

التخارج من الصبرة المقيدة في العقار

دراسة فقهية قضائية

دكتور/ سليمان بن صالح بن محمد الدخيل

الأستاذ المشارك بقسم الفقه المقارن

المعهد العالي للقضاء

ملخص البحث:

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

فإن موضوع الصبر المقيدة بالعقارات في منطقة نجد بالمملكة العربية السعودية من الأمور التي كثر وقوعها، واستقر اجتهاد الفقهاء والقضاة على إقرارها واعتبارها صحيحة، وقد يرغب مالك العين أو مالك المنفعة بالتخارج فكان هذا البحث المعنون بـ: "التخارج من الصبرة المقيدة في العقار دراسة فقهية قضائية" فالتخارج يعني تصالح الورثة أو الشركاء واتفقهم على إخراج بعضهم من الميراث أو المال المشترك على شيء معلوم. والصبرة: هي عقد انتفاع بعقار مدة طويلة بأجرة محددة يلتزم بها المنتفع. والعقار: هو الأرض فقط، والغراس والبناء تابعة له. والتخارج من الصبرة المقيدة في العقار هو: اتفاق مالك العين مع مالك المنفعة على حل عقد الانتفاع الطويل بينهما، وذلك ببيع العين والمنفعة على أجنبي، أو بيع مالك العين رغبة العقار لمالك المنفعة، أو بيع مالك المنفعة لحقه في الانتفاع الطويل بالعقار لمالك العين، أو قسمة العقار بينهما بالتراضي بحيث يكون لمالك العين جزء مستقل عيناً ومنفعةً، ويتملك مالك المنفعة الجزء المتبقي عيناً ومنفعةً. وانتهى البحث لنتائج منها:

- ١- أن عقد الصبرة صحيح ولو طالّت المدة ما دام قد تعارف عليها الناس في تلك البلاد؛ لأنه لم يرد في الشرع نصوص تحدد المدد التي تعتبر أجرة، والتي تعتبر خراجاً.
- ٢- المصالحة في التخارج من الصبرة في العقار الطلق غير الوقف بالتراضي مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع.

٣- يجوز استبدال الوقف للمصلحة الراجحة بإذن الحاكم الشرعي، وهو المعمول به قضاء في المملكة العربية السعودية، فالعقار المصبر وهو وقف أو صبرته وقف مرجع استبداله الحاكم الشرعي.

٤- التقدير والتقييم مرجعه أهل الخبرة في التقدير وفق أصول التقييم المعتبرة، ويقوم الخبير بتقدير قيمة العقار مقيداً بالصبر، ثم يقدره خالياً من الصبر، والفرق بين القيمتين هو قيمة الصبر. صلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

Exiting the property restricted from the property

A judicial jurisprudence study

Several results emerged for me after researching the issue of getting rid of the property restricted in real estate, the most important of which are:

- ١- Exclusion: The heirs or partners agree and reconcile to exclude each other from the inheritance or joint money for a known thing.
- ٢- Al-Sabra: It is a contract to usufruct a property for a long period with a specific fee to which the beneficiary is committed.
- ٣- Real estate: it is the land only, and the plants and buildings belong to it.
- ٤- The impoverished land is divided into two parts: The first part: perpetual impurity, with an indefinite period. This is subject to the ruling on Kharaji land. The second section: fixed-term patience. It has the ruling on rents.
- ٥- Patience is valid, even if it takes a long time, as long as people in that country have become accustomed to it.
- ٦- Reconciliation in the process of moving out of the Sabra in the free property other than the endowment by mutual consent is permissible according to the Qur'an, the Sunnah, and consensus.
- ٧- It is permissible to replace the endowment for the prevailing interest with the permission of the legitimate ruler, and this is the judicial practice in the Kingdom of Saudi Arabia.
- ٨- Estimation and evaluation are referred to by experts in estimating. The expert estimates the value of the property tied to the property, then estimates it free of property, and the difference between the two values is the value of the property.

المقدمة:

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

فإن موضوع الصبر المقيدة بالعقارات في منطقة نجد بالمملكة العربية السعودية من الأمور التي كثر وقوعها، واستقر اجتهاد الفقهاء والقضاة على إقرارها واعتبارها صحيحة، ومع الزمن الطويل وكثرة المناسخت في المواريث من جهة أصحاب الأملأك والمنتفعين بالعقار، كثر من يرغب في التخارج من هذا العقد الطويل لمصالحهم وفك القيود عن أملأكهم، وكذلك عندما يتعلق الأمر بتعويضات نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، وقد رغبت المشاركة في هذا الموضوع، ببحث ما يتعلق بالمخارجة وتصفية هذه الصبر من الأملأك وعنوانته بـ: "التخارج من الصبر المقيدة في العقار دراسة فقهية قضائية"، مفترضاً المصلحة الكاملة أو الغالبة في هذا التخارج لرغبة المصبرين بالأجر المناسب غير المبخوس، والمتصبرين بتحرير جزء من أملأكهم عيناً ومنفعة لهم، مع بيان التوجه القضائي في هذه المسألة وذكر تطبيق قضائي عليها.

أ - أهمية البحث:

- تكمن أهمية البحث في موضوع التخارج من الصبر المقيدة في العقار في نقاط، منها:
- 1- أن الأجرة المحددة في غالب الصبر المقيدة في العقارات مبلغها يسير جداً بالمقارنة مع أجرة المثل .
 - 2- طول مدة الصبر المقيدة للعقار، حيث تقيد بمئات السنين أو بألف سنة وأكثر.
 - 3- تردد حال العقد في التكيف بين الإجارة أو التملك المقيد، مما يجعل هذا العقد مفضياً إلى النزاع.
 - 4- التخارج من الصبر المقيدة في العقارات فيه مصلحة لكلا طرفي العقد، فمصلحة مالك عين العقار في رجوع نفع العقار أو جزء منه أو ثمنه، ومصلحة مالك المنفعة في تحرير هذا التقييد وتملكه لجزء من العين والمنفعة المصالح عليه أو ثمنها.
 - 5- أنه يسهم في تخفيف القضايا المعروضة على القضاء، ويقطع المنازعات.
 - 6- أن غالب العقارات المصبرة هي أموال وقفية والغبطة والمصلحة لها في تخارجها غالباً.

ب- أسباب اختيار البحث:

- يأتي البحث في موضوع التخارج من الصبر المقيدة في العقار لأسباب عدة، من:
- ١- كثرة المنازعات والخصومات التي تقع بين الناس، بسبب الأملاك العقارية المصبرة زمناً طويلاً قد يمتد لمئات أو آلاف السنين.
 - ٢- تعطل كثير من الأملاك العقارية عن البناء والتطوير والإعمار لوجود الصبر المقيدة للتمليك، وعدم وجود الأملاك الحرة، وعدم جدوى الاستثمار الزراعي كما كان سابقاً، لأن الملك ملك منفعة لا ملك عين.
 - ٣- وجود المصلحة الكبيرة في تحقيق التخارج لكلا طرفي العقد.
 - ٤- وجود التطبيقات القضائية التي أقرت التخارج من الصبر المقيدة في العقار .

ج- أهداف البحث:

- يسعى البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية، وهي:
- ١- بيان صورة التخارج من الصبر المقيدة لملكية العقارات وتطورها، وأنها معروفة عند الفقهاء.
 - ٢- معرفة حكم المسائل الفقهية المتعلقة بالتخارج من الصبر المقيدة لملكية العقارات .
 - ٣- إظهار المبادئ والتطبيقات القضائية للتخارج من الصبر المقيدة لملكية العقارات.
- د- الإطار المرجعي والدراسات السابقة:

- توجد دراسات وبحوث كتبت في الصبر وما شابها، منها :
- ١- أحكام عقد الحكر د صالح بن سليمان الحويش وهو رسالة دكتوراه بقسم الدراسات العليا الشرعية في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة أم القرى عام ١٤٢٧
 - ٢- أحكام عقد الصبر في الفقه الإسلامي وتطبيقاته القضائية للباحث سليمان الهذال، وهو بحث تكميلي في المعهد العالي للقضاء غير منشور .
 - ٣- عقد الحكر الإشكالات والحلول د العياشي فداد، وهو غير منشور .
- وهذه البحوث تناولت الجوانب الفقهية مع ذكر تطبيقات قضائية حول الحكر وتعيضات نزع الملكية، وقد أحسن فيها الباحثون، وأفدت منها، وتوسعت في بعض المسائل الفقهية ذات العلاقة بالأوقاف واستبدالها وحصر الصبر المشاعة في جزء معين محدد، مع ذكر تطبيق قضائي للتخارج مع الصبر الوقفية في جزء من العقار ذي ريع مناسب.

هـ - ما الذي يضيفه البحث للدراسات السابقة:

أبرز ما سيضيفه هذا البحث :

- ١- أن مصطلح الصبره مستخدم عند الفقهاء بألفاظ مقاربه مثل الحكر .
- ٢- حكم استبدال وحصر الصبره الموقوفه المشاعه في ملك بجزء محدد من الملك له ربيع .
- ٣- ذكر تطبيق قضائي حديث للتخارج من الصبره المقيدة لملكية العقار .

و - منهج البحث:

يعتمد هذا البحث المنهجية العلمية للدراسات الفقهية المقارنة من جهة تصوير المسائل ودراستها وتحليلها، بحيث تشمل -إجمالاً- ما يلي:

- ١- تصوير المسائل وتوصيفها.
- ٢- توثيق مسائل الإجماع والاتفاق من مظانها.
- ٣- تحرير محل الخلاف في مسائل الخلاف، وعرض المذاهب موثقة من كتبها المعتمدة، والاستدلال لكل قول ومناقشته مع الموازنة والترجيح ، وذكر الأثر المترتب على ذلك.

٤- عزو الآيات القرآنية، وتخريج الأحاديث النبوية مع بيان درجتها -إن لم تكن في أحد الصحيحين-، وتوثيق النقول من مصادرها المعتمدة، وذكر الفهارس المتعارف عليها في هذه البحوث.

ز - خطة البحث:

تكونت خطة البحث من مقدمة وتمهيد، وثلاثة مباحث وخاتمة وفهارس:

- المقدمة، وفيها: أهمية البحث، وأسباب اختياره وأهدافه، والدراسات السابقة والإضافة العلمية، ومنهجية البحث وخطته.

التمهيد: في حقيقة التخارج من الصبره المقيدة في العقار .

المطلب الأول: التعريف بألفاظ العنوان إفراداً وتركيباً.

المطلب الثاني: استعمال الصبره وتطورها.

المطلب الثالث : تكييف عقد الصبره.

المبحث الأول: المسائل الفقهية المتعلقة بالتخارج من الصبره المقيدة في العقار .

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى : المصالحة في العقار الطلق المصبر صبره غير الموقوفة.

المسألة الثانية : استبدال الوقف المصبر أو الصبره الموقوفة.

المسألة الثالثة : تقدير الصبره وتقييمها العادل.

المبحث الثاني: تطبيق قضائي للتخارج من الصبره المقيدة في العقار .

الخاتمة: وفيها النتائج والتوصيات.

ثم قائمة المراجع

ثم الفهرس.

وأسأل الله تعالى أنْ ينفعنا وينفع بنا، وأن يرزقنا الحق حقاً ويرزقنا اتباعه والباطل باطلا ويرزقنا اجتنابه، والحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين.

كتبه د. سلمان بن صالح بن محمد الدخيل

التمهيد : في حقيقة التخارج من الصبرة المقيدة في العقار .
وفيه ثلاثة مطالب:

- **المطلب الأول : التعريف بألفاظ العنوان إفراداً وتركيباً.**

لمعرفة المراد بالتخارج من الصبرة المقيدة في العقار، لأبد من تعريف مفردات العنوان ثم بيان المراد بها مركبة. وذلك في فرعين :
الفرع الأول : المراد بمفردات العنوان في الكلمات : التخارج والصبرة والعقار:
وبيانها وفق ماآي :

١- التخارج :

مصدر تخارج يتخارج، تخارجاً، فهو متخارج، يقال : تخارج الشركاء: أي خرج كل واحد منهم عن ملكه إلى صاحبه بالبيع، أي باع بعضهم ملكه إلى بعض، وقد جاء في الأثر "لَا بَأْسَ أَنْ يَتَخَارَجَ الشَّرِيكَانِ فَيَأْخُذَ هَذَا دَيْنًا وَهَذَا عَيْنًا" ١. ويراد به أيضاً تقاسم النفقة بالتساوي ٢.

واستعمل الفقهاء التخارج ويقصدون به اتفاق الورثة أو الشركاء وتصلحهم على إخراج بعضهم من الميراث أو المال المشترك على شيء معلوم.
قال في حاشية تبين الحقائق : " مَعْنَى التَّخَارُجِ أَنْ يُصَالِحَ بَعْضُ الْوَرَثَةِ مِنْ نَصِيبِهِ عَلَى شَيْءٍ فَيَخْرُجُ مِنَ الْبَيْتِ، وَإِنَّمَا أُخْرَ هَذَا الْفَصْلَ لِقَلَّةِ وَقُوعِهِ؛ لِأَنَّ كُلَّ أَحَدٍ لَا يَرْضَى بِأَنْ يَخْرُجَ مِنَ الْبَيْتِ " ٣.

٢- الصبرة :

مأخوذة من الصبر والتصبير، قال في مقاييس اللغة: " (صَبَرَ) الصَّادُ وَالْبَاءُ وَالرَّاءُ أُصُولٌ ثَلَاثَةٌ، الْأَوَّلُ الْحَبْسُ، وَالثَّانِي أَعَالِي الشَّيْءِ، وَالثَّلَاثُ جِنْسٌ مِنَ الْحَجَّارَةِ. فَالْأَوَّلُ: الصَّبْرُ، وَهُوَ الْحَبْسُ. يُقَالُ: صَبِرْتُ نَفْسِي عَلَى ذَلِكَ الْأَمْرِ، أَيْ حَبَسْتُهَا. قَالَ: فَصَبِرْتُ عَارِفَةً لَذَلِكَ حُرَّةً ... تَرَسُو إِذَا نَفَسَ الْجَبَانُ تَطَلَّعًا. وَالْمَصْبُورَةُ الْمَحْبُوسَةُ عَلَى الْمَوْتِ.

١ ذكره البخاري تعليقا في كتاب الصلح، باب الصلح بين الغرماء وأصحاب الميراث والمجازفة في ذلك وقال ابن عثاب: لا بأس أن يتخارج الشريكان، فيأخذ هذا ديناً وهذا عيناً، فإن توي لأحدهما لم يرجع على صاحبه، الحديث (٢٥٨٩)
٢ معجم اللغة العربية المعاصرة . د أحمد مختار عبد الحميد ص ١/١٢٦
٣ حاشية الشلبي على تبين الحقائق ٤٩/٥ والتعريف من قول اللغوي.

وَمِنَ الْبَابِ: الصَّبِيرُ، هُوَ الْكَفِيلُ، وَإِنَّمَا سُمِّيَ بِذَلِكَ لِأَنَّهُ يَصْبِرُ عَلَى الْغُرْمِ. يُقَالُ: صَبَرْتُ نَفْسِي بِهِ أَصْبِرُ صَبْرًا، إِذَا كَفَلْتَهُ بِهِ، فَأَنَا بِهِ صَبِيرٌ. وَصَبَرْتُ الْإِنْسَانَ، إِذَا حَفَّتَهُ بِاللَّهِ جَهْدَ الْقَسَمِ.

وَأَمَّا الثَّانِي فَقَالُوا: صَبْرُ كُلِّ شَيْءٍ: أَعْلَاهُ. قَالُوا: وَأَصْبَارُ الْبِنَاءِ: نَوَاحِيهِ، وَالْوَاحِدُ صُبْرٌ. وَقَالَ:

فَمَلَأْتُهَا عَلَقًا إِلَى أَصْبَارِهَا^١.

ويقال: اشتريت الشيء صيرة، أي: بلا وزن ولا كيل^٢.

