

القواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية
لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره

في الفقه والنظام

إعداد:

الباحث: عثمان بن عبد الرحمن آل حميدان



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة:

بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على محمد رسول الله، صلى الله عليه،
وعلى آله، وصحبه، ومن تبعهم بإحسانٍ إلى يوم الدين.
أمَّا بعد:

فيعدُّ حق الملكية من أهم حقوق الإنسان؛ لأن الملكية ظاهرة من ظواهر
المجتمع، وغريزة من غرائز الإنسان، وجدت منذ فجر التاريخ مع وجود الإنسان،
وإن اختلفت مفاهيمها ونظمها باختلاف الشعوب والأمم، وهي تعبر عن غريزة
الاستئثار والحيازة لدى الإنسان.

ولقد كان لتعاليم الشريعة الإسلامية قصبُ السبق في كفالة الحقوق، فقد
سهلت للفرد سبل التملك، وأعطت كل مجتهد عامل جزاء عمله من ثمرات كسبه،
وأرست قواعد تكافؤ الفرص بين الناس ما دامت وفق ما شرع الله، وأجازت لولي
الأمر أن يضع ضوابط في حال التعارض مع المصلحة العامة من باب السياسة
الشرعية.

ومن هنا كان اهتمام الأنظمة بالقواعد التي تسهم في توصيف وبيان ما للفرد

من حقوق، وما عليه من واجبات أمرًا بالغ الأهمية في تحقيق الأمن الاجتماعي، وضمان حرية الأفراد واستقرارهم، وخاصة عندما يطالب بتطبيق القواعد النازمة للتملك الخاصة بالمواطنين والمقيمين.

وتتويجًا لذلك جاء نظام تملك العقار لغير السعوديين واستثماره - الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١٥) بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ - مبررًا مجموعة من القواعد التي تؤصل وتحقق تلك المكتسبات بشكل يضمن هذه الموازنة، ويعزز تطبيقها.

ولما كان تملك العقار حقًا من حقوق الإنسان الطبيعية التي تعترف بها الأنظمة على اختلافها فإن إطلاق العنان لهذا المبدأ دون الأخذ بعين الاعتبار للدواعي التي تهدف إلى تنظيم أحكامه، وبيان أصول وقواعد هذه الملكية، سيصبح بلا شك من قبيل التصرفات التي تؤثر في أي كيان سياسي مستقل يتمتع بالسيادة.

فلاشك أن العمل على تمكين غير السعوديين من تملك العقار على إطلاقه مع التزايد الكبير في أعداد الوافدين، وخاصة في المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية، قد ينطوي على التعارض مع مصالح كبرى، وخاصة من الناحية الأمنية والاجتماعية، فتنظيم تملك المقيمين بوضع قواعد وضوابط يساعد على تحقيق أهداف مؤثرة، من ذلك الحفاظ على الثروة العقارية للدولة؛ لذا كان العمل ضرورة ملحة نحو التوفيق بين هذه المصالح المتعارضة بالقدر الذي يضمن عدم التفريط بمبدأ السيادة القاضي بتعزيز الوسائل القادرة على فرض وبسط الرقابة الموضوعية نظامًا وممارسة على جميع إقليم الدولة بمختلف مجالاته.

ولما رأيتُ الحاجة الماسة لمثل ذلك الموضوع، وأنه من الموضوعات الجديرة بالبحث والدراسة كان البحث بعنوان: (القواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره في الفقه والنظام).

وهذا البحث ما هو إلا لبنة فيما يتعلق بتملك العقار أردت من خلاله

الإسهام في بيان بعض الأحكام الخاصة بتملك غير السعوديين واستثماره في النظام السعودي، ويهدف هذا البحث إلى التعرف على القواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية النظامية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره في الفقه والنظام، والتعرف على الأساس الشرعي والنظامي في حق التملك لغير السعودي (المسلم، وغير المسلم) للعقار في الفقه الإسلامي والنظام، والتعرف على حالات تملك غير السعودي (المسلم، وغير المسلم).

منهج البحث:

وقد اعتمدت في هذا البحث على المنهج التحليلي، والمنهج الاستقرائي، مع اتباع أسلوب المقارنة ما أمكن؛ فكان المنهج التحليلي يتم من خلاله تحليل نصوص الفقه والنظام السعودي، وبيان مختلف الآراء التي حاولت أن تبين مفهوم هذه النصوص، والمنهج الاستقرائي باستقراء الآراء الفقهية القديمة والحديثة، وتحليلها، وذكر أدلتها التي بنيت عليها؛ للاستفادة منها في بيان الأحكام الشرعية في الفقه بمقارنة أحكام النظام السعودي في آرائه.

خطة البحث:

وقد جاء البحث في: مقدمة، وتمهيد، ومبحثين.

المبحث الأول: القواعد الموضوعية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

وبه مطلبان، وهما

المطلب الأول: القواعد الموضوعية لتملك غير السعودي المسلم للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

المطلب الثاني: القواعد الموضوعية لتملك غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

المبحث الثاني: الإجراءات الشكلية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

وبه مطلبان:

المطلب الأول: الإجراءات الشكلية لتملك غير السعودي المسلم للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

والمطلب الثاني: الإجراءات الشكلية لتملك غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره في الفقه والنظام.

الخاتمة: وفيها نتائج البحث.

فهرس المصادر والمراجع.

وَأَسْأَلُ اللَّهَ -تعالى- أَنْ يَكُونَ خَالِصًا لَوَجْهِهِ الْكَرِيمِ، وَأَنْ يَنْفَعَهُ بِهِ كَاتِبَهُ

وَقَارِئَهُ، إِنَّهُ جَوَادٌ كَرِيمٌ.

التمهيد

إن تملك العقار يشكل أحد مظاهر حق الملكية المادية التي أقرتها الشريعة الإسلامية، كما أقرتها أيضاً القوانين الوضعية المقارنة، ويترتب على حق الملكية كونه أحد مظاهر الحقوق العينية بمفهومه الواسع الذي يعطي للمالك كل السلطات على ما يملكه، من استعمال، واستغلال، وتصرف في العقار الذي يملكه، سواء أكان بطبيعته أم بالتخصيص، على ألا يكون هناك إساءة أو تعسف في استعمال الحق بحيث تمنعه القوانين والأنظمة^(١).

وهذا في الحقيقة يشكل الركيزة الأساسية التي تعطي للمالك حق الاستئثار بمنافع العقار، وكذا التصرف فيه من غير قيود سوى التي قررها الشرع، أو ما يقابلها في النظام^(٢).

ومن هنا فقد اهتم المنظم بحق الأجانب - غير السعوديين - في تملكهم للعقارات داخل المملكة، ووضع لها مجموعة من الإجراءات والقواعد الشكلية التي تعطي لهم صلاحية التملك والتصرف في العقار، إلى جانب ذلك وضع المقنن السعودي مجموعة أخرى من القواعد والإجراءات الموضوعية التي لا تقل أهمية عن القواعد الشكلية، والتي لا بد من توافرها؛ كونها وضعت لغايات وأهداف تنظيمية وفقاً لمناهج السياسة الشرعية التي تنتهجها المملكة المباركة، والتي تحقق بها مصالح الأفراد بما يتلاءم ويتناسب في الوقت ذاته مع المصلحة العامة^(٣).

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان: ١٦١/٨ - ١٧٠.

(٢) ينظر: مدخل لدراسة القانون، محمد جلال السعيد، دار الأمان، الرباط، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م: ص ٣١٣.

(٣) ينظر: أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، د. عبد الله بن محمد أبا الخيل، بحث محكم منشور بمجلة العدل، السنة الخامسة عشرة، العدد (٦٠) شوال ١٤٣٤هـ: ص ٢٤٢.

