أَحكَامُ اِحتِكَارِ الأَرَاضِي السَّكنيَّة وَالسِّيَاسَة الشَّرعيَّة فِي تَسعِيرِهَا

إعداد: د. ياسر بن حمد الحقيل
عضو هيئة التحقيق والادعاء العام

ملخص البحث

بيّن الباحث التالي:

تعريف المصطلحات التالية:

الاحتكار: إمساك ما اشتراه وقت الغلاء ليبيعه بأكثر مما اشتراه عند اشتداد الحاجة.

السياسة: القانون الموضوع لرعاية الآداب والمصالح وانتظام الأموال.

السياسة الشرعية: فعلُ ما يكون معه الناس أقرب إلى الصلاح وأبعد عن الفساد.

التسعير: قيام الإمام أو نائبه بتحديد أسعار السلع على وجه الإلزام.

الفرق بين الاحتكار والحكر، وبين الاحتكار والادخار.

اتفاق الفقهاء على تحريم الاحتكار، وتحريم التسعير عند عدم الحاجة.

اختلاف الفقهاء فيما يجري عليه الاحتكار، ورجح البحث أن الاحتكار يجري في كل ما يحتاجه الناس ويتضررون بحبسه.

اتفاق الفقهاء على حق الحاكم في إجبار المحتكر على البيع وتأديبه ولو بإحراق أمواله.

أن من وسائل منع الاحتكار فتح باب المنافسة بين المحتكرين.

اختلاف الفقهاء في حكم تسعير الأراضي بين مجيز ومانع، رجّح البحث جواز التسعير؛ إن وجد تعدٍّ في الأسعار.

ضرورة تطبيق السياسة الشرعية في تسعير الأراضي السكنية.

حق الإمام في تعزير مخالف التسعير.

المقدمة

الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضلَ له، ومن يضلل فلا هادى له وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، واشهد أنَ محمداً عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه ومن تبعهم بإحسان إلى يو م الدين، وبعد:

فقد انفردت الشريعة الإسلامية من بين سائر الشرائع التي أنزلها الله على عباده عن طريق أنبيائه ورسله، بأنها الشريعة الخالدة والعامة لجميع البشر، وفي كل زمان ومكان، وأنها الحافظة لحقوقهم أفراداً وجماعات.

فلم تقف تعاليمها عند تنظيم العلاقات بين العبد وربه، ولكنها تناولت الشؤون الدنيوية، وبسطت سلطانها على كل شيء في هذا الوجود، لكي ينعم البشر، ويعيش الكل في أمن واطمئنان.

فقد اهتمت الشريعة الإسلامية بكل ما من شأنه حفظ حقوق الإنسان والسمو به في جميع شؤونه، فمن مقاصدها بعد حفظ الدين و النفس حفظ المال.

وفي هذا العصر أضحى جلياً لكل ذي لب، أن الماديات طغت على بني البشر بما كسبت أيدي الناس، خاصة في هذا الزمن الذي انتشر فيه الجشع وجمع المال بشتى الوسائل والصور.

فعند إعدادي لهذا البحث" أحكام احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها "في هذا الزخم الحضاري والمدنية الواسعة،لم أجد من العلماء والفقهاء من تطرق إليه ـ وذلك فيما اطلعت عليه؛ لعدم الحاجة إليه في عصور مضت، فلم يكن هناك أزمة في السكن، أو غلاء فاحش في الأراضي و الدور.

فقد كان السكن ومواد بنائه ميسوراً، فضلاً عن الأرض التي يبنى عليها، وكان

شعارهم في ذلك: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له". ولم يكن السكن يمثل مشكلة فقد كان المنزل الواحد، وربما المنزل الصغير تسكنه أكثر من أسرة في وفاق ووئام. وهو من النعم التى امتن الله بها على عباده قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنۢ بُيُوتِكُمۡ سَكَنٗا﴾[1].

أما في هذا العصر فقد أصبحت ـ أزمة السكن ـ هي من أشد مشكلات هذا العصر القلق، نظراً لحاجة كل المجتمعات الإنسانية إليه، فالتقدم الحضاري والمدني غير الكثير من العادات والوسائل التي كانت سائدة في ذلك الزمن فضلاً عن طريقة الحصول على الأرض.

فهذه تعد نازلة لا عهد للناس بها، تسببت في تحفيز جشع التجار وضعاف النفوس في المضاربة على الأراضي، حتى وصل سعر المتر الواحد إلى مبلغ لا يستطيع عليه متوسط الدخل ولو بعد حين، فضلاً عن محدودي الدخل.

فكم تنقل وسائل الإعلام المختلفة وقائع أسر فقيرة أعياها إيجار المنزل، بصرف ثلثي دخلها عليه، إن لم يكن كله، بسبب ارتفاع أسعار العقار "الأراضي" حتى وإن كان المنزل قديماً.

وإنه لشيء خطير أن يكون هذا داخل مجتمعنا الإسلامي، دون توجيه أو إرشاد أو معالجة، لا سيما في هذه البلاد الواسعة والمترامية الأطراف.

فالإسلام يسعى في تشريع أحكامه إلى خلق مجتمع متكامل تسوده المحبة والإخاء ويقوم علي التكافل الاجتماعي ويسلم من الجشع و الآفات وبواعثهما.

فهذا كله دفعني إلى البحث في كتب الفقه عن هذه المسألة، لبحثها وفق دراسة علمية تأصيلية شرعية.

وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

---

(١) النحل: ٨٠.

المبحث الأول: تعريف بمفردات العنوان

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الاحتكار

أولاً. تعريف الاحتكار في اللغة.

احتكار الطعام: جمعه وحبسه يتربص به الغلاء. وهو الحكرة بالضم.[٢]

الاحتكار: جمع الطعام ونحوه مما يؤكل، واحتباسه انتظار وقت الغلاء به.

والحكرة، والحكر جميعاً: ما احتكر.

وحكره يحكره حكراً، ظلمه وتنقصه وأساء معاشرته.[٣]

وأصل الحُكْرَةِ الجمع والإمساك، كما قاله الراغب وغيره.[٤]

ثانياً. تعريف الاحتكار في الاصطلاح.

أولاً ـ عرفه الحنفية بأنه: شراء الطعام ونحوه وحبسه إلى الغلاء.[٥]

ثانياً ـ عرفه المالكية بأنه: رصد الأسواق انتظاراً لارتفاع الأثمان[٦].

ثالثاً ـ عرفه الشافعية بأنه: إمساك ما اشتراه وقت الغلاء ليبيعه بأكثر مما اشتراه عند اشتداد الحاجة[٧].

---

(٢) تاج اللغة وصحاح العربية. ٣/ ١٩٨.

(٣) المحكم والمحيط الأعظم ١/ ٤٢٣.

(٤) تاج العروس من جواهر القاموس ١١/ ٧٢.

(٥) رد المحتار على الدر المختار ٥ / ٢٠.

(٦) الشرح الصغير ١ / ٦٣٩.

(٧) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ٣/٣٨.

رابعاً ـ عرفه الحنابلة بأنه: شراء القوت للتجارة ويحبسه ليقل فيغلو[٨].

التعريف الراجح: هو تعريف المالكية والشافعية.

حيث إن الاحتكار يحمل كل معاني الظلم والاستبداد والحبس المؤدي إلى الإضرار بالناس وهو عام يشمل القوت وغيره، متى وجد سببه.

ثالثاً. الفرق بين الاحتكار وبين الحكر والادخار.

الفرق بين الاحتكار والحكر.

الاحتكار هو كما رأينا في تعريفه: إمساك ما اشتراه وقت الغلاء ليبيعه بأكثر مما اشتراه عند اشتداد الحاجة[٩].

والحكر في اللغة هو الظلم والتنقص وسوء العشرة؛ يُقال: فلان يحكر فلاناً؛ إذا أدخل عليه مشقة ومضرة في معاشرته ومعايشته[١٠].

والحكر في الاصطلاح.

باستقراء أقوال الفقهاء تبين أنه مطلقٌ على ثلاث معانٍ[١١] وهي:

أولاً ـ يطلق على الأجرة المقررة على عقار موقوف.

ثانياً ـ يطلق على العقار المحتكر نفسه، فيقال هذا حكر فلان.

ثالثاً ـ يطلق على الإجارة الطويلة.

أما الفرق بينه وبين الادخار:

فالادخار هو اقتطاع جزء من الدخل على سبيل التوفير والاحتياط[١٢].

(٨) كشاف القناع عن متن الإقناع ٣/ ١٨٧.

(٩) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ٣/ ٣٨.

(١٠) لسان العرب ٤/ ٢٠٨.

(١١) الاحتكار في ميزان الشريعة الإسلامية للدكتور/أسامة السيد ص ٢١.

(١٢) معجم اللغة العربية المعاصرة ١/ ٧٢٦.

وعلى هذا فيفترق الادخار عن الاحتكار في أن الاحتكار لا يكون إلا فيما يضر بالناس حبسه، أما الادخار فإنه يتحقق فيما يضر وما لا يضر، وفي الأموال النقدية وغيرها. كما أن الادخار قد يكون مطلوباً في بعض صوره، كادخار الدولة حاجيات الشعب[١٣].

