

بمَحْثُ

التَّشْمِيمُ العَقَّارِي

د. أحمدُ بنُ عبدِ العزیزِ العمیرة

القاضي المندوب في المجلس الأعلى للقضاء

الحمد لله رب العالمين، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

فإن الإسلام دين حياة، حثَّ على عمران الدنيا بلاغاً للآخرة، وجاء بتنظيم أمورها وفق قواعد وضوابط، صاغت للناس فقهاً ثرياً في شموله، ثرياً في محتواه، والمطلع على هذا الفقه السامي يجد التطور المستمر لهذا الفقه بما يحقق اتصاله بأمور الحياة كلها، ومما اهتم واعتنى به الشرع المطهر التأكيد على سؤال أهل الذكر، وأهل الذكر المشار إليهم في قول الله تعالى: ﴿ وَمَا أَرْسَلْنَا مِنْ قَبْلِكَ إِلَّا رِجَالًا نُوْحِيْ اِلَيْهِمْ فَسْتَلَوْا اَهْلَ الذِّكْرِ اِنْ كُنْتُمْ لَا تَعْمَلُوْنَ ﴾ (النحل) ٤٣ ليس المقصود بهم هنا أهل العلم الربانيين فحسب^(١)، بل يدخل في ذلك كل خبير عليم في علم أو فن، قال الزجاج: «معناه: سلوا كل من يذكر بعلم وتحقيق»^(٢)، ومن الخبراء الذين تكلم عنهم الفقهاء واشتدت الحاجة إليهم في هذا العصر المثلثون والمقومون الذين يثمنون السلع، مما يدعو للحديث عنهم وعمّا يقومون به من تمييز، وخصوصاً فيما يتعلق بالعقارات التي أصبحت هذه الأيام من أكثر الأدوات الاستثمارية تداولاً وأماناً، وكثرت الحاجة إلى تقدير أثمانها على وجه يحفظ لأطراف المعاملة حقوقهم، ويقلل النزاعات الواردة للمحاكم بهذا الخصوص، وقد حاولت في هذا البحث أن ألقى الضوء على التمييز العقاري، وسأوضح المزيد من خلال ذكر أهمية البحث والهدف منه.

(١) وإن كان أهل العلم هم أولى الداخلين وأرفعهم مقاماً.

(٢) تفسير الرازي ٢٠ / ٢١٣، اللباب في علوم الكتاب لأبي حفص الدمشقي ١٢ / ٦٢.

أهمية البحث:

تظهر أهمية بحث موضوع التثمين من خلال الآتي:

- ١- أهمية العقار الاقتصادية، وما يشكله من نشاط استثماري، أصبح في هذا العصر -وخصوصاً في هذه البلاد- من أكثر الأنشطة الاقتصادية حركة.
- ٢- ما يترتب على تثمين العقارات من أمور تهتم الإنسان بشخصه، والمجتمع بأسره، فهي طريق لتقدير الزكاة الواجبة، وسبب لحفظ حقوق الناس في التعاملات.
- ٣- قلة الكتابات التي تكلمت عن التثمين العقاري من منظور شرعي، بل ندرتها، وعدم استيعاب الموجود لمعظم مسائله.
- ٤- حاجة القضاة والمحامين والمالين إلى الدراية بمسائل التثمين العقاري وما يعلق به من إجراءات نظامية.
- ٥- القصور الواضح في تطبيق مفهوم التثمين بصورته العلمية في المحاكم؛ مما يشكل خللاً يجب تداركه.

أهداف البحث:

- يمكن اختصار الأهداف التي سعى لها الباحث في هذا البحث إلى هدفين هما:
- ١- تجلية بعض الأحكام الخاصة بالتثمين العقاري، ومحاولة الوصول إلى رؤية فقهية ونظامية واضحة بخصوصها.
 - ٢- إثارة الباحثين والمختصين للكتابة في هذا الموضوع، وحث المهتمين إلى عقد المؤتمرات والندوات العلمية والورش لمناقشة الموضوع وسد النقص الحاصل فيه.

وقد حاولت جاهداً بحث ما أرى أهميته في هذا الموضوع، متبعاً التقسيمات الآتية.

التَّمْيِزُ العَقَارِي

- المبحث الأول: تعريف التمثين العقاري، ونشأته، وفيه أربعة مطالب:
- المطلب الأول: تعرف التمثين لغة واصطلاحاً.
- المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحاً.
- المطلب الثالث: تعريف التمثين العقاري.
- المطلب الرابع: نشأة التمثين العقاري.
- المبحث الثاني: أركان التمثين العقاري، وفيه أربعة مطالب:
- المطلب الأول: الركن الأول: المَثْمُن، وفيه ثلاثة فروع:
- الفرع الأول: تعريف المَثْمُن.
- الفرع الثاني: التوصيف الفقهي للمَثْمُن.
- الفرع الثالث: شروط المَثْمُن شرعاً ونظاماً، وفيه مسألتان:
- المسألة الأولى: شروط المَثْمُن شرعاً.
- المسألة الثانية: شروط المَثْمُن نظاماً.
- الفرع الثالث: ضمان المَثْمُن.
- الفرع الرابع: أجر المَثْمُن.
- المطلب الثاني: المَثْمُن له (طالب التمثين).
- المطلب الثالث: المَثْمُن.
- المطلب الرابع: التمثين، وفيه فرعان:
- الفرع الأول: طرائق التمثين.
- الفرع الثاني: لزوم التمثين.
- الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج، والتوصيات.

المبحث الأول: تعريف التثمين العقاري ونشأته

المطلب الأول: تعريف التثمين لغةً واصطلاحاً

تعريف التثمين لغةً واصطلاحاً:

التثمين في اللغة: مصدر تفعيل مشتق من الثَّمن، والثَّمنُ: ما تستحقُّ به الشيء، وثمان كل شيء قيمته^(٣)، والمصدر تفعيل يفيد التكرار والمبالغة^(٤)، وقد يكون لإيجاد الشيء وإعدامه^(٥)، يقال: ثَمَّنُ المَتَاعَ تَثْمِيناً؛ أي: بَيْنُ ثَمَنَهُ^(٦)، قال في المصباح المنير: «(ثَمَّنْتُهُ تَثْمِيناً): جعلت له ثمناً بالحدس والتخمين»^(٧).

التثمين اصطلاحاً: لا يخرج تعريف التثمين في الاصطلاح عن تعريفه اللغوي الذي يعني: إيجاد وتبيين ثمن الشيء.

المطلب الثاني: تعريف العقار لغةً واصطلاحاً

تعريف العقار لغةً:

العقار: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ما له دار ولا عقار^(٨).
قال في المصباح المنير: «العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل»^(٩).
ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال: عقاراً^(١٠).

(٣) يُنظَر: لسان العرب ١٣ / ٨٠.

(٤) يُنظَر: معجم الفروق اللغوية ص ٢١٧.

(٥) يُنظَر: المخصص لابن سيده ٢ / ١٤٤.

(٦) يُنظَر: تاج العروس من جواهر القاموس ٤٣ / ٣٤٠.

(٧) ١١٧ / ١.

(٨) يُنظَر: تاج العروس ١٣ / ١١٠، ولسان العرب ٤ / ٥٩٧، ومختار الصحاح ص ١٨٧، والمغرب في ترتيب المغرب

٢ / ٧٤، والقاموس المحيط ١ / ٥٧٠.

(٩) ٢ / ٤٢١.

(١٠) يُنظَر: لسان العرب ٤ / ٥٩٧.

التَّمْيِزُ الْعَقَّارِي

وفي الحديث: «من باع داراً أو عقاراً»^(١١).

تعريف العقار في الاصطلاح:

انتهج الفقهاء في تعريف العقار منهجين يتفقان في جزء ويختلفان في آخر. فقد اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار^(١٢)، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرهما؛ هل تدخل في مسمى العقار؟ على اتجاهين:
الاتجاه الأول:

أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية^(١٣) والحنابلة^(١٤).

الاتجاه الثاني:

أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي، وهو مذهب المالكية^(١٥) والشافعية^(١٦).

ومما سبق فلعل الاتجاه المختار هو ما يوافق المالكية والشافعية لأمرين:
الأمر الأول:

أنه موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار ليشمل النخل والغراس عموماً، كما في حديث أنس بن مالك -رضي الله عنه- أنه قال: «لما قدم المهاجرون

(١١) أخرجه أحمد برقم (١٨٧٣٩) في مسند الكوفيين، وابن ماجه في سننه - كتاب: الرهون - باب: من باع عقاراً ولم يجعل ثمنه في مثله - رقم الحديث (٢٤٩١)، وحسن الحديث الألباني، يُنظر: صحيح سنن ابن ماجه ٢/٦٧.
(١٢) يُنظر: شرح فتح القدير لابن الهمام ٦/٢١٥، والشرح الكبير للدردير ٣/٤٧٦، والإفتتاح للخطيب الشربيني مطبوع مع حاشية سليمان البجيرمي عليه ٣/١٤٩، ومطالب أولي النهى للرحباني ٤/١٠٩.
(١٣) يُنظر: العناية شرح الهداية ٩/٤٠٣، ورد المختار على الدر المختار ٤/٣٦١.
(١٤) يُنظر: المغني لموفق الدين ابن قدامة ٧/٣٦٤، والإنصاف للمرداوي ١٥/٣٧٠-٣٧١.
(١٥) يُنظر: شرح مختصر خليل للخرشي ٦/١٨٧، والفواكة الدواني ٩٦.
(١٦) يُنظر: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ٤/٩٣، وحاشية الجمل ٣/١٦٨.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

المدينة من مكة، وليس بأيديهم يعني شيئاً، وكانت الأنصار أهل الأرض والعقار، فقامهم الأنصار...»^(١٧)، والمقصود بالعقار في الحديث: النخل لما اشتهر عن المدينة من أنها عامرة بالنخل^(١٨).

الأمر الثاني:

أنه موافق للمعنى اللغوي الذي يوسع معنى العقار، كما سبق بيانه في التعريف اللغوي، قال الحافظ ابن حجر - رحمه الله - عند بيان معنى العقار: هل هو الضيعة أو الدار أو الأرض؟: «والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع»^(١٩).
وعليه يمكن أن يُصاغ تعريف العقار بقولنا هو: المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته كالأرض والبناء والأشجار.

المطلب الثالث: تعريف التثمين العقاري

قبل الشروع في تعريف التثمين العقاري يُشار إلى استخدام بعض الباحثين لمصطلح التقويم العقاري بدلاً عن التثمين العقاري، وليبيان العلاقة بين المصطلحين يقال: إن التقويم مشتق من القيمة^(٢٠) كما إن التثمين مشتق من الثمن، فالتقويم هو: تقدير قيمة السلعة^(٢١)، جاء في مجلة الأحكام الشرعية «القيمة: ما يقوم به الشيء ويختلف زماناً ومكاناً»^(٢٢)،

(١٧) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب: الهبة وفضلها والتحريض عليها- باب: فضل المنيحة- رقم الحديث (٢٦٣٠)، ومسلم في صحيحه كتاب: الجهاد والسير- باب: رد المهاجرين إلى الأنصار منائهم- رقم الحديث (١٧٧١-١).

