



كلية الشريعة والقانون بدمنهور



جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهور

بحث مستقل من

العدد الرابع والأربعين - "إصدار يناير ٢٠٢٤م - ١٤٤٥هـ"

سلطة ولي الأمر في التصرف المصلي
في عقارات الدولة في الفقه الإسلامي
"دراسة فقهية مقارنة"

The Authority Of The Guardian In Dealing With The Estate
States Interests In The Islamic Jurisprudence
A Comparative Jurisprudential Study

الدكتور

محمد على على عكاز

أستاذ ورئيس قسم الفقه

ووكيل كلية الشريعة والقانون بدمنهور لشؤون التعليم والطلاب

مجلة البحوث الفقهية والقانونية
مجلة علمية عالمية متخصصة ومُحكّمة
من السادة أعضاء اللجنة العلمية الدائمة والقارئة
في كافة التخصصات والأقسام العلمية بجامعة الأزهر

المجلة مدرجة في الكشاف العربي للإستشهادات المرجعية ARABIC CITATION INDEX

على Clarivate Web of Science

المجلة مكشّفة في قاعدة معلومات العلوم الإسلامية والقانونية من ضمن قواعد بيانات دار المنظومة

المجلة حاصلة على تقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

المجلة حاصلة على تصنيف Q3 في تقييم معامل "Arcif" العالمية

المجلة حاصلة على تقييم ٨ من المكتبة الرقمية لجامعة الأزهر

رقم الإيداع

٦٣٥٩

الترقيم الدولي

(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة

+201221067852

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

<https://jlr.journals.ekb.eg>

**سلطة ولي الأمر في التصرف المصلي
في عقارات الدولة في الفقه الإسلامي
"دراسة فقهية مقارنة"**

**The Authority Of The Guardian In Dealing With The Estate
States Interests In The Islamic Jurisprudence
A Comparative Jurisprudential Study**

الدكتور

محمد على على عكار

أستاذ ورئيس قسم الفقه

وهوكل كلية الشريعة والقانون بدمنهور لشؤون التعليم والطلاب

سلطة ولى الأمر في التصرف المصلحي في عقارات الدولة في الفقه الإسلامي "دراسة فقهية مقارنة"

محمد على على عكاز

قسم الفقه العام، كلية الشريعة والقانون بدمنهور، جامعة الأزهر، مصر.

البريد الإلكتروني: mohamedokaz.3523@azhar.edu.eg

ملخص البحث:

يتلخص البحث في مدى سلطة ولى الأمر في تخصيص وتأجير واستثمار عقارات الدولة وبما أن الأصل في إجراءات عمليات التصرف في عقارات الدولة بالبيع والتأجير والاستثمار هو الإباحة، فلا يحظر منها إلا ما كان مناقضاً لحكم الله تعالى، وحكم رسول الله صلى الله عليه وسلم، وبناء عليه فإن تصرف ولى الأمر في عقارات الدولة يبنى على القاعدة الفقهية أن تصرف ولى الأمر على الرعية منوط بالمصلحة .

وكشفت نصوص فقهاء المذاهب الفقهية المختلفة، على وقوع اتفاق، على جريان هذه القاعدة في تصرفات الأفراد على الأموال العامة، وكذا تصرف صاحب الولاية، بما لا يتعارض مع المصلحة العامة المنوطة بهذا النوع من الأموال، كبيع المال العام، أو هبته، أو إحيائه، أو وضع اليد عليه وغيرها من التصرفات، التي تستمد أحكامه من قواعد المعاملات الخاصة.

ومتى خرج التصرف في المال العام عن ابتغاء المصلحة الخاصة، ليدخل ضمن التعامل الخادم للمصلحة العامة بين الأشخاص (الحكومية وغيرها)، تعطل مفعول القاعدة، ليفسح المجال استثناء لهؤلاء الأشخاص للقيام بالتصرفات المتنوعة في حدود النفع العام.

(٤)

سلطة ولي الأمر في التصرف المصلحي في عقارات الدولة في الفقه الإسلامي "دراسة فقهية مقارنة"

والذي أضيفه في هذا المقام، بعض نصوص فقهاء الشريعة الإسلامية، المصرحة بهذا التخصص مع بيان حقيقة العقد الذي يبرمه ولي الأمر (الجهة المختصة) مع المتفعين بحافات الطرق، وشواطئ البحار، والأنهار الكبيرة، ورحاب الشوارع. كما يجوز بيع الوقف وإبداله إذا تعطلت مصالحه أو قل الانتفاع به أو كان في بيعه أو إبداله أو نقله مصلحة للمسلمين، لكن لا ينبغي للواقف أو لناظره التصرف إلا بعد مراجعة المحكمة.

الكلمات المفتاحية: ولي الأمر، العقارات، الفقه، استثمار العقار، تأجير العقار.

The authority of the Guardian in Dealing with the Estate states interests in the Islamic Jurisprudence a comparative jurisprudential study

Mohamed Ali Ali Okaz

Department of general Jurisprudence, Faculty of Sharia and Law, AlAzhar university, Damanhour, Egypt.

E-mail: mohamedokaz.3523@azhar.edu.eg

Abstract:

This research is handling the extent of the authority of the guardian in nominating or leasing or investing the estates of the state as according to that the asset in processes in dealing of the estates of the state to be sold or leased or invested freely, so it is not prohibited unless it is contradictories to the Rules of Allah and the obedience of Prophet Mohamed (peace be upon him) therefore the dealing with the estates of the state is based on the rules of jurisprudence in dealing by the guardians to be watched over according to the interests

Some texts discovered the jurisprudents in some different jurisprudence creeds, to get into an agreement accordingly to the rules of individuals dealing with the public funds also, the dealing of guardians owners in which opposing the public interests in this type of funds, as sales the public funds or giving for free or surviving it or handing placements of other dealings, that extracted from the provisions of the special transactional rules

So when the dealing is out of the public funds from the special interests, to be included in dealings to promote the public interests among people (governmental or other bodies) it is breaching the activation of the rules to enlarge the scope with exception that some people are performing some dealings in deferent manners in the limits of public interests

In this research I shall add that some texts in the jurisprudential Islamic Sharia explicitness in this respect with noting that some truth of the agreement signed by the guardian with the beneficiaries with the on the edges of the roads or sea beaches or large rivers or main streets

(٦)

سلطة ولي الأمر في التصرف المصلحي في عقارات الدولة في الفقه الإسلامي "دراسة فقهية مقارنة"

It is allowed that the endowment could be sold or replaced if its interests diminished or breached or in its sale or replacement or transferring is in the Muslims interests as it is not allowed for the endower or his counterpart ability to deal with it unless a permit issued and made by the courts

Keywords: Guardian, Estates, Jurisprudence, Estates Investments, Estate Leases.

مقدمة

الحمد لله وحده، الذي علمنا من فيض علمه ما لم نكن نعلم، وكان فضله سبحانه وتعالى علينا عظيمًا، ومنحنا من واسع حكمته، وكريم إحسانه، فسبحانه العليم الحكيم، له أجمل الشكر، ومنتهى التعظيم، وأفضل الصلاة، وأزكى التسليم على نبينا محمد صلى الله عليه وسلم، وعلى اله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

إن مصطلح الاستثمار مطروق في كتب الفقهاء غير أنه مستعمل بمعانيه اللغوية الدالة على النماء والزيادة والكثرة.

وأن الأصل في إجراءات عمليات التصرف في عقارات الدولة بالبيع والتأجير والاستثمار هو الإباحة، فلا يحظر منها إلا ما كان مناقضاً لحكم الله تعالى، وحكم رسول الله صلى الله عليه وسلم، يقول الإمام الشافعي رحمه الله: "فأصل البيوع كلها مباح؛ إذا كانت برضا المتبايعين الجائزي الأمر فيما تبايعا، إلا ما نهى عنه رسول الله صلى الله عليه وسلم، وما كان في معنى ما نهى عنه رسول الله صلى الله عليه وسلم محرم بإذنه داخل في المعنى المفضي المنهي عنه، وما فارق ذلك أبحنه بما وصفنا من إباحة البيع في كتاب الله تعالى"^(١).

وإن تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة، لما يجب على ولي الأمر فعله في شؤون المسلمين كلها، ومنها المال العام، وعلى هذا فحيث تجد الفقهاء يطلقون التخيير لولي الأمر في شؤون المسلمين، كقولهم: الحكم في الأسرى، وفي تفريق أموال بيت المال، وفي تولية القضاء، فإنهم لا يعنون - بحال - إطلاق الاختيار له، بحسب هواه، بل تقييده بمقتضى هذه القاعدة، وهو اختيار الأصلح، وتسميتهم ذلك خيرة يقصدون به أنه لا

(١) الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن عبد المطلب المتوفى سنة

(٢٠٤هـ)، الأم، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، (١٤١٠هـ / ١٩٩٠م)، ج ٣، ص ٢.

يتحتم عليه قبل الفكر والنظر فعل خصلة من الخصال، وإنما يجب عليه أن يبذل غاية الجهد في اختيار ما هو أصح للمسلمين^(١)، فإذا استوعب الفكر والنظر في وجوه المصالح، فوجد مصلحة هي أرجح للمسلمين، تحتم عليه تحصيلها، وأثم بتفويتها. ويعد موافقة ولي أمر المسلمين أو من ينوب عنه في الموافقة على تأجير أو بيع أو استثمار عقارات الدولة، منوط بالمصلحة العامة.

خطة البحث :

وتتكون من مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة :

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: التعريف بالتخصيص في اللغة والفقه الإسلامي.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: التعريف بالتخصيص في اللغة.

الفرع الثاني: التعريف بالتخصيص في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: التعريف بالعقار في اللغة والفقه الإسلامي.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: التعريف بالعقار في اللغة.

الفرع الثاني: التعريف بالعقار في الفقه الإسلامي.

المبحث الثاني : مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية

وشروطها في الفقه الإسلامي.

(١) السرخسي، المبسوط، ج ١٠، ص ٦٣؛ تقي الدين أبي بكر محمد بن محمد البلاطنسي، تحرير

المقال فيما يحل ويحرم من بيت المال، تحقيق: فتح الله محمد غازي، بدون طبعة، القاهرة، دار الوفاء

للطباعة والنشر والتوزيع، (١٩٨٩م)، ص ١٤١.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مدى سلطة ولى الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: شروط تخصيص عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المبحث الثالث : سلطة ولى الأمر في تأجير عقارات الدولة وشروطها في الفقه الإسلامي .

وفيه مطلبان:

المطلب الأول : مدى مشروعية تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني: شروط تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المبحث الرابع: سلطة ولى الأمر في استثمار عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المبحث الخامس: سلطة ولى الأمر في بيع واستبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مدى مشروعية بيع واستبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني: مدى مشروعية استبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان. المطلب الأول: التعريف بالتخصيص في اللغة والفقه الإسلامي.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: تعريف التخصيص في اللغة

التخصيص في اللغة: من خصه بالشيء يخصه خصًّا، خصوصًا، وخصوصية والفتح أفصح، وخصص يخصص، تخصيصًا، فهو مخصص، والمفعول مخصص، وخصيصي^(١)، وخصمه، واختصه أفرده به دون غيره، ويقال: اختص فلان بالأمر وتخصص له إذا انفرد، وخص غيره واختصه بیره^(٢). ومنه قال تعالى: (يَخْتَصُّ بِرَحْمَتِهِ مَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ ذُو الْفَضْلِ الْعَظِيمِ) ﴿٣﴾.

والتخصيص: الانفراد، والخاص، والخاصة: خلاف العامة، والتخصيص ضد التعميم^(٤)، فالتخصيص يبين أن ما خرج عن العموم، وهو المخصوص، لم يكن المتكلم قد أراد بلفظه الدلالة عليه. وقال الرغب الأصفهاني: تفرد بعض الشيء بما لا يشاركه فيه الجملة، وذلك خلاف العموم^(٥).

(١) د. أحمد عمر وآخرون، معجم اللغة العربية المعاصرة، المرجع السابق، ج ١، ص ٦٥١.

(٢) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ٨، ص ٢٩٠.

(٣) سورة البقرة: من الآية [١٠٥].

(٤) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ٧، ص ٢٤؛ أحمد الفيومي، المصباح

المنير، مرجع سابق، ج ١، ص ٢٠٥؛ القاموس المحيط، مرجع سابق، ج ٢، ص ٣١٢.

(٥) الراغب الأصفهاني، المفردات في غريب القرآن، تحقيق: صفوان عدنان، الطبعة الأولى، دمشق،

دار القلم، (١٤١٢هـ)، ص ٢٨٤.

ومما تقدم نرى: أن التخصيص لغة مصدر (خصص)، وهو الانفراد بالشيء، وأن الخاص والخصوص يفيد نفس المعنى لكنه يختلف اعتبار مقابله؛ فالخصوص يقابل العموم، والتخصيص يقابل التعميم، والخاص يقابل العام.

الفرع الثاني

تعريف التخصيص في الفقه الإسلامي

لا يخرج المعنى الاصطلاحي للاختصاص في عبارات الفقهاء عن المعنى اللغوي، فقد عرف علماء الأصول التخصيص والاختصاص بأنه: "قصر العام على بعض مسمياته أو أفرادها"^(١).

وقد ذكر فقهاء الشريعة الإسلامية أنواعاً من الاختصاصات والتخصيص:

كاختصاصه صلى الله عليه وسلم على سائر الأنبياء عليهم السلام بقوله «أُعْطِيَتْ خَمْسًا لَمْ يُعْطَهُنَّ أَحَدٌ مِنَ الْأَنْبِيَاءِ قَبْلِي: نُصِرْتُ بِالرُّعْبِ مَسِيرَةَ شَهْرٍ، وَجُعِلَتْ لِي الْأَرْضُ مَسْجِدًا وَطَهُورًا، وَإِيمًا رَجُلٍ مِنْ أُمَّتِي أَدْرَكْتُهُ الصَّلَاةَ فَلْيُصَلِّ، وَأُحِلَّتْ لِي الْغَنَائِمُ، وَكَانَ النَّبِيُّ يُبْعَثُ إِلَى قَوْمِهِ خَاصَّةً، وَبُعِثْتُ إِلَى النَّاسِ كَافَّةً، وَأُعْطِيَتْ الشَّفَاعَةَ»^(٢).

واختصاصه صلى الله عليه وسلم على سائر أمته بأحكام لا يشاركونه فيها، منها إباحة التزوج بدون مهر، لقوله تعالى: (وَأَمْرًا مُمِئَةً أَنْ وَهَبْتَ نَفْسَهَا لِلنَّبِيِّ إِنْ أَرَادَ النَّبِيُّ أَنْ يَسْتَنْكِحَهَا خَالِصَةً لَكَ مِنْ دُونِ الْمُؤْمِنِينَ)^(٣)

(١) تقي الدين أبو البقاء محمد بن أحمد بن عبد العزيز بن علي الفتوحى المعروف بابن النجار الحنبلي، شرح الكوكب المنير، تحقيق: محمد الزحيلي، نزيه حماد، الطبعة الثانية، الرياض، مكتبة العبيكان، (١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، ج٣، ص٢٦٧؟

(٢) صحيح البخاري، باب قول النبي صلى الله عليه وسلم «جُعِلَتْ لِي الْأَرْضُ مَسْجِدًا وَطَهُورًا»، حديث رقم (٤٣٨)، ج١، ص٩٥.

(٣) سورة الأحزاب: من الآية [٥٠].

وكاختصاص بعض الأمكنة بمزيد الأجر، ومضاعفة الحسنات على الأعمال الصالحات فيها، كاختصاص الله سبحانه وتعالى المساجد الثلاثة بمزايا ليست لغيرها من المساجد، فعن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «لَا تُشَدُّ الرَّحَالُ إِلَّا إِلَى ثَلَاثَةِ مَسَاجِدَ: مَسْجِدِي هَذَا، وَمَسْجِدِ الْحَرَامِ، وَمَسْجِدِ الْأَقْصَى»^(١).

وكخصوصية بعض الأزمنة بعظيم الشرف، ومضاعفة الأجر فيها على العمل الصالح دون بقية الأزمنة، كاختصاص ليلة القدر بما ذكر الله تعالى عنها في قوله: (إِنَّا أَنْزَلْنَاهُ فِي لَيْلَةِ الْقَدْرِ ﴿١﴾ وَمَا أَدْرَاكَ مَا لَيْلَةُ الْقَدْرِ ﴿٢﴾ لَيْلَةُ الْقَدْرِ خَيْرٌ مِنْ أَلْفِ شَهْرٍ ﴿٣﴾ تَنْزِيلُ الْمَلَائِكَةِ وَالرُّوحِ فِيهَا بِإِذْنِ رَبِّهِمْ مِنْ كُلِّ أَمْرٍ ﴿٤﴾ سَلَامٌ هِيَ حَتَّى مَطَلَعِ الْفَجْرِ ﴿٥﴾)^(٢).

المراد هنا: بيان أن العلماء استخدموا كلمة الاختصاص والتخصيص في الاصطلاح بمعناها اللغوي، الذي يدل على تفرد الشيء بما لا يشاركه فيه غيره^(٣).

(١) صحيح مسلم، باب لا تشد الرحال إلا إلى ثلاثة مساجد، حديث رقم (١٠١٤)، ج ٢، ص ١٣٩٧.

(٢) سورة القدر: الآيات [٥ / ١].

(٣) لمزيد من البيان في ذلك انظر: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية، زاد المعاد في هدي خير المعاد، الطبعة السابعة والعشرين، بيروت، مؤسسة الرسالة،

(١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م)، ج ١، ص ٤٢ وما بعدها

المطلب الثاني: التعريف بالعقار في اللغة والفقه الإسلامي الفرع الأول: تعريف العقار في اللغة

العقار في اللغة: الضيعة^(١) والنخل والأرض ونحو ذلك يقال: ما له دار ولا عقار^(٢). قال في المصباح المنير: "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل"^(٣).
ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقاراً^(٤)،
وفي الحديث: «مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا...»^(٥).

وأطلق بعضهم العقار بمعنى اليبس^(٦)، فكل ما ليس بماء فهو عقار على هذا الإطلاق.
وفي ضوء ما سبق يتبين لنا أن العقار يرد عند علماء اللغة بعدة معانٍ والمختار منها هو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل.

(١) الضياع: جمع الضيعة، وهي العقار والدور سميت ضياعاً؛ لأنها تضيع إذا ترك تعهدها وعمارتها، قال الأزهرى: الضيعة والضياع عند الحاضرة: مال الرجل من النخل والكرم والأرض. انظر: محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى، الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠١١م)، ج ٢١، ص ٤٣٢؛ الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مرجع سابق، ج ١، ص ٩٦٠

(٢) المغرب في ترتيب المعرب، بدون طبعة، دار الكتب العربي، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٧٤؛ الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مرجع سابق، ج ١، ص ٥٧٠.

(٣) أحمد الفيومي، المصباح المنير، مرجع سابق، ج ٢، ص ٤٢١.

(٤) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ج ٤، ص ٥٩٧.

(٥) مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، حديث رقم (١٨٧٣٩)، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (١٤٢١هـ / ٢٠٠١م)، ج ٣١، ص ٣٦. حديث حسن بمتابعاته وشواهده، وهذا إسناد ضعيف لضعف إسماعيل ابن إبراهيم، واضطرابه فيه، وقد سلف في مسند المكين برقم (١٥٨٤٢) بزيادة عمرو بن حريث في الإسناد بين عبد الملك بن عمير وسعيد بن حريث، وشيخ أحمد هناك: هو ابن نُمير. ويسطنا القول فيه ثمت.

(٦) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ج ٤، ص ٥٩٧.

الفرع الثاني: تعريف العقار في الفقه الإسلامي

انتهج فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف العقار منهجين، يتفقان في جزء ويختلفان في آخر. فقد اتفق عامة فقهاء الإسلام من أصحاب المذاهب الأربعة^(١) على دخول الأرض في مسمى العقار^(٢)، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرها هل تدخل في مسمى العقار؟ على اتجاهين:

الاتجاه الأول: أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغراس والبناء لا يدخلان

في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية^(٣)، والحنابلة^(٤).

جاء في مجمع الأنهر: "هي... تملك العقار، وهو: الضيعة، وقيل: ما له أصل من دار وضيعة، وما في حكمه كالعلو دون المنقول كالشجر والبناء، فإنه من منقول لم تجب الشفعة فيه إلا بتبعية لعقار كالدار والكرم والرحى والبئر وغيرها"^(٥).

(١) محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي، العقود الدرية في تنقيح الفتاوي

الحامدية، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، بدون تاريخ، (ج ٢، ص ١١)

(٢) محمد بن عرفة الدسوقي المتوفى سنة (١٢٣٠هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بدون

طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ، ج ٣، ص ٤٧٦؛ شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب

الشربيني الشافعي، مغنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب

العلمية، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م) ج ٣، ص ١٤٩؛ مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحياني

مولدا ثم الدمشقي الحنبلي، مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، الطبعة الثانية، بيروت، المكتب

الإسلامي، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م)، ج ٤، ص ١٠٩.

(٣) محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الحنفي المتوفى سنة (١٢٥٢هـ)، رد المحتار على

الدر المختار، الطبعة الثانية، بيروت، دار الفكر، (١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م)، ج ٤، ص ٣٦١.

(٤) موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي المتوفى سنة (٦٢٠هـ)، المغني، بدون طبعة،

القاهرة، مكتبة القاهرة، (١٩٦٨م)، ج ٧، ص ٣٦٤؛ علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوى

المتوفى سنة (٨٨٥هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث

العربي، بدون تاريخ، ج ١٥، ص (٣٧٠/ ٣٧١).