المطلب الثاني: تعريف السياسة الشرعية

أولاً. تعريف السياسة في اللغة:

السوس الرياسة يقال: ساسوهم سَوسًا، وإذا رأسوه قيل: سوسوه وأساسوه، وساس الأمر سياسة قام به، ورجل ساس من قوم ساسة وسواس.

السياسة: القيام على الشيء بما يصلحه.

والسياسة: فعل السائس يقال هو يسوس الدواب إذا قام عليها وراضها، والوالي يسوس رعيته[١٤].

ثانياً. تعريف السياسة في الاصطلاح:

عرفت بأنها: "القانون الموضوع لرعاية الآداب والمصالح وانتظام الأموال"[١٥].

ثالثاً. تعريف السياسة الشرعية:

هي: فعل ما يكون معه الناس أقرب إلى الصلاح وأبعد عن الفساد، وإن لم يضعه الرسول صلى الله عليه وسلم ولا نزل به وحي[١٦].

---

(١٣) الموسوعة الفقهية الكويتية ٢/ ٩٠.

(١٤) انظر: لسان العرب - ابن منظور، مادة سوس، ١٠٧/٦.

(١٥) انظر: البحر الرائق شرح كنز الدقائق لابن نجيم الحنفي ٧٦/٥.

(١٦) هذا التعريف ذكره ابن القيم نقلا عن ابن عقيل الحنبلي، انظر: الطرق الحكمية - ابن قيم الجوزية ١٩/١ .

كما عرفها بعض المعاصرين بأنها: تدبير الشؤون العامة للدولة بما يكفل تحقيق المصالح ودفع المضار مما لا يتعدى حدود الشريعة وأصولها الكلية[١٧].

المطلب الثالث: تعريف التسعير

أولاً ـ تعريف التسعير في اللغة.

التسعير هو: تقدير السعر.

وسعر النار والحرب يسعرهما سعراً وأسعرهما وسعرهما أوقدهما وهيجهما واستعرت وتسعّرت استوقدت[١٨].

ثانياً ـ تعريف التسعير في الاصطلاح.

عرفه البهوتي بقوله: التسعير أن يسعر الإمام أو نائبه على الناس سعراً ويجبرهم على التبايع به[١٩].

وعرفه الشوكاني بقوله: التسعير أن يأمر السلطان أو نوابه أو كل من ولي من أمور المسلمين أمراً أهل السوق ألا يبيعوا أمتعتهم إلا بسعر كذا، فيمنع من الزيادة عليه أو النقصان إلا لمصلحة[٢٠].

فالتسعير بالمفهوم المعاصر هو تدخل الدولة ممثلة في إحدى جهاتها المختصة والمعنية كوزارة التجارة لوضع أسعار محددة للسلع و ملزمة للبائع والمشتري ولا يجوز تجاوزها بزيادة أو نقص، ومن يخالف يكون عرضة للعقاب والمساءلة.

---

(١٧) انظر: السياسة الجنائية في الشريعة الإسلامية، احمد بهسني، ص٢٥.

(١٨) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية. ٢٤٨/٣. و لسان العرب، ٣٦٥/٤.

(١٩) كشاف القناع : لمنصور بن يونس البهوتى ٣ / ١٨٧.

(٢٠) نيل الأوطار ٥ / ٢٢٠ .

المبحث الثاني: الحكم الشرعي للاحتكار والتسعير

المطلب الأول ـ الحكم الشرعي للاحتكار

اتفق الفقهاء على أن الاحتكار بالقيود التي اعتبرها كل منهم في تعاريفهم للاحتكار محظور؛ لما فيه من الإضرار بالناس، والتضييق عليهم. ولكن عبارات الفقهاء اختلفت في التعبير عن هذا الحظر. فجمهور الفقهاء صرحوا بالحرمة[٢١]، مستدلين بقوله تعالى: ﴿وَمَن يُرِدْ فِيهِ بِإِلْحَادٍ بِظُلْمٍ نُّذِقْهُ مِنْ عَذَابٍ أَلِيمٍ ﴿٢٥﴾﴾[٢٢]

وقد ذكر القرطبي عند تفسير هذه الآية أن أبا داود روى عن يعلى بن أمية أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال: «احتكار الطعام في الحرم إلحاد فيه»[٢٣]. وهو قول عمر بن الخطاب[٢٤]. واستدل الكاساني على ذلك بحديث: «المحتكر ملعون»[٢٥] وحديث: «من احتكر طعاماً أربعين ليلة فقد برئ من الله، وبرئ الله منه»[٢٦]. ثم قال الكاساني: ومثل هذا الوعيد لا يلحق إلا بارتكاب الحرام، ولأنه ظلم؛ لأن ما يباع في المصر فقد تعلق به حق العامة، فإذا امتنع المشتري عن بيعه عند شدة حاجتهم إليه فقد منعهم حقهم، ومنع الحق عن المستحق ظلم وحرام، يستوي في ذلك قليل المدة وكثيرها، لتحقق الظلم[٢٧].

---

(٢١) الاختيار ٤ / ١٦٠، ومواهب الجليل ٤ / ٢٢٧، ٢٢٨، والمدونة ١٠ / ١٢٣، ونهاية المحتاج ٣ / ٤٥٦، والمغني ٤ / ٢٤٣

(٢٢) الحج: ٢٥.

(٢٣) أخرجه أبو داود كتاب الحج باب تحريم حرم مكة رقم ٢٠٠٤، ٥ / ٣٩٠

(٢٤) الجامع لأحكام القرآن ١٢ / ٣٥

(٢٥) رواه ابن ماجه في سننه برقم ٢١٥٣، ٢/ ٧٢٨ ، وفي إسناده على بن زيد بن جدعان وهو ضعيف. قال الشيخ الألباني: ضعيف.

(٢٦) المستدرك على الصحيحين كتَابُ الْبُيُوعِ ٢/ ١٤.رقم ٢١٦٥. وهو حديث منكر؛ قاله أبو حاتم في "العلل" (٣٩٢/١).

(٢٧) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع للكاساني ٥ / ١٢٩

ومما استدل به الحنابلة على التحريم[٢٨] ما روى الأثرم عن أبي أمامة، قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يحتكر الطعام[٢٩]، وما روي عن سعيد بن المسيب أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «من احتكر فهو خاطئ»[٣٠]

وما روي: أن عمر بن الخطاب خرج مع أصحابه، فرأى طعاماً كثيراً قد ألقي على باب مكة، فقال: ما هذا الطعام؟ فقالوا: جلب إلينا. فقال: بارك الله فيه وفيمن جلبه. فقيل له: فإنه قد احتكر. قال: من احتكره؟ قالوا: فلان مولى عثمان، وفلان مولاك، فاستدعاهما، وقال: سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: «من احتكر على المسلمين طعامهم لم يمت حتى يضربه الله بالجذام أو الإفلاس».[٣١]

ولقد عبر فقهاء الحنفية وبعض الشافعية عنه بالكراهة إذا كان يضر بالناس[٣٢]. وتصريح الحنفية بالكراهة على سبيل الإطلاق ينصرف إلى الكراهة التحريمية. وفاعل المكروه تحريماً عندهم يستحق العقاب، كفاعل الحرام، كما أن كتب الشافعية التي روت القول بالكراهة قالوا عنه: ليس بشيء[٣٣].

الخلاصة:

أن الاحتكار محرم باتفاق الفقهاء إذا توفرت القيود التي ذكروها في تعاريفهم

---

(٢٨) المغني ٤ / ٢٤٤، وكشاف القناع ٣ / ١٥١.

(٢٩) رواه ابن أبي شيبة في مصنفه ، برقم ٢٠٣٨٧ ، ٤/ ٣٠١. والمستدرك على الصحيحين لأبي عبدالله الحاكم، برقم ٢١٦٣، ٢/ ١١. قال الشيخ الألباني: إسناده حسن في سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيئ في الأمة ١١/ ٥٤٢.

(٣٠) أخرجه مسلم في صحيحة كتاب المساقاة باب تحريم الإحتكار في الأقوات برقم ١٦٠٥ ، ٣/ ١٢٢٧

(٣١) أخرجه الإمام أحمد في مسند عمر بن الخطاب رضي الله عنه برقم ١٣٥ ، ١/ ٢٨٣. قال الشيخ الألباني: ضعيف. انظر: ضعيف الجامع الصغير وزيادته١/ ٧٧٢

(٣٢) حاشية ابن عابدين ٥ / ٢٥٥ ، والمجموع شرح المهذب ١٣ / ٦٠.

(٣٣) ومما ورد في المجموع مانصه" ويحرم الاحتكار في الاقوات، وهو أن يبتاع في وقت الغلاء ويمسكه ليزداد في ثمنه. ومن أصحابنا من قال: يكره ولا يحرم، وليس بشئ" ١٣/ ٤٤.

للاحتكار؛ لما فيه من الإضرار بالناس، والتضييق عليهم.

المطلب الثاني ـ الحكم الشرعي للتسعير عند عدم الحاجة.

اتفق الفقهاء على حرمة التسعير عند عدم الحاجة ((٣٤)).

واستدلوا بالمنقول من الكتاب والسنة ومن آثار الصحابة ومن المعقول.

فمن الكتاب:

قوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡ ﴾ ﴿(٣٥)﴾.