(١٨) يُنظر: شرح الإمام النووي على صحيح مسلم ٩٩ / ١٢.

(١٩) فتح الباري لابن حجر ٥١٩ / ٦.

(٢٠) يُنظر: تاج العروس ٢٣ / ٣١٢، لسان العرب ١٢ / ٤٩٦، وقد أجاز مجمع اللغة العربية في القاهرة استخدام لفظه التقييم للدلالة على تقدير القيمة المعجم الوسيط ٢ / ٧٧١، ومعجم الأخطاء اللغوية الشائعة للعدناني ص ٢١٢.

(٢١) حواشي الشرواني والعبادي ١٠ / ١٩٥، المطلع على أبواب المقنع للبعلي ص ٤٠٣، معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس قلعجي وحامد قتيبي ص ١٠٧.

(٢٢) لأحمد قارئ ص ١١١، مادة (١٨٥).

التَّمْيِزُ العَقَارِي

والفرق بين القيمة والتمن أن التمن ما تراضى عليه العاقدان في عقد البيع، والقيمة ما قُومَ به الشيء^(٢٣)، فالتمن منظور فيه إلى اتفاق طرفي عقد البيع دون نظر إلى ما يستحقه المبيع، أما القيمة فمنظور فيها إلى ما يستحقه المتمن دون زيادة ولا نقص، فعلى هذا التعريف يكون التمن في عقد المعاوضات فقط، والقيمة أشمل منه، جاء في البحر الرائق «الفرق بين التمن والقيمة أن التمن ما تراضى عليه المتعاقدان، سواء زاد على القيمة أو نقص، والقيمة ما قُومَ به الشيء بمنزلة المعيار من غير زيادة ولا نقصان»^(٢٤).

والمعارف عليه عند أهل الاختصاص في هذه الأزمنة أنهم يطلقون التقويم والتثمين ويريدون بهما معنى واحداً^(٢٥)، وقد استخدم المتقدمون التمن للدلالة على القيمة^(٢٦)، والقيمة للدلالة على التمن^(٢٧).

ومن خلال الاطلاع على ما كتب في التثمين العقاري وردت تعريفات للتثمين العقاري منها:

التعريف الأول: «تقدير بدل عن كل مبيع له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور ونحوها بالحدس والتخمين»^(٢٨).

التعريف الثاني: «تقدير قيمة العقار محل الاعتبار، أو بمعنى آخر هو تقدير قيمة عقار على أسس مهنية وباستخدام آليات علمية محددة»^(٢٩).

التعريف الثالث: «هو عملية تقدير قيمة الأملاك العقارية لاستخدام القيمة في أغراض مختلفة؛ منها: البيع أو الشراء أو التأمين أو الاقتراض، أو غير ذلك»^(٣٠).

(٢٣) يُنظر: مجلة الأحكام العدلية ١/ ٣٣، القاموس الفقهي لغةً واصطلاحاً لسعدي أبو جيب ١/ ٥٢.

(٢٤) ١٥/ ٦.

(٢٥) وسيظهر هذا في التعريفات التي ساقها الباحث حيث اعتمدت هذه التعريفات على التسوية بين المصطلحين.

(٢٦) يُنظر: الأم للشافعي ٣/ ١١، فتح الباري لابن حجر ٥/ ١٥٣.

(٢٧) يُنظر: المبسوط لسرخسي ٢٧/ ٧٧، ١.

(٢٨) التعريف للدكتور أحمد الخضير في بحثه المقدم للهيئة الإسلامية للاقتصاد والتمويل الإسلامي.

(٢٩) التعريف للمهندس أحمد العتيبي، جريدة الاقتصادية الأربعاء ١٢/ ٨/ ١٤٣٢هـ عدد (٦٤٨٤).

(٣٠) التعريف للدكتور عبد الله المغلوث، صحيفة الندوة ٠٤/ ١٢/ ١٤٣٢هـ عدد (١١٣٩).

د. أحمد بن عبد العزيز العميرة

التعريف المختار: لا يرى الباحث أي فرق مؤثر بين التعريفات السابقة، إذ كلها تركز على الأمور الآتية:

أولاً: أن التثمين تقدير لأصل ثابت، وهو العقار بأنواعه.

ثانياً: أن التثمين عملية تقديرية تمارس فيها أسس علمية محددة.

فكل ما سبق من التعريفات يدل على معنى التثمين، غير أنه يمكن توجيه بعض الملحوظات لبعض هذه التعريفات.

التعريف الأول: جعل التقدير يتم بالحدس والتخمين، والمقرر - كما سيظهر معنا في البحث - أن التقدير لا يعتمد على الحدس والتخمين، بل يعتمد على عمليات رياضية وفق أصول فنية علمية، كما إنه جعل محل التقدير الأرض والدور ونحوها، ولو عبّر بالعقار لكان أولى ليدخل كل ما يشمل العقار من أفراد^(٣١).

التعريف الثاني: جاء في التعريف «على أسس مهنية، وباستخدام آليات علمية محددة»، والاثنان بمعنى واحد، فكان الأجدر الاكتفاء بواحد منهما.

التعريف الثالث: ذكر في التعريف الغرض من التقويم حيث جاء فيه «لإستخدام القيمة في أغراض مختلفة: منها البيع أو الشراء أو التأمين أو الاقتراض، أو غير ذلك»، والذي يظهر - والله أعلم - أن الغرض ليس من أركان التعريف.

التعريف المختار:

يمكن أن يقال في تعريف التثمين العقاري إنه: «عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال».

(٣١) تدخل بعض التعريفات النظامية للعقار المنقولات المرصودة على خدمة عقار أو استغلاله في مصطلح العقار وتسمى عقارات بالتخصيص، ومن أمثلتها الآلات والحيوانات المرصودة على خدمة مزرعة؛ ووجه عدها عقاراً في النظام: أنه لو أمكن فصل المنقول عن العقار الذي خصص لخدمته لأدى ذلك إلى تعطيل منفعة العقار وامتناع استغلاله، يُنظر: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية د/ أحمد فرج حسين ص ١٩.

المطلب الرابع: نشأة التتمين العقاري

استخدم الإنسان منذ القدم التتمين العقاري بسبب الحاجة الملحة لتقدير العقارات المباعَة أو التي يُراد قسمتها، أو ضمان إتلافها، ويُعدُّ الإنجليزي (ألفرد مارشال)^(٣٢) المؤسس الحقيقي لعلم التقويم من حيث صياغته لنظرية العرض والطلب وارتباطهما في تحديد السعر، والتي تعتبر أهم الأدوات التي يعتمد عليها التتمين، إضافة إلى رأس مال الدخل كمؤشر للقيمة، والنظر إلى تأثير الاستهلاك في العقارات، وتأثير أنواع وتصاميم الأبنية^(٣٣).

وتعد مرحلة ما بعد الكساد الكبير^(٣٤) الذي حل بأمريكا وإدخال نظام التمويل العقاري الذي يستلزم تقديراً آمناً وعادلاً للعقار يحفظ حق الممولين - هي المرحلة التي انتشرت فيها مهنة التتمين العقاري، حتى فترة الثمانينيات من القرن الماضي الذي شهد انهيار أكبر مؤسسة مالية عقارية (Savings & Lons)، وكان أهم أسباب ذلك هو الخلل في التتمين العقاري؛ مما استدعى وضع ضوابط ومعايير لمزاولي التتمين العقاري، واشترط شهادات لممارسة المهنة^(٣٥).

(٣٢) ألفرد مارشال، اقتصادي بريطاني ولد في ٢٦ يوليو ١٨٤٢ في لندن وتوفي في ١٣ يوليو ١٩٢٤ في كامبريدج، كان من أكثر الاقتصاديين تأثيراً في عصره. اشتهر بكتابه «مبادئ الاقتصاد» (١٨٩٠) حيث كان الكتاب المهيم لتدريس الاقتصاد لفترة طويلة في إنجلترا، شرح من خلاله نظرية العرض (المنفعة الحدية (كلفة الإنتاج)، يُنظر: معجم أعلام المورد لمنير البعلبكي ص٤٠٥، والموسوعة العربية ١٠/٤٣٨.

(٣٣) صحيفة الاقتصادية ٢٤/٣/١٤٣٠هـ، عدد (٥٦٤٠).

(٣٤) يُنظر: الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية للدكتور نصر فريد ص٤٦.

(٣٥) يُنظر: التقييم والتتمين لعادل عقل ضمن بحوث المؤتمر العربي الأول للتتمية العقارية والعمرانية المنعقد في أبو ظبي ص٢٤٧.

المبحث الثاني: أركان التثمين العقاري

المطلب الأول: الركن الأول: المثلّم.

الفرع الأول: تعريف المثلّم.

المثلّم هو القائم بعملية التثمين، وقد عرف عند المختصين بأنه: «الشخص المسؤول عن حساب المبلغ المالي لأي قيمة تتعلق بعقار؛ وذلك وفق معايير وطرق تحليل علمية منظمة، يؤدي استخدامها إلى الوصول إلى نتائج منطقية متوافقة مع هذه المعايير وطرق التحليل»^(٣٦).

والمثلّم لا يخلو حاله من أن يكون أحد أربعة هم:

- ١- موظف حكومي، كلف من جهته بممارسة التثمين، كموظفي الخبراء (هيئة النظر في المحاكم)، وكأعضاء اللجان المكلفة بتقدير أقيام العقارات المنزوعة لمصلحة الدولة وغيرهم.
- ٢- تاجر عقار، تطلب منه المحكمة أو الأفراد تثمين العقارات، وهو غير متفرغ لهذا العمل، وإنما يمارسه إذا طلب منه لما له من خبرة في أسعار العقارات من خلال ممارسته للتجارة.
- ٣- خبير تثمين عقاري ممارس، يمتحن التثمين مقابل مبالغ يتلقاها من طالب التثمين، وفي المعتاد يكون مختصاً تلقى تدريباً على ممارسة التثمين.
- ٤- مراكز ومؤسسات وشركات تثمين، وهي جهات متخصصة تمارس التثمين باحترافية واقتدار في الغالب، وهذا النوع من المثلّمين هو الذي تثق به وتتعامل معه المؤسسات المالية.

(٣٦) السابق ص ٢٤٥.

التَّمَنُّنُ الْعَقَّارِيُّ

الفرع الثاني: التوصيف الفقهي للمتمن:

ينطلق الحديث في توصيف المتمن من خلال توصيف عمله، والذي وقع فيه الخلاف على ثلاثة أقوال:

القول الأول:

أن عمل المتمن من باب الإخبار والرواية، وهو مذهب الحنفية^(٣٧) والمالكية^(٣٨).

القول الثاني:

أن عمل المتمن من باب الشهادة، وهذا قول محمد بن الحسن^(٣٩)، وقول عند المالكية^(٤٠)، ومذهب الشافعية^(٤١)، والمذهب عند الحنابلة^(٤٢).

