فهذه فوائد منتقاة من كتاب (نوازل العقار) لفضيلة الشيخ القاضي د أحمد العميرة سدده الله ، أردت بثها بين مشايخي وزملائي القضاة لمسيس الحاجة إلى بيان مسائل العقار عموما في العمل القضائي، علما أن ما تم انتقاؤه لا يغني عن قراءة أصل الكتاب ففيه فوائد قيمة وتحريرات نفيسة.

والآن إلى مسرد الفوائد:

١- النازلة عند المتقدمين ترد على استخدامين الأول: ما ينزل بأهل الإسلام من مصاب وشدة ومنه قولهم: (قنوت النوازل) وهذا إطلاق عامة الفقهاء الأقدمين . الإطلاق الثاني: المسائل الواقعة التي تحتاج إلى حكم شرعي وهذا قول المغاربة وبعض محققي الأصوليين ويطلقها بعضهم على الفتاوى، وأما المعاصرون فيقصدون بالنوازل : المسائل المستجدة (ص٢٨-٣٢)

٢- من المتفق عليه أن الأرض تدخل في مسمى العقار ، واختُلف في دخول ما سواها من الدور والغراس ونحوها : فذهب الحنفية والحنابلة إلى أنهما لا يدخلان في مسمى العقار إلا تبعا ، وذهب المالكية والشافعية إلى دخولها في مسمى العقار ، وتظهر ثمرة الخلاف في استحقاق الشفعة فيها(ص٣٧-٣٩)

٣- العقار في النظام : الأملاك المبنية والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق (تعليمات إيجار عقار الدولة فقرة٢) وهذا المبدأ( أي توسيع مفهوم العقار)منقول من القانون الفرنسي والذي أخذ هذا من المذهب المالكي(ص40،39)

٤- التعريف المختار للإحياء: عمارة الأرض الموات المنفكة عن الملك والاختصاص بما تتهيأ به لما يراد منها (ص٨٣)

٥- هل يشترط إذن الإمام في الإحياء؟ ذكر المؤلف الخلاف على ثلاثة أقوال ورجح القول بعدم اشتراطه، ولكن ذكر أنه يمكن أن يقال باشتراطه من باب السياسة الشرعية(ص٩٦-١٠٥)

٦- للقضاة ثلاث اتجاهات في التقيد بتاريخ الإحياء ورجح أن ذلك شرط (ص١٠٩-١١١)

٧- بم يحصل الإحياء ؟ قولان للعلماء، الأول : أن مرجعه إلى العرف وهذا قول الحنفية والمالكية ووجه عند الشافعية ورواية عند الحنابلة وقول الظاهرية. القول الثاني: أنه يكون بالتحويط مطلقا دون النظر إلى المقصود منه وهذا المذهب عند الشافعية والرواية الراجحة عند الحنابلة. ورجح الباحث القول الأول وهو ما أخذ به النظام السعودي كما في خطاب المقام السامي رقم ٧٤٤٨ في عام ١٣٩٥ موجود في التصنيف الموضوعي 1/250(ص١١٢-١١٤)

٨- الإقطاع السكني يفيد الملك ما لم يقيد بشرط الإحياء ، بخلاف الإقطاع الزراعي فلا بد للتملك فيه من الإحياء كما نصت عليه المادة التاسعة من نظام توزيع الأراضي البور (ص١١٦)

٩- لا يجوز بيع حق المنح قبل التخصيص؛ لما فيه من مخالفة الأنظمة ومخالفة المقصد الذي تغياه ولي الأمر ولما فيه من تحايل على النظام ولأنه من بيع ما لا يملك وقد أفتت اللجنة الدائمة بتحريم معاملة نظيرة له (ص125،124)

١٠- رجح المؤلف عدم جواز بيع المنحة قبل تطبيقها لما فيه من الغرر لتغير سعرها بتغير موقع تطبيقها ولما فيه من بيع ما لا يملك وهذا المذهب عند الحنابلة وبه أفتت اللجنة الدائمة والشيخ ابن باز رحمه الله (ص١٢٧-١٢٩)

