

تثمين الأملاك الوقفية العاطلة بواسطة عقد الحكر

في ظل أحكام القانون 01-07.

Investing the idle Wakf properties by a hekr contract
Under the provisions of the law 10-07.

نشناش منية (1)

جامعة جيجل - (الجزائر)

biba86n@yahoo.com

تاريخ القبول: 2021/05/ 30

تاريخ الارسال 01/ 04/ 2021.

ملخص:

الأعيان الموقوفة المخربة، بعقود إيجار طويلة المدة من جهة ثانية، وحفظا لها من البيع أو الاستبدال من جهة ثالثة. فما المقصود بعقد الحكر؟ وما هي شروط انعقاده؟ وما هي الآثار الناجمة عنه؟ وفي محاولة لإعطاء إجابة عن مختلف هاته التساؤلات فقد تم تقسيم هذا البحث حسب الخطة أدناه:

مفهوم عقد الحكر.

تمييز عقد الحكر عن الأنظمة المشابهة له.

أركان عقد الحكر.

آثار عقد الحكر

أحوال انتهاء الحكر وإنهائه.

تنتهي الأعيان الموقوفة باعتبارها خارجة عن التداول عادة إلى أن تكون أراض بورا أو مبان مخربة دون أن يكفي ريعها لإصلاحها، الأمر الذي يؤدي إلى تعطيلها عن الغاية التي أنشئت من أجلها وإلى عزوف الغير عن استثمارها والاستثمار فيها، ولما كانت القيود الواردة على الإيجار العادي للوقف كثيرة وعلى رأسها أنه لا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد عن ثلاث (3) سنوات، فقد نظم الفقه الإسلامي والمشرع الجزائري عقد الحكر كأسلوب لتثمين الوقف تحايلا على أحكام الوقف وجعلها أكثر مرونة من جهة، وإيجادا لثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى

كلمات مفتاحية:

الأوقاف، الاستثمار، الأملاك الوقفية، تنمية الوقف، تسيير الوقف، عقد الحكر.

Abstract:

Elwakf properties usually end up being out of circulation until they are empty lands or damaged buildings without their revenues being sufficient to repair them, which leads to disruption of the purpose for which they were established and to the reluctance of others to reclaim them and invest in them, and since the restrictions on the regular rent of Elwakf are many on top of that, it is not possible to rent an Elwakf for a period of more than three (3) years.

Islamic jurisprudence and the Algerian legislator have organized the hokr contract as a method for investing Elwakf in order to circumvent the provisions of Elwakf and make it more flexible on the one hand, and to find a loophole through which the hand of reform can penetrate to

The vandalized Elwakf objects, with long-term lease contracts on the other hand, and preserving them from sale or exchange on the third hand.

What is meant by the contract of the hokr? And what are the conditions for holding it? And what are the effects of it?

In an attempt to give an answer to these various questions, this research has been divided according to the plan below:

Hokr contract concept.

Distinguishing the hokr contract from similar systems.

Pillars of the Hokr contract.

The effects of holding the hokr

Conditions of termination and termination of the monopoly.

Keywords:

Endowments, investment, endowment properties, endowment development, endowment management, hekr contract.

¹ - المؤلف المرسل

مقدمة

لا شك في أن الأوقاف في الجزائر على ما هي عليه اليوم لا يمكن أن تقوم بالدور المراد منها في عملية التنمية المنشودة، لأن البقية المتبقية منها عاجزة عن تلبية الحاجات العامة المتزايدة، الأمر الذي يستدعي ضرورة إحيائها والتفكير في كيفية الاستفادة منها في دعم التنمية، وهو ما لن يتأتى إلا عن طريق إعادة مؤسسة الوقف إلى ساحة الاهتمام وذلك باستغلالها وتثمين أموالها وتعظيم ريعها وإخراجها من حالة الركود وحيز العمل الخيري إلى آفاق تكون فيها أكثر نفعاً وخدمة للصالح العام، فمن الضروري ضبط العمل الوقفي بأحكام الشرع، ذلك أن الاستثمار الوقفي يعتبر من أهم التصرفات التي تحتاج إلى تأصيل شرعي ومراعاة لأحكام الدين الحنيف والتزام بأغراض الوقف وأهدافه.

بيد أن استدامة الخير رهن بكون الوقف في حال من السلامة، حتى يبقى صدقة جارية لا ينقطع ردها، ومن هنا كان الحفاظ على إعمار الوقف مسألة على قدر كبير من الأهمية، وهو ما جعل المشرع الجزائري خاصة منذ بداية التسعينيات يولي اهتماماً ولو بسيطاً بهذه الثروة الوقفية الهائلة، وذلك بعد ما عاناه هذا القطاع من إهمال وتهميش وغياب للإطار التشريعي لفترة طويلة، وذلك بصدر القانون 10-91 المتعلق بالأوقاف حيث أشار في المادة 44 منه إلى تثمين وتنمية الأملاك الوقفية، أتبعه بعد فترة طويلة نسبياً بالقانون 07-01 المؤتمم للقانون 10/91 إذ تناول مسألة استثمار الأملاك الوقفية بواسطة مجموعة متميزة من العقود ضمّتها المواد من 26 مكرر إلى 26 مكرر 10، ويعتبر عقد الحكر - الذي هو محل دراستنا هذه - أحد أهم تلك العقود يتم من خلاله استغلال وتنمية الأراضي الوقفية العاطلة أو البور، فما المقصود بعقد الحكر؟ وما هي شروط انعقاده؟ وما هي الآثار الناجمة عنه؟ وهل أحاطه المشرع برعاية قانونية كافية؟

وفي محاولة لإعطاء إجابة عن هاته التساؤلات فقد تم تقسيم هذا البحث:

- مفهوم عقد الحكر.
- تمييز عقد الحكر عن الأنظمة المشابهة له.
- أركان عقد الحكر.
- آثار عقد الحكر
- أحوال انتهاء الحكر وإنهائه.

1. مفهوم عقد الحكر.