القول الثالث:

أن عمل المتمن من باب الحكم، وهو قول مشهور عند المالكية^(٤٣).

أدلة الأقوال:

دليل القول الأول:

أن المتمن متصدِّ لما لا يتناهى من الحالات كالرواية، فهو دون الشهادة^(٤٤)؛ لأن الشاهد ينقل ما شاهده وهو في الغالب حالة عين، أما المتمن فيخبر عن تقدير الأثمان بصورة تتكرر وتعدد.

(٣٧) يُنظر: حاشية ابن عابدين ٩ / ٣٠.

(٣٨) يُنظر: التاج والإكليل للعبدري ٥ / ٣٣٦.

(٣٩) يُنظر: حاشية ابن عابدين ٩ / ٣٠.

(٤٠) يُنظر: الشرح الكبير للدردير ٣ / ٥٠٠، منح الجليل ٧ / ٢٥٥.

(٤١) يُنظر: الحاوي ١٦ / ٢٤٧، أسنى المطالب ٤ / ٣٣٠.

(٤٢) يُنظر: المغني ١٤ / ١١٤، كشاف القناع ٤ / ٥١٧، ومطالب أولي النهى ٤ / ٧٢٠.

(٤٣) مواهب الجليل ٧ / ٤٠٨.

(٤٤) يُنظر: الفروق للقراي ١ / ٢١.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

دليل القول الثاني:

أن المثلّم يقدر قيمة العقار ثم يؤدي هذه القيمة شهادةً عند القاضي^(٤٥)، فهو كالشاهد الذي يتحمل ثم يشهد بما تحمله.

ويمكن أن يجاب بأنه:

ليس كل التقويم عند القاضي، بل ليس كل التقويم ناتجاً عن خصومة، كما سيتضح لاحقاً. أدلة القول الثالث:

١- أن الحاكم استناب المثلّم فيما فيه اجتهاد؛ فكان في حكمه^(٤٦).

٢- أن حكم المثلّم ملزم في القيمة؛ فكان كالحاكم^(٤٧).

ويمكن أن يُجاب بأنه:

صحيح أن الحاكم استنابه في بعض عمله لكنه لم يستنبه في الحكم، بدليل أن القاضي مخير في رد التثمين أو قبوله.

الترجيح:

الراجع - والله أعلم - أن التثمين والتقويم من باب الإخبار والرواية^(٤٨)؛ لقوة ما

استدل به أصحاب هذا القول؛ ولأن التثمين يفارق الشهادة فيما يلي:

١- أن الشهادة مبنية على علم الشاهد بالمشهود به، إما حضوراً وإما سماعاً مما يشترك

فيه عامة الناس، أما التثمين فمبني على علم الخبير بتفاصيل المثلّم على صورة

يختص بها من بين الناس.

(٤٥) يُنظر: البحر الرائق ٦ / ٥٢، منح الجليل ٧ / ٢٥، حاشية البجيرمي على الخطيب ١٣ / ٤٨٧.

(٤٦) مواهب الجليل ٧ / ٤٠٨، الإقناع للشريبي ٢ / ٦٢٤.

(٤٧) يُنظر: الذخيرة ٤ / ٣٠٤، منح الجليل ٧ / ٢٥٥.

(٤٨) هذا إذا كان تعيين المثلّم ليس من المدعي؛ فأما إن كان من المدعي فهو من قبيل الشهادة؛ لأنه يستدل

بالتثمين والتقويم على دعواه، وهذا حكمه حكم الشهادة، قال الدسوقي في حاشيته: « اعلم أنه يكفي في

التقويم واحد إن كان موجهاً من القاضي؛ لأنه من باب الخبر لا الشهادة، فإن لم يكن المثلّم موجهاً من

طرف القاضي فلا بد من اثنين»، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٤ / ٣٤٤.

التَّمْيِيزُ العَقَّارِي

- ٢- أن الشهادة مختصة بالخصومات في الغالب، أما الإخبار فهو أعم، والتَّمْيِيزُ كذلك فهو عام في الخصومات وفي غيرها.
- ٣- أن الشهادة يجب على القاضي العمل بموجبها إذا تحققت شروطها وانتفت موانعها، أما التَّمْيِيزُ فقد وقع الخلاف في لزومه من عدمه^(٤٩).
- ٤- أن الشهادة يشترط أداؤها في مجلس الحكم^(٥٠)، أما التَّمْيِيزُ فلا يلزم فيه ذلك بل يُكتفى بالتقرير الذي أعده المَثْمُن^(٥١)، وللقاضي طلب المَثْمُن متى ما رغب^(٥٢).
- ٥- أن الخلاف واقع على جواز أخذ الأجرة على الشهادة، أما التَّمْيِيزُ فلا نزاع في جواز أخذ الأجرة عليه.

ومما يشهد أن التَّمْيِيزُ ليس من باب الشهادة أن نظام المرافعات الشرعية أفرد فصلاً كاملاً للخبرة مستقلاً عن الشهادة؛ مما يعني أن النظام يعد رأي الخبير (المَثْمُن) ليس من باب الشهادة.

الفرع الثالث: شروط المَثْمُن شرعاً ونظاماً:

المسألة الأولى: شروط المَثْمُن شرعاً:

المَثْمُن كغيره تُشترط فيه شروط لاعتبار تَمْيِيزِهِ، وترتب الأحكام عليها، وهذه الشروط هي:

(٤٩) سيأتي مزيد بحث لهذه المسألة.

(٥٠) يُنظر: البحر الرائق ٧/ ٥٦، حاشية الدسوقي ٤/ ١٦٤، حاشية البجيرمي على الخطيب ٥/ ٢٥٧، المبدع ١٠/ ٢٠٧، نص نظام المرافعات الشرعية على أن المحكمة تعين موعداً لأداء الشهود شهادتهم في مجلس الحكم، يُنظر: المادة السابعة عشرة بعد المائة.

(٥١) قرر نظام المرافعات الشرعية ذلك كما في المادة الثانية والثلاثين بعد المائة التي نصت على أن: «على الخبير أن يودع إدارة المحكمة تقريره وما يلحق به من محاضر الأعمال وما سلم إليه من أوراق، وعليه أن يبلغ الخصوم بهذا الإيداع في أربع وعشرين ساعة التالية لحصول الإيداع وذلك بكتاب مسجل».

(٥٢) جاء في المادة الثالثة والثلاثين بعد المائة ما نصه: «ويحق للمحكمة طلب الخبير متى ما رغبت».

الشرط الأول: العدد:

وقد مضى الخلاف في توصيف الثمين، فمن قال: (إنه من باب الشهادة) اشترط العدد، ومن قال: (إنه من باب الحكم والرواية) اكتفى بالثمن الواحد، والخلاف هناك والأقوال والأدلة هي نفسها هنا، ومضى أن الراجح أن الثمين من باب الرواية، وعليه فلا يُشترط فيه العدد، ومع ذلك يقال: إن في زيادة عدد المثمنين - وخصوصاً في الأمور الشائكة - زيادة ضمانته، وقد يلجأ إليها عند الحاجة، وعلى هذا جاء نظام المرافعات الشرعية الذي جعل سلطة تقدير عدد الخبراء للقاضي، كما في المادة الرابعة والعشرين بعد المائة ونص المقصود منها: «للمحكمة عند الاقتضاء أن تقرر ندب خبير أو أكثر...»، وهذا النص يعني جواز تكليف خبير (مثمن) واحد.

الشرط الثاني: الإسلام والعدالة:

والعدالة لغةً: مصدر عدل (بضم الدال) ضد الجور^(٥٣)، وهي «صفة توجب مراعاتها الاحتراز عما يخلّ بالمروءة عادةً ظاهراً»^(٥٤). واصطلاحاً: «صلاح في الدين، وهو أداء الفرائض واجتناب المحارم، وهو ألا يرتكب كبيرة ولا يدمن على صغيرة»^(٥٥).

وقع الخلاف في اشتراط الإسلام والعدالة في المثمن، فمن قال: (إنه من باب الشهادة) اشترط فيه العدالة، ومن قال: (إنه من باب الإخبار) لم يشترط، والذي يظهر - والله أعلم - أن الإسلام والعدالة ليسا شرطاً في المثمن لما سبق من الترجيح، وإنما المشترط في المثمن من هذا الوجه هو الأمانة، وهي تتحقق في الكافر وغير العدل، ونقصد بالأمانة هنا: تقدير مسؤولية التقويم وأهميته وأداؤه بالصورة المناسبة

(٥٣) القاموس المحيط ص ١٢٣١.

(٥٤) المصباح المنير ٢/ ٣٩٧.

(٥٥) المبدع لابن مفلح ١٠/ ١٧، يُنظر: المبسوط ١٦/ ١٧١، كفاية الطالب/ ٤٥٢، نهاية المحتاج ٤/ ٣٦١.

التَّمْيِزُ الْعَقَّارِي

مهنياً. ويشهد لهذا ما كان من النبي صلى الله عليه وسلم يوم أن استعان برجل من بني الدليل كدليل وقت الهجرة^(٥٦)، واستتجار صلى الله عليه وسلم لهذا الخبير روعي فيه الأمانة والخبرة^(٥٧)، ولم ينظر فيه إلى الإسلام والعدالة، ومن ذلك ما ورد في اعتبار النبي صلى الله عليه وسلم لقيافة مجزز^(٥٨)، قال ابن حجر: «احتمال أن يكون قال ما قال في حق زيد وأسامة قبل أن يسلم»^(٥٩)، ومع هذا يقال: إنه إذا توافر مقوم مسلم عدل فهو أولى من غيره^(٦٠).

الشرط الثالث: الخبرة:

يشترط في المثلث أن يكون خبيراً بعملية التمثين، مدركاً لما يؤثر فيها بالزيادة والنقص، عارفاً ومطلعاً على ما يخص هذا العلم، بحيث لا يصدر منه التمثين إلا وقد غلب على ظنه أنه قد بذل وسعه في تقدير قيمة المثلث، وبخاصة أن التمثين من باب الاجتهاد ولا اجتهاد لجاهل، وعلى ذلك عامة أهل العلم^(٦١).

ويمكن أن تكون التصاريح التي تمنح للمثلث في حال اعتماده رسمياً طريقاً يقرر مناسبة المثلث من عدمه، بحيث إن من لا يحمل التصريح الرسمي يكون غير مؤهل للتمثين^(٦٢).

ومع تعقد الأمور في هذا العصر فإنه يجب أن يكون المثلث ملماً بأساسيات بعض

(٥٦) أخرجه البخاري، كتاب: الحج، باب: أبواب المحصر وجزاء الصيد، رقم الحديث (٢١١٥)، وقد جاء في

الحديث في وصف الدليل (وَهُوَ عَلَى دِينِ كَفَّارٍ قَرِيضٍ).

(٥٧) يُنظر: شرح صحيح البخاري لابن بطال ٦/ ٢٧٨.

