

سوق العقار في وادي سوف في الفترة (1884-1915)م

من خلال عقود المحاكم الشرعية

Real Estate Market in Oued Souf (1884-1915)
Through Sharia Court Contracts



د. الجباري عثماني*

otmani0037@gmail.com

جامعة حمّـه لخضر بالوادي، الجزائر

اريخ الاستلام: 2021/09/22 تاريخ القبول 2021/12/22 تاريخ النشر 2021/12/31



ملخص:

ترتكز هذه الورقة البحثية على الوثائق الأرشيفية، التي تعالج إحدى مظاهر الوضع الاقتصادي في وادي سوف بالجنوب الجزائري زمن المستعمر الفرنسي، وتحديدًا من نهاية القرن التاسع عشر إلى بداية القرن الموالي، ونوع تلك الوثائق في الأساس هي العقود المسجلة في أرشيف المحاكم الشرعية الرسمية، والتي بدأ نشاطها منذ أن حلّ المستعمر بالمنطقة.

يزخر أرشيف المحاكم بمعلومات فريدة ومادة دسمة حول سوق العقارات في المجال المذكور والفترة المحددة، ونهدف من خلال تفحص ودراسة واستنطاق عقود هذا النوع من التجارة، إلى تجلي واقع سوق العقار بأنواعه المبني وغير المبني، بالتعرف على نوع العقار وأشكاله وأسعاره والشروط المتعلقة بذلك في البيع والشراء.

* المؤلف المراسل

الكلمات المفتاحية: العقود؛ العقار؛ السوق؛ العقار المبني؛ العقار غير المبني.

Summary:

This research paper is based on archival documents, which deal with one of the manifestations of the economic situation in Oued Souf in southern Algeria, the time of the French colonizer, from the end of the 19th century to the beginning of the next century.

The archives of the courts are rich in unique information and material about the real estate market in this area and the specified period. We aim, through the examination, examination and questioning of contracts of this type of trade, to illustrate the reality of the market for real estate, both built and unbuilt, by identifying the type of property, its forms and prices and the related conditions of sale and purchase.

key words: contracts; The drug; the market; The drug built; The unbuilt drug.

مقدمة:

لم يشهد وادي سوف مؤسسة رسمية للتقاضي قبل النصف الثاني من القرن التاسع عشر الميلادي، وبعد أن احتلت فرنسا المنطقة أسست ورسمت المحاكم الشرعية، وأقدمهم ميلادا "المحكمة الشرعية بالوادي (المركز)" حيث ظهرت في أواخر سنة 1854م، تلتها "محكمة قمار" في سنة 1860م، ثم "محكمة كوينين" سنة 1868م¹. وعن ماهية تلك المحاكم؛ فهي التي كانت تُصدر أحكامها طبقا للشريعة الإسلامية، وخاصة في القضايا المتعلقة بالزواج والطلاق والنفقة، والملكيات وفي عقود البيع والشراء، وفي قضايا الخصومات والمنازعات في الأبنية والعقار. وتحتوي خزانتها على عشرات السجلات، تغطي الفترة الممتدة من بداية الاحتلال الفرنسي للمنطقة إلى اندلاع الثورة، وتُعد العقود الصادرة عن تلك المحاكم منبعاً بكاراً وصادقاً للدارس في تجارة العقارات في وادي سوف، في تلك الحقبة الضمنية بالمصادر المطبوعة والمخطوطة على حد سواء، وانطلاقاً من تلك

العقود وهذا باستقراؤها واستنطاقها، نحاول أن نجيب عن السؤال الآتي: ما هو واقع سوق العقار في وادي سوف؟ وما هي أنواعه، ومستوى الأسعار في الفترة المدروسة؟

1- تعريف سوق العقار لغة واصطلاحاً:

1-1- سوق العقار لغة:

يتركب المصطلح من كلمتين السوق والعقار؛ والسوق: معروفة، تؤنث وتذكر، وأصل اشتقاقها من سَوَّقَ الناس إليها بضائعهم²، وهو موضع البضائع والأمتعة، وسميت بذلك؛ لأن التجارة تجلب إليها وتُساق المبيعات نحوها. وأما العقار في اللغة: فهو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل إلى مكان آخر دون تلف، وهذا خلافاً للمنقول الذي يحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة، وحصر البعض العقار في، المنزل، والأرض، والضياع³.

1-2- سوق العقار اصطلاحاً:

السوق العقارية تتكون من مجموع المحلات، أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني الحضري أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية، أي غير المبنية داخل المحيط العمراني الحضري أو خارجه، وقد أصبحت السوق العقارية بنوعيتها (العقار المبنى أو العقار غير المبنى) تكوّن سوقاً منظمة، مثالها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يُكونون ما يسمى بالمستهلكين، وعن عرض للسلع أو المنتجات، ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض لهذه السلع أو هذه المنتجات⁴. وعلى ضوء ذلك، فالسوق العقاري هو السوق الذي تتم فيه عمليات البيع والشراء والاستثمار والإيجار للعقارات، ويتكون من عنصرين أساسيين: المشترين/المستأجرون الذين يبحثون عن شراء/استئجار عقار، والمستثمرون من تجار السوق الأصليين⁵.

2- سوق العقارات المبنية:

2-1- توثيق عقود العقارات؛ الشكل والمضمون:

ضمت دفاتر سجلات المحاكم الشرعية عدد هائل من العقود التي تتناول العقار بجميع أشكاله وأنماطه؛ بيعا وشراء وصدقة ورهنا، وفي قراءة معمارية لتلك العقود، لاحظنا التباين واضحا في طريقة تسجيل دقائق العناصر المعمارية بين كتاب المحاكم، وتبين أن محكمة قمار خاصة، يحرص العدول بها على ذكر كل تفاصيل العقار المباع أو المشتري، اسما وحدودا وموقعا وموضعا، ومُلكية قديمة وجديدة وغير ذلك، في حين نجد كُتاب محكمة الوادي يشحون علينا في ذكر تلك التفاصيل حول العقار الذي يسجلونه.

