الأحكام المتعلقة بتعدد وثائق العقار

د. عبدالله بن صالح السيف
جامعة الملك سعود - قسم الدراسات الإسلامية
مدير تحرير مجلة الدراسات الإسلامية بجامعة الملك سعود

إن الحمد لله نحمده ونستعينه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلن تجد له ولياً مرشدا، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله ﷺ أما بعد:

فإنه لا يخفى على متبصر عظمة شريعة الإسلام، شريعة محمد ﷺ وخاتمة الشرائع، ذاك أنها استوعبت جميع الحوادث مهما كانت جديدة، والقضايا مهما كانت خطيرة، من خلال قواعدها الكلية، ومبادئها العامة، وأدلتها التي تضبط الأمور المستحدثة، وتبين أحكامها نصاً أو استنباطاً.

وإن من أبرز الأمور التي ينبغي أن يصرف المنتسبون للعلم هممهم في تبيانها للناس مسائل المعاملات المعاصرة، وما يتعلق بأمور معاش الناس التجارية، ليقع تعاملهم وفق شريعة ربهم، وعلى أسس سليمة من هدي نبيهم.

وإن من الإشكالات التي ترد على المحاكم بكثرة، ما يتعلق بالصكوك العقارية من حيث تعددها لمحل واحد، وبيع الإنسان ما لا يملك من العقارات البيضاء[1] وآثار ذلك، فرأيت الكتابة في هذا الموضوع، علَّ بحثي أن يكون اسهاماً في خدمة المكتبة العلمية.

والله أسأل أن يمدني بتوفيقه ويحوطني بتسديده إنه سميع مجيب.

(1) قد يرد على بعض الأراضي ما يوجب لها أحكاماً خاصة في نظر القاضي، كالبنيان ونحوه، ولذلك صور وآثار وأحكام متعددة، أوصيت في نهاية البحث أن ينبري لبحثها أحد المختصين، وبحثي هنا منصب على الأراضي البيضاء التي تحمل عدة وثائق، قد يكون منها ما هو رسمي، ومنها ما هو دون ذلك.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أهداف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على عدة محددات أهمها:

1/ بيان طرق الملكية وأنواع التوثيق للعقارات.

2/ بيان حكم تعدد وثائق العقار إذا كان الإمام أو نوابه سبباً في الخطأ، أو كان الخطأ ناشئ من أفراد غير متعمدين للاحتيال.

3/ السعي لوضع مقترحات لا تمانعها الشريعة في مسائل النصب والاحتيال التي ينتج عنها تعدد وثائق العقار.

أهمية البحث وأسباب اختياره

1) تعلقه بالمعاملات المالية، ولا يخفى حاجة الناس إلى تبيان أحكامها ليكونوا على بصيرة من أمر دينهم.

2) الانفتاح الكبير الذي شهدته الأسواق العقارية، وظهور أهمية الصكوك في توثيق الحقوق.

3) أهميته القضائية في الفصل بين الناس عند تنازعهم بسبب تعدد وثائق العقار.

4) توافق الرغبة الشخصية في البحث بموضوع يتعلق بالمعاملات مع حاجة المكتبات إلى إثراء هذا النوع من المواضيع الحية المعاصرة.

الدراسات السابقة

حرصت في المدة التي أعددت فيها خطة البحث على تتبع الدراسات السابقة المتعلقة بهذا البحث، بسؤال المختصين، والنظر في فهارس المكتبات المركزية في الجامعات ومراكز البحوث، فتبين لي من خلالها عدم وجود رسالة علمية أو كتاب يحوي عنوان هذا البحث.

وإنما وجدت دراسات تتكلم عن الموضوع من بعض جوانبه كأسباب الملكية وطرق التوثيق، لكن هذه الدراسات لا تؤصل لحكم وآثار بيع الإنسان لعقار غيره، أو بيع الإنسان لعقاره مرتين، ونحو ذلك مما رأيت بعيني أهميته وكثرة الإشكالات في المحاكم حياله.

وبعد هذا أجد أنه قد تميز بحثي بجملة من المسائل التي لم تبحث، والتي أرى أنها بمجموعها صالحة للكتابة فيها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

منهج البحث وإجراءاته

يقوم على المنهج التحليلي المقارن، ويهدف إلى توضيح الفرق بين صور المسائل المتشابهة في ذلك وإبراز الحكم المناسب لكل صورة، وأما إجراءاتي في البحث:

1) تصوير المسألة المراد بحثها تصويراً دقيقاً إن كان فيها إشكال قبل بيان حكمها ليتضح المقصود من دراستها.

2) إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكر حكمها بدليله مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتبرة.

3) إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، فأحرص على أن أتبع ما يلي:

أ- تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف وبعضها محل اتفاق.

ب- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرضي للخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.

جـ-الاقتصار على المذاهب المعتبرة.

د- أوثق الأقوال من مصادرها الأصلية.

هـ- أذكر أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها.

و- الترجيح، مع بيان سببه.

4) التركيز على موضوع البحث، وتجنب الاستطراد.

5) تجنب ذكر الأقوال الشاذة.

6) عزو الآيات، وبيان سورها مضبوطة بالشكل.

7) تخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، وإثبات الكتاب، والباب، والجزء، والصفحة، وبيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها – إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما –، فإن كانت كذلك فأكتفي حينئذ بتخريجها منهما، أو من أحدهما.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

8) توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، وتكون الإحالة عليها بالمادة، والجزء والصفحة.

9) ضمنت الخاتمة أهم النتائج والتوصيات التي ظهرت لي أثناء البحث.

10) الترجمة للأعلام بإيجاز بذكر اسم العلم، ونسبه، وتاريخ وفاته، والعلم الذي اشتهر به، وأهم مؤلفاته، ومصادر ترجمته.

خطة البحث

تشتمل على: مقدمة، ومبحث تمهيدي، وثلاثة مباحث، وخاتمة.

المقدمة: وتشتمل على: عرض الموضوع، وأهميته، وأسباب اختياره، وأهدافه، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وخطته.

المبحث التمهيدي: التعريف بعنوان البحث، وفي مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الوثيقة.

المطلب الثاني: تعريف العقار.

المبحث الأول: طرق الملكية للعقار، وأنواع التوثيق، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: طرق الملكية للعقار.

المطلب الثاني: أنواع توثيق العقارات.

المبحث الثاني: أسباب تعدد وثائق العقار وآثرها، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ الجهة المسؤولة في توثيق العقار أكثر من مرة.

المطلب الثاني: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ فرد غير متعمد.

المطلب الثالث: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ متعمد.

الخاتمة، وتتضمن:

1 -النتائج.

2 -التوصيات.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المراجع.

أهم الصعوبات:

أهم ما واجهني من الصعوبات في هذا البحث هو ندرة كلام أهل العلم المتقدمين في تفاصيل تجارة العقارات، وذلك لعدم تعقدها وتشعبها فيما سبق، فاستعنت بالله لتخريج الفرع على الأصل، وإلحاق الشبيه بالشبيه.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث التمهيدي

التعريف بعنوان البحث

المطلب الأول: تعريف الوثيقة

الوثيقة لغة: هي ما يحكم به الأمر.

قال في لسان العرب: «الوثيق: الشيء المحكم، والجمع وثاق»[1].

وقال في القاموس المحيط: «أخذ بالوثيقة في أمره، أي بالثقة، كتوثق. وأرض وثيقة: كثيرة العشب»[2].

أما اصطلاحاً:

فمما ورد في تعريفها أنها: «ما يزداد بها الدين وكادة»[3].

وذكر بعض أهل العلم أنها تشمل: الصك ، والمحضر، والسجل، والرهن، وكل ما يتوثق به الإنسان في حقه[4].

ولعل من أنسب ما قيل فيها أنها: «كل ما يعتمد عليه، ويرجع إليه لإحكام أمر وتثبيته، وإعطائه صفة التحقق والتأكد»[5].

المطلب الثاني: تعريف العقار

العقار في اللغة: يطلق العقار في اللغة على الأصول الثابتة من الدور والضياع.

جاء في الصحاح: «العَقارُ –بالفتح–: الأرض والضِياع والنخل... والمعْقِرُ: الرجل الكثير العَقار»[6].

---

(1) لسان العرب (10/ 371).

(2) القاموس المحيط (ص: 927).

(3) أحكام القرآن لإلكيا الهراسي (1 / 421).

(4) حاشية ابن عابدين 4 / 308، وينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (27/ 46).

(5) ينظر: https://ar-ar.facebook.com/microfilm.ahram.org.eg/posts/159589050885351

(6) الصحاح (2/ 754)، مادة (عقر).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقال في مقاييس اللغة: «قال الخليل[1]: (العقار) ضيعة الرجل، والجمع العقارات، يقال: ليس له دار، ولا عقار»[2].

وربما أطلق لفظ (العقار) على متاع البيت.

جاء في الزاهر: «(العقار) عند العرب: النخل، ثم كثر استعمالهم ذلك، حتى ذهبوا به إلى متاع البيت»[3].

العقار اصطلاحاً: المتأمل في كلام الفقهاء يجد أنهم قد اختلفوا في المراد بالعقار على اتجاهين:

الاتجاه الأول: وهو أن العقار ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله، كالأراضي، أما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات، إلا إذا كانا تابعين للأرض، فيسري عليها حينئذ حكم العقار بالتبعية من شفعة ونحوه، وهذا اتجاه الحنفية[4] والحنابلة[5].

