



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث و العشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

حكم تسعير الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون

خالد بن عبد العزيز بن عوض آل حسن الشهري
طالب دراسات عليا في مرحلة الدكتوراه، قسم الفقه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية
el.rahah@hotmail.com

د. صلاح عبد التواب سعداوي سيد
الأستاذ المشارك بقسم الفقه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية
E-mail: salah.abdeltawab@mediu.my

الملخص

الأراضي هي النطاق الحيوي الذي يعيش فيها سكان الدول، وتنشأ عليها مشروعاتهم، ولما كانت المملكة العربية السعودية تعاني أزمة إسكانية كحال كثير من الدول، تسبب فيها التزايد السكاني الكبير من ناحية، وصحبه عجز قطاع التطوير العقاري عن مواكبة هذا الانفجار السكاني الكبير من ناحية أخرى، جاء الهدف من البحث بيان المراد بالأراضي البيضاء وحكم تسعيرها في الشريعة الإسلامية والقانون، وقد اعتمد الباحث على المنهج الاستقرائي، وكذلك على المنهج المقارن.

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث أن المراد بالأراضي البيضاء في هذا البحث هي: الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحسبت منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم، ومنها أنه يجوز تسعيرها إن اقتضت المصلحة ذلك، لكن بشروط وهي: أن يكون منشأ تملك الأرض بالمعاوضة، وتبلغ مساحتها ما لا يقل عن خمسة آلاف متر، ومضى على شرائها أكثر من سنتين دون تطويرها أو الاستفادة منها.

ومن أهم التوصيات: إنشاء بورصة للعقار على غرار سوق الأسهم، حتى تراقب فيه مؤشرات سوق العقار.

الكلمات الافتتاحية: الأراضي البيضاء، التسعير، دراسة فقهية، القانون.



Abstract

Lands are the vital zone in which people live and establish their projects. Like other countries, The Kingdom of Saudi Arabia has been suffering from housing crisis caused by the big population explosion in the one hand, and the disability of the property developing sector to convey it on the other hand. This research aims at stating the intention and the meaning of "the white lands" ,and the situation of Islamic sharia'a (Islamic Law)and the law from its "tariff" rating. The researcher in this research depends on the inductive curriculum and the comparative curriculum.

The researcher the most important results about the meaning of the white lands as the following:

1)The White Lands are those lands which are located in the same housing zone.

2)The owners of these lands stopped its usefulness, either they are not in need to sell it or they hope to get high price in the future.

3)The Islamic Sharia,a (Islamic Law) and the law permit to name a particular price to these lands in accordance with the public benefit and interest.

But according to the following conditions:

a)The ownership of that land should be in exchange.

b)The measurement of the land should be five thousand meter at least.

c)It should be more than two years passed without developing it or using it.

All at all, the researcher suggests important commendations:

-Establishing estate purse after the manner of the shares market in order to observe the indicators of the estate market.

Key words: the white lands, tariff, doctrine study"fiqh".



١. المقدمة

إنَّ الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضلَّ له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أنَّ محمدًا عبده ورسوله.

أما بعد:

في ظل التطور السريع للنظم البشرية، صارت الأمور المستجدة كل يوم في ازدياد مستمر، ومن ثم فلا بد لأهل العلم، أن يبينوا أحكامها في شريعتنا الغراء، انطلاقاً من قول البارئ سبحانه: (مَا فَرَطْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ)^١.

ومن بين تلك المسائل المستجدة التي يجدر العناية بأحكامها، والنظر في مسائلها، والتي أصبح الحديث عنها من الضرورة والأهمية بمكان الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية فمن اطلع – مثلاً- على خريطة مدينة الرياض وجد مساحات شاسعة، تحسب بعشرات الكيلو مترات خالية من العمران، على حين أن الناس لا يكادون يجدون أرضاً يمتلكونها لبناء مسكنهم إلا بأضعاف قيمتها، حتى إنَّ قيمة الأرض، ناهزت قيمة البناء بل وجاوزته.

ولأجل معرفة أحكام الأراضي البيضاء، جاءت فكرة هذا البحث وهي: "حكم تسعيرها الأراضي البيضاء دراسة فقهية مقارنة بالقانون"، وكان الدافع لذلك من باب القيام بالواجب الشرعي، حيث يستلزم بحث المستجدات المعاصرة –خاصة- تلك التي عمَّت بها البلوى.

١,١ مشكلة البحث:

الأراضي هي النطاق الحيوي الذي يعيش فيها سكان الدول، وتقوم عليها حياتهم، وتنشأ عليها مشروعاتهم، لذلك ما فتئت الدول في العصر الحديث على إصدار أنظمة وقوانين لتنظيم تملكها، حتى لا ينتج عن ذلك مشكلات كبيرة تمس المجتمع جله.

ولما كانت المملكة العربية السعودية تعاني أزمة إسكانية كحال كثير من الدول، تسبب فيها التزايد السكاني الكبير من ناحية، وصحبه عجز قطاع التطوير العقاري عن مواكبة هذا الانفجار السكاني الكبير من ناحية أخرى.

ولا ريب أن ثمة عوائق كثيرة حالت دون تلبية الطلب المتزايد على الإسكان، إلا أن المختصين من الاقتصاديين والعقاريين،

١ سورة الأنعام، جزء من الآية: ٣٨.



www.mecsaj.com/ar

وغيرهم من المهتمين، يكادون أن يجمعوا على أن مشكلة الأراضي البيضاء-وهي الأراضي غير المستغلة داخل المدن، والتي يحتكرها القليل من كبار المستثمرين لفترة زمنية غير محدودة- كانت سبباً رئيساً لأزمة الإسكان^٢.

لذا فقد عقد الباحث العزم على دراسة هذا الموضوع وبيان أحكامه، واستعان بالله -تعالى- على ذلك؛ لأن هذا كله من وجهة نظر الباحث يعدُّ نازلة وقضية معاصرة تحتاج إلى مزيد بحث وتحقيق، ومن هنا يكمن تحديد المشكلة المراد بحثها بسؤال رئيس سيأتي ذكره في أسئلة البحث.

٢, ١ أسئلة البحث:

ما المراد بالأراضي البيضاء؟

ما حكم تسعير الأراضي البيضاء؟

٣, ١ أهداف البحث:

يهدف الباحث من خلال هذا البحث إلى الإجابة على السؤال السابق، وذلك من خلال النقاط التالية:

١- بيان المراد بالأراضي البيضاء.

٢- بيان حكم تسعير الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية والقانون.

٤, ١ أهمية البحث:

١- إنّ موضوع الأراضي البيضاء، يستهدف جُلَّ المجتمع، وموضوعه توفير ضرورة من ضرورات الحياة، إذ تعد مشكلة السكن من أكبر مشكلات العصر، وذلك لحاجة كلِّ فرد إلى سكن يؤويه.

٢- بيان مدى شمولية النظام الإسلامي في كيفية التوفيق بين مصلحة الدولة ومصلحة الأفراد في مسألة السلطة على أموالهم.