(٥) عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، يعرف بداماد أفندي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى

الأبهر، بدون طبعة، بيروت، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ، ج ٢، ص (٤٧١/ ٤٧١).

وجاء في المطلع على أبو المقنع: عند قول المصنف (في الحجر ثم بالأثاث ثم بالعقار) ما نصه: "العقار بالفتح: الأرض، والضياع، والنخل، ومنه قولهم: ما له دار ولا عقار"^(١).

وقال في كشاف القناع: "ولا شفعة أيضًا فيما ليس بعقار كشجر مفرد وحيوان وبناء مفرد عن أرض"^(٢).

وأصحاب هذا الاتجاه يطلقون على الغراس والبناء عقارًا بالتبع للأرض، فإذا انفصلا عن الأرض فليسا بعقار.

قال في درر الحكام في شرح مجلة الأحكام: "فإذا اعتبرت الأبنية والأشجار مع الأرض الواقعة عليها تعد حينئذ عقارًا، أما إذا اعتبرت لوحدها بدون الأراضي الواقعة عليها فتعد منقولاً"^(٣).

الاتجاه الثاني: أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي، وهو مذهب المالكية^(٤)، والشافعية^(٥)؛ لأنهم يجعلون العقار ما لا يمكن نقله وتحويله مع بقاء هيئته وصورته، وهذا يشمل البناء والأشجار إذ ينقلهما تغيير حالتها وهيئتهما.

(١) شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أب الفتح بن أبي الفضل البعلبي، المطلع على أبواب المقنع، الطبعة الأولى، مكتبة السوادى للتوزيع، (١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م)، ص (٢٥٥/٢٥٦).

(٢) منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلي، كشاف القناع عن متن الإقناع، بدون طبعة، القاهرة، عالم الكتب، (١٤٠٣هـ/١٩٨٣م)، ج ٤، ص ١٤٠.

(٣) علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، الطبعة الأولى، بيروت، دار الجيل، (١٤١١هـ/١٩٩١م)، ج ١، ص ١١٦.

(٤) شهاب الدين النفاوى الأزهرى المالكي، الفواكه الدوانى على رسالة ابن أبي زيد القيروانى، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، (١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، ج ٢، ص ٩٦.

(٥) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، الطبعة الأخيرة، بيروت، دار الفكر، (١٩٩٨م)، ج ٤، ص ٩٣؛ سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهرى، المعروف بالجميل، فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب المعروف بحاشية الجميل، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ، ج ٣، ص ١٦٩.

جاء في الشرح الكبير في أثناء الكلام عن الشفعة قوله: "والعقار هو: الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"^(١).

وجاء في معنى المحتاج: "وقبض العقار، وهو: الأرض، والنخل، والضياع... وأراد بالضياع: الأبنية: تخليته للمشتري"^(٢).

وعند النظر قد يقال: إنه لا خلاف بين الاتجاهين السابقين، باعتبار أن أصحاب الاتجاه الأول يطلقون على الأبنية والأشجار عقاراً إذا اتصلت بالأرض، وهم بذلك يوافقون أصحاب الاتجاه الثاني، لكن عند التحقق يظهر أن الخلاف له ثمرة فقهية، ومن ذلك أن أصحاب الاتجاه الأول لا يقولون بالشفعة في الأشجار والأبنية إذا بيعت منفصلة عن الأرض^(٣)، بينما يجريها أصحاب الاتجاه الثاني باعتبار أنها من العقار^(٤).

ومما سبق فلعل الاتجاه المختار هو ما يوافق فقهاء المالكية والشافعية لأمرين:

الأمر الأول: أنه موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار ليشمل النخل والغراس عموماً، كما مر معناه.

(١) محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، خرج آياته وأحاديثه:

محمد عبد الله شاهين، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٣م)، ج ٣، ص ٤٧٦.

(٢) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٧١.

(٣) محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، المبسوط، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، (١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، ج ١٤، ص ١٧٧؛ البهوتي، كشاف القناع، ج ٤، ص ١٤٠.

(٤) الموطأ للإمام مالك، علق عليه وصححه ورقمه وخرج أحاديثه: محمد فؤاد عبد الباقي، بدون طبعة، بيروت، دار إحياء التراث العربي، (١٤٠٦هـ/١٩٨٥م)، ج ٦، ص ٢٠٠؛ زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنكي المتوفى سنة (٩٢٦هـ)، أسني المطالب في شرح روض الطالب، بدون طبعة، بيروت، دار الكتاب الإسلامي، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٣٦٣.

الأمر الثاني: أنه موافق للمعنى اللغوي الذي يوسع العقار كما سبق بيانه في التعريف اللغوي، قال الإمام ابن حجر عند بيان معنى العقار هل هو الضيعة أو الدار أو الأرض: "والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع"^(١).

وعليه يمكن أن يصلح تعريف العقار بقولنا: هو المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته كالأرض والبناء والأشجار^(٢).

مع ملاحظة أن هذا التعريف هو للعقار في عرف فقهاء السلف، أما الآن فالظاهر والله أعلم أن الاصطلاح مستقر على أن العقار هو الأراضي، وما اتصل بها، وهذا موافق لما سار عليه فقهاء الحنفية والحنابلة.

(١) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج٦، ص٥١٩.

(٢) انظر د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، مرجع سابق، ص(٣٨/٣٩).

المبحث الثاني :**مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية
وشروطها في الفقه الإسلامي**

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية في

الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: شروط تخصيص عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الأول:**مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية في الفقه الإسلامي**

صلاحية ولي أمر المسلمين في المال العام وظيفية، كسائر الوظائف الأخرى، وهي

فرع وظيفته العامة في شؤون المسلمين، ولا يملك ولي الأمر التصرف في المال العام من

تلقاء نفسه كما يتصرف المالك في ملكه.

فولي أمر المسلمين موظف عام يؤدي واجبه في إدارة المال العام والمحافظة عليه،

وتقع مسؤوليته أمام الله وأمام الأمة فيما استرعى من أجله؛ لأن المالك الحقيقي للمال هو

الله تعالى، ودليل ذلك قوله تعالى: **(وَأَتَوْهُمْ مِنْ مَالِ اللَّهِ الَّذِي آتَاكُمْ)**^(١). فملكية الله للمال

هي الملكية الأصلية، وملكية البشر للمال هي الملكية الواقعية، ولا تناقض بين

النسبتين^(٢).

ونسوق هنا الأدلة من الكتاب والسنة النبوية الشريفة في إثبات ملكية المال العام

للمسلمين، وأن وظيفة ولي أمر المسلمين فيه وظيفة النائب لا المالك:

(١) انظر د. محمد عبد الله العربي، الملكية الخاصة وحدودها في الإسلام، بدون طبعة، القاهرة،

المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية، (١٩٦٤م)، ص ٢٥.

(٢) سورة النور: من الآية [٣٤].

أولاً: الكتاب:

قال الله تعالى: (مَا آفَاءَ اللَّهِ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۖ لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِنْ دِيَارِهِمْ وَأَمْوَالِهِمْ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانًا وَيَنْصُرُونَ اللَّهَ وَرَسُولَهُ أُولَئِكَ هُمُ الصَّادِقُونَ) (١).

والفيء من موارد المال العام، فاستوعب المسلمين جميعاً، وعلل صرفه إلى هؤلاء بقوله: (لَا يَكُونُ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ) ، ومن هذا البيان والتعليل يتضح لنا أمران: أولهما: أن الفيء ليس ملكاً لفرد بعينه، ولا يجوز لفرد ولا لطائفة الاختصاص بتملكه، أو الانتفاع بشيء منه من دون المسلمين سواء أكان الفرد ولي أمر، أم غيره. والثاني: أن مالك الفيء هم المسلمون جميعاً، وهذا ما فهمه عمر بن الخطاب رضي الله عنه في مال الفتوح، من الآية بأن المال العام ليس لأحد من دون المسلمين، بل هو حق لهم جميعاً، ودولة بينهم (٢).

ثانياً: السنة النبوية:

عن أبي هريرة رضي الله عنه: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَا أُعْطِيكُمْ وَلَا أَمْنَعُكُمْ، إِنَّمَا أَنَا قَاسِمٌ أَضَعُ حَيْثُ أَمَرْتُ» (٣). فهذا رسول الله صلى الله عليه وسلم يخبرنا

(١) سورة الحشر: الآيتان [٧/٨].

(٢) أبو عبيد القاسم بن سلام بن عبد الله الهروي، الأموال، تحقيق: خليل محمد هراس، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ، ص ٨١؛ وانظر د. خالد الماجد، التصرف في المال العام (حدود السلطة في حق الأمة)، الطبعة الأولى، بيروت، الشبكة العربية للأبحاث والنشر، (٢٠١٣م)، ص ٣٧ (بتصرف يسير).

(٣) صحيح مسلم، باب قوله تعالى: ﴿فَأَنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ﴾ [سورة الأنفال: الآية [٤١]، حديث رقم (٣١١٧)، ج ٤، ص ٨٥.

بأن المنع والعطاء من المال العام ليس بإرادته، واختياره كما يفعل المالك الذي أبيع له التصرف في ماله... وإنما هو عبد الله يقسم المال بأمره، فيضعه حيث أمره الله تعالى، قال الإمام ابن تيمية: "وليس لولاة الأمر أن يقسموا الأموال حسب أهوائه من كما يقسم المالك ملكه، فإنما هم أمناء ونواب ووكلاء، وليسوا ملاكًا"^(١).

وعندما قال رجل لعمر بن الخطاب رضي الله عنه: يا أمير المؤمنين لو وسعت على نفسك في النفقة، من مال الله تعالى، فقال له عمر رضي الله عنه: أتدري ما مثلي، ومثل هؤلاء؟ كمثل قوم كانوا في سفر، فجمعوا منه مالاً، وسلموه إلى واحد، ينفقه عليهم، فهل يحل لذلك الرجل أن يستأثر عنهم من أموالهم^(٢)، وقال عمر رضي الله عنه: «إِنِّي أَنْزَلْتُ نَفْسِي مِنْ مَالِ اللَّهِ مَنزِلَةَ مَالِ الْيَتِيمِ، إِنْ اسْتَعْنَيْتَ مِنْهُ اسْتَعْفَقْتَ، وَإِنْ افْتَقَرْتَ أَكَلَتْ بِالْمَعْرُوفِ»^(٣).

قال البلاطيسي: "الإمام فيها كولي اليتيم لا يجوز له التصرف في شيء منها إلا بالتي هي أحسن"^(٤). والمال ملك المسلمين ولا يصرف إلا في مصالحهم، قال ابن قدامة رحمه الله: "مال بيت المال... مملوك للمسلمين، وللإمام تعيين مصارفه وترتيبه"^(٥).

(١) تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم ابن تيمية، السياسة الشرعية، الطبعة الأولى، المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد، (١٤١٨ هـ)، ص ٢٦.

(٢) ابن تيمية، السياسة الشرعية، ص ٢٦.

(٣) أبو بكر بن أبي شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان العبسي، المصنف في الأحاديث والآثار، تحقيق: كمال يوسف الحوت، باب ما قالوا في عدل الوالي وقسمه قليلا كان أو كثيرا، أثر رقم (٣٢٩١٤)، الطبعة الأولى، الرياض، مكتبة الرشد، (١٤٠٩ هـ)، ج ٦، ص ٤٦٠.

(٤) أبو بكر محمد البلاطيسي، تحرير المقال فيما يحل ويحرم من بيت المال، تحقيق: فتح الله الصباغ، الطبعة الأولى، المنصورة، دار الوفاء، (١٩٨٩ م)، ص ١٤٠.

(٥) ابن قدامة، المغنى، ج ٥، ص ٤٤١.

فالإمام نائب ووكيل، وليس له في نظر الإسلام أية قدسية، أو صفة من الصفات التي يتعالى بها عن بقية أفراد المسلمين.

فإذا كانت صلاحية ولي الأمر في المال العام نائباً عن المسلمين، وإذا كان تصرفه في المال العام واجتهاده في شؤون المسلمين منوطاً بمصلحتهم، فإن ذلك يحدد مكانته الوظيفية في أموال الدولة من خلال التشريعات والأنظمة واللوائح المحافظة على الملكية العامة، والمال العام.

فالتصرفات الصادرة من صاحب الولاية العامة، أو نوابه، والمنصبة على المال العام، كلما كانت منضبطة بقاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة"، فقد أحرزت لنفسها الجواز، ولم تلج دائرة المنع.

والدليل على ذلك ما فعله رسول الله صلى الله عليه وسلم في خيبر، حيث ترك جزءاً منها بيد اليهود يعملون فيه لصالح المسلمين، فعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «أَعْطَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ خَيْبَرَ بِشَطْرِ مَا يَخْرُجُ مِنْ تَمْرٍ أَوْ زَرْعٍ، فَكَانَ يُعْطَى أَزْوَاجَهُ كُلَّ سَنَةٍ مِائَةَ وَسَقٍ، ثَمَانِينَ وَسَقًا مِنْ تَمْرٍ، وَعِشْرِينَ وَسَقًا مِنْ شَعِيرٍ»، «فَلَمَّا وَلِيَ عُمَرُ قَسَمَ خَيْبَرَ، خَيْرَ أَزْوَاجِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُقْطَعَ لَهُنَّ الْأَرْضُ وَالْمَاءُ، أَوْ يَضْمَنَ لَهُنَّ الْأَوْسَاقُ كُلَّ عَامٍ، فَاخْتَلَفْنَ، فَمِنْهُنَّ مَنْ اخْتَارَ الْأَرْضَ وَالْمَاءَ، وَمِنْهُنَّ مَنْ اخْتَارَ الْأَوْسَاقَ كُلَّ عَامٍ، فَكَانَتْ عَائِشَةُ، وَحَفْصَةُ مِمَّنْ اخْتَارَتَا الْأَرْضَ وَالْمَاءَ»^(١). فتصرفه صلى الله عليه وسلم بوصفه الإمام الأعظم في نوع من أنواع الأموال العامة، تحقيقاً لنفع عام، اقتضته ظروف خاصة. فدل ذلك، على أن التصرفات السلطانية، في الأموال العامة، غير داخلية في

(١) صحيح مسلم، باب المساقاة، والمعاملة بجزء من الثمر والزرع، حديث رقم (١٥٥١)، ج ٣، ص

مجال تطبيق قاعدة (عدم جواز التصرف في الأموال العامة) ما فتئت هذه التصرفات ملتزمة خط المصلحة العامة.

أما نظيره، فما نص عليه الفقهاء رضوان الله عليهم من نقل جزء من الوقف إلى آخر، متى رأى الإمام مصلحة في ذلك. نقل الإمام محمد المواق عن عبد الملك قوله: "لا بأس ببيع الدار المحبسة، وغيرها، ويكره الناس السلطان على بيعها، إذا احتاج الناس إليها لجامعهم الذي فيه الخطية، وكذلك الطريق إليها.." (١).

فقال الإمام ابن عابدين تعقيماً على قول صاحب المختار "... لأن للإمام ولاية على ذلك ما نصه: "... ألا ترى إنه إذا رأى، أن يدخل بعض الطريق، في المسجد، أو عكسه، وكان في ذلك مصلحة للمسلمين كان له أن يفعل ذلك" (٢).

ولا يخفى أن الوقف مما أجمع على عدم جواز الخروج عن نص واقفه، إلا أن العلماء أجازوا للإمام التصرف فيه — استثناءً — إذا دعت حاجة الأموال العامة، كالجوامع، والطرق، وغيرها إلى ذلك، حتى تستمر في أداء خدماتها للجمهور.

كما يشهد له، جواز الاقتراض من أحد أنواع بيت المال (٣)، ليصرفه الإمام في بيت آخر — من أنواع بين المال طبعاً — متى احتاج هذا الأخير، ولم يكن فيه ما يفي لمستحقه. قال الإمام ابن عابدين: "ذكروا أنه يجب عليه — الإمام — أن يجعل لكل نوع بيتا يخصه، ولا يخلط بعضه، ببعض، وأنه إذا احتاج إلى مصرف خزانه، وليس فيها ما يفي به

(١) محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري، أبو عبد الله ابن المواق المتوفى سنة (١٩٩٤م)، التاج والإكليل لمختصر خليل، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٤م)، ج٦، ص ٤٢.

(٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج٥، ص ٤٧٥.

(٣) قسم فقهاء المذهب الحنفي بيت المال إلى أربعة أنواع: بيت الزكاة، بيت الخمس، بيت الضوائع، بيت مال الفيء. انظر: ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج٢، ص ٢٨٢.

يستقرض من خزانة غيرها، ثم إذا حصل للتي استقرض لها مال، يرد إلى المستقرض منها، إلا أن يكون المصروف من الصدقات، أو خمس الغنائم على أهل الخراج.....، فإنه لا يرد شيئاً لاستحقاقهم للصدقات بالفقر، وكذا في غيره إذا صرفه إلى المستحقين"^(١).

فالنظر كيف جوز فقهاء المذهب الحنفي، التصرف في المال العام، تملكاً، وتملياً، حيث قال: "فإنه لا يرد شيئاً" إذا كان ذلك بين الأشخاص المعنوية العامة، وهم هنا، أنواع بيت المال، أو بالتعبير الحديث فروع الخزانة العامة.

وليس المقصود من الأمثلة السابقة، التصرف في الأموال الخاصة، لحساب الأموال العامة، وهو المعروف بنزع الملكية للمصلحة العامة، فهذا أمر آخر، لكن مراد الباحث التصرف في الأموال العامة لصالح بعضها البعض (من سلطات الدولة الممثلة في هيئة العامة لعقارات الدولة إلى جهات حكومية)، متى كان في ذلك خدمة للمصلحة العامة^(٢).

ويعد تصرف ولي أمر المسلمين على الرعية منوط بالمصلحة^(٣)، فلا يجوز له التصرف

في المال العام ومنها تخصيص العقارات إلا فيما يعود بالمصلحة على المسلمين، وقد اشترط بعض فقهاء الشافعية في المصلحة المعتبرة لمشروعية التصرف في المال العام أن تكون متحققة، أو يغلب الظن بتحققها، ولا يكفي مجرد الظن، قال ابن جماعة: "وأمام من ليس في عطائه مصلحة عامة، بل قصدت مصلحة خاصة، كمن يعطى لمجرد ظن

(١) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٢، ص ٢٧.

(٢) انظر د. نذير بن محمد الطيب أوهاب، حماية المال العام في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، الرياض، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، (١٤٢٢هـ / ٢٠٠١م)، ص ٨٨.

(٣) ابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١٩هـ)، ص ١٢٣؛ عبد الرحمن بن أبي بكر، جلال الدين السيوطي، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١١هـ)، ص ٢٢٣.

صلاحه، لوجاهته، من غير حاجة... فلا يجوز صرف مال المسلمين إليه"^(١)، ووجه ذلك: حتى لا تتخذ المصلحة ستاراً يوارى التصرف الضار بالمال العام.

ومن جانب آخر، عدم نفاذ كل تصرف لا مصلحة فيه، وإبطاله إذا كان مما يقبل الإبطال، قال الإمام القرافي رحمه الله: "الأئمة معزولون عما هو ليس بأصلح حتى وإن كان صالحاً"^(٢). وقال علاء الدين الإمام: "ليس للإمام أن يقطع ما لا غنى للمسلمين عنه... ولو فعل فالمقطع وغيره سواء"^(٣)، أي سواء في الانتفاع بالإقطاع، وهذا إبطال للتخصيص لما كان غير مشروع، واستدل البلاطسي على صحة الحكم بالبطان بأن مقتضى قوله تعالى: (وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ)^(٤)، وقوله صلى الله عليه وسلم: «مَا مِنْ أَمِيرٍ يَلِي أَمْرَ الْمُسْلِمِينَ، ثُمَّ لَا يَجْهَدُ لَهُمْ، وَيَنْصَحُ، إِلَّا لَمْ يَدْخُلْ مَعَهُمُ الْجَنَّةَ»^(٥)، وقال أيضاً صلى الله عليه وسلم: «مَنْ أَحْدَثَ فِي أَمْرِنَا هَذَا مَا لَيْسَ فِيهِ، فَهُوَ رَدٌّ»^(٦)، ومن ثم فإن جميع المتصرفين من الولاة ونوابهم — وغيرهم — ممنوعين عن المفسدة الراجحة والمصلحة المرجوحة والمساوية وما لا مفسدة فيه ولا مصلحة؛ لأن

(١) أبو عبد الله بدر الدين محمد بن جماعة، تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام، تحقيق: تحقيق: فؤاد عبد المنعم، بدون طبعة، الدوحة، رئاسة المحاكم الشرعية والشؤون الدينية، (١٩٨٥م)، ص ١٠٠.

(٢) أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن القرافي، الفروق، بدون طبعة، بيروت، دار إحياء الكتب العربية، (١٣٤٤هـ)، ج ٤، ص ٣٦.

(٣) عبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، يعرف بداماد، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، بدون طبعة، بيروت، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٥٦١.

(٤) سورة الأنعام: من الآية [١٥٢].

(٥) صحيح مسلم، باب استحقاق الوالي الغاش لرعيته النار، حديث رقم (١٤٢)، ج ١، ص ١٢٦.

(٦) صحيح البخاري، باب إذا اصطلحوا على صلح جور فالصلح مردود، حديث رقم (٢٦٩٧)، ج ٣، ص ١٨٤.

هذه الأقسام الأربعة ليس مما هو أحسن، وتكون الولاية متناولة جلب المصلحة الخالصة أو الراجحة، أو درء المفسدة الخالصة أو الراجحة^(١)، ويكون تصرفهم بغير ذلك — لو تصرفوا — باطلاً، غير نافذ.