الاتجاه الثاني: وهو أن العقار يطلق على الأرض كما يطلق على البناء والشجر، وهذا اتجاه المالكية[6] والشافعية[7].

الترجيح: يظهر -والله أعلم- رجحان الاتجاه الثاني، إذ إنه موافق للمعنى اللغوي في توسيع

---

(1) هو: أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي الأزدي اليحمدي، من أئمة اللغة والأدب، وواضع علم العروض، من كتبه: كتاب (العين) في اللغة، و(معاني الحروف)، وكتاب (العروض). توفي سنة (170هـ).

ينظر: معجم الأدباء (3/ 1260)، والإعلام للزركلي (2/ 314).

(2) مقاييس اللغة (4/ 95) مادة (عقر)، وينظر: الزاهر في معاني كلمات الناس (2/ 46)، الصحاح (2/ 754) مادة (عقر)، والمخصص (4/ 168)، وتاج العروس (13/ 110) مادة (عقر).

(3) الزاهر في معاني كلمات الناس (2/ 46)، وينظر: المخصص (4/ 168)، وتاج العروس (13/ 110) مادة (عقر).

(4) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (2/ 458).

(5) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (4/ 109)، وينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (2/ 232).

(6) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (3/ 145)، وينظر: شرح مختصر خليل للخرشي (5/ 158).

(7) حاشية الجمل على شرح المنهج (3/ 168)، وينظر: حاشية البجيرمي (2/ 275).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

معنى العقار كما سبق بيانه، قال الحافظ ابن حجر[1] رحمه الله عند بيان معنى العقار هل هو الضيعة، أو الدار والأرض: «والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع»[2].

المبحث الأول

طرق الملكية للعقار، وأنواع التوثيق[3]

وفيه مطلبان

المطلب الأول: طرق الملكية للعقار

يتمكن أفراد المجتمع في الشريعة الإسلامية من تملك الأراضي بأحد طرق ثلاث:

أولاً: الإحياء

ويقصد به: عمارة أرض لم تعمر وليست ملك لأحد وذلك ببناء أو زرع مقصود[4].

وقد دل على جواز هذا الطريق من حيث الأصل حديث النبي ﷺ «**من أحيا أرضا ميتة فهي له**»[5]، وقد اختلف أهل العلم في هذا الحديث هل هو تشريع دائم واجب في كل زمان ومكان،

(1) هو: أبو الفضل شهاب الدين أحمد بن علي بن محمد الشهير بابن حجر العسقلاني، الشافعي، الإمام الحافظ، من مؤلفاته: (فتح الباري)، و(تهذيب التهذيب)، و(تقريب التهذيب)، و(بلوغ المرام من أدلة الأحكام)، و(لسان الميزان)، وغيرها كثير، توفى سنة (852هـ).

ينظر: البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (1/ 87)، والأعلام للزركلي (1/ 178).

(2) فتح الباري (6/ 519).

(3) لا أقصد في هذا المبحث التوسع والتفصيل في المعاني اللغوية والاصطلاحية والخلافات الفقهية، وإنما هي مقدمات وممهدات ليتم التصور الصحيح للبحث.

(4) ينظر: في تعريفه وصفته عند أهل العلم الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (1/ 364)، وشرح مختصر خليل للخرشي (7/ 70)، والأم للشافعي (4/ 42)، والكافي في فقه الإمام أحمد (2/ 244).

(5) أخرجه أبو داود، كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب في إحياء الموات برقم (3073) والترمذي، كتاب أبواب الأحكام، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، برقم (1378)، وقال حسن غريب، وصححه الألباني صحيح الجامع الصغير وزيادته (2/ 1036).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أو هو مرهون بإذن الإمام ونظره في مصلحة الناس، والثاني هو الذي عليه العمل في زماننا في المملكة العربية السعودية وفي أغلب بلدان العالم.

ثانياً: المنح من الإمام

ويقصد به: تمليك ولي الأمر لبعض الرعية أراضي غير مملوكة لأحد[1].

وقد جاءت آثار في السنة النبوية دلت على إقطاع النبي ﷺ لبعض أصحابه للمصلحة[2].

إلا أنه ينبغي بيان أن عطاء الإمام ومنعه ينبغي أن يكون مقروناً بالمصلحة، بل كل تصرفات الإمام ينبغي أن تكون كذلك لا تخرج عنها استئثاراً أو لمصالح ذاتية ونحوه، قال العز بن عبد السلام[3] رحمه الله: «يتصرف الولاة ونوابهم فيما ذكرناه من التصرفات مما هو الاصلح للمولَّى عليه، درئاً للضرر والفساد، وجلباً للنفع والرشاد»[4]، وقال ابن السبكي[5]: «قاعدة: كل متصرف عن

(1) ينظر: في تعريفه وأحكامه المبسوط للسرخسي (23/ 10)، والبيان والتحصيل (10/ 301)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (2/ 298)، والكافي في فقه الإمام أحمد (2/ 247).

(2) كإقطاعه ﷺ للزبير كما جاء في رواه البخاري كتاب فرض الخمس، باب ما كان النبي ﷺ يعطي المؤلفة قلوبهم وغيرهم من الخمس ونحوه، برقم (3151)، ومسلم في صحيحه، كتاب السلام، باب جواز إرداف المرأة الأجنبية إذا أعيت في الطريق، برقم (2182)، وكإقطاعه ﷺ لعمرو ابن حريث كما جاء عند أبو داوود في سننه، كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب في إقطاع الأرضين (3060)، والحديث ضعفه الألباني ينظر: ضعيف أبي داود (2/ 453).

(3) هو عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام الدمشقيّ، فقيه شافعيّ بلغ رتبة الاجتهاد، لقب بسلطان العلماء، ولد ونشأ في دمشق من كتبه: «التفسير الكبير» و «الإلمام في أدلة الاحكام»، توفي سنة: 660 هـ.

ينظر: طبقات الشافعية الكبرى للسبكي (8/ 209)، طبقات الشافعيين (ص: 873).

(4)قواعد الاحكام (2/ 158).

(5) أبو نصر، عبد الوهاب بن علي ، القاضي والمؤرخ، ولد في القاهرة، وانتقل إلى دمشق كان طلق اللسان، قوي الحجة من تصانيفه «طبقات الشافعية الكبرى» و «والأشباه والنظائر» توفي سنة: 771 هـ .

ينظر: طبقات الشافعية لابن قاضى شهبة (3/ 104)، والبدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع (1/ 410).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الغير فعليه ان يتصرف بالمصلحة»[1].

فحري أن تعطى الأراضي لذوي الدخل المحدود، وأقترح أن يشترط عليهم سكناها لا بيعها لأن المشاهد أنها تباع بأسعار زهيدة ثم يبقى هؤلاء بلا مسكن ثم يضطرون إلى شرائها بعد سنوات بأسعار باهظة.

وحري أن تقتطع الأراضي لمن يبني علي مبان سكنية ضخمة ويشترط على من اقتطعت له أن تباع من قبله للجمهور بأسعار مناسبة.

وهذا المأمول من كل من اقتطعت له أرض كبيرة من قبل ولي الأمر أن يبني عليها ما يستفيد منه الناس.

أما أن تبقى بيضاء محتكرة أزماناً متطاولة، مع حاجة الناس إليها، فأرى أن هذا من الاحتكار المذموم الذي تنهى عنه نصوص الشريعة كما جاء في الحديث «من احتكر فهو خاطئ»[2].

ثالثاً: التملك عن طريق الغير

ويقصد به: أن يتملك الإنسان عقاراً عن طريق الغير، إما بشراء، أو هبة، أو ميراث، أو نحو ذلك.

وهذه الطريقة هي أكثر الطرق شيوعا بين الناس، والنصوص متواترة على جوازه، من ذلك حديث أبي هريرة[3] ﷺ، قال: قال النبي ﷺ: «**اشترى رجل من رجل عقاراً له، فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرةً فيها ذهب، فقال له الذي اشترى العقار: خذ ذهبك مني، إنما اشتريت منك الأرض، ولم أبتع منك الذهب، وقال الذي له الأرض: إنما بعتك الأرض وما فيها،**

(1) الاشباه والنظائر (1/ 310).

(2) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب تحريم الاحتكار في الأقوات، برقم (1605).

(3) هو: أبو هريرة عبد الرحمن بن صخر الدوسي ﷺ، الصحابي الجليل حافظ الصحابة، اختلف في اسمه واسم أبيه على عدة أقوال، أشهرها ما تقدم، قدم على النبي ﷺ عام خيبر. توفي سنة سبع، وقيل سنة ثمان، وقيل تسع وخمسين للهجرة.

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (4/ 1768)، والإصابة في تمييز الصحابة (7/ 348).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فتحاكما إلى رجل، فقال الذي تحاكما إليه: ألكما ولد؟ قال أحدهما: لي غلام، وقال الآخر: لي جارية، قال: أنكحوا الغلام الجارية وأنفقوا على أنفسهما منه وتصدقا»[1].

ويشترط فيه توافر شروط البيع والشراء إن كان من قبيل البيع والشراء، وتوافر شروط الإرث والهبة إن كان من هذا القبيل إلخ.