١١- هل يجوز أخذ الأجرة على الشفاعة لأجل استصدار منحة؟ لا تخلو من حالات: أ- إن كان الشافع يعمل لدى الجهة المانحة فلا يجوز الأخذ لأنها من هدايا العمال ب- إن كان لا يعمل لديهم لكن الممنوح له لا يستحق المنحة نظاما فلا يجوز له أخذ العوض لأنه في مقابل أمر محرم وهو مخالفة ولي الأمر ج- إن كان الشافع لا يعمل لدى الجهة المانحة والممنوح له يستحق المنحة نظاما فهذا مبني على حكم أخذ الأجرة على الشفاعة المباحة وقد اختلف فيها على خمسة أقوال وقد رجح الباحث التحريم وهو قول المالكية والحنابلة واختيار شيخ الإسلام ابن تيمية رحمهم الله وفيه حديث صريح في الباب لكن فيه مقال وهو[ من شفع لأخيه شفاعة فأهدى له هدية فقبلها فقد أتى بابا عظيما من أبواب الربا] (ص١٣٠-١٣٦)

١٢- اختلف الفقهاء رحمهم الله في المقصود بجزيرة العرب على قولين: الأول: أنها تشمل كل ما يدخل تحت مسمى جزيرة العرب تاريخيا وهذا قول الحنفية والمالكية وابن القيم والصنعاني وابن باز رحمهم الله . القول الثاني: أن المراد بها الحجاز من مكة والمدينة إضافة إلى نجد وهذا مذهب الشافعية والحنابلة واختاره شيخ الإسلام وابن حجر رحمهم الله ورجح الباحث الأول (ص١٣٩-١٤٤). [ينظر تقرير الشيخ بكر أبو زيد رحمه الله لهذه المسألة في أول كتابه خصائص جزيرة العرب]

١٣- نقل شيخ الإسلام (الفتاوى ج19/ص 23) والسبكي رحمهما الله(ج2/ص283) عن ابن جرير رحمه الله أنه يرى أن حكم بلاد المسلمين حكم جزيرة العرب في إجلاء الكفار منها(ص١٤٤) ح١ وفيه توجيه السبكي لهذا القول.

١٤- اتفق عامة الفقهاء رحمهم الله على أنه لا تجوز إقامة الكفار إقامة دائمة في جزيرة العرب (ص١٤٥)

١٥- أجاز المنظم للكافر التملك في جزيرة العرب، وأما فقها فلا يجوز له التملك لأنه استعلاء وعلو، والكافر ممنوع منه في بلاد المسلمين؛ لأن العلو لأهل الإسلام (ص١٤٦)وذكر الخلاف عند الشافعية في أصل المسألة ص١٥١-١٥٢

١٦- هل يتملك الذمي الأرض بالإحياء؟ خلاف على ثلاثة أقوال/ الإباحة مطلقا، والمنع مطلقا، والإباحة إلا في جزيرة العرب وهذا المعتمد عند المالكية ورجحه الباحث (ص١٤٨- ١٥٠)

١٧- (الشَّقة) بفتح الشين لا ضمها وهو اختيار مجمع اللغة العربية القاهري وذكره العدناني في معجم الأخطاء الشائعة ص١٣٣(ص١٦١ح٤)

١٨- نقل شيخ الإسلام رحمه الله الاتفاق على جواز بيع المشاع في مجموع الفتاوى (29/234،233) (ص١٧٨)

١٩- الراجح عدم اشتراط إذن الشريك عند بيع الجزء المشاع وهو قول الجمهور خلافا للحنفية ورواية عند الحنابلة(ص١٧٨-١٨٠)

٢٠- بيع الوحدة العقارية على المخطط والتعهد بتسليمها للمشتري في مدة معينة يأخذ حكم الاستصناع(ص١٨٢)

٢١- المراد بالقياس في قول الفقهاء رحمهم الله عن أمر (خلاف القياس) أي خلاف الأصل، لا القياس الذي هو نوع من الأدلة (ذكره ابن بدران رحمه الله في المدخل 1/313(ص١٨٤ح٥)

٢٢- لو اشترط البائع الأول أو الملاك على مالك الوحدة العقارية ألا يبيعها على مشتر ينتمي إلى فئة معينة فهل يصح الشرط؟ اتفق الفقهاء رحمهم الله على بطلان الشرط واختلفوا في العقد والأقرب صحته(ص١٩٨)

٢٣- صيانة الأجزاء المشتركة في العقار تكون على الجميع عند الجمهور وهذا ما أخذ به نظام تملك الوحدات العقارية في الفقرة الأولى من المادة الخامسة(ص٢٠٩-٢١١)

