

تحكير العقارات الوقفية في فلسطين - الضفة الغربية- (دراسة مقارنة)

Monopolization of endowment properties in Palestine - West Bank -
(Comparative study)

محمد مرار¹ ، الهام بعبع²

¹كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو ، جامعة أحمد بوقرة (الجزائر) ، mmorrrar@univ-boumerdes.dz

²كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو ، جامعة أحمد بوقرة (الجزائر) ، i.baba@univ-boumerdes.dz

تاريخ النشر: مارس/2024

تاريخ القبول: 2024/03/13

تاريخ الإرسال: 2024/01/30

ملخص:

يعتبر حق الحكر من الحقوق العينية الواردة على الأراضي الموقوفة، والذي خلا قانون الأراضي العثماني من تنظيمه، وهو ما أدى إلى وجود قصور بالتشريعات المنظمة لحق الحكر في فلسطين، وأيضاً خلت مجلة الأحكام العدلية باعتبارها القانون المدني النافذ في الضفة الغربية من تنظيم حق الحكر، إلا أنه يتم اللجوء إلى كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على المذهب الحنفي، والذي يستأنس به القضاة في أي نزاع قانوني حول نقطة قانونية لم يتم تنظيمها في مجلة الأحكام العدلية على اعتبار أن المجلة قد أخذت بالفقه الحنفي، وبالتالي فإن أي قصور فيها يتم تعويضه من مرشد الحيران.

ارتكزت المقالة على إشكالية مفادها، الأبعاد القانونية والنظرية لتحكير العقارات الوقفية في فلسطين -الضفة الغربية-، فجاءت المقالة لاستعراض النصوص القانونية وتحليلها واستنباط الأفكار التي تساعد في معالجة إشكالية البحث بالوصول إلى القواعد القانونية المطبقة على الحكر.

الكلمات المفتاحية: الحكر ، مجلة الأحكام العدلية، العقارات الوقفية.

Abstract:

The right of monopoly is considered one of the real rights granted to endowed lands, which the Ottoman Land Law did not regulate, which led to deficiencies in the legislation regulating the right of monopoly in Palestine. Also, the Code of Judicial Provisions, as the civil law in force in the West Bank, did not regulate the right of monopoly, except for The book "Murshid al-Hiran" is resorted to in order to know human conditions in legal transactions according to the Hanafi.

The article was based on a problem: the legal and theoretical dimensions of monopolizing endowment properties in Palestine - the West Bank. The article was intended to review and analyze the legal texts and devise ideas that help in addressing the research problem by arriving at the legal rules applied to monopoly.

key words: Al-Hakr, Journal of Judicial Rulings, Endowment Properties.

مقدمة

إن ما يميز المجتمعات في العصر الحديث هو مدى قدرتها على حسن استغلال الموارد المتاحة وتحقيق الفائدة الاقتصادية منها، وتعتبر الأراضي أحد أهم الموارد المتاحة لدى الدول عند استغلالها بطريقة صحيحة تعود بالنفع الخدماتي والاقتصادي على الدولة، لذلك تعمل الدولة على فرض سيادتها على أراضيها بوضع تشريعات تنظم ملكية الأراضي وأنواعها والتصرفات والحقوق التي ترد عليها، لذلك أولت الدولة العثمانية اهتماماً خاصاً بالتشريعات المنظمة للأراضي ليتم استغلالها بصورة تؤدي إلى نهضة الدولة وتقدمها، بالإضافة إلى تقليل الأراضي غير المستغلة بما يعود بالفائدة على المجتمع.

قسم قانون الأراضي العثماني الأراضي إلى خمسة أنواع، وهي: الأراضي الملك، الأراضي الأميرية، الأراضي الوقفية، الأراضي المتروكة، والأراضي الموات، وما يهمننا في هذا البحث هو الأراضي الوقفية التي يترتب عليها بعض الحقوق العينية كحق الحكر، المتمثل في الانتفاع من الأراض الوقفية مقابل أجر محدد، وقد نظمت الدول حق الحكر الوارد على الأرض الموقوفة نظراً لأهمية هذا الحق في تحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة وذلك بإصلاح الأراضي بالبناء أو المغارسة، كالقانون المدني الأردني الذي نظم حق الحكر في المواد (1248-1264)، وبين القانون تعريف الحكر وشروطه ومدته، والحقوق التي تترتب على إنشائه، وحالات انقضاء حق الحكر.

وعلى الرغم من أن حق الحكر من الحقوق العينية المترتبة على الأراضي الموقوفة إلا أن قانون الأراضي العثماني قد خلا من تنظيم موضوع حق الحكر، ولم يترتب هذا الحق على الأراضي الأميرية الموقوفة، وهو ما أدى إلى وجود قصور بالتشريعات المنظمة لحق الحكر في فلسطين، كما أن مجلة الأحكام العدلية باعتبارها القانون المدني النافذ في الضفة الغربية لم تنظم موضوع حق الحكر كحق عيني مصدره القانون أو باعتباره عقد بين متولي الوقف أو المحتكر، إلا أنه يمكن اللجوء إلى كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على المذهب الحنفي، والذي يستأنس به القضاة في أي نزاع قانوني حول نقطة قانونية لم يتم تنظيمها في مجلة الأحكام العدلية على اعتبار أن المجلة قد أخذت بالفقه الحنفي، وبالتالي فإن أي قصور فيها تعويضه من مرشد الحيران.

تتجلى أهداف وأهمية هذه الدراسة في دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالحكر وفق القوانين ذات العلاقة السارية في فلسطين -الضفة الغربية- ، والإلمام بالقواعد القانونية التي يمكن تطبيقها على الحكر في فلسطين، وتحديد مدى نجاعة النظام القانوني المطبق على الحكر في فلسطين، بالإضافة إلى تحليل النصوص المتعلقة بالحكر واستنتاج الأحكام منها ومقارنتها مع التشريعات الأخرى، والوقوف على مفهوم

الحكر والطبيعة القانونية له ودراسة الشروط التي يجب توفرها عند إنشاء الحكر على الأراضي الوقفية، وكذلك توضيح الآثار المترتبة على تحكير العقارات في فلسطين وعلى وجه الخصوص الحقوق والالتزامات إلي تترتب على المحتكر للعقار ودراسة الحالات التي ينتهي بها الحكر على العقارات الوقفية وتوضيح أساسها القانوني، وأخيراً تحديد أوجه القصور في النظام القانوني الفلسطيني بما يتعلق بالحكر الوارد على العقارات الوقفية وذلك بعد مقارنتها بالتشريع الأردني.

