

أَثَرُ نَزْعِ الْمَلَكَاتِ لِلْمَلِكَةِ الْعَامَّةِ
عَلَى عَقْدِ الصُّبْرَةِ
(دِرَاسَةٌ فِقْهِيَّةٌ فِي مُحَافَظَةِ عُنْيَةِ بِالْقَصِيمِ)

إعداد

الدكتور/ صالح بن سليمان الحُوَيْسِ الموسى
أستاذ مساعد في الفقه بقسم الشريعة بجامعة أم القرى

٢٠١٧م / ١٤٣٨هـ

أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على عقد الصبرة (دراسة فقهية في محافظة عنيزة بالقصيم) الدكتور/ صالح بن سليمان الخويّس الموسى

المُقدِّمة:

الحمد لله تعالى على نعمه وآلائه، والصلاة والسلام على مُقدِّمِ رُسُلِهِ وَأَنْبِيَاءِهِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ الَّذِي جَاهَدَ فِي اللَّهِ حَقَّ جِهَادِهِ؛ قَبْلَ الْعَامَةِ، وَأَدَّى الرِّسَالَةَ، وَعَلَى آلِهِ وَأَصْحَابِهِ وَأَتْبَاعِهِ، وَبَعْدُ:

فَإِنَّ عُقُودَ المعَامَلَاتِ فِي الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ جَاءَتْ مُلَبِّيَّةً لِحَاجَاتِ النَّاسِ وَالْمَجْتَمَعِ، وَمِنْ هَذِهِ الْعُقُودِ مَا اسْتَمَرَّ اسْتِعْمَالُهُ مُنْذُ صَدَرَ الْإِسْلَامُ إِلَى هَذَا الْوَقْتِ، وَإِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ، كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارَةِ؛ لِأَنَّ الْحَاجَةَ لَهَا عَامَّةٌ فِي كُلِّ وَقْتٍ، وَفِي بُلْدَانِ الْمُسْلِمِينَ وَغَيْرِهَا، وَمِنْهَا مَا ظَهَرَ لِحَاجَةٍ خَاصَّةٍ فِي بَلَدٍ مُعَيَّنٍ، أَوْ إِقْلِيمٍ مُعَيَّنٍ، فَتَطْمَنُّهُ وَأُفْتَى بِهِ فُقَهَاءُ الْبَلَدِ نَفْسِهِ الَّذِي احتَاجَ إِلَيْهِ، وَفُقَّ الشَّرَائِطُ الشَّرْعِيَّةُ وَالْقَوَاعِدُ الْعَامَّةُ فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ، وَالاجْتِهَادُ الْمُنْضَبِطُ.

وَمِنْ هَذِهِ الْعُقُودِ الَّتِي ظَهَرَتْ لِلْحَاجَةِ الْخَاصَّةِ فِي بَلَدٍ مُعَيَّنٍ، أَوْ إِقْلِيمٍ مُعَيَّنٍ؛ هُوَ عَقْدُ الصُّبْرَةِ فِي مَحَافِظَةِ عُنَيْزَةَ، ثُمَّ بَرِيدَةَ وَغَيْرِهَا مِنْ بُلْدَانِ مَنَاطِقَةِ الْقَصِيمِ، وَمُنْذُ انْتَهَيْتُ مِنْ رِسَالَتِي الدِّكْتُورَاهِ فِي الْحِكْرِ الَّذِي تَنَاوَلْتُ فِيهِ عَقْدَ الصُّبْرَةِ فِي بَضْعِ وَرَقَاتٍ؛ عَقَدْتُ الْعَزْمَ عَلَى تَنَاوُلِ عَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي مَحَافِظَةِ عُنَيْزَةَ؛ لِعَدَمِ وَجُودِ بَحْثٍ مُؤَلَّفٍ فِيهِ خَاصَّةً، أَوْ ضَمَّنَ مُصْطَلَحَ الصُّبْرَةِ عُمُومًا، وَبَعْدَ فَرَسَةٍ مِنَ الزَّمَنِ اتَّصَلْتُ بِالسَّيِّدِ سُلَيْمَانَ بْنِ مُحَمَّدٍ الْهَدَّالِ، أَحَدِ طَلَبَةِ الْمَعْهَدِ الْعَالِيِّ لِلْقَضَاءِ بِجَامِعَةِ الْإِمَامِ مُحَمَّدٍ بْنِ سَعُودِ الْإِسْلَامِيَّةِ؛ رَاغِبًا فِي تَسْجِيلِ رِسَالَةِ مَاجِسْتِيرِ فِي (أَحْكَامِ عَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ وَتَطْبِيقَاتِهِ الْمَعَاوِرَةِ) فَسَجَّعْتُهُ عَلَى ذَلِكَ، وَزَوَّدْتُهُ بِمَا لَدَيَّْ مِمَّا يَهْمُ بَحْثُهُ، وَتَكَرَّمَ بِإِهْدَائِي نُسخَةً مِنْهُ بَعْدَ أَنْ تَمَّتِ الْمُنَاقَشَةُ سَنَةَ (١٤٣٤ هـ)، وَقَدْ بَدَّلَ الْمُؤَلِّفُ جُهْدًا وَاضِحًا فِي رِسَالَتِهِ، فَتَنَاوَلْتُ الصُّبْرَةَ فِي الْقَصِيمِ، وَالْوَشْمِ، وَالْأَحْسَاءِ وَغَيْرِهَا، بَيِّدَ أَنَّ لِي مَلْحُوظَاتٍ وَتَنْقِيدَاتٍ قَدْ تَكُونُ مِنْ بَابِ اخْتِلَافِ وَجْهَاتِ النَّظَرِ وَقَدْ تَكُونُ غَيْرِهَا، وَقَدْ رَأَيْتُ أَنَّ هَذَا الْعَقْدَ بِعُنَيْزَةَ وَالْقَصِيمِ لَا يَزَالُ بِحَاجَةٍ إِلَى مَزِيدٍ مِنَ الدِّرَاسَاتِ الْمُنْتَوِّعَةِ؛ إِثْرًا لَهُ، وَمَزِيدًا مِنَ الْبَحْثِ وَالتَّنْقِيهِ فِيهِ، وَقَلَّةَ مَا كُتِبَ فِيهِ كِتَابَةً مُفْرَدَةً. وَقَدْ بَدَأْتُ جَمْعَ مَادَّتِهِ الْعِلْمِيَّةِ مُنْذُ دِرَاسَتِي بِالدِّكْتُورَاهِ، إِلَى وَقْتِ كِتَابَةِ وَتَبْيِيضِ هَذَا الْبَحْثِ.

وَلَمَّا فَرَزْتَ الْعُرْفَةَ الْجَارِيَةَ الصَّنَاعِيَّةَ بِمُحَافَظَةِ عُنْيَةِ تَنْظِيمِ (مُلْتَقَى الصُّبْرَةِ) طَلَبْتُ مَبِّ أَنْ أَكْتُبَ فِيهِ بَحْثًا مُتَعَلِّقًا فِي الصُّبْرَةِ عُنْوَانُهُ، (أَثْرُ نَزْعِ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ عَلَى عَقْدِ الصُّبْرَةِ) فَأَخْرَجْتُ هَذَا الْبَحْثَ فِي صُبْرَةِ عُنْيَةِ خَاصَّةً؛ إِسْهَامًا فِي إِثْرَاءِ هَذَا الْعَقْدِ، وَالتَّأْلِيفِ فِيهِ، وَرَبْمَا لَا تَخْتَلِفُ الصُّبْرَةُ فِي بَاقِي بُلْدَانِ الْقَصِيمِ عَنْهَا، لَكِنَّهَا قَلِيلَةٌ بِالنِّسْبَةِ إِلَيْهَا، وَمُتَأَخِّرَةٌ زَمَنًا عَنْهَا، وَرَبْمَا تَحْتَاجُ إِلَى دَرَسَاتٍ فِي كُلِّ بَلَدَةٍ مِنْ خِلَالِ جَمْعِ عَقُودِ الصُّبْرَةِ فِيهَا، وَالدَّرَاسَةِ الْمِيدَانِيَّةِ.

خطة البحث:

وَقَسِّمْتُ الْبَحْثَ إِلَى مَقْدَمَةٍ، وَمَبْحَثَيْنِ، وَخَاتِمَةٍ، وَفَهَارِسٍ.

المقدمة: تَشْتَمِلُ عَلَى مَدْخَلٍ لِلْمَوْضُوعِ، وَخُطَّةٍ لِلْبَحْثِ.

المَبْحَثُ الْأَوَّلُ: حَقِيقَةُ الصُّبْرَةِ وَتَارِيخُهَا، وَفِيهِ خَمْسَةُ مَطَالِبٍ.

المَطْلَبُ الْأَوَّلُ: تَعْرِيفُ الصُّبْرَةِ فِي اللُّغَةِ الْعَرَبِيَّةِ.

المَطْلَبُ الثَّانِي: آرَاءُ الْعُلَمَاءِ وَالْبَاحِثِينَ فِي تَعْرِيفِ الصُّبْرَةِ اصْطِلَاحًا.

المَطْلَبُ الثَّلَاثُ: اسْتِعْمَالَاتُ الصُّبْرَةِ فِي بَقِيَّةِ الْبُلْدَانِ النَّجْدِيَّةِ وَالْأَحْسَاءِ.

المَطْلَبُ الرَّابِعُ: التَّكْيِيفُ الْفِقْهِيُّ لِعَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي مَحَافَظَةِ عُنْيَةِ وَمَا جَاوَرَهَا.

المَطْلَبُ الْخَامِسُ: تَارِيخُ الصُّبْرَةِ بِمُحَافَظَةِ عُنْيَةِ.

المَبْحَثُ الثَّانِي: نَزْعُ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ، وَأَثْرُهَا عَلَى الصُّبْرَةِ، وَفِيهِ أَرْبَعَةُ مَطَالِبٍ:

المَطْلَبُ الْأَوَّلُ: مَفْهُومُ نَزْعِ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ.

المَطْلَبُ الثَّانِي: التَّكْيِيفُ الْفِقْهِيُّ لِنَزْعِ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ.

المَطْلَبُ الثَّلَاثُ: أَثْرُ نَزْعِ الْمِلْكِيَّةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ عَلَى الْعَقَارِ الْمَصْبَرِّ فِي عُنْيَةِ.

المَطْلَبُ الرَّابِعُ: مِنْ الْحُلُولِ الْمَقْتَرَحَةِ لِحَلِّ مَشَاكِلِ الصُّبْرَةِ.

ثُمَّ الْخَاتِمَةُ، وَفِيهَا أَبْرَزُ النَّتَائِجِ، ثُمَّ الْفَهَارِسُ، وَفِيهَا الْهُوَامِشُ الْمَصَادِرُ وَالْمَرَاجِعُ.

وَقَدْ تَهَجَّجْتُ فِي بَحْثِي تَوْثِيقَ الْأَقْوَالِ وَعَزْوَهَا مِنْ مَصَادِرِهَا الدَّالَّةِ، وَالتَّحْلِيلِ، وَالْمَقَارَنَةِ، وَالتَّرْجِيحِ،
حَسَبَ أُصُولِ الْبَحْثِ الْعِلْمِيِّ.

وَأَمَلُ مِنَ الْبَاحِثِ وَالْقَارِئِ الَّذِي يَطَّلِعُ عَلَيَّ بِحَثِي هَذَا أَنْ يُرَوِّدَنِي بِمَلَاخِظَاتِهِ لِأَفِيدَ مِنْهَا.

وَاللَّهُ تَعَالَى أَسْأَلُ أَنْ يُؤَفِّقَنِي وَالْمُسْلِمِينَ بِتَوْفِيقِهِ، وَيُسَدِّدَنِي لِلصَّوَابِ، وَيُجَنِّبَنِي الزَّلَلَ، وَأَنْ يَغْفِرَ
وَيَرْحَمَ أَهْلَ الْعِلْمِ وَالْبَاحِثِينَ الَّذِينَ نَقَلْتُ عَنْهُمْ، أَوْ أَفَدْتُ مِنْهُمْ فِي هَذَا الْبَحْثِ.

وَصَلَّى اللَّهُ عَلَيَّ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ، وَالْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ.

د. صالح بن سليمان الخويّس الموسى

أستاذ مساعد في الفقه بجامعة أم القرى

١٤٣٨/٠٧/٢٠ هـ

الجوال: ٥٥٥٥٢٨٦٢٨

البريد الإلكتروني: dsaleh0555@gmail.com

المبحث الأول:

حقيقتُ الصُّبرِ وتاريخُها:

وفيه خمسة مطالب:

المطلب الأول:

تعريف الصُّبرِ في اللُّغة العربيَّة.

المطلب الثاني:

آراءُ العُلَماءِ والباحثين في تعريفِ الصُّبرِ اصطلاحاً.

المطلب الثالث:

استعمالاتُ الصُّبرِ في بَقِيَّةِ البُلدانِ النّجديَّةِ والأحساءِ.

المطلب الرابع:

التكليفُ الفقهيُّ لعقدِ الصُّبرِ.

المطلب الخامس:

تاريخُ الصُّبرِ بمُحافظةِ عُنيزةَ.

المطلب الأول: تعريف الصبرة في اللغة العربية:

أصل الصبر؛ الحبس، وأعلى الشيء، وجنس من الحجارة، يُقال: صبره عن الشيء صبراً: حبسه، وكلُّ من حبس شيئاً فقد صبره^(١).

فالصبرة إذاً هي الحبس؛ حيث يحبس المتصبر منافع العقار عليه، فلا يُنازعه فيها أحد.

المطلب الثاني: آراء العلماء والباحثين في تعريف الصبرة اصطلاحاً:

للصبرة في القصيم ثلاثة تعريفات، هي كالتالي:

الأول: قال الشيخ إبراهيم الضالغ: الصبرة في عرف أهل القصيم تملك المنفعة دون الرقبة، لمدة متوسطة، أو طويلة، أو غير محددة المدة أصلاً^(٢).

قلت: أفاد الشيخ محمد القاضي أن العرف الجاري في محافظة عُزَيْرَة أن العقد إذا كانت مدته أقل من خمسين عاماً؛ يسمى عقد إجازة، وإذا كانت أكثر من ذلك؛ سمي عقد صبرة^(٣).

والعقود التي لم تُحدد مدتها في هذه المحافظة قليلة ونادرة جداً، وبما نسبتها واحد بالمئة من عقود الصبرة عموماً^(٤) ولهذا عند الإطلاق في استعمال هذا المصطلح يُراد به العقد المحدد المدة، مهما كانت طويلة، وهو موضع بحثي هذا.

الثاني: قال الباحث سليمان الهدال: عقد بين المصبر والمتصبر على منفعة عين، لمدة محددة طويلة عرفاً^(٥).

قلت: قوله: "المصبر والمتصبر" لا يوضح المراد تعريفه؛ حيث يلزم منه الدور، ولو أن الباحث عرفه بما ذكره بعده بسطرٍ في الأول من إطلاقات الصبرة؛ لكان أولى، حيث قال: عقد الإجازة الطويلة يقصد البناء، أو العرس.

الثالث: عرفته بقولي: عقد إجازة على أرض، أو بناء مملوكين، أو موقوفين لمدة طويلة معينة^(٦).

فقولي في التعريف: هو عقد إجازة؛ إلحاق لعقد الصبرة بأقرب العقود المسماة في الفقه الإسلامي؛ فالعقد فيهما على ملك المنفعة لمدة محددة زمنياً، ولو طالت.

وَقَوْلِي: عَلَى أَرْضٍ، أَوْ بِنَاءٍ مَمْلُوكَيْنِ، أَوْ مَوْقُوفَيْنِ؛ لِيَبَانَ أَنَّ هَذَا الْعَقْدَ قَدْ اسْتُعْمِلَ فِي الْعَقَارِ الطَّلَقِ، وَالْعَقَارِ الْوَقْفِ، سِوَاءَ كَانَ الْعَقْدُ مُتَعَلِّقًا بِأَرْضٍ خَالِيَةٍ، أَوْ أَرْضٍ يَقُومُ عَلَيْهَا بِنَاءٌ أَوْ رُحٌّ.

وهذا التعريف في نظري يُقَرِّبُ حَقِيقَةَ عَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي صَوْرَتِهِ الْمَشْهُورَةِ أَكْثَرَ مِنْ غَيْرِهِ، وَاللَّهُ أَعْلَمُ.

المطلب الثالث: استعمالات مُصْطَلِحِ الصُّبْرَةِ فِي بَقِيَّةِ الْبُلْدَانِ النَّجْدِيَّةِ وَالْأَحْسَاءِ.

يُسْتَعْمَلُ لَفْظُ الصُّبْرَةِ فِي مَنْطِقَةِ الْوَشْمِ وَمَا يُجَاوِزُهَا، وَكَذَلِكَ مَنْطِقَةُ الْأَحْسَاءِ، وَيُرَادُ بِهِ عِدَّةُ مَعَانٍ، تَتَوَرَّعُ عَلَى صُورٍ مُتَعَدِّدَةٍ، يَتَعَامَلُ بِهَا النَّاسُ فِي تِلْكَ الْبُلْدَانِ، وَذَلِكَ عَلَى النَّحْوِ الْآتِي:

أولاً: مَنْطِقَةُ الْوَشْمِ^(٧) (أَشْيَقِيرُ وَشَقْرَاءُ وَجَهَاتُهُمَا): وَفِيهَا صَوْرَتَانِ لِلصُّبْرَةِ:

الصورة الأولى: أَنْ يَضْرِبَ الْمَالِكُ فِي رَقَبَةِ عَقَارِهِ صُبْرَةً مُؤَبَّدَةً، كَعَشْرَةِ أَصْعِ بُرٍّ، أَوْ عَشْرِينَ دِرْهَمًا؛ فَيَلْتَزِمُ مُشْتَرِي رَقَبَةِ الْعَقَارِ بِدَفْعِ تِلْكَ الصُّبْرَةِ، غَيْرَ تَمَنُّ الْعَيْنِ الْمُبِيعَةِ، فِي مُقَابِلِ التَّصْبِيرِ الْأَبَدِيِّ، فَيُسَمَّى هَذَا الْمَدْفُوعُ الْمُوَبَّدُ (صُبْرَةً) وَيُخْرِجُهُ الْمَتَّصِرُ سَنَوِيًّا عَادَةً، وَيُعَيَّنُ الْبَائِعُ الْأَوَّلُ مَصْرَفَهُ، كَالْوَصِيَّةِ عَلَى إِمَامِ الْمَسْجِدِ، أَوْ صَوَامِيهِ، فَإِذَا بَاعَ الْعَقَارُ الْمَغْمُوسُ فِيهِ تِلْكَ الصُّبْرَةَ؛ التَّرَمَّ الْمُشْتَرِي وَمَنْ يَنْتَقِلُ إِلَيْهِ الْعَقَارُ بَعْدَهُ بِدَفْعِهَا، وَخَرَجَهَا فُقْهَاءُ تِلْكَ الْجِهَاتِ عَلَى صِحَّةِ بَيْعِ الْأَرْضِ الْحَرَجِيَّةِ^(٨)، وَهِيَ ثَقِيلَةٌ عَلَى النَّاسِ فِي وَقْتِنَا الْحَاضِرِ، فَيُحْجَمُونَ، وَيَتَرَدَّدُونَ فِي شِرَاءِ الْعَقَارِ الْمَصْرَبِ بِهَذِهِ الصِّيغَةِ^(٩) وَقَدْ تَرَكَ النَّاسُ فِي هَذَا الْوَقْتِ إِنْشَاءَ عُقُودٍ جَدِيدَةٍ بِهَذِهِ الصُّورَةِ؛ لِعَدَمِ حَاجَتِهِمْ إِلَيْهَا^(١٠).

