الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء
رؤية شرعية

د. خالد بن عبد الله المصلح *

سلم البحث في ١٨/١٢/٢٠١٢م بسم الله الرحمن الرحيم اعتمد للنشر في ١٥/١/٢٠١٣م

ملخص البحث:

توصلت من خلال هذا البحث إلى نتائج عديدة من أبرزها: أولا: مشكلة الأراضي البيضاء المعطلة في داخل المدن تعد من كبريات المشاكل التي تواجه اقتصاديات كثير من البلدان لاسيما العالم الثالث. ثانياً: أكثر التدابير التي اتخذت لمعالجتها كانت حلولا وقائية استباقية، خففت من المشكلة لكنها لم تكن كافية لمنع حدوثها، حيث تعثر التطوير العقاري بسبب الخروقات الكثيرة، التي أدت إلى تملك أفراد مساحات واسعة، وإمساكها دون تطوير، مما أدى إلى ما يعرف المشكلة. ثالثاً: أبرز الحلول لمشكلة هذه الأراضي، هي فرض رسوم عليها، وجباية الزكاة، وتسعيرها، ونزع ملكيتها. رابعاً: ليس ثمة مانع شرعي من فرض غرامات مالية على ملاكها الذين يمسكونها دون تطوير. خامساً: مقترح جباية الزكاة عليها يكتنفه إشكالات فقهية من حيث أصل وجوب الزكاة في العروض، ثم في تحقق شروط الوجوب. سادساً: يجوز تسعير هذه الأراضي إن اقتضت ذلك مصلحة. سابعاً: يجوز نزع ملكيتها بإقطاع أو إحياء؛ لأن الملك لا يثبت بمجرد الإقطاع، بل يفتقر إلى إحياء الأرضي بما يقصد منها. كما يجوز نزع ملكيتها بمعاوضة أو تبرع أو ميراث، وفقاً للأحكام الواردة في نظام نزع المُلكية للمنفعة العامة.

Abstract.

Reached through this research to the results of many of the most prominent: First: the problem of broken white land in the cities is one of the major problems facing the economies of many countries, especially the Third World. Second: more measures have been taken to address the problem of vacant lands were solutions and preventive proactive eased the problem but they were not enough to prevent the occurrence where stumbled real estate development due to violations

* الأستاذ المشارك بقسم الفقه بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة القصيم.

of the many that led to the acquisition personnel large areas and refraining without the development of what led to what is known as the problem. Third: the most prominent solutions to the problem of vacant lands are imposing fees on vacant lands, and the Zakat collection, pricing and white land, expropriated. Fourth: There is no legitimate impediment to the imposition of fines on white landowners who without development. Fifth: Zakat collection proposal on vacant lands in addressing the problem of vacant lands and motivate owners to develop doctrinal flanked problematic in terms of out of Zakat is due in the presentations and then check the conditions that it is obligatory. Sixth: the price of land pricing may interest so require. Seventh: the expropriation of land may white owned Baqtaa or revival; because the king does not prove once feudalism, but lacks the ground to revive as intended. May also land expropriation white owned or donation or inheritance in accordance with the provisions contained in the system of expropriation for the public benefit.

المقدمة:

إن الحمد لله نحمده، ونستعينه، ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، أرسله الله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله، وكفى بالله شهيداً، صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه وسلم تسليما. أما بعد:

فإن أراضي الدول هي النطاق الحيويّ الّذي يعيش فيه سكانها، وتنشأ عليها المشروعات والمرافق العامة التي تقوم بها حياتهم، لذلك عملت حكومات الدول المعاصرة، على إصدار التشريعات والقوانين المنظمة لحيازة الأراضي الواقعة في حدودها استثماراً وتطويراً، وتوظيفها من أجل مصلحة المجتمع، وإلا نتج من ذلك مشكلات كبيرة تمسّ استقرار المجتمع، أبرزها على الإطلاق: ما يُسمى بأزمة الإسكان. ولا ريب أن الشريعة الإسلامية المطهرة، قد جاءت بأكمل نظام يحقق العدالة ويحصّل المصالح ويدرأ المفاسد، فحرّمت الاعتداء على الأراضي، ولو قيد شبرٍ، ففي الصحيح من حديث سعيد بن زيد أن النبي ﷺ قال: «من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً؛ طوّقه الله إيّاه يوم القيامة، من سبع أرضين»[1].

كما ندبت الشريعة الإسلامية، إلى إحياء الأراضي الموات المعطّلة عن الانتفاع، وتنميتها وتطويرها، فقال النبي ﷺ: «من أحيا أرضاً ميتةً فهي له»(٢).

ولما كانت المملكة العربية السعودية تعاني أزمة إسكانية مثل كثير من بلدان العالم، تسبّب فيها النمو السكاني الكبير المتنامي من ناحيةٍ، والذي ترافق مع عجز قطاع التطوير العقاري عن تلبية هذه الحاجة المتنامية، بالاتجاه نحو زيادة المشروعات الاستثمارية العقارية، من ناحية أخرى. ولا ريب، أن ثمة عوائق كثيرة تحول دون تلبية الطلب المتزايد على الإسكان. إلا أن أهل الرأي والمختصون من الاقتصاديين والعقاريين، وغيرهم من المهتمين، يكاد أن ينعقد اتفاقهم على أنّ مشكلة الأراضي البيضاء، وهي الأراضي الواسعة غير المطوّرة داخل النطاق العمراني، تعد من أبرز أسباب عجز أنظمة التطوير العقاريّ، الذي كان سببا رئيسا لأزمة الإسكان. ولذا فقد قُدّمت كثير من الحلول والاقتراحات والتدابير التي تعين على حل مشكلة الأراضي البيضاء، والتي سأعرض أبرزها في هذا البحث.

ومن الملفت أني لم أقف على دراسة أكاديمية شرعية أو اقتصادية خصت هذا الموضوع بالبحث، ولكن جلّ ما وقفت عليه في الجانب الفقهي فتاوى أو مشاركات كتابية صغيرة في مقالات ومدونات، وأوسع ما اطلعت عليه من الدراسات الشرعية في الموضوع ما كتبه أخي الشيخ إبراهيم السكران في بحثه المفيد الموسوم بـــ " المخارج الفقهية لأزمة الإسكان "، فعزمت على المشاركة في تناول الموضوع، واستعنت الله تعالى في ذلك، وقد حاولت في هذه الورقة أن أقدم تقويما شرعيا لأبرز الحلول المقترحة في حل هذه المشكلة. وقد وسمته بـــ" الحلول المقترحة لحل مشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية".

وقد تشكلت هذه الرؤية الشرعية الفقهية من مقدمة ومبحثين وخاتمة، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: مقدمة.

ثانياً: المبحث الأول: حقيقة الأراضي البيضاء.

المطلب الأول: تعريف الأراضي البيضاء

المطلب الثاني: أقسام الأراضي البيضاء من حيث طريق تملكها.

المطلب الثالث: حجم مشكلة الأراضي البيضاء.

ثالثاً: المبحث الثاني: التكييف الفقهي للحلول المقترحة.

المطلب الأول: فرض الرسوم.

المطلب الثاني: جباية الزكاة.

المطلب الثالث: تسعير بيع العقار.

المطلب الرابع: انتزاع الملكية.

رابعا: خاتمة.

فالله أسأل الإعانة والتسديد، وأن يبارك في القول والعمل، وأن يرزقنا الفقه في الدين، والعمل بالتنزيل. ولا يفوتني أن أشكر جامعة القرويين، على ما يقومون به من جهود مباركة وأعمال جليلة، والله المأمول وهو المرتجى وعليه المعول، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

المبحث الأول
حقيقة الأراضي البيضاء
المطلب الأول
تعريف الأراضي البيضاء

الأرض البيضاء في اللغة: أرض «ملساء لا نبات فيها كأن النبات كان يُسوِّدها، وقيل: هي التي لم توطأ، وكذلك البيضة. وبياض الأرض: ما لا عمارة فيه»[٣]، وقيل: «أرض بيضاء لم توطأ»[٤]

أما تعريف الأرض البيضاء في استعمال الفقهاء المتقدمين، فهي الأرض التي لا بناء فيها ولا زرع[٥]، فكل الأراضي التي لم يُنتفع منها، مما لا بناء فيها ولا زرع، تندرج في مسمى الأرض البيضاء، ويتم امتلاك هذه الأرض عن طريق إحياء الموات، أو عن طريق الإقطاع.

أما بخصوص مصطلح الأراضي البيضاء في هذه الورقة، فهو مصطلح دارج في الاستعمال لدى الباحثين والكتاب والعقاريين، في المملكة العربية

السعودية، حيث نجد له عدة معانٍ واستعمالات، فمن ذلك يُقال:

أولاً: الأراضي البيضاء هي الأراضي غير المطورة، والتي لم يجر وضع مخططات لها، وذلك سواء أكانت سكنية أم صناعية[٦].

ثانياً: الأراضي البيضاء هي الأراضي المجمّدة داخل المدن، من قبل مالكيها لفترة طويلة، يتربصون بها ارتفاع الأسعار[٧]. وفي نفس المعنى من عرفها بأنها الأراضي غير المستغلة، والتي يحتكرها القليل من كبار المستثمرين ولفترات زمنية غير محددة[٨]، وذلك بغض النظر عن سبب امتلاكهم لهذه الأرض، سواء أكان بالإقطاع أم بالإحياء أم بالشراء أم بالميراث[٩].

ثالثاً: الأراضي البيضاء هي الأراضي التي خُصِّصت، ويتم تداولها لغرض التجارة[١٠].

رابعاً: الأراضي البيضاء هي الأراضي التي تملكها الدولة، فهي داخلة في الملك العام، والتصرف فيها يتبع المصلحة العامة[١١].

خامساً: الأراضي البيضاء هي الأراضي «الحكومية الواقعة في ضواحي كل بلدة، وهي أرض خالية غير معمورة»[١٢].

والأقرب في تعريف الأراضي البيضاء موضوع البحث: أنها أراض ذات مساحات كبيرة داخل النطاق العمراني معطلة غير مطورة ولا مخططة ولا معروضة للبيع.

المطلب الثاني
أقسام الأراضي البيضاء من حيث طريق تملكها

الأراضي البيضاء في الأصل: أراضٍ غير منتفع بها، وليست مملوكة ولا مختصة. وينشأ الملك في هذه الأراضي عن أسباب عديدة: من شراء وميراث وتبرع من هبة وهدية ووصية كسائر الأملاك، لكن ابتداء نشوء الملك في هذه الأراضي الكبيرة يعود إلى سببين رئيسين، هما كما يلي:

السبب الأول: المنح السامية (الإقطاع):

المنح هي إحدى الطرق الرئيسة لحيازة الأراضي، وهي عبارة عن «هبة

وعطاء من الدولة للمواطن، بدون مقابل، للذين لا يملكون سكناً مستقلاً أو أرضاً يمكن أن يقام عليها سكن مستقل، إضافة الى كونهم يقيمون بالبلد الذي يطلبون منحاً بها»[١٣]. وهذا ما يعرف عند الفقهاء بإقطاع التمليك، وهو تمليك الإمام أرضًا من غير عوض[١٤]. وهذا هو المعمول به قضائياً، وهو الذي جرى عليه عمل الحكومة[١٥].

ولتحديد المقصود بالمنح السامية، نحتاج إلى ذكر أبرز أنواع المنح المعاصرة، وهي نوعان:

النوع الأول: المنح البلدية «وهي المنح التي تختص بها الأمانات والبلديات، وذلك للمواطنين من ذوي الدخل المحدود. ويكون التقديم لها عن طريق الأمانة عند فتح باب التقديم لهذا النوع من المنح»[١٦]، وترفع الطلبات إلى الجهات ذات الاختصاص، ثم يصدر «توجيه للأمانات والبلديات بمنح بعض المواطنين قطع أراضي[١٧] ذات مساحات محدودة في الأمر المرسل إليهم»[١٨].

وهذا النوع من المنح لا يندرج ضمن ما يُعرف بالأراضي البيضاء؛ لأنها ذات مساحات صغيرة، فمساحة الأرض في هذه المنح ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً[١٩].

النوع الثاني: المنح السامية: «يصدر هذا النوع من المنح من المقام السامي، وهو عبارة عن توجيه للأمانات والبلديات بمنح المواطنين قطع أراضي[٢٠] بمساحات مختلفة»[٢١]. ويتم إصداره من المقام السامي عند تقدم المواطن بطلب منحة سامية في الديوان الملكي. وثبوت الملك بهذا النوع من المنح صدرت به أوامر سامية منها رقم ٧٦ بتاريخ ١٤٢٥/٣/٧هـ[٢٢].

وهذا النوع من المنح هو مصدر كثير من الأراضي البيضاء محل البحث، ولكثرة ما ترتب على هذا النوع من المنح من إشكالات وتوسع، وجه المقام السامي في مرات عديدة الأوامر للحدّ من التوسع في الإقطاع الذي يُفضي إلى تعثر التطوير العقاري.

فكان من ذلك قصر حق الإقطاع على المقام السامي دون غيره، وقد جاء

ذلك في عدة أوامر أولها الأمر الملكي رقم (٢٤٧٢٦) في تاريخ ١٣٧٩/١٢/٦هـ حيث جاء فيه: «منع الأمارات من إقطاع أراض للناس إلا بأمر منا. وأكدنا ذلك بأمرنا برقم (٦٤٠) في ١٣٨٩/١/١١هـ»[٢٣].

ومن ذلك إيقاف منح الأراضي ذات المساحة الكبيرة، فكان أول ما وقفت عليه الأمر الملكي رقم (٢٨٣٦٤) بتأريخ ١٣٩٧/١١/٢١هـ الذي نصَّ على عدم جواز إقطاع مساحات كبيرة ومنع بيع مثل ذلك[٢٤]. وقد تم تأكيد هذا الأمر في السنة التالية، وذلك بموجب خطاب موجه لوزير الشؤون البلدية والقروية برقم (٩٠١) بتاريخ ١٣٩٨/١/١١هـ جاء فيه: «بلغنا أن بعض البلديات تحيل إلى كاتب العدل معاملات بإعطاء أشخاص ملايين الأمتار غير محددة بمساحة معينة، وذلك بناء على أوامر سامية. فنرغب إليكم إبلاغ جميع البلديات بعدم إحالة أي معاملة من هذا القبيل غير محددة بمساحة معينة إلى كاتب العدل. وقد أعطيت نسخة من هذا لمعالي وزير العدل لإبلاغ كتاب العدل بالرفع عن أي معاملة من هذا النوع قبل اتخاذ أي إجراء عليها، نرغب الاطلاع والتمشي بموجبه»[٢٥].