إشكالية الدراسة تتمحور حول مدى فعالية النصوص القانونية النازمة للحكر المطبقة على أراضي الضفة الغربية في فلسطين -الضفة الغربية- (دراسة مقارنة)؟
وللإجابة على الإشكالية المطروحة اتبعنا المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال استعراض النصوص القانونية وتحليلها واستنباط الأفكار التي تساعد في معالجة إشكالية البحث بالوصول إلى القواعد القانونية المطبقة على الحكر، وتأخذ بالمنهج المقارن من خلال مقارنة القوانين المطبقة على تحكير العقارات الوقفية في فلسطين مع القانون الأردني ومشروع القانون المدني الفلسطيني، لتحديد مواطن القوة والضعف في القانون الفلسطيني وتفضيل بعضهما على الآخر.

المبحث الأول: ماهية حق الحكر

تعتبر الأراضي الموقوفة أحد أهم أنواع الأراضي في فلسطين نظراً لشيوعها وللحقوق المالية التي يمكن أن تترتب عليها، حيث أن هناك مجموعة من الحقوق التي تترتب على الأراضي الوقفية دون غيرها من الأراضي كحق الحكر، فهو حق من الحقوق التي ترد على الأراضي الوقفية دون غيرها، لذلك سيعتمد الباحث على تقسيم المبحث إلى مطلبين يتم دراسة الشروط التي يجب توافرها لإنشاء الحكر الوارد على الأراضي الوقفية والتي يلزم توافره لإحداث الأثر القانوني المطلوب في المطلب الأول، بالإضافة إلى الطبيعة القانونية لحق الحكر الوارد على الأراضي الوقفية والأساس القانوني لهذا الحق في التشريع الفلسطيني والتشريع المقارن في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط التي يجب توافرها لإنشاء حق الحكر

أوجب المشرع في التشريعات المقارنة وجود مجموعة من الشروط التي يجب توافرها لإنشاء الحكر بطريقة صحيحة، وفي حال وجود أي خلل أو عدم التزام في هذه الشروط لا يترتب لحق الحكر أي أثر كون أن هذه الشروط مصدرها القانون وجاءت بصيغة الأمر كنص المادة 1250 من القانون الأردني رقم 43 لسنة 1976، وسيتم توضيح هذه الشروط بالنقاط الآتية:

أولاً: أن يكون هناك تراضي

يعتبر الرضا من الأركان الأساسية التي يقوم عليها العقد ويقصد بالتراضي تلاقي الإيجاب والقبول الذي يصدر من أطراف العقد، ويشترط في التراضي أن يكون صحيحاً بحيث يصدر عن شخص يتمتع بالأهلية¹، وسن الأهلية وفق النظام القانوني الفلسطيني هو سن الرشد وليس سن البلوغ، حيث أن مجلة الأحكام العدلية قد فرقت بين سن الرشد وسن البلوغ، فالمقصود بالرشد أن يبلغ الصبي حد التكليف صالحاً في دينه مصلحاً لماله وفي القانون السن التي إذا بلغها المرء استقل بتصرفاته²، أما البلوغ فهو البلوغ الجسدي عند الرجل والمرأة، فوفق نصوص المواد (986) و(881) و(982) من مجلة الأحكام العدلية فإنها لم تحدد سن الرشد الذي تثبت معه الأهلية بل ربطت أهلية الشخص بالتصرف بتحقق رشده، ولذلك يتم الرجوع إلى العادات والأعراف القانونية والاجتماعية التي تحدد السن الذي يتحقق معه الرشد، كقانون الطفل الفلسطيني رقم 7 لسنة 2004 وقانون الأيتام رقم 69 لسنة 1953 النافذ بالضفة الغربية وقانون المعدل لأحكام المتعلقة بأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 الذين حددوا سن الأهلية بثمانية عشر عاماً³.

وعلاوة على ذلك فإنه يشترط في الإرادة التي تنشئ حق الحكر أن تكون إرادة خالية من العيوب التي تجعلها فاسدة كالإكراه والتغريب والغبن والغلط، والتي تؤثر على صحة عقد الحكر نتيجة العيب الذي أصاب إرادة الأطراف سواء كان متولي الوقف أو المحتكر⁴، ولذلك لا ينشئ الحكر إلا في حال كانت الإرادة حرة خالية من أي عيب وصادرة عن متعاقد مكتمل الأهلية فينقصد العقد بمجرد تلاقي القبول مع الإيجاب⁵، إلا أن القانون المدني الأردني والقوانين ذات العلاقة اشترطت شكلية معينة ينعد بها عقد الحكر وهو ما سيتم دراسته بالشرط الثالث.

ثانياً: أن يكون محل عقد الحكر أرض موقوفة

يعتبر الوقف من الحقوق العينية التي ترد على العقارات الوقفية دون غيرها، ذلك أن العقارات المملوكة والأميرية خصص المشرع لها حقوق عينية مختلفة عن الحقوق المخصصة للعقارات الوقفية، ففي حال كان العقار الموقوف بحاجة إلى إصلاح ولم يكن لديها ريع كاف للإصلاح جاز تحكيرها⁶، كما أنه في حال عدم وجود أي شخص يرغب في استئجار العقار الموقوف بما يعود علي الوقف بأجر يستخدم في إصلاح العقار، أو قلة الغلة التي تعود من العقار وتوقف الانتفاع من العقار الموقوف فإنه يجوز تحكيرها لإستصلاح ذلك العقار⁷، فيتم استغلال الأراضي البور التي لا تصلح للزراعة من قبل المحتكر وذلك بغرسها أو إعمارها عن طريق إقامة بناء فيها⁸، وقد أكدت المادة(1150) من مشروع القانون المدني الفلسطيني بأن حق الحكر لا يكون إلا على الأراضي من نوع الوقف حيث ورد فيها أن الحكر هو عقد يكسب المحتكر بمقتضاه

حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، وذلك يكون بإقامة مبان عليها أو استعمالها لغايات الغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف، لقاء اجر محدد، ويقابلها نص المادة (1249) من القانون المدني الأردني.

