

**” أحكام المدة في العقارات دراسة فقهية
مقارنة معاصرة ”**

إِعرارو

د/ عبدالرحيم بن مرداد عواض الحارثي
الأستاذ المشارك بقسم الشريعة بكلية الشريعة
والأنظمة بجامعة الطائف

" أحكام المدة في العقارات دراسة فقهية مقارنة معاصرة "

عبدالرحيم بن مراد عواض الحارثي

قسم الشريعة بكلية الشريعة والأنظمة بجامعة الطائف

البريد الإلكتروني : d.a.ans@tu.edu.sa

المخلص:

فقد وسمت هذا البحث بـ " أحكام المدة في العقارات دراسة فقهية مقارنة معاصرة " ووضحتُ في مقدمته موضع البحث والدراسة ؛ وحررتُ تمهيداً في تعريف - أحكام ؛ والمدة ؛ والعقارات - ؛ وأن المدة ومسائلهما الفقهية ترد في أبواب الفقه الإسلامي ؛ عبادات ومعاملات ؛ وأن المدة الزمنية ترد في الصلاة والصيام والحج في أهم أركان الإسلام ؛ كما أنها ترد في العدة ؛ والمعاملات في العقود وغير العقود ؛ وقد حررتُ خطة البحث في مبحثين ودون كلٍ منهما مطالبه وفرعه ومسائله ؛ والتي كانت في عقود العقارات ؛ وبينتُ باختصار العقود اللازمة والجائزة ؛ ثم حررتُ مسائل فقهية تتطلب المدة في عقود العقارات ؛ وليست على سواء فهناك المدة في عقود العقارات اللازمة ؛ والمدة في عقود العقارات الجائزة ؛ كما أن المدة في عقود العقارات اللازمة لا يخلو حالها من أن تكون في الأعيان ؛ فتناولت مسائل فقهية في عقود الأعيان اللازمة ؛ كالمدة في البيع المؤقت ؛ والمدة في الوقف المؤقت ، وكذلك المدة في عقود المنافع اللازمة كمدة الإجارة ومدة العارية ؛ ثم حررتُ مسائل فقهية في المدة في عقود العقارات الجائزة ؛ فحررتُ مسألة المدة في الوكالة ، والمدة في المضاربة ثم تناولت في المبحث الثاني مسائل فقهية في المدة في العقارات ولكن ليست على صورة عقود ؛ وإنما في صورة دعوى العقار .

الكلمات المفتاحية : مدة ، عقار ؛ مدة عقد لازم ، مدة عقد جائز ؛ مدة عقار ليس عقد .

“The Rulings of Duration in Real Estate: A Contemporary Comparative Jurisprudence Study”

Abdul Rahim bin Merdad Awad Al Harthy

**Sharia Department, Faculty of Sharia and Regulations,
Taif University**

Email : d.a.ans@tu.edu.sa

Abstract:

I characterized this research as “The Rulings of Duration in Real Estate: A Contemporary Comparative Jurisprudence Study” and explained in its introduction the subject of the research and study; It was edited as a prelude to defining provisions; and duration; and real estate -; And that the period and its jurisprudential issues are mentioned in the chapters of Islamic jurisprudence; worship and transactions; And that the time period is mentioned in prayer, fasting and Hajj in the most important pillars of Islam; It is also included in the kit; transactions in contracts and non-contracts; The research plan has been edited in two sections, and each of them writes down its requirements, branch, and issues. which was in real estate contracts; I briefly outlined the necessary contracts and the award; Then I wrote doctrinal issues that require the term in real estate contracts; They are not the same, as there is a period in the necessary real estate contracts; the term in award real estate contracts; In addition, the period in contracts for necessary real estate is not free from the fact that it is in the real estate, because It dealt with jurisprudential issues in the contracts of the necessary notables; as the duration in the temporary sale; And the period in the temporary endowment, as well as the period in contracts for necessary benefits, such as the lease term and the lease term. Then, issues of jurisprudence were drawn up regarding the duration of the permissible real estate contracts; So I edited the issue of term in agency, and term in speculation, then I dealt with in the second section issues of jurisprudence regarding term in real estate, but it is not in the form of contracts; But in the form of a property lawsuit.

Keywords: Duration, Property; The Term Of The Contract Is Obligatory, The Term Of The Contract Is Permissible; The Term Of A Property Is Not A Contract.

- مقدمة -

إن الحمد لله ؛ نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه ونتوب إليه ؛
ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا ؛ وأصلي وأسلم على محمد
بن عبدالله ؛ صاحب الوجه الأنور ؛ والجبين الأزهر ؛ نبينا ورسولنا وشفيعنا
- صلى الله عليه وعلى آله - وصحبه ومن اتبع هديه إلى يوم الدين .
وبعد ؛؛

فإن الله تعالى خلق الخلق ؛ وجعل من لوازم ما يفتقر إليه خلقه ؛ هو
الزمن والمدة ؛ فكان من نقص البشرية ؛ احتياجهم لوقت يكون ظرفاً
لأعمالهم .

وقد سعى الفقهاء إلى بيان المجلد ؛ وتفصيل ما يُمكن تفصيله ؛
وتقسيم ما يُمكن تقسيمه ؛ حتى يتضح للدراس الفقهي أهمية المدة الزمنية
في مسائل فقهية .

وبعد فضل الله كُنْتُ في دورة علمية في إحدى الدول ؛ ثم في وقت
الفرغ أجد من أهل تلك البلدة أنهم يتشوفون لمن يأتي إليهم ؛ فيقومون
بعرض سلع وعقارات وأفكار تجارية .

فكان من هذه العروض ؛ شقة كبيرة واسعة ؛ بإطلالة على بحيرة
واسعة ؛ وحديقة جميلة ؛ ويقصد هذا الموضع السياح ؛ فتكون مثل هذه
الشقة فرصة لاستثمارها لمن اشتراها .

ولكن من خلال النظر والنقاش مع جهة البيع لهذه الشقة ؛ وجدت
تحديداً لمدة بيع الشقة ؛ بنحو خمسٍ وعشرين سنة !! .

فقدح في ذهني البحث في تحديد المدة في عقود العقارات ؛ ثم تتبعتُ
مسائل من لازمها المدة ؛ فوجدتها لا تنحصر بفقهاء المعاملات ؛ بل هي
أيضاً بفقهاء العبادات .

وأخذتُ في جمع مسائل المدة في العقارات ؛ فلم أجد الصواب في حصر المدة في عقود العقارات ؛ إذ أن بعض مسائل المدة في غير عقود العقارات .

فخطر في قلبي البحث الفقهي في هذا الموضوع ، ولا أدعي كمالاً وأستغفر الله ؛ وقد وسمته

بـ " أحكام المدة في العقارات دراسة فقهية مقارنة معاصرة " .
أهمية الموضوع :

تتجلى أهمية الموضوع في أن المدة في عقود العقارات ؛ كما أن المدة تكون في العقارات في غير العقود عليها ؛ وتبرز أهميتها أيضاً بأن المكلف يتعرف على أحكامها من كتاب الله تعالى ، وسنة رسوله - عليه الصلاة والسلام - فشرف العلم بشرف المعلوم ؛ إذ هذا البحث تضمن مسائل فقهية محلها النظر إلى المدة فقهاً ونظماً معاصراً .

فحاجة الناس لها قائمة ؛ ما دامت حاجة الناس للعقارات ظاهرة ، ولا سيما أن المدة في الشيء تضبطه ؛ بخلاف ما لا يكون له مدة ؛ فظهر لي أهمية الموضوع للأفراد وللمؤسسات وللشركات العقارية ؛ كما أن له أهميته عند المختص من فقهاء وقضاة ومحامين .

أسباب اختيار الموضوع :

وسبب اختيار هذا الموضوع هي ثمرة أهميته ؛ إذ أن العقارات تحمل قيمةً ؛ وتتضمن منفعة قيمة ؛ ومحلاً لرغبات الدولة والأفراد والشركات والمستثمرين محلياً ودولياً ؛ والبحث في هذا الموضوع يجمع ما بين ما حُرر فقهاً في مصادر الشريعة الإسلامية والتي يتجاوز عمر بعضها أكثر من ألف عام ؛ مع الواقع للعقارات في زماننا المعاصر ؛ فرحم الله تلك العقول العلمية الناضجة الناصحة ؛ والتي هي الآن ترقد في قبورها ؛ وعلومهم وكتبهم لا زالت صالحة حتى مع مستجدات ومتغيرات هذا الزمن

المعاصر ؛ كما أن من أسباب اختيار الموضوع ؛ أن فيه باب احتساب الأجر بالعلم والتعلم وتقريب المراد لمريده وطالبه ؛ و كل هذا وغيره فيه توضيح لأهميته .

وقد وقفتُ على مسائل فقهية مهمة في تحريرها وبيانها في المدة في العقارات ؛ كما سيكون توضيحها في خطة هذا البحث .

الدراسات السابقة :

حاولتُ أن أتعرّف على من أفرد المدة بالتأليف ؛ وعدم وجوده لا يدل على نفيه ؛ فلا أدل على هذا من أن أهل العلم من المحدثين والفقهاء ؛ قد نصوا على المدة ؛ ومنهم من وضع لها شرطاً أو قيداً ؛ أو نص عليها في متن أو ضمّها لقولٍ أو تعريف لمصطلح .

فتتبعْتُ مسائل فقهية صالحة لهذا البحث ؛ وتناولتها وبينتها في خطة البحث ؛ بما سألتُ الله في الحرم المكي التوفيق فيه وإليه ؛ رغبةً ورهبةً منه إليه سبحانه جلّ في علاه ؛ ولا أدعي انفراداً وكمالاً ؛ وأستغفر الله من ذلك ؛ ولكن لعلها بضاعة تصل إلى من هو أفقه مني ؛ أو يبقى عليّ عُرمها ، وأجري من الله إن أصبتُ أو أخطأت ؛ وطالباً عفوَ الخالق ثم ستر المخلوق ؛ ولكل قارئ ضالته التي وجدها ؛ له عُنمها ؛ وعليّ عُرمها - وأستغفر الله جل في علاه أولاً وآخراً - .

منهج البحث :

١. حررت تمهيداً متضمناً لمطلبين ، ومبحثين تضمنا مسائل فقهية حررتها وفق خطة البحث .

٢. اعتمدت على المصادر الفقهية الأصيلة مقارنة بالمذاهب الفقهية الخمسة - الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والظاهرية ما أمكن .