٢٤- توزع نفقات الصيانة على الملاك بحسب ملكهم وأثر عن الإمام أحمد رحمه الله قوله ( ما أنفق على المال فعلى المال) (ص٢١١)

٢٥- هل يلزم الشريك بصيانة شيء لا ينتفع به؟ مثاله عمارة مكونة من خمسة أدوار وسيتم ترميم السلم فهل يلزم الساكن في الدور الثاني المشاركة في أجرة ترميم السلم كاملا أو يلزم بنفقة ماسينتفع به؟ خلاف بين العلماء ورجح الباحث عدم اللزوم وهو قول الجمهور وهو ما أخذ به النظام في المادة الثامنة من اللائحة(ص213،212)

٢٦- إذا انهدم السفل وما فوقه فهل يجبر صاحب السفل على البناء ليستفيد صاحب العلو من ذلك ويبني فوقه؟ قولان للعلماء رحمهم الله ورجح الباحث عدم الإجبار وهو قول الحنفية والجديد عند الشافعية ورواية عند الحنابلة (ص٢٢٩،٢٢٨)

٢٧- اختلف العلماء في حكم بيع العقار قبل قبضه؟ فأجازه الجمهور ومنعه الشافعية وبعض الحنفية ورواية عند الحنابلة وابن حزم ورجحه الباحث(ص٢٥٩-٢٦٣)

٢٨- يرى الشيخ ابن باز رحمه الله أنه يجوز للشخص بيع الأرض التي يملكها ولو تأخر استخراج الصك (19/62،61) (ص٢٦٤ ح١)

٢٩- يرى الباحث أن إجراءات توثيق كتابة العدل صورة من صور القبض وهي تعتبر عرفا من القبض (ص٢٦٥)

٣٠- من صور قبض العقار: التمكين بعد التخلية، تسلم المفاتيح، التوثيق العقاري ( ص٢٦٨)

٣١- يرى الباحث أن المصلحة تقتضي اعتبار التوثيق العقاري هو الصورة الوحيدة لقبض العقار (ص٢٦٨)

٣٢- إذا حصل خطأ من الجهات التنظيمية فنتج عنه تكرار إفراغ أرض ما مرتين فإن المسؤولية ليست على كاتب العدل كما نص عليه التعميم رقم (2217/2) في 12/7/1378 كما في التصنيف (3/525) (ص٢٧٠ح١)

٣٣- إذا بيعت أرض ما مرتين فهي من استحقاق المشتري أولا ولو كان إفراغ المتأخر أسبق (ص٢٧١)

٣٤- إذا بيعت أرض ما مرتين وكان الخطأ واقعا من البلدية فتقوم البلدية بتعويض الثاني أرضا أخرى حتى لو كان المالك الثاني ليس هو الممنوح ابتداء بمعنى أنه اشتراها من الممنوح له الثاني فيعوض بأرض حتى لو كان سبق منحه (ص٢٧١) علما أن الباحث لم يذكر المستند لذلك

٣٥- في الحال السابقة إذا كان الخطأ من كاتب العدل بأن كان البيع في مخطط أهلي وتسلسلت المبايعات فتثبت الأرض للعاقد الأول ويلغى العقد الثاني لكونه وقع على محل مغشوش ويعوَّض الثاني من الدولة بقيمة الأرض وقت وقوع الخطأ وذلك لأنه وقع عليه ضرر ويلزم رفعه وهذا الخطأ من كاتب العدل وهو يمثل جهة رسمية فتتحمل هذه الجهة خطأ من يمثلها ، وبيت المال هو الملزم شرعا بتحمل خطأ الحاكم وأمثاله(ص٢٧٢)

٣٦- المساهمات العقارية أحد الأنشطة التي تتفرد بها المملكة العربية السعودية، أما في بقية الدول فينحصر نشاط المتاجرة في العقارات في الشركات العقارية(ص٢٩٢)

٣٧- في المساهمات العقارية يوصف مدير المساهمة مضاربا للمساهمين إذا كان عمله يقوم على جمع المال من المساهمين ثم متابعة تخطيط الأرض وتطويرها ثم بيعها أو إقامة مشاريع عليها، أما إذا كان عمله ينحصر في عرض الأرض للبيع فإنه يعتبر وكيلا وسمسارا للمساهمين(ص٣٠٢)

