



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

حكم احتكار الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون

خالد بن عبد العزيز بن عوض آل حسن الشهري

طالب دراسات عليا في مرحلة الدكتوراه، قسم الفقه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية

E-mail: el.rahah@hotmail.com

د. صلاح عبد التواب سعداوي سيد

الأستاذ المشارك بقسم الفقه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية

E-mail: salah.abdeltawab@mediu.my

الملخص:

الأراضي هي النطاق الحيوي الذي يعيش فيها سكان الدول، وتنشأ عليها مشروعاتهم، ولما كانت المملكة العربية السعودية تعاني أزمة إسكانية كحال كثير من الدول، تسبب فيها التزايد السكاني الكبير من ناحية، وصحبه عجز قطاع التطوير العقاري عن مواكبة هذا الانفجار السكاني الكبير من ناحية أخرى، جاء الهدف من البحث بيان أحكام الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية والقانون، والتدليل بشكل عملي على أن هذه الشريعة صالحة لكل زمان ومكان، وأن في قواعدها وأدلتها العامة ما يبين أحكام النوازل مهما استجدت، وقد اعتمد الباحث على المنهج الاستقرائي، وكذلك على المنهج المقارن.

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث أن احتكار الأراضي البيضاء أمر محرّم، وضرب من التعدي، يجب التصدي له بكل وسيلة ممكنة، ومن الوسائل لمنع احتكارها إجبار المحتكرين على البيع، ومنافستهم، والرقابة على سوق العقار.

الكلمات الدلالية للبحث: الأراضي، البيضاء، الاحتكار.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

Abstract:

Land is the vital area in which the residents of countries live, and their projects arise, and as the Kingdom of Saudi Arabia suffers from a housing crisis like many countries, it was caused by a large population increase on the one hand, and accompanied by the inability of the real estate development sector to cope with this large population explosion on the other hand, The aim of the research came to clarify the provisions of white lands in Islamic law and law, and to demonstrate in practice that this law is valid for every time and place, and that in its rules and general evidence what indicates the provisions of catastrophes, no matter what new, the researcher relied on the inductive approach, as well as on the curriculum compare. Among the most important results that the researcher reached is that the monopoly of white lands is forbidden and a form of infringement, which must be addressed in every possible way, and one of the means to preventits monopoly is to compel monopolists to sell, compete, and control the real estate market.

Keywords: the white lands, monopoly.



مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على إمام المرسلين، وقدوة الناس أجمعين، وعلى آله وصحبه والتابعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد:

فإن شرف العلم يكون بشرف المعلوم، ومن أشرف العلوم وأعظمها قدرًا علم الفقه؛ لأنه يتناول الحياة العملية للمسلم.

وفي ظل التطور السريع للنظم البشرية، تستجد قضايا فقهية معاصرة، مما يجعل الحاجة ماسة إلى معرفة حكمها؛ لأنها تمس حياة الناس كافة، ومن بين تلك المسائل المستجدة، الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، فمن تأمل -مثلا- خريطة مدينة الرياض -جوجل- وجد مساحات شاسعة، تحسب بعشرات الكيلو مترات خالية من العمران، يضاف إليها غلاء فاحش في قيمتها حتى إن قيمة الأرض جاوزت قيمة البناء.

ولأجل معرفة أحكام الأراضي البيضاء، جاءت فكرة هذا البحث وهي: "حكم احتكار الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون"، وكان الدافع لذلك من باب القيام بالواجب الشرعي، حيث يستلزم بحث القضايا المعاصرة -خاصة- التي تعمّ البلوى بها، سائلا المولى الكريم أن يرزقنا الفقه في دينه، والعمل بشرعه، إنه سميع مجيب.

أهمية البحث:

١- أنّ موضوع الأراضي البيضاء، يستهدف جُلّ المجتمع، وموضوعه توفير ضرورة من ضرورات الحياة، إذ تعد مشكلة السكن من أكبر مشكلات العصر، وذلك لحاجة كل فرد إلى سكن يؤويه.

٢- بيان مدى شمولية النظام الإسلامي في كيفية التوفيق بين مصلحة الدولة ومصلحة الأفراد في مسألة السلطة على أموالهم.

فهذه الأسباب وغيرها حفزت الباحث لاختيار الموضوع، سائلا المولى الإعانة والسداد والتوفيق.

مشكلة البحث:

الأراضي هي النطاق الحيوي الذي يعيش فيها سكان الدول، وتقوم عليها حياتهم، وتنشأ عليها مشروعاتهم، لذلك ما فتئت الدول في العصر الحديث على إصدار أنظمة وقوانين لتنظيم تملكها، حتى لا ينتج عن ذلك مشكلات كبيرة تمس المجتمع برمته.



ولما كانت المملكة العربية السعودية تعاني أزمة إسكانية كحال كثير من الدول، تسبب فيها التزايد السكاني الكبير من ناحية، وصحبه عجز قطاع التطوير العقاري عن مواكبة هذا الانفجار السكاني الكبير من ناحية أخرى.

ولا ريب أن ثمة عوائق كثيرة حالت دون تلبية الطلب المتزايد على الإسكان، إلا أن المختصين من الاقتصاديين والعقاريين، وغيرهم من المهتمين، يكادون أن يجمعوا على أن مشكلة الأراضي البيضاء-وهي الأراضي غير المستغلة داخل المدن، والتي يحتكرها القليل من كبار المستثمرين لفترة زمنية غير محدودة- كانت سبباً رئيساً لأزمة الإسكان^١.

لذا فقد عقد الباحث العزم على دراسة هذا الموضوع وبيان أحكامه، واستعان بالله – تعالى- على ذلك؛ لأن هذا كله من وجهة نظر الباحث يعدُّ نازلة وقضية معاصرة تحتاج إلى مزيد بحث وتحقيق، ومن هنا يكمن تحديد المشكلة المراد بحثها بسؤال رئيس سيأتي ذكره في أسئلة البحث.

أسئلة البحث:

جاءت هذه الدراسة بهدف الاجابة عن التساؤلات التالية:

- ما حكم احتكار الأراضي البيضاء؟
- ويندرج تحت السؤال الرئيس تساؤل ثانوي مهم وهو:
- ما وسائل منع احتكار الأراضي البيضاء في الشريعة والقانون؟

أهداف البحث:

يهدف الباحث من خلال هذا البحث إلى الإجابة على التساؤلات السابقة، وذلك من خلال

النقاط التالية:

- ١- بيان حكم احتكار الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية والقانون.
- ٢- بيان وسائل منع احتكار الأراضي البيضاء في الشريعة والقانون.

مصطلحات البحث:

الأراضي البيضاء وهي: "الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحبست منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم"^٢.

١ انظر: صحيفة الرياض، ٩ رجب، ١٤٣٦هـ، ٢٨ إبريل ٢٠١٥.
٢ صحيفة اليوم، ٧ إبريل ٢٠١٤.



هيكل البحث:

جاءت خطة البحث في هذا الموضوع على النحو التالي:

تشتمل خطة البحث على مقدمة، وتمهيد، ومبحث واحد، وتحت المبحث ثلاثة مطالب.

التمهيد: تعريف الأراضي البيضاء.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الأراضي البيضاء باعتباره مفردا.

المطلب الثاني: تعريف الأراضي البيضاء باعتباره مركبا.

المبحث الأول: حكم احتكار الأراضي البيضاء.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الاحتكار وحكمه في الشريعة الإسلامية وضوابطه.

المطلب الثاني: حكم احتكار الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية.

المطلب الثالث: حكم احتكار الأراضي البيضاء ووسائل منعه في القانون.

الخاتمة: وفيها عرض لأهم النتائج والتوصيات.

الدراسات السابقة:

بعد البحث والاطلاع على الدراسات السابقة في الموضوع لم يجد الباحث -في حدود علمه واطلاعه- من أفرد الأراضي البيضاء بمبحث مستقل، أو تناولها بطريقة مستفيضة من جميع جوانبها في منهج أكاديمي، وربما يعود السبب في ذلك إلى أن الأراضي البيضاء تعد نازلة جديدة، حيث لم يكن هناك احتكار للأراضي ولا أزمة في السكن بهذه الصورة التي يعيشها أفراد المجتمع -كما تقدم- وغاية ما وجده الباحث من بحوث فإنما هي في بعض أفراد الموضوع، وهي:

البحث الأول:

الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، للدكتور خالد المصلح، بحث

من ضمن أبحاث مجلة البحوث الإسلامية، وهذا البحث لا يتعارض مع هذا البحث، لأمر:

(أ) تطرق الباحث إلى الأحكام الفقهية في الأراضي البيضاء، ولم يتطرق إلى الأنظمة،

كما في العنوان: "رؤية شرعية".



ويختلف البحث قيد الدراسة فيما يلي:

(١) إن البحث سيكون قائماً على المقارنة بين أحكام الأراضي البيضاء في الشريعة والقانون السعودي والعماني والكويتي.

البحث الثاني:

أحكام احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها، د. ياسر الحقيبل، وهو

بحث نشر في مجلة العدل في ثمان وأربعين صفحة، لا يتعارض مع هذا البحث، لأمر:

(أ) بيّن فيه تعريف الاحتكار والتسعير والسياسة الشرعية.

(ب) بين الباحث حكم احتكار الأراضي وحكم تسعيرها.

(ج) فيه الوسائل الشرعية في كسر الاحتكار.

(د) أن هذا البحث كان قبل صدور النظام السعودي للأراضي البيضاء، فلم يتطرق إلى

النظام ودراسة مواده سلْباً أو إيجاباً.

ويختلف البحث قيد الدراسة فيما يلي:

سيكون البحث قائماً على المقارنة بين أحكام الأراضي البيضاء في الشريعة والقانون

السعودي والعماني والكويتي.

منهج البحث:

يقوم هذا البحث بطبيعته- على المنهج الاستقرائي، وكذلك على المنهج المقارن، القائم على مقارنة نصوص النظام ودراسة أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين الشريعة في أحكام الأراضي البيضاء، وأثر الاختلاف بينهما في التطبيق، مع التأكيد على أن الجانب الشرعي الفقهي هو الأساس في المقارنة، فيتم استقراء الأنظمة والقوانين، ثم المقارنة بينها وبين الأحكام الفقهية، حتى يتم الوصول إلى استنباط الحكم الشرعي، وذلك من خلال الرجوع إلى المراجع العلمية الأصيلة، وكذلك الأكاديمية والدراسات والبحوث والأنظمة والقوانين والأحكام المتعلقة بالموضوع نفسه أو بجزء منه، للوصول إلى تأصيل علمي فقهي للأراضي البيضاء، تأصيلاً في الفقه والنظام وذلك بإرجاع الأحكام المختلفة إلى أصولها الشرعية، وذلك من خلال المذاهب الفقهية الأربعة.