ومن المعلوم أن التصرف بالمصلحة غير خاص بتصرف ولي الأمر، بل هو قيد عام على كل متصرف في شيء من المال العام، ممن أذن له بالتصرف فيه، من آحاد الناس، كما تفيده القاعدة الفقهية بأن: "كل متصرف عن الغير فيجب عليه أن يتصرف بالمصلحة"^(٢).

وأدلة اعتبار ضابط مراعاة المصلحة العامة في (تخصيص العقارات للجهات الحكومية):

الدليل الأول: عن عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّهُ: سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «كُلُّكُمْ رَاعٍ وَمَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالْإِمَامُ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالرَّجُلُ فِي أَهْلِهِ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالْمَرْأَةُ فِي بَيْتِ زَوْجِهَا رَاعِيَةٌ وَهِيَ مَسْئُولَةٌ عَنْ رَعِيَّتِهَا، وَالْخَادِمُ فِي مَالِ سَيِّدِهِ رَاعٍ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ»^(٣). ومقتضى الرعاية فعل الأصلاح بالرعية في شؤونهم كلها، ومن أهمها المال العام.

الدليل الثاني: قال رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، يَقُولُ: «مَا مِنْ عَبْدٍ يَسْتَرْعِيَهُ اللَّهُ رَعِيَّةً، يَمُوتُ يَوْمَ يَمُوتُ وَهُوَ غَاشٌّ لِرَعِيَّتِهِ، إِلَّا حَرَّمَ اللَّهُ عَلَيْهِ الْجَنَّةَ»^(٤). فدل الحديث

(١) البلاطنسى، تحرير المقال فيما يحل ويحرم من بيت المال، ص ١٤٣.

(٢) تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩١م)، ج ١، ص ٣١٠.

(٣) صحيح البخاري، باب العبد راع في مل سيده، ولا يعمل إلا بإذنه، حديث رقم (٢٤٠٩)، ج ٣، ص ١٢٠.

(٤) صحيح مسلم، باب فضيلة الإمام العادل، وعقوبة الجائر، والحث على الرفق بالرعية، والنهي عن إدخال المشقة عليهم، حديث رقم (١٤٢)، ج ٣، ص ١٤٦٠.

الشريف على أن عدم فعل الأصلح — مع القدرة — غش للأمة؛ لأنه يناقض أمر الله تعالى، ويناقض مقتضى الولاية والرعاية والغش محرم؛ لأن مثل هذا الوعيد الشديد لا يكون إلا على أمر محرم؛ بل كبيرة من الكبائر؛ فإذا كان الاكتفاء بالفعل الصالح وترك الفعل الأصلح غشاً للأمة، كان فعل ما لا مصلحة فيه أعظم غشاً^(١).

ومن ذلك نخلص إلى أن لولي الأمر تخصيص العقارات للجهات الحكومية الأخرى والجهات التابعة لها، لكن هذا مرتبط بكون هذه المصلحة تعود بالنفع على تلك الجهات.

فتصرف التنازل لولي الأمر عن المال العام — تخصيص العقارات — منوط بالمصلحة، فلا يجوز له التصرف بتخصيص العقارات للجهات الحكومية إلا فيما يعود بالمصلحة على المسلمين.

وقد نصت المادة الثالثة من القانون رقم "١٤٤" لسنة ٢٠١٧م في شأن بعض قواعد واجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة " يكون التصرف المنصوص عليه في المادة الثانية من هذا القانون إما بالبيع أو بالإيجار المتهى بالتملك أو بالترخيص بالانتفاع بناء على طلب يقدم من واضع اليد إلى الجهة الإدارية المختصة، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الضوابط والشروط المشار إليها في المادة الثانية بالجريدة الرسمية "

(١) انظر د. الماجد، التصرف في المال العام، مرجع سابق، ص ٤٩.

المطلب الثاني : شروط تخصيص عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

كشفت نصوص فقهاء مذاهب الفقه الإسلامي المختلفة، على وقوع اتفاق، على جريان هذه القاعدة في تصرفات الأفراد على الأموال العامة، وكذا تصرف صاحب الولاية، بما لا يتعارض مع المصلحة العامة المنوطة بهذا النوع من الأموال، كبيع المال العام، أو هبته، أو إحيائه، أو وضع اليد عليه وغيرها من التصرفات، التي تستمد أحكامه من قواعد المعاملات الخاصة.

ومتى خرج التصرف في المال العام عن ابتغاء المصلحة الخاصة، ليدخل ضمن التعامل الخادم للمصلحة العامة بين الأشخاص (الحكومية وغيرها)، تعطل مفعول القاعدة، ليفسح المجال استثناء لهؤلاء الأشخاص للقيام بالتصرفات المتنوعة في حدود النفع العام.

والذي أضيفه في هذا المقام، بعض نصوص فقهاء الشريعة الإسلامية، المصرحة بهذا التخصص مع بيان حقيقة العقد الذي يبرمه ولى الأمر (الجهة المختصة) مع المتفعلين بحافات الطرق، وشواطئ البحار، والأنهار الكبيرة، ورحاب الشوارع.

قال الإمام الشافعي: "والثاني إقطاع إرفاق لا تمليك، مثل مقاعد الأسواق، التي هي طريق المسلمين، فمن قعد في موضع منها للبيع، كان بقدر ما يصلح له منها، ما كان مقيماً فيه" (١).

وقال الإمام الماوردي: "وأما ما يملك بالإقطاع، فهو الذي ذكره في هذا الباب، وهو الارتفاق بمقاعد الأسواق وأفنية الشوارع... أن يجلس فيه الباعة... قد أقر رسول الله صلى الله عليه وسلم الناس عليه بمكة، والمدينة، ومكن الخلفاء الراشدون بعده في الأمصار كلها فتوحها، ومحياها؛ ولأن حاجة الناس إلى ذلك ماسة، وضرورتهم إليه داعية فجرى

(١) الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف

المطلب القرشي المكي، الأم، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، (١٤١٠هـ / ١٩٩٠م)، ج ٤، ص ٤٤.

مجرى الاستطراق والارتفاق"^(١). ونقل الإمام السيوطي: "إن إقطاع الإرفاق، وهو أن يقطع الإمام، أو نائبه إنساناً من وضعاً من مقاعد الأسواق، الطريق الواسعة، ليجلس فيه للبيع، والشراء، فيجوز، إذا كان لا يضر بالمارة... ولو قعد فيه بالسبق من غير إقطاع كان أولى به ما دام هو فيه، وكذا لو قام، وترك شيئاً من متاعه، فليس لغيره إزعاجه منه..."^(٢).

ولقد نص كل من فقهاء الشافعية^(٣)، والحنابلة^(٤)، على منع ولي الأمر، أو غيره من الولاية من أخذ عوض، على جلوس الباعة، وغيرهم، في الشوارع، والطرقات، ومقاعد الأسواق، والرحاب، سواء جلس بإذن السلطة، أم بغيره إذنه^(٥). بل صرح الإمام النووي بعدم وجود مخالف في هذا. قال: "وليس للإمام، ولا غيره من الولاية، أن يأخذ ممن يتفق بالجلوس، والبيع، ونحوه في الشوارع عوضاً بلا خلاف"^(٦).

(١) الماوردي - الحاوي الكبير، تحقيق: على محمد معوض وآخرون، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٩م)، ج٧، ص٤٩٣.

(٢) جلال الدين السيوطي، الحاوي في الفتاوي، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر للطباعة والنشر، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م)، ص١٧٢.

(٣) الأحكام السلطانية لأبو يعلى (ص ٢٢٦)

(٤) الفروع لابن مفلح ومعه تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرداوي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م)، ج٤، ص (٥٥٩/٥٦٠).

(٥) الماوردي، الأحكام السلطانية، ص١٨٨؛ القاضي أبو يعلى، محمد بن الحسين بن محمد بن خلف ابن الفراء، الأحكام السلطانية، صححه وعلق عليه: محمد حامد الفقي، الطبعة الثانية، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢١هـ/٢٠٠٠م)، ص٢٢٦؛ أبو عبد الله محمد بن إبراهيم، ابن جماعة، تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام، تحقيق: فؤاد عبد المنعم أحمد، الطبعة الأولى، الدوحة، قطر، مطبعة رئاسة المحاكم الشرعية، (١٤٠٥هـ)، ص١١٦.

(٦) أبو زكريا محيي الدين شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٣١٢هـ)، ج٥، ص٤٣٤.

واستدلوا على ذلك بالقياس على بيع الموات^(١)، ومفاده، أنه يمنع أخذ العوض على الجلوس للمعاملة ونحوها، في الشوارع، ومقاعد الأسواق، كما يمنع بيع الموات بجامع الإباحة فل كل.

وعلى خلاف الشافعية، أشار الحنابلة إلى جواز أخذ العوض. قال صاحب الفروع: "وله إقطاع جلوس في طريق، ورحبة متسعة ما لم يضر بالناس، ويكون أحق بجلوسها ما لم يعد فيه، ويحرم ما يضيق على المارة، ولو بعوض"^(٢).

ففي هذا النص إشارة إلى وجود خلاف في جواز أخذ العوض على إقطاع الإرفاق، ما لم يضر بالمارة.

ولم أجد للحنفية، والمالكية — في حدود اطلاعي — بخصوص هذه الجزئية بحثاً، إلا أن القول بجواز أخذ العوض، على إقطاع الإرفاق للباعة، ومن في حكمهم، مما يقتضيه التخريج على فروعهم.

وقد اختلف الفقهاء في جواز بيع فضلة الطريق إلى فريقين:

أما الفريق الأول، وإليه ذهب الحنفية، فقد نقل شراح المجلة، عن علماء الحنفية، تجويزهم لولي الأمر، أن يعطي من الطريق العام شخصاً، على أن يؤدي سنوياً لبيت المال كذا درهماً مقاطعة، ومرادهم بـ (ثمن الطريق)، فضلة الطريق الزائدة على الساحة^(٣). وبناء على هذا فللمعطي أن يستفيد بالمكان بما شاء ما لم يضر، أو يضيق على المارة.

(١) الرملي، نهاية المحتاج، ج ٥، ص ٣٤٣.

(٢) محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، أبو عبد الله، شمس الدين المقدسي الراميني ثم الصالحي الحنبلي، كتاب الفروع ومعه تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرادوى، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م)، ج ٤، ص (٥٥٩/٥٦٠).

(٣) محمد الطاهر الآتاسي، شرح مجلة الأحكام، الطبعة الأولى، مطبعة حمص، (١٤٣٩هـ)، ج ١٠، ص ٢٤٥.

أما الفريق الثاني، فقد جوز جماعة من أئمتهم، لصاحب الدار، أن يؤجر فناءها^(١) للباعة على الطريق، علما أنهم نصوا على أفنية الدور المتصلة بطريق المسلمين، ليست ملك، لأرباب الدور، كالأملك المحوزة، التي لأربابها تحجيرها على الناس. فقد سئل الإمام مالك عن الأفنية التي تكون في الطريق يكرها أهلها، أذلك لهم، وهي طريق المسلمين؟

قال: أما فناء ضيق، إذا وضع فيه شيء، أضر بالمسلمين في طريقهم. فلا أرى أن يمكن أحد من الانتفاع به، وأن يمنعوا، وأما كل فناء، إن انتفع به أهله، لم يضيق على المسلمين في ممرهم، لسعته، فلا أرى به بأسًا. قال ابن رشد الجدد، معلقًا: "وهذا كما قال، أن لأرباب الأفنية، أن يكرها ممن يضع فيها ما لا يضر بالطريق على المارة"^(٢).

فإذا جاز لمن ملك حق الانتفاع، أخذ العوض على الغير، لمصلحة نفسه، مقابل التنازل عن هذا الحق، فلولي الأمر — على هذا القول — من باب أولى أخذ المقابل على إقطاعه بالحلوس، للمصلحة العامة.

وتقدير هذه المسألة، مع الأخذ بعين الاعتبار التطور الذي حصل لهذه المرافق، أنها من مفردات السياسة الشرعية، التي لولي الأمر فيها نظر، واجتهاد، بعد سؤوله أهل العلم، مع اطلاعه إياهم على الصورة الواقعية، الحقيقة لهذه الارتفاقات.

والذي يسجل في هذه المسألة التفصيل التالي:

(١) يجب أن لا يغيب عن البال، أن هذه المرافق لم تكن ينفق عليها في القرون الأولى، ما كان يرصد لها، ويصرف عليها، من أموال لتعييدها، وإنارتها، ومدتها بما يحتاج إليه

(١) فني والفناء ما امتد مع الدار من جوانبها، والجمع أفنية. انظر: ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج ٤، ص ٤٥٣؛ الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مرجع سابق، ج ٤، ص ١٧٠.

(٢) ابن رشد، البيان والتحصيل، ج ١٠، ص ٣٤٢.

المار، والمتسوق، والبائع على السواء، من الوسائل التي لا يستغني عنها عنصر من هؤلاء، كالمياه الصالحة للشرب، ودورات المياه، ونحوها.

فما تأخذه الدولة، في شكل مكوس، وغيرها للخزانة العامة، هو في مقابل هذه الخدمات، فلا مانع منه، شريطة التزام قاعدة العدل، والبعد عن الحيف، والإضرار.

(٢) أن لولي الأمر إذا هياً للارتفاق بحافات الطرق، والشوارع، وحافات الشواطئ، ومقاعد الأسواق، أبنية مخصصة للبيع، والصنعة ونحوها، فلا مانع أن يؤجرها، لمن أراد الاستفادة منها، فيما خصصت له، ليكون ريعها داخلاً في موارد بيت المال، المخصصة لخدمة الأمة، وله في إبرامه لهذه العقود، بعد التقدير، واستشارة أهل الاختصاص أن يختار التعاقد مع الطرف الثاني، وفق قواعد العقود العامة، متى كانت المصلحة العام داعية لذلك، كما أن له أن يجعلها عقود إجارة تحكمها قواعد العقود الخاصة، محكوماً في كل ذلك بتقوى الله، وتحقيق المصلحة العامة^(١).

(١) انظر د. نذير أوهاب، حماية المال العام في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص (١٠١/١٠٢).

المبحث الثالث :**سلطة ولي الأمر في تأجير عقارات الدولة وشروطها في الفقه الإسلامي**

وفيه مطلبان:

المطلب الأول : مدى مشروعية تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني : شروط تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الأول : مدى مشروعية تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

وأتناول هذه المشروعية من خلال تعريف الإجارة ومشروعيتها، وحق الدولة في تأجير

عقاراتها :

أولاً: تعريف الإجارة في اللغة:

الإجارة في اللغة بكسر الهمزة وضمها، وفتحها، وأشهرها (بالكسر)^(١)، قال ابن حجر

العسقلاني رحمه الله: " بكسر أوله على المشهور وحُكي ضمها وهي لغة الإثابة يقال

أجرته بالمد وغير المد إذا أثبته"^(٢)، فهي مشتقة من الأجر^(٣)، والأجر في اللغة له معنيان؛

الكراء والأجرة على العمل، والجبر.

(١) محمد قلعجي، حامد قنيين معجم لغة الفقهاء، الطبعة الأولى، دار إحياء الكتب العربية،

(١٩٩٦م)، ص ٣٢؛ عبد الرحمن الجزيري المتوفى سنة (١٣٦٠هـ)، الفقه على المذاهب الأربعة،

بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٠م)، ج ٣، ص ٨٦.

(٢) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج ٤، ص ٤٣٩.

(٣) وقد استعملت الإجارة في معنى الإيجار أيضاً. انظر: علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام

العدلية، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، بدون تاريخ، ج ١، ص ٣٧٢. وجاء في رد المحتار

شرح تنوير الأبصار: "لو قال الإيجار لكان أولى؛ لأن الذي سعر هو الإيجار الذي هو بيع المنافع، لا

الإجارة التي هي الأجرة". انظر: علاء الدين محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين، رد قره عين

الأخبار لتكملة رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود،

علي محمد معوض، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٣م)، ج ٩، ص ٣.

وهي مأخوذة من أجر باجر أجراً، اجر إيجار الدار فلاناً من فلان، أكراه وإياها فهو مؤجر ولا يقال مؤجر استأجر الدار^(١).

ثانياً: تعريف التأجير في الاصطلاح:

اختلفت عبارات فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريفهم للتأجير أو الاستئجار على النحو الآتي:

(١) عرفه بعض فقهاء الحنفية التأجير بأنه: تملك نفع بعوض^(٢)، وقيل: بيع منفعة معلومة بأجر معلوم^(٣).

(٢) عرفه بعض فقهاء المالكية بأنه: بيع منافع بعوض معلوم^(٤)، وقيل أيضاً: تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض^(٥).

(٣) وعرفه بعض فقهاء الشافعية بأنه: عقد على منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم^(٦)، وكذلك قيل هي: تملك منفعة بعوض^(٧).

(١) علي بن الحسن الهنائي الأزدي، أبو الحسن، المنجد في اللغة، الطبعة الثانية، القاهرة، عالم الكتب، (١٩٨٨م)، ص ٤٤.

(٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٢٨٣.

(٣) الزيلعي، تبين الحقائق في شرح كنز الدقائق، ج ٦، ص ٧٧.

(٤) الحطاب، مواهب الجليل، ج ٥، ص ٣٨٩.

(٥) أبو البركات أحمد الدردير المتوفى سنة (١٢٠١هـ)، الشرح الكبير على مختصر خليل، الطبعة الأولى، اعنتني به وراجعته: كمال الدين عبد الرحمن، بدون طبعة، بيروت، المكتبة العصرية، (٢٠٠٦م)، ج ٢، ص ١٢٧٦؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٣٣٤.

(٦) الشربيني، مغني المحتاج، ج، ص ٢٢٢.

(٧) النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج ٤، ص ٣٤٢؛ شهاب الدين أحمد بن أحمد بن أحمد ابن سلامة قليوبي، شهاب الدين أحمد البرلسي عميرة، حشيتا قليوبي وعميرة على شرح جلال الدين

(٤) وعرفه بعض فقهاء الحنابلة بأنه: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من

غين معلومة موضوعة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم^(١)، وقيل هي: بيع المنافع^(٢).

ثانياً: مشروعية الإجارة:

ثبت أساس مشروعية الإجارة في الفقه الإسلامي بالكتاب والسنة والإجماع، وفيما يلي

نتناول أساس مشروعية عقد الإجارة على النحو الآتي:

(أ) القرآن الكريم: يسوق الفقهاء في استدلالهم بالكتاب على مشروعية الإجارة عدة

آيات، منها:

(١) قال تعالى: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۖ

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ وَإِنِّي هَاتِيْن عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ

عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ)^(٣). دلت الآية الكريمة على أن الإجارة بينهم وعندهم مشروعية معلومة،

وكذلك كانت في كل ملة، وهي من ضرورة الخليفة ومصلحة الخلطة بين الناس^(٤)، كما

دل النص الكريم على شرعية قيام عقد الإجارة بين موسى عليه السلام وشعيب مدين،

ولم يرد ناسخ، فيلزمنا هذا الحكم "على أنه شريعتنا، لا على أنه شريعة من قبلنا، كما

يعرف في أصول الفقه"^(٥).

المحلى على منهاج الطالبين لشيخ محيي الدين النووي في فقه مذهب الإمام الشافعي، بدون طبعة،

القاهرة، دار إحياء الكتب العربية، بدون تاريخ، ج ٣، ص ٦٧.

(١) البهوتي، كشف القناع، ج ٣، ص ٥٤٦.

(٢) موفق الدين ابن قدامة، عبد الله بن أحمد بن محمد، أبو محمد المقدسي المتوفى سنة (٦٢٠هـ)،

الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، الطبعة الأولى، بيروت، المكتب الإسلامي،

(١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م)، ص ٤٤٣.

(٣) سورة القصص: الآيتان: [٢٦/٢٧].

(٤) محمد بن عبد الله أبو بكر بن العربي، أحكام القرآن، علق عليه: محمد عبد القادر عودة، الطبعة

الثالثة، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م)، ج ٣ ص ١٤٦.

(٥) المبسوط، ج ١٥ ص ٧٤. ابن قدامة، المغني، ج ٦ ص ٢. ابن العربي، أحكام القرآن، ج ٣ ص

(٢) قال عز وجل: (فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدْنَ لَهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَنْتُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ بِمَعْرُوفٍ) (١). قال ابن العربي رحمه الله: "فالمعروف أن ترضع ما دامت زوجة، إلا أن تكون شريفة، وألا ترضع بعد الزوجية إلا بأجر" (٢)، "وجه الدلالة: أن الإرضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجرة، وإنما يوجبها ظاهر العقد، فتعين" (٣).

وهذه الآيات نص في مشروعية الإجارة على العمل، وجمهور الفقهاء لا يفرق بينها وبين إجارة الأشياء (٤).

(ب) السنة النبوية: وردت في مشروعية الإجارة أحاديث وأخبار كثيرة، بعضها يتعلق بإجارة الأشياء، وبعضها الآخر يتعلق بالإجارة على العمل، فمن ذلك:

(١) عَنْ نَافِعٍ، أَنَّ ابْنَ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: «كَانَ يُكْرِي مَزَارِعَهُ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَبِي بَكْرٍ، وَعُمَرَ، وَعُثْمَانَ، وَصَدْرًا مِنْ إِمَارَةِ مُعَاوِيَةَ» (٥).

(٢) عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ «بَاعَ مِنَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعِيرًا وَاشْتَرَطَ ظَهْرَهُ إِلَى أَهْلِهِ» (٦)، وما جاز استيفاؤه بالشرط جاز استيفاؤه بالأجر (٧).