٣٨- شراء الوكيل بأكثر من سعر السوق إن كانت الزيادة مما يتغابن فيه بالعادة صح الشراء، أما إن كان مما لا يتغابن فيه الناس عادة فقد اختلف الفقهاء في جوازه على ثلاثة أقوال: الأول: عدم صحة البيع وهذا مذهب الحنفية والشافعية ورواية عند الحنابلة وهو قول الظاهرية القول الثاني: صحة البيع ويضمن الوكيل الفرق وهذا مذهب الحنابلة القول الثالث: تعليق العقد على إجازة الموكل وهذا مذهب المالكية ورجح الباحث الأول (ص٣١٥-٣١٧)

٣٩- في الصناديق العقارية : علاقة مالك الوحدة بغيره من الملاك هي الشراكة في مشاع، أما علاقة مدير الصندوق بالمساهمين فلا تخلو من ثلاثة أحوال:١- إن كان المدير له أجرة محددة فالعلاقة وكالة بأجر ولها حكم الإجارة ٢- وإن كان له جزء مشاع من الربح فهو عامل في شركة مضاربة ٣- وإن كان له أمران : الأجرة والربح فيرى الباحث أنه لا يجوز الجمع بينهما لأن الربح يكون مضمونا وقد خرّج بعض الباحثين هذه المسألة على أن النصيب المحدد للمضارب من قبيل الوعد بالجائزة ولم يرتضه الباحث(ص٣٤٣-٣٤٥)

٤٠- حكم تداول الوحدات العقارية :- إن كان الأغلب عروضا جاز التداول، وإن كان الأغلب النقد أو تساويا فلا بد من مراعاة شروط الصرف (ص٣٤٥-٣٤٧)

٤١- إذا كان مدير المساهمة مضاربا عاملا فهل يستحق أكثر من الربح؟ لا يخلو الأمر من أحوال:١- أخذ سعي الأرض : إن كان السعي من مال البائع على المساهمين أو المشتري منهم فلابأس به بشرط أن يكون البيع تم بسعر المثل ٢- إن كان السعي مأخوذا من مال المساهمين فإن كان بعلمهم ورضاهم فلا بأس وإن كان بغير علمهم أو بدون رضاهم فهو حرام ٣- أخذ المدير المال عن طريق بيع الأرض على المساهمين بأعلى من سعر السوق، أو يذكر لهم سعر المتر أعلى من الحقيقة فما يأخذه من الزيادة فحرام(ص٣٤٩-٣٥١)

٤٢- لا عبرة بإخراج مدير المساهمة الزكاة إلا إذا كان قد أذن له المساهمون ووكلوه بذلك لوجوب اقتران النية بإخراج الزكاة ( ص ٣٨٠)

٤٣- المساهمات الكاسدة لا تخلو من حالين ١- ألا يوجد مشتر فإن كانت المساهمة عبارة عن شراء أرض معينة ثم بيعها فلا تجب فيها الزكاة إلا سنة واحدة عند بيعها وهذا قول المالكية بشرط أن يكون محتكرا لا مديرا، وأما إن كانت المساهمة عبارة عن متاجرة في الأراضي ومضاربة بها فإنها تجب فيها الزكاة باتفاق المذاهب الأربعة ٢- أن يوجد مشتر ولكن قيمتها السوقية أقل من قيمتها الحقيقية بكثير فتجب فيها الزكاة (ص ٣٨٤-٣٨٧)

٤٤- إذا سكن البيت المعد للتجارة مع بقاء نية التجارة فإنه لا يسقط وجوب الزكاة لأن الاستعمال مع بقاء نية التجارة ليس دليلا على القنية لأنه من المعلوم أن لكل من نوى التجارة أن يستمتع في خلال ذلك بالاستخدام والركوب حتى يتحقق له البيع(ص٣٩٤)

٤٥- اختلف العلماء رحمهم الله في أثر التحيل على إسقاط الزكاة على قولين الأول أنه محرم ولا تسقط به الزكاة وهذا مذهب المالكية والحنابلة وقول عند الشافعية والثاني أن الزكاة تسقط به وهذا قول الحنفية وقول عند الشافعية مع الكراهة (ص٣٩٥)

٤٦- من تملك العقار بقصد حفظ ماله مترقبا ارتفاع السعر فلا زكاة عليه وبهذا أفتى سماحة الشيخ ابن باز رحمه الله (ص420،419) وأحال إلى الفتاوى 14/164.