(٥٨) أخرجه البخاري، كتاب: الفرائض، باب: القائف، حديث رقم (٦٧٧١)، ومسلم، كتاب: الرضاع، باب:

العمل بإلحاق القائف الولد، رقم الحديث (١٤٥٩).

(٥٩) الإصابة في تمييز الصحابة ٥/ ٧٧٥.

(٦٠) يُنظر: عمدة القارئ ١٨/ ٢٥٧، وجاء في شرح الخرشي على خليل جواز الاستعانة بالخبير الكافر مع وجود

المسلم إذا ضمن عدم كذبهم ٥/ ١٥٠.

(٦١) يُنظر: البحر الرائق ٨/ ١٦٩، كفاية الطالب ١/ ٧٠٦، المجموع شرح المذهب ٢٠/ ١٧٣، الكافي لابن قدامة ٤/ ٢٤٥.

(٦٢) هذا معمول به في بعض الدول، مثل أمريكا كما سيأتي.

٥. (أحمد بن عبد العزيز العميرة

العلوم مثل: الهندسية، والمساحة، التشييد والبناء، والمحاسبة، والمالية، كما يجب أن يلم الخبير بعلوم الجغرافيا والعلوم الاقتصادية والاجتماعية لتقدير حركة السكان والاستثمارات، وهذا يعني أن توجب حصر الممارسة على المختصين، وعلى القضاة الاستعانة بهم دون من سواهم^(٦٣).

الشرط الرابع: انتفاء التهمة:

إن أهم شرط يجب توافره في المثلّم هو انتفاء التهمة، وهذا سبق الإشارة إليه عند الحديث عن شرط الإسلام والعدالة، فالتمثين الصادر من مثلّم منفق عن التهمة التي تقلل من مصداقيته هو التمثين المقبول^(٦٤)، ولهذا أجاز نظام المرافعات - كما في المادة التاسعة والعشرين بعد المائة - رد الخبير إذا ظهر لأحد أطراف النزاع تهمة تؤثر في تميمه.

وفي العصر الحديث ركزت الأنظمة الخاصة بالتمثين والكتابة على لزوم حيادية المثلّم، كما جاء في النظام المصري الذي اشترط ألا يكون خبير التمثين من العاملين لدى المؤسسة المالية الممولة، بل يجب على المثلّم قبل البدء في قبول أي عملية تقييم أن يوضح للعميل أي مصلحة شخصية أو ارتباط آخر قد يكون للمثلّم بهذه الأملاك خلاف التمثين فقط.

الشرط الخامس: البلوغ والرشد:

يشترط للمثلّم أن يكون بالغاً راشداً؛ لأن غير البالغ لا عبء بتصرفاته، فالعاقل هو الذي يصح منه الخطاب، ويتحمل التكليف^(٦٥).

ما سبق من الشروط هي من الشروط الواجب توافرها في المثلّم، ويرى بعض

(٦٣) وقد اشترط أهل العلم الخبرة بالمساحة والحساب في القاسم، يُنظر: الذخيرة ٧ / ١٨٧، روضة الطالبين

١١ / ٢٠١، تحفة الحبيب على شرح الخطيب ٥ / ٢٤٥.

(٦٤) يُنظر: مجلة الأحكام العدلية ١ / ٦٨.

(٦٥) التكليف هو: «صلاحية الإنسان لأن تثبت له حقوق وتجب عليه واجبات»، علم الأصول لعبد الوهاب خلاف ١ / ١٣٥.

التَّمْيُنُ العَقَارِي

الفقهاء التسامح في بعض شروط الخبير (المثمن)^(٦٦) إذا كان منصوباً من الأخصام، وحتتهم أنه وكيل عنهم؛ ولأن الحق لهم^(٦٧)، أما النظام السعودي فقد حسم الموضوع، ففي القضايا المعروضة جعل الرأي النهائي في قبول الخبير للقاضي ناظر القضية، كما في المادة السادسة والعشرين بعد المائة من نظام المرافعات ونصها «إذا اتفق الخصوم على خبير معين فللمحكمة أن تقرر اتفاقهم وإلا اختارت من تثق به».

المسألة الثانية: شروط المثمن نظاماً:

اتخذت مهنة المثمن العقاري في بعض الدول شكلاً منظماً بحيث لا يمارس التمثين إلا من حصل على رخصة التمثين، كما هو الحال في أمريكا، ففي يوليو ١٩٩١م أصدر الكونجرس تشريعاً بأن تتم كل أعمال التقييم العقاري لأعمال الحكومة بواسطة خبراء تقييم لديهم تصريح أو إجازة ممارسة المهنة (Certified Appraisal) أو (Licensed Appraisal) من حكومات الولايات^(٦٨).

وتم تقسيم المقيمين العقاريين إلى نوعين هما:

- الحاصلون على ترخيص (Licensed): وهم خبراء تقييم لأعمال تقل قيمتها عن ٢٥٠٠٠٠٠ دولار.

- الحاصلون على إجازة عمل (Certified): وهم خبراء تقييم لأعمال تتعدى ٢٥٠٠٠٠٠ دولار^(٦٩).

وفي مصر صدر نظام التمويل العقاري^(٧٠) الذي نظم أمور التمويل العقاري، وأشار في بعض مواده إلى دور المثمن العقاري، وإلى أن الجهات الإدارية تعد جدولاً للمثمنين

(٦٦) المقصود بالشروط هنا الحرية والعدالة والذكورية.

(٦٧) ينظر: مواهب الجليل ٧/ ٤١٠، حاشية البجيرمي على شرح مناهج الطلاب ٤/ ٣٦٩، مطالب أولي النهى ٦/ ٥٥٨.

(٦٨) يُنظر: موقع رخص التقييم الأمريكي (www.appraiserlicense.com).

(٦٩) يُنظر: التقييم والتمثين لعادل عقل ص ٢٤٩.

(٧٠) قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

د. أحمد بن عبد العزيز العميرة

المصرح لهم بممارسة التثمين العقاري^(٧١)، وأوكلت تقدير قيمة العقار في عقد التمويل إلى اثنين من الخبراء المدرجين في الجدول المشار إليه^(٧٢)، ومع ذلك فما تزال الشروط الواجب توافرها للقيد في جدول المثمنين غير مناسبة لأهمية المهنة^(٧٣).

وفي الكويت صدر قرار وزير التجارة رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٠م ينظم مهنة مقيمي العقار، تضمن في مادته الثانية شروط المثمن حيث جاء فيها:

«يجب أن يكون مقيم العقار شخصاً طبيعياً، ويشترط للقيد في سجل مهنة مقيمي

العقار ما يلي:

- ١- أن يكون متمتعاً بالأهلية المدنية الكاملة.
- ٢- ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- أن يكون لديه رخصة مضي عليها خمس سنوات في أحد الأنشطة الآتية:
 - أ - بيع وشراء الأراضي والعقارات.
 - ب - إيجار أو استئجار الأراضي والعقارات.
 - ج - مزاولة مهنة سمسرة العقار.
 - ٤- أن يكون له مكتب مرخص لمزاوله المهنة.
 - ٥- أن يقدم شهادة خبرة في تقييم العقارات من إحدى الجهات التالية:

(٧١) يُنظر: المادة الرابعة من النظام.

(٧٢) يُنظر: المادة الثامنة عشرة من النظام.

(٧٣) جاء في اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري المادة (٤٠) أنه يجب أن تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار إليها الشروط الآتية:

- ١- أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه.
- ٢- أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين.
- ٣- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. (www.efsa.gov.eg).

التَّمْيِزُ العَقَّارِي

- أ - جهة حكومية ذات علاقة بتقييم العقارات .
- ب - شركتان على الأقل من الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، ويدخل ضمن نشاطهما بيع وشراء العقارات .
- ٦- في حالة عدم توافر الاشتراطات الواردة في البند ٥ يتوجب أن يتحقق في شأنه الشروط الإضافية الآتية:
- أ - شهادة جامعية تخصص عقار .
- ب - شهادة جامعية مضى عليها ١٠ سنوات .
- ج - شهادة دبلوم مضى عليها ١٥ سنة .
- د - شهادة الثانوية العامة أو ما يعادلها مضى عليها ٢٠ سنة .
- واستثناء من الشرط الوارد في الفقرة (أ) يشترط في المتقدم اجتياز دورتين تدريبيتين متخصصتين بتقييم العقارات .
- وفي دبي أنشأت دائرة الأراضي والأملاك^(٧٤) مركزاً للتقييم العقاري يمنح رخصاً للمقيمين، وقررت في موقعها اشتراط الآتي في المثلّمن:
- يمنع الجمع بين عمل التقييم وأي عمل آخر .
- يجب أن يتمتع المقيم المواطن بخبرة لا تقل عن سنتين في مجال التقييم العقاري وخمس سنوات للآخرين .
- على المقيم توثيق سنوات الخبرة عن طريق رسالة خبرة من المكتب الذي يعمل لديه وأن يرفق ثلاثة تقارير خبرة لكل سنة خبرة مع الطلب .
- يجوز أن تكون سنوات الخبرة في أي بلد، ولكن يجب أن تكون آخر ستة أشهر داخل الدولة .

(٧٤) ينظر موقعها على الشبكة العنكبوتية (www.dubailand.gov.ae) .

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

- شهادة حسن سيرة وسلوك .

- حضور دورة تدريب المقيّم من كلية دبي العقارية بالإضافة إلى اجتياز الامتحان^(٧٥) .
وفي المملكة العربية السعودية ما تزال مهنة التثمين العقاري غير منظمة، وتمارس من أشخاص غير مؤهلين؛ مما نتج عنه مشاكل آلت إلى المحاكم، وتسببت في ضياع الحقوق، وهناك جهود من بعض المهتمين لتطوير هذه المهنة، وبخاصة تقنين مهنة التثمين العقاري بحيث لا يمارس التثمين إلا من رخص له بالممارسة بعد توافر الشروط المناسبة^(٧٦) .

وعلى الرغم من أن نظام المرافعات الشرعية^(٧٧) قرر في المادة السادسة والثلاثين بعد المائة أنه «تؤلف بقرار من وزير العدل لجنة للخبراء، وتحدد اللائحة التنفيذية اختصاص هذه اللجنة وأسلوب مباشرتها لاختصاصها»، ونصت الفقرة السادسة منها على أنه «تُعَدُّ لجنة الخبراء في وزارة العدل قائمة بأسماء الخبراء الذين تستعين بهم المحاكم، ويشترط فيمن يدرج اسمه في هذه القائمة ما يأتي:

أ- أن يكون حسن السيرة والسلوك .

ب- أن يكون حاصلًا على ترخيص بمزاولة مهنته ساري المفعول من الجهة المختصة» .

إلا أن ما يتعلق بتصاريح وقيد المثمنين العقاريين - حسب علمي - غير مفعول، وهذا ما أدى إلى امتهان كثير من غير المؤهلين للتثمين .

(٧٥) جاء في موقع الدائرة: « عملنا محكوم بقوانين محلية واتحادية، ولكن ما يلي هو أهم ما نستند إليه من الناحية التشريعية: قرار المجلس التنفيذي بدبي رقم () لعام ٢٠١١ (لم يوقع بعد) بشأن تنظيم قطاع التقييم العقاري في الإمارة» .

