المملكة العربيه السعوديه
جامعة الملك سعود
كلية الدراسات العليا
قسم الثقافة الاسلامية

الاستثمارات العقارية فى الزراعة والبناء فى الفقه الاسلامى

وتطبيقاتها فى المملكة العربية السعودية

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير
فى الفقة وأصولة

إعداد الطالب
صالح بن سعد بن فهد الكريديس

إشراف
الأستاذ الدكتور – محمد رواس قلعه جي

١٤١٨ هـ – ١٩٩٧ م

المملكة العربية السعودية
جامعة الملك سعود
كلية الدراسات العليا
قسم الثقافة الإسلامية

الاستثمارات العقارية في الزراعة والبناء في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير
في الفقه وأصوله

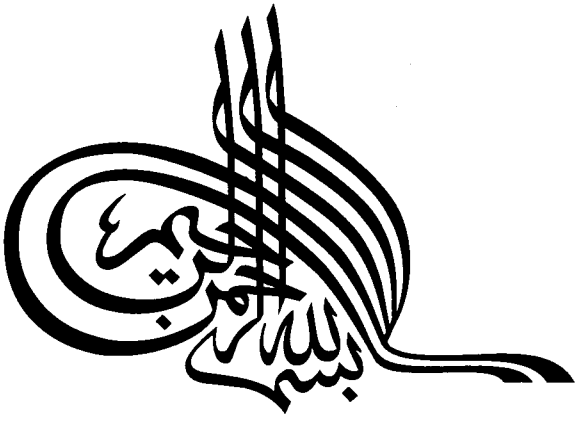
إعداد الطالب

صالح بن سعد بن فهد الكريديس

إشراف

الأستاذ الدكتور/ محمد رواس قلعه جي

١٤١٨هـ - ١٩٩٧م



وبه نستعين

المملكة العربية السعودية
جامعة الملك سعود
كلية التربية
قسم الثقافة الإسلامية
شعبة الفقه وأصوله

الاستثمارات العقارية في الزراعة والبناء في الفقه الإسلامي ، وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية

بحث مقدم استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في الثقافة الإسلامية (شعبة الفقه وأصوله)

إعداد الطالب

صالح بن سعد الكريديس

نوقشت هذه الرسالة في يوم السبت الموافق ١٥/٣/١٤١٨هـ

وتم إجازتها

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
أ.د/ محمد رواس قلعه جـــــــي	مشرفاً	
د/ إبراهيم بن عبد الرحمن العروان	عضواً	
د/ خليل محمد نصـــــــار	عضواً	

العام الجامعي ١٤١٧/١٤١٨هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين . . .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، وبعد

فإنه في يوم السبت ١٤١٨/٣/١٥هـ تمت مناقشة رسالة الماجستير المعنونة بـ ﴿ الاستثمارات العقارية في الزراعة والبناء في الفقه الإسلامي ، وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية ﴾ .

المقدمة من الطالب / صالح بن سعد بن فهد الكريديس الطالب في الدراسات العليا بجامعة الملك سعود ، كلية التربية ، قسم الثقافة الإسلامية .

وقد وافقت لجنة المناقشة على التوصية بقبول رسالة الطالب ، ولو كان نظام الجامعة يجيز إعطاء تقدير على الرسالة لمنحته اللجنة تقدير ﴿ ممتاز ﴾ .

لجنة المناقشة		التوقيع
أ. د . محمد رواس قلعه جي	مشرفاً ومقرراً	
د. إبراهيم بن عبد الرحمن العروان	عضواً	
د. خليل محمد نصار	عضواً	

مع المصادقة على توقيع السادة أعضاء لجنة المناقشة .

١٤١٨/٣/٢٩هـ

جامعة الملك سعود
كلية التربية
قسم الثقافة الإسلامية

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة:

إن الحمد لله نحمده ، ونستعينه ، ونستغفره ، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ، ومن سيئات أعمالنا ، من يهده الله فلا مضلّ له ، ومن يضلل فلا هادي له ، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له ، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله ﷺ .

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ اتَّقُواْ اللّهَ حَقَّ تُقَاتِهِ وَلاَ تَمُوتُنَّ إِلاَّ وَأَنتُم مُّسْلِمُونَ﴾(١) .

﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُواْ رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُم مِّن نَّفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالاً كَثِيراً وَنِسَاءً وَاتَّقُواْ اللّهَ الَّذِي تَسَاءلُونَ بِهِ وَالأَرْحَامَ إِنَّ اللّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيباً﴾(٢) .

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ اتَّقُواْ اللّهَ وَقُولُواْ قَوْلاً سَدِيداً ۝ يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَن يُطِعِ اللّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزاً عَظِيماً﴾(٣) .

أما بعد(٤):

---

(١) سورة آل عمران: آية ١٠٢ .

(٢) سورة النساء: آية ١ .

(٣) سورة الأحزاب: الآيتان ٧٠، ٧١ .

(٤) هذه خطبة الحاجة التي علمها رسول الله ﷺ لأصحابه . (انظر: سنن أبي داود ، كتاب النكاح ، باب في خطبة النكاح) .

فإن شريعة الإسلام لم تترك أمراً يتعلق بحياة الإنسان في الدنيا أو في الآخرة إلا وشرعت له ما ينظمه ، ويحفظه ، ويمده بأسباب القوة والنماء ، بلا إفراط ولا تفريط ، لأنها شريعة للدين والدنيا ، للعقيدة والسلوك .

ومن المجالات التي خصّتها هذه الشريعة الغراء بمزيد من العناية والاهتمام استثمار المال وتنميته بالطرق المشروعة ، سواء أكان هذا المال عقاراً أم منقولاً .

ولا ريب في أن الشريعة الإسلامية في تنظيمها للاستثمارات متفوقة متفردة . ويظهر هذا التفوق والتفرد واضحاً جلياً من خلال استعراض ما تضمّنه المنهج الإسلامي من تشريعات تتعلّق باستثمار المال بصورة عامة ، وباستثمار العقارات بصورة خاصة . حيث بيَّن الإسلام للفرد السبل الواضحة لاستثمار عقاراته في إطار ما شرعه الله تعالى ، وحدّ حدوداً لاستثمار هذه العقارات ، ووضع قيوداً لا تسمح لرأس المال في صورته العقارية أن يطغى أو يتعسف أو يضر بمصالح الفرد فضلاً عن مصالح المجتمع .

وموضوع «**الاستثمارات العقارية في الزراعة والبناء في الفقه الإسلامي**» موضوع يبيِّن موقف الشريعة الإسلامية من كافة العمليات الاستثمارية التي تتم في هذا الصدد ، سواء ما تعلّق منها بالأراضي الزراعية ، أو الأراضي الصحراوية وما في حكمها ، أو ما تعلّق منها بالمباني والمنشآت الخاصة والعامّة ، فهو موضوع مهم وتبرز أهميته من خلال ما يلي:

١- علاقة هذا الميدان بحياة الإنسان اليومية ، لأنه ما من إنسان إلا وهو يتعامل -يومياً- مع العقار بصورة أو بأخرى .

٢- حاجة المسلم الضرورية إلى استثمار أمواله استثماراً مشروعاً ، وعمله على تنميتها والاستفادة منها ، وعدم تعطيلها ، تلبية لدعوة الشريعة الإسلامية .

٣- لقد أصبحت الاستثمارات العقارية اليوم من الاستثمارات العالمية ، وأخذت تهتم بها البنوك ، وتفتح لها فروعاً خاصّة بها .

٤- جمعت في هذا البحث الأحكام المتعلّقة «بالاستثمارات العقارية» مستقلة ، بعد أن كانت منثورة في بطون الكتب الفقهية، والاقتصادية، وبيّنت أهم وسائل الاستثمارات العقارية المشروعة .

وكان منهجي في البحث ما يلي:

١) جمع ما قاله فقهاء المذاهب الأربعة ، وفي القليل أنقل أقوال غيرهم ، وأُرْجع كل قول إلى مصدره الأصيل ، كما أنني اعتمدت على ما كتبه المعاصرون في بعض المسائل .

٢) أذكر الأقوال المرجوحة أوّلاً ، وأتبع كل قول بأدلته ، ومناقشة هذه الأدلة ، وأجعل القول الذي أرى أنه هو الراجح أجعله آخر الأقوال مع أدلته ، ثم أرجّح ما يغلب على ظني رجحانه مع ذكر سبب الترجيح .

٣) عزو الآيات إلى أماكنها في السور ، وذلك بذكر اسم السورة ، ورقم الآية .

٤) قمت بتخريج الأحاديث من مصادرها الأصيلة ، فإن كانت في الصحيحين أو أحدهما اكتفيت بذلك ، وإن كان الحديث في غيرهما وكان في السنن الأربعة أو في بعضها اكتفيت بذلك أيضاً ، وإن لم يكن في أحد السنن الأربعة أخرّجه من غيرها من كتب الحديث .

٥) عندما يكون الحديث في أحد الكتب الستة، فإنني أقوم بعزوه إلى مصدره وذلك بذكر اسم الكتاب واسم الباب ، وإن كان في غيرها أكتفي بذكر الجزء والصفحة .

٦) عند العزو إلى المراجع في الهامش أقوم بذكر اسم الكتاب والجزء والصفحة فقط ، وأما بقية معلومات التهميش فاكتفيت بذكرها في فهرس المراجع بُعداً عن الإطالة والتكرار . وأما إن كان هناك أكثر من كتاب بنفس الاسم ، فإنني أضيف اسم الكتاب إلى مؤلفه في الهامش للتفريق بينها .

٧) أما بالنسبة لفهرس المصادر والمراجع فقد اتبعت فيه طريقة المنهج الألفبائي المطلق .

٨) أما بالنسبة لفقرات الرسالة فقد اتبعت فيها ما يلي: أعطيت مباحث ومطالب وفروع هذه الرسالة أرقاماً متسلسلة تنطفئ في نهاية الرسالة ، وقسمت كل رقم من هذه الأرقام عندما يقتضي الأمر إلى أحرف تنطفئ في نهاية كل رقم ، وقسمت كل حرف من هذه الحروف عندما يقتضي الأمر إلى أرقام متسلسلة أخرى ، وقسمت كل رقم من هذه الأرقام عندما يقتضي الأمر إلى أحرف ، والغاية من هذا التقسيم دقة ضبط التفريعات من جهة ، ودقة العزو في الإحالات من جهة ثانية .

وقسمت البحث إلى فصل تمهيدي وثلاثة فصول أخرى على النحو التالي:-

خطة البحث:

فصل تمهيدي: المدخل إلى الاستثمار العقاري

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : مفهوم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية .

المبحث الثاني : أسس الاستثمارات العقارية .

المبحث الثالث: فوائد الاستثمارات العقارية .

الفصل الأول: الاستثمارات العقارية في مجال الزراعة

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : الاستثمار الزراعي للأراضي الزراعية .

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي الزراعية

المطلب الثاني : استثمار الأراضي الزراعية ورعاية المحاصيل

المطلب الثالث: حكم تملّك غير المسلمين للأراضي الزراعية

المبحث الثاني : الاستثمار الزراعي للأراضي البور

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي البور ، وما يميّزها عن غيرها

المطلب الثاني : استثمار الأراضي البور بتشريعات إحياء الموات

المطلب الثالث: تدابير حماية الأراضي من التبوير ورفع كفاءتها الإنتاجية

المبحث الثالث: الاستثمار الزراعي للأراضي الصحراوية

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية ، وما يميّزها عن غيرها

المطلب الثاني : استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها

المطلب الثالث: مشروعية التحجير ومدى مساهمته في استثمار الأراضي الصحراوية

الفصل الثاني: الاستثمارات العقارية في مجال المباني والمنشآت

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : الاستثمارات العقارية في مجال المباني .

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني والشوارع

المطلب الثاني : تنظيم استعمال المباني واستغلالها

المطلب الثالث: ضوابط هدم المباني وتنكيسها

المبحث الثاني : الاستثمارات العقارية في مجال المنشآت

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : تحديد مفهوم المنشأة في الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة

المطلب الثاني : تنظيم مناطق إقامة المنشآت

المطلب الثالث: ضوابط استعمال المنشآت واستغلالها في إطار المصلحة العامة

المبحث الثالث: التصرف في المباني والمنشآت

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : تحديد نطاق التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني : التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة

المطلب الثالث: التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية

الفصل الثالث: الآثار المترتبة على الاستثمارات العقارية المنظّمة

وفيه مبحثان:

المبحث الأول : الآثار العامة للاستثمارات العقارية المنظّمة

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : منع تنمية الملكية العقارية عن طريق الإضرار بالمجتمع

المطلب الثاني : تشريع نزع الملكية للمصلحة العامة

المطلب الثالث: حظر تملّك غير المسلمين للعقارات بوجه عام في مفهوم الشريعة الإسلامية

المبحث الثاني : الآثار الخاصة للاستثمارات العقارية المنظّمة

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول : حماية الملكية الفردية في نطاق القيود المقررة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني : حظر تنمية الملكية الفردية على حساب حقوق الآخرين

المطلب الثالث: إطلاق حرية التملّك في إطار ما شرعه الله تعالى

الخاتمة: وتتضمن أهم نتائج البحث

الفهارس

مع ملاحظة: (أن فقرات البحث كلها تدرس مقارنة بالنظام السعودي)

وختاماً ، فإني أشكر الله ﷻ وأحمده على ما يسره لي من إنهاء هذا البحث ، وعلى تسهيل صعابه فله الحمد أوّلاً وآخراً .

يقول الرسول ﷺ: [من لا يَشْكُرِ النَّاس لا يَشْكُرِ الله][1] . لذلك أرى لزاماً علي أن أسجّل شكري وتقديري لجامعة الملك سعود ممثّلة بكلية التربية والعاملين فيها ، الذين هيأوا لي سبل الدراسة في هذه المرحلة .

وأشكر كذلك أساتذتي في قسم الثقافة الإسلامية جميعاً الذين استفدت من علمهم ، وتوجيهاتهم ، وآرائهم القيّمة ، وأشكر أيضاً كل من قدم لي مشورة علمية أسهمت في الوصول بهذا البحث إلى هذا المستوى فلهم مني الدعاء ومن الله الأجر والمثوبة .

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأستاذي وشيخي فضيلة الأستاذ الدكتور/ محمد رواس قلعه‌جي على ما خصني به من علمه الوافر ، وخلقه ، وتواضعه ، وحسن استقباله كلما سعيت إليه ، فقد كان لإشرافه ، وحسن توجيهاته ، ورعايته ، وتشجيعه المستمر دورٌ كبيرٌ في تيسير الكثير من العقبات ، وإثراء هذا البحث ، تحقيقاً للهدف المنشود منه ، فله جزيل الشكر والتقدير ، والله أسأل أن يجعل ذلك في ميزان حسناته .

كما أتوجه في هذا المقام بالشكر والتقدير للأستاذين الكريمين: فضيلة الدكتور/ إبراهيم بن عبد الرحمن العروان وفضيلة الدكتور/ خليل بن محمد نصّار على قراءتهما لهذا البحث وإبدائهما للملاحظات الوجيهة التي استفدت منها من خلال هذه الطبعة .

وأخيراً فإن هذا العمل جهد بشري قابل للخطأ والصواب ، فما كان فيه من صواب فهو من الله وحده لا شريك له ، وما كان فيه من نقص أو خطأ فمن نفسي ومن الشيطان وأستغفر الله ، وحسبي أني قد بذلت جهدي في هذا البحث للخروج به إلى الصورة المأمولة، وأسأل الله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم ، وأن يغفر خطايانا وزلاّتنا، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلّم .

---

(١) سنن الترمذي ، كتاب البر والصلة ، باب ما جاء في الشكر لمن أحسن إليك ، وسنن أبي داود ، كتاب الأدب ، باب في شكر المعروف .

فصل تمهيدي

المدخل إلى الاستثمار العقاري

إن البحث في الاستثمارات العقارية يتطلب مني أن ألقي الضوء على مفهومها ، وذلك بتعريفها عند علماء اللغة ، وبيان مدلولها عند الفقهاء ، كما يتطلب مني أن أبيّن الأسس التي قامت عليها ، ثم أُبرز بعد ذلك أهميتها . لهذا فإنني أُقَسِّم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية .

المبحث الثاني: أسس الاستثمارات العقارية .

المبحث الثالث: فوائد الاستثمارات العقارية .

المبحث الأول

١ مفهوم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية

يجيء هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول : مفهوم الاستثمارات العقارية لغة .

المطلب الثاني: مفهوم الاستثمارات العقارية اصطلاحاً (عند الفقهاء) .

المطلب الأول
مفهوم الاستثمارات العقارية لغة

أولاً: مفهوم الاستثمار في اللغة:

جاء في معجم مقاييس اللغة: «الثمر: الثاء والميم والراء أصل واحد ، وهو شيء يتولّد عن شيء متجمِّعاً . يقال: ثَمَرَةٌ وثَمَرٌ وثِمَارٌ وثُمُر . وثمَّر الرجل ماله: أحسن القيام عليه.»(١) .

وجاء في تاج العروس: «الثَمَرُ ، محرَّكة: حَمْل الشجر . ومن المجاز: الثمر: أنواع المال، وثمَّر الرجل ماله تثميراً: نمّاه وكثّره.»(٢) .

وجاء في لسان العرب: «أن الثمر هو حمل الشجر ، وثمَّر الرجل ماله: نمّاه ، ويقال: ثمر الله مالك: أي كثره ، وأثمر الرجل: كثر ماله.»(٣) .

وفي مختار الصحاح: «أثمر الشجر: طلع ثمره ، وثمر الله مال الرجل تثميراً: كثره.»(٤).

وجاء في المصباح المنير: «أن الثمر: هو الحمل الذي تخرجه الشجرة سواء أُكل أوْ لا.»(٥).

وفي المعجم الوسيط: «أثمر الشجر: بلغ أوان الإثمار ، والشيء أتى بنتيجة . ويقال: أثمر ماله: كثُر ، واستثمر المال: ثمَّره ، والاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج ، وثمار

---

(١) معجم مقاييس اللغة ٣٨٨/١ .
(٢) تاج العروس من جواهر القاموس ١٤٩/٦ وما بعدها ، مادة (ثمر) .
(٣) لسان العرب ١٠٦/٤ وما بعدها ، مادة (ثمر) .
(٤) مختار الصحاح ص٣٧ ، مادة (ثمر) .
(٥) المصباح المنير ص٣٣ ، مادة (ثمر) .

المال: ما ينتجه في أوقات دورية.»[1].

ومن خلال ما سبق من تعريفات يمكنني أن أعرّف الاستثمار في اللغة بأنه: «تنمية[2] الشيء وتكثيره» .

ب ثانياً: مفهوم العقار في اللغة:

جاء في لسان العرب: «أن العقار: هو المنزل ، والضيعة . يقال: ما له دار ولا عقار.»[3].

وفي مختار الصحاح: «العقار بالفتح مخففاً: الأرض ، والضياع[4] ، والنخل.»[5] .

وجاء في المصباح المنير: «أن العقار: هو كل ملك ثابت له أصل كالدار ، والنخل.»[6] .

وفي المعجم الوسيط: عرّف العقار بأنه: «كل ملك ثابت له أصل كالأرض . والدار . والجمع عقارات.»[7] . ولكن يؤخذ على هذا التعريف: أن الأرض هي أصل في ذاتها ، فكيف يعدّها التعريف مما له أصل؟ .

ومن جملة التعريفات السابقة يمكن تعريف العقار في اللغة بأنه: «كل ملك ثابت كالأرض والدار والشجر» .

---

(١) المعجم الوسيط ١/١٠٠ ، مادة (ثمر) .

(٢) التنمية اصطلاحاً: تعني الزيادة . انظر بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ٦/٨٨ ، وانظر حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣/٥٢٧ .

(٣) لسان العرب ٤/٥٩٧ ، مادة (عَقَرَ) .

(٤) الضياع: المنازل . لسان العرب ٨/٢٣٠ ، ومختار الصحاح ص١٦٢ ، والمصباح المنير ص١٣٩ ، الكل مادة (ضيع) .

(٥) مختار الصحاح ص١٨٧ ، مادة (عقر) .

(٦) المصباح المنير ص١٦٠ ، مادة (عقر) .

(٧) المعجم الوسيط ٢/٦١٥ ، مادة (عقر) .

المطلب الثاني

مفهوم الاستثمارات العقارية اصطلاحاً (عند الفقهاء)

التعريف بمفهوم الاستثمارات العقارية عند الفقهاء يقتضي منّي أن أعرّف الاستثمار والعقار على النحو التالي:-

أولاً: تعريف الاستثمار عند الفقهاء:

إنّ جل الفقهاء لم يستعملوا لفظ الاستثمار في كتبهم ، ومن القلّة الذين استعملوه المرغيناني -من الحنفية- في باب المضاربة[1] عند حديثه عن المضارب إذا دفع المال مضاربة أو شركة إلى غيره ، وخلط مال المضاربة بماله أو بمال غيره ، لا يملك هذا الحق بمطلق العقد، ولكنه يملكه إذا قيل له: اعمل برأيك إذ يقول: «لأن رب المال رضي بشركته لا بشركة غيره ، وهو أمر عارض لا تتوقف عليه التجارة ، فلا يدخل تحت مطلق العقد[2] ، ولكنه جهة في التثمير...»[3] .

وإذا كان استعمال الفقهاء للفظ الاستثمار نادراً -كما أسلفت- فإنهم قد عبَّروا عن معناه بلفظ آخر وهو: تنمية المال .

فيقول الكاساني -من الحنفية-: «إن المقصود من عقد المضاربة هو استنماء المال أي: زيادته»[4] .

---

(١) المضاربة: اصطلاحاً هي: «أن يدفع الرجل ماله إلى آخر ليتجر فيه والربح مشترك بينهما» . انظر شرح فتح القدير ٤١٤/٧ ، ومغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ٣٠٩/٢ ، وكشاف القناع عن متن الإقناع ٥٠٧/٣ .

(٢) أي: عقد المضاربة .

(٣) الهداية شرح بداية المبتدي ٢١٠/٣ .

(٤) انظر بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ٨٨/٦ .

ويقول الكشناوي -من المالكية- في كتاب القراض[1]: «وحكم القراض الجواز ، والمعنى أن القراض جائز إجماعاً ؛ لأجل تنمية المال بالتجارة بها من العامل»[2] .

ويقول الصاوي -من المالكية- أيضاً في باب القراض: إن القراض جائز «لأن الضرورة دعت إليه ؛ لحاجة الناس إلى التصرف في أموالهم ، وليس كل أحد يقدر على التنمية بنفسه»[3] . وقال أيضاً: «كل من أخذ مالاً للتنمية لربه بغير قراض كوكيل على بيع شيء فربح فيه ، فلا ربح له بل لرب المال»[4] .

وقال الشيرازي -من الشافعية- في باب الزكاة: «إن المرأة إن كان لها حلي معدّ للإجارة ففيه طريقان: **أحدهما**: أنه تجب فيه الزكاة قولاً واحداً ؛ لأنه معد لطلب النماء ، فأشبه إذا اشتراه للتجارة . **والثاني**: أنه على قولين ؛ لأن النماء المقصود قد فقد ؛ لأن ما يحصل من الأجرة قليل ، فلم يؤثر في إيجاب الزكاة»[5] .

وقال أيضا: «إن الأثمان لا يتوصل إلى نمائها المقصود إلا بالعمل ، فجاز المعاملة عليها ببعض النماء الخارج منها ، كالنخل في المساقاة[6]»[7] .

ومما سقته من أقوال الفقهاء في الاستثمار يمكنني تعريفه بأنه: «استعمال الأملاك لتحقيق الأرباح» .

---

(١) القراض اصطلاحاً هو: المضاربة .

(٢) أسهل المدارك شرح إرشاد السالك ٣٤٩/٢ .

(٣) بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ٢٢٧/٢ .

(٤) بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ٢٣٢/٢ .

(٥) المجموع شرح المهذّب ٣٢/٦ .

(٦) المساقاة اصطلاحاً هي: «أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ، ليقوم بسقيه وعمل سائر ما يحتاج إليه ، بجزء معلوم له من ثمره» المغني ٥٢٧/٧ .

(٧) المجموع شرح المهذّب ٣٥٧/١٤ .

ثانياً: تعريف العقار عند الفقهاء:

لقد عرّف الفقهاء العقار بتعريفات تختلف ألفاظها ، ولكن معانيها متفقة منها: تعريف ابن عابدين -من الحنفية-: «إن العقار هو: الأرض مبنية أو غير مبنية»(١) .

ويقول ابن الهمام -من الحنفية- أيضاً في تعريفه للعقار أنه: «الأرض مبنية كانت أو غير مبنية»(٢) .

وجاء في مجلة الأحكام أن العقار هو: «ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي»(٣) .

وقال الدردير -من المالكية-: «العقار هو الأرض ، وما اتصل بها من بناء وشجر»(٤).

وقال القليوبي -من الشافعية-: العقار هو: «الأرض ، والبناء ، والغرس»(٥) .

وعرّف البهوتي -من الحنابلة- العقار بأنه: «الأرض»(٦) .

وجاء في كتابه كشاف القناع ، أثناء كلامه عن الشفعة: «أن يكون المبيع شقصاً(٧) مشاعاً من عقار بفتح العين: يعني أرضاً ... ولا شفعة فيما ليس بعقار كشجر مفرد ، وحيوان ، وبناء مفرد عن أرض»(٨) .

---

(١) حاشية ابن عابدين ٣/٣٧٢ .

(٢) شرح فتح القدير ٥/٤٢٩ .

(٣) درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١/١٠١ ، المادة (١٢٩) .

(٤) الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ٣/٦٣٤ .

(٥) حاشيتا قليوبي وعميرة ٣/٩٨ .

(٦) شرح منتهى الإرادات ٢/٤٣٥ .

(٧) الشِقص: بكسر الشين ؛ القطعة من الأرض (معجم لغة الفقهاء ص٢٦٥) .

(٨) كشاف القناع عن متن الإقناع ٤/١٣٨-١٤٠ .

وباستعراض التعاريف السابقة للعقار عند الفقهاء يتبين لي: اتفاقهم على أن العقار هو: كل مال ثابت لا يمكن نقله ، كالأرض . وأما ما على الأرض من بناء وشجر ، فقد اختلفوا فيه على النحو التالي:

فالحنفية والحنابلة: لا يعدّون البناء والشجر والزرع في الأرض عقاراً إلاّ تبعاً للأرض ، وإنما يعدّونه من المنقول ؛ لأنه يمكن تحويله ونقله من مكان إلى آخر . فلو بيعت الأرض المبنية أو المشجرة أو المزروعة طبقت أحكام العقار على ما يتبع الأرض من البناء ونحوه ، أما لو بيع البناء وحده أو الشجر وحده من غير الأرض ، فلا يطبق عليهما حكم العقار ، فالعقار عندهم لا يشمل إلا الأرض خاصة(١) .

والمالكية والشافعية: يجعلون البناء والشجر من العقار ؛ لأن المنقول -عند المالكية- ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقائه على هيئته وصورته الأولى كالملابس والكتب والسيارات ونحوها ، والعقار عندهم: هو ما لا يمكن نقله وتحويله أصلاً كالأرض ، أو ما أمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل والتحويل كالبناء والشجر . فالبناء بعد هدمه يصير أنقاضاً ، والشجر بعد قطعه يصبح أخشاباً(٢) .

والراجح: هو ما ذهب إليه المالكية والشافعية من جعل البنيان والشجر من العقار ، لكونهما مالاً ثابتاً إذ يتصلان بالأرض اتصال قرار ، وعند فصلهما تتغير صورتهما .

ومن خلال ما سبق عرضه من تعريف للعقار عند الفقهاء ، وما انتهيت إليه من ترجيح فيما اختلفوا فيه ، أستطيع أن أعرّف العقار اصطلاحاً بأنه: «المال الثابت الذي لا

---

(١) شرح فتح القدير ٥/٤٢٩ ، وحاشية رد المحتار ٣/٣٧٢ ، وشرح منتهى الإرادات ٢/٤٣٥ ، والمقنع في فقه إمام السنة أحمد بن حنبل ٢/٢٥٨ .

(٢) حاشية الدسوقي ٣/٤٧٦ ، وحاشية القليوبي وعميرة ٣/٩٨ ، وانظر الفقه الإسلامي وأدلته ٤/٤٦ ، ٤٧ .

يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر دون أن تتغير صورته كالأرض ، وما اتصل بها اتصال قرار كالبناء والأشجار» .

وألاحظ أن تعريف المالكية والشافعية للعقار هو المتّفق مع النظام السعودي كما نصت الفقرة الثانية من أنظمة إيجار عقار الدولة حيث جاء فيها: «تشمل كلمة -العقارات-: الأملاك المبنية ، والأراضي المشجرة وغير المشجرة ، والعرصات ، والمياه ، وكل ما يتفرع عن ذلك من الحقوق(١)»(٢) .

---

(١) بالرجوع إلى المذكرات الإيضاحية لأنظمة المملكة العربية السعودية ، لم أجد مذكرة إيضاحية لهذا النظام - إيجار عقار الدولة- لمعرفة ما المقصود بعبارة (كل ما يتفرع عن ذلك من الحقوق) ، ولكن بسؤال الأستاذ عصام بن سعيد ، المستشار بشعبة الخبراء في مجلس الوزراء ، أفادني بأن المقصود من تلك العبارة هي: حقوق الارتفاق ، كحق مسيل الماء والطريق والمرور ونحوها .

وقد ورد هذا المعنى في مذهب الحنفية ، في معرض كلامهم عمّا يدخل في المبيع تبعاً -وإن لم يُذكر- وما لا يدخل ، حيث ذكروا في ذلك ثلاث قواعد ، فقالوا: «القاعدة الثالثة: ما لم يجر به عرف ، ولم يتصل بالمبيع اتصالاً ثابتاً وهو قسمان: القسم الأول: أن يكون من مرافق المبيع وحقوقه ، وحكمه: أنه يدخل في المبيع بذكر كلمة المرافق والحقوق كأن يقول: اشتريت هذه الأرض بمرافقها وحقوقها ، فإذا لم يذكر المرافق أو الحقوق فإنها لا تدخل . والمرافق والحقوق شيء واحد وهي: ما لا بد منه للمبيع ولا يتعلق به غرض إلا من أجله ، كالطريق والشرب بالنسبة للأرض» . انظر كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ٢/٢٨٦ ، وحاشية ابن عابدين ٤/٣٣ .

(٢) تعليمات إيجار عقار الدولة ، مطابع الحكومة الأمنية ، الرياض ١٣٩٢هـ ص٣ ، الفقرة رقم (٢) .

المبحث الثاني

أسس[1] الاستثمارات العقارية

٢

تتميّز الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية بأنها تستمد منهجها من شرع الله تعالى ، الذي جاء بما ينظم علاقة الفرد بخالقه ، وبمجتمعه الذي يعيش فيه .

ولذلك ، فقد قامت على أسس إسلامية هدفها الأسمى ، وغايتها الأولى تحقيق مصلحة كل من الفرد والمجتمع ، في إطار الشريعة الإسلامية ، ولعل أهم هذه الأسس ما يلي:

٢أ أولاً: حرية الاستثمارات العقارية المُرَشَّدَة:

لقد أباحت الشريعة الإسلامية حرية الاستثمارات العقارية ، وفي نفس الوقت عملت على ترشيد هذه الحرية بما يكفل تحقيق المصلحة العامة لكل أفراد المجتمع . فأباحتها ، بل وأوجبتها متى كان هذا في صالح الفرد والمجتمع ، وذلك حتى يؤدي الفرد دوره الذي خُلق له ، وهو خلافة الله في أرضه ، والتي بيّنها الله ﷻ في قوله: ﴿ وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً... ﴾[2] .

وقوله تعالى ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ فِي الْأَرْضِ... ﴾[3] . وكذا قوله تعالى: ﴿ ...وَأَنفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ... ﴾[4] .

---

(١) أسس: جمع أساس: والأساس: أصل كل شيء ومبدؤه . ومنه قاعدة البناء التي يقام عليها ، وهذا المعنى هو المراد به هنا . انظر لسان العرب ٦/٦ ، ومعجم مقاييس اللغة ١٤/١ ، والمعجم الوسيط ١٧/١ مادة (أسّ) . .

(٢) سورة البقرة: آية ٣٠ .

(٣) سورة فاطر: آية ٣٩ .

(٤) سورة الحديد: آية ٧ .

ولن تتحقق هذه الخلافة ما لم يكن لها ما يدعمها ، ويحفظ لها البقاء والاستمرار ، ولعل السبيل إلى ذلك هو: العمل والإنتاج والاستثمار ، وهذا ما أمرنا الله به في قوله: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴾[1] . وفي قوله تعالى: ﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ... ﴾[2] .

كما حثت السنة النبوية الشريفة على ذلك أيضاً . فعن جابر ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [ما من مسلم يغرس غرساً إلا كان ما أكل منه له صدقة ، وما سرق منه له صدقة ، وما أكل السبع منه فهو له صدقة ، وما أكلت الطير فهو له صدقة ، ولا يرزؤه[3] أحد إلا كان له صدقة][4] .

وعن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه][5] .

كما ثبت عن عمر بن الخطاب ، وابن عوف (رضي الله عنهما) ، عن رسول الله ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتةً فهي له][6] .

فالآيات والأحاديث السابقة تبين لنا ما تضمنته الشريعة الإسلامية من دعوة إلى تعمير

---

(١) سورة الملك: آية ١٥ .

(٢) سورة الجمعة: آية ١٠ .

(٣) يرزؤه: ينقصه ويأخذ منه . انظر لسان العرب ٨٥/١ ، مادة (رزأ) .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب فضل الزرع والغرس إذا أكل منه . وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة ، باب فضل الغرس والزرع .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمرة . وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

الأراضي واستثمارها ؛ لحاجة الناس إلى موارد الزراعة ، وتعمير الكون ، مما يحقق لهم رفاهاً اقتصادياً ، ويوفر ثروة عامة كبرى[١] .

وقد وضع عمر بن الخطاب ﷺ بقوله: «ليس لمُحْتَجِرٍ[٢] حقٌ بعد ثلاث سنين»[٣] قاعدة مهمّة وضرورية لنجاح عملية الاستثمار في مجال العقار ، وهي: أن الفرد الذي يضع يده على أرض و لم يستغلها في فترة زمنية قدرها ثلاث سنين ، يسقط حقه فيها ، وذلك حتى لا يفوت نفعها على غيره من أفراد المجتمع بتركها معطلة[٤] .

ورَشَّدت الشريعة الإسلامية حرية الاستثمارات العقارية بوضع الضوابط اللازمة لها والتي تعمل على منع الإضرار بالمجتمع ، حيث «لا ضرر ولا ضرار[٥]»[٦] .

فإذا كان حق الملكية يبيح للإنسان أن يبني في ملكه ما يشاء وكيف يشاء ، إلا أنه يمنع من أن يبني بناء يحجب عن جاره الضوء والهواء ، أو أن يفتح في بنائه نافذة تطل على نساء جاره[٧] ، مراعاة للصالح العام وحفظاً لحقوق الجوار .

وترشيد حرية الاستثمارات العقارية يشمل كل ما يتعلق بهذا المجال ، كما لو قام شخص أو مجموعة من الأشخاص ببناء مصنع تنتج عنه نفايات مضرة بالإنسان أو

---

(١) انظر: الفقه الإسلامي وأدلته ٥/٥٥٠ ، والاستثمار في الاقتصاد الإسلامي ص٥٤ وما بعدها .

(٢) التحجير هو: «تحديد الأرض بعلامات ظاهرة حجارة أو غيرها» معجم لغة الفقهاء ص١٢٢ ، وراجع فقرة (٢٥ب) من الرسالة .

(٣) مصنّف عبد الرزاق ٩/١١ .

(٤) انظر: بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، المغني ١٥٣/٨ .

(٥) سنن ابن ماجة ، كتاب الأحكام باب من بنى في حقه ما يضرّ بجاره . وقال الحاكم: «هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم و لم يخرجاه» . ووافقه الذهبي . انظر المستدرك على الصحيحين ٥٨/٢ . وقال أبو عمرو بن الصلاح هذا الحديث تقبله جماهير أهل العلم واحتجوا به . وقال أبو داود إنه من الأحاديث التي يدور الفقه عليها . انظر جامع العلوم والحكم ص٢٦٦ .

(٦) الفقه الإسلامي وأدلته ٣٣/٤ .

(٧) الفقه الإسلامي وأدلته ٢٩/٤ .

بممتلكاته، أو ببناء ملهى أو ما شابه ذلك مما حرمه الشارع . فعندئذ يحق لولي الأمر أن يتدخل لمنع هذا التصرف ؛ لما فيه من مخالفة للشرع وإضرار بالمجتمع(١) .

والذي تجدر ملاحظته هنا أن تدخل ولي الأمر لا بد أن يكون مبنياً -هو الآخر- على المصلحة ، فمن المقرر شرعاً: أنه إذا كان فعل الإمام مبنياً على المصلحة فيما يتعلق بالأمور العامة ، فإن أمره لا يتم إلا إذا كان موافقاً لأحكام الشرع ، فإن خالفه لم ينفذ(٢) .

٢ب ثانياً: الربط بين المصلحة الفردية، والمصلحة الجماعية في الاستثمارات العقارية:

لما كان المجتمع الإسلامي أمة واحدة(٣) ، يمثل كل فرد فيه لبنة(٤) في بناء هذا المجتمع، لذا فقد قامت الاستثمارات العقارية فيه على أساس الربط والمواءمة بين مصلحة الفرد ، ومصلحة الجماعة ، من غير إفراط ولا تفريط(٥) .

فإذا تعارضت المصلحة الخاصة مع المصلحة العامة ، قدّمت المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، لما في ذلك من عموم النفع لأفراد المجتمع ككل(٦) . إذ «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»(٧) .

---

(١) التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام ص١٤ وما بعدها .

(٢) انظر: الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان للشيخ زين العابدين بن ابراهيم بن نجيم ص١٢٤ . وانظر: الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية للإمام جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي ص٢٣٣ .

(٣) كما جاء في قوله تعالى: ﴿إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ...﴾ سورة الحجرات: آية ١٠ .

(٤) كما جاء في حديث رسول الله ﷺ : [المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه بعضاً] . صحيح البخاري ، كتاب الأدب ، باب تعاون المؤمنين بعضهم بعضاً . وصحيح مسلم ، كتاب البر والصلة والآداب ، باب تراحم المؤمنين وتعاطفهم وتعاضدهم .

(٥) على نقيض النظامين: الفردي والجماعي . فالنظام الفردي ، والنظم المتفرعة عنه ، كالرأسمالية تغالي في الاهتمام بمصلحة الفرد ، وتقدمه على المجتمع ، والمذهب الجماعي ، والنظم المتفرعة عنه ، كالشيوعية تغالي في احترام المجتمع ، وتقدمه على الفرد . راجع هذا المعنى في: نحو اقتصاد إسلامي ص٢٩ وما بعدها .

(٦) انظر: الموافقات في أصول الشريعة ٣٦٩/٢ وما بعدها ، ونحو اقتصاد إسلامي ص٣٣ .

(٧) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٧ .

وإذا تضرّر صاحب المصلحة الخاصة نظراً لتقديم المصلحة العامة على مصلحته ، كما لو اقتطعت منه أرض ، أو أخذت داره ، أو ما شابه ذلك لجماعة المسلمين عوِّض عما أخذ منه . لما روي عن ابن عمر (رضي الله عنهما) أن رسول الله ﷺ قال: [... إن دماءكم ، وأموالكم ، وأعراضكم عليكم حرام ، كحرمة يومكم هذا في بلدكم هذا في شهركم هذا...][1] . ولما رواه موسى بن عقبة ، عن سالم ، عن أبيه ﷺ ، عن رسول الله ﷺ أنه قال: [من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه ، خُسِف به يوم القيامة إلى سبع أرضين][2] .

وقد يصل الأمر في الظروف الطارئة ، كالحروب ، والأوبئة ، والمجاعات ، وغيرها إلى أنه يُضحى بمصلحة الفرد من أجل مصلحة المجموع[3] .

ونظراً للأهمية القصوى في الربط بين المصلحة الفردية والمصلحة الجماعية في الاستثمارات العقارية ، فقد عدّ الفقه الإسلامي امتناع الرجل عن بيع داره أو فدّانه ، وقد اضطر إليه الناس لمسجد جامع ، أو لمدّ طريق عام لهم من مظاهر الإضرار العام بالغير[4] .

ولكن تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ليس على إطلاقه ، وإنما لا يخلو الحال ، إما أن يلزم من تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة الإضرار بالفرد بحيث لا ينجبر ، كفقد الحياة ، أو عضو من أعضائه ، وما ماثل ذلك ، أو لا يلزم . فإن لزم قدِّم حقه على الإطلاق . وإن أمكن انجبار الإضرار ورفعه جملة ، بأن يكون في أمور مالية مثلاً ، فاعتبار الضرر العام أولى .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحج ، باب الخطبة أيام منى .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المظالم والغصب ، باب إثم من ظلم شيئاً من الأرض . وصحيح مسلم كتاب المساقاة والمزارعة ، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها .

(٣) نحو اقتصاد إسلامي ص٢٩ وما بعدها .

(٤) انظر: الموافقات في أصول الشريعة ٣٤٨/٢ .

فيُمنع الجالب أو الدافع مما همّ به ؛ لأن المصالح العامة مقدمة على المصالح الخاصة ، بدليل النهي عن تلقي السلع ، وعن بيع الحاضر للبادي ، واتفاق السلف على تضمين الصُنّاع مع أن الأصل فيهم الأمانة ، وقد زادوا في مسجد رسول الله ﷺ من غيره ، مما رضي أهله وما لم يرض . وذلك يقضي بتقديم مصلحة العموم على مصلحة الخصوص ، لكن بحيث لا يلحق الخصوص مضرّة لا تنجبر(١) .

فنجد الرسول ﷺ قد طبق هذا المبدأ عملياً عندما اختصم إليه الزبير ورجل من الأنصار(٢) في شراج الحرّة(٣) ، فقال النبي ﷺ للزبير: [اسق يا زبير ، ثم أرسل الماء إلى جارك] فغضب الأنصاري ، فقال: أن كان ابن عمتك ، فتلوَّن وجه رسول الله ﷺ ثم قال: [اسق يا زبير ، ثم احبس الماء حتى يرجع إلى الجدر](٤) .

فعندما ننظر إلى حكم رسول الله ﷺ في هذه القضية ، نجد حرصه على تحقيق المصلحة العامة مع عدم الإضرار بالمصلحة الخاصة ، وإن كان عليه الصلاة والسلام قد قدّم هنا مصلحة خاصة على مصلحة خاصة ، لضمان وصول الماء ، وتعمير الأرض ، فيكون تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة من باب أولى ، لما فيه من عموم النفع ، ولكن بحيث لا يلحق ذلك الخصوص مضرّة لا تنجبر .

---

(١) انظر: الموافقات في اصول الشريعة ٣٤٩/٢ ، ٣٥٠ .

(٢) وفي رواية «قد شهد بدراً» . فقيل أنه رجل من بني أمية بن زيد ، وهم بطن من الأوس ، واسمه حميد ، وليس في البدريين من الأنصار من اسمه حميد . وقيل هو: ثابت بن قيس بن شماس ، وليس ثابت بدرياً . وقيل هو: ثعلبة بن حاطب الأنصاري الذي نزل فيه قوله تعالى: ﴿ومنهم من عاهد الله﴾ ، وليس بدرياً أيضاً . وقيل هو حاطب بن أبي بلتعة وهو الراجح ، ولكن حاطباً وإن كان بدرياً لكنه من المهاجرين ، فيؤول قوله (من الأنصار) على إرادة المعنى الأعم . انظر فتح الباري ٤٣/٥ .

(٣) شراج الحرّة: جمع شَرْج ، وهو: مسيل الماء ، وإنما أضيف إلى الحرّة لكونها فيها ، والحرة: موضع معروف بالمدينة ، وهي في خمسة مواضع: المشهور منها اثنتان ، حرة واقم ، وحرة ليلى . انظر فتح الباري ٤٤/٥ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب المساقاة ، باب سكر الأنهار .

ومن هنا يتضح لي مدى الارتباط الوثيق بين كل من المصلحتين الخاصة والعامة في مجال الاستثمار العقاري ، وكيف أن هذا الارتباط هدفه الأول هو تحقيق المصلحة للجميع[1] .

ومن الأدلة على صحة نزع ملكية العقار بالقوة للمصلحة العامة ما يلي:

٢ب١ الدليل الأول:

ما رواه البخاري في صحيحه عن ابن شهاب ، في قصة هجرته ﷺ ، وبناء مسجده بالمدينة حيث قال: [ثم ركب راحلته ، فسار يمشي معه الناس ، حتى بركت عند مسجد الرسول ﷺ بالمدينة ، وهو يصلّي فيه يومئذٍ رجال من المسلمين ، وكان مِرْبداً[2] للتمر ، لسهيل وسهل ، غلامين يتيمين في حجر أسعد بن زرارة ، فقال رسول الله ﷺ حين بركت به راحلته: هذا إن شاء الله المنزل ، ثم دعا رسول الله ﷺ الغلامين فساومهما بالمربد ليتخذه مسجداً ، فقالا: بل نهبه لك يا رسول الله فأبى رسول الله أن يقبله منهما هبة حتى ابتاعه منهما ، ثم بناه مسجداً ...][3] .

وجه الدلالة من الحديث:

دلَّ الحديث على مشروعية استملاك العقار للمصلحة العامة . وفي الحديث أيضاً – كما يقول ابن القيم– دليل على جواز بيع عقار اليتيم وإن لم يكن محتاجاً إلى بيعه للنفقة ، إذا كان في البيع مصلحة للمسلمين عامة لبناء مسجد ، أو سور أو نحوه . فلو لم يكن جائزاً

---

(١) انظر: نحو اقتصاد إسلامي ص٢٩ وما بعدها ، والاقتصاد الإسلامي بحوث مختارة من المؤتمر العالمي الأول للاقتصاد الإسلامي ص١١٩ وما بعدها .

(٢) هو الموضع الذي يجفف فيه التمر . فتح الباري ، كتاب مناقب الأنصار ، باب هجرة النبي ﷺ وأصحابه إلى المدينة .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب مناقب الأنصار ، باب هجرة النبي ﷺ ، وأصحابه إلى المدينة .

إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه للمصلحة الراجحة ، لما جاز بيع عقار اليتيم وهو غير محتاج إلى بيعه[1] .

٢ب٢ الدليل الثاني:

ما ثبت في الصحيحين ، من حديث ابن عمر (رضي الله عنهما) من أن رسول الله ﷺ قال: [من أعتق شركاً له في عبد ، فكان له مال يبلغ ثمن العبد ، قُوِّم العبد قيمة عدل ، فأعطي شركاؤه حصصهم وعُتِق عليه ، وإلا فقد عتق منه ما عتق][2] .

وجه الاستدلال بالحديث:

دلَّ الحديث على جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه للمصلحة الراجحة، ولهذا حين ذكر ابن القيم مسائل في التملّك القهري أورد هذا الحديث ، ثم قال: وصار هذا الحديث أصلاً في أنّ ما لا يمكن قسمة عينه ، فإنه يباع ويقسم ثمنه ، إذا طلب أحد الشركاء ذلك ، ويُجبر الممتنع على البيع . وصار أصلاً في أن من وجدت عليه المعاوضة أجبر على أن يعاوض بثمن المثل ، لا بما يزيد عن الثمن . وصار أصلاً في جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه ، للمصلحة الراجحة[3] .

٢ب٣ الدليل الثالث:

ما نقل عن توسعة المسجد الحرام ، في خلافة عمر بن الخطاب.، ثم في خلافة عثمان ابن عفان (رضي الله عنهما) وذلك أنه حين ضاق المسجد الحرام بالمصلين والطائفين اشترى

---

(١) انظر: بدائع الفوائد ٣/٢٠٨ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب العتق ، باب إذا أعتق عبد بين اثنين أو أمة بين الشركاء . وصحيح مسلم ، كتاب العتق ، الباب الأول .

(٣) انظر: الطرق الحكمية في السياسة الشرعية ص٢٥٩ .

عمر ﷺ الدور المحيطة به ، ودفع قيمتها لأهلها ، ومن أبى منهم قوّم داره ، ثم رصد أثمانها في خزانة الكعبة ، وألزمهم بإخلائها وهدمها . وكذلك فعل عثمان ﷺ في خلافته .

نقل الأزرقي في كتابه: (أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار)[1] بسنده عن ابن جريج قال: «كان المسجد الحرام ليس عليه جدرات[2] محاطة ، إنما كانت الدور محدقة به من كل جانب ، غير أن بين الدور أبواباً يدخل منها الناس من كل نواحيه ، فضاق على الناس ، فاشترى عمر بن الخطاب دوراً فهدمها ، وأبى بعضهم أن يأخذ الثمن ، وتمنّع من البيع ، فَوُضِعت أثمانها في خزانة الكعبة حتى أخذوها بعد ، ثم أحاط عليه جداراً قصيراً ، وقال لهم عمر: إنما نزلتم على الكعبة فهو فناؤها ، ولم تنزل الكعبة عليكم ، ثم كثر الناس في زمن عثمان بن عفان ﷺ ، فوسَّع المسجد واشترى من قوم ، وأبى آخرون أن يبيعوا ، فهدم عليهم ، فصيحوا به ، فدعاهم فقال: إنما جرّأكم عليَّ حلمي عنكم ، فقد فعل بكم عمر هذا فلم يصح به أحد ، فاحتذيت على مثاله فصيحتم بي ، ثم أمر بهم إلى الحبس حتى كلمه فيهم عبد الله بن خالد بن أُسيد فتركهم» .

وجه الدلالة:

دلَّ هذا الأثر على أن عمر وعثمان (رضي الله عنهما) قد نَزَعا ملكيّة العقارات المجاورة للمسجد الحرام بالقوة ، لتوسعة المسجد الحرام ، ودَفَعا قيمتها لأهلها .

٢ب٤ الدليل الرابع:

الإجماع . وذلك أن نزع ملكية العقار لأجل المصلحة العامة ، كتوسعة مسجد ، أو مدّ طريق ، كان يتم بمحضر من الصحابة والتابعين ، ولم يظهر من أحد منهم خلاف أو اعتراض على ذلك ، فكان إجماعاً[3] .

---

(١) أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار ٢/٦٨ ، ٦٩ .

(٢) لم أجد في كتب اللغة هذا اللفظ ، ولعل الصحيح جدران .

(٣) انظر: الشريعة الإسلامية لبدران أبو العينين ص٣٥٥ ، ٣٥٦ .

وروى يحيى بن سعيد ، عن المطّلب بن عبد الله بن حنطب قال: لما وَلي عثمان بن عفان سنة أربع وعشرين ، كلّمه الناس أن يزيد في مسجدهم ، وشكوا إليه ضِيْقَه يوم الجمعة ، حتى إنهم ليصلوا في الرحاب ، فشاور فيه عثمان أهل الرأي من أصحاب رسول الله ﷺ فأجمعوا على أن يهدمه ويزيد فيه ، فصلى الظهر بالناس ، ثم صعد المنبر فحمد الله وأثنى عليه ، ثم قال: أيها الناس: إني قد أردت أن أهدم مسجد رسول الله ﷺ وأزيد فيه ، وأشهد لسمعت رسول الله ﷺ يقول: [من بنى لله مسجداً ، بنى الله له بيتاً في الجنة][1] . وقد كان لي في سَلَفٍ وإمامٍ سبقني وتقدمني عمر بن الخطاب ، كان قد زاد فيه وبناه ، وقد شاورت أهل الرأي من أصحاب رسول الله ﷺ فأجمعوا على هدمه وبنائه وتوسيعه ، فحسّن الناس يومئذ ذلك ؛ ودعوا له ، فأصبح فدعا العمال وباشر ذلك بنفسه[2] .

ومما سبق يظهر أن الشريعة الإسلامية قد أجازت انتزاع ملكية العقار بالقوة لأجل المصلحة العامة ، وذلك داخل تحت القاعدة المشهورة يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام ، ولأن المصالح العامة مقدمة على المصالح الخاصة كما سبق .

٢جـ ثالثاً: وجوب الاستثمارات العقارية على الدوام:

لقد دعت الشريعة الإسلامية إلى الاستثمارات العقارية ، وعدم قصرها على فترة زمنية محدّدة ، نظراً لحاجة المجتمع الضرورية والدائمة إليها .

فعن أنس بن مالك رضي الله عنه قال: قال رسول الله ﷺ : [إن قامت الساعة وبيد أحدكم فسيلة[3] ، فإن استطاع أن لا يقوم حتى يغرسها ، فليفعل][4] .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الصلاة ، باب من بنى مسجداً . وصحيح مسلم ، كتاب المساجد ومواضع الصلاة.

(٢) وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى ٥٠٢/٢ .

(٣) الفسيلة: الصغيرة من النخل ، وهي التي تقطع من الأم أو تقلع من الأرض فتغرس . انظر لسان العرب ٥١٩/١١ ، والمصباح المنير ص١٨٠ ، الجميع مادة (فسل) .

(٤) مسند الإمام أحمد ١٩١/٣ ، والجامع الصغير في أحاديث البشير النذير ٤٠٩/١ .

وعن عائشة (رضي الله عنها) قالت: قال رسول الله ﷺ: [من أعمر أرضاً ليست لأحد، فهو أحق][1] . كما ثبت عن عمر بن الخطاب ﷺ عن رسول الله ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][2] .

وقد جعل عمر ﷺ التباطؤ في استثمار الأرض سبباً في نزعها ممن هي في يده[3] عندما قال ﷺ: «ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»[4] . وقال أيضاً ﷺ: «من عطّل أرضاً ثلاث سنين لم يعمرها فجاء غيره فَعمرها فهي له»[5] .

وقد طبق ﷺ هذا المبدأ بصورة عملية ، فهذا رسول الله ﷺ أقطع لأناس من مزينة أو جهينة أرضاً فلم يعمروها فجاء قوم فعَمروها فخاصمهم الجهنيون أو المزنيون إلى عمر ، فقال عمر: لو كانت مني أو من أبي بكر لرددتها ، ولكنها قطيعة من رسول الله ﷺ ثم قال: من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها ، فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها[6] .

وعن الحارث بن بلال بن الحارث ، عن أبيه: أن رسول الله ﷺ أخذ في المعادن القبلية الصدقة وأنه أقطع لبلال بن الحارث العقيق أجمع ، فلما كان عمر ﷺ قال لبلال: إن

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

(٣) يقول الكاساني: «ولو أقطع الإمام الموات إنساناً ، فتركه و لم يعمره لا يتعرض له إلى ثلاث سنين ، فإذا مضى ثلاث سنين فقد عاد مواتاً كما كان ، وله أن يقطعه غيره» . بدائع الصنائع ١٩٤/٦ . وانظر الأحكام السلطانية والولايات الدينية ص٣٢٧ ، المغني ١٥٣/٨ .

(٤) كتاب الخراج لأبي يوسف ص٦٥ .

(٥) موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص٣٤ ، مادة: إحياء الموات/٢د .

(٦) موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص٣٤ ، مادة: إحياء الموات/٢د .

رسول الله ﷺ لم يقطعك لتحتجره عن الناس ، لم يقطعك إلا لتعمل . قال: فأقطع عمر بن الخطاب للناس العقيق[1] .

وهكذا نجد أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه طلب من بلال الإبقاء على ما يستطيع إعماره ورد الباقي ، وذلك حتى يتحقق الاستثمار ويستمر الرخاء والنفع لكل أفراد المجتمع[2] .

٢د رابعاً: قوة فعالية النظام الرقابي للاستثمارات العقارية:

تقوم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية على مراقبة الله ﷻ وما يتبعها من المراقبة المتبادلة بين كل من الحكام والمحكومين .

فأما مراقبة الله ﷻ فهي مراقبة ذاتية تقوم على عقيدة الإيمان بالله الذي أحاط بكل شيء علماً .

ولا شك أن رقابة كهذه فيها كل الضمانات لسلامة السلوك الاجتماعي وشرعية الاستثمارات العقارية ، فالفرد فيها يعي تماماً أنه إذا استطاع أن يفلت بطريقة أو بأخرى من رقابة الحاكم ، فإنه من المؤكد الذي لا شك فيه أنه لن يفلت من رقابة الله ﷻ[3] .

وهذا ما نجده ونبهنا إليه الله ﷻ في آيات كثيرة من كتابه الكريم منها:

١- قوله جلّ وعلا: ﴿ إِنَّ اللَّهَ لَا يَخْفَىٰ عَلَيْهِ شَيْءٌ فِي الْأَرْضِ وَلَا فِي السَّمَاءِ ﴾[4] .

---

(١) قال الحاكم: «هذا حديث صحيح و لم يخرجاه» ووافقه الذهبي . انظر المستدرك على الصحيحين ٤٠٤/١ . والسنن الكبرى ١٥٢/٤ . والمغني ١٥٣/٨ . والأموال لأبي عبيد ص٢٦٧ ، ٢٦٨ . والخراج ليحيى بن آدم القرشي ص١٢٤ .

(٢) انظر: المبادئ الاقتصادية في الإسلام والبناء الاقتصادي للدولة الإسلامية ص١٤ وما بعدها .

(٣) انظر: نحو اقتصاد إسلامي ص٢٧ ، والإسلام والاقتصاد دراسة في المنظور الإسلامي لأبرز القضايا الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة ص١٥ .

(٤) سورة آل عمران: آية ٥ .

٢- وقوله ﷻ: ﴿الَّذِي يَرَاكَ حِينَ تَقُومُ ۝ وَتَقَلُّبَكَ فِي السَّاجِدِينَ﴾[١].

٣- وقوله تعالى: ﴿يَعْلَمُ خَائِنَةَ الْأَعْيُنِ وَمَا تُخْفِي الصُّدُورُ﴾[٢].

٤- وقوله ﷻ: ﴿وَلَقَدْ خَلَقْنَا الْإِنسَانَ وَنَعْلَمُ مَا تُوَسْوِسُ بِهِ نَفْسُهُ وَنَحْنُ أَقْرَبُ إِلَيْهِ مِنْ حَبْلِ الْوَرِيدِ﴾[٣].

٥- وقوله تعالى: ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ﴾[٤].

فهذه الآيات تمثل بحق النهج القويم والقاعدة الأساسية لقوة الرقابة الذاتية التي يستشعرها المسلم عندما يتلوها ويطبق أحكامها. كما نبه الرسول ﷺ إلى هذا النوع الفعال من الرقابة فيما رواه أبو هريرة رضي الله عنه عن رسول الله ﷺ قال: [... الإحسان هو أن تعبد الله كأنك تراه، فإن لم تكن تراه فإنه يراك ...][٥].

وأكد ﷺ على إحياء الرقابة الذاتية التي هي مراقبة الله ﷻ فيما رواه أبو هريرة عن رسول الله ﷺ أنه قال: [لا يزني الزاني حين يزني وهو مؤمن، ولا يشرب الخمر حين يشرب وهو مؤمن، ولا يسرق حين يسرق وهو مؤمن، ولا ينتهب نهبة يرفع الناس إليه فيها أبصارهم حين ينتهبها وهو مؤمن][٦].

---

(١) سورة الشعراء: الآيتان ٢١٨، ٢١٩.

(٢) سورة غافر: آية ١٩.

(٣) سورة ق: آية ١٦.

(٤) سورة المدثر: آية ٣٨.

(٥) صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب سؤال جبريل عن الإيمان والإسلام والإحسان وعلم الساعة.

(٦) صحيح البخاري، كتاب المظالم والغصب، باب النهبى بغير إذن صاحبه.

ونجد هنا صورة رائعة لأمير المؤمنين عمر بن الخطاب ﷺ في تطبيقه لهذا المعيار الرقابي بقوله: «أنزلت مال الله مني بمنزلة مال اليتيم ، فإن استغنيت عففت ، وإن افتقرت أكلت بالمعروف»[1] .

والذي نلتمسه من قول الفاروق عمر بن الخطاب ﷺ -السابق- هو مدى تأثره بالرقابة الذاتية التي تقوم على عقيدة صادقة بالإيمان بالله ﷻ واليوم الآخر ، والتأسي برسول الهدى ﷺ .

وأما المراقبة المتبادلة بين كل من الحكام والمحكومين ، فتقوم على مراقبة الحكام للمحكومين ، ومراقبة المحكومين للحكام .

فالحاكم مكلف بمراقبة المحكومين ورعايتهم . فعن ابن عمر (رضي الله عنهما) أنه سمع رسول الله ﷺ يقول: [كلكم راعٍ وكلكم مسؤول عن رعيته ، الإمام راعٍ ومسؤول عن رعيته ...][2] .

وقد كان في نهي الإسلام عن الرشوة[3] بكل أشكالها نهياً قاطعاً ، أحد مظاهر مراقبة العمال ومحاسبتهم . فعن عروة بن الزبير ، عن أبي حميد الساعدي ﷺ قال: استعمل النبي ﷺ رجلاً من بني أسد يقال له ابن الأُتبية[4] على الصدقة ، فلما قَدِم قال: هذا لكم ، وهذا

---

(١) الطبقات الكبرى ٢٧٦/٣ ، والرياض المستطابة في جملة من روى في الصحيحين من الصحابة ص١٥١ ، والأحكام السلطانية والولايات الدينية ص٣٠٣ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الجمعة ، باب الجمعة في القرى والمدن . وصحيح مسلم ، كتاب الإمارة ، باب فضيلة الأمير العادل وعقوبة الجائر والحث على الرفق .

(٣) الرشوة: هي ما يعطيه الشخص للحاكم وغيره ، من المال ونحوه لإبطال حق أو لإحقاق باطل . المصباح المنير. ص٨٧ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٢٢٣ ، مادة (رشا) .

(٤) وفي رواية (اللتبية) بضم اللام بدل الهمزة ، وهي أمّه ، واسمه عبد الله . انظر فتح الباري ، كتاب الأحكام ، باب هدايا العمال .

أهدي لي . فقام النبي ﷺ على المنبر ، فحمد الله وأثنى عليه ثم قال: [ما بال العامل نبعثه فيأتي يقول هذا لك وهذا لي ، فهلاّ جلس في بيت أبيه وأمّه فينظر أيهدى له أمْ لا؟ ، والذي نفسي بيده لا يأتي بشيء إلاّ جاء به يوم القيامة يحمله على رقبته إنْ كان بعيراً له رغاء أو بقرة لها خوار أو شاة تيعر ، ثم رفع يديه حتى رأينا عُفرتي إبطيه ألا هل بلغت ثلاثاً][1] .

وتطبيقاً لهذا المنهج ، فقد عدّ ابن تيمية محاباة الولاة في المعاملة من المبايعة ونحوها من الهدية . واستدل على ذلك بأن عمر بن الخطاب ﷺ شاطر عماله الذين كان لهم فضل ودِيْن أموالهم ، ولا يتهمون بخيانة[2] . وإنما شاطرهم أموالهم لما خصوا به لأجل ولاَيتهم من محاباة وغيرها[3] .

وكان عمر ﷺ لا يبيح للأمير تعاطي التجارة ، فقد كتب إلى أبي موسى الأشعري: لا تبيعن ، ولا تشارن ، ولا تضاربن ، ولا ترتش في الحكم ، ولا تحكم بين اثنين وأنت غضبان . وقال مرة: إنّ تجارة الأمير خسارة[4] .

وأما عن مراقبة المحكومين للحاكم ، وكيف تكون؟ فإنها تتمثل في النصح المستمر من الرعية للحاكم . فعن تميم الداري ﷺ ، أن رسول الله ﷺ قال: [الدين النصيحة ، قلنا: لمن قال: لله ، ولكتابه ، ولرسوله ، ولأئمة المسلمين وعامتهم][5] .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الأحكام ، باب هدايا العمال . وراجع في ذلك السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ص٤٥ .

(٢) قاسم عمر بن الخطاب ﷺ سعد بن أبي وقاص وأبا هريرة ﷺ في أموالهما . انظر الطبقات الكبرى لابن سعد ٣/٢٨٢ ، ٣٠٧ .

(٣) انظر: السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ص٤٥ وما بعدها .

(٤) موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص١٤٧ ، مادة: إمارة/٦هـ١ .

(٥) صحيح مسلم ، كتاب الإيمان ، باب بيان أن الدين النصيحة . وصحيح البخاري ، كتاب الإيمان ، باب قول النبي ﷺ الدين النصيحة .

وقال رجل لعمر: لا أخاف في الله لومة لائم خير لي أم أقبل على نفسي؟ فقال: أما من وليَ من أمر المسلمين شيئاً فلا يخف في الله لومة لائم ، ومن كان خلواً فليقبل على نفسه ولينصح لولي أمره[1] .

وقد كان عمر ﷺ كثيراً ما يتعرض له بعض أفراد الرعية بالنصيحة ، فيقبلها شاكراً داعياً ، من ذلك نصيحة سعيد بن عامر بن حذيم الجمحي ، حينما أرسل إليه عمر يستعمله على بعض الشام ، فأبى عليه ، فقال عمر: كلا ، والذي نفسي بيده لا تجعلونها في عنقي وتجلسون في بيوتكم ، فلما رأى سعيد الجد من عمر ، وأن عمر لن يتركه أوصاه فقال له: اتق الله يا عمر ، وأقم وجهك وقضاك لمن استرعاك من قريب المسلمين وبعيدهم ، وأحب للناس ما تحب لنفسك وأهل بيتك ، واكره لهم ما تكره لنفسك وأهل بيتك ، ولا تقض بقضاءين في أمر واحد ، فيتشتت عليك رأيك ، وتزيغ عن الحق ، وخض الغمرات في الحق ولا تخف في الله لومة لائم ، قال عمر: ومن يطيق ذلك يا سعيد؟ قال: من قطع الله في عنقه الذي قطع في عنقك ، إنما هو أَمَرك أن تأمر فتطاع ، أو تعصى فتكون لك الحجة[2] .

ومما تقدم يتبين لي أن هذا النوع المتفرد من الرقابة -الرقابة الذاتية ، والرقابة المتبادلة بين الحكام والمحكومين- من شأنه أن يؤدي إلى ازدهار الاقتصاد الإسلامي في شتى مجالاته ؛ لأن كل فرد فيه -حاكماً كان أو محكوماً- سيعمل بوازع من دينه ، ووفق ما قرره من نظام رقابي ، على العكس مما هو عليه الحال في بعض النظم الوضعية المعاصرة ، والتي لا تهتم بالوازع الديني في توجيه النشاط البشري ، بل وقد تنكره ، مما يترتب عليه تهرّب الكثيرين من التزاماتهم ، أو الانحراف عن السلوك القويم كلما غفلت عين الدولة عنهم ، أو عجزت أجهزتها عن رقابتهم[3] .

---

(١) موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص١٥١ ، مادة: إمارة/٨ب .

(٢) موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص١٥١،١٥٢ ، مادة: إمارة/٨ب .

(٣) راجع هذا المعنى في التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام ص٢٥ وما بعدها . ونحو اقتصاد إسلامي ص٢٧ ، والإسلام والاقتصاد دراسة في المنظور الإسلامي لأبرز القضايا الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة ص١٥ وما بعدها .

المبحث الثالث

٣ فوائد الاستثمارات العقارية

يعد ميدان الاستثمارات العقارية في الاقتصاد المعاصر من الميادين المهمة وذات جاذبية خاصة بالنسبة للمستثمرين ، من حيث إنها لا تتطلب الكثير من الخبرات ، ونظراً لعائدها الثابت ، وما تتميز به من بُعد عن المخاطر التي قد تهدد غيرها من مجالات الاستثمار الأخرى ، مما أدّى إلى إقبال الناس عليها أفراداً وجماعات(١) .

وإذا كان هذا وضع الاستثمارات العقارية في الاقتصاد المعاصر ، فإنها في الشريعة الإسلامية أكثر أهمية ؛ وذلك لأنها تستقي نظمها وقوانينها من نصوص الشريعة الغراء التي وجهت نظر الناس إليها ، ودعت إلى الاهتمام بها . فيقول تعالى: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾(٢) .

كما روي عن رسول الله ﷺ أنه قال: [من باع داراً أو عقاراً فلم يجعل ثمنه في مثله كان قَمِناً(٣) أن لا يبارك فيه](٤) .

وتتمثل أهمية الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية في صور متعددة ، لعل من أبرزها ما يلي:

٣أ أولاً: زيادة الإنتاج النافع:

لقد خلق الله ﷻ الأرض وما عليها وما في باطنها من موارد طبيعية هبة منه ﷻ

---

(١) انظر: استثمار الأرصدة وتطوير الأسواق المالية العربية ص٣٩ .

(٢) سورة هود: آية ٦١ .

(٣) قَمِن: جدير وخليق وحقيق وحري . لسان العرب ٣٤٧/١٣، ٣٤٨ ، ومختار الصحاح ص٢٣٠ ، والمصباح المنير ص١٩٧ ، الكل مادة (قمن) .

(٤) سنن ابن ماجة كتاب الرهون ، باب من باع عقاراً و لم يجعل ثمنه في مثله .

للبشر ، ووجه أنظارهم إلى ضرورة الاستفادة منها ، فيقول تعالى: ﴿ هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا... ﴾(١) . ويقول جلّ وعلا: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴾(٢) .

كما يحثنا رسول الله ﷺ إلى الإنتاج عن طريق استثمار الأرض بقوله: [ما من مسلم يغرس غرساً إلا كان ما أكل منه له صدقة ، وما سرق منه له صدقة ، وما أكل السبع منه فهو له صدقة ، وما أكلت الطير فهو له صدقة ، ولا يرزؤه أحد إلا كان له صدقة](٣) .

فالحديث السابق يبين مدى حرص النبي ﷺ ، وتشجيعه وحثه على العمل والإنتاج والاستثمار في مجال الزراعة ، فقد جعل ﷺ ناتج الزراعة كله صدقة ، سواء ما أكله زارعه أو سارقه أو حتى الحيوان أو الطير .

كذلك ما جاء في حديثه ﷺ: [من كانت له أرض فليزرعها ، فإن لم يزرَعها فليُزْرِعها أخاه](٤) . من توجيه سديد وحرص كامل على استثمار الأرض ، وعدم تعطيلها، بل زراعتها بواسطة صاحبها أو غيره(٥) .

وهذا المنهج هو ما دعا إليه عمر بن الخطاب ﷺ عندما ذكر من فوق المنبر بحديث رسول الله ﷺ: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له](٦) .

---

(١) سورة البقرة: آية ٢٩ .

(٢) سورة الملك: آية ١٥ .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة ، باب فضل الغرس والزرع ، وصحيح البخاري كتاب المزارعة باب فضل الزرع والغرس إذا أكل منه .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض ، وصحيح البخاري كتاب المزارعة باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمرة .

(٥) سوف أعْرض لهذا الموضوع بالتفصيل المناسب في المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

وعندما نهى ﷺ عن الاحتكار في مجال العقار بإعلانه أنه «ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»[1] . أي أن من يترك أرضه التي احتجزها دون استغلال واستثمار فليس له حق فيها ؛ لأنه إنما وضع يده عليها بالاحتجار لغرض استثمارها ، فلما لم يحدث الغرض الذي من أجله وضع يده على الأرض ، وجب نزعها منه حتى لا تضيع فرصة استغلالها واستفادة المجتمع منها ، ففي استغلالها إنتاج ، وفي الإنتاج خراج[2] أو زكاة[3] .

وفي هذا المجال كان تشجيع عمر بن الخطاب ﷺ على استقطاع الأرض الفلاة ، غير المستثمرة ، فقد روي أن رجلاً من أهل البصرة من ثقيف جاء إلى عمر وقال له: إنّ قِبَلَنا أرض بالبصرة ليست من أرض الخراج ، فإن رأيت أن تعطينها أجعلها مرعى لخيلي فافعل . فكتب عمر إلى أبي موسى: إن كانت كما يقول فاقطعه إياها[4] .

ومن هنا ندرك عمق النظرة الإسلامية للاستثمار العقاري ؛ لأنه بدون الإعمار والاستثمار لن يتمكن المجتمع من تحقيق فائض إنتاجي[5] .

---

(١) راجع في ذلك: الفقرة ٢أ من الرسالة .

(٢) الخراج لغة: ما يحصل من غلّة الأرض . لسان العرب ٢٥١/٢ ، ومختار الصحاح ص٧٢ ، والمصباح المنير ص٦٤ . الكل مادة (خرج) .
واصطلاحاً: «اسم لما يخرج من الفرائض في الأموال ويقطع على القرية وعلى مال الفيء ويقع على الجزية وعلى الغلّة» . الاستخراج في أحكام الخراج ص٩ .

(٣) انظر: هذا المعنى في مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٥٥٨/٢ ، والمغني ١٥٣/٨ .

(٤) انظر: فتوح البلدان ص٣٤٥ ، ٣٤٦ ، وكتاب الخراج ليحيى بن آدم القرشي ص١١٢ ، ١١٣ ، والأموال لأبي عُبيد ص٢٥٦ .

(٥) راجع هذا المعنى في: التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام ص٣٤ . ومجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، العدد الثاني ، المجلد الثاني ١٤٠٥هـ = ١٩٨٥م ص٥٨ وما بعدها . والنظام الاقتصادي في الإسلام مبادئه وأهدافه ص٣٢ وما بعدها . والإسلام لسعيد حوّى ٩٤/٣ وما بعدها . والمبادئ الاقتصادية في الإسلام والبناء الاقتصادي للدولة الإسلامية ص١٤ وما بعدها .

٣ب ثانياً: رفع مستوى المعيشة:

مما لا شك فيه أن الاستثمارات العقارية من أهم الوسائل المؤدية إلى رفع مستوى المعيشة ؛ لأنها تتعلق بأهم موارد الثروة وأكثرها ثباتاً على الإطلاق ، وهي الأرض وما يتصل بها من مبان ومنشآت ومشاريع مختلفة .

وقد كان في توجيهات الإسلام للاهتمام بهذا النوع من الاستثمار مغزى سامٍ . فعندما تشير الآيات القرآنية إلى ما في الأرض من خيرات كثيرة ، ونعم جمّة ، تذكر أيضاً دور الإنسان الذي ينبغي أن يؤديه في سبيل استغلال هذه الهبات والاستفادة منها ، فيقول ﷻ : ﴿ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِن نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ۝ لِيَأْكُلُوا مِن ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴾[١] .

وفي حث الرسول ﷺ على الزراعة وإحياء الأرض الموات[٢] دعوة إلى الاستثمار وزيادة الإنتاج ، بل واستغلال الأرض وما يتصل بها استغلالاً كاملاً وبصورة دائمة ، وذلك من أجل رفع مستوى المعيشة لكل أفراد المجتمع المسلم ، غنيهم وفقيرهم ، قويهم وضعيفهم ؛ لأن في الاستثمار إنتاجاً يحقق عائداً للمنتج وهو الغني وفي الإنتاج زكاة للفقير. كُلِّفنا بها بقوله تعالى: ﴿ ...كُلُوا مِن ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ... ﴾[٣] .

كما أن في إسقاط حق المحتجر للأرض إذا لم يستثمرها بعد ثلاث سنين نفس المعنى ، فالحاكم -في هذه الحالة- له أن يدفع الأرض إلى غيره ليستغلها فيكون الإنتاج ورفع مستوى المعيشة[٤] .

---

(١) سورة يس: الآيتان ٣٤ ، ٣٥ .

(٢) سبق التعرض لهذا المعنى فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٣) سورة الأنعام: آية ١٤١ .

(٤) انظر: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي -جامعة الملك عبد العزيز- العدد الثاني ص٥٨ وما بعدها . والإسلام لسعيد حوّى ٩٧/٣ ، والنظام الاقتصادي في الإسلام مبادئه وأهدافه ص٣٢ وما بعدها .

ثالثاً: الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية تحدّ من التبعية للعالم الخارجي:

تدعو الشريعة الإسلامية الفرد المسلم إلى أن يكون قوياً ، وتستنكر عليه الضعف والتخاذل ؛ لأن الدين الإسلامي دين عزة ، ودين قوة ، فعن أبي هريرة ﷺ : عن رسول الله ﷺ قال: [المؤمن القوي خير وأحب إلى الله من المؤمن الضعيف وفي كل خير...][1] . وعن حكيم بن حزام ﷺ عن رسول الله ﷺ قال: [اليد العليا خير من اليد السفلى...][2].

ودعوة الشريعة الإسلامية إلى القوة لم تقتصر على الفرد فحسب ، بل امتدت لتشمل الجماعة المسلمة حتى لا ينال منها عدوها بأي شكل من أشكال السيطرة أو السخرية أو الامتهان . فيقول الله ﷻ: ﴿ وَأَعِدُّوا لَهُم مَّا اسْتَطَعْتُم مِّن قُوَّةٍ وَمِن رِّبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهِبُونَ بِهِ عَدُوَّ اللَّهِ وَعَدُوَّكُمْ وَآخَرِينَ مِن دُونِهِمْ لَا تَعْلَمُونَهُمُ اللَّهُ يَعْلَمُهُمْ... ﴾[3] .

فإعداد القوة يتمثل بالدرجة الأولى في القوة الاقتصادية الناجمة عن الاستثمارات بكل أشكالها ، والتي تحقق الفائض الإنتاجي الذي يفي بحاجات المجتمع .

ثم بعد ذلك تكون القوة العسكرية بكافة وسائلها ، والتي وجه أنظارنا إليها الله ﷻ في قوله: ﴿ ...وَأَنزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ... ﴾[4] . أي: منه تصنع الأسلحة والدروع ، ومنه تصنع وسائل الإنتاج المختلفة كآلات الزراعة والنجارة والعمارة وغيرها ، فما من صنعة إلا والحديد له دخل في آلتها[5] .

---

(١) صحيح مسلم ، كتاب القدر ، باب الإيمان للقدر والإذعان له .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب النفقات باب وجوب النفقة على الأهل والعيال ، وصحيح مسلم ، كتاب الزكاة ، باب بيان أن اليد العليا خير من اليد السفلى .

(٣) سورة الأنفال: آية ٦٠ .

(٤) سورة الحديد: آية ٢٥ .

(٥) انظر: حاشية أحمد بن محمد الصاوي على تفسير الجلالين ١٧٦/٤ . وفتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير ١٧٨/٥ .

وبنظرة متأنية لما يدور حولنا في هذا العصر ، نرى بعض الدول التي تتمتع بفائض من الإنتاج تقوم بممارسة ضغوط على الدول الفقيرة محاولة فرض أشكال من السيطرة عليها ، مستغلة في ذلك حاجتها الاقتصادية .

من أجل هذا ، فإن الاهتمام بمجال الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية -باعتباره أحد جوانب الاقتصاد المهمة- يجنب الدول الإسلامية خطر الوقوع في براثن الدول الأجنبية ؛ لأن في الاستثمارات العقارية كفاية إنتاجية ، وإنشاء للمصانع ، وتأميناً للعتاد والإمدادات اللازمة للمسلمين[1] .

(١) انظر: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي -جامعة الملك عبد العزيز- العدد الثاني ص٥٩ وما بعدها . والإسلام لسعيد حوّى ٣/٩٥ وما بعدها .

الفصل الأول

الاستثمارات العقارية في مجال الزراعة

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : الاستثمار الزراعي للأراضي الزراعية

المبحث الثاني : الاستثمار الزراعي للأراضي البور

المبحث الثالث : الاستثمار الزراعي للأراضي الصحراوية

الفصل الأول

الاستثمارات العقارية في مجال الزراعة

تمهيد:

تمثل الأرض بوجه عام أهم عناصر الإنتاج التي منَّ الله تعالى بها على الإنسان ، وأكثرها التصاقاً به ، وبمتطلباته اليومية ، فهو يرتبط بها من لدن نشأته وحتى بعد مماته ، فمنها خُلق ، وعلى خيراتها يعيش ، وإليها يعود ، ومنها يبعث يوم القيامة .

وعن هذه الأهمية يقول الله ﷻ في كتابه الكريم: ﴿ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْداً وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلاً وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجاً مِّن نَّبَاتٍ شَتَّى ۞ كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّأُولِي النُّهَى ۞ مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى ﴾[1] .

ومن هنا فقد اهتمت الشريعة الإسلامية بالأرض على اختلاف أنواعها ، وقامت بوضع الضوابط لاستثمارها على النحو الذي يتفق ودورها في حياة الإنسان[2] .

---

(١) سورة طه: الآيات ٥٣ ، ٥٤ ، ٥٥ .

(٢) انظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي من أصوله الفقهية ص٧٦ وما بعدها . والاستثمار في الاقتصاد الإسلامي ص٦٤ وما بعدها .

المبحث الأول

الاستثمار الزراعي للأراضي الزراعية

إن هذا المبحث يشتمل على المطالب الثلاثة التالية:-

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي الزراعية .

المطلب الثاني : استثمار الأراضي الزراعية ورعاية المحاصيل .

المطلب الثالث : حكم تملك غير المسلمين للأراضي الزراعية .

المطلب الأول

تحديد مفهوم الأراضي الزراعية

يجيء هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول: تحديد مفهوم الأرض بوجه عام .

الفرع الثاني: تعريف الأرض الزراعية في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

٤ تحديد مفهوم الأرض بوجه عام

٤أ الأرض في اللغة:

هي الجرم المقابل للسماء ، وكل ما سفل فهو أرض ، وهي أحد كواكب المجموعة الشمسية ، وهي الكرة التي يعيش عليها الإنسان ، والأرض مؤنثة ، اسم جنس ، والجمع: أَرَضون ، وأَرْضون ، وأراضٍ ، وأُرُوض[١] .

وفي القرآن الكريم جاءت كلمة الأرض في أكثر من أربعمائة وخمسين موضعاً على وجوه متعدّدة[٢] .

وبتتبّع هذه الآيات يتبيّن لي أن المقصود بالأرض في أغلب آيات القرآن الكريم هي: ذلك الجرم الذي نعيش عليه ونستغله فيما يعود علينا بالنفع .

---

(١) انظر: معجم مقاييس اللغة ٧٩/١ وما بعدها . ولسان العرب ١١١/٧ وما بعدها . ومختار الصحاح ص٦ . والمعجم الوسيط ١٤/١ . ومعجم لغة الفقهاء ص٥٤ . والكل مادة (أرض) .

(٢) انظر: المعجم المفهرس لألفاظ القرآن الكريم ص٢٦ ، مادة (أرض) .

وأما تعريف الأرض في السنّة النبوية الشريفة ، فالدلالة فيها واضحة على أنها الحرم الذي نعيش عليه ، ونستخدمه في الزرع والبناء ونحوه . وقد دل على هذا ما جاء في باب إحياء الموات حيث تعلق الإحياء غالباً باستغلال الأرض في الزراعة ، ومما يدل على ذلك إقطاع رسول الله ﷺ بلال بن الحارث المزني جميع أرض العقيق ؛ ليعمل فيها ، ويستغلها فيما يعود عليه وعلى الجماعة المسلمة بالنفع[1] .

كما أن رسول الله ﷺ بين لنا أن المقصود بالأرض: الطبقة السطحية القابلة للزراعة ، في حديثه الذي يقول فيه: [من كانت له أرض ، فليزرعها ، فإن لم يزرعها فليُزْرِعْها أخاه][2] .

هذا وقد وردت بعض المرويات الدالة على أن المقصود بالأرض الطبقة الخارجية فقط، ولا يلحق بها ما تحتويه من معادن[3] وغير ذلك[4] .

فعن أبي عكرمة -مولى بلال بن الحارث المزني- قال: «أقطع رسول الله ﷺ بلالاً أرض كذا ، من مكان كذا إلى كذا، وما كان فيها من جبل أو معدن . قال: فباع بنو بلال من عمر بن عبد العزيز فخرج فيها معدنان . فقالوا: إنما بعناك أرض حرث ، ولم نبعك المعدن ، وجاؤوا بكتاب القطيعة التي قطعها رسول الله ﷺ لأبيهم في جريدة ، قال: فجعل عمر يمسحها على عينيه ، وقال لقيّمه: انظر ما استخرجت منها ، وما أنفقت عليها ،

---

(١) انظر: فيما سبق فقرة (٢جـ) من الرسالة .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة . وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) المعادن: «جمع معدن ، وهي الجواهر المستخرجة من باطن الأرض كالحديد والرصاص ونحوهما» .معجم لغة الفقهاء ص٤٤٠ .

(٤) انظر: إحياء الأراضي الموات ، دراسة فقهية مقارنة ص١٦ وما بعدها .

فقاضهم بالنفقة ، ورد عليهم الفضل»[1] . ففي هذه الرواية ما يفيد الفصل بين المعدن والأرض .

٤ب وفي الفقه الإسلامي:

اتفق الفقهاء على أنّ المقصود بالأرض هو: السطح الخارجي للكرة الأرضية[2] .

واختلفوا فيما يلحق بالأرض من معادن ، وما يتصل بها من منشآت ومغروسات على رأيين:

٤ب١ الرأي الأول: ذهب المالكية إلى أن الأرض تقتصر على سطحها الخارجي وهو: التربة ، ولم يلحقوا بها ما بداخلها من معادن ، أو ثروات طبيعية[3] . وذلك بدلالة بعض المرويات، ومنها ما ورد عن أبي عكرمة قال: «أقطع رسول الله ﷺ بلالاً أرض كذا ، من مكان كذا إلى كذا ، وما كان فيها من جبل أو معدن . قال: فباع بنو بلال من عمر بن عبد العزيز فخرج فيها معدنان . فقالوا: إنما بعناك أرض حرث ، ولم نبعك المعدن...»[4] .

هذا وقد فرق بعضهم بين ما فوق الأرض وبين ما هو في باطنها ، فجعلوا هواء الوقف وقف ، وهواء الموات موات ، وهواء المملوك مملوك ، وهكذا . ولهذا فقد منعوا بيع هواء المسجد والأوقاف إلى عنان السماء ، نظراً لحاجة الناس إلى العلو في الأبنية . أما ما في باطن الأرض فلم يلحقوه بها كما هو الحال فيما فوقها[5] .

---

(١) السنن الكبرى ١٤٥/٦ ، والأموال لأبي عبيد ص٣٠٩ ، والمغني والشرح الكبير ٦٢١/٢ .

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين ٣٣/٤ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٤٨٦/١ ، ٤٨٧ ، ١٧١/٣ ، الأم ٤٥/٣ ، المغني والشرح الكبير ٦٢٠/٢ ، ٦٢١ ، والمغني ١٥٧/٨ .

(٣) انظر: حاشية الدسوقي ٤٨٦/١ وما بعدها ، ١٧١/٣ ، والمقدمات الممهدات ٢٢٤/١ ، ٢٢٥ . وجواهر الإكليل ٥٩/٢ .

(٤) السنن الكبرى ١٤٥/٦ ، والأموال لأبي عبيد ص٣٠٩ ، والمغني والشرح الكبير ٦٢١/٢ .

(٥) الفروق ١٥/٤ وما بعدها .

٤ب٢ الرأي الثاني: ذهب الحنفية[١] ، والشافعية[٢] ، والحنابلة[٣] إلى القول: بأن الأرض لا تقتصر على سطحها الخارجي فحسب ، بل يلحق بها ما في باطنها ، وما يتصل بها اتصال قرار كالمنشآت والمغروسات وغيرها[٤] .

فذهب الحنفية إلى أنه إذا بيعت أرض أو دار دخل في هذا البيع ما يتصل بهما اتصال قرار كالأبنية والأشجار ، وأن من ملك أرضاً ملك علوّها وسفلها .

يقول الكاساني: «ولو باع -رجل- عقاراً ، دخل ما فيها من البناء والشجر بنفس البيع»[٥] .

وجاء في فتاوى قاضيخان: «رجل له نخلة في ملكه ، وخرج سعفها إلى أرض جاره ، كان للجار أن يقطع ويفرّغ هواء ملكه ؛ لأن من ملك أرضاً ملك ما تحته إلى الثرى ، وما فوقه إلى السماء»[٦] .

وبهذا يقول الشافعية أيضاً ، فهم يلحقون بالأرض إذا بيعت جميع ما فيها من الأصل، وكل ما يثبت من الشجر والبنيان .

يقول الشافعي: «وكل أرض بيعت بحدودها ، فلمشتريها جميع ما فيها من الأصل»[٧].

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٦٤/٥ . وحاشية ابن عابدين ٣٣/٤ وما بعدها .

(٢) انظر: الأم ٤٥/٣ .

(٣) انظر: المغني ٢٤٥/٤ ، ١٥٧/٨ .

(٤) انظر: إحياء الأراضي الموات دراسة فقهية مقارنة ص٢٠ وما بعدها ، وانظر الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها ٣٤٨/١ وما بعدها .

(٥) بدائع الصنائع ١٦٤/٥ . وحاشية ابن عابدين ٣٣/٤ وما بعدها .

(٦) فتاوى قاضيخان ١٠٢/٣ ، ١٠٣ .

(٧) الأم ٤٥/٣ .

وكذلك من أقطع أرضاً ، فظهر فيها معدن ، ملك الأرض ، وملك المعدن ، وكان له منعه كما يمنع أرضه ، إذ بملكه للأرض ملك ما فيها بكل طبقاتها .

يقول الشافعي: «ولو أن رجلاً أقطع أرضاً ، فأحياها بعمارة بناء أو زرع أو غيره ، فظهر فيها معدن كان يملكه ملك الأرض ، وكان له منعه كما يمنع أرضه»(١) .

وجاء في مغني المحتاج: «من ملك أرضاً بالإحياء ملك طبقاتها حتى الأرض السابعة»(٢) .

أما الحنابلة فقد فصّلوا القول في هذا ، فأعطوا حكماً للمعادن الجامدة ، وحكماً آخر للمعادن الجارية(٣) . وذهبوا إلى أن الهواء تابع للقرار ، وأن من ملك موضعاً كان له إلى تخومه ، فله أن ينزل فيه ما يشاء .

فالمعادن الجامدة ظاهرة كانت أو باطنة تملك بملك الأرض ، والجارية فيها روايتان(٤).

يقول ابن قدامة: «ومن أحيا أرضاً ، فملكها بذلك ، فظهر فيها معدن ، ملكه ظاهراً كان أو باطناً ، إذا كان من المعادن الجامدة ؛ لأنه ملك الأرض بجميع أجزائها وطبقاتها ، وهذا منها ... وأما المعادن الجارية ، كالقار ، والنفط ، والماء ، فهل يملكها من ظهرت في ملكه؟ فيه روايتان ؛ أظهرهما ، لا يملكها ؛ لقول النبي ﷺ : [الناس شركاء في ثلاث: في الماء ، والكلأ(٥) ، والنار](٦) . رواه الخلاّل . ولأنها ليست من أجزاء الأرض ، فلم يملكها

---

(١) الأم ٤٥/٤ . ونهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ٣٥١/٥ .

(٢) مغني المحتاج ٣٧٣/٢ .

(٣) المعادن الجامدة ، كالحديد والنحاس ونحوهما . والجارية (السائلة) ، كالنفط والماء ونحوهما . فكلمة معدن تطلق على الجامدة والجارية منها . انظر المغني ١٥٧/٨ .

(٤) المغني ١٥٧/٨ .

(٥) الكَلأ: العشب رطبه ويابسه . لسان العرب ١٤٨/١ .ومختار الصحاح ص٢٤٠ .

(٦) سنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في منع الماء . وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون باب المسلمون شركاء في ثلاث .

بملك الأرض ، كالكنز . والثانية يملكها ؛ لأنها خارجة من أرضه المملوكة له ، فأشبهت الزرع والمعادن الجامدة»[1] .

وجاء في شرح منتهى الإرادات قوله: «إذا ملك عين الأرض ، أو نفعها ، كان له إلى التخوم فله النزول فيه ما شاء»[2] .

وقال في موضع آخر: «إذا حصل في هواء الإنسان ، أو على جداره ، أو في أرضه غصن شجرة غيره أو عرقه ، لزم رب الغصن والعرق إزالته ؛ ليخلي ملكه الواجب إخلاؤه، والهواء تابع للقرار»[3] .

٤ب٣ الرأي الراجح:

والراجح ما ذهب إليه الحنفية والشافعية والحنابلة من القول: بأن المقصود بالأرض: هو سطح الأرض ، وما بداخلها ، وما يتصل بها اتصال قرار ، وذلك لما يأتي:

أولاً: حديث رسول الله ﷺ الذي قال فيه: [من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه ، خسف به يوم القيامة إلى سبع أرضين][4] وجه الدلالة من الحديث: أن النبي ﷺ نبّه إلى امتداد ملكية الأرض للأرض السابعة ، فقد بيّن أن من أخذ قطعة من الأرض بغير حقها فإن الله ﷻ يخسف به يوم القيامة إلى الأرض السابعة ، مع أنه لم يغتصب إلا سطح الأرض . مما يدل على أن من ملك سطح الأرض ملك ما بداخلها ، أي أن الخسف به إلى أسفل يدل على أن له حق فيه .

---

(١) المغني ١٥٧/٨ .

(٢) شرح منتهى الإرادات ٢٦٧/٢ .

(٣) شرح منتهى الإرادات ٢٦٨/٢ .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٢ب) من الرسالة .

ثانياً: يصعب -عملياً- على مالك سطح الأرض الاستفادة به وحده دون باطن الأرض ، ففي الزراعة -مثلاً- يستخدم سطح الأرض في الإنبات ، ويستخدم باطن الأرض في استخراج الماء الصالح للزراعة ، أو تصريف الزائد منه .

ثالثاً: إن قصر الأرض على سطحها الخارجي ، وهو التربة فقط يتعارض مع استخدامها في عصرنا الحالي ، إذ قد يقتضي الأمر في بعض عمليات البناء حفراً لعدة أمتار ، فلو لم يكن باطن الأرض ملحقاً بسطحها الخارجي ، لما أمكن استغلالها على الوجه الأكمل .

رابعاً: إذا لم يكن باطن الأرض ملحقاً بظاهرها ، لجاز لمالك الأرض بيع ظاهرها دون باطنها أو العكس ، ولو تم ذلك لانعدمت منفعة الأرض أو نقصت ، ولأدّى ذلك إلى مشاكل لا حصر لها .

الفرع الثاني

٥ تعريف الأراضي الزراعية في الفقه الإسلامي

٥أ تعريف الأراضي الزراعية لغة:

لتعريف الأرض الزراعية لا بد لي من تعريف الأرض أوَّلاً ، ثم تعريف الزراعية ، وقد سبق الكلام على الأرض في الفقرة السابقة رقم (٤) .

زراعية: نسبة إلى الزرع . والزرع: الزاي والراء والعين أصل يدل على تنمية الشيء .

والزرع: طرح البذر في الأرض . والمزروع من النبات ، وجمعه: زروع ، وزرع الله الحرث: أنبته وأنماه[١] .

فالأرض الزراعية في اللغة هي: «الجزء الصالح من الأرض للاستزراع» .

٥ب تعريف الأراضي الزراعية اصطلاحاً:

لم يتعرض فقهاء المسلمين لتعريف الأراضي الزراعية صراحة -حسب علمي- وإن كانوا قد عبروا عن مفهومها ضمناً في كثير من أبواب الفقه المختلفة .

ولعل السبب في ذلك ، يرجع إلى أن أنواع الأراضي في تقسيمات الفقهاء كانت تتناول الأرض الزراعية تحت مسميات ، أو مصطلحات أخرى ، والذي يعنيني هو جوهر ما يتضمنه المصطلح ، لا المسمى في حد ذاته .

---

(١) انظر: معجم مقاييس اللغة ٣/٥٠ ، ٥١ ، ولسان العرب ٨/١٤١ ، ومختار الصحاح ص١١٤ ، والمصباح المنير ص٩٦ ، والمعجم الوسيط ١/٣٩٢ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٢٣٢ .

فيقول الكاساني في معرض الحديث عن المزارعة: «وأما الذي يرجع إلى المزروع فيه وهو: الأرض ، فأنواع (منها): أن تكون صالحة للزراعة ...»[1] .

ويقول السرخسي: «وعن الضحاك ﷺ ، أن عمر ﷺ كان يكرى الأرض الجرز بالثلث والربع ، وكان لا يرى بذلك بأساً ، والمراد به: الأرض البيضاء التي تصلح للزراعة قال الله تعالى: ﴿ أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا نَسُوقُ الماءَ إِلَى الأَرْضِ الْجُرُزِ... ﴾[2] »[3] .

ويقول الخرشي: «المراد بالمعمور: الأرض التي تزرع»[4] .

ويقول الشافعي: «وعمارة الغراس والزرع ، أن يغرس الرجل الأرض»[5] .

ويقول ابن قدامة في تعريفه للمزارعة: «دفع الأرض إلى من يزرعها»[6] .

٥ـ الخلاصة:

في ضوء ما ساقه الفقهاء من تعريف صريح للأرض ، وما ساقوه من تعريف للأرض الزراعية بشكل ضمني ، أستطيع أن أعرّف الأرض الزراعية في الشريعة الإسلامية بأنها: «سطح الأرض الصالح لإنبات الزرع من الكوكب الذي نعيش عليه» .

---

(١) بدائع الصنائع ١٧٨/٦ .

(٢) سورة السجدة: آية ٢٧ .

(٣) المبسوط ١١/٢٣ .

(٤) الخرشي على مختصر سيدي خليل ٦٩/٧ .

(٥) الأم ٤٣/٤ وما بعدها ، وحاشية البجيرمي على شرح الخطيب ١٩٠/٣ وما بعدها .

(٦) المغني ٥٥٥/٧ .

المطلب الثاني

استثمار الأراضي الزراعية ورعاية المحاصيل

سوف أعرض هذا المطلب -بعون الله تعالى- في فرعين:

الفرع الأول : استثمار الأراضي الزراعية في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني : رعاية المحاصيل الزراعية في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

استثمار الأراضي الزراعية في الفقه الإسلامي

٦

لقد وجّهت الشريعة الإسلامية الإنسان إلى حاجته للأرض ، وما ينبغي عليه اتباعه من تنظيم لاستثمارها ، فقال تعالى: ﴿ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْداً وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلاً وَأَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجاً مِّن نَّبَاتٍ شَتَّى ۞ كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّأُولِي النُّهَى ﴾(١) .

ويقول سبحانه: ﴿ فَلْيَنظُرِ الْإِنسَانُ إِلَى طَعَامِهِ ۞ أَنَّا صَبَبْنَا الْمَاءَ صَبّاً ۞ ثُمَّ شَقَقْنَا الْأَرْضَ شَقّاً ۞ فَأَنبَتْنَا فِيهَا حَبّاً ۞ وَعِنَباً وَقَضْباً ۞ وَزَيْتُوناً وَنَخْلاً ۞ وَحَدَائِقَ غُلْباً ۞ وَفَاكِهَةً وَأَبّاً ۞ مَّتَاعاً لَّكُمْ وَلِأَنْعَامِكُمْ ﴾(٢) .

كما ثبت عن أنس رضي الله عنه عن رسول الله ﷺ قال: [ما من مسلم يغرس غرساً ، أو يزرع زرعاً ، فيأكل منه طير ، أو إنسان ، أو بهيمة ، إلا كان له به صدقة](٣) .

---

(١) سورة طه: الآيتان ٥٣ ، ٥٤ .

(٢) سورة عبس: من الآية ٢٤ إلى الآية ٣٢ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب فضل الزرع والغرس إذا أكل منه .

وعن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه][1] .

وقد عمل ﷺ على تنظيم استثمار الأرض عملياً بإقطاعه جمعاً من الصحابة ﷺ أراض لزراعتها .

فعن الحارث بن بلال بن الحارث ، عن أبيه قال: «إن رسول الله ﷺ أخذ في المعادن القبلية الصدقة ، وأنه قطع لبلال بن الحارث العقيق أجمع ...»[2] .

وعن هشام بن عروة ، عن أبيه ، عن أسماء بنت أبي بكر قالت: «إن رسول الله ﷺ أقطع الزبير نخلاً»[3] .

وعن شعبة ، عن سماك قال: سمعت علقمة بن وائل يحدث عن أبيه: «أن النبي ﷺ أقطعه أرضاً بحضرموت»[4] .

كما اهتم ﷺ بأهم مقومات الزراعة وهو: الماء ، فجعل الناس كلهم شركاء فيه ، ولا حق لأحد منهم أن يستأثر به دون سواه .

فعن ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ : [المسلمون شركاء في ثلاث: في الماء والكلأ والنار][5] . وقد ذهب قوم إلى ظاهر الحديث فقالوا: إن هذه الأمور الثلاثة لا تملك ، ولا يصح بيعها مطلقاً . والمشهور بين العلماء أن المراد بالكلأ المباح الذي

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمرة .

(٢) المستدرك على الصحيحين ١/٤٠٤ ، والسنن الكبرى ٤/١٥٢ ، والأموال لأبي عبيد ص٢٦٧ ، ٢٦٨ .

(٣) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إقطاع الأرضين .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إقطاع الأرضين .

(٥) سنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في منع الماء ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب المسلمون شركاء في ثلاث .

لا يختص بأحد . وبالماء ماء السماء والعيون والأنهار التي لا مالك لها . وبالنار الشجر الذي يحتطبه الناس من المباح فيوقدونه[1] .

وعن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [لا يُمْنَع فضل الماء ، لِيُمْنَع بـه فضـل الكلأ][2] .

وعن محمد بن عقبة بن أبي مالك ، عن عمِّه ثعلبة بن أبي مالك ؛ قال: «قضى رسول الله ﷺ في سيل مهزُور[3] ، الأعلى فوقَ الأسفل . يسقي الأعلى إلى الكعبـين ، ثـم يرسـل إلى من هو أسفل منه»[4] .

وكذلك كان قضاؤه ﷺ في: [شراج الحرّة][5] .

وعلى هذا النهج سار الصحابة ﷺ فقد مرّ معنا[6] كيف أنّ عمر بن الخطـاب ﷺ ، أرغم بلالاً بن الحارث على ترك ما لم يستطع زراعته من الأرض التي أقطعها له رسـول الله ﷺ حتى يمنحها عمر ﷺ لمن يستطيع زراعتها .

وثبت أيضاً أن عمر بن الخطاب ﷺ عندما علم أن أحد الرعية زرع بالبصرة في إمارة ابن غزوان ، وافتلى[7] أولاد الخيل ، أرسل عمر إلى عامله المغيرة بن شعبة يوصيـه أن يعـين هذا الزارع على زرعه وعلى خيله ، وألا يتعرض له إلا بخير[8] .

---

(١) انظر: هامش سنن ابن ماجه ، كتاب الرهون ، باب المسلمون شركاء في ثلاث ، ومعالم السنن ٣/٧٥١ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحيل ، باب ما يُكره من الاحتيال في البيوع ، ولا يُمنع فضل الماء لِيُمنع بـه فضـل الكلأ .

(٣) سيل مهزور: اسم واد لبني قريظة بالحجاز (انظر: هامش سنن ابن ماجة ٢/٨٢٩) .

(٤) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب الشرب من الأودية ومقدار حبس الماء .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب المساقاة ، باب سكر الأنهار .

(٦) انظر: المستدرك على الصحيحين ١/٤٠٤ ، والسنن الكبرى ٤/١٥٢ ، والمغني ٨/١٤٦ ، والأموال لأبي عبيد ص٢٦٧ ، ٢٦٨ ، والخراج ليحيى بن آدم ص١٢٤ .

(٧) افتلى أولاد الخيل: ربّاها ، انظر لسان العرب ١٥/١٦٢ ، والمعجم الوسيط ٢/٧٠٢ ، مادة (فلا) .

(٨) انظر فتوح البلدان ص٣٤٦ .

كما حرص ﷺ على تأمين وصول المياه إلى الأرض المزروعة فعن عمرو بن يحيى المازني ، عن أبيه ؛ أن الضحاك بن خليفة ساق خليجاً له من العُرَيْضِ[1] ، فأراد أن يَمُر به في أرض محمد بن مسلمة ، فأبى محمد ، فقال له الضحاك: لم تمنعني؟ وهو لك منفعة ، تشرب به أوّلاً وآخراً ولا يضرك ، فأبى محمد ، فكلّم فيه الضحاك عمر بن الخطاب ﷺ فدعا عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة ، فأمره أن يُخَلّي سبيله ، فقال محمد: لا ، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه؟ وهو لك نافع ، تَسْقي به أوّلاً وآخراً ، وهو لا يضرك ، فقال محمد: لا والله ، فقال عمر: والله ، ليمرّن به ولو على بطنك ، فأمره عمر أن يمرّ به ، ففعل الضحاك[2] .

بل عمل ﷺ على حفر الأنهار ، رعاية للأراضي الزراعية، وتشجيعاً على استثمارها، فعندما جاءه وفد أهل البصرة يشكون الصعاب التي يلاقيها ساكنو البلدة من قلة المياه ، وجدب الأرض وملوحتها ، وصعوبة الحياة فيها ، أمر ﷺ بزيادة العطاء لهم ، وكتب إلى أبي موسى يأمره أن يحفر لهم نهراً[3] .

وهكذا كان موقف علي بن أبي طالب ﷺ عندما جاءه رجل فقال: أتيت أرضاً قد خربت ، وعجز عنها أهلها ، فكريت أنهاراً وزرعتها ، قال ﷺ: كل هنيئاً ، وأنت مصلح غير مفسد ، معمر غير مخرّب[4] .

فإقرار علي ﷺ للرجل على تصرفه ، دعوة للتعمير واستثمار الأرض الزراعية .

وفي ضوء ما تقدّم ، فقد نظم الفقهاء طرق استثمار الأرض الزراعية على نحوٍ يكفل للمجتمع ككل الاستفادة منها استفادة كاملة ، ورأوا في ذلك أن الأرض الزراعية:

---

(١) العُرَيْض: بضم العين ، مصغر: وادٍ بالمدينة ، به أموال لأهلها – لسان العرب ١٨٥/٧ .

(٢) الموطأ ٧٤٦/٢ ، والخراج ليحيى بن آدم ص١٣٧ .

(٣) فتوح البلدان ص٣٥٠ ، ٣٥١ .

(٤) الخراج ليحيى بن آدم ص٩٩ .

- إما أن تكون مباحة غير مملوكة لأحد ، وفي هذه الحالة كل ما ينبت فيها من كلأ وشجر ونحوه مباح للجميع ، وليس لأحد أن يستأثر به دون سواه .

- وإما أن تكون الأرض الزراعية مملوكة لأحد ملكاً خاصاً ، وفي هذه الحالة لمالك الأرض أن يستثمرها ، وليس لأحد أن يتصرف فيها بغير إذنه ، لأن عصمة الملك تمنع من ذلك[1] .

واستثمار مالك الأرض ، إما أن يكون بنفسه ، وإما أن يكون بواسطة غيره .

ويتم استثمار الأرض بواسطة غير مالكها عن طريق عقد الإجارة ، أو المزارعة ، أو المساقاة . وفيما يلي أعرض لأحكام هذه العقود في الشريعة الإسلامية .

أولاً: عقد الإجارة:

٦أ الإجارة لغة:

بكسر الهمزة ، مصدر أَجَرَه يأْجُرُه أجْراً وإجارة ، فهو مأجور . وهي: ما أعطيت منْ أجرٍ في عمل[2] .

٦ب الإجارة اصطلاحاً:

عرّف الفقهاء الإجارة بتعريفات متعدّدة:

---

(١) راجع هذا المعنى في: بدائع الصنائع ١٩٢/٦ وما بعدها ، ونتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ٢/٩ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٦٦/٤ وما بعدها ، وجواهر الإكليل ٢٠٢/٢ وما بعدها ، والأم ٤٢/٤ وما بعدها ، وحاشية البجيرمي على شرح الخطيب ١٩٤/٣ وما بعدها ، والإنصاف ٣٥٤/٦ وما بعدها ، والمغني ١٤٦/٨ ، والمحلى ٧٣/٧ .

(٢) انظر: معجم مقاييس اللغة ٦٢/١ ، ٦٣ ، وتاج العروس ١٢/٦ ، ولسان العرب ١٠/٤ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٢ .

- فيقول ابن الهمام -من الحنفية-: الإجارة: «عقد على المنافع بعوض»[1] .

- ويقول الدسوقي -من المالكية-: الإجارة: «تمليك منافع مباحة ، مدّة معلومة ، بعوض»[2] .

ويخص المالكية غالباً ، لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدميّ ، وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان ، ويطلقون على العقد على منافع الأراضي والدور والسفن والحيوانات لفظ كراء ، فقالوا: الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى[3] .

- ويقول الشربيني -من الشافعية-: الإجارة: «عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم»[4] .

- ويقول ابن قدامة -من الحنابلة-: الإجارة: «عقد على المنافع ، تنعقد بلفظ الإجارة والكراء وما في معناهما»[5] .

- ويقول البهوتي -من الحنابلة- أيضاً ، الإجارة: «عقد على منفعة مباحة معلومة ، مدة معلومة ، من عين معينة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل معلوم ، بعوض معلوم»[6].

وبالتدقيق فيما سقته من تعريفات الفقهاء للإجارة ، يتبين لي اتفاق هذه التعريفات في المضمون ، وإن اختلفت في الصياغة . ولكنني أختار تعريف الحنفية للإجارة بأنها: «عقد على المنافع بعوض» ، وذلك لأنه عرّف الإجارة تعريفاً جامعاً مانعاً بأقل الألفاظ .

---

(١) شرح فتح القدير ٣/٨ ، وانظر: المبسوط ٧٤/١٥ .

(٢) حاشية الدسوقي ٢/٤ .

(٣) حاشية الدسوقي ٢/٤ .

(٤) مغني المحتاج ٣٣٢/٢ .

(٥) الشرح الكبير ٣٠١/٣ .

(٦) شرح منتهى الإرادات ٣٥٠/٢ .

مشروعية الإجارة:

شرعت الإجارة بالكتاب ، والسنة ، والإجماع ، والمعقول:

٦ب١ فمن الكتاب:

١- قوله ﷻ: ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۝ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴾[1] .

وجه الاستدلال بالآية:

قص الله تعالى علينا في هاتين الآيتين قصة ابنة شعيب ، وقد حضت أباها على استئجار موسى عليه السلام وقد استجاب لمشورتها ، فاستأجره في رعي غنمه هذه المدّة ، في مقابل أن يزوجه إحدى ابنتيه ، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يرد في شريعتنا ما ينسخه ، ولم يرد ذلك في شريعتنا ، فدل هذا على مشروعية الإجارة .

٢- قول الله تعالى: ﴿ ...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ... ﴾[2] .

وجه الاستدلال بالآية:

بيّنت هذه الآية الكريمة وجوب إيتاء المرأة الأجر على إرضاع الطفل إن قامت به ، فهي دليل على مشروعية الإجارة ، وأخذ الأجر على العمل بمقتضاها .

---

(١) سورة القصص: الآيتان ٢٦ ، ٢٧ .

(٢) سورة الطلاق: آية ٦ .

٦ب٢ ومن السنة:

١- ما ثبت عن عائشة (رضي الله عنها) قالت: «استأجر النبي ﷺ رجلاً من بني الدِّيلِ[١] ، هادياً خرّيتاً[٢] ، وهو على دِين كفار قريش»[٣] .

وجه الاستدلال بالحديث:

بين هذا الحديث ، أن رسول الله ﷺ استأجر هذا الرجل ليدله ورفيقه إلى الطريق الموصلة إلى المدينة المنورة ، لما هاجر إليها ، فدل هذا على مشروعية الإجارة .

٢- حديث ابن عمر (رضي الله عنهما) أن النبي ﷺ قال: [أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه][٤] .

وجه الاستدلال بالحديث:

أمر رسول الله ﷺ بإعطاء الأجرة للأجير بمجرد انتهائه من العمل الذي استؤجر للقيام به ، فهو دليل على مشروعية الإجارة ، ووجوب دفع الأجرة إلى الأجير بمجرد استيفاء المنفعة منه .

٣- ما ثبت عن ابن عباس رضي الله عنه قال: «إن أمثل ما أنتم صانعون ، أن تستأجروا الأرض البيضاء من السنة إلى السنة»[٥] .

---

(١) الديل: حيّ من عبد القيس الذي ينتمي إليه هذا الدليل . نيل الأوطار ٥/٢٨١ .

(٢) الخريتّ: الماهر بمعرفة دروب الطريق ، انظر فتح الباري ، كتاب الإجارة ، باب استئجار المشركين عند الضرورة .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الإجارة ، باب استئجار المشركين عند الضرورة .

(٤) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب أجر الأجراء ، وقال في الزوائد: أصله في صحيح البخاري .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

فهذا أيضاً دليل على مشروعية الإجارة .

٦ب٣ الإجماع:

حكى الكاساني ، وابن رشد ، وابن المنذر ، والرملي ، وابن قدامة ، والبهوتي إجماع العلماء على مشروعية الإجارة ، ولا اعتداد برأي من خالف هذا الإجماع من الفقهاء[١] .

قال الكاساني: «وأما الإجماع ، فإن ا لأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأصم[٢] ، حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة ﷺ إلى يومنا هذا من غير نكير ، فلا يعبأ بخلافه ، إذ هو خلاف الإجماع»[٣] . وقال ابن قدامة: «أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة»[٤] .

٦ب٤ المعقول:

وأما دليلها من المعقول ، فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على ما يبتغونه من المنافع التي لا ملك لهم في أعيانها ، فالحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان ، فالفقير محتاج إلى مال الغني ، والغني محتاج إلى عمل الفقير ، ومراعاة حاجة الناس أصل في شرع العقود ، فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة ، ويكون موافقاً لأصل الشرع ، وهذه هي حكمة تشريعها[٥] .

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٧٤/٤ ، بداية المجتهد ٢٢٠/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٥٠/٢ ، المغني ٦/٨ ، نهاية المحتاج ٢٦١/٥ .

(٢) الأصَمّ: أحد الفقهاء الذين قالوا بعدم جواز الإجارة وهو عبد الرحمن بن كيسان الأصم ، أبو بكر شيخ المعتزلة ، اشتهر بالكلام والأصول والفقه ، توفي سنة إحدى ومائتين . (انظر سير أعلام النبلاء ٤٠٢/٩ وبدائع الصنائع ١٧٣/٤ ، والمغني ٦/٨) .

(٣) بدائع الصنائع ١٧٤/٤ .

(٤) المغني ٦/٨ .

(٥) انظر: بدائع الصنائع ١٧٤/٤ ، والمبسوط ٧٤/١٥ ، ٧٥ ، وبداية المجتهد ٢٢٠/٢ .

٦جـ حكم إجارة الأرض:[١]

اختلف الفقهاء في حكم إجارة الأرض على رأيين:

٦جـ١ الرأي الأول:

ذهب طاووس[٢] ، ومجاهد[٣] ، والحسن البصري[٤] ، وابن حزم[٥] ، وغيرهم إلى القول بمنع إجارة الأرض مطلقاً .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل القائلون بمنع إجارة الأرض بالأحاديث المروية عن رسول الله ﷺ في هذا الصدد ومنها:-

١- الدليل الأول: ما روى رافع بن خديج رضي الله عنه أن النبي ﷺ نهى عن كراء المزارع[٦] .

وجه الدلالة من الحديث:

أن هذا نهي صريح عن تأجير الأرض للزراعة ، والنهي يقتضي التحريم .

---

(١) إجارة الأرض الزراعية تكون بإعطاء صاحب الأرض أرضه لمن يستغلها ويأخذ ثمرها مقابل إعطاء صاحبها أجراً معلوماً يتفقان عليه . وهذا يعرف عند الفقهاء باسم إجارة الأرض ، أو كراء الأرض .

(٢) فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة ، وشرح النووي لصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) المحلّى ١٤/٧ .

(٤) شرح النووي لصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض ، والمحلى ١٤/٧ .

(٥) المحلّى ١٣/٧ ، ١٤ ، وقد جاء فيه: «ولا تجوز إجارة الأرض أصلاً ، لا للحرث فيها ، ولا للغرس فيها ، ولا للبناء فيها ، ولا لشيء من الأشياء أصلاً ، لا لمدة مسماة قصيرة ولا طويلة ، ولا لغير مدة مسماة ، لا بدنانير ، ولا بدراهم ، ولا بشيء أصلاً...» كما جاء أيضاً: «وممن روينا عنه المنع من كراء الأرض جملة جابر بن عبد الله ، ورافع بن خديج ، وابن عمر ، وطاووس ، ومجاهد ، والحسن» .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً ، وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

٢- الدليل الثاني: عن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [من كانت له أرض فليزرعها ، أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه][١] .

وفي لفظ لمسلم: [نهى رسول الله ﷺ أن يؤخذ للأرض أجر أو حظ][٢] .

وفي لفظ آخر لمسلم: [من كانت له أرض فليزرعها ، فإن لم يستطع أن يزرعها وعجز عنها ، فليمنحها أخاه المسلم ولا يؤاجرها إيّاه][٣] .

وجه الدلالة من هذه الأحاديث:

ما ذكره ابن حزم بعد أن أورد هذه الأحاديث وما في معناها ، وبعد أن أورد أسماء من روى عن النبي ﷺ النهي عن كراء الأرض حيث قال: فهؤلاء كلهم يروي عن النبي ﷺ النهي عن كراء الأرض جملة ، وأنه ليس إلا أن يزرعها صاحبها ، أو يمنحها غيره ، أو يمسك أرضه فقط[٤] .

٦جـ٢ مناقشة أدلة أصحاب الرأي الأول:

أجاب جمهور الفقهاء عن أدلة القائلين بمنع إجارة الأرض بجوابين:

١- الجواب الأول: أن النهي الوارد عن كراء الأرض في الأحاديث التي استدل بها أصحاب هذا الرأي محمول على ما إذا أكريت بشيء مجهول ، كما دلت على ذلك الروايات الأخرى التي استدل بها الجمهور وغيرها . يقول ابن حجر ، في تعليقه على عنونة البخاري للآثار الواردة في هذا الصدد «باب كراء الأرض بالذهب والفضة» .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٤) المحلى ٤٥/٧ .

يقول: «كأنه أراد بهذه الترجمة ، الإشارة إلى أن النهي الوارد عن كراء الأرض ، محمول على ما إذا أكريت بشيء مجهول ، وهو قول الجمهور ، أو بشيء مما يخرج منها ولو كان معلوماً ، وليس المراد النهي عن كرائها بالذهب أو الفضة»[1] .

٢- الجواب الثاني: حمل النهي الوارد في الأحاديث على كراهة التنزيه ، وقد دلّ على ذلك ، الأمر بإعارتها ، والعارية ليست بواجبة ، كما دل على ذلك ما أخرجه البخاري ومسلم ، عن ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: إن النبي ﷺ لم ينه عنه ولكن قال: [إن يمنح أحدكم أخاه ، خير له من أن يأخذ شيئاً معلوماً][2] .

قال النووي موضحاً هذا المعنى ،بعد أن ذكر قول الجمهور ما نصّه:

«وتأولوا أحاديث النهي تأويلين، **أحدهما**: حملها على إجارتها بما على الماذيانات[3]، أو بزرع قطعة معيّنة ، أو بالثلث والربع ونحو ذلك كما فسره الرواة في هذه الأحاديث التي ذكرناها . **والثاني**: حملها على كراهة التنزيه ، والإرشاد إلى إعارتها ، كما نهى عن بيع الغرر نهي تنزيه بل يتواهبونه ونحو ذلك ، وهذان التأويلان لا بد منهما أو من أحدهما للجمع بين الأحاديث ، وقد أشار إلى هذا التأويل الثاني البخاري وغيره ومعناه عن ابن عباس . والله أعلم»[4] .

وقال المجد ابن تيمية في هذا المعنى: «وما ورد من النهي المطلق يُحمل على ما فيه مفسدة ، كما بيّنته هذه الأحاديث ، أو يُحمل على اجتنابها ندباً أو استحباباً ، فقد

---

(١) فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر . وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) الماذيانات: ما ينبت على حافة النهر ومسايل الماء ، نيل الأوطار ٥/٢٧٦ .

(٤) شرح النووي لصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

جاء ما يدل على ذلك ، وبالإجماع تجوز الإجارة ، ولا تجب الإعارة ، فَعُلِم أنه أراد الندب»[1] .

٦جـ٣ الرأي الثاني:

ذهب الحنفية[2] ، والمالكية[3] ، والشافعية[4] ، والحنابلة[5] إلى القول بإباحة إجارة الأرض .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل جمهور الفقهاء على ما ذهبوا إليه من إباحة إجارة الأرض بما يلي:

أولاً: بالسنة:

فقد ثبت عن رسول الله ﷺ أحاديث تبيح إجارة الأرض ، منها:

١- ما أخرجه البخاري وغيره ، عن رافع بن خديج قال: «حدثني عمّاي أنهم كانوا يكرون الأرض على عهد النبي ﷺ بما ينبت على الأربعاء[6] أو شيء يستثنيه صاحب

---

(١) انظر: المنتقى من أخبار المصطفى ٣٨١/٢ ، ٣٨٢ .

(٢) الهداية ٢٣٥/٣ ، وبدائع الصنائع ١٧٤/٤ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ١٨/٥ ، واللباب في شرح الكتاب ٨٨/٢ ، ٨٩ .

(٣) المدوَّنة ٤٥٩/٣ ، وبداية المجتهد ٢٢١/٢ ، وحاشية الدسوقي ٢/٤ ، ٤٥ وما بعدها ، وجواهر الإكليل ١٧٨/٢ وما بعدها .

(٤) الأم ١٤/٤ ، مغني المحتاج ٣٣٦/٢ وما بعدها ، المجموع شرح المهذب ٥/١٥ ، ٧ وما بعدها ، ٦٥ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٢٧١/٥ وما بعدها .

(٥) المغني ٥٦٩/٧ ، والإقناع ٢٨٥/٢ ، والشرح الكبير ٢٩٩/٣ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٥٢/٢ ، والمبدع في شرح المقنع ٦٥/٥ .

(٦) الأربعاء: جمع ربيع ، وهو النهر الصغير ، والمعنى: أنهم كانوا يكرون الأرض ، ويشترطون لأنفسهم ما ينبت على الأنهار ، لسان العرب ١٠٤/٨ ، ونيل الأوطار ٢٧٦/٥ .

الأرض ، فنهى النبي ﷺ عن ذلك . فقلت لرافع: فكيف هي بالدينار والدرهم؟ فقال رافع: ليس بها بأس بالدينار والدرهم»[1] .

فدل الحديث على صحة تأجير الأرض ، إذا كانت الأجرة معلومة[2] .

٢- ما رواه رافع بن خديج رضي الله عنه عن النبي ﷺ في حديث جاء فيه: [إنما يزرع ثلاثة: رجل له أرض فهو يزرعها ، ورجل منح أرضاً فهو يزرع ما منح ، ورجل استكرى أرضاً بذهب أو فضة][3] .

وجه الدلالة من الحديث:

بيَّن النبي ﷺ في هذا الحديث أن الأرض الزراعية لها أحوالٌ ، ومن تلك الأحوال ، أن يستأجرها الشخص بذهب أو فضة ؛ ليقوم بزراعتها ، فدل الحديث على صحة تأجير الأرض .

٣- ما أخرجه مسلم ، عن سليمان الشيباني ، عن عبد الله بن السائب قال: «دخلنا على عبد الله بن معقل ، فسألناه عن المزارعة ، فقال: زعم ثابت أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة ، وأمر بالمؤاجرة ، وقال لا بأس بها»[4] .

وجه الدلالة من الحديث:

أن النبي ﷺ أمر بالمؤاجرة ، وقال لا بأس بها ، وأقل ما يُحمل عليه ذلك الإباحة .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٢) انظر: فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة ، ونيل الأوطار ٥/٢٨٠ .

(٣) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب المزارعة بالثلث والربع ، وسنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في التشديد في المزارعة ، وسنن النسائي ، كتاب المزارعة ، باب النهي عن كراء الأرض بالثلث والربع .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

٤- ما أخرجه البخاري ، عن ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: «إن أمثل ما أنتم صانعون أن تستأجروا الأرض البيضاء[١] من السنة إلى السنة»[٢] .

ثانياً: المعقول:

١- استدل الجمهور على ما ذهبوا إليه من إباحة إجارة الأرض، بأن الحاجة تقتضي ذلك. يقول الكاساني: «... الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد ، وحاجتهم إلى الإجارة ماسّة ؛ لأنّ كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها ، أو أرض مملوكة يزرعها...»[٣] .

ويقول السرخسي: «... أن الإجارة عقود متفرقة ، يتجدد انعقادها بحسب ما يحدث من المنفعة ، وإنما يفعل كذلك لحاجة الناس ، فالفقير محتاج إلى مال الغني ، والغني محتاج إلى عمل الفقير ، وحاجة الناس أصل في شرع العقود ...»[٤] .

٢- إن الأرض عين يمكن استيفاء المنفعة المباحة منها ، مع بقائها ، فجازت إجارتها بالأثمان ونحوها ، كالدور[٥] .

٦ـ٤ مناقشة أدلة أصحاب الرأي الثاني:

نوقشت أدلة القائلين بإباحة إجارة الأرض -وهم الجمهور- بما يلي:

---

(١) البيضاء: التي ليس فيها شجر ، انظر: فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٣) بدائع الصنائع ١٧٤/٤ .

(٤) المبسوط ٧٥/١٥ .

(٥) المغني ٥٧٠/٧ .

١- ما أخرجه البخاري ، عن أنس بن مالك ﷺ أن رسول الله ﷺ [نهى عن بيع الثمار حتى تُزْهَى ، فقيل له: وما تُزْهَى؟ قال: حتى تحمرّ . فقال رسول الله ﷺ : أرأيت إذا منع الله الثمرة ، بم يأخذ أحدكم مال أخيه؟][1] .

فإذا كان الرسول ﷺ قد نهى عن بيع ثمرة قد بدت ، ولكنها لم تكتمل النضج مخافة أن تصاب بآفة تتلفها ، أو تنقص من قيمتها ، فكيف بمن يعطى أرضاً لا زرع فيها ولا غرس ، مقابل قدر معلوم من المال لاستزراعها؟ أليس من الأولى أن يُنهى هو الآخر مخافة ضياع أمواله ، وحماية لها من أكلها بالباطل؟[2] .

٢- حديث حنظلة بن قيس ، عن رافع بن خديج: «حدثني عمّاي أنهم كانوا يكرون الأرض ...» معارض برواية أخرى لرافع: «أن النبي ﷺ نهى عن كراء المزارع» فتقدّم الرواية الثانية لوجوه:

أحدها: أنها مسندة إلى رسول الله ﷺ ، والرواية الأولى ،وهي قوله: [ليس به بأس بالدينار والدرهم] موقوفة على رافع .

والثاني: أن الذين رووا النهي عن كراء الأرض جملة عن رافع بن خديج هم: ابن عمر ، وعثمان ، وعمران ، وعيسى: ابنا سهل بن رافع ، وسليمان بن يسار ، وأبو النجاشي: مولى رافع بن خديج ، وكلّهم أوثق من حنظلة ابن قيس ، فالزائد أولى[3].

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب إذا باع الثمار قبل أن يبدو صلاحها ثم أصابته عاهة فهو من البائع ، وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب النهي عن المحاقلة والمزابنة وبيع الثمر قبل بدو صلاحها .

(٢) الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها ١٢٠/٢ وما بعدها ، والنظرية الاقتصادية في الإسلام ص٢٥٠ .

(٣) انظر: المحلى ٥٦/٧ ، ٥٩ .

٣- حديث: [إنما يزرع ثلاثة ...] قالوا: لقد كانت المزارع تكرى -بلا شك- قبل رسول الله ﷺ وبعد مبعثه ، ثم صح من طريق جابر ، وأبي هريرة ، وأبي سعيد ، ورافع ، وظهير البدري ، وآخر من البدريين ، وابن عمر ﷺ «نهى رسول الله ﷺ عن كراء الأرض جملة» فبطلت الإباحة بيقين لا شك فيه[١] .

٤- حديث [أمر بالمؤاجرة] قالوا: نعم ، هو صحيح ، ولكن قد صح نهيه ﷺ عنها . وخبر الإباحة موافق لمعهود الأصل ، وخبر النهي زائد ، فالزائد أولى ، وقالوا: نحن على يقين من أنه ﷺ حين نهى عن الكراء فقد حرم ما كان مباحاً من ذلك بلا شك، ولا يحل أن يُترك اليقين للظن ، ومن ادعى أن الإباحة التي قد تيقنا بطلانها قد عادت فهو مبطِل ، وعليه الدليل ، ولا يجوز ترك اليقين بالدعوى الكاذبة[٢] .

٥- قالوا: إن إعطاء الأرض مقابل قدر ثابت من المال هو شكل من أشكال الإقراض بفائدة ، وهو ما حرمه الشارع الحكيم . إذ ما الفرق بين أن يُعطي إنسان لآخر مبلغاً من المال لقاء فائدة محدّدة ، وبين أن يشتري بهذا المبلغ قطعة من الأرض يعطيها غيره مقابل أجرة ثابتة ، سواء ربح المستأجر أم لم يربح[٣] .

٦جـ٥ الرأي الراجح:

بعد استعراضي لآراء الفقهاء في هذه المسألة ، وما ساقه كل فريق من أدلة ، وما دار حول هذه الأدلة من مناقشات ، يتبين لي رجحان رأي جمهور الفقهاء والذي يقضي بجواز إجارة الأرض ، وذلك لما يلي:

---

(١) انظر: المحلى ٦٠/٧ ، ٦١ .

(٢) المحلى ٥٦/٧ .

(٣) راجع فيما سبق خطوط رئيسية في الاقتصاد الإسلامي ص٩٠ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية ١١٩/٢ وما بعدها . والنظرية الاقتصادية في الإسلام ص٢٤٩ .

١- قوة ما استدل به أصحاب هذا الرأي من أدلة لا تقوى أدلة المعارضين على ردها . يقول ابن حجر: «وحديث الباب -باب كراء الأرض بالذهب والفضة- دال على ما ذهب إليه الجمهور ، وقد أطلق ابن المنذر[١] أن الصحابة أجمعوا على جواز كراء الأرض بالذهب والفضة ، ونقل ابن بطال اتفاق فقهاء الأمصار عليه»[٢] .

٢- اتفاق هذا الرأي مع توجيهات الشريعة الإسلامية ، التي تقضي بضرورة استثمار الأرض ، والحفاظ عليها منتجة. يقول الزيلعي: «...إن منفعة الأرض مقصودة ، وقد جرت العادة باستئجارها للزراعة من غير نكير ، فانعقد الإجماع عليها عملاً...»[٣] .

٣- أن أدلة المخالفين قد نوقشت من جمهور الفقهاء ، وأُجيب عنها بإجابة قويّة فيها جمع بين الأدلة ، والجمع أولى من العمل ببعض الأدلة ، وترك بعضها الآخر .

٤- أنه قد نُقل عن جماعة من الصحابة ، تأجير الأرض للزراعة والاستمرار عليه ، ومن ذلك:

أ) ما أخرجه ابن ماجة ، أن معاذ بن جبل أكرى الأرض على عهد رسول الله ﷺ وأبي بكر وعمر وعثمان ، على الثلث والربع ، فهو يعمل به إلى يومك هذا[٤] .

ب) عن ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: «إنّ أمثل ما أنتم صانعون أن تستأجروا الأرض البيضاء من السنة إلى السنة»[٥] .

---

(١) الإجماع لابن المنذر ص٦٠ .

(٢) فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٣) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ١١٤/٥ .

(٤) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب الرخصة في المزارعة بالثلث والربع ، قال في الزوائد: إسناده صحيح ، ورجاله موثوقون .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

ج) عن حنظلة بن قيس ﷺ قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض البيضاء بالذهب والفضة ، فقال: حلال لا بأس به ، ذلك فرض الأرض[1] .

٥- حاجة الناس الضرورية إلى مثل هذه الأنواع من العقود . حيث إن من الناس من يملك الأرض الزراعية ، لكنه لا يستطيع أن يقوم بزراعتها بنفسه ، كما يوجد فئة من الناس يستطيعون زراعة الأرض ، لكن ليست لديهم الأرض الزراعية ، فكان في إباحة تأجير الأرض مصلحة ظاهرة للمؤجر والمستأجر . يقول السرخسي: «... فالفقير محتاج إلى مال الغني ، والغني محتاج إلى عمل الفقير ، وحاجة الناس أصل في شرع العقود ، فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة ، ويكون موافقاً لأصول الشرع»[2] .

هذا وقد وضع فقهاء الشريعة الإسلامية الضوابط المنظمة لعقد إجارة الأرض الزراعية منها:

٦د ما يصلح أن يكون أجرة للأرض الزراعية:

ذهب جمهور الفقهاء إلى صحة تأجير الأرض للزراعة -كما سبق- لكنهم اختلفوا فيما يصلح أن يكون أجرة للأرض الزراعية ، ولهم في ذلك خمسة أقوال:

١د٦ القول الأول:

لا يصح تأجير الأرض للزراعة إلا بالذهب والفضة ، وبهذا قال: ربيعة ، وسعيد بن المسيّب[3] .

---

(١) سنن النسائي ، كتاب المزارعة ، باب النهي عن كراء الأرض بالثلث والربع .

(٢) المبسوط ١٥/٧٥ .

(٣) بداية المجتهد ٢/٢٢١ ، وفتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

دليل هذا القول:

استُدِل على أنه لا يصح تأجير الأرض للزراعة إلا بالذهب والفضة بالأحاديث التي ورد فيه التنصيص على ذلك ، وقد سبقت في فقرة (٦جـ٢) ومنها ، حديث رافع بن خديج ﷺ عن النبي ﷺ الذي جاء فيه: [إنما يزرع ثلاثة: رجل له أرض فهو يزرعها ، ورجل مُنح أرضاً فهو يزرع ما مُنح ، ورجل استكرى أرضاً بذهب أو فضة][١] .

وجه الدلالة: أن هذا الحديث صريح في أن كراء الأرض يكون بالذهب والفضة ، فهو مقيّد ، والأحاديث الأخرى مطلقة ، والمطلق يُحمل على المقيّد[٢] .

مناقشة هذا الدليل: يقال لهم: إن التنصيص على الذهب والفضة ليس معناه أنه لا تصح إجارة الأرض للزراعة إلا بهما ، فإنه قد ثبت عن رافع بن خديج نفسه في الحديث الذي نص فيه على الذهب والفضة أنه قال: «فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به»[٣] . فيمكن أن يلحق بالذهب والفضة غيرهما قياساً عليهما ؛ لأن كل ما صلح أن يكون ثمناً في البيع صلح أن يكون أجرة في الإجارة[٤] .

٢ـ٦ القول الثاني:

يصح تأجير الأرض للزراعة بكل شيء معلوم ، ما عدا: الطعام[٥] ، وسواء كان ذلك بالطعام الخارج منها ، أو لم يكن ، وما عدا ما ينبت فيها ، كان طعاماً أو غيره ، وبهذا قال: مالك ، وأكثر أصحابه[٦] .

---

(١) سبق تخريجه في فقرة (٦جـ٢) من الرسالة .

(٢) بداية المجتهد ٢/٢٢٢ .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٤) مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر ٢/٣٦٩ .

(٥) إذا أطلق الطعام عند الفقهاء فإنه يراد به القمح .

(٦) انظر: بداية المجتهد ٢/٢٢١ ، والبهجة في شرح التحفة ٢/١٦٣ ، والمدونة الكبرى ٤/٥٤٣ .

أدلة هذا القول:

أصحاب هذا القول أجازوا إجارة الأرض للزراعة بكل أجرة معلومة ، ما عدا الطعام، سواء كان خارجاً منها أو لم يكن ، وما عدا ما ينبت فيها ، وإن لم يكن طعاماً ، وقد استدلوا على كل واحد من هذين الاستثناءين بأدلة:

ما استدلوا به على عدم صحة تأجيرها بالطعام خارجاً منها أو غير خارج:

الدليل الأول: عن رافع بن خديج ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [من كانت له أرض فَلْيَزْرَعها ، أو فليُزْرِعها أخاه ، ولا يكاريها بثُلث ولا بربُع ، ولا بطعام مسمى][1] .

وجه الدلالة من الحديث:

أن النبي ﷺ نهى عن كراء الأرض بالثلث والربع ، وهما خارجان من الأرض ، كما نهى أيضاً عن كرائها بالطعام المعين ، وهذا نهي ، والنهي يقتضي التحريم .

الدليل الثاني: عن رافع بن خديج ، عن عمّه ظُهَيْر بن رافع قال ظُهَيْر: «لقد نهانا رسول الله ﷺ عن أمر كان بنا رافقاً . فقلت: ما قال رسول الله ﷺ فهو حق . قال: دعاني رسول الله ﷺ قال: ما تصنعون بمحاقلكم؟ قلت: نؤاجرها على الربيع ، وعلى الأوسق من التمر والشعير . قال لا تفعلوا ، ازْرَعُوها ، أو أزْرِعوها ، أو أمسِكوها»[2] .

(١) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض ، وسنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في التشديد في ذلك .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر .

وجه الدلالة من الحديث:

أنه ﷺ قد نهى عن استئجار الأرض للزراعة ، وهذا النهي محمول على ما إذا وقع كراؤها بالطعام[1] .

الدليل الثالث: أنه إذا أجِّرت الأرض الزراعية بالطعام ، فإن ذلك يؤدي إلى بيع الطعام بالطعام إلى أجل ، فيكون ربا نسيئة ، وهو محرم[2] .

ما استدلوا به على منع تأجير الأض بما ينبت فيها:

قال ابن رشد مستدلاً لهم: «وأما حجتهم على منع كرائها مما تنبت فهو: ما ورد من نهيه ﷺ عن المخابرة ، قالوا: وهي كراء الأرض بما يخرج منها»[3] .

٣٥٦ القول الثالث:

يصح تأجير الأرض للزراعة بكل شيء معلوم ، ما عدا الطعام خاصّة . ورد هذا القول في «بداية المجتهد»[4] ، وفي «البهجة في شرح التحفة»[5] ولم ينصا على قائله ، وحكاه النووي في «شرح مسلم»[6] عن مالك حيث قال: «وقال مالك: يجوز بالذهب والفضة وغيرهما إلا الطعام» .

أدلة القول الثالث:

استدل من منع إجارة الأرض للزراعة بالطعام خاصة ، بذات الأدلة التي استدل بها أصحاب القول الثاني على منع تأجيرها بالطعام فلا داعي لتكرارها .

---

(١) انظر: فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٢) انظر: بداية المجتهد ٢/٢٢٢ . وفتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٣) بداية المجتهد ٢/٢٢٢ .

(٤) بداية المجتهد ٢/٢٢١ .

(٥) البهجة في شرح التحفة ٢/١٦٣ .

(٦) صحيح مسلم بشرح النووي ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

٤٥٦ القول الرابع:

يصح تأجير الأرض للزراعة بكل شيء معلوم ، ما لم يكن بجزء مما يخرج منها ، فلا يصح ، وبهذا قال: أبو حنيفة[١] ، وهو ظاهر قول مالك في الموطأ على ما نقله ابن رشد في «بداية المجتهد»[٢] ، وبه قال: الشافعي[٣] .

أدلة القول الرابع:

استدل أصحاب القول الرابع على صحة تأجير الأرض للزراعة بالذهب والفضة والطعام وسائر الأشياء بأنه: كراء منفعة معلومة بشيء معلوم ، فجاز قياساً على إجارة سائر المنافع[٤] .

وأما منع إجارتها إذا كانت بجزء من الخارج منها فقد استدلوا عليه بالأحاديث الواردة في النهي عن ذلك ، ومنها ما تقدّم في أدلة القول الثاني ، فحملوا الأحاديث التي وردت بالنهي عن تأجير الأرض للزراعة على تأجيرها بجزء مما يخرج منها[٥] .

٤٥٦ القول الخامس:

يصح تأجير الأرض للزراعة بكل شيء معلوم ، ويصح بجزء معلوم خارج منها ، وبهذا قال: صاحبا أبي حنيفة أبو يوسف ومحمد بن الحسن[٦] ، وأحمد[٧] ، وبعض

---

(١) مجمع الأنهر ٢/٣٦٩ ، ٤٩٩ .

(٢) بداية المجتهد ٢/٢٢١ .

(٣) الأم ٤/١٥ ، شرح النووي على مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٤) الأم ٤/١٥ ، شرح السنة ٨/٢٦٣ ، والمغني ٧/٥٧١ .

(٥) انظر الأم ٤/١٥ ، والمغني ٧/٥٧٠ ، ٥٧١ .

(٦) مجمع الأنهر ٢/٣٦٩ ، ٤٩٩ .

(٧) المغني ٧/٥٦٩ ، ٥٧٠ ، الشرح الكبير ٣/٢٩٩ ، ٣٠٠ .

المالكية[1] ، وبعض الشافعية[2] ، وممن قال بهذا القول أيضاً: «الثوري ، والليث ، وابن أبي ليلى ، والأوزاعي»[3] .

أدلة القول الخامس:

استدل أصحاب هذا القول بأدلة منها:

الدليل الأول: عن حنظلة بن قيس ﷺ قال: «سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والفضة ، فقال: لا بأس به ، إنما كان الناس يؤاجرون على عهد النبي ﷺ على الماذيانات ، وأقبال الجداول ، وأشياء من الزرع ، فيهلك هذا ، ويسلم هذا ، ويسلم هذا ، ويهلك هذا ، فلم يكن للناس كراء إلا هذا ، فلذلك زجر عنه ، فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به»[4] .

وجه الدلالة: أنه صريح في أن كل شيء معلوم مضمون يصلح أن يكون أجرة للأرض الزراعية ، وهو يشمل بعمومه أن تكون الأجرة بذهب أو فضة ، أو طعام ، أو خارج من الأرض ، وغير ذلك ، مما هو معلوم مضمون ، كما دل على أن النهي عن تأجيرها للزراعة هو: إذا اشتمل العقد على ما يفضي إلى الغرر والجهالة[5] .

الدليل الثاني: عن ابن عمر (رضي الله عنهما): «أن رسول الله ﷺ عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع»[6] .

---

(١) البهجة في شرح التحفة ١٦٣/٢ ، وشرح النووي على صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٢) شرح النووي على صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) بداية المجتهد ٢٢١/٢ .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٥) انظر: نيل الأوطار ٢٧٦/٥ .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه ، وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة .

وجه الدلالة: دل الحديث على صحة كراء الأرض بجزء معلوم مما يخرج منها[1] .

الدليل الثالث: أن الأرض الزراعية عين يمكن استيفاء المنفعة منها مع بقائها ، فصحَّت إجارتها بكل شيء معلوم قياساً على الدور[2] .

مناقشة الأدلة:

أجاب أصحاب القول الخامس عن الأدلة التي ورد فيها النهي عن تأجير الأرض للزراعة مطلقاً ، أو عن النهي عن تأجيرها بجزء معلوم مما يخرج منها بجوابين:

أحدهما: أنها محمولة على ما إذا أكريت بشيء مجهول ، أو جُعل العوض قطعة زراعية معينة ، كما دلت على ذلك الروايات الأخرى التي ورد فيها بيان سبب النهي .

والثاني: أو أن النهي الوارد فيها محمول على التنزيه جمعاً بين الأدلة . كما سبق إيضاح ذلك في الفقرة رقم (٦جـ١) والفقرة (٦جـ٢) .

الترجيح:

الراجح -والله أعلم- هو القول الخامس ، القائل بصحة تأجير الأرض للزراعة بكل أجرة معلومة ، حتى وإن كان بجزء معلوم مما يخرج منها ، وذلك لقوّة ما استُدل به لهذا القول ؛ ولأن أدلة الأقوال الأخرى قد أمكن الإجابة عنها ، إما بحملها على أن الكراء وقع بشيء مجهول ، أو أن النهي فيها للتنزيه كما دلت عليه روايات أخرى .

---

(١) انظر: بداية المجتهد ٢/٢٢٣ .

(٢) انظر: بداية المجتهد ٢/٢٢٢ ، والمغني ٧/٥٧٠ .

٦هـ مدى أحقيّة المستأجر في اختيار نوع الزرع:

قد يتفق المؤجر والمستأجر على تأجير الأرض للزراعة مطلقاً ، وقد يتفقان على نوع معين من الزرع ، وقد يقع العقد على أن يزرع المستأجر نوعاً معيناً مع اشتراط عدم زرع غيره ، وسوف أوضح حكم كل مسألة من هذه المسائل على النحو التالي:

٦هـ١ تأجير الأرض للزرع مطلقاً:

إذا تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على إبرام العقد لتأجير الأرض للزراعة مطلقاً ، من غير تسمية ما يزرع فيها ، كأن يقول أجّرتكها للزراعة ، ولم يذكر ما يزرع ، فقد اختلف الفقهاء في صحة هذا العقد على قولين:

القول الأول: لا يصح العقد إلا إذا سمى ما يزرع فيها ، وبهذا قال: الحنفية[١] ، وبعض المالكية[٢] ، وهو أحد الوجهين عند الشافعية[٣] ، والحنابلة[٤] .