وحول البنية العامة وأسلوب الصياغة والطرح لعقود العقار ومضمونها في السجلات، تشترك تقريبا في الوحدة من حيث الألفاظ والمضمون وطريقة الوصف والشكل العام للحجة، وهذا النمط من الحجج عادة ما يتكون من العناصر الآتية: أولا، مفتاح الحجة؛ الذي يدل على عملية نقل الملكية "اشتري" أو "باع"⁶، ثم اسم المشتري أو المالك الجديد وقد يكون أكثر من شخص. وثالثا، اسم البائع أو البائعين، كأن يقال: ... "البائع له احميميد بن فرحات العشي"⁷، ثم العقار محل البيع، اسمه وصف حدوده وغيرها من المميزات الخاصة، ويلى ذلك المبلغ الذي تم الاتفاق عليه وطريقة دفعه، وهناك عنصر "الشرط" الذي على المشتري أو جاره الجديد أن يلتزم به، وهو تحديد شكل المنفعة لوحدة سكنية مشتركة، وأخيرا عبارة الختام والإشهاد على البيع وتاريخ إبرامه، ويُشفع بتثبيت الأمر من طرف القاضي وعدليه.

2-2- العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني:

احتلت الحيشان أو المنازل مهما اختلفت أحجامها وتكويناتها، المرتبة الأولى في تجارة العقار في وادي سوف، وقد اختلفت أسعاره وتباينت تبعاً لموقعه من جهة، وعدد وحداته السكنية من جهة ثانية، فقد يبيع الحوش كاملا بجميع مرافقه، مثل ما اشترى محمد الصالح

بن بية القماري من البائعين له الحرة زائدة بنت كزوز وابنيها مباركة وقذور ابني الحاج صالح بن الدي القبيل، جميع الحوش الكائن لهم بقرب بيت سيدي عبد الرحمان بشارع بالقاسم اقرينبوا، بثمان قدره 300 رطجس⁸ والدفع على كرات⁹ (دفعات). يتبين من النص، مشاركة المرأة في بيع العقار، وأن البيت المبتاع مجاور لأحد شيوخ الطرق الصوفية؛ لذلك فهو غني عن تحديد جهاته، والاكتفاء بذكر اسم الشارع الذي يقع فيه. وابتاع الشاب أبو ليفة وأخوه إبراهيم ولدي عبد الله بن أحمد الزقيميان، جميع الحوش ظهرة(شمال) البلاد، من البائعين لهما ورثة عمار بن حمّ بن عبد الله بثمان قدره 580 رطجس¹⁰. وفي بيع حوش آخر مسجل بمحكمة الوادي، محمد بن حمد العشي يشتري من البائع له نصر بن عبد الله القبيل، جميع الحوش الكائن له بحاضرة المصاعبة المفتوح جوفاً(جنوباً)، الذي يحده غرباً حوش محمد بن عون، وقبلة ملك الدواب وجوفاً براح(فراغ)، بثمان مبلغه 768 ف و 15 ص، والدفع يكون على دفعتين¹¹.

والذي استوقفنا في سعر الحوشين الأخيرين أن مبلغهما مرتفع جداً، والسؤال المطروح، هل يرجع ذلك إلى عدد مرافقه وتكويناته وحسن بنائه؟ أم إلى موقعه وتنافس المشترين حوله؟ ليس لدينا القول الفصل في ذلك، لكن الإجابة في اعتقادنا تذهب بأن حسن البناء وموقعه يجذب المشترين ويزيد في تنافسهم على شرائه؛ مما يرفع من ثمنه الحقيقي، في حين بعض المنازل لم يزد سعرها عن 188 ف¹² في هذه الفترة، وأخرى بيعت في سنة 1915م في حدود 500 ف¹³. وهو ما يدعونا إلى القول بأن أسعار المنازل العادية بقيت تراوح مكانها بين 1884-1915م، وليس هناك ارتفاع لافت بين هاتين السنتين.

تعتبر الوضعية السابقة عن عموم المجتمع، لكن الأمر خلاف ذلك، عندما نتفحص الأسعار التي قوّمت بها منازل الأثرياء وأصحاب الجاه والسلطان في المنطقة، ومن هؤلاء الذين تركوا من خلفهم عقارات كثيرة، نجد القايد محمد بن موسى العشي، الذي خلف

خمسة منازل بحومة الأعشاش وبيائها، الحوش الكبير قُوم به 3000ف، وحوش أحمد بن النيد قُوم 625ف، وحوش البير قُوم 1625ف، وحوش بنت الحفصي قُوم 625غ، وحوش المحكمة المعروف بالحوش الجديد قُوم 2000ف¹⁴. وأما قاضي قمار السيد العيد بن أحمد، فقد ترك هو الآخر ستة حيشان بقمار وبيائها الآتي: حوشين بشارع جامع سي صالح قُوم بعشرة آلاف فرنك، وحوش بشارع الحاج الطاهر قُوم 3500ف، وحوش الحاج محمد بن عراري قُوم 3000ف، وحوش محاذي سيدي إبراهيم 2000ف، وحوش بشارع امبارك بن الدوا قُوم 1000ف¹⁵.

