الأراضي والدور والبهائم ونحوها مما فيه منفعة مباحة مع بقاء العين .

ولا تصح أجرة ما لا يمكن الانتفاع به إلا مع تلف عينه كطعام ليأكله وشراب ليشربه وشمع ليشعله لأنه اشتمل على بيع وإجارة ، والبيع مجهول فيلزم الجهل بالمستأجر فيفسد العقدان .

وكذلك لا يصح أجرة عين لا تستوفى منها المنفعة المقصودة كما لو استأجر طعاماً ليتجمل به على ما تدرته ثم يردده .

وكذلك لا يصح استئجار عين لاستيفاء منفعة مع تلف جزء من العين كشجرة لأخذ ثمرتها .

وكذلك لا تصح الأجرة على نفع للعين كإجارة شاة لأخذ لبنها وكذلك لا يصح أجرة عين لمنفعة مُحَرَّمَةٍ كغناءٍ وشعرٍ محرمٍ ونياحةٍ ونسخٍ كتب بدعةٍ واتخاذ الدار لفساد أو ارتكاب محرم شرعي أو لديانة محرمة ، وكذلك لا يصح أجرة ما يحرم بيعه كدار مغصوبة لغير غاصبها وبهيمة شاردة لعدم إمكانية تسليم العين في البيع فكذلك الإجارة .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

ومما استثنى من عدم صحة أجرة ما يحرم بيعه أربعة أشياء: وهي الحر والوقف وأم الولد والمدبر، فهي - وإن حرم بيعها - تجوز إيجارتها. (٣٣)

وذهب شيخ الإسلام ابن تيمية إلى صحة إعطاء الشمع لمن يوقده وقال: كلما نقص منه فهو بقيمة كذا، لأنه إذن في الاتلاف على وجه الانتفاع بعوض ولكنه ليس بيعاً ولا إجارة فليس معاوضة لازمة ولكنها معاوضة جائزة. (٣٤)

كما أجاز - رحمه الله - مسألة إجارة البهيمة لقصد اللبن قياساً على صحة إجارة الظئر للرضاعة كما في الآية: ﴿فإن أرضعن لكم فأتوهن أجورهن﴾ بل نازع رحمه الله في قاعدة أهل العلم: أن الإجارة إنما تكون على المنافع دون الأعيان وذكر أنها ليست قولاً لله عز وجل ولا لرسوله ﷺ ولا للصحابة ولا للأئمة وإنما هو قول قائله طائفة من الناس، وجعل - رحمه الله - الإجارة على المنافع، بل على ما يحدث ويتجدد ويستخلف بدله مع بقاء العين أيضاً، فإن كان المستأجر هو الذي يقوم على الدواب فهو إجارة وهو أولى بالجواز من إجارة الظئر وإن كان صاحب الماشية هو الذي يعلفها فالإجارة هنا مثل إجارة الظئر، وقد يسمى بيعاً وقد يسمى إجارة وهو نزاع لفظي. (٣٥)

كما ذكر - رحمه الله - في موضع آخر صحة الإجارة في الشمع ليشعله والشجرة لأخذ ثمرها والحيوان لأخذ لبنه مستنداً إلى عدم دلالة النص على منعه، ووافق عليه الشيخ

(٣٣) انظر المبدع ج ٥ ص ١١٥ والمغني ج ٨ ص ١٧ والمحرر ج ١ ص ٣٥٧ وكشاف القناع ج ٤ ص ٤٠.
(٣٤) انظر المغني ج ٨ ص ٣٣ والشرح الكبير ج ١٢ ص ٣١٢ وص ٣١٧ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٢١ وص ٣٢٦ والمبدع ج ٥ ص ٧٣ والمحرر ج ١ ص ٣٥٦ وشرح المنتهى ج ٢ ص ٣٥٩ وكشاف القناع ج ٣ ص ٥٥٩ وص ٥٦٣ والإجماع لابن المنذر ص ١٠٢.
(٣٥) انظر فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ج ٣ ص ١٩٥.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

محمد بن إبراهيم - رحمه الله - معللاً بأن الجهالة له مغتفرة في مثل هذا . (٣٦)
كما صحح كلام شيخ الإسلام - رحمه الله - الشيخ عبدالرحمن بن سعدي - رحمه الله . (٣٧)
قال ابن حزم - رحمه الله - : «ولا يجوز إجارة ما تتلف عينه أصلاً مثل الشمع للوقيد والطعام للأكل والماء للسقي به ونحو ذلك ، لأن هذا بيع لا إجارة والبيع هو تملك العين والإجارة لا تملك بها العين» . (٣٨) كما قال - رحمه الله - : «لا يجوز استئجار شاة أو بقرة أو ناقة أو غير ذلك لا واحدة ولا أكثر للحلب أصلاً لأن الإجارة إنما هي في المنافع خاصة لا في تملك الأعيان ، وهذا تملك للبن وهو عين قائمة فهو بيع لا إجارة» . (٣٩)

