أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية
معهد الدراسات العليا
قسم العدالة الجنائية
تشريع جنائي إسلامي

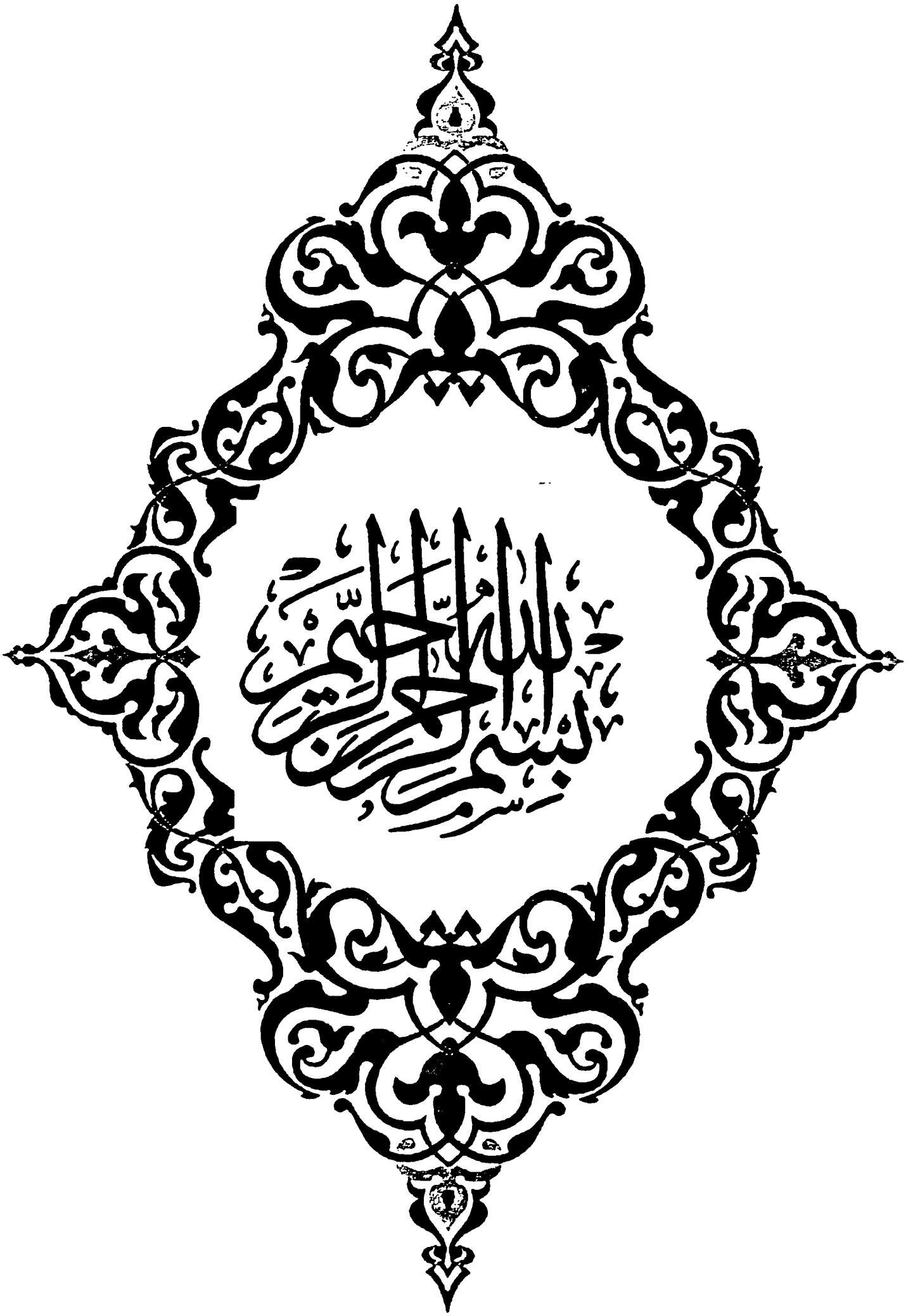
الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة

رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في التشريع الجنائي الإسلامي

إعـــداد
عبدالرحمن بن عبدالله الخليفي

إشـــراف
د. سليمان بن وائل التويجري

الرياض
١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م


بسم الله الرحمن الرحيم

أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية
معهد الدراسات العليا
قسم: العدالة الجنائية
تخصص : التشريع الجنائي الإسلامي

ملخص رسالة ماجستير

عنوان الرسالة : الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام، وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة.

إعداد الطالب : عبدالرحمن بن عبدالله بن محمد الخليفي.

إشراف : الدكتور/ سليمان بن وائل التويجري

لجنة مناقشة الرسالة :

١- الدكتور/ سليمان بن وائل التويجري مشرفاً ومقرراً
٢- الدكتور / مزهر بن محمد القرني عضواً
٣- الدكتور / محمد المدني بوساق عضواً

تاريخ المناقشة : ١٤٢٠/١١/٢٠هـ

مشكلة البحث : تتضح مشكلة البحث من خلال مايقع في بعض مناطق المملكة عموماً من تعدٍ واستيلاء على عقارات الآخرين من بعض ضعاف النفوس، وهذا التعدي يحدث أضراراً كثيرة على الفرد والمجتمع، ويزعزع الأمن الذي بدونه لايمكن أن تستقيم أمور العباد.

أهمية البحث :

في عصرنا الحاضر، وبعدما أضحى العقار يشكل مصدر ثروة في وقت قصير جداً، كثرت الأطماع، وازدادت الخصومات بين الناس بسبب التعدي على العقارات، لذا لابد من بحث هذه الظاهرة والوقوف على أسبابها وإيجاد الحلول الناجعة لها.

أهداف البحث :

١)تبيان دور الشريعة الإسلامية في تحقيق الوقاية من جريمة التعدي على العقارات ومكافحتها.

٢)التعريف بالعقارات، وبيان أنواعها وأنواع حيل وطرق المعتدين، وأركان التعدي.

٣)التعرف على العقوبات التي يمكن إلحاقها بالمتعدين في الفقه والنظام السعودي.
٤)التعرف على دور إمارة منطقة مكة المكرمة في مكافحة هذه الظاهرة.

فروض البحث / تساؤلاته :

١)ما موقف الشريعة الإسلامية وما دورها في تحقيق الوقاية من ظاهرة التعدي على العقارات؟
٢)ما العقارات ؟ وما أحكام التصرف فيها بعد الاستيلاء عليها في الشريعة الإسلامية؟
٣)ما أركان وطرق التعدي على العقارات ؟
٤)ما العقوبات التي يمكن توقيعها على المعتدين في الفقه والنظام السعودي ؟

منهج البحث وأدواته :

عند دراسة مثل هذه الموضوعات من جانب أي باحث لابد أن يكون له منهج يسير عليه ، وهذا الموضوع له جانبٌ علمي نظري وآخر تطبيقي، فالمنهج العلمي النظري يستلزم اتباع المنهج الوصفي الاستقرائي والمنهج النقدي والمنهج التأصيلي. أما الجانب التطبيقي فيعتمد على دراسة الحالة وتحليل مضمونها، ويتم حصر جميع القضايا "مجتمع الدراسة" فيؤخذ عينة مماثلة لها.

أهم النتائج :

١-أن السبب الأول في الإقدام على التعديات على العقارات هو عدم تقوى الله تعالى.
٢-أن الاعتداء على العقارات سبب مباشر في زعزعة الأمن وظهور المشاكل بين الناس.
٣-أن إهمال أصحاب العقارات لعقاراتهم شجع ذوي الأطماع على الاعتداء عليها.
٤-أن عقوبة الاعتداء على العقارات عقوبة تعزيرية وتتمثل في ثلاثة أمور:
أ- الضمان ب - السجن جـ- الغرامة .
٥-أن الهدف من العقوبات في الشريعة الإسلامية هو النفع العام.
٦-أن سرعة تطبيق العقوبات على كافة المعتدين مع إشهارها في وسائل الإعلام له أثر فاعل في الحد من التعديات على العقارات.

Naif Arab Academy for Security Sciences

Institute of Graduate Studies

Department: Criminal Justice

Specialization: Islamic Criminal Legislation

THESIS ABSTRACT

Thesis Title: Real Estates Punitive Protection in Jurisprudence and System and it's application in the holy Mecca region Emirate

Prepared by: Abdulrahman Ibn Abdullah Ibn Mohammed Al-Khulaifi

Supervisor: Dr. Sulaiman Ibn Waiel Al-Tiwaijri

Thesis Defence Committee:

1. Dr. Sulaiman Ibn Waiel Al-Tiwaijri — Supervisor
2. Dr. Mizhar Ibn Mohammed Al-Gharani — Member
3. Dr. Mohammed Al-Madani Abu-Sag — Member

Defence Date: 20/11/1420 A.H.

Research Problem: The research problem is clearly manifested in transgressions and seizure of others real properties events which become a frequent practice by some feeble minded persons. Such transgression is inflicting several damages on both individual and society and disturb security which is an imperative for the welfare of the society and individuals.

Research Importance: Currently Real Estates are increasingly turning to be a quick source of wealth, hence a focus of covetous and disputes due to recurrent transgressions and seizure, a matter which necessitates study of the phenomenon to find its root causes and effective remedies for it.

Research Objectives:

1. Explanation of the role of Islamic jurisdiction in furnishing protection against the crime of transgression on real estate and it's combat.
2. Identification of real estates, the different kind of tricks of transgressors and bases of transgression.
3. Exploration of possible penalties which could be inflicted by transgression according to jurisprudence and Saudi System.
4. To be acquainted with Mecca region Emirate role in combating this crime.

Research Hypothesis / Questions:

1. What is Islamic jurisdiction stance and role in achievement of protection against transgression on real estate crime?
2. What is a Real Estate? What are the rules that govern disposition of Real Estates after being seized as per Islamic jurisdiction?
3. What are the basic elements and methods of transgression on Real Estates?
4. What penalties could be inflicted upon transgressors according to jurisprudence and Saudi System?

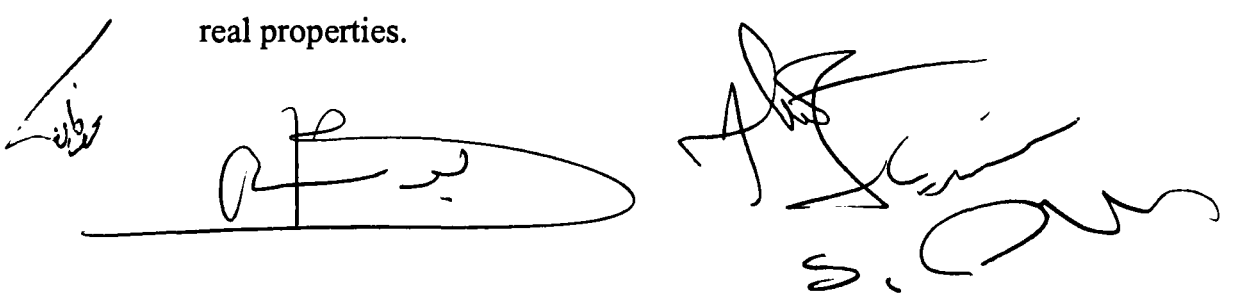
Research Methodology:

When such subjects are examined by any researcher he must be follow a well defined methodology. This subject under consideration has both theoretical abstract and applicable sides, the scientific theoretical research methodology requires application of the descriptive inductive method, critical or consolidating method while the applicable side mainly depends on studying the case in as analytical manner to investigate it's content, and to check up all cases "subject of study" to take representative sample of it.

Significant Findings:

1. The primary cause of transgressions on Real Estate was found to be lack of piety and Allah fearing ness.
2. Transgressions on Real Estate is found to be a direct cause of security disturbance, contentions and disputes.
3. The needlessness of Real Estates owners encourages covetous feeble-minded people to commit transgression crimes against the real properties.
4. The penalty inflicted upon transgression on Real Estates is a corrective one which includes three options:

   (a) Guarantee (b) Imprisonment (c) Fine.
5. The aim of penalties in Islamic jurisdiction is the public benefits.
6. The quickness of application of penalties against all transgressors together with announcement of such penalties over a wide range by means of mass media plays an effective role in limitations of such transgressions against real properties.



أعوذ بالله من الشيطان الرجيم

﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾

سورة النساء آية ٢٩

الإهـــــــــداء

إلى والدي رحمه الله ، فضيلة الشيخ عبدالله بن محمد الخليفـــي إمـــام وخطيب المسجد الحرام الراحل ، الذي غرس فيَّ حب طلب العلم ، وتمـــنى أن يرى ثمرة غرسه .

وإلى والدتي حفظها الله ، التي طالما أمدتني بصالح دعائها

وإلى رفيقة دربي المتعلمة الواعية التي كانت خير معين لي بعـــد الله في إعداد هذه الرسالة

وإلى كل فرد من أفراد أسرتي ، أهدي هذا الجهد المتواضع

الشكـــر والعرفـــان

الحمد لله على إحسانه ، والشكر له على توفيقه وامتنانه ، والصـــلاة والسلام على عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه ، سيدنا محمد وعلى آلـــه وصحبه وأتباعه ، أما بعد

فأتقدم بالشكر الجزيل بعد شكر الله تعالى لكل من :

والديَّ اللّذين وصاني ربي بهما براً وإحساناً

وصاحب السمو الملكي الأمير ماجد بن عبدالعزيـــز ، أمـــير منطقـــة مكـــة المكرمـــة ، وصاحب السمو الملكي الأمير سعود بن عبدالمحســـن ، نائب أمير منطقة مكة المكرمة ، اللّذين أتاحا لي الفرصة لأنهل من ينـــابيع العلم والمعرفة.

وسعادة الأستاذ / هيزع الحسيني ، وكيل الإمارة المساعد ، لما لقيتـــه من سعادته من تشجيع ومؤازرة

وفضيلة الشيخ الدكتور/ سليمان بن وائل التويجري ، الـــذي تكـــرم بقبول الإشراف على هذا البحث ، وفتح لي قلبه قبل مكتبه وبيته ، وأولاني برعايته الأبوية ، وتوجيهاته السديدة وملاحظاته القيمة ، وأفاض عليَّ مـــن سَعةِ صدره ، وسمح خلقه ، وغزير علمه ، مما كان له أكبر الأثر ، وأجـــلّ الفائدة ، وعظيمُ النفع . وجميع العاملين في أكاديمية نايف العربية للعلـــوم الأمنية ، وعلى رأسهم سعادة الأستاذ الدكتور/ عبدالعزيز بن صقر الغامدي ، رئيس الأكاديمية ، على مساهمتهم الكريمة في إعدادي وتكويني العلمي .

وفضيلة الشيخ الدكتور/ محمد المدني بو ساق ، رئيس قسم العدالة الجنائية في الأكاديمية ، على توجيهاته القيمة خلال دراسني .

والمشايخ الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة ، وكل من ساعدني وأفادني وأمدني برأي أو معلومة أو مرجع ، أو دعاء مخلص ، وكل من سره أن يرى هذا الجهد المتواضع وقد اكتمل

إلى كل هؤلاء ، أتقدم بالشكر والعرفان وجزيل الامتنان ، وجزى الله الجميع عني خير الجزاء

المقدمة :

الحمد لله رب العالمين ، ولا عدوان إلا على الظالمين ، وأشهد أن لا إلَه إلا الله وحده لا شريك له ولي الصالحين ، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله إمام المتقين وقدوة الناس أجمعين ، صلوات الله وسلامه عليه وعلى آله وصحبه إلى يوم الدين ، أما بعد : -

فإن من مقتضيات حكمة الله تعالى أن جعل حق التملك من الحقوق الأساسية للإنسان ، لأنه من فطرته وطبيعته التي لا يستطيع الفكاك منها ، وجعل حقوقاً عامة تتعلق بها مصلحة المجموع ، وأوكل إلى ولي أمر المسلمين رعايتها ؛ منعاً للشحناء بين الناس بسببها ، ولمنع العدوان عليها .

ولذا ، كان من أوضح ركائز الكمال في الشريعة الإسلامية فتح أبواب العدل مشرعة لكل تصرف ، وقفل منافذ ونوافذ الظلم ومداخله مهما كان مصدرها ومهما كان نوعها ، لأن مصلحة الإنسان في معاشه ومعاده عنوان بارز في الشريعة الإسلامية تنظمه قواعد كلية وأصول جامعة .

والعدل هو الوسيلة الناجعة لتحقيق هذه المصلحة ، بينما الظلم داءٌ وبئٌ يقضي عليها ويحصد سنابلها ، قال الله تعالى محرماً الظلم على نفسه : ﴿ إِنَّ اللَّهَ لا يَظْلِمُ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ وَإِنْ تَكُ حَسَنَةً يُضَاعِفْهَا وَيُؤْتِ مِنْ لَدُنْهُ أَجْرًا عَظِيمًا ﴾ [1] .

---

[1] سورة النساء آية ٤٠

وظاهرة العدوان على العقارات المملوكة للآخرين هي بلا ريب نتيجة من نتائج الظلم ، وتغليب الإنسان غريزة حب التملك والاستئثار الكامنة فيه في غيبة الضمير اليقظ والقلب المؤمن ، ولذا يفزع الإنسان المعتدي إلى تلمس الأعذار وصنع التبريرات لاعتدائه .

وفي عصرنا الحاضر ، وبعد ما أضحى العقار يشكل مصدر ثروة في وقت قصير جداً ، كثرت الأطماع ، وازدادت الخصومات بين الناس ؛ بسبب دعوى التعديات على الأملاك ونفيها ، وصار التعدي على أملاك الآخرين أو حرمان أصحابها من الاختصاص بمنافعها ، صورة تتكرر في مواقع كثيرة من مدن المملكة العربية السعودية ، وبخاصة في منطقة مكة المكرمة التي تعد العقارات فيها من أغلى أنواع العقارات في العالم ؛ نظراً لأهمية المكان وقدسيته . وكان أن نشأ بسبب هذه التعديات شحناء وفرقة ، ونزاعات شديدة بين المسلمين .

ولا ريب أن هذا العدوان السافر على العقارات ، عمل ذميم لا يقدم عليه سوى الذين ابتلوا بالقلوب الخالية من التربية العقدية الصحيحة ، التي ضعف فيها خوف الله تعالى ومراقبته في كل صغيرة وكبيرة ، فإذا انضم إلى ذلك كون المعتدي ذا نفوذ أو سلطة ، كان الفعل أسهل على الفاعل ، وأدمى لمن وقع عليه الفعل ، وعانى من ظلم الفاعل ، والمتعدى عليه إما ساكت لعجزه ، مع تفطر قلبه وغليان انفعالاته ، وقد تصيبه الأمراض والعلل البدنية أو النفسية أو العقلية ، أو كلها معاً بسبب هذا

التعدي الذي أدمى دواخله ، وإما معترض لم يستطع السكوت وتحمل الظلم ، فنشأت بسبب اعتراضه الخصومة وما تسببه من آثار سيئة في المتخاصمين ، مع إشغال الجهات الإدارية والقضائية بما هي في غنى عنه .

وبسبب أهمية هذا الموضوع المتعلق بإحدى الضروريات الخمس ، التي أقرتها الشريعة الإسلامية وشددت على صيانتها ، ونظراً لما لاحظته من جرأة بعض ضعاف النفوس وكثرة تعديهم على عقارات غيرهم ، وما تسببه هذه التعديات من أخطار وأضرار : اجتماعية واقتصادية وأمنية على الفرد والمجتمع ، فقد وقع اختياري على هذا الموضوع وهو : الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة .

وفور اختيار الموضوع ، سارعت إلى إعداد خطة له تمكنني من تناول جوانبه ، وسبر أغواره ومعالمه ، والتعرف على فروعه ودقائقه ، ومن ثم طرحه طرحاً علمياً دقيقاً وافياً إن شاء الله ، ولعل الدراسة التطبيقية لهذا الموضوع في إمارة منطقة مكة المكرمة ، تضيف إليه أهمية أكبر ، وفائدة أوفر .

وقد سرت في كتابة هذا البحث على الخطة التالية :

خطة البحث

المقدمة : وتشتمل على أهمية الموضوع وسبب اختياره وخطة البحث .

الفصل التمهيدي ويشتمل على الآتي :

أولاً : - مشكلة البحث .

ثانيـــاً . - أهداف البحث .

ثالثـــاً : - تساؤلات البحث .

رابعـــاً : - مجال البحث .

خامساً : - منهج الدراسة .

سادساً : - الدراسات السابقة

سابعـــاً : - مصطلحات البحث

الفصل الأول تاريخ ملكية العقارات قبل وبعـــد ظـــهور الإســـلام ، ونظامها في المملكة العربية السعودية ، ويشتمل على المباحث الآتية :

المبحث الأول . تعريـــف الملكيـــة لغـــة واصطلاحـــاً ، وأدلـــة مشروعيتها من الكتاب والسنة .

المبحث الثاني لمحة تاريخية عن ملكية العقارات قبل وبعد ظـــهور الإسلام

المبحث الثالث نظام تملك العقار في المملكة العربية السعودية

الفصل الثاني العقارات وأنواعها ، ويشتمل على المباحث الآتية :

المبحث الأول تعريف العقار لغة واصطلاحاً .

المبحث الثاني أنواع العقارات وتقسيماتها .

الفصل الثالث الاعتداء على العقارات ، ويشتمل على المباحث الآتية :

المبحث الأول : غصب العقارات ، وتحته المطالب الآتية

المطلب الأول . تعريف الغصب لغة واصطلاحاً .

المطلب الثاني : كلام الفقهاء في تحقق الغصب في العقار .

المطلب الثالث : أركان وطرق غصب العقـــار ، والحيـــل المتخذة لغصبه .

المطلب الرابع حكم غصب العقار ، وبيان عقوبته .

المبحث الثاني إتلاف العقار ، حكمه وعقوبته ، وتحته المطـــالب الآتية :

المطلب الأول . تعريف الإتلاف لغة واصطلاحاً

المطلب الثاني : حكم إتلاف العقار .

المطلب الثالث : حكم إتلاف العقار بسبب جناية الحيوان

المطلب الرابع : عقوبة إتلاف العقار .

المبحث الثالث التصرف في العقار بعد الاستيلاء عليه ، وتحتـــه المطالب الآتية:

المطلب الأول . حكم البناء والغرس في الأرض المغصوبة .

المطلب الثاني : حكم تأجير الغاصب للعقار المغصوب

المطلب الثالث : حكم بيع الغاصب للعقار المغصوب .

المطلب الرابع : حكم تغيير الغاصب لحدود العقار المغصوب

المبحث الرابع حكم التعبد في العقار المغصوب .

الفصل الرابع : حماية العقارات في الفقه والنظام ، ويشتمل على المباحث الآتيـــــــة :

المبحث الأول : الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ، وكيفيـــة الوقاية منها ، وتحته مطلبين :

المطلب الأول : الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات .

المطلب الثاني : كيفية الوقاية من الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات .

المبحث الثاني الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة ، وعقوبته في الفقه والنظام ، وتحته مطلبان :

المطلب الأول : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في النظام السعودي .

المبحث الثالث : دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات ، وتحته مطلبان :

المطلب الأول : إمارة منطقة مكة المكرمة ، أهمية موقعها وعظم مسئوليتها .

المطلب الثاني : دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات .

الفصل الخامس : تطبيقات حماية العقارات في إمارة منطقة مكة المكرمة من سنة ١٤١٠ إلى ١٤٢٠هـ

الخاتمة وتشتمل على الآتي

- عرض لأبرز النتائج .
- عرض لأبرز التوصيات .

- الفهارس : وتشتمل على :
- فهرس الآيات القرآنية .
- فهرس الأحاديث النبوية .
- فهرس المصادر والمراجع .
- فهرس الموضوعات .

هذا ، ولا أدعي بأنني سآتي بجديد فريد أو أعثر على مفقود ، وإنما قصدت جمع المتفرق المتناثر ، وعرضه بما هو أفضل ، فإن كان كذلك فمن الله ، وإن لم يكن ، فأسأل الله تعالى أن يقيل العثرة ويستر الزلة ، وأن يهدينا إلى الحق والصواب ، وأن يجعل هذا العمل خالصاً متقبلاً في الدنيا والآخرة ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

الفصـــل التمهيدي

ويشتمل على الآتي .

أولاً : ـ مشكلة البحث .

ثانيـــاً : ـ أهداف البحث .

ثالثـــاً : ـ تساؤلات البحث .

رابعـاً : ـ مجال البحث

خامساً : ـ منهج الدراسة .

سادساً : ـ الدراسات السابقة

سابعاً : ـ مصطلحات البحث .

أولا ـ مشكلة البحث :

تتضح مشكلة البحث من خلال ما يقع في بعض مناطق المملكة عموما، من تعد على أرض الآخرين ومسكنهم بالقوة والحيلة من بعض ضعاف النفوس ، وما يقع في منطقة مكة المكرمة على وجه الخصوص ، لما للعقارات فيها من قيمة عالية نظرا لأهمية المكان وقدسيته

ثم إن جريمة التعدي علي العقارات ، مبنية أو غير مبنية ، مزروعة أو بيضاء مسكونة أو غير مسكونة ، لها طرق وأساليب كثيرة تستخدم لارتكابها ، وتتعدد مقاصد الفاعل منها

ولا يشك أحد فيما تحدثه هذه الجريمة من أضرار كثيرة على الفرد والمجتمع ، لأنها تثير القلاقل وتحدث الاضطراب وتقوض أمن المجتمعات وتبث الفوضى في أرجاء البلاد ، كما أن استردادها من أيدي المغتصبين يترتب عليه إزالة ما أقيم عليها من مساكن ومنشآت أو مزروعات ، والخسارة في هذه الأمور مؤكدة

ولما لهذا الموضوع من خطورة كبيرة تهدد أمن المجتمعات واقتصادها حق لنا أن نتناوله بالدراسة من جميع جوانبه وأبعاده ، وأن نتطرق في الدراسة إلى الحلول المتمثلة في منهج الشريعة في الوقاية والمكافحة لهذه الجرائم ، وأن نورد العقوبات الشرعية والنظامية التي تحمي أنواع العقارات المختلفة ، ولا ننسى أيضا إبراز دور إمارة منطقة مكة المكرمة في مكافحة هذه الظاهرة الخطيرة حتى يعم الأمن والاستقرار ، وينعم به كل

فرد من الأفراد وبخاصة في البلد الحرام ، الذي هو مهوى أفئدة الملايين من المسلمين .

ثانياً ـ أهداف البحث :

يسعى هذا البحث إلى تحقيق العديد من الأهداف ، والتي من أهمها :

١ ـ تبيان دور الشريعة الإسلامية في تحقيق الوقاية من جريمة التعدي على العقارات ومكافحتها ، وما جاء فيها من الوعيد الشديد بحق من يفعل ذلك ، فالشريعة تربي الضمير الإنساني على البعد عن الحرام وعن أكل أموال الناس بالباطل ، وعدم التعدي على أملاك العباد خوفاً من الله تعالى وشدة عذابه في الآخرة .

٢ ـ التعريف بالعقارات ، وبيان أنواعها وأنواع الحيل المتخذة للتعدي عليها ، وطرق وأركان التعدي .

٣ ـ التعرف على العقوبات التي يمكن إلحاقها بالمعتدين في الفقه والنظام.

٤ ـ التعرف على دور إمارة منطقة مكة المكرمة في مكافحة هذه الجريمة والوقاية منها قبل وقوعها .

٥ ـ تناول بعض القضايا في إمارة منطقة مكة المكرمة والمتعلقة بهذه الجريمة ، وتحليلها وإظهار النتائج المستفادة منها .

ثالثا ـ تساؤلات البحث :

مما تقدم ذكره ، فإن التساؤلات التي تحاول الدراسة الإجابة عليها هي :

١ ـ ما موقف الشريعة وما دورها في تحقيق الوقاية من جريمة التعدي على العقارات ومكافحتها ؟

٢ ـ ما العقارات ، وما أحكام الشريعة عند اغتصابها ، أو تغيير معالمها وحدودها أو إتلافها ؟

٣ ـ ما أركان التعدي على العقارات ، وما الطرق والحيل المتخذة للتعدي ؟

٤ ـ ما العقوبات التي يمكن توقيعها على المعتدين في الفقه والنظام ؟

٥ ـ ما دور إمارة منطقة مكة المكرمة في مكافحة هذه الجريمة ؟

رابعا ـ مجال البحث :

أ) **المجال الموضوعي** : غير خاف أن موضوع الدراسة هو : الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة ، وبالتالي سوف تتناول الدراسة هذا الموضوع بإذن الله على ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية في هذا الشأن ، وسوف يدخل في ذلك ضمنا ، موضوع العقارات

والتعريفات الخاصة به ، وكذلك أحكام التعدي على العقارات وذكر أنواعها وأنواع الحيل المتخذة للاستيلاء عليها ، واختلاف الفقهاء رحمهم الله في تحقق الغصب في العقار ، مع إيراد عقوبات التعدي على العقار في الفقه الإسلامي والنظام السعودي . وسيعتمد الجانب الموضوعي في هذه الدراسة على الكتاب والسنة والكتب الفقهية المعتبرة، وكذا ما كتبه المتخصصون في هذا العصر في موضوع البحث

ب) المجال المكاني

المجال المكاني للدراسة بإذن الله ، هو إمارة منطقة مكة المكرمة من خلال إدارة الحقوق الخاصة التي تُعنى بقضايا التعدي على العقارات

ج) المجال الزماني

سوف تتناول الدراسة بإذن الله بعض القضايا المتعلقة بالتعديات والتي عرضت على إمارة منطقة مكة المكرمة خلال عشر سنوات من سنة ١٤١٠هـ إلى ١٤٢٠هـ بما لا يقل عن عشر قضايا

خامساً ـ منهج الدراسة :

لقد سرت في هذه الدراسة وفق المناهج العلمية الآتية

أ) المنهج الوصفي الاستقرائي

وذلك بتتبع الموضوع لمعرفة كيفية وظروف نشأته ، ومراحل تطوره .

وذلك بأخذ عدد من قضايا التعديات في إمارة منطقة مكة المكرمة ، وتحليل محتواها ومضمونها واستخلاص النتائج منها .

ج) المنهج التأصيلي

وذلك عند دراسة كل مسألة لتأصيلها شرعاً .

ولقد رجعت في دراستي هذه إلى كتب الفقه المعتبرة ، والمؤلفات والرسائل العلمية ، والمطبوعات الرسمية ذات العلاقة بالموضوع ، مما ساعد على إعطائه خلفية جيدة ورؤية واضحة ، وعند وجود خلاف في أي مسألة مطروحة فإنني أقوم بتحرير محل النزاع ، وأذكر الأقوال والأدلة ما استطعت ، ثم أبين الراجح في المسألة

واعتمدت في العرض والاستدلال على نصوص الكتاب والسنة ، مع عزو الآيات القرآنية بذكر اسم السورة التي وردت فيها ثم رقم الآية ، وحاولت قدر طاقتي تخريج الأحاديث النبوية وعزوها إلى أمهات الكتب ، ومنهجي في التخريج ، أن الحديث إن كان في الصحيحين أو في أحدهما فإنني أكتفي بعزوه إليهما أو إلى أحدهما ، وإن كان في غيرهما فأبحث قدر استطاعتي ، مع ذكر الحكم على الحديث من أقوال المتقدمين ، وإن لم أجد فأكتفي بما ذكره المعاصرون .

سادسا ـ الدراسات السابقة :

من خلال اطلاعي الجاد ، ووقوفي على العديد من المكتبات المعتبرة ، تبين لي أن موضوع هذا البحث لم يتطرق إليه الباحثون أو المؤلفون بدراسة أو ببحث مستقل ، رغم ما يمثله من أهمية بالغة في حياة الفرد والمجتمع .

ولكن يمكن القول بأنه لفت انتباهي بعض الدراسات التي تناولت موضوع العقارات من جوانب مشابهة لهذه الدراسة ، غير أنها خلت من جوانب أخرى أعتزم البحث فيها .

فمن هذه الدراسات

١ ـ خالد ، عدلي أمير ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض ، منشأة المعارف مصر ، ط ١٩٩٢م

في هذه الدراسة بدأ المؤلف بتعريف وضع اليد على العقار والتمييز بين حيازة العقار وملكيته وقسم دراسته إلى أربعة أبواب على النحو الآتي :

الباب الأول · انعدام الشرعية في وضع اليد على العقار ، وتعرض فيه لدراسة غصب العقار سواء بالقوة أو الاحتيال

الباب الثاني : مشروعية وضع اليد على العقار، وتعرض فيه لدراسة شروط مشروعية وضع اليد على العقار

الباب الثالث : الحماية المدنية لوضع اليد على العقار ، وتعرض فيه لدراسة حماية القضاء الموضوعي والمستعجل لوضع اليد على العقار ولدعاوي الحيازة في جمهورية مصر العربية .

الباب الرابع : الحماية الجنائية لوضع اليد على العقار ، وتعرض فيه لدراسة وتبيان دور النيابة العامة في جمهورية مصر العربية في حماية الحيازة ، ودور القضاء المصري في حماية وضع اليد على العقار ، والجزاء المترتب على ذلك في الفقه والنظام المصري

وأخيرا أورد المؤلف بعض النتائج التي توصل إليها من خلال دراسته.

وتختلف دراستنا عن هذه الدراسة من حيث أنها تتناول هذا الموضوع من جانبين ، الأول : نظري يركز على الأحكام الفقهية ، والأنظمة المرعية المعمول بها لدى المملكة العربية السعودية المتعلقة بالتعدي على العقارات وغصبها ، والأضرار الأمنية المترتبة على هذه الجريمة خصوصا في منطقة مكة المكرمة ، وإيراد العقوبات المقررة بحق المعتدين في الفقه الإسلامي والنظام السعودي .

أما الجانب الثاني فهو جانب تطبيقي أتناول فيه بعض القضايا المتعلقة بهذا الموضوع في إمارة منطقة مكة المكرمة وأقوم بتحليلها وإظهار النتائج المستفادة منها .

٢ـ مصطفى ، فتحي حسن ، الملكية بوضع اليد في ضوء الفقه وأحكام النقض حتى عام ١٩٨٩م ، منشأة المعارف : مصر .

تناول المؤلف في دراسته حيازة العقار بوضع اليد عليه ، وعناصر هذه الحيازة ، وطرقها وعيوبها وأحكامها وأركانها ، وذكر أن الحيازة قد تكسب الملكية بالتقادم .

ثم تناول بعد ذلك الحماية الجنائية ، ودور النيابة العامة في حماية الحيازة ، سواء أكان الاعتداء على الحيازة بالقوة أم لا ، وقد أورد المؤلف في كتابه المواد والعقوبات المعمول بها في جمهورية مصر العربية لدرء الاعتداء على حرمة أملاك الناس

ولاشك أن هذه الدراسة تختلف عن دراستنا من حيث أن دراستنا سوف تركز على موضوعات أخرى مثل أنواع العقارات وتعريفها ، وكذا التركيز على دور إمارة منطقة مكة المكرمة في الحماية العقابية للعقارات ، وأيضا فإن دراستنا سوف تكون على ضوء الفقه الإسلامي والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية مع ذكر نصوص عقوبات غصب العقار الواردة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي

وسوف تكون نظرية تطبيقية بإذن الله ، وهذا أهم ما يميز دراستنا

٣ـ الزكري ، عبدالكريم فهد ، الحيازة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، معهد الإدارة العامة الرياض ، ط ١٤٠٧هـ

في هذه الدراسة ، تطرق الباحث إلى الحيازة في القوانين الأجنبية والعربية ، وفي الفقه الإسلامي وذكر أنواعها وشروطها وعيوبها في الفقه والقانون. ثم تناول آثار الحيازة من حيث كسب ملكية المنقول والعقار والثمار ، ودورها في نقل الملكية في الفقه الإسلامي ، وأخيرا أورد الباحث ما توصل إليه من نتائج في بحثه

وواضح أن الفرق بين دراستنا وبين هذه الدراسة كبير جدا ، فلم تذكر دراسته تعريف العقارات وأنواعها ، ولم تورد دور الشريعة والنظام

في حماية الممتلكات الخاصة والعامة ، وكذا العقوبات المقررة بحق المعتدين على الأملاك في الفقه والنظام .

أيضاً هناك الجانب التطبيقي الذي يميز دراستنا عن هذه الدراسة .

سابعاً ـ مصطلحات البحث :

١ـ تعريف الجناية :

الجناية في اللغة : مشتقة من جنى الشيء يجنيه بمعنى اكتسبه ، يقال جنى الثمرة يجنيها إذا تناولها من الشجرة والتقطها ، ويقال لكل شيء أخذ من شجرة ، قد جُنى واجتنى ، ومنه قول الراجز : إنك لا تجني من الشوك العنب . وقد استعملت الجناية بمعنى الذنب والجرم وما يفعله الإنسان مما يوجب عليه العقاب والقصاص في الدنيا والآخرة[١]

وفي الاصطلاح : (اسم لفعل محرم شرعاً ، سواء وقع ذلك الفعل على نفس أو مال أو غيرهما)[٢]

---

(١) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، دار الجيل ودار لسان العرب بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٨هـ ، ج٢ ، ص٣٩٣

(٢) عودة ، عبد القادر ، التشريع الجنائي الإسلامي مقارناً بالقانون الوضعي ، دار الكتاب العربي. بيروت ، بدون سنة طبع ، ج٢ ، ص٣

٢ـ تعريف الجريمة :

الجريمة في اللغة : وردت الجريمة والجرم في اللغة بمعنى التعدي والذنب[١]

ومنه قوله تعالى ﴿ إِنَّ الَّذِينَ كَذَّبُوا بِآيَاتِنَا وَاسْتَكْبَرُوا عَنْهَا لا تُفَتَّحُ لَهُمْ أَبْوَابُ السَّمَاءِ وَلا يَدْخُلُونَ الْجَنَّةَ حَتَّى يَلِجَ الْجَمَلُ فِي سَمِّ الْخِيَاطِ وَكَذَلِكَ نَجْزِي الْمُجْرِمِينَ ﴾ [٢]

وفي الحديث عن النبي ﷺ

﴿ أعظم المسلمين في المسلمين جرماً من سأل عن أمر لم يحرم ، فحرم على الناس من أجل مسألته ﴾ [٣]

وفي الاصطلاح : عرف فقهاء الإسلام الجرائم بأنها محظورات شرعية

---

(١) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص٢٥٨

(٢) سورة الأعراف آية ٤٠

(٣) رواه أبو داود في سننه (ج٥ ص١٩٤) ح ٤٦٠٢ (٣٥) كتاب السنة (٧) باب لزوم السنة ، بلفظه إلا أن في أوله (إن)

ـ ورواه البخاري بنحوه في صحيحه (ص١٥٢٧) ح ٧٢٨٩ (٩٦) كتاب الاعتصام (٣) باب ما يكره من كثرة السؤال بلفظ (إن أعظم المسلمين جرما من سأل عن شيء لم يحرم ، فحرم من أجل مسألته)

ـ ورواه مسلم بنحوه في صحيحه (ص٩٦٠) ح ٢٣٥٨ (٤٣) كتاب الفضائل (٣٧) باب توقيره ﷺ ، بمثل سياق أبي داود إلا قوله (عن شيء) بدلا من (أمر) و (عليهم) بدلا من (على الناس) وباقي السياق سواء بسواء كلهم رووه من طرق عن الزهري عن عامر بن سعد بن أبي وقاص عن أبيه مرفوعا فذكر الحديث

ـ ورواه أحمد في المسند ، (ج١ ص١٧٩)

زجر الله عنها بحد أو تعزير[1] .

والجريمة عند رجال القانون : كل عمل أو امتناع ضار ، له مظهر خارجي ، يحظره القانون ويفرض له عقابا ، ليس استعمالا لحق ولا قياما بواجب ، ويأتيه إنسان أهل لتحمل المسئولية الجنائية[2].

٣ـ تعريف الشريعة :

الشريعة لغة مورد الإبل على الماء الجاري ، ومنه قولهم : (شرعت الإبل) أي وردت شريعة الماء ، وجاءت الشريعة بمعنى الطريقة المستقيمة[3] ، ومن ذلك قوله تعالى . ﴿ ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَى شَرِيعَةٍ مِنْ الأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لا يَعْلَمُونَ ﴾[4].

الشريعة في الاصطلاح . ما شرعه الله لعباده من العقائد والعبادات والأخلاق والمعاملات ونظم الحياة في شعبها المختلفة ؛ لتحقيق سعادتهم في الدنيا والآخرة[5]

---

(١) الماوردي ، أبو الحسن على بن محمد ، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤٠٥هـ ، ص٢٧٣

(٢) عوض ، محمد محيي الدين ، أصول التشريعات العقابية في الدول العربية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، ص٦٢

(٣) أبو حبيب ، سعدي ، القاموس الفقهي ، دار الفكر دمشق ، ط١ ، ١٤٠٢هـ ، ص١٩٣

(٤) سورة الجاثية آية ١٨

(٥) القطان ، مناع خليل ، التشريع والفقه في الإسلام تاريخاً ومنهجاً ، مكتبة وهبه مصر ، ط١، ١٣٩٦ ، ص١٠

٤ـ تعريف الحماية :

الحماية لغة : حمى الشيء حَمْياً وحمىً وحماية ومحمية : منعه ودفع عنه

قال أبو حنيفة : حَمْيتُ الأرض حَميا وحَمْيَة وحِماية وحِمْوَة[١] .

وفي الاصطلاح : الدفاع عن الشيء ورد الأذى عنه[٢]

٥ـ تعريف الفقه :

معناه في اللغة : الفهم والعلم[٣] ، قال تعالى ﴿ فَلَوْلا نَفَرَ مِنْ كُلِّ فِرْقَةٍ مِنْهُمْ طَائِفَةٌ لِيَتَفَقَّهُوا فِي الدِّينِ وَلِيُنذِرُوا قَوْمَهُمْ إِذَا رَجَعُوا إِلَيْهِمْ لَعَلَّهُمْ يَحْذَرُونَ ﴾[٤]

وقال الراغب الأصفهاني : الفقه : العلم بأحكام الشريعة[٥]

وفي الاصطلاح : العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسبة من أدلتها التفصيلية[٦]

---

(١) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج٣ ، ص٣٤٨

(٢) المطيري ، محمد داخل ، نظام حماية المرافق العامة وضرورة تطبيقه ، نشر وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨هـ ، ص٤٠٨

(٣) الفيروز آبادي ، مجد الدين محمد بن يعقوب ، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٧ ، ص ١٤١٦

(٤) سورة التوبة آية ١٢٢

(٥) الراغب الأصفهاني ، الحسين بن محمد ، المفردات في غريب القرآن ، مكتبة مصطفى الحلبي مصر ، الطبعة الأخيرة ، ١٣٨١هـ ، ص ٣٨٤

(٦) الجرجاني ، على بن محمد ، التعريفات ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١٤١٦هـ ، ص١٦٨

٦ـ تعريف العقوبة :

العقوبة لغة : مأخوذة من العقاب ، والمعاقبة : أن تجزي الرجل بما فعل سوءاً ، والاسم العقوبة ،وعاقبه بذنبه معاقبة وعقاباً : أخذه به[١]

وفي الاصطلاح : الجزاء المقرر لمصلحة الجماعة على عصيان أمر الشارع[٢].