المطلب الثاني: أنواع توثيق العقارات

دلت نصوص الوحيين على مجموعة من الطرق بها تستوثق الحقوق، وأبرز هذه الطرق: الكتابة، والشهادة، والرهن، والكفالة والضمان، وهذه الأمور جاءت بها نصوص الوحيين.

يقول الله تبارك وتعالى في أهمية الكتابة: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكْتُبُوهُۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبُۢ بِٱلْعَدْلِۖ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ ٱلَّذِي عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْـٔٗاۚ فَإِن كَانَ ٱلَّذِي عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُۥ بِٱلْعَدْلِۚ وَٱسْتَشْهِدُواْ شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٞ وَٱمْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَىٰهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَىٰهُمَا ٱلْأُخْرَىٰۚ وَلَا يَأْبَ ٱلشُّهَدَآءُ إِذَا مَا دُعُواْۚ وَلَا تَسْـَٔمُوٓاْ أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰٓ أَجَلِهِۦۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ ٱللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَٰدَةِ وَأَدْنَىٰٓ أَلَّا تَرْتَابُوٓاْ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَاۗ﴾ ثم يقول – جل وعلا- في شأن الشهادة: ﴿وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْۖ وَلَا يُضَآرَّ كَاتِبٞ وَلَا شَهِيدٞۚ وَإِن تَفْعَلُواْ فَإِنَّهُۥ فُسُوقُۢ بِكُمْۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَۖ وَيُعَلِّمُكُمُ ٱللَّهُۗ وَٱللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٞ﴾[2].

ثم يقول ﷻ في شأن الرهن: ﴿۞ وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمْ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقْبُوضَةٞۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضٗا فَلْيُؤَدِّ ٱلَّذِي ٱؤْتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥۗ وَلَا تَكْتُمُواْ ٱلشَّهَٰدَةَۚ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٞ قَلْبُهُۥۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٞ﴾[3].

(1) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب أحاديث الأنبياء – صلوات الله عليهم –، باب حديث الغار برقم (3472)، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الأقضية، باب استحباب إصلاح الحاكم بين الخصمين، برقم (1721).

(2) سورة: البقرة، آية: 282.

(3) سورة: البقرة، آية:283.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويقول ﷻ في شأن الكفالة والضمان ﴿ قَالُواْ نَفۡقِدُ صُوَاعَ ٱلۡمَلِكِ وَلِمَن جَآءَ بِهِۦ حِمۡلُ بَعِيرٖ وَأَنَا۠ بِهِۦ زَعِيمٞ ﴾[1].

والأحاديث في أهمية التوثيق وطرقه متواترة، وهي تعود للطرق السابقة، لكن لما كثرت نزاعات الناس في العصور الحديثة في ملكية العقارات، ولما حصل من قلة ذمم الناس، وحصول بيع بعضهم للعقار أكثر من مرة، وبيع الإنسان لعقار لا يملكه وانتشار شهادات الزور، رأت الأنظمة الحديثة ضرورة إيجاد تنظيمات تحد من هذه الظواهر السلبية، وتقوي مصداقية المالك لعقاره.

فمن تلك التنظيمات أهمية حيازة مالك العقار لوثيقة ملكية رسمية معتمدة تسمى عند الناس بـ: «صك».

وجرت عادة توثيق الصكوك أنها تعتمد على أحد ثلاثة طرق:

1/ السجل العيني: بحيث يكون لكل عقار صفحة تسجل عليها التصرفات الواردة على العقار، ومن مجموع هذه الصفحات يتكون السجل.

2/ السجل الشخصي: بحيث يكون الاعتماد في نظام التسجيل مرتكز على الأشخاص، لا على العقارات -كما في الطريقة السابقة-، فكل من ملك عقاراً أضيف لسجله، فإذا انتقل عنه أزيل من سجله.

3/ الطريقة التي تركز على إمكانية إثبات التملك بأي وسيلة يسمح بها النظام من غير تحديد مسار معين لذلك[2].

(1) سورة يوسف، آية:72.

(2) للتوسع ينظر: نوازل العقار ص 248.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني
أسباب تعدد وثائق العقار

تتعد وثائق العقار لعدة أسباب منها ما يكون منشؤه تزوير، ومنها ما يكون منشؤه خطأ غير مقصود من قبل الجهة المسؤولة، ومنها ما يكون بسبب تفريط من أهل الحقوق في توثيقها.

والوثائق تنقسم إلى قسمين:

الأول: الوثائق الرسمية المعتمدة التي دعت الأنظمة لتملكها – الصكوك–.

الثاني: الوثائق التي دون ذلك كالعقود العقارية البسيطة ونحوها.

وفيما يلي من المسائل دراسة لأهم أسباب وصور تعدد وثائق العقار والحكم الشرعي لكل صورة – حسب اجتهاد الباحث–.

المطلب الأول: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ الجهة المسؤولية في توثيق العقار أكثر من مرة

يرد أحيانا إشكال، وهو أن تقوم الجهة المسؤولة أياً كانت بإخراج صكين للأرض خطأ.

فالمعمول به أن ملكية الأرض للأول من أصحاب الصكوك.

أما صاحب الصك الثاني:

فإن كان الخطأ متعمداً من أحد موظفي الجهة المسؤولة فسيأتي بحث المسألة في المطلب الثالث من هذا المبحث.

أما إن كان الإفراغ قد تم خطأً، وتم التأكد من ذلك فإن لذلك حالان:

الحال الأولى: إن كان الخطأ في الأراضي الممنوحة من ولي الأمر: فالمعمول به في المملكة العربية السعودية أن صاحب الوثيقة المتأخرة يعوض أرضاً مشابهة للأرض الأولى، حتى ولو تناقلتها الأيدي فيثبت لحامل الوثيقة الأخير حق التعويض، وهذا لا إشكال في كونه سائغاً من حيث النظر الفقهي.

ومثل مسألتنا مما جرى عليه العمل، لو تم منح شخص عقاراً، ثم ثبت أن عليه يداً سابقة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مالكة، فإنه يعوض من بيت المال أرضاً مماثلة.

الحال الثانية: إذا كان العقار ليس ممنوحاً من حيث الأساس، فالمعمول به أن الوثيقة الثانية تلغى، ويرجع كل إنسان على من قبله بما دفع[1].

وهذا يجعل المشتري من صاحب الصك الثاني يتحمل خطأ لم يقع منه من الأساس، خصوصاً إذا تطول الزمن، وتغيرت أسعار العقارات.

فهل هذا التصرف سائغ في النظر الفقهي، خصوصاً وأن الخطأ كان من نواب الإمام في عدم التوثق، خاصة تحميل الأفراد تبعات هذا الخطأ إضرار بهم في غالب الأحيان، ويزيد الضرر مع تطاول الزمان الذي يغلب عليه ارتفاع أسعار العقارات في العصور المتأخرة كما هو مشاهد.

مثال المسألة: لنفرض أن زيداً باع أرضاً تملكها بوجه شرعي كالإحياء على فهد.

ثم تبين بعد سنين متطاولة أنها مملوكة لخالد قبل ذلك بطريق شرعي، لكن تقصير الجهة المسؤولة في التأكد كان سبباً لتوارد صكين على أرض واحدة.

فلا شك أن فهداً يحق له أن يرجع على زيد بما دفعه، لكن هل يجب على بيت المال تعوض فهد عن الضرر الذي لحق به؟.

قبل بحث المسألة، أرى من المهم بحث مسألة حكم أخطاء الإمام ونوابه ومن يتحملها، فقد وقع الخلاف بين أهل العلم في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: أن بيت المال يتحمل تلك الأخطاء، وهذا مذهب الحنفية، وهو وجه عند الشافعية، ورواية عند الحنابلة[2].

(1) كما لو استخرج صكاً بدعوى الإحياء، وعليها ملك سابق، ثم بعدما استخرج صكاً باعها.

(2) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (7/ 48)، والمهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي (3/ 238)، والكافي في فقه الإمام أحمد (4/ 39).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ودليلهم: أن الخطأ يكثر في أحكام الإمام واجتهاداته، وفي إيجابها على العامة إجحاف بهم فيجب أن تكون في بيت المال، ولأن الإمام عامل لعامة المسلمين، وبيت المال مال المسلمين[1].

القول الثاني: أن خطأ الإمام على عاقلته، وهو مذهب المالكية، والمعتمد عند الشافعية، والمذهب عند الحنابلة[2].

ودليلهم: أن خطأ الإمام كغيره، ولأنه روي عن بعض الصحابة ذلك[3].

نوقش: بضعف ما روي عن الصحابة -كما بين ذلك أهل العلم-.

الترجيح: الذي يظهر للباحث - والله أعلم- رجحان القول الأول، وأن أخطاء الإمام ونوابه غير المتعمدة غرمها على بيت المال لقوة ما استدل به أصحاب القول الأول، وعليه فيعوض المتضرر من بيت مال المسلمين.

بعد هذه الإلماحة يبقى السؤال هل ما نحن فيه من البحث داخل في هذه المسألة: أرى أن ذلك محتمل، فيحتمل أنه داخل؛ لأن الضرر قد وقع بسبب خطأ نواب الإمام؛ فيجب رفع الضرر عمن وقع عليه.

---

(1) ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (7/ 48)، والكافي في فقه الإمام أحمد (4/ 39).

(2) ينظر: التهذيب في اختصار المدونة (4/ 444) مختصر المزني (8/ 227) الفروع وتصحيح الفروع (11/ 126).