ثالثاً: مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في القانون.

لكي يكون الحكر صحيحاً يجب أن يتم إتباع الإجراءات التي يطلبها القانون والحصول على الأذونات من الجهات المختصة، حيث يجب الحصول على موافقة من مجلس الأوقاف، والذي يدار من الأوقاف والشؤون الإسلامية التابعة لوزارة الأوقاف والشؤون الدينية⁹، كما أنه يجب الحصول على إذن من المحكمة الشرعية المختصة والتي يقع في دائرتها العقار المراد تحكيره¹⁰، ويجب تسجيل الحكر وأي تصرف يرد عليه لدى دائرة تسجيل الأراضي وذلك في العقارات الوقفية المسجلة لديها وإلا فإن عقد الحكر أو التصرف في هذه الحالة يعتبر باطلاً وغير معتبر وفق نص المادة 2 من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953.¹¹

رابعاً: أن يكون الحكر لقاء أجر معلوم

يعتبر الأجر من الشروط الهامة التي يجب توافرها في تحكير الأراضي الوقفية؛ وذلك لأن الباعث الذي يدفع المحكر للتعاقد إلى جانب إصلاح الأرض يتمثل في الأجر المطلوب، بحيث يجب أن لا تقل الأجرة عن أجر المثل¹²، وتزيد الأجرة إذا زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة لا تقل عن الخمس، كما أن المحكر لا يلزم بالزيادة بسبب البناء أو الغراس¹³، أما إذا كان الغبن يسيراً دون الخمس فلا يؤثر على إجارة الوقف.¹⁴

خامساً: أن يكون الحكر لمدة محددة.

اشتراط القانون المدني الأردني أن يتم تحديد مدة الحكر بحيث لا تتجاوز خمسين عاماً على الرغم أن الأصل بالفقه الإسلامي أن يكون الحكر غير محدد المدة، حيث عمل المشرع الأردني على تضيق حق الحكر وتحديد مدة معينة له فإذا تم تحديد مدة أطول أو لم يتم تحديد مدته كان الحكر لمدة خمسون عاماً بحكم القانون¹⁵، في حين أن مدة الحكر في النظام القانوني الفلسطيني لم يتم تحديدها فهي أبدية؛ لأن مجلة الأحكام العدلية والتي تعتبر القانون المدني النافذ بالضفة الغربية لم تنظم موضوع حق الحكر، ويرى الباحث أنه من الضروري تحديد مدة الحكر أسوة بالتشريعات المقارنة ليتم استغلال العقارات الموقوفة واستثمارها بشكل أفضل، وليكون هناك رقابة فعالة على العقارات المحكرة للتأكد من قيام المحكر باستصلاحها واستثمارها بما يحقق الغاية المرجوة من تحكير العقارات لتعود بالفائدة والتنمية الاقتصادية على الدولة، وأخيراً فإن تحديد مدة الحكر يتيح توزيع الانتفاع من العقارات الموقوفة التي تم تحكيرها بشكل عادل على الأفراد في المجتمع بما يحقق العدالة وانتفاع أكبر قدر ممكن من الأفراد.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحق الحكر.

يمكن تقسيم الحقوق المالية إلى حقوق شخصية وحقوق عينية، فيقصد بالحق الشخصي بأنه ذلك الحق الذي ينشأ بموجب علاقة بين شخصين أو أكثر يلتزم بموجبه أحدهما بمواجهة الآخر بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو إعطاء شيء للطرف المقابل، أما الحق العيني فهو سلطة تكون لشخص معين يقرها القانون على شيء معين يمكنه من الاحتجاج به على الغير، وتقسّم الحقوق العينية إلى قسمين: القسم الأول الحقوق العينية الأصلية كحق الحكر وحق الشفعة، وإلى حقوق عينية تبعية كحق الرهن وحق الاختصاص¹⁶، وقد نظم القانون المدني الأردني حق الحكر في المواد (1249-1263)، أما مشروع القانون المدني الفلسطيني فنظم موضوع حق الحكر في المواد (1150-1163)، ويلاحظ من خلال استعراض نصوص مجلة الأحكام العدلية باعتبارها القانون المدني الساري بالضفة الغربية وكذلك قانون الأراضي أنه قد خلا كل منهما من تنظيم حق الحكر بشكل مستقل، وذلك بتناول تعريفه وشروطه ومدته وتناول أثاره وحالات انقضاءه أسوة بالتشريعات المدنية المقارنة كالتشريع الأردني والمصري.

وبما أن مجلة الأحكام العدلية مستمدة أحكامها من الفقه الحنفي فإن الباحث يرى أنه لا يوجد ما يمنع من اللجوء إلى ما يقوله الفقه الحنفي في أي مسألة من المسائل التي لم تنظم أحكامها مجلة الأحكام العدلية، وبالتالي يمكن للقضاة والمحامين في حالة وجود نزاع يتعلق بحق الحكر الاستئناس بما ورد في كتب الفقه الحنفي ككتاب مرشد الحيران لمحمد باشا أو ما ورد من أحكام في القوانين المدنية المقارنة، وقد أعتبر مشروع القانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الأردني أن حق الحكر حقاً عينياً يكتسبه المحتكر بموجب عقد الحكر.

