

البحث السادس

# توظيف حقوق الانتفاع على الأراضي البيضاء في معالجة أزمة السكن

دراسة فقهية مقارنة بالقانون الكويتي

بحث مدعوم من جامعة الكويت - قطاع الأبحاث (19/HC07)

د. خالد عبد الله أبا الصافي المطيري

بحث علمي محكمة، منشور في مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، مجلد ١٨،  
العدد ٢، سنة ٢٠٢١ م.



## الملخص

تشكل أزمة السكن هاجساً كبيراً في كثير من الدول، ورغم وجود المساحات المتاحة إلا أن كثيراً منها محتكرة أو مهملة، وإن حق الانتفاع القانوني بصيغته الحالية في القانون المدني الكويتي (م ٩٤٤ وما بعدها) لا يفيد إلفات معينة وأماكن لا توصف بأنها سكنية؛ لذا كان العمل على ابتكار صيغة - وهي ما خلُص إليه البحث - تشبه حق الانتفاع القانوني من جهة، وتشبه حق الانتفاع بمعناه عند الجمهور من جهة أخرى، هو الحل الأمثل لهذه المشكلة، وذلك من خلال نزع الملكية الخاصة من المحتكر لأراضٍ تعلقت بها المصلحة العامة مع التعويض العادل؛ لتصبح ملكيتها للدولة، ثم إقامة المشاريع السكنية بمقابل بسيط لا يرهق كاهل الأسرة، وليس للمنتفع سوى السكن والاستعمال، ولا يحق له الاعتياض عنه. وجاءت الدراسة من خلال مبحثين:

الأول: عن ماهية حقوق الانتفاع.

الثاني: عن معالجة أزمة السكن من خلال صيغة حق الانتفاع على الأراضي.

وسلكت فيه المنهج الوصفي والتحليلي، مع منهج الاستنباط الفقهي مقارنةً بالقانون الكويتي في المواد ذات الصلة.

الكلمات الدالة: توظيف، حقوق الانتفاع، الأراضي البيضاء، الاحتكار، أزمة السكن.



## المقدمة

إن رغبة الإنسان في الحصول على مسكن لائق به رغبة فطرية، تعضدها المسؤولية الملقاة على عاتق رب الأسرة من جهة وطلب الاستقرار النفسي من جهة أخرى. ولا شك أن الآثار النفسية السيئة على الناس التي تسببها أزمة السكن تنعكس سلباً على أداء المجتمعات واستقرارها، بالإضافة إلى ما تحدثه من تبعات خطيرة على الاقتصاد.

ورغم توفر الأراضي، إلا أن إشكالية احتكارها من قبل التجار وفي أماكن حيوية طلباً للربح أدخل الضيق على عموم الناس، هذا فضلاً عن احتفاظ الدولة بأراضٍ للمصلحة العامة، فالمساحة المستغلة للسكن الخاص والاستثماري والتعامل التجاري في الكويت تبلغ ٨, ٤٤ كلم، بنسبة بلغت (٥, ٢٪) من المساحة الإجمالية لدولة الكويت<sup>(١)</sup>.

وبغض النظر عن تحديد المشكلة هل هي أزمة إيجاد السكن أو تملك السكن، فإن الواجب على الدولة حل هذه المشكلة وفق الصيغ الفقهية الإسلامية المتاحة، زيادة على ما ورد في القانون من صيغة حق الانتفاع القانوني (م ٩٤٤ من القانون المدني الكويتي) وذلك بإيجاد صيغة مركبة ما بين ملك المنفعة وحق الانتفاع وتوظيفها على الأراضي البيضاء<sup>(٢)</sup> المحتكرة،

(١) من موقع وكالة الأنباء الكويتية (كونا)

language=ar&٢٣٧٦٨٣٤=https://www.kuna.net.kw/ArticleDetails.aspx?id

(٢) الأراضي البيضاء هي الأراضي المجمدة داخل المدن من قبل مالكيها لفترة طويلة، يترصبون بها

وباستخدام حلول فقهية، أهمها: نزع الملكية مع التعويض العادل؛ كي لا يظلم أصحاب الملكية الخاصة من التجار، فملاك الأراضي البيضاء بين المطرقة والسندان، فهم إن أمسكوا أراضيهم إلى حين ارتفاع الأسعار؛ ليربحوا فيها واجهتهم الدولة بفرض ضريبة على هذا الفعل، ولا يتخلصون من مضايقة الدولة لهم إلا بتعميرها، في حين أن الكثير منهم ليس عنده المقدرة في التعمير فرأس ماله هذه الأرض، فيضطر تحت ضغط الدولة وهيمنة التجار الكبار إلى بيعها ولو برأس مالها أو أقل.

ومن جهة أخرى نجد أن عدم التفتت الدولة إلى هذه الأراضي وغض الطرف عنها أوجد حالة من الضيق لدى الناس الراغبين في السكن ولا يجدون مسكناً إلا بأعلى الأثمان؛ مما يلقي على كاهل الدولة المسؤولية في حل هذه الأزمة وفقاً لنظرية التضامن الاجتماعي والتعاون البناء.

### إشكالية البحث:

تكمن إشكالية البحث في وجود مساحات شاسعة من الأراضي البيضاء المعطلة رغم استمرار واستفحال أزمة السكن، ومن ثم كيف يمكن معالجة أزمة السكن وتوفير السكن لمن لا يجده من خلال أفضل الحلول المتاحة تجاه الأراضي البيضاء ودون إلحاق الظلم بالمالكين والتجار.

ارتفاع الأسعار. مز: خالد المصلح، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، (بحث محكم منشور في مجلة البحوث والدراسات الشرعية، (٦)، ١٤٣٤هـ)، ص: ٥. وربما تطلق الأراضي البيضاء على الأراضي غير المطورة، والتي لم يجر وضع مخططات لها، وسواء أكانت سكنية أم صناعية. ( ينظر المرجع السابق). ولكنني أعني المعنى الأول الذي فيه قصد الاحتكار والتربص وتكون داخلة ضمن ملك الأشخاص.

لذا، فالسؤال الذي يريد الباحث الوصول إلى إجابته هو: كيفية الاستفادة من الأراضي المحتكرة دون الإخلال بنظام الملكية الخاصة بحيث يحقق النفع العام العادل للمجتمع في حل أزمة السكن، وذلك من خلال الصيغ الفقهية المناسبة.

### أهمية البحث:

- إنه يسهم في معالجة أزمة السكن من خلال صيغ فقهية وأفكار جديدة.
- إنه يطرح فكرة الانتفاع بالعقارات دون تملكها بحيث يحقق النفع للدولة وللمتفع.
- الاستغلال الأمثل للمساحات الضائعة في الدولة مما يحقق الأمن الاجتماعي والاقتصادي.

### أهداف البحث:

يسعى البحث إلى الأهداف التالية:

- إبراز المشكلة الإسكانية من خلال مفهوم الاحتكار الاقتصادي في العصر الحديث.
- إيجاد صيغة فقهية لحل أزمة السكن.
- أن يكون البحث عوناً لوضع القوانين في حل الأزمة الإسكانية في إطار الفقه الإسلامي.

### الدراسات السابقة:

لم أجد - حسب اطلاعي - على دراسة خاصة حول موضوع توظيف

حقوق الانتفاع على الأراضي البيضاء بصيغته المقترحة، أما المراجع التي تتكلم عن الاحتكار وحق الانتفاع، والأراضي البيضاء ... إلخ فهي كثيرة، إلا أن هذه الدراسة مختلفة في الفكرة، حيث تمزج بين ملك المنفعة من جهة وحق الانتفاع من جهة أخرى، مع ملاحظة معناه في القانون، ومن ثم اتخاذ الإجراء الأمثل تجاه الأراضي المحتكرة، والتي من أهمها: نزع الملكية، وهو ما سيتضح في المبحث الثاني.

وأما الدراسات التي تطرق بشكل عام للأراضي البيضاء وما يتعلق بها من أحكام فهي كثيرة ومفيدة بلا شك، فمنها:

- دراسة: خالد المصلح، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، (بحث محكم منشور في مجلة البحوث والدراسات الشرعية، (٦)، ١٤٣٤هـ). وتطرق فيها إلى الحلول الشرعية المناسبة للأراضي البيضاء في السعودية خاصة من فرض الرسوم والضرائب والزكاة...

- دراسة: خالد عبد العزيز الشهري ود. صلاح عبد التواب، حكم احتكار الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون، (بحث منشور في المجلة الالكترونية الشاملة « mescj » العدد الرابع والعشرون نيسان ٢٠٢٠م). ركز البحث على حكم الاحتكار للأراضي البيضاء وبيان حكمها الشرعي وبيان وسائل الاحتكار وصوره والتعرض لبعض القوانين الخليجية.

- دراسة: خالد عبد العزيز الشهري ود. صلاح عبد التواب، حكم تسعير الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون، (بحث منشور في المجلة

الالكترونية الشاملة « mescj » العدد الثالث والعشرون آذار ٢٠٢٠م). ركز فيه على أحد الحلول المطروحة لمواجهة احتكار الأراضي البيضاء وهي وسيلة التسعير وبين جواز هذه الوسائل وفق ضوابط معينة.

- دراسة: خالد بن عبد الله السليمان، زكاة الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة، ( بحث منشور في مجلة العدل السعودية- العدد ٥٧) <sup>(١)</sup> تطرق البحث إلى مفهوم الأراضي البيضاء وركز على حكم الزكاة فيها ورجح وجوب الزكاة في هذه الأراضي إذا كانت معدة للتجارة.

- دراسة: أنس الزرقا، حسن شحاتة، محمد الطبطبائي، يوسف الشبيلي، أبحاث حول حق الانتفاع العقاري، (الكويت: بحوث مقدمة إلى مؤتمر شورى الفقهى الخامس، ٢٠١٣م). وركزت هذه الأبحاث على المصطلح القانوني لحق الانتفاع مع مقارنته بالفقه الإسلامي، وجاءت في سياق محدد في إطار الانتفاع العقاري فقط دون التعرض للأراضي البيضاء.

- قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ( قرار رقم ٢٩ (٤/٤) [١]. الخاص بنزع الملكية للمصلحة العامة.

فهذه الأبحاث رغم إفادتها إلا أنها جاءت في مضمون عناوينها المحددة، ولم تتطرق إلى توظيف حقوق الانتفاع على الأراضي البيضاء فضلا عن الصيغة المركبة التي جاء بها هذا البحث محل الدراسة.

(١) ينظر البحث في موقع مجلة العدل السعودية:

٥٧=https://adlm.moj.gov.sa/topic\_d.aspx?ID

### منهج البحث:

سلكت في هذا البحث المنهج الاستقرائي للنصوص الفقهية والمواد القانونية، ومن ثم تحليلها واستنباط الأحكام منها فقها وقانونا.

### أهم إجراءات البحث:

- أذكر أقوال المذاهب الفقهية الأربعة عند الحاجة، مع ذكر مواد القانون الكويتي المختلفة ذات الصلة بالبحث.

- عند نقل النص حرفياً فإنني أجعله بين قوسين هكذا « »، وأما ما عدا هذا فهو من كلام الباحث خاصة، فإن كان مأخوذاً بالمعنى أو للمزيد فإنني أشير بالهامش برمز: (مز).

### خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة، أذكر فيها: الملخص، وإشكالية البحث، وأسئلته، والأهداف، والأهمية، والدراسات السابقة، ومن ثم المنهج، وخطة البحث.

وجاءت الخطة من خلال:

المبحث الأول: حق الانتفاع العقاري.

المبحث الثاني: معالجة أزمة السكن من خلال صيغة حق الانتفاع

العقاري القانوني على الأراضي البيضاء.

## المبحث الأول حق الانتفاع العقاري

تمهيد:

في إطار تحديد مفهوم حق الانتفاع العقاري القانوني وإمكانية توظيف حقوق الانتفاع على الأراضي البيضاء؛ فإن من المهم التطرق -ولو بشكل موجز- للمقصود بحق الانتفاع وملك المنفعة والفرق بينهما من جهة ثم بيان المراد بحق الانتفاع بمعناه القانوني والمراد كذلك بالانتفاع العقاري من جهة أخرى، ليكون ذلك توطئة لإيجاد صيغة مركبة بين ملك المنفعة وحق الانتفاع وإسقاطهما على الانتفاع العقاري وتوظيف هذه الصيغة الجديدة على الأراضي البيضاء بما يحقق العدالة ويضمن سلامة المجتمعات.

وعلى هذا، سيكون هذا المبحث مكونا من ثلاثة مطالب.

**المطلب الأول: التعريف بحق الانتفاع:**

إن الاستفادة من شيء معين بالاستعمال أو الاستغلال يختلف باختلاف صفة هذا الحق، لذلك أوجد جمهور العلماء الفرق بين ملك المنفعة وحق الانتفاع، في حين لم يفرق آخرون، وهذا محل الفرعيين الآتين:

**الفرع الأول: حق الانتفاع:**

عرّفه الأستاذ قدرى باشا بأنه: «حق المنتفع في استعمال العين

واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، وإن لم تكن رقبتها مملوكة»<sup>(١)</sup>. فأضاف إلى الاستعمال الاستغلال كما هو مقتضى مذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>، وهو كذلك في القانون.