وعللوا لذلك بأن:

ضرر الزرع بالأرض يتفاوت ، فلا بد من التعيين قطعاً للمنازعة[٥] ، وقياساً على ما لو لم يذكر ما يكترى له من زرع ، أو غرس ، أو بناء[٦] .

---

(١) البحر الرائق شرح كنز الدقائق ٣٠٤/٧ . بدائع الصنائع ١٨٣/٤ ، اللباب في شرح الكتاب ٨٩/٢ ، الهداية شرح بداية المبتدي ٢٤٣/٣ .

(٢) حاشية الدسوقي ٤٨/٤ .

(٣) روضة الطالبين ٢٠٠/٥ ، مغني المحتاج ٣٤٢/٢ ، نهاية المحتاج ٢٨٦/٥ .

(٤) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ٧/٦ .

(٥) انظر: البحر الرائق ٣٠٤/٧ ، بدائع الصنائع ١٨٣/٤ ، المهذّب ٤٠٣/١ ، مغني المحتاج ٣٤٢/٢ ، المغني ٥٩/٨ .

(٦) المغني ٥٩/٨ .

القول الثاني: يصح العقد ، وله أن يزرع ما شاء ، وبهذا قال ابن القاسم من المالكية[1] ، والشافعية في الأصح[2] ، وهو المذهب عند الحنابلة[3] .

وعللوا لذلك بأنه:

يصح استئجار الأرض لأعظم الأنواع ضرراً ، فإذا أطلق تناول الأكثر ، وكان له ما دونه[4] .

وردوا على تعليل القول الأول بأن:

التفاوت بين أنواع الزرع قليل ، فلا يؤثر في صحة العقد[5] ، وقياسهم على ما لو لم يذكر ما يكترى له من زرع ، أو غرس ، أو بناء . قالوا: هذه أجناس مختلفة ، فلا بد من التعيين ؛ لأنه لا يدخل بعضها في بعض ، بخلاف الزرع فإنه جنس واحد[6] .

الترجيح:

الراجح هو: القول الثاني لوجاهة ما علل به له ؛ ولأن ما علل به للقول الأول أمكن مناقشته ؛ ولأن المؤجر إذا أطلق العقد فقد رضي بأكثر الزرع ضرراً ، ولأن في القول بصحة العقد صوناً لكلام العاقدين عن الإلغاء ، وما عقداه مطلقاً فلا ينبغي تقييده ، وما وسع فيه المؤجر على المستأجر فلا يحسن تضييقه .

---

(١) حاشية الدسوقي ٤٨/٤ ، ويلاحظ أن المالكية قالوا: «لا يصح العقد ، ولا يزرع فيها إلا ما يشبه أن يزرع في مثلها» البهجة في شرح التحفة ١٦٦/٢ .

(٢) روضة الطالبين ٢٠٠/٥ ، الأنوار لأعمال الأبرار ٦٠١/١ ، مغني المحتاج ٣٤٢/٢ .

(٣) المغني ٥٩/٨ ، الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٠٥/٢ ، الإنصاف ٧/٦ ، والإقناع ٣٠٥/٢ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٥٢/٢ .

(٤) الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٠٥/٢ ، والمغني ٥٩/٨ ، ٦٠ .

(٥) مغني المحتاج ٣٤٢/٢ .

(٦) المغني ٦٠/٨ .

٦ـ٢ وأما إذا وقع العقد على أن يزرع ما يشاء ، فهل يكون حكمه حكم العقد المطلق ، أو لا؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: لا يصح العقد ، وهو قول عند المالكية[١] ، ووجه عند الشافعية[٢] .

وعللوا لذلك بأنه:

لم يبين نوع الزرع ، فلم يصح ، كما لو قال بعتك من هؤلاء العبيد من شئت[٣] .

القول الثاني: يصح العقد ، ، وله أن يزرع ما يشاء ، وبهذا قال: الحنفية[٤] ، وهو قول عند المالكية[٥] ، وهو المذهب عند الشافعية[٦] ، وبه قال الحنابلة[٧] .

وعللوا لذلك بأنه:

يصح أن يستأجر الأرض لزرعٍ أعظم الأنواع ضرراً ، فإذا فوّض المؤجر المستأجر بأن يزرع ما يشاء ، فقد أطلق له اختيار الأضر ، فصح . فنحن قلنا بصحة العقد فيما لو أطلق وقال: آجرتكها لتزرعها . فقوله: لتزرعها ما شئت ، أولى بالصحة لتصريحه بذلك[٨] . ولأن المؤجر لما فوّض الاختيار إلى المستأجر ارتفعت الجهالة المفضية إلى النزاع[٩] .

---

(١) حاشية الدسوقي ٤٨/٤ .

(٢) روضة الطالبين ٢٠٠/٥ .

(٣) روضة الطالبين ٢٠٠/٥ .

(٤) البحر الرائق ٣٠٤/٧ ، بدائع الصنائع ١٨٣/٤ ، اللباب في شرح الكتاب ٨٩/٢ .

(٥) حاشية الدسوقي ٤٨/٤ ، البهجة في شرح التحفة ١٦٦/٢ .

(٦) المهذّب ٤٠٣/١ ، روضة الطالبين ٢٠٠/٥ ، مغني المحتاج ٣٤٢/٢ .

(٧) الكافي في فقه أحمد ٣٠٥/٢ ، المغني ٥٩/٨ ، الإنصاف ٧/٦ ، الإقناع ٣٠٥/٢ .

(٨) الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٠٥/٢ ، والمغني ٥٩/٨ ، ٦٠ .

(٩) الهداية شرح بداية المبتدي ٢٣٥/٣ ، اللباب في شرح الكتاب ٨٩/٢ .

الترجيح:

والراجح هو: القول الثاني لقوة ما علل به له ؛ ولأن العقد وقع على أن يزرع الأرض ما يشاء من أصناف الزرع ، وأصناف الزرع متقاربة ، وقد رضي المؤجر بأكثرها ضرراً ، فلا جهالة في ذلك ، فإن العقد صريح في اختيار أي أنواع الزرع شاء .

٦هـ٣ تأجير الأرض لزرع معين:

إذا وقع العقد على أن يزرع الأرض نوعاً معيناً ، كأن قال: آجرتكها لتزرعها حنطة، فهل للمستأجر أن يزرع ما ضرره مثل الحنطة أو أقل ، أو أنه لا يزرعها إلا النوع المتفق عليه؟

للفقهاء في ذلك قولان:

القول الأول: لا يجوز له أن يزرع غير النوع المعين ، وبهذا قال بعض الشافعية[١] ، وهو قول الظاهرية[٢] .

وعللوا لذلك بأنه:

عيَّن النوع المراد زراعته ، فلم يجز العدول عنه ، كما لو عين المركوب ، أو عين الدراهم في الثمن[٣] .

المناقشة: نوقش هذا الاستدلال من قِبَل أصحاب القول الثاني بأن: المعقود عليه هو منفعة الأرض دون النوع المعين ، وذكر النوع المعين في العقد لتقدّر به المنفعة ، بخلاف المركوب ، والدراهم في الثمن ، فإنهما معقود عليهما فتعينا[٤] .

---

(١) روضة الطالبين ٢١٦/٥ .
(٢) انظر: المغني ٦٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٣٧/٣ .
(٣) انظر: المغني ٦٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٣٧/٣ .
(٤) انظر: المغني ٦٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٣٧/٣ ، ٣٣٨ .

القول الثاني: قالوا: له أن يزرع النوع المتفق عليه ، وله أن يزرع ما ضرره مثل ضرره أو دونه ، وبهذا قال: الحنفية[١] ، والمالكية[٢] ، وهو المذهب عند الشافعية[٣] ، وبه قال الحنابلة[٤] .

وعللوا لذلك بأن:

المعقود عليه منفعة الأرض ، دون النوع المعين ، ولهذا تستقر عليه الأجرة إذا تسلّم الأرض وإن لم يزرعها ، وإنما ذكر النوع المعين لتقدّر به المنفعة فلم يتعين ، قياساً على ما لو استأجر داراً ليسكنها ، كان له أن يسكنها غيره[٥] . ولأنه إذا استوفى مثل المنفعة فقد استوفى حقه ، وإذا استوفى دون المنفعة المتفق عليها فقد استوفى بعض حقه[٦] .

الترجيح:

لعل الراجح هو قول جمهور الفقهاء ؛ لقوة ما علل به له ، وأما ما علل به للقول الآخر قد نوقش وأجيب عنه .

٦ـ٤ تأجير الأرض لزرع معين مع اشتراط عدم زرع غيره:

إذا وقع العقد على أن يزرع المستأجر الأرض زرعاً معيناً ، كالحنطة ، ولا يزرع غير ذلك النوع ، فقد اختلف الفقهاء في صحة العقد والشرط على ثلاثة أقوال:

---

(١) البحر الرائق ٣٠٨/٧ ، تبيين الحقائق ١١٦/٥ ، اللباب ٩١/٢ .

(٢) انظر: المدونة ٥٣٨/٤ ، بداية المجتهد ٢٢٩/٢ ، البهجة في شرح التحفة ١٦٦/٢ .

(٣) انظر: المهذب ٤٠٩/١ ، روضة الطالبين ٢١٦/٥ ، الأنوار لأعمال الأبرار ٦٠٩/١ .

(٤) العدّة شرح العمدة ص٢٦٩ ، الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٠٥/٢ ، المغني ٦٠/٨ ، الإقناع ٣٠٣/٢ .

(٥) المغني ٦٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٣٨/٣ .

(٦) المهذب ٤٠٩/١ .

القول الأول: يصح العقد ويبطل الشرط ، وبهذا قال الحنفية[١] ، والمالكية[٢] ، وهو وجه عند الشافعية[٣] ، وهو المذهب عند الحنابلة[٤] .

وعلى هذا القول: للمستأجر أن يزرع النوع المتفق عليه ، ومثله ، وأقل منه ضرراً .

وعللوا لذلك بأن:

العقد يصح ؛ لأنه لا ضرر فيه ، ولا غرض لأحد المتعاقدين ؛ لأن ما ضرره مثله ، لا يختلف في غَرَض المؤْجِر ، فلم يؤثر في العقد ، فأشبه شرط استيفاء المبيع أو الثمن بنفسه[٥].

القول الثاني: أنه يفسد العقد ، وهو وجه عند الشافعية ، وقال الروياني: هو المذهب ، وقوّاه النووي[٦] ، وهو وجه عند الحنابلة[٧] .

وعللوا لذلك بأن:

هذا الشرط ينافي مقتضى العقد ، فأشبه ما لو شرط أن لا يستوفي المنافع[٨] .

القول الثالث: يصح العقد والشرط ، وهو وجه عند الشافعية[٩] ، والحنابلة[١٠] .

---

(١) كشف الحقائق شرح كنز الدقائق ١٥٥/٢ ، اللباب ٩١/٢ .

(٢) المدونة ٥٣٨/٤ ، والبهجة في شرح التحفة ١٦٦/٢ .

(٣) روضة الطالبين ٢١٧/٥ .

(٤) المغني ٦١/٨ ، الإنصاف ٤٩/٦ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦٧/٢ ، كشاف القناع ١٥/٤ .

(٥) المغني ٦١/٨ ، والشرح الكبير ٣٣٨/٣ .

(٦) روضة الطالبين ٢١٧/٥ .

(٧) المغني ٥٣/٨ ، ٥٤ ، الإنصاف ٤٩/٦ .

(٨) روضة الطالبين ٢١٧/٥ ، المغني ٥٤/٨ .

(٩) روضة الطالبين ٢١٧/٥ .

(١٠) المغني ٥٤/٨ ، الإنصاف ٤٩/٦ .

وعلى هذا القول: ليس للمستأجر أن يزرع غير النوع المتفق عليه .

وعللوا لذلك بأن:

المستأجر يملك المنفعة من جهة المؤجر ، فلا يملك ما لم يرض به المؤجر[1] . ولأنه قد يكون له غرض في تعيين هذا النوع من الزرع[2] .

الترجيح:

الراجح هو القول الثالث لقوة تعليلهم ووجاهته ؛ ولأن المسلمين على شروطهم .

٩٦ انقضاء مدة الإجارة قبل حصاد الزرع:

إذا انقضت مدة الإجارة وفي الأرض زرع لم يبلغ حصاده ، فقد يكون سبب ذلك تفريط المستأجر في تأخير الزراعة ، وقد يكون بغير تفريط المستأجر ، وقد يكون سببه وقوع العقد على زرع معين لا يكمل في نفس المدة المتفق عليها . وسوف أوضح حكم كل مسألة من هذه المسائل على النحو التالي:

١٩٦ أن يكون بقاء الزرع لتفريط من المستأجر:

إذا كان بقاء الزرع في الأرض المستأجرة له ، سببه تفريط المستأجر ، وتقصيره في الزراعة ، ومن أمثلة ذلك: أن يزرع زرعاً لم تجر العادة بكماله قبل انقضاء المدة ، أو يؤخر الزراعة حتى ضاق الوقت ، أو يبدل الزرع المعين بما هو أبطأ منه ، فقد اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

---

(١) روضة الطالبين ٥/٢١٧ ، المغني ٨/٥٤ .

(٢) المغني ٨/٥٤ .

القول الأول: يجب إبقاء الزرع إلى حين حصاده بأجرة المثل ، ولا يجبر المستأجر على قلعه إذا طلب المؤجر منه ذلك ، وبهذا قال الحنفية[١] ، والمالكية[٢] ، إلا أن بعض المالكية قال: «إن زرع وهو يعلم أو يظن تأخره عن مدة الكراء بأمد كثير فلربها قلعه ، أو تركه بالأكثر من الزائد على حساب المسمى ، وكراء مثله في حد ذاته ، وأما إن كان يعلم أو يظن تأخره عن أمد الكراء بأمد قليل فلرب الأرض كراء الزائد فقط ، وليس له قلعه»[٣] .

وعلّل أصحاب هذا القول لإجبار المؤجر على تبقية الزرع بأجرة المثل بأن:

الزرع له نهاية معلومة فأمكن رعاية الجانبين ؛ وذلك لأنه لو أمر بقلعه تضرر المستأجر ، ولو تركت الأرض بيده بلا أجر تضرر المؤجر ، وفي تركه بأجرة المثل رعاية الجانبين فصير إليه[٤] .

القول الثاني: يجب على المستأجر قلع الزرع إذا طلب المؤجر منه ذلك مجاناً ، وبهذا قال الشافعية[٥] ، وبعض الحنابلة[٦] .

وعللوا لهذا القول:

بأن مدّة الإجارة قد انقضت ، فيجب عليه تفريغ ملك المؤجر ، ولا يراعى جانب المستأجر ؛ لأنه فرّط فوجب عليه التسليم فوراً ؛ لأنه لم يعقد إلا على المدة ، فلا يلزمه الزيادة عليها لتفريط المستأجر[٧] .

---

(١) بدائع الصنائع ٢٢٣/٤ ، البحر الرائق ٣٠٧/٧ ، مجمع الأنهر ٣٧٧/٢ ، اللباب ٩٠/٢ .

(٢) المدونة ٥٣٤/٤ ، ٥٣٨ ، حاشية الدسوقي ٤٩/٤ ، البهجة في شرح التحفة ١٦٧/٢ .

(٣) حاشية الدسوقي ٤٩/٤ .

(٤) بدائع الصنائع ٢٢٣/٤ ، اللباب ٩٠/٢ ، الهداية ٢٣٥/٣ .

(٥) الأم ١٦/٤ ، المهذب ٤١٠/١ ، روضة الطالبين ٢١٣/٥ .

(٦) المغني ٦٤/٨ ، الإنصاف ٨٦/٦ ، القواعد لابن رجب ص١٥٣ .

(٧) المهذب ٤١٠/١ ، والمجموع ٦٥/١٥ وما بعدها .

القول الثالث: ليس للمؤجر إجبار المستأجر على قلع الزرع بعد انقضاء المدة ، لكن يتخير المؤجر بين أمرين:

أحدهما: أن يأخذ الزرع بقيمته .

والثاني: أن يتركه بأجرة المثل .

لكن لو أراد المستأجر قلع زرعه في الحال ، وتفريغ الأرض فله ذلك . وهذا هو المذهب عند الحنابلة(١) .

ومنهم من قال: يأخذه مالك الأرض: بالقيمة ، أو بنفقته ، أو يتركه بالأجرة .

ومنهم من قال: يخيّر مالك الأرض بين ثلاثة أشياء: أخذه بالقيمة ، أو تركه بالأجرة، أو قلعه مجاناً(٢) .

وعللوا لذلك بأن:

المستأجر قد فرّط في الزراعة ، فحكم زرعه حكم زرع الغاصب ، فيخير مالك الأرض بعد المدة بين أخذه بالقيمة ، أو تركه بالأجر لما زاد على المدة ؛ لأنه أبقى زرعه في أرض غيره بعدوانه ، وإن اختار المستأجر قطع زرعه في الحال ، وتفريغ الأرض: فله ذلك ؛ لأنه يزيل الضرر ، ويسلّم الأرض على الوجه الذي اقتضاه العقد(٣) .

الترجيح:

الراجح -والله أعلم- مذهب الحنابلة ؛ وذلك لأن فيه مراعاة لجانب المؤجر، وجانب

---

(١) المغني ٦٤/٨ ، الإنصاف ٨٦/٦ ، الإقناع ٣٢٠/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٨٢/٢ .

(٢) الإنصاف ٨٦/٦ .

(٣) المغني ٦٤/٨ .

المستأجر أكثر من القولين الآخرين ، حيث إن القول الأول ألزم المؤجر بإبقاء زرع المستأجر بالأجرة ، والقول الثاني جعل للمؤجر إجبار المستأجر على القلع في الحال مجاناً .

أما القول الثالث فقد راعى الجانبين ، جانب المؤجر فمنحه أكثر من خيار ، وجانب المستأجر فله قلع زرعه إن أراد ، وإن لم يرد كان للمؤجر أن يأخذه بالقيمة ، أو يتركه بأجرة المثل .

ولأن القول الأول قد يشجع المستأجر على تأخير الزرع في الأرض المستأجرة إلى قبيل انتهاء المدة ليظل زرعه بعد انتهائها ، فيفوت على المؤجر استغلال أرضه في وقت الزراعة المعتاد .

وفي القول الثاني -وهو إجبار المستأجر على قلع زرعه مجاناً- إلحاق الضرر بالمستأجر؛ لأنه قد لا يستفيد من حصد ذلك الزرع قبل أوانه فيضيع مال المستأجر .

أما القول الثالث فقد راعى مصلحة المتعاقدين بقدر الإمكان ، فكان أولى بالترجيح .

٢٩٦ أن يكون بقاء الزرع من غير تفريط من المستأجر:

إذا انقضت مدة الإجارة وفي الأرض زرع لم يبلغ حصاده ، وكان بقاؤه بغير تفريط من المستأجر ، ومن أمثلة ذلك: أن يزرع زرعاً ينتهي في المدة عادة ، فتأخر انتهاء الزرع لبرد ، أو كثرة المطر ، ونحو ذلك ، فقد اختلف الفقهاء في هذه الحالة على قولين:

القول الأول: يجبر المستأجر على نقل زرعه ، وهو وجه عند الشافعية[1] .

---

(١) المهذب ١/٤١٠ ، روضة الطالبين ٥/٢١٤ ، المجموع ١٥/٦٥ .

وعللوا لذلك بأنه:

كان يمكن للمستأجر أن يحتاط بالزيادة في مدة الإجارة عند العقد ، فإذا لم يفعل لم يلزم المؤجر أن يستدرك له ما تركه ، فقد فرط في حق نفسه فيتحمل تبعة ذلك[1] .

المناقشة: ناقش ابن قدامة هذا الاستدلال فقال:

«وقولهم: إنه مفرط . غير صحيح ؛ لأن هذه المدّة التي جرت العادة بكمال الزرع فيها ، وفي زيادة المدّة تفويت زيادة الأجر بغير فائدة ، وتضييع زيادة متيقّنة لتحصيل شيء متوهم على خلاف العادة هو التفريط ، فلم يكن تركه تفريطاً»[2] .

القول الثاني: يجب على المؤجر ترك الزرع في الأرض إلى وقت حصاده ، وله المسمى ، وأجر المثل لما زاد ، وبهذا قال: الحنفية[3] ، والمالكية[4] ، وهو المذهب عند الشافعية[5] ، وبه قال الحنابلة[6] .

وعللوا لذلك بأن:

زرع المستأجر حصل في أرض المؤجر بإذنه من غير تفريط من جانب المستأجر ، فلزم تركه ، كما لو أعاره أرضاً فزرعها ، ثم رجع المالك قبل كمال الزرع[7] . وعلى المستأجر

---

(١) المهذب ٤١٠/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ ، المجموع ٦٥/١٥ ، المغني ٦٥/٨ .

(٢) المغني ٦٥/٨ .

(٣) بدائع الصنائع ٢٢٣/٤ ، البحر الرائق ٣٠٧/٧ ، مجمع الأنهر ٣٧٧/٢ ، اللباب في شرح الكتاب ٩٠/٢ .

(٤) المدونة ٥٣٤/٤ ، ٥٣٨ ، حاشية الدسوقي ٤٩/٤ ، البهجة في شرح التحفة ١٦٧/٢ .

(٥) المهذب ٤١٠/١ ، روضة الطالبين ٢١٣/٥ ، ٢١٤ .

(٦) الكافي ٣٢٧/٢ ، المغني ٦٥/٨ ، الإنصاف ٨٦/٦ ، الإقناع ٣٢٠/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٨٢/٢ .

(٧) المغني ٦٥/٨ ، المبدع ١١٨/٥ ، كشاف القناع ٤٥/٤ .

الأجر المسمى إلى انقضاء المدة بحكم العقد ، وأجرة المثل لما زاد ؛ لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمستأجر في نقل زرعه ، لا يجوز الإضرار بالمؤجر في تفويت منفعة أرضه[1] .

الترجيح:

الراجح هو قول الجمهور ، لقوة تعليلهم ووجاهته ، حيث قد سلم من المناقشة . ولأن ما علل به للقول الآخر قد نوقش ، فلا يقوى على إثبات ما ذهبوا إليه ولأن في القول الأول إلحاق الضرر بالمستأجر ، ولا ضرر ولا ضرار في الإسلام . ولأن قول الجمهور فيه رعاية لجانب المؤجر والمستأجر معاً ، حيث ألزموا المستأجر بدفع أجرة المثل للمدة ا لزائدة ، و لم يؤمر المستأجر بنقل زرعه ؛ لأنه يلحقه بذلك الضرر .

٣٩٦ تأجير الأرض للزرع مدّة لا يكمل فيها:

إذا استأجر الأرض لزرع معين مدة معلومة ، لا يكمل الزرع فيها ، مثل أن يستاجر الأرض أربعة أشهر لزرع لا يكمل إلا في سبعة أشهر فينظر في ذلك:

١- إن شرط المؤجر على المستأجر تفريغ الأرض عند انقضاء المدة ، ونقل زرعه عنها: صح العقد والشرط[2] .

لأنه لا يفضي إلى الزيادة على مدة الإجارة ، وقد يكون له غرض في ذلك ؛ لأخذه إياه قَصِيلاً[3] ، أو غيره ، ويلزمه ما التزم[4] .

---

(١) المهذب ٤١٠/١ .

(٢) المهذب ٤١١/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ ، المغني ٦٥/٨ ، الإنصاف ٨٦/٦ ، الإقناع ٣٢٠/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٨٣/٢ .

(٣) القَصِيل: بفتح فكسر ، المقصول من الزرع الأخضر يُجزَّ لعلف الدواب (معجم لغة الفقهاء ص٣٦٥) .

(٤) المغني ٦٥/٨ ، شرح منتهى الإرادات ٣٨٣/٢ ، كشاف القناع ٤٥/٤ .

٢- وإن شرط المستأجر تبقيته حتى يكمل الزرع: فالعقد فاسد[١] .

لأنه شرط ينافي مقتضى العقد فأفسده[٢] ، وذلك أنه جمع بين متضادين ، فإن تقدير المدة يقتضي النقل بعد انقضائها ، وشرط التبقية يخالفه ؛ ولأن مدة بقاء الزرع مجهولة[٣] .

فإن لم يزرع كان لصاحب الأرض أن يمنعه من الزراعة ؛ لأنها زراعة في عقد فاسد[٤] .

ولأنه سبب لوجود زرع المؤجر في أرضه بغير حق فملك منعه منه[٥] .

وإن بادر المستأجر وزرع ، لم يجبر على القلع ؛ لأنه زرعٌ مأذون فيه ، وعليه أجرة المثل ؛ لأنه استوفى منفعة الأرض بإجارة فاسدة[٦] .

٣- وإن أطلق العقد ، ولم يشترط التبقية ولا القلع ، فقد اختلف في ذلك على ثلاثة أقوال:

---

(١) المجموع ٦٧/١٥ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ ، الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٢٧/٢ ، المغني ٦٦/٨ ، الإنصاف ٨٦/٦ ، المبدع ١١٩/٥ ، الإقناع ٣٢٠/٢ ، جاء في روضة الطالبين ٢١٤/٥ ما يدل على صحة العقد عند بعض الشافعية حيث قال فيها: «فإن شرطا الإبقاء فسد العقد .. وإن أطلقا العقد ، صح العقد على الأصح.. وإن أراد المالك إجباره على القلع ، لم يكن له على الأصح . وقال أبو الفرج السرخسي: إذا قلنا: لا يقلع بعد المدة ، لزم تصحيح العقد إذا شرط الإبقاء بعد المدة ، وكأنه صرح بمقتضى الإطلاق ، وهذا حسن» .

(٢) المهذب ٤١١/١ .

(٣) الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٢٧/٢ ، المغني ٦٦/٨ ، كشاف القناع ٤٦/٤ .

(٤) المهذب ٤١١/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ .

(٥) المغني ٦٦/٨ .

(٦) المهذب ٤١١/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ ، المغني ٦٦/٨ .

القول الأول: إن أمكن الانتفاع بالأرض في زرع ضرره كضرر الزرع المشروط ، أو دونه صح العقد ، وإلاّ فلا ، وهو احتمال عند الحنابلة[1] .

وعللوا لذلك بأن:

الانتفاع بالأرض في بعض ما اقتضاه العقد ممكن ، فصح العقد[2] .

القول الثاني: لا يصح العقد ، وهو وجه عند الشافعية[3] ، والصحيح من المذهب عند الحنابلة[4] .

وعللوا لذلك بأنه:

استأجر الأرض لزرع معين لا ينتفع به في مدة الإجارة ، أشبه إجارة الأرض السبخة للزرع[5] .

ويناقش هذا الاستدلال: بأنه يمكن الانتفاع بالأرض في زرع ضرره كضرر الزرع المشروط أو أقل ، بخلاف الأرض السبخة ، فلا يمكن الانتفاع بها بالكلّية .

القول الثالث: يصح العقد ، وبه قال الشافعية في الأصح[6] ، وهو قول عند الحنابلة[7] .

---

(١) المغني ٦٥/٨ ، ٦٦ ، الشرح الكبير ٣٧٢/٣ ، الإنصاف ٨٧/٦ .

(٢) المغني ٦٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٢/٣ .

(٣) روضة الطالبين ٢١٤/٥ .

(٤) المغني ٦٥/٨، ٦٦ ، الإنصاف ٨٧/٦ ، الإقناع ٣٢٠/٢ ، المبدع ١١٩/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٣٨٣/٢ ، كشاف القناع ٤٥/٤ .

(٥) المغني ٦٦/٨ .

(٦) المهذب ٤١١/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ .

(٧) الكافي في فقه الإمام أحمد ٣٢٧/٢ ، المغني ٦٦/٨ ، الإنصاف ٨٧/٦ .

وعللوا لذلك بأن: الانتفاع بالزرع في هذه المدة ممكن[1] .

وعلى القول بصحة العقد إذا انقضت المدة والزرع باقٍ ففيه وجهان:

أحدهما: يجبر المستأجر على قلع زرعه ؛ لأن العقد إلى مدة ، وقد انقضت ، فأجبر على قلعه ، كالزرع المطلق .

الثاني: لا يجبر على القلع ؛ لأن المؤجر عقد مع المستأجر وهو يعلم بحال الزرع ، وأن العادة فيه الترك إلى الحصاد ، فلزمه الصبر عليه ، كما لو باع ثمرة بعد بدو الصلاح ، وقبل الإدراك ، ويخالف هذا إذا اكترى لزرع مطلق ؛ لأن هناك يمكنه أن يزرع ما يستحصد في المدة ، فإذا ترك كان ذلك بتفريط منه فأجبر على قلعه ، وههنا زرع مع علم المؤجر ، أنه لا يستحصد في تلك المدة[2] .

الترجيح:

الراجح -والله أعلم- صحة العقد ، وذلك للأسباب التالية:-

السبب الأول: قوة تعليلهم ووجاهته ، فقد سلم من المناقشة مما يجعله صالحاً لبناء الحكم عليه .

السبب الثاني: ضعف ما استدل به للقول ببطلان العقد ، فقد نوقش ، مما يجعل غيره أولى منه .

---

(١) الكافي في فقه أحمد ٣٢٧/٢ ، المغني ٦٦/٨ .

(٢) المهذب ٤١١/١ ، روضة الطالبين ٢١٤/٥ ، المغني ٦٦/٨ . ولم أجد -بجهدي المتواضع- نصاً صريحاً للحنفية والمالكية في هذه المسألة ، لكن من خلال ما تقدم في المسألة السابقة ، يُعلم أن الحنفية والمالكية يطلقون القول ، أن الأرض إذا انقضت مدة الإجارة ، والزرع لم يبلغ حصاده ، أنه يبقى بالأجرة ، ولا يلزم عندهم التقيد بالزرع المعين ، بل للمستأجر ، أن يزرع مثله أو دونه في الضرر .

السبب الثالث: أن المؤجر والمستأجر قد عقدا العقد مع العلم بأن المدة لا تكفي لكمال الزرع فيها ، فكان ذلك دليلاً على رضاهما بما يجب على كل منهما بعد انقضاء مدة الإجارة المتفق عليها .

السبب الرابع: أن في القول بصحة العقد رعاية لكلام المتعاقدين ، وصوناً لعقدهما عن الإلغاء ، وذلك مما يحسن المحافظة عليه .

٧ ثانياً: عقد المزارعة:

قد لا يرغب المرء الذي ليس لديه رأس مال في أن يعمل أجيراً ، كما يوجد عدد كبير من الناس يملكون الأرض الصالحة للزراعة ، لكن لا يستطيعون زراعتها لسبب أو لآخر ، ولا يريدون استئجار الأجراء للعمل في أرضهم ، لعدم وجود الأموال النقدية لديهم لدفع استحقاقات الأجراء قبل حصاد الزرع وبيعه ، فهل ترك الإسلام هذين النوعين من الناس ، دون أن يوجد لهم حلاً؟ بالطبع كلا! بل عالج الإسلام وضعهما ، وقدّم حلاً شافياً من خلال مشروعية المزارعة والمساقاة ، ومن خلال ما سيأتي ، سأبيّن هاتين المسألتين إن شاء الله تعالى .

٧أ المزارعة لغة:

بضم الميم مفاعلة من الزرع ، وهو: الإنبات . وزَرَعَ ، كمَنَعَ ، يَزْرَعُ زَرْعاً وزِرَاعَةً: طَرَحَ البذر . والمزارعة: هي المعاملة على الأرض بين المالك والزارع ببعض ما يخرج منها[١].

٧ب المزارعة اصطلاحاً:

تعددت فيها تعريفات الفقهاء على النحو التالي:

- فعرّفها المرغيناني -من الحنفية- بأنها: «عقد على الزرع ببعض الخارج»[٢] .
- وعرّفها الدسوقي -من المالكية- بأنها: «الشركة في الزرع»[٣] .

---

(١) انظر: تاج العروس ١٨٧/١١ وما بعدها ، والمصباح المنير ص٩٦ ، والمعجم الوسيط ٣٩٢/١ ، وأنيس الفقهاء ص٢٧٣ .

(٢) الهداية ٥٣/٤ ، وانظر: الدر المختار ١٧٤/٥ .

(٣) حاشية الدسوقي ٣٧٢/٣ ، ومواهب الجليل ١٧٦/٥ .

- وعرّفها الشربيني -من الشافعية- بأنها: «عمل الأرض ببعض ما يخرج منها ، والبذر من المالك»[1] .

- وعرّفها البهوتي -من الحنابلة- بأنها: «دفع أرض وحب لمن يزرعه ، ويقوم عليه ، بجزء مشاع معلوم من المتحصل»[2] .

وبالنظر فيما ساقه الفقهاء من تعريفات للمزارعة ، يتضح لي قربها من بعضها البعض، بحيث يمكن تعريفها بأنها: «إعطاء مالك الأرضِ الأرضَ لمن يقوم بزراعتها ، على أن يقسم الخارج بينهما حسب الاتفاق»[3] .

٧ج حقيقة المزارعة ، هل هي إجارة ، أم شركة؟

الحنفية قالوا: المزارعة هي عقد على الزرع ببعض الخارج من الأرض ، ومعنى هذا أن المزارعة: عبارة عن عقد بين مالك أرض ، وعامل يعمل في الأرض ، يشتمل على أن العامل يستأجر الأرض ليزرعها ببعض المتحصل من الزرع ، أو أن المالك يستأجر العامل على أن يزرع له أرضه ببعض الخارج المتحصل من الأرض . وهذا النوع من المعاملة مختلف فيه عند الحنفية ، فأبو حنيفة يقول: إنه لا يجوز . وأبو يوسف ومحمد بن الحسن يقولان: بجوازه ، وقولهم هو المفتى به ؛ لأن فيه توسعة على الناس ومصلحة لهم . على أن أبا حنيفة قال: بجواز المزارعة إذا كانت آلات الزرع والبذر لصاحب الأرض والعامل ، فيكون العامل قد استأجر الأرض بأجرة معيّنة ، وهي ما له من آلات الزرع والبذر ، ويكون له بعض الخارج، بالتراضي لا في نظير الأجرة ، وإنما منع أبو حنيفة المزارعة بالمعنى الأوّل لورود

---

(١) مغني المحتاج ٣٢٣/٢ ، ٣٢٤ .

(٢) كشاف القناع ٥٣٢/٣ .

(٣) راجع ذلك في: بدائع الصنائع ١٧٥/٦ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ١٧٤/٥ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٣٧٢/٣ ، ومواهب الجليل ١٧٦/٥ وما بعدها ، والأم ١٢/٤ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٢٣/٢ وما بعدها ، والمغني ٥٥٥/٧ وما بعدها ، وكشاف القناع ٥٣٢/٣ .

النهي عن استئجار العامل ببعض ما يخرج من عمله ، كما إذا استأجر إنساناً ليطحن له إردبّاً من القمح على أن يأخذ كيلة من الدقيق الذي يطحنه ، وتسمى هذه المسألة بقفيز الطحان[1] . وبهذا تكون المزارعة عند الحنفية إجارة في الابتداء ، وشركة في الانتهاء .

رأي المالكية: هو أن المزارعة هي: الشركة في العقد ، وتقع باطلة إذا كانت الأرض من أحد الشريكين وهو المالك ، والبذر والعمل والآلات من الشريك الثاني ، كما يقول: صاحبا أبي حنيفة ؛ فما يفعله ملاّك الأراضي الصالحة للزراعة في زماننا ، من إعطاء أرضهم لمن يزرعها ، وينفق عليها ، على أن يأخذوا نصف المتحصل من غلتها ، أو يأخذوه ويأخذوا معه نقوداً ، كأن يسلموا فداناً للعامل ويأخذوا منه عشرة ريالات مثلاً ونصف ما يتحصل من زرع الفدان ، فإنه غير جائز عند المالكية ؛ لأنه يكون تأجيراً للأرض أو بعضها بما يخرج منها ، وهو ممنوع عندهم .

فالمزارعة التي تجوز هي أن تجعل للأرض قيمة أجرتها من النقود ، أو الحيوان ، أو عروض التجارة ، كأن يقال: إن أجرة هذا الفدان تساوي عشرة ريالات ، أوتساوي ثلاثة ثيران ، أو تساوي ثوباً من القماش ، ولا يجوز تقويم الأرض بغلّة أو قطن أو عسل ، إذ لا يصح تأجير الأرض عندهم بالطعام كما سبق في حكم إجارة الأرض .

فإذا علمت أجرة الأرض ، فيَقوّم العمل بأن يجعل له قيمة ، وكذلك تقوَّم آلات الزراعة ، فإذا دفع المالك الأرض وكانت قيمة أجرتها عشرة ريالات ، فإنه يصح للعامل أن يحسب قيمة عمله ، وقيمة نفقات الزرع ، ويجعلها في مقابل أجرة الأرض بشرط ألا يجعل البذر مقابلاً للأرض لما عرفت من أنه لا تصح عندهم تأجير الأرض بما يخرج منها ، فالبذر يكون على كل واحد من الشريكين مناصفة ، فإذا بيّنت أجرة الأرض ، وقوّم أجر العمل

---

(١) انظر: الهداية شرح بداية المبتدي ٥٣/٤ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ١٧٤/٥ وما بعدها ، وبدائع الصنائع ١٧٥/٦ وما بعدها .

وآلات الزرع ، كان لكل واحد من الشريكين أن يأخذ من الربح بنسبة ما دفعه ، فإن كانت قيمة الأرض خمسة ، وقيمة الآلات والعمل خمسة ، كان لكل واحد منهما نصف الربح ، وعلى هذا القياس ، فإذا اشترط أحدهما أن يأخذ أكثر مما يخصه فسدت[1] .

هذه صورة المزارعة الجائزة عند المالكية ، وبهذا يتضح أن المزارعة عند المالكية هي شركة .

الشافعية قالوا: المزارعة هي: معاملة العامل في الأرض ببعض ما يخرج منها ، على أن يكون البذر من المالك ، فليس على العامل في المزارعة إلا العمل ، وهي ممنوعة عندهم ؛ لأنه لا يصح تأجير الأرض بما يخرج منها .

وقد قالوا في علّة المنع: إن العقد فيها على شيء غير معروف ؛ لأن العامل يعمل في الأرض بدون أن يدري ما يصيبه ، ففيه غرر ، ويمكن تحصيل منفعة الأرض بتأجيرها إن كان مالكها عاجزاً عن زرعها ، وفي التأجير حسم للنزاع ، وبيان لحق كل منهما موضحاً، فلأي شيء يترك التعاقد الواضح مع إمكانه ، ويعمل بتعاقد فيه غرر[2] .

وقال الحنابلة: المزارعة هي أن يدفع صاحب الأرض أرضه للعامل الذي يقوم بزرعها ، ويدفع له الحب الذي يبذره أيضاً على أن يكون له جزء مشاع معلوم من المحصول ؛ كالنصف أو الثلث . فلا يصح أن يعيّن له إردبّاً أو إردبّين أو نحو ذلك .

فالحنابلة يقولون بجواز المزارعة بالصورة التي يقول بها صاحبا أبي حنيفة ، إلا أنهم يخصون المالك بدفع الحب .

---

(١) انظر: حاشية الدسوقي ٣/٣٧٢ وما بعدها ، ومواهب الجليل ٥/١٧٦ وما بعدها ، والفقه على المذاهب الأربعة ٣/٤ .

(٢) انظر: الأم ٤/١٢ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/٣٢٣ وما بعدها ، والفقه على المذاهب الأربعة ٣/٤ ، ٥ .

ومن هنا نعلم أن المزارعة عند الحنابلة عبارة عن شركة ، بذر وأرض من أحد الشريكين ، وعمل من الشريك الآخر ، فتجوز كالمضاربة[1] .

٧د حكم المزارعة:

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في حكم المزارعة على رأيين:

١د٧ الرأي الأول:

ذهب أبو حنيفة وزفر إلى القول: بعدم جواز المزارعة[2] ، كما ذهب إلى ذلك أيضاً جمهور الشافعية[3] ، ولم يجيزوها إلا تبعاً في المساقاة إذا كان بين الشجر أرض بياض (لازرع فيها ولا شجر) .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل القائلون بعدم جواز المزارعة على ما ذهبوا إليه بما يلي:

١- ما ثبت عن رسول الله ﷺ من أحاديث تنهى عن المزارعة ومنها:

أ) ما أخرجه مسلم في صحيحه «عن عبد الله بن السائب قال: سألت عبد الله ابن معقل عن المزارعة ، فقال: أخبرني ثابت بن الضحاك ، أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة»[4] .

---

(١) انظر: كشاف القناع ٥٣٢/٣ ، والمغني ٥٥٥/٧ وما بعدها .

(٢) المبسوط ١٧/٢٣ ، وبدائع الصنائع ١٧٥/٦ ، وحاشية ابن عابدين ١٧٤/٥ ، والهداية ٥٣/٤ .

(٣) الأم ١٢/٤ وما بعدها ، والمجموع شرح المهذب ٤١٦/١٤ ،٤١٧ ، ومغني المحتاج ٣٢٣/٢ ، ٣٢٤ ، ونهاية المحتاج ٢٤٧/٥ ، ٢٤٨ .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

ب) ما أخرجه البخاري ، عن جابر ﷺ قال: كانوا يزرعونها بالثلث والربع والنصف ، فقال النبي ﷺ: [من كانت له أرض فليزرعها ، أو ليمنحها ، فإن لم يفعل فليمسك أرضه][1] .

ج) ما أخرجه مسلم ، عن رافع بن خديج قال: «كنا نحاقل[2] الأرض على عهد رسول الله ﷺ ، فنكريها بالثلث ، والربع ، والطعام المسمى ، فجاءنا ذات يوم رجل من عمومتي فقال: نهانا رسول الله ﷺ عن أمر كان لنا نافعاً ، وطواعية الله ورسوله أنفع لنا ، نهانا أن نحاقل بالأرض ، فنكريها على الثلث والربع والطعام المسمى ، وأمر رب الأرض أن يَزْرَعَها ، أو يُزْرِعَها ، وكره كراءها وما سوى ذلك»[3] .

فهذه الأحاديث لم تُجز لمالك الأرض أن يعطيها غيره ليزرعها ، وخيّره بعضها بين أن يزرع أرضه بنفسه ، أو يمنحها أخاه ، أو يمسكها .

٢- المزارعة في حقيقتها إجارة لشخص على عمل ، والأجرة فيها بعض الخارج ، وهذا منهي عنه لأمرين:

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر ، وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٢) نُحَاقِل: نزارِع ، والحَقْل: الزرع ، وقيل: الزرع ما دام أخضر ، والمُحَاقَلَة: المزارعة بجزء مما يخرج ، وقيل هو بيع الزرع بالحنطة ، وقيل غير ذلك ، فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر . وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

أ) الأمر الأول: لما روي عن رسول الله ﷺ أنه [نهى عن قفيز الطحّان][1] واستئجار العامل ببعض ما يخرج من عمله في معناه ، والمنهي عنه غير مشروع[2] .

ب) الأمر الثاني: أن الأجر فيها قد يكون معدوماً على تقدير ألا تخرج الأرض شيئاً، وقد يكون مجهولاً إن أخرجت الأرض ، فإنه لا يعلم مقدار ما يوازي الثلث أو النصف من الخارج ، وكلا الأجرين -المعدوم والمجهول- مفسد لعقد الإجارة ؛ لأنه تشترط فيه معلومية الأجر[3] .

٣- واستدل المانعون للمزارعة إلاّ إذا كانت تبعاً للمساقاة بفعل النبي ﷺ في نخل خيبر -الذي سيرد ضمن أدلة أصحاب الرأي الثاني- فقد قال الشافعي: «وإذا كان النخل منفرداً فعامل[4] عليه رجلاً وشرط أن يزرع ما بين ظهراني النخل على المعاملة ، وكان ما بين ظهراني النخل لا يسقى إلا من ماء النخل ، ولا يوصل إليه إلا من حيث يوصل إلى النخل ، كان هذا جائزاً ، وكان في حكم ثمرة النخل ومنافعها من الجريد والكرانيف[5] ، وإن كان الزرع منفرداً عن النخل ، له طريق يؤتى منها ، أو ماء يشرب متى شربه لا يكون شربه ريّاً للنخل ، ولا شرب النخل ريّاً له لم تحل المعاملة عليه ، وجازت إجارته ، وذلك أنه في حكم المزارعة لا حكم المعاملة على الأصل ، وسواء قلّ البياض في ذلك أو كثر ، فإن قال قائل: ما دل على ما وصفت وهذا مزارعة؟ قيل: كانت خيبر نخلاً ، وكان الزرع فيها كما وصفت ، فعامل النبي

---

(١) رواه الدارقطني والبيهقي من حديث أبي سعيد ، وفي اسناده من لا يعرف (تلخيص الحبير ٦٠/٣) .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٧٥/٦ .

(٣) انظر: الهداية ٥٤/٤ ، بدائع الصنائع ١٧٥/٦ .

(٤) المعاملة: هي المساقاة ، وسوف أعرض لها بشيء من التفصيل في الفرع الثاني إن شاء الله .

(٥) الكَرانِيف: أصل السعف الذي يبقى بعد قطعه في جذع النخلة ، لسان العرب ٢٩٧/٩ ، والمصباح المنير ص٢٠٢ .

ﷺ أهلها على الشطر من الثمرة والزرع ، ونهى في الزرع المنفرد عن المعاملة ، فقلنا في ذلك اتباعاً ...»[1] .

٢د٧ مناقشة أدلة أصحاب الرأي الأول:

ناقش جمهور الفقهاء أدلة أصحاب هذا الرأي بما يلي:

١- المانعون للمزارعة مطلقاً عمدتهم في المنع حديث رافع ، وقد أجاب عنه ابن قدامة[2] من أربعة أوجه:

أحدها: أنه قد فَسَّر المنهي عنه في حديثه بما لا يُختلف في فساده ، فإنه قال: «كنا أكثر الأنصار حقلاً ، قال: كنا نكري الأرض على أن لنا هذه ، ولهم هذه ، فربما أخرجت هذه ، ولم تخرج هذه ، فنهانا عن ذلك ، وأما الورق فلم ينهنا»[3] . وهذا خارج عن محل الخلاف .

الثاني: أن خبره ورد في الكراء بثلث أو ربع ، والنزاع في المزارعة ، ولم يدل حديثه عليها أصلاً ، وحديثه الذي فيه المزارعة يُحمل على الكراء أيضاً ؛ لأن القصة واحدة، رُويت بألفاظ مختلفة ، فيجب تفسير أحد اللفظين بما يوافق الآخر .

الثالث: أن أحاديث رافع مضطربة جداً ، مختلفة اختلافاً كثيراً . يوجب ترك العمل بها لو انفردت ، فكيف وهي معارضة بحديث ابن عمر -الذي سيأتي ضمن أدلة الجمهور- قال الإمام أحمد: حديث رافع ألوان . وقال أيضاً: حديث رافع ضُرُوب .

الرابع: أنه لو قُدّر صحة خبر رافع ، وامتَنَع تأويله ، وتعذر الجمع ، لوجب حمله على

---

(١) الأم ١٢/٤ ، ١٣ .

(٢) المغني ٥٥٨/٧ ، ٥٥٩ .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

أنه منسوخ ؛ لأنه لا بد من نسخ أحد الخبرين ، ويستحيل القول بنسخ حديث خيبر؛ لكونه معمولاً به من جهة النبي ﷺ إلى حين موته ، ثم من بعده إلى عصر التابعين ، فمتى كان نسخه . ا هـ .

٢- وأما حديث ثابت بن الضحاك ، نهى رسول الله ﷺ عن المزارعة . فيجب حمله على أحد الوجوه التي حُمل عليها خبر رافع[١] . فالمنهي عنه إنما هو المجهول منه دون المعلوم ، وقد جاء عن رافع ﷺ قوله: «فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به»[٢] .

٣- أما حديث جابر ، عن النبي ﷺ : [من كانت له أرض فليزرعها ، أو ليمنحها ، فإن لم يفعل فليمسك أرضه] . فالجواب عنه بأن النبي ﷺ لم يُحرّم استخدام الأرض ، في غير الصورتين المذكورتين ، إلا أنه رغّب فيهما ، يدل على ذلك ما رواه البخاري ، عن سفيان ، عن عمرو وابن طاوس ، عن طاوس ، أنه كان يخابر قال عمرو: فقلت له: يا أبا عبد الرحمن لو تركت هذه المخابرة ، فإنهم يزعمون أن النبي ﷺ نهى عن المخابرة[٣] . فقال: أي عمرو: أخبرني أعلمهم بذلك -يعني ابن عباس- أن النبي ﷺ لم ينه عنها ، إنما قال: [يمنح أحدكم أخاه خير له من أن يأخذ عليها خرجاً معلوماً][٤] .

٤- أما قولهم: المزارعة في حقيقتها إجارة لشخص على عمل ، والأجرة فيها بعض الخارج، وهذا منهي عنه لحديث [نهى رسول الله ﷺ عن قفيز الطحان] ، فقد أجاب

---

(١) المغني ٥٥٩/٧ .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

(٣) المخابرة: «العمل في الأرض ببعض ما يخرج منها ، والبذر من العامل» فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة، باب المزارعة بالشطر ونحوه .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما كان من أصحاب النبي ﷺ يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمر . وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض ، وانظر الرد في معالم السنن ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في المزارعة ، حديث رقم (٣٣٨٩) .

عنه ابن تيميّة فقال: «وأما الذين قالوا: لا يجوز ذلك إجارة لنهيه عن قفيز الطحان . فيقال: هذا الحديث باطل لا أصل له ، وليس هو في شيء من كتب الحديث المعتمدة، ولا رواه إمام من الأئمة ، والمدينة النبوية لم يكن بها طحان يطحن بالأجرة ، ولا خباز يخبز بالأجرة . وأيضاً فأهل المدينة لم يكن لهم على عهد النبي ﷺ مكيال يسمى القفيز ، وإنما حدث هذا المكيال لما فتحت العراق ، وضرب عليهم الخراج ، فالعراق لم يفتح على عهد النبي ﷺ ، وهذا وغيره مما يبيّن أن هذا ليس من كلام النبي ﷺ ، وإنما هو من كلام بعض العراقيين الذين لا يسوغون مثل هذا ؛ قولاً باجتهادهم . والحديث ليس فيه نهيه عن اشتراط جزء مشاع من الدقيق ؛ بل عن شيء مسمى: وهو القفيز ، وهو من المزارعة لو شرط لأحدهما بقعة بعينها ، أو شيئاً مقدراً ، كانت المزارعة فاسدة»[1] .

٥- أما قولهم: إن الأجر فيها قد يكون معدوماً ، أو مجهولاً وهو مفسد لعقد الإجارة ، فيجاب عنه:

بأن المزارعة شركة وليست إجارة حتى يشترط فيها معلومية الأجر ، وقولكم إنما يَرِد على الإجارة ، إذ أنها تفضي إلى الجهالة والمخاطرة ، والدليل على ذلك ما أخرجه البخاري ، عن رافع ﷺ قال: «كنا أكثر أهل المدينة حقلاً ، وكان أحدنا يُكري أرضه فيقول: هذه القطعة لي وهذه لك ، فربما أخرجت ذه و لم تخرج ذه ، فنهاهم النبي ﷺ »[2] . وكذلك ما رواه حنظلة بن قيس ، عن رافع بن خديج قال: «حدثني عمّاي أنهم كانوا يكرون الأرض على عهد النبي ﷺ بما ينبت على الأربعاء ، أو شيء

---

(١) مجموع فتاوي شيخ الإسلام ابن تيمية ١١٣/٣٠ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب ما يكره من الشروط في المزارعة ، وصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض .

يستثنيه صاحب الأرض ، فنهى النبي ﷺ عن ذلك ، فقلت لرافع: فكيف هي بالدينار والدرهم؟ فقال رافع: ليس بها بأس بالدينار والدرهم»[1] .

وقال الليث -أحد رواة الحديث-: «وكان الذي نهى عن ذلك ما لو نظر فيه ذوو الفهم بالحلال والحرام لم يجيزوه ، لما فيه من المخاطرة»[2] .

٦- أما استدلال الشافعي للتقييد بأن أصل العقد في خيبر كان مساقاة ، وبالتالي لا تصح المزارعة إلا تبعاً لها فهو مردود ، فلا يُقبل دعوى كون المزارعة في خيبر إنما جازت تبعاً للمساقاة ، بل جازت مستقلة ؛ ولأن المعنى المجوّز للمساقاة موجود في المزارعة قياساً على القراض ، فإنه جائز بالإجماع ، وهو كالمزارعة في كل شيء[3] .

٣٫٧ الرأي الثاني:

ذهب المالكية[4] ، والحنابلة[5] ، وأبو يوسف ومحمد بن الحسن وابن أبي ليلى -من الحنفية[6]- ، وبعض الشافعية كابن المنذر وابن خزيمة والخطابي والنووي وغيرهم[7] ، إلى القول بجواز المزارعة ، وهذا هو رأي جمهور الفقهاء .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل جمهور الفقهاء على ما ذهبوا إليه من القول بجواز المزارعة بما يلي:

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب كراء الأرض بالذهب والفضة .

(٣) شرح النووي لصحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة .

(٤) حاشية الدسوقي ٣٧٢/٣ ، والمدونة ٢٩/٤ ، ومواهب الجليل ١٧٧/٥ .

(٥) المغني ٥٥٥/٧ ، وكشاف القناع ٥٣٢/٣ ، والمبدع ٥٩/٥ .

(٦) المبسوط ١٧/٢٣ ، وبدائع الصنائع ١٧٥/٦ ، واللباب في شرح الكتاب ٢٢٨/٢ .

(٧) مغني المحتاج ٣٢٤/٢ ، وشرح النووي لصحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب كراء الأرض ١٩٨/١٠ .

١- ما أخرجه الشيخان ، عن عبد الله بن عمر (رضي الله عنهما) «أن النبي ﷺ عامل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع ، فكان يعطي أزواجه مائة وسق ، ثمانون وسق تمر ، وعشرون وسق شعير ، وقسم عمر خيبر ، فخيّر أزواج النبي ﷺ أن يُقطع لهن من الماء والأرض ، أو يمضي لهن؟ فمنهن من اختار الأرض ، ومنهن من اختار الوسق، وكانت عائشة اختارت الأرض»[١] «وكذلك حفصة»[٢] وأدنى درجات فعله (عليه الصلاة والسلام) الجواز . فكانت المزارعة جائزة[٣] . وقال ابن حجر: «هذا الحديث هو عمدة من أجاز المزارعة والمخابرة»[٤] .

٢- عمل الرسول ﷺ ، وأصحابه ، والتابعون والصالحون من بعدهم بالمزارعة إلى يومنا هذا من غير نكير . فقد أخرج البخاري ، عن قيس بن مسلم ، عن أبي جعفر قال: «ما بالمدينة أهل بيت هجرة إلا يزرعون على الثلث والربع . وزارع عليّ ، وسعد بن مالك ، وعبد الله بن مسعود ، وعمر بن عبد العزيز ، والقاسم ، وعروة ، وآل أبي بكر ، وآل عمر ، وآل عليّ ، وابن سيرين . وقال عبد الرحمن بن الأسود: كنت أشارك عبد الرحمن بن يزيد في الزرع . وعامل عمر الناس على إن جاء عمر بالبذر من عنده فله الشطر ، وإن جاؤوا بالبذر فلهم كذا . وقال الحسن: لا بأس أن تكون الأرض لأحدهما فينفقان جميعاً ، فما خرج فهو بينهما . ورأى ذلك الزهري . وقال الحسن: لا بأس أن يُجتَنى القطن على النصف...»[٥] .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه ، وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة .

(٣) بدائع الصنائع ١٧٥/٦ .

(٤) فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه .

ويقول الكاساني: «وهي شريعة متوارثة ، لتعامل السلف والخلف ذلك من غير إنكار»[1] .

وقال الخطابي عن المزارعة: «وهي عمل المسلمين من بلدان الإسلام وأقطار الأرض شرقها وغربها ، لا أعلم أني رأيت أو سمعت أهل بلد أو صقع من نواحي الأرض التي يسكنها المسلمون يبطلون العمل بها»[2] .

٣- المزارعة عقد شركة بمال من أحد الشريكين -بذر وأرض- وعمل من الشريك الآخر، فيجوز كالمضاربة لدفع الحاجة ، فإن صاحب المال قد لا يحسن المزارعة ، والعامل يتقنها مع عدم وجود المال ، فيكون باشتراكهما تحقيق الإنتاج والاستثمار .

يقول ابن قدامة: «... الحاجة داعية إلى المزارعة ؛ لأن أصحاب الأرض قد لا يقدرون على زرعها ، والعمل عليها ، والأَكَرَةُ[3] يحتاجون إلى الزرع ، ولا أرض لهم ، فاقتضت حكمة الشرع جواز المزارعة ، كما قلنا في المضاربة والمساقاة ، بل الحاجة هاهنا آكد ؛ لأن الحاجة إلى الزرع آكد منها إلى غيره ، لكونه مقتاتاً ، ولكون الأرض لا يُنتفع بها إلا بالعمل عليها ...»[4] .

٤٧ مناقشة أدلة أصحاب الرأي الثاني:

تقدّم أن عمدة أدلة المجيزين للمزارعة مطلقاً هو حديث معاملة النبي ﷺ لأهل خيبر ، وقد أورد المانعون للمزارعة عليه عدّة تأويلات:

---

(١) بدائع الصنائع ٦/١٧٥ .

(٢) معالم السنن ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في المزارعة حديث رقم (٣٣٩٠) .

(٣) الأَكَرَةُ: أي عمّال الزراعة .

(٤) المغني ٧/٥٦٠ .

١- إن الذي كان يأخذه النبي ﷺ من أهل خيبر كان بطريق الخراج ، و لم يكن بطريق المزارعة ، ودليلهم:

أ) أن الرسول ﷺ لم يبيّن لأهل خيبر المدّة ، ولو كانت هذه المعاملة مزارعة لبيّنها لهم ؛ لأن المزارعة لا تجوز عند من يجيزها إلا ببيان المدّة[١] .

ب) ما روي عن ابن عمر: «أن عمر بن الخطاب ﷺ أجلى اليهود والنصارى من أرض الحجاز ، وكان رسول الله ﷺ لمّا ظَهَر على خيبر أراد إخراج اليهود منها ، وكانت الأرض حين ظهر عليها لله ولرسوله ﷺ وللمسلمين ، وأراد إخراج اليهود منها ، فَسَأَلَت اليهود رسول الله ﷺ ليقرّهم بها أن يَكْفوا عَمَلَها ولهم نصف الثمر ، فقال لهم رسول الله ﷺ :نقرّكم بها على ذلك ما شئنا ، فقروا بها حتى أجلاهم عمر إلى تيماء وأريحاء»[٢] .

فهذا صريح بأنها كانت خراجاً ، وأن أهل خيبر كانوا ذمةً للمسلمين ، والذمي إذا أُقِرّ على أرضه بقيت على ملكه ، وما يؤخذ من أراضيه خراج[٣] .

٢- أن اليهود كانوا عبيداً للنبي ﷺ والمسلمين ، فجعلوا ذلك مثل المخارجة بين العبد وسيده[٤] .

٣- وقالوا كذلك: هذه معاملة مع الكفار . فلا يلزم أن تجوز مع المسلمين[٥] .

---

(١) بدائع الصنائع ١٧٥/٦ ، تبيين الحقائق ٢٧٨/٥ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب إذا قال رب الأرض أقرّك ما أقرّك الله فهما على تراضيهما.

(٣) تبيين الحقائق ٢٧٨/٥ ، وفتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه .

(٤) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٩٧/٢٩ .

(٥) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٩٧/٢٩ .

٥د٧ وقد أجاب المجيزون للمزارعة عن هذه التأويلات فقالوا:

١- أما قولهم بأن ما كان يأخذه النبي ﷺ من أهل خيبر كان بطريق الخراج مردود: بأن أرض الخراج تبقى في يد من يؤخذ منه الخراج ، ومن المعروف أن أرض خيبر خرجت من ملك اليهود بعد الفتح ، وقسمها النبي ﷺ بين المسلمين ، فالصحيح أن ما أخذه النبي ﷺ منهم كان بطريق المزارعة ، كما هو واضح في دليل الجمهور حديث ابن عمر (رضي الله عنهما)(١) .

٢- وأما قولهم: بأن اليهود كانوا عبيداً للنبي ﷺ والمسلمين ، فمعلوم بالتواتر أن النبي ﷺ صالح اليهود ولم يسترقهم حتى أجلاهم عمر ، ولم يبعهم ، ولا مكّن أحداً من المسلمين من استرقاق أحد منهم(٢) .

٣- وأما قولهم: بأنها معاملة مع الكفار ، فهو مردود: بأن خيبر قد صارت دار إسلام ، وقد أجمع المسلمون على أنه يحرم في دار الإسلام بين المسلمين وأهل العهد ما يحرم بين المسلمين من المعاملات الفاسدة(٣) .

والحاصل أن حديث ابن عمر ﷺ يدل على جواز المزارعة مطلقاً .

٦د٧ الرأي الراجح:

والراجح في هذه المسألة ، هو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من جواز المزارعة لما يلي:

---

(١) انظر: فتح الباري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة بالشطر ونحوه .

(٢) مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٩/٩٧ .

(٣) مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٩/٩٧ .

١- قوة الأدلة التي استدل بها الجمهور على رأيهم ، مع عدم وجود ما يقوى على معارضتها من أدلة المخالفين لهم .

٢- يمكن حمل الأحاديث الواردة في النهي عن المزارعة على التنزيه ، أو على ما لو تضمن العقد شرطاً فاسداً ، أو تحمل على ما يؤدي إلى الغرر والجهالة ، ويوجب المشاجرة ، وقد يحمل النهي عنها على اجتنابها ندباً واستحباباً ، أما الأصل ، فإن المزارعة مباحة شرعاً .

٣- في جواز المزارعة تطبيق لمبدأ التعاون؛ لدخولها في عموم قول الله تعالى: ﴿ ...وَتَعَاوَنُواْ عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلاَ تَعَاوَنُوا عَلَى الإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ... ﴾[1] .

٤- في جواز المزارعة تطبيق لمنهج الشريعة الإسلامية ، الذي يدعو إلى التعمير والاستثمار.

٥- أن الأخذ برأي من أجاز المزارعة هو الأصلح للناس والأنفع لهم ، وأن في منع المزارعة -على رأي من قال بذلك- تضييقاً عليهم .

ثالثاً: عقد المساقاة:

أما الاستثمار بطريق عقد المساقاة ، فسوف أعرض له -بعون الله تعالى- في الفرع الثاني ، نظراً لارتباطه بموقف الشريعة الإسلامية من رعاية المحاصيل .

---

(١) سورة المائدة: آية ٢ .

الفرع الثاني

٨ رعاية المحاصيل الزراعية في الفقه الإسلامي

إن كانت الشريعة الإسلامية قد اهتمت بالأراضي الزراعية ، وعملت على تنظيم استثمارها ، فإن اهتمامها بالمحاصيل الزراعية لم يقلّ عن ذلك شيئاً ؛ نظراً لأن المحاصيل الزراعية هي ثمرة تنظيم استثمار الأرض وحسن استغلالها .

ولقد تجلّت مظاهر رعاية المحاصيل في الشريعة الإسلامية فيما جاء في قول الله ﷻ : ﴿ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ۝ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴾ (١) .

وفي قوله جل وعلا: ﴿ وَهُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ نَبَاتَ كُلِّ شَيْءٍ فَأَخْرَجْنَا مِنْهُ خَضِرًا نُخْرِجُ مِنْهُ حَبًّا مُتَرَاكِبًا وَمِنَ النَّخْلِ مِنْ طَلْعِهَا قِنْوَانٌ دَانِيَةٌ (٢) وَجَنَّاتٍ مِنْ أَعْنَابٍ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُشْتَبِهًا وَغَيْرَ مُتَشَابِهٍ انْظُرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَٰلِكُمْ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ ﴾ (٣) .

وقوله ﷻ : ﴿ هُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً لَكُمْ مِنْهُ شَرَابٌ وَمِنْهُ شَجَرٌ فِيهِ تُسِيمُونَ ۝ يُنْبِتُ لَكُمْ بِهِ الزَّرْعَ وَالزَّيْتُونَ وَالنَّخِيلَ وَالْأَعْنَابَ وَمِنْ كُلِّ الثَّمَرَاتِ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَآيَةً لِقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ ﴾ (٤) .

---

(١) سورة يس: الآيتان ٣٤ ، ٣٥ .

(٢) قِنْوانٌ دانية: القنوانُ: جمع قُنو ، وهو العذق ، والعذق هو: عنقود النخل .
والدانية: القريبة التي ينالها القائم والقاعد (تفسير فتح القدير ٢/١٤٤) .

(٣) سورة الأنعام: آية ٩٩ .

(٤) سورة النحل: الآيتان ١٠ ، ١١ .

فالآيات السابقة توجهنا إلى أهمية المنتجات الزراعية من محاصيل وثمار ، ومدى حاجتنا إليها ، وما يستلزم ذلك من رعايتها[1] . ومن هنا كان اهتمام رسول الله ﷺ برعاية المحاصيل ، والحفاظ عليها بكل وسيلة ممكنة[2] .

فقضى ﷺ بأنه ليس لأحد أن يمنع الماء عن أحد[3] ، وحدّد للبئر حريماً حتى لا يضار من حفر بئراً في زرعه ومحصوله . فعن أبي سعيد الخدري ﷺ عن رسول الله ﷺ قال: [حريم البئر مَدُّ رشائها][4] .

وقضى ﷺ في حريم النخل بمدّ جريدها ، فقد روي عن ابن عمر (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ : [حريم النخلة مَدّ جريدها][5] . حتى لا تتضرر بكثافتها ؛ لأن في تقارب الأشجار تأثيراً على الإنتاج ، وفي التقيّد بالمسافة النظامية بين الأشجار ما ينفع الأشجار ، ويزيد في المحصول ويجوّده .

كما نهى ﷺ عن بيع الثمر قبل تمام نضجه ، فقد ثبت عن أنس بن مالك ﷺ ، عن النبي ﷺ أنه «نهى عن بيع الثمرة حتى يبدو صلاحها ، وعن النخل حتى يزهو ، قيل: وما يزهو؟ قال: يَحْمَارُّ أو يَصْفَارُّ»[6] .

---

(١) انظر: تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان ٤٤٢/٢ وما بعدها ، ١٨٧/٤ وما بعدها .

(٢) راجع فقرة (٦) من الرسالة .

(٣) راجع ذلك في قضائه ﷺ في «شراج الحرّة» فقرة (٢ب) من الرسالة . وقضائه في «سيل مهزور» فقرة (٦) من الرسالة .

(٤) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب حريم البئر . والرشاء: الحبل الذي يجعل في الدلو ليستخرج به الماء . (انظر: لسان العرب ٣٢٢/١٤ ، ومختار الصحاح ص١٠٣ ، والمصباح المنير ص٨٧) وسوف أعرض لموضوع الحريم في الفقرة (٣٦د) من الرسالة .

(٥) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب حريم الشجر .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب بيع النخل قبل أن يبدو صلاحها .

وعن أنس ﷺ أن رسول الله ﷺ : «نهى عن بيع العنب حتى يسوّد ، وعن بيع الحبّ حتى يشتد»(١) .

ففي نهيه ﷺ عن بيع الثمر قبل تمام نضجه -كما رأينا- دعوة إلى رعاية المحاصيل ، فالعلّة في النهي عن بيع الثمر قبل تمام نضجه احتمال تلفه قبل نضجه ، وبذلك تذهب نقود المشتري سدى ، مما قد يوقع العداوة بين أفراد المجتمع ، قال ﷺ : [أرأيت إذا مَنَع الله الثمرة بم يأخذ أحدكم مال أخيه؟](٢) واهتمامه ﷺ بتأبير النخل ، وتتبّع عمل المؤبرين دليل على الرعاية الكبرى التي يوليها عليه الصلاة والسلام أهم المحاصيل يومئذ ، فعن عائشة (رضي الله عنها) ، أن النبي ﷺ سمع أصواتاً . فقال: «ما هذا الصوت؟» قالوا: النخل يؤبّرونها . فقال: «لو لم يفعلوا لصلح» فلم يؤبّروا عامئذٍ ، فصار شيصاً(٣) . فذكروا للنبي ﷺ فقال: [إن كان شيئاً من أمر دنياكم فشأنكم به ، وإن كان من أمور دينكم ، فإليَّ](٤) .

وقد نهج أصحاب رسول الله ﷺ نهجه في رعاية المحاصيل ، والاهتمام بها(٥) . كما كان لفقهاء الشريعة الإسلامية دورهم البارز في هذا المجال ، وفيما يلي أعرض إلى أهم الأمور التي لها دور كبير في رعاية المحاصيل:

---

(١) سنن الترمذي ، كتاب البيوع ، باب ما جاء في كراهية بيع الثمرة حتى يبدو صلاحها ، وسنن ابن ماجة ، كتاب التجارات ، باب النهي عن بيع الثمار قبل أن يبدو صلاحها .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب إذا باع الثمار قبل أن يبدو صلاحها ، ثم أصابته عاهة فهو من البائع.

(٣) شيصاً: الشيص: التمر الرديء الذي لا يشتد نواه ، وقد لا يكون له نواة أصلاً . (انظر: لسان العرب ٧/٥٠، ٥١ ، ومختار الصحاح ص١٤٨) .

(٤) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب تلقيح النخل .

(٥) انظر فيما سبق فقرة (٦) من الرسالة .

١٨أ أولاً: المساقاة:

١أ١٨ المساقاة لغة:

مأخوذة من السقي بفتح السين وسكون القاف ، وهو: إشراب الشيء الماء وما أشبهه. والمساقاة بضم الميم: أن يستعمل رجل رجلاً في نخيل أو كروم أو شجر ، ليعمره ، ويسقيه ، ويقوم بمصلحته من الآبار وغيره ، وله سهم معلوم من الريع والمحصول[١] . وفقهاء العراق يسمونها المعاملة[٢] .

٢أ١٨ المساقاة اصطلاحاً: تعدّدت تعريفات الفقهاء لها:

- فعرّفها ابن عابدين -من الحنفية- بأنها: «معاقدة دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره»[٣] .

- وعرّفها الدسوقي -من المالكية- بقوله: «هي عقد على خدمة شجر ، وما ألحق به بجزء من غلّته أو بجميعها بصيغة»[٤] .

- وعرّفها النووي -من الشافعية- بقوله: «والمساقاة: أن يدفع الرجل إلى آخر شجره ، ليقوم بسقيه ، وعمل سائر ما يحتاج إليه ، بجزء معلوم له من ثمره»[٥] .

---

(١) انظر: لسان العرب ٣٩٤/١٤ ، ومختار الصحاح ص١٢٨ ، ومعجم مقاييس اللغة ٨٤/٣ ، وتاج العروس ٥٣٢/١٩ ، والمعجم الوسيط ٤٣٧/١ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٢٥ .

(٢) لسان العرب ٣٩٤/١٤ .

(٣) حاشية ابن عابدين ١٨١/٥ .

(٤) حاشية الدسوقي ٥٣٩/٣ .

(٥) المجموع شرح المهذّب ٤٠٠/١٤ .

- وعرّفها الشربيني -من الشافعية- أيضاً بقوله: «وحقيقتها: أن يعامل غيره على نخل أو شجر عنب ليتعهده بالسقي والتربية على أن الثمرة لهما»[1] .

- وعرّفها ابن قدامة -من الحنابلة- بقوله: «المساقاة: أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ، ليقوم بسقيه ، وعمل سائر ما يحتاج إليه ، بجزء معلوم له من ثمره»[2] .

وبالنظر في التعريفات السابقة يتضح لي أنها تدور حول مضمون واحد وهو: «أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ، ليقوم عليه بالرعاية ، مقابل جزء معلوم من ثمره» .

ولكن ميزة تعريف كل من الحنفية والمالكية والحنابلة والنووي من الشافعية ، أنه لم يحصر عقد المساقاة في النخل والكرم ، كما جاء في تعريف الشربيني من الشافعية ، بل جعل المساقاة فيما يشمل هذين النوعين وغيرهما ممّا له ثمرة من الأشجار .

وتعريف الجمهور أيضاً يبيِّن أن أجر العامل هو جزء من الثمرة ، يقع عليه الاتفاق . أما تعريف الشافعية فيوهم من خلال قوله: «أن الثمرة لهما» أنها تقسم بالنصف دائماً ، وبالتالي فتعاريف الجمهور أولى بالقبول .

وقد شرعت المساقاة نظراً لحاجة الناس إليها في معاملاتهم . فقد يكون للبعض أرض وفيها مغروسات ، ومع ذلك لا يستطيع رعايتها لعدم مقدرته ، أو لزيادتها عن حاجته ، وفي الوقت نفسه يكون للبعض الآخر القدرة على أداء عمل كهذا ، ولكن ليس لديه أرض، أو مغروسات يعمل فيها[3] .

---

(١) مغني المحتاج ٣٢٢/٢ .

(٢) المغني ٥٢٧/٧ .

(٣) انظر: المبسوط ١٧/٢٣ ، ومغني المحتاج ٣٢٢/٢ ، ٣٢٣ ، والمغني ٥٢٩/٧ .

يقول السرخسي: «وفي هذا العقد -عقد المساقاة- عرف ظاهر فيما بين الناس في جميع البلدان ، كما في المضاربة ، فيجوز بالعرف ...»[1] .

٣أ٨ حكم المساقاة:

اختلف الفقهاء في حكم المساقاة على رأيين:

الرأي الأول:

ذهب الإمام أبو حنيفة ، وزفر إلى القول بعدم جوازها[2] .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

أدلة قول أبي حنيفة وزفر وما دار حولها من نقاش ، هي بعينها المذكورة في حكم المزارعة ، فبعداً عن الإطالة ، أضرب صفحاً عن الإعادة ، وأكتفي بما أوردته هناك .

ولكن من أبرز ما استدلوا به:

قولهم: المساقاة في حقيقتها إجارة لشخص على عمل ، والأجرة فيها بعض الخارج ، وهذا منهي عنه ؛ لأن الأجر فيها قد يكون معدوماً على تقدير ألاّ تخرج الأرض شيئاً ، وقد يكون مجهولاً إن أخرجت الأرض ، فإنه لا يُعلم مقدار ما يوازي الثلث أو النصف من الخارج ، وكلا الأجرين -المعدوم والمجهول- مفسد لعقد الإجارة ؛ لأنه تشترط فيه معلومية الأجر[3] .

---

(١) المبسوط ١٧/٢٣ .

(٢) المبسوط ١٧/٢٣ ، وبدائع الصنائع ١٨٥/٦ ، وحاشية ابن عابدين ١٨١/٥ ، واللباب في شرح الكتاب ٢٣٣/٢ .

(٣) راجع فقرة (٧د١) من الرسالة .

ويجاب عن هذا الدليل:

بأن المزارعة شركة وليست إجارة حتى يشترط فيها معلومية الأجر ، وقولكم إنما يَرِد على الإجارة ، إذ أنها تفضي إلى الجهالة والمخاطرة[1] .

الرأي الثاني:

وذهب جمهور الفقهاء من أبي يوسف ومحمد بن الحسن صاحبي أبي حنيفة[2] ، والثوري[3] ، والمالكية[4] ، والشافعية[5] ، والحنابلة[6] ، وداود[7] ، إلى القول بجواز المساقاة .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل جمهور الفقهاء على ما ذهبوا إليه من جواز المساقاة بما يلي:

١- ما أخرجه البخاري ، عن أبي هريرة ﷺ قال: «قالت الأنصار للنبي ﷺ أقْسِم بيننا وبين إخواننا النخيل ، قال: لا ، فقالوا: تكفونا المؤونة ، ونشرككم في الثمرة ، قالوا: سَمِعنا وأطعنا»[8] .

---

(١) راجع فقرة (٢٥٧) من الرسالة .

(٢) المبسوط ١٧/٢٣ ، وبدائع الصنائع ١٨٥/٦ ، وحاشية ابن عابدين ١٨١/٥ ، واللباب في شرح الكتاب ٢٣٣/٢ .

(٣) بداية المجتهد ٢٤٤/٢ ، والمغني ٥٣٠/٧ .

(٤) حاشية الدسوقي ٥٣٩/٣ ، ومواهب الجليل ٣٧٢/٥ ، وبداية المجتهد ٢٤٤/٢ ، والمدونة الكبرى ٢/٤ .

(٥) الأم ١١/٤ ، ومغني المحتاج ٣٢٣/٢ ، والمجموع شرح المهذب ٣٩٩/١٤ .

(٦) المغني ٥٢٧/٧ ، وكشاف القناع ٥٣٢/٣ ، والإقناع ٢٧٤/٢ ، والمبدع ٤٥/٥ .

(٧) بداية المجتهد ٢٤٤/٢ ، والمغني ٥٣٠/٧ .

(٨) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب إذا قال اكفني مؤونة النخل وغيره وتشركني في الثمرة .

وجه الاستدلال من الحديث:

أن النبي ﷺ رفض عرض الأنصار مشاركة المهاجرين لهم في النخيل شفقة عليهم ، وقَبِل أن يتولى المهاجرون أمر النخيل مقابل الشطر في الناتج منه[1] . وهذه هي المساقاة بعينها .

٢- ما أخرجه البخاري ومسلم ، عن ابن عمر (رضي الله عنهما) قال: «عامل النبي ﷺ خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع»[2] .

٣- ما أخرجه البخاري ، عن نافع ، عن ابن عمر (رضي الله عنهما) «أن رسول الله ﷺ أعطى خيبر اليهود على أن يعملوها ويزرعوها ، ولهم شطر ما يخرج منها»[3] .

وجه الاستدلال بمعاملته ﷺ لليهود:

أن هذا فعله عليه السلام ، وأدنى درجات فعله الجواز[4] . قال البغوي: «هذا الحديث يدل على جواز المساقاة»[5] .

٤- كما استدل الجمهور أيضاً على جواز المساقاة ، بأنها شريعة متوارثة ، تعامل بها السلف والخلف من غير إنكار ، فكان إجماعاً[6] .

---

(١) انظر: عون الباري لحل أدلة البخاري ١٨٢/٣ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب إذا لم يشترط السنين في المزارعة ، وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب المزارعة مع اليهود .

(٤) بدائع الصنائع ١٧٥/٦ .

(٥) شرح السنة ٢٥٢/٨ .

(٦) المجموع ٤٠٠/١٤ ، والمغني ٥٢٧/٧ .

٥- المساقاة عقد على شركة بمال من أحد الشريكين ، وعمل من الآخر ، فيجوز قياساً على المضاربة ، والجامع دفع الحاجة[١] .

مناقشة أدلة الجمهور:

١- لقد تقدّمت مناقشة حديث خيبر من قِبَل المخالفين ، والرد عليهم ، وذلك في حكم المزارعة ، فبعداً عن الإطالة ، أضرب صفحاً عن الإعادة .

٢- وقالوا: إن اعتبار المساقاة بالمضاربة غير جائز ؛ لأن معنى الشركة في المضاربة أغلب[٢] .

الرأي الراجح:

مما سقته من عرض لآراء الفقهاء ، وأدلة كل فريق ، وما دار حول بعضها من مناقشات ، يتبين لي رجحان رأي جمهور الفقهاء ، الذي يقضي بجواز المساقاة ، شريطة أن تتوافر أركانها[٣] ، وشروطها[٤] ، كما أوردها الفقهاء ، وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به الجمهور من أدلّة ، والتي لا تقوى أدلة معارضيهم على ردّها .

---

(١) انظر: المبسوط ١٧/٢٣ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٧٥/٦ ، وتبيين الحقائق ٢٧٨/٥ .

(٣) الإيجاب والقبول ، وينعقد الإيجاب والقبول بما يدل عليهما ، انظر بدائع الصنائع ١٨٥/٦ ، وحاشية ابن عابدين ١٨١/٥ .

(٤) وقد اشترط الفقهاء لصحة المساقاة عدة شروط أهمها: أن يكون العاقدان عاقلين ، وأن يكون الشجر معلوماً للعاقدين ، وأن تكون المدة معلومة للعاقدين ، وأن يكون المدفوع من الشجر من النوع الذي يثمر ، وأن يكون الناتج من الثمر لهما ، وأن تكون حصة كل واحد منهما من بعض الناتج مشاعاً محدد النسبة ، وأن تسلم الأرض إلى العامل وهو ما يُعرف بالتخلية... ، (انظر: بدائع الصنائع ١٨٥/٦ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ١٨١/٥ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٥٣٩/٣ وما بعدها ، وأسهل المدارك ٣٦١/٢ وما بعدها ، والمجموع ٤٠٤/١٤ وما بعدها ، والمغني ٥٣٠/٧ وما بعدها) .

٢- إجماع الصحابة والتابعين عليها .

٣- حاجة الناس إليها ؛ لأن مالك الأشجار قد لا يحسن تعهدها ، أو لا يتفرغ له ، ومن يحسن ويتفرغ قد لا يملك الأشجار ، فيحتاج الأول للعامل ، ويحتاج العامل للعمل ، يقول الرملي: «والحاجة داعية إليها»[١] .

٤- في استعانة أصحاب المزارع والأموال بالناس الفقراء الذين لا عمل عندهم ولا مال للعمل عندهم مزارعين ، حل لمشكلة البطالة التي يعاني منها الكثيرون من أبناء العالم.

٨ب ثانياً: استئجار العامل لرعاية المحصول الزراعي:

قد يرغب صاحب الأرض بالاستعانة بعامل أو مجموعة من العمال ، ليقوموا بخدمة الشجر ، والعناية به ، ورعاية المحاصيل ، وذلك مقابل مبلغ معيّن من المال يدفعه مالك الأرض لهم .

فالأمر هنا: هو استئجار عامل أو عمّال ليقوموا بعمل معيّن مقابل أجرة معيّنة ، وهذا الأمر قد أجازه الفقهاء رحمهم الله تعالى[٢] .

والأجير هنا يعدُّ أميناً ، فلا يضمن ما هلك بعمله ، إلا بالتعدي أو التقصير ، وله الأجرة كاملة . أما أنه لا ضمان عليه فإن المنافع تصير مملوكة للمستأجر ، لكونه يعمل في حضوره ، فإذا أمره بالتصرف في ملكه صح ، ويصير نائباً منابه ، ويصير فعله منسوباً إليه ، كأنه فعله بنفسه ، فلهذا لا يضمن[٣] . ومن فقهاء الشافعية من قال: إنه كالأجير المشترك ،

---

(١) أي إلى المساقاة ، نهاية المحتاج ٥/٢٤٥ .

(٢) انظر: الهداية ٣/٢٣١، ٢٣٢، ٢٤٥ ، واللباب في شرح الكتاب ٢/٨٨، ٨٩، ٩٤، وحاشية الدسوقي ٤/٣، وأسهل المدارك ٢/٣٢١ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/٣٣٣ ، ٣٥٢ ، والمجموع ١٥/١٢ ، ٩٦ ، ٩٩ ، والروض المربع ص٣٢٣ ، ٣٢٤ ، والمغني ٨/٨ ، ٤٣ ، ١٠٣ ، وكشاف القناع ٣/٥٤٦ ، ٥٤٧ ، ٤/٢ .

(٣) انظر: الهداية ٣/٢٤٦ ، اللباب ٢/٩٥ ، وأسهل المدارك ٢/٣٣٣ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/٣٥١ ، ٣٥٢، والمجموع ١٥/٩٦ وما بعدها ، و المغني ٨/١٠٦ .

فيضمن ، لقول الشافعي: الأجراء سواء ، وذلك صيانة لأموال الناس . وكان يقول: لا يصلح الناس إلا ذاك[1] .

٨جـ ثالثاً: دفع الأضرار اللاحقة بالمزروعات:

من وسائل حماية ورعاية المحاصيل والمزروعات دفع الأضرار اللاحقة بها ، وذلك في نواحٍ عديدة منها:

١- رش المبيدات التي تقضي على الآفات الزراعية ، حماية للمزروعات ، وزيادة لإنتاجها. هذا وقد وفّرت وزارة الزراعة بالمملكة العربية السعودية المبيدات اللازمة التي تقضي على الآفات الزراعية ، ودعمت مقاومة الجراد الذي يظهر في بعض الأوقات ، ويقضي على المحصولات الزراعية[2] .

٢- وَقْفُ زحف الرمال على المزروعات والأشجار المثمرة التي تقضي عليها ، وقد بذلت المملكة العربية السعودية جهوداً كبيرة ، لوقف زحف الرمال على الواحات المزروعة في الأحساء وغيرها ، والتي كانت تقضي عليها ، وتدفنها بين جنباتها ، وتضطر السكان إلى النزوح عنها[3] .

٣- استئصال الأشجار الخبيثة التي تضر بالأشجار والمزروعات والمحاصيل المفيدة ، وفي الآية الكريمة الآتية شبّه ﷻ كلمة لا إله إلا الله -وهي أفضل الذكر- بالشجرة الطيبة التي يجب حفظها ورعايتها ، وكلمة الكفر بالشجرة الخبيثة التي يجب مقاومتها

---

(١) انظر: المجموع شرح المهذب ٩٦/١٥ وما بعدها ، والمغني ١٠٦/٨ .

(٢) انظر: جغرافية شبه جزيرة العرب د. محمود طه أبو العلا ٢٧٨/٢ ، المملكة العربية السعودية أمام قَدَرِها الكبير لعبد الكريم غزال ص٢٩٣ ، المملكة العربية السعودية لعزيز محمد حبيب ص٦٤ .

(٣) انظر: تاريخ المملكة العربية السعودية لسيد محمد إبراهيم ص٢٦٠ ، جغرافية شبه جزيرة العرب ٢٨٠/٢ ، جغرافية المملكة العربية السعودية د. عبد الرحمن الشريف ١٨٢/١ .

واستئصالها[1] ، فقال تعالى: ﴿ أَلَمْ تَرَ كَيْفَ ضَرَبَ اللَّهُ مَثَلًا كَلِمَةً طَيِّبَةً كَشَجَرَةٍ طَيِّبَةٍ أَصْلُهَا ثَابِتٌ وَفَرْعُهَا فِي السَّمَاءِ ۝ تُؤْتِي أُكُلَهَا كُلَّ حِينٍ بِإِذْنِ رَبِّهَا وَيَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ لِلنَّاسِ لَعَلَّهُمْ يَتَذَكَّرُونَ ۝ وَمَثَلُ كَلِمَةٍ خَبِيثَةٍ كَشَجَرَةٍ خَبِيثَةٍ اجْتُثَّتْ مِنْ فَوْقِ الْأَرْضِ مَا لَهَا مِنْ قَرَارٍ ﴾[2] .

٨ـ رابعاً: القيام بحراسة المحاصيل الزراعية من أن يتلفها أحد:

إن من أنواع الاهتمام بالمحاصيل الزراعية ورعايتها ، القيام بحراستها وحفظها من أن يتلفها ، أو يتعدى عليها أحد ، وخاصة بالنهار ، حيث جرت عادة أهل المواشي إرسال مواشيهم في النهار للرعي ، وحفظها ليلاً ، وجرت عادة أهل البساتين والزروع حفظ زروعهم نهاراً دون الليل .

وإذا أتلفت المواشي زرعاً أو محصولاً للغير ، وكان صاحبها معها أو غيره ، فعلى من يده عليها ضمان ما أتلفته ، ولكن إذا أتلفت المواشي زرعاً للغير ، ولم تكن يد أحدٍ عليها ، فما الحكم؟

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

١- القول الأول: ذهب الليث[3] إلى أنّ مالك البهائم يضمن ما أفسدته بهائمه ليلاً أو نهاراً بأقل الأمرين ؛ من قيمتها ، أو قدر ما أتلفته ، كالعبد إذا جنى .

٢- القول الثاني: وذهب أبو حنيفة[4] إلى أنه لا ضمان على صاحب البهائم بحالٍ ، سواء كان الإتلاف بالليل أو بالنهار

---

(١) انظر: عظمة الإسلام لمحمود مهدي الإستانبولي ص١٦٦ .

(٢) سورة إبراهيم: الآيات ٢٤ ، ٢٥ ، ٢٦ .

(٣) المغني ٥٤١/١٢ .

(٤) انظر: الهداية ٢٠١/٤ ، وأحكام القرآن للجصاص ٢٢٣/٣ ، بدائع الصنائع ٢٧٣/٧ ، حاشية ابن عابدين ٣٩٠/٥ .

واستدل على ذلك بما يلي:

أ) قول النبي ﷺ : [العَجْمَاءُ جُرحُهَا جُبَار][1] يعني: هَدْراً .

ب) ولأنها أفسدت وليست يده عليها ، فلم يلزمه الضمان ، كما لو كان نهاراً ، أو كما لو أتلفت غير الزرع[2] .

٣- القول الثالث: وذهب المالكية[3] ، والشافعية[4] ، والحنابلة[5] إلى ضمان ما تفسده الدابة من الزرع والشجر ، إذا وقع في الليل ، وأما إذا وقع ذلك في النهار ، فلا ضمان فيه على صاحبها .

وقد قيّد المالكية عدم ضمان الإتلاف نهاراً بشرطين[6]:

أولهما: أن لا يكون معها راعٍ .

الآخر: أن تسرح بعيداً عن المزارع .

واستدل الجمهور على ما ذهبوا إليه بما يلي:

أ) حديث حرام بن مُحَيِّصَة الأنصاري ، عن البراء بن عازب (رضي الله عنهما) قال: «كانت له ناقة ضارية ، فدخلت حائطاً فأفسدت فيه ، فكلم رسول الله ﷺ

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المساقاة ، باب من حفر بئراً في ملكه لم يضمن ، وصحيح مسلم ، كتاب الحدود ، باب جرح العجماء والمعدن والبئر جبار .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٢٧٣/٧ ، المغني ٥٤١/١٢ .

(٣) حاشية الدسوقي ٣٥٧/٤ وما بعدها ، التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل ٣٢٣/٦ .

(٤) مغني المحتاج ٢٠٦/٤ ، نهاية المحتاج ٤٢/٨ .

(٥) المغني ٥٤١/١٢ .

(٦) حاشية الدسوقي ٣٥٧/٤ وما بعدها ، التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل ٣٢٣/٦ .

فيها ، فقضى أن حفظ الحوائط بالنهار على أهلها ، وأن حفظ الماشية بالليل على أهلها ، وأن على أهل الماشية ما أصابت ماشيتهم»[1] .

ب) أن العادة من أهل المواشي إرسالها في النهار للرعي ، وحفظها ليلاً ، وعادة أهل البساتين والزروع حفظ زروعهم نهاراً دون الليل ، فإذا ذهبت ليلاً كان التفريط من أهلها بتركهم حفظها في وقت عادة الحفظ ، وإن أتلفت نهاراً ، كان التفريط من أهل الزرع[2] .

الترجيح:

بعد استعراض أقوال الفقهاء في هذه المسألة يتبين لي رجحان قول جمهور الفقهاء ، الذي يقضي بضمان ما تتلفه المواشي من الزرع والشجر إذا وقع في الليل دون النهار وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدلوا به وصراحته في المسألة ، فقد فرّق النبي ﷺ بين ما تتلفه الماشية ليلاً ، وما تتلفه نهاراً ، وقضى على كل إنسان بالحفظ في وقت عادته .

٢- العرف أن أصحاب الحوائط والبساتين يحفظونها بالنهار ويوكلون بها الحفاظ ، ومن عادة أصحاب المواشي أن يسرحوها بالنهار ، ويردوها في الليل إلى المراح ، فمن خالف هذه العادة كان به خارجاً عن رسوم الحفظ إلى حدود التقصير والتضييع ، فكان كمن ألقى متاعه في طريق ، أو تركه في غير موضع حرز ، فلا يكون على آخذه قطع[3] .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب المواشي تفسد زرع قوم ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الأحكام ، باب الحكم فيما أفسدت المواشي ، المستدرك ٤٨/٢ وقال الحاكم صحيح الإسناد .

(٢) مغني المحتاج ٢٠٦/٤ ، نهاية المحتاج ٤٢/٨ وما بعدها ، المغني ٥٤١/١٢ وما بعدها .

(٣) معالم السنن ٨٢٩/٣ .

٣- أن القول بضمان ما تتلفه الماشية ليلاً أو نهاراً فيه حرج ومشقة على أهل الماشية في القيام بحفظ مواشيهم طوال اليوم ، وكذلك القول بعدم ضمان ما تتلفه الماشية ليلاً أو نهاراً فيه حرج ومشقة على أهل الزروع والبساتين في القيام بحراسة مزارعهم طوال اليوم ، أما قول الجمهور فهو وسط بين القولين ، حيث يجعل المسؤولية موزّعة بين أصحاب الماشية وأصحاب البساتين .

المطلب الثالث

٩ حكم تملّك غير المسلمين للأراضي الزراعية

قبل أن أتحدث عن هذا الموضوع ، أودّ أن أقول: إن المسلمين في الدولة الإسلامية يعتبرون هم الأصل ، فهي إنما تقوم عليهم ، وبهم تحارب وتنشر دعوة الإسلام ؛ لأنهم هم المخاطبون بذلك ، فهم في المقام الأول من حيث رعايتهم ، والمحافظة عليهم ، وكفالة حرياتهم ، وضمان حقوقهم ، والدفاع عنهم ، ولهم حق التمتع بجميع الحقوق التي قررها الإسلام لهم ، ومن هذه الحقوق حق البيع ، والشراء ، والإجارة ، وحيازة أو تملك العقارات والأراضي الزراعية ونحو ذلك .

وفي وقتنا المعاصر ، وبعد تقسيم الأمة الإسلامية إلى دول عدّة ، أصبح الرعايا المسلمون في كل دولة من هذه الدول الإسلامية ينقسمون إلى قسمين:

القسم الأول: مسلمون يحملون جنسية الدولة ، وهم ما يسمون بالمواطنين ، وهؤلاء هم الأصل في هذه الدولة ، فلهم حق التمتع بجميع الحقوق المقررة لهم من قبل الدولة ، ومن هذه الحقوق: حق حيازة أو تملك الأراضي الزراعية ، ومن هذه الدول المملكة العربية السعودية[1] .

القسم الثاني: مسلمون لا يحملون جنسية الدولة ، وهم ما يسمّون بالأجانب ، وهؤلاء يتمتعون بالأمان والحرية ، وبضمان حقوقهم وحرياتهم ، أما بالنسبة لحقوقهم الاقتصادية ، كحق الكسب والعمل ، وحق التملك ، وحق تملك الأراضي الزراعية ، فإنهم يُحكَمون بأنظمة الدولة التي يقيمون فيها فالمملكة العربية السعودية مثلاً تنص في أنظمتها[2] على منع

---

(١) انظر: نظام الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص٧ ، ونظام تملك غير السعوديين للعقار ص٥ ، ٦ الصادر بقرار رقم (٨١١) في ١٣٩٠/٦/١٥هـ ، مطابع الحكومة -الرياض- ١٣٩٨هـ ، الطبعة الثانية .

(٢) نظام توزيع الأراضي البور في المملكة العربية السعودية ص٧ .

الأجنبي[1] من حيازة ، أو تملك الأراضي الزراعيـة إلا بنـاءً علـى اسـتثناء خـاص أو معاملـة بالمثل[2] .

ففي نظام توزيع الأراضي البور في المملكة العربية السعودية ، ورد في المـادة الثالثـة مـا نصه: «يعتبر مؤهلاً لاستغلال الأراضي البور من تتوافر فيه الشروط الآتية:

١- أن يكون شخصاً سعودياً ، ويجوز التجاوز عن هذا الشرط بقرار من مجلس الوزراء .

٢- أن يكون متمتعاً بأهلية الأداء .

٣- أن لا يكون سبق له أن حصل بموجـب هـذا النظـام علـى أرض ، ولم يثبـت لـه حـق الملكية فيها»[3] .

وورد في اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الأراضي البور ما نصه:

«شروط توزيع الأراضي على الأفراد:

أن يكون الفرد سعودي الجنسية ، سواء كانت جنسيّته أصليـة أم مكتسـبة ، ذكـراً أم أنثى ، مؤهلاً للأداء . ويمكن التجاوز عن شرط الجنسية السعودية بقرار من مجلس الوزراء ، ويرفع بذلك في الحالات التي لا تتوافر فيها طلبات من الأفراد السـعوديين ، ويكـون متقدمـاً لها أفراد غير سعوديين ، تتوافر فيهم شروط القدرة على الاستثمار ، من حيث رأس المـال ، والمعرفة الفنية ...»[4] .

---

(١) أي غير السعودي .

(٢) نظام تملّك غير السعوديين للعقار ص٥ .

(٣) نظام توزيع الأراضي البور في المملكة العربية السعودية ص٧ .

(٤) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص١٣ ، ١٤ .

أما بالنسبة لتملّك غير المسلمين للأراضي الزراعية فأقول:

تختلف أوضاع غير المسلمين في بلاد الإسلام باختلاف موقفهم فيها ، ومدى ارتباطهم مع المسلمين بعقد من عقود الأمان[1] ، أو المهادنة[2] ، أو عدم ارتباطهم بذلك فإذا كانوا مرتبطين مع المسلمين بعقد من العقود التي سبقت الإشارة إليها سموا بالذميين أو المستأمنين أو المعاهدين ، وإذا كانوا غير مرتبطين مع المسلمين بعقود أمان أو مهادنة سموا بالحربيين .

ولكل حالة من الحالات السابقة حكمها الخاص في الفقه الإسلامي . وفي هذا المطلب سوف أعرض -بعون الله تعالى- لموقف الشريعة الإسلامية من تملك غير المسلمين للأراضي الزراعية من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للذميين .

الفرع الثاني: تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للمستأمنين والحربيين .

---

(١) تعددت تعريفات الفقهاء لعقد الأمان ، ولكنها كلها تؤدي معنى واحداً هو: «أن عقد الأمان: رفع استباحة دم الحربي ورقّه وماله حين قتاله ، أو العزم عليه ، مع استقراره تحت حكم الإسلام مدّة ما» انظر: مواهب الجليل ٣/٣٦٠ ، ومغني المحتاج ٤/٢٣٦ ، والمغني مع الشرح الكبير ١٠/٤٣٢ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٨٨ .

(٢) المقصود: عقد الهدنة ، والهدنة عرّفها الفقهاء بتعريفات متعددة كلها تدور حول تعريفها بأنها: «عقد مع أهل الحرب على ترك القتال مدةً معلومة ، بعوض أو غيره ، وتسمى موادعة ، ومسالمة ، ومعاهدة ، ومهادنة» (انظر: حاشية الدسوقي ٢/٢٠٥ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٨/١٠٦ ، وأحكام أهل الذمة ٢/٤٧٦ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٩٣) .

الفرع الأول

١٠ تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للذميين

تمهيد:

حين فتح المسلمون البلدان ، وجابوا الأرض شرقاً وغرباً ، لإعلاء كلمة الله ، وجدوا الناس أصنافاً مختلفة ، فكان منهم المشركون عبدة الأوثان ، على اختلاف أنواعها ، ومنهم أهل الكتاب(١) ومن في حكمهم(٢) . وكان حكم الإسلام في هؤلاء جميعاً حكم العدالة والإنصاف ، فأما المشركون: فحكم الإسلام عليهم دعوتهم إلى الدخول في هذا الدين ، فإن لم يستجيبوا استباح دماءهم وأموالهم ، لفقدهم عنصر الحرمة ، وهو الانتماء إلى دين سماوي .

أما أهل الكتاب ومن في حكمهم: فلم تعُدْ دياناتهم صحيحة لتحريفها أوّلاً ، ثم لنسخ ما بقي منها بشريعة محمد ﷺ ، فكان حكم الإسلام عليهم أوّلاً دعوتهم لدين الإسلام الذي لا يسعهم دين سواه ، فإن لم يستجيبوا فرضت عليهم الجزية(٣) ، وهذه هي

---

(١) أهل الكتاب: هم اليهود والنصارى ، ومن اتخذ التوراة والإنجيل كتاباً ، كالسامرة والفرنج ونحوهما . فهؤلاء تقبل منهم الجزية ، ويقرّون على دينهم إذا بذلوها ، لقوله تعالى: ﴿ **قاتلوا الذين لا يؤمنون بالله ولا باليوم الآخر ولا يحرمون ما حرم الله ورسوله ولا يدينون دين الحق من الذين أوتوا الكتاب حتى يعطوا الجزية عن يد وهم صاغرون** ﴾ سورة التوبة –اية ٢٩ . وانظر المغني ٢٠٣/١٣ .

(٢) وهم من له شبهة كتاب كالمجوس ، وحكمهم حكم أهل الكتاب في قبول الجزية منهم ، وإقرارهم بها ، لما ثبت أن النبي ﷺ أخذ الجزية من مجوس هجر ، (انظر: صحيح البخاري ، كتاب الجزية والموادعة مع أهل الذمة والحرب) ، (وانظر: نهاية المحتاج ٨٧/٨ ، والمغني ٢٠٤/١٣) .

(٣) الجزية في الاصطلاح الشرعي: «مال يؤخذ من أهل الكتاب ومن في حكمهم ، على وجه الصغار كل عام بدلاً عن قتلهم ، وإقامتهم بدارنا» (انظر: حاشية الدسوقي ٢٠١/٢ ، والروض المربع ص٢٤٢ ، والمغني والشرح الكبير ٥٦٧/١٠ ، وأحكام أهل الذمة ٢٢/١) .
وفرض الجزية ليس مقصوداً بذاته ، وإنما المقصود هو قبول العيش مع المسلمين في ظل الحكم الإسلامي وعدالة الإسلام ، أما الجزية فهي مقابل الخدمات التي تؤديها الدولة لهم .

الخطوة الثانية ، وذلك إبقاءً عليهم حتى يدخلوا في دين الإسلام بمرور الأيام ، وتلك تجربة لمست في الصدر الأول لهذه الأمة ، فإن أبوا دفع الجزية فليس أمامهم سوى القتال .

وفي حالة قبولهم العيش في النظام الإسلامي -بقبول الجزية- يبرم الإمام معهم عقداً يتضمن الشروط التي تمكنهم من الإقامة في بلاد المسلمين ، وذلك ما يسمى بعقد الذمة[1] .

فبموجب عقد الذمة يدخل هؤلاء ضمن رعايا الدولة الإسلامية ، فيكون أهل الذمة لهم ما للمسلمين وعليهم ما عليهم ، وعلى الإمام حفظهم ، والمنع منهم ، واستنقاذ من أسر منهم ، وضمان حقوقهم وحرياتهم ، وهؤلاء ليس عليهم شيء من الدفاع والجهاد لقيامهم بدفع الجزية ؛ ولأن من لا يؤمن بمبدأ لا يتصور منه أن يدافع عنه ، أو يجاهد لنشره ، وهؤلاء كذلك ، فاكتفي منهم بدفع الجزية كبدل عن الجهاد .

فعن سليمان بن بريدة ، عن أبيه ، قال: «كان رسول الله ﷺ إذا أمَّر أميراً على جيش أو سرية أوصاه في خاصته بتقوى الله ومن معه من المسلمين خيراً ، ثم قال: ... وإذا لقيت عدوك من المشركين ، فادعهم إلى ثلاث خصال أو خلال ، فأيَّتهن ما أجابوك فاقبل منهم وكف عنهم ، ثم ادعهم إلى الإسلام ، فإن أجابوك فاقبل منهم وكف عنهم ... فإن هم أبوا فسلهم الجزية ، فإن هم أجابوك فاقبل منهم وكف عنهم ، فإن هم أبوا فاستعن بالله عليهم وقاتلهم ...» [2] .

فنجد خالد بن الوليد ما حارب قوماً إلاّ دعاهم إلى أحد الأمور الثلاثة المذكورة .

وعمرو بن العاص حينما فتح مصر دعا قادة الروم إلى تلك الأمور .

---

(١) عرّف الفقهاء الذمي بتعريفات متعدّدة ، ولكنها في مجموعها تؤدي إلى معنى واحد ، وهو أن الذمي: «كل كتابي ، ومن في حكمه ، إذا كان حراً ، مكلفاً ، ذكراً ، قادراً على دفع الجزية» . (انظر: قوانين الأحكام الشرعية لابن جزي ص١٧٥) .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب الجهاد والسير ، باب تأمير الإمام الأمراء على البعوث .

وسعد بن أبي وقاص في وقعة القادسية أرسل رسوله «ربعي» إلى رستم قائد الفرس ، فقال له رستم: ما جاء بكم؟ قال الرسول: الله جاء بنا ، وهو بعثنا لنخرج الناس من عبادة العباد إلى عبادة الله ، ومن جور الأديان إلى عدل الإسلام ، فمن قبله قبلنا منه ، ورجعنا عنه وتركناه وأرضه ، ثم خيّره بين الإسلام والجزية والمنابذة بعد ثلاثة أيام(١) .

وللذمي في الدولة الإسلامية الحرية التامة في البحث عن مصادر رزقه بأي طريق مشروع ، فله أن يعمل في الزراعة ، أو التجارة ، أو الصناعة ، أو مزاولة أي مهنة لا تضر بالمجتمع المسلم الذي يعيش فيه هذا الذمي ، ولا تلحق بالإسلام وأهله أي ضرر . ولا يقيّد الذمي بمهنة معيّنة ، حتى لو تخصص بها ، فقد دلّت الآثار على ذلك ، فقد روي عن علي ﷺ «أنه كان يأخذ الجزية من كل ذي صنع ، من صاحب الإبَر إبَراً ، ومن صاحب المسانّ مساناً ، ومن صاحب الحبال حبالاً»(٢) . ففي هذا دليل على أن لأهل الذمة اختيار المهن التي تلائمهم ، فلا يجبرون على مهنة معيّنة . لكن يجب التنبيه أنه مع هذه الحرية ، لا بد من شرط وهو منع أهل الذمة من مزاولة عمل يضر بالمسلمين ، أو يتوهم ضرره بالمسلمين ، كصناعة الأسلحة وما إلى ذلك ؛ لأن ذلك قد يؤدي في يوم من الأيام إلى تطاولهم على المسلمين ، والكيد لهم ، فيُمنعون من ذلك تحقيقاً للمصلحة العامة .

وإن كانت الحاجة للمسلمين في هذه المهن ، فيعملون بها تحت إشراف المسلمين ، ومراقبتهم المراقبة التامة حتى لا يؤتى المسلمون من خلفهم(٣) .

---

(١) العلاقات الدولية في الإسلام للزحيلي ص٤٢ .

(٢) الأموال لأبي عبيد ص٤٧ .

(٣) انظر ما سبق في حاشية ابن عابدين ٢٧٦/٣ ، وأحكام القرآن للجصّاص ٤٣٦/٢ ، وتبيين الحقائق ٢٤٣/٣، وبدائع الصنائع ١٧٦/٤ ، والمبسوط ٥٣/١٠ ، والخراج لأبي يوسف ص٧٢ ، وجواهر الإكليل ٢٦٨/١ وما بعدها ، والقوانين الفقهية ص١٠٥ ، ١٦٣ ، والفروق ١٥/٣ ، والمهذب ٢٥٦/٢ ، والمجموع ٤١٥/١٩، وكشاف القناع ١٠٤/٣ وما بعدها ، والمغني ٧٥/١٣ ، ١٥٩ وما بعدها .

وبعد كل هذه الحقوق والحريات التي ضمنها الإسلام لأهل الذمة في بلاد الإسلام ، بقي أن نعرف هل من حقوق أهل الذمة في بلاد الإسلام حرية تملك الأراضي الزراعية أم لا؟ هذا ما سيتضح لنا من خلال أحكام تملكهم في فروع التملّك الآتية:

١٠أ أولاً: تملّك الذمي الأرض بطريق الإحياء[١]

الذمي له حقوق كثيرة في بلاد الإسلام ، تقوم الدولة الإسلامية برعايتها ، والإشراف عليها ، فهل له حق إحياء الموات؟ أم أنه ممنوع من ذلك؟ اختلف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- في هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

١٠أ١ القول الأول:

وفيه ذهب أصحابه إلى جواز تملّك الذمي الأرض بطريق الإحياء ، وممن ذهب إلى هذا الرأي الحنفية[٢] ، وجمهور الحنابلة[٣] .

أدلة أصحاب هذا القول:

استدل القائلون بجواز تملك الذمي للأرض بطريق الإحياء بما يلي:

الدليل الأول: عموم قول النبي ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][٤] . فالرسول ﷺ جعل الأرض ملكاً لمن أحياها دون تفريق بين أن يكون المحيي لها مسلماً أو ذمياً .

---

(١) إحياء الأرض: جعلها صالحة للزراعة ، انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ ، ومواهب الجليل ٢/٦ ، وسيأتي مزيد بيان لذلك في المطلب الثاني من المبحث الثاني من الفصل الأوّل .

(٢) جاء في بدائع الصنائع ١٩٥/٦ : «ويملك الذمي بالإحياء كما يملك المسلم» وانظر: تكملة شرح فتح القدير ٥/٩ ، وحاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ وما بعدها .

(٣) جاء في المغني ١٤٨/٨ : «ولا فرق بين المسلم والذمي في الإحياء» ، وانظر: الإقناع ٣٨٥/٢ ، والمبدع في شرح المقنع ٢٤٩/٥ ، وأحكام أهل الذمة ٧٠٩/٢ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثالث هذا الدليل فقالوا: هذا الحديث عام ، فهو مخصوص بحديث: [من أحيا ميتاً من مَوَتَان الأرض فله رقبتها ، وعادي الأرض لله ولرسوله ، ثم لكم من بعدي][1] .

إذ إن قوله ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][2] وارد في بيان ما يقع به الملك ، وقوله ﷺ : [ثم لكم من بعدي] وارد في بيان من يقع له الملك ، فصار المفسر في كل واحد منهما فيما قصد له ، قاضياً على صاحبه ، فصار الخبران في التقدير كقوله: [من أحيا أرضاً مواتاً من المسلمين فهي له][3] .

الدليل الثاني: قياس تملك الذمي لموات دار الإسلام على تملكه سائر مباحاتها ، فكما أن الذمي له تملك مباحات دار الإسلام من الحشيش والحطب والصيد ونحوها ، فكذلك له إحياء مواتها ، حيث إن موات الأرض من المباحات[4] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثالث هذا الدليل فقالوا: القياس على الصيد والحطب منتقض بالغنيمة حيث لم يستو المسلم والذمي فيها ، مع كونها أعياناً مباحة ، أي إنه ليس كل مباحات دار الإسلام يشترك فيها أهل الذمة مع المسلمين ، بل إن هناك ما هو خاص بالمسلمين كالغنيمة ، فيكون كذلك موات دار الإسلام خاصاً بالمسلمين ليس للذمي إحياؤه.

---

(١) السنن الكبرى ١٤٣/٦ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

(٣) المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٤) المجموع ٢٠٨/١٥ ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦٠/٢ .

ثم إن قياس موات الأرض على الصيد والحطب ونحوهما من المباحات قياس مع الفارق ، حيث إن الحطب ونحوه إذا أخذه الذمي لا يتضرر المسلمون بذلك ، بخلاف موات الأرض الإسلامية إذا أحياه الذمي ، فإن ذلك الموات يفوت على المسلمين ، ولا يمكن تعويضه(١) .

الدليل الثالث: قالوا: كما أن الذمي يجوز له البيع والشراء في دار الإسلام وهي من أسباب التمليك ، فإنه يجوز له إحياء الموات ؛ لأن الإحياء أحد أسباب التمليك(٢) .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثالث هذا الدليل فقالوا: قياسهم على البيع منتقض بالزكاة ؛ لأنها سبب من أسباب التمليك التي يختص بها المسلم دون الذمي ، فليس كل سبب من أسباب التمليك التي جعلت للمسلمين لأهل الذمة الاشتراك فيها ، بل إن منها ما هو خاص بالمسلمين دون الذميين ، فيكون إحياء الموات من الأسباب التمليكية الخاصة بالمسلمين كالزكاة خاصة بالمسلمين(٣) .

٢أ١٠ القول الثاني:

وفيه ذهب أصحابه إلى التفصيل فقالوا: يملك الذمي الأرض بالإحياء إن كانت بعيدة عن العمران وفي غير جزيرة العرب ، أما إن كانت في جزيرة العرب ، أو كانت خارجها ، ولكنها قريبة من العمران ، فليس له إحياؤها ، ولا يملكها بالإحياء ، وممن ذهب إلى هذا القول فقهاء المالكية(٤) .

---

(١) انظر: المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٢) انظر: المجموع ٢٠٨/١٥ ، وحاشية الروض المربع ٤٧٦/٥ ، والمغني ١٤٩/٨ .

(٣) انظر: المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٤) انظر: حاشية الدسوقي ٦٩/٤ ، ومواهب الجليل ١٠/٦ ، ١١ ، ١٢ .

أدلة أصحاب هذا القول:

استدل أصحاب هذا القول على قولهم: أن الذمي لا يملك الأرض بالإحياء إذا كانت في جزيرة العرب بما يلي:

الدليل الأول: قول النبي ﷺ : [لا يجتمع دينان في جزيرة العرب][1] .

وهذا الحديث صريح في منع أهل الذمة من البقاء في جزيرة العرب ، فضلاً عن إحياء مواتها .

الدليل الثاني: حديث عمر بن الخطاب رضي الله عنه أنه سمع النبي ﷺ يقول: [لأُخرجنّ اليهودَ والنصارى من جزيرة العرب حتى لا أدع إلا مسلما][2] .

فالرسول ﷺ وعد بإخراج اليهود والنصارى من جزيرة العرب ، وإخراجهم يترتب عليه إزالة أملاكهم الثابتة فيها ، وهذا يدل من باب أولى أنهم ممنوعون من إحداث أملاك جديدة[3] .

- أما استدلال أصحاب القول الثاني على قولهم: إن الذمي ممنوع من إحياء ما قرب من العمار فقالوا: إن ما قرب من العمران بمنزلة الفيء ، والذمي لا حق له في الفيء[4] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثالث هذا الدليل من وجهين:

---

(١) موطأ الإمام مالك ٨٩٢/٢ .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب الجهاد والسير ، باب جواز قتال من نقض العهد .

(٣) تكملة المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٤) المنتقى للباجي ٢٩/٦ ، ومواهب الجليل ١٢/٦ .

١- الوجه الأول: قالوا: إنْ كان ما قرب من العمران حكمه حكم الفيء فإنه لا يجوز لأحد تملكه واقتسامه ، ولا بيعه ، وشراؤه ؛ لأن هذا هو حكم الفيء من الأرض عند الإمام مالك[١] .

٢- الوجه الثاني: أنه يلزم على هذا القول ألا يصلح إحياء العبد والمرأة لما قرب من العامر؛ لأنهما ليسا من أهل الفيء ، وكذلك لا يصلح إحياء من لم يفتح ذلك البلد؛ لأنه ليس من أهل الفيء أيضاً[٢] .

٣أ١٠ القول الثالث:

وفيه ذهب أصحابه إلى عدم جواز تملك الذمي للأرض بطريق الإحياء ، وممن قال بهذا القول الشافعية[٣] ، وبعض الحنابلة[٤] ، وابن حزم[٥] .

أدلة أصحاب هذا القول:

استدل القائلون بعدم جواز تملك الذمي للأرض بطريق الإحياء بما يلي:

الدليل الأول: قوله تعالى: ﴿ ... أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ ﴾[٦] . يقول ابن حزم في تعليقه على هذه الآية: «ونحن أولئك لا الكفار ، فنحن الذين أورثنا الله تعالى الأرض ، فله الحمد كثيراً»[٧] .

---

(١) المنتقى للباجي ٢٩/٦ .

(٢) المنتقى للباجي ٢٩/٦ .

(٣) مغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣١/٥ وما بعدها ، والمجموع ٢٠٥/١٥ .

(٤) انظر: المغني ١٤٨/٨ ، أحكام أهل الذمة ٧٠٩/٢ .

(٥) انظر: المحلى ٨٨/٧ .

(٦) سورة الأنبياء: آية ١٠٥ .

(٧) انظر: المحلى ٨٨/٧ .

الدليل الثاني: قول النبي ﷺ : [مَوَتَان الأرض لله ولرسوله ، ثم هي لكم منّي»[1] ، حيث جعل الحديث مَوَتَان الأرض للمسلمين ، فانتفى أن يكون لغيرهم[2] .

ونوقش هذا الدليل من قبل أصحاب القول الأول:

فقالوا: بأن حديث: [مَوَتَان الأرض ...] لا نعرفه ، وإنما نعرف قول النبي ﷺ : [عادي الأرض لله ولرسوله ، ثم لكم من بعدي][3] .

كما أنه قد يكون المقصود بقوله: [ثم لكم] أي لأهل دار الإسلام ، والذمي من أهل دار الإسلام تجري عليه أحكامها[4] .

الدليل الثالث: قول النبي ﷺ : [لا يجتمع دينان في جزيرة العرب][5] . إشارة إلى إجلائهم -أي أهل الذمة من اليهود والنصارى- حتى أجلاهم عمر بن الخطاب من الحجاز ، فلما أمر بإزالة أملاكهم الثابتة ، فأولى أن يمنعوا من أن يستبيحوا أملاكاً محدثة ؛ لأن استدامة الملك أقوى من الاستحداث ، فإذا لم يكن لهم الأقوى فالأضعف أولى[6] .

الدليل الرابع: قياس إحياء الذمي لموات دار الإسلام على شفعته على المسلم ، فكما تمتنع شفعة الذمي على المسلم ، فكذلك يمتنع إحياء الذمي لموات دار الإسلام ، بجامع التمليك لما يخص المسلمين[7] .

---

(١) لم أجد هذا الحديث بهذا النص وسيأتي الرد عليه .

(٢) المغني ١٤٨/٨ .

(٣) السنن الكبرى ١٤٣/٦ .

(٤) انظر: المغني ١٤٩/٨ .

(٥) موطأ الإمام مالك ٨٩٢/٢ .

(٦) المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٧) أحكام أهل الذمة لابن القيم ٧٠٩/٢ ، ٧١٠ .

ونوقش هذا الدليل من قبل أصحاب القول الأول فقالوا:

بأن هذا قياس مع الفارق . فهناك فرق بين تملّك الذمي بالإحياء وبين تملكه بالشفعة من وجوه ثلاثة[1]:

١- الوجه الأول: أنه بالإحياء لا ينتزع ملك مسلم منه ، بل يحيي مواتاً لا حق فيه لأحد فينتفع به ، فهو كتملك المباحات من الحطب والحشيش والمعادن وغيرها . أما الشفعة فتتضمن انتزاع ملك المسلم منه .

٢- الوجه الثاني: أنه ليس في إحيائه ضرر على المسلم ، ولا قهر ، ولا إذلال له ، بخلاف تسليطه على إخراجه من داره وأرضه ، واستيلائه هو عليها .

٣- الوجه الثالث: أنه بالإحياء عامر للأرض الموات ، وفي ذلك نفع له وللإسلام ، بخلاف قهره للمسلم وأخذ أرضه وداره منه ، وإخراجه منها .

الدليل الخامس: قالوا: إن كل ما لم يملكه الكافر قبل عقد الجزية ، لم يملكه بعد عقد الجزية، وأصله نكاح المسلمة . أي: قياس تملك الذمي بعد عقد الذمة على تملكه قبل عقد الذمة ، فكما أنه لا يجوز تملك الذمي للأرض الموات بالإحياء قبل العقد ، فكذلك لا يجوز تملكه لها بعد العقد ، قياساً على منعه من نكاح المسلمة ، أي أنه لا يحل له نكاح المسلمة قبل عقد الذمة ، فلم يحل له بعد العقد ، فكذلك إحياء الموات[2] .

الدليل السادس: قالوا: إن موات الدار من حقوق الدار ، والدار للمسلمين ، فكان الموات للمسلمين ، كمرافق المملوك لا يجوز لغير المالك إحياؤه[3] .

---

(١) أحكام أهل الذمة ٢٩٩/١ .

(٢) انظر: المجموع ٢٠٩/١٥ .

(٣) المهذب مع المجموع ٢٠٥/١٥ ، والمغني ١٤٨/٨ .

ونوقش هذا الدليل من قبل أصحاب القول الأول فقالوا:

بأن الذمي من أهل دار الإسلام ، فيملك فيها بالإحياء ، كما يملك بالشراء ، ويملك مباحاتها ، من الحشيش والحطب والصيود والركاز والمعدن واللقطة ، وهي من مرافق دار الإسلام[1] .

الدليل السابع: قالوا: إن في تملك الذميين للأرض بالإحياء استعلاءً علينا ، وهو ممتنع عليهم في دارنا[2] .

الترجيح:

بعد عرض الأقوال في المسألة ، وأدلة كل قول ، ومناقشتها ، يتبين لي رجحان القول الثالث ، الذي يقضي بعدم جواز تملك أهل الذمة للأرض بطريق الإحياء وذلك لما يلي:

١- وجاهة هذا القول ، وخاصة في هذا الزمان الذي يرتبط فيه أهل الذمة بأهل دينهم خارج الدولة الإسلامية بواسطة كنائسهم ، ويتناصرون فيما بينهم بواسطة مجالسهم الملّية العالمية .

٢- إن القول بجواز إحياء الذمي لموات دار المسلمين ، وتمليكه له فتح باب للصهيونية العالمية ، التي تهدد الأمة الإسلامية بمخططاتها .

٣- إن المصلحة العامة تساند هذا القول ، وتعضّد عدم جواز تملك الذمي للأرض بالإحياء، فما حصل بفلسطين حينما دخلها أعداء الله اليهود ، وأخذوا يشترون الدور والمزارع من أهلها ، ويتمكنون في الأرض إلى أن ثبتوا أقدامهم فيها ، وفعلوا بأهلها ما فعلوا خير شاهد على ذلك . فتملك أهل الذمة لأرض المسلمين بالإحياء

---

(١) المغني ١٤٩/٨ .

(٢) مغني المحتاج ٣٦٢/٢ .

يؤدي إلى خطر عظيم على عامة المسلمين ، فإذا استفحل الشر وكثر أعوانه ، فإن في ذلك أعظم محاربة للحق وأهله ، وكان ذلك سبباً في غلبة الكفر وأهله . وقد جاءت الشريعة الإسلامية بسدّ الذرائع ، وإحياء موات أرض المسلمين من قبل أهل الذمة من أعظم الذرائع المؤدية في الغالب إلى محاربة دين الله وأهله .

٤- حتى لو كان القول بإجازة إحياء الموات من الذمي وتمليكه له وجيهاً ، لكن ذلك يوم كان الإسلام عزيزاً ، ودولته مهيبة ، وهي الظاهرة على كل الملل والنحل . أما وقد وصل المسلمون إلى ما وصلوا إليه من الضعف والهوان على أعدائهم فينبغي القول بما ذكرت ، وهو أن الذمي لا يجوز له الإحياء ولا يملك به .

١٠ب ثانياً: هل للذمي أن يشتري أرضاً زراعية من مسلم؟

اختلف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- في هذه المسألة على ما يأتي:

القول الأول:

ذهب الإمام مالك والشافعي وأحمد إلى أن الذمي إذا اشترى أرض عشر من مسلم ليس عليه شيء في ذلك[١] . ولكن قال الشافعي وأحمد: ينبغي أن لا يمكنون من شراء أرض العشر[٢] .

ووجه هذا القول: أما وجه أن الذمي ليس عليه شيء حينما يشتري أرض المسلم الزراعية قالوا: لأن هذه الأرض أرض عشر لا خراج عليها ، فلا يلزم فيها الخراج ببيعها ، كما لو اشتراها مسلم ؛ ولأن هذه الأرض تعتبر مال مسلم ، يجب الحق فيه للفقراء عليه ، فلم يُمنع من بيعه للذمي كالسائمة ، فإن الذمي يجوز له أن يشتري سائمة من مسلم ، وإذا مَلَك

(١) المغني ٢٠٢/٤ ، وأحكام أهل الذمة ١٤١/١ ، ١٤٢ ، ١٤٧ .

(٢) أحكام أهل الذمة ١٤٢/١ ، ١٤٧ .

الذمي هذه الأرض فلا عشر عليه فيما يخرج منها ؛ لأنها زكاة ، والزكاة إنما هي على المسلمين ، زكاةً لأموالهم ، وطهرة لهم ، ولا زكاة على المشركين في أرضهم ، فلا تجب إذاً على الذمي كزكاة السائمة ، فإن الذمي يصح أن يشتري السائمة من المسلم وتسقط الزكاة منها[1] .

وأما وجه أنه ينبغي ألاّ يمكَّن الذمي من شراء أرض العشر ، لما في ذلك من الضرر على المسلمين ؛ ولأنه يفضي إلى إسقاط عشر الخارج[2] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الخامس هذا الدليل فقالوا: أما قياس الأرض على المواشي فيجاب عنه بأنه قياس فاسد ، فإن المواشي لا تراد للتأبيد ، بل تتناقلها الأيدي ، وتختلف عليها الملاّك ، والأرض إذا صارت لواحد منهم ، ولا عشر عليه فيها ولا خراج ، عضّ عليها بالنواجذ ، وأمسكها بكلتا يديه ، وعطّل مصلحتها على أهل العشر[3] .

القول الثاني:

وذهب محمد بن الحسن[4] ، وسفيان بن سعيد الثوري[5] إلى أن الذمي إذا اشترى أرض عشر من مسلم تبقى أرضَ عُشر ، وعليه العشر على حاله .

ووجه هذا القول: أن ما صار وظيفة للأرض لا يتبدّل بتبدّل المالك ، كالخراج في الأراضي الخراجية[6] .

---

(١) انظر: المغني ٢٠٣/٤ ، وأحكام أهل الذمة ١٤١/١ .
(٢) انظر: المغني ٢٠٢/٤ ، وأحكام أهل الذمة ١٤٢/١ .
(٣) أحكام أهل الذمة ١٤٧/١ .
(٤) المبسوط ٦/٣ ، والهداية ١١١/١ .
(٥) أحكام أهل الذمة ١٤١/١ .
(٦) المبسوط ٦/٣ .

القول الثالث:

وذهب أبو يوسف[1] ، وفي قول للإمام أحمد[2] إلى أن الذمي إذا اشترى أرض عشر من مسلم تبقى على ما كانت عليه ، ولا تكون هذه الأرض أرض خراج ، وإنما يضاعف عليه العشر ، فيكون عليه عشران ، وفي أحد قولي الشافعي قال: يؤخذ منه العشر والخراج جميعاً[3] .

ووجه هذا القول: قالوا: إذا كان أهل الذمة إذا اتجروا في غير بلادهم أُخذ منهم ضعف ما يؤخذ من المسلمين مع جواز التجارة لهم ، وأنهم لا يسقطون بها حقاً لمسلم ، فإذا دخلوا في الأرض العشرية بشراء ، وهم ممنوعون من ذلك ، فَلأَن يؤخذ منهم ضعف ما يؤخذ من المسلم بطريق الأولى ، إذ لو لم يؤخذ منهم لتعطلت حقوق أرباب العشر ، وما عليه من المنقطعين من الجند والفقراء وغيرهم ، وفي ذلك فساد عظيم[4] .

القول الرابع:

ذهب أبو حنيفة[5] إلى أن الذمي إذا اشترى أرض عشر[6] من مسلم تحوّلت إلى أرض خراج[7] .

---

(١) المبسوط ٦/٣ ، أحكام أهل الذمة ١٤١/١ .

(٢) أحكام أهل الذمة ١٤٤/١ ، ١٤٦ .

(٣) المبسوط ٦/٣ .

(٤) المبسوط ٦/٣ ، وأحكام أهل الذمة ١٤٦/١ ، ١٤٧ .

(٥) المبسوط ٦/٣ ، وأحكام أهل الذمة ١٤١/١ .

(٦) أرض العشر: كل أرض أسلم أهلها عليها وهي من أرض العرب أو أرض العجم ، فهي لهم وهي أرض عشر. وكذلك كل أرض العرب ، سواء فتحت صلحاً أو عنوة ؛ لأن أهلها لا يقرون على الشرك ، حتى لو دفعوا الجزية ؛ ولأن النبي ﷺ فتح كثيراً من أرض العرب عنوة ، وأبقاها عشرية ، وكذلك الأرض التي فتحها المسلمون عنوة وقسمها الإمام بين الفاتحين . (الموسوعة الفقهية الكويتية ١١٩/٣) .

(٧) أرض الخراج: هي أرض العجم التي فتحها الإمام عنوة وتركها في أيدي أهلها . (الموسوعة الفقهية ١١٩/٣).

ووجه هذا القول: قال أبو حنيفة: الأراضي النامية لا تخلو عن وظيفة في دارنا والوظيفة إما الخراج أو العشر ، ولا يمكن إيجاب العشر عليه ؛ لأنه صدقة ، والكافر ليس من أهل الصدقة، فتعيّن الخراج[1] .

القول الخامس:

وذهب الإمام مالك في قول آخر[2] ، والإمام أحمد في قول ثالث[3] ، إلى أن أهل الذمة يُمنعون مطلقاً من أن يشتروا من أرض المسلمين ، وإذا اشتروا فإنهم يُجبرون على بيعها .

ووجه هذا القول: قالوا لما فيه من الضرر على المسلمين ؛ ولأنهم إذا اشتروا ما حولنا ذهبت الزكاة وذهب العشر[4] .

الترجيح:

بعد عرض الأقوال في مسألة الذمي هل له أن يشتري أرضاً زراعية من مسلم؟ ، وبيان وجه كل قول ، يتبيّن لي رجحان القول الخامس ، والذي يقضي بمنع أهل الذمة من شراء أرض المسلمين الزراعية وذلك لما يلي:

١- وجاهة هذا القول ، وقوّة تعليلهم .

٢- في هذا القول منع لأعداء الله من تثبيت أقدامهم في أرض المسلمين ، واستعلائهم علينا ، فإن في هذا القول دفعاً للضرر عن المسلمين ، ودفع الضرر يقدّم على جلب المصالح ، فما حصل بفلسطين حينما دخلها اليهود ، وأخذوا يشترون المزارع من أهلها ، ويتمكنون في الأرض إلى أن ثبتوا أقدامهم فيها ، وفعلوا بأهلها ما فعلوا خير شاهد على ذلك .

---

(١) المبسوط ٦/٣ .

(٢) المبسوط ٦/٣ ، وأحكام أهل الذمة ١٤١/١ .

(٣) المغني ٢٠٣/٤ ، وأحكام أهل الذمة ١٤٢/١ ، ١٤٣ .

(٤) انظر: المبسوط ٦/٣ ، وأحكام أهل الذمة ١٤٣/١ .

١٠جـ ثالثاً: الأراضي التي يستولي عليها المسلمون:

قسم الفقهاء الأراضي التي استولى عليها المسلمون إلى ثلاثة أقسام[١]:

١- الأراضي التي أسلم عليها أهلها .

٢- الأراضي التي صولح عليها أهلها .

٣- الأراضي التي فتحها المسلمون عنوة .

وسوف أعرض لحكم كل قسم من الأقسام السابقة في الشريعة الإسلامية ، بغية إظهار موقف أهل الذمة من تملك أي من هذه الأنواع على النحو التالي:

١٠جـ١ الأراضي التي أسلم عليها أهلها:

اتفق الفقهاء -رحمهم الله تعالى- على أن الأراضي التي أسلم عليها أهلها ، كالمدينة وشبهها ، أرض عشر ، وهي ملك لأصحابها ، ولهم حق التصرف الكامل فيها وفق أحكام الشريعة الإسلامية[٢] .

١٠جـ٢ الأراضي التي صولح عليها أهلها:

وهذه الأراضي يطبّق عليها ما ورد في عقد الصلح بشأنها ، يقول أبو عبيد:

---

(١) انظر: الخراج لأبي يوسف ص٥٧ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ١٩٠/٢ ، والأم ١٩١/٤ وما بعدها ، والأموال لأبي عبيد ص٥٧ وما بعدها ، والأحكام السلطانية للماوردي ص٢٤٣ ، والشرح الكبير لابن قدامة ٥٨١/٥ وما بعدها ، وكشاف القناع ٩٤/٣ وما بعدها ، والعلاقات العامة والخاصة في الإسلام ص١٥٨ وما بعدها .

(٢) انظر: تبيين الحقائق ٢٧١/٣ ،والخراج لأبي يوسف ص٦٢ وما بعدها ، والأموال لأبي عبيد ص٥٧ ، والشرح الكبير لابن قدامة ٥٨١/٥ وما بعدها .

«... وأرض افتتحت صلحاً على خرج معلوم ، فهم على ما صولحوا عليه ، لا يلزمهم أكثر منه»[1] . والأراضي التي صولح عليها أهلها على ضربين:

الضرب الأول: الأراضي التي صولح عليها أهلها ، على أنّ الأرض للمسلمين ، ونقرّهم عليها بالخراج ، فهذه تصير وقفاً من دار الإسلام ، ولا يجوز بيعها ولا رهنها ؛ لأن النبي ﷺ فتح خيبر ، وصالح أهلها على أن يعمروا أرضها ، ولهم نصف ثمرتها ، فكانت للمسلمين دونهم.

والضرب الثاني: الأراضي التي صولح عليها أهلها ، على أن الأرض لهم ، ويؤدون للمسلمين خراجها معلوماً ، فهذه الأراضي ملك لأصحابها ، يتوارثونها ، ويجري عليها من أحكام التملّك ما يجري على الملكية الفردية .

وهذا الخراج في حكم الجزية متى أسلموا سقط عنهم ، وتبقى الأرض ملكاً لهم لا خراج عليها ، يتصرفون فيها كيف شاؤوا[2] .

١٠ جـ٣ الأراضي التي فتحها المسلمون عنوة:[3]

الأراضي المفتوحة عنوة هي قبل أن يستولي عليها المسلمون تعد دار كفر ، وهي ملك لهؤلاء الكفار ، ولكن لمن تكون ملكية هذه الأراضي بعد استيلاء المسلمين عليها بالسيف ، أي بالقهر والغلبة؟

---

(١) الأموال لأبي عبيد ص٥٧ .

(٢) انظر: تبيين الحقائق ٣/٢٧١ ، وحاشية الدسوقي ٢/١٩٠ ، والأم ٤/١٩٢ ، والأموال لأبي عبيد ص٥٧ ، والأحكام السلطانية للماوردي ص٢٤٤ ، والشرح الكبير لابن قدامة ٥/٥٨٣ ، والاستخراج لأحكام الخراج ص١٥ .

(٣) وهي الأراضي التي فتحها المسلمون بالسيف ، أي بالقهر والغلبة . (انظر: الشرح الكبير ٥/٥٨١ ، وكشاف القناع ٣/٩٤ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٣٢٣) .

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في هذه المسألة على ثلاثة آراء:

١٠جـ٣أ الرأي الأول:

ذهب أصحابه إلى أن الأراضي التي فتحها المسلمون عنوة تقسم بين المسلمين الفاتحين، إلا أن يطيبوا نفساً بتركها فتوقف على مصالح المسلمين ، وبذلك تزول ملكية الكفار عنها. وممن قال بهذا الرأي الشافعي[١] ، ورواية عن الإمام أحمد[٢] ، وابن حزم[٣] .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل القائلون بأن الأرض المفتوحة عنوة تقسم بين الفاتحين بما يلي:

١- عموم قوله تعالى: ﴿ وَاعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُم مِّن شَيْءٍ فَأَنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ... ﴾[٤] .

فقوله تعالى: ﴿ ...غَنِمْتُم مِّن شَيْءٍ... ﴾ أي: مال الكفار ، إذا ظفر به المسلمون على وجه الغلبة والقهر[٥] . والأرض من المال كما هو معلوم ، لذا كانت داخلة في التقسيم الوارد في الآية ، فهي عامة في المنقول والأرض[٦] .

وقد ناقش المعارضون لهذا الرأي هذا الدليل: بأن الأرض لا تدخل في الغنائم المأمور بقسمتها ؛ لأن الغنائم الواردة في الآية تشتمل على الحيوان والمنقول فقط[٧] .

---

(١) الأم ١٩١/٤ .

(٢) الشرح الكبير لابن قدامة ٥٨٢/٥ .

(٣) المحلى ٤٠٩/٥ وما بعدها .

(٤) سورة الأنفال: آية ٤١ .

(٥) الجامع لأحكام القرآن ٣/٨ .

(٦) الموسوعة الفقهية الكويتية ١١٨/٣ .

(٧) زاد المعاد ١١٨/٣ .

٢- استدلوا -أيضاً- بقوله تعالى: ﴿وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ...﴾[١] أي: ملكها لكم ، فلا يجوز لأحد أن يقتطعها منكم من غير رضاكم . فالله ﷻ سوَّى بين كل ذلك ، و لم يفرق ، فلا يجوز أن يفرّق بين حكم ما صار إلينا من أهل الحرب من مال، أو أرض بنص القرآن[٢] .

ويُردّ هذا الاستدلال: بأن قوله تعالى هنا ، يذكر ما حدث مع بني قريظة ، وهم قد قسمت أرضهم على المسلمين ، وحصول التقسيم في حالة معيّنة لا يعني ضرورة حصوله في غيرها ، كيف لا ، وقد ثبت أنه لم يحصل التقسيم في حالات أخرى؟[٣] .

٣- واستدلوا -أيضاً- بفعل رسول الله ﷺ في قسم نصف خيبر ، ووقف نصفها لنوائبه[٤] . فعن سهل بن أبي حَثْمة قال: «قسم رسول الله ﷺ خيبر نصفين: نصفاً لنوائبه وحاجته ، ونصفاً بين المسلمين ، قسمها بينهم على ثمانية عشر سهماً»[٥] .

وقد نوقش هذا الدليل: بأن الرسول ﷺ قسم خيبر ، و لم يقسم مكة ، فدل ذلك على جواز الأمرين[٦] .

١٠ج٣ب الرأي الثاني:

وذهب الإمام مالك[٧] ، وهو رواية عن الإمام أحمد[٨] إلى أن الأرض المفتوحة عنوة لا تقسم ، بل تكون وقفاً على المسلمين ، يصرف خراجها في مصالحهم .

---

(١) سورة الأحزاب: آية ٢٧ .
(٢) انظر: المحلى ٤١١/٥ .
(٣) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٢٨٣/١ .
(٤) انظر: الأم ١٩١/٤ ، والشرح الكبير ٥٨٢/٥ ، والمحلى ٤١٠/٥ .
(٥) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب ما جاء في حكم أرض خيبر .
(٦) انظر: زاد المعاد ١١٨/٣ .
(٧) انظر: حاشية الدسوقي ١٨٩/٢ وما بعدها ، وبداية المجتهد ٤٠١/١ ، ومواهب الجليل ٣٦٥/٣ ، وأسهل المدارك ١٣/٢ .
(٨) الشرح الكبير ٥٨٢/٥ .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل القائلون بأن الأرض المفتوحة عنوة توقف على المسلمين بما يلي:

١- قوله ﷻ: ﴿وَمَا أَفَآءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْهُمْ فَمَا أَوْجَفْتُمْ عَلَيْهِ مِنْ خَيْلٍ وَلَا رِكَابٍ وَلَكِنَّ اللَّهَ يُسَلِّطُ رُسُلَهُ عَلَى مَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ۞ مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ﴾[1].

وجه الاستدلال:

أ) قوله تعالى: ﴿وَمَا أَفَآءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْهُمْ فَمَا أَوْجَفْتُمْ عَلَيْهِ مِنْ خَيْلٍ وَلَا رِكَابٍ وَلَكِنَّ اللَّهَ يُسَلِّطُ رُسُلَهُ عَلَى مَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾ هذه الآية نزلت في أموال بني النضير. فمعنى الآية: أن ما خوّل الله رسوله من أموال بني النضير شيء لم تحصلوه بالقتال والغلبة، فلم تقطعوا إليه شقّه، ولا لقيتم في سبيله حرباً ولا مشقة، ولكن سلطكم الله عليهم، فأخذتم ما في أيديهم، لذلك لا تجب قسمته قسمة الغنائم، التي يقاتل عليها وتؤخذ عنوة وقهراً، ذلك أن رسول الله ﷺ كان قد فتح أرض بني النضير صلحاً، وأجلاهم، وأخذ أموالهم، فسأل المسلمون النبي ﷺ أن يقسم لهم هذه الأموال، فنزلت هذه الآية، فجعل أموال بني النضير للنبي ﷺ خاصة يضعها حيث شاء؛ فقسمها النبي ﷺ بين المهاجرين. قال الواقدي: ورواه ابن وهب عن مالك؛ ولم يعط الأنصار منها شيئاً إلا ثلاثة نفر محتاجين[2].

---

(١) سورة الحشر: الآيتان ٦، ٧.

(٢) انظر: تفسير القرطبي ٩/١٨، وتفسير ابن كثير ٥٢٣/٤، وتفسير الطبري ٢٤/٢٨، ٢٥.

ب) بعد أن قررت الآية الكريمة هذا المعنى جاء قوله تعالى: ﴿مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَى﴾ ليقرر أن الفيء لله وللرسول ولذي القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل ، من المهاجرين والأنصار ، الحاضرين والذين يجيئون من بعدهم .

وهذا الحكم مخالف لحكم الآية الأولى ، واختلاف الحكم يقتضي أن الفيء الذي تحدثت عنه الآية الأولى يغاير الفيء الذي تحدثت عنه الآية الثانية ، ولما كانت الآية الأولى قد بينت أن الفيء: هو ما لم يوجف عليه بخيل ولا ركاب ؛ يكون الفيء في الآية الثانية هو ما أوجف عليه بخيل وركاب ، وهو الغنيمة .

فالآية الثانية تقرر أن حكم الغنيمة وجوب انتفاع المهاجرين والأنصار ومن يأتي بعدهم بها ، ولا يكون هذا الانتفاع إلا بوقفها على جماعة المسلمين ، وفرض الخراج الدائم عليها ، ذلك هو الذي يكون به الانتفاع الدائم .

وهذا الحكم يعارض ما قررته آية الغنيمة في سورة الأنفال ؛ من وجوب قسمة الغنائم، وبالتالي لا بد من الجمع بينهما ؛ ويكون دفع التعارض بأن تخص آيات الحشر بالأرض ، وآيات الأنفال بما عدا الأرض[1] .

وقد نوقش هذا الاستدلال:

بأنه قائم على أن المراد بالفيء الغنيمة ، وهو مخالف للمشهور من أن الفيء غير الغنيمة .

---

(١) انظر: تفسير الطبري ٢٥/٢٨ ، ٢٦ ، وتفسير القرطبي ١٠/١٨ ، ١١ ، والملكية في الشريعة الإسلامية ٢٨٧/١ .

فالفيء: ما لم يوجف عليه بخيل ولا ركاب ، فهو ما يؤخذ من أهل الحرب بغير قتال.
والغنيمة: ما أوجف عليه بخيل وركاب ، فهي ما أخذ من أهل الحرب بقتال[1] .

٢- واستدلوا أيضاً بما كان من فعل عمر بن الخطاب ﷺ حينما لم يقسم ما فتحه الله عنوة على المسلمين ، بل وقفه عليهم ، فقد وقف أرض مصر والشام والعراق ، وامتنع عن تقسيمها[2] .

ب-٣-١٠ الرأي الثالث:

وذهب أبو حنيفة[3] ، والثوري[4] ، وهو ظاهر مذهب الإمام أحمد[5] إلى أنّ الإمام مخيّر: إن شاء قسم الأرض المفتوحة عنوة بين الغانمين ، وإن شاء أقرّ أهلها عليها ، وضرب الجزية على رؤوسهم والخراج على أراضيهم .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل القائلون بأن الإمام مخيَّر بما يلي:

١- فعل النبي ﷺ حيث قسم خيبر ، و لم يقسم مكة ، فدل على جواز الأمرين . فقد ثبت عن النبي ﷺ أنه فتح مكة عنوة وَمنَّ على أهلها ، فأقرهم على أملاكهم[6] . فهذا التصرف منه ﷺ دل على أن الإمام له أن يبقي الأرض المفتوحة عنوة بيد أهلها ملكاً لهم كما كانت ، ويفرض عليهم الخراج .

---

(١) انظر: تفسير ابن كثير ٤٨٧/٢ وما بعدها ، وتفسير القرطبي ١١/١٨ ، والأحكام السلطانية للماوردي ص٢٢٦ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية ٢٨٧/١ .

(٢) انظر: أسهل المدارك ١٣/٢ ، والشرح الكبير ٥٨٢/٥ ، وموسوعة فقه عمر بن الخطاب ص٧٩ .

(٣) أحكام القرآن للجصاص ٤٣١/٣، تكملة شرح فتح القدير ٢١٦/٥، ٢١٧ ، وبدائع الصنائع ١١٨/٧، ١١٩

(٤) أحكام القرآن للجصاص ٤٣١/٣ ، والشرح الكبير ٥٨٣/٥ .

(٥) الشرح الكبير ٥٨١/٥ ، ٥٨٢ .

(٦) أحكام القرآن للجصاص ٤٣١/٣ .

وثبت عنه ﷺ أنه قسم أرض خيبر . فعن بشير بن يسار ، عن سهل بن أبي حثمة قال: «قسم رسول الله ﷺ خيبر نصفين ، نصفاً لنوائبه وحاجته ، ونصفاً بين المسلمين ، قسمها بينهم على ثمانية عشر سهماً»(١) . فلو كان الجميع ملكاً للغانمين لما جعل نصفه لنوائبه وحاجته وقد فتحها عنوة(٢) .