(١) سورة الطلاق: من الآية [٦].

(٢) ابن العربي، أحكام القرآن، ج ٤، ص ١٨٤.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٣٢.

(٤) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٧٣.

(٥) محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، تحقيق: محمد زهير، باب ما كان من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم، حديث رقم (٢٣٤٣)، الطبعة الأولى، دار طوق النجاة، (١٤٢٢هـ)، ج ٣، ص ١٠٨.

(٦) سنن الترمذي، تحقيق وتعليق: محمد فؤاد عبد الباقي وآخرون، باب ما جاء في اشتراط ظهر الدابة عند البيع، حديث رقم (١٢٥٣)، الطبعة الثانية، القاهرة، شركة ومطبعة البابي الحلبي، (١٩٧٥م)، ج ٣، ص ٥٤٦. حديث حسن صحيح.

(٧) بداية المجتهد ونهاية المقتصد، بدون طبعة، القاهرة، دار الحديث، (٢٠٠٤م)، ج ٢،

(٣) أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمَزَارَعَةِ، وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ، وَقَالَ: «لَا بَأْسَ بِهَا»^(١).

(ج) الإجماع:

عرض الإمام ابن رشد هذه القضية بقوله: "إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار والصدر الأول، وحكى عن الأصم وابن عُلية منعها.. وشبهة مَنْ منع ذلك: أن المعاوضات إنما يستحق فيها تسليم الثمن بتسليم العين كالحال في الأعيان المحسوسة، والمنافع في الإيجارات في وقت العقد معدومة، فكان ذلك غرراً ومن بيع ما لم يخلق، ونحن نقول: إنها وإن كانت معدومة في حال العقد، فهي مستوفاة في الغالب، والشرع إنما لحظ من هذه المنافع ما يُستوفي في الغالب، أو يكون استيفاؤه وعدم استيفائه على السواء"^(٢).

(د) المعقول: حاجة بعض الناس إلى استثمار ماله عن طريق تأجير الأعيان التي يملكها بغية الحصول على الأجر، مع احتفاظه بملكية هذه الأعيان، وحاجة بعضهم الآخر إلى الحصول على مسكن يؤويه، أو سيارة تقله، أو آلة يستعين بها على أداء عمله، مع عدم قدرته على شرائها، أو حاجته إلى ثمنها لغرض آخر؛ كل ذلك يسوّغ الالتجاء إلى عقد الإجارة، حتى لا يقع الناس في الحرج والمشقة^(٣)، مع قوله تعالى: (مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ

ص ٢٢٠؛ محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني، الكحلاني ثم الصنعاني، أبو إبراهيم، عز الدين، المعروف كأسلافه بالأخير، سبل السلام، بدون طبعة، القاهرة، دار الحديث، بدون تاريخ، ج ٣، ص ٨٠٧.

(١) صحيح مسلم، باب في المزارعة والمؤاجرة، حديث رقم (١٥٤٩)، ج ٣، ص ١١٨٤.

(٢) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج ٢، ص ٢٢٠.

(٣) انظر د. الألفي، الإيجار في ضوء قانون المعاملات المدنية وأحكام الفقه الإسلامي، مرجع

سابق، ص ١٠.

عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ^(١)، وقال الله عز وجل: (يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمْ الْيُسْرَ وَتَأْيِيدُكُمْ

الْعُسْرَ)^(٢)، وقال سبحانه وتعالى: (يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُخَفِّفَ عَنْكُمْ وَخُلِقَ الْإِنْسَانُ ضَعِيفًا)^(٣).

وفي هذا يقول الإمام الشاطبي: "إننا وجدنا بالاستقراء الشارع قاصداً لمصالح العباد، والأحكام العادية - أحكام المعاملات - تدور معه حيثما دار، فترى الشيء الواحد يُمنع في حال لا تكون فيه مصلحة، فإذا كان فيه مصلحة جاز"^(٤).

ونص قرار مجلس الوزراء المصري رقم "١٨" لسنة ٢٠١٧م بشأن الأحكام المنفذة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧م في مادته الأولى "يكون التصرف في الأراضي بالبيع أو الإيجار المنتهي بالتملك أو الترخيص بالانتفاع لو اضعي اليد الذين قاموا بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧م"

رابعاً: تمديد عقد تأجير عقارات الدولة:

لا خلاف بين فقهاء الشريعة الإسلامية في أن الإجارة عقد لازم، وهو عقد مقيد بمدة معلومة ينتهي بانتهائها، أو ينتهي بإنجاز العمل المتفق عليه، ولا يفسخ العقد في المدة إلا بالتراضي بين طرفيه، فإذا انتهت المدة أو أنجز العلم فقد انتهى عقد الإجارة^(٥). غير أن

(١) سورة المائدة: من الآية [٦].

(٢) سورة البقرة: من الآية [١٨٥].

(٣) سورة النساء: الآية [٢٨].

(٤) إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي، الموافقات، تحقيق: أبو عبدة مشهور، الطبعة الأولى، دار ابن عفان، (١٩٩٧م)، ج ٢، ص ٥٢٠.

(٥) بدائع الصنائع، ج ٦، ص ٣٦؛ أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، المعونة على مذهب عالم المدينة (الإمام مالك بن أنس)، تحقيق: حميش عبد الحق، بدون طبعة، مكة المكرمة، المكتبة التجارية، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٧٩٢؛ إمام المحرمين أبي المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجوني، نهاية المطلب في دراية المذهب، تحقيق: عبد العظيم محمود، الطبعة الأولى، جدة، دار المنهاج، (٢٠٠٧م)، ج ٨، ص ١٠٨؛ المرادوي، الإنصاف، ج ٦، ص ٥٨.

المستأجر قد لا يستطيع إنهاء عقد الإجارة لعذر خارج عن إرادته، كأن يستأجر دابة، فتنتهي المدة وهو في المفازة، أو يستأجر سفينة فتنتهي المدة وهو في عرض البحر، وقد يكون في الأرض زرع لم يصل إلى مرحلة الحصاد، أو يستأجر دكاناً ولم يسلمه لصاحبه عند انتهاء المدة، ونحو ذلك من الأعذر، فإن عقد الإجارة يمتد ضرورة بسبب هذه الأعذار حتى يزول ذلك العذر، ولصاحب العين المؤجرة أجرة المثل عن المدة الزائدة عن العقد، وذلك كله بغير رضا المأكل، للضرورة الداعية لامتداد العقد، بلا خلاف بين الفقهاء^(١).

جاء مجمع الأنهر: "إجارة السفن جائزة، وهي على وجهين أحدهما: أن يستأجرها إلى مدة معلومة، والآخر: أن يستأجرها إلى مكان معلوم، وكلاهما جائزان، إن مضت المدة وهي في البحر فله أن يمسكها حتى تخرج من البحر ويعطيه أجر مثلها"^(٢).

وقال القاضي عبد الوهاب المالكي: "إذا اكترى ليغرس فيها، فانقضت مدة الإجارة: فإن صاحبها مخير بين أن يأخذ المستأجر بالقلع ولا شيء عليه من أجرة القلع، أو يعطيه قيمة الغراس مقلوعاً، أو يبقيه في الأرض، ويكونا شريكين"^(٣).

وقال الإمام الغزالي: "إذا مضت مدة الإجارة والزرع باق، نظر، فإن كان السبب تقصير المكثري وتأخيرته فللمكثري قلعه مجاناً وله إبقاؤه بأجرة، وإن كان السبب برد الهواء وإفراطه فلا يقلعه مجاناً، بل يتركه بأجرة لأنه غير مقصر"^(٤).

(١) العناية، ج ٥، ص ٤٨٢؛ الثعلبي، المعونة على مذهب عالم المدينة، ج ٢، ص ٨٠١؛ أمام الحرمين، نهاية المطلب، ج ٨، ص ٧٤؛ موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد ان أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، المقنع، تحقيق: محمود الأرناؤوط، وياسين محمود، الطبعة الأولى، جدة، مكتبة السوادي للتوزيع، (٢٠٠٠م)، ص ٢١٠.

(٢) شيخ زادة، مجمع الأنهر، ج ٣، ص ٥٣٥.

(٣) الثعلبي، المعونة على مذهب عالم المدينة، ج ٢، ص ٨٠١.

(٤) أبو حامد محمد بن محمد الغزالي، الوسيط، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم، الطبعة الأولى، القاهرة، دار السلام، ج ٤، ص ١٧٨.

وجاء في روضة الطالبين: "إذا اكرتري دابة أو دارًا مدة، وقبضها وأمسكها حتى مضت المدة، انتهت الإجارة واستقرت الأجرة، سواء انتفع بها في المدة أم لا، وليس له الانتفاع بعد المدة، فإن فعل لزمه أجرة المثل"^(١).

وجاء في المقنع: "وإذا انقضت الإجارة وفي الأرض غراس أو بناء، لم يشترط قلعه عند انقضائها، خير المالك بين أخذه بالقيمة أو تركه بالأجرة"^(٢). وقال الإمام الحجاوي: "وإذا انقضت المدة رفع المستأجر يده"^(٣).

واستدلوا بما يأتي:

(١) أن الإجارة تملك منفعة بعوض، فأشبهت البيع، فهي من العقود التي يجب الوفاء بها لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٤)، وفسخ الإجارة قبل انتهاء مدتها بغير عذر ليس من الوفاء بالعقود^(٥).

(٢) أن الإجارة عقد معاوضة، فكان عقدها لازمًا كعقد البيع، بل هو نوع من البيع، وإنما اختصت باسم، كما اختص الصرف والسلم باسم^(٦).

(١) النووي، روضة الطالبين، ج ٤، ص ٤١٢.

(٢) ابن قدامة، المقنع، ص ٢١٠.

(٣) موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، شرف الدين، أبو النجا المتوفى سنة (٩٦٨هـ)، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٥٤٠.

(٤) سورة المائدة: من الآية [١].

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٦، ص ٣٦.

(٦) ابن قدامة، المغني، ج ٨، ص ٣٦.

(٣) أن لزوم عقد الإجارة يقتضي تملك المؤجر الأجر، والمستأجر المنافع، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها وترك الانتفاع اختيار منه لم تنفسخ الإجارة، والأجر لازم له، ولم يزل ملكه عن المنافع، كما لو اشترى شيئاً وقبضه ثم تركه^(١).

(٤) أن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية فتنفسخ الإجارة عند انتهاء المدة، إلا إذا كان هناك عذر^(٢).

(٥) الإجارة لبيت مؤقتة في الحقيقة، فإن علائق العقد تبقى بعد انقضاء المدة^(٣). والغرض من سوق هذه الأدلة — مع أنها أدلة على لزوم العقد — للاستئناس بها في بيان أن الآثار المترتبة على العقد من استيفاء منفعة العين المؤجرة، وأنه يجب أن تستوفي، ولو انتهت المدة، ما لم يتنازل كلاهما أو أحدهما عن حقه^(٤).

وهذا الذي قرره الفقهاء من لزوم عقد الإجارة، ووجوب الوفاء به إلى ان تنتهي مدته، فإن انتهت مدته ولم يسلم المعقود عليه إلى مالكة، فإن ما يلزم من تبعات بعد انتهاء مدته لازمه للمستأجر، من دفع أجرة وتسليم العين المؤجرة^(٥).

(١) ابن قدامة، المغني، ج٨، ص ٢٣.

(٢) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٦، ص ٨٢.

(٣) إمام الحرمين، نهاية المطلب، ج٨، ص ٧٤.

(٤) انظر د. ظافر بن حسن العمري، امتداد عقد الإجارة بعد انتهاء مدته، وتطبيقاته القضائية (دراسة فقهية مقارنة بالنظام السعودي)، مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، المجلد (١٨)، العدد الثاني، (٢٠٢١م)، ص ١٧١/١٧٢.

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٦، ص ٨٢؛ الثعلبي، المعونة على مذهب عالم المدينة، ج٢، ص ٨٠١؛ النووي، روضة الطالبين، ج٤، ص ٤١٢؛ ابن قدامة، المقنع، ص ٢١٠.

خامساً: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:

يقصد بالتسليم في اصطلاح فقهاء الشريعة التمكين من الانتفاع وذلك برفع الموانع التي تعوق المسلم إليه من الانتفاع طوال مدة العقد^(١)، والتسليم يقال له القبض، ويقصد به في عقد البيع عملية نقل العين من يد البائع، وحيازته إلى يد المشتري وحيازته، وكذلك في الثمن^(٢).

وبناء على ما سبق يكون التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة معناه: أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، طوال المدة المتفق عليها في العقد، بلا عائق يحول ذلك^(٣).

سادساً: تسليم المستأجر العين إلى المؤجر بعد انتهاء مدة التأجير:

لا خلاف بين فقهاء الشريعة في أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها، وذلك لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود تلك الغاية، غير أنه قد يوجد عذر يقتضي امتداد هذه المدة، ويمنع من انتهاء العقد بانقضائها، كأن تكون العين المؤجرة سفينة في البحر أو طائرة في الجو، وانقضت المدة قبل الوصول إلى الأرض، فإن العقد يمتد في هذه الحالة، ويجب على المستأجر عندئذ أن يدفع أجرة عن تلك المدة التي امتد فيها العقد وافتضاها وجود العذر الطارئ^(٤).

(١) الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ١٧٩؛ البلخي، الفتاوى الهندية، ج ٤، ص ٤٣٧.

(٢) انظر د. محمد المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، بدون طبعة، دار ابن حزم، (٢٠٠١م)، ص ٢٩١.

(٣) انظر د. جمال الدين عبد الموجود إبراهيم، عقد التأجير التمويلي، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، القاهرة، (١٤٢٧هـ/٢٠٠٦م)، ص ٣٤٠.

(٤) بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢٢٣؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٤٧؛ الثعلبي، المعونة على مذهب عالم المدينة، ج ٢، ص ١٠٠٤؛ الغزالي، الوسيط، ج ٤، ص ١٧٨؛ أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي المتوفى سنة (٤٧٦هـ-)، المهذب في فقه الإمام الشافعي،

هذا ويجب على المستأجر الذي انتهت مدة إجارته أن يرفع يده عن العين المؤجرة، وأن يخلي بينها وبين المؤجر، ويسلمها له متى طلبها منه، ومنهم من يلزمه بردها لمالكها وتحمل ما يتطلبه ذلك من نفقات^(١).

وبعد هذا المقام يخلق الأمر إلى أن الإجارة في الفقه الإسلامي عقد لازم، وهو عقد مقيد بمدة معلومة ينتهي بانتهائها، أو ينتهي بإنجاز العمل المتفق عليه، ولا يفسخ العقد في المدة إلا بالتراضي بين طرفيه، فإذا انتهت المدة أو أنجز العلم فقد انتهى عقد الإجارة. ويرى عامة فقهاء الإسلام أنه يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين (العقار) المؤجرة، وذلك بتسليمها له كما رآها، أو وصفت له، بشرط أن تكون صالحة لاستيفاء المنفعة التي أجرت من أجلها، وخالية من العيوب التي تنقص من منفعتها وهذا الذي قرره الفقهاء من لزوم عقد الإجارة، ووجوب الوفاء به إلى ان تنتهي مدته، فإن انتهت مدته ولم يسلم المعقود عليه إلى مالكه، فإن ما يلزم من تبعات بعد انتهاء مدته لازمه للمستأجر، من دفع أجرة وتسليم العين (العقار) المؤجرة. كما يجب على المستأجر الذي انتهت مدة إجارته أن يرفع يده عن العين (العقار) المؤجرة، وأن يخلي بينها وبين المؤجر، ويسلمها له متى طلبها منه، ومنهم من يلزمه بردها لمالكها وتحمل ما يتطلبه ذلك من نفقات.

بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، بدون تاريخ، ج ١، ص (٤٠٣ / ٤٠٤)؛ ابن قدامة، المغني، الكافي، ج ٢، ص ٢٣٣؛ المرادوي، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٣ وما بعدها.

(١) الاختيار لتعليل المختار، تعليق: الشيخ محمود أبو دقيقة، بدون طبعة، القاهرة، مطبعة الحلبي، (١٩٣٧م)، ج ٢، ص ٧٨؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٤٧؛ الشيرازي، المهذب، ج ١، ص (٤٠٣ / ٤٠٤)؛ المرادوي، الإنصاف، ج ٦، ص ٨٣ وما بعدها.

المطلب الثاني : شروط استئجار الدولة لعقاراتها فى الفقه الإسلامى

وضع أهل العلم من الفقهاء عددًا من الشروط التى يجب أن تلتزم بها الجهة التى ترغب فى تأجير عقاراتها، والتى يجب على ولي أمر المسلمين والقائمين على ذلك من الموظفين الالتزام بها، فىشترط لصحة الإجارة بوجه عام لدى فقهاء الشريعة الإسلامية، ومن ذلك تأجير العقارات الشروط الآتية:

الشرط الأول: أن تكون المنفعة معلومة: اشترط فقهاء الإسلام أن تكون المنفعة

معلومة، وذلك لأنها هى المعقود عليه، فاشترطوا العلم بها، وهى كالعين المبيعة فى البيع؛ ولأنها لو لم تكن المنفعة معلومة لأفضى ذلك إلى غرور، والغرر منهى عنه شرعًا لكونه مظنة للخصوم والمنازعة^(١). وذلك لما روى عن وَ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ، أَوْ أَحَدِهِمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا، فَلْيُسَمِّ لَهُ أَجْرَتَهُ»^(٢).

(١) أبو العباس أحمد بن محمد الخلوٲى، الشهير بالصاوى المتوفى سنة (١٢٤١هـ)، بلغة السالك لأقرب المسالك بحاشية الصاوى على الشرح الصغير، بدون طبعة، القاهرة، دار المعارف، بدون تاريخ، ص ١١٩؛ الشيرازى، المهذب فى فقه الإمام الشافعى، ج ١، ص ٣٠٢؛ اليهودى، كشاف القناع، ج ٣، ص ٥٤٧.

(٢) الزيلعى، نصب الرأىة لأحاديث الهدأىة، صححه ووضع الحاشية: عبد العزيز الديويندى الفنجانى وآخرون، الطبعة الأولى، جدة، مؤسسة الريان للطباعة والنشر، (١٩٩٧م)، ج ٤، ص ١٣١. قَالَ ابْنُ أَبِي حَاتِمٍ فِي كِتَابِ الْعِلَلِ: سَأَلْتُ أَبَا زُرْعَةَ عَنْ حَدِيثِ رَوَاهُ حَمَّادُ بْنُ سَلَمَةَ عَنْ حَمَّادِ بْنِ أَبِي سُلَيْمَانَ عَنْ إِبْرَاهِيمَ النَّحْعِيِّ عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ نَهَى أَنْ يُسْتَأْجَرَ حَتَّى يَعْلَمَ أَجْرَهُ، وَرَوَاهُ الثَّوْرِيُّ عَنْ حَمَّادٍ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ مَوْقُوفًا، فَقَالَ أَبُو زُرْعَةَ: الصَّحِيحُ مَوْقُوفٌ، فَإِنَّ الثَّوْرِيَّ أَحْفَظُ، انْتَهَى كَلَامُهُ.

ولقد دل الحديث بمنطوقه على اشتراط معرفة الأجرة، ودل بمفهومه على اشتراط معلومية النفة؛ لأن المعقود عليه هو الأصل، والمعقود به وهو الأجرة كالتبع فإذا كان معلومية التبع شرطاً، كان معلومية الأصل أولى بذلك^(١).

الشرط الثاني: معرفة الأجرة: اشترط فقهاء الإسلام ضرورة وعرفة الأجرة لصحة

عقد الإيجار، لذا لا بد من معرفة الأجرة إذا استأجر شخص شيئاً، ما يفتق مع المؤجر على تحديد الأجرة، ولقد استدل الفقهاء على هذه الشرط بالأدلة الآتية:

الدليل الأول: قال تعالى: (قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْعَمَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ

تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجًا)^(٢)، فجعل النكاح عوض الإجارة^(٣).

الدليل الثاني: ما روى عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ، أَنَّ أَصْحَابَ الْمَزَارِعِ فِي زَمَانِ رَسُولِ

اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، كَانُوا يُكْرُونَ مَزَارِعَهُمْ بِمَا يَكُونُ عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزُّرُوعِ، وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِمَّا حَوْلَ الْبَيْرِ، فَجَاءُوا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَاخْتَصَمُوا فِي بَعْضِ ذَلِكَ، فَتَهَاهُمْ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُكْرُوا بِذَلِكَ، وَقَالَ: «أَكْرُوا بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ»^(٤)، ولقد دل هذا الحديث على صحة تأجير العقار بكل أجرة معلومة^(٥).

(١) الباترني، العناية شرح الهداية، ج٧، ص ١٢٨.

(٢) سورة القصص: من الآية [٢٧].

(٣) ابن قدامة، المغني، ج٥، ص ٤٤١.

(٤) مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (١٥٤٣)، ج٣، ص ١٢١. حديث حسن لغيره، وهذا إسناد ضعيف، محمد بن عبد الرحمن بن لبيبة، قال ابن معين: ليس حديثه بشيء، وقال الدارقطني: ضعيف، ومحمد بن عكرمة لم يرو عنه سوى إبراهيم بن سعد والد يعقوب، ولم يوثقه غير ابن حبان، فهو في عداد المجاهولين.

(٥) محمد بن علي الشوكاني، نيل الأوطار، تحقيق: عصام الدين الصايطي، الطبعة الأولى، القاهرة،

دار الحديث، (١٣٤١هـ)، ج٥، ص ٢٨٠.