قبل التطرق إلى مفهوم عقد الحكر كان لابد من الإشارة إلى أن هذا العقد لا يمكن اعتباره دخيلا على المنظومة التشريعية في الجزائر فقد سبق وأن استعمل المشرع مصطلحا مشابها لهذا المصطلح في مواضع عدة من بينها النصوص المتعلقة بالتسيير العقاري التي قرر بموجبها حق الانتفاع غير المحدد المدة، والنص في قانون الثورة الزراعية على مصطلح حق الانتفاع المؤبد 3 وكذا قانون 19-87 أين نص على مصطلح حق الانتفاع الدائم، وأخيرا فقد ورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 مصطلح حق التمتع الدائم 4 بالنسبة للأراضي الرعوية و الحلفائية، والملاحظ أنه ورغم اختلاف المصطلحات في النص العربي، فإن القانون الفرنسي في نصوصه المقابلة لهذه النصوص استعمل مصطلحا واحدا وهو " droit de jouissance perpétuel "

1.1. كيفية نشأته

لما كانت القيود الواردة على الإيجار العادي للوقف كثيرة وعلى رأسها أنه لا يمكن إيجاره لمدة تزيد عن ثلاث (3) سنوات، وكانت الأعيان الموقوفة تنتهي عادة إلى أن تكون أراضي بورا أو مباني مخربة دون أن يكفي ريعها لإصلاحها، الأمر الذي يؤدي إلى تعطيلها عن الغاية التي أنشئت من أجلها وإلى عزوف الغير عن استصلاحها والاستثمار فيها، وجد فقهاء الشريعة الإسلامية أنفسهم ملزمين بالبحث عن صيغ أخرى للانتفاع بالملك الوقفي و بإيجاد ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة أو العاطلة، بعقود إيجار طويلة المدة، تحفظها من البيع أو الاستبدال وتحررها من تلك القيود، وهو ما تحقق لهم حين تمكنوا من تقديم عدة حلول في شكل صيغ وعقود مختلفة منها الجدك، الكرदार، والخلو (كالمهدوا في نهاية المطاف إلى تنظيم عقد الحكر، تبعهم في ذلك المشرع الجزائري -ولو متأخرا- حين استحدث في قانون الأوقاف هذا العقد بموجب نص المادة 26 مكرر2. وقد يكون عقد الحكر متأثرا بأحكام عقد الأمفيتوز المعروف في القانون الروماني و الذي كان التحايل على أحكام الوقف لجمودها هو الدافع وراء اللجوء إليه.

1.2. تعريف عقد الحكر

1.2.1. الحكر لغة

للحكر(بفتح الحاء) معان عدة نكتفي بذكر البعض منها :

- ادخار الطعام للتربص، وصاحبه محتكراً، والاحتكار جمع الطعام ونحوه مما يؤكل واحتباسه انتظاراً لوقت الغلاء به. وفي الحديث ⁷ "من احتكر على المسلمين طعاماً"... أي اشتراه وحبسه ليقل فيغلو، وأصل الحكرة الجمع والإمساك.

- الظلم و التنقص وإساءة المعاشرة، يقال: حكره حكرًا: أي ظلمه وتنقصه وأساء عشرته. والنعت حكر.

- اللجاجة والعسر والاستبداد بالشيء، أي الاستقلال به.

- تحكّر واحتكر الشيء: جمعه واحتبسه انتظاراً لغلائه فيبيعه بالكثير.

- الشيء القليل من الطعام والماء، وفي حديث أبي هريرة قال في الكلاب: "إذا وردت الحكر القليل فلا تطعمه"، أي لا تشربه ⁸

أما الحكر (بكسر الحاء) فقد ذكر الزبيدي أنه لفظ مولد، ويطلق على ما يجعل على العقارات ويحبس. أي هو احتباس الوقف من العقار تحت مرتب معين.

1.2.2. الحكر اصطلاحاً

استعمل الفقهاء لفظ الحكر للدلالة على ثلاثة معان هي ⁹

■ الأجرة المقررة على عقار موقوف مؤجر إجارة طويلة. وعلى هذا يرد قول عيش في فتاواه "لا بد للوقف من حكر أي أجرة تصرف للمستحقين" ¹⁰ وقول الدسوقي في حاشيته على الشرح الكبير: "إذا استأجر إنسان دارًا موقوفة مدة معينة، وأذن له الناظر بالبناء فيها ليكون خلواً، وجعل عليها حكرًا على كل سنة لجهة الوقف، فليس للناظر أن يؤاجرها لغير مستأجرها" ¹¹

■ العقار الموقوف إجارة طويلة. وعلى هذا يرد ما ذكره المقرئ في خطه تحت عنوان: "ذكر الأحكار التي في غربي الخليج"، وذكر منها حكر الزهري وحكر الخليلي، وحكر الحلبي المعروف بحكر بيبس، وغيرها ¹²

■ العقد الذي يتم بموجبه تأجير أراض وقفية إجارة طويلة، وهذا المعنى هو الأكثر شيوعاً عند إطلاق لفظ الحكر أو التحكير أو الاستحكار. وفي هذا يقول ابن عابدين نقلاً عن الفتاوى الخيرية أن "الاستحكار عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء أو الغرس أو لأحدهما ¹³ وهو المعنى ذاته الذي أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر2.

ولا نعجب إذا رأينا هذا التنوع في معاني الحكر، فذلك معهود في كثير من المفاهيم الفقهية الأخرى، فالوصية مثلا مفهوم يطلق على العقد كما يطلق على الشيء الموصى به، والوقف يطلق على حبس العين عن التصرف كما يطلق على الأرض الموقوفة،... وهكذا 14 أما عن العلاقة بين المعنيين اللغوي والاصطلاحي للحكر، ومن أين جاءت تسمية الحكر بذلك، فذلك عائد إلى أن الحكريقوم على المنع والاستبعاد بالشيء والاستقلال به، فمن احتكر أرضًا بالقرار الطويل فيها يأمن منافسة الآخرين من الانتفاع بها، فله أولوية على من عداه، 15 ولئن هنا عرفه بعضهم بأنه "عقد إيجار يعطي للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة ما دام يدفع أجرة المثل" 16

1.2.3. عقد الحكر قانونا:

لم يرد النص علي هذا الحق ضمن القانون المدني الجزائري عند تعدادة الحصري للحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة عنها، بل نص عليه كطريقة لاستثمار الأوقاف العامة فقط بموجب القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف وعرفه من خلال نص المادة 26 مكرر2 من قانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10 التي تنص على أنه "يمكن أن تستثمر، عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 1991/04/27 والمذكور أعلاه".

