

انتزاع ملكية العقارات في مشروعات مكة

من المنظور الفقهي

دكتورة/ فاطمة علي فهد الأحمد

الأستاذ المشارك في كلية الشريعة والأنظمة

جامعة الطائف

ملخص البحث:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، سأتناول خلال هذا البحث موضوع " انتزاع ملكية العقارات في مشروعات مكة من المنظور الفقهي " و جعلت خطة البحث كالتالي:المبحث الأول: التعريف بمفردات البحث، المطلب الأول: مفهوم انتزاع ملكية العقار،المطلب الثاني: مفهوم مشاريع مكة، المبحث الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار،المطلب الأول: أقوال الفقهاء في بيع ربا ع مكة، المطلب الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار عند الفقهاء، المطلب الثالث: ضوابط انتزاع ملكية العقار، المبحث الثالث: مفهوم ثمين العقار و حكمه وطرق التثمين، المطلب الأول: مفهوم التثمين و حكمه ودليله، المطلب الثاني: طرق تثمين العقار،، ثم خاتمة تحتوي على النتائج و التوصيات

Research Summary:

Praise be to Allah, Lord of the Worlds, and prayers and peace be upon the most honorable of the prophets and messengers, our master Muhammad and his family and companions, I will address during this research the topic of "expropriation of property ownership in Mecca projects from a jurisprudential perspective" and made the research plan as follows: The first topic: the definition of the vocabulary of the research, the first requirement: the concept of expropriation of real estate, the second requirement: The concept of Makkah projects, the second topic: the rule of expropriating the ownership of the property, the first requirement: the sayings of the jurists in the sale of the quarter of Mecca, the second requirement: the rule of expropriating the ownership of the property according to the jurists, the third requirement: the controls of expropriation of real estate, the third topic: the concept of valuable real estate and its ruling and methods of valuation, the first requirement: the concept of valuation and its rule and evidence. The second requirement: methods of valuation of the property. , then a conclusion containing the results and recommendations

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن الفقه الإسلامي، منبع الأحكام والتشريع الشامل الكامل والذي من خلاله تستقر البشرية وتتعلم، ومع التطور الواسع الذي تعيشه الإنسانية في جميع المجالات والتي من أبرزها التطور العمراني و الذي يميز بعض الدول عن بعضها و أعلى شأنها، وكان له أثر واضح في اقتصاد ورفعت كثير من البلاد، وفي ظل هذا التطور العمراني الباهر نجد أن المملكة العربية السعودية كان لها الأيدي البيضاء في تطوير وعمران أراضيها، وذلك على مرور حكامها و ملوكها.

وخلال وقفتي على هذا التطور والعمران الملحوظ، كان لي وقفة طالب العلم الشرعي و الباحث في الحكم الفقهي، حيث إنه من المناطق التي شهدت هذا التطور العمراني (مكة المكرمة) والتي اعتبر أحد ساكنيها، و خاصة أن هذه الأرض المقدسة لها أحكام خاصة تناولتها كتب الفقهاء، ولا خلاف بأن أراضي مكة المكرمة لها من القدسية في الأحكام ما ليس لغيرها كما ثبت في الصحيحين عن ابن عباس رضي الله عنه - قال: قال رسول الله ﷺ يوم فتح مكة: "إن هذا البلد حرمه الله يوم خلق السموات والأرض، فهو حرام بحرمة الله إلى يوم القيامة"^(١).

ومع التطور العمراني في مكة المكرمة يلاحظ أن هذا التطور العمراني يحتاج إلى انتزاع ملكية العقارات من أصحابها من منازل و أراضي، فأحببت أن أقف على الحكم الفقهي في هذا العمل فجعلت عنوان بحثي " انتزاع ملكية العقارات في مشروعات مكة من المنظور الفقهي"، حيث وجدت أهمية هذا البحث تكمن من نواحي عدة أبرزها:

- ١- أن مكة المكرمة لها من الأحكام ما ليس لغيرها من البلاد، لكونها قبلة المسلمين ومركز العبادة إلى قيام الساعة.
- ٢- أهمية التطور العمراني الذي تشهده مكة المكرمة، وليكن هناك مزيج واضح من علاقة الفقه بكل نواحي الحياة.
- ٣- فيه ردود شرعية على ما قد يتبادر إلى الأذهان من شبهات من ساكني مكة المكرمة وغيرهم، و المتضررين بانتزاع أراضيهم لمشاريع التطوير.

(١)صحيح البخاري، كتاب الجنائز باب الإختر، حديث رقم (١٣٤٩) ومسلم باب تحريم مكة وصيدها وخلاها و شجرها، حديث رقم (٢٥٠٢)

٤- الوقوف على حكم انتزاع الملكية بوجه عام و مكة بوجه خاص.
وعند وقوفي على الدراسات السابقة، وجدت دراسات كثيرة في حكم انتزاع الملكية بشكل عام بدون تخصيص مكة، وهذا ما ميزت به بحثي عن مثل هذه الأبحاث، ومن أبرز هذه الدراسات:

- ١- نزاع الملكية للمنفعة العامة من وجهة الفقه الإسلامي، د. محمد العجمي، الكويت
 - ٢- أثر نزاع الملكية للمنفعة العامة، د - طارق راشد.
 - ٣- انتزاع ملكية العقار للمصلحة العامة وتنمينه، زهور محمد، جامعة حفر الباطن.
- ولقد جعلت منهجي في البحث:

- ١- التعريف بالمفردات من الناحية اللغوية والاصطلاحية
- ٢- ذكر أبرز المشاريع التي تشهدها منطقة مكة المكرمة
- ٣- تناولت المسائل الفقهية عند المذاهب الأربعة.
- ٤- ذكرت نصوص الفقهاء في المسائل.
- ٥- تجاهل ترجمة أسماء العلم والكتب، حتى لا أثقل الهوامش.

وجعلت خطة البحث كالتالي:

المبحث الأول: التعريف بمفردات البحث، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم انتزاع ملكية العقار

المطلب الثاني: مفهوم مشاريع مكة

المبحث الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أقوال الفقهاء في بيع رباة مكة

المطلب الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار عند الفقهاء

المطلب الثالث: ضوابط انتزاع ملكية العقار

المبحث الثالث: مفهوم تميم العقار وحكمه وطرق التتمين، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم التتمين وحكمه ودليله.

المطلب الثاني: طرق تتمين العقار

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

ثم فهرس بأهم المصادر والمراجع.

المبحث الأول: التعريف بمفردات البحث

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم انتزاع ملكية العقارات

أولاً: انتزاع:

نَزَعَ الشيء من مكانه قلعه. ينتزع، انتزاعاً، فهو مُنتزِع، والمفعول مُنتزَع (للمتعدّي)، انتزع الشيءُ: وانتزع، انقلع "انتزعت الشجرة من شدة الريح- انتزع الباب."، انتزع الشيء/ انتزع الشيءَ عن كذا كذا/انتزع الشيءَ من كذا: أخذَه قهراً وعَنوةً "انتزع منه كيسَ نقوده"^(١)

ثانياً: الملكية

أ- الملكية عند علماء اللغة:

جاء في القاموس المحيط: "إن الملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به والتصرف بانفراد. والملك بكسر الميم اسم من [ملك] والفاعل: مالك، والجمع: ملاك مثل (كافر وكفار).."^(٢)

و في لسان العرب: "الملكية نسبة للملك والملك في اللغة حيازة الإنسان للمال مع الاستبداد والانفراد بالتصرف فيه"^(٣).