٧ـ تعريف النظام :

النظام لغةً . مأخوذ من النظم ، وهو التأليف وضم الشيء إلى شيء آخر ، ونَظَم اللؤلؤ ينظمه نظماً ونظاماً ونظمه : ألفه وجمعه في سلك فانتظم وتنظم ، والنظام : كل خيط يُنظم به لؤلؤ ونحوه[٣]

وفي الاصطلاح عرف البعض النظام بأنه. مجموعة القواعد القانونية التي تعالج موضوعاً معيناً وتكون له الصفة الإلزامية[٤]

---

(١) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج٩ ، ص٣٠٥

(٢) عودة ، عبد القادر ، التشريع الجنائي الإسلامي مقارناً بالقانون الوضعي ، مرجع سابق ، ج١ ، ص٦٠٩

(٣) الفيروز أبادي ، مجد الدين محمد بن يعقوب ، القاموس المحيط ، مرجع سابق ، ص١٥٠٠

(٤) الجهني ، عيد بن مسعود ، مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية ، مطابع المجد التجارية : الرياض ، ط١ ، ١٤٠٤هـ ، ص١٠٠

الفصل الأول

تاريخ ملكية العقارات قبل وبعد ظهور الإسلام، ونظامها في المملكة العربية السعودية

ويشتمل على المباحث الآتية :

المبحث الأول : – تعريف الملكية لغة واصطلاحاً، وأدلة مشروعيتها من الكتاب والسنة

المبحث الثاني : – لمحة تاريخية عن ملكية العقارات قبل وبعد ظهور الإسلام .

المبحث الثالث : – نظام تملك العقار في المملكة العربية السعودية .

المبحث الأول
تعريف الملكية لغة واصطلاحاً ، وأدلة مشروعيتها من الكتاب والسنـــــة : -

أولاً تعريف الملكية لغة واصطلاحاً -

تعريف الملكية في اللغة -

معنى الملك في اللغة : - احتواء الشيء والقدرة علـــى الاســـتبداد بـــه والتصرف بانفراد . قال ابن دريد . الملك ما يحويه الإنسان من ماله [1]

وقال ابن منظور : الَمـــلْـــــــك والمُلْك والمِلْك ، احتـــواء الشـــيء والقدرة على الاستبداد به ، وأمْلَكه الشيء ومَلَّكه إياه تمليكاً جعله مِلكـــــاً له يَملكه[2].

وفي معجم مقاييس اللغة ، لابن فارس - مَلك الإنسان الشيء يملِكـــه مَلكاً ، والاسم الملك ، لأن يده فيه قوية صحيحة[3]

---

[1] ابن دريد ، محمد بن الحسن ، جمهرة اللغة ، دار العلم للملايين : بيروت ، ط١ ، ١٩٨٧م ، ج٢ ، ص٩٨١

[2] ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص٥٢٨

[3] زكريا ، أبو الحسين أحمد بن فـارس ، معجـم مقـاييس اللغـة ، دار الجيـل بـيروت ، ج٥ ، ص ٣٥٢

وقال الفيروز آبادي : مَلَكَه يَمْلِكه مِلكاً ، مثلثه ، ومَلَكَه محَّركه ، ومَمْلكةً بضم اللام : احتواه قادراً على الاستبداد به[1]

وفي المعجم الوجيز : مَلك الشيء ، مَلكاً ومَلكاً و مِلكاً . حازه وانفرد بالتصرف فيه ، فهو مالك[2]

وقد ورد إطلاق الملك في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة بعدة معان[3] -

ففي القرآن الكريم ورد الملك مطلقاً لله تعالى ، كما في قوله تعالى : ﴿ أَلَمْ تَعْلَمْ أَنَّ اللَّهَ لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضِ﴾ [4] وورد بمعنى ملك التسخير ، كما في قوله تعالى : ﴿ رَبِّ قَدْ آتَيْتَنِي مِنْ الْمُلْكِ ﴾ [5]

وورد بمعنى ملك التسليط ، كما في قولة تعالى : ﴿رَبِّ اغْفِرْ لِي وَهَبْ لِي مُلْكًا لا يَنْبَغِي لأَحَدٍ مِنْ بَعْدِي ﴾ [6]

---

(1) الفيروز آبادي ، مجد الدين محمد يعقوب ، القاموس المحيط ، مرجع سابق ، ص ١٢٣٢

(2) مجمع اللغة العربية ، المعجم الوجيز ، المركز العربي للثقافة والعلوم - بيروت ، بدون سنة طبع ، ص٥٩٠

(3) انظر ، يونس ، عبد الله مختار ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي، مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية ، ط١ ، ١٤٠٧هـ ، ص٩٩

(4) سورة البقرة آية ١٠٧

(5) سورة يوسف آية ١٠١

(6) سورة ص : آية ٣٥

أما في السنة النبوية الشريفة ، فقد ورد الملك فيها بمعنى ملكية الأفراد لأموالهم الخاصة ، أخرج البخاري وغيره عن عبد الله ابن عمرو وغيره ، أن الرسول ﷺ قال : ﴿ من قتل دون ماله فهو شهيد ﴾ (١)

وورد بمعنى ملكية الأفراد للأراضي والعقارات ، فقد أخرج البخاري وغيره عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما ، أن الرسول ﷺ قال : ﴿ من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق ﴾ (٢)

وورد بمعنى ملكية الجماعة الإسلامية لبعض الموارد الطبيعية ، فقد أخرج أبو داود عن رجل من المهاجرين من أصحاب النبي ﷺ قال : غزوت مع

---

(١) رواه مسلم في صحيحه (ص٨١) ح ١٤١ (١) كتاب الإيمان (٦٢) باب الدليل على أن من قصد أخذ مال غيره بغير حق كان القاصد مهدر الدم في حقه ، وإن قتل كان في النار ، وأن من قتل دون ماله فهو شهيد

(٢) رواه الترمذي في الجامع (ج٣ ص ٦٦٣ ـ ٦٦٤) ح١٣٧٩ (١٣) كتاب الأحكام (٣٨) باب ما ذكر في إحياء أرض الموات ، ورواه ابن حبان في صحيحه (ج١١ ص٦١٦ ـ ٦١٧) ح ٥٢٠٥ (٢٥) كتاب إحياء الموات ، باب ذكر الخبر الدال على أن الذمي إذا أحيا أرضا ميتة لم تكن له ورواه أحمد في مسنده (ج٣ ص ٣٠٤ ـ ٣٣٨) من طرق عن هشام بن عروة عن وهب بن كيسان به ، وقال الترمذي هذا حديث صحيح قلت هذا تخريج صدر الحديث ، أي (من أحيا أرضا ميتة فهي له) ، وقد رواه الترمذي أيضا بتمامه عن سعيد بن زيد في الجامع (ج٣ ص ٦٦٢) ح١٣٧٨ (١٣) كتاب الأحكام (٣٨) باب ما ذكر في إحياء أرض الموات ، عن هشام بن عروة عن أبيه عن سعيد بن زيد عن النبي ﷺ قال ﴿ من أحيا أرضا ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق﴾ قال الترمذي هذا حديث حسن غريب وروى حديث سعيد بن زيد أيضا أبو داود في سننه (ج٣ ص٥١٠ ح ٣٠٦٨ (١٥) كتاب الخراج والإمارة والفيء (٣٧) باب في إحياء الموات ، ورواه البيهقي في السنن الكبرى (ج٦ ص١٤٢) كتاب إحياء الموات

النبي ﷺ ثلاثا أسمعه يقول : ﴿ المسلمون شركاء في ثلاث : الكلأ والماء والنار ﴾[1]

تعريف الملكية في اصطلاح الفقهاء : -

عرف الفقهاء الملك بتعاريف عدة ، نورد بعضاً منها -

١ - تعريف الحنفية : -

الملك هو : - قدرة يثبتها الشارع ابتداءً على التصرف [2] ، وقد أورد ابن نجيم قيداً على هذا التعريف بقوله (إلا لمانع)[3]

٢ - تعريف المالكية : -

الملك هو : - حكم شرعي مقدر في العين أو في المنفعة ، يقتضي تمكن من

---

(١) رواه أبو داود في سننه (ج٤ ص ١٧٤) ح ٣٤٧٢ (١٨) كتاب البيوع (٦٢) باب في بيع فضل الماء ، ورواه أحمد في مسنده (ج٥ ص٣٦٤) ورواه البيهقي في السنن الكبرى (ج٦ ص١٥٠) كتاب إحياء الموات ، باب ما لا يجوز إقطاعه من المعادن الظاهرة ، كلهم من طريق حريز بن عثمان عن أبي خداش عن رجل من أصحاب النبي ﷺ ، ورواه ابن ماجة في سننه (ج٢ص٨٢٦) ح٢٤٧٣ (١٦) كتاب الرهون (١٦) باب المسلمون شركاء في ثلاث ، من طريق سفيان عن أبي الزناد عن الأعرج عن أبي هريرة أن رسول الله ﷺ قال ﴿ ثلاث لا يمنعن الماء والكلأ والنار ﴾ وقال البوصيري - إسناده صحيح ورجاله موثقون ، كذا في الزوائد (ص ٣٣٥) ح٨٢٥ أبواب التجارات ، باب المسلمون شركاء في ثلاث .

(٢) ابن الهمام ، كمال الدين محمد عبد الواحد ، شرح فتح القدير للعاجز الفقير ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، بدون سنه طبع ، ج٥ ، ص٤٥٦

(٣) ابن نجيم ، زين الدين إبراهيم ، الأشباه والنظائر ، دار الفكر سوريا ، ط١ ، ١٤٠٣هـ ، ص٤١١

يضاف إليه من الانتفاع بالمملوك والعوض عنه من حيث هو كذلك[1]

٣ ـ تعريف الشافعية : ـ

الملك هو : ـ حكم شرعي يقدر في عين أو منفعة ، يقتضي تمكن من ينسب إليه من انتفاعه والعوض عنه من حيث هو كذلك[2]

٤ ـ تعريف الحنابلة : ـ

الملك هو : ـ القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة بمترله القدرة الحسية[3]

التعريف المختار ـ

لعل الراجح من هذه التعاريف السابقة ، هو التعريف الأخير للحنابلة ، وذلك لأنه جامع لماهية الملكية من حيث الابتداء في الحيازة والاحتواء ، لأن القدرة الشرعية جامعة للتصرفات الشرعية وفيها عدم المانع ، لأن فاقد

---

(١) القرافي ، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس ، الفروق ، عالم الكتب بيروت ، بدون سنه طبع ، ج٣ ، ص ٢٠٨

(٢) السيوطي ، جلال الدين عبد الرحمن ، الأشباه والنظائر ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤٠٣هـ ، ص٣١٦

(٣) ابن تيميه ، أحمد عبد الحليم ، مجموع فتاوي شيخ الإسلام ابن تيميه ، جمع وترتيب عبد الرحمن محمد القاسم وابنه محمد ، بدون سنه طبع ، ج٢٩ ، ص١٧٨

الأهلية لا يصح منه التصرف ، ولا يثبت له حق الملكية ، والرقبة شاملة للعين والمنفعة[1]

ثانياً أدلة مشروعية الملكية الخاصة من الكتاب والسنة -

المتتبع لنصوص الكتاب والسنة يلاحظ أن الشريعة الإسلامية أقرت بالملكية الخاصة واعترف بها ، يدل على هذا ما سنورده من الآيات والأحاديث النبوية على النحو التالي : -

أولاً · من القرآن الكريم · -

أ ـ قول الله تعالى · ﴿ الَّذِينَ يُنفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ بِاللَّيْلِ وَالنَّهَارِ ﴾[2] ، وقول الله تعالى: ﴿ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُؤُوسُ أَمْوَالِكُمْ لا تَظْلِمُونَ وَلا تُظْلَمُونَ ﴾[3] ، وقول الله تعالى : ﴿ وَلاَ تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ﴾[4] ، وقول الله تعالى . ﴿ إِنَّمَا أَمْوَالُكُمْ وَأَوْلادُكُمْ فِتْنَةٌ﴾[5] ووجه الدلالة من هذه الآيات : أن الأموال أضيفت إلى أصحابها ،

---

(١) انظر ، المدخلي ، محمد منصور ، أحكام الملكية في الفقه الإسلامي ، دار المعراج الدولية الرياض ، ط ١٤١٦هـ ، ص ٤١

(٢) سورة البقرة آية ٢٧٤

(٣) سورة البقرة آية ٢٧٩

(٤) سورة الأنعام آية ١٥٢

(٥) سورة التغابن آية ١٥

والمفسرون رحمهم الله ، بينوا أن هذه الإضافة لا تفيد إلا الاختصاص ، وهو شامل لاختصاص الملكية واختصاص التصرف[1]

ب ـ قول الله تعالى : ﴿ أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا خَلَقْنَا لَهُمْ مِمَّا عَمِلَتْ أَيْدِينَا أَنْعَامًا فَهُمْ لَهَا مَالِكُونَ ۞وَذَلَّلْنَاهَا لَهُمْ فَمِنْهَا رَكُوبُهُمْ وَمِنْهَا يَأْكُلُونَ ۞وَلَهُمْ فِيهَا مَنَافِعُ وَمَشَارِبُ أَفَلا يَشْكُرُونَ﴾ [2] قال الألوسي رحمه الله · معى قوله تعالى: ﴿ فَهُمْ لَهَا مَالِكُونَ ﴾ أي متملكون لها بتمليكنا إياهم ، وبين رحمه الله : أن مجيء الجملة الاسمية للدلالة على استمرار مالكيتهم واستقرارها وثبوتها ما لم تخرج عنهم بسبب شرعي[3]

ج - جميع الآيات التي تأمر بدفع الزكاة وتدعوا المسلمين إلى الإنفاق من أموالهم ، تدل على ملكيتهم لها ، وذلك نحو قوله تعالى · ﴿ خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾[4]

د - قول الله تعالى :﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلاَ تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾[5] ، وقوله تعالى ﴿ وَالسَّارِقُ وَالسَّارِقَةُ فَاقْطَعُوا

---

(١) الألوسي ، أبو الفضل شهاب الدين السيد محمود ، روح المعاني ، دار إحياء التراث العربي. بيروت ، بدون سنة طبع ، ج ٤ ، ص ٢٠٢

(٢) سورة يس آية ٧١ ـ ٧٣

(٣) الألوسي ، أبو الفضل شهاب الدين السيد محمود ، مرجع السابق ، ج٢٣ ، ص ٥٠ ـ ٥١

(٤) سورة التوبة آية ١٠٣

(٥) سورة النساء آية ٢٩

أَيْدِيَهُمَا جَزَاءً بِمَا كَسَبَا نَكَالاً مِنْ اللَّهِ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ﴾ (١) . فهذه الآيات نهت عن أكل أموال الناس بالباطل والسرقة ، وهذا يدل على مشروعية الملكية ، وعلى حمايتها وضمان سلامتها من التعدي عليها .

هـ ـ الآيات التي نصت على توزيع أنصباء التركة ، تدل دلالة قاطعة على شرعية الملكية الخاصة ، يقول الله تعالى : ﴿ لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَفْرُوضًا ﴾(٢)

ثانياً من الحديث النبوي الشريف -

وردت أحاديث كثيرة عن النبي ﷺ تدل على شرعية الملكية الخاصة ، نورد بعضاً منها على النحو التالي : -

أ - ما أخرجه الإمام مسلم وغيره ، عن أبي هريرة رضي الله عنه قال . قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : ﴿ كل المسلم على المسلم حرام ، دمه وماله وعرضه ﴾(٣)

---

(١) سورة المائدة : آية ٣٨ .

(٢) سورة النساء : آية ٧

(٣) رواه مسلم في صحيحه (ص١٠٣٥) ح ٢٥٦٤ (٤٥) كتاب البر والصلة والآداب (١٠) باب تحريم ظلم المسلم وخذله واحتقاره ودمه وعرضة وماله ، من طريق داود بن قيس عن أبي سعيد مولى عامر ابن كريز عن أبي هريرة رضي الله عنه مرفوعاً (لا تحاسدوا ولا تناجشوا ولا تدابروا ولا يبع بعضكم على بيع بعض ، وكونوا عباد الله إخوانا ، المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا يخذله ولا يحقره ، التقوى هاهنا ، ويشير إلى صدره ثلاث مرات ، بحسب امرئ من الشر أن يحقر أخاه المسلم ، كل المسلم على المسلم حرام ..... الحديث

ب - ما أخرجه البخاري ومسلم وغيرهما عن عدد من الصحابة وبألفاظ متقاربة ، أن مما قال رسول الله ﷺ في حجة الوداع في الخطبة المشهورة : ﴿ فإن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في بلدكم هذا في شهركم هذا ... ﴾ [1]

جـ - ما أخرجه البخاري ومسلم وغيرهما عن أبي هريرة رضي الله عنه وغيره بألفاظ متقاربة ، قال رسول الله ﷺ . ﴿ أمرت أن أقاتل الناس حتى يقولوا لا إله إلا الله ، فمن قالها فقد عصم مني ماله ودمه ونفسه إلا بحقها ، وحسابه على الله ﴾[2]

فهذه الأحاديث وغيرها من أحاديث أحكام البيع والشراء والوصية والوقف والهبة والمواريث ونحوها ، تدل دلاله واضحة على مشروعية التملك ، وأن الإسلام أباحه وأقربه إقراراً لا يقبل الشك[3]

---

(١) متفق عليه عن أبي بكره رضي الله عنه ، رواه البخاري في صحيحه(ص ٣٤٤ - ٣٤٥) ح ١٧٣٩ ، ١٧٤١، ١٧٤٢ (٢٥) كتاب الحج (١٣٢) باب الخطبة أيام منى ، عن ابن عباس وأبي بكره رضي الله عنهم وابن عمر ، ورواه مسلم في صحيحه (ص ٦٩٥) ح ١٦٧٩ (٢٨) كتاب القسامه والمحاربين (٩) باب تغليظ تحريم الدماء والأعراض والأموال ، عن أبي بكره

(٢) متفق عليه من رواية أبي هريرة رضي الله عنه ، رواه البخاري في صحيحه (ص ٥٩٨) ح ٢٩٤٦ (٥٦) كتاب الجهاد والسير (١٠٢) باب دعاء النبي ﷺ إلى الإسلام والنبوة ، ورواه مسلم في صحيحه (ص ٤٣) ح ٢١ (١) كتاب الإيمان (٨) باب الأمر بقتال الناس حتى يقولوا لا إله إلا الله محمد رسول الله ، من طريق الزهري عن ابن المسيب عن أبي هريرة

(٣) انظر ، المصلح ، عبد الله عبد العزيز ، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ، ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة ، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بدون مكان نشر ، ص ٣٥

ثالثاً . حب التملك غريزة فطر الإنسان عليها : -

وهذه حقيقة ، نجد في الكتاب والسنة المطهرة ما يدل دلالة واضحة عليها

أ – ففي قوله تعالى : ﴿ زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَآبِ ﴾ [1] ، دلالة على أن حب المال أصيل في النفس البشرية ، وأن القرآن الكريم قد وجه هذه الرغبة ونظمها كما نظم سائر الغرائز الإنسانية .

ب- وفي قوله تعالى . ﴿ قُلْ لَوْ أَنتُمْ تَمْلِكُونَ خَزَائِنَ رَحْمَةِ رَبِّي إِذًا لأَمْسَكْتُمْ خَشْيَةَ الإِنفَاقِ وَكَانَ الإِنْسَانُ قَتُورًا ﴾ [2] ، دلالة على أن الحرص على المال والبخل به مخافة الفاقة ، متأصل في تكوين الإنسان مهما كان ماله كثيراً . ومن الشواهد القوية على ذلك ، قوله تعالى ﴿ وَإِنَّهُ لِحُبِّ الْخَيْرِ لَشَدِيدٌ ﴾[3]

وفي الأحاديث النبوية الشريفة ما يقرر هذه الحقيقة أيضاً : - فعن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله ﷺ : - ﴿ قلب الشيخ شاب

---

(١) سورة آل عمران آية ١٤

(٢) سورة الإسراء : آية ١٠٠

(٣) سورة العاديات آية ٨

على حب اثنتين : طول الحياة وحب المال ﴾[1] . وعن أنس بن مالك ﷺ قال : قال رسول الله ﷺ : ﴿ لو كان لابن آدم واديان من مال ، لابتغى وادياً ثالثاً ، ولا يملأ جوف ابن آدم إلا التراب ، ويتوب الله على من تاب ﴾[2] .

وبالجملة ، فإن ما تقدم ذكره من الآيات والأحاديث ، يدل بوضوح على ثبوت الملكية الخاصة ، سواء أكان ذلك المملوك عقاراً أو منقولاً ، ومن قال بخلاف ذلك فقد جاوز الحق ، لأن هذه الملكية جارية في الدنيا منذ القدم ومعدودة من قواعد المدنية الأساسية ، فلو استهدف الإسلام إلغاءها أو أن يستبدل بها غيرها لكان ذلك تحولاً خطيراً يقتضي أن يوضحه الإسلام[3]

---

(١) رواه مسلم في صحيحه (ص ٤٠١) ح ١٠٤٦ (١٢) كتاب الزكاة (٣٨) باب كراهة الحرص على الدنيا ، ورواه البخاري في صحيحه (ص ١٣٥٧) ح ٦٤٢٠ (٨١) كتاب الرقاق (٥) باب من بلغ ستين سنه فقد أعذر الله إليه في العمر ، كلاهما من طريق يونس عن ابن شهاب عن سعيد بن المسيب عن أبي هريرة مرفوعاً فذكر الحديث ، واللفظ لمسلم ، وأما في البخاري بلفظ (لا يزال قلب الكبير شاباً في اثنتين ، في حب الدنيا وطول الأمل).

(٢) رواه البخاري في صحيحه (ص ١٣٦٠) ح ٦٤٣٦ (٨١) كتاب الرقاق (١٠) باب ما يتقي من فتنة المال من طريق ابن جريج عن عطاء عن ابن عباس ، ورواه البخاري أيضاً عن أنس بلفظ (لو أن لابن آدم وادياً من ذهب أحب أن يكون له وادياً ولن يملأ فاه إلا التراب ويتوب الله على من تاب) ورواه مسلم في صحيحه (ص ٤٠٢) ح ١٠٤٨ (١٢) كتاب الزكاة (٣٩) باب لو أن لابن آدم واديين لابتغى ثالثاً ، من طريق أبي عوانة عن قتادة عن أنس مرفوعاً بلفظه

(٣) انظر ، المودودي ، أبو الأعلى ، مسألة ملكية الأرض في الإسلام ، دار القلم الكويت ، ط٢ ، ١٣٨٩ ، ص١٠

المبحث الثاني

لمحة تاريخية عن ملكية العقارات قبل وبعد ظهور الإسلام -

مصطلح الأرض -

الأرض تطلق على ما يقابل السماوات ، وهذا كثير في القرآن الكريم ، كقوله تعالى . ﴿ إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضِ وَاخْتِلافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ لآيَاتٍ لأُولِي الأَلْبَابِ ﴾ (١) ، وقوله تعالى ﴿ إِنَّ رَبَّكُمْ اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَاوَاتِ وَالأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَى عَلَى الْعَرْشِ ﴾(٢) ، والمراد بذلك الجرم الكروي الذي يعيش على سطحه الإنسان والحيوان ، وتطلق على القشرة السطحية التي تعتبر كالغلاف لهذا الجرم ، وفيها يكون النبات والأشجار ، وهذه المعاني متقاربة والمقصود منها هو الأخير ، لأنه محل التملك(٣)

---

(١) سورة آل عمران آية ١٩٠

(٢) سورة الأعراف آية ٥٤

(٣) انظر ، السميح ، محمد على ، ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية ، بدون اسم ناشر ، ط١ ، ١٤٠٣هـ ، ص ٧٠

الأرض في القرآن الكريم : -

يقول الله تعالى مخاطباً الناس : ﴿ مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى ﴾[1]. فالإنسان قد خلق من الأرض أو من الطين ، كما يقول الله تعالى في آيات كثيرة من كتابه الكريم ، وسيدفن فيها بعد موته ، ويخرج منها يوم الحشر ، فهذه روابط ثلاث تربط ما بين الإنسان والأرض ، ولعل ذلك هو السبب في حب الإنسان لتملك الأرض ، وليست الرابطة بين الإنسان والأرض قاصرة على بدء نشأته وحياته فوقها ودفنه في باطنها ثم خروجه منها يوم القيامة ، بل إنها قوام حياته ومصدر غذائه ، ولذلك يقول الله تعالى مخاطباً الناس : ﴿ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلاً وَأَنزَلَ مِنْ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِنْ نَبَاتٍ شَتَّى ۞ كُلُوا وَارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لآيَاتٍ لأُوْلِي النُّهَى ﴾[2]

وإذا كان المقصود بلفظ الأرض في معظم المواضع هو الكرة الأرضية بأجمعها ، فإن ذلك يدل بصريح النص في كثير من المواضع على أن الكرة الأرضية بأجمعها قد خلقت وسخرت للإنسان ، يقول الله تعالى : ﴿ هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الأَرْضِ جَمِيعًا ﴾[3] [4].

---

(١) سورة طه آية ٥٥

(٢) سورة طه آية ٥٣ - ٥٤ .

(٣) سورة البقرة آية ٢٩

(٤) محمد، عبد الجواد محمد ، ملكية الأرض في الإسلام ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ط١٩٧٢م ، ص٢٩

الملكية في المجتمع البشري الأول : -

تعتبر الملكية من الأنظمة الاجتماعية الموغلة في القدم في تاريخ البشرية ، بل إنها وجدت منذ اللحظة الأولى لقيام أول مجتمع بشري على وجه الأرض، ولقد صور لنا القرآن الكريم الحياة البشرية الأولى بأنها نشأت أساسا من آدم وحواء اللذين شكلا أول أسرة في تاريخ البشرية انبثق منها أول تجمع بشرى على وجه الأرض ، وأن العناية الربانية قد حفت البشرية منذ اللحظة الأولى ، حيث لم توجد في الأرض لتكون شيئاً مهملاً يعيش حياة الفوضى ، قال تعالى :﴿ وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الأَرْضِ خَلِيفَةً قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لا تَعْلَمُونَ ﴾[1] .

والملكية الخاصة ظهرت بذورها الأولى في هذا المجتمع ، عندما اتجه الإنسان باذلاً جهداً للحصول على طعام يطعمه أو لباس يلبسه أو أرض يزرعها ، ثم حصل على ذلك وحازه ووضع يده عليه واختص به من دون الآخرين[2] .

---

(١) سورة البقرة آية ٣٠

(٢) انظر ، المصلح ، عبدالله عبدالعزيز ، قيود الملكية الخاصة ، مؤسسة الرسالة . بيروت ، ط١ ، ١٤٠٨ ، ص٥٠

الملكية عند الشعوب البدائية :

يقصد بالشعوب البدائية : الشعوب التي أبعدت عن التيارات الحضارية ولم يكن لها حظ الاندماج معها لانزوائها في بقاع مجهولة أو لبداوتها وعدم استقرارها ، فالملكية عند هذه الشعوب البدائية ملكية جماعية لا فردية ، فكانت العشيرة تملك بصفة عامة ما لديها على سبيل الشيوع من مسكن وأراضٍ زراعية ومساحات الصيد والمرافق الأخرى الهامة ومع أن الملكية عند هذه الشعوب تعتبر جماعية بالدرجة الأولى ، إلا أنه كانت لديهم مظاهر للملكية الفردية ، ولكن بشكل قليل جداً ، فملابس الفرد مثلاً وسلاحه وأدوات زينته وما يتصل به اتصالاً مباشراً باستخدامه الفردي والحاجة العاجلة من طعام وشراب ، هذه الأشياء كانت تخص الفرد وهي مظهر من مظاهر الملكية الفردية .

حماية الملكية عند الشعوب البدائية : -

حرصت هذه الشعوب على حماية الملكية بمظهريها الجماعي والفردي ، وذلك عن طريق قوة العشيرة ، ويظهر هذا جلياً في حالة اعتداء عشيرة على أخرى ، أما الملكيات الفردية ، فقد وضعت لها عقوبات ، أهمها: إظهار السخط والازدراء للمعتدي وتربية النشء على حب الأمانة، حتى لقد وصل البعض منهم إلى قتل السارق إذا ضبط متلبساً بجريمته[1]

---

(١) انظر ، الجنيدل ، حمد عبد الرحمن ، نظرية التملك في الإسلام ، مؤسسة الرسالة بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٣ هـ ، ص ٧

الملكية عند اليهود :-

لقد وجدت الملكية عند اليهود ، وبرزت أهم مظاهرها في شيئين : (١) الأنعام (٢) ما يلزم لتربيتها من مراع ومياه . ولهذا كانت أغلب المشاكل حول هذه الأنعام ، وملكيتهم ليست ملكية جماعية ولا ملكية فردية ، بل هي وسط بين الملكيتين ، فهي ملكية أسرية ، وهذا بخلاف البدائيين ، فقد كانت العشيرة بأكملها تملك بينما ضيق اليهود النطاق ، ومع حرصهم على الملكية من هذا النوع، فإنهم لا يقيمون للثروة حساباً أو مكانة فالأفراد بينهم سواسية ، والحياة كانت خشنة لا أثر للترف والنعيم فيها . هذا الكلام ينطبق على الإسرائيليين قبل أن يدخلوا بلاد كنعان ، أما بعد دخولهم، فقد تغير مفهوم الحياة لديهم، وانتقلوا من شظف العيش إلى دعته ، وسكنوا المدن وهجروا البداوة وزرعوا البلاد وتركوا مهنة الرعي ، فنشأت ملكية الأراضي عندهم ، ووزعت البلاد والأراضي بينهم ، وكما تغيرت نظرتهم للحياة ، تغير بالطبع مفهومهم للملكية ، فتحول من ملكية أسرية إلى ملكية فردية ، ويتضح ذلك من إباحتهم انتقال المال إلى الوارث وتقسيم الأراضي بعد الوفاة على الذكور من أولادهم .

حماية الملكية عند اليهود :

أولت الشريعة اليهودية الملكية الرعاية والحماية ، حيث فرضت عقوبات قاسية على السارق والغاصب ، فمن الوصايا العشر التي أوصى الله بها موسى

عليه السلام · النهي عن السرقة والغصب ، وقتل السارق أحياناً إذا ضبط بجريمته ، وبيعه أحياناً أخرى إذا لم يستطع تعويض ما سرقه[1]

الملكية عند النصارى : -

أُرسل المسيح عليه السلام في بيئة مادية مستغلة ، هي بيئة اليهود الذين تركوا أوامر الله واشتغلوا باكتناز الأموال والحرص على جمعها ، فعمل عليه السلام على إصلاح المجتمع اليهودي المادي ، وركز على المواعظ الخلقية والوصايا والتوجيهات لانتشال اليهود مما هم فيه من مادية جشعة . ولما كانت هذه الوصايا لا تصنع تشريعاً ينظم حياة الناس وإنما تدعو إلى العزوف عن الدنيا وشهواتها والرجاء فيما عند الله من الثواب والأجر ، لذا فإنها لم تضع قواعد للملكية ولا نظماً لإصلاحها ، والأمر المحزن أن هذه التوصيات لم تفلح في شد الناس إليها ، بل إن كثيراً من دعاة التمسك بها قد أصبحوا من ذوي الثراء الكبير .

إذاً فقد كانت هناك ملكية لكنها كانت منحرفة ، وجاء المسيح عليه السلام لتصحيح ما اعوج منها وترك صالحها . والأناجيل الموجودة تحوي كثيراً من تلك المواعظ والتوجيهات والتوصيات[2]

---

(١) انظر ، الجنيدل ، حمد عبد الرحمن ، نظرية التملك في الإسلام ، مرجع سابق ، ص٨

(٢) انظر ، العبادي ، عبد السلام داود ، الملكية في الشريعة الإسلامية ، مكتبة الأقصى الأردن ، ط١ ، ١٣٩٤ ، ص ٦٢

الملكية عند اليونان :-

ظهرت الملكية الفردية داخل المجتمع اليوناني القديم في مجال المنقولات كالأموال والأنعام ، أما في مجال الأرض ، فقد ارتبطت الملكية لديهم بالعائلة لا بالشخص ، غير أن هذا الارتباط لم يستمر ، حيث ما لبثت أن تفتت في القرن السادس قبل الميلاد بالاعتراف للأفراد بالملكية الخاصة بالنسبة للمنقول وللعقار معاً ، وبالسماح ببيع الأرض ورهنها والإيصاء بها . وجدير بالذكر أن ملكية الأراضي قبل ظهور الملكية العائلية كانت في أول العهود الإغريقية تخضع لتملك الجماعة وسيطرتها ، ثم حلت محلها سيطرة الحاكم والرؤساء بسبب اعتبارها أهم مجال لتداول الأموال وأهم مظهر للثراء مما أدى إلى بروز التفاوت الطبقي[1]

حماية الملكية عند اليونانيين : -

في الوقت الذي امتهن فيه الشعب اليوناني أموال الشعوب الأخرى واعتبروا ذلك حلالاً وبطولة ، فإن قوانينهم تحمي ملكية مواطنيهم بسياج قوي من الحماية ، حيث اعتبروا المعتدي على حق أخيه معتدياً على الحقوق الدينية المقدسة ، فالعلامات التي تفصل بين الأراضي ، علامات محترمة لا يجوز لأحد انتهاكها[2] .

---

(١) الفضل ، منذر عبد رب الحسين ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ط ١٩٨٨ ، ص١٩

(٢) انظر ، الجنيدل ، حمد عبد الرحمن ، نظرية التملك في الإسلام ، مرجع سابق ، ص١٠

الملكية عند الرومان : -

لا شك أن المجتمع الروماني كغيره من المجتمعات قد عرف الملكية الفردية للمنقولات وأول ما نشأت الملكية العقارية في روما عن طريق الإقطاع من الدولة ، وعلى هذا ظهرت ملكية الأراضي الزراعية في شكل الملكية الفردية ، ثم تحولت إلى ملكية العشيرة ثم الأسرة ، ونلاحظ منذ البداية أن حق الملكية لم يكن ممكناً لكل شخص ، ولكي يتمتع كل صاحب ملكية بميزات ملكيته من استخدام واستغلال وتصرف ، لا بد من توفر ثلاثة شروط هي :

١ ـ أن يكون متمتعاً بالجنسية الرومانية ، وقد طور الرومان هذا الشرط، بحيث يمكن أن يكون المالك من بين الذين منحتهم السلطات الرومانية حق التعامل .

٢ ـ أن يكون الشيء موضوع حق الملكية رومانياً ، وبالنسبة للعقارات لا يكون العقار رومانياً إلا إذا كان العقار موجوداً في إيطاليا .

٣ ـ أن يكون حق الملكية قد اكتسب بواسطة واحدة من الطرق المكسبة للملكية والتي حددها القانون الروماني في الإشهاد والدعوى الدستورية[1].

---

(١) المرصفاوي ، فتحي ، فلسفة القانون وتأريخه تاريخ القانون المصري ، دار الفكر العربي مصر ، ط ١٩٨٢، ص ٣٢١

وقد اتسعت مع الزمن ملكية الأسرة للأراضي فشملت الأراضي الواقعة خارج أسوار المدينة بعد ما كانت من قبل تتملك داخل أسوارها ، وأصبحت الأراضي توزع على الأسر بصفة مستديمة ، فاستقلت كل أسرة بنصيبها يتناوبه أعضاؤها جيلاً بعد جيل ، ولا يعود إلى العشيرة إلا بلنقراض الأسرة[1] .

حماية الملكية عند الرومان : -

حماية الملكية في القانون الروماني امتياز قاصر على المواطنين الرومان ، بالنسبة للأشياء الرومانية التي يكتسبونها ، أما الأجنبي فلا يعتبر مالكاً ولو كانت يده على الشيء مشروعه ، ولكن الحاكم القضائي للأجانب وكذلك حكام الأقاليم توصلوا إلى حماية الملكية الخاصة للأجانب عن طريق دعوى تشبه ما كان يعطى للملكية الرومانية من حماية ، ويمكن القول بصفة عامة ، إن القانون الروماني خوّل للمالك وسائل متعددة لحماية ملكه ، وذلك عن طريق الرهان العينية ، أو دعوى القسم[2]

---

(١) الحفناوي ، عبدالمجيد ، وعكاشة ، محمد ، تاريخ النظم الاجتماعية والقانونية والقانون الروماني ، الدار الجامعية . بيروت ، ط ١٩٨٩، ص١٤٨

(٢) فرج ، توفيق حسن ، القانون الروماني ، مكتبة مكاوي بيروت ، ط ١٩٧٥ ، ص٣٣٢

الملكية في المجتمع العربي قبل الإسلام : -

وجدت الملكية الفردية في الجزيرة العربية قبل الإسلام ، وهذه حقيقة شهد لها الكتاب والسنة وبعض الحوادث التاريخية : -

أ) فمن القرآن الكريم ، قوله تعالى : ﴿ لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِنْ دِيارِهِمْ وَأَمْوَالِهِمْ يَبْتَغُونَ فَضْلاً مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانًا ﴾[1] ، وقوله تعالى ﴿ وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَمْ تَطَئُوهَا وَكَانَ اللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا ﴾[2] وواضح أن الإضافة هنا للتمليك.

ب) ومن الأحاديث النبوية الشريفة الدالة على التملك عند العرب قبل الإسلام ما أخرجه البخاري ومسلم وغيرهما ، أن أسامة بن زيد ﷺ قال لرسول الله ﷺ حين قدم مكة : أتنزل غداً في دارك يا رسول الله؟ فقال له النبي ﷺ : (وهل ترك لنا عقيل من رباع أو دور؟) [3] وفي فتح مكة قال عليه الصلاة والسلام :(من دخل دار أبي سفيان فهو

---

(١) سورة الحشر آية ٨

(٢) سورة الأحزاب آية ٢٧

(٣) رواه البخاري في صحيحه (ص٣١٦) ح ١٥٨٨ (٢٥) كتاب الحج (٤٤) باب توريث دور مكة وبيعها وشرائها ، ورواه مسلم في صحيحه (ص٥٣٤) ح ١٣٥١ (١٥) كتاب الحج (٨٠) باب النزول بمكة للحاج وتوريث دورها ، كلاهما من طريق ابن وهب عن يونس عن ابن شهاب عن علي بن الحسين عن عمرو بن عثمان عن أسامة بن زيد مرفوعاً.

آمن ، ومن دخل داره فهو آمن)[1] ، وهذا إثبات من النبي ﷺ لأبي سفيان وغيره تملك دورهم .

ج) ومن الحوادث التاريخية التي تشهد لهذه الحقيقة الثابتة · افتداء أبي بكر ﷺ من ماله الخاص لعدد من الأرقاء الذين دخلوا في الإسلام ،وتنازل صهيب بن سنان الرومي عن ماله لكي تسمح له قريش بالهجرة إلى المدينة ، وأيضاً حركة التجارة التي كانت تجوب الجزيرة العربية في الشتاء والصيف ، مما يدل على وجود للتملك في هذا العصر[2]

حماية الملكية عند المجتمع العربي قبل الإسلام : -

لقد كانت الملكية في المجتمع العربي قبل الإسلام تتمتع بالحماية والاهتمام ، لأنها محترمة ومصانة عند أهلها ، ولقد كان اعتماد الناس في حماية أملاكهم وأراضيهم من خلال اللجوء إلى الأعراف السائدة بينهم ، إذ لم تكن هناك محاكم مختصة أو أنظمة متبعة يرجع إليها في حال التنازع في قضايا التملك ، وإذا لم تجد هذه الطريقة في حل الخلافات والاعتداءات ، فإنهم يلجؤون بعد ذلك إلى قوة القبيلة فهي المسؤولة عن الدفاع عن الأملاك وحمايتها من اعتداء القبائل الأخرى .

---

(١) جزء من حديث رواه مسلم في صحيحه (ص٧٤٠ ـ ٧٤١) ح ١٧٨٠ (٣٢) كتاب الجهاد والسير ،(٣١) باب فتح مكة ، من طريق ثابت البناني عن عبدالله بن رباح عن أبي هريرة فذكر الحديث وهو حديث طويل

(٢) انظر ، المصلح ، عبدالله عبدالعزيز ، قيود الملكية الخاصة ، مرجع سابق ، ص٥٨

ملكية الأراضي في الإسلام : -

في شريعة الإسلام الخالدة ، يباح لكل فـــرد أن يتملـــك بالأســـباب المشروعة ما يشاء من المنقولات والعقارات ، وأن يستثمرها وينتفع بهـــا في نطاق الحدود التي رسمتها والمتتبع لأحكام القرآن الكريم وللســـنة النبويـــة الشريفة ، وما عليه المسلمون في عهد النبي ﷺ يدرك بما لا مجال فيه للشـــك أن الإسلام يقر الملكية الخاصة للأرض ، فالملكية الخاصة لـــلأرض ثابتـــة في القرآن الكريم من عدة وجوه -

الوجه الأول : -

أن ملكية الأرض خاصة ، كانت من الأمور الجاري العمل بهـــا قبـــل نزول القرآن الكريم ، فلم يحظرها و لم يأمر الناس بإلغائها ، فكان معنـــاه أن الله تعالى أقر هذه القاعدة الجارية وأبقى على مشروعيتها ، ولأجل هذا المعنى نفسه ما زال المسلمون منذ نزول القرآن الكريم إلى يومنا هذا يجعلون الأرض ملكية شخصية لهم كما كانوا يفعلون من قبل[1]

الوجه الثاني : -

أن الغرض الأساسي للإنسان في ملكية الأرض هو أحد أمرين :الزراعة أو البناء ،والقرآن الكريم يسلم بالملكية الفردية للأرض لكل من هذين الغرضين، يقول الله تعالى. ﴿ كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَـــوْمَ حَصَـــادِهِ﴾[2]،

---

(١) انظر ، المودودي ، أبو الأعلى ، مسألة ملكية الأرض في الإسلام ، مرجع سابق ، ص٢٣

(٢) سورة الأنعام آية ١٤١ .

ويقول تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنْ الأَرْضِ ﴾[1] .

فالمراد بالحق في الآية الأولى ، والإنفاق مما يخرج من الأرض في الآية الثانية : أداء الزكاة والصدقة ، ولا يكون هذا إلا عندما يكون بعض الناس ملاكاً للأراضي .

أما الغرض الثاني : وهو إحراز الأرض للسكن ، فقد ورد ذكره في سورة النور ، حيث يقول الله تعالى : ﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ۞ فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا فِيهَا أَحَدًا فَلا تَدْخُلُوهَا حَتَّى يُؤْذَنَ لَكُم...﴾[2]

ومن هذا نعلم أن القرآن الكريم يؤكد ملكية الأرض وإحرازها للسكن، وأن من حق صاحب كل ملك ألا يُدخل أحداً غيره في حدوده إلا بإذنه[3] .

