

وقال أستاذنا الدكتور/ نزيه حماد: "أما في الاصطلاح الفقهي، فيطلق الاستحكار والاحتكار والتحكير على الاتفاق على إعطاء أرض الوقف الحالية لشخص لقاء مبلغ يقارب قيمتها باسم أجرة معجلة، ليكون له عليها حق القرار الدائم، ويتصرف فيها بالبناء والغرس وغيرها كتصرف المالكين، ويرتب عليه أيضا أجر سنوي ضئيل"^(١).

قلت: تعريف الرملي يدخل فيه الحكر على الملك والوقف، وتعريف أستاذنا الدكتور نزيه حماد خاص بالوقف، باعتبار أن أغلب كلام الفقهاء منصب على الحكر في الوقف.

ويطلق الحكر أيضا على العقار المحتكر نفسه، فيقال: هذا حكر فلان، كما يطلق على الأجرة المقررة على عقار محبوس في الإجارة الطويلة ونحوها^(٢).

والمحكر هو ناظر الوقف أو مالك الأرض، والمستحكر هو مالك الأنقاض المتصرف بالعمار.

العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي:-

عرفنا أن أصل الحكر هو الماء المجتمع الذي يمنع صاحبه غيره من الانتفاع به، وهذا المعنى نقل إلى الحكر - بالكسر - حيث يمنع المستحكر غيره من الانتفاع بالأرض المحكرة طوال مدة العقد.

المطلب الثاني: الألفاظ ذات الصلة

١- الصيرة: هي عقد إجارة طويلة لمدة قد تصل إلى ١٠٠٠ سنة، يلتزم المستأجر فيها بدفع مبلغ أو حنطة سنويا، ويزرع ويغرس ويبني حسب العقد، فإذا انتهت المدة رفع المستأجر يده عن الأرض واستلمها صاحبها بدون التزامات مالية، بخلاف ما لو نزعت الملكية للمصلحة العامة أثناء مدة الإيجار، فللمستأجر حق مالي، ويذكر عادة في العقد عبارة "منع الصيرة فسخ الإجارة". بمعنى أن العقد يفسخ إذا امتنع المستأجر من دفع الأجرة المتفق عليها^(٣). وهي معروفة في نجد. وظهر لي من الفروق بينها وبين الحكر مايلي:

تغيير وإضافة كالتالي: "... أو الغرس أو لأحدهما ويكون في الدار والحانوت أيضا" وعزا الباحث هذا النقل إلى "قانون العدل والإنصاف" ل محمد قري باشام ٣٣٢، بينما هي م ٣٣١.

(١) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء. ص ٥٧.

(٢) الموسوعة الفقهية ٥٣/١٨.

(٣) مقابلة مع فضيلة الشيخ عبد الله البسام يوم السبت ١٤٢١/١٢/٢٩ هـ. واتصال هاتفي بالشيخ محمد عثمان القاضي أمين المكتبة الصاحية بمدينة عنيزة، في نفس اليوم. وذلك للاستفسار عن الصيرة.

- ١ - يدفع المستحكر في بداية العقد مبلغاً يقارب قيمة الأرض خالية غير مشغولة، ويبيّن من ماله بناءً أو يغرس في الأرض الزراعية غرساً ملكاً له، ثم يدفع أجرة سنوية ضئيلة ، بينما لا يدفع المستأجر في عقد الصيرة ابتداءً أيّ مبلغ وإنما عليه دفع الأجرة السنوية فقط.
- ٢ - في عقود التحكير على الوقف لا تُذكر مدة الإيجار عادة، بينما يُنصُّ عليها في عقد الصيرة.
- ٣ - إذا سقط البناء في عقد الحِكر المطلق عن المدة فيها انفسخ العقد^(١)، بينما عقد الصيرة لا تأثر لسقوط البناء على لزوم العقد.

٢- الإيجارتان:

"المراد بعقد الإيجارتين: أن يتفق متولّي الوقف مع شخص على أن يدفع مبلغاً من المال يكفي لعمارة العقار المبني المتوهن عند عجز الوقف عن التعمير، على أن يكون لدافع المال حقّ القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنويّ ضئيل، وهذا الحقّ يورث عن صاحبه ويبيع"^(٢)

والفرق بينه وبين عقد الحِكر أن البناء والشجر في الحِكر ملك للمستحكر ، أما في الإيجارتين فإن البناء والأرض ملك للوقف^(٣).

٣- حقّ القرار:

هو الحقّ الذي ينتج عن عقد الحِكر بعد أن يبني المستحكر، أو يغرس في الوقف، ويبقى هذا الحقّ منوطاً ببقاء العمار والغرس ، ولا يختص به الحِكر، بل المرجع في ذلك إلى جريان العرف فهو الذي أنشأه^(٣).

(١) سيأتي بيان ذلك مفصلاً في المبحث الثالث.

(٢) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء ص ٣٣، وسيأتي تاريخ ظهور الإيجارتين والكّدك في المطلب الخامس.

(٣) انظر: أحكام الوقف والموارث. أحمد إبراهيم بك، ص ١٤٩، مصادر الحق للسنهوري ١/٣٣.

٤- الكدك:

"لفظ معرّب يُطلق في الاصطلاح الفقهي على الأعيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالخانوت على وجه القرار كالبناء، أولاً على وجه القرار كآلات الصّناعة المركبة به، كما يطلق أيضاً على الكردار في الأراضي كالبناء والغرس فيها"^(١).

وقال ابن عابدين "الكردار المعبر عنه في زماننا بالجدك... وهو أن يحدث المزارع في الأرض بناءً أو غراساً أو كبساً بالتراب"^(٢).

المطلب الثالث: أقسام الحكر

يمكن تقسيم الحكر إلى قسمين:

الأول: حكر على أرض وقف.

الثاني: حكر على أرض طلق.

وكل واحد منهما ينقسم إلى قسمين: مؤقت بمدة ومطلق عنها، فهذه أربعة أقسام^(٣). وكلام الفقهاء أكثر ما يكون في الحكر على الوقف، ولهذا اقتصر الكلام عليه في البحث. والأحكار القديمة أكثرها تُبنى على وقف، ولا يذكر فيها مدّة معينة.

المطلب الرابع: شروط عقد الحكر

لم يذكر المتقدمون في مؤلفاتهم شروطاً لهذا العقد، بل إن الخصّاف ذكره مطلقاً عن الشروط التي وضعها المتأخرون^(٤)، وهذا لأن العلماء في اجتهادهم يبنون أحكامهم على ما يحقق المقاصد الشرعية من حفظ للدين والنفس والعقل والنسل والمال، وما وضعوه من شروط في معاملات الأوقاف والأحكار من هذا القبيل.

(١) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء ص ٢٨٤.

(٢) رسائل ابن عابدين ١٥١/٢ - ١٥٦ (تحرير العبارة فيمن هو أولى بالإجارة) مطبعة دار سعادت ١٣٢٥هـ.

(٣) انظر: الوقف والوصايا للخطيب ص ١٧٩. الحكر، محمد أبو زهرة، مجلة القانون والاقتصاد، العددان الخامس والسادس، السنة ١٠ - ١٣٥٩هـ.

(٤) سيأتي كلام الخصّاف مفصلاً في المطلب الخامس.