

إجراءات قضائية

إعداد:

د. ناصر بن إبراهيم المحميد*

* قاضي محكمة التمييز بالرياض وخبير الفقه والقضاء
بجامعة الدول العربية.

قسمة المال بين المحكر والمستحكر

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :
فإن أوجه المشاركة متعددة فمنها ما يكون بين مالكين مشتركين كما أوضحناه في العدد السابق، ومنها ما يكون بين وقف وملك؛ دعت الحاجة لوجود هذه المشاركة عن طريق الحكر أو الصبرة ونحوها، فإذا رغب أحد الشركاء في هذه الحال قسمة المال فيأخذ الوقف حصته والمالك حصته فإنه يتم التقدم للمحكمة لإجراء هذه القسمة، وقبل إيضاح طريقة ذلك سوف أذكر تمهيداً يشمل التعريف بالحكر كما يلي :

تعريف الحكر لغة:

أصل الحكر: هو المنع ويطلق على العقار المحبوس، والجمع أحكار، والحكر بالكسر ما يجعل على العقارات ويحبس، مولده (١)

تعريف الحكر اصطلاحاً:

«الحكر هو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض المقررة للبناء والغرس، أو لأحدهما» (٢).

«وحق الحكر هو حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة بإجارة مديدة تعقد بإذن

(١) رد المحتار على الدر المختار ٥٩٢/٦، والمعجم الوسيط مادة حكر ١٨٨/٢.

(٢) رد المحتار على الدر المختار ٥٩٢/٦، وانظر معجم لغة الفقهاء ص ٨٤.

القاضي، يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف مبلغاً يقارب قيمة الأرض، ويرتّب مبلغاً آخر ضئيل، يستوفى سنوياً لجهة الوقف من المستحكر، أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمستحكر حق الغرس والبناء، وسائر وجوه الانتفاع»(٣)

والأرض المحتكرة هي التي وقف بناؤها، ولم توقف هي، كأن استأجر أرضاً للبناء عليها، وبني فيها، ثم وقف البناء.

والأرض المقررة للاحتكار أعم من أن تكون وقفاً أو ملكاً.

والاحتكار في العرف: إجارة يقصد بها منع الغير من بيعها، واستبقاء الانتفاع بالأرض(٤).

وأما طريقة عمل هذا الإثبات فكما يلي:

أولاً: الإجراءات المتبعة في قسمة المال بين المحكر والمستحكر.

- ١- حضور طرفي المحكر، وهما المحكر والمستحكر، أو من ينوب عنهما، وبرفقتهما ما ثبت علاقتهما وشخصيتهما.
- ٢- طلب طرفي الإنهاء تقرير قسمة المال بينهما، وإعطاء كل طرف ما يستحقه من قيمة هذا المال المقسوم.
- ٣- إحضار صك التحكير والوقفية - إذا كانت الأرض المحكرة وقفاً-، وصك الملكية لهذا العقار المحكر إذا كان ملكاً.
- ٤- وقوع العقار المراد تقرير قسمة تعويضه بين المحكر والمستحكر تحت ولاية القاضي المكانية القضائية.

(٣) الفقه الإسلامي وأدلته ٢٢٨/٨.

(٤) منحة الخالق على البحر الرائق لابن عابدين ٢٢٠/٥.

إجراءات قضائية

- ٥- تأكد القاضي عن الصكوك المبرزة لديه من طرفي الإنهاء، والتحقق من صحتها وسريان مفعولها، وعدم الخلل بها.
- ٦- ورود خطاب من الجهة المودع لديها التعويض الخاص بالعقار المنزوع المراد قسمة تعويضه بين المحكر والمستحكر، يوضح فيه مقدار التعويض المراد قسمته إذا كان قسمة المال لأجل نزع ملكية العقار المحكر.
- ٧- الكتابة لهيئة النظر، لبيان تقدير الأرض والأنقاض، وما يخص المحكر والمستحكر من هذا التعويض المالي المراد قسمته.
- ٨- حضور البيئة العادلة التي تشهد بمعرفتها للعقار، وصفته الحالية، وما أقيم عليه من بناء، وما يستحق من تعويض، وما يخص المحكر منه، وما يخص المستحكر.
- ٩- تقرير القاضي الإذن بقسمة المال بين المحكر والمستحكر، وأن ما يخص المحكر هو مبلغ وما يخص المستحكر هو مبلغ والأمر بإيداع نصيب المحكر في مؤسسة النقد إن كان المحكر وقفاً، أو نصيب قاصر، ونحوه.
- ١٠- عرض ذلك على طرفي النزاع والنظر في قناعتهم به من عدمه.
- ١١- رفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه إذا كان أحد طرفي الإنهاء ناظر وقف، أو وصي قاصر، ونحوه، أو لم يقنع أحدهما بهذه القسمة.