فهذه الأسباب وغيرها حفزت الباحث لاختيار الموضوع، سائلاً المولى الإعانة والسداد والتوفيق.

٥, ١ مصطلحات البحث:

الأراضي البيضاء وهي: "الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحبست منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم"^٣.

٦, ١ خطة البحث:

جاءت خطة البحث في هذا الموضوع على النحو التالي: تشتمل الخطة على مقدمة، وتمهيد، ومبحث واحد، وتحت المبحث ثلاثة مطالب.

٢ انظر: صحيفة الرياض، ٩ رجب، ١٤٣٦هـ، ٢٨ إبريل ٢٠١٥.

٣ صحيفة اليوم، ٧ إبريل ٢٠١٤.



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

التمهيد: تعريف الأراضي البيضاء.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الأراضي البيضاء باعتباره مفردا.

المطلب الثاني: تعريف الأراضي البيضاء باعتباره مركبا.

المبحث الأول: حكم تسعير الأراضي البيضاء.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف التسعير.

المطلب الثاني: حكم تسعير الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية والقانون.

المطلب الثالث: كيفية التسعير.

الخاتمة: وفيها عرض لأهم النتائج والتوصيات.

٢. الدراسات السابقة:

بعد البحث والاطلاع على الدراسات السابقة في الموضوع لم يجد الباحث -في حدود علمه واطلاعه- من أفرد الأراضي البيضاء ببحث مستقل، أو تناولها بطريقة مستفيضة من جميع جوانبها في منهج أكاديمي، وربما يعود السبب في ذلك إلى أن الأراضي البيضاء تعد نازلة جديدة، حيث لم يكن هناك احتكار للأراضي ولا أزمة في السكن بهذه الصورة التي يعيشها أفراد المجتمع -كما تقدم- وغاية ما وجدته الباحث من بحوث وإنما هي في بعض أفراد الموضوع، وهي:

البحث الأول:

الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، للدكتور خالد المصلح (٢٠١٦)،

بحث من ضمن أبحاث مجلة البحوث الإسلامية، وهذا البحث لا يتعارض مع هذا البحث، لأمر:

(أ) تطرق الباحث إلى الأحكام الفقهية في الأراضي البيضاء، ولم يتطرق إلى الأنظمة، كما في

العنوان: "رؤية شرعية".

ويختلف البحث قيد الدراسة فيما يلي:

إن البحث سيكون قائما على المقارنة بين أحكام الأراضي البيضاء في الشريعة والقانون

السعودي والعماني والكويتي.

٣. منهج البحث:

يقوم هذا البحث -لطبيعته- على المنهج الاستقرائي، وكذلك على المنهج المقارن، القائم على مقارنة

نصوص النظام ودراسة أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين الشريعة في أحكام الأراضي البيضاء،



وأثر الاختلاف بينهما في التطبيق، مع التأكيد على أن الجانب الشرعي الفقهي هو الأساس في المقارنة، فيتم استقراء الأنظمة والقوانين، ثم المقارنة بينها وبين الأحكام الفقهية، حتى يتم الوصول إلى استنباط الحكم الشرعي، وذلك من خلال الرجوع إلى المراجع العلمية الأصيلة، وكذلك الأكاديمية والدراسات والبحوث والأنظمة والقوانين والأحكام المتعلقة بالموضوع نفسه أو بجزء منه، للوصول إلى تأصيل علمي فقهي للأراضي البيضاء، تأصيلاً في الفقه والنظام وذلك بإرجاع الأحكام المختلفة إلى أصولها الشرعية، وذلك من خلال المذاهب الفقهية الأربعة.

والباحث هنا يحاول أن يتطرق لهذه المشكلة الجديرة بالبحث والدراسة، منطلقاً من ضرورة إبراز حكم الشريعة الإسلامية في معالجة المشكلة؛ لأنها شريعة كاملة صالحة لكل زمان ومكان، وسيقتصر الباحث بعون الله على المقارنة بالنظام السعودي، والقانون الكويتي والعماني؛ لأنهم قد تطرقوا لذات المشكلة، وسنوا لها قوانين لمعالجتها، وذلك بالرجوع إلى نص القانون من كل نظام، ومن ثم دراسته، ثم مقارنته بالشريعة الإسلامية.

١,٣ إجراءات وأدوات البحث:

سيتبع الباحث في بحثه الخطوات التالية:

- ١- تصوير المسألة المراد بحثها قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.
- ٢- تحرير المسائل: فإذا كانت من مواضع الاتفاق فيذكر حكمها بدليلها، إن وجد لها دليل، مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.
- ٣- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، سيتبع فيها ما يلي:
 - (أ) تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.
 - (ب) ذكر الأقوال في المسألة مقتصرًا على المذاهب الفقهية الأربعة، مراعيًا ترتيبها بذكر الأقدم فالقديم، مع نسبة كل قول إلى قائله، وإن لم يقف في المسألة على مذهب معين، يسلك مسلك التخريج.
 - (ج) توثيق الأقوال من كتب أهل المذهب نفسه.
 - (د) ذكر أدلة الأقوال، مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها، ويكون ذكره بعد الدليل مباشرة.
 - (هـ) ترجيح ما يراه الباحث- حسب قوة الدليل، مع بيان السبب.
- ٤- عزو الآيات مرقمة إلى سورها في هامش للصفحة.
- ٥- تخريج الأحاديث من مصادرها الأصيلة، مع ذكر حكم أهل الاختصاص عليها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، وأما إن كانت في الصحيحين أو أحدهما فيكتفى بالعزو إليهما.



التمهيد

٤. تعريف الأراضي البيضاء

٤,١ تعريف الأراضي البيضاء لغة باعتبار كل واحد من مفرداته:

أ- تعريف الأراضي:

الأراضي جمع أرض، وهي مؤنثة، قال تعالى: ﴿وَالِى الْأَرْضِ كَيْفَ سُطِحَتْ﴾^٤، ولها عدة

معان، منها:

١- الأرض هي: إحدى كواكب المجموعة الشمسية، وترتيبها الثالث في فلكه حول الشمس، وهي

التي عليها الناس، قال تعالى عن يوسف عليه السلام: ﴿قَالَ اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ

عَلِيمٌ﴾^٥.

٢- الأرض: النفضة والرعدة، ومنه قول ابن عباس: أزلزلت الأرض أم بي أرض؟ يعني الرعدة،

وقيل: يعني الدوار^٦.

٣- وعند الفقهاء أنها: الأرض الخالية من البناء والشجر، ليبنى فيها أو ليغرس فيها نخلٌ

أو شجر^٧.

ومن خلال التأمل في هذه التعاريف الثلاثة يتبين أن التعريف الأخير هو المعنى المراد في

هذا البحث.

ب- تعريف البيضاء:

البيضاء لغة: من البياض، ويستعمل تارة في اللون، وهو ضد السواد، فيقال أيام البيض وهي:

ليلة ثلاث عشرة وأربع عشرة وخمس عشرة، سميت أيام البيض بذلك؛ لأن البيض من

٤ سورة الغاشية، الآية: ٢٠.