(٧٦) يسعى مجلس الغرف التجارية السعودية إلى تقنين مهنة التثمين، وله في ذلك جهود جيدة، لكنها بطيئة، يُنظر: صحيفة الاقتصادية الأحد ١٤٣٠ / ٨ / ٤ هـ. الموافق ٢٦ يوليو ٢٠٠٩ العدد ٥٧٦٧ .

(٧٧) صدر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٢١) وتاريخ ٢٠ / ٥ / ١٤٢١ هـ.

التَّمْيِزُ الْعَقَّارِي

الفرع الثالث: ضمان المثمن:

يقصد بهذه المسألة: أنه قد يحصل من المثمن خطأ ينتج منه ضرر بأصحاب العلاقة، فهل يضمن المثمن؟

يقال في تحرير النزاع:

إنه إذا كان الخطأ في التثمين ناتجاً عن تعمد من المثمن فإنه لا إشكال بوجود الضمان عليه، لأمر:

١- أن أموال المعصومين مصونة محفوظة في الشرع .

٢- أن المثمن متسبب في الضرر عمداً، والمتسبب عمداً ضامن^(٧٨).

ويلحق في حكم المتعمد من امتن التثمين وليس من أهله، ويشهد لهذا ما جاء في الحديث «أيما طبيب تطب على قوم، ولم يعرف بالطب قبل ذلك، فأعنت فهو ضامن^(٧٩)»^(٨٠)، قال في سبل السلام: «الحديث دليل على تضمين المتطبب ما أتلفه من نفس فما دونها، سواء أصاب بالسراية أو المباشرة، وسواء كان عمداً أو خطأً، وقد ادعي على هذا الإجماع^(٨١)، وعليه فمتى حصل خطأ في التقدير من ممتن للتثمين غير العالم به ثبت الضمان، ولا ينظر في ذلك للقصد قياساً على المتطبب، قال ابن القيم: «وأما الأمر الشرعي: فإيجاب الضمان على الطبيب الجاهل، فإذا تعاطى علم الطب وعمله، ولم يتقدم له به معرفة، فقد هجم بجهله على إتلاف الأنفس، وأقدم بالتهور على ما لم يعلمه، فيكون قد غرر بالعليل، فيلزمه الضمان لذلك، وهذا إجماع من أهل العلم^(٨٢)».

(٧٨) يُنظر: مجلة الأحكام العدلية ص ٢٧، شرح القواعد الفقهية للزرقاء ص ٤٥٥.

(٧٩) أخرجه أبو داود في السنن، كتاب: الديات، باب: (فيمن تطبب ولا يُعلم من طب فأعنت)، رقم الحديث

(٤٥٩٨)، وابن ماجه في سننه، كتاب: الطب، باب: (من تطبب ولم يعلم من طب)، رقم الحديث

(٣٤٦٦)، وحسنه الألباني في الصحيحة ١٣٤/٢.

(٨٠) قال في الاستذكار: « قال معمر: سمعت الزهري يقول كلاماً معناه: إن كان البيطار أو المتطبب أو الختان

غر من نفسه وهو لا يحسن فهو كمن تعدى يضمن» ٥٥/٢٥.

(٨١) ٥٥/٤.

(٨٢) زاد المعاد ٤/٢٣٩.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

ويلحق به أيضاً إذا حصل تقصير من المثلث بالأخذ بما يجب عليه وفق الأصول المهنية للثمين بما يقرره أهل الخبرة في ذلك^(٨٣)، قال ابن فرحون: «أما إذا كان جاهلاً أو فعل غير ما أُذن له فيه خطأً، أو يجاوز الحد فيما أُذن له فيه أو قصر فيه عن المقدار المطلوب، ضمن ما تولد عن ذلك»^(٨٤).

أما في حال حصول الخطأ في التثمين من غير عمد، فلا يخلو المثلث من حالتين: الحالة الأولى:

أن يكون موظفاً حكومياً مختصاً بالتثمين، كأعضاء هيئة النظر داخل المحاكم، أو أعضاء لجنة التثمين من أجل نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، وهم يمثلون جهة رسمية، فتتحمل هذه الجهة خطأً من يمثلها، وبيت المال هو الملزوم شرعاً بتحمل خطأ الحاكم وأمثاله.

وقد وقع الخلاف بين أهل العلم في خطأ الإمام ومن ينوب منابه، من يتحمله؟ على قولين:

القول الأول:

أنه على بيت المال، وهذا مذهب الحنفية^(٨٥) والشافعية^(٨٦) ورواية عند الحنابلة^(٨٧).

القول الثاني:

أنه على عاقلته، وهو مذهب المالكية^(٨٨)، والمعتمد عند الشافعية^(٨٩)، والمذهب عند

(٨٣) توافرت عبارات الفقهاء على ضمان الطبيب إذا قصّر في أداء ما يجب عليه، ويقاس عليها كل خبير بما فيها المثلث، يُنظر: البحر الرائق ٨/ ٣٣، شرح الخرشي على خليل ٨/ ١١، أسنى المطالب ٢/ ٤٢٥، الشرح الكبير لعبدالرحمن بن قدامة ١١/ ٤٨٢.

(٨٤) تبصرة الحكام ٢/ ٢٤٣.

(٨٥) يُنظر: العناية ٥/ ٢٩٨، ومجمع الضمانات ٢٥١.

(٨٦) يُنظر: تحفة المحتاج ٩/ ١٩٦، ومغني المحتاج ٥/ ٥٣٧.

(٨٧) يُنظر: دقائق أولى النهي ٣/ ٣٢٥، والروض المربع ٧/ ٢٨٣.

(٨٨) يُنظر: المدونة ٤/ ٥٠٦، وشرح الخرشي ٧/ ١٦٥.

(٨٩) يُنظر: الأم ٦/ ٩٤، وحاشية الجمل ٥/ ١٧٢.

التَّمَيُّزُ الْعَقَّارِيُّ

الحنابلة^(٩٠).

الأدلة:

أدلة القول الأول:

الدليل الأول:

أن الخطأ يكثر في أحكام الإمام واجتهاداته، وفي إيجابها على العاقلة إجحاف بهم^(٩١).

الدليل الثاني:

أنه خطأ من الإمام في عمله لله تعالى، فيكون ضمانه في مال الله وهو مال بيت المال^(٩٢).

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول:

ماروي عن عمر -رضي الله عنه-: «أنه أرسل إلى امرأة في شيء بلغه منها، ففزعت فأجهضت جنينها، فاستشار، فقال عبدالرحمن بن عوف -رضي الله عنه-: إنك مؤدب، فقال علي -رضي الله عنه-: إن اجتهد فقد أخطأ، وإن لم يجتهد فقد غش، عليك الدية، فقال عمر -رضي الله عنه-: عزمت عليك لا تجلس حتى تقسمها على قومك»^(٩٣).

(٩٠) يُنظر: الفروع ٦/ ١٤٠، والإنصاف ٢٥/ ١٦٩.

(٩١) يُنظر: تحفة المحتاج ٩/ ١٦٩، ومطالب أولي النهى ٦/ ١٣٨.

(٩٢) يُنظر: المبسوط ٩/ ٤٩، والمغني ١٢/ ٣٥.

(٩٣) أخرجه عبد الرزاق في المصنف -كتاب: العقول- باب: من أفزعه السلطان- رقم الحديث (١٨٠١٠)، وابن حزم في المحلى -مسألة من أفزعه السلطان فتلف- رقم الحديث (٢١٢٤) ١١/ ٢٢٧، وقال صالح آل الشيخ في التكميل لما فات تخريجه من إرواء الغليل: «إسناده مرسل، ومطر الوراق في حفظه سوء لكنه هنا مقرون بغيره» ص ١٦٢. ومطر الوراق قال عنه الحافظ ابن حجر: صدوق كثير الخطأ، يُنظر: تقريب التهذيب ص ٥٣٤.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

وجه الدلالة:

أن هذه مشورة علي - رضي الله عنه - وحكم بها عمر الفاروق - رضي الله عنه -
على عاقلته^(٩٤).

ويمكن أن يُناقش بأن:

الأثر متكلم فيه؛ فلا حجة فيه^(٩٥).

الدليل الثاني:

أنه ضمان نفس واجب بالخطأ أو نحوه، فيكون على العاقلة كخطأ غيره، وكخطيئة
في غير الأحكام^(٩٦).

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، القائل بأنها على بيت المال؛ لقوة ما استدل به؛
ولأن في إيجابه على العاقلة سبباً لصد الناس عن الولايات.

الحالة الثانية:

أن يكون المثلّم مهنيّاً يعمل لحسابه، ويتولى تميم العقارات بناءً على طلب العملاء،
وهو ما يلح له عند القانونيين بالعلاقة العقدية، فإن وقع منه خطأ في التميم نتيجة
فعل غير موافق لأصول التميم عند أهل الاختصاص، كأن يغفل أحد العوامل المؤثرة
فنياً في التقويم ونحو ذلك، فإن المثلّم في مثل هذه الحالة يضمن الخطأ للأمر الآتية:

١- القياس على تضمين الخاتن إذا حصل منه خطأ لا يتوافق مع أصول الفن، بجامع
أن كلاهما خبير متعاقد معه على مبلغ مالي، وقد نقل ابن المنذر الإجماع على ذلك،
حيث قال: «أجمعوا على أن قطع الخاتن إذا أخطأ فقطع الذكر والحشفة أو بعضها فعليه
(٩٤) العاقلة التي تجب عليها الدية هي عاقلة الفاروق، وإنما أضافها إلى علي تشريفاً، يُنظر: شرح السنة

للبيهقي ١ / ٣٣٩.

(٩٥) ينظر تخريج الأثر.

(٩٦) يُنظر: أسنى المطالب ٤ / ١٦٥، والمغني ١٢ / ٣٥.

التَّمْيِزُ الْعَقَّارِي

ما أخطأ به، يعقله عنه العاقلة»^(٩٧).

٢- أن المضرور بخطأ المثلّمّن مستحق للضمان لوجوب رفع الضرر عنه، ولا يحصل ذلك إلا بالضمان، ولا ضامن إلا المثلّمّن لأنه من وقع الخطأ منه.

وفي الحقيقة، إن هذا الذي يصلح لأحوال الناس، ويحفظ حقوقهم، ويلزم المثلّمّنين بالعمل بصورة مهنية؛ حتى لا يترتب ضمان عليهم.

وقد كفل نظام المرافعات^(٩٨) حق المطالبة بدعوى التعويض عمّا يحصل من الخبراء من ضرر، ومنهم المثلّمّن، يقول السنهوري: «فإذا كان الطبيب أو غيره من الرجال الفنيين في حاجة إلى الطمأنينة والثقة، فإن المريض أو غيره في حاجة إلى الحماية من الأخطاء الفنية، والواجب اعتبار الرجل الفني مسؤولاً عن خطئه المهني»^(٩٩).