المبحث الثامن

إجارة المشاع

تصح إجارة الشركاء جميعاً للعقار المشاع بينهم وذلك لشريك منهم أو لغيرهم لإمكان التسليم والقدرة على تسليم المنفعة للمستأجر .
وأما إجارة الشريك نصيبه من العقار المشاع لغير شريكه فغير صحيح لأنه لا يقدر على تسليم نصيبه إلا بتسليم نصيب شريكه للشروع بينهما في الملكية ، كما أنه لا ولاية له على مال شريكه بلا إذنه ، لذا لم تصح إجارته . (٤٠)

(٣٦) انظر فتاوى شيخ الإسلام ج ٣ ص ١٩٩ وج ٣ ص ٢٢٩ .

(٣٧) انظر الاختيارات الفقهية ص ١٥١ وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم ج ٨ ص ٨٣ .

(٣٨) انظر المجموعة الكاملة لأعمال ابن سعدي ج ٧ ص ٢٩٧ وكذلك ج ٢ ص ١٥٨ .

(٣٩) المحلى ج ٨ ص ١٨٣ .

(٤٠) المحلى ج ٨ ص ١٨٩ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

وتصح إجارة الشريك لشريكه ومعه ثالث لإمكان تسليم العقود عليه المشاع. (٤١)
كما تصح إجارة العين المملوكة لواحد على اثنين معاً لكل واحد منهما نصفها مشاعاً
لإمكان تسليمها بالمنفعة بينهما، وإن أجر نصفها مستأجر فإن أجره لغيره لم يصح لعدم
إمكانية تسليمه إليه وإن أجره له صح لإمكان التسليم إليه. (٤٢)

خاتمة البحث

أولاً: عقد الأجرة الزراعية عقد بين المؤجر بسكون الهزمة وكسر الجيم مالك العين
والمستأجر بسكون الهزمة وكسر الجيم باذل الأجرة وذلك على بذل نفع العين التي هي
الأرض، والنفع هو الزراعة ويقابل المنفعة عوض هو الأجرة، فهنا عاقدان هما المؤجر
والمستأجر وعوضان هما المنفعة والأجرة.

ثانياً: حرصت الوزارة على تنظيم توثيق هذا العقد ضماناً لسلامة الأداء ووحدة الإجراء
ولتلافي أي قصور ولمنع أي تجاوز أو تساهل مما يؤثر في الأداء السليم في إجراء هذا
التوثيق.

ثالثاً: عقد الإجارة من العقود اللازمة للطرفين ولا يملك أحدهما فسخه ولا ينفسخ
بالموت، ولزوم هذا العقد لا يمنع من صحة بيع العين المؤجرة سواء لمستأجرها أو لغيره.
رابعاً: يمنع كاتب العدل من توثيق هذا العقد إذا لم يكن لدى مالك الأرض صك
شرعي مستكمل للإجراءات وساري المفعول.

(٤١) انظر المغني ج ٨ ص ١٣٤ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٣٣٤ والإنصاف ج ١٤ ص ٣٣٤ والمبدع ج ٥ ص ٧٩
والمحرر ج ١ ص ٣٥٧.
(٤٢) انظر الإنصاف ج ١٤ ص ٣٣٥.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

خامساً: كما يمنع كاتب العدل من توثيق مثل هذا العقد على عقار خارج اختصاصه المكاني .

سادساً: المعقود عليه في هذا العقد هو الزراعة التي هي المنفعة التي يقصد المستأجر تحصيلها من عقد الإجارة، وينعقد العقد بكل لفظ تعارف الناس على العقد به والدلالة على المراد بالعقد، وإذا لم تشتمل العين على المنفعة لم تصح الإجارة لعدم إمكان تسليم المنفعة منها .

سابعاً: لا بد من وصف العين المؤجرة في العقد وذلك بذكر حدودها وأطوالها ومساحتها وموقعها حتى تكون العين معلومة للطرفين عند العقد، وكذلك لا بد من وصف ما يلحق العين من أعيان فيها يقع عليها عقد الأجرة، بحيث يكون للمستأجر استغلال منفعتها .

