انتزاع ملكية العقارات في مشروعات مكة من المنظور الفقهي

دكتورة/ فاطمة علي فهد الأحمدي
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" وجعلت 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 رباع مكة، المطلب الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار عند الفقهاء، المطلب الثالث: ضوابط انتزاع ملكية العقار، المبحث الثالث: مفهوم ثمين العقار وحكمه وطرق التثمين، المطلب الأول: مفهوم التثمين وحكمه ودليله، المطلب الثاني: طرق تثمين العقار، ثم خاتمة تحتوي على النتائج والتوصيات

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 وتنعم، ومع التطور الواسع الذي تعيشه الإنسانية في جميع المجالات والتي من أبرزها التطور العمراني والذي يميز بعض الدول عن بعضها وأعلى شأنها، و كان له أثر واضح في اقتصاد ورفعت كثير من البلاد، وفي ظل هذا التطور العمراني الباهر نجد أن المملكة العربية السعودية كان لها الأيادي البيضاء في تطوير وعمران أراضيها، وذلك على مرور حكامها وملوكها.

وخلال وقفتي على هذا التطور والعمران الملحوظ، كان لي وقفة طالب العلم الشرعي والباحث 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 وأراضي، 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 الإذخر، حديث رقم (١٣٤٩) ومسلم باب تحريم مكة وصيدها وخلاها و شجرها، حديث رقم (٢٥٠٢)

٤- الوقوف على حكم انتزاع الملكية بوجه عام ومكة بوجه خاص.

وعند وقوفي على الدراسات السابقة، وجدت دراسات كثيرة في حكم انتزاع الملكية بشكل عام بدون تخصيص مكة، و هذا ما ميزت به بحثي عن مثل هذه الأبحاث، ومن أبرز هذه الدراسات:

١-نزع الملكية للمنفعة العامة من وجهة الفقه الإسلامي، د – محمد العجمي، الكويت.

٢- أثر نزع الملكية للمنفعة العامة، د ــ طارق راشد.

٣- انتزاع ملكية العقار للمصلحة العامة وتثمينه، 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 رباع مكة.

المطلب الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار عند الفقهاء.

المطلب الثالث: ضوابط انتزاع ملكية العقار.

المبحث الثالث: مفهوم ثمين العقار وحكمه وطرق التثمين، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مفهوم التثمين وحكمه ودليله.

المطلب الثاني: طرق تثمين 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، انتزاعًا، فهو مُنتزِع، والمفعول مُنتزَع (للمتعدِّي)، **انتزع الشَّيءُ:** وانتزع، انقلع "انتزعت الشَّجرةُ من شِدَّة الرِّيح- انتزع البابَ."، **انتزع الشَّيءَ /انتزع الشَّيءَ** عن كذا كذا /**انتزع الشَّيءَ** من كذا: أخذه قهْرًا وعَنْوةً "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 ابتداء إلا لمانع[٧].

---

(١) انظر: مختار الصحاح ، باب (ن ز ع) (٣٠٨).

(٢) القاموس المحيط ٤/ ٢٨١.

(٣) لسان العرب ١٠ / ٤٩٢.

(٤) الأشباه والنظائر للسيوطي (٣٤٢).

(٥) فتح القدير لابن الهمام ٧٤/٥.

(٦) مجموع الفتاوى لابن تيمية ١٧٨/٢٩.

(٧) نزع الملكية الخاصة للعمري (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 عقارًا بالتبع للأرض، فإذا انفصلا عن الأرض فليسا 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 إلية المالكية والشافعية وذلك لتوسيع معنى العقار فيدخل مع الأرض الدار والنخل والغراس، فنخرج بذلك من أي خلاف قد يقع فيما يتصل بالأرض وكان ثابت لا ينقل ولا يحمل[٩].

جـ- تعريف العقار نظامًا:

«الأملاك المبنية والأرض المشجرة، والعرصات [١٠] والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق" [١١].

---

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

(٢) ينظر: تاج العروس ١٣ / ١١٠، لسان العرب ٤/٥٩٧ (عقر)، المغرب في ترتيب المعرب ،٢ / ٧٤ ، القاموس المحيط ٥٧٠/١

(٣) المصباح المنير ٤٢١/٢ .

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

(٥) ينظر: العناية شرح الهداية٤٠٣/٩، رد المحتار على الدر المختار ٣٦١/٤ .