وَبِالرُّجُوعِ إِلَى الْمَصَادِرِ الدَّالَّةِ؛ ظَهَرَ لِي أَنَّ هَذِهِ الصُّورَةَ مُتَعَارَفَةٌ عَلَيْهَا فِي الْوَشْمِ، مُنْذُ أَوَّلِ الْقَرْنِ الْحَادِي عَشَرَ الْهَجْرِيِّ عَلَى وَجْهِ التَّقْرِيْبِ، وَقَدْ ذَلَّ عَلَى ذَلِكَ مَانِصٌّ عَلَيْهِ كِتَابُ (الْفَوَاكِهِ الْعَدِيدَةِ)^(١١) فِي الْفَتْوَى بِجَوَازِ هَاتِيكَ الصُّورَةِ عَنِ الشَّيْخِ مُحَمَّدِ بْنِ أَحْمَدَ بْنِ إِسْمَاعِيلَ^(١٢) - طَيَّبَ اللَّهُ تَرَاهُ - وَأَنَّهُ عَمَلٌ فُقْهَاءِ الْوَشْمِ.

الصورة الثانية: أَنْ يَتَّفِقَ نَاطِقُ الْوَقْفِ، أَوْ مَالِكُ الْأَرْضِ الزَّرَاعِيَّةِ، مَعَ الْعَامِلِ؛ عَلَى أَنْ يَغْرِسَ نَحْلًا فِي الْأَرْضِ، مَعَ التَّرَامِهِ بِأَنْ يَدْفَعَ إِلَى الْمَالِكِ مَالًا يُسَمَّى (صُبْرَةً) حَسَبَ الْإِتْفَاقِ مِنْ مِثْلِ أَرْبَعَةِ أَمْدَادِ حَبِّ مِنَ الْبُرِّ، أَوْ (رِيَالٍ فَرَنْسِيٍّ) إِلَى أَنْ يُنْمِرَ النَّحْلُ كُلَّهُ، فَتَسْقُطُ الصُّبْرَةُ الْمُنْتَقِ عَلَيْهِا، وَيَصِيرُ صَاحِبُ الْأَرْضِ شَرِيكًا لِلْغَارِسِ فِي النَّحْلِ وَمَا تُنْتِجُهُ مُشَاعًا، وَإِذَا سَقَطَتْ نَحْلَةٌ لَا يَحِقُّ لِلْعَامِلِ أَنْ يَغْرِسَ مَكَانَهَا إِلَّا بِإِذْنِ الْمَالِكِ، وَيَنْفَسِحُ الْعَقْدُ بِمَوْتِ النَّحْلِ كُلِّهِ، أَوْ بِتَرَكَ الْعَامِلِ فِلَاحَةَ الْأَرْضِ. وَهَذَا عُرِفَ تِلْكَ الْجِهَةَ فِي الْمَغَارِسَةِ، وَاعْتُمِرَتْ الْجَهَالَةُ فِي الْمُدَّةِ لِحَاجَةِ النَّاسِ إِلَى ذَلِكَ^(١٣).

وَقَدْ نَصَّ سَمَاحَةُ الشَّيْخِ مُحَمَّدُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ^(١٤) - طَيَّبَ اللَّهُ تَرَاهُ - عَلَى جَوَازِ هَذَا الْعَقْدِ، وَأَنَّ عَلَيْهِ الْقَتْوَى وَالْعَمَلُ عِنْدَ أَهْلِ نَجْدٍ^(١٥).

قُلْتُ: صِيغَةُ التَّعَاقُدِ هَذِهِ لَيْسَ لَهَا نَظِيرٌ فِي الْمَذْهَبِ الْحَنْبَلِيِّ السَّائِدِ هُنَاكَ، فَالْمُنَاصَبَةُ وَالْمَعَارِسَةُ عِنْدَهُمْ: دَفْعُ الشَّجَرِ الْمَعْلُومِ الَّذِي بِهِ ثَمَرٌ مَأْكُولٌ، بِإِلَّا غَرْسٍ، مَعَ أَرْضٍ؛ لِمَنْ يَغْرِسُهُ فِيهَا، وَيَعْمَلُ عَلَيْهِ حَتَّى يُثْمَرَ، بِجُزْءِ مَشَاعٍ مَعْلُومٍ مِنَ الشَّجَرِ عَيْنِهِ، أَوْ مِنْ ثَمَرِهِ، أَوْ مِنْهُمَا إِلَى أَنْ تَبِيدَ النَّخْلُ^(١٦).

بَيْنَمَا فِي عَرَفِ أَهْلِ الْوَشْمِ لَا يَدْفَعُ صَاحِبُ الْأَرْضِ الْغِرَاسَ لِلْعَامِلِ، بَلِ الْعَامِلُ هُوَ الَّذِي يَلْتَزِمُ بِذَلِكَ، وَكَذَا يَلْتَزِمُ بِصُبْرَةٍ مُتَّفَقٍ عَلَيْهَا مِنْ بَدَايَةِ التَّعَاقُدِ إِلَى أَنْ يَغْلَّ جَمِيعَ النَّخْلِ؛ فَتَسْقُطُ حِينَئِذٍ الصُّبْرَةُ، وَيَشْتَرِكُ صَاحِبُ الْأَرْضِ وَالْعَامِلُ فِي مِلْكِيَّةِ النَّخْلِ وَالْتَمَرَةِ، وَهُوَ يَحْتَدَا يَصْلُحُ أَنْ نَضَعَهُ فِي صَفِّ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ^(١٧)، وَقَدْ أَجَازَهُ وَتَعَارَفَ عَلَيْهِ الْعُلَمَاءُ هُنَاكَ؛ لِأَنَّ حَاجَةَ النَّاسِ أَصْلًا فِي تَشْرِيحِ الْعُقُودِ مَا مِثْلَ الْخَالَفِ نُصُوصِ الشَّرْعِ وَقَوَاعِدِهِ^(١٨).

ثَانِيًا: مُحَافَظَةُ الْأَحْسَاءِ (الْهُفُوفِ)^(١٩): وَفِيهَا صُورَةٌ وَاحِدَةٌ لِلصُّبْرَةِ، وَهِيَ: أَنْ يُسَلِّمَ نَاطِرُ الْوَقْفِ، أَوْ الْمَالِكُ أَرْضَهُ وَنَحْلَهُ الْقَائِمَ عَلَيْهَا، إِلَى مَنْ يَعْتَنِي بِالنَّخْلِ سِقَايَةً وَنَحْوَ ذَلِكَ، عَلَى مِقْدَارٍ مِنْ ثَمَرِهَا يُسَمَّى (صُبْرَةً) وَالْمَدَّةُ مُطْلَقَةً، وَيُسَمَّى صَاحِبُ الْأَرْضِ وَالنَّخْلِ (أَصَالًا) أَوْ (صَاحِبَ الْأَصْلِ)، وَيُسَمَّى مَنْ يَعْتَنِي بِالنَّخْلِ (عَرَّاقًا) أَوْ (صَاحِبَ الْعَرِّقِ)، وَيَلْتَزِمُ الْأَصَالُ بِتَأْمِينِ وَجُودِ الْمَاءِ، وَتَسْوِيرِ الْمَرْزَعَةِ حَسَبَ الْعُرْفِ، وَيَلْتَزِمُ الْعَرَّاقُ بِدَفْعِ الصُّبْرَةِ السَّنَوِيَّةِ، وَهِيَ حِصَّةٌ شَائِعَةٌ مِنَ الثَّمَرِ، كَالرُّبْعِ مَثَلًا مِنْ ثَمَرَةِ النَّخْلِ، وَلَا يَحِقُّ لَهُ أَنْ يَتَّصِرَفَ بِالْأَرْضِ وَالنَّخْلِ بَيْعًا، وَإِجَارَةً، أَوْ يَخْلَعَ النَّخْلَ، وَإِذَا مَاتَتْ نَحْلَةٌ فَلَا يَغْرِسُ بَدَلَهَا، وَلَا يَنْتَفِعُ بِشَيْءٍ مِنْهَا بِدُونِ إِذْنِ الْأَصَالِ، وَلِلْعَرَّاقِ أَنْ يَزْرَعَ قُتًا (بَرَسِيمًا)، أَوْ غَيْرَهُ فِي فَرَاعَاتِ الْأَرْضِ حَسَبَ الْعُرْفِ وَالاتِّفَاقِ بَيْنَ الْعَاقِدِينَ، وَيَصِيرُ لِصَاحِبِ الْعَرِّقِ حَقُّ الْبَقَاءِ مِنْ غَيْرِ تَحْدِيدِ مُدَّةٍ، مَا دَامَ مُلْتَزِمًا بِالْعَقْدِ، وَيُسَمَّى هَذَا الْارْتِبَاطُ عَقْدَ الْعَرِّقِ^(٢٠).

ويوجد هذا النوع من التصرف في شمالي الهفوف في طرف (أم حريسان) وفي عربي حي (العائل)، بمنطقة تُسمى (السيف)، وهي متصلة بأم حريسان، وفي الجهة الشرقية منطقة محدودة تُسمى (الطريف)، وفي منطقة محدودة في المبرز^(٢١).

قلت: عقد المساقاة في الفقه الإسلامي بوجه عام: اتفاق على دفع الشجر، أو ما في حكمه إلى من يقوم عليه؛ نظير حصّة شائعة مُعيّنة من التمر، وتُسمى معاملةً ومناصبَةً^(٢٢).

واشترط الجمهور لصحة المساقاة أن تكون مدّة العقد مُعيّنة؛ لأنها عقد لازم^(٢٣)، ولا يشترط ذلك في المذهب عند الحنابلة؛ لأنها عقد جائز عندهم^(٢٤).

وقد صحح المالكيّة التعاقد على بياض النخل والشجر في المساقاة^(٢٥)، بجزء مما يزرع فيه؛ بشرط موافقة الجزء المشروط في المساقاة، كالثلث من كل منهما^(٢٦).

ومثالهم الشافعيّة والحنابلة في صحة ذلك التصرف؛ بالتبعية لعقد المساقاة عند الشافعيّة ولأنّهما عقدان يجوز إفراد كل منهما؛ فجاز الجمع بينهما، كالبيع والإجازة عند الحنابلة^(٢٧)، على تفصيل عندهم في شروط صحة ذلك التعاقد، ليس هنا بيانها^(٢٨).

ويلاحظ أنّ عقد العرق لا يُشبهه أيّ عقد مُزارعة، أو مساقاة من المذاهب الفقهية الأربعة، من جهة ثبوت حق صاحب العرق في البقاء من غير تعيين مدّة، ولعلّ حاجة الناس واضطرارهم إلى هذا التصرف؛ هو الذي أجأهم إلى تعاطيه بهذه الكيفية؛ حفظاً للأرض والنخل عليها من الموت، أو الاعتداء، أو إهمال الوزيرة، أو المستحقين في الوقف، ونحو ذلك من الأسباب.

ويُشبه ذلك ما أفتى به بعض علماء الأندلس في أواخر القرن التاسع في أرض الوقف حين زهد الناس في كرائها للزرع؛ لما تحتاجه الأرض من كثرة الخدمة والمصاريف، بسبب قصر المدّة التي تُكثّر أرض الوقف لِمَثَلِها؛ حيث يتصرّر صاحب البناء والغراس بالقلع عند نهاية المدّة القصيرة؛ فصدرت فتوى بعض العلماء بكرائها على التأييد^(٢٩).

المطلب الرابع: التكليف الفقهي لعقد الصبرة في محافظة عُبيّرة وما جاورها.

يُحسن قبل الولوج في ذكر الآراء أن أذكر الحقوق التي تترتب لطرفي عقد الصبرة، أما المصبر مالك الرقبة؛ فمن حقوقه الترام المتصبر بدفع الصبرة (المقابل السنوي) طوال مدّة العقد، وإذا امتنع

مِن دَفَعِ ما عَلَيْهِ؛ فَلِمالِكِ العَقارِ المَصْبَرِ فَسُحَّ العَقْدُ. وَالعَقارِ المَصْبَرِ قَدْ يَكُونُ أرضاً خالِيَةً، وَقَدْ يَكُونُ مَبْنِياً أَوْ مَزروعاً، وَأما المَتَصَبِرُ؛ فَمِن حُقوقِهِ الاتِّفَاعُ بِالعَقارِ المَصْبَرِ بِحَسَبِ الشُّرُوطِ المُنْتَقِ عَلَيْهِا، وَالعَرَفِ الجارِي فِي البَلَدِ، وَكذا مِن حُقوقِهِ عَدَمُ زِيادَةِ المَقابِلِ الَّذِي يَدْفَعُهُ سَنَوِيًّا إِلى المَصْبَرِ مالِكِ الرِّقْبَةِ، وَالغالِبُ أَن تَكُونَ العَقاراتِ المَصْبَرَةُ وَقفاً^(٣٠).

وَتَنحَصِرُ الآراءُ فِي تَكْييفِ عَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي مُحافَظَةِ عُزَيْرَة وَما جاورها مِن بُلدانِ القَصِيمِ فيما يَلي:-

الأوَّل: أَن عَقْدَ الصُّبْرَةِ عَقْدٌ مُسْتَقِلٌّ، لَيْسَ عَقْدٌ إِجازَةٌ خالِصاً، وَلا عَقْدٌ بَيْعٌ خالِصاً:

وهذا رأيُ الشَّيخِ مُحَمَّدِ العُثَيْمِينِ^(٣١) -رحمه الله- فَيَتَصَرَّفُ المَتَصَبِرُ فِي المِلِكِ تَصَرُّفاً تَقريباً، وَإِذا انْتَهَتْ مُدَّةُ الصُّبْرَةِ رَدَّها إِلى أَهلِ المِلِكِ، وَتَمَنَّ لَهُ ما كانَ عَلَيْها مِن بِناءٍ وَنَحْوِهِ، وَتُسَمَّى هَذِهِ العُقُودُ المَشْتَمِلَةُ على مُدَّةٍ مِثْلِ حَمْسِمِئَةٍ سَنَةٍ وَأَلْفِ سَنَةٍ صُبْرَةٌ دَوامٍ، وَالمعقُودُ عَلَيْهِ لَيْسَ العَيْنُ، بَلِ مَنفَعَةُ الأَرْضِ، وَهَذا يَجُوزُ لِمَن تَصَبَّرَ الأَرْضَ أَن يَهْدِمَ البَيْتَ، وَيَبْنِي بِناءً جَدِيداً، وَالْمَصْبَرُ صَاحِبُ الأَرْضِ لا يَمْنَعُهُ مِن ذَلِكَ؛ لِأَنَّهُ يَعْرِفُ أَنَّهُ أَجْرُهُ مُدَّةً بِدَراهِمٍ مُعَيَّنَةٍ، وَلَيْسَ لَهُ رَغْبَةٌ فِي البَيْتِ نَفْسِهِ، أَو الدُّكَّانِ نَفْسِهِ، وَهَذا يَفْتَرِقُ عَن اسْتِجارِ سَنَتَيْنِ أَوْ ثَلَاثِ سَنواتٍ مِثْلاً، فَالمَسْتأجِرُ لا يَمْلِكُ أَن يُعَدِّلَ باباً مِن الأَبوابِ، وَلا أَن يَفْتَحَ فُرْجَةً فِي جِدارٍ؛ لِأَنَّهُ إِما اسْتأجَرَ المَنفَعَةَ فَقَطَّ، أَمَّا العَيْنُ؛ فَلا يَتَصَرَّفُ فِيها^(٣٢).

قُلْتُ: خُلاصَةُ دَليلِ الشَّيخِ أَنَّ المَتَصَبِرَ يَتَصَرَّفُ فِي المِلِكِ تَصَرُّفاً مالِكِ؛ فَلهُ أَن يَهْدِمَ المَبْنى وَيُقيمَ جَدِيداً بَدَلَهُ.

الثاني: أَن عَقْدَ الصُّبْرَةِ المَوْقُوتُ بِمُدَّةٍ مِن عُقُودِ الإجازَةِ:

وهو رأيُ الشَّيخِ مُحَمَّدِ بنِ عُثمانَ القَاضِي، عافاهُ اللهُ^(٣٣)، وَالباحِثِ سُلَيْمانَ الهَدَّالِ فِي خاتِمَةِ رِسالَتِهِ المَاجِستيرِ^(٣٤)، وَهو الرأْيُ الَّذِي أَراهُ راجِحاً^(٣٥) وَذَلِكَ لِما يَلي:-

١- أَن المعقُودُ عَلَيْهِ هو المَنفَعَةُ لِمُدَّةٍ مُحدَّدَةٍ، وَلو طالَتْ.

٢- أَن المَسْتأجِرَ لو امْتَنَعَ مِن دَفْعِ الأَجْرَةِ السَّنَوِيَّةِ؛ فَمِن حَقِّ المَوْجِرِ أَن يَفْسَخَ العَقْدَ.

٣- أَن المَوْجِرَ تُعادُ لَهُ مَنفَعَةُ رِقْبَةِ العَقارِ بَعْدَ انْتِهاءِ مُدَّةِ العَقْدِ.

المطلب الخامس: تاريخ الصبيرة بمحافظة عنيزة.

ظَهَرَتْ أَهْمِيَّةُ مَنْطِقَةِ عُنَيْزَةَ فِي الْعَصْرِ الْعَبَّاسِيِّ فِي مُنْتَصَفِ الْقَرْنِ الثَّانِي الْمِجْرِيِّ، فَقَدْ اهْتَمَّ الْعَبَّاسِيُّونَ بِطَرِيقِ الْحُجَّاجِ، وَالرِّبَاطِ بَيْنَ الشَّرْقِ وَالْحِجَازِ، فَحَفَرُوا بِعُنَيْزَةَ بَعْرًا مَأْوَاهُ عَذْبٌ؛ لِأَتْنَهُمْ وَجَدُوا أَرْضَهَا رَوْضَةً تَنْتَهِي إِلَيْهَا السُّيُولُ، وَلَا تَرَالُ هَذِهِ الْبِئْرُ الْمَسْمَاةُ (أُمُّ الثُّبُورِ) مَوْجُودَةً، وَبِسَبَبِ كَوْنِهَا طَرِيقًا لِلْحَاجِّ، وَخَصْبَةَ الْأَرْضِ، وَوَفْرَةَ الْمِيَاهِ؛ أَمَكْنَ الْاسْتِقْرَارُ وَالسَّكَنُ فِيهَا، وَيُرْتَجَّحُ الْمَوْرُخُونَ الْمَعَاصِرُونَ أَنَّ سَنَةَ (٦٣٠هـ) بِدَايَةِ عِمْرَانِهَا الْحَضْرِيِّ، فَقَدْ سَكَنَهَا أَوْلًا بَطْنٌ مِنْ قَبِيلَةِ بَنِي خَالِدِ الْجَبُورِ يُسَمَّوْنَ (الْجِنَاحِ)، وَبِهِمْ سُمِّيَتْ تِلْكَ النَّاحِيَةُ مِنْ عُنَيْزَةَ، ثُمَّ سَكَنَهَا فَرِيقٌ مِنْ قَبِيلَةِ سُبَيْعٍ، بِرِعَامَةِ زَهْرِيِّ بْنِ جِرَاحٍ، مِنْ آلِ نُورٍ، ثُمَّ كَثُرَ الْوَارِدُونَ إِلَيْهَا؛ لِتَوَفُّرِ مَقَوِّمَاتِ الْحَيَاةِ الْأَسَاسِيَّةِ، خُصُوصًا الزَّرَاعَةَ، وَأَهْمُهَا: النَّخْلُ، وَالْقَمْحُ، وَكَذَلِكَ التِّجَارَةُ^(٣٦).