بمعنى أن عقد الحكر هو اتفاق بين الشخص المكلف بإدارة الملك الوقفي وطرف آخر يسمى المحتكر بموجبه يلتزم هذا الأخير بدفع مبلغ يقارب قيمة الملك الوقفي، مع الالتزام بدفع إيجار سنوي قليل، مقابل حقه في الانتفاع بالأرض الموقوفة محل العقد لمدة طويلة. وعليه، فإن عقد الحكر يعطي لمالكه حق احتكار استئجار الأرض الموقوفة بتلك الأجرة الرمزية لمدة طويلة جدا، وهذا الحق أسماه الفقهاء "حق الحكر" وهو حق مالي يباع ويورث ويوهب وتجري عليه سائر التصرفات المالية.

فحق الحكر بذلك حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية استمدته المشرع الجزائري من الشريعة الإسلامية، وهو يخول صاحبه الانتفاع بأرض موقوفة وذلك بالبناء

أو الغرس عليها أو غيره ، في مقابل أجرة سنوية تحدد في العقد وذلك بعد أن يدفع في الأول مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة. ويكون المحتكر بذلك مالكا لما يحدثه من بناء أو غراس أو غيره.

وبمقتضى حق الحكر يحق للمحتكر إقامة منشآت على الأرض محل الحكر وأن يزرعها بنفسه أو بواسطة غيره ويمتلك وفقا لنص القانون هذه المنشآت وهذه المزروعات ويجوز له التصرف فيها بالتنازل عنها بالبيع أو الهبة أو غير ذلك ، ولكنه لا يستطيع التصرف في الأرض محل الحكر بحيث يبقى حق التصرف فيها بيد مالك الرقبة فقط. 17

وينتقل حق الحكر على خلاف حقوق الانتفاع والاستعمال والسكن إلى الورثة ولا ينقضي بوفاة المحتكر وإنما يحل محله فيه ورثته خلال مدة العقد.

وحق الحكر وفقا لقانون الأوقاف لا يكون إلا على أرض موقوفة، ويجب أن توجد ضرورة أو مصلحة أو اقتضاء يبرره والاقتضاء في الوقف يستوجب أن تكون الأرض خربة لا يرجى منها غلة ولم يمكن استغلالها لقلّة مواردها وعدم قدرة ناظر الوقف على استثمارها، فالحكر إذن لا ينشأ إلا إذا كانت أرض الوقف عاطلة وثبت ذلك بموجب إجراءات محددة، وذلك بعد تحقيق مصلحة الوقف في ذلك، وهو تعمير للوقف بجعله حلقة في الدورة الاقتصادية يمكن معه تحقيق غرض الوقف بدل تركه خربا لا فائدة منه. ولما كان الحكر ينشئ حقا على الوقف للمحتكر فهو يعتبر تصرفا في العين الموقوفة، والمعلوم أنه لا يجوز التصرف في الوقف، ونظرا لخطورة هذه التصرفات على الأوقاف العامة كان لا بد من إحاطتها بإجراءات صارمة لمنع أي تلاعب بها خاصة لطول مدة عقد الحكر 18

2. تمييز عقد الحكر عن الأنظمة المشابهة له.

هناك بعض المفاهيم والأنظمة قريبة من عقد الحكر شبيهة له سواء من حيث شروطها أو آثارها تجعل احتمال الخلط بينها واردا جدا، لذا وتجنبا لذلك كان لزاما توضيح الفرق بينها وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال المطلب التالي:

2.1. التمييز بين عقد الحكر وعقد الإجاريتين

يعرف حق الإجاريتين بأنه: عقد إجارة مديدة، بإذن القاضي الشرعي، على عقار الوقف العاقل، الذي يعجز الوقف عن إعادته إلى حالته الطبيعية من العمران السابق،

بأجرة معجلة تقارب قيمته تؤخذ لتعميره، وأجرة مؤجلة ضئيلة سنوية يتجدد العقد عليها، ومن هنا سمي هذا الحق بالإجارتين.

والواقع أن هذه الطريقة قد نشأت إثر الحرائق التي شملت أكثر عقارات الأوقاف في القسطنطينية بعد سنة (1220 للهجرة)، بحيث عجزت غلاتها عن تجديدها، وتشوه منظر البلدة، ولم يوجد أحد يرغب في استئجارها إجارة واحدة، بحيث تعمر من أجرتها، فاهتمت الدولة العثمانية آنذاك إزاء هذه الحالة المستجدة، وبحث عن طريقة تكفل بها بقاء المؤسسات الخيرية، واستمرار عملها، من خلال تجديد ما خرب منها، ولم تر أنه يتأتى لها ذلك، إلا بجعل التصرف بتلك الأوقاف يتم بطريق الإجارتين، فوضعت هذه الطريقة، وقررت لها أحكاماً وضوابط مستندة في ذلك إلى القاعدتين الفقهييتين: " تنزل الحاجة العامة منزلة الضرورة " و " الضرورات تبيح المحظورات " وبذلك أجازت الإجارة الطويلة في الأوقاف خلافاً للقياس لزيادة الحاجة.

والأصل أن يرد الحكر على أرض فضاء موقوفة وللمحتكر تعميرها بالبناء أو بالغراس واستصلاحها ولكن إذا كان على الأرض الموقوفة بناء قائم يحتاج إلى إصلاح كان هذا حكر من نوع خاص يسمى بعقد الإجارتين وهذا الأخير حق عيني كحق الحكر ولكن يختلف عنه في أمور ثلاثة هي 19

- من حيث المحل: فالحكر يرد على أرض فضاء أو على أرض زراعية وقفية أما حق الإجارتين فيرد على بناء قائم على أرض موقوفة في حاجة إلى إصلاح فنكون أمام إيجارين، إيجار للأرض الموقوفة، وإيجار للبناء المقام عليها.

- من حيث الغرض: الحكر يهدف إلى تعمير الأرض بالبناء عليها واستصلاحها بالغراس فيها أما حق الإجارتين فيهدف إلى إصلاح البناء المقام على أرض موقوفة.