الوجه الثالث : -

من الأمور التي لا تقبل الجدال أن النبي ﷺ وهو المبلغ عن الله ، هو أعلم الناس بمراد الله ، وأقواله وأفعاله هي أدق وأجلّ تفسير لكتاب الله وكان في أوامره ونواهيه وفيما يأتي وما يدع إنما كان يصدر عن أمر الله ، فإذا كان القرآن الكريم يدعو إلى عدم إقرار الملكية الخاصة

---

(١) سورة البقرة آية ٢٦٧

(٢) سورة النور آية ٢٧- ٢٨

(٣) المودودي ، أبو الأعلى ، مسالة ملكية الأرض في الإسلام ، مرجع سابق ، ص٢٤

للأرض فلماذا لم يعمل به ﷺ و لم يدع له ؟ إنه ﷺ أبى إلا أن يعمل بمقتضى القرآن الكريم وتعاليمه فأباح الملكية الخاصة في الأراضي وأقطع لكثير من الصحابة في كثير من البلدان [1]

وأما السنة النبوية الشريفة ، فقد تظافرت أحاديث رسول الله ﷺ على إقرار الملكية الخاصة للأرض وحمايتها من عدوان المعتدين ، وفيما يلي نورد بعضاً من هذه الأحاديث : -

١ - ما روته عائشة رضي الله عنها ، عن النبي ﷺ أنه قال ﴿ من أعمر أرضاً ليست لأحد ، فهو أحق بها ﴾ ، قال عروة . قضى به عمر في خلافته[2]

٢ - وعن سعيد بن زيد ﷺ قال قال رسول الله ﷺ ﴿ من أحيا أرضاً ميتةً فهي له ، وليس لعرق ظالم حق ﴾[3]

٣ - عن رافع بن خديج أن النبي ﷺ قال ﴿ من زرع في أرض قومٍ بغير

---

(١) انظر ، العبادي ، عبد السلام داود ، الملكية في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ج ١، ص ٢٦٩

(٢) رواه البخاري في صحيحه (ص٣٦١) ح ٢٣٣٥ (٤١) كتاب الحرث والمزارعة (١٥) باب من أحيا أرضاً مواتاً ، من طريق محمد بن عبدالرحمن عن عروة عن عائشة مرفوعاً به

(٣) سبق تخريجه ص٣٠

كذلك إقطاع النبي ﷺ وإقطاع خلفائه الراشدين من بعده كثيراً من الناس قطعاً من الأراضي السكنية والزراعية ، كل ذلك يوضح لنا بجلاء أن الإسلام يبيح الملكية الفردية للأرض وفق القواعد الشرعية المنظمة للملكية.

حماية الإسلام للملكية العقارية : -

أحاط الإسلام ملكية الأموال والعقارات بسياج قوي من الحماية ، وفرض عقوبات قاسية على كل معتد عليها ، أيّاً كانت صورة هذا الاعتداء، وأيّاً كان المعتدي ، فالغصب ونقل حدود الأرض جريمة معاقب عليها بعقوبة دنيوية وأخروية ، أما العقوبة الدنيوية ، فالشريعة الإسلامية توجب على الغاصب رد الشيء المغصوب أو رد قيمته إذا بدده أو أتلفه ، وإذا كان المغصوب أرضاً فغرس فيها أو بنى ، قلع الغرس وهدم البناء وردت إلى

---

(١) رواه أبو داوود في سننه (ج٤ ص١٤٦) ح ٣٣٩٦ كتاب البيوع ، باب إذا زرع الرجل في الأرض بغير إذن صاحبها ، ورواه الترمذي في الجامع (ج٣ ص٦٤٨) ح ١٣٦٦ كتاب الأحكام ، باب ما جاء فيمن زرع في أرض قوم بغير إذنهم ، ورواه ابن ماجه في السنن (ج٢ ص٨٢٤) ح ٢٤٦٦ كتاب الرهون ، باب من زرع في أرض قوم بغير إذنهم ، ورواه البيهقي في السنن الكبرى (ج٦ ص١٣٦) كتاب المزارعة ، باب من زرع في أرض غيره بغير إذنه أو بإذنه على سبيل المزارعة ، ورواه الطبراني في الكبير (ج٤ ص٢٨٥) ح ٤٤٣٧ كلهم من طريق شريك عن أبي إسحاق عن عطاء عن رافع بن خديج فذكر الحديث ، قال الإمام البخاري (هو حديث حسن) ، نقله عنه الإمام الترمذي في الجامع(ج ٣ ص ٦٤٨) وأيضا في العلل الكبير (ج١ ص٥٦٣) وقال الإمام ابن القيم (وليس مع من ضعف الحديث حجة ، فإن رواته محتج بهم في الصحيح وهم أشهر من أن يسأل عن توثيقهم ، وقد حسنه إمام المحدثين أبو عبد الله البخاري ، والترمذي بعده ، وذكره أبو داود ولم يضعفه ، فهو حسن عنده ، واحتج به الإمام أحمد وأبو عبيد) أ هـ . مختصراً من تهذيب السنن (ج٥ ص٦٤)

صاحبها كما كانت ، ويوقع على الغاصب في جميع الحالات عقوبة تعزيرية.

وأما العقوبة الأخروية ، فقد وردت على لسان النبي ﷺ حيث قال : (من غصب شبراً من الأرض طوقه الله إيّاه من سبع أرضين يوم القيامة)[1]

كل ذلك يدل دلالة قاطعة على أن الإسلام لم يغفل جانب الملكية ووجوب حمايتها من عدوان المعتدين[2]

---

(١) روى البخاري نحوه في صحيحه (ص٤٨٦) ح ٢٤٥٢ (٤٦) كتاب المظالم (١٣) باب إثم من ظلم شيئاً من الأرض ، بلفظ (من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين) من طريق الزهري عن طلحة بن عبدالله عن عبدالرحمن بن عمرو بن سهل عن سعيد بن زيد ورواه مسلم في صحيحه ،(ص٦٥٦) ح ١٦١٠ (٢٢) كتاب المساقاة (٣٠) باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها من طريق العلاء بن عبدالرحمن عن عباس بن سهل بن سعد الساعدي عن سعيد بن زيد مرفوعاً به .

(٢) انظر ، وافي ، علي عبدالواحد ، وسعفان ، حسن شحاته ، قصة الملكية في العالم ، مكتبة نهضة مصر مصر ، ط ١٣٧٧ ، ص ١٦٩

المبحث الثالث

نظام تملك العقار في المملكة العربية السعودية : -

تختلف الدول في تنظيماتها بالنسبة لتملك العقار داخل حدود أراضيها ، باختلاف الأهمية الدينية والاقتصادية والسياسية التي تعلقها هذه الدول على الثروة العقارية فيها ، وفيما يتعلق بتنظيم تملك العقار في المملكة العربية السعودية ، فقد نحت الأنظمة السعودية إلى اتجاهين رئيسيين هما : -

الاتجاه الأول : - السماح للمواطنين السعوديين بتملك العقار داخل حدود المملكة العربية السعودية بالطرق الشرعية والنظامية كأصل عام ، فإذا تملك المواطن السعودي العقار عن طريق الشراء أو الهبة أو الإقطاع أو الإحياء ، ونحوها من الطرق الشرعية ، وكان ذلك متفقاً مع الأنظمة الصادرة بهذا الخصوص ، ولم يتعارض بناؤه على الأرض مع التنظيم ، وتوفرت شروط الملكية وانتفت الموانع ، وكان الإحياء متوافقاً وتنظيم إحياء الأراضي الموات، فإن العقار يكون ملكه ولا سبيل لأحد عليه[1]

أما إذا حاول المواطن السعودي تملك العقارات الخاصة أو العامة ، عن طريق التعدي والاستيلاء بالقوة أو بالاحتيال أو غيرها من الطرق المخالفة للشرع والنظام ، فإن ملكيته هنا لا تتم ، لعدم توفر شروط الملكية فيها ، وفاعل ذلك معرض للعقوبة التعزيرية .

---

(١) انظر ، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، نشر وزارة الداخلية ، ط ١ ، ٩-١٤هـ ج٢ ، ص٩

الاتجاه الثاني - منع الأجانب[1] من تملك العقار داخل حدود المملكة العربية السعودية كأصل عام ، فقد نصت المادة الثانية من نظام تملك غير السعوديين للعقار[2] بأنه (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)

ومعنى هذا أنه لا يجوز للأجنبي تملك العقار داخل حدود المملكة العربية السعودية بأي طريق كانت إلا إذا آلت ملكية الأجنبي للعقار عن طريق الإرث. فيما عدا طريق الإرث لا يجوز للأجنبي تملك العقار إلا في حالات استثناها نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية.

وهذه الحالات هي : -

الحالة الأولى : -

أن يكون قصد الأجنبي من تملك العقار هو وقفه ، ففي هذه الحالة يجوز له تملك العقار ، ولكن لابد من توفر شرطين : -

---

(١) يُعنى بكلمة أجنبي ، الأشخاص الذين لم تثبت تابعيتهم لحكومة المملكة العربية السعودية ، وكذلك الذين أسقطت تابعيتهم منها بأي سبب من الأسباب القانونية (انظر ، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٥٧)

(٢) صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم م / ٢٢ في ١٢ / ٧ / ١٣٩٠هـ ونشر بجريدة أم القرى بالعدد رقم ٢٣٤٠ في ٢٤ / ٧ / ١٣٩٠هـ

أن يكون الوقف على جهة معينة ، وأن تكون هـــذه الجهـــة المعينـــة سعودية.

أ) أن ينص الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظـــر على الموقوف

فإذا لم يتوفر هذان الشرطان ، فإن ملكية الأجنبي للعقار تكـــون غـــير ثابتة.

الحالة الثانية -

يجوز للممثليات الدبلوماسية كالسفارات والقنصليات ونحوها تملك المقر الرسمي أو مقر سكن رئيسها ، بشرط أن يكون هذا على أســـاس المعاملـــة بالمثل.

كما يجوز للهيئات الدولية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمـــها تملك المقر الرسمي لها ويشترط لهذا كله الحصول على ترخيص مـــن وزيـــر الخارجية السعودي

الحالة الثالثة : -

يجوز للأجنبي اكتساب حق الملكية في الأراضي الزراعية ، وفق الحـدود والشروط التي نص عليها نظام توزيع الأراضي البور في المملكـــة العربيـــة السعودية[1] .

---

(١) صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم م / ٢٦ في ٦ / ٧ / ١٣٨٨هـ ونشر بجريدة أم القرى في العدد رقم ٢٢٥٠ في ١٦ / ٩ / ١٣٨٨هـ

ولقد حددت المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للنظام الشروط التي يمكن عن طريقها أن يكتسب الأجنبي حق الملكية للأراضي الزراعية ، وهذه الشروط هي :-

١ - ألا تتوفر طلبات من الأفراد السعوديين ، فإذا وجد طلبات من أفراد سعوديين فإن لها الأفضلية

٢ - أن يكون للأجنبي القدرة على الاستثمار من حيث رأس المال والمعرفة الفنية .

٣ - أن يراعى حجم عدد أفراد عائلة الأجنبي المعتمدين عليه ، والمشتغلين في العمل الزراعي ، والمتفرغين لذلك العمل

٤ - أن يكون مقدم الطلب للعمل الزراعي متفرغا ، بمعنى أنه إذا تساوى طالبان للاستثمار ، يقدم المقيم والمتفرغ على المالك المتغيب

٥ - أن يكون ذلك بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الزراعة والمياه بعد التشاور مع وزير الداخلية[1]

الحالة الرابعة :-

يجوز للمؤسسات الأجنبية المرخص لها بمزاولة نشاطها في المملكة العربية السعودية طبقا لنظام استثمار رأس المال الأجنبي ، تملك العقار اللازم لمزاولة نشاطها المرخص به في حدود الحاجة لمزاولة هذا النشاط ، ويشمل ذلك

---

(١) انظر، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ص ٢٣

العقار اللازم لسكن مستخدمي المؤسسة المعنية وذلك شرط الحصول على ترخيص من وزير التجارة والصناعة .

الحالة الخامسة : -

يجوز للأجنبي في غير الحالات السابقة تملك العقار لسكنه الخاص أو استثماره بشرط صدور موافقة ملكية على ذلك بناء على اقتراح من وزير الداخلية .

هذا ، وقد حظر هذا النظام على كتاب العدل في المملكة العربية السعودية أو أي جهة أخرى مختصة بتوثيق العقود وأي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام .

نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقار داخل حدود المملكة العربية السعودية : -

لقد استثنى نظام منع الأجانب من تملك العقار في المملكة العربية السعودية، مواطني دول مجلس التعاون الخليجي من هذا المنع وإن كانوا داخلين في مسمى الأجنبي ، حيث نصت المادة الثامنة من الاتفاقية الاقتصادية الموحدة لدول الخليج العربي[1] (بأن تتفق الدول الأعضاء على القواعد التنفيذية الكفيلة بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون في أي دولة من هذه الدول نفس معاملة مواطنيها دون أي تفريق أو تمييز في المجالات الآتية : (ومنها حق التملك) .

وتطبيقاً لذلك تمت الموافقة على مضمون الاتفاقية[2] ، واعتمدت نصوص التنظيم الخاص بتملك العقار لمواطني دول الخليج العربي ، وفيما يلي نصوص هذا التنظيم[3] . -

المادة الأولى : -

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي من الأشخاص الطبيعيين بتملك عقار واحد ، أرضاً كان أو بناءً في المناطق السكنية المنظمة في أي

---

(١) تم التوقيع على هذه الاتفاقية في مدينة الرياض بتاريخ ١٥ / ١ / ١٤٠٢هـ

(٢) بالمرسوم الملكي رقم م / ٥٥ في ٢٧ / ١٠ / ١٤٠٥هـ

(٣) مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٧٥

دولة عضو بإحدى طرق التصرف بين الأفراد أو بالإيصاء ، بشـــرط أن لا تتعدى مساحة الأرض ٣٠٠٠م٢ (ثلاث آلاف متر مربع)

المادة الثانية :-

يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته ، وليس له حق اسـتغلال العقار لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة بذلك .

المادة الثالثة . -

إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يبدأ المالك في بنائها خلال ثلاث سـنوات من تاريخ تسجيلها باسمه ، وأن يتـــم البنـــاء خـــلال خمـــس ســـنوات من ذلك التاريخ ، وإلا كان للدولة المعنية الاستيلاء على العقار وبيعه علـــى حسابه ، مع تعويض المالك بنفس ثمن العقار وقت شرائه أو ثمنه حين بيعـــه أيهما أقل ، مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة ، وللدولة أن تمـــدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك في البناء .

المادة الرابعة : -

لا يحق لمالك العقار التصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد انقضـــاء ثمان سنوات من تاريخ تســـجيله باسمـــه ، ويجـــوز اســـتثناءً وفي حالـــة الضرورة القصوى أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة ، بشرط الحصول على إذن مسبق من الجهات المختصة .

المادة الخامسة –

إذا كان سبب الملكية عن طريق الإرث ، فيعامل المالك معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار .

المادة السادسة –

في حالة كون الراغب في التملك بموجب هذا التنظيم حاصلاً على جنسية إحدى الدول الأعضاء بطريق التجنس ، فيشترط مضي عشر سنوات على الأقل على تجنسه

المادة السابعة : –

يسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين باستئجار الأراضي والانتفاع بها في أية دوله عضو في المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها بحرية التصرف في هذا الحق بالبيع والرهن وفقاً لما تقضي به قوانين الدولة

المادة الثامنة : –

تستثنى العقارات الواقعة داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة من حكم هذا التنظيم

المادة التاسعة : –

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقاً للقوانين التي تعامل

بها مواطنيها وذلك دون الإخلال بحق المالك في تملك عقار آخر وفقاً لهـــذا التنظيم ، كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حظر التملـــك أو الانتفاع في مناطق معينة لأسباب أمنية .

المادة العاشرة : -

لا يتضمن هذا التنظيم حقوقاً أفضل مما يتمتع به المواطنون في أي دولـة عضو ، كما لا يخل بأية حقوق أفضل كانت سارية في الماضي أو التي تمنحها كل أو بعض الدول الأعضاء في المستقبل

المادة الحادية عشرة : -

يسري هذا التنظيم بعد ثلاثة أشهر من موافقة المجلس الأعلى عليه

المادة الثانية عشرة : -

يجري تقييم التجربة بواسطة المجلس الوزاري بعد خمس سنوات من بـدء سريانها .

هذا ، والمتأمل في نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربيـــة السعودية ، يلاحظ أن فيه مخالفات شرعية ظاهرة ، منها على سبيل المثـال ، أنه سوّى بين المسلم غير السعودي وبين الكافر ، ومنع غير السعودي المسـلم من تملك العقار ، وهذا غير مقبول شرعاً ، لأن الإسلام فرق بـين المسـلم وبين الكافر بدليل قول الله تعالى :﴿ أَفَنَجْعَلُ الْمُسْلِمِينَ كَالْمُـــجْرِمِينَ ﴾[1]

---

(١) سورة القلم آية ٣٥

كما أن الإسلام أباح للمسلم أن يتملك ما شاء من العقار داخل ديار المسلمين بالحدود الشرعية متى شاء ، ولا عبرة بالأقاليم ولا بالحدود الجغرافية .

ومما يلاحظ على النظام أيضاً أنه أجاز للممثليات الدبلوماسية والمؤسسات الأجنبية تملك العقار داخل حدود المملكة العربية السعودية من غير تقييد بكونها مسلمة ، وهذا مخالف للشرع ، إذ لا يجوز للكافر أن يسكن جزيرة العرب فضلاً عن أن يتملك فيها ، لأمره ﷺ بإخراج اليهود والنصارى من جزيرة العرب ، فيجب التنبه لهذه المخالفات ، والعمل على تصحيحها بما يوافق الشريعة الإسلامية ، والله أعلم[1]

---

(١) انظر ، الحصين ، خالد إبراهيم ، حق الأجنبي في التملك في الفقه الإسلامي والنظام السعودي ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للقضاء الرياض ، ١٤١٣هـ ، ص ٧٤

الفصل الثاني

العقارات وأنواعها

ويشتمل على مبحثين رئيسيين : -

المبحث الأول : - تعريف العقار لغة واصطلاحاً .

المبحث الثاني : - أنواع العقارات وتقسيماتها .

المبحث الأول
تعريف العقار لغة واصطلاحاً -

أولاً ــ تعريف العقار لغة -

جاء في القاموس المحيط العقار الضيعة[1]

وفي مختار الصحاح : العقار بالفتح مخففاً ، الأرض والضياع والنخل[2]

قال صحاب اللسان : العَقْر والعَقَار : المترل والضيعة ، يقال ماله دار ولا عقار

وخص بعضهم بالعقار النخل ، يقال للنخل خاصة من بين المال عقار .

والمعقر الرجل الكثير العقار وقد أعقر[3]

---

(1) الفيروز آبادي ، مجد الدين محمد يعقوب ، القاموس المحيط ، مرجع سابق ، ص ٥٧٠

(2) الرّازي ، زين الدين محمد بن أبي بكر ، مختار الصحاح ، مؤسسة الرسالة ودار البصائر بيروت ، ط ١٤٠٧ ، ص ٤٤٥

(3) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج٩ ، ص٣١٦

ثانياً ــ تعريف العقار في اصطلاح الفقهاء . -

عرفه ابن عابدين بقوله . (العقار هو الأرض مبنية أو غير مبنية)[1].

وجاء تعريفه عند المالكية بما نصه : (العقار : شامل للبناء والغراس وغيرهما كالأرض المجردة عن ذلك ، لأن العقار اسم للأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر)[2]

وعرفه الشربيني الخطيب من الشافعية بقوله . -

(العقار : اسم للمترل والأرض والضياع)[3] .

وجاء تعريفه عند الحنابلة بما نصه : -

(المراد بالعقار : الأرض دون الغراس والبناء ، وظاهر كلام أهل اللغة بل صريحة أن النخل عقار)[4]

التعريف المختار : -

بالنظر إلى التعريفات السابقة ، نجد أنها متقاربة من حيث العناصر ، وهي تتفق تقريباً على أن الأرض هي أصل العقار ، أما البناء والغراس والشجر ونحو ذلك مما هو متصل بالأرض فهو تابع لها ، وعلى هذا ، فالتعريف المختار هو : التعريف الثاني للمالكية ، والله أعلم

---

(1) ابن عابدين ، محمد أمين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار ، دار الفكر بيروت ، ط٢، ١٣٨٦ هـ ، ج٤ ، ص ٣٦١

(2) الدسوقي ، شمس الدين عرفة ، حاشية الدسوقي ، المطبعة الكبرى الأميرية مصر ، ط٣ ، ١٣١٩ هـ ، ج٣ ، ص ٤٢١

(3) الشربيني ، شمس الدين محمد الخطيب ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٤هـ ، ج٢ ، ص١٢٤ .

(4) ابن قدامه ، موفق الدين عبدالله بن أحمد ، حاشية المقنع ، مكتبة الرياض الحديثة الرياض، ط ١٤٠٢هـ ، ج٢ ، ص ٢٥٨

المبحث الثاني
أنواع العقارات وتقسيماتها : -

تنقسم العقارات في الإسلام إلى ستة أنواع رئيسية على النحو التالي -

١ - المباني والدور والعرصات

٢ – الأراضي ، وتنقسم إلى -

أ) الأراضي التي أسلم عليها أهلها

ب) الأراضي التي صولح عليها أهلها

ج) الأراضي التي أخذت عنوه

د) الأراضي الموات .

٣ - الصوافي وعقارات بيت المال

٤ - الحمى والأرفاق

٥ - العقارات الموقوفة

٦ – عقارات مكة المكرمة ، ومدى مشروعية تملكها أو تأجيرها

وسنتناول كل قسم من هذه الأقسام بشيء من التفصيل على النحو التالي : -

١ - المباني والدور والعرصات[١] : -

وهي العقارات المعدة للسكن أو لمزاولة عمل معين ، وملحقاتها من أفنية وحدائق وأراض غير زراعية[٢] .

وهذه العقارات إن كانت في أرض الحجاز ، فإن لها بعض الأحكام التي تميزها عن غيرها ، ومنها : -

أن لا يستوطنها ولا يتملكها مشرك من ذمي ولا معاهَد ، وأن لا يدفن فيها أمواتهم ، وينقلون إن دفنوا فيها إلى غيرها ، وأن لمكة المكرمة والمدينة النبوية وضعاً خاصاً ، فهما حرمان يحرم فيهما بعض الأمور التي لا تحرم في غيرهما[٣] . وأما ماعدا هذه العقارات مما يقع في سائر البلاد ، فينقسم إلى أربعة أقسام : -

١ - قسم أسلم عليه أهله ، فيكون أرض عشر .

٢ - قسم ملكه الغانمون عنوة و لم يقفه الإمام ، فيكون معشوراً .

٣ - قسم أحياه المسلمون ، فيكون ما أحيوه معشوراً أيضاً .

٤ - قسم صولح عليه أهله ، فيكون فيئاً يوضع عليه الخراج[٤] .

---

(١) العرصة الفناء التابع للبناء

(٢) الزريقي ، جمعه محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، دار الآفاق الجديدة بيروت ، بدون سنه طبع ، ص ١٤٠

(٣) انظر ، الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١٤٠٣هـ ، ص ١٩٥

(٤) انظر ، الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، المرجع نفسه ، ص ٢٠٣

٢ ـ الأراضـــــي - وتنقسم إلى قسمين : -

أ ـ الأراضي التي أسلم عليها أهلها -

كان المسلمون الأوائل يقومون بنشر رسالة الإســـلام ويعرضـــون الإسلام على الأعاجم والوثنيين ، فإن أبوا الدخول في الإسلام فالجزيـــة وإن أبوا فالحرب ، فإذا اختار القوم الإسلام وأسلموا ، فـــإن دمـــاءهم وأموالهم تحرم على المسلمين ، ومن ثم فإن أراضيهم ومبانيهم تظل علـــى ملكيتهم يتصرفون فيها بجميـــع التصرفـــات المباحـــة في الإســـلام ولا جزية ولا خراج على أراضيهم ، وليس للمسلمين أن يبنوا على أراضيـــهم أو يمنعوهم من الكلأ والرعي أو أن يحفروا فيها بئرا أو ما شابه ذلـــك إلا برضاهم ، فهي ملك لهم يتوارثونها ويتبايعونها وفق أحكام الشريعة [١]

وقد استدل الفقهاء رحمهم الله على أن الأراضي التي أسلم عليـــها أهلها هي ملك لأصحابها لا يتعرض لهم فيها يتوارثونها ويتبايعونها وفـــق أحكام الشريعة ، بالأدلة الآتية -

١ - قولـــه ﷺ . ﴿ إن القـــوم إذا أســـلموا أحـــرزوا أموالهـــم ودماءهم﴾[٢].

---

[١] انظر ، الزريقي ، جمعة محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص ١٤٢

[٢] رواه أبو داود في سننه (ج ٣ ص ٥٠٥ ـ ٥٠٦) ح ٣٠٦٢ (٥١) كتاب الخراج والإمارة والفيء (٣٦) باب ما جاء في إقطاع الأرضين من طريق عثمان ابن أبي حازم عن أبيه عن جده صخر أن رسول الله ﷺ ، فذكر الحديث والحديث لم يروه من أصحاب الكتب الستة إلا أبو داود وسكت عنه ، وما سكت عنه فهو حسن عنده ، قرره أبو عمرو بن الصلاح في (علوم الحديث ص ٣٩) فالحديث يكون حسنا ، والله أعلم

٢ – عن سليمان بن بريده عن أبيه قال · قال رسول الله ﷺ :﴿لهم ما أسلموا عليه من أراضيهم ورقيقهم وماشيتهم ، وليس عليهم فيـــه إلا الصدقة﴾[١] .

ومن الأراضي التي أسلم عليها أهلها : المدينة المنورة والطائف واليمن والبحرين وإندونيسيا وغيرها[٢] .

---

[١] رواه البيهقي في السنن الكبرى (ج ٤ ص ١٣٢) كتاب الزكاة ، باب الذمي يسلم وعلى أرضه خراج ، من طريق علقمة بن مرثد عن سليمان بن بريدة عن أبيه فذكر الحديث

[٢] العبادي ، عبد السلام داود ، الملكية في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٧٣

ب – الأراضي التي صولح عليها أهلها –

إذا استولى المسلمون صلحا على أراضي الذين لم يؤمنوا بالإسلام ، فإن ملكية الأراضي هنا تتحدد تبعا لعقد الصلح ، فقد يكون عقد الصلح مبنيا على أساس أن تنتقل ملكية الأرض للمسلمين ، مع بقاء الأرض بأيدي من وقع معهم الصلح يعملون فيها ويستغلونها ، مقابل ما يدفعونه للمسلمين من خراج يفرض على هذه الأراضي ، وقد يكون الصلح مبنيا على أساس أن تبقى ملكية الأرض لأصحابها ، ولكنهم يلتزمون بدفع مبالغ من المال تفرض على أراضيهم

ففي الحالة الأولى : –

تصير الأرض بهذا الصلح وقفا من دار إسلام ، ولا يجوز لهم التصرف فيها ببيع أو غيره ، ويكون الخراج المضروب عليها أجرة لا يسقط عنهم بإسلامهم ، ويؤخذ خراجها إذا انتقلت إلى غيرهم من المسلمين .

وفي الحالة الثانية : –

تصير الأرض بهذا الصلح ملكا لهم ، ويكون الخراج في حكم الجزية من أسلموا سقط عنهم ، ولا تصير أرضهم دار إسلام وإنما دار عهد ، ولهم التصرف فيها ببيع أو غيره ، وإذا انتقلت إلى مسلم ، لم يؤخذ خراجها ويقرون فيها ما أقاموا على الصلح[1] .

---

[1] انظر ، الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ١٤٨

ج – الأراضي التي أخذت عنوة : –

وهي الأراضي التي استولى عليها المسلمون عُنوة وقهراً بطريق الحرب ، وهذه الأراضي اختلف الفقهاء في حكمها بعد استيلاء المسلمين عليها ، فذهب أبو حنيفة إلى أن الإمام فيها بالخيار بين قسمتها بين الغانمين ، فتكون أرضاً عشرية ، أو يعيدها إلى أيدي المشركين بخراج يضر به عليها فتكون أرض خراج ، ويكون المشركون بها أهل ذمة ، أو يقفها على كافة المسلمين وتصير هذه الأرض دار إسلام ، سواء سكنها المسلمون أو أعيد إليها المشركون لملك المسلمين لها ، ولا يجوز أن يستنزل عنها للمشركين لئلا تصير دار حرب . وقال الإمام مالك : تصير وقفاً على المسلمين حين غنمت ولا يجوز قسمها بين الغانمين . وذهب الشافعي إلى أنها تكون غنيمة كالأموال تقسم بين الغانمين إلا أن يطيبوا نفساً بتركها ، فتوقف على مصالح المسلمين[1] .

ونقل أبو يعلى الفراء عن الإمام أحمد في هذه المسألة روايتين : –

إحداهما : – أنها تكون غنيمة كالأموال تقسم بين الغانمين ، إلا أن يطيبوا نفساً بتركها ، فتوقف على مصالح المسلمين .

والثانية : – أن الإمام فيها بالخيار في قسمتها بين الغانمين ، فتكون أرض عشر ، أو يقفها على كافة المسلمين وتصبح هذه الأرض دار إسلام ، سواء سكنها المسلمون أو أعيد إليها المشركون[2] .

---

[1] الماوردي ، أبو الحسن على بن محمد ، الأحكام السلطانية ، دار الكتب العلمية – بيروت ، ط١ ، ١٤٠٥ ، ص ١٧٤

[2] الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ١٤٦

د – الأراضي الموات : –

تعريفها في اللغة –

الموات الأرض التي لم تزرع ولم تعمر ولا جرى عليها ملك لأحد ، وإحياؤها ، مباشرة عمارتها وتأثير شئ فيها[1] .

وتعريفها في الاصطلاح –

الموات ما لم يكن عامرا ولا حريما لعامر وإن كان متصلا بعامر[2]

وبصورة عامة هي الأرض التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع ، ولم تكن فيئا لأهل قرية ولا مسرحا ، لها وليست موضع مقبرة ولا محتطب ولا مرعى لدوابهم وأغنامهم وليست بملك لأحد ولا في يد أحد[3]

ولا خلاف بين الفقهاء في أن من أحيا هذه الأرض فتكون ملكا له ، لقول النبي ﷺ . ﴿ من أحيا أرضا ميتة فهي له ، وليس لعرق ظالم حق﴾[4]، ويكون الإحياء بإجراء الماء للسقي ، أو بالغرس أو ببناء حائط منيع مبني مما جرت عادة أهل البلد البناء به ، سواء أرادها المحيي لبناء أو زرع أو أرادها حظيرة غنم أو نحو ذلك ، ولا يعتبر في الإحياء تسقيف ولا نصب باب ولا يحصل الإحياء بمجرد الحرث والزرع ، لأنه لا يراد للبقاء بخلاف الغرس ، ولا يحصل أيضا بخندق يجعله حول الأرض التي يريد إحياءها .

---

(1) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج ١٣ ، ص٢١٩

(2) الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٢٠٩

(3) إبراهيم ، أبو يوسف يعقوب ، الخراج ، دار المعرفة بيروت ، بدون سنة طبع ، ص ٦٣

(4) سبق تخريجه ص ٣٠

ومن ناحية أخرى ، إذا لم يتمكن الإنسان من إحياء الأرض وطالت المدة وهو واضع يده عليها كنحو ثلاث سنين قيل له إما أن تحيي الأرض فتملكها ، أو تتركها لمن يحييها ، فإن طلب المهلة لعذر أمهل شهرين أو ثلاثة أو أقل على ما يراه الحاكم ، وإن لم يكن له عذر فلا يمهل ، بل يقال له : إما أن تعمر وإما أن ترفع يدك[1]

وقد اختلف الفقهاء رحمهم الله حول احتياج محيي الموات إلى إذن من الإمام لكي يتملك الأرض من عدمه -

- فذهب الإمام أبو حنيفة[2] رحمه الله ، إلى اشتراط وجود إذن من الإمام لكي يتملك الموات بالإحياء ، وحجته في ذلك منع التخاصم والمشاحنة بين الناس

- أما الإمام مالك[3] رحمه الله ، فإنه يرى ضرورة إذن الإمام في الأرض القريبة من العمران والتي عادة ما يتشاحن الناس عليها ، أما الأرض البعيدة عن العمران التي تقع في الصحارى والبراري فمن أحياها فهي له وليس من الضروري وجود إذن من الإمام لإحيائها

---

(1) الخليفي ، عبدالله بن محمد ، إرشاد المسترشد إلى المقدم في مذهب أحمد ، دار الأصفهاني للطباعة جدة ، ط ١٤٠١هـ ، ص ٢٨٣

(2) ابن عابدين ، محمد أمين ، رد المحتار على الدر المختار ، دار الكتب العلمية بيروت ، بدون سنة طبع ، ج٥ ، ص٢٧٨

(3) الدسوقي ، شمس الدين عرفة ، حاشية الدسوقي ، المرجع السابق ، ج٤ ، ص٦٢

- وذهب الإمامان الشافعي[1] وأحمد[2] رحمهما الله ، إلى أنه إذا لم يكن للموات مالك ، فمن أحياه من أهل الإسلام فهو له دون غيره ، ولا حاجة لأخذ إذن من الإمام في ذلك .

والراجح والله أعلم : -

ما ذهب إليه الإمام مالك رحمه الله ، لأن فيه احتياط للأماكن القريبة من العمران من التعدي عليها ، وأما ما كان بعيداً عن ذلك ، فإن الاستئذان قد يشق على بعض الناس ويضيق عليهم ويفوت مصلحتهم من الإحياء .

---

(1) الشافعي ، محمد بن إدريس ، الأم ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، ١٤١٣هـ ، ج٤ ، ص٥٣

(2) ابن قدامه ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٤هـ ، ج٥، ص٣٥٥.

نظام إقطاع الأراضي الموات في المملكة العربية السعودية :-

في المملكة العربية السعودية ، تقضي أنظمة إقطاع الأراضي الموات بالآتي : -

أولاً ــ أن يكون الإقطاع صادراً من ولي الأمر

حيث صدر أمر سام برقم ٢٤٧٢٦ في ١٣٧٩/١٢/٦هـ ونصه : (لوحظ أن بعض الإمارات تقطع أراضٍ لكثير من الناس ، وهذا شئ ممنوع منعاً باتا ، لأن المنح والعطاء من حق ولي الأمر ولا يمكن قبول أي إقطاع إلا ما كان من جلالة الملك أو الحكومة) .

ثانياً ــ أن الإقطاع يفيد التملك إلا ما رافقه شرط بالإحياء ، فيكون الشرط معتبراً -

حيث صدر قرار من مجلس الوزراء برقم ١٢٥٠ في ١٣٩٦/٧/١٦هـ يقضي بأن الإقطاع يفيد التملك ، وهو الذي عليه العمل الجاري من الحكومة إلا ما رافقه شرط بالإحياء ، فيكون الشرط معتبراً ، ولا يتحقق ملك بدونه .

وهذا القرار يتمشى مع ما أوردناه سابقاً من كلام الفقهاء رحمهم الله في هذا الجانب .

ثالثاً ــ العدول عن الإقطاع إذا مضت مدة طويلة ولم يتم الإحياء

وهذا ما قضى بـــه الأمـــر الســـامي رقـــم ٤/هـــ/١٠٦٠٧ في ١٤٠١/٥/٨هـــ بأن من لم يتمكن من إحياء الأرض الممنوحة له فيتعـــين العدول عن الإقطاع وسحب الأرض باعتبارها ما زالـــت مواتـــاً ، لأن الإقطاع مشروط بالإحياء .

وقد أفتى سماحة رئيس القضاة الشيخ محمد بن إبراهيم رحمـــه الله : بأنه إذا تأخر المقطع له عن المبادرة إلى إحياء الأرض بعد ترسيمها وطالت المدة عرفاً كنحو ثلاث سنين ، ووجد متشوف لإحيائها ، أمر بإحيائـــها أو رفع يده عنها ، فإن طلب مهلة لعذر أمهل شهرين أو ثلاثة .

رابعاً ــ لا يطبق أمر المنح على الأراضي المعتدى عليها بوضع اليد

وهذا مضمون تعميم سمو وزير الداخلية الموجه للإمـــارات برقـــم ٢/١١٧٥ في ١٣٨٧/٥/٣هـــ ، وفحواه : - بأن هناك بعض الأشخاص يضعون أيديهم على بعض الأراضي ويطلبون منحاً ، فإذا صـــدر أمـــر بالمنـــح ، طالبوا بتطبيق هذا الأمر على الأرض الـــتي وضعـــوا أيديـــهم عليـــها ، وحيث إن هذا مخالف للأوامر والتعليمات الصادرة بعدم وضع اليد ، فعليه يلاحظ عدم تطبيق المنح على الأراضي المشار إليها إلا بعـــد العرض عن ذلك لهذه الوزارة .

خامساً ــ عدم الالتفات لدعاوى وضع اليد على الأراضي الموات بعد تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـــ :

وذلك ما نص عليه المرسوم الملكي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٨٧/١١/٩هـــ .

سادساً ــ وضع اليد غير المشروع يبرر الإزالة بدون تعويض ــ

ويكون في الحالات الآتية : ــ

١ ــ وضع اليد على أرض مخططة قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ ــ وتعارض الإحياء مع التنظيم ، وفي هذه الحالة ، يزال ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل .

٢ ــ وضع اليد على أرض مخططة بعد ١٣٨٧/١١/٩هـ ــ وتعارض الإحياء مع التنظيم ، وفي هذه الحالة ، يزال ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل .

٣ ــ إذا كان الإحياء بعد ١٣٨٧/١١/٩هـ ــ ووقع على أرض معدة لأن تكون مسجداً أو مرفقاً عاماً فيزال البناء بلا تعويض[1] .

---

[1] انظر ، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ص ١٣ والهوشان ، محمد حمد ، والعمير ، على عبدالعزيز ، موسوعة الأنظمة السعودية ، دار موسوعة الأنظمة السعودية الرياض ، ج١ ، ط١ ، ١٣٩٩هـ ، ص ٧٧٧ وما بعدها

٣ ـ الصوافي وعقارات بيت المال : ـ

تعني كلمة الصوافي : ما اختاره الإمام من عقارات لتكون وقفاً للمصلحة العامة ، وقد استحدث ديوان الصوافي في عهد هارون الرشيد[١]، غير أن بداية ديوان الصوافي كانت في عهد عمر بن الخطاب ﷺ ، عند ما فتح العراق ، وذلك أنه أصفى كل أرض كانت لكسرى أو لأهله أو لرجل قتل في الحرب أو لحق بأهل الحرب ، أو مغيض ماء أو دير بريد[٢] ، واعتبر ذلك بمثابة المال الذي لم يكن لأحد فأصفاه ، ومن هنا جاءت تسمية الصوافي[٣] .

وبما أن الصوافي تعتبر وقفاً لجميع المسلمين ، فإن الإقطاع فيها لا يعتبر إقطاع تمليك ، ولذلك لم يقطع الخليفة عمر بن الخطاب ﷺ شيئاً منها ، ثم إن عثمان بن عفان ﷺ أقطعها بعده ، لأنه رأى أن إقطاعها أوفر لغلتها من تعطيلها ، وشرط على من أقطعها إياه أن يأخذ منه حق الفيء ، فكان ذلك منه إقطاع إجارة لا إقطاع تمليك ، ثم تناقلها الخلفاء من بعده ، فلما كان عام الجماجم سنة ٨٢هـ في فتنة الأشعث أحرق الديوان ، فاختفت المستندات الدالة على الإقطاع ، وأخذ كل قوم مما يليهم ، وأصبح الإقطاع كالملك لبعض الأشخاص[٤] .

---

(١) الزريقي ، جمعة محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص١٤٩

(٢) دير البريد : ـ الأماكن المخصصة لنزول خيل البريد في البلاد والطرق

(٣) إبراهيم ، أبو يوسف يعقوب ، الخراج ، مرجع سابق ، ص ٥٧

(٤) الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٢٣١

أما عقار بيت المال : -

فهو بمثابة خزينة عامة للمسلمين ، ومن ثم فهو يضم جميع الأمـــوال التي ترد من الزكاة والصدقات والغنائم بما فيها العقارات ، وعقارات بيت المال تدار لصالح عموم المسلمين ، وللإمام إقطاعها لمن يستطيع رعايتـــها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين[1] .

---

[1] انظر ، الزريقي ، جمعة محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص ١٤٩

٤ ـ الحمى والإرفاق ـ

أ) **الحمى** ومعناه أن يحمى أرضاً من الموات يمنع الناس رعي ما فيها من الكلأ ، ليختص بها دونهم

والحمى كنظام أو كعادة ، يمتد إلى العرب أيام الجاهلية ، حيث كان الشخص من ذوي النفوذ إذا انتجع آنذاك أرضاً خصبة ونزلها ، استعوى كلباً ليحمي لنفسه وخاصته مدى ما يصل إليه منها عواء الكلب من سائر الأطراف ، فلا يرعى فيه غيره[١] ، ولما جاء الإسلام نهى عن هذا النوع من الاستيلاء المجرد الحاصل من قبل الأفراد بقوله ﷺ ﴿ لا حمى إلا لله ولرسوله ﴾[٢] والمقصود بالحمى الذي نهى عنه الرسول ﷺ في هذا الحديث هو

١ ـ الاستيلاء الواقع على الأرض الموات ، المجرد عن أي عمل ومجهود

٢ ـ الاستيلاء الواقع على الأراضي العشبية وذات الكلأ وعلى الموارد المائية والوقودية

هذه العناصر الثلاثة التي جعل الإسلام الناس فيها سواسية بقوله ﷺ: ﴿ الناس شركاء في ثلاث : الماء والكلأ والنار ﴾[٣] .

---

(١) انظر ، ابن قدامة ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص٣٤٦

(٢) رواه البخاري في صحيحه (ص ٤٦٨) ح ٢٣٧٠ (٤٢) كتاب المساقاة (١١) باب لا حمى إلا لله ولرسوله ﷺ من طريق ابن شهاب عن عبيد الله بن عتبة عن ابن عباس رضي الله عنهما أن الصعب بن جثامة فذكر الحديث

(٣) سبق تخريجه ص ٣١

ولكن أجاز الإسلام للدولة خاصة ، المتمثلة في الرسول ﷺ والأئمة من بعده ، أن تحمي من الأراضي الموات أو غيرها من الموارد المذكورة كل ما يحقق المصلحة ، كحمى أرض خصبة لخيل الجهاد في سبيل الله ، أو أنعام الصدقة أو نحو ذلك[1] .

وقد حمى رسول الله ﷺ بالمدينة جبلاً بالنقيع وقال : هذا حماي ، وأشار بيده الشريفة إلى القاع ، وهو قدر ميل في ستة أميال ، حماه لخيل المسلمين من الأنصار والمهاجرين .

وما حماه الرسول ﷺ كان ثابتاً ولا يجوز تملكه أو إحياؤه ، أما حمى الأئمة من بعده فيقول الفراء فيه : إن حموا به جميع الموات أو أكثره لم يجز ، وإن حموا أقله الخاص من الناس أو لأغنيائهم لم يجز ، وإن حموه لكافة المسلمين أو للفقراء والمساكين فإنه يجوز حمى الأئمة بعد رسول ﷺ[2] .

وحكى الماوردي : أن الحمى إذا كان لكافة المسلمين ، فإنه لدى بعض الفقها ء غير جائز ، ويرى غيرهم جواز ذلك ، لأن الخلفاء من بعد النبي ﷺ قد حموا لصالح المسلمين[3] .