ووجه الدلالة من هذه الآية: أن عموم الآية يدل على تحريم التسعير؛ فالتسعير لا يتحقق به التراضي بل هو إلزام بصفة معينة في البيع؛ وقد لا يكون راضياً به أحد العاقدين فيكون كالأكل بالباطل، وعليه يكون حرام وباطل.

ومن السنّة: ما يأتي:

١ـ عن أنس بن مالك رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه"(٣٦).

---

(٣٤) انظر تحفة المحتاج لابن حجر ج٢ ص٤٩، والمغني لابن قدامة ج٤ ص٢٨٠، وتحفة الناظر للتلمساني ص١٣١، وسبل السلام للصنعاني ج٣ ص٢٥، والمختصر النافع لأبي القاسم الحلي ص١٤٨، والهداية للمرغيناني ج٨ ص١٢٧.

(٣٥) النساء: ٢٩.

(٣٦) رواه الدار قطني في سننه كتاب البيوع برقم ٢٨٨٥، ٣/ ٤٢٤. وإسناده واه، انظر: تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق ٢/ ١٢٣. وهذا الحديث مروى من طرق عديدة. ذكر ابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري (المتوفى: ٨٠٤هـ) ان له ستة طرق. أنظر: البدر المنير ٦/ ٦٩٣. والحديث حسن بمجموع طرقه كما في المرجع السابق وغيره.

ووجه الدلالة من هذا الحديث: أن عموم هذا الحديث يدل على تحريم التسعير؛ فالتسعير لا يتحقق به طيب النفس بل هو إلزام بصفة معينة في البيع، و قد لا تكون النفس طيبة به فيكون كالأكل بالباطل، فيكون حرام وباطل.

٢ـ عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رجلا جاء فقال: يا رسول الله، سعر. فقال: بل أدعو. ثم جاءه رجل فقال: يا رسول الله، سعر، فقال: "بل الله يخفض ويرفع، وإني لأرجو أن ألقى الله وليس لأحد عندي مظلمة "(٣٧).

٣ـ وعن أنس رضي الله عنه قال: "غلا السعر في المدينة على عهد الرسول صلى الله عليه وسلم، فقال الناس: يا رسول الله، غلا السعر، لو سعرت، فقال صلى الله عليه وسلم: "إن الله هو المسعر، القابض الباسط الرازق، وإني لأرجو أن ألقى الله ولا يطلبني أحد بمظلمة ظلمتها إياه في دم ولا مال"(٣٨).

٤ـ وعن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه قال: "غلا السعر على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم، فقالوا: لو قومت يا رسول الله، فقال: "إني لأرجو أن أفارقكم ولا يطلبني أحد منكم بمظلمة ظلمته"(٣٩).

ووجه الدلالة من هذه الأحاديث:

أن الرسول صلى الله عليه وسلم لم يجب الصحابة على طلبهم في التسعير مع ارتفاع الأسعار ولو كان التسعير جائزاً لسعر لهم صلى الله عليه وسلم.

(٣٧) رواه أبي داود في سننه الإجارة، باب في التسعير. برقم ٣٤٥٠، ٣/ ٢٨٦. قال الألباني: صحيح. انظر: صحيح الجامع الصغير وزياداته١/ ٥٤٦.

(٣٨) رواه أبو داود في سننه، كتاب الإجارة، باب في التسعير. برقم ٣٤٥١، ٣/ ٢٨٦. قال الألباني: صحيح. انظر: المرجع السابق.

(٣٩) رواه ابن ماجه في سننه، كتاب التجارات، باب من كره أن يسعر رقم (٢٢٠١). قال الشيخ الألباني: صحيح. انظر: صحيح الجامع الصغير وزياداته١/ ٤٨٧.

٥- روى البيهقي أثراً عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه، أنه مر بحاطب بن أبي بلتعة بسوق المصلى، وبين يديه غرارتان فيهما زبيب، فسأله عن سعرها فسعر له مدين بدرهم، فقال: (لقد حدثت بعير مقبلة من الطائف تحمل زبيباً، وهم يعتبرون سعرك، فإما أن ترفع في السعر، وإما أن تدخل زبيبك البيت فتبيعه كيف شئت)، فلما رجع عمر حاسب نفسه، ثم أتى حاطباً في داره فقال له: (إن الذي قلت لك ليس بعزيمة مني ولا قضاء، إنما هو شيء أردت به الخير لأهل البلد، فحيث شئت بع وكيف شئت بع)[٤٠].

ووجه الدلالة: أن هذا الأثر يدل على عدم تدخل ولي الامر في الأسعار و يترك التجار يبيعون كيفما يشاءوا فعمر رضي الله عنه عندما تدخل إنما كان بدافع المصلحة العامة فحسب، بدليل محاسبة نفسه بتدخله في السعر ومراجعته لحاطب مرة أخرى.

كما استدلوا بالمعقول من وجوه:

١ – لأن الجالبين إذا بلغهم ذلك لم يقدموا بسلعتهم بلداً يكرهون على بيعها فيه بغير ما يريدون ومن عنده البضاعة يمتنع من بيعها ويكتمها ويطلبها المحتاج ولا يجدها إلا قليلاً فيرفع في ثمنها ليحصلها فتغلو الأسعار ويحصل الإضرار بالجانبين جانب الملاك في منعهم من بيع أملاكهم، وجانب المشتري في منعه من الوصول إلى غرضه فيكون حراما[٤١].

٢ – لأن المال للبائع ، فلم يجز منعه من بيعه بما تراضى عليه المتبايعان، كما لو اتفق الجماعة عليه[٤٢].

٣ – ولأن الثمن حق العاقد أي البائع فإليه تقديره[٤٣].

(٤٠) رواه البيهقي في سننه الكبرى ٦/ ٢٩ برقم: ١٠٩٢٩.

(٤١) الشرح الكبير على متن المقنع لابن قدامه ٤ / ٤٤، ٤٥.

(٤٢) المغني لابن قدامة ٤ / ٤٨١.

(٤٣) الهداية للمرغيناني ٨ /١٢٧.

٤ – ولأن التسعير فيه حجر علي الناس والإمام مأمور برعاية مصلحة المسلمين وليس نظره في مصلحة المشتري برخص الثمن أولي من نظره في مصلحة البائع بتوفير الثمن وإذا تقابل الأمران وجب تمكين الفريقين من الاجتهاد لأنفسهم في السعر وعدم التدخل بينهما[٤٤].

المبحث الثالث: حكم احتكار الأراضي

المطلب الأول ـ صورة المسألة

يمكن أن نبرز صورة مسألة احتكار الأراضي في خمس صور هي على النحو التالي:

١– أن يقوم أحد التجار بشراء مساحات واسعة من الأراضي" مخطط" ويحتكره إلى وقت الغلا ثم يبيعه.

٢– أن يقوم أحد التجار بشراء مساحات واسعة من الأراضي "مخطط أو مخططات"؛ لا يستطيع أفراد الناس شرائها ثم يحتكرها لنفسه ويبيعها بسعر مرتفع جداً لا يمثل سعرها الحقيقي، و الناس يشترون للحاجة.

٣– أن يقوم أحد التجار بشراء وجمع أراض معينه في أحد المخططات كالأراضي التي تكون لها وجهة معينة ـ ثم يقوم باحتكارها وبيعها بسعر مرتفع عند ندرتها، مما يؤثر على سعر الأراضي في بقية المخطط.

٤– قيام بعض المكاتب العقارية في أطراف المدن بشراء أراض في تلك المنطقة والتي لا يشملها النطاق العمراني، ثم يقومون باحتكارها وبيعها بطرق ملتوية لتحقيق الربح السريع فيها وكذلك ارتفاع مقدار السعي في بقية أراضي المخطط، مما يؤثر ذلك في

(٤٤) نيل الأوطار للشوكاني ٥ / ٢٧٦.

سعر الأراضي في هذا المخطط وكذلك الأراضي داخل النطاق العمراني.

٥- طلب فردٍ من الناس من الجهة المختصة والمعنية أرض شاسعة على أنها زراعية، ثم يحتكرها ويتركها معلّقة ولا ينتفع بها على الوجه المطلوب والتى تم منحها إليه من أجله حتى يصلها البنيان، ثم يستغل حاجة الناس إلى الأراضي السكنية.

المطلب الثاني- الأشياء التى يجري فيها الاحتكار

اختلف الفقهاء في الأشياء التي يجري فيها الاحتكار ويمكن أن نبرزها في قولين وذلك على النحو التالي:

القول الأول: أن الاحتكار يجري في كل ما يحتاجه الناس، ويتضررون من حبسه، من قوت وآدام ولباس وغير ذلك، مما يحتاجه الناس ويتضررون من حبسه كالأرضي السكنية ونحوها وإليه ذهب المالكية[٤٥] وأبو يوسف من الحنفية[٤٦].

القول الثاني: أنه لا احتكار إلا في القوت خاصة، وإليه ذهب أبو حنيفة[٤٧] ومحمد ابن الحسن[٤٨] والشافعية[٤٩] والحنابلة[٥٠].

أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول: بالأحاديث العامة في النهي عن الاحتكار، ومنها

(٤٥) المدونة ١٠/١٢٣ والمنتقي للباجي ٥/١٦.

(٤٦) البدائع ٥ / ١٢٩، الهداية للمرغناني ٤/١٢٦.

(٤٧) الهداية ٨/١٢٦، ورد المحتار ٥/٣٥١.

