

المطلب الخامس

(فسخ الحكر وقسمة المال بين الحكر والمستحكر)

إن عقد التحكير قد يطرأ عليه الفسخ الاختياري بين الطرفين، أو الإجمالي بسبب أمر خارج عنهما وعند إنفاسخ هذا فإنه لا بد من تقرير ما يخص المستحكر والمحكر وبيان استحقاق كل واحد منهما ومن ثم السعي لتسليم كل ما يخصه.

وإذا تحصل مال يخص عقاراً مملوكاً لجهة معينة، وهذه الجهة قد قامت بتحكيره على طرف آخر، فتعلق بهذا العقار حقان؛ حق للمالك العين، وحق للمستحكر لهذه العين - وهو من أستحكر هذه العين لمدة طويلة، وأنشأ عليها أعياناً يملكها ويستثمرها، ويدفع لصاحب العين مقابل هذا الحكر أجرة سنوية - وهو حق الانتفاع بها، فإن صاحب العين له حق هذا المال وصاحب الحكر له حق فيه، فإن اتفقوا على أن يشتري بهذا المال كاملاً عقاراً آخر، ويكون أنقاضه للمستحكر، وركبته للمحكر، ويستمر المستحكر في استغلال عينه، وبذل الحكر لصاحبه، فإنهم يمكنون من ذلك، ويشترى بثمن الدور المهذومة دور أخرى، ويشترط فيها ما شرط في أصلها، وتبقى الحال على ما كانت عليه، أهل الدور، في أيديهم الدور وأهل رقة الأرض لهم المطالبة فيما سمي لهم من الحكر^(١).

أما لو رغب أصحاب البناء الحصول على قيمة البناء، ولم يرغبوا في شراء البديل^(٢)، فإنه يعتمد على المهياة، وتقدير ما يستحقه أهل البناء، وما يستحقه أهل الأرض المحكرة، ويتم قسمة المال بينهم على مثل قيمة أجر الأرض، ومثل أجر البناء^(٣).

(١) مجموع فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ - رحمه الله - ١٢٢/٩

(٢) إن إجراء القسمة، وتحصيل حصة المحكر، وجعله في عقار مستقل أنفع، لأن المحكر يستقل بما يخصه من هذا العقار بعين أخرى يكون لها من الغلة ما يفوق الحكر المبذول من المستحكر في الغالب.

(٣) أنظر: الهامش في كتاب رد المحتار على الدر المختار ٥٩٥/٦، وأنظر: مجموع فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ - رحمه الله - ١٧٣/٩.