الدليل الثالث: إن الإجارة عقد معاوضة والأجرة فيها كالثمن في البيع؛ إذ لو لم تكن معلومة لأدى ذلك إلى الجهالة المفضية إلى المنازعة بين المتعاقدين؛ لأنها عقد معاوضة إذ هي بيع المنفعة، وحكم الإجارة الفاسدة أنه استوفى المستأجر المنفعة يجب أجرة المثل، وقد اتفق جمهور العلماء على أن عقد الإجارة عقد لازم لا يفسخ إلا بما تنسخ به العقود اللازمة من وجود العيب، أو ذهاب استيفاء المنفعة فلو أجره شيئاً ومنع المؤجر المستأجر الشيء المؤجر كل المدة أو بعضها، فلا شيء له من الأجرة؛ لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة فلم يستحق شيئاً^(١).

الشرط الثالث: أن تكون المنفعة مباحة يمكن استفاؤها مع بقاء العين: اشترط الفقهاء الشريعة الإسلامية أن تكون المنفعة مباحة، فلا يصح أن تكون المنفعة محرمة، وإذا ما كانت المنفعة لم تجز، فلو أراد أن يؤجر بيته لأمر محرّم فإن هذا لا يجوز ولا تصح هذه الإجارة وقولهم في ذلك جاء على النحو الآتي:

ذهب فقهاء الحنفية للقول بأنه: "لا يجوز الاستئجار لأجل المعاصي"^(٢)، ولكن بعض كتب الحنفية فروعاً يفهم منها جواز تأجير العقار لذلك، عند أبي حنيفة وبعض أتباعه، ومن ذلك ما جاء في الفتاوي الهندية^(٣).

وذهب بعض فقهاء المالكية للقول: "أنه من شروط المنفعة أن تكون مباحة لا محرمة ولا واجبة أما المحرمة فلا يجوز إجماعاً"^(٤).

(١) الكساني، بدائع الصنائع، ج ٤، ص ٢١٠؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٥١؛ ابن قدامة، المغني، ج ٥، ص (٤٨٧/٤٨٩).

(٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٦، ص ٥٥.

(٣) البلخي، الفتاوي الهندية، ج ٤، ص ٤٥٠.

(٤) ابن جزري، القوانين الفقهية، ص ١٨١.

أما فقهاء الشافعية: فلقد نصوا على أنه من شروط المنفعة أن تكون مباحة، وذلك بقولهم: "لكل ما أمكن الانتفاع به منفعة مقصورة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم مع بقاء عينة مدة الإجارة صحت إجازته"^(١).

وذهب فقهاء المذهب الحنبلي إلى اشتراط أن تكون المنفعة مباحة فلقد ورد القول عن البعض منهم ما نصه: "أن تكون المنفعة مباحة فلا تصح الإجارة على الزنا ولا إجارة الدار تجعل كنيسة أو بيت نار أو لبيع الخمر أو القمار شرط ذلك في العقد أو لا، إذا دلت عليه القرائن، ولو أكترى ذمي من مسلم دارًا ليسكنها فأراد بيع الخمر فيها، لصاحب الدار منعه من ذلك؛ لمنعه معصية"^(٢).

(١) محمد بن أحمد بن الخطيب الشربيني، الاقتناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: علي محمد

معوض، الطبعة الثانية، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢٤هـ)، ج ٣، ص ١٧٢.

(٢) البهوتي، كشف القناع، ج ٣، ص ٥٩٩.

المبحث الرابع:

مدى مشروعية استثمار عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

الاستثمار في اللغة: عرف صاحب لسان العرب بقوله: "ثمر الرجل ماله أي كثر ماله"^(١)، أما صاحب المعجم الوسيط فقال: "ثمر الشجر أي ظهر ثمره، وأثمر الشيء أي نتجته، واستثمر المال ثمره"^(٢).

ولفظ الاستثمار والتثمين لا يقتصران في المدلول اللغوي على الأموال فقط بل يشملان على شيء له نفع وثمر وكذلك يشمل جميع أنواع المال المستفاد^(٣).

أما الاصطلاح: يراد به مطلق طلب تحصيل المال المملوك شرعاً وذلك بالطرق الشرعية المعتمدة من مضاربة ومراوحة ومشاركة وغيرها، فالاستثمار استنماء والاستنماء تحيل لنماء الشيء وزيادته عبر الطرق والوسائل المشروعة^(٤).

بينما مدلول استثمار العقار فهو تنظيم تنمية استخدام الأرض وما يتصل بها تنمية بهدف الزيادة في إطار ما شرعه الله سبحانه وتعالى^(٥).

أسس الاستثمار عقارات الدولة:

هناك أسس يستند إليها الاستثمار العقاري في الشريعة الإسلامية والتي تتمثل في:

(١) ترشيد الاستثمارات العقارية:

إذا كان رسول الله صلى الله عليه وسلم قد نبه على أهمية العقارات ومكانتها، فيما روى عن سعيد بن حريث قال سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: «مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا فَلَمْ

(١) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ٣، ص ٣٩.

(٢) إبراهيم مصطفي وآخرون، المعجم الوسيط، مرجع سابق، ص ١٠٤.

(٣) مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، مرجع سابق، ج ٣، ص ٧٧.

(٤) انظر د. قطب مصطفي، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، عمان،

الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع، (٢٠٠٠م)، ص ٢٠.

(٥) انظر د. محمد أحمد سليم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، الطبعة الأولى،

الإسكندرية، منشأة المعارف، (٢٠٠٩م)، ص ٢٢.

يَجْعَلُ ثَمَنَهُ فِي مِثْلِهِ، كَانَ قِمَمًا أَنْ لَا يُبَارَكَ فِيهِ»^(١).

ففي هذا الحديث دلالة واضحة على أهمية العقارات فقد نبه النبي صلى الله عليه وسلم على كل مسلم إذا باع عقاراً أو داراً أن يجعل ثمن هذا العقار في مثله ولا يضيعه ولكن كان لا بد أن يكون هذا الاستثمار خاضع لضوابط ومعايير ترشده بحيث لا يضر بالمجتمع حيث «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ، مَنْ ضَارَّ ضَارَّهُ اللَّهُ، وَمَنْ شَاقَّ شَاقَّ اللَّهُ عَلَيْهِ»^(٢).

(٢) الحث على مداومة ومتابعة الاستثمارات العقارية:

فمن الأسس الهامة في الفقه الإسلامي وفيما يختص بالاستثمار العقاري هو الحث الدائم على مداومة الاستثمار وعدم قصره على فترة زمنية، وذلك تحقيقاً لصالح المجتمع نظراً لحاجته الضرورية والدائمة لهذا الاستثمار وهذا الحث في ما يرويه أنس بن مالك رضى الله عنه، عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «إِنْ قَامَتْ عَلَيَّ أَلْحَادُ الْقِيَامَةِ، وَفِي يَدِي فَيْسِلَةٌ فَلْيَغْرِسْهَا»^(٣)، وعن سعيد بن زيد، عن النبي صلى الله عليه وسلم، قال: «مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعَرَقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ»^(٤).

(١) مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (١٨٧٣٩)، ج ٣١، ص ٣٦. حديث حسن بمتابعاته وشواهد، وهذا إسناد ضعيف لضعف إسماعيل ابن إبراهيم، واضطرابه فيه.

(٢) أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع، المستدرک على الصحيحين، تحقيق: مصطفى عبد القادر، حديث رقم (٢٣٤٥)، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١١هـ)، ج ٢، ص ٦٦. حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم.

(٣) مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (١٢٩٠٢)، ج ٢٠، ص ٢٥١. حديث إسناده صحيح على شرط مسلم، رجاله ثقات رجال الشيخين غير حماد بن سلمة، فمن رجال مسلم. هشام: هو ابن زيد بن أنس بن مالك.

(٤) سنن أبي داود، باب في إحياء الموات، حديث رقم (٢٠٧٣)، ج ٤، ص ٦٨٠. إسناده صحيح، وقد تابع عبد الوهاب - وهو ابن عبد المجيد الثقفي - على وصله سفيان الثوري، لكن الثوري قال في

دلت الأحاديث السابقة على مدى حرص رسول الله صلى الله عليه وسلم على مداومة ومتابعة الاستثمار حتى ولو قامت الساعة فعلى الإنسان أن يبذل الجهد في سبيل قيامه بواجبه في الحياة، ولذا فقد جعل النبي صلى الله عليه وسلم من يحسن العمل ويداوم عليه أن يكون له مقابل ليكون حافزاً له فإذا كانت أرضاً ليست لأحد وأعمارها فهو أحق بها وأن كانت أرضاً ميتة وخربة وأحيائها فهي ملك له فدعوى النبي صلى الله عليه وسلم هي دعوة للعمل والجد والمداومة عليه^(١).

ضوابط الاستثمار في المجال العقاري:

يمكن تقسيم مبادئ الاستثمار العقاري إلى:

(١) الالتزام بمبدأ الأمانة عند الاستثمار:

تعد الأمانة وأدائها من أهم المبادئ الأخلاقية التي تحكم تصرفات المسلم فالأمانة لها قيمة عالية جداً سواء من الناحية المالية أو الاقتصادية فلا بد أن يكون المستثمر المسلم متصفاً بالأمانة وعدم الخيانة مما يكون له دوره الواضح في الحفاظ على استقرار السوق متصفاً بالأمانة وعدم الخيانة.

كما تعد الأمانة وهي رأس مال المستثمر حيث يأتمنه غيره على معاملاته فالذي يأتمنه الناس في معاملاتهم المالية استثماراً أو استهلاكاً تجدد سلعته رواجاً وانتعاشاً ويزداد ربحه يحث تعد الأمانة دعامة بقاء الإنسان ومستقر أساس الحكومات وباسط ظلال الأمن والراحة ورفع راية العز والسلطان وروح العدالة وجسدها^(٢).

ونظراً لأهمية الأمانة في حياة المسلم بصفة عامة والمستثمرين بصفة خاصة، نجد كثيراً من النصوص الشرعية التي تؤيد التمسك بالأمانة وجزاء التاجر الأمين، يقول تعالى:

روايته: حدثني مَنْ لا أتهم: أن النبي - صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قال. وهذا إبهام لذكر الصحابي، وسواء كان هو سعيد بن زيد أو غيره فلا يضر، إذ الصحابة كلهم عدول، وعلى أي حال فروايتهما موصولة.

(١) انظر د. محمد سليم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، مرجع سابق، ص ٢٢٤.

(٢) انظر د. قطب مصطفى، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ١٥٤.

(إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا) ﴿٤١﴾.

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «إِلَّا إِيمَانٌ لِمَنْ لَمْ يَلَمْهُ، وَلَا دِينٌ لِمَنْ لَا عَهْدَ لَهُ»^(٢).

ف نجد في النصوص القرآنية والسنة النبوية دلالة واضحة على أهمية الالتزام بالأمانة وعلى فرضيتها على المستثمر المسلم في منشطة، ولا يحل له أن يربط التزامه بالأمانة بعوائدها إن ربحاً أو خسارة. وقد اقتضت حكمة الله عز وجل أن يحصل من الالتزام بها في مجال الاستثمار إلى نيل الأرباح الكثيرة ولما يترتب على التزامها حصول خسارة للمستثمر مما يدل على أن غياب الأمانة قائد إياه إلى الخسارة الدنيوية قبل الآخروية^(٣).

(٢) الالتزام بمبدأ الوفاء عند الاستثمار:

من المعلوم أن الاستثمار يقوم على مبدأ تبادل المنافع والمقايضة بين الأعيان والأثمان، حيث تقوم العلاقة بين طرفين أو أكثر كما هو الحال في عقد المرابحة أو المضاربة أو المشاركة أو المساقاة أو المزارعة... الخ، ولذا فإن الوفاء له دور هام جداً وأثر كبير في سلامة التعامل بين المستثمرين وبالتالي نجاح الاستثمار بإحساس الأفراد بأن جميع الأطراف ستلتزم بالوفاء بالعهود والعود والالتزامات المالية والابتعاد عن الخيانة

(١) سورة النساء: الآية [٥٨].

(٢) مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (١٢٣٨٣)، ج ١٩، ص ٣٧٥. حديث حسن، وهذا إسناد رجاله ثقات رجال الشيخين غير أبي هلال - وهو محمد بن سليم الراسبي - فقد روى له أصحاب السنن وعلق له البخاري، وضعفه البخاري والنسائي وابن سعد وغيرهم، ووثقه أبو داود، وقال ابن معين: صدوق، وقال مرة: ليس به بأس. قلنا: فهو ضعيف يعتبر به، وحديثه هذا لم يتفرد به، بل روي من طرق أخرى عن أنس، وهي - وإن كانت ضعيفة - يشدُّ بعضها بعضاً فيتحسن الحديث إن شاء الله تعالى.

(٣) انظر د. قطب مصطفى، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ١٥٤؛ أ. اعتماد عز الدين محمد، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة أم درمان الإسلامية، (٢٠١٤م)، ص (٢٦/٢٥).

والإخلال بالوعود أو الشروط سواء أكان أفرادًا مسلمين أم غير مسلمين^(١)، ولذا نجد أن الدين الإسلامي قد أولى عناية بالوفاء بالعقود وإلزام المتعاقدين بالوفاء بعقودهم مصداقًا لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(٢)،

لذا فلا بد أن ينعم المناخ الاستثماري بالتزام المستثمر بالعدل والوعد والوفاء بالعقود والوعود حيث يعتبر الالتزام ضابطًا لانتظام المسلم تعاقدًا أو تعاهدًا إذ أنه دليل على نجاح الاستثمار وإقبال المستثمرين سواء كانوا مسلمين أم غير مسلمين وستزيد حركة الاستثمار كما كان التزام بالضوابط والوفاء بالوعود والشروط والعقود^(٣).

(٣) الالتزام بمبدأ العدل عند الاستثمار:

حث الإسلام على ضرورة تحرى العدل والبعد عن الظلم لأن الظلم محرم لما يتبعه من ضرر على الغير كما جاء في قوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ آلَا تَعْدِلُوا اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ)^(٤). كذلك لا بد من وجود مبدأ العدل بين جميع المتعاملين سواء كان المسلم متعامل مع المسلم أو مع غيره^(٥).

استثمار العقار في الإسلام:

اعتنى الصحابة بالعقار كجزء من اهتمامهم بالمعاش لأجل المعاد، ولذلك فضلوه أو كثير منهم على غيره من الأعيان التي ينتفع بها لتميزه بالبقاء لفترة طويلة من الزمن ولأجل

(١) انظر محمد الفاتح محمود، تمويل واستثمار الأوقاف الإسلامية، بدون طبعة، الشركة العربية المتحدة للتسويق، (٢٠١١م)، ص ٦١.

(٢) سورة المائدة: من الآية [١].

(٣) انظر أ. اعتماد عز الدين محمد، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، مرجع سابق، ص (٢٦/٢٧).

(٤) سورة المائدة: الآية [٨].

(٥) انظر د. قطب مصطفى، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ١٥٤؛ أ. اعتماد عز الدين محمد، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، مرجع سابق، ص ٣٠.

حفظ أموالهم من الذهب والفضة. إضافة إلى أن العقار عندهم من الأموال التي تدر دخلاً دائماً لذلك وقع اهتمامهم باستثمار هذا النوع من الأموال واقتنائه.

وتأتي اهتمام الصحابة بالعقار امتثالاً للأمر الإلهي بإعمار الأرض: (وَإِلَى ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ نُوبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُجِيبٌ) (١).

جاء في تفسير الآية الكريمة أن الله سبحانه وتعالى هو ابتداءً خلقكم من الأرض وإنما قال ذلك لأنه خلق آدم من الأرض فخرج الخطاب لهم، إذا كان ذلك فعله بمن هم منه واستعمركن فيها يقول: وجعلكم عماراً فيها فكان المعنى فيه: أسكنكم فيها أيام حياتكم، من قولهم: أعمار فلان فلاناً داره وهي له عمري (٢).

وقد كان في توجيهات الإسلام للاهتمام بهذا النوع من الاستثمار مغذي سامياً فعندما تشير الآيات القرآنية إلى ما في الأرض من خيرات كثيرة ونهم تذكر أيضاً دور الإنسان الذي ينبغي أن يؤدي في سبيل استغلال هذه الهبات والاستفادة منها، فيقول الله تعالى: (وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ * لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ) (٣).

وفي حث الرسول صلى الله عليه وسلم على الزراعة وأحياء الأرض الموات دعوى للاستثمار وزيادة الإنتاج بل واستغلال الأرض وما يتصل بها استغلالاً كاملاً وبصورة دائمة وذلك من أجل رفع مستوى المعيشة لكل فرد من أفراد المجتمع غنيهم وفقيرهم، قويمهم وضعيفهم لأن في ذلك تحقيق للحكمة من الاستثمار لتحقيق عائداً للمستثمر من خلال

(١) سورة هود: الآية [٦١].

(٢) محمد بن جرير بن يزيد بن كثير بن غالب الأملي، أبو جعفر الطبري، جامع البيان في تأويل القرآن، تحقيق: أحمد محمد شاكر، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (٢٠٠٠م)، ج ١٢، ص ٤٥٣.

(٣) سورة يس: الآيتان [٣٤/٣٥].

الإنتاج ولغيره من الفقراء عن طريق الزكاة التي كلفنا بها الله سبحانه وتعالى: (كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ) (١).

كما أن الحكم بإسقاط حق تملك المحتجز للأرض إذا لم يستثمرها بعد ثلاثة سنين أكبر دليل على وجوب العمل والاستثمار حتى يتحقق النفع ويعم الجميع فالحاكم في هذه الحالة يجوز له أن يدفع الأرض إلى غيره ليستغلها ويتنفع بها فيتحقق النفع ويرتفع مستوى المعيشة (٢).

موقف الفقه الإسلامي من استثمار عقارات الدولة عن طريق المزايدة العامة:

قد قرر الإمام ابن تيمية لولي الأمر أن ينصب ديواناً مستوفياً لحساب الأموال الموقوفة عند المصلحة كما له أن ينصب الدواوين مستوفياً لحساب الأموال السلطانية كالفيء وغيره... واستدل — رحمه الله — بما يأتي:

(١) أنه لما كثرت الأموال على عهد أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه وضع (الدواوين) ديوان الخراج وهو ديوان المستخدمين على الارتزاق واستعمل عليه عثمان بن حنيف.

وديوان النفقات وهو ديوان المصروف على المقاتلة والذرية، واستعمل عليه زيد بن ثابت وسنة عمر رضي الله عنه لمن بعده.

(٢) أن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب، ومن واجبات الدولة الرقابة على الأسواق ومنع ما يخالف الشرع فيها، ومراقبتها، ونصب من يقوم بعمل واجب بحسب الحاجة والمصلحة قد يكون واجباً فإن استغنى عنه عند قلة العمل ومباشرة الإمام للمحاسبة

(١) سورة الأنعام: من الآية [١٤١].

(٢) انظر د. أحمد محمد العسال، د. فتحي أحمد عبد الكريم، النظام الاقتصادي في الإسلام مبادئه وأهدافه، الطبعة الثالثة، القاهرة، مكتبة وهبة، (١٩٦٧م)، ص ٣٣.

بنفسه فلا حاجة له، ولهذا كان النبي صلى الله عليه وسلم يباشر الحكم واستيفاء الحساب ومراقبة الأسواق بنفسه"^(١).

وقال الإمام العز بن عبد السلام: "يتصرف الولاة ونوابهم بما هو أصلح للمولى عليه درءاً للضرر والفساد وجلباً للنفع والرشاد، ولا يقتصر أحدهم على الصلاح مع القدرة على الأصلح إلا أن يؤدي إلى مشقة شديدة، ولا يتخيرون في التصرف حسب تخيرهم في حقوق أنفسهم"^(٢).

فقد يكون تغير الزمان الموجب لتبديل الأحكام الفقهية الاجتهادية ناشئاً عن فساد الأخلاق، وفقدان الورع، وضعف الوازع، كما يسمونه (فساد الزمان)، وقد يكون ناشئاً عن حدوث أوضاع تنظيمية، ووسائل مرفقية جديدة، من أوامر قانونية مصلحية، وترتيبات إدارية، وأساليب اقتصادية ونحو ذلك"^(٣).

(١) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ج ٣١، ٨٥.

(٢) العز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، علق عليه: طه عبدالرؤوف، بدون طبعة، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية، (١٤١٤هـ)، ج ١، ص ٧٥.

(٣) إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي، الاعتصام، تحقيق: محمد بن عبد الرحمن وآخرون، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، (١٤٢٩هـ)، ج ١، ص ٤٩.

المبحث الخامس:

سلطة ولي الأمر في بيع واستبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مدى مشروعية بيع عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الثاني: مدى مشروعية استبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي .

المطلب الأول: مدى مشروعية بيع عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

البيع في اللغة: البيع ضد الشراء، وهو من الأضداد، والبيعة: السلعة، والابتياح:

الاشتراء، واستبعته الشيء: سألته أن يبيعه متى، والبيعان: البائع والمشتري، والبياعات:

الأشياء التي يتبايع بها في التجارة^(١).

وفي الاصطلاح: "مبادلة مالٍ ولو في الذمة، أو مبادلة منفعة مباحة مطلقاً كمصر بمثل

أحدهما على التأيد غير رباً وقرض"^(٢).

حكم بيع العقار:

اتفق أهل العلم من الفقهاء على صحة بيع العقار في الجملة^(٣). جاء في المهذب:

"يجوز بيع.... الأعيان المنتفع بها من المأكول والمشروب والملبوس والأراضي

والعقار، لاتفاق أهل الأمصار في جميع الأعصار على بيعها من غير إنكار"^(٤).

