قانون منع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت في ضوء الأصول والقواعد العامة للشريعة الإسلامية

د. خالد عبدالكريم عبدالله الأصقه(*)
(باحث رئيس)

د. إبراهيم عبدالله البديوي السبيعي(**)
(باحث مشارك)

(*) باحث أول دراسات إسلامية، بإدارة المخطوطات والمكتبات الإسلامية، بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، دولة الكويت.

(**) مدرس بقسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية – جامعة الكويت.

ملخص البحث:

يتناول هذا البحث قانون منع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت، في ضوء الأصول والقواعد العامة للشريعة الإسلامية، وقد اشتمل على مقدمة، وفصلين، وخاتمة؛ حيث تناول الفصل الأول: نص القانون مع لمحة مختصرة عن المذكرة الإيضاحية، بالإضافة إلى شرح مصطلحات العنوان، وهي (الشركات، المؤسسات الفردية، التعامل، السكن الخاص).

أما الفصل الثاني فقد تناول دراسة القانون في ضوء المقاصد الشرعية، وسد الذرائع، والضرر العام والخاص، والسياسة الشرعية.

وشرعية الأحكام المترتبة على مخالفة القانون.

وقد انتهى البحث إلى مجموعة من النتائج، منها: أن حق الفرد المسلم في الاستقرار والحصول على السكن المناسب، هو حق يدخل ضمن الحاجيات أو الضروريات التي جاءت بها مقاصد الشريعة وأثبتتها له، وأن هذا الحق قد ينتقل من منزلة الحاجة إلى منزلة الضرورة، وأن جميع الإجراءات القانونية التي اتخذها القانون المذكور لمنع الشركات التجارية من الاتجار بقسائم السكن الخاص، مما يتفق ومقررات الشريعة الإسلامية ومبادئها، ولا تعارض بينهما في شيء.

مقدمة:

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدًا عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً إلى يوم الدين.

أما بعد،،،

فإن مشكلة الإسكان إحدى المشكلات المعقدة التي ينوء بها كاهل المجتمع الكويتي؛ ويتضرر منها الكثير من أفراده؛ نظراً للارتفاع الكبير في أسعار السكن الخاص، والأراضي الفضاء المخصصة للبناء عليها، ارتفاعاً يصل إلى الحد الذي يعجز عنه الكثير من ذوي الدخول المتوسطة عن امتلاك بيت للسكن إلا بعد تحمل أعباء اقتصادية كبيرة، والتزامات مالية مرهقة.

وقد كان وراء هذه المشكلة عدة أسباب، لعل من أبرزها: توجيه الشركات التجارية والمؤسسات الفردية بالكويت بعض نشاطها التجاري نحو السوق العقاري بالكويت؛ حيث قامت هذه الشركات وتلك المؤسسات بما تملكه من رؤوس أموال ضخمة – بشراء أعداد كبيرة من البيوت ومساحات الأراضي الفضاء المخصصة للسكن الخاص، والمضاربة بها، بل واحتكارها، مما أوصل أسعار هذه البيوت والأراضي إلى مستويات عالية ليست – في أغلب الأحيان – في متناول السواد الأعظم من المستهلكين ومريدي الشراء، وقد اتسع نشاط هذه الشركات والمؤسسات، وزادت عمليات المضاربات التي تجريها في سوق العقار، وازداد معها ارتفاع أسعار العقارات، حتى وصلت إلى الحد الذي أصبح واجباً على المسؤولين وولاة الأمور مجابهته والتصدي له من خلال سن القوانين التي تحد من تفاقم خطر هذه الظاهرة (ارتفاع أسعار السكن الخاص) وتحول دون وصولها إلى مستويات أخطر وأشد تعقيداً، وبالفعل قام المشرع الكويتي بمسؤوليته من خلال إصدار القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠)، والذي بموجَبه

حَظَرَ المشرع الكويتي على الشركات التجارية والمؤسسات الفردية كافة أشكال التعامل مع السكن الخاص والأراضي المخصصة له، وهو الأمر الذي لاقى ارتياحاً وترحيباً كبيراً من قطاع عريض من مواطني الكويت، وكان له أثره الإيجابي السريع في الحد من ارتفاع أسعار العقارات والحد من غلوائها.

ومن جانب آخر، فإن هذا القانون لم يَرُقْ للبعض، خاصة بعض الشركات التجارية والمؤسسات الفردية التي كانت تمارس نشاطها في السوق العقاري، فوجهوا له سهام النقد، بل لجأ بعضهم إلى ساحات القضاء للطعن في مشروعية هذا القانون، أو على الأقل الحصول على تعويضات بدعوى تضررهم من صدوره.

ومن هنا ارتأينا عمل هذه الدراسة لبحث هذا القانون من الناحية الفقهية، والوقوف على مدى توافقه مع مبادئ الشريعة الإسلامية أو تعارضه معها، من خلال مقارنة ما اشتمل عليه من أحكام ومقاصد مع مقاصد الشريعة الإسلامية وغايتها في تحقيق التوازن والتواؤم بين مصلحة الفرد ومصلحة الجماعة، أو المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، وقد عنونا له بـ"**قانون منع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت في ضوء الأصول والقواعد العامة للشريعة الإسلامية**".

أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع، منها ما يلي:

١ – الحاجة الماسة إلى بيان موقف الشريعة الإسلامية من القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠)، من خلال دراسة علمية معمقة ومؤصلة، وهو ما يؤدي إلى تعزيز ثقة المجتمع في هذا القانون، وتلقيهم له بالقبول.

٢ – إن استصدار القوانين الجديدة التي تحقق المصلحة العامة لأفراد المجتمع على حساب مصلحة البعض القليل منهم، يحتاج إلى كافة أشكال الدعم المعنوي، وفي مقدمتها الدعم الشرعي، لكي يتقبلها

المجتمع، خاصة إذا كان محتوى هذا القانون من النوازل المستجدة والقضايا الطارئة.

٣ – أردنا من هذه الدراسة أن تكون بمثابة المستند الشرعي لهذا القانون، لاسيما أنه يتعلق بالقضية السكنية التي تشغل بال الكثير من أفراد المجتمع، وتستحوذ على اهتمامهم.

٤ – إن الشريعة الإسلامية مصدر رئيس للتشريع، بموجب المادة الثانية من دستور دولة الكويت، وعليه فإن كافة القوانين والتشريعات التي تصدر بالدولة لا بد أن تكون موافقة لمبادئ الشريعة الإسلامية، غير متعارضة معها، ولا يتم ذلك إلا من خلال الدراسات والبحوث المقارنة، وهو ما نحاول الإسهام فيه من خلال هذه الدراسة.

٥ – إن مثل هذا الموضوع لم يسبق أن تناوله أحد في دراسة علمية شرعية من قبل، على حد علمنا واطلاعنا.

منهج البحث:

اقتضت طبيعة موضوع هذا البحث أن نستخدم في دراسته المنهج التحليلي المقارن، لكي نستطيع الوقوف على موقف الشريعة الإسلامية من هذا القانون، بالإضافة إلى ملامح المنهج التالي:

١ – جمع المادة العلمية من مصادرها الأصيلة.

٢ – توثيق جميع الأقوال والنقولات من مراجعها الأصيلة، دون الاعتماد على المراجع الوسيطة في نسبة الأقوال أو الأدلة.

٣ – عزو الآيات القرآنية، وتخريج الأحاديث النبوية من مصادرها من كتب السنة.

٤ – الاقتصار في الدراسة على القانون الذي تم إقراره، وعدم الاستطراد إلى موضوعات أخرى.

٥ – تحري الموضوعية والأمانة العلمية فيما عرضناه من وجهة نظر مؤيدة للقانون المشار إليه.

٦ – في استعراضنا للأدلة الشرعية حرصنا على تنويع الأمثلة والاستشهادات؛ لكي تعطي قوة للنتائج التي نريد التوصل إليها.

خطة البحث:

يشتمل هذا البحث على مقدمة، وفصلين، وخاتمة.

الفصل الأول:

قانون منع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت، وفيه مبحثان:

- **المبحث الأول**: نص القانون مع لمحة مختصرة عن المذكرة الإيضاحية، وفيه مطلبان.
  - **المطلب الأول**: نص القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠).
  - **المطلب الثاني**: لمحة مختصرة عن المذكرة الإيضاحية للقانون.
- **المبحث الثاني**: شرح مصطلحات العنوان، وفيه أربعة مطالب:
  - **المطلب الأول**: التعريف بمصطلح (الشركات).
  - **المطلب الثاني**: التعريف بمصطلح (المؤسسات الفردية).
  - **المطلب الثالث**: التعريف بمصطلح (التعامل).
  - **المطلب الرابع**: التعريف بمصطلح (السكن الخاص).

الفصل الثاني:

القانون في ضوء الأصول والقواعد العامة للشريعة الإسلامية، وفيه خمسة مباحث:.

- **المبحث الأول**: المقاصد الشرعية.
- **المبحث الثاني**: سد الذرائع.

- **المبحث الثالث**: الضرر العام والخاص.
- **المبحث الرابع**: السياسة الشرعية.
- **المبحث الخامس**: الأحكام المترتبة على مخالفة القانون، وفيه خمسة مطالب.
  - **المطلب الأول**: إبطال العقد بطلاناً مطلقاً.
  - **المطلب الثاني**: منع التحايل على القانون الجديد.
  - **المطلب الثالث**: حكم إمساك الأرض بدون نية التجارة.
  - **المطلب الرابع**: إلزام الشركات ببيع ما عندها من سكن خاص في مدة ثلاث سنوات.
  - **المطلب الخامس**: مدى شرعية الغرامات المالية المقررة على الشركات المخالفة.

الفصل الأول

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: نص القانون، ولمحة مختصر عن المذكرة الإيضاحية له.

المبحث الثاني: شرح مصطلحات العنوان.

المبحث الأول
نص القانون، ولمحة مختصرة
عن المذكرة الإيضاحية له

- المطلب الأول: نص القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠).
- المطلب الثاني: لمحة مختصرة عن المذكرة الإيضاحية للقانون.

المطلب الأول
نص القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠)

جاء في الجريدة الرسمية "الكويت اليوم" العدد (٨٥٩) السنة (٥٤) ما يلي:

قانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠).

مادة أولى: يُضاف إلى قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠) باب جديد بعنوان «الباب التاسع – أحكام عامة» يشتمل على مادة جديدة برقم (٢٣٠) نصها كالآتي:

الباب التاسع: أحكام عامة.

مادة (٢٣٠):

يحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع والشراء أو الرهن، أو إصدار حوالة حق، أو إصدار توكيل بالتصرف للغير، أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع، وضمن أي مشروع كان، سواء ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً –وكأن لم يكن–: كل تعامل من هذا القبيلِ، وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص يجري بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

مادة ثانية:

«.... تلتزم الشركات والمؤسسات الفردية القيام ببيع ما تملكه من القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص خلال فترة لا تتجاوز ثلاث سنوات، اعتباراً من أول الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

ولا يعتد بالبيع إلا بعد نقل ملكية القسيمة أو البيت وقيده في السجل العقاري، وصدور وثيقة التملك للغير، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً، وكأن لم يكن كل نقل للملكية يتم على خلاف ذلك».

مادة ثالثة:

يقدم وزير التجارة والصناعة إلى مجلس الوزراء تقريراً مفصلاً كل ستة أشهر اعتباراً من أول الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون عن أي مخالفة، وعن أسماء المخالفين لأحكام المادة (٢٣٠) حصر قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠).

ومع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢٣٠) من قانون الشركات التجارية المشار إليه، تفرض على هذه المخالفات غرامة سنوية مقدارها عشرة دنانير كويتية عن كل متر مربع من هذه القسائم أو البيوت، أو خمسة

في المئة من قيمتها السوقية، أيهما أكبر، ويصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة في شأن تحصيل هذه الغرامة».

المطلب الثاني
لمحة مختصرة عن المذكرة الإيضاحية للقانون

بدأت المذكرة الإيضاحية بتمهيد يوضح واجبات الحكومة تجاه المواطنين، وأول هذه الواجبات تأمين السكن المناسب للمواطنين من أجل تحقيق الحياة الاجتماعية الطبيعية التي تكفل للمواطن وأسرته الإنتاج والعطاء، كما أولت الدولة الرعاية السكنية اهتماماً خاصاً، وأنشأت العديد من الجهات مثل بنك التسليف والادخار[١]، بالإضافة إلى إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية[٢].

ثم بينت المذكرة الإيضاحية المشكلة التي من أجلها شرع هذا القانون،

---

(١) جاء في قانون بنك التسليف والادخار رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ والتعديلات حتى سنة (١٩٩٧): أن للبنك ميزانية مستقلة تشمل إيراداته ومصروفاته.
ومن الأغراض التي يحققها البنك: إقراض الأفراد مبالغ بضمان رهون عقارية لإنشاء دور سكن خاصة أو لإصلاحها، أو لزيادة الانتفاع بها.

(٢) جاء في قانون الرعاية السكنية رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣: أنشأت الدولة سنة (١٩٩٣) المؤسسة العامة للرعاية السكنية، برأس مال نقدي (٥٠٠) مليون دينار كويتي، ويتلخص دور المؤسسة في تقديم ما يلي:
تصاميم الأحياء والوحدات السكنية، والتعاون مع الجهات المعنية؛ لتوفير الخدمات والمرافق العامة للأحياء والوحدات السكنية، كما تقوم بتوفير العدد المناسب من البدائل السكنية، وبناء البيوت والشقق بمعرفتها، أو بواسطة القطاع الخاص، بالإضافة إلى الاستعانة بتجارب الدول الأخرى في مجالات الإسكان، وإعداد الدراسات والبحوث المتعلقة بالإسكان، وبتمويل المشاريع الخاصة به، بالإضافة إلى توفير بدل للإيجار، واستثمار أموالها بالشكل الذي يساعدها على الوفاء بالتزاماتها في تحقيق أغراض الرعاية السكنية.
كما جاء في القانون أن المؤسسة تلتزم توفير الرعاية السكنية لمستحقيها في مدة لا تتجاوز خمس سنوات.
كما تقوم المؤسسة بتقديم القروض لمستحقي الرعاية السكنية لبناء المساكن، أو لشرائها، أو لزيادة الانتفاع بها؛ بالتوسعة أو التعلية، أو لإصلاحها وترميمها، وتصرف قروض الرعاية السكنية لمستحقيها بلا فوائد.

حيث إنه على الرغم من كل هذه الجهود لا تزال طلبات الرعاية السكنية تتضاعف.

ومن الأمور التي زادت الأمر تفاقماً ارتفاع أسعار قسائم السكن الخاص بسبب الاتجار فيها، وحجبها لانتظار المزيد من زيادة الأسعار، وكلاهما ضرر محض بالمواطن.

ولا شك أن للشركات والمؤسسات الفردية دوراً كبيراً في ظهور هذه النتائج السلبية؛ بالرغم من وجود المادة (٧٠)[١] من قانون الشركات رقم (١٥) لسنة (١٩٦٠)، إلا أن ذلك لم يكن كافياً؛ لأنه نتيجة لضعف الرقابة الحكومية على الشركات، الأمر الذي أدى إلى مخالفتها للقانون والتحايل عليه بالتعامل في قسائم السكن الخاص بشكل مباشر، أو عن طريق تسجيل هذه القسائم بأسماء أشخاص طبيعيين، سواء أكانوا من أعضاء مجلس إدارة هذه الشركات، أم من العاملين فيها، أو من غيرهم، بأي طريق أخرى للالتفاف على أحكام القانون.

ولذلك، جاء هذا التعديل بالقانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) لوضع حد لذلك كله، وتوسيع نطاق المنع؛ ليشمل – بالإضافة إلى الشركات – المؤسسات الفردية المرخصة.

كما شمل القانون الجديد منع كافة أشكال التحايل التي تمارسها المؤسسات التجارية للاتجار في قسائم السكن الخاص، وذلك مثل إصدار الرهن وحوالة الحق أو توكيل بالتصرف للغير، أو قبول وكالة عن الغير؛ وهي الممارسات التي استغلتها تلك المؤسسات للالتفاف والتحايل حول المنع الذي أوردته المادة (٧٠) من القانون القديم.

---

(١) نص المادة (٧٠): وفيما عدا الأعمال الخاصة بتطوير الأراضي وتمويل شراء المساكن للمواطنين، لا يجوز أن يكون من بين الأغراض التي تؤسس الشركة من أجلها: الاتجار في قسائم السكن الخاص، كما لا يجوز لها أن تدخل شريكًا في شركات يكون من بين أغراضها الاتجار في هذه القسائم، ويقع باطلاً كل تصرف تقوم به الشركة على خلاف ذلك.