ويختلف مفهومه في الفقه الإسلامي، كما يراه جمهور الفقهاء، إذ لا يعدو سوى كونه الرخصة في استعمال الشيء دون تملكه.

والمفهوم القانوني، وهو ما يتوافق مع الحنفية، هو الأقرب لغرض هذا البحث؛ لذا سيكون التفريع وفقاً لهذا المصطلح مع التعديلات المقترحة التي تحرر مصطلح (توظيف حقوق الانتفاع) وسيكون في المبحث الثاني.

### الفرع الثاني: ملك المنفعة وحق الانتفاع:

قد يشتهه حق الانتفاع (بمعناه العام) بملك المنفعة، وفي الحقيقة هناك اتجاهان للعلماء في هذين المصطلحين<sup>(٣)</sup>:

(١) محمد قديري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان المؤلف، (مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣٠٨هـ، ١٨٩١م)، ط ٢، (م ١٣).

(٢) لم يصرح الحنفية في كتبهم بالفرق بين ملك المنفعة وحق الانتفاع، إلا ما ورد صراحة عن المتأخرين. قال د. وهبة الزحيلي: «يرى الحنفية أنه لا فرق بين ملك المنفعة وحق الانتفاع، وهما شيء واحد. فللمتفع أن ينتفع بنفسه، أو أن يملك غيره المنفعة، إلا إذا وجد مانع صريح من قبل مالك العين، أو وجد ما يقتضيه العرف والعادة، فمن وقف داره لسكنى الطلاب الغرباء كان للطلاب حق السكنى فقط... وهذا الرأي هو المعمول به قانوناً». د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته (دمشق: دار الفكر المعاصر - الإعادة العاشرة ٢٠٠٧م) ج ٤، ص ٢٨٩٦. وللمزيد: غمز عيون البصائر، أحمد أبو العباس الحموي، (بيروت: دار الكتب العلمية ١٩٨٥م) ط ١، ج ٣، ص ٢٠٠. ومحمد أمين ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار (بيروت: دار الفكر) بدون تاريخ للطبعة، ج ٧، ص ٢٧٧. هذا بالإضافة إلى المرجع السابق في مرشد الحيران فإن مواده وفق المذهب الحنفي.

(٣) مز: محمد عثمان شبير، الاعتياض عن حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة، (الكويت: بحث مقدم

### الاتجاه الأول: لا فرق بين ملك المنفعة وحق الانتفاع:

وهو رأي الحنفية، على اعتبار أن حق الانتفاع قد يكون نتيجة لثبوت الملكية التامة، كمن اشترى داراً، فإنه يملك المنفعة فضلاً عن الرقبة، وقد يكون حق الانتفاع نتيجة لثبوت الملكية الناقصة، وملكية المنفعة دون الرقبة، كمن استأجر داراً، فإنه يملك المنفعة وحدها. ولكل مالكٍ للمنفعة في الحالتين حق الانتفاع بملكه، وقد يكون حق الانتفاع نتيجة الإباحة، كالجلوس في الأماكن العامة.

### الاتجاه الثاني: التفریق بين ملك المنفعة وحق الانتفاع:

وهو اتجاه جمهور الفقهاء، فرأوا أن ملك المنفعة ينصرف لمن يملك المعاوضة عليها، بخلاف من له حق الانتفاع، فلا يملك المعاوضة عليها، وعلى سبيل المثال:

- قال القرافي: «الفرق الثلاثون: بين قاعدة تملك الانتفاع، وبين قاعدة تملك المنفعة، فتمليك الانتفاع نريد به: أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة: هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض، كالإجارة، وبغير عوض، كالعارية. مثال الأول: سكنى الدار، والخوانك، والرباط... فله أن ينتفع بنفسه فقط، ولو حاول أن يؤجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يعاوض عليه بطريق من طرق المعاوضات امتنع ذلك»<sup>(١)</sup>.

للمؤتمر الفقهي الثاني للمؤسسات المالية الإسلامية، (٢٠٠٧م)، ص: ٥١؛ عبد الله الموسى، المعاوضة على الحقوق ضوابطها وتطبيقاتها، (بحث مقدم للندوة الفقهية الأولى في المعاملات المالية، (الرياض، نظم الندوة موقع الفقه الإسلامي)، ص: ٤٩.

(١) أحمد القرافي، الفروق، (بيروت: عالم الكتب)، ج: ١، ص: ١٨٧. (الفرق الثلاثون).

- وقال السيوطي: «... وكل مَنْ مَلَكَ المنفعة، فله الإجارة والإعارة، ومن ملك الانتفاع، فليس له الإجارة قطعاً، ولا الإعارة على الأصح»<sup>(١)</sup>.
- وقال ابن القيم: «فائدة: تملك المنفعة شيء، وتمليك الانتفاع شيء آخر، فالأول: يملك الانتفاع والمعاوضة، والثاني: يملك به الانتفاع دون المعاوضة...»<sup>(٢)</sup>.
- والخلاصة<sup>(٣)</sup>:

- ١- إن حق الانتفاع رخصة من الشارع تبيح له استعمال الشيء دون أن يكون له ذلك الاختصاص الحاجز الذي يتمتع به مالك المنفعة والذي يؤهله لأن يتصرف تصرف الملاك كما في المستأجر للعين.
- ٢- حق الانتفاع حق ضعيف؛ لذا يقتصر فقط على صاحبه، فهو حق شخصي، وهذا بخلاف ملك المنفعة.
- ٣- حق الانتفاع الشخصي بالمباحات أو بما أذن به المالك دون عقد تملك لا يجوز الاعتياض عنه، في حين أن المنفعة يجوز تملكها للغير بعوض كالإجارة، أو بغير عوض كالإعارة.
- ٤- حق الانتفاع الشخصي يقبل التقييد والاشتراط؛ لأنه حق ناقص ليس

(١) عبد الرحمن السيوطي، الأشباه والنظائر، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٨٣م)، ط ١، ص: ٣٢٦.

(٢) محمد ابن قيم الجوزية، بدائع الفوائد، (بيروت: دار الكتاب العربي)، ج: ١، ص: ٣.

(٣) مز: أنس الزرقا، حسن شحاتة، محمد الطبطبائي، يوسف الشبيلي، أبحاث حول حق الانتفاع العقاري، (الكويت: مقدمة إلى مؤتمر شورى الفقهي الخامس، ٢٠١٣م)، القرى، ص: ١٣١، وأبو غدة، ص: ١٦٥.

لصاحبه إلا التصرفات التي يجيزها المالك. أما ملك المنفعة فالأصل أنه غير مقيد إلا بتجنب ما فيه ضرر ووفقا للعرف الصحيح.

### المطلب الثاني: الانتفاع العقاري والقانوني:

يسلط هذا المطلب الحديث عن مفهوم الانتفاع العقاري والهدف منه وكذلك معناه في القانون، وهو من أربعة فروع:

#### الفرع الأول: مفهوم الانتفاع العقاري وأهدافه:

ارتباط مفهوم (حق الانتفاع) بالعقار يجعلنا أمام مصطلح جديد، له مميزاته الخاصة والتي تقربه - كما في نظر أهل القانون - من درجة ملك المنفعة، وليس المراد به هنا مجرد الانتفاع الذي يقابل مفهوم ملك المنفعة. وورد في هذا النوع عدة تقنيات عربية مستوردة من القانون المدني الفرنسي، وقد وقع لبس عند البعض حول حقيقة (حق الانتفاع القانوني)؛ لتشابه اسمه مع بعض حقوق انتفاع وردت في الفقه الإسلامي، رغم الاختلافات الجوهرية بينها<sup>(١)</sup>.

وبغض النظر عن جدواه الاقتصادية وآثاره الاجتماعية؛ فهو بلا شك منتج جديد، ومركب، وهجين بين ملك المنفعة وحق الانتفاع كما يراه الجمهور، وله نظائر في الفقه الإسلامي من حيث تجزؤ الحق، كالوصية بالمنفعة مثلاً، فإذا أوصى بمنفعة داره لشخص ما إلى مدة معينة أو إلى حياة الموصى له؛ فإن

(١) مز: أنس الزرقا، موازنة فقهية للتقنيات العربية في حق الانتفاع القانوني، (ضمن أبحاث مؤتمر شورى الفقهي الخامس، ٢٠١٣م)، ص: ١٢١، شحاتة، د. حسين، «حق الانتفاع العقاري»، ص: ١٠٣.

الحق يتجزأ هنا، بمعنى أن للورثة ملك الرقبة دون المنفعة وللموصى له ملك المنفعة دون الرقبة إلى أن ينتهي الأجل المحدد أو الموت. ومثل هذا أيضا وقريبا منه يقال في الوقف، وفي حق الحكر، والإجارتين، والعمرى والرقبى. والدولة إذ تعتمد إلى هذه الصيغة من الحقوق فإنها تسعى إلى تحقيق أهداف تتعلق بمصلحتها من جهة، وبمصلحة المستثمر من جهة أخرى، فالدولة بإعمالها لهذا الحق تستقطب رؤوس الأموال مع احتفاظها بملكيتها للأراضي الحيوية والتي لا ترى منحها للناس، أما المستثمر فإنه يحقق عوائد كبيرة من خلال حصوله على أراضٍ مجانية أو شبه مجانية، وبمواقع متميزة، يستفيد منها بلا شك<sup>(١)</sup>.

والمراد بحق الانتفاع العقاري: «حق الشخص في الحصول على منفعة العقار»<sup>(٢)</sup>. بمعنى أن تكون ملكية العين منزوعة من المالك من حيث التصرف، ما دامت المنفعة مملّكة للغير في صورة حق عيني، فتكون العين ملكاً لطرف، وحق الانتفاع لطرف آخر، له غنمه وعليه غرمه، دون مسؤولية على مالك العين<sup>(٣)</sup>.

أما توظيف حق الانتفاع على الأراضي البيضاء أو المحتكرة كما هو مرسوم له في هذا البحث فإني أعني به حقا مركبا من صورتين هما: حق الانتفاع من جهة، والتصرف بالأراضي البيضاء من جهة أخرى، بمعنى ذاك

(١) مز: الطبطائي، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٤٨.

(٢) الشيلبي، حق الانتفاع العقاري، ص: ١١٠.

(٣) أبو غدة، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٦.

الحق المبني على المصالح الظاهرة بإعطاء الدولة حق التصرف جبراً على المالك الأصلي للأراضي المعطلة بأحد أنواع التصرفات المشروعة ومن أهمها: نزع الملكية، ومن ثم تقييم الدولة ومشروعات سكنية تؤجرها لمن يحتاج للسكن بأسعار رمزية دون أن يمتلكوها، فتبقى ملكيتها للدولة - وليس للأفراد فيها إلا الانتفاع دون التملك - تتصرف فيها بحسب ما يظهر لها من مصلحة للناس، وفقاً لقاعدة: «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة»<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: حق الانتفاع العقاري في نظر القانون:

ينطوي الانتفاع العقاري على مصطلحات ينبغي التفريق بينها وبين حق الانتفاع نفسه، مثل: حق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق السكنى؛ فحق الاستعمال وحق السكنى يخول صاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، فهو حق انتفاع على نطاق محدود، أما حق الانتفاع فهو يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله<sup>(٢)</sup>؛ ولذا جعل القانون المدني الكويتي مفهوم حق الانتفاع متفرعاً عن حق الملكية بقوله: «حق عيني أصلي، يخول صاحبه (المنتفع) استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره، فله أن يستعمله بنفسه أياً كان هذا الاستعمال، مادام الشيء قد أعد له، وله أن يستغله للحصول على ثماره»<sup>(٣)</sup>.

وبناءً على هذا التعريف، يمكننا استنتاج أهم خصائص حق الانتفاع -الذي هو في قوة ملك المنفعة- وفق النظر القانوني:

(١) بدر الدين الزركشي، المنشور في القواعد الفقهية، (الكويت: وزارة الأوقاف الكويتية ١٩٨٥م) ط ٢، ج ١، ص ٣٠٩. وأحمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، تحقيق: د. عبد الستار بو غدة (دمشق: دار القلم ١٩٩٣م) ط ٢، ص: ٣٠٩.

(٢) مز: أبو غدة، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٤.

(٣) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص: ٨١١.

أولاً: إن حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية<sup>(١)</sup>.  
ثانياً: يكون للمنتفع سلطتا الاستعمال والاستغلال، دون سلطة التصرف التي هي خاصة للمالك.

ثالثاً: حق عيني، يستوفيه المنتفع مباشرة من الشيء دون توسط من المالك، بمعنى أن لا يتعرض المالك للمنتفع في مباشرة حقه<sup>(٢)</sup>.  
رابعاً: إنه حق مؤقت، فهو ينتهي بموت المنتفع، أو بالمدة المحددة، وفي كل الأحوال ينتهي بموت المنتفع وإن لم تنته المدة، وبهذا خالف عقد الإجارة<sup>(٣)</sup>.

ولعل سبب انتهاء حق الانتفاع القانوني بالموت أنه حق ضعيف، فليس كالملكية التامة، وأنه كذلك من المنافع التي جرى فيها الخلاف بين الفقهاء في أحكامها، ومن أبرزها: حق الاعتياض عنها.

خامساً: ينشأ اكتساب حق الانتفاع هذا بتصرف قانوني أو بمقتضى الحيازة<sup>(٤)</sup>، وذلك من خلال العقد.