وصبرة طعام بضم الصاد وإسكان الباء أي الكومة المجموعة من الطعام، وقد جاء في الحديث أن النبي صلى الله عليه وسلم مرَّ على صبرة طعام، فأدخل يده فيها . فنالت أصابعه بللاً . فقال ما هذا يا صاحب الطعام؟ قال أصابته السماء . يا رسول الله ! قال أفلا جعلته فوق الطعام كي يراه الناس؟ من غشَّ فليس مني^٣.
وغالب استعمال الفقهاء على هذا المعنى، قال في الروض المربع: " وإن كان المبيع نحو صبرة، أي: كومة طعام"^٤.

إلا أن معنى الصبرة المقصودة في هذه البحث عرفية بهذا الاسم في غالب حواضر نجد والأحساء ويراد بها معاقدة بعوض وأجر معلوم يدفعه المنتفع بالعقار سنوياً لمستحقه، وهي تشبه عقد الحكر في بلاد الحجاز، وتسمى أجرة هذا العقد صبرة من باب تسمية الشيء بجزئه، ويمكن تعريفها بأنها:

عقد انتفاع بعقار مدة طويلة بعوض محددة يلتزم بها المنتفع.

والصبرة العرفية لها علاقة بالمعنى اللغوي للصبر بمعنى الحبس، حيث إن المتصبر قد حبس العين المنتفع بها زمناً طويلاً لا ينازعه فيه أحد.

قال في الشرح الممتع في بيان العرف النجدي في الصبرة: " وفي مسألة (الحكورة) وتسمى عندنا (الصُّبْرَة) من الصبر وهو الحبس، المعقود عليه ليس العين، بل المعقود عليه منفعة الأرض، ولهذا يجوز لمن عقد عقد (حكورة) أن يهدم البيت وينشئه من جديد، وصاحب الأرض لا يقول له شيئاً؛ لأنه يعرف أنه إنما أجره مدة بدراهم معينة، وليس له رغبة في نفس البيت أو في نفس الدكان، وهذا هو الذي عليه العمل الآن، ولهذا

١ مقاييس اللغة لابن فارس ٣/٣٢٩

٢ ينظر مجمل اللغة لابن فارس ص ٥٤٩

٣ صحيح مسلم برقم (١٠٢)

٤ الروض المربع مع حاشية ابن قاسم ٤/٤٠٤

في بلدنا هذه يؤجرون الحكرة إلى مدة خمسمائة سنة وستمائة سنة وألف سنة.. وهذا أظنه موجوداً في كثير من البلدان مثل الحجاز ونجد ومصر، تكون الأجرة على الأرض وليست على نفس البيت، ولهذا يملك المستأجر أن يهدم هذا البيت وأن يغيره وأن يتصرف فيه كما شاء^(١).

٣- العقار

العقار لغة: بفتح العين والقاف، الثبات، والدوام^(٢).

وعند الفقهاء عبارات متنوعة في بيان مرادهم بالعقار فمن ذلك :

- ١- ما ذكره بعض الحنفية بأنه: "الأرض مبنية، أو غير مبنية"^(٣)، جاء في درر الحكام شرح مجلة الأحكام "فإذا اعتبرت الأبنية والأشجار مع الأراضي الواقعة عليها تعد حينئذ عقاراً، أما إذا اعتبرت لوحدها بدون الأراضي الواقعة عليها فتعد منقولاً"^(٤).
- ٢- ما ذكره بعض المالكية بأنه: "الأرض وما اتصل بها من بناء، وشجر"^(٥)، قال في الفواكه الدواني: "وهو العقار من دار أو أرض أو شجر"^(٦).
- ٣- ما ذكره بعض الشافعية أنه يقصد به الأرض وما عليها من بناء، أو غرس، والثمر، متصلًا بالأرض أم منفصلاً عنها^(٧)، جاء في حاشية الجمل: "في كلام بعضهم ما يفيد أن العقار يشمل الثمر عند الفقهاء"^(٨).
- ٤- ما ذكره بعض الحنابلة أنه يقصد به الأرض وما اتصل بها من بناء، أو غرس تبعاً، دون ما انفصل^(٩). جاء في مطالب أولي النهى شرح غاية المنتهى "ظاهر كلام أئمة المذهب -بل صريحه- أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار، وظاهر كلام أهل اللغة أو صريحه أنهما من العقار... ويؤخذ غراس وبناء تبعاً لأرض"^(١٠).

١ الشرح الممتع لابن عثيمين ١٠/٤٦-٤٧

(٢) مقاييس اللغة (٩٠/٤)

(٣) البحر الرائق شرح كنز الحقائق (٢١٦/٥)، رد المحتار على الدر المختار (٣٦١/٤).

(٤) درر الحكام شرح مجلة الأحكام، (١١٦/١).

(٥) شرح الخرشبي (١٦٤/٦)، الشرح الكبير للرددير وحاشية الدسوقي (٤٦٣/١).

(٦) الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، (٩٦/٢).

(٧) انظر: حاشية الجمل على المنهج (٧٦٣/٥).

(٨) حاشية الجمل على المنهج (٧٦٣/٥).

(٩) انظر: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (١٠٩/٤).

(١٠) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (١٠٩/٤).

- وقد عرفت الأنظمة السعودية الحديثة العقار وبينت المراد منه ومن ذلك ما يلي:
- ١- عرّف العقار في نظام التسجيل العيني للعقار بأنه "قطعة من الأرض وما تحتها، وما فوقها -ويستثنى من ذلك الثروات الطبيعية، والعلو غير المأذون بعمارته واستغلاله- وما عليها من بناء، أو ملحقات ثابتة، أو مزروعات، أو مصانع، أو منشآت أخرى؛ كالموائئ، والمطارات، وخطوط الكهرباء، والأنابيب وغيرها"^١. ويلاحظ أن التعريف أدخل خطوط الكهرباء، والأنابيب، وما شابهها في لفظ العقار باعتبار أنها متصلة به، وليست منفصلة عنه.
 - ٢- عرّف نظام المعاملات المدنية العقار بأنه: " كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلفٍ أو تغييرٍ في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول"^٢.
 - ٣- عرّف نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الوحدة العقارية المفروزة بأنها: " الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى ويشمل ذلك المنزل أو الشقة، أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه بشكل مستقل"^٣.

الفرع الثاني : المراد بالعنوان مركباً :

من خلال ما سبق من تعريفات لمفردات العنوان في اللغة والاصطلاح المفرد، يمكن استخلاص مراداً لقبياً بعنوان هذا البحث: " التخارج من الصبرة المقيدة في العقار" هو ما يلي:

اتفاق مالك العين مع مالك المنفعة على حل عقد الانتفاع الطويل بينهما، وذلك ببيع العين والمنفعة على أجنبي، أو بيع مالك العين رقبة العقار لمالك المنفعة، أو بيع مالك المنفعة لحقه في الانتفاع الطويل بالعقار لمالك العين، أو قسمة العقار بينهما بالتراضي بحيث يكون لمالك العين جزء مستقل عيناً ومنفعةً، ويتملك مالك المنفعة الجزء المتبقي عيناً ومنفعةً.

١ نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٩١/م) والتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣هـ، التعريفات في المادة الأولى -

٢ نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم ذي الرقم (١٩١/م) والتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ، المادة الثانية والعشرون.

٣ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٨٥/م) والتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ، التعريفات في المادة الأولى.

المطلب الثاني: استعمال الصبرة وتطورها.

ذكر صاحب كتاب الحكر^١ أن استعمال كلمة الصبرة بمعناها العرفي محصور في نجد والأحساء، والمفهوم بينهما واحد في الجملة إلا أن الصور تختلف، وهي إجمالاً:

١- ففي بلدان الوشم في نجد: أن يضرب على الملك أجرة (صبرة) مؤبدة ويعين مصرفه، كعشرة آصع بر أو عشرين درهماً على إمام المسجد ونحوه، فيلتزم مشتري الرقبة بدفع هذه الأجرة (الصبرة) غير ثمن العين المباعة ويخرجها كل عام. (ومثلها في القصيم بشكل نادر).

٢- وفي منطقة القصيم في نجد: عقد إجارة على أرض أو بناء مملوكين أو موقوفين لمدة طويلة معينة قد تصل لألف سنة أو أكثر. وعادة ما تسمى الأجرة (صبرة) وتكون قدرًا معيناً من التمر أو البر أو الحنطة أو نقداً معلوماً ويُدفع معلومة. وأكثر ما تكون في الأراضي الزراعية الموقوفة (السييل).

٣- وفي منطقة الأحساء: يسلم الناظر أو المالك أرضه ونخله القائم إلى من يعتني به سقاية وصلاًحاً وخرفاً ونحو ذلك على مقدار معين من الثمرة يسمى صبرة وبلا تحديد مدة، ويسمى صاحب النخل (أصلاًحاً أو صاحب الأصل) وصاحب العمل (عراقاً أو صاحب العرق)^٢.

ويظهر أن الصبرة المتعارف عليها في نجد والأحساء هي من جنس الحكر المعروف في كثير من بلاد المسلمين، وقد نشأ هذا العقد للحاجة إليه، وأول نشأته كانت في الأراضي الأميرية ثم انتقل منها إلى الأوقاف وخصوصاً المتعطلة أو المتعثرة ثم توسع الناس فيها في الأملاك الخاصة، درءاً لتعطل هذه الأملاك من شغلها والاستفادة منها، وقد نُهي عن إضاعة المال^٣، وصورة الحكر والصبرة تتشابه وتتقارب في أغلب البلاد، وقد تختلف الصور بسبب العرف والتطبيق وما جرى عليه العمل في تلك البلاد. وفي هذا الزمن قلت الحاجة لمثل هذا العقود الطويلة والمقيدة للأملاك بالصبر والحكورات.

المطلب الثالث: تكييف عقد الصبرة وحكمه.

عقد الصبرة هو عقد اتفاقي تم بين المصبر والمتصبر، في زمن كان الغالب عدم تعميم الأراضي وغراسها إلا بمن أبرم مثل هذا العقد الذي يحقق رغبة الطرفين، ففيه مصالح

١ أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي . للدكتور صالح بن سليمان الحويص ص ٧١.

٢ أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي . للدكتور صالح بن سليمان الحويص ص ٧٣

٣ جاء في الحديث وقد ورد أن النبي صلى الله عليه وسلم: (نهى عن قيل وقال وإضاعة المال وكثرة السؤال) رواه البخاري (٢٤٠٨)، ومسلم (٥٩٣).

مشتركة للطرفين، ولذا أجازته العلماء، وقد أمر الله بالوفاء بالعقود بقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)^١ وحيث النبي صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم)^٢، لذا فقد استقر العمل بهذا العقد واعتباره، والأصل في المعاملات الحل والجواز^(٣)، قال ابن تيمية: "كل ما احتاج الناس إليه في معاشهم، ولم يكن سببه معصية هي ترك واجب أو فعل محرم لم يحرم عليهم، لأنهم في معنى المضطر الذي ليس بيباغ ولا عاد"^٤، وقد أفتى بعض العلماء من زمن قديم بجواز وقف الحائوت الذي يعمر في الأرض السلطانية، مع أنه لا يملك رقبته بل هو بيده ويملك منفعته وتورث هذه المنفعة ولا تنزع ممن هي في يده ما دام يدفع الغلة والخراج، ومقتضى ذلك أن المدة مطلقة وغير محددة، ثم قاس الفقهاء عقارات الوقف المعطلة على الأراضي السلطانية بجامع عدم جواز التصرف بعينها واحتياجها للاستغلال. فالحكر والصبرة جازت للحاجة. وصارت يد المستحكر والمتصبر أشبه بيد المالك للعين إلا أن عليه دفع ذلك المسمى بالحكورة أو الصبرة. ولما خشي من إبطال العقود بسبب جهالة المدة، تغليباً لأحكام الإجارة لجأ كثير من أصحاب الأملاك-المصبرين- في بعض الأمصار لإطلاق مدد ممتدة لمئات أو آلاف السنين.

فالصبرة من جنس الحكر، وهو عقد خاص له شروطه المعتمدة في وقته، وظروفه الزمنية التي اقتضت إجازته حتى عمل به جمهور الناس، على مشهد من العلماء وإقرارهم، وإن اختلفوا في طريقة نشأته وشروطه^٥، وهو في الجملة متردد في تكيفه بين عقد الخراج أو عقد البيع بشرط الصبرة السنوية أو عقد الإجارة الطويلة.^٦ واستقر العمل القضائي في المملكة العربية السعودية على تجويزه وتصحيحه، وعلى تكيفه بأن الأراضي المصبرة تنقسم إلى قسمين:

القسم الأول: صبرة مؤبدة، غير محددة المدة. فهذه لها حكم الأرض الخراجية.

القسم الثاني: صبرة محددة المدة، وغالباً ما تكون طويلة جداً، بعشرات أو مئات السنين وفي بعض صورها بآلاف السنين، فهذه لها حكم الإيجارات.

١ سورة المائدة الآية (١)

٢ أخرجه أحمد (٨٧٨٤)، وأبو داود (٣٥٩٤)، وابن الجارود (٦٣٧) و (٦٣٨)، وابن حبان (٥٠٩١)، الحاكم في المستدرک (٢٣٠٩)، وغيرهم وقد رواه البخاري تعليقا وجزم به في كتاب الإجارة: باب أجرة المسرة ٤/٥١٤

(٣) ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام (١٢٦/٢٩-١٨٠)، القواعد النورانية ص (١٣١).

٤ الفتاوى لابن تيمية ٦٤/٢٩

٥ وهو الإمام الخفاف في أحكام الأوقاف ص ٣٤ وهو في القرن الثالث الهجري.

٦ قال ابن تيمية: "جوز جمهور العلماء تغيير صورته لمصلحة، كجعل الدور حوانيت والحكورة المشهورة، ولا فرق بين بناء ببناء، وعرصه بعرصه، وقال فيمن وقف كروماً على الفقراء يحصل على جيرانها به ضرر: يعوض عنه بما لا ضرر فيه على الجيران، ويعود الأول ملكا، والثاني وقفا" الفروع لابن منلق ٧/٣٨٥، وينظر: أحكام عقد الحكر للحويص ص ٩٤.

٧ أحكام عقد الحكر للحويص ص ٣١٤.

وقد صدرت عدة قرارات ومبادئ قضائية في المملكة العربية السعودية في تكييف عقد الحكر والصبر، منها ما يلي :

أولاً : المبدأ (٦٧) ونصه: (الأرض المحكرة والمصبرة لمدة غير محدودة كالأرض الخراجية، وما كان لمدة محدودة فهي إجارة لها حكم الإجازات)^١.

ثانياً : المبدأ (٧٣) ونصه: (التصبير هو : التحبيس إما مطلقاً، وإما مدة لا يبقى معها العقار، وعقد المتصبر قد يكون بمثابة عقد الإجارة المحضة ، أو عقد الحكر الذي له حكم الخراج)^٢.

ثالثاً : المبدأ (٧٢) ونصه: (تصح الصبر ولو طال المدة ما دام قد تعارف عليها الناس في تلك البلاد؛ لأنه لم يرد في الشرع نصوص تحدد المدد التي تعتبر أجرة، والتي تعتبر خراجاً)^٣.

١ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة رقم: (٤/٤/٦) ، (١٤٠٣/١/٢١) . المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامّة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ص ٥٠.

٢ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٥/٦٥) في (١٧-٤-١٤١٣) ، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامّة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥١.

٣ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٢/٣٠) في (١٩-١-١٤١٢) ، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامّة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥٣.

المبحث الأول: المسائل الفقهية المتعلقة بالتخارج من الصبرة المقيدة في العقار .
المسائل الفقهية المتعلقة بالتخارج يمكن تقسيمها بحسب نوع العقار المصبر محل التخارج، هل هو عقار طلق أو عقار موقوف أو الصبرة فيه موقوفة أو مصرفها وقف، وكيف تقدر قيمة الصبرة، وتفصيلها في ثلاث مسائل:

المسألة الأولى : المصالحة في العقار الطلق المصبر صبرة غير الموقوفة.