ليس لدينا معلومات حول مكونات الحيشان السابقة من الغرف؛ ولكن يتبين أنها عامرة بالغرف والمرافق الحيوية، وقد عثرنا على منزل بيع 1062.5ف يحتوي على ستة بيوت (غرف)¹⁶، ومبالغ تقويم الحيشان أغلبها أكبر بكثير من الرقم الأخير؛ معناه أنه يوجد بها من الغرف أكثر من المسطور، وعندما نلقي نظرة عن الثمن التي قُومت به الحيشان، نرى أن أسعارها تراوحت بين 625 و 5000ف؛ وارتفاع أسعار بعضها لا يعبر بالضرورة كما أسلفنا عن سوق بيع المنازل في الوادي.

وقد أبانت عقود بيع المنازل، بأن هناك منها من يشترك مع مجاوره في إحدى مرافقه الحيوية، كما يوضحه بيع حوش بحومة الأعشاش، المبتاع هو صالح بن اقعيد العشي والذي اشترى من البائع احميميد بن فرحات القبيل، جميع الحوش الذي يحده محمد الطيب بم اميسه جوفاء، وغربا طريق وقبلة ملك محمد بن ضريف وشرقا ملك البشير، بثمان عدده 387.5ف والدفع على كرتين، وقد ذكر البائع بأن الكنيف متاع (كذا) الحوش المذكور؛ فهو مع كنيف البشير بن بالقاسم بن فرحات الذي في حوشه يدخل ويخرج عليه¹⁷. والكنيف بيت الخلاء، ولا يمكن أن يُستغنى عنه أهل البيت خاصة من النساء، واستعماله من طرفهن في غالب الأحوال؛ لأن المعروف عن الرجال في سوف، أنهم يخرجون بعيدا من المنازل لقضاء حاجاتهم.

وكشفت الوثائق على أن الناس في ذاك الزمن كانت تشترك في الحوش الواحد؛ لذا وجدنا من باع حظه في الحوش، وهناك من يُقبل على شراء المذكور رغم معرفته بالوضع، وفيه من يحدد الحظ المبيع بالنسبة (نصف، ثلث، ربع، ..)، وفي هذا السياق نجد من باع النصف من حوشه مع تحديد الجهة المتباعة، ومن ذلك، فقد اشترى الحاج محمد الصغير بن سي أحمد القماري من البائع له سي أحمد بن الأحمر القبيل، جميع النصف الجوفي من حوشه الكائن بشارع المتبائع بثمن قدره 400 رطجس¹⁸. وفيه من باع ربعا من حوشه، كما هو الأمر مع محمد الصغير بن الطيب التاغزوتي، الذي باع ربع حوشه الكائن على ملكه بالبلدة المنجر له بالإرث إلى قبيله محمد بن الحاج محمد بن سعد، بثمن مبلغه 150 رطجس مقبوضة بيد البائع¹⁹.

ولا تخلوا تجارة العقار في سوف من الوسطاء السماسرة، ومن هؤلاء المدعو بالقاسم بن مجول المصعبي الظهراوي، الذي اشترى من البائع له الأشيب سي إبراهيم بن فرجاني القبيل جميع الثلثين من الحوش الكائن له على ملكه بحومة المصاعبة، بثمن مبلغه 516.5 ريال وثمان وأربعة ناصرية، وذكر المتبائع بأن المشتري المذكور هو إلى علي بن الجغيل، والثمان المسطور هو من ماله²⁰. وقد اشترى السمسار المزبور أيضا جميع ثلث ملك سي الحاج محمد الجلابي في حوش محمد الصالح بن عمار في القدسم بحومة المصاعبة، لصالح علي المسطور بثمن قدره 258 رطجس²¹. ويبدو أن السعر مبالغ فيه في الحالتين السابقتين، بحيث نجد أن الحوش الأخير قد يصل إلى حوالي 900 ف، إذا افترضنا أن الثلثين الباقيين مساويين في المرافق للثلث المتبائع، فإن للسمسار اليد الطولى في ارتفاع الثمن.

وهناك سمسار آخر يدعى علي بن سالم القماري يشتري من مسعودة بنت أحمد بن محمد بن سي امبارك القبيل، جميع البيت التي بها قبة واحدة بحوش مصطفى بن محمد بن سي امبارك، بثمن قدره 16 ف و 25 س اعترفت البائعه بقبض الثمن، ثم باع السمسار

المذكور البيت المسطورة لمحمد وصالح ابني مصطفى بن محمد بن سي امبارك، بمبلغ عدده 25 ف اعترف البائع بقبض جميع الثمن²². ويظهر أن الحوش المزبور يشترك فيه مجموعة من الورثة وأراد ابني مصطفى الاستقلال؛ فعمدوا إلى حيلة بتدخل وسيط يشتري من ابنة عمهم البيت ويبيعها لهما، وبيع السمسار تسعة فرنك من جراء ذلك، وما يدريك علمهما اتفاقا مع السمسار حتى على الزيادة المسطورة.

وفي شأن شراء بيت أو بيتين أو أكثر في حوش مشترك، يستثني البعض على المبتاع عدم استغلال إحدى مرافق البيت الحيوية، ومثال ذلك: فقد اشترى سالم بن حماتي القماري، من البائعين له الحاج عمار والحاج أحمد ومحمد أبناء الحاج بالقاسم العروم القبيل، جميع الحظ الكائن لهم بحوش حمد بن خليفة بشارع الحاج محمد القبي، مشتمل الحظ على بيتين أحدهما مفتوح قبلة والأخرى مفتوح شرقا، وما لهم في المرحاض وجعرة البهيم²³، بثمن قدره 250 رطجس قبض البائعون جميع الثمن وسلموا في المبيع²⁴. والمتمعن في النص المذكور يرى أن الشراكة في الحوش، لا تعني استغلال بعض مرافقه التي يمكن أن تكون مشتركة كبيت الخلاء، بدليل أن البائعين وهم إخوة ليس لهم نصيب في البيت المذكور ومربط الحمار؛ لذلك أعلموا المبتاع بالأمر، حتى لا يحصل شأن بينه وبين من له ملك في المنزل.

