

## نبذه عن الإقطاع وتطبيقه العملي من منح البلديات للأراضي السكنية لذوي الدخل المحدود

فضيلة الشيخ محمد بن فهد بن علي آل سماعيل \*

الفصل الأول :

الإقطاع من منظور فقهي :

المبحث الأول : تعريف الإقطاع : هو إعطاء الإمام الأرض الموات لمن يحييها .<sup>1</sup>

---

\* كاتب عدل بكتابة عدل الرياض الأولى .  
1- المغني 8/145 ، الإنصاف 6/277 .

والأرض الموات تسمى مائة مواتاً ومواتاً بفتح الميم والواو ، وهي الأرض الخراب الدارسة .<sup>١</sup>  
وهي ما لم يجر عليها ملك لأحد ولم يوجد فيها أثر عمارة .<sup>٢</sup>

### المبحث الثاني : " من يملك الإقطاع "

الذي يملك الإقطاع هو الإمام وهو ولي الأمر أو السلطان أو الحاكم. وكل لفظ على من بيده التصرف في أمر البلد والرعية ، قال صلى الله عليه وسلم : " الإمام راع ومسؤول عن رعيته " .<sup>٣</sup>  
قال الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - " لولي الأمر إقطاع الموات لمن يحييه " .<sup>٤</sup>

وقال أيضاً - رحمه الله - في جواب لسؤال عن إعطاء البلدية وبيعها للأراضي وإعطائها الأرقام للمواطنين كدليل لها ، قال : " ما تحققتم فيه إقطاع الملك أو ما أذن له الملك كتابة أو نطقاً فهذا يعتبر لأن الملك له أن يقطع الإقطاع الشرعي المراعي فيه الحاجة أو المصلحة العامة " .<sup>٥</sup>

---

1- المغني 125/8 .

2- المغني 147/8 .

3- رواه البخاري ومسلم من حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنهما ، انظر صحيح البخاري ج 1 ص 251 ، وصحيح مسلم 9/6 .

4- فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - 300/8 .

5- فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم 303/8 .

وقد انقطع النبي صلى الله عليه وسلم بلال بن الحارث - رضي الله عنه - العقيق أجمع .<sup>١</sup>  
كما أقطع النبي صلى الله عليه وسلم وائل بن حجر - رضي الله عنه - أرضاً بحضر موت .<sup>٢</sup>  
كما أقطع النبي صلى الله عليه وسلم الزبير نخلأ .<sup>٣</sup>  
وروى أن أبا بكر - رضي الله عنه - أقطع طلحة بن عبيد الله أرضاً .<sup>٤</sup>

كما أقطع عثمان بن عفان رضي الله عنه خمسة من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم الزبير وسعد بن مالك و عبد الله بن مسعود وخباب وأسامة بن زيد رضي الله عنهم .<sup>٥</sup>  
قال أبو يوسف " أقطع عثمان بن عفان لعبد الله بن مسعود في الهزيين ولعمار بن ياسر سنيماً واقطع خباباً صعبي وأقطع سعد بن مالك قرية هرمز " .<sup>٦</sup>

- 
- 1- سنن البيهقي كتاب إحياء الموات 144/6 ، عون المعبود شرح سنن أبي داود كتاب الخراج باب إقطاع الأراضي 311/8 .
  - 2- عون المعبود شرح سنن أبي داود ، كتاب الخراج ، باب إقطاع الأراضي 310/8 ، تحفة الأحوذى شرح جامع الترمذي أبواب الإقطاع 635/4 .
  - 3- عون المعبود شرح سنن أي داود ، كتاب الخراج والفيء ، والأمانة باب إقطاع الأراضي 323/8 .
  - 4- الفيء 163/8 .
  - 5- سنن البيهقي كتاب إحياء الموات 645/6 .
  - 6- كتاب الخراج صفحة 133 .