المسألة الثانية : استبدال الوقف المصبر أو الصبرة الموقوفة.

المسألة الثالثة : تقدير الصبرة وتقييمها العادل.

المسألة الأولى : المصالحة في العقار الطلق المصبر صبرة غير الموقوفة.

أولاً : صورة المسألة :

أن يوجد عقار مملوك لزيد قام بتأجيريه (تصبيره) لعمره مدة ألف سنة بثلاثين صاع شعير تبدأ من ١-١-١٣٠٠هـ، وفي تاريخ ١-١-١٤٤٥، أي بعد مضي ٤٥ سنة من العقد صار العقار يؤجر بأضعاف قيمة الصبرة عند التعاقد لصالح المتصبر، مع عدم قدرته على مطلق التصرف لوجود الصبرة المقيدة فيه، فظهرت المصلحة لورثة المصبر زيد وورثة المتصبر عمرو أن يتخارجوا من هذا العقد صلحاً، إما بشراء العين والرقبة من مالك المنفعة، أو ببيع المنفعة المتبقية في العقد لمالك العين، أو قسمة العقار بينهما ويفرز لكل منهما جزءاً، يستقل كل منهم بملك رقبته ومنفعته، أو بيعه واقتسام ثمنه بينهما حسب اتفاقهم.

ثانياً: حكم المصالحة في العقار الطلق المصبر.

المصالحة في التخارج من الصبرة في العقار الطلق غير الوقف بالتراضي بين المصبر والمتصبر، وبما يحقق مصلحتهما جميعاً صلح مشروع بالكتاب والسنة والإجماع، وبيان مشروعه في الآتي:

١- الآيات القرآنية المرغبة في الصلح، ومنها قوله تعالى : {وَالصَّالِحِ خَيْرٌ} [النساء: ١٢٨]، وقوله تعالى: {لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِنْ نَجْوَاهُمْ إِلَّا مِنْ أَمْرٍ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ..} [النساء: ١١٤]، وقوله تعالى: {وَأَصْلَحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ} [الأنفال: ١]، والدلالة منها ظاهرة حيث رغبت الشريعة في الصلح وإصلاح ذات البين، والإصلاح بين الناس لإنهاء الخصومات وحل المنازعات، فصار الصلح مشروعاً ومستحباً، ومن مقاصد الشريعة المرغوب فيه.

٢- الأحاديث النبوية المرغبة في الصلح، ومنها قول النبي صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة رضي الله عنه: ((الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً أحل حراماً أو حرم حلالاً))^(١). ومنها فعل النبي صلى الله عليه وسلم كما في حديث سهل بن سعد رضي الله عنه: ((أن أهل قباء اقتتلوا حتى تراموا بالحجارة، فأخبر رسول الله صلى الله عليه وسلم بذلك فقال: اذهبوا بنا نصلح بينهم))^(٢). ومنها حديث عبد الله بن كعب: ((أن كعب بن مالك رضي الله عنه أخبره أنه تقاضى ابن أبي حردرد ديناً كان له عليه في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم في المسجد فارتفعت أصواتهما حتى سمعها رسول الله صلى الله عليه وسلم وهو في بيت فخرج رسول الله صلى الله عليه وسلم إليهما حتى كشف سجد حجرتة فنادى كعب بن مالك فقال: يا كعب! فقال: لبيك يا رسول الله، فأشار بيده أن ضع الشطر، فقال كعب: قد فعلت يا رسول الله، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: قم فاقضه))^(٣). والدلالة من هذه الأحاديث ظاهرة حيث دل قول النبي صلى الله عليه وسلم وفعله على مشروعية الصلح، فيدخل فيه الصلح على المخارجة من الصبرة في العفار.

٣- الآثار الواردة عن الصحابة: "وقد روي عن عمر رضي الله عنه أنه قال: (ردوا الخصوم حتى يصطلحوا، فإن فصل القضاء يورث الضغائن)^(٤) قال الماوردي رحمه الله تعالى: "وأما الأثر فما روى الشافعي عن عمر رضي الله عنه: أنه قال في عهده إلى أبي موسى الأشعري: الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً أحل حراماً أو حرم حلالاً. وروي أن أكثر قضايا عثمان رضي الله عنه كانت صلحاً"^(٥).

٤- الإجماع، حيث أجمع الفقهاء على مشروعية الصلح في الجملة، وإن كان بينهم خلاف في بعض صورته^(٦)، قال الماوردي: "وأما الاتفاق فهو إجماع المسلمين على جواز الصلح وإباحته بالشرع"^(٧). وقال ابن رشد: "كتاب الصلح... واتفق المسلمون على جوازه على الإقرار، واختلفوا في جوازه على الإنكار"^(٨). وقال في

١ رواه الترمذي (١٩٩ / ٥) برقم (١٢٧٢)، وابن ماجه (١٦٢ / ٧) برقم (٢٣٥٣)، وصححه الألباني، انظر الإرواء (١٣٠٣).

(٢) رواه البخاري رقم (٢٦٩٣).

(٣) رواه البخاري رقم (٢٧١٠).

(٤) رواه البيهقي في السنن الكبرى عن محارب بن دثار. وحكم بانقطاعه. (٦٦/٦).

(٥) لحاوي الكبير (٦ / ٣٦٦).

(٦) عقد الصلح في الشريعة الإسلامية لتزبه حماد (ص: ١٣).

(٧) لحاوي الكبير (٦ / ٣٦٧).

(٨) بدلية المجتهد لابن رشد (٤ / ٧٧).

المغني: "وأجمعت الأمة على جواز الصلح في هذه الأنواع التي ذكرناها"^(١). وقال في البيان في كتاب الصلح: "وأما الإجماع: فإن الأمة أجمعت على جوازه"^(٢). فالتخارج بين المتصبر والمصبر الراشدين بالتراضي هو إقالة عن العقد السابق في مقابل مال أو عين أو قسمة تراض صلح مشروع ولا يظهر خلاف في جوازه، والله الحمد.

وقد صدرت عدة قرارات ومبادئ قضائية في المملكة العربية السعودية تخص المصالحة في عقد الحكر والصبرة متى استحقت تعويضاً للزرع، وذكر منها المصالحة، منها ما يلي:

المبدأ (٦٤) ونصه: (يتخذ في معالجة قضايا العقارات المصبرة التي هدمت للتوسعة أحد الأمور التالية:

١. أن يُشترى بقيمة البيت المهذوم بيتٌ بدله تؤمن فيه الصبرة، ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط والمدة، ومقدار الصبرة وغير ذلك، وهذا هو المتعين عند النزاع.

٢. يُقوّم البيت المهذوم بقيمة مثله وفيه الصبرة، ثم يُقوّم بقيمة مثله خالياً من الصبرة، والفرق بين التقويمين هو قيمة الصبرة، تدفع لصاحب الصبرة من مجموع ما قوّم من البيت، والباقي يكون لصاحب البيت.

٣. يصطلح المالك مع صاحب الصبرة على تعويضه عن صبرته بدراهم يدفعها له ليشتري له بها عقاراً خاصاً، وليبقى الباقي طلقاً لا صبرة فيه.^٣

ويلاحظ أن المعالجة للعقارات المصبرة في المبدأ السابق في فقرة ٢ و ٣ لا تكون بغير الصلح والتراضي، وهي التخارج المراد في هذا البحث، وأما في حال التنازع فالمتعين قضاء أن يُشترى بقيمة العقار المنزوع عقار بدله تؤمن فيه الصبرة، ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط والمدة، ومقدار الصبرة .

(١) المغني لابن قدامة (٤/ ٣٥٧).

(٢) البيان في مذهب الإمام الشافعي للعمري (٦/ ٢٤٢).

٣ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة: (٥٧) في (٢٠١٥-١٣٩٦). ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامية بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، ص ٤٩.

المسألة الثانية : استبدال الوقف المصبر أو الصبرة الموقوفة .
أولاً: صورة الاستبدال في الوقف المصبر أو الصبرة الموقوفة .
 عقد الصبرة إما مؤبد أو محدد .

فصورة المحدد أن يوجد عقار موقوف مؤجر إجارة طويلة (مصبر) مدتها ألف سنة تبدأ من ١-١-١٣٠٠هـ بأجرة (صبرة) قدرها ثلاثون صاع شعير، والمتصبر هو عمرو .
 وصورة المؤبد أن يكون العقار الموقوف مؤجراً وتحت تصرف المتصبر بشكل أبدي، وليس للوقف إلا الغلة (الصبرة) المحددة، فالوقف حينئذ للصبرة، فتسمى صبرة موقوفة، وفي تاريخ ١-١-١٤٤٥، أي بعد مضي ٤٥ سنة من العقد صار العقار الموقوف يؤجر بأضعاف قيمة الصبرة عند التعاقد لصالح المتصبر عمرو، فظهرت المصلحة لناظر الوقف وورثة المتصبر عمرو أن يتخارجوا من هذا العقد صلحاً، وذلك باستبدال عقار الوقف المصبر بعقار آخر يؤجر بأجرة المثل يكون وفقاً مكانه، أو إخراج المتصبر بعوض ورجوع المنفعة للوقف، أو قسمة العقار بينهما ويفرز لكل منهما جزءاً، يستقل كل منهم بملك رقبته ومنفعته، أو بيعه واقتسام ثمنه بينهما حسب اتفاقهم.

ثانياً: حكم استبدال العقار الموقوف المصبر أو الصبرة الموقوفة في عقار:

استبدال العقار الموقوف المصبر أو الصبرة الموقوفة في عقار مسألة مخرجة على مسألة استبدال العقار الموقوف، وهي مسألة ذات شعب وتفرع وتفصيل في كتب الفقهاء، ولكل مذهب تفصيل وتقسيم، وقد فرقوا بين استبدال عقار المسجد وعقار غير المسجد والمنقول، وما نحن بصده هنا خاص بالعقارات الموقوفة المصبرة لمدد طويلة، أو صبرتها موقوفة، وتستخدم للزراعة أو التجارة أو السكنى، وغالبها مؤجر بأجرٍ بخس لا يتناسب مع أجره المثل، فالمصلحة في فرزها واستقلالها عن عقد الصبرة ظاهرة، وعليه فنقول إن الأصل في عقار الوقف البقاء والاستمرار ما بقي النفع جارياً، أما إذا ضعفت^١ منافع الوقف وقل ريعه والعقار ليس مسجداً ولم يشترط المصبر الاستبدال أو يمنعه، وظهرت الغبطة والمصلحة في التصرف فيه، فقد اختلف العلماء في حكم استبدال العقار الموقوف حال ضعف إيراده وقلة ريعه مقارنة بأجرة المثل فقد اختلفوا على قولين:

١ إذا تعطل الوقف بالكلية وصار بحالة لا ينتفع بها بحال، فقد أجاز الجمهور من الحنفية على الأصح والمالكية والشافعية في رأي والحنابلة بيعه وجعل ثمنه في مثله بإذن الحاكم، وليست هي مسائلنا. ينظر: الدر المختار وحاشية ابن عابدين ٣ / ٤١٩، البيان والتحصيل لابن رشد ٢٠٤ / ٢٠٤، روضة الطالبين للنووي ٣٥٦ / ٥، المغني لابن قدامة ٢٢١ / ٨

القول الأول : عدم الجواز، وهو مذهب المالكية^١ والشافعية^٢ ورواية عن أحمد^٣.
القول الثاني : الجواز ، وهو قول بعض الحنفية^٤ ، ورواية عن أحمد^٥ اختارها ابن تيمية^٦ وابن قاضي الجبل^٧ ، وابن القيم^٨ ، وهو ما عليه العمل القضائي في المملكة العربية السعودية^٩.

الأدلة :

أدلة القول الأول :

١- عن ابن عمر رضي الله عنه: (أن عمر أصاب بخبير أرضاً، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم، فقال: أصبت أرضاً لم أصب مالا قط أنفس منه، فكيف تأمرني به؟ قال: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها، فتصدق عمر أنه لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث، في الفقراء، والقريبى والرقاب وفي سبيل الله والضيف وابن السبيل، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، أو يطعم صديقاً غير متمول فيه)^{١٠}.

وجه الدلالة: في قوله (لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث) فالوقف لا يباع، والاستبدال بيع، فيكون منهياً عنه.

نوقش: بأن المقصود بقوله (لا يباع) البيع المبطل للوقف بحيث يؤكل ثمنه ويذهب ريعه ولا يقام عوضه مقامه، وهو عام يقبل التخصيص في حال التعطل أو التعثر وظهور المصلحة في النقل والاستبدال.^{١١}

١ التاج والاكلیل ٤٢/٦ وقال : "ويمنع بيع ما خرب من ريع" وينظر منح الجليل ١٥٤ / ٨

٢ انظر : المجموع ٣٦٢/١٥، وفتح الوهاب ٣٠٩/١ ، قال في منہج الطلاب ص ٩٠: "ولا يباع موقوف وإن خرب"

٣ القواعد لابن رجب ٣ / ٧٥ ، الإصناف للمرداوي ٥٣٦/١٦ وقال " اعلم أن الوقف لا يخلو: إما أن تتعطل منافعه أو لا. فإن لم تتعطل منافعه: لم يجز بيعه، ولا المناقلة به مطلقاً. نص عليه في رواية علي بن سعيد. قال: لا يستبدل به ولا يبيعه، إلا أن يكون بحال لا ينتفع به. ونقل أبو طالب: لا يغير عن حاله. ولا يباع، إلا أن لا ينتفع منه بشيء. وعليه الأصحاب. وجوز الشيخ تقي الدين - رحمه الله - ذلك لمصلحة. وقال: هو قياس الهدي. وذكره وجهها في المناقلة. وأوماً إليه الإمام أحمد - رحمه الله - ونقل صالح: يجوز نقل المسجد لمصلحة الناس. وهو من المفردات. واختاره صاحب الفائق. وحكم به نائباً عن القاضي جمال الدين المسلاتي. فعارضه القاضي جمال المرادوي صاحب الانتصار وقال: حكمه باطل على قواعد المذهب. وصنف في ذلك مصنفاً رد فيه على الحاكم. سماه "الواضح الجلي في نقض حكم ابن قاضي الجبل الحنبلي" ووافقه صاحب الفروع على ذلك. وصنف صاحب الفائق مصنفاً في جواز المناقلة للمصلحة. سماه "المناقلة بالأوقاف وما في ذلك من النزاع والخلاف" وأجاد فيه. ووافقه على جوازها الشيخ برهان الدين بن القيم، والشيخ عز الدين حمزة بن شيخ السلامة. وصنف فيه مصنفاً سماه (رفع المناقلة في منع المناقلة). ووافقه أيضاً جماعة في عصره. وكلهم تبع للشيخ تقي الدين - رحمه الله - في ذلك. وأطلق في القاعدة الثالثة والأربعين بعد المائة في جواز إيدال الوقف مع عمارته: روايتين^{١٢}.

٤ حاشية ابن عابدين ٣ / ٣٨٧ ، والبحر الرائق ٥ / ٢٤٠

٥ المبدع لابن مفلح ١٨٦/٥ ، الإصناف للمرداوي ٥٢٣/١٦

٦ مجموع الفتاوى ٢٥٢/٣١

٧ المناقلة بالأوقاف لابن قاضي الجبل ص ٥٠

٨ الإصناف للمرداوي ٥٢٥/١٦

٩ نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/١ بتاريخ ٢٢-١-١٤٣٥- المادة (٢٢٣).

١٠ رواه البخاري (٢٧٣٧) ومسلم (١٦٣٢)

١١ ينظر : مجموع المناقلة والاستبدال بالأوقاف ص ١١٦، استبدال الأوقاف المعاصرة د محمد المرزوق ص ٥٠.