المبحث الأول

القواعد الموضوعية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره
في الفقه والنظام

وفيه مطلبان:

المطلب الأول

القواعد الموضوعية لتملك غير السعودي المسلم للعقار واستثماره
في الفقه والنظام

إن الفقه الإسلامي لم يكن ليمنع غير السعودي المسلم تملك العقار داخل المملكة المباركة في كل أرجائها، على اعتبار أن الشريعة الإسلامية ليس بها ما يعرف اليوم بالجنسية، فلم يكن يوجد بها سعودي أو غيره، وإنما المسلمون في شتى بقاع العالم هم من رعايا الدولة الإسلامية، يملكون فيها حيثما شاءوا.

لكن النظام السعودي فرق بين تملك العقار لغير السعودي المسلم بين ما إذا كان التملك داخل مكة والمدينة أو خارجهما؛ لذا فقد قرر النظام السعودي الخاص بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره عدم جواز تملك غير السعودي المسلم لأي أرض في حدود المدينتين مكة والمدينة.

حيث نصت المادة الخامسة على ما يلي: (لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الإرث اكتساب الملكية، أو حق الارتفاق، أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة أو المدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية، وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الوقف، على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد عن سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد

مماثلة^(١).

أما خارج مكة والمدينة فقد نصت النصوص في النظام على جواز ذلك، ومنها: (يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم؛ لمزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام)^(٢).

كذلك أجاز النظام التملك للمستثمرين بشروط، منها: ما نصت عليه المادة: (إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مباني أو أرض لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ، كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته)^(٣).

ولقد عهد النظام الأساسي للحكم إلى السلطة التنظيمية بسلطة وضع الأنظمة واللوائح فيما يحقق المصالح ويمنع المفسدات في شئون الدولة، وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، فقد جاء في المادة السابعة والستين من النظام الأساسي للحكم ما نصه: "تختص السلطة التنظيمية بوضع الأنظمة واللوائح فيما يحقق المصلحة أو يرفع المفسدة في شئون الدولة وفقاً لقواعد الشريعة"^(٤).

لذا فقد أتى نظام تملك غير السعوديين للعقار، ووضع آلية يتمكنون فيها من

(١) المادة الخامسة من قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ وتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ الخاص بتملك غير السعوديين.

(٢) المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ.

(٣) المادة الأولى فقرة (ب) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ.

(٤) المادة (٦٧) من النظام الأساسي للحكم.

تملك العقار بما ليس فيه تفريط بالمصلحة العامة للبلاد أو إضرار بها. وقد ذهب نظام تملك العقار لغير السعوديين إلى السماح للأجانب بتملك العقار، فقد نصت المادة الأولى من هذا النظام على أنه: يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام^(١).

وبالاطلاع على هذا النظام فإننا نجد أن تملك غير السعوديين للعقار على

أحد نوعين:

النوع الأول: أن يستند غير السعودي في ملكيته إلى سبب شرعي، كالإرث، أو نظامي، كالاستثمار، فإذا ما وجد السبب، وهو الاستثمار، ترتب المسبب، وهو التملك، أي: تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط، ولكن نجد أن النظام اشترط موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، وهي الهيئة العامة للاستثمار.

النوع الثاني: تملك خاضع للسلطة التقديرية لبعض الجهات المختصة:

أولاً: تملك خاضع للسلطة التقديرية لرئيس مجلس الوزراء.

ثانياً: تملك خاضع للسلطة التقديرية لوزير الخارجية.

أ- تملك المقيمين في المملكة إقامة نظامية.

ب- تملك المقر الرسمي للممثلات الأجنبية.

وقد نصت المادة الثانية من نظام تملك العقار لغير السعوديين أيضاً على أنه: يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة

(١) ينظر: المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم

م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ٨/٤/١٤٢١هـ.

نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية^(١).

ومن خلال ما سبق يظهر لنا أن المنظم السعودي على الرغم من أنه أقر لكلا الطائفتين بالحق في تملك العقار، وهما: الأولى: المستثمر الأجنبي، الثانية: الشخص الطبيعي الأجنبي، فإنه وضع شروطاً إجرائية تختص بها طائفة منهما عن الأخرى، وهي طائفة المستثمرين، وذلك تماشيًا مع الهدف التي تسعى إليه تلك الطائفة من تملك العقار.

ومن ثم فحق الملكية العقارية لغير السعودي بات مقررًا وفقًا لهذه النصوص النظامية، وبالتالي كان من الطبيعي الاعتراف لغير السعودي الذي يمارس نشاطًا استثماريًا داخل المملكة، سواء أكان شخصًا طبيعيًا أم اعتباريًا بتملك العقار، وذلك في سبيل الأهداف والغايات التي من أجلها دخل المملكة، والمتمثل في الاستثمار في إحدى القطاعات الاستثمارية، والذي حصل في ممارسة نشاطه على ترخيص من الجهات المعنية بممارسة هذا النشاط الاستثماري وبالكيفية التي وقع فيها الترخيص له.

فقد جاء في نظام الاستثمار الأجنبي جواز تملك العقار للمنشأة الأجنبية، حيث نصت المادة الثامنة منه على أنه: يجوز للمنشأة الأجنبية المرخص لها بموجب هذا النظام تملك العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم، وذلك وفقًا لأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار^(٢).

والذي يتضح أن المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

(١) ينظر: المادة الثانية من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ٨/٤/١٤٢١هـ.

(٢) ينظر: المادة الثامنة من نظام الاستثمار الأجنبي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١ بتاريخ ١/٥/١٤٢١هـ.

قد أعطت سلطة تقديرية للهيئة العامة للاستثمار منح الموافقة للمستثمر بتملك العقار، وبالتالي يجب على الهيئة أن تراعي أثناء ممارستها لهذه السلطة توفر الشروط الموضوعية، وانتفاء الموانع الشرعية والنظامية قبل الموافقة على التملك^(١).

وربما كانت الحكمة من هذا الترخيص أموراً، منها: التحفيز على ممارسة النشاط الاستثماري بما ينعكس بطبيعة الحال على المملكة وعلى التنمية الاقتصادية لديها، حيث يعد هذا مطلباً مستهدفاً من قبل مختلف الاقتصاديات الناشئة والسائرة في طريق النمو، ولما كانت المملكة من الاقتصاديات التي يحسب لها مكانة متميزة بين اقتصاديات العالم فإن الانفتاح على التنمية والتنوع الاقتصادي، ومحاولة تعزيز أوجه الإيرادات، وعدم الاقتصار على المواد الأولية، ومحاولة التوفيق بين فروع الإنتاج ضمن برنامج تكاملي قادر على تخطي المرحلة، والدخول في مصاف الدول المصنعة -أمر لا بد معه من إيجاد الأرضية والمناخ الملائم لهذه المعطيات، وهذا لن يتأتى في غياب أرضية نظامية قوية تعزز التحفيز على الاستثمار وقدم المستثمر إلى المملكة في كافة الميادين.

وبالتالي لا ينفصل سعي المنظم في تمكين المستثمر من تملك العقار، سواء بصفة شخصية، أو لأجل العمالة لديه من خلال الشخص الاعتباري الذي ينشئه ويرخص له به -عن الهدف الذي نرى فيه أمراً محفزاً وفاعلاً وهادفاً في آن واحد^(٢).