ب- الملكية في اصطلاح الفقهاء:

- ١- حكم شرعي مقدر في العين أو المنفعة يقتضي تمكن من يضيف إليه من انتفاعه بالملوك والعوض عنه من حيث هو كذلك"^(٤).
- ٢- قدرة يثبتها الشارع ابتداءً على التصرف"^(٥).
- ٣- هو اختصاص حاجز شرعاً يسوع صاحبه التصرف إلا لمانع"^(٦).
- ٤- هو علاقة شرعية بين الإنسان و شيء ما تمكن صاحبها من القدرة على التصرف و الانتفاع به بنفسه أو بنائبه ابتداءً إلا لمانع"^(٧).

(١) نظن: مختار الصحاح، باب (ن ز ع) (٣٠٨)، معجم اللغة العربية المعاصرة _ نزع _ ١ / ٢١٩٢.

(٢) القاموس المحيط / ٤ / ٢٨١.

(٣) لسان العرب / ١٠ / ٤٩٢.

(٤) الأشباه والنظائر للسيوطي (٣٤٤).

(٥) فتح القدير لابن الهمام / ٥ / ٧٤.

(٦) مجموع الفتاوى لابن تيمية ١٧٨/٢٩.

(٧) نزع الملكية الخاصة للمعري (٤٤)

ثالثاً: العقارات:

أ- تعريف العقار في اللغة:

مفرده "عقار" مصدر: عقر، العقار: 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).

ب- تعريف العقار في الاصطلاح:

اتفق الفقهاء على دخول الأرض في لفظ العقار^(٤)، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض كالدور والغراس على اتجاهين:

الاتجاه الأول: أن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية^(٥) والحنابلة^(٦).

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

الاتجاه الثاني: أن لفظ العقار يدخل فيه البناء والشجر، كالأراضي، وهو مذهب المالكية^(٧) والشافعية^(٨).

والاتجاه المختار - والله تعالى أعلم - هو ما ذهب إليه المالكية والشافعية وذلك لتوسيع معنى العقار فيدخل مع الأرض الدار والنخل والغراس، فنخرج بذلك من أي خلاف قد يقع فيما يتصل بالأرض و كان ثابت لا ينقل و لا يحمل^(٩).

ج- تعريف العقار نظاماً:

«الأمالك المبنية والأرض المشجرة، والعرضات^(١٠) والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق»^(١١).

(١) الضيعة: جمع الضيعة، وهي العقار والدور سميت ضياعاً؛ لأنها تضيع إذا ترك تعهدها وعسارتها، ينظر: تاج العروس ٤٣٢/٢١، القاموس المحيط ١/٩٦٠، وقال الأزهري: الضيعة والضياع عند الحاضرة مال الرجل من النخل والكرم والأرض، ينظر: تهذيب اللغة ٣/٤٧.

(٢) ينظر: تاج العروس ١٣/١١٠، لسان العرب ٥/٥٩٧ (عقر)، المغرب في ترتيب المغرب، ٢/٧٤، القاموس المحيط ١/٥٧٠.

(٣) المصباح المنير ٤٢١/٢ معجم اللغة العربية المعاصرة ١/١٥٢٨.

(٤) ينظر: شرح فتح القدير لابن الهمام ٦/٢١٥، الإقناع للشربيني ٣/١٤٩، مطالب أولى النهى ١٠٩/٤.

(٥) ينظر: العذلية شرح الهداية ٩/٤٠٣، رد المحتار على الدر المختار ٤/٣٦١.

(٦) ينظر: المعنى ٣/٦٤٧، والإنصاف ١٥/٣٧٠، ٣٧١.

(٧) ينظر: شرح مختصر خليل للخرشي ٦/١٨٧، الفواكه الدواني ٢/٩٦، بداية المجتهد: ٢/٢٥٤.

(٨) ينظر: نهاية المحتاج ٩/٤٩٣، حاشية الجمل ٣/١٦٨.

(٩) ينظر: نوازل العقار (٣٩).

(١٠) العرضات جمع عرصة، وعرصة الدار ساحتها، وهي البقعة الواسعة التي ليس فيها بناء، ينظر: لسان العرب ٧/٥٣، المعجم الوسيط: ٤٥، (عرصا).

(١١) تعليمات إيجاز عقار الدولة - المطابع الحكومية - ١٣٩٢ هـ - الفقرة ٢ ص ٣ نقلاً من كتاب نوازل العقار ٣٩.

المطلب الثاني: مفهوم مشروعات مكة

أولاً: مفهوم مشروعات:

لغة: مفردة مشروع، والجمع مشروعات، والمشروع: مفعول شرع. وهو ما سوغه الشرع، و المشروع يهياً ليدرس و يقرر^(١).

و اصطلاحاً: المشروع هو نشاط بشري منظم ي، هدف إلى إنجاز معين في فترة زمنية محددة، وباستخدام موارد متنوعة من العاملين والمستلزمات الفنية والطاقة والموارد المالية أو أية بيانات أو معلومات لازمة لعملية الإنجاز.^(٢)

والمشروع مجموعة كاملة من الأنشطة و العمليات التي تستهلك موارد محددة، ينتظر منها مداخيل أو عوائد أخرى نقدية أو غير نقدية.^(٣)

ثانياً: مكة.

اتفق العلماء على أن مكة اسم لجميع البلد^(٤). قال الزجاج: مكة لا تتصرف لأنها مؤنثة وهي معرفة^(٥)، و مكة مدينة، قديمة أزلية البناء، مشهورة الثناء، معمورة، مقصودة من جميع الأرض الإسلامية^(٦).

و لـ (مكة) أسماء كثيرة، قال النووي: "اعلم أن كثرة الأسماء تدل على عظم المسمى كما في أسماء الله تعالى وأسماء رسوله، ولا يعرف بلد من البلاد أكثر أسماء من مكة والمدينة، لكونهما أشرف الأرض"^(٧)، منها:

١- بكة: بالباء، قال تعالى: ﴿إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا وَهُدًى لِّلْعَالَمِينَ﴾^(٨)

٢- البلد: قال تعالى: ﴿لَا أُقْسِمُ بِهَذَا الْبَلَدِ﴾^(٩)

٣- البلد الأمين: قال تعالى: ﴿وَهَذَا الْبَلَدِ الْأَمِينِ﴾^(١٠)

٤- البلدة: قال تعالى: ﴿إِنَّمَا أَمْرُهُ أَنْ أُعْبَدَ رَبُّ هَذِهِ الْبَلَدَةِ الَّذِي حَرَّمَهَا﴾^(١١).

(١) المعجم الوسيط: ش ر ع (٤٧٩).

(٢) إدارة المشاريع منهج كمي (١٣).

(٣) إدارة المشاريع منهج كمي (١٤).

(٤) مثير العزم الساكن ١/ ٣٢٤، إعلام الساجد ص٧٨، القاموس المحيط ص١٢٣١ وانظر: أحكام الحرم المكي الشرعية (١٤).

(٥) مثير العزم الساكن ١/ ٣٢٣، تحفة الراكع والساجد ص٦٦.

(٦) نزهة المشتاق ١/ ٣٩، و انظر: الروض المعطار ص ٩٣.

(٧) الإيضاح ص ٤٣٧.

(٨) آل عمران: الآية: ٩٦.

(٩) سورة البلد: الآية: ١.

(١٠) سورة القين: الآية: ٣.

(١١) سورة النمل: آية ٩١

وإضافة الربوبية لها على سبيل التشريف و الاعتناء بها، و إنما صارت حراماً
قدراً و شرعاً بتحريمه لها (١).