٢- لما كان للإمام أن يقتل الأسرى من المشركين ولا يستبقيهم أو يستبقيهم فيقسمهم بين الغانمين ، دل ذلك على أن الملك لا يحصل للغانمين بإحراز الغنيمة في الرقاب والأراضين ، إلا إذا جعلها الإمام لهم . ودل أيضاً على أن الإمام مخيّر في قسمة الغنائم كما هو مخيّر فيما يفعل بالأسرى(٣) .

١٠/ج/د الرأي الراجح:

بعد عرض آراء الفقهاء فيما تعلّق بحكم الأرض المفتوحة عنوة يتضح لي رجحان رأي الحنفية ومن وافقهم ، والذي يقضي: بأن الإمام مخيّر إن شاء قسم هذه الأرض بين الغانمين، وإن شاء أقر أهلها عليها ، ووضع الجزية على رؤوسهم والخراج على أراضيهم ، وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به أصحاب هذه الرأي من أدلة .

يقول الجصاص: «... فقد حصل بدلالة الآية ، وإجماع السلف ، و السنة تخيير الإمام في قسمة الأرضين ، أو تركها ملكاً لأهلها ، ووضع الخراج عليها»(٤) .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب ما جاء في حكم أرض خيبر .

(٢) أحكام القرآن للجصاص ٣/٤٣١ .

(٣) أحكام القرآن للجصاص ٣/٤٣١ .

(٤) أحكام القرآن للجصاص ٣/٤٣١ .

ويقول ابن قيم الجوزية: «وقالت طائفة: الإمام مخيّر في الأرض بين قسمتها وبين وقفها ، والنبي ﷺ قسم خيبر ، ولم يقسم مكة ، بل الغنائم هي الحيوان والمنقول ؛ لأن الله تعالى لم يُحلّ الغنائم لأمة غير هذه الأمة ، وأحل لهم ديار الكفر وأرضهم... فعلم أن الأرض لا تدخل في الغنائم ، والإمام مخيَّر فيها بحسب المصلحة ، وقد قَسَم رسول الله ﷺ وترك ، وعمر لم يقسم ، بل أقرّها على حالها ، وضرب عليها خراجاً مستمراً في رقبتها يكون للمقاتِلة»[1] .

٢- الإمام مكلف بتحقيق المصلحة المشروعة للمجتمع ، فيلزمه العمل على تحقيقها بما يراه ملائماً .

٣- المصلحة تتغيّر بتغيّر الزمان والمكان والأشخاص ؛ لذا لزم ترك الأمر للإمام كي يتصرف في ضوء هذه المتغيرات[2] .

تعقيب:

هل يمكن تقسيم الغنائم اليوم؟

أقول: لما كانت الغنائم في وقتنا الحاضر تعدّ في أغلب الأحيان بالمليارات ، وبما أن الجيوش صارت نظامية ، وتتحمل الخزانة العامة للدولة رواتبهم ، فإني أرى أن الغنائم الحربية تصبح كلها حقاً للدولة ، ولا يعطى منها شيء للمقاتلين إلا على سبيل التنفيل أي المكافأة ، عملاً بمبدأ السياسة الشرعية ، والمصالح المرسلة للتدابير والأنظمة المصلحية التي تتطوّر بتطور العصور .

---

(١) زاد المعاد ١١٨/٣ .

(٢) انظر: الشرح الكبير ٥٨٢/٥ ، ٥٨٣ ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٢٧٧/١ وما بعدها .

الفرع الثاني

١١ تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للمستأمنين والحربيين

المراد **بالحربي** أو أهل الحرب هم: الكفار الذين يحملون جنسية الدولة الكافرة ، المحاربة للمسلمين[١] .

وقد يخطئ من يعتقد أو يظن بأن المسلمين لا يقبلون دخول الكفار إلى بلادهم إلا إذا كانوا يرغبون الإسلام ، كما يخطئ أيضاً من يرمي المسلمين بأنهم يحملون سيوفهم في أيديهم ، ليسلوها في وجه كل من لا يدين بدينهم ، مما يجعل غير المسلمين لا يأمن على نفسه ، ولا يثق بأن تطأ رجله بلادهم ، ولكن الحقيقة تخالف هذا الاعتقاد .

فالمستأمن: هو من يدخل من الكفار دخولاً مؤقتاً في رعاية إمام المسلمين ، أو كفالة يرتضيها الإمام من قبل بعض المسلمين ، لمهمة خاصة ، كالرسل ، أو ليعلم حقيقة الإسلام، أو ليبيع تجارته التي يحتاجها المسلمون .

فالأول ، وهو من جاء لمهمة خاصة ، تنتهي مدة إقامته بانتهاء مهمته وخروجه .

والثاني ، وهو من دخل ليفهم دين الإسلام ، تنتهي إقامته بإسماعه كلام الله ﷻ ، وإبلاغه دعوة الإسلام ، قال تعالى: ﴿وَإِنْ أَحَدٌ مِنَ الْمُشْرِكِينَ اسْتَجَارَكَ فَأَجِرْهُ حَتَّى يَسْمَعَ كَلَامَ اللَّهِ ثُمَّ أَبْلِغْهُ مَأْمَنَهُ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَوْمٌ لَا يَعْلَمُونَ﴾[٢] . وهذان الصنفان هما في الأصل حربيان ، وإنما اكتسبا رعاية الإمام لهما لسبب هو: كون الأول صاحب مهمة خاصة ، كالرسل ، والرسل لا تقتل . ولكون الثاني أراد فهم دعوة الإسلام ، فيمكّن منها ، بإسماعه كلام رب العالمين ، وإبلاغه دعوة الإسلام ، فإن أسلم فذلك هو المطلوب ، وإن أصرّ على كفره فلا يسمح له بالإقامة في بلاد المسلمين .

---

(١) معجم لغة الفقهاء ص١٧٨ .

(٢) سورة التوبة: آية ٦ .

وعلى هذا فالمستأمن ليس من رعايا الدولة الإسلامية التي أعطته الأمان ، ولكنه في المقابل يتمتع بجملة حقوق بمجرد إعطائه الأمان من المسلمين منها:

تحريم قتله ما دام في دار الإسلام ، وعصمة ماله وعرضه ، وعدم التعرض له بأي أذى، وهذا أمر جدير بالاهتمام يجب عدم التلاعب به ، أو إعطائه لكل أحد[1] .

فبعد هذه المقدمة اليسيرة ، وبيان حقوق المستأمنين في الدولة الإسلامية بقي أن نعرف حكم تملّك هؤلاء للأراضي الزراعية؟ وهذا ما سيتضح لنا في الفقرات التالية:

١١أ أولاً: حكم تملّك المستأمن أو الحربي الأرض بطريق الإحياء:

لا يخلو الأمر ، إما أن يكون إحياء المستأمن أو الحربي للأرض بدار الحرب ، أو بدار الإسلام .

فإن كان بدار الحرب جاز إحياؤه وتملكه فيها ؛ لأنه من حقوق دارهم ، ولا ضرر علينا فيه ، فيملكونه بالإحياء[2] .

وإن كان في دار الإسلام:

١- ففي رواية عند الحنابلة ، أنه يجوز للحربي أو المستأمن أن يحيي ويتملك ما أحياه في دار الإسلام[3] . لعموم ما ورد في الحديث: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له] [4] . فـ(من) من صيغ العموم ، فيشمل الحديث كل من أحيا ، وإن كان كافراً لا ذمة له.

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٠٧/٧ ، وحاشية الدسوقي ١٨٦/٢ وما بعدها ، والكافي في فقه أهل المدينة لابن عبد البر ٤٦٩/١ ، والتاج والإكليل بهامش مواهب الجليل ٣٦٠/٣ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢٣٨/٤ ، والمغني ٧٥/١٣ وما بعدها ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٢٦ ، ومنهج الإسلام في الحرب والسلام ص٧٤ وما بعدها ، والقتال في الإسلام أحكامه وتشريعاته ص٢٢٧ وما بعدها .

(٢) مغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٢/٥ ، وحاشية الروض المربع ٤٧٦/٥ ، والإنصاف ٣٥٩/٦ .

(٣) انظر: شرح منتهى الإرادات ٤٥٩/٢ ، وحاشية الروض المربع ٤٧٦/٥ .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

٢- ولكن جمهور الفقهاء ، على أنه ليس للحربي أو المستأمن أن يحيي ويتملك في دار الإسلام ؛ لأنه أجنبي لا يربطه بأرض المسلمين رابط حتى لو كان مستأمناً[١] .

والصواب فيما يظهر لي: هو قول جمهور الفقهاء لما يلي:

١- وجاهة تعليلهم ، إذ الكافر -غير الذمي- لا صلة له بأرض المسلمين ، ولا بدولتهم ، فليس من حقه الإحياء في دار الإسلام .

٢- أن الخطاب في الحديث هو لعموم المسلمين فقط .

٣- ثم إنه لو سمح بالإحياء لأهل الحرب أو المستأمنين ، لتسابقوا إلى ذلك ومن ثم تصبح الأرض الإسلامية مملوكة للكفار .

٤- ثم إنني رجحت -فيما سبق- عدم جواز تملّك الذمي الأرض بالإحياء ، فعدم تملّك الحربي أو المستأمن الأرض بالإحياء من باب أولى .

١١ب ثانياً: حكم شراء أرض المسلمين الزراعية بالنسبة للمستأمن أو الحربي:

سبق في الفرع الأول من هذا المطلب ، في مسألة هل للذميّ أن يشتري أرضاً زراعية من مسلم؟ ترجيح قول من يقول: بأن الذميّ يُمنع من شراء أرض المسلمين الزراعية ، وأوضحت أسباب الترجيح ، التي ذكرت منها:

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، واللّباب في شرح الكتاب ٢٢٠/٢ ، وحاشية الدسوقي ٦٩/٤ ، ومغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٢/٥ ، والمجموع شرح المهذب ٢٠٥/١٥ ، ٢٠٩ ، وحاشية الروض المربع ٤٧٦/٥ ، والمبدع ٢٤٩/٥ ، والإنصاف ٣٥٨/٦ ، والمحلى ٨٨/٧ .

١- دفع الضرر عن المسلمين المتوقع من جراء تملكهم لذلك .

٢- وعدم فتح باب للصهيونية العالمية التي تهدّد الأمة الإسلامية .

٣- وعدم تثبيت أقدامهم في أرض المسلمين .

٤- وعدم استعلائهم علينا .

٥- مع ما ذكرت من أنّ المصلحة العامة تساند هذا القول .

فإذا كان الأمر كذلك ، وهو في حق الذمي ، الذي يعدّ من رعايا الدولة الإسلامية، والذي يتمتع بحقوق في بلاد الإسلام ما لا يتمتع بها غيره من الكفار ؛ فَلأَنْ يُمنع المستأمن أو الحربي من شراء أرض المسلمين الزراعية من باب أولى .

١١جـ ثالثاً: حكم تملّك الحربي لمال المسلم الذي استولى عليه بطريق الغلبة والقهر:

القاعدة العامة ، أن للحربي الحرية في تملك ما شاء له أن يتملكه في داره ، وفق النظم والأسس المعمول بها في بلده .

ولكن هل يجوز للحربي تملك مال المسلم الذي استولى عليه بطريق الغلبة والقهر؟

اختلف الفقهاء في ذلك على رأيين:

١١جـ١ الرأي الأول:

ذهب الشافعية[١] ، وبعض الحنابلة[٢] إلى أن الحربيين لا يملكون أموال المسلمين بالغلبة والقهر أبداً ، وبهذا قال الظاهرية[٣] أيضاً .

---

(١) الأم ٢٦٨/٤ وما بعدها ، المجموع شرح المهذب ٣٤٣/١٩ .

(٢) المغني ١٢١/١٣ ، الشرح الكبير ٥٥٢/٥ .

(٣) المحلى ٣٥٢/٥ .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل أصحاب هذا الرأي ، من أن الحربيين لا يملكون أموال المسلمين بالغلبة والقهر أبداً بما يلي:

الدليل الأول: ما ثبت عن عمران بن حصين قال: «...أسرت امرأة من الأنصار ، وأصيبت العضباء[1] ، فكانت المرأة في الوثاق ، وكان القوم يريحون نَعَمَهُم بين يدي بيوتهم ، فانفلتت ذات ليلة من الوثاق ، فأتت الإبل ، فجعلت إذا دنت من البعير رغا ، فتتركه حتى تنتهي إلى العضباء ، فلم تَرْغُ ، قال: وناقة مُنَوَّقَة[2] ، فقعدت في عَجُزِها ثم زجرتها فانطلقت ، ونَذِرُوا بها ، فطلبوها ، فأعجزتهم ، قال: ونذرت لله إن نجّاها الله عليها لتنحرنّها ، فلما قدمت المدينة رآها الناس ، فقالوا: العضباء ناقة رسول الله ﷺ ، فقالت: إنها نذرت إن نجّاها الله عليها لتنحرنّها ، فأتوا رسول الله ﷺ ، فذكروا ذلك له ، فقال: سبحان الله بئسما جزتها ، نذرت لله إن نجّاها الله عليها لتنحرنّها ، لا وفاء لنذرٍ في معصية ، ولا فيما لا يملك العبد[3]» .

وجه الدلالة من الحديث:

أن رسول الله ﷺ نفى ملكية الكفار لناقته التي استولوا عليها ، بدليل أنه ﷺ أخبر أنّ الأنصارية التي أحرزت الناقة من العدو ، قد نذرت فيما لا تملك ، ولو كان العدو قد ملك الناقة باستيلائه عليها ، لما أنكر ﷺ ملكية الأنصارية لها ، ولما أخذها منها[4] .

---

(١) العضباء: هي الناقة المشقوقة الأذن . و"العضباء" كنيةٌ لناقة رسول الله ﷺ و لم تكن مشقوقة الأذن ، وإنما كنّيت بذلك لنجابتها . (انظر: النهاية في غريب الحديث ٢٥١/٣ ، المصباح المنير ص١٥٧ ، مختار الصحاح ص١٨٤) .

(٢) ناقة منوّقة: أي مذلّلة . (انظر: شرح النووي على صحيح مسلم) .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب النذر .

(٤) انظر: الأم ٢٦٨/٤ وما بعدها .

وقد نوقش هذا الاستدلال من قبل أصحاب الرأي الثاني:

بأن الرسول ﷺ إنما أخذ الناقة ؛ لأنه أدركها غير مقسومة ولا مشتراة[1] .

الدليل الثاني: ما ثبت عن ابن عمر (رضي الله عنهما) قال: «ذهب فرس لـه فـأخذه العـدو ، فظهر عليه المسلمون ، فَرُدَّ عليه في زمن رسول الله ﷺ . وأَبَق عبدٌ له فلحق بالروم ، فظهر عليهم المسلمون ، فردّه عليه خالد بن الوليد بعد النبي ﷺ »[2] .

وجه الدلالة:

أنه لو كان الكفار يملكون مال المسلمين بالاستيلاء عليه ، لما رد على ابن عمـر عبـده وفرسه كما حدث .

الدليل الثالث: قوله تعالى: ﴿ ...وَلَن يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلاً ﴾[3] فينبغـي أن لا يصير مال المسلم للكافر بالغلبة والاستيلاء عليه[4] .

الدليل الرابع: أن مال المسـلم مـال معصـوم ، طـرأت عليـه يـد عَادِيـة ، فلـم يُملـك بهـا ، كالغصب[5] .

الدليل الخامس: قالوا: إن المسلم خير من الكافر ، والمسلم إذا استولى على مال مسلم آخـر لا يصير ملكاً له ، فالكافر أولى[6] .

---

(١) المغني ١٢١/١٣ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الجهاد والسير ، باب إذا غنم المشركون مال المسلم ثم وَجَده المسلم .

(٣) سورة النساء: آية ١٤١ .

(٤) المجموع ٣٤٦/١٩ .

(٥) المغني ١٢١/١٣ .

(٦) المجموع شرح المهذب ٣٤٦/١٩ .

الدليل السادس: قياس الأموال على الأنفس: فكما أن الكافر لا يملك رقبة المسلم بالقهر ، فكذلك لا يملك ماله به[1] .

وقد نوقش الدليل الثالث والرابع والخامس والسادس من قبل أصحاب الرأي الثاني بما يلي:

أما الآية ، فمقتضاها نفي السبيل على نفس المسلم ، ونحن نقول بموجبه ، فإذا استولى على نفسه يملكه ، ونحن نملكهم ، ولكن الأصل في الأموال عدم العصمة ، وإنما صار معصوماً بالإحراز بدار الإسلام ، فإذا أحرزوها بدار الحرب زالت العصمة بزوال سببها ، فبقيت أموالاً مباحة ، فتملك بالاستيلاء عليه . وفيه وقع الفرق بين استيلاء المسلم على مال المسلم ، وبين استيلاء الكافر على مال المسلم ، وأن المسلم لم يحرزها إلى دار الحرب ، والحربي أحرزها ، فافترقا[2] .

١١ جـ٢ الرأي الثاني:

ذهب الحنفية[3] ، والمالكية[4] ، وبعض الحنابلة[5] إلى أن الكفار يملكون أموال المسلمين إذا أحرزوها بالغلبة والقهر في دارهم .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل أصحاب هذا الرأي ، من أن الكفار يتملكون أموال المسلمين بالغلبة والقهر إذا أحرزوها في دارهم بما يلي:

---

(١) المغني ١٢١/١٣ .

(٢) المجموع ٣٤٦/١٩ .

(٣) المبسوط ٥٢/١٠ ، بدائع الصنائع ١٢٧/٧ ، اللباب ١٢٧/٤ .

(٤) حاشية الدسوقي ١٨٨/٢ ، مواهب الجليل ٣٦٤/٣ .

(٥) المغني ١٢١/١٣ ، الشرح الكبير ٥٥٢/٥ .

الدليل الأول: قوله تعالى: ﴿لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِن دِيَارِهِمْ وَأَمْوَالِهِمْ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّنَ اللَّهِ وَرِضْوَانًا وَيَنصُرُونَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ أُولَٰئِكَ هُمُ الصَّادِقُونَ﴾[1] .

وجه استدلالهم بالآية:

أن الله ﷻ سمى المهاجرين فقراء ، مع إضافة الأموال إليهم ، والفقير حقيقة: من لا ملك له ولا مال ، ولو لم يملك الكفار أموال المسلمين بالاستيلاء عليها لما سمى الله ﷻ المسلمين فقراء[2] .

الدليل الثاني: ما ثبت عن أسامة بن زيد (رضي الله عنهما) أنه قال: يا رسول الله ، أين تنزل في دارك بمكة؟ فقال: «وهل ترك عقيل من رباع أو دور؟»[3] .

وقد كان للنبي ﷺ دار بمكة ، ورثها من خديجة (رضي الله عنها) فاستولى عليها عقيل بعد هجرة النبي ﷺ ، وقد كان عقيل مشركاً[4] . فلما نزل ﷺ بمكة ، رفض أن ينزل فيها، فكان هذا دليلاً صريحاً على أن الكفار يتملكون أموال المسلمين إذا أحرزوها بالغلبة في ديارهم .

الدليل الثالث: قالوا: الاستيلاء سبب يملك به المسلم مال الكافر ، فيملك به الكافر مال المسلم ، كالبيع[5] .

الدليل الرابع: أن استيلاء الكفار على مال المسلمين ، إنما هو استيلاء على مال مباح ، فلهم تملكه[6] .

---

(١) سورة الحشر : آية ٨ .
(٢) انظر: المبسوط ٥٢/١٠ ، والمجموع ٣٤٦/١٩ .
(٣) صحيح البخاري ، كتاب الحج ، باب توريث دور مكة وبيعها وشرائها .
(٤) المبسوط ٥٢/١٠ ، المجموع ٣٤٦/١٩ .
(٥) انظر: المبسوط ٥٢/١٠ ، ٥٣ ، المغني ١٢١/١٣ ، الشرح الكبير ٥٥٢/٥ .
(٦) بدائع الصنائع ١٢٨/٧ .

١١ جـ٣ الترجيح:

بعد استعراض آراء الفقهاء ، يتبين لي رجحان الرأي الثاني ، الذي يرى أن الكفار يملكون أموال المسلمين إذا أحرزوها بالغلبة والقهر في دارهم وذلك لما يأتي:

١- نفي الرسول ﷺ ملكيته لداره التي استولى عليها عقيل بعد هجرته ﷺ والتصريح بذلك ، في وقت أصبحت الغلبة والقوة فيه للمسلمين .

٢- في إحراز الكفار لمال المسلمين في دار الكفر ، منع للمسلمين من إمكانية التصرّف فيه، وفي محاولة صاحب المال الحصول عليه من دار الكفر مخاطرة بالنفس ؛ لأن الكفار ستكون لهم الغلبة في دارهم .

٣- لو لم يملك الكفار ما أحرزوه من مال المسلمين ، لكان عليهم ضمانه لو أتلفوه ، ولكن لا يلزم الحربي إذا استولى على مال مسلم وأتلفه ضمان هذا المال إذا أسلم أو دخل دارنا بأمان[١] . إذاً فهم يملكون مال المسلمين إذا أحرزوه بالقهر والغلبة في دراهم . قال ابن رشد: «من ليس يملك فهو ضامن للشيء إن فاتت عينه ، وقد أجمعوا على أن الكفار غير ضامنين لأموال المسلمين ، فلزم عن ذلك أن الكفار ليسوا بغير مالكين للأموال ، فهم مالكون ، إذ لو كانوا غير مالكين لضمنوا»[٢] .

---

(١) بداية المجتهد ٣٩٩/١ ، ويقول ابن قدامة في المغني ١٢٢/١٣ : «ولا أعلم خلافاً في أن الكافر الحربي ، إذا أسلم ، أو دخل إلينا بأمان ، بعد أن استولى على مال مسلم فأتلفه ، أنه لا يلزمه ضمانه» .

(٢) بداية المجتهد ٣٩٩/١ .

المبحث الثاني

الاستثمار الزراعي للأراضي البور

إن هذا المبحث يشتمل على المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي البور ، وما يميّزها عن غيرها.

المطلب الثاني: استثمار الأراضي البور بتشريعات إحياء الموات .

المطلب الثالث: تدابير حماية الأراضي من التبوير ، ورفع كفاءتها الإنتاجية .

المطلب الأول

تحديد مفهوم الأراضي البور ، وما يميّزها عن غيرها

يجيء هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول: تحديد مفهوم الأراضي البور .

الفرع الثاني: ما تتميّز به الأراضي البور عن غيرها في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

١٢ تحديد مفهوم الأراضي البور

١٢أ الأراضي البور في اللغة:

هي الأراضي التي تركت ، ولم تعمر بالزرع ، أو الغرس[١] . جاء في تاج العروس: «البُوُر: ما بار من الأرض وفسد ، فلم يُعْمَر بالزرع والغرس . وقال الزجّاج: أرض بائرة: متروكة من أن يزرع فيها»[٢] .

وجاء في لسان العرب: «البُوُر: الأرض التي لم تزرع ، وبُوُر الأرض ، بالضم: ما بار منها ولم يعمر بالزرع»[٣] .

---

(١) انظر: تاج العروس ١١٦/٦ ، لسان العرب ٨٦/٤ ، ٨٧ ، مختار الصحاح ص٢٨ ، والمصباح المنير ص٢٦ ، الجميع مادة (بور) .

(٢) تاج العروس ١١٦/٦ ، مادة (بور) .

(٣) لسان العرب ٨٦/٤ ، ٨٧ ، مادة (بور) .

١٢ب الأراضي البور في الاصطلاح:

لقد تعرض الفقهاء لتعريف الأراضي البور بشكل ضمني ، من خلال حديثهم عن إحياء الأرض الموات .

يقول الكاساني: «الأرض الخراب الذي انقطع ماؤها ، ومضى على ذلك سنون -ليس لأحد أن يتصرف فيها من غير إذن صاحبها- لأن الملك فيها قائم ، وإن طال الزمان...»(١) .

ويقول ابن عابدين: «وسمي -الموات- مواتاً ، لبطلان الانتفاع به ، وإحياؤه ببناء أو غرس...»(٢) .

ويقول الدسوقي: «المعمر ، ليس بموات...»(٣) .

ويقول الشافعي: «والموات شيئان: موات قد كان عامراً لأهلٍ معروفين في الإسلام ، ثم ذهبت عمارته ، فصار مواتاً ، لا عمارة فيه ، فذلك لأهله كالعامر...»(٤) .

ويقول الشربيني: «قال ابن الرفعة: وهو -الموات- قسمان: أصلي وهو: ما لم يعمر قط ، وطارئ: وهو ما خرب بعد عمارة الجاهلية»(٥) .

ومما قاله ابن قدامة في أقسام الأرض: «ما ملك بالإحياء ، ثم ترك حتى دثر وعاد مواتاً...»(٦) .

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٣/٦ .

(٢) حاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ .

(٣) حاشية الدسوقي ٦٦/٤ .

(٤) الأم ٤٢/٤ .

(٥) مغني المحتاج ٣٦١/٢ .

(٦) المغني ١٤٦/٨ .

وفي ضوء ما سُقْتُه من كلام الفقهاء في الأرض البور ، يمكنني أن أعرّفها بأنها: «الأرض الصالحة للزراعة ، ولكنها عطّلت عن الإنتاج بسبب خرابها وإهمالها» .

هذا وقد حدّد النظام السعودي المقصودَ بالأراضي البور التي يراد توزيعها على الراغبين في الزراعة ، وذلك بأن تتوافر فيها شروط تكفل الاستفادة منها دون الإضرار بالآخرين ، وقد نصّت المادة الأولى من مشروع نظام توزيع الأراضي البور على هذه الشروط كما يلي:

«يقصد بالأراضي البور في أحكام هذا النظام ، كل أرض تتوافر فيها الشروط التالية:

١- أن تكون منفكة عن حقوق الملكية ، أو الاختصاص .
٢- أن تثبت الجدوى الاقتصادية من استغلالها للإنتاج الزراعي ، أو الحيواني .
٣- أن تكون خارجة عن حدود العمران ، وما يتعلق بمصالحه في المدن والقرى»[١] .

وقد روعي في هذا ، المبدأ المتبع في كافة الأنظمة في المملكة العربية السعودية ، ألا وهو: حفظ الحقوق لأصحابها ، سواء كان ذلك الحق فردياً أو جماعياً تحقيقاً للمصلحة ، ومنعاً للتنازع ، ولذلك جاء في اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الأراضي البور:

«أ) أن الأرض من الأراضي غير المملوكة للأفراد أو الشركات أو الجمعيات ، وغير الموقوفة ...

ب) أن الأرض ليست محلاً للمنازعة ، وأنه تتوافر براءتها من الحقوق الفردية والجماعية ، سواء في ذلك حقوق الملكية أم الحقوق الأدنى منها كحق الاختصاص بالأرض ، أو الأفضلية عليها...»[٢] .

---

(١) نظام الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية الصادر برقم (١٠٠٥) وتاريخ ١٣٨٨/٧/٣هـ ص٧ ، مطابع الحكومة الأمنية ، الرياض ١٤٠١هـ .

(٢) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص١١ .

إذاً التعريف الذي ارتضيته ينطبق على الأرض البور ، ولكن الناظر إلى النظام السعودي في تعريفه للأراضي البور ، يجد أنه لم يفرق بين الأرض البور والأرض الموات[1]، والحقيقة أنه يوجد فرق بينهما من وجهين:

١- «البور»: لفظ خاص بسبب ترك الزراعة ، وإن كان ينتفع بها بغير الزراعة . أما «الموات»: فهو ما لا ينتفع به بوجه من وجوه الانتفاع ، لا بالزراعة ولا بغيرها .

٢- الأرض البور يمكن أن تكون مملوكة ، ولكنها أصبحت بوراً بسبب خرابها وتعطيلها عن الزراعة . أما الموات فهي: الأرض التي لا مالك لها البتة .

ومما تجدر الإشارة إليه ، أن تبوير الأرض في العصور السابقة كان مقتصراً -غالباً- على إهمال استثمارها ، نظراً لضعف الإمكانات اللازمة للزراعة من ريّ ، وصرف ، وآلات ، ونحوها .

أما في عصرنا الحاضر ، فقد تعددت أشكال التعدي على الأرض الزراعية ومنتجاتها ، وذلك عن طريق التجريف ، وإقامة المباني والمنشآت ، وغيرها عليها ، مما اضطر معظم الحكومات إلى وضع العديد من الأنظمة التي تحول دون وقوع مثل هذه التصرفات المضرّة بأهم موارد الإنتاج وهي الأراضي الزراعية .

ومن الدول التي أصدرت أنظمة لصيانة الرقعة الزراعية ، والحفاظ عليها من مختلف التعديات المملكة العربية السعودية[2] .

---

(١) وسيأتي موضوع إحياء الموات بالتفصيل في المطلب الثاني من المبحث الثاني من الفصل الأول .

(٢) انظر: نظام الأراضي البور بالمملكة ، ونظام الغابات والمراعي ولائحته التنفيذية ، مصلحة مطابع الحكومة - الرياض ، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ .

الفرع الثاني

١٣ ما تتميّز به الأراضي البور عن غيرها

تتميز الأراضي البور عن غيرها في الشريعة الإسلامية بميزات متعدّدة يتمثل أبرزها -في نظري- فيما يلي:

١٣أ أولاً:

أن هذه الأراضي كانت قد زرعت بالفعل ثم أهملت[١] ، مما يشير إلى صلاحيتها للزراعة والإنتاج متى زال سبب تعطيلها والتعدّي عليها .

١٣ب ثانياً:

أن هذه الأراضي غالباً ما تكون قريبة من العمار ، حيث يتم التعدي عليها عن طريق بناء المساكن ، أو إقامة المشروعات ، أو غير ذلك .

١٣جـ ثالثاً:

ارتفاع قيمة هذه الأراضي -في الغالب- إذا ما قورنت بغيرها من أنواع الأراضي الأخرى[٢] .

---

(١) وقد استخلصت هذا من خلال تعريفي للأرض البور في الفرع السابق ، انظر فقرة (١٢ب) من الرسالة .

(٢) كالموات التي لم تملك من قبل ، والصحراوية .

١٣د رابعاً:

ملكية الأراضي البور[١] تكون لمالكها الأول ، ولورثته من بعده -على الراجح- من الآراء التي ساقها الفقهاء في هذا الصدد ، والتي أوردها فيما يلي:

١٣د١ فالحنفية: يرون أن ملكية الأرض التي عمرت ، إن تركها أصحابها حتى خربت -أي بارت- تبقى لأصحابها[٢] وإن طال الزمان ، لعدم ما يزيل ملكيتها ، ويجوز بيعها وهبتها ، وإجارتها ، وتصير ميراثاً إذا مات عنها أصحابها ، هذا إذا عُرف صاحبها ، فإن لم يُعرف ، كانت لقطة ، للإمام أن يتصرف فيها كما يتصرف في جميع اللقطات والأموال الضائعة ، ولو ظهر لهذه الأرض مالك بعد تصرف الإمام فيها أخذها صاحبها ، وضمن له من زرعها إن نقصت بالزراعة ، وإن لم تنقص فلا شيء عليه[٣] .

و لم يتعرّض فقهاء الحنفية فيما لو زادت الأرض البور بالزراعة ، هل يأخذ صاحب الأرض هذه الزيادة من الزرع بقيمته ممن زَرَعَها ، أم يدفع لصاحب الزرع الأرض بقيمتها دون غراس ، أم يأخذها بدون شيء من ذلك؟

---

(١) أقصد بالأراضي البور هنا: الأراضي التي ملكت بالإحياء ، ثم تركت حتى خربت . أما ما ملك بإرث ، أو شراء ، أو هبة فلا خلاف بين العلماء في ثبوت ملكيته لمالكه الأول ولو ترك بدون استغلال . انظر: بدائع الصنائع ١٩٣/٦ ، وحاشية الدسوقي ٦٦/٤ ، ومغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، والروض المربع ص٣٤٣ ، والمغني ١٤٦/٨ .

(٢) جاء في حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ : ولو تركها -أي الأرض- بعد الإحياء ، وزرعها غيره ، قيل الثاني أحق بها ؛ لأن الأول ملك استغلالها دون رقبتها ، والأصح أن الأول أحق بها ؛ لأنه ملك رقبتها بالإحياء ، فلا تخرج عن ملكه بالترك . انظر: الهداية المطبوع مع شرح فتح القدير ٤/٩ .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ١٩٣/٦ ، ونتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار وهو تكملة فتح القدير ٢/٩ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ وما بعدها .

٢د١٣ والمالكية يقولون: إن الأرض الموات لو اندرست بعد الإحياء ، فإن اندراسها لا يزيل ملكيتها عن محييها الأول ، إلا إذا طالت المدّة ، فإن أحياها شخص آخر بعد اندراسها مدة طويلة ، فإنها تكون للثاني ، ولا كلام للأوّل ، وتحديد طول المدة يكون بالعرف بأن يرى الثاني أن من أحياها أوّلاً قد أعرض عنها .

فإن أحياها الثاني بعد مدّة قصيرة من اندراسها فإنّ ذلك الإحياء لا يزيل ملكيتها عن محييها الأول ، وهذا هو المعتمد عند المالكية . لكن إن عمرها الثاني جاهلاً بالأوّل فله قيمة عمارته قائماً ، وإن كان عالماً فله قيمتها منقوضاً ، وهذا ما لم يسكت الأول بعد علمه بالثاني بلا عذر ، وإلاّ كان سكوته -وهو حاضر بلا عذر- دليلاً على تركها له .

إذاً المعتمد عند المالكية أن الأرض الموات لو اندرست بعد الإحياء مدة طويلة ، فجاء إنسان آخر وأحياها ، فإنها تكون للثاني ولا كلام للأوّل . وإن اندرست بعد الإحياء مدة قصيرة فتكون للأول ولا كلام للثاني .

وقيل: تكون للثاني ولو لم يطل زمن اندراسها .

وقيل: لا تكون للثاني أبداً ، بل هي لمن أحياها أوّلاً ، ولو طال الزمن ، قياساً على من ملكها بشراء أو إرث أو هبة أو صدقة فاندرست ، فإنها لا تخرج عن ملكه اتفاقاً ، ولا كلام لمن أحياها(١) .

٣د١٣ والشافعية: يرون أن الموات الذي كان عامراً لأهل معروفين في الإسلام ، ثم ذهبت عمارته ، فصار مواتاً -بوراً- فذلك لأهله ، كالعامر ، لا يملكه أحد أبداً إلا عن أهله ، وكذلك مرافقه ، وطريقه ، وأفنيته ، ومسايل مائه ، ومشاربه(٢) .

---

(١) انظر: حاشية الدسوقي ٦٦/٤ وما بعدها ، ومواهب الجليل ٢/٦ وما بعدها ، وأسهل المدارك شرح إرشاد السالك ٥٢/٣ .

(٢) انظر: الأم ٤٢/٤ ، ومغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، والمجموع ٢٠٦/١٥ .

٤د١٣ والحنابلة: يقولون: ما ملك بالإحياء ، ثم ترك حتى دثر وعاد كما كان قبل ذلك مواتاً ، لا يملك بإحياء[١] .

٥د١٣ والظاهرية: يرون أن ما ملك يوماً ما بإحياء أو بغيره ، ثم ترك حتى دثر وأشغر وعاد مواتاً كما كان ، فهو ملك لمن كان له ، لا يجوز لأحد تملكه بالإحياء أبداً ، فإن لم يعرف أصحابه ، فالنظر فيه للإمام ، ولا يملك إلا بإذنه[٢] .

٦د١٣ وباستعراض آراء الفقهاء السابقة في هذه المسألة ، يتبين لي رجحان ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من رأي ، والذي يقضي بأن ملكية الأراضي البور التي أُحييت ثم تركت حتى بارت تكون لأصحابها ولا عبرة لمن أحياها ثانية ، وذلك لما يأتي:

١- قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ... ﴾[٣] . فقد نهت الآية عن التعدي على أموال الغير بغير وجه حق .

٢- ما جاء في سنة الرسول ﷺ من أحاديث منها:

أ) ما ثبت عن سعيد بن زيد ، عن النبي ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق][٤] .

قوله: [وليس لعرق ظالم حق] هو أن يجيء الرجل إلى أرض قد أحياها رجل قبله ، فيغرس فيها غرساً ، ليستوجب بهذا الغرس هذه الأرض[٥] .

---

(١) انظر: المغني ١٤٦/٨ ، والشرح الكبير ٣٧٣/٣ ،والإقناع ٣٨٥/٢ .

(٢) انظر: المحلى ٧٣/٧ .

(٣) سورة النساء: آية ٢٩ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً ، وسنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إحياء الموات .

(٥) انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر ٢١٩/٣ .

ب) ما ثبت عن عائشة (رضي الله عنها) عن النبي ﷺ قال: [من أعمر أرضاً ليست لأحد ، فهو أحق][1] . فقد قيّد الحديث الإعمار بكونه ليس في ملك أحد .

٣- لو جاز تملك الأرض البور من غير إذن صاحبها الأوّل ، أو تركه لها نهائياً ، لكان ذلك مثاراً للخلافات والمشاحنات والنزاع بين المسلمين .

هذا بالنسبة للأراضي التي ملكت بإحياء ثم تركت حتى خربت واندثرت ، أما الأراضي التي ملكت بإرث ، أو شراء ، أو هبة ، فلا خلاف بين العلماء في ثبوت ملكيتها لمالكها الأول ، ولا يجوز لأحد أن يحييها ، ولو تركت بدون استغلال[2] .

ولكن هناك رأي لعمر بن الخطاب ﷺ يرى فيه: أنه لا يجوز تعطيل أرض عن الإنتاج، لما في تعطيلها من الضرر الخاص والعام ، فإن كانت الأرض مملوكة لشخص معين جاز لصاحبها أن يستثمرها بنفسه ، أو يستثمرها بغيره ، بأن يدفعها إليه مزارعة ، أو يؤجّرها عليه . فإن لم يفعل شيئاً من هذا ، وتركها معطّلة ، جاز لغيره أن يستغلّها ويستثمرها بغير إذنه بعد أن يتأكد من عزمه على تعطيلها ، فإن غرسها أشجاراً كان صاحب الأرض بالخيار بين أن يأخذ هذه الأشجار المغروسة بقيمتها ، وبين أن يدفع لصاحب الأشجار الأرض بقيمتها دون غراس[3] ، روى يحيى بن آدم في كتابه الخراج ، أن قوماً غرسوا نخلاً في أرض قوم براح -لا شجر فيها ولا بناء- فاختصموا إلى عمر ، فقال لأصحاب الأرض: أعطوهم قيمة النخل وخذوا النخل ، فإن أبيتم دفع إليكم أصحاب النخل قيمة الأرض براحاً[4] .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٩٣/٦ ، وحاشية الدسوقي ٦٦/٤ ، ومغني المحتاج ٣٦٢/٢ ، والروض المربع ص٣٤٣، والمغني ١٤٦/٨ .

(٣) انظر: موسوعة فقه عمر بن الخطاب ص٨٣ ، مادة (أرض) .

(٤) الخراج ليحيى بن آدم ص١٢٥ ، والأموال لابن زنجويه ٦٤٣/٢ وما بعدها .

وقد ذهب إلى رأي عمر بن الخطاب ﷺ بعض فقهاء المالكية ، ولكن عمر ﷺ يعمم القول في جميع الأراضي ، فيرى أنه يجوز للشخص أن يستغل ويستثمر أرض غيره بغير إذنه، بعد أن يتأكد من عزمه على تركها معطلة ، سواء الأراضي المملوكة بشراء أو إرث أو هبة، أو الأراضي المملوكة بالإحياء ثم تركت حتى بارت .

أما المالكية -رحمهم الله- فقولهم يخص فقط الأراضي المملوكة بالإحياء ثم تركت حتى بارت[1] .

ولعل رأي عمر بن الخطاب ﷺ له وجاهة حينما تكون الدولة بحاجة إلى موارد الزراعة ؛ لزيادة الدخل القومي ، وتوفير فرص العمل لأفراد المجتمع ، وخاصة في البلدان المُقدِمة على نهضة زراعية شاملة ؛ لأن رأي عمر هذا فيه دعوة إلى تعمير الأراضي واستثمارها ، وعدم تعطيلها عن الإنتاج .

والسؤال هنا هو:

إذا كان هذا رأي عمر بن الخطاب ، ولا يعلم أنّ أحداً من الصحابة قد اعترض عليه فيه ، فما الذي جعل جمهور الفقهاء يعدلون عنه إلى غيره؟

والجواب عن ذلك ، أقول:

لعل هذا الرأي من عمر بن الخطاب ﷺ لكونه من قبيل التنظيمات الإدارية ، والسياسة الشرعية ، التي يتوخى فيها مصلحة المسلمين العامة لم يعترض عليه الصحابة ﷺ فيه ؛ لأنهم كانوا لا يعترضون على أمر يتعلق بالسياسة الشرعية ، فهو رأي لوقت معيّن ،

(١) انظر: حاشية الدسوقي ٦٦/٤ ، ومواهب الجليل ٢/٦ ، وأسهل المدارك شرح إرشاد السالك ٥٢/٣ .

فلعل عمر ﷺ رأى في زمانه كثرة تعطيل الناس للأراضي ، وقلّة موارد الدولة ، فحرصاً منه على زيادة الدخل القومي ، ومن أجل أن ينهض الناس لاستثمار الأرض ، وإنعاش الاقتصاد، وإثراء الحياة العامة للأمة في ذلك الوقت ، رأى جواز أن يستغل الشخص ويستثمر أرض غيره بغير إذنه بعد أن يتأكّد من عزمه على تركها معطّلة .

وعندما ينتفي هذا السبب ، وتكثر موارد الدولة ، ويزيد استغلال الأراضي في الزراعة، ويعم الرخاء ، فإن الحكم يعود إلى ما كان عليه من ثبوت ملكية الأرض لمالكها الأوّل ، وعدم جواز التعدّي عليها بغير إذنه ، ولعل هذا ما حصل في عصور الفقهاء -رحمهم الله تعالى- .

المطلب الثاني

١٤ استثمار الأراضي البور بتشريعات إحياء الموات

١٤أ تعريف الإحياء لغة واصطلاحاً:

الإحياء لغة:

ضد الموت ، وهو: جعل الشيء حيّاً ، أي بث الحياة فيه . وإحياء الأرض: مباشرة عمارتها ، من إحاطة ، أو زرع ، أو نحو ذلك[١] .

الإحياء اصطلاحاً: للفقهاء في تعريف الإحياء عبارات متعدّدة:

١- فعرّف الإحياء بأنه: «إصلاح الأرض الموات بالبناء ، أو الغرس ، أو الكِـرَابِ[٢] ، أو غير ذلك»[٣] .

٢- وعرّف أيضاً بأنه: «العمارة»[٤] .

٣- وعرّف الإحياء -أيضاً- بأنه: «عمارة الأرض التي لم تعمر»[٥] .

ولكن هذه التعريفات في حقيقتها تربط الإحياء بالأرض الموات ، وكأنها تعرّف إحياء الموات ، لذلك لا يتحدّد المعنى الدقيق المراد من كلمة إحياء إلا بما تضاف إليه .

---

(١) انظر: لسان العرب ٢١١/١٤ ، ٢١٢ ، ٢١٤ ، ومختار الصحاح ص٦٩ ، ٧٠ ، والمصباح المنير ص٦٢ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٨ .

(٢) الكراب: الحرث ، لسان العرب ٧١٤/١ ، ٧١٥ .

(٣) اللباب في شرح الكتاب ٢١٨/٢ .

(٤) مواهب الجليل ٢/٦ .

(٥) حاشية الجمل على شرح المنهج ٥٦١/٣ .

١٤ب تعريف الموات لغة واصطلاحاً:

الموات لغة:

مشتق من الموت ، كالمَوَتَان لإفادة معنى المبالغة في الموت ، وهو ما لا روح فيه ، وهو أيضاً: الأرض التي لا مالك لها ، ولا ينتفع بها أحد[١] .

الموات اصطلاحاً:

اختلفت عبارات الفقهاء في تعريف الأرض الموات ، ولا بد في تعريفها من اشتماله على كونها غير منتفعٍ بها بوجه من وجوه الانتفاع ، وغير مملوكة .

١- فعرّف الموات بأنه: «ما لا ينتفع به من الأراضي ، لانقطاع الماء عنه ، أو لغلبة الماء عليه ، أو ما أشبه ذلك مما يمنع الزراعة»[٢] .

وهذا التعريف غير مانع: فإنه وإن دلّ على كونها لا ينتفع بها ، غير أنه لم يدل على اعتبار عدم الملكية ، فتدخل فيه الأراضي المملوكة التي لا ينتفع بها ، فتصبح مواتاً مع أنها مملوكة لأشخاص آخرين ، ولا قائل بذلك .

٢- وعرّف -أيضاً- بأنه: «الأرض التي لا عمارة فيها ، ولا يملكها أحد»[٣] .

وهذا التعريف غير مانع أيضاً ، فإنه وإن دلّ على كونها غير معمورة ، وغير مملوكة ، لم يدل على اعتبار عدم الانتفاع بها ، فتدخل فيه المراعي ، والأودية ، وأماكن الاحتشاش ، والاحتطاب فإنها لا عمارة فيها ، والملك فيها عام .

---

(١) انظر: لسان العرب ٩٣/٢ ، ومختار الصحاح ص٢٦٦ ، والمصباح المنير ص٢٢٣، والقاموس المحيط ص٢٠٦.

(٢) الهداية شرح بداية المبتدي ٩٨/٤ .

(٣) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٧ .

٣- وعرّف بأنه: «الأرض التي لم تعمر قط»[١] .

وهذا التعريف غير مانع أيضاً ؛ لأنه وإن دلّ على كونها غير معمورة ، لم يدل على اعتبار عدم الملكية ، ولا على اعتبار عدم الانتفاع بها .

٤- وعرّف الموات -أيضاً- بأنه: «الأرض الخَرَاب الدّارسة»[٢] .

وهذا التعريف غير مانع أيضاً كسابقه .

٥- وعرّف -أيضاً- بأنه: «الأرض التي لا مالك لها ، ولا ينتفع بها بوجه من وجوه الانتفاع»[٣] .

وهذا التعريف -في نظري- جامع مانع .

فقوله: (الأرض التي لا مالك لها) يخرج الأراضي المملوكة بشراء ، أو عطية ، أو إرث والأراضي المقطعة من قبل الإمام لأشخاص ، فلا يملك شيء من ذلك بالإحياء . وقوله: (ولا ينتفع بها بوجه من وجوه الانتفاع) سواء الانتفاعات الجماعية ، أو الفردية ، وهذا يُخْرج الطرق ، والأفنية ، ومسيل المياه ، والمحتطبات ، ومدافن الموتى، والأماكن المعدّة لصلاة العيدين ، ونحوها ، فكل مملوك لا يجوز إحياء ما تعلّق بمصالحه.

بعد أن ذكرت تعريف (الإحياء) لغة واصطلاحاً ، وتعريف (الموات) لغة واصطلاحاً، بقي أن أذكر تعريف (إحياء الموات) فأقول: عرّف الفقهاء -رحمهم الله- إحياء الموات بتعريفات متعدّدة:

---

(١) نهاية المحتاج ٥/٣٣١ .

(٢) المغني ٨/١٤٥ .

(٣) معجم لغة الفقهاء ص٤٦٧ .

- فعرفه الزيلعي بقوله: «الإحياء جعلها -الأرض الموات- صالحة للزراعة»[1] .

- وعرّفه ابن عرفة بأنه: «لقب لتعمير داثر الأرض بما يقتضي عدم انصراف المُعْمِر عن انتفاعه بها»[2] .

- وعرّف البجيرمي إحياء الموات بأنه: «عمارة الأرض الخربة»[3] .

- وعرّف ابن قدامة إحياء الموات بالتعمير في حديثه عن التحجير إذ يقول: «وإن تَقَضَّت المُدّة -مدة التحجير- و لم يُعَمِّرْ ، فلغيره أن يُعَمِّرَهُ ويَمْلِكه»[4] .

ومن خلال التعريفات السابقة أستطيع أن أعرّف إحياء الموات بأنه: «جعل الأرض التي لا مالك لها ، ولا ينتفع بها ، صالحة للإنتاج والانتفاع بها» .

١٥ الآثار المترتّبة على تنظيم الإسلام لإحياء الموات:

لقد كان لما وضعته الشريعة الإسلامية من نظم متقنة لاستثمار الأرض عن طريق إحياء الموات العديد من الآثار الطيبة ، والتي تتمثل فيما يلي:

١٥أ أولاً: توفير الكثير من فرص العمل لأفراد المجتمع:

من المعهود أن الإحياء بالزراعة يتطلب العديد من العاملين في هذا المجال ، كما يقتضي جهداً كبيراً ، ومستمراً ، سواء في أثناء عملية الإحياء نفسها ، أو في المحافظة على استمرارية الأرض حيّة منتجة . وذلك عن طريق شق القنوات لمياه الري ، وحفر المصارف للتخلص

---

(١) تبيين الحقائق ٣٥/٦ .

(٢) مواهب الجليل ٢/٦ .

(٣) حاشية البجيرمي على الخطيب ١٩٤/٣ .

(٤) المغني ١٥٣/٨ .

من المياه الزائدة عن حاجة الأرض ، وحرث الأرض وحمايتها من نقل التربة المجاورة إليها، وكذلك بتقليم الأشجار ، ومقاومة الآفات ، وجني المحاصيل .

وأيضاً العمل على استنباط سلالات جيدة ، وابتكار أنظمة حديثة لطرق الإنتاج ، ونحو ذلك مما يلزم الزراعة .

وهذه الأعمال يقوم بها أفراد تختلف تخصصاتهم ، مما يترتب عليه توفير الكثير من فرص العمل لهم . وإذا كان الإحياء بواسطة استخدام الأرض في البناء ، فإنه يتطلب أيضاً العديد من العاملين في هذا المجال على اختلاف تخصصاتهم[1] .

١٥ب ثانياً: تشجيع الأفراد على العمل والإنتاج:

إن المنهج القويم الذي يسير عليه نظام إحياء الموات في الشريعة الإسلامية ، يجعل أفراد المجتمع في حالة عمل مستمر ، يتسابقون ، ويتنافسون من أجل التعمير والإنتاج ، إذ نلمس هذا المعنى من قول الله تعالى: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴾[2] . ومن الأحاديث المتعددة التي سبقت في هذا المجال ، كقول رسول الله ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][3] . وكذلك ما أخرجه أبو داود ، عن أسمر بن

---

(١) انظر: الاقتصاد الإسلامي ، مصادره وأسسه ، المال وتنميته دراسة مقارنة للدكتور/ حسن علي الشاذلي ص١٤٠ وما بعدها . المال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٦٩ . والمال وطرق استثماره في الإسلام ص١٨٨ ، ١٨٩ .

وسوف أعرض -بعون الله تعالى- لاستثمار الأراضي في الزراعة والبناء بشيء من التفصيل في المطلب الثاني من المبحث الثالث من الفصل الأوّل .

(٢) سورة الملك: آية ١٥ .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

مضرّس ، قال: أتيت النبي ﷺ فبايعته ، فقال: [من سبق إلى ما لم يسبقه إليه مسلم فهو له] قال: فخرج الناس يتعادون ، ويتخاطّون[1] .

ويتعادون: أي يسرعون . ويتخاطون: أي يحاول كل واحد منهم أن يسبق الآخر إلى تخطيط ما يريد أن يضع يده عليه ، ويضع عليه علامة تبيّن ذلك[2] .

ففي هذين الحديثين حث ، وحفز للهمم على الإنتاج ، والإعمار ، والتمتع الكامل بما وهب الله ﷻ الإنسان به من أرض وموارد طبيعية فيها ونعم لا تعد ولا تحصى[3] .

١٥ج ثالثاً: إشباع غريزة التملّك لدى الأفراد:

لقد فطر الله ﷻ الإنسان على حبّ التملّك ، والاستئثار بالثروة ، كما يخبرنا بذلك القرآن الكريم في قوله تعالى: ﴿وَتُحِبُّونَ الْمَالَ حُبًّا جَمًّا﴾[4] .

ولما كانت هذه فطرة الإنسان ، وطبيعته التي جبل عليها ، فقد وجدنا الشريعة الإسلامية تبيح ، بل وتحث على إشباع هذه الغريزة من خلال دعوتها للإحياء والتعمير ، وإباحة الملكية للأفراد الذين يقومون بعملية الإحياء ، مما يجعلهم ملاّكاً لما أحيوه من الأرض، يتصرفون فيه كيفما شاؤوا -وفق الشريعة- ويتوارثها أبناؤهم من بعدهم ، وهكذا يكون إثراء الفرد والمجتمع[5] .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إقطاع الأرضين .

(٢) معالم السنن المطبوع مع سنن أبي داود ٤٥٣/٣ .

(٣) انظر: الاقتصاد الإسلامي دراسة تحليلية للفعالية الاقتصادية في مجتمع يتبنى النظام الاقتصادي الإسلامي ص٢٠١ وما بعدها ، والاقتصاد الإسلامي - مصادره وأسسه المال وتنميته دراسة مقارنة ص١٤٠ ، ١٤١ ، والمال وطرق استثماره في الإسلام ص١٨٨ ، ١٨٩ .

(٤) سورة الفجر: آية ٢٠ .

(٥) انظر: الاقتصاد الإسلامي ، مصادره وأسسه ص١٤١ ، والمال وطرق استثماره في الإسلام ص٢٥ وما بعدها، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٦٨ .

١٥د رابعاً: زيادة رقعة الأرض المنتجة:

باتباع التنظيم الإسلامي في إحياء الأرض واستثمارها بأي من طرق الاستثمار المختلفة ، زيادة مستمرة في رقعة الأرض المنتجة ، وانكماش في مساحة الأرض الموات ، مما يترتب عليه توافر أمرين:

١- **الأمر الأول:** زيادة الدخل القومي ، وذلك بازدياد موارد الدولة الإسلامية ، وتحقيق الاكتفاء الذاتي ، وتوفير حياة كريمة ، نادت بها السنة النبوية في قول الرسول ﷺ : [اليد العليا خير من اليد السفلى][1] . كما أنها تقي الدولة الإسلامية من أخطار السيطرة والاستغلال التي قد تفرضها عليها الدول الأخرى مستغلة حاجتها ، وفاقتها.

٢- **الأمر الثاني:** تحقيق الأمن الغذائي لكل المواطنين ، بسبب ما تدره الأرض من زرع وثمار ومحاصيل يحتاج إليها الناس في قوت يومهم الضروري من مأكل وملبس بإنتاج الحبوب وغيرها ، بجانب دفع عجلة الإنتاج والاستثمار فيما تنتجه من سلع زراعية كالقطن والقمح والأرز وغير ذلك[2] .

١٥هـ خامساً: تحقيق الرخاء في المجتمع:

إن لتنظيم الإسلام في إحياء الأرض واستثمارها دوراً مهماً في دفع عجلة التقدّم ، وتحقيق الرخاء والرفاهية في المجتمع من خلال ما تدرّه الأرض من محاصيل تعمل على سدّ حاجات أفراده ، وتقيهم الأخطار الداخلية والخارجية ، فقد أوجبت الشريعة الإسلامية

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٣جـ) من الرسالة .

(٢) انظر: الاقتصاد الإسلامي ، مصادره وأسسه ص١٤١ وما بعدها ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٦٩ وما بعدها ، والمال وطرق استثماره في الإسلام ص١٨٨ ، ١٨٩ .

الزكاة[1] ، أو الخراج[2] في عائد استثمار هذه الأرض ، وحددت لكل منهما مصارفه الخاصة به ، حيث قال تعالى: ﴿ إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ ﴾[3].

كما وجهت الشريعة الإسلامية الخراج لقضاء متطلبات المسلمين السياسية، والإدارية، والعسكرية ، والاجتماعية ، ونحوها .

ومن هنا كان من الضروري الالتزام باستثمار أموالنا وفق ما وضعته الشريعة الإسلامية من ضوابط في هذا الصدد ، تحقيقاً للوفرة المادّية ، والأمن والأمان لكل أقطار العالم الإسلامي ، وخروجاً من الأزمات الاقتصادية التي تعانيها بعض الدول الإسلامية ، وتحريراً لهذه الدول من التبعية للدول الملحدة والكافرة ، التي اتخذت من سوء الأوضاع الاقتصادية لبعض البلاد وسيلة للتدّخل في شؤونها الداخلية .

هذا وقد أخذت بعض الحكومات المعاصرة بتوجيهات الشريعة الإسلامية في كيفية استثمار الأرض ، فأنشأت أجهزة ودوائر خاصة بتعمير الصحاري ، وإحياء مواتها ، وقامت بطرح مساحات كبيرة في المزادات العلنية للمستثمرين ، وأعطت الكثير من الخريجين قطعاً من الأراضي لإحيائها والاستفادة منها ، كما أصدرت الأنظمة الخاصة بحماية الأراضي الزراعية ، وتنظيم عملية الزراعة ونحو ذلك[4] .

---

(١) الزكاة: اسم لما يخرجه الإنسان من مال خاص ، لطائفة مخصوصة ، في وقت مخصوص . (انظر: حاشية الدسوقي ٤٣٠/١ وما بعدها ، وحاشية الروض المربع ١٦٤/٣) .

(٢) الخراج: ما وضعه الإمام على رقاب الأرض من حقوق تؤدى عنها . (انظر: الأحكام السلطانية ص٢٦٢) .

(٣) سورة التوبة: آية ٦٠ .

(٤) انظر: الاقتصاد الإسلامي ، مصادره وأسسه ص١٤١ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية ، ودورها في الاقتصاد الإسلامي ص٣٠١ وما بعدها ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٦٩ وما بعدها ، والمال وطرق استثماره في الإسلام ص١٨٨ ، ١٨٩ .

ومن الدول التي أخذت بهذا المنهج المملكة العربية السعودية[1] .

١٦ دعوة الشريعة الإسلامية إلى إحياء الموات:

إن إحياء الأرض الموات يعد من مقاصد الاستخلاف في الأرض ، والاستعمار الذي ذكره الله تعالى في قوله: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾[2] .

لذلك دعت الشريعة الإسلامية إلى إحياء الموات ، وحثت عليه ، ورغّبت فيه ، من خلال ما جاء فيها من نصوص صريحة في هذا الصدد ، والتي منها:

١- قوله ﷻ : ﴿ ...فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴾[3] .

٢- ما ثبت عن عائشة (رضي الله عنها) قالت: قال رسول الله ﷺ : [من أعمر أرضاً ليست لأحد ، فهو أحق][4] .

٣- وما ثبت عن سعيد بن زيد ، عن النبي ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق][5] .

٤- وما ثبت عن عمر بن الخطاب ، وابن عوف (رضي الله عنهما) أن رسول الله ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][6] .

---

(١) راجع: نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ، ونظام البنك الزراعي السعودي ، ونظام الغابات والمراعي .

(٢) سورة هود: آية ٦١ .

(٣) سورة الملك: آية ١٥ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب من أحيا أرضاً مواتاً .

(٥) سبق تخريجه فقرة (٦د١٣) من الرسالة .

(٦) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

٥- وعن عروة بن الزبير ﷺ قال: «أشهد أن رسول الله ﷺ قضى أن الأرض أرض الله، والعباد عباد الله ، ومن أحيا مواتاً فهو أحق به ، جاءنا بهذا عن النبي ﷺ الذين جاؤوا بالصلوات عنه»(١) .

٦- وعن جابر بن عبد الله ﷺ عن رسول الله ﷺ قال: [من أحيا أرضاً ميتة فله فيها أجر ، وما أكلت العافية(٢) فهو له صدقة](٣) .

فالأدلة السابقة تنبه إلى مشروعية إحياء الأرض واستثمارها ، وتشجّع على بذل الجهد والطاقة في هذا المجال .

١٧ كيفيّة الإحياء:

إذا كان الشارع الحكيم قد نبّه على ضرورة إحياء الموات ، وحث عليه ، إلا أنه لم يحدّد الكيفية التي ينبغي أن يتم بها هذا الإحياء ، ولهذا فقد اختلف الفقهاء في كيفية الإحياء على قولين:

١٧أ القول الأول:

ذهب الشافعية في رواية هي المذهب عندهم(٤) ، ورواية في مذهب الإمام أحمد(٥) ، إلى أن الإحياء يحصل بالتحويط سواء أرادها للسكن ، أو للزرع ، أو حظيرة للغنم أو الخشب .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إحياء الموات .

(٢) العافية: كل طالب رزق من إنسان ، أو بهيمة ، أو طائر ، وجمعها العوافي . انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر ٢٦٦/٣ .

(٣) السنن الكبرى للبيهقي ١٤٨/٦ .

(٤) المجموع شرح المهذب ٢١٢/١٥ .

(٥) المغني ١٧٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٩/٣ ، ٣٨٠ ، حاشية الروض المربع ٤٨٠/٥ .

أدلة هذا القول:

استدل أصحاب هذا القول بما يلي:

١- الدليل الأول: حديث سمرة بن جندب ، عن النبي ﷺ قال: [من أحاط حائطاً على أرض فهي له][1] .

فالرسول ﷺ بيّن في هذا الحديث أن من أحاط حائطاً على أرض ملكها بذلك ، فدل على أن التحويط يكون إحياء لهذه الأرض .

مناقشة الدليل: ما ذكر في هذا الحديث يمثل صورة من صور الإحياء ، ألا وهي كيفية إحياء الموات حظيرة ، وليس بياناً للإحياء كلّه .

٢- الدليل الثاني: قالوا: إن الحائط حاجز منيع ، فكان إحياءً ، أشبه ما لو جعلها حظيرة للغنم[2] .

مناقشة هذا الدليل: إن كون الحائط حاجزاً منيعاً أمر مسلّم ، ولكن ليس كل ما أحيي يتطلب له حاجز منيع فقط ، بل يتطلب له أشياء أخرى من التسقيف ، أو الحفر كل بحسبه إذ التحويط -وإن كان منيعاً- لا يكتفى به إلا في الحظائر .

ب١٧ القول الثاني:

وذهب الحنفية[3] ، والمالكية[4] ، ورواية ثانية في مذهب الشافعية[5] ، ورواية ثانية

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إحياء الموات .

(٢) المغني ١٧٦/٨ .

(٣) الهداية ٩٩/٤ ، ١٠٠ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، شرح فتح القدير ٦/٩ ، الاختيار لتعليل المختار ٦٧/٣ .

(٤) حاشية الدسوقي ٦٩/٤ ، ٧٠ ، مواهب الجليل ١٢/٦ ، أسهل المدارك ٥٣/٣ ، قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٧ .

(٥) الأم ٤٢/٤ ، ٤٣ ، مغني المحتاج ٣٦٥/٢ ، نهاية المحتاج ٣٣٨/٥ ، المجموع ٢١٢/١٥ .

عند الحنابلة[1] ، والظاهرية[2] ، إلى إرجاع كيفية الإحياء للعرف السائد بين الناس .

فإن كان الإحياء للسكن ، كان ببناء الحيطان بما جرت به العادة ، والتسقيف ، ونصب الباب .

وإن كان الإحياء لاتخاذ المكان مراحاً للغنم ، أو حظيرة للشوك والحطب ، كان ببناء الحائط ، ونصب الباب عليه .

وإن كان الإحياء للزرع والغرس ، كان بجمع التراب المحيط بالأرض حتى يحجزها عن غيرها ، وبسوق الماء إليها إن كانت يبساً ، وبحبسه عنها إن كانت مغمورة ، وبحرثها ، ونحو ذلك مما تحتاج إليه .

أدلة هذا القول:

١- الدليل الأول: قالوا: إن الشرع ورد بتعليق المِلْك على الإحياء ، ولم يبيِّنه ، ولا ذكر كيفيّته ، فيجب الرجوع فيه إلى ما كان إحياءً في العرف ، كما أنه لّما ورد باعتبار القبض في المبيع ، والحرز في السرقة، ولم يبيّن كيفيته ، كان المرجع فيه إلى العرف[3].

٢- الدليل الثاني: قالوا: ولأن الشارع لو علّق الحكم على مسمًّى باسمٍ ، لتعلَّق بمسمّاه عند أهل اللسان ، فكذلك يتعلّق الحكم بالمسمى إحياءً عند أهل العرف[4] .

٣- الدليل الثالث: قالوا: ولأن النبي ﷺ لا يعلّق حكماً على ما ليس إلى معرفته طريق ، فلما لم يبيّنه ، تعيّن العرف طريقاً لمعرفته ، إذ ليس له طريق سواه[5] .

---

(١) المغني ١٧٧/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٩/٣ ، حاشية الروض المربع ٤٨٠/٥ ، ٤٨١ .
(٢) المحلى بالآثار ٨٠/٧ .
(٣) انظر: المجموع ٢١٢/١٥ ، المغني ١٧٧/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٩/٣ ، حاشية الروض المربع ٤٨٠/٥ .
(٤) المغني ١٧٧/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٩/٣ .
(٥) المغني ١٧٧/٨ ، الشرح الكبير ٣٧٩/٣ ، ٣٨٠ .

الرأي الراجح:

والذي أراه راجحاً في هذه المسألة هو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء ، من القول بأن الكيفية التي يتم بها الإحياء ينبغي أن تترك للعرف ، وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به أصحاب هذا القول لسلامتها من المناقشة .

٢- ضعف ما استدل به أصحاب القول الأول لقوة المناقشة الواردة عليها .

٣- أحاديث الرسول ﷺ التي وردت في هذا الصدد ، أطلقت الإحياء ، و لم تحدد الكيفية التي ينبغي أن يتم بها ، مما يفيد إحالته ضمنا للعرف(١) .

٤- اختلاف طرق الإحياء باختلاف الشخص المحيي وقدراته ، واختلاف طبيعة الأرض المحياة ، ونوع الإحياء ذاته ، فهو ليس مقصوراً على التحويط فحسب .

٥- في ترك الإحياء للعرف اتفاق مع منهج الشريعة الإسلامية الذي يدعو إلى العلم ، واستخدام وسائله الحديثة في كافة عمليات الاستثمار .

١٧ج وجهة نظر: حول ما هو القصد من الإحياء؟

بعد أن عرفنا الكيفية التي ينبغي أن يتم بها الإحياء، أرى من وجهة نظري -القاصرة- أن القصد من الإحياء هو إرادة البقاء ، بخلاف ما يحدث في التعديات ، حيث يقيمون المباني بدون أساس ، وبدون أي تصميم سليم ؛ لأنهم يهدفون من البناء الحيازة فقط ، ومتى استوثقوا من ذلك فإنه في العادة يُهدم البناء السابق ؛ لأنه قد أدّى دوره ، و لم يعد صالحاً للبقاء ، ولا للاستعمال ، وهذه حقيقة لا يمكن إنكارها ، فالواقع يشهد لها بشكل واضح ، فمن الضوابط التي تلزم مصاحبة العمل ليكتسب الإحياء الصفة الشرعية: أن يكون القصد الانتفاع والاستثمار للسكن أو الزراعة والغراس ، وليس بقصد التملك فقط .

---

(١) انظر: الأشباه والنظائر للسيوطي ص١٩٦ .

١٨ شروط الإحياء:

مما تقدم من أدلة الكتاب ، والسنة ، وأقوال أهل العلم يتضح أن الإحياء يفيد الملك ، ولكن ذلك بشروط قررها أهل العلم استنباطاً من الأدلة التي جاءت بالإذن في مشروعية الإحياء ، فإذا توافرت الشروط على النحو الذي يأتي إيضاحه ، كان للمحيي حق الملك الخاص فيما أحياه .

ذكر الفقهاء -رحمهم الله تعالى- لإحياء الموات شروطاً اتفقوا على بعضها ، واختلفوا في البعض الآخر .

١٨أ أولاً: الشروط المتفق عليها لصحة إحياء الموات:

١- سلامة الأرض من الاختصاصات: إن الناظر في كلام أهل العلم ، يجد أن المتفق عليه عند سائر الفقهاء هو سلامة الأرض من الاختصاصات ، أي أنه لا يتعلق بها أي حق من الحقوق العامة ، أو الخاصة ، فإن تعلّق بها شيء من ذلك ، لم يجز إحياؤها[١] .

٢- منع الضرر: بأن لا يحصل بإحياء الموات تضييق على وارد ، ولا إضرار بماء بئر ، وقال بهذا الشرط فقهاء المالكية[٢] . فلو أراد إنسان إحياء أرض موات وبجوارها بئر يرد الناس عليها لأخذ الماء منها ، فليس له الحق في هذا الإحياء ، لكيلا يضيّق على الواردين ، فيضر بمصلحتهم ، كذلك لو أراد إنسان أن يحفر بئراً في أرض موات إلى جانب بئر أخرى ، وحفرها يؤدي إلى نضب ماء البئر الأولى ، أو نقصانه ، فليس له فعل ذلك ، دفعاً للضرر اللاحق بعامة المستفيدين . لكن الناظر في هذا الشرط ، يجد

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٩٣/٦ ، الهداية ٩٨/٤ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ ، حاشية الدسوقي ٦٦/٤ ، مواهب الجليل ٢/٦ ، أسهل المدارك ٥٢/٣ ، ونهاية المحتاج ٣٣١/٥ ، مغني المحتاج ٣٦١/٢ ، الأم ٤٢/٤ ، الروض المربع ص٣٤٣ ، المبدع ٢٤٨/٥ ، المغني ١٤٦/٨ ، الإقناع ٣٨٥/٢ ، المحلى بالآثار ٧٣/٧ .

(٢) انظر: مواهب الجليل ٣/٦ ، أسهل المدارك ٥٤/٣ ، وحاشية الدسوقي ٦٧/٤ .

أنه ليس خاصاً بفقهاء المالكية فحسب ، بل متفق عليه بين عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة وغيرهم ، حيث إن من القواعد المقررة شرعاً: الضرر يزال[1] .

وشرط كون إحياء الموات ليس به تضييق على وارد ، ولا إضرار بماء بئر مستنداً إلى قاعدة منع الضرر ، وهذا ليس خاصاً بالمالكية بل يقول به عموم المسلمين . فهذا الشرط محل وفاق بين الفقهاء -رحمهم الله- ولكن فقهاء المالكية وحدهم نصوا عليه ، فترك غيرهم من الفقهاء له لا يعني إسقاطه وجواز الضرر ، كلا ، ولكنهم اكتفوا باندراجه تحت القواعد العامة .

هذا وقد نصّت الأنظمة واللوائح والتعليمات التابعة لشؤون البلديات بمنع إحياء الأراضي التي يكون في إحيائها ضرر وتضييق على الآخرين .

فقد ورد في التعميم رقم ١/١/١/٤/١/ض/٣/٤١٨٠ في ١٣٨٧/١١/٣هـ (ك) ما نصّه: «بإحياء الأراضي البيضاء الموالية للمزارع ، وقد تسبب هذا الإحياء في سدّ الطرقات والمنافذ التي كان يجب تركها طريقاً للسيارات والدواب ، كما أن هناك أراضي حديثة الإحياء فيها تعد على الطرق ، ولما كان هذا العمل فيه إضرار بالسبل والطرقات يتعارض مع الأنظمة المرعية والقواعد الشرعية . لذا يقتضي عدم الإقرار بالإحياء الذي يمس الشوارع أو الطرق أو جزء منهما ، وعليكم مراعاة ذلك»[2] .

١٨ب ثانياً: الشروط المختلف فيها:

١٨ب١ الشرط الأول: إذن الإمام في الإحياء:

اختلف الفقهاء في شرط توفر إذن الإمام في عملية الإحياء على ثلاثة آراء:

---

(١) الأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

(٢) الأنظمة واللوائح والتعليمات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية ٢/٥٩ .

١٨ب١أ الرأي الأول:

ذهب الإمام أبو حنيفة[١] إلى أن إذن الإمام شرط لصحة إحياء الموات. وعليه فالملك يثبت بالإحياء إذا أذن الإمام ، ولا يثبت إذا لم يأذن .

أدلة أصحاب الرأي الأول:

استدل الإمام أبو حنيفة على ما ذهب إليه من اشتراط إذن الإمام لصحة إحياء الموات بما يلي:

١- الدليل الأول: ما روي عن معاذ بن جبل ﷺ قال: سمعت رسول الله ﷺ يقول: [إنما للمرء ما طابت به نفس إمامه][٢] . فإذا لم يأذن الإمام كان ذلك دليلاً على أن نفسه لم تطب ، وبالتالي لا يصح التملك على هذه الصورة .

نوقش هذا الدليل من وجهين:

أ) الوجه الأول: أن هذا الحديث غير صالح للاحتجاج به ؛ لأن في سنده عمرو ابن واقد الدمشقي ، وقيل عنه: إنه ليس بشيء ، وقيل عنه: إنه ضعيف الحديث، منكر الحديث[٣] . فهو أثر غير ثابت ، ولا يعارض به حكم رسول الله ﷺ الصريح بالسلب للقاتل ، وبالأرض لمن أحياها .

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، وحاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، والهداية ٩٨/٤ ، وتكملة شرح فتح القدير ٣/٩ ، واللّباب ٢١٩/٢ .

(٢) المعجم الكبير للطبراني ٢١/٤ ، ونصب الراية ٢٩٠/٤ .

(٣) الجرح والتعديل للرازي ٢٦٧/٦ .

ب) الوجه الثاني: ثم إن المخالفين لم يعملوا بهذا الحديث ، بل خالفوه بإجازة الصيد ممن أخذه بدون إذن الإمام[1] .

٢- الدليل الثاني: أن الأرض الموات من الغنائم ؛ لأن الغنيمة هي: ما أصيب من أهل الحرب بإيجاف الخيل والركاب ، والموات كذلك ؛ لأن الأرض كلها كانت تحت أيدي أهل الحرب ، واستولى عليها المسلمون ، فكانت كلها غنائم ، فلا يجوز أن يختص بها بعض المسلمين دون بعض من غير إذن الإمام ، كما هو متّبع في سائر الغنائم[2] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب الرأي الثالث هذا الدليل فقالوا: القياس على الغنائم قياس مع الفارق ، حيث إن قسمة الغنائم أمر موكول إلى الإمام ، لا يجوز التعدي عليها بدون علمه ، بخلاف الأرض ، فقد ملّكها الرسول ﷺ لمن أحياها ، و لم يملّك الغنائم لمن أخذها بدون إذن الإمام وقبل القسمة بل اعتبره غالاً ، وذم الغلول وتوعد الله عليه في كتابه الكريم حيث قال تعالى: ﴿ ...وَمَنْ يَغْلُلْ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَامَةِ... ﴾[3] . فكيف يقارن هذا بذاك ، فالقياس -والحال ما ذكر- قياس مردود .

٣- الدليل الثالث: قياس الأرض على الرزق من بيت المال ، فكما أن الرزق من بيت المال لا يؤخذ إلا بإذن الإمام ، فكذلك إحياء الأرض الموات لا يكون إلا بإذن الإمام[4] .

---

(١) انظر: المحلى ٧٤/٧ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، والمبسوط ١٦٧/٢٣ .

(٣) سورة آل عمران: آية ١٦١ .

(٤) انظر: المغني ١٨٢/٨ .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب الرأي الثالث هذا الدليل فقالوا: إن هذا قياس مع الفارق ، فبيت المال مملوك للمسلمين وللإمام ترتيب مصارفه ، فافتقر إلى إذنه ، بخلاف الموات ، فإنه مباح، فمن سبق إليه كان أحق الناس به ، كالحشيش والحطب والصيد والثمار المباحة في الجبال[1] .

١٨ب١ب الرأي الثاني:

ذهب فقهاء المالكية إلى التفريق بين الموات القريب من العامر والموات البعيد عنه . فاشترطوا إذن الإمام في الموات القريب من العامر ، ولم يشترطوه في البعيد عنه[2] .

أدلة أصحاب الرأي الثاني:

استدل المالكية على ما ذهبوا إليها من التفريق بين الموات القريب من العامر والموات البعيد عنه بما يلي:

١- الدليل الأول: ما رواه سعيد بن زيد ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق][3] .

والذي يحيي بقرب العمران قد يظلم في إحيائه ، ويستضر الناس في ذلك لتضييقه عليهم في مسارحهم ، وعمارتهم ، ومواضع مواشيهم ، ومرعى أغنامهم ، فاحتاج إلى نظر الإمام واجتهاده في ذلك[4] .

---

(١) المغني ١٨٣/٨ .

(٢) حاشية الدسوقي ٦٦/٤ وما بعدها ، قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٧ ، وأسهل المدارك ٥٢/٣ ، ٥٣ .

(٣) سبق تخريجه في الفقرة (٦د١٣) من الرسالة .

(٤) المنتقى شرح الموطأ ٢٨/٦ .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب الرأي الثالث هذا الدليل فقالوا: إن المقصود بالعرق الظالم في الحديث ليس كما أرادوا ، بل هو: إحياء الإنسان لأرض مملوكة لغيره ، ليستحلها بذلك الإحياء ، كما سبق تفسيره[1] ، أما هنا فالأرض ليست مملوكة لأحد .

أما قولهم: إن الذي يحيي بقرب العمران قد يظلم في إحيائه ، فهذا أمر احتمالي ظني ، ولا يجوز ترك الأمر المتيقن وهو الإحياء بدون إذن الإمام لأمر ظني محتمل .

٢- الدليل الثاني: قالوا: الإحياء إذا كان قريباً من العامر ، يؤدي إلى التنازع والخصومة ، والمشاحّة بين الناس ، فاحتيج لإذن الإمام لقطع الخصومة ، وحفاظاً على حقوق المسلمين ومصالحهم ، أما الموات البعيد عن العامر ، فلا تتعلق به مصالح المسلمين ، لذا جاز تملكه بالإحياء[2] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب الرأي الثالث هذا الدليل فقالوا: إن هذا الدليل كسابقه ، مبني على أمر احتمالي ، فليس ضرورياً أن يحدث نزاع وخصومات عند إحياء القريب من العمران ، بل ربما ساعده أهل العمران على الإحياء ، ووقفوا معه ؛ لما يترتب على ذلك من مصالح تعود على من بقربه بالنفع الكثير ، وما دام الأمر كذلك فيسقط الاحتجاج بالدليل .

ب/١/ج/١٨ الرأي الثالث:

ذهب الشافعية[3] ، والحنابلة[4] ، والظاهرية[5] ، وأبو يوسف ومحمد بن الحسن من

---

(١) انظر: فقرة (٦د١٣) من الرسالة .
(٢) انظر: المدونة الكبرى ٣٧٧/٤ ، أسهل المدارك ٥٣/٣ .
(٣) المجموع شرح المهذب ٢٠٤/١٥ ، الأحكام السلطانية للماوردي ص٣٠٤ ، مغني المحتاج ٣٦١/٢ .
(٤) الروض المربع ص٣٤٣ ، الإقناع ٣٨٥/٢ ، المغني ١٨٢/٨ ، شرح منتهى الإرادات ٤٦٠/٢ .
(٥) المحلى ٧٣/٧ وما بعدها .

الحنفية[1] ، وهو قول بعض المالكية[2] ، إلى أن إذن الإمام ليس شرطاً لصحة الإحياء .

أدلة أصحاب الرأي الثالث:

استدل أصحاب هذا الرأي على ما ذهبوا إليه بما يلي:

١- الدليل الأول: ما روى جابر بن عبد الله ﷺ عن رسول الله ﷺ قال: «من أحيا أرضاً ميّتة فله فيها أجر ، وما أكلت العافية فهو له صدقة»[3] .

وجه الاستدلال: أنه «لا معنى لأخذ رأي الإمام في الصدقة ، ولا ما فيه أجر ، ولو أراد المنع من ذلك لكان عاصياً لله تعالى»[4] إذ أن الرسول ﷺ قد وعد محيي الأرض الميتة بالأجر العظيم ، لما في صنيعه من الفوائد الجمّة للإنسان والحيوان ، فالإحياء بهذه الصورة يكون قربة وصدقة ، وأخذ رأي الإمام يخرج جانب الصدقة والإحسان في إحياء الموات ، وطلب الإذن من الإمام قد يعرض مريد الإحياء للمنع أحياناً ، وفي ذلك سدّ لباب الخير ، وقطع لأرزاق العباد ، وتضييق على الخلق في أقواتهم .

٢- الدليل الثاني: عن فضالة بن عبيد ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [الأرض أرض الله، والعباد عباد الله ، من أحيا مواتاً فهي له][5] .

وجه الاستدلال: أن الرسول ﷺ نوّه أن الأرض أرض الله ، والعباد عباد الله ، ثم أعقب ذلك بالنص على ملكية الإنسان لما أحياه من الأرض الموات ، وكل هذا دليل

(١) بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، شرح فتح القدير ٣/٩ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ .

(٢) شرح الزرقاني على موطأ مالك ٢٩/٤ .

(٣) سبق تخريجه في الفقرة (١٦) من الرسالة .

(٤) المحلى ٧٧/٧ .

(٥) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إحياء الموات ، والسنن الكبرى ١٤٢/٦ ، والمعجم الكبير للطبراني ٣١٨/١٨ .

على عدم اعتبار إذن الإمام في الإحياء ، إذ معنى الحديث: أن هذه أرض الله وأنتم عباده ، فمن أراد منكم إحياء شيء منها فله ذلك ، وما أحياه ملكه دون رجوع إلى الإمام ، حيث إنها أرض الله ، ففي الحديث إذن صريح من الرسول ﷺ بالإحياء ، وملكية الإنسان لما أحياه ، وإذنه ﷺ فوق كل أمر ، فلا حاجة لأخذ إذن غيره مع وجود إذنه السابق ﷺ [1] .

٣- الدليل الثالث: قول النبي ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][2] .

فالرسول ﷺ في هذا الحديث قد رتّب الملك على مجرد الإحياء ، و لم يشترط فيه إذن الإمام .

وعندما نتأمل الحديث ، نجد أن فيه كلمة شرط وهي قوله: [أحيا] ، وكلمة جزاء وهي قوله: [فهي له] ، فالرسول ﷺ قد رتب الجزاء -وهو الملك- على الشرط الذي هو الإحياء دون اعتبار لإذن الإمام ، وهذا غير مقصور على عين دون عين ، ولا على زمان دون زمان ، بل هو عام في كل وقت وفي كل مكان[3] .

مناقشة الدليل:

لم ترد مناقشة على الدليلين: الأول والثاني ، وإنما وردت المناقشة على الثالث ، ولعل ذلك اكتفاء من المخالفين بأن إسقاط هذا الدليل معناه إسقاط بقية الأدلة ، حيث إنها في معناه في الجملة ، والمناقشة الواردة على هذا الدليل من وجهين:

---

(١) انظر: مغني المحتاج ٢/٣٦١ .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٣) انظر: معالم السنن للخطابي على سنن أبي داود ٣/٤٥٤ .

أ) الوجه الأول: أن الرسول ﷺ يحتمل أنه أذن لجماعة بإحياء الموات بذلك النظم، فلا يكون حجة مع الاحتمال[1] .

الإجابة عن هذه المناقشة: أن هذا الاحتمال أمر ظني لا دليل عليه ، فكيف يترك نص صريح لاحتمال مظنون .

ب) الوجه الثاني: أن هذا الحديث يدل على سبب الملك ، وسبب الملك هو الإحياء ، ولكن إذن الإمام شرط فيه ، وليس في هذا اللفظ ما ينفي هذا الشرط[2] .

الإجابة عن هذه المناقشة: يجاب عن قولهم: ليس في الحديث ما ينفي اشتراط إذن الإمام في الإحياء من وجهين:

(١) الجواب الأول: نمنع أن لا يكون في الحديث ما ينفي اشتراط إذن الإمام في الإحياء ، فالرسول ﷺ حينما جعل الأرض ملكاً لمن أحياها ، وقرر بهذا حكماً عاماً ، دليل على عدم اعتبار هذا الشرط ، بل نفيه ، فلو كان معتبراً لنص عليه ، فالرسول ﷺ قد أوتي جوامع الكلم ، ولا يجوز تأخير البيان عن وقت الحاجة .

(٢) الجواب الثاني: سلّمنا أنه ليس في هذا الحديث ما ينفي اشتراط إذن الإمام في الإحياء ، إلا أنه ليس فيه أيضاً ما يثبته أو يدل عليه .

٤- الدليل الرابع: أن الأرض الموات مال مباح ، فلا يفتقر تملكها إلى إذن الإمام كأخذ الحشيش والحطب . أي قياس إحياء الأرض على أخذ الحشيش والحطب والصيد

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، الهداية ٩٩/٤ .

(٢) انظر: المبسوط ١٦٧/٢٣ .

ونحوها من الأرض ، بجامع عدم اشتراط الإذن في كل منها ، فكما يؤخذ الحطب والحشيش ونحوهما بدون استئذان الإمام ، فكذلك تُحيا الأرض بدون استئذانه ، إذ لا فرق بينهما[1] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش المخالفون هذا الدليل فقالوا: هناك فرق بين الصيد والحشيش ونحوهما وبين موات الأرض ، فالأول لا يد للإمام عليه ، وهو وسائر المسلمين في ذلك سواء ، بخلاف الثاني فله اليد عليه بحق الإمامة ، ولا يخرج من يده إلا بإخراجه إياه منها ، فللإمام إقطاع الموات وبيعه[2] .

الإجابة عن هذه المناقشة: إن وجود اليد للإمام على هذا الموات لا يدل على لزوم أخذ إذنه ، ألا ترى أن من وقف في مورد الماء ، طالبه الإمام أن يأخذ حاجته وينصرف ، كي لا يضر بغيره ، أو يضيق عليه ، رغم أن الوقوف على المورد لا يفتقر لإذن الإمام[3] .

١٨ب١د الترجيح:

وباستعراض ما سبق من آراء ، يترجح عندي -والله أعلم بالصواب- القول الثالث: وهو أن الإحياء لا يفتقر إلى إذن الإمام ، بل للإنسان إحياء ما شاء من موات الأرض بدون إذن الإمام وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به أصحاب القول الثالث ، لسلامة معظمها عن المناقشة ، وللإجابة عما توجّه إلى بعضها من مناقشة أو اعتراض .

---

(١) انظر بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، المجموع ٢٠٤/١٥ ، المغني ١٨٢/٨ ، ١٨٣ .

(٢) انظر: الشروط الصغير ١١٥٢/٢ .

(٣) النظر: المغني ١٨٣/٨

٢- ضعف أدلة القولين: الأول والثاني ، لورود المناقشة عليها .

٣- ولأنه إن ترتب على الإحياء ضرر فرد أو جماعة ، أزيل ذلك الضرر عن المتضرر ، باعتبار أن (الضرر يزال)[١] وإن لم يكن هناك ضرر فأي حاجة إلى استئذان الإمام في ذلك .

١٨ب١هـ الحاجة إلى إذن الإمام في إحياء الموات في الوقت الحاضر:

إذا ألقينا نظرة إلى أحوال الناس في الوقت الحاضر ، مقارنة مع أحوالهم في الأوقات السابقة نجد تبايناً في العادات والتصورات والمفاهيم .

فلقد كان الناس قديماً لا يحوزون من الأراضي الميتة إلا ما دعت حاجتهم إليه ، طلباً لإحيائه ، وجني فوائده وثماره ، فكانت لديهم القناعة بالشيء الذي يحيونه مهما كان ذلك المحيا يسيراً ، طالما أنه يحقق الغرض المنشود ، ويفي باحتياجاتهم .

أما في الوقت الحاضر ، فقد تغيرت عادات الناس وطبائعهم ، وتغيّر الهدف من الإحياء لدى كثير منهم ، فلم يعد الغرض من الإحياء تحصيل مصالح للأفراد والجماعات بقدر ما هو تملك للأرض ، واستيلاء على جزء كبير منها ، واحتجاز مساحات شاسعة من هذه الأرض الموات .

وبعد هذه المقارنة اليسيرة لحال الناس في السابق وحالهم اليوم ، والوقوف على حقيقة مفادها ، والاختلاف في الهدف من إحياء الموات ، أجدني مضطراً إلى التفصيل في القول في مسألة إذن الإمام في الإحياء ، حيث رجحت أن إذن الإمام غير مشترط ، يوم كانت الأهداف سليمة ، والمقاصد حسنة ، فلا يقصد من إحياء الموات إلا كسب لقمة العيش ، والحصول على مورد رزق .

---

(١) الأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

أما وقد تغيرت الأحوال ، فساد الطمع ورغبة التملك لِقِطَع شاسعة من الأرض ، وترتب مظالم ، واعتداء على أملاك الغير ، فإن إذن الإمام -والحالة هذه- شرط للإحياء للأسباب التالية:

١- أن في ذلك سدّاً لباب التعدي على أملاك الغير ، التي قد يتعدّى عليها بعض الناس بالإحياء لجهله بملكيتها لشخص آخر ، مما يترتب عليه مشاكل ومنازعات ، وإراقة للدماء بين الأفراد والجماعات ، ففي أخذ الإذن حقن للدماء ، وإطفاء لنار الفتنة ، ومنع للمنازعات .

٢- النهم وحب التملك الذي طغى على تصرفات الكثير من الناس في وقتنا الحاضر والذين جعلوا حب التملك لمساحات شاسعة من الأراضي هو هدفهم من الإحياء ، دون اهتمام بتحصيل فوائد الإحياء الأساسية .

٣- كثر احتجار الناس للأرض الميتة في هذا الزمان ، وهؤلاء المحتجرون ليس لديهم العزم على إحياء ما احتجروه منها ، بل إن إحياءها قد يفوق طاقتهم وقدراتهم ، فعطلوها عن الإحياء رغم أن هناك أشخاصاً آخرين لديهم قدرة على إحيائها ، فحالوا بينهم وبينها ، فلا هم أحيوها ، ولا تركوها لينتفع غيرهم بها .

٤- ضعف الوازع الديني لدى الكثير من الناس في هذا الوقت ، فأصبح البعض لا يفكر في شيء سوى مصلحته الخاصة ، بتوسعة أملاكه ، ولو أضر ذلك بمصلحة عامة أو خاصة .

٥- يوجد لدى الدولة مرافق عامة في كل قرية ومدينة ، تنوي الدولة إقامتها على مراحل، وذلك مثل إنشاء المستشفيات والمستوصفات والطرق العامة والخاصة ، والحدائق والمتنزهات ونحوها ، مما لا يكون الفرد على علم بها حتى تخرج إلى حيّز التنفيذ ، فإذا كان الإحياء بدون إذن ، وكان الأمر متروكاً للأفراد يحُيون ما يشاؤون ، فإنهم

سوف يتسابقون إلى الأقرب والأيسر ، ثم تكون إقامة المرافق العامة أمراً عسيراً لا يمكن تحقيقه إلا بنفقات باهظة ، أو في أمكنة بعيدة لا تتحقق فيها الفائدة .

٦- على الدولة أن تكون عندها إحصاءات دقيقة عن الأرض المزروعة وغير المزروعة ، والأراضي المملوكة وغير المملوكة ، ولا يمكن تحقق ذلك إلا بإذن الإمام . ثم إن إحياء أراضي الدولة -وهي التي لا مالك لها قديماً- بدون إذنها ، افتئات عليها ، ورغم أن هذه الأراضي -أملاك الدولة- هي مال الله إلا أن الدولة هي المكلّفة برعايتها ، كناظر الوقف بالنسبة للوقف ، فكما لا يجوز التصرف في الوقف دون إذنه، باعتباره المكلف برعايته ، فكذلك هذه الأراضي .

٧- أن الأراضي الموات منها ما هو صالح للزراعة ، ومنها ما ليس كذلك ، ومعرفة هذا قد لا يستقل به الشخص العادي ، حيث أدّى ذلك إلى ضياع جهود كثيرة من أفراد المجتمع .

وحيث إن الأمر كذلك وأكثر مما ذكرت ، فإن المملكة العربية السعودية أدركت ذلك ولاحظت كثرة التعديات ، واحتجار الأراضي ، والنهم الذي طغى على كثير من الناس ، فوضعت لذلك أنظمة لإحياء الموات تكفل المصلحة العامة ، مع وفائها بحاجات الأفراد ومتطلباتهم ، وأسندت ذلك إلى جهات معيّنة تتولى التخطيط والتنظيم والتوزيع والإشراف والمتابعة ، ومدى التزام المحيي بالتعليمات والأنظمة .

وحقيقة ، فلقد ظهر أثر ذلك على النهضة الزراعية في المملكة العربية السعودية . جاء في التعميم رقم ١٤٧٣٨ في ١٣٨٨/١١/١٧هـ (و)[1] ما نصّه:

(١) المراد بالحرف (و): أي تعميم سمو وزير الداخلية ، انظر: الأنظمة واللوائح ١٩٤/٢ .

«إشارة إلى نظام توزيع الأراضي البور المصادق عليه بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٢٦ وتاريخ ٨٨/٧/٦هـ ، المبلغ إليكم تعميماً بخطابنا رقم ١٢٥٦٢ وتاريخ ١٣٨٨/٩/٢١هـ نخبركم أن وزارة الزراعة والمياه كتبت إلينا بخطابها رقم ٨/٣٤٣٣ وتاريخ ١٣٨٨/٩/٤هـ تشير إلى المادة الثانية من ذلك النظام التي نصت على أن تقوم وزارة الزراعة والمياه بتوزيع الأراضي البور على المؤهلين لاستغلالها وفق القواعد المقررة فيه . كما أشارت إلى ما جاء بالمادة الثامنة منه بأن لها الإشراف من الناحية الفنية على الأراضي الموزعة ، ومراقبة جدّية أصحاب الاختصاص في استثمارها . وأبدت وزارة الزراعة والمياه بأنه رغبة منها في أن تكون عملية الإقطاع والإجراءات التي تتخذ بصددها متفقة مع مقتضيات النظام ، فقد طلبت التعميم على كافة أمراء المناطق بالمحافظة على الأراضي غير المملوكة القابلة للزراعة ، والتوزيع وفق نصوص النظام ، ومنع التعدي عليها ، أو تحجيرها ، ومساعدة موظفي وزارة الزراعة والمياه في ممارستهم للإجراءات المتعلّقة بتنفيذ النظام المذكور بالنسبة لهذه الأراضي»[1] .

وأما ما يخص وجوب إذن الإمام في وقتنا الحاضر ، فقد جاء في التعميم رقم ٥٧٩٣ في ١٣٨٦/٥/١هـ بعدم السماح لأحد بالسكن ، أو الزراعة في أي جهة ما لم يكن ذلك بأمر حكومي ، وعدم السماح لأمراء الهجر بضم مساحات من الأراضي والبناء عليها ، أو التصرف بها بدعوى أن الدافع هو تحديد هجرهم وخشية وقوع اعتداء على أراضيهم ، أو السكن من قبل بعض القبائل الأخرى النازلة بجوارهم ، مما يضر بمصالحهم ، فهذه دعوى باطلة ، وأن هذا الأمر مردّه للحكومة التي تحافظ على الأراضي الحكومية بواسطة السلطات التنفيذية ، بحيث لا يُسمح لأحد بالسكن أو الزراعة في أية جهة ما لم يكن ذلك بأمر حكومي ، وقد صدرت الموافقة السامية على ذلك بالأمر الكريم رقم ٦٠١١ وتاريخ ١٣٨٦/٣/١٣هـ[2] .

---

(١) الأنظمة واللوائح والتعليمات ٦٠/٢ .

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٥٤/٢ ، ٥٥ .

وأخيراً أقول: إن توجيهي لاعتبار إذن الإمام في الإحياء ليس رداً للقول الثالث -وهو أن إحياء الموات لا يفتقر لإذن الإمام- بل لمصلحة وقتية ، فلو زالت الأسباب التي دعتني إلى التفصيل في المسألة ، وعاد الناس إلى ما كانوا عليه في عهد الرسول ﷺ وعهد الخلفاء الراشدين لما احتيج لإذن الإمام .

١٨ب٢ الشرط الثاني من الشروط المختلف فيها: بُعد الأرض المحياة عن العمران:

أن تكون الأرض المحياة بعيدة عن العمران ، وقد اشترطه بعض فقهاء المالكية[١] ، كما اشترطه بعض فقهاء الحنفية[٢] .

واختلف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- في تحديد البعد عن العامر على ثلاثة أقوال:

القول الأوّل:

ذهب أبو يوسف إلى تحديد مقدار البعد عن العامر بأنه: لو صاح من بأقصى العامر ، وهو جهوري الصوت ، لم يسمعه من بالعامر[٣] .

القول الثاني:

أن القريب من العمران هو: ما تلحقه الماشية بالرعي في غدوها ورواحها ، وما يصل إليه المحتطبون ، ثم يعودون في يومهم إلى منازلهم للمبيت . والبعيد هو: ما لم ينته إليه مسرح العمران ، ومحتطب المحتطبين والعودة منه إلى منازلهم في يومهم . وقال بهذا القول فقهاء المالكية[٤] .

---

(١) المدونة الكبرى ٣٧٧/٤ ، أسهل المدارك ٥٢/٣ .

(٢) بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، الهداية ٩٨/٤ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ .

(٣) الهداية ٩٨/٤ ، بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ .

(٤) انظر: مواهب الجليل ١١/٦ ، وأسهل المدارك ٥٣/٣ .

القول الثالث:

ذهب جمهور الفقهاء[1] إلى عدم تحديد مقدار البعد عن العامر بمسافة معيّنة ، بل تركوا تحديده للعرف .

الرأي الراجح:

والذي أراه راجحاً هو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من القول بعدم تحديد مسافة البعد عن العامر وتركه للعرف ، وذلك لما يلي:

١- أن التحديد لا يعرف إلا بدليل ، ولا يعرف بالرأي والتحكّم ، ولم يرد في الشرع دليل يحدده ، فوجب الرجوع في تحديده إلى العرف[2] .

٢- قول من حدّد البعد عن العامر بمسافة معيّنة تحكّم من غير دليل ، وليس ذلك أولى من تحديده بشيء آخر ، كميل ونصف ميل ، ونحو ذلك[3] .

٣- إن تحديد البعد عن العامر يفضي إلى أن من أحيا أرضاً في موات ، حَرُمَ إحياء شيء من ذلك الموات على غيره ، ما لم يخرج عن ذلك الحد[4] . وفي ذلك تعطيل لعملية الاستثمار الذي طالبنا بها الشارع .

٤- كما أن التقدير الذي أوردوه (بسماع الصوت) ليس كافياً لكل زمان ومكان ، أي ليس مطّرداً ، فربما كان يكفي في ذلك الوقت نظراً لسهولة حاجات الناس

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، وجواهر الإكليل ٢٠٢/٢ ، ومغني المحتاج ٣٦١/٢ وما بعدها ، والمغني ١٥٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٧٦/٣ .

(٢) انظر: المغني ١٥٠/٨ .

(٣) انظر: الشرح الكبير ٣٧٦/٣ .

(٤) انظر: المغني ١٥٠/٨ .

وبساطتها، أما في هـذا الزمـان فـإن هـذا القـدر لا يفـي باحتياجـات النـاس ؛ وذلـك لوجود المشاريع الكثيرة التي تتطلب المساحات الشاسعة ، والأمكنة المتميّزة ، والـتي لم تكن موجودة من ذي قبل .

٥- والتحديد بسماع الصوت أمـر غـير دقيـق لتفـاوت النـاس في ذلـك ، ومـا كـان محـل تفاوت فلا يصح أن يجعل ضابطاً ولا مقياساً تبنى عليه الأحكام .

٦- إن التحديد بالاحتطاب مثلاً من هذا المكان ثم العودة منه إلى المـنزل للمبيـت ، يمكـن أن يكون مقبولاً حين كانت وسائل النقل هي الحيوانـات ، أمـا وقـد تغيّرت وسـائل النقل ، فشملت السيارات وغيرها ، فإن التحديد بالاحتطـاب غـير منضبـط ، إذ مـن الممكن أن يذهب شخص بسيارته ويحتطب مـن مكـان بعيـد جـداً ويرجـع في وقـت قصير .

تعقيب: من الذي يحدّد مسافة البعد في وقتنا الحاضر؟

أرى أنه من المناسب في وقتنا الحاضر أن الدولة هي التي تحدد مسافة البعد ، وأرى أن تعتمد في تحديدها على مدى احتياج الناس إلى ما يجاور العمار ؛ لأن الدولـة لديهـا الخطـط التنموية المستقبلية للمدن والقرى ، وما سيتم إنشاؤه في المستقبل من مشاريع ومرافق خارج نطاق العمران .

فتحدد الدولة مسـافة معيّنـة مـن المـوات ، تكـون هـذه المسـافة ممـا سيشـملها نطـاق التنظيم، وما بعد هذه المسافة يكون مواتاً عاماً يمكن إحياؤه واستثماره . وإن قلنـا: إن هـذا من التنظيم الذي تعمل به الدول المعاصرة ، إلا أن ديننا الإسـلامي يهتـم بمثـل هـذه الأمـور ويشجعها .

١٨ب٣ ولكن هل الأراضي المحجوزة لمصالح المدن ، وامتداد العمران ، والمقرر تخطيطها تعد من الموات؟

إن الأرض التي تملكها البلديات ليست من الأراضي الموات ، بل هي في قمة حيويتها ونشاطها وانتعاشها ، فكيف تكون مواتاً وهي قد أخذت قدراً كبيراً من اهتمام الدولة؟ ثم كيف يكون هناك حريم معتبر للعامر الخاص كحريم البئر ، وحريم الملك الخاص؟ حيث اشترط الفقهاء في إباحة الإحياء -كما سيأتي- أن: «لا يكون قريباً من عامر وتعلق بمصالحه ، كطرقه ، وفنائه ، ومخرج فضلات مائه ، ومرعاه ومحتطبه ، ومطرح ترابه وقمامته، ونحوها»(١) .

كيف لا يباح الإحياء فيما حول الملك الخاص ، أو ما يحتمل أنه مما يتعلق بمصالحه ، ثم لا يكون هذا الاعتبار لمدينة تتكاثر فيها الحقوق العامة المتعلّقة بالأرض ، وتتزايد فيها المنافع المرتبطة بالتنظيم؟

فإذا لم تكن البلديات صاحبة ملك ، فهي -على الأقل- صاحبة أسبقية بوضع يدها على الموقع قبل الاعتداء ، فالجهد الذي تبذله البلديات للحفاظ على هذه الأراضي تزيد في تكاليفه وعنائه ومصاريفه عن تكاليف التحويط ، أو وضع اليد ، وهذه حقيقة لا يجهلها أحد .

والبلدية في غالب الأنظمة «شخصية اعتبارية» لها حق التملك والتصرف ، ومن ناحية أخرى فإن المعتدي يريد أن يحصل لنفسه ، بينما البلديات تريد بهذا الاحتفاظ أن

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٥/٢٧٨ ، ٢٧٩ ، ومواهب الجليل ٦/١١ ، ١٢ ، والأم ٤/٤٢ ، والمغني ٨/١٤٩، والمحلى ٧/٧٣ .

تستبقي الفرص متاحة للتنظيم والمرافق الكافية ، أما ما يزيد على ذلك من الأراضي فمآلها للمواطنين[1] .

فالأراضي التي تملكها البلديات إذاً ليست من الموات ، فهل يسوغ أن نعتبر الطرق من الموات ، أو ما هو محتمل في الكثير الغالب أن يكون من الشوارع أو المرافق .

ففي المملكة العربية السعودية هذه الأراضي ممنوحة للبلديات بموجب الأمر الملكي الكريم رقم ١٠٠٩/١٣/١/٢٠ في ١٣٧٤/٦/١٧هـ المبلَّغ لجميع الأجهزة المعنية بالأمر الملكي الكريم رقم ٧١٤٠ في ١٣٧٤/٩/١٩هـ ويقصد من هذا المنح تمكين البلديات من التخطيط السليم ، والاحتفاظ بفرص التنظيم ، ثم تحقيق أكبر قدر ممكن من العدالة في توزيع الأراضي السكنية على ذوي الدخل المحدود .

إن ولي الأمر قد منع أنماط الإحياء العشوائي ، وذلك منذ أن صدرت توصيات مجلس الوكلاء عام ١٣٥٤هـ المتوجه بالأمر الكريم رقم ٦٢/٥٩٦ في ١٣٥٤/١/١٩هـ ، ثم الأمر الملكي الكريم رقم ١٦٠٧/٦/٨ في ١٣٦٥/٩/١٥هـ وتلاهما عشرات الأوامر ومئات التأكيدات ، وهي كلها تهدف إلى تنظيم أعمال الإحياء ، وليس إلى تعطيلها ، وهذا من أظهر وظائف واختصاصات الدولة في الإسلام ، وبدون هذا التدخل بالتنظيم ، وضمان حسن التوزيع ، تضطرب أمور الناس ، وتبتعد حالهم عن الاستقامة ، وتفقد السلطة أخص خصائصها في تنظيم شؤون الرعية[2] .

ورد في التعميم رقم ١١٣٤٩ في ١٣٨٥/٨/١١هـ من أنظمة البلديات ما نصه:

«لقد تلقينا خطاب معالي وزير الزراعة والمياه رقم ٣٨٣/١/١/٢٤/١٧٧ وتاريخ ٨٥/٤/٢٤هـ المتضمن أن المزارعين في مناطق المملكة قد دأبوا على وضع اليد على

---

(١) انظر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة ، العدد الرابع ، السنة الأولى ، ١٤١٠هـ ص٧٢ وما بعدها .

(٢) انظر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة ، العدد الرابع ، السنة الأولى ، ١٤١٠هـ ص٧٣ ، ٧٤ .

بعض الأراضي الحكومية البور لغرض استملاكها بطريق الإحياء ، وغرس بعض الأشجار في هذه الأراضي وذلك يتعارض مع المخطط الفني والإداري لتنفيذ مشروع إحياء الأراضي الحكومية البور ، ويطلب معاليه عدم السماح للمزارعين باستملاك الأراضي الحكومية البور خارج نطاق المخطط الفني الإداري الذي يجري الآن وضعه من قبل وزارته ، حيث إنها الآن تستكمل استعدادها الفني والإداري للبدء في تنفيذ مشروع إحياء الأراضي الحكومية البور في أقرب فرصة ممكنة ، ونظراً لوجاهة ما أبداه حيال هذا الموضوع ، ونظراً لاختصاص وزارة الزراعة بذلك حسب الصلاحيات المعطاة لها وتوفر الاستعدادات الفنية والإدارية لديها»[1] .

بعد أن عرفنا أن من الشروط المختلف فيها لصحة إحياء الموات ، أن تكون الأرض المحياة بعيدة عن العمران ، وبعد أن عرفنا اختلاف الفقهاء في تحديد البعد عن العمار ، بقي أن نعرف:

حكم إحياء ما قرب من العمار؟

فأقول:

ما قرب من العامر قد يكون محتاجاً إليه ، لتعلّق مصلحة العامر به ، وقد لا يكون كذلك ، إذ لم تتعلّق به مصلحة .

وحكم إحياء ما قرب من العمار يختلف باختلاف الحاجة إليه من عدمها ، ويتضح ذلك في المسألتين التاليتين:

م١٨ب٤ المسألة الأولى: ما قرب من العمار وتعلّقت به مصالحه:

قبل الحديث عن حكم إحياء هذا النوع من الأراضي ، من المناسب أن أذكر أمثلة لما

(١) الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢/٥٤ .

قرب من العمار وتعلّقت به مصالحه ، ليتضح المعنى المراد ، ثم أتبعه بذكر حكم إحيائه فأقول:

الأراضي القريبة من العمار والتي تتعلق بها مصالح العمار لها أمثلة كثيرة منها: المسالك العامة في الصحراء ، ومسايل الماء ، ومطرح النفايات والأتربة ، وحريم الآبار ، ومكان السرح والاحتشاش والاحتطاب ، ومناخ الإبل، والبقاع المهيأة لصلاة العيدين والاستسقاء، والبقاع المرصدة لدفن الموتى وغيرها[1] .

وهذه الأمثلة ذكرتها جرياً على ما كان عليه الحال في الأزمنة السابقة ، وقد يوجد في بعض الجهات في البلاد الإسلامية شيء منها قائماً . وأما في العصر الحاضر ، فلم تعد هذه البقاع ونحوها مواتاً ، بل أصبح أغلبها تابعاً للدولة ، كالبلدية ، ووزارة الأوقاف ، ووزارة الزراعة ، وغيرها ولكن ذكر تلك لإيضاح الحكم الشرعي ، وهو:

أن الفقهاء في مختلف المذاهب الأربعة[2] ، والظاهرية[3] ، صرحوا بأنه لا يملك من هذا الموات شيء بالإحياء ، بل يبقى لأهله ينتفعون به .

واستدل الفقهاء -رحمهم الله- إلى ما ذهبوا إليه من منع إحياء مثل هذه المواضع بأدلة منها:

١- قوله ﷺ : [من أحيا مواتاً من الأرض في غير حق مسلم فهو له ، وليس لعرق ظالم

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، ٢٧٩ ، الهداية ١٠٠/٤ ، مواهب الجليل ١١/٦ ، ١٢ ، الأم ٤٢/٤ ، نهاية المحتاج ٣٣٤/٥ ، ٣٣٥ ، المغني ١٤٩/٨ ، المحلى ٧٣/٧ .

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، الهداية ١٠٠/٤ ، مواهب الجليل ١١/٦ ، الأم ٤٢/٤ ، المجموع ٢٠٥/١٥ ، المغني ١٤٩/٨ ، الإقناع ٣٨٦/٢ .

(٣) المحلى ٧٣/٧ .

حق][1] . مفهومه أن ما تعلّق به حق مسلم لا يملك بالإحياء[2] ، وكذا ما قرب من العمار وتعلّق بمصالحه لا يملك بالإحياء ، لتعلّق الحق العام به .

٢- قالوا: الموات تابع للعامر فلا يملك بالإحياء ؛ لأننا لو جوزنا إحياءه لبطل الملك في العامر على أهله[3] . أي أن هذا الموات من مصالح المملوك ، لذا كان تابعاً له ومساوياً لحكمه ، فلو جوّزنا إحياء هذا الموات ، لبطل الملك في العامر على أهله ؛ لأننا بذلك أبطلنا مصالح هذا العامر .

٣- ولأننا لو جوّزنا إحياء ما قرب من العامر وتعلّق بمصحلته ، لضيّقنا على الناس في أملاكهم وطرقهم ، وهذا أمر لا يجوز ، إذ سيلحقهم ضرر بهذه المضايقة ، والإسلام ينهى عن الإضرار بالناس[4] .

١٨ب٥ المسألة الثانية: ما قرب من العامر ولم تتعلّق به مصالحه:

إذا كان هناك موات قريب من العامر ، ولكن لا تتعلق بهذا الموات مصالح العامر فما الحكم في إحيائه؟

اختلف الفقهاء في حكم هذه المسألة على قولين:

القول الأول:

منع إحياء ما قرب من العامر إن لم تتعلق به مصالح العامر . وبهذا قال أبو حنيفة ،

---

(١) السنن الكبرى ١٤٢/٦ .

(٢) المغني ١٤٩/٨ .

(٣) المجموع ٢٠٥/١٥ ، المغني ١٤٩/٨ .

(٤) المجموع ٢٠٥/١٥ .

وصاحبه أبو يوسف[1] ، وهو رواية في مذهب الإمام أحمد[2] .

استدل أصحاب القول الأول بدليل:

فقالوا: ما يكون قريباً من العامر ، الظاهر أنه لا ينقطع ارتفاق أهله عنه ، فيدار الحكم عليه ، أي أنه في مظنّة تعلّق المصلحة به ، فإنه يحتمل أن يحتاج إليه لفتح باب في حائطه إلى فنائه ويجعله طريقاً ، أو يَخْرَب حائطه فيضع آلات البناء في فنائه ، ونحوها ، ولم يجز تفويت ذلك عليه[3] .

مناقشة هذا الدليل:

نوقش هذا الدليل من وجهين:

١- إن هذا الدليل مبني على أمر احتمالي ؛ لأنه ليس ضرورياً أن يحتاج من في العامر إلى هذا الموات ، ولا ينبغي أن تترك الأدلة الآتية والتي تجوّز الإحياء لأمر احتمالي مظنون.

٢- ومن وجه آخر فإن منع مصلحة محققة للمحيي لا تُفَوَّتْ بأمر محتمل قد يحتاجه صاحب العامر .

القول الثاني:

يجوز إحياء ما قرب من العامر إن لم تتعلق به مصالحه ، ومن أحياه ملكه . وبهذا قال

---

(١) انظر: تبيين الحقائق ٣٦/٦ ، مجمع الأنهر ٥٥٧/٢،٥٥٨ ، نتائج الأفكار تكملة شرح فتح القدير ٦/٩، ٧، الكفاية شرح الهداية ٦/٩ .

(٢) الشرح الكبير ٣٧٦/٣ ، المبدع في شرح المقنع ٢٥١/٥ .

(٣) انظر: نتائج الأفكار تكملة فتح القدير ٧/٩ ، المغني ١٥٠/٨ .

فقهاء المالكية[1] ، كما قال بـه فقهـاء الحنابلـة[2] ، وقـال بـه أيضـاً محمـد بـن الحسـن مـن الأحناف[3] ، وهو قول الظاهرية[4] ، ومفهوم قول الشافعية[5] .

أدلة أصحاب الرأي الثاني:

استدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

١- عموم قوله ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][6] .

فهذا دليل عام شامل لكل موات ، وما لا يحتـاج النـاس إليـه مـن المـوات -وإن كـان قريباً من العامر- يدخل في عموم هذا الحديث ، فمن أحياه ملكه .

٢- ولأنه ﷺ أقطع[7] بلال بن الحارث المزني العقيق ، وهو يعلم أنه بين عمـارة المدينـة ، ولو تعلقت به مصلحة لم يقطعه إيّاه ، فإقطاع الرسول ﷺ لبلال بن الحارث العقيق ، دليل على جواز إحياء ما قرب من العامر إن لم تتعلق به مصلحته[8] .

٣- قاسوا الموات القريب من العامر ، والذي لا تتعلق به مصلحة على المـوات البعيـد عـن العامر ، فكما يجوز إحياء الموات البعيد عن العامر ؛ لعدم تعلّق المصلحة به ، فكذلـك

---

(١) مواهب الجليل ١١/٦ .

(٢) الروض المربع ص٣٤٤ ، المبدع ٢٥١/٥ ، المغني ١٤٩/٨ ، ١٥٠ ، الاقناع ٣٨٦/٢ .

(٣) نتائج الأفكار تكملة فتح القدير ٧،٦/٩ ، الكفاية على الهداية ٦/٩ .

(٤) المحلى ٧٣/٧ .

(٥) قال الشيرازي في المهذب: «وما يحتاج إليه لمصلحة العامر من المرافق كحريم البئر ، وفناء الدار والطريق ومسيل الماء لا يجوز إحياؤه» ومفهومه: أنه يجوز إحياؤه إن لم تتعلق به مصلحة . انظر المجموع شرح المهذب ٢٠٥/١٥ .

(٦) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٧) سبق تخريجه فقرة (٢جـ) من الرسالة .

(٨) انظر: المغني ١٥٠/٨ .

يجوز إحياء الموات القريب من العامر الذي لا تتعلق به مصلحة ، بجامع انتفاء حاجة العامر إلى كل[1] .

٤- قالوا: يجوز إحياء القريب من العامر ، و لم تتعلق به مصلحة ، لانتفاء المانع الذي هو التعلّق بمصلحة العامر . أي أن المانع من إحياء الموات القريب من العامر هو: تعلق مصلحة العامر بذلك الموات ، فحين انتفى تعلق الموات بمصلحة العامر ، زال المانع فجاز إحياؤه[2] .

الرأي الراجح:

بعد عرض الأقوال في المسألة يترجح عندي القول الثاني القائل: بجواز إحياء ما قرب من العامر و لم تتعلق به مصلحته وذلك لما يلي:-

١- قوة ما استدل به أصحاب هذا القول ؛ لسلامته من المناقشة .

٢- ضعف ما استدل به أصحاب القول الأول ، لورود المناقشة عليه .

٣- ولأنه لم يمنع إحياء القريب من العامر إذا تعلّقت به مصلحة العامر إلا لأجل دفع الضرر عن أهل العامر ، أما وإنه لم تتعلق به مصلحة فلا ضرر ، فلا مانع من إحيائه.

١٨ب٦ الشرط الثالث من الشروط المختلف فيها: كون المحيي مسلماً:

إذا كان الموات في بلاد الإسلام ، فقد اشترط فقهاء الشافعية[3] ، وبعض الحنابلة[4] ، والظاهرية[5] ، كون المحيي مسلماً . وهذا الشرط محل خلاف بين الفقهاء ، حيث إن من الفقهاء من جوّز إحياء الذمي ، وقد سبق الكلام عن هذه المسألة في الفقرة (١٠أ) من الرسالة .

---

(١) انظر: الشرح الكبير ٣/٣٧٦ .
(٢) انظر: كشاف القناع ٤/٢٠٨ .
(٣) انظر: نهاية المحتاج ٥/٣٣١ وما بعدها ، والمجموع ١٥/٢٠٥ .
(٤) انظر: المغني ٨/١٤٨ .
(٥) المحلى ٧/٨٨ .

المطلب الثالث

تدابير حماية الأراضي من التبوير ، ورفع كفاءتها الإنتاجية

لقد وجّهت الشريعة الإسلامية نظر المسلمين إلى ضرورة استثمار الأرض بالزراعة ، وحمايتها من جميع الأخطار التي تهددها ، مما يؤدي ذلك إلى جعل الأرض مستثمرة دائماً ، وأما إهمال الأرض الزراعية ، وعدم الحفاظ عليها يجعل خطر التبوير يداهمها ، فيقضي عليها ، مما يجعلها خراباً لا نفع فيها .

وفي هذا المطلب سوف أعرض -بعون الله تعالى- للتدابير التي وضعتها الشريعة الإسلامية لحماية الأراضي من التبوير ، ورفع كفاءتها الإنتاجية ، مما يجعل الأرض في استثمار دائم ، وذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: التدابير المشروعة لحماية الأراضي من التبوير في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني: التدابير المشروعة لرفع الكفاءة الإنتاجية للأراضي في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

التدابير المشروعة لحماية الأراضي من التبوير في الفقه الإسلامي

١٩

لقد اتخذت الشريعة الإسلامية كافة إجراءات الحماية الممكنة للحفاظ على الأراضي الزراعية ، وتجنيبها أهم الأخطار التي من الممكن أن تواجهها ، ومنها: خطر التبوير الذي يجعل الأرض العامرة خراباً ، لا نفع فيها . وسلكت في ذلك طرقاً عديدة منها:

١٩أ أولاً: حماية الأراضي من التبوير عن طريق الحث على الزراعة:

وجهت الشريعة الإسلامية نظر المسلمين إلى ضرورة استثمار الأرض ، ومداومة زراعتها ، فالله ﷻ يقول: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾[1] .

---

(١) سورة هود: آية ٦١ .

قال الجصاص في تفسير قوله تعالى: ﴿وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾: «يعني أمركم من عمارتها بما تحتاجون إليه، وفيه الدلالة على وجوب عمارة الأرض للزراعة ، والغراس ، والأبنية»(١).

كما منحت الشريعة الإسلامية مستثمر الأرض إضافة إلى عائده الدنيوي(٢) عائداً آخر أخروياً ، بيّنته لنا السنة النبوية الشريفة فيما يلي:

١- ما ثبت عن جابر ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [ما من مسلم يغرس غرساً ، إلا كان ما أكل منه له صدقة ، وما سرق منه له صدقة ، وما أكل السبع منه فهو له صدقة ، وما أكلت الطير فهو له صدقة ، ولا يرزؤه أحد إلا كان له صدقة](٣) .

٢- وما ثبت عن جابر -ايضاً- ﷺ : أن النبي ﷺ دخل على أمّ مُبَشِّر الأنصارية في نخل لها ، فقال لها النبي ﷺ : [من غرس هذا النخل ، أمسلم أم كافر؟ فقالت: بل مسلم ، فقال: لا يغرس مسلم غرساً ، ولا يزرع زرعاً ، فيأكل منه إنسان ، ولا دابة ، ولا شيء إلا كانت له صدقة](٤) .

٣- وعن أنس ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [ما من مسلم يغرس غرساً ، أو يزرع زرعاً ، فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة ، إلا كان له به صدقة](٥) .

فالأحاديث السابقة تبين لنا الثواب العظيم الذي يلقاه معمّر الأرض ، ومستثمرها بالزرع والغرس . مما يشجع على مداومة الاستثمار ، والحفاظ على الأرض من التبوير والتخريب .

---

(١) أحكام القرآن للجصاص ١٦٥/٣ .

(٢) وذلك عن طريق تملكه للأراضي التي أحياها واستثمرها ، عملاً بقوله ﷺ : [من أحيا أرضاً ميتة فهي له] .

(٣) سبق تخريجه ، فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة ، باب فضل الغرس والزرع .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزارعة ، باب فضل الزرع والغرس إذا أكل منه .

٤- كما دعا رسول الله ﷺ إلى ضرورة استثمار الأرض ، والحفاظ عليها منتجة غير معطلة ، في قوله ﷺ : [من كانت له أرض ، فليزرعها ، أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه][1] .

وقد سلك عمر بن الخطاب ﷺ طريق رسول الله ﷺ في ضرورة إحياء الأرض ، ومداومة استثمارها ، فأسقط حق المحتجر عما احتجر من أرض إذا لم يعمرها خلال ثلاث سنين . فقد جاء عنه ﷺ أنه قال: «ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»[2] . كما أخذ ﷺ ما عجز عن عمارته بلال بن الحارث المزني من أرض العقيق فقسمه بين المسلمين ، حتى لا تعطّل الأرض عن الإنتاج . فعن عبد الله بن أبي بكر ، أن بلال بن الحارث المزني جاء رسول الله ﷺ فاستقطعه أرضاً ، فقطعها له طويلة عريضة ، فلما ولي عمر قال له: يا بلال، إنك استقطعت رسول الله ﷺ أرضاً طويلة عريضة ، قطعها لك ، وإن رسول الله ﷺ لم يكن ليمنع شيئاً يسأله ، وإنك لا تطيق ما في يديك ، فقال: أجل ، قال: فانظر ما قويت عليه منها فامسكه ، وما لم تطق فادفعه إلينا نقسمه بين المسلمين ، فقال: لا أفعل والله ، شيء أقطعنيه رسول الله ﷺ . فقال عمر: والله لتفعلن ، فأخذ منه ما عجز عن عمارته ، فقسمه بين المسلمين[3] .

١٩ب ثانياً: حماية الأراضي من التبوير عن طريق الحفاظ على أهم مقومات الزراعة وهو الماء:

للماء أهمية بالغة في حياة كل شيء حي ، فحيث وجد الماء وجدت معه الحياة ، وحيث انتفى انتفت معه الحياة بكل جوانبها . قال جل وعلا: ﴿ ...وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ

---

(١) سبق تخريجه ، فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٢) راجع ذلك في فقرة (٢أ) و (٢جـ) من الرسالة .

(٣) السنن الكبرى ١٤٩/٦ ، والمستدرك على الصحيحين ٤٠٤/١ ، والأموال لأبي عبيد ص٢٦٧ ، ٢٦٨ ، والخراج ليحيى بن آدم ص١٢٤ .

شَيْءٍ حَيٍّ... ﴾[1] . وقد نبه القرآن الكريم إلى هذه الأهمية في مجال إحياء الأرض واستثماره ، فقال ﷻ: ﴿ وَاللَّهُ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ﴾[2] .

وقال تبارك وتعالى: ﴿ ...وَتَرَى الْأَرْضَ هَامِدَةً فَإِذَا أَنزَلْنَا عَلَيْهَا الْمَاءَ اهْتَزَّتْ وَرَبَتْ وَأَنبَتَتْ مِن كُلِّ زَوْجٍ بَهِيجٍ ﴾[3] .

وقال ﷻ : ﴿ أَلَمْ تَرَ أَنَّ اللَّهَ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَتُصْبِحُ الْأَرْضُ مُخْضَرَّةً إِنَّ اللَّهَ لَطِيفٌ خَبِيرٌ ﴾[4] .

وقال جلّ شأنه: ﴿ ...وَيُنَزِّلُ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَيُحْيِي بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَعْقِلُونَ ﴾[5] .

فالآيات السابقة قد تحدثت عن الأهمية الخاصة للمياه في إحياء الأرض ، وعمارتها ، والحفاظ عليها من التبوير . ومن هنا كان حرص الشريعة الإسلامية على إباحة ملكية الماء ، ومنع استئثار أحد به ، وتأمين وصوله إلى جميع الأراضي المزروعة ، فاشتملت توجيهاتها على كل ما يحقق هذا الهدف ، وذلك من خلال الأحاديث النبوية التالية:-

١- قول الرسول ﷺ : [المسلمون شركاء في ثلاث: في الكلأ والماء والنار][6] . فالرسول ﷺ في هذا الحديث يبيح ملكية الكلأ والماء والنار لجميع المسلمين ، ويمنع حيازة أحد لها دون الآخرين ؛ لأن هذه الأنواع من الضروريات التي لا تقوم الحياة بدونها .

---

(١) سورة الأنبياء: آية ٣٠ .

(٢) سورة النحل: آية ٦٥ .

(٣) سورة الحج: آية ٥ .

(٤) سورة الحج: آية ٦٣ .

(٥) سورة الروم: آية ٢٤ .

(٦) سبق تخريجه ، في فقرة (٤ب٢) من الرسالة .

٢- قضاؤه ﷺ في شراج الحرّة . فقد اختصم إليه الزبير ورجل من الأنصار ، فقال النبي ﷺ للزبير: [اسق يا زبير ، ثم أرسل الماء إلى جارك] فغضب الأنصاري ، فقال: أن كان ابن عمتك ، فتلوَّن وجه رسول الله ﷺ ، ثم قال: [اسق يا زبير ، ثم احبس الماء حتى يرجع إلى الجدر][1] .

فالحديث السابق يفيد إباحة ملكية الماء لجميع المسلمين ، ومنع استئثار أحد به دون الآخر ، لما في ذلك من تحقيق المصلحة العامة .

٣- وكذلك ما جاء في قضائه ﷺ في سيل مهزور ، فقد: [قضى في سيل مهزور الأعلى فوق الأسفل ، يسقي الأعلى إلى الكعبين ، ثم يرسل إلى من هو أسفل منه][2] .

وقد نهج عمر بن الخطاب ﷺ نهج رسول الله ﷺ في حماية الأرض المزروعة ، والحفاظ عليها من التبوير عن طريق تأمين وصول الماء إليها بكافة التدابير المشروعة . فقد روي «أن الضحاك بن خليفة ساق خليجاً له من العُرَيْض ، فأراد أن يَمُر به في أرض محمد ابن مسلمة ، فأبى محمد ، فقال له الضحاك: لم تمنعني؟ وهو لك منفعة ، تشرب به أوّلاً وآخراً ، ولا يضرك ، فأبى محمد ، فكلّم فيه الضحاك عمر بن الخطاب ، فدعا عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة ، فأمره أن يخلي سبيله ، فقال محمد: لا ، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه؟ وهو لك نافع ، تَسقي به أوّلاً وآخراً ، وهو لا يضرك ، فقال محمد: لا والله ، فقال عمر: والله ، ليمرّن به ولو على بطنك ، فأمره عمر أن يمرّ به ، ففعل الضحاك[3] .

و لم تقتصر جهود عمر بن الخطاب ﷺ في الحفاظ على الرقعة الزراعية عند هذا الحدّ، بل نجده أمر بحفر الأنهار ، كأمره لأبي موسى بأن يحفر نهراً لأهل البصرة ، الذين جاؤوا إليه يشكون قلة المياه ، وجدب الأرض وملوحتها[4] .

---

(١) سبق تخريجه ، في فقرة (٢ب) من الرسالة .

(٢) سبق تخريجه ، في فقرة (٦) من الرسالة .

(٣) راجع فقرة (٦) من الرسالة .

(٤) راجع فقرة (٦) من الرسالة .

وقد تكلم الفقهاء -رحمهم الله تعالى- عن حق الشِرْب[1] ، وفصّلوا القول في مسائله، وليس هنا مجال بسطها ، فتراجع في كتب الفقه[2] .

١٩ جـ ثالثاً: حماية الأراضي من التبوير عن طريق منع التعسّف في استعمال الحق:

قد مرّ بنا -من خلال ما سبق- الدور الذي ينبغي أن يقوم به ولي الأمر إذا أساء صاحب الحق استعماله ، كإسقاطه حق المحتجر عمّا احتجر من أرض ، إذا أهملها مدة ثلاث سنين[3] . واستقطاعه جزءاً من الأرض التي لم يكن في مقدور صاحبها استثمارها كلها ، وتوزيعها على رعايا الدولة ، كما حدث مع بلال بن الحارث في أرض العقيق[4] ، ونحو ذلك .

وتمشياً مع ما جاء به الإسلام من توجيهات سديدة في هذا المجال دأبت بعض الحكومات المعاصرة على حماية أراضيها الزراعية ، والحفاظ عليها من كافة أسباب التخريب والتبوير ، فأصدرت الأنظمة التي تحمي الأرض من أساليب التعدي عليها ، لا سيما وأن هذه الأساليب تعددت صورها في عصرنا الحاضر ، فلم تقتصر على ترك الأرض معطّلة فحسب ، بل أصبح منها: التجريف للأرض ، أو البناء عليها ، أو إلقاء النفايات المضرّة بخصوبة تربتها .

ففي المملكة العربية السعودية مثلاً صدر نظام الغابات والمراعي ، ووُضِعت العقوبات على من يخالف هذا النظام ، وذلك تنظيماً منها في استغلال الأراضي الزراعية والأشجار ، ومنع الإضرار بالمصلحة العامة بحجّة الاستثمار ونحو ذلك .

---

(١) الشِرْب في الاصطلاح: نوبة الانتفاع ، أو زمن الانتفاع بالماء لسقي الشجر أو الزرع . انظر: بدائع الصنائع ١٨٨/٦ ، وحاشية ابن عابدين ٢٨١/٥ .

(٢) حاشية ابن عابدين ٢٨١/٥ ، وبدائع الصنائع ١٨٨/٦ ، وحاشية الدسوقي ٧٢/٤ وما بعدها ، ومواهب الجليل وبهامشه التاج والإكليل ١٦/٦ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٧٣/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٥١/٥ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٢٣٩/١٥ ، والمغني ١٦٧/٨ وما بعدها ، والشرح الكبير ٣٨٥/٣ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦٦/٢ وما بعدها .

(٣) راجع: فقرة (٢أ) وفقرة (٢جـ) من الرسالة .

(٤) راجع: فقرة (٢جـ) من الرسالة .

فجاء في المادة التاسعة من نظام الغابات والمراعي ما نصّه: «يجب على كل شخص أو جماعة ترغب في استثمار أي من إنتاج الغابات العامة أو القروية الحصول على ترخيص بذلك من الوزارة ، ولها حق رفض الطلب ، أو وضع قيود عليه في إطار ما يخدم المصلحة العامة»[1] . ومن يخالف هذه المادة فإن عقوبته السجن مدة أربعة أشهر ، أو غرامة ألف ريال عن كل دونم قام باستغلاله ، أو بكلتا العقوبتين ، مع مصادرة المنشآت الموجودة والمواد المستثمرة ، كما جاء في المادة السابعة عشرة من هذا النظام[2] .

وجاء في المادة الثانية عشرة من هذا النظام نفسه:

« أ- لا يجوز بدون الحصول على الترخيص المنصوص عليه قطع أو اقتلاع أو الإضرار بأية شجرة أو شجيرة أو أعشاب من الغابات العامة أو القروية أو حرقها أو نقلها أو تجريدها من قشورها أو أوراقها أو أي جزء منها .

ب- لا يجوز إقامة المنشآت الثابتة في مناطق الغابات العامة والغابات القروية إلا بتصريح من الوزارة ، كما لا يجوز إشعال النار أو استعمالها في هذه المناطق إلا لأغراض الطبخ والتدفئة مع اتخاذ كافة الاحتياطات والترتيبات اللازمة لمنع نشوب الحرائق .

ج- لا يجوز حرق بقايا المحاصيل الزراعية ، أو الأعشاب في الأراضي الزراعية الموجودة داخل الغابات أو القريبة منها منعاً لنشوب الحرائق»[3] .

ومن يخالف هذه المادة الثانية عشرة ، فإنه يعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في المادتين الرابعة عشرة ، والثامنة عشرة .

فتنص المادة الرابعة عشرة على:

---

(١) نظام الغابات والمراعي ولائحته التنفيذية في المملكة العربية السعودية ص١٣ .

(٢) نظام الغابات والمراعي في المملكة العربية السعودية ص١٥ .

(٣) نظام الغابات والمراعي في المملكة العربية السعودية ص١٣ ، ١٤ .

« أ) يعاقب بالسجن كل من يخالف أحكام الفقرات (أ ، ب) من المادة (١٢) مدة ثلاثة أشهر ، أو بغرامة ثلاثمائة ريال عن كل شجيرة ، وعن كل شجرة ألف ريال ، أو بكلتا العقوبتين ، وإذا تكررت المخالفة تضاعف العقوبة .

ب) في جميع الحالات السابقة تصادر المواد المضبوطة وفقاً لأحكام هذا النظام»[١] .

كما نصت المادة الثامنة عشرة على أنه:

« يعاقب كل من يشعل أو يتسبب في إشعال الحرائق في مناطق الغابات بالسجن مدة سنة ، ويغرّم قيمة ما أحدثه من ضرر»[٢] .

١٩ـ رابعاً: حماية الأراضي من التبوير عن طريق عقود الإجارة والمزارعة والمساقاة[٣]:

إن في إباحة هذه العقود ما يحافظ على الأراضي منتجة ، ويحميها من التبوير ؛ لأنه يوجد من بين أفراد المجتمع من يمتلك أرضاً وليست لديه القدرة على استثمارها ، ويوجد أيضاً من لديه القدرة على العمل واستثمار الأرض ، ولكنه لا يمتلك أرضاً .

قال ابن قدامة: «فإن كثيراً من أهل النخيل والشجر يعجزون عن عمارته وسقيه ، ولا يمكنهم الاستئجار عليه ، وكثير من الناس لا شجر لهم ، ويحتاجون إلى الثمر ، ففي تجويز المساقاة دفع للحاجتين ، وتحصيل لمصلحة الفئتين»[٤] .

---

(١) نظام الغابات والمراعي في المملكة العربية السعودية ص١٤ .

(٢) نظام الغابات والمراعي في المملكة العربية السعودية ص١٥ .

(٣) راجع الفقرات (٦) ، (٧) ، (٨) من الرسالة .

(٤) المغني ٥٢٩/٧ .

الفرع الثاني

٢٠ التدابير المشروعة لرفع الكفاءة الإنتاجية للأراضي في الفقه الإسلامي

وكما حرصت الشريعة الإسلامية على حماية الأراضي من التبوير ، فقد حرصت أيضاً على رفع كفاءتها الإنتاجية ، وقد سلكت في هذا وسائل متعددة ، منها ما هو معنوي ، ومنها ما هو مادّي:

٢٠أ أولاً: الوسائل المعنوية التي سلكها الإسلام لرفع الكفاءة الإنتاجية للأراضي:

١- توجيه الزارع إلى قضية الدعاء إلى الله ، والالتجاء إليه ، والتوكل عليه ؛ لأنه ﷻ هو الذي ينبت الزرع ويحميه بقدرته . فقال ﷻ : ﴿ أَفَرَأَيْتُم مَّا تَحْرُثُونَ ۝ أَأَنتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ ۝ لَوْ نَشَاءُ لَجَعَلْنَاهُ حُطَامًا فَظَلْتُمْ تَفَكَّهُونَ ﴾(١) .

٢- تنبيه صاحب الأرض إلى أن الحماية الكاملة لكل المزروعات والمغروسات من الله تعالى ، ليعمل في ضوء هذا على حماية مزروعاته ومغروساته وزيادة إنتاجيتها . حيث قال الله ﷻ في هذا المعنى: ﴿ إِنَّا بَلَوْنَاهُمْ كَمَا بَلَوْنَا أَصْحَابَ الْجَنَّةِ إِذْ أَقْسَمُوا لَيَصْرِمُنَّهَا(٢) مُصْبِحِينَ ۝ وَلَا يَسْتَثْنُونَ ۝ فَطَافَ عَلَيْهَا طَائِفٌ مِّن رَّبِّكَ وَهُمْ نَائِمُونَ ۝ فَأَصْبَحَتْ كَالصَّرِيمِ ۝ فَتَنَادَوْا مُصْبِحِينَ ۝ أَنِ اغْدُوا عَلَى حَرْثِكُمْ إِن كُنتُمْ صَارِمِينَ ۝ فَانطَلَقُوا وَهُمْ يَتَخَافَتُونَ(٣) ۝ أَن لَّا يَدْخُلَنَّهَا الْيَوْمَ عَلَيْكُم مِّسْكِينٌ ۝ وَغَدَوْا عَلَى حَرْدٍ(٤) قَادِرِينَ ۝ فَلَمَّا رَأَوْهَا قَالُوا إِنَّا لَضَالُّونَ ۝ بَلْ نَحْنُ مَحْرُومُونَ ۝ قَالَ أَوْسَطُهُمْ أَلَمْ أَقُل لَّكُمْ لَوْلَا تُسَبِّحُونَ ۝ قَالُوا سُبْحَانَ رَبِّنَا إِنَّا كُنَّا ظَالِمِينَ ﴾(٥) .

---

(١) سورة الواقعة: الآيات ٦٣ ، ٦٤ ، ٦٥ .
(٢) ليصرمنها: أي ليجذُّنها أي يقطعون ثمارها صباحاً . أيسر التفاسير ٥/٤١٠ .
(٣) يتخافتون: أي يتناجون فيما بينهم بحيث لا يسمع كلامهم أحد . تفسير ابن كثير ٤/٦٣٥ .
(٤) وغدوا على حرد: أي قوة وشدّة . تفسير ابن كثير ٤/٦٣٥ .
(٥) سورة القلم: الآيات من ١٧ إلى ٢٩ .

٢٠ب ثانياً: الوسائل المادية لرفع الكفاءة الإنتاجية للأراضي في الشريعة الإسلامية:

وتتمثل هذه الوسائل فيما يلي:

٢٠ب١ (١) تنظيم الدورات الزراعية التي تعمل على رفع إنتاجية الأراضي ، عن طريق وضع ضوابط وأنظمة تحدّد نوعية المحاصيل الواجب زراعتها في الأرض كل موسم ، حتى لا تتكرر زراعة نوع معين أكثر من موسم في أرض واحدة ، فيجهدها ، ويقلّل إنتاجيتها.

وهذا النظام وإن كان يبدو للكثير أنه وليد هذا العصر ، إلا أنني أقول: لقد وضع رسول الله ﷺ القاعدة العامة لهذا النظام . فعن موسى بن طلحة ، عن أبيه قال: مرّ رسول الله ﷺ على قوم في رؤوس النخل فقال: [ما يصنع هؤلاء؟] قالوا: يلقحونه ، يجعلون الذكر في الأنثى . قال: [ما أظن ذلك يغني شيئاً] . فأُخبروا بذلك فتركوه ، فأخبر رسول الله ﷺ فقال: [إن كان ينفعهم ، فليصنعوه ، فإني إنما ظننت ظنّاً ، فلا تؤاخذوني بالظن ، ولكن إذا أخبرتكم عن الله ﷻ بشيء فخذوه ، فإني لن أكذب على الله شيئاً](١) .

فإننا إذا أمعنا النظر في قوله ﷺ : [إن كان ينفعهم فليصنعوه ...] . لوجدناه يدعو إلى النظر والاجتهاد فيما يحقق المصلحة للجماعة .

٢٠ب٢ (٢) **حماية المزروعات والمغروسات باستخدام الوسائل التالية:**

أ) مكافحة الآفات الزراعية:

تتعرض المزروعات لكثير من الآفات التي تتمكن في أغلب الأحيان من الإضرار

---

(١) مسند الإمام أحمد بن حنبل ٢/٣٦٤ ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب تلقيح النخل .

بها ، أو إتلافها بالكامل . وهذا ما بيّنته السنة النبوية ، فعن جابر بن عبد الله ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ : [لو بِعْتَ من أخيك ثمراً ، فأصابته جائحة ، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً ، بم تأخذ مال أخيك بغير حق][1] .

ففي الحديث وردت كلمة (جائحة) وهي: «الآفة التي تهلك الثمار والأموال ، وتستأصلها»[2] . وقد جاء في حديث آخر ما يفيد ضمناً مقاومة هذه الآفات؛ لأن في مقاومتها نفعاً للمسلمين ، فيقول رسول الله ﷺ في حديث تلقيح النخل: [... إن كان ينفعهم فليصنعوه ...][3] أي أنّ الأمر متروك لأهل الخبرة يصنعون ما ينفعهم في دنياهم في إطار ما شرع الله ﷻ . ومن المعروف أن مقاومة الآفات الزراعية تحقق نفعاً كبيراً للمسلمين ؛ لأنها تحافظ على المحاصيل الزراعية وترفع الكفاءة الإنتاجية للأرض .

ب) النهي عن بيع الثمر قبل تمام نضجه:

فعن عبد الله بن عمر (رضي الله عنهما): «أن رسول الله ﷺ نهى عن بيع الثمار حتى يبدو صلاحها ، نهى البائع والمبتاع»[4] .

وعن أنس بن مالك ، عن النبي ﷺ أنه: «نهى عن بيع الثمرة حتى يبدو صلاحها ، وعن النخل حتى يزهو ، قيل: وما يزهو؟ قال: يَحْمَارُّ أو يَصْفَارُّ»[5].

---

(١) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة ، باب وضع الجوائح .

(٢) معجم لغة الفقهاء ص١٥٧ .

(٣) مسند الإمام أحمد ٣٦٤/٢ ، ٣٦٥ ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب تلقيح النخل .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب بيع الثمار قبل أن يبدو صلاحها .

(٥) سبق تخريجه فقرة (٨) من الرسالة .

وعن أنس ﷺ أن رسول الله ﷺ : «نهى عن بيع الثمرة حتى تزهو ، وعن بيع العنب حتى يسود ، وعن بيع الحب حتى يشتدّ»(١) .

فهذه الأحاديث يفهم منها مدى حرص الشريعة الإسلامية على حماية الإنتاج الزراعي وزيادته ؛ لأن بيع الثمار والحبوب قبل تمام نضجها يثير المشاحات بين المتبايعين ، ويؤدي إلى قلّة المحصول ، وعدم صلاحية ما يستخرج منه من بذور تحتاج إليها عمليات الزراعة القادمة(٢) .

ج) تحديد المسافات اللازم توافرها بين الأشجار:

إن تحديد المسافات النظامية اللازم توافرها بين الأشجار أمر ضروري ، وحثت عليه الشريعة الإسلامية ، حتى لا تتضرر الأشجار بكثافتها ، وحتى يتحقق أكبر عائد من الإنتاج ، فعن أبي هريرة قال: قال رسول الله ﷺ : [... احرص على ما ينفعك ، واستعن بالله ، ولا تعجز ...](٣) . وقال ﷺ في حديث تلقيح النخل: [... إن كان ينفعهم فليصنعوه ...](٤) . فطالما أن التقيّد بالمسافة النظامية بين الأشجار ينفع الأشجار ، ويزيد في المحصول ، ويجوّده ، فيجب الأخذ به بناء على هذه الأحاديث(٥) .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٨) من الرسالة .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٣٨/٥ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ١٧٦/٣ ، والأم ٤٧/٣ وما بعدها ، والمغني ١٤٨/٦ وما بعدها .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب القدر ، باب الإيمان للقدر والإذعان له .

(٤) مسند الإمام أحمد ٣٦٤/٢ ، ٣٦٥ ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب تلقيح النخل .

(٥) انظر: ما سبق في حاشية ابن عابدين ٢٧٩/٥ ، وشرح فتح القدير ٦/٩ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٦٧/٤ ، ومواهب الجليل وبهامشه التاج والإكليل ٣/٦ ، ونهاية المحتاج ٣٣٤/٥ ، والمغني ١٨١/٨ ، وحاشية الروض المربع ٤٨٢/٥ ، والمحلى ٨٣/٧ .

المبحث الثالث

الاستثمار الزراعي للأراضي الصحراوية

تشكّل الصحاري بامتدادها الشاسع كنزاً هائلاً ، ومعيناً لا ينضب من الثروات الطبيعية ، التي أودعها الله ﷻ فيها للناس ، ووجّه نظرهم للاستفادة منها في قوله تعالى: ﴿ وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الأَرْضِ جَمِيعاً مِّنْهُ... ﴾[1] .

وفي هذا المبحث ، سوف أعرض -بعون الله تعالى- للاستثمار الزراعي للأراضي الصحراوية ، من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية ، وما يميّزها عن غيرها

المطلب الثاني: استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها .

المطلب الثالث: مشروعية التحجير ، ومدى مساهمته في استثمار الأراضي الصحراوية .

---

(١) سورة الجاثية: آية ١٣ .

المطلب الأول

تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية ، وما يميّزها عن غيرها

يجيء هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول: تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني: ما تتميّز به الأراضي الصحراوية عن غيرها في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

٢١ تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية في الفقه الإسلامي

٢١أ الأراضي الصحراوية في اللغة:

هي الأراضي المستوية في لِين وغِلَظ دون القُفِّ[١] . أو هي: الفضاء الواسع الذي لا نبات فيه[٢] .

