

حق التملك العقاري لمركز الأجانب

في المملكة العربية السعودية

إعداد

ظافر بن محمد الشهري

dhafer.alshehri92@gmail.com

966557742042

(بحث مقدم لنشر)

جدة - المملكة العربية السعودية

2021-1443 هـ

مستخلص البحث

أسباب البحث ومنهجه : تنفرد الأموال العقارية بأهمية وفوائد ومميزات لمكتسبها، كونها تشغل الجزء والحيز المكاني على اقليم الدولة ومع تأكيد تمتع غير الوطني بالشخصية القانونية مزامنة مع حقوق الانسان الدولية العامة ومن بينها الملكية ، يتخذ حق الملكية العقارية طابعا خاصا عند السماح له بالمشاركة ومعه تعدد من بين المسائل بالغة الدقة والتي يفترض تنظيمها بما يناسب خصوصية مالكيها ولبحث اشكالياتها نهج الباحث التحليل الوصفي .

محتويات البحث: تناولت الدراسة هذا النمط الخاص ، لبيان نطاق تمكين الحق وصورته تحليليا من واقع تنظيمات التملك العقاري الخاصة بشأن مركزهم في المملكة، وكان التقسيم المعتمد بتمهيد للمقصود بحق الملكية العقاري ثم التقسيم الدراسة الى مطلبين الأول لتعريف بمركز الأجانب بالمملكة العربية والسعودية وثاني لدراسة نظام تملك الأجانب الغير سعوديين والخليجيين بالمملكة .

نتائج البحث : لخصت الدراسة بعض اهم النتائج لهذ التمكين من حقوق كان من بينها :

1. اتسم مركز الأجانب في المملكة العربية السعودية بطابع القبول والعدل،.
2. حق الملكية في الشريعة الإسلامية عائد من كانت إليه محفوظ، ويمنع الدين الاعتداء عليه ويميز معه بين ملكية الأموال العقارية عن الأموال المنقولة
3. نهض المنظم منذ فترة التأسيس بحماية الملكية العقارية ومعالجتها وخاصة مع المكانة البارزة التي استحوذت أراضي الحرمين الشريفين

الكلمات المفتاحية : الأجانب ، دول الخليج ، ملكية العقار ، المملكة العربية السعودية

Real estate Ownership by Foreigners in the Kingdom of Saudi Arabia

Abstract

Research reasons and methodology :Real estate funds are unique in importance that goes beyond the benefits and advantages it brings to its acquirer, as it occupies the part and the spatial space on the territory of the state, and with confirmation of the non-national enjoyment of legal personality synchronized with general international human rights, including ownership and preserving it, the right of real estate takes a special character when allowed Participation, and with that it is among the very delicate matters that are supposed to be organized in a way that suits the privacy of its owner. In order to discuss its problems, the researcher descriptive analysis method

search contents: the study dealt with this particular of its aspects, to clarify the scope of empowerment of the right, its image and analytical methods based on the estate ownership regulations for real estate and private money regarding their position in the Kingdom, especially with the presence of the Two Holy Mosques and the holy sites in them . The approved division was a prelude to what is meant by the right of real estate ownership, then the study divided into two requirements, the first to define the status of foreigners in the Kingdom of Saudi Arabia and the second to study the system of ownership of non-Saudis and Gulf foreigners in the Kingdom.

Research results: The study summarized some of the most important : results of this empowerment of rights, including

1. The status of foreigners in the Kingdom of Saudi Arabia was characterized by acceptance and justice.
2. The right of ownership in Islamic law belongs to whoever it belongs to is preserved, and the debt prevents aggression against it and distinguishes with it between ownership of real estate funds from movable funds
3. Since the establishment period, the regulator has promoted the protection and treatment of real estate ownership, especially with the prominent position that has acquired the lands of the Two Holy Mosques in honoring the.

Keywords: foreigners, Gulf countries, property ownership, Saudi Arabia

المقدمة :

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وبعد :

تتنوع السياسات في أنحاء العالم تبعاً لاختلاف أسس نظامه الحاكم ومعه تختلف التشريعات المطبقة على أفراد شعب كل منها وحقوقهم المكفولة لهم عن من سواها، وتتخذ الدول في شأن قبول الآخرين من غير سكانها ومكوئهم بها لفترات عن الأخرى موضع استثناء وتفرقه قد لا تتساوى مع المحليين في كافة الحقوق خصوصاً مع كفالة حرية الانسان في التوطن أو الانتقال بين الدول، وفي صعيد آخر ما قد يفرضه الجانب الاقتصادي بجلب رؤوس الأموال والأعمال لرفعة مستوى الاقتصاد.

ومما لا يدع مجالاً للشك تبرز أهمية الثروة العقارية وما تتميز به عن باقي الأموال المباح تملكها، من ناحية انها مناط اشغال البقعة من مساحة الدولة، وما يمثله حيزها من اهمية خاصة ينتج عنه مشاركة غير الوطني حال قبول منحه حق الامتلاك والاقتسام على أراضيها، ومعه تظل مسألة تملك الأجانب للعقارات تحديداً شائكاً في بعض مسائلها من حيث قبول التوسع وإتاحة نطاقه أو تقنين وضع سماح به أو رفض وجوده.

ولعل ما يثير الدراسة بحثه هو سمة مركز الافراد الأجانب في حق تملك العقارات بالمملكة خصوصاً مع ما تميزت به بلاد الحرمين الشريفين بأراضيها المقدسة.

ويتفرع من إشكالية البحث الأسئلة التالية:

- ما المقصود بمركز الأجانب ومنح حق التملك العقاري معه.
- عن ماهية الحق وارتباط ملكية المال العقاري به
- الحدود التي أذن التنظيم فيها لهم.

أهداف البحث :

يهدف الى التعريف بالأجانب بحسب النظام المحلي وفهم حق تملكهم وتوضيح معنى الحق والملك للأموال العقارية وفق ما يتصل بمركزهم وعن خصوصية حق الملكية العقارية بالمملكة العربية السعودية وتنظيمه.

أهمية البحث :

تمثلت الأهمية النظرية للبحث في إيضاح جوانب السمة الحالية لمركز الأجانب في حق التملك العقاري ونطاقه، والمختلف عن الوضع الطبيعي للفرد الوطني وأما في الجانب العملي ومع منح مركز الأجانب المقيم في المملكة، أو الراغب في القدوم إليها مميزات تخص هذا الشأن اختلفت على حسب مصادر إقرار الحق، وبعد ثبوت جدوى نتيجة الدور العائد لها في تحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة وعدم إغفال كل من الشأن الدولي في تقرير حق الملكية للإنسان بطبيعته والمحلي في إقرار حماية الملكية لكائن من عادة اليه دون تفرقة يستدعى ان يتم تحليل ما يخص الملك العقاري على أراضيها.

الدراسات السابقة :

يشكل بحث أحكام تملك غير السعوديين للعقار ، لدكتور. عبدالله محمد أبا الخيل المنشور بمجلة العدل المملكة العربية السعودية، 2012م أهمية في إيضاح الحدود العامة للملكية العقارية، والفضل في استيعاب الجوانب العامة ، وتفترق الدراسة الحالية عنها في بحث حالة الأشخاص الأجنبية ومركزهم العام ، وبيان المقصود بالجانب العقاري وخصائصه ونهج الشريعة لحق مركزهم ، وعن ابرز النتائج التي توصل اليها ضرورة اصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك الأفراد الأجانب للعقار.

حدود البحث :

تتمثل حدود الدراسة الموضوعية في إيضاح واقع التملك العقاري للأفراد الأجانب بالمملكة، وتمثلت الحدود المكانية والزمانية بدراسة الوضع الداخلي بالمملكة العربية السعودية.

منهجية الدراسة المتبعة وإجراءات اتمامها :

كانت الخطة البحثية الموضوعية بتقسيمها لتمهيد ومحورين رئيسيين ونقاط متفرعة ليشمل عناصر جوانبه على النحو التالي :

المطلب الاول : مركز الأجانب بحق التملك

المطلب الثاني: تنظيم حق الملكية العقارية للأجانب

تمهيد :حق الملك العقاري :

يتشكل من الحق وأهميته أنه مناط الغاية من تنظيم القوانين بين الأفراد، ومعه تبرز أهمية احد صوره وهو الحق العيني خاصة الملكية والتي قد تنشأ على الأموال الغير المنقولة ومن بينها العقارات.

أولا فكرة العامة للحق والملكية :

لم يستقر معنى الحق على مفهوم واحد بل نشأ من تعدد اتجاهات الفقه القانوني والتي أسهمت في إثراء منبع السلطة والمكنة لأصحابها، فقد تفسره من حيث مصدره وتبين أسباب حصوله، أو تعزوه لمدى محدد واثر معين، أو تنتظر إليه من حيث إرادة الشخص المتمتع به وتوافقه على استعماله كيف ما شاء.

وكان مصطلح الحق يرمي الى المطالبة بتطبيق المساواة الحرة في القانون وفلسفة التمكين بتوزيع العادل، وبامتلاك كل فرد لجزء من الحصة في التنظيم الجماعي⁽¹⁾، وتشابه معها في المضمون فلسفة القانون الطبيعي وجوهره التي عرف عنها ويرى من خلالها متبوعها أن النظام الكوني جعل كل ما أودع بيد أحد ما ملكاً وحق له به، دون الحاجة للاستزادة عن ذلك.

ولم تصمد الفكرة الأولى طويلاً في حين طالت الانتقادات اتباع الفكر الاخر وكان من ابرز منتقديها الفقيه ديجي [Duguit]، وتقارب رأي الفقيه كلسن [Kelsen]، الذي يعترف بقواعد القانون التي يستمد منها الحق جوهره بحسب ترتيبها الهرمي، فيما يعتبر كل ما دون ذلك وورائه مجرد من القانون ومعه لا يمكن حمايته، ولم تسلم كلا النظريتين من الانتقاد أيضا اذا تقصر أهمية الحق إلا بعد العثور على قواعده المنظمة الخاصة.

وكننتيجة للاختلاف الذي وقع في تحديد العنصر الجوهرى للحق، ظهرت عدة اتجاهات للاجتهاد في تفسيره، فأصحاب النظرية الشخصية اکتفوا بإعطائه القيمة عند إقراره لمن رغب فيه، باعتبار أن صاحب الحق هو العنصر الأهم⁽²⁾.

وفي الجانب الاخر قامت النظرية الموضوعية للحق، والتي عزا أنصارها الفضل في المكنة والسلطة الممنوحة في ذات الحق ومصالحته المقصودة، ومع نظر لكون الشخص صاحبها الساعي مجرد وسيلة من خلال امتلاك الحق ذاته، وبقي الاتجاه الذي اتخذ الموازنة بين كلا النظريتين مبدئاً في التعريف بفكرة الحق وارتكز في منح القيمة للحق في ذاته والتي لن تكون الى من خلال ابرازه والحصول عليه من قبل الشخص المالك او المتمتع به، واتجاه

⁰¹ د. نبيل سعد، المدخل الى القانون نظرية الحق مصر ، دار الجامعة الجديدة 2008م، ص 15 .