### الفرع الثالث: التعليق على ماهية هذا الحق القانوني:

في الحقيقة أراد القانون ابتكار هذا النوع من الحقوق والتي جاءت

- (١) وقد نظمها القانون المدني الكويتي في المواد (٩٤٤-٩٥٧).
- (٢) مز: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (بيروت: دار إحياء التراث العربي)، ج: ٩، ص: ١٢٠٣.
- (٣) أغلب القوانين العربية على هذا الرأي، والبعض خالف فجعلها تورث عن المنتفع كما في القانون المدني الإماراتي. مز: شحاته، والزرقا، د. الطببائي، مرجع سابق، ص: ١٢٥.
- (٤) (م ٩٤٤) من القانون المدني الكويتي.

مركبة من ملك المنفعة وحق الانتفاع بمعناه عند جمهور الفقهاء، وأن من أبرز خصائصه انتهاءه بالموت، وليس من المفيد انتقاد هذا الوضع القائم ورفضه ما دام يحقق مصلحة راجحة، ومع هذا فلا مانع من إبراز سلبياته التي يمكن أن تعالج دون الإضرار بالفكرة الرئيسة لهذا الحق (المركب).

وبالنظر إلى الحقيقة التي يجردها العقل من المفردات لهذا الحق، ومن خلال ما سبق عرضه؛ نجد أن له إيجابيات تتمثل في:

- ١ - أنه من حقوق الملكية التي تعطي صاحبها الشعور بالاطمئنان.
  - ٢ - من الحقوق المبتكرة التي تحل إشكالاً تتناسب مع مكانها وزمانها بالنسبة للمجتمعات، ومنها توظيف هذا الحق لمصلحة الدولة والناس في إدارة المشاريع وتنميتها بالاستعمال والاستغلال دون التصرف، كما في (الشاليهات) والأراضي الصناعية والمزارع... إلخ.
- إلا أن سلبياته تكمن فيما يلي<sup>(١)</sup>:

- ١ - الغرر الفاحش من كونه ينتهي حتماً بموت المنتفع؛ إذ هو - الموت المفاجئ - المميز الجوهرى لحق الانتفاع القانوني، وكذلك انتهاءه بهلاك العين ولو كان هذا الهلاك غير منسوب لفعل المنتفع.

وهذه الغاية في الأجل (الموت) أوقعتهم في حرج فيما لو كانت الأرض مشغولة بزراع قائم فإنها تترك للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن<sup>(٢)</sup>.

(١) مز: الزرقا، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٢٣، الشبلي، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٨.

(٢) مز: (م ٩٥٢، فقرة ٢) من القانون المدني الكويتي.

٢ - اضطراب قيمته المالية مما يجعله غير صالح للتداول بشكل سليم، وذلك يرجع إلى تعليق انتهائه بالموت الذي لا يُعلم في الغالب، أو بسبب هلاك العين، فيكون هذا الحق مهدد بالسقوط في أي لحظة ولا دخل للرضا فيها.

٣ - التعبير بحق الانتفاع أوجد لبسا مع ما يراه جمهور الفقهاء الذين يميزون بين ملك المنفعة وحق الانتفاع، فكان ينبغي تجنب اللبس ما أمكن من خلال إعطاء هذا العقد اسماً خاصاً يفهم منه أنه وسط بين ثلاثة مصطلحات: الانتفاع (بمعنى الإذن)، وملك المنفعة، والانتفاع القانوني.

ويمكن تجاوز هذه السلبيات بما يلي:

أ- القول بعدم انتهاء حق الانتفاع لا بالموت ولا بهلاك العين، فيستمر للورثة ولا ينتهي إلا بالتراضي أو بتحديد المدة.

ب- عند تعذر العمل بـ (أ) يكون الحل هو بإعطاء الورثة الأولوية في الاستمرار في حق الانتفاع مع القول بانتهائه عملياً بموت مورثهم، وكذلك تعطى لهم الأولوية عند هلاك العين.

الفرع الرابع: الفرق بين حق الانتفاع الشخصي وحق الانتفاع العقاري: وهذا التفريق بناءً على المفهوم (المؤلّد) الذي اصطلحنا عليه، وهو حق الانتفاع العقاري، الذي هو درجة وسطى بين ملك المنفعة وحق الانتفاع. فمن أهم هذه الفروق:

١- طرق الاكتساب: فحق الانتفاع الشخصي يكون بالإباحة الأصلية من المشرع من خلال الإذن العام، فيكون من قبيل الرخصة في الاستعمال للمنتفع به وتحصل به الملكية بالانتفاع به واستيفائه، بينما حق الانتفاع العقاري؛ فإن طرق اكتسابه من خلال العقد وهي الأكثر شيوعاً، وكذلك من خلال التصرف المشروع من خلال الوصية، والشفعة، والتقادم<sup>(١)</sup>.

٢- طبيعته: فحق الانتفاع هو في الأصل قسيم لملك المنفعة ليس له ذلك الاختصاص الحاجز الذي لملك المنفعة، لكنّ معناه في القانون: حقّ شبيه بملك المنفعة من وجه وبحق الانتفاع (الذي يقابل ملك المنفعة) من وجه آخر، فهو مصطلح هجين ومركب اقتضته المصلحة.

٣- المضمون: ينحصر مضمون حق الانتفاع العقاري في عنصرين: استعمال الشيء واستغلاله دون حق التصرف الذي هو خاص بالمالك. أما في حق الانتفاع الشخصي فهو مقتصر على الاستعمال فقط دون الاستغلال والتصرف.

٤- المحل: حق الانتفاع العقاري محله العقار فقط، بينما في الانتفاع الشخصي فمحلّه العقار والمنقول وكل ما يستهلك.

(١) مز: أبو غدة، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٧، وبرنو، سميرة، حق الانتفاع في القانون الجزائري، ص: ١٨ بتصرف. وفي نص المادة من القانون المدني الكويتي ما يدل على طرق اكتساب حق الانتفاع سواء ما كان في قوة ملك المنفعة، أو ما كان المقصود به ما قابل ملك المنفعة، حيث نص في (م ٩٤٤) على: « يكتسب حق الانتفاع بتصرف قانوني، أو بمقتضى الحيازة ».

### المطلب الثالث: التكيف الفقهي لحق الانتفاع العقاري:

يمكن حصر تكيفه الفقهي بما يلي من الاحتمالات<sup>(١)</sup>:

#### أولاً: عقد الإجارة:

يشبه حق الانتفاع حقَّ المستأجر في عقد الإيجار من جهة أن كلاهما مؤقت، ويفيد حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف، وفارقه أن حق الانتفاع في القانون من الحقوق العينية التي يثبت بها للمنتفع سلطة مباشرة على العين المنتفع بها دون الرجوع إلى مالك الرقبة، بخلاف عقد الإيجار فالمستأجر لا يستطيع مباشرة حقه إلا من خلال تمكين المالك له، فإن لم يمكنه المالك فهو غاصب.

#### ثانياً: العارية:

وفي هذا الاحتمال يكون المالك قد أعار العقار للمنتفع من دون عوض ولمدة محددة، وهذه حقيقة العارية، ولا يخرجها عن صورة العارية أخذ رسوم الصيانة لأجل مصلحة العقار.

ففي هذا الاحتمال يملك المنتفع المنفعة دون الرقبة على سبيل التأقيت، فهو مالك للمنفعة بالرغم من تسميته بحق الانتفاع.

#### ثالثاً: حق الحكر، والإجارتين<sup>(٢)</sup>:

حق الحكر أو الإجارة المديدة حق يتقرر على أرض موقوفة، تعجز جهة الوقف عن تعمیرها، وذلك مقابل أجره معجلة يدفعها المنتفع تقترب من قيمة

(١) مز: الشيلي، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٧.

(٢) مز: شحاتة، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٠٥ و ١١٤، أبو غدة، حق الانتفاع العقاري، ص: ١٦٧.

الأرض السوقية وأخرى قليلة مقسطة، وهذا الحق يمنح صاحبه حق القرار على هذه الأرض وإقامة المباني والغراس وغيرها من أوجه الانتفاع وتملكها والتصرف فيها.

وأما حق الإيجارين فهو شبيه بالحكر من حيث دفع الأجرة إلا أن محله مختلف، ففي الحكر يكون المحل أرضاً تصلح للبناء والغراس، أما في الإيجارين فمحله عقار متهدم أو مهمل تعجز عنه جهة الوقف فتوكله إلى القادرين مقابل أجرة كبيرة معجلة وأخرى ضئيلة مقسطة.

وتسعى الدولة إلى هذا التصرف لإحياء هذه الأراضي والعقارات دون التخلي عن نظارتها، ولكن يختلف حق الانتفاع عنهما في أنهما لا ينتهيان بموت المنتفع ويورثان بخلاف حق الانتفاع القانوني.

#### رابعاً: إقطاع الأراضي الأميرية:

ومعناه: أن تُعطى هذه الأراضي إلى الناس من قبل الدولة لينتفعوا بها، مقابل أجرة معينة، ويكون لهم حق البقاء فيها ما داموا يؤديون الأجرة<sup>(١)</sup>.

وما أميل إليه بعد سرد هذه الاحتمالات: أن عقد الانتفاع بهذا الشكل القانوني هو حق مبتكر مستحدث؛ له شبه بتلك العقود والحقوق، وله في مقابل ذلك خصائصه التي تميزه عن غيره والتي أَرادها القانون تلبية لمصلحة راجحة.

(١) شبير، الاعتياض عن حق الانتفاع، ص: ٧١.

## المبحث الثاني

### معالجة أزمة السكن من خلال صيغة

### حق الانتفاع العقاري القانوني على الأراضي البيضاء

تمهيد:

سبقت الإشارة أن الأراضي البيضاء: هي تلك الأراضي الخالية عن العمران رغم دخولها ضمن المخطط السكني أو التجاري<sup>(١)</sup>، ويدخل ضمن هذا المفهوم من وجهة نظري تلك الأبنية المهجورة والتي تأخذ أحيانا مساحات شاسعة من الأرض، وغالبا ما يحبسها أصحابها طمعا في الربح، فهي أراض محتكرة من قبل أصحابها وإن لم ينطبق عليها مفهوم الاحتكار الفقهي الخاص.

وبهذا يُعلم الفرق بين الأرض الموات والأراضي البيضاء؛ فأرض الموات - بالمصطلح الفقهي الخاص - خارجة عن نطاق البحث، فهي لا تدخل تحت ملك أحد ابتداء<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر ص ٣ من هذا البحث فيما نقلته عن د. خالد المصلح في تعريف الأراضي البيضاء.  
 (٢) قال ابن الأثير في النهاية: « الموات: الأرض التي لم يجر عليها ملك أحد، وإحيائها: مباشرتها بتأثير شيء فيها، من إحاطة، أو زرع، أو عمارة ونحو ذلك، تشبيها بإحياء الميت». مجد الدين ابن الأثير، النهاية في غريب الحديث - تحقيق: طاهر الزاوي ومحمود الطناحي (بيروت: المكتبة العلمية ١٩٧٩م) بدون تاريخ للطبعة، ج ١: ص ٤٧١ باب (حيا). وسعدي أبو جيب، القاموس الفقهي (دمشق: دار الفكر ١٩٨٨) ط ٢، ص ١٠٨.

وإن من أهم واجبات الدولة تجاه رعاياها توفير الحاجات الأساسية وعلى رأسها: السكن<sup>(١)</sup>، فتقوم بتوفيره للناس باعتبارها راعية لهم، وتقوم كذلك بتوظيف المساحات الشاسعة من الأراضي المحتكرة (البيضاء)، أو ما في حكمها لهذا الغرض دون الإخلال بالملكية الخاصة أو العامة أو السيادية. ومن أجل هذا، ستكون دراسة هذا المبحث مقسمة إلى ثلاثة مطالب.

### المطلب الأول: مفهوم الاحتكار الاقتصادي:

للاحتكار مفهومه الخاص عند علماء الاقتصاد، فهو يعني: «السيطرة الكاملة على عرض سلعة، أو خدمة ما في سوق معلومة، أو على الامتياز الخالص للشراء أو البيع في سوق معلومة»<sup>(٢)</sup>. وهو موافق لرأي بعض الفقهاء المعاصرين من أنه: «حبس ما يتضرر الناس بحبسه ترصدا للغلاء»<sup>(٣)</sup>. وبهذا المفهوم الواسع يتبين أن احتكار الأراضي مضر بالاقتصاد الوطني، فالأراضي لم تمنح أو تكون محلاً للتبادل إلا لأجل إحيائها وليس لأجل احتكارها وإدخال الضيق على الناس، ومن هنا يُعلم أن احتكار الأراضي دون إحيائها مع حاجة الناس إليها جريمة اقتصادية واجتماعية، فكيف إذا كانت هذه الأراضي تقع في مناطق مأهولة بالسكان واحتاج الناس إليها، وهذا المحتكر

(١) سواء أكان على سبيل تمليك العين هبةً أو معاوضةً، أم على سبيل الإيجار المناسب. والدول الحديثة ينبغي أن تراعي هذه الأساسيات وحماية الناس من العشوائيات والفوضى في السكن والتي ينتج عنها أخطار وآثار لا تخفى، فتوفير السكن الملائم إحدى مقومات الدول الحديثة التي يتحقق من خلالها الأمن الاجتماعي والحد من الجريمة بمختلف أشكالها.