هَذَا الْاسْتِقْرَارُ الْحَضْرِيُّ يَنُمُو عَادَةً بِالْاسْتِقْرَارِ السِّيَاسِيِّ وَالْاِقْتِصَادِيِّ وَالْاجْتِمَاعِيِّ؛ فَتَكْثُرُ الْأَمْلاَكُ، وَتَتَوَسَّعُ الْأَرْضِي الْمَمْكُونُ زِرَاعَتُهَا، وَتَحْدُثُ أحيانًا كَوَارِثُ وَمَجَاعَاتُ وَحُرُوبٌ، مِمَّا يَحْتَاجُ مَعَهُ النَّاسُ أحيانًا إِلَى فِتَاوٍ وَعُقُودٍ مُطَوَّرَةٍ عَنِ الْعُقُودِ الْمَسْمُومَةِ فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ، وَلَا تُجَانِي الْقَوَاعِدَ الشَّرْعِيَّةَ، مَا دَامَ الْفُقَهَاءُ مَرْجِعًا لِلنَّوَازِلِ الَّتِي تَحْتَاجُ لِلْإِفْتَاءِ بِالْمَجْتَمَعِ، وَلَا شَكَّ أَنَّ الْأَوْضَاعَ وَالْأَعْرَافَ وَالظُّرُوفَ الْمَلَابِسَةَ لِذَلِكَ تَحْتَلِفُ مِنْ بَلَدٍ إِلَى بَلَدٍ، فَمَا يَفْعُ فِي عُنَيْزَةَ غَيْرُ مَا يَفْعُ فِي دِمَشْقَ وَالْقَاهِرَةَ وَبَغْدَادَ، وَمَا يَفْعُ فِي تِلْكَ الْبُلْدَانِ غَيْرُ مَا يَفْعُ فِي اسْتَانْبُولَ.

وَإِذَا كَانَ تَارِيخُ نَشْأَةِ عَقْدِ الصُّبَيْرَةِ بِعُنَيْزَةَ يَصْعُبُ تَحْدِيدُهُ؛ لِأَنَّ تَارِيخَ نَجْدٍ مَجْهُولٌ عُمُومًا قَبْلَ مِائَاتِ السِّنِينَ فِي عِدَّةِ نَوَاحٍ، وَمِنْهُ تَارِيخُ عُنَيْزَةَ، إِلَّا أَنَّ عُقُودَ الصُّبَيْرَةِ رُبَّمَا تَقْرُبُ الْفَتْرَةَ الَّتِي ظَهَرَتْ فِيهَا إِلَى حَدِّ مَا.

وَقَدْ اطَّلَعَ الشَّيْخُ مُحَمَّدُ الْقَاضِي شَخْصِيًّا عَلَى عَقْدِ صُبَيْرَةَ فِي عُنَيْزَةَ بِسُوقِ مَصْعَدٍ عِنْدَ نَزْعِ مِلْكِيَّتِهِ، وَيَعُودُ تَارِيخُهُ إِلَى الْقَرْنِ التَّاسِعِ الْمِجْرِيِّ^(٣٧)، وَلَيْسَ هَذَا بِمُسْتَعْرَبٍ؛ لِأَنَّ هَذِهِ الْمَدِينَةَ فِي هَذَا الْقَرْنِ عُمُرُهَا ثَلَاثَةُ قُرُونٍ تَقْرِبًا، وَهَذِهِ فِتْرَةٌ مُوَاتِبَةٌ فِي الْاسْتِقْرَارِ الْحَضْرِيِّ وَالتَّمَدُّدِ الْعُمْرَانِيِّ وَالزَّرَاعِيِّ، وَظُهُورِ حَاجَةٍ إِلَى إِفْتَاءٍ فِي نَوَازِلٍ قَدْ تَكُونُ ظَهَرَتْ فِي الْبَلَدِ، وَمِنْ خِلَالِ دِرَاسَتِي لِعَقْدِ الْحِكْرِ، وَأَطْلَاعِي عَلَى الْعُقُودِ الْمَشَاهِيرِ لَهُ فِي مُخْتَلَفِ الْبُلْدَانِ الْإِسْلَامِيَّةِ وَجَدْتُ أَنَّ الْعَقَارَاتِ الْوَفْقِيَّةَ تَكَادُ تَكُونُ عَامِلًا مُشْتَرِكًا فِي ظُهُورِ تِلْكَ الْعُقُودِ، وَمِنْهَا الصُّبَيْرَةُ؛ حَيْثُ يَتَعَطَّلُ عَقَارُ الْوَقْفِ سِوَاهُ كَانَ أَرْضًا خَالِيَةً، أَمْ بِنَاءً قَائِمًا، أَمْ أَرْضًا زِرَاعِيَّةً، وَلَا يَوْجَدُ لِلْوَقْفِ مَالٌ يُعْمَرُ بِهِ؛ فَيُفْتِي الْفَقِيهُ بِمَا يَرَاهُ حَلًّا شَرْعِيًّا مُنَاسِبًا، مُجْتَنِبًا بَيْعَهُ قَدَرَ الْإِمْكَانِ^(٣٨).

وَعُقُودُ الصُّبْرَةِ بِعُنْيَةِ الْمُتَعَلِّقَةِ بِبُيُوتٍ وَأَرْضٍ وَقَفِيَّةٍ تَبْلُغُ تِسْعِينَ فِي الْمِئَةِ تَقْرِيباً مِنْ مُجْمَلِ عُقُودِ الصُّبْرَةِ فِيهَا^(٣٩)، كَمَا اسْتَعْمَلَ أَصْحَابُ الْمَلِكِ الطَّلِقِ عَقْدَ الصُّبْرَةِ رَغْبَةً فِي عَدَمِ بَيْعِهَا أَحْيَاناً، أَوْ بِسَبَبِ عَدَمِ وَجُودِ مُشْتَرٍ فِي أَحْيَانٍ أُخْرَى، وَالنَّاسُ قَدِيمًا فِي حَاجَةِ، وَيَرْضَوْنَ بِالْقَلِيلِ^(٤٠).

وَلَقَدْ فَشَا اسْتِعْمَالُ عَقْدِ الصُّبْرَةِ فِي عُنْيَةِ كَثِيرًا ثُمَّ تَنَاقَصَ إِلَى أَنْ قَلَّ اسْتِعْمَالُهُ وَنَدَرَ، حُصُوصًا بَعْدَ تَوْسِيعِ الشَّوَارِعِ، وَإِزَالَةِ الْعَقَارَاتِ فِي الثَّمَانِينَ مِنَ الْقَرْنِ الرَّابِعِ عَشَرَ الْمِجْرِي، ثُمَّ الطَّفَرَةِ الْعَقَارِيَّةِ بِدَايَةِ مَنْتَصَفِ التِّسْعِينَ مِنَ الْقَرْنِ نَفْسِهِ، فَمَا بَعْدُ؛ حَيْثُ زَادَتْ قِيمَةُ الْعَقَارَاتِ، وَكَثُرَتْ الْإِزَالَاتُ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ، وَتَوَقَّرَ الْمَالُ بِيَدِ أَهْلِ الْمَدِينَةِ؛ فَقَلَّتِ الْحَاجَةُ، إِنْ لَمْ تَكُنْ زَالَتْ عَنِ إِجْرَاءِ عَقْدِ الصُّبْرَةِ الْمَمْتَدِّ إِلَى مِائَاتِ السِّنِينَ.

وَلَعَلَّ آخَرَ عَقْدٍ وَقَفْتُ عَلَيْهِ بِمُحَافَظَةِ عُنْيَةِ أُبْرَمَ بِصِغَةِ الصُّبْرَةِ هُوَ الْعَقْدُ الَّذِي نَشَأُ بِتَارِيخِ (١٣٩٣/١١/١هـ) وَمُدَّتُهُ عَشْرُ سِنِينَ مُقَابِلِ (٤٠٠) رِيَالٍ سَنَوِيًّا، وَبِشَرْطِ هِيَ: دَفْنُ الْحَوْشِ، وَتَسْمِيَةُ الْبَيْتِ، وَتَجْصِيصُهُ، وَإِدْخَالُ الْكَهْرُبَاءِ عَلَى حِسَابِ الْمُسْتَأْجِرِ بِاسْمِ صَاحِبِ الْبَيْتِ، وَحَفْرُ بِنَاةٍ، وَتَصْلِيحُ حَمَامٍ، وَدَفْعُ مَا يُطْلَبُ لِلْمَاءِ^(٤١).

المبحث الثاني:

نزع الملكية للمصلحة العامة، وأثرها على الصبرة.

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول:

مفهوم نزع الملكية للمصلحة العامة.

المطلب الثاني:

التكييف الفقهي لنزع الملكية للمصلحة العامة.

المطلب الثالث:

أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المصبر في عناية.

المطلب الرابع:

من الحلول المقترحة لحل مشاكل الصبرة.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمصلحة العامة:

المراد بنزع ملكية العقار هو: تملك عقار الغير قهراً بغير عوض، والمراد بالمصلحة العامة هو: حق العامة، وضابطها: كل ما يتعلق به النفع العام للمجتمع من غير اختصاص بأحد، كالاتياع بالمساجد، والطرق العامة، والبحار، والأنهار؛ فلناس جميعاً حق الانتفاع بها، ولا يصح تملكها لأحد، ولا إسقاطها^(٤٢).

والأصل في مشروعيتها هو: تصرف النبي ﷺ، في هجرته إلى المدينة المنورة؛ حينما بركت ناقته فأموره على عقار لبيتمين من الأنصار؛ فقال النبي ﷺ: "هذا إن شاء الله المنزل" ولم يقبل أن يكون العقار هديئة، بل دفع ثمن المثل لشراء هذا العقار الذي بنى عليه المسجد النبوي الشريف بالمدينة المنورة^(٤٣).

وقد قرّر مجمع الفقه الإسلامي ضوابط وشروطاً لا بد من مراعاتها، عند نزع الملكية للمصلحة العامة، حتى يكون مشروعاً، وهي:

١- أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل، يُقدّره أهل الخبرة، بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢- أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣- أن يكون النزع للمصلحة العامة، التي تدعو إليها ضرورة عامة، أو حاجة عامة تُنزّل منزلتها، كبناء المساجد، والطرق، والجسور.

٤- أن لا يؤوّل العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يُعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها؛ كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصب التي هي الله تعالى عنها، ورسوله ﷺ^(٤٤).

وبهذا يتبين أنّ ما يُنزع باسم التطوير للشركات الخاصة والأفراد ليس من المصلحة العامة، بل هو مصلحة خاصة، ومن ظلم الناس، والتعدي على حقوقهم.

المطلب الثاني: التكييف الفقهي لنزع الملكية للمصلحة العامة:

تقوم الدولة بنزع ملكية عقار الأفراد بثمن المثل؛ تقديماً للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة للأفراد، دون اعتبار لرضاهم، فتنقل الملكية إلى عامة الناس قهراً ومنهم الفرد المنزوع منه العقار، الذي يأخذ ثمن المثل، والدولة نائية عن عموم الناس، ومن المعلوم فقهاً أنّ الرضا من أهم شروط عقد البيع، بيد أنّ هذا الشرط يسقط هنا، ولا اعتبار به؛ لأنه تصرف اقتضاه حق المجتمع والناس بعامة^(٥٥)، وهذا يشبه بيع مال المدين لحقّ الغرماء؛ حيث لا يلتفت لرضا المدين في بيع ملكه، ومثله حقّ الشفيع في تملك حصّة شريكه، من غير رضا الشريك، ومثله إجبار ولي الأمر محتكر السلعة على البيع بثمن المثل، عندما يكون الناس بحاجة وضرورة لهذه السلعة المحتكرة، إلى غير ذلك من العقود التي تنطوي تحت مصطلح (العقود الجبرية) في الفقه الإسلامي.

وأيّس نزع الملكية للمصلحة العامة فسحاً أو تنازلاً أو تلفاً للعقار؛ لأنّ بيت مال المسلمين يدفع عوض المثل المقابل للعقار المنزوع، والتلف يحصل بمثل سقوط البناء المؤجر لقدمه، وعرق الأرض بالنهر أو البحر؛ فيزول الانتفاع بالعين المؤجرة، بينما في نزع الملكية تنتقل العين ومنافعها إلى عموم الناس.

وتخلص بذلك إلى أنّ نزع الملكية يبيع صحيح بحق، اقتضته مصلحة الناس العامة.

المطلب الثالث: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المصبر في عناية.

ممكن تقسيم الاجتهاد القضائي والفقهي في هذه المسألة إلى عدّة مراحل، هي:

المرحلة الأولى: إما أن يصطلح الطرفان على تعويض صاحب الصبرة بتقدير أهل الخبرة، وإما أن ينقل عوض المنزوع إلى عقار آخر ثوئق فيه الصبرة، والاجتهاد مفتوح لخلول شرعية غيرهما، وهذا رأي سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم رئيس القضاة - رحمه الله -.

ولقد تأسست بلدية محافظة عنيزة سنة (١٣٨١هـ)^(٥٦)، وبعدها بفترة قصيرة قامت بنزع ملكية عقارات أغلبها مصبرة، فاستفسرت كتابه عدل عنيزة سماحة المفتي ورئيس القضاة الشيخ ابن إبراهيم - رحمه الله - عمّن يتولى إفراغ المبيع، وقبض التعويض؛ فوجه بأنّ المتصرف في العقار يبعاً وتعميراً وسكناً وتأجيراً، هو الذي يتولى عقد البيع وقبض الثمن، وأنه لا بد من التصريح في

صَكَ الْمَبَايَعَةَ بَأَنَّ فِي هَذَا الْبَيْتِ صُبْرَةٌ. وَرَأَى سَمَاحَتَهُ أَيْضاً بِأَنَّ لَوْ جُعِلَ لِلْمَصْبَرِ وَالْمَتَصَبِّرِ خَلٌّ يَصْطَلِحَانِ عَلَيْهِ، كَأَنَّ يُشْتَرَى بِالْتَمَنِ بَيْتٌ عَوْضٌ عَنِ الْبَيْتِ الْمَزَالِ، وَتَكُونُ الصُّبْرَةُ قَادِمَةً فِيهِ، أَوْ يُعْوَضُ صَاحِبُ الصُّبْرَةِ بِمِقْدَارِ صُبْرَتِهِ بِتَقْدِيرِ أَهْلِ الْخَيْرَةِ، أَوْ غَيْرِ ذَلِكَ مِنَ الْحُلُولِ الْمَشْرُوعَةِ، فَإِنْ لَمْ يَتَّفِقُوا وَأَلَّتِ الْمَسْأَلَةُ إِلَى الْخُصُومَةِ؛ فَالْقَضَاءُ يَفْصِلُ بَيْنَهُمَا^(٤٧).

وَفِي عَامِ (١٣٨٧هـ) أَيْدَ سَمَاحَتُهُ حُكْمَ الْقَاضِي بِعُنْيَرَةٍ، الْمَصْدَقَ مِنْ هَيْبَةِ التَّمْيِيزِ، الْمَتَّضَمَّنَ الْحُكْمَ بِشِرَاءِ الْمَتَصَبِّرِ بِتَمَنِ تَعْوِضِ الْعَقَارِ الْمَزَالِ بَيْتاً ثَمَانِيّاً، ثَوْتُوقَ بِصَكِّهِ الصُّبْرَةَ؛ لِيَكُونَ بَدَلاً عَنْهُ^(٤٨).

المرحلة الثانية: أَنَّ حَلَّ مُشْكِلَاتِ الْعَقَارَاتِ الْمَصْبَرَةِ الْمَنْزُوعَةِ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ فِي أَحَدِ الْأُمُورِ الْثَلَاثَةِ التَّالِيَةِ:-

أولاً: أَنَّ يُشْتَرَى بِقِيَمَةِ الْبَيْتِ الْمَهْدُومِ بَيْتٌ بَدَلُهُ تَوْمُنٌ فِيهِ الصُّبْرَةُ، وَيَكُونُ لِلْبَدَلِ حُكْمُ الْمَبْدَلِ بِالْشُرُوطِ وَالْمُدَّةِ وَمِقْدَارِ الصُّبْرَةِ، وَغَيْرِ ذَلِكَ، وَهَذَا هُوَ الْمَتَّعِينُ عِنْدَ النِّزَاعِ.

ثانياً: أَنَّ يُقَوِّمَ الْبَيْتُ الْمَهْدُومُ بِقِيَمَةِ مِثْلِهِ وَفِيهِ الصُّبْرَةُ، ثُمَّ يُقَوِّمُ بِقِيَمَةِ مِثْلِهِ خَالِياً مِنَ الصُّبْرَةِ، وَالْفَرْقُ بَيْنَ التَّعْوِضَيْنِ هُوَ قِيَمَةُ الصُّبْرَةِ، تُدْفَعُ لِصَاحِبِ الصُّبْرَةِ مِنْ مَجْمُوعِ مَاقُومٍ مِنَ الْبَيْتِ، وَالْبَاقِي يَكُونُ لِصَاحِبِ الْبَيْتِ.

ثالثاً: أَنَّ يَصْطَلِحَ الْمَالِكُ مَعَ صَاحِبِ الصُّبْرَةِ عَلَى تَعْوِضِهِ عَنِ صُبْرَتِهِ بِدَرَاهِمَ يَدْفَعُهَا لَهُ؛ لِيَشْتَرِيَ لَهُ عَقَاراً خَاصّاً، وَيَلْبِقَى الْبَاقِي طَلْقاً لَا صُبْرَةَ فِيهِ.

فَإِنْ كَانَ شَيْءٌ مِمَّا ذَكَرَ وَفَقَاءً؛ فَلَا يُدَّ مِنَ إِشْرَافِ الْحَكَمَةِ؛ مُحَافَظَةً عَلَى حُقُوقِ الْوَقْفِ، وَالتَّحَقُّقِ مِنْ شِرَاءِ الْبَدَلِ بِقِيَمَةِ الْمِثْلِ، وَإِجْرَائِهِ عَلَى مَصَارِفِهِ الشَّرْعِيَّةِ.

وَهَذَا قَرَارُ الْهَيْئَةِ الدَّائِمَةِ بِمَجْلِسِ الْقَضَاءِ الْأَعْلَى رَقْمَ (٥٧) فِي ١٥/٢/١٣٩٦هـ^(٤٩).

قُلْتُ: الْأَوَّلُ وَالثَّلَاثُ مُشَاهِمَانِ لِرَأْيِ الشَّيْخِ ابْنِ إِبْرَاهِيمَ رَحِمَهُ اللَّهُ، أَمَّا الثَّانِي فَهُوَ إِضَافَةٌ مِنَ الْهَيْئَةِ الدَّائِمَةِ، يُمَكِّنُ عَدُّهَا مِنَ الْحُلُولِ الَّتِي أَلْمَحُ إِلَيْهَا الشَّيْخُ ابْنُ إِبْرَاهِيمَ نَفْسُهُ؛ حَيْثُ فَتَحَ لِلْقَضَاءِ بَابَ الْاجْتِهَادِ قَضَاءً فِي نَازِلَةِ نَزْعِ مِلْكِيَّةِ الْعَقَارِ الْمَصْبَرِ.