٥- أم القرى: قال تعالى: ﴿ وَكَذَلِكَ أَوْحَيْنَا إِلَيْكَ قُرْآنًا عَرَبِيًّا لِنُنذِرَ أُمَّ الْقُرَى وَمَنْ
حَوْلَهَا ﴾ (٢).

٦- قرية: قال تعالى: ﴿ وَضَرَبَ اللَّهُ مَثَلًا قَرْيَةً كَانَتْ آمِنَةً مُطْمَئِنَّةً ﴾ (٣).

قال القرطبي _ رحمه الله: "وضرب مكة مثلاً لغيرها من البلاد، أي أنها مع
جوار بيت الله، و عمارة مسجده لما كفر أهلها أصابهم القحط، فكيف بغيرها من
القرى (٤)، وقال ابن جرير الطبري _ رحمه الله: "ومثل الله مثلاً لمكة التي سكانها أهل
الشرك بالله هي القرية التي كانت آمنة مطمئنة" (٥).

وحدود مكة القديمة، ذكرها المؤرخون (٦)، وهي:

١- حده من طريق المدينة دون التعميم (٧) بالكيلو مترات (٥،٤٣٠ كم) (٨).

٢- ومن طريق اليمن بالكيلو مترات (١٧ كم) (٩)، وقيل: (١٢ كم) (١٠).

٣- ومن طريق العراق بالكيلو مترات (١٣،٧٠٠ كم) (١١)، وقيل: (٤ كم) (١٢).

٤- ومن طريق الجعرانة (١٨ كم) (١٣)، وقيل: (٦ كم) (١٤).

٥- ومن طريق الطائف على عرفات من بطن نمرة (١٥) بالكيلو مترات (٣٠٠، ١٥

كم) (١٦)، وقيل: (١٥،٤٠٠ كم) (١٧)، وقيل: (١٨،٣٣٣ كم) (١٨) وقيل: (١٢ كم) (١٩).

(١) تفسير ابن كثير (٣٨٥)

(٢) سورة الشورى: الآية: ٧.

(٣) سورة النحل: الآية: ١١٢.

(٤) الجامع لأحكام القرآن ١٠ / ١٩٤.

(٥) تفسير الطبري ٧ / ٦٥٥.

(٦) ينظر: أحكام الحرم المكي الشرعية (٣٤).

(٧) التعميم: موضع بمكة، سميت بذلك، لأن جبلاً عن يمينها يقال له "تعميم" وآخر عن شمالها يقال له "ناعيم" والوادي يُعمان والتعميم في طريق المدينة العربي، والأنصاب في هذه الطريق
على رأس ثنية تسمى "ذات الحنظل" فما كان من وجهها في هذا الشق فهو حرم، وما كان في ظهرها فهو حل. أخبار مكة للأزرقي ٢ / ٣٠٩، معجم البلدان ٢ / ٥٨، تحفة الراكع والمساجد
ص ٧٦، أحكام الحرم الشرعية ص ٣٤.

(٨) أحكام الحرم الشرعية ٣٥.

(٩) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦، أحكام الحرم الشرعية ٣٥.

(١٠) فقه السنة (١ / ٦٨٨).

(١١) أحكام الحرم الشرعية ٣٦، ٣٧.

(١٢) فقه السنة (١ / ٦٨٨).

(١٣) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦.

(١٤) فقه السنة ١ / ٦٨٨.

(١٥) نمرة: بفتح أوله وكسر ثانيه ناحية بعرفة، نزل بها رسول الله ﷺ، وقيل: الحرم من طريق الطائف على طريق عرفة من نمرة على أحد عشر ميلاً، وقيل: نمرة الجبل الذي عليه أنصاب
الحرم عن يمينك إذا خرجت من المأزمن تريد الموقف. انظر: النهاية ٥ / ١١٨، معجم البلدان ٥ / ٣٥٢، القاموس المحيط ص ٦٢٧.

(١٦) أحكام الحرم الشرعية ٣٨.

(١٧) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦.

(١٨) مرآة الحرمين ١ / ٢٢٥.

(١٩) فقه السنة ١ / ٦٨٩.

٦- ومن طريق جدة بالكيلو مترات (١٨،٣٠٠ كم)^(١) وقيل: (٢٠ كم)^(٢).
وحدود الحرم من الطرق المستحدثة _ كما ذكرها صاحب كتاب أحكام الحرم المكي الشرعية^(٣) _:

- ١ - من طريق جدة السريع (٢١ كم)^(٤)، وقيل: (٢٢ كم)^(٥).
 - ٢ - من طريق الليث اليمن الجديد: (٢٠ كم)^(٦)، وقيل: (١٧ كم)^(٧).
 - ٣ - من طريق الطائف الهدى الجديد (٤،٦٠٠ كم)^(٨)، وقيل: (١٥ كم)^(٩).
 - ٤- من طريق الطائف السيل السريع (١٣،٧٠٠ كم)^(١٠)، وقيل: (١٢،٨٥٠ كم)^(١١).
- قال الماوردي _ رحمه الله _ : " فهذا حد ما جعله الله حراماً، لما اختص به من التحريم، وباين بحكمه سائر البلاد، قال الله تعالى: ﴿وَإِذْ قَالَ إِبْرَاهِيمُ رَبِّ اجْعَلْ هَذَا بَلَدًا آمِنًا وَارْزُقْ أَهْلَهُ مِنَ الثَّمَرَاتِ ﴾^(١٢) يعني مكة، وحرمتها "^(١٣).

ثالثاً: مشاريع مكة:

شهدت العاصمة المقدسة خلال السنوات الأخيرة تطوراً واضحاً في العمران والتطور العقاري، و كان من الخطوات التي تسلكها الدولة في سبيل هذا التنظيم والتطور العقاري أن تقوم بنزع ملكية العقارات و الأراضي التي تعترض تلك المشاريع وتأمينها لأصحابها، في سبيل تنفيذ المشروعات المخطط لها في تطوير مكة و تنظيمها، و من أبرز تلك المشروعات: ^(١٤)

- ١- توسعة الحرم المكي.
- ٢- إنشاء الدائري الرابع.
- ٣- الطريق الدائري الثالث.
- ٤- تكملة الطريق الدائري الثاني.

(١) أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(٢) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦، أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(٣) ينظر: أحكام الحرم المكي الشرعية (٤٠).

(٤) أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(٥) الحرم المكي الشريف ص ١٦٧.

(٦) أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(٧) الحرم المكي الشريف ص ١٦٧.

(٨) أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(٩) الحرم المكي الشريف ص ١٦٧.

(١٠) أحكام الحرم المكي الشرعية ٤٠.

(١١) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦.

(١٢) سورة البقرة: ١٢٦.

(١٣) الأحكام السلطانية للماوردي ص ١٦٥.

(١٤) ينظر: موقع هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة الإلكتروني . وهي هيئة سعودية أنشأت عام ٢٠٠٠، ويقع مقرها الرئيس بمكة المكرمة. كان يطلق عليها سابقاً (الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة)، وفي عام ٢٠٠٩ سميت باسمها الحالي. و ينظر: موسوعة ويكيبيديا.

- ٥- مشروع جبل عمر.
- ٦- مشروع مسار مكة.
- ٧- مشروع مصنع زمزم.
- ٨- تحسين العشوائيات^(١).

(١) من المناطق العشوائية في مكة "السفلة، حي النكاسة، الطنباوي، ربيع داخر، جروم، الهنداوية، وغيرها"، والمنطقة العشوائية: هي منطقة سكنية غير منظمة بنيت في الغالب بدون ترخيص وقد تتفق لأبسط مقومات الحياة الكريمة كالماء الصالح للشرب، الكهرباء وغيرها من أساسيات العيش. ينظر: تحديات تطوير المناطق العشوائية، كتاب ندوة مستقبل التنمية العمرانية، كلية الهندسة جامعة الجوف، د- فهد المحمد، وانظر: موسوعة ويكيبيديا.