٢- أن الواقف لا يملك الوقف بل هو في ملك الله تعالى، فلا يستطيع التصرف فيه بالبيع والاستبدال^١.

نوقش: بالتسليم بأنه خرج من ملك الواقف، وعدم التسليم بأن متولي الوقف لا يملك التصرف إذا ظهرت المصلحة فيه، فتصرفه بمقتضى الولاية يحتم عليه مراعاة الأصلح، فمتى ظهرت المصلحة في استبدال الوقف أو نقله فهو المتعين.

٣- في استبدال الوقف أو نقله تفويت لتعيين الواقف، وتعيين الواقف معتبر كشرطه، فكما منعنا تغيير شرطه لمنع تغيير تعيينه^٢.

نوقش: بأن مقصود الواقف وغرضه هو الثواب والأجر، وتعيين الموقوف ليس مقصوداً لذاته للواقف في الجملة، فإذا تعطلت منافع الوقف أو قلت كان النقل والاستبدال محققاً لغرضه كان ذلك مشروعاً. وقياس تعيين الوقف على شرط الواقف قياس مع الفارق، لكون الشرط مقصوداً لذاته عند الواقف، ومع ذلك فإن شرط الواقف إذا عاد بالخلل والتعطيل والخراب فإنه يهمل ولا يعمل به^٣.

أدلة القول الثاني:

١- ما ورد أن عبد الله بن مسعود رضي الله عنه : (قدم وقد بنى سعد القصر واتخذ مسجداً عند أصحاب التمر فكان يخرج إليه في الصلوات، فلما ولي عبد الله بيت المال نقب بيت المال، فأخذ الرجل، فكتب عبد الله إلى عمر، فكتب عمر أن لا تقطعه، وانقل المسجد واجعل بيت المال مما يلي القبلة، فإنه لا يزال في المسجد من يصلي، فنقله عبد الله وخط هذه الخطة)^٤، وسئل الإمام أحمد رحمه الله : "هل يحول المسجد؟ قال: إذا كان ضيقاً لا يسع أهله فلا بأس أن يجعل إلى موضع أوسع منه"^٥.

الدلالة : حيث أمر عمر رضي الله عنه ابن مسعود رضي الله عنه بنقل المسجد، وهو عامر لم يتعطل بعد ظهور المصلحة في نقله، والنقل في معنى الاستبدال والبيع، فدل على جوازه، وكان هذا بمحض من الصحابة ولم يخالفه أحد فكان إجماعاً، فإذا جاز

١ ينظر : المهذب للشيرازي ٣٣١/٢، معني المحتاج للشريبي ٣٩٢/٢.

٢ مجموع المناقلة والاستبدال في الأوقاف ص ١١٦

٣ استبدال الأوقاف المعاصرة د محمد المرزوق ص ٥٠-٥١.

٤ أخرجه الطبراني في المعجم الكبير برقم ٨٩٤٩، وقال الهيثمي في مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ٢٧٥/٦ "رواه الطبراني والقاسم لم يسمع من جده ورجاله رجال الصحيح"

٥ مجموع الفتاوى ٢١٦/٣١

٦ مجموع الفتاوى ٢٢٣/٣١، و المناقلة بالأوقاف لابن قاضي الجبل ٩٢، المبدع لابن مفلح ٥/٢٥٧

الاستبدال للمصلحة في المسجد وهو وقف يراد لعينه وذاته ومحل عبادته فغيره من العقار من باب أولى متى وجدت حاجة ومصلحة معتبرة^١.

٢- ما ورد عن عائشة رضي الله عنها أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (يا عائشة، لولا أن قومك حديثو عهد بشرك، لهدمت **الكعبة**، فأزقتها بالأرض، وجعلت لها بابين: بابا شرقيا، وبابا غربيا، وزدت فيها ستة أذرع من الحجر، فإن قريشا اقتصرتها حيث بنت **الكعبة**)^٢.

الدلالة: قال ابن تيمية: "ومعلوم أن الكعبة أفضل وقف على وجه الأرض ولو كان تغييرها وإبدالها بما وصفه صلى الله عليه وسلم واجبا لم يتركه، فعلم أنه كان جائزا وأنه كان أصلح لولا ما ذكره من حدثان عهد قريش بالإسلام. وهذا فيه تبديل بنائها ببناء آخر. فعلم أن هذا جائز في الجملة. وتبديل التأليف بتأليف آخر هو أحد أنواع الإبدال. وأيضا فقد ثبت أن عمر وعثمان غيرا بناء مسجد النبي صلى الله عليه وسلم، أما عمر فبناه بنظير بنائه الأول باللبن والجذوع، وأما عثمان فبناه بمادة أعلى من تلك كالساج، وبكل حال فاللبن والجذوع التي كانت وقفا، أبدلها الخلفاء الراشدون بغيرها، وهذا من أعظم ما يشتهر من القضايا ولم ينكره منكر"^٣.

٣- ما جاء أن شيبَةَ بنَ عثمانَ الحِجبيِّ دخلَ على عائِشَةَ رضيَ اللهُ عنهاَ فقالَ يا أمَّ المؤمنينَ إنَّ ثيابَ الكعبةِ تجتمعُ علينا فتكثرُ فنعمدُ إلى آبارٍ فنحفرُها فنعمقُها ثم ندفنُ ثيابَ الكعبةِ فيها كيلا يلبسَها الجنبُ والحائضُ فقالتَ له عائِشَةُ رضيَ اللهُ تعالى عنها ما أحسنتَ ولبئسَ ما صنعتَ إنَّ ثيابَ الكعبةِ إذا نُزعتَ منها لم يضرُّها أن يلبسَها الجنبُ والحائضُ، ولكن بعها واجعل ثمنها في المساكينِ وفي سبيلِ اللهِ قالت: فكان شيبَةُ بعدَ ذلك يُرسلُ بها إلى اليمنِ فتباعَ هناك ثم يجعلُ ثمنها في المساكينِ وفي سبيلِ اللهِ وابنِ السبيلِ^٤.

١ مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٢٩/٣١، وقال: "وإذا كان يجوز في ظاهر مذهبه في المسجد الموقوف الذي يوقف للانتفاع بعينه وعينه محترمة شرعا: يجوز أن يبدل به غيره للمصلحة - لكونه اللين أنفع وأصلح؛ وإن لم تتعطل منفعة بالكلية ويعود الأول طلقا؛ مع أنه مع تعطل نفعه بالكلية: هل يجوز بيعه؟ عنه فيه روايتان - فلا يجوز الإبدال بالأصلح والأفعم فيما يوقف للاستغلال أولى وأحرى؛ فإنه عنده يجوز بيع ما يوقف للاستغلال للحاجة قولاً واحداً وفي بيع المسجد للحاجة روايتان. فإذا جوز على ظاهر مذهبه أن يجعل المسجد الأول طلقاً ويوقف مسجد بئله للمصلحة وإن لم تتعطل منفعة الأول: فلا يجوز أن يجعل الموقوف للاستغلال طلقاً ويوقف بئله أصلح منه وإن لم تتعطل منفعة الأول أخرى؛ فإن بيع الوقف المستغل أولى من بيع المسجد وإيداله أولى من إيدال المسجد لأن المسجد تحترم عينه شرعاً ويقصد الانتفاع بعينه: فلا يجوز إجارته ولا المعاوضة عن منفعته؛ بخلاف وقف الاستغلال؛ فإنه يجوز إجارته والمعاوضة عن نفعه؛ وليس المقصود أن يستوفي الموقوف عليه منفعته بنفسه كما يقتصد مثل ذلك في المسجد ولا له حرمة شرعية لحق الله تعالى كما للمسجد"

٢ أخرجه البخاري برقم (١٥٦٨) ومسلم برقم (١٣٣٢)

٣ مجموع الفتاوى ٢٤٤/٣١

٤ أخرجه البيهقي في الكبرى ٩٧٣١، والفاكهي في أخبار مكة ص ٢١٠، وقال ابن حجر في فتح الباري ٥٣٥/٥: أخرجه البيهقي من هذا الوجه، لكن في إسناده راو ضعيف، وإسناده الفاكهي سلم منه، وضعفه الألباني في إرواء الغليل ٤٣/٦

الدلالة : أن كسوة الكعبة وقف منقول، وتستبدل بغيرها إذا استغني عنها، وتباع ويتصدق بثمنها^١.

٤- أن في إبقاء الوقف متعللاً أو بأجرة قليلة تلحق بالمتعطله مع إمكان استبداله ونقله أو حصره بما يحقق له منفعة أعظم فيه تفويت لمصلحه وإضاعة للمال وقد ورد أن النبي صلى الله عليه وسلم: ((نهى عن قيل وقال وإضاعة المال وكثرة السؤال))^٢.

٥- أن الأصل في أعيان الوقف التأييد والدوام لغرض الانتفاع به، وإذا تعطل الانتفاع به أو نقص نقصاً كبيراً في هذه العين، أمكن تحقيق الغرض منه وهو الانتفاع في أعيان أخرى باستبدال العين السابقة باللاحقة، واتصال الأبدال جرى مجرى الأعيان، قياساً على الهدي إذا عطب فيذبح في الحال وإن كان يختص بموضع معين، فلما تعذر تحصيل الغرض بالكلية استوفى منه ما أمكن^٣.

٦- أن استبدال الوقف إذا تعطل من باب الضرورة، والضرورات تبيح المحظورات، وترك الوقف معطلاً مهماً فيه تضييع للمال ولا يحصل به أي غرض صحيح لا للواقف ولا للموقوف عليه، بل هو فساد والله لا يحب الفساد^٤.

٧- القياس على استبدال الوقف المنقول إذا تعطلت منافعه المقصوده، وحكي في بعض صورته الإجماع مثل بيع الفرس الموقوف على الجهاد في سبيل الله، إذا أصبح لا يصلح لذلك، ويمكن الانتفاع به في الحمل عليه أو نتاجها ونحوه، فكذا العقار الموقوف أو الصبرة الموقوفة.

الترجيح:

بعد عرض القولين والأدلة وما ورد من مناقشات يظهر رجحان القول الثاني وهو جواز استبدال الوقف للمصلحة الراجحة بإذن الحاكم الشرعي، وهو المعمول به قضاء في المملكة العربية السعودية، وقد اشترط المنظم السعودي عدة إجراءات من شأنها الحفاظ على الأوقاف وبقيائها ودوام نفعها، حيث جاء في المادة الثالثة والعشرون بعد المائتين ما نصه: " ١- إذا اقتضت المصلحة العامة بيع وقف عام أو استبداله أو نقله فليس لناظره أن يجري ذلك إلا بعد استئذان المحكمة في البلد التي فيها الوقف، وإثبات

١ مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٢٣/٣١

٢ رواه البخاري (٢٤٠٨)، ومسلم (٥٩٣)

٣ ينظر المعنى ٢٢٢/٨، والمبدع لابن مفلح ١٨٦/٥

٤ ينظر: المعاملات المالية للديبان ٢٥٧/١٦

٥ حكي الإجماع ابن قدامة في المعنى ٢٢١/٨

المسوغات الشرعية التي تجيز بيعه أو استبداله أو نقله، على أن يجعل ثمنه في مثله في الحال.

٢- إذا اقتضت المصلحة التصرف في الوقف الأهلي ببيعه أو استبداله أو نقله أو رهنه أو الاقتراض له أو تعميره أو شراء بدل منه أو تجزئته أو فرزه أو دمجها أو تأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات أو المضاربة بماله -فيما إذا كان الثمن لا يكفي لشراء البديل- فليس لناظره أن يجري أيًا من تلك التصرفات إلا بعد استئذان المحكمة المختصة^١.

وفي خصوص المخارجة من الصبرة المقيدة في العقار، جرى عمل القضاة في المملكة العربية السعودية إذا كان العقار المصبر وفقاً على مقتضى هذا القول الراجح بشرط أن تطبق الإجراءات النظامية، وجاء في مدونة المبادئ والقرارات القضائية في المبدأ (٦٤) ما نصه :

(يتخذ في معالجة قضايا العقارات المصبرة التي هدمت للتوسعة أحد الأمور التالية:

- ١- أن يُشترى بقيمة البيت المهدم بيتٌ بدله تؤمن فيه الصبرة، ويكون للبدل حكم المبدل بالشروط والمدة، ومقدار الصبرة وغير ذلك، وهذا هو المتعين عند النزاع.
- ٢- يقوم البيت المهدم بقيمة مثله وفيه الصبرة، ثم يُقوّم بقيمة مثله خالياً من الصبرة، والفرق بين التقويمين هو قيمة الصبرة، تدفع لصاحب الصبرة من مجموع ما قُوم من البيت، والباقي يكون لصاحب البيت.
- ٣- 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

١ نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١ بتاريخ ٢٢-١-١٤٣٥، وجاءت اللائحة بتفصيل أكثر ونصها :

" ١/٢٢٣ تحقّق الدائرة بواسطة أهل الخبرة من توفر العبطة والمصلحة للوقف قبل إصدار الإنذار في الطلب المعروف عليها، وفي حال كان الطلب مقبلاً من الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم أو الهيئة العامة للأوقاف فللدائرة الاكتفاء بالتقدير المقدم منها.

٢/٢٢٣ إذا اقتضت مصلحة وقف عام أو أهلي أو وصية الإنذار بأحد التصرفات الواردة في الفقرة (٢) من هذه المادة، فعلى ناظر الوقف التقدم بطلب الإنذار إلى المحكمة التي يقع عقار الوقف في حدود ولايتها القضائية.

٣/٢٢٣ إذا مضت سنة من تأييد محكمة الاستئناف على أن البيع ولم يُبع العقار، فتعيد الدائرة تقييم العقار دون بقاء الإجراءات، وتكون ذلك في ضبط الإنهاء وتلحقه في الصك، فإن تضمن التقييم الجديد زيادة أو نقصاً في القيمة قررت الدائرة ما تراه، ويخضع ما تقرره للتدقيق لدى محكمة الاستئناف، وإن لم يتضمن زيادة أو نقصاً فلا يخضع للتدقيق.

٤/٢٢٣ يعاد تقييم العقار كل سنة وفق الإجراءات المتصوص عليها في المادة (٣/٢٢٣) من هذه اللائحة، مالم ترى الدائرة إعادة التقييم في مدة أقل من ذلك.

٥/٢٢٣ لا يجوز نقل الأوقاف خارج المملكة، أو الأوقاف التي بمكة أو المدينة إلى غيرهما.

٦/٢٢٣ نقل الوقف من بلد إلى آخر داخل المملكة يقتضي إذن محكمة بلد الوقف واكتسابه القطعية، وشراءً بدله يكون لدى محكمة البلد المنقول إليه للوقف أو المحكمة التي أذنت بالنقل بعد تحقق العبطة والمصلحة من أهل الخبرة في الحالين.

٧/٢٢٣ الإنذار باستبدال الأوقاف الخيرية العامة وبيعها وشراء بدل عنها يكون بعد موافقة مجلس الأوقاف الأعلى.

٨/٢٢٣ تتولى كتابة العدل توثيق التصرف بالبيع أو الشراء أو الرهن في نصيب الوقف وإصدار صكوك التجزئة أو الفرز أو الدمج بعد إذن المحكمة المختصة ولو كانت صكوك العقار صادرة عن المحكمة.

٩/٢٢٣ إذا سلم مال الوقف للناظر للمضاربة به واجتمع ما يكفي لشراء عقار بدل عنه بادر بالشراء عن طريق المحكمة المختصة.

١٠/٢٢٣ للدائرة الإذن ببيع نصيب عقار الوقف دون وجود مشتري ولا حضور الشركاء أو من يمثلهم على أن تحدد الحد الأدنى لقيمة نصيب الوقف. *

ذكر وفقاً فلا بد من إشراف المحكمة محافظة على حقوق الوقف، والتحقق من شراء البديل بقيمة المثل، وإجرائه على مصارفه الشرعية.^١

المسألة الثالثة : تقدير الصبره وتقييمها العادل.