ب – الإرفاق : – ومعناه : انتفاع الناس بالمرافق العامة وحريم العقارات ومنازل الأسفار ، وينقسم هذا إلى ثلاثة أقسام : –

---

(1) انظر ، المظفر ، محمود محمد ، إحياء الأراضي الموات ، المطبعة العالمية القاهرة ، ط١٣٩٢هـ ، ص٢٨٨

(2) الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص٢٢٢

(3) الماوردي ، أبو الحسن علي بن محمد ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص٢٣٣

١ ـ قسم يختص الارتفاق فيه بالصحارى والفلوات .

٢ ـ قسم يختص الارتفاق فيه بأفنية الأملاك والعقارات .

٣ ـ قسم يختص بالشوارع والطرقات[١] .

والقاعدة العامة في هذا المجال ، أن يكون الاستعمال بقدر الحاجة ، ودون إلحاق الضرر بالآخرين ، وللإمام أن يمنع ما يؤدي للضرر ، وأن يرخص بالانتفاع .

وفي الصحارى والفلوات ومنازل الأسفار ، يكون السابق بالمترل أحق بحلوله فيه من المسبوق[٢] .

أما ما يختص بأفنية الأملاك والعقارات ، فينظر ، إن كان الارتفاق مضراً بأربابها ، منع المرتفق منها ، إلا أن يأذنوا بدخول الضرر عليهم ، فيمكنوا ، وإن كان غير مضر بهم ، ففي إباحة الارتفاق به من غير إذنهم قولان : -

أحدهما : أنه يجوز الارتفاق بها وإن لم يأذن أربابها ، لأن الحريم مرفق إذا وصل أهله إلى حقهم منه ساواهم الناس فيما عداه .

ثانيهما : أنه لا يجوز الارتفاق بها إلا عن إذنهم ، لأنه تبع لأملاكهم فكانوا به أحق[٣] .

---

(١) الفراء ، أبو يعلى محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٢٢٤

(٢) الزريقي ، جمعة محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص١٥٢

(٣) الماوردي ، أبو الحسن على محمد ، الأحكام السلطانية ، مرجع سابق ، ص ٢٣٦

٥ – العقارات الموقوفة : –

والوقف لغة : مصدر قولك وقفت الدابة ووقفت الكلمة وقفاً ، ووقف الأرض على المساكين حبسها[١] .

أما في الاصطلاح : فللوقف عدة تعريفات تختلف بحسب رأي الفقهاء وتكييفهم للوقف ، ونختار من هذه التعريفات التعريف الآتي : –

الوقف : تحبيس مالك مكلف حر رشيد ماله المنتفع به مع بقاء عينه، يصرف ريعه إلى جهة بر تقرباً إلى الله تعالى[٢] .

والأصل في مشروعية الوقف ، الكتاب والسنة : –

أما الكتاب : – فقوله تعالى (لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ)[٣] .

روى البخاري ومسلم رحمهما الله عن أنس ﷺ قال : لما نزلت (لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ) جاء أبو طلحة ﷺ إلى رسول الله ﷺ (فقال : يا رسول الله يقول الله تبارك وتعالى في كتابه : ﴿ لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ﴾ وإن أحب أموالي إليَّ بير حاء ، قال : وكانت حديقة كان رسول الله ﷺ يدخلها ويستظل بها ويشرب من مائها ، فهي إلى الله عز وجل ، وإلى رسوله ﷺ أرجو بره وذخره ، فضعها ـــ أي رسول الله ـــ حيث أراك الله ، فقال رسول الله ﷺ : بخٍ

---

[١] ابن منظور ، جمال الدين ابو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج١٥ ، ص٣٧٤

[٢] الخليفي ، عبدالله بن محمد ، إرشاد المسترشد إلى المقدم في مذهب أحمد ، مرجع سابق ، ص ٢٩٦

[٣] سورة آل عمران آية ٩٢

يا أبا طلحـــة ، ذلك مال رابح ، قبلناه منك ورددنا عليك فاجعلـــه في الأقربين ، فتصدق به أبو طلحة ، على ذوي رحمه[1] .

وأما السنة : فعن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبيﷺ قـــال : (إذا مات العبد انقطع عمله إلا من ثلاث : صدقة جارية أو علم ينتفع بـــه أو ولد صالح يدعو له)[2] .

ووجه الاستدلال من الحديث : أنه نص على أن الصدقة الجارية ممـــا لا ينقطع أجرها من العبد ولا يمكن تصور جريان الصدقة إلا بحبســـها ، فهو مندوب إليه[3] .

وقد ثبت أنهﷺ وقف سبعة حوائط ، وهي حوائط مخيريق التي جعل أمرها ـــ إن أصيب ـــ لرسول الله ﷺ فقتل مخيريق يوم أحد ، فوقفـــها رسول ﷺ وقال : مخيريق خير يهود[4] .

والوقف لا يصح إلا بشروط خمسة : -

أحدها : أن يكون في عين معلومة يصح بيعها .

---

(1) رواه البخاري في صحيحه (ص ٢٩٠) ح ١٤٦١ (٢٤) كتاب الزكاة (٤٤) باب الزكاة على الأقارب ، من طريق مالك عن إسحاق بن عبدالله بن أبي طلحة أنه سمع أنسا فذكر الحديث ، ورواه مسلم في صحيحه (ص٣٣٨) ح ٩٩٨ كتاب الزكاة (١٤) باب فضل النفقة والصدقة على الأقربين

(2) رواه مسلم في صحيحه (ص٦٦٩) ح ١٦٣١ (٤٥) كتاب الوصية (٣) باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته ، من طريق إسماعيل بن جعفر عن العلاء عن أبيه عن أبي هريرة فذكر الحديث

(3) الكبيسي ، محمد عبيد ، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ، مطبعة الرشاد . بغداد ، ط١٣٩٧ هـ ، ج١ ، ص٩٨ .

(4) انظر ، ابن هشام ، السيرة النبوية ، مطبعة الحلبي مصر ، ط ١ ، ١٣٧٩ ، ج٢ ، ص٥٤٧

الثاني : أن يكون الوقف على برٍ من مسلم أو ذمي .

الثالث : أن يقف على معين يملك ملكاً مستقراً ، فلا يصح الوقف على مجهول كرجل ومسجد ونحوهما

الرابع : أن يقف ناجزاً ، فإن علّقه بشرط غير موته لم يصح الوقف، سواءً كان التعليق لابتدائه أو كان التعليق لانتهائها ، أي كقوله : إذا قدم زيد، أو جاء رمضان ، فدارى وقف على كذا ، وقوله : دارى وقف على كذا إن لم يحضر زيد ، أو لم يقدم رمضان .

الخامس : أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله ، وهو المكلف الرشيد ، فلا يصح من صغير أو سفيه

والوقف من العقود اللازمة لا يجوز نسخه بإقالة ولا غيرها ، ويلزم الوقف بمجرد الوقف بدون حكم حاكم ، وصريحه : وقفت وحبست وسبلت ، ويكفي أحدهما ، وكناياته : تصدقت وحرمت وأبدت .

ولا يصح بيعه ولا هبته ولا المناقلة به ، أي إبداله ولو بخير منه ، إلا أن تتعطل منافعه المقصودة منه بخراب أو غيره ، بحيث لا يَرد الوقف شيئاً على أهله[1] .

---

[1] الخليفي ، عبدالله بن محمد ، إرشاد المسترشد إلى المقدم في مذهب أحمد ، مرجع سابق ، ص٣٠١

٦ - عقارات مكة المكرمة ، ومدى مشروعية تملكها أو تأجيرها . -

قبل أن أبدأ في الكلام عن عقارات مكة المكرمة ومدى مشروعية تملكها أو تأجيرها ، أود أن أوضح علاقة هذا بموضوع البحث ، فأقول وبالله التوفيق

إن موضوع البحث هو الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام ، وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة ، وواضح أن مكان البحث التطبيقي هو مكة المكرمة ، فرأيت أنه من المستحسن إيراد بعض الكلام عن فضل مكة المكرمة ، والتطرق بإيجاز لما قاله العلماء عن تملك أراضيها وعقاراتها ، لاختصاصها بأحكام لا تشاركها فيها بقية الأرضين لشرف وعظم مكانتها

أ) مكة المكرمة ، وفضلها -

مكة المكرمة أشرف البقاع وأحبها إلى الله ورسوله ﷺ ، تنفرد بوجود بيت الله الحرام فيها ، ولها أسماء كثيرة جداً ، أشهرها : -

١ ـ بكة . لأنها تبك أعناق الجبابرة ، قال تعالى :﴿ إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا وَهُدًى لِلْعَالَمِينَ ﴾[1] .

٢ ـ البلدة : قال الله تعالى آمراً نبيه عليه الصلاة والسلام أن يقول : ﴿إِنَّمَا أُمِرْتُ أَنْ أَعْبُدَ رَبَّ هَذِهِ الْبَلْدَةِ الَّذِي حَرَّمَهَا وَلَهُ كُلُّ شَيْءٍ ﴾[2].

---

(١) سورة آل عمران آية ٩٦

(٢) سورة النمل آية ٩١

٣ ـ أم القرى : لأن أهل القرى يرجعون إليها في الدين والدنيا ، حجاً واعتماراً وجواراً ، قال تعالى :﴿ وَلِتُنذِرَ أُمَّ الْقُرَى وَمَنْ حَوْلَهَا﴾[١] .

٤ ـ القرية : لقوله تعالى ﴿ وَضَرَبَ اللَّهُ مَثَلاً قَرْيَةً كَانَتْ آمِنَةً مُطْمَئِنَّةً يَأْتِيهَا رِزْقُهَا رَغَدًا مِنْ كُلِّ مَكَانٍ ﴾[٢] .

٥ ـ البيت العتيق : لأنه قديم البناء ، قال تعالى :﴿ ثُمَّ مَحِلُّهَا إِلَى الْبَيْتِ الْعَتِيقِ [٣]﴾

٦ ـ المسجد الحرام : لقوله تعالى ﴿ سُبحانَ الَّذِي أَسْرَى بِعَبْدِهِ لَيْلاً مِنْ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ إِلَى الْمَسْجِدِ الأَقْصَى ... ﴾[٤]

أما مظاهر فضل مكة المكرمة . ففيها تضاعف الحسنات ، والصلاة فيها أفضل من مائة ألف صلاة فيما سواها ، وبالمقابل فإن وزر السيئات في مكة المكرمة أعظم من غيرها ، قال تعالى . ﴿ وَمَنْ يُرِدْ فِيهِ بِإِلْحَادٍ بِظُلْمٍ نُذِقْهُ مِنْ عَذَابٍ أَلِيمٍ ﴾[٥] ، ومن مظاهر فضلها أيضاً ، أن الله قد حرم فيها فعل أشياء لم تحرم في غيرها ، كتحريم قتل صيدها وقطع شجرها كل ذلك وغيره يوضح مكانة مكة المكرمة وفضلها وتميزها عن غيرها[٦].

---

(١) سورة الأنعام آية ٩٢

(٢) سورة النحل آية ١١٢

(٣) سورة الحج آية ٣٣

(٤) سورة الإسراء آية ١

(٥) سورة الحج آية ٢٥

(٦) الزركشي ، محمد بن عبدالله ، إعلام الساجد بأحكام المساجد ، مطابع الأهرام التجارية مصر ، ط٢ ، ١٤٠٣ هـ ، ص ٧٨

ب) رباع مكة المكرمة ودورها ، ومدى مشروعية تملكها وتأجيرها:-

المقصود بالرباع هنا : أراضي مكة المكرمة الفضاء أو المبنيـــة ، وإن كـــانت المبنيـــة المعـــدة للســـكنى يطلـــق عليـــها الـــــدور ، إلا أن الإطلاق الأول في رباع مكة يقصد به أراضيها الفضاء أو المبنى عليها[1] .

وقد اختلفت آراء الفقهاء حول ملكية وإجارة دور مكة المكرمـــــة ورباعها على ثلاثة أقوال : -

القول الأول : -

يمنع ملكية وإجارة دور مكة ورباعها مطلقاً ، وذلك عند أبي حنيفـة في رواية عنه ، ومالك في رواية مشهورة عنه ، وأحمد في روايـــــة عنـــه أيضاً[2] : -

واستدلوا لقولهم من الكتاب : - قوله تعالى : -

﴿ إِنَّ الَّذِينَ كَفَرُوا وَيَصُدُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ وَالْمَسْجِدِ الْحَرَامِ الَّـــذِي جَعَلْنَاهُ لِلنَّاسِ سَوَاءً الْعَاكِفُ فِيهِ وَالْبَادِ... الآية﴾ [3] .

---

(1) السميح ، محمد بن علي ، ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢١١

(2) انظر ، الزيلعي ، فخرالدين عثمان بن علي ، تبيين الحقائق شرح كنز الدقـائق ، دار الكتـاب الإسلامي . مصر ، ط٢ ، ١٣١٥هـ معادة ، ج٦ ، ص٢٩ والقرطبي ، محمد بن أحمد ، الجامع لأحكام القرآن ، دار الكتاب العربي . بيروت ، بدون سنة طبع ، ج١٢ ، ص٣٣ وابن قدامـة ، عبدالله بن أحمد ، المغنـي ، مرجـع سابق ، ج٤ ، ص١٨٦ وابن رشد ، محمد بن أحمد ، المقدمات الممهدات ، دار الغرب الإسـلامي بيروت ، ط١ ، ١٤٠٨هـ ، ج٢، ص٢١٨

(3) سورة الحج آية ٢٥

ووجـــه الدلالة من الآية : - أن الله تبارك وتعالى جعـــل المســـجد الحرام لجميع الناس سواء العاكف فيه : أي أهله ، والباد : أي من يأتيـــه من أرض أخرى ، ومقتضى هذه التسوية أن لا تكون أرضه ملكاً لأحد .

ومن السنة : -

١ - قوله ﷺ : ﴿ مكة حرام ، وحرام بيع رباعها ، وحـــــرام أجـــر بيوتها﴾[١].

٢ - وحديث عبدالله بن عمرو رضي الله عنهما قال : قال رســول الله ﷺ : ﴿ لا تحل إجارتها ولا رباعها ، يعني مكة ﴾[٢] .

وغير ذلك من الأدلة التي تمنع التملك لرباع وبيوت مكة .

القول الثاني : -

يجوز ملكية وإجارة دور مكة ورباعها : -

وهو قول الشافعية ، وصاحبي أبي حنيفة ، أبي يوسف ومحمد، والروايـــة

---

[١] رواه الحاكم في (المستدرك) (ج٢ ص٥٣) من طريق عبيدالله بن أبـي زياد عن ابن أبـي نجيح ، عن عبدالله بن عمرو رضي الله عنهما فذكر الحديث وقال الهيثمي (ـ بعد ذكره للحديث ـ رواه الطبراني في (الكبير) وفيه إسماعيل بن إبراهيم بن مهاجر وهو ضعيف) (مجمع الزوائد) (ج٣ ص ٢٩٧) ورواه الفاكهي في (أخبار مكة) (ج٣ص٢٤٣) وذكره السيوطي في (الجامع الكبير) (ج١ص٧٤٥) وعزاه للعقيلـي والحاكم والبيهقي ، وفي (الدر المنثور) (ج ٤ ص٣٥١) ، وعزاه لابن مردويه وقال الشيخ الألباني (ضعيف) انظر (ضعيف الجامع الصغير) (ح٥٢٧٤) و (السلسلة الضعيفة) (ح٤٥١٢)

[٢] رواه الحاكم في المستدرك (ج٢ص٥٣) من طريق إسماعيل بن إبراهيم بن مهاجر عن أبيه عن عبدالله بن باباه عن عبدالله بن عمرو رضي الله عنهما فذكر الحديث ، وقال الحاكم (حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه) وتعقبه الذهبي فقال (إسماعيل ضعفوه)

الثانية عند أبي حنيفة ومالك وأحمد[1] : -

واستدلوا لقولهم من الكتاب : -

قوله تعالى ﴿ لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِنْ دِيارِهِمْ ﴾[2] .

ووجه الدلالة من الآية : -

أن الله تعالى نسب إليهم الديار كما نسب إليهم الأموال ، ولو كانت الديار ليست بملك لهم لما كانوا مظلومين بالإخراج من دور ليست بملك لهم[3] .

ومن السنة : -

١ - حديث أسامة بن زيد رضي الله عنه ، أنه قال لرسول الله ﷺ حين قدم مكة : أتنزل غداً في دارك يا رسول الله ؟ فقال ﷺ : وهل ترك لنا عقيل من رباع أو دور ؟[4].

ووجه الدلالة من الحديث : -

أنه ﷺ لم يقل إنه لا دار لي ، بل أقرهم على الإضافة ، وأخبر أن عقيلاً استولى عليها و لم يترعها من يده[5] .

---

(١) انظر ، الزركشي ، محمد بن عبدالله ، إعلام الساجد بأحكام المساجد ، مرجع سابق ، ص١٤٤ والزيلعي ، فخر الدين عثمان بن علي ، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، مرجع سابق، ج٦ ، ص٢٩ وابن رشد ، محمد بن أحمد ، المقدمات الممهدات ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص٢١٨ وابن قدامة ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٤ ، ص١٨٦

(٢) سورة الحشر آية ٨

(٣) العسقلاني ، أحمد بن علي بن محمد بن حجر ، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، شركة الطباعة الفنية مصر ، ط ١٣٩٨هـ ، ج٧ ، ص٢٣٩

(٤) سبق تخريجه ص ٤٨

(٥) ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر الزرعي ، زاد المعاد في هدى خير العباد ، مؤسسة الرسالة بيروت ، ط٥ ، ١٤١٢هـ ، ج٣ ، ص٤٣٦

٢- وقول النبي ﷺ ﴿ من دخل دار أبي سفيان فهو آمن ، ومن دخل داره فهو آمن ﴾ [١].

ووجه الدلالة من الحديث : - أن النبي ﷺ ، أقرهم في دورهم ورباعهم ، ولم يوجد منه ما يدل على زوال أملاكهم ، فجاز بيعها كسائر الأرض[٢] .

القول الثالث : -

يجوز الملك في البناء دون الأرض ، ويجوز البيع دون الإجارة ، ولو زال البناء لم يجز بيع الأرض لأنها لا تملك ، وبهذا قال شيخ الإسلام ابن تيميه[٣] وتلميذه ابن القيم[٤].

الترجيح: -

الراجح والله أعلم ، ما ذهب إليه المجيزون أصحاب القول الثاني من جواز تملك وإجارة دور مكة ورباعها ، لما ذكروه من الأدلة الصحيحة الصريحة ، ولأن في المنع تضييق شديد وضرر بأهل مكة والوافدين إليها ، وتحريم التملك والبناء فيها يجعل من مكة صحراء لا بنيان فيها ، أما إباحة

---

(١) سبق تخريجه

(٢) انظر ، ابن قدامة ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٤ ، ص١٨٧

(٣) ابن تيميه ، أحمد بن عبدالحليم ، مجموع فتاوي شيخ الإسلام ابن تيميه ، مرجع سابق ، ج٢٩ ، ص٢٠٩

(٤) ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر الزرعي ، زاد المعاد في هدى خير العباد ، مرجع سابق ، ج٣ ، ص٤٣٧ .

البناء فيها وجواز تملكه ، فهو دليل العمران الذي يجعل من مكة أم القرى ومأوى لمن يقصدها لسكنى وراحه في بناء يظله ويستره أو يدفئه[1].

---

[1] انظر ، السميح ، محمد بن علي ، ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية ، مرجع سابق ، ص ٢٢٨

الفصل الثالث

الاعتداء على العقارات

ويشتمل على المباحث الآتية : -

المبحث الأول : - غصب العقارات .

المبحث الثاني : - إتلاف العقار ، حكمه وعقوبته .

المبحث الثالث : - حكم التصرف في العقار بعد الاستيلاء عليه.

المبحث الرابع : حكم التعبد في العقار المغصوب .

المبحث الأول

غصـــــب العقـــــارات : -

وتحته المطالب الآتية : -

المطلب الأول : - تعريف الغصب لغة واصطلاحاً .

المطلب الثاني : - كلام الفقهاء في تحقق الغصب في العقار .

المطلب الثالث : - أركان وطرق غصب العقار ، والحيل المتخذة لغصبه .

المطلب الرابع : - حكم غصب العقار ، وبيان عقوبته .

المطلب الأول
تعريف الغصب لغة واصطلاحاً

تعريف الغصب لغة : -

الغصب لغة : - أخذ الشيء ظلماً ، غصب الشيء يغصبه غصباً واغتصبه فهو غاصب[1] ، قال الفيروز آبادي - غصبه يغصبه ، أخذه ظلماً[2]

والغصب في اصطلاح الفقهاء -

عند الحنفية . - الغصب هو إزالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل في المال[3]

وعند المالكية . - الغصب هو أخذ مال قهراً تعدياً بلا حرابه[4]

وعند الشافعية : - الغصب . هو استيلاء على حق الغير بغير حق[5]

وعند الحنابلة : - الغصب : هو استيلاء غير حربي عرفاً على حق غيره قهراً بغير حق[6]

---

(1) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج ١٠ ، ص ٧٧

(2) الفيروز آبادي ، مجد الدين محمد يعقوب ، القاموس المحيط ، مرجع سابق ، ص ١٥٤

(3) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٦هـ ، ج٧ ، ص١٤٣

(4) الدردير ، أبو البركات أحمد بن محمد ، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ، دار المعارف مصر ، بدون سنه طبع ، ج ٣ ، ص ٣٨١

(5) الشربيني ، شمس الدين محمد الخطيب ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص١١٧

(6) البعلي ، أحمد بن عبد الله ، الروض الندي شرح كافي المبتدئ ، المطبعة السلفية مصر ، بدون سنة طبع ، ص ٢٧٧

التعريف المختار : -

الذي أختاره من هذه التعريفات هو : التعريف الأخير للحنابلة ، لأنه تضمن قيداً مهماً ، ألا وهو كون الاستيلاء من غير حربي ، واستيلاء الحربي على مال المسلم لا يجري عليه أحكام الغصب ، وأيضاً لأنه تضمن كلمة حق بدل مال ، ليكون شاملاً للمال وغيره من عقار ومنقول ومنافع ، والله أعلم

المطلب الثاني
كلام الفقهاء في تحقق الغصب في العقار : -

اختلف الفقهاء رحمهم الله في تحقق الغصب في العقـــارات ، وهـــل تضمن بالغصب أم لا ؟ وذلك على قولين : -

أحدهما : - لأبي حنيفة وأبي يوسف ، حيث قالا :

إن العقارات لا تضمن بالغصب ، لأنه لا يمكن غصبها ، لاســـتحالة نقلها وتحويلها[1] .

الثـــاني : - للجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة ، حيث قالوا : - إن الغصـــب يتحقـــق في العقـــارات ، ويجـــب ضمانهـــا إذا تلفـــت بالغصب ، لأن العقار قابل للغصب ، إذ هو وضع يده على مـــال غـــيره ، فكان سبباً في الضمان[2].

وقد استدل أصحاب القول الأول بأدلة من السنة والعقل . -

---

(1) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، مرجع سابق ، ج٧ ، ص ١٤٦

(2) الصاوي ، أحمد ، بلغة السالك لأقرب المسالك ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٥هـ ، ج ٣ ، ص ٣٦٨ . والماوردي ، أبو الحسن على محمد ، الحاوي الكبير ، دار الكتب العلمية . بيروت ، ط١ ، ١٤١٤هـ ، ج٧ ، ص١٦٦ وابن قدامة ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص٢٤١

١ – **من السنة** : – ما روى عن سعيد بن زيد ﷺ قال : – سمعت رسول الله ﷺ يقول : ﴿ من غصب شبراً من الأرض طوقه الله إياه من سبع أرضين يوم القيامة ﴾ [١].

ووجه الاستدلال من الحديث : –

أن النبي ﷺ بين في هذا الحديث جزاء غاصب العقار ، وهو الوعيد في الآخرة ، ولم يذكر الضمان في الدنيا ، وهذا يدل على أنه ذكر جميع جزائه ، ولو كان الضمان واجباً لكان الأولى أن يبينه ﷺ ، لأن الحاجة إليه أمس ، والرسول ﷺ هنا في مقام التشريع والبيان[٢] .

٢ – **من العقل** : – أن الغصب إثبات اليد بإزالة يد المالك بفعل في العين ، وهذا لا يتصور في العقار ، لأن يد المالك لا تزول إلا بإخراجه عنها ، وهو فعل فيه لا في العقار ، ولو سلمنا تحقق الغصب في العقار ، فالأصل في الغصب أن لا يكون سبباً لوجوب الضمان ، لأن أخذ الضمان من الغاصب إتلاف ماله عليه ، ألا ترى أنه تزول يده وملكه عن الضمان ، فيستدعي وجود الإتلاف منه إما حقيقة أو تقديراً ، لأن الله سبحانه وتعالى لم يشرع الاعتداء إلا بالمثل ، قال تعالى :﴿ فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ ﴾[٣] ،و لم يوجد هنا

---

[١] سبق تخريجه ص ٥٤

[٢] السرخسي ، شمس الدين ، المبسوط ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١ ، ١٤١٤هـ ، ج ١١، ص ٧٤

[٣] سورة البقرة آية ١٩٤

الإتلاف من الغاصب لا حقيقة ولا تقديراً ، أما الحقيقة فظاهر ، وأما التقدير ، فلأن ذلك بالنقل والتحويل والتغييب عن المالك على وجه لا يقف على مكانة ، ولهذا لو حبس رجلاً حتى ضاعت مواشيه وفسد زرعه ، لا ضمان عليه ، والعقار لا يحتمل النقل ولا التحويل ، فلم يوجد الإتلاف حقيقة ولا تقديراً فينتفي الضمان لضرورة النص[1] .

واستدل الجمهور أصحاب القول الثاني بأدلة من السنة والقياس : -

١ - من السنة :

قولة ﷺ : - ﴿ من غصب شبراً من الأرض طوقه الله يوم القيامة من سبع أرضين ﴾[2] .

ووجه الاستدلال من الحديث : -

أن النبي ﷺ أطلق لفظ الغصب على العقار ، وكذلك من حيث العرف يقال غصب دار فلان ، ومن حيث الحكم ، دعوى الغصب في العقار تسمع حتى لا يندفع بإقامة ذي اليد البينة على أن يده يد أمانة ، وإذا ثبت أن الغصب يتحقق فيها يترتب عليه حكمه والمعني فيه[3] .

---

(١) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الضائع في ترتيب الشرائع ، مرجع سابق ، ج ٧ ، ص ١٤٦

(٢) سبق تخريجه

(٣) السرخسي ، شمس الدين ، المبسوط ، مرجع سابق ، ج ١١ ، ص ٧٣

٢ – من القياس : –

أ – قالوا . إن العقار كالمنقول في أن كلاهما يضمن بالعقد الجائز والفاسد، فيضمن بالغصب كما يضمن المنقول به[١] .

ب – أيضاً ، يضمن العقار بالغصب قياساً على المنقول ، لأن ما ضمن به المنقول ، ضمن به غير المنقول كالعقود ، ولأن غصبه عدوان ، فجاز أن يضمن به كالجناية[٢] .

ج – أيضاً ، أن ماضمن في البيع ، وجب ضمانه في الغصب كالمنقول ، ولأنه يمكن الاستيلاء عليه على وجه يحول بينه وبين مالكه ، مثل أن يسكن داراً ويمنع مالكها من دخولها ، فأشبه ما لو أخذ الدابة والمتاع[٣] .

الترجيح –

الراجح والله أعلم ، ما ذهب إليه الجمهور أصحاب القول الثاني من تحقق غصب العقار وضمانه ، لوجاهة ما ذكروه ، ولأن القول بذلك يؤدي إلى حفظ حقوق الناس وأموالهم من الاعتداء عليها ، وقولهم يتوافق وما هو واقع فعلاً في الغصب ، حيث يجري في العقارات وغيرها ، ولو لم يكن هناك ضمان وردع للغاصب في الشريعة الإسلامية ، لما أمن الناس على عقاراتهم وأملاكهم ، ولو لم يقل به لتجرأ كثير من الناس على اتخاذ هذا

---

[١] السرخسي ، شمس الدين ، المبسوط ، مرجع سابق ، ج١١ ، ٧٣

[٢] الماوردي ، أبو الحسن على محمد ، الحاوي الكبير ، مرجع سابق ، ج٧ ، ص ١٣٥

[٣] ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ٢٤١

ذريعة للاستيلاء على عقارات الناس وأموالهم بالباطل ، والله تعالى يقول ﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾[1] ، والباطل في هذه الآية يشمل ما لا تطيب به نفس مالكه أو ما حرمته الشريعة فيدخل فيه غصب العقار ، والله أعلم

---

[1] سورة النساء آية ٢٩

المطلب الثالث
أركان وطرق غصب العقار ، والحيل المتخذة لغصبه : -

أولاً ــ أركان جريمة غصب العقار : -

يعتبر غصب العقار في الشريعة الإسلامية جريمة معاقب عليها ، لأنه أخذ لأموال الناس بغير حق ، ولاعتبار هذه الجريمة لابد من توفر ركنين أساسيين بها ، أحدهما مادي ، والآخر معنوي : -

١ ــ الركن المادي : - ويتمثل في الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه ، وسلب حيازته ومنع حائزه من الانتفاع به . وهذا فعل نهى عنه الشارع وقرر له عقوبة تعزيريه يطبقها القضاء الشرعي

ولتحقق هذا الركن ، يتعين أن يكون هناك عقار في حيازة شخص آخر ، وأن يتم الدخول إلى العقار أو البقاء فيه ، فهذه عناصر ثلاثة يجب توافرها في هذا الركن : -

العنصر الأول : - أن يكون هناك عقار معتدى عليه ، سواء كان أراضٍ زراعية أو أراضٍ فضاء أو مبانٍ أو معدة للبناء ، وسواء كانت المباني مسكونة أو معدة للسكنى أو غير مسكونة كالمخازن والمصانع والمتاجر.

العنصر الثاني : - أن يكون العقار في حيازة شخص آخر .

العنصر الثالث : - الدخول التام إلى العقار أو البقاء فيه بوجه غير شرعي ، وذلك بأن يدخل المعتدي رغم إرادة مالك العقار ودون

رضاه . ويمكن إضافة عنصر رابع إلى هذه العناصر الثلاثة ، وهو وسيلة التعدي التي بواسطتها ينفذ المعتدي اعتداءه على عقارات الآخرين .

٢ - الركن المعنوي : - ويتمثل في القصد الجنائي ، أي قصد العدوان ، مع الرضا بنتائجه، وأن يكون المعتدي قاصداً غصب العقار من مالكه بالقوة أو بالاحتيال ، ولا بد في الجريمة من شخص يتحمل التبعة ، أي أن يكون مرتكب الفعل أهلاً لتحمل المسئولية بأن يكون الجاني مكلفاً، ولا يثبت التكليف في الشريعة الإسلامية إلا لمن كان بالغاً عاقلاً[1] .

وبالجملة لا بد لتحقق غصب العقار ، من هذين الركنين ، فلو أن أحداً وضع يده على عقار غيره واستولى عليه من غير تعد لا يعد غصباً ، وكذا لو أن أحداً قصد العدوان وأبدى ما يدل عليه إلا أنه لم يضع يده و لم يستولِ فلا يعتبر ذلك غصباً أيضاً ، والله أعلم .

ثانياً : طرق غصب العقار : -

من نافلة القول أن تملك العقارات قد يتحقق بالطرق السليمة الشرعية، وقد يتحقق بالطرق الملتوية غير المشروعة كالغصب أو الحيلة ، ومنذ قديم الزمان عندما اتجه الإنسان إلى تملك العقار ، وحمايته من الاعتداء عليه بكل الوسائل ، حاول أن يضع يده على ما يرغبه من العقارات ، لأنها تشعره بالتملك والسلطان ، غير أن هذه الرغبة قد تحولت عن مسارها

---

(١) انظر ، خالد ، عدلي أمير ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض ، منشأة المعارف مصر ، ط١٩٩٢م ، ص ١٥٧

الصحيح إلى مسار آخر قبيح ، وذلك عندما طغت على الإنسان الأنانيـــة والأطماع ، حيث اندفع نحو تملك العقار بشتى الوســـائل ، بـــالغصب أو بالحيلة ، أو بأي وسيلة أخرى يستطيع الوصول إليها .

وفي هذا المجال سوف نتعرض فيما يلي إلى طريقتين رئيستين يتخذهمـــا بعض ضعاف النفوس للاستيلاء على عقارات الناس بالباطل : -

الطريقة الأولى : - غصب العقار بالقوة .

الطريقة الثانية : - غصب العقار بالتحايل .

الطريقة الأولى غصب العقار بالقوة : -

وهذه الطريقة غالباً ما يلجأ إليها بعض أصحاب القـــــوة والنفـــوذ ، الذيـــن يعتدون على عقارات غيرهم من الضعفة الذين لا يملكون ردهـــم ، إما لعجزهم وإما لخوفهم من تبعات صدهم .

وغصب العقار بهذه الطريقة يتحقق بالقهر أو بالتـــهديد أو بـــالإكراه الذي قد يكون بالقول أو بالفعل الواقع من الغاصب على مـــالك العقـــار الحقيقي الذي قد يلزم الصمت وعدم الدفاع عن عقاره خوفاً من المعتـــدي الذي قد يستعمل القوة والتهديد بنفسه أو بواسطة أعوان له يعملون باسمه .

ويشترط لتحقق غصب العقار بالقوة : -

أن يكون العقار في يد مالكه الحقيقي ،وأن يصدر من الغاصب عمـــل عدواني على العقار أو مالكه ، وأن ينتـــهي هذا العمـــل بانتـــزاع العقـــار

من مالكه الحقيقي[1] ، وليس من الضروري أن يكون غاصب العقار بالقوة سيئ النية في عدوانه ، بل قد يكون حسن النية إذا كان العقار الذي اغتصبه هو عقار مملوك له أصلاً أو يعتقد أنه كذلك ، ولكنه مع ذلك يكون قد أخطأ في تعمده بأن يأخذ حقه بيده بدلاً من أن يلجأ إلى الجهات المختصة بمثل هذه القضايا كالشرطة والإمارة والقضاء ، لأنه لو ترك الأمر لكل إنسان بأن يسترد حقه بيده ، لأدى هذا إلى الفوضى وإلى الإخلال بالأمن ، كما أن أخذ العقار بالقوة يعد من الفساد في الأرض ، والله تعالى يقول : ﴿وَلا تَعْثَوْا فِي الأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾[2] . وأيضاً فإن حفظ الأموال هو أحد الكليات التي يتعين الحفاظ عليها ، فإذا تعدى إنسان على أملاك غيره ، فإنه يجب أن يعزر سواء عفا عنه المغصوب منه أم لا لئلا يتجرأ على بقية الناس وليكون عبرة لغيره .

الطريقة الثانية غصب العقار بالتحايل : -

إن الحيل وجدت مع الإنسان منذ قديم الزمان ، وذلك يوم أن أحس بأن له حقوقاً يتزاحم فيها مع حقوق الآخرين ، وأن الفوز والغلبة لمن اعتصم بالله تعالى ثم بقوة الفعل أو بالحيلة .

ومما يدل على ظهور الحيلة قديماً خصوصاً في الشرائع السابقة على الإسلام ، ما ورد ذكره في القرآن الكريم في مواضع متعددة ، كالحيلة التي أذن الله فيها لسيدنا أيوب عليه السلام لتكون مخرجاً من الحنث في يمينه ،

---

(1) انظر ، خالد ، عدلي أمير ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار ، مرجع سابق ، ص٢٥

(2) سورة البقرة آية ٦٠

وكذلك حيلة سيدنا يوسف عليه السلام لاستبقاء أخيه معه ، وكذلك حيل اليهود الماكرة ، كحيلة أصحاب السبت[1] .

ولقد عرف الإمام ابن القيم رحمه الله الحيلة بقوله : -

(هي نوع مخصوص من التصرف والعمل الذي يتحول به فاعله من حال إلى حال ، ثم غلب عليها بالعرف استعمالها في سلوك الطرق الخفية التي يتوصل بها الرجل إلى حصول غرضه بحيث لا يتفطن له إلا بنوع من الذكاء والفطنة)[2]

وعرفها الإمام الجرجاني رحمة الله بقوله · -

(الحيلة : اسم من الاحتيال ، وهي التي تحول المرء عما يكره إلى ما يحبه)[3]

والحيل عموماً تتخذ صوراً متعددة من حيل جائزة وأخرى محظورة ، وفي مجال غصب العقار ، غالباً ما تكون الحيلة في غصبه من النوع الثاني ، حيث يكون غصبه بالقول أو الفعل المحرم ، بحيث يتوصل المحتال إلى ما يهدف إليه ويبغيه من الاستيلاء على العقارات المملوكة للآخرين ، ولا يدرك الملاك ذلك إلا بشيء من الذكاء والفطنة ، وهذا ولاشك اعتداء وإجرام من جانب المحتال ينبغي منعه ومحاربته .

---

(1) انظر ، خالد ، عدلي أمير ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار ، مرجع سابق ، ص٤٧

(2) ابن قيم الجوزية ، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر ، إعلام الموقعين عن رب العالمين ، مطبعة النهضة الجديدة : مصر ، ط ١٣٨٨هـ ، ج ٣ ، ص ٢٤٠

(3) الجرجاني ، على بن محمد ، التعريفات ، مرجع سابق ، ص ٩٤

ومن المؤسف حقاً أن ظاهرة الاعتداء على العقارات بالتحـــايل قـــد تفشت في زماننا هذا بشكل ينذر بالخطر ، فقد تزايدت المنازعات في هـــذا المجال خاصة ، واستخدمت شتى أنواع الحيل ، وذلك للتمكن من غصـــب وسلب عقارات الآخرين ، وازدحمت المحاكم والإمارات ومراكز الشـــرط بالعديد من هذه الشكاوى ، ورغم تغليظ العقوبة بحـــق المعتديـــن إلا أن مسلسل العدوان لا يزال مستمراً .

ثالثاً مظاهر الاحتيال للاستيلاء على العقارات : -

إن مظاهر الاحتيال للاستيلاء على العقارات العامة والخاصة بغير حـــق كثيرة وعديدة ، نوجز عدداً منها فيما يلي : -

١ـ قيام بعض ضعاف النفوس بالاستيلاء على بعض الأراضي الســـكنية أو الزراعية أو خلافها بدعوى وضع اليد والإحياء وبموجـــب مبايعـــات ووثائق عادية أو شهادة شهود كاذبين ، ثم البناء على هذه الأراضي في ظلام الليل بعيداً عن أعين مراقبي البلديات ، ليفاجأ الجميـــع بـــالأمر الواقـــع .

٢ـ اتخاذ المعتدين الأعياد والعطل الرسمية عندما تكون الدوائر الحكوميـــة في إجازة ، فرصة للتعدي على الأراضي والبناء فيها بغير ترخيص .

٣ـ قيام أحد الأشخاص ببيع عقار لا يملكه لشخص آخر يتواطأ معـــه ، ثم بطرق التحايل الملتوية يتمكنان من الحصول على حكم مـــن القضـــاء بصحة ونفاذ عقد البيع استناداً على مستندات وأوراق مزورة .

٤ - قيام بعض المحتالين باستغلال غياب ملاك العقـــار ، وتســـوير بعـــض القطـــع من الأراضي الفضاء ، المملوكة لبعض الأشخاص المسافرين أو غير المقيمين في نفس المنطقة ، مستغلين بعدهم عن أراضيهم ،ومـــن ثم اتخاذ هذه الأراضي بعد تسويرها كمخازن أو مستودعات ونحوهـــا ، لتأجيرها والاستفادة منهـــا .

٥ - قيام بعض وكلاء الورثة من القصار والأرامل بالاستيلاء على العقارات التي تركها لهم مورثهم دون خوف من الله تعالى أو وازع من ضمير .

٦ - قيام البعض بالاعتداء على أرض وحفر بئر فيها ، وعند التحقيق معـــه ومطالبته بالإزالة ، يدعي بأن البئر سبيل ، أو وقـــف لله ، ويســـتعد بإعطاء التعهد بذلك ، وعند تركه يقيم مزرعة حول تلك البئر .

٧ - إسكان الأسر من النساء والأطفال في الموقع المعتدى عليه ، وتحريـــض النسوة والأطفال بالتصدي بالحجارة لفرق مكافحة التعديات ، مع قفل مداخل الموقع بسيارات من الحجم الكبير للحيلولة دون وصول فـــرق مكافحة التعدي للموقع . ولاشك أن هذا الأمر كثيراً ما يجبر الفـــرق على الانسحاب توخياً للسلامة ، وحتى لا ينسب إليهم مظنة التعـــرض للنساء والعوائل . وتعد هذه الحيلة الأكثر شيوعاً لدى المعتدين .

وغير ذلك من الطرق الاحتيالية التي قد يطول المقام بذكرها ، وقـــد أوردنا بعضاً منها على سبيل المثال لا الحصر .

وجملة القول من جميع ما تقدم ، أن الله تبارك وتعالى أغنانا بما شـــرعه لنا من الحنيفية السمحة ، وما يسره من الدين على لســـان رســـوله ﷺ ، وسهله للأمة عن الدخول في الآصار والأغلال ، وعن ارتكـــاب طـــرق المكـــر والخداع والاحتيال ، كما أغنانا عن كل باطل ومحرم وضار بمـــا هـــو أنفع لنا منه من الحق والمباح النافع . إذا عرف هذا ، فلا ينبغي لكائن من كان أن يحتال من أجل سلب حيازة العقارات المملوكة للآخرين ، لأن هذا من أقبح الخداع وأسمجه ولا يتمشى مع قواعد الدين ولا أصولـــه[1] ، والله أعلم .

---

[1] انظر ، ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر ، إغاثة اللهفان من مصائد الشيطان ، دار التراث العربي القاهرة ، ط١ ، ١٤٠٣هـ ، ج ٢ ، ص ٥٤

المطلب الرابع
حكم غصب العقار ، وبيان عقوبته : -

ذكرنا في مطلب سابق أن الفقهاء رحمهم الله قد اختلفوا في تحقق غصب العقار ، وأن الجمهور منهم قد قالوا بتحقق ذلك وأنه يجب ضمانها إذا تلفت بالغصب ، وخالفهم في ذلك أبو حنيفة وصاحبه أبو يوسف ، وقد رجحنا قول الجمهور لقوة أدلتهم وسلامتها ،وبناءً على ذلك ، نقول وبالله التوفيق

إن غصب العقار محرم ، ويستدل على هذا بأدلة من الكتاب والسنة والعقل : -

أولاً من الكتاب العزيز -

١ - قوله تعالى : ﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ .. ﴾ [1] .

٢ - قوله تعالى : ﴿ ولا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾[2]

ووجه الاستدلال من الآيتين الكريمتين . -

نهت الآيتان الكريمتان عن أكل الأموال بالباطل ، والباطل هنا يشمل مالا تطيب به نفس مالكه أو ما حرمته الشريعة ، وغصب العقار كما هو

---

[1] سورة النساء آية ٢٩

[2] سورة البقرة آية ١٨٨

معلوم أكلٌ لمال الناس بغير حق ، فيكون داخلاً في النهي ، والنهي يقتضي المنع والتحريم .