والباحث هنا يحاول أن يتطرق لهذه المشكلة الجديرة بالبحث والدراسة، منطلقاً من ضرورة إبراز حكم الشريعة الإسلامية في معالجة المشكلة؛ لأنها شريعة كاملة صالحة لكل زمان ومكان، وسيقتصر الباحث بعون الله على المقارنة بالنظام السعودي، والقانون الكويتي والعماني؛ لأنهم قد تطرقوا لذات المشكلة، وسئوا لها قوانين لمعالجتها، وذلك بالرجوع إلى نص القانون من كل نظام، ومن ثم دراسته، ثم مقارنته بالشريعة الإسلامية.



إجراءات وأدوات البحث:

سيتبع الباحث في بحثه الخطوات التالية:

- ١- تصوير المسألة المراد بحثها قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.
- ٢- تحرير المسائل: فإذا كانت من مواضع الاتفاق فيذكر حكمها بدليلها، إن وجد لها دليل، مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.
- ٣- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، سيتبع فيها ما يلي:
(أ) تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.
- (ب) ذكر الأقوال في المسألة مقتصرًا على المذاهب الفقهية الأربعة، مراعيًا ترتيبها بذكر الأقدم فالقديم، مع نسبة كل قول إلى قائله، وإن لم يقف في المسألة على مذهب معين، يسلك مسلك التخريج.
- (ج) توثيق الأقوال من كتب أهل المذهب نفسه.
- (د) ذكر أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها، ويكون ذكره بعد الدليل مباشرة.
- (هـ) ترجيح ما يراه -الباحث- حسب قوة الدليل، مع بيان السبب.
- ٤- سيقصر الباحث بعون الله على المقارنة بالنظام السعودي، والقانون الكويتي والعماني؛ لأنهم قد تطرقوا لذات المشكلة، وسنوا لها قوانين لمعالجتها، وذلك بالرجوع إلى نص القانون من كل نظام، ومن ثم دراسته، ثم مقارنته بالشريعة الإسلامية.
- ٥- عزو الآيات مرقمة إلى سورها في هامش للصفحة.
- ٦- تخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، مع ذكر حكم أهل الاختصاص عليها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، وأما إن كانت في الصحيحين أو أحدهما فيكتفى بالعزو إليهما.



التمهيد

تعريف الأراضي البيضاء

المطلب الأول: تعريف الأراضي البيضاء لغة باعتبار كل واحد من مفرداته:

أ- تعريف الأراضي:

الأراضي جمع أرض، وهي مؤنثة، قال تعالى: {وَالْيَ الْأَرْضِ كَيْفَ سُطِحَتْ} ٣، ولها

عدة

معان، منها:

١- الأرضُ هي: إحدى كواكب المجموعة الشمسية، وترتيبها الثالث في فلكه حول الشمس، وهي التي عليها الناس، قال تعالى عن يوسف عليه السلام: {قَالَ اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ عَلِيمٌ} ٤ .

٢- الأرضُ: النَّفْضَةُ والرَّعْدَةُ، ومنه قول ابن عباس: أزلزلت الأرض أم بي أرضٌ؟ يعني الرَّعْدَةُ، وقيل: يعني الدُّوَارُ ٥ .

٣- وعند الفقهاء أنها: الأرض الخالية من البناء والشجر، لئبني فيها أو ليُغرس فيها نخلٌ أو شجرٌ ٦ .

ومن خلال التأمل في هذه التعاريف الثلاثة يتبين أن التعريف الأخير هو المعنى المراد

في

هذا البحث.

ب- تعريف البيضاء:

البيضاء لغة: من البياض، ويستعمل تارة في اللون، وهو ضد السواد، فيقال أيام البيض

٣ سورة الغاشية، الآية: ٢٠ .

٤ سورة يوسف، الآية: ٥٥ .

٥ انظر: الزبيدي، أبو الفيض محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني، تاج العروس، (د.م، دار الهداية، د.ط، د.ت) ٢٢٣/١٨، ومجمع اللغة العربية المعاصرة، المعجم الوسيط، (د.م، دار الدعوة، د.ط، د.ت)، ١/١٤١ . مادة (أرض) في الجميع.

٦ العيني، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى، البناية شرح الهداية، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م)، ١، ١٠/٢٥١ .



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

وهي: ليلة ثلاث عشرة وأربع عشرة وخمس عشرة، سميت أيام البيض بذلك؛ لأن البيض من صفة الليالي.

وتارة يستعمل البيض في المدح، فإذا قالت العرب: فلان أبيض، وفلانة بيضاء، فالمعنى نقاء العرض من الدنس والعيوب.^٧

البيضاء اصطلاحًا:

البيضاء عند الفقهاء باتفاق هي: البيض الخالص كالجص، ومنه الحنطة البيضاء، واللحية البيضاء، والمنارة البيضاء، والقصة البيضاء.^٨

المطلب الثاني: تعريف الأراضي البيضاء باعتباره مركبًا:

جاءت تعاريف فقهاء المذاهب الأربعة متقاربة، وهي:

التعريف الأول وهو عند الحنفية:

أنها: هي الأرض التي تصلح للزراعة.^٩

التعريف الثاني وهو عند المالكية:

هي أرض لا نبات فيها.^{١٠}

التعريف الثالث وهو عند الشافعية:

وهي: الخلية عن الغراس.^{١١}

٧ انظر: ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، (بيروت، دار صادر، ط٣، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، مادة (بيض)، ١٢٤/٧.

٨ انظر: الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع، (دم، دار الكتب العلمية، ط٢، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م)، ٣٩/١، وابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط٢، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م)، ٣٣/١٨، والبجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر، حاشية البجيرمي، (دم، دار الفكر، دط، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، ٢٣٩/١، ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، المغني، (القاهرة، مكتبة القاهرة، دط، ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م)، ٢٥٧/١.

٩ السرخسي، أبي سهل شمس الأئمة محمد بن أحمد، المبسوط، (بيروت، دار المعرفة، دط، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، ١١/٢٣.

١٠ انظر: أبو زيد، أبو محمد عبد الله بن عبد الرحمن النفزي القيرواني، النوادر والزيادات، تحقيق عبد الفتاح محمد الحلو، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، ٢٠/١١.

١١ انظر: الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، نهاية المطلب، تحقيق عبد العظيم الديب، (دم، دار المنهاج، ط١، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م)، ٢٩٣/٨.



التعريف الرابع وهو عند الحنابلة:

الأرض التي يُعمل عليها -أي صالحة للزراعة^{١٢}.

ويظهر -جلئاً- أن تعاريف الفقهاء -رحمهم الله- تدور حول أن الأراضي البيضاء هي الأرض التي لا نبات فيها، ولا عمارة فيها، وقد جاء في السنة ما يدل على ذلك كما في البخاري من حديث سهل بن سعد -رضي الله عنه- قال: سمعت النبي -صلى الله عليه وسلم- يقول: «يُحْسَرُ النَّاسُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ عَلَى أَرْضٍ بَيْضَاءَ عَفْرَاءَ^{١٣}، كَقَرْصَةِ النَّقِيِّ^{١٤}».

قَالَ سَهْلٌ أَوْ غَيْرُهُ: «لَيْسَ فِيهَا مَعْلَمٌ لِأَحَدٍ»^{١٥}، أي: ليس بها علامة سكنى أو بناء ولا أثر، وهذا مما يدل على ما ذهب إليه الفقهاء -رحمهم الله- أن الأراضي البيضاء هي الخالية من البناء والنبات^{١٦}.

وأما تعريف الأراضي البيضاء في القوانين:

أولاً: تعريف الأراضي البيضاء في النظام السعودي:

ورد تعريفها في النظام السعودي في أكثر من موضع، فجاء تعريفها في قواعد النطاق العمراني للبلدية بأنها: "الأراضي الفضاء الحكومية أو الخاصة التي لم تتم تنميتها بأي نوع من أنواع التنمية"^{١٧}.

وجاء تعريفها في تعاميم وزارة العدل بأنها: "التي ليس فيها بناء، وليس لها صك يثبت ملكيتها لأحد"^{١٨}.

١٢ انظر: ابن قدامة، شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد المقدسي، الشرح الكبير، (د.م)، دار الكتاب العربي، د.ط، د.ت)، ٥٧٦/٥.

١٣ عفراء أي: بيضاء لم توطأ. انظر: الزبيدي، تاج العروس، مادة (عفر)، ٨٤/١٣، الحربي، إبراهيم بن إسحاق الحربي أبو إسحاق، غريب الحديث، تحقيق سليمان بن إبراهيم العايد، (مكة المكرمة، جامعة أم القرى، ط١، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م)، ١٩٥/١.

١٤ كقرصة النَّقِيِّ بفتح النون وكسر القاف وتشديد الياء هو: الدقيق المنخول المنظف الذي يتخذ منه خبز الحُوَارَى، والقَرْصَةُ بالضم الرغيف. انظر: الزبيدي، تاج العروس، ١٢٨/٤٠، والهروي، علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين، مرقاة المفاتيح، (بيروت، دار الفكر، ط١، ١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، ٣٥١٠/٨.

١٥ أخرجه البخاري في الجامع الصحيح، كتاب الرقائق، باب: يقبض الله الأرض يوم القيامة، ١٠٩/٨، رقم الحديث (٦٥٢١)، وأخرجه مسلم في الصحيح، كتاب صفة القيامة والجنة والنار، باب في البعث والنشور وصفة الأرض يوم القيامة، ٢١٥٠/٤، رقم الحديث (٢٧٩٠).

١٦ انظر: النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، شرح صحيح مسلم، (بيروت، دار إحياء التراث، ط٢، ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، ١٣٤/١٧.

١٧ اللائحة التنفيذية المحدثه لقواعد النطاق العمراني، الصادر بموجب القرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥هـ/١٢/٢٠، ص٥.

١٨ التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل، ط٢، ص١٧٦.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

وجاء تعريفها مؤخرًا في مجلس الشورى بأنها: الأراضي التي تعد لغرض التجارة^{١٩}.
ثم صدر نظام للأراضي البيضاء مؤخرًا، وتم تعريفها فيه بأنها: "كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني"^{٢٠}.
فيكون إذاً تعريف الأراضي البيضاء في النظام السعودي بأنها: "الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحبست منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم"^{٢١}، وهو المقصود في هذه الدراسة.

ثانياً: تعريف الأراضي البيضاء في القانون العماني:

لم يأت نص في تعريف الأراضي البيضاء في القانون العماني، وإن كان قد أُصدر قانون لها من خمسة أبواب، وواحد وثلاثون مادة، لكن يمكن القول بأن تعريفها حسب ما ورد من مواد بأنها: أراضي مملوكة للدولة تم الاعتداء عليها من قبل المواطنين^{٢٢}.

ثالثاً: تعريف الأراضي البيضاء في القانون الكويتي:

عرّفها القانون الكويتي بأنها: أراضي الفضاء، المملوكة لأحد الأشخاص، في أي موقع وفي أي مشروع يتضمن قسائم مخصصة لأغراض السكن، سواء أكانت في موقع واحد، أو في مواقع متعددة، على ألا تقل في مجموعها عن خمسة آلاف متر مربع^{٢٣}.