يترتب على اعتبار حق الحكر من الحقوق العينية الأصلية بأن يتميز بما تتميز به الحقوق العينية، حيث أنه يمكن للمحتكر الاحتجاج به في مواجهة الغير الذي يحتم عليهم احترام هذا الحق وعدم التعرض لصاحبه، كما ويترتب على ذلك أن حق الحكر يجب أن يكون مصدره القانون وليس إرادة الأطراف، فلا يجوز إنشاء حق عيني أصلي أو تبعي من خلال اتفاق الأطراف على عقد حكر يحتوي على حقوق وواجبات كل منهم؛ وذلك لأن الأساس القانوني للحقوق العينية وعلى رأسها حق الحكر هي القانون وليس العقد أو الإرادة حيث أن قواعد حق الحكر بالقوانين المدنية المقارنة هي قواعد أمرّة تتعلق بالنظام العام، وفضلاً عن ذلك فإن اشتراط وجود عقد حكر بالأنظمة القانونية هو شرط شكلي لإتمام تسجيل الحكر والحصول على الأدونات المطلوبة وفق القانون؛ ليتمكن المحتكر من الاحتجاج به على الغير، وبالتالي فإن العقد لا يعتبر أساساً لحق الحكر وإنما القانون.¹⁷

ويعتبر حق الحكر من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، بحيث تكون رقبة العقار الموقوف الذي يرد عليه حق الحكر لجهة الوقف، ويكون للمحتكر فقط حق الانتفاع الذي يخوله التصرف بالعقار بحدود القواعد القانونية المنظمة لحق الحكر وفي ضوء الشروط المنصوص عليها في العقد الموقع¹⁸، ويكون التصرف من المحتكر بحرية كاملة، فيحق له أن يتنازل عن حق الحكر بمقابل أو بدون مقابل وله أن يرهنه للغير وإنشاء أي حق من الحقوق العينية عليه، كما أن حق الحكر ينتقل للخلف العام سواء كان هذا الانتقال بالإرث أو الوصية.¹⁹

المبحث الثاني: تنفيذ عقد الحكر الوارد على العقار

يترتب على توقيع عقد الحكر مجموعة من الحقوق والالتزامات للمحتكر على طرفيه، ولعدم وجود تشريع ينظم حق الحكر في فلسطين ترك لأطراف تحديد الحقوق والواجبات المتعلقة بعقد الحكر، كما أن عقد الحكر كغيره من العقود ينقضي بتوفر مجموعة من الأسباب التي تؤدي إلى انتهاء حق الحكر فيها، فيتحل كل طرف من الالتزامات التي يفرضها حق الحكر، لذلك ارتأى الباحث تقسيم المبحث لمطلبين يتناول المطلب الأول الآثار القانونية المترتبة عن تحكيم العقار، حالات انتهاء الحكر على العقار في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن تحكيم العقار.

يولد عقد الحكر مجموعة من الحقوق والالتزامات على المحتكر سيتم توضيحها بالنقاط التالية:

أولاً: الحقوق التي يتمتع بها المحتكر

أ- حق الانتفاع بالأرض

يجب على جهة الوقف أن تعمل كل ما يتطلبه تسليم الأرض محل الحكر للمحتكر حتى يتمكن من الانتفاع بها طوال مدة الحكر، ويمتد هذا الالتزام بأن تقوم جهة الوقف بعدم التعرض للمحتكر أثناء انتفاعه بالأرض ما دام كان الانتفاع بصورة لا تخالف العقد المبرم أو القوانين السارية²⁰، ويخول حق الانتفاع من الأرض الموقوفة للمحتكر استعمال الأرض واستغلالها، سواء كان هذا الاستغلال عن طريق إقامة المباني أو غرس الأشجار أو باستعمالها في أي غرض يحقق مصلحة الوقف²¹، فما بينه المحتكر من بناء وما يغرسه من غرس يكون ملك له دون الحاجة إلى وجود نص اتفاقي أو قانوني بذلك، وللمحتكر أن يتصرف بما غرسه أو بناه تصرف المالك في ملكه سواء بالهبة أو الرهن أو الوصية، كما أن موت المحتكر يؤدي إلى انتقال البناء أو الغرس إلى الورثة²².

ب- تسجيل حق الحكر أمام الدوائر المختصة

بما أن حق الحكر حق من الحقوق العينية التي ترد على العقارات الموقوفة فإنه يجوز لصاحب هذا الحق تسجيله خلال تقديم معاملة تسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي في المحافظة التي يوجد بدائرتها الأرض الموقوفة التي تم تحكيرها، ويجب على جهة الوقف أن تتعاون مع المحتكر بإتمام إجراءات التسجيل حسب الأصول والقانون ودون تأجيل²³، كما أنه يحق لصاحب الحكر أن يسجل حق الحكر خلال عملية التسوية المعلن عنها في المنطقة التي يتواجد فيها العقار الموقوف محل الحكر، وذلك بتقديم ادعاءات بحق الحكر كحق عيني أمام دائرة التسوية، وجدير بالذكر أن تسجيل حق الحكر أمام دائرة التسوية هو أمر وجوبي وذلك لتعلق عملية التسجيل بصحة الحكر وشروطه.

ج- حق إقامة الدعاوى

يحق للمحتكر أن يقيم أي دعوى أمام المحكمة المختصة ضد أي شخص متى توافرت المصلحة وشروطها في ذلك، وتكون المصلحة جديرة بالرعاية إذا كانت مصلحة قانونية للمطالبة بحق أو مركز قانوني، ومصلحة شخصية ومباشرة بحيث ترفع منه شخصياً أو بوسطة وكيله، وأن تكون المصلحة قائمة وحالة²⁴، وهناك مجموعة من الدعاوى التي يمكن إقامتها من المحتكر، كتقسيم الأموال المشتركة المنقولة وغير المنقولة والمنازعات المتعلقة بوضع اليد، والمنازعات المتعلقة بالانتفاع في العقار²⁵، والمنازعات المتعلقة بحق الشفعة.