- من حيث المقابل: فصاحب الحكر لا يدفع سوى أجرة المثل أما صاحب حق الإجارتين فيدفع مقابلين، مقابل لثمن البناء يدفعه على سبيل التبرع لجهة الوقف وقت التعاقد وأجرة سنوية للأرض وهي أجرة المثل، وفيما عدا ذلك من أحكام فيسري على الإجارتين ما يسري على الحكر.

2.2. التمييز بين حق الحكر وحق الانتفاع

يقتضي التفريق بين الحقين التعريف بحق الانتفاع ابتداءً، وهو " حق عيني للمنتفع يخوله استعمال واستغلال عين مملوكة للغير مادامت قائمة على حالها، مع بقاء

حق التصرف لمالك الرقبة"، وقد بينت المادة (844) من القانون المدني الجزائري أن حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد و الشفعة و التقادم و القانون و الوصية ،دون أن تضع له تعرف محدد.

وبالنظر في التعريف المتقدم يتبين أن حق الانتفاع يقوم على أمرين: أولهما: أنه حق عيني متفرع عن حق الملكية، يخول صاحبه المنتفع سلطة مباشرة على العين المنتفع بها، ولا يتوسط بينهما مالك العين. وثانيهما: أنه يقوم على استعمال العين المنتفع بها واستغلالها، وهو في هذا يلتقي مع حق الملكية، ويزيد حق الملكية عليه أنه يكسب صاحبه حق التصرف، وهذا ما يفترقه حق الانتفاع 20

و من الجدير بالذكر أن جمهور الفقهاء يطلقون حق الانتفاع على ما أسموه ملك الانتفاع، أما الحنفية فيطلقون حق الانتفاع على حق المالك في الانتفاع بملكه، سواء أكان ملكه شاملا للعين والمنفعة أم للمنفعة فقط، وكذلك يطلقون حق الانتفاع على حق المباح له في الانتفاع بما أبيح له 21

بعد هذا أصبح من الممكن تحديد الفروق بين حق الحكر وحق الانتفاع و المتمثلة فيما يلي:

■ من حيث المحل : يرد حق الحكر على الأراضي الوقفية العاطلة ، خلافاً لحق الانتفاع الذي يرتبط بأعيان أخرى قد تكون منقولات أو عقارات يمكن أن ينتفع بها صاحب الحق.

■ من حيث إمكانية انتقاله: يستمر حق الحكر حتى بعد وفاة المحتكر، ويملك ورثة المحتكر بعد وفاته الاستمرار في الانتفاع بهذا الحق إلى حين انتهاء أجله، خلافاً لحق الانتفاع الذي ينتهي بوفاة صاحبه لأنه يقوم على الاعتبار الشخصي وهو ما قضت به المادة 852 من القانون المدني الجزائري.

■ من حيث المدة: مدة سريان الحكر غالباً تكون أطول من مدة حق الانتفاع؛ ذلك إن مبدأ التحكير يقوم على الإجارة الطويلة الأجل الذي تتفاوت التشريعات في ضبطه، فمنها ما حددته بخمسين عاماً ومنها بتسعة وتسعين، ومنها بين ذلك، وليس كذلك حق الانتفاع 22

2.3. الفرق بين حق الحكر وحق المساطحة (السطحية)

يعرف حق المساطحة بأنه " حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة مبانٍ أو غراس على أرض الغير." وهذا الحق يكتسب بالاتفاق أو بالتقادم، وينتقل بالميراث أو الوصية، ولا ينتهي بزوال البناء أو الغراس قبل انتهاء المدة 23 ومن المقرر أن من ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها، إلى الحد المقيد في التمتع بها علوًا أو عمقًا. أما حق المساطحة فمحدود النطاق بالنسبة لطرفي العقد، فهو يمتد علوًا دون أن يمتد عمقًا بالنسبة لصاحب البناء أو الغراس، ويمتد عمقًا دون أن يمتد علوًا بالنسبة لمالك الأرض، وإن عقدًا هذه بنيتها وطبيعته قد يكون سببًا في سوء استغلال الأرض في حق مالكيها، أو عدم الاطمئنان بالنسبة لصاحب البناء أو الغراس، لذلك فقد تم منع إبرام مثل هذا العقد في بعض القوانين.

وهذا الحق شبيه بحق الحكر، ومع ذلك فهناك فرق واضح بينهما: من حيث الوظيفة: فحق الحكر يؤدي وظيفة اقتصادية، حيث يكون الغرض منه إصلاح عقار مخرب أو مهمل، بحيث يكون في حاجة إلى الإصلاح أو جهد كبير في الاستغلال. أما حق السطحية فيؤدي وظيفة اجتماعية لمصلحة المالك الذي يعجز عن استغلال ملكه أو لا تمكنه ظروفه من هذا الاستغلال.

من حيث المحل: هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن حق الحكر رهن بالأراضي الوقفية خلافاً لحق السطحية الذي يجد محلاً له في الملكيات الخاصة. وحق المساطحة (السطحية) من حقوق القرار، وقد درجت القوانين الحديثة على إطلاق اسم حق القرار على الحق المشابه لحق السطحية من حيث الشروط والأحكام.

2.4. الفرق بين عقد الحكر وعقد المرصد

يرتب عقد الحكر حقاً عينياً لصاحبه يثبت له بموجبه حق التنازل المباشر على حقه دون حاجة إلى اتفاق مسبق على ذلك، على عكس عقد المرصد الذي يمنح لصاحبه حقاً شخصياً على الوقف إذ أنه لا يمكنه أن يبيعه أو يتنازل عنه لغيره إلا باتفاق مسبق على ذلك، ضف إلى ذلك، أن عقد المرصد يكون على الملك الوقفي الذي لم يوجد مال يعمر به ولم يمكن إيجاره بأجرة معجلة تنفق على تعميره، غير أن عقد الحكر يثبت على أرض الوقف العاطلة التي خربت مطلقاً²⁵.

2.5. عقد الحكر وعقد الترميم والتعمير

يتشابه عقد الحكر وعقد الترميم والتعمير في كونهما يقعان على عين موقوفة تكون بحاجة ماسة إلى التثمين فيقوم المستفيد بإصلاحها.