⁰² د. توفيق حسين فرج ، المدخل للعلوم القانونية ، (موجز النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)، لبنان مؤسسة الثقافة الجامعية ، ص171

الرأي بالفقه القانوني الحديث سار على النحو المقارب في الجمع بين الحق³ في ذاته وسلطة صاحبه، دون النظر لمركز الثقل بينهما، وهو شأن المقارب لموضوع الدراسة المطروح بتحليل فلم يعير المنظم الشخص المالك ببالغ التركيز او العقار في ذاته، انما شكلا كلا العنصرين أهمية في تنظيم الموضوع، ووقفه أعطي المنظم السلطة في تنظيم مركزه حسب خصوصيته.

و تصنف الحقوق بعدت اشكال من بينها العامة والخاصة⁴، والتي كان من بين أشهرها إلى حقوق مالية أي ما كان محلها مال او متقوماً بالمال لأدائه، سوا كانت من الحقوق العينية على سبيل الحصر، أو الحقوق الشخصية المتنوعة المصادر كالالتزام بين الافراد او ما اجتمع فيها الشائين المالي المقوم والذهني اللصيق بأفكار الشخص وابداعاته الفكرية ومجمل هذه الخصائص التي قد تكون على الشيء المادي كما اصطلح تعريفه التشريعي هو محل الحق العيني، في الانفراد به على وجه الاستثناء دون مشاركة من الغير وسلطاته على الحق من استعمال يتناسب مع ماهية الحق للاستفادة منه او استغلال في جني العائد على صاحبه او تصرف على اي وجه يرغب به ودون تعسف⁵ من صاحبه وبطبع فالحقوق المالية تدخل في اعتبار الذمة المالية الموجبة والتي يسمح بانتقالها للخلف العام من بعد.

وحيث أن اعتبار الحق العيني احد فروع الحقوق المالية، وهو وفق الخصائص والمكانات التي يفرد بها مالکها من ضمن أهمها، سواء كان السبب في ذلك للقيمة الذاتية لمحل الحق المتقوم، او عزوه لتحقيق المصلحة دون الحاجة الى وسيط بالاستخدام على نحو الملائم أو جني الأرباح واستغلال الثروات العائدة منه، ووفق ذلك وصف الحق العيني بالسلطة النافذة على شيء مباشرة دون أي عائق او طلب للإتاحة ذلك ونقصد بمصطلح الشيء الوارد بالتعريف الأموال⁶، والشيء هي المترادفة التي يطلقها الشرع كأصل عام على كل مادة يباح فيها الامتلاك والحياسة سواء بنفسه او بالأذن لغيره.

³ د. مصطفى الزرقا، المدخل الى نظرية التزام العامة في الفقه الإسلامي، ط3 دار القلم دمشق، 1999م، ص19.

⁴ د. علي الحفيد، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية، ط3، مصر دار الفكر العربي 1996م، ص9.

⁵ يقصد به ما استقر العمل القضائي في القياس عليه بتحقيق صفة عدم المشروعية الاجراء او الفعل او التصرف بقصد الاضرار للغير او رجحان ضرره على المصلحة او القيام به لتحقيق مصلحة غير مشروعة

⁶ ورد معنى كلمة المال بمجلة الاحكام العدلية بالمادة (126) يقصد بها ما يميل إليه طبع الانسان، ووصف بالانحياز اليه (قاموس المعجم الوسيط)، وهو بدلالة ذلك يعتبر ذا ثمن حسب المتعارف عليه انظر الفقي مرجع سابق، ص71.

والملكية تنسب من حيث مصدرها (للملك) وفي الفقه الإسلامي ما يُمكن به صاحبه ابتداء في الانتفاع بشيء والاختصاص به على ما يمنع الغير عنه لقيام سبب شرعي⁽⁷⁾، وتفسيراً لمعنى ذلك أنه طالما أُبيح امتلاك الشخص لشيء عيني محدد يصبح معه المختص فيه، وعلى ما يبتغي به مزاولة سلطاته الممنوحة كالاستعمال والانتفاع وتصرف، حتى يتبين حرمة الاشتغال فيه أو مع تأدية دوره التعدي والضرر⁽⁸⁾ على الغير والجماعة وبطبع يستتبع صحة إقرار المكنة الشرعية بأسبابها.

وعن حق الملكية فهي مع ما بينته النظريات السابقة، وما انتهى اليه الاجماع في ضرورة التفرقة في تقسيم الحقوق تعتبر من ضمن الحقوق العينية والأولى بها من حيث انها أوسع نطاقاً وفائدة ونتيجة لذلك تميز بكونه حقاً جامع لسلطات الممكنة لعناصر الملكية .

وتتماشى الملكية في التشريع، مع القوانين الحديثة التي نزعَت من الملكية صفة اللامحدودية في الاستخدام وتعسف في ذلك، وحسب ما نوهت به المادة (544) من القانون المدني الفرنسي⁽⁹⁾، والتي وأن اقرت جمع امتيازات الملكية وحرية الاستفادة منها بشتى الطرق المطلقة، تراجعت عن اطلاق النص ومنح السلطة دون قيود، بل خصصت بعدم الاستخدام في الأغراض التي لا تجيزها القوانين واللوائح وهو احد الاستثناءات المهمة التي منحت السلطة المنظمة في فرض القيود وإن اقرت الحق بشكله العام وبموجب ما تحدده القوانين والقواعد الخاصة بها المشار اليها بالمادة (537)⁽¹⁰⁾، وهو ما تأكد بنفس القانون عند بيان احد أسباب انتهاء حق المنتفع بالمادة (618)⁽¹¹⁾، والذي يكون عند إساءة استخدام المستفيد له وإلحاق الضرر عند استعماله .

⁽⁷⁾ د. عبد الحميد البعلبي، الملكية وضوابطها في الإسلام ط1، جمهورية مصر ، دار التوفيق النموذجية 1985م ، ص27.
⁽⁸⁾ المادة (1197) مجلة الاحكام العدلية " الا يمنع احد من التصرف في ملكه ما لم يكن فيه ضرر فاحش للغير وفي هذه الحالة يفصل في الفصل الثاني ".
⁽⁹⁾ Code civil, Création Loi 1804 , Article 544 : (La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements)

⁽¹⁰⁾ Code civil , Article 537 ; (Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois. Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.) .

⁽¹¹⁾ Code civil Article 618: (L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien).

وفي ذلك أيضا تجمع اغلب القوانين العربية عند الحديث عن حد السلطات الممكنة للمالك، سواء كان بتقييد مدى الملكية عند إقرار حرية التملك، أو كان عند بيان القيود الواردة في تنظيم مسائله الموضوعية للإفراد سواء الوطنيين والأجانب، أو الإجرائية للحصول على توثيق استحقاقه والاقرار به وهو ما عرفته الشريعة الإسلامية ابتداء ونظمه القانون المحلي في النظام الأساسي للحكم تالياً كما وضحت الدراسة عند الإشارة فيما سبق .

وحنما يتبع خصائص حق الملكية كونه مانعاً للغير ولا يتقرر ذلك في حالات نزع الملكية للمصلحة العامة⁽¹²⁾، وهو ما يوافق نفاذ سلطان الدولة في الاقليم على الحقوق الخاصة وفي أضيق الحالات، وحال توفر الشروط وتعذر قيام البديل الأنسب.

وفي نفس السياق ولاستخلاص الفائدة القصوى من حق الملكية الواقع، اعتبر عنصر الزمن الطويل الدائم احد الخصائص البارزة فيه، عن الحق الشخصي الذي ينقضي حتماً بالوفاء أو الإبراء، وهو لا يزول وفق عدم الاستعمال مالم يتزامن مع وضع اليد على العقار من الغير⁽¹³⁾ في حال عدم التسجيل والشهر، وأيضا ما امتد رغبة المالك به ولم يتصرف فيه أو ينزع منه للاعتبارات السابقة، واتسم فيه الاستخدام بالانضباط بتطبيق الأنظمة والحدود .

بقي ان نبين في حديثنا عن حق الملكية الى أهم أنواعها وأسباب قيامها، ففي الأنواع ما يقسمها الفقه الإسلامي الى نوعين، الأول يضم كافة السلطات والمكنات لصاحب الشيء للانتفاع به حتى يهلك أو يستهلك، إذ فمعه يملك أصله ومنفعته وهو التفسير لاجتماع الخصائص السابقة وسمي بالملك تام.

والنوع الاخر وهو الملك الناقص ووفق التضاد لمصطلح السابق، وهو الذي لا يتيح تقرير كافة السلطات الممنوحة في الملك التام بخصائصه -أي عدم تقرير ملك العين والمنفعة سوية - ويمنح منهما فقط الانتفاع أو ما يمكن سواه دون التصرف، ويعرف الانتفاع بأنه الحق بتمتع بالشيء الذي يكون ملك لشخص اخر ومثل مالكة تماما وبشرط احتفاظ الأول

⁽¹²⁾ نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) وتاريخ 11/03/1424هـ المادة الأولى : (يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار [لا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية].

⁽¹³⁾ د. بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية ط1، الأردن، دار الثقافة 2015م، ص52-54.

بملكته كما وضعه القانون المدني الفرنسي⁽¹⁴⁾، وسواء كان هذا الانتفاع قاصراً على صاحب الحق بالاستعمال، أو كفل له الحق في تصرف لغيره للاستغلال، أو يثبت بتحديد حق مسمى وفق طبيعته كالسكن.

ونتيجة لذلك تكون الحقوق الأصلية المتفرعة من حق الملكية، وفق ما قد يتصور ويمنح من خصائص كالاتي حق الانتفاع، وحق الاستعمال، وحق السكنى⁽¹⁵⁾، وحق الوقف والحكر، وحق الارتفاق بأنواعه المتفرعة منه كالمرور والشرب والمسيل والمجرى وهي التي قد يرد بعض منها على الملكية العقارية، وبطبع فإن تقرير الحق الرئيسي أو أحد الحقوق المتفرعة منه لن يكون بدون مسبب⁽¹⁶⁾ أدى لتقريره وهي اذا السابقة له ووفق ذلك رأى الفقهاء تقسيم الأسباب التي تؤدي الى اكتساب الملكية⁽¹⁷⁾ بالنظر لأصل مصدر الحق، وهو التصرف القانوني أو الواقعة المادية المترتب عليهما آثار التملك، وهي من حيث العمومية الاستيلاء والميراث والوصية والالتصاق والعقد والشفعة والحيازة⁽¹⁸⁾.