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

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

(٨) ينظر: نهاية المحتاج ٤/٩٣، حاشية الجمل ٣/ ١٦٨.

(٩) ينظر : نوازل العقار(٣٩).

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

(١١) تعليمات إيجار 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: مفرده مشروع، والجمع مشروعات، والمشروع: مفعول شرع. وهو ما سوغه الشرع، و المشروع يهيأ ليدرس ويقرر(١).

واصطلاحاً: 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 والعمليات 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 تنصرف 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: ﴿**لا أُقْسِمُ بِهَذَا الْبَلَدِ**﴾(٩).

٣- **البلد الأمين:** قال تعالى: ﴿**وَهَذَا الْبَلَدِ الأَمِينِ**﴾ (١٠).

٤- **البلدة:** قال تعالى: ﴿**إِنَّمَا أُمِرْتُ أَنْ أَعْبُدَ رَبَّ هَذِهِ الْبَلْدَةِ 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 ص١٢٣١وانظر : 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 التين: 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 لِّتُنذِرَ أُمَّ الْقُرَى وَمَنْ حَوْلَهَا**﴾ [٢].

٦- **قرية:** قال تعالى: ﴿ **وَضَرَبَ اللَّهُ مَثَلاً قَرْيَةً كَانَتْ آمِنَةً مُّطْمَئِنَّةً**﴾[٣].

قال القرطبي _ رحمه الله_: "وضرب مكة مثلا لغيرها من البلاد، أي أنها مع جوار بيت الله، وعمارة مسجده لما كفر أهلها أصابهم القحط، فكيف بغيرها من القرى[٤]، وقال ابن جرير الطبري _رحمه الله_ : "ومثّل الله مثلا 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 التنعيم[٧] بالكيلو مترات (٥،٤٣٠ كم)[٨] .

٢- ومن طريق اليمن بالكيلو مترات (١٧كم)[٩].

٣- ومن طريق العراق بالكيلو مترات (١٣،٧٠٠كم)[١٠] .

٤- ومن طريق الجعرانة (١٨كم)[١١].

٥- ومن طريق الطائف على عرفات من بطن نمرة[١٢] بالكيلو مترات (١٥،٣٠٠ كم)[١٣] ، وقيل: (١٥،٤٠٠ كم)[١٤].

---

(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) التنعيم: موضع بمكة، سميت بذلك، لأن جبلا عن يمينها يقال له "نعيم" وآخر عن شمالها يقال لـه" ناعم" والوادي نُعمان والتنعيم في طريق المدينة الغربي، 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 ٣٠٩/٢ ، معجم البلدان ٥٨/٢، تحفة الراكع والساجد ص ٧٦ ، أحكام الحرم الشرعية ص ٣٤ .

(٨) أحكام الحرم الشرعية ٣٥ .

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

(١٠) أحكام الحرم الشرعية ٣٦، ٣٧

(١١) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦.

(١٢) نَمرة: بفتح أوله وكسر ثانيه ناحية بعرفة، نزل بها رسول الله ، 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 المأزمين تريد الموقف. انظر: النهاية ١١٨/٥، معجم البلدان ٣٥٢/٥ ، القاموس المحيط ص ٦٢٧.

(١٣) أحكام الحرم الشرعية ٣٨.

(١٤) الحرم المكي الشريف ص ١٦٦.

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 (٢١كم)[٤]، وقيل: (٢٢كم)[٥].

٢ – من طريق الليث اليمن الجديد: (٢٠كم)[٦]، وقيل: (١٧كم)[٧].

٣ – من طريق الطائف الهدى الجديد (١٤،٦٠٠كم)[٨]، وقيل: (١٥كم)[٩].

٤- من طريق الطائف السيل السريع (١٣،٧٠٠كم)[١٠] ، وقيل: (١٢،٨٥٠ كم)[١١].

قال الماوردي _ رحمه الله _ : " فهذا حد ما جعله الله حرماً، 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، وحرمها "[١٣].

ثالثاً : مشاريع مكة :

شهدت العاصمة المقدسة خلال السنوات الأخيرة تطوراً واضحاً في العمران والتطور العقاري، وكان من الخطوات التي تسلكها الدولة في سبيل هذا التنظيم والتطور العقاري أن تقوم بنزع ملكية العقارات والأراضي التي تعترض تلك المشاريع وتثمينها لأصحابها، في سبيل تنفيذ المشروعات المخطط لها في تطوير مكة وتنظيمها،

ومن أبرز تلك المشروعات: [١٤]

١- توسعة الحرم المكي.