ثانياً: التأصيل الفقهي لقسمة المال بين المحكر والمستحكر:

إذا تحصل مال يخص عقاراً مملوكاً لجهة معينة، وهذه الجهة قد قامت بتحكيه على طرف آخر، فتعلق بهذا العقار حقان: حق لمالك العين، وهي العقار المحكر، وحق للمستحكر لهذه العين - وهو من استحكر هذه العين لمدة طويلة، وأنشأ عليها أعياناً يملكها ويستثمرها، ويدفع لصاحب العين مقابل هذا الحكر أجره سنوية - وهو حق الانتفاع بها،

فإن صاحب العين له حق في هذا المال وصاحب الحكر له حق فيه ، فإن اتفقوا على أن يشتري بهذا المال كاملاً عقاراً آخر ، ويكون أنقاضه للمستحكر ، ورقبته للمحكر ، ويستمر المستحكر في استغلال عينه ، وبذل الحكر لصاحبه ، فإنهم يمكنون من ذلك ، ويشترى بثمان الدور المهدومة دوراً أخرى ، ويشترط فيها ما شرط في أصلها ، وتبقى الحال على ما كانت عليه ، أهل الدور ، في أيديهم الدور وأهل رقبة الأرض لهم المطالبة فيما سمي لهم من الحكر (٥) .

أما لو رغب أصحاب البناء الحصول على قيمة البناء ، ولم يرغبوا في شراء البديل (٦) ، فإنه يعمد إلى المهياة ، وتقدير ما يستحقه أهل البناء ، وما يستحقه أهل الأرض المحكرة ، ويتم قسمة المال بينهم على مثل قيمة أجر الأرض ، ومثل أجر البناء (٧) .

ثالثاً: التأصيل النظامي لقسمة المال بين المحكر والمستحكر

لقد جاءت الأنظمة والتعليمات المتعلقة بقسمة المال بين المحكر والمستحكر كما يلي :
فلقد جاء التعميم رقم ١٠١ / ١٢ / ت في ٢ / ٦ / ١٣٩٨ هـ المعطوف على قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم ١١٢ في ٢٠ / ٤ / ١٣٩٨ هـ المتضمن دراسة أوضاع الحكورات الموجودة في العقارات التي نفذت وثائقها ، ويحتمل أن تكون من الأوقاف القديمة ، فتعمد بيوت المال في المحاكم إلى استلامها باعتبارها من المجاهيل ، وتقييدها إيرادات للدولة ، واقتراح مدير الأوقاف بمدينة عنيزة أن ينظر إليها علي أنها من عائدات الأوقاف ، وأن تصرف في وجوه البر ، وتحفظ بهذا من الضياع ، ويستفيد منها المحتاجون .

(٥) مجموع فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ - رحمه الله - ١٢٢/٩ .
(٦) إن إجراء القسمة ، وتحصيل حصة المحكر ، وجعله في عقار مستقل أنفع؛ لأن المحكر يستقل بما يخصه من هذا العقار بعين أخرى يكون لها من الغلة ما يفوق الحكر المبدول من المستحكر في الغالب .
(٧) انظر: الهامش في كتاب رد المحتار على الدر المختار ٦/٥٩٥ ، وانظر: مجموعة فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ - رحمه الله - ١٧٣/٩ .

إجراءات قضائية

فجرت الكتابة لفضيلة رئيس محكمة عنيزة للإفادة عما ذكر عن الأوقاف التي عمدت بيوت المال باستلامها وصفقتها، فأعادها فضيلته مفيداً بأن من عنده صبرة (٨) 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، وتعمد ضمن لجنة من أهل الخيرة 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 لوزارة العدل.