٣. أحرر النتيجة الفقهية تحريراً يتفق مع موضوع البحث ؛ وإن وجدتُ خلافاً لبعض الفقهاء خالياً من الدليل الصحيح وله تعليل موضوعي معتبر ؛ بينته سعياً لبناء المحتوى الفقهي المفيد .
٤. أوضح أمثلة معاصرة للمسألة ما أمكن وتطلب المقام ذكرها ؛ ولا أعني ترجيحها أو ترشيحها.
٥. أكتفي بمصدر أو مرجع فقهي أو شرعي عموماً متى ما وجدته صالحاً للرجوع إليه ؛ مع ما قمت به من التقريب وتوضيح الفروق ما أمكن .
٦. أقوم بتحرير المسألة وإن وجدت لها تناسباً لتقسيمها وضحت ذلك في صور أو حالات لها حتى يكون التحرير الفقهي بسبر وتقسيم مرتب .
٧. حررت المسألة الفقهية وفق ترتيبها المعتاد غالباً ؛ تحريراً لمحل النزاع ؛ وذكر الأقوال في المسألة ؛ وآخر الأقوال ترجيحاً ؛ ثم الأدلة والمناقشة ما أمكن ؛ والترجيح .
٨. تجنبت الإكثار من الأدلة ؛ ما دام ظهر الدليل القوي من ظاهر النص أو صحة السند ؛ منعاً للسرد وجمعاً لمحتوى البحث في قالب مختصر وسهل ويسير ومفيد - بإذن الله - .
٩. إذا وجدت استثناءً وأثراً فقهياً قد يغيب عن القارئ حررته تحقيقاً لشمولية النظر في المسألة ؛ وإن وجدت مزيد فائدة أشرت لذلك في الحاشية .
١٠. أنسب الأقوال الفقهية لأصحابها ما أمكن ؛ وإن انفرد القول ببعض مجتهدي المذهب أشرت لذلك في الحاشية ويكون التوثيق صالحاً لما سبق في المتن ؛ لعدم إشغال المتن بكثرة الترخيم .
١١. أكتفي بذكر دليل أو دليلين صحيحين حتى يكون القول قوياً بدليله ؛ كما أنني أذكر دليل المخالف أو تعليله إن وجد ؛ وأقوم بالتخريج المعتبر غالباً في مثل هذه البحوث العلمية بالاكْتفاء بواحد ممن أخرجته وصححه من ثقات أهل الحديث .

١٢. أحرر ترجمة يسيرة لغير مشهور من الأعلام ؛ إذ تجنبت ترجمة الأنبياء ومشهوري الصحابة والتابعين - رضوان الله عليهم - والأئمة في المذاهب الفقهية الخمسة والمشهور علمهم والمعاصرين.

١٣. أوضح في الحاشية كافة بيانات المصدر والمرجع ؛ باسم مؤلفه الذي يرفع الجهل عنه ، وتاريخ وفاته والتحقيق ، ودار النشر والطباعة ، وسنة الطبع متى توفر ؛ وذلك عند إيراد له في المرة الأولى.

وقد رسمت خطة هذا البحث في تمهيد ومبحثين وخاتمة وهي كالتالي :

تمهيد : وفيه مطلبان :

المطلب الأول : التعريف بالعنوان ، وفيه فرعان :

الفرع الأول : تعريف مفردات العنوان ، وفيه ثلاث مسائل :

المسألة الأولى: تعريف " أحكام " لغة واصطلاحاً .

المسألة الثانية : تعريف " المدة " لغة واصطلاحاً .

المسألة الثالثة : تعريف " العقارات " لغة واصطلاحاً .

الفرع الثاني : المراد بالعنوان باعتبار مجموع مفرداته دالة على مراد معين.

المطلب الثاني : المدة في الفقه الإسلامي ، وفيه فرعان :

الفرع الأول : المدة في فقه العبادات .

الفرع الثاني : المدة في فقه المعاملات .

المبحث الأول : المدة في عقود العقارات . وفيه مطلبان :

المطلب الأول : المدة في عقود العقارات اللازمة . وفيه فرعان :

تمهيد : العقود اللازمة والجائزة :

الفرع الأول : المدة في عقود أعيان العقارات . وفيه مسألتان :

المسألة الأولى : البيع المؤقت للعقار .

المسألة الثانية : الوقف المؤقت للعقار .

الفرع الثاني : المدة في عقود منافع العقارات . وفيه مسألتان :

المسألة الأولى : المدة في تأجير العقار .

المسألة الثانية : المدة في إعاره العقار .

المطلب الثاني : المدة في عقود العقارات الجائزة . وفيه فرعان :

الفرع الأول : مدة الوكالة بالإشراف على العقارات .

الفرع الثاني : مدة المضاربة بالعقار .

المبحث الثاني : المدة في غير عقود العقارات ، وفيه مطلبان :

المطلب الأول : المدة في دعوى العقار .

المطلب الثاني : المدة في إحياء العقار وتسويره .

● خاتمة .

وبالله أستعين ومصلياً ومسلماً على أشرف الأنبياء والمرسلين فأقول :

تمهيد

المطلب الأول : التعريف بالعنوان .

الفرع الأول : تعريف مفردات العنوان .

المسألة الأولى : تعريف " أحكام " لغة واصطلاحاً .

أحكام في اللغة : جمع " حُكْم " .

والْحُكْم هو : من حَكَمَ ، وَيَحْكُمُ ، ويُقال : حُكِمَ اللهُ أَي : شرعه ،

وَحَكَمَتْ عَلَيْهِ المحكمة أَي : أدانته ، وولي الأمر يحكم البلاد أَي : يتولى

شؤونها وإدارتها ؛ والحكم في اللغة هو الْعِلْمُ وَالْفِهُهُ وَالْقَضَاءُ بِالْعَدْلِ .^(١)

والْحُكْم : من الألفاظ المستعملة شرعا :

قال سبحانه : ﴿... فَأَلَّهَ يَحْكُمُ بَيْنَهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ... ﴾ .^(٢)

وقال الله جل في علاه : ﴿... مَا كَانَ لِبَشَرٍ أَنْ يُؤْتِيَهُ اللَّهُ الْكِتَابَ

وَالْحُكْمَ وَالنُّبُوَّةَ ثُمَّ يَقُولَ لِلنَّاسِ كُونُوا عِبَادًا لِي... ﴾ .^(٣)

والْحُكْم بإضافته إلى الشرع اصطلاحاً : هو ما شرعه الله لعباده من

أحكام .^(٤)

(١) انظر : لسان العرب لمؤلفه : محمد بن مكرم بن علي ابن منظور الأنصاري

الرويفعي الإفريقي (ت ٧١١هـ) (١٤١/١٢) فصل الحاء المهملة - حكم -

الحواشي : لليازي وجماعة من اللغويين الناشر : دار صادر - بيروت - الطبعة :

الثالثة - ١٤١٤ هـ

(٢) سورة البقرة : [١١٣] .

(٣) سورة آل عمران [٧٩] .

(٤) انظر : أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء لمؤلفه : قاسم بن

عبد الله بن أمير علي القنوي الحنفي (ت ٩٧٨هـ) (١١٦) المحقق : يحيى حسن

مراد الناشر : دار الكتب العلمية الطبعة : ٢٠٠٤م - ١٤٢٤هـ

وقيل هو : حكم الله تعالى المتعلق بأفعال المكلفين . (١)
والمراد هنا : تبيين حكم الله تعالى ما أمكن في المسألة الفقهية ؛
بواحد من الأحكام التكليفية الخمسة - الواجب والمحرم والمندوب والمكروه
والمباح - . (٢)

المسألة الثانية : تعريف " المدة " لغة واصطلاحاً .

المدة لغةً : مقدار زمني ؛ والجمع : مُدَد ، والمدة هي : الفترة والبُرْهة
الزمنية . (٣)

والمدة من الألفاظ المستعملة شرعاً :

قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : "... يُوشِكُ، إِنْ طَأَتْ بِكَ
مُدَّةً، أَنْ تَرَى قَوْمًا فِي أَيْدِيهِمْ مِثْلُ أذْنَابِ الْبَقَرِ، يَغْدُونَ فِي غَضَبِ اللَّهِ،
وَيَرْوِحُونَ فِي سَخَطِ اللَّهِ " . (٤)

(١) انظر : رفع الحاجب عن مختصر ابن الحاجب لمؤلفه : تاج الدين عبد الوهاب بن
تقي الدين السبكي (ت ٧٧١هـ) (٤٨٢) ؛ المحقق: علي محمد معوض، عادل أحمد
عبد الموجود الناشر: عالم الكتب - لبنان / بيروت ؛ الطبعة: الأولى، ١٩٩٩م -
١٤١٩هـ

(٢) انظر : البحر المحيط في أصول الفقه لمؤلفه : أبو عبد الله بدر الدين محمد بن
عبد الله بن بهادر الزركشي (ت ٧٩٤هـ) (٢٣١/١) الناشر: دار الكتبي الطبعة:
الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م

(٣) انظر : مختار الصحاح لمحمد الرازي المتوفى (٦٦٠هـ) (٦١٨) - مادة - م د
د - ؛ دار القبلة للثقافة الإسلامية جدة ، ومؤسسة علوم القرآن بيروت ، ١٤٠٦هـ

(٤) صحيح أخرجه الإمام مسلم في صحيحه ؛ مع شرح النووي ؛ كتاب الجنة وصفة
نعيمها وأهلها - باب النار يدخلها الجبارون والجنة يدخلها الضعفاء (٢٠٤/٦) رقم
الحديث - ٥٣ - (٢٨٥٧) ؛ تحقيق الصباطي وغيره ؛ الطبعة الأولى ؛ عام
=

المدة اصطلاحاً : هي مقدار من الزمن يصدق على القليل والكثير .
والتوقيت فيه بيانٌ للمدة ؛ وكل أجلٍ مدة ؛ وليس كل مدة أجل . (١)
المسألة الثالثة : تعريف " العقارات " لغة واصطلاحاً .
العَقَار لغةً : من عَقَرَ مصدرًا ، والجمع : عقارات ؛ وهو ماله مستقر
وثابت .

والعَقَار من الألفاظ المستعملة شرعاً :

قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : " ... أن على المؤمنين
صدقة العَقَارِ عَشْرٌ... " . (٢)
والعَقَار اصطلاحاً : هو ما له أصلٌ وقرار مثل : الأرض والدار . (١)

=

١٤١٥ هـ ؛ دار الحديث القاهرة .