ويختلف عقد الحكر عن عقد الترميم والتعمير كونه يمنح لصاحبه حقا عينيا على ما يقيمه من بناء أو غراس على الأرض الموقوفة مع إمكانية التنازل عن هذا الحق وتوريثه، بينما عقد الترميم والتعمير لا يمكن التنازل عنه وتوريثه، فهو حق شخصي لا يملك صاحبه إلا حق الدائنية، بينما ينحصر حق المستأجر فيه في الانتفاع بالعقار حسب الاستعمال الطبيعي للعقار الوقفي المبني بعد الترميم أو التعمير كالسكن أو التجارة مع خصم قيمة ما قدمه من الأجرة مستقبلا فالمبلغ الذي يدفعه المستأجر في عقد الترميم والتعمير يقارب قيمة الترميم والتعمير الواجب إجراؤه على الملك الوقفي المبني المعرض للخراب والاندثار، وذلك على عكس المبلغ الذي يدفعه صاحب حق الحكر الذي يدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض وقت إبرام العقد ويدفع أيضا أجرة سنوية مقابل حقه في الانتفاع 26

3. أركان عقد الحكر.

يخضع عقد الحكر باعتباره عقدا إلى القواعد العامة لإبرام أي عقد من حيث ضرورة توافره على جميع الأركان المتطلبة للانعقاد من رضا، محل، سبب، وشكل إن كان متطلبا وكذا توافره على شروط الصحة المتمثلة في ضرورة صدوره عن ذي أهلية كاملة و سلامة الرضا من كل ما قد يشوبه من عيوب، ونكتفي بشأن عقد الحكر بالتطرق فقط إلى الأحكام الخاصة به والتي تعتبر عناصر جوهرية تلزم لانعقاده، وهذا زيادة على أن تكون الأرض موضوع الحكر وقفا عاطلة أو بورا وأن تدعو مصلحة الوقف إلى هذا العقد بوجود ضرورة لذلك. وهذه الأحكام الخاصة تميزه في محل هذا العقد والمدة والأجرة.

3.1. التراضي والمحل:

3.1.1. التراضي

تنطبق على عقد الحكر الأحكام العامة في التراضي من إيجاب وقبول بين المتعاقدين لكن مادام أنه حق عيني يترتب على العين الموقوفة ولمدة طويلة فإنه من الضروري توافر أمرين: الأول: وهو ركن الكتابة الرسمية: أي ضرورة إفراغه في شكل رسمي تحت طائلة بطلانه، الثاني: وهو إتمام إجراءات التسجيل والشهر تحت طائلة عدم إمكانية الاحتجاج به في مواجهة الغير، فعقد الحكر غير المسجل ليس له من الأثر سوى ترتيب

بعض الالتزامات الشخصية بين أطرافه، وذلك طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمادة 793 من نفس القانون وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/15/2003 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية، وهذا كله يصب في إطار المحافظة على الملك الوقفي من آثار مثل هذه التصرفات الخطيرة بتمديدها على استمرارية الانتفاع بالوقف دون تقييدها في وثائق رسمية 27. والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يشترط لإبرام عقد الحكر حصول المتولي على ترخيص أو إذن من القاضي وذلك على خلاف ما قضى به المشرع المصري الذي اشترط ذلك من خلال نص المادة 1000 من القانون المدني.

3.1.2. المحل

كما تمت الإشارة إليه سابقا فعقد الحكر لا بد أن يرد على عين موقوفة وعاطلة ، إذ لا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة، وهو الأمر الذي أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 26 مكرر 2 على أنه: "يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر".

3.1.3. السبب

أيضا لا بد أن يكون سبب إبرام عقد الحكر هو وجود ضرورة اقتضت اللجوء إليه وهو ما يبدو جليا من خلال نص المادة 26 مكرر 2 المذكورة أعلاه. والجدير بالذكر هنا أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالاقتضاء أو الضرورة التي تسمح باللجوء إلى إبرام عقد الحكر وعليه فلا مناص من ترك سلطة تقدير ذلك للسلطة المكلفة بالأوقاف.

3.2. المدة في عقد الحكر

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة مدة معينة لعقد الحكر، بل اكتفى بذكر عبارة "لمدة معينة" في المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 السالف الذكر، فترك تحديد المدة لطرفي العقد وهما المحتكر وناظر الوقف وذلك على عكس المشرع المصري الذي حدد مدته القصوى واشترط أن لا تزيد عن ستة وستين (66) سنة، فالحكر لا يمكن أن ينعقد لمدة غير محددة، أي لا يكون مؤبدا على أن تكون مدته طويلة تفوق الثلاث (03) سنوات المحددة كحد أقصى في الإيجار العادي، وذلك حفاظا على الوقف.

و عدم بيان المشرع الجزائري لمدة عقد الحكر، لا يعتبر نقصا وفراغا "قانونيا" كما ذهب إليه الكثير ممن كتبوا في هذا المجال، ذلك أنه و بالرجوع أولا إلى القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف وبالتحديد المادة 2 منه نجد أن المشرع قد أحال في كل ما لم ينص عليه إلى أحكام الشريعة، و بالرجوع ثانيا إلى أحكام هذه الأخيرة نجد أن مدة عقد الحكر محددة بخمسين سنة عند فقهاء المالكية، وهو تقدير يقوم على النظر المصلي، ولا دليل عليه من قرآن أو سنة، وما كان مبناه المصلحة يقبل التعديل والخلاف في التقدير. وعليه يمكن القول أن مدة عقد الحكر في القانون الجزائري هي 50 سنة باعتبار المذهب المالكي هو المتبع.

3.3. الأجرة في عقد الحكر

إن الغرض من الحكر هو استغلال الوقف المعطل والاستفادة منه عن طريق تحصيل أجرة الوقف، لذلك فلا يجوز تحكير الوقف بأقل من أجرة المثل، إذ يلتزم المحتكر بدفع مبلغ معجل يعادل عادة ثمن الأرض لناظر المالك الوقفي عند التعاقد مباشرة، ثم يدفع مبلغا دوريا سنويا محددا ومتفقا عليه في العقد .