التقدير والتقييم مرجعه أهل الخبرة في التقدير ، ويقوم الخبير بتقدير العقار مقيداً بالصبره ، ثم يقدره خالياً من الصبره، والفرق بين القيمتين هو قيمة الصبره. وهو ما استقر عليه عمل القضاة في المملكة العربية السعودية، وقد جاءت عدة مبادئ وقرارات قضائية في هذا الخصوص منها ما يلي :

أولاً : المبدأ (٦٨) ونصه (تقويم العقار الذي فيه الصبره يكون من قبل أهل الخبرة، ويكون بتقويمه وفيه صبره، ثم تقويمه وهو خالٍ منها، وما بين التقويمين هو قيمة الصبره، أو يشتري بثمن ما اقتطع من العقار عقار يضم إلى الأرض، وتكون الصبره في الجميع كما هي) ٢.

ثانياً : المبدأ (٧١) ونصه (تقدير الصبره يتطلب معرفة موقع العقار، ومساحته، ومقدار الرغبة فيه، وكل ما له أثر في زيادة الرغبة، أو عدمها، إذ الصبره جزء منه).^٣
ثالثاً : تعويض الحكر المنزوع للمصلحة العامة المبدأ (٧٩) ونصه (يكون التقدير من قبل أهل الخبرة العالمين بعرف البلد، والعمل الجاري فيها، ويراعى ما بين الطرفين من عقود واشترطات، واشترطات، وحال العين المقدره، وما له أثر في التقدير).^٤

رابعاً : وجوب التبرير والتسبيب وبيان الغبطة والمصلحة للوقف ، وفي المبدأ (٧٠) ونصه (قرار الخبراء غير المبرر لا يكفي ليكون مستنداً للحكم).^٥

١ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٥٧) في (١٥-٢-١٣٩٦)، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامه بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٤٩ .

٢ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٢١٦/٥) بتاريخ (١٨-١١-١٤٠٩)، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامه بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥٠ .

٣ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٥/١٩) بتاريخ(١٩-١٢-١٤١٢)، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامه بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥١ .

٤ قرار المحكمة العليا ببيئتها العامة ١٧/م في ١٠-٣-١٤٣٦ في نزاع العقار المتضمن حكرًا، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامه بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥٣ .

٥ قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة : (٥/١٩) بتاريخ (١٩-١-١٤١٠)، ينظر المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامه بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا ، ص ٥١ .

المبحث الثاني: تطبيق قضائي للتخارج من الصبرة المقيدة في العقار .

المطلب الأول : نص التطبيق القضائي:

صدر حكم قضائي بالصك رقم ٤٥٣٠٥٦٥٩٧٦ وتاريخ ٥-٦-١٤٤٥ بصحة حصر الصبرة المسبلة في جزء من العقار المصبر، ولما في هذا الصك من تحرير وتدقيق سوف أنقله بنصه بعد حذف الأسماء وبعض أرقام الهويات والصكوك والمخاطبات لخصوصيتها، ونصه كالتالي:

الوقائع

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد: فلدي أنا المكلف بعمل رئيس الدائرة العامة الأولى بالمحكمة العامة بالمذنب افتتحت الجلسة وفيها حضر المنهي كما حضر الناظر سبيل القليطي ولم يحضر ناظر سبيل البحارى، وجرى سؤال الحاضرين عما لديهم من إنهاء، وتقدموا بمذكرة نصها ما يلي (بسم الله الرحمن الرحيم إنهاء فرز نصيب صبرة الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد إن الجاري في ملكي وتحت تصرفي أنا...صالح بن محمد .. هوية وطنية ١٠١٧...٠٤ ملكية منفعة الأرض الزراعية المسماة بملك قليب وسط مدينة المذنب في القصيم وهي جزآن (أوب)، فالجزء (أ) مملوك لي بالصك رقم (٩٦٣١٣٠٠٠٠) وتاريخ ٢٦ ١٤٤٤-١٠ ومساحته (١٢٧١,٧٧)م (٢) وفيه صبرتان موقوفتان صبرة قدرهما صاع عيش السبيل البحارى وصبرة قدرها وزنة تمر السبيل قليب، والجزء (ب) مملوك بالصك رقم (٦٦٣٤٠٠٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ ومساحته (١٧٩٥٦,٢٤)م (٢) وفيه صبرتان موقوفتان صبرة قدرها ١١,٢٨ صاع عيش السبيل البحارى، وصبرة قدرها ٧,٧١ وزنة تمر لسبيل قليب ، فيكون مجموع الصيرتين الموقفتين في الصكين جميعاً، صبرة قدرها ١٢,٢٨ صاع عيش السبيل البحارى وصبرة قدرها ٨,٧١ وزنة تمر السبيل قليب، وهذه الصبر المقيدة في الصكين مدتها ألف سنة تبدأ من عام ١٢٩٧هـ ، والصكان صادران من كتابة عدل المذنب، وحيث إن لصبرة سبيل البحارى ناظر معين بالصك رقم ٤٤٣٠٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ تاريخ ١١-١١-١٤٤٤ الصادر من الدائرة العامة الأولى بالمحكمة العامة بالمذنب وهو الناظر سليمان بن هوية وطنية رقم (١٠٢٠١٨٢٤٧١) ولصبرة سبيل قليب ناظر معين بالصك رقم ٤٣٠٨٨٣١١٦ وتاريخ ١٤-١٠-١٤٤٣ الصادر من الدائرة العامة الأولى بالمحكمة العامة بالمذنب وهو الناظر إبراهيم بن هوية وطنية رقم (١٠٠٠٤٠٠٥٠٠) وهما الحاضران معي في هذه

الجلسة، وقد اتفقنا جميعاً أن المصلحة للصبرتين المسبلتين هو فرزهما في عقارين مستقلين لهما ريع جيد، وتستقل كل صبرة بناظرها بصك مستقل ، وفق تقييم تتحقق فيها الغبطة والمصلحة وتوافق عليها المحكمة وفق الإجراءات المتبعة، ويتحرر كامل الصك الخاص بالجزء أ من الصبرتين ، ويتحرر المتبقي من صك الجزء ب من الملك، حيث إن جميع الصبرتين في الجزأين من الملك سى فرزاً بعقارين مستقلين من الجزء (ب) ذي الصك رقم (٦٦٣٤٠٣٠٠٤٣٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ والبالغة مساحته (٢٤,١٧٩٥٦م٢)، فقد اتفقنا على الفرز وفق رفع مساحي للجزء ب من الملك وهو مرفق وفق ما يلي : أولاً - فرز (صبرة سبيل البحارى وفق الحدود والأطوال والمساحة التالية من الشمال يحده صبرة سبيل قليط (بوفية ريف الحزم) وطول الحد ١٣,٧٦ متر. من الجنوب يحده ملك السقامي وطول الحد ١٣,٨٠ متر من الشرق يحده ملك ... صالح .. وطول الحد ١٢,١٠ متر من الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ١١,٩٣ متر. مجموع المساحة لصبرة سبيل البحارى ١٦٥,٥٧ م ٢ مائة وخمسة وستون متر مربع وسبعة وخمسون بالمائة من المتر المربع فقط وهي مؤجرة على مطعم ركن الرتاج بمبلغ أربعين ألف ريال، ثانياً - فرز (صبرة سبيل قليط) وفق الحدود والأطوال والمساحة التالية: من الشمال يحده ملك صالح بن محمد وطول الحد ١٥,٠٠ متر. من الجنوب يحده صبرة سبيل البحارى مطعم ركن الرتاج) وطول الحد ١٤,٨٨ متر من الشرق يحده ملك صالح بن محمد وطول الحد ٦,١٥ متر من الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ٦,١٥ متر. مجموع المساحة ٢٩١,٨٤ واحد وتسعون متر مربع وأربعة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط وهي مؤجرة حالياً على بوفية ريف الحزم بمبلغ عشرون ألف ريال. ثالثاً- فرز المتبقي من صك الملكية الجزء ب (ملك... صالح بن محمد...) وفق الحدود والأطوال والمساحة التالية من الشمال يحده شعبة الاخوان وطول الحد ١٤٢,٥٠ متر يوجد تكسرات من الجنوب يحده ملك عبد الله وطول الحد ٢١٦,٣٠ متر (يوجد تكسرات). من الشرق يحده شارع عرض ٥,٠٠ متر وطول الحد ١١٨,٥٠ متر يوجد انكسار). من الغرب يبدأ الحد من الشمال الى الجنوب بطول ٥٣,٥٧ متر ويحده على هذا الطول طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر ثم يتجه الحد إلى الشرق بطول ١٥,٠٠ متر ثم يتجه إلى الجنوب بطول ٦,١٥ متر ثم يتجه إلى الغرب بطول ١,١٢ متر ويحده على هذه الأطوال الثلاثة صبرة سبيل قليط ثم يتجه

إلى الجنوب بطول ١٢,١٠ متر ويحده على هذا الطول صبرة سبيل البحارى ثم يتجه إلى الشرق بطول ٧,٩٠ متر ثم يتجه إلى الجنوب وينتهي بطول ١٤,٩٠ متر ويحده على هذين الطولين ملك السقامي وبذلك يكون مجموع طول الحد الغربي ١١٠,٧٤ متر ومجموع المساحة للمتبقّي بعد الفرز ١٧٦٩٨,٨٣م ٢ سبعة عشر ألف وستمئة وثمانية وتسعون متر مربع وثلاثة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط ومرفق كروكي يوضح ذلك وحيث إنني أنا المنهي والناظران الحاضران معي نرى أن هذا الفرز يحقق مصلحة عظيمة للصبرتين المسبلتين ويعود عليهما بريع وأجرة تزيد أضعافاً مضاعفة عما كانتا عليه، وذلك أن العقار زراعي في جملته وليس له ربع، ولا يمكن استثماره إلا نسبة معينة قليلة، وهي الواقعة على الشارع التجاري والثابت أن الجزء التجاري واقع في صك الجزء ب فقط وهو محل فرز الصبرتين محل الإنهاء، والعقارات المفروزة للصبرتين قد استحوذتا على ٢٥% من الحد التجاري للعقار، إذ إن طول حد الملك على الشارع التجاري ٧٢ م. وطول العقارين المخصصين لفرز الصبرتين على الشارع التجاري ١٨,٠٨م ونسبتهما من طول الحد الغربي الأعلى ثماناً ٢٥,١١%، وبهذا يظهر تحقق الغبطة والمصلحة للصبرتين. نطلب اثبات ذلك وفق الإجراء الشرعي والحكم بما يلي : أولاً: تحرير الجزء (أ) المملوك بالصك رقم (٩٦٣٤٠١٠٠٥٧١٣) وتاريخ ١٤٤٤-١٠-٢٦ ومساحته (١٢٧١,٧٧م ٢) من الصبرتين المثبتة فيه، ليكون ملكاً عينا ومنفعة لمالكه صالح بن محمد هوية (١٠١٧٠٠٠٠٠٠) . ثانياً : تحرير المتبقي من الجزء (ب) المملوك بالصك رقم (٦٦٣٤٠٣٠٠٠٠٠٠) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ ومساحته بعد الفرز ١٧٦٩٨,٨٣م ٢ سبعة عشر ألف وستمئة وثمانية وتسعون متر مربع وثلاثة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط، وفق الحدود والأطوال المبينة في الإنهاء. من الصبرتين المثبتة فيه ليكون ملكاً عينا ومنفعة لمالكه صالح بن محمد هوية (١٠١٧٠٠٠٠٠٠) . ثالثاً : فرز نصيب صبرة سبيل البحارى وفق الحدود والأطوال المبينة في الإنهاء بمساحة قدرها : ١٦٥,٥٧ م ٢ مائة وخمسة وستون متر مربع وسبعة وخمسون بالمائة من المتر المربع فقط، وإصدار صك مستقل خاص به رابعاً : فرز نصيب صبرة سبيل قليط وفق الحدود والأطوال المبينة في الإنهاء بمساحة قدرها : ٩١,٨٤ م ٢ واحد وتسعون متر مربع وأربعة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط، وإصدار صك مستقل خاص به. وفقكم الله وسددكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته مقدمه المنهي صالح بن محمد) و للتأمل رفعت الجلسة ثم في جلسة

أخرى حضر سليمان بن سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ١٠٢٠٠٠٠٠٠ وإبراهيم بن سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ١٠٣٣٠٠٠٠٠٠٩ وادعيا قائلين إن من الجاري في ملك وتحت تصرف صالح بن محمد هوية وطنية ١٠١٧٠٠٠٠٠٤ ملكية منفعة الأرض الزراعية المسماة بملك قليط وسط مدينة المذنب في القصيم وهي جزآن أو ب). فالجزء (١) مملوك لي بالصك رقم (٩٦٣٤٠٠٠٠٠٠٠) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ ومساحته (١٢٧١,٧٧)م (٢) وفيه صبرتان موقوفتان، صبرة قدرهما صاع عيش السبيل البحارى وصبرة قدرها وزنة تمر السبيل قليط ، والجزء (ب) مملوك بالصك رقم (٦٦٣٤٠٠٠٠٠٠) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ ومساحته (٢٤١٧٩٥٦,٢٤)م وفيه صبرتان موقوفتان، صبرة قدرها ١١,٢٨ صاع عيش السبيل البحارى، وصبرة قدرها ٧,٧١ وزنة تمر لسبيل قليط، فيكون مجموع الصبرتين الموقفتين في الصكين جميعاً، صبرة قدرها ١٢,٢٨ صاع عيش السبيل البحارى وصبرة قدرها ٨,٧١ وزنة تمر السبيل قليط، وهذه الصبر المقيدة في الصكين مدتها ألف سنة تبدأ من عام ١٢٩٧هـ ، والصكان صادران من كتابة عدل المذنب، وحيث إن الصبرة سبيل البحارى ناظر وهو أنا سليمان بن هوية وطنية رقم (١٠٠٠٠٠٠٠١) ولصبرة سبيل قليط ناظر وهو إبراهيم بن هوية وطنية رقم (١٠٣٠٠٠٠٠٠٩) ، وقد اتفقنا جميعاً أن المصلحة للصبرتين المسبلتين هو فرزهما في عقارين مستقلين لهما ربع جيد ، وتستقل كل صبرة بناظرها بصك مستقل ، وفق تقييم تتحقق فيها الغبطة والمصلحة وتوافق عليها المحكمة وفق الإجراءات المتبعة . وحيث إننا الناظران نرى أن هذا الفرز يحقق مصلحة عظيمة للصبرتين المسبلتين ويعود عليه بريع وأجرة تزيد أضعافاً مضاعفة عما كانتا عليه ، وذلك أن العقار زراعي في جملته وليس له ربع، ولا يمكن استثماره، إلا نسبة معينة قليلة، وهي الواقعة على الشارع التجاري والثابت أن الجزء التجاري واقع في صك الجزء ب فقط وهو محل فرز الصبرتين محل الإنهاء والعقارات المفروزة للصبرتين قد استحوذتا على ٢٥% من الحد التجاري للعقار، إذ إن طول حد الملك على الشارع التجاري ٧٢م. وطول العقارين المخصصين لفرز الصبرتين على الشارع التجاري ١٨,٠٨م ونسبتهما من طول الحد الغربي الأعلى ثمناً ٢٥,١١% ، وبهذا يظهر تحقق الغبطة والمصلحة للصبرتين . تطلب اثبات ذلك . هكذا أنها ، وقد تمت الكتابة البلدية المذنب للاطلاع والإفادة عن موافقتهم على الفرز المطلوب فوردنا جواب رئيس بلدية المذنب المكلف بخطابهم رقم