٣ – قوله تعالى ﴿ وَيْلٌ لِلْمُطَفِّفِينَ ۞ الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ۞ وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ ۞ أَلا يَظُنُّ أُولَئِكَ أَنَّهُمْ مَبْعُوثُونَ ۞ لِيَوْمٍ عَظِيمٍ ﴾[1]

ووجه الاستدلال من الآيات الكريمات –

أنها تضمنت وعيداً شديداً للتطفيف وهو غصب القليل ، فيكون غصب الكثير من العقارات والمنقولات متوعداً عليه من باب أولى[2]

ثانياً من السنة –

١– قوله ﷺ ﴿ كل المسلم على المسلم حرام ، دمه وماله وعرضه ﴾[3]

ووجه الاستدلال من الحديث –

أن النبي ﷺ حرم في هذا الحديث دم المسلم وماله وعرضه ، وغصب العقارات اعتداء على حرمة الناس وأموالهم ، فيدخل ضمن التحريم في هذا الحديث

---

(١) سورة المطففين الآيات ١-٢-٣-٤-٥

(٢) انظر ، النووي ، أبو زكريا يحيى ، مغنى المحتاج ، دار الفكر . بيروت ، بدون سنة طبع ، ج ٢ ، ص ٢٧٥

(٣) سبق تخريجه ص٣٥

٢- ما روي عن سعيد بن زيد ﷺ قال : سمعت رسول الله ﷺ يقول﴿ من غصب شبراً من الأرض طوقه الله إياه من سبع أرضين يوم القيامة﴾[١]

ووجه الاستدلال من الحديث : -

أن الحديث واضح الدلالة على تحريم الظلم والغصب وشدة عقوبته ، وإمكان تحقق الغصب في الأرض وأنه من الكبائر ، وقد فسر التطويق الوارد في الحديث ، بأن له وجهين : -

أ — معناه : أن يكلف نقل ما ظلم منها في يوم القيامة إلى المحشر ، ويكون كالطوق في عنقه ، لا أنه طوق حقيقة .

ب — معناه : أن يعاقب بالخسف إلى سبع أرضين ، أي فتكون كل أرض في تلك الحالة طوقاً في عنقه[٢] .

٣ — ما روي عن أنس ﷺ أن النبي ﷺ قال : -

﴿ لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيبة من نفسه ﴾[٣] .

ووجه الاستدلال من الحديث : -

أن الحديث يدل دلالة قاطعة على تحريم أخذ المال بدون طيبة نفس من صاحبه ، والغصب والتعدي على العقارات بغير وجه حق يعتبر

---

(١) سبق تخريجه ص ٥٤.

(٢) العسقلاني ، أحمد بن على بن حجر ، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط٢ ، ١٤١٨هـ ، ج٥ ، ص١٣٢

(٣) رواه أحمد في المسند (ج٥ ص ٧٢) ورواه ابو يعلي في مسنده (ج٣ ص ١٤٠) ورواه البيهقي في السنن الكبرى (ج ٦ ص ١٠٠) كتاب الغصب ، باب من غصب لوحا فادخله في سفينة أو بنى عليه جدارا ، كلهم من طريق حماد بن سلمة عن علي بن زيد عن أبي حرة الرقاشي عن عمه فذكر الحديث إلا أنه بلفظ(بطيب نفس منه)

أخذاً لأموال الناس وحقوقهم بغير طيبة نفس منهم ، فيكـــون محرمـــاً في الشرع .

٤ – ما روي عن جابر ﷺ أن النبي ﷺ قال : –

﴿ إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هـــذا في شهركم هذا في بلدكم هذا ﴾[1] .

ووجه الاستدلال من الحديث : –

أن النبي ﷺ حرم دماء الناس وأموالهم وأعراضهم والاعتداء عليـــها ، وشدد في هذا التحريم ، ولا شك أن غصب أملاك النـــاس وعقـــاراتهم ، يعتـــبر اعتداء بغير وجه حق ، فيدخل ضمن التحريم الوارد في الحديـــث ، والله أعلـــم .

ثالثاً من العقل : –

من المعلوم أن العقار مال محترم ، والاعتداء عليه من الظلم ، والشـــريعة الإسلامية ، قد حرمت الغصب والتعدي على أملاك الناس وعقاراتهم ظلمـــاً وعدواناً ،وذلك منعاً للشحناء والبغضاء بين الناس ، وحتى تستقيم أمورهـــم وتسعد حياتهم ، فلا يجوز لأحد أن يسلب أملاك الناس وعقاراتهم بالغصب أو بالاحتيال عملاً بقوله تعالى : ﴿ وَلا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ﴾[2]، والله أعلم .

---

[1] سبق تخريجه ص ٣٦

[2] سورة البقرة آية ١٨٨

عقوبة غاصب العقار : -

يعتبر غاصب العقار في نظر الشريعة الإسلامية مجرم قد ارتكب جريمة اجتماعية خطيرة مخلة بنظام الأمن والطمأنينة في الجماعة المسلمة ، فيجب أن يلقى جزاءه الصارم الرادع له ولأمثاله من قبل الجهات المختصة في الدولة ، بعد أخذ المغصوب منه إذ كان قائماً بعينه ، أو تضمينه إياه إن كان قد تلف في يده ، والعقوبة في هذا الباب تعزيريه ليتناهى الناس عن انتهاك حرمات الله وحرمات العباد ، ولأجل دفع الفساد والشر عن المجتمع وإصلاح حال الغاصب

وتأديب الغاصب مرجعه إلى اجتهاد الحاكم ، فلا يحد بقدر محدود من العقوبة ، بل هو من باب التعزيرات ، والذي يباشر عملية تنفيذها الجهات المسئولة في الدولة ، كالإمام ونوابه لأن إقامة الحدود والتعزيرات من باب استصلاح الناس فلا يقوم به إلا ولاة الأمور خشية الفوضى في حالة مالو قام بالتنفيذ غيرهم[1] . هذا فيما يتصل بالعقوبة الدنيوية ، أما العقوبة الأخروية . -

فإن غاصب العقار معرض للوعيد الشديد في الآخرة ، ويكفي أن نشير في هذا الخصوص إلى حديث النبي ﷺ حيث يقول : ﴿ من غصب شبراً من الأرض طوقه الله يوم القيامة من سبع أرضين ﴾[2] .

---

(1) بتصرف ، الربعي ، مريف حسن ، قضايا الغصب والإتلاف ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للقضاء الرياض ، ١٣٩٣هـ ، ص٥٦

(2) سبق تخريجه ص ٥٤

المبحث الثاني
إتلاف العقار ، حكمه وعقوبتـــه

وتحته المطالب الآتية .

المطلب الأول : تعريف الإتلاف لغة واصطلاحاً .

المطلب الثاني : حكم إتلاف العقار

المطلب الثالث : حكم إتلاف العقار بسبب جناية الحيوان

المطلب الرابع : عقوبة إتلاف العقار .

المطلب الأول
تعريف الإتلاف لغة واصطلاحاً

الكلام عن إتلاف العقار ، يستلزم منا أن نعرف الإتلاف أولاً ، ثم بعد ذلك نتعرض لحكمه وعقوبته

الإتلاف لغة

مأخوذ من التلف والتلف لغة بمعنى الهلاك والعطب في كل شيء ، تقول تلف الشيء يتلف تلفاً فهو تلف[1]

والإتلاف في الاصطلاح

إخراج الشيء من أن يكون منتفعاً به منفعة مطلوبة منه عادة[2]

---

(1) ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، مرجع سابق ، ج ٢ ، ص ٤٥

(2) الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، مرجع سابق ، ج ٧ ، ص ١٦٤

المطلب الثاني
حكـــم إتـــــلاف العقـــــار :-

الأصل في الإتلاف ، سواء المتلَفُ عقاراً أو غيره من الممتلكات ، هـو عدم المشروعية ، لأن الشارع الحكيم جاء بحماية الأموال والممتلكـات ، و الإتلاف كما هو معلوم على الضد من ذلك ، فهو يعني إفسـاد الأمـوال وإهلاك الممتلكات ، ولقد وصف الله في كتابه الكريم فئة من الناس ذامـاً سلوكها في الإفساد والإهلاك للحرث والنسل ، فقـال تعـالى :﴿ وَمِـنْ النَّـاسِ مَنْ يُعْجِبُكَ قَوْلُهُ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَيُشْهِدُ اللَّهَ عَلَى مَا فِي قَلْبِهِ وَهُـوَ أَلَدُّ الْخِصَامِ۞وَإِذَا تَوَلَّى سَعَى فِي الأَرْضِ لِيُفْسِدَ فِيهَا وَيُـهْلِكَ الْحَـرْثَ وَالنَّسْلَ وَاللَّهُ لا يُحِبُّ الْفَسَادَ ﴾ [1].

ويستدل على تحريم الإتلاف من القرآن الكريم والسنة النبوية المطـهرة والعقل : -

أولاً : - من القرآن الكريم : -

١ – قوله تعالى : ﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾ [2].

---

[1] سورة البقرة آية ٢٠٤ - ٢٠٥

[2] سورة النساء آية ٢٩

٢ - قوله تعالى ﴿ فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ﴾ (١).

٣ - قوله تعالى ﴿ وَلا تَعْتَدُوا إِنَّ اللَّهَ لا يُحِبُّ الْمُعْتَدِينَ﴾ (٢)

ووجه الاستدلال من الآيات الكريمات - أن الإتلاف نوع من أنواع التعدي على أموال الآخرين ، وإفساد لما في أيديهم من ممتلكات ، فيدخل في مضمون هذه الآيات الناهية عن الاعتداء

ثانياً - من السنة النبوية المطهرة -

١ - ما روي عن جابر رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ قال - ﴿ إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في شهركم هذا في بلدكم هذا ﴾ (٣)

٢ - قوله ﷺ :﴿ أمسكوا عليكم أموالكم ولا تفسدوها ﴾ (٤)

٣ - قوله ﷺ :﴿ من أخذ أموال الناس يريد أداءها أدى الله عنه ، ومن أخذ يريد إتلافها أتلفه الله ﴾ (٥)

---

(١) سورة البقرة آية ١٩٤

(٢) سورة المائدة آية ٨٧

(٣) سبق تخريجه ص ٣٦.

(٤) رواه مسلم في صحيحه (ص٦٦٥) ح ١٦٢٥ (٢٤) كتاب الهبات (٤) باب العُمْرى ، عن يحيى بن يحيى عن ابن خيثمة عن أبي الزبير عن جابر ، فذكر الحديث

(٥) رواه البخاري في صحيحه (ص٤٧١) ح ٢٣٨٧ (٤٣) كتاب الاستقراض (٢) باب من أخذ أموال الناس يريد أداءها أو إتلافها ، من طريق سليمان بن بلال عن ثور بن زيد عن أبي الغيث عن أبي هريرة مرفوعاً به

وغير ذلك من الأحاديث النبوية الشريفة التي جاءت بحفظ الأنفس والأموال ونهت عن إفساد أو إتلاف شيء منها وحذرت من ذلك أشد التحذير .

ثالثاً : من العقل : -

أن الإنسان يدرك بفطرته التي فطره الله عليها ، أن المحافظة على الأموال والممتلكات سبب لامتداد الحياة واستمرار بقائها وعمرانها ، ومن العبث والإضرار إتلاف هذه الأموال والممتلكات دون مبرر ، لأن القضاء عليها يعني القضاء على الحياة التي جعلها الله طريقاً للدار الآخرة ، وجعلها وطناً للإنسان يعمره عمارة تسعد البشرية وتمكنها من القيام بواجب العبودية لله تعالى .

ومن هذا المنطلق العظيم ، فإن الإسلام الذي جعله الله دستوراً للحياة، قد أولى هذه القضية عناية خاصة ، ودافع عن أموال الناس وممتلكاتهم ، وشدد على حمايتها حتى تسير حياتهم وفق ما أراده الله لعباده .

المطلب الثالث
حكم إتلاف العقار بسبب جناية الحيوان : -

إذا كان الإتلاف بسبب جناية الحيوان ، هل هذا موجب للضمان أو لا؟

الأصل في الضمان أو المسئولية أن توجه إلى الإنسان إذا وقع منه تلف أو ضرر لغيره ، لأن له ذمة يملك بها الحقوق ويتحمل الواجبات ، ولكن إذا صدر الإتلاف أو الضرر ممن لا ذمة له ولا إدراك كالحيوان ، فإن المسئولية لا توجه إليه ، لأنه ليس أهلاً لذلك ،وهذا محل اتفاق بين الفقهاء بالنسبة للحيوان الذي لا مالك له . أما إذا كان للحيوان مالك فقد بحث فقهاؤنا ، رحمهم الله ، أحكام المسئولية عن الأضرار والإتلافات التي يحدثها الحيوان ، واختلفت آراؤهم في ذلك نتيجة لاختلافهم في تأويل الأدلة الواردة في فعل الحيوان ، وما يصاحب فعل الحيوان من ظروف وملابسات تختلف الأنظار في تقديرها ، وذلك على قولين : -

القول الأول : -

لجمهور الفقهاء من المالكية[1] والشافعية[2]

---

(1) القرطبي ، يوسف بن عبد الله ، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، مكتبة الرياض الحديثة الرياض ، ط٢ ، ١٤٠٠هـ ، ج ٢ ، ص٨٥٠ . والقرافي ، أحمد بن إدريس ، الفروق ، مرجع سابق ، ج ٢ ، ص ١٨٦ والقرطبي ، محمد بن أحمد ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، دار الكتب الإسلامية مصر ، ط٢ ، ١٤٠٣هـ ، ج٢ ، ص ٣٩٤

(2) النووي ، محيي الدين يحيى ، روضة الطالبين وعمدة المفتين ، المكتب الإسلامي بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٥هـ ، ج ١٠ ، ص ١٩٥

والحنابلة[1] ، حيث فرقوا بين جناية الحيوان وإتلافه في الليل أو في النهار ، وقالوا : -

إن ما أتلفته الحيوانات ، مضمون على صاحبها أو راعيها إذا وقع الضرر ليلاً وكان مفرطاً في حفظها ، فإن لم يفرط في حفظها ليلاً ، فلا ضمان عليه ، وذلك بأن أغلق الباب عليها ففتحه لص أو نحو ذلك .

أما ما أتلفته نهاراً ، فهو هدر لاضمان فيه ، إلا إذا حصل من صاحبها تفريط أو تعدٍ فيلزمه الضمان

واستدل الجمهور رحمهم الله على قولهم بما يلي : -

أ — أن أصل الضمان ثابت في القرآن الكريم ، قال الله تعالى : ﴿ وَدَاوُدَ وَسُلَيْمَانَ إِذْ يَحْكُمَانِ فِي الْحَرْثِ إِذْ نَفَشَتْ فِيهِ غَنَمُ الْقَوْمِ وَكُنَّا لِحُكْمِهِمْ شَاهِدِينَ ۞ فَفَهَّمْنَاهَا سُلَيْمَانَ وَكُلاً آتَيْنَا حُكْمًا وَعِلْمًا وَسَخَّرْنَا مَعَ دَاوُودَ الْجِبَالَ يُسَبِّحْنَ وَالطَّيْرَ وَكُنَّا فَاعِلِينَ ﴾[2].

ووجه الاستدلال من الآيتين الكريمتين : -

---

[1] ابن أبي تغلب الشيباني ، عبد القادر عمر ، نيل المآرب بشرح دليل الطالب ، مكتبة الفلاح الكويت ، ط١ ، ١٤٠٣هـ ، ج ١ ، ص ٤٥٠ والبعلي ، أحمد بن عبد الله ، الروض الندي شرح كافي المبتدئ ، مرجع سابق ، ص ٢٨٣ والبليهي ، صالح بن إبراهيم ، السلسبيل في معرفة الدليل ، مكتبة المعارف الرياض ، ط٣ ، ١٤٠١هـ ، ج٢ ، ص ١٨٢

[2] سورة الأنبياء آية ٧٨ — ٧٩

أن النبيين عليهما السلام ضمَّنا أصحاب الغنم ما أكلت من زرع في الليل ، لأن النفش لا يكون إلا في الليل ، أما في النهار فلا يطلق عليه نفش وإنما همل[1] .

ب – أن أصل الضمان وصفته ثابت في السنة أيضاً ، يدل على ذلك ما روي عن ابن شهاب عن حرام بن سعد بن محيصة ، أن ناقة للبراء بن عازب دخلت حائط رجل ، فأفسدت فيه ، فقضى رسول الله ﷺ : ﴿ أن على أهل الحوائط حفظها بالنهار ، وأن ما أفسدت المواشي بالليل ضامن على أهلها ﴾[2].

القول الثاني : –

للحنفية[3] : وهو : أن الحيوان إذا أتلف شيئاً بنفسه من غير أن يحمله أحد أو يسيره ، فلا ضمان على صاحبه ، سواء أوقع ذلك الإتلاف في الليل أم في النهار ، فإن حمله أحد على الإتلاف أو سيره أو فرط في منعه من إتلاف مال الآخرين ، فإنه يضمن ما تتلفه حينئذ .

---

(1) ابن العربي ، محمد بن عبد الله ، أحكام القرآن ، دار الجيل بيروت ، ط ١٤٠٨هـ ، ج٣ ، ص١٢٦٦

(2) رواه عبد الرزاق في مصنفه (ج ١٠ ص ٨٢) ح ١٨٤٣٧ كتاب العقول باب الزرع تصيبه الماشية ورواه أحمد في المسند (ج ٥ ص ٤٣٦) ورواه أبو داود في سننه (ج ٤ ص٢٠٥) ح٣٥٦٤ (١٨) كتاب البيوع (٩١) باب المواشي تفسد زرع قوم ، ورواه ابن حبان في صحيحه (ج ١٣ص ٣٥٤ – ٣٥٥) ح ٦٠٠٨ وصححه ابن حبان ، وصححه الحاكم أيضا في المستدرك (ج ٢ص ٤٧ – ٤٨) لكن من طريق غير الطريق الأول ، وهو من طريق الأوزاعي والزهري عن حرام بن محيصة عن البراء فنكر الحديث

(3) داماد أفندي ، عبد الله بن محمد ، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، بدون سنه طبع ، ج ٢ ، ص ٦٦٣

واستدل الحنفية على ذلك : بعموم الحديث الذي رواه أبو هريرة ﷺ عن النبي ﷺ أنه قال : ﴿ العجماء جرحها جُبار ﴾ [1] ومعنى الحديث : أن فعل الحيوان وما ينشأ عنه من إتلاف وضرر يكون جباراً أي هدراً لا يستتبع مساءلة

الترجيح . -

بعد عرض أقوال وأدلة الفريقين حول ضمان جناية الحيوان ، يبدو لي والله أعلم ، أن الراجح ما ذهب إليه الجمهور ، من التفريق بين ما يتسبب به الحيوان من إتلاف بالليل ، فيكون الضمان على صاحبه ، وبين ما يتلفه بالنهار فيكون هدراً في الجملة ، وذلك لقوة أدلتهم ووضوح حجتهم في هذه المسألة

---

[1] رواه البخاري في صحيحه (ص٢٩٩) ح ١٤٩٩ (٢٤) كتاب الزكاة (٦٦) باب في الركاز الخمس . ورواه مسلم في صحيحه (ص٧١٠) ح ١٧١٠ (٢٩) كتاب الحدود (١١) باب جرح العجماء والمعدن والبئرجبار ، من طريق ابن شهاب الزهري عن المسيب عن أبي هريرة مرفوعاً

المطلب الرابع
عقـوبـــة إتـــلاف العقـــار : -

إتلاف عقار الآخرين بغير وجه حق ، يعتبر نوعاً من أنواع التعـــدي على أموال الناس ، وهذا محرم في الشرع ، وفاعل ذلك معرض للعقوبـــة حمايةً لعقارات الناس وأملاكهم ، قال تعالى :﴿ فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ﴾[1]

إذا ثبت هذا ، فمن أتلف عقار غيره بفعله أو بسبب فعله ، كهدم دار أو حيطان عقار أو تغريقه أو كشط ترابه وإلقاء الحجارة فيـــه أو نقـــص يحصل بغراسه أو بنائه أو نحو ذلك ، لزمه ضمانه بغير خلاف بين العلماء ، والعقار يضمن بالإتلاف من غير خلاف ، وسواء وقع الإتلاف عمـــداً أو خطأً فهما سواء في الضمان إلا في الإثم[2]

ويضاف إلى الضمان في بعض حالات الإتلاف عقوبة تعزيرية توقع علـــى المتلف ، وتكون هذه العقوبة بحسب اجتهاد القـــاضي وتقديـــره لحجـــم الإتلافات ، وهذا من باب التأديب والردع

---

[1] سورة البقرة آية ١٩٤

[2] انظر ، ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ١٤٨ والزيلعي ، جمال الدين ، نصب الراية ، دار الحديث القاهرة ، ط١ ، ١٤١٥هـ ، ج ٥ ، ص ٤٠٠ والصاوي ، أحمد ، بلغة السالك لأقرب المسالك ، مرجع سابق ، ج٣ ، ص ٣٧٦

المبحث الثالث

حكم التصرف في العقار بعد الاستيلاء عليه : -

وتحته المطالب الآتية -

المطلب الأول : - حكم البناء والغرس في الأرض المغصوبة .

المطلب الثاني : - حكم تأجير الغاصب للعقار المغصوب .

المطلب الثالث : - حكم بيع الغاصب للعقار المغصوب .

المطلب الرابع : - حكم تغيير الغاصب لحدود العقار المغصوب .

تمهيد : -

إن غاصب العقار عندما يستولي عليه ويبقى تحت يده ، قد يتصـــرف فيه بأنواع من التصرفات ، فقد يقوم ببيعه ، أو تأجيره ، أو يبني أو يغـــرس فيه ، أو يغير حدوده ، أو نحو ذلك . وهذه التصرفات لها أحكامها في الفقه الإسلامي من حيث الصحة والفساد لذلك فإني سأخص هذا المبحـــث بالكلام عن هذه التصرفات على شكل مطالب ، راجيا من الله التوفيق

المطلب الأول
حكم البناء والغرس في الأرض المغصوبة : -

إذا غرس الغاصب في أرض غيره بغير إذنه أو بنى فيها ، فما حكم ذلك ؟

للفقهاء في هذه المسألة قولان : -

القول الأول : -

لجمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة · - حيث قالوا ·

بأن على الغاصب قلع ما غرسه وما بناه في الأرض المغصوبة ، ورد الأرض وأرش ما يطرأ عليها من نقصان بسبب القلع .

جاء في تبيين الحقائق للزيلعي : -

(ولو غرس أو بنى في أرض الغير ، قلعا وردت ، وإن نقصت الأرض بالقلع ضمن له البناء والغرس مقلوعاً ، ويكون له) [1]

وجاء في المهذب للشيرازي . -

(وإن غصب أرضاً فغرس فيها أو بنى فيها بناءً ، فدعا صاحب الأرض إلى قلع الغراس ونقض البناء لزمه ذلك ، فإن قلعه ، فقد قال في الغصب

---

[1] الزيلعي، فخر الدين عثمان ، بن علي ، تبيين الحقائق شرح كنز الدقاق ، دار الكتاب الإسلامي ، مصر ، ط٢ ، ١٣١٥هـ معلدة ، ج٥ ، ص ٢٢٩

يلزمه أرش ما نقص من الأرض)[1]

وجاء في المغني لابن قدامة -

(إذا غرس في أرض غيره بغير إذنه أو بنى فيها ، فطلب صاحب الأرض قلع غراسه أو بنائه ، لزم الغاصب ذلك ، وإذا قلع ذلك لزمه تسوية الحفر ورد الأرض إلى ما كانت عليه)[2]

وقد استدل الجمهور أصحاب القول الأول بما يلي -

١ - قوله ﷺ - (ليس لعرق ظالم حق)[3]

٢ - ما روى أبو داود وأبو عبيد في الحديث أنه قال : (فلقد أخبرني الذي حدثني هذا الحديث أن رجلا غرس في أرض رجل من الأنصار من بني بياضة ، فاختصما إلى النبي ﷺ ، فقضى للرجل بأرضه ، وقضى للآخر أن ينزع نخله ، قال فلقد رأيتها تضرب في أصولها بالفؤوس وإنها لنخل عم)[4]

---

[1] الفيروز آبادي الشيرازي ، إبراهيم بن علي ، المهذب ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٦هـ ، ج ٢ ، ص ٣-٢

[2] ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص١٤٩

[3] سبق تخريجه ص ٣٠

[4] رواه أبو داود في سننه (ج ٣ ص٥١-) ح ٣٠٦٩ (١٥) كتاب الخراج والإمارة والفيء (٣٧) باب في إحياء الموات ورواه أبو عبيد في الأموال (ص٢٩٩) ح ٧٠٧ واللفظ له ، كلاهما من طريق محمد بن إسحاق عن يحيى بن عروة عن أبيه مرسلاً ، قال أبو عبيد فهذا الحديث مفسر للعرق الظالم ، وإنما صار ظالماً ، لأنه غرس في الأرض وهو يعلم أنها ملك لغيره ، فصار بهذا الفعل ظالماً غاصباً ، فكان حكمه أن يقلع ما غرس وقال الإمام ابن الجوزي هذا مرسل ، وابن إسحاق مجروح ، من كتاب التحقيق (ج ٨ ص٣٤) ح ١٧٨٩ (١٥) كتاب الغصب ، مسألة رقم ٥٤٦

ووجه الاستدلال من الحديث الأول :-

أن النبي ﷺ أبطل حق الظالم ، وأنه لاحق له فيما ظلم بـــه . قـــال الترمذي : حدثنا أبو موسى محمد بن المثنى قال : سألت أبا الوليد الطيالسي عن قوله (ليس لعرق ظالم حق) فقال : العرق الظالم : الغاصب الذي يأخذ ما ليس له ، فقلت :هو الرجل الذي يغرس في أرض غـــيره ؟ قـــال هـــو ذاك[1].

ووجه الاستدلال من الحديث الثاني : -

أن النبي ﷺ قد قضى في هذا الحديث بأن يـــأخذ صـــاحب الأرض أرضـــه ، وأن يترع المعتدي نخله عن الأرض لأنه ظالم . والحكم في ذلـــك كالحكم فيما إذا بنى في الأرض ، فدل هذا على تحريم الغراس والبنـــاء في أرض الآخرين ، والله أعلم .

القول الثاني للمالكية : -

وهو تخيير المالك بين دفع قيمة الغرس مقلوعاً والبناء منقوضاً وأخـــذ الأرض المغصوبة بما عليها ، أو أمره بقلع غرسه أو بنائه .

جاء في الكواكب الدرية : -

(من اغتصب أرضاً فبنى عليها أو غرس فيها شجراً ، فلربها الخيـــار بـــين أمرين :-

---

[1] الألباني ، محمد ناصر الدين ، صحيح سنن الترمذي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج الرياض ، ط١ ، ١٤٠٨هـ ، ج ٢ ، ص ٥١

أ – أن يأخذ الأرض وما فيها من بناء أو غرس مع دفع قيمته منقوضاً إن كان له قيمة بعد النقض ، بعد إسقاط قيمة أجر البناء وقلع الشجر إذا كان الغاصب ممن لا يتولى ذلك بنفسه ولا بخدمه .

ب – وبين أمره الغاصب بتسوية أرضه كما كانت بعد أن يهدم ما بناه أو يقلع ما غرسه)[1] .

الترجيح : -

الذي يترجح لي في هذه المسألة ، هو قول الجمهور ، وذلك لقوة أدلتهم ، وحتى يكون ذلك رادعاً قوياً للمعتدين على أملاك الناس وعقاراتهم ، والله أعلم .

---

[1] عبد الله ، محمد جمعة ، الكواكب الدرية في فقه المالكية ، المكتبة الأزهرية مصر ، ط ٧ ، ١٩٩٣م ، ج ٢ ، ص ٢٣٣

المطلب الثاني
حكم تأجير الغاصب للعقار المغصوب : -

إذا أجر الغاصب العقار المغصوب ، فما حكم هذه الإجارة ؟

والجواب عن ذلك أن الفقهاء اختلفوا في هذه المسألة على قولين -

القول الأول -

لجمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة ، حيث قالوا

(إن الأجرة لمالك المغصوب)[1]

وقد استدلوا على ذلك بالآتي :-

١ - قول النبي ﷺ :﴿ ليس لعرق ظالم حق ﴾ [2]

ووجه استدلال من الحديث -

أن النبي ﷺ أخبر في هذا الحديث أنه ليس للغاصب حق ، وكلمة حق تشمل الإجارة التي يجنيها الغاصب من تأجيره للعقار .

---

[1] الدردير ، أحمد بن محمد ، الشرح الصغير ، مرجع سابق ، ج٣ ، ص ٥٩٥ والخرشي ، محمد بن عبد الله ، حاشية الخرشي ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١ ،١٤١٧هـ ، ج ٧ ، ص ١٧ وابن الجلاب البصري ، عبيد الله بن الحسين ، التفريع ، دار الغرب الإسلامي بيروت ، ط ١ ، ١٤٠٨هـ ، ج٢ ، ص ٢٧٧ والنووي ، محيي الدين ، روضة الطالبين وعمدة المفتين ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ٦٥ والشافعي ، محمد بن إدريس ، الأم ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٣هـ ، ج ٣ ، ص ٢٨٥ وابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص ١٦٦

[2] سبق تخريجه ص ٣٠٠

٢ – أن الأجرة عوض المنافع المملوكة لصاحب العقار ، والغاصب لم يملكها كعوض الأجزاء[١] .

القول الثاني : –

للحنفية حيث قالوا : –

(إن الأجرة للغاصب إلا أنه يتصدق بها عند أبي حنيفة ،وعند أبي يوسف لا يتصدق بها)[٢] .

ودليلهم : قوله ﷺ : ﴿ الخراج بالضمان ﴾ [٣]

ووجه الاستدلال من الحديث : –

أنه إذا كان ضمان المال على الغاصب إذا خسر ، فكذا الاتجار بالمال المغصوب فهو له .

---

[١] ابن قدامة ، عبدالله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص١٦٦

[٢] الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع ، مرجع سابق ، ج ٧ ، ص ١٥٤ والزيلعي ، فخر الدين عثمان ، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، مرجع سابق ، ج٥ ، ص٢٢٥

[٣] رواه أبو داود في سننه (ج ٤ ص ١٨٣) ح ٣٥٠٢ (١٨) كتاب البيوع (٧٢) باب فيمن اشترى عبداً فاستعمله ثم وجد به عيباً ورواه النسائي في سننه (ج ٧ ص ٢٥٤ – ٢٥٥) كتاب البيوع ، باب الخراج بالضمان ورواه الترمذي في الجامع (ج ٣ ص ٥٨١ – ٥٨٢) ح ١٢٨٥(١٢) كتاب البيوع (٥٣) باب ما جاء فيمن يشتري العبد ويستغله ثم يجد به عيباً ورواه ابن ماجه في سننه (ج٢ ص٧٥٣ – ٧٥٤) ح ٢٢٤٢ (١٢) كتاب التجارات (٤٣) باب الخراج بالضمان ، من طرق كلها عن ابن أبي ذئب عن مخلد بن خفاف عن عروة عن عائشة مرفوعاً به وقال الترمذي - هذا حديث حسن صحيح ، وقد روي هذا الحديث من غير هذا الوجه ، والعمل على هذا عند أهل العلم وقد صحح الحديث أيضاً الإمام الحاكم كما في المستدرك (ج٢ ص١٥)

الترجيح : -

الراجح في هذه المسألة والله أعلم ، هو قول الجمهور القائلين بأن الأجرة لمالك المغصوب ، لقوة أدلتهم ، ولأن القول بأن أجرة العقار المغصوب للغاصب قد يشجع بعض ضعاف النفوس على اغتصاب عقارات الناس لاستغلالها . ولقد قال ابن قدامة رحمه الله عن قول الحنفية بأنه قول فاسد[1] ، والله أعلم .

---

[1] ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ١٦٦

المطلب الثالث
حكم بيع الغاصب للعقار المغصوب : -

من التصرفات التي قد يقوم بها غاصب العقار ، بيعه للعين المغصوبة ، فما حكم هذا البيع ؟

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين -

القول الأول للحنفية والمالكية ورواية للإمام أحمد : حيث قالوا -

(إن بيع الغاصب للعين المغصوبة موقوف كبيع الفضولي ، فإذا أجاز المالك بيعه صحت الإجازة ونفذ البيع)[1] .

القول الثاني للشافعية والرواية الراجحة عند الحنابلة ، حيث قالوا -

(إنه لا يصح بيع الغاصب للعين المغصوبة ، لأنه لا يملكها ولأنه يبيع مال غيره بغير إذنه ويجب عليه ردها إلى صاحبها)[2] .

الترجيح : -

الراجح من هذه الأقوال والله أعلم ، هو القول بعدم صحة بيع الغاصب للعين المغصوبة ، لأنه باع مال غيره بغير إذنه ، فيكون ذلك

---

(1) ابن نجيم ، زين الدين ، البحر الرائق ، مرجع سابق ، ج ٨ ، ص ١٣٧ والقرطبي ، يوسف بن عبد الله ، الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، مرجع سابق ، ج ٢ ، ص ٨٤٨ وابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ١٦٤

(2) النووي ، محيي الدين ، المجموع شرح المهذب ، دار الفكر بيروت ، بدون سنه طبع ، ج ٩، ص ٢٦٠ . وابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ١٦٤ . وابن ضويان ، إبراهيم بن محمد ، منار السبيل في شرح الدليل ، دار الصميعي الرياض ، ط١ ، ١٤١٨هـ ، ج ٢ ، ص ٣٩٧

أكـــلاً لأموال الناس بالباطل ، وأما القول بتوقيف بيع الغاصب على إجازة المالك فإذا أجاز صح البيع ، ففيه نظر ، لأن المالك قد يكون أجازه تحـــت تأثير سطوة وقوة الغاصب دون رضى حقيقي منه ، وعلى هذا يكون القول بعدم صحة بيع الغاصب للعين المغصوبة أقرب للصواب ، والله أعلم

المطلب الرابع
حكم تغيير الغاصب لحدود العقار المغصوب . -

غاصب العقار عندما يستولي عليه ، قد لا يكتفي بذلك ، بل قد يبدل ويغير في علامات العقار الذي غصبه أو العقار الذي بجواره كيفما اتفق ، ليحقق أطماعه بالشكل الذي يرجوه على حساب أملاك غيره من الناس ، وما علم هذا المغتصب أنه خدع نفسه وغرر بها ، وعرضها للوعيد الشديد، لأنه ارتكب كبيرة من الكبائر وتعرض للعنة الله تعالى ، فيا لعظم خسارته ويا لسوء مصيره . عن علي بن أبي طالب ﷺ أن رسول الله ﷺ حدثه بكلمات أربع ، قيل ما هن يا أمير المؤمنين ؟ قال : -

﴿ لعن الله من لعن والده ، ولعن الله من ذبح لغير الله ، ولعن الله من آوى محدثاً ، ولعن الله من غير منار الأرض﴾[1].

وحسبنا للدلالة على شدة الوعيد لمن غير منار الأرض وحدودها ، أن قرن الله سبحانه وتعالى بين لعن الوالد ، والذبح لغير الله وبين تغيير مناو الأرض والتعدي بغير حق على علامات حدودها . مما يدل على عظم هذا الذنب ، وأنه حرام في دين الإسلام .

---

[1] رواه مسلم في صحيحه (ص٨١٩ – ٨٢٠) ح ١٩٧٨ (٣٥) كتاب الأضاحي (٨) باب تحريم الذبح لغير الله تعالى ، ولعن فاعله ، من طريق مروان بن معاوية الفزاري عن منصور بن حيان عن أبي الطفيل قال كنت عند ابن أبي طالب فذكر الحديث

المبحث الرابع
حكم التعبد في العقار المغصوب -

إن غاصب العقار قد يؤدي في العقار المغصوب فريضة من الفرائض الشرعية ، كالصلاة مثلاً ، فما حكم هذه العبادة ؟

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين -

القول الأول : - لجمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية ورواية عند الحنابلة ، حيث قالوا (بصحة العبادة إذا وقعت في مكان مغصوب مع الإثم)

قال ابن نجيم من فقهاء الحنفية -

(ألا ترى أن الصلاة في الأرض المغصوبة لا تجوز وتكون سبباً لحصول الثواب الجزيل)[1] .

وقال القرافي من فقهاء المالكية -

(المسألة الأول ، الصلاة في الدار المغصوبة ، قلنا نحن بصحتها)[2]

وقال الشيرازي من فقهاء الشافعية : -

(لا يجوز أن يصلي في أرض مغصوبة ، لأن اللبث فيها يحرم في غير صلاة ، فلأن يحرم في الصلاة أولى ، فإن صلى فيها صحت صلاته)[3]

---

(1) ابن نجيم ، زين الدين ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، دار الكتاب الإسلامي القاهرة ، ط1، بدون سنة طبع ، ج ٨ ، ص ١٣٠ .

(2) القرافي ، أحمد بن إدريس ، الفروق ، مرجع سابق ، ج ١ ، ص ٨٥

(3) الفيروز آبادي الشيرازي ، إبراهيم بن على ، المهذب ، مرجع سابق ، ج ١ ، ص ١٢٣

وقال المرداوي من فقهاء الحنابلة في الرواية الأخرى للحنابلة : -

(وتصرفات الغاصب الحكمية كالحج وسائر العبادات والنكاح ونحوها باطلة في إحدى الروايتين ، والأخرى صحيحة)[1]

وقد استدل الجمهور فيما ذهبوا إليه بالأدلة الآتية -

الدليل الأول -

قالوا : إن اجتماع الأمر والنهي ممكن ولا استحالة فيه ، لأن من صلى في المكان المغصوب تقرب إلى الله من وجه وعصاه من وجه آخر ، ولا تضاد في ذلك ، كما أن من صحح الصلاة في المكان المغصوب أخذه من الإجماع وهو قطعي[2]

الدليل الثاني -

أن متعلق الأمر بالصلاة مثلاً قد وجد فيها بكماله مع متعلق النهي ، فالصلاة من حيث هي صلاة حاصلة ، غير أن المصلي جنى على حق صاحب الدار بالصلاة فيها بدون إذنه ، فالنهي في المجاور لا يستلزم إبطال المأمور به ، كما لو سرق في صلاته لم تبطل صلاته[3]

القول الثاني : لجمهور الحنابلة :-

حيث قالوا : (إن عبادة الغاصب في الأرض المغصوبة باطلة)

---

(1) المرداوي ، علاء الدين أبو الحسن علي ، الإنصاف ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، ط١ ، ١٣٧٦هـ ، ج ٦ ، ص ٢٠٤

(2) الغزالي ، أبو حامد محمد ، المستصفى في علم الأصول ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١ ، ١٤١٣هـ ، ص ٦٢ – ٦٣

(3) القرافي ، أحمد بن إدريس ، الفروق ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص٨٥

قال المرداوي من فقهاء الحنابلة · –

(والموضع المغصوب لا تصح الصلاة فيه ، وهو المذهب عليه جماهير الأصحاب وقطع به كثير منهم ..)[1] .

وقد استدل جمهور الحنابلة القائلون ببطلان الصلاة أو العبادة في الأرض المغصوبة بعدد من الأدلة : –

الدليل الأول · –

قوله ﷺ · ﴿ من عمل عملاً ليس عليه أمرنا فهو رد ﴾ [2].

ووجه الاستدلال من الحديث : أن هذا الحديث من جوامع كلم النبي ﷺ ، وهو شامل لأمور الدين ، ويدخل تحته الصلاة في المكان المغصوب ، لأنها ليست على هدي النبي ﷺ ، فتكون مردودة على صاحبها وغير متقبلة

الدليل الثاني . –

قالوا . بأن الصلاة عبادة أتى بها على الوجه المنهي عنه ، فلم تصح كصلاة الحائض وصومها ، وذلك لأن النهي يقتضي تحريم الفعل واجتنابه والتأثيم بفعله ، فكيف يكون مطيعاً بما هو عاصٍ به ممتثلاً بما هو محرم

---

[1] المرداوي ، علاء الدين أبو الحسن ، الإنصاف ، مرجع سابق ، ج ١ ، ص ٤٩١

[2] الحديث متفق عليه بلفظ (من أحدث في أمرنا هذا ما ليس فيه فهو رد) رواه البخاري في صحيحه (ص٥٤٠) ح٢٦٩٧ (٥٣) كتاب الصلح (٥) باب إذا اصطلحوا على صلح جور فالصلح مردود . ورواه مسلم في صحيحه (ص٧١٤) ح ١٧١٨ (٣٠) كتاب الأقضية (٨) باب نقض الأحكام الباطلة ورد محدثات الأمور ، كلاهما من طريق القاسم بن محمد عن عائشة مرفوعاً به ورواه مسلم أيضاً في صحيحه بنفس الصفحة والكتاب والباب والحديث والطريق بلفظ (من عمل عملاً ليس عليه أمرنا فهو رد)

عليه متقرباً بما يبعد عنه ؟ فإن حركاته وسكناته من القيام والركوع والسجود ، أفعال اختيارية هو عاص بها منهي عنها فلم تصح صلاته [1]

الترجيح -

بتأمل أقوال وأدلة الفريقين ، يظهر لي والله أعلم ، أن الراجح في هذه المسألة هو ما ذهب إليه الجمهور القائلون بصحة الصلاة مع إثم الغاصب ، وهو القول الذي تطمئن إليه النفس ، لأن الصلاة لم ينه عنها في المكان المغصوب ، بل نهي عن الغصب ، والغصب أمر خارج ، والمصلي إذا صلى فقد صلى كما أمر ، وإقامته في المكان المغصوب هي المحرمة ، فلو جاء الشرع بقوله (لا تصل في مكان مغصوب) لقلنا . إن صليت في مكان مغصوب فصلاتك باطلة ، لكنه قال : ﴿ يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾ [2] ، وهذا هو القول الصحيح . ولا يدل هذا بحال من الأحوال على أن الغاصب غير آثم في تصرفه ، بل هو آثم وسيحاسب عليه ويلقى جزاءه من الله تعالى[3]، والله أعلم .

---

(1) ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١ ، ١٤١٤هـ ، ج٢، ص ٥١

(2) سورة النساء آية ٢٩

(3) انظر ، العثيمين ، محمد بن صالح ، الشرح الممتع على زاد المستقنع ، مؤسسة آسام الرياض ، ط٢ ، ١٤١٦هـ ، ج١ ، ص ٢٤٣

الفصل الرابع

حماية العقارات في الفقه والنظام

ويشتمل على المباحث الآتية –

المبحث الأول : الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ، وكيفية الوقاية منها .

المبحث الثاني : الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة ، وعقوبته في الفقه والنظام .

المبحث الثالث : دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات .

المبحث الأول
الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ، وكيفية الوقاية منها

وتحته مطلبان -

المطلب الأول : - الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات .

المطلب الثاني : - كيفية الوقاية من الأضرار الأمنيـة المترتبـة على التعديات.

المطلب الأول

الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات : -

من حكمة الله البالغة أن خلق الإنسان وأناط بـــه عمـــارة الأرض ، عمارة تسعد البشرية وتمكنها من القيام بواجب العبودية لله وحده لا شريك له ، قال تعالى ﴿ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِنْ الأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيـــهَا﴾[1]، وأودع سبحانه وتعالى في الإنسان غريزة حب الاستئثار وحيازة الأموال ، ولاشك أن العقار من أهم هذه الأموال .