وَقَرَارُ الْهَيْئَةِ الدَّائِمَةِ هَذَا صَدَرَ بَعْدَ كَثْرَةِ نَزْعِ الْمَلَكَاتِ فِي عُنْيَةٍ، خِلَالَ النِّصْفِ الْأَوَّلِ مِنَ الْعَقْدِ التَّاسِعِ فِي الْقَرْنِ الرَّابِعِ عَشَرَ الْهَجْرِيِّ، وَكَانَتِ الْهَيْئَةُ الْاجْتِمَاعِيَّةُ بِعُنْيَةٍ قَدْ أُرْسِلَتْ بَرَقِيَّةً لِلْمَقَامِ السَّامِيِّ عَارِضَةً مَشَاكِلَ الصُّبْرَةِ، وَتَعْطِيلَهَا لِلْمَشَارِيعِ، وَحِرْمَانَ أَصْحَابِهَا مِنَ الْإِنْتِفَاعِ بِهَا لِقَلَّةِ دَخْلِهَا، وَأَنْ جَمَعَهَا فِي أَمْلاكَ مُسْتَقْلِلَةٍ يُحْسِنُ دَخْلَهَا بِشَكْلِ كَبِيرٍ عَمَّا كَانَتْ عَلَيْهِ، فَأَبْرَقَ صَاحِبُ السُّمُومِ وَلِي الْعَهْدِ إِلَى وَزِيرِ الْعَدْلِ، الَّذِي طَلَبَ الْإِفَادَةَ مِنْ مُحْكَمَةِ عُنْيَةٍ. كَمَا كَتَبَتِ الْهَيْئَةُ الْاجْتِمَاعِيَّةُ خِطَابًا إِلَى فَضِيلَةَ الشَّيْخِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَقِيلٍ^(٥٠) - رَحِمَهُ اللَّهُ - وَكَانَ غُضُوبًا فِي مَجْلِسِ الْقَضَاءِ الْأَعْلَى، وَمِنْ أَهْلِ عُنْيَةٍ، وَهُوَ الَّذِي يَتَوَبُّ عَنْ رَأْيِهِ عَادَةً، وَذَكَرَتِ الْهَيْئَةُ فِي الْخِطَابِ مَشَاكِلَ الصُّبْرَةِ الْمَذْكُورَةِ أَنْفَاءً، وَوَضَحَتْ كَثْرَةَ عَقَارَاتِ الْمَنْزُوعَةِ؛ حَيْثُ شَمِلَتِ الْمَنْطِقَةَ الْوَاقِعَةَ جَنُوبَ الْمَجْلِسِ إِلَى الْبَرْغُوشِ عَلَى حَايِطِ الدَّمَشِيِّ، حَتَّى يَصِلَ الْخِيَالَةَ؛ فَتَشْمَلُ الْعَقِيلِيَّةَ وَالْجَادَةَ وَسُوقَ مَصْعَدِ الْبُويْجَةِ. وَأَيْضًا مَنْطِقَةَ الْفَاعِ وَالْجَدِيدَةَ وَالشَّنْفِيعَ وَالْمَسْهَرِيَّةَ وَالْمَقِيلَةَ وَأُمَّ حَمَارَ وَالْمَنْدَسَةَ وَغَيْرَهَا. وَأَنَّ الطَّرِيقَةَ الْمَوْجُودَةَ فِي تَعْوِيضِ الْعَقَارِ الْمَصْبَرِّ هُوَ شِرَاءُ عَقَارٍ تَوْثُقُ فِيهِ الصُّبْرَةُ، وَعَلَى هَذَا تَبَقِيَ الصُّبْرَةُ فِي عُنْيَةٍ إِلَى الْأَبَدِ^(٥١)، ثُمَّ صَدَرَ قَرَارُ الْهَيْئَةِ الدَّائِمَةِ الْمَذْكُورِ أَعْلَاهُ.

المرحلة الثالثة: التفریق بین حال وجود بناء عند عقد الصُّبْرَةِ، أو اشتراط على المتصبر إقامة، أو اشتراط أن الصُّبْرَةَ السَّنْوِيَّةَ قَادِمَةً فِي الْأَرْضِ وَمَا بُنِيَ عَلَيْهَا؛ وَبَيْنَ حَالِ إِنْشَاءِ عَقْدِ الصُّبْرَةِ عَلَى أَرْضٍ خَالِيَةٍ بِدُونِ اشْتِرَاطِ مَا ذُكِرَ. وَهَذَا رَأْيُ الشَّيْخِ مُحَمَّدِ الْعُثَيْمِينِ - رَحِمَهُ اللَّهُ - وَتَفْصِيلُ ذَلِكَ كَمَا يَلِي:-

الحال الأولى: أَنْ يَكُونَ الْبِنَاءُ مَوْجُودًا حِينَ عَقْدِ الصُّبْرَةِ؛ فَتَكُونُ الصُّبْرَةُ عَلَى الْأَرْضِ، وَمَا عَلَيْهَا مِنَ الْبِنَاءِ، وَمَثَلُهُ إِذَا اشْتَرَطَ عَلَى الْمُتَصَبِّرِ إِقَامَةَ الْبِنَاءِ أَوْ أَنَّ الصُّبْرَةَ السَّنْوِيَّةَ قَادِمَةً فِي الْأَرْضِ وَمَا بُنِيَ عَلَيْهَا، فَحُكْمُ هَذِهِ الْحَالِ أَنْ يُشْتَرَى بِقِيَمَةِ التَّعْوِيضِ بَيْتٌ يَسْتَعْلِقُ الْمُتَصَبِّرُ إِلَى نِهَائِهِ الْمَدَّةَ، وَيَدْفَعُ الصُّبْرَةَ إِلَى الْمُتَصَبِّرِ. وَذَلِكَ لِأَنَّ هَذِهِ الْقِيَمَةَ عَوْضٌ عَنْ بَيْتٍ تَعْلَقُ بِهِ حَقُّ كُلِّ مِنَ الْمَصْبَرِّ وَالْمُتَصَبِّرِ، فَحَقُّ الْمَصْبَرِّ يَتَعَلَّقُ بِالْعَيْنِ، وَحَقُّ الْمُتَصَبِّرِ يَتَعَلَّقُ بِالْمَنْفَعَةِ، فَتَقُومُ الْعَوْضُ مَقَامَ الْعَوْضِ؛ لِأَنَّ الْبَدَلَ لَهُ حُكْمُ الْمَبْدَلِ، وَهَذَا مَا تَفْتَضِيهِ الْقَوَاعِدُ الْعَامَّةُ، وَأَخَذَتْ بِهِ الْهَيْئَةُ الدَّائِمَةُ لِمَجْلِسِ الْقَضَاءِ الْأَعْلَى فِي قَرَارِهَا رَقْمَ [٥٧] بتاريخ ١٥/٢/١٣٩٦هـ.

الحال الثانية: أَنْ يَكُونَ الْبِنَاءُ مُحْدَثًا بَعْدَ عَقْدِ الصُّبْرَةِ، فَتَكُونُ الصُّبْرَةُ عَلَى الْأَرْضِ وَحَدَّهَا، مِثْلَ أَنْ يَتَصَبَّرَ الْأَرْضَ وَلَمْ يُشْتَرَطْ عَلَيْهِ بِنَاءٌ؛ لِيَزْدَادَ بِهِ تَأْمِينُ الصُّبْرَةِ، أَوْ لَمْ يُشْتَرَطْ أَنْ الصُّبْرَةَ قَادِمَةً فِي الْأَرْضِ، وَمَا يُوضَعُ عَلَيْهَا مِنْ بِنَاءٍ أَوْ غَيْرِهِ. فَحُكْمُ هَذِهِ الْحَالِ عِنْدَ نَزْعِ الْمَلَكَاتِ أَنْ تَقُومَ الْأَرْضُ خَالِيَةً مِنَ الْبِنَاءِ، وَتَقُومَ وَهِيَ مَشْغُولَةٌ بِالْبِنَاءِ الَّذِي كَانَ عَلَيْهَا؛ فَمَا بَيْنَ الْقِيَمَتَيْنِ هُوَ قِيَمَةُ الْبِنَاءِ، فَلَوْ قَدَرْنَا

أن قيمتها بالبناء خمسون ألفاً، وخاليته ثلاثون ألفاً؛ كانت قيمة البناء عشرين ألفاً؛ فيختص المتصبر بقيمة بنائه، ويشتري بقيمة الأرض بيتاً تتعلّق به الصبرة أرضه وبنائه؛ لأنّ هذه القيمة عوضٌ عن أرضٍ تعلّق بها حقّ المصبر والمتصبر فحقّ المصبر يتعلّق بعين الأرض، وحقّ المتصبر يتعلّق بالمنفعة، فيقوم العوض مقام العوض؛ لأنّ البديل له حكم المبدل، ويستغله المتصبر إلى نهاية المدّة، ويدفع كامل الصبرة للمتصبر، واختصاص المتصبر هنا بقيمة البناء؛ لأنّه أقامه بماله ولم يتعلّق به حقٌّ ولا شرطٌ^(٥٢).

وفي رأي الشيخ ابن عثيمين - رحمه الله - عموماً ثلاث وقفات:

الأولى: ذكر الشيخ في ختام الحال الأولى أنّ الهيئة الدائمة لمجلس القضاء الأعلى أخذت بحكم هذه الحال، والتي جعلتها الحلّ المتعيّن عند النزاع بين الطرفين، بيد أنّهم لم يُفرّقوا في قرارهم بين كون البناء موجوداً عند إنشاء عقد الصبرة، أو غير موجود، وإتما هو أحد الحلول الثلاثة التي وضعوها عند نزع البيوت المصبرة للمصلحة العامة، وذكروا ملاحظة على حلولهم الثلاثة أنّ المنزوع إذا كان مُستتملاً على وقفٍ؛ فلا بُدّ من إشراف المحكمة محافظةً على حقوقه.

الثانية: في حكم الحال الثانية التي ذكرها الشيخ؛ أرى أنّ المتصبر عندما يأخذ قيمة بنائه، يجب أن يشتري بقاى التعويض أرضاً لا بيتاً، يُسجّل باسم المتصبر، ويوثّق في صكّه الصبرة، وللمتصبر أن يُفيد من الأرض بالبناء عليها ونحو ذلك، من ماله الخاصّ إلى نهاية المدّة؛ لأنّ حقّه بعد أخذه تعويضاً مبناه هو حقّ البقاء في المدّة الباقية، أو بيع حقّه، أو تأجير، وحيث إنّ عند التعاقد تصبر أرضاً خالية مملوكة للمتصبر، فيشتري للمتصبر أرضاً بدلاً، وإذا قلنا يشتري بالتعويض الباقي بيتاً قائماً؛ قلل ذلك من الأرض البديل التي يستحقها المصبر عوضاً عن أرضه المصبرة المنزوعة، فلا يخفى أنّ شراء بيت قائم أنّ أرضه ستكوّن أقلّ قيمةً من شراء أرض خالية، ما دام المبلغ المخصّص للشراء واحداً. وعلى القول بشراء بيت بدلاً، كأننا ألزمتنا المصبر بالبناء على حسابِهِ لمصلحة المتصبر الذي سيفيد من العقار مبنياً، بينما عقد صبرته أبرم على أرض خالية.

الثالثة: لم يُشر الشيخ إلى الحلين الثاني والثالث اللذين وضعتهما الهيئة العامة لمجلس القضاء الأعلى في هذه المسألة؛ ففيهما حلٌّ دائمٌ دائماً لمشاكل الصبرة في العصر الحاضر، خصوصاً الصبرة الحالية من الوقف؛ حيث يتحرّر عقد الصبرة ولا يكون للعاقدين علاقةً تعاقديةً بعد أن يأخذ كل طرفٍ حقّه الشرعيّ.

المرحلة الرابعة: أنّ حقّ المصدّر هو كاملٌ تعويض الأرض، وللمتصّر قيمة البناء ونحوه. وقد وُجّهت وزارة العدل كتابة العدل بعبئة وغيرها من كتابات العدل في عام (١٤٣٦ هـ)، بناءً على قرار المحكمة العليا رقم (١٧/م) في ١٠/٣/١٤٣٦ هـ، بخصوص تقرير مبدئي فيما يستحقه المحكّر والمستحكّر من قيمة الأرض المحكّرة، حين تُنزع للمصلحة العامة؛ فقّرت بالأغلبية ما يلي:-

أولاً: ما وضعه المستحكّر في الأرض من بناء، وما في حكمه؛ فالقيمة تُسلم له، فإن وجد شرطٌ خلاف ذلك فمردّه للنظر القضائي.

ثانياً: إذا كانت مُدّة المستحكّر مؤقتةً إلى أجل؛ فهو كالمستأجر لا يستحق شيئاً من قيمة الأرض، وتُسلم للمستحكّر.

ثالثاً: إذا كانت مُدّة المستحكّر مؤبّدة، وله حكم المالك؛ فله قيمة تقدير الأرض منزوعاً منها ما يُقدّر للحكّر، فإذا قدّرت الأرض خاليةً من الحكّر بمئة ألف ريال، ثمّ قدّرت وفيها الحكّر بستين ألف ريال مثلاً؛ فالفرق وهو أربعون ألف ريال هو قيمة الحكّر، تُعطى للمحكّر، والباقي للمستحكّر.

رابعاً: يكون التقدير من قبل أهل الخبرة، العالمين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويُراعى ما بين الطرفين من عقود واشتراطات، وحال العين المقدّرة، وما له أثر في التقدير.

خامساً: يكون العمل بهذا القرار ابتداءً من تاريخه، وليس له أثر رجعي^(٥٣).

ويتأمل قرار المحكمة العليا يظهر لي أنّه متعلّق بعقد الحكّر بالحجاز، وليس بعقد الصبرة في عُبيرة والقصيم، ولم يُذكر لفظ (الصبرة) في القرار مطلقاً.

والصورة المشهورة لعقد الحكّر هي: اتفاق صاحب الأرض الخالية مع عاقِدٍ على أن يدفع بدلاً سنوياً يُسمّى حكراً، أو أجرةً، مُقابل إقامة ذلك العاقِدِ بناءً أو غرساً، من غير تقدير مُدّة للعقد^(٥٤). وهذه الصورة هي المرادة عند الاستعمال، ما عدا حكّر المدينة المنورة.

ومن الفروق بين عقد الصبرة بمحافظة عُبيرة وعقد الحكّر في الحجاز ما يلي:-

أولاً: أنّ عقد الصبرة مؤقتٌ بمُدّة، بينما عقد الحكّر مطلقٌ من المدّة.

ثانياً: أنّ المتصّر له أن يهدم ويبنى كما يشاء، بينما في الحكّر يحتاج ذلك إلى إذن المحكّر.

ثالثاً: أنّ سُقُوطَ بِنَاءِ الْمُسْتَحْكِرِ وَتَهْدُومَهُ لِقَدَمِهِ بِمَا يَنْفَسِحُ بِهِ عَقْدُ الْحِكْرِ، حَسَبَ الْعُرْفِ الْجَارِي بِالْحِجَازِ، مَا عَدَا الْمَدِينَةَ الْمُنَوَّرَةَ، خِلَافاً لِلصُّبْرَةِ.

رابعاً: أنّ الْأَجْرَةَ فِي عَقْدِ الصُّبْرَةِ لَا تَتَغَيَّرُ مَهْمَا ارْتَفَعَتْ أَسْعَارُ الْعَقَارِ، بَيْنَمَا يَحِقُّ لِلْمُحْكِرِ طَلْبُ زِيَادَةِ الْحِكْرِ السَّنَوِيِّ، ضِمْنَ ضَوَابِطِ مُعَيَّنَةٍ^(٥٥).

وَقَدْ أَدَّى الْإِطْلَاقُ وَالتَّعْمِيمُ فِي اسْتِعْمَالِ الْحِكْرِ بِمَعْنَى الصُّبْرَةِ، أَوْ الْعَكْسِ إِلَى أَنْ صَارَا مِنَ الْمَصْطَلِحَاتِ الَّتِي اضْطَرَّتْ بَعْضُ الْأَحْكَامِ فِيهِمَا^(٥٦)، وَبِنَبْغِي عَدَمِ اسْتِعْمَالِ الْحِكْرِ وَالصُّبْرَةِ عَلَى أَكْثَرِ مِنَ الْأَلْفَاظِ الْمْتَرَادِفَةِ؛ لِأَكْثَرِ مُتَغَايِرَانِ فِي حَقِيقَتَيْهِمَا.

وَحَيْثُ إِنَّ كِتَابَةَ عَدْلِ عُنْيَرَةَ جِهَةٌ تَوْثِيقِيَّةٌ شَرْعِيَّةٌ وَنِظَامِيَّةٌ، وَتَلْتَزِمُ بِأَوَامِرٍ وَتَعْمِيمَاتٍ مَرَجِعِيَّةَا، وَهِيَ وَزَارَةُ الْعَدْلِ، وَلَيْسَتْ جِهَةٌ فَصَلِي بَيْنَ الْخُصُومَاتِ؛ وَحَيْثُ كَثُرَ اسْتِعْمَالُ لَفْظِ الْحِكْرِ بِمَعْنَى الصُّبْرَةِ غَلَطاً؛ فَقَدْ لَا يَسَعُ كِتَابَةُ الْعَدْلِ سِوَى تَطْبِيقِ الْفَقْرَةِ (ثَانِيًا) الْمَذْكُورِ أَنْفَاءً مِنْ قَرَارِ الْحَكْمَةِ الْعُلْيَا، وَبَعْدَ أَنْ كَانَ الْعَمَلُ الْجَارِي قَبْلَ الْقَرَارِ هُوَ شِرَاءٌ بَدَلٍ عَنِ الْمَنْزُوعِ، وَنَقْلُ الصُّبْرَةِ إِلَيْهِ، أَوْ يُقَدَّرُ حَقُّ الصُّبْرَةِ مِنَ التَّعْوِضِ وَيَنْحَرِّزُ الْعَقْدُ؛ صَارَ الْمَصْبَرُ يُطَلَّبُ كَامِلًا تَقْدِيرِ الْأَرْضِ، وَيَرْفُضُ الْمَتَّصِرُ أَنْ يَأْخُذَ قِيَمَةَ الْبِنَاءِ، دُونَ أَنْ يَكُونَ لَهُ حِصَّةٌ مِنْ قِيَمَةِ الْأَرْضِ؛ تَعْوِضًا لَهُ عَنِ مِلْكِيَّتِهِ الْمُنْفَعَةِ فِي الْمُدَّةِ الْبَاقِيَةِ مِنَ الْعَقْدِ.

وَتَبْجَعُهُ لِهَذَا الْإِجْرَاءِ تَعَطَّلَتْ مُعَامَلَاتُ الْعَقَارَاتِ الْمَصْبَرَةِ الْمَنْزُوعَةَ لِلْمَصْلَحَةِ الْعَامَّةِ فِي كِتَابَةِ الْعَدْلِ بِعُنْيَرَةَ؛ فَمُنْدُ تَعْمِيمِ الْقَرَارِ الْمَذْكُورِ لَمْ يُكْمَلِ الْمَتَّصِرُونَ مُعَامَلَاتِهِمْ، وَيُطَالِبُونَ بِالْعَمَلِ السَّابِقِ لِصُدُورِ قَرَارِ الْحَكْمَةِ الْعُلْيَا^(٥٧).

