الفصل الرابع

في الحكر

(مادة ٣٣١) [تعريف الحكر][1] :

الاحتكار: هو عقد إجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة، مقررة للبناء والتعلى، أو للغراس، أو لأحدهما .

(مادة ٣٣٢) [شروط الحكر بأجرة المثل][2] :

إذا خربت دار الوقف، وتعطل الانتفاع بها بالكلية، ولم يكن للوقف ريع تعمر به، ولم يوجد أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلة بأجرة معجلة، تصرف في تعميرها، ولم يمكن استبدالها، جاز تحكيرها بأجر المثل .

وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعفت عن الغلة، و تعطل انتفاع الموقوف عليهم بالكلية، ولم يوجد من يرغب في استئجارها لإصلاحها، أو من يأخذها مزارعة، جاز تحكيرها .

---

(١) مذكورة في صحيفة ٢٧ من إجارة رد المحتار جزء ٥ .

(٢) .....

(مادة ٣٣٣) [ملكية البناء والغراس في الأرض المحتكرة][1] :

البناء الذي يبنيه المحتكر، والغراس الذي يغرسه بإذن القاضي أو الناظر في ساحة الأرض المحتكرة، يكون ملكا خالصا له، فيصح بيعه للشريك، وغيره، وهبته، ووقفه، ويورث عنه .

(مادة ٣٣٤) [ما يثبت للمحتكر من حق][2] :

يثبت للمحتكر: حق القرار ببناء الأرض والجدار، ويلزم بأجرة مثل الأرض مادام أس بنائه قائماً فيها .

(مادة ٣٣٥) [عدم تكليف المحتكر بنقض البناء][3] :

لا يكلف المحتكر برفع بنائه، ولا بقلع غراسه، مادام يدفع أجرة المثل المقررة على ساحة الأرض المحتكرة.

(مادة ٣٣٦) [صحة الاحتكار][4] :

لا يصح الاحتكار إلا إذا كان الحكر بأجرة المثل، لا أقل منها، ولا تبقى على حال واحد، بل تزيد وتنقص في الأجرة، والحكر على حسب الزمان والمكان .

---

(١) مذكورة في صحيفة ٥٤١ من در المختار ورد المحتار في الوقف، وفي الشركة منهما صحيفة ٤٦١ .

(٢) مذكورة في صحيفة ١٣١ من إجارة تنقيح الحامدية .

(٣) مذكورة في صحيفة ٥٤١ وما بعدها من الدر المختار ورد المحتار .

(٤) تؤخذ من صحيفة ٥٤١ وما بعدها من الدر المختار ورد المحتار .

(مادة ٣٣٧) [ازدياد أجرة المثل بالأرض المحتكرة][1] :

إذا زادت أجرة المثل زيادة فاحشة، فإن كانت الزيادة بسبب العمارة والبناء الذي أقامه المحتكر فيها، فلا تلزمه الزيادة، وإن كانت زيادة أجرة الأرض من نفسها؛ لكثرة رغبات الناس في الصقع، تلزمه الزيادة إتماما لأجر المثل الكائن به، فإن أبى استئجارها بأجر المثل ينظر: فإن كانت الأرض لو رفعت منها العمارة لا تستأجر بأكثر من الأجرة المقررة، تترك في يد صاحب العمارة بذلك الأجر؛ لعدم الغدر على الجانبين، وإن كانت تستأجر بأكثر منها، ورضي بالزيادة، فهو أولى، دفعاً للضرر عنه، وإن لم يرض بالزيادة، يجبر ـ دفعاً للضرر عن الوقف ـ على رفع بنائه إن لم يضر رفعه بالأرض فإن أضرّ رفعه بالأرض، فليس له رفعه .

وإن كانت العمارة نافعة للوقف، فللناظر إن كان للوقف ريع أن يدفع ثمنه، ويتملكه للوقف بأقل القيمتين، منزوعاً أو غيره منزوع إن رضي المستأجر بذلك .

فإن أبى المتولي أن يتملك البناء بأقل القيمتين، فلا أجرة عليه، ويتربص صاحب البناء إلى أن ينهدم بناؤه، ويستخلص أنقاضه .