٢- إنشاء الدائري الرابع.

٣- الطريق الدائري الثالث.

---

(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 ٦٧.

(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 سابقًا (الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة)، وفي عام ٢٠٠٩ سميت باسمها الحالي. وينظر: موسوعة ويكيبديا.

٤- تكملة الطريق الدائري الثاني.
٥- مشروع جبل عمر.
٦- مشروع مسار مكة.
٧- مشروع مصنع زمزم.
٨- تحسين العشوائيات [١].

(١) من المناطق العشوائية في مكة "المسفلة، حي النكاسة، الطندباوي، ربع ذاخر، جرول، الهنداويه، وغيرها "، والمنطقة العشوائية: هي منطقة سكنية غير منظمة بنيت في الغالب بدون ترخيص وقد تفتقر 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 ويكبيديا.

المبحث الثاني: حكم انتزاع ملكية العقار

تمهيد:

للوقوف على حكم انتزاع ملكية عقارات مكة، ينبغي أولاً معرفة حكم التملك في أراضي مكة بالبيع والشراء، وللفقهاء في هذه المسألة كلام ، وذلك لما لمكة المكرمة من حرمة أراضيها وقدسيتها، وبناء على ذلك سأقف أولاً على حكم البيع والشراء في أراضي مكة ودُورها، وهي مسألة مشهورة في كتب الفقهاء بـ(حكم بيع رباع مكة) .

المطلب الأول: أقوال الفقهاء في بيع رباع مكة

اختلف الفقهاء في بيع رباع [١]مكة ، وسبب الخلاف: هو اختلافهم في فتح مكة، هل فتحت مكة عنوة أي قهراً وغلبة [٢] أم صلحاً ــ أي بدون قتال ــ [٣]، قال السرخسي _نقلاً عن الكرخي _في الكلام عن هذا الخلاف: " ومن له أدنى علم بالسير والفتوح لا يقول بهذا أي فتح مكة صلحاً، وقد كان أهل العلم مجمعين على فتح مكة عنوة وقهراً حتى حدث قول بعد المائتين أنها فتحت صلحاً، وإنما قال الشافعي ــ رحمه الله تعالى ــ هذا لأن النبي ﷺ ترك لهم الأراضي والنخيل التي هي حول مكة، فلم يجد بداً في إجراء مذهبه من هذا "[٤].

واختلافهم في بيع رباع مكة إلى قولين:

القول الأول: يجوز بيع رباع مكة، رواية عن الأحناف[٥]، ومذهب الشافعية،[٦] ورواية عند الحنابلة [٧]

القول الثاني: لا يجوز البيع ، المشهور عند المالكية ،لأن المالكية لهم ثلاث روايات (المنع ، الجواز ، الكراهة) [٨]، ومذهب الحنابلة[٩].

---

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

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

(٣) انظر : الإقصاح 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 ١٢٩/٨، ١٣٠، ملتقى الأبحر (ص:٢١٢).

(٦) انظر: المجموع (٩/ ٢٣٥)،تحفة المحتاج ٣٢٣/٤، روضة الطالبين (٣/ ٤١٨).

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

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

(٩) انظر: الإنصاف ٤/ ٢٨٩،كشاف القناع ٣٢٦/٧، المغني ٤/ ١٧٧ .

الأدلة:

أولاً – أدلة من قال بجواز البيع و الإجارة :

١- قوله تعالى { **لِلْفُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ الَّذِينَ أُخْرِجُوا مِن دِيارِهِمْ 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 : ومن ورث أبا طالب ، قال : ورثه عقيل و طالب[٣].

وجه الدلالة: إن الإرث دليل التملك[٤].

ثانياً –أدلة من قال بعدم جواز البيع :

١- قوله تعالى : ﴿ **وَالْمَسْجِدِ الْحَرَامِ الَّذِي جَعَلْنَاهُ لِلنَّاسِ سَوَاء 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 _ والله تعالى أعلم _ ما عليه عمل الناس قديماً وحديثاً ببيع أراضي مكة ودورها وجواز ذلك، وما عليه العمل إجماع يقرره العلماء حينما سلموا به بعدم الاعتراض عليه.