ثامناً: عقد الأجرة يكون على عين تبقى بعد استيفاء المنفعة فلا يصح عقد أجرة على بستان مثمر لأخذ ثمرته لأن هذا بيع لا إجارة، لأن البيع هو تملك للعين والإجارة لا تُملك بها العين وقاعدة «أن الإجارة إنما تكون على المنافع دون الأعيان» هي قاعدة معتبرة في عقد الإجارة وتمييزه عن عقد البيع الذي يقع العقد فيه على تملك العين لا المنفعة .

تاسعاً: الأرض المشتركة ليس للشريك تأجير حصته الشائعة فيها لغير شريكه وذلك لأن عقد الإجارة يقع على نفع العين وهذا لا يتصور من تأجير الحصة الشائعة لغير الشريك، حيث لا يمكن تسليم المنفعة لشيوع الملكية ولعدم ولاية الشريك على مال شريكه، لذا لم تصح إجارة حصته لغير شريكه ويجوز للشركاء تأجير العقار المشترك لشخص آخر غيرهم لإذنه جميعاً في عقد الأجرة على منفعة العين كلها التي هي ملكهم

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

كلهم بالشيوع بينهم .

كما يصح إجارة الشريك لشريكه ومعه ثالث لإمكان تسليم المنفعة المشاعة في العين ، كما يصح إجارة العين لاثنين معاً في عقد واحد لكل منها نصف المنفعة مشاعاً لإمكان تسليم المنفعة بينهما معاً .

عاشراً : انعقد الإجماع على صحة إجارة العقار .

حادي عشر : يشترط لصحة الإجارة أن تكون على مدة معلومة وأن يكون ابتداء هذه المدة معلوماً ، ويصح أن تكون هذه المدة المعلومة قصيرة أو طويلة ما دام يتصور بقاء العين غالباً في هذه المدة .

ثاني عشر : يصح إجارة الوقف ومال القاصر ممن له ولاية من قبل الشرع كالأب والوصي والناظر والموقوف عليه ، ولكن يراعى مراجعة القاضي للنظر في الغبطة والمصلحة فيما إذا كانت المدة طويلة حسب العرف ، والذي يظهر لي أنها ما زاد على ثلاث سنين ، فلا بد من إذن القاضي في التأجير في أكثر من هذه المدة .

والذي ذهب إليه الشيخ محمد بن إبراهيم - يرحمه الله - كما سبق بيانه أن القاضي هو الذي يتولى تسجيل الإجارة لديه في المحكمة ، ولعل هذا من الاحتياط منه في أمر الوقف ، ومثله عقار القاصر ، ولكن الذي يظهر من واقع التعليمات أن القاضي يختص بما يتعلق بعقار القاصر والوقف متى ما كان التصرف بيعاً أو قسمة أو مناقلة مما فيه نقل للملكية وإزالة الملكية يد الوقف والقاصر عن العقار وذلك للنظر في الحظ والغبطة في مثل هذا التصرف . (٤٣)

(٤٣) انظر الإنصاف ج ١٤ ص ٣٣٤ والشرح الكبير ج ١٤ ص ٣٣٥ وتصحيح الفروع ج ٤ ص ٤٣٤ وشرح المنتهى ج ٢ ص ٣٥٩ وكشاف القناع ج ٣ ص ٥٦٤ .

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

وكذلك إذا توفي بائع العقار قبل إفراغه للمشتري وفي ورثة البائع قاصر فلا بد من إثبات صدور البيع من المتوفى في حياته. (٤٤)

وكذلك شراء العقار للوقف والقاصر هو من اختصاص المحاكم. (٤٥)

وهذه الحالات ليس لكتاب العدل فيها أي إجراء، وإنما يختص القاضي بالنظر فيها بداية ونهاية، والعلة في ذلك ليثبت لديه الغبطة والمصلحة في التصرف، وما عدا هذه الحالات فإن التعليمات لم تُدخلها في اختصاص المحكمة وجعلت كاتب العدل يتولى الإجراء وذلك لتحقيق المصلحة والغبطة في بعض الحالات كما في إفراغ العقار المنزوع للمصلحة العامة لكون القيمة لا يتصور فيها معارضة مع مصلحة الوقف أو مال القاصر المنزوع لصالح الدولة. (٤٦)

وكذلك متى ما كان ولي القاصر هو الأب فإن إجراء تصرفه يكون لدى كاتب العدل ما لم يظهر لكاتب العدل عدم توافر غبطة ومصلحة للقاصر في هذا التصرف. (٤٧)

كما أن هناك حالة تدخل تحت اختصاص كاتب العدل في إنهاؤها لكن بعد إذن القاضي بإجرائها وهي رهن عقار الوقف أو القاصر لقاء قرض صندوق التنمية العقارية، فقد نصت التعليمات على مراجعة الولي للقاضي لاستصدار إذن بالرهن، ثم مراجعة كاتب العدل لإجراء الرهن بموجب صك الإذن. (٤٨)