وللمتولي أن يؤجر الأرض والبناء بإذن صاحبه، ويقسم الأجرة على البناء والعرصة، فما أصاب البناء يعطى لمالكه، وما أصاب العَرَصة فللوقف.

---

(١) مذكورة في صحيفة ٥٤١ وما بعدها من الدر المختار؛ ورد المحتار مع صحيفة ١٣٧ وما بعدها من إجارة الخيرية.

(مادة ٣٣٨) [عودة الأرض المحتكرة للوقف][1] :

إذا خرب البناء الذي بناه المحتكر في أرض الوقف، وزال عنها بالكلية، بحيث لم يبق له أثر، ومضت مدة الاحتكار، عادت الأرض التي كانت مشغولة بالبناء للوقف .

وكذلك إذا نشفت أشجار الأرض المحتكرة، وذهب كردارها، تعاد للوقف، وإن أراد محتكرها أن تستمر تحت يده بالحكر السابق، فلا يجاب إلى ذلك .

(مادة ٣٣٩) [زيادة أجرة المثل لبناء المحتكر][2] :

إذا زادت أجرة مثل الأرض بسبب بناء المحتكر أو غرسه، فلا تلزمه الزيادة.

فإن زادت أجرة مثلها زيادة فاحشة في نفسها، لزمته، وإن كانت الزيادة صادرة من متعنت، فلا تقبل، ويمنع المتعنت من الزيادة التي يترتب عليها الضرر، عملاً بالأمر السلطاني المطاع .

(مادة ٣٤٠) [القول قول المحتكر][3] :

القول: للمحتكر أن ما يدفعه أجرة المثل، وعلى الناظر إثبات الزيادة بالبرهان .

---

(١) يؤخذ صدرها من صحيفة ١٣١ إجارة تنقيح الحامدية، والباقي يراجع .

(٢) مذكورة في صحيفة ٥٤١ من رد المحتار؛ وصحيفة ١١٨ من إجارة تنقيح الحامدية .

(٣) مذكورة في صحيفة ١٢٩ من إجارة تنقيح الحامدية؛ وصحيفة ١٢٥ من إجارة الخيرية .

(مادة ٣٤١) [أثر موت المحتكر قبل البناء][1] :

إذا مـات المحتكـر قبـل أن يـني، أو يغـرس في الأرض المحتكـرة، انفسخت الإجارة، وليس لورثته البناء أو الغرس إلا بإذن من الناظر .

(مادة ٣٤٢) [الشفعة في الكردار][2] :

لا شفعة في الكردار: وهو البناء الذي هو بحق القرار .

(مادة ٣٤٣) [صحة بيع الكردار][3] :

بيع الكردار إذا كان معلوماً يجوز، ولا شفعة فيه .

(مادة ٣٤٤) [تقويم كراب الأرض][4] :

كراب الأرض، أي : برشها وحرثها، وشقها وتهيئها للزراعة، غير مقومة بمال، فلا تباع ولا تورث، وتثبت لصاحبها حق القرار مع القدمية .

---

(١) مذكورة في صحيفة ١٣١ من إجارة تنقيح الحامدية .

(٢) مذكورة في صحيفة ١٦٦ من شفعة تنقيح الحامدية، وفي باب مشد المسكة منها صحيفة ١٩٩ .

(٣) مذكورة في محل سابقتها .

(٤) مذكورة في صحيفة ١٩٩ وما بعدها من تنقيح الحامدية صحيفة ١٩٧ .

(مادة ٣٤٥) [تقويم حرث الأرض وبرشها][1] :

حرث الأرض وبرشها، وإلقاء السرقين فيها، واستهلاكه باختلاطه بالتراب، ليس مالاً مقوماً، فلا رجوع للمستأجر به على القيم، ولا يثبت له حق القرار مشد مسكة، ولا يكون لصاحبه الرجوع على متولي الوقف .

(مادة ٣٤٦) [مشد المسكة][2] :

مشد المسكة:هو استحقاق الحراثة في أرض الغير .

(١) تؤخذ من صحيفة ١٣٣ من إجارة تنقيح الحامدية .

(٢) مذكورة في باب مشد المسكة من تنقيح الحامدية صحيفة ١٩٨ .