(١) جمال الدين بن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج ١، ص ٢٩٨.

(٢) البهوتي، كشف القناع، ج ٣، ص ١٤٦. (بتصرف).

(٣) أبو يوسف، الخراج، ص ١٣٥؛ أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان أبو الحسين

القدوري، مختصر القدوري على الفقه الحنفي، تحقيق: كامل محمد، الطبعة الأولى، بيروت، دار

الكتب العلمية، (١٩٩٧م)، ج ٢، ص ٩؛ مالك، المدونة، ج ٤، ص ٣٣٣؛ ابن قدامة، الكافي في فقه

أهل المدينة، ج ٢، ص ٦٦١؛ ابن جزى، القوانين الفقهية، ص ٢٨٧؛ عليش، منح الجليل، ج ٥، ص

٢٨١؛ النووي، روضة الطالبين، ج ٣، ص ٥٣٦؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٨٠؛ الرملي، نهاية

المحتاج، ج ٤، ص ١١٥؛ ابن قدامة، المغني، ج ٤، ص ٨٦؛ المرادوى، الإنصاف، ج ٤، ص ٢٨٤.

(٤) الشيرازي، المهذب، ج ١، ص ٢٦٩.

وجاء في المحرر: "كل ما أبيع نفعه واقتناؤه مطلقاً: فبيعه جائز، كالعقارات والمتاع..."^(١).

وجاء في مراتب الإجماع: "واتفقوا أن يبيع المرء عقاره من الدور، والحوائط، والحوانيت، ما لم يكن العقار بمكة: فهو جائز. واتفقوا أن يبيع عقاره من المزارع والحوائط غير المشاعة جائز، ما لم يكن أرض عنوة غير أرض مقسومة"^(٢).

شروط بيع العقار:

يمكن إجمال شروط بيع العقار سواء كانت في صيغة العقد، أو في المعقود عليه، أو العاقدين، كما يلي:

(١) التراضي بين المتعاقدين، لقوله تعالى: (إِنَّمَا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ)^(٣)،

ولما رواه أبو سعيد الخدري، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ»^(٤).

(٢) أن يكون العاقد في بيع العقار جائز التصرف أي أهلاً له، وهو الحر البالغ العاقل^(٥)،

(١) عبد السلام بن عبد الله بن الخضر بن محمد، ابن تيمية الحراني، أبو البركات، مجد الدين المتوفى سنة (٦٥٢هـ)، المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، الطبعة الثانية، الرياض، مكتبة المعارف ط (١٩٨٤م)، ج ١، ص ٢٨٤.

(٢) أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري، مراتب الإجماع، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، بدون تاريخ، ص ٩٠.

(٣) سورة النساء: من الآية [٢٩].

(٤) ابن ماجة، أبو عبد الله محمد يزيد القزويني المتوفى سنة (٢٧٣هـ)، سنن ابن ماجة، باب بيع الخيار، حديث رقم (٢١٨٥)، الطبعة الأولى، دار الرسالة العالمية، (٢٠٠٩م)، ج ٢، ص ٧٣٧. حديث إسناده صحيح ورجاله موثقون.

(٥) النووي، روضة الطالبين، ج ٣، ص ٣٤١؛ ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ج ٢، ص ٤؛ ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع، ج ٤، ص ٨، البهوتي، كشاف القناع، ج ٣، ص ١٥١.

ويصح تصرف الصغير المميز والسفيه بإذن وليهما، ويصح تصرف صغير ولو دون التمييز، ورقيق وسفيه في الشيء اليسير^(١).

(٣) أن يكون كل من المبيع والتمن مالا، وعلى هذا يصح بيع العقار بالاتفاق؛ لأنه مال، ولكن العلماء اختلفوا في بعض المسائل المتفرعة عن العقار، وهي المسماة: بحقوق الارتفاق.

والارتفاق: منفعة مقررة لعقار على عقار آخر مملوك لغير الأول. وقد عدد الفقهاء حقوق الارتفاق فذكروا: حق الشرب، والمجرى، والمسيل، والمرور^(٢).

كما أن الفقهاء يرون أن هذه الحقوق يصح بيعها تبعاً للأموال التي تتعلق بها، كبيع الدار أو الأرض مع ما يتعلق بها من حقوق، مثل حق المرور، وحق المسيل، وحق الشرب. وثبت حق من حقوق الارتفاق ضمن عقد البيع قد يكون اشتراطه من جانب المشتري. وقد يكون باشتراطه من جانب البائع. فإذا اشترى شخص أرضاً على أن يكون لها حق شرب من ماء أرض أخرى مملوك للبائع أو حق مرور فيها ونحوهما من حقوق الارتفاق كان يبيعاً لحق الارتفاق تبعاً لغيره التزم به البائع ورتبه على أرضه للأرض التي باعها. وإذا

ويلاحظ أن فقهاء المذهب الحنفي والمذهب المالكي يفرقون بين شرط الصحة و شرط اللزوم، فينعقد البيع من المميز موقوفاً على إجازة وليه عند الحنفية، وينعقد منه عند المالكية ولا يكون لازماً إلا بالبلوغ. انظر في ذلك: السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٣٣؛ الكاساني، بدائع الصنائع، ج ٥، ص ١٣٥؛ البلخي، الفتاوي الهندية، ج ٣، ص ٢؛ عليش، منح الجليل، ج ٤، ص (٤٣٧ / ٤٤١)؛ الشرح الصغير، ج ٢، ص (٣٤٥ / ٣٤٦).

(١) ابن مفلح، المبدع شرح المقنع، ج ٤، ص ٨؛ البهوتي، كشاف القناع، ج ٣، ص ١٥١.

(٢) انظر د. عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، الرياض، مكتبة العبيكان، (١٤٣٧هـ / ٢٠١٦م)، ج ١، ص ١٣٩.

باع شخص أرضاً على أن يكون عليها حق اتفاق لأرض أخرى، كاشتراطه أن تشرب من ماء هذه الأرض المبيعة أو يكون له حق المرور فيها إلى أرضه صح ذلك^(١).

(٤) أن يكون المبيع مملوكاً تاماً للبائع أو من يقع مقامه، فعن حكيم بن حزام، قال: قُلْتُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَأْتِينِي الرَّجُلُ يَسْأَلُنِي الْبَيْعَ، لَيْسَ عِنْدِي مَا أْبِيعُهُ، ثُمَّ أْبِيعُهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ: «لَا تَبِيعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ»^(٢).

فإن باع ملك غيره بلا إذنه لم يصح، وكذا لو اشترى بمال غيره بلا إذنه لم يصح، وإن اشترى لغيره في ذمته بدون إذنه ولم يسمه في العقد صح إن أجاز ذلك^(٣).

(٥) يشترط في عقد البيع أن يكون المبيع مقدوراً على تسليمه؛ لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيه بالمعدوم، والمعدوم لا يصح بيعه، فكذا ما أشبهه^(٤).

(٦) أن يكون المبيع معلوماً للمتبايعين^(٥)؛ لأن جاهلة المبيع غرر^(٦)، والغرر منهي عنه،

(١) الفتاوى الهندية، ج ٣، ص ٣٣؛ ابن جزى، القوانين الفقهية، ص ٣٦٧؛ علي بن عبد السلام بن علي، أبو الحسن التُّسُولِي، البهجة في شرح التحفة، تحقيق: محمد عبد القادر، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٨م)، ج ٢، ص ٢٦٣؛ النووي، روضة الطالبين، ج ٥، ص ٣١٢؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ٣٧٥؛ ابن قدامة، المغني، ج ٥، ص ٥٤٨.

(٢) مسند الإمام أحمد بن حنبل، حديث رقم (١٥٣١١)، ج ٢٤، ص ٢٥. حديث صحيح لغيره، وهذا إسناد ضعيف لانقطاعه.

(٣) انظر د. محمد بن راشد بن علي العثمان، بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي، الطبعة الثالثة، بيروت، مؤسسة الرسالة، (١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، ص ٢٢.

(٤) ابن مفلح، المبدع شرح المقنع، ج ٤، ص ٢٣؛ البهوتي، كشف القناع، ج ٣، ص ١٦٢.

(٥) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٤، ص ٥٠٥؛ ابن رشد، بداية المجتهد، ج ٢، ص ١٧٢؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ١٥؛ الشيرازي، المهذب، ج ١، ص ٢٧١؛ عبد الكريم بن محمد الراعي القزويني، فتح العزيز بشرح الوجيز، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ، ج ٨، ص ١٣٣؛ ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ١٢؛ ابن مفلح، الفروع، ج ٤، ص ٢١.

(٦) الشيرازي، المهذب، ج ١، ص ٢٧١؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ١٦؛ الرملي، نهاية المحتاج، ج ٣، ص ٣٩٢؛ ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد، ج ٢، ص ١٢.

ويكون العلم بالمبيع بمعرفته برؤية ولو لبعضه — إن كان ذلك يدل عليه — أو صفة فيما يجوز السلم فيه^(١).

(٧) أن يكون الثمن معلومًا للمتعاقدين حال عقد البيع^(٢)؛ لأن جهالة الثمن غرر فيكون منهياً عنه لدخوله في عموم حديث عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحُصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغُرَرِ»^(٣).

موقف الفقه الإسلامي من بيع عقارات الدولة:

يعد تصرف الولي في العقارات المملوكة للدولة الإسلامية بالمآل الناجم عنها، فإذا أسفرت هذه التصرفات عن عقبي دافعة للفساد، وخاتمة موصولة بالرشاد ومآل مفضٍ إلى خير العاجلة والآجلة، فإنه يحكم بصحتها ونفاذها، ولا خيار للأمة بعد ذلك إلا الطاعة والانقياد. أما إذا كانت مآلات التصرفات على خلاف ذلك كله، ولم تعقب إلا فسادًا محضًا، أو صلاحًا مشوبًا بفساد غالب، فإنه لا تسلك في دائرة الأوامر المطاعة، والسياسات العادلة، بل هي أخرى بالرد والبطالان! ومن هنا يلوح لنا أن المآل المرجو في تصرفات الولاية هو المصلحة المجتلبة التي يترتب عليها نفع عام، أو يتوقى بها ضرر

(١) السمرقندي، تحفة الفقهاء، ج ٢، ص ٨٣، ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٤، ص ٥٢٩؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ٢٧؛ الشيرازي، المهذب، ج ١، ص ٢٧٠؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج ٢، ص ١٨؛ ابن مفلح، المبدع، ج ٤، ص ٢٤؛ البهوتي، كشف القناع، ج ٣، ص ١٦٣.

(٢) ابن الهمام، شرح فتح القدير، ج ٥، ص ٨٣؛ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٤، ص ٥٢٩؛ الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، ج ٢، ص ٣٥٦؛ عليش، منح الجليل، ج ٤، ص ٤٦٥؛ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣، ص ١٥؛ الشيرازي، المهذب، ج ١، ص ٢٧٣؛ النووي، المجموع شرح المهذب، ج ٩، ص ٣٣٣؛ ابن قدامة، الكافي، ج ٢، ص ١٧؛

(٣) صحيح البخاري، باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم (١٥١٣)، ج ٣، ص

بالغ، وليس من شرط الصلاح أن يكون خالصاً غير مشوب؛ لأن المصالح الخالصة المحضه غريزه الوجود، وإنما العبرة بغلبتها ورجحانها عند التزاحم والمعارضة^(١).
ومن النماذج التي يجوز لولي الأمر بيع العقارات ومرتبطة بالمصلحة المتبعة شرعاً،
الآتي:

كل عقار موقوف تعطلت منافعه ببيع وصرف في مثله:

كل عقار موقوف تعطلت منافعه فأصبح الموقوف عليه لا يستفيد من هذا العقار الموقوف، فإنه في هذه الحالة يجوز بيع هذا العقار وإن كان وقفاً، بشرط أن تصرف أمواله في شيء قريب منه، مع مراعاة شرط الواقف في ذلك. فالمقصود من عقار الوقف الديمومة والاستمرار، فإذا تعطل الوقف لم تكن في بيعه مخالفة لشرط الواقف إذ أن في بيعه و صرفه في مثله مصلحة راجحة فوجب العمل بها.

اختلف العلماء المسلمين حول بيع عقار الوقف إلى قولين:

القول الأول: أن العقار الموقوف إذا تعطلت منافعه فإنه يباع ويصرف ثمنه في وقف مثله وهو قول الحنفية يقولون إذا رآه الإمام جاز، وبه قال بعض المالكية^(٢)، وبعض الشافعية ورجحه صاحب إعانة الطالبين فقال "لو أمكن والحالة هذه - أي من الخراب والتعطيل - بيعها وأن يشتري بثمانها واحدة من جنسها أو شقها أتجه وجوب ذلك ولا يقال الفرض تعذر الانتفاع فلا يصح بيعها"^(٣)، وقال بهذا القول الحنابلة^(٤).

(١) انظر د. قطب الريسوني، قاعدة تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها المعاصرة في المجال البيئي، مجلة كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة قطر، العدد (٢٩)، (٢٠١١م)، ص ٤٨٧.

(٢) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص ٩١.

(٣) عثمان بن محمد شطا البكري الدمياطي، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المبين، الطبعة الأولى، بيروت، دار الفكر، (١٩٩٧م)، ج ٣، ص ١٨٠.

(٤) المرادوي، الإنصاف، ج ٧، ص ١٠٣.

واستدلوا على ذلك بما يأتي:

- (١) أن بقايا الوقف منتفع به باستهلاكه فيصح بيعه^(١).
(٢) أنه إن تعطل على أهل الوقف، فلا يتعطل على المالك، فينتفع أهل الوقف بالثمن والمالك بما أخذ^(٢).

القول الثاني: أن العقار الموقوف لا يباع ولو تعطل بل يترك على حاله لأنه يمكن الانتفاع به أو بمحله بوجه من الوجوه. وقال بهذا القول المالكية، جاء في المدونة: "ولا يباع العقار الحبس ولو خرب"^(٣)، وبه قال الشافعية، فجاء إعانة الطالبين: "لو انهدم مسجد أو تعطل بخراب البلد مثلاً وتعذرت إعادته لم يبع ولا يعود ملكاً بحال"^(٤).

واستدلوا على ذلك بما يأتي:

- (١) أنه لا يجوز بيع الموقوف ولا هدمه.
(٢) لإمكان الصلاة والاعتكاف بأرضه^(٥).
(٣) قالوا وبقاء أحباس السلف دائرة دليل على منع ذلك^(٦).
الرأي الرابع — والله أعلم — أنه يجوز بيع الوقف إذا تعطل وصرفه في مثله لما في ذلك من إقامة الوقف وتحصيل مقصود الواقف، وبناء منفعة الوقف ولو تغير محله لم يتغير مقصوده.

(١) الدمياطي، إعانة الطالبين، ج٣، ص ١٨٠.

(٢) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، ج٣١، ص ٢٣٨.

(٣) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج٤، ص ٩١.

(٤) الدمياطي، إعانة الطالبين، ج٣، ص ١٧٩.

(٥) الدمياطي، إعانة الطالبين، ج٣، ص ١٧٩.

(٦) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج٤، ص ٩١.

المطلب الثاني: مدى مشروعية استبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي

المعاوضة عقد بمقتضاه يعطي كل المتعاقدين للآخر على سبيل الملكية، شيئاً منقولاً أو عقاراً، أو حقاً معنوياً في مقابل شيء أو حق آخر من نفس نوعه أو من نوع آخر^(١).

أولاً: مشروعية معاوضة عقارات الدولة:

عن سالم أبي النضر، قال: «كانت دارُ العباس بن عبد المطلب إلى جنب المسجد، وكان ميزابُها يشرع إلى الطريق، فقال له عمر: إنَّ ميزابك يؤذي المسلمين، فحوِّله إلى دارك. فقال: إنما هو ماء المطر. فقال عمر: إنَّ المسلمين لا يحبُّون أن تَبَلَّ السماءُ ثيابهم، فحوِّله. وكان رسولُ الله صلى الله عليه وسلم أقطَعها العباس، ثم رأى عمرُ في المسجد ضيقاً عن المسلمين، فاشترى ما حوله من المنازل، وبقيت حُجْر نساء النبي صلى الله عليه وسلم، ودار العباس، فقال عمرُ للعباس: إنَّ مسجدَ المسلمين قد ضاق بهم، وقد ابتعتُ ما حوله من المنازل، غير حُجْر نساءِ رسولِ الله صلى الله عليه وسلم، فلا سبيلَ إليها، ودارك، فبعنيها أوَّسَع بها مسجدَ المسلمين. فقال العباس: لستُ بفاعل. فأراد عمر، فأبى. فقال له عمر: اختر منِّي واحدةً من ثلاث خصال. فقال العباس: هاتها، لعلَّ في بعضها فرجاً. فقال: اختر منِّي: إما أن تبيعنيها بحُكمك من بيت مال المسلمين، وإما أن أخطك مكانها خطَّةً حيث أحببت، فأبنيها لك مثل بناء دارك، وإما أن تصدَّق بها على المسلمين توسَّع بها عليهم مسجدهم»^(٢).

(١) د. عبد الرزاق أصبغحي، الحماية المدنية للأوقاف العامة، بدون طبعة، المغرب، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، (٢٠٠٩م)، ص ٢٤٢.

(٢) أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي، مسند الفاروق أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه وأقواله على أبواب العلم، تحقيق: إمام بن علي بن إمام، باب صفة توسيع عمر في المسجد، أثر رقم (٨٨)، الطبعة الأولى، الفيوم، مصر، دار الفلاح، (٢٠٠٩م)، ج ١، ص ١٩٨.

وجه الدلالة من الأثر:

دل فعل أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه على أن مسألة نزع ملكية العقارات الخاصة والمعاوضة عنها بعقار مماثل من الأسس والشروط التي يتم بناء على عليها مسألة نزع ملكية العقارات في الشرع الإسلامي.

ثانياً: الوقف كنموذج من معاوضة عقارات الدولة:

وضع فقهاء الشريعة الإسلامية أحكاماً تتعلق بالوقف إذا تعطلت منافعه، وجعلوا للاستبدال أحكاماً ينبغي أن تراعى، وفي كثير من الوقفيات اليوم لا تراعى هذه الأحكام، ويحصل الاستبدال فوراً كون الوقف لم يخرج عن صلاحيته بالمرّة، وقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية حول استبدال الوقف بين مضيق، وموسع، وفيما يلي نستعرض آراء فقهاء الشريعة الغراء حول أحكام استبدال الوقف:

(أ) **مذهب الحنفية:** توسع فقهاء المذهب الحنفي في استبدال أموال الوقف توسعاً

كبيراً^(١)، وفصلوه على ثلاثة أحوال هي:

الأول: أن يشترط الواقف لنفسه أو لغيره أو لنفسه وغيره معاً، وهو جائز على الصحيح

عنهم في هذه الحالة.

الثاني: ألا يشترط الواقف سواء بشرط العدم أو السكون عنه، وفي هذه الحالة يجوز

استبدال عندهم إذا أصبح الوقف لا يتنفع به بالكلية، ويتم بأمر القاضي إذا رأى المصلحة

في ذلك.

(١) السرخسي، المبسوط، ج ١١، ص ٤٢ وما بعدها؛ كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي السكندري المعروف بابن الهمام المتوفى سنة (٦٨١هـ)، شرح فتح القدير على الهداية، الطبعة الأولى، القاهرة، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، (١٩٧٠م)، ج ٦، ص ٢٣٦؛ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٣، ص ٢٥٧ وما بعدها.

الثالث: ألا يشترط الواقف وأن يكون بدله خيراً منه نفعاً، وفي هذه الحالة لا يجوز الاستبدال على الأصح عندهم.

ويقول أبو يوسف — نحن لا نفتي به، وقد شاهدنا في الاستبدال ما لا يُعد ويحصي فإن ظلمة القضاة جعلوه حيلة لإبطال أوقاف المسلمين، وعلى تقديره فقد قال في الإسعاف: المراد بالقاضي هو قاضي الجنة المفسر بذی العلم والعمل ولعمري إن هذا أعز من الكبريت الأحمر وما أراه إلا لفظاً يذكر فالأحرى فيه السد خوفاً من مجازاة الحد والله سائل كل إنسان^(١).

ويعلق جانب من الفقه بقوله: أن الوقف عند فقهاء المذهب الحنفي لا يستبدل إلا بأربعة شروط، وهي لم تتحقق اليوم في عملية استبدال أكثر العقارات الوقفية، فإن الحنفية شرطوا أن يكون العقار المستبدل به أكثر غلة وأحسن بقعة وناحية، وهذا لم يحصل اليوم في كثير من العقارات الوقفية ويدركه أول الفهم وأصحاب العقول^(٢).

(ب) مذهب المالكية: يرى أغلب فقهاء المذهب المالكي^(٣) أنه لا يجوز استبدال لموقوف من العقار، ولو خرب وأصبح لا يستغل في شيء وأجاز بعضهم ذلك بقوله أن الأحباس في جواز بيعها والاستبدال بها إذا انقطعت المنفعة تنقسم على ثلاثة أقسام:

(١) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ج ٤، ص ٥٨٦.

(٢) انظر د. كمال الحوت، الوقف وأحكامه، باب (حكم الوقف إذا خرب واختلف مناف)، مرجع سابق، ص ٢.

(٣) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٤، ص (٩١/٩٢)؛ الحطاب، مواهب الجليل، ج ٧، ص (٦٦١/٦٦٣)؛ علي بن أحمد العدوي، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، (١٩٩٤م)، ج ٣، ص (٥٤٠/٥٤١)؛ ابن جزري، القوانين الفقهية، ص ٢٤٤.