المبحث الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار

تمهيد:

للقوف على حكم انتزاع ملكية عقارات مكة، ينبغي أولاً معرفة حكم التملك في أراضي مكة بالبيع و الشراء، و للفقهاء في هذه المسألة كلام، وذلك لما لمكة المكرمة من حرمة أراضيها و قدسيتها، و بناء على ذلك سأقف أولاً على حكم البيع و الشراء في أراضي مكة و دورها، و هي مسألة مشهورة في كتب الفقهاء بـ (حكم بيع رباع مكة).

المطلب الأول: أقوال الفقهاء في بيع رباع مكة

اختلف الفقهاء في بيع رباع مكة^(١)، و سبب الخلاف: هو اختلافهم في فتح مكة، هل فتحت مكة عنوة أي قهراً و غلبة^(٢) أم صلحاً – أي بدون قتال –^(٣)، قال السرخسي _نقلاً عن الكرخي_ في الكلام عن هذا الخلاف: "ومن له أدنى علم بالسير و الفتوح لا يقول بهذا أي فتح مكة صلحاً، و قد كان أهل العلم مجمعين على فتح مكة عنوة و قهراً حتى حدث قول بعد المائتين أنها فتحت صلحاً، وإنما قال الشافعي – رحمه الله تعالى – هذا لأن النبي ﷺ ترك لهم الأراضي و النخيل التي هي حول مكة، فلم يجد بدأ في إجراء مذهبه من هذا"^(٤).

و اختلافهم في بيع رباع مكة إلى قولين:

القول الأول: يجوز بيع رباع مكة، رواية عن الأحناف^(٥)، و مذهب الشافعية،^(٦) ورواية عند الحنابلة^(٧)

القول الثاني: لا يجوز البيع، المشهور عند المالكية، لأن المالكية لهم ثلاث روايات (المنع، الجواز، الكراهة)^(٨)، و مذهب الحنابلة^(٩).

(١) رباع جمع ربيع، يقال: ربيع بالمكان أي أقام فيه، و الربيع: هو المنزل المشتمل على أبيات، و قيل: هو الدار، و قيل: هو الأرض و ما اتصل بها من بناء و شجر. انظر: فتح الباري (٤٥٠/٣، النهاية في غريب الحديث والأثر ١٨٩/٢، المغرب في ترتيب المغرب ٣١٧/١.

(٢) ينظر لسان العرب: (عنو) ١٠ / ٣١٤، غريب الحديث للهروي ١٨٧/٢.

(٣) انظر: الإصحاح ٢ / ٥٢.

(٤) المبسوط ١٠ / ٣٧.

(٥) و رواية أخرى عندهم يجوز بيع بناء مكة دون أراضيها. انظر: حاشية ابن عابدين ٦ / ٣٩٢ - ٣٩٣، البحر الرائق ٨ / ٢٣١، الفتاوى الهندية ٣ / ١١٤، فتح القدير ٨ / ١٢٩، ١٣٠، ملقى الأبحر (ص: ٢١٢).

(٦) انظر: المجموع (٢٣٥ / ٩) تحفة المحتاج ٤ / ٢٢٣، روضة الطالبين (٤١٨ / ٣).

(٧) انظر: الإصحاح ٤ / ٢٨٩، المغني ٤ / ١٧٧، مجموع الفتاوى ٢٩ / ٢١١، زاد المعاد ٣ / ٤٣٧.

(٨) انظر: مقدمات ابن رشد ٢ / ٢١٨، التاج و الإكليل ٤ / ٥٦٨، البيان و التحصيل (٣ / ٤٠٥ - ٤٠٦).

(٩) انظر: الإصحاح ٤ / ٢٨٩، كشف القناع ٧ / ٣٢٦، المغني ٤ / ١٧٧.

الأدلة:

أولاً - أدلة من قال بجواز البيع و الإجارة:

- ١- قوله تعالى { لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِنْ دِيَارِهِمْ وَأَمْوَالِهِمْ } (١) وجه الدلالة: أن الله تعالى أضاف الديار للمهاجرين كما أضاف الأموال إليهم، فدل على أنها ملكهم، وقال النووي: " حقيقة الإضافة تقتضي الملك " (٢)
- ٢- ما روي في الحديث: أن أسامة بن زيد _ في زمن فتح مكة _ قال: يا رسول الله أين تنزل غداً، قال النبي ﷺ: " وهل ترك لنا عقيل من منزل "، ثم قال: لا يرث المؤمن الكافر ولا يرث الكافر المؤمن، قيل للزهري: و من ورث أبا طالب، قال: ورثه عقيل وطالب (٣).

وجه الدلالة: إن الإرث دليل التملك (٤).

ثانياً - أدلة من قال بعدم جواز البيع:

- ١- قوله تعالى: ﴿ وَالْمَسْجِدِ الْحَرَامِ الَّذِي جَعَلْنَاهُ لِلنَّاسِ سَوَاءً الْعَاكِفُ فِيهِ وَالْبَادِ ﴾ (٥). وجه الدلالة: المراد بالمسجد الحرام، جميع الحرم كله (٦).
- ٢- قوله ﷺ: " إن الله حرم مكة، فحرام بيع رباعها، وأكل ثمنها، وقال: من أكل من أجر بيوت مكة شيئاً فإنما يأكل ناراً " (٧).
- الراجح: الذي يرجح _ و الله تعالى أعلم _ ما عليه عمل الناس قديماً و حديثاً ببيع أراضي مكة و دورها و جواز ذلك، وما عليه العمل إجماع يقرره العلماء حينما سلموا به بعدم الاعتراض عليه.

المطلب الثاني: أقوال الفقهاء في انتزاع ملكية العقار

تمهيد:

إن الشريعة الإسلامية أباحت الملكية للفرد و أوجبت حمايتها من أي اعتداء غير مشروع ولا مبرر، قال تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

(١) سورة الحشر: الآية: ٨.

(٢) المجموع ٢٣٦/٩.

(٣) صحيح البخاري كتاب الحج باب توريث دور مكة، وبيعها وشرائها، وأن للناس في المسجد الحرام سواء خاصة (حديث رقم: ١٥٨٨) (٤٢٨٣)، وكتاب المغازي، باب أين ركز النبي ﷺ -

يوم الفتح حديث (٤٢٨٢).

(٤) فتح الباري ٤٥٠/٣.

(٥) سورة الحج: الآية: ٢٥.

(٦) أحكام القرآن للقرطبي ٩٦/٨.

(٧) سنن الدارقطني (٥٧/٣)، وأخرجه الحاكم (٢٣٢٧) ومن طريقه البيهقي (٣٥/٦) وقد رواه عيسى بن يونس كما عند في مصنف ابن أبي شيبة (٣٣٠/٣)، وسنن الدارقطني (٥٧/٣)،

ومحمد بن ربيعة كما ذكره في نصب الراية (٢٦٥/٤) عن عبيد الله بن أبي زياد به، موقفاً، وهو الصواب.

تَكُون تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ^(١)، وقال ﷺ: "من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله إياه يوم القيامة من سبع أرضين"^(٢)، وبما أن مكة قد أبيح فيها التملك بالبيع والشراء _ كما تقرر في المسألة السابقة _ فإن شأنها في الحماية الشرعية من الاعتداء كغيرها من حرمة التعدي بل أن أراضيها أشد حرمة لقدسيته.