(١) انظر : معجم الفروق اللغوية لمؤلفه : أبو هلال الحسن بن عبد الله بن سهل بن سعيد بن يحيى بن مهران العسكري (ت ٣٩٥ هـ) (٢٦٧) ؛ تحقيق : بيت الله بيئات ، ومؤسسة النشر الإسلامي ؛ الناشر: مؤسسة النشر الإسلامي بـ قم - الطبعة: الأولى، ١٤١٢ هـ ووضح فيه كلاماً نفيساً في الفرق بين المدة والزمان لمريده .
(٢) أخرجه البيهقي في السنن الكبير لمؤلفه : أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (٣٨٤ - ٤٥٨ هـ) ؛ كتاب الزكاة - باب قدر الصدقة فيما أخرجت الأرض - (١٦٨/٨) ؛ تحقيق: الدكتور عبد الله التركي ؛ الناشر: مركز هجر للبحوث والدراسات العربية والإسلامية - القاهرة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م . قال عنه ابن حجر : " صحيح " انظر : إتحاف المهرة بالفوائد المبتكرة من أطراف العشرة لمؤلفه : أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى : ٨٥٢ هـ) (٣٤٥/٩) حديث رقم (١١٣٧١) ؛ تحقيق : مركز خدمة السنة والسيرة ، بإشراف د زهير (راجعته ووجد منهج التعليق والإخراج) الناشر : مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف (بالمدينة) - ومركز خدمة السنة والسيرة النبوية (بالمدينة) الطبعة : الأولى ، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م .

الفرع الثاني : المراد بالعنوان باعتبار مجموع مفرداته دالة على مرادٍ

معين .

يُمكن القول بعد تعريف مفردات العنوان ؛ أن المراد بالعنوان باعتبار مجموع مفرداته دالة على مراد معين أن هذا البحث سيبيِّن جملة من الأحكام الفقهية المتعلقة بالمدة الزمنية في العقارات ؛ سواء أكانت في صورة عقود على العقارات بتحديد مدة زمنية فيها ؛ أم كانت في صورة غير عقود على العقارات ويتطلب لها مدة زمنية فيها .

المطلب الثاني : المدة في الفقه الإسلامي ، وفيه فرعان :

الفرع الأول : المدة في فقه العبادات .

القراءة لمحتوى هذا البحث هو في فقه المعاملات ؛ وقد استحسنتُ - بعد توفيق الله - أن أكتب في التمهيد بإيجاز عن اعتبار المدة شرعاً في فقه العبادات .

ولا شك عند المختص الشرعي أن فقه العبادات أعلى رتبةً من فقه المعاملات وإن اجتمعا في الفقه الإسلامي والتعبد لله تعالى ؛ فأقول مستعيناً بالله تعالى : (٢)

وردت المدة في مسائل شرعية مختلفة ومتنوعة في فقه العبادات ومن

ذلك :

(١) انظر : معجم مقاييس اللغة لمؤلفه : أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين (ت ٣٩٥هـ) (٤/٩٥) ؛ تحقيق: عبد السلام محمد هارون الناشر: دار الفكر عام النشر: ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

(٢) انظر : الأصل لمؤلفه : أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني (ت ١٨٩هـ) (٢٧٥) ؛ تحقيق ودراسة: د محمد بوينوكالنا الناشر: دار ابن حزم، بيروت - وزارة أوقاف دولة قطر ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م

● مدة أداء الصلاة المكتوبة :

وهو الزمن المحدد شرعاً ؛ لأداء صلاة الفريضة المكتوبة خمس مرات باليوم واللييلة ؛ فلكل صلاة وقتٌ ؛ ومدة زمنية صالحة لأن تكون ظرفاً لأداء الصلاة في هذا الزمن ؛ والواجب الموسع يضيق حتى يكون مُعيّناً مضيقاً على الفور لكونه لم يبق من الزمن إلا لأداء الصلاة فيه ؛ فإن تجازاه المكلف بعذر كانت الصلاة قضاءً وليست أداءً . (١)

● مدة المسح على الخفين :

وهو الزمن المقدر شرعاً لمدة المسح على الخفين ؛ والفرق في حال المكلف بين كونه مقيماً أو مسافراً ؛ فثلاثة أيام بلياليهن للمسافر ؛ ويوم ولييلة للمقيم ؛ (٢) فقد جاء في الحديث أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - جعل في المسح على الخفين - " ثلاثة أيام ولياليهن للمسافر ؛ ويوماً ولييلة للمقيم " . (٣)

● مدة العدة من أقرء وحملٍ وأشهر :

فقد اتفق الفقهاء - رحمهم الله - على أن الدماء التي تخرج من المرأة ثلاثة : حيض ؛ ونفاس ؛ واستحاضة ؛ وأن الصلاة والصوم تجبان عليها أيام طهرها ؛ لا في حيضها ونفاسها ؛ كما أن على المرأة وجوباً بكتاب الله وسنة رسوله - عليه الصلاة والسلام - أن تتربص مدة عدتها سواء ذات قرءٍ أو حملٍ أو شهرٍ . (٤)

(١) انظر : البحر المحيط (٣٢٣/١) .

(٢) انظر : متن الخرقى على مذهب ابي عبد الله أحمد بن حنبل الشيباني لمؤلفه : أبو القاسم عمر بن الحسين بن عبد الله الخرقى (ت ٣٣٤هـ) (١٦) ؛ الناشر: دار الصحابة للتراث ؛ الطبعة: ١٤١٣هـ-١٩٩٣م .

(٣) صحيح أخرجه الإمام مسلم في صحيحه - كتاب الطهارة - باب التوقيت في المسح على الخفين (١٧٨/٢) حديث رقم ٨٥- (٢٧٦)

(٤) انظر : موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي (٦٤١/١) إعداد: د. أسامة بن سعيد القحطاني وآخرون ؛ الناشر: دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض المملكة العربية السعودية ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م

الفرع الثاني : المدة في فقه المعاملات .

كما تقرر باعتبار العدة في فقه العبادات ؛ فهي كذلك معتبرة شرعاً في مسائل مختلفة ومتنوعة في فقه المعاملات ؛ وما دام أن محتوى هذا البحث في المعاملات ؛ فسأذكر هنا بعض المسائل الفقهية والتي فيها اعتبار للمدة ؛ من غير المسائل التي حررتها في هذا البحث وبينها في المبحثين التاليين ؛ ومن هذه المسائل على وجه الإجمال :

- **مدة تعريف اللقطة** : فقد تقرر شرعاً أن مدة تعريف اللقطة ؛ يكون مدة عام ؛ أو مدة يغلب على ظنه أن مالها لا يطلبها بعد ذلك . (١)
 - **مدة التغريب للزاني البكر** : فالزاني إذا كان غير محصن فإنه يُغرب مدة عام . (٢)
 - **مدة استحقاق الشفيع للشفعة** : وقد نُقل الإجماع بأنه حقٌ للشفيع يطلبه وإن طالت المدة . (٣)
- وهناك غيرها من المسائل : كمدة الهدنة ؛ ومدة الأمان ؛ ومدة نفي الولد وغيرها . (٤)

(١) انظر : الاستنكار لمؤلفه : أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (ت ٤٦٣هـ) (٢٤٨/٧) تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض ؛ الناشر: دار الكتب العلمية بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢١ - ٢٠٠٠ م .

(٢) انظر : البيان في مذهب الإمام الشافعي لمؤلفه : أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (ت ٥٥٨هـ) (٣٨٨/١٢) ؛ تحقيق: قاسم محمد النوري ؛ الناشر: دار المنهاج - جدة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م .

(٣) انظر : موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي (٨٣١/٢) .

(٤) انظر : الروض المربع بشرح زاد المستنقع للشيخ منصور بن يونس البهوتي المتوفى (١٠٥١) ، تحقيق عوض ، دار الكتاب العربي بيروت ، الطبعة الرابعة ١٤١٢ هـ . (٢٤١ ؛ ٤٥٨) .

المبحث الأول : المدة في عقود العقارات .

تمهيد : العقود اللازمة والجائزة :

العقود في اللغة : جمع عقد ؛ ومادة الكلمة - ع ق د - والعقد هو من الشد والإلزام والعهد والضمان ؛ ويصح أن يُطلق على الشركة ؛ لأنه يجمع أطراف المتعاقدين ولو كانوا أكثر من طرفين .

وهو لفظ مستعمل في كتاب الله تعالى فقال جل في علاه : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ... ﴾ . (١)

والعقد في الاصطلاح : هو ارتباط الإيجاب بالقبول الالتزامي كعقد البيع والنكاح وغيرهما . (٢)

والعقود لها عدة تقسيمات باعتبار ما تُضاف إليه ؛ إلا أنها من حيث العموم تنقسم إلى أربع أقسام في الفقه الإسلامي ؛ يُمكن اختصارها وتقريبها على النحو التالي :

القسم الأول : عقود المعاوضات كمثل : عقد البيع ؛ والإجارة .

القسم الثاني : عقود التوثيق كمثل : عقد الرهن ؛ والكفالة ؛ والضمان ؛ والحوالة .

القسم الثالث : عقود الإرفاق كمثل : عقد القرض ؛ والعارية ؛ والوديعة .

(١) المائدة : [١] .

(٢) انظر : المنثور في القواعد الفقهية لمؤلفه : الزركشي بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر الشافعي المتوفى (٧٩٤ هـ) (٣٩٧/٢) ؛ تحقيق : د تيسير فائق أحمد محمود وراجعه: د عبد الستار أبو غدة ؛ الناشر: وزارة الأوقاف الكويتية (طباعة شركة الكويت للصحافة) الطبعة: الثانية، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م

القسم الرابع : عقود التبرعات كمثّل : عقد الوقف ؛ والهبة ؛
والعطية؛ والوصايا .

وهذه العقود تتنوع بالنظر إليها من جهة اللزوم والجواز إلى نوعين :
النوع الأول : العقد اللازم كمثّل : عقد البيع ؛ والإجارة ؛ والنكاح .
النوع الثاني : العقد الجائز كمثّل : عقد الشركة ؛ والوكالة ؛
والمضاربة .

وليس المراد بنوع عقد الجواز ؛ أنه يعني الإباحة ؛ وإنما المراد بالعقد الجائز أي : الذي يرجع إلى إرادة العاقد بين الاستمرار فيه أو تركه ؛ فله أن يكون وكيلاً وله أن يرفض ويمتنع ؛ بخلاف العقد اللازم فإن المراد هو اجتماع إرادة طرفي العقد أو أكثر على شيء تم إبرامه والالتزام به ؛ لا يُترك ولا يُحل هذا العقد بإرادة واحد منهم إلا بطريق شرعي صحيح كمثّل الإقالة أو تحقق موجب من شرط معلق ونحوه . (١)

المطلب الأول : المدة في عقود العقارات اللازمة .

الفرع الأول : المدة في عقود أعيان العقارات .

المسألة الأولى : البيع المؤقت للعقار .

