القواعد الحنبلية في التصرفات العقارية (PDF)

المشيخ محمد بن حسن بن عمر المشطي

شبكة الألوكة
www.alukah.net

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

القواعد الحنبلية

في التصرفات العقارية

للفقيه الكبير والفرضي الشهير

الشيخ محمد افندي الشطي

رحمه الله تعالى

طبعت بنفقة وتصحيح حفيد المؤلف الفقير محمد جميل الشطي
النائب الحنبلي ورئيس الكتاب في المحكمة الشرعية بدمشق

١٣٤٧ هـ مطبعة الترقي ١٩٢٩ م

الجديد و الطريف NEW & EXCLUSIVE

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

القواعد الحنبلية

في التصرفات العقارية

للفقيه الكبير والفرضي الشهير

الشيخ محمد افندي الشطي

رحمه الله تعالى

طبعت بنفقة وتصحيح حفيد المؤلف الفقير محمد جميل الشطي
النائب الحنبلي ورئيس الكتاب في المحكمة الشرعية بدمشق

١٣٤٧ هـ مطبعة الترقي ١٩٢٩ م

٤٢١٩

إهداء من شبكة الألوكة www.alukah.net

مكتبة جامعة الرياض
برقم ١٤٢٩١٩
مكتبة المركزية
نوادر ٥٩٤
٤٢٨٥٥

الإيثار

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لوليه والصلاة على نبيه وآله وصحبه وبعد فيقول راجي احسان مولاه المعطي محمد ابن المرحوم الشيخ حسن الشطي اعلم ان الله سبحانه وتعالى قد امتن على هذه الامة المحمدية بان جعل مذاهبها كشرائع متعددة بعث النبي صلى الله عليه وسلم بجميعها وان اكثر التعامل في هذه البلدة من قديم والى الآن جار على مقتضى مذهب الحنابلة وقد رأيت مس الحاجة الى جمع هذه الرسالة الجزئية في بيان احكام التصرفات العقارية فأقول :

ان العقارات قسمان مسقف وغير مسقف وكل منهما اما ملك صرف أو وقف صرف أو مشترك فيما بينهما اما الاولان فظاهران واما الثالث وهو المشترك فهو ان يكون العقار خالصاً للوقف ويحتاج الى تعمير او ترميم او اصلاح او يحتاج الوقف الى مصارفات ضرورية ونحو ذلك وليس في الوقف ما يقوم بذلك فخوفاً على تعطيله بالكلية يسلم الناظر ذلك العقار الى شخص بطريق الاجارة باجرة جزئية يدفعها في كل سنة لجهة الوقف ويأخذ منه مبلغاً معجلا معلوماً لجهة الوقف ويأذن له بالتصرف فيه اما بجراثة او قيمة او كدك او بناء يسمى بالحكر

٤٢١٩

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

اصطلاحاً او نحو ذلك مما يأتي بيانه وقد سماها الحنابلة بالخلوّات المشهورة واستخرجوها من ابواب متعددة من الفقه منها ماذكره صاحب الغاية حيث قال قال العلامة البهوتي في حاشية الاقناع وما يؤخذ من صاحب الخلو في كل سنة انما هو في مقابلة الجزء الباقي من المنفعة للوقف مثلا اذا كان اجرة مثل العقار في كل سنة عشرين فدفع مبلغاً معجلاً بناء على ان يؤخذ منه في كل سنة عشرة فقد اشترى نصف المنفعة و بقي للوقف نصفها فيجوز ذلك في الحالة التي يجوز فيها بيع الوقف بل هذه اولى لبقاء عين الوقف في الجملة لانهم صرحوا في باب البيع بجواز بيع المنفعة مجردة عن العين كعلو بيت يبني عليه ولو لم يكن موجوداً وكرأس جدار يضع عليه اخشابه او بنيانه ونحو ذلك وصرحوا ايضاً في باب الصلح بأن العوض مبذول في مقابلة جزء من المنفعة على التأبيد وذلك بيع فلا تصح اجارة الناظر ولا صاحب الخلو الا للآخر او معه فيصح بيع هذا الخلو ورهنه واجارته كاملاً او حصة شائعة ولو لغير الشريك وكذا وقفه حيث جرت به العادة انتهى