-
- (٤٤) التعميم ذو الرقم ١٧٨/١٢/ت في ٢٢/٩/١٩٩٨ والتعميم ذو الرقم ١٢/٦٥/ت في ١٣/٥/١٤٠٢هـ
والتعميم ذو الرقم ٢٠٧/٨/ت في ١٨/١١/١٤٠٨هـ
(٤٥) التعميم ذو الرقم ٨/١٣٤/ت في ٢١/٨/١٤١٠هـ
(٤٦) التعميم ذو الرقم ١/٦٧/ت في ٢٠/٤/١٣٩٩هـ
(٤٧) التعميم ذو الرقم ٢/٥٠/ت في ١٩/٣/١٣٩٣هـ والتعميم ١/٦٧/ت في ٢٠/٤/١٣٩٩هـ
(٤٨) التعميم ذو الرقم ١/٢١٣/ت في ٢٤/١١/١٣٩١هـ والتعميم ذو الرقم ١٧٨/١٢/ت في ٢٢/٩/١٣٩٨هـ

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

ومن هذا كله الذي يظهر لي أن اختصاص كاتب العدل في توثيق عقد الإجارة فيما يخص عقار الوقف والقصار لعدم استثناء التعليمات باختصاص المحاكم بها .

ولكن متى ما كانت المدة طويلة وهي حسب العرف أكثر من ثلاث سنين فالذي يظهر لي أنه لا بد للولي من مراجعة القاضي لطلب الإذن بتأجير هذه المدة الطويلة ، والذي رأته في جملة من صكوك الأوقاف وأموال القصار فيه نص القاضي على الإذن في التأجير لمدة ثلاث سنوات ، وأما ما زاد فلا بد من مراجعة القاضي لأخذ الإذن بذلك .

ثالث عشر : تنفسخ مدة الإجارة بوفاة الموقوف عليه إذا صدر منه عقد الأجر في حياته لكون الولاية مشروطة له ولا تنفسخ بوفاة نظار غير الموقوف عليه ، وكذلك تنفسخ مدة الإجارة إذا أجر ولي القاصر في مدة يتحقق فيها بلوغه ، وأما في المدة التي لا يتحقق بلوغه فيها ثم بلغ فإنها لا تنفسخ ، وكذلك لا تنفسخ الإجارة بوفاة الولي في المدة التي لا يتحقق بلوغ القاصر فيها .

رابع عشر : ليس للوكيل تأجير عقار موكله بوكالة مطلقة إلا في مدة يقضي بها العرف ، وما لا يقضي بها العرف فليس للوكيل التأجير إلا بوكالة صريحة في ذلك .

خامس عشر : يشترط في عوض الإجارة أن يكون معلوماً ويصح أن يكون العوض عيناً أو منفعة أو عيناً ومنفعة سواء كانت المنفعة من جنس واحد أم من جنس آخر .

سادس عشر : تجب الأجرة في العقار بنفس العقد عند إطلاقه ، فيملك المؤجر عند العقد الأجرة كما يملك المستأجر المنفعة عنده أيضاً .

سابع عشر : يتم ضبط عقد الأجرة في دفتر كاتب العدل ، وينسخ به صك شرعي ويسجل في سجل كاتب العدل وعلى كاتب العدل عدم الاكتفاء عن ذلك بالتصديق على

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

نماذج عقود يحضرها الطرفان أو ترد إليه من دائرة حكومية، كما يلزم كاتب العدل التهميش على صك ملكية العين المؤجرة بضمون ما صدر منه من عقد الأجرة وإلحاقه في سجل صك الملكية.

مقدمة:

صدر التعميم الوزاري ذو الرقم ٨/ ت ٩٧ في ١٨/٩/١٤١١ هـ منظماً هذا التوثيق ضمناً لسلامة الأداء ووحدة الإجراء.

«فإنظراً لما رفع لهذه الوزارة من استفسارات واقتراحات حول كيفية إجراء توثيق عقود الإجازات للأراضي الزراعية وضمناً لسلامة الأداء ووحدة الإجراء نرغب منكم ضبط هذه العقود في دفاتر ضبط مفتوحة لتستوعب جميع الشروط المتفق عليها بين المتعاقدين وما للبنك الزراعي من علاقة أو شروط إن وجد شيء من ذلك، وكذا وصف العين المؤجرة وصفاً دقيقاً وما عليها من منشآت ومعدات، وبعد الانتهاء من الضبط يخرج بذلك صك يتم تسجيله ثم يهشم على صك وسجل ملكية الأرض بما تم من عقد إيجار عليها، على أن يسبق ذلك كله التأكد من ملكية الأرض للمؤجر بموجب صك مستكمل للإجراءات وساري المفعول» انتهى.