---

(١) سورة الحشر: الآية: ٨.

(٢) المجموع ٢٣٦/٩.

(٣) صحيح البخاري كتاب الحج باب توريث دور مكة، وبيعها وشرائها، وأن الناس 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 القران للقرطبي ٩٦/٨.

(٧) سنن الدارقطني (٣/ ٥٧)، وأخرجه الحاكم (٢٣٢٧) ومن طريقه البيهقي (٦/ ٣٥) وقد رواه عيسى بن يونس كما عند في مصنف ابن أبي شيبة (٣/ ٣٣٠)، وسنن الدارقطني (٣/ ٥٧)، ومحمد بن ربيعة كما ذكره في نصب الراية (٤/ ٢٦٥) عن عبيد الله بن أبي زياد به، موقوفًا، وهو الصواب.

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 آمَنُواْ لاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾ (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 لقدسيتها.

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

وإذا أردنا أن نؤصل هذا الفعل من الناحية الفقهية لوجدنا أن الفقهاء عندما تكلموا في بيع المكره، وقسموا الإكراه إلى إكراه بحق وإكراه بغير حق _ وللفقهاء 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، وبناء على ذلك:

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

---

(١) سورة النساء: الآية: ٢٩.

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

(٣) انظر: رد المحتار ٨٠/٥،جواهر الإكليل ٣/٢،أشباه السيوطي٢١١،٢٠٦.

(٤) انظر: تبيين الحقائق ٣٣١/٣، التاج و الإكليل ٢٥٢/٤،المهذب٣/٢، الفروع ٥/٤ وينظر: البحر الرائق لابن نجيم (٥/٢٧٩) ، ومواهب الجليل، (٤/٢٥٥)، الخرشي على خليل، (٧/٩٥).

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

جاء في شرح فتح القدير: " إذا ضاق المسجد على الناس، وبجنبه أرض وقف عليه أو حانوت جاز أن يؤخذ ويدخل فيه ، ولو كان ملك رجل أخذ بالقيمة كرها "(١).

وفي تبيين الحقائق : (إذا ضاق المسجد على الناس، وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرهاً)(٢).

وجاء في مذاهب الحكام : (إذا ضاق المسجدُ الجامع عن أهل الموضعِ واحتِيج إلى الزيادة فيه، ولم يكن حواليه ما يزاد فيه إلا مِن الحوانيت التي أَبَى أربابُها مِن بيعها، فالواجب في ذلك أن تُؤخَذ منهم بالقيمة، ويُحكَم عليهم بذلك على ما أحبوا أو كرِهوا؛ لمنفعة الناس بذلك وضرورتهم إليه) (٣).

وقال القرافي:(وإذا ضاق المسجد يجبر من قاربه على البيع ليوسع للناس)(٤).

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.....)(٥).

وقال المزني :(الناس مسلطون على أموالهم، ليس لأحد أن يأخذها ، ولا شيئاً منها بغير طيب أنفسهم إلا في المواضع التي تلزمهم)(٦) ، 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 "(٧).

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) (٨) _: (وصار أصلا في جواز إخراج الشيء عن ملك صاحبه قهرا بثمنه للمصلحة الراجحة) (٩) .

---

(١) شرح فتح القدير٥/٤٤٥.

(٢) تبيين الحقائق ٣/٣٣١.

(٣) مذاهب الحكام ٣١٤.

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

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

(٦) مختصر المزني ٨/١٩١.

(٧) المغني٤/٢٩٠

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

(٩) الطرق الحكيمة (٢٢٠).

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 [١] 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 [٢] .

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، وكانت الدور مطلة عليه من كل مكان ، فكان ضيقاً فناؤه ، فقام عمر بشراء البيوت القريبة من الحرم وهدمها ، وأعطاهم ثمنها، ورفض البعض أن يأخذ ثمن البيت، وامتنع البعض عن البيع، فوضعت أثمان بيوتهم في خزانة الكعبة حتى أخذوها فيما بعد، ثم أحاط المسجد بجدار قصير، وقال عمر:" إنما نزلتم على الكعبة فهَو فناؤها، ولم تنزل الكعبة عليكم ".[٣]

جـ : 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: "جرّأكم علي حلمي عنكم، فقد فعل بكم عمر هذا فلم يصح به أحد"، فأمر بهم إلى الحبس، فشفع فيهم أمير مكة فأخرجهم وأخذوا قيمة دورهم[٤].