فالخلو هو ملك لحصة من المنفعة يصح بيعه ورهنه واجارته كما ذكر لانه منفعة وبيع المنافع مجردة عن العين صحيح لان المنافع كالاعيان في الاحكام عند الحنابلة

وقد جرى العرف في الشام في غير المسقف ان ما كان

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

في الاراضي السلايخ يسمونه مسكة وما كان في الأراضي المشجرة يسمونه قيمة كالبساتين ونحوها فالمسكة هي عبارة عن استحقاق الحراثة في ارض الغير المعبر عنها بحق القرار فكان المتسلم للارض المأذون له من ربها في الحراثة صار له مسكة يتمسك بها وبمقتضى مانقدم تكون ملكا لحصة من منافع الارض عند الحنابلة فيصح ببعها واجارتها ورهنها عندهم تامة او حصة شائعة ولو لغير الشريك لاجرائهم المنافع مجري الاعيان

والقيمة هي عبارة عن كبس الارض بالتراب الذي ينقله على دوابه وحرثها مع عمارة جدر محيطة بالبستان وبيت داخله يسمى خما وجرن لمعك المشمش وقمامة مجموعة في البستان ونحو ذلك من لوازمه كآلات الحراثة وبعض المزدرعات التي يطول مكثها في الارض كرطبة وهي الفصفصة وتسمى الان بالفصة وغيرها وسميت قيمة لكونها اعيانا منقومة وهي ايضاً تباع وترهن وتؤجر تامة او حصة شائعة ولو لغير الشريك

ثم البساتين في الشام على انواع شتى فمنها مايكون الغراس فيها تبعاً للوقف مع الارض والماء ومنها مايكون تبعاً للقيمة فيكون ملكا لصاحب القيمة ومنها مايكون لوقف اخر غير الارض فيكون البستان قد اشتمل على ثلاثة حقوق فالارض والماء لوقف والغراس لوقف آخر والقيمة ملك لصاحبها ومنها مايكون مشتركا بين صاحب القيمة ووقف الارض او وقف آخر ومنها ما

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

يكون فيه غراسات مختلفة قديم وجديد ومستجد والحقوق فيه مختلفة الى غير ذلك من الانواع لانطيل بذكرها

واما الجدك ويعرف الان بالكدك فهو مايبنيه المستأجر في ذلك المسقف لنفسه مما يثبت على وجه القرار كالاغلاق ونحوها من الاعيان القائمة بأذن المتولي له بذلك وما يضعه فيه من آلات الصناعة ونحو ذلك وتختلف باختلاف الصنائع فآلات الصناعة في المعاصر اعواد واحجار لعصر الزيتون او الزبيب او غيرهما واغطية للابار التي تكون فيها الزيت ونحوه وسرج لتنوير المحل وغير ذلك من لوازمها — وفي الافران معاجن مبنية ومصاطب لوضع اقراص الخبز والعجين وآلات لادخال مايخبز الى بيت النار وغير ذلك من لوازمها — وفي دكاكين بائعي الرؤوس والاكارع والاطعمة المتنوعة اوان من نحاس اوغيره لطبخ الاطعمة ولتناولها ومصاطب مبنية ووجاق للطبخ وغير ذلك من لوازمها — وفي دكاكين الحدادين عمود مركوز بالارض وكوانين ومداخن ومنافيخ وغير ذلك من لوازمها — وفي دكاكين الصياغة مصطبة محوطة وكوانين ومنافيخ وكوات ذوات اغلاق وغير ذلك من لوازمها — وفي دكاكين بائعي اللحم دفوف وكلاليب لوضع اللحم وتعليقه وعمود لكسر العظام وغير ذلك من لوازمها — وفي دكاكين الحلاقة وجاق واوان لغسل الرأس ودفات مركوزة بالحائط لوضع الامواس والمناشف وغير ذلك

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

من لوازمها — وفي باقي الدكاكين دفوف مسمرة وكوات ذوات اغلاق ومفاتيح وآلات لازمة للصناعة التي تكون فيها مما يناسب حرفة اربابها كالنصبه ونحوها فلا نطيل بذكرها .