(٤٨) البدائع ٥ / ١٢٩والاختيار ٣/١١٦.

(٤٩) أعانة الطالبين٣/٢٤

(٥٠) الانصاف للمرداوي ٤/٣٣٨.

عن معمر رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه و سلم: "من احتكر فهو خاطئ"(٥١).

ومنها حديث عمر رضي الله عنه، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "المحتكر ملعون"(٥٢).

ومنها حديث ابن عمر رضي الله عنهما، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من احتكر طعاماً أربعين ليلة، فقد برئ من الله وبرئ الله منه، وأيما أهل عرصة أصبح فيهم امرؤ جائعا، فقد برئت منهم ذمة الله"(٥٣).

ومنها حديث أبي هريرة رضي الله عنه، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من احتكر يريد أن يتغالى بها على المسلمين، فهو خاطئ، وقد برئت منه ذمة الله"(٥٤).

ومنها عن عبد الرحمن بن أبي بكر بن المغيرة، عن عمه اليسع بن المغيرة، قال: مر رسول الله صلى الله عليه وسلم برجل بالسوق يبيع طعاما بسعر هو أرخص من سعر السوق، فقال: "تبيع في سوقنا بسعر هو أرخص من سعرنا"؟ قال: نعم، قال: "صبرا واحتسابا"؟ قال: نعم قال: "أبشر، فإن الجالب إلى سوقنا، كالمجاهد في سبيل الله، والمحتكر في سوقنا، كالملحد في كتاب الله"(٥٥).

ومنها حديث الحسن، عن معقل بن يسار، قال: سمعت رسول الله صلى الله عليه

---

(٥١)()سبق تخريجة ص ١٣.

(٥٢)()سبق تخريجة ص ١٢.

(٥٣) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين في كتاب البيوع باب وأما حديث إسماعيل بن جعفر بن أبي كثير، برقم ٢١٦٥، ٢/ ١١.

(٥٤) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين في كتاب البيوع باب وأما حديث إسماعيل بن جعفر بن أبي كثير، برقم ٢١٦٦، ٢/ ١١.

(٥٥) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين الصحيحين في كتاب البيوع باب وأما حديث إسماعيل بن جعفر بن أبي كثير، برقم ٢١٦٧، ٢/ ١١.

وسلم يقول: "من دخل في شيء من أسعار المسلمين ليغليه عليهم، فإن حقاً على الله أن يقعده بعظم من النار يوم القيامة"[٥٦] وغيرها.

وقالوا: إن ما ورد من النصوص الخاصة في بعض الأنواع، فهي من قبيل اللقب، وقد رده أئمة الأصول[٥٧].

وكذلك أعتبار حقيقة الضرر[٥٨] فهو يقع في ما يحتكر مما يحتاجه الناس.

أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني: بأن الأحاديث الواردة في هذا الباب بعضها عام، كحديث معمر بن عبد الله، أنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه و سلم: "من احتكر فهو خاطئ"[٥٩]. وفي رواية أخرى رواها مسلم وأحمد: "لا يحتكر إلا خاطئ"، وحديث أبي هريرة رضي الله عنه، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من احتكر يريد أن يتغالى بها على المسلمين، فهو خاطئ، وقد برئ منه ذمة الله"[٦٠].

وقد وردت نصوص أخرى خاصة، منها حديث ابن عمر رضي الله عنهما، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: من احتكر طعاماً أربعين ليلة، فقد برئ من الله وبرئ الله منه، وأيما أهل عرصة أصبح فيهم امرؤ جائعاً، فقد برئت منهم ذمة الله[٦١].

---

(٥٦) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين، برقم ٢١٦٨، ٢ /١٥. وأخرجه احمد في مسنده برقم ٢٠٣١٢، ٢٣/ ٤٢٥، قال شعيب الأرنؤوط في التعليق: إسناده جيد.

(٥٧) سبل السلام ٣/ ٢٥، ونيل الاوطاره/ ٢٣٤.

(٥٨) المدونة ١٠/ ١٢٣ والبدائع ٥ / ١٢٩.

(٥٩) سبق تخريجة ص ١٣.

(٦٠) سبق تخريجة ص ١٨.

(٦١) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين، برقم ٢١٦٥ ، ٢ /١١. وفيه أبو بشر الأملوكي ضعفه ابن معين، أنظر: (مجمع الزوائد ٤ / ١٠٠).

وحديث: "من احتكر على المسلمين طعامهم لم يمت حتى يضربه الله بالجذام أو الإفلاس"[٦٢].

وإذا اجتمعت نصوص عامة وأخرى خاصة في مسألة واحدة حمل العام على الخاص والمطلق على المقيد.

كما استدلوا من المعقول وقالو إن ضرر غير الأقوات منعدم؛ لأن قوام الأبدان لا يتوقف عليه[٦٣].

ويمكن أن نناقش أدلة القول الثاني أنها من قبيل التحكم، فالأصل في الأدلة الشرعية، والقواعد الشرعية هو العموم ومن يدعي أنها خاصة فعليه الدليل.

أما عن قولهم إن ضرر غير الاقوات منعدم. فغير مسلم وذلك أن الضرر يكون بالأقوات وغيرها، فحاجة الأبدان إلى السكن والراحة كحاجتها إلى الأقوات. فحاجات الناس تتغير بتغير الأزمان والأماكن.

القول الراجح:

القول الراجح هو القول الأول لقوة حجتهم، وموافقة هذا القول للحكمة في تحريم الاحتكار وهو رفع الضرر عن عامة الناس[٦٤]. ولذا فقد أجمع العلماء على أنه لو احتكر إنسان شيئاً، واضطر الناس إليه ولم يجدوا غيره، أجبر على بيعه دفعاً للضرر عن الناس، وتعاوناً على حصول العيش[٦٥].

وبناء عليه فإن الاحتكار يدخل في الأراضي السكنية عند الحاجة والافتقار إليها

(٦٢) أخرجه الإمام أحمد في مسند عمر بن الخطاب رضي الله عنه برقم ١٣٥، ١/٢٨٣. قال الشيخ الألباني: ضعيف. انظر: ضعيف الجامع الصغير وزيادته١/ ٧٧٢.

(٦٣) المهذب ١/٢٩٢.

(٦٤) أشار إلى ذلك شيخنا ابن باز في فتاواه ١٩/١٧٣ .

(٦٥) مواهب الجليل ٤ / ٢٢٨

وتجري عليها أحكامه الشرعية.

وقد ذكر بعض أهل العلم[٦٦] أنه ورد في باب (الاحتكار) أحاديث مغلطة، وليس فيها ما يصح غير قوله عليه الصلاة والسلام: "من احتكر فهو خاطئ"[٦٧] وهو عام لم يحدد نوعاً معين في الاحتكار فدلالته على النهي عن الاحتكار بجميع أنواعه ظاهرة.

ولذ فقد روى عن مالك أن احتكار الطعام يمنع في كل وقت فأما غير الطعام فلا يمنع احتكاره إلا في وقت الضرورة دون وقت السعة[٦٨].

المطلب الثالث- حكم إجبار المحتكر على البيع وتأديبه

اتفق جمهور الفقهاء[٦٩] على أن للحاكم إجبار المحتكر على البيع، ووجهة ذلك عندهم ما يسببه الاحتكار من الضرر بعامة الناس، وجبر المحتكر على البيع يدفع ذلك الضرر العام.

كما يحق للحاكم أن يؤدب المحتكر على احتكاره ولو كان ذلك بإحراق أمواله فقد روي عن علي بن أبي طالب رضي الله عنه انه أحرق طعاماً احتكر بمائة ألف[٧٠].

المطلب الرابع- الوسائل الشرعية في كسر الاحتكار

من الوسائل الشرعية في كسر الاحتكار هو منافسة المحتكرين فيما يبيعونه لئلا يستطيعوا بسط نفوذهم وتحقيق مآربهم الشخصية، فقد" كان الخليفة ببغداد إذا غلا

(٦٦) المغني عن الحفظ والكتاب ٢/ ٥١٩.
(٦٧) سبق تخريجة ص ١٣.
(٦٨) المنتقى شرح الموطإ ٥/ ١٦.
(٦٩) البدائع ٨/ ١٢٧، الهداية ٨/ ١٢٩. ونهاية المحتاج ٣/ ٤٥٦. والقوانين الفقهية ص٢٨١. و الانصاف ٤/ ٣٣٩.
(٧٠) المحلى ٧/ ٥٧٣.

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 يرجع السعر إلى أوله أو إلى القدر الذي يصلح بالناس ويغلب الجالبين والمحتكرين بهذا الفعل، وكان ذلك من حسن نظره[٧١]. فمنافسة المحتكر على السلعة التي احتكرها من الوسائل الناجعة التي استخدمها السلف لصالح في كسر الاحتكار والتوسيع على الناس، ويمكن للجهات المعنية بتوزيع الأراضي السكنية على المواطنين أن تنتهج هذه السياسة وذلك بتوفير الأراضي السكنية بشكل كبير وبها جميع الخدمات؛ لكي تكسر جماح المحتكرين ويرجع السعر إلى القدر المعقول الذي يستطيعه عامة الناس.