وبعد النظر والدراسة والتأمل لما تقدم من تعريفات للأراضي البيضاء في الأنظمة، يتضح أن القاسم المشترك بينها أن المراد بها هي: الأراضي الفضاء المملوكة، سواء أكانت ملكية خاصة كما في النظامين السعودي والكويتي، أو ملكية للدولة كما في النظام العماني، لكن المراد دراسته في هذا البحث الأراضي البيضاء المملوكة للأفراد على وجه الخصوص كما تقدم في مشكلة البحث.

١٩ صحيفة الاقتصادية، ٢٦ أغسطس ٢٠١٢.

٢٠ صحيفة الرياض، ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥، ص ٦.

٢١ صحيفة اليوم، ٧ إبريل ٢٠١٤.

٢٢ انظر: مرسوم سلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م، ص ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨.

٢٣ انظر: دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر (٢٠٠٦/٧/١٢ – ٢٠٠٨/٣/١٩) ص ٢٧٥.



المطلب الأول

تعريف الاحتكار وحكمه في الشريعة الإسلامية وشروطه

الفرع الأول: تعريف الاحتكار.

تعريف الاحتكار لغة:

الحاء والكاف والراء أصل واحد، وهو الحبس.

والْحُكْرَةُ: حبس الطعام منتظرًا لغلاته، وهو الحُكْرُ، وأصله في كلام العرب الحُكْرُ، وهو الماء المجتمع، كأنه احْتُكِرَ لقلته.

ومنه قالوا: الظلم والتنقص وسوء العشرة. يقال: "فلان يحكر فلانا" إذا أدخل عليه مشقة ومضرة في معاشته ومعاشته، وأصل الحكرة: الجمع والإمساك^{٢٤}.

تعريف الاحتكار اصطلاحًا:

اختلفت المذاهب الأربعة في تعريف الاحتكار على عدة تعاريف متقاربة:

التعريف الأول وهو عند الحنفية:

"أن يبتاع طعامًا من المصر أو من مكان يجلب طعامه إلى المصر ويحبسه إلى وقت الغلاء"^{٢٥}.

وقيل: "اشتراء طعام ونحوه وحبسه إلى الغلاء"^{٢٦}.

التعريف الثاني وهو عند المالكية:

رصد الأسواق إلى ارتفاع الأثمان^{٢٧}.

وقال الإمام مالك عن الحكرة هي: "في كل شيء في السوق من الطعام والكتاب والزيت وجميع الأشياء والصوف وكل ما يضر بالسوق"^{٢٨}.

٢٤ انظر: ابن دريد، أبو بكر محمد بن الحسن الأزدي، جوهرة اللغة، تحقيق رمزي منير بعلبكي، (بيروت، دار العلم للملايين، ط١، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م)، ٥٢٠/١، والأزهري، أبو منصور محمد بن أحمد بن الأزهرى الهروي، تهذيب اللغة، تحقيق محمد عوض مرعب، (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط١، ١٤٢٠هـ/٢٠٠١م) ٦٠/٤، وابن منظور، لسان العرب، مادة (حكر في الجميع، ٢٠٨/٤).

٢٥ الموصلي، أبو الفضل عبد الله بن محمود بن مودود، الاختيار لتعليل المختار، (القاهرة، مطبعة الحلبي، دبط، ١٣٥٦هـ/١٩٣٧م)، ١٦١/٤.

٢٦ ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز الدمشقي الحنفي، رد المحتار على الدر المختار، (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م)، ٣٩٨/٦.

٢٧ انظر: الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، بلغة السالك، (دم، دار المعارف، دبط، دت)، ٦٣٩/١.

٢٨ مالك، مالك بن أنس الأصبحي، المدونة، (دم، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، ٣١٣/٣.



التعريف الثالث وهو عند الشافعية:

"ادخار الأقوات للغلاء"^{٢٩}.

وقيل الاحتكار: "إمساك ما اشتراه وقت الغلاء، ليبيعه بأكثر مما اشتراه عند اشتداد

الحاجة"^{٣٠}.

التعريف الرابع وهو عند الحنابلة:

الاحتكار: أن يشتري القوت للتجارة، ويحبسه؛ ليقبل؛ فيغلو"^{٣١}.

من خلال التعاريف السابقة يتضح أن المذاهب الأربعة يتفقون على أن الاحتكار فيه مضرة وظلم للآخرين، وإلحاق المشقة عليهم، لكن منهم من يجعل الاحتكار في القوت كتعريف الحنفية والحنابلة، وكذلك التعريف الأول للشافعية، ومنهم من يعمم كتعريف المالكية وتعريف بعض الشافعية، وهو التعريف المختار، إذ الاحتكار عام في كل ما من شأنه الإضرار بالآخرين.

الفرع الثاني: حكم الاحتكار في الشريعة الإسلامية:

للفقهاء -رحمهم الله- في بيان حكم الاحتكار قولان:

القول الأول:

الاحتكار حرام، وهو قول الجمهور من الحنفية^{٣٢} والمالكية^{٣٣} والشافعية^{٣٤} والحنابلة^{٣٥}.

وقد استدلوا بأدلة منها:

٢٩ الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد، الوسيط في المذهب، تحقيق أحمد محمود إبراهيم ومحمد محمد تامر، (القاهرة، دار السلام، ط١، ١٤١٧هـ/١٩٩٧م)، ٦٨/٣.

٣٠ الشريبي، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج، (دم، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م)، ٣١٧/٤.

٣١ انظر: البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين، كشف القناع، (دم، دار الكتب العلمية، دبط، دبت)، ١٨٧/٣.

٣٢ انظر: البابر، محمد بن محمد بن محمود، العناية شرح الهداية، (دم، دار الفكر، دبط، دبت)، ٥٩/١٠، والكاساني، بدائع الصنائع، ١٢٩/٥، وقد ذكر الحنفية أن الاحتكار مكروه، والكراهة إذا أطلقت عند الحنفية فالمراد بها كراهة التحريم، قال علي القاري: "وكره كراهة تحريم احتكار قوت...". انظر: القاري، الملا علي، فتح باب العناية بشرح النقاية، (بيروت، دار الكتب العلمية، دبط، دبت)، ١٢٢/٣.

٣٣ انظر: المواق، أبو عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم، التاج والإكليل، (دم، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٦هـ/١٩٩٤م)، ط١، ٢٥٤/٦، والحطاب، شمس الدين أبو عبد الله محمد، مواهب الجليل، (دم، دار الفكر، ط٣، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م)، ٢٢٨/٤.

٣٤ انظر: الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، المهذب في فقه الإمام الشافعي، (دم، عالم الكتب، دبط، دبت)، ٦٤/٢، والنووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين، تحقيق زهير الشاويش، (بيروت، المكتبة الإسلامية، ط٣، ١٤١٢هـ/١٩٩١م)، ٤١٣/٣.

٣٥ انظر: ابن قدامة، المغني، ١٦٦/٤، وابن مفلح، أبو عبد الله محمد المقدسي الصالح الحنبلي، الفروع، عبد الله بن عبد المحسن التركي، (دم، مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م)، ١٧٩/٦.



الدليل الأول:

ما روي عن عمر -رضي الله عنه- قال: قال رسول الله -صلى الله عليه وسلم- «**الْجَائِبُ مَرْزُوقٌ، وَالْمُحْتَكِرُ مَلْعُونٌ**»^{٣٦}.

وجه الدلالة:

إنَّ رسول الله -صلى الله عليه وسلم- لعن المحتكر، فعلم أنَّ فعله حرام؛ لأنَّ اللعن لا يكون إلا على معصية، واللعن هو: الإقصاء والإبعاد عن رحمة الله فدلَّ ذلك على أن الاحتكار محرم^{٣٧}.

الدليل الثاني:

عن سعيد بن المسيَّب عن معمر بن عبد الله، عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، قال: «**لَا يَحْتَكِرُ إِلَّا خَاطِئٌ**»^{٣٨}.

وجه الدلالة:

قوله: (لا يحتكر إلا خاطئ) قال النووي: "قال أهل اللغة: الخاطئ بالهمز: هو العاصي الآثم، وهذا الحديث صريح في تحريم الاحتكار"^{٣٩}.

الدليل الثالث:

عن أبي أمامة -رضي الله عنه- قال: «**نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُحْتَكَرَ الطَّعَامُ**»^{٤٠}.

٣٦ أخرجه ابن ماجه في سننه، باب الحكرة والجلب، ٧٢٨/٢، رقم الحديث (٢١٥٣)، والدارمي في سننه، باب في النهي عن الاحتكار، ١٦٥٧/٣، رقم الحديث (٢٥٨٦)، وهو ضعيف. انظر: الزيلعي، جمال الدين أبو محمد عبد الله بن يوسف بن محمد، نصب الرأية، تحقيق محمد عوامة، (بيروت، مؤسسة الريان، ط١، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، ٢٦١/٤، وابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، مختصر تلخيص الذهبي، تحقيق عبد الله اللحيان وسعد آل حميد، (الرياض، دار العاصمة، ط١، ١٤١١هـ/١٩٩١م)، ٥٠٢/١.

٣٧ انظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ١٢٩/٥، والمازري، أبو عبد الله محمد بن علي بن عمر، شرح التلقين، تحقيق محمد المختار السلامي، (دم، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٨م)، ١٠٠٨/٢، والبيهوتي، كشف القناع، ١٨٧/٣.

٣٨ أخرجه مسلم في الصحيح، كتاب المساقاة، باب تحريم الاحتكار في الأقوات، ١٢٢٨/٣، رقم الحديث (١٦٠٥).

٣٩ انظر: النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، (بيروت، دار إحياء التراث، ط٢، ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، ٤٣/١١.

٤٠ أخرجه الحاكم في المستدرک، كتاب البيوع، حديث إسماعيل بن جعفر، ١٤/٢، رقم الحديث (٢١٦٣)، والبيهقي في السنن، كتاب البيوع، باب ما جاء في الاحتكار، ٤٩/٦، رقم الحديث (١١١٤٨)، والحديث ضعيف، في إسناده: عبد الرحمن بن يزيد بن تميم الضعيف، وقال عنه الوليد بن مسلم: لا ترووا عنه فإنه كذاب. انظر: البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، الضعفاء، تحقيق أبو عبد الله أحمد بن إبراهيم بن أبي العيين، (دم، مكتبة ابن عباس، ط١، ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م)، ص ٨٥.



وجه الدلالة:

إنَّ نهي النبي -صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عن الاحتكار، يدل على منعه وتحريمه؛ لأنَّ الأصل في النهي التحريم كما عند الأصوليين^{٤١}.

القول الثاني:

الاحتكار مكروه، وهو قول لبعض الشافعية^{٤٢}.

وقد عللوا لذلك بتعليلات فقالوا:

الأحاديث التي ورد فيها تحريم الاحتكار ليس فيها ما يصحُّ، غير قوله -عليه الصلاة والسلام- «**من احتكر فهو خاطئ**» انفرد به مسلم، والجواب عنه من عدة وجوه:

الأول: أنَّ للناس في انفراد مسلم بهذا كلامًا.

والثاني: أنه يُحمل على ما إذا كان يضرُّ بأهل البلد^{٤٣}.