و لكن إذا أردنا أن نقف على الحكم الشرعي في انتزاع أراضي و بيوت مكة من أصحابها لإقامة المشروعات السابقة الذكر و التي تتجلى فيها المصلحة العامة والنمو الاقتصادي للبلاد في مثل هذه البقعة المشرفة و التي تعد محط أنظار العالم الإسلامي كاملاً، لكونها قبلة المسلمين الأولى و التي يرتادها الزوار باستمرار لأداء الشعائر الدينية، ومن المعلوم أن الإجراء المتبع من قبل الحكومة السعودية في انتزاع عقارات مكة هو انتزاع الأراضي و المنازل و المحلات التي تعترض طريق تلك المشروعات، فتنتزع تلك العقارات مقابل أن تعطيهام ثمنها.

وإذا أردنا أن نؤصل هذا الفعل من الناحية الفقهية لوجدنا أن الفقهاء عندما تكلموا في بيع المكره، و قسموا الإكراه إلى إكراه بحق و إكراه بغير حق _ و للفقهاء في أنواع الإكراه كلام طويل ليس من حظ البحث عرضه هنا _ ذكروا من الأمثلة التي تبين أن مسألتنا تدخل تحت حكم البيع بإكراه بحق، فمثلوا لبيع المكره بحق بقولهم: "وكذلك من له أرض بجوار المسجد أو المقبرة أو الطريق يحتاج إليها من أجل التوسيع"^(٣)، فيكون البيع هنا صحيحاً، و بناء على ذلك:

أولاً: أجمع الفقهاء على جواز انتزاع العقار _ بيع العقار رضا أو إكراه _، إذا كان لمصلحة عامة للمسلمين^(٤).

ثانياً: من نصوص الفقهاء في الكلام في هذه المسألة ما يلي:

جاء في شرح فتح القدير: " إذا ضاق المسجد على الناس، و بجنبه أرض وقف عليه أو حانوت جاز أن يؤخذ و يدخل فيه، و لو كان ملك رجل أخذ بالقيمة كرها"^(٥).
وفي تبين الحقائق: (إذا ضاق المسجد على الناس، و بجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرهاً)^(٦).

(١) سورة النساء: الآية: ٢٩.

(٢) أخرجه البخاري في كتاب المظالم، باب من ظلم شيئاً من الأرض، حديث (٣١٩٥).

(٣) انظر: رد المحتار ٨٠/٥، جواهر الإكليل ٣/٢، أنباه السبوطي ٢٠٦، ٢١١.

(٤) انظر: تبين الحقائق ٣/٣٣١، التاج و الإكليل ٢٥٢/٢، المهدب ٢/٢٢، الفروع ٥/٤، وينظر: البحر الرائق لابن نجيم (٥/٢٧٩)، ومواهب الجليل، (٤/٢٥٥)، الحرشي علي خليل، (٧/٩٥).

(٥) شرح فتح القدير ٥/٤٤٥.

(٦) تبين الحقائق ٣/٣٣١.

وجاء في مذاهب الحكام: (إذا ضاق المسجد الجامع عن أهل الموضع واحتيج إلى الزيادة فيه، ولم يكن حواليه ما يزداد فيه إلا من الحوانيت التي أباى أربابها من بيعها، فالواجب في ذلك أن تؤخذ منهم بالقيمة، ويحكم عليهم بذلك على ما أحبوا أو كرهوا؛ لمنفعة الناس بذلك وضرورتهم إليه) (١).

وقال القرافي: (وإذا ضاق المسجد يجبر من قاربه على البيع ليوسع للناس) (٢). وفي حاشية الدسوقي: (وأما لو أجبر على البيع جبرا كان البيع لازما، كجبره على بيع الدار لتوسعة المسجد، أو الطريق، أو المقبرة، أو على بيع سلعة لوفاء دين.....) (٣). وقال المزني: (الناس مسلطون على أموالهم، ليس لأحد أن يأخذها، ولا شيئا منها بغير طيب أنفسهم إلا في المواضع التي تلزمهم) (٤)، حيث أن البيع هنا ملزم لهم للمصلحة التي يراها الحاكم.

وقال ابن قدامة - تعقيبا على مسألة تملك أهل مكة بيوتهم - "حتى أن عمر - رضي الله عنه - مع شدته في الحق لما احتاج إلى دار السجن لم يأخذها إلا بالبيع" (٥). قال ابن القيم - تبعاً لحديث رسول الله ﷺ: (من أعتق شركا له في عبد، فكان له من المال ما يبيع ثمن العبد، قوم عليه قيمة عدل، فأعطى شركاءه حصصهم، وعتق عليه العبد) (٦) - (وصار أصلا في جواز إخراج الشيء عن ملك صاحبه قهرا بثنه للمصلحة الراجحة) (٧).

ثالثاً - الأدلة الشرعية على جواز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة:

أ: ما ورد في صحيح البخاري عندما بركت ناقة النبي ﷺ عند مسجده بالمدينة، وهو يصلي فيه يومئذ رجال من المسلمين، وكان مربداً (٨) للتمر لسهيل وسهل، غلامين يتيمين في حجر أسعد بن زرارة، فقال رسول الله - عندما بركت به راحلته - هذا إن شاء الله المنزل، ثم دعا رسول الله ﷺ الغلامين فساومهما بالمربد ليتخذه مسجداً (٩).

ب: ما رواه ابن جريج في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - عندما أتى المسجد الحرام سيل، وقد اقتلع السيل مقام إبراهيم من مكانه، فقام عمر برد الحجر إلى موضعه،

(١) مذاهب الحكام ٣١٤.

(٢) ينظر: النخبة ١٩٨/٧، وينظر: مواهب الجليل، ٤/٢٥٥.

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٦/٣.

(٤) مختصر المزني ١٩١/٨.

(٥) المغني ٤/٢٩٠.

(٦) أخرجه مسلم في كتاب الأيمان، باب من أعتق شركا له في عبد، حديث رقم (٣٠٥٥).

(٧) الطرق الحكيمة (٢٢٠).

(٨) المرید بالكسر ثم السكون: هو الموضع الذي يجلس فيه الإبل، وكان موضع سوق الإبل. ينظر: المعجم الوسيط (مريد) (٤٢٦).

(٩) جزء من حديث أخرجه البخاري بكتاب المناقب - باب هجرة النبي ﷺ رقم (٥٨٤٢).

وكانت الدور مطلة عليه من كل مكان، فكان ضيقاً فناؤه، فقام عمر بشراء البيوت القريبة من الحرم و هدمها، و أعطاهم ثمنها، و رفض البعض أن يأخذ ثمن البيت، و امتنع البعض عن البيع، فوضعت أثمان بيوتهم في خزانة الكعبة حتى أخذوها فيما بعد، ثم أحاط المسجد بجدار قصير، وقال عمر: "إنما نزلتم على الكعبة فهو فناؤها، ولم تنزل الكعبة عليكم".^(١)

ج: قام عثمان بن عفان _ رضي الله عنه _ بهدم البيوت المحيطة بالمسجد الحرام عندما أراد توسعته، وقد امتنع أصحاب البيوت عن بيعها واستلام أثمانها من أجل التوسعة، فما كان منه إلا أن ثمنها وأمر بهدمها على أصحابها، فصاحوا به فقال: "جرأكم علي حلمي عنكم، فقد فعل بكم عمر هذا فلم يصح به أحد"، فأمر بهم إلى الحبس، فشفع فيهم أمير مكة فأخرجهم وأخذوا قيمة دورهم^(٢).