ثم صدر أمر من المقام السامي بإيقاف إقطاع الأراضي مطلقا جاء ذلك في الأمر برقم (٤٩٩٧/٢) بتاريخ ١٤٠٠/٧/١٧هـ جاء فيه:«نظرا لأنه حصل توسع في الإقطاع بالنسبة للأراضي ورغبة منا في تحديد هذه الأمور لتوفير أكبر قدر للمحتاجين للسكن فقد أمرنا بإيقاف الإقطاع والمنح اعتبارا من تأريخ أمرنا هذا...»[٢٦].

والإقطاع بأنواعه وسيلة من وسائل عمارة الأراضي والبلدان. ولأجل ذلك ذكر الفقهاء شروطاً للإقطاع تحقق ذلك المقصد.

السبب الثاني: الإحياء:

الإحياء هو من أبرز الطرق الرئيسة لحيازة الأراضي ذات المساحات الواسعة الكبيرة أو الصغيرة، وذلك أن النبي ﷺ قال: «من أحيا أرضاً ميتة فهي له»[٢٧].

واختلف الفقهاء فيما إذا كان إحياء موات الأرض البيضاء، سبباً مستقلاً

لحيازتها، أم أنه يلزم إذن الإمام، باعتبار أن الأرض ملك عامٌ لجميع المسلمين؟ والمذهب الوسط في ذلك، هو ما ذهب إليه الإمام مالك، حيث يقول: «أما ما كان قريبا من العمران، وإن لم يكن مملوكاً؛ فلا يحاز ولا يعمر إلا بإذن الإمام. وأما ما كان في فيافي الأرض؛ فلك أن تحييه بغير إذن الإمام»[٢٨].

وقد جرى العمل في المملكة، على إحياء الموات عموماً بدون اعتبار إذن الإمام، وذلك إلى أن صدر الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ بتاريخ ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ، الذي نصّ على أنه: «كلّ من يدّعي وضع اليد، لا يُلتفت لدعواه من الآن فصاعداً»، وبناءً عليه «قررت الهيئة القضائية العليا أنّ من كان إحياؤه قبل صدور الأمر السامي المشار إليه، ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم، فإن الأرض التي أحياها تكون ملكه، وليس للبلدية عليه سبيل»[٢٩].

وقد لوحظ أنّ كثيرا من تلك الأراضي اقتصر محيوها، على أدنى صور الإحياء التي يثبت بها الملك من غرس ونحوه، بل إنّ بعضهم قد اكتفى بمجرّد التحجير -أي ضرب الحدود حول ما يريد إحياءه من الموات- غير مقيّد نفسه بمدةٍ زمنية محددة للإحياء، كما هو مذهب الإمام أبي حنيفة، الذي يقيد هذه المدة بثلاث سنوات[٣٠]، ويروي أبو يوسف في ذلك خبراً عن عمر بن الخطاب ﷺ، أنه قال: «مَن أَحْيَا أَرضًا ميتةً فهي له، وليس لِمُحْتَجِرٍ حقٌّ بعدَ ثلاث سنينَ»[٣١]، فإن لم تكن هناك عمارة أو استصلاح لهذا العقار طيلة هذه المدة؛ يُنتزع منه ليُمنَح إلى غيره.

وقد صدرت بضعة تعاميم للحد من التأثير السلبي لهذه الظاهرة، فلذلك قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٣٩٥/٩/٤هـ ما يلي: «ويُقصد بالإحياء إقامة بناء، ... ولا يعتبر من قبيل الإحياء تحديد الأرض بأسلاك شائكة، أو تحجيرها أو إقامة بيت من أعواد غير الثابتة كالخيام والخشب والزنك»[٣٢].

المطلب الثالث
حجم مشكلة الأراضي البيضاء

لمعرفة حجم مشكلة ما وقياسها طرق عديدة، من أبرزها: العلم بآثار المشكلة ونتائجها. وفي سبيل تحديد حجم مشكلة الأراضي البيضاء، تصدّى كثير

من الكتاب والباحثين والمهتمين بهذه المشكلة، فتنوعت طرائقهم في ذلك.

ومن أبرز الطرق التي استُخدمت في تحديد حجم مشكلة الأراضي البيضاء، بالمملكة العربية السعودية: طريقة دراسات استعمالات الأراضي، التي نفذتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، حيث رصدت من خلالها التغيرات التي حدثت في الاستعمالات والإسكان والأنشطة الاقتصادية، في مدينة الرياض، وذلك في فترات زمنية مختلفة، كان آخرها المسح الذي أجري في عام ١٤٣٣هـ[٣٣]، والذي أظهر أن الأراضي غير المطورة (البيضاء)، ما تزال تمثل الجزء الأكبر من مساحة حدود حماية التنمية[٣٤] في المدينة بنسبة ٧٨ %، وهو ما يمثل مخزوناً استراتيجياً عمرانياً للمدينة.

ويترتب عن هذه المساحة الهائلة، من الأراضي البيضاء، كثير من الآثار والسلبيات التي تكشف الحجم الحقيقي لمشكلة هذه الأراضي المعطلة غير المستغلة، فيما يلي أذكر بعض هذه الآثار السلبية:

من أبرز هذه الآثار والظواهر السلبية، ظاهرة تفشي اكتناز الموارد المالية والعقارية الذي من مظاهره تحجير الأراضي، وهو أحد أوجه الاكتناز التي تدمر الاقتصاد وتعطل عجلة نموه[٣٥]، وبالتالي تشلّ فاعلية القطاع العقاري الذي «يُعدُّ أحد أهم الموارد لدعم الاقتصاد الوطني، إذا ما أتيحت الفرصة لإخراج منتجات نهائية، تلبي أهم الحاجات الضرورية للإنسان»[٣٦].

ومن نتائج هذا الفساد العقاري المتمثل في وجود الأراضي البيضاء: إعاقة البناء السليم للمدن، ابتداء بتعثر تهيئة البنى التحتية للمشاريع العقارية من صرف صحي، ومياه، وكهرباء، وهاتف، وإنارة، وسفلتة شوارع، ورصف، وغير ذلك، وانتهاء بعدم اكتمال المنشآت وسوء إدارة الأملاك. فهذه المساحات المعطلة غير المستغلة «وقفت حائلاً دون تطوير المدن وتنميتها، نظراً لوقوع الكثير منها داخل الأحياء السكنية، مما جعل كثيراً منها تشكل بؤرا تؤثر سلباً في واجهة المدينة وصحتها البيئية، التي تنعكس آثارها السلبية على صحة المواطن وعلى نمط حياته»[٣٧]. وعلى تكاليف البنية التحتية للمدن، حيث أدت إلى ارتفاعها لوجود

مساحات كبيرة شاغرة في داخل وسط المدينة[٣٨].

ومن أبرز آثار هذه المشكلة: اختلال موازنة العرض والطلب بحيث يشح المعروض من الأراضي ويتراجع كثيرا عن تلبية حاجة السوق من الأراضي، فينعكس ذلك على أسعار الأراضي بالارتفاع الذي يحول دون تملك كثير من الناس لما يحتاجونه من مساكن، رغم ازدياد حركة النمو السكاني بصورة تفوق المعروض الحالي من الأراضي حيث يتجاوز حجم الطلب حجم العرض[٣٩].

المبحث الثاني
التكييف الفقهي للحلول المقترحة

مشكلة الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، ليست حديثة، بل هي مشكلة رافقت نشأة المدن الحديثة منذ مراحل توسعها الأولى، وقد بذلت الدولة جهوداً كبيرة من أجل علاج هذه المشكلة، فالمطالع للأوامر والتوجيهات الصادرة على أعلى المستويات، من أجل تنظيم حيازة الأراضي وعمارتها، يظهر له بجلاء أن الحكومة قد أدركت أبعاد هذه المشكلة، وأحاطت بانعكاساتها السلبية على البلاد والعباد، فعملت على مواجهتها، ابتداءً من إثبات ملك الدولة لأراضيها، ومنع تملك الأراضي بمجرد وضع اليد، حيث جاء في الخطاب الملكي رقم (١٦٠٧/٦/٨)، وتاريخ ١٣٦٥/٩/١٥هـ «أن الأراضي البيضاء التي ليس فيها بناء وليس لها صك شرعي يثبت ملكيتها لأحد؛ تكون ملكا للحكومة»[٤٠]. ولما كثرت التجاوزات في الأراضي، صدر الأمر السامي عام ١٤٠٠هـ، بإيقاف جميع المنح والإقطاعات، وعلل ذلك المنع بقوله: «لأنه حصل توسع في الإقطاع بالنسبة للأراضي، ورغبةً منا في تحديد هذه الأمور لتوفير أكبر قدر للمحتاجين للسكن، فقد أمرنا بإيقاف الإقطاع والمنح اعتباراً من تاريخ أمرنا هذا»[٤١]، وهو مؤرخ بتاريخ ١٤٠٠/٨/١٠هـ.

وكانت أكثر تلك التدابير التي اتخذتها الدولة، حلولاً وقائية استباقية للمشكلة، خففت منها، لكنها لم تكن كافية لمنع حدوثها، حيث تعثر التطوير العقاري بسبب الخروقات الكثيرة التي أدت إلى تملك قلة من الأفراد مساحات واسعة،

وإمساكها دون تطوير، الأمر الذي أدى إلى ما يعرف بمشكلة الأراضي البيضاء. ومع تنامي الطلب على المساكن الناشئ عن زيادة معدل النمو السكاني طفت مشكلة الأراضي البيضاء على السطح، فتنادى لذلك كثير من المهتمين من الباحثين والعقاريين والكتاب والصحفيين والخبراء بحثا عن حلول لهذه المشكلة، وقد تنوعت رؤاهم وتعددت توجهاتهم في أساليب معالجة هذه المشكلة وأدواتها.

وبالنظر إلى مجمل المقترحات يمكن حصر أبرزها في الحلول التالية: فرض رسوم على الأراضي البيضاء، وجباية الزكاة، وتسعير الأراضي البيضاء، ونزع ملكيتها. وسأتناول هذه الحلول بالدراسة في المطالب اللاحقة.

المطلب الأول
فرض الرسوم

في إطار البحث عن طرق لدفع أصحاب الأراضي البيضاء غير المطورة إلى تطويرها والانتفاع بها، طرح بعض المتهمين فكرة فرض رسوم على تلك الأراضي. وهو من أكثر الاقتراحات وروداً وأكثرها رواجاً، وأوسعها جدلاً، ففي الوقت الذي يطالب فيه مجلس الشورى وزارة الشؤون البلدية والقروية، بإعداد لائحة تنظم الضوابط والآلية اللازمة لفرض رسوم سنوية على الأراضي البيضاء التي تقع ضمن النطاق العمراني، واستكمال الإجراءات المطلوبة لذلك[٤٢]، يعلق وزير الشؤون البلدية والقروية في جوابه عما ذكر من طلب اللائحة «قائلاً: أعتقد أن ما تردد من حديث حول هذا الموضوع، انطلق من قرار تبناه مجلس الشورى في هذا الصدد، إلا أن الوزارة تنظر لهذا الأمر من خلال الأمر السامي رقم (٨٨٧٥-م ب) في ١٤٢٨/١٠/٥هـ الذي قضى بالموافقة على رأي مجلس هيئة كبار العلماء بعدم جواز فرض رسوم على الأراضي المخدومة بنسبة معينة من قيمتها، لأن الأصل حرمة أموال المسلمين لقوله ﷺ: «إن دماءكم وأموالكم عليكم حرام». وقوله ﷺ: «لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه». إضافة إلى أن ارتفاع أسعار الأراضي تقف وراءه العديد من العوامل، وفرض رسوم على تلك الأراضي ليس الآلية الوحيدة الكفيلة بمعالجة أو التقليل من تأثير تلك العوامل»[٤٣].

وبغض النظر عن هذا التجاذب سأتناول هذا المقترح بالدراسة من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول
حقيقة فرض الرسوم

الرسوم في اللغة جمع رسم، و«الراء والسين والميم أصلان: أحدهما الأثَر، والآخر ضربٌ من السير»(٤٤).

أما اصطلاحا فالرسم له عدة معانٍ، أولاها أنه: «أجرة تدفع لقاء خدمات تؤدى، خصوصاً لقاء خدمات مهنية وخدمات حكومية»(٤٥).

وبناء على ما تقدم يمكن القول بأن فرض الرسوم المقترح لمعالجة مشكلة الأراضي البيضاء، هو إلزام أصحاب الأراضي البيضاء بدفع مبالغ سنوية في مقابل ما يملكونه من أراضٍ معطلة.

الفرع الثاني
التكييف الفقهي لفرض الرسوم على الأراضي البيضاء

حقيقة هذا الحل أنَه فرض مبالغ مالية على أصحاب الأراضي البيضاء لتعطيلهم تطويرها. وقد تراوح توصيف المهتمين والكتاب لهذه المبالغ على واحد من أمرين:

التكييف الأول: أن المبالغ المفروضة على الأراضي البيضاء رسوم.

تتميز الرسوم المفروضة على الأشياء، من وجهة نظر علم المالية العامة، بالسمتين التاليتين(٤٦):

١. أنه مبلغ ماليٌّ، يدفع مقابل منفعة أو خدمة، تقدمها بعض مرافق الدولة التي يختص بها الدافع(٤٧)، وذلك كرسوم رخص السيارات ورسوم استخراج الجوازات وغيرها من الخدمات.

٢. أنه مبلغ يدفع اختياراً وبرضا دافعه، ويمكنه تجنب الدفع بعدم طلب الخدمة أو المنفعة التي يُقدم هذا المبلغ في مقابلها.

ومن هنا يتبين أن توصيف ما يُقترح فرضه على الأراضي البيضاء من رسوم، لا تنطبق عليه خصائص الرسم بمعناه المعهود في علم المالية، فإن ما

يفرض على الأراضي البيضاء ليس مقابل خدمة أو منفعة، فإن هذه الأراضي «لا تستهلك أي نوع من الخدمات، حتى وإن كانت داخل النطاق العمراني»[٤٨]، كما أن ملاك تلك الأراضي لا يرضون بأخذ تلك المبالغ منهم.