والردُّ عليهم:

أمَّا قولهم إنَّ أحاديث تحريم الاحتكار ليس فيها ما يصحُّ، فالجواب عنه:

أنه مما لا شك فيه أن أحاديث تحريم الاحتكار تنتهض بمجموعها للاستدلال على عدم جواز الاحتكار، حتى ولو فرض عدم ثبوت شيء منها في الصحيح، فكيف وحديث معمر المذكور في صحيح مسلم، والتصريح بأن المحتكر خاطئ كاف في إفادة عدم الجواز، لأنَّ الخاطئ: المذنب العاصي^{٤٤}.

وأما قولهم: إنَّ للناس في انفراد مسلم كلامًا، فالجواب عنه:

فلا يستقيم هذا التعليل؛ لأنَّه إنما عزاه للناس من الكلام على انفراد مسلم ولم ينسبه لنفسه، وعلى التحقيق فإنَّ هذا الكلام له تفصيلٌ، بينه أهل الحديث في مصنفاتهم^{٤٥}.

٤١ انظر: الأمدي، أبو الحسن سيد الدين علي، الإحكام في أصول الأحكام، تحقيق عبد الرزاق عفيفي، (بيروت، المكتب الإسلامي، دط، د.ت)، ١٩٤/٢.

٤٢ انظر: الشيرازي، المهذب، ٦٤/٢، والنووي، روضة الطالبين، ٤١٣/٣.

٤٣ انظر: الموصلي، أبي حفص عمر بن بدر، جنة المرتاب، (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، ص ٥١٩.

٤٤ انظر: الشوكاني، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصبابي، (مصر، دار الحديث، ط١، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م)، ٢٦١/٥.

٤٥ قال النووي: "قد استدرك جماعة على البخاري ومسلم أحاديث أحلا فيها بشروطهما، ونزلت عن درجة ما التزمه، وقد ألف الدارقطني في ذلك ولأبي مسعود الدمشقي أيضا عليهما استدراك... وقد أحيب عن ذلك أو أكثره". وقال في مقدمة شرح البخاري: "وذلك الطعن مبني على قواعد لبعض المحدثين ضعيفة جدا مخالفة لما عليه الجمهور



وأما قولهم: إنه يُحمل على ما إذا كان يضرُّ بأهل البلد، فالجواب عن ذلك:

بأن هذا هو الصحيح وهو المتعين والمسلم به؛ لأن الاحتكار إنما حُرِّم لما فيه من الضرر بالناس، وإلحاق المشقة والعنت بهم، والشريعة جاءت برفع الضرر وإزالته، ودفع المفساد وتقليلها.

الراجع:

الراجع والمختار هو القول الأول لصراحة أدلته ووضوحها، بينما أدلة القول الثاني إنما هي تعليقات لا تنهض بالرد على أدلة القول الأول؛ فقد جاءت الأدلة بالوعيد واللعن لتدل على تحريم الاحتكار، ولا يكون ذلك إلا على مباشرة المحرّم.

الفرع الثالث: ضوابط الاحتكار المحرم:

ذكر الفقهاء – رحمهم الله – شروطاً حتى يكون الاحتكار محرماً، من أهمها:

الضابط الأول:

أن يكون الاحتكار يُضيق على الناس ويضر بهم، وهو رأي الجمهور من الحنفية^{٦٦} والمالكية^{٦٧} والشافعية^{٦٨} والحنابلة^{٦٩}.

وأما ما لا يضرُّ بالناس شراؤه واحتكاره، فإنه لا يُخطأ مشتريه بالاتفاق، وإنما يحرم الاحتكار إذا كان على وجه يضر بالناس، سواء كان في ذلك القوت أو غيره.

فيكون إذا شرط الحكرة ما أضر بأهل البلد في كل ما بهم حاجة إليه من طعام أو غيره – على ما تقدم- ولا تُمنع إذا لم تُعدَّ عليهم بالضيق والضرر.

من أهل الفقه والأصول وغيرهم فلا تغتر بذلك". وقال ابن حجر: "سيظهر من سياقها والبحث فيها على التفصيل أنها ليست كلها كذلك". انظر: ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، فتح الباري، (بيروت، دار المعرفة، د. ط، ١٣٧٩هـ/١٩٥٩م)، ٣٤٦/١.

٤٦ انظر: البابرتي، العناية، ٥٨/١٠، والزليعي، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن، تبيين الحقائق، (القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية، ط١، ١٣١٣هـ/١٨٩٥م)، ٢٧/٦.

٤٧ انظر: ابن قدامة، المغني، ١٦٧/٤، والمرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، الإنصاف، (دم، دار إحياء التراث العربي، ط٢، د. ت)، ٣٣٩/٤.

٤٨ انظر: ابن رشد، البيان والتحصيل، ٣٦٠/٧، والكشناوي، أبو بكر بن حسن بن عبد الله، أسهل المدارك، (بيروت، دار الفكر، ط٢، د. ت)، ٣٠٥/٢.

٤٩ انظر: الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد، الحاوي الكبير، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، ٤١١/٥، والنووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، المجموع شرح المهذب، (دم، دار الفكر، د. ط، د. ت)، ٤٦/١٣.



الضابط الثاني:

أن يكون المحتكر قد اشتراه من السوق، وهذا الشرط نص عليه الجمهور من الحنفية^{٥٠}،
والمالكية^{٥١}، والشافعية^{٥٢}، والحنابلة^{٥٣}.
فمن اشترى طعاما في مصر وامتنع عن بيعه، عُد محتكرًا؛ لأن في الحبس ضررًا
بالمسلمين.

والمقصد من هذا الشرط المنع من الإضرار بالعامّة، وهو متحقق هنا، فإنه متى ما
اشترى من السوق، ثم حبس المبيع عن الناس، فإنه -ولا شك- سيرتفع سعره عليهم، وهذا عين
الإضرار.

الضابط الثالث:

أن يدخره للتجارة، بخلاف ما لو ادخره لقوت أهله وعياله، فليس باحتكار، وهو اختيار
الجمهور من الحنفية^{٥٤}، والمالكية^{٥٥} والشافعية^{٥٦} والحنابلة^{٥٧}.
والمقصود من هذا الشرط هو: منع التجار من الادخار لطلب الربح وغلاء الأسعار،
وذلك أن المنع من الاحتكار هو الإضرار بالسوق، والتسبب في غلاء الأسعار، وهذا موجود
فيمن يشتري من السوق ليدخر لزمن طويل.

وأما ادخار غلة أرضه وقوت أهله، ونحو ذلك، فليس باحتكار، فإن النبيّ -صلى الله
عليه وسلم- كان يدخر لأهله قوت سنة كما جاء ذلك في الصحيحين من حديث عمر -رضي الله

٥٠ انظر: البابرّي، العناية، ٥٨/١٠.

٥١ انظر: العدوي، أبو الحسن علي بن أحمد بن مكرم، حاشية العدوي، تحقيق يوسف الشيخ محمد البقاعي،
(بيروت، دار الفكر، د.ط، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، ٤٨٣/١، والبايجي، أبو الوليد سليمان بن خلف التجيبي
القرطبي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، (مصر، السعادة، ط١، ١٣٣٢هـ/١٩١٤م)، ١٦/٥.

٥٢ انظر: الأنصاري، زكريا بن محمد بن زكريا، والسنيني، وزين الدين أبو يحيى، أسنى المطالب، (د.م، دار
الكتاب الإسلامي، د.ط، د.ت)، ٣٧/٢، والشرييني، مغني المحتاج، ٣٩٢/٢.

٥٣ انظر: ابن قدامة، المغني، ١٦٧/٤، وابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي ثم الدمشقي
الحنبلي، الكافي في فقه الإمام أحمد، (د.م، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، ٢٥/٢.

٥٤ انظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ١٢٩/٥، وابن مازة، أبو المعالي برهان الدين محمود البخاري الحنفي،
المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق عبد الكريم سامي الجندي، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١،
١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م)، ١٤٥/٧.

٥٥ انظر: الخطاب، مواهب الجليل، ٢٢٧/٤.

٥٦ انظر: الشرييني، مغني المحتاج، ٣٩٢/٢.

٥٧ انظر: البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين، شرح منتهى الإرادات، (د.م، عالم الكتب، ط١،
١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، ٢٧/١.



عنه- قال: «فَكَانَ يُنْفِقُ -رسول الله صلى الله عليه وسلم- عَلَى أَهْلِهِ نَفَقَةً سَنَةً»^{٥٨}.

فهذا الحديث دليل على جواز ادخار قوت سنة للأهل والعيال، وأن ذلك لا يكون احتكاراً، وأن ما ضمه الإنسان من أرضه وزراعته مما لم يشتريه من السوق، وحبسه لقوته، لا يسمى حكرة، ولا خلاف في هذا بين الفقهاء، كما ذكر ذلك غير واحد من أهل العلم^{٥٩}.

وهذه الشروط وإن كانت في أصلها قد ذكرها الفقهاء -رحمهم الله- في احتكار الأطعمة، إلا أن الأراضي البيضاء تقاس عليها؛ لأن احتكار الأراضي البيضاء قد أضر عامة الناس كما في احتكار الأطعمة، إضافة إلى أن غالب المحتكرين قد احتكروا للتجارة، ولم يدخروا الأراضي البيضاء لأهلهم وذرياتهم، والشريعة كما هو معلوم لا تفرق بين المتماثلين ولا تجمع بين المتضادين، إضافة إلى أن الضرر الواقع من احتكار الأراضي البيضاء أعظم من الضرر الواقع من الطعام؛ لأن الطعام يمكن استبداله بطعام آخر، فلو احتكر القمح -مثلاً- يمكن استبداله بالشعير أو الأرز أو أي طعام آخر، لكن احتكار الأراضي يضيق على الناس ويضر بالعامّة، ويترتب عليه غلاء الأسعار وضيق الديار^{٦٠}.

^{٥٨} أخرجه البخاري في الجامع الصحيح، كتاب الجهاد والسير، باب المجن ومن يتّرس بترس صاحبه، ٨٣/٤، رقم الحديث (٢٩٠٤)، وأخرجه مسلم في الصحيح، كتاب الجهاد والسير، باب حكم الفيء، ١٣٧٦/٣، رقم الحديث (١٧٥٧).

^{٥٩} انظر: ابن بطال، أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك، شرح صحيح البخاري، تحقيق أبو تميم ياسر بن إبراهيم، (الرياض، مكتبة الرشد، ط٢، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م)، ٥٣٣/٧، وعبّاض، أبو الفضل عبّاض بن موسى اليحصبي السبتي، إكمال المعلم بفوائد مسلم، تحقيق يحيى إسماعيل، (مصر، دار الوفاء، ط١، ١٤١٩هـ/١٩٩٨م)، ٧٦/٦.

^{٦٠} انظر: ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، زاد المعاد، (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط٢٧، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م)، ٢٤٨/٤.