د: من القواعد الفقهية التي تدخل تحتها هذه المسألة: [٥]

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

(١) المربد بالكسر ثم السكون : هو الموضع الذي يحبس فيه الإبل ،و كان موضع سوق الإبل . ينظر :المعجم الوسيط (مربد) (٤٢٦)
(٢) جزء من حديث أخرجه البخاري ،كتاب المناقب – باب هجرة النبي ﷺ رقم (٥٨٤٢) .
(٣) انظر : أخبار مكة للأزرقي ٢/ ٦٨، ٦٩، شفاء الغرام بأخبار البلد الحرام ٢٩٦/١ .
(٤) انظر : أخبار مكة في قديم الدهر و حديثه للإمام الفاكهي ص٢/ ١٥٨ ، البداية و النهاية في التاريخ ١٥١/٧
(٥) انظر: القواعد الفقهية للشاطبي (٦٠) وما بعدها، القواعد في الأشباه والنظائر للسيوطي (٨٤) وما بعدها.

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 وأخرى في طور التنفيذ، وقد 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 [١] ، والتي لا يجوز نزع ملكية العقار إلا بمراعاتها، وهي :

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

ثانيًا: أن يكون نزع العقار للمصلحة العامة.

ثالثًا: أن يكون النزع مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة

رابعًا: أن لا يؤول العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام، أو الخاص؛ لأن انتزاعه منه لأجل مصلحة نفعها على المسلمين.

خامسًا: 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" [٢].

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

(٢) 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 ، وثمن كل شيء قيمته[٢] ، يقال ثمن المتاع تثميناً :أي بين ثمنه ، وجعلت له ثمناً بالحدس والتخمين .[٣] ، التثمين معناه الاصطلاحي و اللغوي بمعنى واحد .

و**جاء في تعريف التثمين العقاري:** عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال .[٤]

ثانياً : حكم التثمين العقاري ودليله .

أ – اتفق الفقهاء على جواز التثمين ، ويكون شرطاً لجواز انتزاع العقار رضاً أو كرهاً من مالكه[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 قهرا بثمنه للمصلحة الراجحة"[٧].

ب – من الأدلة الشرعية :

١– عن أنس رضي الله عنه قال " :أمر النبي ﷺ ببناء المسجد، فقال: يا بني النجار، ثامنوني بحائطكم هذا ، قالوا: لا و الله 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 وثامنو أهلها عليها.

---

(١) ينظر: معجم الفروق 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 العميرة(٢٠٩)، بحث منشور في مجلة القضائية العدد الثالث ١٤٣٣هـ .

(٥) ينظر: شرح فتح القدير ٤٤٥/٥، البحر الرائق ٢٧٩/٥، مواهب الجليل٢٥٥/٤، روضة الطالبين ٦١/٣،الفروع ٥/٤، الطرق الحكمية (٢٥٦).

(٦) ينظر: درر الحكام ٢٤٥/٣.

(٧) الطرق الحكمية ٢٥٦.

(٨) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب مناقب الأنصار، باب مقدم النبي ﷺ وأصحابه المدينة، حديث (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، وذلك بتثمين أراضيهم أو مسا كنهم على أيدي لجان متخصصة، وأفرادها ذو خبره عالية وكفاءات عالية في هذا المجال .

المطلب الثاني: طرق التثمين العقاري

للتثمين العقاري طرق متعددة (٢)، وهي متصلة ومترابطة لإخراج تخمين مقنع وحقيقي لقيمة العقار في السوق، ويمكن تقسيمها إلى ما يلي :

الطريقة الأولى: وهي الطريقة التقليدية التي تعتمد على خبرة المثمِّن، ومعرفته بأسعار العقار في السوق، وعادة ما يكون المثمِّن 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 استخدامًا 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 ببيوع 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، والتصميم 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 ٨٩٧/٢.

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

المراد بيعه، 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 للتثمين باختيار الطريق الأنسب والأصدق لتثمين كل عقار، حيث يخضع كل عقار لمعايير معينة تميز كل عقار عن الأخر كما ذكرنا.

(١) ينظر: التقييم والتثمين 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 والتثمين 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 لـــه 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 الأحكـــام، والتي كانت وما زالت تقع في كل عصر، _ كما رأينا في انتزاع العقار للمصلحة _ فقد وجد قديماً وحديثاً .