ومن الجدير بالذكر أن في إطلاق مصطلح الرَّسم على هذه المبالغ المقترح فرضها على ملاك الأراضي البيضاء، فيه تجوُّز وسَعة، حيث يطلقه بعضهم على ما يؤخذ لأجل مخالفة القوانين والأنظمة[٤٩].

التكييف الثاني: أن المبالغ المفروضة على الأراضي البيضاء ضرائب.

الضرائب هي أيُّ مبلغ نقدي تفرضه سلطة حكومية مختصة على الأشخاص أو الممتلكات وتحصله بهدف جمع المال، لتغطية النفقات الحكومية[٥٠]. كالضريبة على الثروة، وعلى الدخل، ونحو ذلك. ومن أبرز سمات ما يوصف بأنه ضريبة في علم المالية الأوصاف التالية[٥١]:

١. أنها مبلغ يدفع دون مقابل.
٢. أنها تؤخذ جبراً من صاحبها.
٣. أنها تفرض فرضاً عاماً على الناس.

ومن هنا يتبين أن توصيف ما يقترح فرضه على الأراضي البيضاء من مبالغ مالية، أقرب إلى حقيقة الضريبة منها إلى الرسوم. فإن المقترح فرضه على الأراضي البيضاء ليس مقابل خدمات أو منافع، وهي تؤخذ عنوة من غير رضا ملاك تلك الأراضي.

إلا أن هذه الرسوم المقترحة تفارق الضريبة في كون الضريبة عامة، وهذه الرسوم مفروضة على ملاك الأراضي البيضاء، كما أن ثمة فرقاً جوهرياً، وهو أن المقصود من فرض الضرائب عموما هو: «تأمين إيرادات دائمة، من مصادر داخلية لخزانة الدولة هي أحد غايات السلطات الحكومية»[٥٢].

التكييف الثالث: أن المبالغ المفروضة على الأراضي البيضاء غرامة.

الغرامة هي أيُّ مبلغ نقدي تفرضه سلطة حكومية مختصة على الأشخاص أو الممتلكات باعتباره عقوبة على ارتكاب إحدى المخالفات[٥٣].

ومن أبرز سمات الغرامة الخصائص التالية[٥٤]:

١. أنها مبلغ عقوبة على مخالفة.

٢. أنها تؤخذ جبراً من صاحبها.

٣. أنها تفرض على كل مخالف.

ومن هنا يتبين أن توصيف ما يقترح فرضه على الأراضي البيضاء من رسوم، حقيقته: أنه غرامة مالية على أصحاب تلك الأراضي، بسبب تعطيلها وعدم تطويرها الذي يترتب عليه من المفاسد والأضرار العامة والخاصة ما سبق الإشارة إلى بعضه.

الفرع الثالث
حكم فرض الرسوم

من خلال التكييفات المتقدمة للرسوم المقترح فرضها على الأراضي البيضاء، يتبين أنها ترجع إلى أحد تكييفين؛ فإما أن تكون ضريبة على تملك تلك الأراضي البيضاء، وإما أن تكون غرامة مالية على تعطيل تلك الأراضي البيضاء وعدم تطويرها. وسأبين في هذا الفرع الحكم الفقهي لفرض الرسوم على كلا التكييفين، في المسألتين التاليتين.

المسألة الأولى: الحكم فيما إذا كانت هذه الرسوم ضرائب

تبين مما تقدم أن تكييف هذه المبالغ التي يُراد فرضها على ملاك الأراضي، بأنها رسم أو ضريبة ليس مشكلةً، فالفارق بينهما ليس فارقاً حقيقياً. وعليه فإن الوصول إلى حكم هذا المقترح، سينتج من خلال معرفة كلام العلماء في حكم فرض الضريبة.

ابتداءً نقول: إنّ الضريبة يسميها الفقهاء المتقدمون الوظائف المالية أو التوظيف، ويعرفونها بأنها قدر من المال يفرضه ولي الأمر على الموسرين؛ لسدّ حاجة عامة[٥٥].

وقد حكى غير واحد من أهل العلم الإجماع على تحريم فرض شيء على أموال الناس بغير حق، فنقل ابن حزم اتفاق أهل العلم على تحريم أن يفرض ولاة

أمور المسلمين وظائف مالية على السلع والتجار والمارة من المسلمين، فقال في مراتب الإجماع: «واتفقوا أن المراصد الموضوعة للمغارم على الطرق وعند أبواب المدن، وما يؤخذ في الأسواق من المكوس على السلع المجلوبة من المارة والتجار: ظلم عظيم وحرام وفسق»[٥٦].

وكذلك حكى الإجماع شيخ الإسلام ابن تيمية، فذكر أن هذه الوظائف السلطانية «ليس لها أصل في كتاب الله ولا في سنة رسول الله ﷺ، وسنة خلفائه الراشدين، ولا ذكرها أهل العلم المصنفون للشريعة، ولا لها أصل في كتب الفقه من الحديث والرأي، هي حرام عند المسلمين، حتى عند من يأخذها، ويعرف حكم الله، وقد ذكر ابن حزم إجماع المسلمين على ذلك»[٥٧].

هذا هو الأصل الذي دلت عليه النصوص، ومن أجاز الضرائب فإنما أجازها للضرورة ودفع الضرر، كما أفاده كلام الجويني حيث قال: «فليكن الكلام في الأموال، وقد صَفِرَ بيت المال واقعة لا يُعهد فيها للماضين مذهباً، ولا يحصل لهم مطلباً، ولنجر فيه على ما جرى عليه الأولون إذ دفعوا إلى وقائع لم يكونوا يألفوها، ولم ينقل لهم مذاهب، ولم يعرفوها، وإذا استدَّ النظر استوى الأول والآخر»[٥٨]. وقال الغزالي: «أما إذا خلت الأيدي من الأموال، ولم يكن من مال المصالح ما يفي بخراجات العسكر، ولو تفرق العسكر واشتغلوا بالكسب لخيف دخول الكفار بلاد الإسلام أو خيف ثوران الفتنة من أهل العرامة في بلاد الإسلام، فيجوز للإمام أن يوظف على الأغنياء مقدار كفاية الجند...»[٥٩].

ولما كان الإجماع منعقدا على تحريم الضريبة إلا في حال الضرورة، فإن الضرورة التي يستباح بها المحرم لابد أن يتحقق فيها الشرطان التاليان[٦٠]:

الشرط الأول: أن لا يمكن دفع الضرورة إلا من هذا الطريق المحرم.

الشرط الثاني: أن يُتيقن اندفاع الضرورة بهذا المحرم.

وبالنظر إلى مسألة فرض الرسوم (الضرائب) في معالجة مشكلة الأراضي البيضاء يتبين أن هذين الشرطين غير متحققين، وذلك لما يأتي:

أولاً: أن هناك عدة وسائل وطرق مختلفة اقترحها المهتمون، يمكن من خلالها

المساهمة في معالجة مشكلة الأراضي البيضاء، وقد ألمح إلى فوات هذا الشرط قرار مجلس هيئة كبار العلماء في رفضهم فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، كما جاء في تصريح وزير الشؤون البلدية والقروية، حيث جاء في تسبيب التحريم «وفرض رسوم على تلك الأراضي ليس الآلية الوحيدة الكفيلة بمعالجة أو التقليل من تأثير تلك العوامل»[٦١]. وبهذا يفوت شرط أن لا يمكن دفع الضرورة إلا من هذا الطريق المحرم.

ثانياً: أن معالجة مشكلة الأراضي البيضاء، عن طريق تفعيل الضرائب، لا يتيقن اندفاع الضرورة بها، وذلك لأن هناك العديد من الصعوبات الإدارية والبلدية والهندسية التي تحول دون تحقيق المقصود.

وقد فصّل عدد من المختصين في بيان عدم جدوى فرض الرسوم لحل مشكلة الأراضي البيضاء. وقد أجمل بعض الباحثين أسباب ذلك فيما يلي[٦٢]: رجحان نسبة الربح السنوي الذي يمكن لمالك الأراضي تحقيقه من المضاربة بالأراضي على نسبة الرسم، وتحميل المشتري عبء الرسم باحتسابه من ثمن البيع، وتهرب بعض النافذين من الرسوم، وغياب المعلوماتية العقارية التي تميز الأراضي المطورة من غيرها، واحتمالات ضعف عدالة التطبيق من خلال الاستثناءات والإعفاءات.

وقد أثار عدد من المختصين مسألة جدوى فرض الرسوم على الأراضي البيضاء من حيث الأصل، وتوصلوا إلى أن فرض الرسوم على هذه الأراضي، سيترتب عليه مفاسد عديدة توثر سلباً على السوق العقاري[٦٣].

فتبين مما تقدم أنه لا يجوز استعمال فرض الرسوم في معالجة مشكلة الأراضي البيضاء؛ لعدم انطباق الشروط التي يُستباح بها المحرم لدفع الضرورة.

وقد ذهب إلى تحريم فرض رسوم على الأراضي البيضاء قرار مجلس هيئة كبار العلماء، في المملكة العربية السعودية، استنادا إلى أن الأصل حرمة أموال المسلمين، كما توافرت الأدلة على ذلك، وعدم وجود ضرورة تخرج هذه الحال من العموم[٦٤].

المسألة الثانية: الحكم فيما إذا كانت هذه الرسوم غرامة.

تقدم أن أقرب التكييفات لمقترح فرض رسوم على الأراضي البيضاء، أنه غرامة مالية على أصحاب تلك الأراضي، بسبب تعطيلها وعدم تطويرها.

وعليه فإن الوصول إلى حكم هذا المقترح سينتج من خلال معرفة كلام العلماء في حكم فرض الغرامات المالية. ولأهل العلم في ذلك قولان:

القول الأول: جواز التعزير بالغرامات المالية، وبهذا قال أبو يوسف من الحنفية(٦٥)، وقولٌ عند المالكية(٦٦)، وهو قديم قول الشافعي(٦٧)، وقول ابن تيمية(٦٨) وابن القيم(٦٩).

القول الثاني: عدم جواز التعزير بالغرامات المالية، وهو قول الجمهور، منهم جمهور الحنفية(٧٠)، وجمهور المالكية(٧١)، وما عليه مذهب الشافعية(٧٢)، وجمهور الحنابلة(٧٣).

وقد أدلى كل فريق بأدلته، وتناول الباحثون أدلة الفريقين بالمناقشة في عدة دراسات(٧٤).

وبعد النظر في ذلك، يظهر أن أقرب القولين جواز التعزير بالغرامات المالية من حيث الأصل، فإن الشواهد على جواز ذلك في السنة وفعل الصحابة كثيرة قال ابن القيم: «أما تغريم المال وهو العقوبة المالية فشرعها في مواضع؛ منها تحريق متاع الغالِّ من الغنيمة، ومنها حرمان سهمه، ومنها إضعاف الغُرم على سارق الثمار المعلقة، ومنها إضعافه على كاتم الضالة الملتقطة، ومنها أخذ شطر مال مانع الزكاة، ومنها عزمه على تحريق دور من لا يصلي في الجماعة، لولا ما منعه من إنفاذه ما عزم عليه، من كون الذرية والنساء فيها فتتعدى العقوبة إلى غير الجاني وذلك لا يجوز كما لا يجوز عقوبة الحامل، ومنها عقوبة من أساء على الأمير في الغزو بحرمان سلب القتيل لمن قتله حيث شفع فيه هذا المسيء وأمر الأمير بإعطائه فحرم المشفوع له عقوبة للشافع الآمر»(٧٥).

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: «لم يجئ عن النبي ﷺ شيء قط يقتضي أنه حرم جميع العقوبات المالية؛ بل أخذ الخلفاء الراشدون وأكابر أصحابه بذلك بعد

موته دليل على أن ذلك محكم غير منسوخ. وعامة هذه الصور منصوصة عن أحمد ومالك وأصحابه، وبعضها قول عند الشافعي باعتبار ما بلغه من الحديث»[٧٦].

وعلى هذا فإنه ليس ثمة مانع شرعي من فرض غرامات مالية على ملاك الأراضي البيضاء الذين يمسكونها دون تطوير، شريطة أن يثبت أن ذلك التعطيل كان نتاج إمساكهم الأرض، وليس لأسباب خارجة عنهم. «إما لكونها تخضع لدراسات استثماريه فعلية وجادة، أو لتأخر إجراءاتها في أمانة المدن التي تعاني بعض منها بيروقراطية تؤثر في سرعة البت في قرارات وخيارات المستثمر التي تُخضع بعض المشاريع إلى إجراءات مطولة قد تتسبب في جعل الأرض بيضاء لفترات طويلة قد تمتد لسنوات»[٧٧].

المطلب الثاني
جباية الزكاة

إن جباية الزكاة على الأراضي البيضاء غير المطورة، هو أحد المقترحات الرئيسة التي طرحت لحل هذه المشكلة. وقد تبناه مجلس الشورى، وذلك من خلال إعداد صياغة قانونية لمشروع نظام جديد يعمل على إدراج الأراضي البيضاء ضمن ما تجب فيه الزكاة من المال، وهو ما يعرف بالأموال الزكوية أو وعاء الزكاة وفق الأحكام الشرعية للزكاة[٧٨].

وقد علت أسهمُ هذا الحل، مع العثرات المتتابعة التي واجهها حل فرض الرسوم على الأراضي البيضاء المعطلة[٧٩].

وفيما يلي نتناوله في الفرعين التاليين.

الفرع الأول
حقيقة جباية الزكاة

جباية الشيء في اللغة مأخوذ من جبى، و«الجيم والباء وما بعده من المعتل أصل واحد يدل على جمع الشيء والتجمع»[٨٠].

وجباية الزكاة في اصطلاح الفقهاء: جمعها وأخذها[٨١]. فلا يختلف المعنى الاصطلاحي عن المعنى اللغوي.