[تنبيه: ذكر بعض الباحثين أن نسبة هذا القول إلى سماحة الشيخ ابن باز رحمه الله فيه نظر؛ وذلك لكون الفتوى المذكورة في فتاويه المشار إليها في كلام الباحث أدخلت في فتاويه غلطا ، وهي بنصها موجودة في فتاوى شيخنا ابن عثيمين رحمه الله (18/ 210،209) وهي متسقة مع آراء الشيخ ابن عثيمين رحمه الله الذي يرى أن مجرد عرض السلعة للبيع لا يكفي لوجوب الزكاة حتى تنضم إليه نية التجارة [ينظر ص 228 و 237 و 239 من المجلد الثامن عشر من فتاويه]، بخلاف سماحة الشيخ ابن باز رحمه الله فإنه يرى أن مجرد عرض السلعة للبيع يوجب فيها زكاة التجارة [ ينظر ص 165و166و167و171 من المجلد الرابع عشر من فتاويه] فغالب الظن أن هذه الفتوى للشيخ العثيمين لا للشيخ ابن باز رحم الله الجميع، وقد ذكر الباحث أنه قرأ الفتوى المذكورة على سماحة الشيخ عبدالرحمن البراك حفظه الله فاستغرب من نسبتها للشيخ ابن باز رحمه الله وقال الذي أذكره أن رأيه مخالف لهذا.

٤٧- من ملك عقارا للقنية وعرضه للبيع رغبة عنه فلا زكاة عليه لعدم وجود نية التجارة (ص٤٢٠) وذكر أن هذا رأي فضيلة الشيخ ابن عثيمين رحمه الله كما في سلسلة لقاء الباب المفتوح.

٤٨- رجح الباحث أن الدين مانع من الزكاة سواء كان حالا أم مؤجلا، وترتب عليه أن زكاة الدين تجب على الدائن لا على المدين (ص٤٢٥)

٤٩- أول ما نشأ ما يسمى عقد المشاركة بالوقت في فرنسا عام ١٩٦٦ ثم انتقل إلى أمريكا عام ١٩٦٩(ص٤٣٧)

٥٠- ملخص ما انتهى إليه الباحث في حكم صور البيع في عقد المشاركة في الوقت: أ- الجواز: 1- إن كانت في مكان معلوم 2- وكانت المدة محددة سواء كانت الحصة مشاعة أم معلومة وسواء حددت بداية المدة أم لا بشرط ألا تكون في حصة تختلف قيمتها بالمواسم، ب- المنع: 1- إن لم يحدد المكان 2- أو لم تحدد بدء المدة 3- أو يكون العقد في حصة تختلف الرغبات فيها باختلاف الموسم(ص٤٤٧-٤٥٧)

٥١- خيار النقد: أن يبيع السلعة على أن المشتري إذا لم يؤد الثمن إلى وقت محدد فلا بيع بينهما، أجازه الحنفية والحنابلة والشافعية في قول ومنعه المالكية والشافعية في قول آخر ورجح الباحث الأول (ص٤٧٥-٤٧٧)

٥٢- فسخ عقد البيع بالمماطلة أجازه المالكية وهو وجه عند الشافعية ورواية عند الحنابلة اختارها شيخ الإسلام رحمه الله ومنعه جمهور الحنفية والمالكية وهو المعتمد عند الشافعية والمذهب عند الحنابلة ورجح الباحث الأول واشترط ألا يكون المشتري سلم شيئا من الثمن لأن من شروط جواز رجوع البائع بعين ماله عند إفلاس المشتري ألا يكون قد قبض شيئا من ثمنها (ص٤٧٧-٤٧٩)

٥٣- إذا اختلف العاقدان فيمن يسلم أولا البائع أو المشتري فمن الذي يجبر؟ إن كان الثمن مؤجلا أجبر البائع بلا خلاف وإن كان حالا فقد اختلف العلماء على قولين فذهب الحنفية والمالكية وهو وجه عند الشافعية على إلزام المشتري أولا بالتسليم وذهب الحنابلة والشافعية في الوجه الآخر إلى إلزام البائع أولا بالتسليم ورجح الباحث الأول على أنه إن حصل خوف من أحد الطرفين من امتناع الآخر عن السداد فيكون التسليم عند الحاكم أو عند عدل ينصب للاستلام والتسليم (ص495،494)

جمعها القاضي عبدالله الميمان..