ثانياً: التزامات المحتكر**أ- دفع الأجرة**

ورد في المادة(1254) من القانون المدني الأردني أنه على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدي بدفع الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه في نهاية كل سنة إلا اذاورد نص في عقد الحكر على خلاف ذلك، يقابلها المادة(1155) من مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003، مع الأخذ بعين الاعتبار أن المشرع الفلسطيني لم يشمل من يخلف المحتكر في حالة انتقال حق الحكر في الميراث إلى الورثة إلا أن القواعد العامة تقتضي ذلك، وتسري على موضوع الأجرة القواعد العامة التي تسري على الأجرة بوجع عام مع العلم أن الأجرة في عقد الحكر تكون واجبة الأداة في نهاية كل سنة، حيث أنها تكون مؤجلة وليست معجلة بخلاف ما هو معمول به في الأجرة إلا إذا نص الاتفاق على غير ذلك.²⁶

ويجب أن لا نقل الأجرة عن أجر المثل، وتخضع الأجرة بذلك للزيادة والنقصان وذلك تبعاً للزيادة أو النقصان التي يتعرض لها الأجر بحيث يجب أن تكون الزيادة زيادة فاحشة لا نقل عن الخمس، ويراعى عند

تقدير الأجرة قيمة الأرض الإيجارية عند التقدير وموقعها ورغبات الناس فيها دون اعتبار لما أحدثه المحتكر من غرس أو بناء²⁷، ويسري التقدير الجديد للإيجار الأراضي المحكرة من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة²⁸، فإذا لم يدفع المحتكر أجرة المثل أو أجرة الزيادة التي تم إقرارها أو الاتفاق عليها، فإنه يجوز لصاحب الوقف اللجوء للمحكمة المختصة وطلب التنفيذ العيني من أجل تحصيل الأجرة، كما ويحق له رفع دعوى أمام المحكمة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر نتيجة ذلك إن كان له مقتضى²⁹.

كما أنه في حال أجر متولي الوقف الأرض الموقوفة بأجر يقل عن أجر المثل ويغبن فاحش تكون هذه الإجارة فاسدة، أما إذا أجرت الأرض بغبن يسير فلا تكون فاسدة ولا يؤخذ المال المؤجر من يد المستأجر، ويكون الغبن فاحش إذا نقص الأجر عن خمس أجر المثل أو أكثر ويكون الغبن يسيراً إذا نقص الأجر أقل من خمس أجر المثل، ويترتب على فساد الإجارة أن تقوم المحكمة المختصة بفسخ هذا العقد وتحصيل الفرق بين أجر المثل وأجر المكتوب بالعقد وبأثر رجعي، وهو ما نصت عليه المادة(441) من مجلة الأحكام العدلية³⁰.

ب- إصلاح الأرض

يعتبر هذا الالتزام من اهم الالتزامات التي تقع على عاتق المحتكر باعتباره الغاية الأساسية من تحكير الأرض، حيث يجب على المحتكر أن يعمر الأرض المحكرة وذلك بالقيام بكل ما يلزم من أجل ذلك، كالحفر والبناء والغرس بما لا يلحق الضرر بالأرض³¹، فيلتزم المحتكر ببذل الجهد اللازم لإصلاح الأرض بما يؤدي إلى جعلها صالحة للاستعمال حسب الشروط المتفق عليها في العقد والأعراف المتعلقة بهذا الشأن والتي تتأثر بطبيعة الأرض والظرف التي تكون عليه³².

وفضلاً عن ذلك فإنه يجب أن يكون استثمار الأرض وإصلاح الأرض بشكل يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، فلا يجوز استخدام أرض الوقف في أعمال محرمة كالربا أو الغش، ويلتزم المحتكر أيضاً باستخدام الأرض بما يتوافق مع القوانين السارية وبما لا يتخالف معها كاستخدام الأرض في غايات غير مشروعة كزراعة المخدرات أو بناء مرقص، لأنها تقصد الوفاق من الوقف وهو الخير والإحسان والحصول على الأجر من الله³³.

المطلب الثاني: حالات انتهاء الحكر على العقار.

هناك مجموعة من الأسباب التي تؤدي إلى انتهاء عقد الحكر سيتم توضيحها الآتية:

أولاً: فسخ العقد

يجوز للمحكر فسخ عقد الحكر إذا لم يؤدي المحكر مقدار الأجرة السنوية المتفق عليه مدة ثلاث سنوات متتالية، وبالتالي فلا يتحقق شرط الفسخ إذا لم يدفع المحكر ثلاث سنوات متفرقة، ويتم تأدية الأجرة من قبل المحكر أو من قبل من خلفه كالورثة نهاية كل سنة ما لم ينص الاتفاق على غير ذلك، وفسخ عقد الحكر إذا وقع من المحكر إهمال جسيم أثر على قيامه بما يتوجب عليه بتعمير الأرض، باعتبار أن غاية الحكر هي استصلاح الأرض وبالتالي فإن الإهمال بذلك يترتب عليه مخالفة جوهرية تستوجب الفسخ، ويجب أن يصدر قرار الفسخ من المحكمة المختصة بناء على شكوى يتم تقديمها من قبل متولي الوقف بالمخالفة التي قام بها المحكر.³⁴

ويجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يعمل على منح المحكر مدة معينة معقولة من أجل أن يقوم بدفع الأجرة أو تنفيذ التزامه وفق ما هو متفق عليه، كما يجوز للقاضي أن يحكم بالفسخ بشكل مباشر دون منح أجل للمحكر، ويترتب على فسخ العقد أن يتحلل كل طرف من الالتزامات التي تترتب عليه نتيجة العقد، كعدم دفع الأجرة المتفق عليها في العقد، أو وقف المحكر من القيام بإعمار الأرض المحكرة، ورجوع الأرض إلى جهة الوقف³⁵، وفي حال طلب المحكر إزالة البناء والغرس أو بقاء كل منهما مقابل دفع مبلغ مادي فإنه يتعين على المحكمة أن تحدد الطريقة المناسبة التي يتم من خلالها الوفاء بقيمة البناء أو الغرس، وتحديد الأجل الذي سيتم من خلاله سداد قيمة البناء والغرس في حال عدم قدرة المحكر على الوفاء المعجل.³⁶

ثانياً: حلول الأجل المتفق عليه

ينتهي الحكر بانتهاء المدة المتفق عليها بين المحكر وبين متولي الوقف في العقد المبرم بينهما وفق قانون الإرادة وعملاً بقاعدة العقدة شريعة المتعاقدين، وهو ما أخذ به في فلسطين نتيجة عدم وجود تشريع يحدد مدة معينة ينتهي بحلولها عقد الحكر، وبالتالي فهو بالأصل حق دائم ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك³⁷، إلا أن المشرع في مشروع القانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الأردني قد عمل على تحديد حق الحكر بمدة خمسين سنة.