الفرع الثاني
التكييف الفقهي لجباية الزكاة
على الأراضي البيضاء

فرض الله الزكاة وجعلها ركنا من أركان الإسلام وعباداته الجليلة، وبين أحكامها وفصلها تفصيلاً، يتناولها ابتداء من فرضها وشروط وجوبها، ثم أجناس الأموال التي تجب زكاتها وأنصبتها، والقدر الواجب فيها، ومصارفها، ومن تحل له ومن تحرم عليه. فكل حركة وسكنة في أمر الزكاة بناؤها على النصوص، فهي عبادة توقيفية. ولهذا نحتاج إلى فحص هذا المقترح في إيجاب الزكاة على الأراضي البيضاء، وعرضه على النصوص والأدلة، وما أجمع عليه الأئمة؛ ليتبين مدى صلاحيته شرعاً ليكون حلاً لهذه المشكلة، بعيدا عن تجاذبات الواقع وضغوط المطالبة بحلٍّ عاجل لأزمة الأراضي البيضاء المعطلة.

المسألة الأولى: زكاة الأراضي

اعتنت الشريعة ببيان ما تجب فيه الزكاة من الأموال بياناً لا يلتبس، ولهذا ضاقت دائرة الخلاف في تعيين الأموال الزكوية وتحديد الوعاء الزكوي. وبالتالي صار من الميسور الإجابة على السؤال الأساسي الذي يتصل بموضوع البحث: هل الأراضي داخلة في وعاء الزكاة فتجب فيها الزكاة أو ليست داخلة ؟.

ليس ثمة خلاف بين الفقهاء في أن الأصل عدم وجوب الزكاة في الأراضي، ويتضح هذا الأصل من خلال استقراء ما ذكره أهل العلم[٨٢] في عدّ الأموال التي تجب فيها الزكاة، فإن أحداً منهم لم يذكر العقار عموماً أو الأراضي خصوصاً، مما تجب فيه الزكاة من الأموال.

ويعزز ذلك الإجماعُ الذي نقله ابن عبد البر، في كلامه على ما جاء الصحيحين من حديث أبي هريرة ﷺ أن النبي ﷺ قال: «ليس على المسلم في فرسه وغلامه صدقة»[٨٣]، قال رحمه الله: «فأجرى العلماء من الصحابة والتابعين ومن بعدهم من الخلف سائر العروض كلها على اختلاف أنواعها مجرى الفرس والعبد إذا اقتُني ذلك لغير التجارة، وهم فهموا المراد وعلموه فوجب التسليم لما أجمعوا

عليه؛ لأن الله عز وجل قد توعد من اتبع غير سبيل المؤمنين أن يوليه ما تولى ويصليه جهنم وساءت مصيراً»[٨٤].

وقد نقل الإجماع أيضا ابن حزم حيث قال: «مما اتفقوا على أنه لا زكاة فيه: كل ما اكتسب للقنية لا للتجارة، من جوهر...وسلاح وخشب ودروع وضياع...»[٨٥]. كما قد حكى الإجماع على ذلك غيرُ واحد من أهل العلم[٨٦].

فالزكاة لا تجب في الأراضي عموماً ما لم ينو بها التجارة. قال الجويني: «ونشترط في الزكاة أموالاً مخصوصة، حتى لو ملك الرجل من العقار أموالاً لها مقدارٌ في النفوس، فلا تستوجب الزكاة»[٨٧].

المسألة الثانية: الزكاة والأراضي البيضاء

وهاهنا نتناول ثلاثة أمور مهمة:

الأمر الأول: الأراضي البيضاء عروض تجارة

لما كان الأصل أنه لا تجب الزكاة في الأراضي عموماً، فإن فرض الزكاة على الأراضي البيضاء مندرج تحت ذلك الأصل. قال ابن عبد البر: «ولم يختلف العلماء أن العروض كلها من العبيد وغير العبيد إذا لم تكن تبتاع للتجارة، أنه لا زكاة فيها وسواء ورثها الإنسان أو وهبت له أو اشتراها للقنية، لا شيء فيها بوجه من الوجوه»[٨٨]، فإذا لم تكن هذه الأراضي البيضاء للتجارة فلا تجب فيها زكاة.

فما يُطرح من مقترح جباية الزكاة وفرضها على الأراضي البيضاء، يمكن أن يُتناول من زاوية أن تكون هذه الأراضي البيضاء مندرجة في عروض التجارة. فإنه حينئذ تجب فيها الزكاة لكونها عروض تجارة في قول أكثر الفقهاء ومنهم الأئمة الأربعة[٨٩]، حتى حكى ابن المنذر إجماع من يحفظ عنه من أهل العلم[٩٠]، فقال: «أجمع أهل العلم على أن في العروض التي يراد بها التجارة الزكاة»[٩١]. وفي هذا الإجماع نظر فإن ثمة خلافاً في وجوب الزكاة في عروض التجارة، قال ابن عبد البر: «وجرى عند العلماء مجرى العبيد والخيل الثيابُ والفرش والأواني والجواهر وسائر العروض والدور، وكل ما يُقتنى من غير العين والحرث والماشية، وهذا عند العلماء ما لم يُرَدْ بذلك أو بشيء منه تجارة، فإن أريد بشيء

من ذلك التجارة فالزكاة واجبة فيه عند أكثر العلماء»[٩٢].

لكن ينبغي أن يعلم أن وجوب الزكاة في عروض التجارة، يشترط له شرطان في قول أكثر الفقهاء:

الأول: نية التجارة.

والثاني: أن يتملكها بفعله.

فلذلك لابد من النظر في توفر هذين الشرطين، في الأراضي البيضاء لجباية الزكاة منها. وهذا ما سأتناوله فيما يأتي.

الأمر الثاني: نية التجارة والأراضي البيضاء

اتّفق الفقهاء على أنه لا تجب الزكاة في الأراضي البيضاء، إلا إذا صارت عروض تجارة، إلا أنهم اشترطوا فيما تجب فيه الزكاة لكونه عروض تجارة: أن ينوي مالك الأراضي البيضاء بها التجارة[٩٣].

وقد اختلفوا في وقت النية المعتبر على قولين:

القول الأول: أنه يُشترط أن تكون نية التجارة حاضرة عند تملك هذه الأراضي البيضاء، وإلى هذا ذهب أكثر أهل العلم ومنهم الأئمة الأربعة[٩٤].

القول الثاني: أنه لا يشترط أن تكون نية التجارة حاضرة عند تملك هذه الأراضي البيضاء، فتجب الزكاة فيما لا تجب الزكاة فيه بعينه من الأموال، بمجرد أن ينوي بها التجارة والتربح والكسب متى حصلت النية، ولو لم تكن النية قائمة عند التملك، وإلى هذا ذهب بعض الشافعية[٩٥] ورواية عن أحمد[٩٦]، أخذ بها بعض الحنابلة[٩٧]، وبهذا قال شيخنا ابن عثيمين رحمه الله[٩٨].

وبناء على ما تقدم فإنه يشترط لجباية الزكاة على الأراضي البيضاء، في قول أكثر أهل العلم: أن تكون نية التجارة حاصلة عند تملكها.

أما على القول الآخر فلا يشترط ذلك، فتكون الزكاة واجبة في الأراضي البيضاء بمجرد نية التجارة بها متى حصلت النية، ولو لم تكن النية قائمة عند التملك.

وهذا الشرط يعدُّ عائقاً كبيراً في تفعيل جباية الزكاة كأداة لتحفيز ملاك

الأراضي البيضاء على تطويرها، حتى حال توفر الشروط، وذلك أن النية أمر خفي لا يمكن الوقوف عليه ولا يُعلم إلا من جهة المالك.

وقد اختلف الفقهاء في جعل القرينة كافية في الدلالة على نية التجارة في زكاة العروض؛ فنص جماعة من الفقهاء على عدم اعتبار القرينة، بل لا بد من النية الجازمة، ويُصدّق رب المال في أنه إنما نوى إمساك المال للقنية، وإن دلت القرينة على خلاف ما ادعاه[٩٩]. ذلك أن الأصل عدم وجوب الزكاة إلا فيما جاء به النص من الأموال، وما عداه فهو باق على الأصل حتى يقوم الدليل على وجوب الزكاة فيه. وفيما تجب فيه الزكاة لكونه عروض تجارة لا بد من توافر شروط الوجوب.

وذهب جماعة من الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة إلى اعتبار القرائن في تحديد نية التجارة في العروض، قال الكاساني: «نية التجارة قد تكون صريحا وقد تكون دلالة»[١٠٠]. وقد اعتبر المالكية القرائن في مسألة إبدال النصاب قبل الحول فراراً من الزكاة، فرأوا أن الزكاة لا تسقط بهذا الإبدال للقرينة[١٠١]. وقال ابن مفلح: «فيما ملكه بفسخ، هل يصير للتجارة بنية التجارة؟ فإن الفسخ في عرض تجارة يصير للتجارة. وقال: إن المضارب إذا اشترى طعاماً لعبيد التجارة ولا نية صار للتجارة، للقرينة، لا لرب المال، كذا قال. قال: وإن ملك بفعله بلا نية بعرض تجارة عرضاً صار للتجارة»[١٠٢].

الأمر الثالث: طريق التملك والأراضي البيضاء

من شروط وجوب الزكاة في عروض التجارة عند جمهور العلماء[١٠٣] أن يتملكها بفعله سواء أكان في معاوضة أم مهر نكاح أم عوض خلع. وقد خالف جماعة فقالوا: لا يشترط أن يكون لوجوب الزكاة في عروض التجارة سوى نية التجارة، سواء ملكها بفعله أو بغير فعله، وإلى هذا ذهب بعض الشافعية[١٠٤] وهو ورواية عن أحمد[١٠٥]، وبهذا قال شيخنا ابن عثيمين رحمه الله[١٠٦].

وبالنظر إلى واقع تملك الأراضي البيضاء، يتبين أنه قد لا تجب زكاة عروض التجارة في كثير منها؛ لأنها لم تملك بمعاوضة، بل هي منح وإقطاع -كما

في المنح السامية- أو إحياء موات أو أنها ميراث. وبالتأكيد أن منها ما انتقل بالشراء ونحوه من عقود المعاوضات وما يلحق بها.

ومن خلال ما تقدم يتبين أن مقترح جباية الزكاة على الأراضي البيضاء في معالجة مشكلة الأراضي البيضاء وتحفيز ملاكها على تطويرها، تكتنفه إشكالات فقهية، من حيث أصل وجوب الزكاة في العروض، ثم في تحقق شروط الوجوب. كما أنه ثمة عوائق عديدة فيما يتعلق بآلية تفعيل جباية الزكاة[١٠٧]، من ذلك وجود ثغرات قانونية هذا من جهة، «ومن جهة أخرى فإن التحايل على القانون ليس مستحيلاً، فهناك من سيقول: إن هذه الأرض أو تلك معدة لتكون سكناً خاصا، في حين أنها تتجاوز المساحة المعقولة للسكن الخاص، كما أن تقسيم تلك الأراضي البيضاء وإصدار صكوك متعددة، وإظهار أكثر من مالك في الواجهة هي حيلة، وهناك كثير من الأساليب والطرق والوسائل من أجل القفز على القانون، ومنع تحقيق النتيجة التي يتوخاها مصدر النظام»[١٠٨].

المطلب الثالث
تسعير الأراضي البيضاء

التسعير هو أحد الأدوات المستعملة منذ القدم لفك الاحتكار، ومعالجة ارتفاع الأسعار غير المبرر. ولقد كان من الوسائل المقترحة لمعالجة ارتفاع أسعار العقارات عموماً -بيعاً وإجارة- تسعيرُ العقار. وشمل ذلك معالجة احتكار الأراضي البيضاء، بفرض سعر عادل للمتر قطعاً لطمع الملاك في ارتفاع أسعارها.

الفرع الأول
حقيقة تسعير الأراضي البيضاء

المسألة الأولى: تعريف تسعير الأراضي البيضاء

التسعير في اللغة: مأخوذ من أَسْعَرَ، وهو مصدر من سَعَّر، ومعناه: تقدير السِّعْرِ وتحديده. فتسعير الشيء أن يجعل له سعرٌ معلومٌ ينتهي إليه[١٠٩].

أما التسعير في الاصطلاح الفقهي، فقد عرَّفه الفقهاء بتعريفات متعدِّدة، يجمع بينها أن التسعير إجراء من قبل الجهات ذات الاختصاص، بتقدير الأسعار

وإلزام أهل الأسواق بأن لا يبيعوا إلا بالسعر المحدد، فيُمنعون من الزيادة عليه تحقيقاً لمصلحة عامة[١١٠].

فيكون تسعير بيع الأراضي البيضاء، بإلزام ملاك الأراضي المعطلة غير المطورة ذات المساحات الكبيرة داخل النطاق العمراني بأن لا يبيعوا، إلا بسعر محدد يمنعون من الزيادة عليه تحقيقاً للمصلحة العامة.

المسألة الثانية: التسعير والعقار

تحديد أسعار الأشياء يرجع إلى ما يعرف في علم الاقتصاد بقانون العرض والطلب. وخلاصة هذا القانون: أن سعر أية سلعة أو خدمة، يتوقف على مستوى طلبها من المشترين ومستوى عرضها من البائعين. وكلٌ من هذين المستويين تحكمه عوامل تؤثر فيه[١١١]. فمستوى الطلب تؤثر فيه عدة عوامل، أبرزها: الرغبة في الشراء، والقدرة عليه، وتوفر البدائل التي تنقضي بها الحاجة. أما مستوى العرض فيتأثر بعدة عوامل، من أبرزها: توفر السلعة في السوق، وتكلفة توفير هذه السلعة.

ولما كان الارتفاع العام في أسعار العقار سببه قلة المعروض في مقابل تزايد الطلب، فإن من الوسائل المقترحة والأدوات الاقتصادية المستعملة في معالجة ذلك: تثبيتُ الأسعار وتحديدها. الذي سيؤدي إلى كبح ارتفاع أسعار العقار، وحمل ملاك الأراضي البيضاء على بيعها وعدم اكتنازها.

الفرع الثاني
التكييف الفقهي لتسعير الأراضي البيضاء

المسألة الأولى: الأصل في التسعير.

الأصل أن لا يحمل الناس على إخراج ما بأيديهم إلا بالثمن الذي يرتضونه، وأن لا يُسعر عليهم في شيء من أموالهم، هذا ما دلت عليه الأدلة، وجرى عليه العلماء والأئمة[١١٢].