(3) جاء في مصنف عبد الرزاق الصنعاني (9/ 458): عن معمر، عن مطر الوراق، وغيره، عن الحسن قال: أرسل عمر بن الخطاب «أرسل عمر بن الخطاب إلى امرأة مغيبة كان يدخل عليها، فأنكر ذلك، فأرسل إليها، فقيل لها: أجيبي عمر، فقالت: يا ويلها ما لها، ولعمر قال: فبينما هي في الطريق فزعت فضربها الطلق فدخلت داراً، فألقت ولدها، فصاح الصبي صيحتين، ثم مات، فاستشار عمر أصحاب النبي ﷺ فأشار عليه بعضهم، أن ليس عليك شيء، إنما أنت وال ومؤدب، قال: وصمت علي فأقبل عليه، فقال: ما تقول؟ قال: إن كانوا قالوا: برأيهم فقد أخطأ رأيهم، وإن كانوا قالوا: في هواك فلم ينصحوا لك، أرى أن ديته عليك فإنك أنت أفزعتها، وألقت ولدها في سببك قال: فأمر علياً أن يقسم عقله على قريش، يعني يأخذ عقله من قريش لأنه خطأ»، والأثر متكلم فيه لوجود مطر الوراق الذي قال عنه ابن حجر في التقريب ص534: صدوق كثير الخطأ، كذلك الأثر مُنْقَطع، لأن الْحسن لم يدْرك عمر. ينظر: التلخيص الحبير (4/ 102)، والبدر المنير (8/ 494).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد يقال أنها لا تدخل؛ إذ أن الضرر ظني، فقد يحصل العكس وذلك بأن يكون زوال الملك، ورجوع كل مالك على من قبله بما دفع نوع من النفع، وذلك لانخفاض اسعار العقارات ونحو ذلك.

والذي يظهر للباحث: أنه إن عدم الضرر فذاك، أما إن وجد الضرر فإن بيت مال المسلمين أحرى بأن يتحمل الضرر من أن يتحمله الأفراد.

بل نرى في الشريعة تحمل الإمام لبعض ما يقع على الناس من ضرر لم يتسبب منه، فلأن يتحمله بسبب وقع منه أولى وأحرى.

وقد ذكر أهل العلم صورا يتحمل بها الإمام أضراراً ليست بسبب منه، منها:

1 – إذا مات أحد المسلمين وعليه دين ولم يخلف وفاء، فعلى ولي الأمر قضاؤه من بيت المال. جاء في حديث، عن أبي هريرة أن رسول الله ﷺ كان يقول إذا توفي المؤمن في عهد رسول الله ﷺ وعليه الدين فيسأل: هل ترك لدينه من قضاء، فإن قالوا: نعم صلى عليه، وإن قالوا لا: قال صلوا على صاحبكم، فلما فتح الله على رسوله ﷺ الفتوح، قال: أنا أولى بالمؤمنين من أنفسهم، فمن توفي وعليه دين فعلي قضاؤه، ومن ترك مالا فهو لورثته»[1].

2 – إذا قتل أحد خطأ أو شبه عمد، ولم تكن له عاقلة موسرة، فالدية تؤخذ من الجاني، فإن كان معسراً أخذت من بيت المال[2].

3 – كل مقتول لم يُعلم قاتله كمن مات في زحام، أو طواف، أو نحوهما، فديته من بيت المال[3].

(1) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب في الاستقراض وأداء الديون والحجر والتفليس باب الصلاة على من ترك ديناً برقم2389، ومسلم في صحيحه كتاب الفرائض، باب من ترك مالا فلورثته، برقم (1619).

(2) ينظر: منح الجليل شرح مختصر خليل (9/ 136)، والمغني لابن قدامة (8/ 397)، والسيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار (ص: 912).

(3) ينظر: البناية شرح الهداية (13/ 349)، والمجموع شرح المهذب (19/ 156).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4- إذا حكم القاضي بالقسامة ونكل الورثة عن حلف الأيمان ولم يرضوا بيمين المدعى عليه فداه الإمام من بيت المال[1]. لأن النبي ﷺ فدى الأنصاري بمائة من الإبل[2].

المطلب الثاني: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ فرد غير متعمد

يحصل أحيانا أن يبيع إنسان ما يظنه مملوك له، ثم يتبين خلاف ذلك، إما لإشكال في الصك، أو لتعدد الصكوك ونحو ذلك.

إن كان للإمام يد في الخطأ فسبق الكلام عليه في المسألة السابقة، أما إن كانت جميع البيوع تمت بعيداً عن نظر الأمر، وليس هو جزء من الخطأ[3]، فلا شك في النظر الفقهي أن الملك يثبت لأول الأيدي التي تملكت الأرض بطرق شرعية، أما ما عداها من الأيدي فإنه لا ملكية لها في الأرض.

وجرت العادة في المحاكم أن الأرض إذا بيعت أو تناقلتها الأيدي أن كل شخص يعود على من قبله بما دفع.

وهذا حق، إذ أن ذلك من بيع الإنسان مالا يملك، وبيع الإنسان ما لا يملك باطل، فإن قيل أن المشتري قد فات عليه ربح بسبب البائع فهل يعوض عن الضرر؟.

يقال أنه ربما كان العكس فقد تنزل أسعار العقارات، ولا يمكن والحالة هذه مطالبة المشتري بأخذ مبلغاً أقل مما دفع.

وما دام أن البائع الذي وقع منه الخطأ غير عامد للاحتيال، فتصرفه مأذون، وما ترتب على المأذون فهو غير مضمون.

والفرق بين هذه المسألة والتي قبلها، أن مال الفرد معصوم، ولا يجوز الافتيات عليه إلا بدليل صريح، أما مال بيت المال فنصوص الشريعة كما أوردنا أتت بتحميل الإمام لبعض ما يقع على

(1) ينظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (4/ 45).

(2) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب القسامة، باب كتاب الحاكم إلى عماله والقاضي إلى أمنائه برقم: (7192)، ومسلم في صحيحه، كتاب القسامة والمحاربين والقصاص والديات باب القسامة، برقم (1669).

(3) كأن تكون جميع الوثائق لم تصطبغ بصبغة الرسمية بعد، ويطلق عليها في عرف بلدنا «أوراق» أما الرسمية فيقال «صكوك».

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الناس من ضرر من غير تسبب مباشر منه، فلأن يتحمله بسبب وقع منه أولى وأحرى.

وفيما لو ثبت أن البائع المخطئ ربح في المال الذي باع به الأرض، فيخرَّج الربح – في نظر الباحث- على الربح الناتج من تصرف المودع بما أودع من غير إذن، ويندرج فيها الخلاف[1]، **والراجح فيه**: أن الربح يقسم بين من تصرف بالمال وبين مالكه الحقيقي على قدر النفعين، ومأخذ المسألتين واحد.

(1) اختلف أهل العلم في المسألة على أربعة أقوال، القول الأول: أنه يجب على المالك أن يتصدق به، وبه قال الحنفية، وهو رواية عن أحمد؛ لأنه ربح حصل له بكسب خبيث، ولوقوع الخلاف فيه، ويناقش: بأنه لا يجب التصدق بلا دليل شرعي، والقول الثاني: أن الربح يكون للعامل وهو المودع لأنه بالضمان قد ملكه، وهو قول أبي يوسف من الحنفية، وهو مذهب المالكية، والجديد في مذهب الشافعية، ويناقش: أن الضمان إنما هو لأجل التعدي والتفريط، فهو عقوبة شرعية، أما تسويغ أخذ الربح فهو محفز للعمل، القول الثالث: أن الربح للمالك لأنه نماء ملكه، وبه قال الشافعية بالقديم، والحنابلة، وعدوا الوسيط بتصرفه غاصباً، القول الرابع: أن الربح يكون مشتركاً بين صاحب المال والعامل على قدر النفعين حسب تقدير أهل الخبرة، وهو قول لبعض الحنابلة رجحه شيخ الإسلام ابن تيمية/ ، يدل له ما جاء في موطأ مالك: «عن زيد بن أسلم، عن أبيه، قال: خرج عبد الله، وعبيد الله، ابنا عمر في جيش إلى العراق، فلما قفلا مرا على أبي موسى الأشعري، فرحب بهما وسهل، وهو أمير البصرة، فقال: لو أقدر لكما على أمر أنفعكما لفعلت، ثم قال: بلى هاهنا مال من مال الله أريد أن أبعث به إلى أمير المؤمنين، فأسلفكماه، فتبتاعان به من متاع العراق، ثم تبيعانه بالمدينة، فتؤديان رأس المال إلى أمير المؤمنين، ويكون الربح لكما، فقالا: وددنا، وكتب إلى عمر بن الخطاب أن يأخذ منهما المال، فلما قدما على عمر قال: أكل الجيش أسلفه كما أسلفكما؟ فقالا: لا، قال: أديا المال وربحه، قال: فأما عبد الله، فسكت، وأما عبيد الله، فقال: ما ينبغي لك هذا يا أمير المؤمنين هذا، لو هلك المال أو نقص لضمناه؟ فقال: أدياه، فسكت عبد الله، وراجعه عبيد الله، فقال رجل من جلساء عمر بن الخطاب: يا أمير المؤمنين، لو جعلته قراضاً، قال: قد جعلته قراضاً، فأخذ عمر رأس المال ونصف ربحه، وأخذ عبد الله، وعبيد الله، نصف ربح ذلك المال» موطأ مالك رواية أبي مصعب الزهري (2/ 289) وينظر في المسألة: المبسوط للسرخسي (11/ 111)، وتبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (4/ 162)، ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل (5/ 255)، وروضة الطالبين وعمدة المفتين (5/ 59)، والشرح الكبير على متن المقنع (5/ 441)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (5/ 426).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثالث: تعدد وثائق العقار الناشئ عن خطأ متعمد

يحصل كثيراً أن يشتري المرء عقاراً عن طريق محتال متعمد يبيع مالا يملك وهو يعلم، أو يبيع ما يملك مرات عديدة، كأن يبيع لأشخاص بوثائق غير رسمية، أو يبيع ما يكون الصك باسمه لكن يدعي أنها كانت مملوكة بالباطن لغيره.