هذه المسألة هي نواة هذا البحث ومنشؤه ؛ كما أشرت إليه في المقدمة؛ ويحسن أن أبدأ بالتوضيح المختصر للمفردات لغة واصطلاحاً ؛ وبيان المراد من المسألة في صورة ومثال معاصر توضيحي لها فأقول - باختصار عن التكرار - مستعيناً بالله تعالى :

(١) انظر : المغني لموفق الدين أبي محمد عبدالله بن أحمد بن قدامة الحنبلي

(ت ٦٢٠هـ) (٤٨/٦) ؛ والمنثور (٢/٣٩٧).

البيع لغة : من باعه ؛ مبيعاً أي : هو مطلق المبادلة التي تكون بين
البائع مقدم المثلن ؛ والمشتري مقدم الثمن ؛ والقياس مَبَاعاً . (١)
البيع اصطلاحاً : مبادلة المال المتقوم بالمال المتقوم تملكاً
وتملكاً. (٢)

المؤقت في اللغة : من التوقيت ؛ والتوقيت من الوقت والزمن وهو :
تحديد الزمن والوقت . (٣)

والتوقيت في الاصطلاح : هو التحديد الزمني ابتداءً وانتهاءً . (٤)
العقار سبق بيانه في التمهيد .

والمراد من البيع المؤقت للعقار :

أن الأصل في بيع الأعيان أن يكون بيعاً يتصف بصفة التأبيد ؛ فإذا
فقد التأبيد ؛ انتقل إلى المؤقت ؛ فيكون محله هو المنفعة ؛ وليس العين ؛
فبمجرد تنتهي المدة ؛ ينتهي الانتفاع بالشيء .

وليست المسألة في التوقيت لبيع العقار كمثل : الحكم القضائي
المتضمن بإخلاء العقار وبيعه في وقتٍ محددٍ تحت المزاد ؛ فهذه مسألة
ظاهرة الحكم بالجواز وليست ضمن مسائل هذا البحث . (٥)

(١) انظر : مختار الصحاح (٧١) - مادة - ب ي ع .

(٢) انظر : الاختيار لتعليل المختار لعبدالله بن محمود الموصلي الحنفي المتوفى
(٦٨٣هـ) (٣/٢) ، تحقيق خالد العك ، دار المعرفة بيروت الطبعة الأولى
١٤١٩ هـ .

(٣) انظر : القاموس المحيط لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي (ت٨١٧هـ)
(٢٠٨) - مادة - الوقت ؛ الطبعة الأولى ؛ عام ١٤٠٦ هـ ؛ مؤسسة الرسالة .

(٤) انظر : مقاييس اللغة (٢٩/٣) - مادة - زمن .

(٥) انظر : قرار مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة -
عقد المزايدة - (١٦٦) في قرارها رقم ٧٣-(٨/٤) .

وبالتالي فإن يُمكن أن أُحرر الصور المعاصرة للبيع المؤقت للعقار
على النحو التالي :

الصورة الأولى : أن يكون البيع للعقار مؤقتاً ؛ وإذا انتهى الوقت رجع
العقار لمن باعه .

الصورة الثانية : أن يكون البيع للعقار مؤقتاً ؛ وإذا انتهى الوقت ؛
ملك العقار جهة مختلفة عن باعها وهي على حالين :
الحال الأول : أن يكون البيع للعقار مؤقتاً بسبب الهدم والإزالة للنفع
العام من الجهات الحكومية المختصة .

الحال الثاني : أن يكون البيع للعقار مؤقتاً ؛ فيملك العقار بعد مضي
الوقت آخر عيناً ومنفعةً .

الرأي الفقهي في البيع المؤقت للعقار :

اتفق الفقهاء - رحمهم الله - على أن عقد البيع من عقود
المعاوضات ؛ كما اتفقوا على أن هذا العقد عقد لازم للطرفين ؛ كما اتفقوا
على أن البيع من صفته أن يكون على التأييد .

وفي المسألة - حل البحث - لو كانت هناك مدة في بيع العقار ؛
بمعنى أن مُلك المشتري للعقار هو محدد بمدة معينة ؛ وبانتهاء المدة يمتنع
على المشتري التصرف في العقار ؛ وكان لمن حُوّل بالتصرف بعد انتهاء
مدة المشتري ؛ سواء أكانت جهة حكومية أم من الأفراد ؛ أن يستلم هذا
العقار ؛ فقد أبطل الفقهاء هذه المدة ؛ والتي تُخالف مقتضى البيع . (١)

(١) انظر : الإجماع لمؤلفه : محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري (ت ٣١٨ هـ)

(٩٩-١٠٦) ؛ تحقيق ودراسة: د. فؤاد عبد المنعم أحمد ؛ الناشر: دار المسلم

للنشر والتوزيع ؛ الطبعة: الأولى لدار المسلم، ١٤٢٥ هـ / ٢٠٠٤ م ؛ والإشراف

على مذاهب العلماء لمؤلفه : ابن المنذر - رحمه الله - (١٠٩/٦-٧٧) تحقيق :

يقول النووي^(١) في روضة الطالبين : " ... لَا يُنْفَذُ الْبَيْعُ،
لِأَنَّ مُفْتَضَى الْبَيْعِ التَّأْيِيدُ، وَهُوَ لَمْ يَمْلِكْ إِلَّا مُوقَفًا، فَكَيْفَ يَمْلِكُ غَيْرَهُ
مَا لَمْ يَمْلِكْهُ؟ ... " .^(٢)

بل أقول : أن هذا التوقيت في ملكية المبيع ؛ شبيه ببيع الجاهلية ؛
بما أسموه بيع الوفاء أو التراد ؛ والذي يعني : أن البائع متى رد الثمن
للمشتري ؛ كان على المشتري أن يرد السلعة للبائع .

فأصبح هذا العقد مثل القرض والضمان له بالسلعة ؛ ولا يتحقق الملك
التام للمشتري ؛ فهذا بيع باطل ولا يصح الشرط بالتوقيت ؛ لمخالفته
لمقصود الشارع من التأييد في التبائع ؛ وهو المقرر فقهاً بمجمع الفقه
الإسلامي في واقعنا المعاصر .^(٣)

- صغير أحمد الأنصاري أبو حماد ؛ الناشر: مكتبة مكة الثقافية، رأس الخيمة -
الإمارات العربية المتحدة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م
- (١) هو الإمام الفقيه المحدث محيي الدين يحيى بن شرف الدين النووي الشافعي
المذهب من محريه ومدقيقه المعتمدين ؛ حظي بشرح صحيح مسلم وله مؤلفات
عديدة مات عام (٦٧٦هـ) - رحمه الله - انظر : طبقات الشافعية الكبرى لمؤلفه
تاج الدين أبي نصر عبدالوهاب السبكي (ت ٧٧١هـ) (٢٢٥) ؛ تحقيق الحلو
والطناجي ؛ الطبعة الثانية ؛ عام ١٤١٢هـ ؛ دار هجر .
- (٢) انظر : روضة الطالبين وعمدة المفتين لمؤلفه : أبو زكريا محيي الدين يحيى بن
شرف النووي (ت ٦٧٦هـ) (٣٧١/٥) ؛ تحقيق: زهير الشاويش الناشر: المكتب
الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١ م
- (٣) انظر : مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة ؛
المؤلف: تصدر عن منظمة المؤتمر الاسلامي بجدة (٥٠٢/٧) ؛ جمعها للموسوعة
الشاملة أسامة الزهراء .

وبالتالي فما يتم التسويق له ؛ ببيع شقق في أبراج ؛ ومحلات تجارية ؛ أو عمائر معرضة للإزالة والهدم للنفع العام ؛ والبيع لها يكون في مدة بقائها ؛ ثم تعود لمن باعها في مطالبات التعويض من الدولة ؛ وكذا بيع مقتنيات لبعض المشهورين ونحوها ؛ بأن يملكها المشتري مدة زمنية معينة ؛ طالبت هذه المدة أم قصرت ؛ بيع باطل لا يصح ؛ على اختلاف في القضاء بين إمضاء البيع وبُطلان شرط المدة ؛ وبين بطلان البيع بأكمله . (١)

المسألة الثانية : الوقف المؤقت للعقار .

الوقف في اللغة : هو الحَبْس وتَحْبِيس أصول الشيء . (٢)

والوقف اصطلاحاً : هو تحبيس الأصل وتسييل المنفعة فلا تُباع ولا

تُوهب ولا تُورث . (٣)

(١) وأقول بعد توفيق الله : أن الفقهاء - رحمهم الله - اختلفوا في حكم الشرط على المشتري بأن لا يبيع الشيء الذي اشتراه على أقوال ثلاثة بين المانعين وعندهم يبطل البيع والشرط وهم جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية ورواية عند أحمد ، وبين المانعين له شرطاً مع بقاء صحة البيع وهو مشهور مذهب الحنابلة وقول عند فقهاء المالكية وفقهاء الشافعية ؛ وأما شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم ورواية عند فقهاء الحنابلة فقد قالوا : بصحة البيع والشرط ؛ ولعل من توسط فنظر إن كان هناك مصلحة معتبرة جاز وإن كان الغرض التضيق على المشتري فلا يجوز ، ولأهمية تقريب هذه المسألة حررتها بإيجاز لتكون بين نظري القارئ لمزيد فائدة دون الحاجة إلى بسطها محافظة على محتوى البحث وخطته . انظر للفائدة : المبسوط (١٣/١٣) ؛ الأم (١٠١/٧-١٠٢) ؛ مواهب الجليل (٣٧٣/٤) ؛ مجموع الفتاوى (١٧٣/٢٩) إعلام الموقعين (٣٠١/٣) .

(٢) انظر : معجم مقاييس اللغة (١٢٨/٢) .

(٣) انظر : الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح

=

صورة المسألة :

أن يوقف مالك العقار ؛ عقاره مدة زمنية محددة كمثل : أن يوقف السوق الذي يحوي محلات تجارية أو عمارة سكنية مدة عشر سنوات ؛ سواء أكان الوقف لذريته أم خيرياً ؛ لا ينحصر نفعه لذريته .^(١)

تحرير محل النزاع :

اتفق الفقهاء على أن الوقف جائز في أصله ؛ وأن يكون الواقف مالكاً للعين الموقوفة ؛ وأن يكون معلوم الابتداء والانتهاج غير منقطع فله الوقف على ذريته ثم يؤول للفقراء والمساكين بعد انتهاء ذريته ؛ كما اتفقوا على أن يكون الوقف من الطاعات ؛ إلا أنهم اختلفوا فيما لو قيّد الواقف وقفه بأن يكون العقار وقفاً مدة معلومة كعشر سنوات ؛ ثم يعود لملكه أو لوارثته من بعده ؛ وخلافهم في الوقف المؤقت للعقار على قولين :

أقوال الفقهاء :

القول الأول : ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية وبعض الحنابلة إلى القول بأن تحديد مدة وقف العقار لا يصح .