والأصل في ذلك ما جاء عن أنس بن مالك ﷺ قال: "غلا السعر على عهد رسول الله ﷺ، فقالوا: يا رسول الله، سعِّر لنا. فقال رسول الله ﷺ: «إن الله هو المُسَعِّر القابض الباسط الرزاق، وإني لأرجو أن ألقى ربي، وليس أحد منكم يطلبني

بمظلمة في دم ولا مال"[١١٣]. فالنبي ﷺ أبى أن يسعر، وجعله مظلمة يرجو ألا يلقى الله بها. فالناس مسلطون على أموالهم، والتسعير حجر عليهم، وإجبار لهم على ما لا يرضون، وهذا ظلم لهم[١١٤]. كما أن الواجب رعاية مصالح الناس كافة على حدٍّ سواء: المشتري والبائع، فمراعاة أحدهما على حساب الآخر ظلم. ومن جهة أخرى فإن التسعير قد يفضي إلى اختلال قانون العرض والطلب، فيخلُّ بالأنشطة الاقتصادية، ويأتي بعكس المأمول، فترتفع الأسعار؛ وذلك أن كثرة القيود على التجارة والاستثمار يؤدي غالباً إلى تعطيل الاستثمار في العقار، وهذا يؤدي إلى قلة العرض فيرتفع السعر. وكذلك قد يحمل التسعير أصحاب السلع والخدمات، إلى أن يمتنعوا عن بيعها، بل يكتموها، فيطلبها المستهلكون فلا يجدونها إلا قليلاً، فيرفعوا في ثمنها؛ ليصلوا إليها، فتغلو بذلك الأسعار، ويحصل الإضرار بالجانبين: جانب الملاك في منعهم من بيع أملاكهم، وجانب المشترين في منعهم من الوصول إلى غرضهم[١١٥].

المسألة الثانية: تسعير الأراضي البيضاء.

تسعير الأراضي البيضاء مندرج ضمن ما يعرف بالتسعير للمصلحة، وهذا النوع من التسعير للعلماء فيه قولان:

القول الأول: يجوز التسعير إذا اقتضت ذلك مصلحة العامة، وهذا هو مذهب الحنفية[١١٦]، والمالكية[١١٧]، ووجه عند الحنابلة[١١٨]، اختاره شيخ الإسلام ابن تيمية[١١٩].

القول الثاني: لا يجوز التسعير، ولو اقتضت ذلك مصلحة العامة. وهذا هو مذهب الشافعية[١٢٠]، وجمهور الحنابلة[١٢١]، وابن حزم من الظاهرية[١٢٢].

وقد استدل كلا الفريقين بأدلة، فتمسك المانعون بالأصل.

وأما المجيزون فقالوا: إن قواعد الشريعة تعضد القول بجواز التسعير؛ لأنه يحقق العدل ويحصل المصالح العامة. قال شيخ الإسلام ابن تيمية: «وإذا تضمن - أي التسعير- العدل بين الناس مثل: إكراههم على ما يجب عليهم من المعاوضة بثمن المثل، ومنعهم مما يحرم عليهم من أخذ زيادة على عوض المثل، فهو جائز؛

بل واجب»[١٢٣]. وإذا كان كذلك فإن الوسائل لها أحكام المقاصد[١٢٤].

وما يخشى من الظلم بتفعيل التسعير، يمكن توقيه بتحري العدل في استعماله. ولذلك ذكر العلماء أنه يجب في التسعير أن يكون عن علم بأحوال الأسواق، وأن يُراعى في ذلك مصلحة جميع الأطراف: الباعة والمشترين. ولذلك نبه ابن العربي بعد ترجيحه جواز التسعير فقال: «وضبط الأمر على قانون لا تكون فيه مظلمة على أحد من الطائفتين. وذلك قانون لا يعرف إلا بالضبط للأوقات ومقادير الأموال»[١٢٥].

كما أنه وسيلة لرفع ظلم المحتكرين المعتدين الذين قال فيهم النبي ﷺ: «من احتكر فهو خاطئ»[١٢٦]. وهذا لا يختص نوعا من المال، بل يشمل كل ما يحبس مما يتضرر الناس بحبسه طلباً لارتفاع سعره، قال مالك رحمه الله: «أرى أن كل ما أضر بالناس في أسعارهم، أن يمنعه الناس، فإن أضرّ ذلك بالناس منعوا منه»[١٢٧].

وعلى هذا يجري تسعير الأراضي البيضاء، فمن قال بجوازه قال: إنه وسيلة لتحقيق العدل وتحصيل المصلحة.

كما أن في تسعير الأراضي البيضاء دفعا لضرر الاحتكار عن الناس «فحبس الأراضي مع العلم بحاجة الناس إليها ضرار ممنوع بالنص أو هو في معنى المنصوص، وهذا مدرك من مدارك التحريم المعهودة في الشرع، فكل من منع ما يحتاج الناس إليه حاجة عامة فقد وقع في المحظور، والحال أن حاجة الناس إلى السكن من جنس الحاجات العامة التي تنزل منزلة الضرورة كما هو مقرر في قواعد الفقه»[١٢٨].

وسيكون تسعير الأراضي البيضاء دافعاً للمفاسد المترتبة على وجود هذه المساحات الشاسعة المعطلة داخل المدن.

وأما من ذهب إلى عدم جواز التسعير، فبناه على الأصل في عدم جواز التسعير: فمنهم من رأى أنه وإن جاز التسعير للمصلحة العامة إلا أنه رأى أنه لا يتعين التسعير لتحقيق ذلك وأنه يمكن إدراكه من طريق أخرى.

وبالنظر إلى كلام المختصين من الاقتصاديين والمهتمين نجد أنهم فريقان:

فمنهم من يرى تسعير الأراضي البيضاء حلا مجديا لدفع ملاك هذه الأراضي إلى بيعها، وأنه وسيلة لرفع احتكار ملاك الأراضي[١٢٩].

ومنهم من يقول بعدم جدوى التسعير في حل مشكلة الأراضي البيضاء، وأنه قد يكون سببا في تعقيدها وتفاقمها[١٣٠].

ومن الجدير بالذكر أن مقترح التسعير لم يخص مشكلة الأراضي البيضاء تحديداً، بل كان الكلام على معالجة أزمة ارتفاع أسعار العقار عموما[١٣١].

ومهما يكن من أمر فإنه يجوز تسعير الأراضي، إن اقتضت ذلك مصلحة؛ لأن التسعير المحرم ما كان متضمنا للظلم، أما إن كان محققا للعدل ومصلحا لحال الخلق، فإنه مطلوب شرعا، والنظر في ذلك مرجعه إلى أهل الاختصاص والعلم بهذه الأمور، من أهل الاقتصاد والخبرة بالعقار.

المطلب الرابع
نزع ملكية الأراضي البيضاء

لما كان تملك غالب الأراضي البيضاء ناشئاً في الأصل عن الإقطاع أو الإحياء؛ فإن من الحلول التي اقترحها عدد من المختصين، بل تضمنتها الإستراتيجية الوطنية للإسكان التي تهدف إلى خلق سوق إسكان يتجاوب مع الطلب، وذلك من خلال زيادة عرض الأراضي المناسبة للتطوير، عن طريق استرداد أراضي المنح غير المستفاد منها، لزيادة مخزون الأراضي المتاحة المخدومة ونزع ملكيتها[١٣٢].

الفرع الأول
حقيقة نزع ملكية الأراضي البيضاء

النزع في اللغة مصدر من الفعل الثلاثي نزع، حيث «النون والزاء والعين أصلٌ صحيح يدلُّ على قَلْع شيء»[١٣٣].

أما الملكية فمصدر صناعي من ملك، وهو حيازة الشيء وتصرفه فيه، وهو «حكم شرعيّ يقدّر في عين أو منفعة تقتضي تمكّن من يُنسب إليه من انتفاعه

به»[١٣٤].

فنزع الملكية هو اقتلاعها ممن ثبتت له، وقد عرفه المختصون بأنه: «إجراء قانوني تلجأ إليه الدولة والمؤسسات العامة الأخرى؛ لإجبار الخواص على التخلي عن ملكيتهم العقارية، من أجل المنفعة العامة، مقابل تعويض مناسب»[١٣٥].

وبناء على ما تقدم، فإن المقصود بنزع ملكية الأراضي البيضاء، هو إجبار ملاك الأراضي المعطلة غير المطورة ذات المساحات الكبيرة، داخل النطاق العمراني، على التخلي عن ملكيتهم لتلك الأراضي واسترجاعها لها إلى أملاك الدولة، سواء أكان ذلك مقابل تعويض أم لا[١٣٦].

ويطلق عليه بعض المهتمين استرداد الأراضي البيضاء [١٣٧].

الفرع الثاني
التكييف الفقهي لنزع ملكية الأراضي البيضاء

المسألة الأولى: الأصل في نزع الملكية

الأصل المتين الذي جاءت به شريعة أحكم الحاكمين، هو حرمة الأموال وصيانتها، فلا يحل مال مسلم إلا بطيب نفس منه، كما قال النبي ﷺ: «لا يحل لامرئ من مال أخيه شيء إلا بطيب نفس منه»[١٣٨]. فتحريم انتزاع مال أحد، مندرجٌ في هذا الأصل، إلا إن الشريعة أجازت الخروج عن هذا الأصل في أحوال يكون الخروج فيها هو الذي تدرك به المصالح. وقد تناول الباحثون ذلك بالتأصيل والتفصيل[١٣٩]. وأجمل ذلك قرارٌ أصدره مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي جاء فيه: «إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨- ٢٣ جمادى الآخر ١٤٠٨هـ، الموافق ٦-١١ فبراير ١٩٨٨م، بعد الإطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع انتزاع الملك للمصلحة العامة.

وفي ضوء ما هو مسلم في أصول الشريعة، من احترام الملكية الفردية، حتى أصبح ذلك من قواطع الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة، وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها، وتواردت

النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها، مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، تطبيقًا لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام.

قرر ما يلي:

أولا: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع وجوهه وجميع الانتفاعات الشرعية.

ثانيًا: لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١-أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل، يقدره أهل الخبرة، بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢-أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣-أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إلى ضرورة عامة أو حاجة عامة تُنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور.

٤-أن لا يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها، كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصوب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله ﷺ.

على أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة المشار إليها، تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي، أو لورثته بالتعويض العادل»[١٤٠].

المسألة الثانية: نزع الملكية والأراضي البيضاء

حكم نزع ملكية الأراضي البيضاء يحتاج إلى النظر في منشأ تملك هذه الأراضي لتأثيره في الحكم، وبالنظر إلى ذلك يمكن القول بأن لنشوء الملك في الأراضي البيضاء طرق عديدة -كما تقدم- يمكن تصنيفها في مجموعتين.

المجموعة الأولى: الإقطاع والإحياء.

المجموعة الثانية: المعاوضة والميراث والتبرع.

ولأجل ما بينهما من اختلاف في مأخذ الحكم، فإنني سأتناول حكم نزع ملكية كل مجموعة على حدة.

الأمر الأول: نزع ملكية الأراضي البيضاء المقطعة والمحياة

الأصل أن كلا الإقطاع والإحياء إنما شرع لأجل عمارة الأرض والحث على الانتفاع بها.

الإحياء لا تملك الأرض إلا به، كما قال النبي ﷺ: «من أحيا أرضا ميتة فهي له»[١٤١]. والراجح في ضابط الإحياء أنه «ما عُدَّ إحياء، وهو عمارتها بما تتهيأ به لما يراد منها»[١٤٢].

وكذلك الإقطاع اختلف الفقهاء في إفادته الملك، ولو لم ينتفع المقطع به إحياء أو عمارة على قولين:

القول الأول: أن الملك لا يثبت بمجرد الإقطاع، بل يفتقر للإحياء، ويكون المقطع أحق بها من غيره. وهذا قول الجمهور من الحنفية[١٤٣]، والشافعية[١٤٤]، والمذهب عند الحنابلة[١٤٥].

القول الثاني: أن الملك يثبت بمجرد الإقطاع، وأنه لا يفتقر للإحياء، ولا يجوز لولي الأمر استرجاعها. وهو مذهب المالكية[١٤٦]، ورواية عن أحمد قال بها بعض أصحابه[١٤٧].

والأقربُ من هذين: القول بأن الإقطاع لا يثبت الملك بمجرده، بل يفتقر الملك إلى إحياء الأرض بما يقصد منها. والأصل في ذلك[١٤٨]، ما روي من أن رسول الله ﷺ أقطع لبلال بن الحارث من العقيق ما يصلح للعمل فلم يعمله، فقال عمر ﷺ: إن قويت على عمله فاعمله وإلا فأقطعه للناس، فقال له: قد أقطعنيه رسول الله ﷺ، فقال عمر: إن رسول الله ﷺ لم يقطعك لتحجره عن الناس، لم يقطعك إلا لتعمل. قال فأقطع عمر بن الخطاب للناس العقيق[١٤٩]. وقد اختار ذلك الشيخ محمد بن إبراهيم: «هذا الإقطاع لا يعطي المقطع حق التملك، بدليل استرجاع

عمر لبقية الأرض التي عجز بلال عن إحيائها من العقيق. وإنما يعطيه حق الاختصاص والأولوية»[١٥٠]. فإحياء الأراضي البيضاء والانتفاع بها، يكون بتخطيطها وتطويرها وتجهيزها لما يُراد بها من إعمار أو استثمار. والناظر في حال أكثر الأراضي البيضاء، يجدها معطلة عن أي تطوير، فينتفي وصف الإحياء عنها والانتفاع، فيكون لولي الأمر نزع ملكيتها لتعطيلها.

ومهما يكن من أمر، فإن المعمول به من الأنظمة في المملكة، ينص على أن الأراضي عموما التي داخل النطاق العمراني، مملوكة لمن أقطعت له، أو كان قد أحياها سابقا قبل اتساع النطاق العمراني. وقد بينت المادة التاسعة من نظام توزيع الأراضي البور أنه «إذا قام من صدر لصالحه قرار التوزيع باستثمار الأرض، وانتهت المُدة المُحدَّدة للاستثمار، تُملَّك الأرض الموزعة لِمن صدر لصالحة قرار التوزيع»[١٥١]. وأما الأراضي المقطعة، فإن قرار الهيئة القضائية العليا رقم (٩٤)، في ١٣٩٤/٣/١٤هـ تضمن «أن عمل الحكومة قديماً وحديثاً في اعتبار الإقطاع مفيداً للتملك، وأنها تصدر وثائق الإقطاع، وتكتب الجهات الرسمية للمحاكم لإعطاء المقطعين حجج الاستحكام على الأراضي المقطعة لهم بناءً على الأوامر السامية، فيبيعون تلك الأراضي تحت سمع وبصر الحكومة، وتشتري في بعض الحالات الحكومة منهم، وليس في عمل الحكومة هذا ما يخالف الشرع، بل تشهد له القواعد الشرعية، وبناء على ما تقدم فإن الهيئة ترى بأن الإقطاع يفيد التملك، وهو الذي عليه العمل الجاري في المملكة، إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بألا يملكه صاحبه إلا بالإحياء، فيكون الشرط معتبراً، ولا يتحقق ملك بدونه»[١٥٢].

