

358936 - ما حكم بيع الدولة أراضي مع المنع من بيعها أو هبتها إلا بعد بنائها؟

السؤال

اشتريت قطعة أرض من البلدية - التابعة الدولة - بعقد موثق، يشترط فيه عدم البيع أو الهبة إلا بعد إتمام البناء، بعد مدة احتجت إلى المال، فاتفقت مع أختي وزوجها على البيع بشرط أن تتم عملية البناء، ثم نقل الملكية، ثم التصرف فيه، حررت لزوج أختي توكيلاً من أجل مباشرة الأشغال، ولكنه لم يتم البناء؛ بسبب المكان الموجود فيه القطعة غير مهيب، بعد سنوات توفي زوج أختي، وهو السبب الذي جعلني أجدد التوكيل لابن أختي، من أجل إتمام ما اتفقنا عليه مع والده رحمه الله تعالى، فأصدرت الدولة منشوراً وزارياً تجيز فيه البيع المعلق، ولم أكن قد اطلعت على هذا المنشور، استغل ابن أختي التوكيل وباع القطعة باسمي إلى شخص ثالث لا أعرفه. فما صحة هذا البيع من جهة؟ ومن جهة أخرى من هو أحق بالمال المسجل في عقد البيع هذا؟ مع العلم إن القطعة اشتريتها سنة 1996 بمبلغ 34850 ديناراً، وبعثتها لزوج أختي بمبلغ 40000 دج سنة 2006، وباعها ابن أختي 1500000 ديناراً، سنة 2018، ث وعند استخراج شهادة السلبية للممتلكات العقارية، منحت لي الوثيقة على إنني بعت إلى هذا السيد بمبلغ 1500000 ديناراً وقبضته منه.

ملخص الإجابة

يجوز للدولة أن تبيع أرضاً لأحد مواطنيها، مع حظر البيع والهبة إلى أن يبنيتها. وهذا من باب تقييد الدولة للمباح للمصلحة.

وبيعك للأرض قبل بنائها، فيه مخالفة للدولة، لكن البيع صحيح. وعليه؛ فتصرف ابن أختك في الأرض بعد ذلك تصرف صحيح، وما ربحه من بيع الأرض فهو له؛ لأنه باع ما يملك. ولا يضر كونه باع الأرض وهي باسمك، فالمعول عليه أنها لم تعد ملكاً لك، وصارت ملكاً له، يتصرف فيه كيف شاء.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولاً:

حكم بيع الدولة لأراض مع اشتراط عدم بيعها

يجوز للدولة أن تبيع أرضاً لأحد مواطنيها، مع حظر البيع والهبة إلى أن يبنيتها. وهذا من باب تقييد الدولة للمباح للمصلحة،

حتى لا يأخذ الناس أراضٍ لا يحتاجونها وتبقى معطلة، والأصل الالتزام بقرار الدولة الموضوع للمصلحة العامة.

قال في "تحفة المحتاج" (3/ 71): "الذي يظهر: أن ما أمر به، مما ليس فيه مصلحة عامة: لا يجب امتثاله، إلا ظاهراً فقط. بخلاف ما فيه ذلك؛ يجب باطناً أيضاً." انتهى.

أو هو من باب بيع وشرط، فتبيع الدولة الأرض بشرط أن تبنى خلال مدة معينة وإلا سحبت من مشتريها، والبيع وشرط لا حرج فيه ما لم يخالف مقصود الشرع؛ لقوله صلى الله عليه وسلم: **الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ** رواه أبو داود (3594)، وصححه الألباني في "صحيح أبي داود".

وروى البيهقي (14826) عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ غَنْمٍ عَنْ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: "إِنَّ مَقَاتِعَ الْحُقُوقِ عِنْدَ الشُّرُوطِ" وصححه الألباني في "الإرواء" (6/ 303).

وقال البخاري في صحيحه: "بَابُ إِذَا اشْتَرَطَ الْبَائِعُ ظَهَرَ الدَّائِبَةُ إِلَى مَكَانٍ مُسَمًّى جَازًا".

وقال: "بَابُ مَا يَجُوزُ مِنَ الْإِشْتِرَاطِ.... قَالَ شُرَيْحٌ: مَنْ شَرَطَ عَلَى نَفْسِهِ طَائِعًا غَيْرَ مُكْرَهٍ فَهُوَ عَلَيْهِ وَقَالَ أَيُّوبُ: عَنْ ابْنِ سِيرِينَ: إِنَّ رَجُلًا بَاعَ طَعَامًا، وَقَالَ [أي: المشتري]: إِنْ لَمْ آتِكَ الْأُرْبَعَاءَ فَلَيْسَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ بَيْعٌ، فَلَمْ يَجِئْ، فَقَالَ شُرَيْحٌ لِلْمُشْتَرِي: أَنْتَ أَخْلَفْتَ، فَقَضَى عَلَيْهِ."

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بخصوص الشرط الجزائي: "يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الربا الصريح." انتهى.

ثانياً:

حكم بيع أرض اشترط على المشتري عدم بيعها قبل بنائها

بيعت الأرض قبل بنائها، فيه مخالفة للدولة، لكن البيع صحيح. وعليه؛ فتصرف ابن أختك في الأرض بعد ذلك تصرف صحيح، وما ربحه من بيع الأرض فهو له؛ لأنه باع ما يملك. ولا يضر كونه باع الأرض وهي باسمك، فالمعول عليه أنها لم تعد ملكاً لك، وصارت ملكاً له، يتصرف فيه كيف شاء.

والله أعلم.