مثاله: باع زيد أرضاً على خالد ولم يقوما بالتوثيق الرسمي لذلك لدى الجهات العدلية – وإنما اكتفيا بوثيقة غير رسمية موقعة منهما–، وبعد سنة قام زيد ببيع الأرض لفهد بتوثيق رسمي، وبعد عشرون سنة من البيع الأول حصل النزاع بين خالد وفهد في ملكية الأرض، فمن أحق بالأرض في هذه الحال.

مثال آخر : باع زيد أرضاً على خالد وقاما بالتوثيق الرسمي لذلك، وبعد عشر سنوات ادعى سعد أنه شريك في الأرض من الباطن وأنه لم يعلم بالمبايعة إلا بعد هذه السنوات – وأخرج وثيقة غير رسمية موقعة منهما–، فطالب بنصيبه من الأرض بل وربما طالب ببقية الأرض شفعة، فهل لسعد هذا الحق.

وهذه النزاعات تقوى غالباً حينما تكون أسعار الأراضي قد تضاعفت، فيحصل أن كلاً من المشتري الأول والمشتري الثاني يتمسك بالأرض، أما إذا كانت أسعار الأراضي مستقرة، ولم يحصل فيها ارتفاع، فغالباً لا يمانع كلاً منهم بعود رأس ماله إليه.

يقال في تقرير المسألة فقهاً – خصوصاً حال ارتفاع سعر العقار– ومطالبة كل منهما به:

المغرور – وهو خالد– في هذه الحال يحتمل فيه ثلاث اتجاهات:

الاتجاه الأول: أنه لا يحق له العود إلا بمقدار ما دفع من المال وهذا الاتجاه يأخذ به جمع من القضاة المعاصرين[1].

ووجه هذا القول: أن البائع باع ما لا يملك، فتبين أن البيع باطل، وليس للمشتري حال

(1) ينسبه بعض من يأخذ بهذا الاتجاه إلى المذاهب الأربعة، وقد لا يحسن نسبة هذا القول إليهم – من وجهة نظر الباحث–، لأن السلعة إذا لم تتغير قيمتها فلا إشكال أن هذا الاتجاه مقبول لدى جميع الأطراف، لكن إذا تغيرت قيمتها حتى وصلت إلى عشرة أضعاف أو أكثر كما هو مشاهد في زماننا فهذه الصورة هي موطن البحث، وهذا الأمر

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بطلان البيع إلا رأس ماله.

وهذا يشكل عليه إشكالات عديدة:

الإشكال الأول: أنه ربما لم يتبين للمشتري كذب من باعه إلا بعد زمن طويل تغيرت فيه قيمة العقار تغيراً جذريا بأن تضاعفت قيمته.

الإشكال الثاني: أنه ربما تناقلته الأيدي فلو أرجعنا كل إنسان على من اشترى منه وقعنا في حرج ومشقة، خصوصاً حينما لا نجد أحد أفراد هذه السلسلة أو يكون أحد أفرادها قد أفلس، أو قد مات وورثته متفرقون أو معسرون.

الإشكال الثالث: أنه ربما كان المشتري الثاني قد استوثق لنفسه، وطالب بنقل الصك باسمه، لكن المبايعة الأولى قد تمت بوثائق غير رسمية، وقد فرط في توثيقها المشتري الأول فإثبات الملكية له –كما هو معمول عند جملة من القضاة –، مناف للعدل، ومدعاة للاحتيال.

وقد سمعت من ذلك قصصاً يتعجب الناظر فيها من تدني ذمم بعض الناس، فكثير ممن يبيع أرضه إذا رأى ارتفاع أسعار العقارات، تراه يزعم وجود مبايعة سابقة لأحد معارفه حتى يتمكن من استرجاع الأرض ممن آلت إليه بهذه الطريقة اللئيمة.

أو يدعى أنها كانت مملوكة لبعض أقاربه بالباطن وأنه باع مالا يملك، حتى يلغى البيع.

هذا غيض من فيض من حيل الناس في هذا الباب.

وقد أثر عن عمر بن عبدالعزيز[1] رحمه الله أنه قال يحدث للناس أقضية بقدر ما أحدثوا من

= قد لا يكون حاضراً في السلع في وقت الفقهاء السابقين، إلا في مسألة النقود إذا غصبت ثم تغيرت قيمتها تغيراً فاحشا أو بطل التعامل بها ، وقد بحث كلاما لأهل العلم السابقين في هذا الصورة مع ما احتف بها من عوارض فلم أجد – خصوصاً وأنه في بعض العوارض وجد أمر من ولي الأمر بالتوثيق بطريقة معينة فالتزم بذلك المشتري الثاني، ولم يلتزم بأمر ولي الأمر المشتري الأول –، وقد أحسن من انتهى إلى ما سمع.

(1) هو عمر بن عبدالعزيز بن الحكم بن أبي العاص بن أمية بن عبد شمس بن عبد مناف بن قصي بن كلاب، الإمام، الحافظ، العلامة، المجتهد، الزاهد، العابد، السيد، أمير المؤمنين حقا، أبو حفص القرشي، الأموي ، الخليفة، الزاهد، الراشد، أشج بني أمية، ت 101 هـ. سير أعلام النبلاء (5/ 114).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفجور[1].

الاشكال الرابع: أنه قد لا يتأتى للمشترى الأول الحصول على الأرض لأسباب نظامية في بعض المناطق، والبلدان فماذا يكون حاله؟.

الاتجاه الثاني: أن يلزم المحتال برد الثمن على المغرور الثاني، وما نتج من أرباح من اتجار الغار بهذا المال، أو نصيب من الأرباح.

ومستند ذلك وتعليله هو مستند وتعليل القائل بمثل هذا القول في الوديعة في مسألة «من ربح من مال الوديعة بلا إذن»[2].

ويشكل على هذا الاتجاه أمور – إضافة إلى ما سبق من إشكالات على الاتجاه الأول–:

الأمر الأول: أن مقدار الربح بل وأصل وجوده أمر ظني، بل هو في أدنى درجات الظن، وإمكانية التحايل على مقداره بل وعلى وجوده قائمة، خصوصاً وأن من قام بالاتجار ثبت كذبه واحتياله في بيعه للأرض، وهي ليست ملكاً له، فكذبه بمقدار الربح أحرى.

الأمر الثاني : أنه مما دفع من ربح متوقع لمن غُش في بيع عقار، قد لا يضاهي مقدار خسارة وضرر المحتال عليه جراء الاحتيال، والضرر إذا ثبت من متعمد، وجبت إزالته بمقداره، لا بأقل منه، خصوصاً مع إمكانية ذلك، نعم قد يسوغ القول بهذا الاتجاه لو رغب المغرور بذلك، ولا يرغب عادة إلا إذا لم ترتفع أسعار الأراضي، أما في غالب الأحايين – خصوصاً في زماننا– فإنه لا يرضى.

والفرق بين هذه المسألة والمسألة السابقة «من لم يتعمد الكذب»، أن المتاجر بالمال في تلك الصورة مخطئ حسن النية، لم يتعمد كذب، ولا احتيال، حاله كالمودَع إن تأول.

أما المتاجر بالمال في هذه الصورة فهو كاذب محتال، عمد إلى التضليل والاحتيال، للوصول لهذا المال فلا يصح أن نجعل له نصيب من الربح حال وجوده، ولا يسوغ مسامحته عن الأضرار التي وقعت على المغرور في حال لم يوجد ربح، أو وجد ربح أقل من ربح الأرض لو كانت بيد

(1) البحر المحيط في أصول الفقه (1/ 220).

(2) تم بيان الأقوال وأدلتها في المطلب السابق، وقد صرح لي بعض القضاة أن هذا مستند من يعمل بمثل هذا العمل.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المغرور، بل الواجب معاملة الغاش المدلس بأضيق الأمرين.

الاتجاه الثالث: أن البائع الكاذب المتلاعب يغرم أرضاً مماثلة[1] لمن لم نحكم له بالأرض محل النزاع وذلك في حال ما إذا طالب المغرور بذلك.

وموجب هذا الإلزام ثلاثة طرق:

الطريق الأول: أن المتلاعب المتعمد قد أوقع ضرراً على أخيه المسلم فيجب رفعه، والمتأمل في نصوص السنة النبوية يجد فيها الأحاديث التي تنهى عن الضرر وتوجب رفعه، من ذلك حديث النبي ﷺ «**لا ضرر ولا ضرار**»[2].