الرأي الراجح في نظر الباحث: لقد جرى العمل منذ بداية نزع الملكيات بعُنْيَرَةَ مُنْذُ خَمْسِينَ عَامًا تَقْرِيْبًا، فِي أَوَائِلِ الثَّمَانِيَّاتِ مِنَ الْقَرْنِ الرَّابِعِ عَشَرَ الْهِجْرِيِّ، إِلَى صُدُورِ قَرَارِ الْحَكْمَةِ الْعُلْيَا فِي سَنَةِ (١٤٣٦هـ) عَلَى شِرَاءِ عَقَارٍ بَدَلٍ تَوْثِيقِيَّةٍ فِيهِ الصُّبْرَةُ؛ لِأَنَّ الْمَتَّصِرَ لَهُ حَقُّ فِي الْعَقَارِ الْمَصْبَرِ، هُوَ حَقُّ الْبَقَاءِ، أَوْ مِلْكُ الْمُدَّةِ الْبَاقِيَةِ مِنَ الْعَقْدِ، وَهَذَا غَالِبٌ مَا جَرَتْ عَلَيْهِ الْحَكْمَةُ. أَوْ يُعْوَضُ الْمَتَّصِرُ عَنِ ذَلِكَ بَعْدَ تَقْدِيرِ حَقِّ الصُّبْرَةِ لِلْمَصْبَرِ عَلَى الطَّرِيقَةِ الْمَذْكُورَةِ فِي الْمَرْحَلَةِ الْأُولَى وَالثَّانِيَّةِ^(٥٨) مَعَ مَلَاخِظَةِ مَا قَدْ تَشْتَمِلُ عَلَيْهِ بَعْضُ الْعُقُودِ مِنْ شُرُوطٍ قَدْ تَوَثَّرَ عَلَى حَقِيقَةِ الْعَقْدِ وَتَكْيِيفِهِ الْفَقْهِيَّ. وَإِنَّ قَرَارَ الْحَكْمَةِ الْعُلْيَا فِي الْحِكْرِ وَارِدٌ فِي التَّحْكِيكِ وَيَصْعُبُ أَنْ يُطَبَّقَ عَلَى عَقْدِ التَّصْبِيرِ فِي عُنْيَرَةَ وَنَحْوِهَا؛ لِاخْتِلَافِ حَقِيقَتَيْهِمَا وَتَكْيِيفِيَّتَيْهِمَا فِقْهًا، وَاللَّهُ أَعْلَمُ.

المطلب الرابع: من الحلول المقترحة لحل مشاكل الصبرة:

في ضوء هذه الدراسة، والتواصل بأهل الخبرة وبعض المسؤولين الحكوميين أفتُرح ما يلي:-

أولاً: جمع عقود إنشاء الصبرة، ومبايعاتها وتأجيرها ورهنها ونحو ذلك في سجلات خاصة، وتُشرف الدولة على ذلك، ثم يُجرى عليها دراسات علمية في عدة تخصصات علمية كالفقه، والاقتصاد، والتاريخ، ونحو ذلك، خصوصاً أن فيها أوقافاً عديدة، يمكن الاستفادة منها، وذلك في المدن التي استعملت عقد الصبرة.

ثانياً: استثمار تعويضات العقارات المصبرة المجهول أصحابها في عقارات عن طريق الجهات الشرعية؛ لتحقيق الغبطة والمصلحة، بدلاً من بقاء التعويض التقديي يأكله التضخم وزيادة الأسعار بدون غلة يُستفاد منها.

ثالثاً: جمع الأجر السنوية التي يدفعها المتصبرون في الصبرة غير الوقف إلى جهة موثوقة بإشراف الدولة؛ لتنميتها، ما دام المستحقون قد تركوا المطالبة بها^(٥٩).

رابعاً: تقرير حق الشفعة عند بيع المصبر أو المتصبر حقه من العقار المصبر وهذا يحتاج إلى قرار من الجهات الشرعية المختصة نظاماً.

خامساً: تشجيع الجهات العدلية المصبر والمتصبر على تحرير الصبرة وفكها عند نزع العقار المصبر للمصلحة العامة، وعدم نقل التعويض إلى عقار آخر تُوضع فيه الصبرة؛ لأن الحاجة إلى تصبير العقار لم يُعد إليها حاجة في وقتنا المعاصر، وإذا كان العقار وقفاً فالسأله تحت نظر المحكمة المختصة؛ لتحقيق الغبطة والمصلحة للوقف.

سادساً: التعميم على الجهات العدلية بأن قرار المحكمة العليا في الحكر رقم (١٧/م) في ١٠/٣/١٤٣٦هـ، خاص بالبلدان التي يُستعمل فيها هذا العقد، وهي منطقة الحجاز عموماً، وأن محافظة عنيزة ونحوها التي لا تستعمل الحكر، وإنما عقد الصبرة فيُنظّمها قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى رقم (٥٧) في ١٥/٢/١٣٩٦هـ.

سابعاً: تفعيل عمل اللجنة التي كانت تُحرِّزُ الصُّبرَ المتعلِّقة بالوقفِ الحَيْرِي برئاسة معالي الشيخ عبد الله بن منيع^(٦٠)، ومجموعة من أهلِ الخيرة والأمانة في البلدانِ المرادِ تحريزِ الصُّبرِ فيها، حيثُ عملتْ مُنذُ عشرينَ عاماً تقريباً لمدةِ عشرِ سنواتٍ، ثُمَّ توقفتْ. وحررت مجموعة لا بأسَ بها من الصُّبرِ، وفي عنيزة على سبيلِ المثالِ وُضعت قيمةُ الصُّبرِ المحرَّزة في عقارٍ واحدٍ يُصرفُ منه حسبَ شروطِ الواقفينَ، كالصرفِ على المساجدِ ونحوها. وهذا يُخففُ الضَّغطَ على الجهاتِ العدلية، ويبقى إثباتُ الغبطةِ والمصلحةِ قضاءً في المحاكم، الذي سيكونُ مُيسراً أكثرَ، بعدَ تلكَ الجهودِ التي قامت بها اللجنة.

الخاتمة وفيها أبرزُ النتائج:

في ختام هذا البحث أحبُّ أن أُفيدَ بعضَ النتائجِ باختصارٍ:

الأولى:

أنَّ عقْدَ الصُّبرَةِ يُعْنِيَةُ من عقود الإجارة، وقد احتاجهُ الناسُ قديماً فاستعملوه، وتعارفوا عليه، وعيندا ما زالت الحاجَةُ إليه اجتنبوه وتركوه.

الثانية:

أنَّ الفقهاء في عُنِيَةُ أقرّوا استعمالَ هذا العقدِ، وكانوا كثيراً ما يتولّون كتابته.

الثالثة:

أنَّ الجهاتِ القضاييةِ المختصةِ عندَ نازلةِ نزعِ العقارِ المصبرِ للمصلحةِ العامةِ قديماً قد أصدرت القرارات التي استقرَّ عليها العملُ والعرفُ فيما بعد، وأنَّ تغييرَ العملِ الجاريِ الصحيحِ المستقرِّ تسبّبَ في تعطلِّ مصالحِ الناسِ، وظهورِ مشاكلٍ ربما تتفاقمُ كثيراً.

الرابعة:

أنَّ الحِكرَ غيرَ الصُّبرَةِ؛ فينبغي التفرُّيقُ بينهما حتى لا يقعَ الاشتباهُ بينَ الأحكامِ، وتتعلَّلَ مصالحُ الناسِ.

الخامسة:

أهميَّةُ الاستعانةِ بأهلِ الخبرةِ، وأهلِ العلمِ من أهلِ البلدِ نفسه في معرفةِ معاملاتهم، وعقودهم وأعرافهم الجارية.

سادساً:

توعيَّةُ الناسِ بعدمِ إنشاءِ عقودِ التأجيرِ لمُدَّةٍ تزيدُ عن عُمرِ الإنسانِ المعتادِ وما تبقى منه تقديراً؛ مراعاةً لحقوقِ الورثة.

ملحق الوثائق

رقم الوثيقة	عنوان الوثيقة	رقم الصفحة
١	إفادة الشيخ إبراهيم بن علي الضالع في الصبرة	١٠٩
٢	إفادة الشيخ محمد بن عثمان القاضي في الصبرة	١١٠ - ١١٣
٣	إفادة الشيخ محمد أبا الخيل	١١٤
٤	إفادة رئيس محكمة شقراء	١١٥
٥	إفادة محكمة حوطة بني تميم	١١٦
٦	إفادة الشيخ محمد السماعيل	١١٧ - ١١٩
٧	عقد صبرة بعنيزة	١٢٠
٨	قرار الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى	١٢١ - ١٢٢
٩	خطاب الهيئة الاجتماعية بعنيزة	١٢٣
١٠	قرار المحكمة العليا رقم ٥٧	١٢٤
١١	صك نزع ملكية عقار مصر بعنيزة	١٢٥

[وثيقة: ١]

[١ من ١]

بسم الله الرحمن الرحيم

إفادة فضيلة الشيخ إبراهيم بن علي الضالع في (الصيرة) بناء على سؤالات الطالب صالح بن سليمان الحويش لرسائله الدكتوراة في الحكر ، وقد عمل فضيلته بمحكمة عيزة لمدة خمسة عشر عاماً ، ومنها رئيس محكمتها قبل انتقاله إلى محكمة التمييز حالياً (١٤٢٦هـ) .

س١/ ما مدلول مصطلح (الصيرة) بمنطقة القصيم ؟

ج١/ الصيرة في عرف أهل القصيم تملك المنفعة دون الرقبة لمدة متوسطة أو طويلة أو غير محددة المدة أصلاً - وهي الأول - ، يتفق فيها المصير .. مالک الرقبة --- مع المصير على أن يدفع الأخير مالاً مساهمة عادة ، كصاع من برّ ، أو تمر بمقدار النوع ، أو نقد معين ، ويسمى هذا المدفوع صيرة اصطلاحاً ويعين المصير .. مالک الرقبة - مصروف هذا البذل السنوي ، كأن يجعله على ذريته ، أو المساجد ، أو الفقراء والمساكين ونحو ذلك من أعمال البر والخيرات . ولا يجوز للمصير التصرف بتغيير مصروف الصيرة إلا إذا اتفقت الجهة التي خصّصت لها الصيرة ؛ فيجتهد القاضي في صرفها إلى جهة تكون أقرب لقصود 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 يصك شرعي صادر من المحاكم ومدتها عشرة أشهر 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 بالحكمة من هذه العقود المطلقة المدة فإننا نبيزه ولا نقضه ، بيد أننا لا نبيز إنشاء عقد جديد بهذه الصيغة ، بل لا بد من تحديد المدة قطعاً للنساز 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 علمه فضيلته بصفة شخصية من العرف الجاري عند الناس في منطقة القصيم أثناء ولايته على المحكمة العامة بمحافظة عيزة بمنطقة القصيم في شهر ذي القعدة ١٤٢٥هـ .

وصلى الله على نبينا محمد والحمد لله رب العالمين .

إبراهيم بن علي الضالع
القاضي بمحكمة التمييز بالرياض
١٥

صاحب الأسئلة
صالح بن سليمان الحويش
٥٤٤٦/١١/١٣

[وثيقة: ٢]

[١ من ٤]

بسم الله الرحمن الرحيم

سؤالات فضيلة الشيخ محمد العثمان القاضي أمين المكتبة الصالحية بعنيزة في عقد الصبرة

س١/ المعروف أن صبر عنيزة والقصيم محددة المدّة ولو طالّت ، فهل يوجد نوع آخر من الصبر اطلعتم عليها غير محددة المدّة ؟

ج١ / الأصل في الصّبرة المعروفة بالحجاز ومصر وسوريا بالخر أن يكون عقدها مستوفيا للشروط الذي منها المدّة ، 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 قُعد العقد ، أو عفى عليه الزمن وتلف ؛ يتخرج عليه القولان ، وقد مرَّ في عهد ولاية الشيخ ابن عبدان على قضاء عنيزة أنّ صبرة 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 كل ما من لازمه صحّة العقد ، سالكا طريق الاحتياط في كل شيء ، وخصوصاً إذا كان في الوثيقة إيهام ، أو جهالة ، أو ما يترتب عليه فساد للعقد .

س٢/ هل صحيح أنّ كتاب ورائق الصبرة المطلقة من المدّة لم يكونوا من طلبة العلم الناضجين ؟

ج٢/ نعم . ومن صيغة العقد يُعرف منه إذا كان الموثق ضليعاً في العلم من عدمه .


س٣/ هل ترى أن من أسباب وجود صبر مجهولة المدّة هو ضياع ورائقها الأصلية ؟

ج٣/ أسباب فقدان الوثائق إمّا الحروب المدمّرة ، أو الحرائق ، أو أن تودّع عند أناس مؤتمنين فيموتون ، وورثتهم لا يقيمون لها وزناً فيرمونها دون إدراك منهم بأهميتها وقد تتلف العين المؤجرة فيقطع المستأجرون دفع الصبرة فتندرس حينئذ .

س٤/ ما هو أقدم عقد صبرة وفتت عليه ؟ وهل الصبر على الملك الطلق أكثر من الصبر على

الأوقاف ؟

ج٤/ أقدم صبرة مرّت عليّ في بيت بعنيزة بسوق مصعد في وقت الهدميّات يعود تاريخها إلى

القرن التاسع الهجري اطلعت عليها شخصياً . 

[وثيقة: ٢]

[٢ من ٤]

س٥/ ما أسباب كثرة الصيرة في عنيزة عما هو موجود في جاراتها ؟
ج٥/ أسباب كثرتها بالقصيم وبالأنخص عنيزة هو الحاجة إلى النقد؛ فيضطرون إلى أن يتصبروا ،
فيهون عليهم الدفء السنوي لعدم وجود الثمن الحال .

س٦/ هل تذكرون نوازل في الصيرة أفنى بها شيخ مشايخنا فضيلة الشيخ عبد الرحمن
السعدي طيب الله ثراه ؟

ج٦/ وُجد بمكان المعيد حينما أرادوا تقطيعه صيرة للزامل مدتها قصيرة ؛ فأفتى شيخنا ابن
سعدى 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 ، وحالف شيخنا السعدي بقوله هناك طبقات في صلب الإباء لهم الحق في
نقض ذلك ، ولم يأخذوا برأيه .

وهذه ست فوائد في الصيرة :

الفائدة الأولى :

معظم الصير 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 صيرتهم 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 سعدى يخالف ذلك بحجة وجود
طبقات في صلب الأباء لهم الحق بالرفض إذا أرادوا ذلك .

وُجد مكان عند الشريان فيه أربعة ريالات فرانساً صيرة لأحد المساجد ، وعارضت الأوقاف
حتى دفع المستأجر مليون ومائتي ألف ريال ؛ لأن مدته تنتهي بعد خمسين ٥٠ سنة والمغرا للشبالي عند
الشريان والمشيح مدتها قصيرة اصطلحوا معهم بمشابه ، ووجد عيش صيرة - أجرة - ، ومدة
العقد قصيرة ؛ فاصطلحوا مع أهله الصاع بأربعين ألف ريال وكلها صلح ، وبموافقة من الحاكم ،
وشيخنا كما أسلفت يخالف في ذلك كله .

[وثيقة: ٢]

[٣ من ٤]

وكانت صُبر القصيم قبل القرن الحادي عشر بالَعَشْرَة والرُّبع والتفاليس والقطع وكلها نحاسية، وبعد القرن الحادي عشر بالفضي وهو الفرنسا .

وإليكم الأسعار بالريال الفرنسا وما يليه من بديل إلى غيره فالريال الفرنسا أربع وعشرون رُبْعاً ، والرَّبع أربع تفاليس ، والَعَشْرَة نصف تفاليسية ، وذلك في عهد الدَّولة العثمانية ، ثم بعد ظهورها على نَجْد واستيلائها عليها قامت بإظهار العملة النُّحاسية - القطعة - وحددت العملة بالريال الفرنسي أربع وعشرون قطعة ومدموغ على القطعة ضُربت بالقسطنطينية ، أعني التفاليس 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 الفرنسا 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 روايتهم ، وكانت الرواتب أوَّلاً تصرف بالذهب بسعر عالٍ ، ثم بالورق .

الفائدة الثالثة :

للمتصبر أن يبيع رغبته في الأرض المصبَّرة ؛ وله أن يوجر 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 يوجر منفعته لآخر ، وهكذا ، وكل واحد منهم مقدّم على من بعده ، فكما أن له يبيع المنفعة فله اجارتها ، ويوجد بيوت بعنيزة بالسلسلة ، الخريزة ، وأم حمار ، والسُوَيْطِي فيها صيرتان وثلاث ، والمدة لا يُتجاوزُ بها مدة الصيرة الأولى .

الفائدة الرابعة :

إذا تلفت العين المؤجرة بدم البيت أو غور ماء بئر ، ولم يُنتفع به ؛ فينفسخ العقد ، ويَرد المستأجر العينَ للمؤجر إذا أراد ، واختلفوا فيما لو تلف البعض دون البعض ، مثاله استأجر أرضين في حَيِّين بصيرة واحدة مشاعة لهما ، فواحدٌ منهما تلف ؛ بأن رحل أهل الحي عنه ، وهُدِم بناؤه



[وثيقة: ٢]

[٤ من ٤]

أرضه المستأجرة ، وبقي الآخر مرغوباً فيه ؛ فهل تنتقل الصيرة للمرغوب فيه كلها ، أو ينقطع بقسط الثالث ؟ على خلاف بين فقهاءنا في البلد ، ويرى شيخنا السعدي أنها تنتقل إلى المرغوب فيه ، أو يرد الأرضين .

الفائدة الخامسة :

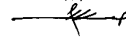
يرى شيخنا محمد بن عثيمين رحمه الله أنه إذا تغيرت العملة ؛ فإن صاحب الصيرة لا حق له إلا بالعملة الجديدة ، وأنها بديلة عن سابقتها وقت تجديدها ، والمثال : استأجر العقار بمائة ريال فرنسا ، والفرنسا زاد سعره حتى وصل إلى مائة ريال ؛ فليس على المستأجر إلا أن يدفع أجرة ما يعادلها وقت بطلان التعامل فيها ، وقد ناقش رحمه الله بعض القضاة حينما ارتفع سعر فرنسا إلى مائة ، ولم يوافقوه ، وقال عند الإحارة : والفرنسا بريال فضي والورق بديل عنه . وقال القاضي ابن عبدان : ما دام منصوب عليه بفرنسا 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 فقيل يُبطل 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 الإحارة لصيرة أن يقول بأجرة كذا ، بما يتعامل الناس به في كل وقت والله أعلم .