المطلب الثاني

حكم احتكار الأراضي البيضاء ووسائل منعه في الشريعة الإسلامية

الفرع الأول: حكم احتكار الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية

تقدم القول بمنع الفقهاء -رحمهم الله- من الاحتكار في كل ما ألحق الضرر بالناس عموماً، بقصد استغلال حاجة الناس وإغلاء الأسعار عليهم بغير حق؛ لأن ذلك مما يرهق عموم الناس ويضر بهم، وقد تقدم حديث النبي -صلى الله عليه وسلم- أنه قال: «من احتكر فهو **خاطئ**»^{٦١}، وإنما حرّم الاحتكار لمعنى الضرر والتضييق على الناس في معاشهم ورفع الأسعار عليهم، وهو مقتضى القاعدة الفقهية: "لا ضرر ولا ضرار"^{٦٢}.

وهذا المعنى متحقق في امتناع تجار الأراضي البيضاء عن بيعها بسعر مناسب، بحيث يشمل سعر التكلفة مضافاً إليه الربح المعقول، فإن الضرر الحاصل بهذا الامتناع أعظم وأعم من احتكار بعض الأقوات التي يكون للناس مندوحة عنها، فتحريم هذا التصرف إما أن يكون داخلياً في عموم النص النهائي عن الاحتكار، أو يكون من باب قياس الأولى^{٦٣}؛ لأن المعنى المنهي عنه أظهر فيه من صورة احتكار بعض الأطعمة، فحبس الأراضي مع العلم بحاجة الناس إليها ضرار ممنوع بالنص أو هو في معنى المنصوص، وهذا مدرك من مدارك التحريم المعهودة في الشرع،

٦١ سبق تخريجه في ص ١٠.

٦٢ والأصل في هذا القاعدة قوله صلى الله عليه وسلم: «لا ضرر ولا ضرار» أخرجه مالك في الموطأ، كتاب الأفضية، باب القضاء في المرفق، ٤٦٧/٢، رقم الحديث (٢٨٩٥)، وأحمد في المسند، مسند عبد الله بن عباس، ٥/٥، رقم الحديث (٢٨٦٥)، وابن ماجه في سننه، أبواب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، ٧٨٤/٢، رقم الحديث (٢٣٤٠)، والحديث جاء من عدة طرق لا تخلو من مقال، قال عنه ابن رجب: غريب، وفي رواية مرسل، وهو أصح، وقال عنه ابن عبد البر لا يُسند من وجه صحيح، وقال عنه ابن حجر: فيه انقطاع، إلا أن للحديث شواهد كثيرة يصحبها، والله أعلم، كما قال العلائي: للحديث شواهد ينتهي مجموعها إلى درجة الصحة أو الحسن المحتج به، وقد صحح الحديث الحاكم وابن رجب وحسنه ابن الصلاح وابن الملقن والنووي. انظر: ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد البغدادي ثم الدمشقي الحنبلي، جامع العلوم والحكم، تحقيق شعيب الأرنؤوط وإبراهيم باجس، (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط٧، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م)، وابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله النمري القرطبي، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري، (المغرب، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، د. ط، ١٣٨٧هـ/١٩٦٧م)، وابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، (بيروت، دار المعرفة، د. ط، د. ت)، ٢٨٢/٢، والمنأوي، زين الدين محمد عبد الرؤوف، فيض القدير، (مصر، المكتبة التجارية الكبرى، ط١، ١٣٥٦هـ/١٩٣٧م)، ٤٣١/٦، والحاكم، أبو عبد الله محمد بن عبد الله، المستدرک علی الصحیحین، تحقيق مصطفى عبد القادر عطا، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١١هـ/١٩٩٠م)، ٦٦/٢، وابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، خلاصة البدر المنير، (الرياض، مكتبة الرشد، ط١، ١٤١٠هـ/١٩٨٩م)، ٤٣٨/٢.

٦٣ قياس الأولى هو: أن توجد العلة في الفرع بتمامها، فيما يقصد من عينها أو جنسها، وأن تكون العلة قطعية لا ظنية. انظر: المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، التحبير شرح التحرير، تحقيق عبد الرحمن الجبرين وآخرون، (الرياض، مكتبة الرشد، ط١، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م)، ٣٢٩٨/٧.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

فكل من منع ما يحتاج الناس إليه حاجة عامة فقد وقع في المحذور، والحال أن حاجة الناس إلى السكن من جنس "الحاجات العامة التي تنزل منزلة الضرورة"^{٦٤} كما هو مقرر في قواعد الفقه.

ويؤيد هذا أن النص في منع الاحتكار جاء عامًا كما تقدم، وما قيد من الأحاديث والآثار بالطعام؛ فلأن احتكار الطعام هو الغالب في ذلك الوقت، فلم يعهد في تلك العصور أن يتواطأ التجار على احتكار الأراضي بما يضرُّ بعموم المجتمع، فهذه نازلة لا عهد للناس بها.

ومما يؤيد منع هذا الفعل شرعاً: أن كل ما يباع في أسواق المسلمين تتعلق به حاجتهم العامة، فإذا امتنع التجار عن بيع السلع عند شدة حاجة الناس إليها، فقد منعهم حقهم، ومنع الحق عن المستحق ظلم وحرام -على ما تقدم بيانه- ويتأكد هذا بأن الشريعة منعت الاستثمار فيما يضر بمجموع الناس، قال تعالى: {لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ}،^{٦٥} والإضرار بالأسعار من الباطل، ومثل هذا يمنع ولو وقع الضرر بهؤلاء المغالين؛ لأنه "يُتحمّل الضرر الخاص لدفع الضرر العام"^{٦٦}؛ ولأن "الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف"^{٦٧}.

ثم يقال: إنهم أجازوا ما كان على سبيل الادخار لوقت الغلاء بغير إضرار بالسوق بحيث لا ترتفع الأسعار ارتفاعاً فاحشاً، فأما أن يباح حبس العقارات لرفع السعر بما يضر المواطنين ضرراً بيئياً عامًا كما يقع في عصرنا، فهذا مما لا يتوافق مع مقاصد الشريعة، وقد تقدم القول أنه لو احتكر إنسان شيئاً، واضطر الناس إليه، ولم يجدوا غيره، أُجبر على بيعه دفعاً للضرر عن الناس، وتعاوناً على حصول العيش.

ولهذا قال العلامة ابن القيم^{٦٨}: مَنَعَ غير واحد من العلماء القَسَّامين -الذين يقسمون العقار وغيره بالأجرة- أن يشتركوا، فإنهم إذا اشتركوا والناس يحتاجون إليهم، أغلوا عليهم الأجرة، ثم

٦٤ قاعدة فقهية ذكرها غير واحد من أهل العلم منهم إمام الحرمين. انظر: الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، البرهان في أصول الفقه، تحقيق صلاح بن محمد بن عويضة، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، ٨٢/٢.

٦٥ سورة النساء، آية: ٢٩.

٦٦ قاعدة من القواعد الفقهية ذكرها غير واحد من أهل العلم منهم ابن نجيم. انظر: ابن الدين بن إبراهيم بن محمد، الأشباه والنظائر، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، ص٧٤.

٦٧ من القواعد الفقهية المقررة عند أهل العلم. انظر: أفندي، علي حيدر خواجه أمين، درر الأحكام، (دم، دار الجيل، ط١، ١٤١١هـ/١٩٩١م)، ٤٠/١.

٦٨ ابن القيم هو: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد بن حريز الزرعي الدمشقي، شمس الدين ابن قيم الجوزية الحنبلي، ولد سنة ٦٩١هـ، من أبرز تلاميذ شيخ الإسلام، برع في شتى العلوم، كان واسع العلم، عارفاً بالخلاف، من مؤلفاته: زاد المعاد، إعلام الموقعين، تهذيب سنن أبي داود، توفي في الثالث عشر من شهر رجب عام ٧٥١هـ. انظر: ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، الدرر الكامنة، تحقيق محمد عبد المعيد ضان، (صيدر اباد، مجلس دائرة المعارف العثمانية، ط٢، ١٣٩٢هـ، ١٩٧٢م)، ١٣٧/٥، ١٤٠.



ذكر أن على والي الحسبة أن يمنع التجار من الاشتراك والتواطؤ على رفع السعر، وأن يعرف هذه الأمور ويراعيها ويراعي مصالح الناس، وإذا كانت الطائفة التي تشتري نوعاً من السلع أو تبيعها: قد تواطؤوا على أن يهضموا ما يشترونه، فيشتروه بدون ثمن المثل، ويبيعوا ما يبيعونه بأكثر من ثمن المثل، يقتسموا ما يشتركون فيه من الزيادة: كان إقرارهم على ذلك معاونة لهم على الظلم والعدوان، وقد قال تعالى {وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبُرِّ وَالنَّفْقَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ} ^{٦٩}، ولا ريب أن هذا أعظم إثماً وعدواناً من تلقي السلع وبيع الحاضر للبادي ومن النجس ^{٧٠}.

وبناءً على ذلك فإن احتكار الأراضي البيضاء عند الحاجة إليها، يعد ضرباً من ضروب الظلم والتعدي الفاحش، الذي يجب وقفه، والأخذ على أيدي هؤلاء المحتكرين، دفعاً للضرر النازل على كثير من المسلمين؛ لأن حاجة الناس إلى السكن والراحة كحاجتها إلى أقواتها، وحاجات الناس - كما هو معلوم - تتغير بتغير الأزمنة والأمكنة ^{٧١}.

الفرع الثاني: وسائل منع الاحتكار في الشريعة الإسلامية

من الواجبات الشرعية على ولي الأمر، رفع الظلم حتى لا يتعدى ظالم، ولا يضعف مظلوم؛ ولذا فقد خولت الشريعة الحق لولي الأمر في إصلاح كل خلل تحت إمرته وسلطانه، ومن ذلك الخلل الناتج عن الاحتكار، بل وتقويم كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالمسلمين، وتأديب من ضيق على الناس في أرزاقهم، وذلك باتخاذ ما يراه مناسباً من الوسائل، وإنَّ التواني في ذلك ليعد تفريطاً في الأمانة والمسؤولية المنوطة على عاتقه، ومن هذه الوسائل الشرعية في كسر احتكار الأراضي لحماية الناس من الضرر الذي يحيق بهم:

٦٩ سورة المائدة، آية: ٢.

٧٠ ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، الطرق الحكمية، (د.م، مكتبة دار البيان، د.ط، د.ت) ص ٢٠٧، ٢٠٨.

٧١ انظر: المزيني، خالد بن عبد الله، حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها، <https://saaid.net/Doat/muzeini/21.htm>



أولاً: إجبار المحتكر على البيع:

ذهب الفقهاء -رحمهم الله- من الحنفية^{٧٢} والمالكية^{٧٣} والشافعية^{٧٤} والحنابلة^{٧٥} على أنّ للحاكم جبر المحتكر على البيع، بل نقل النووي -رحمه الله- الإجماع على هذا فقال: "أجمع العلماء على أنه لو كان عند إنسان طعام، واضطر الناس إليه، ولم يجدوا غيره، أُجبر على بيعه دفعًا للضرر عن الناس"^{٧٦}؛ لأن في عدم الجبر إضرارًا بهم، وإن كان الإجبار ضرر بالمحتكر إلا أن هذا ضرر خاص، والضرر الخاص يسقط اعتباره، فيقدم دفع الضرر العام، ويقبل الجبر على البيع.