ومن هذا المنطلق العظيم ، ظهر اهتمام الإنسان بالعقارات ، واتجـــه إلى العمل على حيازتها وحمايتها من الاعتداء عليها بكل الوسائل المتاحة

ومنذ أن عرف الإنسان ملكية العقار ، ظهرت عدة طرق لتملكـــها ، فأول الأمر كان تملك العقار بالطرق المشروعة التي تثبت التملك ، ورويداً رويداً ومع مرور الزمان وتزايد الأطماع الإنســـانية ، انحـــدرت رغبـــة الإنســـان من المجال المشروع السليم في التملـــك إلى مجـــال آخـــر غـــير مشـــروع ، حيث اندفع الإنسان نحو الحصول على العقارات والاســـتيلاء عليها بالغصب أو باستخدام الحيلة أو بغير ذلك من الطرق غير المشروعة

ومن هنا ظهرت مشاكل التملك بين الناس وتزايـــدت الخصومـــات الممقوتة التي خلفت أضراراً أمنية كثيرة هددت أمن المجتمعات وأحدثـــت الاضطراب فيها ، وبثت الفوضى في أرجائها . ومن أخطر هذه الأضـــرار

---

[1] سورة هود آية ٦١

الأمنية المترتبة على التعديات : سفك الدماء والتقاتل بين الأفراد القبائل ، حيث إن المعتدي يكون ظالماً ، فيمتلئ المعتدى عليه غيظاً وينزغ الشيطان فيه ، فيقع بينهما شجار يتحول إلى مضاربه ومقاتله قد يقتل فيها أحدهما ، فتثور العصبيات القبلية الممقوتة ، وتكون الأرض محل النزاع قد تعطلت منافعها وسفكت الدماء عليها ، وبالتالي يكون فساد ذات البين وتقاطع الأقارب والأرحام ، وهذا يدخل في عموم قوله تعالى : ﴿ فَهَلْ عَسَيْتُمْ إِنْ تَوَلَّيْتُمْ أَنْ تُفْسِدُوا فِي الأَرْضِ وَتُقَطِّعُوا أَرْحَامَكُمْ ۞أُولَئِكَ الَّذِينَ لَعَنَهُمْ اللَّهُ فَأَصَمَّهُمْ وَأَعْمَى أَبْصَارَهُمْ ﴾[1]، ويتبع ذلك استنزاف الأموال بإتلاف الإحداثات المقامة على الأرض المعتدى عليها ، ويأخذ ذلك صوراً شتى ، كالإتلاف أو تعطيل منفعة أو دفع غرامات أو التزامات مالية للمحاماة أو دفع الديات ، وغير ذلك من أنواع تضييع الأموال ، مما يعطل التعاون والتعمير الذي يخدم المجتمع ويشارك في بناء الحضارات ، بناءً سليماً كما أراده الله تعالى من استخلاف الإنسان في الأرض ليعمرها بما يسعده وللدلالة على خطورة هذا الموضوع ، أورد هنا قضية قتل حصلت بسبب قطعة أرض أوردتها جريدة عكاظ في عددها الصادر برقم ١١٩٧٩ في ١٤٢٠/٢/٣٠ هـ ونصها : -

(ثلاث رصاصات قاتلة سددها منيب - ع في رأس خاله سعيد - ع كلنت كافية لإزهاق روحه ولإنهاء خلافات استمرت أربع سنوات ، بدأت الخلافات بين الخال وابن شقيقته على ملكية أرض في بلدتهما ، وتطور إلى

---

(١) سورة محمد آية ٢٢- ٢٣

كل أفراد العائلة ، وانتهى النـــزاع الأول عندما أطلق الخال النار على ابـــن شقيقته الثاني محسن - ع فأصابه بطلقتين في ساقه أدخل على إثرها الســجن لمدة ثلاث سنوات . كان لهذه الحادثة الأثر الأكبر في شحن النفوس بـــين أبناء الأخت وعائلة الخال ، حيث صمم هؤلاء على الانتقام من خـــالهم ، أنهى الخال مدة العقوبة ، وقرر العودة إلى بلدته ، فأثار رجوعه ثائرة أبنـــاء الأخت الذين تداعوا للمسارعة بالانتقام من خالهم ، ورغم أن المصلحـــين أبلغوهم أن خالهم لن يعود إلى البلدة قبل إتمام المصالحة ، علم أبناء الأخـــ أن خالهم سيحضر إلى منـــزله ويرحل في فترة لا تتعدى ٢٤ ساعة لأخـــذ أغراضه ، فسارع الأشقاء إلى التخطيط للانتقام وقتل خالهم قبل مغـــادرة البلدة ، كانت صبيحة يوم الجمعة الممطر والمكان الذي وقع الاختيار عليـــه هو العقار موضوع الخلاف والذي يبعد حوالي خمسة كيلو مـــترات عـــن البلدة ، استقل منيب -ع سيارته إلى قطعة الأرض التي سبقه إليـــها خالـــه الضحية برفقة أحد المصلحين الذي أعلمه أن أبناء شقيقته قد وافقوا علـــى الصلح ، ولما وصل ابن الأخت إلى العقار ، ترجل من سيارته واتجه نحـــو خاله بخطوات حذرة وشرارة الغضب تنبعث من عينيه ، أدرك الخال أنـــه سيلاقي مصيره المحتوم وهـــو يشـــاهد ابـــن شـــقيقته يشـــهر المســـدس بوجهه ، حاول ردعه دون جدوى ، أطلق منيب ثلاث طلقات أصـــابت الخال في رأسه فوقع أرضاً يتخبط بدمائه ، فيما فر ابن الأخت القاتل علـــى مرأى من المصلح . الأجهزة الأمنية تمكنت من إلقاء القبض على الفـــاعل ، وقد أصدر القضاء حكمه بإنـــزال عقوبة الإعدام بحق القاتل) .

هذه القضية ما هي إلا نموذج فقط مما يقع من أمثالها بكثرة في كثير من البلدان ، وقد أوردناها على سبيل المثال .

ومن المؤسف أن بعض النفوس يستولي عليها الشيطان ويزين لها الظلم والاعتداء والاستحواذ على أموال الناس بالباطل والإدلاء بها إلى الحكام لأكل فريقاً من أموال الناس بالباطل ، وهذا منزع خطير يدل على خبث الطوية واعوجاج النفس ، علاوة على أن هذا المسلك يشغل الجهات المعنية بحفظ الأمن ، ورعاية أملاك الناس وسلامة أمنهم وصيانة حقوقهم، كالإمارات ومراكز الشرطة والمحاكم الشرعية بمختلف درجاتها .

المطلب الثاني
كيفية الوقاية من الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات : -

والوقاية من هذه الأضرار الناتجة من التعديات تكون بعدة أمور : -

أولاً - باتباع منهج الله تبارك وتعالى ، رغبة من ثوابه وخوفاً من عقابه ، وهذا هو الوازع الديني الذي يجب أن يمتلئ به قلب كل مسلم حتى يكف عن التعدي والظلم وأكل أموال الناس بالباطل أو سفك دمائهم أو قرض أعراضهم ، إذ إن الله تبارك وتعالى حرم الظلم على نفسه وجعله بين عباده محرماً ، كما أن النبي ﷺ بين أن الدماء والأموال والأعراض محرمة تحريماً شديداً .

ولقد بثت الدولة في جميع المناطق والمحافظات والمراكز المساجد والمدارس والدعاة والمحتسبين والقائمين على الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، كل ذلك من أجل تعليم الناس وتربيتهم تربية إيمانية ، تزرع فيهم حب الخير والبعد عن الشر وتجنب الظلم والاعتداء على الآخرين في دمائهم وأموالهم وأعراضهم .

ثانياً : - أن لوسائل الإعلام المختلفة من مسموعة ومرئية ومقروءة ، دوراً كبيراً وهاماً في تبصير الناس وتوعيتهم بما يفيدهم من علم وإيمان ، ويبين لهم العواقب الوخيمة للظلم والاعتداء ، وتشرح لهم بواسطة أهل التخصص والمسئولية ما يترتب على الاعتداء من عقوبات رادعة

دينية ودنيوية ، وما يلحق المعتدي من جراء اعتدائه من سجن وغرامة بالإضافة إلى ما يلحقه من العار بين أفراد المجتمع .

ثالثاً - أن العبادات لها دور أساس وعظيم في تربية ضمير المسلم ، وتشعره بمراقبة الخالق سبحانه وتعالى ، وهذا يدعوا إلى الالتزام بأوامر الشريعة وعدم التعدي على أملاك الناس ، فيسلم المجتمع بعد ذلك من أضرار التعديات ، قال الله تعالى ﴿ اتْلُ مَا أُوحِيَ إِلَيْكَ مِنْ الْكِتَابِ وَأَقِمْ الصَّلاَةَ إِنَّ الصَّلاَةَ تَنْهَى عَنْ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَلَذِكْرُ اللَّهِ أَكْبَرُ وَاللَّهُ يَعْلَمُ مَا تَصْنَعُونَ﴾ [1]

رابعاً : - لابد من دراسة وبحث الأسباب والعوامل المؤدية لارتكاب جريمة التعدي على عقارات الآخرين ، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو غير ذلك ، إذ بغير دراسة أسباب هذه الجريمة والعوامل المؤدية إليها تبعاً لخطوات البحث العلمي لا يتسنى وصف العلاج الفاعل لتحجيم هذه الجريمة وعدم زيادة معدلاتها[2]

خامساً : - ومما يعتبر من أسباب الوقاية من هذه الأضرار ، أن يقوم مالكو العقار بتنفيذ ما أمرت به الدولة من أنه يجب على كل مالك عقار

---

[1] سورة العنكبوت آية ٤٥

[2] انظر ، عوض ، محمد محيي الدين ، السياسة الجنائية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، ص ١٤٢

أن يقوم بتسويره تسوياً يبين معالمه وحدوده حتى لا يقع الاعتداء عليه ، فتثور المشاكل بين الناس ، وقد نصت الفقرة السادسة من المادة الخامسة من لوائح وتعليمات التعدي على الأراضي الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية على أن الأراضي المملوكة ملكية خاصة سواء للأفراد أو غيرهم بما في ذلك الجهات الحكومية لا تكفي المطالبة بحمايتها ، وإنما يجب على المالكين القيام بتسويرها تسوياً يمنع الاعتداء عليها ، وإذا لم يقوموا بذلك خلال المدة التي تحددها لهم البلدية المختصة تقوم البلدية بتسويرها وتعود على أصحابها بالتكاليف مضاعفة[1]

سادساً : - ومما يعتبر من أسباب الوقاية كذلك ، الردع بالنسبة للمعتدين حتى يكفوا أذاهم ومشاكلهم مع الناس ، فإن الله يزع بالسلطان ما لا يزع بالقرآن ، وفي حالة التعدي فإن الدولة ممثلة في جهاتها المختصة كالإمارات وتوابعها تملك صلاحية ما يكون رادعاً للمعتدين ، حماية للمجتمع من شرهم .

سابعاً : - أن لتغليظ العقوبة وإشهارها والحزم في إيقاعها على كافة

---

(1) انظر ، لوائح وتعليمات التعديات على الأراضي الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، ص ١٠٠

المعتدين[1] والمراقبة الكثيفة على الأراضي دورا هاما وكبيرا في وقاية المجتمع من أضرار أمنية قد تنشأ من التعديات هو في غنى عنها

---

[1] الناس ثلاث طوائف -

الطائفة الأولى - طائفة الفضلاء الذين يمنعهم مجرد وجود النص عن اقتراف الجريمة ، ولو كان الناس كلهم من هذه الطائفة لما كان هناك داع لعقاب ولا قضاء ولا شرطة

الطائفة الثانية - طائفة لا يمنعها عن الجريمة إلا خشية العذاب والعقاب ، ولولا ذلك لاقترفتها

الطائفة الثالثة - طائفة الفسقة الذين لا يستجيبون لنذر الشارع وتحذيراته ، فلا يمنعها النص ، وتقدم على المعصية رغم علمها بالعقاب ، فلابد من تغليظ العقوبة على هذه الطائفة

(انظر ، عوض ، محمد محيي الدين ، القيم والمصالح الموجهة للسياسة الجنائية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، ص ٢٨).

المبحث الثاني : –

الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة ، وعقوبته في الفقه والنظام

وتحته مطلبان : –

المطلب الأول : – عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : – عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في النظام السعودي

تمهيد : -

الاعتداء على أموال الآخرين من الأمور المحرمة شرعاً ، لما يترتب على ذلك من خلافات وشقاق بين المسلمين ، قال الله تعالى : ﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾[1] . والاعتداء على عقارات الناس ، سواء كانت زراعية أو سكنية أو خلاف ذلك ، بطرق غير مشروعة هو صورة من صور الاعتداء الخطير على أموال الناس التي حرمها الإسلام ، وتكمن خطورة هذا الاعتداء فيما يسببه من الآثار السلبية الناتجة عن ذلك كظهور العداوات والخلافات بين المسلمين

ومادام الاعتداء يمثل هذه الخطورة ، ويسبب المشاكل والنزاعات بين الناس ، كان لابد من إيقاع عقوبة رادعة تزجر المعتدي وتمنع الآخرين من التفكير في الاعتداء على أملاك الناس وعقاراتهم

وباستقراء النصوص الفقهية والنظامية ، نجد أن المعتدي على عقارات غيره ، معرض للعقوبات الدنيوية والأخروية . وقبل أن نفصل القول في هذه العقوبات ، ينبغي أن نوضح أولاً مفهوم الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة ، والفرق بين الاعتداء على العقارات الخاصة وبين الاعتداء على العقارات العامة ، وذلك على النحو الآتي :

---

[1] سورة البقرة آية ١٨٨

أولاً مفهوم الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة -

لاشك أن مفهوم الاعتداء على الأراضي والعقارات في مجال الملكية الفردية الخاصة يعد غصباً لحقوق مالكيها ، والغصب لا يعطي للمعتدي حقاً ولا يترتب عليه ميزة على ما اعتدى عليه من أراضٍ ويظل تعديه موصوفاً بهذا الوصف إلى أن تتم إزالته

أما مفهوم التعدي على أراضي وعقارات الدولة ، فإن له أبعاداً أعمق دلالة وأخطر معنى ، فهذا التعدي فضلاً عن كونه اغتصاباً لأملاك الدولة ، فإنه ينطوي على معنى الإخلال بالنظام العام وانتهاك الأنظمة والتعليمات والافتئات على المصلحة العامة ، ودليل ثابت على عدم الانضباط بصفة عامة ، وهو اعتداء على سلطة الدولة ، وعلى حق من حقوقها ، وهو فعل يبقى منعوتاً بهذا الوصف مهما طال أمد التعدي ، فالزمن مهما طال لا يضفي الشرعية على الفعل غير المشروع[1]

ثانياً . الفرق بين الاعتداء على العقارات الخاصة ، والاعتداء على العقارات العامة : -

يقصد بالعقارات الخاصة جميع العقارات التي يملكها الأفراد ملكية خاصة ، بواسطة طرق التملك المشروعة أما العقارات العامة : فهي كافة العقارات المملوكة للدولة ، الداخلة في نطاق حدودها الجغرافية[2]

---

(1) فارسي ، محمد سعيد ، معالجة ظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية ، مرجع سابق ، ص١٣٦

(2) فارسي ، محمد سعيد ، المرجع نفسه ، ص ١٣٣

والفرق بين الاعتداء على العقارات الخاصة ، والاعتداء على العقارات العامة ، يتمثل في أمرين : -

الأمر الأول - إذا كان الاعتداء على عقارات خاصة -

في هذه الحالة ، يحق لصاحب الأرض المعتدى عليها اللجوء مباشرة إلى الجهات التنفيذية في الدولة لوقف هذا الاعتداء ومعاقبة المعتدي ، أما في حالة حيازة كل من الطرفين على مستندات تتعلق بالأرض أو العقار المعتدى عليه ، فإن الخلاف في هذه الحالة يحال إلى المحكمة الشرعية للبت في أحقية أي من الطرفين بموجب حكم شرعي .

الأمر الثاني . - إذا كان الاعتداء على عقارات عامة -

في هذه الحالة ، ينظر إلى الأراضي المعتدي عليها ، فإذا كانت تابعة لإحدى الجهات الحكومية ، و لم يكن للمعتدي أي حق أو حجة يبرر بها إقدامه على هذا التصرف ، فهذه المسألة محسومة منذ بدايتها ، وذلك من خلال لجوء ممثل الجهة صاحبة الحق في الأراضي المعتدى عليها إلى الجهات التنفيذية لوقف هذا الاعتداء مباشرة ، وإلزام المعتدي بالرجوع عن اعتدائه ، أما إذا كانت الأراضي المعتدى عليها لا تتبع أي جهة حكومية ، فهنا ينظر إلى أنظمة إحياء الأراضي الموات المعمول بها في المملكة العربية السعودية ، فإذا التزم صاحب هذا التصرف بتطبيق كافة هذه الأنظمة ،

واستصدر بذلك ما يثبت تملكه ، فإن الأرض تكون ملكه ولا سبيل لأحد عليه ، وإذا لم يلتزم بذلك يكون في حكم المعتدي[1] .

أما من ناحية عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في الفقه والنظام ، فسنتناول ذلك في مطلبين على النحو التالي : -

المطلب الأول : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في النظام السعودي .

---

[1] انظر ، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص ٥١

المطلب الأول
عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في الفقه الإسلامي : -

من رحمة الله تعالى بعباده أن شرع العقوبات لمكافحة الجريمة ولحماية المصالح والضروريات الخمس (الدين والنفس والعقل والعرض والمال) وذلك حتى يستتب الأمن والاستقرار ويأمن الناس على حياتهم .

هذه العقوبات لم يكن الغرض منها الإيلام أو الانتقاص من كرامة الإنسان ، وإنما الغرض منها ردع الجاني ومجازاته عما اقترفه من اعتداء على الحقوق والمصالح المشروعة الخاصة والعامة ، فهي وسيلة وقاية وعلاج خاص وعام وردع[1] .

يقول ابن تيميه رحمه الله : (العقوبات والحدود ، إنما شرعت رحمة من الله تعالى لعباده ليكف الناس عن المنكرات ، وليس للانتقام وشفاء الغيظ ، وهي بمنزلة الوالد إذا أدب ولده ، إنما يؤدبه رحمة به وإصلاحاً لحاله)[2].

---

(1) عوض ، محمد محيي الدين ، أصول التشريعات العقابية في الدول العربية ، مرجع سابق ، ص٩٤ ـ ٩٥

(2) ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم ، السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ، دار الكتاب العربي مصر ، ط٤ ، ١٩٦٩م ، ص ٩٨

ويقول أبو زهرة (إذا كانت العقوبة بكل صورها أذى لمن يترل به ، فهي في آثارها رحمة بالمجتمع ، ولسنا نريد من الرحمة تلك الشفقة التي تنبعث من الانفعال النفسي ، بل نريد من الرحمة العامة بالناس أجمعين التي لا تفرق بين قبيل وقبيل ، ولا جنس وجنس ، وهي الرحمة التي نزلت من أجلها الشرائع السماوية وحاول ابن الأرض أن يحققها فتقاصرت همته دون ذلك ، لأن طبيعة الأرض وما تورثه من نيران الحقد والحسد بين الناس والطوائف تسيطر على سن القوانين ، وإن سلمت النفوس من أحقادها الفردية لا تسلم من أحقاد الجماعات بعضها من بعض ، وهكذا ، أما شرائع السماء فإنها تنزل من عند رب البرية ، تنزل من الرحمن الذي وسعت رحمته كل شيء)[1]

ويقول عبد القادر عودة (المقصود من فرض عقوبة على عصيان أمر الشارع هو إصلاح حال البشر وحمايتهم من المفاسد)[2]

وعلى هذا حوى الفقه الإسلامي عقوبات رادعة لكل من تسول له نفسه المساس بأمن الناس وحياتهم وأملاكهم ، وهذه العقوبات التي من شأنها حماية أملاك الناس وأرواحهم ، تنقسم بحسب الجرائم التي فرضت عليها إلى : -

---

(١) أبو زهرة ، محمد ، الجريمة والعقوبة ، دار الفكر العربي مصر ، بدون سنة طبع ، ص١١

(٢) عودة ، عبد القادر ، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي ، مرجع سابق ، ج١، ص ٦٠٩

١ – عقوبات الحدود

وهي العقوبات المقررة على جرائم الحدود (الزنا والقذف والسكر والسرقة والردة والبغي والحرابة) ، وهذه العقوبات مقدرة بمعرفة الشارع الأعلى سبحانه جنساً وقدراً حقاً خالصاً لله تعالى ، والمقصود منها المنع العام ، وبالتالي لا يجوز فيها عفو ولا صلح ولا شفاعة ، فمتى ثبتت وحكم بها وجب إقامتها من ولي الأمر

٢ – عقوبات القصاص والدية

وهي العقوبات المقررة لجرائم القصاص والدية (قتل العمد وشبهه ، وقتل الخطأ ، والجناية على ما دون النفس عمداً وخطأ) ، وهذه العقوبات مقدرة بمعرفة الشارع الأعلى سبحانه جنساً وقدراً ، إلا أنها حق خالص للآدميين ، ويجوز فيها العفو والصلح والشفاعة

٣ – عقوبات الكفّارات

وهي العقوبات المقررة لبعض جرائم القصاص والدية وبعض جرائم التعزير

٤ – عقوبات التعازير

وهي العقوبات المقررة لجرائم التعزير غير الحدود والقصاص ، وهذه العقوبات يقدرها ولي الأمر جنساً وقدراً ، إما بتفويض من الشارع الأعلى فيما حرمه ، و لم يضع له عقوبة حدية ، أو بالنسبة لما يرى ولي الأمر حظره تحت جزاء العقاب سياسة ، تقييداً للإباحة لمصلحة

مرسلة أو سداً للذرائع ، ويجوز فيها العفو والصلح والشفاعة[1] .

من خلال هذا التقسيم ، يتبين أن عقوبة جريمة الاعتداء على العقارات في الفقه الإسلامي والتي فرضت من أجل حماية أملاك الناس وعقاراتهم ، تعد من قبيل العقوبات التعزيرية التي تقدر بحسب ما يراه ولي الأمر وعلى حسب حال المجرم والظروف المخففة والمشددة التي تحيط بالجريمة ، قد يكون ذلك بإيقاف التعدي وإزالة الإحداثات المقامة على أراضي الآخرين على حساب المعتدي ، وقد يكون بتأديب المعتدي بسجنه أو بإلزامه بدفع غرامة مالية أو نحو ذلك ، مع تضمينه وتحميله في كل الأحوال مسؤولية ما يطرأ على العين المستولى عليها من إتلاف أو نحوه ، والذي يتولى تنفيذ العقوبة هي جهات الاختصاص في الدولة ، وذلك حتى لا تحدث الفوضى بين الناس .

وللتحذير من خطورة التعدي على أملاك الآخرين وبيان عاقبته السيئة ، نجد أن المعتدى مهدد بخمس عواقب وخيمة في الدنيا والآخرة ، جزاءً وفاقاً، وما ربك بظلام للعبيد : -

العاقبة الأولى : -

محق بركة رزق المعتدي الذي يجنيه من وراء اعتدائه : -

---

(1) انظر ، عودة ، عبد القادر ، التشريع الجنائي الإسلامي ، مرجع سابق ، ج١ ، ص ٦٣٤ وعوض ، محمد محيي الدين ، أصول التشريعات العقابية في الدول العربية ، مرجع سابق ، ص٩١

لأن كل لحم نبت من السحت فالنار أولى به ، والاعتداء على أملاك الآخرين بدون وجه حق وقهر أصحابها أو حرمانهم من منافعها ، ظلم وسحت ، قال الله تعالى : ﴿ إِنَّ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ أَمْوَالَ الْيَتَامَى ظُلْمًا إِنَّمَا يَأْكُلُونَ فِي بُطُونِهِمْ نَارًا وَسَيَصْلَوْنَ سَعِيرًا﴾ (١)

وقد شاهد الناس في الواقع بما لا يدع مجالاً للشك حوادث تؤكد خطر هذه العاقبة ، فكم من ظالم اعتدى وظلم ، ولكن الله محق بركة رزقه أو حرمه من الانتفاع به بتسليط الأمراض والمصائب عليه ، فلم يهنأ بعيش و لم يشعر بطمأنينة نفس .

العاقبة الثانية -

تعرض المعتدي لدعوة المظلوم : -

وهذه الدعوة خطيرة ونافذة ، فقد ورد النص على أنها دعوة مستجابة ، روى البخاري في صحيحه عن ابن عباس رضي الله عنهما ، أن النبي ﷺ بعث معاذاً رضي الله عنه إلى اليمن فقال : ﴿ اتق دعوة المظلوم فإنها ليس بينها وبين الله حجاب ﴾(٢) .

---

(١) سورة النساء آية ١٠

(٢) رواه البخاري في صحيحه (ص٨٩٢) ح١٤٩٦ (٢٤) كتاب الزكاة (٦٣) باب أخذ الصدقة من الأغنياء وترد في الفقراء حيث كانوا من طريق زكريا بن إسحاق عن يحيى بن عبدالله عن أبي معبد مولى ابن عباس مرفوعا به . ورواه مسلم في صحيحه (ص٤٢) ح١٩ (١) كتاب الإيمان (٧) باب الدعاء إلى الشهادتين وشرائع الإسلام من طريق زكريا بن إسحاق به

العاقبة الثالثة -

تعريض المعتدي نفسه للقصاص وسلب حسناته أو زيادة سيئاته يوم القيامة ، حيث يكون في هذا اليوم في حاجة ملحة إلى جلب الحسنات وطرد السيئات ، فقد روى الإمام البخاري في صحيحه عن أبي هريرة رضي الله عنه قال قال رسول الله ﷺ : ﴿ من كانت له مظلمة لأخيه من عرضه أو شئ فليتحلله منه اليوم قبل أن لا يكون دينار ولا درهم ، إن كان له عمل صالح أخذ منه بقدر مظلمته ، وإن لم تكن له حسنات أخذ من سيئات صاحبه فحمل عليه ﴾[1]

العاقبة الرابعة -

تعرض المعتدي ومغير منار الأرض للعنة الله -

عن علي بن أبي طالب رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ حدثه بكلمات أربع ، قيل ما هن يا أمير المؤمنين ؟ قال قال ﴿ لعن الله من لعن والده ، ولعن الله من ذبح لغير الله ، ولعن الله من آوى محدثاً ، ولعن الله من غير منار الأرض ﴾[2]

---

(1) رواه البخاري في صحيحه (ص٤٨٥) ح ٢٤٤٩ (٤٦) كتاب المظالم (١٠) باب من كانت له مظلمة عند الرجل فحللها له ، هل يُبين مظلمته ، من طريق ابن أبي ذئب عن سعيد المقبري عن أبي هريرة فذكر الحديث

(2) سبق تخريجه ص ١٣٨

العاقبة الخامسة : -

تطويق المعتدي على أملاك غيره ما ظلمه واعتدى عليه يوم القيامة - فقد روى البخاري ومسلم في صحيحيهما عن سعيد بن زيد ﷺ أن رسول الله ﷺ قال : ﴿ من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله إياه يوم القيامة من سبع أرضين ﴾[1] .

كم هي مخيفة ومروعة هذه العواقب الخمس لمن كان له قلب أو ألقى السمع وهو شهيد ، وكم فيها من التحذير من الانزلاق إلى خطرها باستلاب أموال الناس بالباطل ، فينبغي البعد عن كل سبيل يؤدي إليها ، وبالمقابل العفو عن المظالم والتعديات ، لأن العفو من التقوى والإحسان ، قال الله تعالى : ﴿وَالْكَاظِمِينَ الْغَيْظَ وَالْعَافِينَ عَنْ النَّاسِ وَاللَّهُ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ ﴾[2]

---

[1] سبق تخريجه ص ٥٤

[2] سورة آل عمران آية ١٣٤

المطلب الثاني
عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في النظام السعودي . -

في إطار التشريع الجنائي الإسلامي ، خول الإسلام للحاكم سلطة واسعة لإيقاع العقوبات المناسبة على جرائم التعزير ، فله أن يعاقب بأقل العقوبات التعزيرية كالتوبيخ ، وله أن يعاقب بالشديد منها كالسجن والغرامة ، بل له أن يعاقب بالقتل في الجرائم الخطيرة

ولا شك أن إعطاء الحاكم هذا السلطان المشروع الواسع ، يسهل عليه أن يضع الأمور في مواضعها ، وأن يعاقب الجاني بالعقوبة التي تحمي الجماعة من الجريمة ، وتصلح الجاني وتؤدبه[1]

من هذا المنطلق ، وبتوجيهات من ولاة الأمر في المملكة العربية السعودية ، نصت الأنظمة السعودية على معاقبة المعتدين على عقارات الآخرين ، بعقوبات تعزيرية لحماية أملاك الناس وعقاراتهم ، روعي في هذه العقوبات التمشي مع أحكام الشريعة الإسلامية ، والحد الأدنى والأعلى للعقوبة على حسب الظروف المخففة والمشددة التي تحيط بكل واقعة اعتداء .

---

(1) عودة ، عبدالقادر ، التشريع الجنائي الإسلامي مقارناً بالقانون الوضعي ، مرجع سابق ، ج1 ، ص٦٣٠

وفيما يلي نصوص هذه العقوبات –

أولاً : – ما يختص بأصحاب المعدات التي تساعد على التعدي على الأراضي : –

يعاقب أصحاب المعدات والآلات التي تساعد على التعدي دون الحصول على رخصة من جهات الاختصاص بالسجن لمدة خمسة عشر يوماً، مع إيقاف الآلة لمدة شهر في المرة الأولى ، ويضاعف هذا الجزاء في المرة الثانية ، وتصادر الآلة في المرة الثالثة

ثانياً : – ما ينبغي اتخاذه بالنسبة للمعتدين أنفسهم –

البند الأول –

١ ـ ضرورة حصول أي شخص يريد العمل في أرض سواء كانت سكنية أو زراعية على رخصة تخول له العمل فيها ، وتصدر هذه الرخصة من الجهات المختصة بعد تأكدها من صحة تملك الشخص للأرض المراد العمل فيها .

٢ ـ إلزام صاحب الرخصة بإعطاء صورة منها لمن يقوم بالعمل في أرضه ، سواء بالبناء أو الزراعة ، ليبرزها عند مطالبة المراقبين الحكوميين لها .

البند الثاني – العقوبات · –

١ ـ في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يحمل عليها رخصة :

أ) إذا ثبت أنه يملكها و لم يتقدم للحصول على رخصة عمل بها ، يجازى بمبلغ لا يقل عن ألف (١٠٠٠) ريال ولا يزيد عن خمسة آلاف (٥٠٠٠) ريال .

ب) وفي هذه الحالة يجازى المقاول أو صاحب المعدة بمبلغ لا يقل عن خمسمائة (٥٠٠) ريال ، ولا يزيد عن ألفي (٢٠٠٠) ريال .

٢- في حالة ثبوت قيام شخص بالعمل في أرض لا يملكها : -

أ) يجازى مدعي التملك بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف (١٠٠٠٠) ريال ولا تزيد عن خمسين ألف (٥٠٠٠٠) ريال ، وبالسجن من خمسة عشر يوماً إلى شهر ، أو بهما معاً في حالة تكرار ذلك منه ، ويلزم بإزالة إحداثه فوراً دون مماطلة خلال عشرة أيام من تكليفه ، وفي حالة امتناعه أو مماطلته ، يزال الإحداث من قبل الجهة المختصة ، ويكلف بدفع تكاليف الإزالة مضاعفة .

ب) يجازى المقاول أو صاحب المعدة بغرامة لا تقل عن ألفي (٢٠٠٠) ريال ولا تزيد عن عشرة آلاف (١٠٠٠٠) ريال ، وبالسجن من أسبوع إلى خمسة عشر يوماً ، وإيقاف المعدة خمسة عشر يوماً عن العمل .

ج) إذا كان المعتدي هو المقاول أو صاحب المعدة ، يجازى بالغرامة الكبرى ، وتوقف المعدة عن العمل مدة لا تقل عن شهر[1] .

---

[1] صدرت هذه العقوبات بموجب الأمر السامي رقم ٤/ع/١٩٦٠٩ في ١٣٩٩/٨/٢٨هـ (انظر، مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ج٢ ، ص١٠٧)

ثالثا – الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية (مخالفات البنـــاء) الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٥ في ١٤٠٩/٢/٢٩هـ

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
١/٤	المجموعة الرابعة مخالفات البناء إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء	٥,٠٠	١٠,٠٠	إزالة المباني المخالفة على نفقة المـــالك وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتـــها ويمكن تصحيحها بدفع نصف تكاليف محل المخالفة
٢/٤	إذا كان المبنى مقاماً دون رخصة بنـــاء وغير مخالف لأنظمة البناء	٣,٠٠	٥,٠٠	استحصال ربع تكاليف البناء المقـــام بدون رخصة مع مضاعفة رسم البنـــاء المقرر على أن يتم إحضار شهادة مـــن مكتب هندسي يثبت فيـــها ســـلامة المنشأة المقامة
٣/٤	إذا كان المبـــنى مخالفـــاً لاســـتعمالات المنطقة.	٥,٠٠	١٠,٠٠	إزالة المخالفة على نفقـــة المـــالك أو تصحيحها بما يتفق مـــع اســـتعمالات المنطقة وذلك على نفقة المالك
٤/٤	استخدام المبنى لغير ما خصص له	٥,٠٠	١٠,٠٠	إلزام المالك بإعـــادة المبـــنى للغـــرض المخصص له
٥/٤	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بـــدون رخصة بناء	–	١٠,٠٠	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصـــة العمل مع دفع الغرامة
٦/٤	كل مقاول يشترك في تجاوز حـــدود أو شروط رخصة البناء	١,٠٠	٥,٠٠	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصـــة العمل مع دفع الغرامة
٧/٤	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يســـبب خطرًا أو إزعاجاً للجمهور	١,٠٠	٣,٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب
٨/٤	رمي مخلفات البناء في أراضي الغـــير أو الأماكن العامة ونقـــل الأتربـــة مـــن الأراضي	١,٠٠	٣,٠٠	جواز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيـــد عن أسبوع

تابع - الغرامات والجزاءات

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
٩/٤	ترك البيارات دون أغطية واقية	-	٣,٠	دفع تعويض للمصاب من قبل المتسبب
١٠/٤	عدم تسوير أو تشجير محيط الأرض حسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية	-	(١) ريال لكل متر مربع	يدفع سنويا في حالة استمرار المخالفة
١١/٤	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	١٠٠	٥٠	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة
١٢/٤	البناء في أرض مملوكة للغير	١٠,	٣٠,٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب أو طلب ذلك من مالك الأرض
١٣/٤	البناء في أرض متروعة ملكيتها للمصلحة العامة	١٠,٠	٣٠,٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية
١٤/٤	البناء في أراض غير مخططة	١٠,	٣٠,٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية
١٥/٤	الشروع في الترميم بدون رخصة	١,٠	٣,	مع مضاعفة رسم الترميم
١٦/٤	عدم إزالة الأبنية الخربة أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إخطار مالكها	٥,٠	١٠,٠	مع تكرار العقوبة كل شهرين عند عدم التنفيذ
١٧/٤	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة	١,	٣,٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية
١٨/٤	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	٥	٥,٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب

المبحث الثالث

دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات : -

وتحته مطلبان -

المطلب الأول : - إمارة منطقة مكة المكرمة ، أهمية موقعها ، وعظم مسئوليتها

المطلب الثاني : - دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات .

تمهيد : -

من المؤسف له أن الاعتداء السافر على الأراضي المملوكة للدولة أو لبعض المواطنين بدأ يمثل ظاهرة في مختلف مناطق المملكة عموماً ، وفي منطقة مكة المكرمة على وجه الخصوص ، ولا أدل على ذلك من كثرة شكاوي ومشاكل التعديات التي تعرض على الإمارة ومراكز الشرط والمحاكم الشرعية ، وكذا قيام بعض الأحياء السكنية غير المخططة في أراضي التعديات التي تم بناؤها في جنح الظلام الدامس ، وبمغافلة للجان مكافحة التعديات التابعة لإمارات المناطق التي تبذل جهوداً مضنية للقضاء على هذه الظاهرة .

والجدير بالذكر أنه قد تم تزويد بعض المناطق القائمة على أساس هذه التعديات بكثير من الخدمات العامة ، حيث زودت بالمياه والكهرباء والهاتف ، وذلك على الرغم من تخلف هذه المناطق وافتقارها للتخطيط الملائم ، مما يجعلها من أشد عوائق تنمية المدن ، ومما يضطر الأجهزة المعنية بالتخطيط إلى إعادة وتعديل خططها المعتمدة لهذه الأحياء بما يحقق التعايش مع تلك الإحداثات العشوائية التي تفتقر إلى الشوارع المنظمة الواسعة والمساجد ومواقف السيارات الملائمة للكثافة السكانية في هذه المناطق [1].

وإذا أردنا أن نخصص هذا المبحث للكلام عن دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات على العقارات ، فإنه من

---

(1) فارسي ، محمد سعيد ، معالجة ظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية ، نشر وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٦هـ ، ص ١٤٢

المستحسن أولا أن نسلط الضوء قليلا على إمارة منطقة مكـــة المكرمـــة والكلام بشيء من الإيجاز عن أهمية منطقة مكة المكرمة والمهام والمسئوليات التي تضطلع بها إمارة منطقة مكة المكرمة ، ثم بعد ذلك إبراز الدور الكبـــير الذي تقوم به الإمارة في سبيل القضاء علـــى التعديـــات الواقعـــة علـــى العقـــارات المملوكة للدولة أو للمواطنين ، وذلك في مطلبين على النحـــو التالي -

المطلب الأول - إمارة منطقة مكة المكرمة ، أهمية موقعها ، وعظـــم مسئوليتها .

المطلب الثاني - دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيـــق النظـــام ومنـــع التعديات .

المطلب الأول

إمارة منطقة مكة المكرمة ، أهمية موقعها ، وعظم مسئوليتها : -

إمارة منطقة مكة المكرمة إحدى الإمارات الرئيسة في المملكة العربية السعودية[1] ، وتتشرف بأن يرتبط اسمها بأطهر بقعة على وجه الأرض ، وقد كان لوجود الكعبة المشرفة والمشاعر المقدسة في نطاق إمارة منطقة مكة المكرمة أثره البالغ في إعطائها أهمية خاصة تنفرد بها من بين كافة الإمارات في المملكة ، هذه الأهمية ألقت على كاهل الإمارة العديد من المهام والمسئوليات في نطاقها ، وداخل المحافظات الفرعية التابعة لها ، مما جعلها تسعى إلى تحقيق الكثير من الأهداف الرامية إلى تحقيق التقدم والتطور والاستقرار ونشر الأمن لضمان راحة ورفاهية وطمأنينة المواطنين والمقيمين وحجاج بيت الله الحرام . وإمارة منطقة مكة المكرمة تقوم برعاية أكبر المناطق في المملكة العربية السعودية من حيث عدد السكان ، حيث قدر

---

(1) صدر مرسوم ملكي في ٣٠ /٣/ ١٤١٤هـ يحدد مناطق المملكة ومقارها ، وهي. منطقة الرياض ، ومقرها الرياض ، ومنطقة مكة المكرمة ومقرها مكة المكرمة ، ومنطقة المدينة المنورة ومقرها المدينة المنورة ، ومنطقة القصيم ومقرها بريده ، والمنطقة الشرقية ومقرها الدمام ، ومنطقة عسير ومقرها أبها ، ومنطقة تبوك ومقرها تبوك ، ومنطقة حائل ومقرها حائل ، ومنطقة الحدود الشمالية ومقرها عرعر ، ومنطقة جازان ومقرها جازان ، ومنطقة نجران ومقرها نجران ، ومنطقة الباحة ومقرها الباحة ، ومنطقة الجوف ومقرها سكاكا ، بهذا يتبين لنا أن مناطق المملكة ثلاث عشرة منطقة

عدد سكان المنطقة بحوالي أربعة ملايين ونصف المليون نسمة ، أي ما يعادل ربع سكان المملكة ، وتبلغ المساحة الجغرافية لدائرة اختصاص الإمارة وإشرافها ١٥٠ ألف كيلو متر مربع ، أي ما يعادل ٦,٦ / من المساحة الإجمالية للمملكة ، وتقدر الكثافة السكانية في المنطقة بنحو ٣٠ شخصاً لكل كيلو متر مربع ، وهي أعلى كثافة سكانية على مستوى إمارات المناطق في المملكة . ويشمل نطاق الإشراف الخاص بالإمارة ، إحدى عشرة محافظة وتسعين مركزاً ، وتشرف الإمارة كذلك على عشر مدن رئيسة وعلى ٣٢٤٠ قرية وهجرة .

ومن أهم المدن التي تقع ضمن حدود وإشراف الإمارة . -

مكة المكرمة (العاصمة المقدسة للمملكة العربية السعودية) وبها بيت الله العتيق والكعبة المشرفة قبلة المسلمين ، بالإضافة إلى المشاعر المقدسة .

كما تقع في نطاق الإمارة : مدينة جدة التي تعتبر إحدى كبريات مدن المملكة ونافذتها الغربية على العالم الخارجي ، وهي العاصمة التجارية للمملكة ويزورها الآلاف من التجار والسياح من جميع أنحاء العالم .

كذلك تقع في نطاق الإمارة · مدينة الطائف التي تعتبر من أهم مناطق المملكة سياحياً ، حيث يفد إليها مئات الآلاف من المصطافين من داخل وخارج المملكة سنوياً[1] .