الكبير) لمؤلفه : علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرّداوي (ت ٨٨٥ هـ) (٣٦٨/١٦) تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو الناشر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م

(١) انظر : العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية لمؤلفه : ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين دمشقي الحنفي (ت ١٢٥٢ هـ) (١/١٠٧ - ١٠٨) الناشر: دار المعرفة الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ ؛ الطبعة الثانية بالأوفست .

القول الثاني : ذهب فقهاء المالكية وبعض الحنابلة إلى القول بأن

تحديد وقف العقار بمدة معينة يصح ؛ ثم انتهت المدة لوقفية يعود ملكاً للواقف .

الأدلة والمناقشة

دليل أصحاب القول الأول وتعليهم :

استدلوا بما جاء عن عُمَرُ - رضي الله عنه - أنه أصابَ بخَيْرِ أرضاً، فأتى النبيَّ صَلَّى اللهُ عليه وسلَّمَ، فقال: أصَبْتُ أرضاً لمْ أُصِبْ مَالاً قطُّ أنْفَسَ منه، فكيفَ تأمُرني به؟ قالَ: إنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أصلُها وتصدَّقْتَ بها، فنصدَّقَ عُمَرُ أنَّه لا يُباعُ أصلُها ولا يُوهبُ ولا يُورثُ في الفقراءِ، والقُرَبَى والرِّقابِ وفي سبيلِ اللّهِ والضيِّفِ وابنِ السَّبيلِ، لا جُنَاحَ على مَنْ وليها أنْ يأكلَ منها بالمَعروفِ، أوْ يُطعمَ صَدِيقًا غيرَ مُتَمَوِّلٍ فيه . (١)

وجه الدلالة :

أن رسول الله - صلى الله عليه وسلم - نطق بلفظ التحبيس أي الوقف وهذا يقتضي التأييد وليس التوقيت له بمدة زمنية .

المناقشة :

أن الوقف أصله من التبرعات كمثل الوصية والعطية والهبة ؛ فهي ليست بواجبة على المكلف ؛ فكان له التبرع بالشيء فيما يملكه مدة معينة .

دليل أصحاب القول الثاني وتعليهم :

استدلوا بما جاء عن عمر - رضي الله عنه - وقد رده النبي - عليه الصلاة والسلام - إلى إرادة عمر ومشيبته في التحبيس ؛ والتحبيس لا يمنع من تحديده بمدة معينة .

(١) صحيح أخرجه الإمام البخاري في صحيحه كتاب الوصايا - باب الوقف كيف

يُكتب ؟ (٤٦٨/٥) حديث رقم (٢٧٧٢) .

الترجيح :

بالنظر إلى القولين ؛ ودليل كل قولٍ وتعليله ؛ فإنه يترجح عندي -
والعلم عند الله - صحة القول الثاني ؛ ولا سيما أن الوقف من عقود
التبرعات ؛ فله فيما يملك أن يتبرع بالجزء أو بالكل ؛ كما له أن يكون محدداً
بمدة معينةٍ أو مطلق المدة غير منتهي بمدة .

وبالنظر للمصلحة بين مصلحة المالك في ملكه وحسبه للزمن القادم
بأن يكون صالحاً لتحييسه ؛ ويكون نفعه لمن أوقفه عليهم من ذريته
أو غيره؛ فهذا لا يمنع من إغلاق باب الخير والتبرع في أوجه الإحسان
ولو كان وقف العقار بمدة معينة .

الفرع الثاني : المدة في عقود منافع العقارات .

المسألة الأولى : المدة في تأجير العقار .

التأجير من الإيجار وهو في اللغة : من أجره أي مؤجر ؛ والأجرة

هي : المال على منفعة أو عمل ، وهي الكراء . (١)

والإيجار اصطلاحاً : بيع المنافع . (٢)

تحرير محل النزاع :

يُمكن القول بأنه يوجد عقود لا تصح إلا بأجل ؛ وهذا الأجل لا يخلو

من صفتين له :

الصفة الأولى : أن يكون الأجل مقيداً بمدة معلومة .

الصفة الثانية : أن يكون الأجل مقيداً بالانتهاء من عمل معلوم .

(١) انظر : أنيس الفقهاء (٩٦) .

(٢) انظر : الاختيار لتعليل المختار (٦١/٢) .

فليس من مسألتنا قيد العقد بالانتهاء من عمل معلوم ؛ وإن كان العمل يقتضي له زمناً يكون العمل فيه ؛ بمعنى إذا انتهى العمل ؛ انتهى الزمن والمدة له .

يقول الله تعالى : ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾ (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِيبٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ سَتَجِدُنِي إِنْ سَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴾ (٢٧) قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ ﴿٢٨﴾ ﴿ فَمَا قَضَىٰ مُوسَى الْأَجَلَ ... ﴾ (١) .

وبالتالي فإن الصور في تأجير العقار على النحو التالي :

الصورة الأولى : تحديد مدة معلومة في تأجير عقار وهذا هو الأصل والحكم عليه باتفاق . (٢)

الصورة الثانية : عدم تحديد مدة معلومة في تأجير العقار وهنا لا يخلو من حالين :

الحال الأول : في المزارعة والمساقاة .

الحال الثاني : في غير المزارعة والمساقاة .

خلاف الفقهاء في الحال الأول : المدة في المزارعة والمساقاة .

- ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية إلى القول بأن المدة في المزارعة والمساقاة يجب أن تكون محددة ومؤقتة ؛ وإذا لم تُحدد فإن زمنها إلى خروج الثمر . (٣)

(١) سورة القصص [٢٦-٢٩] .

(٢) انظر : موسوعة الإجماع (٦٥٥/٢) .

(٣) انظر : الاختيار لتعليل المختار (٦٣/٢) ؛ والمعونة على مذهب عالم المدينة

«الإمام مالك بن أنس لمؤلفه : القاضي عبد الوهاب البغدادي (ت ٤٢٢ هـ)

(هـ) (١٣٧/٢) تحقيق ودراسة: حميش عبد الحق أصل الكتاب : رسالة دكتوراة

بجامعة أم القرى بمكة المكرمة ؛ الناشر :

- ذهب فقهاء الحنابلة إلى القول بأنه ليس بشرط تحديد المدة في المزارعة والمساقاة ؛ ويصح تحديد المدة ، ولا ضرر في تقدير المدة . (١)
- خلاف الفقهاء في الحال الثاني : المدة في غير المزارعة والمساقاة .**
- ذهب الفقهاء - رحمهم الله - قاطبة إلى القول بأن الإجارة عقد لازم على المنفعة ؛ بمعنى أن الثمن والأجرة التي يدفعها المنتفع ؛ مثنىها هو المنفعة التي يريدونها ؛ من سكن أو إضاءة أو أدوات دون أن يملك أعيانها .
- وإذا حددت المدة فإنه ينتفع طوال هذه المدة ؛ كما أن الانتفاع ينتقل لوارثه بالاستمرار بالسكن مثلاً حتى تنتهي المدة ؛ لأن ملكية الانتفاع مدة معينة تؤول إلى المنتفع - المستأجر - .
- وإذا كانت المدة مجهولة ؛ زُدت للعرف والعادة ؛ إذ أن العادة محكمة . والانتفاع إجارة صحيح ؛ ولا يلزم لصحتها تحديد المدة مع ضبها بالعرف ؛ وهي تصح في منافع الأبدان والعقار والعروض باتفاق فقهاء السلف . (٢)

=
المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة ؛ وفتح العزيز بشرح الوجيز الشرح الكبير [وهو شرح لكتاب الوجيز في الفقه الشافعي لأبي حامد الغزالي (ت ٥٠٥ هـ)] المؤلف: عبد الكريم بن محمد الرافعي القرويني (ت ٦٢٣ هـ) (١٢٣/٢) الناشر: دار الفكر .

- (١) انظر : الإنصاف مع المقنع والشرح الكبير (٢٠٢/١٤) .
- (٢) انظر : شرح مختصر الطحاوي لمؤلفه : أبو بكر الرازي الجصاص (٣٠٥ - ٣٧٠ هـ) (٣٨٦/٣)؛ تحقيق: رسائل دكتوراة، في الفقه، كلية الشريعة، جامعة أم القرى مكة المكرمة لمجموعة من الباحثين عصمت وغيره ؛ وأعد الكتاب للطباعة وراجعته وصححه: أ. د. سائد بكداش الناشر: دار البشائر الإسلامية - ودار السراج الطبعة الأولى، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م .

المسألة الثانية : المدة في إعارة العقار .

العارية في اللغة : يصح بتخفيف الياء ؛ كما يصح بتشديدها ؛ وهي من التجرد والعري ؛ ووصفت بهذا لأنها عارية من العوض .^(١)
والعارية اصطلاحاً : هي تملك منفعة بلا عوض .^(٢)
والمدة في إعارة العقار يتطلب لها أن نتعرف على أن العارية عقد غير لازم ؛ وهي تعني الإباحة للمستعير بالانتفاع بالعقار المستعار ؛ كمثل لو استعار منه استراحة أو قاعةً أو فناء منزله ومجلس ضيوفه ونحو ذلك ؛ وقد نص الفقهاء على أن العارية إذا كانت محددة بمدة زمنية ؛ كان وصفها عارية مقيدة ؛ بخلاف ما لو كانت غير محددة بمدة معينة فإن وصفها يكون بالعارية المطلقة .

وهي سواء كانت بمدة مقيدة أو مطلقة من عقود الإرفاق ؛ وبالتالي لا يصح الرجوع في العارية على وجه يضر بالمستعير ؛ كما أن الانتفاع بالعقار المستعار يتطلب له مدة زمنية يحصل فيها الانتفاع عادة ؛ وإن لم تُحدد فيه المدة .^(٣)

(١) انظر : الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي لمؤلفه : محمد بن أحمد بن الأزهرى الهروي، أبو منصور (ت ٣٧٠هـ) (١٥٨) تحقيق: مسعد عبد الحميد السعدني الناشر: دار الطلائع .

(٢) انظر : مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر لمؤلفه : إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلبى الحنفي (ت ٩٥٦هـ) (٤٨٩) المحقق: خرج آياته وأحاديثه خليل عمران المنصور الناشر: دار الكتب العلمية - لبنان/ بيروت الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م

(٣) انظر : مجمع الأنهر (٤٨٤) .

المطلب الثاني : المدة في عقود العقارات الجائزة .

الفرع الأول : مدة الوكالة بالإشراف على العقارات .

الوكالة في اللغة : تفويض الغير ؛ يُقال : أناب غيره أي :
وكلّه . (١)

والوكالة في الاصطلاح : هي إقامة الغير مقام النفس فيما يقبل
النيابة من التصرفات . (٢)

والمثال المعاصر : هي مكاتب العقارات ؛ ومكاتب الإشراف الهندسي
على المباني .