الأمر الثاني: نزع ملكية الأراضي البيضاء المملوكة بمعاوضة أو ميراث أو تبرع.

هذا النوع من الأراضي البيضاء يجري فيها ما ذكره الفقهاء من الكلام في نزع الملكية للمصلحة العامة. ولا ريب أن المصلحة العامة اقتصاديا، واجتماعيا، بل وسياسيا تقضي بمعالجة هذه المشكلة التي لها انعكاسات سلبية عديدة، فعليه فإنه يجوز نزع ملكية هذه الأراضي وفقاً للأحكام الواردة في نظام نزع المُلكية للمنفعة العامة. فإنه قد راعى الضوابط والشروط الشرعية التي تحقق العدل، وتنفي الظلم

في نزع الملكيات للمصلحة العامة.

الخاتمة:

طوفنا – فيما مضى من أوراق– في جنبات أبرز الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء، وهي الأراضي ذات المساحات الكبيرة داخل النطاق العمراني، والتي عطلت ولم تطور ولم تعرض للبيع، وقد توصلت إلى نتائج عديدة من أبرزها ما يلي:

أولا: نشوء الملك في الأراضي له أسباب عديدة، من شراء وميراث وتبرع من هبة وهدية ووصية كسائر الأملاك، إلا أن أبرز ذلك المنح، والمنح السامية والإحياء.

ثانيا: مشكلة الأراضي البيضاء المعطلة في داخل المدن، تعد من كبريات المشاكل التي تواجه اقتصاديات كثير من البلدان، لاسيما بلدان العالم الثالث.

ثالثا: أن مشكلة الأراضي البيضاء، في المملكة العربية السعودية قديمة، يتبين ذلك من حزمة الأوامر والتوجيهات الحكومية على أعلى المستويات التي عنيت بها.

رابعا: أن أكثر التدابير التي اتخذت لمعالجة مشكلة الأراضي البيضاء، كانت حلولا وقائية استباقية خففت من المشكلة، لكنها لم تكن كافية لمنع حدوثها، حيث تعثر التطوير العقاري بسبب الخروقات الكثيرة، التي أدت إلى تملك أفراد مساحات واسعة وإمساكها دون تطوير، ما أدى إلى ما يعرف المشكلة.

خامسا: أن تنامي الطلب على المساكن، الناشئ عن زيادة معدل النمو السكاني، أظهر مشكلة الأراضي البيضاء على السطح، فتنادى لذلك كثير من المهتمين من الباحثين والعقاريين والكتاب والصحفيين والخبراء؛ بحثا عن حلول لهذه المشكلة، وقد تنوعت رؤاهم وتعددت توجهاتهم في أساليب معالجة هذه المشكلة وأدواتها، والإلزام بتطويرها وعمارتها، وتمثل أبرزها في الحلول التالية: فرض رسوم على الأراضي البيضاء، وجباية الزكاة، وتسعير الأراضي البيضاء، ونزع ملكيتها.

سادسا: ليس ثمة مانع شرعي من فرض غرامات مالية على ملاك الأراضي البيضاء الذين يمسكونها دون تطوير، شريطة أن يثبت أن ذلك التعطيل كان نتاج إمساكهم الأرض.

سابعا: مقترح جباية الزكاة على الأراضي البيضاء، من أجل معالجة مشكلة الأراضي البيضاء وتحفيز ملاكها على تطويرها، يكتنفه إشكالات فقهية من حيث أصل وجوب الزكاة في العروض، ثم في تحقق شروط الوجوب. كما أن ثمة عوائق عديدة فيما يتعلق بآلية تفعيل جباية الزكاة.

ثامنا: يجوز تسعير ثمن الأراضي، إن اقتضت ذلك مصلحة؛ لأن التسعير المحرم ما كان متضمنا للظلم، أما إن كان محققا للعدل ومصلحا لحال الخلق، فإنه مطلوب شرعا، والنظر في ذلك مرجعه إلى أهل الاختصاص والعلم بهذه الأمور من أهل الاقتصاد والخبرة والعقار.

تاسعا: يجوز نزع ملكية الأراضي البيضاء المملوكة بإقطاع أو إحياء؛ لأن الملك لا يثبت بمجرد الإقطاع، بل يفتقر إلى إحياء الأرضي بما يقصد منها. والناظر في حال أكثر الأراضي البيضاء يجدها معطلة عن أي تطوير، فينتفي وصف الإحياء عنها والانتفاع. فيكون لولي الأمر نزع ملكيتها لتعطيلها. كما يجوز نزع ملكية الأراضي البيضاء المملوكة بمعاوضة أو تبرع أو ميراث وِفقاً للأحكام الوارِدة في نِظام نزع المُلكية للمنفعة العامة.

هذه أبرز النتائج ولا ريب أن الموضوع بحاجة إلى مزيد بحث ودراسة من نواحيه التنظيمية والعقارية والاقتصادية والشرعية للوصول إلى أمثل الحلول، فأوصي ببذل المزيد من الجهود لتجلية الموضوع، وفق الله الجميع لما فيه الخير.

هوامش البحث:

---

(١) رواه مسلم، كتاب المساقاة ، باب: من اقتطع شبرا من الأرض ظلما طوقه الله إياه يوم القيامة من سبع أرضين، رقم (١٦١٠).

(٢) رواه أبو داود، كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب: في إحياء الموات، رقم (٣٠٧٣)، من حديث سعيد بن زيد، والترمذي (١٣٧٩)، في كتاب الأحكام ، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، من حديث جابر، وقال :"حسن صحيح".

(٣) لسان العرب لابن منظور (١٢٢/٧).

(٤) القاموس المحيط للفيروز آباديص (٥٦٨)

(٥) شرح الخرشي (٣٤٤/٢٠)، الحاوي الكبير للماوردي (٣٦٦/٥)، الشرح الممتع لابن عثيمين (١٣٥/٨).

(٦) ينظر: http://www.sauress.com/alyaum/٥٣٢١٧

(٧) ينظر: http://www.okaz.com.sa/new/Issues/٢٠١٢٠٥١٦/Con٢٠١٢٠٥١٦٥٠٣٤٨٦.htm

(٨) ينظر: http://www.sauress.com/alyaum/٥٣٢١٧

(٩) ينظر: طلبة الطالب ص (١٥٤).

(١٠) ينظر: تعريف اللجنة المالية في مجلس الشورى، http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٨/٢٦/article_٦٨٦٢٥٧.html?related

(١١) ينظر: مجلة البحوث الإسلامية، العدد (٦٢)، من ذو القعدة إلى صفر لسنة (١٤٢١-١٤٢٢هـ)، (٨٧/٦٢).

(١٢) ينظر: المصطلحات البلدية، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية. http://www.momra.gov.sa/generalserv/terms.aspx

(١٣) ينظر: المصطلحات البلدية، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية. http://www.momra.gov.sa/generalserv/terms.aspx

(١٤) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (٨٣/٦).

(١٥) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣٦٣/١).

(١٦) ينظر: إدارة المنح، موقع أمانة محافظة جدة. http://www.jeddah.gov.sa/Amanah/Departments/Aradi/Grants/index.php

(١٧) هكذا في الأصل، والصحيح "أراضٍ".

(١٨) ينظر: إدارة المنح، موقع أمانة محافظة جدة. http://www.jeddah.gov.sa/Amanah/Departments/Aradi/Grants/index.php

(١٩) ينظر: شروط منح الأراضي، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية. http://www.momra.gov.sa/MediaCenter/Circulars/CircularsDisplay.aspx?CircularsID=٢٦٢

(٢٠) هكذا في الأصل، والصحيح "أراضٍ".

(٢١) ينظر: إدارة المنح، موقع أمانة محافظة جدة. http://www.jeddah.gov.sa/Amanah/Departments/Aradi/Grants/index.php

(٢٢) ينظر: الموقع السابق، إدارة المنح، موقع أمانة محافظة جدة

(٢٣) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣٦٣/١).

(٢٤) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣/٦٠٠)

(٢٥) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣/٦٠٠)

(٢٦) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣/٦٠١)

(٢٧) تقدم تخريجه.

(٢٨) التمهيد (٢٢/٢٨٥).

(٢٩) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (١/١٩٥).

(٣٠) ينظر: بدائع الصنائع (١٤/٥٥).

(٣١) الخراج لأبي يوسف (١/٧٧).

(٣٢) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (١/٢٩٢).

(٣٣) ينظر: صحيفة الجزيرة، دراسة استعمالات الأراضي لعام ١٤٣٣هـ ٦ % زيادة الكتلة العمرانية في مدينة الرياض.

http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠٦٢٧/lp٦.htm

(٣٤) عرف بعضهم حدود حماية التنمية: بأنها الخطوط الموضحة بالخرائط التي اشتملت عليها وثائق النطاق العمراني، وتحصر الأراضي المحجوزة للتنمية المستقبلية الواقعة خارج حدود النطاق العمراني. وعليه فلا يشمل هذا موضوع الدراسة وقد ورد ذلك تحقيق صحفي بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٠هـ في صحيفة اليوم وجاء فيه:«رفض خبراء عقاريون وصف المساحات البيضاء الموجودة داخل النطاق العمراني بمدن المملكة وعلى رأسها مدينة الرياض بأنها مخزون استراتيجي عمراني بمنظوره الإيجابي مشيرين إلى أن الأمر يحتاج إلى معالجة فعالة للهدر الذي تتسبب به على المستوى الاقتصادي عموما».

(٣٥) ينظر: تحجير الأراضي البيضاء دون استغلال، موقع ألف بيتا.

http://alphabeta.argaam.com/article/detail/٣٥١٠٩

(٣٦) صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

(٣٧) صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

(٣٨) ينظر: صحيفة الشرق الأوسط، معرض الرياض يكشف عن دخول شركات جديدة في خط التطوير العمراني.

http://www.aawsat.com/details.asp?section=٤٧&issueno=١٢٢١٢&article=٦٧٥٧٥٨

(٣٩) ينظر: صحيفة الشرق الأوسط، معرض الرياض يكشف عن دخول شركات جديدة في خط التطوير العمراني.
http://www.aawsat.com/details.asp?section=٤٧&issueno=١٢٢١٢&article=٦٧٥٧٥٨

(٤٠) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (١/١٧٤).

(٤١) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (٣/٦٠١)

(٤٢) ينظر: صحيفة الاقتصادية، الشورى يطالب بلائحة لفرض رسوم على الأراضي البيضاء.
http://www.aleqt.com/٢٠١١/٠٦/٠٧/article_٥٤٦٥٠٧.html

(٤٣) ينظر: صحيفة الجزيرة، الأمير الدكتور منصور بن متعب وقيادات الشؤون البلدية والقروية تحت قبة الجزيرة. http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠١١٦/qb١.htm

(٤٤) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٢/٣٩٣).

(٤٥) معجم مصطلحات الاقتصاد والمال وإدارة الأعمال ص(٢٢٢).

(٤٦) ينظر: النظم الضريبية بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي دراسة تحليلية مقارنة ص (١١-١٣)، مفهوم الضريبة ص(٣).

(٤٧) ينظر: المالية العامة والتشريع الضريبي لمجموعة من الأساتذة، ص(٢٤-٢٥).

(٤٨) صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

(٤٩) ينظر: معجم مصطلحات الاقتصاد والمال وإدارة الأعمال ص(٥٤٣).

(٥٠) ينظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية ص (١٠٤، ٢١٦، ٨٢٧)، مبادئ الاقتصاد الكلي للدكتور الوزني ص(٣٢٣)، النظم الضريبية بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي دراسة تحليلية مقارنة ص (١١-١٣).

(٥١) ينظر: مفهوم الضريبة ص(٣).

(٥٢) ينظر: مفهوم الضريبة ص(٧).

(٥٣) ينظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية ص(٨٢٧،٢١٦،١٠٤)، مبادئ الاقتصاد الكلي للوزني ص(٣٢٣)، النظم الضريبية بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الإسلامي دراسة تحليلية مقارنة ص (١١-١٣).

(٥٤) ينظر:معجم مصطلحات الاقتصاد والمال وإدارة الأعمال ص(٥٤٣)مفهوم الضريبة ص(٣).

(٥٥) ينظر: المبسوط (٣/١٠،٨/٧٩)، شرح فتح القدير (٦/٤٥)، الخرشي شرح مختصر خليل (٧/٩٤)، حاشية الدسوقي (٤/٨٩)، تحفة المحتاج (٦/٨٦)، نهاية المحتاج (٣/٧١)، المغني (١٣/٢٠٢)، الإنصاف (٤/٢٢٣).

([٥٦]) ص (١٤١).

([٥٧]) قاعدة في الأموال السلطانية ص (٣٧).

([٥٨]) ص (٢٦٧).

([٥٩]) المستصفى (١/٣٠٣-٣٠٤). ينظر: شفاء الغليل للغزالي ص (٢٣٤).

([٦٠]) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص (١٧٣-١٧٥)، المنثور في القواعد (٢/٣١٧-٣١٨)، التحبير شرح التحرير (٨/٣٨٤٧)، مجموع الفتاوى (٢٤/٢٦٨-٢٦٩)، نظرية الضرورة الشرعية ص (٢٨٩-٣٣٥).

([٦١]) ينظر: صحيفة الجزيرة، الأمير الدكتور منصور بن متعب وقيادات الشؤون البلدية والقروية تحت قبة الجزيرة. http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠١١٦/qb١.htm

([٦٢]) ينظر: المخارج الفقهية لأزمة الإسكان ص (١٨).