ووجه الدلالة: أنه ﷺ قد حث على رفع الضرر، ومن أنواع رفعه بذل البائع المتلاعب ما يرتفع به الضرر عن المشتري وتعويضه أرضاً مماثله، فكما أنه باع أرضاً بثمن، واستفاد من هذا الثمن طيلة السنوات الماضية، وربما نما عنده، فإنه يجب عليه المثمن المسمى في العقد، فإذا تعذر المثمن بسبب راجع له فيجب عليه ما يماثله، حاله حال من أتلف ملكاً مثلياً لغيره.

وهو مقتضى معاملته بأضيق الأمرين لأنه غش ودلس، ولا شك أن مطالبته بإرجاع أصل المال الذي استفاد بتقليبه سنوات متطاولة، هو من باب معاملته بأوسع الأمرين لا بأضيقهما[3].

---

(1) قال الشيخ عبدالرحمن السعدي: «اختلف العلماء ما هي المثليات، فقيل: إنها المكيلات، والموزونات فقط، والمتقومات ما عداها وقيل: إنها أعم من ذلك، وإنها كل شيء له مثل وشبيه ومقارب وهو الصحيح؛ لأنه ﷺ: «استقرض بعيراً وأراد رد بدله، فلم يجد فقضى خيراً منه»، ولأنه ضَمَّنَ أم المؤمنين: «حيث كسرت صحيفة أم المؤمنين الأخرى بصحيفتها الصحيحة» القواعد والأصول الجامعة ص61. فيتبين من ذلك أنه قد يتأتى وجود أرض مماثلة حسب تقييم أهل الخبرة.

(2) أخرجه أحمد برقم (2865) من حديث ابن عباس، وكذا ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره برقم (2340)، وقد حسنه النووي في الأربعين النووية، وقال الألباني: «حديث صحيح» سلسلة الأحاديث الصحيحة (1/ 498).

(3) بعد الانتهاء من المبحث تم الوقوف على مسألة أخرى ، التعويض عن الضرر فيها أكثر إشكالاً كون شبهة الربا فيه قائمة، -وهي تعويض المدين المماطل لدائنه عن الضرر- ومع ذلك وجدت رأياً لجمع من أهل العلم بإجازته رفعاً=

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الطريق الثاني: أيجابها من باب العقوبة المالية

جاء في الحديث المرفوع: «في كل إبل سائمة في كل أربعين ابنة لبون، لا تفرق إبل عن حسابها، من أعطاها مؤتجراً فله أجرها، ومن منعها فإنا آخذوها منه وشطر إبله، عزمة من عزمات ربنا ﷻ، لا يحل لآل محمد منها شيء»[1]، وجاء في الحديث: «مطل الغني ظلم يحلُّ عرضه وعقوبته»[2].

فالحديثان أجازا العقوبات للظالم، ومن أنواع العقوبات عند جمع من أهل العلم العقوبة المالية كما جاء في الحديث: «فإنا آخذوها وشطر ماله»[3] فكما صح جواز التعزير بالمال لصالح الفقراء على من منع الزكاة عنهم وأوقع الضرر عليهم، فيقاس على جواز التعزير بالمال على من أوقع الضرر على شخص مالم يكن سبيلاً للربا، وتغريم المتلاعب أرضاً مماثلة نوع من العقوبة المالية التي لا تمنعها الشريعة.

فيتملك الحاكم ما فرضه من أرض مشابهة على سبيل العقوبة المالية تعزيراً على الكاذب المحتال، ثم يملكها من وقع عليه الضرر.

= للضرر منهم الشيخ مصطفى الزرقا، والشيخ عبدالله بن منيع، والدكتور محمد الضرير. ينظر: الخدمات الاستثمارية في المصارف (1/ 629)، ولا شك أن رفع الضرر في مسألتنا بسلعة مماثلة للمغرور لا تتوفر فيه شبهة الربا، وباب الضرر وحدود رفعه باب واسع، ألفت فيه رسائل، والاستدلال به هنا أورد مساندة لا استقلالاً لذا لم أتوسع في بحثه.

(1) أخرجه أحمد في مسنده (33/ 220)، وأبو داود في سننه، كتاب الزكاة، باب زكاة السائمة برقم (1575) والنسائي في سننه، كتاب الزكاة، باب عقوبة مانع الزكاة، برقم (2444)، قال ابن حجر: «وقال الشافعي ليس بحجة، وهذا الحديث لا يثبته أهل العلم بالحديث، ولو ثبت لقلنا به، وكان قال به في القديم، وسئل عنه أحمد فقال: ما أدري ما وجهه، فسئل عن إسناده، فقال: صالح الإسناد» التلخيص الحبير(2/ 357). قلت: يعني بهز بن حكيم.

(2) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الاستقراض، باب مطل الغني ظلم برقم (2287)، ومسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب تحريم مطل الغني، وصحة الحوالة، واستحباب قبولها إذا أحيل على ملي، برقم (1564).

(3) سبق تخريجه.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الطريق الثالث:

أن صورة الحيلة لا تخلوا من أحد حالين:

الحال الأول: لو كان الثاني هو من استوثق لنفسه في نقل الصك باسمه والإشهاد والإشهار، والمشتري الأول هو من فرط في طاعة ولي الأمر في نقل الصك باسمه والإشهار «وهذه الحال تشكل الغالبية العظمى من صور النزاعات في المحاكم بسبب عدم التوثيق».

فتكون الأرض للثاني – كما سيأتي تقريره.

ويكون المحتال قد غصب أرض المشتري الأول وأتلفها[1] (ومن التلف انتقالها إلى يد لا يمكن استنفاذها منه بموجب العرف أو النظام) فيجب على المحتال مثل ما أخذ.

الحال الثانية: «أن يكون الأول قد استوثق لنفسه وأشهر وأشهد ونقل الصك باسمه، لكن المحتال كذب على المشتري الثاني وأوهمه أن الأرض لا زالت باقية في ملكه وأقنعه بالبيع من غير توثيق رسمي».

فهنا تكون الأرض للمشتري الأول، وللثاني أرض مماثلة استحساناً، وهذا الاستحسان مبني على أدلة رفع الضرر، والعقوبات المالية –كما سبق–، ووجوب العدل وفتح ذرائعه، وحرمة الظلم وسداً لذرائعه، وقياساً على من أسلم في سلعة موصوفة فسلم ما تثبت به الصفقة لكنها بانت مستحقة فيجب مثلها.[2] إلخ من عمومات الأدلة – فهو استحسان ليس مبني على هوى

(1) يمكن مراجعة مسألة ضمان المغصوب إذا تلف العناية شرح الهداية (3/ 101)، والذخيرة للقرافي (8/ 314)، والتنبيه في الفقه الشافعي (ص: 114) ومما جاء فيه: «وان تلف المغصوب عنده أو أتلفه فإن كان مما له مثل ضمنه بمثله وان أعوزه المثل أو وجده بأكثر من ثمن المثل ضمنه بقيمة المثل وقت المحاكمة والتأدية»، والكافي في فقه الإمام أحمد (2/ 225) ومما جاء فيه: «إذا تلف المغصوب، وهو مما له مثل، كالأثمان والحبوب والأدهان، فإنه يضمن بمثله؛ لأنه يماثله من حيث الصورة والمشاهدة».

(2) فإن قيل إنه لا مثل للعقار من كل وجه، يقال: أن ما تتحقق به أغلب الصفات أحرى بالعدل من عود المغرور على الغار بما دفع فحسب، وذلك غالباً أرغب للمغرور، ثم أن العقارات في زماننا أصبح هناك ما يماثل كل عقار في قيمته وأغلب صفاته وربما كلها في بعض الأحايين.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتشهي-.

وخلاصة هذا الاتجاه -أن البائع المتلاعب يغرم أرضاً مماثلة لمن لم نحكم له بالأرض محل النزاع. بناء على أن من غش أو دلس فإنه يعامل بأضيق الأمرين.

-أما الأرض محل النزاع وفق هذا الاتجاه:

1/ فإذا كانت قد مضت مدة طويلة كسنة على بيع العقار ولم يفرغه الأول تفريطاً فإن العقار حينئذ للثاني، وللأول أن يطالب البائع بمثل مميزات تلك الأرض ومواصفاتها.

فإن قيل: أن الأصل أن أسبقهما بالعقد أحق بملك ذات الأرض فما الصارف عن هذا الأصل؟.

يقال: أنه بتفريطه وتأخره بالإثبات الرسمي الذي أوجبه ولي الأمر[1] قد شارك في وقوع الضرر على المشتري الثاني، والضرر يزال عن كل من تضرر.

وزواله عمن تضرر بسب البائع والمشتري الأول أولى من زواله عمن تضرر بسبب المشتري الأول فحسب، لأن المشتري الثاني قد استوثق لنفسه وأطاع ولي الأمر في أوامره، فضرره أولى بالرفع مما سواه.

أما الأول فقد فرط في حفظ حقه، فهو الأولى بتكلف عناء المطالبة بما فرط، خصوصاً وأن في الحكم له بالأرض مع تفريطه في التوثيق ربما تسبب بإلحاق الأذى بالمشتري الثاني، يظهر ذلك فيما لو أنشأ المشتري الثاني على الأرض منشأة، أو كان البائع غائباً، أو مماطلاً، أو مفلساً، فلحوق الضرر بمن فرط في هذه الأحوال، أولى من لحوقه بمن لم يفرط.