كما جاءت المادة الثانية بإلزام الشركات والمؤسسات الفردية بالقيام ببيع ما تملكه من القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص خلال فترة لا تتجاوز ثلاث سنوات، اعتباراً من أول الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

وبينت المادة الثالثة (أن على وزير التجارة والصناعة أن يقدم تقريراً مفصلاً كل ستة أشهر إلى مجلس الوزراء عن أي مخالفة، وعن أسماء المخالفين، كما تفرض على هذه المخالفات غرامة سنوية مقدارها (١٠) دنانير كويتية لكل متر مربع، أو خمسة في المائة (٥٪) من القيمة السوقية لهذه القسائم أو البيوت أيهما أكبر.

المبحث الثاني
شرح مصطلحات العنوان

- المطلب الأول: التعريف بمصطلح (الشركات).
- المطلب الثاني: التعريف بمصطلح (المؤسسات الفردية).
- المطلب الثالث: التعريف بمصطلح (التعامل).
- المطلب الرابع: التعريف بمصطلح (السكن الخاص).

المطلب الأول
التعريف بمصطلح الشركات

أولاً: التعريف اللغوي:

الشركة لغة: أصلها: شرك، والشَّرِكة والشِّرْكة: المخالطة، والشريك: هو المشارك، وهو الداخل مع غيره في عمله. وجمع الشريكة شركاء وأشراك، وهي: أن يكون الشيء بين اثنين أو أكثر للقيام بعمل مشترك، ويقال: شاركت فلاناً في الشيء إذا صرت شريكه، ويقال: اشتركنا بمعنى تشاركنا[1].

(١) لسان العرب (١٠/٤٤٨)، مقاييس اللغة (٣/٢٦٥)، تهذيب اللغة (١/٨١)، تاج العروس (٢٧/٢٢٣)، الجميع مادة (ش ر ك).

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

بعد البحث والاستقصاء لم نجد تعريفاً عاماً للشركة في القانون الكويتي، إلا أنه عرّف بعض أنواع الشركات التجارية؛ كشركة التضامن، وشركة المساهمة، وشركة المحاصة.

هذا، وقد عرف القانون المدني المصري الشركة بأنها: «عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاقتسام ما ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة»[١].

وقد اقتبست بعض التشريعات العربية هذا التعريف؛ كقانون الشركات البحريني، ونظام الشركات السعودي، وقانون الشركات العماني[٢].

المطلب الثاني
التعريف بمصطلح المؤسسات الفردية

أولاً: التعريف اللغوي:

(أ) جاء في المعجم الوسيط أن "المؤسسة" هي: "كل تنظيم يرمي إلى الإنتاج والمبادلة للحصول على الربح"[٣].

(ب) وجاء فيه – أيضاً – أن "الفَرْدَ" هو: [المنفرد المتوحد، وفي التنزيل ﴿رَبِّ لَا تَذَرْنِي فَرْدًا وَأَنتَ خَيْرُ ٱلْوَٰرِثِينَ﴾[٤]، والفرد أحد الزوجين من كل شيء"[٥].

---

(١) القانون المدني المصري مادة رقم (٥٠٥).
(٢) الوسيط في دراسة قانون الشركات التجارية الكويتي وتعديلاته، د. طعمة صعفق الشمري ص١٥.
(٣) مادة [أ سَ س].
(٤) سورة الأنبياء، من الآية ٨٩.
(٥) مادة [ف ر دَ].

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

بعد البحث والاستقصاء لم نجد تعريفاً للمؤسسة الفردية، وهذه ظاهرة موجودة في القوانين، وهي أن المشرع القانوني يتغاضى في أحيان كثيرة عن تحديد المصطلحات التي ترد في مواد القانون، تاركاً هذا الأمر للشراح والفقهاء، وعلى الرغم من ذلك، وبناء على اطلاعنا على قانون الشركات التجارية الكويتي، يمكننا أن نذكر تعريفاً تقريبيا اجتهادياً للمؤسسات الفردية على النحو التالي:

المؤسسة الفردية هي: "منشأة تجارية تمارس وجهاً أو أكثر من أوجه النشاط التجاري، وهي لصيقة بشخص صاحبها، وتشتق عنوانها التجاري من اسمه غالباً، ولا تنفصل عن ذمته المالية، وتعد الأموال الخاصة لمالكها ضامنة للوفاء بالتزاماتها".

فقولنا: [منشأة تجارية] فصل يدخل فيه جميع أنواع الشركات.

وقولنا: [تمارس وجهاً أو أكثر من أوجه النشاط التجاري] قيد يوضح طبيعة المنشأة، وأنها أنشئت أصلاً لممارسة النشاط التجاري.

وقولنا: [وهي لصيقة بشخص صاحبها، وتشتق عنوانها التجاري من اسمه غالباً] قيد يخرج الشركات المساهمة والشركات المتعددة الجنسيات.

وقولنا: [ولا تنفصل عن ذمته المالية] قيد آخر يميز هذا النوع من المؤسسات التجارية عن غيره من الشركات التي تكون ذمتها المالية ذمة اعتبارية موزعة على أكثر من شخص أو جهة.

وقولنا: [وتعد الأموال... إلخ] قيد يخرج بقية أنواع الشركات التي لا تكون الأموال الخاصة لمالكها ضامنة للوفاء بالتزاماتها.

المطلب الثالث
التعريف بمصطلح التعامل

أولاً: التعريف اللغوي:

جاء في المعجم الوسيط: "**عامله**: تصرف معه في بيع ونحوه، وتعاملاً: أي عامل كل منهما الآخر[١]. والمعنى: أن يتم التعامل بين أكثر من جهة.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

بينت المادة الأولى من هذا القانون معنى التعامل، حيث ذكرت أن التعامل المحظور يكون في تعاملات من نوع محدد، وهي:

١ – البيع والشراء.

٢ – الرهن.

٣ – إصدار حوالة حق للغير.

٤ – إصدار توكيل بالتصرف للغير.

٥ – قبول وكالة بالتصرف عن الغير.

٦ – التعامل بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

ولا شك أن مصطلح التعامل مصطلح عام، فاحتاج إلى بيان المعاملات التي يشملها، كما أن العناصر (٢) إلى (٦) كلها ممنوعة؛ سداً لذريعة التوصل إلى العنصر الأول، وهو حظر البيع والشراء الذي شرع القانون من أجل تحقيق هذا المقصود.

---

(١) مادة [ع م ل].

المطلب الرابع
التعريف بمصطلح السكن الخاص

أولاً: التعريف اللغوي:

(أ) جاء في تعريف السكن: سكن المكان وبه سَكَناً وسكنى: أقام به واستوطنه. وساكنه: سكن معه في دار واحدة. والسَّكَنُ: الَمسْكَنُ، وهو كل ما سكنت إليه واستأنست به، والسكن: الزوجة[١].

(ب) وجاء في تعريف الخاص: خصّ الشيء خصوصاً: نقيض عم، وخصَّص فلاناً بالشيء: خصه به[٢].

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

تنقسم المباني والمناطق في دولة الكويت بحسب اللوائح والأنظمة الصادرة عن بلدية الكويت، والمجلس البلدي – إلى عدة أقسام، هي – على سبيل الاختصار – ما يلي:

١ – مناطق أو مباني السكن النموذجي والسكن الخاص.

٢ – مناطق ومباني السكن الاستثماري.

٣ – المناطق والمباني التجارية.

٤ – المناطق والمباني الصناعية.

٥ – المناطق والمباني الزراعية، ومناطق ومباني تنمية الثروة الحيوانية.

٦ – مناطق ومباني الشريط الساحلي.

٧ – مناطق ومباني الشاليهات العائلية والاستثمارية.

ولكن ما يهمنا في هذا المطلب: هو تعريف السكن النموذجي والخاص فقط؛ لأنه الوحيد المرتبط بالبحث، وتجنباً للإطالة.

---

(١) المعجم الوسيط مادة (س ك ن).
(٢) المعجم الوسيط مادة (خ ص ص).

التعريف الاصطلاحي لمباني السكن النموذجي والسكن الخاص ومناطقهما:

١ – مناطق السكن النموذجي هي: المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة، وأقامتها أو وزعت أراضيها الدولة ضمن برامج الرعاية السكنية باستخدام تصاميم معمارية موحدة (نموذج) أو مختلفة.

٢ – مناطق السكن الخاص هي: المناطق خفيفة الكثافة المخصصة لسكن عائلة واحدة، والتي أقامها الأفراد أو القطاع الخاص باستخدام تصاميم معمارية مختلفة باختلاف المالك[١].

(١) جدول رقم (١) الاشتراطات والمواصفات الخاصة بأبنية السكن الخاص والنموذجي، بموجب قرار المجلس البلدي رقم (م ب / ف ٧ /٧١/٥/٢٠٠٨).

الفصل الثاني
القانون في ضوء الأصول والقواعد العامة للشريعة الإسلامية

وفيه تمهيد وأربعة مباحث:

- المبحث الأول: القانون في ضوء المقاصد الشرعية.
- المبحث الثاني: القانون في ضوء سد الذرائع.
- المبحث الثالث: القانون في ضوء قاعدة الضرر العام والخاص.
- المبحث الرابع: القانون في ضوء السياسة الشرعية.

تمهيد:

حرصت الشريعة الإسلامية على تحقيق أعلى مستويات الحياة الكريمة لأفرادها، وذلك بإثباتها العديد من الحقوق والواجبات لكل من ينعم بظلالها وروافدها العظيمة، وقد كان من تلك السمات التي تحقق هذه الحياة الكريمة: إثباتها حق التملك والتكسب والاتجار والربح، وهي حقوق تمكن الفرد والجماعات من جني الأموال التي تضمن لها ما يحقق الرفاهية والتنعم بالطيبات من الحياة الدنيا.

إلا أن الشريعة الإسلامية، وبإثباتها هذه الحقوق، لم تغفل عن كبح تلك النزوات والنزعات التي تبطل هذه الغايات المشروعة، أو تحيد بها عن طريق الحق والتوسط إلى طريق الظلم والتعدي.

فمنعت الشريعة كل معاملة تقود إلى الظلم والعدوان، فحرّمت التسالب والتغالب والخيانة والسرقة والاختلاس، كما منعت كل معاملة تؤدي إلى الابتزاز والاستغلال، فحرّمت الربا والقمار والغدر والخديعة، كما أبطلت كل معاملة تلحق إضراراً بالمجتمع، فحرّمت الاحتكار وبيع الحاضر للبادي، وتلقي الركبان، وغير

ذلك مما تزخر به كتب البيوع والمعاملات التي تثبت حيازة هذه الشريعة الغراء قصب السبق في إثبات ما يحقق مصلحة الفرد والمجتمع، وذلك من خلال إحكام أركانها وشروطها الواجب توافرها في أي عقد أو معاوضة.

وإذا كانت الشريعة الإسلامية قد حرصت أشد الحرص على تحقيق أعلى درجات الاستقرار والرفاهية في المجتمع المسلم، وذلك من خلال ما شرعته من حقوق وواجبات وشروط وأركان تتعلق بالعقود والمعاملات، إلا أنها في الوقت ذاته حرصت على منع كل ما يضر بهذا المجتمع من جهة رعاية حقوق أفراده وحماية حقوقهم العامة والخاصة من التعدي عليها أو سلبها، ومن أهم تلك الحقوق: حق الفرد المسلم في الاستقرار والحصول على السكن المناسب، وهو حق يدخل ضمن الضروريات التي جاءت بها مقاصد الشريعة، وأثبتتها للفرد المسلم؛ لأنه لا غنى لأي فرد عن هذه الضروريات التي تحفظ له كرامته، وتحقق له رفاهيته وسعادته.

فقد منعت الشريعة الإسلامية المساس بهذه الضرورة، وضربت حولها سياجاً منيعاً تمثل في العديد من الأحكام التي تمنع الإخلال بهذا المقصد الشرعي، حتى لا يلحق الضرر بالفرد المسلم أو بأسرته، وبالتالي بمجتمعه، وقررت العديد من القواعد والأصول التي تحمي هذه الضرورة، وهو عين ما لجأت إليه القوانين الحديثة التي حاولت من خلالها المؤسسات المعنية بالرعاية السكنية في الدول أن تقرر هذا الحق، وتحمي هذه الضرورة، وأصدق مثال على ذلك: القانون الخاص بشأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء الذي أقرته حكومة دولة الكويت في عام ٢٠٠٨م، والذي عدلت بموجبه بعض أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م، وذلك حين برزت مشكلة غلاء أسعار الأراضي الفضاء وارتفاع تكلفة شراء السكن الخاص، فقررت معها الجهات المعنية تعديل القانون المذكور لحماية الفرد والمجتمع في أبسط ضرورياته وأشدها طلباً.

ولعل في محاولة النظر في هذا القانون من وجهة النظر الشرعية، فرصة لإبراز ما سبقت الإشارة إليه من الأحكام والقواعد والأصول التي قررتها الشريعة الإسلامية في حماية ضروريات الأفراد والمجتمعات، ولبيان أسبقية

الشريعة وتفردها في رعاية وحماية ما يحقق رفاهية وسعادة الفرد والمجتمع، فضلاً عن ضرورياته واحتياجاته، وهو ما سنتناوله من خلال المباحث التالية.

المبحث الأول
القانون في ضوء المقاصد الشرعية

تُعَدُّ المقاصد الشرعية أحد أهم الأدلة التي تمكن الفقيه من النظر فيما يستجد من أحوال وظروف تمس واقع المجتمع المسلم وحياة أفراده، ذلك أن هذا الدليل له القدرة على تكييف الواقع الحياتي بما يتلاءم مع أحكام الشريعة وفروعها، بل إنه يحقق الأمن والرفاهية والاستقرار، وذلك بسبب ما تحمله هذه المقاصد في طياتها من معانٍ عظيمة، كالعدل والسعة ورفع الحرج وغير ذلك من المعاني التي جاءت بها المقاصد الشرعية، والتي عرفها العلماء بأنها: «المعاني والحكم التي راعاها الشارع في التشريع عموماً، وخصوصاً من أجل تحقيق مصالح العباد»[(١)].

وبالنظر إلى تقسيمات العلماء لهذه المقاصد – وبخاصة المقاصد الضرورية، وهي المصالح التي تتضمن حفظ مقصود من المقاصد الخمسة، وهي حفظ الدين، والنفس، والعقل، والمال، والنسل، أو هي التي لابد منها في قيام مصالح الدين والدنيا، بحيث إذا فقدت لم تجر مصالح الدنيا على استقامة، بل على فساد وتهارج وفوت حياة، وفي الأخرى فوت النجاة والنعيم والرجوع بالخسران المبين[(٢)]، والمقاصد الحاجية وهي ما كان مفتقراً إليها من حيث التوسعة ورفع الضيق المؤدي إلى الحرج والمشقة اللاحقة بفوت المطلوب –: فإننا يمكن أن نلحظ أن في هذه النوعية من المقاصد الشرعية شيئاً من المعاني التي جاءت الشريعة بتحقيقها وحمايتها، مما يتعلق بحاجة الفرد المسلم للسكن تحقيقاً للاستقرار والرخاء.

---

(١) انظر: مقاصد الشريعة لليوبي (ص٣٩).
(٢) انظر: الموافقات للشاطبي (٢/٨).

حق السكن بين الضرورة والحاجة:

وإذا كان العلماء قد قسموا المقاصد إلى ما هو ضروري وحاجي، فإن ذلك لا يعني كون حق السكنى والتمتع به مما يستقر في قسم دون آخر، أي بمعنى آخر أنه حاجة، ولا يمكن أن يكون ضرورة، وذلك لأن الشريعة تتميز عن غيرها من القوانين الوضعية بأنها تراعي حق الفرد المسلم، وتتبع ما يحقق مصلحته الدينية والدنيوية، حتى ولو كان هذا الحق أو المقصد في مرتبة دون أخرى، فلا غضاضة أن ينتقل هذا الحق أو المقصد من مرتبة الحاجة إلى الضرورة، ما دام ذلك يحقق مصلحة الفرد المسلم ويدفع عنه المفسدة.

فحق السكن للفرد المسلم هو من الحاجيات التي تحقق له السعة وترفع عنه العنت والمشقة والحرج، والذي قد يشوش عليه حياته أو ينغص عليه عيشه، لكن هذا لا يعني ألا ينتقل هذا الحق من مرتبة الحاجة إلى مرتبة الضرورة، وذلك حين لا يمكن للفرد المسلم التمتع بهذا الحق أو الحصول عليه، وذلك بسبب احتكار التجار لهذه المساكن أو أراضيها، أو رفعهم لأسعارها بغية تحقيق مكاسب مالية لا تتلاءم مع السعر الحقيقي لهذه المساكن أو الأراضي، فينتقل هذا الحق من الحاجة إلى الضرورة؛ لأنه بدأ يمس ضرورة من ضروريات الحياة، وهو ضرورة حفظ النفس، وحفظ النسل؛ إذ كيف يمكن للفرد المسلم حفظ نفسه أو يكوّن أسرته، وهو لا يجد ما يؤويه أو يستره أو يعينه على تكوين تلك الأسرة؟!