لا خلاف بين الفقهاء في أن عقد الوكالة عقد غير لازم ؛ كما أن
لطرفي الوكالة الحق في تحديد المدة الزمنية للوكالة ؛ كمثل لو وكلّ المكتب
الهندسي بالإشراف على المبنى العقاري مدة سنة أو سنتين أو حتى انتهاء
المشروع أو عودة المالك من السفر .

ويجب أن يدرك الوكيل بأنه ليس له مطلق التصرف العقاري إلا وفق
وكالته وما أذن له فيه الموكل ؛ وأيضاً في الزمان والمكان كما قرره الفقهاء
- رحمهم الله - . (٣)

الفرع الثاني : مدة المضاربة بالعقار .

(١) انظر : أنيس الفقهاء (٨٨-٨٩) .

(٢) انظر : الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي - رحمه الله تعالى - (١٦٥/٧)؛
اشترك في تأليف هذه السلسلة: الدكتور مصطفى الخن [ت ١٤٢٩هـ]، الدكتور
مصطفى البغا، علي الشرجبي الناشر: دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق
الطبعة: الرابعة، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٢ م ؛ ومعجم المصطلحات الاقتصادية في لغة
الفقهاء للدكتور نزيه حماد (٣٥٤-٣٥٧) ؛ دار العالمية للكتاب الإسلامي والمعهد
العالي ؛ الطبعة الثالثة ١٤١٥ هـ ١٩٩٥ م .

(٣) قلتُ : وفي مجمع الأنهر نص على : " ... والوكيل يعقل العقد ... " (٣٠٧) ؛ وفي
الروض المربع نص على : " ... لأن عقد الوكالة لم يقتضه ... " (٣٠٧) .

والمضاربة في اللغة : مفاعلة من الضرب وهو السير في الأرض .
ومنه قول الله تعالى : ﴿...وَأَخْرَجَ يَصْرِيْبُونَ فِي الْأَرْضِ ابْنَعُونَ مِمَّنْ قَضَىٰ
اللَّهُ...﴾ (١).

والمضاربة اصطلاحاً : هي دفع مال معين معلوم لمن يتجر فيه
بجزء مشاع معلوم له من ربحه . (٢)

والمثال المعاصر : شركات التطوير العقاري والتي تقوم بجمع المال
من المساهمين ؛ ثم المضاربة به في العقارات والمباني والأبراج .
خلاف الفقهاء في مدة المضاربة :

- ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والحنابلة إلى القول بجواز تحديد مدة
للمضاربة ؛ كنحو مدة سنة أو عشر سنوات . وتعليهم : لأن المضاربة
وكالة ونيابة فصح فيها ما يصح في الوكالة من تحديد مدة معلومة لها

- وذهب فقهاء المالكية والشافعية إلى القول بأنه لا يجوز تحديد مدة
للمضاربة ؛ فهو عقد غير لازم وله أن يرجع رب المال بماله ؛ كما
للعامل المضارب أن يتوقف عن عمله ومضاربه .

الترجيح :

بالنظر للقولين وتعليل كل قول ؛ والموازنة بين الأشباه والنظائر لهذه
المسألة ؛ فالراجح هو أن لطرفي عقد المضاربة الخيار بين تحديد المدة ؛
وبين ترك تحديد المدة لمطلق الإرادة لكل منهما . (١)

(١) انظر : سورة المزمل [٢٠] .

(٢) انظر : موسوعة الفقه الإسلامي (١٥٣/٧) . كان اسمها حتى ج ١٠ : موسوعة
جمال عبد الناصر في الفقه الإسلامي إصدار : وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية،
مصر عدد الأجزاء : ٤٨ (حتى الآن)، والمتوفر بهذه النسخة الإلكترونية ٢٨ تنبيه:
صدر الجزء الأول ١٣٨٦ هـ وإلى وقت كتابة هذه الكلمات (١٤٤٢ هـ)، صدر
الجزء ٤٨، وينتهي بمصطلح " تيمم " .

المبحث الثاني : المدة في غير عقود العقارات .

المطلب الأول : المدة في دعوى العقار .

الدعوى لغة : من الادعاء ؛ ومصدره : ادعى وهي : من الطلب ؛
ويصح الجمع دعاوى ودعاوي . (٢)

وهو من الألفاظ المستعملة شرعاً ؛ إذ قال الله تعالى : ﴿ هُمْ فِيهَا
فَكَهَّةٌ وَهُمْ مَا يَدْعُونَ ﴾ . (٣)

والدعوى اصطلاحاً : هي قول يطلب به الإنسان إثبات حقٍ على
الغير . (٤)

والمراد من المدة في دعوى العقار أي : أن الفقهاء - رحمهم الله -
دونوا في كتبهم أهمية النظر للمدة عند المطالبة بالعقار ؛ ولا سيما إذا كان
التصرف من الغير على العقار ؛ تحت نظر من يدعي بملكية هذا العقار
وأنه عائدٌ له عيناً ومنفعةً .

=

(١) انظر : مجمع الأنهر (٤٤٨) ؛ وحاشية العدوي على شرح أبي الحسن المسمى
كفاية الطالب الرياني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني في مذهب الإمام مالك
المتوفى (١١٨٩هـ) (٢٠٥-٢٠٨) ؛ والتلخيص لأبي العباس أحمد الطبري ابن
القاص المتوفى (٣٣٥هـ) (٤٠٨) تحقيق عبد الموجود ومعوض ، مكتبة نزار الباز
مكة المكرمة ؛ الطبعة الثانية ١٤٢١هـ ؛ وفي الروض نص على : " ..وتصح
مؤقتة ومعلقة ... " . الروض المربع (٣١٣) .

(٢) انظر : معجم مقاييس اللغة (٢/٢٧٩-٢٨٠) .

(٣) سورة يس [٥٧] .

(٤) انظر : معجم مقاييس اللغة (٢/٢٨٠) ؛ والاختيار لتعليق المختار (١٣١/٢) .

تحرير محل النزاع :

اتفق الفقهاء - رحمهم الله - على أن الدعوى على الغير إذا كانت كذباً ؛ أو يغلب على ظنه أنه على غير حق في دعواه ؛ فهي حرام ؛ كما اتفقوا على أن المدعي إذا علم من المدعى عليه عدم إنكاره لحقه وأنه يوفي له ؛ وغرضه من الدعوى عليه الإضرار به بالنتشهير به ؛ فهي حرام ؛ كما اتفقوا على أن من وضع يده على عقار وهو يعلم أنه لغيره فهو حرام ؛ كما اتفقوا أن عقارات الآدميين الثابتة لهم ؛ لا تسقط بمضي مدة وهي تحت يد من ينتفع بها بسكن أو زراعة ؛ وهذه لها صور كثيرة منظورة في القضاء ؛ فتكون الأرض مملوكة ويدفعها مالکها لقریب له أو نازل بقريته ؛ وذلك ليُصلحها ويجد منها قوته ؛ ثم يموت منهم من يموت وتنتقل للورثة ؛ حتى تكون في صورة أن المنتفع هو المالك ؛ وحقيقة الأمر ليس كذلك ؛ وعليه فقد اختلف الفقهاء - رحمهم الله - في المدة التي لا تُسمع بعد مضيتها الدعوى في العقارات ؛ وذلك على قولين : (١)

القول الأول : اختلفت الرواية في مذهب الإمام أبي حنيفة - رحمه

الله - وبينها على النحو التالي :

(١) انظر : رد المحتار على الدر المختار لمؤلفه : ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (ت ١٢٥٢ هـ) (٥/٥٤٣) ؛ الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر (وصورتها دار الفكر - بيروت) الطبعة: الثانية، ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م ؛ ومواهب الجليل في شرح مختصر خليل لمؤلفه : شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرُعيني المالكي (ت ٩٥٤ هـ) (٣/٢٨٥) ؛ الناشر: دار الفكر الطبعة: الثالثة، ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م ؛ ومختصر الخرقى (١٦١) ؛ وموسوعة الإجماع وفيه الإجماع على تحريم الاعتداء بالإحياء على ملك الغير (٨٤/٢) والإكراه على أموال الغير (١٢٧/٢) .

- رواية عند بعض الحنفية أن المدعي بتملك العقار إذا تجاوز مدة ثلاثين سنة وترك دعواه بدون عُذر ؛ فلا تُسمع دعواه .
- رواية عند بعض الحنفية أن المدة بتملك العقار هي خمسة عشر سنة ؛ فلا تُسمع دعواه إذا تركها هذه المدة بدون عُذر . (١)

القول الثاني : ذهب فقهاء المالكية - رحمهم الله - إلى اتجاهات ؛ يُمكن ترتيب قولهم على النحو التالي :

- الاتجاه الأول : العقار في يد من حازه مع عدم العلم بأصل الملكية .
- الاتجاه الثاني : العقار في يد من حازه مع العلم بأصل التملك .

توضيح تفريق المالكية بالمثال المعاصر :

في الاتجاه الأول كمثل : أن يكون العقار مزرعة أو منزلاً أو أرضاً بيد زيد وتحت حيازته وتصرفه ؛ وعند سؤاله ممن تملكها ؛ كان الجواب مجهولاً .

في الاتجاه الثاني كمثل المثال الأول ؛ ولكن جواب زيد أنه تملكها بشراء من فلان وعينه ؛ أو هبة ؛ أو باريث أو بإقطاع من ولي الأمر . (٢)

المدة في دعوى العقار على الاتجاهيين :

- بعض فقهاء المالكية ذهبوا إلى القول بأن حيازة العقار مدة عشرة أشهر تمنع من سماع الدعوى إذا كانت حيازته للعقار مع عدم العلم بأصل التملك .

- بعض فقهاء المالكية ذهبوا إلى القول بأن حيازة العقار مدة عشر سنوات فأكثر تمنع من سماع الدعوى إذا كانت حيازته للعقار مع العلم بأصل التملك .

(١) انظر : رد المحتار على الدر المختار (٤١٩/٥) .

(٢) انظر : حاشية العدوي (٣٥٦/٢-٣٥٨) .

وبعض فقهاء المالكية خالف جمهور مذهبه - الفقه المالكي - وذلك بقوله بسؤال من حاز العقار عن المصدر والأصل في حيازته للعقار ؛ فيوضح البيع أو الهبة أو الإرث ؛ والبعض وافقه فيما لو كان الحائز للعقار ؛ قد عُرف عنه الاعتداء على الغير . (١)

وتبقى المسألة بالنظر إل تقدير مدة في سماع الدعوى بالعقار من عدم ذلك ؛ مليئة بالاجتهادات الفقهية ؛ وتقنين الخلفاء وأولياء أمور المسلمين والقضاة . (٢)

فقد صدر قرار المحكمة العليا رقم ١/٣/٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٨ هـ بالنص على مدة سبعين سنة ؛ وعدم سماع الدعوى في عقار تجاوزت هذه المدة .