٢١ب تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية في الإسلام:

يحدّد القرآن الكريم مدلول الأراضي الصحراوية تحديداً واضحاً ، في قول الله تبارك وتعالى: ﴿وَهُوَ الَّذِي مَدَّ الْأَرْضَ وَجَعَلَ فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنْهَاراً وَمِن كُلِّ الثَّمَرَاتِ جَعَلَ فِيهَا زَوْجَيْنِ

---

(١) القُفّ: ما ارتفع من الأرض وغلظ ولم يبلغ أن يكون جبلاً . لسان العرب ٢٨٨/٩ ، والمصباح المنير ص١٩٥، ومختار الصحاح -ص٢٢٨ ، الكل مادة (قفف) .

(٢) تاج العروس ٧٧/٧ وما بعدها ، ولسان العرب ٤٤٣/٤ ، ومختار الصحاح ص١٥٠ ، والمصباح المنير ص١٢٧ ، الكل مادة (صحر) .

﴿ اثْنَيْنِ يُغْشِي اللَّيْلَ النَّهَارَ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ ۝ وَفِي الْأَرْضِ قِطَعٌ مُّتَجَاوِرَاتٌ وَجَنَّاتٌ مِّنْ أَعْنَابٍ وَزَرْعٌ وَنَخِيلٌ صِنْوَانٌ وَغَيْرُ صِنْوَانٍ يُسْقَىٰ بِمَاءٍ وَاحِدٍ وَنُفَضِّلُ بَعْضَهَا عَلَىٰ بَعْضٍ فِي الْأُكُلِ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَعْقِلُونَ ﴾(١) .

يقول القرطبي في تفسير قول الله تعالى: ﴿ وَفِي الْأَرْضِ قِطَعٌ مُّتَجَاوِرَاتٌ... ﴾ .

«في الكلام حذف ؛ والمعنى: وفي الأرض قطع متجاورات وغير متجاورات ... والمتجاورات: المدن وما كان عامراً ، وغير متجاورات: الصحاري وما كان غير عامر»(٢).

هذا و لم يتعرض أيّ من فقهاء الشريعة الإسلامية -حسب علمي- لتعريف الأراضي الصحراوية على حدةٍ ، وذلك لأنهم قسموا الأراضي من الناحية الاقتصادية إلى قسمين: موات ، وعامر ، وتكلموا عن الأراضي الصحراوية ضمن حديثهم عن الأراضي الموات ، باعتبار أن الأراضي الصحراوية نوع من الأنواع التي تشتمل عليها الأراضي الموات(٣) . فقد جاء في الأم: «... لما كانت المدينة صنفين ، أحدهما: معمور ببناء ، وحفر ، وغراس ، وزرع ، والآخر: خارج من ذلك ، فأقطع رسول الله ﷺ الخارج من ذلك ، من الصحراء، استدللنا على أن الصحراء وإن كانت منسوبة إلى حي بأعيانهم ليست ملكاً لهم كملك ما أحيوا...»(٤) .

فالصحراء قد عرفت فيما سبق بأنها جزء من أجزاء الأراضي الموات ، لوصفها بأنها غير معمورة ببناء ، أو حفر ، أو غراس ، أو زرع .

---

(١) سورة الرعد: الآيتان ٣ ، ٤ .

(٢) انظر: الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ١٨٥/٩ .

(٣) راجع ذلك في بدائع الصنائع ١٩٢/٦ وما بعدها ، شرح فتح القدير ٢/٩ وما بعدها ، حاشية ابن عابدين ٢٧٧/٥ وما بعدها ، حاشية الدسوقي ٦٦/٤ وما بعدها ، ومواهب الجليل ٢/٦ وما بعدها ، وأسهل المدارك ٥٢/٣ وما بعدها ، والأم ٤٢/٤ وما بعدها ، والمجموع ٢٠٤/١٥ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٦١/٢ وما بعدها ، المغني ١٤٥/٨ وما بعدها ، والإقناع ٣٨٥/٢ وما بعدها ، والروض المربع ٣٤٣ وما بعدها ، والمحلى ٧٣/٧ وما بعدها .

(٤) الأم ٤٧/٤ .

٢١جـ تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية في النظم المعاصرة:

عرّف بطرس البستاني في دائرة معارفة الأراضي الصحراوية بأنها: «الأرض القفرة ، أو الفضاء الواسع الذي لا نبات فيه»[١] .

وبالنظر فيما سبق ، يمكنني أن أعرّف الأراضي الصحراوية بأنها: «الأراضي المقفرة التي لا ماء فيها ، والبعيدة عن العمران ، والتي قد تتعذر فيها الحياة ، لقسوة الظروف الطبيعية فيها» .

(١) دائرة المعارف لبطرس البستاني ٦٩٩/١٠ .

الفرع الثاني

٢٢ ما تتميّز به الأراضي الصحراوية عن غيرها في الفقه الإسلامي

إذا كانت الأراضي الصحراوية قد حرمت -في أغلب الأحيان- أهم مقوّمات الحياة ، وهو الماء ، فأثّر سلباً على الحياة فيها ، فإنها قد تميّزت -في نظري- بميزات عديدة أهمها:

أولاً:

تمثّل الأراضي الصحراوية رصيداً هائلاً من الأراضي الصالحة للاستثمار ، إذا وجّهت إليها يد الإصلاح[١] . إذ تبلغ مساحتها حوالي ربع مساحة الكرة الأرضية .

ومن المعروف أن الأراضي الصحراوية تكمن مشكلتها -غالباً- في ندرة المياه التي تؤدي إلى تصحّرها . ولعلاج مشكلة المياه يمكن استخدام الوسائل العلمية الحديثة في جلب المياه الصالحة للزراعة من باطن الأرض ، فغالباً ما يكون تحتها مخزون من المياه الجوفية ، أما إذا لم يكن هناك مخزون من المياه الجوفية فمن الصعب جلب المياه إلى الصحراء ، كالربع الخالي مثلاً إذا لم يكن بجوارها مياه ، فإذا كان الحال كذلك فيمكن استغلال الصحراء واستثمارها بوسيلة أخرى غير الزراعة .

ثانياً:

إباحة ملكية هذه الأراضي لمن يحييها[٢] ، باعتبارها بعيدة عن العامر -فليست عامراً

---

(١) إصلاح الأراضي: هو معالجة عيب أو أكثر من خواص الأرض ، لجعل مطالب الزروع في الأرض سائغة وكافية . أو بعبارة وجيزة هو: إخصاب الأرض . انظر: إصلاح الأرض للدكتور السيّد محمد البحيري ، والأستاذ مصطفى محمود القاضي ص٥ .

(٢) على خلاف بين الفقهاء في ضرورة إذن الإمام أو عدمه ، انظر ذلك في الفقرة (١٨ب) من الرسالة .

ولا حريماً لعامر- يجعلها أوفر حَظّاً في تطلع أصحاب رؤوس الأموال إليها ، واستصلاحها في عصرنا الحالي . وهو ما كان أيضاً في عهد رسول الله ﷺ ، وقد مرت بنا أمثلة متعددة للإقطاع في عهده ﷺ وفي عهد الصحابة ﷺ[1] .

ثالثاً:

الأراضي الصحراوية وإن كان معناها أنها أراض خالية من النبات ، إلا أنه في الواقع لا توجد منطقة صحراوية واسعة جرداء تماماً من الحياة النباتية ، بل توجد أنواع متعددة من النباتات أودعها الله ﷻ القدرة على تحمّل جفاف الصحراء . فقد تكون ذات جذور طوال تصل إلى الماء الجوفي ، وقد تكون ذات أوراق شمعية تختزن الماء ، أو تكون أوراقها قد تحولت إلى أشواك .

هذه النباتات غالباً ما تكون ذات قيمة اقتصادية عالية كالأعشاب الطبية المختلفة ، والشجيرات والأشجار الخشبية ، كما أنه في بعض الجهات الصحراوية التي يتوافر فيها الماء على مدار السنة قد تقوم الزراعة ، ومن العجب أن الزراعة أوّل ما عرفت ، عرفت في النطاق الصحراوي في وادي النيل ، أو في أراضي الرافدين في العراق واستمرت أساساً للحياة الاقتصادية فيها[2] .

رابعاً:

تتميز الأراضي الصحراوية بكثرة المعادن الظاهرة والباطنة ، مما يجعلها ذات فائدة

---

(١) راجع الفقرة (٦) من الرسالة .

(٢) انظر: مدخل للجغرافية الإقليمية ص١١٨ وما بعدها ، والصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة ص١٤٧ وما بعدها ، استصلاح وتحسين الأراضي للدكتور ابراهيم محمد حبيب ص١١٧ وما بعدها .

اقتصادية وسياسية عالية ، كما أدى استغلال هذه المعادن إلى قيام مراكز للاستقرار في مناطق قاحلة من الصحراء فعمرت[1] .

خامساً:

تميّزت الأراضي الصحراوية منذ بدء التاريخ بأنها مناطق حدود طبيعية ، تقف عقبة في سبيل الجماعات والجيوش التي تحاول اختراقها . وقد لعبت أدواراً كبيرة في تاريخ البشرية، وعملت على حماية المدينة القديمة في العهود التاريخية الأولى من غزو الأعداء ، ومن هنا كان اتفاق الحدود السياسية مع الأراضي الصحراوية في بعض دول العالم . وقد اكتسبت الأراضي الصحراوية هذه الميزة نظراً لعدم وجود المؤن وموارد المياه اللازمة لتموين الجيوش أو المسافرين عبرها ، كما أنها تفتقر إلى نقاط الارتكاز والعمران التي قد يلجأ إليها المسافرون والجيوش المهاجمة أو المدافعة .

إلا أن هذه الميزة قد بدأت تقل أهميّتها في هذا العصر ، نظراً للتقدم الهائل في وسائل النقل والمواصلات ، وتطور فنون القتال ، مما ساعد على تعمير بعض الأراضي الصحراوية واتخاذها قواعد لمعسكرات الجيوش[2] .

---

(١) انظر: مدخل للجغرافية الإقليمية ص١٢٧ ، والجغرافيا السياسية للدكتور محمد محمود الديب ص٩٥ وما بعدها .

(٢) انظر: الجغرافيا السياسية ص٢٧٢ وما بعدها ، ومشكلات الحدود السياسية ص١١٢ وما بعدها .

المطلب الثاني

استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها

ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها في مجالي الزراعة والبناء .

الفرع الثاني: استغلال معادن الأراضي الصحراوية واستثمارها .

الفرع الأول

استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها في مجالي الزراعة والبناء

٢٣

نظراً لما للأراضي من أهمية كبيرة في حياة المجتمع واستقراره ، فقد حثت الشريعة الإسلامية على استغلالها ، والاستفادة مما أودعها الله ﷻ فيها من ثروات ، وكنوز غير محددة . فيقول ﷻ: ﴿ وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِّنْهُ... ﴾(١) . أي: أن هذا فعله ﷻ وخلقه وإحسان منه وإنعام(٢) .

ويقول أيضاً ﷻ: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾(٣) .

---

(١) سورة الجاثية: آية ١٣ .

(٢) الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ١٠٧/١٥ .

(٣) سورة هود: آية ٦١ .

وعن عائشة (رضي الله عنها) قالت: قال رسول الله ﷺ: [التمسوا الرزق في خبايا الأرض][1] ومنها الزراعة .

فالحديث يدعو إلى استغلال الأراضي عن طريق الزراعة ، واستخراج ما فيها من معادن وأحجار نافعة ، وإن كانت هذه الدعوة تتعلّق بكافة أنواع الأراضي[2] ، إلا أنني في هذا الفرع سوف أقصر حديثي على نوع خاص منها وهو: الأراضي الصحراوية ، وكيفية استثمارها في الشريعة الإسلامية .

فالأراضي الصحراوية تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي[3]:

١- **الصحاري الرملية:** وهي مسطحات واسعة من الأرض تغطيها الرمال .

٢- **الصحاري الصخرية:** وتتغطى بالحصى والحصباء .

٣- **الصحاري الحجرية:** وتتكون من الحجر الرملي المتماسك .

وإذا كان استثمار الأراضي الصحراوية من الصعوبة بمكان إذا قيست بغيرها من أنواع الأراضي المختلفة ، إلا أن الإنسان مطالب مع ذلك بأن يتغلب على كافة المشكلات التي تواجهه ، ويعمر الصحاري تحقيقاً لأداء وظيفته في الأرض ، وهي خلافة الله ﷻ في أرضه، بالإضافة إلى ما يفرضه علينا الواقع الذي نعيشه من الزيادة الهائلة في أعداد السكان ،

---

(١) مسند أبي يعلى ٣٤٧/٧ . والمطالب العالية بزوائد المسانيد الثمانية ٣٨٤/١ . وكشف الخفاء ومزيل الألباس عما اشتهر من الأحاديث على ألسنة الناس ١٣٨/١، ١٧٨ .
وقال الهيثمي في مجمع الزوائد ٦٣/٤ : وفيه هشام بن عبد الله بن عكرمة ضعّفه ابن حبان .

(٢) سبق الحديث عن استثمار الأراضي البور فقرة (١٢) وما بعدها من الرسالة .

(٣) مدخل للجغرافية الإقليمية ص١١٩ وما بعدها ، وانظر: هيدرولوجية الأقاليم الجافة وشبه الجافة ص٧٨ وما بعدها .

وحاجتهم إلى التوسع في مصادر الإنتاج ، وأماكن الإيواء ، ومما يساعدنا على هـذا: التقـدم العلمي في جميع المجالات[1] .

ولاستثمار الأراضي الصحراوية بالزراعة والبناء سبل عدّة ، أعرض لها فيما يلي:

١٣أ أولاً: استثمار الأراضي الصحراوية بالزراعة:

وهذا العمل يستلزم بالضرورة جهوداً شاقة وأعمالاً مضنية منها:

١- اختيار الأرض التي تصلح للزراعة ، إذ أن بعض الأراضي الصحراويـة تكـون صخريـة أو حجرية لا تستطيع جـذور الأشـجار والنباتـات اختراقهـا . كمـا قـد تكـون طبقـة الأرض الصالحة للزراعة ليست بالسماكة التي تفي بحاجـة جـذور الأشـجار ، فـيزرع فيها ما يناسبها من حاصلات ذات جذور سطحية[2] .

٢- توفـير الأيـدي العاملـة المدرّبـة علـى إصـلاح الأراضـي الصحراويـة بطـرق متعـددة أهمها[3]:

أ - منع هجرة سكان الأراضي الصحراوية إلى المدن ، أو المناطق الأخـرى ، لأنهـم غالباً ما يمارسون الزراعـة في هـذه الأراضـي ، ولديهـم خـبرة عاليـة في التعـامل معها، قد لا تتوافر عند غيرهم .

---

(١) انظر: استصلاح وتحسين الأراضي ، ابراهيم محمد حبيب ص١١٧ وما بعدها .

(٢) انظر: الصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة ص١٦٩ وما بعدها .

(٣) انظر: اصلاح الأراضي د. محمد البحيري ومصطفـى القـاضي ص١٢ ومـا بعدهـا ، والصحـراء آفـاق صالحـة للاستثمار والزراعة ص٢٤ وما بعدها . ومناطق الاستصلاح الزراعي في غرب دلتا النيـل ص٧ ومـا بعدهـا ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٧٢ وما بعدها .

ب- توجيه طاقات الشباب المعطّلة نحو العمل في استصلاح الأراضي الصحراوية ، وترغيبهم في ذلك عن طريق المكافآت المالية، أو تمليكهم أجزاء مما يستصلحون، مع مدهم بالقروض التي تفي بحاجاتهم حتى تنتج الأرض .

هذا وقد قامت المملكة العربية السعودية ممثّلة في وزارة الزراعة بتوزيع الأراضي البور على المؤهلين لاستغلالها(١) ، كما قامت بتقديم القروض والتسهيلات الائتمانية اللازمة للمساعدة في تنمية وتشجيع وإنعاش الزراعة واستصلاح الأراضي ، وذلك عن طريق البنك الزراعي العربي السعودي(٢) ، وذلك تشجيعاً منها للمواطنين في استصلاح الأراضي واستثمارها .

ج- إقامة قرى ومدن وسط الصحراء ، ومدّها بأسباب الحياة المختلفة .

٣- توفير الخبراء المتخصصين في مجال استصلاح الأراضي الصحراوية من خريجي الجامعات والمعاهد العلمية المتخصصة ، واستخدام المعدات الحديثة في الاستصلاح(٣) .

٤- توفير المياه اللازمة لاستصلاح الأراضي ، وذلك بطرق منها:

أ - شق الأنهار اللازمة للزراعة والتعمير ، وقد مر بنا ما قام به عمر بن الخطاب في عصره ، من حفر نهر لأهل البصرة(٤) .

---

(١) انظر: نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص٧ .

(٢) انظر: نظام البنك الزراعي العربي السعودي ص٣ .

(٣) انظر: الصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة ص٢١ وما بعدها ، واصلاح الأراضي لمحمد البحيري ومصطفى القاضي ص١٢ وما بعدها .

(٤) انظر: الفقرة (٦) من الرسالة .

ب- حفر الآبار لاستخراج المياه الجوفية ، وتنظيم عملية الحفر هذه عن طريق تحديد حريم لكل بئر ، عملاً بما جاء في حديث رسول الله ﷺ: [حريم البئر مد رشائها][1] .

ج- استخدام وسائل العلم الحديثة في الري ، عن طريق مَدّ أنابيب تحمل المياه ، والري بالتنقيط ، ونحو ذلك .

٥- عمل مصدّات للرياح ، لوقاية المزروعات والمغروسات من خطر العواصف ، ولحمايتها من زحف الرمال عليها .

٦- العمل على زراعة الأراضي الصحراوية بالأشجار ، لأنها لا تحتاج إلى مياه كثيرة ، وقصر المناطق التي يتوافر فيها الماء على زراعة المحاصيل[2] .

والأساليب التي سقتها كوسائل لاستغلال الصحراء واستثمارها في مجال الزراعة قد وردت فيها نصوص شرعية ، أشرت إليها في موضعه ، وما أوردت فيه نصوصاً شرعية ، وما لم أورد فيه هذه النصوص ، يدخل كله في نطاق قول الرسول ﷺ: [... إن كان ينفعهم فليصنعوه][3] .

١٣ب ثانياً: استثمار الأراضي الصحراوية بالبناء عليها:

تحرص الدول جاهدة على الحفاظ على الرقعة الزراعية ، وتجرّم التعدي عليها بأي شكل من الأشكال . ومع ذلك فالزيادة في عدد السكان لا تتوقف ، والطلب على المساكن يزداد يوماً بعد يوم . إذاً فما هو الحل؟

---

(١) سبق تخريجه الفقرة (٨) من الرسالة .

(٢) انظر: إصلاح الأراضي ص٢٩ ، استصلاح وتحسين الأراضي لعبد المنعم بلبع ص٥٧٨ وما بعدها .

(٣) سبق تخريجه الفقرة (٢٠ب١) من الرسالة . وراجع ما سبق في إصلاح الأراضي ص١٢ وما بعدها، والصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة ص٢١ وما بعدها ، واستصلاح وتحسين الأراضي ص٥٧٨ وما بعدها .

إن الحل يكمن في توجيه أصحاب رؤوس الأموال نحو الصحراء ، وتشجيعهم على إقامة المساكن والمنشآت فيها ، وتيسير إقامة المرافق وتقديم الخدمات لسكانها ، وبهذا يمكن حل الكثير من المشاكل التي تعانيها الشعوب بعيداً عن التعدي على الأراضي الزراعية ، ويتم في نفس الوقت استثمار الأراضي الصحراوية[1] .

(١) انظر: المال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٨٣ وما بعدها . وسوف أعرض لهذا الموضوع بشيء من التفصيل في الفصل القادم إن شاء الله .

الفرع الثاني

٢٤ استغلال معادن الأراضي الصحراوية واستثمارها

لقد وجهت الشريعة الإسلامية نظر الإنسان إلى ما تزخر به الأرض من مواد وثروات معدنية هائلة ، مطالبة إياه بأن يستثمرها فيما يعود عليه بالنفع ، وعمارة الأرض ، لأن استغلال المعادن الموجودة في الأراضي هو في الحقيقة استثمار لهذه الأرض مما يعود على صاحبها بالنفع وتحقيق الأرباح ، حيث إنني قد عرّفت الاستثمار بأنه «استعمال الأملاك لتحقيق الأرباح» وهذا كذلك .

يقول الله ﷻ: ﴿ ...وَأَنزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ... ﴾(١) أي أخرج الحديد من المعادن ، وعلمهم صنعته بوحيه ، فيعملوا به السلاح ، والأدوات التي تعينهم في معايشهم ، كالسكاكين ، والفؤوس ، والإبر، والآلات التي يستعان بها في الحراثة والحياكة، وما لا قوام للناس بدونه ، وغير ذلك(٢) .

ويقول جلّ وعلا: ﴿ ...وَمِنَ الْجِبَالِ جُدَدٌ بِيضٌ وَحُمْرٌ مُّخْتَلِفٌ أَلْوَانُهَا وَغَرَابِيبُ سُودٌ ﴾(٣) أي ومن الجبال طرائق يخالف بعضها لون البعض الآخر ، فمنها الأبيض ، ومنها الأحمر ، ومنها شديد السواد(٤) ، إشارة إلى ما تشتمل عليه الجبال من صخور مختلفة الألوان تحتوي صنوفاً من المعادن(٥) .

ويقول ﷻ: ﴿ وَلِسُلَيْمَانَ الرِّيحَ غُدُوُّهَا شَهْرٌ وَرَوَاحُهَا شَهْرٌ وَأَسَلْنَا لَهُ عَيْنَ الْقِطْرِ... ﴾(٦).

---

(١) سورة الحديد: آية ٢٥ .

(٢) انظر: تفسير ابن كثير ٤٩١/٤ ، وتفسير القرطبي ١٦٩/١٧ .

(٣) سورة فاطر: آية ٢٧ .

(٤) انظر: تفسير ابن كثير ٨٨٠/٣ ، وتفسير القرطبي ٢١٨/١٤ .

(٥) انظر: الثروة في ظل الإسلام ص٢٦ .

(٦) سورة سبأ: آية ١٢ . والقطر: هو النحاس . انظر: تفسير القرطبي ١٧٣/١٤ .

كما ورد في هذا الصدد أيضاً قول رسول الله ﷺ: [التمسوا الرزق في خبايا الأرض][1] . والأراضي الصحراوية وإن كانت قد حرمت المياه في أغلب الأوقات ، فإن الله ﷻ قد عوّضها عن ذلك بما أودعه فيها من معادن وثروات لا ينضب لها معين ، ولا يدرك لها مدى .

٢٤أ والمعادن في اللغة:

جمع مَعْدِن بكسر الدال ، وهي المواضع التي يستخرج منها جواهر الأرض ، كالذهب والفضة ونحوهما[2] . ومنه حديث بلال بن الحارث ، أنه ﷺ أقطعه مَعادِنَ القَبَلِيَّة[3] .

٢٤ب والمعادن عند الفقهاء:

هي الجواهر المستخرجة من باطن الأرض ، كالحديد ، والرصاص ، والنحاس ، والقصدير ، والكبريت ، والذهب ، والفضة ، والقار ، والنفط وغيرها[4] .

وتطلق المعادن أيضاً عند الفقهاء: على المكان أو البقعة التي أودعها الله هذه الجواهر[5] .

ويقسم الفقهاء المعادن إلى قسمين[6]:

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢٣) من الرسالة .

(٢) انظر: تاج العروس ٣٧١/١٨ ، ولسان العرب ٢٧٩/١٣ .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٢جـ) من الرسالة . والقَبَلِيَّة: منسوبة إلى قَبَل -بفتح القاف والباء- وهي ناحية من ساحل البحر ، بينها وبين المدينة خمسة أيام . وقيل: هي من ناحية الفُرْع ، وهو موضع بين نَخْلة والمدينة . النهاية في غريب الحديث ١٠/٤ .

(٤) انظر: حاشية الدسوقي ٤٨٦/١ ، ومغني المحتاج ٣٩٤/١ ، والمغني ٢٣٨/٤ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦٠/٢ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٤٤٠ .

(٥) انظر: المبسوط ٢١١/٢ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٩٤/١ ، ونهاية المحتاج ٣٤٩/٥ .

(٦) انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، ونهاية المحتاج ٣٤٩/٥ ، وتكملة المجموع ٢١٦/١٥، ٢٢٠ ، والمغني مع الشرح الكبير ١٥٦/٦، ١٥٧ .

القسم الأول: المعادن الظاهرة وهي: ما كان جوهرها لا يحتاج إلى العمل والمؤنة للوصول إليه ، كالنفط المتدفق على سطح الأرض ، والكبريت ، والملح ، والماء ، والكحل ونحو ذلك.

القسم الثاني: المعادن الباطنة وهي: ما كان جوهرها يحتاج إلى العمل والمؤنة للوصول إليه ، كالذهب ، والفضة ، والحديد ، والنحاس ، والرصاص ، والبترول ، والزئبق وغيرها .

كما قسم الفقهاء المعادن إلى جامدة ، كالذهب ، والفضة ، والنحاس ، والحديد ، والرصاص ونحوها . ومائعة ، كالماء ، والزئبق ، والنفط ونحوها[1] .

والمعادن منها ما هو في البرّ ، كالذهب ، والفضة وغيرها ، ومنه ما هو في البحر والبر، كالبترول .

٢٤جـ حكم إحياء المعادن واستثمارها في الأراضي الصحراوية:

من خلال تعريفي السابق للأراضي الصحراوية بأنها: «الأراضي المقفرة ، البعيدة عن العمران ، والتي قد تتعذّر فيها الحياة لقسوة الظروف الطبيعية فيها»[2] . يتضح لي أن المعادن الموجودة في الأراضي الصحراوية تأخذ حكم المعادن الموجودة في الأراضي البور التي لا مالك لها[3] .

وحكم معادن هذه الأراضي اختلف فيه الفقهاء على رأيين:

---

(١) انظر: المبسوط ٢/٢١١ .

(٢) راجع الفقرة (٢١جـ) من الرسالة .

(٣) لذلك فإن حديثي في هذه المسألة سيكون عن حكم تملك معادن الأراضي الصحراوية والأراضي البور التي لا مالك لها ، أما تملك معادن الأراضي المملوكة فلن أتطرق إليه .

٢٤جـ١ الرأي الأول:

وهو للمالكية في المشهور ، وفيه ذهبوا إلى عدم جواز ملكية معادن هذه الأراضي ، بل هي لجميع المسلمين يفعل فيها الإمام ما يراه صالحاً[١] .

فالمالكية لم يفرّقوا بين المعادن الظاهرة وبين المعادن الباطنة في الحكم ، بل قرروا حكماً عاماً فيها .

واستدل أصحاب هذا الرأي على ما ذهبوا إليه:

بأن المعادن قد يجدها شرار الناس ، فلو لم يكن حكم هذه المعادن للإمام ، لأدّى ذلك إلى الفتن والتنازع والقتل وسفك الدماء[٢] .

٢٤جـ٢ الرأي الثاني:

رأي جمهور الفقهاء في تملك المعادن -الموجودة في الأرض المباحة- بالإحياء:

فذهب جمهور الفقهاء -غير المالكية في المشهور- إلى التفريق بين المعادن الظاهرة والمعادن الباطنة في الحكم .

ففي المعادن الظاهرة:

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية[٣] ، والشافعية[٤] ، والحنابلة[٥] إلى أن هذه المعادن

---

(١) حاشية الدسوقي ٤٨٦/١، ٤٨٧ ، مقدمات ابن رشد المطبوع مع المدونة ٢٤٢/١ ، ومواهب الجليل ٣٣٤/٢، ٣٣٥ .

(٢) انظر: حاشية الدسوقي ٤٨٧/١ ، ومواهب الجليل ٣٣٥/٢ .

(٣) حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، وبدائع الصنائع ١٩٤/٦ .

(٤) الأم ٤٣/٤ وما بعدها ، والمجموع ٢٢٢/١٥ ، ومغني المحتاج ٣٧٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٤٩/٥ .

(٥) المغني ١٥٤/٨ وما بعدها ، والروض المربع ص٣٤٤ ، والإقناع ٣٨٦/٢ ، والمبدع في شرح المقنع ٢٥١/٥ .

لا تملك بالإحياء ، ولا يجوز للإمام أن يقطعها لأحد دون الآخر ، لأنها حق لعامة المسلمين وفي إقطاعها إضرار بهم .

يقول الكاساني: «أرض الملح والقار والنفط ونحوها ، مما لا يستغني عنها المسلمون لا تكون أرض موات ، حتى لا يجوز للإمام أن يقطعها لأحد ، لأنها حق لعامة المسلمين ، وفي الإقطاع إبطال حقهم ، وهذا لا يجوز»[1] .

ويقول الإمام الشافعي: «وأصل المعادن صنفان: ما كان ظاهراً كالملح الذي يكون في الجبال ينتابه الناس ، فهذا لا يصلح لأحد أن يقطعه أحداً بحال ، والناس فيه شرع ، وهكذا النهر والماء الظاهر فالمسلمون في هذا كلهم شركاء»[2] .

ويقول ابن قدامة: «إن المعادن الظاهرة ، وهي التي يوصل إلى ما فيها من غير مُؤْنَةٍ ، ينتابها الناس ، وينتفعون بها ، كالملح ، والماء ، والكبريت ، والقِير[3] ، والمومياء[4] ، والنفط ، والكحل ، والبِرَام[5] ، والياقوت ، ومقاطع الطين ، وأشباه ذلك ، لا تملك بالإحياء ، ولا يجوز إقطاعها لأحد من الناس ، ولا احتجازها دون المسلمين ، لأن فيه ضرراً بالمسلمين ، وتضييقاً عليهم»[6] .

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٤/٦ .

(٢) الأم ٤٣/٤ .

(٣) القير: هو الزفت ، وهو شيء أسود تطلى به الإبل والسفن يمنع الماء أن يدخل . انظر: لسان العرب ١٢٤/٥، ومختار الصحاح ص٢٣٣ ، الكل مادة (قير) .

(٤) المومياء: هو شيء يلقيه الماء في بعض السواحل فيجمد فيه فيصير كالقار ، وقيل إنه أحجار سود باليمن خفيفة فيها تجويف . مغني المحتاج ٣٧٢/٢ .

(٥) البِرَام: نوع من الأحجار تُعمل منه القدور . انظر: مغني المحتاج ٣٧٢/٢ .

(٦) المغني ١٥٤/٨ ، ١٥٥ .

وقد استدل الجمهور على ما ذهبوا إليه بما يلي:

١- حديث أَبْيَضَ بن حَمَّال ؛ «أنه وفد إلى رسول الله ﷺ ، فاستقطعه الملح ، فَقَطَعَ له . فما أن ولّى قال رجل من المجلس: أتدري ما قَطَعت له؟ إنما قَطَعت له الماء العِدَّ[١] . قال: فانتزعه منه»[٢] .

قال أبو عبيد: «وأما إقطاعه أبيض بن حمال .. الملح الذي بمأرب ثم ارتجاعه منه ، فإنما أقطعه وهو عنده أرض موات يحييها أبيض ويعمرها ، فلما تبين للنبي ﷺ أنه ماء عد -وهو الذي له مادة لا تنقطع مثل ماء العيون والآبار- ارتجعه منه ، لأن سنة رسول الله ﷺ في الكلأ والنار والماء أن الناس جميعاً فيه شركاء ، فكره أن يجعله لرجل يحوزه دون الناس»[٣] .

٢- قالوا: الإجماع منعقد على منع إقطاع مشارع الماء ، وهذه المعادن الظاهرة مثلها ، بجامع الحاجة العامة ، وأخذها بغير عمل[٤] . فهذا دليل من القياس:

فقاسوا عدم جواز تملك المعادن الظاهرة على عدم جواز إقطاع مشارع الماء ، والعلّة هي الحاجة العامة ، والحصول على كل منهما بغير عمل .

كذلك قاسوا عدم جواز تملّك المعادن الظاهرة بالإحياء على عدم جواز تملك طرقات المسلمين بالإحياء بجامع الحاجة العامة[٥] .

---

(١) الماء العِدّ: هو الماء الدائم الذي لا ينقطع . معالم السنن المطبوع مع سنن أبي داود ٣/٤٤٦ .

(٢) سنن الترمذي ، كتاب الأحكام ، باب ما جاء في القطائع . سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في إقطاع الأرضين .

(٣) الأموال لأبي عبيد ص٢٦٠، ٢٦١ .

(٤) انظر: نهاية المحتاج ٥/٣٤٩ .

(٥) انظر: الشرح الكبير لابن قدامة ٣/٣٧٦ .

٣- واستدلوا أيضا: بأن في تملك هذه المعادن بالإحياء أو الإقطاع ضياعاً لحقوق المسلمين وتضييقاً عليهم ، وهذا غير جائز ، لأن هذا يتعلق به مصالح المسلمين العامة(١) .

وأما المعادن الباطنة: فقد اختلفوا في حكم تملكها على رأيين:

الرأي الأول:

ذهب أصحابه إلى إعطاء المعادن الباطنة حكم المعادن الظاهرة في عدم جواز تملكها ، وهو قول فقهاء الشافعية(٢) ، والحنابلة(٣) في ظاهر المذهب لديهم .

واستدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

١- قياس المعادن الباطنة على المعادن الظاهرة ، فكما أن المعادن الظاهرة لا يجوز تملكها بالإحياء ، فكذلك المعادن الباطنة لا يجوز تملكها بالإحياء ، نظراً لأن في تملكهما ضرراً بالمسلمين ، وتضييقاً عليهم(٤) .

٢- أن الرسول ﷺ علّق الملك في الموات على الإحياء والعمارة التي تَهَيأ بها المحيي للانتفاع من غير تكرار عمل ، والعمل في المعدن حفر وتخريب ، يحتاج إلى تكرار عمل عند كل انتفاع(٥) .

٣- ولأن الموات إذا أُعمر انتفع به المحيي على الدوام من غير عمل جديد فيصبح ملكاً له .

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، والأم ٤٣/٤ ، نهاية المحتاج ٣٤٩/٥ ، والمغني ١٥٥/٨ .

(٢) الأم ٤٣/٤ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٧٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٥١/٥ ، وتكملة المجموع ٢٢٤/١٥ .

(٣) المغني ١٥٦/٨ ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦١/٢ ، الإقناع ٣٨٦/٢ ، المبدع ٢٥٢/٥ .

(٤) انظر: شرح منتهى الإرادات ٤٦١/٢ .

(٥) انظر: تكملة المجموع ٢٢٤/١٥ ، والمغني ١٥٦/٨ .

أما المعادن الباطنة فإنها مبثوثة في طبقات الأرض ، والمحيي لها يحتاج في كل جزء يأخذه إلى حفر وعمل ، فلا يملك منه إلاّ ما أخذ[1] .

الرأي الثاني:

وذهب أصحابه إلى جواز تملك المعادن الباطنة بالإحياء وهو رأي الحنفية[2] ، والشافعية[3] في قول ، والحنابلة[4] في قول .

واستدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

١- أن المعدن الباطن يملك لأنه من نماء الأرض ، كمن يملك غنماً فإنه يملك أصوافها وأشعارها لأنه نماء في ملكه[5] .

٢- أن المعدن الباطن موات ، لا يُنتفع به إلا بالعمل والمؤْنة ، فملك بالإحياء كالأرض[6].

٣- ولأنه بإظهار المعدن الباطن يكون مهيئاً للانتفاع به من غير حاجة إلى تكرار ذلك العمل ، فأشبه إحاطة الأرض ، أو إجراء الماء إليها[7] .

---

(١) انظر: نهاية المحتاج ٣٥١/٥ ، وتكملة المجموع ٢٢٤/١٥ .

(٢) كما هو مفهوم المخالفة من كلامهم جاء في حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ : «واعلم أنه ليس للإمام أن يقطع ما لا غنى للمسلمين عنه من المعادن الظاهرة ، وهي ما كان جوهرها الذي أودعه الله في جواهر الأرض بارزاً كمعادن الملح ، والكحل ، والقار ، والنفط..» .

(٣) تكملة المجموع ٢١٦/١٥ ، ونهاية المحتاج ٣٥١/٥ ، ومغني المحتاج ٣٧٢/٢ ، والأم ٤٣/٤ .

(٤) المغني ١٥٦/٨ ، والمبدع ٢٥٢/٥ ، والشرح الكبير ٣٧٧/٣ .

(٥) تكملة المجموع ٢١٦/١٥ .

(٦) تكملة المجموع ٢١٦/١٥ ، والمغني ١٥٦/٨ ، والمبدع ٢٥٢/٥ .

(٧) انظر: تكملة المجموع ٢١٦/١٥ ، والمغني ١٥٦/٨ .

ويناقش هذا الدليل:

بأنه لا يسلّم لكم أن المعدن الباطن لا يحتاج إلى تكرار العمل فيه ، بل من المعروف أنه يحتاج إلى عمل وحفر عند إرادة تحصيله كل مرة .

الترجيح:

بعد عرض آراء الفقهاء في ملكية المعادن الموجودة في الأراضي الصحراوية **يترجح** عندي **رأي جمهور الفقهاء** ، والذي يقضي بعدم جواز تملك هذه المعادن أو إقطاعها لأحد، سواء أكانت معادن ظاهرة أو باطنة ، بل تترك لجميع المسلمين ، يفعل فيها الإمام ما يراه صالحاً ، وذلك لما يلي:

١- قوّة ما استدل به أصحاب هذا الرأي .

٢- قول الرسول ﷺ: [الناس شركاء في ثلاث: في الماء والكلأ والنار](١) .

فالحديث قد أباح ملكية الماء والكلأ والنار لكل الناس باعتبارها أشياء لا يمكن لأحد الاستغناء عنها . والمعدن يشترك مع هذه الأشياء في أهميتها ، لذا أخذ حكمها في إباحة ملكيته ، على أن يقوم الإمام بفعل ما يراه صالحاً فيها .

٣- رجوع النبي ﷺ في قطيعته لأبْيَض بن حَمّال بعد علمه ﷺ بما تحويه هذه الأرض من معدن الملح الذي يحتاج إليه الناس .

٤- من المعادن ما يكون ذات أهمية استراتيجية ، أو اقتصادية عالية ، كالبترول واليورانيوم والحديد وغيرها(٢) ، وفي تملك بعض الأفراد لمثل هذه الأنواع من المعادن ما يضر بالمصلحة العامة .

---

(١) سبق تخريجه ، الفقرة (٤ب٢) من الرسالة .

(٢) انظر: الجغرافيا السياسية للدكتور محمد محمود الديب ص١٠٧ وما بعدها .

٥- في ترك ملكية هذه المعادن لجميع رعايا الدولة نفع يعود عليهم ، وقطع للمشاحات والتحاسد ، وتقاتل الناس حولها وسفك الدماء التي قد تترتب على تسابقهم في سبيل محاولة تملك هذه المعادن .

تعقيب:

ولما كانت الدعوة إلى استغلال المعادن واستثمارها ضرورة كلفتنا بها الشريعة الإسلامية -من خلال ما سقته- واقتضتها متطلبات العصر لذا لزم الاهتمام بهذه الثروة عن طريق:

١- استخدام التقنية الحديثة في الكشف عن المعادن .

٢- الاستعانة بكافة القدرات الفنية المتوافرة لدى الدول في هذا المجال .

٣- العمل على التنسيق بين الدول الإسلامية في مجال تصدير منتجاتها من المعادن ، حتى تتجنب المنافسة فيما بينها عند البيع للدول الأجنبية ، عن طريق إقامة سوق إسلامية مشتركة[١] .

٢٤د ملكية المعادن في المملكة العربية السعودية:

تعد المعادن الموجودة في المملكة العربية السعودية ملكاً للدولة ، سواء ما كان منها في البر أو البحر . جاء في المادة الأولى من نظام التعدين:

---

(١) راجع ذلك في السوق الإسلامية المشتركة مؤيدات ووسائل تنمية وزيادة حجم التبادل التجاري بين الدول الإسلامية ص٢٣ وما بعدها ، ص٣٣ وما بعدها ، ص٣٧ وما بعدها . والنظرية الاقتصادية في الإسلام مع خطة عمل تطبيقية لنظام اقتصادي إسلامي متكامل ص٤٤٠ وما بعدها .

«تعتبر ملكاً للدولة وحدها جميع الرواسب الطبيعية للمعادن ، وخامات المحاجر ، أيّاً كان شكلها وتركيبها ، سواء كانت في التربة أو تحتها ، ويشمل ذلك إقليم الدولة البري والبحري ، وكذا النطاق البري والبحري الذي يمتد إليه اختصاص الدولة . وملكية الدولة للمعادن وخامات المحاجر -فيما عدا ما نص عليه هذا النظام- لا يمكّن نقلها ، أو إبطالها ، أو سقوطها بالتقادم»[1] .

ولهذا أثره الإيجابي الكبير ، إذ قامت الدولة بتنظيم هذه المعادن ، وأبرمت العقود مع الشركات المتخصصة لاستخراج تلك المعادن ، ثم عملت على تسويق هذا المعدن المستخرج وجمع العوائد لهذه المعادن وصرفها في أوجه التنمية المختلفة ، فظهرت ثمرة ذلك الجهد الكبير بالتطور الملموس في جميع أرجاء المملكة العربية السعودية .

ولضمان سير العملية التعدينية التي رسمتها حكومة المملكة العربية السعودية ، وتنفيذ خططها وأنظمتها على أكمل وجه ، كان لا بد من تحديد جهة مسؤولة عن تطبيق نظام التعدين ، والإشراف على تنفيذه ، لذا فقد نصت المادة الرابعة من نظام التعدين على أن:

«وزارة البترول والثروة المعدنية هي وحدها الجهة المختصة بتطبيق هذا النظام ، والإشراف على تنفيذه»[2] .

إذاً بالنظر في ملكية المعادن في النظام السعودي يتضح جلياً موافقته للفقه الإسلامي ، حيث إن ملكية المعادن عند الفقهاء -على ما ترجّح- تكون عامة يفعل فيها الإمام ما يراه صالحاً ، كذلك المعادن في النظام السعودي تكون ملكيتها للدولة .

---

(١) نظام التعدين بالمملكة العربية السعودية ص٧ المادة الأولى .

(٢) نظام التعدين بالمملكة العربية السعودية ص٨ المادة الرابعة .

المطلب الثالث

مشروعية التحجير ومدى مساهمته في استثمار الأراضي الصحراوية

يجيء هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول: مشروعية التحجير في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني: مدى مساهمة التحجير في استثمار الأراضي الصحراوية .

الفرع الأول

٢٥ مشروعية التحجير في الفقه الإسلامي

٢٥أ التحجير لغة:

من حَجَر ، أي منع وضيّق ، يقال: حَجَرَ عليه القاضي يَحْجُرُ حَجْراً ، إذا منعه من التصرف في ماله . أو من حَجَّر ، أي وضع حجراً أو علامة على الأرض تفيد حيازته لها ، ومنع التعدي عليها من الغير(١) ، وهذا المعنى هو المراد هنا .

جاء في تاج العروس: «قال ابن الأثير: احتجر الأرض وحَجَرها: ضرب عليها منـاراً ، أو أعْلَمَ علماً في حدودها للحيازة ؛ يمنعها به عن الغير»(٢) .

---

(١) انظر: تاج العروس ٦/٢٤١ وما بعدها ، والقاموس المحيط ص٤٧٦ وما بعدها ، ولسان العرب ٤/١٦٧ وما بعدها ، والمصباح المنير ص٤٧ .

(٢) تاج العروس ٦/٢٤٩ .

وجاء في المصباح المنير: «واحتجرت الأرض: جعلت عليها مناراً ، وأعلمت علماً في حدودها لحيازتها..»[1] .

٢٥ب التحجير اصطلاحاً:

تعددت تعريفات الفقهاء لمفهوم التحجير على النحو التالي:

ذهب الحنفية: إلى أن التحجير: عبارة عن وضع علامة من حجر أو خلافه ، لمنع الغير من الاستيلاء على قطعة الأرض المحازة بذلك[2] .

يقول السرخسي: «المراد بالمُحَجَّر المعلّم بعلامة في موضع ، واشتقاق الكلمة من الحجر وهو: المنع ، فإن من أعلم في موضع من الموات علامة ، فكأنه منع الغير من إحياء ذلك الموضع ، فسمى فعله تحجيراً ، وبيان ذلك: أن الرجل إذا مر بموضع من الموات فقصد إحياء ذلك الموضع ، فوضع حول ذلك الموضع أحجاراً ، أو حصد ما فيها من الحشيش والشوك وجعلها حول ذلك فمنع الداخل من الدخول فيها فهذا تحجير»[3] .

وقال في حاشية ابن عابدين: «حجَّر بالتشديد ، ويجوز فيه التخفيف لأن المراد فيه منع الغير من الإحياء»[4] .

وذهب المالكية: إلى تعريف التحجير بأنه: التحويط[5] .

---

(١) المصباح المنير ص٤٧ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، والمبسوط ١٦٧/٢٣ ، وحاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، واللباب ٢٢٠/٢ .

(٣) المبسوط ١٦٧/٢٣ .

(٤) حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ .

(٥) انظر: الشرح الكبير للدردير الموضوع بهامش حاشية الدسوقي ٧٠/٤ ، والتاج والإكليل الموضوع بهامش مواهب الجليل ١٢/٦ .

قال الدردير: «لا يكون الإحياء بتحويطٍ إلا أن تجري العادة عندهم بأنه إحياء ، أو يقطعه له الإمام فيحوطه ، والتحويط هو المسمّى بالتحجير»[1] .

كما ذهب الشافعية: إلى أن التحجير هو: الشروع في الإحياء ووضع علامة على الأرض تدل عليه ، تمنع الغير من التعدي عليها[2] .

قال الرملي: «ومن شرع في عمل إحياء و لم يتمَّه كحفر الأساس ، أو علّم على بقعة بنصب أحجار ، أو غَرَز خشباً ، أو جمع تراباً ، أو خط خطوطاً فمتحجر عليه: أي مانع لغيره منه بما فعله ..»[3] .

وعرّف الحنابلة: التحجير بأنه: الشروع في إحياء الأرض ، كأن يدير حولها أحجاراً، أو تراباً ، أو جداراً صغيراً ، أو ما شابه ذلك[4] .

يقول ابن قدامة: «وإن تحجّر رجل مواتاً ، وهو أن يشرع في إحيائه ، مثل إن أدار حول الأرض تراباً أو أحجاراً ، أو أحاطها بحائط صغير ..»[5] .

وفي ضوء ما سقته من نصوص الفقهاء في تعريف التحجير ، يمكنني تعريفه بأنه: «الشروع في إحياء الأرض الموات بوضع علامة من حجر ونحوه تدل عليه» .

---

(١) الشرح الكبير للدردير بهامش حاشية الدسوقي ٤/٧٠ .

(٢) انظر: الأم ٤/٤٧ ، ومغني المحتاج ٢/٣٦٦ ، ونهاية المحتاج ٥/٣٤٠ ، والمجموع ١٥/٢٢٠ .

(٣) نهاية المحتاج ٥/٣٤٠ .

(٤) انظر: المغني ٨/١٥١ ، والمبدع ٥/٢٥٧ ، والروض المربع ص٣٤٤ .

(٥) المغني ٨/١٥١ .

٢٥جـ الحقوق المكتسبة بالتحجير:

أولاً: اتفق الفقهاء على أن الإنسان إذا تحجّر أرضاً مواتاً ، فإنه لا يملك هذه الأرض لمجرد أنه تحجّرها ، ولكنه يصير أحق بها من غيره مراعاة لسبقه(١) .

واستدلوا على أن التحجّر لا يفيد ملكاً: بأن الموات يملك بالإحياء ، والتحجّر ليس بإحياء ، فلا يستحق المتحجر الملك به(٢) ، والتحجير إنما هو منع للغير من التصرف فيها فقط .

كما استدلوا على أن المتحجّر يصير أحق بما تحجّره من غيره: بقول الرسول ﷺ: [من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو له](٣) .

وإذا تقرر أن التحجير يفيد الأحقية فقط دون الملك ، فإن بعض الفقهاء اشترطوا لذلك شرطين:

١- أن لا يزيد المتحجّر عن حاجته(٤) ، لما روي أن بلال بن الحارث أتى رسول الله ﷺ فاستقطعه أرضاً فأقطَعَها له طويلة عريضة ، فلما ولي عمر قال له: يا بلال إنك استقطعت رسول الله أرضاً طويلة عريضة فقطعها لك ، وإن رسول الله ﷺ لم يكن يمنع شيئاً يُسألُهُ ، وأنت لا تطيق ما في يدك ، فقال: أجل ، فقال: انظر ما قويت عليه

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، تبين الحقائق ٣٥/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، الشرح الكبير بهامش حاشية الدسوقي ٧٠/٤ ، التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل ١٢/٦ ، الأم ٤٧/٤ ، تكملة المجموع ٢١٩/١٥، ٢٢٠ ، مغني المحتاج ٣٦٦/٢ ، نهاية المحتاج ٣٤٠/٥ ، المغني ١٥١/٨ وما بعدها ، المبدع ٢٥٧/٥ .

(٢) بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، تكملة المجموع ٢٢٠/١٥ ، المبدع ٢٥٧/٥ ، المغني ١٥١/٨ .

(٣) سبق تخريجه ، الفقرة (١٥ب) من الرسالة .

(٤) انظر: مغني المحتاج ٣٦٦/٢ ، نهاية المحتاج ٣٤٠/٥ .

منها فأمسكه ، وما لم تطق عليه و لم تقوَ عليه فادفعه إلينا نقسمه بين المسلمين ، فقال: لا أفعل والله شيئاً ، أقطعنيه رسول الله ، فقال عمر: والله لتفعلن ، فأخذ منه ما عجز عن عمارته فقسمه بين المسلمين[1] .

٢- أن تكون لديه الإمكانيات والوسائل التي يمكنه بواسطتها إحياء ما تحجره[2] .

ثانياً: كما اتفق الفقهاء[3] أيضاً على أنّ هذه الأحقية وهذه الأولوية تسقط عن المحتجر إذا لم يبادر بإحياء هذه الأرض في خلال مدة أنهاها بعضهم[4] إلى ثلاث سنين مستدلين على ذلك بما يلي:

١- الأثر المروي عن عمر بن الخطاب ﷺ: «ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»[5] .

٢- أن هذه المدة -ثلاث سنين- تكفي لاستثمار الأرض المحتجرة .

يقول الزيلعي:«إن مدة الانتظار ينبغي أن تكون عامة ، حتى تشمل جميع المتحجرين، وذلك بالتقدير بثلاث سنين ، لأن المتحجر له أن يتحجر أي موضع شاء من دار الإسلام ، وأقصى دار الإسلام يقطع في سنة ، فيقدّر بثلاث سنين ، سنة للذهاب ، وسنة للإياب ، وسنة لتدبير مصالحه»[6] .

واستدل الفقهاء: على أن أحقية المحتجر تسقط عنه إذا لم يبادر بإحياء هذه الأرض:

---

(١) سبق تخريجه ، الفقرة (١٩أ) من الرسالة .

(٢) انظر: مغني المحتاج ٣٦٦/٢ ، نهاية المحتاج ٣٤٠/٥ .

(٣) تبيين الحقائق ٣٥/٦ ، بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ ، التاج والإكليل ١٢/٦ ، الأم ٤٧/٤ ، نهاية المحتاج ٣٤٠/٥ ، تكملة المجموع ٢٢١/١٥ ، المغني ١٥٣/٨ ، المبدع ٢٥٧/٥ .

(٤) وهم الحنفية ، انظر: تبيين الحقائق ٣٥/٦ ، بدائع الصنائع ١٩٤/٦ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٨/٥ .

(٥) سبق تخريجه ، الفقرة (٢أ) من الرسالة .

(٦) تبيين الحقائق ٣٥/٦ .

بأن في عدم إحياء المحتجر للأرض في خلال هذه المدة تضييقاً على المسلمين في حق مشترك ، وهذا غير جائز ، لأنه احتجرها لتحصل المنفعة للمسلمين ، فلما عطلها فوت الغرض الذي من أجله احتجرها ، مما يقتضي معه عدم تركها في يده ، ومنحها غيره تحقيقاً للصالح العام[1] .

د٢٥ تعقيب:

وباستعراض آراء الفقهاء السابقة والمتعلقة بالتحجير أتفق معها في أن التحجير لا يفيد ملك المحتجر لما احتجر من أرض ، وذلك لاتفاقه مع منهج الشريعة الإسلامية الذي يحث على التعمير والاستثمار بطريقة عملية .

وأختلف مع من ذهب من الفقهاء إلى القول بتحديد مدة التحجير بثلاث سنين ، وإنما أرى أن يترك تحديد المدة إلى العرف كما هو رأي فقهاء الشافعية[2] والحنابلة[3] ، وذلك للأسباب التالية:

١- إن هذه المدة -ثلاث سنين- حددها عمر بن الخطاب ﷺ قاصداً بها تحقيق المصلحة العامة لرعيته ، وإذا جاز له ﷺ أن يسن في عصره ما يحقق النفع لرعيته ، جاز لكل حاكم أن يسلك -في إطار شرع الله- ما فيه نفع لرعيته أيضاً ، وبما يتفق وظروفهم.

٢- أن عمر بن الخطاب ﷺ قد يكون أخذ بالعرف في زمنه[4] .

٣- أن التحديد بثلاث سنين أو غيرها فيه تعطيل لنفع يعود على المسلمين من إحياء الموات ، ونشر العمران مما يحقق مقاصد الإسلام ، ويدفع المسلمين إلى التسابق في

---

(١) انظر: تبيين الحقائق ٣٥/٦ ، وتكملة المجموع ٢٢١/١٥ ، والمغني ١٥٣/٨ ، والمبدع ٢٥٧/٥ .

(٢) تكملة المجموع ٢٢١/١٥ ، ونهاية المحتاج ٣٤١/٥ ، ومغني المحتاج ٣٦٧/٢ .

(٣) المغني ١٥٣/٨ ، والمبدع ٢٥٧/٥ ، والشرح الكبير لابن قدامة ٣٨٣/٣ .

(٤) تكملة المجموع ٢٢٢/١٥ .

استخراج خيرات الأرض ، واستنباط معادنها ، وإصلاح تربتها ، وفي ذلك صلاح للمسلمين ، وقوة لهم وعدّة على أعدائهم ، ومصادر أعمال لعاطليهم ، فتلافياً لهذا التعطيل وما يترتب عليه من أضرار كثيرة أقول بعدم التحديد ، والرجوع في ذلك إلى العرف(١) .

٤- إذا كانت الحكمة من تحديد المدة بثلاث سنين -كما بينها بعض الفقهاء- راجعة إلى أن أقصى دار في بلاد الإسلام يمكن الوصول إليها في سنة والعودة منها في سنة ، فإن هذه الحكمة قد انتفت ؛ لأن باستطاعة الإنسان في عصرنا الحالي الوصول إلى أقصى دار في الإسلام خلال ساعات من يوم واحد .

٥- أن المدة اللازمة للتحجر تختلف من زمن لزمن ، ومن شخص لآخر ، فالعرف السائد بين الناس هو الذي يضبط المدة الكافية لكل شخص بحسبه . فقد نجد أن تحديد المدة بثلاث سنين زائداً عن الحاجة في بعض الأزمنة وخصوصاً بظهور التقنية الحديثة في مجال الزراعة والتعمير ، وقد تكون الثلاث سنوات غير كافية في بعض الأوقات ، فنجد الشخص مثلاً بحاجة إلى جلب المعدات الثقيلة لحفر الآبار ، وتسوية الأرض ، وتوفير الآلات الخاصة بسقي المزروعات ، واستقدام الأيدي العاملة والمدربة من المهندسين الزراعيين وغيرهم ، وكل ذلك يتطلب وقتاً ربما يطول ، فالعرف السائد بين الناس المنبثق عن الظروف المحيطة بهم هو وحده الذي يمكن أن يضبط ذلك .

٢٥هـ وإذا نظرنا في نظام توزيع الأراضي البور في المملكة العربية السعودية نجد ما يلي:

أولاً: أن من تحجّر أرضاً لإحيائها وزراعتها ليس له حق الملكية على الأرض في فترة الاستثمار ، وإنما يكون أولى وأحق بها من غيره ، فإذا أحياها ملكها . جاء في اللائحة التنفيذية لنظام توزيع الأراضي البور ما نصّه:

---

(١) انظر: تكملة المجموع ٢٢٢/١٥ .

«أن من يقطع أرضاً بموجب هذا النظام يكون له عليها حق الاختصاص فقط في فترة الاستثمار التي حددها النظام بين سنتين وثلاث سنوات . بمعنى أنه ليس له في تلك الفترة حق الملكية على الأرض ، إنما يكون أولى من غيره بها ، ويكون له وفق شروط هذا النظام وإجراءاته حق تملكها في نهاية فترة الاستثمار إذا ثبتت جدية استثماره لها. وقبل ذلك وأثناء فترة الاستثمار لا يجوز للمقطع أن يتصرف في الأرض بأي تصرف ينقل الملكية أو يؤول إلى نقلها كالبيع والهبة والرهن ، كما لا يجوز له تأجيرها..»[1] .

ثانياً: أن من تحجّر أرضاً لإحيائها وزراعتها تمهله الدولة ممثلة في وزارة الزراعة والمياه فترة ما بين سنتين إلى ثلاث سنوات ، فإن قام بإحيائها وإلا أخذتها منه ، وأعطتها لغيره .

جاء في المادة السادسة من هذا النظام: «يوضح في قرار التوزيع موقع الأرض البور ومساحتها وحدودها والمدة المحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني ، ويجب أن لا تقل هذه المدة عن سنتين ولا تزيد عن ثلاث سنوات»[2] .

كما نصّت المادة الثامنة من هذا النظام على أن: «لوزارة الزراعة أن تشرف من الناحية الفنية على الأراضي الموزعة ، وأن تراقب جدية أصحاب الاختصاص في استثمارها، ويجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختصاص من يثبت عجزه عن استثمار الأرض أو عدم جديته في خلال المدة المحددة بعد إنذاره بشهرين ، وتخصيصها لشخص آخر يقوم باستثمارها بعد دفع ما صرفه سلفه فعلاً لاستثمار الأرض..»[3] .

ثالثاً: نجد أن هذا النظام يشير في تحديد مدة الاستثمار ، أي فترة الاختصاص إلى الأخذ بالعرف السائد ، والظروف والعوامل المحيطة بذلك .

---

(١) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص١٩ .

(٢) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص٨ .

(٣) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص٨ .

فجاء في اللائحة التنفيذية لهذا النظام:

«تحديد مدة الاستثمار ، أي فترة الاختصاص بين سنتين كحد أدنى ، وثلاث سنوات كحد أقصى[1] . وعلى إدارة استثمار الأراضي بوزارة الزراعة والمياه أن تقرّر الفترة على وجه التحديد (سنتين أو ثلاث) بالنسبة لكل قطعة أرض ، وذلك وفقاً لما يحيط بكل حالة من عوامل خاصة ، واعتماداً على الأسس العامة التالية:

أ - نوع التربة ورتبتها ، ومدى توافر المياه بها .

ب- درجة وعورة قطعة الأرض ، وإمكانية استصلاحها .

ج- طبيعة ونوع الزراعة التي يمكن قيامها عليها .

د - موقعها (قربها من مراكز التسويق ومدى توفر التسهيلات والمرافق المساعدة في المنطقة المحيطة بها)»[2] .

(١) وأخيراً صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٦٤٠ تاريخ ١٣٩٥/٥/٢٤هـ بتمديد المدة وجعلها خمس سنوات .

(٢) نظام توزيع الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية ص١٩ .

الفرع الثاني

٢٦ مدى مساهمة التحجير في استثمار الأراضي الصحراوية

يمثل التحجير نقطة البداية في عملية الإحياء ، ولذا كانت له أهميته الخاصة في استثمار الصحراء واستغلال مواردها . بالإضافة إلى ذلك ، فإن التحجير يتفرد بأحكام من شأنها أن تدفع المسلم إلى المزيد من البذل والعطاء بغية الانتقال من مرحلة التحجير إلى مرحلة الإحياء.

ففي منع تملك الأرض بالتحجير -كما سبق[١]- يعني أن المحتجر إما أن يعمل ويعمّر، وإما أن يترك الأرض لمن لديه القدرة على ذلك .

كما أن تحديد مدة التحجير من قبل بعض الفقهاء بثلاث سنين ، أو بتركها للعرف[٢]، إن أحيا الأرض المحتجرة امتلكها ، وإن لم يحيها انتزعت منه ، تجعله دائم العمل، للحفاظ على ما لديه من أرض ، لا سيما وأن بعض الفقهاء قال:

إن للسلطان أن يقول للمحتجر في حالة عدم إحيائه للأرض خلال المدة المقررة: إما أن تحيي الأرض ، أو تتركها ليحييها غيرك[٣] .

ومن هنا كانت مساهمة التحجير في استثمار الأراضي الصحراوية ، واستغلال ما بها من ثروات ، وبذلك يعمل التحجير على:

١- التوسع في استثمار الصحراء بكافة الوسائل ، وقد سبق لي الحديث عن بعض الجوانب من هذه الاستثمارات[٤] .

---

(١) انظر: الفقرة (٢٥جـ) من الرسالة .
(٢) انظر: الفقرة (٢٥جـ) و (٢٥د) من الرسالة .
(٣) انظر: تكملة المجموع ٢٢١/١٥ ، والمغني ١٥٣/٨ ، والمبدع ٢٥٧/٥ .
(٤) راجع الفقرة (٢٣) من الرسالة .

٢- توجيه رؤوس الأموال المعطّلة نحو استثمار الأراضي الصحراوية .

٣- إقامة مشروعات كبيرة ذات إنتاج وفير ، حيث إن المساحة شاسعة وغير مستثمرة في زراعة أو نحوها .

٤- جلب الماء أو استخراجه من باطن الأرض مما يساعد على إقامة الحياة الطبيعية فيها .

٥- توجيه نظر الحكومات إلى الصحراء والكشف عن مصادر المياه فيها بواسطة الأقمار الصناعية والوسائل العلمية الحديثة .

٦- استغلال الصحراء باستخدام وسائل العلم الحديثة ، وتسخير كافة أنواع التربة لخدمة الإنسان ، كاستخدامها في الزراعة ، واستخدام ما فيها من رمال وصخور في صناعة الزجاج وأعمال البناء ونحوها[1] .

---

(١) انظر: ما سبق في استصلاح وتحسين الأراضي ص١ وما بعدها . وإصلاح الأراضي ص١٢ وما بعدها . والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص١٨٠ وما بعدها .

الفصل الثاني

الاستثمارات العقارية في مجال المباني والمنشآت

٢٧ تمهيد:

لقد كانت نظرة الشريعة الإسلامية للاستثمارات وتحقيق النماء نظرة عامة ، فلم تقتصر على أي من مجالات الحياة دون الآخر ، وإنما شملت كافة المجالات ، فوضعت النظم والضوابط التي تكفل لها السير في الإطار المشروع .

ومن هذه المجالات ما أنا بصدد الحديث عنه الآن ، وهو الاستثمارات العقارية في مجال المباني والمنشآت وتنظيمها ، والذي خصته الشريعة الإسلامية بمزيد من الاهتمام ، لاتصاله الوثيق بحياة الإنسان اليومية ، وارتباطه بدوره في إعمار الأرض الذي دعانا الله جلّ وعلا إليه في قوله سبحانه: ﴿...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا...﴾(١) . أي خلق آدم عليه السلام من تراب الأرض ، والناس كلهم من آدم ، وأمركم بعمارة الأرض في نطاق ما تحتاجون إليه ، وفي هذا دلالة على وجوب عمارة الأرض للزراعة والغراس والأبنية(٢) .

كما روى سهل بن معاذ ، عن أبيه ، عن رسول الله ﷺ قال: [من بنى بنياناً من غير ظلم ولا اعتداء ، أو غرس غرساً في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجرٌ جارٍ ما انتفع به من خلق الله تبارك وتعالى](٣) .

ففي الحديث السابق حثّ على التعمير بالبناء والغرس ، ودعوة إليه شريطة تجنب ظلم الغير ، أو الاعتداء عليه .

---

(١) سورة هود: آية ٦١ .

(٢) انظر: أحكام القرآن للجصاص ١٦٥/٣ .

(٣) مسند الإمام أحمد ٤٦٢/٤ .

وفي هذا الفصل سأعرض -بعون الله تعالى- للاستثمارات العقارية في مجال المباني والمنشآت وتنظيمها ، من خلال ثلاثة مباحث:

المبحث الأول : الاستثمارات العقارية في مجال المباني

المبحث الثاني : الاستثمارات العقارية في مجال المنشآت

المبحث الثالث : التصرف الاستثماري في المباني والمنشآت

المبحث الأول

الاستثمارات العقارية في مجال المباني

تمهيد:

لما كانت المباني متفردة بأهميتها البالغة في حياة كل فرد من أفراد المجتمع ، إذ لا يمكن لأحد أن يستغني عنها بأي حال من الأحوال ، لذا فقد شكّلت مجالاً خصباً من مجالات الاستثمار ، ودفعت بذلك أصحاب رؤوس الأموال -على اختلاف مستوياتهم- إلى استغلال هذا المضمار تحقيقاً للمنفعة ، وذلك عن طريق العائد الذي سيحصلون عليه من استثماراتهم في هذا المجال ، والذي سيحقق في الوقت نفسه النفع العام لأفراد المجتمع ككل، بتوفير المساكن اللازمة لإيوائهم ، وغيرها من وسائل النفع الأخرى .

ولما كان هذا المجال من الاستثمارات يمس الناس في أمنهم واستقرارهم وستر عوراتهم، فقد عملت الشريعة الإسلامية على تنظيم الاستثمارات العقارية في هذا المجال ، دفعاً للضرر، وتحقيقاً للصالح العام . فالاستثمار في مجال المباني يبدأ بالتنظيم والتخطيط ، وبعد التنظيم يأتي استعمال المباني واستغلالها وهو ما يعرف بالاستثمار ، ثم بعد ذلك تؤول في النهاية إلى الهدم والتنكيس بنيّة الاستثمار من جديد .

هذا وسوف أتناول تنظيم الإسلام للاستثمارات العقارية في مجال المباني من خلال ثلاثة مطالب:-

المطلب الأول : التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني والشوارع

المطلب الثاني : تنظيم استعمال المباني واستغلالها

المطلب الثالث : ضوابط هدم المباني وتنكيسها

المطلب الأول

التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني والشوارع

إن مما يساعد كثيراً على الاستثمار بصورة متقنة ومربحة في نفس الوقت هو التنظيم والتخطيط السليم للمباني والشوارع . فالتنظيم والتخطيط يعتبر الخطوة الأولى من خطوات الاستثمار الصحيح ، لذلك فإنني سوف أعرض في هذا المطلب للتنظيم والتخطيط الإداري للمباني والشوارع من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول : التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني
الفرع الثاني : التنظيم والتخطيط الإداري للشوارع

الفرع الأول

٢٨ التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني

لقد خصت الشريعة الإسلامية المباني بعناية كبيرة ، مستندة في هذا إلى ما تتمتع به من أهمية خاصة في ميدان الاستثمار العقاري ، وتحديد العلاقة بين الجيران بعضهم ببعض ، فوضعت الضوابط التي تنظم عملية البناء ، وتمنع الإضرار بالآخرين ، أو الاطلاع على عوراتهم ، أو أي لون من ألوان الإيذاء التي قد تترتب عليه[1] .

وقبل أن أتحدث عن التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني ، أود أن أشير إلى مسألتين:

---

(١) راجع ذلك في إحياء علوم الدين ١١٨/٢ ، ٣٢٩ وما بعدها ، حيث جاء فيه: «... وإنما العدل لا يضر بأخيه المسلم , والضابط الكلّي فيه: أن لا يحب لأخيه إلا ما يحب لنفسه ، فكل ما لو عومل به شقّ عليه وثقل على قلبه فينبغي أن لا يعامِل غيره به ...» .

المسألة الأولى: فوائد التخطيط السليم للمباني .

المسألة الثانية: أهم خصائص التخطيط في المدن الإسلامية .

١٢٨أ المسألة الأولى: فوائد التخطيط السليم للمباني:

إن للتخطيط السليم فوائد جليلة أُجملُها فيما يأتي:

١- فوائد صحيّة:

إن تخطيط المدن ، وإقامتها على قواعد هندسية صحيحة ، مع مراعاة اتساع الشوارع ، ومنافذ التهوية ، ومداخل الإضاءة ، واتخاذ الميادين ، وارتفاع طبقات المنازل بما يتناسب مع رقعة الأرض ، وغير ذلك يعود على الناس بفوائد صحية عظيمة .

لأن اتساع الشوارع يساعد على دخول الشمس إلى الغرف والأفنية ، كما يساعد على وصول الهواء باستمرار إلى داخل البيوت ، والشمس والهواء من أعظم وسائل التنقية والتطهير ، وهي مع ذلك مفيدة جداً للأطفال الذين لا يمكنهم الخروج إلى الشوارع والميادين للاستفادة من ضوء الشمس وأشعتها .

وأما الهواء فإنه مع الشمس يساعد على إزالة الروائح الكريهة من البيوت ، وتجدد الهواء ينعش الناس ، ويزيل عنهم الكسل ، ويزيد نشاطهم ، ويرغبهم في العمل. ومن فوائد التخطيط الصحية وصول الضوء الكافي للمنازل ؛ لأن الضوء الكافي يحفظ على الناس أبصارهم ، ويمكنهم من قضاء حوائجهم من غير كلفة أو عناء أو حاجة إلى الضوء الصناعي الذي قد لا يناسب الشخص وحاجته الضرورية ، فيصاب بضعف البصر أو العمى[1] .

---

(١) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٥ ، والمدينة الإسلامية للدكتور محمد عبد الستار عثمان ص١٠٢ وما بعدها ، وخواطر حول العمارة الإسلامية على أساس الكتاب والسنة ص٦٥ .

٢- فوائد اجتماعية:

إن الأحياء السكنية المخططة لا تخلو من الميادين ، والحدائق ، والمدارس ، ووجود هذه بين الناس من أعظم وسائل تقوية الروابط ، وإدامة الألفة ، وتبادل المنافع التي تحقق للناس أهدافاً اجتماعية تعود عليهم بالنفع الكثير والعميم(١) .

٣- فوائد اقتصادية:

يحرص المخططون دائماً على إنشاء أسواق عامة ، ومحلات تجارية خاصة ، ويوجد في تلك الأسواق وهذه المحلات كل ما يحتاجه السكان ، فيشترونه في يسر وسهولة دون أن يتكبّدوا مشقة السفر إلى مكان بعيد . وهي بذلك توفر للناس الجهد ليبذلوه في مجال آخر ، والوقت ليستغلوه في تحصيل أرزاقهم ، ولا يخفى أن الجهد والوقت من أبرز عناصر النمو الاقتصادي في كل مجتمع ، والتخطيط بما يحرص عليه من إقامة الأسواق ، وإنشاء المحلات التجارية يسهم إسهاماً كبيراً في نمو الاقتصاد ، وتوفير الحياة الكريمة لأفراد المجتمع(٢) .

٤- فوائد سياسية:

إن وجود مجتمع تتوفر له الفوائد السابقة لا بد أن يحرص أفراده على المحافظة على تلك الفوائد ، فلا يتعدى عليها أحد ، ولا يخلّ بنظامها فرد ، ولا تخرج عليها جماعة .

ويقتضي المحافظة على ذلك وجود حكومة قوية تأخذ على أيدي العابثين ،

---

(١) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٦ ، وخواطر حول العمارة الإسلامية على أساس الكتاب والسنة ص٣٢ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص٢٨٧ .

(٢) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٧ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص٢٨٧ ، والمدينة الإسلامية ص١١٥ .

وتصون الأمن ، وتحافظ على النظام ، وتحمي الحقوق ، ويعيش الناس في ظلالها آمنين. ووجود تلك الحكومة القوية العادلة كسب عظيم للناس حيث توفر لهم المحافظة على تلك الفوائد ، وتتصدى لكل من يحاول الاستهانة بها أو تعكيرها ، فيعيش الناس في راحة وأمان .

وإذا لاحظنا بعض القرى التي لم تنشأ على أسس تخطيطية ، لاحظنا عكس ذلك تماماً ، حيث تنبعث الروائح الكريهة من البيوت ، ويصاب الأطفال بالشلل والعمى نتيجة وجود الجراثيم والحشرات .

وينشأ أبناؤها في جهل قاتل ، يألفون الجرائم ، ويتفننون في ارتكابها ، يسود مجتمعهم الخوف والغدر والرذيلة والحقد ، ولا تكاد تجد عائلتين على قلب واحد .

يتكبّد أهلها مشقات السفر البعيد ليشتروا ما يلزمهم من الطعام واللباس وضروريات الحياة ، فيتحملون فوق طاقتهم ، ويكلفون أنفسهم من النفقات ما لا يستطيعون[1] .

٢٨ب المسألة الثانية: أهم خصائص التخطيط في المدن الإسلامية:

امتاز التخطيط الإسلامي بخصائص واضحة صبغته بصبغة جديدة في عالم العمارة ، فهو تخطيط فريد ، لم يكن المسلمون مقلدين فيه ، ولا تابعين لفن من فنون الشعوب الأخرى . بل كان التخطيط في المدن الإسلامية قائماً على أسس توافق مصلحة المسلمين ، وتناسب البيئة التي تربوا فيها ، وتحقق لهم ما كانوا يتطلعون إليه من التفوق الحضاري الذي دعا إليه الإسلام الحنيف ، ومن أهم خصائص التخطيط في المدن الإسلامية ما يلي:

---

(١) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٧ ، ٨ .

١- اختيار المكان المناسب:

لقد حرص المسلمون عند تأسيس المدن على اختيار الأماكن التي تلائم طبيعة السكان ومزاجهم ، ذلك لأن الإنسان لا يستقر في مكان لا يحس فيه بالراحة القلبية والاستقرار النفسي .

إن اختيار المكان الذي يناسب طبيعة السكان شرط ضروري لإعمار هذا المكان، وإلاّ سيبقى خالياً ، وسيهرب منه الناس ، وهذا السبب كان عاملاً رئيسياً في انتقال المسلمين من المدائن عاصمة كسرى ومقر عرشه ، مع أن المدائن في ذلك العصر كانت تحفة الدهر ، حتى أن سعد بن أبي وقاص ﷺ لما دخلها ووجد ما كانت تزخر به من الحدائق والقصور قال حين نزل القصر الأبيض[١]: ﴿كَمْ تَرَكُوا مِن جَنَّاتٍ وَعُيُونٍ ۞ وَزُرُوعٍ وَمَقَامٍ كَرِيمٍ ۞ وَنَعْمَةٍ كَانُوا فِيهَا فَاكِهِينَ ۞ كَذَلِكَ وَأَوْرَثْنَاهَا قَوْمًا آخَرِينَ﴾[٢] .

مع كل ما هيئت به المدائن من وسائل الترف والنعيم ، وكل ما حوت من الحدائق والقصور لم تكن أبداً مناسبة لمزاج العرب ، ولا ملائمة لطبيعتهم حتى تغيرت ألوانهم ، وهزلت أجسامهم ، وخفت لحومهم ، وحتى أنكرهم عمر بن الخطاب ، فلما علم بأن جو المدائن لم يلائمهم أمر سعداً أن يبحث لهم عن مكان يوافقهم ، ويرد عليهم حيويتهم التي فقدوها . فأرسل سعد الرواد فارتادوا حتى وجدوا الكوفة، ووقع اختيارهم عليها ، وكتبوا بذلك إلى سعد فتحوّل إليها ومعه جيشه[٣] .

إن المكان الذي يناسب طبيعة السكان ويوافق مزاجهم هو المكان الذي يُقبل

---

(١) انظر: تاريخ الطبري ٤/١٦ .

(٢) سورة الدخان: الآيات من ٢٥-٢٨ .

(٣) انظر: تاريخ الطبري ٤/٤٠ ، فتوح البلدان ص٢٧٤ ، ٢٧٥ .

الناس على تعميره ، والاشتغال بما يصلحه ويهيئه للإقامة التي لا يتضرر منها أحد ، ولهذا تحرى المسلمون وهم يبحثون عن المكان أن يوافقهم مناخه .

كما تحرّوا أيضاً عن أهمية الموقع من الناحية التجارية ، والناحية الاقتصادية من حيث وفرة المياه وخصوبة الأرض ونحوهما ، والناحية العسكرية من حيث تحصينها من الأعداء[1] . فنجد أن الرسول ﷺ حينما أراد أن يبحث عن أرض لإقامة الدّولة التي تحمي العقيدة وتقيم الشريعة استعرض في مخيلته المناطق التي يمكنه أن يقيم سلطته فيها ، فوجد أن الطائف هي أحسن مكان لذلك ، لأسباب منها:

١) أن في الطائف ثقيفاً وفيها بعض أخواله عليه الصلاة والسلام ، وهم أقرب لأن يبذلوا له الحماية ، ويحيطوه بالرعاية ؛ ولأن هناك مصاهرة بين أحد زعماء الطائف وقريش ، ومن عادة العرب رعاية هذه الصلة .

٢) أن الطائف بلد زراعي ، كثير الخيرات ، ولو قدّر الله له أن يحتضن الدعوة الإسلامية ويأوي أهلها ، لوجد رسول الله وأصحابه من الخير ما يساعدهم على نشر الدعوة ، وإقامة الدولة التي ستحتاج إلى كثير من المال لتسليح الجنود وإقامة المرافق .

٣) أن الطائف بلد في أعالي الجبال ، والجبال تؤمن الحماية لمن يأوي إليها بما فيها من التضاريس . والطريق إلى الطائف طريق جبلي أيضاً كثير الالتواءات والتضاريس ، يؤمِّن الحماية لسالكه . والطائف بلد ذو حصون ، ولذلك استخدم رسول الله ﷺ عند حصاره المنجنيقات لتهديم حصونه ، ولو قدّر للدولة الإسلامية أن تُقام في الطائف لما استطاع أعداؤها النيل منها ، لما في

---

(١) انظر: قراءة سياسية للسيرة النبوية ص٧١ وما بعدها ، والمدينة الإسلامية لمحمد عبد الستار عثمان ص٩٦ وما بعدها ، وعناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١١٤ .

المدينة من حصون ولما تمتاز به من موقع استراتيجي دفاعي يجعل من الصعب إذلالها وقهرها[1] .

إذاً كان للمدن التي أنشأها أو مصّرها المسلمون هذه الخاصية التي تتلاءم مع الحياة الإسلامية والعربية ، كما كان لها شروط من حيث المناخ والموقع تحرّاها المسلمون بكل دقة ، وعلى هذا الأساس كان إنشاء الكوفة والبصرة والفسطاط والقيروان وواسط وغيرها من المدن التي استخدمها المسلمون في كل مكان نزلوه[2] .

٢- بناء المسجد أوّلاً:

بعد اختيار المكان المناسب للمدينة ، يقوم الحاكم وقبل كل شيء ببناء المسجد أوّلاً ، فالمسجد يعد من المعالم الرئيسية في التخطيط الإسلامي ، وهو النواة العمرانية للمدينة الإسلامية ، وقد دأب المسلمون منذ الهجرة النبوية على ذلك ، فنلاحظ أن الرسول ﷺ نزل قباء قبل أن يذهب إلى المدينة و لم يُقم هناك سوى أياماً قليلة لا تقتضي إحداث شيء مؤقت ، ولكن لأن المسجد هو المحور الذي يجب أن تلتف حوله قلوب المسلمين وبيوتهم ، بادر ﷺ فوضع أساس مسجد قباء ثم غادرها قبل أن يتم بناءه . فلما ذهب إلى المدينة المنورة حدّد موضع المسجد قبل أن يدخل بيت أحد، أو يستريح في مكان ، وهكذا كان شأنه ﷺ ، لم ينزل في مكان إلا ترك فيه مسجداً، ومن أمثلة ذلك مسجد الطائف ومسجد العسير ومسجد تبوك وغيرها .

وهكذا كان الصحابة (رضوان الله عليهم) ومن بعدهم من التابعين كانوا يتخذون المسجد قبل أن يتخذوا لأنفسهم بيوتاً .

---

(١) انظر: قراءة سياسية للسيرة النبوية ص٧١ ، ٧٢ .

(٢) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٣ ، ٤ .

ولأن المسجد هو محل اجتماع المسلمين جميعاً في البلد فيجب أن يكون في موضع وسط يتمكن المسلمون من الذهاب إليه في فرص متساوية دون مشقة على جماعة دون جماعة ، لهذا كان موضع المسجد هو مركز الدائرة التي يقام حولها العمران في كل الاتجاهات . وكما أن المسجد يعد محلاً للعبادة ولاجتماع المسلمين ، فهو أيضاً يعد نزلاً يأوي إليه الغرباء الذين ليس لهم من يؤويهم ، فإذا كان المسجد في طرف من أطراف المدينة صَعُبَ على النزلاء أن يجدوا عنده ما يحتاجون إليه ، أما إذا كان في وسط المدينة ، ووسط المدينة غالباً ما يكون مجمعاً تتوافر فيه لوازم الإنسان وضرورياته فإنه يكون أرفق بالناس ، وأيسر لهم[1] .

٣- دار الإمارة:

إلى جوار المسجد يصمم بيت الأمير ، فبيت الإمارة دائماً رفيق المسجد ، وذلك لأن دار الإمارة مثل المسجد ، كلاهما لا تتحقق المصلحة العامة به إلاّ إذا كان ميسوراً للجميع الوصول إليه بيسر وسهولة ، فبيت الأمير لا يقل أهمية عن المسجد للمسلمين ، ففيه ينصر المظلوم ، ويفصل الحاكم بين المتخاصمين ، وفيه تعقد الألوية وتجَّيش الجيوش . ولهذا وجب أن يكون إلى جوار المسجد ليسهل الوصول إليه ، ويجب أن يكون كالمسجد لا يغلق بابه ، ولا يرد عنه قاصد ، فسعد بن أبي وقاص ﷺ عندما اتخذ باباً للدار من خشب وعلم عمر بن الخطاب ﷺ بعث إليه محمد بن مسلمة فأحرق باب الدار[2] .

ولوجود دار الإمارة بجوار المسجد معنىً عظيماً وهو أن الحكم في الإسلام جزء لا يتجزأ من أنظمته ، فالسياسة جزء متمم لبقية الأجزاء في الإسلام ، والحكومة فيه

---

(١) انظر: خواطر حول العمارة الإسلامية ص٣٤ ، وعناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٨٧ وما بعدها ، والمدينة الإسلامية لمحمد عبد الستار عثمان ص١١٣ ، ٢٣٤ .

(٢) فتوح البلدان ص٢٧٧ .

كالصلاة : فكما أنه لا يجوز للمسلمين أن يمرّ عليهم يوم بدون صلاة ، لا يجوز لهم أن يمرّ عليهم يوم بغير إمام يجمعهم ، فالسياسة لا تنفصل عن الدين ، والدين لا يصلح بغير سياسة ، ولهذا كانت دار الإمارة ملاصقة للمسجد .

ولهذا بنى النبي ﷺ بيته إلى جوار المسجد ، وبنى عتبة دار الإمارة دون المسجد[1] ، وحدد سعد موضع المسجد في الكوفة ثم بناه وبنى دار الإمارة في المقام العالي وما حوله[2] ، وشيّد عقبة المسجد ودار الإمارة أوّلاً[3] .

وهكذا نجد أن دار الإمارة لم تنفك عن المسجد ، ولم تتخذ بعيداً عنه ، لأننا نلاحظ -بالإضافة إلى ما ذكر- أن الحاكم للمسلمين هو الذي يؤمهم في الصلاة ، ويحضر معهم كل ما يهمهم ، فكان لزاماً أن يكون قريباً منهم ومن محل تجمعهم[4] .

٤- الأسواق:

السوق يعد من المرافق الأساسية العامة في المدن ، والرسول ﷺ كان حريصاً على إنشاء سوق المدينة ، وفي مدن الأمصار أُنشئت الأسواق على هذا النهج ، وتطور إنشاؤها في العصر الأموي تطوراً انطلق بعد ذلك مع تطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية في المدن الإسلامية المتتابعة .

وإنشاء الأسواق في المدن الإسلامية كان من محاور النهضة بعمرانها ، فهي من متطلبات الجماعة الإسلامية .

ونشأة الأسواق في المدن الإسلامية ترجع -كما ذكرت- إلى عهد الرسول ﷺ

---

(١) فتوح البلدان ص٣٤١ .

(٢) فتوح البلدان ص٢٧٥ .

(٣) انظر: معجم البلدان لياقوت الحموي ٤/٤٢٠ وما بعدها .

(٤) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص٨٩ وما بعدها ، والمدينة الإسلامية ص١١٧ ، ٢٣٨ .

فقد أنشأ سوقاً للمدينة قريباً من دورها ، وكان هذا السوق بداية لتطور عمراني استمر بعد ذلك في المدن الإسلامية في عصورها المتتابعة .

وقد حرص المسلمون وتحرّوا أن تكون الأسواق في وسط المدينة بالقرب من المسجد ودار الإمارة ليكون أيسر على الناس ، وأرفق بهم لقضاء مصالحهم ، فيكون في متناول الجميع يستفيدون منه على حدّ سواء .

ولكن بعد تطور المدن واتساعها تنوعت مواضع ومساحات الأسواق بداخل المدينة الواحدة ، فأصبح هناك سوق رئيسي في وسط المدينة يخدم المدينة كلها ، أهلها والواردين إليها ، وأسواق أخرى صغيرة تختص بتلبية الحاجات اليومية لقطاع صغير في المدينة ، وتخدم من قرب منها[1] .

٥- ومن خصائص التخطيط في المدن الإسلامية أيضاً:

والذي اهتم به المسلمون مراعاة جعل مساكن القبائل تبعد بعداً متساوياً عن المرافق ، حتى تكون المرافق في متناول الجميع يستفيدون منها على حدّ سواء . كما راعى المسلمون في تنظيم الأحياء التجانس السكاني تشجيعاً على الإعمار ، فتجميع القبيلة الواحدة في المكان الواحد يزيد من تعاونهم ، ويصرف همهم إلى تعمير المكان وتحسينه[2] .

كما اهتم المسلمون ببناء البيوت بشكل دفاعي بحيث تحمي سكانها من هجمات المعتدين[3] ، ويقابله اليوم مثلاً بناء أقبية في كل بيت أو عمارة للدفاع المدني للّجوء إليها أثناء الغارات والحروب .

---

(١) انظر: المدينة الإسلامية لمحمد عبد الستار عثمان ص١١٥ ، ٢٥٢ وما بعدها ، وعناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١٠٥ ، ١٢٦ .

(٢) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١٢١ ومابعدها .

(٣) انظر: المدينة الإسلامية لمحمد عبد الستار عثمان ص١٠٦ وما بعدها .

٢٨ج بعد الإشارة إلى فوائد التخطيط السليم للمباني ، وذكر أهم خصائص التخطيط في المدن الإسلامية ، أبدأ الحديث عن التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني فأقول:

يقول الله ﷻ: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا...﴾(١) . وقوله: ﴿سَكَنًا﴾ أي تسكنون فيها ، وتهدأ جوارحكم من الحركة(٢) .

لذلك فالمسكن هو المكان الذي يستطيع فيه الإنسان أن يتمتع بقسط من الراحة والاطمئنان . فالمسكن في الإسلام له حرمته وخصوصيته ، فلا ينظر أحد إلى ما فيه أو من فيه ، وقد جاء الدين الإسلامي بالتشريعات التي تحمي حرمات المساكن ، وتنهى عن التعدي عليها .

ونحن باعتبارنا مسلمين لنا دينٌ وضَعَ لنا منهجاً متكاملاً للحياة وبالتالي لأسلوب المعيشة ، لذلك فإن تصميم المسكن وعمارته من الداخل والخارج يجب أن ينعكس فيهما منهج وتعاليم الإسلام ، وبهذا نجد أن مضمون المسكن الإسلامي قد ارتبط بالتعاليم الإسلامية التي تختص بحياة الأسرة وأسلوب معيشتها بصفتها النواة الأولى للمجتمع الإسلامي .

ومن المبادئ الإسلامية المعمارية للمباني والمساكن ، ومن أهم المعايير التصميمية الواجب توافرها في مسكن المسلم ما يلي:

أولاً: الخصوصية:

خصوصية بيت المسلم سواء كان ذلك من الخارج أو الداخل أمر واجب ، وتوجيه قرآني يجب أن يراعى عند تصميم المسكن ، فصلاً بين الرجال والنساء ، حفاظاً على الأسرة.

---

(١) سورة النحل: آية ٨٠ .

(٢) تفسير القرطبي ١٠/١٠٠ .

ففي الخصوصية من الخارج يقول ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾(١) .

وفي الخصوصية من الداخل يقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِيَسْتَأْذِنْكُمُ الَّذِينَ مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ وَالَّذِينَ لَمْ يَبْلُغُوا الْحُلُمَ مِنْكُمْ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ مِنْ قَبْلِ صَلَاةِ الْفَجْرِ وَحِينَ تَضَعُونَ ثِيَابَكُمْ مِنَ الظَّهِيرَةِ وَمِنْ بَعْدِ صَلَاةِ الْعِشَاءِ ثَلَاثُ عَوْرَاتٍ لَكُمْ لَيْسَ عَلَيْكُمْ وَلَا عَلَيْهِمْ جُنَاحٌ بَعْدَهُنَّ طَوَّافُونَ عَلَيْكُمْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَعْضٍ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمُ الْآيَاتِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ﴾(٢) .

ويقول ﷻ: ﴿قُلْ لِلْمُؤْمِنِينَ يَغُضُّوا مِنْ أَبْصَارِهِمْ وَيَحْفَظُوا فُرُوجَهُمْ ذَلِكَ أَزْكَى لَهُمْ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا يَصْنَعُونَ ۝ وَقُلْ لِلْمُؤْمِنَاتِ يَغْضُضْنَ مِنْ أَبْصَارِهِنَّ وَيَحْفَظْنَ فُرُوجَهُنَّ وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ إِلَّا مَا ظَهَرَ مِنْهَا وَلْيَضْرِبْنَ بِخُمُرِهِنَّ عَلَى جُيُوبِهِنَّ وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ إِلَّا لِبُعُولَتِهِنَّ أَوْ آبَائِهِنَّ أَوْ آبَاءِ بُعُولَتِهِنَّ أَوْ أَبْنَائِهِنَّ أَوْ أَبْنَاءِ بُعُولَتِهِنَّ أَوْ إِخْوَانِهِنَّ أَوْ بَنِي إِخْوَانِهِنَّ أَوْ بَنِي أَخَوَاتِهِنَّ أَوْ نِسَائِهِنَّ أَوْ مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُهُنَّ أَوِ التَّابِعِينَ غَيْرِ أُولِي الْإِرْبَةِ مِنَ الرِّجَالِ أَوِ الطِّفْلِ الَّذِينَ لَمْ يَظْهَرُوا عَلَى عَوْرَاتِ النِّسَاءِ وَلَا يَضْرِبْنَ بِأَرْجُلِهِنَّ لِيُعْلَمَ مَا يُخْفِينَ مِنْ زِينَتِهِنَّ وَتُوبُوا إِلَى اللَّهِ جَمِيعًا أَيُّهَا الْمُؤْمِنُونَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾(٣) .

فالآيات السابقة تستدعي توفير الخصوصية للأسرة في البيت ، وأن يكون البيت سكناً، مما يستوجب العمل بالأمور التالية:

١- أن يصمَّم المدخل للدار بنفس أسلوب المدخل المنكسر في المساكن الإسلامية القديمة ، أو بأي أسلوب يوفر لهذه المداخل الخصوصية ، مع مراعاة أن يكون للمسكن مدخلان أحدهما أمامي للرجال والزوّار ، والآخر خلفي للنساء وأهل البيت . وفائدة المدخل المنكسر حتى لا يمكن مشاهدة ما بداخل البيت من خارجه وليكون للبيت

(١) سورة النور: آية ٢٧ .
(٢) سورة النور: آية ٥٨ .
(٣) سورة النور: الآيتان ٣٠ ، ٣١ .

حركته . وكذلك استخدام الممرات المنكسرة من أجل تسهيل تحرك النساء دون رؤية الأجانب لهن[1] .

٢- مبدأ أن لا تكون هناك نوافذ وشرفات خارجية ، أو مسطبة بجوار المدخل تطل على الطرقات والشوارع العامة يمكن أن يراقب الجالسون فيها المارة بالشوارع أو الممرات المجاورة ، بل يجب أن تكون أماكن الجلوس محجوزة بحيث لا يتأذى المارة في الشوارع من الجالسين فيها ، لقول النبي ﷺ: [إياكم والجلوس على الطرقات ، فقالوا: ما لنا بدّ، إنما هي مجالسنا نتحدث فيها . قال: فإذا أتيتم إلى المجالس فأعطوا الطريق حقها . قالوا: وما حق الطريق؟ قال: غض البصر ، وكف الأذى ، وردّ السلام ، وأمر بالمعروف ونهي عن المنكر][2] .

وإن عملت فتحات ونوافذ تطل على الشارع فإنه يتم معالجتها بحاجب يسمح بدخول الضوء والهواء ، وذلك باستخدام المشربيات أو درف ثابتة أو متحركة ، بالإضافة إلى أنه في الدَوْر الأرضي بالنسبة للنوافذ تكون مرتفعة عن مستوى النظر ، وهذه المعالجة في مجملها حاجب ساتر تحجب مشاهدة ما بداخل البيت من الخارج مع السماح بدخول الضوء والهواء .

وفي حالة توافر المساحات اللازمة والإمكانات المادية فيفضل تصميم المسكن بحيث يطل على فناء وحديقة داخلية بحيث تنفتح عليه أغلب غرف المسكن ، ويكون الفِناء محاطاً بسورٍ عال ، ومحكم الإغلاق بباب آمن مما يوفر للمسكن الخصوصية[3] .

٣- إيجاد أماكن في البيوت منفصلة لجلوس النساء والعائلة عن جلوس الرجال غير المحارم . كما يتطلب أن يؤخذ في الاعتبار عند تصميم البيت إيجاد مكان للضيف مع دورة

---

(١) انظر: خواطر حول العمارة الإسلامية ص٤٦ ، ٥٦ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحَضري ص١٨٧ وما بعدها ، ص٢٤٠ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المظالم ، باب أفنية الدور والجلوس فيها والجلوس على الصعدات .

(٣) انظر: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحَضري ص١٨٨ ، ٢٤٠ ، وخواطر حول العمارة الإسلامية ص٦٤ .

مياه منفصل عن باقي أجزاء المنزل ، كلٌّ حسب مقدرته ، لقول النبي ﷺ: [من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليكرم ضيفه][1] . فإكرام الضيف من القيم الاجتماعية التي حرص عليها الإسلام[2] .

٤- أن تكون الحوائط مزدوجة لتكون بمثابة عازل صوتي جيد تحقق الخصوصية السمعية لسكان المنزل . كما ينبغي أن تكون الحوائط والأسقف ذات عزل حراري جيد لحماية السكان من الضوضاء والوهج ، والرياح الشديدة ، والأمطار ، والحر والبرد[3] .

ثانياً: أفضلية المسكن الواسع لتوفير عدد مناسب من الغرف:

في حالة توافر الإمكانات المادية والمساحات الكافية فيفضل المسكن الواسع لتوفير عدد مناسب من الغرف . قال ﷺ: [من سعادة المرء الجار الصالح ، والمركب الهنيء ، والمسكن الواسع][4] .

وبناء على ذلك ينبغي توفير غرفة نوم رئيسية للوالدين مع تزويدها بدورة مياه خاصة إن أمكن ، وذلك للفصل بين نوم الأولاد والوالدين ، مع مراعاة استئذان الأولاد والخدم عند دخولهم إلى مكان نوم الوالدين عملاً بقوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِيَسْتَأْذِنكُمُ الَّذِينَ مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ وَالَّذِينَ لَمْ يَبْلُغُوا الْحُلُمَ مِنكُمْ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ...الآية﴾[5] .

كما ينبغي توفير غرف مستقلة للأطفال من الذكور والإناث مما يحقق إمكانية التفريق

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الأدب ، باب إكرام الضيف وخدمته إياه بنفسه .

(٢) انظر: خواطر حول العمارة الإسلامية ص٥٢ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص٢٤٠ وما بعدها ، ص٢٦٢ وما بعدها .

(٣) انظر: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص٢٤٠ ، ٣٠٥ ، ٣٠٨ ، وخواطر حول العمارة الإسلامية ص٤٦ وما بعدها .

(٤) مسند الإمام أحمد ٤٠٧/٣ .

(٥) سورة النور: آية ٥٨ .

بينهم في المضاجع ، عملاً بقول النبي ﷺ: [مروا أولادكم بالصلاة وهم أبناء سبع سنين ، واضربوهم عليها وهم أبناء عشر سنين ، وفرقوا بينهم في المضاجع](١) . حفاظاً على الأولاد من أية انحرافات(٢) .

ثالثاً: الاقتصاد مع الإتقان والبعد عن الإسراف والتبذير:

يجب مراعاة العوامل الاقتصادية عند تصميم وبناء المساكن ، ولكن مع الإتقان وعدم المبالغة في تزيين وبهرجة المسكن ، لأن ذلك من متاع الحياة الدنيا الزائل ، يقول الله تعالى: ﴿إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا﴾ (٣) . فهذه الآية تدعو إلى الاقتصاد وعدم الإسراف والتبذير . ويقول الله ﷻ: ﴿إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِهِ صَفًّا كَأَنَّهُمْ بُنْيَانٌ مَرْصُوصٌ﴾(٤) . فالله ﷻ يحب أن يكون المقاتلون في سبيله كالبنيان المرصوص استحساناً منه للإتقان في البناء . كما يقول جلّ وعلا: ﴿وَلَوْلَا أَنْ يَكُونَ النَّاسُ أُمَّةً وَاحِدَةً لَجَعَلْنَا لِمَنْ يَكْفُرُ بِالرَّحْمَنِ لِبُيُوتِهِمْ سُقُفًا مِنْ فِضَّةٍ وَمَعَارِجَ عَلَيْهَا يَظْهَرُونَ ۞ وَلِبُيُوتِهِمْ أَبْوَابًا وَسُرُرًا عَلَيْهَا يَتَّكِئُونَ ۞ وَزُخْرُفًا وَإِنْ كُلُّ ذَلِكَ لَمَّا مَتَاعُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةُ عِنْدَ رَبِّكَ لِلْمُتَّقِينَ﴾(٥). وهذه الآية تحث على عدم المبالغة في تزيين وبهرجة المسكن(٦) .

رابعاً: النهي عن التطاول في البنيان:

لقد نهى الإسلام عن التطاول في البنيان ، فقال ﷺ: [لا تقوم الساعة حتى يتطاول الناسُ في البنيان](٧) .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الصلاة ، باب متى يؤمر الغلام بالصلاة .

(٢) انظر ما سبق في: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص١٨٩ ، ٢٤٠ .

(٣) سورة الإسراء: آية ٢٧ .

(٤) سورة الصف: آية ٤ .

(٥) سورة الزخرف: الآيات ٣٣-٣٥ .

(٦) انظر: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص١٨٨ .

(٧) صحيح البخاري ، كتاب الفتن ، باب حدثنا مسدد حدثنا يحيى عن شعبة .

كما بيَّن ﷺ في الحديث عن علامات الساعة: [وأن ترى الحفاةَ العُزاةَ العالةَ رعاءَ الشاءِ يتطاولون في البنيان][1] .

وكان من توجيهات الخليفة عمر بن الخطاب ﷺ في خلافته عندما خطط مدينتي الكوفة والبصرة ، وعندما هَمَّ الناس بالبناء ، أن يبنوا ، وأن لا يزيدوا على ثلاثة أبيات ، ولا يتطاولوا في البنيان[2] .

وهذه لفتة رائعة من عمر ﷺ ، لأنه لو أباح لهم البناء وسكت ، لتطاول الناس في البنيان ، وبخاصة وقد كثرت الأموال في أيديهم . والحكمة في النهي عن التطاول في البنيان ما يلي:

١- أن التطاول في البنيان يورث الكبر والتفاخر والمباهاة ، ويولد الوهن ، ويوحي بالترف الذي يودي بحياة الأمم ، كما أنه يكشف الستر مما يوقع الضرر على الجيران في حالة جرح خصوصية مساكنهم[3] .

٢- أن التطاول في البنيان يحجب الضوء عن الدور ، ويمنع الشمس من القيام بدورها في تطهير المنازل ، كما يُعيق جريان الهواء مما يزيد من تلوث البيئة[4] .

خامساً: يفضَّل توجيه غرف المسكن جهة القبلة:

يفضل إن أمكن في تصميم غرف المباني توجيهها جهة القبلة ، وذلك لتسهيل وتيسير

---

(١) صحيح البخاري ،كتاب الإيمان ، باب سؤال جبريل النبي ﷺ عن الإيمان والإسلام والإحسان وعلم الساعة . وصحيح مسلم ،كتاب الإيمان ، باب أمارات الساعة .

(٢) انظر: تاريخ الأمم والملوك ١٩١/٤ وما بعدها ، وعمر بن الخطاب وأصول السياسة والإدارة الحديثة ص٣١٨ وما بعدها .

(٣) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١٠٦ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص١٩١ ، ٢٤١ .

(٤) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١٠٦ ، والمنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري ص١٩١ .

عملية أداء الصلاة داخل هذه الغرف ، خاصة بعد فرشها ، لأنه كما هو معلوم أن صلاة المرأة في بيتها أفضل لها ، كما يفضّل للرجال أداء صلاة النافلة داخل البيوت[1] ، لقول النبي ﷺ: [إن أفضل الصلاة صلاة المرء في بيته ، إلاّ المكتوبة][2] .

سادساً: المنهج الإسلامي في دورات المياه:

من الأفضل أن تكون دورات المياه بعيدة عن أماكن الجلوس في البيت حتى لا يسمعوا صوتاً ولا يشموا ريحاً ، ويؤخذ ذلك من هدي النبي ﷺ عند قضاء الحاجة ، فكان ﷺ إذا ذهب في سفره للحاجة ، انطلق حتى يتوارى عن أصحابه ، وربما كان يُبعد نحو الميلين[3] . وينتج من هذا أن يكون لدورة المياه نافذة على الهواء الطلق لتصريف الروائح الكريهة .

كما يفضَّل عند وضع المرحاض بدورة المياه ألا يستقبل القبلة أو يستدبرها[4] ، لقول النبي ﷺ: [إذا أتى أحدُكم الغائط فلا يستقبل القبلة ، ولا يولِّهَا ظهرَه ، شرقوا أو غرّبوا][5] .

سابعاً: الجمال:

الجمال أحد المعايير الواجب توافرها في المسكن ، فيمكن إضفاء اللمسات الجمالية بالمسكن عن طريق إيجاد حديقة صغيرة إذا سمحت المساحة بذلك ، ويفضل أن تكون داخلية ، أو أن تستخدم نباتات الظل وتنسيقها مع التصميم الداخلي للبيت ، كما يمكن

---

(١) انظر: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري ص١٨٩ ، ٢٤٢ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الأذان ، باب صلاة الليل .

(٣) انظر: زاد المعاد ١٧١/١ .

(٤) انظر: المنهج الإسلامي في التصميم المعماري ص١٩٠ ، ٢٤٢ .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الوضوء ، باب لا تُستقبل القبلة بغائط أو بول .

استخدام بعض وحدات الإضاءة ذات الطابع الإسلامي ، سواء كانت مصنوعة من الخشب أو النحاس أو أي مادة أخرى حسب الإمكانات المادية[1] .

هذه هي أهم المعايير التصميمية الواجب توافرها في مسكن المسلم ، وهي كلّها مستنبطة من القرآن والسنة ، قال تعالى: ﴿أَفَمَنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَى تَقْوَى مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَم مَّنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَى شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَانْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ﴾[2] .

(١) المنهج الإسلامي في التصميم المعماري ص١٩١ .

(٢) سورة التوبة: آية ١٠٩ .

الفرع الثاني

٢٩ التنظيم والتخطيط الإداري للشوارع[١]

لقد وضعت الشريعة الإسلامية للطرق والشوارع النظم التي تؤهلها لأداء دورها الطبيعي في حياة الناس ، وما يترتب على ذلك من حرية تنقلهم ، ووصولهم إلى مساكنهم وأراضيهم من غير مشقة ولا عناء ، مراعية في هذا المستجدات التي قد تطرأ على الحياة ، والتي نبهنا إليها الله ﷻ في قوله: ﴿وَالْخَيْلَ وَالْبِغَالَ وَالْحَمِيرَ لِتَرْكَبُوهَا وَزِينَةً وَيَخْلُقُ مَا لَا تَعْلَمُونَ﴾[٢] .

وتجلت مظاهر هذا التنظيم والتخطيط للشوارع والطرق فيما يلي من المبادئ:

٢٩أ أولاً: ملكية الشوارع والطرق:

أ - بالنسبة للشوارع والطرق العامة فإن ملكيتها ملكية جماعية لتعلق النفع العام بها ليس لأحد أن يمتلك منها شيئاً ، لذلك حذّر النبي ﷺ من الاعتداء على طرق المسلمين ، فعن الحكم بن الحارث السلمي قال: قال رسول الله ﷺ: [من أخذ من طريق المسلمين شبراً جاء به يحمله من سبع أرضين][٣] .

وقد قرّر الفقهاء أن الشوارع والطرق العامة تعتبر من المرافق التي يباح لكل إنسان الانتفاع بها بكافة أنواع الانتفاع الممكنة ، كالمرور فيها ، أو فتح نوافذ ونحو ذلك على أن يتقيّد هذا التصرف بعدم اقتطاع شيء من هذه الطرق وامتلاكها[٤] .

---

(١) الشارع يعبّر عن الطريق ، وبينهما عموم مطلق ، لأن الطريق عام في الصحاري والبنيان والنافذ وغيره ، والشارع خاص بالبنيان والنافذ ، فالشارع أخص من الطريق . (انظر: نهاية المحتاج ٣٩٢/٤) .

(٢) سورة النحل: آية ٨ .

(٣) المعجم الكبير للطبراني ٢١٥/٣ .

(٤) انظر: بدائع الصنائع ٢٦٥/٦ ، وتبيين الحقائق ١٩٤/٤ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٧٠ ، وتكملة المجموع ٣٩٦/١٣ ، ومغني المحتاج ١٨٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٩٢/٤ ، والمغني ٣١/٧ ، وشرح منتهى الإرادات ٢٦٩/٢ .

يقول أبو يوسف: «...ولا ينبغي لأحد أن يحدث شيئاً في طريق المسلمين مما يضرهم، ولا يجوز للإمام أن يقطع شيئاً من طريق المسلمين مما فيه الضرر عليهم ، ولا يسعه ذلك ...»[1] .

ويقول ابن جزي: «... ومن بنى في طريق المسلمين ، أو أضاف إلى ملكه شيئاً من الطريق منع من ذلك باتفاق...»[2] .

وقال التطيلي: «وقال العتبي: قال ابن الحسن سألت أشهب عن الرجل يتزيّد في داره من طريق المسلمين ذراعاً وذراعين ، فإذا بنى جداراً أنفق فيه ، وجعله بيتاً قام عليه جاره الذي هو مقابله من جانب الطريق ، وأنكر عليه ما يريد ، ورافعه إلى السلطان وأراد أن يهدم ما تزايد من الطريق ، وزعم أن سعة الطريق مرفقاً له ، لأن ذلك كان فناء له ، ومربطاً لدابته ، وفي بقية الطريق ممر للمسلمين وكان فيما بقي من الطريق ثمانية أذرع ، أو تسع هل يكون لذلك الجار إلى هدم بنيان جاره الذي بنى سبيل ، أو رفع ذلك بعضُ من كان يسلك تلك الطريق وفي بقية سعة الطريق ما قد أعلمتك؟ فقال: نعم يهدم ما بنى ... لا ينبغي لأحد التزيد من طريق المسلمين ، وينبغي للقاضي أن يتقدم في ذلك إلى الناس وينهاهم ألا يحدث أحد بنياناً في طريق المسلمين، وذكر أن عثمان بن الحكم الخزاعي حدَّث عن عبد الله بن عمر ، عن أبي حازم أن حدّاداً ابتنى كيراً في سوق المسلمين قال: فمر به عمر بن الخطاب فرآه ، فقال: لقد انتقصتم السوق ثم أمر به فهدم»[3] .

وهذا ما نص عليه النظام السعودي ، حيث جاء في خطاب نائب جلالة الملك رقم ١٨٦٨ في ١٣٦٧/٤/١٢هـ ما يلي:

---

(١) الخراج لأبي يوسف ص٩٣ .

(٢) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٧٠ .

(٣) كتاب الجدار ص٢٦٤ ، ٢٦٥ ، ٢٦٦ .

«جميع الأراضي التي تكون ميادين عامة ، أو رحبات بين البيوت ، أو في الشوارع ، أو التي يستفيد منها خط المرور سواء كان بالنسبة للسيارات ، أو غيرها .. حتى المشاة ، هذه الأراضي وما يشبهها يجب أن تبقى سوحاً[1] عاماً لا تحكر لأحد ، ولا تباع على أيّ كان ، ولا يسوغ إقامة بناء فيها على الإطلاق ، منعاً للضرر ، ومساعدة لحركة المرور ، ودفعاً لمنع الهواء والنور عن البيوت ، أو الدكاكين التي تتضرر من إقامة بناء حواليها»[2] .

ب- أما بالنسبة للطرق والشوارع الخاصة ، فقد قرّر جمهور الفقهاء[3] ما يلي:-

١) أنها ملك لأصحابها ، وملك للشركاء يتصرفون فيها وفق إرادتهم ، وبما يحقق النفع لهم .

٢) ليس لأحد غير أصحابها الحق في أن يفتح فيها باباً ، أو نافذة ، أو يخرج فيها جناحاً أو ساباطاً[4] أو نحو ذلك إلا بإذنهم .

٣) لا يجوز لأحد من الشركاء أن يحدث في الطرق والشوارع الخاصة شيئاً دون إذن الآخرين .

---

(١) هكذا نص النظام ، ولعل الصحيح (ساحات) .

(٢) الأنظمة واللوائح والتعليمات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية ٧٩/٢ .

(٣) تبيين الحقائق ١٩٥/٤ ، وبدائع الصنائع ٢٦٥/٦ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٧٠ ، وحاشية الدسوقي ٣٧٠/٣ ، ومغني المحتاج ١٨٤/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٩٨/٤ ، والمغني ٣٢/٧ وما بعدها ، والمبدع ٢٩٦/٤ ، وشرح منتهى الإرادات ٢٦٩/٢ .

(٤) يرى بعض المالكية جواز إخراج الروشن والساباط مطلقاً ، سواء كانت السكة نافذة أو غير نافذة ، ولا يحتاج ذلك لإذن أحد ، جاء في حاشية الدسوقي ٣٧١/٣: «إن ما ذكره المصنف في الروشن والساباط من التفصيل بين كون السكة نافذة أو غير نافذة ضعيف ، والمعتمد جواز إحداثهما مطلقاً كانت السكة نافذة أو غير نافذة ، ولا يحتاج لإذن أحد ، حيث رفع عن رؤوس الركبان رفعاً بيّناً ، ولم يضر بضوء المارة» .

٢٩ب ثانياً: مقدار سعة الشوارع والطرق:

الشوارع والطرق ذات أهمية بالغة في المدن ، فينبغي أن يكون الطريق عريضاً يفي بغرض التنقّل ، وكلما كانت الشوارع والطرق واسعة كلما تمتع السكان بأكبر قدر ممكن من الهواء الطلق ، والنور الذي يحتاجونه في قضاء حوائجهم . والشوارع والطرق الواسعة تسهم إسهاماً لا حدّ له في توفير وسائل صحة البيئة ، فالشوارع الضيّقة تحرم الدور والمباني من أهم ما يعين على وسائل التطهير ومكافحة الحشرات المؤذية في المنازل وهي الشمس(١).

وقد كان يكفي ذلك في عصر الرسول ﷺ أن يكون الشارع بعرض سبعة أذرع نظراً لأن المباني لم تكن مرتفعة جداً ، ولذلك قال ﷺ: [اجعلوا الطريق سبعة أذرع](٢) . وعلى هدي ذلك أصدر عمر بن الخطاب ﷺ -عند بناء الكوفة- تعليماته بتنظيم الطرق والشوارع بحيث تكون أربعين ذراعاً للطرق الكبيرة ، وثلاثين ذراعاً لما يليها ، وما بين ذلك عشرين ذراعاً ، وتكون بالأزقة سبعة أذرع ، وألاّ تقل الطرق والشوارع عن ذلك القدر(٣).

ولا تعارض بين ما وضعه عمر بن الخطاب من تنظيم للشوارع في عهده ، وبين ما جاء في سنة النبي ﷺ وذلك لأن الظروف قد اختلفت في عهد عمر بن الخطاب عما كانت عليه في عهد رسول الله ﷺ .

إذاً مقدار عرض الطريق مهم جداً ، وعليه فإن مقدار عرض الطريق يختلف باختلاف واضع الطريق ، ويمكن حصر ذلك في ثلاث حالات هي:

---

(١) انظر: عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها ص١٠١ .

(٢) سنن ابن ماجة ، كتاب الأحكام ، باب إذا تشاجروا في قدر الطريق .

(٣) انظر: تاريخ الأمم والملوك ١٩١/٤ ، وعمر بن الخطاب وأصول السياسة والإدارة الحديثة ص٣١٩ وما بعدها، وتاريخ الحضارة الإسلامية لأبي زيد شلبي ص٢٣٦ وما بعدها .

الحالة الأولى:

أن يضع ولي الأمر الطرق والشوارع داخل البلاد وخارجها ، وهذه ليس فيها حدّ معين لا يجوز تجاوزه ، بل الأمر راجع إلى ما يحقق المصلحة ، ويدفع المضرة ، كل زمان ومكان بما يناسبه بحيث يستوعب الطريق الناس ومواشيهم ووسائل نقلهم ، فمثلاً وسائل النقل في زماننا من سيارات وعربات وقطارات تحتاج إلى شوارع وطرق عريضة ما كانت وسائل النقل القديمة تحتاج إليها ، والدليل على هذه الحالة فعل الصحابة (رضوان الله عليهم) ومن بعدهم إلى يومنا هذا من غير نكير ، جاء في الأحكام السلطانية لأبي يعلى: «وقد مَصّرت الصحابة البصرة على عهد عمر ، وجعلوها خططاً لقبائل أهلها . فجعلوا عرض شارعها الأعظم -وهو مربدها- ستين ذراعاً ، وجعلوا عرض ما سواه من الشوارع عشرين ذراعاً ، وجعلوا عرض كل زقاق سبعة أذرع ، وجعلوا وسط كل خطة رحبة فسيحة لمربط خيلهم وقبور موتاهم ، وتلاصقوا في المنازل ، ولم يفعلوا ذلك إلا عن رأي اتفقوا عليه ، أو نص لا يجوز خلافه»[1] .

الحالة الثانية:

أن يضع الطريق شخص مالك للأرض ، ويأذن للناس عامة في استطراقه تبرعاً منه وإحساناً ، فهذا لا يجب عليه مقدار معين في عرض الطريق الذي وضعه بل ذلك راجع إليه -والمستحب له توسعته- لأنه محسن بذلك[2] ، والله ﷻ يقول: ﴿...مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ...﴾[3] .

الحالة الثالثة:

أن يضع الطريق جماعة في أرض مشتركة بينهم ، أو أرض موات يريدون البناء فيها ،

---

(١) الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢١٢ ، ٢١٣ .

(٢) انظر: نهاية المحتاج ٣٩٦/٤ ، ومغني المحتاج ١٨٣/٢ ، شرح النووي لصحيح مسلم ٥١/١١ .

(٣) سورة التوبة: آية ٩١ .

فإن اتفقوا على مقدار عرض الطريق فعرضه ما اتفقوا عليه قلّ أو كثر[1] .

وإن اختلفوا في مقدار عرضه ، ففي هذه الحالة قد ورد تحديد عرض الطريق بسبعة أذرع إذا كان طريقاً عاماً ، أما إن كان طريقاً خاصاً بين الأملاك فإنما يكون عرضه على قدر حاجتهم وإن قلّ عن سبعة أذرع[2] .

دليل عرض الطريق عند الاختلاف:

ما أخرجه البخاري من حديث أبي هريرة ﷺ قال: «قضى النبي ﷺ إذا تشاجروا في الطريق المِيتاء بسبعة أذرع»[3] ، وما أخرجه مسلم في صحيحه من حديث أبي هريرة ، أن النبي ﷺ قال: [إذا اختلفتم في الطريق جُعِل عرضه سَبْعَ أذرع][4] .

وجه الدلالة من هذين الحديثين واضحة:

فقد قضى النبي ﷺ عند الاختلاف في مقدار عرض الطريق العام الذي يكثر مرور الناس فيه ، بأن يكون سبعة أذرع لا ينقص عنها .

وقد اختلف الفقهاء في العمل بالحديثين السابقين المحددين لعرض الطريق على قولين:-

١- **القول الأول:** ذهب المالكية[5] ، وبعض الشافعية[6] ، والحنابلة[7] إلى العمل

---

(١) انظر: مواهب الجليل ١٦٩/٥ ، ونهاية المحتاج ٣٩٦/٤ ، شرح النووي لصحيح مسلم ٥١/١١ ، فتح الباري ١٤١/٥ ، ١٤٢ .

(٢) مواهب الجليل ١٦٩/٥ ، ونهاية المحتاج ٣٩٦/٤ ، شرح النووي لصحيح مسلم ٥١/١١ ، وفتح الباري ١٤٢/٥ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب المظالم والغصب ، باب إذا اختلفوا في الطريق المِيتاء .

(٤) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة والمزارعة ، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها .

(٥) حاشية الدسوقي ٣٧٠/٣ ، ومواهب الجليل ١٦٩/٥ وما بعدها .

(٦) نهاية المحتاج ٣٩٦/٤ ، ٣٩٧ ، ومغني المحتاج ١٨٣/٢ ، شرح النووي لصحيح مسلم ٥١/١١ .

(٧) الروض المربع ص٣٤٤ ، الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢١٣ ، والقواعد لابن رجب ص٢٠٢ .

بالأحاديث المحدّدة لعرض الطريق ، وذلك بجعل عرض الطريق العام عند الاختلاف حين وضعه سبعة أذرع ، وألا ينقص عن ذلك .

٢- **القول الثاني**: لا يعمل بالحديث في جعل عرض الطريق سبعة أذرع ، وإنما يجعل عرضه على قدر الحاجة من الضيق والسعة ، وهذا قول الحنفية(١) ، والشافعية(٢) .

وقد أجاب أصحاب القول الثاني عن الحديث المحدّد لعرض الطريق بما يأتي:

١- أن الحديث خبر آحاد فيما تعم به البلوى .

٢- ظهور عمل الناس بخلافه ، فالطرق التي اتخذها الناس في الأمصار متفاوتة في الذرع ، ولو كان ما ثبت عن رسول الله ﷺ يتعلق بتحديد قدر معين للطرق عامة لما اجتمع الناس على ترك العمل به ، لأن المقدار الثابت بالشرع لا يجوز لأحد أن يتجاوزه إلى ما هو أكثر منه أو أقل .

٣- أن الحديث محمول على أنه كان في حادثة بعينها ، ورأى ﷺ أن حاجة الشركاء تتحقق بهذا القدر من الطريق ، فأمرهم أن يتركوا ذلك القدر ويبنوا فيما وراء ذلك ، لبيان المصلحة لهم في ذلك ، لا أنه مقدار سعة الطريق شرعاً(٣) .

الرأي الراجح:

والذي أراه راجحاً في هذه المسألة هو رأي من قال بعدم تحديد سعة الطرق ، وترك هذا التحديد تقدّره الحاجة ، وذلك لما يلي:

١- قوّة تعليل أصحاب هذا الرأي وإجابتهم عن أدلة أصحاب الرأي الأول .

---

(١) المبسوط ٢٠/١٥ ، ٥٥/١٥ ، ٥٦ ، وحاشية ابن عابدين ١٦٧/٥ ، وتبيين الحقائق ٢٧٢/٥ .

(٢) نهاية المحتاج ٣٩٧/٤ ، ومغني المحتاج ١٨٣/٢ .

(٣) انظر: المبسوط ٥٦/١٥ ، ونهاية المحتاج ٣٩٧/٤ ، ومغني المحتاج ١٨٣/٢ .

٢- أن الأحاديث الواردة في تحديد عرض الطريق إنما كانت لتحقيق المصلحة ، ولما كانت المصلحة متغيّرة ، لذا لزم ترك هذا التحديد تقدّره الحاجة وفق ما تتطلّبه المصلحة .

٣- أن التقدير المذكور في الحديث هو قيد وقوعي ، وليس بقيد احترازي ، فقد كان في عصرهم سكان المدينة المنورة وحجمها العمراني ما يبلغ به صوت المؤذن جميع أطرافها ، وهذا يكفيه سبعة أذرع ، أما اليوم فالأمر يختلف ، فالتقدير ليس تعبدياً ، وإنما هو للمصلحة .

٤- أن تحديد عرض الطرق بسبعة أذرع قد يُعيق الاستثمارات العقارية في عصرنا الحالي لما يلي:-

أ) التقدم الكبير في مجال الاختراعات العلمية أدّى إلى استحداث وسائل مواصلات كبيرة الحجم تحتاج إلى طرق واسعة ومعبدة ، وخاضعة لنظام مروري معين يساعدها على أداء وظيفتها بشكل مناسب .

ب) الاتجاه المعمول به الآن في معظم دول العالم هو التوسّع الرأسي في البناء مما يستلزم توسيع الطرق والشوارع لتوفير التهوية والإضاءة المناسبتين لارتفاع المباني .

ما يلحق بالطرق الخاصة من طرق وسائل النقل والمواصلات الحديثة:

لما كان الطريق الخاص -غير النافذ- خاصاً بمن لأملاكهم أبواب عليه لا يستفيد منه غيرهم ، فقد وجد في عصرنا من وسائل النقل والمواصلات الحديثة ما لها طريق خاص بها لا يشاركها فيه غيرها من الوسائل الأخرى ، كالسكك الحديدية ، فهي طرق خاصة بالقطارات ، والمطارات خاصة بالطائرات وغير ذلك من الطرق المخصصة لوسائل خاصة ، فهذه الطرق تشبه الطريق الخاص بجامع عدم المشاركة في كلٍّ منهما لكل أحد ، فيكون حكمها حكم الطريق الخاص في الملكية والانتفاع للجهات المالكة لتلك الوسائل ، وقد

أشار إلى ذلك مفتي المملكة العربية السعودية سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ رحمه الله[1] .

مقدار عرض الطريق في نظام المرور:

لقد نصت المادة الأولى من اللائحة المنفذة للنظام في الفقرة (أ) على ما يلي:

«الطريق الرئيسي: تتولى قيادات المرور مع البلديات أو تخطيط المدن تعيين الطريق الرئيسي بالنسبة إلى غيره من الطرق الفرعية ، بمراعاة اتساع العرض ، وكثافة السير ، وأهمية الطريق ، وما إلى ذلك من مميزات أخرى»[2] .

فالنظام على هذا موافق لما جاء في الفقه حين يضع ولي الأمر الطريق ، كما سبق ذكره في الحالة الأولى من مقدار سعة الطرق[3] .

٢٩جـ ثالثاً: المنع من اتخاذ أو وضع كل ما يؤذي المارّة في الطريق:

لقد اهتم الإسلام بتنظيم مسارات الناس في الشوارع والطرقات ، وأوجب حماية المارين فيها ، وذلك بإزالة كل ما يمكن أن يؤذيهم ، فمن وضع شيئاً في الطريق فإنه يكون مسؤولاً عما وضعه . فلا يجوز للإنسان أن يتخذ في طريق المسلمين البلالع[4] ، أو يضع فيه الأنقاض ، أو أن يُخْرج من بيته على طريق الناس الأجنحة والشرفات التي تؤذي المارة وتُعيق حركتهم[5] .

---

(١) انظر: فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ ١٦٣/٨ ، ١٦٤ .

(٢) اللائحة المنفذة لنظام المرور الصادرة بقرار وزير الداخلية رقم (١) وتاريخ ١٣٩٥/٧/٢٠هـ .

(٣) انظر: الحالة الأولى لما سبق فقرة (٢٩ب) .

(٤) البلالع: جمع بالوعة .

(٥) انظر: بدائع الصنائع ٢٦٥/٦ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٧٠ ، وكتاب الجدار للتطيلي ص٢٨٠ وما بعدها ، ومغني المحتاج ١٨٢/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٩٢/٤ ، والمغني ٣١/٧ وما بعدها ، والمبدع ٢٩٥/٤ .

قال الكاساني: «ولو أراد رجل أن يشرع إلى الطريق جناحاً أو ميزاباً فنقول: هـذا في الأصل لا يخلو من أحد وجهين: إما إن كانت السكة نافذة ، وإمـا إن كـانت غـير نـافذة ، فإن كانت نافذة فإنه ينظر إن كان ذلك مما يضر بالمارين فلا يحل له أن يفعل ذلك دينـه ... ولو فعل ذلك فلكل واحد أن يقلع عليه ذلك ... وكذلك هذا الحكم في غرس الأشـجار ، وبناء الدكاكين ، والجلوس للبيع والشراء على قارعة الطريق»[1] .

وقال التطيلي: «قال سحنون: إذا هدم الرجل داره فليس له أن ينزل نقضـه ومـا هـدم في الطريق إذا كان يضر بالمارة»[2] .

وقال الشربيني: «الطريق النافذ لا يتصرف فيه بمـا يضـر المـارة في مرورهـم فيـه ، لأن الحق فيه للمسلمين كافة، وعلى هذا لا يشرع فيه جناح ولا ساباط يضرهم»[3].

وقال ابن قدامة: «ولا يجوز أن يشرع إلى طريق نافذ جناحـاً ، ولا سـاباطاً ولا يجـوز أن يبني في الطريق دكاناً ، ولا يجوز أن يحفر فيه بئراً لنفسه سواء كان ذلك يضـر في العـادة بالمارة أو لا يضر»[4] .

كما أن النظام السعودي منع أيّ فـرد مـن الاعتـداء علـى شـوارع المسـلمين العامـة ، ووضع فيها ما يضر بالمارة ، كهياكل السيارات ، والأخشاب ، والخـردوات ونحـو ذلـك ، فقد ورد في التعميم رقم ١/١/١/٤/ق/٩٨٥٥ في ١٣٨٦/٦/١٧هـ (ك)[5] ما نصه:

«أولاً: يجب أن تكون أجهزة الرقابة في البلديات يقظة وواعية لمنع التعدّي ، واشـغال الشوارع والساحات والأرصفة قبل وقوعها .

---

(١) بدائع الصنائع ٦/٢٦٥ .

(٢) كتاب الجدار ص٢٨٢ .

(٣) انظر: مغني المحتاج ٢/١٨٢ .

(٤) انظر: المغني ٧/٣١ وما بعدها .

(٥) المراد بالحرف (ك): أي تعميم سعادة وكيل وزارة الداخلية لشؤون البلديات . انظر الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢/١٩٤ .

ثانياً: للبلديات استعمال الوسائل اللازمة لممارسة صلاحياتها التي قررها النظام لمنع التعديات وذلك وفق ما يلي:-

أ) رفع المواد التي أشغل بها الشارع أو الساحة .

ب) حجزها في مكان تعده البلديات لذلك .

ج) عدم تسليمها لأصحابها إلا بعد أن يدفعوا نفقة نقلها ورفعها وأجرة حجزها»[1] .

تنبيه: حول البناء والغرس والأعمدة والخزانات الموجودة على الأرصفة في وقتنا:

لو ألقينا نظرة فاحصة على ما يجري في وقتنا الحاضر من البناء والغرس في الشوارع والطرق ، لوجدنا هذا العمل لا يخلو من الضرر المنهي عنه ، وذلك أن بناء مثل غرف الكهرباء ، وخزاناتها ، وغرف الهواتف وصناديقها ، وغرس الشجر ، وأعمدة الكهرباء والهاتف ، وإشارات المرور كل هذه تكون على الأرصفة ، أو موضعها مما يلي الجدران ، وهذه الأرصفة لا يتجاوز عرضها في الغالب مترين ، وهي مخصصة للمشاة ، فهي طريق مستقل ليس للمشاة غيره ، خاصة في الشوارع المزدحمة بالسيارات ونحوها ، بل إن بعض غرف الكهرباء وخزاناتها تستوفي الرصيف ، فلا يبقى منه شيء ، وكذلك الأشجار والأعمدة حيث لم تكن على استقامة واحدة ، فبعضها على حافة الرصيف ، وبعضها في وسطه ، وبعض قواعد الأعمدة بارزة عن مستوى أرض الرصيف فتشغل مساحة منه ، وبعض الأعمدة تقطع ويبقى منها جزء على وجه الأرض ، فاختلافها يضيق الطريق ويعرقل المرور فيه ، وربما اصطدم المارة بهذه الأشياء فأضرت بهم ، كما أن الأشجار والأعمدة في الأرصفة الضيقة تكون قريبة من الجدران فربما كانت وسيلة لضعاف النفوس والمجرمين للتسلّق منها إلى المنازل ، وهذا ضرر عظيم لولا هذه الأشياء غالباً ما وجد .

كما أن خزانات الكهرباء والغاز عرضة للاصطدام بها من قبل السيارات فتسبب أضرار ليست على الصادم فقط ، بل على المنتفعين بها أيضاً ، والضرر محرم مطلقاً فينبغي أخذ هذه الأمور في الاعتبار .

---

(١) الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢/٥٦ .

وإذا كان لا بد من البناء والغرس على الأرصفة التي تلي الجدران فتوسع توسعة تفي بجميع الأغراض مع أمن الضرر ، فينبغي ألا تقل عن ثلاثة أمتار ، يكون الغرس والأعمدة فيها على حافة طريق السيارات ليكون باقي الرصيف ممراً للمشاة ، وتكون بعيدة عن الجدران ، وإلاّ فيكتفي بغرس الأشجار والأعمدة في الجزيرة التي في وسط الشارع .

٢٩د رابعاً:

أن يزال من الطريق كل ما يمكن أن يعيق حركة المرور فيه ، لذلك جعل الإسلام للطريق آداباً يجب مراعاتها ، احتراماً للمارّة ، وحرصاً على تسهيل حركتهم ، فنجد أن النبي ﷺ كره الجلوس في الطريق ووضع للجلوس على الطرقات آداباً ، فعن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه ، عن النبي ﷺ قال: [إياكم والجلوس على الطرقات ، فقالوا: ما لنا بدّ ، إنما هي مجالسنا نتحدث فيها . قال: فإذا أتيتم إلى المجالس فأعطوا الطريق حقها . قالوا: وما حق الطريق؟ قال: غض البصر ، وكف الأذى ، ورد السلام ، وأمر بالمعروف ونهي عن المنكر][1] .

كما أن من الأمور التي يجب مراعاتها والتي قد تعيق حركة مرور الناس في الشوارع إخراج أصحاب الدكاكين والمحلاّت التجارية بضائعهم إلى أمام دكاكينهم وعلى الأرصفة المخصصة للمشاة مما يسبّب الحرج والمشقة للناس ، ومما يَحُدّ من حرية تنقلهم .

٢٩هـ خامساً:

تعبيد الطرق والشوارع ، وتمهيدها ، وسفلتتها ، مما يسهل للناس السير فيها ، وبالتالي تنساب حركة المرور بكل يسر وسهولة ، الأمر الذي يؤدي إلى حرية تنقّل الناس ووصولهم إلى مساكنهم ومصالحهم وأعمالهم من غير مشقة ولا عناء ، وبكل راحة ، وفي أقل وقت .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المظالم ، باب أفنية الدور والجلوس فيها ، والجلوس على الصعدات .

المطلب الثاني

تنظيم استعمال المباني واستغلالها

يتضمن هذا المطلب فرعين:

الفرع الأول : تنظيم استعمال المباني في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني : تنظيم استغلال المباني في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

٣٠ تنظيم استعمال المباني في الفقه الإسلامي

لقد نظمت الشريعة الإسلامية استعمال المباني ، ووضعت الضوابط الملائمة لذلك ، ومن أبرز مظاهر هذا التنظيم:

٣٠أ أولاً:

توجيه نظر الناس إلى أهمية المباني في حياتهم ، حيث يتخذونها سكناً لهم ، فيقول الله ﷻ: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ[1] وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾[2] .

وعن سعد بن أبي وقاص عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله ﷺ: [من سعادة ابن آدم ثلاثة ، ومن شقوة ابن آدم ثلاثة ، من سعادة ابن آدم: المرأة الصالحة ، والمسكن

---

(١) ظعنكم: أي أسفاركم . انظر: تفسير ابن كثير ٨٩٩/٢ .

(٢) سورة النحل: آية ٨٠ .

الصالح، والمركب الصالح ، ومن شقوة ابن آدم: المرأة السوء ، والمسكن السوء ، والمركب السوء][1] .

وعن نافع بن عبد الحارث ، عن رسول الله ﷺ قال: [من سعادة المرء الجار الصالح ، والمركب الهنيء ، والمسكن الواسع][2] .

فقد بين رسول الله ﷺ في الحديثين السابقين أن من بين أسباب سعادة ابن آدم في حياته المسكن الصالح والواسع ، وأن من بين أسباب شقوته المسكن السوء والضيق .

وعن عثمان بن عفان ﷺ ، عن النبي ﷺ قال: [ليس لابن آدم حق في سوى هذه الخصال: بيت يسكنه ، وثوب يواري عورته ، وجِلْفُ الخبز والماء][3] .

وعن المستورد بن شداد قال: سمعت النبي ﷺ يقول: [من كان لنا عاملاً فليكتسب زوجة ، فإن لم يكن له خادم فليكتسب خادماً ، فإن لم يكن له مسكن فليكتسب مسكناً][4] .

٣٠ب ثانياً:

النهي عن المغالاة في البناء حتى لا يؤدي إلى السرف والخيلاء ، ففي الوقت الذي يدعو فيه رسول الله ﷺ إلى البناء ويحث عليه في قوله: [من بنى بنياناً من غير ظلم ولا اعتداء ، أو غرس غرساً في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله

---

(١) مسند الإمام أحمد ٢٧٤/١ .

(٢) مسند الإمام أحمد ٤١٣/٤ ، والمستدرك على الصحيحين ١٦٦/٤ ، والترغيب والترهيب ٣٦٣/٣ .

(٣) سنن الترمذي ، كتاب الزهد ، باب ٣٠ ، وجِلْف الخبز: أي الخبز وحده ليس معه إدام . انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر ٢٨٧/١ .

(٤) سنن أبي داود ،كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في أرزاق العمال . والمستدرك على الصحيحين ٤٠٦/١ وقال عنه الحاكم: «هذا حديث صحيح على شرط البخاري و لم يخرجاه» .

تبارك وتعالى][1] نجده ﷺ ينهى عن السرف في البناء في موضع آخر ، فعن أنس بن مالك أن رسول الله ﷺ خرج ، فرأى قبّة مُشْرِفة[2] ، فقال: [ما هذه]؟ قال له أصحابه: هذه لفلان رجل من الأنصار ، قال: فسكَت وحملها في نفسه ، حتى إذا جاء صاحبها رسول الله ﷺ يسلم عليه في الناس أعرض عنه ، صنع ذلك مراراً ، حتى عرف الرجل الغضب فيه والإعراض عنه ، فشكا ذلك إلى أصحابه ، فقال: والله إني لأُنْكِر[3] رسول الله ﷺ قالوا: خرج فرأى قُبتك ، قال: فرجع الرجل إلى قبّته فهدمها ، حتى سوّاها بالأرض ، فخرج رسول الله ﷺ ذات يوم فلم يرها ، قال: [ما فعلت القبّة]؟ قالوا: شكا إلينا صاحبها إعراضك عنه ، فأخبرناه ، فهدمها ، فقال: [أما إنّ كل بناء وبال على صاحبه إلاّ ما لا ، إلاّ ما لا] يعني ما لا بد منه[4] .

وعن إسحاق بن أبي طلحة ، عن أنس ، قال: مرّ رسول الله ﷺ بقبّة على باب رجل من الأنصار ، فقال: [ما هذه]؟ قالوا: قبّة بناها فلان ، قال رسول الله ﷺ: [كل مالٍ يكون هكذا ، فهو وبال على صاحبه يوم القيامة] فبلغ الأنصاري ذلك ، فوضعها ، فمر النبي ﷺ بعد ، فلم يرها ، فسأل عنها ، فأُخبر أنه وضعها لِما بلغه عنك ، فقال: [يرحمه الله يرحمه الله][5] .

وأخرج الطبراني ، عن أبي عبيدة ، عن عبد الله قال: قال رسول الله ﷺ: [من بنى فوق ما يكفيه كُلّف أن يحملَه يوم القيامة على عنقه][6] .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢٧) من الرسالة .

(٢) مشرفة: أي عالية . معالم السنن ٤٠٢/٥ .

(٣) أنكر رسول الله: أي أرى من فعله معي ما لا عهد لي به منه . انظر: معالم السنن ٤٠٣/٥ .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب الأدب ، باب ما جاء في البناء .

(٥) سنن ابن ماجة ، كتاب الزهد ، باب في البناء والخراب . وانظر: سنن الترمذي ، كتاب صفة القيامة والرقائق والورع ، باب البناء كله وبال .

(٦) المعجم الكبير للطبراني ١٨٧/١٠ .

وحديث: [لا تقوم الساعة حتى يتطاوَلَ الناسُ في البنيان][1] ، دليل على ذمّه ﷺ لذلك ، فإن معنى التطاول في البنيان: أن كلاً ممن كان يبني بيتاً يريد أن يكون ارتفاعه أعلى من ارتفاع الآخر ، ويحتمل أن يكون المراد المباهاة في الزينة والزخرفة ، أو أعم من ذلك[2].

فالأحاديث السابقة تنهى عن المبالغة والإسراف في البناء ، وتنبهنا إلى ضرورة الالتزام بحدّ القصد والاعتدال في هذا الشأن حتى لا يوقعنا هذا في الزهو والخيلاء وحب الإقامة في دار الدنيا ونسيان الدار الآخرة هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى إذا بنى الإنسان فوق ما يكفيه ، فإنما يجمّد عن الإنتاج قيمة هذا الزائد ، وهذا فيه إنقاص للدخل العام في البلاد ، وإضعاف لرأس المال المنتج .

وهذا المنهج هو ما أمر به عمر بن الخطاب ﷺ أهل الكوفة وأهل البصرة أن يتبعوه عندما أرادوا إعادة بناء مدينتي الكوفة والبصرة بعد الحريق الذي شبّ بهما ، حيث قال ﷺ لهم عندما طلبوا منه أن يأذن لهم في البناء: «افعلوا ولا يزيدن أحدكم على ثلاثة أبيات، ولا تطاولوا في البنيان ، والزموا السنة تلزمكم الدولة»[3] .

كما نهاهم ﷺ عن رفع البنيان فوق القدر ، وعندما سألوه عن القدر قال لهم: «ما لا يقربكم من السرف ، ولا يخرجكم من القصد»[4] . فعمر بن الخطاب ﷺ بهذا التوجيه يدعو إلى الاعتدال وعدم الإسراف في البناء ، لكي لا يطغى هذا المجال على باقي مجالات الحياة الأخرى ، وحتى يهيئ لهؤلاء المسلمين جميعاً المساكن اللازمة لهم ، وبالمواصفات التي

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الفتن ، باب حدثنا مسدّد حدثنا يحيى عن شعبة . وصحيح مسلم ، كتاب الإيمان ، باب أمارات الساعة .

(٢) فتح الباري ١٣/٩٤ .

(٣) تاريخ الأمم والملوك ٤/١٩١ ، وعمر بن الخطاب وأصول السياسة والإدارة الحديثة ص٣١٨ وما بعدها ، وتاريخ الحضارة الإسلامية والفكر الإسلامي ص٢٣٣ وما بعدها .

(٤) تاريخ الأمم والملوك ٤/١٩١ .

لا توقعهم في الزهو والخيلاء ، وتشغلهم عن طاعة الله ، وأداء ما كلفوا به من نشر الدعوة الإسلامية .

ولا تعارض بين توجيهات أمير المؤمنين عمر بن الخطاب ﷺ وبين ما يحدث الآن من الأفراد والجماعات والحكومات المعاصرة من التطاول في البنيان إلى طوابق متعددة وصلت إلى ما يقال عنها بناطحات السحاب ، وذلك لأن في هذا العمل ضرورة ملحة تفرضها متطلبات العصر ، ولأن الشريعة الإسلامية دائماً تفي بحاجات الناس ، وهي صالحة لكل زمان ومكان ، فالقضية إذاً ليست قضية تطاول ، وإنما هي قضية حاجة .

٣٠ب ثالثاً:

إباحة الانتفاع بالمباني شريطة ألاّ يضر ذلك بالآخرين ، فقد أباح الإسلام لصاحب المباني الانتفاع الكامل بها ، إلا أنها قيدت هذا الانتفاع بعدم الإضرار بالجار .

فلا يحق لصاحب المبنى أن يفتح في جداره أو سقفه كوة أو طاقة يستطيع من خلالها الاطلاع على عورة جاره ، ولا يحق له أن يصرف ماءه على دار جاره ، أو على سقفه ، أو يجري في داره ماء يضر بحيطان جاره ، أو أن يبني في داره كير حداد أو نحوه مما يضر دخانه بجيرانه ، كما يرى بعض الفقهاء منع صاحب المباني من تعلية بنيانه إلى الحد الذي يمنع الضوء والشمس والهواء عن جاره ، ومنعه من أن يجعل في داره رحى يضر دويها بجاره ونحو ذلك[1] .

بالإضافة إلى هذا ، فإن صاحب البنيان يُمنع من استخدام بنائه في كل تصرف مخالف لشرع الله ، فيمنع من استخدامه حانة للخمر ، أو ملهى ، أو نحو ذلك من التصرفات المنهي عنها شرعاً ، والتي يتعدى ضررها إلى كل أفراد المجتمع .

---

(١) انظر: قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ وما بعدها ، وراجع أيضاً فقرة (٢٨) من الرسالة .

وإذا نظرنا إلى نظام الطرق والمباني في المملكة العربية السعودية نجد أنه قد راعى الحقوق المتعلّقة بالجار ، فنجد أنه قد نصّ على مراعاة ما يلي:

١- أن تكون مواقع الحرف المنتنة ، والمضرة بالصحة كالمجازر ، وإسطبلات الخيل والبقر، والمصانع الكيماوية خارج المناطق السكنية حتى لا تضايق وتضر بالجيران[١] .

٢- أن تجهّز جميع المواقد والأفران وموتورات الغاز بمداخن ، أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر آثار الاشتعال إلى خارج البناء ، وأن يكون ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه المعدات[٢] .

٣- أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه إلى خارج أي مسكن من المساكن بواسطة أنابيب أو مجاري مبلّطة بمادة غير قابلة للترشيح ، تعمل لها مستودعات (بيّارات) حسب المواصفات التي تضمن عدم تسرب الروائح الكريهة ، حتى لا تسبب الضرر والمضايقة للآخرين[٣] .

كما نصت المواد (٧٤) ، (٧٥) ، (٧٧) من نظام الطرق والمباني أيضاً على ما يلي:

- **٧٤**- «كل غرفة تستعمل للسكنى يجب أن تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها ، ويجب أن تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والإضاءة على وجه يتفق والقواعد الصحية ، مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحيّة»[٤] .

---

(١) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المواد (٦) ، (٢٠) ص٥ ، ٨ .

(٢) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المادة (٧٨) ص٢٣ .

(٣) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المادة (٨٦) ص٢٥ .

(٤) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المادة (٧٤) ص٢٣ .

- **٧٥-** «في حالة إنشاء أكثر من بناء واحد في حوش يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور الإضاءة والهواء في المباني التي تستعمل للسكن وافياً على وجه تتحقق معه الشروط الصحيّة»(١) .

- **٧٧-** «إذا اشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها ، وأراد أحدهما إنشاء بناء جديد عليها ، فيجب على كل منهما أن يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف ، ويكون الانتفاع من مجموع مسافة المتروك حقاً مشتركاً للطرفين في تأمين ما يلزم لكلا البناءين من إضاءة وهواء»(٢) .

ولم أجد خلال بحثي في اللوائح والأنظمة التابعة للبلدية غير هذه النصوص التي توضح شروط البناء ، وضرورة توفير الإضاءة الكافية مع التهوية ، ولم تنص على منع الجار من سدّ الضوء والهواء بالكليّة عن جاره ووضع القواعد لمنعه أكثر مما ذكر في المادة (٧٧) ، أو النص على عقوبة من بَنَى وأضر بجاره بسدّ الهواء والريح عنه ضرراً فاحشاً .