وكما ورد في التعميم المذكور ورد للوزارة استفسارات واقتراحات بشأن هذا الإجراء، ومن ذلك استفسار فضيلة كاتب عدل الخبراء ورياضها والمبلغ لفضيلة رئيس كتابة عدل الرياض الأولى بخطاب فضيلة وكيل الوزارة ذي الرقم ١٣/١٥٩٢/٢ في ١٢/٦/١٤١١ هـ والذي تضمن استفسار كاتب العدل عن الإجراء واقتراحاته بشأنه وتوجيهات

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

الوزارة حياله ورغبتها في إبداء المرثيات حوله ، ونصُّ الخطاب : « فنظراً لما عرضه علينا كاتب عدل الخبراء ورياضها أنه يتقدم إليه بعض المزارعين بالمنطقة يطلبون توثيق عقد الإيجار المعطى لهم من البنك الزراعي وأن البنك الزراعي يشترط عليهم توثيق العقد من قبل كاتب العدل أو المحكمة للحصول على القرض . . الخ .

ويرى - أي كاتب العدل - إخراج صك يتضمن إقرار صاحب الأرض الزراعية وإقرار المستأجر لهذه الأرض والمدة المتفق عليها ومقدار الأجرة السنوية والشروط بين الطرفين ، وبعد ضبط هذا الإقرار وإخراجه بصك يتم التهميش على حجة الاستحكام المكتملة إجراءاتها الإدارية والشرعية بدلاً من توثيق نموذج عقد الإيجار المطبوع من قبل البنك الزراعي ، وبعرض الموضوع على جهة الاختصاص بالوزارة رأت موافقة كاتب عدل الخبراء فيما اقترحه على أن يراعى سريان مفعول صك ملكية الأرض المراد إيجارها والتهميش عليه وعلى سجله بما تم من عقد إيجار وأن يدرج في الضبط والصك جميع الشروط التي يحصل الاتفاق عليها سواء أكانت بين الطرفين أو أحدهما أو البنك الزراعي » انتهى .

وقد اشتملت هذه التوجيهات من الوزارة على تععيد إجراء هذا التوثيق وسنَّ طريقة للعمل بها تحقيقاً لأداء سليم وإجراء موحد ، وهذه الخطوات جاءت صريحة مفصلة فكانت واضحة المعالم مستوفية لمعاني عباراتها .

وفي هذا القسم سوف نتعرض لجزئيات هذه المعلومات والتوسع في إيضاها وكذلك ذكر لبعض الإجراءات الأخرى المتعلقة بهذا العقد .

المبحث الأول

القروض الزراعية

حرصت الدولة - رعاها الله - على إعطاء حقل الزراعة حقه من الرعاية والاهتمام، ومن ذلك صرف القروض اللازمة للمزارعين وذلك لشراء المعدات الزراعية والمواد وبذور المحاصيل وجميع المستلزمات التي تسهم بشكل فاعل في تنمية مسيرة الزراعة ومساعدة أصحاب هذه المهنة في الاستمرار في القيام بالمشاريع الزراعية التي تعود بالفائدة عليهم أولاً، ثم على البلاد ثانياً، وقد شملت هذه القروض مالكي المزارع ومستأجريها أيضاً ممن يمارس هذه المهنة حسب ما قرره مجلس إدارة البنك الزراعي في جلسته ذات الرقم ٤٠٣/٢٧٠ في ١٤٠٣/١/٢٣هـ.

أما قروض المشاريع الزراعية فيقتصر إفراغها على أصحاب الأراضي الآتية:

- أ- الأراضي المملوكة لأصحابها بموجب صك شرعي .
- ب- الأراضي المستأجرة بموجب عقد إيجار شرط حيازة المؤجر صكاً شرعياً بملكيتها .
- ج- الأراضي التي يتم توزيعها من قبل وزارة الزراعة والمياه طبقاً لنظام توزيع الأراضي البور». (٤٩)

(٤٩) التعميم ذو الرقم ١٢/٦٥/ت في ١٤٠٣/٤/٣٠هـ والتعميم ذو الرقم ١٢/٥/ت في ١٣٩٧/١/٧ والتعميم ذو الرقم ١٢/١٧٨/ت في ١٣٩٦/٨/٢٨هـ.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