## المبحث الثالث : " ماذا يفيد الإقطاع " ؟

يذكر الحنابلة - رحمهم الله - أن الإقطاع لا يملك بالإقطاع ، بل يكون المقطع بمنزلة المتحجر الشارع في الإحياء .<sup>١</sup> قال ابن قدامة - رحمه الله - : " لا ينبغي أن يقطع الإمام أحداً من الموات إلا ما يمكنه إحياءه فإن فعل ثم تبين عجزه عن إحيائه استرجعه منه " .<sup>٢</sup>

قال الشيخ محمد بن إبراهيم - رحمه الله - : " الإقطاع لا يعطي المقطع حق التملك بدليل استرجاع عمر لبقية الأرض التي عجز بلال عن إحيائها من العقيق ، وإنما يعطيه حق الاختصاص والأولوية ، ويضرب للمقطع مدة يتمكن في أثنائها من الإحياء فإن أحيائها وإلا انتزعت منه " .<sup>٣</sup>

وفعل عمر - رضي الله عنه - مع بلال رواه البيهقي ، وفيه قوله رضي الله عنه : " إن رسول الله لم يقطعك لتحيزه عن الناس إنما أقطعك لتعمر فخذ منها ما قدرت على عمارته ورد الباقي " .<sup>٤</sup>

وقد صدر قرار مجلس الوزراء في هذه البلاد المباركة رقم : 1250 في 1396/7/16 هـ المتضمن على قرار الهيئة القضائية العليا في أن عمل الحكومة قديماً وحديثاً في اعتبار الإقطاع مفيد للتملك ، وأنها تصدر وثائق الإقطاع ، وتكتب الجهات الرسمية

1- المغني 153/8 أو 163 الإنصاف 377/8 .

2- المغني 165/8 .

3- فتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم 300/8 و301 و220 .

4- سنن البيهقي كتاب إحياء الموات 149/6 . انظر الأموال لأبي عبيد 267 ، والمغني 153/8 .

للمحاكم لإعطاء المقطعين حجج الاستحكام على الأراضي المقطعة لهم بناء على الأوامر السامية ، فيبيعون تلك الأراضي تحت سمع وبصر الحكومة ، وتشتري في بعض الحالات الحكومة منهم ، وليس في عمل الحكومة هذا ما يخالف الشرع ، بل تشهد له قواعد الشريعة لذا فإن الهيئة ترى بأن الإقطاع يفيد التملك ، وهو الذي عليه العمل الجاري في الحكومة إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بالألا يملكه صاحبه إلا بالأحياء ، فيكون الشرط معتبراً ولا يتحقق ملك بدونه . انتهى مضمونه .

## الفصل الثاني : " منح البلديات والتعليمات المنظمة لذلك " .

### المبحث الأول :

### شروط الحصول على منح ذوي الدخل المحدود

يشترط للمتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات سبعة شروط<sup>1</sup> كما يلي :

الشرط الأول :

ألا يكون طالب المنحة قد حصل سابقاً على قطعة أرض منحة من قبل الدولة .

---

1- انظر التعاميم الوزارية رقم 12/45 / ت في 1401/3/28 هـ ، ورقم 12/149 / ت في 1401/ 8/19 هـ ورقم 12 / 201 / ت في 1401/12/1 هـ ، ورقم 149/12 / ت في 81407/10 هـ ، رقم 58 / 8 / 8 في 1411/ 6 / 6 هـ .

الشرط الثاني :

ألا يكون مالكاً لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً في البلدة التي يطلب منحه أرضاً فيها .

الشرط الثالث :

أن يكون مقيماً إقامة دائمة في البلدة التي يطلب منحه أرضاً فيها ، أو أن يثبت أنه أصلاً من أهلها ولم يسبق له أن منح أرضاً من الدولة مع أخذ تعهد من طالب المنحة أنه لم يسبق أن منح أرضاً من الدولة ، وفي حالة اكتشاف ذلك تسحب منه الأرض ، وأن يكون هناك استفسار بعد ذلك عن سابق منحه ولا يؤخر هذا الاستفسار تسليمه منحته .

الشرط الرابع :

إلا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقاري في البلد الذي يطلب منحه أرضاً فيها .

