



المبحث الرابع

انقضاء مدة الإجارة قبل حصاد الزرع

إذا انقضت مدة الإجارة وفي الأرض زرع لم يبلغ حصاده، فقد يكون سبب ذلك: تفريط المستأجر في تأخير الزراعة، وقد يكون بغرض تفريط المستأجر، وقد يكون سببه وقوع العقد على زرع معين لا يكمل في نفس المدة المتفق عليها.

لذا ناسب تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أن يكون بقاء الزرع لتفريط من المستأجر.

المطلب الثاني: أن يكون بقاء الزرع من غير تفريط من المستأجر.

المطلب الثالث: تأجير الأرض للزرع لمدة لا يكمل فيها.

المطلب الأول: أن يكون بقاء الزرع لتفريط من المستأجر:

إذا كان بقاء الزرع في الأرض المستأجرة له، سببه تفريط المستأجر وتقصيره في الزراعة، ومن أمثلة ذلك: أن يزرع زرعاً لم تجر العادة بكامله قبل انقضاء المدة، أو يؤخر الزراعة حتى ضاق الوقت، أو يبدل الزرع المعين بما هو أبطأ منه، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: يجب إبقاء الزرع إلى حين حصاده بأجرة المثل، ولا

يجبر المستأجر على قلعه إذا طلب المؤجر منه ذلك، وبهذا قال: الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، إلا أن بعض المالكية قال: «إن زرع وهو يعلم أو يظن تأخره من مدة الكراء بأمد كثير فلربها قلعه، أو تركه بالأكثر من الزائد على حساب المسمّى، وكراء مثله في حد ذاته، وأما إن كان يعلم أو يظن تأخره عن أمد الكراء بأمد قليل فلرب الأرض كراء الزائد فقط، وليس له قلعه»^(٣).

وعلّل أصحاب هذا القول لإجبار المؤجر على تبقيّة الزرع بأجرة المثل

بأن:

الزرع له نهاية معلومة فأمكن رعاية الجانبين، وذلك لأنه لو أمر بقلعه تضرر المستأجر، ولو تركت الأرض بيده بلا أجر تضرر المؤجر، وفي تركه بأجرة المثل رعاية الجانبين فصير إليه^(٤).

القول الثاني: يجب على المستأجر قلع الزرع إذا طلب المؤجر منه ذلك

مجاناً، وبهذا قال الشافعية^(٥)، وبعض الحنابلة^(٦).

وعلّلوا لهذا القول: أن مدة الإجارة قد انقضت فيجب عليه تفرغ ملك

المؤجر، ولا يراعى جانب المستأجر، لأنه فرط فوجب عليه التسليم فوراً^(٧).

-
- (١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٢٣، الهداية، ج ٧، ص ١٦٧، البحر الرائق، ج ٧، ص ٣٠٧. مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧٧، اللباب في شرح الكتاب، ج ٢، ص ٩٠.
 - (٢) المدونة، ج ٤، ص ٥٣٤، ٥٣٨، مختصر خليل، ج ٧، ص ٣٦، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٤٩، الشرح الصغير، ج ٣، ص ١٦٩، البهجة في شرح التحفة، ج ٢، ص ١٦٧.
 - (٣) حاشية الدسوقي، ج ٤، ص ٤٩.
 - (٤) العناية، ج ٧، ص ١٦٧.
 - (٥) الأم، ج ٤، ص ١٦، المهذب، ج ١، ص ٤١٠، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٣.
 - (٦) المغني، ج ٥، ص ٤٨٨، القواعد لابن رجب، ص ١٥٣، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٦.
 - (٧) المهذب، ج ١، ص ٤١٠.

القول الثالث: ليس للمؤجر إجبار المستأجر على قلع الزرع بعد انقضاء

المدة لكن يتخير المؤجر بين أمرين:

أحدهما: أن يأخذ الزرع بقيمته.

والثاني: أن يتركه بأجرة المثل.

لكن لو أراد المستأجر قلع زرعه في الحال، وتفريغ الأرض: فله ذلك.

وهذا هو المذهب عند الحنابلة^(١).

ومنهم من قال: يأخذه المالك: بالقيمة، أو بنفخته، أو يتركه بالأجرة.

ومنهم من قال: يخير المالك بين ثلاثة أشياء: أخذه بالقيمة، أو تركه

بالأجرة، أو قلعه مجاناً^(٢).

وعللوا لذلك بأن:

المستأجر قد فرط في الزراعة، فحكم زرعه، حكم زرع الغاصب،

فيخير المالك بعد المدة بين أخذه بالقيمة، أو تركه بالأجر لما زاد على

المدة، لأنه أبقى زرعه في أرض غيره بعدوانه.

وإن اختار المستأجر قطع زرعه في الحال وتفريغ الأرض: فله ذلك،

لأنه يزيل الضرر، ويسلم الأرض على الوجه الذي اقتضاه العقد^(٣).

الترجيح:

لعلّ الراجح - والله أعلم - مذهب الحنابلة، وذلك لأن فيه مراعاة

(١) المقنع، ج ٢، ص ٢٢٠، المغني، ج ٥، ص ٤٨٨، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٦، الإقناع،

ج ٢، ص ٣٢٠، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٨٢.

(٢) الإنصاف، ج ٦، ص ٨٦.

(٣) المغني، ج ٥، ص ٤٨٨.

لجانب المؤجر، وجانب المستأجر أكثر من القولين الآخرين؛ حيث إن القول الأول ألزم المؤجر بإبقاء زرع المستأجر بالأجرة، والقول الثاني جعل للمؤجر إجبار المستأجر على القلع في الحال مجاناً.

أما القول الثالث فقد راعى الجانبين، جانب المؤجر فمنحه أكثر من خيار، وجانب المستأجر فله قلع زرعه إن أراد، وإن لم يرد كان للمؤجر أن يأخذه بالقيمة، أو يتركه بأجرة المثل.