وفي العصر الحاضر صدرت الأنظمة العدلية بتحديد المدة تحديداً كافياً ؛ لسماع الدعوى ؛ وهذه المدة لا تنحصر بالعقارات ؛ بل يوجد النص على المدة عند التظلم من القرارات الإدارية في نزاع ملكيات العقارات ؛ وإحياء العقار الموات وغيرها .

وبالتالي فإنه يجب نظاماً لمن كان له الحق أن يُطالب بحقه في عقار أو قرار على عقار أو غيره أو إحياء موات أن تكون مطالبته في المدة

(١) انظر : البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة لمؤلفه : أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت ٥٢٠هـ) (١١/١٦٦) حققه: د محمد حجي وآخرون ؛ الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م راجعه مفصلاً في مخالفة ابن رشد - رحمه الله - وانظر للفائدة : الموسوعة الفقهية الكويتية (١٣/١٢٢-١٢٣) .

(٢) ومرادي : أن هذه المسألة بالنظر للمدة في دعاوى العقار ليست مشكلة معاصرة ؛ بل هي حادثة بكل زمان ومكان بالنظر إلى مدة العقار في الحيازة والإحياء والادعاء..

المقررة نظاماً ؛ وهذا التععيد النظامي له أثره في منطوق الأحكام القضائية ؛ بما يرفع الخلاف الفقهي في تباين أقوال الفقهاء في ضبط مدة سماع الدعوى على العقار . (١)

المطلب الثاني : المدة في إحياء العقار وتسويره .

الإحياء في اللغة : هو من جعل الشيء حياً ؛ والإحياء يكون للموات من عقار خالٍ من العِمارة والسكن ؛ وهو تعبير مجازي ؛ إذ لا روح في العقار .

والإحياء للعقار اصطلاحاً : هي عمارة الأرض الخربة التي لا مالك ولا منتفع لها .

والتسوير في اللغة : من السُور وهو الحائط على الشيء ومنه : سور المدينة أي حائطها ؛ والجمع : أسوار وسيران .

والسُور في الاصطلاح : لا يخرج عن معناه في اللغة . (٢)

الاتفاق الفقهي والعمل المعاصر في المدة :

اتفق الفقهاء - رحمهم الله - على أن العقار إذا كان في ملك لأحد أو داخل البلدة ؛ فلا يوصف بالموات ؛ كما لا يصح الإحياء في مثل عرفة

(١) قلتُ : القرار الإداري الصادر بنزع الملكية أو نزع الأرض من يد من حازها من اختصاص المحكمة الإدارية وفق نظام التظلم من القرارات الإدارية وفق المدة المقررة فيه نظاماً ؛ والاختصاص النظامي ينعقد للمحكمة العامة في الإحياء وإثبات التملك وفق نظامه ؛ وإثبات الحيابة والتملك مؤخراً وفق مدته النظامية إلى نظام " أحكام " في رؤية المملكة ٢٠٣٠م المباركة بإذن الله .

(٢) انظر : مختار الصحاح (٣٢٠) - مادة - سور . والسور تعريفه في دليل تسوير الأراضي هو : مجموعة من الحواجز المتلاصقة ذات تصاميم محددة تستخدم للفصل بين حدود الأراضي الفضاء - الحكومية والخاصة - والأرصعة والشوارع المحيطة بها . المعتمد في موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية .

ومنى ومزدلفة وإن كانت خالية ؛ كما أن الأرض التي عليها حائط أو سور لا يجوز الإحياء لها من غير من بنى هذا الحائط . (١)

وفي الزمن المتأخر كان التحديد للمدة بما كان الإحياء قبل عام ١٣٨٦ هـ ؛ وبينت الهيئة الدائمة العمل القضائي بقرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٣/٢٨٤ وتاريخ ١٢/٢٨/١٤٠٧ هـ ؛ والمتضمن النص على أنه عند تعارض الإحياء القوي المشاهد ؛ مع سكوت من له حق المنع ؛ فإن الحكم لصاحب اليد على ما يكون من عقار تحت يده ؛ فلا يُهدر حقه .
وقررت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٧٥/ق/٥/ب وتاريخ ١٤٢٩/٦/٢٥ هـ ؛ والمتضمن النص على أن السكوت مدة طويلة عن المطالبة بحقه ؛ مع تصرف غيره ؛ يدل على عدم صحة دعواه ؛ إذ دلالة الحال تُغني عن دلالة المقال . (٢)

وتسوير الأرض في زماننا المعاصر معتبر فقهاً وقضاً ؛ وذلك وفق الأنظمة المعاصرة والتي لها الأثر في منطوق الأحكام القضائية .
فدليل تسوير الأراضي نص على مجموعة من الإجراءات ؛ مع التفريق بين توفر صك التملك ؛ أو عدم توفره بما يُسميه الدليل - التملك المجهول - ؛ مع تحديد مدة نظامية للتسوير .

(١) انظر : موسوعة الإجماع (٢/٨٤) .

(٢) انظر لتقرير هذه القاعدة في اعتبار دلالة الحال : تقرير القواعد وتحرير الفوائد [المشهور بـ «قواعد ابن رجب»] لمؤلفه : زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي (ت ٧٩٥ هـ) (٣/١٠٥) المحقق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان ؛ الناشر: دار ابن عفان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ ونص فيه بقوله - رحمه الله - " ... دلالة الأحوال تختلف بها دلالة الأقوال في قبول دعوى ما يوافقها ورد ما يخالفها، ويترتب عليها الأحكام بمجرد ما... القاعدة [١٥١] .

وقد انتهيتُ في هذه المسألة واكتفيتُ ؛ بما عليه العمل القضائي ؛
وما انتهى إليه من نظام إحكام بالتسجيل العقاري لإثبات التملك لمن يدعيه؛
ولا زال إلى تاريخ هذا البحث ؛ وهو بنظر الجهات المختصة ؛ بما اكتفي به
لعدم توفر النتيجة وفق أحكام قضائية أو صكوك تُثبت التملك لما ادعوه
الأفراد من عقارات وفق مدة حددتها الدولة لقبول طلبات المدعين . (١)

تم والله الحمد

(١) انظر : مجموعة الأنظمة العدلية في موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بالشبكة
النت .

- الخاتمة -

- الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ؛ له الحمد في الأولى والآخرة ؛
وقبل انطواء صفحات هذا البحث ؛ أحرر نتائجه وفق التالي :
- أن المراد بالمدة هي : الفترة الزمنية للشيء .
 - أن المدة معتبرة شرعاً في فقه العبادات وفي فقه المعاملات .
 - المدة في العقارات لا تنحصر في عقود العقارات ؛ بل تكون في العقارات في غير العقود .
 - لا يصح تحديد مدة لتملك الأعيان بعد بيعها فهذا مخالف لمقتضى عقد البيع .
 - يجب أن تكون المدة معلومة في العقد على المنافع وإلا كان مردها للعرف عند عدم تحديدها .
 - الأصل في الوقف أن يكون غير منتهي ولا منقطع حتى تقوم الساعة .
 - تحديد الوقف بمدة معينة يتفق مع صفة الإرفاق ويفتح باب الإحسان لمصلحة راجحة للمالك .
 - المدة ترد في العقود اللازمة كعقد الإجارة ؛ كما ترد المدة في العقود الجائزة كعقد الوكالة .
 - مكاتب العقارات والمكاتب الهندسية التي تُشرف على المباني ضمن مدة محددة .
 - لا يترجح القول بتحديد المدة في المضاربة بالعقار إذا كان مؤداها للخسارة .
 - لا يترجح القول بفتح الدعوى بتملك العقار مدة طويلة وقد رأى غيره يتصرف فيها .
 - القضاء المعاصر يضبط المدة في سماع دعاوى العقار لا سيما إذا كانت تحت وضع اليد من الغير .
 - المدة في سماع دعاوى العقار ليست في أصلها نظامية ؛ بل هي اجتهادات فقهية وإن تغيرت .

- فهرس المصادر والمراجع -

القران الكريم .

- إتحاف المهرة بالفوائد المبتكرة من أطراف العشرة لمؤلفه : أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى : ٨٥٢هـ) ؛ تحقيق : مركز خدمة السنة والسيرة ، بإشراف د زهير (راجعته ووجد منهج التعليق والإخراج) الناشر : مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف (بالمدينة) - ومركز خدمة السنة والسيرة النبوية (بالمدينة) الطبعة : الأولى ، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م .
- الإجماع لمؤلفه : محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري (ت ٣١٨ هـ)؛ تحقيق ودراسة: د. فؤاد عبد المنعم أحمد ؛ الناشر: دار المسلم للنشر والتوزيع ؛ الطبعة: الأولى لدار المسلم، ١٤٢٥ هـ / ٢٠٠٤ م ؛
- الاختيار لتعليق المختار لعبدالله بن محمود الموصللي الحنفي المتوفى (٦٨٣هـ) ، تحقيق خالد العك ، دار المعرفة بيروت الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ
- الاستذكار لمؤلفه : أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (ت ٤٦٣هـ) تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض ؛ الناشر: دار الكتب العلمية بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢١ - ٢٠٠٠ م .
- الإشراف على مذاهب العلماء لمؤلفه : ابن المنذر - رحمه الله - تحقيق : صغیر أحمد الأنصاري أبو حماد ؛ الناشر: مكتبة مكة الثقافية، رأس الخيمة - الإمارات العربية المتحدة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م

- الأصل لمؤلفه : أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني (ت ١٨٩ هـ) ؛ تحقيق ودراسة: د محمد بوينوكالن الناشر: دار ابن حزم، بيروت - وزارة أوقاف دولة قطر ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م
- إعلام الموقعين عن رب العالمين لابن قيم الجوزية المتوفى (٧٥١هـ) ، تحقيق عصام الصبابطي ، دار الحديث القاهرة ، الطبعة الأولى ١٤١٤ هـ .
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير) لمؤلفه : علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المزدأوي (ت ٨٨٥ هـ) تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو الناشر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة جمهورية مصر العربية الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م
- أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء لمؤلفه : قاسم بن عبد الله بن أمير علي القونوي الحنفي (ت ٩٧٨ هـ) المحقق: يحيى حسن مراد الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: ٢٠٠٤م-١٤٢٤ هـ
- البحر المحيط في أصول الفقه لمؤلفه : أبو عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر الزركشي (ت ٧٩٤ هـ) الناشر: دار الكتبي الطبعة: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م
- البيان في مذهب الإمام الشافعي لمؤلفه : أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (ت ٥٥٨ هـ) ؛ تحقيق: قاسم محمد النوري ؛ الناشر: دار المنهاج - جدة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م

- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة لمؤلفه : أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت ٥٢٠هـ) حققه: د محمد حجي وآخرون ؛ الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م
- التعريفات لعلي بن محمد الجرجاني المتوفى (٨١٦ هـ) ؛ تحقيق إبراهيم الأبياري ، دار الكتاب العربي بيروت ، الطبعة الرابعة ١٤١٨ هـ .
- تقرير القواعد وتحرير الفوائد [المشهور بـ «قواعد ابن رجب»] لمؤلفه : زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي (ت ٧٩٥ هـ) المحقق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان ؛ الناشر: دار ابن عفان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ .
- التلخيص لأبي العباس أحمد الطبري ابن القاص المتوفى (٣٣٥هـ) تحقيق عبد الموجود ومعوذ ، مكتبة نزار الباز مكة المكرمة ؛ الطبعة الثانية ١٤٢١ هـ ؛
- جمع الأنهر في شرح ملنقى الأبحر لمؤلفه : إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلبى الحنفي (ت ٩٥٦هـ) المحقق: خرج آياته وأحاديثه خليل عمران المنصور الناشر: دار الكتب العلمية - لبنان/ بيروت الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٨ م
- حاشية العدوي على شرح أبي الحسن المسمى كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني في مذهب الإمام مالك المتوفى (١١٨٩هـ) ؛ دار الفكر ؛ الطبعة الأولى ١٤١٨ هـ .
- الحواشي : لليازجي وجماعة من اللغويين الناشر: دار صادر - بيروت - الطبعة : الثالثة - ١٤١٤ هـ

- ختار الصحاح لمحمد الرازي المتوفى (٦٦٠هـ) - مادة - م د د - ؛ دار القبلة للثقافة الإسلامية جدة ، ومؤسسة علوم القرآن بيروت ، ١٤٠٦ هـ .
- رد المحتار على الدر المختار لمؤلفه : ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (ت ١٢٥٢ هـ) ؛ الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر (وصورتها دار الفكر - بيروت) الطبعة: الثانية، ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م
- رفع الحاجب عن مختصر ابن الحاجب لمؤلفه : تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي (ت ٧٧١هـ) ؛ المحقق: علي محمد معوض، عادل أحمد عبد الموجود الناشر: عالم الكتب - لبنان / بيروت ؛ الطبعة: الأولى، ١٩٩٩م - ١٤١٩ هـ
- الروض المربع بشرح زاد المستقنع للشيخ منصور بن يونس البهوتي المتوفى (١٠٥١) ، تحقيق عوض ، دار الكتاب العربي بيروت ، الطبعة الرابعة ١٤١٢ هـ .
- روضة الطالبين وعمدة المفتين لمؤلفه : أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)؛ تحقيق: زهير الشاويش الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان الطبعة: الثالثة، ١٤١٢ هـ / ١٩٩١م
- الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي لمؤلفه : محمد بن أحمد بن الأزهر الهروي، أبو منصور (ت ٣٧٠هـ) تحقيق: مسعد عبد الحميد السعدني الناشر: دار الطلائع .
- السنن الكبير لمؤلفه : أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (٣٨٤ - ٤٥٨ هـ) ؛ تحقيق: الدكتور عبد الله التركي ؛ الناشر: مركز هجر للبحوث والدراسات العربية والإسلامية - القاهرة ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م .

- شرح مختصر الطحاوي لمؤلفه : أبو بكر الرازي الجصاص (٣٠٥ - ٣٧٠ هـ) ؛تحقيق: رسائل دكتوراة، في الفقه، كلية الشريعة، جامعة أم القرى مكة المكرمة لمجموعة من الباحثين عصمت وغيره ؛ وأعد الكتاب للطباعة وراجعته وصححه: أ. د. سائد بكداش الناشر: دار البشائر الإسلامية - ودار السراج الطبعة : الأولى، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م .
- صحيح الإمام مسلم ؛ مع شرح النووي ؛تحقيق الصباطي وغيره ؛ الطبعة الأولى ؛ عام ١٤١٥ هـ ؛ دار الحديث القاهرة .
- صحيح البخاري مع فتح الباري لابن حجر العسقلاني رحمهما الله ؛ ت الخطيب ؛ تزييم عبد الباقي ؛ الطبعة الثالثة عام ١٤٠٧ هـ ؛ المكتبة السلفية ؛ القاهرة مصر
- طبقات الشافعية الكبرى لمؤلفه تاج الدين أبي نصر عبد الوهاب السبكي (ت ٧٧١ هـ) ؛ تحقيق الحلو والطناجي ؛ الطبعة الثانية ؛ عام ١٤١٢ هـ ؛ دار هجر
- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية لمؤلفه : ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (ت ١٢٥٢ هـ) الناشر: دار المعرفة الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ ؛ الطبعة الثانية بالأوفست .
- فتح العزيز بشرح الوجيز = الشرح الكبير [وهو شرح لكتاب الوجيز في الفقه الشافعي لأبي حامد الغزالي (ت ٥٠٥ هـ)]المؤلف: عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني (ت ٦٢٣ هـ) الناشر: دار الفكر .

- الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي - رحمه الله تعالى - ؛
اشترك في تأليف هذه السلسلة: الدكتور مصطفى الخن [ت ١٤٢٩هـ]،
الدكتور مصطفى البُغا، علي الشَّرْجي الناشر: دار القلم للطباعة
والنشر والتوزيع، دمشق الطبعة: الرابعة، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٢ م .
- الفقه على المذاهب الأربعة لمؤلفه : عبد الرحمن بن محمد عوض
الجزيري المتوفى (١٣٦٠هـ) ؛ الناشر: دار الكتب العلمية بيروت -
لبنان الطبعة الثانية ، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م .
- القاموس المحيط لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي
(ت ٨١٧هـ) ؛ الطبعة الأولى ؛ عام ١٤٠٦ هـ ؛ مؤسسة الرسالة .
- قرارات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي
بجدة - عقد المزايدة - (١٦٦) في قرارها رقم ٧٣-(٨/٤) .
- لسان العرب لمؤلفه : محمد بن مكرم بن علي ابن منظور الأنصاري
الرويفعي الإفريقي (ت ٧١١هـ)
- المبسوط لمحمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي المتوفى
(٤٨٣هـ) ؛ الناشر: دار المعرفة - بيروت ؛ طبعة تاريخ النشر:
١٤١٤هـ - ١٩٩٣م الاختيار لتعليق المختار لعبدالله بن محمود
الموصلي الحنفي المتوفى (٦٨٣هـ) ، تحقيق خالد العك ، دار المعرفة
بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ .
- متن الخرقى على مذهب ابي عبد الله أحمد بن حنبل الشيباني لمؤلفه :
أبو القاسم عمر بن الحسين بن عبد الله الخرقى (ت ٣٣٤هـ) ؛ الناشر:
دار الصحابة للتراث ؛ الطبعة: ١٤١٣هـ-١٩٩٣م .
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة ؛
المؤلف: تصدر عن منظمة المؤتمر الاسلامي بجدة ؛ جمعها للموسوعة
الشاملة أسامة الزهراء .

- مجموع الفتاوي لشيخ الإسلام ابن تيمية ؛ جمع بن قاسم ؛ طبعة خادم الحرمين ؛ عام ١٤١٥ هـ .
- المجموع شرح المذهب لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي المتوفى (٦٧٦هـ) ؛ مع تكملة السبكي والمطيعي ؛ الناشر : دار الفكر .
- مجموعة الأنظمة العدلية في موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بالشبكة .
النت .
- معجم الفروق اللغوية لمؤلفه : أبو هلال الحسن بن عبد الله بن سهل بن سعيد بن يحيى بن مهران العسكري (ت ٣٩٥هـ) ؛ تحقيق : بيت الله بيات، ومؤسسة النشر الإسلامي ؛ الناشر: مؤسسة النشر الإسلامي ب-قم - الطبعة: الأولى، ١٤١٢ هـ
- معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء للدكتور نزيه حماد ؛ دار العالمية للكتاب الإسلامي والمعهد العالي ؛ الطبعة الثالثة ١٤١٥ هـ ١٩٩٥ م .
- معجم مقاييس اللغة لمؤلفه : أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين (ت ٣٩٥هـ) ؛ تحقيق: عبد السلام محمد هارون الناشر: دار الفكر عام النشر: ١٣٩٩ هـ - ١٩٧٩ م.
- المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس لمؤلفه : القاضي عبد الوهاب البغدادي (ت ٤٢٢ هـ) تحقيق ودراسة: حميش عبد الحق أصل الكتاب : رسالة دكتوراة بجامعة أم القرى بمكة المكرمة ؛ الناشر: المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة .
- المغني لموفق الدين أبي محمد عبدالله بن أحمد بن قدامة الحنبلي (ت ٦٢٠هـ) ؛ تحقيق عبدالله التركي وعبدالفتاح الحلو ؛ هجر للطباعة والنشر ؛ الطبعة الثانية ١٤١٢ هـ

- المنشور في القواعد الفقهية لمؤلفه : الزركشي بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر الشافعي المتوفى (٧٩٤ هـ) ؛ تحقيق : د تيسير فائق أحمد محمود وراجعته: د عبد الستار أبو غدة ؛ الناشر: وزارة الأوقاف الكويتية (طباعة شركة الكويت للصحافة الطبعة: الثانية، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م
- مواهب الجليل في شرح مختصر خليل لمؤلفه : شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني المالكي (ت ٩٥٤هـ) ؛ الناشر: دار الفكر الطبعة: الثالثة، ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م ؛
- موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي إعداد: د. أسامة بن سعيد القحطاني وآخرون ؛ الناشر: دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض المملكة العربية السعودية ؛ الطبعة: الأولى، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م
- موسوعة الفقه الإسلامي .كان اسمها حتى ج ١٠: موسوعة جمال عبد الناصر فى الفقه الإسلامى إصدار: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، مصر عدد الأجزاء: ٤٨ (حتى الآن)، والمتوفر بهذه النسخة الإلكترونية ٢٨ تنبيه: صدر الجزء الأول ١٣٨٦ هـ وإلى وقت كتابة هذه الكلمات (١٤٤٢ هـ)، صدر الجزء ٤٨، وينتهي بمصطلح " تيمم " .
- الموسوعة الفقهية الكويتية طبعة مشهورة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ؛ الطبعة الثانية ١٤١٠ هـ .
- موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية .

والله الموفق