ثم إننا بذلك نغلق باباً من أبواب تلاعب الناس وكذبهم وحيلهم في هذا الباب.

---

(1) جاء في نظام التسجيل العيني للعقار. المادة السادسة والثلاثون: يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذا الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويدخل في هذه التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والميراث والرهن، ولا يسري أثرها على الغير إلا من تاريخ قيدها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولا يعني هذا ذهاب حق الأول في مثل صفة الأرض، فكما سبق أن له الحق بمطالبة المتلاعب بمثل صفة الأرض كما يقرر ذلك أهل الخبرة.

2/ أما إذا كانت المدة في عدم توثيق العقد مدة يسيرة كيوم ويومين مما تعارف التجار على أنه ليس تأخير ولا تفريط في الإفراغ، فالأرض محل النزاع للأول، وللثاني مطالبة البائع بمثل مميزات تلك الأرض، ومثله لو اكتفى الثاني بالبيع الشفهي أو الورقي -غير الرسمي-.

الترجيح: يظهر للباحث رجحان الاتجاه الثالث إذا أنه أدعى للعدل، وأمنع من التلاعب، وقد أثر عن عمر ابن عبدالعزيز رحمه الله أنه قال يحدث للناس أقضية بقدر ما أحدثوا من الفجور[1].

وإن من مرجحات هذا الرأي أن مصلحة الناس لا تقوم إلا به، ولا أرى أن هذا الرأي إن تبناه النظام إلا داخل في تصرفات الراعي وتشريعاته التي فيها مصلحة الناس ولا تعارض الشريعة.

وكما سبق فقد قال العز بن عبد السلام رحمه الله: يتصرف الولاة ونوابهم فيما ذكرناه من التصرفات مما هو الاصلح للمولَّى عليه، درءاً للضرر والفساد، وجلباً للنفع والرشاد.[2] وقال ابن السبكي: قاعدة: كل متصرف عن الغير فعليه أن يتصرف بالمصلحة[3].

فحري بالجهات العدلية المخولة مراجعة هذا الباب الذي كثر ولوج المحتالين فيه، وإن الأخذ بهذا الرأي مانع لكثير من الحيل والتلاعبات.

* **فرع**: نقولات من كلام أهل العلم في الغرر

ليس القصد من النقول الآتية الاستدلال بها على نص مسألتنا، وإنما المراد بيان أن أهل العلم السابقين قد ذكروا أن الغار يتحمل تبعات ما غر به في كثير من المسائل، على خلاف بينهم في حدود الغرر وتفاصيل أحكامه.

---

(1) البحر المحيط في أصول الفقه (1/ 220).

(2) قواعد الاحكام (2/ 158).

(3) الاشباه والنظائر (1/ 310).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جاء في موطأ مالك: «عن سعيد بن المسيب؛ أنه قال: قال عمر بن الخطاب: أيما رجل تزوج امرأة وبها جنون، أو جذام، أو برص، فمسها، فلها صداقها كاملا، وذلك لزوجها غرم على وليها»[1].

وجاء في شرح السير الكبير: «والمغرور يرجع على الغار بما غره»[2].

وجاء في المبسوط: «وإذا جاء الرجل بالعبد إلى السوق فقال: هذا عبدي فبايعوه فقد أذنت له في التجارة فبايعوه، وبايعه أيضا من لم يحضر هذا القول، ولم يعلم فلحقه دين ثم علم أنه كان حرا أو استحقه رجل فعلى الذي أمرهم بمبايعته الأقل من قيمته، ومن الدين للذين أمرهم بمبايعته ولسائرهم؛ لأنه بما صنع صار غاراً لهم فإن أمره إياهم بالمبايعة معه يكون تنصيصاً على أنه يصرف ماليته إلى ديونهم إذا لحقه دين، ويصير الآمر بمنزلة الكفيل لهم بذلك.... فإذا تحقق معنى الغرور ثبت لهم حق الرجوع عليه بما وجد فيه الغرور أو الكفالة»[3].

وجاء في بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: «الغرور في العقود من أسباب وجوب الضمان»[4].

وجاء في الأم: «كذلك كل غار لزم المغرور بسببه غرم رجع به عليه»[5].

وجاء – فيه أيضاً– في الأمة تغر بنفسها: «إن أحب المقام معها كان ذلك له وإن اختار فراقها وقد ولدت أولاداً فهم أحرار وعليه قيمتهم يوم يسقطون من بطون أمهاتهم وذلك أول ما كان حكمهم حكم أنفسهم لسيد الأمة ويرجع بجميع ما أخذ منه من قيمة أولاده على الذي غره إن كان غره الذي زوجه رجع به عليه وإن كانت غرته هي رجع به عليها إذا عتقت»[6].

(1) موطأ مالك (3/ 752).

(2) شرح السير الكبير (ص: 2119).

(3) المبسوط للسرخسي (26/ 30).

(4) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (6/ 97).

(5) الأم للشافعي (6/ 271).

(6) الأم للشافعي (5/ 93).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وجاء في مجموع الفتاوى: «إذا كان المشتري عالما بالغصب فهو ظالم ضامن للمنفعة سواء انتفع بها أو لم ينتفع وإن لم يعلم فقرار الضمان على البائع الظالم وإذا انتزع المبيع من يد المشتري فله أن يطالب بالثمن الذي قبضه. وإن أخذ منه الأجرة وهو مغرور رجع بها على البائع الغار»[1].

(1) مجموع الفتاوى (29/ 389).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخاتمة والنتائج

أحمد الله على ما منَّ به وأنعم من إتمام هذا البحث، وقد خلصت فيه إلى النتائج التالية:

-الوثيقة هي: كل ما يعتمد عليه، ويرجع إليه لإحكام أمر وتثبيته وإعطائه صفة التحقق والتأكد.

-العقار يطلق: على الأرض كما يطلق على البناء والشجر.

-ولملكية العقار عدة طرق:

الإحياء ويقصد به: عمارة أرض لم تعمر وليست ملك لأحد، وذلك ببناء أو زرع مقصود.

المنح من الإمام ويقصد به: تمليك ولي الأمر لبعض الرعية أراضي غير مملوكة لأحد.

التملك عن طريق الغير ويقصد به: أن يتملك الإنسان عقاراً عن طريق الغير إما بشراء أو هبة أو ميراث أو نحو ذلك.

-دلت نصوص الوحيين على مجموعة من الطرق بها تستوثق الحقوق، وأبرز هذه الطرق: الكتابة، والشهادة، والرهن، والكفالة والضمان.

-جرت عادة توثيق الصكوك العقارية أنها تعتمد على طرق متعددة منها: السجل العيني، والسجل الشخصي، وغيرها من الطرق.

-الأضرار الناتجة عن خطأ الإمام فإن بيت المال يتحملها؛ لأن الخطأ يكثر في أحكام الإمام واجتهاداته، وفي إيجابها على العامة إجحاف، بهم فيجب أن تكون في بيت المال، ولأن الإمام عامل لعامة المسلمين وبيت المال مال المسلمين.

الأضرار الناتجة عن خطأ في الوثيقة غير مقصود إن كان البائع الذي وقع منه الخطأ غير عامد للاحتيال، فتصرفه مأذون، وما ترتب على المأذون فهو غير مضمون، وعليه يرجع ما أخذ خطأ فحسب، دون تحمل للنماء المتوقع ونحوه.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أما إن كان عامداً للاحتيال فلا يكتفى منه بإرجاع مقدار ما أخذ فحسب، بل يجب عليه تحمل كافة الأضرار الناتجة عن احتياله، وأسلم الطرق مطالبته بتعويض من لم نحكم له بالعقار بعقار مماثل لما باعه.

رفع الضرر عمن لم يفرط في توثيق حقه في العقارات أولى من رفع الضرر عمن فرط في حفظ حقه، وكلاهما يجب رفع الضرر عنه لكن الكلام هنا فيمن يقدم.

وأخيراً: أوصي المختصين في الفقه ببذل مزيد من الجهد في بحث المسائل المعاصرة التي يكثر سؤال الناس عنها، وإن دلّ سؤالهم على شيء فإنما يدل على حرصهم في توقي الحرام، فيجب على المختصين أن يكون حرصهم أشد في الاجتهاد في بيان الحكم الشرعي لهذا المسائل، وأخص منها مسائل وأحكام وآثار البنيان على الأراضي المغصوبة، فإنها من المسائل المهمة التي لا يسعها هذا البحث، والتي أوصي بحثها بسفر مستقل لكثرة أحوالها، وأهمية بيان الحكم الشرعي لكل حالة من تلك الأحوال.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثبت المصادر والمراجع

- الأحاديث الأربعون النووية، عُنِيَ بِهِ: قصي محمد نورس الحلاق، أنور بن أبي بكر الشيخي، نشر: دار المنهاج للنشر والتوزيع، ط1، 1430 هـ، 2009 م.

- أحكام القرآن، تأليف: علي بن محمد الطبري، تحقيق: موسى محمد علي وعزة عبد عطية، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1405 هـ.

- الاستيعاب في معرفة الأصحاب، تأليف: يوسف بن عبدالله بن محمد بن عبد البر، تحقيق: علي محمد البجاوي، نشر: دار الجيل بيروت، ط1، 1412هـ.

- الأشباه والنظائر، تأليف: تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي نشر: دار الكتب العلمية، ط1، 1411هـ- 1991م.