المبحث الرابع: حكم تسعير الأراضي

المطلب الأول- أهمية تسعير الأراضي

كما أن الناس بحاجة إلى القوت والكساء فهم بحاجة إلى المسكن الذي يأويهم ويقيهم حر الصيف وبرد الشتاء. فالحاجة تنزل منزلة الضرورة، خاصة كانت أو عامة. والمسكن أصبح من الحاجات الضرورية للإنسان،وقد امتن الله تعالى في كتابه بالمسكن بقوله: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنۢ بُيُوتِكُمۡ سَكَنٗا﴾[٧٢].

وكما يوجد فئة من الناس تحتكر الأقوات وتتحكم فيها نجد فئة أخرى تقوم بشراء الأراضي السكنية وتتحكم في بيعها بمبالغ باهظة الثمن لا يقوى على دفعها الكثير من الناس.

(٧١) شرح لأبي على صحيح مسلم ٤/٣٠٤.

(٧٢) النحل: ٨٠.

فبالأمس القريب تم الإعلان عن بدأ البيع في أحد المخططات السكنية في مدينة الرياض، وذلك عبر الصحف اليومية، وأثناء قدوم جمع من المواطنين للشراء تفاجئوا أن المخطط تم بيعه بالكامل على أحد تجار العقار المشهورين، وقام هذا التاجر باحتكاره وعرضه في نفس اليوم بمضاعفة سعره ثلاث مرات[٧٣]؟؟ أليس هذا هو الاحتكار والتعدي» فالتعدي الفاحش هو أن يبيعوا قفيزاً بمائة وهو يشترى بخمسين فيمنعون منه دفعاً للضرر عن المسلمين»[٧٤].

بل هو عين الاحتكار والتلاعب في الأسعار، مع الحاجة الشديدة لكثير من الناس إلى السكن.

فعمر بن الخطاب رضي الله عنه لما مر على بن أبي بلتعة يبيع الزبيب بالمدينة فقال له: كيف تبيع يا حاطب؟ فقال: مدين فقال له عمر:« تبتاعون بأبوابنا وأفنيتنا وأسواقنا تقطعون في رقابنا ثم تبيعون كيف شئتم بع صاعاً وإلا فلا تبع في سوقنا، وإلا فسيروا في الأرض واجلبوا ثم بيعوا كيف شئتم»[٧٥] نعم فهذا أصل شرعي في السياسة الشرعية في مراقبة الأسعار، وطريقة البيع ، رسمه عمر بن الخطاب رضي الله عنه للولاة من بعده.

فتحديد أسعار الأراضي السكنية في حالة الاحتكار يزيد ويدعم من نشاط الحركة الاقتصادية والعمرانية في البلاد، فارتفاع إيجارات المساكن ليس نتيجة لاتفاق أصحابها على رفعها، وإنما سببه في الغالب قلة العقار المعد للإيجار بسبب الارتفاع الباهظ لأسعار الأراضي السكنية، والكثرة الهائلة من طالبي الاستئجار .

(٧٣) حتى وإن قام بشرائه جملة لا يضاعف سعر القطعة ثلاث مرات وأكثر ومن يقوم بشراء هذه القطع يقوم بمضاعفتها أيضاً،وهكذا دواليك، فهذا إجحاف بين.

(٧٤) انظر: العناية شرح الهداية ١٤/ ٢٨٣

(٧٥) أخرجه عبد الرزاق في مصنفه، كتاب البيوع، باب هل يسعر برقم ١٤٩٠٦، ٨/ ٢٠٧.

المطلب الثاني ـ الحكم الشرعي في تسعير الأراضي في هذا الزمن

لم يتطرق الفقهاء إلى تسعير الأراضي البيضاء ـ وذلك فيما اطلعت عليه ـ ؛لعدم الحاجة إليها في عصور مضت؛ ولكن الفقهاء تتطرقوا إلى مسألة قريبة من تسعير الأراضي وهي ما تتعلق به حاجة الناس كأعمال الحرف والمهن ونحوها، وقد اختلفوا الفقهاء فيها على قولين:

القول الأول :

عدم جواز التسعير وإليه ذهب الحنفية(٧٦) والمالكية(٧٧) والشافعية(٧٨) والحنابلة(٧٩).

القول الثاني :

جواز التسعير وإليه ذهب بعض الحنفية. إذا تعدى أرباب الحرف وظلموا على العامة،(٨٠) كما قال به بعض الزيدية إذا رأى الإمام المصلحة فيه(٨١) وقال به شيخ الإسلام الإمام ابن تيمية وتلميذه ابن القيم(٨٢).

أدلة القول الأول:

واستدلوا بما يلي:

أولاً ـ من الكتاب: فقوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ ﴾(٨٣).

---

(٧٦) الدر المختار للحصفكي /٣ /٣١٨، والفتاوى الهندية ٣/ ٢١٤.

(٧٧) الكافي في فقه أهل المدينة ٢/ ٧٣٠، والتيسير في أحكام التسعير، للجليدي، ص٤١.

(٧٨) الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي ٥/ ٤٠٨، ومغني المحتاج للشربيني ٢ /٣٨، والأحكام السلطانية للماوردي ص٢٥٦.

(٧٩) المغني مع الشرح الكبير لابن قدامة المقدسي ٤ /٤٤ ، وكشاف القناع للبهوتي ٣ /١٨٧.

(٨٠) الدر المختار ٥ /٣٥٣، والدر المنتقى ٢ /٥٤٨.

(٨١) البحر الزخار للمرتضى ٣ /٣١٩.

(٨٢) مجموع الفتاوى ٢٨/ ١٠٥، والطرق الحكمية ص ٣٢٤.

(٨٣) النساء: ٢٩ .

ووجه الدلالة من هذه الآية: إن عموم الآية يدل على تحريم التسعير؛ فالتسعير لا يتحقق به التراضي بل هو إلزام بصفة معينة في البيع ؛ إذ قد لا يكون بالتراضي به فيكون كالأكل بالباطل، فيكون حرام وباطل.

المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الدليل من وجوه:

١ / بعدم التسليم بأن التسعير يخالف هذه الآية الكريمة؛ لأن التسعير ما هو إلا إلزام للتجار ببيع السلعة بسعر المثل الذي يراعى فيه مصلحة البائع والمشتري، وعلى هذا فلا يكون فيه أكل لأموال الناس بالباطل.

٢ / ولو سلمنا ترك التجار ليبيعوا بأزيد من قيمة السلعة مستغلين حاجة الناس، لنتج عن ذلك أكل أموال الناس بالباطل.

٣ / أن التسعير الذي أقرته الشريعة يراعى فيه جانب البائع والمشتري؛ حيث يعطي القيمة الحقيقية للسلعة مع إضافة كسب معقول للتاجر ، فيكون بذلك مراعياً جانب البائع والمشتري.

ثانياً: من السنة:

١ـ عن أنس بن مالك رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه»(٨٤).

ووجه الدلالة من هذا الحديث:

أن عموم الحديث يدل تحريم التسعير؛ فالتسعير لا يتحقق بـه طيب النفس بل هو إلزام بصفة معينة في البيع ؛ إذ قد لا تكون النفس طيبة به فيكون كالأكل بالباطل، وعليه

(٨٤) سبق تخريجه ص ١٤.

يكون التسعير حرام وباطل.

المناقشة: يمكن مناقشة هذا الدليل من وجهين:

أ) إن هذا الحديث في إسناده مقال قال الذهبي عنه: إسناده واه[٨٥].

ب) بعدم التسليم بأن التسعير لا يتحقق به طيب النفس؛ لأن التسعير ما هو إلا إلزام بالبيع بسعر المثل الذي يراعى فيه مصلحة البائع والمشتري. فيراعى فيه القيمة الحقيقية للسلعة.

٢ـ وعن أنس رضي الله عنه قال: "غلا السعر في المدينة على عهد الرسول صلى الله عليه وسلم، فقال الناس: يا رسول الله، غلا السعر، لو سعرت، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: إن الله هو المسعر، القابض الباسط الرازق، وإني لأرجو أن ألقى الله ولا يطلبني أحد بمظلمة ظلمتها إياه في دم ولا مال"[٨٦].

قال ابن قدامة والدلالة من وجهين:

أحدهما: أنه لم يسعر وقد سألوه ذلك ولو جاز لأجابهم إليه.

الثاني: أنه علل بكونه مظلمة والظلم حرام، ولأنه ماله فلم يجز منعه من بيعه بما تراضى عليه المتبايعين[٨٧].

المناقشة:

رد ابن تيمية على من منع التسعير مطلقاً محتجاً بهذا الحديث، بقوله[٨٨]: إن هذه قضية معينة ليست لفظاً عاماً وليس فيها أن أحداً امتنع من بيع يجب عليه أو عمل يجب عليه؛ أو طلب في ذلك أكثر من عوض المثل. ومعلوم أن الشيء إذا رغب الناس

(٨٥) انظر: تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق، لشمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد الذهبي. ٢/ ١٢٣.

(٨٦) سبق تخريجه ص١٥.

(٨٧) المغني ٤/ ٣٠٣.

(٨٨) الحسبة لابن تيمية ص٣٥، ٣٦، والطرق الحكمية في السياسة الشرعية لابن القيم ص٢٧٨.