وعلى غرار البيت، يطلق البعض من السوافة على الوحدة السكنية في الحوش بـ "الدار"، وهذا في الوادي وعميش والبهيمة وكوينين، وبالأخيرة، حضر إلى محكمتها محمد الصغير بن الجلاي، وأشهد أنه باع إلى محمد العيد بن عمار الكوينيني، جميع الحصاة التي يملكها بالحوش المسمى حوش عباس وهي: دار شرقية ودار قبلوية، ودار غربية غير مبنية، ودار السقيفة، وما ينوبه من الحوش النصف البراح والنصف في البرطال والنصف في السقيفة، بثمن قدره 312.5 ف قبض البائع كل الثمن وسلم في المبيع²⁵.

وما يعبر عن الدقة العالية في توثيق عقود بيع العقار، هو ذكر التفاصيل الإنشائية للوحدات السكنية، كما لا حظنا يقال: أن الدار الغربية غير مبنية، بمعنى يوجد أساسها فقط أو ربما جدرانها مبنية سوى السقف. والغريب في هذا العقد أن المشتري قبل بالنصف في كثير من أجزاء البيت غير الديار الأساسية، منها نصف الحوش؛ والقصد هو باحة الحوش، ولكن السؤال المطروح، كيف يستغل المشتري وشركائه الباحة المذكورة نوما وشغلا يوميا؟ ويبدو أن الأمر ليس فيه بأسا، وهو أمر معتاد لدى مجتمع ذلك الزمن، بحيث عثرنا من قبل بشراء الثلث من الكنيف، وآخر رضي بالنصف منه²⁶.

ويظهر أن الشراكة في منزل واحد المنتشرة في منطقة سوف، هو تقليد معمول به في الجريد التونسي أيضا، ولعل الفكرة تم توريدها من تلك الأقاليم، وما يدل على ما ذهبنا إليه، هو ما أفادنا به رسم تركة الملاك المرحوم "الحاج أحمد بن سالم هبيته المصعبي"، فمن بين العقار الذي خلفه داخل وخارج الوادي، هو النصف في حوش بن عون في نفطة بحومة المصاعبة، وربع الخمس في حوش بكار بن غمام بالحومة المذكورة، وهذا بالإضافة إلى الأربع حيشان التي خلفها في حومة المصاعبة بالوادي²⁷.

كان الملاك الحاج أحمد المذكور من الأثرياء والتجار الكبار في سوف، بحيث ترك أملاكاً عقارية كبيرة سيأتي ذكرها ناهيك عن الحيشان المتروكة. وفي المقابل هناك في المجتمع من يزرع تحت خط الفقر، فمنهم من يتخذ مأواه بيت شعر، والأوفر حظاً من بنى داراً (غرفة) واحدة سكنها مع عياله، وهو ما أفصح عنه مُخلف المسمى محمد بن أحمد بن عناد العشوي فريق أولاد جامع، إذ ترك موروثاً من العقار تمثل في، دار بنزلة²⁸ العثميين بالرياح قُومت بأربعين فرنك²⁹.

وأما عن كراء المنازل في الوادي، فتذكر ابرهاردت وتقول: اكتبنا أجمل بيت في الوادي غير بعيد عن بيرو عرب، يوجد في زقاق هادئ ليس لنا فيه جار إلا سبايس مُسن

وأُسْرته، ثمن الكراء 10 ف في الشهر وهذا في سنة 1900م، وتضيف يمكننا شراء هذا المنزل بألف إلى ألف ومائتين فرنك، بحيث يحتوي المنزل على: أربع غرف فسيحة في الطابق الأسفل ورواق مقببته ثلاثة أقواس أين بُنيت فرنا للجبس للطبخ، ومستودعين للتبن والدجاج والحمام والأرانب.. وغرفة مقوسة أين يبيت الحصان، وفي الطابق العلوي، هناك غرفة تشرف على مدينة الوادي³⁰. ويبدو أن المنازل ذات الطابق العلوي نادرة عمارتها في سوف، بحيث لم نعث في وثائقنا على عقد أو رسم يفصح على ذلك.

2-3- العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري:

تنوعت المباني ذات الأغراض التجارية النفعية في حواضر سوف، فمنها، الدكاكين، والمقاهي، والطواحين، والفنادق، والإصطبلات(الكوري)، والحمامات، والمخابز(كوشة). والذي أخذ حصة الأسد في المبيعات أو تلك المسجلة في تركات الموتى بالمنطقة؛ المحلات التجارية المعروفة بـ "الحوانيت"، والمصطلح الأخير هو المتداول في الوثائق. وتوثيق عقد شراء أو بيع حانوت مشابه في مضامينه لما عرفناه سابقا عن الحيشان، ومن ذلك، فقد اشترى علي بن الحاج محمد الصغير بن سي أحمد القماري من البائع له محمد أخيه، جميع الحانوت المفتوح جوف الكائنة بالسوق، المنجرة له بالشراء من علي بن التقيه، بثمن عدده 300 رطجس قبضها حالة³¹، وعلي المذكور يقوم ببيعها إلى المدعو سي أحمد بن الحاج الأخضر القبيل، بثمن مبلغه 320 رطجس³²، ويكون بذلك قد ربح الوسيط في الصفقة الناجحة ما قيمته 20 ريال ما يعادل خمسة وعشرون فرنك.