أما الشخص الطبيعي فوجوده داخل المملكة أيضاً من أجل الاضطلاع

(١) حيث أعطت المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ذي الرقم م/ ١٥ بتاريخ ١٧ / ٤ / ١٤٢١ هـ للهيئة العامة للاستثمار سلطة تقديرية، بمقتضاها يكون لها أن تمنح الموافقة بتملك العقار للمستثمر من عدمه، وذلك بعد توافر الشروط المنصوص عليها في الفقرة (ب) من نفس المادة، وهي: ١- أن لا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال. ٢- أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.

(٢) ينظر: أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة: ص ٢٤٥.

ببعض الأعمال التي تمثل فائدة لمنشأة من منشآت الدولة، على اختلاف أنواعها، أو لصالح القطاع الخاص؛ لذا فإن الأمر لا يختلف طالما أن وجوده مبني على هدف جوهري، ومن هنا، وتحقيقاً للفائدة، وحفاظاً على الحقوق الأساسية للأفراد؛ فإن تملك العقار للشخص الطبيعي يصب في تلك الغاية ضمن دائرة الإنتاج الوطني التي يقوم فيها بمهمة لا يمكن التغاضي عنها أو إهمالها^(١).

والذي يجدر بنا الإشارة إليه هنا في هذا الصدد هو التنظيم الخاص بتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي، فذكره ذو أهمية في هذا البحث؛ حيث وافق مجلس التعاون لدول الخليج العربي على إبرام اتفاقية اقتصادية، وتم التوقيع عليها في الرياض بتاريخ ٢٣/٢/١٤٠٢ هـ الموافق ١١/١١/١٩٨١ م، وتنص المادة الثامنة من الفصل الثاني منها على أنه: "تتفق الدول الأعضاء على القواعد التنفيذية الكفيلة بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون في أي دولة من هذه الدول نفس معاملة مواطنيها دون تفریق أو تمييز في عدد من المجالات، ومنها: حق التملك، الإرث، الإيضاء، ثم جاءت الاتفاقية الاقتصادية لعام ٢٠٠١ م ونصت على المساواة في المعاملة بين مواطني دول المجلس في تملك العقار، مع وجود عدد من الضوابط المقيدة خاصة فيما يتعلق بتملك الأراضي الخام، وقد تم تدريجياً التخفيف من هذه الضوابط"^(٢).

هذا، وقد صدر آخر تنظيم لتملك العقار في الدورة الثالثة والعشرين للمجلس الأعلى في ديسمبر ٢٠٠٢ م خالياً من معظم تلك القيود. وقد ترجمت قرارات المجلس الأعلى لدول التعاون إلى واقع عملي وملمس، حيث صدر تعديل على نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار داخل هذه

(١) ينظر: تملك الأجانب للعقارات والمنقولات في القانونين المصري والمقارن، د. أبو العلا النمر، دار

النهضة العربية، الطبعة الأولى ١٩٩٧م - ١٤١٧هـ: ص ١٧.

(٢) المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية الموقعة بين دول مجلس التعاون الخليجي لعام ٢٠٠١م.

الدول الأعضاء، وذلك بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٨ في ١٥/٢/١٤٢٢هـ. ثم أخيراً صدر تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، وذلك بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٢٢ في ٣/٤/١٤٣٢هـ، ونصت المادة الأولى منه على: "السماح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين-التابعين بالكامل لمواطني دول المجلس- باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار". وقرر المنظم أيضاً أنه: "يكون لمواطني دول مجلس التعاون اكتساب ملكية الأراضي أو العقارات المبنية في أي دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة نظاماً أو بالوصية أو الميراث، ويعاملون معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار"^(١). ومن هنا يتبين لنا أن المنظم ذهب إلى مبدأ التسوية بين مواطني دول مجلس التعاون في اكتساب ملكية العقارات واستثمارها، لكن مع مراعاة بعض الإجراءات التي وضعها هذا النظام والمتعلقة بهذه الفئة.

إلا أن النظام استثنى من ذلك تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في الدول الأعضاء ذي الرقم م/٨ وتاريخ ١٥/٢/١٤٢٢هـ في مادته التاسعة التملك داخل حدود مدينتي مكة والمدينة؛ إذ تنص هذه المادة على أنه: "تُستثنى العقارات الواقعة داخل حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم". كذلك يدل على استثناء تملك مواطني دول مجلس التعاون من التملك داخل مكة والمدينة ما جاء بالمادة (٥) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، رقم م/١٥ وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ) والتي نصت على أنه: "لا يجوز لغير

(١) المادة الثانية من المرسوم الملكي ذي الرقم م/٢٢ في ٣/٤/١٤٣٢هـ. وينظر: ملكية الأجانب للعقارات في قانون دول الخليج وشبه الجزيرة العربية، د. بدر جاسم اليعقوب، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية الصادرة عن كلية الحقوق جامعة القاهرة، العددان الأول والثاني يناير ويوليو ١٩٨٨م (ص ٣٨)، أحكام الجنسية ومركز الأجانب في دول مجلس التعاون الخليجي، د. عمر أبو بكر باخشب، مؤسسة شباب الجامعة، ١٩٩٠م: ص ٥٠٢.

السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية، أو حق الارتفاق، أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة...".

وخلاصة القول: إنه بالنظر إلى الفوائد المتحصلة والمتوقعة من وجود الأجنبي وعوائد ذلك على المصالح العامة والخاصة، وبالنظر أيضاً إلى معطيات الأهداف والعوامل الدافعة إلى تمكين غير السعودي من تملك العقار؛ فإن ما سبقت الإشارة إليه من الحفاظ على حقوق الإنسان الأساسية للإنسان، ورعاية الشريعة الإسلامية لها، والتي تعد من أبرزها حق الملكية، إنما يتوج أهمية هذه القواعد النظامية ويفسر وجودها.

لكن الحقيقة التي لا تقبل الشك أن وجود ضمان تنفيذ وفاعلية هذه القواعد الموضوعية التي تعترف لغير السعودي بتملك العقار لا يمكن إطلاق العنان لها دون وضع قواعد إجرائية وشروط، تضمن معها ممارسة هذا الحق على أرض الواقع، وهو الأمر الذي سنبينه في المطلب التالي.

المطلب الثاني

القواعد الموضوعية لتملك غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره

في الفقه والنظام

إن من مهام المسلم التي يجب أن يعمل عليها على الدوام تحويل الديار كلها ما استطاع إلى دار إسلام، والمحافظة على دار الإسلام القائمة؛ حتى لا يتغلب عليها الكفار، ويعودَ السلطان للكفر مرة أخرى، وهذا يقودنا إلى البحث في تملك غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره في دار الإسلام في الفقه، حيث إن الأصل أن الأرض لله -تعالى، ولا يحكم فيها إلا بشرعه، وتمليك الله الناس الأرض إنما هو تمليك استخلاف، لا تمليك استبدال، كما قال الله -تعالى: ﴿يَدَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوَىٰ فَيُضِلَّكَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ﴾^(١)، أي:

(١) سورة ص، الآية (٢٦).

لا يحل أن يعمل فيها إلا بما شرعه الله -تعالى، وكل عمل يغير شرعه فهو مردود^(١).

ومن أجل ذلك يرى بعض الفقهاء أنه لا يجوز للمسلم أن يتنازل عما استخلفه الله -تعالى- فيه بغير إذن منه -تعالى، سواء بعوض مالي، أو غير مالي، أو بغير عوض أصلاً، وسواء ببيع، أو هبة لغير المسلم ليحكم فيها بغير شرع الله -تعالى، فالكافر إذا ملك أرضاً فإنه يعبد عليها غير الله -تعالى، ويحكم فيها بغير شرعه -تعالى.