وبذلك فالحكر يعني أن يبيع المتولي حق استئجار الأرض بمبلغ كبير يقارب القيمة السوقية للأرض يدفع دفعة واحدة، وقسط دوري آخر يدفع على شكل أقساط وكلما كانت مدة الحكر طويلة وصغر القسط الدوري للأجرة، زاد ثمن حق الحكر 28 ولم يحدد المشرع الجزائري أيضا صراحة وقتا لتجديد أجرة عقد الحكر في نص المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 ، إلا أنه -كما هو الحال بالنسبة لتحديد المدة- وبالاستناد إلى نص المادة 2 السابقة الذكر و بالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية نجد أنه لا يكفي أن تكون الأجرة بأجر المثل بل أن هذه الأجرة تزيد وتنقص تبعا للظروف باعتبار العقد طويل المدى نظرا للتقلبات المحتملة سواء منها الاقتصادية كالتضخم أو الاجتماعية وما يترتب على ذلك من تأثير على قيمة النقد وغيرها، لذلك فإن أجرة التحكير لا يمكن أن تبقى رهينة الاتفاق الأول أي أنها تخضع للظروف الاقتصادية المحيطة به وهو ما يسعى في الشريعة الإسلامية بتصقيع الحكر (ويقصد به مراجعة أجرة الحكر زيادة و نقصانا تبعا لتغير الظروف نتيجة لطول مدة العقد) وهو الرأي الراجح عند الحنفية ورغم ذلك لم يأخذ به عند المالكية 29

4. أثار عقد الحكر

يرتب عقد الحكر مجموعة من الآثار بالنسبة للمتعاقدين فيعطي للمحتكر حقوقا تمثل في نفس الوقت التزامات على المتولي، ويضع على عاتقه التزامات تمثل أيضا حقوقا للمتولي.

4.1. حقوق المحتكر على الملك الوقفي

4.1.1. الحق في القرار بالبناء والغراس

يرتب عقد الحكر حقا عينيا للمحتكر على الملك الوقفي ، يخوله الانتفاع بالأرض الموقوفة محل العقد بجميع وجوه الانتفاع وهو ما يعرف بحق القرار بالبناء والغراس ومثل هذا الحق تقتضيه طبيعة الحكر نفسه، فله أن يقيم بناءات عليها أو الغراس فيها وله أن يحدث فيها تصليحات وبصفة عامة أن يجري ما يراه مناسبا من أعمال شرط أن تكون هذه الأعمال من شأنها أن تؤدي إلى تحسين الأرض المحتكرة وأن لا تنقص من قيمتها أو تؤثر عليها 30

4.1.2. الحق في التملك والتصرف.

أقر المشرع الجزائري صراحة بموجب نص المادة 26 مكرر 2 من القانون 10-91 بأن للمحتكر أن يتصرف في حق الحكر وذلك بنقله إلى ورثته حين نص " وتوريثه خلال مدة العقد" إلا أنه لم يعطه الحق في تملك الغراس والبناء الذي أقامه على الأرض الموقوفة إذ أنه ربط هذا الحق (حق الحكر) بضرورة مراعاة المادة 25 من قانون الأوقاف 10-91، فنصت المادة 26 مكرر 2 السابقة على أنه "مع مراعاة المادة 25 من القانون 10-91..." وبمراجعة نص المادة 25 من الأوقاف نجد أنها تنص على أنه: "كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير" وعليه فالمرشع الجزائري لم يعط المحتكر حق ملكية الغراس والبناء الذي يقيمه على الوقف بل ألحقه بالعين الموقوفة وذلك على ما هو عليه الأمر عند المشرع المصري والأردني 31 ويمكن تبرير موقف مشرعنا بأنه أراد المحافظة على وحدة الملك الوقفي.

وعليه ففي القانون الجزائري يقتصر حق المحتكر على الانتفاع بالوقف للمدة المعينة في العقد مع دفع الأجرة المحددة دون الحق في تملك ما أقام من منشآت ومبان وإن كان له حق التنازل عن الحق العيني (حق الكر) الذي تقرر له بموجب عقد الحكر وتوريثه، أي أن المستحكر يجب أن يميز بين أمرين :

الأول وهو ملكية المنشآت والمباني المقامة على الملك الوقفي وهاته لا يجوز له تملكها ولا التصرف فيها بالتنازل عنها أو توريثها، والثاني وهو الحق العيني الذي أنشأه له عقد الحكر والمتمثل في الانتفاع بالملك الوقفي، فهذا هو الذي يمتلكه وله الحق في التصرف فيه بمختلف أوجه التصرف.

4.2. التزامات المحكر

يرتب عقد الحكر على المحكر عدداً من الالتزامات أهمها:

4.2.1. دفع الأجرة

يقضي عقد الحكر بأن تؤجر الأرض الموقوفة إجارة طويلة بأجرة تتألف من مبلغين 32

-المبلغ الأول كبير يقارب قيمة الأرض يأخذه المحكر (صاحب الوقف أو وزارة الأوقاف) ويستغل في شراء عقار ذي غلة في الغالب، وهذا المبلغ يدفعه المستحكر مرة واحدة وهو ما قضت به المادة 26 مكرر2.

-المبلغ الثاني ضئيل أشبه بأجر رمزي يدفع سنوياً إشعاراً بأن الأرض مأجورة وليست ملكاً للمحكر وكذلك أن المشرع الجزائري جعل على عاتق المحكر التزاما بدفع مبلغ يساوي قيمة الأرض مسبقاً.