(٢) د. رشاد البراوي، موسوعة المصطلحات الاقتصادية، ص: ٢٦.

(٣) د. قحطان الدوري، الاحتكار وآثاره في الفقه الإسلامي، (بيروت: كتاب ناشرون، ٢٠١١م)، ط

يُمْتَنَع من التصرف بها لسنوات طويلة طمعا في ربح مبالغ فيه<sup>(١)</sup>.  
 المطلب الثاني: الاحتمالات الممكنة تجاه الأراضي البيضاء:  
 الاحتمال الأول: فرض الضرائب:

من الاحتمالات الواردة على الأراضي البيضاء هي فرض ضرائب على أربابها بسبب تعطيلهم إياها، وهذه التسمية - أعني الضرائب - أفضل وأقرب من القول بأنها رسوم؛ لوجود الفرق بين الضرائب والرسوم؛ فالرسوم يقابلها خدمات، وليس كذلك الضرائب، وهذا المعنى موجود في الأراضي البيضاء حين يؤخذ عليها أموال دون تقديم خدمات فهي ضرائب بلا شك.

ومن جهة أخرى: النظر إلى البعد الاقتصادي والاجتماعي الملقى على عاتق كل من يتنعم بامتلاك أراض كثيرة، فكان من الواجب أن يسهم من خلال الضرائب في تحقيق الأمن الاجتماعي والاقتصادي للدولة وفقاً لنظرية التضامن الاجتماعي.

ويناقش هذا الاحتمال:

أولاً: إن فرض الضرائب على مجرد احتكار الأراضي يدخل ضمن أكل أموال الناس بالباطل والمكوس التي ورد النهي عنها. وهذه الضرائب ليست هي كالرسوم التي تؤخذ مقابل خدمة تقدم للناس، فلا تصلح الضرائب مدخلاً لحل أزمة الإسكان، بل ربما تزيد من التحايل والتهرب الضريبي من جانب الملاك، أو جبايتها من قبل الدولة بشكل ظالم فتكون مفاستها أكثر من تلك المصلحة المرجوة.

(١) د. إباد ذنون الموصلي، ضوابط تحريم التعاملات الاحتكارية في الاقتصاد الإسلامي، (بحث منشور في مجلة كلية التربية الأساسية، مجلد ١٢، العدد ٢، ٢٠١٢م)، ص: ٢١٠ و ٢١٩.

ثانياً: أن فرض الضرائب على مجرد امتلاك الأراضي فيه تعدٍ على حرية التملك الخاص، في حين أنه ينبغي أن تحمي الدولة ملكيات الأفراد، لا أن تنتهكها بضرائب مستحدثة.

ثالثاً: لا تخفى إشكالية إخفاء المعلومات الحقيقية التي تخص الأراضي البيضاء من خلال التدليس، وغياب حسن النية في الإفصاح، والتلاعب... إلى ما هنالك؛ مما يصعب معه تطبيق نظام الضرائب بشكل عادل.

#### الاحتمال الثاني: فرض الزكاة:

ووجه نظر هذا الاحتمال يتلخص في أن التاجر تؤخذ منه زكاة الأموال حتى لو كانت هذه الأموال محبوسة عنده لا يحركها؛ لأن حبسها تعطيل لها فأشبهت الاحتكار الذي يضر بالاقتصاد ويضر بالعملة، فيأتي دور الزكاة لعلاج هذا التصرف الضار، ولا سيما أن هناك رأياً فقهياً يعتبر القرائن في تحديد نية التجارة فيما يخص الزكاة، كقول الكاساني: «نية التجارة قد تكون صريحة وقد تكون دلالة»<sup>(١)</sup>.

#### ويناقد:

أولاً: يبدو الفرق واضحاً بين الزكاة على الأموال بمعناها الخاص من جهة والأراضي ولو كانت كبيرة وزائدة عن الحاجة من جهة أخرى؛ فالأموال هي بطبيعتها نامية فوجب فيها الزكاة، أما الأراضي فلا تجب فيها الزكاة ما دامت لم تتخذ للتجارة وإنما اتخذت للقنية؛ لأن ما اتخذ للقنية لا زكاة

(١) علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع، (دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م)، ط ٢، ج: ٢، ص: ١٨؛ ومز: المصلح، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء، ص: ٢٢.

فيه كما دل عليه ظاهر قول النبي ﷺ: «ليس على المسلم في فرسه وغلामه صدقة»<sup>(١)</sup>، ونُقل فيه الإجماع<sup>(٢)</sup>. أما إذا اتخذها للتجارة ففيها الزكاة، وهذا مذهب جماهير الفقهاء، واشتهر عن الظاهرية القول بعدم الوجوب<sup>(٣)</sup>.

- (١) رواه البخاري في صحيحه، بشرح القسطلاني، كتاب الزكاة، باب: ليس على المسلم في فرسه صدقة، ج: ٣، ص: ٥٩٠، برقم ١٤٦٣.
- (٢) ممن نقل الإجماع ابن جزى في «القوانين الفقهية»، ص: ٧٠؛ والنووي عن ابن المنذر في المجموع شرح المذهب، تحقيق: المطيعي، (دار عالم الكتب)، ط ٢، ج: ٦، ص: ٥.
- (٣) ينظر للحنفية: عثمان الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، وحاشية الشلبي، (القاهرة، بولاق، المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٣هـ) ط ١، ج ١، ص: ٢٧٩؛ وللمالكية: الدردير، الشرح الكبير وعليه الدسوقي، ابن عرفة، محمد الدسوقي، «الدسوقي على الشرح الكبير»، (دار الفكر)، ج ١: ص: ٤٧٢، وللشافعية: النووي، المجموع، ج ٦: ص ٥، وللحنابلة: منصور البهوتي، شرح منتهى الإرادات، (بيروت، عالم الكتب، ١٩٩٦م)، ج ١: ص ٤٣٣، وللظاهرية: علي ابن حزم، المحلى بالآثار، (بيروت: دار الفكر)، ج: ٤، ص: ١٢. أما عن كيفية إخراج الزكاة على الأراضي البيضاء المتخذة للتجارة فهي كما يلي: تقوّم الأرض عند تمام الحول بالقيمة المساوية لها يوم وجوب الزكاة، بغض النظر عن ثمن الشراء، فإذا بلغت قيمتها النصاب، سواء بمفردها أم بضم غيرها معها، فحينئذ تجب الزكاة فيها بمقدار ربع العشر. ينظر: د. خالد السليمان، زكاة عروض التجارة (السعودية: بحث منشور في مجلة العدل السعودية <https://adlm.moj.gov.sa/cat.aspx?val=1> - عدد ٥٧) ص ١٤. وقد اختلف الفقهاء في الواجب إخرجه في زكاة التجارة، فمذهب الجمهور أن الواجب هي القيمة دون الأعيان. قال في المغني: «ويخرج الزكاة من قيمة العروض دون عينها، وهذا أحد قولي الشافعي. وقال في الآخر: هو مخير بين الإخراج من قيمتها وبين الإخراج من عينها، وهذا قول أبي حنيفة» ابن قدامة، المغني (القاهرة: دار الحديث، ١٩٩٦م) ط ١، ج ٤، ص ٧. وعلى هذا فيجوز أن تكون زكاة هذه الأراضي من الأرض نفسها، ولكن ووفقاً لمذهب الجمهور فإن الواجب هي القيمة فيخرج ربع عشرها عند تحقق سبب الوجوب، وهذا هو الأفضل والأحكم لا سيما في موضوع العقارات، فهي وإن كانت من عروض التجارة إلا أنها ليست كالمنقولات في سهولة إخراج ربع العشر عينا من جنسها.

ومن الأدلة على وجوبها: حديث: «كان يأمرنا أن نخرج الصدقة من الذي نُعِدُّ للبيع»<sup>(١)</sup>. وهذا صريح أن الأراضي إذا لم تكن بهذه النية فلا زكاة فيها، فالمعتبر اتخاذها للتجارة لا لكونها مجرد عقار. وحديث: «ليس على المسلم... إلخ»، فهو محمول على ما ليس للتجارة - كما صرح به النووي وغيره - من أن معناه: لا زكاة في عينه بخلاف الأنعام، وهذا التأويل متعين للجمع بين الأحاديث<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: الزكاة عبادة توقيفية لها أركانها وشروطها ومصارفها، فلا يمكن لأي أحد أن يغيرها بداعي المصلحة، والتي على فرض وجودها فهي مصلحة مهدرة؛ لمصادمتها النصوص الصحيحة الصريحة في أن الأراضي إذا لم تكن للتجارة فلا زكاة فيها، وإلا كانت من باب أكل أموال الناس بالباطل.

ثالثاً: ما يقال في قرائن الأحوال والحكم من خلال القرينة على نية التجارة لا يخلو من:

- خلاف فقهي.

- صعوبة معرفة نية المالك؛ لذا فإن اشتراط نية جازمة للتجارة عند تملك العروض، وهو المتسق مع قول جماهير الفقهاء كما تقدم.

(١) رواه أبو داود في سننه، كتاب: الزكاة، باب: العروض ض إذا كانت للتجارة هل فيها الزكاة؟، ج: ٣، ص: ١٠، برقم ١٥٦٢، وسكت عنه أبو داود والمنذري بعده كما في نصب الراية للزليعي ج: ٢، ص: ٣٧٦، واختلف في تضعيفه، لكن له شواهد أخرى ليس هذا محلها. وقيل ذلك كله الإجماع كما نقله غير واحد، منهم: عبد الوهاب البغدادي، الإشراف على نكت مسائل الخلاف، المحقق: الحبيب بن طاهر، (دار ابن حزم، ١٤٢٠هـ، ١٩٩٩م)، ط ١، ج: ١، ص: ٤٠١.

(٢) النووي، المجموع، ج: ٦، ص: ٥ - ٦.

• إن تأويل كلام الكاساني محمول على اعتبار الشراء بمال التجارة عملاً تجارياً وقرينة قوية في قوة الفعل الصريح<sup>(١)</sup>. فالحقيقة أن هذه القرينة القوية تقوم مقام النية الصريحة.

• إن إشكالية التهرب من الزكاة من قبل التجار المحتكرين للأراضي إشكالية قائمة، فربما أبدى التاجر الرغبة في القنية تهرباً من الزكاة، في حين أنه في واقع الأمر ناوياً التجارة. فمثل هذه الأمور يصعب التنقيب فيها عن نية المالك؛ لذا فإن معالجة أزمة السكن من خلال باب الزكاة مدخل خطأ<sup>(٢)</sup>.

#### الاحتمال الثالث: التسعير:

ووجه نظر هذا الاحتمال: أن للدولة التدخل في التسعير الخاص بغلاء الأراضي المحتكرة الذي أوقع الناس في الضيق الشديد بسبب تعمد البيع بسعر معين من قبل الملاك فصار كالمحتكر للسلعة من حيث المعنى. فللدولة أن تضع سقفاً معيناً من الأسعار للأراضي، بحيث يتمكن الناس من الشراء والانتفاع. فهو تسعير للمصلحة العامة، وهي مقدمة على المصلحة الخاصة.

#### ويناقش:

أولاً: إن الأصل عدم التسعير، قال القاضي عبد الوهاب: «التسعير على أهل الأسواق غير جائز؛ لأن الناس مالكون لأموالهم والتصرف فيها، فلا

(١) مز: الكاساني، البدائع، ج: ٢، ص: ١٧ - ١٨.

(٢) مز: إبراهيم السكران، المخارج الفقهية لأزمة الإسكان، (منشور بمجلة رؤى فكرية ص: ١٦):

يجبرون على بيعها إلا بما يختارونه»<sup>(١)</sup>. فلا يلجأ إليه إلا في أضيق الحدود، لا سيما وأن التسعير جاء للتخلص من ربقة الاحتكار، وهذا الاحتكار مختلف فيه أهو في الطعام خاصة، كما هو ظاهر الحديث، أم يُعمم منع الاحتكار إلى كل ما فيه تضيق على الناس فيندرج تحت مفهوم المصلحة العامة؟ والقول بالتعميم قول بعض الفقهاء<sup>(٢)</sup>.

(١) عبد الوهاب البغدادي، المعونة، تحقيق: حميش عبد الحق، (مكة المكرمة: الباز التجارية)، ١٠٣٤هـ.