ومن ثم فلا يجوز تملك غير المسلم لأرض بالجزيرة العربية؛ لأنه استعلاء وعلو، وغير المسلم ممنوع من هذا العلو في بلاد المسلمين؛ لأن العلو لأهل الإسلام وحدهم، كما أن تملكه طريق للسكنى؛ لأن من السلطات والتوابع التي تترتب على حق الملكية سلطة الانتفاع، فكيف يتملك، ثم يمنع من منفعة السكن؟!^(٢).

ومن هنا فإنه لا ينبغي أن يباح لغير المسلم أسباب تملك الأرض في دار الإسلام-المملكة المباركة، كسواء العقارات، واستثمارها، أو إحياء الموات، أو أن يتملك شيئاً بالشفعة، وهذا كله في حق الذمي الذي يُقر بقاؤه في دار الإسلام بالجزيرة، ومن باب أولى بطبيعة الحال الحربي الذي يحارب الإسلام والمسلمين، فكيف لنا أن نمكنه من التملك في دار الإسلام؟

(١) ينظر: تفسير مقاتل بن سليمان، لأبي الحسن مقاتل بن سليمان بن بشر الأزدى البلخي (المتوفى: ١٥٠هـ)، المحقق: عبد الله محمود شحاتة، دار إحياء التراث، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ: ٦٤٢/٣، وتفسير الإمام الشافعي، للشافعي أبي عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ)، جمع وتحقيق ودراسة: د. أحمد بن مصطفى الفرّان (رسالة دكتوراه)، دار التدمرية، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م: ١٢٢٨/٣.

(٢) ينظر: نوازل العقار- دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، دار الميمان للنشر والتوزيع-الرياض، الطبعة الأولى ١٤٣٢هـ-٢٠١١م: ص ١٤٦ وما بعدها.

فهذا لا يباح بحال؛ لذا فقد منع العلماء من المالكية^(١)، والشافعية^(٢)، والحنابلة^(٣) ذلك كله لأهل الذمة الذين هم من أهل دار الإسلام. فما من شك بحصول الضرر من تملك غير المسلمين غير السعوديين للعقارات واستثمارها، وذلك لحرص الكفار على التمكن من ديار المسلمين، وإذا تم تمكين الكافر منها فلا شك أنه يخالف مقاصد الشريعة العامة.

وقد ذُكِرَ في كتاب أحكام أهل الذمة بعض الأحكام المتعلقة بتملك أهل الذمة في دار الإسلام فذكر: "أن أبا عبد الله سئل عن الرجل يبيع داره، وقد جاءه نصراني، فأرغبه، وزاده في ثمن الدار، ترى أن يبيع منه وهو نصراني أو يهودي أو مجوسي؟ قال: لا أرى له ذلك، يبيع داره من كافر يكفر فيها؟ يبيعها من مسلم أحب إلي. وعلق عليه ابن القيم^(٤) بقوله: "فهذا نص على

(١) ينظر: شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبد الله الخرخشي المالكي أبو عبد الله (المتوفى: ١١٠١هـ)، دار الفكر للطباعة - بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ: ٦٩/٧.

(٢) ينظر: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م: ٤٩٦/٣، تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، روجعت وصححت: على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، (د. ط) ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣م (ثم صورتها دار إحياء التراث العربي - بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ) - بأعلى الصفحة: كتاب «تحفة المحتاج في شرح المنهاج» لابن حجر الهيتمي، بعده (مفصلاً بفاصل): حاشية الإمام عبد الحميد الشرواني، بعده - مفصلاً بفاصل - حاشية الإمام أحمد بن قاسم العبادي (٩٩٢): ٢٠٢/٦.

(٣) ينظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع، محمد بن صالح بن محمد العثيمين (المتوفى: ١٤٢١هـ)، دار ابن الجوزي، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ - ١٤٢٨هـ: ٣٢٠/١٠.

(٤) هو: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد بن جرير الزرعي، ثم الدمشقي، أخذ عن: شيخ الإسلام ابن تيمية، وسليمان بن حمزة الحاكم، وأبي بكر بن عبد الدايم، أخذ عنه: برهان الدين إبراهيم بن قيم الجوزية، الحافظ ابن كثير، ابن رجب الحنبلي، وغيرهم، له: «حكم تارك الصلاة»، «زاد المعاد»، «إغاثة اللهفان»، وغير ذلك، توفي: سنة (٧٥٠هـ). تنظر ترجمته في: ذيل طبقات الحنابلة، زين الدين عبد الرحمن ابن أحمد بن رجب بن الحسن، السلافي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنبلي (المتوفى: ٧٩٥هـ)، المحقق: د. عبد الرحمن بن سليمان العثيمين، مكتبة العبيكان - الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٥م: =

المنع" (١).

ويقول ابن القيم في تعليقه على الروايات السابقة: وحقيقة الأمر أن الكفار ممنوعون من الاستيلاء على ما ثبت للمسلمين فيه حق من عقار، أو رقيق، أو زوجة مسلمة، أو إحياء موات، أو تملك بشفعة من مسلم؛ لأن مقصود الدعوة أن تكون كلمة الله هي العليا، وإنما أُقروا بالجزية للضرورة العارضة، والحكم المقيد بالضرورة مقدر بقدرها (٢).

والذين أُقروا بجواز تملك أهل الذمة في بلد المسلمين لم يعارضوا العلة التي أوردها ابن القيم وهو أن: "مقصود الدعوة أن تكون كلمة الله هي العليا" (٣). ولكنهم يرون أن إباحة التملك لهم لا يناقض أن تكون كلمة الله هي العليا؛ لأن هذا كله في مسألة فرعية خاصة، والدار دار إسلام لا يترتب على التملك فيها أية تغييرات في الوضع العام للدولة؛ لأن أهل الذمة تجري عليهم أحكام الإسلام؛ فهم ملتزمون بالصغار ودفعة الجزية، وهذا لا يمنع من أن تكون كلمة الله هي العليا، أما إذا كان الأمر متعلقاً بالتملك العام أو التنازل العام أو التفريط العام الذي يترتب عليه تغييرات دائمة في وضع الدولة، ويؤدي إلى التسليم والإقرار للكفار بأحقيتهم في تملك بلد المسلمين أو جزء منها، والتصرف فيها تصرف المالك في ملكه، والذي يترتب عليه الموافقة على تحويل دار الإسلام إلى دار كفر؛ فلا شك أن هذا الوضع العام يفوق الوضع الخاص أو الجزئي بمراحل كبيرة، وهو

٣٦٢/١. والدرر الكامنة ي أعيان المائة الثامنة: أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى: ٨٥٢هـ)، المحقق: مراقبة / محمد عبد المعيد ضان، مجلس دائرة المعارف العثمانية - صيدر آباد/ الهند، الطبعة: الثانية، ١٣٩٢هـ / ١٩٧٢م: ١٣٧/٥.

(١) ينظر: أحكام أهل الذمة، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية (المتوفى: ٧٥١هـ)، المحقق: يوسف بن أحمد البكري، شاعر بن توفيق العاروري، رمادى للنشر - الدمام - الطبعة الأولى، ١٤١٨ - ١٩٩٧م: ١/٥٧٧.

(٢) ينظر: السابق: ١/٥٨٦.

(٣) ينظر: أحكام أهل الذمة: ١/١١٠.

ممنوع منعا باتاً.