ثانيا ماهية العقار وخصائصه :

يتبادر للذهن عند الحديث عن العقار كمصطلح تصويره بالمسكن أو الأرض الفضاء رغم أن الواقع الفقهي والقانوني يأخذ بذلك ويوسع من مفهومه ليشمل أكثر منه، فيقاس به مدى ثبات المال باستحالة نقله أو يلحق بغيره الوصف ذاته وان كان شيء منقولاً، فقط لأن استعماله لغرض خدمة العقار الأساس.

وعرف مصطلح العقار حسب ما ورد في القانون المدني الفرنسي بالمادة (517) على أن يقصد بالمباني غير المنقول وفقاً لطبيعتها أو حسب وجهتها ويعتبر في ذلك العقار بتخصيص،

¹⁴⁰ Code civil, Article 578 : (L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance).

¹⁵ ويقابلها في القانون المدني الفرنسي نص المادة (543) والتي بينت ان ما يمكن للمرء ان يمتلكه إما حق ملكية كامل او البضائع ونتاج أو مجرد حق التمتع أو استعمال الاراض فقط .

Code civil, Article 543:(On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre)

¹⁶ البعلي، مرجع سابق ، ص37.

¹⁷ مجلة الاحكام العدلية المادة (1248) "أسباب التملك ثلاثة: الاول، الناقل للملك من مالك الى مالك اخر البيع والهبة الثاني: ان يخلف احد اخر كالإرث. الثالث: احراز شيء مباح لا مالك له، وهذا اما حقيقي وهو وضع اليد حقيقة على ذلك الشيء واما حكماً وذلك بتهيئة سببه كوضع اناء لجمع المطر ونصب شبكة لاجل الصيد".

¹⁸ القانون المدني المصري الفصل الثاني المادة (870) وما بعدها ، وانظر وثيقة الكويت لنظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون المادة (1009) وما بعدها .

أو بشيء الذي تنطبق عليه في باقي الأموال التي تتشابه معها، وتؤكد تطبيق الوصف الغير منقول بالمادة (518) الذي تحدد فيها تخصيص الأراضي والمباني بأنهما من الأموال الغير منقولة بطبيعتها⁽¹⁹⁾ وهو ما تشابه معه تعريف المنظم المحلي في أوائل تنظيم التملك للأجانب بأن يقصد بال عقار الاملاك الغير المنقولة⁽²⁰⁾ .

ونقصد بتسمية العقار بتخصيص والذي ألحق بالعقار، ما يرصده الملاك لخدمة العقار الأصل، من الآت وأدوات وهو أيضا ما نوه به المنظم الفرنسي بالمادة (524)⁽²¹⁾ بأنها الأشياء التي يضعها مالك الأرض لخدمة أو تشغيل الأرض حسبما ترصد كغير منقولة وان لم تكن كذلك في الواقع الفعلي وتمكن نقلها دون اتلاف .

والأموال العقارية بحسب تقسيم الأشياء عرفت بأنها كل ما يثبت استقرار مادته لطبيعتها وامتلاكها بذلك حيز، ووفقه لا يمكن نقلها بتغير محلها دون ان يتغير او تتلف وهو الوارد بالقانون المدني المصري⁽²²⁾، ويلحق بأحكام المال العقاري كل حق عيني قد يقع عليه بما فيه حق الملكية وكل دعوى تتعلق بها وأما مجلة الاحكام الشرعية فأتى بها تعريف المال غير المنقول، على نحو الشيء الذي لا يمكن نقله من محل لأخر ومثلت له بالدور والأراضي وسمتها بمصطلح العقار⁽²³⁾ .

¹⁹⁰ Code civil , Article 517 :(Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.) , Article 518 :(Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature).

²⁰⁰ نظام تملك العقار في الحجاز 1353 هـ المادة 2 الفقرة (ج).

²¹⁰ Code civil, Article 524 ,Modifié par LOI n°2015-177 du 16 février 2015:(Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination) .

²² القانون المدني المصري المادة (82) الفقرة (1) " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.) .

المادة (83) الفقرة (أ) " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. " وشأن التفرقة بين الأموال المنقولة والعقارية
د. عبدالرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، لبنان : دار إحياء التراث العربي المجلد [8]، ص13 - ص15.

²³ مجلة الاحكام العدلية ، المادة (129) وشأن كذلك الوارد بالنظام القانوني (المدني) الموحد لدول مجلس التعاون في المادة (131) على انه كل مال ثابت لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير فهو عقار وما سواه منقول .

محلياً يمكن الاستدلال على العقار لنمط لتملك الخاص، من خلال ما عرفه المنظم بقانون نظام ملكية الوحدات العقارية وإفرازها (24) بالمادة الأولى، بأن الوحدة العقارية المفترزة من حيث الأصل تكون كالمنزل أو الطبقة ويقصد بها ملكية الطبقات أو الشقة وهي قد تأخذ شكل الطبقة أو جزء منها أو المراب أو الدكان وهي صور متعدد لشكل المعمار البنائي، والذي يمكن فرزه وإجراء حقوق ملكية عليه وتصرف به عن أجزاء البناء الأخرى.

وبنفس آليه يمكن الاستدلال على العقار المقصود بنظام الوحدات العقارية بالفقرة (1) من المادة الثانية، من خلال الاجازة بترخيص لمالكها بالبناء على ارضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات من طبقة واكثر، وبفرزها تبعا للتصميم المعتمد بالرخصة للمخطط المعتمد ويتصرف في كل أو بعض منها باستقلال عن الأخرى.

وتبرز أهمية الأبنية العقارية وأنماطها من بين الأموال المادية خاصة في عدة أوجه إذ يشهد الاقبال الشرائي في الوقت الحالي (25) الدليل على ذلك، فتعد المحرك الرئيسي لتنمية الاقتصادية ونماء العمراني بشكل عام وعلى أي إقليم محلي.

المطلب الأول (مركز الأجانب بحق التملك)

إزاء عالمية حقوق الانسان ودورها الدولي في حفظ الإنسانية دون تحيز، وإذ يتخذ طرف الشخص صاحب الحق أي الأجنبي (26) وتميز مركزهم الخاص جانبها الأصل، وحيث أن التوطن والاستقرار على غير إقليم عند الانتقال والهجرة قد يتبعها طلب التملك من المقيم، ومع اختلاف مكان الحق ومالك ، وبما لا يصطدم مع المصلحة الدولية المستضيفة العامة وامنها.

من هنا تظهر أهمية التعرف على مركز الأجانب في شأن التملك بالمملكة العربية السعودية ويشمل التعريف بمالكها واثبات صفتهم عند النزاع .

(24) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/85) وتاريخ 02/07/1441هـ والذي احل احكام النظام السابق الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) وتاريخ 11/02/1423هـ

(25) بحسب المعدل المسحي لمؤشرات مقارنة الصفقات المنفذة في المدن خلال السنة الماضية والحالية، على نحو معدل ثبات في المدن الرئيسية رغم نشوء جائحة كورونا خلال ثلاثي السنة الماضية ما يظهر وفقه المدى الربحي للتعامل في السوق العقارية والاقبال عليه خصوصا مع اتمتة الانظمة الاجرائية الكترونياً، للمزيد انظر موقع وزارة العدل خدمة (المؤشرات العقارية في الأحياء) وموقع الهيئة العامة للعقار للمؤشرات العقارية www.moj.gov.sa وموقع الهيئة العامة للعقار للمؤشرات العقارية www.rega.gov.sa

(26) وعرف المنظم عبارة (صاحب الملك) بأنه " الشخص المالك له أو القائم بأمر إدارته بالوكالة أو التولية أو الوصاية أو الولاية أو غيرها " الفقرة (ك) بالمادة الثانية من نظام الطرق والمباني الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (127) وتاريخ 12/11/1392

الفرع الأول : التعريف بالأجانب واثبات صفتهم

عرف المنظم السعودي في نظام الجنسية⁽²⁷⁾ الأجنبي بمن كان غير سعودي، وهو من لمن يكن تابعاً لحكومة حضرة صاحب الجلالة، أو من لم يكتسب الجنسية العربية السعودية بموجب احكام النظام الخاصة .

وبمفهوم المخالفة ورد تعريف به نظام الإقامة المميزة⁽²⁸⁾ في مادته الأولى "غير السعودي : الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية" وأيضا حامل الإقامة المميزة "غير السعودي الذي حصل على الإقامة المميزة وفقاً لنظام " فيما لم يتم التعريف به بأنظمة الإقامة واذ اشير بالدلالة عليهم بسبب تنظيمه احكام ونصوص دخولهم واقامتهم بمواده ومعه لا يكون الى شخصا مقيم على ارض الوطن وسواء قادم اليها او عابر بها، عن طريق احد المنافذ المعتمدة⁽²⁹⁾، او ممن سبق له القدوم والمكوث فيها وهو من غير السعوديين .

ووفق طبيعة الجنسية كونها الأداة التي تشير عند استعمالها، الى انتماء الفرد الحامل لها لدولة ما⁽³⁰⁾، ويمنح من خلال ذلك لقب المواطنة لتلك الدولة فيقع واجباً عليه أداء التزامات مفروضة ويكون له بعدها اكتساب الحقوق المنصوص عليها في دستورها .

وثبات الصفة الأجنبية للقادم أو المقيم تمنع البحث عن أصل اكتسابه لحمل الجنسية الام لدولته، وهو أحد الحقوق العالمية المحفوظة فلا عبرة هاهنا عن كونه تجنس اصلياً سواء تأسيساً أو مفترضاً، أو كان مكتسباً بالخروج عن جنسية لدخول أخرى، وإلى حد كبير لا عبرة لتعداد صفات البلدان التي ينتمي اليها بصفته مواطن من عدمه⁽³¹⁾، مادامت الجنسية الفاعلة المنتمي مقبولة في الدولة المستضاف بها والمتوطن عليها.

⁽²⁷⁾ المادة (3) نظام الجنسية السعودية، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (4) وتاريخ 25/01/1374 هـ .

⁽²⁸⁾ المادة (1) نظام الإقامة المميزة، الصادر بمرسوم الملكي رقم (م / 106) وتاريخ 10/09/1440 هـ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (4780) وتاريخ 19/09/1440 هـ

⁽²⁹⁾ نظام الإقامة المتوج بالتصديق الملكي العالي رقم 1377//17/2/25 وتاريخ 11/09/1371 هـ المادة (3) : "لا يعتبر دخول الأجنبي الى أراضي المملكة او خروجه منها مشروعاً الا اذا كان :أ- عن طريق البحر - من الموانئ المخصصة لذلك ب- عن طريق البر - من مراكز الحدود المعدة لذلك . ج - عن طريق الجو - من المطارات المدنية المصرح بالهبوط فيه " وما عدا الظروف القهرية لحالات الهبوط او نزوح او التجاء السياسي .