ولأن القول الأول قد يشجع المستأجر على تأخير الزرع في الأرض المستأجرة إلى قبيل انتهاء المدة ليظل زرعه بعد انتهائها، فيفوت على المؤجر استغلال أرضه في وقت الزراعة المعتاد.

وفي القول الثاني - وهو إجبار المستأجر على قلع زرعه مجاناً - إلحاق الضرر بالمستأجر، لأنه قد لا يستفيد من حصد ذلك الزرع قبل أوانه فيضيع مال المستأجر، أما القول الثالث فقد راعى مصلحة المتعاقدين بقدر الإمكان فكان أولى بالترجيح.

المطلب الثاني: أن يكون بقاء الزرع من غير تفريط من المستأجر:

إذا انقضت مدة الإجارة وفي الأرض زرع لم يبلغ حصاده، وكان بقاؤه بغير تفريط من المستأجر، ومن أمثلة ذلك: أن يزرع زرعاً ينتهي في المدة عادة فتأخر انتهاء الزرع لبرد، أو كثرة المطر، ونحو ذلك، فقد اختلف الفقهاء في هذه الحالة على قولين:

القول الأول: يجب على المؤجر ترك الزرع في الأرض إلى وقت

حصاده، وله المسمى، وأجر المثل لما زاد، وبهذا قال: الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، وهو المذهب عند الشافعية^(٣)، وبه قال الحنابلة^(٤).

وعلّلوا لذلك بأن:

زرع المستأجر حصل في أرض المؤجر بإذنه من غير تفريط من جانب المستأجر، فلزم تركه كما لو أعاره أرضاً فزرعها، ثم رجع المالك قبل كمال الزرع^(٥).

وعلى المستأجر الأجر المسمّى إلى انقضاء المدة بحكم العقد، وأجرة المثل لما زاد، لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمستأجر في نقل زرعه، لا يجوز الإضرار بالمؤجر في تفويت منفعة أرضه^(٦).

القول الثاني: يجبر المستأجر على نقل زرعه، وهو وجه عند الشافعية^(٧).

وعلّلوا لذلك بأنه:

كان يمكن المستأجر أن يحتاط بالزيادة في مدة الإجارة عند العقد، فإذا

-
- (١) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٢٣، الهداية، ج ٧، ص ١٦٧، البحر الرائق، ج ٧، ص ٣٠٧، مجمع الأنهر، ج ٢، ص ٣٧٧، اللباب في شرح الكتاب، ج ٢، ص ٩٠.
 - (٢) المدونة، ج ٤، ص ٥٣٤، ٥٣٨، مختصر خليل، ج ٧، ص ٣٦، الشرح الكبير، ج ٤، ص ٤٩، الشرح الصغير، ج ٣، ص ١٦٩، البهجة في شرح التحفة، ج ٢، ص ١٦٧.
 - (٣) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٣ - ٢١٤، الأنوار لأعمال الأبرار، ج ١، ص ٦٠٨.
 - (٤) المقنع، ج ٢، ص ٢٢٠، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٧، المغني، ج ٢، ص ٤٨٨، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٦، الإقناع، ج ٢، ص ٣٢٠، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٨٢.
 - (٥) المغني، ج ٥، ص ٤٨٨، المبدع، ج ٥، ص ١١٨، كشاف القناع، ج ٤، ص ٤٥.
 - (٦) المهذب، ج ١، ص ٤١٠.
 - (٧) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤.

لم يفعل لم يلزم المؤجر أن يستدرك له ما تركه، فقد فرط في حق نفسه فيتحمل تبعة ذلك^(١).

المناقشة:

ناقش ابن قدامة هذا الاستدلال فقال:

قولهم: إنه مفرط غير صحيح؛ لأن هذه المدة التي جرت العادة بكمال الزرع فيها، وفي زيادة المدة تفويت زيادة الأجر بغير فائدة، وتضييع زيادة متيقنة لتحصيل شيء متوهم على خلاف العادة هو التفريط فلم يكن تركه تفريطاً^(٢).

الترجيح:

الراجح هو قول جمهور الفقهاء، لقوة ما علّل به له؛ حيث قد سلم من المناقشة.

ولأن ما علّل به للقول الآخر قد نوقش، فلا يقوى على إثبات ما ذهبوا إليه.

ولأن في القول الثاني إلحاق الضرر بالمستأجر، ولا ضرر ولا ضرار في الإسلام.

ولأن قول الجمهور فيه رعاية لجانب المؤجر والمستأجر معاً؛ حيث ألزموا المستأجر بدفع أجرة المثل للمدة الزائدة، ولم يؤمر المستأجر بنقل زرع؛ لأنه يلحقه بذلك الضرر. والله تعالى أعلم.

(١) المهذب، ج ١، ص ٤١٠، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤، المغني، ج ٥، ص ٤٨٨.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٨٨.

المطلب الثالث: تأجير الأرض للزراعة مدة لا يكمل فيها:

إذا استأجر الأرض لزراعة معين مدة معلومة، لا يكمل الزراعة فيها، مثل أن يستأجر الأرض أربعة أشهر لزراعة لا يكمل إلا في سبعة أشهر؛ فينظر في ذلك:

١ - إن شرط المؤجر على المستأجر تفرغ الأرض عند انقضاء المدة، ونقل زرعه عنها: صح العقد والشرط^(١).

لأنه لا يفضي إلى الزيادة على مدة الإجارة، وقد يكون له غرض في ذلك، لأخذه إياه قصيلاً، أو غيره، ويلزمه ما التزم^(٢).

٢ - وإن شرط المستأجر تبقية حتى يكمل الزراعة: فالعقد فاسد^(٣).

لأنه شرط ينافي مقتضى العقد فأفسده^(٤)، وذلك أنه جمع بين متضادين، فإن تقدير المدة يقتضي النقل بعد انقضائها، وشرط التبقية يخالفه. ولأن مدة بقاء الزرع مجهولة^(٥).