([٦٣]) ينظر: جريدة الرياض، هل فرض الرسوم على الأراضي البيضاء هو الحل؟
http://www.alriyadh.com/٢٠١٢/٠١/١٥/article٧٠١١٠٤.html

صحيفة الاقتصادية، مخاوف من تحميل رسوم الأراضي البيضاء للمستهلك النهائي
http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٧/١٨/article_٦٧٥٣٨٥.html

([٦٤]) ينظر: صحيفة الجزيرة، الأمير الدكتور منصور بن متعب وقيادات الشؤون البلدية والقروية تحت قبة الجزيرة. http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠١١٦/qb١.htm

([٦٥]) ينظر: والبحر الرائق لابن نجيم (٥/٤٥).

([٦٦]) ينظر: مختصر خليل للخرشي (٨/١١٠).

([٦٧]) ينظر: المجموع شرح المهذب (٥/٣٠٤).

([٦٨]) ينظر: مجموع الفتاوى (٢٠/٣٤٨).

([٦٩]) ينظر: الطرق الحكمية لابن القيم ص (٢٢٤-٢٢٨).

([٧٠]) ينظر: فتح القدير (٥/٣٤٥).

([٧١]) ينظر: حاشية الدسوقي (٤/٣٥٥).

([٧٢]) ينظر: المجموع شرح المهذب (٥/٣٠٤).

([٧٣]) ينظر: المغني (٩/١٤٩).

([٧٤]) ينظر: التعزيرات المالية وحكمها في الشريعة الإسلامية ص(١٣٧-١٦٠)، مجلة البحوث الإسلامية (٦٩/٢٠٧).

([٧٥]) إعلام الموقعين (٢/١١٧).

([٧٦]) ينظر: مجموع الفتاوى (٢٨/١١١).

(٧٧) صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

(٧٨) ينظر: صحيفة الاقتصادية، التعريف بالأراضي البيضاء.
http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/٠١/article_٦٨٨٢٨٩.html

(٧٩) ينظر: صحيفة الوطن، الزكاة حل لغلاء الأراضي.
http://www.alwatan.com.sa/Articles/Detail.aspx?ArticleId=٩٢١٦

صحيفة الرياض، لا رسوم على الأراضي لكن هناك حلاً.
http://www.alriyadh.com/٢٠١٢/٠١/١٨/article٧٠٢٠٤٧.html

(٨٠) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٥٠٣/١).

(٨١) ينظر: تبين الحقائق (٢٧٣/١).

(٨٢) ينظر: المبسوط (١٩٩/٢)، بدائع الصنائع (١٢/٢)، الفواكه الدواني (٣٣١/١)، الأم (٥١/٢)، المجموع (٣٠٣،٣١١/٥)، الفروع (٥١٤/٢)، كشاف القناع (١٦٩/٢).

(٨٣) رواه البخاري، كتاب الزكاة، باب ليس على المسلم في فرسه صدقة، رقم (١٣٩٤)، ومسلم، كتاب الزكاة، باب لا زكاة على المسلم في عبده وفرسه رقم (٩٨٢).

(٨٤) التمهيد (١٢٦/١٧).

(٨٥) المحلى (١٤/٤). وينظر: مراتب الإجماع ص(٤٣).

(٨٦) ينظر: بداية المجتهد (١٩٦/١)، المغني (٢٥٧/٤)، موسوعة الإجماع (٤٦٥/١).

(٨٧) نهاية المطلب (٥١٧/١٦).

(٨٨) التمهيد (١٢٩/١٧).

(٨٩) ينظر: المبسوط (١٩١/٢)، الذخيرة (٤٠/٣)، بداية المجتهد (١٨٥/١)، روضة الطالبين (٢٦٦/٢)، المغني (٢٤٨/٤)، شرح الزركشي (٥١٣/٢).

(٩٠) ينظر: بداية المجتهد (٢٤٦/١)، المجموع شرح المهذب (٤٤/٦)، مجموع فتاوى ابن تيمية (١٥/٢٥).

(٩١) ينظر: الشرح الكبير (٥١/٧).

(٩٢) التمهيد (١٢٥/١٧).

(٩٣) ينظر: بداية المجتهد (٢٤٥/١)، المحلى (١٤/٤).

(٩٤) ينظر: المبسوط (٢٩٨/٢)، المنتقى (١٢٢/٢)، الكافي (٣٠٠/١)، المهذب والمجموع (٤٨/٦)، المغني (٢٥٨/٤).

(٩٥) ينظر: المجموع (٤٨/٦)، روضة الطالبين (٢٦٦/٢).

(٩٦) ينظر: الإنصاف (١٥٣/٣).

(٩٧) ينظر: الشرح الكبير مع المقنع (٥٩/٧).

(٩٨) ينظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع (١٤٤/٦).

(٩٩) ينظر: تحفة المحتاج (٢٩٥/٣)، نهاية المحتاج (١٠٢/٢).

(١٠٠) بدائع الصنائع (٤٠٨/٣).

(١٠١) حاشية دسوقي (٤٣٧/١).

(١٠٢) الفروع (١٦٩/٤).

(١٠٣) ينظر: بدائع الصنائع (٤٠٩/٣)، البحر الرائق (٢٤٧/٥)، الخرشي على مختصر خليل (١٩٦/٢)، أسنى المطالب (٣٨١/١)، الإنصاف (١٥٢/٣).

(١٠٤) ينظر: المجموع (٤٨/٦)، روضة الطالبين (٢٦٦/٢).

(١٠٥) ينظر: الإنصاف (١٥٣/٣).

(١٠٦) ينظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع (١٤٤/٦).

(١٠٧) ينظر: صحيفة الاقتصادية، الشورى يمتنع عن التصويت بفرض الزكاة على الأراضي البيضاء. http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/١٧/article_٦٩٣٧٠٢.html?related

(١٠٨) ينظر: صحيفة الاقتصادية، التعريف بالأراضي البيضاء.
http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/٠١/article_٦٨٨٢٨٩.html

(١٠٩) ينظر: القاموس المحيط، مادة (سعر)، ص (٥٢٢)، المصباح المنير، مادة (سعر)، ص (١٤٥)، المعجم الوسيط، مادة (سعر)، ص (٤٣٠).

(١١٠) ينظر: شرح حدود ابن عرفة (٣٥٦/١)، أسنى المطالب (٣٨/٢)، مطالب أولي النهى (٦٢/٣)، الحسبة لابن تيمية ص (٢٣)، الطرق الحكمية ص (٢٠٦)، نيل الأوطار (٢٦٠/٥).

(١١١) ينظر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية ص (٤٩٠)، مبادئ الاقتصاد الكلي للدكتور الحبيب ص (٢٧-٣٦،٣٠،٢٧).

(١١٢) ينظر: شرح فتح القدير (٥٩/١٠)، التاج والإكليل (٢٤٦/٦)، مغني المحتاج (٣٩٢/٢)، : الفروع (٥١/٤).

(١١٣) أخرجه أبو داود في كتاب البيوع والإجارات، باب في التسعير، رقم (٣٤٥١)، والترمذي في كتاب البيوع، باب ما جاء في التسعير، رقم (١٣١٤)، وابن ماجه في كتاب التجارات، باب من كره التسعير، رقم (٢١٩١).

وقال عنه الترمذي:«هذا حديث حسن صحيح». وقال ابن عبدالبر في الاستذكار (٧٨/٢٠):«روي عن النبي ﷺ ما يمنع من التسعير من وجوه صحيحة لا بأس بها». وقال

عنه الحافظ ابن حجر في التلخيص الحبير (١٤/٣):«وإسناده على شرط مسلم، وقد صححه ابن حبان».

(١١٤) ينظر: المنتقى شرح الموطأ للباجي (١٩/٥)، الحاوي الكبير للماوردي (٤٠٩/٥)، الطرق الحكمية ص (٢١٦).

(١١٥) المغني (٣١٢/٦).

(١١٦) ينظر: تبيين الحقائق (٢٨/٦).

(١١٧) ينظر: التاج والإكليل (٣٨٠/٤).

(١١٨) ينظر: الإنصاف (٣٣٨/٤).

(١١٩) ينظر: مجموع الفتاوى (٢٠٥/٢٨).

(١٢٠) ينظر: مغني المحتاج (٣٨/٢).

(١٢١) ينظر: كشاف القناع (١٨٧/٣).

(١٢٢) ينظر: المحلى (٤٠/٩).

(١٢٣) مجموع الفتاوى (٧٦/٢٨). وينظر: البيان والتحصيل (٣١٤/٩).

(١٢٤) ينظر: قواعد الأحكام في مصالح الأنام (٥٣/١-٥٤)، الفروق للقرافي (٣٠/٢).

(١٢٥) عارضة الأحوذي (٥٤/٦). وينظر: القبس في شرح الموطأ (٨٣٨/٢).

(١٢٦) رواه مسلم (١٦٠٥) من حديث معمر بن عبدالله العدوي.

(١٢٧) البيان والتحصيل (٣٢٢/٩).

(١٢٨) ينظر: حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها للدكتور المزيني.

http://twitmail.com/email

(١٢٩) ينظر: صحيفة الاقتصادية، هل هذا قابل للنقاش؟

http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٨/١٣/article_٦٨٢٦٩٨.html

(١٣٠) ينظر: المخارج الفقهية لأزمة الإسكان لإبراهيم السكران ص (٤٩).

(١٣١) ينظر: صحيفة سبق الالكترونية، ثرواتنا في التراب دون تسعير الأراضي

.http://sabq.org/oG٠aCd

(١٣٢) ينظر: صحيفة المدينة، الاستراتيجية الوطنية للإسكان.

http://www.al-madina.com/node/٣٣٢٩٦٤

صحيفة اليوم، منح الأراضي وخلخلة المجتمع.

http://www.alyaum.com/News/art/٣٢٣٠١.html

(١٣٣) معجم مقاييس اللغة (٣٣٢/٥).

(١٣٤) معجم اللغة العربية المعاصرة (٢١٢٣/٣).

(١٣٥) مجلة القانون والعلوم الإدارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
http://droit-maroc.blogspot.com/٢٠١٢/٠٤/blog-post_٤١٤٠.html
وعُرف بأنه «حرمان مالك عقار من ملكه جبرا لتحقيق المنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر».

(١٣٦) ينظر: صحيفة عكاظ، نزع الملكية وفرض الرسوم ينهيان احتكار الأراضي البيضاء.
http://www.okaz.com.sa/new/issues/٢٠١١١٢١٨/Con٢٠١١١٢١٨٤٦٣٦٧١.htm
صحيفة اليوم، منح الأراضي وخلخلة المجتمع.
http://www.alyaum.com/News/art/٣٢٣٠١.html

(١٣٧) ينظر: المعجم الوسيط ص (٣٣٨).

(١٣٨) رواه أحمد رقم (١٥٥٦٩) (٤٢٢/٣)، والبيهقي في السنن الكبرى (٩٧/٦). من حديث عمرو ابن يثربي ﷺ. وقد صححه ابن حزم في المحلى (٣٦٥/١٠)، وقال عنه الهيثمي في مجمع الزوائد (١٧٢/٤):«رجال أحمد ثقات». وقد جاء هذا الحديث من عدة طرق ذكرها الحافظ في التلخيص الحبير (٤٥/٣).

(١٣٩) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي (١٤٠٤/٤)

(١٤٠) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي ص (١١٦-١١٨).

(١٤١) تقدم تخريجه.

(١٤٢) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (١٦٤/٦).

(١٤٣) يُنظر: بدائع الصنائع (١٩٤/٦)، الفتاوى الهندية (٣٦٨/٥)

(١٤٤) ينظر: الحاوي (٤٨٢/٧)، المجموع (٢٢٧/١٥).

(١٤٥) ينظر: الكافي (٢٤٣/٢)، دقائق أولي النهى (٢٣٧/٢) واختاره الشيخ محمد بن إبراهيم، ينظر: مجموع فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم (٢٢٣/٨).

(١٤٦) ينظر: الذخيرة (١٥٣/٦)، وحاشية الدسوقي (٦٨/٤).

(١٤٧) ينظر: الإنصاف (١٢٧/١٦).

(١٤٨) ينظر: البيان والتحصيل (٣٠١/١٠).

(١٤٩) رواه البيهقي في السنن الكبرى (١٤٨/٦)، والحاكم في المستدرك على الصحيحين (٤٠٤/١)، وقال عنه:«قد احتج البخاري بنعيم بن حماد و مسلم بالدراوردي و هذا حديث صحيح و لم يخرجاه».

(١٥٠) فتاوى ورسائل محمد بن إبراهيم آل الشيخ (٢٢٣/٨)

(١٥١) مجموعة الأنظمة السعودية (٣٢٢/٧).

(١٥٢) ينظر: التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل (١/٥).

فهرس المصادر والمراجع.

١- الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار وعلماء الأقطار فيما تضمنه الموطأ في معاني الرأي والآثار وشرح ذلك كله بالإيجاز والاختصار، تصنيف الإمام: أبي عمر يوسف بن عبد البر، تحقيق الدكتور: عبد المعطي أمين قلعجي، دار الوعي، حلب، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤١٤هـ).

٢- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل. تأليف: علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي، تحقيق الشيخ: محمد حامد الفقي، مكتبة السنة المحمدية، الطبعة الأولى (١٣٧٥هـ)

٣- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية. تأليف عبد الرحمن السيوطي، تحقيق محمد البغدادي، دار الكتاب العربي، الطبعة الأولى، عام (١٤٠٦هـ)

٤- الأم للشافعي، ت/محمد زهري، ط/ دار المعرفة، الطبعة الثالثة.

٥- البحر الرائق شرح كنز الدقائق. لزين الدين إبراهيم بن محمد بن نجيم، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية

٦- البيان والتحصيل. لأبي الوليد ابن رشد القرطبي، تحقيق الأستاذ: سعيد أعراب، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية (١٤٠٨هـ)

٧- التاج والإكليل لمختصر خليل. لأبي عبد الله محمد بن يوسف المواق، دار الفكر، الطبعة الثالثة (١٤١٢هـ).

٨- التحبير شرح التحرير في أصول الفقه. للعلامة علي بن سليمان المرداوي، تحقيق: عوض بن محمد القرني، مكتبة الرشد، الطبعة الأولى، عام (١٤٢١هـ).