⁽³⁰⁾ حسين الهداوي، الجنسية ومركز الأجانب واحكامها في القانون العراقي ، ط2 (بغداد ، مطبعة الارشاد، 1968م) ، ص11.

⁽³¹⁾ متولي المرسي، الوجيز في القانون الدولي الخاص السعودي، ط2 (الرياض ، دار الاجادة ، 1440 هـ) ص58 وما بعدها .

ولما كان من أهم أوجه آثار الجنسية هو حرية الدولة في تنظيم احكامها⁽³²⁾ ومن تنطبق عليه، وبذلك تنفرد السلطة المختصة - وهي الأمنية محليا⁽³³⁾ - بتحويل من يلزم في تحديد وتنظيم من سيحملون صفة الشعب بها باعتبارهم أحد أهم أركانها.

وللاعتبارات السابقة يكون الفرد أجنبياً عندما لا يكون متمتع بالجنسية السعودية والثابتة إما بحسب جنسية الأصل بتأسيس (للرعيل الأول) أو بحق الدم أو الإقليم للحالات الخاصة أو مكتسبة، بعد صدور قرار وزير الداخلية بالمنح.

والسلطة السابقة في المنح أو رفض⁽³⁴⁾ هي سلطة التقديرية بصرف النظر عن مدى انطباق توفر شروطها، لمساس الحق بنظام العام في قبول الفرد كوطني فتنفرد كل دولة حسب معاييرها بمعرفة دوافعه وأسباب رغبته والحاجة اليه، وبقيت طريقة المنح والتي لا تكون الى لجلالة الملك وحده في من لا تنطبق عليه احكام نظام التجنس.

وعن شأن الشخص الاعتباري باجتماع حشده من الأشخاص الطبيعيين وبتخصيص الأموال بكيانها المستقل عن أفرادها لتحقيق هدف معين إذ يثبت لها الموطن بمركز الإدارة الرئيسي غالباً او حسبما ينص عليه نظامها الاساسي ولا يستتبع ذلك فروعها وترتبط عادة الحالة المكتسبة لها كجنسية وهي بمعنى تبعية⁽³⁵⁾ التي تصف العلاقة بينها وبين إحدى الدول خضعت شروط تأسيسها لنظامه، ومن صورها في مجالات القانون الخاص مثل الجمعيات وشركات⁽³⁶⁾.

⁽³²⁾ وتأييدا لذلك صدر الحكم بقرار المحكمة الإدارية في القضية رقم (4/1901/ق 1431 هـ) بشأن مطالبة المدعي بمنحه الجنسية السعودية ، وذلك برفض الدعوى اعتبارا لعدم انطباق احد احكام مواد تنظيم الجنسية عليه والتي كانت (ان يكون المتقدم من أصحاب المهن التي تحتاج اليها البلاد فضلا على عدم اجادته للغة العربية تحدثا وكتابة) أيد الحكم الصادر فيما انتهى اليه من محكمة الاستئناف بالقرار (133) بتاريخ 1431 هـ .

⁽³³⁾ وزارة الداخلية هي الجهة صاحبة الاختصاص الأصلي بتطبيق احكام نظام الجنسية السعودية حسبما اشارت اليه المادة (24) من نظام.

⁽³⁴⁾ د. فواد عبدالمنعم رياض، د. هشام علي صادق، الجنسية ومركز الأجانب في القانون المصري المقارن، مصر، دار النهضة العربية 2007م، ص27.

⁽³⁵⁾ د. توفيق فرج، مرجع سابق ، ص 269 .

⁽³⁶⁾ عاصم بن عبدالله المطوع، الشخصية الاعتبارية للأحكام القضائية، مجلة القضاء، العدد الثاني والعشرون 2021م ، ص22.

وهي بحسب المتعارف تعتبر إحدى إسهامات الفكر القانوني⁽³⁷⁾ بتصويرهم إياها بحالة الشخص الطبيعي، أي تشبيها بشخصية الأفراد عند الحديث وفق الأصل.

وتظهر أهمية الجنسية في كل مما سبق أنها ليست فقط أداة من أجل توزيع الأفراد على أنحاء العالم، بل لضرورة فهم الفروق بين الحقوق لكليهما الوطني والأجنبي سكان الدولة الواحدة؛ هذا ما لم يكن هناك أي معاهدات خاصة بين دول الطرفين⁽³⁸⁾ لإيجاد تسهيلات أو أفراد امتيازات لمركزه.

وعن أهمية الصفة الاجنبية لمالك الحق ، كونها مناط التمتع به وبتنظيمه حسب الحدود المتاحة، وبطبيعة الحال تكون أدلة وحجج المنهي هي أداة الوصول الى الحكم بعد تأييدها ، وبرغم غياب الخصومة الفعلية المتصورة هنا إذ أن المقصود هو إثبات تقرير الجنسية الأجنبية ، ويقع عبئها على من يدعيها سواء تم بدعوى أصلية او بطريق الدفع .

وبشأن إثبات صفة الأجنبي في المجال فقد حدد المنظم المحلي بنظام المرافعات الشرعية السعودي ولائحته⁽³⁹⁾، ببابه التاسع إجراءات الإثبات وضح فيه وسائل الإثبات وإجراءاتها، وصفة الشخص المتمتع بالحق وهو الأجنبي من أهم المواضيع والمسائل الموضوعية التي قد تثار عند حدوث نزاع حول جنسية الطرف والتي يجب انهاء الفصل فيها لضبط محاضر الدعوى أو تقرير الحكم المناسب وما يستتبعه بشأنهم كأنظمة أحوالهم الشخصية او المكوث داخل الاقليم .

وتحتم التفرقة الطبيعية لموضوع الشخص المتمتع بالحق، أن طلب اثبات الصفة أو تنازع فيها بدعوى المرفوعة أو المطلوبة لن يكون إلى من ذي مصلحة، ومعه يتقرر أن الخصومة الفعلية والادعاء قد يكون على صورة دعوى فرد ضد اخر يستلزم الفصل بحث الجنسية لأحدهما، أو اختصام جهة بسبب موضع المحل وهو مال العقار، وأيضا يستلزم

⁽³⁷⁾ نوه القانون المدني المصري 1984م بالمادة (52) عند التعريف عن الأشخاص الاعتبارية على عدة صور منها الدولة وكذلك المديرية والمدن والقرى بالشروط التي يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية ولهيات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية و(الأوقاف ,الشركات التجارية والمدنية والجمعيات والمؤسسات والمادة (53) ان الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان الطبيعية.

⁽³⁸⁾ انظر د. محمد رفيق بكاي، مركز الأجنبي في القانون الجزائري، بحث منشور، مجلة جيل الأبحاث القانونية ، 2018م، ص90

⁽³⁹⁾ نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/1 وتاريخ 22/01/1435هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (39933) وتاريخ 19/05/1435هـ .

الفصل في جنسية طرف الفرد المالك ويكون حكم المحكمة بما لها من سلطة ولائية لتقريره⁽⁴⁰⁾ كأمر ثابت من سابق.

وتبرز أهمية الجنسية والموطن عامة في تقرير الاختصاص القضائي للمحاكم، وخاصة عندما يكون احد الأطراف من غير مواطني الدولة الراعية للحق بناء على رابطة التواجد وصلاحيه تقرير الحكم الأفضل خاصة بما تتكون معه عناصر الحق ذاته في العلاقة القانونية⁽⁴¹⁾ من اختصاص وسبب والموضوع.

وحيث سبق لنا عند تعريف بمعنى الأجانب وهو بوضعهم خارج إطار المواطنة، أي عن ثبوت صفة الفرد المحلي لهم، والمنطق يفرض أن التعامل بالأموال العقارية لن يكون الى من مرشد بالغ ذو أهلية وفي المملكة العربية السعودية، وحيث يعتبر حمل الطرف ما يثبت الجنسية السعودية يعني بدلالة انتمائه إليها ومنها على سبيل الحصر الهوية الوطنية أو جواز السفر أو تذاكر المرور⁽⁴²⁾ وأيضا ثبوت الميلاد من أب سعودي على أي إقليم أو من ابوين مجهولين وعلى إقليم المملكة العربية السعودية للحالات الخاصة، وكافة ما يقدم في ذلك من محررات هي محررات رسمية منتجة⁽⁴³⁾، لا يجوز الطعن فيها سوى بطريق التزوير أو الغش، وبذلك تخضع إجراءات التثبيت من الأدلة المقدمة لإثبات صفة المواطنة او نفيها، لباب إجراءات الكتابة الرسمية⁽⁴⁴⁾ والمعايينة.

وفي ذات شأن يستتبع إثبات صفة الأجانب عند التنازع فيها، يكون بتميز الأجانب بأرقام حدود أو دخول، وإقامات على هيئة بطاقات محررة أو أوراق ومستندات تثبت ما حرر فيها من معلومات كوثائق رسمية أو ما قد يقدمه من مسوغات حين استخراجها تصدر من بلده كجوازات السفر، في حين ان من كان منهم ناشئ بأراضي المملكة ، فإن ما يصدر لهم من

⁽⁴⁰⁾ د. أحمد مليجي، التعليق على قانون المرافعات ط 3 جمهورية مصر ، نقابة المحامين لجنة الفكر القانوني 2007م، ص706.
⁽⁴¹⁾ د. صلاح الدين حماد الدين ، قانون العلاقات الخاصة الدولية دراسة في ضوء فقه الشريعة الإسلامية ، مصر، دار الفكر الجامعي 2006م، ص16.

⁽⁴²⁾ نظام ووثائق السفر الصادر بالمسوم الملكي رقم (م/ 24) وتاريخ 28 /05/1421هـ .
⁽⁴³⁾ نظام الأحوال المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/7) وتاريخ 20/04/1407هـ حيث ورد بمادته العاشرة "تعتبر السجلات المدنية بما تحوي من بيانات والصور المستخرجة منها والوثائق الرسمية المستندة عليها حجة في إثبات المعلومات المدونة بها، ما لم يثبت عكسها أو بطلانها بحكم قضائي أو بقرار رسمي يصدر بهذا الشأن من جهة مختصة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية".

⁽⁴⁴⁾ نظام المرافعات الشرعية 1435هـ، المادة 139 "الورقة الرسمية وهي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع النظامية وفي حدود سلطته واختصاص... الخ"

محركات كشهادات الميلاد⁽⁴⁵⁾ أو عند إلحاقه بإقامات ذويه تدل على ثبوت الجنسية المدونة لهم إليه، ويندرج معهم في شأن مركزهم الخاص خارج وطنهم الأم .