المبحث الثاني

ملكية العين الزراعية المؤجرة للمؤجر بموجب صك شرعي مستكمل الإجراءات وساري المفعول

تضمن التقييم الوزاري ذو الرقم ٨/ ت/ ٩٧ في ١٨/ ٩/ ١٤١١ هـ المنظم لإجراء توثيق عقد الأجرة - تضمن ضرورة التأكد من ملكية الأراضي للمؤجر بموجب صك شرعي مستكمل للإجراءات وساري المفعول . وهذا من ضمن قاعدة عامة فيما يعرض على كاتب العدل من معاملات ، وقد وردت في المادة ١٩٠ من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي من «التثبت من الصكوك والمستندات المبرزة من المتعاقدين أو أحد الطرفين المستند إليها في الإقرار من كونها صالحة للاستناد إليها ولم يطرأ عليها ما يوجب إلغاء مفعولها من انتقال وقف وغير ذلك ، والتحقق من كونها خالية من شبهة التزوير ، وإذا كان الصك المبرز لديه والمراد الاستناد عليه صادراً من غير دائرته ولم يظهر له فيه ما يوجب خدش الصك المذكور من تزوير فعليه أن يبعث به مع مذكرة رسمية إلى الدائرة الصادر منها الصك المذكور للاستفسار منها عما إن كان الصك سارياً مفعوله أو طراً عليه ما يوجب بطلانه ، وعلى الدائرة الصادر منها الصك البحث والتحري في السجلات والقيود عن الصك بحثاً دقيقاً عميقاً ، فإذا ظهر لها أن مفعول الصك باق على حاله أفادت كاتب العدل بذلك بمذكرة رسمية مصحوبة بالصك» انتهى .

كما صدر التعميم الوزاري ذو الرقم ٣٢/ ١٢/ ت في ١٢/ ٣/ ١٤٠٣ هـ صريحاً في أنه «لا يسوغ لأي موثق من قاضي أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات الشرعية على أي عقار إلا إذا كان ذلك

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

العقار يستند على صك تملك شرعي مستوف أو ما تفرع عن هذا الصك لا غير، وأن ما وقع مخالفاً لهذا فإنه غير معتمد ويبيح للوزارة لاتخاذ ما يلزم نحوه حسبما تقضي به التعليمات وتقرير ما يلزم بحق القاضي أو كاتب العدل لقاء هذه المخالفة».

وصكوك التملك المعتبرة هي ما كانت حجة استحكام أو صك إقطاع أو بيعاً من الحكومة بناء على حضور مندوب الجهة ذات العلاقة والتي تملك حق اختصاص المنح أو البيع، وكذلك ما يكون صك إقطاع من ولي الأمر والوارد إلى كاتب العدل عن طريق مرجعه بمذكرة رسمية، وكذلك كل صك شرعي مبني على أحد هذه الصكوك.

ومن الصكوك الشرعية التي لا تعد صكوكاً للتملك ما كانت مجرد إقرار من البائع بالبيع وقبض الثمن دون أساس يستند عليه في إثبات الملكية. (٥٠)

وكذلك من الصكوك ما يكون غير مستوف الإجراءات كحجج الاستحكام التي لم تستكمل مقتضى المادتين ٨٥، ٨٦ من نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية. (٥١) وكذلك الصكوك التي تنقصها الأطوال والمساحة. (٥٢)

فعلى كاتب العدل الامتناع عن رهن الإقرارات ما لم تثبت الملكية بصك مستوف للإجراءات الشرعية وصالح للاستناد عليه. (٥٣)

وقبل الاعتماد على صك الملكية لدى كاتب العدل بعد اطلاعه عليه وتبين اكتمال إجراءاته يلزم الكشف على سجله لمعرفة عدم طروء ما يوجب إلغاء مفعوله ويكون ذلك بموجب نموذج

(٥٠) تعميم وكيل وزارة العدل ذو الرقم ١٢/٨٧/ت في ٢٩/٥/١٤٠٣هـ.

(٥١) التعميم الوزاري ذو الرقم ١٢/١١٩/ت في ٢٠/٦/١٣٩٤هـ.

(٥٢) التعميم الوزاري ذو الرقم ٨/ت/٦٦١ في ٧/٦/١٤١١هـ.

(٥٣) التعميم الوزاري ذو الرقم ٣/١٦٥/ت في ٦/١٠/١٤٠٣هـ.