٤٥٠٠٠١٥٢٨٥ وتاريخ ٦-١-١٤٤٥ ونصه إشارة إلى خطابكم رقم ٤٥٦٠١٠٣٧١ في ١-١-١٤٤٥ المرفق بشأن طلب المواطن صالح محمد..... هوية وطنية رقم (١٠١٧٠٠٠٠٠) فرز نصيب الصبرتين الواقعتين في العقار المملوك بالصكين (أب) والمسمى قليطة بمحافظة المذنب على أن تكون كل صبرة في عقار مستقل يؤخذ من الجزء (ب) من الملك المذكور وهذا موضح بالكروكي المرفق.. نفيد فضيلتكم بأنه لا مانع لدينا من الفرز إذا كان يوجد مصلحة لكافة الأطراف، وتمت مخاطبة بلدية المذنب بخطابنا رقم ٤٥٦٠٠٠٠٠١ بتاريخ ٢١-١-١٤٤٥ بطلب تحديد الحدود والأطوال والمساحات والرفع المساحي المرفق من المنهي فوردنا جواب رئيس بلدية المذنب المكلف بخطابهم رقم ٤٥٠٠٠٠٠٠٦٥ وتاريخ ٢٢-١-١٤٤٥ موافقاً لما جاء في إنهاء المنهي ونصه الحاجة منه ما يلي : أولاً حدود واطوال ومساحة (صبرة سبيل البحارى) من الشمال يحده صبرة سبيل قليط (بوفية ريف الحزم وطول الحد ١٣,٧٦ متر ، ومن الجنوب يحده ملك السقامي وطول الحد ١٣,٨٠ متر ، ومن الشرق يحده ملك صالح محمد..... وطول الحد ١٢,١٠ متر ، ومن الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ١١,٩٣ متر ، ومجموع المساحة ١٦٥,٥٧ م ٢ مائة وخمسة وستون متر مربع وسبعة وخمسون بالمائة من المتر المربع فقط . ثانياً حدود واطوال ومساحة (صبرة سبيل قليط . من الشمال يحده ملك ... صالح محمد..... وطول الحد ١٥,٠٠ متر ، ومن الجنوب يحده صبرة سبيل البحارى مطعم ركن الرتاج) وطول الحد ١٤,٨٨ متر ، ومن الشرق يحده ملكصالح محمد وطول الحد ٦,١٥ متر ، ومن الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ٦,١٥ متر ، ومجموع المساحة ٩١,٨٤ م ٢ واحد وتسعون متر مربع وأربعة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط. ثالثاً : حدود واطوال ومساحة الجزء المتبقي من صك الملكية ، من الشمال يحده شعبة الاخوان وطول الحد ١٤٢,٥٠ متر يوجد تكسرات، ومن الجنوب يحده ملك عبد الله وطول الحد ٢١٦,٣٠ متر (يوجد تكسرات) ، ومن الشرق يحده شارع عرض ٥,٠٠ متر وطول الحد ١١٨,٥٠ متر يوجد انكسار) ، ومن الغرب يبدأ الحد من الشمال الى الجنوب بطول ٥٣,٥٧ متر ويحده على هذا الطول طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر ثم يتجه الحد الى الشرق بطول ١٥,٠٠ متر ثم يتجه الى الجنوب بطول ٦,١٥ متر ثم يتجه الى الغرب بطول ١,١٢ متر ويحده على هذه الاطوال الثلاثة صبرة سبيل قليط ثم يتجه الى الجنوب بطول ١٢,١٠ متر ويحده

على هذا الطول صيرة سبيل البحارى ثم يتجه الى الشرق بطول ٧,٩٠ متر ثم يتجه الى الجنوب وينتهي بطول ١٤,٩٠ متر ويحده على هذين الطرفين ملك السقامي ، وبذلك يكون مجموع طول الحد الغربي ١١٠,٧٤ متر ، ومجموع المساحة ١٧٦٩٨,٨٣ م^٢ سبعة عشر الف وستمائة وثمانية وتسعون متر مربع وثلاثة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط. ومرفق كروكي يوضح ذلك ، أ.هـ. كما تمت مخاطبة قسم الخبراء بالمحكمة لتقييم العقار بالصبره وخالياً من الصبره ، والوقوف على العقارين محل الإنهاء ، وصكي العقارين ، والكروكي المرفق المقترح لفرز الصبرتين الموجودتين في العقارين . والتحقق هل في الفرز المقترح غبطة ومصلحة لكل صبره ، مع إيضاح وجه الغبطة بالقرار ٤٤٦٠٦٠٧٠٠٠ في ٢٩-١١-١٤٤٤ والقرار رقم ٤٥٦٠٠٢٠٠٠٦ في ١٢-١-١٤٤٥ فوردنا جوابهم بأن هذا الفرز يحقق الغبطة والمصلحة للصبرتين الموقوفتين . ونص القرار ما يلي: (نفيد فضيلتكم أنه تم وقوف اللجنة على العقارين في يوم الأحد الموافق ١٩/١/١٤٤٥هـ والمملوكين بالصكين رقم ٣٦٣٤٠٠٠٠٠٠٦ بتاريخ ٢٥/١/١٤٤٢هـ ٧٦٣٠٠٠٠٠٠٠٠٧ بتاريخ ٢٦/١/١٤٤٢هـ وتبين للجنة أن في الفرز المقترح غبطة ومصلحة لكل صبره فإيجار المحلات المفروزة لكل صبره عالية جدا مقارنة بقيمة الصبره سنويا، فقيمة الصبره المقدره لسبيل البحارى (١٨٤,٢) مائه وأربعة وثمانون ريال وهللتان سنويا والمحل المقترح للفرز مؤجر بقيمة (٤٠,٠٠٠) أربعون الف ريال سنويا، وقيمة الصبره المقدره لسبيل القليط هي (٦٥,٣٣) خمسة وستون وثلاثة وثلاثون ريالا. هلله والمحل المقترح للفرز مؤجر تقريبا (١٨,٠٠٠) ثمانية عشر الف ريال سنويا، ولكون المحلات المفروزة على الشارع العام ولو بيعت في الوقت الحاضر لكانت قيمتها مقاربة لقيمة الصبره خلال مدة الصبره كاملة وربما تزيد. هذا ما نرى وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في ١٩/١/١٤٤٥هـ عضو خبره إبراهيم وعضو خبره عبد الله بن ... وعليه قررت الدائرة رفع الجلسة للتأمل ثم في جلسة أخرى حضر المنهي وناظر وقف صبره البحارى وناظر سبيل قليط المثبت حضورهم في الجلسات السابقة ثم جرى سؤال ناظر سبيل قليط وناظر صبره البحارى عن تحديد نصيب كل وقف من الصكين الصك رقم (٩٦٣٠٠٠٠٠٠٧١٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ والصك رقم (٦٦٣٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ وإيضاح ذلك فأفادوا بعدم تمكنهم من التحديد وأن الصبره كانت عام ١٢٩٧ هـ هكذا أفادوا ، ثم جرى سؤال المنهي عن بيئته على أن الصبرتين مسجلتين

فأرفق صكا صادرا من الدائرة الثانية في المحكمة العامة في المذنب برقم ٠٠٠٠٧٢ في ١٤٤٤هـ - ٤ - ٦ والمتضمن اثبات شهادة يخشى فواتها ومضمونها شهادة كلا من سليمان بن وعلي بن بأن الأرض التي في الصكين الجزء أ والجزء ب أنها صبرة سبيل قليط وسبيل البحارى وليستا مال وارث هكذا شهدوا) ، وبالاطلاع على قراري الخبراء المرفقة في القضية ومنها القرار رقم ٤٤٦٠٠٠٠٠٣ في ٢٩ - ١١ - ١٤٤٤هـ والمتضمن ما يلي: (الحمد لله وحده وبعد، فإشارة إلى قرار فضيلة رئيس الدائرة العامة الأولى بالمحكمة العامة بالمذنب برقم ٤٤٦٠٠٠٠٠٤٣ في ٢٩/١١/١٤٤٤هـ، والمتعلق بطلب المنهي صالح بن محمد... فرز نصيب صبرة في عقار ... الخ . عليه نفيد فضيلتكم أنه تم وقوف اللجنة على العقار في يوم الخميس الموافق ١٢/٢٥/١٤٤٤هـ والمملوك بالصكين رقم ٣٦٣٤٠٤٠٠٢٦٨٦ ٩٦٣٤٠٤٠٠٢٦٨٧ وقد تم تقييم العقارين من قبل كل من المقيم المعتمد شركة مؤشرات للتقييم العقاري، والمقيم عبد العزيز بن ونرى أن بيعه في القيمة التي قيمها المقيم عبد العزيز بن للصك رقم (٣٦٣٤٠٤٠٠٢٦٨٦) خاليه من وجود الصبرة بمبلغ وقدره (٥٦٩٠٣٥) خمسمائة وتسع وستون ألف وخمس وثلاثون ريال ومع وجود الصبرة بمبلغ (٥٣٩٥٣٥) خمسمائة وتسع وثلاثون ألف وخمسمائة وخمس وثلاثون ، أما الصك رقم (٩٦٣٠٠٠٠٠٠٧) خالية من وجود الصبرة بمبلغ وقدره (٥٢٤٠٠٠٠) خمس ملايين ومائتان وأربعون ألف ريال ومع وجود الصبرة بمبلغ وقدره (٤٨٥٣٠٠٠) أربع ملايين وثمانمائة وثلاث وخمسون ألف ريال هذا ما نرى وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في ١٢/٢٥/١٤٤٤هـ عضو خبره إبراهيم بن ورئيس قسم الخبراء ... بن محمد ...) وقد تبين عدم تقييم أصل المحليين التجارية التي يطلب المنهين حصر الوقف فيها والتحقق من الغبطة والمصلحة من حصر الصيرتين في المحليين المذكورين بالنظر لأصل العقار لا الربع ومقارنتها بتقييم الصكين كاملين مع وجود الصبرة وإفادتنا هل تعطلت منافع الوقفين أم لا.. كما أنه تبين عدم مخاطبة وزارة البيئة والمياه والزراعة للتحقق من المتطلبات النظامية للفرز والافادة بقبوله من عدمه لما دون في الصكين أن الصك زراعي ولا يفرز ولا يجزأ إلا بعد استكمال المتطلبات النظامية ولحين استكمال الأوراق رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر المنهي وناظر وقف البحيري وناظر وقف سبيل قليط المثبت حضورهم في الجلسات الماضية وقد سبق لنا مخاطبة قسم الخبراء لتقدير قيمة أصل العقارين الذين

يطلب المنهون حصر الوقف بهما وقد وردنا ردهم والمتضمن ما يلي : الحمد لله وحده وبعد، فإشارة إلى قرار فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمذنب برقم ٤٥٦٠١٤٠٠٠٠ في ١٧/٣/١٤٤٥ هـ بشأن الدعوى المقدمة من / صالح بن محمد ضد سليمان بن ناظر على وقف وإبراهيم بن ... في دعوى صبر البحارى وسبيل قليط الخ. عليه نفيد فضيلتكم أن اللجنة تؤيد تقرير المقيم عبد العزيز في أن حصر الوقف في المحليين المذكورين فيه غبطة ومصالحة للوقف. ومرفق لكم تقرير المقيم عبد العزيز وفيه بيان قيمة أصل العقارين ومقارنة الأجرة لمدة تسع سنوات وبين أن فيه غبطة ومصالحة للوقف، وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في ٢/٤/١٤٤٥ هـ عضو خبره إبراهيم بن وعضو خبره عبد الله بن قيمة العقار (١) (مطعم ركن الرتاج) (٥٩٤,٦٠٠) ألف ريال ، قيمة العقار (٢) (بوفية ريف الحزم) (٢٩٧,٣٠٠) ألف ريال تم الحصول على القيم الإيجارية من المستأجرين ومقارنة القيم بمعدل الإيجارات للعقارات المماثلة : التدفقات النقدية الداخلة المساحة الصافية للإيجار، إجمالي الإيجار (للم (٢) ، ٢٠٢٢ . ٢٠٢٣ قيمة النمو المتوقعة ، الإيجار المتوقع ، الإيجار التجاري مطعم ركن الرتاج) (٢١٦٥,٥٧) ، (٢٠٢٢) ، (٠) / (٢٠٢٣) ، (٤٠,٠٠٠) تم الحصول على القيم الإيجارية من المستأجرين ومقارنة القيم بمعدل الإيجارات للعقارات المماثلة : التدفقات النقدية الداخلة المساحة الصافية للإيجار، إجمالي الإيجار (للم (٢) . ٢٠٢٢ . ٢٠٢٣ قيمة النمو المتوقعة الإيجار المتوقع ، الإيجار التجاري (بوفية ريف الحزم) (٢٩١,٨٤) ، (٢٠٢٢) . (٠) / (٢٠٢٣) ، (٢٠,٠٠٠) تظهر لنا الغبطة والمصلحة للعقارين الموقفين من ناحية الدخل وقيم العقار الحالية متحققة بالمقارنة بتقييمها السابق، وطول عمر العقارات التجارية والنمو فيها واستقلال ملكيتها ، عن العقارات المشاعة والعقارات السكنية كما أن الموقع على شارع تجاري يفوق الشوارع التجارية الأخرى بالمحافظة (ولأن ملف القضية يدل على أنه تمت الكتابة لفرع وزارة الزراعة بمحافظة المذنب : لأخذ رأيهم حيال طلب المنهي . ولم يردنا الجواب حتى الآن، لذا فقد أمرت بتأجيل موعد هذا الطلب لانتظار جواب الزراعة .. ثم في جلسة أخرى حضر المنهي والمنهين ناظري وقف البحارى ووقف قليط وقد وردت إفادة مدير فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة بمنطقة القصيم المبني على خطاب مدير مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة بمحافظة المذنب بطلب حصر نصيب وقف وعقار ونص الحاجة منه أن الموقع تمت الموافقة عليه بتحويل

كامل المساحة إلى سكنية بموجب خطابنا رقم ١٤٤٢٠٠٠ في ٣-٩-١٤٤٣ هـ لذا فان الصك يكون خارج اختصاص هذه الوزارة أ.هـ وقد جرى من الدائرة سابقا مخاطبة بلدية محافظة المذنب فوردتنا إفادتهم بخطابهم رقم ٤٥٠٠٠٠٠٠٠٥ وتاريخ ٦-١-١٤٤٥ ونص الحاجة منه بأنه لا مانع لدينا من الفرز إذا كان يوجد مصلحة لكافة الأطراف ثم جرى سؤال أطراف القضية هل سبق وأن اقتطع جزء من العقار للمصلحة العامة فأفادوا جميعا بعدم ذلك وعليه قررت الدائرة قفل باب المرافعة

الأسباب

وبناء على ما تقدم وبعد التحقق من صكوك النظارة المدونة بعاليه لناظري سبيل قليط والبحارى وحيث يطلب المنهون وهم مالك منفعة العقارين الموصوفة في الإنهاء وناظري الوقفين حصر وقف البحارى ووقف قليط في محليين تجاربيين وإصدار صك مستقل خاص لكل وقف في مقابل تحرير باقي الملك من الصبرة ونقله لملكية مالك المنفعة أصلا ومنفعة واستنادا على الصك الصادر من الدائرة الثانية في المحكمة العامة في المذنب برقم ٤٤٣٠٠٠٠٠٢ في ٦-٤-١٤٤٤ هـ والمتضمن اثبات شهادة يخشى فواتها ومضمونها شهادة كلا من سليمان بن وعلي بن بأن الأرض التي في الصكين الجزء أ والجزء ب أنها صبرة سبيل قليط وسبيل البحارى وليستا مال وارث هكذا شهدوا ، وإشارة لرد فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة بمنطقة القصيم المتضمن أن الموقع تم تحويله لسكني وهو خارج نطاق اختصاصهم، ورد بلدية محافظة المذنب المتضمن: بأنه لا مانع لدينا من الفرز إذا كان يوجد مصلحة لكافة الأطراف، وبعد اطلاع الدائرة على صكي العقار محل الدعوى ومنفعتها بملكية....صالح بن محمد.... ومثبت على العقار صبرة سبيل قليط والبحارى لمدة ألف سنة تبدأ من تاريخ ١٢٩٧ هـ وقيمة الصبرة لكلا الصكين كالتالي: (١٢,٢٨) صاع عيش السبيل البحارى و ٨,٧١ وزنة تمر لسبيل قليط) وبما أنه بقي على نهاية مدة الصبرة ثمانمائة وأربعة وثلاثون سنة وهي مدة طويلة جدا وإشارة لما جاء في قرار قسم الخبراء رقم ٤٤٦٠٦٠٠٠٠ في ٢٩-١١-١٤٤٤ والقرار رقم ٤٥٦٠٠٢٠٠٠٠ في ١٤٤٥-١-١٢ والقرار رقم ٤٥٦٠٠٠٠٠٧ في ١٨-٠٣-١٤٤٥ هـ وخلاصتها : أن إيجارات المحلات المذكورة عالية جدا مقارنة بقيمة الصبرة المقدره بقيمة صبرة وقف البحارى المقدره بالريال — ١٨٤,٢ ريال وقيمة أجره المحل التجاري (أربعون ألف ريال) ٤٠٠٠٠ ريال وقيمة أصله في الوقت الحالي خمسمائة وأربعة وتسعون ألف ريال وقيمة وقف قليط المقدره