٥ سورة يوسف، الآية: ٥٥.

٦ انظر: الزبيدي، أبو الفيض محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، تاج العروس، (دم، دار الهداية، دط، دت).

٢٢٣/١٨، ومجمع اللغة العربية المعاصرة، المعجم الوسيط، (دم، دار الدعوة، دط، دت)، ١/١٤٠. مادة (أرض) في

الجميع.

٧ العيني، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى، البناية شرح الهداية، (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١،

١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م)، ١/١٠، ٢٥١.



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

صفة الليلي.

وتارة يستعمل البياض في المدح، فإذا قالت العرب: فلان أبيض، وفلانة بياض، فالمعنى نقاء العرض من الدنس والعيوب^٨.

البياض اصطلاحًا:

البياض عند الفقهاء باتفاق هي: البياض الخالص كالجص، ومنه الحنطة البياض، واللحية البياض، والمنارة البياض، والقصة البياض^٩.

٤,٢ تعريف الأراضي البياض باعتباره مركبًا:

جاءت تعاريف فقهاء المذاهب الأربعة متقاربة، وهي:

التعريف الأول وهو عند الحنفية:

أنها: هي الأرض التي تصلح للزراعة^{١٠}.

التعريف الثاني وهو عند المالكية:

هي أرض لا نبات فيها^{١١}.

التعريف الثالث وهو عند الشافعية:

وهي: الخلية عن الغراس^{١٢}.

التعريف الرابع وهو عند الحنابلة:

الأرض التي يُعمل عليها -أي صالحة للزراعة^{١٣}.

٨ انظر: ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، (بيروت، دار صادر، ط٣، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، مادة (بياض)، ١٢٤/٧.

٩ انظر: الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع، (دم، دار الكتب العلمية، ط٢، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م)، ٣٩/١، وابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط٢، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م)، ٣٣/١٨، والبجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر، حاشية البجيرمي، (دم، دار الفكر، دط، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، ٢٣٩/١، ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، المغني، (القاهرة، مكتبة القاهرة، دط، ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م)، ٢٥٧/١.

١٠ السرخسي، أبي سهل شمس الأئمة محمد بن أحمد، المبسوط، (بيروت، دار المعرفة، دط، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، ١١/٢٣.

١١ انظر: أبو زيد، أبو محمد عبد الله بن عبد الرحمن النفزي القيرواني، النوادر والزيادات، تحقيق عبد الفتاح محمد الحلو، (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، ٢٠/١١.

١٢ انظر: الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، نهاية المطلب، تحقيق عبد العظيم الديب، (دم، دار المنهاج، ط١، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م)، ٢٩٣/٨.

١٣ انظر: ابن قدامة، شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد المقدسي، الشرح الكبير، (دم، دار الكتاب العربي، دط، دت)، ٥٧٦/٥.



www.mecsaj.com/ar

ويظهر -جلبًا- أن تعاريف الفقهاء -رحمهم الله- تدور حول أنّ الأراضي البيضاء هي الأرض التي لا نبات فيها، ولا عمارة فيها، وقد جاء في السنة ما يدل على ذلك كما في البخاري من حديث سهل بن سعد -رضي الله عنه- قال: سمعت النبي -صلى الله عليه وسلم- يقول: «يُحْشَرُ النَّاسُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ عَلَى أَرْضٍ بَيْضَاءَ عَفْرَاءٍ^{١٤}، كَقَرْصَةِ النَّقِيِّ^{١٥}».

قَالَ سَهْلٌ أَوْ غَيْرُهُ: «لَيْسَ فِيهَا مَعْلَمٌ لِأَحَدٍ»^{١٦}، أي: ليس بها علامة سكنى أو بناء ولا أثر، وهذا مما يدل على ما ذهب إليه الفقهاء -رحمهم الله- أن الأراضي البيضاء هي الخالية من البناء والنبات^{١٧}.

وأما تعريف الأراضي البيضاء في القوانين:

أولاً: تعريف الأراضي البيضاء في النظام السعودي:

ورد تعريفها في النظام السعودي في أكثر من موضع، فجاء تعريفها في قواعد النطاق العمراني للبلدية بأنها: "الأراضي الفضاء الحكومية أو الخاصة التي لم تتم ترميمها بأي نوع من أنواع التنمية"^{١٨}.

وجاء تعريفها في تعاميم وزارة العدل بأنها: "التي ليس فيها بناء، وليس لها صك يثبت ملكيتها لأحد"^{١٩}.

وجاء تعريفها مؤخرًا في مجلس الشورى بأنها: الأراضي التي تعد لغرض التجارة^{٢٠}.

ثم صدر نظام للأراضي البيضاء مؤخرًا، وتم تعريفها فيه بأنها: "كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني"^{٢١}.

١٤ عفراء أي: بيضاء لم توطأ. انظر: الزبيدي، تاج العروس، مادة (عفر)، ٨٤/١٣، الحربي، إبراهيم بن إسحاق الحربي أبو إسحاق، غريب الحديث، تحقيق سليمان بن إبراهيم العايد، (مكة المكرمة، جامعة أم القرى، ط١، ١٩٥٠/١٤٠٥هـ/١٩٨٥م)، ١/١٩٥.

١٥ كقرصة النقيّ بفتح النون وكسر القاف وتشديد الياء هو: الدقيق المنخول المنظف الذي يتخذ منه خبز الخواري، والقرصة بالضم الرغيف. انظر: الزبيدي، تاج العروس، ١٢٨/٤٠، والهروي، علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين، مرقاة المفاتيح، (بيروت، دار الفكر، ط١، ١٤٢٢/٢٠٠٢م)، ٨/٣٥١٠.

١٦ أخرجه البخاري في الجامع الصحيح، كتاب الرقائق، باب: يقبض الله الأرض يوم القيامة، ١٠٩/٨، رقم الحديث (٦٥٢١)، وأخرجه مسلم في الصحيح، كتاب صفة القيامة والجنة والنار، باب في البعث والنشور وصفة الأرض يوم القيامة، ٢١٥٠/٤، رقم الحديث (٢٧٩٠).

١٧ انظر: النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، شرح صحيح مسلم، (بيروت، دار إحياء التراث، ط٢، ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، ١٧/١٣٤.

١٨ اللائحة التنفيذية المحدثة لقواعد النطاق العمراني، الصادر بموجب القرار الوزاري رقم ٦٦٠٠٠ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ، ص٥.

١٩ التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل، ط٢، ص١٧٦.

٢٠ صحيفة الاقتصادية، ٢٦ أغسطس ٢٠١٢.

٢١ صحيفة الرياض، ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥، ص٦.



www.mecsaj.com/ar

فيكون إذاً تعريف الأراضي البيضاء في النظام السعودي بأنها: "الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحبست منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم"^{٢٢}، وهو المقصود في هذه الدراسة.