وقد أشار علماء المقاصد إلى هذه المسألة، وهي كون الحاجي قد ينتقل إلى مرتبة الضروري؛ حيث يقول الشاطبي مثلاً: إن ثمرات الحاجيات: أنها تحمي الضروريات، وذلك بدفع ما يمسها أو يؤثر عليها، ولو من بعيد، فقال: «فالأمور الحاجية إنما هي حائمة حول هذه الحمى؛ إذ هي تتردد على ضروريات تكملها، بحيث ترتفع في القيام بها واكتسابها المشقات، وتميل بهم فيها إلى التوسط والاعتدال في الأمور، حتى تكون جارية على وجه لا يميل إلى إفراط أو تفريط»[(١)]. ثم قرر العلاقة بين الحاجي والضروري بقوله: «فإذا فهم

---

(١) الموافقات (٤/١٧).

ذلك، لم يرتب العاقل أن هذه الأمور الحاجية فروع دائرة حول الأمور الضرورية[١]، فالحاجيات تخدم الضروريات، وذلك بتحقيق ما به صلاحها وكمالها؛ إذ يلزم من اختلال الحاجي بإطلاق اختلال الضروري بوجه ما»[٢].

وقد قرر الجويني أيضاً نفس العلاقة – وهي كون الحاجي قد ينتقل إلى الضروري حين الإخلال به – وذلك في مسألة البيع والإجارة، حيث بين أنهما يقعان في رتبة الحاجيات بالنظر إلى آحاد المكلفين؛ لأن كل واحد من آحاد المكلفين غير مضطر إلى البيع أو الإجارة، لكن لو فرض امتناع الناس عن البيع وتبادل ما في أيديهم، وعن الإجارة وتبادل منافع الأعيان؛ لأدى ذلك إلى ضرر بالغ يلحق بكافة المكلفين، فينتقل البيع والإجارة بسبب ذلك الضرر العام من رتبة الحاجيات إلى رتبة الضروريات، ويلحق بهما الأحكام الخاصة برتبة الضروريات، وقرر بأن حاجة عموم المكلفين تنزل منزلة ضرورة آحادهم[٣].

فما هو حاجي قد ينتقل إلى الضروري إذا كان هناك ضرر عام يلحق بالمكلفين، وهو عين ما نصت عليه المذكرة التفسيرية للقانون المشار إليه؛ حيث قررت بأن هناك ضرراً متحققاً قد لحق بعموم الناس بسبب ارتفاع أسعار السكن الخاص والأراضي الفضاء، مما تتطلب معه تدخل الدولة لوضع الحلول المناسبة،ورفع الضرر العام، وهو ما استدعى التغيير في القانون الخاص المتعلق بتنظيم السكن والأراضي الفضاء.

حق السكن ومكملات الحاجي والضروري:

إن الشريعة الإسلامية وهي تسعى لتحقيق المصلحة للفرد والمجتمع المسلم، لا تغفل عن كل ما يحرم أو يبطل هذه المصلحة ومقاصدها؛ لذلك فهي قررت بأن هناك مكملات للمقاصد الشرعية، وهي التي لا تستقل بنفسها، بل بطريق الانضمام، فهي مؤثرة لكن لا بنفسها، فتكون في حكم الضرورة مبالغة في مراعاتها[٤].

---

(١) المصدر السابق (٢/١٨).
(٢) انظر: مقاصد الشريعة لليوبي (ص٣١٥).
(٣) انظر: البرهان للجويني (٢/٦٠٢)، غياث الأمم للجويني (ص٤٧٨، ٥١٢).
(٤) انظر: شرح الكوكب المنير للفتوحي ٤/١٦٣.

ولما كان السكن والاستمتاع به هو مما يكون في حكم الحاجة، أو في حكم الضرورة في بعض الأحيان، فإن ذلك يتطلب النظر في مكملات الحاجي والضروري المتعلقة بالسكن، فإن السكن إن كان من الحاجيات، فإنه يتطلب حصول مكملات تحقق المقصد الحاجي المتعلقة به، ومنها: منع كل ذريعة تؤدي إلى الإخلال بهذا المقصد، ودفع كل مفسدة حاصلة في طريق الحصول عليه[1]، وبالنظر إلى معالجة القانون المشار إليه لمشكلة الغلاء وندرة الأراضي الفضاء، نجد أن القانون قد منع الشركات من التجارة بالسكن الخاص، وفرض رسوماً عالية على كل أرض فضاء لا يتم استثمارها من قبل ملاكها، وهذا أشبه بعمل المكملات وحقيقتها الوظيفية في تحقيق المقصد الأصلي ومنع كل ما يبطله؛ لأن مثل هذه الإجراءات القانونية الجديدة ستؤثر، وبلا شك، على نشاط الشركات المتاجرة بالسكن الخاص؛ حيث إن منعها من هذا النوع من النشاط سيوجه عملها باتجاه نشاط آخر، وبالتالي لن يكون السكن الخاص مجال نشاطها وعملها، وبالتالي ستكون هذه المساكن خاضعة لمبدأ العرض والطلب، بعيداً عن المضاربة، كما أن فرض الرسوم على هذه الأراضي الفضاء، سيعجل في تداولها واستثمارها في السوق، مما سيجعل أسعارها في متناول الجميع.

ولو فرضنا أن حاجة السكن قد انتقلت من مرتبة الحاجي إلى مرتبة الضروري، فإن ذلك يعني أيضاً، أن هناك مكملات مطلوبة لتحقيق هذا المقصد الضروري أو ذاك، وبالنظر إلى مقصد حفظ النسل، وهو أحد أهم المقاصد الضرورية، فإن ذلك يتطلب مكملات تحقق هذا المقصد العظيم، ومنها بلا شك، توفير السكن الخاص الذي يعين على استقرار الأسر وإقبال الشباب على الزواج، ولو فرض انعدام السكن أو صعوبة الحصول عليه لامتنع الشباب عن الإقدام على الزواج؛ رغبة في الإنجاب وتكوين الأسر، وهو ما تنبه له القانون، واعتبره عائقاً أمام الأسرة وتحدياً كبيراً في تكوينها واستقرارها.

---

(١) انظر: مقاصد الشريعة لابن عاشور ص٤٥٥.

فيتبين مما سبق أن المقاصد الشرعية قد سعت إلى تحقيق المصلحة للفرد المسلم، وذلك عن طريق قسميها الحاجي والضروري، وذلك فيما يتعلق بحق السكن الخاص والاستمتاع به، وذلك بما شرعته من أحكام تتحقق بهذه المقاصد، وتمنع ما يبطلها أو ينقصها.

المبحث الثاني
القانون في ضوء سد الذرائع

إن الناظر في اجتهادات الفقهاء وتطبيقاتهم العملية لأصول التشريع الإسلامي وقواعده، يلحظ – وبكل وضوح – أخذ الفقهاء بأصل سد الذرائع واهتمامهم به، فهو مبدأ أصيل في التشريع الإسلامي، ولا يقلل من أهميته اختلاف العلماء في كونه أصلاً مستقلاً أو تابعاً، أو كونه أصلاً أو قاعدة، فهم يعملون به في فروعهم، وإن كان ذلك بنسب متفاوتة بينهم.

فسد الذرائع بمفهومها الشامل عند العلماء، هو: منع الوسائل المؤدية إلى المفاسد، وهي الأمور الممنوعة شرعاً في سبيل التحريم أو الكراهة[١]، وهم يعنون بالوسائل هنا تلك التي أباحها الشارع في أصلها، ولكن ليصل بها إلى أمر آخر، هو في حقيقته مفسدة عامة، أو أنها تتخذ للتوصل إلى غير ما شرعت إليه، وأما إذا كان من الوسائل في أصله محرماً، أو كان يؤدي إلى مفسدة نادرة؛ فإنه لا يدخل في بحث العلماء لأصل سد الذرائع.

وإذا نظرنا إلى ما ورد في الشرع من العمل بهذا الأصل في منع كل ما يؤدي إلى المفسدة العامة أو المحرمة، وخصوصاً في باب المعاملات، وهو موضوع بحثنا، لوجدنا العديد من النصوص الشرعية الدالة على سد ذرائع المفاسد والمحرمات، كنهيه ﷺ عن بيع الملامسة والمنابذة في قول أبي سعيد الخدري: «**نهانا رسول الله ﷺ عن بيعتين ولبستين، نهى عن الملامسة،**

(١) انظر: أصول الفقه لزكي الدين شعبان (ص١٦٥).

والمنابذة في البيع»[(١)]؛ وكقوله ﷺ« **لا يحل سلف وبيع»**[(٢)]، وكنهيه ﷺ عن تلقي الركبان بقوله: «**لا تلقوا الركبان، ولا يبع حاضر لباد»**[(٣)]، وكقوله ﷺ: «**لا يَسُمْ المسلم على سوم أخيه»**[(٤)]، وقوله ﷺ: «**لا تَلَقَّوُا الجَلَبَ، فمن تلقَّاه واشترى منه، فإذا أتى السوق فهو بالخيار»**[(٥)].

فهذه النصوص وغيرها كثير، كلها تدل على منع وسائل مباحة في نفسها، ولكنها وسيلة إلى مفسدة عامة أو محرمة، وهو ما تنبه له الصحابة، وأعملوه في اجتهاداتهم، فمنعوا العديد من صور المعاملات أخذاً بهذا الأصل، فعمر بن الخطاب – مثلاً – ضمّن الصناع، مع أن الأصل عدم ضمانهم، وأنهم أمناء على ما في أيديهم من أموال الناس، أخذاً بقوله ﷺ: «**لا ضمان على راع، ولا على مؤتمن»**[(٦)]، ولكنه خشي أن يتخذ هذا الأمر وسيلة للإهمال، وتضييع حقوق الناس، وهو ما وافقه عليه علي بن أبي طالب، فقال: «**لا يصلح الناس إلا هذا»**[(٧)]، كما أن عمر رضي الله عنه منع الناس من شراء اللحم يومين

---

(١) رواه البخاري في كتاب البيوع، باب بيع الملامسة، (١/ ١٤٤)، حديث رقم (٢٠٤٠)، ومسلم في البيوع باب إبطال بيع الملامسة والمنابذة، (٣/ ١١٥١)، حديث رقم (١٥١١)، واللفظ لمسلم.

(٢) رواه أبو داود في السنن: كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده(٣/ ٢٨٣)، حديث رقم (٣٥٠٤)، والترمذي في الجامع: كتاب البيوع، باب ما عجاء في كراهية بيع ما ليس عندك(٣/ ٥٣٥)، حديث رقم (١٢٣٤)، والنسائي في السنن المجتبى: كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع(٧/ ٢٨٨)، حديث رقم (٤٦١١)، وابن ماجه في السنن: كتاب التجارات، باب النَّهْيِ عن بَيْعِ ما ليس عِنْدَكَ وَعَنْ رِبْحِ ما لم يُضْمَنْ (٢/ ٧٣٧)، حديث رقم (٢١٧٨).

(٣) رواه البخاري في صحيحه: كتاب البيوع، باب هل يَبِيع حَاضِرٌ لِبَادٍ بِغيرِ أجرٍ وهل يعِينه أو ينصحه (٢/ ٧٥٧)، حديث رقم (٢٠٥٠).

(٤) رواه مسلم في صحيحه: كتاب النكاح، باب تَحْرِيمِ الْخِطْبَةِ على خِطْبَةِ أَخِيهِ حتى يَأْذَنَ أو يَتْرُكَ (٢/ ١٠٣٣)، حديث رقم (١٤١٣).

(٥) رواه مسلم في صحيحه: كتاب البيوع، باب تحريم تلقي الجلب(٣/ ١١٥٧)، حديث رقم (١٥١٩).

(٦) رواه الجصاص في أحكام القرآن (٣/ ١٧٣).

(٧) رواه ابن أبي شيبة في المصنف: كتاب البيوع والأقضية، باب في القصار والصباغ وغيره(٤/ ٣٦٠)، حديث رقم (٢١٠٥١)،

متتابعين، وذلك رعاية لحق الفقراء والمحرومين، وكان يقول لمن اشترى: "هلا طويت بطنك يومين لجارك وابن عمك".

وليس الأمر مقتصراً على الصحابة، رضوان الله عليهم، في الأخذ بهذا الأصل، بل –كما ذكرنا– قد أخذ به علماء المذاهب الفقهية، حيث إنهم قد طبقوه في فروعهم المذهبية، وخصوصاً في أبواب المعاملات[١]، فالحنفية – مثلاً – منعوا من بعض صور، بيوع الآجال، فمن اشترى – مثلاً – سلعة بألف حالَّة أو نسيئة فقبضها، لم يجز له أن يبيعها من البائع بخمسمائة قبل أن ينقد الثمن كله أو بعضه، تحرزاً عن شبهة الربا؛ لأن الشبهة عندهم ملحقة بالحقيقة في باب المحرمات احتياطاً، وأصل ذلك قوله ﷺ: «**الحلال بين والحرام بين، وبينهما أمور مشتبهات**»[٢] [٣].

أما المالكية فنجد أنهم يمنعون كل وسيلة مباحة تؤدي إلى الربا؛ عملاً بسد الذرائع، فيمنعون من صور المعاملات: أنظرني، أزدك، وبيع ما لا يجوز متفاضلاً، وبيع ما لا يجوز نَسَاءً، وبيع وَسَلَفٍ، وذهبٍ وعَرَض ذهب، وَضَعْ وتعجلْ، وبيع الطعام قبل أن يُستوفى، وبيع وصرف[٤].

أما الشافعية: فهم يمنعون من الوسائل – مثلاً – أن يشتري الوكيل لنفسه السلعة التي وكلّ في بيعها، وذلك لوجود تهمة عدم الاستقصاء[٥].

وكذلك الحنابلة، فمن عملهم بسد الذرائع: منعهم لكل بيع يؤدي إلى إثم؛ كبيع العصير لمن يتخذه خمراً، وكراهية الشراء ممن يرخص في سلعته ليمنع الناس من الشراء من جاره[٦].

---

(١) انظر: سد الذرائع للبرهاني (ص٦٠٥).

(٢) رواه البخاري في صحيحه: كتاب الإيمان، باب فضل من استبرأ لدينه (١/٢٨)، رقم (٥٢). ومسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب أخذ الحلال وترك الشبهات (١١/ ٣١)، رقم (٤٠٧٣).

(٣) انظر: البدائع للكاساني ٥/١٩٩.

(٤) انظر: المدونة ٣/١٨١.

(٥) انظر: المهذب للشيرازي ١٤/١٢٢.

(٦) أنظر: الكافي لابن قدامة ٢/١٩.

يتبين لنا مما سبق أهمية العمل بسد الذرائع، وأنه من الأصول التي يعتمد عليها في منع المفسدة العامة والمحرمة، وأنه يدخل في ذلك كل ضرر عام يلحق المسلمين من جراء اتخاذ الوسائل المباحة في نفسها ذريعةً يتحقق من ورائها ذلك الضرر، سواء أكان بقصد أم بدون قصد، فإن الوسائل المباحة وإن كانت مشروعة، إلا أنها تمنع وتسد في مقابلة المفسدة العامة والمتحققة[1].

وبالنظر إلى موضوع بحثنا، وهو ما يتعلق بمعالجة القانون المذكور لمشكلة ارتفاع أسعار السكن الخاص والأراضي الفضاء المعدة للبناء الخاص، فإننا يمكن أن نرجع المشكلة في حقيقتها إلى وسائل وذرائع مباحة في نفسها، ولكنها استخدمت بطريقة سلبية أضرت بالصالح العام، وتحقق من أنها مفسدة عامة، تمثلت في ازدياد معاناة المواطنين وعدم قدرتهم على تأمين السكن الخاص، وهذه الوسائل المباحة هي: المضاربة بمعناها الوضعي الحديث والقائم على الاستفادة من فروق الأسعار، والادخار، ودخول القطاع الخاص في تجارة السكن الخاص والأراضي الفضاء المعدة للبناء الشخصي، وهو ما قررته وشرحته المذكرة التفسيرية للقانون المشار إليه.

فالمضاربة القائمة على الاستفادة من فروق الأسعار والادخار ودخول القطاع الخاص في هذا النشاط التجاري، هي وسائل مباحة في حقيقتها، لكنها أيضاً مشروطة بألا تكون وسائل إضرار أو إفساد عام، فالمضاربة مثلاً بالعقار وتداوله كسلعة تباع وتشترى والتي تختلف عن المضاربة الشرعية المعروفة، القائمة على المشاركة بين رب المال ورب العمل، ليس ممنوعاً في ذاته، بل وسيلة مباحة يقصد من ورائها الاتجار بالعقار ورفع سعره في السوق وتداوله بين أيدي التجار، لكن لا يغير ذلك بأي حال من الأحوال أن تكون هذه المضاربة سبباً في ارتفاع غير معقول لأسعار هذه العقارات، أو سبباً يمنع وصولها إلى أيدي المستهلكين؛ لأن الأمر هنا خروج عن دائرة الاتجار إلى دائرة الإضرار العام.