فالمواد ركزّت على توفير الشروط الصحيّة للباني من قِبَل نفسه ، ولم تتناول تجاوز جيرانه بإضراره حال إرادتهم البناء ، وحبّذا لو روعي ذلك في المستقبل .

٣٠د رابعاً: وضع الضوابط المنظِّمة لحق التعلّي:

لم يغفل الفقهاء -رحمهم الله- تنظيم العلاقة بين جار السفل وجار العلو ، حيث قرروا: أن لصاحب العلو حق البقاء والقرار على السفل ، لأن السفل أرض للأعلى ، ولا يمكن للأعلى البقاء والقرار دون السفل(٣) .

---

(١) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المادة (٧٥) ص٢٣ .

(٢) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ، المادة (٧٧) ص٢٣ .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ٢٦٤/٦ ، وتبيين الحقائق ١٩٥/٤ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ ، وحاشية الدسوقي ٣٦٥/٣ ، ٣٦٦ ، والأم ٢٣٠/٣ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٤١٨/١٣ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤١٩/٤ ، والمغني ٤٤/٧ ، ٤٥ ، والروض المربع ص٣٠٠ .

ولكن ما حكم فعل أحدهما بما يضر بالآخر؟

أقول: لا يمكن القطع ابتداء في منع صاحب العلو أو السفل من أي تصرف يقوم أحدهما به ما لم يفرّق بين تلك التصرفات ، ومعرفة درجتها من الضرر أو عدمه ، وبعضها لا بد في معرفته من عرضه على أهل الخبرة والاختصاص حتى يمكن القطع بأنه مضر أوْ لا ، وبعضها الآخر لا يحتاج إلى عرضه على أهل الخبرة .

بناء على ذلك لا بد أوّلاً من تقسيم تلك التصرفات ومن واقع ما تعرض له الفقهاء -رحمهم الله تعالى- ثم إيراد أقوالهم وآرائهم فيما فيه خلاف من أنواع تلك التصرفات فأقول:

تصرفات ملاّك الطبقات لا تخرج عن واحد من ثلاثة أنواع:

النوع الأول:

التصرفات العادية التي لا تؤدي إلى إلحاق الضرر بالأطراف من المالكين للطبقات الأخرى ، كتعليق الثوب ، أو تمديد الأسلاك للكهرباء أو الهاتف ، أو تعليق القناديل والمراوح في السقوف ، ونحو ذلك من التصرفات التي تعد مباحة بالاتفاق ، لكل طرف الحق في فعلها ، ولا يجوز لأي من الطرفين الاعتراض على الطرف الآخر في فعلها ، لأنه لا ضرر منها بل هي من الضرورات المحتاج إليها[1] .

النوع الثاني:

التصرفات التي تلحق الضرر بالطرف الآخر ، كتصرف صاحب العلو بحفر في أرضيته التي تعدّ سقفاً للسفل ، أو زيادة في طبقات البناء لا يتحملها المبنى وقد تؤدي إلى انهيار

---

(١) انظر: الهداية ١٠٩/٣ ، والدر المختار مع حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، والعناية شرح الهداية مع شرح فتح القدير ٤١١/٦ ، وروضة الطالبين ٢١٩/٤ ، والمجموع ٤١٨/١٣ وما بعدها .

البناء كله ، فهذا النوع من التصرفات لا يجوز باتفاق العلماء ، لنهي النبي ﷺ عن الإضرار بالغير بقوله: [لا ضرر ولا ضرار][1] ، وهذا ضرر ظاهر فلا يجوز ، ويمنع صاحبه منه[2] .

النوع الثالث:

التصرفات التي تدور بين الضرر وعدمه ، قد تحتمل الضرر وقد لا تحتمل الضرر فهي مشكوك فيها ، وذلك كفتح نافذة أو باب في السفل ، أو زاد صاحب العلو في علوه مباني قليلة ، أو وضع أثاثاً ثقيلاً ، ونحو ذلك ، فهذا النوع من التصرفات اختلف فيه العلماء على رأيين:

١- **الرأي الأول:** ذهب أبو حنيفة[3] ، وابن القاسم من المالكية[4] ، وأشهب في أحد قوليه[5] ، وأحد قولي الشافعية[6] ، إلى أن هذه التصرفات لا تجوز . حيث يرون أنه ليس لصاحب السفل أن يَدقّ في حائطه وتداً ، ولا ينقب فيه كوة بغير رضا صاحب العلو ، وكذلك صاحب العلو يمنع من مثل ذلك .

وهذا القول مبني على أن الأصل في التصرف فيما يتعلق به حق الغير هو الحظر ، وإنما أطلق تصرف الإنسان في ملكه الذي تعلق به حق الغير إنما هو لعارض ، وهو تيقن عدم الضرر . أما ما أشكل و لم يتيقن عدم الضرر فيه يبقى على الأصل وهو الحظر ،

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين مع الدر المختار ٣٥٨/٤ ، وشرح فتح القدير ٤١١/٦ ، والهداية ١٠٩/٣ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ ، والإعلان بأحكام البنيان ٣٨٢/١ وما بعدها ، وروضة الطالبين ٢١٩/٤ ، وكتاب الجدار ص١٣٤ .

(٣) الهداية ١٠٩/٣ ، الدر المختار مع حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، شرح فتح القدير ٤١١/٦ ، ٤١٢ ، الكفاية على الهداية ٤١١/٦ .

(٤) حاشية الدسوقي ٣٦٦/٣ ، الإعلان بأحكام البنيان ٣٨٤/١ .

(٥) حاشية الدسوقي ٣٦٦/٣ ، الإعلان بأحكام البنيان ٣٨٤/١ .

(٦) روضة الطالبين ٢١٩/٤ ، والمهذب مع المجموع ٤١٩/١٣ .

ومن هذا النوع تصرفات مالكي العلو والسفل فيما لم يتيقن عدم ضرره بالآخر فممنوع لا يجوز[1] .

٢- **الرأي الثاني**: وذهب أبو يوسف ومحمد بن الحسن[2] ، والقول الثاني لأشهب[3] ، والقول الأصح عند الشافعية[4] ، إلى أن هذه التصرفات تجوز ، فلكل من أصحاب الطبقات أن يتصرف في ملكه في مثل غرز الوتد ، وفتح النافذة ، ونحو ذلك بدون إذن الآخر ما دام الضرر غير متيقن .

وأبو يوسف ومحمد بن الحسن بَنَيَا مذهبهما على أن الأصل عندهما في التصرفات الإباحة ، والحظر إنما هو لعارضِ الضرر ، فإذا كان الضرر غير متيقَّن في هذا التصرف، لا يمنع ا لتصرف ، لأن إباحته متيقنة والضرر مشكوك فيه فلا يعدل عن اليقين إلاّ بيقين ، إذْ اليقين لا يزال بالشك[5] .

وإليك بعض نصوص الفقهاء في تصرفات ملاّك الطبقات:

أولاً: فمن نصوص الحنفية:

جاء في الدر المختار: «يمنع صاحب سفل عليه علو -أي طبقة- لآخر من أن يتدّ في سفله وهو البيت التحتاني ، أو ينقب كوة ، وكذا بالعكس بلا رضا الآخر ، وهذا عنده

---

(١) انظر: متن الهداية مع شرحها فتح القدير والعناية ٤١١/٦ ، ٤١٢ ، و الدر المختار مع حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، و الهداية ١٠٩/٣ ، والكفاية على الهداية ٤١١/٦ .

(٢) الدر المختار ٣٥٨/٤ ، وحاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، وشرح فتح القدير ٤١١/٦ ، والعناية على الهداية ٤١١/٦ ، والهداية ١٠٩/٣ .

(٣) الإعلان بأحكام البنيان ٣٨٥/١ ، وكتاب الجدار ص١٣٤ .

(٤) روضة الطالبين ٢١٩/٤ .

(٥) انظر: حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، وشرح فتح القدير ٤١١/٦ ، والعناية على الهداية ٤١١/٦ ، والكفاية على الهداية ٤١١/٦ ، والهداية ١٠٩/٣ .

-أي عند أبي حنيفة- وهو القياس ، وقالا -أبو يوسف ومحمد بن الحسن- لكل فعل ما لا يضر»[1] .

وقال ابن عابدين معلّقاً: «وأشار المصنف إلى منعه من فتح الباب ووضع الجذوع وهدم سفله ، وقُيِّد بالتصرف في الجدار احترازاً عن تصرفه في ساحة السفل ، فذكر قاضيخان: لو حفر صاحب السفل في ساحته بئراً وما أشبهه له ذلك عنده ، وإن تضرر به صاحب العلو ، وعندهما الحكم معلول بعلّة الضرر ... وعلى هذا الخلاف إذا أراد صاحب العلو أن يبني على العلو شيئاً ، أو بيتاً ، أو يضع عليه جذوعاً ، أو يحدث كنيفاً»[2] .

ثم نقل عن البحر عن قسمة الولواجية[3] اختلاف مشايخ الحنفية في قول أبي حنيفة قال: «فقيل: له أن يبني ما بدا له ما لم يضر بالسفل ، وقيل: وإن أضر ، والمختار للفتوى أنه إذا أشكل أنه يضر أم لا لا يملك ، وإذا علم أنه لا يضر يملك»[4] . ثم ينقل عن الفتح أقوالهم في تفسير قول الصاحبين قال: «قيل ما حكى عنهما تفسير لقول الإمام لأنه إنما يمنع ما فيه ضرر ظاهر لا مالا ضرر فيه ، فلا خلاف بينهم ، وقيل: بينهما خلاف ، وهو ما فيه شك، فما لا شك في عدم ضرره كوضع مسمار صغير أو وسط يجوز اتفاقاً ، وما فيه ضرر ظاهر كفتح الباب ينبغي أن يمنع اتفاقاً ، وما يشك في التضرر به كدق الوتد في الجدار أو السقف فعندهما لا يمنع ، وعنده يمنع ... وفي قسمة المنية أن المختار أن الخلاف فيما إذا أشكل ، فعنده يمنع ، وعندهما لا»[5] .

---

(١) الدر المختار ٣٥٨/٤ .

(٢) حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، وشرح فتح القدير ٤١١/٦ ، والكفاية على الهداية ٤١١/٦ ، والعناية على الهداية ٤١١/٦ ، وحاشية سعدي أفندي على الهداية ٤١١/٦ .

(٣) اسم لكتاب عند الحنفيّة .

(٤) حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، والهداية ١٠٩/٣ ، وشرح فتح القدير ٤١١/٦ .

(٥) حاشية ابن عابدين ٣٥٨/٤ ، والهداية ١٠٩/٣ ، والكفاية على الهداية ٤١١/٦ ، والعناية على الهداية ٤١١/٦ .

ثانياً: ومن نصوص المالكية:

قال المعلم محمد: «فإن كان سفلي لرجل وعليه علو لرجل آخر ، فأراد صاحب العلو أن يزيد في بناء علوه شيئاً لم يكن قبل ذلك ، فقد اختُلف في ذلك ، فروى ابن عبد الحكم في كتابه عن ابن القاسم: ليس ذلك له إلاّ أن يكون بناء كان مبنياً قبل ذلك فله أن يجدده ويبنيه كما كان عليه ، ولأشهب في ذلك قولان ، فقال في كتاب ابن سحنون: وليس لربّ العلو أن يبني على علوه شيئاً لم يكن قبل ذلك -كما تقدم لابن القاسم- وزاد: وكذلك لو انكسرت خشبة من سقف العلو لأدخل مكانها خشبة ما لم تكن أثقل من الأولى ثقلاً يضرّ بصاحب الأسفل فيمنع . وقال في النوادر: له أن يبني ولو بلغ عنان السماء ما لم يضر ذلك بصاحب السفلي ... والمشهور ما قررناه أوّلاً: أنه لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد شيئاً لم يكن قبل ذلك ، وقال غير أشهب في النوادر: ولو سقط العلو لم يُرَدَّ إلاّ إلى مثل وزنه»[1] .

ومنه قال المعلم محمد: «فإن أراد صاحب السفلي أن يتصرف في حيطانه مثل أن يفتح باباً أو كوة أو ينقل حائطاً يقدمه أو يؤخره فقد اختلف في ذلك على قولين: فقال الشيخ أبو محمد عبد الله بن أبي زيد رحمه الله في النوادر: ليس لصاحب السفل أن يفتح فيه كوة ولا باباً ، ولا يدخل فيه جذوعاً وإن كانت لا تضر صاحب العلو إلاّ بإذنه . وروى أيضاً عن بعض أصحابنا: أنّ له أن يضع في سفليه ما أحب من فتح باب أو كوة أو شيء من ذلك ، ما لم يكن ضرراً بصاحب العلو ؛ لأنه ملكه وهو الظاهر . قال المعلم محمد: وقد كان ينزل مثلها عندنا كثيراً فكنت أنظر هل تضرُّ صاحب العلو أو لا تضرّ به ، فإن كانت لا تضر به أمضيناه ؛ لأن منعه حقه من غير ضرر غيره ضرر عليه[2] ، وقد قال ﷺ: [لا ضرر ولا ضرار][3] .

---

(١) الإعلان بأحكام البنيان ٣٨٤/١ ، ٣٨٥ ، وكتاب الجدار ص١٣٤ ، والشرح الكبير للدردير ٣٦٦/٣ ، وحاشية الدسوقي ٣٦٦/٣ .

(٢) الإعلان بأحكام البنيان ٣٨٥/١ ، ٣٨٦ ، وانظر: الشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٣٦٥/٣ ، ٣٦٦ .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

والحاصل مما نقل عن المالكية أنهم يمنعون من التصرف الذي يضر بالطرف الآخر ويأذنون فيما لا يضر ، والمرجع في تقدير الضرر وعدمه إلى أهل الخبرة ، وبناء على تقريرهم يكون الحكم[1] .

ثالثاً: ومن نصوص الشافعية:

جاء في روضة الطالبين: «فيجوز لصاحب العلو ، الجلوس ووضع الأثقال عليه -على السقف- على العادة ، ولصاحب السفل الاستكنان به ، وتعليق ما ليس له ثقل يتأثر به السقف ، كالثوب ونحوه قطعاً[2] . وفي غيره أوجه:

أحدها: لا يجوز أصلاً .

والثاني: يجوز ما لا يحتاج إلى إثبات وتد في السقف .

وأصحها: يجوز مطلقاً على العادة بلا فرق بين ما يحتاج إلى وتد وغيره .

قال الشيخ أبو محمد: فإن قلنا: ليس له إثبات الوتد والتعليق فيه ، فليس لصاحب العلو غرز الوتد في الوجه الذي يليه . وإن جوزناه له ، ففي جوازه لصاحب العلو وجهان[3] ، لندور حاجته بخلاف التعليق»[4] .

رابعاً: وأما الحنابلة:

فلم أر لهم نصاً واضحاً في المسألة غير أنهم تكلموا بصورة عامة عن أحكام الضرر ، حيث منعوا الإنسان أن يتصرف في ملكه ما يضر بجاره[5] .

---

(١) انظر: حاشية الدسوقي ٣٦٦/٣ .

(٢) قال في مغني المحتاج ١٩١/٢: «لأنا لو لم نجوّز له ذلك لعظم الضرر ، وتعطّلت المنافع» .

(٣) أي الوجه الأوّل: لا يجوز لندرة الحاجة لغرز الوتد بخلاف التعليق .
والوجه الثاني: أنه يجوز كالأسفل .

(٤) روضة الطالبين ٢١٩/٤ ، ومغني المحتاج ١٩١/٢ .

(٥) انظر المغني ٣٤/٧ وما بعدها ، والشرح الكبير لابن قدامة ٢٠/٣ وما بعدها .

وبناء على ذلك يفهم من مذهبهم منع صاحب العلو أو السفل من التصرف بما يضر أحدهما بالآخر .

الترجيح:

على ضوء ما مر من أقوال الفقهاء في هذه المسألة يتبين لي أن مذهب المالكية هو الراجح ، نظراً لكونهم فرقوا بين التصرفات التي يحصل منها الضرر وبين غيرها ، وتركوا تقدير ذلك لأهل الخبرة ، وهذا في نظري هو الأسلم ، إذ الضرر يختلف تقديره باختلاف نوع البناء ، فما كان من البناء ضعيف لا يتحمل الزيادة أو الدق أو الحفر ، كالطين والجص ونحوه ، فإن الزيادة عليه من جانب صاحب العلو أدواراً أخرى ، أو الحفر فيه والدق يلحق فيه ضرراً يعود على صاحب السفل ، وكذلك إذا تصرف فيه صاحب السفل تصرفاً لا يحتمله البناء ، لقلّة مادة التسليح أو الأسمنت أو غيرها مما يتقوى به البناء ، فإن مثل ذلك التصرف يلحق الضرر ، فيمنع منه صاحب السفل .

وأما إذا كان البناء قوياً في قواعده وتسليحه ومادة بنائه وطريقة بنائه ، فلو زاد صاحب العلو أدواراً أخرى يتحملها البناء فلا يعدّ ذلك ضرراً بصاحب السفل ، وكذلك تصرف صاحب السفل .

فالمرجع في ذلك كله إلى أهل الخبرة ، وهم المهندسون المختصون بالبناء والعمارة ، الذين يستطيعون إدراك الفرق بين ما هو ضار من التصرفات وبين ما هو ليس بضار.

واختلف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- في ملكية السقف الذي يكون بين الطابقين العلوي والسفلي لمن يكون؟ على رأيين:

١- **الرأي الأول:** ذهب الحنفية[١] ، والمالكية[٢] إلى أن السقف الذي يكون بين صاحب

---

(١) بدائع الصنائع ٦/٢٦٤ ، وتبيين الحقائق ٤/١٩٥ .

(٢) الشرح الكبير للدردير ٣/٣٦٦ ، وحاشية الدسوقي ٣/٣٦٥ ، ٣٦٦ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ .

السفل وصاحب العلو تكون ملكيته لصاحب السفل ، وعليه إصلاحه وبناؤه إن انهدم ، ولصاحب العلو الجلوس عليه ونحو ذلك ، وإن كان فوقه علو آخر فسقفه لصاحب العلو الأوّل .

٢- **الرأي الثاني:** وذهب الشافعية[١] ، والحنابلة[٢] إلى أن السقف المشترك بين الطابقين تكون ملكيته مشتركة بين صاحب العلو وصاحب السفل ، كالجدار المشترك بينهما .

الاختيار والترجيح:

وباستعراضي للرأيين السابقين أرى رجحان الرأي الثاني القائل: بأن السقف المشترك بين صاحب السفل وصاحب العلو تكون ملكيته مشتركة بينهما وذلك لما يلي:

أ - لا يمكن لصاحب السفل الاستغناء عن السقف ، كما لا يمكن لصاحب العلو الاستغناء عنه أيضاً ، فحاجة كل منهما إليه ضرورية .

ب- لو كان السقف ملكاً لأحدهما دون الآخر لجاز له هدمه ، والتصرف فيه تصرفاً قد يضر بالآخر[٣] .

ج- في اشتراك كل من صاحب السفل وصاحب العلو في السقف ما يؤدي إلى محافظة كل منهما عليه ، وهذا ما تدعو إليه الشريعة الإسلامية من التعمير والبناء ، ونبذ المشاحات والخلافات بين الناس .

---

(١) الأم ٢٣٠/٣ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٤١٨/١٣ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤١٩/٤ ، ٤٢٠ .

(٢) الروض المربع ص٣٠٠ ، والمغني ٤٤/٧ ، ٤٥ .

(٣) سبق لي الحديث عن منع الجار من التصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره ، وذلك في الفقرة (٣٠جـ) من الرسالة .

وهذا النظام الذي وضعه الفقهاء لملكية العلو والسفل[1] هو ما تحاول الدول الحديثة الآن الأخذ به عن طريق بناء عمارات متعددة الشقق والطوابق ، ثم القيام ببيعها لأفراد المجتمع ، مستفيدة في ذلك من مقدرتها المادية الكبيرة ، واستثمارها في هذا المجال العقاري المهم[2] .

٣٠ـ خامساً: النهي عن التعدي على المباني:

لقد حمى الإسلام المباني من التعدي عليها بأي نوع من أنواع التعديات المختلفة ، كالاستيلاء عليها ، أو دخولها ، أو حتى النظر فيها بغير إذن أصحابها .

فمنع الاستيلاء على مباني الغير ، أو استعمالها بدون إذنه ، وذلك لأنها من الأموال، وقد نهى الشارع الحكيم عن الاستيلاء على مال الغير بغير إذن منه ، يقول الرسول ﷺ: [... كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه][3] . ويقول -أيضاً- ﷺ: [... ألا إن الله حرم عليكم دماءكم وأموالكم كحرمة يومكم هذا في بلدكم هذا في شهركم هذا...][4] .

---

(١) جاء في كتاب الأم ٣/٢٣٠ ، ٢٣١: «... ولو أن رجلاً باع علو بيت لا بناء عليه على أن للمشتري أن يبني على جداره ، ويسكن على سطحه ، وسمى منتهى البناء ، أجزت ذلك كما أجيز أن يبيع أرضاً لا بناء فيها ، ولا فرق بينهما إلا في خصلة أن من باع داراً لا بناء فيها فللمشتري أن يبني ما شاء ، ومن باع سطحاً بأرضه، أو أرضاً ورؤوس جدران احتجت إلى أن أعلم كم مبلغ البناء ، لأن من البناء ما لا تحمله الجدران...» .

وفي الإنصاف ٥/٢٧٢: «... لو كان بينهما (صاحب السفل وصاحب العلو) طبقة ثالثة ، فهل يشترك الثلاثة في بناء السفل ، والاثنان في بناء الوسط؟ فيه الروايتان المتقدمتان (١- ينفرد كل منهما ببناء حدّه ، ٢- شركة صاحب العلو فيما يحمله منه ويجبر عليه) حكماً ومذهباً ، وكذا الطبقة الرابعة فأكثر ، وصاحب الوسط مع من فوقه كمن تحته معه» .

(٢) راجع مجموع قوانين المساكن والإيجارات لجمهورية مصر ص٥٦ ، ٥٧ ، ٨٧ .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب البر والصلة والآداب ، باب تحريم ظلم المسلم وخذله واحتقاره .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٢ب) من الرسالة .

كما نهى الشارع عن دخول بيوت الغير بدون إذن من أصحابها ، يقول الله ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾(١) .

ويقول جلّ وعلا: ﴿...وَلَيْسَ الْبِرُّ بِأَنْ تَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ ظُهُورِهَا وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنِ اتَّقَى وَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ أَبْوَابِهَا وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾(٢) .

وعن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [لو أن امرءاً اطلع عليك بغير إذن فحذفته بحصاة ، ففقأت عينه ، لم يكن عليك جناح](٣) .

وحرمة المساكن الخاصة ، وعدم دخولها بدون إذن من أصحابها على النحو الذي أورده الشارع الحكيم هو ما تتفق معه النظم المعاصرة الآن ، حيث وضعت الأنظمة التي تصون بها حرمة المنازل ، كما أصدرت الجزاءات الرادعة على من يحاول انتهاك حرمة مسكن الآخرين ، ومنعت حتى السلطة من هذا إلا في الحالات الاستثنائية ، ووفق ضمانات قوية تكفل عدم إهدار حرمة المساكن(٤) .

---

(١) سورة النور: آية ٢٧ .

(٢) سورة البقرة: آية ١٨٩ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الديات ، باب من اطلع في بيت قوم ففقؤوا عينه فلا دية له .

(٤) راجع نظام الحكم الإسلامي مقارناً بالنظم المعاصرة لمحمود حلمي ص١٧٢ وما بعدها ، والحق في احترام الحياة الخاصة (الحق في الخصوصية) دراسة مقارنة ص٣ وما بعدها ، والحريات العامة في الإسلام مع المقارنة بالمبادئ الدستورية الغربية والماركسية ص٤٥ وما بعدها .

الفرع الثاني

٣١ تنظيم استغلال المباني في الفقه الإسلامي

لقد رشّدت الشريعة الإسلامية استغلال المباني واستثمارها استثماراً نافعاً . فمنعت الاستغلال غير المشروع للمباني ، وحرّمته مهما كان العائد منه[١] ، وحثت على الاستغلال المشروع لها ونادت به .

فعن حذيفة بن اليمان ، عن رسول الله ﷺ قال: [من باع داراً و لم يجعل ثمنها في مثلها ، لم يبارك له فيها][٢] .

وعن سعيد بن زيد قال: قال رسول الله ﷺ: [لا يبارك في ثمن أرض ولا دار لا يجعل في أرض ولا دار][٣] .

ففي الحديثين السابقين تنبيه إلى ضرورة المحافظة على ثمن العقار إذا باعه مالكه ، وعدم إنفاقه إلا في شراء عقار مثله . وهذا يدل دلالة واضحة على مدى اهتمام الإسلام بالمحافظة على هذا النوع من المال .

كما جاء قول النبي ﷺ: [من بنى بنياناً من غير ظلم ولا اعتداء ، أو غرس غرساً في غير ظلم ولا اعتداء كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله تبارك وتعالى][٤] دعوة إلى الاستثمار من خلال البنيان والغرس ، على ألاّ يقترن بظلم الغير ، أو التعدي عليه . كما

---

(١) سوف أتكلم عن هذا الموضوع بشيء من التفصيل في المبحث الأول من الفصل الثالث من الرسالة إن شاء الله .

(٢) سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب من باع عقاراً و لم يجعل ثمنه في مثله ، والسنن الكبرى ٦/٣٣ ، ٣٤ .

(٣) مسند الإمام أحمد ١/٣١٠ ، ٣١١ .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٢٧) من الرسالة .

حرصت الشريعة الإسلامية على أن تؤدي هذه المباني دورها الفعال في خدمة المجتمع وإسعاده ، وذلك باستغلالها وعدم تعطيلها ، وهذا الاستغلال غالباً ما يكون ببناء المساكن وتأجيرها ، وأيضاً بناء الدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والجسور والأنفاق والمخازن وغيرها ، والتي تدر غالباً من العائد ما هو أكثر مما أنفق على بنائها وتجهيزها . وهذا الاتجاه هو السائد في عصرنا الحالي عند الكثير من أصحاب رؤوس الأموال ، سواء من الأفراد أو الشركات .

وعقد الإيجار[1] -وهو الذي ينظم العلاقة بين كل من صاحب البناء والمستأجر- من العقود التي اتفق عليها الفقهاء[2] ، وفصلوا القول فيها[3] ؛ لأنها من أشهر أنواع العقود تداولاً بين الناس ؛ ولأن طبيعة العلاقة بين كل من المالك والمستأجر في حاجة إلى وضع ضوابط تحكم هذه العلاقة وترشدها تجنباً لوقوع الخلافات بينهما ، وتشجيعاً لصاحب المال على استثمار أمواله في هذا المجال ، مما يتحقق معه مقصود الشارع من النفع لكل من المالك والمستأجر على حد سواء .

---

(١) راجع ذلك في فقرة (٦أ ، ٦ب) من الرسالة .

(٢) ولا يُعتد بما حكي عن الأصم وابن عليّة من القول بعدم جواز عقد الإجارة . راجع فقرة (٦ب٣) من الرسالة. وشبهتهما: أن المعاوضات إنما يستحق فيها تسليم الثمن بتسليم العين ، كالحال في الأعيان المحسوسة، والمنافع في الإجارات في وقت العقد معدومة ، فكان ذلك غرراً ومن بيع ما لم يخلق . بداية المجتهد ٢/٢٢٠ . وأجاب ابن رشد عن هذه الشبهة قائلاً: «إنها -المنافع- وإن كانت معدومة في حال العقد فهي مستوفاة في الغالب ، والشرع إنما لحظ من هذه المنافع ما يستوفي في الغالب ، أو يكون استيفاؤه وعدم استيفائه على السواء» بداية المجتهد ٢/٢٢٠ .

(٣) انظر: المبسوط ١٥/٧٤ وما بعدها ، وبدائع الصنائع ٤/١٧٣ وما بعدها، وتبيين الحقائق ٥/١٠٥ وما بعدها، وشرح فتح القدير ٨/٣ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٤/٢ وما بعدها ، وبداية المجتهد ٢/٢١٩ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/٣٣٢ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٥/٢٦١ وما بعدها ، وتكملة المجموع ١٥/٣ وما بعدها ، والمغني ٨/٦ وما بعدها ، والشرح الكبير لابن قدامة ٣/٣٠١ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٢/٣٥٠ وما بعدها ، والمحلى بالآثار ٧/٣ وما بعدها .

وفيما يلي أعرض لبعض الجوانب التي ساقها الفقهاء ، وتدخل ضمن ما قرّروه من تنظيم يتعلّق بعقد الإيجار .

٣١أ أولاً: تحديد الشروط الواجب توافرها في عقد إيجار المباني:

لقد رأى الفقهاء ضرورة توفّر العديد من الشروط اللازمة لصحة عقد إيجار المباني ، فأذكر منها:

أ) **الشرط الأول:** العلم بالمباني المراد تأجيرها برؤيتها ، أو بوصفها إن كانت تنضبط بالصفات ، وذلك لأن الغرض منها يختلف بصغرها وكبرها ومرافقها ونحو ذلك[١] .

ب) **الشرط الثاني:** صلاحية المباني لأداء وظيفتها الأصلية ، حيث لا تجوز الإجارة إلاّ على عين يمكن استيفاء المنفعة منها[٢] .

ج) **الشرط الثالث:** تمكين المستأجر من الانتفاع بالمباني عن طريق تسليمه المفاتيح ونحوها[٣] .

د) **الشرط الرابع:** تحديد المدّة ، والأجرة ، والمنفعة للعين المؤجرة[٤] .

---

(١) تبيين الحقائق ١٠٥/٥ ، والمبسوط ١٥١/١٥ ، وبدائع الصنائع ١٧٩/٤ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٤٤/٤ ، وبداية المجتهد ٢٢٧/٢ ، وتكملة المجموع ٧/١٥ ، ١٣ ، ونهاية المحتاج ٢٧٩/٥ ، والمغني ٢٣/٨ ، ٢٤ ، وكشاف القناع ٥٤٧/٣ وما بعدها .

(٢) بدائع الصنائع ١٧٥/٤ ، وجواهر الإكليل ١٨٤/٢ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٧/١٥ ، ومغني المحتاج ٣٣٥/٢ ، ٣٣٦ ، والمغني ١٢٥/٨ .

(٣) تبيين الحقائق ١٠٦/٥ ، وبدائع الصنائع ١٧٩/٤ ، وجواهر الإكليل ١٨٤/٢ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٥٠/٤ ، والمجموع ٤٤/١٥ ، ونهاية المحتاج ٢٧٠/٥ وما بعدها ، ٢٩٧/٥ ، وكشاف القناع ٥٦٤/٣ ، والمغني ٣٣/٨ .

(٤) بدائع الصنائع ١٨١/٤ ، وتبيين الحقائق ١٠٦/٥ ، وجواهل الإكليل ١٨٤/٢ وما بعدها ، وبداية المجتهد ٢٢٦/٢ ، والمجموع ١١/١٥ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٢٦٦/٥ وما بعدها ، وكشاف القناع ٥٤٧/٣ وما بعدها ، والمغني ٧/٨ وما بعدها .

هذا وقد نصّت أنظمة البلدية في المملكة العربية السعودية على تحديد المدة والأجرة و المنفعة للعين المؤجرة من خلال عقود الإيجار لديها ، فقد ورد في المادة الأولى من عقد إيجار الأراضي والمباني: «يتعهد الطرف الأول -البلدية- بتأجير الطرف الثاني قطعة الأرض رقم (...) البالغ مساحتها (...) متراً مربعاً ، مقابل إيجار رمزي قدره (...) للمتر المربع سنوياً ، ولمدة خمس سنوات قابلة للتجديد بموافقة الطرفين»[1] .

قلت: إنه يشترط في الإجارة أن تكون المدة معلومة ، لأن المدة هي الضابطة للمعقود عليه .

٣١ب ولكن هل يصح تأجير العقار مدة طويلة ، أو لا يصح؟

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في هذه المسألة على أقوال:

القول الأوّل:

لا يصح عقد الإجارة أكثر من سنة ، وهو قول عند الشافعية[2] ، وقول عند الحنابلة[3] .

واستدل أصحاب هذا القول:

بأن عقد الإجارة عقد على غرر ، وذلك لأن المنفعة المعقود عليها غير موجودة وقت العقد ، وإنما توجد في المستقبل شيئاً فشيئاً ، فقد تسلم وقد لا تسلم ، فإذا قلّ الزمان قل

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٤٤/٢ .

(٢) المهذب المطبوع مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، ومغني المحتاج ٣٤٩/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٠٦/٥ ، وتكملة المجموع ١٨/١٥ .

(٣) الشرح الكبير لابن قدامة ٣٢٣/٣ ، والمبدع في شرح المقنع ٨٥/٥ .

غررها فجاز، وإذا طال الزمان كثر غررها فبطل كالخيار . فعقد الإجارة إنما أجيز للحاجة، ولا تدعو الحاجة إلى أكثر من سنة .

ولأن السنة هي المدة التي تكمل فيها منافع الزراعة في الأرضين ، ولا تتغير فيها غالباً الدور والمباني ، فلذلك تقدّرت مدة الإجارة بها ، وبطلت فيما جاوزها[1] .

مناقشة ما استدل به أصحاب القول الأوّل:

نوقش بأنه إذا كان المانع هو الجهالة والغرر ، فلا جهالة ولا غرر ، لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة معلوماً . وإذا كان المانع هو عدم الحاجة ، فالحاجة قد تدعو إلى ذلك[2] .

ولأن كل عقد جاز إلى سنة جاز إلى أكثر منها ، كالبيع إلى أجل ، والتقدير بسنة ، تحكّم لا دليل عليه ، وليس ذلك أولى من التقدير بزيادة عليه أو نقصان منه[3] .

القول الثاني:

لا يصح عقد الإجارة أكثر من ثلاثين سنة ، وهو قول عند الشافعية[4] ، وقول عند الحنابلة[5] .

واستدل أصحاب هذا القول:

بأن الثلاثين في الغالب هي نصف العمر ، ولأن الغالب تغيّر الأشياء بعد هذه المدّة ،

---

(١) انظر: المهذب مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، ومغني المحتاج ٣٤٩/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٠٦/٥ ، وتكملة المجموع ١٨/١٥ ، والمغني ١٠/٨ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٨١/٤ .

(٣) المهذب مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، والمغني ١١/٨ ، والشرح الكبير ٣٢٤/٣ .

(٤) المهذب مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، مغني المحتاج ٣٤٩/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٠٦/٥ ، وتكملة المجموع ١٨/١٥ .

(٥) الشرح الكبير لابن قدامة ٣٢٣/٣ ، والمبدع ٨٥/٥ .

فلا تبقى الأعيان على صفة أكثر من هذه المدّة ، فالغالب أن الأسعار والأجور تتغير في هـذه المدّة[1] .

ونوقش هذا الاستدلال:

بأن التقدير بالثلاثين تحكّم لا دليل عليه ، وليس ذلك أولى من التقديـر بزيـادةٍ عليـه ، أو نقصانٍ منه[2] .

القول الثالث:

وذهب جمهور أهل العلم من الحنفية[3]، والمالكية[4]، وأصح الأقوال عند الشافعية[5]، والمذهب عند الحنابلة[6] ، إلى صحة تأجير العقار مدة معلومة وإن طالت ، بشرط أن يغلب على الظن بقاء العين في هذه المدّة[7] .

---

(١) انظر: المهذب مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، ومغـني المحتـاج ٣٤٩/٢ ، ونهايـة المحتـاج ٣٠٦/٥ ، والمغـني ١٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٢٣/٣ ، والمبدع ٨٥/٥ .

(٢) المغني ١١/٨ ، والشرح الكبير ٣٢٤/٣ .

(٣) يقول الحنفية: تصح الإجارة على أي مـدة معلومـة ، سـواء أكـانت طويلـة أم قصـيرة ، لأن المـدة إذا كـانت معلومة كان قدر المنفعة فيها معلوماً ، إلاّ في الأوقاف ، فلا تجوز الإجارة الطويلة فيهـا علـى المختـار ، كيـلا يدّعي المستأجر ملكها ، وهي ما زاد على ثلاث سنين في العقارات ، وعلـى سـنة في غيرهـا . انظـر: اللبـاب شرح الكتاب ٨٨/٢ ، والهداية ٢٣١/٣ ، ٢٣٢ ، والعناية بهامش شرح فتح القدير ٧/٨ وما بعدها ، والدر المختار ومعه حاشية ابن عابدين ٤/٥ ، وبدائع الصنائع ١٨١/٤ .

(٤) المدونة ٤٥٠/٣ ، ومواهب الجليل ٤٠٩/٥ ، والتاج والإكليل ٤٠٨/٥ ، والكافي لابن عبد البر ٧٤٦/٢ .

(٥) المهذب مع المجموع ٤٠٥/١٤ ، ومغني المحتاج ٣٤٩/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٠٥/٥ .

(٦) المغني ١٠/٨ ، والشرح الكبير ٣٢٣/٣ ، والمبدع ٨٤/٥ ، والإقناع ٢٩٦/٢ ، والروض المربع ص٣٢١ .

(٧) ومن الحنفية من زاد شرطاً آخر وهو: أن يغلب على الظن أن يعيـش العـاقدان (المؤجـر والمسـتأجر) إلى نهايـة هذه المدة . انظر: العناية بهامش شرح فتح القدير ٨/٨ ، وحاشية ابن عابدين ٤/٥ .

واستدل أصحاب هذا القول بما يلي:

١- الدليل الأول: قول الله تعالى: إخباراً عن شعيب عليه السلام ، مع موسى عليه السلام: ﴿...عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ...﴾[١] . وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يقم على نسخه دليل[٢] .

٢- الدليل الثاني: أن ما جاز العقد عليه سنة ، جاز أكثر منها ، كالبيع ، وكالنكاح ، وكالمساقاة على شجر يغرسه ، ويعمل عليه حتى يثمر[٣] .

٣- الدليل الثالث: أن المدة إذا كانت معلومة ، كان قدر المنفعة فيها معلوماً ، فصحت الإجارة وإن كانت المدة طويلة ، لكونها معلومة ، ولتحقق الحاجة إليها[٤] .

الرأي الراجح:

بعد عرض أقوال الفقهاء ، وأدلتهم ، يظهر لي أن الراجح هو القول الثالث ، وهو قول الجمهور ، والذي يقضي بصحة تأجير العقار مدة معلومة طالت أم قصرت وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به أصحاب هذا القول ، وسلامة أدلتهم من المناقشة .

٢- أن وضع حدّ أقصى لمدة الإجارة لم يأت به نص من قرآن ، أو سنة صحيحة ، وما جاء به الشرع مطلقاً ، يبقى على إطلاقه ، وما جاء به الشرع موسّعاً لا ينبغي تضييقه.

---

(١) سورة القصص: آية ٢٧ .

(٢) المغني ٨/١٠ ، والشرح الكبير ٣/٣٢٣ ، ٣٢٤ .

(٣) المغني ٨/١٠ ، ١١ ، والشرح الكبير ٣/٣٢٤ ، وحاشية الروض المربع ٥/١١٦ .

(٤) انظر: الهداية ٣/٢٣١ ، واللباب ٢/٨٨ .

والشروط السابقة هذه تتفق معها النظم المعمول بهـا حالياً في البـلاد الإسـلامية ، إلاّ بعض هذه الشروط كتحديد المدة ، والذي خالفته -حديثاً- بعض هذه الدول ، ومن هـذه الدول -على سبيل المثال- جمهورية مصر ، والتي أجازت -في قوانينها- للمستأجر أن يمـدد عقد الإيجار دون موافقة صاحب العقار ، إلاّ إذا كان العقار مفروشاً ، فلا يجوز تمديد عقـد الإيجار إلا بموافقة المالك[1] .

وتمديد عقد الإيجار -بدون رضا المالك- هذا مخالف للشرع الذي يعتـبر تحديـد المـدة أحد الشروط اللازمة لصحة عقد الإيجار ، سواء كانت العين المؤجرة خالية أو مفروشة .

يقول الكاساني -في حديثه عن الشرط المتعلق بالمدة في عقد الإيجار-: «المعقـود عليـه لا يصير معلوم القدر بدونه ، فترك بيانه يفضي إلى المنازعة»[2] .

ويقـول الدسـوقي في عقـد الإيجـار: «العقـد لا يكـون جـائزاً مـن أحـد الجـانبين دون الآخر»[3] .

ويقول الشربيني: «لا يصح إيجار أحد عبديـه ، ولا إجـارة الغـائب ، ولا إجـارة مـدة غير مقدّرة»[4] .

ويقول ابن قدامة: «ولا خلاف بين أهل العلم في إباحة إجارة العقار ، قال ابن المنذر: أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم ، على أن استئجار المنازل والدواب جائز . ولا تجـوز إجارتها إلاّ في مدّة معينة معلومة...» [5] .

---

(١) انظر: الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ١٠٤٥/٢ ، وإيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشـقق لمحمد عزمي البكري ص١٨٥ وما بعدها ، والمرجع في قانون إيجار الأماكن لكـامل محمـد بـدوي ص٢٠ ومـا بعدها .

(٢) بدائع الصنائع ١٨١/٤ .

(٣) حاشية الدسوقي ٤٣/٤ .

(٤) مغني المحتاج ٣٣٩/٢ ، ٣٤٠ .

(٥) المغني ٢٣/٨ ، ٢٤ ، وانظر: الإجماع لابن المنذر ص٦١ .

فمن النصوص السابقة للفقهاء يتبيّن لي أن إنشاء عقد الإيجار وامتداده لا بد وأن يتم بناءً على رضا المؤجر والمستأجر واختيارهما ، وهذا ما يُعمل به في أنظمة المملكة العربية السعودية ، فقد نص النظام على أن تجديد عقد الإيجار لا بد أن يكون بموافقة الطرفين كما مرّ معنا في الفقرة (٣١أ) من الرسالة .

هذا ، وإن إعطاء المستأجر حق تمديد عقد الإجارة بغير رضا المؤجر كان سبباً في أزمة السكن التي تعاني منها تلك البلاد الآن ، لأن بعض أصحاب رؤوس الأموال كانوا يعتبرون التأجير أحد طرق استثمار أموالهم ، فكانوا يشترون المساكن ويؤجرونها ولم تكن الأجور مرتفعة آنذاك نظراً لكثرة العرض ، وفي ظل نظام حق المستأجر في تمديد الإجارة دون إذن المالك ، أعرض الناس عن استثمار أموالهم في تأجير المساكن ، بل جَعَل من كانت عنده دار زائدة عن حاجته يفضل إقفالها على تأجيرها ، وعندئذ قلّ العرض وارتفعت أسعار الإجارة، ووقع الناس في الضيق والشدّة .

٣١ب ثانياً: بيان حدود الانتفاع بالمباني المؤجرة:

يرى الفقهاء -رحمهم الله- أن حدود الانتفاع بالمباني المؤجرة تتمثل فيما يلي:-

أ) للمستأجر حق الانتفاع بالمباني المؤجرة بكافة أنواع الانتفاع المباحة ، فله أن يسكنها منفرداً ، ويُسكن فيها أولاده ومن يعول من قريب ، ويأذن لأصحابه وأضيافه في الدخول والمبيت فيها ، لأن ذلك هو المعتاد .

وللمستأجر أيضاً أن يضع فيها متاعه ، وما يلزمه من الطعام والثياب والمتاع ، ويعمل فيها ما بدا له من العمل ، كالوضوء والاغتسال ونحوهما مما جرت به عادة الساكن ، ومن المعروف أن الساكن لا يستغني عن هذه الأشياء .

كما نصّ الفقهاء على أن للمستأجر أن يسكن في المباني من شاء ممن يقوم مقامه في الضرر ، أو دونه ، وليس من حق المستأجر أن يفعل فيها ما يضر بها ، ولا يُسكنها

لمن هو فوقه في الضرر كأن يجعل فيها حدّاداً أو قصّاراً أو طحاناً أو ما يضر بالبناء ويوهنه إلا إذا كان بين المالك والمستأجر اتفاق بهذا الشأن .

وكل عين استأجرها المستأجر لمنفعةٍ ، فله أن يستوفي مثل تلك المنفعة وما دونها في الضرر ، فمن استأجر دكاناً ليعمل به عطاراً ليس له أن يعمل به صباغاً ، لأن العمل الثاني أكثر إضراراً بالبناء من الأوّل بسبب الدقّ ، ونحو ذلك[1] .

وهذا ما اشترطه النظام السعودي في إيجار الأملاك المبنية ، فقد جاء فيه ما نصّه:

«١- أن لا يحدث المستأجر أي تبديل أو تخريب في البناء ومتمماته ، وإن فعل يكون ضامناً لكل ضرر .

٢- أن لا يستعمل المستأجر البناء على وجه يخالف صورة الاستعمال المشروطة في قائمة المزايدة ، أو بشكل يؤدي إلى إلحاق ضرر فيه . وفي حالة مخالفته ذلك تكون المالية مخيّرة بين أن تفسخ الإجارة وتلزمه إلى ذلك بالعطل والضرر ، أو تكتفي بإلزامه بالعطل والضرر فقط»[2] .

ب) لا يجوز لمالك المباني المؤجرة التصرف فيها طالما أنّ مدّة الإيجار لم تنته بعد ، حيث إن المستأجر يملك المنافع بعقد الإيجار كما يملك المشتري الشيء المبيع بالبيع[3] .

---

(١) تبيين الحقائق ٥/١١٣ ، ١١٦ ، ١٤٠ ، والمبسوط ١٥/١٣٠ ، وبدائع الصنائع ٤/١٨٢ ، ٢٠٦ ، وحاشية الدسوقي ٤/٥٠ وما بعدها ، وتكملة المجموع ١٥/٤٨ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٥/٣٠٦ ، ٣٠٧ ، وكشاف القناع ٣/٥٤٨ ، والمغني ٨/٥٢ ، ٥٣ ، ٥٧ .

(٢) تعليمات إيجار عقار الدولة ص٥ ، المادة (١٥) .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ٤/٤٠٨ ، والمبسوط ١٥/١٣٢ وما بعدها ، وجواهر الإكليل ٢/١٨٦ ، والأم ٤/٢٦ ، والمغني ٨/٢٥ .

ج) لا يجوز للمالك أن يؤجر مسكنه لِيُسْتعمل استعمالاً محرماً ، كمن يتخذه كنيسة ، أو مكاناً للخمر أو القمار ، ولو أجره ثم ظهر بعد تأجيره أنه يستخدم في هذا ، كان لمالك الدار منع المستأجر من ذلك ، وهذا المنع ليس من قبيل ملكية الدار ، وإنما من قبيل النهي عن المنكر ، والمطالب به كل مسلم[1] .

١٣١د ثالثاً: حكم تأجير المستأجر لما استأجره (الإيجار من الباطن):

إذا رغب المستأجر تأجير العقار الذي استأجره ، فقد يؤجّره بعد القبض ، أو قبله ، وقد يؤجره على غير المؤجّر ، وقد يؤجره على المؤجّر . لذلك يمكن تقسيم هذه المسألة إلى أقسام .

١٣١د١ القسم الأول: تأجير المستأجر لما استأجره على غير المؤجر بعد القبض:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

١- **القول الأول:** ذهب جمهور الفقهاء -الحنفية[2] ، والمالكية[3] ، والشافعية[4] ، والأصح عند الحنابلة[5]- وهو قول كثير من فقهاء السلف[6] ، إلى جواز تأجير

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٧٦/٤ وما بعدها ، والمبسوط ١٣٤/١٥ وما بعدها ، وجواهر الإكليل ١٨٩/٢ وما بعدها ، والمجموع ٣/١٥ ، ونهاية المحتاج ٢٦٩/٥ ، وكشاف القناع ٥٥٩/٣ ، والمغني ١٣٣/٨ .

(٢) الدر المختار ٥٦/٥ ، حاشية ابن عابدين ٥٦/٥ ، الهداية ٢٣٦/٣ ، اللباب ٩١/٢ ، المبسوط ١٣٠/١٥ ، بدائع الصنائع ٢٠٦/٤ .

(٣) المدونة ٤٥١/٣ ، الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ ، الشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ١٠،٩/٤ ، التاج والإكليل ٤٠٦/٥ ، ٤٠٧ ، أسهل المدارك ٣٢٣/٢ ، ومواهب الجليل ٤١٧/٥ .

(٤) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، ٥٩ ، مغني المحتاج ٣٥٠/٢ ، نهاية المحتاج ٣٠٦/٥ .

(٥) المغني ٥٤/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ ، كشاف القناع ٥٦٥/٣ ، المبدع ٨٠/٥ ، الاختيارات الفقهية ص١٥١ .

(٦) المغني ٥٤/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .

المستأجر لما استأجره على غير المؤجر بعد القبض ، بشرط أن لا يكون إضرار المستأجر الثاني بالشيء المستأجر أكثر من إضرار المستأجر الأول به .

واستدلوا لذلك: بأن المنفعة صارت مملوكة للمستأجر ، فجاز له إجارتها ، كبيع المبيع، فإن بيع المبيع يجوز بعد القبض[1] . ولأن المنفعة هنا لا تختلف باختلاف المستعمل ، لعدم التفاوت الذي يضر بالبناء[2] .

٢- **القول الثاني:** وذهب الإمام أحمد في رواية[3] إلى أنه لا يجوز . لنهيه عليه الصلاة والسلام عن ربح ما لم يُضْمَنْ[4] . والمنافع لم تدخل في ضمانه ، لعدم قبضها ، أشبه بيع المكيل قبل قبضه[5] .

الترجيح:

والذي يظهر أن القول الأول هو الراجح لما يلي:

١- قوة تعليلهم .

٢- أن هذا ليس من ربح ما لم يُضمن ، لأن قبض العين قام مقام قبض المنافع ، بدليل أنه يجوز التصرف فيها ، فجاز العقد عليها ، كبيع الثمرة على الشجرة[6] .

٣- ولأن المنفعة صارت مملوكة للمستأجر ، فله أن يستوفيها بنفسه وبنائبه[7] .

---

(١) انظر: المبدع ٨٠/٨ ، المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، كشاف القناع ٥٦٥/٣ .

(٢) انظر: الهداية ٢٣٦/٣ ، المبسوط ١٣٠/١٥ ، اللباب ٩١/٢ .

(٣) المغني ٥٤/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، المبدع ٨٠/٥ .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب البيوع ، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده ، سنن الترمذي ، كتاب البيوع ، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك ، وسنن النسائي ، كتاب البيوع ، باب بيع ما ليس عند البائع .

(٥) المبدع ٨٠/٥ ، والمغني ٥٤/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .

(٦) انظر: المجموع ٦٠/١٥ ، المغني ٥٤/٨ ، المبدع ٨٠/٥ .

(٧) انظر: المبدع ٨٠/٥ ، وكشاف القناع ٥٦٥/٣ .

٢٣١ القسم الثاني: تأجير المستأجر لما استأجره على غير المؤجر قبل القبض:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

١- **القول الأول:** ذهب الحنفية في المذهب عندهم(١) ، والشافعية في أصح الوجهين(٢) ، والحنابلة في أحد الوجهين(٣) ، إلى أنه لا يجوز تأجير المستأجر لما استأجره قبل قبضه على غير المؤجر .

واستدلوا لذلك: بأن المنافع مملوكة بعقد معاوضة ، فاعتبر في جواز العقد عليها القبض، كالأعيان ، كبيع الطعام قبل قبضه(٤) ونحو ذلك .

٢- **القول الثاني:** وذهب الحنفية في قول(٥)، والمالكية(٦)، والشافعية في أحد الوجهين(٧)، والحنابلة في أصح الوجهين(٨)، إلى جواز تأجير المستأجر قبل القبض على غير المؤجر.

واستدلوا لذلك: بأن قبض العين المؤجّرة لا ينتقل به الضمان إلى المستأجر ، فلم يقف جواز التصرف على القبض ، بخلاف بيع المكيل ونحوه(٩) .

---

(١) الدر المختار ٥/٥٦ ، حاشية ابن عابدين ٥/٥٦ ، الفتاوى الهندية ٤/٤٢٥ ، ومختصر الطحاوي ص١٢٩ .

(٢) المهذب مع المجموع ١٥/٥٨ ، المجموع ١٥/٦٠ ، روضة الطالبين ٥/٢٥٦ .

(٣) المبدع ٥/٨٠ ، الكافي لابن قدامة ٢/٣٢٥ ، المغني ٨/٥٥ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٦١ ، الشرح الكبير ٣/٣٢٠ .

(٤) انظر: المهذب مع المجموع ١٥/٥٨ ، الكافي لابن قدامة ٢/٣٢٥ ، المغني ٨/٥٥ ، المبدع ٥/٨٠ ، الشرح الكبير ٣/٣٢٠ .

(٥) الدر المختار ٥/٥٦ ، حاشية ابن عابدين ٥/٥٦ ، الفتاوى الهندية ٤/٤٢٥ .

(٦) الكافي لابن عبد البر ٢/٧٤٨ ، أسهل المدارك ٢/٣٢٣ ، ومواهب الجليل ٥/٤١٧ .

(٧) المهذب مع المجموع ١٥/٥٨ ، تكملة المجموع ١٥/٦٠ ، روضة الطالبين ٥/٢٥٦ .

(٨) المغني ٨/٥٥ ، الشرح الكبير ٣/٣٢٠ ، المبدع ٥/٨٠ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٦١ .

(٩) انظر: المغني ٨/٥٥ ، الشرح الكبير ٣/٣٢٠ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٦١، المبدع ٥/٨٠ .

الرأي الراجح:

والذي يظهر لي هو رجحان القول الثاني ، والذي يقضي بجواز تأجير المستأجر لما استأجره على غير المؤجر قبل قبضه ، وذلك لوجاهة تعليلهم . ولأن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع ، والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين ، فلم يؤثر فيها قبض العين ، لأن المنافع في عقد الإجارة في حكم المقبوض ، لأنه يملكها المستأجر بالعقد[1] .

٣٫٣١ القسم الثالث: تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجر بعد القبض:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

١- **القول الأول:** ذهب الحنفية[2] ، وبعض الشافعية[3] ، إلى أنه لا يجوز تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجّر بعد القبض .

واستدلوا لذلك: بأن تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجّر يؤدي إلى تناقض الأحكام ، لأن التسليم مُسْتَحَقٌّ على الكراء ، فإذا استأجر المؤجّر العقار الذي أجّره في السابق ، صار مُسْتَحِقّاً للتسليم ، فيصير مُسْتَحِقّاً لما يُسْتَحَقُّ عليه ، وهذا تناقض[4] .

٢- **القول الثاني:** ذهب المالكية[5] ، والشافعية في الصحيح المنصوص عليه عندهم[6] ،

---

(١) انظر: المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٢٦٩ ، الدر المختار ٥٦/٥ ، حاشية ابن عابدين ٥٦/٥ ، مجمع الأنهر ٤٠٤/٢، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤ .

(٣) روضة الطالبين ٢٥٣/٥ .

(٤) انظر: حاشية ابن عابدين ٥٦/٥ ، روضة الطالبين ٢٥٣/٥ ، المغني ٥٥/٨ .

(٥) الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ ، الشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٩/٤ ، التاج والإكليل ٤٠٦/٥ ، ومواهب الجليل ٤١٧/٥ ، أسهل المدارك ٣٢٣/٢ .

(٦) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، روضة الطالبين ٢٥٣/٥ ، تكملة المجموع ٦٠/١٥ .

والحنابلة[1] ، إلى جواز تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجّر بعد القبض .

واستدلوا لذلك: بأن كل عقد جاز مع غير العاقد ، جاز مع العاقد ، كالبيع . فكما يجوز بيع المبيع بعد قبضه على البائع ، فكذلك يجوز للمستأجر بعد قبض ما استأجره تأجيره على المؤجّر[2] .

الرأي الراجح:

الذي يظهر لي هو رجحان القول الثاني ، والذي يقضي بجواز تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجّر بعد القبض وذلك لما يلي:

١- قوة تعليل أصحاب هذا القول ووجاهته .

٢- ولأنه أمكن مناقشة تعليل أصحاب القول الأوّل . فقال ابن قدامة:
«وما ذكروه لا يصح ، لأن التسليم قد حصل ، وهذا المُسْتَحَقُّ له تسليم آخر . ثم يبطُلُ بالبيع ، فإنه يُسْتَحَقُّ عليه تَسْلِيمُ العين ، فإذا اشتراها اسْتَحَقَّ تسليمها . فإن قيل: التسليم هاهنا مُسْتَحَقٌّ في جميع المدّة ، بخلاف البيع . قلنا: المُسْتَحَقُّ تسليم العين، وقد حصل ، وليس عليه تسليم آخر ، غير أن العين من ضمان المؤجر ، فإذا تعذّرت المنافع بتلف الدّار ، أو غصبِها ، رَجَعَ عليه ، لأنها تعذّرت بسببٍ كان في ضمانه»[3] .

٤٣١ القسم الرابع: تأجير المستأجر لما استأجره على المؤجر قبل القبض:

اختلف الفقهاء -أيضاً- في هذه المسألة على قولين:

---

(١) الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المغني ٥٥/٨ ، المبدع ٨٠/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ .
(٢) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، تكملة المجموع ٦٠/١٥ ، المغني ٥٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .
(٣) المغني ٥٥/٨ .

١- **القول الأول**: ذهب الحنفية[١] ، والشافعية في وجه[٢] ، والحنابلة في أحد الوجهين[٣] ، إلى أنه لا يجوز تأجير المستأجر لما استأجره قبل قبضه على المؤجّر .

واستدلوا لذلك: بأنه عَقَد الإجارة هنا على العين المؤجرة قبل قبضها ، فلم يجز ، كما لا يجوز بيع الطعام قبل قبضه من بائعه[٤] .

٢- **القول الثاني**: وذهب المالكية[٥] ، والشافعية في أصح الوجهين[٦] ، والحنابلة في الوجه الآخر[٧] ، إلى جواز تأجير المستأجر لما استأجره قبل قبضه على المؤجّر .

واستدلوا لذلك: فقالوا: قلنا: بجواز إجارتها على المؤجّر ، لأنها أصلاً في قبضته ، فلا يتعذّر عليه قبضها ، بخلاف الأجنبي -غير المؤجر- فإنها ليست في قبضته[٨] .

الرأي الراجح:

الذي يظهر لي هو رجحان القول الثاني ، والذي يقضي بجواز تأجير المستأجر لما استأجره قبل قبضه على المؤجّر ، وذلك لما يلي:

١- وجاهة تعليل أصحاب هذا القول .

---

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ٢٦٩ ، الدر المختار ٥٦/٥ ، حاشية ابن عابدين ٥٦/٥ ، الفتاوى الهندية ٤٢٥/٤ .

(٢) روضة الطالبين ٢٥٦/٥ ، تكملة المجموع ٦٠/١٥ .

(٣) المغني ٥٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، المبدع ٨٠/٥ .

(٤) تكملة المجموع ٦٠/١٥ ، المغني ٥٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، المبدع ٨٠/٥ .

(٥) الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ ، الشرح الكبير ٩/٤ ، أسهل المدارك ٣٢٣/٢ ، ومواهب الجليل ٤١٧/٥ .

(٦) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ ، تكملة المجموع ٦٠/١٥ .

(٧) المغني ٥٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، المبدع ٨٠/٥ ، شرح منتهى الإرادات ٣٦١/٢ .

(٨) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، المغني ٥٥/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .

٢- ولأنه إذا جاز تأجيره قبل قبضه من غير المؤجر -على الراجح- فلأن يجوز تأجيره من المؤجر وهو في حوزته أولى .

٣- ولأن المنافع تملك بالعقد حتى وإن مضت المدة و لم يسكن وجبت عليه الأجرة ، وله التصرف في العين بالهبة والعارية ، فكذلك له أن يؤجرها من المالك ولو لم يقبضه منه، لأنه قد ملك منافع العقار بالعقد .

٥د٣١ حكم تأجير المستأجر لما استأجره بزيادة عن الأجرة:

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في هذه المسألة على ما يلي:

١- ذهب الحنفية إلى جواز الإجارة الثانية إن لم تكن الأجرة فيها من جنس الأجرة الأولى، أما إن اتحد جنس الأجرتين فإن الزيادة لا تطيب للمستأجر ، وعليه أن يتصدق بالفضل ، لأن الفضل ربح ما لم يضمن ، لأن المنافع لا تدخل في ضمان المستأجر ، بدليل أنه لو هلكت العين المستأجرة فصارت بحيث لا يمكن الانتفاع بها كان الهلاك على المؤجّر، وكذا لو غصبها غاصب ، فكانت الزيادة ربح ما لم يضمن، ونهى رسول الله ﷺ عن ذلك .

أما إن أحدث المستأجر زيادة في العين المستأجرة فتطيب الزيادة ، لأنها في مقابلة الزيادة المستحدثة(١) .

والحنابلة في قولٍ لهم يوافقون الحنفية في أنه إن أحدث المستأجر الأوّل زيادة في العين جاز له الزيادة في الأجر دون اشتراط اتحاد جنس الأجر أو اختلافه ، وسواء أذن له

---

(١) الدر المختار ١٨/٥ ، وحاشية ابن عابدين ١٨/٥ ، المبسوط ١٣٠/١٥ ، ١٣١ ، بدائع الصنائع ٢٠٦/٤ .

المؤجر أو لم يأذن ، وذلك للتعليل السابق ، ولأنه كما لو ربح في الطعام قبل قبضه فإنه يعتبر ربح ما لم يضمن[1] .

٢- وذهب الإمام أحمد في قولٍ ثان إلى أنه إن أذن المؤجر بالزيادة جاز ، وإلاّ فلا[2] .

٣- وذهب الإمام أحمد في قولٍ ثالث إلى أنه لا يجوز للمستأجر تأجير ما استأجره بزيادة مطلقاً ، سواء أذن المؤجر أم لا ، وسواء أحدث زيادة في العين المستأجرة أم لا[3] .

٤- وذهب المالكية[4] ، والشافعية[5] ، والحنابلة في المذهب[6] ، إلى جواز تأجير المستأجر لما استأجره بأكثر من الأجرة .

قالوا: لأن الإجارة بيع ، وبيع المبيع يجوز برأس المال ، وبأقل منه ، وبأكثر منه ، فكذلك الإجارة[7] .

الرأي الراجح:

الذي يظهر لي رجحان ما ذهب إليه المالكية والشافعية والحنابلة في المذهب ، والذي يقضي بجواز تأجير المستأجر لما استأجره بأكثر من الأجرة وذلك لوجاهة ما عللوا به . ولأن ما استدل به الحنفية ومن وافقهم من أن ذلك يدخل في نهي النبي ﷺ عن ربح ما لم يُضمن،

---

(١) الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المغني ٥٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٢١/٣ ، المبدع ٨١/٥ .

(٢) الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المغني ٥٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٢١/٣ ، المبدع ٨١/٥ .

(٣) الشرح الكبير ٣٢٠/٣ .

(٤) المدونة ٤٥١/٣ ، حاشية الدسوقي ٩/٤ ، ١٠ ، الكافي لابن عبد البر ٧٤٨/٢ ، ومواهب الجليل ٤١٧/٥ .

(٥) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، روضة الطالبين ٢٥٦/٥ ، وتكملة المجموع ٦١/١٥ .

(٦) المغني ٥٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٢٠/٣ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المبدع ٨١/٥ ، الاختيارات الفقهية ص١٥٢ ، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٢٧٧/٣٠ .

(٧) انظر: المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، وتكملة المجموع ٦١/١٥ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ ، المغني ٥٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٢١/٣ ، المبدع ٨١/٥ .

فيجاب عنه بأن المنافع قد دخلت في ضمان المستأجر من وجه ، فإنها لو فاتت من غير استيفائه ، كانت من ضمانه . ثم إن قياسهم على بيع الطعام قبل قبضه لا يصح ، لأن بيع الطعام قبل قبضه ممنوع منه بالكليّة ، سواءٌ ربح أو لم يربح ، وهاهنا جائز في الجملة[1] .

٣١هـ رابعاً: حكم تأجير العمائر قبل الانتهاء منها:

قد يرغب مالك العمائر ونحوها من المحلات التجارية ، أن يتعاقد على تأجيرها قبل الانتهاء منها ، أو حتى قبل البدء في تعميرها ، لمصلحة يراها ، وقد يرغب المستأجر أن يتعاقد مع مالك العقار قبل الانتهاء ، لمصلحة يراها ، فهل يصح أن يُعقد العقد بناءً على وصف العقار المراد تأجيره ، أوْ لا؟

سبق أثناء الكلام عن الشروط الواجب توافرها في عقد إيجار المباني: بيان أن رؤية العقار يحصل بها العلم بالعقار المؤجر ، ولكن هل يصح تأجير العقار اعتماداً على الوصف ، وإن لم يُر أو اشتراط خيار الرؤية ، أو لا بد من رؤيته؟ .

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول:

ذهب الشافعية في المذهب[2] ، والحنابلة في المذهب أيضاً[3] ، إلى عدم صحة تأجير العقار إلا برؤيته ، وبناءً على ذلك: لا يصح تأجير العمائر قبل الانتهاء منها .

---

(١) المهذب مع المجموع ٥٨/١٥ ، وتكملة المجموع ٦١/١٥ ، المغني ٥٦/٨ ، الشرح الكبير ٣٢١/٣ ، الكافي لابن قدامة ٣٢٥/٢ .

(٢) المهذب مع المجموع ٧/١٥ ، ١٣ ، ونهاية المحتاج ٢٧٩/٥ ، وروضة الطالبين ١٨٩/٥ ، ١٩٥ .

(٣) المبدع ٧٨/٥ ، الشرح الكبير ٣١٨/٣ ، المغني ٢٤/٨ ، كشاف القناع ٥٦٤/٣ ، الكافي لابن قدامة ٣٠٥/٢ .

واستدلوا لذلك:

بأن العقار لا ينضبط بالوصف ، لأن المنفعة تختلف باختلاف العقار ، فكان لا بد من رؤيته حتى تزول الجهالة المؤدية إلى النزاع[1] .

القول الثاني:

وذهب الحنفية[2] ، والمالكية[3] ، إلى صحة تأجير العقار وإن لم يُر ، ويثبت للمستأجر خيار الرؤية .

وقد أشار (الشيرازي) و (النووي) إلى نحو هذا القول .

قال الشيرازي في المهذّب[4]: «وفي استئجار عين لم يرها قولان: **أحدهما** ، لا يصح، **والثاني** يصح ويثبت الخيار إذا رآها كما قلنا في البيع» .

وقال النووي في روضة الطالبين[5]: «وهذا الذي ذكرناه من اشتراط الرؤية في الحمام ونحوه ، تفريع على منع إجارة الغائب ، فإن جوزناها ، لم تعتبر الرؤية ، بل يكفي الوصف والبيان» .

وخرَّج ابن قدامة في (المغني) للحنابلة مثل ذلك حيث قال فيه أثناء كلامه عن اشتراط الرؤية في العقار المؤجر ما نصه: «وقال أصحاب الرأي: له خيار الرؤية ، كقولهم في البيع ،

---

(١) انظر: المهذب مع المجموع ١٣/١٥ ، المبدع ٧٨/٥ ، المغني ٢٤/٨ ، الشرح الكبير ٣١٨/٣ ، الكافي لابن قدامة ٣٠٥/٢ .

(٢) المبسوط ١٥١/١٥ ، الاختيار لتعليل المختار ٥١/٢ ، ومختصر الطحاوي ص١٢٨ ، ١٢٩ .

(٣) الشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٤٤/٤ ، والتاج والإكليل ٤٣٩/٥ ، والمدونة ٤٥٣/٣ ، مواهب الجليل ٤٣٩/٥ .

(٤) المهذب مع المجموع ٧/١٥ .

(٥) روضة الطالبين ١٩٥/٥ .

ويتخرج لنا مثل ذلك ، بناء على البيع ، والخلاف هاهنا مبني على الخلاف في البيع»[1] .

واستدلوا لذلك:

بالقياس ، فقالوا: كما يجوز بيع العقار وإن لم يُر ، فكذلك تصح إجارته وإن لم يُـر ، ويثبت للمستأجر خيار الرؤية[2] .

ولأن عقد الإجارة عقد معاوضة لا يلزم فيه القبض في المجلس ، فجـاز اشـتراط الخيـار كالبيع[3] .

الرأي الراجح:

الذي يظهر لي هو رجحان القول الثاني ، والذي يقضي بصحة تأجير العمائر قبل الانتهاء منها ، إذا وصفت وصفاً يجعلها معلومة ، ويبعدها عن الجهالة ، أو على خيار الرؤية، وذلك لما يلي:

١- قوة تعليل أصحاب هذا القول ووجاهته .

٢- أن العقار -خاصة في هذا الزمان- يمكن ضبطه ضبطاً دقيقاً ، كاشفاً عن حقيقته ، بواسطة المقاييس والمواصفات الدقيقة ، والاطلاع على الخرائط المعدّة لذلك ، مما يرفع الجهالة المفضية إلى المنازعة .

٣- في هذا القول توسعة على الناس ، ومراعاة لجانب المتعاقدين ، وصوناً للعقود عن الإلغاء ، وفيه تشجيع على استغلال المال وتنميته .

---

(١) المغني ٢٤/٨ ، وانظر: المبدع ٧٨/٥ ، والشرح الكبير لابن قدامة ٣١٨/٣ .

(٢) انظر: المهذب مع المجموع ١٣/١٥ ، المغني ٢٤/٨ ، الشرح الكبير ٣١٨/٣ ، المبدع ٧٨/٥ .

(٣) الهداية ٢٥٠/٣ ، اللباب ١٠٥/٢ .

٣١و خامساً: الترميمات والإصلاحات اللازمة للمباني:

اتفق الفقهاء -رحمهم الله- من الحنفية(١) ، والمالكية(٢) ، والشافعية(٣) ، والحنابلة(٤) على أن مسؤولية إصلاح البناء المستأجر تقع على عاتق المؤجر ، فعليه تطيينه ، وإصلاح ما تهدم منه ، والقيام بأعمال السباكة والكهرباء ونحو ذلك ، لأنه بإصلاح هذه الأشياء يتمكن المستأجر من سكنى الدار ، وذلك لأن الدار ملك المؤجر وإصلاح الدار على المالك، إذ أن المستأجر استحق المعقود عليه بصفة السلامة ، فإن أبى أن يصلحه فإن للمستأجر أن يخرج من البناء ، وينهي عقد الإيجار ، إلا أن يكون قد استأجر العين المؤجرة بعد أن عاينها ورضي بما فيها من عيوب فلا يفسخ الإجارة حينئذ . ومن أقوال الفقهاء في ذلك .

ما جاء في المبسوط من أن: «... عمارة الدار ، وتطيينها ، وإصلاح الميزاب ، وما وَهَى من بنائها على رب الدار ، لأن به يتمكن المستأجر من سكنى الدار ، وكذلك كل سترة يضر تركها بالسكنى ، لأن المستأجر بمطلق العقد استحق المعقود عليه بصفة السلامة ، فإن أبى أن يفعل فللمستأجر أن يخرج منها لوجود العيب بالمعقود عليه ، إلا أن يكون استأجرها وهي كذلك ، وقد رآها فحينئذٍ هو راضٍ بالعيب ، فلا يردها لأجله»(٥) .

وما جاء في المدونة: «أرأيت إن تكاريت بيتاً من رجل فهطل عليَّ البيت في الشتاء أيكون لي أن أخرج ، أم يجبر رب الدار على تطيين البيت؟ قال: إن طيّنه رب البيت فالكراء لك لازم ، وإن أبى أن يطينه كان لك أن تخرج إذا كان هطله ضرراً بيناً ، ولا يجبر رب الدار على أن يطينه إلا أن يشاء»(٦) .

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٤/٤ ، وحاشية ابن عابدين ٤٩/٥ ، والمبسوط ١٤٤/١٥ .

(٢) المدونة ٤٥٥/٣ ، حاشية الدسوقي ٤٧/٤ ، ٥٤ ، ومواهب الجليل ٤٤٢/٥ ، ٤٤٥ .

(٣) مغني المحتاج ٣٤٦/٢ ، ونهاية المحتاج ٢٩٧/٥ ، ٢٩٨ .

(٤) المبدع ٩٨/٥ ، والإقناع ٣٠٧/٢ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٧٠/٢ .

(٥) المبسوط ١٤٤/١٥ .

(٦) المدونة ٤٥٥/٣ .

وما جاء في مغني المحتاج: «وليس على المستأجر عمارتها ، بل هي على المؤجر ، سواء أقارن الخلل العقد كدار لا باب لها أم عرض لها دواماً ، وسواء أكان لا يحتاج لعين زائدة كإقامة مائل ، أم يحتاج كبناء وتطيين ، وليس المراد بكونها على المؤجر أنه يجبر على عمارتها بدليل قول: «فإن بادر وأصلحها» بالعمارة فذاك ، وإلا فللمكتري الخيار إن نقصت المنفعة لتضرره»[1] .

وما جاء في الإقناع: «ويلزمه -المؤجر- عمارتها سطحاً ، وسقفاً بترميم ، بإصلاح منكسر ، وإقامة مائل ، وعمل باب ، وتطيين ، ونحوه ، فإن لم يفعل فللمستأجر الفسخ ، ويلزمه تبليط الحمام ، وعمل أبوابه ، وبركة ، ومستوقدة ، ومجرى الماء ، ولا يجبر على تجديد»[2] .

وقال ابن تيمية: «وللمستأجر مطالبة المؤجر بالعمارة التي يحتاج المكان المستَأْجَر إليها»[3] .

وبهذا يتضح أن إصلاح البناء المستأجَر من مسؤولية المؤجر إذا كان في عدم الإصلاح ضرر على العين المستأجرة يُفضي إلى عدم الانتفاع بها على الوجه المطلوب ، ولكن لا يُجبر المؤجر على الإصلاح ، إنما يثبت للمستأجر الخيار في فسخ العقد إلا أن يكون قد استأجرها ورآها على الحال التي هي عليه ، ورضي بذلك ، فإنه لا يحق له أن يفسخ عقد الإجارة .

أما ما يلزم المستأجر عمله في البناء المؤجر ، فهو كل عمل حصل بفعله ، فعليه تنظيفه كإخراج الزبل والرماد والقمامة وتسليم الدار نظيفة كما استلمها ، وأما التحسين والتزويق فلا يلزم واحداً منهما ، لأن الانتفاع ممكن بدونه .

---

(١) مغني المحتاج ٢/٣٤٦ .

(٢) الإقناع ٢/٣٠٧ .

(٣) الاختيارات الفقهية ص١٥٧ .

وأما ما يشترطه المؤجر والمستأجر من الشروط التي تتمشى مع عرف الناس وعاداتهم في إصلاح الأبنية المستأجرة ، فإنه جائز إذا كانت لا تنافي العقد أو تؤدي إلى فساده[1] .

هذا وقد نصت تعليمات إيجار عقار الدولة في المملكة العربية السعودية على ما يلي:

«١- أنْ لا يحدث المستأجر أي تبديل أو تخريب في البناء ومتمماته ، وإن فعل يكون ضامناً لكل ضرر .

٢- أن لا يجري المستأجر ترميمات ما في البناء على حساب المالية ، وإن فعل يكون ذلك تبرعاً منه .

٣- أن لا تقوم المالية إلا بالترميمات الأساسية التي تمكّن المستأجر من استيفاء المنفعة ، ولا تكلّف بتلبية أي طلب في إجراء ترتيبات أو أعمال خارجة عن نطاق الترميمات الأساسية»[2] .

٣١ز سادساً: حكم إجارة المشاع (المشترك):

١- ذهب أبو حنيفة في رواية[3] ، وأحمد بن حنبل في رواية[4] ، إلى القول: بعدم جواز إجارة المشاع مطلقاً ، لا من الشريك ولا من غيره .

إلاّ أن الرواية المشهورة لأبي حنيفة[5] ، والإمام أحمد في المذهب[6] ، القول: بعدم صحة إجارة المشاع إلاّ من الشريك لشريكه فحسب .

---

(١) انظر: المبسوط ١٤٤/١٥ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ٤٩/٥ وما بعدها ، والمدونة ٤٤٤/٣ وما بعدها، وبداية المجتهد ٢٢٨/٢ ، ٢٢٩ ، ونهاية المحتاج ٢٩٧/٥ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣٤٦/٢ وما بعدها ، والإقناع ٣٠٦/٢ وما بعدها ، والمبدع ٩٧/٥ وما بعدها .

(٢) إيجار عقار الدولة ص٥ .

(٣) المبسوط ١٤٤/١٥ ، وبدائع الصنائع ١٨٠/٤ ، شرح العناية مع شرح فتح القدير ٤٢/٨ ، الهداية ٢٤٠/٣ .

(٤) الإفصاح لابن هبيرة ٤٠/٢ .

(٥) بدائع الصنائع ١٨٠/٤ ، ١٨٧ ، اللباب ١٠٠/٢ ، الهداية ٢٤٠/٣ ، شرح العناية ٤١/٨ .

(٦) الكافي لابن قدامة ٣٠٤/٢ ، المغني ١٣٤/٨ ، المبدع ٧٩/٥ ، الشرح الكبير ٣١٨/٣ ، كشاف القناع ٥٦٤/٣ ، ٥٦٥ .

مستدلين على ذلك:

بأن منفعة المشاع غير مقدور الاستيفاء ، لأن استيفاءها بتسليم المشاع ، والمشاع غير مقدور على تسليمه بنفسه ، لأنه اسم لسهم غير معين ، وغير المعين لا يتصور تسليمه بنفسه حقيقة ، فلا يَقْدر على تسليمه إلا بتسليم نصيب شريكه ، ولا ولاية له على مال شريكه[١] .

٢- وذهب جمهور الفقهاء - محمد بن الحسن وأبو يوسف[٢] ، والمالكية[٣] ، والشافعية[٤] ، وأحمد في رواية[٥]- إلى القول بجواز إجارة المشاع مطلقاً ، أي سواء من الشريك ، أو من غيره .

واحتجوا على هذا:

بأن الإجارة بيع ، وبيع المشاع جائز ، فجازت إجارته . ولأنه عقد في ملكه ، يجوز مع شريكه ، فجاز مع غيره كالبيع . ولأن تأجير العقار المشاع يجوز إذا فعله الشريكان معاً ، فجاز لأحدهما فعله في نصيبه مفرداً ، كالبيع . ولأن الشيوع الطارئ لا يفسد الإجارة ، فكذا المقارن ، لأن الطارئ في باب الإجارة مقارن ، لأن المعقود عليه المنفعة ، وأنها تحدث شيئاً فشيئاً فكان كل جزء يحدث معقوداً عليه مبتدأ. أما استيفاء المنفعة من المشاع فيمكن أن تكون بالمهايأة ، أو بتأجيره إلى الغير ، أو نحو ذلك[٦] .

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ١٨٧/٤ ، المغني ١٣٤/٨ ، الكافي لابن قدامة ٣٠٤/٢ .

(٢) بدائع الصنائع ١٨٠/٤ ، ١٨٧ ، المبسوط ١٤٥/١٥ ، اللباب ١٠٠/٢ ، الهداية ٢٤٠/٣ .

(٣) بداية المجتهد ٢٢٧/٢ ، الشرح الكبير ٤٤/٤ ، حاشية الدسوقي ٤٤/٤ ، مواهب الجليل ٤٢٢/٥ .

(٤) الأم ٢٨/٤ وما بعدها ، والمهذب مع المجموع ٧/١٥ .

(٥) الكافي لابن قدامة ٣٠٤/٢ ، المبدع ٧٩/٥ ، الشرح الكبير ٣١٨/٣ ، المغني ١٣٤/٨ .

(٦) انظر: بدائع الصنائع ١٨٧/٤ ، والمبسوط ١٤٥/١٥ ، والمهذب مع المجموع ٧/١٥ ، والمبدع ٧٩/٥ ، والمغني ١٣٤/٨ ، والكافي لابن قدامة ٣٠٤/٢ ، والشرح الكبير ٣١٨/٣ .

الرأي الراجح:

الذي يظهر لي هو رجحان قول الجمهور والذي يقضي بجواز إجارة المشاع مطلقاً ، وذلك لقوة ما عللوا به لهذا القول ، ولأن هذا القول فيه مصلحة ظاهرة ، فحاجة الناس إليه ماسّة ، والمنع منه فيه تضييق عليهم ، وحرج كبير .

٣١ح سابعاً: فسخ الإجارة:

إن فسخ الإجارة يتعلّق بالاستثمار من ناحية أن فسخ الإجارة قد يُحتاج إليه لإصلاح الأراضي وإصلاح المباني من أجل إعادة الاستثمار مرة أخرى فكان لا بد من إيراده هنا . هذا وقد اتفق الفقهاء على أن إجارة المباني تنفسخ لأسباب منها:

٣١ح١ ١- تلف العين المؤجرة:

ففي المباني انهدام[١] الدار المؤجرة كله يوجب الفسخ ، لأن المنفعة التي وقع عليها عقد الإجارة قد تلفت بالهدم[٢] ، أي بطلت بالجملة . أما إذا كان المنهدم شيئاً يسيراً كالشرفة مثلاً فلا يؤثر[٣] .

---

(١) فصّل المالكية في تحديد نوع الهدم وحكمه ، حيث جاء في حاشية الدسوقي ٤/٥١: «الهدم في الدار المكتراة إما يسير ، وهو ثلاثة أقسام: **الأول**: ما لا مضرة فيه ولا يُنقص شيئاً من الكراء ، كالشرفات ، فهو كالعدم يلزمه السكنى من غير حط . **الثاني**: ما لا مضرة فيه لكن ينقص من الكراء ، كقلع البلاط وسقوط البياض ، ويلزم السكنى ويحط بقدره . **الثالث**: ما هو مضر ، كالهطل ، فيخيّر المكتري بين السكنى بجميع الكراء وبين الخروج . وإما كثير ، وهو ثلاثة أقسام أيضاً ، **الأول**: أن يعيب السكنى ولا يبطل شيئاً من منافع الدار ، كذهاب تحصينها فيخيّر المكتري كما تقدّم . **الثاني**: أن يبطل بعض المنافع كانهدام بيت من ذات بيوت فيسكن ويحط عنه بقدره . **الثالث**: أن يبطل منافع أكثر الدار فيخير كما تقدّم» .

(٢) قال ابن قدامة: أما إن كان يمكنه سُكنى ساحة الدار بعد انهدامها ، إمّا في خيمة أو غيرها ، فإن فيها وجهين، **أحدهما**: لا تنفسخ الإجارة ، لأن المنفعة المعقود عليها لم تزل بالكلّية ، فأشبه ما لو تعيّبت . **والثاني**: تنفسخ ، لأنه زال اسمها بهدمها ، وذهبت المنفعة التي تقصد منها . انظر المغني ٨/٢٩ ، ٣٠ .

(٣) الهداية ٣/٢٤٩ ، اللباب ٢/١٠٤ ، بدائع الصنائع ٤/١٩٦ ، قوانين الأحكام الشرعية ص٣٠٤ ، الكافي لابن عبد البر ٢/٧٤٦ ، بداية المجتهد ٢/٢٢٩ ، أسهل المدارك ٢/٣٢٨ ، مغني المحتاج ٢/٣٥٧ ، نهاية المحتاج ٥/٣٢٠ ، المهذب مع المجموع ١٥/٧٤ ، المغني ٨/٢٩ ، الشرح الكبير ٣/٣٥٣ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٧٣ ، المبدع ٥/١٠٣ ، الكافي لابن قدامة ٢/٣١٦ .

٢٣١ ٢- تعيّب العين المؤجرة:

فإذا وجد المستأجر بالعين المؤجرة عيباً ، وكان هذا العيب يخل بالانتفاع بالمعقود عليه، ويفوت المقصود بالعقد مع بقاء العين وجب الفسخ . أما إذا كان العيب لا يفوّت المنافع المقصودة من العقد ، فإن ذلك لا يكون مقتضياً للفسخ(١) .

٢٣١ ٣- تعذّر استيفاء المنفعة لسبب من المستأجر أو المؤجّر (فسخ الإجارة لعذر):

مثل أن يستأجر الإنسان دكاناً في السوق ليتّجر فيه فيذهب ماله . أو يستأجر بيتاً و لم يجد أثاثاً يتخذه فراشاً فيه . وكمن أجّر داراً أو دكاناً ثم أفلسَ ولزمته ديون لا يقدر على قضائها إلاّ من ثمن ما أجّر . أو لو كان للمؤجر دار فأجرها ، فانهدمت داره التي يسكنها و لم يبق له مأوى إلا تلك الدار التي أجرها ، ونحوها .

فيرى الحنفية جواز فسخ الإجارة لحدوث عذر بأحد العاقدين ، ولا يبقى العقد لازماً.

وديلهم على ذلك:

قالوا: لأن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر ، لأنه لو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد ، فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً من التزام الضرر ، وله ولاية ذلك . وقالوا أيضاً: إذا كان الفسخ يجب بذهاب العين التي فيها المنفعة ، فكذلك يجب بذهاب ما به تستوفى المنفعة(٢) .

---

(١) الهداية ٢٤٩/٣ ، اللباب ١٠٤/٢ ، بدائع الصنائع ١٩٥/٤ وما بعدها ، المبسوط ١٣٥/١٥ وما بعدها ، قوانين الأحكام الشرعية ص٣٠٤ ، بداية المجتهد ٢٢٩/٢ ، أسهل المدارك ٣٢٩/٢ ، المهذب مع المجموع ٧٣/١٥ ، نهاية المحتاج ٣٢١/٥ ، المغني ٣٢/٨ ، الشرح الكبير لابن قدامة ٣٤٨/٣ ، المبدع ٩٩/٥ ، الكافي لابن قدامة ٣١٥/٢ ، شرح منتهى الإرادات ٣٧٥/٢ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٩٧/٤ ، الهداية ٢٥٠/٣ ، اللباب ١٠٥/٢ ، بداية المجتهد ٢٣٠/٢ .

ويرى جمهور الفقهاء[1] عدم فسخ الإجارة بالأعذار ، ما دام العذر لا يُوْجِدُ خللاً في المعقود عليه[2] . قالوا: لأن الإجارة أحد نوعي البيع ، لا يجوز فسخه لغير عذر ، فلم يجز لعذر في غير المعقود عليه ، فيكون العقد لازماً قياساً على النوع الآخر وهو البيع، والجامع بينهما أن العقد انعقد باتفاقهما ، فلا ينفسخ إلا باتفاقهما . ولأن الإجارة عقد على منافع فأشبه النكاح[3] .

م٤٣١ ٤- موت أحد العاقدين:

اختلف الفقهاء في فسخ عقد إجارة المباني بموت أحد العاقدين على رأيين:

١- **الرأي الأول:** ذهب الحنفية[4] والظاهرية[5] إلى القول: بانفساخ عقد الإجارة بموت أحد العاقدين . كما ذهب إلى هذا القول الشعبي والثوري والليث[6] .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل الحنفية ومن وافقهم على ما ذهبوا إليه من القول بانفساخ عقد الإجارة بموت أحد العاقدين بأن العقد ينعقد ساعة فساعة بحسب حدوث المنافع ، فإذا مات المؤجّر بطلت الإجارة ، لأن المنافع التي تُستحق بالعقد هي التي تحدث

---

(١) وهم المالكية والشافعية والحنابلة . انظر: بداية المجتهد ٢/٢٢٩ ، ٢٣٠ ، وأسهل المدارك ٢/٣٢٨ ، قوانين الأحكام الشرعية ص٣٠٥ ، مغني المحتاج ٢/٣٥٥ ، نهاية المحتاج ٥/٣١٥ ، تكملة المجموع ١٥/٧٥ ، المغني ٨/٣١ ، ٣٢ ، المبدع ٥/١٠٤ ، ١٠٥ ، الشرح الكبير ٣/٣٥٥ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٧٣ .

(٢) كما تقدّم في تلف العين المؤجرة أو تعيبها .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ٤/١٩٧ ، بداية المجتهد ٢/٢٣٠ ، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٧٣ ، المبدع ٥/١٠٥ ، الشرح الكبير ٣/٣٥٥ .

(٤) الهداية ٣/٢٥٠، اللباب ٢/١٠٥ ، بدائع الصنائع ٤/٢٢٢ ، والمبسوط ١٥/١٥٣ ، شرح فتح القدير ٨/٨٤.

(٥) المحلى ٧/٥ .

(٦) بداية المجتهد ٢/٢٣٠ ، والمغني ٨/٤٣ .

على ملكه ، وقد فات بموته لانتقال هذا الملك إلى الورثة أو الغرماء فلا يكون المؤجر في هذه الحالة عاقداً ولا راضياً به ، فالمنافع بعد موت المؤجر تحدث على ملك الورثة ، فلا يستحق المستأجر استيفاءها ، لأنه ما عقد مع الورثة . كما تبطل إجارة المستأجر بموته أيضاً ، لأن عقد صاحب الشيء كان مع المستأجر لا مع ورثته ، فلا حق له عند الورثة ولا عقد له معهم ، ولا ترث الورثة منافع لم تخلق بعد ولا مَلَكها مورّثهم[1] .

٢- **الرأي الثاني:** ذهب المالكية[2] ، والشافعية[3] ، والحنابلة[4] إلى القول: بأن الإجارة لا تنفسخ بموت أحد العاقدين .

أدلة أصحاب هذا الرأي:

استدل جمهور الفقهاء على ما ذهبوا إليه من القول بعدم فسخ الإجارة بموت أحد العاقدين بما يلي:

١) ما أخرجه البخاري ، عن ابن عمر (رضي الله عنهما) قال: «أعطى النبي ﷺ خيبر بالشطر ، فكان ذلك على عهد النبي ﷺ وأبي بكر وصدْراً من خلافة عمر ، و لم يُذْكَرْ أن أبا بكر وعمر جَدَّدَا الإجارة بعد ما قُبض النبي ﷺ»[5] .

---

(١) انظر: تبيين الحقائق ١٤٥/٥ ، وبدائع الصنائع ٢٢٢/٤ ، والمبسوط ١٥٣/١٥ وما بعدها ، والمحلى ٦٠٥/٧ .

(٢) حاشية الدسوقي ٣٠/٤ ، وبداية المجتهد ٢٣٠/٢ ، وأسهل المدارك ٣٢٨/٢ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٠٥ .

(٣) المهذب مع المجموع ٨٨/١٥ ، ومغني المحتاج ٣٥٦/٢ ، ونهاية المحتاج ٣١٧/٥ ، وهناك قول عند الشافعية: أن الإجارة تبطل بالموت في إجارة الوقف . راجع مغني المحتاج ٣٥٦/٢ ، ونهاية المحتاج ٣١٨/٥ .

(٤) المغني ٤٣/٨ ، الشرح الكبير ٣٥٤/٣ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٧٣/٢ ، المبدع ١٠٤/٥ .

(٥) صحيح البخاري -كتاب الإجارة- باب إذا استأجر أرضاً فمات أحدهما .

يقول ابن حجر في شرحه لهذا الحديث: «والغرض منه هنا الاستدلال على عدم فسخ الإجارة بموت أحد المتآجرين وهو ظاهر في ذلك»[1] .

٢) أن هذا كان رأي الصحابة والتابعين ، فقد روى البخاري في كتاب الإجارة ، فيمن استأجر أرضاً فمات أحدهما: «قال ابن سيرين: ليس لأهله أن يُخرجوه إلى تمام الأجل. وقال الحَكَمُ والحسنُ وإياس بن معاوية: تمضي الإجارة إلى أجلها . وقال ابن عمر: ...-الحديث السابق-»[2] .

٣) أن الإجارة عقد لازم ، فلا تنفسخ بموت أحد العاقدين ما دام المعقود عليه سليماً كالبيع ، وكما لو زوّج عبده الصغير أَمَة غيره ثم مات السيدان أو أحدهما[3] .

الرأي الراجح:

بعد استعراض آراء الفقهاء في هذه المسألة يظهر لي -والله أعلم- رجحان ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من القول بأن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت أحد العاقدين أو كليهما ، وذلك لما يلي:

١- قوة ما استدل به الجمهور من أدلة لا تقوى أدلة المعارضين على ردّها .

٢- الجواب عمّا استدل به الحنفية ومن وافقهم ، فقال ابن قدامة:

«وما ذكروه لا يصح ، فإنا قد ذكرنا أن المستأجر قد ملك المنافع ، وُملِكَت عليه الأجرة كاملة في وقت العقد . ثم يلزمهم ما لو زوّج أَمَتَه ثم مات . ولو صح ما

---

(١) فتح الباري ٥٤١/٤ .

(٢) صحيح البخاري -كتاب الإجارة- باب إذا استأجر أرضاً فمات أحدهما .

(٣) انظر: بداية المجتهد ٢٣٠/٢ ، ومغني المحتاج ٣٥٦/٢ ، ونهاية المحتاج ٣١٧/٥ ، والمغني ٤٤/٨ ، والشرح الكبير ٣٥٤/٣ ، والمبدع ١٠٤/٥ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٧٣/٢ .

ذكروه ، لكان وجوب الأجر هاهنا بسَبَبٍ من المستأجر ، فوجب في تركته بعد موته، كما لو حفر بئراً، فوقع فيها شيء بعد موته ، ضَمِنَه من ماله ، لأن سبب ذلك كان منه في حال الحياة ، كذا هاهنا»[1] .

٣- في العمل بما ذهب إليه الجمهور استقرار لأوضاع المجتمع ، وقطع للمشاحات التي قد تنشأ عن فسخ عقد الإجارة بموت أحد العاقدين من غير رضا الورثة ، لا سيما في عصرنا الحالي وبعد أن غدت مشكلة الإسكان من أخطر المشاكل التي تواجه بعض المجتمعات .

٣١ط ثامناً: بدل الخلوّ:

إذا تأملنا عملية الخلو فإننا نجده من الحقوق الأصلية ، وهي حقوق يصح التنازل عنها مقابل مال[2] . لأن بدل الخلو في حقيقته: «مال يبذله الشخص لشخص آخر مقابل تنازله عن حقه في الانتفاع بما تحت يده من عقار»[3] .

وبدل الخلو له عدّة صور حسب التفصيل التالي:

٣١ط١ الصورة الأولى:

أن يتم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى

---

(١) المغني ٤٤/٨ ، الشرح الكبير ٣٥٤/٣ .

(٢) لأن هناك نوعاً آخر من الحقوق وهي: حقوق مجرّدة عن الملك ، وليس المقصود منها المال ، وما شرعها الله تعالى حين شرعها إلا لدفع الضرر ، ولذلك فهي لا تقابل بمال ، فإذا ما رضي صاحبها بإسقاطها ، فإنه لا يستحق مقابل هذا الإسقاط شيئاً من المال . مثل حق الشفعة إذا اتفق مالك الحصة المبيعة ، أو المشتري لها مع الشفيع على أن يدفع له مبلغاً من المال ليتنازل عن حقه في الشفعة ، ورضي الشريك الشفيع بذلك ، سقط حقه بالشفعة ، ولم يستحق شيئاً من المال . (انظر: بحث الخلو للدكتور محمد رواس قلعه‌جي ، مجلة المجتمع العدد ٤٢٤ بتاريخ ١٩ محرم ١٣٩٩هـ) .

(٣) انظر: معجم لغة الفقهاء ص٢٠٠ .

المستأجر مبلغاً مقابل تخلّيه عن حقه الثابت بالعقد في ملكِ منفعة بقيّة المدّة ، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً ، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك .

أما إذا انقضت مدة الإجارة ، و لم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له ، فلا يحل بدل الخلو هنا ، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر(١) .

٣١ط٢ الصورة الثانية:

أن يأخذ المالك الخلو من المستأجر مقابل تنازله عن حقه في إخلاء المستأجر ، أو مقابل تنازله للمستأجر عن حقه في تأجير العقار لمن يريد حين انتهاء مدة الإيجار ، وفي كل من الحالين يكون أخذه الخلو أمراً جائزاً ، لأنه يكون أخْذه له مقابل الحق الذي تنازل عنه ، وهو حق أصلي يجوز التنازل عنه على مال(٢) .

٣١ط٣ الصورة الثالثة:

أن يكون المستأجر قد دفع خلواً للمالك مقابل تنازل المالك له عن حقه في إخلائه ، أو في تأجيره لمن يريد بعد انتهاء مدة الإيجار ، وفي هذه الحالة يكون المستأجر قد اشترى هذا الحق من المالك ، فالمستأجر بدوره يحق له أن يبيع ما بيده من حق لغيره ، بنقله إليه

---

(١) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الرابع ، الجزء الثالث ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م ، ص٢١٧٣ وما بعدها. وانظر: هذا المعنى في: بدائع الصنائع ٣٠٧/٥ وما بعدها ، واللّباب ٢٥٩/١ ، وبداية المجتهد ١٤١/٢ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٢٩٨ .

(٢) انظر: مجلة المجتمع ، العدد ٤٢٤ ، ص٣٧ ، ومجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الرابع ، الجزء الثالث ، ص٢١٧٤ وما بعدها .

مقابل مبلغ من المال أقل أو أكثر مما دفعه للمالك . أي: أن يحق للمستأجر أخذ الخلو من المستأجر الجديد ، إذا اتفقا على نقل هذا الحق(١) .

٤ط٣١ الصورة الرابعة:

أن لا يكون المستأجر قد دفع خلوّاً للمالك مقابل تنازله عن حقه -المذكور في الفقرة السابقة- وهو يريد أن يخلي العقار خلال المدة المعقود عليها .

مثلاً: استأجر رجل من المالك عقاراً لمدة عشر سنوات ، بمبلغ قدره كذا ، دون أن يدفع للمالك خلواً ، وبعد مضي مدة ثلاث سنوات من المدة المعقود عليها أحب المستأجر أن يخلي العقار لرجل آخر على أن يأخذ منه خلواً قدره كذا ، مقابل تنازله عن حقه في إشغال العقار للسنوات السبع الباقية ، وذلك جائز ، لأنه أخذ ما أخذه مقابل تنازله عن حق أصلي له ، مع مراعاة مقتضى عقد الإيجار المبرم بين المالك والمستأجر الأوّل(٢) .

قال الشيخ عليش في فتاويه: إن حوانيت الأوقاف بمصر جرت عادة سكانها أنه إذا أراد أحدهم الخروج من الدكان أخذ من الآخر مالاً على أن ينتفع بالسكنى فيه ، ويسمونه خلوّاً وجَدَكاً ، ويتداولون ذلك واحداً بعد واحد ، وليس يعود على تلك الأوقاف نفع أصلاً غير أجرة الحانوت ، بل الغالب أن أجرة الحانوت أقل من أجرة المثل بسبب ما دفعه الآخر من مال . ثم قال: والذي يدور عليه الجواب في ذلك أن الساكن الذي أخذ الخلو إن كان يملك منفعة الحانوت مدة فأسكنها غيره وأخذ على ذلك مالاً ، فإن كان الآخذ بيده إجارة صحيحة من الناظر أو الوكيل بشروطها بأجرة المثل فهو سائغ له الأخذ على تلك المنفعة التي يملكها ، ولا ضرر على الوقف لصدور الأجرة موافقة لأجرة المثل . وأما إن لم

---

(١) انظر: مجلة المجتمع ، العدد ٤٢٤ ، ص٣٨ .

(٢) انظر: مجلة المجتمع ، العدد ٤٢٤ ، ص٣٨ . ومجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الرابع ، الجزء الثالث ، ص٢٣٣٠ .

يكن مالكاً للمنفعة بإجارة صحيحة فلا عبرة بخلوه ويؤجره الناظر لمن يشاء بأجرة المثل ، ويرجع دافع الدراهم على من دفعها له[1] .

٣١هـ الصورة الخامسة:

أن لا يكون المستأجر قد دفع خلواً للمالك ، وقد انتهت مدة الإيجار المتفق عليه ، وقام المستأجر الأول بالاتفاق مع مستأجر جديد بعد انقضاء المدة ، فلا يحل بدل الخلو هنا، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين . أو أن تنتهي المدة ويرفض المستأجر إخلاء العقار متمسّكاً بأحكام القوانين الوضعية في بلده ، وليس للمالك من وسيلة إليه ، وأحب المستأجر إخلاء العقار لمستأجر آخر مقابل مبلغ من المال ، فلا يجوز له أخذ هذا الخلو ، لأن يده على العقار يد غاصب ، فكيف يجوز له أن يتقاضى تعويضاً على الخلو وهو ليس له؟ لأنه أكلٌ لأموال الناس بالباطل[2] .

٣١ي تاسعاً: ملكية الشقق والطوابق:

هذا النوع من الملكية وإن كان يبدو لنا أنه من المستجدات التي استحدثتها أزمة الإسكان في هذا العصر ، إلاّ أنه في واقع الأمر من المعاملات التي أثار فيها الفقهاء الحديث عند تنظيمهم للعلاقة بين جار السفل وجار العلو . فإذا كان البناء يتكون من علو وسفل ، فإنه يجوز أن يمتلك العلو واحد ، والسفل آخر ، وقد نص الفقهاء على الأحكام التي تنظم هذه الملكيّة[3] . ومما ذكروه أنه إذا انهدم العلو ، مثلاً فإن صاحبه يظل مالكاً لهوائه ، وله أن يُعيد بناءه .

---

(١) انظر: فتاوى الشيخ عليش ، فتح العلي المالك ٢/٢٥٠ .

(٢) انظر: مجلة المجتمع ، العدد ٤٢٤ ، ص٣٨ . ومجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الرابع ، الجزء الثالث ، ص٢٣٣٠ .

(٣) راجع ذلك في: بدائع الصنائع ٦/٢٦٤ ، وتبيين الحقائق ٤/١٩٤ وما بعدها ، والمبسوط ١٥/١٦ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ ، والشرح الكبير ٣/٣٦٥ ، وحاشية الدسوقي ٣/٣٦٥ ، والتاج والإكليل مع مواهب الجليل ٥/١٤٦ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/١٩١ ، والأم ٣/٢٣٠ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤/٤١٩ ، والمجموع ١٣/٤٠٣ وما بعدها ، والمغني ٧/٤٤ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٢/٢٧١ ، والروض المربع ص٣٠٠ ، وكشاف القناع ٣/٤١٤ وما بعدها .

ومما نصوا عليه ، جواز بيع أحدهما لملكه ، جاء في الفتاوى الهندية[1] قوله:

«بيع العلو دون السفل جائز إذا كان مبنياً ، فإن لم يكن مبنياً لا يجوز ، ويكون سطح السفل لصاحب السفل ، وللمشتري حق القرار عليه ، وكذا لو انهدم هذا العلو كان للمشتري أن يبني عليه علواً آخر مثل الأوّل» .

وليس مفهوم العلو والسفل في الفقه الإسلامي مقصوراً على البناء المكوّن من طابقين، بل يتعداه إلى البناء المكونّ من ثلاثة طوابق فأكثر .

جاء في قوانين الأحكام الشرعية[2]: «إذا كان علو الدار لرجل ، وأسفلها لآخر ، فالسقف الذي بينهما لصاحب السفل ، وعليه إصلاحه ، وبناؤه إن انهدم ، ولصاحب العلو الجلوس عليه ، وإن كان فوقه علو آخر فسقفه لصاحب العلو الأوّل ، وبناء العلو على صاحبه ، وبناء السفل على صاحبه» .

وجاء في كشاف القناع[3] قوله: «ولو انهدم سفل لإنسان ، وعلوه لغيره ، انفرد صاحب السفل ببنائه ، لانفراده بملكه ، وأجبر صاحب السفل عليه ، ليتمكن صاحب العلو من انتفاعه به ، وإن كان على العلو طبقة ثالثة لآخر فصاحب الوسط مع من فوقه ، كمن تحته ، وهو صاحب السفل معه ، أي مع صاحب العلو ، فيجبر ربّ الوسطى على بنائها وينفرد به» .

وقد ورد نحو هذا في شرح منتهى الإرادات[4] ، وهذا ما يعرف اليوم بملكية الشقق والطوابق .

---

(١) الفتاوى الهندية ٢٩/٣ .

(٢) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ .

(٣) كشاف القناع ٤١٥/٣ .

(٤) شرح منتهى الإرادات ٢٧١/٢ .

المطلب الثالث

ضوابط هدم المباني وتنكيسها(١)

يجيء هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول : ضوابط هدم المباني (بالكليّة) في إطار الشريعة الإسلامية

الفرع الثاني : ضوابط تخفيض ارتفاع المباني في إطار الشريعة الإسلامية

الفرع الأول

٣٢ ضوابط هدم المباني (بالكليّة) في إطار الشريعة الإسلامية

إذا كان البناء هو السمة الغالبة على الاستثمار في مجال المباني ، فإن الهدم يعدّ -في بعض الحالات- أحد أهم هذه السمات ، بل قد يكون من الضروريات التي لا مناص منها، عندما يستخدم الهدم لإعادة البناء من جديد في الحالات التي يخشى فيها من انهياره ، لعدم مطابقته للمواصفات الهندسية ، أو لمخالفته خط التنظيم ، أو نحو ذلك مما يحرص عليه الشارع الحكيم . لذلك فإن الهدم يعدّ استثماراً ، إذا كان الهدم من أجل إعادة الاستثمار مرة أخرى بمواصفات وكفاءة أفضل مما سبق ، مما يحقق أرباحاً مضاعفة .

وهذا النوع من التصرفات حفلت به الشريعة الإسلامية:

---

(١) التنكيس مرادف لكلمة الهدم ، والتنكيس: مصدر نكّس ، وهو قلب الشيء على رأسه ، وجعل أعلاه أسفله. انظر: لسان العرب ٦/٢٤١ وما بعدها ، ومعجم مقاييس اللغة ٥/٤٧٧ ، ومختار الصحاح ص٢٨٣ .

فعن عائشة (رضي الله عنها) ، أن رسول الله ﷺ قال لها: [يا عائشة ، لو لا أن قومك حديثُ عهد بجاهلية لأمرت بالبيت فهدم ، فأدخلت فيه ما أُخرج منه ، وألزَقْتُه بالأرض ، وجعلت له بابَين ، باباً شرقياً وباباً غربياً فبلغت به أساسَ إبراهيم](١) .

وعنها أيضاً (رضي الله عنها) أنها قالت: قال رسول الله ﷺ: [لو كان عندنا سعة لهدمت الكعبة ولبنيناها ، ولجعلت لها بابين ، باباً يدخل الناس منه ، وباباً يخرجون منه] . قالت: فلما ولي ابن الزبير هدمها فجعل لها بابين . قالت: فكانت كذلك . فلما ظهر الحجاج عليه هدمها وأعاد بناءها الأوّل(٢) .

ومن الحديثين السابقين يتبيّن لي أن رسول الله ﷺ كان يريد هدم الكعبة ، وإعادة بنائها مرة أخرى ، بقصد تنظيم هذا البناء بما يتفق وتحقيق المصلحة العامة .

وهذا التنظيم وإن كان لم يتحقق في عهد الرسول ﷺ ، إلاّ أنه في سنة أربع وستين من الهجرة قام ابن الزبير بهدم الكعبة ثم أعاد بناءها على ما كان رسول الله ﷺ يريد(٣) .

كما أن عمر بن الخطاب ﷺ عندما وجد أن عدد المسلمين قد كثر بالمدينة وأراد أن يوسع مسجد رسول الله ﷺ قام بهدم المسجد ، وزاد فيه ، وأدخل الدور المحيطة به(٤) .

وفي ضوء ما تقدم ، وفي إطار ما رسمه الشارع الحكيم من وضع الأسس المنظمة للعلاقة بين أفراد المجتمع الواحد في شتى جوانب الحياة ، فقد رأى الإسلام جواز هدم المباني متى كان فيه دفع للمضار عنهم ، أو جلب للمصالح إليهم ، وذلك وفق ضوابط متقنة نورد فيما يلي أهمها:

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحج ، باب فضل مكة وبُنيانِها .

(٢) مسند الإمام أحمد ١٩٧/٧ ، وسنن النسائي ، كتاب مناسك الحج ، باب بناء الكعبة .

(٣) انظر: البداية والنهاية ٢٥٠/٨ وما بعدها .

(٤) انظر: فقرة (٢ب٣) من الرسالة .

٣٢أ أولاً: هدم المباني للمصلحة العامة(١):

من ضوابط هدم المباني في الإسلام أن يكون لمصلحة عامة تقتضي ذلك ، كتوسعة مسجد أو طريق، فإنه يجوز هدم الدور المجاورة للمسجد أو الطريق بعد تقديرها لأصحابها، ويوسّع المسجد أو الطريق لمصلحة المسلمين ، كما فعل عمر بن الخطاب وعثمان بن عفان (رضي الله عنهما) حينما ضاق المسجد الحرام بالمصلين(٢) .

وكذلك الحكم فيما إذا احتيج إلى بناء مدرسة ، أو مستشفى ، أو محكمة ، أو نحو ذلك ، فإنه يجوز هدم الأبنية التي تتعين للتوسعة بعد تعويض أصحابها بقيمتها .

٣٢ب ثانياً: هدم المباني لدفع الضرر:

مما هو معلوم ومشاهد أن المباني قد تتعرض في بعض الحالات للسقوط ، سواء لخلل فني في عملية البناء ، أو لِقِدَم بنائها وتأثرها بالعوامل الطبيعية .

وأن هذه المباني عند سقوطها تكون فرص النجاة لسكانها من الموت قليلة . وبما أن الشريعة الإسلامية تعمل على دفع المضار وتحقيق المصالح لجميع الناس ، لهذا فقد اتفق الفقهاء على ضرورة هدم المباني التي تكون على هذه الحالة ، حماية للسكان من الضرر في النفس ، أو العضو ، أو المال .

---

(١) سيأتي مزيد بيان لذلك في مطلب (نزع الملكية للمصلحة العامة) في المبحث الأول من الفصل الثالث .

(٢) انظر: فقرة (٢ب٣) و (٢ب٤) من الرسالة . وانظر أيضاً: الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٣٩٠ ، وتبيين الحقائق ٣٣١/٣ ، وحاشية الدسوقي ٦/٣ ، ومواهب الجليل ٢٤٨/٤ ، ٢٥٢ ، والتاج والإكليل ٢٥٢/٤ ، ٢٥٣ ، ومغني المحتاج ٣٦٥/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٨/٥ ، والموافقات ٣٤٨/٢ ، ٣٥٠ ، وفتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٤٠٢/٣٠-٤٠٦ ، ٢٢٢،٢٢١/٣١ ، وبدائع الفوائد ٢٠٨/٣ .

كما اتفق الفقهاء -أيضاً- على هدم وإزالة المباني التي يكون في بقائها إضرار ، كالتي تكون في الطريق العام[1] .

وهذا ما نص عليه النظام السعودي من وجوب إزالة وهدم المباني الخربة والمنذرة بالسقوط ، والتي في بقائها على حالتها ضرر على الأبنية المجاورة ، وعلى السكان والمارة:

ففي المادة (٣٠) من نظام الطرق والمباني ما نصّه: «أي بناء ، أو جزء منه أصبح خرباً ، وغير قابل للسكنى ، وفي بقائه على حالته تلك ضرر على الأبنية المجاورة ، وعلى السكان والمارّة يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة ، أو البلدية يطلب من سلطة المباني، وعلى سلطة المباني بعد ذلك إعلان صاحب ذلك البناء بضرورة هدمه ضمن مدة مناسبة تحدّد له في الإعلان نفسه ، وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الإعلان خلال المدة المعينة حالاً»[2] .

كما جاء في الأنظمة واللوائح والتعليمات التابعة لشؤون البلديات ما يلي[3]:

١- كيفية اتخاذ ما يضمن سلامة المواطنين من خطر الدور والأراضي والدكاكين الخربة . ورد في التعميم رقم ١٣٩٨٢ في ١٣٨٦/٩/٢٦هـ (ك) ما نصه:

١) على جميع البلديات تنظيم فرق لحصر الأبنية السكنية القديمة لإعداد بيانات ومحاضر بالأبنية الخربة والمنذرة بالسقوط ، لتقوم سلطة المباني مهندس البلدية بالوقوف عليه ، وتقرير إزالة ما كان منذراً بالسقوط أو خطراً .

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٥/٣٨٠،٣٨٤ ، وبدائع الصنائع ٦/٢٦٥ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٨ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٣/٣٦٥،٣٦٦،٣٦٨ ، ومواهب الجليل ومعه التاج والإكليل ٥/١٥٠،١٥١، ١٥٢ ، ونهاية المحتاج ٤/٤٠٦،٤٠٩ ، ٥/٣٣٥،٣٣٨ ، ومغني المحتاج ٢/٣٦٥ ، والأم ٣/٢٣١ ، وتكملة المجموع ١٣/٣٩٦،٣٩٨،٤٠٩ ، والمغني ٧/٣٧،٣٨،٤٦،٤٩ ، وكشاف القناع ٣/٤٠٦،٤١٢،٤١٤ .

(٢) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ص١٢ .

(٣) الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢/٩٥،٩٦ .

٢) أي بناء أو جزء منه أصبح خرباً ، أو منذراً بالسقوط فعلى البلدية إنذار صاحب البناء لهدم البناء الذي أصبح خرباً غير قابل للسكنى ، وفي بقائه خطر عليه ، وضرر على الأبنية المجاورة والسكان والمارة ، وذلك خلال مدة مناسبة تحدد له في الإنذار .

٣) إذا امتنع صاحب البناء ، أو من يقوم مقامه عند تنفيذ مقتضيات الإنذار خلال المدة المحددة في الإنذار ، فيجب تكليفه عن طريق جهة التنفيذ .

٤) إذا تحقق امتناعه عن عدم قدرته ، فعلى البلدية إجراء عملية الهدم والصرف عليه من صندوقها سلفة ، ثم تخصم من قيمة أنقاض البناء ، فإن تبقى شيء بعد ذلك تعود بقيمته على المالك .

٢- فتوى رئيس القضاة حول الدور والدكاكين والأراضي الخربة ورد في التعميم رقم ١/١/١/٤/ق/٣/٩٤٤ في ١٣٨٧/٣/٢٦هـ (ك) ما نصه:

لقد عرضت الوزارة -وكالة شؤون البلديات- على سماحة مفتي الديار السعودية موضوع الدور والأراضي الخربة المنتشرة في مدن المملكة ، والتي تكون مصدر ضرر للمواطنين ، فوافق سماحته بخطاب رقم (٣٥٧١) في ١٣٨٦/١١/٢٦هـ على ما يلي:

١) تشكل لجان دائمة في كل محلة من المحلات في مدن المملكة ، تقوم بتقديم بيان بالدور والأراضي الخربة الموجودة في المحلة ، يفصّل فيه نوعية هذا العقار ، وهل هو ملك صرف ، أو وقف مع تعيين أسماء المالكين ، وأسماء الناظرين على الوقف ، وتكون هذه اللجان مؤلفة من عضو من الإمارة ، وعضو من المجلس البلدي ، ومندوب من الجهاز الفني بالبلدية، وعمدة المحلّة ، وتقدم هذه البيانات للإمارة والبلدية معاً .

٢) توجه إنذارات إلى مالكي الدور والأراضي الخربة بتعمير أراضيهم أو دورهم خلال مدة سنة من تاريخ إبلاغهم إنذارات البلدية مع ضرورة إشعارهم بأن البلدية ستبيع الأرض أو الدار الخربة على حسابهم إذا انتهت المدة و لم ينفذ مضمون الإنذار .

٣) في حالة عدم قيام المالك بتنفيذ ما جاء في الإنذار تقوم البلدية برفع الأرض أو الدور الخربة بمقياس ١/٥٠٠ مع بيان موقع الأرض أو الدار وما جاورها من أبنية وأراض وشوارع ، وتوضيح أسماء أصحاب الأراضي ، ومن ثم طرحها للبيع بالمزايدة العلنية لصالح المالك الأصلي وبحضوره وحضور المجاورين لأرضه .

٤) يكون للجوار حق الشفعة بأولوية الشراء بموجب آخر سعر يصل إليه المزاد .

٥) يؤخذ تعهد على المشتري يلتزم فيه ببناء الأرض أو الدار الخربة خلال مدة سنة من تاريخ الشراء .

٦) في حالة عدم وفاء المالك الجديد بالتزامه تباع بالمزاد العلني بنفس الطريقة السابقة .

٧) أما العقارات الوقفية فينذر الناظرون عليها بضرورة تعميرها خلال مدة سنة واحدة ، وفي حال تأخرهم يرفع أمرها إلى المحكمة ليصدر فيها الحاكم الشرعي حكمه بما يضمن مصلحة الوقف .

ولأن هذا الإجراء يقضي على مشاكل الدور والأراضي الخربة ، والتي تكون مصدر ضرر للمواطنين ، فيقتضي تنفيذه على أن تتفق الإمارة والبلديات على ما تقرره اللجنة المشار إليه في (١) قبل التنفيذ بأن الأرض أو الدار الخربة مصدر ضرر يجب إزالته ، ويكون العمل بهذا التعميم من تاريخه .

٣٢جـ ثالثاً: هدم المباني لإعادة الحقوق إلى أصحابها:

وهذا الحكم يتعلق بالغصب[١] ، والخطأ في البناء في أرض الغير . والغصب المتعلّق بالمباني ينقسم إلى قسمين:

القسم الأول: غصب أرض والبناء عليها .

القسم الثاني: غصب أنقاض وبناؤها على أرض الغاصب لها ، أو على أرض مغصوبة .

وقد اتفق الفقهاء على أن الغاصب يُلزم برد ما اغتصبه إلى صاحبه ، أو برد قيمته ، لقوله ﷺ: [... ليس لعرق ظالم حق][٢] .

ولما روي عن عائشة (رضي الله عنها) قالت: قال رسول الله ﷺ: [من بنى في رباع قوم بإذنهم فله القيمة ، ومن بنى بغير إذنهم فله النقض][٣] .

وتفصيل آراء المذاهب الفقهية في ذلك كالآتي:

٣٢جـ ١- قال الحنفية:

ولو غرس الغاصب ، أو بنى في أرض غيره قُلع البناء والغرس ، وردّت الأرض إلى صاحبها لقوله ﷺ: [ليس لعرق ظالم حق] ، ولأن الأرض المغصوبة لا يوجد فيها شيء يوجب الملك للغاصب ، فيؤمر بتفريغها وتسليمها إلى مالكها ، وهذا إذا كانت قيمة الأرض أكثر من قيمة الغرس أو البناء ، فإن كانت قيمة البناء أكثر فللغاصب أن يضمن للمالك قيمة الأرض ويأخذها . وإذا غصبت ساجة[٤] وبنى عليها غاصبها ،

---

(١) الغصب اصطلاحاً: «أخذ مال الغير قهراً بغير حق» انظر: حاشية الدسوقي ٤٤٢/٣ ، ومغني المحتاج ٢٧٥/٢، والمغني ٣٦٠/٧ .

(٢) سق تخريجه فقرة (٦د١٣) من الرسالة .

(٣) السنن الكبرى للبيهقي ٩١/٦ .

(٤) الساجة: نوع من الخشب يجلب من الهند ، عظيم جداً في الطول والعرض ، ويبنى عليه لقوة مقاومته للتآكل. انظر: لسان العرب ٣٠٣/٢ ، والمصباح المنير ص١١١ .

أو حولها زال عنها ملك صاحبها إذا كانت قيمة البناء أكثر من قيمة الساجة ، وعلى الغاصب دفع قيمة الساجة ، فأما إذا كانت قيمة الساجة أكثر من البناء لم يزل ملك صاحبها عنها[1] .

٣٢جـ٢ ٢- وقال المالكية:

من غصب أرضاً فبنى فيها ، فلمالكها الخيار بين تكليف الغاصب بهدم البنيان ، وإزالته ، وتسوية الأرض كما كانت ، ويأخذ الغاصب أنقاضه . وبين إبقاء البنيان كما هو وإعطاء الغاصب قيمة أنقاض البنيان منقوصاً منها قيمة الهدم . ولا يعطى الغاصب قيمة التحصيص والتزويق ونحو ذلك مما لا قيمة له .

ومن غصب سارية ، أو خشبة فبنى عليها فلمالكها أخذها وإن هدم البناء .

وإن كان المغصوب أنقاضاً فبناها الغاصب ، فلمالكها الحق في هدمها ، أو إبقائها وأخذ قيمتها من الغاصب[2] .

٣٢جـ٢ ٣- وقال الشافعية:

يكلّف الغاصب بهدم ما بناه على الأرض المغصوبة وأرش[3] النقص إن كان ، وإعادة الأرض كما كانت عليه وأجرة المثل طوال مدّة الغصب إن كان لمثل هذه الأرض أجرة ، لقوله ﷺ: [ليس لعرق ظالم حق][4] .

---

(١) انظر: تبيين الحقائق ٢٣٨/٥ وما بعدها ، وبدائع الصنائع ١٤٩/٧ ، وحاشية ابن عابدين ١١٩/٥ وما بعدها، واللبّاب ١٩٢/٢،١٩٣ .

(٢) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٥٩ ، وحاشية الدسوقي ٤٤٨/٣ ، ومواهب الجليل ومعه التاج والإكليل ٢٨١/٥ .

(٣) الأرش: «ما وجب من المال في الجناية على ما دون النفس» هذا في الأصل ، ثم استعمل لما يُدفع بين السلامة والعيب في السلعة ، أي قيمة النقص . انظر: معجم لغة الفقهاء ص٥٤ ، والمصباح المنير ص٥ ، ولسان العرب ٢٣٦/٦،٢٦٤ .

(٤) سبق تخريجه فقرة (١٣د٦) من الرسالة .

ولا يجوز لمالك الأرض أن يملك مال الغاصب دون أن يملّكه إياه ، فلو زوّق الغاصب الدار المغصوبة كان لمالكها قلع هذا التزويق ، وإن لم يكن ينفعه قلعه . أي لا ينتفع المالك بمال الغاصب دون رضاه ، كما لا ينتفع الغاصب بمال المالك أيضاً دون رضاه[1] .

٣٢جـ٤ ٤- وقال الحنابلة:

من غصب أرضاً وبنى فيها ، فطلب صاحب الأرض هدم البناء ، لزم الغاصب ذلك ، ولزمه تسوية الأرض ، وأرش نقصانها ، لأن ذلك حدث بتعديه ، كما يُلزم بأجرتها حتى وقت تسليمها لمالكها ، لقول النبي ﷺ: [ليس لعرق ظالم حق][2] .

وإن أراد صاحب الأرض أخذ البناء بغير عوض ، لم يكن له ذلك ، لأنه عين مال الغاصب ، فلم يملك صاحب الأرض أخذه . وإن طلب الغاصب من المالك أخذ البناء بقيمته ، وأبى مالكه إلاّ الهدم ، فله الهدم ، لأنه مِلكه ، ولا يجبر على أخذ القيمة ، لأنها معاوضة ، فلم يجبر عليها .

وإذا بذل مالك الأرض قيمة البناء للغاصب أجبر الغاصب على قبولها ، إذا لم يكن في هدم البناء غرض صحيح ، لأن الهدم سفه ، فلا يجبر على السفه ، والأصح أنه لا يجبر الغاصب على أخذ قيمة البناء ، لقول النبي ﷺ: [من بنى في رباع قوم بإذنهم فله القيمة ، ومن بنى بغير إذنهم فله النقض][3]. ولأن ذلك معاوضة ، فلا يجبر عليها[4].

---

(١) الأم ٢٥٥/٣ ، ونهاية المحتاج ١٨٣/٥ ، ومغني المحتاج ٢٩١/٢ ، وتكملة المجموع ٢٥٦/١٤ .

(٢) سبق تخريجه فقرة (١٣د٦) من الرسالة .

(٣) السنن الكبرى للبيهقي ٩١/٦ .

(٤) المغني ٣٦٥/٧ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٤٠٢/٢ وما بعدها ، والمبدع ١٥٧/٥ وما بعدها ، والروض المربع ص٣٣١ .

٥ب٣٢ بيان حكم من اعتدى على أرض وبنى فيها في أنظمة البلدية بالمملكة العربية السعودية:

ورد في خطاب المقام السامي رقم ٤٥١٢ في ١٣٧٨/٣/٢٥هـ بضرورة إلزام من اعتدى على أرض بيضاء ، وإحداث بناء فيها بإزالة ما أحدثه(١) .

كما جاء في خطاب المقام السامي رقم ٨٠٦ في ١٣٧٩/١/١٣هـ بأن الشخص الذي يحاول الاعتداء أو التعرض للأراضي الحكومية بغير طريق مشروع ، وإزالة كل بناء يخالف التنظيم ورخصة البناء ، ومجازاة صاحبه ، ويكلّف بكتابة تعهد خطي ، وإحضار كفيل بأنه سوف لا يتعرض للأرض موضوعة البحث ، أو أي أرض حكومية أخرى بغير طريق مشروع وبإذن من الحكومة ، وأنه متى خالف فسوف يجازى بالسجن(٢) .

وورد بالتعميم رقم ٤٥/٧٩ في ١٣٨٥/١/١٢هـ (و) ما نصه:

«نود إبلاغ البلديات التي بطرفكم بأن كل شخص يستولي على أرض ولا يوجد لديه إقطاع من الحكومة أو صك شرعي يثبت تملكه لها صادر من جهة حكومية مسؤولة ، أن تسحب منه الأرض فوراً وتصبح ملكاً للبلدية ، ولا يعوض المستدعي عن خسارته التي قام بإحداثها بطريقة غير مشروعة ، ومن أقدم على التعدي بعد صدور هذا التعميم يطبق عليه الجزاء الرادع ليصبح عبرة لغيره ممن تسوّل له نفسه الإقدام على شيء مثل هذا ، كما نود مؤازرة البلديات والتعاون معها فيما يكفل تحقيق ذلك»(٣).

وقد ورد في خطاب المقام السامي رقم ٤٥٢٤ في ١٣٨٧/٢/٢١هـ ما نصه:

---

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٥٣/٢ .

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٥٣/٢ .

(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٥٤/٢ .

«لذلك كل معتد تؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفاً ، أو يهدم ما بناه»[1] . أي تؤخذ منه قيمة الأرض إذا رغبت البلدية في بيعها وتركها للمعتدي أو يهدم بناؤه وترد الأرض إلى المالك .

٣٢ـ رابعاً: هدم المباني لتنظيم استعمالها استعمالاً يتفق مع الغاية من بنائها:

إن الدولة قد تسن أنظمة معينة لتنظيم أمور العمران والعقار والتملّك ، بهدف تسهيل أمور الناس ، وحماية حقوقهم ، وتنظيم معاشهم ، وهذه الأنظمة قد تتعارض في بعض الأحيان أوْ لا تتفق مع مصالح بعض الأفراد ، فيكون هناك مصلحتان مختلفتان أو متضادتان: **الأولى** المصلحة العامة لعموم الناس ، **والثانية** المصلحة الخاصة لبعض الأفراد ، وفي هذه الحالة تقدّم مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد عملاً بالقاعدة الشرعية: «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»[2] .

وقد دلت الأدلة من الكتاب والسنة على ضرورة طاعة ولي الأمر في مثل هذا الأمر وذلك بالالتزام بهذه الأنظمة ، لأن هذا من المعروف الذي ينفع المسلمين ، قال الله ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنكُمْ...﴾[3] .

وقال ﷺ: [على المرء السمع والطاعة فيما أحب وكره ، إلاّ أن يؤمر بمعصية ، فإن أمر بمعصية فلا سمع ولا طاعة][4] .

---

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢/٥٦ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٧ .

(٣) سورة النساء: آية ٥٩ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الأحكام ، باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصية . وصحيح مسلم ، كتاب الإمارة ، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية .

والآيات والأحاديث في ذلك كثيرة ، ومن هنا يتبين لنا أن الأنظمة التي يسنها ولي الأمر عن طريق البلديات أو غيرها لتنظيم العمران ، أو تحديده ، هي أنظمة ملزمة ، وعلى الأفراد التقيّد بها ، وأن الخروج عليها ، وعدم اتباعها يُعدّ من معصية ولي الأمر المنهي عنها.

وهذه الأنظمة إنما وضعت بهدف المصلحة العامة للمجتمع والتي تقدّم -دون شك- على المصلحة الخاصة إذا تعارضت معها ، لأن ما ينفع عموم المسلمين أولى بالاعتبار والتقديم على ما ينفع آحادهم .

وبناءً على ذلك فإن الذي يبني مسكنه بشكل يخالف الأنظمة واللوائح المنظّمة للبناء يكون مفتاتاً على الإمام فيما يجب عليه طاعته فيه ومتعدّياً في بنائه ، لذلك فإن حكمه في ذلك هو حكم المتعدي ، وحينئذٍ يلزمه هدم وإزالة ما أحدثه من مخالفة ، ويكون هو الضامن لذلك[1] .

(١) انظر: تبيين الحقائق ١٤٧/٥ ، وبدائع الصنائع ١٦٤/٧ وما بعدها ، والموافقات ٣٤٧/٢ ، وبداية المجتهد ٣١٦/٢ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ١٤٤/٥ وما بعدها ، ومنتهى الإرادات ٥٢١/١ وما بعدها .

الفرع الثاني

٣٣ ضوابط تخفيض ارتفاع المباني في إطار الشريعة الإسلامية

تخفيض ارتفاع المباني في الشريعة الإسلامية أحد العوامل الأساسية في تنظيم الاستثمار العقاري فيها ، لأنه يتم في نطاق تحقيق النفع للمجتمع ، وقطع المشاحات بين أبنائه ، وتتمثل أهم أسباب تخفيض ارتفاع المباني في الشريعة الإسلامية فيما يلي:

٣٣أ أولاً: تخفيض ارتفاع المباني منعاً للإضرار بالآخرين:

يعمل الإسلام على منع الإضرار بالآخرين ، ويحول دون وقوعه ، حيث [لا ضرر ولا ضرار][1] ، وأن الضرر -عند بعض الفقهاء- يمنع حتى ولو كان يسيراً[2] .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٢) يقول الكاساني: «لو أراد صاحب العلو أن يحدث على علوه بناء ، أو يضع جذوعاً لم يكن قبل ذلك ... ليس له ذلك عند أبي حنيفة ، سواء أضر بالسفل أوْ لا ، وعندهما -محمد وأبو يوسف- له أن يفعل ذلك ما لم يضر بالسفل» بدائع الصنائع ٢٦٥/٦ .

وقال ابن حبيب -من المالكية-: «يمنع الشخص من تنفيض الحصر ونحوها على باب داره إذا أضر الغبار بالمارة ، ولا حجة له إنما فعله على باب داره» حاشية الدسوقي ٣٦٩/٣ .

وقال الشافعي: «... وإذا قضيت بالجدار بينهما لم أجعل لواحد منهما أن يفتح فيه كوّة ، ولا يبني عليه بناء إلا بإذن صاحبه» الأم ٢٣٠/٣ .

وقال ابن قدامة: «وإن كان سطح أحدهما أعلى من سطح الآخر ، فليس لصاحب الأعلى الصعودُ على سطحه على وجهٍ يشرف على سطح جاره ، إلاّ أن يبني سترة تستره» المغني ٥٣/٧ .

وهذا يُظهر لنا حظر الشريعة الإسلامية إيقاع الضرر بالآخرين . وإذا كان من بين الضرر الذي عيّنه الفقهاء وضع صاحب العلو جذوعاً لم تكن قبل ذلك ، أو تنفيض حصير يضر غباره بالمارة ، أو فتح كوة في جداره يشرف منها على جاره ... إذاً فالضرر الذي قد يترتب عليه إزهاق أرواح الأفراد يكون أولى بالنهي مما عيّنه الفقهاء هنا .

والضرر هنا -وهو احتمال انهيار المبنى مع بناء طابق إضافي- قد يؤدي إلى إزهاق الأرواح ، لأن صاحب العلو إذا بنى على علوّه بناء آخر مع ضعف الأساس ، ربما أحدث هذا البناء انهياراً للبيت بأكمله ، وأودى بحياة ساكنيه ، وربما تعدى ضرره إلى الجيران المجاورين ، والمارة أيضاً .

فإذا حدث وخالف صاحب العلو هذا النهي وبنى ، وخيف من انهيار البناء قضت الشريعة الإسلامية بتخفيض ارتفاع هذا البناء تطبيقاً لقاعدة «الضرر يزال»(١) .

٣٣ب ثانياً: إعلاء الإسلام:

إذا كان بجوار بناء المسلمين بناء لغيرهم من غير المسلمين ، فقد ذهب جمهور الفقهاء إلى القول بعدم جواز إعلاء بناء غير المسلمين على بناء جيرانهم من المسلمين ، سواء رضي الجار المسلم بعلو غيره من غير المسلمين عليه أو لم يرض ، لأن هذا حق لله تعالى .

يقول ابن عابدين: «قال في الدرّ المنتقى: وكذا يمنعون -أهل الذمة- عن التعلي في بنائهم على المسلمين»(٢) .

وقال الدسوقي: «ولا يمنع -المسلم- من علوٍّ بناءٍ على بناء جاره ، إلا أن يكون ذميّاً فيمنع ، أي من علو بنائه على بناء جاره المسلم»(٣) .

وقال الشبراملسي -من الشافعية- أن رضا الجار المسلم: «لا يُجَوِّز تمكين الكافر من رفع بنائه لما فيه من حق الله تعالى»(٤) .

---

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٥ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

(٢) حاشية ابن عابدين ٣/٢٧٦ .

(٣) حاشية الدسوقي ٣/٣٧٠ .

(٤) هامش نهاية المحتاج ٨/١٠٠ .

واستدل الفقهاء على ما ذهبوا إليه بحديث النبي ﷺ: [الإسلام يعلو ولا يعلى][1] .

واستدلوا أيضاً: بأن في العلو رتبة للذميين على المسلمين ، والذميون ممنوعون من ذلك[2] .

وفي مساواة بناء غير المسلمين ببناء المسلمين وجهان:

الأول: الجواز ، لأنه يؤمَن أن يُشْرِف غير المسلمين على المسلمين .

الثاني: المنع ، لقول الرسول ﷺ: [الإسلام يعلو ولا يعلى][3] ولا يحدث علو الإسلام بالمساواة . ولأنهم مُنعوا من مساواة المسلمين في لباسهم وشعورهم وركوبهم ، فكذلك يمنعون في بنائهم[4] .

وإذا كان بناء غير المسلمين قديماً ظل كما هو عليه حتى ولو كان عالياً[5] .

ولكن إذا خالف غير المسلمين ورفعوا بناءهم على بناء المسلمين وجب هدمه عند بعض الحنابلة ، وهو ما نسميه بتخفيض ارتفاع المباني .

يقول البهوتي: «ويجب هدمه ، أي العالي إن أمكن هدمه بمفرده ، واقتصر عليه ، أي على هدم العالي ، لزوال المفسدة به»[6] .

---

(١) أخرجه البخاري تعليقاً ، كتاب الجنائز ، باب إذا أسلم الصبي فمات ، والبيهقي موصولاً ، السنن الكبرى ٢٠٥/٦ .

(٢) المغني ٢٤٢/١٣ .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٣٣ب) من الرسالة .

(٤) انظر: حاشية ابن عابدين ٢٧٦/٣، وحاشية الدسوقي ٣٧٠/٣ ، ونهاية المحتاج ١٠٠/٨ ، والمغني ٢٤٢/١٣.

(٥) انظر: المغني ٢٤٢/١٣ .

(٦) كشاف القناع ١٣٢/٣ .

٣٣هـ ثالثاً: تخفيض ارتفاع المباني لتحقيق المصلحة العامة:

وهذه المصلحة يقدرها ولي الأمر عن طريق القائمين على تنظيم المباني وتحديد ارتفاعاتها ، وملاءمتها لموقع المباني . فقد تكون واقعة مثلاً بالقرب من مطار جوّي بُني بعد بنائها ، أو تكون قريبة من حدود تمنع رؤية العدو ، أو يعيق ارتفاع هذه المباني أداء القوات المسلحة لدورها في الدفاع عن البلاد ، أو تحيل دون مرور الأسلاك الكهربائية ونحو ذلك ، فإنه يحق لولي الأمر في هذه الحالات أن يخفض ارتفاعها تحقيقاً للصالح العام[١] ، وأن يعوض صاحبها عما ألحق به من ضرر .

وهذا الاتجاه هو المعمول به في نظام المملكة العربية السعودية ، فلولي الأمر إزالة أو تخفيض ارتفاع ما تقتضي المصلحة العامة بإزالته أو تخفيض ارتفاعه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك .

فجاء في أحكام تخطيط البلدة من نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية في المادة الثامنة ما نصّه: «يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر ، على أن ينفذ هذا التصميم تدريجياً ، إما عند إعادة إنشاء الأبنية المهدمة ، أو التي تنشأ حديثاً ، ويستثنى من ذلك ما تقتضي المصلحة العامة بإزالته ، فيجري تنفيذه مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك»[٢] .

---

(١) حيث أن «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة» . الأشباه والنظائر لابن نجيم ص١٢٣ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص٢٣٣ .

(٢) نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية ص٦ .

المبحث الثاني

الاستثمارات العقارية في مجال المنشآت

لما كانت للمنشآت بأنواعها المختلفة مكانتها البارزة في عصرنا الحاضر ، باعتبارها أحد أسباب القوة الواجب الأخذ بها[1] ، كان لا بد من التعرض لها بشيء من الدراسة لبيان موقف الشريعة الإسلامية من تنظيم أماكن إقامتها ، واستعمالها ، واستغلالها في الإطار المشروع . فاستثمار المنشآت يبدأ بتحديد مناطق إقامة المنشأة ، واختيار المكان المناسب لها، من حيث بعدها عن المناطق المأهولة بالسكان ، وقربها من المواد الخام ومناطق التوزيع ، ثم بعد ذلك يأتي استعمال المنشآت واستغلالها وهو ما يُعرف بالاستثمار .

وسأعرض لذلك في هذا المبحث من خلال المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول : تحديد مفهوم المنشأة في الفقه الإسلامي والنظم المعاصرة .

المطلب الثاني : تنظيم مناطق إقامة المنشآت .

المطلب الثالث : ضوابط استعمال المنشآت واستغلالها في إطار المصلحة العامة .

---

(١) إذ إنه من الأصول الشرعية المقررة: «أن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب» انظر الموافقات ١/١٢٥ ، شرح الكوكب المنير ١/٣٥٧ وما بعدها .

المطلب الأول

تحديد مفهوم المنشأة في الفقه الإسلامي والنظم المعاصرة

يتضمن هذا المطلب الفرعين التاليين:

الفرع الأول : تحديد مفهوم المنشأة لغة واصطلاحاً .

الفرع الثاني : تحديد مفهوم المنشأة في النظم المعاصرة .

الفرع الأول

٣٤ تحديد مفهوم المنشأة لغة واصطلاحاً

٣٤أ تحديد مفهوم المنشأة لغة

جاء في معجم مقاييس اللغة: نَشَأَ: النون والشين والهمزة أصل صحيح ، يدل على ارتفاعٍ في شيء وسمّو . ونَشَأَ السحاب: ارتفع . وأَنْشَأه الله: رفعه . ومن الباب: نشأ فلان في بني فلان . والناشئ: الشاب الذي نشأ وارتفع وعلا[١] .

وفي تاج العروس: نَشَأَ يَنْشأُ نَشْأً ونَشَاءً: ربا وشب ، ونَشَأْتُ في بني فلان ومَنْشَئٍ فيهم ، نَشْأً ونُشُوءًا: شببت فيهم ، والمُنْشَأُ والمُسْتَنْشَأُ من أَنْشَأَ العَلَم في المفازة والشارع . وقال الزجاج في قوله تعالى: ﴿وَلَهُ الْجَوَارِ الْمُنشَآتُ فِي الْبَحْرِ كَالأَعْلاَمِ﴾[٢] هي السفن المرفوعَةُ الشُّرُعِ والقُلوع ، وإذا لم يُرْفَع قِلْعُهَا فليست بمنشآت[٣] .

وفي معجم لغة الفقهاء: المَنْشأ: بفتح فسكون ؛ موضع النَّشأة ، أي الأصل والمنبت ، ومنه بلد المنشأ ، أي: البلد الذي تمت صناعة الشيء فيه[٤] .

وفي المعجم الوسيط: المَنْشَأُ: موضع النَّشْأَة . والمُنْشَأَةُ: مكان للعمل أو الصناعة يجمع الآلات والعمال ، وجمعها: منشآت[٥] .

---

(١) انظر: معجم مقاييس اللغة ٥/٤٢٨ ، ٤٢٩ .

(٢) سورة الرحمن: آية ٢٤ .

(٣) تاج العروس ١/٢٦٤ وما بعدها .

(٤) معجم لغة الفقهاء ص٤٦٤ .

(٥) المعجم الوسيط ٢/٩٢٠ .

ونخلص مما سبق ، أن معنى المنشأة في اللغة يدور حول النشأة ، وهو يفيد استحداث مكان للعمل والصناعة . وهذا المعنى يتفق مع ما جاء في المعجم الوسيط من أنها: «مكان للعمل أو الصناعة يجمع الآلات والعمال» .

٣٤ب تحديد مفهوم المنشأة اصطلاحاً

لم يتعرض أي من فقهاء الإسلام -على حد علمي- لتحديد مفهوم المنشأة بالمعنى المعاصر تحديداً صريحاً ، وإن كان قد ورد هذا التحديد بشكل ضمني في سياق حديثهم عن المباني والصناعات ونحوها .

- فيقول ابن نجيم: «وذكر الرازي في كتاب الاستحسان أن الدار إذا كانت مجاورة للدور ، فأراد صاحبها أن يبني تنوراً للخبز الدائم ، كما يكون في الدكاكين ، أو رحى للطحين ، أو مدقات للقصارين ، لم يجز...»[١] .

- ويقول ابن جزي في معرض حديثه عن أنواع الضرر ، وأن من الضرر المتفق على قطعه والمنع منه: «أن يبني في داره فرناً ، أو حماماً ، أو كير حدادٍ ، أو صائغٍ مما يضر بجاره دخانه ، فيمنع منه...»[٢] .

- ويقول البجيرمي في تعداده لما يخالف العادة ، ويمتنع على الجار فعله: «... ومثل ذلك إطفاء الجير ، ومعمل بارود ، والضابط أنه -أي الجار- يمنع مما خالف العادة مما يضر، دون ما هو على العادة...»[٣] .

---

(١) البحر الرائق ٣٢/٧ ، وتبيين الحقائق ١٩٦/٤ .

(٢) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٧٠ .

(٣) حاشية البجيرمي على الخطيب ١٩٨/٣ .

- ويقول ابن قدامة: «وليس للرجل التصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره ، نحو أن يبني فيه حمّاماً بين الدور ، أو يفتح خبّازاً بين العطارين ، أو يجعله دكّان قِصَارة يهز الحيطان ويخرّبها ، أو يحفر بئراً إلى جانب بئر جاره يجتذب ماءَها»(١) .

ومن أقوال الفقهاء السابقة يتبين لي تعريفهم -ضمناً- للمنشأة ، حيث اشتملت أقوالهم على التنور ، والرحى ، والمدقات ، والطاحون ، ومعمل البارود ، ودكان القصارة... ، إلا أنهم لم يفردوا لها تعريفاً محدّداً يعول عليه .

لذا فقد رأيت في ضوء ما سبق تعريف المنشأة بأنها «ما يستخدم في تحقيق الإنتاج ، والخدمات للناس» .

الفرع الثاني

٣٥ تحديد مفهوم المنشأة في النظم المعاصرة

كان للتطور الهائل الذي شهدته العصور الحديثة في مجال العلوم والتكنولوجيا أثره الكبير في الاهتمام بالمنشآت ، والعمل على تطويرها ، لأنها تمثل الحقل الأول لإنتاج كافة المخترعات والمبتكرات ، كما تمثل في الوقت نفسه المقياس الحقيقي لتقدم الأمم والشعوب .

وفي هذا الفرع سوف أعرض لتعريف المعاصرين للمنشأة ، وما تشتمل عليه .

٣٥أ أولاً: تعريف المنشأة عند المعاصرين:

المنشأة يعرفها الاقتصاديون بأنها: «أيّ تنظيم إنتاجي منظوراً إليه من حيث الغرض الفني ، أي من حيث الهيكل المكاني ، والآلي ، والعمالي»(٢) .

---

(١) المغني ٥٢/٧ .

(٢) انظر: المنشأة والصناعة والتوازن الاقتصادي للدكتور حسين عمر ص٩ .

٣٥ب ثانياً: مكونات المنشأة:

تتكون المنشأة كما هو واضح من تعريفها السابق من عدة عناصر منها:

١- **الهيكل المكاني:** وهو ما يشيد من بناء سواء كان فوق سطح الأرض ، أو تحتها ، أو مساوياً لها ، كالمصانع ، والمخازن ، والأفران ، والمطاحن ، والجسور ، والسدود ، والخزانات ، والقناطر ، والآبار التي تحفر لاستغلال المناجم ، والمواسير والأنابيب المدفونة في باطن الأرض ، والترع ، والمصارف ، والموانئ البحرية والجوية ، والممرات المائية ، والأنفاق ، والبنوك ، وشركات التأمين ، والبورصات ، ونحو ذلك[١] .

٢- **الهيكل الآلي:** ويتمثل فيما تحتوي عليه المنشأة من آلات لازمة للإنتاج .

٣- **الهيكل العمّالي:** وهو عبارة عن مجموع العمّال الذين يقومون بالعمل في المنشأة[٢] .