ثانياً: سيطرة الحاكم على مال المحتكر:

إذا خاف الحاكم الضرر على أهل البلد، نزع ما احتكره المحتكرون، وفرّقه على عموم الناس، كما ذكر ذلك غير واحد من أهل العلم، ونص عليه الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة؛ لأن فيه صيانة حقوق المسلمين من الضياع، وليس هذا حجراً وإنما هو للضرورة كما في المخصصة^{٧٧}.

ثالثاً: منافسة المحتكرين:

منافسة المحتكرين تعتبر شكلاً من أشكال السوق لكسر الاحتكار؛ لأنها تتميز بوجود عدد كبير نسبياً من المنتجين، وقيمة السلع خاضعة للعرض والطلب، ومع كثرة العرض، ينخفض السعر، فينافسوا المحتكرين فيما يبيعونه لئلا يستطيعوا بسط نفوذهم وتحقيق ما يصبون إليه من مصالح ضيقة خاصة.

ويُستدلُّ لذلك بما كان يفعله الخليفة ببغداد إذا غلا السعر أمر بفتح مخازنه، وأن يباع بأقل مما يبيع الناس حتى يرجع الناس إلى ما رسم من الثمن، ثم يأمر أيضاً أن يباع بأقل من ذلك حتى

٧٢ إجبار المحتكر هو قول محمد وأبي يوسف خلافاً لأبي حنيفة. انظر: ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، البحر الرائق، (د.م، دار الكتاب الإسلامي، ط٢، د.ت)، ٢٣٠/٨، وابن مازة، المحيط البرهاني، ١٤٦/٧.

٧٣ أصحاب مالك يرون أن المحتكر يخرج ما اشتراه إلى السوق، ويبيعه من أهل الحاجة برأس ماله الذي اشتراه به، وإن لم يفعل هذا بيع عليه من أهل السوق، وأما مالك فإنه سئل: هل يباع عليه هذا الطعام؟ فقال: ما سمعت. وذكر عنه أيضاً أنه قال: يؤمر بإخراجه إلى السوق فيبيعه من الناس. انظر: المازري، شرح التلقين، ١٠٠٩/٢، الخطاب، مواهب الجليل، ٢٥٥/٤.

٧٤ انظر: الهيثمي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن محمد بن علي، تحفة المحتاج، (مصر المكتبة التجارية الكبرى، د.ط، ١٣٥٧هـ/١٩٣٨م)، ٣١٨/٤، والرملّي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد، نهاية المحتاج، (بيروت، دار الفكر، د.ط، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م)، ٤٧٢/٣.

٧٥ انظر: ابن مفلح، الفروع، ١٨٠/٦، والمرداوي، الإنصاف، ٣٣٩/٤.

٧٦ النووي، المجموع، ٤٨/١٣.

٧٧ انظر: حاشية ابن عابدين، ٣٩٩/٦، والموصلي، الاختيار لتعليل المختار، ١٦١/٤، والباجي، المنتقى شرح الموطأ، ١٧/٥، والمرداوي، الإنصاف، ٣٣٩/٤.



يرجع السعر إلى أوله أو إلى القدر الذي يصلح بالناس ويغلب الجالبيين والمحتكرين بهذا الفعل، وكان ذلك من حسن نظره^(٧٨)، فمن الوسائل الناجحة في كسر الاحتكار والتوسيع على الناس، منافسة المحتكر على السلعة التي احتكرها، ويمكن للجهات المعنية بتوزيع الأراضي على المواطنين -كوزارة الإسكان- أن تنتهج هذه السياسة؛ لكي تساهم في كسر جشع المحتكرين، وحتى يرجع السعر إلى القدر المعقول الذي يستطيعه عامة الناس^{٧٩}.

رابعاً: الرقابة الفعّالة على الأسواق، وتطبيق العقوبات في حق المحتكرين:

لا تقتصر وظيفة ولي الأمر على حفظ الأمن وحماية الأرض من الأعداء، بل تتعدى إلى مهمة الارتقاء بالفرد والسمو بالمجتمع، وتأمين الأرزاق، ومراقبة الأسواق، ومحاربة الغش، ومنع المحتكرين من احتكار السلع أو الأراضي، وهذا من الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر المنوط بولي الأمر؛ لأنه يملك الأمر والنهي والتعزير، قال تعالى {الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنْكَرِ وَاللَّهُ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ}^{٨٠}.

وجاء في الأثر عن عمر -رضي الله عنه- قال: «لَمَّا يَزَعُ السُّلْطَانُ النَّاسَ أَشَدُّ مِمَّا يَزَعُهُمْ

الْقُرْآنُ»^{٨١}.

٧٨ انظر: الأبي، عبد الله محمد بن خلفه، إكمال إكمال المعلم، (بيروت، دار الكتب العلمية، د.ط، د.ت)، ٣٠٤/٤.

٧٩ انظر: د.الحقيل، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة العدل، ع ٦٤، ص ٢٩.

٨٠ سورة الحج، آية: ٤١.

٨١ انظر: ابن شبة، أبو زيد عمر بن شبة النميري البصري، تاريخ المدينة، تحقيق فهد محمد شلتوت، (جده، دن، د.ط، ١٣٩٩هـ، ١٩٧٩م)، ٩٨٨/٣، والخطيب، أبو بكر أحمد بن علي بن ثابت بن أحمد بن مهدي، تاريخ بغداد، تحقيق بشار عواد، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، ١٧٢/٥.



المطلب الثالث

حكم احتكار الأراضي البيضاء ووسائل منعه في القانون

الفرع الأول: حكم احتكار الأراضي البيضاء في القانون

صور احتكار الأراضي البيضاء:

تظهر مسألة احتكار الأراضي في صور، وهي على النحو التالي:

١- أن يقوم أحد التجار بشراء مساحات واسعة من الأراضي -مخطط أو مخططات- لا يستطيع أفراد الناس شراءها، ثم يحتكرها لنفسه، وبييعها بسعر مرتفع جداً، لا يمثل سعرها الحقيقي والناس يشترون للحاجة، أو أنه ينتظر إلى وقت الغلاء، ثم يبيع بسعر يومها في الغلاء، وذلك كله يؤثر على سعر الأراضي في ذلك المخطط، وفي بقية المخططات.

٢- قيام بعض المكاتب العقارية الكبرى بشراء أراضٍ في أطراف المدن والتي لا يشملها النطاق العمراني، ثم يقومون باحتكارها وبيعها بسعر مرتفع، مما يكون له تأثير، ليس على ذلك المخطط فحسب بل يتعداه إلى الأراضي داخل النطاق العمراني.

٣- طلب فرد من الناس من جهة الاختصاص أرضاً شاسعة على أنها زراعية، ثم يحتكرها ويتركها معلقة، ولا ينتفع بها على الوجه المطلوب الذي تم منحها له من أجله، منتظراً أن يصلها العمران، ثم يستغل حاجة الناس إلى الأراضي السكنية^{٨٢}.

إذا تأملت هذه الصور في احتكار الأراضي البيضاء وجدت أن الجامع بينها هو إلحاق الضرر بعموم الناس.

أ- حكم احتكار الأراضي البيضاء في النظام السعودي ووسائل منعه:

النظام السعودي منع من احتكار الأراضي البيضاء، ولذا فقد سنَّ مؤخرًا نظامًا لمنع احتكار الأراضي البيضاء ومن مواد النظام ما يلي:

١- فرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر^{٨٣}.

٢- أن الأراضي التي يشملها النظام -نظام الرسوم على الأراضي البيضاء- هي: كل أرض فضاء، مملوكة للأفراد، وخصصت للاستخدام السكني، أو السكني التجاري، داخل النطاق

٨٢ انظر: الحقييل، ياسر بن حمد، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة العدل، ع٦٤، ص٢٤، ٢٥.

٨٣ نظام رسوم الأراضي البيضاء، وزارة الإسكان، ص٢.



العمراني، ولم تنمَّ عمرانيا للغرض المخصص لها^{٨٤}.

٣- يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد مقدار الرسم المستحق على أرضه^{٨٥}.

وجاء في المادة الثانية من مواد النظام أنه يهدف إلى أمور وهي:

١- مكافحة الممارسات الاحتكارية والتي تقدم بعض صورها، وحماية المنافسة العادلة.

٢- زيادة المعروض من الأراضي المطورة^{٨٦} بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

٣- توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة^{٨٧}.

ب- حكم احتكار الأراضي البيضاء في النظام العماني ووسائل منعه:

منعت كذلك سلطنة عمان من احتكار الأراضي البيضاء، ووضعت عدت وسائل للقضاء على احتكار الأراضي البيضاء، ومن تلك الوسائل والقوانين ما جاء في قانون الأراضي رقم ٨٠/٥ عام ١٩٨٠م:

"كل عماني يثبت للوزارة -وزارة الإسكان- أنه منذ تاريخ سابق على أول يناير سنة ١٩٧٠م كان يشغل أو شغل سلفاؤه من قبله دون انقطاع بين الإشغالين أرضاً مبنية لغرض السكن، يحق له أن يمتلك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستخدمة في البناء، وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلا، شريطة أن يكون الإشغال هادئا وعلنيا وغير منازع فيه، وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقا لأحكام هذا القانون"^{٨٨}.

وجاء في المادة الخامسة من هذا القانون أن: "جميع أراضي السلطنة مملوكة فيما عدا

الأراضي المستثناة بنص خاص في هذا القانون".

وصدر مرسوم سلطاني آخر خاص بالأراضي^{٨٩} أن العقار إذا كان أرضاً، فيجب أن يُستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا فإن للدولة حق التصرف بالأرض، مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها، أيها أقل، مع

٨٤ نظام رسوم الأراضي البيضاء، وزارة الإسكان، ص ٢.

٨٥ نظام رسوم الأراضي البيضاء، وزارة الإسكان، ص ٣.

٨٦ الأرض المطورة هي: الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة. انظر: اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء، وزارة الإسكان، ص ١.

٨٧ انظر: نظام رسوم الأراضي البيضاء، وزارة الإسكان، ص ٢.

٨٨ انظر: مرسوم سلطاني رقم ٨٠/٥، لعام ١٩٨٠، ص ٤.

٨٩ هذا المرسوم يُعنى بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج للعقار.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

حفظ حقه بالنظم أمام الجهة المختصة بالدولة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة، إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة^{٩٠}.

وجاء كذلك أن الهدف من هذا القانون هو: تشجيع المالك على استغلال واستثمار الأرض في الغرض المخصص لها لا أن يتركها دون استغلال.

وإن كان هذا القانون جاء لمعالجة حالات لبعض الأفراد، وليس ظاهرة ومشكلة كبرى، إلا أنه يعتبر حلاً مبكراً، وتدخلاً حاسماً، حتى لا يتحول الأمر إلى مشكلة وظاهرة، فيصعب حينئذ حلها.