(١) المهذب، ج ١، ص ٤١١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٧، الإقناع، ج ٢، ص ٣٢٠، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٨٣.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٨٣، كشاف القناع، ج ٤، ص ٤٥.

(٣) المهذب، ج ١، ص ٤٢٢، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٧، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٧، المبدع، ج ٥، ص ١١٩، الإقناع، ج ٢، ص ٣٢٠، جاء في روضة الطالبين ما يدل على صحة العقد عند بعض الشافعية حيث قال فيها: «فإن شرطاً الإبقاء، فسد العقد... وإن أطلق العقد... صح العقد على الأصح.. وإن أراد المالك إجباره على القلع، لم يكن له على الأصح.. وقال أبو الفرج السرخسي: إذا قلنا: لا يقلع بعد المدة، لزم تصحيح العقد إذا شرط الإبقاء بعد المدة، وكأنه صرح بمقتضى الإطلاق، وهذا حسن».

(٤) المهذب، ج ١، ص ٤١١.

(٥) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٧، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، كشاف القناع، ج ٤، ص ٤٦.

فإن لم يزرع كان لصاحب الأرض أن يمنعه من الزراعة؛ لأنها زراعة في عقد فاسد^(١).

ولأنه سبب لوجود زرع المؤجر في أرضه بغير حق فملك منعه منه^(٢).

وإن بادر المستأجر وزرع لم يجبر على القلع:

لأنه زرع مأذون فيه، وعليه أجره المثل؛ لأنه استوفى منفعة الأرض بإجارة فاسدة^(٣).

٣ - وإن أطلق العقد ولم يشترط التبقية ولا القلع فقد اختلف في ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: يصح العقد، وبه قال الشافعية في الأصح^(٤)، وهو قول عند الحنابلة^(٥).

وعللوا لذلك بأن:

الانتفاع بالزرع في هذه المدة ممكن^(٦).

القول الثاني: إن أمكن الانتفاع بالأرض في زرع ضرره كضرر الزرع المشروط، أو دونه صح العقد، وإلا فلا، وهو احتمال عند الحنابلة^(٧).

وعللوا لذلك بأن:

الانتفاع بالأرض في بعض ما اقتضاه العقد ممكن، فصح العقد^(٨).

(١) المذهب، ج ١، ص ٤١١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٨٩.

(٣) المذهب، ج ١، ص ٤١١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩.

(٤) المذهب، ج ١، ص ٤١١، الوجيز، ج ١، ص ٢٣٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤.

(٥) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٧، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٧.

(٦) الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ٣٢٧، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩.

(٧) المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٧٢، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٧.

(٨) المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الشرح الكبير، ج ٣، ص ٣٧٢.

القول الثالث: لا يصح العقد، وهو وجه عند الشافعية^(١)، والصحيح من المذهب عند الحنابلة^(٢).

وعللوا لذلك بأنه:

استأجر الأرض لزرع معين لا ينتفع به في مدة الإجارة، أشبه إجارة الأرض السبخة للزرع.

ويناقش هذا الاستدلال بأنه يمكن الانتفاع بالأرض في زرع ضرره كضرر الزرع المشروط أو أقل، بخلاف الأرض السبخة فلا يمكن الانتفاع بها بالكلية، وعلى القول بصحة العقد إذا انقضت المدة، والزرع باق. ففيه وجهان:

أحدهما: يجبر المستأجر على قلع زرعه؛ لأن العقد إلى مدة، وقد انقضت، فأجبر على قلعه، كالزرع المطلق.

والثاني: لا يجبر على القلع؛ لأن المؤجر عقد مع المستأجر، وهو يعلم بحال الزرع، وأن العادة فيه الترك إلى الحصاد، فلزمه الصبر عليه، كما لو باع ثمرة بعد بدو الصلاح، وقبل الإدراك، ويخالف هذا إذا اكترى لزرع مطلق؛ لأن هناك يمكنه أن يزرع ما يستحصد في المدة، فإذا ترك كان ذلك بتفريط منه فأجبر على قلعه، وههنا زرع مع علم المؤجر، أنه لا يستحصد في تلك المدة^(٣).

(١) الوجيز، ج ١، ص ٢٣٥، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤.

(٢) المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٧، الإقناع، ج ٢، ص ٣٢٠، المبدع، ج ٥، ص ١١٩، شرح منتهى الإرادات، ج ٢، ص ٣٨٣، كشف القناع، ج ٤، ص ٤٥.

(٣) المهذب، ج ١، ص ٤١١، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٢١٤، المغني، ج ٥، ص ٤٨٩، ولم أرَ - بجهد المتواضع - نصًا صريحًا للحنفية والمالكية في هذه المسألة، لكن من خلال ما تقدم في هذا المبحث يعلم أن الحنفية، والمالكية يطلقون القول، أن الأرض إذا انقضت مدة الإجارة، والزرع لم يبلغ حصاده، أنه يبقى بالأجرة، ولا يلزم عندهم =

الترجيح:

لعلّ الراجح - والله أعلم - صحة العقد، وذلك للأسباب التالية:

السبب الأول: قوة ما علّل به له، ووجاهة ذلك، فقد سلّم من المناقشة مما يجعله صالحًا لبناء الحكم عليه.

السبب الثاني: ضعف ما استدل به للقول ببطلان العقد؛ حيث قد نوقش، مما يجعل غيره أولى منه.

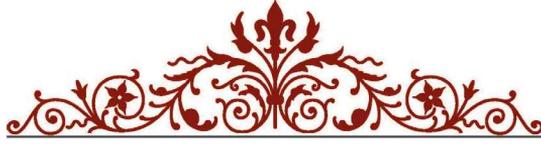
السبب الثالث: أن المؤجر والمستأجر قد عقدا العقد مع العلم بأن المدة لا تكفي لكمال الزرع فيها فكان ذلك دليلًا على رضاها بما يجب على كل منهما بعد انقضاء مدة الإجارة المتفق عليها.