في المزايدة فيه: فإذا كان صاحبه قد بذله كما جرت به العادة ولكن الناس تزايدوا فيه فهنا لا يسعر عليهم، والمدينة كان الطعام الذي يباع فيها غالباً من الجلب؛ وقد يباع فيها شيء يزرع فيها؛ وإنما كان يزرع فيها الشعير؛ فلم يكن البائعون ولا المشترون ناساً معينين؛ ولم يكن هناك أحد يحتاج الناس إلى عينه أو إلى ماله؛ ليجبر على عمل أو على بيع ، بل المسلمون كلهم من جنس واحد كلهم يجاهد في سبيل الله، ولم يكن من المسلمين البالغين القادرين على الجهاد إلا من يخرج في الغزو وكل منهم يغزو بنفسه وماله، أو بما يعطاه من الصدقات أو الفيء.

ثالثاً ـ من الآثار: حادثة عمر مع حاطب

عن سعيد بن المسيب قال: مر عمر بن الخطاب رضي الله عنه على حاطب بن أبي بلتعة وهو يبيع زبيباً له بالسوق فقال له عمر رضي الله عنه: "أما أن تزيد في السعر وأما أن ترفع من سوقنا" فهذا مختصر وتمامه فيما روى الشافعي عن الدراوردي عن داود ابن صالح التمار عن القاسم بن محمد عن عمر رضي الله عنه أنه مر بحاطب بسوق المصلى وبين يديه غرارتان فيهما زبيب فسأله عن سعرهما فسعر له مدين لكل درهم فقال له عمر رضي الله عنه: قد حدثت بعير مقبلة من الطائف تحمل زبيباً وهم يعتبرون بسعرك فأما أن ترفع في السعر وإما أن تدخل زبيبك البيت فتبيعه كيف شئت. فلما رجع عمر حاسب نفسه ثم أتى حاطبا في داره فقال له: إن الذي قلت ليس بعزمه مني ولا قضاء إنما هو شيء أردت به الخير لأهل البلد فحيث شئت فبع وكيف شئت فبع [٨٩].

ووجه الدلالة من هذه القصة: رجوع عمر بن الخطاب رضي الله عنه عن التسعير، وبين لحاطب أن عمله كان اجتهاداً منه. فدل على أن التسعير غير جائز إذ لو كان جائزاً

(٨٩) رواه البيهقي في سننه الكبرى حديث رقم: ١١١٤٦، ٦/ ٤٨.

ما رجع عمر رضي الله عنه.

المناقشة:

نوقش هذا الدليل بأن هذه القصة رويت عن صحابي، وقول الصحابي إذا اعتمد على الرأي المجرد لا يكون حجة إلا إذا كان مستنداً على نص من كتاب أو سنّة.

وكذلك بعدم صحت هذا الأثر عن عمر لأن سعيد بن المسيب لم يسمع من عمر إلا نعيه النعمان بن مقرن فقط[٩٠].

رابعاً: من المعقول:

– لأن الثمن حق العاقد أي البائع فإليه تقديره[٩١].

– ولأن التسعير فيه حجر علي الناس والإمام مأمور برعاية مصلحة المسلمين وليس نظره في مصلحة المشتري برخص الثمن أولى من نظره في مصلحة البائع بتوفير الثمن وإذا تقابل الأمران وجب تمكين الفريقين من الاجتهاد لأنفسهم في السعر وعدم التدخل بينهما[٩٢].

المناقشة:

إن من واجبات الإمام رعاية مصالح كل الأمة، وليس من المصلحة أن يترك التجار أن يبيعوا كيفما شاءوا مستغلين حاجة الناس إلى السلع التي بين أيديهم، فالمصلحة في إجبارهم على البيع بسعر المثل، والعادل لكلا الطرفين، البائع والمشتري.

أدلة القول الثاني:

وقد استدل أصحاب هذا القول بقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "من أعتق

---

(٩٠) المحلى بالآثار٧/ ٥٣٨.

(٩١) الهداية للمرغيناني ٨ /١٢٧.

(٩٢) نيل الأوطار للشوكاني ٥ / ٢٧٦.

شركاً له في عبد فكان له مال يبلغ ثمن العبد قوم العبد عليه قيمة عدل فأعطى شركاؤه حصصهم وعتق عليه العبد وإلا فقد عتق منه ما عتق"[٩٣].

ووجه الاستدلال من الحديث: أن الرسول صلى الله عليه وسلم لم يعطِ المالك الحق بأخذ زيادة على القيمة حيث أوجب إخراج الشيء من ملكه بعوض المثل لمصلحة تكميل العتق، وهذا هو التسعير، فكيف إذا كانت حاجة الناس إلى تملك الطعام والشراب واللباس والمسكن وغيره من الأشياء الأساسية التي لا قوام للبشر إلا بوجودها، فهي من باب أولى.

و كذلك لو لم يقدر الثمن لتضرر بطلب الشريك الآخر ما شاء، وهذا فيه ضرر بين.

كما استدلوا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "لا ضرر ولا ضرار"[٩٤].

وكذلك لفعل عمر رضي الله عنه حين مر بحاطب في السوق فقال له: "إما أن ترفع السعر وإما أن تدخل بيتك فتبيع كيف شئت"[٩٥].

وكذلك القواعد الفقهية التالية: "الضرر يزال"[٩٦] و"يتحمل الضرر الخاص؛ لأجل دفع ضرر العام"[٩٧].

واستدلوا بدليل عقلي أيضا وهو أن الثمن حق البائع فكان إليه تقديره فلا ينبغي للإمام أن يتعرض لحقه إلا إذا كان أرباب الطعام يتحكمون على المسلمين، ويتعدون تعدياً فاحشاً، وعجز السلطان عن صيانة حقوق المسلمين إلا بالتسعير فلا بأس به

(٩٣) رواه البخاري في صحيحة كتاب العتق، باب إذا أعتق عبداً بين اثنين أو أمة بين الشركاء برقم ٢٣٨٦، ٢/٨٩٢.

(٩٤) أخرجه الحاكم في المستدرك على الصحيحين، وقال هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه ٢/٥٧.

(٩٥) رواه البيهقي في سننه الكبرى ٦/ ٢٩ برقم: ١٠٩٢٩.

(٩٦) الأشباه والنظائر. للإمام تاج الدين السبكى ١/٥١.

(٩٧) المرجع السابق ١/٧٤.

بمشورة أهل الرأي[٩٨].

وقد فصل ابن تيمية[٩٩]، وتلميذه ابن قيم الجوزية[١٠٠] في ذلك، ورأوا: أن التسعير منه ما هو ظلم محرم، ومنه ما هو عدل جائز.

فإذا تضمن ظلم الناس وإكراههم بغير حق على البيع بثمن لا يرضونه، أو منعهم مما أباح الله لهم، فهو حرام، وإذا تضمن العدل بين الناس، مثل إكراههم على ما يجب عليهم من المعاوضة بثمن المثل، ومنعهم مما يحرم عليهم من أخذ الزيادة على عوض المثل، فهو جائز، بل واجب.

فأما القسم الأول: فمثل ما روى أنس رضي الله عنه قال: "غلا السعر على عهد النبي صلى الله عليه وسلم فقالوا: يا رسول الله، لو سعرت لنا؟ فقال: إن الله هو القابض الرازق، الباسط المسعر، وإني لأرجو أن ألقى الله ولا يطلبني أحد بمظلمة ظلمتها إياه في دم ولا مال"[١٠١].

فإذا كان الناس يبيعون سلعهم على الوجه المعروف من غير ظلم منهم، وقد ارتفع السعر - إما لقلة الشيء، وإما لكثرة الخلق - فهذا إلى الله، فإلزام الناس أن يبيعوا بقيمة بعينها: إكراه بغير حق.

وأما الثاني: فمثل أن يمتنع أرباب السلع من بيعها، مع ضرورة الناس إليها إلا بزيادة على القيمة المعروفة؛ فهنا يجب عليهم بيعها بقيمة المثل، ولا معنى للتسعير إلا إلزامهم بقيمة المثل، فالتسعير هاهنا إلزام بالعدل الذي ألزمهم الله به[١٠٢].

(٩٨) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي ٦/٢٨.

(٩٩) الحسبة ص ١٨ - ٢٨.

(١٠٠) الطرق الحكمية ٢/ ٦٣٨.

(١٠١) سبق تخريجه ص١٥.

(١٠٢) المرجع السابق ٢/ ٦٣٨. ٦٣٩ .

القول الراجح:

هو القول الثاني وهو جواز التسعير إذا كان هناك تعدٍ في الأسعار.

أسباب الترجيح:

- قوة أدلتهم.

- أن أسعار الأراضي السكنية في ارتفاع مستمر وغير مبرر و تسعيرها من باب السياسة الشرعية لاسيما أن أغلب بل معظم الأراضي تم منحها من قبل الدولة بالمجان وليس - عن طريق الإحياء - وهي أيضاً من باب السياسة الشرعية.