د _ من القواعد الفقهية التي تدخل تحتها هذه المسألة: ^(٣)

١- المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة.

٢- تصرف الإمام منوط بالمصلحة.

٣- الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف.

٤- الضرر يدفع بقدر الإمكان.

٥- يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام

المطلب الثالث: ضوابط انتزاع ملكية العقار

بعد الوقوف حكم انتزاع العقارات للمصلحة العامة و التي من ضمن ما يدخل في نفس الحكم انتزاع عقارات مكة للمشروعات التي تسعى هيئة تطوير مكة تنفيذها، ومنها ما قد نفذت و أخرى في طور التنفيذ، و قد توصلنا إلى اتفاق الفقهاء إلى جواز ذلك ومع هذا الاتفاق، فإن الجواز ليس مطلقاً، بل مقيد بالمصلحة العامة _ كما ظهرت في نصوص الفقهاء السابقة - . ولقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي والمنعقد في جدة في جماد الآخرة ١٤٠٨هـ على جملة من الضوابط والشروط^(٤)، والتي لا يجوز نزع ملكية العقار إلا بمراعاتها، وهي:

أولاً: أن يتم نزع الملكية من قبل الإمام، أو من ينوب عنه.

(١) انظر: أخبار مكة للأزرقي ٢/ ٦٨، ٦٩، شفاء الغرام بأخبار البلد الحرام ٢٩٦/١.

(٢) انظر: أخبار مكة في قديم الدهر و حديثه للإمام الفاكهي ص٢/ ١٥٨، البداية و النهاية في التاريخ ١٥١/٧.

(٣) انظر: القواعد الفقهية للشاطبي (٦٠) وما بعدها، القواعد في الأشباه والنظائر للسيوطي (٨٤) وما بعدها.

(٤) انظر: نص القرار والضوابط في مجلة مجمع الفقه الإسلامي (العدد الرابع الجزء الثاني (٨٩٧)).

ثانياً: أن يكون نزع العقار للمصلحة العامة.
ثالثاً: أن يكون النزع مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة
رابعاً: أن لا يؤول العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام، أو
الخاص؛ لأن انتزاعه منه لأجل مصلحة نفعها على المسلمين.
خامساً: أن لا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان، فمتى ما كانت الحاجة ماسة إلى انتزاع
العقار كشق طريق، أو بناء جسر يحتاج إليه في الحال، فيجوز هنا نزع العقار. أما إذا
كانت الحاجة مستقبلية فلا يعجل بنزع عقاره، لأنه ربما اختلفت القيمة باختلاف الزمان.
هذا ولقد نص مجمع الفقه الإسلامي في آخر القرار بأنه: "إذا صرف النظر عن استخدام
العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة العامة المشار إليها تكون أولوية استرداده للمالك
الأصلي، أو لورثته بالتعويض العادل" (١).

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي (العدد الرابع الجزء الثاني، القرار رقم ٢٩/٤/٤).

المبحث الثالث: مفهوم تثمين العقار وحكمه وطرقه
وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم تثمين العقار وحكمه ودليله
أولاً: مفهوم التثمين

جاء في تعريفه لغة: مصدر تفعيل يفيد التكرار والمبالغة^(١)، مشتق من الثمن، و ثمن كل شيء قيمته^(٢)، يقال ثمن المتاع تثميناً: أي بين ثمنه، و جعلت له ثمناً بالحدس والتخمين.^(٣)، التثمين معناه الاصطلاحي و اللغوي بمعنى واحد.
وجاء في تعريف التثمين العقاري: عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال.^(٤)

ثانياً: حكم التثمين العقاري و دليله.

أ - انفق الفقهاء على جواز التثمين، و يكون شرطاً لجواز انتزاع العقار رضاً أو كرهاً من مالكة^(٥).

جاء في مجلة الأحكام العدلية في المادة: (١٢١٦) على أنه "يؤخذ لدى الحاجة ملك أي أحد بقيمته بأمر السلطان ويلحق بالطريق، ولكن لا يؤخذ ملكه من يده ما لم يؤد له الثمن"^(٦).

قال ابن القيم: "يجوز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه للمصلحة الراجحة"^(٧).
ب - من الأدلة الشرعية:

- ١- عن أنس رضي الله عنه قال " :أمر النبي ﷺ ببناء المسجد، فقال: يا بني النجار، تأمنوني بحائطكم هذا، قالوا: لا والله لا نطلب ثمنه إلا لله.. " ^(٨).
- ٢- قام كل من عمر بن الخطاب وعثمان بن عفان _ رضي الله عنهما _ ^(٩)بهدم البيوت حول المسجد الحرام لتوسعته و تأمنو أهلها عليها.

(١) ينظر: معجم الفرق اللغوية (٢١٧).

(٢) ينظر: لسان العرب ٨٠/١٢ مادة: ثمن.

(٣) ينظر: تاج العروس (٤٣/٣) مادة: ثمن، ١١٧/١.

(٤) بحث التثمين العقاري للدكتور أحمد المعيرة (٢٠٩)، بحث منشور في مجلة القضائية العدد الثالث ١٤٣٣هـ.

(٥) ينظر: شرح فتح القدير ٤٤٥/٥، البحر الرائق ٢٧٩/٥، مواهب الجليل ٢٥٥/٤، روضة الطالبين ٦١/٣، الفروع ٥/٤، الطرق الحكيمة (٢٥٦).

(٦) ينظر: درر الحكام ٢٤٥/٣.

(٧) الطرق الحكيمة ٢٥٦.

(٨) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب مناقب الأنصار، باب مقدم النبي ﷺ وأصحابه المدينة، حيث (٢٧٧٩).

(٩) كما مر في المبحث السابق.

٣- أن مجمع الفقه الإسلامي الدولي أقر بجواز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة وفق ضوابط و شروط كان منها: أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل^(١).

ومن المعلوم من أن الإجراء المتبع في انتزاع عقارات مكة من قبل الحكومة السعودية، هو تعويض أصحابها التعويض العادل، و ذلك بتثمين أراضيهم أو مساكنهم على أيدي لجان متخصصة، و أفرادها ذو خبرة عالية و كفاءات عالية في هذا المجال.

المطلب الثاني: طرق التثمين العقاري

للتثمين العقاري طرق متعددة^(٢)، وهي متصلة و مترابطة لإخراج تخمين مقنع و حقيقي لقيمة العقار في السوق، ويمكن تقسيمها إلى ما يلي:

الطريقة الأولى: وهي الطريقة التقليدية التي تعتمد على خبرة المثلّ، ومعرفته بأسعار العقار في السوق، وعادة ما يكون المثلّ من تجار العقار، وهذه الطريقة من أسرع الطرق وأسهلها في التثمين، إلا أنها أكثرها عرضة للخطأ، مع أن الخطأ الحاصل في تقدير قيمة العقار فيها ليس بالكبير مالية، فقد كانت هذه الطريقة أكثر الطرائق استخداماً في المحاكم السعودية، وبين الناس العامة في أمورهم، غير أن الشركات الخاصة والبنوك لا تعتمد هذه الطريقة، وإنما تلجأ إلى الطرائق العلمية التي سترد في الطريقة الثانية.