=التقيد بالزرع المعين، بل للمستأجر أن يزرع مثله أو دونه في الضرر، على أنني رأيت في البحر الرائق، ج٧، ص ٣٠٥ فرعًا منقولاً عن «القنية» قد يفهم منه رأي الحنفية في هذه المسألة؛ حيث جاء فيه قوله: «وفي «القنية» ولو استأجرها ولا يمكنه الزراعة في الحال لاحتياجها إلى السقي، أو كرى الأنهار أو مجيء الماء، فإن كان بحال تمكن الزراعة في مدة العقد جاز، وإلا فلا، كما لو استأجرها في الشتاء تسعة أشهر، ولا يمكن زراعتها في الشتاء جاز لما أمكن في المدة، أما إذا لم يمكن الانتفاع بها أصلاً بأن كانت سبخة فالإجارة فاسدة».

كما أنه قد يفهم أن من المالكية من لاحظ كون المستأجر يعلم بانقضاء الزرع في المدة أو لا، ولاحظ التفريق بين التأخر اليسير والكثير - كما سبق نقله - حيث جاء في حاشية الدسوقي، ج٣، ص ٤٩، عند قول الشارح: «وظاهر قول المصنف أن عليه كراء المثل مطلقاً، سواء ظن الزارع تمامه بعد مدة يسيرة أو كثيرة وهو الراجح». قال في الحاشية: «قوله وهو الراجح: أي وهو قول ابن القاسم، وقال ابن حبيب: إن زرع وهو يعلم أو يظن تأخره من مدة الكراء بأمد كثير فلربها قلعه، أو تركه بالأكثر من كراء الزائد على حساب المسمّى، وكراء مثله في حدّ ذاته، وأما إن كان يعلم أو يظن تأخره عن أمد الكراء بأمد قليل فلربّ الأرض كراء الزائد فقط».

والله تعالى أعلم...

السبب الرابع: أن في القول بصحة العقد رعاية لكلام المتعاقدين،
وصوتاً لعقدهما عن الإلغاء، وذلك مما يحسن المحافظة عليه.
وبالله التوفيق...



الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على من ختم الله به الرسالاتِ وبعد:

إلى هنا أكون قد وصلت إلى نهاية البحث، وخاتمته، ولا ادّعي أنني قد بلغت الكمال، فالكمال لله وحده، وإنما هذا غاية طاقتي، وقصارى جهدي. ولقد توصلت من خلال هذه الجولة في رياض الفقه الإسلامي إلى جملة من النتائج سأورد خلاصة لأهمها، فأقول:

لقد تطلبت دراسة موضوع (بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي) أن أمهد له بباب عن تعريف العقار وتملكه وأقسامه، وأتناول في الباب الأول بيع العقار، وأما الباب الثاني فقد خصصته للحديث عن تأجيل العقار.

١ - أما الباب التمهيدي فقسمته إلى فصلين، تعرضت في الفصل الأول منه إلى تعريف العقار وتملكه، فبيّنت تعريفه في اللغة وفي الاصطلاح، وأوضحت أن الأرض تملك ملكًا خاصًا في الشريعة الإسلامية، وأوردت رأي من زعم أن الشريعة لا تبيح الملكية الخاصة للأرض، والرد عليه.

٢ - وفي الفصل الثاني من هذا الباب تحدثت عن أنواع العقار وأقسامه، وذكرت تقسيم الفقهاء للأراضي باعتبار أصل حيازتها إلى أراضٍ أسلم أهلها عليها، فهي ملك لهم، وإلى أراضٍ صولح عليها أهلها، وأراضٍ جلى عنها أهلها، وأراضٍ فتحت عنوة، وأراضٍ موات، وقد فصلت القول في أراضٍ

العنوة، وبينت أقوال الفقهاء فيها، وانتهيت إلى ترجيح أن للإمام أن يختار ما يراه أصلح للمسلمين.

وأوضحت أنواع الأراضي الموات، وحكم كل نوع منها وتناولت تقسيم الأراضي باعتبار نوع ما يفرض عليها إلى أراضٍ عشرية، وأراضٍ خراجية.

٣ - وفي الفصل الأول من الباب الأول تحدثت عن حكم بيع العقار، وذكرت اتفاق الفقهاء على صحة بيع العقار.

ثم تناولت البحث شروط صحة البيع تفصيلاً، فكان الكلام في الشرط الأول عن التراضي بالبيع، وانتهى البحث فيه إلى أن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أمر مشروع، وأوردت الأدلة على ذلك، وفي الكلام على الإيجاب على نزع الملكية، بينت أن للفقهاء مسلكين في ذلك، مسلك من يرى أن ذلك من الإكراه بحق، فهو جائز، ومسلك من يرى أن ولي الأمر بما له من ولاية عامة يقوم مقام المالك في هذا العقد، ويغني رضا ولي الأمر عن رضاه.

وتحدثت عن الحكم إذا حصل التقويم وتأخر تسليم القيمة مدة حدث فيها تغير في الأسعار زيادة أو نقصاناً، وانتهى البحث في ذلك إلى ترجيح وجوب إعادة التقويم.

وفي شرط كون المبيع مالاً كان الحديث عن حقوق الارتفاق، وقد انتهى البحث إلى صحة أخذ المعاوضة عليها منفردة.

وفي شرط كون البائع مالئاً للمبيع أو مأذوناً له فيه تناولت الكلام تفصيلاً حكم بيع الأراضي المفتوحة عنوة والمسكن التي بها، وقد كانت النتيجة التي انتهى إليها البحث - بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم ومناقشة الأدلة - هي صحة البيع.

ثم بين بعد ذلك حكم بيع الأراضي غير أرض العنوة، وتم تفصيل القول

في حكم بيع أرض مكة وبنائها، وكانت النتيجة التي انتهى إليها البحث صحة بيع أرض مكة وبنائها.