---

(١) إمارة منطقة مكة المكرمة ، حاضر مزهر ومستقبل مشرق ، تقرير صادر من إمارة منطقة مكة المكرمة ، ص٢٠

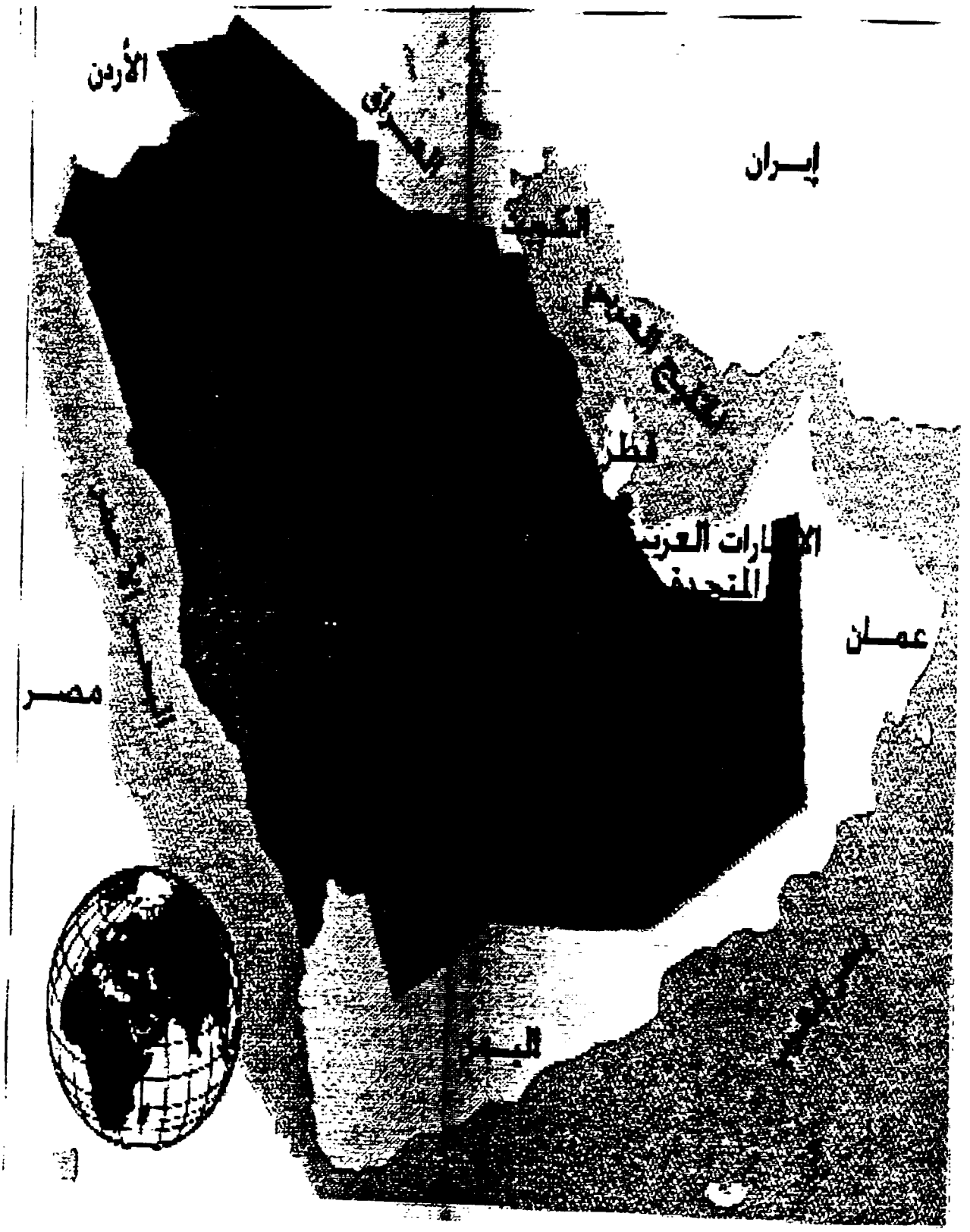
وإمارة منطقة مكة المكرمة وعلى رأسها سمو أميرها وسمو نائبه ، استشعاراً منها لعظم المسئولية ، وانطلاقاً من الصلاحيات المخولة لأمراء المناطق[1] ، تتعامل مع آلاف من القضايا والمشكلات ، حيث تتلقى الإمارة شكاوى المواطنين ، وتنظر في أمورهم ، وتعمل على تلبية مطالبهم وحل مشكلاتهم التي تطرأ بينهم مثل : المنازعات والخصومات بين الأفراد والتعديات والجرائم والسرقات والقضايا الأخلاقية وقضايا المخدرات واستحضار المطلوبين للعدالة وتنفيذ الأحكام القضائية .....إلخ[2] .

---

[1] حدد نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي الكريم في ٢٧ / ٨ / ١٤١٢هـ مسئوليات وصلاحيات أمراء المناطق بأن تشمل ما يلي -

- المحافظة على الأمن والنظام والاستقرار ، واتخاذ الإجراءات لذلك وفقاً للأنظمة واللوائح
- تنفيذ الأحكام القضائية بعد اكتسابها صفتها النهائية
- حماية حقوق الأفراد وحرياتهم ، وعدم اتخاذ أي إجراء يمس تلك الحقوق والحريات إلا في الحدود المقررة شرعاً ونظاماً
- العمل على تطوير المنطقة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً
- العمل على تنمية الخدمات العامة في المنطقة ورفع كفايتها
- إدارة المحافظات والنواحي والمراكز ، ومراقبة أعمال محافظي المحافظات ورؤساء المراكز ، والتأكد من كفاءتهم في القيام بواجباتهم
- المحافظة على أملاك الدولة ومنع التعدي عليها
- الإشراف على أجهزة الحكومة وموظفيها في المنطقة للتأكد من حسن أدائهم لواجباتهم بكل أمانة وإخلاص ، وذلك مع مراعاة ارتباط موظفي الوزارات والمصالح المختلفة في المنطقة بمراجعهم
- الاتصال مباشرة بالوزراء ورؤساء المصالح ، وبحث أمور المنطقة معهم بهدف رفع كفاية أداء الأجهزة المرتبطة بهم ، مع إحاطة وزير الداخلية بذلك

[2] إمارة منطقة مكة المكرمة ، حاضر زاهر ومستقبل مشرق ، مرجع سابق ، ص٣٤ .


الأردن
إيـــران
عمـــان
مصـــر

المطلب الثاني

دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات على العقارات : -

إن قضية الاعتداء على العقارات عندما تستشري في مجتمع من المجتمعات ، فإنها تقلقه وتؤرقه ، لما يترتب عليها من مشاكل ونزاعات بين الناس .

وإذا كان الأمر كذلك ، فلابد من الوقوف بحزم أمامها ، ومحاصرتها، ورسم السبل لإيقافها ، وإيجاد الحلول الجذرية للقضاء عليها .

وإمارة منطقة مكة المكرمة التي تحظى بقيادة حكيمة من سمو أميرها وسمو نائبه ، إدراكاً منها لحجم هذه المشكلة ، وإيماناً منها بالدور الكبير الملقى على عاتقها ، ونظراً لأهمية موقعها وقدسيته وارتفاع قيمة العقار فيها ، مما جعله أكثر عرضة للتعديات مقارنة بغيره من مناطق المملكة ، تبذل جهوداً جبارة وحثيثة في سبيل القضاء على ظاهرة التعدي على العقارات .

ويتمثل دور الإمارة في ذلك من خلال لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات العاملة فيها ، حيث تقوم هذه اللجان بجولات ميدانية مستمرة في جميع المواقع لتطبيق النظام على المعتدين والمخالفين ، وتنفيذ عمليات الإزالة للمباني والأسوار المحدثة على الأراضي المعتدى عليها المملوكة للدولة أو

لبعض المواطنين ، باستعمال معدات البلديات في الأراضي السكنية ومعدات الزراعة في الأراضي الزراعية .

جدير بالذكر أن هذه اللجان تشكلت بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٥٤٧ في ١ / ٧ / ١٤٠٢هـ الذي يقضي بما يلي : -

أ - تشكل لجان رئيسية ذات كفاءة عالية في كل إمارة رئيسية ، وترتبط مباشرة بالأمير أو من ينيبه ، وتتعدد تلك اللجان حسب الحاجة ، ويجوز أن تخصص لكل لجنة منطقة محددة من المناطق التابعة للإمارة الرئيسية ، وتتكون من مندوب عن الإمارة رئيساً ومندوبين عن الشرطة ووزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه بصفتهم أعضاء .

ب - تخصص مكافأة شهرية لكل عضو من أعضاء لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات لا تزيد عن أربعة آلاف ريال سعودي .

ج - يجوز لأمير المنطقة الرئيسية أو من ينوب عنه الأمر بتشكيل لجنة في أي محافظة تابعة يرى احتياجها حاضراً أو مستقبلاً لذلك ، مع تزويد الجهات المشار إليها بصورة من الأمر ، وترتبط هذه اللجنة بالمحافظ مباشرة ، ويكون هو المسؤول عن أعمالها .

د - يتم اختيار أعضاء لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من الأشخاص السعوديين ذوي المعرفة والأمانة وتقدير المسئولية الملقاة على عاتقهم، وعلى الأمير أو من ينيبه متابعة أعمالهم والنظر في تشكيات

الأشخاص منهم أو من أحدهم ، وله حق طلب بديل عنه بالتنسيق مع الجهة التي يكون العضو المشكو منه مندوباً عنها .

هـ - على كل عضو تقديم تقارير عن عمله مع اللجنة في نهاية كل شهر لجهة عمله ، ويعتبر مسؤولاً عن كل تقصير أو تفريط أو عدم تعاونه مع زملائه من بقية أعضاء اللجنة[1]

من خلال العرض السابق عن لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات التي تمثل دور إمارة منطقة مكة المكرمة في مكافحة التعديات ، وما تقوم به من جهود كبيرة للقضاء على ظاهرة التعدي على العقارات ، يتضح لنا الدور الهام الذي تؤديه إمارة منطقة مكة المكرمة والمسئوليات التي تتحملها في سبيل حماية المنطقة من التعديات ، ليتحقق الاستقرار الأمني المنشود .

---

(1) مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، مرجع سابق ، ج ٢ ، ص ١٠٥

الفصل الخامس

الجانب التطبيقي

وقد اشتمل على عشر قضايا

تمهيد :

بما أن هذا الفصل التطبيقي يعتبر امتداداً لما تم التوصل إليه في الجانب النظري ، لذا فإني سأتناول فيه بعض القضايا التي تتعلق بموضوع البحث من أرشيف لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات التابعة لإمارة منطقة مكة المكرمة . ومنهجي في عرض هذه القضايا ، أني أختار كل قضية بطريقة عمدية لكي تمثل مجتمع البحث تمثيلاً دقيقاً ، وبعد عرض كل قضية ، أقوم بتحليل مضمونها ، وأذكر الملاحظات التي تمت ملاحظتها إن وجدت ، وذلك على ضوء ما تم التوصل إليه في الفصول السابقة

وأود أن أوضح نقطة هامة قبل أن أبدأ في تحليل القضايا ، وهي أني قد حاولت التنويع في هذه القضايا قدر الإمكان إلا أنني لم أعثر على بعضها لأسباب إدارية ، كما أنني حفاظاً على سرية تلك القضايا وتنفيذاً لرغبة المسئولين حذفت أسماء الأشخاص وكل ما من شأنه أن يؤدي إلى التعرف على أطراف القضية

﴿ القضية الأولى ﴾

نوع القضية - اعتداء من قبل أحد المواطنين على أرض حكومية مساحتها حوالي عشرة آلاف متر مربع ، وكان ذلك أثناء موسم حج ١٤١٤هـ

وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمنطقة مكة المكرمة ، بحكم الاختصاص ، تولت اللجنة القضية ، واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضر الآتي -

(محضر إزالة في ١٤١٥/٣/١هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم وبعد .

إشارة إلى خطاب رئيس بلدية الشرائع الموجه للجنة التعديات بمكة المكرمة برقم ٣٤٣ وتاريخ ١٤١٥/٢/١٥هـ والمبني على خطاب وكيل إمارة منطقة مكة المكرمة رقم ٢٩٦ وتاريخ ١٤١٥/١/٤هـ والموجه إلى معالي أمين العاصمة المقدسة ، بخصوص البرقية المرفوعة لسمو أمير منطقة مكة المكرمة من المواطن/.....بشأن قيام المدعو/..... باعتدائه على أرض حكومية بيضاء مساحتها حوالي عشرة آلاف متر، وكان ذلك أثناء موسم الحج ١٤١٤هـ وما تضمنه خطاب بلدية الشرائع ، بأنه قد جرى إزالة السور وعدد من الغرف التي بداخل الحوش المحدث ، والتنسيق جار

مع لجنة إزالة التعديات من قبل البلدية لإزالة ما تبقى من التعدي المذكور .
وقد تم تحديد موعد الإزالة بتاريخ ١٤١٥/٣/١هـ ، وحسب الموعد المحدد تم الشخوص إلى الموقع المعتدى عليه ، وأثناء البدء بالإزالة ، شاهدت اللجنة الغرف المقامة من الجهة الشرقية مقامة الأعمدة والميدات بالصبة المسلحة ، ومبنية بالطوب والأسمنت والسقف من الخشب ، والغرف التي بالجهة الغربية مقامة بالكامل بالصبة المسلحة ، وقد تمت إزالة الإحداثات بالكامل من قبل اللجنة ، ورأت اللجنة بعد ذلك : -

١ - قيام البلدية بنقل المخلفات من الموقع ، والمحافظة عليه

٢ - مطالبة المعتدي بدفع تكاليف الإزالة للمرتين مضاعفة .

٣ - نظراً لكثرة اعتداءات المعتدي على الأراضي الحكومية البيضاء والإحداث فيها ، فاللجنة تطلب من ولي الأمر معاقبته بالعقاب الرادع بغرامة مالية والسجن

٤ - سابق إصراراه بالإعتداء السابق الذي حصل منه ، وإزالة كامل إحداثاته من قبل اللجنة ، يلزم بتدفيع غرامة الإزالة وقدرها عشرة آلاف ريال .

٥ - الرفع لصاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة مكة المكرمة لمجازاة المعتدي بما يراه سموه رادعاً ، وبما يكون كفيلاً بعدم قيامه مرة أخرى بالاعتداء والإحداث في الأراضي الحكومية بأي حال من الأحوال ، وأخذ التعهد الشديد عليه من قبل الشرطة بحكم الاختصاص وبعثه للجنة .

والله ولي التوفيق ،،،

(أعضـــاء اللجنـــة)

عضو أملاك الدولة — عضو شرطة العاصمة المقدسة — عضو وزارة الزراعة والمياه

عضو أمانة العاصمة — رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات

تحليل مضمون القضية الأولى

بعد استعراض القضية ، اتضح لي ما يلي -

١- أن لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات قد أثبتت الاعتداء على الأرض الحكومية ، ووصفت الإحداثات المقامة عليها وصفاً دقيقاً

٢- أن المعتدي أراد التمويه في اعتدائه ليبدو أنه قصد الإحياء لهذه الأرض ، والأوامر الحكومية المستندة على القواعد الفقهية لا تبيح الإحياء إلا بأمر من ولي الأمر

٣- استغلال المعتدي لموسم الحج ، وانشغال الجـــهات الحكوميـــة بـــأمور الحجاج ، وتنفيذ اعتدائه في هذه الفترة ، يدل دلالة أكيدة على ســـوء القصد ، وأنه ما أراد من اعتدائه إلا تملك الأرض

٤- أن محضر القضية تضمن المطالبة بإيقاع العقوبة مضاعفة على المعتـــدى ، ليكون ذلك رادعاً له وعبرة لغيره وحفظاً لأملاك الآخرين .

٥- يلاحظ توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية وهما:-

— الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه

— القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار .

﴿ القضية الثانية ﴾

نوع القضية : - اعتداء على أرض موقوفة تابعة لإدارة الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة ، بحكم الاختصاص ، باشرت اللجنة مهامها لإنهاء الاعتداء ، واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضر الآتي : -

(محضر وقوف وإزالة بتاريخ ١٤١٤/٧/٢٩هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه وسلم، أما بعد : بناء على خطاب سعادة مدير عام الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة الموجه لرئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بإمارة مكة المكرمة رقم ٤٩١١ وتاريخ ١٤١٤/٧/١٥هـ المتضمن وجود اعتداء على الأرض التابعة للأوقاف والمساجد ، عبارة عن عقم ترابي يمتد من الجهة الشمالية إلى الجنوبية بطول ٨٩ متراً تقريباً ، مع أن العقم المحدث يقع من الجهة الشمالية الغربية ، وبناء على ذلك تمت مخاطبة مدير عام التشغيل والصيانة في أمانة العاصمة المقدسة بموجب خطاب رئيس اللجنة رقم ٨٠٤ وتاريخ ١٤١٤/٧/٢٨هـ المتضمن تجهيز شيول كبير ، وحدد موعد الإزالة يوم الثلاثاء الموافق ١٤١٤/٧/٢٩هـ وتم تزويد كل من مدير عام الأوقاف والمساجد بصورة منه ، وحسب الموعد المحدد ، تم شخوص اللجنة ومرافقة مندوبي إدارة الأوقاف والمساجد وكذا المواطن/..... من أهل

الخبرة إلى الموقع وتمت إزالة العقم المحدث ، و لم يعرف الشخص الذي قام بإحداثه لكي تتمكن اللجنة من مطالبته بدفع تكاليف الإزالة واتخاذ الإجراءات النظامية بحقه لقاء إحداثه ، ولقد سلم الموقع لمندوب الأوقاف والمساجد . والله ولي التوفيق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة	عضو وزارة الزراعة والمياه	عضو شرطة العاصمة المقدسة
عضو أمانة العاصمة المقدسة	مندوب إدارة الأوقاف والمساجد بمنطقة مكة المكرمة	
من أهل الخبرة	رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات	

تحليل مضمون القضية الثانية

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي :

١ ـ أن الاعتداء وقع على أرض موقوفة ، وهذا يدل على عدم تورع بعض الناس وإقدامهم على الاعتداء حتى على العقارات الموقوفة التي ربما يستفيد من وقفها الأيتام والأرامل ونحوهم .

٢ ـ أن محضر القضية تضمن وصفاً واضحاً للإحداثات المقامة على الأرض المعتدى عليها .

٣ ـ سرعة إزالة الإحداثات والتنسيق بين الجهات الحكومية واضح في هذه القضية ، وهو ما ينبغي فعله في جميع قضايا التعديات .

٤ ـ أن لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات لم تتمكن من التعرف على الشخص المعتدي ، وبذلك تعذر إيقاع العقوبة عليه .

٥ ـ أن المعتدي ربما يتصور أنه بمضي المدة ، وغفلة الجهة المسئولة عن الأوقاف ، قد يتمكن من إتمام الاستيلاء على الأرض ، إلا أن يقظة إدارة الأوقاف ومتابعتها للأوقاف التي تحت إدارتها حالت دون إتمام المعتدي لاعتدائه

﴿ القضية الثالثة ﴾

نوع القضية : - اعتداء من قبل مواطن على مزرعة مملوكة لمواطن آخر .

وبإحالة القضية إلى مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة ، بحكم الاختصاص ، باشرت اللجنة مهامها النظامية لإنهاء الاعتداء ، وفق المحضر الآتي. -

(محضر وقوف بتاريخ ١٤١٥/٨/٢٠هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

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

بناءً على خطاب مدير مركز شرطة الكعكية بمكة رقم ٤٨٣ وتاريخ ١٤١٥/٦/٢٦هـ بشأن الشكوى المقدمة من المواطن/..... المتضمنة قيام المواطن/..... بإرسال تركترات كبيرة إلى مزرعته يوم الأحد الموافق ١٤١٥/٦/٢٤هـ وقيامه بإزالة كافة الشبوك الحديدية والعقم ، وشبكة المياه ، وإتلافه لجميع ما بالجهة الشمالية من مزرعته ، وأنه قد تم عمل محضر بذلك بتاريخ ١٤١٥/٦/٢٥هـ من قبل شرطة الكعكية في نفس الليلة من الاعتداء على المزرعة . وبناء على ذلك ، تم شخوص لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات على الموقع مدار الشكوى ، والتابع للمواطن/..... وتمت مشاهدة الآتي: -

١ـ وجود عقم طولي بحوالي ٥٠٠م ويقع بالجهة الشمالية من مزرعته ، و لم يبق سوى جزء من العقم بارتفاع حوالي متر واحد .

٢ـ إتلاف بالشبك المقام على العقم والمثبت عليه بواسطة زوايا حديدية على طول العقم المزال

٣ـ إتلاف بالمسقى من جراء إزالة العقم

٤ـ إزالة العقم الفرعي وطوله حوالي ٦م .

٥ـ مشاهدة اللجنة أن العقم الأساسي المقام على المزرعة وهو المتبقي ارتفاعه حوالي ٣ أمتار وعرضه حوالي ٣ أمتار

ورأت اللجنة الآتي : -

١ـ طلب المعتدي على المزرعة وتكليفه بإعادة ما قام بإزالته من عقوم وشبوك وإعادته إلى حالته السابقة

٢ـ في حالة رفضه ومماطلته ، يؤخذ عليه المحضر اللازم .

٣ـ الرفع لمقام صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة بالنيابة لتكليفه بالقوة الجبرية بإعادة كامل ما أتلفه ، وفي حالة مماطلته ، تعاد المعاملة إلى لجنة إزالة التعديات لاتخاذ الإجراء النظامي بحق المذكور وإعادة كامل ما أتلفه والعودة عليه بتكاليف الإحداث .

٤ـ مجازاة المعتدي بالغرامة التي تكون رادعاً له لقاء قيامه بالتعدي على ملك الغير وعدم لجوئه إلى السلطات المختصة لفض النزاع .

٥ـ أخذ التعهد الشديد عليه بعدم تكرار ما بدر منه . والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو وزارة الزراعة والمياه — عضو أملاك الدولة — عضو شرطة العاصمة المقدسة

عضو أمانة العاصمة المقدسة — رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات

تحليل مضمون القضية الثالثة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي :-

١ - أن الاعتداء في هذه القضية وقع على مزرعة مملوكة لأحد المواطنين

٢ - أن المعتدي قد نفذ اعتداءه بواسطة المعدات الثقيلة ، مما يدل على قدرته المادية التي مكنته من تنفيذ الاعتداء

٣ - أن الاعتداء تضمن إحداث بعض الإتلافات في مزرعة المعتدى عليه

٤ - مؤاخذة المعتدي على عدم لجوئه للسلطات لحل النزاع بينه وبين مالك المزرعة .

٥ - أن العقار يضمن بالإتلاف بلا خلاف بين العلماء ، ولهذا تضمن محضر اللجنة تضمين المعتدي ما أتلفه وتكليفه بإعادة الأرض إلى ما كانت عليه ولو بالقوة الجبرية ، مع مجازاته بالغرامة المالية الرادعة له لقاء قيامه بالتعدي على ملك الآخرين وإتلافه

﴿ القضية الرابعة ﴾

نوع القضية : - اعتداء من قبل أحد المواطنين على أرض حكومية مساحتها حوالي ٥٠×٤٠م

وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة، بحكم الاختصاص ، تولت اللجنة إنهاء الاعتداء واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضر الآتي -

(محضر إزالة بتاريخ ١٤١٥/٤/٣٠هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

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

بناءً على خطاب رئيس بلدية العمرة الفرعية رقم ٦٣٣ في ١٤١٥/٤/٢٠هـ المبني على ما تمت ملاحظته من قبل مراقبي البلدية ، ووجود تعدي بجوار مستودعات الأمن العام سابقاً من قبل المواطن/..... على أرض حكومية مساحتها حوالي ٥٠×٤٠م وقد تم وقوف المختصين بالبلدية على الموقع بمشاركة الدوريات والنجدة بغرض الإزالة ، ولم تتم الإزالة بسبب معارضة المعتدى وتعهده على نفسه بإحضار ما يثبت تملكه للحوش وإحضار تصريح البناء يوم الجمعة ، إلا أنه لم يقم بالمراجعة كما تعهد بذلك .

وتم وقوف البلدية للمرة الثانية على الموقع للإزالة بمشاركة الدوريات والنجدة ، ولم تتم الإزالة أيضاً لقيام المعتدي بسد الطريق أمام المسئولين

بالسيارات الكبيرة (الباصات) وإحضار مجموعة من النساء والأطفال ووضعهم داخل الموقع .

وبناء على ذلك ، تم تحديد موعد الإزالة بموجب خطاب رئيس اللجنة رقم ٣٨٦ في ١٤١٥/٤/٢٢هـ والموجه لرئيس بلدية العمرة ، وحدد موعد الإزالة بتاريخ ١٤١٥/٤/٣٠هـ وحسب الموعد المحدد تم شخوص اللجنة مع عدد من السجانات على الموقع المعتدى عليه ، وشاهدت اللجنة ما يلي -

١- بناء حوش بالطوب الأسمنتي بارتفاع حوالي متر ونصف وبداخله غرفتين شعبيتين

٢- الغرف لا يوجد بها أي أثاث

٣- وجود بعض معدات الطبخ بوسط الحوش

٤- وجود أعمدة مقامة من الخشب مركب عليها لمبات وممدود لها سلك كهربائي من العمارة المقابلة للموقع

وفي الحال ، تمت إزالة السور المقام على الأرض الحكومية مع إزالة كامل الغرف إزالة كاملة .

ونظرا لما قام به المعتدي من تصرفات مشابهة سابقة وسده للطريق أمام الجهات المختصة ومعارضته الإزالة وتحديه للأوامر والتعليمات ، رأت اللجنة :

١- الرفع لمقام صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة للتوجيه حيال عدم تكرار ذلك من المعتدي مستقبلا .

٢ ـ إحالة كامل المعاملة للبلدية .

٣ ـ طلب المحدث عن طريق الشرطة وأخذ التعهد عليه بعدم تكرار ما بدر منه والله ولي التوفيق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة — عضو وزارة الزراعة والمياه — عضو أمانة العاصمة المقدسة

عضو شرطة العاصمة المقدسة — رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات

تحليل مضمون القضية الرابعة

بعد استعراض القضية تبين لي ما يلي -

١ ـ يقظة مراقبي البلديات وسرعة تبليغهم عن أي اعتداء .

٢ ـ أن التنسيق والتعاون بين الأجهزة الحكومية مهم جداً للقضاء على التعديات .

٣ ـ قيام المعتدي بالاعتراض أمام الجهات المسؤولة ، ووضعه للنساء والأطفال في الموقع المعتدى عليه وسد الطريق بسيارات كبيرة ، ما هو إلا حيلة من الحيل المتخذة للتعدي على أملاك الآخرين ، والقصد منها أيضاً التمويه على المسئولين ومنعهم من الإزالة .

٤ ـ دقة اللجنة في وصف الإحداثات المقامة على الأرض المعتدى عليها.

٥ـ تضمنت القضية معاقبة المعتدى بما يراه ولي الأمر ، وكذا أخذ التعـــهد اللازم عليه من قبل الشرطة لضمان عدم تكرار اعتدائه

٦ـ يلاحظ توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية ، وهما -

- الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه
- القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار

﴿ القضية الخامسة ﴾

نوع القضية : - اعتداء متكرر من قبل أحد المواطنين على أرض حكومية ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات ، بحكم الاختصاص ، تولت اللجنة معالجة القضية وفق المحضر الآتي . -

(محضر وقوف بتاريخ ١٤١٧/٢/٧هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد ·

بناءً على خطاب مقام إمارة منطقة مكة المكرمة رقم ١٢٢٩ في ١٤١٧/١/١٢هـ بخصوص الاستدعاء المقدم من المواطن /..... والذي يذكر فيه بأنه بناءً على شكوى كيدية تقدم بها المواطن /..... صدر أمر بإزالة ملك والده

وعليه فقد تم وقوف اللجنة بمشاركة شيخ القبيلة المدعو/..... على الموقع ، وشاهدت اللجنة الآتي : -

ـ عقوم ترابية يبلغ مجموع أطوالها ٨٠×٢٠ وسلك شائك يحيط بكامل الموقع .

ـ كما لوحظ آثار للإزالة السابقة والتي قامت بها اللجنة بتاريخ ١٤١٦/٢/٢٧هـ مما يدل على قيام المعتدى بإعادة الإحداثات التي سبق إزالتها من قبل اللجنة بموجب أمر صاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة

مكة المكرمة رقم ٢٧٩٤٣ وتاريخ ١٤١٦/١١/٨هـ الذي يقضي بالآتي -

١- تكليف المعتدي بدفع تكاليف الإزالة مضاعفة مع تغريمه مبلغ عشرة آلاف ريال أو سجنه لمدة ١٥ يوماً بدلاً من الغرامة لقاء قيامه بالإحداث في أراضي الغير

٢- إحالة ما يتعلق بقطع الأشجار إلى وزارة الزراعة والمياه بمنطقة مكة المكرمة لتطبيق نظام الغابات والمراعي بحقه

٣- أخذ التعهد عليه بعدم العودة لما بدر منه ، وإذا عاد يكون عرضة للجزاء

وبناء عليه ، ترى اللجنة -

١- أن المعتدي غير مبالٍ بما صدر ضده من عقوبات وتعليمات ، ويتضح هذا من قيامه بإعادة ما سبق وإن قامت اللجنة بإزالته

٢- تكليف المعتدي بإزالة ما قام بإعادته ، وفي حالة عدم قيامه بالإزالة تقوم اللجنة بإزالة الإحداثات ، وتعود عليه بالتكاليف مضاعفة

٣- مضاعفة الغرامة على المعتدي لقيامه بإعادة الإحداثات التي سبق إزالتها من قبل اللجنة مع سجنه

٤- الرفع لمقام الإمارة للاطلاع والأمر باتخاذ أقصى العقوبات حيال المذكور نظراً لاستهتاره بالأوامر والتعليمات وقيامه بإعادة احداثاته.

٥- الكتابة للمحكمة الشرعية بعدم إعطاء المذكور صك استحكام على الموقع المعتدى عليه . والله ولي التوفيق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة　　عضو وزارة الزراعة والمياه　　عضو شرطة العاصمة المقدسة

عضو أمانة العاصمة المقدسة　　رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات

تحليل مضمون القضية الخامسة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي -

١ - تصمم محصر القضية إثبات ووصف للاعتداء .

٢ - يلاحظ أن اللجنة أخذت بالظروف المشددة في هذه القضية ، وذلك واضح من خلال أخذها بالحد الأعلى من عقوبة الاعتداء على عقارات الآخرين

٣ - تكرار الاعتداء والإحداثات من قبل المعتدي ، يؤكد أن القصد من الاعتداء تملك الأرض .

٤ - جريمة الاعتداء على عقار الآخرين من الجرائم غير المقدرة ، والعقوبة فيها تكون تعزيرية ، ولهذا طالبت اللجنة الإمارة باتخاذ أقصى العقوبات حيال المعتدي ، نظراً لاستهتاره بالأوامر والتعليمات وقيامه بالاعتداء مرة أخرى

٥ - يجب التنبه للدعاوى الكيدية في مجال التعديات ، لأن الدعوى الكيدية ظلم بلا شك ، ومقدم الدعوى الكيدية ظالم لنفسه ولمن قدم ضدهم ولولاة الأمر ، ويجب ردعه عن هذا المنكر الذي لا يصدر إلا عن مغرض أو جاهل ضعيف الإيمان .

﴿ القضية السادسة ﴾

نوع القضية . - اعتداء من قبل أحد المواطنين على أرض جبلية وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بحكم الاختصاص، اتخذت اللجنة الإجراءات النظامية المتبعة وفق المحضر الآتي -

(محضر وقوف وإزالة بتاريخ ١٤١٨/١٠/١٨هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

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

بناءً على خطاب اللجنة رقم ٥٦٥ في ١٤١٨/٨/٣هـ المبنى على خطاب بلدية أجياد الفرعية رقم ١١٦٥ في ١٤١٨/٧/١٥هـ بشأن اعتداء المواطن/..... على الأراضي الجبلية الكائنة بأجياد التي سبق للجنة الوقوف عليها وفقاً للمحضر المؤرخ بتاريخ ١٤١٧/٩/٩هـ حيث تم في ذلك الحين إزالة الحوش فقط وتبقت غرفة اعتصم بها النساء والأطفال ، وقاوموا اللجنة بالقذف بالحجارة ، ومن ثم جرى انسحاب اللجنة في ذلك الوقت حفاظاً على الأرواح وخشية من حدوث ما لا تحمد عقباه ، وأنه رفع لمقام الإمارة لتكليف الشرطة بالتحري عن المعتدي وتكليفه بإخلاء الغرفة من النساء والأطفال لتنفيذ عملية الإزالة ، وأن الشرطة قامت بالتحري عن المعتدي ووضعت الخفارة على الموقع خلال

العطلة الأسبوعية ، إلا أنه لم يشاهد حسب ما جاء في إقـــرار المـــأمورين السريين ، وأنه متخفٍ عن السلطات

ووفقـــاً لتوجيـــه مقـــام الإمـــارة بالخطـــاب رقـــم ١٨١٥٧/د في ١٤١٨/٧/١١هـــ باعتماد التنسيق بين أمانة العاصمة المقدســـة وشـــرطة العاصمة المقدسة والشخوص على الموقع برفقة عدد كافٍ من الســـجانات واستخراج النساء والأطفال من الغرفة المحدثة وإزالتها ، وفي حالة العثـــور على المحدث ، يغرم مبلغ عشرة آلاف ريال أو السجن لمـــدة ١٥ يومـــاً، ويكلف بدفع تكاليف الإزالة مضاعفة ، وعليه فقد تم تحديد موعد الوقوف والإزالة بتاريخ ١٤١٨/١٠/١٨هـــ

وفي الموعد المحدد تم توجه اللجنة إلى الموقـــع ، وجـــرى مشـــاهدة الآتـــــي . -

١- شوهد أن الغرفة المتبقية من الإزالة السابقة قد ألحق بها غرفـــة أخـــرى ملاصقة مأهولة بالعوائل والأطفال

٢- جرى التفاهم مع النساء بواسطة السجانات والمعتصمات داخل الغرفـــة للخروج وإخلاء الموقع ، إلا أنهن قمن بقفل الأبواب الحديدية وأخـــذن بالصراخ والمقاومة

٣- نظراً لوقوع هاتين الغرفتين على منحدر جبلي شديد وبنيانهمـــا مـــن البنـــاء الشعبي ، خشيت اللجنة انهيار الغرفتين على من فيها عند محاولة أي إزالة للأبواب لدخول السجانات إلى داخل الغـــرف واســـتخراج النساء وفقاً لأمر مقام الإمارة ، هذا إلى جانب المقاومة الشديدة

وعلى ضوء ذلك ارتأت اللجنة الانسحاب من الموقع مؤقتاً حفاظاً على الأرواح والسلامة العامة والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

مندوب بلدية أجياد
عضو وزارة الزراعة والمياه
عضو أملاك الدولة
عضو أمانة العاصمة المقدسة
عضو الشرطة
رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة

تحليل مضمون القضية السادسة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي -

١ - توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية ، وهما :

ـ الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه

ـ القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار .

٢ - تخفي المعتدي وهروبه من السلطات ووضعه للنساء في الموقع المعتدى عليه ، يدل على أن القصد من الاعتداء التملك

٣ - يلاحظ أن المعتدي قام بحيلة وضع النساء في الموقع المعتدى عليه للحيلولة دون قيام اللجنة بالإزالة ، إلا أن اللجنة أحسنت صنعاً بالاستعانة بعدد كافٍ من السجانات لإخراج النساء المعتصمات في الموقع .

٤ ـ عدم إدراك المعتدين لخطورة تعدياتهم ، فقيامهم بالبناء في الموقع المعتدى عليه بأقصى سرعة ممكنة خوفاً من أعين المراقبين ، يجعل البناء معرضاً للسقوط مما يعرض حياتهم وحياة غيرهم للخطر

كما أنهم بأساليبهم هذه التي تتم بها الاحداثات ـ أعني السرعة والخوف ـ لا يجنون منها إلا خسارة لأموالهم وتضييعاً لأوقاتهم وأوقات الجهات الحكومية بغير فائدة ، إضافة إلى تشويه منظر المدينة أو الحي

﴿ القضية السابعة ﴾

نوع القضية . - اعتداء لبعض الأشخاص على أرض حكومية ليلاً ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بحكم الاختصاص، اتخذت اللجنة الإجراءات النظامية المتبعة وفق المحضر الآتي : -

(محضر وقوف وإزالة في ١٤١٧/٢/٩هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد : - بناءً على خطاب رئيس بلدية الشرائع رقم ٢٤ في ١٤١٧/١/٩هـ بشأن قيام بعض الأشخاص ليلاً بالاعتداء على الأرض الحكومية الواقعة في المغمس ، فقد تم توجيه خطاب اللجنة رقم ١٤٣ في ١٤١٧/٢/٨هـ بإخطار البلدية بأنه حدد موعد مشاركة اللجنة للبلدية للقيام بالإزالة المطلوبة وذلك بتاريخ ١٤١٧/٢/٩هـ وعلى مسئوليتها ، وعليه تم وقوف اللجنة بمعية البلدية على الموقع المذكور بتاريخه ، وتم الآتي : -

١ ـ تم إزالة أربعة مواقع محدثة على شكل تحديدات لأحواش بالبلك بارتفاع ما يقرب من نصف متر وبمساحة ٥٠×٤٠م .

٢ ـ تم إزالة حوش مكون من سور من البلك بارتفاع مترين به غرفة وبناء شعبي ، وكان في الموقع امرأة اعتصمت في الغرفة بعد إبداء معارضتها

للسجانات ، و لم يتم التمكن من إزالة الغرفة وإجمالي مساحة الموقع تقرب من ٤٠×٣٠م .

٣ ـ تم محاولة إزالة حوش ٤٥×٥٠ من البلك وبداخله غرفة شعبية وبه بعض التسليك غير مكتمل التشطيب ، واعترض على الإزالة بعض النساء والأطفال بداخل الحوش والغرفة ، وقاموا بقذف اللجنة بالحجارة عند بدء الإزالة للسور حيث أزيل جزء منه بما يقارب ٢٠ م طولاً وبارتفاع متر تقريباً .

ثم تم محاولة اللجنة معرفة صاحب الحوش من النساء ، فقدمت إحدى النساء صورة كروكي معاملة استحكام بالمحكمة باسم المدعو/. .....

وقد تم بناءً على المعارضة والمقاومة الشديدة بالقذف بالحجارة تم الانسحاب من الموقع حفاظاً على الأرواح وسلامة الجميع وترى اللجنة

١ ـ الرفع لمقام الإمارة لتكليف الشرطة (البحث الجنائي) بجلب المحدثين وأولياء أمور النساء والأطفال وتكليفهم بإزالة الحوشين وإحالة من يرفض منهم مع المدعي العام للمحكمة .

٢ ـ تكثيف الرقابة من قبل البلدية على الموقع المذكور صباحاً ومساءً منعاً لزيادة الإحداثات وتكرارها .

٣ ـ الكتابة للمحكمة الشرعية بعدم إعطاء استحكامات على هذه المواقع التي تم الإحداث فيها .

٤ ـ على البلدية الاستفادة من هذه المواقع وتخطيطها وفقاً للاحتياج ، منعاً لظهور المناطق العشوائية وتعرضها للتعدي ، والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة　　عضو وزارة الزراعة والمياه　　عضو شرطة العاصمة المقدسة

عضو أمانة العاصمة المقدسة　　رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة

تحليل مضمون القضية السابعة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي -

١ - توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية ، وهما : -

- الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه

- القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار

٢ - إسكان المعتدي لبعض النساء والأطفال في الموقع ، وتعمد النسوة في الموقع التصدي لفرق التعديات ، أجبر اللجنة على الانسحاب من الموقع ، حفاظاً على الأرواح ، وحتى لا ينسب إلى اللجنة مظنة التعرض للنساء والعوائل .

ولا شك أن حيلة إسكان الأسر في الموقع المعتدى عليه ، تعد الأكثر شيوعاً في قضايا التعديات ، وعادة ما تنجح هذه الحيلة في عرقلة عمل فرق إزالة التعديات ، والقضية التي معنا خير شاهد على ذلك

٣ - يبدو أن قصد المعتدي من تعديه التملك للموقع بدعوى الإحياء

٤ - ضرورة التنسيق بين المحكمة وبين لجنة التعديات عند إصدار حجج الاستحكام .

﴿ القضية الثامنة ﴾

نوع القضية : - قيام أحد المواطنين ببناء حـــوش في أرض مملوكـــة للغـــير ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبـــة الأراضـــي وإزالـــة التعديـــات باشـــرت مهامها نحو القضية ، واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضـــر الآتي : -

(محضر وقوف وإزالة بتاريخ ١٤١٩/١٠/٢١هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :-

بناء على خطاب لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات رقـــم ٦١٤ في ١٤١٩/١٠/١٣هـ المبني على خطاب بلديـــة العمـــرة رقـــم ١١٧٥ في ١٤١٩/٩/٩هـ المشار به إلى تقرير مراقبة المنطقة المتضمن بناء حـــوش في منطقة حارة الرصيفة .. إلخ

وأنه تم محاولة تنفيذ عملية الإزالة ، ولكنها لم تتم بســـبب معارضـــة النساء والأطفال ، وطلب البلدية تحديد موعد لوقـــوف اللجنـــة وتنفيـــذ عمليـــة الإزالة .

وعليه فقد تم تحديد موعد ذلك بموجب خطاب اللجنة آنف الذكـــر ، وفعلاً تم الشخوص على الموقع في الموعد المحدد ، ووجد الآتي : -

حوش حديث البناء مساحته ٣٠×٤٠ متر تقريباً ، ويقع على جبـــل شديد الانحدار ، وعند الاقتراب من الموقع بغرض تنفيذ عمليـــة الإزالـــة ،

وجد أن الحوش ممتلئ بالنساء والأطفال ، معتصمين داخل السور ، حيث رفضوا إبداء أي تجاوب أو الإفصاح عن اسم صاحب الإحداث ، علماً بأنه لوحظ وجود سيارات تم وضعها بمحاذاة السور ، وذلك بغرض تعطيل تنفيذ الإزالة

وبذلك ارتأت اللجنة الانسحاب المؤقت من الموقع ، والرفع لمقام الإمارة لتعميد جهة الاختصاص بالبحث والتحري عن المحدث الحقيقي ، حتى يتم تكليفه بإزالة ما أحدثه ، وإذا رفض تطبق بحقه التعليمات

أما بالنسبة للسيارات التي وضعها المحدث عمداً أمام الموقع لمنع اللجنة من القيام بعملية تنفيذ الإزالة ، فإن اللجنة ترى أن يتم العرض بذلك لسمو أمير المنطقة للنظر في مجازاة أصحابها ، علماً بأن عدد السيارات خمس، تعترض عمل الشيول ، كما أن عدداً من النسوة قد اعتلين قمة الجبل ، وأخذن برمي اللجنة بالحجارة وبطرق وحشية ، مما اضطر اللجنة إلى الانسحاب المؤقت ، ومرفق بالمحضر بيان بأرقام وأنواع السيارات التي تم وضعها في الموقع والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة　　عضو وزارة الزراعة والمياه　　عضو شرطة العاصمة المقدسة

عضو أمانة العاصمة المقدسة　　رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة

تحليل مضمون القضية الثامنة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي :-

١ - توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية ، وهما :-

- الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه
- القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار .

٢ - تخفي المعتدي وهروبه من السلطات ، وبنائه للحوش في أرض الآخرين وعدم إفصاح النساء الآتي في الموقع عن اسم المعتدي ربما بتعليمات منه، كل ذلك يدل على أنه مدرك لمخالفته للأنظمة ، وأنه قصد من فعله تملك الموقع

٣ - يلاحظ أن المعتدي في هذه القضية لجأ إلى حيلتين :-

الأولى :- إسكانه للأسر من النساء والأطفال في الموقع المعتدى عليه مع تحريضهم للتصدي لفرق التعديات وقذفهم بالحجارة .