ومنع أهل الذمة من التملك في دار الإسلام يدل من باب أولى على منع تملك الحربي، بل ليس بين الحربي وبين المسلمين إلا علاقة القتال كما دلت على ذلك النصوص المتكاثرة، وقد نهي الله -تبارك وتعالى- عن موادة الذين أخرجوا المسلمين من ديارهم أو ظاهرها (عاونوا) على إخراجهم، قال الله -تعالى: ﴿إِنَّمَا يَنْهَدِكُمُ اللَّهُ عَنِ الَّذِينَ قَتَلُوا فِي الدِّينِ وَأَخْرَجُوا مِنْ دِيَارِكُمْ وَظَاهَرُوا عَلَىٰ إِخْرَاجِكُمْ أَن تَوَلَّوهُمْ﴾^(١)، فلا يجوز تولى الكافرين الذين أخرجوا المسلمين من ديارهم، وتمليك الكفار وتمكينهم من أرض دار الإسلام من الموالات؛ لأن الموالات تعني المناصرة، وفي إعطائهم أرض المسلمين أعظم المناصرة والتمكين، كما أن الموافقة والإقرار على التنازل عن الأرض - تحت أية ذريعة - يدخل في المظاهرة، فمن وافق على التنازل أو قبول التعويض فقد ظاهر - أي: عاون - على إخراج أهل الديار من ديارهم.

مما تقدم يتبين أنه لا يجوز تملك الحربي غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره في المملكة، وفقاً لأحكام الفقه الإسلامي.

فبيعتة محمد ﷺ انحصر الصلاح في المؤمنين به، وانحصرت وراثة الأرض في التابعين لهديه ورسالته، ولا يخرجها الله من أيديهم إلى غيرهم إلا بذنوبهم وتقصيرهم، قال الله -تعالى: ﴿إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ﴾^(٢)، وقال -تعالى: ﴿وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزُّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ﴾^(٣).

يقول ابن كثير في تفسير هذه الآية: يقول -تعالى- محبراً عما حتمه وقضاه لعباده الصالحين من السعادة في الدنيا والآخرة، ووراثة الأرض في الدنيا والآخرة،

(١) سورة الممتحنة، الآية (٩).

(٢) سورة الأعراف، الآية (١٢٨).

(٣) سورة الأنبياء، الآية (١٠٥).

كقوله - تعالى: ﴿إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ﴾^(١)،
 وقال: ﴿إِنَّا لَنَنْصُرُ رُسُلَنَا وَالَّذِينَ ءَامَنُوا فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَيَوْمَ يَقُومُ الْأَشْهُدُ﴾^(٢)،
 وقال: ﴿وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَيَسْتَخْلِفَنَّهُمْ فِي الْأَرْضِ كَمَا
 اسْتَخْلَفَ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ وَلَيُمَكِّنَنَّ لَهُمْ دِينَهُمُ الَّذِي ارْتَضَى لَهُمْ وَلَيُبَدِّلَنَّهُمْ مِنْ بَعْدِ
 خَوْفِهِمْ أَمْنًا﴾^(٣)، فأخبر - تعالى - أن هذا مكتوب مسطور؛ فهو كائن قدرًا وحقيقة
 لا محالة^(٤).

ويتبين كذلك وجود خلاف بين الفقهاء في مسألة تملك الذمي والمستأمن والمعاهد
 على قولين.

ومن ذلك، انتهينا إلى عدة أمور:

أولها: أنه لا يجوز تملك غير السعودي غير المسلم للعقار، بأي سبب كان داخل
 المشاعر المقدسة، وسقنا من الأدلة الواردة في هذا الصدد من الكتاب والسنة ما
 يؤكد على حرمة هذه الأماكن، وأنها محلٌّ للحج، ومن ثم فهي أوقاف لا يجوز
 التملك فيها.

ثانيها: أنه لا يجوز لغير السعودي غير المسلم تملك العقار داخل حدود مدينتي مكة
 والمدينة.

ثالثها: أما بالنسبة لتملك غير السعودي غير المسلم للعقار خارج حدود مكة
 والمدينة ففيه خلاف بين الفقهاء، فبعضهم يُجوز له ذلك بإذن الإمام إن كان غير
 حربي، وهو رأي أبي حنيفة - رحمه الله، وبعضهم الآخر لا يجوز له ذلك، وهو

(١) سورة الأعراف، الآية (١٢٨).

(٢) سورة غافر، الآية (٥١).

(٣) سورة النور، الآية (٥٥).

(٤) ينظر: تفسير القرآن العظيم، لأبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي

(المتوفى: ٧٧٤هـ)، المحقق: محمد حسين شمس الدين، دار الكتب العلمية، منشورات محمد علي بيضون

- بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٤١هـ: ٣٣٧/٥.

قول أحمد والشافعي^(١) - رحمهما الله.

وقد وضع النظام القواعد العامة ما يسري على المسلم وغير المسلم من الأجنب غير السعوديين، وفي ذات الوقت فرق في التملك بين ما إذا كان داخل مكة والمدينة وخارجهما، حيث نصت المادة الخامسة على ما يلي: "لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب الملكية، أو حق الارتفاق، أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة أو المدينة المنورة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية، وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الوقف، على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد عن سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة"^(٢).

أما خارج مكة والمدينة فقد نصت النصوص في النظام على جواز ذلك ومنها: يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام^(٣).

كذلك أجاز النظام التملك للمستثمرين بشروط، منها: ما نصت عليه المادة

(١) ينظر: الأم، لأبي عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ)، دار المعرفة، بيروت، (د. ط) ١٤١٠هـ/١٩٩٠م: ١٨٧/٤.

(٢) المادة الخامسة من قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ وتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ الخاص بتملك غير السعوديين.

(٣) المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ.

الأولى (إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مباني أو أرض لإقامة مباني عليها، واستثمارها بالبيع أو التأجير؛ فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ، كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته)^(١).
وهذه الأحكام السابق ذكرها يشترك فيها غير السعودي المسلم والكافر على حد سواء.

(١) المادة الأولى فقرة (ب) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ٨/٤/١٤٢١هـ.

المبحث الثاني

الإجراءات الشكلية لتملك غير السعوديين للعقار واستثماره

في الفقه والنظام

وفيه مطلبان:

المطلب الأول

الإجراءات الشكلية لتملك غير السعودي المسلم للعقار واستثماره

في الفقه والنظام

لم يكن ليضع الفقه الإسلامي شروطاً أو إجراءات شكلية معينة لتملك العقار لأحد رعايا الدولة الإسلامية في مكان ما منها؛ إذ لا يوجد سوى الإجراءات العادية التي تسبق العقد من الرضا والقبول، وغيرهما؛ حيث إنه يجوز للمسلم غير السعودي دخول المملكة والإقامة فيها، فيجوز له تملك أسهم في شركات المساهمة، بناء على قول من أجاز شركات المساهمة؛ إذا لا مانع شرعاً يمنع غير السعودي من تملك أسهم في شركات سعودية؛ حيث إن شرط التملك في الفقه الإسلامي قائم على العقد بشروطه العامة، والتي منها أهلية التعاقد، والرضا بين الطرفين أو الأطراف، والصيغة، وكون المملك حلالاً، فإذا ما توفرت هذه الشروط جاز لغير المسلم تملك أسهم في شركات مساهمة سعودية^(١).

(١) ينظر: التجريد، لأحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان، أبي الحسين القُدوري (المتوفى: ٤٢٨هـ)، المحقق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ. د محمد أحمد سراج، أ. د علي جمعة محمد، دار السلام - القاهرة، الطبعة الثانية ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م: ٩ / ٤٤١٥، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين، أبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م: ٧ / ١٨٦، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، لشهاب الدين، أحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم بن مهنا، النفرابي الأزهرى المالكي (المتوفى: ١١٢٦هـ)، دار الفكر، (د. ط) ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م: ٢ / ٨٠، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (المتوفى: ٤٥٠هـ)، المحقق: الشيخ علي محمد معوض، الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب =

لكن النظام السعودي مثَّلت فيه القواعد الموضوعية المنظمة لحق غير السعوديين في تملك العقار اعترافاً وتويجاً للقواعد الشرعية في المساواة والعدالة بين الأفراد بشكل يضمن حرية هؤلاء في التملك، ويضمن الحماية النظامية لهذا الحق، إلا أن هذا الحق لا يمكن أن يبنى على عشوائية في التطبيق، من غير أن تكون ثمة أصول نظامية يشكل تطبيقه وسيلة بناء لا هدم في ضوء غيابها.