وفي حكم بيع أرض المناسك وأرض الحرم عدا مكة بين أن حكم أرض بقية الحرم حكم أرض مكة، وأما بقاع المناسك، فلا يصح بيعها، وأوردت قرار هيئة كبار العلماء بالمملكة بشأن إزالة المباني المنشأة بمنى القاضي بمنع البناء في أراضي منى، وإزالة جميع المباني القديمة وتعويض أصحابها عن الأنقاض.

وفي شرط كون المبيع مقدورًا على تسليمه كان الكلام على بيع العقار المغصوب أو المؤجر، فأوضحت أنه يتصور غصب العقار، ثم أوردت بعد ذلك حكم بيعه تفصيلًا، وفي بيع العقار المؤجر أوضحت صحة بيعه على المستأجر، وأوردت اختلاف الفقهاء في حكم بيعه على غير المستأجر، وكانت النتيجة التي انتهى إليها البحث هي صحة البيع.

وفي شرط كون المبيع معلومًا أوردت الدليل على اشتراط ذلك، وذكرت أنه يحصل العلم بالمبيع برؤية مقارنة للعقد، أو برؤية لبعضه إن دلت على بقيته، أو برؤية متقدمة على العقد بزمن لا يتغير فيه المبيع، ثم فصلت الكلام عن ما يتحقق به رؤية العقار المبيع وأقوال الفقهاء في ذلك وخلصت إلى ترجيح أنه لا بد من رؤية داخل العقار ولا يكتفى برؤية خارجه.

وفي الكلام على بيع العقار بالصفة أوردت نصوص الفقهاء فيه، وكانت النتيجة التي انتهى إليها البحث هي صحة بيع العقار بالصفة، فإن وجدته أدنى مما وصف له فله الخيار.

وفي كون العقار معلوم القدر ذكرت صور ذلك، وحكم كل صورة منها.

٤ - وفي الفصل الثاني من هذا الباب عرضت لزيادة العقار المبيع أو نقصه عمًا عقد عليه، فذكرت أولاً زيادة العقار المبيع، فتحدثت في المسألة

الأولى منه عن تسمية جملة العقار المبيع ومقابلة كل جزء منه بثمن، وبعد عرض أقوال الفقهاء كان النتيجة التي انتهى إليها البحث رجحان القول بأن البيع صحيح، فإذا أعطى الزائد مجاناً فلا فسخ للمشتريين، وإلا ثبت الخيار لكل منهما، وفي المسألة الثانية كان الكلام عن تسمية جملة العقار المبيع ومقابلته بجملة الثمن، وبعد عرض أقوال الفقهاء وما علّل به لمن فرق بينها وبين المسألة الأولى، انتهى البحث إلى أن حكمها كحكم المسألة الأولى.

ثم بيّنت ثانياً نقص العقار المبيع فأوضحت في المسألة الأولى منه حكم تسمية جملة العقار المبيع ومقابلة كل جزء منه بثمن، وبعد عرض أقوال الفقهاء وما علّل به لها، كانت النتيجة التي انتهى إليها البحث صحة البيع، والنقص على البائع وللمشتري الخيار بين الفسخ وأخذ المبيع بقسطه من الثمن، فإن أخذه المشتري بقسطه من الثمن فللبائع الخيار بين الرضا والفسخ، وفي المسألة الثانية تناول البحث تسمية جملة العقار المبيع ومقابلته بجملة الثمن، وانتهى البحث فيها إلى ترجيح ما ترجّح في سابقتها.

٥ - وفي الفصل الثالث تكلمت عن قبض العقار في البيع، وأن القبض في الاصطلاح هو كون المقبوض في حيز القابض وتمكينه من التصرف فيه من غير مانع، وأن قبض العقار يحصل بالتخلية والتمكين من التصرف من غير مانع، كما ظهر لي أن للقبض شروطاً لم أرَ فيها خلافاً، وهي صدوره من أهل له، تكون له ولاية عليه، وشروطاً فيها خلاف كشرط كون المقبوض غير مشغول - بحق لغير المشتري، وانتهى البحث فيه إلى صحة بيع العقار المشغول بحق لغير المشتري وصحة قبضه، واختلافهم في اشتراط ألا يكون المقبوض حصة شائعة، وأن الراجح في ذلك صحة قبض المشاع.

٦ - ثم تكلمت في الفصل الرابع عن حكم بيع العقار المشتري قبل قبضه، وقد ظهر لي رجحان صحة بيعه قبل القبض.

٧ - وأما الفصل الخامس فقد حُصِّصَ لبيان ما يتبع العقار في البيع وما لا يتبعه، فأوردت القواعد التي يبني عليها كثير من فروع هذا الفصل، ثم أوضحت ما يدخل في بيع الدار ونحوها، وما يدخل في بيع الأرض، وأن البناء والشجر يدخلان في بيع الأرض عند الإطلاق على الراجح، وأن الزرع إذا كان لا يحصد إلا مرة فهو للبائع عند الإطلاق، وإن كان يجز مرة بعد أخرى، فالجزء الظاهرة عند البيع للبائع، وأما الأصول فيترجح فيها أنها للمشتري.

ثم تحدثت عن حكم دخول المعادن في بيع الأرض، وبعد تعريف المعادن، وبيان أنواعها، فصلت القول في حكم دخولها في البيع، وانتهى البحث إلى رجحان أن المعادن في الأرض المملوكة لا تكون ملكاً لصاحب الأرض، بل أمرها للإمام يفعل فيها ما يراه مصلحة للأمة، وبالتالي فهي لا تدخل في عقد بيع الأرض.

ثم انتقلت للحديث عما يدخل في بيع البستان والقرية، وظهر لي رجحان دخول البناء في بيع البستان، والقرية، وأما المزارع التي حول القرية فلا تدخل في البيع على الراجح.

