الفصل السابع: في الحكر

المبحث الأول
في تعريف الحكر

تعريف الحِكْر في الاصطلاح[١]:

عرفه خير الدين الرملي الحنفي بقوله: «عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء والغرس، أو لأحدهما»[٢].

زاد بعضهم: ما دام يدفع أجر المثل[٣].

---

(١) الحَكر في اللغة: قال ابن فارس في مقاييس اللغة (٢/ ٩٢): «الحاء والكاف والراء أصل واحد: وهو الحبس، والحكرة: حبس الطعام منتظرًا لغلائه، وهو الحكر، وأصله في كلام العرب: الحكر: هو الماء المجتمع كأنه احتكر لقلته».
وفي لسان العرب (٤/ ٢٠٨): «وأَصل الحُكْرَةِ: الجمعُ والإمساك. وحَكَرَه يَحْكِرُه حَكْرًا: ظَلَمَهُ وتَنَقَّصَه وأَساء مُعَاشَرَتَهُ؛ قَالَ الأَزهري: الحَكْرُ الظُّلْمُ والتَنَقُّصُ وسُوءُ العِشْرَةِ؛ وَيُقَالُ: فُلَانٌ يَحْكِرُ فُلَانًا إِذا أَدخل عَلَيْهِ مَشَقَّةً ومَضَرَّة فِي مُعاشَرَته ومُعايَشَتِه، والنَّعْتُ حَكِرٌ». وانظر تاج العروس (١١/ ٧١).
أما الحِكْر بالكسر فهو غير موجود في لغة العرب، ولهذا قال الزبيدي في تاج العروس (١١/ ٧٢): «وَمِمَّا يُسْتَدْرك عَلَيْهِ: الحِكْر، بالكَسْر، مَا يُجْعَل عَلَى العَقَارَاتِ ويُحْبَسُ، مُوَلَّدةٌ».
وفي المعجم الوسيط (١/ ١٨٩): الحكر: العقار المحبوس جمعه أحكار. مولد. اهـ
وفي معجم اللغة العربية المعاصرة (١/ ٥٣٥): حِكْر [مفرد]: ج أَحكار: عَقارٌ مَحْبوسٌ لجهةٍ معيَّنةٍ تستفيد منه، ولا يُباع ولا يُشترى ... ».

(٢) الفتاوى الخيرية (٢/ ١٢٦)، وانظر حاشية ابن عابدين (٤/ ٣٩١).

(٣) انظر الحكر وتقديره محمد شفيق باشا (ص٩)، أحكام الوقف والمواريث (ص١٤٥).

شرح التعريف:

قوله: (عقد إجارة) المراد: عقد إجارة بمفهوم خاص، لأن عقد الإجارة يشترط فيه تحديد مدة الإجارة بمدة معلومة، أما هذه الإجارة فهي مطلقة المدة من غير تحديد مدة معينة، ولا يملك المؤجر استخراج المستأجر ما دام يدفع المستأجر أجرة المثل لصالح الموقوف عليهم.

ولهذا قال: (يقصد به استبقاء الأرض) أي أن تبقى الأرض مؤجرة للبناء والغرس أو لأحدهما.

وقوله: (ما دام يدفع أجرة المثل) عبر بكلمة (ما دام) إشارة إلى وجوب التعاقد بأجرة المثل عند ابتداء العقد، وأن يستصحب هذا الشرط مستقبلًا عند زيادة أجرة الأرض أو نقصه حفاظًا على حقوق الوقف إذا كانت الأرض وقفًا.

وقد أفتى الخصاف الحنفي المتوفى سنة (٢٦١هـ) بجواز وقف الحانوت الذي يبنيه المستأجر على الأرض السلطانية، وهي عكس مسألتنا، بأن يوجد حوانيت موقوفة على أرض غير موقوفة، بخلاف الحكر: فهو أرض موقوفة عليها بناء أو غراس غير موقوف، ولا فرق بين أن يكون الوقف للبناء والغرس دون الأرض، أو الوقف للأرض دون البناء والغرس.

وإذا جاز مثل ذلك في العصر المتقدم على الأراضي السلطانية، وهي من الملك العام، فالوقف قياس عليه.

جاء في أوقاف الخصاف المتوفى سنة (٢٦١هـ)، وفيه: «فما تقول في حوانيت السوق، لو أن رجلًا وقف حوانيت من حوانيت السوق؟

قال: إن كانت الأرض بإجارة في أيدي القوم الذين بنوها، لا يخرجهم السلطان عنها، فالوقف جائز فيها من قبل أنا رأيناها في أيدي أصحاب البناء يتوارثونها، وتقسم بينهم، ولا يتعرض لهم السلطان فيها، ولا يزعجهم عنها، وإنما له عليهم غلة يأخذها منهم، قد تداولتها أيدي الخلف عن السلف، ومضى عليها الدهور، وهي في أيديهم يتبايعونها، ويؤجرونها، وتجوز فيها وصاياهم، ويهدمون بناءها، ويغيرونه، ويبنون غيره، فكذلك الوقف فيها جائز»[(١)].

هذا الكلام وإن كان في الأراضي السلطانية، فهي تجري كذلك في الأراضي الوقفية قياسًا عليها.

وقد قال ابن عابدين: «الأرض المقررة للاحتكار أعم من أن تكون ملكًا أو وقفًا»[(٢)].

فإذا انتقل العقار من يد إلى يد انتقل الحكر معه يدفع لحظ مستحقي الوقف.

(١) أحكام الأوقاف للخصاف (ص٣٤)، وانظر حاشية ابن عابدين (٤/ ٣٩١).

(٢) منحة الخالق على البحر الرائق (٥/ ٢٢٠).