٩- التعزيرات المالية وحكمها في الشريعة الإسلامية.

١٠- التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير. لأحمد بن حجر، تحقيق عبد الله اليماني، عام (١٣٨٤).

١١- التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل.

١٢- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد. تأليف الإمام: أبي عمر يوسف بن عبد البر، تحقيق: محمد الفلاح.

١٣- الحاوي الكبير. لعلي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، تحقيق الشيخ: على محمد معوض، وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١٤هـ)

١٤- الحسبة. تأليف شيخ الإسلام ابن تيمية، دار الكتاب العربي.

١٥- الخرشي على مختصر سيدي الخليل. للشيخ أبي عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي، دار

الكتاب الإسلامي لإحياء ونشر التراث الإسلامي، القاهرة، مصر
١٦- الذخيرة. لأحمد بن إدريس القرافي، تحقي الأستاذ: محمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي، لبنان، الطبعة الأولى (١٩٩٤م)
١٧- السنن الكبرى. لأبي بكر بن الحسين بن علي البيهقي، إعداد الدكتور: يوسف عبد الرحمن المرعشلي، دار المعرفة، لبنان.
١٨- الشرح الكبير. لابن أبي عمر ابن قدامة المقدسي، تحقيق الدكتور: عبد الله بن عبد المحسن التركي، هجر للطباعة والنشر، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ).
١٩- الشرح الممتع على زاد المستقنع. شرح الشيخ محمد العثيمين، دار ابن الجوزي، الطبعة الأولى، عام (١٤٢٢هـ)
٢٠- الطرق الحكمية في السياسة الشرعية. لابن القيم الجوزية، تحقيق: بشير محمد عيون. مكتبة المؤيد، الطائف، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ)
٢١- الفروع. لأبي عبد الله محمد بن مفلح، مكتبة ابن تيمية، القاهرة.
٢٢- الفواكه الدواني. للشيخ: أحمد بن غنيم النفراوي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثالثة (١٣٧٤هـ).
٢٣- القاموس المحيط. للفيروز آبادي، تحقيق: مكتب التراث في مؤسسة الرسالة، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية (١٤٠٧هـ).
٢٤- الكافي في فقه الإمام أحمد. تأليف: موفق الدين ابن قدامة، تحقيق: مجموعة، المكتبة التجارية مصطفى أحمد الباز، مكة المكرمة.
٢٥- المالية العامة والتشريع الضريبي لمجموعة من الأساتذة.
٢٦- المبسوط. لشمس الدين السرخسي، دار المعرفة بيروت (١٤٠٦هـ)
٢٧- المجموع شرح المهذب. لمحيي الدين بن شرف النووي، دار الفكر.
٢٨- المحلّى. لعلي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: أحمد بن شاكر، دار التراث، القاهرة
٢٩- المخارج الفقهية لأزمة الإسكان، تأليف، إبراهيم السكران.
٣٠- المستصفى. للإمام أبي حامد الغزالي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية.
٣١- المسند. تحقيق: أحمد شاكر، دار المعارف المصرية.
٣٢- المصطلحات البلدية، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣٣- المعجم الوسيط. قام بإخراجه: إبراهيم مصطفى، أحمد حسن الزيات، حامد عبد القادر، محمد علي النجّار، دار الدعوة، استانبول، تركيا، الطبعة الثانية.
٣٤- المغني.لابن قدامة، تحقيق الدكتور: عبد الله بن عبد المحسن التركي، والدكتور: عبد الفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ).

٣٥- المنتقى شرح الموطأ. لأبي الوليد سليمان الباجي، دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة الأولى، عام (١٣٣٢هـ).
٣٦- المنتقى من أخبار المصطفىﷺ. لعبد السلام بن تيمية الحراني، وقف على تصحيحه: محمد حامد الفقي، دار المعرفة، لبنان، الطبعة الثانية (١٣٩٨هـ).
٣٧- المنثور في القواعد. تأليف محمد الزركشي، تحقيق: الدكتور تيسير محمود، مراجعة عبد الستار أبو غدة، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية في الكويت، الطبعة الأولى، عام (١٤٠٢هـ).
٣٨- الموسوعة الفقهية الكويتية. إصدار وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في الكويت، طباعة ذات السلاسل، الطبعة الثانية، عام (١٤٠٩هـ).
٣٩- النظم الضريبية بين الفكر المالي المعاصر والفكر المالي الاسلامي دراسة تحليلية مقارنة.
٤٠- إعلام الموقعين عن ربّ العالمين. تأليف: محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيم الجوزية، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد.
٤١- بدائع كتاب الصنائع في ترتيب الشرائع. أبي بكر بن مسعود الكسائي الحنفي. دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية (١٤٠٦هـ).
٤٢- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق. لفخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق مصر المحمية، الطبعة الأولى (١٣١٤هـ).
٤٣- تحفة المحتاج بشرح المنهاج. تأليف: أحمد بن حجر الهيتمي، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان.
٤٤- جامع الترمذي. لمحمد بن عيسى بن سورة، دار السلام للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ).
٤٥- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، للشيخ محمد عرفة الدسوقي، دار الفكر.
٤٦- الخراج، لأبي يُوسُف يَعقُوب بن إِبْرَاهِيم، تَحقِيق: طبه عبد الرءوف سعد، سعد حسن مُحَمَّد، المكتبة الأزهرية للتراث، القاهرة.
٤٧- سنن ابن ماجه. لمحمد بن يزيد القزويني، بيت الأفكار الدولية، الرياض.
٤٨- سنن أبي داود. لسليمان بن الأشعث السجستاني، دار ابن حزم، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١٩هـ).
٤٩- شرح الزركشي على مختصر الخرقي. للشيخ: شمس الدين الزركشي، تحقيق: عبد الله بن عبد الرحمن الجبرين، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ).
٥٠- شرح حدود ابن عرفة. لأبي عبد الله محمد الأنصاري الرصاع، تحقيق: محمد أبو الأجفان الطاهر المعموري، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، عام (١٩٩٣م).

٥١- شرح فتح القدير. للإمام كمال الدين محمد بن عبد الواحد المعروف بابن الهمام الحنفي، دار الفكر، الطبعة الثانية.
٥٢- شفاء الغليل في بيان الشبه والمخايل ومسالك التعليل. تأليف: محمد بن محمد بن حامد الغزالي، تحقيق الدكتور: حمد الكبيسي، مطبعة بغداد، سنة (١٩٧٠هـ).
٥٣- صحيح البخاري. لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، دار السلام للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الأولى، عام (١٤١٧هـ).
٥٤- صحيح مسلم. للإمام: أبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النسيابوري، بيت الأفكار الدولية، الرياض.
٥٥- طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية على ألفاظ كتب الحنفية، لنجم الدين أبو حفص عمر بن محمد النسفي، طبعه مصر سنه ١٨٩٤=١٣١١هـ.
٥٦- قاعدة في الأموال السلطانية وتسمى (قاعدة في الأموال المشتركة). تأليف: شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، تحقيق: عبد الرحمن بن إبراهيم الأمير، أضواء السلف، الرياض، الطبعة الأولى، عام (١٤٢٢هـ).
٥٧- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي.
٥٨- كشاف القناع عن متن الإقناع. لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، عالم الكتب، بيروت.
٥٩- لسان العرب. للإمام أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي. دار صادر، بيروت.
٦٠- مجلة البحوث الإسلامية، العدد (٦٢)، من ذو القعدة إلى صفر لسنة (١٤٢١-١٤٢٢هـ)، (٨٧/٦٢).
٦١- مجلة مجمع الفقه الإسلامي (٤/ ١٤٠٤).
٦٢- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد. لعلي بن أبي بكر الهيثمي، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة (١٤٠٢هـ).
٦٣- مجموع الفتاوى. لشيخ الإسلام أحمد بن تيمية، دار عالم الكتب، الرياض.
٦٤- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات. لابن حزم، دار الآفاق الجديدة، بيروت، الطبعة الثانية (١٤٠٠هـ).
٦٥- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى. لمصطفى السيوطي الرحيباني، الطبعة الثانية (١٤١٥هـ).
٦٦- معجم اللغة العربية المعاصرة، د/ أحمد مختار عبد الحميد عمر، بمساعدة فريق عمل، ط/عالم الكتب، الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م.
٦٧- معجم مصطلحات الاقتصاد والمال وإدارة الأعمال (انكليزي - عربي)، للمحامي نبيه غطاس، مكتبة لبنان، الطبعة الأولى (١٩٨٠م).

٦٨- موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي. لسعدي أبوجيب، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية، عام (١٤٠٤هـ).
٦٩- موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية. للدكتور عبد العزيز هيكل، دار النهضة العربية، لبنان، الطبعة الثانية، عام (١٤٠٦هـ).
٧٠- نظرية الضرورة الشرعية حدودها وضوابطها. تأليف جميل محمد بن مبارك، دار الوفاء، المنصورة، الطبعة الأولى، عام (١٤٠٨هـ).
٧١- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. لمحمد بن أحمد بن حمزة الرملي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، بمصر، الطبعة الأخيرة (١٣٨٦هـ).
٧٢- نهاية المطلب في دراية المذهب، لعبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، ركن الدين، الملقب بإمام الحرمين، حققه وصنع فهارسه :أ. د/ عبد العظيم محمود الديب ط/ دار المنهاج،الطبعة :الأولى، ١٤٢٨هـ-٢٠٠٧م.
٧٣- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار. لمحمد بن علي الشوكاني، تحقيق: طه عبد الرءوف سعد، ومصطفى محمد الهواري، مكتبة المعارف بالرياض

مراجع الشبكة العنكبوتية.

http://www.sauress.com/alyaum/٥٣٢١٧
http://www.okaz.com.sa/new/Issues/٢٠١٢٠٥١٦/Con٢٠١٢٠٥١٦٥٠٣٤٨٦.htm
http://www.sauress.com/alyaum/٥٣٢١٧

تعريف اللجنة المالية في مجلس الشورى،
http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٨/٢٦/article_٦٨٦٢٥٧.html?related

المصطلحات البلدية، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية.
http://www.momra.gov.sa/generalserv/terms.aspx

إدارة المنح، موقع أمانة محافظة جدة.
http://www.jeddah.gov.sa/Amanah/Departments/Aradi/Grants/index.php

شروط منح الأراضي، موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية.
http://www.momra.gov.sa/MediaCenter/Circulars/CircularsDisplay.aspx?CircularsID=٢٦٢

صحيفة الجزيرة، دراسة استعمالات الأراضي لعام ١٤٣٣هـ ٦ % زيادة الكتلة العمرانية في مدينة الرياض. http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠٦٢٧/lp٦.htm

تحجير الأراضي البيضاء دون استغلال، موقع ألف بيتا.

http://alphabeta.argaam.com/article/detail/٣٥١٠٩

صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

صحيفة الشرق الأوسط، معرض الرياض يكشف عن دخول شركات جديدة في خط التطوير العمراني.

http://www.aawsat.com/details.asp?section=٤٧&issueno=١٢٢١٢&article=٦٧٥٧٥٨

صحيفة الاقتصادية، الشورى يطالب بلائحة لفرض رسوم على الأراضي البيضاء.

http://www.aleqt.com/٢٠١١/٠٦/٠٧/article_٥٤٦٥٠٧.html

صحيفة الجزيرة، الأمير الدكتور منصور بن متعب وقيادات الشؤون البلدية والقروية تحت قبة الجزيرة. http://www.al-jazirah.com/٢٠١٢/٢٠١٢٠١١٦/qb١.htm

صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

جريدة الرياض، هل فرض الرسوم على الأراضي البيضاء هو الحل؟

http://www.alriyadh.com/٢٠١٢/٠١/١٥/article٧٠١١٠٤.html

صحيفة الاقتصادية، مخاوف من تحميل رسوم الأراضي البيضاء للمستهلك النهائي

http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٧/١٨/article_٦٧٥٣٨٥.html

صحيفة الاقتصادية، الأراضي البيضاء تحول دون تطوير المدن وفرض الرسوم يحدُّ من أزمة الإسكان. http://www.aleqt.com/٢٠١٠/٠١/٠١/article_٥٥٠١٩٤.html

صحيفة الاقتصادية، التعريف بالأراضي البيضاء.

http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/٠١/article_٦٨٨٢٨٩.html

صحيفة الوطن، الزكاة حل لغلاء الأراضي.

http://www.alwatan.com.sa/Articles/Detail.aspx?ArticleId=٩٢١٦

صحيفة الرياض، لا رسوم على الأراضي لكن هناك حلاً.

http://www.alriyadh.com/٢٠١٢/٠١/١٨/article٧٠٢٠٤٧.html

صحيفة الاقتصادية، الشورى يمتنع عن التصويت بفرض الزكاة على الأراضي البيضاء

http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/١٧/article_٦٩٣٧٠٢.html?related

صحيفة الاقتصادية، التعريف بالأراضي البيضاء.

http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٩/٠١/article_٦٨٨٢٨٩.html

حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها للدكتور المزيني. http://twitmail.com/email

صحيفة الاقتصادية، هل هذا قابل للنقاش؟
http://www.aleqt.com/٢٠١٢/٠٨/١٣/article_٦٨٢٦٩٨.html
المخارج الفقهية لأزمة الإسكان لإبراهيم السكران ص (٤٩).
صحيفة سبق الالكترونية، ثرواتنا في التراب دون تسعير الأراضي http://sabq.org/oG٠aCd
صحية المدينة، الاستراتيجية الوطنية للإسكان٣٣٢٩٦٤/http://www.al-madina.com/node
صحيفة اليوم، منح الأراضي وخلخلة المجتمع.
http://www.alyaum.com/News/art/٣٢٣٠١.html
مجلة القانون والعلوم الإدارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
http://droit-maroc.blogspot.com/٢٠١٢/٠٤/blog-post_٤١٤٠.html
صحيفة عكاظ، نزع الملكية وفرض الرسوم ينهيان احتكار الأراضي البيضاء.
http://www.okaz.com.sa/new/issues/٢٠١١١٢١٨/Con٢٠١١١٢١٨٤٦٣٦٧١.htm
صحيفة اليوم، منح الأراضي وخلخلة المجتمع.
http://www.alyaum.com/News/art/٣٢٣٠١.html