ج- حكم احتكار الأراضي البيضاء في النظام الكويتي ووسائل منعه:

وما قيل في النظامين السابقين من السعودي والعماني في منع احتكار الأراضي البيضاء فإن النظام الكويتي كذلك قد منع من احتكار الأراضي البيضاء، وسنَّ عددًا من القوانين للمنع من احتكارها، فقد أصدرت الكويت مرسومًا أميرياً في شأن تنظيم استغلال أراضي الفضاء، وقد بُدئت مقدمته بالاعتراف بتقصير الدولة في تنظيم تلك الأراضي، وبيان سبب تشريع ذلك، ثم تبعه ذكر القانون المنظم لها، فكان مما جاء فيه:

أن الدولة أخفقت في مواكبة احتياجات مستحقي الرعاية السكنية بتوفير المساكن الكافية التي كان من الواجب أن تتناسب مع الطلبات المتزايدة، فضلا عن أنها تراخت وتباطأت -أيضا- في استصلاح الأراضي الفضاء التي تملكها للمساعدة في مواجهة هذه الاحتياجات، الأمر الذي ترتب عليه زيادة الطلب على قسائم السكن الخاص^{٩١} المملوكة للقطاع الخاص لمواجهة المواطنين الذين امتدت فترة انتظارهم لسنوات طويلة، مما أدى إلى ارتفاع مستمر ومطرّد في أسعار هذه الأراضي، وإذا ما أضفنا إلى ذلك اتجاه الملاك إلى الاحتفاظ بها مددًا طويلة دون استغلال، مما مكنهم من المضاربة عليها وصولاً إلى أعلى سعر ممكن للبيع.

ولذلك فإنه لا سبيل إلى تفريج كربة المواطنين وتخفيف معاناتهم من هذه المشكلة التي أصبحت مزمنة إلا بزيادة المعروض، ومن أجل ما تقدم، أعدَّ هذا القانون في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص.

وجاء من ضمن مواد القانون ما يلي:

يُحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق أو إصدار توكيل بالتصرف للأخرين أو قبول وكالة بالتصرف عن الآخرين

٩٠ مرسوم سلطاني رقم ٢١/٢٠٠٤، ص ٨٢.

٩١ قسائم السكن هي: أرض مخصصة للأفراد لبناء مسكن عليها. انظر: المذكرة الإيضاحية لقانون تخصيص نسبة من الأراضي المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية، ص ١.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أيّ موقع وضمن أيّ مشروع كان، سواء ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكان لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص يجرى بالمخالفة لأحكام هذا القانون^{٩٢}.

يتضح من المواد السابقة أن النظام الكويتي قد أقر بمشكلة احتكار الأراضي من جهتين: **من جهة** تقصير الدولة، كما في نص النظام: "أن الدولة أخفقت في مواكبة احتياجات مستحقي الرعاية السكنية ... في استصلاح الأراضي الفضاء التي تملكها للمساعدة في مواجهة هذه الاحتياجات".

ومن جهة أخرى: احتفاظ الأملاك بالأراضي مدداً طويلة دون استغلال: كما في نص النظام: "اتجاه الملاك إلى الاحتفاظ بها مدداً طويلة دون استغلال، مما مكنهم من المضاربة عليها وصولاً إلى أعلى سعر ممكن للبيع"، وهذا السبب هو ما يخص هذا البحث وهذه الدراسة. وبالجملة فإن النظام العماني يُعد سابقاً لما تقدم من الأنظمة والقوانين، فقد أصدر القانون قبل أكثر من أربعين عاماً، فأصبحت الأراضي تملكها الدولة، مما يُسهل القيام بدورها في توزيع الأراضي على المواطنين، وما بأيدي الأفراد من أراضٍ لم تُستغل فإن للدولة حق التصرف فيها على ما تقدم من بيان، وأمّا النظام الكويتي فقد بدأ متأخراً، وبدأ في معالجة المشكلة، وكبح جماح من استأثر بالأراضي دون غيره، وأمّا النظام السعودي فقد فرض مؤخرًا رسوماً عليها لمعالجة احتكارها.

الفرع الثاني: مقارنة وسائل منع الاحتكار في الشريعة والقانون

بعد الدراسة والنظر والمقارنة بين وسائل منع الاحتكار بين الشريعة والقانون، نجد أنها جميعاً اتفقت على منع الاحتكار، بجامع الضرر الحاصل على الناس، والشريعة جاءت لرفع الضرر، والقانون ما شرّع وقنّن إلا من أجل تنظيم أمورهم في الحياة الدنيا فحسب.

وأما الوسائل المقررة لمنع الاحتكار، تجد أن النظام العماني أقربها إلى الوسائل الشرعية -وفق ما تقدم بيانه- فإن النظام العماني يقضي بأن للدولة حقّ التصرف في الأرض عند عدم استغلالها فيما خصّصت له، مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيتهما أقل، وتكليف ذلك فقهيًا أن الدولة تجبره على البيع لها، وهذا يأتي متفقاً مع الوسيلة الثانية من الوسائل الشرعية وهي سيطرة الحاكم على مال المحتكر.

٩٢ انظر: دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر، ص ٢٧٤، ٢٧٥، ٢٧٦، ٢٧٧، ٢٧٨، ٢٧٩.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

وأما النظام السعودي والكويتي فإن الوسيلة المقررة عندهما أخذ رسوم على تلك
الأراضي المحتكرة، وفق آلية وفروق يسيرة بينهما.



الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على رسوله الهادي إلى صراطه المستقيم، وعلى آله وصحبه، وبعد:
في ختام هذا البحث هذه أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث من خلال بحثه، وهي على النحو التالي:

أولاً- أبرز النتائج:

- ١- المراد بالأراضي البيضاء في هذا البحث هي: الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحسبت منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم.
 - ٢- الراجح أن احتكار الأراضي البيضاء ضرب من ضروب الظلم والتعدي الفاحش، الذي يجب وقفه، والأخذ على أيدي المحتكرين.
 - ٣- من وسائل منع احتكار الأراضي البيضاء: إجبار المحتكر على البيع، وسيطرة الحاكم على مال المحتكر، ومنافسة المحتكرين، والرقابة الفعّالة على الأسواق، وتطبيق العقوبات في حق المحتكرين.
 - ٤- اتفقت الشريعة والقوانين -المراد دراستها- على منع احتكار الأراضي البيضاء، وأما الوسائل المقررة لمنع الاحتكار، تجد أن النظام العماني أقربها إلى الوسائل الشرعية؛ لأنه يقضي بأن للدولة حقّ التصرف في الأرض عند عدم استغلالها فيما خُصت له، مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيتها أقل، وتكليف ذلك فقهيًا أن الدولة تجبره على البيع لها، وهذا يأتي متفقا مع الوسيلة الثانية من الوسائل الشرعية وهي سيطرة الحاكم على مال المحتكر.
- وأما النظام السعودي والكويتي فإن الوسيلة المقررة عندهما أخذ رسوم على تلك الأراضي المحتكرة، وفق آلية وفروق يسيرة بينهما.

ثانياً- التوصيات:

من خلال الدراسة والنتائج خلص الباحث إلى توصيات وهي:

- ١- ضرورة تفعيل عمل الهيئة العامة للعقار، وسن المزيد من القوانين والأنظمة التي من شأنها ضبط القطاع العقاري بما يحقق له الاستقرار والتوازن، فالحاجة ملحة، والهيئة لم تنشأ إلا



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

في ٢٥/٤/١٤٣٨هـ، وليس لها إقرار واحد في مدينة الرياض.

٢- توزيع أراضي مجانية أو بأسعار مدعومة يعد حلاً فعالاً اقتصادياً وفق نظرة شمولية للاقتصاد الوطني، وقد بدأت وزارة الإسكان في السعودية في تطبيقه لكن يحتاج أن يكون التوزيع على نطاق أوسع.

هذا وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.



فهرس المصادر والمراجع

١. الأبي، عبد الله محمد بن خلفه، (د.ت)، **إكمال إكمال المعلم**، (د.ط)، بيروت، دار الكتب العلمية.
٢. أحمد بن حنبل، أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني، (١٤٢١هـ/٢٠٠١م)، **مسند الإمام أحمد**، تحقيق شعيب الأرنؤوط، (الطبعة الأولى) د.م: مؤسسة الرسالة.
٣. الأزهرى، أبو منصور محمد بن أحمد بن الأزهرى الهروى، (١٤٢٠هـ/٢٠٠١م)، **تهذيب اللغة**، تحقيق محمد عوض مرعب، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار إحياء التراث العربى.
٤. أفندي، علي حيدر خواجه أمين، (١٤١١هـ/١٩٩١م)، **درر الأحكام**، (الطبعة الأولى)، د.م: دار الجيل.
٥. الأمدي، أبو الحسن سيد الدين علي، (د.ت)، **الإحكام في أصول الأحكام**، تحقيق عبد الرزاق عفيفي، (د.ط)، بيروت: المكتب الإسلامى.
٦. الأنصارى، زكريا بن محمد بن زكريا، والسنيكى، وزين الدين أبو يحيى، (د.ت)، **أسنى المطالب**، (د.ط)، د.م، دار الكتاب الإسلامى.
٧. البابرى، محمد بن محمد بن محمود، (د.ت)، **العناية شرح الهداية**، (د.ط)، د.م: دار الفكر.
٨. الباجى، أبو الوليد سليمان بن خلف التجيبى القرطبى الأندلسى، (١٣٣٢هـ/١٩١٤م)، **المنتقى شرح الموطأ**، (الطبعة الأولى)، مصر: السعادة.
٩. البخارى، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، (١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م)، **الضعفاء**، تحقيق أبو عبد الله أحمد بن إبراهيم بن أبي العينين، (الطبعة الأولى)، د.م: مكتبة ابن عباس.
١٠. البخارى، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، **صحيح البخارى**، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر، (الطبعة الأولى)، د.م: دار طوق النجاة.
١١. ابن بطل، أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك، (١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م)، **شرح صحيح البخارى**، تحقيق أبو تميم ياسر بن إبراهيم، (الطبعة الثانية)، الرياض: مكتبة الرشد.
١٢. البهوتى، منصور بن يونس بن صلاح الدين، (١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، **شرح منتهى الإرادات**، الطبعة الأولى، د.م: عالم الكتب.
١٣. البهوتى، منصور بن يونس بن صلاح الدين، (د.ت)، **كشف القناع**، (د.ط)، د.م: دار



الكتب العلمية.