الطريقة الثانية: وهذه الطريقة تعتمد على مجموعة من الخبراء الممارسين، والذين يقومون بعملية التثمين على أسس علمية دقيقة و مجدولة، ويمكن تقسيم هذه الطريقة إلى أنواع:

النوع الأول: الحساب بطريقة المقارنة ببيع العقارات السابقة، وتقوم على اختيار مجموعة من العقارات المشابهة للعقار المراد تثمينه، وذلك بعمل جدول يتضمن مواصفات العقار المطلوب تثمينه والعقارات المقارنة وفق بنود معينه و مؤثره، كتوقيت البيع، وموقع العقار وما يطل عليه وما يجاوره من منشآت مؤثره اقتصادياً، و التصميم والتناسق مع المباني المجاورة، عمر العقار، حالة العقار وجودته، عدد الغرف والمساحات، قيمة الأرض.. غير ذلك، ثم تتم المقارنة بين العقارات المشابهة والعقار

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي: الدورة الرابعة: العدد الرابع ٢/٨٩٧.

(٢) ينظر: التثمين العقاري للدكتور أحمد العميرة (٢٠٩)، بحث منشور في مجلة القضائية العدد الثالث ٣٣: ١٤٣٣هـ.

المراد ببيعه، حتى الوصول إلى ثمن العقار المراد معرفة ثمنه، وفق آلية حسابية يدركها المختصون^(١).

النوع الثاني: حساب ثمن العقار بطريقة التكلفة، وتقوم على حساب قيمة الأرض مضافة إليها تكلفة الإنشاء، ثم حسم قيمة الإهلاك^(٢)، وبالتالي يكون الناتج هو قيمة العقار^(٣).

النوع الثالث: حساب ثمن العقار بالدخل، وهي تقوم على عملية حسابية مقدره بمعرفة غلة العقار السنوية ثم تحويلها إلى قيمة تقديرية من خلال قسمته على النسبة المتعارف على أن مالك العقار يمكنه استعادة المبلغ المدفوع في العقار خلالها^(٤). وتقوم اللجان المخصصة للثمين باختيار الطريق الأنسب و الأصدق للثمين كل عقار، حيث يخضع كل عقار لمعايير معينة تميز كل عقار عن الآخر كما ذكرنا.

(١) ينظر: التقييم و التثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٩٧.

(٢) ينظر: يقصد بالإهلاك: "ما حدث من نقص في العقار ما بين إنشائه إلى وقت التقييم"، التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٢٥

(٣) ينظر: التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٢٥.

(٤) ينظر: ينظر: التقييم و التثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٨١، التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٥٤.

الخاتمة

وفي ختام هذا البحث، أحمد الله تعالى أن وفقني لإتمامه، والذي من خلال دراستي له توصلت إلى ما يلي:

- ١- إن مكة المكرمة لها من الأحكام ما ليس لغيرها من البلاد.
- ٢- أن الشريعة الإسلامية تعالج القضايا الحديثة، وكتب الفقهاء تناولت جل الأحكام، والتي كانت وما زالت تقع في كل عصر، _ كما رأينا في انتزاع العقار للمصلحة _ فقد وجد قديماً وحديثاً.
- ٣- البيع و الشراء في مكة المكرمة له أحكام خاصة وردت في الكتب الفقهية.
- ٤- أن الحكومة السعودية تسعى إلى تطوير البلاد بما يتوافق مع التشريع الإسلامي.
- ٥- إن إجماع الفقهاء على جواز نزع العقارات من أصحابها منوط بالمصلحة، ومقيد بتعويض أصحابها ثمنها، والذي يحدد من قبل لجان مختصة بذلك وأفرادها لهم الخبرة الكافية في هذا المجال.

وأوصي الباحثين في الدراسات الشرعية بالوقوف على مثل هذه الأحكام و التي تعكس القضايا الحقيقية التي نعيشها سواء في الجانب الاقتصادي أو الجانب الاجتماعي وغيره، ليظهر للجميع مدى سعة الشريعة و كمالها، ويكون فيه إقناع بسلامة الدين الإسلامي وواقعيته.

والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المراجع والمصادر

القرآن الكريم.

١. أحكام الحرم المكي الشرعية للحويطان: عبد العزيز بن محمد، مكتبة الملك فهد، ط ١
٢. الأحكام السلطانية، للماوردي علي بن محمد، دار الكتب العلمية، بيروت.
٣. أخبار مكة في قديم الدهر و حديثه للإمام الفاكهي، الطبعة الثانية، دار خضر للطبع والنشر، بيروت.
٤. أخبار مكة للأزرقي، محمد بن عبد الله، تحقيق: رشدي ملحس، دار الثقافة، مكة المكرمة، طه
٥. إدارة المشاريع منهج كمي د. مؤيد الفضل، ود. محمود العبيدي، الوراق للنشر، الأردن.
٦. أسد الغابة لأبي الحسن علي بن أبي كرم، تحقيق: علي معوض - عادل أحمد، دار الكتب العلمية، ط ١.
٧. أسنى المطالب لذكريا الأنصاري، زكريا بن محمد، طبعة دار الكتاب الإسلامي.
٨. الأشباه والنظائر للسيوطي جلال الدين، دار الكتب العلمية ط ١، ١٤٠٣ هـ - بيروت
٩. إعلام الساجد بأحكام المساجد لمحمد الزركشي، تحقيق: أبو الوفاء، ط ٢.
١٠. الإفصاح لابن هبيرة، المؤسسة السعودية، الرياض.
١١. الإقناع للخطيب مطبوع مع حاشية البيجرمي، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٢. الإنصاف للمرداوي علاء الدين علي بن سليمان، تحقيق: عبدالله التركي، هجر للطباعة والنشر، القاهرة
١٣. الإيضاح في مناسك الحج و العمرة، ليحيى بن شرف النووي، مكتبة أنس بمن مالِك، مكة، ط ٤.
١٤. البحر الرائق لابن نجيم، زين الدين تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٥. بداية المجتهد لأبي الوليد محمد بن رشد، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٦. البداية و النهاية في التاريخ لعماد الدين أبي الفداء إسماعيل، مكتبة المعارف، بيروت.
١٧. البيان والتحصيل: محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، حققه: د محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م.
١٨. تاج العروس: محمد بن محمد الحسيني، تحقيق: مجموعة من المحققين الناشر: دار الهداية.

١٩. التاج و الإكليل للمواق، محمد بن يوسف، دار الكتب العلمية، بيروت.
٢٠. تبين الحقائق للزيلعي، عثمان بن علي، ط١، المطبعة الأميرية، القاهرة.
٢١. التثمين العقاري للدكتور أحمد العميرة، بحث منشور في مجلة القضائية العدد الثالث ١٤٣٣هـ.
٢٢. تحديات تطوير المناطق العشوائية، كتاب ندوة مستقبل التنمية العمرانية، كلية الهندسة جامعة الجوف، د- فهد المحمد.
٢٣. تحفة الراكع و الساجد لأبي بكر الحنبلي، تحقيق: طه الولي، المكتب الإسلامي، بيروت.
٢٤. تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد، المكتبة التجارية الكبرى، مصر.
٢٥. تفسير الطبري، جامع البيان _ محمد بن جرير الطبري، دار الكتب العلمية - ط٣.
٢٦. تفسير القرآن لابن كثير: الفداء إسماعيل بن عمر، تحقيق: محمد حسين، دار الكتب العلمية، منشورات محمد - بيروت، الطبعة: الأولى.
٢٧. التقييم العقاري حسين جمعة، تاريخ النشر: ٢٠٠٥.
٢٨. التقييم و التثمين العقاري لعادل يحيى عقل، القاهرة، ٢٠٠٩، المنظمة العربية للتنمية الإدارية
٢٩. تهذيب اللغة: محمد بن أحمد الأزهري، دار الكتب العلمية، بيروت.
٣٠. الجامع لأحكام القرآن لأبي عبد الله القرطبي، مكتبة الرياض الحديثة، ط١.
٣١. حاشية ابن عابدين، رد المحتار، محمد أمين بن عمر، ط٢، دار الفكر، بيروت، ١٩٩٢م.
٣٢. حاشية البجيرمي على الخطيب، للبجيرمي - دار الفكر - الطبعة: بدون طبعة
٣٣. حاشية الجمل، سليمان العجيلي، الناشر: دار الفكر.
٣٤. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير، محمد عرفة، مطبعة إحياء الكتب العربية للبابي الحلبي، مصر.
٣٥. الحرم المكي الشريف لابن دهيش عبد الملك بن عبد الله، مكة المكرمة.
٣٦. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، الناشر: دار الكتب العلمية - لبنان، بيروت.
٣٧. الذخيرة: أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق: محمد حجي - سعيد أعراب - محمد بو خبزة س على العناوين الناشر: دار الغرب الإسلامية
٣٨. رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين محمد أمين، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر. الطبعة: الثانية .
٣٩. الروض المعطار لمحمد الحميري، تحقيق: إحسان عباس، ط٢، مكتبة لبنان.