بقي في الأخير الاعتراف بالمحركات⁽⁴⁶⁾ والوثائق الرسمية الصادر من الجهات الدبلوماسية الممثلة لبلد المقيم، المثبتة للجنسية⁽⁴⁷⁾ المتنازع فيها أو الصادرة من الجهات الخارجية وذلك بعد القيام بإجراءات التحقق وتصديق على ما دون بها بحسب ما صدر في نظام التنفيذ⁽⁴⁸⁾ ، تمهيدا للاعتداد بها وبشرط المعاملة بالمثل إذ أنها لا تعتبر من قبيل مسائل الواقع التي لا يتقيد القاضي بتطبيق النص القانوني ولا يخضع بحكمه لرقابة، بل هي من مسائل القانون في اعتراف بحجيتها ومالم يقدم بالمحرر في صيغته على ما يثبتته .

الفرع الثاني: مركز الأجانب بحق التملك بالمملكة

أولا مفهوم مركز الاجانب

كانت النظرة للأجنبي الوافد في السابق على نحو منعه العديد من الحقوق أو رعايتها عند انتقاله لخارج وطنه أو عشيرته، ويعزى السبب الى أخذ الحذر والريبة منه وضعف مركزه المادي، ولم يكن حال المقيم منهم بأفضل منه فلم تعرف لهم آنذاك الشخصية القانونية حتى وصلت المعاملة لهم واسقاطهم كالأشياء وتعامل بهم ببيعاً وشراء⁽⁴⁹⁾ .

لاحقاً وبعد صدور الإعلان العالمي للحقوق الانسان⁽⁵⁰⁾، وعهديه للحقوق الأول (المدنية والسياسية) والاقتصادية والاجتماعية والثقافية) وإقرار الجمعية الأمم المتحدة في 03/04/2006م بدورها الستون، بإنشاء مجلس حقوق الانسان ما دفع دول العالم بالاهتمام

⁽⁴⁵⁾ المادة السابعة" تعد بمكاتب الأحوال المدنية سجلات لتسجيل الواجهات المدنية للسعوديين وسجلات أخرى مستقلة للأجانب تدون فيها الواجهات المدنية التي تحصل لهم داخل المملكة" نظام الأحوال المدنية 1407هـ مرجع سابق .

⁽⁴⁶⁾ وبها يتم تحديد مركز الفرد الحقيقي للجنسية، وتعالج تلك القاعدة حالات انعدام الجنسية السليبي، انظر د. حامد زكي (1936م) القانون الدولي الخاص المصري، ط1 ، مطبعة نوري القاهرة : ص565 .

⁽⁴⁷⁾ من ذلك ما ورد بالتعميم رقم (2/2/ت) وتاريخ 07/01/1395هـ على نحو الإفادة " الاكتفاء بالوثائق الصحيحة التي تثبت شخصيات حاملها كجوازات السفر ودفاتر الإقامة .) ، منشور بموقع وزارة العدل مركز البحوث www.moj.gov.sa

⁽⁴⁸⁾ نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 53) وتاريخ 13/08/1433هـ والذ نص في مادته الرابعة عشر " تقدم الأحكام، والأوامر القضائية، وأحكام المحكمين، والمحركات الموثقة الصادرة في بلد أجنبي؛ إلى قاضي التنفيذ المختص بتنفيذ الأحكام الأجنبية؛ ليحقق من استيفاء السند شروط التنفيذ، ويضع عليه خاتم التنفيذ" .

⁽⁴⁹⁾ د. أحمد علي البدوي، المركز القانوني للأجانب، مصر دار الكتب القانونية، 2008م، ص25 .

⁽⁵⁰⁾ الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في العاشر من ديسمبر لعام 1948م والذي ساوى بين الناس امام القانون في حق التمتع بحمايته دون أي تمييز او تحريض في مادته السابعة ، بالإضافة للاعتراف لكل انسان أينما حل وانتقل بشخصية القانونية .

بيان الحقوق مع ازدياد نشأة العلاقات الدبلوماسية والتبادل التجاري لكفل حقوق الإنسان العالمية، ولا تنطوي على تمييز البعض عن الآخر وتكفل الحدود الأدنى للمعاملة، حسبما يقرر في نصوص دستورها .

وما يهمننا هو حق الملك الخاص العقاري للإنسان الواقع على ماله المتفرد ببسط سلطانه عليه، وهو غير الوطني ومدى هذا الملك، ويعرف معجم القانون مركز الأجانب بتمتع الأجانب بالحقوق أي ما يتمتع به في دولة ما من حقوق⁽⁵¹⁾ أيما ما كان تصنيفها، منها حق تملك العقار واللجوء الى القضاء لدى محاكمها والسائد في المجتمعات أن تقرير الحقوق لهم خارج وطنهم وإن صدر بهم الموائيق الدولية والاعلانات العالمية، إلا أنه شأن خاص يعود لكل دولة على حدة به تقرر دبلوماسيتها الخارجية.

وتفسير ما سبق ذكره ان إتاحة الحديث عن الحق خارج أرض الوطن، قد يصطدم بعدة اعتبارات لدى الدولة المقيم بها الأجانب كمخالفة النظام العام⁽⁵²⁾ بمفهومه الواسع، ومما تعطيه الدراسة من تفسير بالمقصود من نظام العام القواعد التي تبنى على الاعتبارات العامة المتعلقة بالآداب، او المصلحة العامة داخل حدود دولة والتي قد تتشابه او تخالف الدول الأخرى، وهي كأداة تمنع المتعارضة مع مبادئه او انظمتها والتي قد تؤدي لاستهجان المجتمع بسبب مخالفة قوانينه أو تقاليده⁽⁵³⁾.

ثانيا مركز الأجانب بالمملكة العربية السعودية

بين النظام الأساسي للحكم⁽⁵⁴⁾ أن أسس التنظيم والتشريع المطبق مستمد من كتاب الله تعالى وسنة رسوله، وهما الحاكمان على أنظمة الدولة⁽⁵⁵⁾ المطبقة وأحكام قضائها، كما وضح أن المساواة هي من سمات حكمها الداخلي وأن قوام الملكية ورأس المال من ضمن الحقوق

⁽⁵¹⁾ الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، معجم القانون (القاهرة، 1999م) ص733
⁽⁵²⁾ في شرح أسس النظام العام انظر د. زكي، مرجع سابق ص331 وما بعدها .
⁽⁵³⁾ من ذلك ما صدر عن مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة والذي جاء بـ "ما يحمل على التشاحن والعداوة ويثير الفتن بين القبائل، فهو يعارض قول الله تعالى : (إنما المؤمنون إخوة) [سورة الحجرات:10] مما يوجب الأخذ على يد المخالف أيما كان المخالف =، وإلزامه بالسلوك الصحيح "قرارها رقم (423/5)، (02/06/1417) وأيضاً "لا تهدر المصلحة العامة للضرر الخاص " قرار رقم (6 / 460)، (20/12/1420) والمبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، صدر من مركز البحوث بوزارة العدل المملكة العربية السعودية .
⁽⁵⁴⁾ النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ / 90) وتاريخ 27/08/1412هـ
⁽⁵⁵⁾ مبدأ مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة والذي جاء عنه بـ " ينبغي مراعاة تطبيق ما صدرت به الأوامر وهو غير محرم " القرار رقم (14/4)، (18/01/1424) والمبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا المرجع السابق .

خاصة، لكن تقوم على اسس اجتماعية تحفظ بها المصالح العامة، ولا تعارضها وتتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحمايتها كأحد حقوق الانسان وفقاً لذلك⁽⁵⁶⁾ لتحقق اهم ضمانات المتعلقة به، وهي المساواة وكفالة الحق والرقابة على دستورية أنظمتها وفق مصدر تشريعها السامي .

ومن منطلق احكام الشريعة والتي عبرت بمقاصدها عن حفظ الضروريات الخمس : (الدين والنفوس والعقل والعرض، المال) جاءت مؤكده على كفل حقوقهم العائدة إليهم ولو على غير أرضهم بطبيعة رسالتها العالمية، وقبل أي إعلان عالمي أو دولي⁽⁵⁷⁾، وهي لم تصنف الأجانب بحسب موطنهم بل قسمتهم في الأممية كأصل، ولا تعبر هاهنا عن فكرة الجنسية السابق طرحها لكونها إقليمية لا تتبنى المساواة ووليدة التطور الحضاري⁽⁵⁸⁾ عند ظهور القوميات، واما عن تصور تواجدهم الواقعي فالمقيمين عليها ينقسمون لأهل ذمة والمستأمنون والحريون وكان من بين الحقوق العديدة التي تميز بها الإسلام، هي تكريم بني آدم وحفظ صلاح المآل والحياة الكريمة له في شتى الجوانب.

والمملكة العربية السعودية اذ تتخذ من الإسلام دستوراً شاملاً لكافة نواحي التنظيمات المقررة كأصل لنظامها العام⁽⁵⁹⁾، ووفق ان الثابت حتماً أن الملك الله تعالى في كل ما وضعه للإنسان بصورة الحيازة والاستخلاف لمباشرته وتصرف به من جهة النشوء والنماء والإنفاق وما يجبي للجماعة⁽⁶⁰⁾ لعبادته وتحقيق شكره وفقاً لما نص عليه احكام الدين، وفي المقابل اذ أن من أهم ركائز الإسلام مبدأ المساواة دون تفرقة في الحقوق والتزامات بين الأفراد ومن سواهم، وهو لا يعني عدم جواز تنظيم بعض الحقوق للمصلحة العامة وما يراه ولي الامر في ذلك خاصة عند ظهور تعارض لمصلحة الفرد مع مصلحة المجتمع وهي من اهم مبادئ

⁽⁵⁶⁾ النظام الأساسي للحكم 1412هـ المواد (الثامنة والسابعة عشر والثامنة عشر والسادسة والعشرون).
⁽⁵⁷⁾ تحتفظ المملكة بحقها في اعتراض عن أي مادة منظمة نصت بها معاهد دولية عند الموافقة أو الانضمام للمزيد حول موقف من اتفاقات الأمم المتحدة لحقوق الانسان انظر د. عبدالعال الديري، الالتزامات الناشئة عن المواثيق العالمية لحقوق الانسان دراسة مقارنة، مصر، لمركز القومي للإصدارات القانونية 2011م، ط1، ص353 وما بعدها .
⁽⁵⁸⁾ محمد جاسم محمد، اباد مطشر صيهود، بحث محكم، الجزائر الإصدار الرابع، مجلة القانون للدراسات والبحوث القانونية ص161.