ثانياً: تعريف الأراضي البيضاء في القانون العماني:

لم يأت نص في تعريف الأراضي البيضاء في القانون العماني، وإن كان قد أصدر قانون لها من خمسة أبواب، وواحد وثلاثون مادة، لكن يمكن القول بأن تعريفها حسب ما ورد من مواد بأنها: أراضي مملوكة للدولة تم الاعتداء عليها من قبل المواطنين^{٢٣}.

ثالثاً: تعريف الأراضي البيضاء في القانون الكويتي:

عرّفها القانون الكويتي بأنها: أراضي الفضاء، المملوكة لأحد الأشخاص، في أي موقع وفي أي مشروع يتضمن قسائم مخصصة لأغراض السكن، سواء أكانت في موقع واحد، أو في مواقع متعددة، على ألا تقل في مجموعها عن خمسة آلاف متر مربع^{٢٤}.

وبعد النظر والدراسة والتأمل لما تقدم من تعريفات للأراضي البيضاء في الأنظمة، يتضح أن القاسم المشترك بينها أن المراد بها هي: الأراضي الفضاء المملوكة، سواء أكانت ملكية خاصة كما في النظامين السعودي والكويتي، أو ملكية للدولة كما في النظام العماني، لكن المراد دراسته في هذا البحث الأراضي البيضاء المملوكة للأفراد على وجه الخصوص كما تقدم في مشكلة البحث.

٢٢ صحيفة اليوم، ٧ إبريل ٢٠١٤.

٢٣ انظر: مرسوم سلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م، ص ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨.
٢٤ انظر: دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر (٢٠٠٦/٧/١٢ – ٢٠٠٨/٣/١٩) ص ٢٧٥.



٥ تعريف التسعير

٥ تعريف التسعير لغة واصطلاحاً:

التسعير لغة:

التسعير في اللغة يطلق على عدة معان منها:

تقدير السعر، وهو: من سَعَرَ الشيء إذا جعل له ثمنًا معلومًا. وجمعه أسعار، وقد أسعروا، وسعروا بمعنى واحد اتفقوا على سعر.

ومنها: سَعَرَ النار والحرب يَسْعَرُهُما، وسَعَرَ النار والحرب يَسْعَرُهُما سَعْرًا وأسَعَرَهُما وسَعَرَهُما: أوقدهما وهَيَّجَهُما، واستعرت وتسعرت: استوقدت^{٢٥}.

ولعل المعنى الأول، هو المناسب والأقرب للمراد من هذا البحث، وهو أن المراد بالتسعير هو تقدير السعر وتحديد مبالغ معين، وفق آليات وشروط يأتي بيانها في موضعها من هذا البحث.

التسعير اصطلاحاً:

التسعير في اصطلاح الفقهاء –رحمهم الله- في المذاهب الأربعة كما يأتي:

عند الحنفية هو:

"المنع عن البيع بزيادة فاحشة"، وحد هذه الزيادة ضعف القيمة^{٢٦}.

عند المالكية هو:

"تحديد حاكم السوق لبائع المأكول فيه قدرًا للمبيع بدرهم معلوم"^{٢٧}.

وعند الشافعية:

"أن يأمر الوالي السوقة ألا يبيعوا أمتعتهم، إلا بسعر كذا ولو في وقت الغلاء للتضييق على الناس

في أموالهم"^{٢٨}.

٢٥ انظر: ابن منظور، لسان العرب، ط٣، ٣٦٥/٤، والزبيدي، تاج العروس، د. ط، مادة (سعر) في الجميع ٢٨/١٢.
٢٦ ابن عابدين، محمد أمين بن عمر عابدين، حاشية ابن عابدين، (بيروت، دار الفكر، ط٦، ١٤١٢/٥١٩٩٢م)، ٤٠١/٦،
والزبيدي، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن، تبيين الحقائق، ط١، (القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ط١،
١٣١٣/٥١٨٩٥م)، ٢٨/٦.

٢٧ الرصاع، أبو عبد الله محمد بن قاسم الأنصاري، شرح حدود ابن عرفة، (د.م، المكتبة العلمية، ط١، ١٣٥٠/٥١٩٣١م)،
ص٢٥٨.

٢٨ الأنصاري، زكريا بن محمد بن زكريا، والسنكي، وزين الدين أبو يحيى، أسنى المطالب، (د.م، دار الكتاب الإسلامي،
د. ط، د.ت)، ٣٨/٢، والعمرائي، أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق
قاسم محمد النوري، (جده: دار المنهاج، ط١، ١٤٢١/٥١٢٠٠م)، ٣٥٤/٥.



www.mecsaj.com/ar

وعند الحنابلة التسعير هو:

"أن يسعر الإمام أو نائبه على الناس سعراً ويجبرهم على التبايع به"^{٢٩}.
وقد عرفه الشوكاني فقال: هو أن يأمر السلطان أو نوابه، أهل السوق أن لا يبيعوا أمتعتهم إلا بسعر كذا، فيمنعوا من الزيادة عليه أو النقصان، لمصلحة^{٣٠}.
وبعد هذه التعاريف يتضح أنها متقاربة، فليس ثمت فرق كبير بينها، إذ تدور التعاريف على أن التسعير هو: أن يسعر الإمام على الناس سعراً محدداً ويجبرهم بسلطانه على التبايع به، وإن كان ثمة فرق فهو في تعريف المالكية حيث قيّدوه بالمأكل، بخلاف الشافعية والحنابلة جعلوه عامّاً فلم يقيّدوه بمأكل ولا بغيره، والحنفية ضبطوه بالقيّد وهو الزيادة الفاحشة التي هي ضعف القيمة.
وعليه فإن التعريف المختار: تعريف الشوكاني وهو: أن يأمر الإمام أو نائبه أهل السوق ألا يبيعوا إلا بسعر كذا، فيمنعوا الزيادة أو النقصان لمصلحة، وقد جاء في هذا تعريف ثلاث تقيدات مهمة، وهي:

- ١- أن تقدير السعر لا بد أن يكون من صاحب سلطة كولي الأمر أو نائبه.
- ٢- أن تقدير السعر لا بد وأن يكون بسعر عادل لا تظلمون ولا تُظلمون.
- ٣- أن هذا التسعير إنما وُضع لمصلحة راجحة، كمنع التجار من الاحتكار ونحوه.

٢٩ البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين، كشاف القناع، (د.م، دار الكتب العلمية، دبط، دبت)، ١٨٧/٣.
٣٠ انظر: الشوكاني، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصباطي، ط١، (مصر: دار الحديث، ط١، ١٤١٣/٥١٩٩٣م)، ٢٦٠/٥.



٦ حكم تسعير الأراضي البيضاء في الشريعة الإسلامية والقانون

لم يتطرق الفقهاء -رحمهم الله- إلى مسألة تسعير الأراضي البيضاء بعينها -وذلك فيما وقف عليه الباحث- وربما يعود السبب في ذلك لعدم الحاجة إليها في عصور مضت، إلا أنهم قد تطرقوا إلى مسألة قريبة من تسعير الأراضي، وهي ما تتعلق به حاجة الناس، كأعمال الحرف والمهن، من فلاحه وبناء ونحوها^{٣١}، أو ما يعرف بالتسعير للمصلحة، وقد وقع النزاع فيها والراجح الجواز، وإليه ذهب الحنفية^{٣٢}، ورواية أخرى عن مالك^{٣٣}، وقول عند الشافعية^{٣٤}، ووجه عند الحنابلة^{٣٥}.