---

(١) انظر: قواعد الوسائل، لمصطفى مخدوم (ص٤١٣).

كذلك الادخار الذي هو بمعنى تخبئة الشيء لوقت الحاجة تأميناً لحاجات النفس المعيشية[١]، فإنه مباح في أصله، وهو يدخل في عموم قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ﴾[٢]، لكنه إن تحول إلى نوع من الاحتكار الذي هو بمعنى حبس الشيء انتظاراً لارتفاع ثمنه عن السعر المعتاد[٣]، فإنه ممنوع، وخصوصاً إذا ترتب عليه ضرر عام يلحق بعموم المكلفين؛ إذ إنه في هذه الحالة داخل في قول النبي ﷺ: «**لا يحتكر إلا خاطئ**»[٤]، وقوله ﷺ: «**من دخل في شيء من أسعار المسلمين ليغليه عليهم، كان حقاً على الله أن يقعده بعظم من النار يوم القيامة**»[٥]، وهذا الاحتكار محرم لما يلحق بالفرد والمجتمع المسلم من ضرر بالغ، وذلك إما بسبب عدم التكافؤ بين الثمن والسلعة المحتكرة، أو لأن الحصول عليها لا يتحقق إلا بصعوبة بالغة، كما أنه يقلل من كمية المنتج أو السلعة، ويؤدي إلى سيطرة فئة محدودة على الأسواق، ويحبط المنافسة الشريفة التي تُنَشِّط السوق، فضلاً عن الكسب الفاحش الذي يؤدي إلى مفاسد اجتماعية وأخلاقية تنشر الكراهية والحقد والحسد بين فئات المجتمع[٦]، وهذه المفاسد العظيمة تنشأ بسبب الاحتكار، وهو ما تنبه إليه المشرّع في قانون تنظيم واستغلال الأراضي الفضاء وما يلحق به من الاتجار بالسكن الخاص، حيث نص على أن الاحتكار هو أحد الأسباب الرئيسة التي ألحقت الضرر بالمواطنين وحال بينهم، وبين الحصول على السكن المناسب، بل إنه أضرَّ أيضاً بالخطة السكانية التي رسمتها الدولة لتوفير حق الرعاية السكنية للمواطنين.

---

(١) انظر: الموسوعة الفقهية ٢/٣٤٦.

(٢) سورة البقرة، من الآية ٢٧٥.

(٣) انظر: الموسوعة الفقهية ٢/٩٠.

(٤) رواه مسلم في صحيحه: كتاب التجارات، باب تحريم الاحتكار في الأقوات(٣/١٢٢٨)، حديث رقم (١٦٠٥).

(٥) رواه الإمام أحمد في المسند (٥/٢٧)، حديث رقم (٢٠٣٢٨)، والروياني في المسند (٢/٣٢٨)، حديث رقم (١٢٩٥)، والطبراني في المعجم الكبير (٢٠/٢٠٩)، وقال الهيثمي في المجمع (٤/١٠١): " فيه زيد بن مرة أبو المعلى، ولم أجد من ترجمه، وبقية رجاله رجال الصحيح".

(٦) انظر: دراسات في المعاملات الإسلامية، لإبراهيم عبدالرحيم (ص٢١٩).

فدخول الشركات في عمليات بيع وشراء السكن الخاص، هو أيضاً عمل مباح في أصله، وهو يدخل في عموم قوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ﴾[1]، فالنظام الاقتصادي الإسلامي لا يحرم على أي تاجر أي نشاط مباح، ولا يقيده بنوع دون آخر، وذلك بغية تحقق التكامل الاقتصادي بتنوع أدواته وأنشطته، ولكن هذا لا يعني أبداً أن يكون لكل تاجر حرية مطلقة تلحق الضرر بالمستهلكين، بل إنه مطالب بأن يكون نشاطه التجاري وفقاً للمصلحة الدينية والدنيوية، وذلك بتوفير السلعة في الوقت والمكان والسعر المناسب، فإن خرجت الأمور عن نطاق المصلحة إلى المفسدة أو الضرر العام، فإن ولي الأمر مطالب هنا بالتدخل لمنع هذا التاجر من الإضرار بالمجتمع ومصالحه.

ولو نظرنا إلى قانون الأراضي الفضاء والسكن الخاص المشار إليه، فإننا سنجد أن متاجرة القطاع الخاص بهذا النوع من السلع قد ألحق الضرر بالمجتمع وأفراده، وذلك من جهة أن هذه المتاجرة قد أدت إلى احتكار الأراضي والمساكن، وبالتالي دخولها في دوامة المضاربة العقارية، مما نتج عنه ندرة طرح هذه الأراضي بالسوق من أجل البيع والشراء وارتفاع أسعارها بشكل لا يتناسب مع سعرها الحقيقي المفترض، ولا شك أن هذا ضرر عام يلحق بالجميع، فما كان من المشرع إلا أن يتدخل لمنع المتاجرة بهذا النوع من النشاط، وقصر هذا النشاط على المواطنين والأفراد دون الشركات، وذلك حتى تعود الأسواق إلى طبيعتها، وتكون الأسعار مناسبة، وفي متناول الجميع، ولا تكون المضاربة في نفسها سلعة يرجى من ورائها الكسب والتربح، بل تكون الأرض أو المسكن الخاص هي السلعة التي تباع وتشترى.

هذا إذاً ما يتعلق بأصل سد الذرائع وأهميته في الشريعة الإسلامية من جهة تحقيق المصالح ومنع المفاسد، حيث تبين لنا من خلال النظر في تعديلات القانون المشار إليه أن الشريعة كانت سباقة إلى مثل هذه الأحكام والتشريعات، وهو عين ما لجأ إليه المشرّع الوضعي.

---

(١) سورة النساء، من الآية ٢٩.

المبحث الثالث

القانون في ضوء قاعدة الضرر العام والخاص

إن مما لا يختلف عليه اثنان: أن في التعديلات المذكورة في القانون المشار إليه ضرراً لاحقاً بالتجار المستثمرين في مثل هذا النوع من النشاط التجاري، وهو ما قد يدفع هذه الشركات والجهات المستثمرة إلى رفع قضايا في المحاكم تطالب برفع الضرر الناشئ عن هذه التعديلات، أو تطالب بتعويضات مالية يعطى بها هذه الشركات ما قد تخسره بسبب هذه التعديلات من أموال مقدرة أو مدفوعة، فهل تقر الشريعة مثل هذا الضرر الخاص، أو أنها تتعامل معه بما يخدم الصالح العام؟

الناظر في أحكام الشريعة وقواعدها يلحظ بكل وضوح أنها قد أخذت بأي ضرر يلحق بالفرد أو المجتمع المسلم، ولكنها في نفس الوقت تعاملت بكل حكمة وعدل واتزان مع الضرر بكل أنواعه وأحجامه، وقررت من القواعد والأحكام ما فرقت به بين أنواع الضرر، فقررت من ذلك ما يلي[(١)]:

١ – لا ضرر ولا ضرار، وذلك أخذاً من قوله ﷺ في الحديث المعروف[(٢)].

٢ – الضرر يُدفع بقدر الإمكان.

٣ – الضرر يُزال.

٤ – الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف.

٥ – إذا تعارضت مفسدتان روعي أعظمهما بارتكاب أخفهما.

٦ – يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام.

---

(١) انظر: شرح القواعد الفقهية للزرقا (ص١٦٥)، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الملكية للبورنو (ص٧٧)، قاعدة لا ضرر ولا ضرار للسويلم (ص٥٥).

(٢) رواه ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره (٢/ ٣٣٣)، حديث رقم (٢٣٤١)، وأحمد في مسنده (٦/ ٤٤٦)، والدارقطني في السنن، كتاب البيع (٣/ ٧٧)، حديث رقم (٢٨٨)، والحاكم في المستدرك، (٢/ ٦٦)، حديث رقم (٢٣٤٥). وقال: صحيح على شرط مسلم. وقال أبو داود: هو أحد الأحاديث التي يدور عليها الفقه. انظر: خلاصة البدر المنير لابن الملقن (٢/ ٤٣٨).

فالشريعة الإسلامية وإن كانت تأخذ كل أنواع الضرر بعين الاعتبار، إلا أنها تتعامل بحكمة وعدل بين أنواع الضرر عند تقابلها أو تعارضها، فهي تقدم الضرر العام على الضرر الخاص، والضرر الأشد على الضرر الأخف، ولها في ذلك تطبيقات عملية في مجال الفروع الفقهية، منها على سبيل المثال لا الحصر[1]:

وجوب إزالة الضرر العام مطلقاً بلا تفصيل بين الفاحش وغير الفاحش؛ لأن كونه عاماً يكفي لاعتباره فاحشاً، كما لو كان لدار سيل ماء أو أقذار في الطريق العام يضر بالمارين، أو غرفة بارزة وطيئة تمنع الناس من المرور تحتها، فإن كل ذلك يزال.

- وجوب نقض الحائط المتوهن على مالكه إذا كان في الطريق دفعاً للضرر العام.
- جواز التسعير إذا تعدى أرباب القوت في بيعه بالغبن الفاحش.
- بيع الفاضل من طعام المحتكر عن قوته وقوت عياله إلى وقت السعة.
- جواز الحجر على الطبيب الجاهل، دفعاً للضرر العام.
- المنع من اتخاذ حانوت الطبخ أو الحدادة أو الورش العامة وسط الأحياء السكنية من أجل دفع الضرر العام.
- جواز المرور في الأملاك الخاصة لإصلاح المرافق العامة التي يترتب على خرابها ضرر عام.

وإذا كان ما سبق ذكره من الأمثلة هو من عموم الفروع الفقهية، فإننا يمكن أن نمثل بما هو أخص من ذلك، وهو باب البيوع، حيث ورد فيه من الأمثلة الدالة على تقديم الضرر العام على الضرر الخاص ما يتوافق مع موضوع بحثنا، المتعلق بتعديل قانون الاتجار بالسكن الخاص، ومنع

---

(١) انظر: شرح القواعد الفقهية (ص١٠١، ١٩٧)، قاعدة لا ضرر ولا ضرار (ص٦١)، الأشباه والنظائر للسيوطي (ص١٧٨)، قواعد الأحكام للعز ابن عبدالسلام (ص٧٤).

الشركات التجارية من مزاولة هذا النوع من النشاط التجاري؛ لما يترتب عليه من إلحاق الضرر العام بالمجتمع، وذلك من خلال المثالين التاليين:

١ – قوله ﷺ: «**لا يبع حاضر لباد، دعوا الناس يرزق الله بعضهم من بعض**»[(١)]. فهذا الحديث من الأدلة الواضحة على أن الضرر العام ممنوع، وإن كان يلحق بالتجار ضرر خاص نتيجة منعهم من مباشرة بعض الأعمال التجارية، فمنع الحضري – هنا – من البيع لبدوي – وهو ما فسره ابن عباس بقوله: "لا يكون له سمساراً"–، المقصد منه عدم إضرار الناس بارتفاع الأسعار نتيجة تدخل الحضري بين البدوي البائع، وعموم الناس المشترين منه، جاء في المغني: «والمعنى في ذلك، أنه متى ترك البدوي يبيع سلعته، اشتراها الناس منه، ويوسع عليهم السعر، فإذا تولى الحاضر بيعها، وامتنع من بيعها إلا بسعر البلد، ضاق على أهل البلد، وقد أشار النبي ﷺ في تعليله إلى هذا المعنى[(٢)]، وجاء في شرح عمدة الأحكام: «وأما بيع الحاضر للبدوي فمن البيوع المنهي عنها؛ لأجل الغدر أيضاً، وصورته: أن يحمل البدوي أو القروي متاعه إلى البلد ليبيعه بسعر يومه، ويرجع، فيأتيه البلدي فيقول: ضعه عندي لأبيعه بالتدريج، بزيادة سعر، وذلك إضرار بأهل البلد، وحرام إن علم بالنهي»[(٣)].

فهذه الأقوال تدل على اعتبار الضرر العام الذي قد يلحق بعموم الناس وهو مقدم على الضرر الذي قد يلحق بالتجار حين يمتنعوا من أن يكون وسطاء أو سماسرة ليبيعوا للبدوي إذا حضر السوق.

٢ – قوله ﷺ: «**ولا تَلَقَّوُا السِّلَعَ حتى يُهْبَطَ بها إلى السوق**»[(٤)]، وقوله ﷺ: «**لا تَلَقَّوُا الجلب، فمن تلقاه فاشترى منه فإذا أتى سيده السوق، فهو**

---

(١) رواه مسلم في صحيحه: كتاب البيوع، باب تحريم بيع الحاضر للبادي(٣/١١٥٧)، حديث رقم (١٥٢٢).

(٢) المغني لابن قدامة (٦/٣٠٨).

(٣) إحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام لابن دقيق العيد (٣/١١٤).

(٤) رواه البخاري في صحيحه: كتاب البيوع، باب النهي عن تلقي الركبان(٢/٧٥٩)، حديث رقم (٢٠٧٥).

بالخيار»[1]، فهذه الأحاديث وغيرها مما ورد فيها النهي عن تلقي الركبان، إنما هي أيضاً مما يظهر فيها تقديم الضرر العام على الضرر الخاص، فإن الضرر العام –وهو ما يلحق بالناس من جراء تدخل التجار وتلقيهم للسلع قبل دخولها الأسواق، واحتفاظهم بها لحين ارتفاع الأسعار– مقدم على الضرر الناشئ عن منع التجار من مزاولة هذا النشاط، فالضرر العام معتبر ومقدم على غيره، قال النووي – في توفيقه بين أقوال العلماء في علة المنع–: وإن كانت لمصلحة البائع ومنع لحوق الضرر به، أو لمصلحة الناس ومنع لحوق الضرر بهم: «فالجواب أن الشرع ينظر في مثل هذه المسائل إلى مصلحة الناس، والمصلحة تقتضي أن ينظر للجماعة على الواحد، لا للواحد على الواحد، فلما كان البادي إذا باع بنفسه مع جميع أهل السوق واشتروا رخيصاً، فانتفع به جميع سكان البلد، نظر الشرع لأهل البلد على البادي، ولما كان في التلقي إنما ينتفع المتلقي خاصة، وهو واحد، في قبالة واحد، لم يكن في إباحة التلقي مصلحة، لا سيما وينضاف إلى ذلك علة ثابتة، وهي لحوق الضرر بأهل السوق في انفراد المتلقي عنهم بالرخص، وقطع المواد عنهم، وهم أكثر من المتلقي، فنظر الشرع لهم عليه، فلا تناقض بين المسألتين، بل هما متفقتان في الحكمة والمصلحة»[2].

وقال ابن قدامة: «روي أنهم كانوا يتلقون الأجلاب، فيشترون منهم الأمتعة قبل أن تهبط الأسواق، فربما غبنوهم غبناً بيِّناً، فيضرونهم، وربما أضروا بأهل البلد؛ لأن الركبان إذا وصلوا باعوا أمتعتهم، الذين يتلقونهم لا يبيعونها سريعاً، ويتربصون بها السعر، فهو في معنى بيع الحاضر للبادي، فنهى النبي ﷺ عن ذلك»[3].

فهذان المثالان إذاً – وغيرهما كثير – يظهران لنا أن الضرر العام مقدم على الضرر الخاص، وهو ما لجأ إليه المشرع في قانون استغلال القسائم

---

(١) سبق تخريجه (ص٢٦).
(٢) شرح صحيح مسلم للنووي (١٠/١٦٣).
(٣) المغني (٦/٣١٢)، وانظر: فتح الباري (٤/٣٧٣)، إحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام (٣/١١١)، نيل الأوطار للشوكاني (٦/٢٥١).

والبيوت المخصصة للسكن الخاص المعدل، حيث قرر منع جميع الشركات من التعامل أو الاتجار بالسكن الخاص وما يلحق به من أراضٍ فضاء.

المبحث الرابع
القانون في ضوء السياسة الشرعية

من المسائل التي قد تطرح عند النظر في القانون المشار إليه وتعديلاته، هو التساؤل عن مدى أحقية الدولة في التدخل في النشاط التجاري العام، أو مدى سلطتها في تغيير الأنظمة والقوانين التي تنظم السوق التجاري والنشاط الاقتصادي العام بما يحفظ حقوق المجتمع وأفراده؟ وهل في الإسلام وشريعته نظير لمثل هذا التدخل أو السلطة التغييرية أو الرقابية؟

إن مما لا شك فيه أن الشريعة الإسلامية وهي تسعى لتحقيق المصالح الدينية والدنيوية لعموم المكلفين، قد اتخذت من التشريعات والمبادئ العامة ما يمكنها من تحقيق هذه المصالح، وقد كان في مقدمتها ما قررته الشريعة من السلطة العامة لولاة الأمور، وهم الحكام أو الأمراء أو من ينوب عنهم في أخذ التدابير والسياسات العامة التي لا تتعارض مع النصوص الشرعية، والتي تستند إلى مقررات ومبادئ عامة أقرتها الشريعة في تحقيق تلك المصالح المنشودة، فكان لدينا ما يعرف بالسياسة الشرعية وهي تدبير الشؤون العامة للدولة الإسلامية بما يكفل تحقيق المصالح ودفع المضار مما لا يتعدى حدود الشريعة وأصولها الكلية[١].