ثم ذكرت دخول الثمر في بيع العقار إذا كان فيه شجر مثمر، فتحدثت عن بيع العقار وفيه نخل ذات ثمر، فأوردت اختلاف الفقهاء لمن يكون الثمر عند الإطلاق، وبعد عرض أدلتهم والمناقشة ظهر لي رجحان كون الثمر قبل التأبير للمشتري، وبعده للبائع، وإذا اشترط أحد المتبايعين ثمره النخل كلها أو جزءاً معلوماً منها صحَّ ذلك على الراجح من قولي الفقهاء، وإذا أبر بعض ثمر النخل دون بعض، فالراجح من أقوال الفقهاء أن الثمرة

المؤبرة للبائع وغير المؤبرة للمشتري، وإذا اختلف المتبايعان في التأبير، فالقول قول البائع مع يمينه.

ثم بينت حكم ما عدا النخل من الشجر، وأوردت نصوص الفقهاء في ذلك، وأن منهم من يجمع القول فيجعل حكم ثمار سائر الأشجار مثل ثمر النخل الذي وردت فيه السنة، ومنهم من يفصل في ذلك، وقد ظهر لي أنه لو قال قائل: إن الحكم الذي وردت به السنة في ثمر النخل هو خاص بالنخل، وأما ثمار سائر الأشجار فهي للمشتري لكان هذا متجهًا، وقد أوردت ثمانية أسباب تؤيد ذلك.

٨ - وفي الفصل السادس من هذا الباب تحدثت عن الاستثناء في بيع العقار، وأنه يشمل استثناء قدر معلوم من العقار المبيع، ويشمل استثناء منفعة العقار المبيع مدة معلومة، فإذا استثنى قدر معلوم من العقار المبيع صحَّ البيع باتفاق الفقهاء، وإذا استثنى منفعته مدة معلومة؛ فقد اختلف الفقهاء، وبعد عرض الأقوال والأدلة، والمناقشة، ترجَّح من خلال البحث صحة البيع مع استثناء منفعة المبيع مدة معلومة، ولا فرق بين استثناء المنفعة للبائع أو لغيره.

ثم بيّنت ما يترتب على استثناء منفعة العقار المبيع مدة معلومة، فأوضحت حكم تصرف البائع في منفعة العقار المستثناة، وأن له ذلك بشرط أن يكون الشخص الذي يقوم مقامه مماثلًا له في الانتفاع، أو أدنى منه، وأن المشتري في العقار المستثنى منفعته له بيعه، ويكون في يد المشتري الثاني مستثنى المنفعة أيضًا حتى انقضاء المدة المستثناة للبائع الأول، وأوضحت حكم تقديم بدل عن العقار المبيع المستثنى نفعه، أو عوض عن المنفعة، وذكرت حكم هلاك العقار المبيع قبل استيفاء المنفعة المستثناة.

٩ - ثم جاء الفصل السابع في بيع عقار المحجور عليه، وبعد تعريف الحجر، وبيان أقسامه، كان الكلام على بيع عقار المفلس، فبيّنت ما يبدأ الحاكم ببيعه من مال المفلس، فذكرت نصوص الفقهاء في ذلك، وما يستنتج منها، وخلاصة الأقوال في ذلك، وترجّح من خلال البحث وجوب تأخير بيع عقار المفلس عن سائر أمواله إلا إذا دعت المصلحة إلى تقديمه.

ثم بيّنت ما يباع من عقار المفلس، واختلاف الفقهاء في ذلك، وبعد عرض الأدلة والمناقشة ترجّح أنه يترك للمفلس من ماله عند بيعه المسكن الذي لا غنى له عنه.

ثم كان الكلام بعد ذلك عن بيع عقار المحجور عليه لحظّ نفسه، فأوردت نصوص الفقهاء في بيع الأب عقار ولده المحجور عليه، وانتهى البحث فيه إلى ترجيح أن للأب بيع عقار ولده المحجور عليه إذا كان في بيعه مصلحة له من غير تحديد مصلحة معينة.

أما بيع الولي غير الأب عقار المحجور عليه، فقد ذكرت نصوص الفقهاء وخلصت إلى أن له بيع العقار من غير تحديد مواضع معينة إذا كان في البيع مصلحة.

١٠ - وفي الفصل الثامن تناولت الحديث عن بيع العقار المرهون أو الموقوف، ففي بيع العقار المرهون بدأت ببيان بيع الرهن العقاري المرهون، وبعد عرض أقوال الفقهاء والأدلة ترجّح من خلال البحث أن البيع موقوف على إجازة المرتهن.

ثم أعقبت ذلك ببيان بيع المرتهن العقاري المرهون، وتفصيل أقوال الفقهاء في ذلك، وأن مرجعه إلى وجود الإذن من الرهن في البيع، أو عدمه ففي حالة الإذن له البيع، وأما إذا لم يأذن فليس له البيع، وإنما له

مطالبة الراهن بالوفاء عند الحاكم، فإن امتنع من وفاء الدين، فللحاكم أن يبيع المرهون في وفاء الدين على ما ترجح من خلال البحث.

وأما بيع العقار الموقوف فقد تضمن حكم بيع المسجد إذا خرب أو كان في البيع مصلحة، فأوردت نصوص الفقهاء في ذلك وتفصيلاتهم، وانتهى البحث إلى ترجيح صحة بيع المسجد إذا خرب أو خرب ما حوله، أو كان في بيعه مصلحة ظاهرة.

وفي بيع العقار الموقوف غير المسجد، وبعد عرض مفصل لكل مذهب من المذاهب الأربعة ترجح من خلال البحث صحة بيع العقار الموقوف إذا تعطل نفعه بالكلية، أو كان في بيعه مصلحة ظاهرة، اشترط الواقف عدم البيع، أو لم يشترطه، وإذا بيع فأى شيء اشترى بثمنه مما فيه مصلحة لأهل الوقف جاز.