ومن هنا ذهب المنظم إلى ضرورة وضع بعض الإجراءات الشكلية التي تمنع العشوائية في التطبيق، من غير أن تكون ثمة أصول وقواعد نظامية يشكل تطبيقها وسيلة بناء لا هدم في ضوء غيابها.

وهنا ذهب المنظم إلى ضرورة موافقة الجهة التي تصدر الترخيص بمزاولة النشاط المهني أو الحرفي أو الاقتصادي للمستثمر الذي يريد تملك العقار اللازم لمزاولة هذا النشاط، على أن يكون هذا الترخيص من الهيئة العامة للاستثمار، وهنا نجد أن المنظم أعطى الهيئة سلطة تقديرية واسعة لتمارس دورها الرقابي على حسن تطبيق المقتضى النظامي، ومراعاة توافر الشروط الموضوعية، وانتفاء الموانع الشرعية أو النظامية^(١).

أما فيما يتعلق بالعقارات الخاصة بالسكن الخاص للمقيمين إقامة نظامية، فقد نص النظام على ضرورة إصدار ترخيص بالتملك من وزارة الداخلية، وأما تملك المقار الرسمية وسكن أعضاء الممثلات الأجنبية والهيئات الدولية والإقليمية؛ فقد رأى النظام ضرورة الحصول على ترخيص من وزير الخارجية^(٢).

العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م: ١٣ / ٥، المغني، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهرير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠ هـ)، مكتبة القاهرة، (د. ط) ١٣٨٨ هـ - ١٩٦٨ م: ١٠٣ / ٥.

(١) يراجع أحكام فقرة (ب) المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧ / ٤ / ١٤٢١ هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ.

(٢) ينظر: الفقرة أ، ب من المادة الأولى، وكذا المادة الثانية والثالثة من نظام تملك غير السعوديين للعقار =

وإلى جانب الترخيص من الجهات المشار إليها في المواد السابقة لتملك العقار، فهناك جهات أخرى تختص أيضًا بهذا الترخيص في بعض الحالات، فقد نصت المادة الرابعة من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على أنه: "يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء -في غير الحالات السابقة- تملك العقار للسكن الخاص"^(١).

والحالات السابقة المقصودة: هي حالة التملك للعقار من قبل المستثمر، سواء أكان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا اللازم لمباشرة نشاطه الاستثماري الصادر به الترخيص، وحالة العقار اللازم لسكن المقيم، وحالة العقار اللازم لإقامة البعثات الدبلوماسية والهيئات الدولية، وذلك وفقًا للاتفاقيات الدولية مع شرط المعاملة بالمثل بين هذه الدول والمملكة العربية السعودية، أما في غير هذه الحالات الثلاث فيجوز لرئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بالموافقة على تملك الأجنبي للعقار لسكنه الخاص، وهي سلطة لرئيس المجلس له الأخذ بها وعدم الأخذ بها.

وهنا نجد أن المنظم أعطى جهات الاختصاص المذكورة في النظام، وهي: رئيس مجلس الوزراء، ووزارة الداخلية، ووزارة الخارجية، والهيئة العامة للاستثمار -أعطاهما سلطة تقديرية بحسب الأحوال، وتقوم هذه الجهات وفقًا لهذه الصلاحية بممارسة دورها الرقابي على حسن تطبيق المقتضى النظامي، ومراعاة توفر الشروط الموضوعية للتملك، بعد انتفاء الموانع الشرعية والنظامية^(٢).

وهذه الموافقة على التراخيص المشار إليها في الحالات الثلاث، والموافقة في الحالة الرابعة لا بد أن تسبق إجراءات نقل الملكية إلى الأجنبي، حيث ينتقل العقار من ملكية البائع إلى ملكية المشتري غير السعودي، سواء أكان البائع شخصًا

واستثماره.

(١) المادة الرابعة من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(٢) ينظر: نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة: ص ١٤٥ وما بعدها.

طبيعياً أو شخصاً معنوياً، فإجراءات نقل الملكية تضطلع بها وزارة العدل عن طريق المحاكم وكتابات العدل، حيث يختص كاتب العدل بتوثيق العقود والإقرارات الشرعية، وإصدار الصكوك المتعلقة بها،... ومن بين هذه العقود والإقرارات التي يختص كاتب العدل بتوثيقها: أ. انتقال ملكية العقارات^(١).

ووفقاً لذلك فإن كاتب العدل يختص بتوثيق العقود عن طريق نقل ملكية محتوى الصك أو جزء منه من طرف إلى آخر، وهو المسمى بالإفراغ. ولما كانت الجهة المختصة بالترخيص هي التي توافق على تملك الأجنبي للعقار - وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره - فإنه - وبموجب نظام الاستثمار الأجنبي - تكون الهيئة العامة للاستثمار هي الجهة المختصة بالترخيص للمستثمرين غير السعوديين، وبالتالي فالموافقة على التملك تصدر بتوقيع محافظ ورئيس الهيئة العامة للاستثمار أصالة، والذي فوض وكيل المحافظ لخدمات الاستثمار^(٢).

وبناء على ما تقدم فإنه من الواجب على المحاكم القائمة بعمل كتابة العدل، وكذلك كتابات العدل أن تراعي ما يلي:

أولاً: توثيق وتسجيل العقار باسم الشركة أو المؤسسة، حسب ما يرد اسمها في قرار الموافقة على تملك العقار الذي يصدر من الهيئة العامة للاستثمار، مع مراعاة ما تقضي به التعليمات المنظمة لنقل ملكية العقار المفرغ، حيث لا يجوز لكاتب العدل توثيق ملكية قطعة مفرغة من أرض إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك من البلدية المختصة. أما إذا كان العقار ضمن مخطط معتمد، فيفرغ بناء على ذلك، مع ضرورة إيضاح رقم المخطط، ورقم القطعة، وحدودها، وأطوالها،

(١) المادة الثانية من لائحة اختصاص كتاب العدل، الصادرة بتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣ ت/٢٤٦٠ في ٢٥/٥/١٤٢٥هـ.

(٢) آلية تطبيق نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادرة بتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣ ت/٢٠١٣ في ١٩/٦/١٤٢٣هـ.

ومساحتها، وما يتعلق بالمساحة والأطوال والقيمة يتعين تدوينه في صك الإفراغ، كتابة ورقمًا، والتأشير عليها في المخطط، وفي بيان ما يرفق به محتويًا تسلسل أرقام القطعة بما يفيد أنها أُفِرِغَتْ بموجب صك يشار إلى رقمه وتاريخه^(١).

ثانيًا: اعتبار مندوب الشركة التي تمت الموافقة لها على التملك ممثلًا لها ومفوضًا منها بالتوقيع على ضبط المبيعة، وإتمام إجراءات استخراج الصك واستلامه. ويتضح ذلك من الخطابات المرفق بها قرارات تملك العقار الصادرة من الهيئة، والتي تتضمن اسم هذا المندوب المفوض حسب نظام الشركة في إتمام إجراءات نقل الملكية للشركة المستثمرة^(٢).

