بيع وشراء الأراضي الوقفية والزراعية

المعاملات المالية · حكم بيع وشراء الأراضي الوقفية والزراعية بعد تحويلها إلى سكنية

السؤال

صاحب مكتب عقار وتعرض عليه قطع اراضي وبيوت بيعا وشراء بعضها اراضي وقفية مؤجرة زراعية وتم تقسيمها وبيعها وبعضها بنيت بيوت عليها، وهنالك اراضي طابو زراعية وتم تقسيمها وبيعها علما أن الدولة لم تخصصها سكنية، وهنالك اراضي زراعية تابعة للدولة مؤجرة مساطحة وتم تقسيمها وبناء بيوت عليها بدون موافقة الدولة ، ما حكم التعامل مع هذه الحالات بيعا وشراء؟

الجواب

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى أله وصحبه وسلم.

أما بعد:

أولا: لا يجوز التعامل ولا ترويج معاملة تقسيم الاراضي الزراعية الموقوفة، ولا بيعها، ولا بناء البيوت عليها، ولا تغيير صنفها من زراعية الى سكنية؛ لأن هذه التصرفات اعتداء على حرمة الوقف الذي دخل في ملك الله تعالى، قال الله تعالى: (فَمَنْ بَدَّلَهُ بَعْدَمَا سَمِعَهُ فَإِنَّمَا إِثْمُهُ عَلَى الَّذِينَ يُبَدِّلُونَهُ إِنَّ اللَّهَ سَمِيعٌ عَلِيمٌ) (البقرة:181).

ثانيا: حين يؤشر على الاراضي بأنها زراعية ويمنع جعلها سكنية؛ فإنما يحصل هذا القرار من: جهة خاصة لها ولاية عامة، ومن الخطأ مخالفة هذا القرار، لأن تخطيط الحكومة يكون بما تستطيعه من توفير الطاقة الكهربائية أو ماء الإسالة، وغيرها من البنى التحتية، فتمنع توسعة المدينة بامتداد البناء بشكل منفلت وعشوائي؛ لأن ذلك التوسع يوقعها في ورطة حيث لا تستطيع توفير الكهرباء والماء وغيرها من مستلزمات الحياة الاساسية لأية مدينة، فمنعها الترخيص بسريان البناء قرار معقول ومقبول، وفيه مصلحة، وعكسه فوضى ؛ فضلا عن أن تحويل الاراضي الزراعية إلى سكنية سعي في تصحر الارض؛ مما يؤثر على الانتاج الزراعي، ويسمح بالفوضى، وعليه لا يجوز التعامل ولا ترويج معاملة بيع وشراء هذه الاراضي التي حولت

من زراعية الى سكنية من دون موافقة الدولة

ثالثا: وأما بيع وشراء الاراضي الزراعية التابعة للدولة والمؤجرة مساطحة، بعد تقسيمها الى قطع سكنية ، فإذا كان عقد الإيجار قد تم بين المستأجر وبين ممثل الدولة (الدائرة الحكومية المسؤولة عن هذه الارض)على الزراعة فيها، فيجب الالتزام بالعقد، وقد قال الله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) (المائدة : 1)، وتقسيمها الى قطع سكنية وبناء بيوت عليها حرام؛ لأنه مخالف للعقد المتفق عليه، والبناء فيها تجاوز واعتداء، ومن حق المؤجر أن يأمر المستأجر بقلع البناء ورفع الانقاض ، ما لم يتفاهما ويتصالحا، ومن المجازفة والحماقة أن يبني الإنسان في غير ملكه إلا بالاتفاق مع المالك ، تجنباً للتنازع الذي سيحصل فيما بعد.

والله أعلم.

المفتي: **الشيخ الدكتور عبد الوهاب الطه**

المجمع الفقهي العراقي لكبار العلماء للدعوة والإفتاء · الرابط الدائم:
https://mix.alfiqhi.org/fatwa/684/%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D9%88%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%A7%D8%B6%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B2%D8%B1%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D8%A9
طُبعت في ٢١ جمادى الأولى ١٤٤٨هـ (١ تشرين الثاني ٢٠٢٦م)