⁽⁵⁹⁾ كما ورد باللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ الفقرة الثالثة من المادة الحادية عشر "المقصود بالنظام العام: هو احكام الشريعة الإسلامية"
⁽⁶⁰⁾ د. منير البياتي، النظام السياسي الإسلامي مقارناً بالدولة القانونية ط4 (دار النفائس الاردن 2013م) ص136 .

الاقتصاد الإسلامي وقيوده وبحكم السيادة على الإقليم ومباشرة السلطة التنظيمية دورها في تمكين ممارسة الحق.

بالإضافة الى من أهم الحريات التي كفلها الإسلام هو الحق بحرية الانتقال وحرمة الاعتداء على المال والمسكن ، والتي تمنح للفرد المحلي وغيره على حد سواء⁽⁶¹⁾، هذا وإن الإنسان بفطرته يسعى لتملك والانفراد بها لإشباع حاجته، وبطبعه اجتماعي ينشأ من خلال جماعات تتكون منها احد اركان الدولة، ولهم حقوق شملت من بينها حرية العمل والتعامل بتجارة والبيع كأنشطة اقتصادية⁽⁶²⁾.

كذلك فلا تنكر الشريعة الإسلامية حقهم في التملك ، ويظهر للمتتبع بتاريخ انه منحهم حق البقاء والأمان ودخول في احكام الشريعة مع اخذ الجزية والخراج⁽⁶³⁾ كأحد صور تنظيمات، أيضا في حرمانهم من أخرى كعدم جواز التملك في الأراضي المقدسة بمكة المكرمة والمدينة المنورة لحرمتها كأصل في دخولهم بها، او منع ضرر الطارئ من مصلحة مشروعة من تملكهم بها كمشعر منى وباقي المشاعر⁽⁶⁴⁾ والحمى من الاراض.

المطلب الثاني .تنظيم حق الملكية العقارية للأجانب

بعد توضيح مفهوم حق الملكية العقاري وتعريف بمركز الأجانب وملاكه وشأنهم المحلي، يسترعي الاهتمام الحديث عن تنظيم الملكية الخاصة بالعقار لمركزهم وذلك بمعرفة اصله في الشريعة الإسلامية يليه ما صدر بشأنه من قوانين داخلية.

الفرع الأول مبدأ الشريعة الإسلامية من ملكية الأجانب

⁶¹ د. أحمد سلامة ، المعاملة الدولية للأجانب في الأنظمة الداخلية للملكة العربية السعودية ، بحث منشور ، وزارة الخارجية معهد الدراسات الدبلوماسية العدد 6 1992م ص49 .

⁶² احمد الفضلي ،بحث منشور القانون الدولي الخاص في الاسلام مجلة البقاء للبحوث والدراسات العدد 1 المجلد 13 ، 1430هـ ص20

⁶³ وهو الأداء المالي المنتظم لبيت المال على أراضي غير المسلمين في الأقاليم المفتوحة دون طوع أهلها والباقية في حيازة ملاكها ومعه يلتزمون في تطبيق احكام الشريعة للمعاملات والتصرفات الناشئة انظر الطاهر قانة مقالة بعنوان تحقيق العدالة الاجتماعية بنظام الملكية المتعددة (دار ناشري للنشر الالكتروني 27/10/2008م) <https://www.nashiri.net> تاريخ القراءة 17/07/1442هـ .

⁶⁴ المادة 235 من نظام المرافعات الشرعية 1435هـ وانظر قرار مجلس القضاء الأعلى ببيئته الدائمة "الوادي والطريق من مصالح المسلمين فلا يملك" (103/5) (18/2/1416) وانظر الى قواعد آلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمد بقرار معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (ق 1/2020) وتاريخ 15/11/1441هـ بالمادة الثالثة الخاصة بشروط تقديم طلبات البند (3) عن المواقع التي لا يجوز اكتساب ملكية فيها شرعا او نظاما.

تأتي أسس الملكية في الجانب شرعي بمعناها ان تُحمل بكونها سلطة بيد شخص وهو المالك في معنى المستعلي على شيء في امتلاك زمام أمره دون أذن او حاجه لأجل مباشرة التصرف والاستعمال على نحو المعتاد والانتفاع منه على نحو الجائز سواء تم ذلك من طرفه أو بعوض من اخر.

فيما يعرف معني العقار لدى المذاهب انه ما يتعذر نقله لغير موضعه استوى ان يتغير حيزه بنقل ام لم يفقد بتغير وبقي على صورته سابقة، عدا المالكية التي ميزته بانه كل ما يفقد هيئته عند تغير مكان اصله الثابت⁽⁶⁵⁾، وعليه إن تم تغير موقعه ولم يتغير في هيئته لم يعد عقاراً لديهم إنما منقول.

وتظهر أهمية تمييز المال بحسب نوعه في الفقه الإسلامي⁽⁶⁶⁾ على عدة مبادئ أهمها اختلاف الطرق التي تنشأ بها أسباب تملك المال العقاري أو المنقول بحسب خصائص كل منهما، وان للمال العقاري العديد من الحقوق والتي لا تنطبق في حق المال المنقول كشفعة والأحياء، وتختلف الالتزامات على مالك كل من المالكين كتصرف قبل القبض والمسؤولية الناشئة عن الاضرار، وانه ينتفع في وقف المال العقاري من ناحية الثمار بعكس المنقول الذي قد يفقد الصفة في تجدد⁽⁶⁷⁾.

وتتخذ حماية الملكية في الإسلام العديد من صور، كالأمر بتوثيق حفاظا للحقوق وإباحة الدفاع الشرعي عنها وإيقاع الجزاء على متعديها ، ووقف تصرف إن لم يكن فيه فائدة ترجى لعيب طاله، وحرمة أكل المال بالباطل أو تقديمه لذوي النفوذ للحكم له ، والحديث يستتبع هنا القول بأن الملكية وشأنها الخاص للمال ممان فلا يجوز مصادرتها⁽⁶⁸⁾ دون وجه حق أو مسوغ، ولا الاعتداء عليها وردع من يبادر بفعله وفقا للاعتراف بالشخصية القانونية خارج أراضيهم وحتى يحظى الشعب الداخلي بالمعاملة بالمثل عند أقامتهم للخارج هذا ومكانة المملكة اليوم وما تحتضنه من مقدسات أبرزت أهمية لدى المسلمين⁽⁶⁹⁾ وثقل دولي، ولا تمنح كافة

⁽⁶⁵⁾ د. محمد الفقي، فقه المعاملات دراسة مقارنة (دار المريخ المملكة العربية السعودية 1986م) ص 71 .

⁽⁶⁶⁾ د. مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص 176 .

⁽⁶⁷⁾ د. خالد المشيخ، الجامع لأحكام الوقف والهيئات والوصايا الجزء الأول ، ط1 قطر ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية 2013م ص 543

⁽⁶⁸⁾ د. محمد حسن القحطاني، النظام الدستوري للمملكة العربية السعودية، ط2، المملكة العربية السعودية الشقري 2014م ص 217

حقوق للأفراد المواطنين للأجنبي في مختلف الدول لتمتع بها إلا في القليل منها لاعتبارات عدم المساواة بينه وبين الفرد الوطني أو مزاحمته فيها وحفاظاً على أنظمة الامن الأساسية.

الفرع الثاني أنظمة التملك للأجانب بالمملكة

تأسيساً على أهمية ما استدعته الفطرة لتمكينه من حقوقه ، والالتزامات الدولية في ذات الشأن لم يغفل المنظم منذ بداية مراحل الأولى في أهمية تنظيم الحق وداعي لها والأخذ بقواعد الشرع في مسلكه .

وتزامن تملك الأجانب للعقار بالمملكة العربية السعودية منذ تأسيسها بالعديد من مراحل تطوير الأنظمة الى وقتنا الحاضر، وتبعاً لذلك نشير الى صور التنظيم بمراحلها التدريجية وتحليلها للوصول لأهم ما ارتكزت عليه اطار النظام الأخير عند الحديث عنه.

أولاً. نظام تملك العقار في الحجاز:

والصادر بعد قيام المملكة بفترة وجيزة بعهد الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود (رحمه الله)، والنظام الأول⁽⁷⁰⁾ كان لمراعاة القيود التي تجعل من المملكة العربية السعودية أهمية بالغة في المحيط بأراض الحرمين الشريفين ، لبسط سلطة السيادة خصوصاً في تلك المراحل الأولى لنشأة الدولة وتنظيمهما، وتؤكد فيه استمرار قيود التحريم الشرعي من تملك غير المسلمين فيها وصدده في ذلك الحين.

واحتوى النظام على مجموعة من القواعد العامة والاجرائية، حيث بين أن حظر تملك للأجانب⁽⁷¹⁾ هو استمرار لمى سبق به العمل في الحكومات السابقة، من حيث الأصل وأنه لا يحق لغير رعايا التابعين للحكومة جلاله الملك، التملك فيها بشكل دائم.

بناء على ذلك أمتد الحظر الأول لتملك الخاص بحيزه الجغرافي لمنطقة الحجاز بشكل عام، دون الحديث عن باقي المناطق، وتابع المنظم بالفصل الثالث ببيان احكام إجراءات وقف العقارات التي كانت تتم من قبلهم وتقييد ذلك بعدد من الشروط والإجراءات لتتمته بشكل

⁽⁷⁰⁾ صادر بالأمر السامي رقم 26/2/2 وتاريخ 29/06/1353 هـ، والمنشور بجريدة ام القرى بتاريخ 10/1353/07 هـ.
⁽⁷¹⁾ ويعرفهم النظام بمادته الثانية الفقرة (ب) "يعني بكلمة أجنبي الأشخاص الذين لم تثبت تابعيتهم لحكومة المملكة العربية السعودية وكذلك الذين أسقطت تابعيتهم منها بأي سبب قانوني" في حين عرف رعايا حكومة "أ- يعني بكلمة وطني كل من كان من رعايا المملكة العربية السعودية".

النظامي وفقا ما نصت المادة الخامسة ومن اهم شروطها ان لا يكون الوقف مقتصرًا على ذريته والذين لا يحملون تابعة حكومة جلاله الملك.

وفي نفس الصدد لم يغفل المنظم عن بيان الأثر الرجعي لتطبيق احكام النظام، حين بين بالفصل الرابع أحكام من كان له ملك وأصبح من الأجانب تبعاً لتغير الحكومة او التابعة وعدم حصوله على الرعوية السعودية أو تقديم لها، إذ وجه الأمر⁽⁷²⁾ بتكليفهم ببيعها أو وقفها وفق أحكام هذانظام، وعلى تطبيق الحكم ذاته لمن آلت اليه بالإرث ممن لا يتبعون لحكومة صاحب الجلالة التكليف ببيعها على وطني أو وقفها حسب ما نص عليه، ومنع التصرف في العقارات المشار اليها بالحالتين إلى بعد تطبيق أحكام هذا النظام على أن يمهل ملاكها حال مراجعتهم وطلبهم ذلك سنة مع جباية رسوم على العقار ووارداته وإلى سقط حقهم فيها واعتبرت بعدها أملاك اميرية، وتنوعت العقوبات التي ترد لكل من خالف قواعد هذا النظام، كمن ثبت أنه باع عقاراً لأجنبي بالعقوبة بالغرامة والسجن ، وبطلان الشراء.