الشرط الخامس :

أن يكون قد أكمل الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب ، ويستثنى من ذلك من توفي قبل إكمال السن أو أن يكون طاب المنحة امرأة أرملة أو مطلقة أو امرأة تجاوزت خمسة وعشرين عاماً من العمر ولم تتزوج .

الشرط السادس :

يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء ، وتكون مطابقة لشروط البناء في المنطقة ، وفي حالة عدم مقدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات بدون مقابل .

الشرط السابع :

تكون المساحة التي تخصص لذوي الدخل المحدود 625 متراً مربعاً .

## المبحث الثاني : المختص في إخراج صكوك التملك لمنح البلديات

تتولى كتابة العدل وليس المحاكم الشرعية إفراغ الأراضي الممنوحة لذوي الدخل المحدود<sup>١</sup> ، لكون هذه المنح مملوكة للبلديات ، ويتم منحها بموجب استمارة منح ، فيكون الإفراغ لدى كاتب العدل ولا داعي لإخراج حجة استحكام عليها من المحاكم الشرعية<sup>٢</sup> .  
أما بالنسبة للإقطاعات القديمة الصادرة من أمانة مدينة الرياض والسابقة لتاريخ 1382/12/22 هـ فيتم إثباتها من قبل المحكمة بموجب الوثائق المعطاة للممنوحين من الأمانة ، فيكون الاختصاص الإجرائي في مثل هذه الحالة للمحاكم الشرعية<sup>٣</sup> .

## المبحث الثالث : خلو الأرض الممنوحة من النزاع والادعاء وكونها مواتاً

أكد خطاب المقام السامي رقم 8/1950 في 1405/12/21 هـ على

- 
- 1- التعميم الوزاري رقم 12/119/ت في 1398/6/27 هـ .
  - 2- تعميم وكيل الوزارة للشؤون القضائية رقم 12/15/ت في 1403/2/6 هـ .
  - 3- انظر تعميم نائب رئيس القضاة رقم 3/3745 في 1382/12/22 هـ .

البلديات بعدم تطبيق أوامر منح الأراضي السكنية إلا في الأراضي المخططة والمعدة للسكن الخالية من الإدعاءات<sup>١</sup>. وتتولى البلديات إعداد قرارات ذرعة لكل قطعة من واقع الطبيعة بعد تثبيت المخطط ، وقبل إحالته لكتابة العدل للإفراغ مع مراعاة عدم إدخال الشطافات في مساحة القطعة ، ويجب قبل إعداد قرارات الذرعة التأكد من تنزيل المخطط على الطبيعة<sup>٢</sup> وعلى كاتب العدل الطلب من البلدية بعث مخطط مصدق يمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة ، وكذلك تقرير يؤكد خلو المنحة من الملكية وأي شوائب أخرى ، وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات<sup>٣</sup>.

#### المبحث الرابع :

حضور مندوب البلدية والممنوح عند كاتب العدل والاكتفاء بصك  
وسجل فقط للمنحة

يتم توثيق المنحة بعد الاعتماد على المخطط الموقع المصدق والتقرير السابق ذكرهما في المبحث الثالث في مواجهة وحضور مندوب البلدية وتوقيعه في الضبط على الإيجاب أي صدور المنحة.

- 
- 1- انظر التعميم الوزاري رقم 24/12/ ت في 1406/2/7 هـ .
  - 2- انظر تعميم وكيل الوزارة رقم 118/12/ ت في 1406/6/15 هـ .
  - 3- انظر التعميم الوزاري رقم 8/ ت 169/ ، في 1410/11/25 هـ .



وعلى صحة المعلومات المدونة بمخطط الموقع والتقرير الخاصين بالمنحة<sup>١</sup> . وعلى البلدية بعث قرار المنح المعد من اللجنة المختصة بذلك لكاتب العدل ، وعلى كاتب العدل الاكتفاء به ولا داعي لمطالبته البلدية بإرفاق استمارة المنح<sup>٢</sup> .