وقواعد الشريعة تعضد القول بجواز تسعير الأراضي البيضاء؛ ومن أسباب ترجيح هذا القول ما

يلي:

١- إن التسعير يحقق العدل، ويحصل المصالح العامة، قال مالك رحمه الله: "أرى أن كل ما أضر بالناس في أسعارهم، أن يمنعه الناس، فإن أضر ذلك بالناس منعوا منه"^(٣٦)، بل نقل الإجماع ابن تيمية على مشروعية بعض صور التسعير، وهي صورة الاضطرار والإلزام بثمان المثل، فقال في موضع: "بلا تردد في ذلك عند أحد من العلماء"^{٣٧} وفي موضع آخر قال: "فالتسعير في مثل هذا واجب بلا نزاع"^{٣٨}.

٢- إن في التسعير دفعاً لضرر الاحتكار عن الناس؛ لأن "حبس الأراضي مع العلم بحاجة الناس إليها، ضرار ممنوع بالنص أو هو في معنى المنصوص، وهذا مدرك من مدارك التحريم المعهودة في الشرع، فكل من منع ما يحتاج الناس إليه حاجة عامة، فقد وقع في المحذور، والحال أن حاجة الناس إلى السكن من جنس الحاجات العامة التي تنزل منزلة الضرورة،

٣١ انظر: ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، الطرق الحكمية، (د.م)، مكتبة دار البيان، د.ط، د.ت)، ص ٢٠٨.

٣٢ انظر: حاشية ابن عابدين، ٣٩٩/٦.

٣٣ انظر: ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله النمري القرطبي، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق محمد أحمد أيد ولد ماديك الموريتاني، (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة، ط ٢، ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م)، ٧٣٠/٢.

٣٤ انظر: النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين، تحقيق زهير الشاويش، (بيروت: المكتب الإسلامي، ط ٣، ١٤١٢هـ/١٩٩١م)، ٤١٣/٣.

٣٥ انظر: المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، الإنصاف، (د.م)، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، د.ت)، ٣٣٨/٤.

٣٦ ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ط ٢، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م)، ٣٢٢/٩.

٣٧ ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمن ابن محمد بن قاسم، (المدينة النبوية: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، د.ط، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م)، ٧٧/٢٨.

٣٨ المصدر السابق.



www.mecsaj.com/ar

كما هو مقرر في قواعد الفقه^{٣٩}، وقد امتن الله -تعالى- في كتابه بالمسكن بقوله: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ

لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾^{٤٠}.

ومن المقرر عند الناس عموماً أنهم بحاجة إلى المسكن الذي يؤويهم ويقيهم حر الصيف وبرد الشتاء، كما أنهم بحاجة إلى القوت والكساء، فأصبح السكن من الحاجات الضرورية للإنسان.

٣- إنّ في تسعير الأراضي البيضاء دعماً لنشاط الحركة الاقتصادية والعمرانية في البلاد، فارتفاع إيجارات المساكن ليس نتيجة لاتفاق أصحابها على رفعها، وإنما سببه في الغالب قلة العقار المعد للإيجار بسبب الارتفاع الباهظ لأسعار الأراضي السكنية، والكثرة الهائلة من طالبي الاستئجار.

٤- إن أسعار الأراضي السكنية في ارتفاع مستمر وغير مبرر، وتسعيورها من باب السياسة الشرعية، لاسيما أن أغلب الأراضي البيضاء بل كثير منها تم منحها من قبل الدولة بالمجان وليس عن طريق الشراء أو الإحياء فهذا القول يقوم على حماية المجتمع من جشع التجار ودرء مخاطر الاحتكار عنهم، ويمنح الحاكم أو نائبه الحق في التسعير.

٥- ليس من المصلحة أن يُترك التجار يبيعون كيف شاءوا، مستغلين بذلك حاجة الناس إلى سكن يؤويهم، بل الواجب أن يؤطروا على الحق أطراً، وذلك بإجبارهم على البيع بالسعر العادل الذي لا وكس فيه ولا شطط، وهذا كله من واجبات الإمام ومسؤولياته.

٦- ولارتفاع سعر الأراضي بسبب الاحتكار، وتواطؤ أرباب العقار على رفع أسعارها، وليس لقلة الأراضي أو كثرة الخلق، فإنه يجب تحديد سعرها، وهذا بخلاف ما لو كان الناس يبيعون على الوجه المعروف من غير ظلم منهم، وإنما ارتفع السعر لقلة الأراضي وكثرة الطلب عليها، فعندئذ يكون التسعير ضرباً من ضروب الظلم والعدوان؛ لأنه إكراه بغير حق؛ إلا أن هذا بعيد في مثل بلاد المملكة العربية السعودية المترامية الأطراف، والتي يوجد بها أراضي شاسعة وصالحة للسكن.

والقول بالجواز مبني على المصلحة العامة، والعمل به من السياسة الشرعية، لاسيما في هذا الزمن الذي فسدت فيه الذمم، كما أنه إلزام بالعدل الذي ألزم الله به عباده، والعدل كل لا يتجزأ، وهو عام يشمل كل ما أضر الناس بالمغالاة فيه، ويشمل ما مست الحاجة العامة إليه، وذلك ليتحقق الهدف والغاية من السياسة الشرعية في التسعير مع السياسة الشرعية في مقاومة الاستغلال بكل صورته وأشكاله.

٣٩ المزيني، خالد بن عبد الله، حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها،

<https://saaid.net/Doat/muzeini/21.htm>

٤٠ سورة النحل، آية: ٨٠.



www.mecsaj.com/ar

والخلاصة: أن التسعير للمصلحة الراجحة مشروع إذا امتنع الباعة أو طالبوا بأكثر من ثمن المثل، وهو اختيار المشايخ المعاصرين في السعودية، كمفتي الديار الأسبق (محمد بن إبراهيم، ١٩٧٩، ٧١/٧)، وكذلك المفتي الراحل (ابن باز، ١٣/١٨٥)، والشيخ (ابن عثيمين، ١٩٩٣، ٣٤٨/٢) رحمة الله عليهم جميعاً.

وبالنسبة للأراضي البيضاء فإن التسعير -في نظر الباحث- إنما يكون على من توفرت فيه ثلاثة شروط:

- ١- من تملك أرضاً بالمعاوضة من شراء ونحوه.
 - ٢- وبلغت مساحتها ما لا يقل عن خمسة آلاف متر.
 - ٣- ومضى على شرائها أكثر من سنتين دون تطويرها أو الاستفادة منها.
- وأما من تملك أرضاً عن طريق الإقطاع من ولي الأمر فهذا لا يسعّر عليه.
- وبيان هذه الشروط الثلاثة:** أن الشرط الأول حتى يُفرّق بين من اشترى أرضاً وبين من أقطعت له، فإن الأول يُسعّر عليه إذا أضر بالناس بخلاف الثاني -على ما تقدم-.
- والشرط الثاني حتى يخرج من تملك أرضاً صغيرة يجمع المال للبناء عليها، وبين من يقصد الإضرار بالناس باحتكارها ورفع سعرها.