والمراد بالشؤون العامة للدولة كل ما تتطلبه حياتها من نظم، سواء أكانت دستورية أم مالية أم تشريعية أم قضائية أم تنفيذية، داخلية كانت أو خارجية، فتدبير هذه الشؤون والنظر في أسسها ووضع قواعدها بما يتفق وأصول الشرع هو السياسة الشرعية، يقول القرافي: «واعلم أن التوسعة على الحكام

(١) انظر: السياسة الشرعية لعبدالوهاب خلاف (ص١٧)، السياسة الشرعية للقرضاوي (ص٢٦).

في الأحكام السياسية ليس مخالفاً للشرع، بل تشهد له القواعد الشرعية»[(١)]، وقال ابن عقيل الحنبلي: «السياسة ما كان فعلاً يكون معه الناس أقرب إلى الصلاح، وأبعد عن الفساد، وإن لم يضعه رسول ولا نزل به وحي»[(٢)].

ولو تتبعنا أمثلة عمل الخلفاء والولاة في تاريخ الشريعة الإسلامية بالسياسة الشرعية المتعلقة بالسياسة المالية، أو ما قرره الفقهاء بنفس الشأن، لطال بنا المقام، ولكن نكتفي هنا بإيراد بعض الأمثلة الدالة على جواز تدخل الدولة في تنظيم النشاط الاقتصادي والتجاري بما يحقق المصالح العامة، ومنها ما يلي:

١ – ما قرره الفقهاء من جواز تدخل الدولة في تسعير السلع التي يحتاج إليها المواطن إذا ترتب على احتكارها أو العبث بدورتها الاقتصادية إضرار عام يلحق بعموم أفراد المجتمع، فالشريعة الإسلامية وإن كانت تحترم ملكية الأفراد وتقرها، وتحميها، إلا أنها لا يمكن أن تسمح أن تتحول هذه الملكية وحرية التصرف والملك إلى أداة إضرار عام بالناس، وذلك لقوله ﷺ: «**لا ضرر ولا ضرار**»[(٣)]، فإذا تلاعب التجار بالسلع وارتفع السعر بسبب ذلك، وجب حينئذ رفع الضرر بأي وسيلة يراها ولي الأمر، أو من ينوب عنه بما يؤدي إلى انخفاض السعر وبقائه في حيز سعر المثل[(٤)].

٢ – نقل عن عمر بن الخطاب في خلافته فرض ضريبة العشر على تجار دار الحرب، ونصف العشر على تجار أهل الذمة، إذا دخلوا دار الإسلام، وذلك حين فرض أهل الحرب والذميون على المسلمين وتجاراتهم مثل

---

(١) معين الحكام (٣٥٣/٢)، تبصرة الحكام (١٢٦/٢)، البهجة شرح التحفة (٥٩٧/٢).
(٢) إعلام الموقعين لابن قيم الجوزية (٣٧٢/٤).
(٣) سبق تخريجه (ص٣١).
(٤) انظر: مجموع الفتاوى لابن تيمية (٧٥/٢٨)، المغني (٣١٢/٦)، دراسات في المعاملات الإسلامية (ص٢١٨)، منهج عمر بن الخطاب في التشريع للبلتاجي (ص٢٥٧).

ذلك، ومن أعفى منهم تجارة المسلمين من الضريبة أعفاه عمر منها، فكان في ذلك ساعياً إلى تحقيق المصلحة العامة للمسلمين [١].

٣ – إلزام التجار بأن يبيعوا بقيمة المثل إذا انحصر بيع سلعة ما بتجار مخصوصين بعينهم، فهنا يلزم التجار بثمن المثل حتى لا تستغل حاجة الناس، ويدخل في ذلك ما إذا تواطأ الباعة والمشترون على البيع بأقل من سعر المثل، ثم الشراء بأعلى من سعر المثل، وذلك بقصد التلاعب بالسعر، يقول ابن تيمية: «وما احتاج إلى بيعه وشرائه عموم الناس، فإنه يجب أن لا يباع إلا بثمن المثل، إذا كانت الحاجة إلى بيعه وشرائه عامة»[٢].

٤ – ما ثبت عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه بشأن إحياء الأرض الموات، وهي الأرض المملوكة للدولة ملكاً عاماً، فليس لأحد معين فيها ملك خاص، فإن الدولة إذا كانت عاجزة عن إعمارها والتصرف فيها، جاز للأفراد أن يعمروها، فيجمعوا بين تحقيق مصالحهم وتنمية مصالح المجتمع وثرواته، حيث ورد في ذلك قوله ﷺ: «**من أعمر أرضاً ليست لأحد فهو أحق بها**»[٣]. وقد سار عمر على هذا التشريع النبوي، ولكنه لما رأى أن بعض الناس يضعون أيديهم على جزء من الأرض، ويقيمون الأسوار حولها، ثم يتركونها سنين طويلة لا يعمرونها، ولا يدعون غيرهم يعمرها؛ لأنهم يحتكرونها، ورأى أن هذا الفعل مخالف للمقصود من حكمة تشريع إحياء الأرض الموات من عمارة الأرض والنفع العام، قرر بأن يقيد هذه الحيازة بما يحقق الهدف المقصود، فقال: «من أحيا أرضاً ميتة فهي له، وليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين»[٤]، أي أن كل محتجر، وهو من يقيم السور حول الأرض الموات، ولا يعمرها ولا

---

(١) منهج عمر بن الخطاب في التشريع (ص٤٥١).
(٢) مجموع الفتاوى (٢٨/ ٧٩).
(٣) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً، حديث رقم (٢٣٣٥)، (ص١٨٣).
(٤) نصب الراية ٤/ ٢٩٠.

يحييها، إنما هو مخير بين إعمارها أو تركها، وليس له حق بعد ثلاث سنوات من تسويرها وتركها بدون إعمار[١].

٥ – التدابير والإجراءات التي اتخذها عمر بن الخطاب في خلافته والمتعلقة بمسألة إقطاع الأرض، وهي الأرض التي يهبها ولي الأمر لمن يراه محتاجاً من المسلمين؛ ليقوم باستثمارها وتنميتها والاستفادة من رعيها، حيث قرر عمر بن الخطاب رضي الله عنه أن هذا النوع من الأراضي يجب أن يكون محققاً لمصلحة الفرد المسلم، وليس وسيلة للإضرار بالمجتمع المسلم وأفراده، وذلك عند حبس هذه الأراضي وتسويرها، وإبقائها سنين طويلة بدون إعمار أو استثمار.

فقد ثبت عنه رضي الله عنه في ذلك أنه قال لبلال بن الحارث المزني الذي أقطعه رسول الله ﷺ أرضاً طويلة عريضة: **(يا بلال، إنك استقطعت رسول الله ﷺ أرضاً طويلة عريضة فقطعها لك، وإن رسول الله ﷺ لم يكن يمنع شيئاً يُسأله، وأنت لا تطيق ما في يدك، فقال: أجل. فقال عمر: فانظر ما قدرت عليه منها فأمسكه، وما لم تطق وما لم تقو عليه فادفعه إلينا نقسمه بين المسلمين)، فقال: "لا أفعل والله، شيئاً أقطعنيه رسول الله ﷺ"، فقال عمر: والله لتفعلن، فأخذ عمر ما عجز عن عمارته، فقسمه بين المسلمين**[٢].

وما ثبت عنه أيضاً أنه أمهل في أرض الإقطاع ثلاث سنوات لِتُعْمَر، وإلا أخذت من أصحابها، حيث إن الرسول ﷺ أقطع لأناس من مزينة أو جهينة أرضاً، فلم يعمروها، فجاء قوم فعمروها، فخاصمهم الجهنيون أو المزنيون إلى عمر بن الخطاب، فقال: لو كانت مني أو من أبي بكر لرددتها، ولكنها قطيعة من رسول الله ﷺ، يعني أن لها زمناً طويلاً في أيديكم لم تعمروها، ثم قال: من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها، فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها[٣].

---

(١) انظر: منهج عمر بن الخطاب في التشريع (ص١٩٦).
(٢) انظر: الخراج ليحيى بن آدم (ص٩٣).
(٣) انظر: الخراج لأبي يوسف (ص٣٤).

فعمر بن الخطاب كان يرى أن إقطاع الأرض يجب أن يكون بقصد الصالح الخاص والعام في ذات الوقت، بحيث يستفيد منه صاحبه، ولكن دون الإضرار بعموم المسلمين، ورأى أن الملكية الخاصة يجب أن تكون جزءاً من المصلحة العامة، وليست على حسابها؛ لأن فيها حقاً للجماعة، وعلى هذا فإن شروط عمر في أرض الإقطاع واضحة وبينة [1].

وبالنظر إلى ما سبق ذكره، يتضح لنا أن على الولاة والمسؤولين عن المصالح العليا للدولة والأفراد مسؤولية حقيقية تطلب منهم التدخل لرفع الظلم أو الضرر الذي قد يلحق بعموم الأفراد نتيجة تسلط فئة من الناس على مقدرات الأمة وثرواتها، أو تجاوزهم حدود ما قررته لهم الشريعة من ملكية خاصة مصانة ومحترمة إلى العبث أو التلاعب بالسلع أو المنتجات أو الاحتياجات العامة التي لا غنى عنها.

ولو نظرنا إلى ما قرره القانون المشار إليه من تعديلات، لوجدنا أن هذا القانون قد حرص على إزالة كل تعدٍّ على الملك العام، أو تجاوز على المصالح العامة، وذلك من خلال استغلال الملكية الخاصة، وهي الاتجار، في التلاعب بأسعار السلع والمنتجات العامة، وإبقائها تحت أيدي فئة من الناس أو بأسعار غير حقيقة أو احتكارها دون استغلال أو استثمار.

فالملاحظ أن القانون المشار إليه لم يكتف بمنع الشركات من الاتجار في السكن الخاص أو الأراضي الفضاء المعدة لذات الغرض، ولا بقبض رسوم على تلك الأراضي المسورة والمتروكة لسنوات دون استغلال أو إعمار، بل إنه تجاوز ذلك إلى منع أي وسيلة قد يصل بها التاجر إلى مبتغاه من احتكار السكن الخاص أو الأراضي الفضاء المعدة له، وذلك من أجل التلاعب بأسعارها ورفعها دون مبرر، كالرهن أو الوكالة أو الحوالة.

إن الواجب على ولاة الأمور والمسؤولين في كل دولة رعاية حقوق الأفراد وضمان رفاهيتهم وسعادتهم، فالشرع الحكيم يقر لهم بكل إجراء أو قانون

---

(١) انظر: منهج عمر بن الخطاب في التشريع (ص٢٠٣).

يمكنهم من تحقيق هذه الغاية؛ لأن حق السكن هو من الحقوق التي يجب على الدولة توفيرها لأفرادها كل بحسب قدرته المالية والشرائية، بل ويجب أيضاً منع كل خلل يبطل هذه الغاية، ولا أدل على ذلك من أن الشريعة منعت الحجر على المفلس في ماله فيما يتعلق بداره التي يسكنها، قال ابن قدامة: «لا تباع داره التي لا غنى له عن سكناها، وبهذا قال أبو حنيفة وإسحاق»[(١)]، وعلل رده على القائلين بجواز بيعها وأن تكترى له دار يسكنها بأن هذا لا غنى للمفلس عنه، فلم يصرف في دينه، وهو (أي المسكن) كالقوت والثياب[(٢)]؛ وذلك لأن السكن من ضروريات الحياة التي لا غنى للإنسان عنها[(٣)].

بل حتى القائلين ببيع مسكنه قالوا: بأن داره تباع ويكرى له بدلها، أي لابد من توفير مسكن بديل له عن مسكنه الذي بيع بسبب إفلاسه لأداء حق الغرماء.

وأختم هنا بقواعد جليلة ذكرها ابن رجب الحنبلي في قواعده فيما يتعلق بالمسكن، حيث بين فيها حق الانتفاع بالمسكن، وأنه لا ينزع من صاحبه، بل يترك له؛ لأنه مما يحتاج له الإنسان، ولا غنى له عنه، فبين في القاعدة الثلاثين بعد المائة بعض ما يتعلق بالمسكن، فقال: «المسكن والخادم والمركب المحتاج إليه ليس بمال فاضل، يمنع أخذ الزكوات، ولا يجب فيه الحج والكفارات، ولا يوفى منه الديون والنفقات، نص على ذلك أحمد في مسائل»[(٤)]، ثم شرع في بيان هذه المسائل على النحو التالي، فقال:

منها: الزكاة، قال أبو داود: سئل أحمد عن رجل له دار يقبل من الزكاة، قال: نعم. قلت: هي دار واسعة. قال: أرجو أن لا يكون به بأس. وسئل عن الدار، قال إذا لم يكن فضل كثير ما يحتاج إليه يعطى، وقال في رواية ابن الحكم: يعطى من الزكاة صاحب المسكن، وإن كان له مسكن يفضل عنه.

---

(١) المغني (٥٧٨/٦).
(٢) المصدر السابق (٥٧٨/٦).
(٣) انظر: المغني (٥٧٨/٦)، مشكلة إفلاس المدين لنزار الحمداني (ص٢٠٥)، الموسوعة الفقهية (٣١٨/٥).
(٤) القواعد لابن رجب الحنبلي (ص٣١٨).

ومنها: الحج، قال أحمد في رواية الميموني: إذا كان المسكن والمسكنات والخادم أو الشيء الذي يعود به على عياله، فلا يباع إذا كان كفاية لأهله، وقد يكون المنازل يكريها إنما هي قوته وقوت عياله، فإذا خرج عن كفايته ومؤنته ومؤنة عياله باع. والضيعة مثل ذلك إذا كان فضلاً عن المؤنة باعه. وقال في رواية ابن الحكم: إذا كان لرجل أرض فلا أرى أن يبيع ويحج، ولا يجب عليه عندي إلا أن يشاء. قال أصحابنا ولا فرق بين أن يكون المسكن والخادم في ملكه أو بيده نقد يريد شراءهما به في هذا الباب.

ومنها: المفلس، ولأحمد فيه نصوص كثيرة: أنه لا يباع المسكن إلا أن يكون فيه فضل، فيباع الفضل، ويترك له بقدر الحاجة منه. نص عليه في رواية أبي الحارث وأبي طالب. وقال في رواية إسماعيل بن سعيد: إذا كان مسكناً واسعاً نفيساً أو خادماً نفيساً يشترى له ما يقيمه ويجعل سائره للغرماء.

ومنها: الشريك في عبد إذا أعتق حصته وليس له سوى دار وخادم، فهو معسر لا يعتق عليه سوى حصته، ولا يباع ذلك في قيمة حصة شريكه. قال ابن منصور: قلت لأحمد: من أعتق شقصاً في عبد ضمن إن كان له مال؟ قال: عتق كله في ماله إن كان له مال، قلت: كم قدر المال؟ قال: لا يباع فيه دار ولا رباع، ولم يقم لي على شيء معلوم. قال القاضي: معناه لا يباع ما لا غنى له عن سكناه كالمفلس.

ومنها: التكفير بالمال لا يباع فيه المسكن والخادم، ذكره القاضي والأصحاب، وقالوا: يباع فيه الفاضل عن ذلك، حتى لو كان له رقبة نفيسة يمكن أن يشترى بثمنها رقبتان، فيستغني بخدمة إحداهما ويعتق الأخرى، لزمه ذلك، وهكذا الدار والملابس.

ومنها: نفقة الأقارب، قال أبو طالب: قيل لأحمد: فإن كان له دار يبيعها وينفق على ابنه؟ قال: لابد له من مسكن إن كان له فضل عن مسكنه فضل عن نفقة عياله فلينفق عليهم، وإن لم يكن له فضل ولا سعة، فلا ينفق عليهم. وصرح صاحب الترغيب بأن نفقة القريب لا يباع فيها إلا ما يباع على المفلس في دينه، وهكذا ينبغي أن يكون حكم الجزية والخراج والعاقلة.