١١ - وفي الفصل التاسع من باب بيع العقار، فقد خصص لبيع العقارات المشاعة، فأوردت نصوص الفقهاء في بيع العقار المشاع، وأوردت أدلة ذلك، ثم تناول الحديث بيع الأسهم في العقار، وأن للشخص بيع أسهمه إذا كانت معلومة ويقوم المشتري مقام البائع، ويترتب عليه ما يترتب على البائع.

ثم تناول البحث حكم تصرفات المشتري في العقار قبل ثبوت الشفعة، وأنه إذا تصرف فتصرفه صحيح، وعليه إذا تصرف بالبيع قبل الأخذ بالشفعة فللشفيع الخيار بين أن يفسخ البيع الثاني وأخذه بالبيع الأول، وله أن يمضي تصرف المشتري ويأخذ بالشفعة من المشتري الثاني، وإذا تصرف المشتري برهن العقار أو إجارته، فقد اختلف الفقهاء في سقوط الشفعة بذلك، وترجح من خلال البحث أن الشفعة لا تسقط بذلك، وإذا تصرف المشتري بوقف العقار، أو هبته، أو برد، أو إقالة، أو تحالف، فقد اختلف الفقهاء

في كل ذلك، وانتهى البحث إلى أن الشفعة لا تسقط بتلك التصرفات وإذا تصرف المشتري بالزيادة في العقار قبل الأخذ بالشفعة بأن زرع أو غرس أو بنى، ففي حالة الزرع اتفق الفقهاء على أن للشفيع الأخذ بالشفعة، ويكون الزرع للمشتري على أن يبقى في الأرض إلى الحصاد، وفي حالة البناء والغراس فللشفيع الأخذ بالشفعة، لكن اختلف الفقهاء فيما يجب عليه من دفع قيمة البناء والغراس، وبعد عرض أقوالهم في ذلك والأدلة ترجّح من خلال البحث أن المشتري إن اختار قلع البناء والغراس فله ذلك، وإن لم يختار القلع فالشفيع بالخيار بين دفع قيمة البناء والغراس مستحق البقاء، وترك الشفعة، وإذا تصرف المشتري بالنقص في العقار قبل الأخذ بالشفعة بأن هدم البناء، أو قطع الشجر، ونحو ذلك فللفقهاء في ذلك تفصيلات، انتهى البحث إلى أن للشفيع أخذ الباقي بحصته من ثمن جميع الشقص، وفي الكلام عن الاحتيال على إسقاط الشفعة تضمن بيان أقوال الفقهاء في ذلك، وترجّح من خلال البحث القول بتحريم الاحتيال لإسقاط الشفعة، وإن فعل لم تسقط.

١٢ - وخصص الفصل الأخير من هذا الباب للكلام عن بيع العلو والسفل، وبعد إيراد نصوص الفقهاء في ملكيتها، كانت النتيجة التي انتهى إليها البحث أن من ملك أرضاً أو بناء، ملك علو ذلك الملك، فله أن يبني وأن يعلي بنيانه ما يشاء ما لم يضر بغيره، وأن له أن يحفر فيه ما يشاء، ما لم يضر بغيره.

ثم تناول البحث الكلام على بيع العلو والسفل وأجزائهما، وأنه يصح أن يمتلك العلو واحد والسفل آخر، ويصح بيع العلو دون السفل، وليس مفهوم العلو والسفل في الفقه الإسلامي مقصوراً على البناء المكوّن من طابقين، بل يتعداه إلى البناء المكوّن من ثلاثة طوابق فأكثر، وهذا ما يعرف

اليوم بملكية الطبقات والشقق، وختم هذا الفصل ببحث حكم بيع حق التعلّي، وبعد عرض أقوال الفقهاء فيه ترجح من خلال البحث صحة بيع حق التعلّي.

١٣ - أمّا الباب الثاني فتناول تأجير العقار، وفي الفصل الأول منه تحدّث عن حكم تأجير العقار وشروط صحته وأن الفقهاء قد اتفقوا على صحة تأجير العقار، ثم سقت الأدلة على ذلك.

وفي الشرط الأول من شروط صحة التأجير، وهو كون المنفعة معلومة، بين دليل ذلك، وأنه يحصل العلم بمنفعة العقار المؤجر بالمشاهدة، وأن العقار يستأجر لأغراض منها السكنى، فإذا استأجر داراً وجب معرفة موضعها، وكيفية أبنيتها، ولا يحتاج إلى ذكر السكنى ولا صفتها، وإذا استأجر الأرض، وهي صالحة للبناء والغراس والزراعة، فقد اختلف الفقهاء عند الإطلاق، وقد ترجّح من خلال البحث صحة العقد.

وفي الشرط الثاني، وهو معرفة الأجرة، سقت الأدلة الدالة على اشتراطه، ثم تناول الكلام حكم جعل إصلاح العقار أجرة له، وبعد بيان خلاف الفقهاء فيه، كانت النتيجة أنه إذا جعل الإصلاح هو الأجرة، أو شرط خارجاً عن الأجرة لم يصح العقد، وإن أجره بمعلوم على أن ما يحتاج إليه ينفقه المستأجر محتسباً به من الأجرة صحّ العقد، وفي هذا الشرط أوضح الحكم إذا جعل أجرة العقار منفعة عقار آخر، وانتهى البحث فيه إلى ترجيح قول الجمهور، وهو صحة العقد مطلقاً سواء اتحد جنس المنفعة، أو اختلف، وختم هذا الشرط ببيان حكم تعيين الأجرة، وأنه قد تدعو الحاجة إلى أن يكون عقد الإجارة مبهماً غير معين، كأن يقول: أجرتك هذه الدار شهراً بخمسة، أو هذه الدار الأخرى بعشرة، وبعد إيراد اختلاف الفقهاء في ذلك وأدلتهم ترجّح من خلال البحث صحة العقد.