ثالثاً: موت المحكر قبل البناء أو الغرس

نصت المادة (2/1260) من القانون المدني الأردني بأنه "وينتهي قبل حلول الأجل إذا مات المحكر قبل ان يبني أو يغرس إلا إذا طلب الجميع الورثة بقاء الحكر واذن المتولي"، ووفقاً للمادة السابقة فإن الحكر ينتهي عند وفاة المحكر قبل أن يقوم بالغرس والبناء، والأصل أن لا ينتقل حق الحكر إلى ورثة المحكر،

لأن تحكير الأرض قد يحتاج إلى نفقات كبيرة لا يستطيع الورثة تحملها فيعرضون عنه، واستثناء عن الأصل فقد سمح المشرع للورثة بانتقال حق الحكر لهم في حال طلبوا ذلك جميعاً دون معارضة من أحد وبموافقة المتولي وبشكل يثبت قدرتهم على النفقة على الحكر وعدم وجود أي ضرر من انتقاله إليهم³⁸، وهو ما أخذ به المشرع الفلسطيني في مشروع القانون المدني إلا أن المشرع الفلسطيني في المادة (1259) لم يعلق انتقال حق الحكر للورثة على موافقة متولي الوقف أو طلب جميع الورثة بل يكفي طلب أحدهم.

رابعاً: التقادم

ينتهي عقد الحكر إذا لم يتم استعماله والقيام بعملية الإصلاح والغرس والبناء في الأرض المحكرة مدة خمس عشرة سنة وفق ما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية بالمادة (1660)³⁹، أما إذا كان حق الحكر موقوفاً ينتهي حق الحكر بعدم استعماله بعد مرور ست وثلاثين سنة، وتجدر الإشارة أن هذه المدة ليست مدة سقوط فلا يسقط الحق بمرورها وإنما بمجرد مرور المدة لا تسمع دعوى الادعاء بحق الحكر⁴⁰، كما أن المشرع الفلسطيني لم ينص بالمادة (1262) على مدة تقادم حق الحكر الموقوف كما فعل المشرع الأردني؛ لأنه لم يفرق بين الأحكار الموقوفة والأحكار غير الموقوفة.⁴¹

خامساً: اتحاد الذمة

يقصد باتحاد الذمة أن يصبح المحكر يمتلك حق الحكر أو أن يصبح المحكر يمتلك رقبة الأرض الموقوفة محل الحكر، وفي هذه الحالة يصبح المحكر مالكاً لرقبة الأرض محل الحكر ومالكاً لحق الحكر فيؤدي ذلك إلى امتلاك كل منهما إلى امتلاك أرض الوقف ملكية تامة مطلقة رقبة ومنفعة.⁴²

سادساً: زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة

ينقضي حق الحكر إذا زالت صفة الوقف من الأرض المحكرة فإن حق الحكر ينتهي تبعاً لذلك وقبل حلول الأجر المحدد، إلا أن المشرع قد عمل على توفير الحماية للمحكر في التقنين المدني وذلك بحصر تغيير صفة الوقف بما لا يلحق الضرر بحقوق المحكر، وعلى وجه الخصوص إذا كان قصد المحكر منه الرجوع عن الحكر أو إنقاص مدته بما يلحق الضرر بحقوق المحكر⁴³، كما سنقضي حق الحكر إذا تم انتزاع ملكية الأرض من قبل الدولة تحقيقاً للصحة العامة، فتصبح الأرض تعود ملكيتها للدولة وبالتالي يزول محل الحكر بزوال صفته فينقضي حق الحكر بما لا يخل بحقوق المحكر.⁴⁴

الخاتمة

حث الإسلام على مشروعية الوقف، واعتبره من أعمال البر التي تقرب العبد المسلم من الله، وأرض فلسطين، هي من الأراضي الوقفية الإسلامية، ولا يجوز الرضا بالتعويض عن أرض فلسطين، ودون الالتفات لأي أسباب أو حجج، فقد أجمع علماء المسلمين على تحريم بيع أرض فلسطين لليهود، ومن يبيع أرض فلسطين يكون خارجاً عن جماعة المسلمين ومرتداً عن الدين الإسلامي.

وبالاطلاع على مجلة الأحكام العدلية التي تعتبر القانون المدني في فلسطين -الضفة الغربية- فنجد أنها قد خلت من تنظيم قانوني خاص يوضح الأحكام القانونية لحق الحكر، وهذا أدى إلى وجود قصور وتشتت تشريعي في التنظيم القانوني لحق الحكر في فلسطين، إلا أن هناك بعض الأحكام التي نظمت في بعض القوانين كالشروط المتعلقة بالحصول على موافقة مجلس الأوقاف والمحكمة الشرعية لإنشاء الحكر الوارد ذكره بقانون الأوقاف والشؤون المقدسات الإسلامية، وكذلك مصير البناء والغرس في حال انقضاء حق الحكر الوارد ذكره بقانون العدل والإنصاف ساري المفعول وما عدا ذلك يتم اللجوء لكتاب مرشد الحيران.

ويتم تحكير الأراضي الموقوفة في فلسطين بعد الالتزام بمجموعة من الشروط والتي تتمثل في: التراضي، وأن لا يكون محل الحكر إلا على أرض موقوفة، وأن يتم الحصول على الموافقة من مجلس الأوقاف وأخذ إذن من المحكمة الشرعية المختصة وتسجيله لدى دائرة الأراضي في حال كانت الأرض مسجلة، وأن يكون الحكر لمدة محددة وبأجر المثل، ولا يوجد حد أقصى لمدة حق الحكر في التشريع الفلسطيني ويتم تحديدها باتفاق الأطراف، وإذا لم يتم تحديدها فإنها تكون دائمة وهو ما يتفق مع توجه الفقه الإسلامي الذي خلا من مدة قصوى لحق الحكر بخلاف التشريعات المدنية التي حددته بخمسين عاماً.