المبحث الخامس
الأحكام المترتبة على مخالفة القانون

وإذا كان المشرّع قد حرص في تعديلات القانون المشار إليه على إغلاق كل الطرق المؤدية إلى مخالفة هذا القانون، فإنه قد حرص أيضاً على بيان الأحكام المترتبة على مخالفته، وذلك ضمن ما أشار إليه في المادتين الأولى والثانية، وخصوصاً المادة (٢٣٠)؛ حيث نصّ على عدد من الأحكام المتعلقة بمخالفة القانون أو عدم تطبيقه والتي يمكن دراستها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول
إبطال العقد بطلاناً مطلقاً

لقد تضمنت المادة رقم (٢٣٠) نصاً قانونياً صريحاً بإبطال كل عقد بطلاناً مطلقاً إذا استعمل هذا العقد في أي معاملة من شأنها نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص، إذا كانت بتعامل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركات والمؤسسات الفردية، وسواء أكان ذلك بيعاً أو شراءً أو وكالة أو رهناً أو غير ذلك من وسائل نقل الملكية في أي موقع أو مشروع، وهو بذلك يغلق الباب بإحكام في وجه أي تعامل قد يخل بمقاصد القانون وأهدافه.

ومثل هذا النوع من الأحكام المتعلقة بالبطلان المطلق بسبب مخالفة الشروط المقررة هو مما تدل عليه الشريعة الإسلامية وتقرره، لأن الشريعة الإسلامية، وهي تسعى إلى إثبات الحقوق واستقرارها، تقرر من القواعد والأركان والشروط ما يحفظ العقود ويحميها من الخلل أو الاضطراب الذي قد يؤدي إلى الفوضى أو الاضطراب العام، أو الضرر الكلي الذي قد يجر إلى التنازع والتشاحن بين المكلفين.

فهي (أي الشريعة) قد حددت مواصفات العقد، وبينت أن منه ما هو صحيح، وهو الذي توافرت أركانه وتحققت شروطه، ولم يكن منهياً عنه شرعاً،

فرتبت عليه آثاره وأحكامه، وأن منه: ما هو غير صحيح، وهو ما يقابل الصحيح عند جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة، وهو ما اختل ركن من أركانه أو وصف من أوصافه بأن كان فيها ما هو محل منع من الشارع، فسموه بالباطل، وحكموا بعدم انعقاده وببطلان آثاره المترتبة عليه، خلافاً للحنفية الذين قسموا غير الصحيح إلى باطل، وهو ما لم يشرع بأصله ولا بوصفه، أو تطرق الخلل إلى ركنه، فلا تترتب عليه آثاره، وإلى فاسد، وهو ما كان مشروعاً بأصله دون وصفه، أي أنه قد وجد ركنه وتحققت فيه شروطه، إلا أنه اتصل به وصف نهى عنه الشارع، فحكموا بترتب بعض آثاره عليه(١).

وبالأخذ بما قرره الجمهور من عدم التفريق بين البطلان والفساد، فإنه يمكن القول بأن هناك عقوداً قد أبطلتها الشريعة، وأن هذا الإبطال منه ما يتعلق بالنظر إلى المصالح والمفاسد المترتبة على هذه العقود، وأن الشريعة قد أعطت الحاكم أو ولي الأمر صلاحية إبطال العقود التي تضر بالمجتمع، أو تلحق الأذى بالمكلفين، حيث يمكن الاستشهاد لهذا الحق بالعديد من المقررات الشرعية والاجتهادات والأقضية التي أفتى أو قضى بها الولاة والمجتهدون والقضاة، ومنها على سبيل المثال:

١ – قول عمر بن الخطاب: "إني أنزلت نفسي من مال الله بمنزلة والي اليتيم، إن أصبحت أخذت منه، فإذا أيسرت رددته، فإن استغنيت استعففت"، وقد استنبط الشافعي منها ما نصه "أن منزلة الإمام من الرعية منزلة الولي من اليتيم، وبنى عليه السيوطي قاعدة "تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة"، فللإمام أن يسنَّ من التشريعات ما يحقق المصلحة العامة(٢).

٢ – قول عمر بن الخطاب لحاطب بن أبي بلتعة حين رآه يبيع زبيباً بالسوق: "إما أن تزيد في السعر، وإما أن ترفع من سوقنا". وذلك حين علم عمر

---

(١) انظر: كشف الأسرار عن أصول البزدوي ١/٥٣٠، المنثور للزركشي ٣/٧، الموسوعة الفقهية ٨/١٠٦، أحكام المعاملات الشرعية للخفيف ص ٣٢٨.

(٢) انظر: الأشباه والنظائر ص ٢٣٣.

بقدوم بعض التجار الذين يبيعون الزبيب من خارج المدينة، فخشي أن يعتبروا بالسعر الذي كان يبيع به حاطب، وهو أقل من السعر المعتاد[١].

٣ – ما ثبت من أقضية عمر بن الخطاب حين كان خليفة للمسلمين، والتي منع فيها الأفراد من استغلال حقهم في الملكية الفردية للإضرار بعموم الناس، حيث كان يرى أن من حق المضطرين إلى الماء في السفر أن يضعوا السلاح فيمن يرفض إعطاءهم ما يحتاجون إليه لإحياء نفوسهم، وقضى بدية رجل أتى أهل ماء فاستسقاهم فلم يسقوه حتى مات عطشاً، وكقوله لمحمد بن مسلمة حين رفض إمرار الماء لأرض الضحاك بن خليفة: "فوالله لو لم أجد له ممراً إلا على بطنك لأمررته"، وكأمره لأبي سفيان أن يرفع حجارة كانت تحبس مسيل الماء، مما هدد بيوت جيرانه بالغرق[٢].

٤ – إنكاره الشديد على مولاه وفروخ مولى عثمان حين رآهما يبيعان طعاماً قد احتكر[٣].

٥ – ما قرره العلماء من منع كل بيع يؤدي إلى مفسدة؛ كمنع بيع العصير لمن يتخذه خمراً، ومنع بيع السلاح لأهل الحرب أو لقطاع الطرق أو وقت الفتنة، أو بيع الأمة للغناء، أو إجارة الدار لمن يبيع فيها خمراً، أو يتخذها كنيسة، وأشباه ذلك من العقود المباحة في أصلها مما يخشى معها وقوع المفسدة[٤].

٦ – ما قرره العلماء من حق ولي الأمر في ولاية الحسبة المالية من تشريع ما يراه موافقاً للمصلحة العامة المقررة شرعاً، مثل إكراه المحتكرين على بيع ما عندهم بقيمة المثل عند ضرورة الناس إليه، وكمن استدان من الغير فأبى أن يعطيه إلا بالربا، فأخذ منه بذلك لم يستحق إلا مقدار رأس ماله،

---

(١) انظر: مجموع الفتاوى ٢٨/ ٩١.
(٢) انظر: التشريعات المالية في فقه عمر، للبلتاجي ص ١٧٤.
(٣) انظر: المرجع السابق ص ١١٥.
(٤) انظر: المغني ٦/ ٣١٩.

وكمنع القسامين الذين يقسمون العقار وغيره بالأجرة أن يشتركوا، فإنهم إذا اشتركوا والناس يحتاجون إليهم أغلوا عليهم الأجرة، ويلحق بهم مغسلو الموتى والحمالون والشهود والدلالون، وكذلك منع المشترين من الاشتراك في شيء لا يشتريه غيرهم؛ لما في ذلك من ظلم البائع، وكذلك لو احتاج إلى صناعة طائفة كالفلاحة والنساجة والبناء وغير ذلك، فلولي الأمر أن يلزمهم بذلك بأجرة مثلهم، لأنه لا تتم المصلحة إلا بذلك[١].

فهذه الأدلة وغيرها الكثير، تثبت أن الشريعة الإسلامية قد أقرت لولي الأمر الحق في سن التشريعات التي يراها مناسبة لتحقيق الصالح العام للمكلفين في دينهم ودنياهم، وأنه مطالب في نفس الوقت بتتبع كل ما تجري به تعاملات الناس في أسواقهم ومشاركاتهم؛ ليمنع ما كان منها محرماً في أصله أو مآله.

فإذا وقع من تلك المعاملات ما هو ممنوع في أصله أو محظور بسبب مآله، فإنه يقع باطلاً، والبطلان – كما قرره الجمهور – هو أن يقع العقد وقد اختل ركن من أركانه، أو انعدم شرط من شروطه، أو كان الشارع قد نهى عنه لوصف اقترن به، فلا تترتب عليه آثاره، يقول ابن رشد: "اتفق العلماء على أن البيوع الفاسدة – وهي الباطلة عند الحنفية – إذا وقعت ولم تَفُتْ، حكمها الرد، أي أن يرد البائع الثمن، ويرد المشتري المثمن"[٢].

ولكنه نقل اختلاف العلماء في حكم المبيع بعد قبضه في العقد الباطل، إذا تصرف فيه بعتق أو هبة أو بيع أو رهن أو غير ذلك، وما إذا كان ذلك يُعَدُّ فوتاً يوجب القيمة، وكذلك إذا نما أو نقص، فنقل عن الشافعي قوله بأن ذلك لا يعد فوتاً، ولا شبهة ملك في البيع الفاسد، وأن الواجب الرد، كما نقل قول مالك بأن كل ذلك يعد فوتاً يوجب القيمة[٣].

---

(١) انظر الطرق الحكمية لابن القيم ص ٢٤٤.
(٢) بداية المجتهد ٢/ ٢٣٠.
(٣) انظر: المرجع السابق ٢/ ٢٣٠.

فالعقد الباطل – إذاً – لا تترتب عليه آثارهُ ولا ينتقل به المبيع، ولا يثبت به الثمن، ولذلك حرص المشرّع في القانون الجديد على النص بأن كل عقد يترتب عليه نقل هذه الأعيان أو تداولها بين الشركات العامة أو الفردية، فإنه يُعَدُّ عقداً باطلاً بطلاناً مطلقاً، ولا يترتب عليه أي أثر، وأنه يُعَدُّ في حكم المعدوم الذي كأن لم يكن، وهو بذلك أغلق الباب في وجه أي عقد يمكن أن يستغل لمخالفة القانون الجديد المعدل.

المطلب الثاني
منع التحايل على القانون الجديد

وإذا كان المشرع في القانون الجديد قد نص على بطلان كل عقد يترتب عليه مخالفة مضمونة، بمنع الاتجار في أراضي السكن الخاص، فإن ذلك لا يعني تجويز الحيلة التي قد تستغل كوسيلة لتحقيق مقصد ممنوع بأسلوب مباح.

فالحيلة – كما عرفها ابن القيم – هي: المراوغة بإظهار أمر جائز؛ ليتوصل به إلى أمر محرم يبطنه[١]، وقيل: هي التوصل إلى الغرض الممنوع منه شرعاً أو عقلاً أو عادة[٢]، في حين عرفها ابن قدامة بقوله: "هي أن يظهر عقداً مباحاً يريده محرماً، مخادعة وتوسلا إلى فعل ما حرم الله، واستباحة محظوراته، أو إسقاط واجب أو دفع حق"[٣].

فالحيل في واقعها وتطبيقها العملي: وسيلة إلى الممنوع شرعاً وعرفاً، وهي – في حقيقتها – نقض لحكم الشرع ومقصوده من تشريع الأحكام، ورفع له، وتهرب من أحكام الشرع، وهي قلب حكم إلى حكم آخر، أو إسقاطه بسبب ووجه سائغ يستغله المحتال إلى الوصول إلى مقصةةوده، لذلك

(١) انظر: إعلام الموقعين ٣/ ١٦٠.
(٢) انظر: المرجع السابق ٣/ ٢٤٠.
(٣) انظر: المغني ٦/ ١١٦.

فهي مذمومة شرعاً وعقلاً، وقد تضافرت أدلة الشرع من الكتاب والسنة وأقوال الصحابة في ذمها والتحذير من الاقتراب منها[١].

ولم يكتف الشرع ببيان حكم الحيلة ومنعها، بل إنه بيّن كذلك بطلان أثرها وعدم انعقاده.

يقول ابن القيم: "ومَن تأمّل الشريعة ورُزق فيها فِقْهَ نفسٍ، رآها قد أبطلت على أصحاب الحِيل مقاصدهم، وقابلتهم بنقيضها، وسَدَّت عليهم الطُّرق التي فَتحوها للتحيُّل الباطل". فمن ذلك:

أن الشارع مَنع المُتَحَيِّل على الميراث، بقتل مُوَرِّثه ميراثَه، ونقله إلى غيره دونه، لمَّا احتال عليه بالباطل.

ومن ذلك: بُطلان وصية الموصَى له بمال، إذا قَتَلَ الموصِي.

ومن ذلك: بطلانُ تَدبير المدَبَّر، إذا قَتلَ سَيِّده ليُعجِّل العتقَ.

ومن ذلك: تحريمُ المنكوحة في عِدَّتها على الزوجِ، تحريماً مُؤبَّداً، عند عُمر بن الخطابِ،، ومالك، وإحدى الروايتين عن أحمد، لَمَّا احتال على وَطئها بصورة العقد المحرّم.

ومن ذلك: ما لَوِ احتالَ المريضُ على منع امرأته من الميراث بطلاقها، فإنّها تَرِثه ما دامت في العِدَّة، عند طائفة، وعند آخرين: ترثه وإن انقضت عدتها، ما لم تتزوج. وعند طائفة: ترثُ وإنّ تزوجت.

ومن ذلك: بطلان إقرار المريض لوارثه بمال، لأنه يتخذه حيلة على الوصية له.

ونظائر ذلك كثيرة.

فالمحتالُ بالباطل معامل بنقيض قصده شرعاً وقدراً[٢].

ولما كانت الحيل تناقض سد الذرائع مناقضة ظاهرة، وكان الهدف من

---

(١) انظر: إعلام الموقعين ٣/١٦١.

(٢) إغاثة اللهفان لابن القيم ١/٤٩٢.

تعديلات القانون الجديد سد الذرائع على المفاسد المترتبة على المتاجرة بالسكن الخاص من قبل الشركات التجارية، وقطع الطريق على كل وسيلة مباحة يقصد من خلالها التوصل إلى هذا النوع من التجارة، فإن ذلك يعني منع كل حيلة تتخذ وسيلة إلى هذا الهدف، ومنع أثرها، وإبطال ما يترتب عليها، لأن في ذلك نقضاً وإبطالاً لمقصود القانون الجديد الذي سعى لرفع المعاناة والضرر العام عن عموم المكلفين.

ولذلك فإن القانون الجديد كان واضحاً تماماً بنصه على بطلان كل عقد بطلاناً مطلقاً، وكأن لم يكن، إذا ترتب عليه تمكن التجار من تحقيق مقصودهم باتجارهم بهذه النوع من التجارة، وإن كانت وسيلتهم في ذلك عقوداً مباحة في أصلها كالرهن والتوكيل وغيرها من العقود التي قد تستغل كحيلة لمخالفة القانون الجديد، وبالتالي إبطال مقصوده وإلحاق الضرر العام بالمكلفين.

المطلب الثالث
حكم الإمساك بالأرض بدون نية التجارة

وإذا كان القانون الجديد قد نص على فرض غرامات على الشركات والمؤسسات التي تتاجر بالسكن الخاص، فإنه لم يتعرض لحكم إمساك هذه الأراضي من قبل الأفراد، لأنه عَدَّ ذلك من الادخار المشروع، في حين أنه عَدَّ إمساك الشركات التجارية لهذه الأراضي وامتناعها عن بيعها، من الاحتكار الضار بعموم المواطنين؛ ولذلك فإنه قد شرع في المادة الثالثة من القانون نفسه قانوناً يفرض على هذه الشركات غرامات مالية في حال عدم التزامها بالمادة الثانية السابقة لها، والتي تقضي بإلزام هذه الشركات ببيع ما لديها من أراض في مدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ صدور القانون الجديد المعدل.

فالقانون الجديد يبقي الحكم على أصله بشأن الأفراد، وهو جواز إمساك هذه الأراضي، في حين أنه منع الشركات من المتاجرة أو الإمساك، بل وألزم بالبيع في مدة محددة؛ لأن في هذا الإجراء منعاً للاحتكار الضار، في حين لم يثبت للمشرع وقوع الضرر العام من قبل الأفراد حين إمساكهم لهذه الأراضي.

ولاشك أن هذا عمل موافق للمقررات الشرعية؛ إذ إن الأصل هو إباحة الادخار والمتاجرة والتملك لعموم الأفراد، دون تدخل من قبل الدولة أو تشريعاتها، مادام أن هذا النشاط يدخل ضمن حقوق الملكية الفردية المباحة التي شجعها الإسلام ورعاها، وكفل لأصحابها الحرية التامة، مادامت أنها لم تضر بالعموم من المكلفين.

وهذا التفريق بين ما هو ضار بعموم المسلمين وما هو مصلحة فردية أو عامة، هو الذي جعل العلماء يفرقون بين العقود بناء على ما تحققه من مقاصد، وإن تشابهت في ظواهرها، يقول ابن القيم في معرض حديثه عن التسعير: "وأما التسعير: فمنه ما هو ظلم محرم، ومنه ما هو عدل جائز، فإذا تضمن ظلم الناس وإكراههم بغير حق على البيع بثمن لا يرضونه، أو منعهم مما أباح الله لهم، فهو حرام، وإذا تضمن العدل بين الناس، مثل إكراههم على ما يجب عليهم من المعاوضة بثمن المثل، ومنعهم مما يحرم عليهم من أخذ الزيادة على عوض المثل، فهو جائز، بل واجب[1].