والشراكة في ملك الحوانيت واردة في سوف كما في الحيشان، بحيث نجد أن المكرم عمار بن محمد بن ارويحة العشي، يبتاع من سي علي بن صابر وأخيه سي الحاج محمد، وسي علي بن زربيط وأخيه سي محمد الصغير، جميع الحنوتين الكائنتين بالسوق الكبير المفتوحان غربا، يحدهما قبلة ملك المشتري، وجوفا ملك سالم بن هبيته وشرقا طريق، بثمن

مبلغه 500 ف قبضوا ذلك معاينة³³. هؤلاء الذين ذكرت أسماءهم جلهم من تجار الوادي، وعلي بن صابر تردد اسمه كثيرا كتاجر في محكمة كوينين، وأما عمار المزبور فإن له حق الشفعة؛ لأنهما يحدانه من جهة الشمال، ونلاحظ أن الباعة قد أخذوا مبلغ الميشتري حالا، ما يدل على ميسرة المشتري.

وقد كان بعض القضاة إلى جانب وظيفتهم يمارسون التجارة، فهذا قاضي كوينين الشيخ محمد بن عمر، يشتري من الشاب محمد بن عمارة الكوينيني حانوتا الذي على ملكه بسوق البلدة³⁴، والثن مشترك مع حصة نخيل اشتراها منه. ولم يقتصر وجود الدكاكين على الأسواق فقط، بل توجد داخل الحومات والتزل أيضا، ومن تلك المذكورة، حانوت بحومة أولاد حمد (الوادي المركز) لعلي بن أبو بكر الذي باعها إلى شعبان بن ارزوقة العبادي الحمدي، والتي يحدها جنوبا الحاج عبد القادر وجوفا من حوش علي بن أحمد، وشرقا طريق والمفتوح جوفا، بثمان قدره 187.5 ف قبض البائع جميع الثمن³⁵.

وهناك من باعة الحوانيت، الذين يشترون على المشتري في توثيق عقد الشراء كراء الحانوت مدة معينة، فهذا الأشيب بالقاسم بن الياجوري القماري يبيع جميع بيت الحانوت المفتوح قبلة والكائنة بسوق قمار، إلى الأشيب بالقاسم بن عمار بن سعد القبيل، بثمان عدده 250 دورو اعترف البائع بقبض جميع الثمن وسلم في المبيع، واشترط البائع بالقاسم المذكور كراء الحانوت سنة التاريخ (1897م)، انتهاء ذلك شهر من خريف العام الآتي³⁶. يتبين أن البائع قد حصل في الصفقة على مبلغ مرتفع والذي يعادل 1250 ف؛ لذلك سلّم في المبيع رغم أنه في حاجة إليه، وإلا كيف نفسّر إقدامه على البيع، ويشترط كرائه مدة سنة كاملة تقريبا.

ومن الآباء من حبس على أبنائه عقارا من بينه حوانيت، وأجاز في نص الوقف بيع حظ الأخ لأخيه دون غيرهم، وهذا ما تبين من تركة المرحوم الطاهر بن الحاج سالم

القماري، بحيث ترك حوانيتا في سوق قمار محبسة على أبنائه الثلاثة: الشابين محمد وأحمد والصبي علي، لم تدخل في تقويم التركة³⁷، توفي أحمد بعد ثمانية سنوات من وفاة أبيه، ولم يدخل حظه من الحوانيت في تقويم تركته أيضا³⁸. وقد انبلج من خلال عقد شراء بين الأخوين محمد وعلي؛ أن الحصة الموقوفة من الحوانيت تحتوي على أربعة عشر حانوتا(14)، بحيث باع علي حصته لأخيه محمد³⁹. وعلي المذكور كان صبيا زمن وفاة أبيه كما سلف، ويكون عمره وقت بيع حظه تقريبا 15 إلى 16 سنة؛ معناه أن علي لم يكن راشدا وقت البيع، وقد رجعنا إلى تركة أبيه فلم نجد من أوصى للتقديم عليه، علّه يكون أخوه محمد، ولا ندري كيف تمت الصفقة والظروف التي أبرمت فيها.

وأكبر عدد من الحوانيت ملكية شخص واحد، هو ما أفصحت عليه تركة القايد محمد بن موسى؛ بحيث ترك المزبور تسعة عشر حانوتا(19) بسوق الوادي، منهم سبعة مفتوحين قبلة، واثنان عشر مفتوحين لسوق الخضرة (كذا) قُوم الجميع بـ 18000 ف⁴⁰، بحيث يقدر سعر الحانوت الواحد بـ 947 ف. في حين ترك الملاك الحاج أحمد بن سالم هبيته المصعبي، ثلاثة عشر حانوتا مع إخوانه بسوق الوادي، وعلى الشيعاء في حانوتين بسوق القطران بالوادي مع الحاج محمد، وله أربع حوانيت وحده بسوق الوادي، وله أيضا حوانيت بتوزر⁴¹.

وقد انفردت قمار بوجود الفندق، والذي لم نسجل حضوره في البلدات الأخرى، وحتى أن من ملكه سكانها كان خارج سوف في توزر وتقرت، وتفردت الوادي بوجود الحمام، ووُجدت أفران الخبز التقليدية(الكوشة) فهي منتشرة في الحواضر السوفية، ومن العقود التي تناولت المسطور، بحيث باع الرجيل بن أحمد بن عبد الله القماري إلى سعد بن البدوي القبيل، جميع القهوة والكوشة والبيتين الملاصقين لهما الكائنة بالباب الظهراوي بقمار⁴². وأما الطواحين فلم نعثر إلا على طاحونة بقمار وأخرى بالوادي لأولاد سيدي سالم⁴³، في حين الكواري(اصطبلات) والمخازن كانت منتشرة في أسواق الوادي؛ الأولى

كمأوى لدواب الوافدين ممن يرتادون الأسواق من خارج سوف خاصة، والثانية محلات لتخزين سلعهم.