- الإصابة في تمييز الصحابة، تأليف: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، تحقيق: عادل أحمد، ومحمد عوض، نشر: دار الكتب العلمية بيروت، ط1، 1415هـ.

- الأعلام قاموس تراجم لأشهر الرجال والنساء من العرب والمستعربين والمستشرقين، تأليف: خير الدين الزركلي، نشر: دار العلم للملاين، ط15، 2002م.

- الأم، تأليف: الإمام محمد بن إدريس الشافعي، نشر: دار المعرفة بيروت،1410هـ، 1990م.

- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، تأليف: علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرداوي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط2.

- البحر المحيط في أصول الفقه، تأليف: أبو عبد الله الزركشي، نشر: دار الكتبي ط1، 1414هـ - 1994م.

- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تأليف: علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، نشر: دار الكتب العلمية، 1406هـ، 1986م.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- البدر الطالع، تأليف: محمد بن علي الشوكاني، نشر: دار المعرفة بيروت.

- البدر المنير في تخريج الأحاديث الواقعة في الشرح الكبير، تأليف: أبي حفص ابن الملقن، تحقيق: مصطفى أبو الغيط وعبد الله بن سليمان وياسر كمال، نشر: دار الهجرة الثقبة، ط1، 1425هـ.

- البناية في شرح الهداية، تأليف: محمود بن أحمد العيني، نشر: دار الكتب العلمية، ط1، 1420هـ.

- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة، تأليف: أبو الوليد بن رشد القرطبي، تحقيق: محمد حجي، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط2، 1408هـ.

- تاج العروس من جواهر القاموس، تأليف محب الدين أبو الفيض محمد بن محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تحقيق: مجموعة من تحقيقين، طبع دار الهداية.

- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، تأليف: فخر الدين عثمان الزيلعي، نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط2، مصورة الطبعة الأميرية 1313هـ.

- تقريب التهذيب، أحمد بن علي العسقلاني، تحقيق: محمد عوامة، نشر: دار الرشيد سوريا، ط1 1406هـ، 1986م.

- التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، تأليف: الحافظ ابن حجر، نشر: دار الكتب العلمية، ط1 1419هـ، 1989م.

- التهذيب في اختصار المدونة، تأليف: خلف بن أبي القاسم محمد، الأزدي القيرواني، تحقيق: الدكتور محمد الأمين، نشر: دار البحوث للدراسات الإسلامية، ط1، 1423 هـ - 2002 م.

- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه صحيح البخاري، تأليف: أبو عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري، تحقيق: محمد الناصر، نشر: دار طوق النجاة، 1422هـ.

- الجوهرة النيرة، تأليف: أبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزَّبِيدِيّ اليمني الحنفي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

العبادي، نشر: المطبعة الخيرية القاهرة، ط1422،1هـ.

- حاشية الجمل على شرح المنهج، تأليف: سليمان العجيلي الأزهري المعروف بالجمل، نشر: دار الفكر.

- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تأليف: محمد بن عرفة الدسوقي، نشر: دار الفكر.

- رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، تأليف: محمد أمين ابن عابدين، تعليق محمد صبحي حلاق، نشر: دار النفائس الرياض، ط1، 1418هـ.

- روضة الطالبين وعمدة المفتين، تأليف: الإمام أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، إشراف زهير الشاويش، نشر: المكتب الإسلامي، ط1412،3هـ.

- الزاهر في معاني كلمات الناس، تأليف: محمد بن القاسم بن محمد بن بشار الأنباري، تحقيق: د. حاتم صالح الضامن، نشر: مؤسسة الرسالة بيروت ط1، 1412 هـ، 1992م.

- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها، تأليف: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني، نشر: مكتبة المعارف للنشر، ط1.

- سنن ابن ماجه، تأليف: محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، نشر: دار احياء الكتب العربية.

- سنن أبي داود، تأليف: الإمام أبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، نشر: المكتبة العصرية بيروت.

- سنن الترمذي (الجامع الصحيح)، تأليف: محمد بن عيسى بن سورة، تحقيق: أحمد محمد شاكر ومحمد فؤاد عبدالباقي، نشرد مكتبة ومطبعة الحلبي، ط2، 1395هـ.

- سنن النسائي، تأليف: أحمد بن شعيب بن علي بن سنان بن دينار النسائي، تحقيق: عبدالفتاح ابو غدة، نشر: مكتبة المطبوعات الإسلامية حلب، ط2، 1406هـ، 1986م.

- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، تأليف: محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني، نشر: دار ابن حزم، ط1.

- شرح الخرشي على مختصر سيدي خليل، تأليف: عبدالله محمد الخرشي المالكي، نشر: دار

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفكر.

- شرح السير الكبير، تأليف: حمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، تحقيق: صلاح المنجد، نشر: مطابع شركة الإعلانات الشرقية، 1971م.

- الشرح الكبير، تأليف: شمس الدين أبي الفرج عبدالرحمن بن قدامة المقدسي، نشر: دار الكتاب العربي للنشر: والتوزيع.

- الصحاح (تاج اللغة وصحاح العربية)، تأليف: إسماعيل الجوهري، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، نشر: دار العلم للملايين بيروت، 1407هـ.

- صحيح مسلم، تأليف: أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، نشر: دار احياء التراث بيروت.

- ضعيف أبي داود، تأليف: محمد ناصر الدين الألباني، نشر: مؤسسة غراس للنشر، ط1423،1هـ.

- طبقات الشافعية تأليف: تاج الدين عبدالوهاب السبكي، تحقيق: عبدالفتاح الحلو ومحمود الطناحي، نشر: دار هجر، ط2، 1413هـ.

- طبقات الشافعية لابن قاضى شهبة، تأليف أبو بكر تقي الدين الشهبي الدمشقي، تحقيق: د. الحافظ عبد العليم خان، نشر: عالم الكتب –بيروت، ط1، 1407 هـ.

- الفتاوى الكبرى، تأليف: ابن تيمية شيخ الإسلام أحمد بن عبدالحليم، نشر: دار الكتب العلمية، ط1، 1408هـ، 1987م.

- فتح الباري شرح صحيح البخاري، تأليف: أحمد بن حجر العسقلاني، بتعليقات: عبدالعزيز ابن باز، نشر: دار المعرفة بيروت.

- الفروع ومعه تصحيح الفروع، تأليف: محمد بن مفلح الحنبلي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، نشر: مؤسسة الرسالة، ط1، 1424 هـ – 2003 مـ.

- القاموس المحيط، تأليف: مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، إعداد محمد المرعشلي وآخرون، نشر: مؤسسة الرسالة، ط8، 1426هـ.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- قواعد الأحكام في إصلاح الأنام، تأليف: العز بن عبد السلام، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة.

- الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تأليف: أبي محمد موفق الدين عبدالله بن أحمد بن قدامة المقدسي، نشر: دار الكتب العلمية، ط1، 1414ه، - 1994م.

- لسان العرب، تأليف: أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري، نشر: دار صادر، ط3، 1414هـ.

- المبسوط، تأليف: شمس الدين السرخسي، نشر: دار المعرفة بيروت، 1414هـ.

- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر في فروع الحنفية، تأليف: شيخي زاده عبدالرحمن المعروف بدامادا أفندي، نشر: دار إحياء التراث العربي.

- المجموع شرح المهذب تأليف: أبو زكريا محي الدين بن شرف النووي، نشر: دار الفكر.

- مختصر المزني، تأليف: إسماعيل بن يحيى بن إسماعيل، أبو إبراهيم المزني، نشر: دار المعرفة – بيروت، 1410هـ/ 1990م.

- المخصص، تأليف: أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، نشر: دار إحياء التراث العربيبيروت،ط1 1417هـ، 1996م.

- مسند الإمام أحمد، تحقيق: وإشراف: شعيب الأرناؤوط،ط1، 1421هـ.

- مصنف عبد الرزاق تأليف: عبدالرزاق بن همام الصنعاني، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، نشر: المكتب الإسلامي، ط2، 1403هـ.

- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، تأليف: مصطفى السيوطي الرحيباني، نشر: المكتب الإسلامي، ط2، 1415هـ.

- معجم الأدباء أو إرشاد الأريب إلى معرفة الأديب، ياقوت الحموي، تحقيق: إحسان عباس، نشر: دار الغرب الإسلامي بيروت،ط1، 1414هـ 1993م.

- معجم مقاييس اللغة، تأليف: أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام هارون، نشر: دار الفكر، 1399هـ.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- المغني في شرح مختصر الخرقي، تأليف: موفق الدين أبي محمد عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة، نشر: مكتبة القاهرة، 1388هـ، 1968م.
- منح الجليل على مختصر خليل، تأليف: محمد عليش، دار الفكر، 1409ه، 1989م.
- المهذب في فقه الإمام الشافعي، تأليف: أبو إسحاق الشيرازي، نشر: دار الكتب العلمية.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – الكويت، عدد الأجزاء: 45 جزءا، ط 1404 – 1427 هـ.
- مواهب الجليل شرح مختصر خليل، تأليف: أبو عبدالله محمد بن محمد عبدالرحمن المغربي المعروف بالحطاب، نشر: دار الفكر، ط3، 1412هـ.
- موطأ مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، نشر: مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، ط1، 1425 هـ، 2004 م.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com