---

(١) انظر: الوسيط للسنهوري ١٠٧/٧ وما بعدها ، ٢٤/٨ وما بعدها ، وعقد المقاولة دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية ص٥٤ وما بعدها .

(٢) انظر: المنشأة والصناعة والتوازن الاقتصادي ص٩ وما بعدها .

المطلب الثاني

٣٦ تنظيم مناطق إقامة المنشآت

لقد تجلت مظاهر تنظيم الإسلام لمناطق إقامة المنشآت فيما يلي:

٣٦أ أولاً: حظر إقامة المنشآت في المناطق القريبة من السكان إذا كانت تضر بهم ، لأن الإضرار بالآخرين منهي عنه شرعاً بقول رسول الله ﷺ: [لا ضرر ولا ضرار](١) . وإذا كان الفقهاء قد اتفقوا على تحريم الضرر الفاحش ، واختلفوا في الضرر اليسير(٢) ، فإنه من الثابت أن المنشآت -ولا سيما في عصرنا الحاضر- غالباً ما يكون الضرر الناتج عنها ضرراً فاحشاً ، إذ قد تتعدى آثاره من مجرد الضرر الذي يتأذى منه الجيران إلى الموت ، وقد يتعدى من الجار المجاور إلى الجيران الأباعد ، بل ربما امتد هذا الضرر إلى الدولة كلها ، وربما إلى الدول القريبة والبعيدة منها ، كتلك الأحداث التي نسمع بها من آن لآخر في أنحاء متفرقة من العالم(٣) .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٢) راجع فقرة (٣٠جـ ، ٣٠د) من الرسالة .

(٣) كما حدث عندما وقعت كارثة مصنع شركة «يونيان كارباید لانتاج المبيدات الحشرية في مدينة بوبال الهندية» في أواخر عام ١٩٨٤م ، والذي أدّى إلى وفاة ما بين الفين ، وثلاثة آلاف شخص ، وإصابة قرابة مائة ألف آخرين ، وتلف المحاصيل ، ونفوق المواشي في مساحة عريضة حول المصنع . وأخطر هذه الحوادث على الإطلاق هو حادث مفاعل (تشيرنوبل) في الإتحاد السوفييتي سابقاً بتاريخ ١٩٨٦/٤/٢٦م ، وأدت هذه الحادثة إلى تسرب المواد المشعة إلى الأماكن القريبة ، بل والبعيدة من مناطق الكارثة ، والتي تؤدي إلى زيادة الإصابة بمرض السرطان ، وإحداث الأضرار البالغة بكافة المخلوقات على الأرض ، لا سيما إذا عرفنا أن خطورة مثل هذه الحوادث تكمن في إمكانية انتقال المواد المشعة إلى مسافات بعيدة جداً عن موقع الحادث عن طريق الجو ، ومصادر المياه والتربة وغيره . إضافة إلى المدى الزمني البعيد لآثارها . راجع ذلك في مجلة العربي العدد (٣٢٦) ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م ص٣٠ وما بعدها ، والعدد ٣٤٠ من نفس المجلة -١٩٨٧م ص١٠٢ وما بعدها .

ومن هنا كان حرص الشريعة الإسلامية على الناس من التعرض لمثل هذه الأخطار ، فورد النهي عن إقامة المنشآت في المناطق التي يسكنها الناس .

يقول **الزيلعي**: «ولو أراد -الجار- بناء تنور في داره للخبز الدائم ، كما يكون في الدكاكين ، أو رحى للطحن ، أو مدقات للقصارين ، لم يجز ، لأن ذلك يضر بالجيران ضرراً ظاهراً فاحشاً لا يمكن التحرز عنه»(١) .

ويقول **الخرشي**: «إن الحمامات والأفران وما أشبه ذلك إذا كانت حادثة ، فإنه يقضى بمنع دخانها ، لأنه يؤذي الناس برائحته ، وكذلك رائحة الدباغ وما أشبهه إذا كانت حادثة فإنه يقضى بمنعها ، ومثل الدباغ المذبَح والمَسْمَط...»(٢) .

ويقول **الشافعية** بضمان من جعل داره بين الناس معمل نشادر وشمّه أطفال وماتوا بسبب ذلك لمخالفته العادة(٣) .

ويقول **البهوتي**: «وحَرُم على مالك أن يحدث بملكه ما يضر بجاره ، كحمام يتأذى جاره بدخانه ، أو يتضرر حائطه بمائه ، ومثله مطبخ سكر ، وكنيف يتأذى جاره بريحه ، أو يصل إلى بئره ، ورحى يهتز بها حيطانه ، وتنور يتعدى دخانه إليه ، ودكان حدادة وقصارة يتأذى بدقه بهز الحيطان .. وله أي الجار منعه إن فعل ذلك»(٤) .

وباستقراء عبارات الفقهاء نجدها تجمع على ضرورة بناء المنشآت في الأماكن البعيدة عن المناطق السكنية ، حتى لا تُحدث ضرراً بسكانها .

---

(١) تبيين الحقائق ١٩٦/٤ .

(٢) الخرشي على مختصر خليل ٦٠/٦ .

(٣) انظر: نهاية المحتاج ٣٣٧/٥ .

(٤) شرح منتهى الإرادات ٢٧٠/٢ .

وهذا الحكم يتعلق بمن أراد أن يبني منشأة محدثة بجوار سكن قائم بالفعل ، ولكن الحكم يختلف فيما إذا كانت المنشأة سابقة على السكن نفسه ، كأن يكون لرجل في ملكه مدبغة ، أو مصنعاً ثم جاء رجل آخر وبنى بجوار هذا داراً ، فإنه لا خلاف بين أهل العلم في عدم الاعتداد بتضرر صاحب الدار من المحل السابق له في البناء ، لأنه لم يحدث له ضرراً. يقول ابن قدامة: «ولو كان لرجل مصنع[1] ماء ، فأراد جاره غرس شجرة تين قريباً منه أو نحوها مما تسري عروقه فَتَشُق حائط مصنع جاره ، وتتلفه ، لم يملك ذلك ، وكان لجاره منعه وقلعها إن غرسها . ولو كان هذا الذي يحصل منه الضرر سابقاً ، مثل من له في ملكه مدبغة أو معْصَرة ، فأحيا إنسان إلى جانبه مواتاً ، وبناه داراً ، يتضرر بذلك ، لم يلزم إزالةُ الضرر ، بغير خلاف نعلمه ؛ لأنه لم يُحدث ضرراً»[2] .

٣٦ب ثانياً: اختيار المناطق الملائمة لإقامة المنشآت:

لما كان الهدف من إقامة المنشآت هو جلب المنفعة -كما ذكرت سابقاً- لذا تعين على صاحب المنشأة أن يختار لها المنطقة الملائمة ، فتقام المدارس ، والمستشفيات ، والأسواق ونحوها وسط الكتل السكنية ، وتقام المصانع والمطاحن ونحوها في مناطق المواد الخام ، تحقيقاً للفائدة ، ودفعاً للضرر ، وتقام المنشآت العسكرية في مناطق الثغور والمناطق البعيدة عن السكان ، حفظاً للأسرار ، وهكذا .

٣٦جـ ثالثاً: تنظيم الطرق في مناطق إقامة المنشآت:

إن في تعبيد الطرق ، وتهيئتها للاستخدام نجاحاً للمنشأة في أداء دورها على الوجه الأمثل ، لأنها تحتاج إلى الطرق المعبدة في نقل العمال ، والمواد الخام ، والسلع المنتجة ونحوها .

---

(١) ما يصنع لجمع الماء كالبركة والصهريج . المصباح المنير ص١٣٣ ، ومختار الصحاح ص١٥٥ .

(٢) المغني ١٨٢/٨ ، وانظر المبسوط ٢١/١٥ وما بعدها ، وجواهر الإكليل ١٢٣/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٩٦/٤ .

وأهمية الطرق هذه لم تغفلها الشريعة الإسلامية ، بل اعتنت بها ، فحددت السعة اللازم توافرها في الطرق ، وفصّلت القول فيها ، ومنعت أي أحد من التعدي عليها ، لأنها حق للناس ، وتتعلق بها مصالحهم[1] .

٣٦د رابعاً: تحديد حريم للمنشأة إذا كانت في حاجة إليه:

لما كانت بعض المنشآت تحتاج إلى حريم لها فقد حددت الشريعة الإسلامية هذا الحريم ، وأعطته حكم ما هو حريم له[2] .

ومن بين المنشآت التي تتطلب حريماً محدداً: البئر ، والعين ، والقناة ونحوها .

وهذه الأنواع اتفق الفقهاء على أن لها حريماً ، إلا أنهم اختلفوا في مقدار هذا الحريم على النحو التالي:

٣٦د١ مقدار الحريم عند الحنفية:

١- **حريم العين:** ذهب الحنفية إلى أن حريم العين خمسمائة ذراع من كل جانب[3] ، لحديث: [حريم العيون خمسمائة ذراع][4] .

ولأن ماء العين يستخرج للزراعة ، فلا بد من موضع يجتمع فيه الماء ، وموضع يجري إليه ، وموضع يجري منه إلى المزرعة ، وعليه يمنع غير صاحب الحريم من الحفر فيه ، قال **الزيلعي**: «... العين تستخرج للزراعة ، فلا بد من موضع يجتمع فيه الماء ،

---

(١) راجع : فقرة (٢٩) من الرسالة .

(٢) لأنه من القواعد الشرعية المقررة أن: «الحريم له حكم ما هو حريم له» الأشباه والنظائر للسيوطي ص٢٤٠ .

(٣) بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، وتبيين الحقائق ٣٦/٦، ٣٧ ، والهداية شرح بداية المبتدي ١٠٠/٤ .

(٤) السنن الكبرى ١٥٥/٦ .

ومن موضع يجري إليه، ومن موضع يجري منه إلى المزرعة ، فقدّره الشارع بخمسمائة، ولا مدخل للرأي في المقادير ، فاقتصر عليه»[1] .

وقيل حريم العين ثلاثمائة ذراع من كل جانب ، والأصح الأول[2] .

٢- **حريم البئر**: البئر يقسمه الحنفية إلى بئر العطن[3] ، وبئر الناضح[4] ، ولكل نوع منهما حريمه الذي نورده فيما يلي:

أ) **حريم بئر العَطَن**: اتفق الحنفية[5] على تحديده بأربعين ذراعاً من كل جانب ، واستدلوا على ذلك بما يلي:

١) ما رواه أبو هريرة ﷺ ، عن رسول الله ﷺ قال: [حريم البئر أربعون ذراعاً من حواليها كلها لأعطان الإبل والغنم وابن السبيل أول شارب ، ولا يمنع فضل الماء ليمنع به الكلأ][6] .

٢) في تحديد حريم بئر العطن بأربعين ذراعاً تحقيق لدفع الضرر المقصود من هذا التحديد ، إذ لو كان الحريم أقل من ذلك وحفر رجل آخر بئراً بقرب هذا البئر لتحول الماء من البئر الأولى إلى الثانية[7] .

---

(١) تبيين الحقائق ٣٦/٦ .

(٢) اللباب ٢٢١/٢ .

(٣) بئر العطن: العطن: مبارك الإبل حول الماء . وبئر العطن: هي التي ينزع منها الماء باليد لقربه . انظر: مختار الصحاح ص١٨٥، لسان العرب ٢٨٦/١٣، ٢٨٧، وأنيس الفقهاء ص٢٨٤ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٣١٥.

(٤) بئر الناضح: الناضح: الدابة التي يستقى عليها الماء . وبئر الناضح: هو الذي ينزح منه الماء بواسطة البعير أو الثور أو الحمار أو نحوها لبعده . انظر: لسان العرب ٦١٩/٢ ، ومختار الصحاح ص٢٧٧ ، والمعجم الوسيط ٩٢٨/٢ ، وأنيس الفقهاء ص٢٨٤ ، والنهاية في غريب الحديث والأثر ٦٩/٥ وما بعدها .

(٥) بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، وتبيين الحقائق ٣٦/٦ ، واللباب ٢٢١/٢ .

(٦) مسند الإمام أحمد ٢٨١/٣ ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب حريم البئر ، والسنن الكبرى ١٥٥/٦.

(٧) انظر: تبيين الحقائق ٣٦/٦ ، وشرح فتح القدير ٧/٩ ، واللباب ٢٢١/٢ .

٣) حافر البئر لا يتمكن من الانتفاع بها إلا بما حولها ، فهو يحتاج إلى أن يقف على حافة البئر ليستقي الماء ، وإلى أن يبني على حافته ما يركب عليه البكرة ، وأن يبني حوضاً يجتمع فيه الماء ، وإلى موضع تقف فيه مواشيه حال الشرب[١] .

ب) **حريم بئر الناضح**: أما حريم بئر الناضح فهو أربعون ذراعاً عند أبي حنيفة كحريم بئر العطن . وعند محمد بن الحسن وأبي يوسف ستون ذراعاً ، لأن الحريم يُستحق للحاجة ، وحاجة بئر الناضح أكثر ، لأنه يحتاج إلى موضع يسير فيه الناضح وهو البعير ، كما قد يطول الرشاء ، أما في بئر العطن فإنه يستقي بيده ، فلا بد من التفاوت بينهما[٢] .

٣- **حريم القناة**[٣]: لم يقدر حريم القناة بشيء يمكن ضبطه . قال أبو حنيفة: «لا حريم له ما لم يظهر على وجه الأرض ، لأنها نهر في الحقيقة ، فتعتبر بالنهر الظاهر ، وقال محمد بن الحسن وأبو يوسف: إن حريم القناة بمنزلة حريم البئر»[٤] .

٤- **حريم النهر**: اختلف الحنفية في حريم النهر ، فيرى الإمام أبو حنيفة أنه لا حريم للنهر، بينما يرى محمد بن الحسن وأبو يوسف أن للنهر حريماً من الجانبين ، نظراً لحاجة صاحب النهر إلى حريمه كحاجة صاحب البئر والعين إليه . فصاحب النهر يحتاج إلى المشي على جانبي النهر ليجري الماء إذا احتبس بشيء وقع فيه ، ولا يمكنه المشي في الماء ، كما أنه يحتاج إلى الحريم ليضع عليه الطين عند الحفر[٥] .

---

(١) انظر: تبيين الحقائق ٣٦/٦ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، وتبيين الحقائق ٣٦/٦ ، واللباب ٢٢١/٢ .

(٣) القناة: هي التي تحفر في الأرض ويجري فيها الماء . انظر: لسان العرب ٢٠٤/١٥ ، والنهاية في غريب الحديث والأثر ١١٧/٤ ، وعرفها ابن عابدين في حاشيته ٢٨٠/٥ بأنها: «مجرى الماء تحت الأرض» .

(٤) الهداية ١٠١/٤ ، وتبيين الحقائق ٣٨،٣٧/٦ ، وحاشية ابن عابدين ٢٨٠/٥ .

(٥) انظر: الهداية ١٠٢/٤ ، وبدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، وتبيين الحقائق ٣٨/٦ ، وحاشية ابن عابدين ٢٨٠/٥ ، وشرح العناية على الهداية المطبوع مع شرح فتح القدير ١٠/٩ .

ثم اختلف محمد بن الحسن وأبو يوسف في مقدار الحريم ، فيرى أبو يوسف أن حريم النهر قدر نصف بطن النهر من كل جانب ، ويرى محمد بن الحسن أن حريم النهر مقدار بطن النهر من كل جانب[1] .

٢د٣٦ مقدار الحريم عند المالكية:

١- **حريم البئر:** ليس لها حريم محدد ، فيختلف مقداره تبعاً لمقدار البئر من كبر أو صغر ، وشدّة الأرض ورخاوتها ، ولكن حريمها ما لا ضرر معه عليها ، وهو مقدار ما لا يضر بماء البئر ، ولا بواردها ، ولا يضيق مناخ إبلها ولا مرابض مواشيها عند الورود[2] .

٢- **حريم النهر:** هو ما لا يضيق على وارده لاستعماله أو يضر بمائه . وقيل إن حريم النهر: ألفا ذراع من كل جهة . وقد استدلوا بفتوى وقعت قديماً بهدم ما بني بشاطئ النهر ، وحرمة الصلاة فيه إن كان مسجداً[3] .

٣د٣٦ مقدار الحريم عند الشافعية:

١- **حريم البئر:** حدد الشافعية حريم البئر تبعاً لنوعيته . فإن كان البئر للشرب فبقدر ما يقف فيه المستقي ، وبقدر ما يصب المستقي فيه ما يخرجه من البئر . وإن كان البئر للسقي فبقدر ما يمر فيه الثور ، وبقدر مجتمع الماء وهو ما يُطرح فيه ما يخرج من الحوض لسقي الماشية والزرع[4] .

---

(١) بدائع الصنائع ١٩٥/٦ ، وحاشية ابن عابدين ٢٨١/٥ ، وتبيين الحقائق ٣٦/٦ وما بعدها .

(٢) حاشية الدسوقي ٦٧/٤ ، ومواهب الجليل ومعه التاج والإكليل ٣/٦ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٧ .

(٣) انظر: بلغة السالك ١٨٤/٣ ، والشرح الصغير على أقرب المسالك ٨٩/٤ ، والخرشي على مختصر خليل ٦٧/٧ ، وجواهر الإكليل ٢٠٢/٢ .

(٤) انظر: المهذب مع المجموع ٢١٤/١٥ ، ومغني المحتاج ٣٦٣/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٦/٥ .

٢- **حريم النهر:** بقدر ما تمس الحاجة للانتفاع به ، وما يحتاج له من مكان لإلقاء ما فيه من طين ونحوه لو أريد حفره أو تنظيفه ، ويرجع في ذلك إلى أهل العرف في الموضع[١] .

٣- **حريم آبار القناة:** هو ما لو حفر فيه نقص ماؤها ، أو خيف عليه السقوط ، ويختلف ذلك باختلاف الأرض من حيث الصلابة واللين . وعليه فيحدد حريمها بما يحفظها ويحفظ ماءها[٢] .

٤٥٣٦ مقدار الحريم عند الحنابلة:

١- **حريم البئر:** فرق الحنابلة بين حريم البئر الجديدة التي يحفرها صاحبها في الموات ، وبين حريم البئر القديمة (العادية)[٣] التي يسبق إليها المحيي ، فجعلوا حريم البئر الجديدة خمسةً وعشرين ذراعاً من كل جانب ، وحريم البئر القديمة التي يسبق إليها خمسين ذراعاً من كل جانب[٤] .

واستدل الحنابلة على ما ذهبوا إليه بما يلي:

---

(١) المهذب مع المجموع ٢١٤/١٥ ، وحاشية البجيرمي على الخطيب ١٩٦/٣ .

(٢) انظر: مغني المحتاج ٣٦٤/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٦/٥ .

(٣) العادية: بتشديد الياء ، القديمة ، منسوبة إلى عاد ، وليس المقصود عاداً بعينها ، لكن لما كانت عاد في الزمن الأول ، وكانت لها آثار في الأرض ، نسب إليها كل قديم . المغني ١٧٨/٨، ١٧٩ .

(٤) يرى بعض الحنابلة: أن هذا ليس على التحديد ، وإنما يرجع إلى ما تحتاج إليه الآبار في استخراج مائها منها ، فإن كان يستخدم في ذلك الدولاب يكون الحريم بقدر مدار الثور أو غيره ، وإن كان بساقية فبقدر طول البئر لحديث [حريم البئر مَدّ رشائها] سنن ابن ماجة ، كتاب الرهون ، باب حريم البئر . وإن كان يستقي منها بيده فبقدر ما يحتاج إليه الواقف عندها . انظر: المغني ١٧٩/٨ ، والمبدع ٢٥٥/٥ .

أ) ما روي عن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [حريم البئر البَدِئ[1] خمسة وعشرون ذراعاً ، وحريم البئر العاديّة خمسون ذراعاً][2] .

ب) ما روي عن سعيد بن المسيب قال: قال رسول الله ﷺ: [حريم البئر العادية خمسون ذراعاً ، وحريم البئر البدئ خمسة وعشرون ذراعاً][3] .

ج) ما روى أبو عبيد في كتابه الأموال ، عن يحيى بن سعيد قال: «السنة في حريم القليب العادي خمسون ذراعاً ، والبَدِئ خمسة وعشرون ذراعاً»[4] .

٢- **حريم النهر**: حدد الحنابلة حريم النهر من جانبيه بما يحتاج إليه النهر لطرح ما يلقى منه من طين ونحوه ليسرع جريانه ، وما يستضر صاحبه بتملكه عليه[5] .

فحريم النهر إذاً عند الحنابلة يكون بقدر الحاجة لاختلاف الأنهار والأعراف .

٣- **حريم العين والقناة**: قدره الحنابلة بخمسمائة ذراع مما حولها من موات . قال البهوتي: «وحريم عين وقناة حفرتا بموات خمسمائة ذراع»[6] .

وقال بعضهم: حريم العين القدر الذي يحتاج إليه صاحبها للانتفاع بها ، ولا يستضر بأخذه منها ولو كان ألف ذراع[7] .

---

(١) البَدِئ: المبتدأ حفره ، أي المحدث . انظر: حاشية المغني ١٨٠/٨ .

(٢) سنن الدارقطني ٢٢٠/٤ .

(٣) السنن الكبرى ١٥٥/٦، ١٥٦ ، والمستدرك على الصحيحين ٩٨،٩٧/٤ .

(٤) الأموال لأبي عبيد ص٣٠٤ .

(٥) المغني ١٧٩/٨ ، والمبدع ٢٥٦/٥ ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦٣/٢ .

(٦) شرح منتهى الإرادات ٤٦٣/٢ .

(٧) المغني ١٧٩/٨ ، والمبدع ٢٥٦/٥ ، وشرح منتهى الإرادات ٤٦٣/٢ .

وباستعراض ما سقته من آراء الفقهاء في مسألة مقدار حريم المنشآت أجد أنهم اختلفوا على رأيين:

أحدهما: وهو للحنفية وجمهور الحنابلة ، ويقضي بتحديد الحريم بمقادير وأرقام بغض النظر عن الأعراف والظروف الزمانية والمكانية المتعلّقة بالحريم ذاته .

وثانيهما: وهو للمالكية والشافعية وبعض الحنابلة ، ويقضي بعدم الأخذ بالتقديرات المحددة، وترك تحديد الحريم للظروف ، والأعراف ، وما يرتفع به الضرر ، وتقتضيه الحاجة.

الراجح:

والرأي الذي أرجحه هنا هو ما ذهب إليه المالكية والشافعية وبعض الحنابلة من القول بعدم تحديد الحريم بقدر معين ، وترك هذا التحديد للظروف والأعراف وما يرتفع به الضرر وتقتضيه الحاجة وذلك لما يلي:

١- توجيه الاختلاف الوارد في الأخبار التي استدل بها أصحاب الرأي الأول ، والمتعلق بمقدار الحريم إلى أن هذا الاختلاف ناتج عن اختلاف طبيعة الأرض وظروفها(١) .

٢- أن هذا الرأي تطمئن إليه النفس ويمكن تعميمه على كافة المنشآت بخلاف الرأي الآخر ، إذ يوجد من المنشآت ما تحتاج إلى مساحات أوسع فتستلزم حريماً أكبر ، فلا عبرة بتحديده بأذرعة محدودة .

٥/٣٦ تعقيب حول جواز قيام بعض المنشآت في المناطق السكنية للضرورة:

مع ما قدمته من تنظيم الإسلام لمناطق إقامة المنشآت ، وحرصه على تجنب الأخطار التي قد تنجم عن بعضها ، فإنه قد أجاز قيام بعض هذه المنشآت في الأماكن المأهولة

---

(١) انظر: إحياء الأراضي الموات ص١٢٣ وما بعدها .

بالسكان ، كمولّدات ضخ المياه ، وأسلاك الكهرباء ، وتحليق الطائرات إذا كان في قيامها تحقيق لمصلحة المجموع عملاً بالقاعدة الشرعية: «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»[1] على أن يراعى عند قيامها ما يلي:

١- أخذ كافة احتياطات الأمن اللازمة لمواجهة الأخطار المحتملة الوقوع .

٢- عدم المغالاة في استعمال هذا الحق عملاً بالقاعدة الشرعية: «ما أبيح للضرورة يقدّر بقدرها»[2] .

٣- عند زوال الضرورة المبيحة لإقامة المنشأة في أماكن يتضرر منها الناس ، تزال هذه المنشأة ، تطبيقاً للقاعدة الشرعية: «ما جاز لعذر بطل بزواله»[3] .

٣٦هـ ومن هذا المنطلق قامت وزارة الشؤون البلدية بقرار من مجلس الوزراء ذي الرقم (١٠٥٤) وتاريخ ١٣٩٣/٩/٧هـ بوضع لائحة لتحديد المؤسسات والحرف التي ينطبق عليها نظام المحلات المقلقة للراحة ، والمضرة بالصحة ، والخطرة ، حيث تم تقسيمها إلى ثلاثة أصناف حسب درجة الخطورة ، والضرر الذي تسببه للسكان[4] .

وفيما يلي أورد القوائم التي صدرت بكل صنف من الأصناف الثلاثة مشتملاً على نوع الصناعة التي وجد المبنى لأجلها ، ثم نوع الضرر الذي تحدثه تلك المصانع .

---

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٧ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٦ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٤ .

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٦ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٦ .

(٤) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٣/٢٥-٤٧ .

١-٥٣٦ الصنف الأول:

ويشمل المؤسسات والصناعات التي يجب إبعادها عن الأماكن السكنية ، نظراً لأخطارها الأكيدة بسبب ما تلحقه من أضرار ، وإقلاق لراحة المواطنين .

تسلسل	نوع الصناعات	الأضرار	الصنف	ملاحظات
١	**المؤسسات التي تعمل بالمراجل البخارية:** (ذات سعة تزيد على ٣ أمتار مكعبة أو قوة مقاومة تزيد على الخمسة كيلو غرامات في السنتيمتر المربع) والأجهزة المتعلقة بها	ضجيج - أخطار الحرائق والانفجارات وتلوث المياه - أبخرة- تلوث الأجواء	١	
٢	**مؤسسات الغاز السائل ومحطات تعبئة الاسطوانات:** المحفوظة في أوعية معدنية (خزانات بروبان ابوتان...الخ).	خطر الحريق - انفجارات	١	
٣	**مسالخ ذبح الحيوانات:**	ضجيج ورائحة انتشار الذباب -تلوث المياه- الحرائق	١	
٤	**مؤسسات دبغ وتنظيف الجلود:**	رائحة -أخطار الذباب- المياه	١	
٥	**مؤسسات حفظ الأسماك:** الإعداد للحفظ كمعلبات في مناطق السكن: ١) عندما يستدعي طبخها في زيوت بأواني غير محكمة الإغلاق . ٢) الإعداد في كل الحالات .	رائحة -خطر الذباب وتلوث المياه	١	
٦	**مؤسسات تصليح الأسماك وتدخينها وتجفيفها:**	رائحة - خطر الذباب	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
	معامل التحضير:	تلوث المياه	١	
٧	**معامل الكبريت:**	أخطار الحريق والانفجارات -رائحة	١	
٨	**معامل الأسمنت:**	ضجيج -دخان- غبار يؤثر على المزروعات- تلويث المياه	١	
٩	**مخزن تموين السيارات ومراكز بيع المنتجات البترولية:**	أخطار الحرائق والانفجارات	١	
	المحلات التي تحوي على خزانات أرضية ومضخات ثابتة .			
١٠	**مستودعات تخزين اسطوانات غاز البوتان:** سواء كانت المواد المخزنة اسطوانات أو خزانات كبيرة تزيد على ٥٠ اسطوانة .	أخطار الحرائق والانفجارات	١	
١١	**معامل الزجاج:** ١) ذو فرن يصدر دخاناً . ٢) ذو فرن لا يصدر دخاناً .	دخان-أخطار الحرائق- تلويث المياه . أخطار الحرائق -تلويث المياه.	١	
١٤	**معامل الأسمدة العضوية والكيماوية:** ١) عندما تكون المواد الحيوانية والنباتية مجففة . ٢) في كل الحالات التي يتم فيها تحميض المواد الحيوانية ومعالجة الفضلات والأحماض وغيرها .	رائحة -تلوث المياه أخطار الحرائق والانفجارات -رائحة- خطر الذباب - تلوث المياه	١ ١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
١٥	**معامل تعبئة الأوكسجين:**	أخطار الحرائق والانفجارات	١	
١٦	**معامل صنع البلاستيك على مختلف أنواعه:** ١) التي تستعمل مختلف المواد للحصول على الأشياء المصنعة من البلاستيك ٢) التي تستخدم السوائل المشتعلة.. أو الغازات المشتعلة مثل الابتيلين ٣) التي تستخدم المحاليل المذيبة أو ذات الرائحة النفاذة . ٤) أو تستخدم مواد أولية ذات رائحة قوية أو سامة . ٥) وجميع الحالات الأخرى . ٦) والتي تستخدم مادة النيتروسيللوز	خطر الحرائق والانفجارات - رائحة- تلوث المياه	١	
١٧	**مستودعات الألعاب النارية وذخائر الأسلحة**	أخطار الحرائق والانفجارات	١	
١٨	**مستودعات الإستيلين المضغوط:** ١) تحت ضغط يزيد على ١٥ جوي وبدرجة قدرة ١٥ درجة مئوية	أخطار الحرائق والانفجارات	١	
١٩	**معامل الاستيلين:** يعامل الماء مع كربون الكالسيوم ١) للحصول على الاستيلين المذاب والاستيلين الغازي تحت ضغط يتجاوز الضغط الجوي العادي بما يزيد على ١ر٥ جوي ٢) الاستيلين الغازي تحت ضغط يزيد على ١ر٥ جوي ٣) في كل حالات التصنيع	خطر الانفجارات -رائحة- تلوث المياه	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٢٠	**معمل الكحول البتيلي:**	أخطار الحرائق أو الانفجارات -تلوث المياه	١	
٢١	**معمل حمض الخليك:**	أخطار الحرائق -الانفجارات -تلوث المياه	١	
٢٢	**حمض السيانيدر:** ١) الصناعة بكافة الوسائل ٢) المستودعات أو النقل من وعاء لآخر	روائح مضرة بالصحة -تلوث المياه	١	
٢٣	**مستودعات معامل (حمض الفلور):** عندما يكون التخزين في أواني سعتها تزيد على ٢٥٠ كغ أو إذا كانت الكمية المخزونة تفوق عما يعادل ٢٠ طناً	إصدار روائح مضرة عرضة تلوث المياه	١	
٢٤	**معامل حمض البكريك:** - مستودعات خارج المصنع - مستودعات داخل المصنع إذا كانت الكمية المخزونة من حمض البكريك تزيد عن ١٥٠ كغ أو إذا كانت أقل أو تساوي إلى ١٥٠٠ كغ	خطر الانفجارات تلوث المياه	١	
٢٥	**معامل حمض النخل والشحم والزيت:** ١) بواسطة تقطير الأحماض الدهنية في أجهزة تسخين على نار عارية . ٢) بدون واسطة التقطير والكم بواسطة أفران في المصنع . ٣) بواسطة كافة الوسائل الأخرى التي لا تتطلب فرناً في المصنع	روائح خطر الحريق -تلوث المياه	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـــرار	الصنف	ملاحظات
٢٦	**صناعة حمض الكبريت:** ١) بواسطة آندريد الكبريتي والأبخرة الآزوتية أو سواء	تسربات ضارة -تأثير سام على النباتات- تلوث المياه	١	
٢٧	**معامل النشا:** ١) عندما يكون هناك تخمير ٢) عندما لا يكون هناك تخمير	رائحة -تسربات مضرة تلوث المياه	١	
٢٨	**صناعة أملاح الأمونياك:** ١) بمعالجة المواد الحيوانية والنفايات ٢) بمعالجة مياه تنقية الغاز الناجم من تقطير المواد المعدنية والنباتية المشتعلة ٣) بمعالجة الامونياك النقي المركب	رائحة - خطر الذباب	١	
٢٩	**صناعة الأسهم النارية:**	خطر الانفجار والحريق	١	
٣٠	**صناعة المصارين:** ١) لصناعة خيوط الجراحة ٢) بقية الاستعمالات	روائح -خطر الذباب- تلوث المياه	١	
٣١	**صناعة الفحم:**	إطلاق مواد ضارة -تلوث المياه	١	
٣٢	**مستودعات الفحم:** ١) في أوعية تزيد على ٣٠كغ وعندما تكون الكمية المخزنة أكثر من ٥٠٠كغ	إطلاق مواد ضارة -تلوث المياه	١	
٣٣	**صناعة كبريت الفحم:**	رائحة -خطر الحريق- تلوث المياه	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٣٤	**صناعة كربور الكالسيوم:** والكربور المعدني التي تشكل أخطاراً متشابهة	رائحة – دخان – غبار خطر الانفجارات – تلوث المياه	١	
٣٥	**صناعة خرطوش الصيد:** عندما يزيد الانتاج اليومي على ٣٠٠٠ خرطوشة	خطر الانفجار – والحريق – تلوث المياه	١	
٣٦	**معامل الذخيرة:**	خطر الانفجار – والحريق – وتلوث المياه	١	
٣٧	**صناعة اللسللولوئيد:** والمنتجات المشابهة	أبخرة ضارة – خطر الحريق وتلوث المياه	١	
٣٨	**مستودعات السللولوئيد:** والمنتجات البيتزية المشابهة (خام أو مصنعة) ١) عندما تكون الكمية مخزنة أو بصورة مؤقتة وتتراوح بين ٥٠-١٠٠٠كغ	خطر الانفجار والحريق	١	
٣٩	**مستودعات اللحم وبقايا الذبائح:**	رائحة -خطر الذباب- تلوث المياه	١	
٤٠	**وسائل التسخين:** التي تستخدم للحرارة . السوائل العضوية القابلة للاشتعال سواء استعملت هذه السوائل في مكان مغلق كالحمام العادي . عندما تكون درجة الاستعمال هي أكثر من نقطة السوائل ١) إذا كان المولد معزولاً أو كائن في نفس المكان الذي يشتعل فيه النار	خطر الحريق والانفجار – إصدار روائح ضارة	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٤١	**مستودعات الكلور السائل:** ١) في أوعية سعة الواحدة منها تزيد على ١٠٠٠كغ أو إذا كانت الكمية الإجمالية المخزنة تزيد على ٧٠٠٠كغ	إصدار مواد ضارة -خطر الانفجار	١	
٤٢	**صناعة المواد اللاصقة:**	رائحة -خطر الذباب- تلوث المياه	١	
٤٣	**صناعة ومستودعات الديناميت:**	خطر الانفجار وتلوث المياه	١	
٤٤	**صناعة الايتر وتخزينه:** ١) مستودعات المحاليل التي تحتوي على أقل تقدير ٣٠٪ من هذا السائل ٢) التقطير والاستعمال	خطر الانفجار والحريق - رائحة- تلوث المياه	١	
٤٥	**صناعة فيلمنات الزنبق:**	خطر الانفجار والحريق	١	
٤٦	**مستودعات الغاز وخزانات الغاز المضغوط:** التي تحتوي على غاز قليل الاشتعال باستثناء الاستيلين ١) الواقعة خارج المناطق السكنية ٢) التي تزيد سعتها على ١٠٫٠٠٠ م٣	خطر الانفجار والحريق - روائح	١	
٤٧	**غاز الاشتعال الطبيعي:** نزع الكبريت منه بمختلف الوسائل	خطر الانفجار والحريق - روائح- تلوث المياه	١	
٤٨	**صهر الشحوم:** صهر الشحوم وشحم الغنم في كافة الأشغال	رائحة- خطر الذباب والحريق	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٤٩	**صناعة السوائل القابلة للاشتعال:** التي تكون نقطة اشتعالها أقل من ١٠٠ درجة مثل مواد الهيدروكربور السائلة ، البنزين . البترول ومشتقاته بواسطة كافة الوسائل.. التركيب التقطير وتوليد الحرارة – عندما تتم الوبليات على نار عالية أو بوسيلة أخرى تشكل خطر الاشتعال	خطر الحرائق والانفجارات – تلوث المياه	١	
٥٠	**مستودعات السوائل المشتعلة من الدرجة الأولى:** ١) عندما تكون نقطة الاشتعال أقل أو تساوي ٢١ درجة ٢) عندما تكون السوائل في أوعية معدنية محكمة الغلق و لم تتعرض للتفريغ من إناء لآخر	خطر الحريق – تلوث المياه	١	
٥١	**معامل نضج الفواكه والخضار وإزالة الحشرات منها:** ١) عندما تتم عملية النضج بتسخين المستودعات ويكون هذا التسخين بواسطة الغاز . ٢) عندما تكون عملية النضج بإطلاق الغازات المشتعلة أو السامة في المستودعات مهما كان نوع التسخين ٣) في المناطق الآهلة بالسكان أو في أماكن تبعد أقل من ٥٠ مترا	خطر الحريق والانفجارات	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٥٢	**مستودعات مسحوق المقنيزيوم:** ١) عندما تزيد الكمية على ٥٠٠ كغ عندما تزيد الكمية المخزنة على ١٠٠٠ لتر	خطر الحريق والانفجارات	١	
٥٣	**مستودعات السوائل التي تشتعل بسرعة فائقة:** ١) عندما تزيد كمية السوائل المخزنة على ١٠٠٠ لتر	خطر الحريق والانفجارات وتلوث المياه	١	
٥٤	**مستودعات أو مصانع معالجة الصود من أجل استخراج الكبريت الصافي أو المركب:**	روائح - اصدار مواد ضارة- تلوث المياه	١	
٥٥	**صناعة فتيل الأمان لعمال الديناميت:** ١) عندما تكون الكمية المستخدمة أو المخزونة أكثر من ١٠٠ كغ من البودرة العادية	خطر الحريق والانفجارات	١	
٥٦	**صب المعادن والسبائك:** ١) إذا كانت هذه المعادن من الرصاص و لم يكن هنالك جهاز شفط الغبار والدخان الرصاصي	الدخان والروائح - إصدار المواد الضارة وخطر الحريق	١	
٥٧	**معالجة المعادن بالتحليل الكهربائي في أعمال التلبيس والحماية والتلميع:** ١) إذا استعملت مع سائل قابل للانفجار مثل مواد الاندريد الاستيكي وحمض البركلور	خطر الانفجار - إصدار مواد ضارة - تلوث المياه	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٥٨	**معادن الكبريت والزرنيخ:** ١) في حال عدم كون الغازات مركزة ووجود جهاز شفط للغبار	دخان -غبار- إصدار مواد ضارة	١	
٥٩	**معامل تجربة المحركات الانفجارية:** ١) إذا كانت قوة المحركات التي تجري عليها التجارب في آن واحد تفوق ولو مؤقتاً ١٤٧ كال (٢٠٠ حصان بخاري)	الضجيج - الارتجاج - خطر الحريق	١	
٦٠	**معامل تجربة المحركات ذات الاحتراق الداخلي:** إذا كان النفس يتم دون جهاز امتصاص الضجيج	الضجة - خطر الحريق	١	
٦١	**معامل تجربة المحركات النفاثة:** ١) عندما يزيد الضغط على (٥ر١ ك ن) أو عندما تكون الطاقة أكثر من ١٤٧ ك و	الضجيج - الارتجاج - خطر الحريق والانفجار	١	
٦٢	**مستودعات نترات النشادر:** ١) عندما تحتوي نترات النشادر على أكثر من ٤ر٠٪ من المواد الغريبة القابلة للاشتعال وعندما تكون المواد المخزنة أكثر من ... ٢) إذا كانت نترات النشادر مغلقة في صناديق وإذا كانت الكمية المخزنة أكثر من ٣٠٠ طن	خطر الانفجار خطر الانفجار والحريق	١ ١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
	٣) إذا كانت نترات النشادر (فلت) دون ترتيب وكانت الكمية أكثر من ألـف طن	خطر الحريق والانفجار	١	
٦٣	**مستودعات النتروسلولوز:** ١) خـارج معـامل التصنيـع والاسـتعمال (نظام خاص) ٢) في معـامل التصنيـع والاسـتعمال نتروسلولوز من الدرجـة الأولى مهمـا بلغت الكمية المخزنة وكيفيـة تخزينهـا (ب) نتروسلولوز من الدرجـة الثانيـة ١- موجـودة في أوعيـة مغلقـة تحمـل ضغط داخلي يفوق أو يعـادل ٣ بـار ٢- إذا كـانت موجـودة في أوعيـة مغلقة تنفتح بضغط أدنـى مـن ٣ بـار ولا تتعـرض للتفريـغ مـن آن لآخـر عندما تعادل الكمية المخزونة ١٠٠٠ كغم أو تفوقها .	خطر الانفجار والحريق خطر الانفجار والحريق خطر الحريق والانفجار	١ ١ ١	
٦٤	**معامل معالجة النتروسـلولوز مهمـا كـان نوعها:** غير صناعة المواد المتفجرة وإعداد الفرنيش والمواد البلاستيكية (أ) نتروسلولوز من الدرجة الأولى ١) عندمـا تتضمـن العمليـات تحميـة النتروسـلولوز إلى درجـة تفـوق ٤٠° حرارية وتكون الكمية المخزنـة أكـثر من ٢ كغ	خطر الحريق والانفجار خطر الحريق والانفجار	١ ١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
	٢) عندما يتصاعد الغبار نتيجة العمليات وتكون الكمية المخزنة ولو مؤقتاً (أ) تعادل أو تفوق ٥٠ كغ	خطر الانفجار والحريق	١	
	٣) في حال عدم التحمية وتصاعد الغبار وتكون الكمية المخزنة ولو مؤقتاً (أ) تعادل أو تفوق ٥٠٠ كغ	خطر الانفجار والحريق	١	
٦٥	**معامل استعمال النتروسلولوز والمواد المشابهة:** لتحضير المحاليل والفرنيش والدهان والمواد البلاستيكية باستثناء السلولوئيد			
	١) مواد النتروسلولوز من الدرجة الأولى مهما كانت الكمية المخزنة ولو مؤقتاً في المصنع	خطر الانفجار والحريق وتلوث المياه	١	
	٢) مواد النتروسلولوز من الدرجة الثانية إذا كانت الكمية المخزنة ولو مؤقتاً (أ) تفوق أو تعادل ٢٠٠٠ كغ	خطر الانفجار والحريق وتلوث المياه	١	
٦٦	**مستودعات محاليل أو معجون النتروسلولوز التي على أكثر من ٢٥٪ من النتروسلولوز:**			
	١) في أوعية مغلفة تقاوم ضغط داخلي تعادل أو تفوق ٣ بار مهما كانت الكمية المخزنة .	خطر الحريق	١	
	٢) في أوعية مغلفة تنفتح بضغط داخلي أقل من ٣ بار (أ) عندما تكون الكمية المخزنة أكثر أو تعادل ١٠٠٠ كغ	خطر الحريق	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضرار	الصنف	ملاحظات
٦٧	**مستودعات العظام:** ١) عندما تكون كمية العظام المخزنة تعادل أو تزيد علي ٣٠٠ كغ	رائحة خطر الذباب وتلوث المياه	١	
٦٨	**تصنيع العظام والجلود والقرون وفضلات الحيوانات من أجل الحصول علي السماد والاستعمالات الأخرى**	رائحة خطر الذباب - الحريق - تلوث المياه	١	
٦٩	**صناعة الفوسفور:** ١) عندما تكون الكمية المخزنة أكثر من ٢٠٠ كغ	خطر الحريق	١	
٧٠	**صناعة المساحيق المتفجرة والمواد المفرقعة أو اللاهبة:** ما عدا المستودعات الحكومية	خطر الانفجار والحريق وتلوث المياه	١	
٧١	**مستودعات الدم الجاف: وصناعة العلف المستخرج منه**	روائح -خطر الذباب- تلوث المياه	١	
٧٢	**صناعة الصود الخام من مقذوفات البحر** في المؤسسات الدائمة	رائحة -دخان- تلوث المياه	١	
٧٣	**صناعة كلور الكبريت:**	إصدار مواد ضارة -تلوث المياه	١	
٧٤	**تحضير وصناعة تحويل واستعمال المواد الإشعاعية في ظروف معينة:** ١) إذا كانت تحتوي على عناصر مشعة من الدرجة الأولى (أ) الطاقة المشعة تعادل أو تزيد على ١كوري ولكنها أقل من ١٠٠كوري	انتشار الأشعة - تلوث المياه	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
	٢) إذا كانت تحتوي على مواد مشعة من الدرجة الثانية. (أ) الطاقة المشعة تعادل أو تزيد على ١٠ كوري ولكنها أقل من ١٠٠٠ كوري	انتشار الأشعة - تلوث الجو- تلوث المياه	١	
	٣) إذا كانت تحتوي على مواد مشعة من الدرجة الثالثة (أ) الطاقة الشمسية المشعة تزيد على ١٠٠ كوري ولكنها أقل من ١٠٫٠٠٠ كوري .	انتشار الأشعة -تلوث الجو- تلوث المياه	١	
٧٥	**استعمال وتخزين المواد المشعة إذا كانت على شكل مصادر مختومة وغير مختومة:** ١) إذا كانت تحتوي على مواد مشعة من الدرجة الأولى . (أ) الطاقة المشعة الإجمالية تعادل أو تزيد على ١٠٠ كوري ولكنها أقل من ١٠٠٠ كوري	انتشار الأشعة -تلوث الجو- تلوث المياه	١	
	٢) إذا كانت تحتوي على مواد مشعة من الدرجة الثانية (أ) الطاقة المشعة الإجمالية تعادل أو تزيد على ١٠٠٠ كوري ولكنها أقل من ١٠٠٫٠٠٠ كوري	انتشار الأشعة -تلوث الجو- تلوث المياه	١	
٧٦	**مستودعات الشحم الخام من غير المصادر الغذائية والمخصص لمصانع استخراج الشحم الصناعي:** ١) عندما تزيد الكمية المخزنة على ٣٠٠ كغ	روائح - تكاثر الذباب	١	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٧٧	**معـامل تصنيـع المركبـات الكبريتيـة العضوية:** التي تصدر عند تفاعله موادا كبريتيـة ذات رائحة قوية	إصدار مواد ضارة ذات رائحة قويـة -تلـوث الميـاه- خطـر الحريق والانفجار	١	
٧٨	**معالجة التفل أو النفايـات المشـابهة ذات المصدر النباتي بواسطة الاختمار لإنتـاج النشادر أو الأحماض العضوية:**	رائحة تلوث المياه	١	
٧٩	**مستودعات الزرقينيوم على شكل بودرة** ١) إذا كان جافاً والكميـة المخزنـة تزيـد عن ٤٠ كغ	خطر الحريق	١	
٨٠	**صناعة الزرقينيوم:** ١) في الهواء الطلق ٢) في جو من الغاز الغير متحـرك (غـاز الكربون الازوت الخ) (أ) إذا زادت الكميات المستعملة عـن ٢ كغ	 خطر الحريق خطر الحريق خطر الحريق	 ١ ١ ١	
٨١	**مستودعات كربور الكالسيوم:** عندما تزيد الكمية المخزونة على ٣٠٠٠ كغ	رائحـة -خطـر الانفجـار والحريق- تلوث المياه	١	
٨٢	**صناعة الديناميت وتخزينه:**	خطر الانفجار وتلوث المياه	١	

فهذه الأنواع لا يسمح بوجودها في مناطق السكن البتة ، لمـا ينتـج عنهـا مـن أضـرار فاحشة متيقنة ، كما هو ظاهر في البيان .

٢-٥٣ الصنف الثاني:

ويشمل المهن التي ليس من الضروري إبعادها عن الأماكن السكنية ، ويمكن السماح باستثمارها إذا اتخذت لها الترتيبات الفنية والوقائية لتحاشي الأضرار التي تلحق بمناطق السكن والسكان .

تسلسل	نوع الصناعات	الأضرار	الصنف	ملاحظات
١	**المؤسسات التي تعمل بمحركات الغاز العادي أو النفط أو المازوت بقوة تعادل أو تزيد** على **الخمسة عشر حصاناً**	ضجيج - رائحة - أخطار الحرائق	٢	
٢	**الأفران المعدة لصنع وبيع الخبز والحلويات:**	خطر الحرائق - دخان	٢	
٣	**المصانع الآلية التي تتجاوز قوة محركاتها ثلاثة أحصنة:**	تلوث المياه - روائح	٢	
٤	**معامل تطهير ومزج الزيوت وطبخها:**	تلوث المياه -روائح- خطر الذباب	٢	
٥	**معامل الجليد ومعامل المياه الغازية (الكازوز):**	روائح - خطر الذباب	٢	
٦	**معامل الصابون:** التي تستخدم الزيوت ذات الرائحة النفاذة في كل الحالات الأخرى	رائحة - تلوث المياه	٢	
٧	**مستودعات الأسمنت والجبس والكلس:**	غبار	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٨	**مستودعات الكبريت الكيماوي:** عندما يكون المستودع في مبنى آهل بالسكان أو مجاور للسكن وتكون الكمية أكثر من ٣م٥٠	خطر الحريق	٢	
٩	**صناعة تعليب وحفظ الأسماك:**	رائحة -خطر الذباب- تلوث المياه	٢	
١٠	**صناعة صهر الحديد:** في الأفران ذات الطاقة الكبيرة أو الفرن الكهربائي	دخان -غبار- خطر الحريق	٢	
١١	**صناعة الهيدروجين:** بجميع الوسائل عندما تكون كمية الغاز المخزنة خاضعة لضغط مهما كان قدره	خطر الحريق	٢	
١٢	**صناعة الحليب ومشتقاته:** والأجبان ومعالجة الحليب من أجل بيعه ١) في المناطق الآهلة بالسكان ٢) في جميع الأحوال الأخرى	ضجيج - رائحة خطر الذباب - تلوث المياه	٢ ٢	
١٣	**صناعة الفراء:** بواسطة الجلود	رائحة - خطر الذباب - تلوث المياه	٢	
١٤	**معامل دباغة الجلود:** ١) عندما تعمل بواسطة التسخين على نار عادية أو إذا كان في المعمل فرن ٢) في كافة الحالات الأخرى	خطر الحرائق - رائحة - تلوث المياه	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
١٥	**صناعة مواد التنظيف:** غير الصابون ١) عندما تستخدم المواد أولية ذات رائحة كريهة مثل المواد ذات المنشأ الحيواني . ٢) عندما لا تستخدم مواد أولية ذات رائحة . ٣) إذا تمت العملية بواسطة المزج في وسط مائي . ٤) إذا تمت العملية بطريقة جافة بواسطة السحق أو النخل . ٥) إذا استعملت سوائل قابلة للاشتعال .	رائحة - خطر الذباب بخار -ضجيج- غبار- تلوث المياه	٢	
١٦	**صناعة اللباد:** بدون نسيج	رائحة -غبار- تلوث المياه	٢	
١٧	**محلات طحن وجرش الحبوب:** مع عمليات النخل في المطحنة	ضجيج - غبار- اهتزاز تلوث المياه أحياناً- انفجارات	٢	
١٨	**المعامل الآلية للغزل والنسيج - التريكو الكتان - اللفافة والخيوط . والخيوط المعدنية وتصنيعها:** إذا كان المعمل يحوي عدة مكائن تعمل بالمكوك	ضجيج - اهتزاز	٢	
١٩	**معامل البلاط:**	ضجيج - غبار	٢	
٢٠	**المطابع على اختلاف أنواعها:**	ضجيج - خطر الحرائق	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٢١	محلات الدهان بطريقة البخ:	خطر الحرائق - روائح	٢	
٢٢	محلات صنع الصفـائح والعلب المعدنيـة والتوانك:	ضجيج	٢	
٢٣	صناعة عصير الطماطم:	خطر الذباب	٢	
٢٤	معامل البسكويت	رائحة	٢	
٢٥	معامل تعبئة التمور وتصنيعها	خطر الذباب	٢	
٢٦	معامل حلج الأقطان	ضجيج - غبار	٢	
٢٧	معامل الحدادة والخراطة الـتي تزيـد قـوة محركاتها على ثلاثة أحصنة	ضجيج	٢	
٢٨	المعامل الآلية لنفش القطن وتنظيفه	ضجيج - غبار	٢	
٢٩	معامل المرايا الزجاجية وتفضيضها	ضجيج	٢	
٣٠	معامل البورسلان	غبار - ضجيج	٢	
٣١	معامل التقطير	خطـر الانفجـار - روائـح - خطر الحرائق	٢	
٣٢	معامل الخزف والقرميد:	خطر تلوث الجو	٢	
٣٣	المعامل الآلية لصنع القنب والحبال	ضجيج	٢	
٣٤	معامل السكاكر التي تزيد قوة محركاتهـا على خمسة أحصنة:	خطـر الحرائـق -الضجيـج- خطر الذباب	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٣٥	**صناعة الأحذية:** عندما تكون في مكان آهل بالسكان وفي مكان مجاور	ضجيج -ارتجاج- وخطر الحريق	٢	
٣٦	**صناعة الكلس والجبس:** بواسطة حرق أو طحن المواد ١) في المناطق الآهلة بالسكان وخارجها	دخان -غبار- اصدار مواد ضارة	٢	
٣٧	**صناعة الكلور:**	إطلاق مواد ضارة -تأثير سام على النباتات - تلوث المياه	٢	
٣٨	**صناعة شمع التلصيق:**	خطر الحريق	٢	
٣٩	**المعامل والمستودعات التي تشغل بالخرق:** مهما كانت الكمية المخزونة - معاملة الخرق والأنسجة بحامض الكلوردريك وسواه من الأحماض	رائحة -غبار- أخطار الذباب والحشرات القارضة - خطر الحرائق-اصدار روائح- تلوث المياه	٢	
٤٠	**معامل نشر الأخشاب وأعمال النجارة وصنع الموبيليا:** التي تحتوي على عدد من الماكينات والعدد وتحوي مستودعاً للأخشاب المراد تصنيعها	ضجيج -اهتزاز- غبار- خطر الحريق - الانفجار	٢	
٤١	**مطاحن وكسر الأحجار والحصى وغربلتها ونخلها آلياً:** ١) عندما تكون طاقتها السنوية أكثر من ٢٠٠ر٠٠٠ طن أو أن منشآتها تبعد أحياناً أقل من ٢٠٠ متر عن المناطق السكنية أو عن عمارة مسكونة	ضجيج - غبار - اهتزاز الأرض - تلوث المياه	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضرار	الصنف	ملاحظات
٤٢	**صناعة النشادر:** ١) بواسطة التركيب المباشر وبالضغط ٢) بواسطة التحليل والتقطير	رائحة – تلوث المياه – خطر الحريق والانفجار	٢	
٤٣	**أماكن إذابة الاسفلت والمواد البتيومينية الصلبة أو السائلة:** ١) عندما تتم العملية بالتسخين على نار عادية أو بأي طريقة أخرى تشكل خطر الاشتعال	روائح – خطر الحريق – تلوث المياه	٢	
٤٤	**المغاسل العامة:** ١) عندما تكون في مبنى آهل بالسكان أو مجاور له ٢) عندما تستخدم آلات أوتوماتيكية للغسيل والعصر في آن واحد ومجهزة بمحركات فردية خاصة بها ٣) إذا كان وزن الغسيل الجاف يزيد على ١٠ كغ للآلة الواحدة	ضجيج وارتجاج – بخار– دخان – تلوث المياه	٢	
٤٥	**صناعة الفولاذ:** ١) بواسطة المحلول أو الفرن الكهربائي	أدخنة غبار – خطر الحريق	٢	
٤٦	**صناعة الألمنيوم:** تصنيع البودرة ١) بواسطة الطحن ٢) بواسطة الصهر بالتيار الغازي	خطر الحريق والانفجار وتلوث المياه	٢	
٤٧	**صناعة صفائح المدخرات بالرصاص:**	إطلاق مواد ضارة – تلوث المياه	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـــرار	الصنف	ملاحظات
٤٨	**صناعة الاسيتون:**	خطر الحريق	٢	
٤٩	**صناعة حمض الزرنيخ:** بواسطة التبخير والتكثيف	إطلاق مـواد ضـارة - غبـار سام للماشية	٢	
٥٠	**صناعة حمض الكبريت:** التكثيف	إطلاق مواد ضـارة ذات تأثير سام على النبات وتلوث المياه	٢	
٥١	**صناعة الفحم:** عندما يتصاعد في الجو مواد التقطير	رائحة -دخان- تلوث المياه	٢	
٥٢	**اللحام بالكهرباء أو الأوكسجين:**	خطر الحريق والانفجار	٢	
٥٣	**مستودعات أسيد الخليك:** التي تحتوي على ٥٠٪ من الـوزن الصـافي للأسيد ١) في خزانـات سـعة الواحـدة تزيـد أو تعادل ٢٥٠ طنا	عملية تآكل - تلوث المياه	٢	
٥٤	**مستودعات حمض الكبريت:** ١) عندما تكون الكمية المخزنة تعادل أو تزيد على ١٥ طناً	إطلاق مواد خطـرة - تلـوث المياه- عملية تآكل وأكسدة- خطر الحريق	٢	
٥٥	**مستودعات النشادر السائل:**	روائح - إطلاق	٢	
٥٦	**مستودعات الأسفلت:** والمواد البيتومينية	روائح -خطر الحريـق- غبـار - تلوث المياه	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٥٧	**مستودعات الكحول الميتيلي وغيره:** ١) الكحول المعبأ في أوعية أو خزانات معدنية أو ما يماثلها من حيث المتانة (زجاج مقوى أو أسمنت...) (أ) تموين المستودع بكمية تزيد على ٣م٥ من الكحول (ب) تموين المستودع بكمية تزيد على ١٠٫٠٠٠ لتر أو ما يعادلها	أخطار الحرائق - تلوث المياه بصورة عرضية	٢	
٥٨	**مستودعات الكوشوك ومواد المطاط:** ١) إذا كانت في مكان آهل بالسكان أو مجاوراً له (أ) إذا كانت الكمية المخزنة تزيد على ٥٠ م٣ ٢) إذا كان في مكان منعزل على شكل بناء أو في العراء ويبعد ٥٠ متراً عن المكان الآهل بالسكان (ب) إذا كانت الكمية المخزنة تزيد على ١٥٠ م٣	خطر الحريق - روائح - ضجيج - غبار	٢	
٥٩	**مستودعات العلف:**	خطر الحرائق - غبار	٢	
٦٠	**مستودعات الخرق المستعملة والملوثة:** مهما كانت الكمية المخزنة	رائحة - غبار - خطر القواضم والذباب	٢	
٦١	**مستودعات السجاير:** عندما تكون الكمية المخزنة تزيد على ٢٠٠٠ كغ	خطر الحريق - رائحة - اشتعال ذاتي	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٦٢	**ورش سمكرة السيارات:** إذا كانت تحتوي على آلة أو عدة آلات ميكانيكية تحدث ضجيجاً أو كان هناك عمال يشتغلون بالمطارق	ضجة – ارتجاج – دخان	٢	
٦٣	**محال ذبح الدواجن:** ١) في المناطق السكنية عندما يتم ذبح ٥٠ حيواناً على الأقل في اليوم الواحد ٢) في خارج المناطق السكنية	ضجيج – رائحة – خطر الذباب وتلوث المياه	٢	
٦٤	**مستودع الأخشاب:** أو مواد مشتعلة متجانسة القوام من مصدر نباتي خشب صناعة/ ألواح – خشب مضغوط – قصب سندبان – أحطاب ...الخ (المستودع على بعد ٣٠ متراً من بناء مأهول ولا يحوي أية ماكينات أو معدات مشابهة)	خطر الحريق	٢	
٦٥	**مستودعات حمض النمل:** والمحاليل التي تحتوي على ٥٠٪ من وزن الأسيد الصافي – في خزانات سعة الواحد منها تفوق أو تعادل ٥٠ طناً	عملية تآكل وتلوث المياه	٢	
٦٦	**صناعات الإعلانات المضيئة بالنيون والكهرباء:**	خطر الحرائق	٢	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٦٧	**محلات بيع وتوزيع اسطوانات غاز البوتان والبروبان:** - لا تزيد على ٥٠ اسطوانة	خطر الحرائق والانفجارات	٢	

فهذه الأنواع السابقة لا يسمح بوجودها بين المساكن إلا إذا اتخذت الاحتياطات اللازمة لتحاشي الأضرار التي تلحق بالسكان والمساكن ، فإذا اتخذت تلك التدابير جاز إحداثها بين المساكن ، لأن الضرر حينئذٍ غير متيقن .

والذي أراه أن ما ذكر في قائمة الصنف الثاني يستحسن إدراجه ضمن قائمة الصنف الأول ، لما في نوع الصناعات المذكورة فيه من الضرر البيّن ، حتى ولو اتخذت الاحتياطات اللازمة لمنع ضرره ، عملاً بقاعدة «درء المفاسد مقدم على جلب المصالح» والمفسدة المتوقعة من بقائها بين المساكن أكبر من المصلحة المتوخاة منها .

٣-٥-٣ الصنف الثالث:

ويشمل المهن التي لا تتضمن أضراراً أو أخطاراً على المناطق والسكان ولكن يجب إخضاعها إلى تعليمات عامة تكفل رعاية وراحة المواطنين

تسلسل	نوع الصناعات	الأضرار	الصنف	ملاحظات
١	**مستودعات اسطوانات الايرسول:** عندما تزيد على ١٠٠ اسطوانة - لاستخدامها في المبيدات الحشرية - في مستحضرات الدهانات - في مستحضرات التجميل وغيرها	خطر الحرائق والانفجارات	٣	
٢	**معامل ومحتويات تعبئة المدخرات:** ١) عندما تكون التعبئة عادية على مدخرات لا تحتاج إلى تحديد الصفائح وعندما تكن قوة التيار القصوى المستعمل لهذه العملية تزيد على ٥ر٢ كيلووات ٢) عندما يتم تحديد أو تغيير صفائح المدخرات	ضجيج - إطلاق مواد ضارة -خطر الانفجار- تلوث المياه	٣	
٣	**صناعة حمض النمل:** بواسطة أكسيد الفحم	إطلاق مواد ضارة	٣	
٤	**أماكن بيع الحيوانات:** عندما يزيد عددها على ٥٠ حيواناً	ضجيج - رائحة - خطر الذباب - تلوث المياه	٣	
٥	**معامل صناعة وتصليح وتجارب أجهزة التنبيه ومكبرات الصوت:**	ضجيج	٣	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٦	**تحميص البن والحبوب الأخرى:**	رائحة – دخان – غبار	٣	
٧	**مخازن ومحلات بيع الفحم:** في المناطق السكنية ١) عندما تكون الكمية المخزونة تزيد على ٥ أطنان	خطر الحرائق والغبار	٣	
٨	**مستودعات الكلس والأسمنت والجبس:** في المناطق الآهلة بالسكان	غبار	٣	
٩	**صناعة المسامير والبراغي:** ١) بواسطة الصدمات الآلية ٢) بدون واسطة الصدمات الآلية	ضجيج	٣	
١٠	**محلات صقل المعادن:** ١) بواسطة الأحماض ٢) بواسطة الرمل والحبيبات المعدنية	إطلاق مواد ضارة – تلوث المياه	٣	
١١	**طلاء المعادن بالميناء:**	دخان	٣	
١٢	**صناعة حبر المطابع:** – عندما تتم بواسطة غلي الزيوت أو بدونها – أو ذات منشأ لمحاليل قابلة للاشتعال من الدرجة الأولى – أو ذات منشأ لمحاليل قابلة للاشتعال وذات رائحة قوية أو سامة	رائحة – خطر الحريق– تلوث المياه	٣	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
١٣	**صناعة الحديد:** ١) بواسطة فرن (مارتان) أو بواسطة الفرن الكهربائي . ٢) أو بوسائل أخرى	خطر الحرائق	٣	
١٤	**مستودعات الخردة:** العزل أو التعبئة أو المعادن القديمة كفضلات التصنيع ، أدوات ، معدات ، سيارات ساقطة عن الاستعمال ...الخ	ضجيج - غبار قواضم - خطر الانفجار	٣	
١٥	**مستودعات الأسمدة:** المستودعات التي تحوي مواد عضوية - عندما تحوي على مواد حيوانية - عندما تخزن في العراء وفي حالة التجفيف - عندما تكون الكمية المخزنة ٥٠٠٠ كغ ولا تزيد على ٥٠٫٠٠٠ كغ أو ما يعادلها - عندما تكون المواد معبأة في أكياس أو بدونها في حدود ٥٠٠٠ كغ إلى ٥٠٫٠٠٠ كغ - وفي كل الحالات الأخرى	رائحة -خطر الذباب- تلوث المياه - خطر الحرائق - عندما تحوي على نيترات	٣	
١٦	**المطاعم:** في المناطق الآهلة بالسكان	روائح - دخان	٣	
١٧	**مستودعات الجبن:** في المناطق الآهلة بالسكان ١) مستودعات الجبن العادية ٢) المخمرة أو المضغوطة ابتداء من ٢٠٠ كغ	رائحة -خطر الذباب- تلوث المياه	٣	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
١٨	**مرآب السيارات:** عندما يكون في بناء آهـل بالسـكان مبنياً من مواد مقاومـة للنـار أو كـان في العـراء ويبعد أكثر من ٥م عن كل بناء	ضجيـج -وروائـح- إطـلاق مواد ضـارة- خطـر الحريـق- تلوث المياه	٣	
١٩	**معامل الرخام:** قص ونشر وصقل بالوسائل الآلية	ضجيـج -ارتجـاج- غبـار- تلوث المياه	٣	
٢٠	**مستودعات النفتالين:** التي تزيد على ١ طن	خطر الحريق والروائح	٣	
٢١	**صناعة الورق والكرتون:** صناعة الأكياس والورق المزفت	تلوث المياه - ضجيج رائحة	٣	
٢٢	**المصابغ:**	بخار وتلوث المياه	٣	
٢٣	**محلات صب البلاط والموزاييك:**	ضجيج - غبار	٣	
٢٤	**محلات صب البلوك:**	ضجيج - غبار	٣	
٢٥	**محلات صب المواسير الأسمنتية:**	ضجيج - غبار	٣	
٢٦	**مطاحن السكر والملح والزعـتر والفلفـل والبذور والتوابل والبهارات:** التي تزيد قوة محركاتها على ٥ أحصنة	ضجيج - روائح - غبار	٣	
٢٧	**محلات خزن وبيع القطن والصـوف غـير المصنوع:**	رائحة - خطر الحريق	٣	
٢٨	**معامل صنع الحلاوة الطحينية:** التي لا تزيد قوة محركاتها على ٥ أحصنة	خطـر الذبـاب - الضجيـج - تلوث المياه	٣	

تسلسل	نوع الصناعات	الأضـرار	الصنف	ملاحظات
٢٩	**محلات بيع الأدوية والمواد الصيدلانية:**	خطر الحريق والانفجارات	٣	
٣٠	**مراكز انطلاق سيارات نقل الركاب:** الكبيرة ومكاتب سيارة الأجرة الصغيرة	ضجيج - خطر الحرائق	٣	
٣١	**معامل صناعة جرار الفخار:**	دخان - غبار	٣	
٣٢	**المطابخ العامة:**	روائح - خطر الذباب- خطر الحرائق	٣	

فهذه الأنواع يسمح بوجودها بين المساكن ، لأن ضررها غير فاحش ، وغير متيقن ، ولكن مع هذا يجب أن تخضع إلى تعليمات تكفل رعاية وراحة المواطنين .

المطلب الثالث

٣٧ ضوابط استعمال المنشآت واستغلالها في إطار المصلحة العامة

إن تنظيم الإسلام لطرق استعمال المنشآت واستغلالها يشتمل على ما يلي:

٣٧أ أولاً: تحريم استعمال المنشآت فيما يضر:

والضرر الناتج عن المنشآت قسمان:

أحدهما: ينتج عما يصدر عن بعض المنشآت من إزعاج ومخاطر(١) .

والثاني: يتعلّق بما ينتجه بعضها من سلع . فليس كل ما تنتجه المنشآت يكون نافعاً بالنسبة للمسلمين -وإن اتصف بالنفع عند غيرهم(٢)- فتحريم استعمال الشيء يقتضي تحريم تصنيعه ، فما حرم استعماله حرم صنعه ، وهو ما تعبّر عنه القاعدة الشرعية: «ما حَرُمَ فعله حَرُم طلبه»(٣) . ومن هنا فقد حرّم الإسلام تصنيع بعض المصنوعات وتداولها في المجتمع ، وحدّد الطرق اللازم اتباعها في استعمال هذه المنشآت على النحو التالي:

أ - تحريم صناعة ما حرَّمه الشرع مما فيه مماز جة للجسم:

كتحريم تصنيع اللحوم -بتعليبها مثلاً- من الميتة ، والدم ، ولحم الخنزير ، وما ذبح بغير طريق شرعي ، لأن هذا محرّم بقوله تعالى: ﴿إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ

---

(١) سبق الحديث عن هذا النوع من الضرر فقرة (٣٦أ) من الرسالة .

(٢) كالخمور والأصنام .

(٣) الأشباه والنظائر للسيوطي ص٢٨١ ، وانظر مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٦٤ .

﴿الْخِنزِيرِ وَمَا أُهِلَّ بِهِ لِغَيْرِ اللَّهِ... ﴾[1] . وبما ثبت في صحيح البخاري من حديث جابر ابن عبد الله (رضي الله عنهما) أنه سمع رسول الله ﷺ يقول وهو بمكة عام الفتح: [إن الله ورسوله حرّم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام . فقيل: يا رسول الله أرأيت شحوم الميتة فإنه يُطلى بها السفن ، ويُدهن بها الجلود ، ويَسْتَصْبِحُ بها الناس ، فقال: لا ، هو حرام . ثم قال رسول الله ﷺ عند ذلك: قاتل الله اليهود ، إن الله لما حرّم شحومها جَمَلوه ثم باعوه فأكلوا ثمنه][2] .

وكتحريم صناعة المسكرات ، سواء السائلة منها أو الجامدة ، وقد حُرِّمت صناعة هذه المواد بقول الله ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ[3] وَالأَنصَابُ[4] وَالأَزْلامُ[5] رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾[6] . فقد أكّد الله ﷻ تحريم الخمر والميسر في هذه الآية ، فصدّر الآية بـ﴿إنما﴾ وقرنهما بالأنصاب والأزلام، وسماهما رجساً ، وجعلهما من عمل الشيطان وأمر باجتنابهما ، وجعله سبباً يرجى للفلاح ، وغير ذلك حتى قال بعض العرب: ما حرّم الله شيئاً أشدّ من الخمر[7] .

ولا خلاف[8] بين الفقهاء في تحريم تملك المسلمين للخمر ، وشربهم لها ، وتداولها بينهم ، وما يتبع ذلك من تحريم تصنيعها ، وإنتاجها ، وحملها ، وسقيها ، وبيعها ،

---

(١) سورة البقرة: آية ١٧٣ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب بيع الميتة والأصنام .

(٣) الميسر: القمار (انظر: أيسر التفاسير ١١/٢) .

(٤) الأنصاب: هي الأصنام المنصوبة للعبادة . (فتح القدير ٧٣/٢) .

(٥) الأزلام: جمع زلم ، وهي: قداح الميسر كانوا يستقسمون بها في الأمور في الجاهلية ، لمعرفة الخير من الشر والربح من الخسارة . (انظر: تفسير ابن كثير ١٨/٢ ، وتفسير القرطبي ٤٠/٦ ، وأيسر التفاسير ١١/٢) .

(٦) سورة المائدة: آية ٩٠ .

(٧) انظر: تفسير القرطبي ١٨٥/٦ ، وتفسير فتح القدير ٧٣/٢ .

(٨) تفسير القرطبي ١٨٧/٦ ، وتفسير فتح القدير ٧٤/٢ .

وأكل ثمنها ، وشرائها منهم ، لحديث الرسول ﷺ قال: [لُعنت الخمر على عشرة أوجه: بعَيْنِها ، وعاصِرِها ، ومعتصِرِها ، وبائِعِها ، ومبتاعِها ، وحامِلِها ، والمحمولة إليه ، وآكِلِ ثمنِها ، وشارِبِها ، وساقِيها][1] .

وقد حرّم الإسلام المسكرات بأنواعها المختلفة ، وحظر تصنيعها لما فيها من أضرار خطيرة اكتشفت حديثاً أبرزها ما يلي:

١) تؤدي المسكرات إلى الاضطراب العقلي ، وتعطيل قوى متعاطيها عن العمل والإنتاج .

٢) تصيب جسم الإنسان بالعديد من الأمراض النفسية والاجتماعية ، مما قد يؤدي إلى شل الجسد لحين تعاطيها .

٣) ينتج عن تعاطي المخدرات اضطراب وأمراض بالجهاز التنفسي ومسالكه ، أهمها الربو والتهاب الشعب .

٤) تعاطي المخدرات ونشرها يؤدي بالضرورة إلى التأثير السلبي على كافة عوامل الإنتاج والاستثمار ، لذا كان في منعها ازدهار لهذه الجوانب[2] .

ب- تحريم صناعة ما حرّمه الشرع مما ليس فيه ممازجة للجسم:

كصناعة الأصنام ، وآلات الملاهي ، والصلبان ، والحرير والحلي للرجل ، وكتب علم محرم ونحوها . وقد حرّمت هذه الصناعات لأنها يحرم استعمالها ، ولأن في عمل المنشأة في مثل هذه الصناعات ضياعاً لأموال المسلمين وأوقاتهم[3] .

---

(١) سنن ابن ماجة ، كتاب الأشربة ، باب لعنت الخمر على عشرة أوجه ، وسنن الترمذي ، كتاب البيوع ، باب النهي أن يتخذ الخمر خلاً .

(٢) انظر: مجلة البحوث الإسلامية -العدد الثالث والعشرون- ص٧٠ وما بعدها .

(٣) انظر ما سبق في: الاقتصاد الإسلامي لمحمد قحف ص٧٠ وما بعدها ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص٢٦٧ وما بعدها ، والمبادئ الاقتصادية في الإسلام لعلي عبد الرسول ص١٢٨ وما بعدها .

٣٧ب ثانياً: استخدام الطرق العلمية الحديثة في بناء المنشآت وإدارتها:

يطالبنا الإسلام بضرورة اتباع العلوم الحديثة ، والاستفادة منها في كافة مجالات الحياة، ففرّق بين من يعلم ومن لا يعلم في قوله ﷻ: ﴿ ... قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ... ﴾(١) .

كما أشار القرآن إلى ما يجب على الإنسان عمله نحو عمارة الأرض في قوله تعالى: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾(٢) . وطالبنا الله ﷻ بأن نكون أقوياء في قوله تعالى: ﴿ وَأَعِدُّوا لَهُم مَّا اسْتَطَعْتُم مِّن قُوَّةٍ... ﴾(٣) . ولن يتأتى لنا الامتثال لهذا الأمر ، وبناء قوتنا لمواجهة أعدائنا إلا بالعمل المتواصل في شتى قطاعات الحياة، والاهتمام بالمنشآت العملية الحديثة ، وتوجيهها وفق ما هو مشروع ، وعلى النحو الذي تقتضيه متطلبات العصر(٤) .

٣٧ج ثالثاً: مراعاة حقوق العاملين في المنشآت:

للعاملين حقوق رعاها الإسلام ، وحافظ عليها تحقيقاً لعموم النفع ، ومن هذه الحقوق ما يلي:

أ - منح العمال أجرهم العادل ، فيقول الله ﷻ: ﴿ ...وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ... ﴾(٥) . وعن أبي هريرة ﷺ ، عن رسول الله ﷺ قال [قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غَدَر ، ورجل باع حرّاً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه و لم يعطه أجره](٦) .

---

(١) سورة الزمر: آية ٩ .

(٢) سورة هود: آية ٦١ .

(٣) سورة الأنفال: آية ٦٠ .

(٤) انظر: المبادئ الاقتصادية في الإسلام ص١٩ وما بعدها .

(٥) سورة الأعراف: آية ٨٥ .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب الإجارة ، باب إثم من منع أجر الأجير .

وإذا اتفق العمال على المغالاة في الأجور ، أو أكل أصحاب العَمَل حقهم في الأجر ، فعلى الدولة أن تتدخل لفرض الأجر العادل على الجميع ، قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: «إن وليّ الأمر إن أجبر أهل الصناعات على ما يحتاج إليه الناس من صناعاتهم كالحياكة والبناية ، فإنه يقدّر أجر المثل ، فلا يُمَكَّن المستعمِل -أي رب العمل- من نقص أجرة الصانع عن ذلك ، ولا يُمَكَّن الصانع من المطالبة بأكثر من ذلك حيث تعين عليه العمل ، وهذا من التسعير الواجب»(١) .

وقد حرص الإسلام على منح العاملين حقوقهم ، لأن العامل إذا شعر أنه سيتقاضى أجره عادلاً ، وأن هذا الأجر سيفي بحاجاته سيكون عطاؤه أكثر ، مما ينعكس أثره الطيب على نجاح المنشأة في أداء دورها ، ويزدهر الاستثمار ، ويؤتي ثماره المرجوّة .

ب- عدم تكليف العمال فوق طاقتهم ، وهذا مبدأ عام قرره القرآن الكريم في قوله تعالى: ﴿ لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْساً إِلَّا وُسْعَهَا... ﴾(٢). وعن عائشة (رضي الله عنها) ، عن النبي ﷺ قال: [...عليكم بما تطيقون ، فوالله لا يملّ الله حتى تملوا](٣) . كما أن الإسلام قرّر هذا المبدأ حتى مع غير المسلمين ، فعن رسول الله ﷺ قال: [ألا من ظلم معاهِداً ، أو انتقصه ، أو كلّفه فوق طاقته ، أو أخذ منه شيئاً بغير طيب نفس فأنا حجيجه يوم القيامة](٤) .

---

(١) مجموع فتاوى ابن تيمية ٨٦/٢٨ . وانظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٧٥ .

(٢) سورة البقرة: آية ٢٨٦ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الإيمان ، باب أحب الدين إلى الله أدومه .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في تعشير أهل الذمة إذا اختلفوا في التجارات ، والسنن الكبرى ٢٠٥/٩ . وراجع ما سبق في المبادئ الاقتصادية في الإسلام لعلي عبد الرسول ص١٣٦ وما بعدها ، ومباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٧٤ .

ج- الإعالة في حالة إصابات العمل والشيخوخة: من حق العامل أن يضمن الحياة السعيدة حينما يتقدم به السن ويصبح عاجزاً عن العمل ، أو عندما يمرض أو تصيبه حادثة من جرّاء عمله ، فيصبح عاجزاً عن العمل أو نحو ذلك . ولما كان ربُّ العمل غير قادر في كثير من الأحيان على القيام بهذا الحق ، فإن هذا الحق يكون من مسؤوليات الدولة ، وقد كانت الدولة الإسلامية الأولى تضمن هذا الحق لرعاياها حتى مع غير المسلمين ، ومن ذلك أن عمر بن الخطاب ﷺ مَرّ بباب قوم وعليه سائل يسأل: شيخ كبير ضرير البصر ، فضرب عضده من خلفه وقال: من أي أهل الكتاب أنت؟ فقال: يهودي . قال: فما ألجأك إلى ما أرى؟ قال: أسأل الجزية والحاجة والسن . قال: فأخذ عمر بيده وذهب به إلى منزله ، فَرَضَخَ له بشيء من المنزل . ثم أرسل إلى خازن بيت المال فقال: أنظر هذا وضرباءه ، فوالله ما أنصفناه أن أكلنا شبيبتَه ثم نخذله عند الهرم[1] .

وعن أبي هريرة ﷺ ، أن رسول الله ﷺ قال: [أنا أولى بالمؤمنين من أنفسهم ، فمن توفي من المؤمنين فترك دَيناً فعليَّ قضاؤه ، ومن ترك مالاً فلورثته] وفي رواية [ومن ترك كلاً فإلينا] وفي رواية أخرى [ومن ترك ديناً أو ضَياعاً فليأتني فأنا مولاه] [2] . وبذلك ضمنت الدولة أسرة العامل[3] .

٣٧د رابعاً: المحافظة على المنشآت:

المحافظة على المنشآت يكون بحسن استعمالها ، ومداومة صيانتها وصيانة ما بها من آلات ومعدات ، سواء أكانت منشآت عامة تمتلكها الدولة ، أو كانت منشآت خاصة مملوكة لأفراد ، لأن هدف المنشآت بشكل عام هو تحقيق المنافع لأفراد المجتمع ، وكل شيء

---

(١) الخراج لأبي يوسف ص١٢٦ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب النفقات ، باب قول النبي ﷺ [من ترك كلاً أو ضَياعاً فإليّ] وصحيح مسلم ، كتاب الفرائض .

(٣) انظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٧٥ .

كان ذلك هدفه وجب على جميع الناس الحفاظ عليه وصيانته ، عملاً بقوله تعالى: ﴿ ...وَلَتُسْـَٔلُنَّ عَمَّا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ﴾ (١) . هذا بالإضافة إلى أن المحافظة على المنشآت وعدم إهمال العمل من أهم واجبات العامل ، والتقصير في أيّ منها هو خيانة للأمانة نهى عنها الله ﷻ في قوله: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾(٢) .

٣٧هـ خامساً: أقسام المنشآت بالنظر إلى ميادين عملها:

تنقسم المنشآت بالنظر إلى ميادين عملها إلى:

أ - منشآت مالية (نقدية) .

ب- منشآت تجارية وصناعية وزراعية(٣) .

والمنشآت المالية (النقدية): هي الأماكن التي يلتقي فيها عرض الأموال بالطلب عليها ، وتتضمن البنوك ، وبيوت الاستثمار ، وشركات التأمين ونحوها(٤) . ويتلخص دور هذه المنشآت في الحياة الاقتصادية في أنها حلقة الصلة بين المودعين والمدّخرين الذين يرغبون في استثمار أموالهم وبين المقترضين الذين يرغبون في الأموال لاستثمارها في أنشطة تجارية أو صناعية أو زراعية ، وهذا النشاط قد دعا إليه الإسلام من خلال ما تضمنه حديث رسول الله ﷺ: [دعوا الناس يرزق الله بعضهم من بعض](٥) واشترط أن يتفق هذا التعامل مع أحكام الإسلام .

---

(١) سورة النحل: آية ٩٣ .

(٢) سورة الأنفال: آية ٢٧ . وانظر: المبادئ الاقتصادية في الإسلام ص١٤٦ .

(٣) انظر: فقرة (٣٥ب) من الرسالة .

(٤) انظر: المنشآت المالية لعبد الله الجزيري ، ومحمد رسلان ص٥ ، وإدارة المنشآت المالية لمحمود عسّاف ص٥ .

(٥) صحيح مسلم ، كتاب البيوع ، باب تحريم بيع الحاضر للبادي .

وتحصل المنشآت المالية على أرباحها نظير الأعمال ، والخدمات التي تؤديها من الفرق بين الفوائد[1] التي تحصل من المقترضين للمدخرين .

وإذا كانت المنشآت المالية تحصل على ما لديها من أموال عن طريق المدخرات ، وتحقق أرباحها عن طريق ما تحصل عليه ممن هم في حاجة إلى هذه المدخرات ، فإن المنشآت التجارية والصناعية والزراعية تحصل على ما تحتاج إليه من أموال عن طريق مساهمة الأفراد، أو بواسطة التمويل الذاتي ، أو القروض الطويلة الأجل ، ثم تقوم هذه المنشآت باستثمار هذه الأموال عن طريق شراء بضائع جاهزة ، أو شراء خامات لتحويلها إلى منتجات نصف مصنعة أو مصنعة تستثمرها في أوجه نشاطها ، وتتمثل أرباح هذه المنشآت في الفرق بين ثمن البيع وثمن التكلفة[2] .

---

(١) الفائدة في الاصطلاح الفقهي: «كل منفعة تحصل للإنسان» معجم لغة الفقهاء ص٣٣٧ .
والفائدة عند الاقتصاديين هي: «المبلغ الذي يدفعه المقترض إلى المقرض نظير إقراضه مبلغاً من النقود لفترة زمنية معيّنة» مقدمة في علم الاقتصاد للدكتور صبحي قريصة وآخرون ص٣٣٦ ، وانظر: الودائع المصرفية النقدية واستثمارها في الإسلام ص٢٥٠ وما بعدها .
ومما سقته من تعريف للفائدة في الفقه والاقتصاد يتبين لي أن الفائدة في الفقه تختلف عنها تماماً في الاقتصاد ، لأنها في الفقه عبارة عن نوع معين من نماء المال المتولّد عن الأصول الثابتة كالصوف ، واللبن المتجدد ، وكالزيادة المترتبة على بيع منشأة صناعية مثلاً ، أو تجارية ، أو الناتجة عن تأجير هذه المنشآت ونحو ذلك أما في الاقتصاد ، فتعني الفائدة: الزيادة في القرض عند العقد ، وهذا نوع من أنواع الربا الذي حرمه الإسلام ، وحظر على منشآته التعامل به .

(٢) انظر: إدارة المنشآت المالية لمحمود عساف ص٥ وما بعدها ، والمنشآت المالية لعبد الله الجزيري ص٥ وما بعدها ، دراسة في التنظيم المحاسبي – المنشآت ذات الأقسام والفروع لحسن كمال ص٥ وما بعدها ، ودراسات في محاسبة المنشآت المالية لمحمد سمير الصبّان ص(جـ) وما بعدها ، ومحاسبة المنشآت المتخصصة ص٧ وما بعدها .

وفي ضوء ما تقوم به المنشآت من دور مهم في الحياة الاقتصادية ، فقد وضعت الشريعة الإسلامية الضوابط المنظمة لعمل المنشأة ، والتي تتضح فيما يلي:

١- توجيه استغلال المنشآت توجيهاً يحقق الحصول على منتجات متقنة:

إن من بين ما يدعو إليه الإسلام ، وينبه عليه حسن العمل وإتقانه . وقد وردت مادة (أتقن) في قول الله تعالى: ﴿ ...الَّذِيٓ أَتۡقَنَ كُلَّ شَيۡءٍ... ﴾[١] .

يقول القرطبي: «أي أحكمه ، ومنه قول النبي ﷺ: [رحم الله من عمل عملاً فأتقنه]. وقال قتادة: معناه أحسن كل شيء . والإتقان الإحكام ؛ يقال: رجل تِقْن: أي حاذق بالأشياء»[٢] .

٢- منع استغلال المنشآت فيما يخالف أحكام الشرع:

إن استغلال المنشآت لا بد أن يكون وفق شرع الله ﷻ ، فلا تستخدم المنشآت مثلاً داراً للهو ، أو لشرب الخمر ، أو لترويج المحرمات ، أو نحو ذلك مما نهت عنه الشريعة الإسلامية ، لأنه لما كانت المقاصد لا يتوصل إليها إلا بأسباب وطرق تفضي إليها ، كانت طرقها وأسبابها تابعة لها معتبرة بها[٣] .

يقول ابن القيم: «... فإذا حرّم الربّ تعالى شيئاً وله طرق ووسائل تفضي إليه ، فإنه يحرمها ويمنع منها ، تحقيقاً لتحريمه ، وتثبيتاً له ، ومنعاً أن يقرب حِمَاه ، ولو أباح

---

(١) سورة النمل: آية ٨٨ .

(٢) تفسير القرطبي ١٦١/١٣ . والحديث أخرجه البيهقي (انظر: صحيح الجامع الصغير ١٤٤/٢ للألباني) .

(٣) انظر: إعلام الموقعين ١٤٧/٣ .

الوسائل والذرائع المفضية إليه لكان ذلك نقضاً للتحريم ، وإغراء للنفوس به ، وحكمته تعالى وعلمه يأبى ذلك كل الإباء»[1] .

٣- تحريم استغلال المنشآت في المعاملات غير المشروعة:

حفاظاً على مصالح الناس حرّم الإسلام استغلال منشآته في المعاملات التي حرمها . ومن هذه المعاملات الربا ، والاحتكار ، وأكل أموال الناس بالباطل ، كالرشوة وبيع الغرر والميسر والغش ونحوها .

وبهذا فإن النظام الإسلامي قد أفسح المجال واسعاً لنمو الاستثمار ، وتنشيط عمل المنشآت بكافة أنواعها حيث سيدفع كل صاحب مال بماله في هذا المجال آمناً مطمئناً[2] .

---

(١) انظر: إعلام الموقعين ١٤٧/٣ ، وانظر: المبادئ الاقتصادية في الإسلام لعلي عبد الرسول ص٢٥ .

(٢) انظر: المبادئ الاقتصادية في الإسلام ص١٦، ١٧، ٩٠ وما بعدها ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص٢٦١ وما بعدها ، والاقتصاد في ضوء الشريعة الإسلامية لمحمود بابللي ص١٢٦ وما بعدها .

المبحث الثالث

التصرف في المباني والمنشآت

في هذا المبحث سوف أعرض -بعون الله تعالى- لبعض مظاهر التنظيم الإسلامي للتصرف في المباني والمنشآت من خلال المطالب التالية:-

المطلب الأول : تحديد نطاق التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني : التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة .

المطلب الثالث : التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعيّة.

المطلب الأول

تحديد نطاق التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي

يشتمل هذا المطلب على فرعين:

الفرع الأول: التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي .

الفرع الثاني: الضوابط الموضوعية للتصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي .

الفرع الأول

التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي

أقصد بالتصرفات المشروعة هنا ، السلطة المخوَّلة لصاحب الملك في ملكه بموجب حقه فيه ، وهي جوهر الملك وفائدته ، وهو ما أطلق عليه الفقهاء حكم الملك ، أو موجبه ، أو مقتضاه .

وقد عُرِّف المِلْك بأنه: «اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء ، يكون مطلِقاً لتصرفه فيه ، وحاجزاً عن تصرف غيره فيه»(١) .

ومن خلال هذا التعريف يتبين أن حكم الملك وموجبه ومقتضاه يتمثَّل بأمرين اثنين:

١- التمكين من التصرف في الملك بالإتلاف لفائدة ، أو بيع ، أو هبة ، أو إجارة ، أو إعارة ، أو رهن .

---

(١) التعريفات للجرجاني ص٢٠٦ . وأرى أن يقال الملك هو: «اختصاص شخص بشيء ، يكون مطلِقاً لتصرفه فيه ، وحاجزاً عن تصرف غيره فيه» .

٢- منع الغير عن الملك ، كمنع الغصب والسرقة وغيرها .

وقد أشار الفقهاء إلى حكم الملك وموجبه ومقتضاه في مواضع عديدة .

فمن فقه الحنفية:

يقول الكاساني: «حكم الملك: ولاية التصرف للمالك في المملوك باختياره ، ليس لأحد ولاية الجبر عليه إلا لضرورة ، ولا لأحد ولاية المنع عنه وإن كان يتضرر به إلا إذا تعلق به حق الغير فيمنع عن التصرف من غير رضا صاحب الحق ، وغير المالك لا يكون له التصرف في ملكه من غير إذنه ورضاه إلا لضرورة»(١) .

ومن فقه المالكية:

يقول الشيخ محمد علي -ابن الشيخ حسين مفتي المالكية-: «موجب الملك: الانتفاع، والانتفاع يكون بوجهين: انتفاع يتولاه المالك بنفسه ، وانتفاع يتولاه النائب عنه ، والنائب قد يكون باستنابة المالك ، وقد يكون بغير استنابته ... والانتفاع إما مع أخذ العوض أو بدونه ، وإما مع رد العين أو بدونه»(٢) .

ومن فقه الشافعية:

يقول العز بن عبد السلام: «يثبت التصرف بحصول الملك ، ويزول بزواله»(٣) .

---

(١) بدائع الصنائع ٦/٢٦٣،٢٦٤ . وانظر: المبسوط ١٣/٩ وما بعدها .

(٢) تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية الموضوع بهامش الفروق للقرافي ٣/٢٣٤ .

(٣) قواعد الأحكام في مصالح الأنام ٢/٤ .

ومن فقه الحنابلة:

يقول ابن قدامة: «الملك يقتضي سلطاناً ، واستدامة ، وتصرفاً بأنواع التصرفات في رقبته»(١) . ويقول أيضاً: «فإنه -أي الملك- مطلق لسائر التصرفات»(٢) .

ومن أقوال الفقهاء السابقة يتبين لي أن الملك يعطي صاحبه القدرة على الانتفاع به وفق ما هو جائز شرعاً .

ويشتمل الانتفاع بالملك على الاستعمال ، والاستغلال ، والتصرف كالبيع والشراء والرهن ونحو ذلك .

يقول الحسن بن عبد السلام التسولي: «التصرف كالجنس يشمل: التصرف بالانتفاع، والتصرف بالاستهلاك والإتلاف كلاً أو بعضاً»(٣) .

ويقول عز الدين بن عبد السلام -في بيان حقائق التصرفات-: «الإنسان مكلف بعبادة الديان باكتساب في القلوب والحواس والأركان ما دامت حياته ، و لم تتم حياته إلا بدفع ضروراته وحاجاته من المآكل والمشارب والملابس والمناكح وغير ذلك من المنافع ، و لم يتأت ذلك إلا بإباحته التصرفات الدافعة للضرورات والحاجات . والتصرفات أنواع: نقل ، وإسقاط ، وقبض ، وإذن ، ورهن ، وخلط ، وتملك ، واختصاص ، وإتلاف ، وتأديب خاص وعام...»(٤) .

وهذه التصرفات قد أباحها الشرع للإنسان من أجل دفع ضروراته وحاجاته ، إلا أنه قيَّد هذه التصرفات بقيود ، ووضع لها ضوابط تدور في نطاقها من أجل حماية مصلحة الفرد

---

(١) المغني ٦/٣٧٠ .

(٢) المغني ٦/٤٣٣ .

(٣) البهجة في شرح التحفة ٢/٣٤٤ .

(٤) قواعد الأحكام في مصالح الأنام ٢/٦٩ وما بعدها .

والجماعة على حدّ سواء . فإذا ما تعارضت مصلحة الفرد مع مصلحة الجماعة قدّمت مصلحة الجماعة -مع تعويض الفرد عما قد يلحق به من ضرر- عملاً بالقاعدة الشرعية: «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»[1] .

كما أن في إباحة الإسلام للفرد حق الانتفاع بما يملك وفق ما هو مشروع العمل على دفع حركة الاستثمار والتنمية ، وتحقيق أكبر عائد للفرد والجماعة ، لأن الفرد سيستعمل ما يملك ، أو يستغله ، أو يتصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات المشروعة ، ولن يتأتى هذا -غالباً- إلا بمشاركة فرد أو أفراد عديدين ، وبهذا يستفيد ويفيد ، وتنشط حركة التنمية في شتى مجالات الحياة[2] .

---

(١) راجع فقرة (٢ب) من الرسالة .

(٢) راجع ما سبق في الملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٢٢٢/١ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية ودروها في الاقتصاد الإسلامي لعبد الله مختار يونس ص١٢٢ وما بعدها ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية للدكتور عبد الله المصلح ص١٨٠، ١٨١ .

الفرع الثاني

٣٩ الضوابط الموضوعية للتصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي

تتمثل هذه الضوابط فيما يلي:

٣٩أ أولاً: على المالك الاعتدال في بذل أمواله:

فالإسلام يطالب المسلم أن يتصرف في أمواله تصرفاً يحقق الغاية من امتلاكه لهذه الأموال في القيام بضرورياته ، وقضاء حاجاته من غير إسراف أو تقتير ، بل باعتدال وتوسط ، لقوله تعالى: ﴿ يَا بَنِي آدَمَ خُذُوا زِينَتَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوا وَاشْرَبُوا وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ ﴾(١) .

ولقوله ﷻ: ﴿ وَآتِ ذَا الْقُرْبَى حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا ۝ إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا ﴾(٢) .

ولقوله تعالى: ﴿ وَالَّذِينَ إِذَا أَنفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَٰلِكَ قَوَامًا ﴾(٣) .

وقال النبي ﷺ: [كلوا واشربوا ، والبسوا ، وتصدّقوا في غير إسراف ولا مخيلة](٤) .

وعن مِقدام بن معدي كربَ قال: سمعت رسول الله ﷺ يقول: [ما ملأ آدميٌّ وعاءً شرّاً من بطن بحسب ابن آدم أكَلَات يُقمن صلبه ، فإن كان لا محالة فثلث لطعامه ، وثلث لشرابه ، وثلث لنفسه](٥) .

---

(١) سورة الأعراف: آية ٣١ .

(٢) سورة الإسراء: آيتا ٢٦ ، ٢٧ .

(٣) سورة الفرقان: آية ٦٧ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب اللباس ، باب قول الله تعالى: ﴿ قُلْ مَنْ حَرَّمَ زِينَةَ اللَّهِ الَّتِي أَخْرَجَ لِعِبَادِهِ... ﴾ .

(٥) سنن الترمذي ، كتاب الزهد ، باب ما جاء في كراهية كثرة الأكل . وسنن ابن ماجة ، كتاب الأطعمة ، باب الاقتصاد في الأكل وكراهة الشبع .

هذا وقد بين الفقهاء أن ما يتناوله الإنسان من طعام ، وما يستعمله تتجاذبه الأحكام الفقهية الخمسة . يقول القاضي محمد بن فراموز: «فُرِضَ الأكل بقدر دفع الهلاك ، واستحب بقدر ما يقدر به على صلاته قائماً وصومه ، وأبيح إلى الشبع ليزيد قوته ، وحرم ما فوقه إلا لقصد قوة صوم الغد أو دفع استحياء ضيفه ، وكره لحم الأتان ولبنها»(١) .

والإسلام كره الإسراف لأن الاعتدال والوسطية في الإنفاق وفي كل شيء من سمات هذا الدين ، وبالاعتدال يحقق الإسلام التفوُّق على بقية الشرائع كما قال تعالى: ﴿وَكَذَلِكَ جَعَلْنَاكُمْ أُمَّةً وَسَطاً لِّتَكُونُواْ شُهَدَاءَ عَلَى النَّاسِ وَيَكُونَ الرَّسُولُ عَلَيْكُمْ شَهِيداً... ﴾(٢) . ولأنه ينظر إلى الإسراف على أنه إهدار لثروة الأمة ، وأنه لو وُظِّف هذا الجزء الذي تم به الإسراف في أمور إنتاجية لانتفع به العباد والبلاد ، ولهذا كان من بين التوجيهات العملية للشرع في هذا الصدد فرضه الحجر(٣) على تصرفات أهل السفه حماية لأموالهم وأموال غيرهم(٤) .

ومن جهة عدم الإسراف في إقامة المنشآت فيكون بضغط تكاليف الإنتاج ما أمكن بما لا يؤثر على جودة الإنتاج ، وذلك بالاستغناء عما يمكن الاستغناء عنه من الإنفاق عليه ، لأن هذا يؤدي إلى إرخاص الأسعار ، وهو أمر يُطلَبُ العمل عليه(٥) .

---

(١) الدرر الحكام في شرح غرر الأحكام ٣١٠/١ .

(٢) سورة البقرة: آية ١٤٣ .

(٣) الحَجْر: «منع الإنسان من التصرف في ماله» سواء أكان المنع قد شرع لمصلحة الغير كالحجر على المفلس للغرماء ، وعلى الراهن في المرهون لمصلحة المرتهن ، وعلى المريض مرض الموت لحق الورثة في ثلثي ماله وغيرها ، أم شرع لمصلحة المحجور عليه كالحجر على المجنون ، والصغير ، والسفيه . (انظر: مغني المحتاج ١٦٥/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٥٣/٤ ، والمغني ٥٩٣/٦ ، وكشاف القناع ٤١٦/٣) .

(٤) حاشية ابن عابدين ٨٩/٥ وما بعدها ، وتبيين الحقائق ١٩٠/٥ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٢٩٢/٣ وما بعدها ، ومغني المحتاج ١٦٥/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٥٣/٤ ، والمغني ٥٩٣/٦ ، وكشاف القناع ٤١٦/٣ .
وانظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٩٧،٩٨ ، والمال واستثماره في ميزان الشريعة ص٤٤ ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي لعدنان التركماني ص١٤٠ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٧١/٢ وما بعدها ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ص٢٠٩ وما بعدها .

(٥) انظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٢،١١٦ .

٣٩ب ثانياً: على المالك الابتعاد عن المباهاةِ والخيلاء عند الإنفاق:

فالإنفاق في نظر الإسلام يعتبر قوام المجتمعات ، وهو من الواجبات الاجتماعية على العموم ، ولذلك يجب على الإنسان أن يؤديه على أنه واجب ، فإذا دَخَلَه في إنفاقه المباهاة والخيلاء والكبر كان مذموماً .

وهذا الضابط وإن كان أخلاقياً ، إلا أنه في النظام الإسلامي لا يُستغنى عنه ، لأن الاقتصاد الإسلامي لا يفصل بين المال والأخلاق ، ولذلك يقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُبْطِلُوا صَدَقَاتِكُم بِالْمَنِّ وَالْأَذَى...﴾(١) . وقال ﷺ: [لا ينظر الله يوم القيامة إلى من جرّ ثوبه خُيلاء](٢) . وعن رسول الله ﷺ أنه ذكر أن أول الناس يُقضى عليه يومَ القيامة ثلاثة رجال ، وعدّ منهم: [رجلاً وسَّع الله عليه وأعطاه من أصناف المال كلّه ، فأُتي به ، فَعَرَّفه نِعَمَهُ فَعَرفها ، قال: فما عملت فيها؟ قال: ما تركت من سبيل تُحب أن يُنفَقَ فيها إلا أنفقْتُ فيها لك ، قال: كذبت ، ولكنّك فعلت ليقال هو جواد ، فقد قيل ، ثم أُمِر به فسُحب على وجهه ثم أُلقي في النار](٣) .

٣٩جـ ثالثاً: على المالك أن يعمل على استثمار أمواله ولا يجوز له تعطيلها:

دعت الشريعة الإسلامية أصحاب الأموال إلى ضرورة استثمارها ، لما فيه من نمائها ، وزيادة ثراء لأصحابها ، مما ينعكس أثره إيجاباً على الناس ككل .

هذا وإن من يتّبع أحكام الشريعة الإسلامية يخرج بمبدأ عظيم أَخَذَتْ به وهو: إن كل ما خلقه الله للإنتاج فلا يجوز للإنسان أن يعطله عن الإنتاج كالأرض الزراعية والنقود ،

---

(١) سورة البقرة: آية ٢٦٤ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب اللباس ، باب من جرّ ثوبه من الخيلاء ، وصحيح مسلم ، كتاب اللباس ، باب تحريم جرّ الثوب خيلاء .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب الإمارة ، باب من قاتل للرياء والسمعة استحق النار .

ويقاس عليها المصانع ونحوها . فإن عطّلها صاحبها عن الإنتاج فإن تعطيلَه لها إما أن يكون للضرورة والحاجة ، أو لغير ضرورة ، فإن كان للضرورة فذلك جائز ، كمن يُريح الأرض موسماً زراعياً أو سنة بعدم زراعتها لتستعيد قوَّتها على الإنبات بإذن الله ، وكمن يدّخر المال للزواج ، أو لشراء أي غرض من أغراض المنزل ، وكمن يوقف المصنع لصيانة آلاته ونحو ذلك .

أما إذا عطّله عن الإنتاج من غير ضرورة ولا حاجة فهو آثم بتعطيله إياه ، لأنه مال الله وضع تحت يده لحفظه واستثماره ، فلا يجوز له تعطيله عن الإنتاج ، وهذا ما يُفهم من حديث رسول الله ﷺ: [من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه][1] . إذ الأرض خُلِقَت للإنتاج فلا يجوز تعطيلها عنه ، فإن قَدَرَ صاحب الأرض على زراعتها بنفسه زَرَعَها ، فإن لم يقدر أعطاها لمن يزرعها على أن تكون له نسبة من الخارج منها ، فإن لم يجد فليمنحها مسلماً يزرعها بغير شيء -تبرعاً- فإن لم يجد فإن الله تعالى قد أعْذَرَه فليمسك أرضه .

وفي تشريع الله ﷻ لشركة المضاربة نلتمس ذلك المعنى السابق أيضاً ، فإن من كان معه مال فعليه استثماره بنفسه ، فإن لم يقدر فليعطه شخصاً آخر ليس عنده مال ليعمل فيه، وله منه نسبة من الربح المتحقق ، أو يعطيه شركة من شركات الاستثمار الحلال لتستثمره له على نسبة من الربح المتحقق . قال ابن تيمية -رحمه الله-: «لا يُحبس المال أبداً لغير علّة محدودة ، فإنّ حَبْسَ مثل هذا من الفساد ، والله لا يحب الفساد»[2] .

ولتشريع فريضة الزكاة آثار طيّبة في الاستثمار والإنتاج[3] ، فصاحب المال سوف

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٦جـ١) من الرسالة .

(٢) مجموع فتاوى ابن تيمية ٣١/٢١٠ .

(٣) هذا بالإضافة إلى آثارها الطيبة في نفس مخرجها ، والتي تتمثل في تطهيرها من الشح والبخل كما قال تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾ -سورة التوبة: آية ١٠٣- .

يخرج كل حول زكاة أمواله ، فإن لم يستثمر هذه الأموال في مشروعات لتنمية رأس المال ، فهذا يعني أنه بعد فترة زمنية ستأكل الزكاة المال . وهذا ما بيّنه الرسول ﷺ في حديثه: [ألا من وَلِي يتيماً له مال فليتجر فيه ، ولا يتركه حتى تأكله الصدقة][1] .

فتوجيه الإسلام لصاحب رأس المال على النحو الذي بيّنته يهدف إلى دفع كل الطاقات نحو الاستثمار في الإطار الذي شرعه الله تعالى[2] .

٣٩د رابعاً: عدم استخدام الملك أداةً لإبطال الحقوق:

إن تصرف المالك لمتلكاته من الضروري أن يكون وفق ما قرره الشرع من نظم وقواعد وضعت لتحقيق مصالح العباد ، وفي الإطار الذي حدده من تعامل يقضي بما فيه نفع للناس ، وبُعدٌ عن استخدام الملك كأداة لإبطال الحقوق ، ونهيٌ عن أكل أموالهم بالباطل ، وبأي وسيلة من الوسائل ، أو حيلة من الحيل كالربا والغش والاحتكار والغرر ونحوها عملاً بقول الله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ... ﴾[3] . وتصرف مالك المال في ماله وفق ما جاء به الشرع وبعيداً عن استخدام ملكه لإبطال الحقوق يفسح المجال أمام قيام عمليات استثمارية كبيرة ، بعيدة المدى ، مأمونة العواقب[4] .

---

(١) سنن الترمذي ، كتاب الزكاة ، باب ما جاء في زكاة مال اليتيم .

(٢) انظر ما سبق في: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٢٥ وما بعدها ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي ص١٤٠ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٧١/٢ وما بعدها ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ص٢٠٩ وما بعدها .

(٣) سورة النساء: آية ٢٩ .

(٤) انظر ما سبق في: المال واستثماره في ميزان الشريعة ص٤٢ وما بعدها ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي ص١٤٠ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٧١/٢ ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ص٢٠٩ وما بعدها ، ومباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٦١ .

٣٩ـ خامساً: عدم استخدام الملك للإضرار بالآخرين:

أباح الإسلام لصاحب الملك الانتفاع الكامل بملكه ، إلا أنه قيّد هذا الانتفاع بعدم الإضرار بالآخرين . فلا يحل لمن مَلَكَ مذياعاً أن يُعلي صوته بشكل يمنع غيره من النوم أو المذاكرة أو العمل ، كما يُمنع كل من صاحب السفل أو العلو في المساكن متعددة الطوابق من التصرف الذي يضر بالآخر(١) .

كما أنه لا يحق لصاحب المبنى أن يفتح في جداره أو سقفه كوة أو طاقة يستطيع من خلالها الاطلاع على عورة جاره ، إلا أن يتخذ فيها ما يمنع النظر إلى بيت الجيران ، ولا يحق له أن يصرف ماءه على دار جاره أو على سقفه ، أو أن يبني في داره كير حداد أو نحوه مما يضر دخانه بجيرانه ، أو أن يحفر صاحب الدار في داره ما يضر بجاره ، كالبئر ونحوه ، فإن فعل شيئاً من ذلك فللمتضرر المطالبة بإزالة أسباب الضرر(٢) ، وقد عبّر الفقهاء عن ذلك بالقاعدة الشرعية: «درء المفاسد مقدّم على جلب المصالح»(٣) ، والأصل في ذلك حديث سمرة بن جندب أنه كانت له عَضُدٌ من نخل في حائط رجل من الأنصار ، قال: ومع الرجل أهله ، قال: فكان سمرة يدخل إلى نخله فيتأذّى به ويشق عليه ، فطلب إليه أن يبيعه ، فأبى ، فطلب إليه أن يناقله ، فأبى ، فأتى النبي ﷺ فذكر ذلك له ، فطلب إليه النبي ﷺ أن

---

(١) انظر: المبسوط ١٥/١٦ ، وتبيين الحقائق ٤/١٩٤ وما بعدها ، والشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٣/٣٦٦، والتاج والإكليل مع مواهب الجليل ٥/١٤٦ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤/٤١٩ ، والمجموع ١٣/٤٠٣ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٢/٢٧١ وما بعدها ، والمغني ٧/٤٤ وما بعدها .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٦/٢٦٤ وما بعدها ، وتبيين الحقائق ٤/١٩٤ وما بعدها ، والمبسوط ١٥/٢١ ، والشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٣/٣٦٤ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٨ وما بعدها ، والتاج والإكليل مع مواهب الجليل ٥/١٤٦ وما بعدها ، والأم ٣/٢٣٠ وما بعدها ، وتكملة المجموع ١٣/٣٩٦ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/١٨٢ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤/٣٩٢ وما بعدها ، والمغني ٧/٣١ وما بعدها ، والروض المربع ص٢٩٩ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٢/٢٦٨ وما بعدها .

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٩٠ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٩ .

يبيعه ، فأبى ، فطلب إليه أن يناقله ، فأبى ، قال: [فهبه له ولك كذا وكذا] أمراً رغَّبهُ فيه ، فأبى ، فقال: [أنت مضار] فقال رسول الله ﷺ للأنصاري: [اذهب فاقْلَعْ نخلهُ][1] .

كما لا ننسى قصة الضحاك بن خليفة حينما ساق خليجاً له من العُرَيْض ، فأراد أن يَمرُ به في أرض محمد بن مسلمة ، فأبى محمد ، فقال له الضحاك: لم تمنعني؟ وهو لك منفعة، تشرب به أوّلاً وآخراً ولا يضرك ، فأبى محمد ، فكلّم فيه الضحاك عمر بن الخطاب رضي الله عنه ، فدعا عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة ، فأمره أن يُخَلّي سبيله ، فقال محمد: لا ، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه؟ وهو لك نافع ، تَسقي به أوّلاً وآخراً وهو لا يضرك ، فقال محمد: لا والله ، فقال عمر: والله ، ليمرّن به ولو على بطنك ، فأمره عمر أن يمرّ به ، ففعل الضحاك[2] .

قال ابن جزي: «من أحدث ضرراً أُمر بقطعه ، ولا ضرر ولا ضرار...»[3] .

وقال الشيرازي: «ولا يجوز -لصاحب الدار- أن يفتح كوة ، ولا يسمِّر مسماراً في حائط جاره إلا بإذنه ، ولا في الحائط المشترك بينه وبين غيره إلا بإذنه ، لأن ذلك يوهي الحائط ، ويضرُّ بهِ ، فلا يجوز ...»[4] .

وقال ابن قدامة: «وليس للرجل التصرف في ملكه تصرفاً يضر بجاره»[5] .

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الأقضية ، أبواب من القضاء . (وانظر ما سبق في: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص٦١،٦٢) .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٦) من الرسالة .

(٣) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٦٩ .

(٤) المهذب مع المجموع ٤٠٣/١٣ .

(٥) المغني ٥٢/٧ .

٣٩و سادساً: عدم استغلال حاجة المحتاج للتحكم به:

بالنظر إلى آداب الإسلام وتعاليمه نجد أنه ربّى المسلمين على قضاء حوائج المحتاجين ومساعدتهم على ذلك ، وجعل لهم الأجر العظيم ، قال ﷺ: [المسلم أخو المسلم لا يَظْلِمه ولا يُسْلِمه ، ومن كان في حاجة أخيه كان الله في حاجته ، ومن فرَّج عن مسلم كُربَةً فرّج الله عنه بها كربة من كرب يوم القيامة][1]. أما استغلال حاجة الإنسان إلى الشيء للتحكم به بالسعر أو بالشروط أو نحو ذلك فليس من هدي الإسلام ولا من خُلُقه ، ولذلك نهى رسول الله ﷺ عن بيع المضطر[2] . وقال تعالى: ﴿ ...وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ... ﴾[3].

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب الأدب ، باب المؤاخاة ، وسنن الترمذي ، كتاب الحدود ، باب الستر على المسلم .

(٢) سنن أبي داود ، كتاب البيوع ، باب بيع المضطر .

(٣) سورة الأعراف: آية ٨٥ . (وانظر ما سبق في: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١١٧،١١٨) .

المطلب الثاني

التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة

لقد أباح الشارع الحكيم للمالك أن يتصرف في ملكه كيفما شاء ، متى كانت أهليته للتصرف قائمة ، وكانت التصرفات ذاتها مشروعة[1] .

ولما كانت المباني والمنشآت الخاصة تمثلان ركناً مهماً من أركان الملكية في الشريعة الإسلامية ، لذا فقد وضعت لهما النظم التي على هديها يتصرف المالك في حياته وبعد موته.

٤٠ **فأما ما يرجع إلى تنظيم الإسلام للتصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة في حياة المالك:** فينقسم إلى قسمين:

القسم الأول: لا يختص بالمباني والمنشآت فقط ، بل تشترك فيه المباني والمنشآت مع غيرها مما يملكه الإنسان عند إرادة نقل الملكية ، ومنها:

١- الشروط الواجبة في نقل ملكية المباني والمنشآت هي الشروط الواجبة في كل بيع ، كشرط وجوب توافر الرضا ، والعقل ، والبلوغ وغيرها[2] .

---

(١) لأن التصرفات في الشريعة الإسلامية تنقسم إلى مشروعة وباطلة .
يقول الزنجاني: «التصرفات تنقسم إلى ما نهى الشرع عنها لمعنى يرجع إلى ذاتها بسبب اختلاف ركن من أركانها كبيع الحرّ ، والميتة ، والدم ، وإلى ما نهي عنه لا لذاته بل لأمر يرجع إلى شروطها ، وتوابعها ، وأوصافها ، وأمور تقارنها ؛ كالبيع إلى أجل مجهول ، والبيع بالخمر والخنزير ونظائرها...» تخريج الفروع على الأصول ص١٦٨ وما بعدها .

(٢) راجع ذلك في: بدائع الصنائع ١٣٣/٥ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ٥/٤ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٢٧١ وما بعدها ، وبداية المجتهد ١٧٠/٢ وما بعدها ، وأسهل المدارك ٢٢٠/٢ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٣/٢ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٣٧٤/٣ وما بعدها ، والإقناع ٥٧/٢ وما بعدها ، والروض المربع ص٢٤٦ وما بعدها ، وكشاف القناع ١٤٦/٣ وما بعدها .

٢- تقييد حرية المالك في تصرفاته الناقلة لملكية ما يملك: فالإسلام ترك للمالك حرية التصرف في كل ما يملكه بالبيع ، أو الهدية ، أو الهبة ، إلا أنه قيّد هذه التصرفات بقيد وهو: الحَجْر عندما يُضْطر إليه . وقد شرع الحجر كقيد يحمي أموال المحجور عليهم من الضياع ، ويصون حقوق الدائنين والورثة من بعدهم .

وللحجر أسباب كثيرة منها ما هو متفق عليه ، ومنها ما هو مختلف فيه ، فالأسباب المتفق عليها للحجر عند الفقهاء منها: صغر السن ، والعته ، والجنون ، والرق .

والأسباب المختلف فيها للحجر منها: السفه ، والغفلة ، والدَيْن ، وسبب الخلاف ليس راجعاً لقصور الأهلية ، وإنما لدفع الضرر عن المحجور عليه وعن الناس(١) .

٤١ والقسم الثاني: وهو ما يختص بالمباني والمنشآت (العقارات) من تنظيم للتصرفات الناقلة لملكيّتها فأقول:

إن الملك الذي يثبت بواحد من تلك الأسباب والتصرفات المتقدمة -الوصية ، الميراث، البيع ، الهبة- أو بأي سبب آخر ، هو ملك تام ، فلا يزول عن صاحبه بغير رضا منه . ولكن هناك أحوال استثنيت من هذا الأصل ، فتنتقل فيها الملكية جبراً عن المالك وهي:

٤١أ أولاً: تملّك الدولة جبراً للمباني والمنشآت الخاصة:

وهذا الإجراء يتم إذا كانت المصلحة العامة تقتضيه ، كالطرق والجسور والمصارف وتوسيع المساجد ونحو ذلك ، فإنه في كل حالة من هذه الأحوال وأشباهها ، ينزع ما

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٥/٩٠ وما بعدها ، وتبين الحقائق ٥/١٩٠ وما بعدها ، واللباب ٢/٦٦ وما بعدها، وحاشية الدسوقي ٣/٢٩٢ وما بعدها ، ومواهب الجليل ومع التاج والإكليل ٥/٥٧ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/١٦٥ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٤/٣٥٣ وما بعدها ، والمغني ٦/٥٩٣ ، وكشاف القناع ٣/٤١٦، والفقه الإسلامي وأدلته ٥/٤١٦،٤١٧ .

احتيج من الأملاك الخاصة للمصلحة العامة ، ويعطى صاحبه قيمته ، ولو كان غير راض ، كما فعل عمر بن الخطاب في خلافته حينما ضاق المسجد الحرام وأراد توسعته ، اشترى الدور المحيطة به ، ودفع قيمتها لأهلها ، ومن أبى منهم قوّم داره ، ثم رصد أثمانها في خزانة الكعبة ، وألزمهم بإخلائها وهدمها[1] .

٤١ب ثانياً: الشفعة:

سأتحدث عن الشفعة في النقاط التالية:

٤١ب١ أ - تعريف الشفعة:

الشفعة لغة: مأخوذة من الشَفْع خلاف الوتْر . تقول: كان فرداً فشفعته . وفِعْلها شفَع: أي ضمّ أو زاد ؛ لأن الشفيع بالشفعة يضم المبيع إلى ملكه الذي كان منفرداً[2] .

والشفعة اصطلاحاً: عرّفت بتعريفات متعدّدة ، ولكنها كلّها تؤدي إلى معنى واحد وهو أن الشفعة: «حق تملّك قهري يثبت للشريك القديم على الشريك الحادث ، فيما ملك، بعوض»[3] ، وبعبارة أخرى: «هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه ممن انتقلت إليه، بعوض مالي ، بثمنه الذي استقر عليه العقد»[4] .

٤١ب٢ ب- مشروعية الشفعة:

والشفعة قد ثبتت مشروعيتها بالسنة والإجماع:

---

(١) راجع المزيد من الأدلة على ذلك فقرة (٢ب) وما بعدها من الرسالة . وسوف أعرض لهذا المعنى بشيء من التفصيل في المطلب الثاني من المبحث الأول في الفصل الثالث إن شاء الله .

(٢) انظر: معجم مقاييس اللغة ٢٠١/٣ ، والمصباح المنير ص١٢١ الكل مادة (شفع) .

(٣) مغني المحتاج ٢٩٦/٢ ، وانظر: حاشية ابن عابدين ١٣٧/٥ .

(٤) الروض المربع ص٣٣٦ ، وانظر: أسهل المدارك ٣٧/٣ ، والمغني ٤٣٥/٧ ، والإقناع ٣٦٣/٢ .

١- فعن جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) قال: [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل ما لم يقسم ، فإذا وقعت الحدود وصرِّفت الطرق فلا شفعة](١) .

٢- ولمسلم عن جابر ﷺ قال: [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل شِرْكَةٍ لم تقسم ، رَبْعَةٍ ، أو حائط ، لا يحل له أن يبيع حتى يُؤْذِنَ شريكه ، فإن شاء أخذ ، وإن شاء ترك ، فإذا باع و لم يُؤْذِنه فهو أحق به](٢) .

٣- وعن أبي رافع ﷺ قال: سمعت النبي ﷺ يقول: [الجار أحق بسقبه(٣)](٤) .

٤- وأما الإجماع: فقال ابن المنذر: «وأجمعوا على أن إثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم فيما بيع من أرض أو دار أو حائط»(٥) .

١٤ب٣ ج- حكمة مشروعيتها:

شرعت الشفعة منعاً للضرر ، ودفعاً للخصومة التي قد تحدث بين الشريك وشريكه إذا باع صاحب العقار عقاره لغير شريكه(٦) .

١٤ب٤ د - سبب استحقاق الشفعة (من يحق له طلب الشفعة؟):

اختلف الفقهاء -رحمهم الله- فيمن يحق له طلب الشفعة على ثلاثة آراء:

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب الشفعة فيما لم يقسم .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب الشفعة ، والرَّبْع: المنزل . والحائط: البستان . (نهاية المحتاج ١٩٥/٥).

(٣) السَّقَب: بفتح السين والقاف: القرب والملاصقة . (فتح الباري ٥١١/٤) .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب عرض الشفعة على صاحبها قبل البيع .

(٥) الإجماع لابن المنذر ص٥٦ ، والمغني ٤٣٥/٧ .

(٦) انظر: الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي للدكتور محمد يوسف موسى ص١٨٨ .

الرأي الأول:

ذهب المالكية[١] ، والشافعية[٢] ، والحنابلة[٣] ، إلى القول بثبوت حق الشفعة للشريك في الملك فقط . وعليه فلا شفعة للجار ولا للشريك في المرافق . وقال بهذا القول أيضاً: الأوزاعي ، وإسحاق ، وأبو ثور ، وابن المنذر[٤] .

أدلة أصحاب الرأي الأول:

استدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

الدليل الأول: ما أخرجه البخاري ، عن جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) قال: [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل ما لم يقسم ، فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة][٥] .

الدليل الثاني: عن أبي هريرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [إذا قُسِمت الأرض ، وحُدَّت فلا شفعة فيها][٦] .

---

(١) حاشية الدسوقي ٤٧٤/٣ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣١٣ ، ومواهب الجليل ٣١٢/٥ ، وأسهل المدارك ٣٧/٣ .

(٢) نهاية المحتاج ١٩٨/٥ ، ومغني المحتاج ٢٩٧/٢ ، المهذب مع المجموع ٣٠٠/١٤ .

(٣) المغني ٤٣٦/٧ ، وشرح منتهى الإرادات ٤٣٤/٢ ، والمبدع ٢٠٥/٥ وما بعدها .

(٤) انظر: المغني ٤٣٦/٧، ٤٣٧ . وممن قال بهذا أيضاً: عمر ، وعثمان ، وعمر بن عبد العزيز ، وسعيد بن المسيب ، وسليمان بن يسار ، والزهري ، ويحيى الأنصاري ، وأبو الزِّناد ، وربيعة ، والمغيرة بن عبد الرحمن (انظر: المغني ٤٣٦/٧) .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب الشفعة فيما لم يقسم .

(٦) سنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في الشفعة .

الدليل الثالث: ما روى الشافعي بإسناده ، عن جابر ﷺ ، عن النبي ﷺ قال: [الشفعة فيما لم يقسم ، فإذا وقعت الحدود فلا شفعة][1] .

وجه الدلالة من هذه الأحاديث:

دلت هذه الأحاديث على إثبات الشفعة في غير المقسوم ، ونفيها بعد القسمة: أي عند وقوع الحدود ، وصرف الطرق ، والحدود بين الجارين واقعة ، والطرق مصروفة ، فكانت الشفعة منفية[2] .

الدليل الرابع: ما أخرجه مسلم ، عن جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ: [الشفعة في كلّ شِرْكٍ في أرض ، أو رَبْعٍ ، أو حائط ، لا يصلُح أن يبيع حتى يَعْرِض على شريكه ، فيأخذ أو يدع ، فإن أبى فشريكه أحق به حتى يؤذنه][3] .

وجه الدلالة من الحديث:

دلّ الحديث على ثبوت الشفعة في الشيء المشترك من أرض أو ربع أو حائط ، دون ما عداه من غير المشترك ، بدليل الحصر فإن (أل) للاستغراق[4] .

الدليل الخامس من المعقول: قالوا: إن الشفعة ثبتت على خلاف الأصل وهو أن انتزاع ملك المسلم بغير رضاه لا يجوز ، وسبب ثبوت الشفعة هو دفع الضرر عن الشريك القديم الذي باع شريكه نصيبه فيحتمل أن يدخل الضرر عليه من الشريك الجديد الداخل عليه إما لسوء خلقه أو مضايقته فتدعو الحاجة إلى مقاسمته مما يتسبب في الإضرار به كأن ينقص ملكه ، أو

---

(١) ترتيب مسند الإمام الشافعي ١٦٥/٢ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٤/٥ .

(٣) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب الشفعة .

(٤) انظر: تكملة المجموع ٣٠٤/١٤ .

يضطر إلى إحداث مرافق جديدة ، وهذا الضرر غير موجود في المقسوم[1] . أما الضرر الذي قد يحصل بسبب الجوار فيمكن دفعه بالمرافعة إلى السلطان[2] .

مناقشة أدلة أصحاب الرأي الأول:

ناقش الحنفية أدلة الجمهور القائلين بأن الشفعة لا تجب إلا للشريك في الملك بما يلي:

١- أن حديث جابر [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة ... الحديث] يمكن تأويله على النحو التالي: فإذا وقعت الحدود فتباينت وصرفت الطرق فتباعدت فلا شفعة ، أو لا شفعة مع وجود من لم ينفصل حدّه وطريقه ، أو فلا شفعة بالقسمة[3] .

٢- أن في آخر حديث جابر [فإذا وقعت الحدود ، وصرفت الطرق فلا شفعة] حجّة على من يمنع الشفعة للشريك في المرافق ، حيث أنه ﷺ علّق سقوط الشفعة بشرطين هما: وقوع الحدود وتصريف الطرق ، والمعلّق بشرطين لا يترك عند وجود أحدهما ، فلا تمنع الشفعة إذا ضربت الحدود و لم تصرف الطرق[4] .

٣- وأجابوا عن حديث [الشفعة في كل شرك في أرض ، أو ربع ، أو حائط ...] بأن (أل) كما تأتي في الاسم للاستغراق فإنها تأتي للمبالغة ، لذكر ما هو أولى ، وهو الشريك هنا ، ونحن نقول به ، لأن الشركة في الملك أقوى أسباب الشفعة ، وهذا محل اتفاق . أما أنها للاستغراق فقط ، فهذه دعوى تحتاج إلى دليل[5] .

---

(١) انظر: المغني ٤٣٨/٧ ، وفتح الباري ٥١١/٥،٥١٢ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ .

(٤) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ ، والمبسوط ٩٥/١٤ .

(٥) انظر: المبسوط ٩٥/١٤ .

٤- ومن ردودهم على الأدلة العقلية أن قولهم: عن الضرر الموجود في الشركة معدوم في الجوار ، فهذا غير صحيح ، لأن ضرر الجوار متوقع إذا كان الجار جار سوء[١] .

٥- وأما قولهم: إن سبب وجوب الشفعة هو دفع الضرر الحاصل من القسمة ، فالصحيح أن القسمة ليست بضرر ، لأنها من تكميل منافع الملك ، حتى لو اعتبرناها ضرراً فهو ضرر غير واجب الدفع ، لأن القسمة مشروعة[٢] .

٦- وأما القول بإمكان دفع ضرر الجار بالترافع إلى السلطان ، فيقال: قد لا يندفع بذلك ، ولو اندفع فالمقابلة والمرافعة في نفسها ضرر ، وضرر الجار السوء يكثر وجوده في كل ساعة فيبقى في ضرر دائم[٣] .

الرأي الثاني:

وذهب الحنفية[٤] ، وسفيان الثوري وابن شبرمة وابن أبي ليلى[٥] إلى أن الشفعة تثبت للشريك في الملك ، والشريك في المرافق ، و الجار ، على الترتيب فالأول الشريك في الملك ، فإن انعدم كانت الشفعة للشريك في المرافق ، فإن انعدم فهي للجار .

جاء في الهداية ما نصّه: «الشفعة واجبة للخليط في نفس المبيع ، ثم للخليط في حق المبيع ، كالشرب والطريق ، ثم للجار»[٦] .

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ ، والمبسوط ١٤/٩٥ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ ، والمبسوط ١٤/٩٥ .

(٣) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ ، والمبسوط ١٤/٩٥ .

(٤) تبيين الحقائق ٥/٢٥٢ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ٥/١٣٨ ، وبدائع الصنائع ٥/٤ ، واللباب ٢/١٠٦، والمبسوط ١٤/٩٠ وما بعدها ، والهداية ٤/٢٤ .

(٥) المغني ٧/٤٣٧ .

(٦) الهداية ٤/٢٤ .

أدلة أصحاب الرأي الثاني:

أدلة الحنفية في إثبات الشفعة للشريك هي نفس أدلة الجمهور فلا حاجة لتكرارها ، وإنما سأذكر أدلتهم في إثبات الشفعة للجار .

الدليل الأول: ما أخرجه البخاري في صحيحه عن عمرو بن الشريد قال: «وقفت على سعد بن أبي وقاص ، فجاء المِسْوَرُ بن مَخْرَمَة ، فوضع يده على إحدى منكبيَّ ، إذ جاء أبو رافع مولى النبي ﷺ فقال: يا سعد ابتع منّي بيتي في دارك ، فقال سعد ، والله ما أبتاعها ، فقال المِسور: والله لتبتاعَنَّها، فقال سعد: والله لا أزيدُك على أربعة آلاف منجَّمة أو مقطّعة ، قال أبو رافع: لقد أُعطيت بها خمسمائة دينار ، ولولا أني سمعت النبي ﷺ يقول: [الجار أحق بسقبه] ما أعطيتُكها بأربعة آلاف وأنا أُعطَى بها خمسمائة دينار ، فأعطاها إيّاه»(١) .

وجه الدلالة من الحديث:

الشاهد قوله [الجار أحق بسقبه] أي بقربه وجواره ، وهو دليل على استحقاق الجار للشفعة ووجوب عرضها عليه قبل البيع ، لأنه أحق بها من غيره(٢) .

الدليل الثاني: عن سمرة ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [جار الدار أحق بالدار](٣).

الدليل الثالث: عن الشريد بن سويد قال: قلت يا رسول الله: أرضٌ ليس لأحد فيها شِرْك ولا قِسْم إلا الجوار فقال: [الجار أحق بسقبه ما كان](٤) . فهذا الحديث صريح في أن الجار أحق بالشفعة من غيره .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب عرض الشفعة على صاحبها قبل البيع .

(٢) انظر: المبسوط ١٤/٩٠ ، وبدائع الصنائع ٥/٥ .

(٣) سنن الترمذي ، كتاب الأحكام ، باب ما جاء في الشفعة ، وسنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في الشفعة .

(٤) مسند الإمام أحمد ٤/٣٨٩ ، وسنن النسائي ، كتاب البيوع ، باب ذكر الشفعة وأحكامها ، وسنن ابن ماجة، كتاب الشفعة ، باب الشفعة بالجوار .

الدليل الرابع من المعقول:

قالوا: الشفعة ثبتت لدفع الضرر عن الشريك الحاصل من دخول غريب عليه يحتمل أن يسبب له الأذى وذلك لسوء خلقه ومعاملته ، وهذا الضرر موجود ومتوقع في المجاورة كما هو موجود في الشركة ، فورود الشرع في الشركة يكون وروداً في المجاورة . فضرر جار السوء لا يمكن دفعه إلا بإيجاب الشفعة له ، وضرر الجار يكون برفع الجدار ، وإثارة الغبار ، ومنع الضوء ، والإشراف على العورات ، والاطلاع على العثرات وغير ذلك[1] .

مناقشة أدلة أصحاب الرأي الثاني (الحنفية):

ردّ جمهور الفقهاء على الأحاديث التي أثبت بها الحنفية حق الشفعة للجار بما يلي:

١- بالنسبة لحديث أبي رافع ﷺ فقد ذكر الحافظ بن حجر في معرض شرحه لهذا الحديث ، وإيراده وجه استدلال الحنفية به على ثبوت الشفعة للجار وإلزام الشافعية بالقول به ، لكون الجار حقيقة في المجاورة مجازاً في الشريك . قال ما نصه: «إن كل ذلك عند التجرد ، وقد قامت القرينة هنا على المجاز ، فاعتبر للجمع بين حديثي جابر وأبي رافع ، فحديث جابر صريح في اختصاص الشفعة بالشريك ، وحديث أبي رافع مصروف الظاهر اتفاقاً ، لأنه يقتضي أن يكون الجار أحق من كل أحد حتى من الشريك ، والذين قالوا بشفعة الجار قدموا الشريك مطلقاً ، ثم المشارك في الطريق ، ثم الجار على من ليس بمجاور ، فيتعين تأويل قوله (أحق) بالحمل على الفضل أو التعهد ونحو ذلك»[2] .

أضف إلى ذلك أن المقصود بالجار هنا الشريك في الملك وذلك لأمرين:

---

(١) انظر: بدائع الصنائع ٥/٥ ، والمبسوط ٩١/١٤ .

(٢) فتح الباري ٥١١/٤ ، وانظر: نيل الأوطار ٣٣٢/٥ .

أحدهما: أن الحديث ورد بلفظ: [الشريك أحق بسقبه ما كان][1] .

ثانيهما: أن الجار يطلق على الشريك ، لأنه يجاور شريكه ، ويساكنه في الدار المشتركة بينهما ، فإنه يوجد في اللغة ما يقتضي تسمية الشريك جاراً ، فإن كل شيء قارب شيئاً قيل له جار ، ويسمى كل واحد من الزوجين جاراً لما بينهما من المخالطة، وتسمّى الضرّتان جارتين لاشتراكهما في الزوج[2] .

٢- أما بالنسبة لحديث سمرة ، ففي سماع الحسن من سمرة مقال معروف لدى علماء الحديث . قال يحيى بن معين: لم يسمع الحسن من سمرة ، وإنما هي صحيفة وقعت إليه ، وقال غيره: لم يسمع الحسن من سمرة إلا حديث العقيقة[3] .

٣- وأما حديث الشريد بن سويد ، فقد قال الخطّابي ، ما نصه: «قد تكلم أهل الحديث في إسناده واضطراب الرواة فيه ، فقال بعضهم: عن عمرو بن الشريد عن أبي رافع ، وقال بعضهم: عن أبيه عن أبي رافع ، وأرسله بعضهم . والأحاديث التي جاءت في أن لا شفعة إلا للشريك أسانيدها جياد ، ليس في شيء منها اضطراب»[4] . وقال ابن المنذر: الثابت عن رسول الله ﷺ حديث جابر الذي رويناه ، وما عداه من الأحاديث فيها مقال[5] .

٤- وأجيب عن دليلهم العقلي: بأن الله ﷻ قد فرّق بين الشريك والجار شرعاً وقَدَراً ، لأن في الشركة حقوقاً لا توجد في الجوار ، فالملك في الشركة مختلط ، وفي الجوار

---

(١) سنن ابن ماجة ، كتاب الشفعة ، باب إذا وقعت الحدود فلا شفعة .

(٢) انظر: نهاية المحتاج ١٩٨/٥ ، فتح الباري ٥١١/٤ ، المغني ٤٣٨/٧، ٤٣٩ .

(٣) انظر: المغني ٤٣٨/٧ ، معالم السنن بهامش سنن أبي داود ٧٨٧/٣ ، نيل الأوطار ٣٣٤/٥ .

(٤) معالم السنن بهامش سنن أبي داود ٧٨٧/٣ . وانظر: نيل الأوطار ٣٣٤/٥ .

(٥) المغني ٤٣٨/٧ .

متميز ، ولكل من الشريكين على صاحبه مطالبة شرعية ، ومنع شرعي ، أما المطالبة ففي القسمة ، وأما المنع فمن التصرف ، فلما كانت الشركة محلاً للطلب ومحلاً للمنع كانت محلاً للاستحقاق بخلاف الجوار ، فلم يجز إلحاق الجار بالشريك وبينهما هذا الاختلاف .

وكما أن الشارع يقصد رفع الضرر عن الجار فهو أيضاً يقصد رفع الضرر عن المشتري، ولا يزيل ضرر الجار بإدخال الضرر على المشتري ، فإنه محتاج إلى دار يسكنها هو وعياله ، فإذا سلط الجار على إخراجه وانتزاع داره منه أضرّ به إضراراً بيّناً ، وأي دار اشتراها وله جار فحاله معه هكذا ، وتَطَلُّبه داراً لا جار لها كالمتعذر عليه ، فكان من تمام حكمة الشارع أن أسقط الشفعة بوقوع الحدود ، وتصريف الطرق ، لئلا يضر الناس بعضهم بعضاً[1] .

الرأي الثالث:

وذهب بعض الحنابلة[2] ، والظاهرية[3] ، وهو اختيار ابن تيميّة[4] ، وتلميذه ابن القيم وهو قول العنبري ، وسَوَّار بن عبيد الله ، ومذهب أهل البصرة وغيرهم من علماء الحديث[5] ، إلى أن الشفعة تجب لاثنين هما: الشريك في الملك ، والشريك في المرافق .

---

(١) انظر: إعلام الموقعين ١٢٩/٢ .

(٢) المبدع ٢٠٦/٥ ، والإنصاف ٢٥٥/٦ ، حيث يقول فيه: «وقيل: تجب الشفعة بالشركة في مصالح العقار ، اختاره الشيخ تقي الدين -رحمه الله- وصاحب الفائق ، وهو ظاهر كلام الإمام أحمد -رحمه الله- في رواية أبي طالب ، وقد سأله عن الشفعة ، فقال: إذا كان طريقهما واحداً وهم شركاء و لم يقتسموا ، فإذا صرفت الطرق، وعرف الناس الحدود فلا شفعة . وهذا هو الذي اختاره الحارثي ... وذكر ظاهر كلام أحمد المتقدم، ثم قال: وهذا الصحيح الذي يتعين المصير إليه ، ثم ذكر أدلته ، وقال: في هذا المذهب جمع بين الأخبار دون غيره فيكون أولى بالصواب» .

(٣) المحلى ٢٩/٨ .

(٤) مجموع فتاوى ابن تيمية ٣٨٣/٣٠ .

(٥) إعلام الموقعين ١٣٠/٢ .

أدلة أصحاب الرأي الثالث:

أدلة أصحاب هذا الرأي في إثبات الشفعة للشريك في الملك هي نفس أدلة الجمهور فلا حاجة لتكرارها ، وإنما سأذكر أدلتهم في إثبات الشفعة للشريك في المرافق .

الدليل الأول: عن عبد الملك بن أبي سليمان ، عن عطاء ، عن جابر ﷺ قال: قال النبي ﷺ: [الجار أحق بشفعة جاره يُنْتَظَر بها وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً][1] . فالحديث يثبت الشفعة للجار بشرط أن يكون شريكاً لجاره في مرافق العقار المشفوع بأن يكون طريقهما واحداً ، فلو كان لكل طريقه فلا شفعة .

الدليل الثاني: استدلوا بحديث جابر -السابق-: [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل ما لم يقسم ، فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة][2] . والشاهد فيه قوله [فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة] حيث لم يقطع بالشفعة إلا باجتماع الأمرين وقوع الحدود وتصريف الطرق ، فلا تقطع بأحدهما دون الآخر ، وعلى هذا فالجار الذي لم ينفرد بطريق له الشفعة لأن الطرق لم تصرف .

الدليل الثالث من المعقول: وهو أن الاشتراك في حقوق الملك كالاشتراك في الملك ، بسبب كثرة المخالطة ووجود الضرر بين الشركاء ، وقد يؤدي ذلك إلى حصول النزاع فيما بينهم، والشفعة إنما شرعت لدفع الضرر ، وقطع أسباب النزاع بين الشركاء . وعليه فالمعنى الذي وجبت لأجله شفعة الخلطة في الملك موجود في الخلطة في حقوقه[3] .

مناقشة أدلة أصحاب الرأي الثالث:

---

(١) سنن أبي داود ، كتاب البيوع والإجارات ، باب في الشفعة ، وسن الترمذي ، كتاب الأحكام ، باب ما جاء في الشفعة للغائب ، وسنن ابن ماجة ، كتاب الشفعة ، باب الشفعة بالجوار .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب الشفعة فيما لم يقسم .

(٣) انظر: إعلام الموقعين ٢/١٣١، ١٣٢ .

ناقش أصحاب الرأي الأول وهم الجمهور أدلة أصحاب الرأي الثالث فقالوا: بأن حديث عبد الملك وإن حسّنه الترمذي ، إلا أن الترمذي قال: ولا نعلم أحداً روى هذا الحديث غير عبد الملك بن أبي سليمان عن عطاء عن جابر ، وقد تكلم شعبة في عبد الملك من أجل هذا الحديث . وعبد الملك هو ثقة مأمون عند أهل الحديث . وقال الشافعي: نخاف أن لا يكون محفوظاً ، وقال الترمذي: سألت محمد بن إسماعيل عن هذا الحديث فقال: لا أعلم أحداً رواه عن عطاء غير عبد الملك تفرّد به ، ويروى عن جابر خلاف هذا .

قال شعبة: سها فيه عبد الملك ، فإن روى حديثاً مثله طرحت حديثه ، ثم ترك شعبة التحديث عنه ، وقال أحمد: هذا الحديث منكر ، وقال ابن معين: لم يروه غير عبد الملك ، وقد أنكروه عليه[1] .

وقد أجاب ابن القيم –رحمه الله– عن الطعن في حديث جابر فقال:

«إن عبد الملك هذا حافظ ثقة صدوق ، ولم يتعرض له أحد بجرح ألبتة ، وأثنى عليه أئمة زمانه ومن بعدهم[2] ... وحديث جابر الذي أنكره من أنكره على عبد الملك صريح فيه ، فإنه قال: [الجار أحق بسقبه ينتظر به وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً][3] . فأثبت الشفعة بالجوار مع اتحاد الطريق ، ونفاها به مع اختلاف الطريق بقوله: [فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة][4] فمفهوم حديث عبد الملك هو بعينه منطوق حديث أبي سلمة فأحدهما يصدق الآخر ويوافقه ، ولا يعارضه ويناقضه ، وجابر روى اللفظين... إلى أن قال: وحديث أبي رافع الذي رواه البخاري يدل على مثل ما دل عليه حديث عبد

---

(١) انظر: نيل الأوطار ٣٣٦/٥ .

(٢) إعلام الموقعين ١٢٦/٢ .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٤٢ب٤) .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٤٢ب٤) .

الملك فإنه دل على الأخذ بالجوار حالة الشركة في الطريق فإن البيتين كانا في نفس دار سعد والطريق واحد بلا ريب»[1] .

الرأي الراجح:

إذا أمعنا النظر فيما سبق من الآراء وأدلتها ، وما دار حولها من مناقشات يظهر أن الرأي الراجح هو القول الثالث الذي يثبت الشفعة للشريك في الملك ، والجار المشارك في حقوق الملك فقط ، وذلك لما يلي:

أولاً: أن الأحاديث التي جاء فيها إثبات الشفعة للجار ، كحديث الشريد بن سويد [الجار أحق بسقبه ما كان] مطلقة ، وحديث عبد الملك [الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها...الخ] مقيدة بالاشتراك في الطريق ، فيجمع بينهما بحمل المطلق على المقيد كما هو مقرر في علم الأصول .

ثانياً: أن الأحاديث التي استدل بها الجمهور على قصر الشفعة على الشريك في الملك فقط لا تدل على نفي الشفعة عن الجار إلا بدلالة المفهوم ، ودلالة المفهوم ضعيفة لا تقوى على إبطال منطوق الأحاديث التي تدل على إثبات الشفعة للجار الشريك في المرافق .

ثالثاً: إن الضرر الذي يحصل من الجار الذي لم يشارك في أصل ولا طريق أمر نادر واعتبار هذا النادر يستلزم ثبوت الشفعة للجار مع عدم الملاصقة ، لأن حصول الضرر له قد يقع في نادر الحالات كحجب الشمس ، والاطلاع على العورات ونحوهما من الروائح الكريهة التي يتأذى بها ، ورفع الأصوات ، وسماع بعض المنكرات ، ولا قائل بثبوت الشفعة لمن كان كذلك ، والضرر النادر غير معتبر لأن الشارع علّق الأحكام بالأمور الغالبة[2] .

---

(١) إعلام الموقعين ١٣١/٢ .

(٢) انظر: نيل الأوطار ٣٣٣/٥ .

رابعاً: أن هذا الرأي ، رأي وسط بين الذين يجعلون للجار حق الشفعة مطلقاً حتى إن لم يكن شريكاً للبائع في بعض حقوق الارتفاق ، وبين الفقهاء الآخرين الذين لا يجعلون له حق الشفعة مطلقاً ، حتى إن كان شريكاً للبائع في بعض حقوق الارتفاق .

قال شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله-: «وقد تنازع الناس في شفعة الجار على ثلاثة أقوال ، أعدلها هذا القول: أنه إن كان شريكاً في حقوق الملك ثبتت له الشفعة وإلا فلا»(١) .