(٢) تخصيصُ الاحتكار بالأقوات وعلف البهائم: قول أبي حنيفة ومحمد؛ إذ هو المعهود والمعروف، وعمم أبو يوسف ما يجري فيه الاحتكار ولم يخصه بالطعام، فقال: «كل ما أضر بالعامه حسبه فهو احتكار»؛ وعن محمد: «لا احتكار في الثياب». ينظر: محمود العيني، البناية شرح الهداية، (دار الكتب العلمية، ٢٠٠٠م)، ط ١، ج ١٢، ص: ٢١٣؛ والكاساني، البدائع، ج: ٥، ص: ١٢٩؛ وابن الهمام، فتح القدير وعليه العناية للبايرتي، (دار الفكر)، ج: ١٠، ص: ٥٨؛ وقال محمد بن الحسن: «أجبر المحتكرين على بيع ما احتكروا ولا أسعر». نظراً لحديث «إن السعر غلا بالمدينة ... الحديث». ينظر: عبد الله الموصلي، الاختيار، تحقيق: عبد اللطيف محمد، (دار الكتب العلمية ٢٠٠٥م)، ط ٣، ج ٤، ص: ١٧٢؛ وعند المالكية: الاحتكار في الطعام خاصة مما يضر بالسوق وما يجلب إليه. ينظر: يوسف ابن عبد البر، الكافي، تحقيق: محمد ولد ماديك، (مكتبة الرياض، ١٩٨٠م)، ط ٢، ج ٢، ص: ٧٣٠؛ ويحتمل عنهم التعميم كقول أبي يوسف، من ذلك ما جاء في المدونة عن الإمام مالك: «الحكرة في كل شيء في السوق، من الطعام، والكتاب، والزيت، وجميع الأشياء، والصوف، وكل ما يضر بالسوق...». ينظر: المدونة برواية سحنون، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م)، ط ١، ج ٣، ص: ٣١٣؛ لكن هذا الاحتمال ضعيف إذ السياق فيما يجلب من الطعام والسلع، بخلاف مسألة الأراضي البيضاء، والله أعلم. وأما التسعير: ففرقوا بين العروض والطعام، فمنعوا التسعير مطلقاً في العروض، ولو كانت محتكرة، بخلاف الطعام، وفيه تفصيل. ينظر: أبو الحسن علي الرجراجي، مناهج التحصيل، (دار ابن حزم، ٢٠٠٧م)، ط ١، ص: ١٠٣٦؛ وعند الشافعية: يحرم التسعير مطلقاً، وأن الاحتكار مخصوص بالأقوات وما في معناها، بل وليس في جميع الأطعمة. ينظر: زكريا الأنصاري، أسنى المطالب، (دار الكتاب الإسلامي)، ج: ٢، ص: ٣٨؛ شمس الدين محمد الرملي، نهاية المحتاج، (بيروت: دار الفكر، ١٩٨٤م)، ج: ٣، ص: ٤٧٢؛ وعند الحنابلة: تخصيص الاحتكار بقوت آدمي فقط، والقول بتحريم التسعير.

ثانياً: هذه الطريقة في معالجة أزمة السكن لا مانع منها لكنها ليست الأفضل، فهي لا تخلو من التلاعب بالأسعار، لا سيما وأن طبقة التجار في بعض البلاد لهم سلطة فوق سلطة الدولة، وإن لم يظهر ذلك عياناً، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يستبعد أن يتمسك التجار بهذه الأراضي أزمنة طويلة رغبة في زوال هذا القانون الخاص بالتسعير أو إزاحته، فيستمر احتكار الأراضي؛ لذا يتبين عدم جدوى هذا الإجراء في معالجة أزمة السكن.

#### الاحتمال الرابع: التعزير بالمال:

فالمعطل للأراضي بالاحتكار يدخل الضيق على الناس في أهم شؤون الحياة وهو المسكن اللائق بهم؛ فيستحق عقوبة جراء هذا التعطيل، وهي غرامة مالية يتم تحديدها من قبل الدولة. وهذه الغرامة ما هي إلا تعزير بأخذ المال، وهي مسألة يسوغ فيها الخلاف الفقهي.

#### ويناقد:

أولاً: الخلاف في التعزير بأخذ المال ضعيف<sup>(١)</sup>، وما ينقل عن أبي

ينظر: موفق الدين عبد الله بن قدامة، الكافي، ط ١، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م)، ج: ٢، ص: ٢٥؛ ومنصور البهوتي، كشاف القناع، تحقيق: هلال مصيلحي، (بيروت: دار الفكر)، ص: ٢. وفي الإنصاف للمرداوي، ج: ٣، ص: ٣٣٨، رواية عن أحمد بتحريم الاحتكار فيما يضر الناس ادخاره بشرائه في ضيق. ولكنها غير صريحة أيضاً، كالتنبيه السابق في مذهب المالكية، فربما القصد منها الطعام فقط.

وتخصيص الاحتكار بالقوت والطعام هو السائد لبساطة الحياة إذ ذاك، والأمر اليوم اختلف فلا مانع من تعميم الاحتكار لكل ما يحتاجه الناس في وقت الضيق وجسه لأجل الغلاء؛ إذ العلة واحدة.

(١) ففي المغني لابن قدامة، ج: ١٢، ص: ٤٦٩: «والتعزير يكون بالضرب والحبس والتوبيخ، ولا

يوسف تجويزه التعزير بأخذ المال ليس على إطلاقه، ومعناه عنه: أن يمسك المال عنده مدة؛ لينزجر، ثم يعيده إليه، لا أنه يأخذه لنفسه أو لبيت المال؛ إذ لا يجوز أخذ مال المسلم بغير سبب شرعي<sup>(١)</sup>.

ثانياً: إن أخذ الغرامة مع إبقاء الأرض تحت يد المحتكر إقراراً صريح في استمرار هذا التعطيل، وهو تصرف لا يحل المشكلة الإسكانية؛ إذ إن الأراضي ما زالت معطلة في واقع الأمر، وأحياناً يحصل التلاعب ببيعها بالباطن بأسعار مضاعفة وهي ما زالت محتكرة؛ لذا يتبين عدم جدوى هذا الاحتمال من الناحية العملية.

وعلى الرغم من أهمية هذه الصيغ الفقهية إلا أنها غير مجددة تماماً في

يجوز قطع شيء منه ولا جرحه ولا أخذ ماله...»؛ وينظر للحنفية: تبين الحقائق، ج: ٣، ص: ٢٠٨؛ وشرح فتح القدير، ج: ٥، ص: ٣٤٥؛ وللمالكية: الدسوقي على الشرح الكبير، ج: ٤، ص: ٥٥٠؛ وللشافعية: الجمل على شرح منهج الطلاب، ج: ٥، ص: ١٦٤؛ وللحنابلة: كشف القناع، ج: ٦، ص: ١٢٤؛ وخالف في هذا ابن تيمية، فرأى أن التعزير بالمال سائغ إطلافاً وأخذاً، فلم يقصره على الإلتلاف فقط، بل أجاز أخذ المال تعزيراً. ينظر: الفتاوى الكبرى، ج: ٥، ص: ٥٣٠. ووافقه تلميذه ابن القيم، ينظر: ابن القيم، الطرق الحكمية، تحقيق: محمد جميل غازي (القاهرة: مطبعة المدني - بدون تاريخ) ص ٣٨٦.

(١) ينظر قول أبي يوسف في: حاشية سعدي أفندي على العناية مطبوع مع شرح فتح القدير، ج: ٥، ص: ٣٤٥. وقال الصاوي من المالكية: «وأما التعزير بأخذ المال فلا يجوز إجماعاً، وما روي عن أبي يوسف صاحب أبي حنيفة من جواز التعزير للسلطان بأخذ المال فمعناه - كما يقول البرادعي من أئمة الحنفية - أن يمسك المال عنده مدة لنزجر ثم يعيده إليه، لا أنه يأخذه لنفسه، أو لبيت المال كما يتوهمه الظلمة؛ إذ لا يجوز أخذ مال المسلم بغير سبب شرعي. وفي نظم العمليات: ولم تجز عقوبة بالمال أو فيه عن قول من الأقوال». ينظر: الصاوي، بلغة السالك على الشرح الصغير (الإمارات: وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف ١٩٨٩م) ج: ٤، ص: ٥٠٤. فتبين أن النسبة إلى أبي يوسف وكذلك بعض المالكية غير دقيق، فالتعزير بالمال هو مذهب جماهير الفقهاء ما عدا ما نقل عن ابن تيمية وابن القيم من جوازه.

معالجة أزمة السكن لما فيها من أضرار تعود على الأطراف كلها، ويمكن طرح البديل في المطلب الآتي.

**المطلب الثالث: إعمال صيغة حق الانتفاع العقاري القانوني على الأراضي البيضاء في معالجة أزمة السكن:**

**الفرع الأول: قانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨م بشأن استغلال الأراضي الفضاء:**  
 أولاً: يهدف قانون تنظيم استغلال الأراضي البيضاء الكويتي إلى الحد من احتكار التجار للأراضي والذي أدى إلى تصاعد الأسعار نتيجة لتزايد الطلب وقلة المعروض بسبب هذا الاحتكار، من أجل هذا صدرت عدة تشريعات قانونية منها هذا القانون، وهو اقتراح بقانون بفرض رسم سنوي على قسائم السكن الخاص المملوكة لشخص واحد والتي يزيد مجموع مساحتها على خمسة آلاف متر مربع إذا كانت جاهزة للبناء، لكنه عطلها، وذلك بواقع عشرة دنائير عن كل متر زائد عن الخمسة آلاف متر.

وجاء حكم المحكمة الدستورية الكويتية برقم (٩) لسنة ٢٠١٧م (طعن مباشر دستوري) بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٨م مؤكداً أحقية الوزارة بهذه الرسوم وعلى احترام الملكية الخاصة، وفيه: «... غير أن هذه الملكية في ظل النظم القانونية الحديثة التي توائم بين الصالح العام للمجتمع والمصلحة الخاصة للفرد، لم تعد حقاً مطلقاً ولا هي عصية على التنظيم التشريعي... فيجوز للمشرع وفقاً للدستور بناءً على هذا الاستثناء وفي إطار التنظيم الاجتماعي للملكية فرض تكاليف مالية... وليدراً عنها ما يعطلها أو يحول دون تحقيقها

للغايات المنشودة من وظيفتها، كما يسوغ بناءً على ضرورة تفرضاها الأوضاع الاقتصادية للدولة، أو توجبها مصالحها الحيوية أن يفرض المشرع قيوداً في شأن ملكية بعض الأموال...».

ثانياً: إحصاءات ومعوقات: رغم أن الأراضي الفضاء أو البيضاء في الكويت كثيرة، وكان من المتوقع تحصيل رسوم عليها مجزية في إطار القانون السابق فإن انخفاض أعداد الخاضعين له من أبرز التحديات.

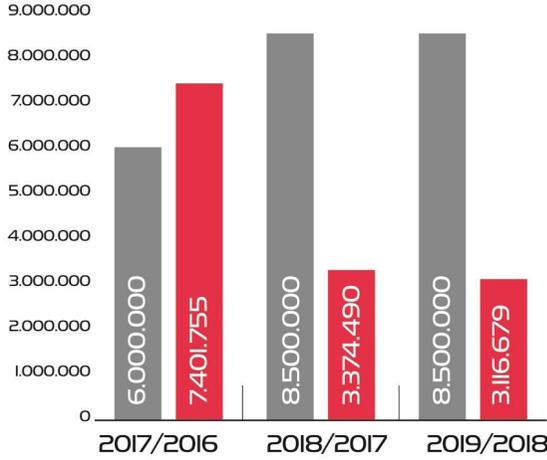
ورغم أن مساحة هذه الأراضي ارتفعت بواقع ١٧١٪ إلا أن تحصيل الرسوم كان في أدنى مستوياته حوالي خمس سنوات، مثال:

بلغت مساحة الأراضي في ٢٠١٣-٢٠١٤ م مليونين و٦٦٢ ألفاً و٢٠٥ متراً. وفي عام ٢٠١٦-٢٠١٧ م ارتفعت لتصل إلى سبعة ملايين و٢١٦ ألفاً و٣٥٥ متراً.

في المقابل: انخفضت الرسوم المحصلة من تسعة ملايين و٢٢٩ ألفاً و٤٢٨ ديناراً في السنة المالية ٢٠١٤-٢٠١٥ م إلى ثلاثة ملايين و١١٦ ألفاً و٦٧٩ ديناراً في ٢٠١٨-٢٠١٩ م. وهذه إشكالية كبرى، والرسم الآتي يوضح ما ينبغي تحصيله وما تم فعلاً<sup>(١)</sup>:

(١) من صحيفة الرأي الكويتية للكاتب وليد الهولان، بتاريخ ١٣/١/٢٠٢٠ م، بعنوان: (الأراضي الفضاء كثيرة وإيراداتها قليلة).

## انخفاض الرسوم المحصلة فعلياً عن الأراضي الفضاء



الإيرادات الفعلية لرسوم الأراضي الفضاء	■
تقديرات رسوم الأراضي الفضاء	■
المصدر: الحساب الختامي للإدارة المالية للدولة - دك (المبالغ مقربة لأقرب دينار)	

- أما المعوقات في تنفيذ هذا القانون، فيمكن إجمال أهمها فيما يلي:
- التلاعب: فقد يعتمد البعض إلى شراء قسائم، ومن ثم تسجيلها باسم أفراد الأسرة أو الغير؛ لتفادي الوصول إلى المساحة التي حددها القانون.
  - عدم استجابة الخاضعين للقانون لسداد الرسوم.
  - الحاجة إلى التعريف الدقيق للأراضي الفضاء (البيضاء).
  - كيفية احتساب وتحديد ما آل إلى الورثة من تركة مورثهم بملكية هذه الأراضي.

ثالثاً: نية المالك: من المهم تنظيم تحديد نية الممتلك الجديد للأراضي، أهي للتجارة فتجب فيها الزكاة، أم للحبس والتربص لسعر معين ثم يبيعها؟ ...، فعندئذ يطبق عليها إجراءات أخرى متاحة؛ كالرسوم أو التسعير أو الغرامة أو نزع الملكية، وهذا الحل الأخير هو الأفضل - كما سيأتي - ونظراً إلى عدم جدوى ما سبق من حلول<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: كيفية التوظيف:

أولاً: تحرير مصطلح حق الانتفاع هنا:

إن المراد من الانتفاع هنا في مجال معالجة أزمة السكن، وهو محل الاقتراح، هو حق مركب من ملك المنفعة وحق الانتفاع بمعناه عند جمهور الفقهاء مع الاستفادة من معناه في القانون، فيكون المراد به: حق انتفاع له خاصية الاستعمال فقط دون الاستغلال والتصرف، وله خاصية التوريث، وأنه لا ينتهي بالموت.