الثانية :- إغلاق المنافذ المؤدية لموقع التعدي باستخدام السيارات والنساء حتى لا يستطيع مراقبو التعديات النفاذ إلى الموقع المعتدى عليه

ولا شك أن هاتين الحيلتين نجحتا في عرقلة عمل فرق إزالة التعديات ولو بشكل مؤقت

﴿ القضية التاسعة ﴾

نوع القضية - اعتداء من قبل مواطن على مزرعة مواطن آخر في عطلة عيد الأضحى المبارك ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة بحكم الاختصاص ، تولت اللجنة معالجة القضية ، واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضر الآتي : -

(محضر إزالة بتاريخ ١٤١٩/٣/٢٦هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد -

بناءً على خطاب أمير منطقة مكة المكرمة رقم ١٤٨٢٧ في ١٤١٨/٦/٧هـ المعطوف على الشكوى المقدمة من المواطن/..... والذي يشير إلى أن المواطن/..... ورفقاه قاموا بالاعتداء على مزرعته في عطلة عيد الأضحى المبارك ، ويطلب إزالة الإحداث

وعليه فقد حضر المعتدي إلى مقر اللجنة بتاريخ ١٤١٩/٢/٦هـ وأفهم من قبل اللجنة بإزالة إحداثه ، إلا أنه رفض مما اضطر اللجنة إلى عمل محضر بذلك ، وتم تحديد إزالة الإحداث بتاريخ ١٤١٩/٣/٢٦هـ وفي الموعد المحدد توجهت اللجنة بكامل أعضائها إلى الموقع ، وتمت إزالة البئر الارتوازية والسلك الشائك ، أما العقوم الترابية فلم تشاهد من قبل اللجنة حيث أن طبيعة الأرض رملية ، وربما أزيلت بفعل الرياح

لذا ترى اللجنة : -

تغريم المحدث عشرة آلاف ريال أو السجن لمدة خمسة عشر يومـــاً ، مـــع أخذ التعهد اللازم عليه بعدم العودة لفعله والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

عضو أملاك الدولة عضو وزارة الزراعة والمياه عضو أمانة العاصمة المقدسة

عضو شرطة العاصمة المقدسة رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة

تحليل مضمون القضية التاسعة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي -

١ - لقد أحس المعتدى عليه صنعاً بلجوئه إلى السلطات الرسميـــة لإزالـــة الاعتداء الحاصل على مزرعته ، إذ إنه لو قام بإزالة الاعتـــداء بنفســـه لتطور الأمر إلى حدوث الفتنة وإلى التنازع الممقوت بدود جدوى

٢ - يلاحظ أن المعتدي قد استغل عطلة عيد الأضحى المبـــارك وانشـــغال الجهات الحكومية بخدمة الحجيج لتنفيذ اعتدائه ، وهذه حيلة يلجأ إليـها الكثير من المعتدين

٣ - أن الاعتداء على عقارات الآخرين يعد معصية تســـتوجب التعزيـــر ، والتعزيـــر في كل معصية ليس فيها حد ولا كفارة ،والقضية التي معنـــا تضمنت هذه العقوبة التعزيرية ، وهي من السياسة الشرعية التي يقوم بها ولي أمر المسلمين لإصلاح حال الناس ولردع المعتدين .

٤ ـ يلاحظ توفر ركني جريمة غصب العقار في هذه القضية ، وهما ـ

ـ الدخول التام في عقار الآخرين أو البقاء فيه

ـ القصد الجنائي ، أي قصد غصب العقار

﴿ القضية العاشرة ﴾

نوع القضية : - اعتداء من قبل مواطن على الطريق الموصلة إلى ملك مواطن آخر ، وبإحالة القضية إلى لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بحكم الاختصاص ، باشرت اللجنة مهامها في هذه القضية ، واتخذت الإجراءات النظامية وفق المحضر الآتي -

(محضر وقوف بتاريخ ١٤١١/١٠/٢٣هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد · -

بناء على أمر صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة رقم ٦٣٩٧ في ١٤١١/١٠/٦هـ القاضي بإزالة التعدي الذي أحدثه المواطن/ ..... بقفله الطريق الموصلة إلى ملك المواطن/ ..... بالحجارة والبراميل .

وعند شخوص اللجنة على الموقع بالمعدات الخاصة بالإزالة والقوة العسكرية الخاصة باللجنة والمعززة بفرقتين من الدوريات والنجدة ، لاحظ أفراد اللجنة بأن المعتدي/ ..... مسلح بمسدس وبندقية وعلى كتفه مجند مملوء بالذخيرة ، وأنذرهم بعدم الاقتراب منه أو محاولة القبض عليه ، منذرا إياهم بأنه سوف يطلق النار ويده على الزناد ، وكان مستهدفا رئيس اللجنة ومندوب الشرطة .

وإزاء ذلك تم عمل المحضر اللازم بذلك ، وخوفاً من حدوث مـــا لا تحمد عقباه ، جرى انسحاب اللجنة بكامل أعضائها وكذلك المعدات مـن الموقع .

وحفاظاً على كرامة وسلامة أعضاء اللجنة ولإثبات حقهم المشـروع، فإن اللجنة تطلب من ولاة الأمر اتخاذ ما يرونه رادعاً للمذكور لقاء حملـه السلاح في وجه رجال الدولة ، حيث إن لجنة التعديات جهة تنفيذية تنفـذ الأوامر والتعليمات

ولأن إشهار السلاح يعتبر تحدياً لأوامر ولاة الأمر ، ونظراً لأن تشكيل لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بأمر سام .

لذا ، فإن اللجنة تحتفظ بحقها تجاه ما أقدم عليه المذكور مـن تهديـد وإشهار السلاح عليها . والله الموفق ،،،

(أعضاء اللجنة)

مندوب وزارة الزراعة　　مندوب أمانة العاصمة المقدسة　　مندوب شرطة العاصمة المقدسة

رئيس لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بمكة المكرمة

تحليل مضمون القضية العاشرة

بعد استعراض القضية ، تبين لي ما يلي :-

١ ـ أن القضية فيها اعتداء على الطريق وحق المرور ، وهذا اعتداء على الأملاك العامة ، كما أنه منع للعباد من الانتفاع بالمرافق العامة ، وتعطيل لمصالحهم

٢ ـ حمل المعتدي للسلاح ، وإشهاره في وجه رجال الدولة ، وتهديده لهم بالقتل ، يعتبر إخلال بالأمن وتحدي للسلطة واستهتار بالتعليمات ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى ، يعتبر طريقة من الطرق التي يتخذها بعض المعتدين للاستيلاء على الأملاك ولو بطريق التهديد باستخدام القوة والسلاح

٣ ـ أن اللجنة أحسنت صنعاً عندما انسحب من الموقع مؤقتاً لدرء المفسدة الأشد ، ولو أنها جابهت المعتدي لتطور الأمر ولتعقدت القضية

الخاتمـــــة

وتشتمل على -

- عرض لأبرز النتائج .
- عرض لأبرز التوصيات .

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ، أحمده سبحانه وتعالى على ما يسر لي من إتمام هذا البحث ، الذي تناولت فيه موضوع الحماية العقابية للعقارات في الفقه والنظام ، وتطبيقاتها في إمارة منطقة مكة المكرمة ، وقد أتضح من خلاله مدى خطورة التعديات على العقارات ، والأضرار التي تحدثها بين الأفراد والمجتمعات من زعزعة للأمن وتهديد للآمنين ، ومدى عظم التشريع الإسلامي في احتوائه لتلك الجريمة ، واهتمامه بالمحافظة على أملاك الناس وأموالهم .

ثم إني أختمه هنا بأهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها من خلال بحثي ، آملاً أن ينفع الله بها ، وأن تكون ذات فائدة علمية وأهمية عمليه

أولاً النتائج ويمكن إجمالها فيما يلي -

١ - أن السبب الأول والأهم في الإقدام على التعديات على العقارات هو عدم تقوى الله تعالى ومراقبته ، وانعدام الوازع الديني أو ضعفه لدى المعتدين .

٢ - أن التربية العقدية الصحيحة ، وأداء العبادات بالشكل المطلوب ، والأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، كل ذلك له دور كبير وهام في انعدام التعديات على العقارات من المجتمع المسلم

٣ - أن عقوبة الاعتداء على العقارات عقوبة تعزيرية ، وتتمثل في ثلاثة أمور : أ - الضمان . ب - السجن . جـ - الغرامة .

٤ - أن الهدف من العقوبات (حدود ، قصاص ، تعازير) الردع العام ، والردع الخاص ومحاولة إصلاح المجرم وعلاجه ، ورعاية مصلحة الأمة عامة .

٥ - أن إهمال أصحاب العقارات لعقاراتهم ، شجع ذوي الأطماع على الاعتداء عليها .

٦ - أن الاعتداء على عقارات الآخرين ، سبب مباشر في زعزعة الأمن ، وفي ظهور المشاكل والتناحر بين الأفراد والجماعات

٧ - أن سرعة تطبيق العقوبات ، وإمضاءها على كافة المعتدين ، مع إشهارها في وسائل الإعلام ، له أثر فاعل في الحد من التعديات على العقارات .

٨ - أن العقوبات المالية أجدى من غيرها في مكافحة هذه الجريمة ، لأن بعض المعتدين يفضلون السجن على تطبيق العقوبات المالية بحقهم .

ثانياً - التوصيات : - ويمكن إجمالها فيما يلي -

١ - ضرورة العمل على تقوية الوازع الديني ، وبث الوعي لدى الناس ، وتحذيرهم من أضرار التعديات على العقارات ، وبيان عقوبتها الدنيوية والأخروية لهم ، وذلك عن طريق المحاضرات والندوات وخطب الجمع ، وجميع وسائل الإعلام .

٢ - ضرورة اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير الكفيلة بمنع وقوع التعديات على العقارات أو التهديد بها ، وذلك عن طريق دراسة العوامل

الإنسانية الذاتية والبيئة الاجتماعية التي تهيئ الفرصة لوقوع هذه التعديات أو التهديد بها ، ومن ثم استئصالها حتى يتم تحصين المجتمع ضدها .

٣ - ضرورة إثارة موضوع التعديات على العقارات أمام الجهات المختصة لعرضه على مجلس الشورى ، لعله يرى فائدة من وضع مشروع نظام من الممكن أن يسمى (نظام الملكية العقارية في المملكة العربية السعودية) يعالج وينظم موضوع العقارات ، وطرق تملكها وتأجيرها ، والتطرق فيه إلى مرتكبي هذه الاعتداءات ، والعقوبة التي تردعهم ، مع اتخاذ التدابير الوقائية ، وإيجاد الحلول الجذرية لإنهاء هذه التعديات ، ليأمن المواطن في بلده التي يسودها حكم الله وشريعته على عقاراته

٤ - يجب أن يصاحب العقوبات المقررة بحق المعتدين عقوبات أخرى ، مثل التشهير العلني عبر وسائل الإعلام ، وذلك حتى يرتدع الجاني ومن يفكر في الاقتداء به مستقبلاً .

٥ - ضرورة التقليل من الروتين الذي يسبق تطبيق العقوبات على المعتدين ، حيث أن سرعة إيقاع العقوبة عليهم تؤدي إلى الحد من كثرة التعديات .

٦ - ضرورة تكثيف المراقبة على الأراضي لحفظها من التعديات ، مع عدم حصر هذه المهمة على لجان مكافحة التعديات ، وإنما يجب إشراك رجال الأمن عموماً فيها .

٧ ـ يجب على ملاك الأراضي القيام بتبيين حدودها بأعلام واضحة ، لأن ذلك يحفظها من التعديات بإذن الله

٨ ـ ضرورة التعاون بين الأفراد ورجال الأمن بالإبلاغ عن أي اعتداء على عقارات الآخرين ، مع التفطن للحيل المتخذة في الاعتداءات.

٩ ـ من خلال تحليلي لقضايا التعديات ، لاحظت أن صياغة القضايا وطريقة عرضها ، يعتريها في بعض الأحيان بعض الركاكة ، والأخطاء النحوية الواضحة ، لذا أرى أن يعطى المختصون بمثل هذه القضايا ومن في حكمهم جرعات تدريبية ، تنمي فيهم مهارة الإنشاء وحسن التعبير والوصف

١٠ ـ ضرورة الاستغلال الأمثل للعقارات العامة في صالح المواطنين وضرورة العدل في التوزيع لإزالة الشعور بالحيف والغبن

والله أعلم .

فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقمها	رقم الصفحة
سورة البقرة		
(ألم تعلم أن الله له ملك السماوات والأرض ..)	١٠٧	٢٩
(الذين ينفقون أموالهم ...)	٢٧٤	٣٣
(وإن تبتم فلكم رؤوس أموالكم ..)	٢٧٩	٣٣
(هو الذي خلق لكم ما في الأرض جميعاً ...)	٢٩	٤٠
(وإذ قال ربك للملائكة ..)	٣٠	٤١
(يا أيها الذين آمنوا أنفقوا)	٢٦٧	٥١
(فمن اعتدى عليكم ...)	١٩٤	١٠ ، ١٢
(ولا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل ...)	١٨٨	١٠٧،١١٢،١١٥،١٥٤
(ولا تعثوا في الأرض مفسدين ..)	٦٠	١٠٧
(ومن الناس من يعجبك قوله ...)	٢٠٤-٢٠٥	١١٩
سورة آل عمران		
(زين للناس حب الشهوات ...)	١٤	٣٧
(إن في خلق السماوات والأرض ...)	١٩٠	٣٩
(لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون ...)	٩٢	٨٥
(إن أول بيت وضع للناس ...)	٩٦	٨٨
(والكاظمين الغيظ والعافين عن الناس ...)	١٣٤	١٦٤
سورة النساء		
(يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل)	٢٩	٢،٣٤،١٠٣،١١٢،١١٩،١٤٢
(إن الله لا يظلم مثقال ذرة ...)	٤٠	٦

تابع ـ فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقمها	رقم الصفحة
(للرجال نصيب مما ترك الوالدان)	٧	٣٥
(إن الذين يأكلون أموال اليتامى)	١	١١٢
سورة المائدة		
(والسارق والسارقة ...)	٣٨	٣٥
(ولا تعتدوا إن الله لا يحب المعتدين ...)	٨٧	١٢٠
سورة الأنعام		
(ولا تقربوا مال اليتيم ..)	١٥٢	٣٣
(كلوا من ثمره إذا أثمر ...)	١٤١	٥
(ولتنذر أم القرى)	٩٢	٨٩
سورة الأعراف		
(إن الذين كذبوا بآياتنا واستكبروا عنها ..)	٤	٢٣
(إن ربكم الله الذي خلق السماوات والأرض)	٥٤	٣٩
سورة التوبة		
(فلولا نفر من كل فرقة منهم طائفة ...)	١٢٢	٢٥
(خذ من أموالهم صدقة ...)	١٠٣	٣٤
سورة هود		
(هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها ...)	٦١	١٤٥
سورة يوسف		
(رب قد آتيتني من الملك ...)	١٠١	٢٩

تابع - فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقمها	رقم الصفحة
سورة النحل		
(وضرب الله مثلاً قرية ...)	١١٢	٨٩
سورة الإسراء		
(قل لو أنتم تملكون خزائن رحمة ربي ...)	١٠٠	٣٧
(سبحان الذي أسرى بعبده ...)	١	٨٩
سورة طه		
(منها خلقناكم وفيها نعيدكم ...)	٥٥	٤٠
(الذي جعل لكم الأرض مهداً ...)	٥٣-٥٤	٤
سورة الأنبياء		
(وداود وسليمان إذ يحكمان في الحرث ...)	٧٨-٧٩	١٢٣
سورة الحج		
(ثم محلها إلى البيت العتيق ...)	٣٣	٨٩
(ومن يرد فيه بإلحاد ...)	٢٥	٨٩
(إن الذين كفروا ويصدون عن سبيل الله ...)	٢٥	٩
سورة النور		
(يا أيها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتا ...)	٢٧-٢٨	٥١
سورة النمل		
(إنما أمرت أن أعبد رب هذه البلدة ...)	٩١	٨٨
سورة العنكبوت		
(اتل ما أوحي إليك من الكتاب ...)	٤٥	١٥٠

تابع - فهرس الآيات القرآنية

الآية	رقمها	رقم الصفحة
سورة الأحزاب		
(وأورثكم أرضهم وديارهم ..)	٢٧	٤٨
سورة يس		
(أو لم يروا أنا خلقنا لهم ...)	٧١-٧٣	٣٤
سورة ص		
(رب اغفر لي وهب لي ملكاً ...)	٣٥	٢٩
سورة الجاثية		
(ثم جعلناك على شريعة من الأمر فاتبعها ...)	١٨	٢٤
سورة محمد		
(فهل عسيتم إن توليتم ..)	٢٢-٢٣	١٤٦
سورة الحشر		
(للفقراء المهاجرين الذين أخرجوا من ديارهم ...)	٨	٤٨ ، ٩٢
سورة التغابن		
(إنما أموالكم وأولادكم فتنة ...)	١٥	٣٣
سورة القلم		
(أفنجعل المسلمين كالمجرمين ...)	٣٥	٦٣
سورة المطففين		
(ويل للمطففين الذين إذا اكتالوا على الناس ...)	١-٢-٣-٤-٥	١١٣
سورة العاديات		
(وإنه لحب الخير لشديد ...)	٨	٣٧

فهرس الأحاديث النبوية

طرف الحديث	رقم الصفحة
(أعظم المسلمين في المسلمين جرماً ...)	٢٣
(من قتل دون ماله فهو شهيد ...)	٣٠
(من أحيا أرضاً ميتة فهي له ...)	٣، ٥٢، ٧٤، ١٣٠، ١٣٣
(المسلمون شركاء في ثلاث)	٣١ ، ٨٢
(كل المسلم على المسلم حرام)	٣٥، ١١٣
(فإن دماءكم وأموالكم)	٣٦ ، ١١٥ ، ١٢٠
(أمرت أن أقاتل الناس حتى ...)	٣٦
(قلب الشيخ شاب ..)	٣٧
(لو كان لابن آدم واديان ...)	٣٨
(أتنـــزل غداً في دارك يا رسول الله ؟ ...)	٤٨ ، ٩٢
(من دخل دار أبي سفيان فهو آمن ...)	٤٨ ، ٩٣
(من أعمر أرضاً ...)	٥٢
(من زرع في أرض قومٍ ..)	٥٢
(من غصب شبراً ...)	٥٤، ١٠١ ، ١١٤، ١١٦، ١٦٤
(إن القوم إذا أسلموا ...)	٧٠
(لهم ما أسلموا عليه)	٧١
(لا حمى إلا لله ولرسوله ..)	٨٢
(لما نزلت (لن تنالوا البر) ...)	٨٥
(إذا مات العبد انقطع عمله ...)	٨٦

تابع ـ فهرس الأحاديث النبوية

طرف الحديث	رقم الصفحة
(مكة حرام ..)	٩١
(لا تحل إجارتها ...)	٩١
(لا يحل مال امرئ مسلم ...)	١١٤
(أمسكوا عليكم أموالكم)	١٢٠
(من أخذ أموال الناس)	١٢٠
(إن على آهل الحوائط ..)	١٢٤
(العجماء جرحها جبار ...)	١٢٥
(الخراج بالضمان ...)	١٣٤
(لعن الله من لعن والده ...)	١٣٨ ، ١٦٣
(من عمل عملاً ...)	١٤١
(اتق دعوة المظلوم ...)	١٦٢
(من كانت له مظلمة ...)	١٦٣

فهرس المصادر والمراجع

١ ـ إبراهيم ، أبو يوسف يعقوب ، الخراج ، دار المعرفة : بيروت ، بدون سنة طبع .

٢ ـ أبو زهرة ، محمد ، الجريمة والعقوبة ، دار الفكر العربي : مصر ، بدون سنة طبع

٣ ـ أبو زيد ، بكر عبد الله ، الحدود والتعزيرات عند ابن القيم ، مكتبة الرشد : الرياض ، ط١ ،١٤٠٣هـ .

٤ ـ إمارة منطقة مكة المكرمة ، حاضر مزهر ومستقبل مشرق ، تقرير صادر من إمارة منطقة مكة المكرمة .

٥ ـ ابن أبي تغلب الشيباني ، عبد القادر عمر ، نيل المآرب بشرح دليل الطالب ، مكتبة الفلاح : الكويت ، ط١ ، ١٤٠٣هـ

٦ ـ ابن الجوزي ، جمال الدين أبو الفرج عبد الرحمن ، التحقيق في مسائل الخلاف ، دار الوعي العربي : دمشق ، ط١ ، ١٤١٩هـ.

٧ ـ ابن الهمام ، كمال الدين محمد عبد الواحد ، شرح فتح القدير ، دار إحياء التراث العربي . بيروت ، بدون سنة طبع.

٨ ـ ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم ، مجموع فتاوي شيخ الإسلام ابن تيمية ، جمع وترتيب عبد الرحمن محمد القاسم وابنه محمد ، بدون سنة طبع

٩ ـ ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم ، السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ، دار الكتاب العربي . مصر ، ط٤ ، ١٩٦٩م

١٠ ـ ابن جلاب البصري ، عبيد الله بن الحسين ،التفريع ، دار الغرب الإسلامية بيروت ، ط١ ، ١٤٠٨هـ

١١ ـ ابن حبان ، أبو حاتم محمد ، صحيح ابن حبان ، بترتيب ابن بلبان علاء الدين على بن بلبان الفارسي ، بتحقيق شعيب الأرنؤوط ، مؤسسة الرسالة :بيروت ، ط٣ ، ١٤١٨هـ .

١٢ ـ ابن حنبل ، الإمام أبو عبد الله أحمد ، مسند الإمام أحمد بن حنبل ، المطبعة الميمانية · مصر ، ط١ ، ١٣١٣هـ

١٣ ـ ابن دريد ، محمد بن الحسن ، جمهرة اللغة ، دار العلم للملايين بيروت ، ط١ ، ١٩٨٧م .

١٤ ـ ابن رجب ، أبو الفرج عبد الرحمن بن أحمد ، الاستخراج لأحكام الخراج ، دار المعرفة : بيروت ، بدون سنة طبع .

١٥ ـ ابن رشد ، محمد بن أحمد ، المقدمات الممهدات ، دار الغرب الإسلامية : بيروت ، ط١ ، ١٤٠٨هـ

١٦ ـ ابن ضويان ، إبراهيم بن محمد ، منار السبيل في شرح الدليل ، دار الصميعي : الرياض ، ط١ ، ١٤١٨هـ .

١٧ ـ ابن عابدين ، محمد أمين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار ، دار الفكر : بيروت ، ط٢ ، ١٣٨٦هـ .

١٨ ـ ابن عربي ، محمد بن عبد الله ، أحكام القرآن ، دار الجيل بيروت ، ط ١٤٠٨هـ .

١٩ ـ ابن قدامة ، موفق الدين عبد الله بن أحمد ، حاشية المقنع ، مكتبة الرياض الحديثة الرياض ، ط ١٤٠٢هـ

٢٠ ـ ابن قدامة ، موفق الدين عبدالله بن أحمد ، المغنى ، دار الكتب العلمية: ط١ ، ١٤١٤هـ .

٢١ ـ ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر ، إعلام الموقعين عن رب العالمين ، مطبعة النهضة الجديدة مصر ، ط ١٣٨٨هـ .

٢٢ ـ ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر ، إغاثة اللهفان من مصائد الشيطان ، دار التراث العربي القاهرة ، ط١ ، ١٤٠٣هـ

٢٣ ـ ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر ، تهذيب السنن ، تحقيق محمد حامد الفقي ، دار المعرفة بيروت ، بدون سنة طبع

٢٤ ـ ابن قيم الجوزية ، محمد بن أبي بكر الزرعي ، زاد المعاد في هدي خير العباد ، مؤسسة الرسالة : بيروت ، ط٥ ، ١٤١٢هـ .

٢٥ ـ ابن منظور ، جمال الدين أبو الفضل محمد ، لسان العرب ، دار الجيل ودار لسان العرب : بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٨هـ

٢٦ ـ ابن نجيم ، زين الدين ، البحر الرائق شرح كتر الدقائق ، دار الكتاب الإسلامي : القاهرة ، ط١ ، بدون سنة طبع .

٢٧ ـ ابن نجيم ، زين الدين إبراهيم ، الأشباه والنظائر ، دار الفكر : دمشق ، ط١ ، ١٤٠٣هـ .

٢٨ ـ ابن هشام ، أبو محمد عبد الملك ، السيرة النبوية ، مطبعة الحلبي القاهرة ، ط١ ، ١٣٧٩هـ .

٢٩ ـ ابن الصلاح ، أبو عمرو عثمان بن عبدالرحمن ، علوم الحديث ، مؤسسة الكتب الثقافية : القاهرة ، بدون سنة طبع .

٣٠ ـ الأصفهاني ، الحسين محمد الراغب ، المفردات في غريب القرآن ، مكتبة مصطفى الحلبي : مصر ، الطبعة الأخيرة ، ١٣٨١هـ .

٣١ ـ الألباني ، محمد ناصر الدين ، إرواء الغليل ، المكتب الإسلامي بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٥هـ

٣٢ ـ الألباني ، محمد ناصر الدين ، صحيح سنن الترمذي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج . الرياض ، ط١ ، ١٤٠٨هـ

٣٣ ـ الألباني ، محمد ناصر الدين ، ضعيف الجامع الصغير وزيادته ، المكتب الإسلامي :بيروت ، ط٣ ، ١٤١٠هـ

٣٤ ـ الألوسي ، أبو الفضل شهاب الدين السيد محمود ، روح المعاني ، دار إحياء التراث العربي : بيروت ، بدون سنة طبع

٣٥ ـ البخاري ، محمد بن إسماعيل ، صحيح البخاري ، بترقيم محمد فؤاد عبد الباقي ،دار السلام . الرياض ، ط١ ، ١٤١٧هـ

٣٦ ـ ابن سلام ، أبو عبيد القاسم ، الأموال ، بتحقيق محمد خليل هراس ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، ١٤٠٦هـ .

٣٧ ـ البعلي ، أحمد بن عبد الله ، الروض الندي شرح كافي المبتدي ، المطبعة السلفية . مصر ، بدون سنة طبع .

٣٨ ـ البليهي ، صالح بن إبراهيم ، السلسبيل في معرفة الدليل ، مكتبة المعارف الرياض ، ط٣ ، ١٤٠١هـ

٣٩ ـ البوصيري ، شهاب الدين أحمد بن أبي بكر بن عبد الرحمن ابن إسماعيل الكناني ، زوائد ابن ماجة ، بتعليق محمد مختار حسين ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٤هـ

٤٠ ـ البيهقي ، أحمد بن الحسين بن علي ، السنن الكبرى ، دار الفكر بيروت ، بدون سنة طبع

٤١ ـ الترمذي ، محمد بن عيسى بن سورة ، جامع الترمذي ، بتحقيق أحمد محمد شاكر ، دار الكتب العلمية بيروت ، بدون سنة طبع.

٤٢ ـ الترمذي ، محمد بن عيسى بن سورة ، علل الترمذي الكبير ، تحقيق حمزة ديب مصطفى ، مكتبة الأقصى الأردن ، ط١ ، ١٤٠٦هـ

٤٣ ـ التميمي ، أحمد بن علي بن المثنى ، مسند أبي يعلي ، بتحقيق حسين سليم أسد ، دار الثقافة العربية دمشق ـ بيروت ، ط١، ١٤١٣هـ

٤٤ ـ الجرجاني ، على بن محمد ، التعريفات ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط ١٤١٦هـ

٤٥ ـ الجنيدل ، حمد بن عبد الرحمن ، نظرية التملك في الإسلام ، مؤسسة الرسالة : بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٣هـ

٤٦ ـ الجهني ، عيد بن مسعود ، مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية ، مطابع المجد التجارية : الرياض ، ط١ ، ١٤٠٤هـ .

٤٧ ـ الحاكم ، محمد بن عبد الله ، المستدرك ، دار الكتب العلمية بيروت ، بدون سنة طبع

٤٨ ـ الحصين ، خالد بن إبراهيم ، حق الأجنبي في التملك في الفقه الإسلامي والنظام السعودي ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للقضاء الرياض ، ١٤١٣هـ

٤٩ ـ الحفناوي ، عبد المجيد ، وعكاشة ، محمد ، تاريخ النظم الاجتماعية والقانونية والقانون الروماني ، الدار الجامعية بيروت ، ط ١٩٨٩م

٥٠ ـ خالد ، عدلي أمير ، الحماية المدنية والجنائية لوضع اليد على العقار على ضوء أحكام محكمة النقض ، منشأة المعارف مصر ، ط١٩٩٢

٥١ ـ الخرشي ، محمد بن عبد الله ، حاشية الخرشي ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤١٧هـ

٥٢ ـ الخليفي ، عبد الله بن محمد ، إرشاد المسترشد إلى المقدم في مذهب أحمد ، دار الأصفهاني جدة ، ط ١٤٠١هـ

٥٣ ـ داماد افندي ، عبد الله بن محمد ، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ، دار إحياء التراث العربي : بيروت ، بدون سنه طبع

٥٤ ـ الدردير ، أبو البركات أحمد بن محمد ، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك ، دار المعارف : مصر ، بدون سنة طبع

٥٥ ـ الدسوقي ، شمس الدين عرفة ، حاشية الدسوقي ، المطبعة الكبرى الأميرية . مصر ، ط٣ ، ١٣١٩هـ

٥٦ ـ الرازي ، زين الدين محمد بن أبي بكر ، مختار الصحاح ، مؤسسة الرسالة ودار البصائر بيروت ، ط ١٤٠٧هـ

٥٧ ـ الربعي ، مريف بن حسن ، قضايا الغصب والإتلاف ، رسالة ماجستير ، المعهد العالي للقضاء الرياض ، ١٣٩٣هـ .

٥٨ ـ الزحيلي ، وهبة ، نظرية الضمان ، دار الفكر : دمشق ، ط ١٤٠٢هـ

٥٩ ـ الزركشي ، محمد بن عبد الله ، إعلام الساجد بأحكام المساجد ، مطابع الأهرام التجارية مصر ، ط٢ ، ١٤٠٣هـ .

٦٠ ـ الزريقي ، جمعة محمود ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، دار الآفاق الجديدة : بيروت ، بدون سنة طبع .

٦١ ـ زكريا ، أبو الحسين أحمد بن فارس ، معجم مقاييس اللغة ، دار الجيل : بيروت ، بدون سنة طبع .

٦٢ ـ الزيلعي ، جمال الدين ، نصب الراية ، دار الحديث : القاهرة ، ط١ ، ١٤١٥هـ .

٦٣ ـ الزيلعي ، فخر الدين عثمان بن علي ، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، دار الكتاب الإسلامي : مصر ، ط٢ ، ١٣١٥هـ معاده .

٦٤ ـ السجستاني ، سليمان بن الاشعث ، سنن أبي داود ، بتحقيق محمد عوامه ، المكتبة المكية : مكة المكرمة ، ط١ ، ١٤١٩هـ .

٧٤ ـ العبادي ، عبد السلام داود ، الملكية في الشريعة الإسلامية ، مكتبة الأقصى الأردن ، ط١ ، ١٣٩٤هـ

٧٥ ـ عبد الله ، محمد جمعة ، الكواكب الدرية في فقه المالكية ، المكتبة الأزهرية مصر ، ط٧ ، ١٩٩٣م

٧٦ ـ عودة ، عبد القادر ، التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي ، دار الكتاب العربي : بيروت ، بدون سنة طبع

٧٧ ـ عوض ، محمد محيي الدين ، أصول التشريعات العقابية في الدول العربية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، ط ١٤١٨هـ

٧٨ ـ عوض ، محمد محيي الدين ، السياسة الجنائية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية : الرياض ، ط ١٤١٨هـ

٧٩ ـ عوض ، محمد محيي الدين ، القيم والمصالح الموجهة للسياسة الجنائية ، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض ، ط ١٤١٨هـ

٨٠ ـ العثيمين ، محمد بن صالح ، الشرح الممتع على زاد المستقنع ، مؤسسة آسام : الرياض ، ط٢ ، ١٤١٦هـ .

٨١ ـ العسقلاني ، أحمد بن على بن محمد بن حجر ، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط٢ ، ١٤١٨هـ .

٨٢ ـ العسقلاني ، أحمد بن علي بن محمد بن حجر ، فتح الباري بشرح صحيح البخاري ، شركة الطباعة الفنية · مصر ، ط ١٣٩٨هـ .

٨٣ ـ الغزالي ، أبو حامد محمد ، المستصفى في علم الأصول ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، ١٤١٣هـ

٨٤ ـ الفاكهي ، محمد بن إسحاق ، أخبار مكة ، بتحقيق عبدالملك بن عبدالله بن دهيش ، دار خضر :بيروت ، ط٢ ، ١٤١٤هـ

٨٥ ـ فارسي ، محمد سعيد ، معالجة ظاهرة التعدي على الأراضي الحكومية ، نشر وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٦هـ

٨٦ ـ فرج ، توفيق حسن ، القانون الروماني ، مكتبة مكاوي : بيروت ، ط ١٩٧٥م

٨٧ ـ الفراء ، أبو يعلي محمد بن الحسين ، الأحكام السلطانية ، دار الكتب العلمية بيروت ، ١٤٠٣هـ

٨٨ ـ الفضل ، منذر عبد رب الحسين ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ط ١٩٨٨م

٨٩ ـ الفيروز آبادى ، مجد الدين أبو الفضل محمد ، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة بيروت ، ط ٢ ، ١٤٠٧هـ

٩٠ ـ الفيروز آبادى الشيرازي ، إبراهيم بن علي ، المهذب ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، ١٤١٦هـ

٩١ ـ القرافي ، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس ، الفروق ، عالم الكتب : بيروت ، بدون سنة طبع

٩٢ ـ القرطبي ، محمد بن أحمد ، الجامع لأحكام القرآن ، دار الكتاب العربي · بيروت ، بدون سنة طبع .
٩٣ ـ القرطبي ، محمد بن أحمد ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، دار الكتب الإسلامية : مصر ، ط٢ ،١٤٠٣هـ .
٩٤ ـ القرطبي ، يوسف بن عبد الله ، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي ، مكتبة الرياض الحديثة · الرياض ، ط٢ ،١٤٠٠هـ
٩٥ ـ القزويني ، محمد بن يزيد ، سنن ابن ماجه ، بترقيم محمد فؤاد عبد الباقي ، دار إحياء الكتب العربية ، بدون سنة طبع .
٩٦ ـ القطان ، مناع خليل ، التشريع والفقه في الإسلام تاريخاً ومنهجاً ، مكتبة وهبه : مصر ، ط ١ ، ١٣٩٦هـ
٩٧ ـ الكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط٢ ، ١٤٠٦هـ
٩٨ ـ الكبيسي ، محمد عبيد ، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية ، مطبعة الإرشاد : بغداد ، ط ١٣٩٧هـ .
٩٩ ـ الماوردي ، أبو الحسن على بن محمد ، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، دار الكتب العلمية بيروت ، ط١ ، ١٤٠٥هـ
١٠٠ ـ الماوردي ، أبو الحسن علي بن محمد ، الحاوي الكبير ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، ١٤١٤هـ .

١٠١ ـ المرداوى ، علاء الدين أبو الحسن على ، الإنصـــاف ، دار إحيـــاء التراث العربي : بـــيروت ، ط١ ، ١٣٧٦هـــ

١٠٢ ـ المرصفاوي ، فتحي ، فلسفة القانون وتاريخه تاريخ القانون المصري ، دار الفكر العربي : مصر ، ط ١٩٨٢م

١٠٣ ـ المصلح ، عبد الله عبد العزيز ، الملكية الخاصة في الشريعة الإســلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة ، الاتحاد الدولي للبنوك الإســـلامية ، بدون مكان نشر ، بدون سنة طبع

١٠٤ ـ المصلح ، عبد الله عبد العزيز ، قيود الملكيـــة الخاصـــة ، مؤسســـة الرسالـــة بيروت ، ط١ ، ١٤٠٨هـــ .

١٠٥ ـ المطيري ، محمد داخل ، نظام حماية المرافق العامة وضرورة تطبيقـــه ، نشر وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨هـــ .

١٠٦ ـ المظفر ، محمود محمد ، إحياء الأراضي الموات ، المطبعـــة العالميـــة . القاهرة ، ط ١٣٩٢هـــ .

١٠٧ ـ مجمع اللغة العربية ، المعجم الوجيز ، المركز العربي للثقافة والعلـــوم بيروت ، بدون سنة طبع .

١٠٨ ـ محمد ، محمد عبد الجواد ، ملكية الأراضي في الإســـــلام ، منشـــأة المعارف : الإسكندرية ، ط ١٩٧٢م .

١٠٩ ـ مدخلي ، محمد منصور ، أحكام الملكية في الفقه الإســـلامي ، دار المعراج الدولية : الرياض ، ط ١٤١٦هـــ .

١١٠ ـ مرشد إجراءات الحقوق الخاصة ، نشـــر وزارة الداخليـــة ، ط١ ، ١٤٠٩هـ

١١١ ـ المودودي ، أبو الأعلى ، مسألة ملكيـــة الأرض في الإســـلام ، دار القلم الكويت ، ط٢ ، ١٣٨٩هـ .

١١٢ ـ النسائي ، أحمد بن شعيب ، السنن الصغرى ، بشرح الحافظ جـــلال الدين السيوطي وحاشية الإمام السندي ، دار الكتـــب العلميـــة : بـــيروت ، بدون سنة طبع

١١٣ ـ النووي ، أبو زكريا يحيى بن شرف ، المجموع شرح المـــهذب ، دار الفكر بـــيروت ، بدون سنة طبع

١١٤ ـ النووي ، أبو زكريا يحيى بن شرف ، روضة الطالبين وعمدة المفتين ، المكتب الإسلامي : بـــيروت ، ط٢ ، ١٤٠٥هـ

١١٥ ـ النووي ، أبو زكريا يحيى بن شرف ، مغني المحتـــاج ، دار الفكـــر دمشق ، بدون سنة طبع

١١٦ ـ النيسابوري ، مسلم بن الحجاج القشيري ، صحيح مسلم ، بـــترقيم محمد فؤاد عبد الباقي ، بيت الأفكار الدوليـــة · الريـــاض ، ط١ ، ١٤١٩هـ

١١٧ ـ الهوشان ، محمد حمد ، والعمير ، على عبد العزيز ، موسوعة الأنظمة السعودية ، دار موسوعة الأنظمـــة الســـعودية · الريـــاض ، ط١ ، ١٣٩٩هـ

١١٨ ـ الهيثمي ، نور الدين علي بن أبي بكر ، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ، دار الكتب العلمية : بيروت ، ط١ ، بدون سنة طبع .

١١٩ ـ وافي ، علي عبد الواحد ، وسعفان ، حسن شحاتة ، قصة الملكية في العالم ، مكتبة نهضة مصر مصر ، ط ١٣٧٧هـ

١٢٠ ـ يونس ، عبد الله مختار ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي ، مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية ، ط١ ، ١٤٠٧هـ

فهرس المواضيع

الموضوع	رقم
الإهداء	٣
الشكر والعرفان	٤
المقدمة وتشتمل على :	٦
- أهمية الموضوع وسبب اختياره	٨
- خطة البحث	٨
الفصل التمهيدي ويشتمل على	١٣
- مشكلة البحث	١٤
- أهداف البحث	١٥
- تساؤلات البحث	١٦
- مجال البحث	١٦
- منهج الدراسة	١٧
- الدراسات السابقة	١٩
- مصطلحات البحث	٢٢
الفصل الأول : تاريخ ملكية العقارات قبل وبعد ظهـــور الإسلام ، ونظامها في المملكة العربية السعودية ، ويشتمل على ثلاثة مباحث :	٢٧
المبحث الأول : تعريف الملكية لغة واصطلاحاً ، وأدلة مشروعيتها من الكتاب والسنة	٢٨
المبحث الثاني : لمحة تاريخية عن ملكية العقارات قبل وبعد ظهور الإسلام	٣٩

تابع ـ فهرس المواضيع

الموضوع رقم

المبحث الثالث : نظام تملك العقار في المملكة العربية السعودية ٥٥

الفصل الثاني : العقارات وأنواعها ، ويشتمل على مبحثين : ٦٥

المبحث الأول : تعريف العقار لغة واصطلاحاً ٦٦

المبحث الثاني : أنواع العقارات وتقسيماتها..... ٦٨

عقارات مكة المكرمة ومدى مشروعية تملكها أو تأجيرها ٨٨

الفصل الثالث الاعتداء على العقارات ، ويشتمل على

المباحث الآتية : ٩٥

- المبحث الأول : غصب العقار ، وتحته المطالب الآتية :..... ٩٦

- المطلب الأول : تعريف الغصب لغة واصطلاحاً ٩٧

- المطلب الثاني : كلام الفقهاء في تحقق الغصب في العقار ٩٩

- المطلب الثالث : أركان وطرق غصب العقار والحيل

المتخذة لغصبه ١٠٤

- المطلب الرابع : حكم غصب العقار ، وبيان عقوبته ١١٢

المبحث الثاني : إتلاف العقار ، حكمه وعقوبته ،

وتحته المطالب الآتية : ١١٧

- المطلب الأول تعريف الإتلاف لغة واصطلاحاً ١١٨

- المطلب الثاني : حكم إتلاف العقار ١١٩

- المطلب الثالث : حكم إتلاف العقار بسبب جناية الحيوان ١٢٢

- المطلب الرابع : عقوبة إتلاف العقار ١٢٦

تابع ـ فهرس المواضيع

الموضوع رقم

المبحث الثالث : التصرف في العقار بعد الاستيلاء عليه ،

وتحته المطالب الآتية ١٢٧

- المطلب الأول : حكم البناء والغرس في الأرض المغصوبة..... ١٢٩

- المطلب الثاني : حكم تأجير الغاصب للعقار المغصوب..... ١٣٣

- المطلب الثالث : حكم بيع الغاصب للعقار المغصوب ١٣٦

- المطلب الرابع : حكم تغير الغاصب لحدود العقار المغصوب.....١٣٨

المبحث الرابع : حكم التعبد في العقار المغصوب ١٣٩

الفصل الرابع : حماية العقارات في الفقه والنظام ،

ويشتمل على المباحث الآتيـــــة ١٤٣

المبحث الأول : الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ،وكيفية الوقاية

منها ، وتحته مطلبين :..... ١٤٤

- المطلب الأول : الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ١٤٥

- المطلب الثاني : كيفية الوقاية من الأضرار الأمنية المترتبة على التعديات ... ١٤٩

المبحث الثاني : الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة ، وعقوبته

في الفقه والنظام ، وتحته مطلبين :.....١٥٣

- المطلب الأول : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في

الفقه الإسلامي ١٥٨

- المطلب الثاني : عقوبة الاعتداء على العقارات الخاصة والعامة في

النظام السعودي..... ١٦٥

تابع ـ فهرس المواضيع

الموضوع	رقم
المبحث الثالث : دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات ، وتحته مطلبين:	١٧٠
- المطلب الأول : إمارة منطقة مكة المكرمة ، أهمية موقعها وعظم مسئوليتها	١٧٣
- المطلب الثاني دور إمارة منطقة مكة المكرمة في تطبيق النظام ومنع التعديات	١٧٧
الفصل الخامس الدراسة التطبيقية ، وقد اشتملت على عشر قضايا	١٨٠
الخاتمة ، وتشتمل على :	٢١٤
- أبرز نتائج البحث	٢١٥
- أبرز توصيات البحث	٢١٦
- فهرس الآيات القرآنية	٢١٩
- فهرس الأحاديث النبوية	٢٢٣
- فهرس المصادر والمراجع	٢٢٥
- فهرس المواضيع	٢٣٩