- ١٤ . الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، (١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م)، نهاية
المطلب، تحقيق عبد العظيم الديب، (الطبعة الأولى)، د.م: دار المنهاج.
- ١٥ . الحاكم، أبو عبد الله محمد بن عبد الله، (١٤١١هـ/١٩٩٠م)، المستدرک علی الصحیحین،
تحقيق مصطفى عبد القادر عطا، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ١٦ . ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، (د.ت)، الدراية في تخريج
أحاديث الهداية، تحقيق السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، (د.ط)، بيروت: دار
المعرفة.
- ١٧ . ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، (١٣٩٢هـ، ١٩٧٢م)، الدرر
الكامنة، تحقيق محمد عبد المعيد ضان، الطبعة الثانية، صيدر اباد: مجلس دائرة
المعارف العثمانية.
- ١٨ . ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني، (١٣٧٩هـ/١٩٥٩م)، فتح
الباري، (د.ط) بيروت، دار المعرفة.
- ١٩ . الحربي، إبراهيم بن إسحاق الحربي أبو إسحاق، (١٤٠٥هـ/١٩٨٥م)، غريب الحديث،
تحقيق سليمان بن إبراهيم العايد، (الطبعة العاشرة)، مكة المكرمة: جامعة أم القرى.
- ٢٠ . الحطاب، شمس الدين أبو عبد الله محمد، (١٤١٢هـ/١٩٩٢م)، مواهب الجليل، (الطبعة
الثالثة)، د.م: دار الفكر.
- ٢١ . الحقييل، ياسر بن حمد، (١٤٣٥هـ/٢٠١٥م)، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة
العدل، ٦٤ع، رجب.
- ٢٢ . الدارمي، أبو محمد عبد الله بن عبد الرحمن بن الفضل، (١٤١٢هـ/٢٠٠٠م)، سنن
الدارمي، تحقيق حسين سليم أسد الداراني، (الطبعة الأولى)، السعودية: دار المغني.
- ٢٣ . ابن دريد، أبو بكر محمد بن الحسن الأزدي، (١٤٠٧هـ/١٩٨٧م)، جمهرة اللغة، تحقيق
رمزي منير بعلبكي، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار العلم للملايين.
- ٢٤ . دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر (٢٠٠٦/٧/١٢ -
٢٠٠٨/٣/١٩)، في الكويت.
- ٢٥ . ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد البغدادي ثم الدمشقي الحنبلي،
(١٤٢٢هـ/٢٠٠١م)، جامع العلوم والحكم، تحقيق شعيب الأرنؤوط وإبراهيم باجس،
(الطبعة السابعة)، بيروت: مؤسسة الرسالة.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

٢٦. ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي، (١٤٠٨هـ/١٩٨٨م)، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، (الطبعة الثانية)، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
٢٧. الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد، (١٤٠٤هـ/١٩٨٤م)، نهاية المحتاج، (د.ط.)، بيروت: دار الفكر.
٢٨. الزبيدي، أبو الفيض محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، (د.ت.)، تاج العروس، (د.ط.)، د.م: دار الهداية.
٢٩. أبو زيد، أبو محمد عبد الله بن عبد الرحمن النفزي القيرواني، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، النوادر والزيادات، تحقيق عبد الفتاح محمد الحلو، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
٣٠. الزيلعي، جمال الدين أبو محمد عبد الله بن يوسف بن محمد، (١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، نصب الراية، تحقيق محمد عوامة، (الطبعة الأولى)، بيروت: مؤسسة الريان.
٣١. الزيلعي، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن، (١٣١٣هـ/١٨٩٥م)، تبيين الحقائق، (الطبعة الأولى)، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية.
٣٢. السرخسي، أبي سهل شمس الأئمة محمد بن أحمد، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، المبسوط، (د.ط.)، بيروت: دار المعرفة.
٣٣. ابن شبة، أبو زيد عمر بن شبة النميري البصري، (١٣٩٩هـ، ١٩٧٩م)، تاريخ المدينة، تحقيق فهد محمد شلتوت، (د.ط.)، جدة: دين.
٣٤. الشربيني، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب، (١٤١٥هـ/١٩٩٤م)، مغني المحتاج، (الطبعة الأولى)، د.م: دار الكتب العلمية.
٣٥. الشوكاني، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م)، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصبابي، (الطبعة الأولى)، مصر: دار الحديث.
٣٦. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، (د.ت.)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، (د.ط.)، د.م، عالم الكتب.
٣٧. الصاوي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، (د.ت.)، بلغة السالك، (د.ط.)، د.م: دار المعارف.
٣٨. صحيفة الاقتصادية، السعودية، ٢٦/٨/٢٠١٢.
٣٩. صحيفة الرياض، السعودية، ١٨/١١/٢٠١٥م.
٤٠. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز الدمشقي الحنفي، (١٤١٢هـ/١٩٩٢م)،



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

- رد المختار على الدر المختار، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الفكر.
٤١. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله النمري القرطبي، (١٣٨٧هـ/١٩٦٧م)،
التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق مصطفى بن أحمد العلوي، محمد
عبد الكبير البكري، (د.ط.)، المغرب: وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية.
٤٢. العدوي، أبو الحسن علي بن أحمد بن مكرم، (١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، حاشية العدوي،
تحقيق يوسف الشيخ محمد البقاعي، (د.ط.)، بيروت: دار الفكر.
٤٣. عياض، أبو الفضل عياض بن موسى اليحصبي السبتي، (١٤١٩هـ/١٩٩٨م)، إكمال
المعلم بفوائد مسلم، تحقيق يحيى إسماعيل، (الطبعة الأولى)، مصر: دار الوفاء.
٤٤. العيني، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى، (١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م)، البناية شرح
الهداية، (الطبعة العاشرة)، بيروت: دار الكتب العلمية.
٤٥. الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد، (١٤١٧هـ/١٩٩٧م)، الوسيط في المذهب، تحقيق
أحمد محمود إبراهيم ومحمد محمد تامر، (الطبعة الأولى)، القاهرة: دار السلام.
٤٦. الفاري، الملا علي، (د.ت.)، فتح باب العناية بشرح النقاية، (د.ط.)، بيروت: دار الكتب
العلمية.
٤٧. ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي،
(١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، الكافي في فقه الإمام أحمد، (د.ط.)، د.م: دار الكتب العلمية.
٤٨. ابن قدامة، شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد المقدسي، (د.ت.)،
الشرح الكبير، (د.ط.)، د.م: دار الكتاب العربي.
٤٩. ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، (د.ت.)، الطرق الحكمية،
(د.ط.)، د.م: مكتبة دار البيان.
٥٠. الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، (١٤٠٦هـ/١٩٨٦م)، بدائع
الصنائع، (الطبعة الثانية)، د.م: دار الكتب العلمية.
٥١. الكشناوي، أبو بكر بن حسن بن عبد الله، (د.ت.)، أسهل المدارك، (الطبعة الثانية)،
بيروت: دار الفكر.
٥٢. ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، (١٤٣٠هـ/٢٠٠٩م)، سنن ابن ماجه،
تحقيق شعيب الأرناؤوط وآخرون، (الطبعة الأولى)، د.م: دار الرسالة العالمية.
٥٣. ابن مازة، أبو المعالي برهان الدين محمود البخاري الحنفي، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م)،
المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق عبد الكريم سامي الجندي، (الطبعة



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

(الأولى)، بيروت: دار الكتب العلمية.

٥٤. المازري، أبو عبد الله محمد بن علي بن عمر، (١٤٢٨هـ/٢٠٠٨م)، شرح التلقين،

تحقيق محمد المختار السلامي، (الطبعة الأولى)، د.م: دار الغرب الإسلامي.

٥٥. مالك، مالك بن أنس الأصبحي، (١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، المدونة، (الطبعة الأولى)، د.م:

دار الكتب العلمية.

٥٦. الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، الحاوي الكبير،

تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار

الكتب العلمية.

٥٧. مجمع اللغة العربية المعاصرة، (د.ت)، المعجم الوسيط، (د.ط)، د.م: دار الدعوة.

٥٨. المذكرة الإيضاحية لقانون تخصيص نسبة من الأراضي المملوكة للدولة لأغراض

الرعاية السكنية في الكويت.

٥٩. المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، (د.ت)، الإنصاف، (الطبعة الثانية)،

د.م: دار إحياء التراث العربي.

٦٠. المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، (١٤٢١هـ/٢٠٠٠م)، التحرير شرح

التحرير، تحقيق عبد الرحمن الجبرين وآخرون، (الطبعة الأولى)، الرياض: مكتبة

الرشد.

٦١. مرسوم سلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م.

٦٢. المزيني، خالد بن عبد الله، حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها،

<https://saaid.net/Doat/muzeini/21.htm>، استعرض بتاريخ ١٤٣٨/٦/٥-٢٠١٧/٣/٣م.

٦٣. مسلم، أبو الحسن مسلم بن الحجاج النيسابوري، (د.ت)، صحيح مسلم، تحقيق محمد

فؤاد عبد الباقي، (د.ط)، بيروت: إحياء التراث العربي.

٦٤. ابن مفلح، أبو عبد الله محمد المقدسي الصالحي الحنبلي، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م)، الفروع،

عبد الله بن عبد المحسن التركي، (الطبعة الأولى)، د.م: مؤسسة الرسالة.

٦٥. ابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري،

(١٤١٠هـ/١٩٨٩م)، خلاصة البدر المنير، (الطبعة الأولى)، الرياض: مكتبة الرشد.

٦٦. ابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري،

(١٤١١هـ/١٩٩١م)، مختصر تلخيص الذهبي، تحقيق عبد الله اللحيان وسعد آل حميد،

(الطبعة الأولى)، الرياض: دار العاصمة.



www.mecsj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الرابع والعشرون (نيسان) ٢٠٢٠

ISSN: 2617-9563

٦٧. المناوي، زين الدين محمد عبد الرؤوف، (١٣٥٦هـ/٩٣٧م)، **فيض القدير**، (الطبعة الأولى)، مصر: المكتبة التجارية الكبرى.
٦٨. ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين الأنصاري الرويفعي الإفريقي، (١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، **لسان العرب**، (الطبعة الثالثة)، بيروت: دار صادر.
٦٩. المواق، أبو عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم، (١٤١٦هـ/١٩٩٤م)، **التاج والإكليل**، (الطبعة الأولى)، دم: دار الكتب العلمية.
٧٠. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، **الأشباه والنظائر**، (الطبعة الأولى)، بيروت، دار الكتب العلمية.
٧١. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (د.ت)، **البحر الرائق**، (الطبعة الثانية)، دم: دار الكتاب الإسلامي.
٧٢. **نظام رسوم الأراضي البيضاء**، وزارة الإسكان السعودية.
٧٣. النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، (د.ت)، **المجموع شرح المهذب**، (د.ط)، دم: دار الفكر.
٧٤. النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، (١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، **المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج**، (الطبعة الثانية)، بيروت: دار إحياء التراث.
٧٥. النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، (١٤١٢هـ/١٩٩١م)، **روضة الطالبين**، تحقيق زهير الشاويش، (الطبعة الثالثة)، بيروت: المكتب الإسلامي.
٧٦. الهروي، علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين، (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، **مراقبة المفاتيح**، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الفكر.
٧٧. الهيثمي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن محمد بن علي، (١٣٥٧هـ/١٩٣٨م)، **تحفة المحتاج**، (د.ط)، مصر: المكتبة التجارية الكبرى.
٧٨. وزارة الإسكان السعودية، **اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء**.
٧٩. وزارة العدل، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، **التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل**، (الطبعة الثانية)، السعودية، وزارة العدل.