٤٠. روضة الطالبين لأبي زكريا يحيى النووي، تحقيق: عادل و علي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١.
٤١. زاد المعاد لأبن القيم محمد بن أبي بكر ، ط٦، مؤسسة الرسالة، بيروت.
٤٢. سنن الدارقطني، المحقق: محمد عبد القادر - دار الكتب العلمية، بيروت - لبنات - الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م.
٤٣. السنن الكبرى، للبيهقي - المحقق: محمد عبد القادر عطا - دار الكتب العلمية، بيروت - لبنات - الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م.
٤٤. الشرح الكبير للدردير مطبوع مع حاشية البيجرمي، دار الكتب العلمية، بيروت.
٤٥. شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبدالله، دار الفكر، بيروت.
٤٦. شفاء الغرام بأخبار البلد الحرام لأبي الطيب الفاسي، محمد بن أحمد، حققه، د/ عمر عبد السلام، دار الكتاب العربي، بيروت.
٤٧. صحيح البخاري، لمحمد بن إسماعيل البخاري - المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر - دار طوق النجاة (مصورة عن السلطانية بإضافة ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي) - الطبعة: الأولى، ١٤٢٢ هـ.
٤٨. صحيح مسلم، لمسلم بن الحجاج النيسابوري - المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي - دار إحياء التراث العربي - بيروت -.
٤٩. الطرق الحكمية لأبن قيم الجوزية محمد بن أبي بكر، مكتبة البيان.
٥٠. العناية شرح الهداية للبارتي، محمد بن محمد، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة: الأولى.
٥١. غريب الحديث للهروي، لأبي عبيد القاسم بن سلام، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ط١.
٥٢. الفتاوى الهندية، المؤلف: جماعة من العلماء، الطبعة: الثانية
٥٣. فتح الباري لأحمد بن حجر العسقلاني، تحقيق: الشيخ عبد العزيز بن باز، نشر رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء.
٥٤. فتح القدير لابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد، نشر: دار الفكر.
٥٥. الفروع لابن مفلح، محمد بن مفلح، ط١، تحقيق: عبد الله التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ٢٠٠٣ م.
٥٦. فقه السنة للسيد سابق، دار الكتب العربي، بيروت.

٥٧. الفواكه الدواني للنفراوي، أحمد بن غانم المالكي، الناشر: دار الفكر.
٥٨. القاموس المحيط: محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، نشر مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٢.
٥٩. كشاف القناع للبهوتي منصور بن يونس، ط١، دار الكتب العلمية .
٦٠. لسان العرب لابن منظور، جمال الدين محمد، دار صادر، بيروت، لبنان.
٦١. المبسوط للسرخسي، محمد بن محمد، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م.
٦٢. مثير العزم الساكن لأبي الفرج الجوزي، تحقيق: مرزوق إبراهيم، دار الراجعية، الرياض، ط١.
٦٣. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع، ج ٢.
٦٤. المجموع شرح المذهب للنووي، يحيى بن شرف، دار الفكر.
٦٥. مجموع الفتاوى لابن تيمية، جمع عبد الرحمن بن قاسم، الدار المصرية
٦٦. مختار الصحاح للرازي، محمد بن أبي بكر، مكتبة لبنان، بيروت.
٦٧. مختصر المزني لأبي إبراهيم إسماعيل المزني، تحقيق محمود مطرجي، دار الكتب العلمية، بيروت
٦٨. مذاهب الحكام للقاضي عياض و ولده، دار الكتب العلمية، ط١.
٦٩. مرآة الحرمين، إبراهيم رفعت، دار الكتب المصرية.
٧٠. مصنف ابن أبي شيبة لأبي بكر عبدالله بن محمد، دار القرآن والعلوم الإسلامية، كراتشي.
٧١. مطالب أولي النهى للرحيبياني، مصطفى بن سعد ، ط٢، المكتب الإسلامي.
٧٢. معجم البلدان للحموي، ياقوت بن عبد الله، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٧٣. معجم الفروق اللغوية لأبي هلال الحسن بن عبد الله العسكري ، ومؤسسة النشر الإسلامي .
٧٤. معجم اللغة العربية المعاصرة، أحمد مختار، عالم الكتب.
٧٥. المعجم الوسيط لمجموعة مؤلفين، نشر مجمع اللغة العربية، سنة النشر: ٢٠٠٤، ط٤.
٧٦. المغرب في ترتيب المعرب لأبو لفتح ناصر الدين. الناشر: مكتبة أسامة بن زيد - حلب. الطبعة الأولى، ١٩٧٩. تحقيق: محمود فاخوري و عبد الحميد مختار.
٧٧. مغني المحتاج إلى تصحيح ألفاظ المنهاج، للخطيب الشربيني - دار الكتب العلمية - الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
٧٨. المغني لابن قدامة: أبو محمد موفق الدين، دار الفكر بيروت، الطبعة الأولى..

٧٩. مقدمات ابن رشد لأبي الوليد محمد بن أحمد، دار صادر، بيروت، لبنان.
٨٠. ملتقى الأبحر، العلاء الحصكفي، الطبعة العلمية
٨١. منهاج الطالبين، محيي الدين النووي، تحقيق: عوض قاسم، ط١، دار الفكر.
٨٢. المهذب لأبي إسحاق إبراهيم الشيرازي، ضبطه: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت.
٨٣. الموافقات للشاطبي، إبراهيم الغرناطي، دار الكتاب العربي، بيروت.
٨٤. مواهب الجليل للحطاب، محمد بن محمد، دار الفكر، ١٩٩٢م.
٨٥. موسوعة ويكيبيديا.
٨٦. موقع هيئة تطوير مكة المكرمة.
٨٧. نزاع الملكية الخاصة و أحكامها في الفقه الإسلامي: فهد العمري، ط١، الإدارة العامة للثقافة والنشر .
٨٨. نزهة المشتاق، محمد بن محمد الإدريسي، مكتبة الثقافة، ١٤٢٢.
٨٩. نصب الراية للزيلعي، عبد الله بن يوسف، دار الحديث، القاهرة، مصر.
٩٠. نهاية المحتاج للرملي، مطبعة مصطفى البابي الحلبي. الطبعة الأولى، و ط دار الفكر، بيروت.
٩١. النهاية في غريب الحديث لأبي السعادات، المعروف بابن الأثير، تحقيق محمود الطناحي، باكستان.
٩٢. نوازل العقار د_ أحمد بن عبد العزيز، تحقيق: عبد العزيز الروسي، ط١.