فتخصيصه بالاستعمال فقط أشبه حق الانتفاع المحض بمعناه الفقهي عند الجمهور، وكونه لا ينتهي بالموت وأنه يُورث أشبه ملك المنفعة.

ثم إن المراد من توظيفه: الاعتياض عنه مادام قد ثبت جواز الاعتياض

(١) وليكن تحديد مدة السماح بثلاث سنين أو أكثر، بعدها تنزع منه اقتداء بفعل عمر رضي الله عنه حيث قال: «من كانت له أرض، فعطلها ثلاث سنين لا يعمرها، فعمرها غيره، فهو أحق بها». ينظر: حميد بن زنجويه، الأموال، تحقيق: شاكر ذيب، (مركز الملك فيصل)، ط ١، ج: ٢، ص: ٦٤٤؛ ولكنه مرسل ورجاله ثقات، ولا وجود له في كتب الحديث، هكذا في ابن حجر العسقلاني، أحمد بن علي، (الدرية في تخريج أحاديث الهداية)، تحقيق: عبد الله اليماني، (بيروت، دار المعرفة)، ج: ٢، ص: ٢٤٥.

عن الحقوق المجردة<sup>(١)</sup>، ولكن هذا الاعتياض خاص بالدولة فقط دون المنتفع؛ تحقيقاً للغرض من هذا البحث في معالجة أزمة السكن، إذ ليس الغرض التجارة بها من قبل المنتفع بيعا وشراء.

وفرق القانون المدني الكويت (م ٩٥٥)<sup>(٢)</sup> بين حق الانتفاع من جهة وحق الاستعمال والسكنى (الشخصي) من جهة أخرى، فالجهة الأخيرة تخول صاحبها استعمال الشيء لنفسه وأسرته، فهو حق انتفاع على نطاق محدود، أما حق الانتفاع فهو يخول صاحبه حق استعمال الشيء واستغلاله. ووفقاً لهذا التصور -المقترح آنفاً- يكون للمنتفع حق الاستعمال والسكنى في العين فقط من قبل الدولة المالكة للرقبة، مع التأكيد عدم إرادة ما اصطلحت عليه كل التشريعات القانونية أو معظمها من أن المراد من حق الانتفاع العقاري هو ما كان في قوة ملك المنفعة، ولا يجوز للمنتفع استغلال العين بمعاوضة، فهو لم يحصل عليها بمقابل. فبعد معالجة الأراضي المحتكرة بالطرق المشروع وتملك الدولة لها تقوم بتوظيف حق الانتفاع هذا على مشاريع سكنية لمصلحة الناس وبفئات مختلفة حسب الحاجة. ولعل من أهم الأسباب التي تجعل الدولة تلجأ لهذا التصرف: عدم الرغبة في التخلي عن هذه الأراضي بتمليكها للغير؛ لأنها تحقق لها مصالح في المستقبل البعيد.

(١) مز: محمد تقي العثماني، بيع الحقوق المجردة، بحوث في قضايا فقهية معاصرة، (دار القلم، ٢٠٠٣م)، ط ٢، ص: ٧٨ وما بعدها. والموسى، المعاوضة على الحقوق، ص: ١٥.  
(٢) ويقابلها (م ٩٩٦) من القانون المدني المصري.

وعلى هذا: إذا كان الانتفاع مؤقتاً فهو ينتهي بانتهاء المدة، وأما إذا كان بيعاً مؤبداً فلا ينتهي إلا بفسخ العقد أو بممارسة الدولة لسلطتها بنزع الملكية أيضاً<sup>(١)</sup> مع التعويض العادل؛ لأن المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة.

ثانياً: أنواع التوظيف وتكييفه:

أ- معاوضة على سبيل التآقت:

ويتم فيها نقل ملكية الدولة حق الانتفاع للمستفيد من خلال ما يسمى ببيع حق الانتفاع، وهو في الحقيقة إجارة، فتبقى ملكية العين للدولة وأما المنفعة فتنتقل بموجب هذا النقل للمستفيد وفق عقد الإجارة، لكن هذه الإجارة طويلة الأمد، وتمتاز بأجرة ضئيلة تغطي المصاريف الأساسية للعين؛ وذلك ضماناً لتحقيق الهدف من فكرة حل أزمة السكن.

ب- معاوضة على سبيل التأييد:

وهذه الطريقة غير مرادة هنا؛ لأن الغرض من فكرة البحث هو إبقاء ملكية المشاريع السكنية تحت تصرف الدولة، بحيث لا يحق للمتفع سوى حق السكنى والاستعمال، ولا يجوز له المعاوضة عليه، وهذا له أثره الاقتصادي الكبير في الحفاظ على استقرار هذه المشاريع ذات الصلة الوثيقة بالمشاريع الحيوية كالسكن.

(١) المقصود هنا نزع الملكية عن المتفع، وهو غير نزع الملكية عن المالك ملكية خاصة (النزع الأول)، وكلاهما يراعى فيه تقديم المصلحة العامة على الخاصة وتعويض عادل.

## ج- الإعارة:

حيث تقوم الدولة بإعارة مشاريعها السكنية للغير، من شركات، أو مؤسسات حكومية، أو طيبة... إلخ؛ مما لها الشخصية الاعتبارية المستقلة عن الدولة بهدف تنفيذ خطط تتفق وهذه المؤسسات، سواء أكانت سكناً لموظفيها، أو للاستعمالات الطبية، كاستخدامها محاجر صحية مثلاً، وكل هذا بلا عوض، وإنما هي وفق صيغة شرعية هي الإعارة فقط.

### الفرع الثالث: نزع الملكية مع التعويض العادل:

أولاً: تمثل فكرة نزع الملكية الجانب العملي الأمثل في كيفية التوظيف: ويمكن تعريفها بما يلي: إزالة الدولة يد المالك ملكية خاصة عما تحت يده من عقار للمصالح العامة المشروعة<sup>(١)</sup>.

فالدولة، أو من ينوب عنها، هي المخولة بهذا الإجراء، وهو نزع يد المالك سواء أكان عقاراً (عيناً) أو منفعة (كما في المستأجر وهو ملك منفعة). والهدف الرئيس من هذا الإجراء، وهو محل البحث، إقامة مشروع سكني يلبي حاجة المجتمع، وليس الهدف منه قطعاً استيلاء الدولة على هذه العقارات.

(١) صدر القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤م، في شأن نزع الملكية، وحدد إجراءات نزع الملكية واللجان العاملة بالإدارة انسجاماً مع أحكام م (١٨) من دستور الكويت على أن تكون الملكية الخاصة مصنونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمنفعة العامة، كما نصت عليه المادة الأولى من القانون ٣٣ لسنة ١٩٦٤م على أن نزع ملكية العقارات أو الأراضي والاستيلاء عليها مؤقتاً إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ووفقاً لأحكام هذا القانون، ثم أصبحت إدارة مستقلة عام ٢٠٠٦م تتبع وزارة المالية. ينظر: الموقع الإلكتروني للإدارة:

وينبغي التنبيه أن المراد من العقار الذي يتخذ عليه هذا الإجراء هو ما يقع عليه الاختيار من الدولة تحقيقاً للمصلحة العامة، أما ما يملكه الأفراد من عقارات أخرى لا تشكل ضرراً على الناس فلا يجوز نزع ملكيتها عنهم.

### ثانياً: حرمة الملكية الخاصة:

الأصل الشرعي احترام الملكية الخاصة، فلا يجوز التعدي عليها، وأن النقل السليم للملكية يكون بالرضا وبطيب نفس. وقد تضافرت الأدلة على حرمة التعدي على حق الغير، ومنها: قول النبي ﷺ: «من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً، طوقه الله إياه يوم القيامة من سبع أرضين»<sup>(١)</sup>. فقد اشتد النكير على من يتعدى على أموال الناس ويستولي عليها دون وجه حق.

### ثالثاً: جواز نزع الملكية:

أ- وفي المقابل تضافرت الأدلة أيضاً على جواز نزع الملكية للمصلحة العامة، وكانت أبرز الأمثلة التي يوردها الفقهاء لهذا هو توسيع المسجد أو المقبرة أو شق طريق... إلخ، وفي معنى هذا هو محل البحث إذ العلة واحدة؛ فإن إيجاد السكن من الضروريات التي لا تقل أهمية عما مضى من أمثلة، ولعل الفقهاء لم يضربوا أمثلة من هذا النوع؛ لأن الحاجة لم تكن ملحة كما هي عليه الآن، مع ما هو معروف من توفر الأراضي الصالحة للسكن وقلة الناس.

ب- ودليل الاستحسان (وهو الأخذ بالقياس الخفي دون الجلي) هو

(١) رواه مسلم في صحيحه، كتب: المساقاة، باب: تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، ج: ٣، ص: ١٢٣٠، برقم ١٦١٠.

أبرز مظاهر الاستدلال على جواز نزع الملكية الخاصة للمصالح العام، فإن الأصل احترام الملكية الخاصة (قياس جلي) لكنه يُترك لأجل مصلحة عامة (قياس خفي)، فنزع الملكية جارٍ على خلاف القياس، ورغم هذا فهو جائز استحساناً.

ج- وثبت نزع الملكية جبراً عن كبار الصحابة -رضي الله عنهم- من ذلك: ما جاء في أخبار مكة للأزرقي: «كان المسجد الحرام ليس عليه جدران محاطة، إنما كانت الدور محدقة به من كل جانب، غير أن بين الدور أبواباً يدخل منها الناس من كل نواحيه فضاقت على الناس، فاشترى عمر بن الخطاب رضي الله عنه، دوراً فهدمها، وهدم على من قرب من المسجد، وأبى بعضهم أن يأخذ الثمن، وتمنع من البيع فوضعت أثمانها في خزانة الكعبة، حتى أخذوها بعد، ثم أحاط عليه جداراً قصيراً وقال لهم عمر: إنما نزلتم على الكعبة فهو فناؤها، ولم تنزل الكعبة عليكم»<sup>(١)</sup>، ومثله فعل عثمان رضي الله عنه أيضاً.

وقال الشاطبي في جملة تعداده للضرر العام: «أن يكون الإضرار عاماً، كتلقي السلع، وبيع الحاضر للبادي، والامتناع من بيع داره أو فدانه وقد اضطر إليه الناس لمسجد جامع أو غيره...». ثم يقرر قاعدة عامة فيقول: «... المصالح العامة مقدمة على المصالح الخاصة، بدليل النهي عن تلقي السلع، وعن بيع الحاضر للبادي، واتفاق السلف على تضمين الصناع، مع أن الأصل فيهم الأمانة، وقد زادوا في مسجد رسول الله صلى الله عليه وسلم من غيره مما رضي أهله ومالاً لا، وذلك يقضي بتقديم مصلحة العموم على مصلحة الخصوص لكن

(١) محمد الأزرقي، أخبار مكة، تحقيق: علي عمر، (مكتبة الثقافة الدينية)، ط ١، ج ٢، ص: ٦٤.

بحيث لا يلحق الخصوص مضرة<sup>(١)</sup>. فدل النقل على جواز الإكراه على البيع بالقيمة العادلة.

د- أنه لا تعارض بين منع الضرائب على مجرد احتكار الأراضي وبين القول بجواز نزع ملكيتها للصالح العام؛ فإن نزع الملكية من قبل الدولة للعقار المحكتر أو الأراضي البيضاء ومن ثم إقامة مشروعات سكنية للناس وبأسعار متيسرة ومع التعويض العادل لمن نزعت ملكيتهم فيه تحقيق للعدالة وللأمن الاجتماعي، وليس هو من قبيل أكل أموال الناس بالباطل كما في أخذ الضرائب في هذه الحالة التي لا يقابلها تقديم أي خدمة، فما يترتب على نزع الملكية من آثار هي مشروعات تنمية حيوية، وشتان ما بينها وبين أخذ الضرائب على مجرد الاحتفاظ بالأراضي.

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الرابعة بجدة ١٨ - ٢٣ جمادى الآخرة ١٤٠٨هـ، ٦-١١ فبراير ١٩٨٨م بخصوص نزع الملكية للمصلحة العامة، قرار رقم ٢٩ (٤/٤) [١]:

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

(١) الشاطبي، الموافقات، ج: ٢، ص: ٣٤٨ و ٣٥٠. مز: الحنفية: ابن نجيم المصري، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، (دار الكتاب الإسلامي)، ط ٢، ج: ٥، ص: ٢٧٦؛ الشافعية: الجمل على شرح المنهج ج: ٢، ص: ٤٢٤)، الحنابلة: إبراهيم ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٧م)، ط ١، ج: ٤، ص: ٧؛ وإن كان سياق الكلام عند الحنابلة عن نزع الملكية الخاصة لمصلحة خاصة للوفاء بالدين؛ فإن نزعها لأجل المصلحة العامة أولى.

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

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

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

٣- أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها، كالمساجد والطرق والجسور.