الفرع الرابع: أجرّة المثلّمّن:

لا يخلو المثلّمّن المنصوب من حيث استحقاقه الأجرّة من أن يكون أحد ثلاثة أقسام:

١- أن يكون من موظفي الحكومة، مثل أعضاء هيئة النظر في المحاكم، وأعضاء لجان التمثين في نزع الملكية للمنفعة العامة، وغيرهم، فهنا تكون الأجرّة الخاصة بالتمثين منعدمة؛ لأنهم موظفو دولة يتقاضون رواتب على أعمالهم.

٢- أن يكون منصوباً من القاضي، فهنا يقدر أجرّة القاضي بما يحصل بين طرفي النزاع من اتفاق، فإن لم يحصل اتفاق فإن القاضي يقدر الأجرّة ويكون ذلك ملزماً لأطراف القضية^(١٠٠).

(٩٧) الإجماع ص ١٧١

(٩٨) مادة ٧/١٣٦.

(٩٩) الوسيط في شرح القانون المدني ١/ ٦٨٢، وقد ذكر أيضاً أن من القانونين من يرى عدم تحميل المهني مسؤولية الخطأ إلا إذا كان الخطأ الحاصل جسيماً.

(١٠٠) جاء في المادة الخامسة والثلاثين بعد المائة الفقرة الأولى: «تقدر أتعاب الخبير وطريقة دفعها باتفاق بين الخبير والخصوم»، وفي الفقرة الثانية من نفس المادة: «إذا لم يحصل اتفاق أو كان الاتفاق مختلفاً فيه، أو باطلاً، قدرها القاضي ناظر القضية بناءً على طلب الخبير، أو الخصوم، أو أحدهما».

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

٣- أن يكون المثمن منصوباً من أحد طرفي معاملة مالية أو منهما جميعاً، وفي هذه الحالة تكون الأجرة على ما تواضعا عليه؛ لأن الأمر بينهما، وما حصل عليه اتفاق لزم. أما من حيث الأجرة التي يستحقها المثمن فالأصل فيها أنها على ما تم الاتفاق عليه، سواء بين المثمن وبين أطراف القضية، أو بينه وبين طالب التثمين في غير النزاعات القضائية، وعند الاختلاف فمرد ذلك إلى القاضي، وقد بين نظام المرافعات في لوائحه ذلك حيث قرر كما في الفقرة الثانية، والثالثة والرابعة من المادة الخامسة والثلاثين بعد المائة ونصها: « إذا لم يحصل اتفاق أو كان الاتفاق مختلفاً فيه ، أو باطلاً ، قدرها القاضي ناظر القضية بناء على طلب الخبير ، أو الخصوم ، أو أحدهما»، ويكون تقدير أتعاب الخبير بما يتناسب مع الجهد الذي بذله الخبير والنفع الذي عاد على الخصوم أو أحدهما ، والخبرة المبدولة»، والقاضي إنما يقدر أجرة المثمن بالنظر إلى أجرة المثل^(١٠١).

المطلب الثاني: المثمن له:

نتكلم عن هذا الركن من خلال الحديث عن كيفية نصب المثمن والتي لا تخلو أن تكون بإحدى صورتين:

أولاً: نصب المثمن في التقاضي.

ثانياً: نصب المثمن في غير التقاضي.

أولاً: نصب المثمن في التقاضي:

نص الفقهاء -رحمهم الله- على أن بعث المثمن^(١٠٢) يكون من القاضي أحياناً، وأخرى يكون من أطراف النزاع^(١٠٣).

(١٠١) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٣٦٥،

(١٠٢) يبحثون هذه المسألة عند الحديث عن نصب القاسم، باعتبار أن بعض القسمة تحتاج إلى تقويم.

(١٠٣) يُنظر: مجمع الضمانات ١/ ٥٠٣، حاشية العدوي على كفاية الطالب ٢/ ٤٧٩، حاشية البجيرمي على

الخطيب ١٣/ ٤٨٥، الكافي ٤/ ٢٤٥.

التَّمْيِزُ الْعَقَّارِي

ففي القضايا والإنهاءات المعروضة على المحاكم عندما يتطلب الأمر تمييز العقار فإن القاضي ينصب المثلّم الذي يرى مناسبته، ويكلفه بتقدير العقار محل القضية أو الإنهاء، وفي تقدير ثمن عقارات الإنهاء يكون المرجع الأول والأخير لناظر القضية؛ لأنه مسؤول عن مراعاة الأصلح في التصرف بعقار القاصر والوقف^(١٠٤)، وقد جاء في نظام المرافعات: «للمحكمة عند الاقتضاء أن تقرر ندب خبير أو أكثر»^(١٠٥).

أما في الخصومات التي تنظر في المحاكم فإن نصب المثلّم لا يخلو من أربع حالات:
١- أن يرتضي أطراف النزاع مثمناً بعينه، ويرى ناظر القضية مناسبته، فهنا يثبت التنصيب، وتمضي أحكامه، جاء في نظام المرافعات: «إذا اتفق الخصوم على خبير معين فللمحكمة أن تقر اتفاقهم»^(١٠٦).

٢- أن يرتضي أطراف النزاع مثمناً بعينه، ويرى ناظر القضية عدم مناسبته، ففي هذه الحالة ينصب القاضي من يثق به، جاء في نظام المرافعات: «إذا اتفق الخصوم على خبير معين فللمحكمة أن تقر اتفاقهم وإلا اختارت من تثق به»^(١٠٧).

٣- أن يفوض أطراف النزاع ناظر القضية في اختيار مثمّن، وهنا كما سبق في الحالة السابقة التي لم يرتض فيها ناظر القضية من ارتضاه أطراف النزاع، فيختار ناظر القضية من يثق به.

٤- أن يختلف أطراف النزاع في تعيين مثمّن، وله صورتان:

أ- أن يختار كل طرف مثمناً مختلفاً عن الآخر.

(١٠٤) يُنظر: حاشية ابن عابدين ٤ / ٣٩٤، الفتاوى الكبرى لابن حجر الهيتمي ٣ / ٢٤٢، المبدع لابن مفلح ٥ / ٢٧١، وجاء في نظام المرافعات المادة الثانية والثلاثين المادة الخامسة ما نصه: «التصرفات التي تستوجب إذن القاضي في عقار القاصر، أو الوقف هي البيع، أو الشراء، أو الرهن، أو الافتراض، أو توثيق عقود الشركات، إذا كان القاصر طرفاً فيها، بعد تحقق الغبطة والمصلحة من أهل الخبرة».

(١٠٥) مادة (١٢٤).

(١٠٦) مادة (١٢٦).

(١٠٧) المادة السابقة.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

ب - أن يختار أحد الأطراف مَثْمَنًا، ويمتنع الآخر عن الاختيار مع عدم رضاه بما اختاره الطرف المقابل.

وفي هاتين الحالتين للمحكمة إذا اقتنعت بالمثمن أن تنصبه، دون النظر إلى اعتراض الطرف الآخر، جاء في نظام اللائحة التنفيذية للنظام: «للمحكمة ندب الخبير الذي يطلبه أحد الخصوم وليس للخصم الآخر الاعتراض على ذلك»^(١٠٨).

ويشار هنا إلى أن اختيار المحكمة للمثمن الذي تثق به يعتبر نهائياً، كما في اللائحة التنفيذية للنظام حيث نصت على أن «قرار المحكمة في اختيار الخبير الموثوق به لديها ملزم لطرفي الدعوى»^(١٠٩).

غير أنه يشترط في الحالة التي يرفض فيها ناظر القضية اختيار أطراف النزاع للمثمن أن يسبب الرفض في الضبط، جاء في اللائحة: «إذا رفضت المحكمة الخبير المعين من قبل الخصوم فتبين سبب ذلك في الضبط قبل اختيار البديل»^(١١٠).

ويجب التنبيه إلى أن لناظر القضية القيام بعملية التثمين إذا كان من أهل الخبرة؛ لأن المثمن نائب عنه، فهو الأصل، ولكن في هذه الأزمنة التي تطورت فيها الأمور وتعقدت، وأصبح فيها تقدير العقارات - كما سيأتي معنا - من الأمور المعقدة التي تحتاج مختصين مؤهلين ملمين بعلوم مختلفة، يصعب على القاضي أن يقوم بهذه المهمة؛ لقصور اطلاعه على هذه العلوم المختلفة، بل ويقال وبشكل أظهر إن أعضاء هيئة النظر الموظفين في المحاكم غير مؤهلين للقيام بالتثمين لعدم وجود الخبرة الكافية والدارية بهذا الفن؛ مما نتج عنه تعطيل لمصالح المسلمين، وخلل في التثمين وتقدير القيمة الحقيقية للعقار الذي يؤدي إلى تفويت فرصة في بيع العقار بسعر مناسب، أو

(١٠٨) مادة (٢/١٢٤).

(١٠٩) مادة (٢/١٢٦).

(١١٠) مادة (١/١٢٦).

التَّمْيُنُ العَقَارِي

يمنع تقدم المشتري لارتفاع القيمة عن السعر المستحق؛ لذا يوصى في هذا الخصوص بتفعيل دور المثلّم العقاري المتخصص الممتحن الممارس الذي تقوم المحكمة بمخاطبته لتقدير قيمة العقار، كما هو الحاصل عند الحاجة لمعرفة الأهلية العقلية لشخص ما فإن المحكمة تكتب لمستشفى متخصص لتكليف من ترى من الأطباء المتخصصين للوقوف على حالته، يقيناً من المحكمة أن تقدير هذه الحالة يحتاج إلى مختصين، وتقدير العقار من هذا الباب، وله من الأهمية ما يقارب أهمية تقدير حالات الأشخاص الصحية والعقلية.

ثانياً: نَصْبُ المثلّم فِي غير التَقَاضِي:

ويقصد به ما يحصل من الاحتياج إلى نصب مثلّم عقاري في أمور خارج مجال التقاضي، كالتأمين لغرض القسمة بدون قضاء، أو لغرض التمويل، أو لغرض التأمين، وغيرها من الأمور، ونصب المثلّم في هذه الحالات يكون في المعتاد على صور هي:

الصورة الأولى:

إذا كان التمثين لإجراء عقد بين أطراف مختلفين، كعقد القسمة، وعقد الشراكة، وعقد التمويل، وعقد التأمين، فيختار أطراف العقد من يرون مناسبته لإجراء التمثين، غير أنه يبرز هنا الإذعان^(١١١) في تعيين المثلّم في بعض العقود، كعقد نزع الملكية للمصلحة العامة^(١١٢)، حيث تتولى الدولة بنفسها تميم العقار عن طريق لجنة

(١١١) عرف السنهوري عقد الإذعان بأنه: « العقد الذي يكون فيه القبول مجرد إذعان لما يمليه الموجب»،

الوسيط شرح القانون المدني ص ١٩١.

(١١٢) يُنظر: نظام نزع الملكية للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٥ في ١١ / ٣ / ١٣٤٢هـ،

يتضمن سبعة وعشرين مادة.