وقال ابن القيم -رحمه الله- في معرض ترجيحه للقول بشفعة الجار المشارك في حقوق الملك: «والصواب القول الوَسَطُ الجامع بين الأدلة الذي لا يحتمل سواه»(٢) .

٤١ب٥ هـ- ما تجب فيه الشفعة (محل الشفعة):

والمقصود بمحل الشفعة: المشفوع فيه من عقار ونحوه .

وقد اتفق الفقهاء على أن الشفعة تكون في العقار المشترك القابل للقسمة عند الطلب ، وتثبت في البناء والغراس تبعاً للأرض(٣) .

واختلفوا في العقار الذي لا يقبل القسمة ، كالحمّام الصغير ، والبئر ، ونحوه ، وما ليس بعقار مما لا ينقسم كالجوهرة ، والكتاب ، والحيوان ونحوه مما هو منقول .

وسوف أعرض لبيان حكم الشفعة في العقار الذي لا يقبل القسمة ، والمنقول ، وذلك في مسألتين:

---

(١) مجموع فتاوى ابن تيمية ٣٠/٣٨٣ .

(٢) إعلام الموقعين ٢/١٣٠ .

(٣) انظر: تبيين الحقائق ٥/٢٥٢ ، والهداية ٤/٣٤ ، وبداية المجتهد ٢/٢٥٧ ، وأسهل المدارك ٣/٣٧ ، والمهذب مع المجموع ١٤/٢٩٩ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٢/٢٩٦ ، والمغني ٧/٤٣٩ وما بعدها ، والمبدع ٥/٢٠٥ وما بعدها .

المسألة الأولى: حكم الشفعة فيما لا يقبل القسمة .
المسألة الثانية: حكم الشفعة في المنقول .

١٤١ب٥أ المسألة الأولى: حكم الشفعة فيما لا يقبل القسمة:

اختلف الفقهاء في الشفعة فيما لا يقبل القسمة ، تبعاً لاختلافهم في نوع الضرر الذي شرعت من أجله الشفعة ، على قولين:

القول الأول:

ذهب مالك في أحد قوليه[١] ، والشافعي في الجديد[٢] ، وأحمد في أصح الروايتين عنه[٣] ، إلى أن الشفعة لا تكون فيما لا يقبل القسمة من العقار .

أدلة أصحاب القول الأول:

استدل أصحاب القول الأوّل بما يلي:

١- ما أخرجه أبو عبيد أن النبي ﷺ: [قضى أن لا شفعة في فِناء ولا طريق ولا مَنقَبةٍ ولا رُكحٍ ولا رَهوٍ][٤] .

قال أبو عبيد: «قوله: المنقبة: هي الطريق الضيق ، يكون بين الدارين لا يمكن أن يسلكه أحد ، والرُكح: ناحية البيت من ورائه ، وربما كان فضاء لا بناء فيه ، والرَّهو: الجَوْيَة تكون في محلة القوم يميل فيها ماء المطر ، أو غيره»[٥] .

---

(١) بداية المجتهد ٢/٢٥٧ ومابعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣١٣ .
(٢) تكملة المجموع ١٤/٣٠٠ ، ومغني المحتاج ٢/٢٩٧ .
(٣) المغني ٧/٤٤١ ، المبدع ٥/٢٠٧ .
(٤) أخرجه أبو عبيد في كتاب غريب الحديث ٣/١٢١ ، وعزاه ابن قدامة لأبي الخطاب في رؤوس المسائل بلفظ: [لا شفعة في فناء ، ولا طريق ، ولا منقبة] انظر: المغني ٧/٤٤٢ .
(٥) انظر: غريب الحديث لأبي عبيد ٣/١٢٢ .

فبيّن في هذا الحديث أن الشفعة لا تثبت في هذه الأشياء ، وهي مما لا تنقسم ، فدل على أن الشفعة لا تكون فيما لا يقبل القسمة من العقار .

وهذا الحديث لا يصلح للاحتجاج ، لضعفه ، ولأنه لا يقوى على رد عمومات الأحاديث الثابتة عن النبي ﷺ[1] .

٢- ما أخرجه البيهقي عن عثمان بن عفان ﷺ أنه قال: «إذا وقعت الحدود في الأرض فلا شفعة فيها ، ولا شفعة في بئر ولا فحل نخل» وفي رواية قال: «لا شفعة في بئر ولا فحل ، والأرف[2] يقطع كل شفعة»[3] .

وأجيب عن ذلك:

بأن يحمل هذا الأثر على آبار الصحاري التي تُعمل في الأرض الموات لا التي تكون في أرض متملكه .

أضف إلى ذلك أن عدم إجراء الشفعة في البئر وفحل النخل وهما مما لا يقبل القسمة خلاف الأولى ، لأن الشفعة ثبتت لإزالة الضرر ، والضرر في هذا النوع أكثر وأشد ، لأنه يتأبد ضرره فهو بالشفعة أولى مما يقبل القسمة من العقار .

٣- قالوا: لو وجبت الشفعة فيما لا يقبل القسمة لتضرر الشريك ، لأنه إن باع شقصه لم يرغب الناس في الشراء لخوفهم من انتزاعه بالشفعة ، وإن طلب القسمة لم تجب إجابته ، فلا يمكنه البيع ولا القسمة ، وبهذا لا يستطيع أن يتخلص من ضرر شريكه، فلو أثبتنا فيه الشفعة لِرَفْعِ ضرر الشريك الذي لم يبع ، لزم إضرار الشريك البائع ، والضرر لا يزال بالضرر[4] .

---

(١) انظر: أحكام الشفعة في الفقه الإسلامي د. عبد الله الدرعان ص٢١٢ .

(٢) الأرف: الحدود والمعالم . (انظر: سنن البيهقي ١٠٥/٦) .

(٣) السنن الكبرى ١٠٥/٦ ، والموطأ للإمام مالك ٧١٧/٢ .

(٤) انظر: فتاوى ابن تيمية ٣٨٢/٣٠ .

وأجيب عن ذلك:

بأنه إذا طلب الشريك المقاسمة و لم يمكن قسمة العين ، فإن العين تباع ويجبر الممتنع على البيع ، ويقسم الثمن بينهما ، وبهذا يزول عنه الضرر ، وهذا من كمال محاسن الشريعة وما فيها من مصالح العباد في المعاش والمعاد[1] .

القول الثاني:

وذهب الحنفية[2] ، والمشهور عن الإمام مالك[3] ، والشافعي في القديم[4]، ورواية عن الإمام أحمد[5] ، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية[6] ، إلى أن الشفعة تثبت فيما لا يقبل القسمة من العقار .

أدلة أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب هذا القول بما يلي:

١- حديث جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ: [الشفعة في كل شِرْك في أرض ، أو ربع ، أو حائط ، لا يصلُح أن يبيع حتى يَعْرِض على شريكه ، فيأخذ أو يدع ، فإن أبى فشريكه أحق به حتى يؤذنه][7] .

---

(١) انظر: فتاوى ابن تيمية ٣٠/٣٨٤ .

(٢) بدائع الصنائع ٥/١٢ ، وتبيين الحقائق ٥/٢٥٢ ، والهداية ٤/٣٤ ، وحاشية ابن عابدين ٥/١٥٠ .

(٣) الكافي لابن عبد البر ٢/٨٥٢ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣١٣ ، والشرح الكبير مع حاشية الدسوقي ٣/٤٧٦ .

(٤) تكملة المجموع ١٤/٣٠٠ ، ومغني المحتاج ٢/٢٩٧ .

(٥) الإنصاف ٦/٢٥٧ ، والمغني ٧/٤٤١ ، والمبدع ٥/٢٠٧ .

(٦) فتاوى ابن تيمية ٣٠/٣٨١ .

(٧) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب الشفعة .

وجه الدلالة:

أن النبي ﷺ أطلق ، ولم يشترط في الأرض والربعة والحائط أن يكون ممّا يقبل القسمة، فلا يجوز تقييد كلامه بغير دليل(١) .

٢- حديث النبي ﷺ: [الجار أحق بشفعة جاره ، ينتظر بها وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً](٢) .

وجه الدلالة:

دل الحديث على ثبوت الشفعة في الاشتراك بالطريق ، فلأن تثبت بالاشتراك بالملك أولى وأحرى(٣) .

٣- وعن ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ: [الشريك شفيع ، والشفعة في كل شيء](٤) .

وجه الدلالة:

دل الحديث على أن الشفعة تجب في كل شيء ، فيدخل فيه ما يقبل القسمة ، وما لا يقبلها لعمومه وعدم الاستثناء .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الأول هذا الدليل فقالوا الحديث أعل بالإرسال ، ولم يرد في كتب الحديث الموثوق بها(٥) .

---

(١) انظر: فتاوى ابن تيمية ٣٨٢/٣٠ ، والمغني ٤٤١/٧ .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٤٢ب٤) .

(٣) انظر: فتاوى ابن تيمية ٣٨٣/٣٠ .

(٤) سنن الترمذي ، كتاب الأحكام ، باب ما جاء أن الشريك شفيع ، والسنن الكبرى ١٠٩/٦ .

(٥) انظر: المغني ٤٤١/٧ ، وفتح الباري ٥٠٩/٤ .

وأجيب عن هذا:

بأن مرسل الصحابي إذا صحت إليه الرواية حجّة[1] .

٤- قالوا: من المعلوم أن النبي ﷺ إذا أثبت الشفعة فيما يقبل القسمة ، فما لا يقبل القسمة أولى بثبوت الشفعة فيه ، لأن الضرر فيما يقبل القسمة يمكن رفعه بالمقاسمة ، وما لا يمكن فيه القسمة يكون ضرر المشاركة فيه أشدّ لتأبده[2] .

الرأي الراجح:

بالنظر إلى القولين السابقين وأدلتهما نجد أن القول الثاني هو الذي يظهر رجحانه ، وهو ثبوت الشفعة فيما لا يقبل القسمة وذلك لما ذكروه من الأدلة ، بالإضافة إلى ما يلي:

أولاً: أن الشفعة إذا ثبتت فيما يقبل القسمة خشية الضرر والضيق في المرافق بعد القسمة ، فثبوتها فيما لا يقبل القسمة أولى وأحرى ، لأن العادة في ذلك أن تكون مرافقه ضيقة أوْ لا يمكن قسمتها لصالح الشركاء جميعاً .

ثانياً: أن الشفعة شرعت لرفع الضرر عن الشريكين معاً ، فليس رفع ضرر أحدهما بأولى من رفع ضرر الآخر . فإذا باع أحدهما نصيبه كان شريكه أحق به من الأجنبي ، لأن في ذلك إزالة ضرره مع عدم تضرر شريكه ، لأنه يصل إلى حقه من الثمن ، ويصل هذا إلى استبداده بالبيع فيزول عنهما الضرر جميعاً .

ثالثاً: أن الضرر بسبب المشاركة فيما لا يقبل القسمة أبلغ من الضرر فيما يقبلها ، فإذا كان الشارع قصد من مشروعيته الشفعة رفع الضرر الأدنى فإن رفعه عن الأعلى أولى بذلك[3] .

---

(١) سبل السلام ١٥٤/٣ .

(٢) انظر: فتاوى ابن تيمية ٣٨٣/٣٠ ، والمغني ٤٤١/٧ .

(٣) انظر: إعلام الموقعين ١٢٠/٢ وما بعدها .

الباب المسألة الثانية: حكم الشفعة في المنقولات:

عرفنا فيما سبق حكم الأخذ بالشفعة في العقار بنوعيه ، ما يقبل القسمة وما لا يقبلها، بقي ما ليس بعقار مما ينقل ، ويقصد به كل ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر ، كالسيارات ، والجواهر ، والحيوان ، ونحو ذلك .

ولا يخلو المنقول من حالين:

أحدهما: أن يكون متصلاً بالأرض كالبناء والغراس ونحوه مما يباع مع الأرض ، فهذا وإن أمكن رفعه من الأرض إلا إنه يعتبر من الثوابت غير المنقولة ، لأنه قد اتصل بالأرض اتصال قرار ، وهو يؤخذ بالشفعة تبعاً لأصله ، قال ابن قدامة -رحمه الله- بعد أن حكاه قولاً واحداً في المذهب بغير خلاف: «ولا نعرف فيه بين من أثبت الشفعة خلافاً ، وقد دّلَّ عليه قول النبي ﷺ ، وقضاؤه بالشفعة في كل شِرْك لم يقسم ، رَبْعَةٍ أو حائط ، وهذا يدخل فيه البناء والأشجار»[1] .

ولأن الحق إذا ثبت في العقار يثبت فيما هو تبع له ، لأن حكم التبع حكم الأصل ، وهذه الأشياء تابعة للعقار حالة الاتصال .

وبناءً على هذا ليس للشفيع حق المطالبة بتفريق الصفقة وحط ما يقابل هذه الأشياء من الثمن[2] .

ثانيهما: أن يكون منفصلاً عن الأرض ، وهذا لا يخلو من أمرين:

أولاً: أن يكون البيع واقعاً على العقار والمنقول معاً .

---

(١) المغني ٤٣٩/٧ .

(٢) انظر: حاشية ابن عابدين ١٣٨/٥ وما بعدها ، وبدائع الصنائع ٢٧/٥ وما بعدها ، وبداية المجتهد ٢٥٧/٢ ، وحاشية الدسوقي ٤٧٦/٣ ، والكافي لابن عبد البر ٨٥٢/٢ ، ومغني المحتاج ٢٩٦/٢ ، والمهذب مع المجموع ٢٩٩/١٤ .

ثانياً: أن يكون البيع واقعاً على المنقول فقط .

أولاً: أن يكون البيع واقعاً على العقار والمنقول المنفصل معاً:

إذا اشتملت الصفقة الواحدة على عقار ومنقول مما لا تثبت فيه الشفعة ، ولا يدخل تبعاً ، فقد اختلف الفقهاء في إلزام الشفيع على أخذه بالشفعة على قولين:

القول الأول:

ذهب الظاهرية ، وعثمان البتي ، وسَوّار بن عبد الله ، وعبيد الله بن الحسن [1] ، إلى أن الشفعة تثبت فيهما معاً -العقار والمنقول المنفصل- ويلزم الشفيع أخذ ما اشتملت عليه الشفعة أو الترك للمشتري .

فقد جاء في المحلى: «ومن باع شقصاً أو سلعة معه صفقة واحدة فجاء الشفيع يطلب، فليس له إلا أن يأخذ الكل أو يترك الكل ، وهذا قول عثمان البتي ، وسَوّار بن عبد الله ، وعبيد الله بن الحسن القاضيين»[2] .

وقد استدل أصحاب هذا القول بما يلي:

قالوا: إن في ذلك فسخاً لعقد وقع صحيحاً بغير نص وارد ، وكذلك البائع لم يرض ببيع الشقص وحده دون باقي الصفقة ، فلا يجوز إجباره على بيع ما لا يرضى ببيعه بغير نص[3] .

---

(١) المحلى ٨/٢٥ .

(٢) المحلى ٨/٢٥ .

(٣) انظر: المحلى ٨/٢٥ .

وأيضاً: إن أخذ ما فيه الشفعة فقط دون غيره يلحق الضرر بالمشتري وتتبعض عليه الصفقة ، وفي ذلك إضرار به ، فأشبه ما لو أراد الشفيع أخذ بعض الشقص[1] .

القول الثاني:

وذهب جمهور الفقهاء من الحنفية[2] ، والمالكية[3] ، والشافعية[4] ، والحنابلة[5] ، إلى أن الشفعة لا تجري في المنقول المنفصل المباع مع العقار ، وأن للشفيع أخذ العقار بحصته من الثمن فقط ، ويحط عنه ما يساوي قيمة المنقول .

فقد جاء في المدونة: «أرأيت لو أن رجلاً اشترى شقصاً من دار وعروضاً صفقة واحدة ، فقال الشفيع: أنا آخذ الشقص بشفعتي من الدار ، ولا آخذ العروض ، وقال المشتري: خذ الجميع أو دع -قال- قال مالك: ذلك للشفيع أن يأخذ الدار ويدع العروض لا يأخذها ، ويقسم الثمن على قيمة الشقص من الدار وعلى قيمة العروض ، فيأخذ الشفيع الشقص بما أصابه من الثمن»[6] .

وقال النووي: «إذا اشترى مع الشقص منقولاً كسيف وثوب صفقة واحدة ، وزَّع الثمن عليهما على اعتبار قيمتهما ، وأخذ الشفيع الشقص بحصته من الثمن...»[7] .

---

(١) انظر: المغني ٤٨٢/٧، ٤٨٣ .

(٢) بدائع الصنائع ٢٧/٥ ، والهداية ٣٤/٤ .

(٣) المدونة ٢١٠/٤ ، والكافي لابن عبد البر ٨٥٤/٢ وما بعدها .

(٤) روضة الطالبين ٨٨/٥ ، ومغني المحتاج ٢٩٦/٢ .

(٥) المغني ٤٨٢/٧ ، والمبدع ٢١٦/٥ .

(٦) المدونة ٢١٠/٤ .

(٧) روضة الطالبين ٨٨/٥ .

وقال ابن قدامة: «وإذا باع شِقصاً مشفوعاً ، ومعه ما لا شفعة فيه ، كالسيف والثوب في عقد واحد ، ثبتت الشفعة في الشقص بحصته من الثمن دون ما معه ، فيقوَّم كل واحد منهما ، ويقسَّم الثمن على قدر قيمتهما ، فما يخص الشقص يأخذه الشفيع»(١) .

وقد استدل أصحاب هذا القول بما يلي:

قالوا: إن الصفقة اشتملت على منقول لا شفعة فيه ، وليس هو تابعاً للعقار فيلحق به، فإلزام الشفيع بأخذه يُلحق الضرر به ، والضرر يزال شرعاً . ولأن في أخذ الكل ضرراً بالمشتري أيضاً ، لأنه ربما يكون غرضه في إبقاء المنقول له ، ففي أخذه منه إضرار به من غير سبب يقتضيه(٢) .

القول الراجح:

إذا نظرنا إلى القولين السابقين نجد أن الراجح هو القول الثاني ، وذلك لما يلي:

أولاً: إن قياس الصفقة التي تجمع بين عقار ومنقول على الصفقة في العقار وحده في لزوم الأخذ بالشفعة قياس مع الفارق ؛ لأن أخذ الشفيع للمنقول أخذ لما لا شفعة فيه أصلاً ، بخلاف ترك بعض الشقص من العقار ؛ لأنه ترك لما فيه الشفعة ابتداء فافترقا .

ثانياً: قد يكون في أخذ الشفيع لكل الصفقة ضرر يلحق بالمشتري ، لأنه ربما يرغب في المنقول وحده ، فيترتب على أخذه منه ما يخالف رغبته دونما سبب يقتضي ذلك .

ثالثاً: ليس في الأخذ بالشفعة في العقار وحده دون المنقول إفساد لعقد البيع الذي تم بين البائع والمشتري ، بل هو باق على صحته ؛ لأن ترك ما لا تجري فيه الشفعة لا يبطل ما تجري فيه الشفعة لكون البيع وقع صحيحاً .

---

(١) المغني ٤٨٢/٧ .

(٢) انظر: المغني ٤٨٣/٧ .

ثانياً: أن يكون البيع واقعاً على المنقول فقط:

إذا وقع البيع على المنقول فقط ، وهو كل ما أمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر ، كالسيارات ، والكتب ، والجواهر ، والحيوان ، ونحو ذلك . فقد اختلف الفقهاء في حكم الشفعة في المنقول على قولين:

القول الأوّل:

ذهب الحنفية[١] ، والشافعية[٢] ، والحنابلة في ظاهر المذهب[٣] ، إلى أن الشفعة لا تثبت في المنقول وحده ، ورُوِيَ عن الحسن البصري والثوري والأوزاعي وقتادة وربيعة وإسحاق لا شفعة في المنقولات[٤] .

أدلة أصحاب هذا القول:

استدل أصحاب القول الأول بما يلي:

١- حديث جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) قال: [قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل ما لم يقسم ، فإذا وقعت الحدد وصرفت الطرق فلا شفعة][٥] .

وجه الدلالة:

حيث قصر الشفعة على ما هو عقار بقرينة وقوع الحدود وصرف الطرق ، لأن هذا مما يختص بالعقار[٦] .

---

(١) المبسوط ٩٥/١٤ ، وتبيين الحقائق ٣٥٢/٥ ، والهداية ٣٤/٤ ، وبدائع الصنائع ١٢/٥ .
(٢) المهذب مع المجموع ٢٩٩/١٤ ، ومغني المحتاج ٢٩٦/٢ ، ونهاية المحتاج ١٩٥/٥ .
(٣) المغني ٤٤٠/٧ ، والمبدع ٢٠٨/٥ ، والروض المربع ص٣٣٦ .
(٤) المغني ٤٤٠/٧ .
(٥) صحيح البخاري ، كتاب الشفعة ، باب الشفعة فيما لم يقسم .
(٦) انظر: المغني ٤٤٠/٧، ٤٤١ .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثاني هذا الدليل فقالوا: لا حجة لهم في هذا الدليل على نفي الشفعة في المنقول ، لأنه ليس في هذا اللفظ نص ولا دليل على أن ذلك لا يكون إلا في الأرض والعقار والبناء[1] .

٢- حديث جابر بن عبد الله (رضي الله عنهما) أن النبي ﷺ قال: [الشفعة في كل شرك في أرض ، أو ربع ، أو حائط ، لا يصلُح أن يبيع حتى يعرض على شريكه ، فيأخذ أو يدع ، فإن أبى فشريكه أحق به حتى يؤذنه][2] .

وجه الدلالة:

حيث مثل لما هو شركة بالأرض والربع والحائط ، وهذه عقار ، فدل على انحصار الشفعة في هذه الأشياء ، مما يدل على أن الشفعة لا تكون في المنقول[3] .

مناقشة هذا الدليل:

ناقش أصحاب القول الثاني هذا الدليل فقالوا: هذا الحديث ليس فيه أنه لا شفعة إلا في هذا فقط ، وإنما فيه إيجاب الشفعة في الأرض والربع والحائط ، وليس فيه ذكر هل الشفعة فيما عداها أم لا؟ فوجب طلب حكم ما عدا هذه الأشياء من نصوص أخرى[4] ، كالتي سيأتي ذكرها في أدلتهم .

---

(١) انظر: المحلى ٩/٨ .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب الشفعة .

(٣) انظر: إعلام الموقعين ١٢٢/٢ .

(٤) انظر: المحلى ٨/٨ .

٣- قالوا: إن سبب وجوب الشفعة دفع الضرر عن الشريك ، والشريك في العقار هو المتضرر من الشركة ، وضرره دائم بخلاف الشريك في المنقول فضرره لا يدوم ؛ فهو ضرر عارض فهو كالمكيل والموزون .

قالوا: والضرر في العقار يكثر جدّاً ؛ فإنه يحتاج الشريك إلى إحداث المرافق ، وتغيير الأبنية ، وتضييق الواسع ، وتخريب العامر ، وسوء الجوار ، وغير ذلك مما يختص بالعقار ، فأين ضرر الشركة في العبد والجوهرة والسيف من هذا الضرر؟(١) .

ويجاب عن هذا الدليل:

أجاب أصحاب القول الثاني عن هذا الدليل فقالوا: غير صحيح أن الشريك في العقار ضرره دائم بخلاف الشريك في المنقول فضرره لا يدوم ، فإن من المنقول ما يكون تأبده كتأبد العقار ، كالجوهرة والسيف والكتاب والبئر ، وإن لم يتأبد ضرره مدى الدهر فقد يطول ضرره كالعبد والجارية ، ولو بقي ضرره مدّة فإن الشارع مريد لدفع الضرر بكل طريق ولو قصرت مدته ، وأما تفريقهم بكثرة الضرر في العقار وقلته في المنقول ، فيقال: إن الضرر في العقار يكثر من تلك الجهات ، ولكن يمكن رفعه بالقسمة ، وأما الضرر في المنقول فإنه لا يمكن رفعه بقسمته(٢) .

القول الثاني:

أن الشفعة تثبت في المنقول ، وقال بذلك الظاهرية(٣) ، وهو رواية عن الإمام أحمد(٤) وعطاء(٥) .

---

(١) انظر: إعلام الموقعين ١٢٣/٢ .
(٢) انظر: إعلام الموقعين ١٢٣/٢، ١٢٤ .
(٣) المحلى ٤/٨ وما بعدها .
(٤) المغني ٤٤٠/٧ ، والمبدع ٢٠٨/٥ .
(٥) المغني ٤٤٠/٧ .

وأما المالكية فيرون الشفعة في بعض ما هو منقول كالفواكه والخضار ، وإن لم يكن متصلاً بالعقار اتصال قرار كالبناء والشجر . جاء في الشرح الصغير: «ومِقْثأةٌ من بطيخ أصفر أو أخضر ، أو خيار ونحوها فيها الشفعة إذا باع أحد الشريكين ، وباذنجان وقرع وبامية ونحوها مما له أصل تجنى ثمرته وأصله باق كالقن والفول الأخضر الذي يزرع ليباع أخضر ولو بيعت مفردةً عن أصلها»(١) .

وجاء في المدونة: «قلت: أرأيت ما سوى الدور والأرضين والنخل والشجر أفيه الشفعة في قول مالك؟ قال ، قال مالك: لا شفعة إلا في الدور والأرضين والنخل والشجر ، قلت: والشجر؟ قال: الشجر بمنزلة النخل ، قال: وقد جعل مالك في الثمر الشفعة ، قلت: ولا شفعة في دين ولا حيوان ولا سفن ولا طعام ولا في شيء من العروض ولا سارية ولا حجر ولا في شيء من الأشياء سوى ما ذكرت لي كان مما يقسم أو لا يقسم في قول مالك؟ قال: نعم ، لا شفعة في ذلك ، ولا شفعة إلا فيما ذكرت لك»(٢) .

ومن هنا نجد المالكية يقولون بالشفعة في القثاء والبطيخ والخيار ونحوهم ، وفي الباذنجان والفول الأخضر ، ونحو هذا كله مما له أصل يبقى في الأرض وقتاً ما ، وذلك إذا باع أحد الشريكين شيئاً منه ولو مفرداً عن أصله .

ولعلهم ذهبوا إلى الشفعة في أمثال هذه الأشياء ، ولم يروها في كل منقول ؛ لأن الأصل عندهم أن الشفعة لا تجب إلا في ثلاثة أنواع:

١- العقار كالدور والحوانيت والبساتين .

٢- ما يتصل بالعقار مما هو ثابت لا يُنقل ولا يُحوّل كالبناء والشجر .

---

(١) الشرح الصغير ٣/٦٣٨، ٦٣٩ .

(٢) المدونة ٤/٢٠٧ ، وانظر: بداية المجتهد ٢/٢٥٧ ، وحاشية الدسوقي ٣/٤٨٠ .

٣- ما يتصل بالنوع الثاني كالثمار[١] .

أدلة أصحاب القول الثاني:

١- حديث ابن عباس (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ: [الشريك شفيع ، والشفعة في كل شيء][٢] .

وفي رواية للطحاوي: [قضى النبي ﷺ بالشفعة في كل شيء] ورجاله ثقات[٣] .

وجه الدلالة:

حيث إن قوله [كل شيء] لفظ عام يتناول العقار والمنقول على حدّ سواء .

ونوقش هذا الحديث:

بأنه معلول بالإرسال ، ولم يرد في كتب الحديث الموثوق بها[٤] .

وقد أجيب عن ذلك: بأن مرسل الصحابي إذا صحت الرواية إليه حجّة[٥] .

٢- قالوا: إن الضرر في شركة العقار يرفع بالمقاسمة بينما المنقول لا يمكن قسمته ، بل إن الضرر في المنقول يشبه الضرر في العقار وربما كان أشدّ منه ، يضاف إلى هذا أنه ليس هناك دليل صريح يمنع من جواز وقوع الشفعة في المنقول[٦] .

---

(١) انظر: بداية المجتهد ٢/٢٥٧ .

(٢) سنن الترمذي ، كتاب الأحكام ، باب ما جاء أن الشريك شفيع ، والسنن الكبرى ٦/١٠٩ .

(٣) سبل السلام ٣/١٥٤ .

(٤) انظر: المغني ٧/٤٤١ ، وفتح الباري ٤/٥٠٩ .

(٥) سبل السلام ٣/١٥٤ .

(٦) انظر: إعلام الموقعين ٢/١٢٣، ١٢٤ ، والمحلى ٨/٨، ٩ .

القول الراجح:

بالنظر إلى القولين السابقين وأدلتهما يظهر لي -والله أعلم- رجحان القول الثاني ، الذي يثبت الشفعة في المنقولات وذلك لما يلي:

أولاً: أن أدلة القول الأول وهم الجمهور ليس فيها تصريح بنفي الشفعة في المنقول .

ثانياً: أن الشفعة إنما شرعت لرفع الضرر اللاحق بالشركة ، فإذا كانا شريكين في عين من الأعيان (منقول) لم يكن رفع ضرر أحدهما بأولى من رفع ضرر الآخر ؛ فإذا باع نصيبه كان شريكه أحق به من الأجنبي ، إذ في ذلك إزالة ضرره مع عدم تضرر صاحبه ، فإنه يصل إلى حقه من الثمن ، ويصل هذا إلى استبداده بالمبيع ، فيزول الضرر عنهما جميعاً[1] .

ثالثا: أن الضرر بالشركة في المنقول أبلغ وأكبر من الضرر في الشركة في العقار ، فإذا كان الشارع مريداً لرفع الضرر الأدنى فالأعلى أولى بالرفع[2] .

تصور أنك تشارك شخصاً آخر في سيارة ، تقودها أنت يوماً وهو يوماً ، فأراد أن يبيع حصته لرجل أرعن القيادة وليس لك حق الشفعة ، فماذا تفعل؟

تعقيب:

الكلام في الشفعة وأحكامها يحتاج إلى رسالة علمية مستقلّة ، وحسبي فيما سبق أنني بيّنت بعض المسائل التي أرى أنها مهمة ، ومن أراد الاستزادة في هذا الموضوع فعليه الرجوع إلى كتب الفقه المعتمدة[3] .

---

(١) انظر: إعلام الموقعين ١٢١/٢ .

(٢) انظر: المحلى ٧/٨ ، وإعلام الموقعين ١٢٢/٢ .

(٣) بدائع الصنائع ٤/٥ ، حاشية ابن عابدين ٣٧/٥ ، بداية المجتهد ٢٥٦/٢ ، حاشية الدسوقي ٤٧٣/٣ ، والمهذب مع المجموع ٢٩٩/١٤ ، ومغني المحتاج ٢٩٦/٢ ، والمغني ٤٣٥/٧ ، والمبدع ٢٠٣/٥ .

٤٢ وأما ما يرجع إلى تنظيم الإسلام للتصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة بعد موت المالك فأقول:

لما كانت المباني والمنشآت الخاصة جزءا من أجزاء الملكية ، لذا فقد دخل تنظيمها ضمن ما وضعه الإسلام من تنظيم لملكية المتوفى ، والذي يتمثل في شقين:

الأول: حق المالك في التصرف فيما يملك تصرفاً يضاف إلى ما بعد الموت .

الثاني: ما يثبت بالشرع في التركة من حقوق للورثة .

أما الأول:

وهو حق المالك في التصرف فيما يملك تصرفاً يضاف إلى ما بعد الموت ، وهو ما يعرف في الشرع بالوصية(١) .

وأما الثاني:

وهو ما يثبت بالشرع في التركة من حقوق للميت نفسه في ماله تتعلق بتكفينه وتجهيزه حتى يوارى الثرى من غير إسراف ، وحقوق تتعلق بالدائنين ، وحقوق تتعلق بالورثة قد حددها الشرع بشكل متقن .

---

(١) الوَصِيّة: «تمليك للغير مضاف لما بعد الموت» معجم لغة الفقهاء ص٥٠٤ ، وانظر: تبيين الحقائق ١٨٢/٦ ، وحاشية الدسوقي ٤٢٢/٤ ، ومغني المحتاج ٣٩/٣ ، والمغني ٣٨٩/٨ .

وهذه الحقوق تناولتها العديد من آيات القرآن الكريم ، والأحاديث النبوية بالتفصيل والتفسير ، وأفرد لها الفقهاء -رحمهم الله- أبواباً خاصة لبيان ما يتصل بها من أحكام(١) .

وما ساقته الشريعة الإسلامية من تنظيم محكم لنقل الملكية بعد وفاة المالك ، والذي تمثّل في تحديد قدر الوصية ، وتقسيم التركة بين الورثة ، من شأنه دفع الفرد إلى العمل ومداومة الإنتاج والاستثمار -ما وسعه الجهد- لاطمئنانه أنه لن يضيع جهده سدى ، إذ سينعم بما يملك في حياته الدنيا ، وبعد موته سيؤول من ممتلكاته ما أوصى به من وصيته في الحدود المقررة مكتسباً بذلك الأجر ، والباقي من ثروته سيذهب إلى أقرب الناس إليه وألصقهم به ، وهم الورثة الذين قال فيهم رسول الله ﷺ: [...إنك أن تدع ورثتك أغنياء خير من أن تدعهم عالة يتكفّفون الناس...](٢) .

---

(١) يرجع إليها في مظانها من كتب الفقه المذهبي مثل: تبيين الحقائق ٢٢٩/٦ وما بعدها ، وحاشية ابن عابدين ٤٨٢/٥ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٤٥٦/٤ وما بعدها ، ومواهب الجليل ٤٠٥/٦ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٤١٧ ، والأم ٧٥/٤ وما بعدها ، ونهاية المحتاج ٣/٦ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٤٩/١٦ وما بعدها ، والمغني ٥/٩ ، وشرح منتهى الإرادات ٥٧٨/٢ وما بعدها ، والمحلى ٢٦٣/٨ وما بعدها . وكذلك أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية للدكتور حسن صبحي ، وحكم الميراث في الشريعة الإسلامية للدكتور أبي اليقظان عطية الجبوري ، والزكات والوصايا في الفقه الإسلامي للدكتور أحمد الحصري وغيرها .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الوصايا ، باب أن يترك ورثته أغنياء خير من أن يتكفّفوا الناس ، وصحيح مسلم ، كتاب الوصية .

وانظر ما سبق في: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ١٨١/٢ وما بعدها ، والملكية الخاصة لعبد الله المصلح ص١٣٧ .

المطلب الثالث

التصرّفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية

يشتمل هذا المطلب على فرعين:

الفرع الأول: صور لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي.

الفرع الثاني: ضوابط التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي إلى ملكية خاصة .

الفرع الأول

٤٣ صور لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي

قبل أن أذكر صوراً لملكية المباني والمنشآت الجماعية ، أود أن أفرّق بين الملكية الجماعية والملكية العامة .

فالملكية العامة:

هي كل ما وُجِدَ بإيجاد الله تعالى دون أن يكون لأحد دخل في إيجاده ، ولم يتعلّق به نفع عام ، وهذا ملك لكل مخلوق مسلم أو كافر ، كالأسماك في البحار ، وأشعة الشمس ، والطيور البريّة في الهواء ،والأشجار في الغابات ، والمياه في منابعها ، والمرافق العامة ، والمعادن ، والكلأ في البراري ، والماء الجاري ، والنار في مكامنها ، والملح الوفير في أماكنه

العامة ونحو ذلك ، والأصل في ذلك قول الرسول ﷺ: [الناس شركاء في ثلاث: في الماء والكلأ والنار][1] .

وهذا النوع من الملكية العامة يمكن أن يَنقلب إلى ملكية جماعية بناءً على مقتضيات المصلحة المعتبرة شرعاً ، لأن مرد الأمر كله للشرع الذي يحكم الجميع رعية ومسؤولين . كما أن الملكية العامة يمكن أن تنقلب إلى ملكية خاصّة بالحيازَة بنيّة التملّك ، فمن نشر شبكته ليصيدَ بها الطير ، فوقع فيها طير ملكه من حين وقوعه فيها ، ومن نشرها ليجففها فوقع فيها طير لم يملكه حتى يحوزه من الشبكة[2] .

والملكية الجماعية:

هي ما تعلّق بها نفع عام ، أي ما تعلّقت بها حاجة الجماعة فحسب ، فكل شيء تحتاج إليه الجماعة ، ويضرها التملّك الفردي له لا يجوز أن يقع تحت التملك الفردي ، وإنما هو ملك للجماعة .

والملكية الجماعية لا تنقلب إلى ملكية خاصة بحالٍ من الأحوال ، إلا إذا زالت منها مصلحة الجماعة[3] .

وقد بيَّن الفقهاء -رحمهم الله- بعض صور الملكية الجماعية فيقول ابن قدامة: «وما كان من الشوارع والطرقات والرحاب بين العمران ، فليس لأحد إحياؤه ، سواءٌ كان

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٤ب٢) من الرسالة .

(٢) انظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٤ ، وإعمار الأرض في الاقتصاد الإسلامي ص٨٢ ، والملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص١٨٣ وما بعدها ، ومقومات الاقتصاد الإسلامي لعبد السميع المصري ص٦٧ وما بعدها .

(٣) انظر: مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٥ .

واسعاً أو ضيقاً ، وسواءٌ ضيّق على الناس بذلك أو لم يضيّق ، لأن ذلك يشترك فيه المسلمون ، وتتعلق به مصلحتهم ، فأشبه مساجدهم»[1] . والإحياء إنما يكون للملكية العامة، غير المملوكة لأحد ، ولم يتعلّق بها نفع عام .

ومما سبق ، أستطيع أن أستخلص ، أن كل ما لا يمكن للجماعة الاستغناء عنه يدخل في نطاق الملكية الجماعية ، ولا يجوز بأي حال أن يتفرد بها أحد ، أو مجموعة معيّنة دون باقي أفراد الأمة ، وأن صور المباني والمنشآت الجماعية كما أشار إليها الفقهاء تتمثّل في الطرقات العامة ، والشوارع ، والبحار ونحوها .

ولما كانت العلّة في تخصيص هذه النوعيات بأن تكون ملكيتها جماعية هي حاجة الناس جميعاً للانتفاع بها ، إذاً يقاس عليها ما يشترك معها في العلّة ، لأنه من المقرر عند جمهور العلماء أنه: «إذا حكم صاحب الشرع بحكم في عين ، ونص على علته ، وجب إثبات الحكم في كل موضع وجدت فيه العلّة»[2] .

ومن هنا ، فإنه يلحق بما سبق من أمثلة أوردها الشرع للمباني والمنشآت الجماعية ما استحدث في هذا المجال ، نظراً للتطور العلمي ، كالسكك الحديدية ، والجسور ، وخطوط الهاتف ، والشواطئ ، والممرات البحرية ، والأنفاق ، والمطارات بأنواعها ، والمساجد ، والعقارات التابعة للدولة ، ومراكب النقل ، ونحو ذلك مما لا يمكن للناس الاستغناء عنه ، والذي لو امتلكه فرد أو مجموعة أفراد لعاد بالضرر على الآخرين ، نظراً لما قد ينتج عنه من استغلال أو احتكار نهى الله ﷻ عنه بنصوص قطعيّة .

---

(١) المغني ١٦١/٨ .

(٢) التبصرة في أصول الفقه ص٤٣٦ .

الفرع الثاني

٤٤ ضوابط التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي إلى ملكية خاصة

لقد جعل الشرع رعاية الملكية الجماعية ، وتنظيم الانتفاع بها للدولة ، حفاظاً ورعاية لها من وقوعها في أيدي فئة قد تسيء استعمالها ، ولا يجوز تحويلُ ملكيةٍ جماعية إلى ملكية خاصة طالما أن النفع العام متعلّق بها . فإذا رأت الدولة قطع النفع العام بها كاستبدالها بما هو أنفع منها ، أو قطع النفع العام بها كطريق قد تهدم وتحول الناس عنه ، جاز تحويله إلى ملكية فردية ، ووضع لها من الضوابط ما يكفل تحقيق المصلحة لجميع الناس في مجالات الحياة عامة ، وفي مجال الاستثمار العقاري المتصل بالمباني والمنشآت بشكل خاص .

وتتمثل أهم ضوابط التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية فيما يلي:

٤٤أ أولاً: تحقيق المصلحة[١] العامة:

فلا يتصرف الحاكم في ملكية المباني والمنشآت الجماعية إلا إذا كان هذا التصرف مقترناً بمصلحة تعود على الجماعة ، إذ أن الحاكم مسؤول عن تصرفه فيما استرعاه الله من مال ، لقوله تعالى: ﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَن تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُم بَيْنَ النَّاسِ أَن تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُم بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾[٢] .

---

(١) يعرّف الغزالي المصلحة بقوله: «المصلحة: المحافظة على مقصود الشرع ، ومقصود الشرع من الخلق خمسة: وهو أن يحفظ عليهم دينهم ونفسهم وعقلهم ونسلهم ومالهم ، فكل ما يتضمن حفظ هذه الأصول الخمسة فهو مصلحة ، وكل ما يفوّت هذه الأصول فهو مفسدة ، ودفعها مصلحة» المستصفى من علم الأصول ١/٢٨٦،٢٨٧ .

(٢) سورة النساء: آية ٥٨ .

ولما ثبت عن رسول الله ﷺ أنه قال: [كلكم راعٍ ومسؤول عن رعيته ، فالإمام راعٍ وهو مسؤول عن رعيته ، والرجل في أهله راعٍ وهو مسؤول عن رعيته ، والمرأة في بيت زوجها راعية وهي مسؤولة عن رعيتها ، والخادم في مال سيده راعٍ وهو مسؤول عن رعيته][1] .

وهذا هو المنهج الذي نادى به أصحاب النبي ﷺ في حياتهم ، يقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه: «... وإني لا أجد هذا المال يصلحه إلا خلال ثلاث: أن يؤخذ بالحق ، ويعطى في الحق ، ويُمنع من الباطل»[2] .

ويقول عمر بن عبد العزيز رضي الله عنه: «... إن الراعي مسؤول عن رعيته ، فلا بد له من أن يتعهد رعيته بكل ما ينفعهم الله به ويقرِّبه إليه ، فإنَّ من ابتلي بالرعية فقد ابتلي بأمر عظيم»[3] .

كما تقرر القواعد الفقهية هذا المعنى من خلال ما تضمنته قاعدة: «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة»[4] .

يقول ابن نجيم: «إذا كان فعل الإمام مبنياً على المصلحة فيما يتعلق بالأمور العامة لم ينفذ أمره شرعاً إلا إذا وافقه ، فإن خالفه لم ينفذ ، ولهذا قال الإمام أبو يوسف رحمه الله في كتاب الخراج من باب إحياء الموات: وليس للإمام أن يخرج شيئاً من يد أحد إلا بحق ثابت معروف»[5] .

وإذا كان الشارع الحكيم قد أعطى الحاكم حق التصرف في شؤون الرعية بما يتفق

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢د) من الرسالة .

(٢) الخراج لأبي يوسف ص١١٧ .

(٣) الخراج لأبي يوسف ص١١٩ .

(٤) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص١٢٣ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص٢٣٣ .

(٥) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص١٢٤ .

ومصلحتهم ، فإنه مع ذلك لم يترك المصلحة ليقدرها الحكام حسب أهوائهم بل وضع لها الضوابط التي تسير في نطاقها ، ومن هذه الضوابط كما يراها الإمام الغزالي ، أن تكون المصلحة «ضرورة قطعية كلّية»(١) .

ولهذا كان الحاكم مقيداً بالمصلحة عند تصرفه في نقل ملكية المباني والمنشآت العامة ، وهذه المصلحة أيضاً مقيّدة بما قرره الشارع في شأنها(٢) .

٤٤ب ثانياً: تجنب الإضرار بالآخرين:

إذا كان الإسلام قد طالب الفرد بأن يتقيّد في تصرفاته بما لا يضر بغيره(٣) ، فإنه من باب أولى أن يطالب القائمين على أمر الملكية الجماعية بعدم التصرف في ملكيتها تصرفاً يضر بالآخرين .

فلا يجوز للدولة أن تنقل ملكية مبانيها ومنشآتها إلى أفراد يستعملونها فيما يضر بغيرهم ، كأن يقيموا فيها مصنعاً مقلقاً للراحة ، أو أن يستخدموا هذه المباني والمنشآت في غير ما خصصت له ، وبهذا يفوت الغرض الذي من أجله أقيمت ، أو أن يحتكروا منافعها لأنفسهم مما يترتب عليه وقوع الضرر بالآخرين . لا سيما وقد تبين لنا أن معظم المباني والمنشآت العامة تدخل في نطاق ما لا يمكن للجماعة الاستغناء عنه(٤) ، عملاً بما يؤخذ من حديث رسول الله ﷺ: [الناس شركاء في ثلاث: في الماء والكلأ والنار](٥) .

---

(١) المستصفى ٢٩٦/١ .

(٢) راجع ما سبق في: الملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص١٨٣ وما بعدها ، والثروة في ظل الإسلام ص١٠١ وما بعدها ، والملكية الخاصة لعبد الله المصلح ص٥٧ وما بعدها .

(٣) انظر: فقرة (٢٨) من الرسالة .

(٤) انظر: فقرة (٤٣) من الرسالة .

(٥) سبق تخريجه في فقرة (٤ب٢) من الرسالة .
وراجع ما سبق في: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٢٥٤/١ ، والملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية لأحمد فراج حسين ص٦٤ وما بعدها .

٤٤ب ثالثاً: الرقابة على التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية:

وهذه الرقابة توضع وتستمد من منهج الشريعة الإسلامية التي تدعو إلى الشورى في اتخاذ القرارات اللازمة لتحقيق النفع للناس ، يقول الله ﷻ مخاطباً الرسول ﷺ: ﴿ ...وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ... ﴾(١) .

فعلى الحاكم أن يضع جهازاً رقابياً للنظر في التصرف في المباني والمنشآت العامة ، هذا الجهاز يتكون من أصحاب الخبرة أو بمشورتهم حتى يحمي ملكية المباني والمنشآت الجماعية من عبث العابثين على مختلف المستويات ، ويحقق في الوقت نفسه أكبر عائد للدولة ، فلا يباع بثمن بخس .

وقد حرّم الإسلام التعدّي على الممتلكات الجماعية ، سواء بالاستيلاء عليها ، أو بالتحايل عند التصرف فيها ، أو بأي وسيلة كانت ، ويسمى مثل هذا الفعل غلولاً(٢) ، لقول الله تبارك وتعالى: ﴿ ...وَمَن يَغْلُلْ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَامَةِ ثُمَّ تُوَفَّىٰ كُلُّ نَفْسٍ مَّا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ﴾(٣) .

كما ثبت عن النبي ﷺ أنه قال: [من استعملناه منكم على عمل فكَتَمَنا مِخْيطاً(٤) فما فوقه كان غلولاً يأتي به يوم القيامة](٥) .

---

(١) سورة آل عمران: آية ١٥٩ .
وروي عن الحسن البصري والضحاك أنهما قالا: إن كان النبي ﷺ لغنياً عن مشاورة أصحابه ، ولكنه أراد أن يستن بذلك الحكام بعده ، إذا نزل بهم أمر يحتمل وجوهاً انبغى له أن يشاور . انظر تفسير القرطبي ١٦١/٤.

(٢) الغلول: السرقة والخيانة مطلقاً ، ثم غلب اختصاصه في الاستعمال بالخيانة في الغنيمة ، وسمي بذلك ، لأن الأيدي مغلولة عنه أي محبوسة . (انظر شرح النووي لصحيح مسلم ٢١٦/١٢ ، والنهاية في غريب الحديث والأثر ٣٨٠/٣ وما بعدها) .

(٣) سورة آل عمران: آية ١٦١ .

(٤) المِخْيط: بكسر الميم وإسكان الخاء وهو الإبرة . (شرح النووي لصحيح مسلم ٢٢٢/١٢) .

(٥) صحيح مسلم ، كتاب الإمارة ، باب تحريم هدايا العمال . وراجع ما سبق في: الملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله مختار يونس ص١٩٨ وما بعدها .

٤٤د رابعاً: أن يتم التصرف في المباني والمنشآت العامة عن طريق المزايدة[١]:

هذا التصرف يتّبع للحصول على أعلى سعر لها ، فيعرض ولي الأمر ما يريد بيعه من مبانٍ ومنشآت في مزاد علني ، متجنباً في ذلك كل حيلة قد تضر بالبيع أو تفوت مصلحة على الدولة .

وهذا النوع من التصرف بالبيع قد أجازه النبي ﷺ بفعله ، فعن أنس بن مالك ، أن رجلاً من الأنصار أتى النبي ﷺ يسأله ، فقال: [أما في بيتك شيء]؟ قال: بلى ، حِلْسٌ[٢] نلبس بعضه ونبسط بعضه ، وقَعْبٌ[٣] نشرب فيه من الماء ، قال: [أئتني بهما] ، قال: فأتاه بهما ، فأخذهما رسول الله ﷺ بيده وقال: [من يشتري هذين]؟ قال رجل: أنا آخذهما بدرهم ، قال: [من يزيد على درهم]؟ مرتين أو ثلاثاً ، قال رجل: أنا آخذهما بدرهمين ، فأعطاهما إياه ، وأخذ الدرهمين وأعطاهما الأنصاري ، وقال: [اشتر بأحدهما طعاماً ، فانبذه[٤] إلى أهلك ، واشتري بالآخر قَدُّوماً فأئتني به] فأتاه به ، فشدّ فيه رسول الله ﷺ عوداً بيده ، ثم قال له: [اذهب فاحتطب وبع ، ولا أرينَّكَ خمسة عشر يوماً] فذهب الرجل يحتطب ويبيع ، فجاء ، وقد أصاب عشرة دراهم ، فاشترى ببعضها ثوباً ، وببعضها طعاماً ، فقال رسول الله ﷺ: [هذا خير لك أن تجيء المسألة نكتة في وجهك يوم القيامة ، إن

---

(١) المزايدة أو المزاد العلني: «هي أن ينادى على السلعة ويزيد الناس فيها بعضهم على بعض حتى تقف على آخر زائد فيها فيأخذها» قوانين الأحكام الشرعية ص٢٩٠ ، و انظر حاشية الدسوقي ١٥٩/٣ .

(٢) الحلس: هو الكساء الذي يلي ظهر البعير تحت القَتَب . انظر: النهاية في غريب الحديث ٤٢٣/١ .

(٣) القَعْب: القَدَح . انظر: لسان العرب ٦٨٣/١ . والمصباح المنير ص١٩٤ مادة (قعب) .

(٤) انبذه: أي ألقه . انظر الحاشية الموجودة في سنن ابن ماجة ٧٤١/٢ .

المسألة لا تصلح إلا لثلاثة: لذي فقر مُدْقِع[1] ، أو لذي غرم مفظع[2] ، أو لذي دم موجع[3][4] .

ففي هذا الحديث جواز بيع المزايدة ، وعدم دخوله في البيع المنهي عنه ، لكونه وقع في حال المساومة وقبل تمام المبايعة[5] .

والمزايدة هنا وإن كانت في منقول زهيد إلا أنها توجيه من الشارع الحكيم بجواز اتباعها . فينبغي على ولي الأمر اتباعها عند التصرف في المباني والمنشآت العامة لتحقيق أكبر عائد للدولة ، شريطة أن توضع لها الضوابط المنظمة ، حتى لا يترتب عليها أضرار بمصالح الأمة[6] .

هذا وقد ورد في التعميم رقم ١٠٨١٨/ض في ١٣٨٥/٨/١٣هـ من أنظمة البلدية في المملكة العربية السعودية ، أن بيع أراضي البلديات الحكومية لا بد أن يتم عن طريق المزاد العلني[7] ، وهذا موافق لما قرره الشرع .

---

(١) الفقر المدقع: هو الفقر الشديد الذي يفضي بصاحبه إلى الدقع وهو التراب . انظر: معالم السنن للخطابي مع سنن أبي داود ٢٩٣/٢ .

(٢) الغرم المفظع: هو أن تلزمه الديون الفظيعة الفادحة حتى ينقطع به فتحل له الصدقة . معالم السنن للخطابي ٢٩٣/٢ .

(٣) الدم الموجع: أن يتحمل دية فيسعى فيها حتى يؤديها إلى أولياء المقتول ، فإن لم يؤدها قُتل المحتمل عنه ، فيوجعه قتله . انظر: حاشية سنن ابن ماجة ٧٤١/٢ .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب الزكاة ، باب ما تجوز فيه المسألة . وسنن ابن ماجة ، كتاب التجارات ، باب بيع المزايدة .

(٥) انظر: معالم السنن الموضوع بهامش سنن أبي داود ٢٩٣/٢ .

(٦) انظر: مجلة البحوث الفقهية المعاصرة -العدد التاسع عشر ص١١ وما بعدها .

(٧) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٢١/٢ .

الفصل الثالث

الآثار المترتبة على الاستثمارات العقارية المنظمة

في هذا الفصل سوف أعرض لأهم هذه الأثار ، وذلك من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول : الآثار العامة للاستثمارات العقارية المنظّمة

المبحث الثاني : الآثار الخاصة للاستثمارات العقارية المنظمة

المبحث الأول

الآثار العامة للاستثمارات العقارية المنظّمة

يشتمل هذا المبحث على المطالب الثلاثة التالية:-

المطلب الأول : منع تنمية الملكية العقارية عن طريق الإضرار بالمجتمع .

المطلب الثاني : تشريع نزع الملكية للمصلحة العامة .

المطلب الثالث : حظر تملّك غير المسلمين للعقارات بوجه عام في مفهوم الشريعة الإسلامية .

المطلب الأول

٤٥ منع تنمية الملكية العقارية عن طريق الإضرار بالمجتمع

لقد عمل الإسلام على بناء مجتمع مترابط متماسك تسوده المودة والأخوة وحسن الجوار بين أفراده ، يقول الله تعالى: ﴿ إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ... ﴾(١) . ويقول سبحانه: ﴿ ..وَاذْكُرُوا نِعْمَةَ اللَّهِ عَلَيْكُمْ إِذْ كُنتُمْ أَعْدَاءً فَأَلَّفَ بَيْنَ قُلُوبِكُمْ فَأَصْبَحْتُم بِنِعْمَتِهِ إِخْوَانًا... ﴾(٢).

وثبت عن رسول الله ﷺ أنه قال: [لا تحاسدوا ، ولا تناجشوا ، ولا تباغضوا ، ولا تدابروا ، ولا يبع بعضكم على بيع بعض ، وكونوا عباد الله إخوانا ، المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا يخذله ولا يحقره ، التقوى ها هنا ، ويشير إلى صدره ثلاث مرات بحسب امرئ من الشر أن يحقر أخاه المسلم ، كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه](٣) .

فالمحافظة على مصالح الأمة والاهتمام بها هي السمة الغالبة على منهج الإسلام ، وكذا التعاون والتآزر من أجل تحقيق المصلحة العامة ، فعن النعمان بن بشير (رضي الله عنهما) قال: قال رسول الله ﷺ: [مثل القائم على حدود الله والواقع فيها ، كمثل قوم استهموا على سفينة فأصاب بعضهم أعلاها وبعضهم أسفلها ، فكان الذين في أسفلها إذا استقوا من الماء مروا على من فوقهم ، فقالوا: لو أنا خرقنا في نصيبنا خرقاً و لم نؤذ من فوقنا ، فإن يتركوهم وما أرادوا هلكوا جميعاً ، وإن أخذوا على أيديهم نجوا ونجوا جميعاً](٤) .

---

(١) سورة الحجرات: آية ١٠ .

(٢) سورة آل عمران: آية ١٠٣ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الأدب ، باب ما يُنهى عن التحاسد والتدابر . وصحيح مسلم ، كتاب البر والصلة والأدب ، باب تحريم ظلم المسلم وخذله واحتقاره .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الشركة ، باب هل يقرع في القسمة؟ والاستهام فيه .

ولقد تجلّت عناية الشرع المطهّر في منع تنمية الملكية العقارية عن طريق الإضرار بالمجتمع فيما قرره من حظر لتنمية الملكية العقارية متى كان فيها ما يضر بالناس ، بغض النظر عن كون المستفيد من هذه التنمية فرداً أو مجموعة أفراد ، لأنه من المقرر شرعاً: أن المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة ، كما «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»[1] .

ويتمثل حظر تنمية الملكية العقارية في الشريعة الإسلامية عن طريق الإضرار بالمجتمع فيما يلي:

٤٥أ أولاً: تخصيص بعض الأراضي للمصلحة العامة:

فتخصيص الحاكم بعض الأراضي التي يرى أنها لا بد أن تكون للناس عامة يستفيدون منها ، هو في الواقع منع منه لمن أراد أن ينمي ملكيته العقارية عن طريق إحياء هذه الأراضي، مما يترتب عليه الإضرار بالمجتمع ، وهذا التخصيص لبعض الأراضي للمصلحة العامة هو ما يعرف بالحمى[2] .

وقد كان الحمى معروفاً عند العرب قبل الإسلام ، فكان القوي منهم إذا نزل بأرض مخصبة استعوى كلباً على مكان مرتفع ، ووقف من كل ناحية من يسمع صوت عوائه ، وحيثما انتهى صوته حماه لنفسه ، ورعى مع العامة فيما سواه[3] .

---

(١) انظر: فقرة (٢ب) من الرسالة .

(٢) الحمى: «هو المنع من إحياء الأرض الموات إملاكاً ليكون مستبقى الإباحة لنبت الكلأ ورعي الماشية» . انظر الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٢ . أو هو: «أن يمنع من الإحياء في موات ليتوافر فيه الكلأ وترعاه مواشي مخصوصة ويمنع غيرها» نيل الأوطار ٣٠٩/٥ .

(٣) انظر: المغني ١٦٥/٨ ، وفتح الباري ٥٤/٥ ، وحاشية الدسوقي ٦٨/٤ .

فلما جاء الإسلام حرّم هذا النوع من الحمى الذي يقوم على القهر والغلبة ، وتنتقل بموجبه الأرض المحمية إلى ملكية فردية ، مما يضيِّق على الناس ، ويمنعهم من الانتفاع بشيء لهم فيه حق ، وقَصَرَه على الحمى الذي يقصد به تحقيق مصلحة الجماعة(١) ، وتنتقل بموجبه ملكية الأرض المحمية إليها(٢) .

ولقد منع النبي ﷺ أن يحمي أحد لنفسه فيضيّق على الناس ، ويمنعهم من الانتفاع بشيء لهم ، و لم يُجز الحمى إلا للمصلحة العامة .

فعن الصعب بن جَثَّامة قال: إن رسول الله ﷺ قال: [لا حمى إلا لله ولرسوله](٣) .

ومعنى هذا الحديث: أنه لا حمى إلا ما كان ابتغاء وجه الله وفي سبيله ، فلا حمى إلا على مثل ما حماه رسول الله ﷺ لمصالح كافة المسلمين ، لا على مثل ما كانوا عليه في الجاهلية من تفرد العزيز منهم بالحمى لنفسه(٤) .

---

(١) قال رجل من بني ثعلبة لعمر بن الخطاب: يا أمير المؤمنين ، حميت بلادنا ، قاتلنا عليها في الجاهلية ، وأسلمنا عليها في الإسلام ، يرددها عليه مراراً ، وعمر واضع رأسه ، ثم إنه رفع رأسه إليه فقال: البلاد بلاد الله ، والعباد عباد الله ، والله لولا ما أحمل عليه في سبيل الله ما حميت شبراً من الأرض . انظر: المغني ١٦٦/٨ ، وموسوعة فقه عمر بن الخطاب ص٣٧٢ . فلما رأى عمر أن المصلحة تقتضي جعلها لخيل الجهاد لم يتردد في جعلها لذلك .

(٢) انظر ما سبق في: المغني ١٦٥/٨ ، والأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٢ وما بعدها ، وملكية الأرض في الشريعة الإسلامية للدكتور محمد السميح ص١٤١ وما بعدها .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الشرب والمساقاة ، باب لا حمى إلا لله ولرسوله ﷺ .

(٤) انظر: الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٣ ، وفتح الباري ، كتاب الشرب والمساقاة ، باب لا حمى إلا لله ولرسوله .

من يجوز له أن يحمي؟:

النبي ﷺ له أن يحمي للحديث السابق: [لا حمى إلا لله ولرسوله][1] . وقد حمى ﷺ بالفعل كما جاء في حديث ابن عمر (رضي الله عنهما): [أن النبي ﷺ حمى النقيع[2] لخيل المسلمين ترعى فيه][3] .

أما حمى الأئمة بعد النبي ﷺ فلا يخلو من أمرين:

١- الأمر الأول: إن كان الحمى لأنفسهم ، أو كان الحمى عاماً لجميع الموات ، أو أكثره لم يجز ذلك ، لما فيه من الضرر على المسلمين[4] .

٢- الأمر الثاني: وإن كان الحمى لمصلحة المسلمين ، فقد اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في ذلك على قولين:

القول الأول:

ذهب الإمام الشافعي في أحد قوليه[5] ، والإمام ابن حزم[6] ، إلى أنه ليس لأحد من الولاة أن يحمي شيئاً حتى وإن كان لمصلحة المسلمين .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الشرب والمساقاة ، باب لا حمى إلا لله ولرسوله ﷺ .

(٢) النقيع: بالنون المفتوحة ، وهو موضع قرب المدينة ، يبعد عن المدينة عشرين فرسخاً ، كان يستنقع فيه الماء: أي يجتمع ، وقَدْر هذا الحمى ميل في ثمانية أميال . انظر: فتح الباري ٥/٥٥ ، والنهاية في غريب الحديث والأثر ٥/١٠٨ .

(٣) صحيح البخاري ، كتاب الشرب والمساقاة ، باب لا حمى إلا لله ولرسوله ، ومسند الإمام أحمد ٢/٣٣٢ ، والسنن الكبرى ٦/١٤٦ ، وانظر: المغني ٨/١٦٥،١٦٦ ، والأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٢ وما بعدها، وتكملة المجموع ١٥/٢٣٤ .

(٤) انظر: الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٢،٢٢٣ ، والمغني ٨/١٦٦ ، وتكملة المجموع ١٥/٢٣٤ .

(٥) تكملة المجموع ١٥/٢٣٤ ، والأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ ، ومغني المحتاج ٢/٣٦٨ .

(٦) المحلى ٧/٧٧ وما بعدها .

واستدلوا على ذلك:

بحديث النبي ﷺ: [لا حمى إلا لله ولرسوله][1] .

ويجاب عن هذا الاستدلال:

بأن الحديث معناه: أنه لا حمى إلا ما كان ابتغاء وجه الله ، فلا حمى إلا على مثل ما حماه رسول الله ﷺ لمصالح المسلمين[2] .

القول الثاني:

ذهب أبو حنيفة[3] ، ومالك[4] ، والشافعي في صحيح قوليه[5] ، والحنابلة[6] إلى أن الحمى إن كان لمصلحة المسلمين ، بأن كان لخيل المجاهدين ، أو نُعَم الصدقة ، أو الأنعام الضائعة التي يقوم الإمام بحفظها ، أو ماشية الضعيف من الناس فهو جائز .

واستدل أصحاب هذا القول بما يلي:

١- أبو بكر الصديق رضي الله عنه قد حمى بالرَّبَذَة[7] لأهل الصدقة ، واستعمل عليه مولاه أبا سلامة[8] .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الشرب والمساقاة ، باب لا حمى إلا لله ولرسوله ﷺ .

(٢) انظر: الأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ ، والأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٣ .

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين ٥/٢٧٨ ، وشرح فتح القدير ٩/٦ .

(٤) حاشية الدسوقي ٤/٦٨، ٦٩ ، ومواهب الجليل مع التاج والإكليل ٦/٣ .

(٥) مغني المحتاج ٢/٣٦٨ ، ونهاية المحتاج ٥/٣٤٢ ، وتكملة المجموع ١٥/٢٣٤ ، والأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ .

(٦) المغني ٨/١٦٦ ، والأحكام السلطانية لأبي يعلى ص٢٢٢ وما بعدها ، والشرح الكبير لابن قدامة ٣/٣٩٠ ، والروض المربع ص٣٤٥ .

(٧) الرَّبَذَة: بفتح الراء والباء ، قرية معروفة قرب المدينة ، بها قَبْر أبي ذر الغفاري .
(انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر ٢/١٨٣ ، وفتح الباري ٥/٥٥) .

(٨) الأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ ، وتكملة المجموع ١٥/٢٣٧ .

٢- وحمى عمر بن الخطاب ﷺ من الشَّرَف(١) مثل ما حماه أبو بكر من الرَّبَذَة ، وولّى عليه مولى له ، يقال له: هنيّ فقال: «يا هنيُّ اضْمُم جناحك عن المسلمين ، واتق دعوة المظلوم فإن دعوة المظلوم مستجابة . وأَدْخل رَبَّ الصُّرَيْمَةِ(٢) وربَّ الغُنَيْمَةِ(٣) ، وإيَّاي ونَعَمَ ابن عوف ونَعَمَ ابن عفّان ، فإنّهما إن تهلِك ماشيتُهُما يرجعا إلى نخل وزرع ، وإن ربَّ الصُّرَيْمَةِ وربَّ الغُنَيمَةِ إن تهلِك ماشيتُهما يأتِني ببَنِيه فيقول: يا أمير المؤمنين، أفتارِكُهُم أنا لا أبالك؟ فالماء والكلأ أيسر عَليَّ من الذهب والورق ، وأيمُ الله إنهم ليرون أنّي قد ظلمتهم ، إنها لَبلادهم ، فقاتَلوا عليها في الجاهلية وأسلموا عليها في الإسلام . والذي نفسي بيده لو لا المال الذي أحمل عليه في سبيل الله ما حميت عليهم من بلادهم شبراً»(٤) .

٣- وَروى أبو عبيد ، بإسناده عن عامر بن عبد الله بن الزبير ، أحسبه عن أبيه ، قال: أتى أعرابيٌّ عمر ، فقال: يا أميرَ المؤمنين ، بلادُنا قاتلنا عليها في الجاهلية ، وأسلمنا عليها في الإسلام ، علام تحميها؟ فأطرق عمر ، وجعل ينفخ ، ويفتِل شاربه ، وكان إذا كَرَبه أمر فَتَل شاربه ، ونفخ . فلما رأى الأعرابي ما به جعل يُردّد ذلك ، فقال عمر: المال مال الله ، والعباد عباد الله ، والله لو لا ما أحمل عليه في سبيل الله ما حَمَيت من الأرض شبراً في شبر(٥) .

---

(١) الشَّرَف: بفتح المعجمة والراء ، وبعضهم يرويه بفتح المهملة وكسر الراء (سَرِف) وهو موضع بقرب مكّة قيل: يبعد عشرة أميال . انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر ٣٦٢/٢ ، ٤٦٣/٢ . وفتح الباري ٥٥/٥ .

(٢) الصُّرَيْمَة: تصغير الصِّرمةِ ، وهي القطيع من الإبل والغنم ، قيل هي من العشرين إلى الثلاثين والأربعين ، كأنها إذا بلغت هذا القدر تستقل بنفسها فيقطعها صاحبها عن معظم إبله وغنمه . والمراد به في الحديث: أي صاحب الإبل القليلة والغنم القليلة . انظر: النهاية في غريب الحديث ٢٧/٣ ، وفتح الباري ٢٠٤/٦ .

(٣) الغُنَيْمة: تصغير الغنمة ، أي صاحب القطعة القليلة من الغنم . فتح الباري ٢٠٤/٦ .

(٤) صحيح البخاري ، كتاب الجهاد والسير ، باب إذا أسلم قوم في دار الحرب ولهم مال وأرضون فهي لهم . وانظر الأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ ، وتكملة المجموع ٢٣٤/١٥ ، والمغني ١٦٦/٨ .

(٥) الأموال لأبي عبيد ص٣١٠ ، وتكملة المجموع ٢٣٤/١٥ ، والمغني ١٦٦/٨ .

٣- وعن أبي أسيد الأنصاري قال: سمع عثمان بن عفّان ﷺ أن وفد أهل مصر قد أقبلوا، فاستقبلهم ، فلما سمعوا به أقبلوا نحوه . قال: وكره أن يقدموا عليه المدينة فأتوه ، فقالوا له: ادع بالمصحف وافتتح السابعة -وكانوا يسمون سورة يونس السابعة- فقرأها حتى أتى على هذه الآية: ﴿قُلْ أَرَأَيْتُم مَّا أَنزَلَ اللَّهُ لَكُم مِّن رِّزْقٍ فَجَعَلْتُم مِّنْهُ حَرَامًا وَحَلَالًا قُلْ آللَّهُ أَذِنَ لَكُمْ أَمْ عَلَى اللَّهِ تَفْتَرُونَ﴾[1] قالوا له: قف . أرأيت ما حميت من الحمى ، آللهُ أذن لك أم على الله تفتري . فقال: أمضه نزلت في كذا وكذا ، فأما الحمى فإن عمر حمى الحمى قبلي لإبل الصدقة ، فلما وَلِيت زادت إبل الصدقة فزدت في الحمى لما زاد في الصدقة[2] .

القول الراجح:

الذي يظهر لي ، هو رجحان القول الثاني القائل: بجواز حمى الأئمة بعد النبي ﷺ وذلك لما يلي:

١- فعل أبي بكر وعمر وعثمان ، فقد حموا ، واشتهر ذلك في الصحابة ، فلم ينكر عليهم ، فكان إجماعاً[3] .

٢- أن ما كان لمصالح المسلمين ، قامت الأئمة فيه مقام رسول الله ﷺ ، وقد روي عن النبي ﷺ ، أنه قال: [إن الله ﷻ إذا أطعم نبيّاً طُعمة فهي للذي يقوم من بعده][4] .

---

(١) سورة يونس: آية ٥٩ .

(٢) السنن الكبرى ١٤٧/٦ .

(٣) انظر: الأحكام السلطانية للماوردي ص٣١٨ ، والمغني ١٦٧/٨ .

(٤) سنن أبي داود ، كتاب الخراج والإمارة والفيء ، باب في صَفَايا رسول الله ﷺ من الأموال . ومسند الإمام أحمد ٩/١ . وانظر: المغني ١٦٧/٨ .

فالإسلام بتقريره للحمى وبتطبيقه له يؤكّد أحقية الجماعة في الملكية الجماعية ، وحظر التملّك الفردي متى اقتضت الضرورة ذلك[1] .

٤٥ب ثانياً: وقف[2] بعض الأراضي للمنفعة العامة:

فقد أثر عن رسول الله ﷺ أنه [قد وقف بعض ما ظهر عليه من الأرضين ، فلم يقسمها ، وقد قسم بعض ما ظهر عليه][3] .

كما وقف عمر بن الخطاب ﷺ أرض العراق والشام ، ولم يقسمها بل تركها ملكية عامة[4] .

يقول أبو يوسف -رحمه الله- مستحسناً فعل عمر: «والذي رأى عمر ﷺ من الامتناع من قسمة الأرضين بين من افتتحها عندما عرفه الله ما كان في كتابه من بيان ذلك توفيقاً من الله ، كان له فيما صنع وفيه كانت الخيرة لجميع المسلمين ، وفيما رآه من جمع خراج ذلك وقسمته بين المسلمين عموم النفع لجماعتهم ، لأن هذا لو لم يكن موقوفاً على الناس في الأعطيات والأرزاق لم تشحن الثغور ، ولم تقو الجيوش على السير في الجهاد ، ولما أمن رجوع أهل الكفر إلى مدّتهم إذا خلت من المقاتلة والمرتزقة ، والله أعلم بالخير حيث كان»[5] .

---

(١) راجع ما سبق في: الملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص١٨٧ وما بعدها ، وص٢٠٧ وما بعدها ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ص٦٢ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٢٥١/١ وما بعدها .

(٢) الوقف اصطلاحاً هو: «حبس العين من التصرّف فيها ، والتصدّق بمنفعتها» انظر: تبيين الحقائق ٣٢٥/٣ ، واللباب ١٨٠/٢ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٤٠٠ ، ونهاية المحتاج ٣٥٨/٥ ، والروض المربع ص٣٥٢ ، والمغني ١٨٤/٨ .

(٣) الخراج ليحيى بن آدم القرشي ص١٨ .

(٤) الخراج لأبي يوسف ص٢٤ وما بعدها .

(٥) الخراج لأبي يوسف ص٢٧ .

وبالنظر فيما سقته من أمثلة للوقف في الشرع ، أجد أن هذا النظام قد شرع للضرورة، واقتصر على بعض الأراضي فحسب ، مما يفيد أنه كان لحماية الملكية الجماعية -من إبل وبقر وغنم ونحوها- أو لحفظ حقوق من سيأتي من المسلمين ، وبما لا يتعارض مع أحكام الشارع الذي أباح الملكية الخاصة للأفراد(١) والجماعات(٢) على حدّ سواء(٣) .

٤٨جـ ثالثاً: تحديد مدّة تحجير الأرض:

فقد حدّد الفقهاء مدة معلومة لمن يحتجر أرضاً لاستثمارها ، وهذه المدة أنهاها بعضهم إلى ثلاث سنين(٤) ، استناداً إلى قول عمر بن الخطاب ﷺ: «ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»(٥) . وهذا التنظيم من الإسلام فيه منع لتنمية الملكية العقارية الخاصة إذا كانت تضر بالمجتمع ، لأن في تنميتها بهذه الصورة إضراراً بالمجتمع ، إذ أن المحتجر سيفوت النفع الذي يعود على الجماعة من استغلال هذه الأرض إذا لم يعمرها في المدة التي حددها الشارع.

كما حدّد الإسلام نوعية المحتجر ، وعيّن المقدار الذي ينبغي أن يحتجره بالقدر الذي يستطيع معه أن يستثمر الأرض ولا يعطلها عن أداء دورها في التنمية الاقتصادية .

---

(١) كأن تكون الملكية لفرد واحد ، فهذه تعتبر ملكية خاصة لفرد معين .

(٢) كأن تكون الملكية لعدّة أفراد ، كأن يشتركون في ملكية أرض مثلاً ، فهذه تعتبر ملكية خاصة لجماعة من الناس .

(٣) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٢٥٢/١ ، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ص٦٣ ، والملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص١٨٩ .

(٤) انظر: فقرة (٢٥جـ) من الرسالة .

(٥) انظر: فقرة (٢ أ) من الرسالة .

فعن الحارث بن بلال بن الحارث ، عن أبيه ، أن رسول الله ﷺ أخذ في المعادن القبلية الصدقة ، وأنه أقطع لبلال بن الحارث العقيق أجمع ، فلما كان عمر رضي الله عنه قال لبلال: إن رسول الله ﷺ لم يقطعك لتحتجره عن الناس ، لم يقطعك إلا لتعمل . قال: فأقطع عمر ابن الخطاب للناس العقيق(١) .

٤٥ رابعاً: حماية الممتلكات العامة:

لقد حرص الإسلام على الحفاظ على الممتلكات العامة للدولة ، فنهى عن التعدي عليها ، أو التعدي على الحريم الخاص بها . ولقد تمثل هذا التنظيم في مجال العقار فيما حظره الشارع على الأفراد من تملك حريم العامر ، لأن في تملكه إبطالاً للانتفاع بالعامر أو تضييقاً على الناس في معيشتهم . فالحريم فناء لأهل البلد ، ومرعى لماشيتهم ، ومحتطب لهم، وطريق ينتفعون به ونحو ذلك مما لا غنى للجماعة عنه(٢) .

كما حمى الإسلام الملكية العامة بشكل عام بتجريمه المتعدي على الأموال العامة ، واعتباره غاصباً لها ، وألزم ولي الأمر أن يزيل هذا التعدي ويعتبره من باب الغصب(٣) .

وعليه فيجب على الحكام والمسؤولين وكافة الناس على اختلاف درجاتهم ألا يصيبوا شيئاً من الملكية العامة بغير حق لهم فيها ، لأنها ملك للجميع ، وهم أمناء عليها ومسؤولون عنها أمام الله ﷻ(٤) .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٢جـ) من الرسالة .

(٢) راجع هذا المعنى في فقرة (١٨أ ، ١٨ب) من الرسالة .

(٣) راجع فقرة (٣٢جـ) من الرسالة .

(٤) الملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص١٨٣ وما بعدها ، والثروة في ظل الإسلام ص٩٢ وما بعدها، والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية لعبد الله المصلح ص٥٨ .

٤٥هـ خامساً: التنظيم الذي وضعته الشريعة الإسلامية للمباني والشوارع:

وهذا التنظيم يهدف إلى تحقيق النفع لجميع الناس ، ولو تضرر به البعض ، لأنه من القواعد الشرعية أنه «يتحمل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام»[١] . ولهذا فقد منعت الشريعة الإسلامية الفرد من البناء في الأماكن التي تتخذ مرافق للناس ، كالطرق والشوارع والأسواق ونحوها ، كما حظرت عليه تنمية عقاره عن طريق الارتفاع في البناء إذا اقتضت الضرورة ذلك[٢] ، وقررت هدم ما بنى ونزع ملكيته إذا كان في هذا الفعل مصلحة عامة للناس[٣] .

٤٥و سادساً: تعيين الإسلام لأماكن إقامة المنشآت:

لقد وضع الإسلام التوجيهات السليمة التي يتحتم على صاحب المنشأة اتباعها عند إقامتها من غير تفرقة بين نوعيتها -عامة كانت أو خاصة- وذلك من خلال نهي النبي ﷺ عن كافة أنواع الضرر في قوله: [لا ضرر ولا ضرار][٤] . فالضرر يلزم انتفاؤه بين الناس من غير نظر إلى فاعله ، حتى يأمن المجتمع ، ويعيش في استقرار .

ومن هنا فقد منع الإسلام إقامة المنشآت -التي يترتب على قيامها ضرر- في المناطق المأهولة بالسكان[٥] ، وقرّر بعض الفقهاء الضمان على صاحب المنشأة إذا أقامها في منطقة سكنية ونتج عن قيامها ضرر غير معتاد ، وأجازوا لولي الأمر إجباره على تعطيلها ، أو نقلها إلى مكان آخر[٦] .

---

(١) انظر: فقرة (٢ب) من الرسالة .

(٢) انظر: الفقرات (٢٨، ٢٩، ٣٠) من الرسالة .

(٣) سوف أعرض لهذا الموضوع بشيء من التفصيل في المطلب القادم .

(٤) سبق تخريجه فقرة (٢ أ) من الرسالة .

(٥) إلا إذا اقتضت الضرورة قيامها ، راجع فقرة (٣٦هـ٥) من الرسالة .

(٦) انظر: فقرة (٣٦ أ) من الرسالة .

المطلب الثاني

٤٦ تشريع نزع الملكية للمصلحة العامة

الأصل في الملكية في الشريعة الإسلامية أنها لا تنقل من مالكها إلى غيره -فرداً كان أو جماعة- إلا برضاه ، لقول الله ﷻ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ... ﴾(١) .

ولقول رسول الله ﷺ: [لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه](٢) .

وهذا المنهج يسري على الحكام كما يسري على الأفراد ، يقول أبو يوسف: «وليس للإمام أن يخرج شيئاً من يد أحد إلا بحق ثابت معروف»(٣) .

غير أنه قد ينتزع الملك من يد صاحبه بدون رضاه إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك(٤).

وهذه المصلحة يقدرها ولي الأمر من غير ضرر ولا ضرار ، إذ إنه من المعلوم شرعاً أن «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة»(٥) .

ومن المصلحة التي أوجبها الإسلام على الإمام رعاية الرعية والعناية بهم ، لما ثبت عن رسول الله ﷺ أنه قال: [ما من عبد يسترعيه الله رعيَّةً فلم يَحُطْها بنصحه ، لم يجد رائحة الجنة](٦) .

---

(١) سورة النساء: آية ٢٩ .
(٢) مسند الإمام أحمد ٦٩/٦ ، والسنن الكبرى ١٠٠/٦ .
(٣) الخراج لأبي يوسف ص٦٥،٦٦ .
(٤) انظر: الملكية ونظرية العقد ص١٤٨ وما بعدها .
(٥) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص١٢٣ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص٢٣٣ .
(٦) صحيح البخاري ، كتاب الأحكام ، باب من استرعي رعية فلم ينصح .

وتشتمل رعاية الإمام للرعية على فعل كل ما فيه نفع لهم ، يقول أبو يوسف مخاطباً أمير المؤمنين هارون الرشيد: «... وكل ما رأيت أن الله تعالى يصلح به أمر الرعية فافعله ولا تؤخره ، فإني أرجو لك بذلك أعظم الأجر وأفضل الثواب»(١) .

ومن مظاهر النفع للأمة تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة بنزع الملكية الخاصة وإضافتها إلى الملكية العامة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ، مع تعويض صاحب الملكية الخاصة عما انتزع منه تعويضاً عادلاً ، لقول الله تعالى: ﴿ ...وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ... ﴾(٢) . واقتداءً بفعل النبي ﷺ عندما أعطى الغلامين اليتيمين ثمن المربد الذي أخذه منهما -عن رضا- ليقيم فيه مسجد المدينة(٣) . وبقوله ﷺ: [لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه](٤) .

ونزع الملكية للمصلحة العامة في الشريعة الإسلامية إما أن يكون لدرء المفاسد ، أو لجلب المصالح .

وفيما يلي سأعرض -بعون الله- لما قرره الإسلام من أحكام في هذا المجال:

٤٦أ أولاً: نزع الملكية لجلب المصالح:

ونزع الملكية لتحقيق المصلحة العامة من الأمور التي أجازها الإسلام ، وطبقها الخلفاء الراشدون في العصر الأول للدولة الإسلامية ومن بعدهم .

---

(١) الخراج لأبي يوسف ص١٨٧ .

(٢) سورة الأعراف: آية ٨٥ .

(٣) انظر: فقرة (٢ب ، ٢ب١) من الرسالة .

(٤) مسند الإمام أحمد ٦٩/٦ ، والسنن الكبرى ١٠٠/٦ .

فنجد أن عمر بن الخطاب ﷺ حينما ضاق المسجد الحرام بالمصلين والطائفين اشترى الدور المحيطة به ، ودفع قيمتها لأهلها ، ومن أبى منهم قوّم داره ، ثم رصد أثمانها في خزانة الكعبة ، وألزمهم بإخلائها وهدمها . وكذلك فعل عثمان بن عفان ﷺ في خلافته(١) .

ولهذا فقد اعتبر الفقهاء -رحمهم الله- أن في تحقيق المصلحة العامة مسوّغاً لنزع الملكية الفردية(٢) .

يقول الزيلعي: «إذا ضاق المسجد على الناس وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرهاً ، لما روي عن الصحابة ﷺ أنهم لما ضاق المسجد الحرام أخذوا أرضين بكره من أصحابها بالقيمة ، وزادوا في المسجد الحرام»(٣) .

وإذا كانت المصلحة العامة التي اقتضت نزع الملكية في السابق قد تعلقت بتوسيع مسجد أو شارع أو طريق ونحوها ، فإن المصلحة العامة في عصرنا الحالي قد أضيفت إليها صورٌ متعددة ، نظراً للتطور الذي شمل جوانب الحياة المختلفة ، وأدّى إلى زيادة الاهتمام بمشروعات التعليم والزراعة والمواصلات ونحوها(٤) .

هذا وقد حدّد الفقهاء -رحمهم الله- ضوابط وشروطاً لنزع الملكية للصالح العام ، وقد ذكرها مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورته الرابعة بجدة في المملكة العربية السعودية تحت قرار رقم (٤)د ٨٨/٨/٤ بتاريخ ١٨-٢٣ جمادى الآخرة ١٤٠٨هـ الموافق ٦-١١

---

(١) انظر: فقرة (٢ب٣) من الرسالة .

(٢) انظر: فقرة (٢ب) من الرسالة . وانظر الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٣٩٠ ، وتبيين الحقائق ٣٣١/٣ ، وحاشية الدسوقي ٦/٣ ، ومواهب الجليل ٢٤٨/٤، ٢٥٢ ، والتاج والإكليل ٢٥٢/٤، ٢٥٣ ، ومغني المحتاج ٣٦٥/٢ ، ونهاية المحتاج ٣٣٨/٥ ، و الموافقات ٣٤٨/٢ وما بعدها ، وفتاوى ابن تيمية ٤٠٢/٣٠-٤٠٦ ، ٢٢١/٣١، ٢٢٢ ، وبدائع الفوائد ٢٠٨/٣ .

(٣) تبيين الحقائق ٣٣١/٣، ٣٣٢ .

(٤) انظر: ضوابط الملكية في الفقه الإسلامي ص٤٠ ، وحقوق الإنسان في الإسلام لعلي عبد الواحد ص٦٣ وما بعدها .

فبراير ١٩٨٨م ، ونظراً إلى أن ما قرره مجلس مجمع الفقه الإسلامي في هذه المسألة وافٍ بالغرض ومستوفٍ للشروط فقد اكتفيت بنقله بنصه:

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

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

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

٢- أن يكون نَازِعُهُ وليَّ الأمر أو نائبه في ذلك المجال .

٣- أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة ، أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور .

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

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

على أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيتُهُ في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي ، أو لورثته بالتعويض العادل[1] .

---

(١) انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الرابعة ، العدد الرابع ، ٢/١٧٩٧-١٧٩٨ .

والعمل بنزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة هو ما تأخذ به المملكة العربية السعودية، فقد نصّت المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على ما يلي:

يتم نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة، على أن يلحق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وبيان إجمالي عن العقارات المطلوب نزع ملكيتها ، وحدودها ، وموقع كل منها[1] .

كما نصت المادة الثانية من النظام على ما يلي:

تشكل في الأمارة لجنة من مندوب عن كل من الأمارة ، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني ،والوزارة أو الدائرة المستقلة صاحبة العلاقة ، والبلدية إن وجدت ، ويُضم إليها اثنان من أهل الخبرة المعروفين بالأمانة يعينهما القاضي أو رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتهما ، وتعان اللجنة بمن تحتاج إليه من الخبراء والفنيين ، وتكون مهمتها الوقوف على العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع ، وتحرير مَحْضَرَيْن ، أحدهما: يبين فيه نوع العقار ، ووصفه الإجمالي ، ومشتملاته من المباني ...الخ . والثاني: يتضمن تقدير قيمة التعويض ، موضحاً فيه الأسس التي تم بمقتضاها ، ويوقع من أعضاء اللجنة[2] .

وبما يتبع هذا الموضوع نصّت المادة الثالثة من النظام على:

أن تراعي اللجنة في تقديرها لقيمة العقارات المنزوعة ملكيتها السعر السائد في المنطقة عند نشر القرار الصادر بتقرير نزع الملكية ، وينبغي أن تستهدي اللجنة كلما كان ذلك ممكناً بعقود البيع والإيجار التي حدثت خلال السنتين السابقتين لتقرير نزع الملكية ، بشرط أن تكون ثابتة التاريخ قبل تقرير نزع الملكية[3] ... الخ .

---

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٧٧/١ .

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٧٧/١ .

(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات ٧٧/١ .

كما لم يغفل النظام المباني التي تعود ملكيتها للدولة ، فيجري عليها أيضاً التقدير لقيمتها من قبل البلدية إذا أريد نزع ملكيتها للمنفعة العامة سواء لتوسيع مسجد أو طريق أو تطوير المدن[1] .

٤٦ب ثانياً: نزع الملكية لدرء المفاسد:

درء المفاسد عن الناس من بين الأهداف التي يرمي إليها الإسلام ، ويعمل على تحقيقها وفق الضوابط المشروعة ، فعن سمرة بن جندب أنه كانت له عَضُد من نخل في حائط رجل من الأنصار ، قال: ومع الرجل أهله ، قال: فكان سمرة يدخل إلى نخله فيتأذى به ويشق عليه ، فطلب إليه أن يبيعه ، فأبى ، فطلب إليه أن يناقله ، فأبى ، فأتى النبي ﷺ فذكر ذلك له ، فطلب إليه النبي ﷺ أن يبيعه ، فأبى ، فطلب إليه أن يناقله ، فأبى ، قال: [فهبه له ولك كذا وكذا] أمراً رغَّبهُ فيه ، فأبى ، فقال: [أنت مضار] فقال رسول الله ﷺ للأنصاري: [اذهب فاقْلَعْ نخلَه][2] .

قال ابن القيم في تعقيبه على هذا الحديث: «وصاحب القياس الفاسد يقول: لا يجب عليه أن يبيع شجرته ، ولا يتبرع بها . ولا يجوز لصاحب الأرض أن يقلعها ، لأنه تصرف في ملك الغير بغير إذنه ، وإجبار على المعاوضة عليه . وصاحب الشرع أوجب عليه إذا لم يتبرع بها أن يقلعها ، لما في ذلك من مصلحة صاحب الأرض بِخَلاصه من تأذّيه بدخول صاحب الشجرة ، ومصلحة صاحب الشجرة بأخذ القيمة ، وإن كان عليه في ذلك ضرر يسير ، فضرر صاحب الأرض ببقائها في بستانه أعظم ، فإن الشارع الحكيم يدفع أعظم الضررين بأيسرهما...»[3] .

---

(١) انظر: التعميم رقم ٥/١٠٨ في ١٣٩٣/٣/١٨هـ من الأنظمة واللوائح والتعليمات ٧٩/١ .

(٢) سنن أبي داود ، كتاب الأقضية ، باب أبواب من القضاء .

(٣) الطرق الحكمية في السياسة الشرعية ص٢٦٤ .

ففي هذا الحديث إذا كان رسول الله ﷺ قد قضى بنزع ملكية أحد المسلمين لكونه أحدث بها مفسدة لفرد من أفراد المجتمع ، فكيف إذا كانت هذه الملكية ستنبني عليها مفسدة لكل أفراد المجتمع أو لأكثرهم ، الأولى -بطبيعة الحال- انتزاع هذه الملكية ، لأنها تتعارض مع المصلحة العامة التي يقدّمها الشرع على المصلحة الخاصة .

وإذا كان الشارع قد أجاز نزع الملكية لجلب المصالح -كما تقدّم- فإن إجازته نزعها لدرء مفسدة أولى ، فإن الفقهاء اتفقوا على أن «درء المفاسد مقدّم على جلب المصالح»(١).

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٩٠ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٩ .

المطلب الثالث

٤٧ حظر تملّك غير المسلمين للعقارات بوجه عام في مفهوم الشريعة الإسلامية

دين الإسلام دين العدل وكفالة الحريات ، ومن هذه الحريات التي كفلها الإسلام حرية التملك . فالإسلام أتاح لذويه التملك الحلال في طرقه المشروعة ، وأعطاهم حقوقهم الكاملة في هذا المضمار ، ولم يفرض من القيود ما يضر بشخص معين ، أو بكيانه المالي ، ولم يترك هذه الحرية إلى حد الإضرار بالجماعة ، بل هذّب طريقة تعامل الفرد المسلم مع غيره تهذيباً كاملاً ، ورسم له الطريق المستقيم في هذه الناحية وغيرها . فبيّن ما للفرد من حقوق وما عليه من واجبات ، مما جعل الأموال تتداول بين الناس ولا تحتكر في يد فئة مخصوصة من الناس . وهو يعتبر أرقى نظام مالي واقتصادي عرفه الإنسان ، وسيبقى كذلك إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها .

والسر في ذلك هو أن النظام المالي والاقتصادي في الإسلام إنما رسمه رب العالمين لتسير عليه خير أمة أخرجت للناس .

فإن قيل: هذا التنظيم الإسلامي ، هل يشمل رعايا الدولة الإسلامية من أهل الذمة؟ الجواب عن ذلك: هو أن الإسلام أعطى أهل الذمة حرية تطبيق أنظمتهم كما جاءت بها دياناتهم في أحوالهم الشخصية من نكاح وطلاق وطعام وشراب ونحو ذلك .

كما أن الإسلام كفل لأهل الذمة كامل الحقوق والحريات ، ومن هذه الحريات حرية التملّك . فللذمي تملك المال بطرق التملك المشروعة ، وقد لا يطبق عليهم النظام الإسلامي بل يتركون يعملون فيما بينهم حسب أنظمتهم المالية والاقتصادية ، أما فيما بينهم وبين المسلمين فلا بد من العمل بتشريعات الإسلام .

وتطبيقُ أنظمتهم فيما بينهم مقيّدٌ بما لا يضر بالمصلحة العامة للمسلمين ، ولا يؤدي إلى ضرر أي فرد من المسلمين ، أو إلى ارتكاب محرم علناً كالربا[1] .

والأجانب الذين أنا بصدد الحديث عنهم هم «غير المسلمين» سواء كانوا ذميين أو مستأمنين أو حربيين .

وهؤلاء كما يفهم ممّا سقته سابقاً[2] ، تحظر عليهم الشريعة الإسلامية أن يتملكوا في بلاد المسلمين أي نوع من أنواع العقارات[3] ، فيمنعون من شراء دور المسلمين وأراضيهم، كما يمنع المسلم من بيع الدور والأراضي لهم[4] . لا سيما وأن المصلحة العامة تساند هذا المنع ، فما حصل بفلسطين حينما دخلها أعداء الله اليهود ، وأخذوا يشترون الدور والمزارع من أهلها ويتمكنون في الأرض إلى أن ثبتوا أقدامهم فيها ، وفعلوا بأهلها ما فعلوا خير دليل على ذلك .

وهذا الاتجاه -وهو منع تملك الأجانب للعقارات بوجه عام- هو ما تأخذ به النظم المعاصرة في معظم دول العالم الآن ، إلا أن الأجنبي في نظر واضعي هذه النظم يختلف عنه في نظر الإسلام .

فالأجنبي في النظم المعاصرة هو: «من لا يتمتع بالصفة الوطنية في الدولة التي يقيم فيها. وبعبارة أخرى هو: كل من لا يحمل جنسية[5] الدولة التي يقيم فيها وفقاً لأحكام قانون الجنسية الوطنية»[6] .

---

(١) انظر: فقرة (٩،١٠) من الرسالة . وانظر: تبيين الحقائق ٤/١٢٦،٦/٣٥ ، والمبسوط ١٠/٥٣ ، وحاشية الدسوقي ٢/٢٠٤ .

(٢) انظر: فقرة (١٠،١١) من الرسالة .

(٣) انظر: فقرة (١٠،١١) من الرسالة .

(٤) انظر: الفوائد السمّية في شرح النظم المسمى بالفرائد السنية ٢/٣٩٧ .

(٥) «الجنسية: تبعية قانونية وسياسية تضع الدولة قواعدها ، ويكتسب الفرد بموجبها الصفة الوطنية في هذه الدولة» . الموجز في الجنسية ومركز الأجانب ص١٣ ، وانظر الجنسية والموطن ومركز الأجانب لهشام صادق ص٣٨ ، منشأة المعارف بالاسكندرية ١٩٧٧م ، والقانون الدولي الخاص ص١٢٤ .

(٦) انظر: الموجز في الجنسية ومركز الأجانب ص٣٣١ .

ومن هنا فقد فرقت النظم المعاصرة بين الأجنبي والوطني في نواحٍ متعددة . فالوطني وحده هو الذي تشمله الدولة بحمايتها إذا خرج بعيداً عن حدودها ، وذلك عن طريق بعثاتها الدبلوماسية ، والوطني في بلده يتمتع بقدر أوفر من الحقوق التي لا يتمتع بها الأجنبي، كتقلد الوظائف العامة ونحوها(١) .

أما الإسلام فإنه لا يفرق بين مسلم وغير مسلم في دولة الإسلام ، وبين مسلم من إقليم كذا ومسلم آخر من إقليم غيره ، فهم جميعاً أمة واحدة(٢) .

ولهذا فقد قرر الإسلام مبدأ المساواة بين جميع المسلمين في دار الإسلام ، واتخذ هذا المبدأ دعامة لكل ما قرره من نظم لعلاقات الأفراد بعضهم مع بعض ، وطبّقه في كافة مناحي الحياة التي تتطلبها العدالة الاجتماعية وتقتضيها كرامة الإنسان بلا تفرقة بين فرد وآخر ، حيث ساوى الإسلام بين جميع المسلمين فيما يتعلق بالقيمة الإنسانية مبيناً أنه لا فرق بين إنسان وآخر إلا بما يقدمه لربه ونفسه من طيّب الأعمال ، لقوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُم مِّن ذَكَرٍ وَأُنثَى وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوباً وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِندَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ... ﴾(٣).

كما ساوى الإسلام بين المسلمين فيما يتعلق بشؤون حياتهم العامة وما اتصل بها من مسؤولية وجزاء ، وحقوق وواجبات من غير تفرقة بين فئة وأخرى وفي الإطار الذي تتحقق به مصلحة الجميع(٤) .

---

(١) انظر: الموجز في الجنسية ومركز الأجانب ص١٤ ، والقانون الدولي الخاص ص١٢٧ ما بعدها .

(٢) انظر: العلاقات العامة والخاصة في الإسلام ص٨٩ وما بعدها .

(٣) سورة الحجرات: آية ١٣ .

(٤) انظر: العلاقات العامة والخاصة في الإسلام ص١٩٧ وما بعدها ، وآثار الحرب في الفقه الإسلامي ص٢٤٩ وما بعدها .

هذا وقد عملت بعض الدول على حظر تملك الأجانب للعقارات فيها -وفق ضوابط الجنسية بمعناها المعاصر- ومن هذه الدول المملكة العربية السعودية .

فالمملكة العربية السعودية تنص في أنظمتها على منع الأجنبي من حيازة ، أو تملّك أي عقار إلا بناءً على استثناء خاص أو معاملة بالمثل[1] .

جاء في المادة الثانية من نظام تملك غير السعوديين للعقار: «لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية ، أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار واقع داخل المملكة العربية السعودية في غير الحالات المنصوص عليها في هذا النظام»[2] .

ولكن هناك استثناء من هذا الحظر المنصوص عليه في هذه المادة ، بحيث يجوز لغير السعودي تملك العقار في حالات معيّنة ، فجاء في المادة الثالثة من نظام تملّك غير السعوديين للعقار ما نصّه:

«ثالثاً - استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة الثانية ، يجوز لغير السعودي تملك العقار في الحالات الآتية:

أ - يجوز على أساس المعاملة بالمثل للممثليات الدبلوماسية تملك المقر الرسمي للممثلية ، أو مقر السكن لرئيسها ، كما يجوز للهيئات الدولية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الداخلية .

---

(١) انظر: فقرة (٩) من الرسالة .

(٢) نظام تملك غير السعوديين للعقار ص٥ .

ب- يجوز لغير السعودي في الحدود وبالشروط التي نص عليها نظام توزيع الأراضي البور اكتساب حق الملكية في الأراضي الزراعية بناء على اقتراح وزير الزراعة والمياه بعد التشاور مع وزير الداخلية .

ج- يجوز للمؤسسات الأجنبية المرخص لها بمزاولة نشاطها في المملكة العربية السعودية طبقاً لنظام استثمار رأس المال الأجنبي تملك العقار اللازم لمزاولة نشاطها المرخص به في حدود الحاجة لمزاولة هذا النشاط ، ويشمل ذلك العقار اللازم لسكن مستخدمي المؤسسة المعنية ، وذلك بشرط الحصول على ترخيص من وزير التجارة والصناعة .

د - يجوز لغير السعودي في غير الحالات السابقة تملك العقار لسكنه الخاص ، أو استثماره بشرط صدور موافقة ملكية على ذلك بناءً على اقتراح وزير الداخلية»[1].

وإذا كان الإسلام -كما أسلفت- قد حظر تملك الأجانب (غير المسلمين) في بلاد المسلمين حفاظاً على هذه البلاد ، وحماية لمصالح رعاياها ، وصيانة لها من التعدي عليها ، أو التدخل في شؤونها ، فإنه -الإسلام- يجيز إذا لزم الأمر الاستعانة بخبرات الأجانب وأموالهم طالما كان في هذا مصلحة تعود بالنفع على المجتمع ، ولا تمانع من استثمار رأس المال الأجنبي في بلاد الإسلام شريطة أن يسير وفق قواعد الإسلام ، وفي إطار ما يحدده الحاكم المسلم من نظم بعد مشاورة أهل الخبرة في ذلك ، إذ أن هذا من المنفعة التي حث عليها رسول الله ﷺ في قوله: [إن كان ينفعهم فليصنعوه][2] .

---

(١) نظام تملك غير السعوديين للعقار ص٥،٦ .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٢٠ب١) من الرسالة .

وهذا الاتجاه قد اتفقت معه بعض أنظمة الدول المعاصرة ، فأجازت للأجانب استثمار أموالهم في بلاد المسلمين ، ومن هذه الدول المملكة العربية السعودية ، والتي أصدرت العديد من اللوائح المنظّمة لاستثمار رأس المال الأجنبي . بل إن هناك نظاماً مستقلاً صدر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٣٩٩/٢/٢هـ يسمى نظام استثمار رأس المال الأجنبي[١] .

(١) نظام استثمار رأس المال الأجنبي بالمملكة العربية السعودية .

المبحث الثاني

الآثار الخاصة للاستثمارات العقارية المنظّمة

هذا المبحث سوف أتناوله -بعون الله تعالى- من خلال المطالب الثلاثة التالية:-

المطلب الأول : حماية الملكية الفردية في نطاق القيود المقررة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : حظر تنمية الملكية الفردية على حساب حقوق الآخرين .

المطلب الثالث : إطلاق حرية التملك في إطار ما شرعه الله تعالى .

المطلب الأول

٤٨ حماية الملكية الفردية في نطاق القيود المقررة في الفقه الإسلامي

لم تكتف الشريعة الإسلامية بإباحة الملكية للأفراد وتنظيمها فحسب ، بل امتدت لتوليها الحماية والرعاية التي تجعل صاحبها في مأمن من التعدي عليها من أي فرد من أفراد المجتمع حكاماً كانوا أو محكومين . فيقول الله ﷻ: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوٓا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾[١] .

ويقول رسول الله ﷺ: [... كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه][٢] . كما يقول ﷺ: [لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه][٣] .

وقد كان للشريعة الإسلامية نظرة موضوعية في اهتمامها بحماية الملكية الفردية ، لما يترتب عليها من نشر الأمن في المجتمع ، وتهيئة المناخ الملائم لأبنائه في الإنتاج والتعمير ومداومة الاستثمار ، فجعلت حماية المال والحفاظ عليه من الضروريات التي قصد إليها الشارع[٤] ، والتي «لا بد منها في قيام مصالح الدين والدنيا ، بحيث إذا فُقدت لم تجرِ مصالح الدنيا على استقامة ، بل على فساد وتهارج وفوت حياة ، وفي الأخرى فوت النجاة والنعيم»[٥] .

---

(١) سورة البقرة: آية ١٨٨ .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب البر والصلة والآداب ، باب تحريم ظلم المسلم وخذله واحتقاره ودمه وماله وعرضه .

(٣) مسند الإمام أحمد ٦٩/٦ ، والسنن الكبرى ١٠٠/٦ .

(٤) «ومجموع الضروريات خمسة وهي: حفظ الدين ، والنفس ، والنسل ، والمال ، والعقل ، وقد قالوا: إنها مراعاة في كل ملّة» . الموافقات للشاطبي ١٠/٢ .

(٥) الموافقات ٨/٢ .

والمعتدي على المال قد يكون شخصاً غير المالك له ، وهذا قد وضع الشارع له عقوبة تناسبه ، كتشريع الحدود ونحوها ، وقد يكون المالك نفسه هو المعتدي على المال إما بالإتلاف أو التبذير أو نحوه ، وقد رتب له الشارع ما يردعه حتى وصل به الأمر إلى أن أوصى بالحجر عليه صيانة للملكية من العبث والضياع ، كما سيأتي إن شاء الله .

والمتتبع للأحكام الشرعية الخاصة بحماية الملكية الفردية يجدها تشمل غيرها من أنواع الملكية ، وتتمثل أهم هذه الأحكام فيما يلي:

٤٨أ أولاً: النهي عن التعدي على أموال الغير:

لقد توعدت الشريعة الإسلامية من يعتدي على الأموال بالوعيد الشديد ، ووضعت الحدود والعقوبات الرادعة لمن تسول له نفسه الاعتداء على مال الغير ظلماً وعدواناً ، بل وصلت حماية الشريعة الإسلامية للأموال أن اعتبرت من يُقتل من أجل الدفاع عن ماله فهو شهيد .

ومن المقرر في أحكام الفقه أنه لا يجوز لأحد التعدي على ما يملكه الفرد ، أو امتلاكه بغير إذن صاحبه[١] ، لقوله تعالى: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ... ﴾[٢] . ولما جاء عن رسول الله ﷺ أنه قال: [لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه][٣] .

ولهذا فقد وضع الإسلام من التشريعات ما يكفي لحماية ملكية الأفراد والجماعات ، والتي تتمثل فيما يلي:

---

(١) إلا في الحالات التي تقتضيها المصلحة العامة ويقررها ولي الأمر . (راجع ذلك في فقرة ٤٦ من الرسالة) .

(٢) سورة البقرة: آية ١٨٨ .

(٣) مسند الإمام أحمد ٦٩/٦ ، والسنن الكبرى ١٠٠/٦ .

١٤٨أ [أ] تشريع حدّ السرقة:

لقد شرع الإسلام حد السرقة ردعاً للنفس الباغية الظالمة التي تُقْدم على ارتكاب مثل هذه الجريمة الشنعاء ، واعتبر هذه الجريمة كبيرة من الكبائر ، كما اعتبر مُنكِر هذا الجزاء كافراً مرتداً ، لأنه أنكر أمراً معلوماً من الدين بالضرورة(١) .

والسرقة هي: «أخذ المال المملوك للغير على وجه الخفية والاستتار»(٢) . والسرقة الموجبة للقطع هي: «أخذ المكلّف نصاباً خالياً من الملك وشبهته من حرزٍ خفية»(٣) .

وحد السرقة قد شرع بالكتاب والسنة والإجماع:

فيقول الله ﷻ: ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا جَزَاءً بِمَا كَسَبَا نَكَالًا مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ﴾(٤) .

وعن عائشة (رضي الله عنها) قالت: قال رسول الله ﷺ: [تقطع اليد في ربع دينار فصاعداً](٥) .

وعن ابن عمر (رضي الله عنهما): [أن رسول الله ﷺ قطع سارقاً في مجن قيمته ثلاثة دراهم](٦) .

---

(١) انظر: أحكام السرقة في الفقه الإسلامي على مذهب الإمام الشافعي للدكتور نصر واصل ص٧ .

(٢) انظر: مغني المحتاج ١٥٨/٤ ، والمغني ٤١٦/١٢ .

(٣) معجم لغة الفقهاء ص٢٤٣ .

(٤) سورة المائدة: آية ٣٨ .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحدود ، باب قول الله تعالى: ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا﴾ ، وصحيح مسلم ، كتاب الحدود ، باب حد السرقة ونصابها .

(٦) صحيح البخاري ، كتاب الحدود ، باب قول الله تعالى: ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا﴾ ، وصحيح مسلم ، كتاب الحدود ، باب حد السرقة ونصابها .

وقال ﷺ: [... إنما أهلك الذين قبلكم أنهم كانوا إذا سرق فيهم الشريف تركوه ، وإذا سرق فيهم الضعيف أقاموا عليه الحدّ ، وأيم الله ، لو أن فاطمة بنت محمد سرقت لقطعت يدها][1] .

وقد أجمع المسلمون على وجوب قطع السارق في الجملة[2] .

وقد وضع الفقهاء -رحمهم الله تعالى- لإقامة حدّ السرقة شروطاً منها:

أن يكون السارق بالغاً عاقلاً ، قاصداً[3] ، وألا يضطر السارق إلى السرقة من جوع، وألا يكون للسارق على المسروق منه ولادة[4] ، وأن يكون المسروق مالاً متقوماً أي يتموله الناس ويعدونه مالاً ، فلا قطع فيما ليس بمال كالبول ، ولا في مال غير متقوم شرعاً كالخمر والخنزير ، وأن يبلغ الشيء المسروق نصاباً[5] ، وألا يكون للسارق في الشيء

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الحدود ، باب كراهية الشفاعة في الحدّ إذا رفع إلى السلطان ، وصحيح مسلم ، كتاب الحدود ، باب النهي عن الشفاعة في الحدود .

(٢) المغني ١٢/٤١٥ .

(٣) أي أن يعلم بتحريم السرقة ، وأنه يأخذ مالاً مملوكاً لغيره دون علم مالكه وإرادته ، وأن تنصرف نيته إلى تملكه ، وأن يكون مختاراً فيما فعل . (انظر: بدائع الصنائع ٧/٧٩ وما بعدها ، والمهذب مع المجموع ٢٠/٧٥، وكشاف القناع ٦/١٢٩ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٣/٣٦٣) .

(٤) فلا قطع في سرقة الوالد من مال ولده وإن سفل ، لأن للسارق شبهة حق في مال المسروق منه . ولا قطع في سرقة الولد من مال أبيه وإن علا لوجوب نفقة الولد في مال والده ، ولأنه يرث ماله ، وله حق دخول بيته ، وهذه كلها شبهات تدرأ عنه الحد . اما المالكية فإنهم لا يرون في علاقة الابن بأبيه شبهة تدرأ عنه حدّ السرقة، ولذلك يوجبون إقامة الحد في سرقة الفروع من الأصول . وزاد أبو حنيفة على ما سبق كل ذي رحم محرم ، فلا قطع على العمة والخالة والأخت لأن لهم حق الدخول في المنزل . وما ينطبق على الأب ينطبق على الأم . (انظر: بدائع الصنائع ٧/٧٠ ، وشرح فتح القدير ٥/١٢٧ ، وبداية المجتهد ٢/٤٥١ ، وحاشية الدسوقي ٤/٣٣٧ ، وتكملة المجموع ٢٠/٩٣ ، وكشاف القناع ٦/١٤١) .

(٥) واختلفوا في مقدار النصاب ، فالنصاب عند الحنفية: عشرة دراهم أو دينار أو قيمة أحدهما ، لقوله ﷺ: [لا قطع فيما دون عشرة دراهم] مسند الإمام أحمد ٢/٤١٥ . والنصاب عند الجمهور: ربع دينار من الذهب أو ثلاثة دراهم من الفضة ، أو ما قيمتهُ أحدهما ، لقوله ﷺ: [تقطع اليد في ربع دينار فصاعداً] و [أن رسول الله ﷺ قطع في مجن ثمنه ثلاثة دراهم] رواهما البخاري ، كتاب الحدود ، باب قوله تعالى ﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا﴾ . (انظر: بدائع الصنائع ٧/٧٧ ، وحاشية الدسوقي ٤/٣٣٣ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٤/١٥٨ ، وكشاف القناع ٦/١٣١) .

المسروق ملك ولا شبهة ملك[1] ، وأن يكون المسروق منه معلوماً فلا حد على السارق إذا كان المسروق منه مجهولاً بأن ثبتت السرقة و لم يعرف من هو صاحب المال المسروق[2] ، وأن يكون الشيء المسروق محرزاً ، وأن يأخذ السارق الشيء المسروق خفية واستتاراً ، وأن يخرجه من الحرز[3] .

عقوبة السارق:

إذا ثبتت جريمة السرقة على السارق وجبت إقامة الحدّ عليه ، فتقطع يده اليمنى من مفصل الكف وهو: الكوع ، فإن عاد للسرقة مرة ثانية قطعت رجله اليسرى ، ولا خلاف في هذا أيضاً[4] ، وتُقطع الرِّجل من مفصل الكعب في قول أكثر أهل العلم[5] ، وروي عن علي ﷺ: «أنه كان يقطع من نصف القدم ويدع له عَقِباً يمشي عليها»[6] .

---

(١) كما لو كان شريكاً في المال المسروق ، أو سرق من بيت المال ، أو من مال موقوف عليه وعلى غيره ، أو سرق من مال مدينه ، أو ما شابه ذلك .

(٢) وذهب المالكية إلى إقامة الحدّ على السارق متى ثبتت السرقة ، دون تفرقة بين ما إذا كان المسروق منه معلوماً أو مجهولاً . (انظر: المدونة الكبرى ٤/٤١٣) .

(٣) راجع ما سبق من الشروط في: بدائع الصنائع ٧/٦٦ وما بعدها ، وشرح فتح القدير ٥/١٢١ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٨٨ وما بعدها ، وحاشية الدسوقي ٤/٣٣٣ وما بعدها ، وبداية المجتهد ٢/٤٤٦ وما بعدها ، وتكملة المجموع ٢٠/٧٥ وما بعدها ، ومغني المحتاج ٤/١٥٨ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٣/٣٦٢ وما بعدها ، وكشاف القناع ٦/١٢٩ وما بعدها ، والمغني ١٢/٤١٦ وما بعدها .

(٤) انظر: بدائع الصنائع ٧/٨٦،٨٨ ، وشرح فتح القدير ٥/١٥٢ وما بعدها ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٨٩،٣٩٠ ، وبداية المجتهد ٢/٤٥٢ ، وحاشية الدسوقي ٤/٣٣٢ ، ومغني المحتاج ٤/١٧٧،١٧٨ ، وتكملة المجموع ٢٠/٩٧ ، والمبدع ٩/١٤٠ ، والمغني ١٢/٤٤٠ .

(٥) انظر: شرح فتح القدير ٥/١٥٤ ، وقوانين الأحكام الشرعية ص٣٩٠ ، وحاشية الدسوقي ٤/٣٣٢ ، ومغني المحتاج ٤/١٧٨ ، وتكملة المجموع ٢٠/٩٧ ، والمغني ١٢/٤٤١ ، والمبدع ٩/١٤١ .

(٦) السنن الكبرى ٨/٢٧١ ، وانظر: شرح فتح القدير ٥/١٥٤ ، ومغني المحتاج ٤/١٧٨ ، وتكملة المجموع ٢٠/٩٧ ، والمغني ١٢/٤٤١ .

لكن إذا تكررت منه السرقة للمرة الثالثة وقد قطعت يده ورجله ، فقد اختلف الفقهاء فيما يُفعل به على قولين:

القول الأول:

ذهب الحنفية[1] ، والحنابلة في المذهب[2] ، إلى أن السارق بعد إقامة الحدّ عليه في المرة الأولى والثانية لا يقطع وإنما يعزّر ويحبس حتى يتوب ، لأن في القطع في المرة الثالثة إتلاف جنس منفعة البطش والمشي ، والحدود شرعت للزجر لا للإتلاف[3] .

ويجاب عن استدلال القول الأول:

بأن المجرم إذا لم يردعه إلا الإتلاف فإنه يُتلف ، كما في رجم الزاني ونحوه ، ولا يُخِلّ هذا بتحقق الزجر في العقوبة له ولغيره ممن علم بأن عقوبة تكرار السرقة تكرار القطع[4] .

القول الثاني:

وذهب المالكية[5] ، والشافعية[6] ، والحنابلة في الرواية الثانية[7] إلى أن السارق إن سرق ثالثة قطعت يده اليسرى ، وإن سرق رابعة قطعت رجله اليمنى ، فإن عاد حبس وعزّر .

---

(١) شرح فتح القدير ١٥٤/٥ ، وبدائع الصنائع ٨٦/٧ .

(٢) المغني ٤٤٦/١٢ ، والمبدع ١٤١/٩ ، وكشاف القناع ١٤٧/٦ .

(٣) انظر: المبدع ١٤١/٩ ، والمغني ٤٤٧/١٢ ، وكشاف القناع ١٤٧/٦،١٤٨ ، وبدائع الصنائع ٨٦/٧ .

(٤) العفو عن العقوبة في الفقه الإسلامي ص٤٢٤ .

(٥) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٩٠ ، وحاشية الدسوقي ٣٣٢/٤ ، ومواهب الجليل ٣٠٥/٦،٣٠٦ .

(٦) مغني المحتاج ١٧٨/٤ ، وتكملة المجموع ٩٧/٢٠ .

(٧) المبدع ١٤١/٩ ، والمغني ٤٤٦/١٢ .

واستدل أصحاب هذا القول:

بحديث أبي هريرة ﷺ ، عن النبي ﷺ قال: [إذا سرق السارق فاقطعوا يده ، فإن عاد فاقطعوا رجله ، فإن عاد فاقطعوا يده ، فإن عاد فاقطعوا رجله][1] .

القول الراجح:

لعل الراجح هو القول الثاني ، الذي يقضي بأن السارق إذا سرق مرة ثالثة قطعت يده اليسرى ، وإذا سرق رابعة قطعت رجله اليمنى ، فإن عاد حبس وعزّر ، وذلك لما يلي:

١- أن هذا القول يستند على الحديث وهو نص في المسألة .

٢- أن تكرار السرقة موجب لتغليظ العقوبة بتكرار القطع عليه ، لا تخفيفها بتعزيره فقط[2] .

٢أ٤٨ [ب] عقوبة قاطع الطريق:

وتسمى حدّ الحِرابة . والحرابة عرّفها الكاساني بقوله: «الخروج على المارة لأخذ المال على سبيل المغالبة ، على وجهٍ يمتنع المارة عن المرور ، وينقطع الطريق»[3] .

وعرّف ابن قدامة قطّاع الطريق بأنهم: «الذين يعرضون للقوم بالسلاح في الصحراء ، فيغصبونهم المال مجاهرة»[4] .

---

(١) سنن الدارقطني ١٨١/٣ .

(٢) العفو عن العقوبة في الفقه الإسلامي ص٤٢٥ .

(٣) بدائع الصنائع ٩٠/٧ .

(٤) المغني ٤٧٤/١٢ .

ولقد قرر الشارع الحكيم لقاطع الطريق عقوبة تتفق ومدى خطورة هذا الفعل على كافة أوجه الحياة في المجتمع ، وذلك لأن ضرر قطع الطريق لا يتوقف على أصحاب الأموال فحسب بل يتعدّى ضرره لكافة أفراد المجتمع(١) .

وقد شرع حد قطع الطريق بقوله تعالى: ﴿ إِنَّمَا جَزَاءُ الَّذِينَ يُحَارِبُونَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَيَسْعَوْنَ فِي الْأَرْضِ فَسَادًا أَنْ يُقَتَّلُوا أَوْ يُصَلَّبُوا أَوْ تُقَطَّعَ أَيْدِيهِمْ وَأَرْجُلُهُمْ مِنْ خِلَافٍ أَوْ يُنْفَوْا مِنَ الْأَرْضِ ذَلِكَ لَهُمْ خِزْيٌ فِي الدُّنْيَا وَلَهُمْ فِي الْآخِرَةِ عَذَابٌ عَظِيمٌ ﴾(٢) .

كما شرع أيضاً حدّ قطع الطريق بفعل رسول الله ﷺ ، فعن أنس رضي الله عنه قال: «قدم على النبي ﷺ نفر من عُكل فأسلموا ، فاجتَووا(٣) المدينة ، فأمرهم أن يأتوا إبل الصدقة فيشربوا من أبوالها وألبانها ، ففعلوا فصحُّوا ، فارتدّوا ، فقتلوا رعاتَها واستاقوا الإبل ، فبعث في آثارهم فأتى بهم ، فقطع أيديهم وأرجلهم وسَمَلَ(٤) أعينهم ، ثم لم يحسمهم حتى ماتوا»(٥) .

هذا هو جزاء قطاع الطرق ، وحماية المال منهم تتضح أيضاً إن تاب ، فمع ذلك لا يسقط المال الذي أخذه ، ذلك لأنه حق للآدمي ، وهذا غاية الاعتناء بالمال ورده إلى مستحقه(٦) .

---

(١) انظر: شرح العناية مع شرح فتح القدير ١٧٧/٥ .

(٢) سورة المائدة: آية ٣٣ .

(٣) اجتووا: أي أصابهم الجَوى ، وهو المرض ودَاء الجَوْف إذا تطاول ، وذلك إذا لم يوافقهم هواؤها . (النهاية في غريب الحديث والأثر ٣١٨/١) .

(٤) سمل أعينهم: أي فقأها بحديدة مُحْماة أو غيرها . (النهاية في غريب الحديث ٤٠٣/٢) .

(٥) صحيح البخاري ، كتاب الحدود ، باب المحاربين من أهل الكفر والردّة ، وصحيح مسلم ، كتاب القسامة ، باب حكم المحاربين والمرتدين .

(٦) انظر: التملّك في الإسلام لحمد الجنيدل ص٧٧ .

وقد اختلف الفقهاء في عقوبة قاطع الطريق ، هل هذه العقوبات الواردة في آية المحاربة وهي: القتل ، الصلب ، قطع اليد اليمنى والرجل اليسرى ، النفي . هل هي على التخيير ، أو أنها مرتبة تبعاً لجناية المحارب ، فيكون لكل جريمة من جرائم الحرابة عقوبة من عقوباتها؟ على قولين:

القول الأوّل:

ذهب سعيد بن المسيَّب ، وعطاء ، ومجاهد ، والحسن ، والضحاك ، والنخعي ، وأبي ثور ، وداود ، إلى أن للحاكم أن يتخيّر أيّاً من هذه العقوبات على ما هو ظاهر الآية[1] ، ووافقهم المالكية إلا أنهم قالوا: المحارب إذا قَتَل فيتحتم قتله ، وإن لم يقتل فالحاكم مخيّر بين القتل أو القطع أو النفي يفعل في ذلك حسب ما يراه متفقاً مع المصلحة العامة ولا يحكم فيه بالهوى[2] .

واستند أصحاب هذا القول إلى ما يلي:

١- آية الحرابة ﴿ إِنَّمَا جَزَاءُ الَّذِينَ يُحَارِبُونَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَيَسْعَوْنَ فِي الْأَرْضِ فَسَاداً أَنْ يُقَتَّلُوا ... ﴾[3] . حيث إن ظاهر الآية يدل على أن ﴿ أَوْ ﴾ للتخيير ، فيجب العمل بحقيقة هذا الحرف إلا إذا قام دليل على خلاف ذلك[4] .

٢- أن هذا القول مروي عن ابن عباس (رضي الله عنهما) ، فقد روي عنه قوله: ما كان في القرآن ﴿ أَوْ ﴾ فصاحبه بالخيار[5] .

---

(١) انظر: أحكام القرآن للجصاص ٤٠٩/٢ ، وبدائع الصنائع ٩٤/٧ ، والمبسوط ١٩٥/٩ ، وشرح فتح القدير ١٧٨/٥ ، والمغني ٤٧٦/١٢ .

(٢) قوانين الأحكام الشرعية ص٣٩٢ ، وحاشية الدسوقي ٣٥٠/٤ ، ومواهب الجليل ٣١٥/٦ ، والكافي لابن عبد البر ١٠٨٧/٢، ١٠٨٨ .

(٣) سورة المائدة: آية ٣٣ .

(٤) انظر: بدائع الصنائع ٩٤/٧ ، وتفسير القرطبي ٩٩/٦، ١٠٠ ، والمغني ٤٧٦/١٢ .

(٥) انظر: تفسير القرطبي ١٠٠/٦ ، والمغني ٤٧٦/١٢ .

وقد نوقش استدلال أصحاب القول الأول بما يلي:

قال أصحاب القول الثاني: لا يمكن إجراء الآية على ظاهر التخيير في مطلق المحارب ، لأن الجزاء على قدر الجناية ، يزداد بزيادة الجناية وينتقص بنقصانها ، هذا هو مقتضى العقل والسمع أيضاً ، قال الله تبارك وتعالى: ﴿وَجَزَاءُ سَيِّئَةٍ سَيِّئَةٌ مِّثْلُهَا... ﴾[1] .

وقالوا أيضاً: قطع الطريق متنوع في نفسه وإن كان متحداً من حيث الذات ، قد يكون بأخذ المال وحده ، وقد يكون بالقتل لا غير ، وقد يكون بالجمع بين الأمرين ، وقد يكون بالتخويف لا غير ، فكان سبب الوجوب مختلفاً ، فلا يُحمل على التخيير بل على بيان الحكم لكل نوع ، أو يحتمل هذا ويحتمل ما ذكرتم فلا يكون حجة مع الاحتمال[2] .

القول الثاني:

وذهب الحنفية[3] ، والشافعية[4] ، والحنابلة[5] ، بأن تعدد العقوبات يعني تنوعها وفق تنوع الإجرام الذي يصدر من المحارب ، لأن الجزاء يجب أن يكون على قدر ما ارتكب من جناية .

واختلف أصحاب هذا القول في كيفية التنويع على النحو التالي:

أ - ذهب الحنفية إلى:

١- أن قطاع الطريق إن أخذوا المال و لم يقتلوا قطعت أيديهم وأرجلهم من خلاف .

---

(١) سورة الشورى: آية ٤٠ .

(٢) انظر: بدائع الصنائع ٩٤،٩٣/٧ .

(٣) بدائع الصنائع ٩٣/٧ ، والمبسوط ١٩٦،١٩٥/٩ ، وأحكام القرآن للجصاص ٤٠٨/٢ .

(٤) مغني المحتاج ١٨١/٤ وما بعدها ، والأم ١٦٤/٦ ، وتكملة المجموع ١٠٤/٢٠ .

(٥) المغني ٤٧٥/١٢ وما بعدها ، وكشاف القناع ١٥٠/٦ وما بعدها ، والمبدع ١٤٦/٩ وما بعدها .

٢- وإن قتلوا و لم يأخذوا المال قتلوا .

٣- وإن أخذوا المال وقتلوا ، قال أبو حنيفة: الإمام بالخيار إن شاء قطع أيديهم وأرجلهم ثم قتلهم أو صلبهم ، وإن شاء لم يقطعهم وقتلهم أو صلبهم .

٤- وإن أخافوا الناس و لم يقتلوا و لم يأخذوا مالاً ينفوا من الأرض[١] .

وقال أبو يوسف ومحمد بن الحسن: قطاع الطريق إن أخذوا المال وقتلوا ، يقتلوا ولا يقطعوا ، وذلك لأن المقصود من إيقاع العقوبة بهم الزجر وهذا يتم باستيفاء النفس فلا فائدة بالاشتغال بما دونه[٢] .

وردّ أبو حنيفة على ذلك بأمرين:

١- أن هذا الحد مبني على التغليظ لغلظ جريمتهم ، والقطع ثم القتل أقرب إلى التغليظ فكان للإمام أن يختار ذلك لكونه أقرب إلى ما لأجله شرع هذا الحد[٣] .

٢- أن السبب الموجب للقطع هو أخذ المال وقد وجد منهم ، والسبب الموجب للقتل وهو قتل النفس قد وجد منهم ، والحكم يثبت بثبوت السبب والكل حد واحد ، ولا تداخل في الحد الواحد[٤] .

ب- وذهب الشافعية والحنابلة إلى:

١- أن قطاع الطريق إذا قتلوا وأخذوا المال قُتلوا وصلبوا .

---

(١) بدائع الصنائع ٩٣/٧ ، تبيين الحقائق ٢٣٥/٣ وما بعدها ، والمبسوط ١٩٥/٩ وما بعدها ، وأحكام القرآن للجصاص ٤٠٨/٢ وما بعدها .

(٢) انظر: المبسوط ١٩٥/٩، ١٩٦ ، وبدائع الصنائع ٩٣/٧ ، وأحكام القرآن للجصاص ٤٠٩/٢ .

(٣) المبسوط ١٩٦/٩ .

(٤) المبسوط ١٩٦/٩ .

٢- وإذا قتلوا و لم يأخذوا المال قتلوا و لم يصلبوا .

٣- وإذا أخذوا المال و لم يقتلوا قطعت أيديهم اليمنى وأرجلهم اليسرى .

٤- وإذا أخافوا السبيل و لم يقتلوا و لم يأخذوا مالاً نفوا من الأرض(١) .

واستند أصحاب هذا القول إلى أن ﴿أَوْ﴾ في الآية جاءت للتنويع لا للتخيير ، حيث ذكرت الآية العقوبات ، و لم تذكر الجنايات ، فتقدّر لكل جناية العقوبة التي تناسبها فإن قَتَلوا قُتلوا ، وإن قَتَلوا وأخذوا المال قتلوا وصلبوا ، وإن أخذوا المال فقط قطعت أيديهم وأرجلهم من خلاف ، وإن أخافوا الناس فقط نفوا من الأرض .

واستدل أصحاب القول الثاني على ما ذهبوا إليه بما يلي:

١- الدليل الأول: الخبر المروي عن ابن عباس (رضي الله عنهما) في قطاع الطريق . فقد أخرج الشافعي -رحمه الله- في مسنده: «أخبرنا إبراهيم ، عن صالح مولى التَّوْأَمَةِ ، عن ابن عباس (رضي الله عنهما) في قطاع الطريق إذا قَتَلوا وأخذوا المال قُتلوا وصُلبوا ، وإذا قَتَلوا و لم يأخذوا المال قُتلوا و لم يصلبوا ، وإذا أخذوا المال و لم يقتلوا قُطعت أيديهم وأرجلهم من خلاف ، وإذا أخافوا السبيل و لم يأخذوا مالاً نفوا من الأرض»(٢) .

مناقشة هذا الدليل:

هذا التفسير لم يثبت عن ابن عباس (رضي الله عنهما) بسند يعتمد عليه ، فإسناده واهٍ

---

(١) نهاية المحتاج ٥/٨ وما بعدها ، ومغني المحتاج ١٨١/٤ وما بعدها ، والأم ١٦٤/٦ ، وتكملة المجموع ١٠٤/٢٠ وما بعدها ، والمغني ٤٧٥/١٢ وما بعدها ، وشرح منتهى الإرادات ٣٧٥/٣ وما بعدها ، وكشاف القناع ١٥٠/٦ وما بعدها ، والمبدع ١٤٧/٩ وما بعدها .

(٢) ترتيب مسند الشافعي ٨٦/٢ ، والسنن الكبرى ٢٨٣/٨ .

جداً ، فصالح مولى التوأمة ضعيف ، وإبراهيم هو: ابن أبي يحيى الأسلمي وهو متروك[1] .

٢- الدليل الثاني: حديث عبد الله بن مسعود ﷺ قال: قال رسول الله ﷺ: [لا يحل دم امرئ مسلم يشهد أن لا إله إلا الله وأني رسول الله إلا بإحدى ثلاث: النفس بالنفس ، والثيب الزاني ، والمفارق لدينه التارك للجماعة][2] .

وجه الاستدلال:

فقد نفى النبي ﷺ قتل من خرج عن هذه الوجوه الثلاثة ، فكيف يصح قتل من لم يقتل من المحاربين؟ فكيف نقول بالتخيير في العقوبات؟[3] .

القول الراجح:

بعد عرض أقوال الفقهاء في المسألة ، أرى أن القول الثاني هو القول الراجح ، الذي يقضي بأن تعدد العقوبات في الآية يعني تنوعها وفق تنوع الإجرام الذي يصدر من المحارب، وذلك لما يلي:

١- أن ﴿أَوْ﴾ في الآية جاءت للتنويع لا للتخيير ، حيث ذكرت الآية العقوبات و لم تذكر الجنايات ، فتقدّر لكل جناية العقوبة التي تناسبها .

٢- أن آية المحاربة ذكر الله فيها عقوبات مختلفة متفاوتة تفاوتاً كبيراً وذلك موجب لاختلاف أسبابها ، فكانت هذه العقوبة على الترتيب والتنويع وليس على التخيير .

---

(١) إرواء الغليل ٨/٩٢،٩٤ .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب الديات ، باب قول الله تعالى: ﴿...أَنَّ النَّفْسَ بِالنَّفْسِ وَالْعَيْنَ بِالْعَيْنِ وَالأَنفَ بِالأَنفِ...﴾ . وصحيح مسلم ، كتاب القسامة ، باب ما يباح به دم المسلم .

(٣) انظر: أحكام القرآن للجصاص ٢/٤٠٩ ، والمغني ١٢/٤٧٦ .

٣- أن ﴿أَوْ﴾ كما وردت في القرآن للتخيير ، وردت أيضاً للترتيب والتنويع ، ومن ذلك قوله تعالى: ﴿...فَهِيَ كَالْحِجَارَةِ أَوْ أَشَدُّ قَسْوَةً...﴾(١) . وقوله سبحانه: ﴿...وَلَا تُطِعْ مِنْهُمْ آثِماً أَوْ كَفُوراً﴾(٢) .

٤- أن الجزاء على قدر العمل ، فالمجرم يعاقب على قدر جريمته يزداد عقابه بغلظها ويخف بخفّتها ، هذا هو مقتضى النقل والعقل، قال تعالى: ﴿وَجَزَاءُ سَيِّئَةٍ سَيِّئَةٌ مِثْلُهَا...﴾(٣). فلا تخيير إذاً ها هنا ، لأن التخيير يفضي إلى أن يعاقب مَن قلَّ جرمه بأغلظ العقوبات، ويعاقب من غلظ جرمه بأخف العقوبات وهذا تناقض ، وما ذكر من التنويع والترتيب يمنع هذا التناقض .

ويؤيّد ذلك أن معظم القائلين بالتخيير يقولون: إن من قتل لا يعاقب بالنفي أو القطع فقط(٤) ، فدل على أن الآية لا يراد بها التخيير .

٣أ٤٨ [ج] تحريم الغصب:

الغصب هو: «الاستيلاء على مال غيره بغير حق»(٥) . وهو محرّم بالكتاب والسنة والإجماع . قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ...﴾(٦) .

وقال ﷺ: [... كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه](٧) .

---

(١) سورة البقرة: آية ٧٤ .

(٢) سورة الإنسان: آية ٢٤ .

(٣) سورة الشورى: آية ٤٠ .

(٤) انظر: قوانين الأحكام الشرعية ص٣٩٢ ، وحاشية الدسوقي ٣٥٠/٤ ، ومواهب الجليل ٣١٥/٦ ، والكافي لا بن عبد البر ١٠٨٧/٢، ١٠٨٨ .

(٥) المغني ٣٦٠/٧ .

(٦) سورة النساء: آية ٢٩ .

(٧) سبق تخريجه فقرة (٤٨) .

وقال عليه الصلاة والسلام: [لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه][1] .

وعن سعيد بن زيد قال: سمعت رسول الله ﷺ يقول: [من أخذ شبراً من الأرض ظلماً ، طوّقه من سبع أرضين][2] .

وأجمع المسلمون على تحريم الغصب في الجملة[3] ، حماية لأموال الناس وممتلكاتهم من العبث والضياع[4] .

٤٨أ [د] حماية الملكية الفردية من الإتلاف:

حمايةً للأموال والممتلكات ، وصوناً لها ، وحفاظاً عليها من التلف والضياع شرع الله ﷻ الحَجْر .

والحَجْر هو: «منع الإنسان من التصرف في ماله لحق نفسه أو لحق غيره»[5] .

والحَجْر قد ثبت بالكتاب والسنة . بقول الله تعالى: ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا﴾[6] .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (٤٦) .

(٢) صحيح البخاري ، كتاب المظالم ، باب إثم من ظلم شيئاً من الأرض ، وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها .

(٣) المغني ٣٦٠/٧ .

(٤) انظر: المغني ٣٦٠/٧ ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي للتركماني ص١٣٨ ، والتملك في الإسلام للحنيدل ص٧٧ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله مختار ص١٧٥ .

(٥) المغني ٥٩٣/٦ .

(٦) سورة النساء: آية ٥ .

ففي هذه الآية نهى الله ﷻ الأولياء عن إعطاء السفهاء أموالهم ، لأن في إعطائهم الأموال تعريضاً لضياعها وإتلافها ، فدلت الآية على منعهم من التصرف في أموالهم ، وهو معنى الحجر عليهم .

ويقول ﷻ في الآية الثانية: ﴿ وَابْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُم مِّنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ... ﴾(١) .

وفي هذه الآية أمر الله ﷻ باختبار اليتامى في حفظ أموالهم ، بأن يدفع لهم شيء من أموالهم ، لمعرفة خبرتهم في التصرفات ، فإن آنس منهم الرشد قبل البلوغ سلموا أموالهم ، فدلت الآية على منع دفع أموالهم إليهم قبل الرشد ، وحجرهم عنها ، حتى لا يتصرفوا فيها، صوناً لها ، وحماية لمصلحتهم(٢) .

ومن السنة ، ما روى كعب بن مالك ، عن أبيه ، أن رسول الله ﷺ حَجَر على معاذ ماله وباعه في دين كان عليه(٣) .

وقد قررت الشريعة الإسلامية أحكام الحجر إما لمصلحة المحجور عليه نفسه ، كما في الحجر على الصبي والمجنون ؛ فيحفظ الحجر عليهما مالهما ، فلا يضيعانه ولا يعبثان به ، وإما لمصلحة المتعاقد مع المحجور عليه ، كما في الحجر على الراهن أن يتصرف في المرهون ، وإما لمصلحة الدائنين والمجتمع ، كما في الحجر على المفلس ، وإما لمصلحة الدائنين ومصلحة الورثة ، كما في الحجر على المريض مرض الموت ، وإما لمصلحة المحجور عليه ، ومصلحة الورثة ، ومصلحة المجتمع ، كما في الحجر على السفيه ، وإما لمصلحة شرعية معينة تتعلق بالنظام العام وتمس مصلحة المسلمين جميعاً ، كما في الحجر على المرتد(٤) .

---

(١) سورة النساء: آية ٦ .

(٢) انظر: الفقه الإسلامي وأدلته ٥/٤١٣، ٤١٤ .

(٣) السنن الكبرى ٦/٤٨ ، والمستدرك ٤/١٠١ وصححه الحاكم .

(٤) انظر: المغني ٦/٥٩٣ ، والملكية للعبادي ٢/٨٧ ، والملكية الخاصة لعبد الله المصلح ص٢١١ .

ومن حماية الإسلام للملكية الفردية أيضاً تحريمه للترف والشح ، وتبذير المال والإسراف فيه ، لأن في ذلك إتلافاً للمال بغير وجه حق ، مما ينتج عنه آثار سيئة على مصلحة الفرد ذاته ، وعلى المجتمع الذي يعيش فيه(١) .

٤٨أ٥ [هـ] تحريم أكل أموال الناس بالباطل:

وأكل أموال الناس بالباطل قد ثبتت حرمته بقوله تعالى: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾(٢) .

فالخطاب في الآية السابقة موجه إلى جميع أمة محمد ﷺ ، وهو يعني تحريم أكل مال الغير بغير ما شرعه الله ﷻ ، كالغش ، والغرر ، والقمار ، والربا ، والرشوة وهدايا العمال وغيرها ، كل ذلك حفظاً ورعاية للملكية الفردية وحماية لها(٣) .

٤٨أ٦ [و] حماية الملكية الفردية من المنع من الانتفاع بها ، أو الإنتاج:

لقد حرص الإسلام على الحفاظ على الممتلكات الخاصة ، فنهى عن التعدي عليها ، ومن أنواع التعدي أن يمنع الإنسان أو المالك من الانتفاع بملكه مما يؤدي إلى التضييق عليه والإضرار به ، إلا إذا كان لهذا المنع مصلحة شرعية راجحة . كذلك حث الإسلام على ضرورة استثمار المالك لأمواله وممتلكاته وعدم جواز تعطيلها والامتناع عن الاستفادة والانتفاع بها ، وهذا يعتبر من حماية الإسلام للملكية الفردية ، ورعايتها ، والحفاظ عليها ، مما يؤدي إلى أن تكون الأمة قويّة ، ولا تكون الأمة قوية إلا إذا كانت تتمتع باقتصاد قوي،

---

(١) انظر: التملك في الإسلام للجنيدل ص٨٠ وما بعدها ، والملكية لعبد الله مختار يونس ص١٧٦ .

(٢) سورة البقرة: آية ١٨٨ .

(٣) انظر: الملكية لعبد الله يونس ص١٧٢ وما بعدها ، والتملك في الإسلام للجنيدل ص٧٨ وما بعدها .

ولا يمكن أن يقوم الاقتصاد القوي إلا باستثمار الأموال في المشاريع الإنتاجية المختلفة وعدم تعطيلها(١) .

٤٨ب ثانياً: توثيق الدين:

صيانة للملكية الخاصة ، وقطعاً للمشاحات بين الناس شرع الإسلام توثيق الدين ، والذي جاء مفصّلاً في قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴾(٢) .

يقول ابن عباس: «... وهي -آية الدين- تتناول جميع المداينات إجماعاً»(٣) . وكتابة الدين إنما جعلت للتوثيق ، وأمن النسيان ، وللبعد عن الجحود الذي يحفظ على أصحاب الأموال أموالهم(٤) .

وقد اختلف العلماء في حكم التوثيق على ثلاثة أقوال:

---

(١) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي ٩٦/٢ وما بعدها ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي للتركماني ص١٤٢ وما بعدها ، والملكية الخاصة للمصلح ص٢١٢، ٢١٣ .

(٢) سورة البقرة: آية ٢٨٢ .

(٣) تفسير القرطبي ٢٤٣/٣ .

(٤) انظر: الكشاف للزمخشري ١٦٧/١ .

القول الأول:

أن التوثيق واجب ، وهذا قول ابن عباس[1] ، ومذهب الظاهرية[2] ، وقال بـه عطاء وابن جريج والنخعي وجابر بن زيد واختاره ابن جرير الطبري[3] .

أدلة أصحاب القول الأول:

١- ظاهر قوله تعالى في آية الديـن ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...الآية﴾[4] .

وجه الاستشهاد من الآية:

أن الله ﷻ أمر بكتابة الدين بقولـه ﴿فَاكْتُبُوهُ﴾، وبالإشـهاد بقولـه ﴿وَأَشْهِدُواْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾، وبالرهن في قوله ﴿فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ وتلك أوامر مغلّظة مؤكدة لا تحتمل تأويلاً فلا يجوز صرفها عن ظاهرها بدون قرينـة فبقيـت علـى الأصـل في الأمـر وهـو الوجوب[5] .

ونوقش هذا الاستدلال بالآية من قبل أصحاب القول الثالث:

فقالوا: نحن معكم في كون الأمر أصله الوجوب ، وهذا أمر ، لكنـه صـرف هنـا مـن الوجوب إلى الندب لوجـود القرينـة المقتضيـة لذلـك ، كمـا سيأتي في أدلـة القـائلين بالندب .

---

(١) المغني ٣٨١/٦ ، والمبدع ٥٠/٤ .

(٢) المحلى ٢٢٤/٧ .

(٣) المغني ٣٨١/٦ ، وجامع البيان للطبري ٨٩،٧٩/٣ .

(٤) سورة البقرة: آية ٢٨٢ .

(٥) انظر: المحلى ٢٢٥/٧ .

٢- حديث أبي موسى الأشعري ﷺ ، عن النبي ﷺ أنه قال: [ثلاثة يدعون الله فلا يستجاب لهم: رجل كانت تحته امرأة سيئةالخُلُق فلم يطلقها ، ورجل كان له على رجل مال فلم يُشْهِد عليه ، ورجل آتى سفيهاً ماله وقد قال الله ﷻ ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ...﴾[١] . أخرجه الحاكم والبيهقي[٢] .

وجه الدلالة من الحديث:

أن الرسول ﷺ أخبر في هذا الحديث بأن من ترك الإشهاد على ماله لم يستجب له ، وكونه لا يستجاب له يدل على عصيانه بترك الإشهاد ، وهذا يُفهم أن ترك الإشهاد معصية يعاقب عليها ، فدل ذلك على وجوبه ، إذ لو كان مستحباً لما استحق العقوبةَ تاركه .

ونوقش الاستدلال بهذا الحديث من قبل أصحاب القول الثالث:

بالمنع ، إذ ليس في الحديث ما يدل على الوجوب ، وإنما فيه الدلالة على أن فاعل ذلك تارك للاحتياط والتوصل إلى ما جعل الله فيه المخرج والخلاص . والدليل على أن قوله ﷺ [لا يستجاب لهم] لا يدل على الوجوب أنه ذكر في الحديث من له امرأة سيئة الخُلُق و لم يطلقها ، ولا خلاف في عدم وجوب طلاقها ، فدل هذا على أن ما في هذا الحديث على نسق واحد ، وأنه من باب الاحتياط فقط[٣] .

٣- القياس على النكاح، وبيانه: أن البيع عقد معاوضة فيجب الإشهاد عليه كالنكاح[٤].

---

(١) سورة النساء: آية ٥ .

(٢) المستدرك للحاكم ٣٠٢/٢ وقال: «هذا الحديث صحيح على شرط الشيخين و لم يخرجاه» ، والسنن الكبرى ١٤٦/١٠ .

(٣) انظر: أحكام القرآن للجصاص ٤٨٢/١ .

(٤) انظر: المغني ٣٨٢/٦ ، والمبدع ٥٠/٤ .

مناقشة هذا الدليل:

يمكن أن يجاب عن هذا الدليل بأنه قياس في مواجهة النصوص فلا ينهض حجّة .

القول الثاني:

أن التوثيق مباح . حيث قال أصحابه: إن التوثيق كان واجباً ثم نسخ . وهذا يفهَم منه أنهم يرون إباحته . ذهب إلى هذا أبو سعيد الخدري ، والحسن ، والشعبي[1] .

دليل القول الثاني:

استدل القائلون به بقوله تعالى: ﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضاً فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ... ﴾[2] .

وجه الدلالة من هذه الآية:

دلت الآية على أنه متى ما حصل الائتمان بين المتعاملين فإن الواجب تأدية الحقوق وعدم الخيانة فيها ، ومن هنا فالأوامر بكتابة الدين ، والإشهاد عليه ، وأخذ الرهن به للإباحة ، فهي منسوخة بقوله تعالى: ﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضاً... ﴾ وعلى هذا تبقى الحال على الإباحة الأصلية ، ويصير التوثيق بما ذكر من باب المباح[3] .