ثانياً. نظام تملك غير السعوديين للعقار 1390هـ :

والصادر بعهد الملك فيصل بن عبدالعزيز آل سعود (رحمه الله) ، وتلى الحقبة السابقة بما يقارب الخمسة وثلاثون سنة⁽⁷³⁾، والذي احتواء على مجموعة من القواعد اتسمت بالاختلاف عن تنظيم السابق من حيث شموله لكافة أرجاء البلاد دون قصرة على حيز منطقة الحجاز.

وفي هذا الاطار كانت أحكام المواد الأولى من النظام تخص استمرار العمل بالحظر ا في منع التملك بحدود الحرمين الشريفين، ما عدا اكتساب حق الملكية المقرون بوقفه على جهة محددة سعودية وان يُنص على كون جهاز المجلس الأعلى للأوقاف⁽⁷⁴⁾ هو الناظر، وإتاحة عقود التأجير على ألا تزيد مدة عقودها المبرمة سنة واحدة .

⁽⁷²⁾ نظام تملك العقار في الحجاز ،المادة السادسة " كافة من اصبحوا أجانب عن هذه البلاد بتغير الحاكمية أو التابعة وكانت لهم أملاك في الأراضي الحجازية المقدسة، يكفون ببيعها او وقفها طبق مقتضيات هذا النظام " والمادة السابعة " كافة العقارات الكائنة بالحجاز التي تؤول بالإرث الى غير التابعين لحكومة صاحب الجلالة، يكلف أصحابها ببيعها الى وطني حسب الأصول أو باتباع الطريقة التي سنت لمن يريد الوقف في الحجاز بمقتضى المواد الخصوصية من هذا النظام " .

⁽⁷³⁾ صدر بالمرسوم الملكي رقم م/22 وتاريخ 12/07/1390هـ والمنشور بجريدة ام القرى 24/07/1390هـ .

⁽⁷⁴⁾ والمنشئ تحت مظلة وزارة الحج والاقواف بتاريخ 1381هـ وهي الان الهيئة العامة للأوقاف الصادر انشائها بالمرسوم الملكي رقم م/11 وتاريخ 26/02/1437هـ .

وسمح المنظم باكتساب حق الملكية او أي حق عيني يخصص العقار في غير الشروط المنظمة، عند انتقاله للخلف العام من الأجانب بطريق الإرث⁽⁷⁵⁾.

وبرزت الأهمية في هذا النظام انه لم يمنع التملك بشكل دائم، إنما سمح لمركز الأجانب بالمملكة الحق بعد تقديم ما يتطلبه النظام واستصدار الموافقة الملكية ، ولم يغفل عن الجانب السياسي للممثلات وتابعيها المسموح لهم ووفق المبدأ الدولي للمعاملة بالمثل بتملك داخلها أيضاً، ولم يشر المنظم على اية عقوبات في نظامه الحالي سوا بمحظور قيام موظفي كتاب العدل وكل من منح حق توثيق العقود في مخالفة أحكامه،

ولعل أبرز ما انفرد به النظام هو السماح بامتلاك الأراضي البور واستصلاحها⁽⁷⁶⁾ كما هو الشأن للفرد المواطن بعد صدور اذن الموافقة من مجلس الوزراء، بخلاف الأصل وهو قصر التملك سوى على المواطن السعودي فقط⁽⁷⁷⁾ وتجدر الإشارة بأن استيفاء تحصيل رسوم ثمن ما يباع من عقارات للأجانب كضريبة تصرف استمر في كلا النظامين⁽⁷⁸⁾.

ثالثاً. نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثمار 1421 هـ :

والساري بتطبيق إلى الوقت الحاضر فيما يخص تنظيم التملك الخاص بالأجانب، المتزامن صدوره بعهد الملك فهد بن عبدالعزيز ال سعود⁽⁷⁹⁾ (رحمه الله) حيث اشتمل على تعديل صياغة العنوان ليشمل الاستثمار بدلاً من الإشارة بأحد القواعد في التنظيم السابق لوضع استثمارهم وتمكين التملك وفقاً له.

فيما عرف المنظم صفة الأجانب وأشخاصهم وفق تعديل المادة الخامسة من النظام⁽⁸⁰⁾، بمن لا يحمل الجنسية السعودية وهو ما اتفق فيه مع النظام الأول والذي أشار أيضاً عند انتفاء

⁽⁷⁵⁾ نظام تملك غير السعوديين العقار بالمملكة 1390 هـ المادة الثانية " لا يجوز لغير سعودي استئجار العقار، بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي اخر على عقار داخل المملكة العربية السعودية في غير الحالات المنصوص عليها في هذا النظام".

⁽⁷⁶⁾ نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة 1390 هـ المادة الثالثة الفقرة ب" يجوز لغير سعودي في الحدود وبالشروط التي نص عليها نظام توزيع الأراضي البور اكتساب حق الملكية في الأراضي الزراعية بناء على اقتراح وزير الزراعة والمياه بعد التشاور مع وزير الداخلية".

⁽⁷⁷⁾ نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/26 وتاريخ 06/07/1388 هـ المادة 3 الفقرة (1) " ان يكون شخصاً سعودياً، ويجوز التجاوز عن هذا الشرط بقرار من مجلس الوزراء".

⁽⁷⁸⁾ والصادر بالمرسوم الملكي رقم (44) وتاريخ 29/11/1377 هـ.

⁽⁷⁹⁾ نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) وتاريخ 17/04/1421 هـ

⁽⁸⁰⁾ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/94) وتاريخ 15/09/1439 هـ

صفة المواطنة المعتد فيها، بعدم متابعة الفرد لحكومة جلالة الملك وبكون المواطنة لمن كان من رعايا المملكة العربية السعودية ، وفي شأن الأشخاص الاعتبارية المستثمرة فالاعتداد بالجنسية الأجنبية يكون في حالة عدم تطبيق قواعد النظام السعودي عند التأسيس، والذي به تكون الجنسية الاعتبارية لشركة وطنية، او وجود شريك (طبيعي او اعتباري) مؤسس او مساهم او حائز لأسهم فيها لا يحمل الجنسية السعودية تزيد على نسبة تملك الفرد السعودي.

وتشابه التنظيم الحالي مع السابق من حيث الاستجابة لصور الفعلية الداعية لتملك الأجانب، كالحاجة السياسية لتأدية العمل واقامة الموظفين أو سبب في بدء تأدية النشاط الاستثماري وسكن العاملين في حين كان نقطة الاختلاف الجوهرية هي بدء السماح بتملك ولو دون توفر الشروط الخاصة لغرض السكن الخاص⁽⁸¹⁾ ولعل من المفيد التنويه إلى ان المنظم استبقى حظر التملك ببعض المناطق منها بدايات خط الحدود البرية داخل المملكة بالأقل عن عشرة كيلو مترات، والتي لا يسمح لهم بالتملك فيها لغايات تأمين مخاطر الدفاع عن الإقليم او منع أي ما قد يمسه⁽⁸²⁾.

وفي استكمال ما تميز به النظام الحالي عما سبق، فقد أجاز المنظم زيادة مدة الزمن المتصلة بعقود استئجار العقار في حدود منطقة الحرمين الشريفين، لسنتين حد أقصى عن النظام السابق المحدد بسنة، وقابلة لتجديد لمدة أو مدد مماثلة واستمرار العمل برسوم التصرف بعقارات الأجانب بيعاً من قبلهم.

ومن الضروري أن نشير الى نص العقوبات الخاص⁽⁸³⁾ بالمادة الخامسة ، والذي تشابه مع ما سبقته الانظمة باستمرار حظر حق الملكية أو صورها بغير طريق الإرث لهم في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وذلك ببيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء رسم (10%) من قيمة التصرف بالإضافة لحسم (35%) من مجموع القيمة التي تقدرها اللجنة المخصصة والتي

⁸¹ المادة الرابعة " يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء في غير الحالات السابقة تملك العقار للسكن الخاص " وهي تشابه حالات الاستثناء المفعلة في بعض الدول استنادا لرابطة العربية او الدينية انظر القرار(219) لسنة 2016م في معاملة المواطن السعودي المعاملة المقررة للمصريين في تملك الأراضي الصحراوية منشور بالجريدة الرسمية - العدد21 في 26/05/2016م وانظر الفقرة 3 من المادة 19 لقانون الملكية العقارية العراقي رقم (1) سنة 1986م نص " يستثنى رعايا دولة الكويت من الاجراءات المنصوص عليها في الفقرتين 1 و 2 اعلاه." بشأن التسجيل المجدد لرعايا الدول العربية والحصول على تراخيص بذلك .

⁸² قرار مجلس الوزراء رقم (9) وتاريخ 12/01/1426هـ الصادر لموضوع تحديد المناطق والمدن والقرى التي يرى عدم السماح بالتملك والانتفاع فيها لغير السعوديين .

⁸³ الصادر بالمرسوم الملكي (م/62) وتاريخ 25/09/1427هـ.

تحتسب إما بناء على اصل القيمة الشرائية المدفوعة للبائع او من تكاليف البناء عند التشييد دون الشراء ، ولم يغفل عن اصدار العقوبة الخاصة للمتستر من الافراد الوطنيين بشراء العقار لحساب غير السعودي بغرامة تعادل (25 %) تحتسب إما بناءً على اصل القيمة الشرائية المدفوعة من قبله لبائع العقار المفروغ بصورية لطرف الاجنبي او من تكاليف البناء وتشييد لمصلحة الطرف الأجنبي، وفي شأن حصول التملك المحظور بأحد مناطق المملكة الأخرى فلم يشار الى أي عقوبات خاصة ليتبقى التصفية الجبرية او بعدم الاعتراف بحق الملكية وصوريته.

ولم تصدر حتى حينه اللائحة التنفيذية المشار اليه بالمادة التاسعة⁽⁸⁴⁾، والتي كانت قد تحمل معها المزيد من التفصيل لمواد النظام المحدودة ، ومن بينها المساحة الممكنة للوحدات العقارية المسموح به او فتح نطاق العددي ككل، وايضا⁽⁸⁵⁾ إجراءات التصفية او التصرف الجبرية حال صدور قرار الابعاد للمتملك.