صاحب السؤالات :

صالح بن سليمان الحويص



حرر في محافظة عنيزة في

١٤٢٦/١٠/٣ هـ

محمد بن عثمان بن صالح القاضي

أمين مكتبة الصالحية بعنيزة



[وثيقة: ٣]

[١ من ١]

سليم بن صالح الصير

بسم الابن / صالح بن سليمان الموسى رتبة الله

بسم الله العظيم والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

بشأنه في ملكيتكم المورثة من ١٤٠٧/٩/١٤٠٧ بانه استغفركم عنه بغير عقود
لتصير في غيره وعديتكم انتم بالنسبة للعقد الاول اطلعت على
عقود تصير وطلعت على عقد آخر لم يتكرر منه له اعياره فبرانه ذلك فقبل
جداننا شكلا اقرمه

بالنسبة للعقد الثاني فانه منظم عقود التصير تتعلق بسيوت اذ اقره اصل
نصفه ويمنها الى تصيرها فانا لم نتكلم وصالح اذ هو من عدم بعد يوم ٢٠١٤
رخص الصيرة لتسوية شريكه في اقرمه وشكلا بالنسبة ٤٠٪

رشدكم الله اسام بكم وعمل الله

اصولكم / بدر بن ابراهيم الخويش
صلى الله عليه وسلم
صلى الله عليه وسلم

[وثيقة: ٤]

[١ من ١]



المملكة العربية السعودية
 وزارة العدل

رقم الترخيص: ١١٤٦/٢/٤
 رقم الوثيقة:

مضية رئيس صالح بن سليمان الموسى
 لعدم انعكاسه في المحكمة
 وبتاريخ

إشارة إلى خطابكم واستفساركم من بعض المسائل المتعلقة
 بموضوع العقد في لفتة (١) اسلامي . عليه نفيدكم
 بأنه بصفتي رئيس نيابة بوليس قد تأخر في إصدارة لا محدود
 في وقتها في الغالب
 كما أنه في السابق لوقت ما في لا يتطاولونه في
 وقتها قد تأخر في النزاع وكذلك في الأخرى لكتبه
 كما أنه لم يتم عملية صالدة قضائية أو إجراءات تتعلق بمرور
 الزمن أو إنباء بصحة أو إنباء المصلحة العامة أو في إنباء
 بين أصحاب الأخرى للصبر به
 وشكرا لله عليكم ووفقكم لفضل الخير ولله العليم بالصالح
 ورئيس نيابة بوليس

رئيس نيابة بوليس
 صالح بن سليمان الموسى
 ١٤٤٦
 ٢/٤
 منصور بن عبد الله (المطور)

[وثيقة: ٦]

[١ من ٣]

بسم الله الرحمن الرحيم

المكرم فضيلة الأخ الشيخ صالح بن سليمان الخويس

وفقه الله

وبعد :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

سدد الله خطاكم فالداعي هو السلام عليكم ، ثم إنه استحابة 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 خريسان ، 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 المرروعة بالنخل لأحد الفلاحين الذين ليست عندهم قدرة على شراء النخل - المرزعة - يقوم برعايته وسقايته ، وفي الأصل ليس بينهما عقد مكتوب ، بل اتفاق شفوي ، ويقوم الفلاح بزراعة الأرض بالبرسيم وذلك على مقدار من التمر يسمى الصيرة ، وتخص هذه الصيرة للجنة من أهل العرف في البلد معروفين عند الناس بالخبرة والأمانة وهم في الغالب من أعيان البلد .
٢- العرّاق ليس من حقه أن يفرس نخلاً ، ولا من حقه أن يقطع شجراً إلا بإذن صاحب الأصل ، ويسمى أصلاً .

٣- صاحب الأصل مكلف بتأمين الماء وغرس النخل إذا تلف ، وتسوير النخل - المرزعة - .
٤- ووالدي رحمه الله من أهل العرف ، ويكفّل بالنظر في حال النزاع .
أضف إلى ذلك أن تحت ولايتنا نخلاً في طرف السَّيْفَة ، وقد أقام والدي دعوى على العرّاق لكونه قام بقطع الأثل وباعه ، وخرج لوالدي صلح يكلف فيه العرّاق بدفع قيمته ، ولما ناقشتم 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 الصلح المذكور ، وكذلك أقمنا دعوى على عراق بخصوص ماطلته في الصيرة وأنما

[وثيقة: ٦]

[٢ من ٣]

ردية؛ فخرج بذلك صلح لصالح الوقف، تجدون صورة منه، والصلح صادر من فضيلة القاضي الشيخ الورع عبد المحسن بن عبد الله الخيال عضو هيئة التمييز في مكة المكرمة حاليًا ورئيس محكمة جدة سابقًا والشيخ عبد المحسن قضى في الإحساء ويعرف الصبرة حق المعرفة وهو قريب منكم.

ثم أقمنا دعوى على عرق تصرف في جزء من الأرض وصادر صلح 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 الخيل عند الحنفية، ولهذا فإن الشيخ صالح بن علي ابن غصون رحمه الله لما تولّى قضاء الأحساء من عام ١٣٨١ حتى ١٣٩٠هـ استنكر 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 العرق شبه شريك بل شريكاً مستبدًا، 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 منتجعاً 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 أضحاح، 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: ٦]

[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 بصرة أو نحوها ، فكيف يقسم التعويض عند نزاع الملكية بين صاحب الأرض وصاحب البناء أو الغراس ؟
- ج٤/ قلت في الماضي : صاحب العرق صاحب منفعة فقط ، ولكن في هذا الزمان يُقدر بتشكيل لجنة ، فتنظر على حسب حال الزرع ، فإمّا أن يأخذ العراق الثلث أو النصف من القيمة .
- س٥/ هل يتم فك وتحرير الصرة بين أصحاب الأرض والمنصرين حالياً ؟
- ج٥/ حين يتقدم الولي إلى القاضي ؛ ففي هذه الحال يُقدّر لصاحب العرق ، ويُلزم صاحب الأصل بتعويضه ، ويجدون صورة صك مرفقة لدعوى 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
١٤٤٦
مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية
والأوقاف والدعوة والإرشاد
بمحافظة الأحساء
١٤٢٦/٥/٥هـ

صاحب الأسئلة
صالح بن سليمان الخويس
ص

[وثيقة: ٨]

[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 المتعقد بميتمه الدائمة على المعاملة الواردة بخطاب فضيلة وكيل الوزارة للشؤون القضائية رقم ١/٦٠٦/ق ، وتاريخ ١٠/٦/١٣٩٥هـ المتعلقة بما رفعه منصور المحمد الحميميدي للمقام السامي من امتناع كاتب عدل عنيزة من إفراغ الأراضي المباعه 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 وجدت تتضمن الإشارة إلى بعض مشاكل الأراضي المصيرة في عنيزة ، وأنه عندما يتقدم بعض المواطنين لدى كاتب العدل للإفراغ من أرض قد حُطِّطت وجزت وبيعت قطعاً سكنية يتوقف كاتب عدل عنيزة عن الإفراغ منها إلا بعد موافقة المصيرين فنتج عن ذلك تعقيد كبير ، وحصلت عدة مشاكل ، ويطلبون حلاً لهذه المشاكل .

وبتأمل الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى لما ذكر ظهر أن الحل لهذا هو أن تقوم الصيرة الثابتة في الملك ويُعوّض أصحابها بقيمتها ليبقى باقي الملك طلقاً حالياً من الصيرة . وذلك بأن يُقوّم كامل الملسك بجميع حقوقه وحدوده ومرافقه حالياً من الصيرة ثم يُقوّم والصيرة مثبتة فيه ، والفرق بين التقويمين هو ثمن الصيرة ، فإن شاء أصحاب الصيرة أخذوها نقداً ، وإن شاءوا أخذوا أرضاً بنسبة التقويم كما لو ثمن العقار بمائة ألف حالياً من الصيرة وبثمانين ألف والصيرة فيه فنسبة الصيرة من القيمة الخمس ، فيُعطي صاحب الصيرة خمس كامل الأرض بمراقفها وجميع حقوقها من متوسط الأرض رغبة وعدمها ، بعد معرفة مساحتها بالتر وتقومها بثمن المثل .

فإن كانت الصيرة في بيت أو بيوت منسزوعة 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 :

[وثيقة: ٨]

[٢ من ٢]

أولاً : أن يُشترى بقيمة البيت المهدوم بيتا بدله يُؤمن فيه الصبرة ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط والمدة ومقدار الصبرة وغير ذلك ، وهذا هو المتعين عند النزاع .
ثانياً : أن يُقَوَّم البيت المهدوم بقيمة مثله وفيه الصبرة ثم يقَوَّم مثله حالياً 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 وفقاً فلا بد من إشراف المحكمة محافظةً على حقوق الوقف والتحقق من شراء البدل بقيمة المثل وإجرائه على مصارفه الشرعية .
والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم

الهيئة الدائمة لمجلس القضاء الأعلى

عضو	عضو	عضو	رئيس مجلس القضاء الأعلى	عضو
صالح اللحيدان	غنيم المبارك	عبد الرحمن حسن	عبد الله بن محمد	عبد الله عجيل

[وثيقة: ٩]

[١ من ١]

الرقم: (٢)	التاريخ: ١٣٩٦/١/٢٢	الوظيفة: عضو مجلس القضاء الأعلى
الموضوع: حول موضوع الصبره وتعطل المشاريع		
بسم الله الرحمن الرحيم		
<p>الملكه العربيه السعوديه البيئه الاجتماعيه بمنبره</p>		
<p>صاحب الفضله الشيخ عبدالله بن عبدالعزيز عليل حفظه الله</p> <p>السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :-</p> <p>نرجو من اللع العملي القدير لكم دوام الصحه والسره والخرن من الله سبحانه والتوفيق لما يحبه ويرضاه بعد فك تعويلنا الجرمه عليكم لما نعرفه عنكم من اخلاص ونظرا لامر بهم المواطنين بمنبره وفدائكم واحد منهم وهو موضوع الصبره التي لا يخفى على فضيلتكم شاكلها وتعطلها للمشاريع وحرمان اصحابها من الانتفاع بها لفة غلبها ماداست شفره وان من صالح اهلها بيمعيا وبممعيا في املاك مستقه يكون غلبا اكثر بكثير ما هي عليه الان ومحت ان مشاريع الحكومه متعدد في هذه السنه قدرت البلد الكتله الواقعه من جنوب المجلس الى البرفوش على حايطه الدشي حتى يهل الحباله يعني تشمل العقبه والجاده يسوق سعده والمجهه وايضا الكتله التي تتكون من الطاع والجد يد و الشفيخ والمسجريه والمينله وام حمار والمندهه وكذلك قدر في حارات اعسرى شوارع ومدارس وعلمون فضيلتكم ان جميع هذه البيوت فيها صبره يسوق استلام الصالح والا تراغ للدوله وهذا امر يضر بالبلد عامه وقد رفعت البيئه الاجتماعيه برقيه للطاق الساعي وقد لاقت اهتماما من صاحب السمو ولي العهد فاهرق ان المعالي وزير العدل وكاتب عليها الى رئيس محكمه تنيره للأفاده وجد ون بطيه صوره من اجابه رئيس محكمه تنيره وصوره من خطاب البيئه للمعالي وزير العدل وكل ما نرجوه من فضيلتكم ان تشاركونا بالعمل على حل هذا المشاكل لانه لا يوجد لها اي طريقه لانيجاز الا تراغ الان تنقل قيمة العتار في عتار ما فيه صبره وعلى هذه الطريقه تنقل هذه الصبره في عتيره للاء الى الابد فنرجو من فضيلتكم عدم المياخذة اذا كنا كلفنا عليكم مع كثره مشاغلكم ولكن نرجو من الله ان يؤفق الجميع لكل عمل خالص ولوجهه انه سمع مجيب والسلام</p> <p>رئيس وعضوا البيئه الاجتماعيه بمنبره</p> <p>عنهـم / رئيس البيئه / ابراهيم السلطان القاضي</p>		

[وثيقة: ١٠]

[١ من ١]

قرار رقم (م/١٧) وتاريخ ١٤٣٦/٣/١٠ هـ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وبعد،

إن الهيئة العامة للمحكمة العليا بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها بموجب نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ، اطلمت على الأمر الملكي رقم (م/٨٦٠) بـ ١٤٣١/١٢/١٨ هـ بشأن طلب النظر في الأرض المحكرة حين ننزع للمصلحة العامة، وتقرير مبدأ فيما يستحقه كل من المحكرو المستحكر من القيمة.

وبعد الاطلاع على ما ذكره العلماء في هذا الموضوع من رسائل، وبحوثه وما صدر من فتاوى، وما عملته اللجنة للكتابة من جمع، ودراسة، وما عليه العرف والمعمل القضائي، وتأمّل ذلك كله، فإن الهيئة العامة للمحكمة العليا تقر بالأغلبية، (بإحالة نزاع ملكية المقار المتضمن حكراً للمصلحة العامة، والقضى الأمر لتقدير ما يستحقه كل من المحكرو المستحكر من القيمة) ما يلي:

أولاً، ما وضعه المستحكر في الأرض من بناء، وما في حكمه، فالقيمة المقدرة تسلم له، فإن وجد شرط خلاف ذلك؛ فمرده للنظر القضائي.

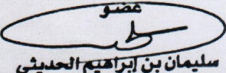
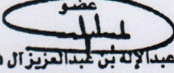
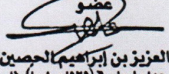
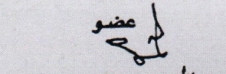
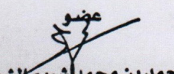
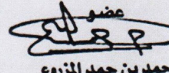
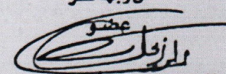
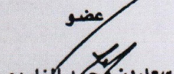
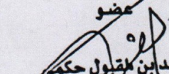
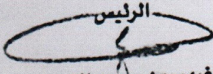
ثانياً، إذا كانت مدة المستحكر مؤقّته إلى أجل، فهو كالمستأجر لا يستحق شيئاً من قيمة الأرض، وتسلم للمحكر. ثالثاً، إذا كانت مدة المستحكر مبدئية وله حكم المالك، فله قيمة لتقدير الأرض منزوعاً منها ما يقدر للمحكر، فإذا قدرت الأرض خالية من المحكر بمائة ألف ريال، ثم قدرت وفيها المحكر بستين ألف ريال مثلاً، فالفرق وهو أربعون ألف ريال هو قيمة المحكر، تعطى للمحكر، والباقي للمستحكر.

رابعاً، يكون التقدير من قبل أهل الخبرة المألّفين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويراعى ما بين الطرفين من عقود واشتراطات وحال العين المقدرة، وما له أثر في التقدير.

نفساً، يكون العمل بهذا القرار ابتداءً من تاريخه، وليس له أثر رجعي.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.

(الهيئة العامة للمحكمة العليا)

<p>عضو</p>  <p>سليمان بن إبراهيم الحديثي متوقف</p>	<p>عضو</p>  <p>د. عبد الإله بن عبد العزيز آل فرحان في وجهة نظر</p>	<p>عضو</p>  <p>العزیز بن إبراهيم الحصين عدا ما جاء في (ثالثاً ورابعاً)، فلي وجهة نظر</p>
<p>عضو</p>  <p>عبد الله بن عبد الرحمن القاسم في وجهة نظر</p>	<p>عضو</p>  <p>محمد بن محمد شريم الشعيبي</p>	<p>عضو</p>  <p>حمد بن حمد المزروع</p>
<p>عضو</p>  <p>عبد العزيز بن عبد الله المجلي السبيعي موافق عدا ما جاء في (ثالثاً ورابعاً)، فلي وجهة نظر</p>	<p>عضو</p>  <p>سعد بن محمد العامدي</p>	<p>عضو</p>  <p>دابين لقبول حكمي</p>
<p>الرئيس</p>  <p>مُحِبُّ بْنُ مُحَمَّدٍ الْغَرِيبِ</p>		

[وثيقة: ١١]

[١ من ٥]

صك نزع ملكية عقار مصبر بعنيزة

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة عنيزة بناء على المعاملة المحالة إلي من رئيس المحكمة برقم ... في ... والمقيدة بوارد المحكمة برقم ... وتاريخ... ففي يوم ... الموافق...

افتتحت الجلسة الساعة ... وحضر فيها ... سعودي بموجب السجل المدني رقم ... وأنهى قائلًا: إنني كنت أملك منفعة العقار الواقع في جنوب محافظة ... بالحلة المسماة ...، وحدوده، وأطواله، ومساحته، كما يلي: شمالاً يحده ... بطول ...، وجنوبًا يحده ... بطول ...، وشرقًا يحده ... بطول ...، وغربيًا يحده ... بطول ...، ومجموع مساحته ... لمدة خمسمائة سنة تبدأ من ١٣٩٠/٠٤/٠٤ هـ بأجرة سنوية قدرها: سبعة وعشرون ريالاً إلا ثلث تدفع ل... وقد نزع ملكية العقار المذكور لصالح طريق ...، وقد كان التعويض عن هذا العقار المنزوع مبلغًا قدره: ستمائة وستة وأربعون ألفاً وستمائة وسبعة وثلاثون ريالاً وخمسون هللة ٦٤٦٦٣٧,٥٠، بموجب الشيك الصادر من وزارة المالية برقم ... في ...، ولكون العقار المنزوع فيه صبرة فقد بحثت عن بدل له، فوجدت عقارين مملوكين ل...

الأول: يقع في غرب محافظة ...، ويحده شمالاً ... بطول ...، وجنوبًا ... بطول ...، وشرقًا ... بطول ...، وغربيًا ...، بطول ...، ومجموع مساحته ...، بموجب الصك الصادر من كتابة عدل ... برقم ... في ...

والثاني: يقع غرب محافظة ...، ويحده شمالاً ... بطول ...، وجنوبًا ... بطول ...، وشرقًا ... بطول ...، وغربيًا ... بطول ...، ومجموع مساحته ...، بموجب الصك الصادر من كتابة عدل ... برقم ... في ...، وقد عرض هذين العقارين علي بنفس قيمة التعويض المذكورة.

أرغب الإذن لي بشراء العقارين المذكورين بدلاً عن العقار المنزوع.

هكذا أنهى، وقد جرت مخاطبة هيئة النظر بالمحكمة بخطابي رقم ... في ...؛ للاطلاع على العقارين المذكورين، وبيان الغبطة، والمصلحة في شرائها بدلاً عن العقار المنزوع.

[وثيقة: ١١]

[٢ من ٥]

فوردنا خطاب رئيس هيئة النظر رقم ... في ...، وبرفقته قرار هيئة النظر رقم ... في ... المتضمن ما نصه: الحمد لله وحده، وبعد:

بناء على المعاملة الواردة إلينا من القاضي ... برقم ... في ...، وذلك بطلب المواطن ... نقل الصبرة المغموسة في العقار المملوك في الصك رقم ... وتاريخ ... من كتابة عدل ... إلى العقارين المملوكين بالصك رقم ... في ...، والصك رقم ... في ...، ورغب فضيلتكم الإفادة هل في نقل الصبرة، وتقسيمها على الصكين فيه غبطة، ومصالحة للصبرة، ومقدار الصبرة في كل صك بعد تقسيمها، وقيمة العقارين المراد نقل الصبرة إليهما، ونفيدكم بأن تقسيم الصبرة على الصكين فيه غبطة، ومصالحة للصبرة، ونرى أن تكون القسمة على النحو التالي:

مبلغ قدره: عشرة ريبالات إلا ثلث للصك رقم ...، ومبلغ سبعة عشر ريبالات للصك رقم ...، أما قيمة العقار المغموس ستمائة وستة وأربعون وستمائة وسبع وثلاثون ريالاً وخمسون هللة، وقيمة العقار المراد نقل الصبرة إليهما سبعمائة ألف ريال نقدًا انتهى.

وَقَدْ طلبت من المنهي البينة، فأحضر كلاً من ... سعودي بموجب السجل المدني رقم ... و ... سعودي بموجب السجل المدني رقم ... وطلب سماع شهادتهما وبسؤالهما عما لديهما من شهادة، شهد كل واحد منهما

بقوله: أشهد بأن في نقل الصبرة من العقار المنزوعة ملكيته إلى العقارين المذكورين غبطة، ومصالحة للصبرة، وأشهد بأن الغبطة، والمصالحة متحققة في شراء العقارين المذكورين بمبلغ قدره: ستمائة وستة وأربعون ألفاً وستمائة وسبعة وثلاثون ريالاً وخمسون هللة بدلاً عن العقار المنزوعة ملكيته.