واما الطواحين فكدكها الابواب والمفاتيح واكوار لصب الحنطة ونحوها الى الاحجار تعلق فوقها وقفف لنقل الحنطة المغسولة ومزاريب لايصال الماء الى الاحجار وآلات لازمة لادارة الاحجار ومعالف للدواب وغير ذلك من لوازمها ويوجد في بعض الطواحين مناخل وغرابيل واعدال ونحو ذلك واصطلحوا على تسميتها بالقميص ويجتمع في بعض الطواحين مع الكدك مرصد نظراً لكون عمارتها كلية جسيمة وهي على المالك للعين وهو الوقف واما في الدكاكين فنظراً لجزئية عماراتها فقد جرى العرف على ان صاحب الكدك يقوم بها متبرعاً .

واما الحمامات فيسمى كدكها بالقيمة وهي فيه الازر والاردية داخلا وخارجاً وقصبات لنشرها والاوطية والوسائد واوان لتناول الماء من الاجرنة والاحواض حاراً وبارداً وانابيب مركوزة بالحائط لصب الماء الى الاجرنة وغير ذلك من لوازمها (١)

واما البناء المصطلح عليه بالحكر فهو البناء او الغراس في الارض المحتكرة بأذن المتولي له بذلك و يبني المستأجر او يغرس

---

(١) وقد يجتمع في الحمامات مرصد وقيمة لما ذكره المؤلف في الطواحين اه حفيد المؤلف

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

فيها بنية البقاء والاحترام ثم يثبت ماعمره او غرسه لدى الحاكم الشرعي فيصير ملكا محترماً له يتصرف فيه تصرف الملاك في املاكهم فلصاحب الخلو وهو عام في جميع ما ذكر من القيمة والمسكة والكدك والحكر الاستبقاء في المحل باجرة المثل وان ابى الناظر لكونه شريك الوقف في المنفعة كما تقدم .

واما المرصد فقد استخرجه متأخروا الحنابلة من حكم الاستدانة على الوقف لمصلحة كما في شرائه للوقف نسيئة وفي قرضه مالاً .

فرع منافع الاموال مضمونة كالاعيان اذا علمت ذلك فالمرصد هو ان يستأجر الانسان عقار الوقف المحتاج الى التعمير الضروري ويأذن له الناظر بذلك عند عدم حصول مال في الوقف وعدم من يستأجره باجرة معجلة تفي بذلك فيعمره المستأجر من ماله بنية الرجوع على الوقف عند حصول مال فيه او اقتطاعه من الاجرة في كل سنة ثم يثبت ما عمره لدى حاكم حنبلي يرى ان للوقف ذمة وهذه العمارة ليست ملكا للمستأجر بل هي تابعة للوقف وما صرفه المستأجر يكون ديناً له على رقبة المحل وجهة الوقف فلا يصح بيعه لتلك العمارة ولا ذلك الدين لان بيع الدين لا يجوز لغير من هو عليه .

فاذا اراد الخروج منه فله ان يقبض دينه من آخر باذن المتولي له ولا بد منه ويصير ذلك الدين مرصداً للدافع كما كان للقابض وحيث كان المرصد مبنياً على عدم وجود مستأجر

www.alukah.net إهداء من شبكة الألوكة

فيجوز فيما تجوز اجارته فعلى هذا لا يصح ان يكون المرصد على بقع المساجد والمدارس ودوز القرآن والرباطات ونحوها لانها لا تصح اجارتها فتنبه لذلك ومن اراد اتقان ذلك فليراجع رسالتنا السابقة (١) التي جمعناها في بيان القواعد الفقهية من مذهب الحنابلة في البيوع والاجارات والمساقاة والمزارعة والوقف والرهن والضمان والكفالة والحوالة والجنايات والاحكام والحمد لله على التمام .

تم نقلها في مجلس واحد من نهار السبت خامس جمادى الاولى سنة ١٣٢٥ من نسخة بخط الوالد عليها خط المؤلف الجد رحمهما الله تعالى

بقلم الفقير محمد جميل الشطي الحنبلي الدمشقي

(١) هي رسالة تحتوي على نحو الف مادة سماها تسهيل الاحكام فيما يحتاج اليه الحكام اه حفيد المؤلف

هذا الكتاب منشور في