وأما الشرط الثالث: بما أن القصد من هذه الشروط تحقيق العدل إذ لا ضرر ولا ضرار، وعليه فقد يشتري أحد التجار أرضاً كبيرة -مخططاً- وينوي تقسيمها إلى أراضٍ لبيعها، لكنّ تقسيمها وتطويرها قد يطول زمنه، وهذا يستلزم إعطاءه فرصة كافية لإنهاء تطويرها هذا من جانب؛ لأنه إن لم يُعطَ زمناً يكفيه كان ذلك حيفاً عليه، ومن جانب آخر ربما حولوا تجارتهم إلى نشاطات أخرى، لاسيما وأنّ عليهم كفل في حل معضلة السكن وتوفيره إلى جانب ما على الدولة.

ويبقى السؤال الأهم عن مدى جدوى قرار تسعير الأراضي البيضاء فهل يعد حلاً مجدياً لدفع ملاك هذه الأراضي إلى بيعها، ووسيلة لرفع احتكار ملاك الأراضي، أو عدم جدوى التسعير في حل مشكلة الأراضي البيضاء، وأنه قد يكون سبباً في تعقيدها وتفاقمها.

والحقيقة أن الحكم على هذه المسألة سابق لأوانه، حيث إنّ الحكم يحتاج إلى نظر وتأمل ورصد ميداني، ومتابعة لمدى تطبيق القرار إذا أُصدر على أرض الواقع، وكذلك تقرير أهل الخبرة العقارية عن مدى جدوى التسعير العقاري في رفع الضرر الإسكاني عن الناس.



www.mecsaj.com/ar

لكن الذي يُرجى من التسعير أن يؤتي ثماره، ويكبح جموح الأسعار، ويوفر الأرض لطالب البناء بسعر مقبول.

وما يُخشى من أن التسعير قد يدفع إلى تمسك الملاك بعقاراتهم زمنًا طويلاً في انتظار زوال حقبة التسعير، أو يدفع للمحاباة، فيصبح المالك يبيع العقار لقریب أو صديق أو ذي مصلحة؛ لأن السعر ثابت، فدفعه لمن ينتفع بقرابته أو مصلحته أولى، أو يدفع التسعير إلى ظهور أسواق عقارية خفية -سوداء- يتم فيها البيع بأعلى من السعر الرسمي بحيث يصبح للأرض سعر رسمي -اسمي- وسعر فعلي -سوقي- فالسعر الفعلي: هو الذي يتم التبادل على أساسه في الواقع، والسعر الاسمي على الورق فقط، فهذا كله يحتاج معه إلى الوقوف بحزم وعزم، لمحاسبة المخالف، وقد نص الفقهاء -رحمهم الله- من الحنفية^{٤١} والمالكية^{٤٢} والشافعية^{٤٣} على أن لولي الأمر أن يعزر عند مخالفة التسعير الذي قرره.

وأما نوع التعزير وقدره فإن ذلك متروك لولي الأمر، فقد يكون التعزير طرداً من السوق، أو حبساً أو تأديباً^{٤٤}.

ومسألة جدوى التسعير العقاري لحل أزمة الإسكان، متروكة لأهل الخبرة العقارية والرصد الميداني، وغاية ما يمكن أن يصله البحث الفقهي في هذه المسألة هو تقرير مشروعية تسعير الأراضي البيضاء من حيث الأصل، لكن يشترط قبل إصدار نظام بذلك الرجوع إلى أهل الخبرة والمعرفة بالسوق فإن ترجحت المصلحة في ذلك ساع إصدار القرار الرسمي^{٤٥}.

وأما تسعير الأراضي البيضاء في القوانين المراد دراستها -السعودي والعماني والكويتي- فلم يأت ذكر لها.

٤١ انظر: الزيلعي، تبيين الحقائق، ٢٨/٦.

٤٢ انظر: اللخمي، أبو الحسن علي بن محمد الربيعي، التبصرة، تحقيق أحمد عبد الكريم نجيب، (قطر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ط١، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م)، ٤٣٣/٩.

٤٣ انظر: الروياني، أبو المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل، بحر المذهب، تحقيق طارق فتحي السيد، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط١، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٩م)، ١٧٦/٥.

٤٤ انظر: ابن جزي، أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، القوانين الفقهية، (د.م. دن، د.ط. د.ت)، ص١٦٩.

٤٥ انظر: الحقييل، ياسر بن حمد، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة العدل، ع٦٤٤، (رجب ١٤٣٥هـ/٢٠١٥م)، ص٣٢، ٣٦، ٣٩، ٤٠، والمصلح، خالد بن عبد الله، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، مجلة البحوث الإسلامية، ع١٠٩، (شوال ١٤٣٧هـ/٦/٢٠١٦م)، ص٣٦٧، ٣٦٨، ٣٦٩، ٣٧٠، والسكران، إبراهيم بن عمر، مخارج فقهية لأزمة الإسكان، <http://www.feqhweb.com/vb/t13168.html>.



٧ كيفية التسعير

لقد رسمت الشريعة الإسلامية سياسة في التسعير تقتضي العدل، وسار عليها تجار المسلمين، وهي السعر الذي لا وكس فيه ولا شطط، وهو مبني على العدل والمصلحة لكل من البائع والمشتري، وأن يكون كذلك عن رضا، ومعرفة المصالح لكل من البائع والمشتري، ويجعل للباعة في ذلك من الربح ما يقوم بهم، ولا يكون فيه إجحاف بالناس؛ لأنه إذا سَعَّر من غير رضا بما لا ربح لهم فيه، أدى إلى فساد الأسعار، وإتلاف أموال الناس، وإذا اندفعت حاجة الناس، وقامت مصالحهم بدونهم لم يفعل -على ما تقدم-. ولكي يتم الوصول إلى السعر العادل فإنه ينبغي الاستعانة بأهل الخبرة، والاستئناس كذلك برأي التجار الأُمماء، فلا ينفرد الإمام أو نائبه برسم الأسعار، بل يكون التسعير -على ما تقدم- بمشورة أهل الرأي من ذوي الاختصاص بمعرفة الأسعار وهذا ما نص عليه الحنفية^{٤٦}.

وفي المنتقى عند المالكية أنه: ينبغي للإمام أن يجمع وجوه أهل سوق ذلك الشيء المراد تسعيره، ويحضر غيرهم من أهل الخبرة بمعرفة الأسعار، استظهارًا على صدقهم -أي صدق أهل السوق- فيسألهم كيف يشترون وكيف يبيعون؟ فينازلهم إلى ما فيه سدادٌ لهم وللعمامة حتى يرضوا به^{٤٧}.