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

مذكرة رسمية . (٥٤) ، وقد تم تعميم نموذج موحد معد من قبل الوزارة يتم الاستفسار على وفقه عن الصك تطبيقاً للمادة ١٩٠ من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي . (٥٥)

المبحث الثالث

مراعاة الاختصاص المكاني

على كاتب العدل عند توثيق عقد الأجرة مراعاة عدم التوثيق على عقار خارج اختصاصه المكاني كما نصت على ذلك المادة ١٩٦ من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي ، فقد منعت كاتب العدل من ضبط أي إقرار أو تنظيم معاملة في غير البلد الداخل في اختصاصه ، وعند مخالفته ذلك يكون ما أجراه غير معتبر ويصبح صكه وثيقة عادية . كما تضمنت التعليمات التأكيد على منع إفراغ أو تسجيل المبيعات أو الهبات أو الرهونات أو غير ذلك لأي عقار يقع خارج نطاق الاختصاص المكاني سواء ما كان منها يعود للأفراد أو الحكومة . (٥٦) وهذه التعليمات تؤسس قاعدة في أي معاملة يختص بإجرائها كاتب العدل فيما يتعلق بالعقار بأن يراعي الاختصاص المكاني لبلد العقار ، فلا يجري معاملة لعقار خارج ولايته ، وهذه القاعدة لها بعض الاستثناءات وهي :

- ١- سماع الإقرار بالوصايا بعقارات خارجة عن الاختصاص المكاني لكاتب العدل . (٥٧)
- ٢- قسمة العقارات المشتركة إذا كانت في أكثر من بلد فإن القسمة تكون في البلد الذي

(٥٤) تعميم نائب رئيس القضاة ذو الرقم ٢/٦٩/ت في ١٨/٥/١٣٩٠هـ

(٥٥) التعميم الوزاري ذو الرقم ١٤/ت/٥٤ ب ١٩/٤/١٤١٢هـ

(٥٥) التعميم الوزاري ذو الرقم ١٣/ت/١٤٨١هـ ١٩/١٠/١٤٢٠هـ

(٥٦) التعميم الوزاري ذو الرقم ١/٢٣/ت في ١٨/٣/١٤٠٠هـ والتعميم ذو الرقم ٢/٢٩/ت في ٦/٣/١٤٠٣هـ

(٥٧) التعميم الوزاري ذو الرقم ١٣/ت/٨٠٢ في ٢٤/٥/١٤١٦هـ

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

فيه الورثة الذي هو مقر إقامتهم الدائمة إن اتفقوا على ذلك. (٥٨)

المبحث الرابع

ضبط عقد الإيجار ونسخ صكه وتسجيله

يتم ضبط إقرار المؤجر والمستأجر للأرض الزراعية في دفتر مفتوح يخص كاتب العدل، وهذا الضبط المفتوح اصطلاحاً لنوعية من الدفاتر المسطرة الخالية من النموذج بحيث يتم إنشاء مساحة الأسطر من قبل كاتب العدل في أثناء ضبط المعاملة، وهذا يدل على عدم اتجاه الوزارة لنمذجة مثل هذا الإقرار وذلك لاختلاف العقود وما تشمله من اتفاقات وشروط، كما أن التوجيه بضبط العقد في دفتر كاتب العدل يدل على جهة حكومية. وبعد ضبط عقد الأجرة ينسخ صك بما تم ضبطه ويكون تنظيم الصك وفق ما تم ضبطه مع اختصاره اختصاراً غير مخل ثم يسجل هذا الصك حرفياً بسجل كاتب العدل. ومن هذا يتضح أن عقد الأجرة تتم كتابته ثلاث مرات: الأولى في ضبط كاتب العدل والثانية عند نسخ الصك والثالثة عند تسجيله في دفتر السجل.

المبحث الخامس

ما يشتمل عليه عقد الأجرة عند ضبطه

عند ضبط إقرار طرفي العقد لدى كاتب العدل يشتمل على الأمور التالية:

١- حضور كل من المؤجر مالك قطعة الأرض الزراعية والمستأجر الذي يرغب استغلال

(٥٨) التعميم الوزاري ذو الرقم ١٣/ت/١٤٢٢هـ في ١٧/٦/١٤٢٠هـ

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

منفعة العقار إما بنفسيهما وإما بحضور من ينوب عنهما بصفة شرعية من وكالة أو نظارة أو ولاية شرعية وأخذ توقيعيهما في الضبط مع شاهدي الإقرار والمعرفين للمقرين .

٢- وصف العين المؤجرة ويكون بذكر حدودها وأطوالها ومساحتها وموقعها واسمها الذي تشتهر به العين وهو الغالب على الأراضي الزراعية .

٣- ذكر ما يلحق العين المؤجرة من أعيان أخرى يقع عليها أيضاً عقد الأجرة كالمعدات والمنشآت والمساكن وغير ذلك .