3- سوق العقارات غير المبنية:

العقارات غير المبنية؛ المقصود بها الأراضي الفلاحية، والساحات البيضاء في الأماكن الحضرية، وإن العلاقة بين الإنسان والأرض هي أدعى إلى الألفة والارتباط بينهما، فولاء الإنسان للأرض وحنينه إليها يشبه حنين الابن إلى أمه، ولهذا يحرص السوفي على اقتناء من الأراضي ما يجاور بيته أو محله أو غوطه ما استطاع إلى ذلك سبيلا. وقد احتل بيع الأراضي بجميع أشكالها وأنواعها مراتب متقدمة في سوق العقار، ومضمون صيغة عقد بيع أرض في الوثائق هو نفسه كباقي العقارات المذكورة آنفا، جاءت أنواع مثل هذا العقار تحت خمس تسميات فيقولون: "مساحة تراب" أو "مساحة تراب بيضاء" أو "السبخة"⁴⁴ أو "طرحة تراب" والطرحة من الأرض التي لا كثنان عليها مسواة، وهناك "الشقيقة"⁴⁵ تنطق في سوف بالقاف المثلثة "الشقيقة".

وعادة ما تكون تلك المساحات إلى جانب ملك في الغيطان، أو مساحات فارغة إلى جانب الحيشان، ومن ذلك، فقد اشترى الأشيب عياشي بن الحاج جاب الله الديلي من البائع له اقريد بن امليك القبيل، مساحة من التراب الكائنة له بالصحن الغربي (بالديلة)، الذي يحده قبلة البير (كذا) وغربا محمد الصالح بن عبد الجواد، بمبلغ عدده 12 رطحس قبضها البائع⁴⁶. وكما ابتاع اقدوره بن عبد الله بن اسنيقرة التاغزوتي وأخوه صالح، من البائع لهما محمد بن مسعود القبيل، مساحة تراب بالبلدة المذكورة التي كان يملكها وتحت حوزة منذ سنين، وقد اشترط البائع على المشتريين الطريق التي يمر عليها إلى غوطه المجاور إلى تلك الأرض، يمر على غرب ديار سعد وغرب غوط اعريق، ويدخل إلى التُّرعة (الباب) التي بين غوطا عريق وقوط الفحيل من غير ضرر في ذلك، بثمن قدره 40 رطحس

مدفوعة ومقبوضة بالتام⁴⁷. ونلاحظ من المسطور، التأكيد على المشتريين في حق الطريق لغوطه (البائع)، بذكر تفاصيل مسار الطريق؛ لتوثيقها والاحتجاج بذلك عند وقوع نزاع. ومن المساحات الأرضية المباعة داخل البلدات، تلك التي يملكها جماعة من أولاد حمد وهم: عبد القادر بن علاق ومحمد بن يوسف وإبراهيم بن أحمد بن شبل، باعوا مساحة التراب إلى ابن إبراهيم المصعبي الظهراوي، وطول المساحة المذكورة شرقا وغربا 14 قدما التي هي شرقا من حانوت محمد بن الزلاصي، ويكون عرضها على قدر دار محمد بن الزلاصي المزبور، بثمن مبلغه 65 رطجس قبضها البائع⁴⁸. وقد كان السوافة لا يفوتون فرصة عرض مبيع من المساحات المجاورة لهم، فهذا بالقاسم بن ذياب العشي يشتري مساحة تراب بيضاء مجاورة له غربا وقبله، بثمن قدره 170.5 رطجس⁴⁹. ونجد حمدي يشتري بقعة حوشين الكائنين بحومة أولاد حمد وهما: حوشا اللي وحوش حماشة بثمن عدده 50 رطجس⁵⁰.

والملاحظ من العقود السابقة وغيرهم، أن كتاب المحكمة لا يحددون أطوال الأبعاد للمساحات المباعة؛ مما فوّت علينا معرفة سعر المتر المربع الواحد من الأراضي في ذاك الزمن، ولكن يمكن وبصورة تقريبية أن نستنتج ذلك من خلال العقد الأخير، إذا افترضنا أن أبعاد مساحة بقعة الحوش العادية هي 15×10م، فإن سعر المتر المربع يكون في حدود 0.20ف، أي، أربعة صوري.

ومن أسماء الأراضي التي تداول بيعها بشكل محدود، أراضي "السبخة"، وأغلبها بيعت بأسعار باهضة الثمن، ومن ذلك، فقد اشترى المكرم الساسي بن صالح القماري من البائع له بالقاسم بن عوادي التاغزوتي، السبخة الكائنة له بجر تاغزوت يحدها من قبله وشرقا وجوفا عباس بن سعدهم، وغربا محمد بن سعد الشارف، بثمن قدره 2000 رطجس⁵¹، واشترى عشي (الأعشاش) يدعى علي بن فرحات سبخة بجر السباح

بالوادي، بثمان مبلغه 600 رطجس، وتوجد أخرى بيعت بـ 400 رطجس⁵². وتعتبر السبخة أغلى أنواع الأراضي في سوف، تليها "الطرحة"؛ والتي لا تحتاج إلى خدمة طرح عال أو ملاء فراغ، حيث بلغ سعر أحدها 481 ف، وهي الطرحة التي اشتراها داسي بن محمد البهيمي من ابن كساب العشي⁵³، والمشتري نفسه يبتاع طرحة أخرى بثمان عدده 300 رطجس وثلاثة أكبر ثمننا دفع قيمتها 536 رطجس⁵⁴، وتراوحت أسعار المساحات المطروحة و"المسماة بالبيضاء" ما بين 350 إلى 670 ف.

وأدنى المساحات سعرا عامي التراب (الكثيب) الذي بيع بجوالي 16 ف⁵⁵؛ وأيضا "الشقيقة" التي تم بيعها بسعر مبلغه 25 ف، والكائنة يجر الدويرة إحدى جرور كوينين⁵⁶؛ وسبب انخفاض سعرهما؛ لأنهما يحتاجان إلى أعمال مضيئة وشاقة لاستغلالها في الزراعة أو غيرها، فالعامي لتسويته بالأرض يكلف جهدا ووقتا كبيرين، ولا يشتريه إلا من كان بجانبه لغرض التوسع مستقبلا.