٤- أن لا يؤول العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان<sup>(١)</sup>.

فإن اختلفت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض، ومن المغصوب الذي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم.

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

والله أعلم،

(١) هذا البند محل نظر في الحقيقة، فهو عام ولا يخدم فكرة البحث محل الدراسة؛ فإن للدولة نزع الملكية للمصلحة العامة وتوظيفها لصالح الناس فيما يخص السكن، والسكن من الأمور الحرجية للناس والتي ترقى إلى حد الضرورة، ولا أعني بالضرورة الضروريات الخمس ولكنها ضرورة من حيث كون فقدانها سيؤثر لا محالة على حياة الإنسان، من عدم الاستقرار له ولأسرته، وربما امتد الضرر إلى الاعتداء على الآخرين وعلى أموالهم بسبب التراكم النفسي المترتب على فقد السكن سواء إيجاراً أو تملكاً.

ورغم هذا الأصل المقرر، فإن إشكالية تعارض احترام الملكية الخاصة في مقابل نزع هذه الملكية لأجل المصلحة العامة إشكالية متشابكة، يُحتاج معها تحقيق التوازن بين هاتين المصلحتين.

رابعاً: إجراء نزع الملكية<sup>(١)</sup>:

إذا اقتضت المصلحة نزع عقار خاص من يد مالكة لأجل المصلحة العامة وجب على الدولة نزعها، وفق الخطوات الآتية:

١- مساومة صاحب العقار والوصول إلى حل يرضي الجميع، وهذا هو الحل الأمثل.

٢- إن لم يحصل التراضي، فالواجب نزعها جبراً عنه، مع دفع تعويض عادل، تقديماً للمصلحة العامة على الخاصة، كما تقدم من فعل كبار الصحابة رضي الله عنهم.

٣- التعويض: وهو أمر مهم في تحقيق للعدالة، فإن لم يقترن بنزع الملكية التعويض العادل حصل الفساد لا محالة<sup>(٢)</sup>، ويمكن تقديم العوض وفقاً لطرق مختلفة، هدفها تحقق العدالة ما أمكن، فمنها:

(١) مز: فهد العمري، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، (جامعة محمد بن سعود، رسالة علمية ٢٠٠٣م)، ص: ٣٣٩. ويتخذ شكل نزع الملكية عدة صور يتم بعدها نقل الملكية إلى طرف آخر، ومن أشهرها: البيع، والهبة، والوصية، والوقف، والمبادلة، والتعويض النقدي العادل. وهذه الصور لا تخلو، غالباً، من إجبار الدولة للمالك بالتخلي عن عقاره في إطار هذه العقود، وهذا مقتضى نزع الملكية.

(٢) مز: عن قواعد تقدير التعويض وطرق التقييم: كتام عمر وكنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، (جامعة بجاية، رسالة علمية ٢٠١٧م)، ص: ٣٠، وما بعدها.

أ- التعويض النقدي بثمان المثل: ويكون هذا التقدير وفقاً للجنة مكونة لها خبرة كبيرة في العقارات، ويتمتعون بالاستقلالية التامة، ووفقاً لمعايير التقدير المعروفة<sup>(١)</sup>. ورغم أنه لا يوجد مانع من أن يكون التقييم من واحد فقط؛ إذ لا يعدو كونه من قبيل الخبرة ويكفي فيها الواحد<sup>(٢)</sup>، إلا أن الأفضل أن لا يقل التقييم عن ثلاثة، ثم يؤخذ الوسط منهم.

ب- المبادلة: بمعنى أن يُقدّم لمن نُزعت منه الملكية حق السكن في المشروع السكني، بحيث يكون له حق السكني في هذا المشروع مدةً تعادل التعويض النقدي من دون أن يدفع شيئاً، وهذا الاقتراح الأول، أما الثاني فهو أن يؤجره للغير إلى أن يستوفي القيمة العادلة لعقاره المنزوع<sup>(٣)</sup>.

٤- طريقة التعويض: إذا كان التعويض بطريق الرضا فبالثمن المتفق عليه، فإن اختلفا فيقوم العقار حينها بالقيمة، فإن الثمن تابع للرغبات والقيمة تابعة للرقبات. وأصل هذا قول النبي ﷺ: «من أعتق عبداً بينه وبين آخر، قوم

(١) ذكر ابن فرحون فصلاً عن اختلاف أهل المعرفة، وذكر ما يرجع فيه إلى أهل المعرفة لأجل التقدير والتعويض. ينظر: إبراهيم ابن فرحون، تبصرة الحكام، مراجعة: طه عبد الرؤوف، (مكتبة الكليات الأزهرية)، ج: ٢، ص: ٨٣.

(٢) يرى بعض الفقهاء أنه لا يشترط فيه العدالة أو الذكورة. مز: محمد الزحيلي، وسائل الإثبات، (دار البيان، ١٩٩٤م)، ط ٢، ج ٢، ص: ٥٩٤؛ وكتام وكنوش، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، ص: ٦٢.

(٣) صدر قرار وزاري رقم (٩٢/٤) من بلدية الكويت في شأن تنظيم المبادلة، ونصه: «يجوز مبادلة العقارات العائدة للدولة بالعقارات المملوكة للأفراد بهدف تطوير المناطق والقطع وتميئتها عمرانياً وفقاً للسياسات التنظيمية التي تضعها البلدية، وذلك عن طريق توفير العقارات التي تحتاجها الدولة لتنفيذ مشاريع النفع العام، أو لغير ذلك من الأهداف والسياسات التي يقررها المجلس البلدي في حدود اختصاصه» ينظر: الموقع الإلكتروني لإدارة نزع الملكية، مرجع سابق.

عليه في ماله قيمة عدل، لا وكس، ولا شطط، ثم عتق عليه في ماله إن كان موسراً<sup>(١)</sup>.

#### خامساً: نقل الملكية:

بعد إجراء نزع الملكية، وبعد التعويض العادل للمالك، تقوم الدولة بما يلي:

١- بناء المشاريع السكنية على هذه الأراضي أو القيام باستبدالها في أماكن حيوية (أطراف المحافظات مثلاً<sup>(٢)</sup>) كما يجري في استبدال الوقف.  
٢- بناء المجمعات السكنية بأوصاف مختلفة تلبي حاجة الأسر وبخدمات متكاملة.

٣- يتم التعاقد وفقاً لشروط خاصة من أهمها: كون الشخص رب أسرة، وأنه لا يملك بيتاً، وأنه لا يتلقى دعماً سكنياً من عمله... إلخ.

٤- يكون للمنتفع حق البقاء بمقابل أجر رمزية تغطي المصاريف التشغيلية والصيانة وما إلى ذلك.

٥- لا يجوز للمنتفع أن يعتاض عن المنفعة مهما كان، فهو حق انتفاع خاص غير قابل للتملك.

٦- حق الانتفاع هذا قابل للتوريث، ما دامت الشروط تنطبق على الورثة حيث لا عائل لهم ولا سكن مناسب.

(١) رواه مسلم في صحيحه، كتاب: الأيمان، باب: من أعتق شركاء له في عبد، ج: ٣، ص: ١٢٨٧، برقم ١٥٠١.

(٢) ومنها الاستفادة من الجزر المتاحة بدلاً من إهمالها.

٧- يجوز للدولة نزع حق انتفاع الشخص المنتفع لأسباب ومصالح عامة على أن يتم تعويضه بسكن آخر مناسب، مع مراعاة التنبيه المبكر الكافي.

## الخاتمة

### أولاً: أهم النتائج:

١. المسكن اللائق من الأمور الضرورية للإنسان، ولم تغفل الشريعة الإسلامية عن حاجات الإنسان التحسينية فضلاً عن الضرورية.
٢. خلص البحث إلى أهمية إيجاد صيغة مركبة من ملك المنفعة وحق الانتفاع بمعناها عند الجمهور من جهة، ومعناها عند الحنفية والقانون من جهة أخرى، يتم توظيف هذه الصيغة على الأراضي المحتكرة، بعد أن يتم نزع ملكيتها وتعويضهم بشكل عادل، ثم تقوم الدولة ببناء مشروعات سكنية تمتلكها هي فقط، وليس للمتفعل سوى السكنى، ولا يحق له الاعتياض ولا التصرف؛ لذا فهو يختلف عن الانتفاع القانوني في صورته الحالية.
٣. أن الاحتفاظ بالأراضي البيضاء في الأماكن الحيوية مدة طويلة دون تطويرها ولا التصرف بها مع شدة حاجة الناس للمسكن المناسب يعد من الضرر الذي ينبغي أن يزال وبشكل عادل لكل الأطراف.
٤. يعد المسكن من باب المصالح العامة التي ترعاها الدول الحديثة، والتي تدخل في باب الحاجيات العامة التي تنزل منزلة الضرورة - كما في الكويت -؛ نظراً لما يترتب على فقدها من الأخطار الكبيرة التي تنال من الضروريات الخمس.

٥. تعتبر العقارات المهجورة مدة طويلة من الزمن، ولم يرعها أصحابها، وتركوها معطلة إلى أن أصبحت لا تصلح للسكن إطلاقاً؛ في حكم الأراضي البيضاء.

### ثانياً: أهم التوصيات:

- إقامة المشاريع السكنية الجديدة ضمن المخطط السكني للمحافظات المتنوعة، وبشكل متقن متكامل صالح لعدة عقود من الزمن.
- التنظيم الجاد للأراضي البيضاء، أو الفضاء، أو المحتكرة، واستخدام أفضل الوسائل العلمية المتاحة لهذا الهدف.
- إعمال الصيغة المقترحة في هذا البحث وإخضاعها للتجربة ولو جزئياً.

## أهم المصادر والمراجع

- ١- إبراهيم بن علي بن فرحون، تبصرة الحكام، مراجعة: طه عبد الرؤوف، (مكتبة الكليات الأزهرية).
- ٢- إبراهيم بن محمد بن مفلح، المبدع في شرح المقنع، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٧م)، ط ١.
- ٣- إبراهيم السكران، المخارج الفقهية لأزمة الإسكان، (دراسة منشورة بمجلة رؤى فكرية / <http://www.roaa.ws>).
- ٤- أبو الحسن علي الرجراجي، مناهج التحصيل، (دار ابن حزم، ٢٠٠٧م)، ط ١.
- ٥- أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي، الفروق، (بيروت: عالم الكتب) بدون تاريخ.
- ٦- أبو محمد عبد الوهاب البغدادي، الإشراف على نكت مسائل الخلاف، المحقق: الحبيب بن طاهر، (دار ابن حزم، ١٤٢٠هـ، ١٩٩٩م)، ط ١.
- ٧- أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، (بيروت: دار الفكر) بدون تاريخ.
- ٨- أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق: عبد الله اليماني، (بيروت: دار المعرفة) بدون تاريخ.
- ٩- أحمد بن محمد الحموي، أبو العباس، غمز عيون البصائر شرح كتاب الأشباه والنظائر (بيروت: دار الكتب العلمية ١٩٨٥م) ط ١.

- ١٠- أحمد بن محمد الزرقا، شرح القواعد الفقهية، تحقيق: د. عبد الستار بو غدة (دمشق: دار القلم ١٩٩٣م) ط ٣.
- ١١- أنس الزرقا، حسن شحاتة، محمد الطبطبائي، يوسف الشبيلي، أبحاث علمية حول حق الانتفاع العقاري، (الكويت: أبحاث مقدمة إلى مؤتمر شورى الفقهى الخامس، ٢٠١٣م).
- ١٢- د. إياد ذنون الموصلي، ضوابط تحريم التعاملات الاحتكارية في الاقتصاد الإسلامي، (بحث منشور في مجلة كلية التربية الأساسية، مجلد ١٢، العدد ٢، ٢٠١٢م).
- ١٣- جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، الأشباه والنظائر، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٨٣م). ط ١
- ١٤- حميد بن زنجويه، الأموال، تحقيق: شاكر ذيب، ١١ (مركز الملك فيصل)، ط ١، بدون تاريخ.
- ١٥- د. خالد المصلح، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، (بحث محكم منشور في مجلة البحوث والدراسات الشرعية، (٦)، ١٤٣٤هـ).
- ١٦- د. خالد بن الله السليمان، زكاة الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة، (بحث منشور في مجلة العدل السعودية- العدد ٥٧)، بدون تاريخ.
- ١٧- د. قحطان الدوري، الاحتكار وآثاره في الفقه الإسلامي، (بيروت: كتاب ناشرون، ٢٠١١م)، ط ٤.

- ١٨- زكريا الأنصاري، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، (دار الكتاب الإسلامي)، بدون تاريخ.
- ١٩- سعدي أبو جيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً، (دمشق: دار الفكر، ١٩٨٨م) ط ٢.
- ٢٠- سليمان بن الأشعث أبو داود السجستاني، سنن أبي داود، المحقق: شعيب الأرنؤوط، ومحمد كامل قره بللي، (دار الرسالة العالمية، ١٤٣٠هـ، ٢٠٠٩م)، ط ١.
- ٢١- محمد بن أبي العباس الرملي، شمس الدين، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (بيروت: دار الفكر، ١٩٨٤م).
- ٢٢- أحمد بن محمد القسطلاني، شهاب الدين، إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٦م)، ط ١.
- ٢٣- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (بيروت: دار إحياء التراث العربي).
- ٢٤- عبد الله موسى، المعاوضة على الحقوق ضوابطها وتطبيقاتها، (بحث مقدم للندوة الفقهية الأولى في المعاملات المالية، (الرياض، نظم الندوة موقع الفقه الإسلامي).
- ٢٥- عبد الله بن أحمد ابن قدامة، موفق الدين، المغني، تحقيق: د. شرف الدين حطاب ود. السيد محمد السيد (القاهرة: دار الحديث ١٩٩٦م) ط ٢.