٣- البيع والشراء 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، ومقيـــد بتعويض أصحابها ثمنها،و الذي يحدد من قبل لجان مختصة بذلك وأفرادهـــا لهـــم الخبرة الكافية في هذا المجال.

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

والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين ســـيدنا محمـــد وعلى آلة وصحبه أجمعين.

المراجع والمصادر

- **القرآن الكريم.**
١. أحكام الحرم المكي الشرعية، عبد العزيز بن محمد الحويطان، رسالة علمية لنيل درجة الدكتوراه، مطبعة مكتبة الملك فهد، ط١
٢. الأحكام السلطانية، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (ت ٤٥٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
٣. أخبار مكة في قديم الدهر وحديثه للإمام الفاكهي محمد بن إسحاق المكي، الطبعة الثانية، دار خضر للطبع والنشر، بيروت
٤. أخبار مكة للأزرقي، محمد بن عبد الله بن أحمد المكي، دار الثقافة، مكة المكرمة، ط٥
٥. إدارة المشاريع منهج كمي والقياس، د. مؤيد الفضل، الوراق للنشر، الأردن .
٦. أسد الغابة، عز الدين ابن الأثير، أبو الحسن، علي بن محمد الجزري (ت ٦٣٠ هـ)، دار الكتب العلمية ، ط١.
٧. أسنى المطالب شرح روض الطالب، لزكريا بن محمد الأنصاري، طبعة دار الكتاب الإسلامي ،ط١.
٨. الأشباه والنظائر، للسيوطي جلال الدين عبدالرحمن، دار الكتب العلمية ط١، ١٤٠٣هـ بيروت
٩. إعلام الساجد بأحكام المساجد، لمحمد بن عبدالله الزركشي، مكتبة القاهرة، ط ٢ .
١٠. الإفصاح، لابن هبيرة، يحيى بن هبيرة بن محمد الشيباني، المؤسسة السعدية، الرياض.
١١. الإقناع، شمس الدين محمد بن أحمد الشربيني، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٢. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي (٧١٧ – ٨٨٥ هـ)، هجر للطباعة والنشر، القاهرة.
١٣. الإيضاح في مناسك الحج والعمرة، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، مكتبة أنس بمن مالك، مكة، ط٤.
١٤. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (ت ٩٧٠ هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
١٥. بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (ت ٥٩٥هـ) ، دار الكتب العلمية، بيروت.

١٦. البداية والنهاية، عماد الدين أبو الفداء إسماعيل بن عمر القرشي الدمشقي المعروف بـ (ابن كثير) (ت ٧٧٤ هـ)، مكتبة المعارف، بيروت.
١٧. البيان والتحصيل، محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، دار الغرب الإسلامي، بيروت – لبنان الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ – ١٩٨٨م.
١٨. تاج العروس، محمّد بن محمّد الحسيني، تحقيق : مجموعة من المحققين الناشر: دار الهداية.
١٩. التاج و الإكليل للمواق، محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري، دار الكتب العلمية، بيروت.
٢٠. تبيين الحقائق للزيلعي، عثمان بن علي بن محجن البارعي، ط١، المطبعة الأميرية، القاهرة، ط١
٢١. التثمين العقاري، للدكتور أحمد عبد العزيز 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 والساجد، لأبي بكر بن زيد الحنبلي، المكتب الإسلامي، بيروت.
٢٤. تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي [ت ٩٧٤ هـ]، المكتبة التجارية الكبرى، مصر.
٢٥. تفسير الطبري، جامع البيان، لأبي جعفر، محمد بن جرير الطبري (٢٢٤ – ٣١٠هـ)، دار الكتب العلمية، ط٣.
٢٦. تفسير القرآن العظيم، لابن كثير، عماد الدين أبو الفداء إسماعيل بن عمر القرشي الدمشقي المعروف بـ (ابن كثير) (ت ٧٧٤ هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى.
٢٧. التقييم العقاري، حسين جمعة، بحث منشور في مكتبة الدراسات الاستشارية، الرياض، تاريخ النشر : ٢٠٠٥م.
٢٨. التقييم و التثمين العقاري، لعادل يحيى عقل، القاهرة، ٢٠٠٩م، المنظمة العربية للتنمية الإدارية .
٢٩. تهذيب اللغة، محمد بن أحمد الأزهري، دار الكتب العلمية، بيروت.
٣٠. الجامع لأحكام القرآن، لأبي عبد الله محمد بن أحمد القرطبي، مكتبة الرياض الحديثة،ط١.