الأول: قسم يجوز بيعه باتفاق هو ما انقطعت منفعته ولم يرج أن يعود وفي إبقائه ضرب مثل الحيوان الذي يحتاج إلى الإنفاق عليه ولا يمكن أن يستعمل في نفقته فيضر الإنفاق عليه بالمحسب عليه، أو بيت المال إن كان حبسا في السبيل أو على المساكين.

الثاني: وقسم لا يجوز بيعه باتفاق وهو ما يرجى أن تعود منفعته ولا ضرر في إبقائه.

الثالث: وقسم يختلف في جواز بيعه والاستبدال به وهو ما انقطعت منفعته ولم يرج أن يعود ولا ضرر في إبقائه وخراب الربيع المحسب الذي اختلف في جواز بيعه من هذا القسم^(١).

وإذا كان الوقف في العمران فظاهر كلامه أنه من القسم المتفق على عدم جواز بيعه. وإذا انقطعت منفعة الحبس وعاد بقاءه ضرراً جاز بيعه. وإن لم يكن ضرراً ورجي أن تعود منفعته لم يجز بيعه. واختلف إذا لم يكن ضرراً ولا ترجي منفعته فأجاز ابن القاسم وربيعه البيع ومنعه غيرهما. ولا يباع ما خرب من الرباع إذا كان في المدينة لأنه لا يئأس من إصلاحه، وقد يقوم محتسب لله فيصلحه. وإن كان على عقب فقد يستغني بعضهم فيصلحه، وإذا كان بعيداً عن العمران ولم يرج إصلاحه جرى على القولين، والذي أخذ به في الرباع المنع لثلاثين نذر الناس إلى بيع الأحباس^(٢).

(١) فتح العلي المالك في الفتوي على مذهب الإمام مالك، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، بدون تاريخ، ج ٢، ص ٢٦٢.

(٢) أبو زكريا شرف الدين يحيى بن محمد الحطاب المتوفى سنة (٩٩٥هـ)، رسالة في حكم بيع الأحباس، تحقيق: إقبال عبد العزيز المطوع، الشارقة، سلسلة إصدارات الأمانة العامة للأوقاف، (٢٠٠٦م)، ص ٢٣.

قال بعضهم: "ولا يباع الحبس وإن خرب"^(١)، وكذلك ذكر اللخمي الخلاف وعزا الجواز لابن القاسم جريا على قوله في الثياب إذا بليت إلا أنه قصر الخلاف على ما بعد العمران ولم يرج إصلاحه، وأما ما كان بمدينة فلا يباع، وظاهر كلامه باتفاق^(٢).
 وخالصة رأي فقهاء المالكية أنهم لا يرون استبدال إلى الوقف العامر الذي يبدو ريعاً، وكذلك الوقف الخرب الذي يمكن تعميره لا يجوز استبداله؛ لأنه يمكن أن يعمر فيعود كما كان. وقالت قلة منهم يجوز استبدال الوقف إذا كان خرب ولكنهم استخدموا لفظ المناقلة، أي استبدال العقار بالعقار دون بيع، أي يدفع عقار الوقف الخرب بعينه من غير بيه أي عقار ملك صحيح يكون حبساً بدله^(٣).

(ج) **المذهب الشافعي**: يذهب فقهاء المذهب الشافعي^(٤) إلى تضيق استبدال الوقف حيث أنهم منعوا كلية استبدال الوقف سواء كان عامراً ذا ريع، أو خرباً نقطع ريعه، ومنعوا كذلك بيع المسجد حتى ولو تهدم وتعذرت إعادته، وقالوا: أن منع بيعه هو الحق، لإمكان الانتفاع به حالاً للصلاة في أرضه^(٥).

(١) التاج والإكليل لمختصر خليل، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٤م)، ج٧، ص٦٦٢.

(٢) قاسم بن عيسى بن ناجي التنوخي القيرواني المتوفى سنة (٨٣٧هـ)، شرح ابن ناجي التنوخي على متن الرسالة لابن أبي زيد القيرواني، اعتنى به: أحمد فريد، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٧م)، ج٢، ص٢٥٣.

(٣) الحطاب، حكم بيع الأحباس، ص (٦/٥).

(٤) النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج٤، ص٤١٦؛ الشربيني، مغني المحتاج، ج٢، ص (٣٩٢/٣٩١)؛ الرملي، نهاية المحتاج، ج٥، ص (٣٩٥/٣٩٤)؛ إمام الحرمين، نهاية المطلب في دراية المذهب، ج٨، ص (٣٩٦/٣٩٤).

(٥) الرملي، نهاية المحتاج، ج٤، ص٢٨٧.

ولكن اختلفوا في العقار الموقوف إذا أصبح لا يأتي بشيء مطلقاً. فذهب فريق منهم إلى أنه: "لو تعطلت المنفعة التي للموقوف بسبب غير مضمون كشجرة جفت أو قلعتها الريح، ولم يمكن إعادتها إلى مغرسها قبل جفافها، لم يبطل الوقف لبقاء عين الموقوف ولا تباع ولا توهب لو انتفع بها بإيجار أو غيره مع بقاء عينها لإدامة للوقوف صارت ملكاً للموقوف عليه لكنها لا تباع ولا توهب بل ينتفع بعينها"^(١)، ومنهم من قال: "ولا يباع موقوف وإن خرب كشجرة جفت ومسجد انهدم وتعذرت إعادته، وحصره الموقوفة البالية، وجذوعه المنكسرة لإدامة للوقف في عينه ولأنه يمكن الانتفاع به كصلاة واعتكاف في أرض المسجد وطبخ جص أو أجر له بحصره وجذوعه وما ذكرته فيهما بصفتها المذكورة هو ما افتضاه كلام الجمهور"^(٢).

وأجاز بعض فقهاء الشافعية استبدال المنقول أو ما يسمى بالعروض فقالوا: "لو وقف شخص فرساً على الغزو في سبيل الله فكبر ولم يصلح، جاز بيعه"^(٣). ويعتمد الشافعية في حظر استبدال الوقف مطلقاً على ما ينسب لعمر بن الخطاب رضي الله عنه أنه أرضاً بخبير وشرط فيها شروطاً منها أنها لا يباع أصلها ولا يورث ولا يوهب"^(٤).

(١) الأنصاري، أسني المطالب في شرح روض الطالب، ج ٢، ص ٤٧٤.

(٢) زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي المتوفى سنة (٩٢٦هـ)، فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، (١٤١٤هـ)، ج ١، ص ٣٠٩.

(٣) الرملي، نهاية المحتاج، ج ٤، ص ٢٨٧.

(٤) الهيثمي، تحفة المحتاج، ج ٢، ص ٥٠١.

(د) **المذهب الحنبلي**: يرى فقهاء المذهب الحنبلي^(١) جواز استبدال الوقف ولكن بشرط إذا تخرب الوقف. فيتم بيعه، ولو كان مسجدًا ويشترى بثمنه ما يرد على أهل الوقف ويجعله وقفًا كأول. فقد ورد عندهم ما نصه: "أعلم أن الوقف لا يخلو إما أن تتعطل منافعه أو لا، فإن لم تتعطل منافعه لم يجز بيعه ولا المناقلة به مطلقً، نص عليه. أي الإمام أحمد. في رواية على بن سعيد، قال: لا يستبدأ به ولا يبيعه إلا أن يكون بحال لا ينتفع به"^(٢).

لأن الوقف مؤبد، فإذا لم يمكن تأييده بعينه استبقينا الغرض وهو الانتفاع على الدوام في عين أخرى^(٣)، وإذا تعذر تحصيل الغرض بالكلية استوفى منه ما أمكن، فإذا ضاق المسجد بأهله ولم يمكن توسعته في موضعه، أو خربت محلته أو استقذار موضعه، وكان ذلك يمنع من الصلاة فيه فيباع، ويجوز نقل آلته وحجارته لمسجد آخر احتاج إليها وذلك أولى من بيعه^(٤).

وقال ابن قدامة رحمه الله: "فإن لم تتعطل منفعة الوقف بالكلية لكن قلت وكان غيره أنفع منه وأكثر ردًا على أهل الوقف لم يجز بيعه؛ لأن الأصل تحريم البيع وإنما أبيع للضرورة صيانة لمقصود الوقف عن الضياع، مع إمكان تحصيله ومع الانتفاع ما يضع المقصود وإن قل اللهم إلا أن يبلغ في قلة النفع إلى حد لا يعد نفعًا فيكون وجوده كالعدم"^(٥).

(١) ابن مفلح، المبدع شرح في المقنع، ج ٥، ص (٢٧٠/٢٧٣)؛ ابن قدامة، المغني، ج ٥، ص

(٢) (٦٣٠/٦٣٥)؛ المرداوي، الإنصاف، ج ٧، ص (٧٧٦/٧٧٩).

(٣) المرداوي، الإنصاف، ج ٧، ص ١٠١.

(٤) إبراهيم بن محمد بن سالم ابن ضويان المتوفى سنة (١٣٥٣هـ)، منار السبيل في شرح الدليل،

تحقيق: زهير الشاويش، الطبعة السابعة، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٩٨٩م)، ج ٢، ص ١٨.

(٥) ابن ضويان، منار السبيل في شرح الدليل، ج ٢، ص ١٩.

(٥) ابن قدامة، المغني، ص ٢٤٤.

ويتفق فقهاء المذهب الحنبلي مع فقهاء المذهب الحنفي على جواز استبدال الوقف إذا صار لا ينتفع به بالكلية، وهو حق للواقف إن شرطه لنفسه أو لغيره. فهو خاضع لشروط الوقف، فيجوز بسببها كما يجوز عند الحاجة إليه، ولا يمتنع الاستبدال إلا في حالة ترجيح المنفعة من عدم الاستبدال للوقف.

وعلى الرغم من اختلاف فقهاء الشريعة الإسلامية حول نظام استبدال الوقف بين مضيق وموسع، إلا أنهم وضعوا شروطاً لكي يكون الاستبدال صحيحاً شرعاً، ومن ثم يلتزم بها القاضي أو الحاكم قبل أن يصدر أمراً باستبدال الوقف، **وتتلخص هذه الشروط فيما يلي:**

- (١) ألا يكون من شأنه أن يلحق ضرراً أو غبناً فاحشاً بالعين الموقوفة.
- (٢) ألا يكون لمشتري العين الموقوفة دين على البائع (المبدل) وهو يريد أن يشتريه مقابل هذا الدين، وبمعنى آخر ألا يكون الوقف مديناً للمشتري.
- (٣) أن يحقق البديل مصلحة ظاهرة وحقيقية للوقف، أي لا بد أن تكون العين المشترية أكثر نفعاً وخيراً، وأبعد عن الضرر من تلك التي بيعت^(١).

(٤) أن يكون استبدال العقار مقابل عقار لا مقابل نقود، فذلك أدعى للحفاظ على ملكية أعيان الوقف، لسهولة التلاعب بالنقود وتبديدها.

وعليه يجوز بيع الوقف وإبداله إذا تعطلت مصلحة أو قل الانتفاع به أو كان في بيعه أو إبداله أو نقل مصلحة للمسلمين، لكن لا ينبغي للواقف أو لناظره التصرف إلا بعد مراجعة المحكمة، وذلك أن الحكم على تعطل منافع الوقف أو ضعفها وتقرير المصلحة تختلف في هذه الأمور فلا بد من مراجعتها. لأن الأصل في نظام الاستبدال هو مراعاة مصلحة الوقف والحفاظ عليه، فحيثما تكون هذه المصلحة فثم شرع الله، كما أن بيع الوقف

(١) انظر الإمام محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، بدون طبعة، القاهرة، جامعة الدول العربية،

معهد الدراسات العربية العالمية، (١٩٥٩م)، ص ٣٢٢.

أصبح للضرورة صيانة لمقصود الوقف عن الضياع، والضرورة تقدر بقدرها^(١) دون إفراط أو تفريط.

ثالثاً: مصير أموال البذل:

ذهب جمهور الفقهاء القائلون باستبدال الأوقاف إلى الأموال المحصل عليها من البيع يشتري بها ما يقوم مقام العين المبيعة، دون أن يتطرقوا إلى ما إذا كان يمكن جبر البائع على جعل الثمن في عين أخرى، أم يترك له الأمر خياراً، ولا شك أن جبره ينبنى على البديهة، وإلا كان عدم الجبر سبيلاً إلى إنهاء الأوقاف^(٢). فيقول الإمام ابن تيمية: "بيع الوقف بغير استبدال لما يقوم مقامه، فلا ريب أنه لا يجوز"^(٣).

(١) انظر صالح بن محمد بن حسن القحطاني، مجموعة الفوائد البهية على منظومة القواعد الفقهية، اعتنب بإخراجها: متعب بن مسعود، الطبعة الأولى، دار الصمعي للنشر والتوزيع، (٢٠٠٠م)، ص ٦٠.

(٢) محمود بن أحمد ابن مازة، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم سامي، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٤م)، ج ٢، ص ٢٠٩؛ أحمد بن محمد ابن الشحنة، لسان الحكام في معرفة الحكام، الطبعة الثانية، القاهرة، الباي الحلبي، (١٩٧٣م)، ص ٢٩٦؛ عليش، منح الجليل شرح مختصر خليل، ج ٨، ص ١٥٤؛ محمد بن محمد بن عرفة، المختصر الفقهي، تحقيق: حافظ عبد الرحمن محمد خير، الطبعة الأولى، مؤسسة خلف أحمد للأعمال الخيرية، (٢٠١٤م)، ج ٨، ص (٤٩٦/٤٩٥).

(٣) تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن تيمية المتوفي سنة (٧٢٨هـ—)، مجموع الفتاوى، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد، بدون طبعة، المدينة المنورة، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، (١٤١٦هـ/١٩٩٥م)، ج ٣١، ص ٢٥٤.

الخلاصة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبعونه تقضى الحاجات، أحمده وأشكره على تيسيره إتمام هذا البحث (مدى مشروعية تخصيص واستثمار عقارات الدولة في الفقه الإسلامي) الذي أرجو أن يكون اشتمل على مباحث نافعة مما أطلعت عليه من مصادره، بذات فيها جهد المقل، وما توفيقى إلا بالله، واختمه بأبرز النتائج التي توصلت لها، ثم بما أراه من توصيات تتعلق بموضوعه.

أولاً: النتائج:

١- من شروط استئجار الدولة لعقاراتها أن تكون المنفعة معلومة، وذلك لأنها هي المعقود عليه، فاشترطوا العلم بها، وهي كالعين المبيعة في البيع؛ لأنها لو لم تكن المنفعة معلومة لأفضي ذلك إلى غرور، والغرر منهى عنه شرعاً لكونه مظنة للخصوم والمنازعة.

٢- أن لولي الأمر أن ينصب ديواناً مستوفياً لحساب الأموال الموقوفة عند المصلحة كما له أن ينصب الدواوين مستوفياً لحساب الأموال السلطانية كالفيء وغيره .

٣- من شروط استبدال الوقف:

(١) ألا يكون من شأنه أن يلحق ضرراً أو غبناً فاحشاً بالعين الموقوفة.
(٢) ألا يكون لمشتري العين الموقوفة دين على البائع (المبدل) وهو يريد أن يشتريه مقابل هذا الدين، وبمعنى آخر ألا يكون الوقف مديناً للمشتري.
(٣) أن يحقق البديل مصلحة ظاهرة وحقيقية للوقف، أي لا بد أن تكون العين المشترية أكثر نفعاً وخيراً، وأبعد عن الضرر من تلك التي بيعت^(١).

(٤) أن يكون استبدال العقار مقابل عقار لا مقابل نقود، فذلك أدعى للحفاظ على ملكية أعيان الوقف، لسهولة التلاعب بالنقود وتبديدها.

(١) انظر الإمام محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، بدون طبعة، القاهرة، جامعة الدول العربية،

معهد الدراسات العربية العالمية، (١٩٥٩م)، ص ٣٢٢.

ثانياً: التوصيات :

يوصى الباحث بضرورة المحافظة على الأوقاف وعدم بيعها إلا في حالة الضرورة القصوى، وفي هذه الحالة أيضاً لا يجوز بيعها بنقد، وإنما بعقار أو بعوض عيني ضرورة أن تكون كل هذه التصرفات محكمة بالمصلحة .

المراجع

المذهب الحنفي
أبو الحسن، علاء الدين، علي بن خليل الطرابلسي الحنفي المتوفى سنة (٨٤٤هـ)، معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ.
أبو محمد غانم بن محمد البغدادي الحنفي المتوفى سنة (١٠٣٠هـ)، مجمع الضمانات، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب الإسلامي، بدون تاريخ.
أحمد بن محمد ابن الشحنة، لسام الحكام في معرفة الحكام، الطبعة الثانية، القاهرة، البابي الحلبي، (١٩٧٣م).
زين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الطبعة الثانية، بيروت، دار الكتاب الإسلامي، بدون تاريخ.
شيخى زارده، عبد الرحمن بن محمد المتوفى سنة (١٠٧٨هـ)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، خرج آياته وأحاديثه: خليل عمران، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٨م).
فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي المتوفى سنة (٧٤٣هـ)، تبين الحقائق في شحر كنز الدقائق، تحقيق: أحمد عزو عناية، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٠م).
كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي السكندري المعروف بابن الهمام المتوفى سنة (٦٨١هـ)، شرح فتح القدير على الهداية، الطبعة الأولى، القاهرة، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، (١٩٧٠م).
محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي المتوفى سنة (١٢٥٢هـ)، رد المحتار على الدر المختار، الطبعة الثانية، بيروت، دار الفكر، (١٤١٢هـ / ١٩٩٩م).

<p>محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي المتوفى سنة (٢٨٣هـ)، المبسوط، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، (١٤١٤هـ / ١٩٩٣م).</p>
<p>محمد بن علي بن محمد الحصني المعروف بعلاء الدين الحصكفي المتوفى سنة (١٠٨٨هـ)، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٢م).</p>
<p>محمود بن أحمد ابن مازة، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تحقيق: عبد الكريم سامي، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٤م).</p>
<p>المذهب المالكي</p>
<p>إبراهيم بن علي بن محمد، ابن فرحون، برهان الدين اليعمرى المتوفى سنة (٧٩٩هـ)، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، الطبعة الأولى، القاهرة، مكتبة الكلليات الأزهرية، (١٤٠٦هـ).</p>
<p>أبو البركات أحمد الدردير المتوفى سنة (١٢٠١هـ)، الشرح الكبير على مختصر خليل، الطبعة الأولى، اعنتني به وراجعته: كمال الدين عبد الرحمن، بدون طبعة، بيروت، المكتبة العصرية، (٢٠٠٦م).</p>
<p>أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، الشهير بالصاوي المتوفى سنة (١٢٤١هـ)، بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، بدون طبعة، القاهرة، دار المعارف، بدون تاريخ.</p>
<p>أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي وآخرون، الطبعة الأولى، بيروت، دار الغرب الإسلامي، (١٩٩٤م).</p>
<p>أبو القاسم بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزى المالكي المتوفى سنة (٧٤١هـ)، القوانين الفقهية، تحقيق: ماجد الحموي، الطبعة الأولى، بيروت، دار ابن حزم، (١٤٣٤هـ).</p>

<p>أبو القاسم محمد بن أحمد بن جزى الكلبى الغرناطي المالكي (٦٩٣/٧٤١هـ)، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية، تحقيق: ماجد الحموي، بدون طبعة، دار ابن حزم، بدون تاريخ.</p>
<p>أحمد بن غانم النفراوي، الفواكه الدوانى على رسالة القيرواني، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلية، (١٩٩٥م).</p>
<p>زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكى المتوفى سنة (٩٢٦هـ)، الغرر البهية في شرح البهجة الوردية، بدون طبعة، المطبعة الميمية، بدون تاريخ.</p>
<p>زكريا شرف الدين يحيى بن محمد الحطاب المتوفى سنة (٩٩٥هـ)، رسالة في حكم بياع الأحباس، تحقيق: إقبال عبد العزيز المطوع، الشارقة، سلسلة إصدارات الأمانة العامة للأوقاف، (٢٠٠٦م).</p>
<p>شمس الدين أبو عبد الله بن محمد الطرابلسي، المعروف بالحطاب الرعيني المتوفى سنة (٩٥٤هـ)، مواهب الجليل، الطبعة الثالثة، بيروت، دار الفكر، (١٩٩٢م).</p>
<p>عبد الباقي بن يوسف بن أحمد الزرقاني المصري المتوفى سنة (١٠٩٩هـ)، شرح الرزقاني على مختصر خليل، ضبطه وصححه وخرج آياته: عبد السلام محمد أمين، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٢م).</p>
<p>عبد الله بن عبد الرحمن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تحقيق: عبد الفتاح الحلو، الطبعة الأولى، بيروت، دار الغرب الإسلامي، (١٩٩٩م).</p>
<p>عبيد الله بن الحسين بن الحسن أبو القاسم ابن الجلاب المالكي المتوفى سنة (٢٧٨هـ)، التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس، تحقيق: سيد كسروي حسن، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٧م).</p>