خاتمة:

نخلص من خلال ما تم عرضه إلى النتائج الآتية:

- ضمت دفاتر المحاكم الشرعية عدد هائل من العقود التي تناولت سوق العقار بجميع أشكاله وأنماطه؛ وبدى التباين واضحا في طريقة تسجيل دقائق عقد العقار بين كتاب المحاكم، وتبين أن محكمة قمار خاصة، يحرص العدول بها على ذكر كل تفاصيل العقار المباع أو المشتري، اسما وحدودا وموقعا وموضعا، وملكية قديمة وجديدة وغير ذلك، في حين نجد كُتّاب محكمة الوادي يشحون علينا في ذكر تلك التفاصيل حول العقار الذي يسجلونه.

- احتلت الحيشان أو المنازل مهما اختلفت أحجامها وتكويناتها، المرتبة الأولى في تجارة العقار في وادي سوف، وقد اختلفت أسعارها وتباينت تبعاً لموقعها من جهة، وعدد

وحداتها السكنية من جهة ثانية، وقد يرتفع سعر المنزل نتيجة التنافس بين المبتاعين. واللافت بأن أسعار المنازل العادية لم تتجاوز مائتي فرنك في فترة الدراسة.

- كشفت وثائق بيع العقار المبني بأن السوافة لا غضاضة لهم في الشراكة في منزل واحد، وهذا بشراء بيت أو بيتين أو أكثر في حوش مشترك، وقد يستثنى البعض على المبتاع عدم استغلال إحدى مرافق البيت الحيوية، كبيت الخلاء، ومربط الحمار وغيرهما؛ لذلك يُعلمون المبتاع بالأمر ويسجل كشرط في نص العقد، حتى لا يحصل شأن بينه وبين من له ملك في المنزل.

- احتل سوق العقارات غير المبنية (الأراضي الفلاحية، والساحات البيضاء في الأماكن الحضرية) المرتبة الثانية بعد المبنية، ودلت الوثائق حرص السوفي على اقتناء من الأراضي المجاورة لبيته أو محله أو غوطه ما استطاع إلى ذلك سبيلا، وتباينت أسعارها بحسب نوعها وموقعها وسهولة أو صعوبة استغلالها.

الهوامش:

1- الجباري عثماني، الحياة الاجتماعية والاقتصادية في وادي سوف بين عامي (1854-1918) من خلال سجلات المحاكم الشرعية، أطروحة دكتوراه علوم في التاريخ، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة 2017م، ص. 3. مع الاختلاف بعض الشيء في تاريخ بداية عمل بعض تلك المحاكم مع باحث آخر. ينظر: محمد ماني، المنظومة القضائية في البلاد السوفية من خلال الوثائق؛ قمار أنموذجا، مطبعة الرمال، الوادي 2016م، ص ص. 65-67.

2- الخليل بن أحمد الفراهيدي، كتاب العين، ج. 3، تح. مهدي المخزومي، إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال، (د. ت)، ص. 9.

3- محمد بن أحمد الأزهرى، تهذيب اللغة، ج. 1، تح. محمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي، بيروت 2008م، ص. 146؛ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2001م، ص. 5.

4- ناصر لباد، "السوق العقارية: محاولة تعريف"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مج. 45، ع. 1، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، ص. 161.

5- ما هو السوق العقاري؟، [على النت]، تاريخ النشر: 2019/12/26م، تاريخ التصفح: 2021/7/6م، الرابط: <https://www.aqary.com>.

6- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 397، مؤرخ في، ديسمبر 1885م/صفر 1303هـ.

7- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 331، مؤرخ في، نوفمبر 1885م/صفر 1303هـ.

8- رطجس: اختصاراً لـ "الريال طرناقة رواج سوف"، وهي قيمة محددة من الفرنكات الفرنسية، بحيث 1 رطجس = 1.25 فرنك. علي غنايزية، مجتمع وادي سوف من خلال الوثائق المحلية في القرن التاسع عشر، رسالة ماجستير في التاريخ، جامعة الجزائر، 2001/2000م، ص. 194؛ الجباري عثماني، بحوث ووثائق في تاريخ وادي سوف، سامي للطباعة والنشر، الوادي 2019م، ص. 78.