وفي الشرط الثالث، وهو أن تكون المنفعة مباحة يمكن استيفاؤها مع بقاء العين، تحدث عن تأجير العقار ليتخذ مسجداً، وانتهى البحث فيه إلى صحة تأجير العقار لذلك، أما تأجير العقار لمنفعة محرمة، فقد كانت النتيجة التي انتهى إليها البحث تحريم تأجير العقار لذلك، وسقت الأدلة الدالة على تحريم التأجير لكل ما يقصد به الحرام، وختم هذا الشرط بتفصيل القول عن تأجير العقار المشتمل على شجر، وبعد سياق أقوال الفقهاء والأدلة كانت النتيجة صحة تأجير العقار المشتمل على شجر، ويدخل الشجر في الإجارة سواء قلّ أو كثر.

١٤ - وفي الفصل الثاني من هذا الباب كان الحديث عن تأجير العقار مدة طويلة وتصرف المالك قبل انقضائها، وانتهى البحث في تأجيره مدة طويلة إلى صحة الإجارة بشرط أن يغلب على الظن بقاء العين فيها، ثم بين بعد ذلك أن المنافع في مدة الإجارة هي ملك للمستأجر، فليس للمؤجر التصرف فيها، فإن خالف المؤجر فتصرف في المنافع فإن كان قبل تسليمه العقار إلى المستأجر انفسخت الإجارة، وإن سلّمه في أثناء المدة انفسخت فيما مضى، وإن تصرف ويد المستأجر على العقار فقد ترجّح من قولي العلماء أن العقد لا يفسخ.

وإذا أخرج المؤجر المستأجر في أثناء المدة فقد ترجّح من خلال البحث أن الأجرة تسقط كاملة.

١٥ - أما الفصل الثالث من هذا الباب، فقد خصص لبيان حكم تأجير المستأجر للعقار، وكانت النتيجة التي انتهى إليها البحث في كل مسأله هي: أنه يصح للمستأجر تأجير العقار بعد قبضه، أو قبله من المؤجر أو من غيره، بمثل الأجرة، أو أقل أو أكثر، أحدث فيه زيادة أو لم يحدث فيه زيادة.

١٦ - وفي الفصل الرابع تناول البحث حكم تأجير العمائر قبل الانتهاء

منها، وانتهى البحث إلى صحة تأجير العمائر قبل الانتهاء منها، إذا وصفت أو على خيار الرؤية، وفي الوصف إذا لم يجدها كما وصفت له فله حق الفسخ، كما انتهى البحث إلى صحة تأجير العمائر مدة معينة منفصلة عن العقد.

١٧ - أما الفصل الخامس من هذا الباب فقد كان الكلام فيه عن تعذر انتفاع المستأجر بالعقار، وانتهى البحث فيه إلى أنه إذا تلف العقار قبل القبض انفسخت الإجارة، وإذا تلف بعد قبضه ولم يمض من المدة ما له أجرة انفسخت الإجارة وتسقط الأجرة، أما إذا تلف بعد مضي شيء من المدة له أجرة، فقد تبين من خلال البحث أن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدة دون ما مضى، ثم تناول الكلام بعد ذلك حدوث ما يمنع منفعة العقار المؤجر أو بعضها، وانتهى البحث فيه إلى أنه إذا بقي فيه نفع ليس هو المقصود بالعقد فإن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدة. وختم الكلام في هذا الفصل بذكر أقوال الفقهاء في العذر العام أو الخاص بأحد المتعاقدين وكانت نتيجة البحث فيه ترجيح قول الجمهور، وهو أن الإجارة لا تنفسخ بعذر لأحد العاقدين.

١٨ - وخصّص الفصل السادس للحديث عن تأجير العقار المشترك، وأنه إذا أراد أحد الشريكين أن يؤجر نصيبه مفردًا فقد اختلف الفقهاء في ذلك، وكانت النتيجة التي انتهى إليها البحث صحة تأجير العقار المشترك مطلقًا، من الشريك أو من غيره.

١٩ - أما الفصل الأخير من هذا الباب فكان عن تأجير الأرض للزراعة، عرض فيه أقوال الفقهاء في حكم تأجيريه لذلك، وقد ترجّح من خلال البحث قول جمهور الفقهاء بصحة تأجير الأرض للزراعة، ثم تناول البحث ما يصلح أن يكون أجرة للأرض الزراعية، وبعد إيراد الأقوال في

ذلك والأدلة كانت النتيجة صحة تأجير الأرض للزراعة بكل أجرة معلومة، حتى وإن كان بجزء معلوم مما يخرج منها، وفي أحقية المستأجر في اختيار نوع الزرع تحدث عن تأجير الأرض للزرع مطلقاً، وظهر من خلال البحث صحة العقد، وللمستأجر أن يزرع ما شاء، وإذا أُجّر الأرض لزرع معين، فقد ترجح من خلال البحث أن للمستأجر أن يزرع النوع المتفق عليه، وله أن يزرع ما ضرره مثل ضرره أو دونه، وإذا أُجّر لها لزرع معين مع اشتراط عدم زرع غيره، انتهى البحث فيه إلى صحة العقد والشرط، وإذا انقضت مدة الإجارة قبل حصاد الزرع فإن كان لتفريط من المستأجر، فقد انتهى البحث فيه إلى تخيير المؤجر بين أخذ الزرع بقيمته، وتركه بأجرة المثل. وإن كان من غير تفريط من المستأجر فقد كانت النتيجة التي انتهى إليها البحث هي وجوب ترك الزرع في الأرض إلى الحصاد، وله المسمى، وأجر المثل لما زاد.

وإذا استأجر الأرض لزرع مدة لا يكمل فيها، فإن شرط تفريغ الأرض عند انقضاء المدة: صح العقد والشرط، وإن شرط المستأجر تبقيته حتى يكمل الزرع: فالعقد فاسد، وإن أطلق العقد فقد كانت النتيجة من خلال البحث هي: صحة العقد.

تلك أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال الموضوعات المطروقة في هذا البحث. والحمد لله الذي بنعته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين نبينا محمد، وعلى آله وأصحابه أجمعين. وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.