رابعاً. نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون بالمملكة :

استتبعت الخصوصية المحاطة بدول أعضاء مجلس التعاون بدول الخليج العربي وصلة الترابط استثناء خاصا لمواطنيها حال الرغبة في التملك لدى الأخرى، مما حدا بالمنظم المحلي الى تقنين ذلك بتخفيف القيود والشروط المتبعة عن باقي الأجانب من غير الدول الستة الأخرى، بإصدار عدة تنظيمات خاصة بشأنهم ، وبطبع فإن الافراد التابعين لأحدها هم في

⁸⁴ الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 28/06/1432هـ.

⁸⁵ وهو ما قد يؤدي الى تداعيات سلبية أخرى عند المزامنة غير المقننة التي اعزت الدراسة احد أسبابها أن المواطن المصري دخل منافسة غير متكافئة مع المواطن العربي والأجنبي، لدرجة انتشار المالكين العرب للعقارات في بعض المدن الجديدة بنسب كبيرة مقال د. حاتم عبد المنعم أحمد مشكلة العشوائيات وتملك الأجانب للعقارات (2) للتجربة المصرية ، جريدة الاهرام المصرية تاريخ 16/08/2020م تاريخ الدخول 27/07/1442هـ.

مرتبة تفوق الأجانب الآخرين في هذا الحق ولا يمكن بطبيعة الحال ان تتساوى مع المواطنين انفسهم وأخرها تنظيم تملك العقار في الدورة الثالثة والعشرين للمجلس الأعلى بالدوحة 2002م ، والمصرح فيه بسماع دون تحديد لشروط خاصة ليترك التنظيم فيها بحسب كل ما ترتأى أيا من الدول محققا لمصالحها⁽⁸⁶⁾ ودون اخلال بالاتفاقية الموقعة.

وصدر قانون تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء لغرض السكن والاستثمار⁽⁸⁷⁾ الأخير، الذي جاء بتوصية بنظام السابق المشار لنصها بالمادة الرابعة عشر لأجل التطوير والتحسين بعد مرور مدة من تطبيق الأول ومراجعة اثاره، وفيه وجه المنظم الى ضرورة بدء الاعمال بالبناء او الاستغلال حال التملك في مدة مقصورة بأربع سنوات وفي حق الدولة أيضا في نزع التملك المشيد او الموجود للمصلحة العامة ولن يمس التنظيم بأية حقوق سارية وقت اقراره او التي قد تمنحها الدول الأعضاء في المستقبل.

وباختصار فعند الحديث عن مركز الأجانب في حق التملك الخاص بهم في غير وطنهم، يظهر على الفور حق الدول السيادي في التفرقة المعاملة الممنوحة لمواطنيها عن غيرهم والتي قد تكون إما المساواة الى حد ما، أو تفوق في بعض الحالات بحسب المنطق المقبول، ووفق ما تقتضيه مصلحة الدولة العامة وشأنها الداخلي والدولي الملزمة به .

وفي شأن التعريف الخاص بالأجانب ومركزهم أيضا تختلف الدول في تحديد معيار التبعية لأفراد الشعب وحاملي جنسيتها بمن يكونوا تابعي للحكومة او ممن لا ينتمون اليها، لتقرر لمركز الآخرين في أنظمتها بشأن حقوقهم الانغلاق والانحياز، او القبول وإظهار المؤازرة والأممية ، وذلك لتحسين العائد من منح حقوقهم الدولية أو بتقرير المسموح به.

وحذت المملكة العربية السعودية في هذا الشأن المنهج المعتدل في الاعتراف بنهج الإسلامي، في تمكين الحقوق وحفظها والمساواة دون تمييز كما وضحت شأنها كالبقية من يتبعونها من مواطنين ومن لا يكون تحت رعاياها بتنظيماتها الخاصة .

⁽⁸⁶⁾ الاتفاقية الاقتصادية بين دول مجلس التعاون ط2004م المادة الثالثة يعامل مواطنو دول المجلس الطبيعيون والاعتباريون في أي دولة من الدول الأعضاء نفس معاملة مواطنيها دون تفرقة او تمييز في كافة المجالات الاقتصادية ولاسيما: 6. تملك العقار ، 8. المعاملة الضريبية " منشور لدى موقع الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية www.gcc-sg.org/ar-sa

⁽⁸⁷⁾ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/22) وتاريخ 03/04/1432هـ.

ومرت العملية التنظيمية لحق التملك بالعديد من مراحل التطوير، حتى استقرت على معاملة الأجانب بصنفين الخاص ممن ينتمون لمجلس دول التعاون والعام في شأن البقية، واستبقت من الترخيص بحكم حقها السيادي في حظر لبعض المناطق استنادا للمحظور الشرعي او الحدود لحفظ الدواعي الأمنية، أو الداخلي في غيرها لمنع المزاحمة المواطنين وسواهم بما يحفظ التوازن الاقتصادي لمدخل الرزق لبعضهم، ولعل من المناسب الانتقال الى الفهم العام لنظرية الحق وملكية الحق العيني وطرق حمايتها في النظام الداخلي .

نصل إلى ختام الحديث عن الملكية العقارية للأجانب بالمملكة، والذي كنا تطرقنا فيه إلى عدة محاور تشمل جوانب الحق وموضوعه وأشخاصه وتنظيمه محلياً حسب السيادة الإقليمية، وسبل تمكين الأفراد منه بمعرفة أساليب منحه ومفارقات تمييز افراده وفق صفة اقامتهم المتعددة على غير أوطانهم.

وعن أهم النتائج فتبين معنا ان مركز الأجانب في المملكة العربية السعودية اتسم بطابع تمكين والعدل، ذلك من وحي الشريعة الإسلامية ودستورها العالمي قبل نهوض أي إعلانات ومواثيق دولية وان حق الملكية في الشريعة الإسلامية عائد من كانت إليه محفوظ، ويمنع الدين الاعتداء عليه ويميز معه بين ملكية الأموال العقارية عن الأموال المنقولة والتي ترجمت في نهوض المنظم منذ فترة التأسيس بحماية الملكية العقارية ومعالجتها وخاصة مع المكانة البارزة التي استحوذتها أراضي الحرمين الشريفين بتشريف البقاع واتفقت الأنظمة المحلية على منع التملك داخل حدود الحرمين الشريفين واختلفت أنماط التمكين في باقي المناطق ما بين المنع، وتقليل منه بين كل اصدار وآخر.

واما أبرز توصيات نوصي المنظم وذوي الاختصاص المعنيين بأهمية إصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره حسب التوجيه وفيه يتم بيان أسباب اكتساب الممكنة وشروط الواجب توفرها وتفسير مدى التملك ونطاقه بشكل واضح وبما يحقق الرؤية التنموية للقطاع مع النهضة الحالية.

قائمة المراجع

- د . أبا الخيل ، عبدالله محمد (2012م) أحكام تملك غير السعوديين للعقار ، بحث محكم ، مجلة العدل ، العدد 60.
- د.البدوي ، أحمد علي (2008م.)المركز القانوني للأجانب ، ط1، مصر : دار الكتب القانونية.
- د. البعلي ،عبدالحميد محمود (1985م)الملكية وضوابطها في الإسلام،ط1، مصر : دار التوفيق النموذجية.
- د. بكاي ، محمد رفيق (2018م) مركز الأجنبي في القانون الجزائري [بحث]. - جيل الأبحاث القانونية، العدد 28.
- د. البياتي ، منير حمد (2013م)،النظام السياسي الإسلامي مقارنا بالدولة القانونية ،ط4، المملكة العربية السعودية : دار النفائس .
- د.جاسم ، محمد ، د. محمد ، اياد مطشر صيهود (2014م) اسس العلاقة بين الشريعة الاسلامية وفكرة الجنسية ، مجلة القانون للدراسات والبحوث القانونية، الجزائر [بحث] : كلية القانون - جامعة ذي قار العدد 9.
- د.جمال الدين ، صلاح الدين (2006م) ب، قانون العلاقات الخاصة الدولية ، مصر : دار الفكر الجامعى .
- د. الخفيف ، علي (1996م) الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية ،ط2، جمهورية مصر : دار الفكر العربي .
- د.رياض ، فؤاد عبدالمنعم (1999م) الجنسية ومركز الأجانب في القانون الدولي والتشريع المصري ،مصر : جامعة القاهرة .
- د.الزرقا ، مصطفى احمد (1999م)، المدخل الى نظرية التزام العامة في الفقه الاسلامي ،ط3، دمشق : دار القلم.

- د.زكي ، حامد (1936م) القانون الدولي الخاص المصري، ط1 ، القاهرة : مطبعة نوري .
- د. سعد ، نبيل إبراهيم (2008م)، المدخل الى القانون نظرية الحق، جمهورية مصر : دار الجامعة الجديدة.
- د.سلامة ، احمد عبدالكريم (1992م) المعاملة الدولية للأجانب في الأنظمة الداخلية للملكة العربية السعودية [بحث] معهد الدراسات الدبلوماسية. - وزارة الخارجية العدد 6.
- د.السنهوري ، عبدالرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، لبنان : دار إحياء التراث العربي المجلد [8].
- د.العربي ، بلحاج (2015م) الوجيز في الحقوق العينية ، ط1- الاردن : دار الثقافة، للنشر والتوزيع .
- د.فرج ، توفيق حسن (1988م) المدخل للعلوم القانونية ، لبنان: مؤسسة الثقافة الجامعية.
- الفضلي، احمد ، 1430هـ، القانون الدولي الخاص في الاسلام مجلة البلقاء للبحوث والدراسات العدد 1 المجلد 13
- د. الفقي ، محمد علي عثمان، (1986م) ، فقه المعاملات ، المملكة العربية السعودية : دار المريخ .
- د. القحطاني ، محمد حسن ، (2014م)، النظام الدستوري للمملكة العربية السعودية ، ط2، جدة : الشقري.
- د.مرسي ، متولي عبدالمؤمن محمد ، (2018م)، الوجيز في القانون الدولي الخاص السعودي ، ط2، المملكة العربية السعودية الرياض : دار الاجادة.
- د. المشيقح ، خالد علي محمد (2012م) الجامع لأحكام الوقف والهيئات والوصايا الجزء الأول ط1، قطر : وزارة الاوقاف والشؤون الاسلامية .
- المطوع ، عاصم بن عبدالله ، 2021م ، الشخصية الاعتبارية للأحكام القضائية، مجلة القضاء ، العدد الثاني والعشرون
- د. مليجي ، أحمد (2007م) ، الموسوعة الشاملة في التعليق على قانون المرافعات ط3 - مصر : نقابة المحامين لجنة الفكر القانوني .

د.الهداوي ، حسن (1968م)الجنسية ومركز الأجنب واحكامهما في القانون العراقي ،ط2،
الجمهورية العراقية بغداد: مطبعة الارشاد.