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

حكومية^(١١٣)، وليس مالك العقار رأي في تنصيب المثمنين، بل يصدر قرار النزاع بالقيمة التي قدرتها اللجنة، وقد كفل النظام للمالك التظلم من تثمين العقار أمام ديوان المظالم^(١١٤)، وكذلك الحال بالنسبة للتمويل والتأمين العقاريين، حيث يكون تنصيب المثمن من قبل الطرف الأقوى هنا وهو الممول أو المؤمن؛ مما لا يمكن انفكاك التثمين عن محاباة لهم، طلباً لمزيد من التعاون^(١١٥)، وخصوصاً مع الفوضى الحاصلة في التثمين، وعدم وجود جهة مختصة تصدر تصاريح مهنية للمثمنين وتتابع أداءهم، وتحقق الحيادية في التثمين، بما يحفظ حقوق أطراف العقد.

الصورة الثانية:

وهي التي يكون فيها التثمين لمصلحة طرف واحد، مثل تثمين العقارات لغرض الزكاة، والتثمين لغرض معرفة مناسبة شراء العقار، والتثمين لمعرفة اتجاهات العرض والطلب في السوق، ونحوها مما تستقل به إرادة واحدة هي إرادة المستفيد من التثمين؛ لذا ينصب المثمن الذي يثق به.

(١١٣) جاء في المادة السابعة من النظام: «تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر

نزع ملكياتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي:

أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسميهم جهاتهم وهم:

١- مندوب من الجهة صاحبة المشروع.

٢- مندوب من وزارة العدل.

٣- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٤- مندوب من وزارة الداخلية.

٥- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار ترشحهم الغرفة التجارية الصناعية في المنطقة.

ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة.

(١١٤) جاء في المادة الرابعة والعشرين: «يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات

اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار».

(١١٥) صحيفة الحياة السبت ١٥ / ١٠ / ٢٠١١.

المطلب الثالث: التَّمْيُنُ:

يقصد بالتَّمْيُنُ العقار الواقع عليه عملية التَّمْيُنِ، وهذا شامل كل أنواع العقار من الأراضي البيضاء إلى المنشآت، والمزارع، والوحدات السكنية، والشقق، وغيرها. ويمكن الحديث عن مجالات التَّمْيُنِ من خلال الحديث عن المحاور التي يكون فيها التَّمْيُنِ، ويمكن ذكرها وليس حصرها في الآتي:

١- تقدير الزكاة الواجبة:

يُحتَاج للتَّمْيُنِ في تقدير أقيام العقارات التي يراد زكاتها، فالزكي أو مصلحة الزكاة والدخل^(١١٦) تقوم بتقدير قيمة العقار الذي حال عليه الحول ثم تقرر الزكاة الواجبة فيه^(١١٧).

٢- تقدير الضريبة^(١١٨):

في الدول التي تفرض فيها ضريبة على الدخول تحتاج المؤسسات المعنية بالضرائب إلى تقدير قيم العقارات من أجل تقدير الضريبة اللازمة عليها.

٣- تقدير قيمة تلف العقارات:

قد يحصل تعدُّ على عقار ما؛ مما يوجب تقدير التلف الحاصل عليه لإلزام المتعدي بدفع تعويض عن هذا التعدي^(١١٩)، من مثل ما يحصل من تعدُّ على عقار بالهدم أو التغيير.

٤- تقدير العيوب في المباني:

يُحتَاج للتَّمْيُنِ في تقدير العيوب الحاصلة في المباني، سواء تلك الحاصلة بسبب

(١١٦) مصلحة الزكاة والدخل: أسست بموجب القرار الوزاري رقم ٣٩٤ وتاريخ ٧/ ٨/ ١٣٧٠ هـ الموافق ١٤/ ٦/ ١٩٥١م، وتتمثل مهام المصلحة الأساسية في جباية زكاة عروض التجارة من رعايا المملكة العربية السعودية، يُنظر: موقع المصلحة (www.dzit.gov.sa).

(١١٧) يُنظر: بدائع الصنائع ٢/ ٢١، الفواكه الدواني ٢/ ٧٥٢، المجموع ٦٣/ ٦ المغني ٤/ ٢٤٩.

(١١٨) الضريبة: «ما تفرضه الدولة من المال على أشخاص»، معجم لغة الفقهاء ١/ ٣٤٠.

(١١٩) اشترط الفقهاء -رحمهم الله- شروطاً لضمان التعدي، يُنظر: التعويض عن الضرر في الفقه الإسلامي

للدكتور محمد المدني أبو ساق ص ١٧٧-٢١١

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

عقود الإنشاءات، أو التي نشأت بسبب آخر^(١٢٠).

٥- تقديم دراسة بجدوى اقتصادية لمشروع استثماري عقاري:

يساعد التثمين العقاري الراغبين في شراء العقارات في تحديد الثمن المناسب

للشراء ومدى عدالته، والمردود المالي من شرائه.

٦- أذونات بيع عقار الوقف والقاصر:

تنص الأنظمة على أنه لا يجوز بيع عقار الوقف أو القاصر أو الشراء لهما إلا بعد

إذن الحاكم الشرعي^(١٢١)، والذي يقرر مناسبة ذلك بعد الاطلاع على تقرير التثمين

للعقار محل التصرف.

٧- نزع العقار للمصلحة العامة:

تضطر الدولة أحياناً إلى نزع ملكية عقار للاحتياج العام، وتدفع الدولة قيمة هذا

العقار لملاكه بموجب تثمين للعقار تجريه لجنة حكومية مختصة^(١٢٢).

٨- القسمة^(١٢٣):

إذا احتيج إلى فرز عقار وقسمته بين الشركاء، سواء كانت الشراكة بسبب الشراء

المشترك أو الملك بالإرث، فإنه يُحتاج إلى تقدير قيمة العقار لمعرفة نصيب كل شريك.

٩- التمويل^(١٢٤):

(١٢٠) ينظر: التقييم والتثمين العقاري لعادل عقل ص ٢٤٦.

(١٢١) يُنظر: الفقرة الخامسة من المادة الثانية والثلاثين من نظام المرافعات.

(١٢٢) يُنظر: نظام نزع الملكية للمصلحة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٥ في ١١ / ٣ / ١٣٤٢هـ،

يتضمن سبعا وعشرين مادة.

(١٢٣) القسمة في اللغة: تجزئة الشيء وفرزه، ينظر: لسان العرب ١٢ / ٤٧٨، تاج العروس ٢٣ / ٢٦٥، القسمة في

الاصطلاح: « تمييز بعض الأنصبا من بعض، وإفرازها عنها» المبدع ١٠ / ٩١، يُنظر: بدائع الصنائع ٧ /

١٧، منح الجليل ٧ / ٢٤٧، أسنى المطالب ٤ / ٤٢٩.

(١٢٤) التمويل لغة: مصدر فعل مول، يقال: تمول فلان مالا؛ أي: اتخذهُ للقنية، وتمول الرجل صار ذا مال ومولهُ

غيره تمويلًا، يُنظر: لسان العرب ١١ / ٦٣٥، مختار الصحاح ص ٦٤٢، وفي الاصطلاح عرفه الدكتور منذر

قحف بأنه: « أن يقدم شخص لأخر ثروة من نقود أو أشياء ليتخذ بشأنها قرارات استثمارية»، مفهوم

التمويل في الاقتصاد الإسلامي ص ١٢.

التَّمْيِيزُ العَقَارِي

في عمليات التمويل التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية بل حتى الأفراد يُحتاج إلى التَّمْيِيز العَقَارِي، لتقدير قيمة العقار المطلوب تمويله^(١٢٥).

١٠- الرهن^(١٢٦):

أحياناً ما تتطلب بعض المعاملات بين الأفراد تقديم العقار كرهن، فيقدم التَّمْيِيز تقديراً لقيمة العقار المراد رهنه^(١٢٧).

١١- تقدير قيمة الحصة العينية في الشركات:

يجوز نظام الشركات أن يكون رأس المال المدفوع من أحد الشركاء في بداية الشركة عقاراً^(١٢٨)، ويقوم المَثْمُن بتقدير قيمة هذا العقار ليتم معادلته بأسهم في رأس مال الشركة.

١٢- التأمين^(١٢٩):

من أهم الخطوات التي تتخذها شركات التأمين عند التقدم بطلب التأمين على العقار تقدير قيمة العقار بغرض معرفتها؛ حتى يمكن حساب المبلغ المقرر عوضاً عن

(١٢٥) يُنظر: التمويل العقاري للدكتور هشام القاضي ص ٥٨.

(١٢٦) الرهن: ما وضع عندك لينوب مناب ما أخذ منك، وأصل الرهن الشيء الثابت الدائم، يُنظر: معجم مقاييس اللغة ٢/ ٤٥٢، وتاج العروس ٢٥/ ١٢٢، واصطلاحاً: توثقة دين بعين يمكن أخذه أو بعضه منها أو من ثمنها إذا تعذر الوفاء من غيرها، كشاف القناع، ٣/ ٣٢١، ويُنظر: تبين الحقائق ٦/ ٦٢. الفواكه الدواني، ٢/ ١٦٦. تحفة المحتاج ٥/ ٥٠.

(١٢٧) يُنظر: الرهون العقارية والأزمة المالية للدكتور نصر فريد ص ٦٨.

(١٢٨) كما في المادة الثالثة من نظام الشركات السعودي ونصها: «يجوز أن تكون حصة الشريك مبلغاً معيناً من النقود (حصة نقدية)، ويجوز أن تكون عيناً (حصة عينية)»، والنظام صدر بموجب المرسوم الملكي الكريم برقم: م / ٦ وتاريخ ٢٢ / ٣ / ١٣٨٥ هـ.

(١٢٩) التأمين لغة: مأخوذ من الأمان والأمان، يقال: أمنه تأميناً، أي: جعله آمناً، ومنه قول إخوة يوسف ﴿مَا لَكَ لَا تَأْمِنُ عَلَى يَوْسُفَ﴾ سورة يوسف آية رقم (١١)، يُنظر: لسان العرب ١٣/ ٢١، القاموس المحيط ص ١٥١٨، واصطلاحاً: عقد بين طرفين أحدهما: يسمى المؤمن، والثاني: المؤمن له، يلزم فيه المؤمن بأن يؤدي إلى المؤمن لمصلحته مبلغاً من المال، أو إيراداً مرتباً، أو أي عوض مالي آخر، في حالة وقوع حادث أو تحقق خطر معين في العقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له إلى المؤمن- يُنظر: نظام التأمين - مصطفى الزرقاء- ص ٢١.

العقار أو بعضه عند تعرضه للمخاطر المؤمن عليه ضدها.

١٣- تقدير قيم أصول الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين^(١٣٠):

تحتاج بعض المعاملات إلى تقدير الأصول المملوكة للأشخاص إما لغرض التصفية أو الاندماج أو إشهار الإفلاس، أو لإعداد التقارير السنوية المالية.