---

(١) انظر: الإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ص١٩٦ ، زاد المسير لابن الجوزي ٣٤٠/١ ، التفسير الكبير للرازي ١١٩/٧ ، تفسير البغوي ٢٦٧/١ ، وتفسير الطبري ٧٨/٣ .

(٢) سورة البقرة: آية ٢٨٣ .

(٣) انظر: الإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ص١٩٦ ، والتفسير الكبير ١١٩/٧ ، وتفسير البغوي ٢٦٧/١ ، وتفسير الخازن ٢٥٦/١ .

والقول بالنسخ مروي عن أبي سعيد الخدري فقد تلا آية الدَّين ، فلما بلغ قوله تعالى: ﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضاً... ﴾ قال: نسخت هذه الآية ما قبلها[1] .

مناقشة القول بالنسخ:

رُدَّ القول بالنسخ من عدة وجوه منها:

١- **الوجه الأول:** ما روي عن ابن عباس أنه قال لما قيل له: إن آية الدين منسوخة قال: «لا والله بل آية الدين محكمة ما فيها نسخ»[2] .

٢- **الوجه الثاني:** قالوا: إن النسخ لا يكون إلا في حكمين لا يمكن اجتماعهما ، أي لا يكون الناسخ إلا عندما لا يمكن اجتماع حكمه وحكم المنسوخ في حال واحدة ، أما ما كان أحدهما غير نافٍ حكم الآخر فليس من الناسخ والمنسوخ في شيء ، وهذه الآية ليست من هذا القبيل ، أي ليست من قبيل الناسخ والمنسوخ ، لأن الله إنما أذن بترك الكتابة عند تعذرها كما لو عدم آلة الكتابة أو الكاتب ، أما مع وجود الآلة أو الكاتب فالفرض إذا كان الدين إلى أجل مسمى ما أمر الله به من الكتابة والإشهاد[3].

بهذا يظهر أن الآية من باب المحكم لا من باب المنسوخ .

القول الثالث:

أن التوثيق مستحب ، ذهب إلى هذا القول الحنفية[4] ، والمالكية[5] ، والشافعية[6] ،

---

(١) انظر: جامع البيان للطبري ٣/٧٨ ، وتفسير القرطبي ٣/٢٦٠ .

(٢) أحكام القرآن للجصاص ١/٤٨١ .

(٣) انظر: جامع البيان للطبري ٣/٧٩ .

(٤) أحكام القرآن للجصاص ١/٤٨٢ ، والتفسير الكبير ٧/١١٩ .

(٥) الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ٣/٢٤٧، ٢٦٠ ، والإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ص١٩٦ .

(٦) الأم ٣/٨٨ ، والمجموع ٩/١٦٢ ، وأحكام القرآن للشافعي ٢/١٢٥ .

والحنابلة[1] ، وقال عنه ابن الجوزي: إنه مذهب جمهور العلماء[2] .

أدلة أصحاب القول الثالث:

١- قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ... الآيتان ﴾[3] .

وجه الاستدلال:

جاء في هاتين الآيتين الأمر بكتابة الدين والإشهاد عليه وأخذ الرهن به ، والأمر للوجوب ما لم يصرفه صارف ، فإن صرفه صارف صار للندب ، وهذه الأمور قد صرفت من الوجوب إلى الندب لوجود القرينة ، والقرينة أحد أمور:

الأمر الأول: قوله تعالى: ﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ... ﴾[4] . فالله ﷻ أمر بالكتابة والإشهاد ثم أمر بأخذ الرهن إذا لم يوجد الكاتب بدلاً من الإشهاد ، ثم أباح ترك الرهن وقال: ﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ...الآية ﴾ فلما جاز أن يترك الرهن الذي هو بدل الشهادة جاز ترك الإشهاد ، فدل ذلك على أن الأمر للندب لا للوجوب الذي يأثم تاركه[5] .

الأمر الثاني: ﴿ ...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... ﴾[6] . فالله ﷻ أباح البيع على الإطلاق و لم يذكر بيِّنة و لم يأمر بتوثيقه في هذه الآية فدل ذلك على عدم وجوبه[7] .

---

(١) المغني ٦/٣٨١، ٤٤٤ ، وكشاف القناع ٣/١٨٨، ٣٢١ ، والمبدع ٤/٥٠ .

(٢) زاد المسير في علم التفسير ١/٣٤٠ .

(٣) سورة البقرة: الآيتان ٢٨٢، ٢٨٣ .

(٤) سورة البقرة: آية ٢٨٣ .

(٥) انظر: الأم ٣/٨٩ ، وأحكام القرآن للشافعي ٢/١٢٦، ١٢٧ .

(٦) سورة البقرة: آية ٢٧٥ .

(٧) انظر: الأم ٣/٨٨ ، والإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ص١٩٦، ١٩٧ .

الأمر الثالث: ما جاء عن رسول الله ﷺ من أحاديث دالة على تركه الكتابة والإشهاد في تعامله ، وتلك قرينة على أن الأمر في الآية الكريمة المراد به الندب ، إذ لو كان واجباً ما تركه ﷺ(١) .

٢- قالوا: إن في إيجاب الكتابة والإشهاد أعظم التشديد والحرج على المسلمين ، لأن المبايعة تكثر بين الناس في أسواقهم وغيرها ، وذلك لا يتناسب مع روح هذه الشريعة التي جاءت باليسر والتسهيل على الناس(٢) .

الرأي الراجح:

من خلال ما سبق من عرض لأدلة كل قول ومناقشة ما أمكن مناقشته منها يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثالث ، وهو أن التوثيق من باب المستحبات وذلك لما يلي:

١- قوة أدلة هذا القول .

٢- ضعف أدلة القولين الأول والثاني حيث أجيب عنها كما سبق .

٣- ولأن المبايعة تكثر بين الناس في أسواقهم وغيرها ، فلو وجب التوثيق في كل ما يتبايعونه ، لأفضى إلى الحرج المرفوع عن هذه الأمة بقوله تعالى: ﴿ ...وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ... ﴾(٣) .

ثالثاً: توجيه المالك للدفاع عن ماله:

قرر الإسلام أن على المالك أن يدافع عن ماله متى أراد غيره أن ينتهبه وبما يستطيع ،

---

(١) انظر: تفسير القرطبي ٣/٢٦٠ ، والمغني ٦/٣٨٢ ، والمبدع ٤/٥٠ .

(٢) انظر: المغني ٦/٣٨٢،٣٨٣ ، والإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ص١٩٨،١٩٩ ، والتفسير الكبير ٧/١١٩ .

(٣) سورة الحج: آية ٧٨ .

ووضع لذلك حافزاً تتوق إليه كل نفس مؤمنة ، حيث جعل من يُقتل دفاعاً عن ماله شهيداً.

فعن عبد الله بن عمرو (رضي الله عنهما) قال: سمعت النبي ﷺ يقول: [من قتل دون ماله فهو شهيد][1] .

وعن أبي هريرة ﷺ قال: جاء رجل إلى رسول الله ﷺ فقال: يا رسول الله ، أرأيت إن جاء رجل يريد أخذ مالي؟ قال: [فلا تعطه مالك] . قال: أرأيت إن قاتلني؟ قال: [قاتله]. قال: أرأيت إن قتلني؟ قال: [فأنت شهيد] قال: أرأيت إن قتلته؟ . قال: [هو في النار][2] .

واستناداً إلى ما سبق من أحاديث فقد ذهب جمهور الفقهاء إلى القول: بجواز[3] الدفاع عن المال سواء كان هذا المال قليلاً أم كثيراً . ولا قصاص على صاحب المال إن التزم الدفع بالأسهل أوّلاً ثم الأصعب[4] .

فمن فقه الحنفية:

يقول الطحاوي -نقلاً عن أبي السعود-: «ويجوز للإنسان أن يقاتل دون ماله وإن لم

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب المظالم ، باب من قتل دون ماله . وصحيح مسلم ، كتاب الإيمان ، باب هدر دم من قصد أخذ مال غيره بغير حق .

(٢) صحيح مسلم ، كتاب الإيمان ، باب هدر دم من قصد أخذ مال غيره بغير حق .

(٣) ذهب بعض المالكية إلى أن الدفاع عن المال واجب ، إذا كان يترتب على أخذ المال هلاك أو شدّة أذى . انظر: حاشية الدسوقي ٣٥٧/٤ ، ومواهب الجليل ٣٢٣/٦ . كما ذهب بعض الحنابلة إلى القول: بوجوب الدفاع عن المال . انظر المبدع ١٥٦/٩ .

(٤) انظر: شرح فتح القدير ١٦٦/٩، ١٦٧ ، وحاشية ابن عابدين ٣٥١/٥ ، وتبيين الحقائق ١١١/٦ ، وحاشية الدسوقي ٣٥٧/٤ ، ومواهب الجليل ٣٢٣/٦ ، ومغني المحتاج ١٩٥/٤ ، ونهاية المحتاج ٢٤/٨ ، والمغني ٥٣٣/١٢ ، وكشاف القناع ١٥٦/٦ ، والمبدع ١٥٦/٩ ، وشرح منتهى الإرادات ٣٧٩/٣ .

يبلغ نصاباً ، ويقْتَل من يقاتله عليه ، لخبر من قتل دون ماله فهو شهيد»[1] .

ومن فقه المالكية:

يقول الدسوقي: «وجاز دفع صائل[2] على نفس أو مال أو حريم ... بعد الإنذار ندباً كما في المحارب للفاهم أي الإنسان العاقل بأن يقول له: ناشدتك الله إلا ما تركتني ونحو ذلك .. فإن لَم ينكفَّ أو لم يمكن جاز دفعه بالقتل وغيره وإن كان الدفع عن مال»[3] .

ومن فقه الشافعية:

يقول البجيرمي: «إذا صال شخص ولو غير عاقل كمجنون وبهيمة ، أو غير مسلم ، أو غير معصوم ولو آدمية حاملاً على شيء معصوم له أو لغيره نفساً وعضواً ، أو منفعة ، أو بضعاً ، أو مالاً وإن قل ، أو اختصاصاً كذلك ، فله دفعه وجوباً في غير المال والاختصاص وجوازاً فيهما»[4] .

ومن فقه الحنابلة:

يقول ابن قدامة: «وكل من عَرَضَ لإنسان يريد ماله أو نفسه ، فحكمه ما ذكرنا في من دخل منزله في دفعهم بأسهل ما يمكن دفعهم به ، فإن كان بينه وبينهم نهر كبير ، أو

---

(١) حاشية الطحطاوي على الدر المختار ٢٦٦/٤ .

(٢) الصائل: هو «مَنْ سطا عادياً على غيره يريد نفسه أو عرضه أو ماله» معجم لغة الفقهاء ص٢٦٩ ، والصيال هو: «الاستطالة والوثوب على الغير» نهاية المحتاج ٢٣/٨ .

(٣) حاشية الدسوقي ٣٥٧/٤ .

(٤) حاشية البجيرمي ١٨٥/٤ . وقد فرق بعض الشافعية بين ما فيه روح من المال وما لا فيه روح ، فقالوا بأنه لا يجب الدفاع عن مالٍ لا روح فيه ، لأنه يجوز إباحته للغير ، أما ما فيه روح فيجب الدفاع عنه إذا قصد إتلافه ما لم يخش على نفسه أو عرضه ، لحرمة الروح . (مغني المحتاج ١٩٥/٤ ، ونهاية المحتاج ٢٤/٨) .

خندق ، أو حصن لا يقدرون على اقتحامه ، فليس له رميهم ، وإن لم يمكن إلا بقتالهم ، فله قتالهم وقتلهم»[1] .

تعقيب:

وبالنظر في الأقوال التي سقتها للفقهاء في هذه المسألة ، أرى أن الراجح فيها ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من القول بجواز الدفاع عن المال وليس بوجوبه ، اللهم إلا إذا كان في ترك الدفاع عن المال هذا مفسدة كبيرة ، وإلحاق ضرر جسيم بمالكه فيكون الدفاع في هذه الحالة واجباً ، عملاً بالقاعدة الشرعية «الضرر يزال»[2] . وكذلك إذا كان ترك الدفاع عنه يجرّئ أهل الباطل على أهل الحق .

يقول ابن نجيم: «ويبتني على هذه القاعدة كثير من أبواب الفقه ، فمن ذلك: الرد بالعيب ، وجميع أنواع الخيارات ، والحجر بسائر أنواعه ... ودفع الصائل...» [3] .

ويقول السيوطي: «... هذه القاعدة ينبني عليها كثير من أبواب الفقه ، من ذلك: الرد بالعيب ، وجميع أنواع الخيارات ... ودفع الصائل ، وقتال المشركين...»[4] .

---

(١) المغني ٥٣٣/١٢ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٥ ، والموافقات ٣٤٨/٢ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٥ .

(٤) الأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

المطلب الثاني

٤٩ حظر تنمية الملكية الفردية على حساب الآخرين

إذا كان الإسلام قد شرع الأحكام التي تكفل حماية الملكية الفردية وصيانتها من عبث العابثين ، وإذا كانت الشريعة الإسلامية قد وضعت القواعد التي تحفز إلى العمل وتنمية الثروة وزيادة الكسب ، فإنها في الوقت نفسه قد وضعت الضوابط التي تمنع هذه الملكية من النمو والازدهار على حساب الآخرين ، حرصاً منها على إرساء قواعد الألفة والمحبة بين أبناء المجتمع عامة ، والذي يمثل فيه الفرد إحدى لبناته التي يتكون منها ، لقول الرسول ﷺ: [المؤمن للمؤمن كالبنيان يشدّ بعضه بعضاً . ثم شبّك بين أصابعه][1] .

ولقد كان منهج الإسلام في هذا الصدد واضحاً عندما بيَّن أنه [لاضرر ولاضرار][2]، وأن [الضرر يزال][3] ، ولا فرق في هذا بين أن يكون محدث الضرر فرداً أو جماعةً ، إذ أن الفرد جزء من الجماعة .

ومن خلال استعراضي لمنهج الشريعة الإسلامية في الاستثمارات العقارية -فيما سبق- وجدتها قد وضعت من التنظيمات والقيود ما يمنع تنمية الملكية الفردية وازدهارها -عقاراً كان أم منقولاً- على حساب حقوق الآخرين مهما كان العائد ، ومهما كانت الظروف التي هيأت له فرصة التعدي .

كما بيّنت السنة النبوية قيمة الحفاظ على أموال الناس وأنفسهم ، وحرمة التعدي عليها بأي شكل من أشكال التعدي ، وشددت في هذا إلى الحدّ الذي عرّفت فيه المؤمن

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب الأدب ، باب تعاون المؤمنين بعضهم بعضاً ، وصحيح مسلم ، كتاب البر والصلة والآداب ، باب تراحم المؤمنين وتعاطفهم وتعاضدهم .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٢أ) من الرسالة .

(٣) الأشباه والنظائر لابن نجيم ص٨٥ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص١٧٣ .

بأنه: من أمنه الناس على ذلك ، فيقول ﷺ: [المؤمن: من أمنه الناس على أموالهم وأنفسهم ، والمهاجر: من هجر الخطايا والذنوب][1] .

والمقصود من استثمار الملكية وتنميتها هو: استعمال الأملاك لتحقيق الأرباح ، وذلك كما في استغلال الأموال بالبناء والزراعة والتجارة والصناعة .

والإسلام بهذا المسلك لم يسمح للمالك بتنمية أمواله وجني أرباحها بالطريقة التي تحلو له كما تفعل الرأسمالية ، ولكنه يضع له صمامات الأمان ثم يبيح له العمل والكسب والتنمية ، ذلك الخط السليم في احترامه لغيره ، وعدم اعتدائه على حقوق الآخرين .

كما أن الإسلام لم يمنع الربح كما تفعل الشيوعية عندما أباحت للبعض أن يملك ولكن بدون أن يربح وأن يجني حقه عن طريق ملكه ، بل إن الإسلام يقف موقفاً وسطاً لا إفراط فيه ولا تفريط[2] .

وأباحت الشريعة للإنسان أن يستثمر أمواله بنفسه أو عن طريق غيره ، فأباحت البيع والشراء للعقارات والمنقولات ونحوهما ، كما أباحت الزراعة ، والمضاربة ، والمساقاة ، والمزارعة ، وجميع أنواع الشركات ، إلا أنها أوجبت أن يقوم هذا الاستثمار وهذه التنمية على أساس الرضا ، وأن تقوم على مبادئ تحريم الربا والغصب والغش والاحتكار والتغرير وكافة صنوف الخداع ، كما تقوم على مبدأ السماح بالمنافسة البعيدة عن الإضرار بالناس والتلاعب بأقواتهم ، لأن الإسلام يريد أن تقوم معاملات الناس بعضهم مع بعض على أساس من العدل والأمانة والصدق والتعاون الصادق .

---

(١) سنن ابن ماجة ، كتاب الفتن ، باب حرمة دم المؤمن وماله . وسنن النسائي ، كتاب الإيمان وشرائعه ، باب صفة المؤمن . وسنن الترمذي ، كتاب الإيمان ، باب ما جاء في أن المسلم من سلم المسلمون من لسانه ويده .

(٢) انظر: الملكية الخاصة لعبد الله المصلح ص٢١٤ ، وضوابط الملكية في الفقه الإسلامي لعدنان التركماني ص١٤٤ ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ١٠٧/٢ وما بعدها .

وخلاصة القول هنا: أنه لا يجوز الإثراء على حساب الغير[1] ، لنعلم مدى حرص الشريعة الإسلامية على أن لا يقصد أحد من أفراد المجتمع الإضرار بغيره بحجة كونه يمارس حقه وملكه ، لأن الحقوق لم تشرع لتكون وسائل ضرر بالآخرين[2] .

ولقد كان لمنع تنمية الملكية الفردية على حساب ملكية الآخرين في الشريعة الإسلامية العديد من المواقف العملية المشهودة في مختلف مجالات الاستثمار العقاري ، والتي سقت جانباً منها خلال حديثي عن تنظيم الإسلام للاستثمارات العقارية .

وتتمثل هذه المواقف في جوانب متعددة منها:

أ – نهي الرسول ﷺ عن الضرر الذي قد ينجم عن تنمية الفرد لعقاراته ، والذي يدخل في نطاق حديث الرسول ﷺ: [لا ضرر ولا ضرار][3] .

ب– استنكاره ﷺ على من أضر بجاره –وهو فرد– في استخدام نخله ، وأمَر ﷺ الجار بقلع النخل بعد أن عرض على صاحبه أن يبيعه أو أن يهبه[4] .

ج– ضرورة اتباع ما يُصْدِرُه ولي الأمر من ضوابط وقواعد منظمّة لإقامة المباني والمنشآت، وعدم الخروج عما يحدّده ، عملاً بقول الله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنكُمْ... ﴾[5] .

---

(١) المدخل الفقهي للأستاذ مصطفى الزرقاء ١٠٣/٣ وما بعدها .

(٢) انظر: الملكية الخاصة لعبد الله المصلح ص٢١٤ ، وضوابط الملكية للتركماني ص١٤٤ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ١٠٧/٢ وما بعدها .

(٣) سبق تخريجه فقرة (٢ أ) من الرسالة . وانظر: فقرة (٢٨) من الرسالة وما بعدها .

(٤) انظر: فقرة (٣٩هـ) من الرسالة .

(٥) سورة النساء: آية ٥٩ . راجع في تفسير ذلك الجامع لأحكام القرآن ١٦٧/٥ وما بعدها .

د – موقف عمر بن الخطاب ﷺ من الضحاك بن خليفة ، وإجباره على أن يمر الخليج في أرضه[1] . وإن كان رفض الضحاك مرور الخليج في أرضه ليس فيه تنمية لملكيته على حساب الآخرين ، وإنما كان فيه منع الآخرين من الاستفادة بالماء المار بأرضه . إذاً فمنعه من تنمية ملكيته على حساب الآخرين تكون من باب أولى .

هـ– ما قررته الشريعة الإسلامية من تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة[2] .

وهكذا ، فقد وضعت الشريعة الإسلامية من القيود ما يمنع الفرد من تنمية أمواله على حساب الآخرين ، فحمت بذلك أموال الفرد وأموال غيره من الناس ، لأنها في الوقت الذي مَنعت فيه الفرد من تنمية أمواله عن طريق الاعتداء على حقوق غيره ، منعت في الوقت نفسه على غيره أن يعتدي على ماله .

---

(١) راجع فقرة (٦) من الرسالة .

(٢) انظر: الموافقات ٢/٣٥٠ . وانظر: فقرة (٤٦) من الرسالة .

المطلب الثالث

٥٠ إطلاق حرية التملّك في إطار ما شرعه الله تعالى

لقد جبلت النفس البشرية على حب التملّك ، وحيازة أكبر قدر من المال . قال تعالى: ﴿ زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنطَرَةِ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَاللَّهُ عِندَهُ حُسْنُ الْمَآبِ ﴾(١) .

ويقول ﷻ: ﴿ وَتُحِبُّونَ الْمَالَ حُبًّا جَمًّا ﴾(٢) . فحب التملك كما حدثنا عنه القرآن الكريم غريزة متأصلة في نفس البشر جميعاً .

ولقد ساير الإسلام هذه الغريزة لكونها تتفق وطبائع البشر ، وفي الوقت نفسه تتفق مع منهج الإسلام في دعوته إلى إعمار الكون ، والانتفاع بكل ما فيه ، والتي جاءت واضحة في قوله تعالى: ﴿ ...هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا... ﴾(٣) .

ومن هنا فقد عمل الإسلام على إطلاق حرية التملك ، وعدم وضع سقف للملكية الفردية ، بل وحث على التملك عن طريق تشجيعه للعمل والكسب ، فقال سبحانه: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولاً فَامْشُواْ فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُواْ مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴾(٤) . ويقول جلّ وعلا: ﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلاَةُ فَانتَشِرُواْ فِي الأَرْضِ وَابْتَغُواْ مِن فَضْلِ اللّهِ... ﴾(٥) . كما قال تعالى: ﴿ وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الأَرْضِ جَمِيعاً مِّنْهُ... ﴾(٦) .

---

(١) سورة آل عمران: آية ١٤ .

(٢) سورة الفجر: آية ٢٠ .

(٣) سورة هود: آية ٦١ .

(٤) سورة الملك: آية ١٥ .

(٥) سور الجمعة: آية ١٠ .

(٦) سورة الجاثية: آية ١٣ .

ويقول الرسول ﷺ في هذا المعنى: [من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو له][1] .
ويقول أيضاً ﷺ: [من أحيا أرضاً ميتة فهي له][2] .

والإسلام وإن كان قد أطلق حرية الملكية للأفراد على النحو المشار إليه ، فإنه رشّد هذه الملكية بما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية ، حيث حدّد الأعيان التي لا يجوز شرعاً أن تكون محلاً للملك وهي:

٥٠أ أولاً: الأعيان التي لا تشتمل على منفعة يُعتدّ بها شرعاً:

المال ، هو محل التملك . وعُرّف المال بأنه: ما يميل إليه الطبع ، ويتموّله الناس . لذلك فإن الذباب والبعوض والحشرات ونحوها لا تعدّ مالاً لأنها مما لا يتموّل ، أي مما لا يُحرصُ عليها[3] .

إذاً الأعيان التي لا تشتمل على منفعة يعتدّ بها شرعاً لا تكون محلاً للملك ، لأن الملك إنما شرع لمنفعة العباد ، وقيامه على أعيان لا منفعة فيها كالذباب والبعوض والحشرات ونحوها مخالفة لما شرع من أجله الملك .

وهذه الأعيان تعرَّض لها الفقهاء -ضمناً- عند حديثهم عن شروط المعقود عليه في البيع .

يقول المرغياني: «ويجوز بيع الحنطة في سنبلها والباقلاّء في قشره ... لأنه حبّ منتفع به فيجوز بيعه في سنبله كالشعير»[4] .

---

(١) سبق تخريجه فقرة (١٥ب) من الرسالة .

(٢) سبق تخريجه فقرة (٢ أ) من الرسالة .

(٣) انظر: حاشية ابن عابدين ٤/٣، ١٠٠ ، ومباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٣ .

(٤) الهداية شرح بداية المبتدي ٢٦/٣ .

ويقول القرافي: «اعلم أن الأعيان منها ما لا يقبل الملك ، إما لعدم اشتماله على منفعة، كالخَشَاش[1] ، أو منفعة محرّمة كالخمر»[2] .

ويقول الشربيني: «الشرط الثاني من شروط المبيع: النفع ، أي الانتفاع به شرعاً ولو في المآل ، كالجحش الصغير ، فلا يصح بيع ما لا نفع فيه ، لأنه لا يعدّ مالاً ، فأخذ المال في مقابلته ممتنع ، للنهي عن إضاعة المال وعدم منفعته ، إما لخسّته كالحشرات التي لا نفع فيها، جمع حشرة بفتح الشين ، وهي صغار دواب الأرض كالخنفساء والحية والعقرب والفأرة والنمل ، ولا عبرة بما يذكر من منافعها في الخواص...»[3] .

ويقول البهوتي: «الشرط الثالث: كون المبيع ، أي المعقود عليه ثمناً كان أو مثمناً ، مالاً ، لأن غيره لا يقابل به ، وهو ، أي المال: ما يباح نفعه مطلقاً ، أي في كل الأحوال ، أو يباح اقتناؤه بلا حاجة ، فخرج ما لا نفع فيه كالحشرات...»[4] .

والأعيان السابقة هذه لا يصح أن تكون محلاً للملك ، ولهذا فلو حازها شخص لا يملكها ، ولو اعتدى عليها شخص فلا ضمان عليه .

٥٠ب ثانياً: الأعيان والمنافع المحرّمة شرعاً:

وهذا هو النوع الأول من أنواع المال ، وهو ما يسمّى بالمال غير المتقوَّم . وهذا النوع وإن كان يعتبر مما يتموّل -أي يُحرصُ عليه- عند غير المسلمين ، إلا أن الشارع حرّمه ،

---

(١) الخشاش: بكسر الخاء وفتحها ، الحشرات . (مختار الصحاح ص٧٤) .

(٢) الفروق ٢٣٦/٣ .

(٣) مغني المحتاج ١٢،١١/٢ .

(٤) شرح منتهى الإرادات ١٤٢/٢ .

كالخمر ، والخنزير ، والميتة ، والمخدرات ، ونحوها . فهذه الأعيان لما كانت محرّمة شرعاً لم يجز أن تكون محلاً للملك ، لأن الإذن بتملكها يتناقض مع تحريمها[1] .

يقول الكاساني: «ونجس العين لا يباح الانتفاع به شرعاً إلا في حالة الضرورة كالخنزير»[2] .

ويقول ابن جزي: «وأما الثمن والمثمون فيشترط في كل واحد منهما أربعة شروط هي: أن يكون طاهراً... فقولنا طاهراً تحرزاً من النجس ، فإنه لا يجوز بيعه كالخمر والخنزير»[3] .

ويقول الرملي في عرضه لشروط المبيع: «أحدها طهارة عينه شرعاً ولو كانت النجاسة غالبة في مثله ، فلا يصح بيع الكلب ولو معلماً ، والخمر يعني المسكر وسائر نجس العين ونحوه...» [4] .

ويقول البهوتي في شروط البيع: «الشرط الثالث: أن يكون المبيع والثمن مالاً ، لأنه مقابل بالمال ، إذ هو مبادلة المال بالمال ، وهو، أي المال شرعاً: ما فيه منفعة ، أو لغير حاجة ضرورة ، فخرج ما لا نفع فيه أصلاً كالحشرات ، وما فيه منفعة محرمة كالخمر...»[5] .

والأعيان المشار إليها هذه اتفق الفقهاء -رحمهم الله- على أنها لا تكون محلاً للملك.

---

(١) انظر: حاشية ابن عابدين ٣/٤، ١٠٠ ، ومباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٣ ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٢٠٤/١ وما بعدها ، ومعجم لغة الفقهاء ص٣٩٧ .

(٢) بدائع الصنائع ١٤٣/٥ .

(٣) قوانين الأحكام الشرعية ص٢٧٢ .

(٤) نهاية المحتاج ٣٩٢/٣ .

(٥) كشاف القناع ١٥٢/٣ .

قال ابن قدامة: «ولا يجوز بيع الخنزير ، ولا الميتة ، ولا الدم . قال ابن المنذر: أجمع أهل العلم على القول به . وأجمعوا على تحريم الميتة والخمر ، وعلى أن بيع الخنزير ، وشراءَه حرام ، وذلك لما روى جابر ، قال سمعت رسول الله ﷺ وهو بمكة يقول: "إن الله ورسوله حرَّما بيع الخمر ، والميتة ، والخنزير ، والأصنام"(١) متفق عليه»(٢) .

أما النوع الثاني من أنواع المال فهو ما يسمى بالمال المتقوّم: وهو كل ما يمكن الانتفاع به مما أباح الشرع الانتفاع به ، كالثياب والفواكه وغيرها(٣) .

٥ـ ثالثاً: الأعيان التي تعلّق بها حق الله تعالى وحق العامّة:

المال كله في الشريعة الإسلامية قابل للتمليك والتملك ، ولكن يعرض له ما يحول دون ذلك ، فلا يملّك ولا يُملَكُ لفرد بعينه أو لمجموعة أفراد ، وإنما تكون ملكيته لله تعالى كالمساجد ، والبيت الحرام ، والوقف ، أو تكون ملكيته لكافة الناس كالطرق ، والأنهار ، والجسور ، والمواني ، ومصادر الطاقة ... ولا يجوز أن تقع تحت التملك الفردي حتى تتمكن من أداء دورها في خدمة المجتمع(٤) .

---

(١) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب بيع الميتة والأصنام . وصحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب تحريم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام .

(٢) المغني ٣٥٨/٦ .

(٣) على خلاف بين الحنفية وجمهور الفقهاء ، فيما يشترط في المال ، فالحنفية يشترطون في المال أن يكون عيناً مادية لها وجود خارجي ، يمكن إحرازها وحيازتها وادّخارها ، وبناءً على ذلك فإنهم لا يعتبرون المنافعَ كسكنى الدار -مثلاً- مالاً ، لأنها تتجدَّدُ بتجدد أوقاتها ، ولا يمكن حيازتها . بينما جمهور الفقهاء يرون أن المال هو ما اجتمع فيه شرطان: الأول: كل ماله قيمة مادية ، وبذلك تدخل المنافع والحقوق المتقوَّمة - عندهم- في مفهوم المالِ ، لأنها لها قيمة مادية . والثاني: إباحة الانتفاع به شرعاً . (انظر مباحث في الاقتصاد الإسلامي ص١٠٣ ، وراجع ذلك في حاشية ابن عابدين ١٠٠،٣/٤ ، و الموافقات ١٧/٢ ، والأشباه والنظائر للسيوطي ص٥٣٣ ، وشرح منتهى الإرادات ١٤٢/٢ ، وكشاف القناع ١٥٢/٣ ، ومعجم لغة الفقهاء ص٣٩٧) .

(٤) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٢٠٧/١ وما بعدها .

وبالنظر فيما ساقته الشريعة الإسلامية من تنظيم في هذا الميدان نجدها قد أطلقت للفرد الحرية في أن يتملك ما شاء ، ولكن هذا التملك قد قيّدته الشريعة الإسلامية بما تبيحه من نوعية الشيء المتملّك ، وكميّته ، واستغلاله ، والتصرف فيه .

والملكية في الشريعة الإسلامية بهذا تختلف اختلافاً جوهرياً عنها في النظم الاقتصادية المعاصرة . لأن النظام الاقتصادي الرأسمالي ترتكز الملكية فيه على الايمان بالاقتصاد الحر ، وتقرر فتح كل الأبواب أمام الفرد في المجال الاقتصادي من منطلقات هي:

١- إباحة الملكية الفردية بلا حدود . فالأصل لديها هو الملكية الخاصة وما عداها من أنواع الملكيات الأخرى استثناء .

٢- فسح المجال أمام كل فرد لاستعمال واستغلال ملكيته فيما شاء ، وعلى الوجه الذي يروق له من غير ضابط ولا رقيب ، سوى التشريع الوضعي القاصر .

٣- ضمان حرية الاستهلاك . فلكل فرد من أفراد الدولة الحرية في إنفاق ما شاء من أمواله ، وفي الجهات التي يريد أن ينفق فيها . إلا أن الدولة في بعض الحالات قد تتدخل بتحريم استهلاك بعض السلع لكونها تضر بالمصلحة العامة ، كاستهلاك المخدرات ونحوها . فالغاية من الإنتاج هنا هو الربح ، والقانون الذي يحكم الإنتاج هو المنافسة(١) .

ومن هنا نرى أن **النظام الوضعي** قد أباح للفرد أن يتملك ، ويستعمل أمواله بهدف تحقيق النفع لنفسه دون اعتبار لمصلحة الآخرين . وعلى هذا فلو كان أمام المستثمر في النظام الرأسمالي مشروعان: أحدهما لإنتاج الخبز ، والآخر لإنتاج أدوات التجميل مثلاً ، فإنه لن يتردد في استثمار أمواله في إنتاج أدوات التجميل ، إذا كان العائد منها أكبر ، ولن يقدم على إنتاج الخبز إذا كان العائد أقل ، لأنه -وفق مفهوم الفكر الاقتصادي الرأسمالي- غايته

---

(١) انظر: النظرية الاقتصادية في الإسلام لفكري أحمد نعمان ص٥٥ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي ص٦١ وما بعدها .

مجرد تحقيق الربح والنفع لذاته فحسب دون اعتبار لمصالح الآخرين ، ومن غيرنظر إلى طبيعة وأهمية الشيء المتملك ، سواء من حيث الكم أو الكيف . وهذا النظام يتولد عنه الاستغلال والاحتكار ، وقيام التفاوت في توزيع الثروة بين الملاك وغيرهم ، مما يؤدي إلى غرس بذور الحقد والضغائن بين أفراد المجتمع(١) .

وفي **النظام الشيوعي**: تنكر الشيوعية الملكية الفردية ، ولا تعترف بها ، لأن الدولة في هذا النظام هي المالكة لكل وسائل الإنتاج من مصانع وآلات وبنوك وعقارات ونحوها . وهي التي تضع السياسة العامة للإنتاج ، سواء من حيث الكم أو الكيف ، وفق ما تقرره من أسس ومعدلات ترتبط بالاستهلاك لا بالكسب . كما أنها تحدد نوع العمل الذي يؤديه كل فرد من أفراد المجتمع ، وتحدّد أيضاً ما تعطيه له من أجر في مقابل عمله ، وليس للعامل في ظل هذا النظام حرية اختيار العمل ، أو اختيار السلع التي ينتجها .

والشيوعية بهذا تفسح المجال للخمول والكسل ، وتقتل بين العمال روح المنافسة والجد في سبيل تحقيق عائد أكبر ، لأن العامل سيتقاضى أجره إن اجتهد في عمله ، وإن لم يجتهد(٢) .

أما الإسلام ، فقد أباح للفرد أن يتملّك ما شاء ، طالما كان هذا التملك في الإطار الذي شرعه الله ﷻ ، وفي الوقت نفسه قد فرض على المسلم في أمواله زكاة ، وصدقات ، وكفارات مما يؤدّي بدوره إلى إحداث التوازن بين طبقات المجتمع ، ويعمل على زيادة الإنتاج ، ونشر الأمن والأمان بين أفراد المجتمع .

---

(١) انظر: الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية لعبد الله المصلح ص٢٦١ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص٦١ وما بعدها ، والنظرية الاقتصادية في الإسلام ص١٣٩ وما بعدها ، والاتجاه الجماعي في التشريع الاقتصادي الإسلامي ص١٨١ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٧٨/١، ٨١ .

(٢) راجع هذا المعنى في: الإسلام والمذاهب الاقتصادية المعاصرة ص٥٧ وما بعدها ، والإسلام أقوى لجهاد قلعجي ص١٤١ وما بعدها ، والإسلام في وجه الزحف الأحمر ص٨٤ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية للعبّادي ٨١/١ وما بعدها ، والملكية في الشريعة الإسلامية لعبد الله يونس ص٦٥ وما بعدها .

الخاتمة وأهم النتائج

بعد هذا العرض الذي سقته لمنهج الشريعة الإسلامية في الاستثمارات العقارية يتبين لنا في وضوح أن هذا المنهج قد تفرد في ذلك الميدان -كغيره من الميادين- تفرداً لا نظير له ، مما جعله قادراً على حل كافة المشكلات التي قد تعترضه .

وسأورد خلاصة ما توصلت إليه من النتائج ، وما أراه من التوصيات .

أولاً: النتائج

١ - أن الاستثمارات العقارية لها جذورها الممتدة في الشريعة الإسلامية ، وأن الشريعة الإسلامية في هذا الميدان -كغيره- سابقة وليست مسبوقة .

٢ - الاستثمارات العقارية واجبة لما فيها من تحقيق النفع للفرد ، والمجتمع .

٣ - العقارات التي يمكن استثمارها: الأرض ، المباني ، المنشآت .

٤ - يجوز للمسلم أن يستثمر أرضه عن طريق زراعتها بنفسه ، أو تأجيرها لمن يزرعها مقابل شيء من المال ، أو دفعها لمن يعمل بها بجزء شائع من الإنتاج كما في المزارعة والمساقاة .

٥ - يُمنع الذميُّ والمستأمنُ والحربي من تملك الأراضي الإسلامية ، سواء بطريق الإحياء ، أو عن طريق شراء الأراضي من المسلمين ، وذلك حفاظاً على المصلحة العامة ، ومنعاً

لأعداء الله من تثبيت أقدامهم في أرض المسلمين ، وإغلاقاً لباب الصهيونية العالمية التي تهدد الأمة الإسلامية بمخططاتها .

٦ - إن العادة والعرف السائدَ بين الناس هو الذي يحدّد الكيفية التي يتم بها إحياء الموات .

٧ - إحياء الأراضي الموات يستلزم موافقة الحاكم خاصة في وقتنا الحاضر ، فإن وافق كان الإحياء جائِزاً وإلا فلا ، وذلك سدّاً لباب التعدي على أملاك الغير التي لا يعرف مالكها ، ولأن في هذا تنظيم للحياة عامةً داخل المجتمع .

٨ - إن الدولة في وقتنا الحاضر هي التي تحدّد مسافة بُعد الأرض المحياة عن العمران ، وأن تعتمد في تحديدها على مدى احتياج الناس إلى ما يجاور العمار ؛ لأن الدولة لديها الخطط التنموية المستقبلية للمدن والقرى ، وما سيتم إنشاؤه في المستقبل من مشاريع ومرافق خارج نطاق العمران ، فتحدد الدولة مسافة معيّنة من الموات تكون هذه المسافة مما سيشملها نطاق التنظيم ، وما بعد هذه المسافة يكون مواتاً عاماً يمكن إحياؤه واستثماره .

٩ - لا يجوز تملك المعادن أو إقطاعها لأحد ، سواء أكانت معادن ظاهرة أو باطنة ، بل هي ملكية جماعية للدولة ، يفعل فيها الإمام ما يراه صالحاً ، وبما يعود على المجتمع بالنفع .

١٠- ترك تحديد مدة التحجير إلى العرف ، وذلك لأن المدة اللازمة للتحجير تختلف من زمن لزمن ، ومن شخص لآخر ، فالعرف السائد بين الناس هو الذي يضبط المدّة الكافية لكل شخص بحسبه .

١١- أن هذه الشريعة تدعو إلى مسايرة ركب التقدم ، والاستفادة بخبرات الآخرين في كافة الجوانب المتعلقة بهذا النوع من الاستثمار ، واستخدام الآلات الزراعية الحديثة والمتطوّرة في استصلاح الأراضي ، وزراعة المحاصيل وجنيها ، واتباع أحدث الوسائل في إنتاج البذور ، ومقاومة الآفات الزراعية والحشائش الضارة ونحو ذلك .

١٢- ضرورة اتباع أصحاب المباني للأنظمة التي تضعها الدولة في هذا المجال حتى يتجنبوا إحداث الضرر بأنفسهم وبالآخرين .

١٣- أن ملكية الشوارع والطرق العامة ملكية جماعية ، ليس لأحد أن يمتلك منها شيئاً ، لتعلق النفع العام بها ، وأما الطرق والشوارع الخاصة فهي ملك لأصحابها يتصرفون فيها وفق إرادتهم ، وبما يحقق النفع لهم .

١٤- أن الشريعة لم تحدد سعة الشوارع ، بل تركت تحديد ذلك للعرف ، تبعاً للمتغيرات التي تطرأ على كل عصر في هذا الميدان ،كزيادة أعداد المستخدمين للطرق والشوارع، واختراع وسائل مواصلات حديثة وكبيرة وذات سرعة عالية .

١٥- صحة تأجير العقار مدة معلومة طالت أم قصرت ، لأن وضع حدّ أقصى لمدة الإجارة لم يأت به نص من قرآن ، أو سنة صحيحة ، وما جاء به الشرع مطلقاً يبقى على إطلاقه ، وما جاء به الشرع موسّعاً لا ينبغي تضييقه .

١٦- أن إنشاء عقد الإيجار وتمديده لا بد وأن يتم بناءً على رضا المؤجر والمستأجر واختيارهما .

١٧- جواز الإيجار من الباطن ، وهو أن يقوم المستأجر بتأجير ما استأجره فإن ذلك جائز ، سواء أجّره بعد القبض ، أو قبله ، وسواء أجّره للمؤجر نفسه أم لغيره .

١٨- صحة تأجير العمائر قبل الانتهاء منها ، إذا وُصِفَت وصفاً يجعلها معلومة ، ويبعدها عن الجهالة ، أو على خيار الرؤية .

١٩- جواز إجارة المشاع مطلقاً ، أي سواء من الشريك ، أو من غيره ، لحاجة الناس إلى ذلك ، والمنع منه فيه تضييق عليهم وحرج كبير .

٢٠- تحريم الاعتداء على المساكن والمباني بأي نوع من أنواع التعديات المختلفة ، كالاستيلاء عليها ، أو دخولها ، أو حتى النظر فيها بغير إذن صاحبها .

٢١- للمستأجر حق الانتفاع بالمباني المؤجرة بكافة أنواع الانتفاع المباحة ، كما أن له أن يُسكن فيها من شاء ممن يقوم مقامه في الضرر ، أو دونه ، وليس من حق المستأجر أن يفعل فيها ما يضر بها ، ولا يُسكنها لمن هو فوقه في الضرر . وكل عين استأجرها المستأجر لمنفعةٍ ، فله أن يستوفي مثل تلك المنفعة وما دونها في الضرر .

٢٢- لا يجوز لمالك المباني المؤجرة التصرف فيها طالما أنّ مدة الإيجار لم تنته بعد ، كما أنه لا يجوز له أن يؤجّر مسكنه ليُستعمل استعمالاً محرّماً .

٢٣- أن ملكية الشقق والطوابق جائزة ، كما أن بدل الخلو يجوز في الحالات التالية:

أ) أن يتم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخلّيه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة .

ب) أن يأخذ المالك الخلو من المستأجر مقابل تنازله عن حقه في إخلاء المستأجر ، أو مقابل تنازله للمستأجر عن حقه في تأجير العقار لمن يريد حين انتهاء مدة الإيجار .

ج) وبناء على الحالة السابقة للمستأجر حق بيع ما بيده من حق لغيره ، بنقله إليه مقابل مبلغ من المال ، أقل أو أكثر مما دفعه للمالك ، أي أنه يحق للمستأجر الأول أخذ الخلو من المستأجر الجديد إذا اتفقا على نقل هذا الحق .

د) أن يخلي المستأجر العقار لرجل آخر خلال المدة المعقود عليها على أن يأخذ المستأجر من المستأجر الجديد خلواً مقابل تنازله عن حقه في إشغال العقار في بقية المدَّة ، هذا وإن لم يكن المستأجر قد دفع خلواً للمالك مقابل تنازله عن حقه -المذكورة في الحالة الثانية- لأن المستأجر الأول أخذ ما أخذه مقابل تنازله عن حق أصلي له .

٢٤- أن الشريعة الإسلامية تجيز لولي الأمر أن يجبر صاحب البناء على هدمه وتنكيسه ، أو تخفيض ارتفاعه إذا كان في هذا دفع مضرة عن الناس أو جلب منفعة لهم .

٢٥- حظر إقامة المنشآت في المناطق القريبة من السكان إذا كانت تضر بهم ، لذلك فالشرع يلزم صاحب المنشأة بضرورة مراعاة مصالح الآخرين ، وتجنب الإضرار بهم ، وإذا نتج من جراء إقامة المنشأة ضرر -غير مألوف- ضَمِن صاحبها إذا كانت المباني سابقة على إقامة هذه المنشأة وإلا فلا .

٢٦- أن يعمل أصحاب الأموال على استثمار أموالهم ، ولا يجوز لهم تعطيلها ، لما في الاستثمار من نماء للثروة الوطنية ، وزيادة ثراء لأصحابها ، وهذا ينعكس أثره إيجاباً على الناس جميعاً .

٢٧- تثبت الشفعة للشريك في الملك ، والجار المشارك في حقوق الملك . وتجب الشفعة في العقار المشترك القابل للقسمة عند الطلب ، وفيما لا يقبل القسمة أيضاً . كما أنها

تثبت في البناء والغراس تبعاً للأرض ، وتثبت أيضاً في المنقولات إذا كان البيع واقعاً عليها فقط ، لأن الضرر بالشركة في المنقول أبلغ وأكثر من الضرر في الشركة في العقار .

٢٨- الكيفية التي يتم بها التصرف في المباني والمنشآت العامة والخاصة ، والتي تهدف إلى المحافظة على هذه العقارات ، وعدم الإضرار بها .

٢٩- حرّم الإسلام تنمية الملكية العقارية متى كان في هذه التنمية ما يضر بالناس ، بغض النظر عن كون المستفيد من هذه التنمية فرداً أو مجموعة أفراد .

٣٠- جواز انتزاع الملك من يد صاحبه إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ، وهذه المصلحة يقدرها ولي الأمر من غير ضرر ولا ضرار .

٣١- حرّم الإسلام الاعتداء على المال ، سواء كان المعتدي على المال المالك نفسه وذلك بالإتلاف أو التبذير أو نحوه ، أو كان المعتدي على المال شخصاً غير المالك له وذلك بالسرقة أو الغصب أو الحرابة أو نحو ذلك .

٣٢- أجاز الإسلام لمالك المال أن يدافع عن ماله متى أراد غيره أن ينتهبه وبما يستطيع ، سواء كان هذا المال قليلاً أم كثيراً ، ولا قصاص على صاحب المال إن التزم الدفع بالأسهل أوّلاً ثم الأصعب .

٣٣- أن الشريعة الإسلامية ترشد إلى استعمال واستغلال العقارات ، والتصرف فيها وفق منهجها المتميّز .

ثانياً: التوصيات

١ - أوصي بالاهتمام بالجانب الإنساني والاجتماعي في جوانب استثمار العقارات المختلفة ، فهبة الأرض ، أو إعارتها لمن يزرعها عمل جليل قلّ من يقوم به اليوم .

٢ - ينبغي للدول الإسلامية ، أن تعين أفرادها على الاستثمار وفي كافة المجالات بما يعود على الفرد ، وعلى الدولة بالنفع ، ويمكن لها ذلك ، إما عن طريق الهبات المباشرة ، أو القروض الميسرة والخالية من الفوائد الربوية ، أو عن طريق المشاركة مع الأفراد من خلال المزارعة ونحوها .

٣ - يمكن لكبار المستثمرين في البلاد الإسلامية ، المساهمة في التقليل من نسبة البطالة في المجتمعات الإسلامية ، من خلال مشاركة القادرين منهم على العمل ، والمؤهلين علمياً لذلك ، ولكنهم غير قادرين مادياً ، وبذلك تزيد ثروة المستثمرين من جهة ، ويجد العاطلون ما يغنيهم عن المسألة من جهة أخرى ، وتشيع الطمأنينة في المجتمع من جهة ثالثة .

٤ - العمل على إنشاء سوق إسلامية مشتركة ، يمكن عن طريقها التنسيق بين بلاد الدول الإسلامية في عملية تصدير واسيتراد الحاصلات الزراعية وغيرها .

٥ - بُعْدُ النظر عند تخطيط الطرق والشوارع حتى تلائم التطور المستمر في مجال النقل والمواصلات .

٦ - نقل المصانع والورش إلى خارج الكتلة السكنية ، وإنشاء المدن الصناعية المستقلة التي تستوعبها .

٧ - تجنب إلقاء النفايات الناتجة عن الصناعات في المياه للمحافظة على البيئة من التلوث .

٨ - وضع أنظمة تلزم أصحاب المباني باتباع نظام موحد لها ، حتى يمكن تجنب الآثار التي قد تنتج عن مخالفة ذلك ، كسوء التهوية ، ونقص القيمة الجمالية ، وتحمّل الشوارع والمرافق أكثر من طاقتها .

٩ - معالجة الدخان ، والأبخرة المتصاعدة من المصانع ، ومحاولة تحويلها إلى مواد سائلة أو صلبة ، والتخلّص منها بما لا يعود بالضرر على سكان المجتمع .

١٠- مراعاة الدقّة في اختيار أماكن إقامة المصانع ، فيراعى إقامة المصنع في موطن المواد الخام، وقربه من الطرق والاستهلاك ، على أن يوفر السكن الملائم للعاملين في هذه المصانع بالقرب من عملهم .

١١- اتخاذ احتياطات الأمن اللازمة لحماية المصانع من الأخطار التي قد تتعرض لها ، حتى يُتجنب وقوع حوادث كالتي وقعت للعديد من المصانع في أنحاء متفرقة من العالم وراح ضحيتها الكثير من الأبرياء .

وأخيراً أسأل الله العلي القدير أن ينفع بهذا البحث من يطلع عليه ، طالباً منه العذر عما فيه من تقصير ، فذلك طبيعة عمل ابن آدم ، وقد أبى الله العصمة إلا لكتابه .

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

الفهارس العامة

١- المصادر والمراجع .

٢- الآيات القرآنية .

٣- الأحاديث الشريفة .

٤- الموضوعات .

المراجع والمصادر

المراجع والمصادر

١ - **القرآن الكريم** .

٢ - **الاتجاه الجماعي في التشريع الاقتصادي الإسلامي** - للدكتور محمد فاروق النبهان ، الطبعة الثانية ، مؤسسة الرسالة ، بيروت - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

٣ - **آثار الحرب في الفقه الإسلامي** - دراسة مقارنة للدكتور وهبة الزحيلي ، الطبعة الثالثة ، دار الفكر - البلد (بلا) - ١٤٠١هـ/١٩٨١م .

٤ - **الإجماع لابن المنذر** - الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية ، بيروت - لبنان - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

٥ - **أحكام السرقة في الفقه الإسلامي على مذهب الشافعي** - للدكتور نصر فريد واصل ، الطبعة الأولى ، دار الكتاب الجامعي ، البلد (بلا) - ١٣٩٦هـ/١٩٧٦م.

٦ - **الأحكام السلطانية** - لأبي يعلى محمد بن الحسين الفرّاء الحنبلي ، تصحيح وتعليق محمد حامد الفقي - الطبعة (بلا) ، دار الوطن ، توزيع الرئاسة العامة لهيئة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

٧ - **الأحكام السلطانية والولايات الدينية** - لأبي الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري البغدادي الماوردي ، خرّج أحاديثه وعلّق عليه خالد بن عبد اللطيف السبع العلمي - الطبعة (بلا) ، نشر دار الكتاب العربي - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٨ - **أحكام الشفعة في الفقه الإسلامي** - رسالة علمية أعدها الدكتور عبد الله الدرعان ، مقدمة للمعهد العالي للقضاء - معلومات التهميش (بلا) .

٩ - **أحكام القرآن** - لأبي بكر أحمد بن علي الرازي الجصّاص ، طبعة مصوّرة عن الطبعة الأولى ، طبع بمطبعة الأوقاف الإسلامية في دار الخلافة العليّة سنة ١٣٣٥هـ، دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان .

١٠- **أحكام القرآن** - لمحمد بن إدريس الشافعي ، الطبعة الأولى ، مكتبة الخانجي ، ومكتبة المثنى - بغداد - ١٣٧١هـ/١٩٥١م .

١١- **أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية** - للدكتور حسن صبحي أحمد عبد اللطيف ، الطبعة (بلا) ، مطبعة النهضة العربية - الفجّالة - ١٩٧٦م .

١٢- **أحكام أهل الذمة** - لشمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر ابن قيّم الجوزية، تحقيق الدكتور صبحي الصالح- الطبعة الثالثة ، دار العلم للملايين- بيروت/ لبنان- ١٩٨٣م .

١٣- **إحياء الأراضي الموات** - دراسة فقهية مقارنة للدكتور محمود المظفّر ، الطبعة (بلا) ، المطبعة (بلا) - البلد (بلا) - ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م .

١٤- **إحياء علوم الدين** - لأبي حامد محمد بن محمد الغزالي ، تحقيق سيّد إبراهيم ، الطبعة الأولى ، دار الحديث - القاهرة - ١٤١٢هـ/١٩٩٢م .

١٥- **أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار** - لأبي الوليد محمد بن عبد الله بن أحمد الأزرقي ، تحقيق رشدي الصالح ملحسن ، الطبعة الثالثة ، دار الأندلس - بيروت/ لبنان - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

١٦- **الاختيار لتعليل المختار** - لعبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي ، الطبعة الثالثة ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م .

١٧- **الاختيار ات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية** - اختارها علاء الدين أبو الحسن علي بن محمد بن عبّاس البعلي الدمشقي ، الطبعة (بلا) ، نشر مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

١٨- **إدارة المنشآت المالية** ، البنوك ومنشآت التمويل الدولية ومنشآت التأمين والبورصات - للدكتور محمود عسّاف ، الطبعة الثانية ، طبع مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب - مصر - ١٩٧٥م/١٩٧٦م .

١٩- **إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل** - للشيخ محمد ناصر الدين الألباني، إشراف محمد زهير الشاويش ، الطبعة الأولى ، المكتب الإسلامي - بيروت - ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م .

٢٠- **استثمار الأرصدة وتطوير الأسواق المالية العربية** - للأستاذ حكمت شريف النشاشيبي ، الطبعة الأولى ، المؤسسة العربية للدراسات والنشر - بيروت - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٢١- **الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي** - للدكتورة أميرة عبد اللطيف مشهور ، الطبعة الأولى ، مكتبة مدبولي - القاهرة - ١٤١١هـ/١٩٩١م .

٢٢- **الاستخراج في أحكام الخراج** - لأبي الفرج عبد الرحمن بن أحمد بن رجب ، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

٢٣- **استصلاح وتحسين الأراضي** - للدكتور إبراهيم محمد حبيب ، الطبعة (بلا) ، المركز القومي للبحوث بجامعة القاهرة - القاهرة - ١٩٩٣م .

٢٤- **استصلاح وتحسين الأراضي** - للدكتور عبد المنعم بلبع ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجديدة - الإسكندرية - ١٩٧٦م .

٢٥- **الإسلام أقوى** - لجهاد قلعجي ، الطبعة (بلا) ، دار الكاتب العربي - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٢٦- **الإسلام في وجه الزحف الأحمر** - لمحمد الغزالي ، الطبعة (بلا) ، مكتبة الأمل - السالمية/ الكويت - ١٣٨٦هـ/١٩٦٦م .

٢٧- **الإسلام** - لسعيد حوّى ، راجعه وهبي سليمان الغاوجي ، الطبعة الأولى ، المطبعة (بلا) - البلد (بلا) - ١٣٩٠هـ/١٩٧٠م .

٢٨- **الإسلام والاقتصاد** (دراسة في المنظور الإسلامي لأبرز القضايا الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة) - للدكتور عبد الهادي علي النجار ، الطبعة (بلا) ، عالم المعرفة / المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب - الكويت - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

٢٩- **الإسلام والمذاهب الاقتصادية المعاصرة** - ليوسف كمال ، الطبعة الأولى ، دار الوفاء - المنصورة - ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م .

٣٠- **أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في فقه الإمام مالك** - لأبي بكر بن حسن الكشناوي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٣١- **الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة** - لزين العابدين بن إبراهيم بن نجيم ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

٣٢- **الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية** - لجلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي ، تحقيق محمد المعتصم بالله البغدادي ، الطبعة الأولى ، طبع دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م .

٣٣- **إصلاح الأراضي** - للسيّد محمد البحيري ، ومصطفى محمود القاضي ، الطبعة (بلا) ، مكتبة الأنجلو المصرية - مصر - ١٩٥٧م .

٣٤- **إعلام الموقعين عن رب العالمين** - لشمس الدين محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيّم الجوزية ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٣٥- **الإعلان بأحكام البنيان** - لابن الرّامي البَنّاء ، تحقيق ودراسة عبد الرحمن صالح الأطرم ، الطبعة الأولى ، مركز الدراسات والإعلام / دار أشبيليا - الرياض - ١٤١٦هـ/١٩٩٥م .

٣٦- **إعمار الأرض في الاقتصاد الإسلامي واستثمار خيراتها بما ينفع الناس** - للدكتور محمود محمد بابلّلي ، الطبعة الأولى ، المكتب الإسلامي - بيروت/ دمشق - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

٣٧- **الإفصاح عن معاني الصحاح على المذاهب الأربعة** - للوزير عون الله أبي المظفر يحيى بن محمد بن هبيرة الحنبلي ، الطبعة (بلا) ، المؤسسة السعيدية - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

٣٨- **الاقتصاد الإسلامي** (بحوث مختارة من المؤتمر العالمي الأوّل للاقتصاد الإسلامي) - الطبعة الأولى ، المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي - البلد (بلا) - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٣٩- **الاقتصاد الإسلامي** (دراسة تحليلية للفعالية الاقتصادية في مجتمع يتبنّى النظام الاقتصادي الإسلامي) - للدكتور محمد منذر قحف ، الطبعة الأولى ، دار القلم - الكويت - ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م .

٤٠- **الاقتصاد الإسلامي مصادره وأسسه** (المال وتنميته دراسة مقارنة) - للدكتور حسن علي الشاذلي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الاتحاد العربي - البلد (بلا) - ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م .

٤١- **الاقتصاد في ضوء الشريعة الإسلامية** - للدكتور محمود محمد بابلّلي ، الطبعة الثانية ، دار الكتاب اللبناني - بيروت - ١٩٨٠م .

٤٢- **الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل** - لأبي النجا شرف الدين موسى الحجاوي ، تصحيح وتعليق عبد اللطيف محمد موسى السبكي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٤٣- **الأم** - لأبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي ، الطبعة الثانية ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

٤٤- **الأموال** - لأبي عبيد القاسم بن سلام ، تحقيق محمد خليل هرّاس ، الطبعة الثالثة ، مكتبة الكلّيات الأزهرية/ القاهرة ، ودار الفكر/ القاهرة - ١٤٠١هـ/١٩٨١م .

وطبعة أخرى هي: الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٤٥- **الأموال** - لحميد بن زنجوية ، تحقيق الدكتور شاكر ذيب فياض ، الطبعة الأولى ، طبعة مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية - الرياض - ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٦م .

٤٦- **الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي مع مدخل لدراسة الفقه وفلسفته** (دراسة مقارنة) - للدكتور محمد يوسف موسى ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر العربي - القاهرة - ١٤١٧هـ/١٩٩٦م .

٤٧- **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل** - لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي ، تحقيق محمد حامد الفقي ، الطبعة الأولى ، مطبعة السنة المحمدية - البلد (بلا) - ١٣٧٦هـ/١٩٥٧م .

٤٨- **الأنظمة واللوائح والتعليمات** (التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية بالمملكة العربية السعودية) - وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات - الرياض - ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م .

٤٩- **الأنوار لأعمال الأبرار** - ليوسف الأردبيلي في فقه الإمام الشافعي ، الطبعة (بلا)، مؤسسة الحلبي وشركاه - القاهرة - سنة الطبع (بلا) .

٥٠- **أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء** - لقاسم القونوي ، تحقيق الدكتور أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي ، الطبعة الأولى ، الناشر دار الوفاء - جدة/ السعودية - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٥١- **إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق** - لمحمد عزمي البكري ، الطبعة الثالثة ، دار الوفاء - المنصورة - ١٩٨٨م .

٥٢- **أيسر التفاسير لكلام العلي الكبير** - لأبي بكر جابر الجزائري ، الطبعة الثالثة ، راسم للدعاية والإعلان - البلد (بلا) - ١٤١٠هـ/١٩٩٠م .

٥٣- **الإيضاح لناسخ القرآن ومنسوخه ومعرفة أصوله واختلاف الناس فيه** - لأبي محمد مكي بن أبي طالب القيسي ، تحقيق الدكتور أحمد حسن فرحات ، الطبعة الأولى ، دار المنارة - جدة/ السعودية - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٥٤- **البحر الرائق شرح كنز الدقائق** - لزين العابدين بن نجيم ، الطبعة الثانية ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٥٥- **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** - لأبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني ، الطبعة الثانية ، دار الكتب العلمية - بيروت - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٥٦- **بدائع الفوائد** - لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر الدمشقي المشتهر بابن قيم الجوزية ، الطبعة (بلا) ، دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٥٧- **بداية المجتهد ونهاية المقتصد** - لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ، الطبعة الثامنة ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

٥٨- **البداية والنهاية** - لأبي الفداء الحافظ بن كثير الدمشقي ، الطبعة الأولى ، مكتبة المعارف/ بيروت - ومكتبة النصر/ الرياض - ١٩٦٦م .

٥٩- **بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك** - لأحمد بن محمد الصاوي المالكي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

وأيضاً: طبعة دار إحياء الكتب العربية .

٦٠- **البهجة في شرح التحفة** - لأبي الحسن علي بن عبد السلام التسولي ، الطبعة الثانية ، شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده - مصر - ١٣٧٠هـ /١٩٥١م .

وطبعة أخرى هي: الطبعة الثالثة، دار المعرفة -بيروت/ لبنان- ١٣٩٧هـ/١٩٧٧م.

٦١- **تاج العروس من جواهر القاموس** - لمحمد مرتضى الحسيني الواسطي الزبيدي ، دراسة وتحقيق علي شيري ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت - ١٤١٤هـ/ ١٩٩٤م .

٦٢- **التاج والإكليل لمختصر خليل** - لأبي عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري الشهير بالمواق ، المطبوع بهامش مواهب الجليل ، الطبعة الثانية ، دار الفكر - البلد (بلا) - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

٦٣- **تاريخ الأمم والملوك** - لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار المعارف - مصر/ القاهرة - تحقيق محمد أبو الفضل إبراهيم .

٦٤- **تاريخ الحضارة الإسلامية والفكر الإسلامي** - للدكتور شلبي أبو زيد ، الطبعة السادسة ، مكتبة وهبة - البلد (بلا) - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

٦٥- **تاريخ المملكة العربية السعودية** - لسيد محمد إبراهيم ، الطبعة (بلا) ، نشر مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م .

٦٦- **التبصرة في أصول الفقه** -لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروزآبادي الشيرازي ، تحقيق الدكتور محمد حسن هيتو ، دار الفكر - سورية - ١٤٠٣هـ/ ١٩٨٣م - تصوير عن الطبعة الأولى ١٩٨٠م .

٦٧- **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق** - لفخر الدين عثمان بن علي الزيلعي ، الطبعة الثانية ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٦٨- **تخريج الفروع على الأصول** -لأبي المناقب شهاب الدين محمود بن أحمد الزنجاني، تحقيق الدكتور محمد أديب الصالح ، الطبعة الخامسة ، مؤسسة الرسالة - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٦٩- **ترتيب مسند أبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي** - رتبه محمد عابد السندي، نشره وصححه السيّد يوسف علي الزواوي الحسني، والسيّد عزت العطار الحسيني، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٣٧٠هـ/١٩٥١م .

٧٠- **الترغيب والترهيب من الحديث الشريف** - لزكي الدين عبد العظيم بن عبد القوي المنذري ، ضبط وتعليق مصطفى محمد عمارة ، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٧١- **التركات والوصايا في الفقه الإسلامي** - للدكتور أحمد الحصري ، الطبعة الثانية ، مكتبة الأقصى - عمّان/ الأردن - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٧٢- **تفسير القرآن العظيم** - لأبي الفداء الحافظ ابن كثير الدمشقي ، كتب هوامشه وضبطه حسين إبراهيم زهران ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت/ لبنان - ١٤١٢هـ/١٩٩٢م .

٧٣- **التفسير الكبير** - لمحمد فخر الدين بن ضياء الدين عمر الرازي ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

٧٤- **التملّك في الإسلام** - للدكتور حمد عبد الرحمن الجنيدل ، الطبعة (بلا) ، طبع دار عالم الكتب - الرياض - ١٣٩٠هـ .

٧٥- **التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام** - للأستاذ علي خضر بخيت ، الطبعة (بلا) ، نشر الدار السعودية - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

٧٦- **تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية** - لمحمد علي حسين المطبوع بهامش الفروق ، الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٧٧- **تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان** - لعبد الرحمن بن ناصر السعدي ، تحقيق محمد زهري النجار ، الطبعة (بلا) ، طبع الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء - الرياض/ المملكة العربية السعودية - ١٤١٠هـ .

٧٨- **الثروة في ظل الإسلام** - للبهي الخولي ، الطبعة الرابعة ، دار القلم - الكويت - ١٤١٠هـ/١٩٨١م .

٧٩- **جامع البيان في تفسير القرآن** - لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م .

٨٠- **الجامع الصحيح** (وهو سنن الترمذي) - لأبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة الترمذي ، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي ، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٨هـ/١٩٨٧م .

٨١- **الجامع الصغير في أحاديث البشير النذير** - لجلال الدين عبد الرحمن السيوطي ، الطبعة الأولى ، طبع دار الفكر - بيروت - ١٤٠١هـ/١٩٨١م .

٨٢- **جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم** - لزين الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن شهاب الدين بن أحمد بن رجب الحنبلي البغدادي ، الطبعة (بلا) ، مؤسسة الكتب الثقافية - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

٨٣- **الجامع لأحكام القرآن** - لأبي عبد الله محمد بن أحمد الأنصاري القرطبي ، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤١٣هـ/١٩٩٣م .

٨٤- **الجرح والتعديل** - لأبي محمد عبد الرحمن بن أبي حاتم محمد بن إدريس بن المنذر التميمي الحنظلي الرازي ، الطبعة الأولى ، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية - حيدر آباد الدكن/ الهند - ١٣٧٢هـ/١٩٥٢م .

٨٥- **الجغرافيا السياسية** (أسس وتطبيقات) - للدكتور محمد محمود إبراهيم الديب ، الطبعة الثانية ، مكتبة الأنجلو المصرية - مصر - ١٩٧٦م .

٨٦- **جغرافية المملكة العربية السعودية** - للدكتور عبد الرحمن صادق الشريف ، الطبعة الأولى ، دار المريخ - الرياض - ١٣٩٧هـ/١٩٧٧م .

٨٧- **جغرافية شبه جزيرة العرب** - للدكتور محمود طه أبو العلا ، الطبعة الثالثة ، مؤسسة سجل العرب - القاهرة - ١٩٧٥م .

٨٨- **الجنسية والموطن ومركز الأجانب** - للدكتور هشام علي صادق ، الطبعة (بلا) ، منشأة المعارف - الإسكندرية - ١٩٧٧م .

٨٩- **جواهر الإكليل شرح مختصر خليل في مذهب الإمام مالك** - لصالح عبد السميع الآبي الأزهري ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار المعرفة - بيروت/ لبنان .

٩٠- **حاشية أحمد بن محمد الصاوي المالكي على تفسير الجلالين** - الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - ١٣٩٧هـ/١٩٧٧م .

٩١- **حاشية البجيرمي على شرح الخطيب المسماة تحفة الحبيب على شرح الخطيب** - لسليمان البجيرمي ، الطبعة الأخيرة ، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده - مصر - ١٣٧٠هـ/١٩٥١م .

٩٢- **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير** - لمحمد بن عرفة الدسوقي ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٩٣- **حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع** - لعبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي ، الطبعة الثانية ، مطبعة بساط - بيروت - ١٤٠٣هـ .

٩٤- **حاشية الطحطاوي على الدر المختار** - للسيّد أحمد الطحطاوي الحنفي ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م .

٩٥- **حاشية سعد الله بن عيسى المفتي** (الشهير بسعدي حلبي وبسعدي أفندي على شرح العناية وعلى الهداية)- المطبوع بهامش شرح فتح القدير للكمال بن الهمام ، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - السنة (بلا) .

٩٦- **حاشية سليمان الجمل على شرح المنهج** - لأبي يحيى زكريا بن محمد بن أحمد الأنصاري الشافعي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار إحياء التراث العربي - بيروت/لبنان- سنة الطبع (بلا) .

٩٧- **حاشيتا قليوبي وعميرة على منهاج الطالبين** - لشهاب الدين أحمد البرلسي الملقب بعميرة ، وشهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة القليوبي ، الطبعة الثالثة ، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي وأولاده - مصر - ١٣٧٥هـ/١٩٥٦م .

٩٨- **الحريات العامة في الإسلام** (مع المقارنة بالمبادئ الدستورية الغربية والماركسية) - للدكتور محمد سليم محمد غزوي ، الطبعة (بلا) ، مؤسسة شباب الجامعة - الإسكندرية - سنة الطبع (بلا) .

٩٩- **الحق في احترام الحياة الخاصة** (دراسة مقارنة) - للدكتور حسام الدين كامل الأهواني ، الطبعة (بلا) ، مطبعة دار التأليف / دار النهضة العربية - القاهرة - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

١٠٠- **حقوق الإنسان في الإسلام** - للدكتور علي عبد الواحد وافي ، الطبعة الرابعة ، دار نهضة مصر - مصر - ١٣٨٧هـ/١٩٦٧م .

١٠١- **حكم الميراث في الشريعة الإسلامية** - للدكتور أبي اليقظان عطية الجبوري ، الطبعة الثانية ، دار الندوة الجديدة - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

١٠٢- **الخراج** - لأبي يوسف يعقوب بن إبراهيم القاضي صاحب أبي حنيفة ، الطبعة الثانية ، المطبعة السلفية - القاهرة - ١٣٥٢هـ .

وأيضاً: طبعة دار المعرفة - بيروت/ لبنان .

١٠٣- **الخراج ليحيى بن آدم القرشي** - تحقيق الدكتور حسين مؤنس ، الطبعة الأولى ، دار الشروق - البلد (بلا) - ١٩٨٧م .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار المعرفة - بيروت/ لبنان ، تصحيح أحمد محمد شاكر .

١٠٤- **الخرشي على مختصر خليل** (وبهامشه حاشية علي العدوي) - الطبعة (بلا) ، طبع دار صادر - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٠٥- **خطوط رئيسية في الاقتصاد الإسلامي** - لمحمود أبو السعود ، الطبعة الثانية ، مكتبة المنار الإسلامية - الكويت - ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م .

١٠٦- **خواطر حول العمارة الإسلامية على أساس الكتاب والسنة** - للدكتور محمد حمّاد ، الطبعة الأولى ، المطبعة (بلا) - البلد (بلا) - ١٤٠١هـ/١٩٨٠م .

١٠٧- **دائرة المعارف** (قاموس عام لكل فن ومطلب) - للمعلّم بطرس البستاني ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٠٨- **دراسات في التنظيم المحاسبي** (المنشآت ذات الأقسام والفروع) - للدكتور حسن محمد كمال ، الطبعة (بلا) ، مكتبة عين شمس -القاهرة - سنة الطبع (بلا).

١٠٩- **دراسات في محاسبة المنشآت المالية** - للدكتور محمد سمير الصبّان ، والدكتور السيّد عبد المقصود بيان ، الطبعة (بلا) ، مؤسسة شباب الجامعة - الإسكندرية - ١٩٧٨م .

١١٠- **درر الحكام شرح مجلة الأحكام** - لعلي حيدر ، تعريب المحامي فهمي الحسيني ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الكتب العلمية - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١١١- **درر الحكام شرح غرر الأحكام** - لمحمد بن فراموز بن علي الشهير بمنلاخسرو الحنفي ، الطبعة (بلا) ، المطبعة الشرفية - القاهرة - ١٣٠٤هـ .

١١٢- **رد المحتار على الدر المختار** (حاشية ابن عابدين) - لمحمد أمين الشهير بابن عابدين ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الكتب العلمية - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١١٣- **الروض المربع بشرح زاد المستقنع** - لمنصور بن يونس البهوتي ، تحقيق محمد عبد الرحمن عوض ، الطبعة الثانية ، دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٦م .

١١٤- **روضة الطالبين** - لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي ، الطبعة الثانية ، طبع المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

١١٥- **الرياض المستطابة في جملة من روى في الصحيحين من الصحابة** - ليحيى بن أبي بكر العامري اليمني ، الطبعة الأولى ، مكتبة المعارف - بيروت - ١٩٧٤م .

١١٦- **زاد المسير في علم التفسير** - لأبي الفرج جمال الدين عبد الرحمن بن علي بن محمد الجوزي ، الطبعة الأولى ، المكتب الإسلامي - البلد (بلا) - ١٣٨٤هـ/ ١٩٦٤م .

١١٧- **زاد المعاد في هدي خير العباد** - لشمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر الزرعي المعروف بابن قيّم الجوزية ، تحقيق شعيب الأرنؤوط ، وعبد القادر الأرنؤوط ، الطبعة الرابعة عشر - مؤسسة الرسالة/ بيروت ، ومكتبة المنار الإسلامية/ الكويت - ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م .

١١٨- **سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام** - لمحمد بن اسماعيل الأمير اليمني الصنعاني، صححّه وخرج أحاديثه فوّاز أحمد زمرلي، وإبراهيم محمد الجمل، الطبعة الرابعة - الناشر دار الريان للتراث/ القاهرة ، ودار الكتاب العربي- بيروت/ لبنان- ١٤٠٧هـ/١٩٨٦م .

١١٩- **سنن ابن ماجة** - لأبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني ابن ماجة ، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي ، الطبعة (بلا) - المكتبة العلمية - بيروت/لبنان- سنة الطبع (بلا).

١٢٠- **سنن أبي داود** - لأبي داود سليمان بن ا لأشعث السجستاني الأزدي ، ومعه معالم السنن للخطّابي ، إعداد وتعليق عزّت عُبيد الدعّاس ، وعادل السيّد ، الطبعة الأولى - دار الحديث - بيروت/ لبنان- ١٣٩١هـ/١٩٧١م .

١٢١- **سنن الدارقطني**- لعلي بن عمر الدارقطني ، الطبعة (بلا) - مكتبة المتنبي/ القاهرة ، وعالم الكتب/ بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٢٢- **السنن الكبرى** - لأبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٢٣- **سنن النسائي** - لأبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب النسائي مع شرح جلال الدين السيوطي ، وحاشية السندي ، الطبعة (بلا) ، المكتبة العلمية - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٢٤- **السوق الإسلامية المشتركة** (مؤيدات ووسائل تنمية وزيادة حجم التبادل التجاري بين الدول الإسلامية) - للدكتور محمود محمد بابلّلي ، الطبعة الأولى ، دار الكتاب اللبناني - بيروت - ١٩٧٥م .

١٢٥- **السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية** - لتقي الدين ابن تيمية ، الطبعة الرابعة ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٩٦٩م .

١٢٦- **شرح السنة** - للحسين بن مسعود البغوي ، تحقيق زهير الشاويش ، وشعيب الأرناؤوط ، الطبعة الثانية ، المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

١٢٧- **الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك** - لأبي البركات أحمد ابن محمد بن أحمد الدردير ، تحقيق الدكتور مصطفى كمال وصفي ، الطبعة (بلا)، طبع دار المعارف - مصر - ١٣٩٣هـ .

١٢٨- **شرح العلامة محمد الزرقاني على موطأ الإمام مالك** - الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

١٢٩- **شرح العناية على الهداية** - لأكمل الدين محمد بن محمود البابرتي المطبوع بهامش شرح فتح القدير، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي -بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

١٣٠- **الشرح الكبير** - لأبي البركات أحمد الدردير بهامش حاشية الدسوقي ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

١٣١- **الشرح الكبير على متن المقنع** - لشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن أبي عمر محمد بن أحمد بن قدامة ، الطبعة (بلا) ، طبعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، كلية الشريعة - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

١٣٢- **شرح الكوكب المنير المسمى بمختصر التحرير** - لمحمد بن أحمد بن عبد العزيز بن علي الفتوحي الحنبلي المعروف بابن النجار ، تحقيق الدكتور محمد الزحيلي ، والدكتور نزيه حماد ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - دمشق - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

١٣٣- **شرح فتح القدير** - لمحمد بن عبد الواحد الحنفي المشهور بالكمال بن الهمام ، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٣٤- **شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى** - لمنصور بن يونس ابن إدريس البهوتي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

١٣٥- **الشروط الصغير مذيّلاً بما عثر عليه من الشروط الكبير** - لأبي جعفر أحمد بن محمد الطحاوي ، تحقيق روحي أوزجان ، راجعه عبد الله محمد الجبوري ، الطبعة (بلا) ، مطبعة العاني - بغداد - سنة الطبع (بلا) .

١٣٦- **الشريعة الإسلامية** (تاريخها ونظرية الملكية والعقود) - للدكتور بدران أبو العينين بدران ، الطبعة (بلا) - الناشر مؤسسة شباب الجامعة/ الإسكندرية ، مطبعة كرموز/ الإسكندرية - سنة الطبع (بلا) .

١٣٧- **الصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة** - لعبد اللطيف واكد ، وحسن مرعي، الطبعة الثالثة ، مكتبة الأنجلو المصرية - مصر - ١٩٥٦م .

١٣٨- **صحيح البخاري** - لأبي عبد الله محمد بن اسماعيل بن إبراهيم البخاري الجعفي ، عنيت بنشره وتصحيحه والتعليق عليه إدارة الطباعة المنيريّة ، الطبعة الرابعة ، عالم الكتب - بيروت - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

١٣٩- **صحيح مسلم** - للإمام مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري ، بشرح النووي ، الطبعة الثالثة ، طبع دار إحياء التراث العربي - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٤٠- **ضوابط الملكية في الفقه الإسلامي** - للدكتور عدنان خالد التركماني ، الطبعة الأولى ، دار المطبوعات الحديثة - البلد (بلا) - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

١٤١- **الطبقات الكبرى** - لمحمد بن سعد كاتب الواقدي ، الطبعة (بلا) ، دار صادر - بيروت - ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار صادر ، ودار بيروت -بيروت - ١٣٧٦هـ/١٩٥٧م.

١٤٢- **الطرق الحكمية في السياسة الشرعية** - لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي المعروف بابن قيّم الجوزية ، تحقيق محمد حامد الفقي ، الطبعة (بلا) ، دار الوطن - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

١٣٦- **الشريعة الإسلامية** (تاريخها ونظرية الملكية والعقود) - للدكتور بدران أبو العينين بدران ، الطبعة (بلا) - الناشر مؤسسة شباب الجامعة/ الإسكندرية ، مطبعة كرموز/ الإسكندرية - سنة الطبع (بلا) .

١٣٧- **الصحراء آفاق صالحة للاستثمار والزراعة** - لعبد اللطيف واكد ، وحسن مرعي، الطبعة الثالثة ، مكتبة الأنجلو المصرية - مصر - ١٩٥٦م .

١٣٨- **صحيح البخاري** - لأبي عبد الله محمد بن اسماعيل بن إبراهيم البخاري الجعفي ، عنيت بنشره وتصحيحه والتعليق عليه إدارة الطباعة المنيريّة ، الطبعة الرابعة ، عالم الكتب - بيروت - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

١٣٩- **صحيح مسلم** - للإمام مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري ، بشرح النووي ، الطبعة الثالثة ، طبع دار إحياء التراث العربي - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٤٠- **ضوابط الملكية في الفقه الإسلامي** - للدكتور عدنان خالد التركماني ، الطبعة الأولى ، دار المطبوعات الحديثة - البلد (بلا) - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

١٤١- **الطبقات الكبرى** - لمحمد بن سعد كاتب الواقدي ، الطبعة (بلا) ، دار صادر - بيروت - ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار صادر ، ودار بيروت -بيروت - ١٣٧٦هـ/١٩٥٧م.

١٤٢- **الطرق الحكمية في السياسة الشرعية** - لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي المعروف بابن قيّم الجوزية ، تحقيق محمد حامد الفقي ، الطبعة (بلا) ، دار الوطن - الرياض - سنة الطبع (بلا) .

١٤٣- **العدّة شرح العمدة في فقه الإمام أحمد بن حنبل** - لبهاء الدين عبد الرحمن بن إبراهيم المقدسي - جميع معلومات التهميش (بلا) .

١٤٤- **عظمة الإسلام** - لمحمود مهدي الإستانبولي ، الطبعة الثانية ، المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

١٤٥- **العفو عن العقوبة في الفقه الإسلامي** - للدكتور زيد بن عبد الكريم بن علي بن زيد ، الطبعة الأولى ، دار العاصمة - الرياض - ١٤١٠هـ .

١٤٦- **عقد المقاولة** (دراسة مقارنة بين تشريعات الدول العربية) - لمحمد عبد الرحيم عنبر، الطبعة ، والمطبعة ، والبلد (بلا) - ١٩٧٧م .

١٤٧- **العلاقات الدولية في الإسلام** (مقارنة بالقانون الدولي الحديث) - للدكتور وهبة الزحيلي ، الطبعة الأولى ، مؤسسة الرسالة - بيروت - ١٤٠١هـ/١٩٨١م .

١٤٨- **العلاقات العامة والخاصة في الإسلام** - تأليف الدكتور يوسف محمود عبد المقصود ، والدكتور نصر فريد واصل ، والدكتور محمد محمد عبد اللطيف جمال الدين ، الطبعة (بلا) ، نشر دار الكتاب الجامعي (سيد محمود وشركاه) - مصر - سنة الطبع (بلا) .

١٤٩- **عمر بن الخطاب وأصول السياسة والإدارة الحديثة** (دراسة مقارنة) - للدكتور سليمان محمد الطماوي ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي - البلد (بلا) - ١٩٧٦م .

١٥٠- **عناية الإسلام بتخطيط المدن وعمارتها** - للدكتور محمد السيّد الوكيل ، الطبعة الأولى ، دار الأنصار - القاهرة - ١٤٠٢هـ .

١٥١- **عون الباري لحل أدلة البخاري** - لأبي الطيب صديق حسن علي الحسيني القنوجي البخاري ، شرح كتاب التجريد الصريح لأحاديث الجامع الصحيح ، الطبعة (بلا) ، دار الرشيد - حلب/ سوريا - سنة الطبع (بلا) .

١٥٢- **غريب الحديث** - لأبي عبيد القاسم بن سلام الهروي ، الطبعة الأولى ، طبع مجلس دائرة المعارف العثمانية - حيدر أباد الدكن/ الهند - ١٣٨٥هـ/١٩٦٦م .

١٥٣- **الفتاوى الهندية في مذهب أبي حنيفة** - للعلاّمة نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام ، الطبعة الثالثة ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٠هـ/ ١٩٨٠م .

١٥٤- **فتاوى قاضيخان والفتاوى البزازيّة** - لفخر الدين حسن بن منصور الأوزجندي الفرغاني ، المطبوع بهامش الفتاوى الهندية ، الطبعة الثالثة ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

١٥٥- **فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ** - جمع وترتيب وتحقيق محمد بن عبد الرحمن بن قاسم ، الطبعة الأولى ، مطبعة الحكومة - مكة المكرمة - ١٣٩٩هـ .

١٥٦- **فتح الباري بشرح صحيح البخاري** - لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، تحقيق محب الدين الخطيب ، رقّم كتبه وأبوابه وأحاديثه محمد فؤاد عبد الباقي ، الطبعة الثالثة ، المكتبة السلفية - القاهرة - ١٤٠٧هـ .

١٥٧- **فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك** - لأبي عبد الله محمد بن أحمد عليش ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٥٨- **فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير** - لمحمد بن علي الشوكاني ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت/ لبنان - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

١٥١- **عون الباري لحل أدلة البخاري** - لأبي الطيب صديق حسن علي الحسيني القنوجي البخاري ، شرح كتاب التجريد الصريح لأحاديث الجامع الصحيح ، الطبعة (بلا) ، دار الرشيد - حلب/ سوريا - سنة الطبع (بلا) .

١٥٢- **غريب الحديث** - لأبي عبيد القاسم بن سلام الهروي ، الطبعة الأولى ، طبع مجلس دائرة المعارف العثمانية - حيدر أباد الدكن/ الهند - ١٣٨٥هـ/١٩٦٦م .

١٥٣- **الفتاوى الهندية في مذهب أبي حنيفة** - للعلاّمة نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام ، الطبعة الثالثة ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٠هـ/ ١٩٨٠م .

١٥٤- **فتاوى قاضيخان والفتاوى البزازيّة** - لفخر الدين حسن بن منصور الأوزجندي الفرغاني ، المطبوع بهامش الفتاوى الهندية ، الطبعة الثالثة ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

١٥٥- **فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ** - جمع وترتيب وتحقيق محمد بن عبد الرحمن بن قاسم ، الطبعة الأولى ، مطبعة الحكومة - مكة المكرمة - ١٣٩٩هـ .

١٥٦- **فتح الباري بشرح صحيح البخاري** - لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، تحقيق محب الدين الخطيب ، رقّم كتبه وأبوابه وأحاديثه محمد فؤاد عبد الباقي ، الطبعة الثالثة ، المكتبة السلفية - القاهرة - ١٤٠٧هـ .

١٥٧- **فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك** - لأبي عبد الله محمد بن أحمد عليش ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

١٥٨- **فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير** - لمحمد بن علي الشوكاني ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت/ لبنان - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

١٥٩- **فتوح البلدان** - لأبي الحسن البلاذري ، مراجعة وتعليق رضوان محمد رضوان ، الطبعة (بلا) ، دار مكتبة الهلال - بيروت/ لبنان - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

١٦٠- **الفروق** - لشهاب الدين أبي العباس الصنهاجي المشهور بالقرافي ، وبهامشه تهذيب الفروق لمحمد بن حسين ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٦١- **الفقه الإسلامي وأدلته** - للدكتور وهبة الزحيلي ، الطبعة الثالثة ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م .

١٦٢- **الفقه على المذاهب الأربعة** - لعبد الرحمن الجزيري ، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٩هـ/١٩٨٨م .

١٦٣- **الفوائد السمّية في شرح النَظْم المسمى بالفرائد السنية في فروع الفقه على مذهب أبي حنيفة** - لمحمد بن حسن بن أحمد الكواكبي ، الطبعة الأولى ، المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق/ مصر - ١٣٢٢هـ .

١٦٤- **القاموس المحيط** - لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي ، تحقيق مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة ، بإشراف محمد نعيم العرقسوسي ، الطبعة الثالثة، مؤسسة الرسالة - بيروت - ١٤١٣هـ/١٩٩٣م .

١٦٥- **القانون الدولي الخاص** - للدكتور عز الدين عبد الله ، الطبعة الحادية عشرة ، مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب - مصر - ١٩٨٦م .

١٦٦- **القتال في الإسلام أحكامه وتشريعاته** (دراسة مقارنة) - لمحمد بن ناصر بن عبد الرحمن الجعوان ، الطبعة الثانية ، مطابع المدينة - الرياض - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

١٦٧- **قراءة سياسية للسيرة النبوية** - للأستاذ الدكتور محمد روّاس قلعه‌جي ، الطبعة الأولى ، دار النفائس - بيروت/ لبنان - ١٤١٦هـ/١٩٩٦م .

١٦٨- **قواعد الأحكام في مصالح الأنام** - لأبي محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام السلمي ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٦٩- **القواعد في الفقه الإسلامي** - لأبي الفرج عبد الرحمن بن رجب الحنبلي ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٧٠- **قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية** - لمحمد بن أحمد بن جزي الغرناطي المالكي ، طبعة جديدة منقحة ، دار العلم للملايين - بيروت- ١٩٧٩م.

١٧١- **القوانين الفقهية** -لأبي القاسم محمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي المالكي، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٧٢- **الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل** -لأبي محمد موفق الدين عبد الله بن قدامة، تحقيق زهير الشاويش ، الطبعة الخامسة ، المكتب الإسلامي - البلد (بلا) - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

١٧٣- **الكافي في فقه أهل المدينة المالكي** - لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي ، تحقيق الدكتور محمد محمد أحيد ولد ماديك الموريتاني ، الطبعة الأولى ، مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

١٧٤- **كتاب الجدار** (سلسلة أحكام البنيان)- لعيسى بن موسى التُّطيلي ، تحقيق الدكتور إبراهيم بن محمد الفايز ، الطبعة الأولى ، دار روائع الكتب - البلد (بلا) - ١٤١٧هـ/١٩٩٦م .

١٧٥- **كشاف القناع عن متن الإقناع** - لمنصور بن يونس إدريس البهوتي ، راجعه وعلّق عليه هلال مصيلحي مصطفى هلال ، الطبعة (بلا) ، طبعة دار الفكر - بيروت - ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م .

١٧٦- **الكشاف عن حقائق التنزيل وعيون الأقاويل في وجوه التأويل** - لأبي القاسم جار الله محمود بن عمر الزمخشري الخوارزمي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٧٧- **كشف الحقائق شرح كنز الدقائق** - لعبد الحكيم الأفغاني ، الطبعة الأولى ، طبع بالمطبعة الأدبية - مصر - ١٣١٨هـ .

١٧٨- **كشف الخفاء ومزيل الألباس عمّا اشتهر من الأحاديث على ألسنة الناس** - لإسماعيل بن محمد العجلوني الجراحي ، الطبعة الثانية ، دار إحياء التراث العربي - بيروت - ١٣٥١هـ .

١٧٩- **الكفاية على الهداية** - لجلال الدين الخوارزمي الكرلاني بهامش شرح فتح القدير، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٦م .

١٨٠- **لباب التأويل في معاني التأويل** - لعلاء الدين علي بن محمد بن إبراهيم البغدادي الصوفي المعروف بالخازن ، الطبعة (بلا) ، دار الفكر - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

١٨١- **اللباب في شرح الكتاب** - لعبد الغني الغنيمي الدمشقي الميداني على مختصر القدّوري ، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤١٢هـ/ ١٩٩١م .

١٨٢- **لسان العرب** - لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، الطبعة الأولى ، طبع دار صادر - بيروت - ١٤١٠هـ/١٩٩٠م .

١٨٣- **المال واستثماره في ميزان الشريعة** - للدكتور أمين عبد المعبود زغلول ، الطبعة الأولى ، مطبعة الأمانة - مصر - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

١٨٤- **المال وطرق استثماره في الإسلام** - للدكتور شوقي عبده الساهي ، الطبعة الثانية، مطبعة حسان ، منشورات المكتبة الفيصلية - مكة المكرمة - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

١٨٥- **مباحث في الاقتصاد الإسلامي من أصوله الفقهية** - للأستاذ الدكتور محمد روّاس قلعه‌جي ، الطبعة الأولى ، دار النفائس -بيروت/ لبنان- ١٤١٢هـ/١٩٩١م.

١٨٦- **المبادئ الاقتصادية في الإسلام والبناء الاقتصادي للدولة الإسلامية** - للدكتور علي عبد الرسول ، تقديم الدكتور صلاح الدين نامق ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الثقافة ، ودار الفكر العربي - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

١٨٧- **المبدع في شرح المقنع** - لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد بن مفلح ، الطبعة (بلا) ، المكتب الإسلامي - البلد (بلا) - ١٩٨٠م .

١٨٨- **المبسوط** - لشمس الدين السرخسي ، الطبعة (بلا) ، دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م .

١٨٩- **مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي** - جامعة الملك عبد العزيز ، مطابع جامعة الملك عبد العزيز - جدة - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

١٩٠- **مجلة البحوث الإسلامية** - إصدار الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء بالرياض ، العدد الثالث والعشرون ، طبع دار أولي النّهى - الرياض - ١٤١٣هـ .

١٩١- **مجلة البحوث الفقهية المعاصرة** - العدد الرابع ، السنة الأولى ، مطابع دار الهلال - الرياض/ المملكة العربية السعودية - ١٤١٠هـ/١٩٩٠م .

١٩٢- **مجلة العربي** - شهرية ، تصدر بدولة الكويت ، العدد (٣٢٦) ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٦م ، والعدد (٣٤٠) ١٩٨٧م .

١٩٣- **مجلة المجتمع** - العدد (٤٢٤) الصادر بتاريخ ١٩/ديسمبر ١٩٧٨م - دولة الكويت .

١٩٤- **مجلة مجمع الفقه الإسلامي** - الدورة الرابعة ، العدد الرابع ، طبع منظمة المؤتمر الإسلامي - مكة المكرمة - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

١٩٥- **مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر** - لعبد الرحمن بن محمد بن سليمان المعروف بداماد أفندي ، الطبعة (بلا) ، دار الطباعة العامرة/ دار إحياء التراث العربي - البلد (بلا) - ١٣١٦هـ .

١٩٦- **مجمع الزوائد ومنبع الفوائد** - لنور الدين علي بن أبي بكر الهيثمي، الطبعة (بلا)، طبع دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

١٩٧- **المجموع شرح المهذّب** - لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي ، الطبعة (بلا)، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

١٩٨- **مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية** - جمع وترتيب عبد الرحمن بن محمد ابن قاسم ، الطبعة (بلا) ، طبع دار عالم الكتب - الرياض - ١٤١٢هـ/١٩٩١م .

١٩٩- **مجموعة قوانين المساكن والإيجارات لجمهورية مصر العربية** - إعداد وتعليق أنور العربي ، الطبعة (بلا) ، المطبوعات القانونية - مصر - ١٩٨٨م .

٢٠٠- **محاسبة المنشآت المتخصصة** - للدكتورة نجيبة نمر ، الطبعة (بلا) ، دار النهضة العربية - البلد (بلا) - ١٩٨٠م/١٩٨١م .

٢٠١- **المحلى بالآثار** - لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي ، تحقيق الدكتور عبد الغفار سليمان البنداري ، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية - بيروت/ لبنان - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

٢٠٢- **مختار الصحاح** - لمحمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، طبعة مدقّقة إخراج دائرة المعاجم ، الطبعة (بلا) - مكتبة لبنان - ١٩٩٢م .

٢٠٣- **مختصر الطحاوي** - لأبي جعفر أحمد بن محمد بن سلامة الطحاوي الحنفي ، تحقيق أبو الوفا الأفغاني ، الطبعة الأولى ، دار إحياء العلوم - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٢٠٤- **المدخل الفقهي العام** - للأستاذ مصطفى أحمد الزرقاء ، الطبعة التاسعة ، دار الفكر ، مطابع ألف باء الأديب - دمشق - ١٩٦٧/١٩٦٨م .

٢٠٥- **مدخل للجغرافية الإقليمية** - للدكتور محمد محمود الصياد ، الطبعة (بلا) ، المطبعة (بلا) - بيروت - ١٩٧٢م .

٢٠٦- **المدينة الإسلامية** - للدكتور محمد عبد الستار عثمان ، الطبعة (بلا) ، عالم المعرفة، سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب - الكويت - ١٤٠٨هـ .

٢٠٧- **المدونة الكبرى** - للإمام مالك بن أنس ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار صادر - بيروت .

٢٠٨- **المرجع في قانون إيجار الأماكن** - لكامل محمد بدوي ، الطبعة الأولى ، دار الفكر العربي - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

٢٠٩- **المستدرك على الصحيحين** - لأبي عبد الله الحاكم النيسابوري ، وبذيله التلخيص للذهبي ، طبعة مزيدة بفهرس الأحاديث الشريفة بإشراف الدكتور يوسف عبد الرحمن المرعشلي ، الطبعة الأولى ، طبع دار المعرفة- بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٦م .

٢١٠- **المستصفى من علم الأصول** - لأبي حامد محمد بن محمد بن محمد الغزالي ، الطبعة الأولى ، المطبعة الأميرية ، دار صادر - بولاق/ مصر - ١٣٢٢هـ .

٢١١- **مسند أبي يعلى الموصلي** - لأحمد بن علي بن المثنى التميمي ، تحقيق حسين سليم أسد ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة العربية - دمشق - ١٤١٢هـ/١٩٩٢م .

٢١٢- **مسند الإمام أحمد بن حنبل** - الطبعة الثانية ، دار الفكر/ المكتب الإسلامي - بيروت - ١٣٩٨هـ/١٩٧٨م .

وطبعة أخرى هي: الطبعة الأولى، مؤسسة التاريخ العربي/ دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - ١٤١٢هـ/١٩٩١م .

٢١٣- **مشكلات الحدود السياسية** (دراسة موضوعية تطبيقية في الجغرافية السياسية) - للدكتور محمد فاتح عقيل ، الطبعة (بلا) ، منشأة المعارف - الإسكندرية - ١٩٦٧م .

٢١٤- **المصباح المنير** - لأحمد بن محمد بن علي الفيّومي المقرئ ، الطبعة (بلا) - مكتبة لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٢١٥- **المطالب العالية بزوائد المسانيد الثمانية**- لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق حبيب الرحمن الأعظمي ، الطبعة (بلا) ، توزيع دار عبّاس أحمد الباز - مكة المكرمة - سنة الطبع (بلا) .

٢١٦- **معالم التنزيل** - لأبي محمد الحسين بن مسعود الفراء البغوي الشافعي ، تحقيق خالد عبد الرحمن العك ، ومروان سوار ، الطبعة الثانية ، دار المعرفة -بيروت/ لبنان - ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م .

٢١٧- **معالم السنن** - للخطّابي بهامش سنن أبـي داود ، الطبعـة الأولى ، دار الحديـث - بيروت/ لبنان - ١٣٩١هـ/١٩٧١م .

٢١٨- **معجم البلدان** - لشهاب الدين أبي عبد الله ياقوت بن عبد الله الحموي ، الطبعة (بلا) ، دار بيروت / ودار صادر - بيروت - ١٣٧٦هـ/١٩٥٧م .

٢١٩- **المعجم الكبير** - لأبي القاسم سليمان بن أحمد الطبراني ، تحقيق حمدي عبد المجيـد السلفي ، الطبعة الثانية ، المطبعة (بلا) - البلد (بلا) - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

٢٢٠- **المعجم المفهرس لألفاظ القرآن الكريم** - لمحمد فؤاد عبد الباقي ، الطبعـة (بـلا) ، دار إحياء التراث العربي - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٢٢١- **المعجم الوسيط** - قام بـإخراج هـذه الطبعـة كـلٌّ مـن: الدكتـور إبراهيـم أنيـس ، والدكتور عبد الحليم منتصر ، وعطية الصوالحي ، ومحمد خلف الله أحمد ، الطبعـة الثانية ، طبع المكتبة الإسلامية - استانبول/ تركيا - ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م .

٢٢٢- **معجم لغة الفقهاء** (عربـي/انجليزي) - للأستاذ الدكتـور محمـد روّاس قلعـه‌جي ، والدكتور حامد صادق قنيـبي ، الطبعـة الثانيـة ، دار النفـائس - بـيروت/ لبنـان - ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م .

٢٢٣- **معجم مقاييس اللغة** - لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، تحقيق عبد السلام محمد هارون ، الطبعة الأولى ، دار الجيل - بيروت - ١٤١١هـ/١٩٩١م .

٢٢٤- **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج** - لمحمـد الخطيـب الشـربيني ، الطبعـة (بلا) ، طبع دار الفكر - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٢٢٥- **المغني** - لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي ، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي ، والدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، الطبعة الثانية ، طبع دار هجر - القاهرة - ١٤١٢هـ/١٩٩٢م .

٢٢٦- **المغني والشرح الكبير** - للإمامين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، وشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن أبي عمر محمد بن أحمد ابن قدامة ، الطبعة (بلا) ، دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

٢٢٧- **المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعيات** - لأبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد ، الطبعة الأولى ، مطبعة السعادة - مصر - سنة الطبع (بلا) .

وطبعة أخرى هي: طبعة دار الفكر المطبوع مع المدونة الكبرى - بيروت/ لبنان - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٢٢٨- **مقدمة في علم الاقتصاد** - للدكتور صبحي تادرس قريصة ، والدكتور محمد علي الليثي ، والدكتور محمد محروس اسماعيل ، الطبعة (بلا) ، دار الجامعات المصرية - الإسكندرية - ١٩٧٥م .

٢٢٩- **المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل** - لموفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي ، الطبعة (بلا) ، مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٢٣٠- **مقومات الاقتصاد الإسلامي** - لعبد السميع المصري ، الطبعة الأولى ، مكتبة وهبة - مصر - ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م .

٢٣١- **ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية** - للدكتور محمد بن علي السميح ، الطبعة الأولى ، المطبعة (بلا) - البلد (بلا) - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

٢٣٢- **الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة** - للدكتور عبد الله المصلح ، الطبعة (بلا) ، مطبوعات الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية - القاهرة - سنة الطبع (بلا) .

٢٣٣- **الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها** (دراسة مقارنة بالقوانين والنظم الوضعية) - للدكتور عبد السلام داود العبّادي ، الطبعة الأولى ، مكتبة الأقصى - عمّان/ الأردن - ١٣٩٤هـ/١٩٧٤م .

٢٣٤- **الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي** - للدكتور عبد الله مختار يونس ، الطبعة الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة - الإسكندرية - ١٤٠٧هـ/ ١٩٨٧م .

٢٣٥- **الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية** - لمحمد أبي زهرة ، الطبعة (بلا) ، طبع دار الفكر العربي - البلد (بلا) - ١٣٩٦هـ/١٩٧٦م .

٢٣٦- **المملكة العربية السعودية** - لعزيز محمد حبيب ، الطبعة (بلا) ، مكتبة الأنجلو المصرية - القاهرة - ١٩٧٥م .

٢٣٧- **المملكة العربية السعودية أمام قَدَرِها الكبير** - لعبد الكريم غزال، الطبعة الأولى، بقية معلومات التهميش (بلا) .

٢٣٨- **مناطق الاستصلاح الزراعي في غرب دلتا النيل** (دراسة جغرافية نموذج للتخطيط الزراعي) - للدكتور محمد خميس الزوكه ، الطبعة (بلا) ، دار الجامعات المصرية - الإسكندرية - ١٩٧٩م .

٢٣٩- **المنتقى شرح الموطأ** - لأبي الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث الباجي ، الطبعة الأولى ، مطبعة السعادة / مصر . دار الكتاب العربي - بيروت/ لبنان - ١٣٣٢هـ .

٢٤٠- **المنتقى من أخبار المصطفى** - لمجد الدين أبي البركات عبد السلام ابن تيمية ، صححه وعلّق عليه محمد حامد الفقي ، الطبعة الأولى ، مطبعة حجازي / المكتبة التجارية الكبرى - مصر - ١٣٥١هـ/١٩٣٢م .

٢٤١- **منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات** - لتقي الدين محمد بن أحمد الفتوحي الحنبلي المصري الشهير بابن النجّار ، تحقيق عبد الغني عبد الخالق ، الطبعة (بلا) ، عالم الكتب - البلد (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

٢٤٢- **المنشأة والصناعة والتوازن الاقتصادي** - للدكتور حسين عمر، الكتاب الثالث، الطبعة (بلا) ، مكتبة القاهرة الحديثة - القاهرة - ١٩٦٤م .

٢٤٣- **المنشآت المالية** - لعبد الله الجزيري ، ومحمد نجيب رسلان ، الطبعة (بلا) ، مكتبة عين شمس - القاهرة - سنة الطبع (بلا) .

٢٤٤- **منهج الإسلام في الحرب والسلام** - لعثمان جمعة ضميرية ، الطبعة الأولى ، نشر وتوزيع مكتبة دار الأرقم - الكويت - ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م .

٢٤٥- **المنهج الإسلامي في التصميم المعماري والحضري** - الحلقة الدراسية الرابعة ، الطبعة الأولى ، إصدار منظمة العواصم والمدن الإسلامية - الرباط/ المملكة المغربية - ١٤١٢هـ/١٩٩٢م .

٢٤٦- **المهذّب في فقه الإمام الشافعي** - لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروزأبادي الشيرازي ، الطبعة الثانية ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - ١٣٧٩هـ/١٩٥٩م .

وطبعة أخرى هي: الطبعة الثانية ، شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي - مصر - ١٣٧٩هـ/١٩٥٩م .

٢٤٧- **الموافقات في أصول الشريعة** - لأبي إسحاق الشاطبي إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي ، الطبعة (بلا) ، طبع دار المعرفة - بيروت/ لبنان - سنة الطبع (بلا) .

٢٤٨- **مواهب الجليل لشرح مختصر خليل** - لأبي عبد الله محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطّاب ، الطبعة الثانية ، طبع دار الفكر - البلد (بلا) - ١٣٩٨هـ/ ١٩٧٨م .

٢٤٩- **الموجز في الجنسية ومركز الأجانب** - للدكتور شمس الدين الوكيل ، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف - الإسكندرية - ١٩٦٨م .

٢٥٠- **الموسوعة الفقهية** - إصدار وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية ، الطبعة الثانية ، طبعة ذات السلاسل - الكويت - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٢٥١- **موسوعة فقه عمر بن الخطاب** (عصره وحياته) - للأستاذ الدكتور محمد روّاس قلعه‌جي ، الطبعة الرابعة ، دار النفائس - بيروت/ لبنان - ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م .

٢٥٢- **الموطأ** - للإمام مالك بن أنس ، صححه ورقمه وعلّق عليه محمد فؤاد عبد الباقي، الطبعة (بلا) ، طبع دار إحياء التراث العربي - البلد (بلا) - ١٣٧٠هـ/ ١٩٥١م.

٢٥٣- **نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار** - لشمس الدين أحمد بن قودر المعروف بقاضي زاده أفندي ، وهي تكملة فتح القدير للكمال ابن الهمام ، الطبعة (بلا) ، دار إحياء التراث العربي - البلد (بلا) - ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م .

٢٥٤- **نحو اقتصاد إسلامي** - للدكتور محمد شوقي الفنجري ، الطبعة الأولى ، نشر شركة مكتبات عكاظ - البلد (بلا) - ١٤٠١هـ/١٩٨١م .

٢٥٥- **نصب الراية لأحاديث الهداية** - لجمال الدين أبي محمد عبد الله بن يوسف الزيلعي ، الطبعة الثانية ، طبع المجلس العلمي ، توزيع المكتب الإسلامي - بيروت - ١٣٩٣هـ .

٢٥٦- **نظام الأراضي البور بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة (بلا) ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠١هـ .

٢٥٧- **نظام استثمار رأس المال الأجنبي بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة (بلا) ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠٣هـ .

٢٥٨- **النظام الاقتصادي في الإسلام** (مبادئه وأهدافه) - للدكتور أحمد محمد العسّال ، والدكتور فتحي أحمد عبد الكريم ، الطبعة الثالثة ، طبع دار غريب ، نشر مكتبة وهبة - القاهرة - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٢٥٩- **نظام البنك الزراعي العربي السعودي** - الطبعة الثالثة ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠٦هـ .

٢٦٠- **نظام التعدين بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة (بلا) ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠٣هـ .

٢٦١- **نظام الحكم الإسلامي مقارناً بالنظم المعاصرة** - للدكتور محمود حلمي ، الطبعة الخامسة ، مطبعة الأمل - مصر - ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م .

٢٦٢- **نظام الطرق والمباني بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة (بلا) ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠١هـ .

٢٦٣- **نظام الغابات والمراعي ولائحته التنفيذية بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة الأولى ، مصلحة مطابع الحكومة - الرياض - ١٤١٤هـ .

٢٦٤- **نظام المرور بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة الثانية ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٤٠٦هـ .

٢٦٥- **نظام تعليمات إيجار عقار الدولة بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة (بلا) ، مطابع الحكومة الأمنية - الرياض - ١٣٩٢هـ .

٢٦٦- **نظام تملك غير السعوديين للعقار بالمملكة العربية السعودية** - الطبعة الثانية ، مطابع الحكومة - الرياض - ١٣٩٨هـ .

٢٦٧- **النظرية الاقتصادية في الإسلام** (مع خطة عمل تطبيقية لنظام اقتصادي إسلامي متكامل) - لفكري أحمد نعمان ، الطبعة الأولى ، توزيع المكتب الإسلامي/بيروت - نشر دار القلم/ دبي - ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م .

٢٦٨- **نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج في الفقه على مذهب الإمام الشافعي** - لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي الشهير بالشافعي الصغير ، الطبعة الأخيرة ، طبع دار الفكر - بيروت/ لبنان - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م .

٢٦٩- **النهاية في غريب الحديث والأثر** - لمجد الدين أبي السعادات المبارك بن محمد الجزري ابن الأثير ، تحقيق طاهر أحمد الزاوي ، ومحمود محمد الطناحي ، الطبعة (بلا) ، المكتبة العلمية - بيروت - سنة الطبع (بلا) .

٢٧٠- **نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار** - لمحمد بن علي بن محمد الشوكاني ، الطبعة (بلا) ، دار الكتب العلمية -بيروت/ لبنان- سنة الطبع (بلا) .

٢٧١- **الهداية شرح بداية المبتدي** - لبرهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني ، الطبعة (بلا) ، المكتبة الإسلامية - بلد الطبع (بلا) - سنة الطبع (بلا) .

٢٧٢- **هيدرولوجية الأقاليم الجافة وشبه الجافة** - تعريب الدكتور سعيد محمد أبو سعدة، الطبعة الأولى ، المطبعة (بلا) - الكويت - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

٢٧٣- **الودائع المصرفية النقدية واستثمارها في الإسلام** - للدكتور حسن عبد الله الأمين ، الطبعة الأولى ، دار الشروق - جدّة - ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م .

٢٧٤- **الوسيط في شرح القانون المدني** - لعبد الرزاق أحمد السنهوري ، الطبعة (بلا) ، دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٦٣م .

٢٧٥- **وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى** - لنور الدين علي بن أحمد السمهودي ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، الطبعة الأولى ، مطبعة السعادة - مصر- ١٣٧٣هـ/ ١٩٥٤م .

فهرس الآيات القرآنية

فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الأَرْضِ جَمِيعاً... ﴾	البقرة	٢٩	٣أ
﴿ وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلاَئِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الأَرْضِ خَلِيفَةً... ﴾	=	٣٠	٢أ
﴿ ...فَهِيَ كَالْحِجَارَةِ أَوْ أَشَدُّ قَسْوَةً... ﴾	=	٧٤	٢أ٤٨
﴿ وَكَذَلِكَ جَعَلْنَاكُمْ أُمَّةً وَسَطاً لِتَكُونُواْ شُهَدَاءَ... ﴾	=	١٤٣	٣٩أ
﴿ إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنزِيرِ... ﴾	=	١٧٣	٣٧أ
﴿ وَلاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَا إِلَى... ﴾	=	١٨٨	٤٨-٤٨أ-٤٨أ٥
﴿ ...وَلَيْسَ الْبِرُّ بِأَن تَأْتُواْ الْبُيُوتَ مِن ظُهُورِهَا... ﴾	=	١٨٩	٣٠هـ
﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ لاَ تُبْطِلُواْ صَدَقَاتِكُم بِالْمَنِّ... ﴾	=	٢٦٤	٣٩ب
﴿ ...وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... ﴾	=	٢٧٥	٤٨ب
﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ... ﴾	=	٢٨٢	٤٨ب
﴿ ...فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضاً فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ... ﴾	=	٢٨٣	٤٨ب
﴿ لاَ يُكَلِّفُ اللهُ نَفْساً إِلاَّ وُسْعَهَا... ﴾	=	٢٨٦	٣٧جـ
﴿ إِنَّ اللهَ لاَ يَخْفَى عَلَيْهِ شَيْءٌ فِي الأَرْضِ وَلاَ فِي السَّمَاءِ ﴾	آل عمران	٥	٢د

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ ... ﴾	آل عمران	١٤	٥٠
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللهَ حَقَّ تُقَاتِهِ ...﴾	=	١٠٢	المقدمة
﴿...وَاذْكُرُوا نِعْمَةَ اللهِ عَلَيْكُمْ إِذْ كُنتُمْ أَعْدَاءً...﴾	=	١٠٣	٤٥
﴿...وَشَاوِرْهُمْ فِي الأَمْرِ...﴾	=	١٥٩	٤٤جـ
﴿ ...وَمَنْ يَغْلُلْ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَامَةِ... ﴾	=	١٦١	١٨ب١أ-٤٤جـ
﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُم مِّن نَّفْسٍ وَاحِدَةٍ...﴾	النساء	١	المقدمة
﴿وَلاَ تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ...﴾	=	٥	٤٨أ٤-٤٨ب
﴿وَابْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ...﴾	=	٦	٤٨أ٤
﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ... ﴾	=	٢٩	١٢د٦-٣٩د-٤٦-٤٨أ٣
﴿إِنَّ اللهَ يَأْمُرُكُمْ أَن تُؤَدُّوا الأَمَانَاتِ...﴾	=	٥٨	٤٤أ
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُوْلِي الأَمْرِ مِنكُمْ...﴾	=	٥٩	٣٢د - ٤٩
﴿ ...وَلَن يَجْعَلَ اللهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلاً ﴾	=	١٤١	١١جـ١
﴿ ...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى... ﴾	المائدة	٢	٧د٦

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿إِنَّمَا جَزَاءُ الَّذِينَ يُحَارِبُونَ اللهَ وَرَسُولَهُ ...﴾	المائدة	٣٣	٢أ٤٨
﴿وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا أَيْدِيَهُمَا ...﴾	=	٣٨	١أ٤٨
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ ...﴾	=	٩٠	٣٧أ
﴿وَهُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ ...﴾	الأنعام	٩٩	٨
﴿...كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ...﴾	=	١٤١	٣ب
﴿يَا بَنِي آدَمَ خُذُوا زِينَتَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ ...﴾	الأعراف	٣١	٣٩أ
﴿...وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ...﴾	=	٨٥	٣٧جـ-٣٩و-٤٦
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللهَ وَالرَّسُولَ ...﴾	الأنفال	٢٧	٣٧د
﴿وَاعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَأَنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ...﴾	=	٤١	١٠جـ٣أ
﴿وَأَعِدُّوا لَهُمْ مَا اسْتَطَعْتُمْ مِنْ قُوَّةٍ وَمِنْ رِبَاطِ...﴾	=	٦٠	٣جـ-٣٧ب
﴿وَإِنْ أَحَدٌ مِنَ الْمُشْرِكِينَ اسْتَجَارَكَ فَأَجِرْهُ ...﴾	التوبة	٦	١١
﴿قاتلوا الذين لا يؤمنون بالله ولا باليوم الآخر...﴾	=	٢٩	١٠
﴿إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا ...﴾	=	٦٠	١٥هـ

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿...مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ...﴾	التوبة	٩١	٢٩ب
﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا﴾	=	١٠٣	٣٩جـ
﴿أَفَمَنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَى تَقْوَى مِنَ اللهِ...﴾	=	١٠٩	٢٨جـ
﴿قُلْ أَرَأَيْتُم مَّا أَنزَلَ اللهُ لَكُم مِّن رِّزْقٍ...﴾	يونس	٥٩	٤٥أ
﴿...هُوَ أَنشَأَكُم مِنَ الأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا...﴾	هود	٦١	٣-١٦-١٩أ-٢٣-٢٧-٣٧ب-٥٠
﴿وَهُوَ الَّذِي مَدَّ الأَرْضَ وَجَعَلَ فِيهَا رَوَاسِيَ...﴾	الرعد	٣	٢١ب
﴿وَفِي الأَرْضِ قِطَعٌ مُّتَجَاوِرَاتٌ...﴾	=	٤	٢١ب
﴿أَلَمْ تَرَ كَيْفَ ضَرَبَ اللهُ مَثَلاً كَلِمَةً طَيِّبَةً...﴾	إبراهيم	٢٤	٨جـ
﴿تُؤْتِيَ أُكُلَهَا كُلَّ حِينٍ بِإِذْنِ رَبِّهَا...﴾	=	٢٥	٨جـ
﴿وَمَثَلُ كَلِمَةٍ خَبِيثَةٍ كَشَجَرَةٍ خَبِيثَةٍ...﴾	=	٢٦	٨جـ
﴿وَالْخَيْلَ وَالْبِغَالَ وَالْحَمِيرَ لِتَرْكَبُوهَا...﴾	النحل	٨	٢٩
﴿هُوَ الَّذِيَ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً لَّكُم مِّنْهُ شَرَابٌ وَمِنْهُ شَجَرٌ فِيهِ تُسِيمُونَ ۞ يُنبِتُ لَكُم بِهِ الزَّرْعَ...﴾	=	١٠-١١	٨

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ وَاللهُ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الأَرْضَ ... ﴾	النحل	٦٥	١٩ب
﴿وَاللهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَناً ...﴾	=	٨٠	٢٨جـ-٣٠أ
﴿...وَلَتُسْأَلُنَّ عَمَّا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ﴾	=	٩٣	٣٧د
﴿إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ ...﴾	الإسراء	٢٧	٢٨جـ - ٣٩أ
﴿ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ مَهْداً وَسَلَكَ لَكُمْ ... ﴾	طه	٥٣	٣جـ - ٦
﴿ كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لآيَاتٍ ... ﴾	=	٥٤	٣جـ - ٦
﴿ مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ ... ﴾	=	٥٥	٣جـ
﴿ ...وَجَعَلْنَا مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ... ﴾	الأنبياء	٣٠	١٩ب
﴿ ... أَنَّ الأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ ﴾	=	١٠٥	١٠أ٣
﴿ ...وَتَرَى الأَرْضَ هَامِدَةً... ﴾	الحج	٥	١٩ب
﴿ أَلَمْ تَرَ أَنَّ اللهَ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَتُصْبِحُ الأَرْضُ... ﴾	=	٦٣	١٩ب
﴿...وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ...﴾	=	٧٨	٤٨ب
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاَ تَدْخُلُوا بُيُوتاً غَيْرَ بُيُوتِكُمْ ... ﴾	النور	٢٧	٢٨جـ - ٣٠هـ

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿قُل لِّلْمُؤْمِنِينَ يَغُضُّوا مِنْ أَبْصَارِهِمْ وَيَحْفَظُوا فُرُوجَهُمْ...﴾	النور	٣٠	٢٨جـ
﴿وَقُل لِّلْمُؤْمِنَاتِ يَغْضُضْنَ مِنْ أَبْصَارِهِنَّ... ﴾	=	٣١	٢٨جـ
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِيَسْتَأْذِنكُمُ الَّذِينَ مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ...﴾	=	٥٨	٢٨جـ
﴿وَالَّذِينَ إِذَا أَنفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا...﴾	الفرقان	٦٧	٣٩أ
﴿ الَّذِي يَرَاكَ حِينَ تَقُومُ ﴾	الشعراء	٢١٨	٢د
﴿...الَّذِي أَتْقَنَ كُلَّ شَيْءٍ...﴾	النمل	٨٨	٣٧هـ
﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ... ﴾	القصص	٢٦	٦ب١
﴿ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ... ﴾	=	٢٧	٦ب١ - ٣١ب
﴿ ...وَيُنَزِّلُ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَيُحْيِي بِهِ الأَرْضَ... ﴾	الروم	٢٤	١٩ب
﴿ أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا نَسُوقُ الماءَ إِلَى الأَرْضِ الْجُرُزِ... ﴾	السجدة	٢٧	٥ب
﴿ وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ... ﴾	الأحزاب	٢٧	١٠جـ٣أ
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللهَ وَقُولُوا قَوْلاً سَدِيداً﴾	=	٧٠	المقدمة
﴿يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ...﴾	=	٧١	المقدمة

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ وَلِسُلَيْمَانَ الرِّيحَ غُدُوُّهَا شَهْرٌ وَرَوَاحُهَا شَهْرٌ... ﴾	سبأ	١٢	٢٤
﴿ ...وَمِنَ الْجِبَالِ جُدَدٌ بِيضٌ وَحُمْرٌ... ﴾	فاطر	٢٧	٢٤
﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ فِي الْأَرْضِ... ﴾	=	٣٩	٢أ
﴿ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ... ﴾	يس	٣٤	٣ب - ٨
﴿ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴾	=	٣٥	٣ب - ٨
﴿... قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ...﴾	الزمر	٩	٣٧ب
﴿ يَعْلَمُ خَائِنَةَ الْأَعْيُنِ وَمَا تُخْفِي الصُّدُورُ ﴾	غافر	١٩	٢د
﴿وَجَزَاءُ سَيِّئَةٍ سَيِّئَةٌ مِثْلُهَا...﴾	الشورى	٤٠	٢أ٤٨
﴿وَلَوْلَا أَنْ يَكُونَ النَّاسُ أُمَّةً وَاحِدَةً...﴾	الزخرف	٣٣	٢٨جـ
﴿وَلِبُيُوتِهِمْ أَبْوَابًا وَسُرُرًا عَلَيْهَا يَتَّكِئُونَ...﴾	=	٣٤	٢٨جـ
﴿وَزُخْرُفًا وَإِنْ كُلُّ ذَلِكَ لَمَّا مَتَاعُ الْحَيَاةِ...﴾	=	٣٥	٢٨جـ
﴿كَمْ تَرَكُوا مِنْ جَنَّاتٍ وَعُيُونٍ ۞ وَزُرُوعٍ وَمَقَامٍ كَرِيمٍ ۞ وَنَعْمَةٍ كَانُوا فِيهَا فَاكِهِينَ ۞ كَذَلِكَ وَأَوْرَثْنَاهَا قَوْمًا آخَرِينَ﴾	الدخان	٢٥-٢٨	٢٨ب
﴿وَسَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِنْهُ...	الجاثية	١٣	٢٠ب٢-٢٣-٥٠

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ إِنَّما الْمُؤْمِنونَ إِخْوَةٌ... ﴾	الحجرات	١٠	٢ب - ٤٥
﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُم مِّن ذَكَرٍ وَأُنثَى...﴾	=	١٣	٤٧
﴿ وَلَقَدْ خَلَقْنَا الإِنسَانَ وَنَعْلَمُ ما تُوَسْوِسُ بِهِ نَفْسُهُ... ﴾	ق	١٦	٢د
﴿ وَلَهُ الْجَوَارِ الْمُنشَآتُ فِي الْبَحْرِ كَالأَعْلاَمِ ﴾	الرحمن	٢٤	٣٤أ
﴿ أَفَرَأَيْتُم مَا تَحْرُثُونَ ۞ أَأَنتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ ۞ لَوْ نَشَاءُ لَجَعَلْنَاهُ حُطَامًا... ﴾	الواقعة	٦٣-٦٥	٢٠أ
﴿ ...وَأَنفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ... ﴾	الحديد	٧	٢أ
﴿ ...وَأَنزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ... ﴾	=	٢٥	٣جـ - ٢٤
﴿ وَمَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْهُمْ فَمَا أَوْجَفْتُمْ... ﴾	الحشر	٦	١٠جـ٣ب
﴿ مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ... ﴾	=	٧	١٠جـ٣ب
﴿ لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِن دِيَارِهِمْ... ﴾	=	٨	١١جـ٢
﴿إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الَّذِينَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِهِ صَفًّا...﴾	الصف	٤	٢٨جـ
﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلاَةُ فَانتَشِرُوا فِي الأَرْضِ... ﴾	الجمعة	١٠	٢أ - ٥٠
﴿ ...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ... ﴾	الطلاق	٦	٦ب١

(تابع) فهرس الآيات القرآنية

حسب ترتيب السور

الآية الكريمة	السورة	رقم الآية	رقم الفقرة
﴿ هُوَ الَّذِى جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولاً فَامْشُوا فِى مَنَاكِبِهَا ... ﴾	الملك	١٥	٢أ-٣أ-١٥ب-١٦-٥٠
﴿ إِنَّا بَلَوْنَاهُمْ كَمَا بَلَوْنَا أَصْحَابَ الْجَنَّةِ ... إلى قوله تعالى... سُبْحَانَ رَبِّنَا إِنَّا كُنَّا ظَالِمِينَ ﴾	القلم	١٧-٢٩	٢٠أ
﴿ كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ ﴾	المدثر	٣٨	٢د
﴿ ...وَلاَ تُطِعْ مِنْهُمْ آثِماً أَوْ كَفُوراً ﴾	الانسان	٢٤	٢أ٤٨
﴿ فَلْيَنْظُرِ الإِنْسَانُ إِلَى طَعَامِهِ ﴾	عبس	٢٤	٦
﴿ أَنَّا صَبَبْنَا الْمَاءَ صَبّاً ﴾	=	٢٥	٦
﴿ ثُمَّ شَقَقْنَا الأَرْضَ شَقّاً ﴾	=	٢٦	٦
﴿ فَأَنْبَتْنَا فِيهَا حَبّاً ﴾	=	٢٧	٦
﴿ وَعِنَباً وَقَضْباً ۞ وَزَيْتُوناً وَنَخْلاً ۞ وَحَدَائِقَ غُلْباً ۞ وَفَاكِهَةً وَأَبّاً ۞ مَتَاعاً لَكُمْ وَلأَنْعَامِكُمْ ﴾	=	٢٨-٣٢	٦
﴿ وَتُحِبُّونَ الْمَالَ حُبّاً جَمّاً ﴾	الفجر	٢٠	١٥جـ - ٥٠

فهرس الأحاديث الشريفة

فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[اجعلوا الطريق سبعة أذرع]	٢٩ب
[احرص على ما ينفعك واستعن بالله]	٢٠ب٢
[الإحسان هو أن تعبد الله كأنك تراه]	٢د
[إذا أتى أحدكم الغائط]	٢٨جـ
[إذا اختلفتم في الطريق]	٢٩ب
[إذا سرق السارق فاقطعوا يده]	٤٨أ١
[إذا قسمت الأرض وحدّت]	٤١ب٤
[اذهب فاقلع نخله]	٣٩هـ - ٤٦ب
[أرأيت إذا منع الله الثمرة]	٨
[الأرض أرض الله والعباد عباد الله]	١٨ب١جـ
[استأجر النبي ﷺ رجلاً من بني الدِّيل]	٦ب٢
[اسق يا زبير ثم أرسل الماء]	٢ب - ١٩ب
[الإسلام يعلو ولا يعلى]	٣٣ب
[أشهد أن رسول الله ﷺ قضى أن الأرض أرض الله]	١٦
[أعطوا الأجير أجره]	٦ب٢
[أقطع رسول الله ﷺ بلالاً أرض كذا]	٤أ-٤ب١- ١٨ب٥-٢٥جـ
[ألا من ظلم معاهداً أو انتقصه]	٣٧جـ
[ألا من ولي يتيماً له مال]	٣٩جـ
[التمسوا الرزق في خبايا الأرض]	٢٣ - ٢٤
[أما إنّ كل بناء وبال على صاحبه إلا]	٣٠ب

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[أن أبيض بن حمّال وَفَد إلى رسول الله ﷺ فاستقطعه]	٢٤جـ٢
[إن أفضل الصلاة صلاة المرء في بيته]	٢٨جـ
[إن الله ﷻ إذا أطعم نبياً طعمه]	٤٥أ
[إن الله ورسوله حرّم بيع الخمر والميتة]	٣٧أ - ٥٠ب
[إن المسألة لا تصلح إلا لثلاثة]	٤٤د
[أن النبي ﷺ أخذ الجزية من مجوس هجر]	١٠
[أن النبي ﷺ أقطعه أرضاً بحضرموت]	٦
[أن النبي ﷺ حمى النقيع]	٤٥أ
[أن النبي ﷺ نهى عن كراء المزارع]	٦جـ١
[إن أمثل ما أنتم صانعون أن تستأجروا الأرض البيضاء]	٦ب٢-٦جـ٣-٦جـ٥
[أن أوّل الناس يقضى عليه يوم القيامة ثلاثة رجال]	٣٩ب
[إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام]	٢ب-٣٠هـ
[أن رسول الله ﷺ أخذ في المعادن القبلية الصدقة]	٢جـ٦-٢٤أ-٤٥جـ
[أن رسول الله ﷺ أعطى خيبر اليهود]	٨أ٣-٣١ط٤
[إن رسول الله ﷺ أقطع الزبير نخلاً]	٦
[أن رسول الله ﷺ حَجَر على معاذ]	٤٨أ٤
[أن رسول الله ﷺ عامل أهل خيبر]	٦د٥-٧د٣-٨أ٣
[أن رسول الله ﷺ قطع سارقاً في مجن]	٤٨أ١
[أن رسول الله ﷺ نهى عن بيع الثمار حتى يبدو صلاحها]	٢٠ب٢
[أن رسول الله ﷺ نهى عن الثمار حتى تُزْهى]	٦جـ٤

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[أن رسول الله ﷺ نهى عن قفيز الطحّان]	١د٧
[أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة]	١د٧
[إن قامت الساعة وبيد أحدكم فسيلة]	٢جـ
[إن كان شيئاً من أمر دنياكم فشأنكم به]	٨
[إن كان ينفعهم فليصنعوه]	٢٠ب١-٢٠ب٢-٢٣أ-٤٧
[أنا أولى بالمؤمنين من أنفسهم]	٣٧جـ
[إنك أن تدع ورثتك أغنياء]	٤٢
[إنما أهلك الذين قبلكم]	١أ٤٨
[إنما كان الناس يؤاجرون على عهد النبي ﷺ على الماذيانات]	٥د٦
[إنما للمرء ما طابت به نفس إمامه]	١٨ب١أ
[إنما يزرع ثلاثة: رجل له أرض فهو يزرعها]	٦جـ٣-١د٦
[أنهم كانوا يكرون الأرض على عهد النبي ﷺ بما ينبت على الأربعاء]	٦جـ٣-٢د٧
[إياكم والجلوس على الطرقات]	٢٨جـ-٢٩د
[بم تأخذ مال أخيك بغير حق]	٢٠ب٢
[تقطع اليد في ربع دينار]	١أ٤٨
[ثلاثة يدعون الله فلا يستجاب لهم]	٤٨ب
[الجار أحق بسقبه]	٤١ب٢-٤١ب٤
[الجار أحق بشفعة جاره]	٤١ب٤-٤١ب٥أ
[جار الدار أحق بالدار]	٤١ب٤
[حريم البئر أربعون ذراعاً]	١د٣٦

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[حريم البئر البدئ خمسة وعشرون ذراعاً]	٣٦د٤
[حريم البئر العادية خمسون ذراعاً]	٣٦د٤
[حريم البئر مَدُّ رشائها]	٨-٢٣أ
[حريم العيون خمسمائة ذراع]	٣٦د١
[حريم النخلة مَدّ جريدها]	٨
[دعوا الناس يرزق الله بعضهم من بعض]	٣٧هـ
[الدين النصيحة]	٢د
[زعم ثابت أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة]	٦جـ٣
[الشريك أحق بسقبه ما كان]	٤١ب٤
[الشريك شفيع]	٤١ب٥أ-٤١ب٥ب
[الشفعة في كل شرك]	٤١ب٤-٤١ب٥أ-٤١ب٥ب
[الشفعة فيما لم يقسم]	٤١ب٤
[العجماء جرحها جبار]	٨د
[على المرء السمع والطاعة فيما أحب وكره]	٣٢د
[عليكم بما تطيقون فوالله]	٣٧جـ
[فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به]	٦د١
[فأنت شهيد]	٤٨جـ
[فقال رسول الله ﷺ حين بركت به راحلته: هذا إن شاء الله المنزل]	٢ب١
[قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة]	٣٧جـ
[قال ﷺ: ما تصنعون بمحاقلكم؟]	٦د٢

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[قالت الأنصار للنبي ﷺ أقسم بيننا وبين اخواننا النخيل]	٣أ٨
[قدم على النبي ﷺ نفر من عُكل]	٢أ٤٨
[قَسَم رسول الله ﷺ خيبر نصفين]	١٠جـ٣أ
[قضى النبي ﷺ إذا تشاجروا في الطريق]	٢٩ب
[قضى رسول الله ﷺ أن حفظ الحوائط بالنهار على أهلها]	٨د
[قضى رسول الله ﷺ بالشفعة]	٤١ب٢-٤١ب٤-٤١ب٥ب
[قضى رسول الله ﷺ في سيل مهزُور]	٦-١٩ب
[كان رسول الله ﷺ إذا أمّر أميراً على جيش أو سرية]	١٠
[كل المسلم على المسلم حرام]	٣٠هـ-٤٨-٤٨-٣أ
[كل مال يكون هكذا فهو وبال]	٣٠ب
[كلكم راع وكلكم مسؤول عن رعيته]	٢د-٤٤أ
[كلوا واشربوا والبسوا وتصدّقوا في غير إسراف]	٣٩أ
[كنا نحاقل الأرض على عهد رسول الله ﷺ]	١د٧
[لا تحاسدوا ولا تناجشوا]	٤٥
[لا تقوم الساعة حتى يتطاول الناس]	٢٨جـ-٣٠ب
[لا حمى إلا لله ولرسوله]	٤٥أ
[لا ضرر ولا ضرار]	٢أ-٣٠د-٣٣أ-٣٦أ-٤٥و-٤٩
[لا وفاء لنذر في معصية]	١١جـ١
[لا يبارك في ثمن أرض ولا دار لا يجعل في أرض]	٣١
[لا يجتمع دينان في جزيرة العرب]	١٠أ٢

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[لا شفعة في بئر ولا فحل]	٤١ب٥أ
[لا يحل دم امرئ مسلم]	٢أ٤٨
[لا يحل مال امرئ مسلم]	٤٦-٤٨-٤٨أ-٤٨أ٣
[لا يزني الزاني حين يزني وهو مؤمن]	٢د
[لا يُمنع فضل الماء]	٦
[لا ينظر الله يوم القيامة إلى من جرّ ثوبه]	٣٩ب
[لأخرجن اليهود والنصارى من جزيرة]	١٠أ٢
[لعنت الخمر على عشرة أوجه]	٣٧أ
[لو أن امرءاً اطلع عليك بغير إذن فحذفته]	٣٠هـ
[لو كان عندنا سعة لهدمت الكعبة]	٣٢
[ليس لابن آدم حق في سوى هذه الخصال]	٣٠أ
[ليس لعرق ظالم حق]	١٣د٦-٣٢جـ-٣٢جـ٣-٣٢جـ٤
[المؤمن القوي خير وأحب إلى الله]	٣جـ
[المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه]	٢ب-٤٩
[ما بال العامل نبعثه فيأتي يقول: هذا لك وهذا لي]	٢د
[ما ملآ آدميّ وعاءً شرّاً من بطن]	٣٩أ
[ما من عبد يسترعيه الله]	٤٦
[ما من مسلم يغرس غرساً]	٢أ-٣أ-٦-١٩أ
[مثل القائم على حدود الله]	٤٥
[مروا أولادكم بالصلاة وهم أبناء]	٢٨جـ

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[المسلم أخو المسلم]	٣٩و
[من أحاط حائطاً على أرض فهي له]	١٧أ
[من أحيا أرضاً ميتة فله فيها أجر]	١٦-١٨ب١جـ
[من أحيا أرضاً ميتة فهي له]	٢أ-٢جـ-٣أ-١٠أ١١أ-١٣د٦-١٥ب١٦-١٨ب١ب-١٨ب١جـ-١٨ب٥-٥٠
[من أحيا مواتاً من الأرض في غير حق مسلم]	١٨ب٤
[من أحيا ميتاً من موتان الأرض]	١٠أ١
[من أخذ شبراً من الأرض]	٣أ٤٨
[من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه]	٢ب-٤ب٣
[من أخذ من طريق المسلمين شبراً]	٢٩أ
[من استعملناه منكم على عمل فكتَمَنا]	٤٤جـ
[من أعتق شِرْكاً له في عبد]	٢ب٢
[من أعمر أرضاً ليست لأحد]	٢جـ-١٣د٦-١٦
[من باع داراً أو عقاراً فلم يجعل ثمنه في مثله]	٣-٣١
[من بنى بنياناً من غير ظلم]	٢٧-٣٠ب-٣١
[من بنى فوق ما يكفيه]	٣٠ب
[من بنى في رباع قوم بإذنهم فله القيمة]	٣٢جـ-٣٢جـ٤
[من بنى لله مسجداً]	٢ب٤
[من سبق إلى ما لم يسبقه إليه مسلم]	١٥ب-٢٥جـ-٥٠

(تابع) فهرس الأحاديث الشريفة

الحديث الشريف	رقم الفقرة
[من سعادة ابن آدم ثلاثة]	٣٠أ
[من سعادة المرء الجار الصالح]	٢٨جـ-٣٠أ
[من قتل دون ماله]	٤٨جـ
[من كان لنا عاملاً فليكتسب زوجة]	٣٠أ
[من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليكرم ضيفه]	٢٨جـ
[من كانت له أرض فليزرعها]	٢أ-٣أ-٤أ-٦-٦جـ١-٦د٢-٧د١-١٩أ-٣٩جـ
[المؤمن من أمنه الناس]	٤٩
[الناس شركاء في ثلاث]	٤ب٢-٦-١٩ب-٢٤جـ٢-٤٣-٤٤ب
[نهى رسول الله ﷺ أن يؤخذ للأرض أجر]	٦جـ١
[نهى رسول الله ﷺ عن بيع الثمرة حتى يبدو صلاحها]	٨-٢٠ب٢
[نهى رسول الله ﷺ عن بيع العنب حتى يسودّ]	٨-٢٠ب٢
[نهى رسول الله ﷺ عن بيع المضطر]	٣٩و
[نهى ﷺ عن ربح ما لم يضمن]	٣١د١
[وأن ترى الحفاة العراة]	٢٨جـ
[وهل ترك عقيل من رباع]	١١جـ٢
[يا عائشة لو لا أن قومك حديث عهد بجاهلية لأمرت بالبيت]	٣٢
[اليد العليا خير من اليد السفلى]	٣جـ-١٥د

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الصفحة

المقدمة _____ ٤

خطة البحث _____ ٧

فصل تمهيدي: الاستثمار العقاري _____ ١٢

المبحث الأول: مفهوم الاستثمارات العقارية في الفقه الإسلامي _____ ١٢

المطلب الأول: مفهوم الاستثمارات العقارية لغة _____ ١٣

المطلب الثاني: مفهوم الاستثمارات العقارية اصطلاحاً (عند الفقهاء) _____ ١٥

المبحث الثاني: أسس الاستثمارات العقارية _____ ٢٠

المبحث الثالث: فوائد الاستثمارات العقارية _____ ٣٦

الفصل الأول: الاستثمارات العقارية في مجال الزراعة _____ ٤٢

المبحث الأول: الاستثمار الزراعي للأراضي الزراعية _____ ٤٤

المطلب الأول: تحديد مفهوم الأراضي الزراعية _____ ٤٥

المطلب الثاني: استثمار الأراضي الزراعية ورعاية المحاصيل ٥٤

الفرع الأول: استثمار الأراضي الزراعية في الفقه الإسلامي _____ ٥٤

الفرع الثاني: رعاية المحاصيل الزراعية في الفقه الإسلامي _____ ١١١

المطلب الثالث: حكم تملك غير المسلمين للأراضي الزراعية _ ١٢٦

الفرع الأول: تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للذميين _____ ١٢٩
الفرع الثاني: تملك الأراضي الزراعية بالنسبة للمستأمنين والحربيين ١٥٣

المبحث الثاني: الاستثمار الزراعي للأراضي البور _____ ١٦٢

المطلب الأول: تحديد مفهوم الأراضي البور ، وما يميّزها عن غيرها _____ ١٦٣

الفرع الأول: تحديد مفهوم الأراضي البور _____ ١٦٣
الفرع الثاني: ما تتميّز به الأراضي البور عن غيرها _____ ١٦٧

المطلب الثاني: استثمار الأراضي البور بتشريعات إحياء الموات _ ١٧٤

المطلب الثالث: تدابير حماية الأراضي من التبوير ، ورفع كفاءتها الإنتاجية _____ ٢١٢

الفرع الأول: التدابير المشروعة لحماية الأراضي من التبوير في الفقه الإسلامي _____ ٢١٢
الفرع الثاني: التدابير المشروعة لرفع الكفاءة الإنتاجية للأراضي في الفقه الإسلامي _____ ٢٢٠

المبحث الثالث: الاستثمار الزراعي للأراضي الصحراوية ____ ٢٢٤

المطلب الأول: تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية ، وما يميّزها عن غيرها _____ ٢٢٥

الفرع الأول: تحديد مفهوم الأراضي الصحراوية في الفقه الإسلامي _____ ٢٢٥
الفرع الثاني: ما تتميّز به الأراضي الصحراوية عن غيرها في الفقه الإسلامي _____ ٢٢٨

المطلب الثاني: استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها ___ ٢٣١

الفرع الأول: استغلال الأراضي الصحراوية واستثمارها
في مجالي الزراعة والبناء ٢٣١
الفرع الثاني: استغلال معادن الأراضي الصحراوية واستثمارها ٢٣٧

المطلب الثالث: مشروعية التحجير ومدى مساهمته في
استثمار الأراضي الصحراوية ٢٤٨
الفرع الأول: مشروعية التحجير في الفقه الإسلامي ٢٤٨
الفرع الثاني: مدى مساهمة التحجير في استثمار
الأراضي الصحراوية ٢٥٧

الفصل الثاني: الاستثمارات العقارية في مجال المباني والمنشآت ٢٥٩

المبحث الأول: الاستثمارات العقارية في مجال المباني ٢٦١

المطلب الأول: التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري
للمباني والشوارع ٢٦٢
الفرع الأول: التنظيم والتخطيط الإداري والمعماري للمباني ٢٦٢
الفرع الثاني: التنظيم والتخطيط الإداري للشوارع ٢٨٠

المطلب الثاني: تنظيم استعمال المباني واستغلالها ٢٩٢
الفرع الأول: تنظيم استعمال المباني في الفقه الإسلامي ٢٩٢
الفرع الثاني: تنظيم استغلال المباني في الفقه الإسلامي ٣٠٩

المطلب الثالث: ضوابط هدم المباني وتنكيسها ٣٤٤
الفرع الأول: ضوابط هدم المباني (بالكلية) في إطار
الشريعة الإسلامية ٣٤٤
الفرع الثاني: ضوابط تخفيض ارتفاع المباني في إطار
الشريعة الإسلامية ٣٥٦

المبحث الثاني: الاستثمارات العقارية في مجال المنشآت ___ ٣٦٠

المطلب الأول: تحديد مفهوم المنشأة في الفقه الإسلامي والنظم المعاصرة _____ ٣٦١

الفرع الأول: تحديد مفهوم المنشأة لغة واصطلاحاً _____ ٣٦٢

الفرع الثاني: تحديد مفهوم المنشأة في النظم المعاصرة _____ ٣٦٤

المطلب الثاني: تنظيم مناطق إقامة المنشآت _____ ٣٦٦

المطلب الثالث: ضوابط استعمال المنشآت واستغلالها في إطار المصلحة العامة _____ ٤٠٧

المبحث الثالث: التصرف في المباني المنشآت _____ ٤١٧

المطلب الأول: تحديد نطاق التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي _____ ٤١٨

الفرع الأول: التصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي _____ ٤١٨

الفرع الثاني: الضوابط الموضوعية للتصرفات المشروعة في الفقه الإسلامي _____ ٤٢٢

المطلب الثاني: التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الخاصة _____ ٤٣٠

المطلب الثالث: التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية _____ ٤٦٣

الفرع الأول: صور لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي _____ ٤٦٣

الفرع الثاني: ضوابط التصرفات الناقلة لملكية المباني والمنشآت الجماعية في الفقه الإسلامي إلى ملكية خاصة ____ ٤٦٦

الفصل الثالث: الآثار المترتبة على الاستثمارات العقارية المنظّمة ٤٧٢

المبحث الأول: الآثار العامة للاستثمارات العقارية المنظمة ٤٧٣

المطلب الأول: منع تنمية الملكية العقارية عن طريق الإضرار بالمجتمع ٤٧٤

المطلب الثاني: تشريع نزع الملكية للمصلحة العامة ٤٨٥

المطلب الثالث: حظر تملك غير المسلمين للعقارات بوجه عام في مفهوم الفقه الإسلامي ٤٩٢

المبحث الثاني: الآثار الخاصة للاستثمارات العقارية المنظمة ٤٩٨

المطلب الأول: حماية الملكية الفردية في نطاق القيود المقررة في الفقه الإسلامي ٤٩٩

المطلب الثاني: حظر تنمية الملكية الفردية على حساب الآخرين ٥٢٦

المطلب الثالث: إطلاق حرية التملك في إطار ما شرعه الله تعالى ٥٣٠

الخاتمة ٥٣٩

أولاً: النتائج ٥٣٩

ثانياً: التوصيات ٥٤٥

الفهارس العامة ٥٤٧

المراجع والمصادر ٥٤٨

فهرس الآيات القرآنية ٥٨٤

فهرس الأحاديث الشريفة ٥٩٤

فهرس الموضوعات ٦٠٣