أما متى تدفع هذه الأجرة، فقد نص المشرع الجزائري عن مدة محددة لذلك بأن جعلها أجرة سنوية أي تدفع كل سنة وذلك بموجب نص المادة 26 مكرر2 من القانون 07-01 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف "إيجار سنوي"، وبالرجوع إلى القوانين المقارنة نجد نص المادة 1254 من القانون المدني الأردني و المادة 1003 من القانون المدني المصري على أن: "على المحكر أو من يخلفه أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه في نهاية كل سنة إلا إذا نص عقد الحكر على غير ذلك"

وإذا لم يدفع المحكر الأجرة المتفق عليها في موعدها يكون قد أخل بالتزامه مما يجيز للطرف الآخر وهو المحكر مطالبته بها أي بالتنفيذ العيني أو بالفسخ، مع طلب التعويض في الحالتين إذا كان له ما يبرره تطبيقاً للقواعد العامة التي تحكم نظرية العقد. ولكن لا يجوز له المطالبة بفسخ العقد إلا إذا تأخر المحكر عن الدفع ثلاث سنوات فإن لم يكن يفسخ العقد 33

4.2.2. جعل الأرض الموقوفة صالحة للاستغلال

إن الأساس الذي بني عليه تشريع الحكر هو إنقاذ الأرض الوقفية الخربة مما هي فيه، وبخاصة إذا عجزت إمكانات الوقف عن إصلاحه، ولم يمكن استبداله. ما يجعلنا أمام حالة ضرورة تستدعي التدخل السريع لإنقاذ الوقف وإصلاحه. فإذا آلت الأمور بعد الحكر إلى تثبيت الوضع السابق دون اتخاذ الإجراءات المناسبة لإصلاح الوقف فإننا نحكم بأن المحتكر قد أخل بالتزامه.

وكذلك يلتزم المحتكر باستصلاح الأرض وجعلها صالحة للاستغلال باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال مراعيًا في ذلك شروط العقد وطبيعة الأرض والغرض الذي أعدت لأجله، ويعتبر هذا الالتزام جوهر العقد بالنسبة للوقف فإذا لم يحم به المحتكر تكون للسلطة المكلفة بالوقف (الناظر) الحق في طلب الفسخ.

فما كان هناك من شروط بهذا الخصوص وجب العمل به، فإن لم يكن هناك شروط أخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض؛ فالأرض الزراعية غير الأرض الخاصة بالاستثمار التجاري أو الصناعي، ثم النظر إلى الغرض الذي أعدت له، فإن كانت الأرض زراعية روعي استغلالها على النحو الذي تستدعيه المادة المراد زراعتها، فالاستغلال عن طريق زراعة الأشجار غيره عن زراعة البقوليات أو الأزهار... وهكذا، ويراعى كذلك ما تعارفه الناس في الاستغلال لأي من الأغراض المتقدمة، سواء من حيث التزام نمط البناء أو آليات العمل الزراعي إن تعلق الاستغلال بالزراعة³⁴.

5. أحوال انتهاء الحكر وإنهائه.

ينتهي عقد الحكر لأحد الأسباب التالية:

5.1. أسباب انتهائه

- 1- ينتهي بانتهاء الأجل المحدد له (مدته)
- 2- ينتهي إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس إلا إذا طلب (عن طريق تقديم طلب) جميع الورثة بقاء الحكر وأذن المتولي بذلك، ذلك أن القول بانتقال حق الحكر مباشرة إلى الورثة رهن بإقامة المستحكر لمنشآت أو غراس على الأرض الموقوفة قبل وفاته.

3- ينتهي بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة، سواء تم ذلك عن طريق استبدال الأرض الموقوفة، أو نزع ملكيتها للمصلحة العامة، ذلك أن المتفق عليه والمقرر من طرف المشرع أن عقد الحكر لا يرد إلا على وقف.

4- ينتهي حق الحكر بالتقادم واتحاد الذمة وباقي أسباب انقضاء العقود المقررة في القواعد العامة.

5.2. أسباب إنهائه

ينتهي إذا فسخ عقد الحكر من المحكمة المختصة وهناك حالتين يجوز للمحكر (الجهة مالكة الوقف) فيهما طلب الفسخ وهما:

أ- إذا لم يدفع المحكر الأجرة السنوية مدة ثلاث سنوات متتالية.

ب- إذا وقع من المحكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه نحو تدمير الأرض.

وبانتهاء عقد الحكر بغض النظر عن السبب يثار التساؤل حول مصير المحدثات بعد ذلك، وبخاصة إذا لم يشترط في العقد إزالة البناء أو قلع الأشجار؟

لم يجب المشرع الجزائري عن ذلك صراحة لكن واستنادا إلى نص المادة 2 من

قانون الأوقاف المعدل والمتمم، وبالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية نجد الآراء التالية 35 :

الراجح عند الحنابلة في هذه المسألة أن المالك يخير بين أخذه- ما أقام على الأرض المحتكرة- بالقيمة أو تركه بالأجرة، أو قلعه وضمان نقصه .

أما عند الحنفية فيعبر عن مذهبه ما ورد في المادة 695 من كتاب مرشد الحيران التي تنص على أنه " إذا كان المستأجر قد بنى أو غرس في أرض الوقف من ماله لنفسه بإذن ناظر الوقف، وانقضت مدة الإجارة، وأبى أن يدفع أجر المثل، وكان هدم البناء أو قلع الشجر مضرًا بالأرض، يخير الناظر بين أن يملكه جبرًا على المستأجر بقيمته مستحق القلع وبين أن يتركه إلى أن يتخلص من الأرض فيأخذ المستأجر أنقاضه ."

ولو خرب البناء أو تلف الشجر ومضت مدة الحكر فقد اختلف في المسألة، ففي الفتاوى الحامدية تعود الأرض إلى الوقف، وليس للمحكر ولا لوارثه حق البقاء وإعادة البناء والشجر.

وفي الفتاوى المهدية: للمحتكر حق الإعادة ما دام قائماً بدفع أجر المثل، وهو القول المعمول به.

الخاتمة:

إن الذي نخلص إليه من خلال هذه الدراسة الموجزة هو أن سعي المشرع الجزائري إلى تقنين العقود التثمينية بموجب القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف على رأسها عقد الحكر كان محاولة منه لجعل الغاية من التثمين هي نماء الوقف وعدم تركه خرباً أو عاطلاً، وذلك بأن وضع شرطين أساسيين لبلوغ هذه الغاية، وهما:

- توافر حالة الضرورة (الاقتضاء)
- أن لا تؤدي صيغ التثمين أو العقود المنظمة له إلى خروج العين الموقوفة إلى ملكية الغير.

■ وإجابة عن التساؤلات التي سبق طرحها في مقدمة هذا البحث يمكن القول أن:
■ الحكر حق من حقوق القرار في الوقف يخول المحتكر امتيازاً في الانتفاع بالعقار إعماراً واستثماراً، بحيث يمنع غيره من منافسته.