بالريال بـ ٦٥,٣٣ ريال وقيمة أجرة المحل التجاري (ثمانية عشر ألف ريال) ١٨٠٠٠ ريال وقيمة أصله في الوقت الحالي مائتان وسبعة وتسعون ألف ريال وتظهر لنا الغبطة والمصلحة للعقارين الموقفين من ناحية الدخل، وقيم العقار الحالية متحققة بالمقارنة بتقييمها السابق، وطول عمر العقارات التجارية والنمو فيها واستقلال ملكيتها، عن العقارات المشاعة والعقارات السكنية كما أن الموقع على شارع تجاري يفوق الشوارع التجارية الأخرى بالمحافظة، وبما أن قرار الخبراء احتوى على ملف الدراسة جدوى حصر الوقفين بالمحليين المذكورة في الوقت الحاضر والمستقبل والمصلحة راجحة ومتحققة وهي أدعى النماء الوقف، وبما أن طلب المنهين يتضمن حصر الوقفين في جزء من العقار في مقابل تحرير الصبرة والاستعاضة عنها بربع المحلات التجارية والحصر والتحول، هو بمعنى النقل والاستبدال وما نص عليه الفقهاء في أحكام الاستبدال ونقل الأوقاف يندرج وينسحب على أحكام الحصر لما بينهما من ارتباط بالمعنى والمضمون، وبما أن الوقف معقول المعنى، مصلحي الهدف والغاية، ينظر قواعد الأحكام، يقول البهوتي في كشف القناع: (ولأن المقصود انتفاع الموقوف عليه بالثمرة لا بعين الأصل)، ولما روته عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال لها: «يا عائشة لولا أن قومك حديثو عهد بجاهلية لأمرت بالبيت فهدم، فأدخلت فيه ما أخرج منه. والزقته بالأرض، وجعلت له بابين باباً شرقياً وباباً غربياً، فبلغت به أساس إبراهيم....» الحديث قال ابن قاضي الجبل: (هذا الحديث دل على مسأغ مطلق الإبدال في الأعيان الموقوفات للمصالح الراجحات)، ولما روي عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه حيث حول مسجد الكوفة القديم فجعله سوفاً للتمارين، وبنى بدلاً منه في مكان آخر، قال شيخ الإسلام ابن تيمية: (فالمقصود أنه إذا أجاز الاستبدال في المسجد الموقوف الذي يوقف للانتفاع بعينه وعينه محترمة شرعاً، فلأن يجوز الاستبدال فيما يوقف للاستغلال أولى وأحرى، وأن الاعتبار هو مقصد الواقف، وما هو أنفع لأهل الوقف، وليس هناك فائدة في الجمود على نص الواقف مع انتفاء المصلحة في ذلك، بل يدار مع المصلحة حيث كانت) ينظر مجموع الفتاوى ٢٢٦٠ - ٢٣٨ / ٣١، (كما أن الأعيان الموقوفة كالدور، والمزارع، والمنقولات إنها وقفت ليعود ريعها على مستحقه جرياً على مناهج المعروف، وطلباً لإيصال الربح إلى مستحقه، فالمطلوب من ذلك وصول النماء إلى أهله ووقوعه في أيدي مستحقه مع زيادته واستتمائه، فإذا ظهرت المصلحة في زيادة الربح وتنمية المغل، ولم يعارض معارض ظهرت مصلحة الاستبدال طلباً

لتنمية المصالح وتكميلاً للمقاصد) واستناداً على المادة ٢٢٣/١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية ونصها ما يلي: (تتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للوقف قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها ولتحقق المصلحة من طلب المنهين حسبما تراه الدائرة :

منطوق الحكم :

فقد حكمت الدائرة بما يلي:

أولاً: حصر سبيل البحارى الواقع في الصك رقم (٣٦٣٠٠٠٠٨٦) وتاريخ ٢٥-١-١٤٤٢ والصك رقم (٩٦٣٠٠٠٠٠٨٧) وتاريخ ٢٦-١-١٤٤٢ والصادران من كتابة عدل المذنب في المحل التجاري الواقع في الجزء ب في الصك رقم (٦٦٣٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ وفق الحدود والأطوال والمساحة التالية من الشمال يحده صبرة سبيل قليط (بوفية ريف الحزم وطول الحد ١٣,٧٦ متر من الجنوب يحده ملك السقامي وطول الحد ١٣,٨٠ متر من الشرق يحده ملك صالح بن محمد وطول الحد ١٢,١٠ متر. من الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ١١,٩٣ متر مجموع المساحة لصبرة سبيل البحارى ١٦٥,٥٧ م ٢ مائة وخمسة وستون متر مربع وسبعة وخمسون بالمائة من المتر المربع فقط وفرزه بصك مستقل باسم سبيل البحارى.

ثانياً: حصر سبيل قليط الواقع في الصك رقم (٣٦٣٠٠٠٠٠٠٦) وتاريخ ٢٥-١-١٤٤٢ والصك رقم (٩٦٣٠٠٠٠٠٠٠٧) وتاريخ ٢٦-١-١٤٤٢ والصادران من كتابة عدل المذنب في المحل التجاري الواقع في الجزء ب في الصك رقم (٦٦٣٠٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ وفق الحدود والأطوال والمساحة التالية من الشمال يحده ملك صالح بن محمد وطول الحد ١٥,٠٠ متر. من الجنوب يحده صبرة سبيل البحارى مطعم ركن الرتاج وطول الحد ١٤,٨٨ متر. من الشرق يحده ملك صالح بن محمد وطول الحد ٦,١٥ متر من الغرب يحده طريق الملك عبد العزيز عرض ٤٠,٠٠ متر وطول الحد ٦,١٥ متر مجموع المساحة ٩١,٨٤ م ٢ واحد وتسعون متر مربع وأربعة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط وفرزه بصك مستقل باسم سبيل قليط.

ثالثاً: تحرير المتبقي من الجزء (ب) المملوك بالصك رقم (٦٦٣٠٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ٢٦-١٠-١٤٤٤ ومساحته بعد الفرز ١٧٦٩٨,٨٣ م ٢ سبعة عشر ألف وستمائة وثمانية وتسعون متر مربع وثلاثة وثمانون بالمائة من المتر المربع فقط، وفق الحدود والأطوال

المبينة في الإنهاء من الصبرتين المثبتة فيه ليكون ملكاً عيناً ومنفعة لملكه صالح بن محمد هوية (١٠١٧٠٠٠٠٠) (١٠١٧٠٠٠٠٠)

رابعاً: تحرير الجزء (١) المملوك بالصك رقم (٩٦٣٤٠٠٠٠٠٠٠٣) وتاريخ ١٤٤٤-١٠-٢٦ ومساحته (١٢٧١,٧٧)م (٢) من الصبرتين المثبتة فيه، ليكون ملكاً عيناً ومنفعة لملكه صالح بن محمد هوية (١٠١٧٠٠٠٠٠). والله أعلم وأحكم وعليه قررت الدائرة رفع هذا الانتهاء المحكمة الاستئناف للتدقيق وجوبها استناداً على الفقرة الأولى من المادة الخامسة والعشرين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية والله الموافق حرر في ٥-٦-١٤٤٥هـ

رئيس الدائرة القضائية

المطلب الثاني : دراسة التطبيق القضائي:

أولاً: بيانات صك التطبيق: مصدره المحكمة العامة بالمذنب ، إحدى محاكم منطقة القصيم.

ثانياً : موضوع الإنهاء: طلب الحكم بفرز نصيب الصبرتين في عقارين مستقلين لكل صبرة صك مستقل بناظرها المستقل من صك الجزء (ب) وتحرير المتبقي منه لملك المنفعة ليكون ملكاً طلقاً عيناً ومنفعةً، وتحرير كامل الصك (أ) من الصبرة بكامل مساحته، ليكون ملكاً طلقاً عيناً ومنفعةً.

ثالثاً : الوقائع والحكم:

تتلخص الوقائع أن المنهي يملك عقارين مثبت فيهما صبرتين مسبلتين لكل صبرة ناظرها ومدة التصبير ألف سنة من عام ١٢٩٧هـ — ومقدار الصبرة ١٢,٢٨ اصاع عيش و ٨,٧١ اونزة تمر في السنة، واتفق المنهي مالك المنفعة مع النظار على فرز جزء من العقار التجاري ذي الربيع العالي لكل صبرة محل معين ومحدد معلوم وأجرته السنوية تزيد على ٢١٧ ضعف الصبرة الحالية، وتم موافقة الخبراء على تحقق الغبطة والمصلحة بهذا الاتفاق المحدد، ويطلب موافقة المحكمة بحكم اختصاصها واشرافها على الأذونات، وبني تسبب ناظر القضية على ما يلي:

١- **الطلب** : حصر صبرة سبيل البحارى وصبرة سبيل قليب في محليين تجاريين وإصدار صك مستقل خاص لكل وقف في مقابل تحرير باقي الملك من الصبرة ونقله لملكية مالك المنفعة أصلاً ومنفعة

٢- بناء على اثبات شهادة أن الصبرتين أوقاف وليست مال وارث .

٣- بناء على جواب فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة بمنطقة القصيم المتضمن أن الموقع تم تحويله لسكني وهو خارج نطاق اختصاصهم.

٤- وبناء على موافقة بلدية المذنب على الفرز.

٥- وبناء على قرار قسم الخبراء ظهور الغبطة والمصلحة للعقارين المقترحين للفرز من ناحية الدخل، ومن ناحية قيم العقار الحالية مفروزة متحققة بالمقارنة بتقييمها السابق وهي مشاع، ولكون المقترح عقارات تجارية على شارع تجاري يفوق الشوارع التجارية الأخرى في المحافظة.

وحكم بجميع طلباتهم.

رابعاً : تقويم الحكم:

أ-مدى صحة التكيف الفقهي والنظامي للوقائع:

كان التكيف الفقهي والنظامي للوقائع صحيحاً، وفق الإجراءات الشرعية والنظامية، وقد ظهر أن القاضي قد تحقق من كيفية الغبطة والمصلحة بهذا الحصر من جهة القيمة والأجرة والاستقلال.

- فمن حيث القيمة تم تقييم العقار بصبره وتقييمه بغير صبره فظهرت قيمة الصبر، ثم تم تقييم العقارات المقترحة للمحلين التجاريين، فوجد أن قيمتها مستقلة خير للوقف من قيمتها مشاعة.

- ومن حيث الأجرة تمت مقارنة بين قيمة الصبر الحالية وقيمتها بعد الفرز والحصر فوجد أنها تفوقها بأكثر من ٢١٧ ضعف في صبره سبيل البحارى وتفوقها بأكثر من ٢٧٥ ضعف في صبره سبيل قليب في العام الواحد.

- ومن حيث الاستقلال بين أن الأحظ والأحفظ للوقف كونه مستقلاً مفروزاً من بقائه مشاعاً.

ب-مدى صحة تطبيق وتفسير النص على الوقائع:

كان تطبيق المحكمة للنصوص الفقهية والنظامية صحيحاً، وبذل ناظر القضية جهداً كبيراً في بيان حكم الاستبدال.

ج-هل كان من الممكن حل النزاع بقرار أفضل:

لا يوجد نزاع في هذا الإنهاء، بل هو توافقي بإدراك الأطراف مصلحتهم الظاهرة من هذا الحصر، وطلبهم من المحكمة إجراء اللازم، فهو أفضل ما يمكن حله.

د-إبداء الرأي النهائي في صحة الحكم القضائي مسبباً:

النتيجة التي انتهى إليها الحكم القضائي تعد نتيجة صحيحة. لأنهاء بنيت على

تسبب صحيح، وهو باختصار :

- ١- أن الوقف معقول المعنى، مصلحي الهدف والغاية.
- ٢- أن تحرير الصبرة والاستعاضة عنها بربع المحلات التجارية والحصص والتحول. هو بمعنى النقل والاستبدال وما نص عليه الفقهاء في أحكام الاستبدال ونقل الأوقاف يندرج وينسحب على أحكام الحصر لما بينهما من ارتباط بالمعنى والمضمون .
- ٣- لما روته عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال لها: « يا عائشة لولا أن قومك حديثو عهد بجاهلية لأمرت بالبيت فهدم، فأدخلت فيه ما أخرج منه. والزقته بالأرض، وجعلت له بابين شرقياً وباباً غربياً، فبلغت به أساس إبراهيم..... " الحديث قال ابن قاضي الجبل: (هذا الحديث دل على مساع مطلق الإبدال في الأعيان الموقوفات للمصالح الراجحات)،
- ٤- ولما روي عن عمر بن الخطاب رضى الله عنه حيث حول مسجد الكوفة القديم فجعله سوقاً للتمارين، وبنى بدلاً منه في مكان آخر ، قال شيخ الاسلام ابن تيمية: (فالمقصود أنه إذا أجاز الاستبدال في المسجد الموقوف الذي يوقف للانتفاع بعينه وعينه محترمة شرعاً، فلأن يجوز الاستبدال فيما يوقف للاستغلال أولى وأحرى، وأن الاعتبار هو مقصد الواقف، وما هو أنفع لأهل الوقف، وليس هناك فائدة في الجمود على نص الواقف مع انتقاء المصلحة في ذلك، بل يدار مع المصلحة حيث كانت)^١
- ٥- لقول البيهوتي في كشف القناع: (ولأن المقصود انتفاع الموقوف عليه بالثمرة لا بعين الأصل).
- ٦- كما أن الأعيان الموقوفة كالدور، والمزارع، والمنقولات إنها وقفت ليعود ريعها على مستحقه جرياً على مناهج المعروف، وطلباً لإيصال الربع إلى مستحقه، فالمطلوب من ذلك وصول النماء إلى أهله ووقوعه في أيدي مستحقه مع زيادته واستتمائه، فإذا ظهرت المصلحة في زيادة الربع وتنمية المغل، ولم يعارض معارض ظهرت مصلحة الاستبدال طلباً لتنمية المصالح وتكميلاً للمقاصد .

٧- واستنادا على المادة ٢٢٣/١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية ونصها ما يلي: (تتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للوقف قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها ولتحقق المصلحة من طلب المنهيين حسبما تراه الدائرة) .

الخاتمة: وفيها النتائج والتوصيات.