١٤- اتجاهات العرض والطلب^(١٣١):

يحتاج المستثمرون في العقار - سواء كانوا شركات أو تجاراً - إلى معرفة اتجاهات السوق من خلال معرفة العرض والطلب.

وما سبق من مجالات هي بعض المجالات التي يُحتاج للثمين العقاري فيها، فلا يمكن حصرها في عدد محدود؛ وبخاصة أن منها ما تتجدد الحاجة إليه في الخصومات لدى القضاء، أو في المعاملات المالية بين الناس.

المطلب الرابع: التثمين

الفرع الأول: طرائق التثمين:

التثمين: هو العملية التي تقدر بها أقيام العقارات، وقد سبق الحديث عن تعريفها، وهنا في هذا المبحث نبيّن طرائقها:

طرائق التثمين العقاري:

يتخذ التثمين العقاري طرائق متعددة، وهي في مجملها طرائق وآليات عمل متصلة مترابطة لإخراج تخمين واقعي ومقنع للقيمة السوقية للعقار.

(١٣٠) يُعرف الشخص الاعتباري بأنه: « الكيان المستقل عن مجموعة الأشخاص المكونين له أو عن أولئك الذين قاموا بتخصيص الأموال لوجوده، والناشئ لتحقيق غرض معين ومعترف له بالشخصية القانونية»، المدخل لدراسة العلوم القانونية للدكتور خالد الرويس والدكتور رزق الريس ص ٢٧١.

(١٣١) يقصد بالعرض: الكمية التي يعرضها التجار للبيع في السوق، من سلعة معينة، لفترة معينة، ويقصد بالطلب: الرغبة الأكيدة في الشراء من المشتريين متصلة بقوة شرائية فعلية، يُنظر: مبادئ الاقتصاد للدكتور إسماعيل محمد هاشم ص ١١٠ و١٢٩.

التَّمْيِزُ العَقَارِي

ويمكن تقسيم هذه الطرائق إلى قسمين بحسب المستوى العلمي والحسابي المعتمدة عليه:

الطريقة الأولى:

وهي الطريقة التقليدية التي لا تعتمد على أسس علمية أو حسابية، وإنما تركز على مدى خبرة وممارسة المثمن، ومعرفته بالأسعار السائدة للعقار، وعادة ما يكون المثمن أحد تجار العقار، وعلى الرغم من أنه هذه الطريقة هي أسرع الطرائق وأسهلها في التمين، غير أنها أقل الطرائق جودة، وأكثرها عرضة للخطأ، لكن نظراً لما أسلفت من سهولتها، ولأن الخطأ الحاصل في تقدير قيمة العقار فيها ليس بالكبير مالياً، فهي أكثر الطرائق استخداماً في محاكم المملكة، وبين الناس العادين في أمورهم العامة، غير أن الشركات المالية والبنوك لا تعتمد هذه الطريقة في المعاملات التي تحتاج إلى تمين عقار، وإنما تلجأ إلى الطرائق العلمية التي سترد في الطريقة الثانية.

الطريقة الثانية:

وهي الطريقة التي تعتمد على الخبراء الممارسين، إما بأشخاصهم أو عن طريق شركات التمين العقاري، والذين يقومون بعملية التمين على أسس علمية ومحاسبية مقررّة لتميّن العقارات، ويمكن تقسيم هذه الطريقة إلى أنواع.

النوع الأول:

الحساب بطريقة المقارنة بالبيوع السابقة: وتتركز على اختيار مجموعة من العقارات المشابهة للعقار المراد تميّنه، وذلك بعمل جدول يتضمن مواصفات العقار المطلوب تميّنه والعقارات المقارنة وفق بنود مختلفة، مثل: توقيت البيع، الموقع الذي يطل عليه العقار، التصميم والتناسق مع المباني المجاورة، جودة البناء، عمر العقار، حالة العقار، عدد الغرف والمساحات، قيمة الأرض.. إلخ، وتُعطى كل صفة وزناً للأهمية، ثم تتم

٥. أحمد بن عبد العزيز العميرة

المقارنة بين العقارات المشابهة والعقار المراد بيعه، حتى الوصول إلى ثمن العقار المراد معرفة ثمنه، وفق آلية حسابية يدركها المختصون^(١٣٢).

النوع الثاني:

الحساب بطريقة التكلفة: وتعتمد على حساب قيمة الأرض مضافةً إليها تكلفة الإنشاء، ثم حسم قيمة الإهلاك^(١٣٣)، وبالتالي يكون الناتج هو قيمة العقار، ولكل واحدة من أركان المعادلة آلية علمية يقدر بها^(١٣٤).

النوع الثالث:

الحساب بالدخل: تعتمد على عملية حسابية بمعرفة غلة العقار السنوية وتحويلها إلى قيمة تقديرية من خلال قسمته على النسبة المتعارف على أن مالك العقار يمكنه استعادة المبلغ المدفوع في العقار خلالها^(١٣٥).

الضلع الثاني: لزوم التثمين:

يقصد بهذه المسألة كون تقرير التثمين الصادر من المثمن ملزماً، بحيث لا يجوز العمل بخلافه:

وقد سبق أن ترجح أن وصفنا عمل المثمن على أنه من باب الإخبار وليس من باب الشهادة، وما كان من باب الإخبار فإنه غير ملزم، بل هو للاستئناس، ويكون الرأي الأول والأخير للقاضي عند الخصومات، ولأصحاب الشأن في غيرها، وهذا ما قرره نظام المرافعات حيث نص على أن «رأي الخبير لا يقيد المحكمة ولكنها تستأنس به»^(١٣٦)،

(١٣٢) يُنظر: التقييم والتثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٩٧.

(١٣٣) يقصد بالإهلاك: « ما حدث من نقص في العقار ما بين إنشائه إلى وقت التقييم»، التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٢٥.

(١٣٤) السابق ص ٨٢.

(١٣٥) يُنظر: التقييم والتثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٨١، التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٥٤.

(١٣٦) المادة ١٣٤.

التَّمْيِزُ العَقَّارِي

لكن اشترطت اللائحة على القاضي عند رد رأي الخبير أن يسبب في الضبط الرد^(١٣٧)، ولعل هذا الاشتراط لإزالة ما في نفس أطراف القضية حول سبب رد التمثين. أما في غير التقاضي فإن تقرير المثلّم أيضاً غير ملزم، ففي الحالات التي يطلب فيها شخص تميم عقاره لغرض ما فهو غير ملزم بهذا التميم، وكذا في التعاقدات فإن ما يرد في تقرير التميم غير ملزم لطرفي العقد، إلا في الصور التي سبق الإشارة إليها والتي يتحقق فيها الإذعان، بحيث يكون نصب المثلّم من طرف واحد على وجه الإذعان، كما هو في الرهن والتمويل العقاريين، إذ يلزم الراهن وطالب التمويل ما قرره المثلّم المنصوب من الطرف الآخر إذا كان يرغب في استمرارية العقد^(١٣٨)، وبالنسبة للتممين عند نزاع الملكيات للمصلحة العامة فقد مضى أنه يجوز الطعن في تقرير التميم لدى المحاكم الإدارية.

(١٣٧) جاء في الفقرة الأولى من المادة (١٣٤) ما يلي: «إذا ظهر للقاضي ما يقتضي رد رأي الخبير أو بعضه، فعليه التسبب عند الحكم وتدوينه في الضبط والصك».

(١٣٨) سبقت الإشارة إلى عدم مناسبة ذلك، وأن كون التميم يتم بطلب من المرتهن والممول فيه تحيز ضد الطرف الثاني، وقد راعى نظام التمويل المصري ذلك فأكد على اشتراط عدم كون المثلّم عاملاً لدى الممول، ينظر: المادة الرابعة من النظام.

الخاتمة وتتضمن أهم النتائج والتوصيات

النتائج:

ظهر للباحث مجموعة من النتائج أهمها:

- ١- التثمين العقاري له أهمية لكونه يقدر أقيام العقارات التي تعد من أكثر الأدوات الاستثمارية فعالية.
- ٢- أن تعريف التثمين العقاري هو: عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال.
- ٣- أن الإنسان مارس التثمين العقاري منذ القدم، وازدادت الحاجة إلى ممارسته وفق أصول علمية ومهنية في الأزمنة المتأخرة، خاصة بعد ظهور أنظمة التمويل والرهن العقاريين.
- ٤- أن عمل المثمن هو من باب الإخبار وليس من باب الشهادة؛ لأنه يفارق الشهادة في اختصاص الشهادة في الخصومات، وكونها في مجلس الحكم، إلى غير ذلك من الفروق.
- ٥- أنه يشترط للمثمن ثلاثة شروط: البلوغ والرشد، الخبرة، انتفاء التهمة.
- ٦- أنه لا يشترط للمثمن العدد، ولا الإسلام، ولا العدالة.
- ٧- أن بعض الدول تشترط لممارسة التثمين الحصول على رخصة، وهذا غير موجود في المملكة.
- ٨- أن المثمن ضامن للخطأ في التثمين، إن كان متعمداً أو مخطئاً ويضمن في ماله، إلا إن كان موظفاً حكومياً فإن الدولة تضمن عنه في حال الخطأ فقط.
- ٩- أن أجره المثمن تكون بما يحصل عليه الاتفاق بين أطراف العقد، فإن حصل نزاع فالمردّ القضاء.
- ١٠- أن نصب المثمن تارة يكون من القاضي، وأخرى بطلب من أطراف النزاع، وفي غير النزاعات يكون بالاتفاق بين الأطراف.

التَّثْمِينُ العَقَّارِي

- ١١- أن للتثمين أغراضاً مختلفة، كتقدير مقدار الزكاة، وقيم المتلفات العقارية، والقسمة، والتمويل وغيرها.
- ١٢- أن طرق التثمين العلمية هي: الحساب بطريقة المقارنة بالبيوع السابقة، والحساب بالتكلفة، والحساب بالدخل.
- ١٣- أن رأي المثلثين ليس ملزماً للقاضي، ولا لطالبي التثمين.

التوصيات:

- يوصي الباحث بهذا الصدد بعدد من التوصيات هي:
- ١- إسناد مهمة تصدير تصاريح المثلثين العقاريين إلى جهة حكومية، تتولى تقنين المهنة، وترتيب قيد المثلثين.
- ٢- حصر ممارسة التثمين العقاري على المختصين، من خلال الجهة المختصة التي تتولى إصدار تصاريح التثمين، ومراقبة أعمالهم.
- ٣- تطوير قسم الخبراء في المحاكم العامة وإعطاء موظفيه دورات متخصصة في التثمين العقاري.
- ٤- افتتاح أقسام متخصصة في مرحلة الدبلوم في كليات التقنية، تتولى تخريج مثلثين تلقوا تأهيلاً مناسباً.
- ٥- تكثيف اللقاءات العلمية والندوات والورش لمناقشة موضوع التثمين العقاري سواء من الناحية الشرعية أو العلمية المهنية.
- وفي الختام أسأل الله لي وللقارئ الكريم التوفيق والسداد، وصلى الله وسلم على سيدنا محمد، وآله وصحبه وسلم.