ثالثًا: على كاتب العدل أن ينص في الصك على الأمور الآتية:

أ- ضوابط الاستثمار الواردة في قرار التمليك الصادر عن الهيئة لكل حالة على حدة.

ب- ضم العقار إلى رأس مال الشركة بعد نقل الملكية إلى المستثمر.

ج- أن ينص في الصك على أن يلتزم المستثمر بتهيئة العقار والاستفادة منه للغرض الذي تم التملك من أجله.

د- أن ينص في الصك على أن لا يتم التصرف في العقار تصرفًا ناقلاً للملكية أو الحكر أو الهبة إلا بعد موافقة الهيئة العامة للاستثمار.

رابعًا: الصكوك الصادرة عن مباني أو أراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير، وهي ما جاء بنص الفقرة (ب) من المادة الأولى من النظام، إذا كانت على أرض فضاء ينص بالصك على أن تستكمل الشركة، أو المالك، بناء العقار خلال مدة زمنية أقصاها خمس سنوات من تاريخ تسجيل الأرض باسمه، وإلا كان

(١) المادة الرابعة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل، الصادرة بتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣ ت/٢٤٦٠ في ٢٥/٥/١٤٢٥هـ.

(٢) ينظر: آلية تطبيق نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادرة بتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣ ت/٢٠١٣ في ١٩/٦/١٤٢٣هـ.

للهيئة التقدم إلى الجهة المختصة بطلب الإذن بالتصرف في العقار^(١).
خامسًا: أن تقوم المحاكم وكتابات العدل التي تصدر منها صكوك التملك لغير السعوديين بتزويد الهيئة بصورة طبق الأصل من الصك الذي تصدره مباشرة وبصفة رسمية على عنوان وكيل الهيئة لخدمات الاستثمار.
سادسًا: الصكوك الصادرة وفقًا لنظام تملك غير السعوديين للعقار ينظم بشأنه صك مستقل^(٢).

سابعًا: أنه يجب على كاتب العدل عند إجراء المعاملة ببيع العقار العائد لغير السعوديين من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي مراعاة أنه قد تم تحصيل النسبة المقررة من قيمة العقار عن طريق الإدارة المالية بوزارة العدل، أو مؤسسة النقد العربي السعودي، أو أحد فروعها، ويشار في الضبط إلى رقم وتاريخ أمر الاستيفاء الذي يتم لصالح الدولة^(٣).

وفيما يتعلق بالعقارات التي نص النظام على تملكها لغير السعوديين لإقامة سكن خاص، أو لإقامة مقرات للبعثات الدولية، أو ممثليات الدول الأجنبية؛ فإنه يراعى القيود التي أوردها النظام بخصوص إصدار ترخيص بذلك من وزارة الداخلية ووزارة الخارجية حسب جهات التملك، وذلك وفقًا لم جاء في نص المادتين الثانية

(١) ينظر: الفقرة (ب) من المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، رقم م/١٥ وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ).

(٢) ينظر: آلية تطبيق نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادرة بتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣ ت/٢٠١٣ في ١٩/٦/١٤٢٣هـ.

(٣) المادة الثانية والأربعون من لائحة اختصاص كتاب العدل السابق الإشارة إليها، وتصدر الإشارة هنا إلى المرسوم الملكي رقم م/٤ وتاريخ ٤/٩/١٤٣٠هـ بالموافقة على لإضافة عبارة: كما يستوفي رسم قدره ١٠% من قيمة المثل عند انتقال الملكية بطريق آخر غير البيع، عدا حالات الإرث، أو الوصية، أو الوقف، أو الهبة، أو التنازل بلا مقابل لأحد الأقارب من الدرجة الأولى، أو التبرع للجهات الخيرية كالأوقاف ونحوها...، المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء ذي الرقم ١٤٩ في ٢٥/١١/١٣٧٧هـ، المتوج بالمرسوم الملكي ذي الرقم ٤٤ في ٢٩/١١/١٣٧٧هـ.

والثالثة من النظام، وكذلك الحالة الخاصة بموافقة رئيس مجلس الوزراء وفقاً للمادة الرابعة. فلا بد إداً من وجود هذه الموافقات قبل مباشرة المحاكم أو كتابات العدل لمهامها في اتخاذ إجراءات نقل الملكية العقارية إلى الأجنبي^(١).

على أنه يراعى في كل الحالات السابقة للتملك أن لا يقدر في حق الدولة في نزع ملكية العقارات لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة، وهذا الإجراء يتم تطبيقه أيضاً على مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، ومنها المملكة العربية السعودية، وذلك مقابل تعويض عادل للمالك وفقاً للأنظمة، مع إقرار حق المالك المنزوعة ملكيته -أيّاً كان- في تملك عقار آخر.

وخلص القول:

إن الإجراءات الشكلية التي تخص نقل الملكية العقارية لغير السعوديين تخضع للإجراءات المتبعة في المحاكم وكتابات العدل حسب لائحة الاختصاص، ووفقاً للتعليمات الخاصة في هذا المجال، والواردة من الجهات ذات الصلة المشار إليها في النظام، وهي: الهيئة العامة للاستثمار، ووزارة الداخلية، ووزارة الخارجية، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك رئيس مجلس الوزراء في الحالات الخاصة بموافقته. ومن هذا يتضح لنا أن المنظم إنما سعى بكل جدية إلى توفير الأرضية المشتركة التي تمكن المستثمر من العمل في بيئة استثمارية محفزة وآمنة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى قصد توفير ضمانات كافية للمواطنين في عدم المنافسة غير المجدية عن طريق تسيير بعض المستثمرين وراء مشاريع وهمية يراود من ورائها الاستحواذ على العقارات المملوكة بشكل لا تتحقق منه الفائدة، ولا تنعكس بشكل أو بآخر على التنمية الاقتصادية، وهذا ما دفع بالمنظم وكافة القطاعات المعنية إلى تقرير بعض الأحكام التي تهدف إلى ضبط تلك الممارسات، واشتراط عدد من التدابير الشكلية التي يلزم مراعاتها حين الإقدام على الاستثمار داخل المملكة في أي من

(١) ينظر: أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة: ص ٢٥٢.

المجالات المرخص بها.

ولعل ما يعزز هذه الرؤية تلك القيود التي أوردتها المنظم على تملك غير السعوديين للعقار، والتي تعكس حرص المنظم على جدية الاستثمار وأهميته، وأن يعكس هذا التملك إيجاباً لا سلباً على مصالح المملكة^(١).

المطلب الثاني

الإجراءات الشكلية لتملك غير السعودي غير المسلم للعقار واستثماره

في الفقه والنظام

منعاً لتكرار ما سبق الحديث فيه، فإننا نحيل إلى ما سبق الحديث عنه من حيث إن الفقه الإسلامي لم يكن يجيز تملك غير المسلمين للعقار داخل المشاعر المقدسة، وكذا داخل حدود مكة والمدينة إلا في المدة المسموح بها، وعلى أن يكون تملك منفعة - ملكاً ناقصاً - وفي جواز تملكهم للعقار خارج حدود مدينتي مكة والمدينة.

ومن ثم فليست هناك إجراءات شكلية تذكر تخص تملك غير السعودي غير المسلم لعقار داخل المملكة؛ إذ هو غير جائز من حيث الموضوع، وبالتالي فهو غير جائز بالتبعية من حيث الشكل.

أما في النظام، فليس هناك من فرق بين غير السعودي المسلم وغير المسلم في التملك، فالإجراءات الشكلية السابق ذكرها في المطلب السابق بالنسبة لغير السعودي المسلم، تسري أيضاً على غير السعودي غير المسلم.

(١) ولعل هذا ما دفع المنظم لإضافة مادة تاسعة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٤٣ في ١٤٣٢/٦/٢٨هـ والتي تنص على أنه: تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء".