وبتأمل 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 في ذلك أن بيت المال إذا استلمها أو دعها 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 كالمتبع.

كما جاء خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم «٢٧٠/٢/١١» في ١١/٢/١٤٠٠ هـ الجوابي على خطاب نائب رئيس هيئة التمييز بالمنطقة الغربية رقم ١/٣٣٤ في ١/٢٨/١٤٠٠ هـ مشفوعة الأوراق المتعلقة بوقف... المحكر قطع أراضي منه على... والذي انتزعت ملكيتها من قبل... وما أصدره فضيلة حاكم القضية بالصك رقم...

(٨) أصل الصَّبْر: الحبس، وكل من حبس شيئاً فقد صَبَرَه، يقال: سحابة مصبورة أي: محبوسة، لسان العرب مادة صبر ٢٧٥/٧-٢٨٩، والمعجم الوجيز مادة صبر ص ٣٥٨، والصبرة هنا هي كلمة مرادفة لمعنى الحكر وهو إطلاق شائع في منطقة نجد بالجزيرة العربية. انظر خطاب رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٧٠ في ١١/٢/١٤٠٠ هـ.

بأن يكون لصاحب الأرض المحتكرة ٢٥٪ وصاحب الأنقاض المحتكرة ٧٥٪ وقد ذكر فضيلته بأنه ثبت لديه بأن هذه النسبة فيها غبطة ومصلحة وزيادة لجانب الوقف ولأن ما سيأتيه من التعويض يزيد عن حكر ألف ومائتي سنة وهو مبلغ نادر لم يحصل للأوقاف التي جرى استبدالها .

وما لاحظته الهيئة على ذلك بأن الغبطة والمصلحة متفیان في حق الوقف . وطلبكم إصدار قرار بما يجب اتباعه في هذه الحالة وما شاكلها .

وبدراسة كافة أوراق المعاملة، لم نجد ضمن أوراقها صورة لعقد الإجارة سوى ما ذكره فضيلة حاكم القضية في خطابة رقم ١٠١ في ١٩ / ١ / ١٤٠٠ هـ الموجه لرئيس المحاكم بأن الصبرة للأبد ما داموا يؤدون الحكر السنوي . . . إلخ .

ونفيدكم بأنه لا داعي لإصدار قرار، فالمسألة مبسطة في كتب أهل العلم، وهو أن العقار إذا جعل فيه صبرة مؤبدة، وهو ما يسمى في الحجاز بالحكر، وفي نجد صبرة، فحكم هذا العقار حكم الأرض الخراجية التي جعل في رقبته خراج مستمر . . . وفي مثل القضية التي أشترتم إليها وقف . . . الذي دخل في المشروع، فالفتوى: تقدر الأرض خالية من الحكر بكم تساوي، وتقدر بما تساويه وهي مشغولة بالحكر، فما بين القيمتين من التفاوت هو مقدار ذلك الحكر .

رابعاً: صورة ضبط قسمة المال بين المحكر والمستحكر

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فلدي أنا (اسم القاضي والمحكمة) حضر (اسم المنهي رباعياً) يحمل بطاقة الأحوال رقم (أو حفيظة النفوس الصادرة من برقم في) الناظر على وقف فلان بن فلان بموجب صك النظارة الصادر من برقم في