- 9- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 1254، مؤرخ في، جانفي 1884م/ربيع الأول 1301هـ.
- 10- محكمة كوينين الشرعية، السجل 2، عقد رقم 780، مؤرخ في، أكتوبر 1884م/محرم 1302هـ.
- 11- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 76، مؤرخ في، جوان 1885م/شعبان 1302هـ.
- 12- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 2393، مؤرخ في، مارس 1885م/جمادى الأولى 1302هـ.
- 13- محكمة الوادي الشرعية، السجل 47، عقد رقم 194، مؤرخ في، ماي 1915م/جمادى الثانية 1333هـ.
- 14- محكمة الوادي الشرعية، سجل تركة رقم 4، عقد رقم 58، مؤرخ في، جويلية 1904م/ربيع الثاني 1322هـ.
- 15- محكمة قمار الشرعية، سجل تركة رقم 7، عقد رقم 122، مؤرخ في، أكتوبر 1912م/ذو القعدة 1330هـ.
- 16- محكمة قمار الشرعية، السجل 22، عقد رقم 123، مؤرخ في، نوفمبر 1897م/جمادى الثانية 1315هـ.
- 17- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 331، مؤرخ في، نوفمبر 1885م/صفر 1302هـ.
- 18- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 2401، مؤرخ في، مارس 1885م/جمادى الثانية 1302هـ.
- 19- محكمة كوينين الشرعية، السجل 3، عقد رقم 49، مؤرخ في، جانفي 1885م/ربيع الثاني 1302هـ.
- 20- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 163، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.
- 21- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 164، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.
- 22- محكمة قمار الشرعية، السجل 33، عقد رقم 305، 306، مؤرخ في، فيفري 1904م/ذو القعدة 1321هـ.
- 23- الجعرة: من الفعل جعر يجعر جعراً، والجعر يكتى به عن ذي البطن وأكثر ما يستعمل للسياح، وهو ما يبس على الدبر من العذرة(الروث)، ومنه الجعر وهو الدبر. ينظر: علي بن إسماعيل بن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تح. عبد الحميد هنداي، ج. 1، دار الكتب العلمية، بيروت 2000م، ص. 314.
- 24- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 1294، مؤرخ في، جانفي 1884م/ربيع الأول 1301هـ.
- 25- محكمة كوينين الشرعية، السجل 3، عقد رقم 328، مؤرخ في، أوت 1885م/شوال 1302هـ.
- 26- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 1522، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ؛ عقد رقم 1531، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الثانية 1301هـ.
- 27- محكمة الوادي الشرعية، سجل تركة رقم 5، عقد رقم 82، مؤرخ في، جويلية 1910م/جمادى الأولى 1328هـ.
- 28- التزلة: مفرد جمعه نزل، يقولون: أنزل الناس، أي، أرزاقهم، لذلك جاء هذا المصطلح مرادفاً للذين يملكون غيطان بجهة واحدة، وبمرور الوقت نزلوا إلى جانب أرزاقهم، وأسسوا تجمعاً سكانياً، عبارة عن مجموعة من المنازل أخذت تتطور وتتزايد، ونزلاؤها أغلبهم من نفس العرش. الجباري عثماني، الحياة الاجتماعية...، ص. 372.
- 29- محكمة الوادي الشرعية، سجل تركة رقم 35، عقد رقم 116، مؤرخ في، أكتوبر 1901م/رجب 1319هـ.
- 30- إيزابيل أبرهاردت، عودة العاشق المنفي (كتابات إيزابيل أبرهاردت عن سوف)، تر. عبد القادر ميهي، مطبعة الوليد، الوادي 2006م، ص. 94.
- 31- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 1457، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.
- 32- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 1458، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.

- 33- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 397، مؤرخ في، ديسمبر 1885م/صفر 1303هـ.
- 34- محكمة كوينين الشرعية، السجل 3، عقد رقم 306، مؤرخ في، جويلية 1885م/شوال 1302هـ.
- 35- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 855، مؤرخ في، مارس 1885م/صفر 1302هـ.
- 36- محكمة قمار الشرعية، السجل 22، عقد رقم 211، مؤرخ في، نوفمبر 1897م/جمادى الثانية 1315هـ.
- 37- محكمة قمار الشرعية، سجل تركة رقم 1، عقد رقم 76، مؤرخ في، سبتمبر 1886م/ذو الحجة 1303هـ.
- 38- محكمة قمار الشرعية، سجل تركة رقم 2، عقد رقم 91، مؤرخ في، جانفي 1894م/رجب 1311هـ.
- 39- محكمة قمار الشرعية، السجل 22، عقد رقم 172، مؤرخ في، نوفمبر 1897م/جمادى الثانية 1315هـ.
- 40- محكمة الوادي الشرعية، سجل تركة رقم 4، عقد رقم 27، مؤرخ في، جويلية 1904م/ربيع الثاني 1322هـ.
- 41- محكمة الوادي الشرعية، سجل تركة رقم 5، عقد رقم 82، مؤرخ في، ماي 1910م/جمادى الأولى 1328هـ.
- 42- محكمة قمار الشرعية، السجل 60، عقد رقم 429، مؤرخ في، ماي 1918م/رجب 1336هـ.
- 43- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، رسم إشهاد، مؤرخ في، فيفري 1886م/جمادى الأولى 1303هـ.
- 44- السبخة: من سبخ، وأرض سبخة: أي، ذات ملح ونز. الخليل بن أحمد الفراهيدي، كتاب العين، ج. 4، ص. 204.
- 45- الشقيقة: جمع شقائق الرمل، وهي فرجة أو أرض صلبة بين كتبان الرمال تنبت العشب والشجر. محمود بن عمرو الزمخشري، أساس البلاغة، تح. محمد باسل عيون السود، ج. 1، دار الكتب العلمية، بيروت 1998م، ص. 515.
- 46- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 2452، مؤرخ في، أفريل 1885م/جمادى الثانية 1302هـ.
- 47- محكمة كوينين الشرعية، السجل 2، عقد رقم 711، مؤرخ في، أوت 1884م/شوال 1301هـ.
- 48- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 170، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.
- 49- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 183، مؤرخ في، مارس 1884م/جمادى الأولى 1301هـ.
- 50- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 545، مؤرخ في، ديسمبر 1884م/صفر 1302هـ.
- 51- محكمة قمار الشرعية، السجل 9، عقد رقم 2009، مؤرخ في، أكتوبر 1884م/محرم 1302هـ.
- 52- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 502، مؤرخ في، نوفمبر 1884م/صفر 1302هـ.
- 53- محكمة الوادي الشرعية، السجل 5، عقد رقم 76، مؤرخ في، جوان 1885م/شعبان 1302هـ.
- 54- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 304، 311، مؤرخ في، جوان 1884م/شعبان 1301هـ.
- 55- محكمة الوادي الشرعية، السجل 4، عقد رقم 419، مؤرخ في، أكتوبر 1884م/ذو الحجة 1301هـ.
- 56- محكمة كوينين الشرعية، السجل 3، عقد رقم 634، مؤرخ في، أفريل 1886م/جمادى الثانية 1303هـ.