ويعتبر حق الحكر حقاً من الحقوق العينية الأصلية وهو حق من الحقوق العينية المنفردة عن حق الملكية بحيث تخول صاحبها الحق في الانتفاع من الأرض المحكرة بالبناء والغرس، ويترتب على اعتبار حق الحكر من الحقوق العينية بتميزه بالخصائص التي تكون في الحقوق العينية، كإمكانية الاحتجاج به أمام الغير، وإمكانية التصرف به بكافه أوجه التصرف كالبيع والهبة والرهن، كما أنه ينتقل إلى الخلف الخاص بالإرث والوصية.

وبنهاية الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات سيتم توضيحها كالاتي:

أولاً: النتائج

- 1- تتشابه الأحكام المتعلقة بحق الحكر بالفقه الإسلامي أحكام حق الحكر الواردة بمشرع القانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الأردني، حيث أن كل من المشرعين استمدوا أحكام الحكر من الفقه الإسلامي.
- 2- يختلف عقد الحكر عن عقد الإيجار حيث أن الأول يعطي المستأجر حق شخصي وليس حق عيني على الأرض الموقوفة كما في عقد الإيجار، كما أن مدة عقد الإيجار مدة قصيرة نسبياً أما عقد الحكر تكون مدته طويلة تصل إلى خمسين عاماً، وأخيراً فإن حق الحكر يؤدي إلى تجزئة الملكية فيكون للمحتكر حق المنفعة من الأرض والتصرف المطلق بما يبينيه ويغرسه بينما تبقى الرقبة لجهة الوقف، أما في عقد الإيجار فلا يمكن تجزأت الملكية ولا يكون للمستأجر حق مطلق على العقار.
- 3- ينتقل حق الحكر الذي يمتلكه المحكر الشريك إلى الشريك الآخر أو للجار الملاصق، وإذا حصل تزامن على حق الشفعة بين ملاك حق الحكر يقسم حق الشفعة عليهم حسب نصيب كل منهم بالأرض المحكرة، مع الإشارة بأنه لا تثبت الشفعة عند انتقال حق الحكر بالوصية والإرث.
- 4- ينتج عن حق الحكر مجموعة من الحقوق والالتزامات، تتمثل الحقوق في تمكين المحتكر من الانتفاع بالأرض بالبناء والمغارة دون معارضة، وحقه في تسجيل حق الحكر أمام الدوائر المختصة، وحقه في إقامة دعاوى التي تتعلق بالأرض محل الحكر كالمنازعات التي تتعلق بوضع اليد، أما الالتزامات فهي تتمثل في دفع أجرة المثل لجهة الوقف، وقيام المحتكر بإصلاح الأرض.
- 5- ينتهي حق الحكر قبل حلول الأجل المتفق عليه في حال زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة، واتحاد الذمة، وبموت المحتكر قبل الغرس والبناء.
- 6- ينتهي عقد الحكر بحلول الأجل المتفق عليه في العقد، وبمرور مدة 15 سنة بدون أن يقوم المحتكر بأي عمل لإصلاح الأرض،
- 7- يفسخ عقد الحكر في حال لم يدفع المحتكر الأجرة السنوية لمدة ثلاث سنوات، وإذا وقع إهمال جسيم من القيام بما يجب عليه للقيام بإعمار الأرض، كما يفسخ عقد الحكر حسب القواعد العامة إذا كان هناك عيب من عيوب الإرادة عند توقيع العقد.

ثانياً: التوصيات

- 1- العمل على إصدار مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003 بعد دراسته، وذلك لسد أي نقص يعترضه النظام القانوني الفلسطيني بما يتعلق بحق الحكر، وتنظيم حق الحكر بقانون واحد بدلاً من وجود تشتت بأحكام الحكر بعدد من القوانين.

- 2- إجراء المزيد من الدراسات حول حق الحكر في فلسطين وعلى وجه الخصوص الدراسات الميدانية لمعرفة الطريقة المثلى لاستثمار العقارات الوقفية في فلسطين بحق الحكر للحصول على أقصى فائدة ممكنة وللحفاظ على الأرض الفلسطينية من استيلاء الاحتلال عليها.
 - 3- ضرورة إلغاء الموافقة المزدوجة على إنشاء حق الحكر في فلسطين من مجلس الأوقاف والمحكمة الشرعية، واقتصار الموافقة على المحكمة الشرعية التي تقع بدائرتها الأرض محل الحكر، وأن ينحصر دور وزارة الأوقاف ومجلس الأوقاف على الإدارة والرقابة على تنفيذ عقد الحكر ومدى التزام المحكر بتعمير الأرض محل الحكر.
 - 4- تفعيل الرقابة من الجهات المختصة على الأراضي الموقوفة التي تم تحكيرها، بفحص مدة التزام المحكر بدفع الأجرة السنوية للحكر ومدة التزامه بتنفيذ عقد الحكر؛ لأن الكثير من الأراضي المحكرة في فلسطين لم يدفع بدل حكرها منذ سنوات طويلة وهو ما يخالف الهدف من استثمار الوقف.
 - 5- العمل على إعادة تقدير بدل الأجرة المتعلقة بالأراضي الموقوفة المحكرة ومقارنتها بأجر المثل بالوقت الحالي، وتعديل هذه الأجرة بالزيادة أو النقصان إن لزم الأمر.
 - 6- العمل على تنظيم الأحكام الموقوفة في التشريع الفلسطيني من خلال النص عليه في مشروع القانون المدني الفلسطيني وذلك بتحديد شروطه ومدته والآثار المترتبة عليه وحالات انقضاءه.
- 1- محمد سوار، شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
 - 2- محمود عبد المعطي، الحكر، وزارة الأوقاف والشئون والمقدسات الإسلامية، المجلد 37، العدد 10، 1993.
 - 3- مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003.
 - 4- معامرة الجباري، الوقف ودوره في تطوير الاستثمار، مجلة الاقتصاد والتنمية المستدامة، المجلد 3، العدد 1، 2020.
 - 5- مؤيد حطاب، التنظيم القانوني لمراحل الأهلية وفق القانون النافذ في فلسطين، مجلة جامعة النجاح الوطنية، المجلد 35، 2021.
 - 6- نرجس سلطاني، الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة في الفقه الإسلامي والتشريعات الأردنية والعراقية، المجلة القانونية، المجلد 3، العدد 3، 2018.
 - 7- نضرة بن ددوش، حق الحكر في القانون المقارن وموقف المشرع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم - كلية الحقوق والعلوم السياسية - مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد 6، 2016.