- ٢٦- عبد الله بن محمود الموصلبي، الاختيار، تحقيق: عبد اللطيف محمد، (دار الكتب العلمية ٢٠٠٥م)، ط ٣.
- ٢٧- عبد الوهاب البغدادي، المعونة في مذهب عالم المدينة، تحقيق: حميش عبد الحق، (مكة المكرمة: الباز التجارية)، بدون تاريخ.
- ٢٨- عثمان بن علي بن محجن الزيلعي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، وحاشية الشلبي، (القاهرة، بولاق، المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٣هـ) ط ١.
- ٢٩- علاء الدين أبي بكر الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م)، ط ٢.
- ٣٠- فهد العمري، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، (جامعة محمد بن سعود، رسالة علمية ٢٠٠٣م).
- ٣١- الكمال بن الهمام، فتح القدير وعليه العناية للبابرتي، (دار الفكر)، بدون تاريخ.
- ٣٢- المبارك بن محمد الجزري بن الأثير، النهاية في غريب الحديث، تحقيق: طاهر الزاوي ومحمود الطناحي (بيروت: المكتبة العلمية ١٩٧٩م) بدون تاريخ للطبعة.
- ٣٣- مالك بن أنس، المدونة برواية سحنون، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م)، ط ١.
- ٣٤- محمد الأزرق، أخبار مكة، تحقيق: علي عمر، (مكتبة الثقافة الدينية)، ط ١، بدون تاريخ.

- ٣٥- د. محمد الزحيلي، وسائل الإثبات، (دار البيان، ١٩٩٤م)، ط ٢.
- ٣٦- د. محمد القري، عبد الستار أبو غدة، يوسف الشبيلي، أبحاث حول حق الانتفاع العقاري، ضمن المؤتمر الفقهي الرابع للمؤسسات المالية الإسلامية، (الكويت: ٢٠١١م).
- ٣٧- محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية، بدائع الفوائد، (بيروت، لبنان: دار الكتاب العربي)، بدون تاريخ.
- ٣٨- محمد بن أبي بكر ابن القيم الجوزية، الطرق الحكمية، تحقيق: محمد جميل غازي (القاهرة: مطبعة المدني) بدون تاريخ.
- ٣٩- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (دار الفكر) بدون تاريخ.
- ٤٠- محمد بن أحمد الزركشي، بدر الدين، المنشور في القواعد الفقهية (الكويت: وزارة الأوقاف الكويتية ١٩٨٥م) ط ٢.
- ٤١- د. محمد تقي العثماني، بيع الحقوق المجردة، بحوث في قضايا فقهية معاصرة، (دار القلم، ٢٠٠٣م)، ط ٢.
- ٤٢- د. محمد عثمان شبير، الاعتياض عن حق الانتفاع وتطبيقاته المعاصرة، (الكويت: بحث مقدم للمؤتمر الفقهي الثاني للمؤسسات المالية الإسلامية، ٢٠٠٧م).
- ٤٣- محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان المؤلف، (مصر: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ١٣٠٨هـ، ١٨٩١م)، ط ٢.

- ٤٤- محمود العيني، البناية شرح الهداية، (دار الكتب العلمية، ٢٠٠٠م)، ط ١.
- ٤٥- مسلم بن الحجاج، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، (بيروت: دار إحياء التراث العربي)، بدون تاريخ.
- ٤٦- منصور بن يونس البهوتي، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، (بيروت، عالم الكتب، ١٩٩٦م).
- ٤٧- منصور بن يونس البهوتي، كشاف القناع، تحقيق: هلال مصيلحي، (بيروت: دار الفكر)، بدون تاريخ.
- ٤٨- موفق الدين عبد الله بن قدامة، الكافي، ط ١، (دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م).
- ٤٩- د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي (دمشق: دار الفكر لإعادة العاشرة ٢٠٠٧) ط ٤ ١٩٩٧.
- ٥٠- يحيى بن شرف النووي، المجموع شرح المهذب، تحقيق: المطيعي، (دار عالم الكتب)، ط ٢.
- ٥١- يوسف بن عبد الله بن عبد البر، الكافي، تحقيق: محمد ولد ماديك، (مكتبة الرياض، ١٩٨٠م)، ط ٢.

**Important Sources and References:**

- 52- Ibrahim Bin Ali Bin Farahawna, Tabsirat Al-Hukami, Murajieat: Taha Abdul Raouf, (Mkatbat Al-Kuliyat Al-Azhariata).
- 53- Ibrahim Bin Muhammad Bin Mufleh, Al-Mubdie Fi Sharah Al-Maqnie, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 1997), T 1.
- 54- Abu Al-Hassan Ali Al-Rajaji, Manahij Al-Tahsili, (Dar Abn Hizm, 2007), T 1.
- 55- Abu Al-Abbas Ahmad Ibn Idris Al-Qarafi, Al-Farouq, (Byuruta: Alam Al-Kutub).
- 56- Abu Muhammad Abd Al-Wahhab Bin Nasr Al-Baghdadi, Al-Ishraf Ealaa Nakt Masayil Al-Khulafi, Al-Mhqq: Al-Habib Bin Taher, (Dar Abn Hizm, 1420AH, 1999), T 1.
- 57- Abu Muhammad Ali Bin Ahmed Bin Saeed Bin Hazm, (Byruta: Dar Al-Fikr).
- 58- Ahmed bin Ali bin Hajar Al-Asqalani,, Al-Dirayat Fi Takhrij <Ahadith Al-Hidayat, Thqyq: Abdullah Al-Yamani, (Byurut: Dar Al- Maarifa).
- 59- Anas Al-Zarqa, Hasan Shehata, Muhammad Al-Tabtabaei, Yusef Al-Shubaily, Abhath Hawl Haqi Al-Aintifae Al-Aqarii, (Al-Kuayta: Muqadimat Iilaa Mutamar Shuraa Al-Fuqhi Al-Khamis, 2013).

- 60- Jalal Al-Din Abd Al-Rahman Al-Suyuti, Al-Ashbah Walnazayir, (Byurut: Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 1983). T1
- 61- Hamid Bin Zangawiyah, Al-Amwal, Thqyq: Shakir Dheeb, (Mrkaz Al-Malik Faisal), T 1.
- 62- Khaled Al-Musleh, Al-Hulul Al-Muqtarahat Limushkilat Alaradi Al-Bayda Ruyat Shareiatu, (Bhath Mahkam Manshur Fi Majalat Al-Bihawth Waldirasat Al-Shareiat, (6), 1434AH).
- 63- Dr. Iyad Thanoun Al-Mawsili, Dawabit Tahrim Al-Taeamulat Al-Aihtikariat Fi Al-Aiqtsad Al-Islami, (Bhath Manshur Fi Majalat Kuliyyat Al-Tarbiat Al-Asasiati, Mujalad 12, Aleadad 2, 2012AH).
- 64- Dr. Qahtan Al-Douri,, Al-Aihtikar Watharuh Fi Al-Faqih Al-Islamii, (Byurut: Kitab Nashirun, 2011), T 4.
- 65- Zakaria Al-Ansari, Asna Al-Muttalib, (Dar Al-Kitab Al-Islami).
- 66- Suleiman Bin Al-Ashath Abu Dawud Al-Sijjestani, Sunan Abi Dawood, Al-Mhqq: Shuaib Al-Arna`ut, We Muhammad Kamil Qarah Billy, (Dar Al-Risalat Al-Ealmit, 1430AH, 2009), T 1.
- 67- Shams al-Din Muhammad al-Ramli, Nihayat Al-Muhtaj, (Byurut: Dar Al-Fikr, 1984).

- 68- Shihab Al-Din Ahmed Al-Qastlani, Iirshad Al-Sari Lisharh Sahih Al-Bukhari, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 1996), T 1.
- 69- Abdul Razzaq Al-Sanhouri, Al-Wasit Fi Sharah Al-Qanwn Al-Madani, (Byurut: Dar Iihya Al-Turath Al-Arabi).
- 70- Abdullah Al-Musa, Al-Mueawadat Ealaa Al-Huquq Dawabituha Watatbiqatiha, (Bhuth Muqadim Lilnadwat Al-Faqhiat Al-Owlaa Fi Al-Mueamalat Al-Maliati, (Alriyadi, Nazamu Alnadwat Mawqie Al-Faqih Al-Islami).
- 71- Abdullah bin Mahmoud al-Mawsili, Al-Aikhtiaru, Thqyq: Abd al-Latif Muhammad, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiat 2005), T 3.
- 72- Abdul-Wahhab Al-Baghdadi, Al-Maounah,, Tahqiq: H Hamish Abdul-Haq, (Makkah Al-Mukarramah: Al-Baz Al-Tijariata).
- 73- Othman Bin Ali Bin Muhajin Al-Zaila>i, Tabyin Al-Haqayiq Sharah Kanz Al-Daqayiq, Wahashiat Al-Shalabi, (Al-Qahra, Biwlaq, Al-Mutbaeat Al-Kubraa Al-Amiriatu, 1313) T 1.
- 74- Ala al-Din Abi Bakr al-Kasani, Bidayie Al-Snayie, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 1986), T 2.
- 75- Fahd Al-Omari, Naze Al-milkiat Al-khasat Wa>ahkamuha Fi Al-Faqih Al-Islami, (Jamieat Muhammad Bin Saud, 2003).

- 76- Al-Kamal Bin Al-Hamam, Fath Al-Qadeer Waealayh Al-Einayat Lilbabirti, (Dar Al-Fikr).
- 77- Malik Bin Anas, Al-Mudawanat Biriwayat Sahnoun, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 1994), T 1.
- 78- Muhammad Al-Azraqi, Akhbar Makkah, Thqyq: Ali Omar, (Mktabat Al-Thaqafat Al-Diynia), T 1.
- 79- Muhammad Al-Zuhaili, Wasayil Al-Ithbati, (Dar Al-Bayan, 1994), T 2.
- 80- Muhammad Al-Qari, Abd Al-Sattar Abu Ghuddah, Yusef Al-Shabali, Abhath Hawl Haqi Al-Aintifae Al-Aqari, Dimn Al-Mutamar Al-Faqihii Al-Rabie Lilmuasasat Al-Maliat Al-Islamiat, (Al-Kwayt: 2011).
- 81- Muhammad Bin Abi Bakr Bin Qayyim Al-Jawziya, Bidayie Al-Fawayid, (Byarwt, Lubnan: Dar Al-Kitab Al-Arby).
- 82- Muhammad Bin Ahmed Bin Arafa Al-Desouki, Hashiat Al-Desouki Ealaa Al-Sharah Al-Kabiri, (Dar al-Fikr).
- 83- Muhammad Taqi Al-Othmani,, Baye Al-Huquq Al-Mujridati, Bihawth Fi Qadaya Faqhiat Mueasirati, (Dar Al-Qalam, 2003), T 2.

- 84- Muhammad Othman Shabir, Al-Aietiad Ean Haqi Al-Aintifae Watatbiqatih Al-Mueasirat, (Al-Kwayt: Bahath Muqadim Lilmuatamar Al-Faqahii Al-Thani Lilmuasasat Al-Maliat Al-Islamiat, 2007).
- 85- Muhammad Qadri Pasha, Murshid Al-Hiran Iilaa Maerifat Ahwal Al-Insan Al-Mualafi, (Misr: Al-Mutbaeat Al-Kubraa Al-Amiriati Bibwlaq, 1308AH, 1891), T 2.
- 86- Mahmoud Al-Aini, Al-Bbinayat Sharah Al-Hidayata, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiatu, 2000), T 1.
- 87- Muslim Bin Al-Hajja, Al-Musanad Al-Sahih Al-Mukhtasar Binaql Al-Eadl Ean Al-Eadl Iilaa Rasul Allah, Almhqq: Muhammad Fuad Abd al-Baqi, (Byrwat: Dar Iihya Al-Turath Al-Arabi).
- 88- Mansour bin Younis Al-Bahouti, Sharah Muntahaa Al-Iradat Al-Musamaa Daqayiq Uwli Al-Nahaa Lisharh Al-Muntahaa, (Byrwat, Alam Al-Kutub, 1996).
- 89- Mansour bin Younis Al-Bahouti, Kashshaaf Al-Qanaa, Tahqiq: Hilal Moslehi,, (Byrwat: Dar Al-Fikr).
- 90- m Muwaffaq Al-Din Abdullah Bin Qudamah, Al-Kafi, T 1, (Dar Al-Kutub Al-Eilmiat, 1994).

- 91- y Yahya bin Sharaf Al-Nawawi, Al-Majmoo ‹Sharh Al-Muhdhab, Thqyq: Al-Mutai'i, (Dar Alam Al-Kutub), T 2.
- 92- Yusef bin Abdullah bin Abdul-Barr, Al-Kafi, Tahqiq: Muhammad Wld Madik, (Mkatabat Al-Riyad, 1980), T 2.