- أن الأراضي السكنية مما يحتاجها الناس، وقد ربط بعض الفقهاء التسعير على الحاجة، وفي ذلك يقول شيخ الإسلام الإمام ابن تيمية: "ونظير هؤلاء صاحب الخان والقيسارية والحمام إذا احتاج الناس إلى الانتفاع بذلك وهو إنما ضمنها ليتجر فيها فلو امتنع من إدخال الناس إلا بما شاء وهم يحتاجون لم يمكن من ذلك وألزم ببذل ذلك بأجرة المثل؛ كما يلزم الذي يشتري الحنطة ويطحنها ليتجر فيها والذي يشتري الدقيق ويخبزه ليتجر فيه مع حاجة الناس إلى ما عنده؛ بل إلزامه ببيع ذلك بثمن المثل أولى وأحرى... وإذا كانت حاجة الناس تندفع إذا عملوا ما يكفي الناس بحيث يشتري إذ ذاك بالثمن المعروف لم يحتج إلى تسعير. وأما إذا كانت حاجة الناس لا تندفع إلا بالتسعير العادل سعر عليهم تسعير عدل؛ لا وكس ولا شطط"[١٠٣].

وفي هذا المعنى يقول ابن القيم: "ومن ذلك أن يحتاج الناس إلى صناعة طائفة - كالفلاحة والنساجة والبناء وغير ذلك - فلولي الأمر أن يلزمهم بذلك بأجرة مثلهم، فإنه لا تتم مصلحة الناس إلا بذلك"[١٠٤].

(١٠٣) مجموع الفتاوى ٢٨/ ١٠٥.

(١٠٤) الطرق الحكمية ص ٢٨٩.

ولا يختلف اثنان أن السكن حاجة من الحاجات الأصلية للإنسان، كما امتن الله تعالى في كتابه بقوله: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾[١٠٥].

وعليه يجب تحديد أسعار الأراضي السكنية إذا كان ارتفاعها نتيجة لاحتكار أرباب العقار لها وتواطئهم على رفع أجورها، كما هو الواقع والملموس في هذا الزمن، والذي يبحث فيه كثير الناس عن جمع المال دون معرفة مصدره.

فهذا القول يقوم على حماية المجتمع من جشع التجار ودرء مخاطر الاحتكار عنهم، فهو من قبيل السياسة الشرعية للحاكم أو نائبه الحق في التسعير.

أما في حالة ما إذا كان ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ناتجاً عن ـ قلة الأراضي وكثرة الطلب عليها فإن تحديد أسعارها هنا يكون ضرباً من ضروب الظلم والعدوان ـ وهذا بعيد في مثل بلدنا المملكة العربية السعودية المترامية الإطراف، والتي يوجد بها أراضي شاسعة وصالحة للسكن.

المطلب الثالث ـ آلية تسعير الأراضي وفق السياسة الشرعية

لقد رسم الفقه الإسلامي سياسة في التسعير تقتضي العدل[١٠٦] صنفها الفقهاء ـ رحمهم الله ـ وأنتهجها الأئمة وسار عليها تجار المسلمين، ويمكن أن نبرز هذه السياسة في النقاط التالية:

١ـ السعر الإسلامي لا وكس فيه ولا شطط وهو مبني على العدل والمصلحة لكل من البائع والمشتري.

فالتسعير في الإسلام يكون عن رضا، ومعرفة المصالح لكل من البائع والمشتري.

(١٠٥) النحل: ٨٠.

(١٠٦) التسعير في الإسلام، تأليف / البشرى الشوربجي. ص ١١٤.

ويجعل للباعة في ذلك من الربح ما يقوم بهم، ولا يكون فيه إجحاف بالناس، وإذا سعر عليهم من غير رضا بما لا ربح لهم فيه أدى ذلك إلى فساد الأسعار، وإخفاء الأقوات، وإتلاف أموال الناس.[١٠٧] وجماع الأمر: أن مصلحة الناس إذا لم تتم إلا بالتسعير. سعر عليهم تسعير عدل، لا وكس ولا شطط، وإذا اندفعت حاجتهم وقامت مصلحتهم بدونه: لم يفعل[١٠٨].

وإذا طبقنا هذه السياسة على الأراضى السكنية، فإن الأراضى السكنية لا تخلوا من حالتين:

الحالة الأولى: أراضي سكنية ومخططات جرى عليها البيع والشراء.

الحالة الثانية: أراضي سكنية ومخططات تم منحها من قبل الجهة المختصة حديثاً ولم يجرى عليها البيع والشراء.

ففي الحالة الأولى يجب وضع سقف أعلى لسعر الأرض لكى لا تتجاوزه؛ لأنها في ارتفاع مستمر وغير مبرر.

أما في الحالة الثانية فيجب التسعير بسعر عدل، لا وكس ولا شطط فيه؛ وهو من السياسة الشرعية، كما أن منحها للمواطن هو من باب السياسة الشرعية[١٠٩].

٢- الاستعانة بأهل الخبرة في التسعير والاستئناس برأى التجار.

وذلك لكى يصل ولى الأمر إلى السعر العادل، والمحقق للمصلحة العامة والذى لا يكون في الإجبار عليه ظلم لأحد، يتعين عليه أن يستعين في تقدير ذلك السعر بأهل

---

(١٠٧) المنتقى شرح الموطئ، أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي ٥/ ١٩.

(١٠٨) الطرق الحكمية ص ٢٢٢.

(١٠٩) يرى الباحث في الحالة الثانية، أن الأرض يمنع من بيعها، أو بعبارة أخرى لا يجري عليها البيع أو الشراء ولا تكون من عروض التجارة.

السوق أي التجار وبأهل الخبرة في الموضوع[١١٠].

"و صفة ذلك ... أن يجمع وجوه أهل سوق ذلك الشيء، ويحضر غيرهم استظهارًا على صدقهم، فيسألهم،كيف يشترون؟ وكيف يبيعون؟ فينازلهم إلى ما فيه لهم وللعامة سداد حتى يرضوا، ولا يجبرون على التسعير، ولكن عن رضا"[١١١].

فبهذه الطريقة يتوصل الإمام إلى معرفة مصالح الباعة والمشترين[١١٢].

٣- الحذر من الإجحاف في السعر.

وذلك لأن التسعير ما جعل إلا رفعاً للظلم، فلا يسوغ أن يكون هو في ذاته ظلماً. كما أن انتفاء صفة العدل عن التسعير يدعو إلى التهرب منه ومخالفته، أو التضجر منه أو التوقف عن الاتجار.[١١٣]

كما أن الاجحاف في السعر يؤدى إلى فساد الأسعار وإخفاء الأقوات[١١٤].

أما إذا امتنع الناس من بيع ما يجب عليهم بيعه فهنا يؤمرون بالواجب ويعاقبون على تركه، وكذلك من وجب عليه أن يبيع بثمن المثل فامتنع أن يبيع إلا بأكثر منه: فهنا يؤمر بما يجب عليه ويعاقب على تركه بلا ريب. ومن منع التسعير مطلقًا محتجًا بقول النبي صلى الله عليه وسلم: "إن الله هو المسعر القابض الباسط، وإني لأرجو أن ألقى الله وليس أحد منكم يطالبني بمظلمة في دم ولا مال"[١١٥].

(١١٠) التسعير في الإسلام، تأليف/ البشرى الشوربجي. ص ١١٦.

(١١١) المنتقى شرح الموطأ لأبو الوليد الباجي نقلاً عن ابن حبيب المالكى ٥/ ١٩.

(١١٢) المنتقى شرح الموطأ لأبو الوليد الباجي ٥/ ١٩.

(١١٣)التسعير في الإسلام، تأليف / البشرى الشوربجى ص ١١٩.

(١١٤)المنتقى شرح الموطأ لأبو الوليد الباجي ٥/ ١٩.

(١١٥) رواه أبي داود في سننه الإجارة، باب في التسعير. برقم ٣٤٥١، ٣/ ٢٧٢. وإسناده على شرط مسلم، وقد صححه ابن حبان والترمذي، انظر: المقاصد الحسنة في بيان كثير من الأحاديث المشتهرة على الألسنة ١/ ٧١٨.

فقد غلط فإن هذه قضية معينة ليست لفظًا عامًا، وليس فيها أن أحدًا امتنع من بيع يجب عليه أو عمل يجب عليه، أو طلب في ذلك أكثر من عوض المثل. ومعلوم أن الشيء إذا رغب الناس في المزايدة فيه، فإذا كان صاحبه قد بذله كما جرت به العادة ولكن الناس تزايدوا فيه فهنا لا يسعر عليهم، والمدينة كان الطعام الذي يباع فيها غالبًا من الجلب، وقد يباع فيها شيء يزرع فيها، وإنما كان يزرع فيها الشعير، فلم يكن البائعون ولا المشترون ناسًا معينين، ولم يكن هناك أحد يحتاج الناس إلى عينه أو إلى ماله، ليجبر على عمل أو على بيع، بل المسلمون كلهم من جنس واحد، كلهم يجاهد في سبيل الله، ولم يكن من المسلمين البالغين القادرين على الجهاد إلا من يخرج في الغزو، وكل منهم يغزو بنفسه وماله، أو بما يعطاه من الصدقات أو الفيء، أو ما يجهزه[١١٦].

وعلى هذا فالتسعير في الفقه الإسلامي فيه دفع الضرر عن الناس وهو مبني على المصلحة العامة والعمل به من السياسة الشرعية لاسيما في هذا الزمن الذي فسدت فيه الذمم.

كما أنه إلزام بالعدل الذي ألزم الله به عباده، والعدل كل لا يتجزأ، وهو عام يشمل كل ما أضر الناس بالمغالاة فيه، ومست الحاجة العامة إليه.