٣١. حاشية رد المحتار، على الدر المختار: شرح تنوير الأبصار، محمد أمين، الشهير بابن عابدين (ت ١٢٥٢ه)، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة: الثانية ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦م
٣٢. حاشية البجيرمي على الخطيب، سليمان بن محمد البجيرمي، دار الفكر-الطبعة: بدون طبعة
٣٣. حاشية الجمل على شرح المنهج، سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهري، المعروف بالجمل (ت ١٢٠٤هـ)، الناشر: دار الفكر،ط١ .
٣٤. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت ١٢٣٠هـ) مطبعة إحياء الكتب العربية للبابي الحلبي، مصر.
٣٥. الحرم المكي الشريف، لابن دهيش عبد الملك بن عبد الله، مكة المكرمة، مطبعة الثقافة.
٣٦. درر الحكام شرح مجلة الأحكام، علي حيدر أفندي، الناشر: دار الكتب العلمية، لبنان، بيروت.
٣٧. الذخيرة، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي (ت ٦٨٤هـ)، الناشر: دار الغرب الإسلامية، بيروت ،ط١ .
٣٨. الروض المعطار في خير الأقطار، محمد بن عبدالمنعم الجميري، ط٢، مكتبة لبنان.
٣٩. روضة الطالبين، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١ .
٤٠. زاد المعاد في هدي خير العباد، شمس الدين، أبو عبد الله، محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي، ابن قيم الجوزية (٦٩١ - ٧٥١ هـ)، ط٦، مؤسسة الرسالة، بيروت.
٤١. سنن الدارقطني، أبو الحسن علي بن عمر الدارقطني، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣م.
٤٢. السنن الكبرى، للبيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣م.
٤٣. الشرح الكبير، للدردير، محمد بن أحمد الدردير، دار الكتب العلمية، بيروت.
٤٤. شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبدالله الخرشي المالكي، دار الفكر، بيروت، ط١.
٤٥. شفاء الغرام بأخبار البلد الحرام لأبي الطيب الفاسي، محمد بن أحمد الفاسي، دار الكتاب العربي، بيروت.

٤٦. صحيح البخاري، أبو عبدالله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم البخاري، دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ .
٤٧. صحيح مسلم، لمسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
٤٨. الطرق الحكمية، شمس الدين، أبو عبد الله، محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي، ابن قيم الجوزية (٦٩١ – ٧٥١ هـ)، مكتبة البيان، ط١.
٤٩. العناية شرح الهداية، للبابرتي، محمد بن محمد بن محمود البابرتي، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة: الأولى.
٥٠. غريب الحديث، للهروي، لأبي عبيد القاسم بن سلام، دار الكتاب العربي، بيروت ، لبنان ،ط١ .
٥١. الفتاوى الهندية، المؤلف: جماعة من العلماء، الطبعة: الثانية.
٥٢. فتح الباري بشرح البخاري، أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (٧٧٣ – ٨٥٢ هـ)، نشر رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء، المملكة العربية السعودية.
٥٣. فتح القدير، لابن الهمام، كمال الدين، محمد بن عبد الواحد السيواسي ثم السكندري، المعروف بابن الهمام الحنفي (ت ٨٦١ هـ)، نشر: دار الفكر.
٥٤. الفروع، لابن مفلح، شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي (ت ٧٦٣ هـ)، ط١، مؤسسة الرسالة، بيروت،٢٠٠٣م.
٥٥. الفواكه الدواني، للنفراوي، أحمد بن غانم بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهري المالكي (ت ١١٢٦هـ)، الناشر: دار الفكر، ط١.
٥٦. القاموس المحيط، محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، نشر مؤسسة الرسالة، بيروت، ط٢.
٥٧. كشاف القناع، للعلامة منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، ط١، دار الكتب العلمية .
٥٨. لسان العرب، لابن منظور، محمد بن مكرم بن على، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعى الإفريقى (ت ٧١١هـ)، دار صادر، بيروت، لبنان.
٥٩. المبسوط، للسرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (ت ٤٨٣ هـ)، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م .
٦٠. مثير العزم الساكن إلى أشرف الأماكن لأبي الفرج عبدالرحمن بن علي الجوزي، دار الراية، الرياض، ط١.
٦١. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، بجدة، العدد الرابع، ج ٢ .