ووجه عند الشافعية أن للإمام التسعير في شدة الحال فيأخذون السلعة بقيمة المثل^{٤٨}، وكذلك من الحنابلة ذكر ابن القيم أن كيفية التسعير إنما تكون بقيمة المثل؛ لأنه لا معنى للتسعير إلا إلزامهم بقيمة المثل، فالتسعير ههنا إلزام بالعدل الذي ألزمهم الله به^{٤٩}.

وينبغي الحذر من الإجحاف في التسعير؛ لأن التسعير ما جعل إلا رفعًا للظلم، فلا يصح أن يكون هو في ذاته ظلمًا، وإنما يكون ضبطه على قانون لا يكون فيه مظلمة على أحد من الطائفتين، وذلك قانون لا يُعرف إلا بالضبط للأوقات، ومقادير الأحوال، وحال الرجال؛ لأن انتفاء صفة العدل عن التسعير يدعو إلى التهرب منه ومخالفته، أو التضجر منه أو التوقف عن الاتجار، ولا يجبرون على التسعير بسعر لا

٤٦ انظر: حاشية ابن عابدين، ٤٠٠/٦، ومجموعة من العلماء، الفتاوى الهندية، (دم، دار الفكر، ط٢، ٢١٤/٣، ١٨٩٢/م).

٤٧ انظر: الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف التجيبي القرطبي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، (مصر: السعادة، ط١، ١٩٣٢/٤/١٩١٤م)، ١٩/٥.

٤٨ انظر: البيهقي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، ط١، (دم، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٨/هـ ١٩٩٧م)، ٥٨٤/٣، والرويانى، بحر المذهب، ١٧٥/٥.

٤٩ انظر: ابن القيم، الطرق الحكيمة، ص٢٠٦.



www.mecsaj.com/ar

يرضونه^{٥٠}.

ومن هنا يعلم أن على الجهات المعنية – عند إرادة التسعير- دراسة وضع السوق دراسة فاحصة، والاستعانة بالخبراء والاقتصاديين، وإحضار الأطراف المعنية بالقضية كافة والسماع من الجميع، في مجالس ومؤتمرات تُعقد لأجل هذه القضية، ويصدر الرأي فيها بناء على تلك التوصيات والرؤى المطروحة؛ لأنه لا يجوز عند أحد من العلماء أن يقول لهم لا تبيعوا إلا بكذا وكذا ربحتم أو خسرتم من غير أن ينظر إلى ما يشتركون به، ولا أن يقول لهم فيما قد اشتروه لا تبيعوا إلا بكذا وكذا مما هو مثل الثمن أو أقل^{٥١}.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على رسوله الهادي إلى صراطه المستقيم، وعلى آله وصحبه، وبعد:
في ختام هذا البحث هذه أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث من خلال بحثه، وهي على النحو التالي:

أولاً- أبرز النتائج:

- ١- الأراضي البيضاء على نوعين: أراضٍ بيضاء عامة حكومية، وأرضٍ بيضاء خاصة للأفراد، والبحث يسلط الضوء على الأراضي البيضاء الخاصة.
- ٢- المراد بالأراضي البيضاء في هذا البحث هي: الأراضي التي ضمن النطاق العمراني، وحسبت منفعتها من قبل ملاكها، إما لعدم حاجتهم لبيعها، أو بانتظار أن تصل عروض الأسعار لما يرضيهم.
- ٣- تعريف التسعير هو: أن يأمر الإمام أو نائبه أهل السوق ألا يبيعوا إلا بسعر كذا، فيمنعوا الزيادة أو النقصان لمصلحة

٥٠ انظر: ابن العربي، محمد بن عبد الله بن محمد المعافري، عارضة الأحوذى، دط، (بيروت: دار الكتب العلمية، دط، دبت)، ٥٤/٦.

٥١ انظر: ابن القيم، الطرق الحكمية، ص ٢١٤، والحقيل، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة العدل، ٦٤ع، ص ٣٠، والسحيباني، عبد الله بن عمر، التسعير في ظل الأزمات المالية المعاصرة،

<http://www.islamtoday.net/bohooth/artshow-86-124167.htm>



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

٤- يجوز تسعير الأراضي البيضاء إن اقتضت المصلحة ذلك، لكن بشروط وهي: أن يكون منشأ تملك الأرض بالمعاوضة، وتبلغ مساحتها ما لا يقل عن خمسة آلاف متر، ومضى على شرائها أكثر من سنتين دون تطويرها أو الاستفادة منها.

ثانياً- التوصيات:

من خلال الدراسة والنتائج خلص الباحث إلى توصيات وهي:

- ١- إنشاء بورصة للعقار على غرار سوق الأسهم، حتى تراقب فيه مؤشرات سوق العقار.
 - ٢- إنشاء مركز للدراسات والأبحاث في السوق العقارية يُعنى بمتابعة السوق بشكل دائم وتحديث بياناته، وإجراء المزيد من الدراسات والحلول الممكنة لمشكلة الأراضي عمومًا، والبيضاء خصوصًا.
- هذا وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

فهرس المصادر والمراجع

١. ابن إبراهيم، محمد بن إبراهيم، (١٣٩٩هـ/١٩٧٩م)، فتاوى ورسائل سماحة الشيخ ابن إبراهيم، تحقيق محمد بن عبد الرحمن بن قاسم، (الطبعة الأولى)، مكة المكرمة: مطابع الحكومة.
٢. الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف التجيبي القرطبي الأندلسي، (١٣٣٢هـ/١٩١٤م)، المنتقى شرح الموطأ، (الطبعة الأولى)، مصر: السعادة.
٣. البجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر، (١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، حاشية البجيرمي، (بدون طبعة)، د.م: دار الفكر.
٤. البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، صحيح البخاري، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر، (الطبعة الأولى)، د.م: دار طوق النجاة.
٥. البغوي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء، (١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، التهذيب في فقه الإمام الشافعي، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، (الطبعة الأولى)، د.م، دار الكتب العلمية.
٦. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين، (د.ت)، كشف القناع، (د.ط)، د.م: دار الكتب العلمية.
٧. ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم، (١٤١٦هـ/١٩٩٥م)، مجموع الفتاوى، تحقيق عبد الرحمن ابن محمد بن قاسم، (بدون طبعة)، المدينة النبوية: مجمع الملك فهد لطباعة



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

المصحف الشريف.