وذلك لتتحقق الهدف والغاية من السياسة الشرعية في التسعير مع السياسة الشرعية في مقاومة الاستغلال بكل صوره وأشكاله.

(١١٦) الحسبة في الإسلام ص ٣٥.

المبحث الخامس: عقوبة مخالفة التسعير في الفقه الاسلامي

صرح الحنفية والمالكية والشافعية بأن الإمام له أن يعزر من خالف التسعير الذي رسمه؛ لما فيه من المجاهرة بالمخالفة.

وسئل أبو حنيفة عن متولي الحسبة إذا سعر البضائع بالقيمة، وتعدى بعض السوقية، فباع بأكثر من القيمة، هل له أن يعزره على ذلك؟ فأجاب: إذا تعدى السوقي وباع بأكثر من القيمة يعزره على ذلك[١١٧].

كما أن المالكية نصوا على أن من حط السعر قيل له أما بعت بسعر الناس وإلا رفعت ويؤدب المعتاد ويخرج من السوق[١١٨].

كما ذكر الشافعية أن الإمام إذا سعر عزر مخالفة[١١٩] بأن باع بأزيد مما سعر لمجاهرته بالمخالفة للإمام[١٢٠] وخشية من شق العصا[١٢١].

كما ذكر الحنابلة أن الإمام إذا هدد من خالفه في التسعير حرم البيع وبطل في الأصح؛ لأن الوعيد إكراه[١٢٢].

وأما قدر التعزير، وكيفيته، فمفوض إلى الإمام أو نائبه، وقد يكون الحبس أو

---

(١١٧) الفتاوى الأنقروية ١ / ١٤٧ ، والقوانين الفقهية ص ٢٦٠، وأسنى المطالب ٢ / ٣٨، وروضة الطالبين ٣ / ٤١١، ٤١٢، والقليوبي ٢ / ١٨٦، وحاشية الجمل ٣ / ٩٣، ومغني المحتاج ٢ / ٣٨.

(١١٨) تحفة الناظر للتلمساني ص ١٣٣.

(١١٩) مغني المحتاج ٢/٣٨.

(١٢٠) المرجع السابق.

(١٢١) تحفة ابن حجر ٢/٤٩.

(١٢٢) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ٣/٦٢.

الضرب، أو العقوبة المالية، أو الطرد من السوق وغير ذلك[١٢٣].

هذا كله في الحالات التي يجوز فيها التسعير. أما حيث لا يجوز التسعير عند من لا يراه فلا عقوبة على مخالف التسعير[١٢٤].

الخاتمة

أن إغلاء الأسعار على المسلمين جريمة عظيمة. ولا شك أن على الدولة عبء الرقابة اليقظة والتوجيه البصير والنافذ في جميع الأنشطة الاقتصادية، كبيرها وصغيرها، وذلك لتدفع الشؤون الاقتصادية إلى السماحة التي جاءت بها الشريعة الإسلامية، يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من دخل في شيء من أسعار المسلمين ليغليه عليهم، فإن حقاً على الله أن يقعده بعظم من النار يوم القيامة"[١٢٥].

ولما مر عمر بن الخطاب رضي الله عنه على بن أبي بلتعة يبيع الزبيب بالمدينة فقال له: كيف تبيع يا حاطب؟ فقال: مدين فقال له عمر: "تبتاعون بأبوابنا وأفنيتنا وأسواقنا تقطعون في رقابنا ثم تبيعون كيف شئتم. بع صاعاً وإلا فلا تبع في سوقنا، وإلا فسيروا في الأرض واجلبوا ثم بيعوا كيف شئتم"[١٢٦]. نعم فهذا أصل شرعي في السياسة الشرعية في مراقبة الأسعار وطريقة البيع، رسمه عمر بن الخطاب رضي الله عنه للولاة من بعده.

فمن خلال ثنايا هذا البحث رأيت أن الأراضي المعدة للسكن من الحاجات الأساسية

---

(١٢٣) القوانين الفقهية ص ٢٦٠.

(١٢٤) مطالب أولي النهى ٣ / ٦٢، وكشاف القناع ٣ / ١٨٧.

(١٢٥) سبق تخريجه ص ٣٥.

(١٢٦) أخرجه عبد الرزاق في مصنفه، كتاب البيوع، باب هل يسعر برقم ١٤٩٠٦، ٨/ ٢٠٧.

للإنسان، و التي ينبغي أن يحصل عليها بالطرق المشروعة.

وقد خرجت ببعض النتائج والتوصيات؛ وهي كما يلي:

أولاً. النتائج

١- أن الجشع الذي يسلكه تجار العقار، والطريقة التي ينهجها بعض مكاتب العقارية، من الاحتكار والتلاعب في أسعار الأراضي؛ يؤدي على المدى البعيد إلى انهيار الاقتصاد، مما يوجب تدخل الجهات المعنية لكبح ارتفاع الأسعار، مع زيادة العرض والتطوير في هذا المجال.

فقوة اقتصاد الدول يقاس بالقوة الشرائية للأفراد "الشعب"، وليس بوجود المال في جيوب بعض التجار. ولقد رأينا انهيار اقتصاد كثير من الدول الصناعية؛ بسبب ضعف القوة الشرائية لأفرادها وانحصار الأموال في فئة بعض التجار فقط.

٢- أن أغلب بل معظم الأراضي السكنية تم منحها للمواطنين من قبل الدولة مجاناً، وذلك من باب السياسة الشرعية؛ فارتفاع أسعارها بهذه الطريقة يدل دلالة واضحة على وجود التلاعب فيها.

٣- وجود احتكار مفتعل لكثير من الأراضي السكنية، والمخططات السكنية، نظراً لأن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، ويفتقد تملكه كثير من الناس.

٤- أن أسعار الأراضي السكنية في ارتفاع غير مبرر ولا يخضع للطلب أو العرض، وإنما يخضع للاحتكار من قبل فئة معينة من التجار، وكذلك ووجود أشخاص متلاعبين في الأسعار من قبل بعض ضعاف النفوس من أصحاب المكاتب العقارية.

ثانياً - التوصيات

١-يوصي الباحث بتخفيض مقدار السعي الذي يحصل عليه "مكتب العقار" السمسار، من ٢،٥٪ إلى ١٪ واحد في المائة أو أقل من ذلك بكثير من قبل الجهة المختصة؛ حيث أن السبب الرئيسي في نظري في رفع أسعار الأراضي، أو المنازل هو كثرة فتح هذه المكاتب وانتشارها نتيجة العائد المرتفع من السعي ثم يقوم كثير من أصحابها، أو من يعمل بها، برفع أسعار الأراضي بطرق ملتوية ومصحوبة بالكذب والتدليس، ويعي ذلك كل من تعامل معها، لا سيما المكاتب في أطراف المدن والتى يفتحها أصحابها بدون أي تراخيص ثم يقومون بالمضاربة على بعض قطع الاراضي مما يؤدي الي رفع أسعارها بدون مبرر مما يؤثر علي سعر الأراضي داخل النطاق العمراني.

ولعل خفض مقدار السعي يحد من هذه المشكلة، وذلك بإغلاق بعض هذه المكاتب والحد من انتشارها، وكان ينبغي أن يخفض هذا المبلغ من قبل الجهة المختصة، عندما ارتفعت أسعار الأراضي ارتفاعاً هائلاً وضعفت القوة الشرائية للإفراد. فهذا المبلغ مقابل سمسرة تجارية وليس زكاة شرعية.

٢-يوصي الباحث إلى المبادرة بسن الأنظمة المرعية والتي تعاقب من يقوم باحتكار الأراضي السكنية؛ من أجل رفع أسعارها، والتشهير بهم عبر وسائل الإعلام المختلفة؛ حيث أن الاحتكار في الأراضي السكنية، أصبح يمارس علناً وجهارا ونهاراً.

٣-يوصي الباحث بتسعير الأراضي السكنية، للمصلحة العامة والتي تدعو إليها ضرورة عامة و حاجة خاصة نازلة بأفراد المجتمع ، وذلك بسعر عادل يقدره أهل الخبرة. ومعاقبة الذين يخالفون التسعير. وإن وجد صعوبة في تسعير كثير من الأراضى، إلا أن التسعير في المخططات الجديدة غاية في اليسر والسهولة؛ مما يؤثر إيجاباً في أسعار

الاراضي التي لم تسعر.

٤-يوصي الباحث إلى المبادرة بسن الأنظمة المرعية والتي تمنع بيع الأراضي السكنية او الزراعية التي تمنحها الدولة للمواطنين بالمجان؛ حيث أن هذه الأراضي يتم المضاربة عليها من قبل تجار العقار لرفع أسعارها، أو احتكارها، وبالتالي يصيب الارتفاع كل المنطقة.

٥-يوصي الباحث بضرورة توفير المخططات السكنية، المتكاملة الخدمات، لكبح الارتفاع الغير مبرر للأسعار الأراضي السكنية، من قبل الجهة المعنية بوزارة الشؤن البلدية والقروية، وإشراك عدد من الشركات العقارية المساهمة في ذلك لكي لا يكون هناك احتكار أو تواطؤ على رفع الأسعار.

٦-يوصي الباحث بضرورة النظر في استعادة المساحات الشاسعة من الأراضي التي منحها من قبل الجهة المختصة لفردٍ من الناس على أنها زراعية، فتركها حتى وصلها البنيان فحوّلت لسكنية.