فالمصلحة والمفسدة المتعلقة بعموم الناس هي من الضوابط المهمة في منع أو تقييد بعض العقود، أو منعها في حق فئات دون أخرى في نفس المجتمع، وهذا ما ذهب إليه القانون الجديد الذي قيد من نشاط المؤسسات التجارية التي تتاجر في السكن الخاص دون الأفراد، وفرض عليها غرامات مالية، وأجبرها على البيع في مدة محدودة، وهو ما سنبين دليله الشرعي في المطالب التالية.

المطلب الرابع
حكم إلزام الشركات ببيع ما عندها من سكن خاص في مدة ثلاث سنوات

قام القانون بإلزام الشركات المحتكرة ببيع ما عندها من عقارات في مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، وذلك كأثر مهم من آثار القانون، فلا مجال لارتفاع الاحتكار إلا بهذا الطريق.

---

(١) انظر: الطرق الحكمية (ص ٢٤٤).

ولاشك أن الأصل أن الإجبار والإلزام ببيع السلع بخسارة أو بمكسب أقل من الظلم الذي يؤدي إلى مفاسد، منها: كساد الأسواق، وتوقف البيع والشراء، وهذا يضر بالمصلحة العامة والخاصة[١].

ومما لاشك فيه، أن رضا البائع (الشركات) شرط لصحة البيع، ولذلك فعدم الإكراه من الشروط المعتبرة في عقود المعاوضات وغيرها.

لكننا – هنا – لسنا بصدد الكلام عن أحوال عادية، بل أحوال استثنائية تفشى فيها الاحتكار للعقارات من قبل الشركات والبنوك؛ مما أدى إلى الإضرار بالمصلحة العامة للمسلمين، ولذلك لو أجبرت وألزمت الشركات والبنوك على البيع، كان البيع لازماً؛ لأن المصلحة العامة مقدمة على الخاصة، ويحتمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام[٢]؛ كـ: إجبار وإلزام الحاكم أصحاب الدور على البيع لتوسعة المسجد أو الطريق أو المقبرة، أو على بيع سلعة لوفاء دين أو لنفقة زوجة أو ولد أو والدين[٣].

يقول الشيخ أبو زهرة: "فالأحكام الشرعية كلها ما قامت إلا لتحقيق مصالح العباد، وكل حق ثابت مقيد بعدم الضرر، والملكية الفردية ذاتها ما ثبتت للآحاد إلّا لأنها تحقق مصلحة لصاحبها وللمجموع؛ فإن كان منها ضرر وجبت الموازنة بين المصلحة التي شرع لأجلها الحق، والمضرة التي تترتب على استعمالها، فليوازن بين مصلحة صاحب الحق من حيث كمها وأثرها وما يعود عليه من المضرة التي تصل إلى غيره، خاصة أو إلى المجموع، فإن رجحت مصلحة صاحب الحق، لا يمس حقه، وإن رجحت مضرة غيره قيد حقه؛ ليدفع ذلك الضرر"[٤].

ولذلك ففي حالة الاحتكار المتعمد المقصود الذي يسبب غلاء الأسعار من

---

(١) التشريعات المالية في فقه عمر بن الخطاب د. محمد بلتاجي ١١٧.
(٢) انظر الملكية الفردية على الخفيف ٢٥ – ٢٦.
(٣) حاشية الصاوي على الشرح الصغير ١٨/٣.
(٤) المجتمع الإسلامي ٦٦ – ٦٧.

قبل الشركات والبنوك يجب على الحاكم التدخل في الأسعار، وإجبار المحتكرين والمستغلين، وحملهم على ما يحقق المصلحة الجماعية، وهي البيع لانخفاض أسعار العقار السكني؛ لأن السكن من حاجبات الناس المهمة.

وفي ذلك يقول أستاذنا د. محمد البلتاجي: "فإذا قال المحتكر: إنه لا يرضى بالبيع إلّا بسعر غال فيه ضرر وظلم بالجماعة، أهدر رضاه ولم يعتبر، وقام ولي الأمر في ماله في منزلة ولي المحجور عليه، حيث يعمل فيه بالمصلحة وينفذ تصرفه"(١).

وللإجبار على البيع أدلة من كلام الفقهاء.

فقد قال ابن تيمية عند كلام على التسعير الجائز من الحاكم: "فمثل أن يمتنع أرباب السلع عن بيعها، مع ضرورة الناس إليها إلّا بزيادة على القيمة المعروفة، فهنا يجب عليهم بيعها بقيمة المثل، ولا معنى للتسعير إلّا إلزامهم بقيمة المثل، فيجب أن يلتزموا بما ألزمهم الله به" (٢).

وقال ابن فرحون: "مسألة: والفاسق الذي آذى جاره، ولم ينته، تباع عليه داره، وهو عقوبة في المال والبدن" (٣).

وقال ابن القيم عند كلامه عن المحتكر: "وهو ظالم لعموم الناس؛ ولهذا كان لولي الأمر أن يكره المحتكرين على بيع ما عندهم بقيمة المثل عند ضرورة الناس إليه" (٤).

والخلاصة: أن إجبار الشركات على البيع في هذه المدة إجبار جائز؛ لأنه يحقق مصلحة المجتمع، ويدرأ المفسدة عنه، ومدة الثلاث سنوات هي من أجل أن تستطيع الشركات بيع ما عندها في وقت مناسب، وحتى لا يؤدي هذا القانون إلى إرباك سوق العقار السكني.

---

(١) الملكية الفردية ٣٢٦ – ٣٢٧.
(٢) الحسبة ٨٧ – انظر الطرق الحكمية لابن القيم، ٢٤ – ٢٤٥.
(٣) تبصرة الحكام ٢/ ٢٩٤.
(٤) الطرق الحكمية ٢٤٣.

المطلب الخامس
مدى شرعية الغرامات المالية المقررة
على الشركات المخالفة للقانون

لاشك أن هذه الغرامات المفروضة على الشركات التي تخالف القانون هي من قبيل التعزير بالمال، وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة إلى عدة أقوال، نذكرها مع أدلتها بشيء من الإيجاز.

القول الأول: الجواز مطلقاً. وهو قول أبي يوسف، وأحد قولي الأحناف[١]. وهو قول الشافعي في القديم[٢]. وقول عند المالكية[٣] وأحمد، ونصره ابن تيمية وابن القيم[٤]، وعزاه الخطابي إلى الحسن البصري والأوزاعي وإسحاق[٥].

أدلة القول الأول:

١ – عن بهز بن حكيم عن أبيه عن جده مرفوعاً: "في كل إبل سائمة، في كل أربعين: بنت لبون، لا تفرق إبل عن حسابها، من أعطاها مؤتجراً فله أجرها، ومن منعها فإنا آخذوها منه وشطر إبله، عزمة من عزمات ربنا جل وعز، لا يحل لآل محمد منها شيء"[٦].

---

(١) تبيين الحقائق، للزيلعي ٢٠٨/٣، البحر الرائق لابن نجيم ٤٥/٥.
(٢) معالم القربة في طلب الحسبة، للقرشي ١٩٤، ١٩٥.
(٣) حاشية العدوي على شرح الخرشي ١١٠/٨. تبصرة الحكام لابن فرحون ٢٩١/٢، ٢٩٤، وتفسير القرطبي ٢٦٠/٤.
(٤) الفتاوى الكبرى ٥٣٠/٥، الطرق الحكمية ٢٢٤ ـ ٢٢٨، إعلام الموقعين ١١٧/٢.
(٥) معالم السنن ٢٦٠/٢.
(٦) أخرجه الإمام أحمد في المسند (٢/٥)، حديث رقم (٢٠٠٣٠)، وأبو داود في السنن: كتاب الزكاة، باب في سائمة الإبل(١٠١/٢)، حديث رقم (١٥٧٥)، والنسائي في المجتبى: كتاب الزكاة، باب عقوبة مانع الزكاة(١٥/٥–١٦)، حديث رقم (٢٤٤٤)، وابن خزيمة في صحيحه: كتاب الزكاة، باب ذكر الدليل على أن اسم الزكاة – أيضاً – واقع على صدقة المواشي ... (١٨/٤)، حديث رقم (٢٢٦٦)، والحاكم في المستدرك: كتاب الزكاة(١/ ٥٥٤)، حديث رقم (١٤٤٨)، وقال الحاكم: صحيح الإسناد.

٢ – عن عمرو بن شعيب، عن أبيه، عن جده قال: سمعت رجلاً من مزينة يسأل رسول الله ﷺ قال: "الحريسة التي توجد في مراتعها؟ قال: فيها ثمنها مرتين، وضرب نكال، وما أخذ من عطنه ففيه القطع إذا بلغ ما يؤخذ من ذلك ثمن المجن، قال: يا رسول الله، فالثمار وما أخذ منها في أكمامها؟ قال: من أخذ نعمة ولم يتخذ خبنة فليس عليه شيء، ومن احتمل فعليه ثمنه مرتين وضرباً ونكالاً، وما أخذ من أجرانه ففيه القطع، إذا بلغ ما يؤخذ من ذلك ثمن المجن"[(١)].

القول الثاني: المنع مطلقاً. وهو قول جمهور أصحاب المذاهب الأربعة[(٢)].

أدلة القول الثاني:

١ – قال تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ﴾.[(٣)].

٢ – قال تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾ [(٤)].

٣ – عن أبي بكرة رضي الله عنه مرفوعاً: "إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام، كحرمة يومكم هذا، في شهركم هذا، في بلدكم هذا، فليبلغ الشاهد الغائب"[(٥)].

---

(١) أخرجه الإمام أحمد في المسند (٢/ ١٨٠)، حديث رقم (٦٦٨٣)، وابن ماجه في السنن: كتاب الحدود، باب من سرق من الحرز(٢/ ٨٦٥)، حديث رقم (٢٥٩٦).، وللاستزادة من أدلة الرأي الأول انظر: الطرق الحكمية ٢٢٥ وما بعدها. مجموع فتاوى ابن تيمية ٢٨/ ١١٨. رسالة العقوبات المالية للسحيم.

(٢) فتح القدير لابن الهمام ٥/ ٣٤٥، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ٤/ ٥٠٤ . ٥٠٥، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٤/ ٣٥٥، حاشية الجمل ٥/ ١٦٤، معالم السنن للخطابي ٢/ ٢٦٠، المغني لابن قدامة ٩/ ١٤٩، مطالب أولي النهى للرحيباني ٦/ ٢٢٤.

(٣) سورة البقرة: الآية ١٨٨.

(٤) سورة النساء: الآية ٢٩.

(٥) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب الحج، باب الخطبة أيام منى، (٢/ ٦٢٠)، حديث (١٦٥٤). ومسلم في صحيحه: كتاب الحج، باب تحريم مكة وصيدها.، (٢/ ٩٨٧)، حديث (١٣٥٤). واللفظ للبخاري.

٤ – عن أبي حرة الرقاشي عن عمه أن النبي ﷺ قال: «**لا يحل مال امرئ إلا بطيب نفس منه**»[(١)].

وجه الدلالة: أن رسول الله ﷺ حرم أخذ مال المسلم إلا عن طيب نفس منه، ولا شك أن أخذ المال على سبيل التعزير سيكون من باب القهر والسلطان لا عن طيب نفس، فيكون محرماً.

والراجح من هذين القولين: هو الرأي الأول؛ وذلك لقوته وصراحته في الدلالة على جواز التعزير بالمال.

أما أدلة القول الثاني واستدلالهم بالنصوص العامة من الكتاب والسنة على حرمة المال وعدم جواز أخذه بغير حق من صاحبه. فيرد عليها بأن التعزير بالمال ليس من باب أخذ حق من صاحبه، وإنما هو إحدى صلاحيات الإمام وأدواته في سياسة الرعية، وفرض ما يراه مناسباً من سياسات وعقوبات رادعة للمحافظة على الأمن واستتباب النظام، والحد من المخالفات التي قد تقع هنا وهناك.

كما أن أدلة أصحاب الرأي الأول عامة، وأدلة أصحاب الرأي الأول خاصة، فيجمع بين العام والخاص بأن يحمل العام على الخاص لدرء التعارض.

وبناء على هذا الترجيح نخلص إلى جواز وشرعية فرض الغرامات المالية المقررة على الشركات المخالفة، والله أعلم.

---

(١) أخرجه أبو يعلى الموصلي في المسند (٣/١٤٠)، حديث رقم (١٥٧٠)، والإمام أحمد بن حنبل في المسند (٥/٧٢)، حديث رقم (٢٠٧١٢)، والبيهقي في السنن الكبرى (٦/١٠٠)، وصححه الألباني في صحيح الجامع برقم (٧٦٦٢).

الخاتمة

أولا: نتائج البحث.

ثانيا: التوصيات.

أولا: النتائج:

١ – حرصت الشريعة الإسلامية على منع كل ما يضر بهذا المجتمع من جهة رعاية حقوق أفراده وحماية حقوقهم العامة والخاصة من التعدي عليها أو سلبها.

٢ – إن حق الفرد المسلم في الاستقرار والحصول على السكن المناسب، هو حق يدخل ضمن الحاجيات أو الضروريات التي جاءت بها مقاصد الشريعة وأثبتتها للفرد المسلم.

٣ – حق الفرد المسلم في السكن قد ينتقل من منزلة الحاجة إلى منزلة الضرورة؛ إذا كان له مساس بضرورة من ضروريات الحياة، وهي ضرورة حفظ النفس، وحفظ النسل.

٤ – اتفقت المذكرة التفسيرية للقانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) الخاص بمنع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت، اتفقت مع الشريعة الإسلامية على كون الحاجي قد يصير في مرتبة الضروري إذا كان هناك ضرر عام يلحق بالمكلفين.

٥ – حظر القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) الخاص بمنع الشركات والمؤسسات الفردية من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت، بعض الممارسات التجارية المتعلقة بالنشاط العقاري داخل الكويت، منها: منع الشركات من التجارة بالسكن الخاص، وفرض رسوم عالية على كل أرض فضاء لا يتم استثمارها من قبل ملاكها.

٦ – إن منع القانون رقم (٩) لسنة (٢٠٠٨) الشركات والمؤسسات الفردية

من التعامل في السكن الخاص في دولة الكويت، يتفق تماماً مع مبدأ سد الذرائع في الشريعة الإسلامية، والذي يعني منع الوسائل المؤدية إلى المفاسد، وهي الأمور الممنوعة شرعاً في سبيل التحريم أو الكراهة.

٧ – إن القانون المشار إليه قدم الضرر العام الذي يلحق شريحة كبيرة من المواطنين نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي وعدم قدرتهم على تأمين بيت للسكن، على الضرر الخاص الواقع على الشركات التجارية والمؤسسات الفردية جراء منعها من المتاجرة بأراضي السكن الخاص، والقانون في ذلك يتفق مع مبدأ أصيل من مبادئ الشريعة الإسلامية، والمتمثل في تقديم الضرر العام على الضرر الخاص، وأن الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف، و إذا تعارضت مفسدتان روعي أعظمهما بارتكاب أخفهما.

٨ – إن القانون المشار إليه يتفق مع ما استقر في الشريعة الإسلامية من أحقية الدولة ممثلة في ولاة الأمور، وهم الحكام أو الأمراء أو من ينوب عنهم، في أخذ التدابير والسياسات العامة التي لا تتعارض مع النصوص الشرعية، والتي تستند إلى مقررات ومبادئ عامة أقرتها الشريعة في تحقيق تلك المصالح المنشودة، وهو ما يعرف بالسياسة الشرعية.

٩ – إن القانون المشار إليه يستمد مشروعيته من بعض مبادئ السياسة الشرعية التي قررها الفقهاء وبعض الممارسات العملية التي قام بها الخلفاء لتحقيق المصلحة العامة، ومنها:

أ – ما قرره الفقهاء من جواز تدخل الدولة في تسعير السلع التي يحتاج إليها المواطن إذا ترتب على احتكارها أو العبث بدورتها الاقتصادية إضرار عام يلحق بعموم أفراد المجتمع. ومنها:

ب – فرض ضريبة العشر على تجار دار الحرب، ونصف العشر على تجار أهل الذمة، إذا دخلوا دار الإسلام، وذلك حين فرض أهل الحرب والذميين على المسلمين وتجاراتهم مثل ذلك، ومن أعفي منهم تجارة المسلمين من الضريبة أعفاه عمر منها.

ج – وكذلك إلزام التجار بأن يبيعوا بقيمة المثل إذا انحصر بيع سلعة ما بتجار مخصوصين بعينهم، حتى لا تستغل حاجة الناس.