إجراءات قضائية

وأنهى قائلاً: يوجد تعويض لأرض الوقف الجاري تحت نظارتي الواقعة في المحكرة على المدعو بموجب صك الحكر الصادر من برقم في المقام عليها أنقاضه الخاصة به المكونة من وقد نزع كامل الموقع لصالح وقدر للأرض والأنقاض التعويض المالي، وقدره وحيث إن الأرض هي وقف محكرة على المدعو والأنقاض ملك المستحكر، والتعويض المرصود شامل للأرض المحكرة وللأنقاض، لذا فإنني أطلب قسمة هذا التعويض، وإعطاء المستحكر ما يخصه، وإيداع ما يخص الوقف مستقلاً في مؤسسة النقد، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه، فوجدتها مطابقة لما عطف عليها، كما جرى الاستفسار عنها في سجلها، فوردنا الجواب برقم في المتضمن سريانها، وعدم ما يخل بها، كما حضر المدعو يحمل بطاقة الأحوال رقم وقرر بأنه هو المستحكر لأرض الوقف الواقعة في بموجب الصك المشار إليه أعلاه، وأنه قد أقام عليها أنقاضه المكونة من المثبتة بموجب صك الإنشاء الصادر من برقم في وأنه يرغب في قسمة مبلغ التعويض، وتسليمه نصيبه منه، كما جرى الإطلاع على خطاب إدارة المواصلات والطرق بمدينة رقم في المتضمن أنه قدر صد مبلغ كتعويض للعقار المنزوع لصالح الأيل للمدعو بالتحكير على أرض الوقف الخاص بفلان بن فلان، والمطلوب بيان ما يخص المحكر والمستحكر؛ علماً بأن تقدير قيمة الأرض خالية من البناء هو مبلغ وتقدير قيمة الأنقاض لوحدها هو مبلغ ومجموع مبلغ التعويض هو مبلغ فجرت الكتابة لهيئة النظر بموجب خطابنا رقم في لبيان ما يستحقه الوقف من هذا التعويض، وما يستحقه المستحكر مالك الأنقاض، وقسمة المبلغ بينهما بموجب ما يقدر لكل واحد منهما، وتقدير قيمة

الأرض خالية من الحكر، وقيمتها وهي مشغولة بالحكر، والإفادة عن الغبطة والمصلحة للوقف في مقدار هذه القسمة، فوردنا الجواب منهم برقم في المتضمن أنه جرى الاطلاع على الأوراق المرفقة، وجرى الوقوف على العين المراد نزاعها، ومعرفة حالها، وما قُدِّرَ لها من تعويض، ونرى أن يقسم التعويض بين الوقف المحكر، والمالك للأنقاض المستحكر كما يلي:

١- يكون للوقف مبلغ من هذا التعويض، مقابل أرضه المحكرة على المستحكر.

٢- يكون للمستحكر باقي المبلغ وقدره مقابل أنقاضه ومنفعته في أرض الوقف، هذا ما لدين جواباً على ما طلبه فضيلتكم، والسلام.

كما أحضر المنهي معه للشهادة فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم وفلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم وقد شهدا قائلين: إننا من أصحاب الخبرة والدراية بالعقار وأثمانه، وإننا نعرف العقار المنزوع الخاص بالمحكر والمستحكر الواقع في والمعوض عنه بمبلغ ونشهد أن في قسمة هذا المبلغ بين المحكر والمستحكر على أن يكون للمحكر: الوقف مبلغ وللمستحكر مبلغ غبطة ومصلحة للوقف ومستحقه، هكذا شهدا، وعدلا من قبل فلان بن فلان وفلان ابن فلان، فبناء على ما سلف، فقد أذنت بقسمة التعويض الخاص بالعقار المنزوع لصالح الواقع في على أن يكون للمحكر: الوقف مبلغ يودع في مؤسسة النقد، وللمستحكر مالك الأنقاض مبلغ يسلم له عن طريق الجهة المختصة، ويعرض ذلك على الناظر والمستحكر قنعا به، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: / / ١٤هـ.

إجراءات قضائية

وبعد اكتساب الإجراء القطعية، يتم طلب ما يخص الوقف من مال، والتهميش على صك ملكية العقار بانتقاله إلى الجهة التي نزعته، وآل إليها، وأخذ إقرار الأطراف بانتقال الملك، واستلام الثمن، وإيداع ما يخص الوقف في مؤسسة النقد حسب المتبع.

وقفة:

إذا كانت الشراكة بين الوقف والملك الخاص، فإن الشريك قد يرغب في قسمة المال وفسخ الشراكة، ولا مانع من ذلك لأن الوقف في هذا المقام كسائر الأموال فيجوز عليه ما يجري على الخلطاء من إجراءات وطلبات فإذا تقدم أطراف الشركة بطلب القسمة إجبوا لطلبهم مع مراعاة الاحتياط وتقرير الغبطة والمصلحة للوقف في هذه القسمة لئلا يضار الوقف في هذا الإجراء هذا ما لزم بيانه والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.