هكذا شهد كل واحد منهما، وعدلا من قبل ... سعودي بموجب السجل المدني رقم ... و ... سعودي بموجب السجل المدني رقم ...، وَقَدْ اطلعت على صكي العقارين المراد

[وثيقة: ١١]

[٣ من ٥]

نقل الصُّبْرَة إليهما، فوجدتهما كما ذكر المنهي، وأنهما مملوكان للحاضر ... وبسؤال الحاضر مالك العقارين المذكورين عما أئحى به المنهي، أجاب بقوله: إنني موافق على بيع العقارين المذكورين، ومافيهما من بناء المملوكين لي بالقيمة التي ذكر المنهي؛ ليكونا بدلاً عن العقار المصير المنزوعة ملكيته.

هكذا أجاب، وَقَد اطلعت على صك العقار المصير المنزوعة ملكيته فوجدته صادرًا من كتابة عدل ... برقم ... في ...، وهو كما ذكر المنهي، وأنه مؤجر لمدة: خمسمائة سنة ابتداء من ١٣٩٠/٠٤/٠٤ هـ بأجرة قدرها سبعة وعشرون ريالاً لإثالث ريال تدفع كل سنة لـ... بدل النخل المالكة للرقبة، وَقَد همش على الصك بانتقال منفعته إلى المنهي وَقَد جرت مخاطبة كتابة عدل...؛ للتأكد من سريان مفعول صك العقار المصير وصكي العقارين المذكورين، فوردنا خطاب فضيلة رئيس كتابة عدل ... رقم ... في ... المتضمن أن الصك رقم ... في ... مطابق لسجله، وليس عليه ملاحظات حتى تاريخ ...، ووردنا خطاب فضيلته رقم ... في ... المتضمن: أن الصك رقم ... في ... مطابق لسجله، وليس عليه ملاحظات حتى تاريخ ...، ووردنا خطاب فضيلته رقم ... في ... المتضمن: أن الصك رقم ... في ... مطابق لسجله، وليس عليه ملاحظات حتى تاريخ ...، وَقَد اطلعت في المعاملة على خطاب رئيس بلدية ... رقم ... في ... المتضمن: أن العقار المصير المذكور منزوع لصالح طريق ... الموافق عليه بالقرار الوزاري رقم ...، وتاريخ ... بقيمة (٦٤٦٦٣٧،٥٠) ريال، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي المتضمن طلب الإذن له بشراء العقارين المذكورين بدلاً عن العقار المصير المملوكة منفعته له على أن يكونَ الشراء بقيمة التعويض المذكورة، ونظرًا إلى ما جاء في قرار هيئة النظر المشار إليه المتضمن أن تقسيم الصُّبْرَة على الصكين وفق ما جاء في قرارهم فيه غبطة، ومصالحة للصبرة، وأن قيمة العقارين المراد نقل الصُّبْرَة إليهما سعمائة ألف ريال، وبذلك تتحقق الغبطة، والمصالحة؛ لكون قيمتهما أعلى من قيمة العقار المصير، ونظرًا إلى ما جاء في شهادة الشاهدين المعدلين المرصودة شهادتهما أعلاه، ونظرًا إلى ما جاء في فتوى سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - رقم (٥٨٨) في ٢٨/٠٢/١٣٨٤ هـ، بشأن البيوت التي هدمت؛ لتوسعة الشارع، ومن يتولى الإفراغ، هل هو

[وثيقة: ١١]

[٤ من ٥]

مالك الأتقاض، وأصاحب الصُّبْرَة، ومن يتولى قبض التعويض، وجوابه - رحمه الله - المتضمن أن هذا ليس من باب البيع الحقيقي المتوفرة فيه شروط البيع، وإنما هو اقتضاء إلزامي اقتضته المصلحة العامة؛ لتوسعة الشارع وتعويض المالك بهذا العوض، وأنه إذا أمكن أخذ إقرارهما جميعاً، فهو أكمل وإلا فالمتصرف في البيت بيعاً، وتعميراً، وسكناً، وتأجيراً هو الذي يتولى عقد البيع، وقبض الثمن ولو جعل لهما حل يصطلحان عليه، كأن يشتري بالثمن بيتاً عوضاً عن البيت المهدم، وتكون الصُّبْرَة قادمة فيه إلى آخر الفتوى بتصرف يسير، وينظر فتاوى، ورسائل ابن إبراهيم (١٧/٧)، كما تضمنت فتواه - رحمه الله - الموجهة إلى فضيلة رئيس محكمة عذيرة في حينه برقم (٤٢٢) في ١٣٨٧/٠٢/٠٩هـ، في مجموع الفتاوى، والرسائل (١٠٠/٨) تأييده لأن يشتري بثمان البيت المهدم للتوسعة بيتاً ماثلاً له خالٍ من الصُّبْرَة، وتثبت فيه الصُّبْرَة، وبناء على ما جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بمبيئته الدائمة برقم (٥٧) في ١٣٩٦/٢/١٥هـ، المتضمن: أن الهيئة ترى لحل مشكلات العقارات المصبرة التي هدمت للتوسعة أحد الأمور التالية:

أولها: أن يشتري بقيمة البيت المهدم بيت بدله تؤمن فيه الصُّبْرَة، ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط، والمدة، ومقدار الصُّبْرَة، وغير ذلك وهذا هو المتعين عند النزاع. انتهى.

ولما تقدم كله، فقد أذنت للمنهى بشراء العقارين المذكورين بدلاً عن العقار المذكور المصبر المنزوعة ملكيته، ويكون للبدل حكم المبدل، وتقسّم الأجرة على العقارين وفق ما ذكر في قرار هيئة النظر، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله، وصحبه أجمعين.

حرر في ..، وفي يوم ... الموافق ... افتتحت الجلسة الساعة ..، وفيها حضر المنهى ...، ومالك العقارين المذكورين، وقد صدر صك الإذن بشراء العقارين المذكورين بدلاً عن العقار المنزوع بموجب الصك رقم ... في ...، وقد قرر المنهى بقوله: إنني اشتريت العقارين المذكورين بموجب الصك رقم ... في ...، والصك رقم ... في ... الصادرين من كتابة عدل.. المذكورة حدودهما، وأطوالهما ومساحتهما أعلاه من مالكها الحاضر... بمبلغ قدره: ستمائة وستة وأربعون ألفاً وستمائة وسبعة وثلاثون ريالاً وخمسون هللة؛ ليكونا بدلاً عن العقار المنزوع الذي كنت أملك منفعتة، ولهما حكمه في كل شيء، كما هو مقرر

[وثيقة: ١١]

[٥ من ٥]

في صك الإذن، وموضح أعلاه، هكذا قرر المنهي، ويعرضه على البائع ... أجاب بقوله: كل ما ذكره المنهي صحيح جملة، وتفصيلاً، وقد سلمته العقارين المذكورين تسليم مثلهما، ولم يبق لي فيهما شيء، هكذا قرر، ثم جرى تسليم البائع ... الشيك رقم ... في ... الصادر من وزارة المالية بمبلغ: ستمائة وستة وأربعين ألفاً وستمائة وسبعة وثلاثين ريالاً وخمسين هللة بعد أن تم تجييره لصرفه لصالحه فاستلمه البائع في مجلس القضاء، وهو يمثل قيمة العقار المنزوع التي اشتري بها العقاران المذكوران، وجرى جميع ماتقدم بحضور، وشهادة كل من ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ... و ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... فبناء على ما تقدم، فقد ثبت لدي شراء المنهي للعقارين المذكورين المملوكين سابقاً للبائع ... الموضح صكهما، وحدودهما، وأطوالهما، ومساحتهما أعلاه، وأنها أصبحت بدلاً عن العقار المصير المنزوع للمصلحة العامة، ويكون للبدل حكم المبدل في كل شيء بالشروط، والمدة، ومقدار الضريبة، وغير ذلك.

وصلى الله، وسلم على نبينا محمد، وعلى آله، وصحبه أجمعين.

حرر في ...

الهوامش

- (١) انظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس، ولسان العرب لابن منظور، وتاج العروس للزبيدي (صبر).
- (٢) إفادة الشيخ إبراهيم بن علي الضالع، رئيس محكمة محافظة عُتْبَيْرَةَ سابقاً وهي في ملحق الوثائق (ص: ٣٧).
- (٣) انظر إفادة الشيخ مُحَمَّد بن عَثْمَان القاضي في ملحق الوثائق (ص: ٣٨) وترجمته في (ص: ١٦) هامش (١).
- (٤) انظر إفادة السيد مُحَمَّد بن صالح أبا الخليل، مدير إدارة المحكمة العامة بعُتْبَيْرَةَ سابقاً (ص: ٤٢).
- (٥) أحكام عقد الصُّبْرَةِ في الفقه الإسلامي وتطبيقاته القضائية، سليمان بن مُحَمَّد الهذال، رسالة ماجستير غير منشورة (ص: ٢٨) جامعة الإمام محمد بن سعود المعهد العالي للقضاء.
- (٦) أحكام عقد الحِكر في الفقه الإسلامي مقارنة بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية، صالح الخويس، الطبعة الثانية (١٤٣٤ هـ) مطابع أروى بالأردن (ص: ١٠١).
- (٧) «الوُشم» منطقة بنجد معروفة تاريخياً بأنها جزء من اليمامة، ويحدُّها من الجنوب والشرق العارضُ وسُدَيْرٌ، ومن الشمال القَصِيم، 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 سُقْرَاء، وأَشْيَقِرٌ وثُرْمَاء، ومَرَات، والقَصَب. وتتبع حالياً منطقة الرياض إدارياً، ومساحة الوشم حديثاً (٤١١٠) كم٢.
- 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).
- (٨) الأرض الخراجية عند الحنابلة: أصلها أرض مغنومة عنوةً، ويُخَيَّرُ الإمام بين قَسْمِهَا عَلَى الغانمين باعتبار أنها غنيمة، ولاخراج عليهم حينئذ، وبين وُقْفِهَا للمسلمين، ويَضْرِبُ عَلَيْهَا خراجاً مستمراً، يُؤخَذُ بِمَنْ تَرَكْتَ الأَرْضَ بِيَدِهِ، عَلَى أَنْ يَكُونَ كالأجرة لها، فيكون حق الانتفاع خاصاً به، فلا تُنَزَعُ من يده، إلا إن عجز عن عمارتها، ولم يمكنه إيجارها لمن يَعْمُرُهَا؛ لتعلق حق المسلمين برقبة الأرض، فلا يعطّلها عليهم، والمذهب جواز زيادة مقدار الخراج وثقافته بحسب ما تطيقه الأرض؛ لأنَّه أُجْرَةٌ؛ فلم تتقدَّر بمقدارٍ لا يختلف كأجرة المساكن.
- انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٨، ٧٠، ٧٢).

(٩) انظر: 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 (٤/٣/١٤٢٦هـ)، وقد أشار بعض الفضلاء عليّ بمقابلته لكونه من أهل الخبرة في الصُّبرَة، فقامت برحلة علمية لأشيقر في ربيع أول (١٤٢٦هـ).

(١٠) انظر: إفادة فضيلة رئيس المحكمة العامة بمُحافظة شقراء، ورئيس محكمة حوطة بني تميم عليّ الترتيب في ملحق الوثائق (ص: ٤٣) و(ص: ٤٤).

(١١) الفواكه العديدة للمنقور (١:١٩٤) فقد ذكر مؤلّفه أنه سأل شيخه ابن ذهلان فأفتاه بجواز صورة الصُّبرَة المذكورة، وذكر ابنُ ذهلان أنه سأل شيخه مُحَمَّد بن إسماعيل وفاوضه فيها؛ فأجاب بجوازها بلا تردّد.

(١٢) الشيخ مُحَمَّد بن أحمد بن إسماعيل (... - ١٠٥٩هـ) ولد في أشيقر، وكانت آنذاك حاضرة العلم والفقه بنجد، وتلقى العلم على مشايخها، وجد في ذلك حتى صار رأس العلماء في نجد. له فتاوى كثيرة أورد بعضها صاحب (الفواكه العديدة للمنقور). انظر: علماء نجد خلال ثمانية قرون للبسام (٥:٤٨٧).

(١٣) انظر: الدرر السنية 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 أشيقر (ص: ٤٢٠، ٤٢٣، ٤٥٦، ٤٥٧)، وهي نماذج للصُّبرَة بحدّ الصبغة. مقابلة شخصية مع السيد صالح بن عبدالرحمن الرزينا في أشيقر في (٤/٣/١٤٢٦هـ)، وقد أفدت من هذه المقابلة كثيرا.

(١٤) الشيخ مُحَمَّد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ (١٣١١-١٣٨٩هـ)، من كبار فقهاء القرن الرابع عشر الهجري، ومفتي البلاد السعودية، ورئيس قضاها، ومن أشهر ماترك من علم؛ هو فتاواه ورسائله التي جمعها الشيخ مُحَمَّد بن عبدالرحمن بن قاسم رَحْمَةُ اللهِ تَعَالَى - ١٣ مجلداً - وله أيضاً رسالة بعنوان: حكيمة القوانين. انظر: الأعلام للزركلي (٥:٣٠٦)، علماء نجد للبسام (١:٢٤٢).

(١٥) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (٨:٧٤).

(١٦) انظر: شرح المنتهى للبهوتيّ (٣: ٦٠١ - ٦٠٥).

(١٧) العقود المركبة هي التي تشتمل على أكثر من عقد في التعاقد، كالإجارة المنتهية بالتملك.

(١٨) انظر: المبسوط للسرخسي (٧٥:١٥)، والفتاوى لابن تيمية (٦٤:٢٩).

(١٩) الهفوف: بضم الهاء والفاء، مدينة تُعدُّ قاعدةً لمحافظة الأحساء، ويتبعها قرى كثيرة، واشتهرت بمحسوبة أرضها، ونقاء مناخها، وكثرة العيون بها، مما جعلها حاضرة للسكن والاستقرار، بالإضافة إلى الزراعة.

انظر: المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية للجاسر (٣:١٥٣٩)، تاريخ هجر للملا (١:٢١٩).

(٢٠) انظر: تاريخ هجر للملا (١:٣٣٨)، أحكام عقد العرق بالأحساء في عرفها والشرع الشريف، د. عبدالرحيم بن إبراهيم الهاشم (ص:٢٧-٣٣)، منشور بمجلة العدل، عدد (٥١)، في رجب ١٤٣٢هـ. إفادة مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمحافظة الأحساء، الشيخ محمد بن عبدالرحمن آل إسماعيل، في ملحق الوثائق (ص:٤٥).

(٢١) المبرز: بضم الميم وفتح الباء والراء المشددة بعدها زاي، مدينة في محافظة الأحساء. وتحاذي الهفوف شمالاً، ومع الامتداد العمراني الحديث صارت ملاصقة للهفوف، وفيها عينٌ نجم المشهورة. انظر: المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية للجاسر (٣:١٢٥١) تاريخ هجر للملا (١:٢٤٤)، تحفة المستفيد بتاريخ الأحساء في القديم والجديد، محمد بن عبدالقادر آل عبدالقادر (ص:٤٠) الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ). والإفادة عن المواقع التي تشتمل على الصبرة بواسطة مدير فرع إدارة الشؤون الإسلامية بالأحساء، فضيلة الشيخ محمد بن عبدالرحمن آل إسماعيل بإفادة كتابية من فضيلته في ملحق الوثائق (ص:٤٥).

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

(٢٣) انظر: الباب في شرح الكتاب للميداني (ص:٢٥٥)، مطبعة ولاية سوريا (١٢٨٦هـ) جواهر الإكليل للآبي (٢:١٨٠)، نهاية المحتاج للرملي (٥: ٢٤٥ - ٢٥٢).

(٢٤) انظر: شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٠٣، ٦٠٥)، وقد استقر العمل والإفتاء عند متأخري الحنابلة بلزوم هذا العُقْد.

انظر: نيل المآرب للسام (٣: ٢٠٦).

(٢٥) بياض النخل والشجر: يراد به الفضاءات الواقعة بين كل نخلة أو شجرة، والتي تليها وهذه الفضاءات يُمكن استغلالها في الزراعة، فيصبح للأرض غلَّتَان: غلَّة ثمر النخل والشجر، وغلَّة البياض.

(٢٦) انظر: جواهر الإكليل (٢: ١٨٠).

(٢٧) ومثاله أن يبيع زيد سيارته على عمرو، ويؤجره داره لمدة سنة مثلاً، بعوض قدره مئة ألف ريال فالعوض المدفوع من عمرو يُقابل شيئين: شراء السيارة واستئجار الدار.

(٢٨) انظر: نهایة المحتاج (٥: ٢٤٥) شرح المنتهى للبهوتي (٣: ٦٠٣، ٦١٥).

(٢٩) انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية لابن عاشور (٣/٣٥٩)، نشر وزارة الأوقاف القطرية

(١٤٢٥هـ).

(٣٠) انظر: إفادة الشيخ إبراهيم الضالع في ملحق الوثائق (ص: ٣٧)، وإفادة الشيخ محمد العثمان القاضي لصالح الحويش في ملحق الوثائق (ص: ٣٨)، وإفادته أيضاً للباحث سليمان الهدال في رسالته الماجستير أحكام عقد الصبرة (ص: ١٩٥-١٩٦).

(٣١) الشيخ محمد بن صالح العثيمين، عالم وفقه مبرز، ولد بعُينرة بمنطقة القصيم عام (١٣٤٧هـ)، ومن مشايخه الشيخ ابن سعدي، وهو أكثر من تلقى عنه والشيخ ابن باز، والشيخ الأمين الشنقيطي رحمهم الله، وتخرج على يديه العديد من طلبة العلم الناجحين، وله أكثر من (٢٠٠) رسالة وكتاب، معظمها فتاوى، ودروس ومحاضرات علمية، وتوفي في عام (١٤٢١هـ).

انظر: تنمة الأعلام، محمد خير رمضان يوسف (٧٢: ٨) الطبعة الثالثة، دار الوفاق اليمنية (١٤٣٦هـ).

(٣٢) انظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع، محمد العثيمين (١٠: ٤٦-٤٧) دار ابن الجوزي، الطبعة الأولى (١٤٢٦هـ)، وثمرات التدوين من مسائل ابن عثيمين، المسألة (٤٢٤-٤٢٥)، ويخالف الشيخ محمد القاضي في المقصود من مصطلح (صبره دوام)، فيرى أنها المجهولة المدة، ولا يرى جوازها. قلت: الظاهر أن صبره الدوام ترد في العقود التي لم يجدد فيها المدة؛ ولم أف على استعمالها في العقود المحددة المدة، التي وقفت عليها، ولو كانت مدتها ألف عام.

(٣٣) الشيخ مُحَمَّدُ بن عَثْمَانَ بن صالح القاضي، مؤرخ وفقه حنبلي، ولد بعُنيَزة سنة (١٣٤٦هـ) وحفظ القرآن صغيراً، ودرس على والده ثُمَّ قاضي عُنيَزة الشيخ مُحَمَّدُ المطوع والعلامة عبدالرحمن السعدي -رحمهم الله- وأسس المكتبة الصالحية بعُنيَزة وصار أميناً لها، ولعله أكثر أئمة المساجد مدة في الإمامة؛ فقد تولى إمامة مسجد أم خمار بعُنيَزة (مسجد خزيمه بن ثابت حالياً)، عام (١٣٦٦هـ)، فأتم لمدة سبعين عاما تقريبا، وألف بعض المؤلفات.