٨. الحربي، إبراهيم بن إسحاق الحربي أبو إسحاق، (١٤٠٥هـ/١٩٨٥م)، غريب الحديث، تحقيق سليمان بن إبراهيم العايد، (الطبعة العاشرة)، مكة المكرمة: جامعة أم القرى.
٩. الحقيقل، ياسر بن حمد، (١٤٣٥هـ/٢٠١٥م)، أحكام احتكار الأراضي السكنية، مجلة العدل، ٦٤٤ع، رجب.
١٠. ابن جزري، أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، (د.ت)، القوانين الفقهية، (بدون طبعة)، د.م، د.ن.
١١. الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، (١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م)، نهاية المطلب، تحقيق عبد العظيم الديب، (الطبعة الأولى)، د.م: دار المنهاج.
١٢. دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر (٢٠٠٦/٧/١٢ – ٢٠٠٨/٣/١٩)، في الكويت.
١٣. ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي، (١٤٠٨هـ/١٩٨٨م)، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، (الطبعة الثانية)، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
١٤. الرصاع، أبو عبد الله محمد بن قاسم الأنصاري، (٣٥٠هـ/١٩٣١م)، شرح حدود ابن عرفة، (الطبعة الأولى)، د.م، المكتبة العلمية.
١٥. الروياني، أبو المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل، (١٤٢٨هـ/٢٠٠٩م)، بحر المذهب، تحقيق طارق فتحي السيد، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الكتب العلمية.
١٦. الزبيدي، أبو الفيض محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، (د.ت)، تاج العروس، (د.ط)، د.م: دار الهداية.
١٧. أبو زيد، أبو محمد عبد الله بن عبد الرحمن النفزي القيرواني، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، النوادر والزيادات، تحقيق عبد الفتاح محمد الحلو، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
١٨. الزليعي، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن، (١٣١٣هـ/١٨٩٥م)، تبیین الحقائق، (الطبعة الأولى)، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية.
١٩. السحبياني، عبد الله بن عمر، التسعير في ظل الأزمات المالية المعاصرة، تم الاسترجاع من <http://www.islamtoday.net/bohooth/artshow-86-124167.htm>، استعرض بتاريخ ١٠/١٠/٢٠١٧م.



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

٢٠. السرخسي، أبي سهل شمس الأئمة محمد بن أحمد، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، المبسوط، (د.ط.)، بيروت: دار المعرفة.
٢١. السكران، إبراهيم بن عمر، مخارج فقهية لأزمة السكان، تم الاسترجاع من <http://www.feqhweb.com/vb/t13168.html>، استعرض بتاريخ ٧/٥/٢٠١٤هـ-١٥/٦/٢٠١٦م.
٢٢. الشوكاني، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م)، نيل الأوطار، تحقيق عصام الدين الصباطي، (الطبعة الأولى)، مصر: دار الحديث.
٢٣. صحيفة الاقتصادية، السعودية، ٢٦/٨/٢٠١٢.
٢٤. صحيفة الرياض، السعودية، ١٨/١١/٢٠١٥م.
٢٥. صحيفة اليوم، السعودية، ٧/٤/٢٠١٤م.
٢٦. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز الدمشقي الحنفي، (١٤١٢هـ/١٩٩٢م)، رد المحتار على الدر المختار، (الطبعة الأولى)، بيروت: دار الفكر.
٢٧. ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله النمري القرطبي، (١٤٠٠هـ/١٩٨٠م)، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق محمد أحمد ولد مادريك الموريتاني، (الطبعة الثانية)، الرياض: مكتبة الرياض الحديثة.
٢٨. ابن العربي، محمد بن عبد الله بن محمد المعافري، (د.ت)، عارضة الأحوزي، (بدون طبعة)، بيروت: دار الكتب العلمية.
٢٩. العمراني، أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم، (١٤١٢هـ/٢٠٠٠م)، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق قاسم محمد النوري، (الطبعة الأولى)، جده: دار المنهاج.
٣٠. ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، (١٣٨٨هـ/١٩٦٨م)، المغني، (بدون الطبعة)، القاهرة: مكتبة القاهرة.
٣١. ابن قدامة، شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد المقدسي، (د.ت)، الشرح الكبير، (د.ط.)، دم: دار الكتاب العربي.
٣٢. ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين، (د.ت)، الطرق الحكمية، (د.ط.)، دم: مكتبة دار البيان.
٣٣. الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، (١٤٠٦هـ/١٩٨٦م)، بدائع الصنائع، (الطبعة الثانية)، دم: دار الكتب العلمية.



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

- ٣٤ . اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، (د.ت)، فتاوى اللجنة الدائمة، (د.ط)، المجموعة الأولى، الرياض: رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء.
- ٣٥ . اللخمي، أبو الحسن علي بن محمد الربيعي، (١٤٣٢هـ/١١/٢٠م)، التبصرة، تحقيق أحمد عبد الكريم نجيب، (الطبعة الأولى)، قطر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- ٣٦ . مجمع اللغة العربية المعاصرة، (د.ت)، المعجم الوسيط، (د.ط)، د.م: دار الدعوة.
- ٣٧ . مجموعة من العلماء، فتاوى إسلامية، (١٤١٣هـ/١٩٩٣م)، (الطبعة الأولى)، الرياض: دار الوطن.
- ٣٨ . مجموعة من العلماء، الفتاوى الهندية، (١٨٩٢هـ/١٣١٠م)، (الطبعة الثانية)، د.م، دار الفكر.
- ٣٩ . المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان، (د.ت)، الإنصاف، (الطبعة الثانية)، د.م: دار إحياء التراث العربي.
- ٤٠ . مرسوم سلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠م.
- ٤١ . المزيني، خالد بن عبد الله، حكم احتكار الأراضي وفرض الزكاة عليها، تم الاسترجاع من <https://saaid.net/Doat/muzeini/21.htm>، استعرض بتاريخ ٥/٦/٢٠١٤هـ-٢٠١٧/٣/٣م.
- ٤٢ . مسلم، أبو الحسن مسلم بن الحجاج النيسابوري، (د.ت)، صحيح مسلم، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، (د.ط)، بيروت: إحياء التراث العربي.
- ٤٣ . المصلح، خالد بن عبد الله، الحلول المقترحة لمشكلة الأراضي البيضاء رؤية شرعية، مجلة البحوث الإسلامية، ١٠٩٤، شوال ١٤٣٧هـ/٦/٧/٢٠١٦م.
- ٤٤ . ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين الأنصاري الرويفعي الإفريقي، (١٤١٤هـ/١٩٩٤م)، لسان العرب، (الطبعة الثالثة)، بيروت: دار صادر.
- ٤٥ . الأنصاري، زكريا بن محمد بن زكريا، والسنيكي، وزين الدين أبو يحيى، (د.ت)، أسنى المطالب، (بدون طبعة)، د.م: دار الكتاب الإسلامي.
- ٤٦ . النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، (١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، (الطبعة الثانية)، بيروت: دار إحياء التراث.
- ٤٧ . النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، (١٤١٢هـ/١٩٩١م)، روضة الطالبين، تحقيق زهير الشاويش، (الطبعة الثالثة)، بيروت: المكتب الإسلامي.
- ٤٨ . الهروي، علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين، (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م)، مرقاة المفاتيح،



www.mecsaj.com/ar

المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الابحاث العلمية و التربوية (MECSJ)

العدد الثالث والعشرون (أذار) 2020

ISSN: 2617-9563

(الطبعة الأولى)، بيروت: دار الفكر.

٤٩ . وزارة العدل، (١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل، (الطبعة الثانية)،

السعودية، وزارة العدل.