قاسم بن عيسى بن ناجي التنوخي القيرواني المتوفى سنة (٨٣٧هـ)، شرح ابن ناجي التنوخي على متن الرسالة لابن أبي زيد القيرواني، اعتنى به: أحمد فريد، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٧م).
مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني المتوفى سنة (١٧٩هـ)، المدونة، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٤م).
محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المتوفى سنة (١٢٣٠هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، خرج آياته وأحاديثه: محمد عبد الله شاهين، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، (٢٠٠٣م).
محمد بن أحمد بن محم عlish (١٣٧٨هـ)، فتح العلي المالک في الفتوى على مذهب الإمام مالک، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، بدون تاريخ.
محمد بن أحمد بن محمد عlish، أبو عبد الله المالکي المتوفى سنة (١٢٩٩هـ)، فتح العلي المالک في الفتوى على مذهب الإمام مالک، بدون طبعة، بيروت، دار المعرفة، بدون تاريخ.
محمد بن أحمد عlish، منح الجليل شرح مختصر خليل، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، (١٩٨٩م).
المذهب الشافعي
ابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المتوفى سنة (٨٠٤هـ)؛ تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، تحقيق: عبد الله بن سعاف اللحياني، الطبعة الأولى، مكة المكرمة، دار حراء، (١٤٠٦هـ).
أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي المتوفى سنة (٤٧٦هـ)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، بدون طبعة، بيروت، دار الكتب العلمية، بدون تاريخ.
أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي الشهير بالماوردي

المتوفى سنة (٤٥٠هـ)، الحاوي الكبير، تحقيق، الى معوض وآخرون، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٩٩م).
أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي المتوفى سنة (٤٥٠هـ)، الأحكام السلطانية، بدون طبعة، القاهرة، دار الحديث، بدون تاريخ.
أبو حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي المتوفى سنة (٥٠٥هـ)، الوسيط في المذهب، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم وآخرون، الطبعة الأولى، القاهرة، دار السلام، (١٤١٧هـ).
أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي المتوفى سنة (٦٧٦هـ)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تحقيق: زهير الشاويش، الطبعة الثالثة، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٩٩١م).
أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي المتوفى سنة (٦٧٦هـ)، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، تحقيق: عوض قاسم أحمد، الطبعة الأولى، بيروت، دار الفكر، (١٤٢٥هـ).
أبو محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، راجعه وعلق عليه: طه عبد الرؤوف سعد، بدون طبعة، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية، (١٤١٤هـ/١٩٩١م).
شهاب الدين أحمد بن أحمد بن أحمد ابن سلامة قليوبي، شهاب الدين أحمد البرلسي عميرة، حشيتا قليوبي وعميرة على شرح جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين لشيخ محيي الدين النووي في فقه مذهب الإمام الشافعي، بدون طبعة، القاهرة، دار إحياء الكتب العربية، بدون تاريخ.
عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني المتوفى سنة (٦٢٣هـ)، فتح العزيز بشرح

الوجيز، بدون طبعة، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ.
المذهب الحنبلي
أبو إسحاق برهان الدين بن محمد بن عبد الله ابن مفلح المتوفى سنة (٨٨٤هـ)، المبدع شرح المقنع، بدون طبعة، الرياض، دار عالم الكتب، (١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م).
تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني المتوفى سنة (٧٢٨هـ)، مجموع الفتاوى، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، بدون طبعة، المدينة المنورة، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، (١٩٩٥م).
تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية المتوفى سنة (٧٢٨هـ)، السياسة الشرعية، الطبعة الأولى، المملكة العربية السعودية، وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد، (١٤١٨هـ).
تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية المتوفى سنة (٧٢٨هـ)، مجموع الفتاوى، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد، بدون طبعة، المدينة المنورة، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، (١٤١٦هـ/١٩٩٥م).
تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي المتوفى سنة (٧٢٨هـ)، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٩٨٧م).
شرف الدين بن أحمد بن موسى بن سالم أبو النجا الحجاوي، الإقناع لطالب الانتفاع، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن، الطبعة الثانية، الرياض، دار عالم الكتب، (١٩٩٩م).
علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوى المتوفى سنة (٨٨٥هـ)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، بدون تاريخ.
محمد بن أبي بكر بن أيوب ابن قيم الجوزية، الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، بدون طبعة، مكتبة دار البيان، بدون تاريخ.

محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، شمس الدين المقدسي الحنبلي المتوفى سنة (٧٦٣هـ)، الفروع، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الطبعة الأولى، بيروت، مؤسسة الرسالة، (١٤٢٤هـ).

مرعي بن يوسف بن أبي بكر بن أحمد الكرمي الحنبلي المتوفى سنة (١٠٣٢هـ)، دليل الطالب لنيل المطالب، تحقيق: أبو قتيبة مظر محمد، الطبعة الأولى، الرياض، دار طيبة، (٢٠٠٤م).

مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدائهم الدمشقي الحنبلي المتوفى سنة (١٢٤٣هـ)، مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهي، الطبعة الثانية، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٩٩٤م).

موفق الدين ابن قدامة، عبد الله بن أحمد بن محمد، أبو محمد المقدسي المتوفى سنة (٦٢٠هـ)، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، الطبعة الأولى، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٤٢٣هـ / ٢٠٠٣م).

موفق الدين ابن قدامة، عبد الله بن محمد، أبو محمد، المقدسي المتوفى سنة (٦٢٠هـ)، المغني والشرح الكبير، تحقيق: محمد شرف الدين، السيد محمد، بدون طبعة، القاهرة، دار الحديث، (١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م).

موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي الشهير بابن قدامة المتوفى سنة (٦٢٠هـ)، المغني، بدون طبعة، القاهرة، مكتبة القاهرة، (١٣٨٨هـ / ١٩٦٨م).

References:**almadhhab alhanafiu:**

- 'abu alhasan, eala' aldiyn, eali bin khalil altarabulsi alhanafiu almutawafiy sana (844h), mueayn alhukaam fima yataradad bayn alkhasmayn min al'ahkami, bidun tabeati, bayrut, dar alfikri, bidun tarikhi.
- 'abu muhamad ghanim bin muhamad albaghdadi alhanafiu almutawafaa sana (1030h), mujmae aldamanati, bidun tabeati, bayrut, dar alkutub al'iislami, bidun tarikhi.
- 'ahmad bin muhamad aibn alshuhnati, lisam alhukaam fi maerifat alhukaami, altabeat althaaniati, alqahiratu, albabi alhalbi, (1973mi).
- zayn aldiyn bin 'iibrahim bin muhamad almaeruf biaibn najim, albahr alraayiq sharh kanz aldaqayiqi, altabeat althaaniati, bayrut, dar alkitaab al'iislami, bidun tarikhi.
- shikhaa zardhu, eabd alrahman bin muhamad almutawafaa sana (1078h), mujmae al'anhur fi sharh multaqaah al'abhar, kharaj ayatih wa'ahadithahi:khalil eumran, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (1998ma).
- fakhr aldiyn euthman bin ealii alzayleaa almutawafaa sana (743h), tabyin alhaqayiq fi shahr kanz aldaqayiqi, tahqiq: 'ahmad eazw einayat, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2000mu).
- kamal aldiyn muhamad bin eabd alwahid alsiyuasaa alsakandrea almaeruf biaibn alhumam almutawafaa sanatan (681h), sharh fath alqadir ealaa alhidayati, altabeat al'uwlaa, alqahirati, matbaeat mustafi albabi alhalbi, (1970mi).
- muhamad 'amin bin eumar bin eabd aleaziz eabidin aldimashqaa alhanafii almutawafaa sana (1252h), radi almuhtar ealaa alduri almukhtari, altabeat althaaniatu, bayrut, dar alfikri, (1412h/1999ma).
- muhamad bin 'ahmad bin 'abi sahl shamms al'ayimat alsarukhsii almutawafaa sanatan (283hi), almabsuta, bidun tabeati, bayrut, dar almaerifati, (1414h/1993mu).
- muhamad bin ealaa bin muhamad alhusnaa almaeruf bieala' aldiyn alhasakafii almutawafaa suna (1088h), aldur almukhtar sharh tanwir al'absar wajamie albahari, tahqiq: eabd almuneim

khalil 'iibrahim, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2002mu).

- mahmud bin 'ahmad aibn mazat, almuhit alburhaniu fi alfiqh alniemani, tahqiq: eabd alkarim sami, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2004mu).

almadhhab almalkii:

- 'iibrahim bin ealaa bin muhamadi, abn farhun, burhan aldiyn alyaeumraa almutawafaa sanatan (799hi), tabasurat alhukaam fi 'usul al'aqdiat wamanahij al'ahkami, altabeat al'uwlaa, alqahirati, maktabat alkuliyaat al'azhariati, (1406h).

- 'abu albarakat 'ahmad aldirdir almutawafaa suna (1201h), alsharh alkabir ealaa mukhtasar khalil, altabeat al'uwlaa, aetni bih warajieah: kamal aldiyn eabd alrahman, bidun tabeati, bayruta, almaktabat aleasriati, (2006ma).

- 'abu aleabaas 'ahmad bin muhamad alkhulawti, alshahir bialsaawaa almutawafaa sana (1241hi), bilughat alsaalik li'aqrab almasalik almaeruf bihashiat alsaawaa ealaa alsharh alsaghiri, bidun tabeati, alqahirat, dar almaearifi, bidun tarikhi.

- 'abu aleabaas shihab aldiyn 'ahmad bin 'iidris bin eabd alrahman almalkaa alshahir bialqarafi, aldakhirati, tahqiq: muhamad hajaa wakhrun, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar algharb al'iislamii, (1994ma).

- 'abu alqasim bin 'ahmad bin muhamad bin eabd allah, abn jaziy almaliki almutawafaa sana (741 ha), alqawanin alfiqhiatu, tahqiq: majid alhamawaa, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar aibn hazma, (1434h).

- 'abu alqasim muhamad bin 'ahmad bin jazaal alkalbaa algharnati almaliki (693/741hi), alqawanin alfiqhiat fi talkhis madhhab almalikiati, tahqiq: majid alhamwaa, bidun tabeati, dar aibn hazma, bidun tarikhi.

- 'ahmad bin ghanim alnafrawi, alfawakih aldawanaa ealaa risalat alqayrawani, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub alealadaati, (1995mi).

- zkaria bin muhamad bin 'ahmad bin zakariaa al'ansaraa, zayn aldiyn 'abu yuhyi alsunaykaa almutawafaa sanatan (926h), algharar albahiat fi sharh albahjat alwardiati, bidun tabeati, almatbaeat almiimaniati, bidun tarikhi.

- zkaria sharaf aldiyn yuhyi bin muhamad alhataab almutawafaa sanatan (995h), risalat fi hukm bayae al'ahbas, tahqiq: 'iiqbal eabd aleaziz almutawiea, alshaariqati, silsilat 'iisdarat al'amanat aleamat lil'awqafi, (2006mi).
- shams aldiyn 'abu eabd allh bin muhamad altarabulsa, almaeruf bialhitab alraeaynaa almutawafaa sanatan (954h), mawahib aljalil, altabeat althaalithata, bayrut, dar alfikri,, (1992ma).
- eabd albaqi bin yusif bin 'ahmad alzarqani almisriu almutawafaa suna (1099h), sharh alrazqani ealaa mukhtasar khalil, dabtah wasahhah wakharaj ayathi: eabd alsalam muhamad 'amin, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2002mu).
- eabd allah bin eabd alrahman 'abaa zayd alqayrawanaa, alnawadir walziyadat ealaa ma fi almudawanat min ghayriha min al'umahati, tahqiq: eabd alfataah alhlu, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar algharb al'iislami, (1999mu).
- eabid allah bin alhusayn bin alhasan 'abu alqasim aibn aljallab almalikiu almutawafaa suna (278h), altafrie fi fiqh al'iimam malik bin 'ansa, tahqiq: sayid kasarawi hasan, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2007mu).
- qasim bin eisaa bin naji altanukhii alqayrawanii almutawafaa sanatan (837h), sharh aibn naji altanukhii ealaa matn alrisalat liaibn 'abi zayd alqayrawani, aietanaa bihi: 'ahmad firid, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2007ma).
- malik bin 'anas bin malik bin eamir al'asbahii almadaniu almutawafaa suna (179h), almudawanatu, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (1994mu).
- muhamad bin 'ahmad bin earafat aldusuqaa almutawafaa sanatan (1230h), hashiat aldusuqaa ealaa alsharh alkabiri, kharaj ayatih wa'ahadithihi: muhamad eabd
- allah shahin, bidun tabeati, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (2003mi).
- muhamad bin 'ahmad bin mahm eulaysh (1378h), fath alealaa almalik fi alfatwaa ealaa madhhab al'iimam malk, bidun tabeati, bayrut, dar almaerifati, bidun tarikhi.
- muhamad bin 'ahmad bin muhamad ealish, 'abu eabd allah almaliki almutawafaa suna (1299h), fath alealii almalik fi alfatwi

ealaa madhhab al'iimam malk, bidun tabeati, bayrut, dar almaerifati, bidun tarikhi.

- muhamad bin 'ahmad ealish, manah aljalil sharh mukhtasar khalil, bidun tabeati, bayrut, dar alfikri, (1989ma).

almadhhab alshaafieiu:

- abin almulaqin siraj aldiyn 'abu hafs eumar bin ealaa bin 'ahmad alshaafieii almutawafaa suna (804h); tuhfat almuhtaj 'iilaa 'adilat alminhaji, tahqiqu: eabd allah bin saeaf allihyani, altabeat al'uwlaa, makat almukaramatu, dar hira', (1406h).

- 'abu 'iishaq 'iibrahim bin eali bin yusuf alshiyrazii almutawafaa sana (476h), almuhadhab fi fiqh al'iimam alshaafieay, bidun tabeati, bayrut, dar alkutub aleilmiati, bidun tarikhi.

- 'abu alhasan ealaa bin muhamad bin muhamad bin habib albusraa albaghdadiu alshahir bialmawardi almutawafaa sana (450h), alhawi alkabira, tahqiqu, alaa mueawad wakhrun, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (1999mu).

- 'abu alhasan eali bin muhamad bin muhamad bin habib albasarii albaghdadiu, alshahir balmawrddy almutawafaa sana (450h), al'ahkam alsultaniatu, bidun tabeati, alqahirata, dar alhadithi, bidun tarikhi.

- 'abu hamid muhamad bin muhamad alghazalaa altuwsiu almutawafaa sana (505hi), alwasit fi almadhhaba, tahqiqu: 'ahmad mahmud 'iibrahim wakhrun, altabeat al'uwlaa, alqahirata, dar alsalam, (1417h).

- 'abu zakariaa muhyi aldiyn yahi bin sharaf alnawawiu almutawafaa sanatan (676h), rawdat altaalibin waeumdat almuffina, tahqiqu: zuhayr alshaawish, altabeat althaalithata, bayrut, almaktab al'iislamia, (1991ma).

- 'abu zakariaa muhyi aldiyn yuhyi bin sharaf alnawawiu almutawafaa sanatan (676h), minhaj altaalibin waeumdat almufatin fi alfiqh, tahqiqu: eiwad qasim 'ahmadu, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alfikri, (1425h).

- 'abu muhamad eiz aldiyn eabd aleaziz bin eabd alsalami, qawaeid al'ahkam fi masalih al'anamu, rajaeh waealaq ealayhi: tah eabd alrawuwf saedu, bidun tabeati, alqahirati, maktabat alkuliyaat al'azhariati, (1414h/1991ma).

- shihab aldiyn 'ahmad bin 'ahmad bin 'ahmad aibn salamat qalyubaa, shihab aldiyn 'ahmad alburlsa eumayrat, hashita qalyubaa waeumayrat ealaa sharh jalal aldiyn almuhalaa ealaa minhaj altaalibin lishaykh muhyy aldiyn alnuwaa fi fiqh madhhab al'iimam alshaafieaa, bidun tabeati, alqahirat, dar 'iihya' alkutub alearabiati, bidun tarikhi.
- eabd alkarim bin muhamad alraafieii alqazwiniu almutawafaa suna (623h), fath aleaziz bisharh alwujiz, bidun tabeati, bayrut, dar alfikri, bidun tarikhi.

almadhhab alhunbalii:

- 'abu 'iishaq burhan aldiyn bin muhamad bin eabd allah abn muflih almutawafaa suna (884hi), almubdie sharh almuqanaea, bidun tabeati, alriyad, dar ealam alkutub, (1423h/2003ma).
- taqaa aldiyn 'abu aleabaas 'ahmad bin eabd alhalim bin taymiat alharaanii almutawafaa sanatan (728h), majmue alfatawaa, tahqiq: eabd alrahman bin muhamad bin qasima, bidun tabeati, almadinat almunawarati, majmae almalik fahd litibaeat almushaf alsharif, (1995ma).
- taqi aldiyn 'abu aleabaas 'ahmad bin eabd alhalim aibn taymiat almutawafaa sanatan (728h), alsiyasat alshareiat, altabeat al'uwlaa, almamlakat alearabiati alsaeuadiat, wizarat alshuwuwn al'iislamiat waldaewat wal'iirshadi, (1418h).
- taqi aldiyn 'abu aleabaas 'ahmad bin eabd alhalim bin taymiat almutawafaa sanatan (728h), majmue alfatawi, tahqiq: eabd alrahman bin muhamad, bidun tabeati, almadinat almunawarati, mujmae almalik fahd litibaeat almushaf alsharif, (1416h/1995ma).
- taqi aldiyn 'abu aleabaas 'ahmad bin eabd alhalim bin eabd alsalam bin eabd allh bin 'abi alqasim bin muhamad abn taymiat alharaanii alhanbalii aldimashqii almutawafaa sana (728h), alfatawi alkubraa, altabeat al'uwlaa, bayrut, dar alkutub aleilmiati, (1987mu).
- shraf aldiyn bin 'ahmad bin musaa bin salim 'abu alnaja alhajaawii, al'iiqnae litalib aliaintifaeu, tahqiq: eabd allh bin eabd almuhsin, altabeat althaaniatu, alriyad, dar ealam alkutub, (1999mi).

- eala' aldiyn 'abu alhasan ealaa bin sulayman almardawaa almutawafaa sana (885h), al'iinsaf fi maerifat alraajih min alkhilafi, altabeat althaaniati, dar 'iihya' alturath aleurbaa, bidun tarikhi.
- muhamad bin 'abi bakr bin 'ayuwb abn qiam aljawziati, alturuq alhakmiat fi alsiyasat alshareiati, bidun tabeati, maktabat dar albayan, bidun tarikhi.
- muhamad bin muflah bin muhamad bin mufraji, shams aldiyn almuqdisii alhanbalii almutawafaa sana (763h), alfuruea, tahqiq: eabd allah bin eabd almuhsin altarkia, altabeat al'uwlaa, bayrut, muasasat alrisalati, (1424h).
- maraei bin yusif bin 'abaa bakr bin 'ahmad alkarmii alhanbali almutawafaa sana (1032h), dalil altaalib linayl almatalibi, tahqiq: 'abu qutaybat mazr muhamad, altabeat al'uwlaa, alriyad, dar tib, (2004ma).
- mistafi bin saed bin eabdih alsuyuti shuhrata, alrahibanaa mualidan thuma aldimashqiu alhanbali almutawafaa sanatan (1243h), matalib 'uwli alnahy fi sharh ghayat almuntahi, altabeat althaaniatu, bayrut, almaktab al'iislamia, (1994ma).
- muafaq aldiyn abn qadamata, eabd allah bin 'ahmad bin muhamad, 'abu muhamad almaqdisii almutawafaa sana (620h), alkafi fi fiqh al'iimam 'ahmad bin hanbal, altabeat al'uwlaa, bayrut, almaktab al'iislamia, (1423h/2003ma).
- muafaq aldiyn abn qadamata, eabd allh bin muhamad, 'abu muhamadi, almaqdisiu almutawafaa sana (620h), almughaniy walsharh alkabira, tahqiq: muhamad sharaf aldiyn, alsayid muhamadu, bidun tabeati, alqahirata, dar alhadithi, (1425h/2004ma).
- muafaq aldiyn eabd allh bin 'ahmad bin muhamad bin qudamat aljamaeiliu almaqdisiu alshahir biabn qudamat almutawafaa sana (620h), almighni, bidun tabeati, alqahirati, maktabat alqahirati, (1388h/1968mu).

فهرس الموضوعات

٧	..... مقدمة
٨	..... خطة البحث :
١٠	..... المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.
١٠	..... المطلب الأول: التعريف بالتخصيص في اللغة والفقه الإسلامي.
١٠	..... الفرع الأول: تعريف التخصيص في اللغة.
١١	..... الفرع الثاني تعريف التخصيص في الفقه الإسلامي.
١٣	..... المطلب الثاني: التعريف بالعقار في اللغة والفقه الإسلامي.
١٣	..... الفرع الأول: تعريف العقار في اللغة.
١٤	..... الفرع الثاني: تعريف العقار في الفقه الإسلامي.
١٨	..... المبحث الثاني : مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية وشروطها في الفقه الإسلامي.
١٨	..... المطلب الأول: مدى سلطة ولي الأمر في تخصيص العقارات للجهات الحكومية في الفقه الإسلامي.
٢٧	..... المطلب الثاني : شروط تخصيص عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٣٢	..... المبحث الثالث : سلطة ولي الأمر في تأجير عقارات الدولة وشروطها في الفقه الإسلامي.
٣٢	..... المطلب الأول : مدى مشروعية تأجير عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٤٣	..... المطلب الثاني : شروط استئجار الدولة لعقاراتها في الفقه الإسلامي.
٤٧	..... المبحث الرابع: مدى مشروعية استثمار عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٥٥	..... المبحث الخامس: سلطة ولي الأمر في بيع واستبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٥٥	..... المطلب الأول: مدى مشروعية بيع عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٦٢	..... المطلب الثاني: مدى مشروعية استبدال عقارات الدولة في الفقه الإسلامي.
٧١	..... الخاتمة
٧١	..... أولاً: النتائج:
٧٢	..... ثانياً: التوصيات :
٧٣	..... المراجع
٨٠	..... REFERENCES:
٨٦	..... فهرس الموضوعات