- الحمد لله الذي يسر وأعان على إتمام هذا البحث الذي تناولت فيه مسألة التخارج من الصبرة المقيدة في العقار ، إذ تمس الحاجة للتخارج في هذه الأملاك لمصلحة الطرفين ، وقد ظهرت لي عدة نتائج منها ما يلي:
- ١- التخارج : تصالح الورثة أو الشركاء واتفقهم على إخراج بعضهم من الميراث أو المال المشترك على شيء معلوم.
 - ٢- الصبرة : هي عقد انتفاع بعقار مدة طويلة بأجرة محددة يلتزم بها المنتفع.
 - ٣- العقار : هو الأرض فقط، والغراس والبناء تابعة له.
 - ٤- التخارج من الصبرة المقيدة في العقار هو: اتفاق مالك العين مع مالك المنفعة على حل عقد الانتفاع الطويل بينهما، وذلك ببيع العين والمنفعة على أجنبي، أو بيع مالك العين رقبة العقار لمالك المنفعة، أو بيع مالك المنفعة لحقه في الانتفاع الطويل بالعقار لمالك العين، أو قسمة العقار بينهما بالتراضي بحيث يكون لمالك العين جزء مستقل عيناً ومنفعةً، ويتملك مالك المنفعة الجزء المتبقي عيناً ومنفعةً.
 - ٥- التصبير هو: التحبيس، والأرض المصبرة تنقسم إلى قسمين : القسم الأول : صبرة مؤبدة، غير محددة المدة . فهذه لها حكم الأرض الخراجية. القسم الثاني : صبرة محددة المدة، وغالباً ما تكون طويلة جداً، بعشرات أو مئات السنين أو آلاف السنين، فهذه لها حكم الإيجارات.
 - ٦- تصح الصبرة ولو طالَّت المدة ما دام قد تعارف عليها الناس في تلك البلاد؛ لأنه لم يرد في الشرع نصوص تحدد المدد التي تعتبر أجرة، والتي تعتبر خراجاً.
 - ٧- المصالحة في التخارج من الصبرة في العقار الطلق غير الوقف بالتراضي مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع.
 - ٨- يجوز استبدال الوقف للمصلحة الراجعة بإذن الحاكم الشرعي، وهو المعمول به قضاء في المملكة العربية السعودية، فالعقار المصبر وهو وقف أو صبرته وقف مرجع استبداله الحاكم الشرعي.
 - ٩- التقدير والتقييم مرجعه أهل الخبرة في التقدير ، ويقوم الخبير بتقدير قيمة العقار مقيداً بالصبرة، ثم يقدره خالياً من الصبرة، والفرق بين القيمتين هو قيمة الصبرة.
 - ١٠- يمكن تقييم الأجرة في العقار المصبر ، إلى قيمة الصبرة وأجرة المثل، ويكون ذلك معياراً في التخارج، وندرك الفرق بينهما.

١١- تقدير الصبر يتطلب معرفة موقع العقار، ومساحته، ومقدار الرغبة فيه، وكل ما له أثر في زيادة الرغبة، أو عدمها، إذ الصبر جزء منه.

ويوصي الباحث بما يلي :

١- دراسة الأنظمة والقوانين والمبادئ القضائية التي تنظم الحكورات أو الصبر في الدول الإسلامية، وأن تعطى حقها من الإحكام الذي يقطع التنازع مع تقادم الزمان.

٢- أن يبذل نظار الأوقاف المحكرة والمصبرة ذات الربيع القليل جداً في التخارج مع ملاك المنفعة طلباً للأصلح والأنفع للأوقاف.

٣- وأوصي عامة من دخل في قضايا الصبر والحكورات أن يبادر بتحريرها بالمصالحة حتى لا يقع التنازع بسببها في مستقبل السنين أو تضييع حقوق المصبرين والمحكرين مع تقادم السنين، وعليهم أن يصلحوا ذات بينهم فالصلح خير.

٤- أوصي القضاة بتيسير موضوع التخارج من الصبر والحكورات، نظراً لتغير الزمان والقيم والأجور، وحتى لا تؤول أموال الناس بالباطل مع مرور الأيام والسنون.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

قائمة المراجع:

- ١- أحكام الأوقاف، المؤلف: أحمد بن عمرو الشيباني أبو بكر الخصاف، مطبعة بولاق الأميرية، عام ١٣٢٢م صورة من مكتبة الثقافة الدينية.
- ٢- أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي مقارناً بما عليه العمل في المملكة العربية السعودية ، رسالة دكتوراه في قسم الدراسات العليا الشرعية في كلية الشريعة بجامعة أم القرى. للدكتور صالح بن سليمان الحويص عام ١٤٢٧.
- ٣- أخبار مكة في قديم الدهر وحديثه (الفاكهي) المؤلف: محمد بن إسحاق بن العباس الفاكهي المكي المحقق: عبد الملك بن عبد الله بن دهيش، الطبعة الثانية الناشر: دار خضر للطباعة والنشر - بيروت ، سنة النشر: ١٤١٤ - ١٩٩٤.
- ٤- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل : للشيخ محمد ناصر الدين الألباني، الطبعة الثانية ، المكتب الإسلامي بدمشق سنة ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م
- ٥- استبدال الأوقاف المعاصرة دراسة تأصيلية تطبيقية، رسالة دكتوراه في الفقه المقارن في المعهد العالي للقضاء، اعداد د محمد بن مرزوق المرزوق، ١٤٤٤-٢٠٢٣م
- ٦- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير) المؤلف: علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي (ت ٨٨٥ هـ) تحقيق: د عبد الله بن عبد المحسن التركي - د عبد الفتاح محمد الحلو الناشر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م
- ٧- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، المؤلف: علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، الطبعة: الثانية.
- ٨- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، المؤلف: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، الناشر: دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية.
- ٩- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، المؤلف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، الناشر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، الطبعة: الرابعة (١٣٩٥هـ/١٩٧٥م
- ١٠- البيان في مذهب الإمام الشافعي، المؤلف: أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي، المحقق: قاسم محمد النوري، الناشر: دار المنهاج - جدة، الطبعة: الأولى (١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠م).

- ١١- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة : لأبي الوليد ابن رشد الجد المتوفى سنة ٥٢٠هـ، تحقيق : محمد حجي، دار الغرب الإسلامي بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٤هـ
- ١٢- التاج والإكليل على مختصر خليل المسمى شرح المواق: للشيخ أبي عبد الله بن أبي القاسم العبدري الشهير بالمواق المتوفى سنة ٨٩٧هـ ، مطبوع مع مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل للحطاب ، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان، الطبعة الأولى سنة ١٤١٦هـ .
- ١٣- تقرير القواعد وتحرير الفوائد [المشهور بـ «قواعد ابن رجب»] المؤلف: زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي (ت ٧٩٥ هـ)المحقق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان الناشر: دار ابن عفان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ
- ١٤- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير المؤلف: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت ١٢٣٠هـ) الناشر: دار الفكر .
- ١٥- حاشية الروض المربع شرح زاد المستنقع المؤلف: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي الحنبلي النجدي (ت ١٣٩٢هـ) الناشر: (بدون ناشر) الطبعة: الأولى - ١٣٩٧
- ١٦- حاشية الشلبي على تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق المؤلف: عثمان بن علي الزيلعي الحنفي الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشلبي [ت ١٠٢١ هـ] الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة الطبعة: الأولى، ١٣١٤ هـ
- ١٧- حاشية رد المحتار على الدر المختار: للعلامة محمد أمين الشهير بابن عابدين، دار الفكر ، الطبعة الثانية ، سنة ١٣٨٦هـ .
- ١٨- حاشية رد المحتار، على الدر المختار: شرح تنوير الأبصار المؤلف: محمد أمين، الشهير بابن عابدين [ت ١٢٥٢ هـ] الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر الطبعة: الثانية ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م
- ١٩- الحاوي الكبير في مذهب الإمام الشافعي رضي الله عنه : وهو شرح لمختصر المزني لأبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري ، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الجواد ، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان ، الطبعة الأولى سنة ١٤١٤هـ.

- ٢٠- الدر المختار : لمحمد علاء الدين الحصفكي المتوفى سنة ١٠٨٨هـ دار الفكر بيروت - لبنان سنة ١٤١٢هـ .
- ٢١- درر الحكام شرح غرر الأحكام المؤلف: ملا خسرو الحنفي، وبهامشه حاشية: «غنية ذوي الأحكام في بغية درر الأحكام» لأبي الإخلاص حسن بن عمار بن علي الوفائي الشرنبلالي الحنفي (ت ١٠٦٩)، الناشر: دار إحياء الكتب العربية
- ٢٢- الروض المربع شرح زاد المستقنع، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، الناشر: دار المؤيد - مؤسسة الرسالة.
- ٢٣- روضة الطالبين وعمدة المفتين، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م
- ٢٤- سنن ابن ماجه، المؤلف: ابن ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء الكتب العربية.
- ٢٥- سنن الترمذي، المؤلف: محمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، المحقق: بشار عواد معروف، الناشر: دار الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة: الأولى، (١٩٩٨م).
- ٢٦- السنن الكبرى، المؤلف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني، أبو بكر البيهقي، المحقق: محمد عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
- ٢٧- الشرح الكبير : على مختصر خليل لأبي البركات أحمد الدردير، دار الفكر لطباعة والنشر والتوزيع، مطبوع مع حاشية الدسوقي عليه .
- ٢٨- الشرح الممتع على زاد المستقنع المؤلف: محمد بن صالح العثيمين دار النشر: دار ابن الجوزي الطبعة: الأولى، ١٤٢٢ - ١٤٢٨هـ
- ٢٩- شرح مختصر خليل للخرشي، المؤلف: محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله، الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت.
- ٣٠- صحيح البخاري، مؤلف: محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.
- ٣١- صحيح مسلم، المؤلف: مسلم بن حجاج، المحقق: نظر بن محمد الفاريابي أبو قتيبة، الناشر: دار طيبة، الطبعة: الأولى (١٤٢٧ - ٢٠٠٦).

- ٣٢- عقد الصلح في الشريعة الإسلامية، للدكتور نزيه حماد، الناشر دار القلم - دمشق، والدار الشامية - بيروت، الطبعة الأولى (١٤١٦ هـ - ١٩٩٦ م).
- ٣٣- فتح الباري شرح صحيح البخاري، المؤلف: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، الناشر: دار المعرفة - بيروت، ١٣٧٩، رقم كتبه وأبوابه وأحاديثه: محمد فؤاد عبد الباقي، قام بإخراجه وصححه وأشرف على طبعه: محب الدين الخطيب، عليه تعليقات العلامة: عبد العزيز بن عبد الله بن باز.
- ٣٤- فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب (هو شرح للمؤلف على كتابه هو منهج الطلاب الذي اختصره المؤلف من منهاج الطالبين للنووي) المؤلف: زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (ت ٩٢٦ هـ) الناشر: دار الفكر للطباعة والنشر الطبعة: ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٤ م
- ٣٥- فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب المعروف بحاشية الجمل (منهج الطلاب اختصره زكريا الأنصاري من منهاج الطالبين للنووي ثم شرحه في شرح منهج الطلاب) المؤلف: سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهرري، المعروف بالجمل (ت ١٢٠٤ هـ) الناشر: دار الفكر .
- ٣٦- الفروع : للشيخ شمس الدين أبي عبد الله محمد بن مفلح ، المتوفى سنة ٧٦٣ هـ، عالم الكتب .
- ٣٧- الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، المؤلف: أحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهرري المالكي (ت ١١٢٦ هـ) الناشر: دار الفكر تاريخ النشر: ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م
- ٣٨- قواعد النورانية الفقهية: لشيخ الإسلام تقي الدين أحمد بن تيمية المتوفى سنة ٧٣٨ هـ ، تحقيق عبد السلام محمد علي شاهين، دار الكتب العلمية بيروت - لبنان الطبعة الأولى سنة ١٤١٤ هـ.
- ٣٩- كتاب: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، المؤلف: ديبان بن محمد الديبان، تقديم أصحاب المعالي: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، و د صالح بن عبد الله بن حميد، والشيخ محمد بن ناصر العبودي، والشيخ صالح بن عبد العزيز آل الشيخ، الطبعة: الثانية، ١٤٣٢ هـ.

- ٤٠- المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامّة
بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا من عام ١٣٩١هـ إلى عام ١٤٣٧هـ من
إصدار مركز البحوث في وزارة العدل السعودية عام ١٤٣٨هـ.
- ٤١- المبدع في شرح المقنع المؤلف: إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو
إسحاق، برهان الدين (ت ٨٨٤هـ) الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة:
الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م
- ٤٢- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد : للحافظ نور الدين علي بن أبي بكر الهيثمي، المتوفى سنة
٨٠٧هـ، دار الريان للتراث - القاهرة ، ودار الكتاب العربي بيروت - لبنان
- ٤٣- مجمل اللغة لابن فارس المؤلف: أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين
(ت ٣٩٥هـ) دراسة وتحقيق: زهير عبد المحسن سلطان دار النشر: مؤسسة الرسالة -
بيروت الطبعة الثانية - ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م
- ٤٤- المجموع شرح المهذب، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، الناشر:
دار الفكر.
- ٤٥- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد ابن تيمية: جمع وترتيب الشيخ عبد الرحمن ابن محمد
بن قاسم العاصمي النجدي ومساعدة ابنه محمد، دار عالم الكتب الرياض ١٤١٢هـ
- ٤٦- مجموع في المناقلة والاستبدال بالأوقاف المؤلف: ابن قاضي الجبل-المرداوي-ابن زريق
المحقق: محمد سليمان الأشقر مؤسسة الرسالة سنة النشر: ١٤٢٢ - ٢٠٠١
- ٤٧- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، المؤلف: شمس الدين، محمد بن أحمد
الخطيب الشربيني الشافعي، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ -
١٩٩٤م.
- ٤٨- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى المؤلف: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي
شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي (ت ١٢٤٣هـ) الناشر: المكتب الإسلامي
الطبعة: الثانية، ٤١٥هـ - ١٩٩٤م
- ٤٩- المعجم الكبير، المؤلف: سليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي، أبو القاسم
الطبراني، المحقق: حمدي بن عبد المجيد السلفي، دار النشر: مكتبة ابن تيمية - القاهرة،
الطبعة: الثانية.
- ٥٠- معجم اللغة العربية المعاصرة المؤلف: د أحمد مختار عبد الحميد عمر (ت ١٤٢٤ هـ)
بمساعدة فريق عمل الناشر: عالم الكتب الطبعة: الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨م.

التخارج من الصبرة المقيدة في العقار.. دراسة فقهية قضائية دكتور/ سليمان بن صالح بن محمد الداخيل

- ٥١- مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج : للشيخ شمس الدين محمد أحمد الشربيني ، تحقيق: علي محمد معوض- عادل أحمد عبد الجواد ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى سنة ١٤١٥هـ.
- ٥٢-مقاييس اللغة، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، المحقق: عبد السلام محمد هارون، الناشر: اتحاد الكتاب العرب، (١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م).
- ٥٣-منح الجليل شرح مختصر خليل : للشيخ محمد بن أحمد بن محمد عليش، المتوفى سنة ١٢٩٩هـ ، دار الفكر .
- ٥٤-منهج الطلاب في فقه الإمام الشافعي رضي الله عنه المؤلف: زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنكي (ت ٩٢٦هـ) المحقق: صلاح بن محمد بن عويضة الناشر: دار الكتب العلمية -بيروت الطبعة: الأولى ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م
- ٥٥-المهذب: لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي مطبوع مع شرحه المجموع ، دار الفكر .
- ٥٦-الموسوعة الفقهية في الوقف ، اعداد مؤسسة ساعي لتطوير الأوقاف، توزيع دار الحضارة، الطبعة الأولى ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٢م
- ٥٧-المغني للموفق أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المتوفى سنة ٦٢٠هـ، تحقيق: الدكتور عبدالله بن عبد المحسن التركي، و عبدالفتاح محمد الحلو، مطبعة هجر بالقاهرة ، الطبعة الثانية ، سنة ١٤١٢هـ .
- ٥٨-نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم لملكي ذي الرقم (م/٩١) والتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣هـ.
- ٥٩-نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/١ بتاريخ ٢٢-١-١٤٣٥، ولائحة النظام التنفيذية.
- ٦٠-نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم ذي الرقم (م/١٩١) والتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ .
- ٦١-نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٨٥) والتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ.