- ويفترض أن تعالج هذه اللائحة كثيراً من أوجه القصور وتقدم حلولاً للإشكالات العملية بالنص على الشروط الشكلية والموضوعية التفصيلية اللازم توافرها عند تملك غير السعوديين للعقار.

الخاتمة

تشتمل على النتائج التي توصل إليها البحث، ومنها:

- ارتباط أنظمة المملكة العربية السعودية ذات العلاقة بالملكية العقارية بأحكام الشريعة الإسلامية أساسًا واستمداً.
- أن أنظمة المملكة العربية السعودية ذات العلاقة بالملكية العقارية قد قررت حق غير السعودي في تملك العقار وفقاً للضوابط المقررة.
- أجازت أنظمة المملكة العربية السعودية التملك في الشركات المساهمة العقارية وفقاً للضوابط المقررة.
- فرق النظام السعودي بين تملك العقار لغير السعودي المسلم بين ما إذا كان التملك داخل مكة والمدينة أو خارجهما.
- قرر النظام السعودي الخاص بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره عدم جواز تملك غير السعودي المسلم لأي أرض في حدود المدينتين مكة والمدينة.
- عهد النظام الأساسي للحكم إلى السلطة التنظيمية بسلطة وضع الأنظمة واللوائح فيما يحقق المصالح ويمنع المفساد في شئون الدولة، وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- أتى نظام تملك غير السعوديين للعقار بوضع آلية يتمكنون فيها من تملك العقار بما ليس فيه تفريط بالمصلحة العامة للبلاد أو إضرار بها.
- أقروا بحق الملكية العقارية لغير السعودي وفقاً للنصوص النظامية.
- ذهب المنظم إلى مبدأ التسوية بين مواطني دول مجلس التعاون في اكتساب ملكية العقارات واستثمارها، مع مراعاة بعض الإجراءات التي وضعها هذا

- النظام والمتعلقة بهذه الفئة، ولكن هذا التملك يكون داخل حدود مدينتي مكة والمدينة.
- الحفاظ على حقوق الإنسان الأساسية، ورعاية الشريعة الإسلامية لها، والتي تعد من أبرزها حق الملكية.
 - لا يجوز تملك غير السعودي غير المسلم للعقار بأي سبب كان داخل المشاعر المقدسة.
 - يجوز للمسلم غير السعودي دخول المملكة والإقامة فيها، ويجوز له تملك أسهم في شركات المساهمة، بناء على قول من أجاز شركات المساهمة؛ لأن شرط التملك في الفقه الإسلامي قائم على العقد بشروطه العامة.
 - ذهب المنظم إلى ضرورة وضع بعض الإجراءات الشكلية التي تمنع العشوائية في التطبيق، من غير أن تكون ثمة أصول وقواعد نظامية يشكل تطبيقها وسيلة بناء لا هدم في ضوء غيابها.
 - الإجراءات الشكلية التي تخص نقل الملكية العقارية لغير السعوديين تخضع للإجراءات المتبعة في المحاكم وكتابات العدل حسب لائحة الاختصاص، ووفقاً للتعليمات الخاصة في هذا المجال.
 - الإجراءات الشكلية بالنسبة لغير السعودي المسلم، تسري أيضاً على غير السعودي غير المسلم.

فهرس المصادر والمراجع

- القرآن الكريم.

- ١- أحكام أهل الذمة، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد، شمس الدين، ابن قيم الجوزية (المتوفى: ٧٥١هـ)، المحقق: يوسف بن أحمد البكري، شاعر بن توفيق العاروري، رمادى للنشر - الدمام - الطبعة الأولى، ١٤١٨ - ١٩٩٧م.
- ٢- أحكام الجنسية ومركز الأجانب في دول مجلس التعاون الخليجي، د. عمر أبو بكر باخشب، مؤسسة شباب الجامعة، ١٩٩٠م.
- ٣- الأم، لأبي عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلي القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ)، دار المعرفة، بيروت، (د. ط) ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.
- ٤- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لعلاء الدين، أبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
- ٥- التجريد، لأحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان، أبي الحسين القدوري (المتوفى: ٤٢٨هـ)، المحقق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، أ. د محمد أحمد سراج، أ. د علي جمعة محمد، دار السلام - القاهرة، الطبعة الثانية ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- ٦- تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، روجعت وصححت: على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، (د. ط) ١٣٥٧هـ - ١٩٨٣م (ثم صورتها دار إحياء التراث العربي - بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ).

- ٧- تفسير القرآن العظيم، لأبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي (المتوفى: ٧٧٤هـ)، المحقق: محمد حسين شمس الدين، دار الكتب العلمية، منشورات محمد علي بيضون - بيروت -، الطبعة الأولى، ١٤١٩ هـ.
- ٨- تفسير مقاتل بن سليمان، لأبي الحسن مقاتل بن سليمان بن بشير الأزدي البلخي (المتوفى: ١٥٠هـ)، المحقق: عبد الله محمود شحاتة، دار إحياء التراث، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٣ هـ.
- ٩- تملك الأجنب للعقارات والمنقولات في القانونين المصري والمقارن، د. أبو العلا النمر، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى ١٩٩٧م - ١٤١٧هـ.
- ١٠- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (المتوفى: ٤٥٠هـ)، المحقق: الشيخ علي محمد معوض، الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩م.
- ١١- الدرر الكامنة في أعيان المائة الثامنة: أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى: ٨٥٢هـ)، المحقق: مراقبة / محمد عبد المعيد ضان، مجلس دائرة المعارف العثمانية - صيدر آباد/ الهند، الطبعة: الثانية، ١٣٩٢هـ / ١٩٧٢م.
- ١٢- ذيل طبقات الحنابلة، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السلامي، البغدادي، ثم الدمشقي، الحنبلي (المتوفى: ٧٩٥هـ)، المحقق: د. عبد الرحمن بن سليمان العثيمين، مكتبة العبيكان - الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٥ م.
- ١٣- شرح مختصر خليل، للخرشي، محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبي عبد الله (المتوفى: ١١٠١هـ)، دار الفكر للطباعة - بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ.

- ١٤- الشرح الممتع على زاد المستقنع، محمد بن صالح بن محمد العثيمين (المتوفى: ١٤٢١هـ)، دار ابن الجوزي، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ - ١٤٢٨هـ.
- ١٥- الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، لشهاب الدين، أحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم بن مهنا، النفراوي الأزهري المالكي (المتوفى: ١١٢٦هـ)، دار الفكر، (د. ط) ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- ١٦- مدخل لدراسة القانون، محمد جلال السعيد، دار الأمان، الرباط، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م.
- ١٧- المغني، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، (د. ط) ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م.
- ١٨- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- ١٩- نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، دار الميمان، الرياض، السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م.
- ٢٠- الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- المجلات والأبحاث والرسائل العلمية:
- ٢١- أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، د. عبد الله بن محمد أبا الخيل، بحث محكم منشور بمجلة العدل، السنة الخامسة عشرة، العدد (٦٠) شوال ١٤٣٤هـ.

٢٢- تفسير الإمام الشافعي، للشافعي، أبي عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلي القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ)، جمع وتحقيق ودراسة: د. أحمد بن مصطفى الفران (رسالة دكتوراه)، دار التدمرية، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.

٢٣- ملكية الأجانب للعقارات في قانون دول الخليج وشبه الجزيرة العربية، د. بدر جاسم اليعقوب، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية الصادرة عن كلية الحقوق جامعة القاهرة، العددان الأول والثاني، يناير ويوليو، ١٩٨٨م.