٦٢. المجموع شرح المهذب، للنووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، دار الفكر، ط١.
٦٣. مجموع الفتاوى، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (ت ٧٢٨هـ)، جمع عبد الرحمن بن قاسم، الدار المصرية
٦٤. مختار الصحاح، للرازي، زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي (ت ٦٦٦هـ)، مكتبة لبنان، بيروت.
٦٥. مختصر المزني، أبو إبراهيم، إسماعيل بن يحيى المزني (ت ٢٦٤ هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١ .
٦٦. مذاهب الحكام في نوازل الأحكام للقاضي عياض بن موسى بن عياض السبتي، دار الكتب العلمية، ط١ .
٦٧. مصنف ابن أبي شيبة، أبو بكر عبد الله بن محمد بن أبي شيبة الكوفي العبسي (ت ٢٣٥ هـ)، دار القرآن و العلوم الإسلامية، كراتشي.
٦٨. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن سعد بن عبده الرحيباني، ط٢، المكتب الإسلامي.
٦٩. معجم البلدان، للحموي، شهاب الدين أبو عبد الله ياقوت بن عبد الله الرومي الحموي (ت ٦٢٦هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٧٠. معجم الفروق اللغوية، لأبي هلال الحسن بن عبد الله العسكري، مؤسسة النشر الإسلامي ط١
٧١. المعجم الوسيط، لمجموعة مؤلفين، نشر مجمع اللغة العربية، سنة النشر :٢٠٠٤، ط٤ .
٧٢. المغرب في ترتيب المعرب، أبو الفتح ناصر بن عبد السيد بن علي المطرزي الحنفي الخوارزمي (٥٣٨ – ٦١٦ هـ)، الناشر : مكتبة أسامة بن زيد، حلب. الطبعة الأولى، ١٩٧٩.
٧٣. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني [ت ٩٧٧ هـ]، دار الكتب العلمية، الطبعة، الأولى، ١٤١٥هـ – ١٩٩٤م .
٧٤. المغني، لابن قدامة، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة (٥٤١– ٦٢٠ه)، دار الفكر بيروت، الطبعة الأولى.

٧٥. مقدمات ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت ٥٢٠هـ)، دار صادر، بيروت، لبنان.
٧٦. ملتقى الأبحر، للإمام إبراهيم بن محمد الحلبي الحنفي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١
٧٧. منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، ط١، دار الفكر.
٧٨. المهذب، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت.
٧٩. الموافقات، للشاطبي، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الشاطبي (ت ٧٩٠ هـ)، دار الكتاب العربي، بيروت،ط١ .
٨٠. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل للحطاب، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي (ت ٩٥٤هـ)، دار الفكر، ١٩٩٢م .
٨١. موسوعة ويكبيديا.٨٢/https://ar.wikipedia.org/wiki
٨٢. موقع هيئة تطوير مكة المكرمة. https://mpda.gov.sa/
٨٣. نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، فهد بن عبدالله بن محمد العمري رسالة علمية مقدمة لنيل درجة دكتوراه جامعة الإمام محمد بن سعود بالمملكة العربية السعودية، ط١، الإدارة العامة للثقافة و النشر .
٨٤. نزهة المشتاق في اختراق الآفاق، محمد بن محمد بن عبد الله بن إدريس الحسني الطالبي، المعروف بالشريف الادريسي (ت ٥٦٠هـ)، مكتبة الثقافة،١٤٢٢ .
٨٥. نصب الراية لأحاديث الهداية، للزيلعي، عبد الله بن يوسف الحنفي، دار الحديث، القاهرة، مصر.
٨٦. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، للرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، الطبعة الأولى ، وط/ دار الفكر، بيروت.
٨٧. النهاية في غريب الحديث، لأبي السعادات المبارك بن محمد بن محمد الجزري، المعروف بابن الأثير، دار ابن الجوزي، بيروت، ط١
٨٨. نوازل العقار، د/ أحمد بن عبد العزيز، رسالة علمية مقدمة لنيل درجة دكتوراه جامعة الإمام محمد بن سعود بالمملكة العربية السعودية ، طباعة دار الميمان، الرياض، ط١ .