د – تقييد عمر حيازة الأراضي بالقدر الذي يقدر الحائز على تعميره واستصلاحه. وكذلك تقييده إقطاع الأراضي بالشرط نفسه.

١٠– إن ما نص عليه القانون المذكور من إبطال كل عقد بطلاناً مطلقاً إذا استعمل هذا العقد في أي معاملة من شأنها نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص، إذا كانت بتعامل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركات والمؤسسات الفردية، هو مما تدل عليه الشريعة الإسلامية وتقرره.

١١– إن ما نص عليه القانون من منع كافة أشكال التحايل للاتجار بالقسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص من قبل الشركات والمؤسسات الفردية، يتفق تماما مع مقررات الشريعة الإسلامية التي تحرم الحيل، وتبطل الآثار المترتبة عليها.

١٢– أجاز القانون المذكور للأفراد إمساك الأراضي، بينما منع الشركات التجارية من ذلك، بل وحدد لها مدة ثلاث سنوات لبيع كل ما عندها من أراض، وهو في ذلك متفق مع الشريعة الإسلامية حيث اعتبر إمساك الأفراد الأراضي من قبل الادخار المشروع، في حين اعتبر إمساك الشركات التجارية للأراضي من قبيل الاحتكار المنهي عنه.

١٣– إن ما قام به القانون من إلزام الشركات التجارية ببيع ما عندها من أراض مخصصة لأغراض السكن الخاص في مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، مما يتفق ومبادئ الشريعة الإسلامية، لأن المصلحة العامة مقدمة على الخاصة، ويحتمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام، ومدة الثلاث سنوات هي من أجل أن تستطيع الشركات بيع ما عندها في وقت مناسب، وحتى لا يؤدي هذا القانون إلى إرباك سوق العقار السكني.

١٤– إن ما قام به القانون المذكور من فرض غرامات مالية على(الشركات

التجارية المخالفة، أمر جائز في ظل ما رجحناه من جواز التعزير بالمال الذي جاءت عليه أدلة صريحة من السنة النبوية وكلام الفقهاء.

ثانياً: التوصيات:

١ – نوصي ولاة الأمور في الكويت بضرورة الإسراع في تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية وإحلالها محل القوانين الوضعية، فقد ثبت وتأكد للجميع صلاحية هذه الشريعة الغراء لكل زمان ومكان، وأنها رحمة من رب العالمين إلى الناس كافة.

٢ – نوصي الباحثين بتوجيه جهودهم إلى عمل الأبحاث العلمية التي تتناول المشكلات الواقعية في القانون الكويتي، والبحث عن الحلول الشرعية لها، وتقديمها إلى ولاة الأمور في صورة اقتراحات بقانون، ومن تلك المشكلات – على سبيل المثال –: مشكلة ارتفاع الأسعار، ومشكلة ارتفاع نسبة الطلاق بين المتزوجين، ومشكلة الازدحام المروري، وغيرها.

٣ – كما نوصي الباحثين بضرورة مواصلة الدراسات الشرعية المقارنة بالقانون الوضعي؛ وذلك لتبيين مزية التشريع الإسلامي وفضله على التشريعات الأخرى.

المراجع والمصادر

١ – إحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام، تأليف تقي الدين أبي الفتح، الشهير بابن دقيق العيد (ت٧٠٢هـ)، الطبعة دار الكتاب العربي، بيروت.

٢ – أحكام القرآن، لأبي بكر أحمد بن علي الرازي، الجصاص، تحقيق، محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (١٤٠٥هـ).

٣ – أحكام المعاملات الشرعية، تأليف الشيخ علي الخفيف، ط، دار الفكر العربي، مصر، ط، الأولى ١٤١٧.

٤ – الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، تأليف: الإمام جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي (ت٩١١هـ)، تحقيق: محمد المعتصم بالله البغدادي، طبعة دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة الأولى (١٤٠٧هـ).

٥ – أصول الفقه الإسلامي، تأليف: الدكتور زكي الدين شعبان، دار نافع– القاهرة.

٦ – إعلام الموقعين عن رب العالمين، تأليف: الإمام أبي عبد الله محمد بن أبي بكر الشهير بابن قيم الجوزية (ت٧٥١هـ)، تحقيق: طه عبد الرءوف، ط. دار الجيل، بيروت.

٧ – إغاثة اللهفان من مصايد الشيطان، تأليف محمد بن أبي بكر المعروف بابن القيم الجوزية (ت ٧٥١هـ)، ط، دار الكتاب العربي، بيروت، ط، الثانية ١٤١٧هـ.

٨ – الأموال، تأليف أبي عبيد القاسم بن سلام (ت٢٢٤هـ). تصحيح محمد الفقي، ط. المكتبة التجارية، القاهرة.

٩ – البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم، دار الكتاب الإسلامي – مصر.

١٠- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تأليف الإمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني (ت ٥٨٧ هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، ط، الثانية (١٤٠٦هـ).

١١- البرهان في أصول الفقه، تأليف إمام الحرمين أبي المعالي عبدالملك بن عبدالله الجويني (ت٤٧٨هـ)، تحقيق عبدالعظيم الديب، دار الوفاء، القاهرة، الطبعة الثالثة (١٤٢٠هـ).

١٢- البهجة في شرح التحفة، للتسولي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ/١٩٩٨م)،.

١٣- تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، لإبراهيم بن محمد بن فرحون اليعمري، دار الكتب العلمية، بيروت(٢٠٠١م).

١٤- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، لفخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، طبع دار الكتاب الإسلامي- بيروت، الطبعة الثانية، د. ت.

١٥- التشريعات المالية في فقه عمر بن الخطاب رضي الله عنه، تأليف الدكتور محمد بلتاجي، ط، مكتبة الشباب، مصر، ط ١٤٠٩هـ.

١٦- الجامع الصحيح. تأليف: أبي عيسى محمد بن عيسى الترمذي (ت٢٧٩هـ). تحقيق أحمد محمد شاكر وآخرين.دار الكتب العلمية – بيروت. الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ).

١٧- الجامع الصحيح، لأبي الحسين مسلم بن الحجاج النيسابوري، تحقيق محمد فؤاد عبدالباقي. بيروت، دار إحياء التراث العربي.

١٨- الجامع الصحيح، للإمام محمد بن إسماعيل بن المغيرة، البخاري، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، دار اليمامة – بيروت، الطبعة الثالثة (١٤٠٧هـ).

١٩- الجامع لأحكام القرآن، لمحمد بن احمد القرطبي، دار الشعب- القاهرة.

٢٠- حاشية الدسوقي على (الشرح الكبير على مختصر خليل، مصر: مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه.

٢١- حاشية الصاوي على الشرح الصغير - أحمد الصاوي ت:١٢٤١هـ - دار المعارف - مصر مطبوعة بهامش الشرح الصغير.

٢٢- حاشية العدوي على شرح الخرشي على مختصر خليل، لعلي بن أحمد الصعيدي العدوي، بيروت- دار الفكر، الطبعة الأولى (١٤١٢هـ).

٢٣- الخراج لأبي يوسف يعقوب بن إبراهيم (ت١٨٢هـ). ط. المطبعة الأميرية، بولاق.

٢٤- الخراج، تأليف يحيى (بن آدم القرشي (ت٢٠٣هـ). تعليق وتصحيح أحمد شاكر، ط. المكتبة السلفية، القاهرة.

٢٥- خلاصة البدر المنير، لعمر بن علي بن الملقن الأنصاري، تحقيق حمدي عبدالمجيد السلفي، مكتبة الرشد - الرياض، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ).

٢٦- دراسات في المعاملات الإسلامية، تأليف: الأستاذ الدكتور إبراهيم محمد عبدالرحيم، جامعة القاهرة، كلية دار العلوم، (١٤٢٤هـ).

٢٧- سد الذرائع في الشريعة الإسلامية، تأليف محمد هشام البرهاني، ط. دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى، (١٤٠٦هـ).

٢٨- سنن ابن ماجه. لمحمد بن يزيد أبي عبدالله القزويني، تحقيق فؤاد عبدالباقي، دار الفكر - بيروت.

٢٩- سنن أبي داود. لسليمان بن الأشعث أبي داود السجستاني الأزدي، تحقيق عزت عبيد دعاس. حمص، مكتبة محمد علي السيد . حمص، الطبعة الأولى.

٣٠- سنن الدارقطني، تأليف: الحافظ عليبن عمر الدارقطني (ت٣٨٥) - تحقيق: السيد عبدالله هاشم يماني المدني - المدينة المنورة - (١٣٨٦-١٩٦٦).

٣١- السنن الصغرى (المجتبى)، لأحمد بن شعيب النسائي، تحقيق عبدالفتاح أبو غدة. بيروت، دار البشائر الإسلامية، الطبعة الثالثة (١٤٠٩هـ).

٣٢- السنن الكبرى، لأحمد بن الحسين بن علي بن موسى (البيهقي، تحقيق محمد عبد القادر عطا. مكة المكرمة: مكتبة دار الباز (١٩٩٤م).

٣٣- السياسة الشرعية في ضوء نصوص الشريعة ومقاصدها، تأليف: الدكتور يوسف القرضاوي، ط. مؤسسة الرسالة، بيروت، بيروت، الطبعة الأولى (١٤٢٢هـ).

٣٤- السياسة الشرعية، تأليف: الشيخ عبد الوهاب خلاف، ط. مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة السادسة (١٤١٨هـ).

٣٥- شرح القواعد الفقهية، تأليف الشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، ط. دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية، (١٤٠٩هـ).

٣٦- شرح الكوكب المنير، تأليف محمد بن أحمد الفتوحي المعروف بابن النجار الحنبلي (ت٩٧٢هـ)، وتحقيق محمد الزحيلي، ونزيه حماد، ط. جامعة أم القرى، مكة المكرمة، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ).

٣٧- شرح صحيح مسلم، ليحيى بن شرف بن مري النووي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثالثة.

٣٨- شرح صحيح مسلم، تأليف الإمام أبي زكريا يحيى بن شرف بن مري النووي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الثالثة.

٣٩- شرح فتح القدير، للكمال بن الهمام، بيروت: دار الفكر.

٤٠- الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، تأليف محمد بن أبي بكر، ابن القيم الجوزية بيروت – دار الكتب العلمية.

٤١- غياث الأمم والتياث الظُّلَم، لإمام الحرمين أبي المعالي عبدالملك بن عبدالله، تحقيق عبدالعظيم الديب، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، الطبعة الثانية (١٤١٠هـ).

٤٢- فتح الباري بشرح صحيح البخاري، تأليف: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (ت٨٥٢هـ)، تحقيق: الشيخ عبد العزيز بن باز، ط. دار المعرفة، بيروت.

٤٣- قاعدة لا ضرر ولا ضرار، تأليف محمد السويلم، ط. دار عالم الكتب، الرياض، الطبعة الأولى (١٤٢٣هـ).

٤٤- قواعد الأحكام في مصالح الأنام، تأليف: الإمام عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام (ت٦٦٠هـ)، ط. مؤسسة الرياض، بيروت، الطبعة (١٤١٠هـ).

٤٥- قواعد الوسائل، تأليف مصطفى محروم، ط. دار إشبيليا، الرياض، الطبعة الأولى (١٤٢٠هـ).

٤٦- القواعد في الفقه الإسلامي، تأليف الحافظ أبو الفرج، عبدالرحمن بن رجب الحنبلي (ت٧٩٥هـ)، تحقيق طه عبدالرؤوف، د. دار الجيل، بيروت، الطبعة الثانية (١٤٠٨هـ).

٤٧- الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تأليف، موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي (ت ٦٠٢هـ)، ط، المكتب الإسلامي، بيروت، ط، الخامسة (١٤٠٨هـ).

٤٨- كتاب الأموال، لأبي عبيد القاسم بن سلام الهروي، تصحيح محمد الفقي، القاهرة، المكتبة التجارية.

٤٩- كتاب الخراج، ليحيى بن آدم القرشي، تعليق وتصحيح أحمد شاكر، القاهرة، المكتبة السلفية.

٥٠- كشف الأسرار عن أصول البزدوي، تأليف الإمام علاء الدين عبد العزيز النجاري (ت ٧٣هـ)، ط دار الكتاب العربي، بيروت، ط، الثالثة، ط، ١٤١٧هـ.

٥١- المجتمع الإسلامي، لمحمد أبو زهرة، دار الفكر العربي- القاهرة.

٥٢- مجمع الزوائد، لنور الدين الهيثمي، دار الريان للتراث - مصر، (١٤٠٧هـ).

٥٣- مجموع الفتاوى لشيخ الإسلام أحمد بن عبد الحليم بن تيمية (ت٧٢٨هـ)، جمع عبد الرحمن بن قاسم ط. الملك فهد، السعودية.

٥٤- المدونة الكبرى للإمام مالك برواية سحنون، ط. دار الفكر.

٥٥- المستدرك على الصحيحين – تأليف: الحافظ أبي عبدالله محمدبن عبدالله الحاكم النيسابوري (ت٤٠٥) – تحقيق: مصطفى عبدالقادر عطار – دار الكتب العلمية – بيروت – الطبعة الأولى.

٥٦- المسند، للإمام أحمد بن محمد بن حنبل، مؤسسة قرطبة – مصر.

٥٧- المسند، لمحمد بن هارون الروياني، تحقيق أيمن علي أبو يماني، مؤسسة قرطبة، مصر، الطبعة الأولى (١٤١٦هـ).

٥٨- مشكلة إفلاس المدين، تأليف نزار عبدالكريم الحمداني، ط. دار الممتع، المدينة المنورة، الطبعة الأولى (١٤١١هـ).

٥٩- المصنف. لأبي بكر عبدالله بن محمد بن أبي شيبة الكوفي، (ت٢٣٥هـ). تحقيق كمال يوسف الحوت. مكتبة الرشد . الرياض، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ).

٦٠- المصنف، لأبي بكر عبد الرزاق بن همام الصنعاني، تحقيق حبيب الرحمن الأعظمي، المكتب الإسلامي . بيروت، الطبعة الثانية(١٤٠٣هـ).

٦١- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى. لمصطفى السيوطي الرحيباني، بيروت – المكتب الإسلامي.

٦٢- معالم السنن. لحمد بن محمد بن إبراهيم بن الخطاب المعروف بالخطابي، بيروت – المكتبة العلمية، الطبعة الثانية (١٤٠١هـ- ١٩٨١م).

٦٣- معالم القربة في أحكام الحسبة، لضياء الدين محمد بن أحمد بن أبي زيد القرشي، ابن الإخوة، القاهرة: مكتبة المتنبي، (-١٩٧)م.

٦٤- المعجم الكبير. لسليمان بن أحمد بن أيوب أبي القاسم الطبراني، تحقيق حمدي بن عبدالمجيد السلفي، مكتبة العلوم والحكم . الموصل، الطبعة الثانية (١٤٠٤هـ – ١٩٨٣م).

٦٥- المغني، تأليف: الإمام موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت٦٠٢هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله التركي، والدكتور عبد الفتاح الحلو، ط. هجر، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ).

٦٦- مقاصد الشريعة الإسلامية، تأليف الشيخ محمد الطاهر بن عاشور، تحقيق محمد الطاهر الميساوي، ط. دار النفائس، الأردن، الطبعة الثانية (١٤٢٠هـ).

٦٧- مقاصد الشريعة الإسلامية، تأليف محمد اليوبي، ط. دار ابن الجوزي، السعودية، الطبعة الأولى (١٤٢٩هـ).

٦٨- المنثور في القواعد، تأليف بدر الدين محمد بن بها در الزركشي (ت ٧٩٤هـ)، ط، وزارة الأوقاف، الكويت، ط ١٤٠٥هـ.

٦٩- منهج عمر بن الخطاب في التشريع، تأليف: الأستاذ الدكتور محمد بلتاجي، ط. مكتبة الشباب، مصر، الطبعة الثانية (١٤١٨هـ).

٧٠- المهذب، تأليف ابن اسحق إبراهيم بن علي الشرازي (ت ٤٧٦هـ)، المطبوع مع المجموع للنووي، ط. دار الفكر.

٧١- الموافقات في أصول الشريعة، تأليف إبراهيم بن موسى(النجمي، أبي إسحاق الشاطبي (ت٧٩٠هـ)، تحقيق عبدالله دراز، الطبعة دار المعرفة، بيروت.

٧٢- الموسوعة الفقهية، إصدار وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت، الطبعة الخامسة (١٤٢٥هـ).

٧٣- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، تأليف محمد بن علي الشوكاني (ت١٢٥٠هـ). تحقيق طه عبدالرؤوف ومصطفى الهواري، ط. مكتبة المعارف، الرياض.

٧٤- الوسيط في دراسة قانون الشركات التجارية الكويتي وتعديلاته، للدكتور طعمة صعفق الشمري.