■ الحكر، من حيث هو، ليس أكثر من تدبير علاجي يلجأ إليه متولوا الوقف لإنقاذه مما حاق به من خراب وتعطيل، حفظاً له وحتى لا يصار إلى بيعه، أعمالاً للأصل في الوقف الذي يقضي بأنه لا يباع ولا يوهب.

■ الحكر، بهذا الاعتبار المتقدم، محكوم بحالة الضرورة، ومن هنا أحاطه الفقهاء بعدة شروط منها: أن يكون الوقف قد تعطل الانتفاع منه، وألا يكون له ريع يسمح بإعمار، وألا يوجد من يرغب في استنجاهه بأجرة معجلة.

■ ينشئ الحكر بين طرفيه طائفة من الحقوق والالتزامات، أما الحقوق فمنها تمكين المحتكر من الانتفاع بما أنشأه على العقار من زرع أو بناء مدة كافية، ولا بد من أن تكون هذه المدة طويلة، أوصلها بعضهم إلى خمسين (موقف المشرع الجزائري)، وآخرون إلى ستين، وغيرهم إلى تسع وتسعين سنة، ومنها حقه في التصرف بحق الانتفاع بيعاً وهبة ووقفاً، دون حقه في تملك ما أنشأه على الأرض الموقوفة.

■ وأما الواجبات فدفع الأجرة التي يجب ألا تقل عن أجرة المثل ابتداءً، حتى إذا زادت قيمة العقار بنسبة معينة ازدادت الأجرة تبعاً لذلك. كما يلتزم المحتكر بجعل الأرض

صالحة للاستغلال، فإذا أخل المحتكر بهذه الالتزامات فيحق للمحكر فسخ العقد وطلب التعويض بتوافر شروط معينة.

■ عمارة الوقف عن طريق العقود التثميرية التي جاء بها القانون 01-07 الذكر، لم يتم توضيح كيفية تطبيقها ولا جزئيات العمل بها، بل اقتصر المشرع فقط على وضع مفاهيم عامة عنها إن لم نقل عناصر أولية، ولم يحطها بالعناية الكافية مما يحتم على الباحث الرجوع إلى أحكام الفقه الإسلامي للوقوف على كيفية تطبيقها وتفصيل أحكامها، وهو الأمر الذي يفرض على السلطة التنفيذية إصدار اللوائح والتنظيمات اللازمة بغرض تفعيل هذه النصوص ووضعها موضع التطبيق حتى تسهم فعليا في تثمير الوقف.

■ لا يفوتنا في هذا الإطار أن نؤكد على ضرورة إخضاع هذه العقود التثميرية الواردة على العقار الوقفي للشكل الرسمي الوارد في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، لما يترتب عن هذه العقود من آثار قانونية قد تؤثر على ديمومة الانتفاع بهذه الأملاك الوقفية التي يشكل التأييد عنصرا هاما في إنشائها.

1 قانون رقم 10-91 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، معدل ومتمم، ج ر عدد 21 صادر في 8 ماي 1991.

2 القانون رقم 01-07 مؤرخ بتاريخ 28 صفر 1422 هـ الموافق ل 22 مايو 2001 يعدل ويتمم قانون الأوقاف ر ع 29 الصادرة بتاريخ 23 مايو 2001، ص 7.

3 ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ص 113.

4 أنظر المواد 64 و 65 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، ج ر ع 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم.

5 عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مجلد 2، ج 6، د. ط. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 1434 و 1435 .

6 نفس المرجع، ص 1436.

7 ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سنن ابن ماجه، بيت الأفكار الدولية، الرياض، رقم 2155، 1999م، ص 233.

8 ابن منظور، لسان العرب. مادة حكر.

- 9 كايڊ يوسف قرعوش، حق الحكر (تحكير الاراضي الوقفية)، مقال منشور في مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 33 ، العدد 2006 ، ص 18. نقلا عن: الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية 53/18، الكويت، ط 1989 ، ط 2، 1989م
- 10 عليش، محمد بن أحمد، فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك 243/2، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الأخيرة، 1958 م.
- 11 كايڊ يوسف، نقلا عن: الدسوقي، شمس الدين محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير 11/4، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة.
- 12 نفس المرجع، نقلا عن المقريزي تقي الدين أبو العباس أحمد بن علي، كتاب المواعظ والاعتبار بذكر الخطط والآثار المعروف بالخطط المقرئية 2، 114، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، 1987م.
- 13 نفس المرجع، نقلا عن: ابن عابدين، محمد أمين بن عمر، رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط 1، 1998م.
- 14 نفس المرجع، ص 18.
- 15 نفس المرجع، ص 18.
- 16 نفس المرجع، ص 18، نقلا عن: طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني 695/3، دار الفكر العربي، 1987 م.
- 17 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع السابق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد م 2، ج 6، ص 1438.
- 18 نفس المرجع، ص 1456.
- 19 الدكتور نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، د.س.ن. ص 290 و 291.
- 20 كايڊ يوسف قرعوش، حق الحكر (تحكير الاراضي الوقفية)، مرجع سابق، ص 18.
- 21 نفس المرجع، ص 19.
- 22 سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية – أسباب كسب الملكية- ط 1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط 1999 ، ص 419.
- 23 كايڊ يوسف قرعوش، حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مرجع سابق، ص 19.
- 24 عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية – دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري-، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1982 ، ص 861.
- 25 خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، منشورة عبر الانترنت، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2011-2012، ص 226.
- 26 نفس المرجع، ص 227.
- 27 خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 223.
- 28 منذر قحف، الوقف الإسلامي -تطوره، إدارته، تنميته- د.ط.، دار الفكر، الطبعة الثانية، دمشق، سوريا ، 2006 ، ص 247.

- 29 خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص223، هامش رقم 2
- 30عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد م2، ج6، مرجع سابق، ص1471.
- 31راجع نص المادتين 1002 من القانون المدني المصري و 1253 من القانون المدني الأردني
- 32كايد يوسف قرعوش، حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مرجع سابق، ص 22-23.
- 33السنهوري، الوسيط، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد م2، ج6، مرجع سابق، ص1483.
- 34كايد يوسف قرعوش، حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مرجع سابق، ص23.
- 35 نفس المرجع، ص24