الهوامش:

- 1- أمجد منصور، النظرية العامة للالتزامات- مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة السادسة، عمان، 2011، ص92-93.
- 2- لويس معلوف، معجم المنجد، المطبعة الكاثوليكية، بيروت، 2009، ص346.
- 3- مؤيد حطاب، التنظيم القانوني لمراحل الأهلية وفق القانون النافذ في فلسطين، مجلة جامعة النجاح الوطنية، المجلد 35، 2021، ص85.
- 4- أمجد منصور، المرجع السابق، ص100-101.
- 5- سعيد مبارك، موجز أحكام القانون المدني- الحقوق العينية-، بدون دار نشر، عمان، 1996، ص196.
- 6- حسين عيسه، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، دار الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، 2021، ص122.
- 7- محمود عبد المعطي، الحكر، وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية، المجلد37، العدد10، 1993، ص119.
- 8- معامرة الجباري، الوقف ودوره في تطوير الاستثمار، مجلة الاقتصاد والتنمية المستدامة، المجلد3، العدد1، 2020، ص68.
- 9- حسن عيسه، المرجع السابق، ص122، المادة(2/8/أ) من قانون رقم 17 والمعدل لقانون الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية لسنة 1985.
- 10- نص المادة(2/1151) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، يقابلها المادة(2/1250) من القانون المدني الأردني، المادة(2/8/أ) من قانون رقم 17 والمعدل لقانون الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية لسنة 1985.
- 11- أمين دواس، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، رام الله، 2013، ص199-200.
- 12- نضرة بن ددوش، حق الحكر في القانون المقارن وموقف المشرع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم - كلية الحقوق والعلوم السياسية - مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد6، 2016، ص25.
- 13- المادة (1/1157) والمادة(2/1156) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، يقابلها المادة (3+2/1255) من القانون المدني الأردني، والمادة(593) من مرشد الحيران.
- 14- المادة(578) من مرشد الحيران.
- 15- محمد سوار، شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص420.
- 16- ابراهيم ابو النجا، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديد للنشر، الاسكندرية، 1997، ص8.
- 17- علي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني- الحقوق العينية، دار ثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2017، ص22.

- 18- محمد سكيكر، معتر مرسى، شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص426.
- 19- محمد سوار، المرجع السابق، ص422.
- 20- كريمة فردي، عقد الحكر كآلية لتفعيل تثمير العقارات الوقفية العاطلة، جامعة مخدم خيضر بسكرة- كلية الحقوق والعلوم السياسية- مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، المجلد12، العدد1، 2020، ص430.
- 21- نضرة بن ددوش، المرجع السابق، ص25.
- 22- كايد قرعوش، حق الحكر (تحكير الأراضي الوقفية)، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، المجلد33، العدد1، 2006، ص22.
- 23- امين دواس، المرجع السابق، ص233.
- 24- عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية- الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الفكر، القدس، 2013، ص286.
- 25- المادة(39/أ+د+هـ) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، المنشور في الوقائع الفلسطينية، العدد38، ص19.
- 26- نرجس سلطاني، الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة في الفقه الإسلامي والتشريعات الأردنية والعراقية، المجلة القانونية، المجلد3، العدد3، 2018، ص325.
- 27- ابراهيم أبو هلاله، سلطة القضاء في الرقابة على الوقف في التشريع الأردني: دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الشرعية والقانونية، المجلد28، العدد4، 2020، ص310.
- 28- المادة(1257/2) من مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003، المادة(1257) من القانون المدني الأردني لسنة 1976.
- 29- أيمن سليم، الحكر في القانون المدني المصري والتشريعات اللاحقة عليه ومدى مشروعية قرار وزير الأوقاف رقم 202 لسنة 2009 بإنهائه، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية- كلية الحقوق، العدد1، 2011، ص338.
- 30- علي حيدر، درر الأحكام شرح مجلة الأحكام، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، 2003، ص481-482.
- 31- دليلة براف، المرجع السابق، ص354.
- 32- محمود عبد المعطي، المرجع السابق، ص121، المادة(1158) من القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003، والمادة(1258) من القانون المدني الأردني لسنة 1976.

- 33- مادو سيلا، استثمار أموال الوقف في الشريعة الإسلامية: صيغة، مخاطره، ضوابطه، دراسة مقارنة مع قانون الوقف في إمارة الشارقة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، المجلد 16، العدد 2، 2019، ص 577.
- 34- كايد يوسف، المرجع السابق، ص 23.
- 35- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 430- ص 431.
- 36- ابراهيم أبو هلاله، المرجع السابق، ص 310.
- 37- حسين عيسه، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، 2021، ص 371.
- 38- أيمن سليم، المرجع السابق، ص 346.
- 39- حسين عيسه، المرجع السابق، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، ص 371.
- 40- علي العبيدي، المرجع السابق، ص 219.
- 41- نرجس سلطاني، المرجع السابق، ص 328.
- 42- كايد قرعوش، المرجع السابق، ص 24.
- 43- أيمن سليم، المرجع السابق، ص 347.
- 44- سعيد مبارك، المرجع السابق، ص 199.