انظر: ترجمة له بقلم شيخه عبدالعزيزين مُحَمَّدُ البسام -رحمه الله- في مقدمة كتاب روضة الناظرين عن مآثر علماء نجد وحوادث السنين لمُحَمَّدُ القاضي نفسه (١:٣)، مطبعة الحلبي، الطبعة الثانية (١٤٠٣هـ)، ومعجم أسر عُنيَزة، مُحَمَّدُ بن ناصر العبودي (١٣:٥١٣).

(٣٤) انظر: أحكام عَقْدِ الصَّبْرَةِ للهدال (ص: ١٨٠)، وملحق الوثائق في الكتاب نفسه (ص: ١٩٥)، فقرة (٢)، ومما أرى التنبيه عليه أن الشيخ سليمان الهدال في رسالته قد رجّح رأي الشيخ ابن عثيمين عند ذكره الخلاف في التكييف الفقهي للصبر المؤقتة بمدة (ص: ٨١)، وهذا يعارض رأيه في خاتمة رسالته، ولعله سهو منه، وقد اعتمدت تكييفه بكونها أجرة؛ لأن نتائج البحث وخاتمته عادة تكون بعد استفراغ الباحث جهده في النظر والبحث والتأمل، والله أعلم.

(٣٥) انظر: أحكام عَقْدِ الحِكْرِ في الفقه الإسلامي (ص: ١٠٢)

(٣٦) انظر: روضة الناظرين للقاضي (١:٧)، ومدينة عُنيَزة بين الأمس واليوم الدكتور مُحَمَّدُ السلطان (ص: ٤٨ - ٤٩)، الطبعة الثانية (١٤١١هـ).

(٣٧) انظر: ملحق الوثائق (ص: ٣٨) ومما ينبغي ذكره هنا أن الشيخ مُحَمَّدُ القاضي نفسه أفاد الباحث سليمان الهدال بأن أقدم صبره مرت عليه في عُنيَزة تعود إلى زمن الشيخ عبدالله بن عضيب سنة (١٠٧٠هـ)، ولعل شيخنا نسي خبر عَقْدِ صبره سوق مصعد في القرن التاسع؛ حيث يؤكد على وقوفه واطلاعه شخصيا عليه.

(٣٨) انظر: أحكام عَقْدِ الحِكْرِ (ص: ٧٣ - ١١٥ - ١٤١ فما بعد).

(٣٩) انظر: إفادة الشيخ مُحَمَّدُ بن صالح أبا الخليل مدير إدارة المحكمة العامة بمحافظة عُنيَزة في ملحق الوثائق (ص: ٤٢).

(٤٠) انظر: ملحق الوثائق (ص: ٣٨)، وأحكام عقد الصبيرة للهدال (ص: ١٩٦ _ فقرة: ٧) وعُنْبِيَّة لثريا التركي وآخرون (ص: ٥٨)، وإفادة شفوية من شيخنا عبد الله بن عبد الرحمن البسام رحمه الله يوم السبت (١٤٢١/١٢/٢٩هـ).

(٤١) انظر: ملحق الوثائق (ص: ٤٨).

(٤٢) انظر: المئامنة في العقار للمصلحة العامة، بكر أبو زيد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (٩٠٠/٢/٤)، ومعجم المصطلحات الاقتصادية، نزيه حماد (ص: ٣٣٧)، ونظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي، أحمد أبو سنة، المطبوع ضمن أسبوع الفقه الإسلامي ومهرجان الإمام ابن تيمية (ص: ١٠٤)، دمشق (١٣٨٠هـ).

(٤٣) من حديث عروة بن الزبير؛ أخرجه: البخاري في كتاب المناقب، باب هجرة النبي ﷺ (٣٩٠٦) بصورة التعليق، وعبدالرزاق في المصنّف (٥: ٣٩١)، مراسلاً 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 عُقَيْل 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 الزبيره» قلت: لكنّ فيه علتان: الأولى: أنه ليس فيه موضع الشاهد، والثانية أن سند الحديث الأول عن عائشة، وهذا عن الزبير! وعلى كلّ فيبقى الحديث مراسلاً، لكنه مرسل صحيح الإسناد. وأخرجه موسى بن عقبة في مغازيه عن ابن شهاب به وأتمّ منه، وانظر مناقشة ابن حجر لموضوع الوصل والإرسال في الفتح (٧: ٣٠٣ - ٣٠٨)، وقد أورد له غير شاهد هناك، والله تعالى أعلم.

(٤٤) انظر: مجلة المجمع (١٧٩٧-١٧٩٨/٢/٤)، قرار رقم (٤) د (٤/٨/٨٨)، في دورة مؤتمر المجمع الرابع بجدة في (١٨/٦/١٤٠٨هـ).

(٤٥) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (١٧:٧).

(٤٦) انظر: مدينة عُنْبِيَّة للسلمان (ص: ٢٤٣).

(٤٧) انظر: فتاوى ابن إبراهيم (١٧:٧).

(٤٨) انظر: المصدر السابق (٨: ١٠٠).

(٤٩) انظر: ملحق الوثائق (ص: ٤٩).

(٥٠) الشيخ عبدالله بن عبدالعزيز بن عقيل، عالم وفقه مبرز ومُسند، ومن أعلام القضاء في المملكة العربية السعودية، ولد بعُيُنِيَّةِ سنة (١٣٣٤هـ) ومن شيوخه العلامة ابن سعدي، والعلامة ابن إبراهيم رئيس القضاة، والشيخ المسند علي أبو وادي، وقضى في عدة مدن، ثمَّ عين رئيس الهيئة الدائمة بمجلس القضاء الأعلى، وتلاميذه كثر، حيث دَرَسَ لمدة سبعين عاماً تقريباً مع عمله الرسمي. وجمعت مؤلفاته ومراسلاته وسيرته بعد وفاته رحمه الله سنة (١٤٣٢هـ) بعناية الشيخ بلال الجزائري في (١١) مجلد. انظر: تنمة الأعلام لمُحمَّد يوسف (٥: ٣١٥).

(٥١) انظر: خطاب الهيئة الاجتماعية في ملحق الوثائق (ص: ٥١) والمقصود ببقاء الصبر إلى الأبد هو طول مدتها الباقية الممتد على مئات السنين، فصار كالمؤبد.

(٥٢) انظر: حكم انتزاع الأراضي المحكورة، تأليف الشيخ ابن عثيمين، نُشر بمجلة العدل السعودية (ص: ٩-١١)، العدد (٢٣)، في رجب ١٤٢٥هـ. والمؤلف رحمه الله لم يضع عنواناً لرسالته هذه (ثلاث صفحات) وإنما وضعها محرر المجلة للضرورة الفنية، بيد أن العنوان لو كان (حكم انتزاع البيوت المصبرة في عُيُنِيَّةِ) لكان أفضل وأدق في نظري.

(٥٣) انظر: قرار المحكمة العليا رقم (١٧/م) في ١٠/٣/١٤٣٦هـ، في ملحق الوثائق (ص: ٥٢).

(٥٤) انظر: أحكام عقد الحِكر في الفقه الإسلامي (ص: ٣٦٩)، ولا يرد على هذا التعريف عقد الحِكر المكيف فقهاً بكونه بيعاً، وهو العقد الذي يدفع فيه المستحكر مبلغاً يعادل قيمة العقار المحكر مع شرط دفع حكر سنوي للمحكر؛ لأن الصورة الغالبة لهذا العقد هو الاقتصار على حكر سنوي فقط، بدون تحديد مدة للعقد.

(٥٥) انظر: أحكام عقد الحِكر في الفقه الإسلامي (ص: ١٠٧-٢٣٣).

(٥٦) انظر: المصدر السابق (ص: ٢٩٢).

(٥٧) مكالمة هاتفية بفضيلة رئيس كتابة عدل عُيُنِيَّةِ في ٩/٧/١٤٣٨هـ.

(٥٨) انظر: إفادة الشيخ مُحمَّد القاضي في كتاب: أحكام الصُّبْرَةِ، للهدال (ص: ١٩٦) فقرة (٩) ومكالمة بالشيخ عبد الملك بن عبدالله الزامل، وهو من أهل الخبرة بصبر عُيُنِيَّةِ في مكالمة هاتفية يوم السبت ١١/٧/١٤٣٨هـ، ومكالمة أخرى بالأستاذ عبدالله الكريدا في اليوم نفسه. وانظر نموذجاً من الصكوك الشرعية من العمل الجاري في محكمة عُيُنِيَّةِ بشراء بدل توثق فيه الصُّبْرَةِ في ملحق الوثائق (ص: ٥٣).

(٥٩) هذا المقترح أفدته من الشيخ عبدالمملك بن عبدالله الزامل في مكالمة هاتفية يوم السبت ١٤٣٨/٧/١١ هـ.

(٦٠) خبر هذه اللجنة أفدته من معالي الشيخ عبدالله بن منيع بمكالمة هاتفية في ١٤٣٨/٧/١٢ هـ، وكذلك الشيخ عبدالمملك بن عبدالله الزامل في مكالمة هاتفية يوم السبت ١٤٣٨/٧/١١ هـ.

مراجع البحث:

- (١) أحكام المعاملات الشرعيَّة، علي الخفيف، الطبعة الأولى (١٧٤١ هـ) القاهرة، دار الفكر العربي.
- (٢) أحكام عقد الحِكر في الفقه الإسلامي مقارنة بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية، صالح الحويص، الطبعة الثانية، (١٤٣٤ هـ)، مطابع أروى بالأردن.
- (٣) أحكام عقد الصُّبرَةِ في الفقه الإسلامي وتطبيقاته القضائية، سليمان بن مُحَمَّد الهذال. بحث تكميلي لرسالة الماجستير غير منشورة، المعهد العالي للقضاء.
- (٤) أحكام عقد العزق بالأحساء في عرفها والشرع الشريف، د. عبدالرحيم بن إبراهيم الهاشم، منشور بمجلة العدل، عدد (٥١)، في رجب ١٤٣٢ هـ.
- (٥) الأعلام، خير الدين الزركلي، الطبعة السابعة (١٩٨٦ هـ)، بيروت، دار العلم للملايين.
- (٦) تاج العروس من جواهر القاموس، محمد مرتضى الزبيدي، الطبعة الأولى (١٣١٧ هـ) القاهرة، المطبعة الخيرية.
- (٧) تاريخ هجر، عبدالرحمن بن عثمان آل ملاً، الطبعة الثانية (١٤١١ هـ) الأحساء، مطابع الجواد.
- (٨) تنمة الأعلام، مُحَمَّد خير رمضان يوسف، الطبعة الثالثة، دار الوفاق اليمنية (١٤٣٦ هـ).
- (٩) تحفة المستفيد بتاريخ الأحساء في القديم والجديد، مُحَمَّد بن عبدالقادر آل عبدالقادر، الطبعة الأولى (١٣٨٠ هـ).
- (١٠) ثمرات التدوين من مسائل ابن عثيمين، د. أحمد بن عبدالرحمن القاضي غراس، الطبعة الثانية (١٤٣٤ هـ).
- (١١) جغرافيَّة شبه جزيرة العرب، عمر رضا كحالة، الطبعة الثانية (١٣٨٤ هـ)، راجعه وعلق عليه: أحمد علي، مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.
- (١٢) جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، صالح الآبي الأزهري، الطبعة (بدون) القاهرة، دار إحياء الكتب العربية.

- (١٣) حكم انتزاع الأراضي المحكورة، تأليف الشيخ ابن عثيمين، نُشر بمجلة العدل السعودية العدد (٢٣) في رجب ١٤٢٥هـ.
- (١٤) الدرر السنّيّة في الأجوبة النجدية.
- (١٥) روضة الناظرين عن مآثر علماء نجد وحوادث السنين لمحمد القاضي، مطبعة الحلبي، الطبعة الثانية (١٤٠٣هـ).
- (١٦) الشرح الممتع على زاد المستقنع، محمد العثيمين، دار ابن الجوزي الطبعة الأولى (١٤٢٦هـ).
- (١٧) شرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى (١٤٢١هـ) تحقيق: د. عبدالله التركي، بيروت، مؤسسة الرسالة.
- (١٨) الجامع الصحيح، محمد بن إسماعيل البخاري، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ) دار الأفكار الدولية (ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي المطابقة لفتح الباري، الطبعة السلفية) بيروت.
- (١٩) علماء نجد خلال ثمانية قرون، عبدالله بن عبدالرحمن البسام، الطبعة الثانية (١٤١٩هـ) الرياض، دار العاصمة.
- (٢٠) عُنيّة، التنمية والتغيير في مدينة نجدية عربية، ثريا التركي وددونالد كول الطبعة الأولى (١٩٩١م) بيروت، مؤسسة الأبحاث العربية.
- (٢١) عيون الرسائل والأجوبة على المسائل، عبداللطيف بن عبدالرحمن آل الشيخ الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ) تحقيق: حسين محمد يوا، الرياض، مكتبة الرشد.
- (٢٢) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ، جمع محمد بن عبدالرحمن بن قاسم، الطبعة الأولى (١٣٩٩هـ) مكة المكرمة، مطابع الحكومة.
- (٢٣) 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).
- (٢٤) فتح الباري بشرح صحيح البخاري، ابن حجر العسقلاني، الطبعة الأولى (١٣٠٠هـ) القاهرة، بولاق.

- (٢٥) الفواكه العديدة في المسائل المفيدة (مجموع المنقور) أحمد بن محمد المنقور، الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ) دمشق، المكتب الإسلامي.
- (٢٦) اللباب في شرح الكتاب، عبدالغني الميداني، الطبعة الأولى (١٢٨٦هـ) دمشق، مطبعة ولاية سوريا.
- (٢٧) لسان العرب، ابن منظور، الطبعة الأولى (١٣٠٨هـ) القاهرة، بولاق.
- (٢٨) المبسوط، شمس الدين السرخسي، الطبعة الأولى (١٣٢٤هـ) القاهرة مطبعة السعادة (مصورة دار الكتب العلمية الأولى بيروت في ١٤١٤هـ).
- (٢٩) الثامنة في العقار للمصلحة العامة، د. بكر أبو زيد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (٤)، سنة (١٤٠٨هـ)، (٩٠٠/٢/٤)
- (٣٠) مجلة المجمع (١٧٩٧/٢/٤-١٧٩٨)، قرار رقم (٤) د (٤/٨/٨٨)، في دورة مؤتمر المجمع الرابع بجدة في (١٨/٦/١٤٠٨هـ).
- (٣١) مدينة عنيزة بين الأمس واليوم، الدكتور محمد سلمان، الطبعة الثانية (١٤١١هـ).
- (٣٢) المستدرک علی الصحیحین، الحاكم النيسابوري، الطبعة الثانية (١٤٢٢هـ) تحقيق: مصطفى عبدالقادر عطا، بيروت، دار الكتب العلمية.
- (٣٣) المصنف في الآثار في السنن، عبدالرزاق بن همام الصنعاني، الطبعة الثانية (١٤٠٣هـ) بيروت، المكتب الإسلامي.
- (٣٤) معجم أسر عنيزة، محمد بن ناصر العبودي، بدون معلومات عن النشر.
- (٣٥) معجم البلدان، ياقوت الحموي، الطبعة الأولى (١٣٢٤هـ) القاهرة دار السعادة.
- (٣٦) المعجم الجغرافي للبلاد العربية السعودية، حمد الجاسر، الطبعة (بدون) الرياض، دار اليمامة للبحث والترجمة والنشر.
- (٣٧) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، أ.د. نزيه حماد، الطبعة الثالثة (مزيدة ومنقحة)، (١٤١٥هـ) الرياض، الدار العالمية للكتاب الإسلامي.

(٣٨) معجم مقاييس اللغة، أحمد بن فارس، الطبعة الثانية (١٩٦٩م)، تحقيق: عبدالسلام هارون، القاهرة دار إحياء الكتب العربية.

(٣٩) مقاصد الشريعة الإسلامية، محمد بن عاشور، (١٤٢٥هـ)، تحقيق: محمد الحبيب بن الخوجة، قطر، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.

(٤٠) من آثار علماء أشيقر، سعود عبدالرحمن اليوسف، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ) الرياض، دار الرشيد للنشر والتوزيع.

(٤١) نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي، د. أحمد فهمي أبوسنة، المطبوع ضمن أسبوع الفقه الإسلامي ومهرجان الإمام ابن تيمية، دمشق، الطبعة الأولى (١٣٨٠هـ) القاهرة، المجلس الأعلى لرعاية الفنون والآداب والعلوم الاجتماعية.

(٤٢) 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).

(٤٣) نيل المآرب في تهذيب شرح عمدة الطالب، عبدالله بن عبدالرحمن البسام الطبعة الثانية (١٤٠٧هـ) مكة المكرمة، مكتبة النهضة الحديثة.

وفي صفحة ((١٠٩)) قائمة بالقرارات العدلية وصكوك وعقود ومستندات وإفادات مكتوبة؛ تعد كلها من مراجع البحث فانظرها.

الإفادات الشفوية والهاتفية

(١) إفادة شفوية من شيخنا عبدالله بن عبدالرحمن البسام رحمه الله يوم السبت (٢٩/١٢/١٤٢١هـ).

(٢) إفادة هاتفية من معالي الشيخ عبدالله بن منيع بمكالمة في ١٢/٤/١٤٣٨هـ.

(٣) إفادة شفوية من السيد صالح بن عبدالرحمن الرزينا في أشيقر في (٤/٣/١٤٢٦هـ).

(٤) مكالمة هاتفية بالأستاذ عبدالله الكريدا في ١١/٧/١٤٣٨هـ.

(٥) مكالمة هاتفية بالشيخ عبدالملك بن عبدالله الزامل وهو من أهل الخبر بصرة عُنْبِرَة في يوم

السبت ١١/٧/١٤٣٨هـ.

(٦) مكالمة هاتفية بفضيلة رئيس كتابة عدل عُنْبِرَة الشيخ أيمن الجمعة بتاريخ ٩/٧/١٤٣٨هـ.

فهرس البحث:

- ١- المقدمة
- ٢- خطة البحث
- ٣- المبحث الأول: حقيقة الصبرة وتاريخها
- ٤- المطلب الأول: تعريف الصبرة في اللغة العربية
- ٥- المطلب الثاني: آراء العلماء والباحثين في تعريف الصبرة اصطلاحاً.
- ٦- المطلب الثالث: استعمالات مصطلح الصبرة في بقية البلدان النجدية والأحساء.
- ٧- المطلب الرابع: التكييف الفقهي لعقد الصبرة في محافظة عنيزة وما جاورها.
- ٨- المطلب الخامس: تاريخ الصبرة بمحافظه عنيزة.
- ٩- المبحث الثاني: نزع الملكية للمصلحة العامة، وأثرها على الصبرة
- ١٠- المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمصلحة العامة
- ١١- المطلب الثاني: التكييف الفقهي لنزع الملكية للمصلحة العامة
- ١٢- المطلب الثالث: أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقار المصبر في عنيزة
- ١٣- الفروق بين عقد الصبرة بمحافظه عنيزة وعقد الحكر في الحجاز
- ١٤- الرأي الراجح في أثر نزع الملكية على العقار المصبر
- ١٥- المطلب الرابع: من الحلول المقترحة لحل مشاكل الصبرة
- ١٦- الخاتمة
- ١٧- ملحق الوثائق
- ١٨- الهوامش
- ١٩- مراجع البحث
- ٢٠- الإفادات الشفوية والهاتفية
- ٢١- فهرس البحث