٤- ذكر رقم صك ملكية العقار وتاريخه ومصدره .

٥- ذكر ألفاظ الإيجاب والقبول من المؤجر والمستأجر فيما يقع عليه عقد الإجارة .

٦- ذكر ما بين المؤجر والمستأجر من شروط صحيحة يحصل الاتفاق منهما عليها .

٧- مما اشتملته التعليمات ذكر ما للبنك الزراعي من شروط معتبرة إن وجدت وأخذ إقرار من يخصه من الطرفين بالموافقة عليها .

٨- ذكر مقدار مدة الأجرة التي قد تكون طويلة أو قصيرة معتادة، بل قد تكون لزراعة محصول زراعي في موسمهم والذي قد لا يتجاوز أحياناً ثلاثة أشهر .

٩- ذكر بداية مدة الأجرة .

١٠- ذكر مقدار الأجرة وكيفية سدادها .

المبحث السادس

التهميش على صك الملكية وسجله بما تم من عقد الأجرة

من ضمن التعليمات المنظمة لتوثيق عقد الأجرة أنه يتم التهميش على صك ملكية

توثيق عقود الأراضي الزراعية لدى كتابات العدل محمد بن فهد بن علي آل إسماعيل

القطعة المؤجرة بتمام من عقد الأجرة، وكذلك ينقل هذا التهميش على سجل صك الملكية . والمتبع لدى كتابات العدل أنه يتم التهميش على صك التملك وسجله بكل معاملة تجرى على العقار، وهذا التهميش قد يكون الغرض منه إبطال مفعول الصك في الاعتماد عليه مستقبلاً كما في البيع والرهن والقسمة والوقف وغير ذلك، وقد يكون الغرض منه زيادة إشهار وإعلان لما تم على العقار من إجراء كما في التهميش بالوصية على صك التملك وسجله لحفظ العقار من تصرف الورثة فيه بعد وفاة الموصي سواء كان عن قصد أو عن غير قصد، كذلك التهميش على صك التملك وسجله بعقد الأجرة القصد منه زيادة إشهار وإعلان للعقد الذي صدر به صك شرعي بيد المستأجر، وهذه الزيادة في الإعلان كانت على صك التملك الذي بيد المؤجر . مع أن التهميش في صورته الثانية لا يمنع من التصرف بالعقار بالبيع والهبة والرهن وغيرها من أنواع التصرفات الشرعية بخلاف التهميش في صورته الأولى والذي يمنع من الاعتماد على هذا الصك المهمش عليه بصك آخر لكون سريان مفعوله قد زال بما صدر بعده من صكوك .

المراجع

- ١ - المغني تحقيق د. عبدالله التركي.
- ٢ - مجموع المقنع والشرح الكبير والإنصاف، طبعة دار هجر، تحقيق د. عبدالله التركي.
- ٣ - المقنع مع حاشية الشيخ سليمان بن عبدالله بن محمد العبدالوهاب، طبع على نفقة أمير دولة قطر.
- ٤ - الفروع، دار الكتب.
- ٥ - شرح منتهى الإرادات، عالم الكتب.
- ٦ - كشاف القناع على متن الإقناع، عالم الكتب.
- ٧ - الروض المربع شرح زاد المستنقع مع حاشية عبدالرحمن بن قاسم، الطبعة الثالثة ١٤٠٥هـ.
- ٨ - فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم الطبعة الأولى ١٣٩٩.
- ٩ - الإجماع لابن المنذر، طبعة رئاسة المحاكم الشرعية والشؤون الإسلامية بدولة قطر.
- ١٠ - المحرر في الفقه، طبع دار الكتاب العربي، بيروت.
- ١١ - التنقيح المشبع في تحرير أحكام المقنع، طبع المكتبة السلفية، القاهرة.
- ١٢ - كشف المخدرات شرح أخصر المختصرات طبع المؤسسة السعودية بالرياض.
- ١٣ - المجموعة الكاملة لمؤلفات الشيخ عبدالرحمن بن سعدي، طبع مركز ابن صالح الثقافي بعنيزة الطبعة الثانية ١٤١٢هـ.
- ١٤ - مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، طبع دار عالم الكتب بيروت عام ١٤١٢هـ.
- ١٥ - المطلع على أبواب المقنع، طبع المكتب الإسلامي.
- ١٦ - المبدع شرح المقنع، طبعة المكتب الإسلامي.
- ١٧ - فتح الباري شرح صحيح البخاري مكتبة الرياض الحديثة.
- ١٨ - المحلى، دار الأفاق الجديدة، بيروت.