أما بالنسبة لصاحب المنحة فلا حاجة لتوقيعه على الضبط ، ويكتفي بتوقيعه على استمارة المنح ، وكذلك على تسلم الأراضي بعد صدور صك المنحة ، ويكون إقرار مندوب البلدية لمنحة ذوي الدخل المحدود كافياً عن توقيع صاحب المنحة في الضبط ، ويكون توقيع مندوب البلدية في الضبط بشهادة شاهدين<sup>٣</sup> .

ويتم تسليم صك المنحة من قبل كاتب العدل للمواطن صاحب المنحة حسب المادة 199 من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي ، ويتم تزويد البلدية بصورة من الصك تمشياً مع مقتضى المادة 17 من نظام كتاب العدل والمادة 86 في تركيز المسؤوليات<sup>٤</sup> ، كما أنه نظراً لما سبق أن صدر به الأمر من أنه لا حاجة إلى توقيع صاحب المنحة لدى كاتب العدل فإنه يكتفي أيضاً بنسخ صكوك المنح في وثائقها الرسمية وتسجيلها فقط دون ضبطها<sup>٥</sup> .

- 
- 1- انظر التعميم الوزاري رقم 8/ت 169 في 1410/11/25 هـ .
  - 2- انظر تعميم فضيلة وكيل الوزارة رقم 8/ت 107 في 1410/7/12 هـ .
  - 3- انظر تعميم وكيل الوزارة رقم 12/118/ت في 1402/9/8 هـ .
  - 4- انظر التعميم الوزاري رقم 2/30/ت في 1390/2/28 هـ .
  - 5- انظر خطاب معالي الوزير لرئيس كتابة عدل الرياض الأولى رقم 982/1/18 في 1407/12/17 هـ .

## المبحث الخامس : النقص والزيادة في المنحة عن المساحة المقررة

تضمن الشرط السابع من شروط منح ذوي الدخل المحدود المساحة المقررة لمنحة ذوي الدخل المحدود وقدرها ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً<sup>١</sup>.  
ومتى ما نقصت المساحة بنسبة تقل عن خمسة وعشرين بالمائة من مجموع المساحة فيسقط حق الممنوح في المطالبة بها . وإذا كان النقص يشكل نسبة خمسة وعشرين بالمائة فما فوق فتعتمد البلدية بإعطائه ما بقي من الأراضي المخططة والمعدة للسكن ، وأما في حالة زيادة المساحة فتستوفى قيمة الأمتار الزائدة من الممنوح<sup>٢</sup>.

## المبحث السادس : وفاة صاحب المنحة قبل إفراغها باسمه

إذا توفي صاحب المنحة قبل إفراغها باسمه فإن المنحة يتم تسجيل صكها باسم ورثة الممنوح حسب أنصبتهم في الميراث ولو كان من بينهم أجنب ولا تسجل باسم المورث المتوفى ، ولا يجبر الورثة الأجنب على بيع أنصبتهم ، بل يسجل نصيبهم الشرعي باسمهم في

---

1- انظر المبحث الأول في الفصل الثاني .

2- انظر تعميم وكيل الوزارة رقم 164/8 / ت في 1408/8/23 هـ

صكوك المنح ، كما ن الإفراغ باسم الورثة يتم ولو قبل تصفية  
التركة وسداد الديون.

### خاتمة

نعرض في هذه الخاتمة خلاصة لهذا الموضوع في النقاط التالية :

- ١ - الإقطاع يكون للأراضي الموات .
- ٢ - اختصاص ولي الأمر بالإقطاع أو من يفوضه بذلك .
- 3- المذهب الحنبلي يعتبر الإقطاع مجرداً من الإحياء غير مفيد للتملك لفعل عمر - رضي الله عنه - مع بلال بن الحارث ، وما صدر من النبي صلى الله عليه وسلم من إقطاع لأصحابه - رضوان الله عليهم- لم ينقل اشتراط الأحياء فيه ، وقد رأت الهيئة القضائية أن الإقطاع مفيد للتملك إلا ما رافقه شرط الإحياء حين الإقطاع .
- 4- الشروط النظامية للحصول على منحة ذوي الدخل المحدود سبعة:

- أ - عدم حصول الممنوح على منحة أرض من قبل الدولة .
  - ب- عدم تملك الممنوح لمنزل أو أرض يمكن إقامة منزل عليها ، وذلك في البلدة التي يطلب المنحة فيها .
  - ج - إقامة الممنوح إقامة دائمة في البلدة التي يطلب المنحة فيها أو أن يكون من أهلها الأصليين ولم يمنح من قبل .
  - د- عدم اقتراض الممنوح من صندوق التنمية العقارية في البلدة التي يطلب المنحة فيها .
  - هـ - إكمال الممنوح الثامنة عشرة من عمره عند تقديم الطلب .
  - و- يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية مبنية على رسومات يقدمها طالب البناء .
  - ز- مقدار مساحة المنح 625 متراً مربعاً .
- ويتضح من هذه الشروط رغبة الدولة في توفير فرص تملك الأراضي لفئة قليلة الدخل من المواطنين .

- 5- إخراج صكوك المنح لذوي الدخل المحدود المبنية على استمارة منح من اختصاص كتابات العدل .
- 6- ضرورة كون المنحة في أرض مخططة ومعدة للسكنى وخالية من المنازعات في الملكية .
- 7- لا يتم إخراج صك المنحة إلا بموجب مخطط مصدق من البلدية يشتمل على حدود وأطوال ومجموع مساحة المنحة ، وكذلك تقرير يؤكد على خلو المنحة من الملكية وأي شوائب أخرى ، وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات مع بعث قرار المنح المعد من اللجنة المختصة لكاتب العدل ، والاكتفاء به عن المطالبة بإرفاق استمارة المنح .
- 8- ضرورة حضور مندوب البلدية لإفراغ المنحة وتوقيعه في الضبط بحضور شاهدين .
- 9- لا حاجة لتوقيع صاحب المنحة في الضبط .
- 10- يسلم صك المنحة من قبل كاتب العدل للمواطن صاحب المنحة ، ويتم تزويد البلدية بصورة من الصك .
- 11- الاكتفاء بنسخ صكوك المنح وتسجيلها فقط دون ضبطها .
- 12- إذا نقصت مساحة المنحة عن المساحة المقررة بنسبة تقل عن خمسة وعشرين بالمائة فليس للممنوح المطالبة به .
- 13- إذا كان النقص يمثل خمسة وعشرين بالمائة فأكثر فعلى البلدية إعطاء الممنوح هذه النسبة .
- 14- في حالة زيادة مساحة المنحة عن المساحة المقررة فتستوفى القيمة الأمتار الزائدة من الممنوح .
- 15- يتم إفراغ المنحة باسم الورثة عند وفاة صاحب المنحة قبل تسجيلها باسمه .

## المراجع

- المغني لابن قدامة تحقيق الدكتور عبدالله التركي والدكتور عبد الفتاح الحلو ، الطبعة الأولى ، نشر دار حجر القاهرة .
- الإنصاف علاء الدين أبو الحسن المرادوي ، الطبعة الأولى عام 1976 م دار أحياء التراث الإسلامي .
- الأموال أبو عبيد القاسم بن سلام ، نشر دار الفكر ، الطبعة الثالثة عام 1401 هـ ، مكتبة الكليات الأزهرية بالقاهرة .
- الخراج أبو يوسف يعقوب البجلي صاحب أبي حنيفة النعماني . نشر دار الإسلام القاهرة .
- صحيح البخاري طبعة المكتبة الإسلامية باستانبول .
- عون المعبود شرح سنن أبي داود ، نشر دار الفكر ، الطبعة الثالثة 1399 هـ .
- تحفه الأحوذني بشرح جامع الترمذي ، نشر دار الفكر .
- السنن الكبرى للبيهقي ، نشر دار المعرفة .
- صحيح مسلم نشر المكتبة العامرة باستانبول ، الطبعة الأولى مطبعة الحكومة بمكة 1399 هـ .