

## الإطار التنظيمي لمنح الأراضي بالملكة العربية السعودية ودورها في تنمية الأراضي

حسني محمد عزيز الرحمن و وليد عبد الله عيد العال

قسم التخطيط الحضري والإقليمي ، كلية الهندسة ، جامعة الملك عبد العزيز

جدة - المملكة العربية السعودية

المستخلص . لاشك أن سياسة تنمية الأراضي تلعب دوراً بارزاً في عملية تنمية الأراضي . وتضم سياسة تنمية الأراضي الحضرية بالملكة العربية السعودية وسائل متعددة من أهمها منح الأراضي ، وتستمد الدولة قواعد منح الأراضي من الشريعة الإسلامية السمحاء ، ومن هذه المنطلق فإن تجربة المملكة غنية بالقواعد التنظيمية ، الأمر الذي يدعو إلى مراجعتها لإظهار التغير والتطور الذي طرأ عليها سيما أنها لم تحظ بدراسة وافية من قبل ، وبالتالي شرح دور منح الأراضي في عملية تنمية الأراضي . لذلك كان الهدف من هذه الدراسة معرفة وتحليل الإطار التنظيمي لمنح الأراضي بالملكة العربية السعودية آخذاً في الاعتبار اختلاف هذه الوسيلة عما سواها من وسائل تنمية الأراضي ، وبتبديء البحث ببيان الإطار التشريعي لمنح الأراضي ، ثم ينتقل إلى إلقاء الضوء على مصدر المنح وأنواعها ، ومن ثم إجراءات تطبيقها ، وكل ما يتعلق بذلك ، لكي يتسنى بعد ذلك تحديد دور المنح في تنمية الأراضي .

### ١ . مقدمة

تعتبر منح الأراضي من الوسائل المهمة التي يتم بموجبها توزيع الأراضي الحكومية غير المملوكة إلى أفراد المجتمع لإدخالها في عملية تطوير الأراضي وإنائها ، وتشكل بذلك أحد العوامل التي تتغير بموجبها استعمالات الأراضي ، وبالتالي النسيج العمراني للمناطق الحضرية .

وتجربة المملكة العربية السعودية في مجال منح الأراضي فريدة ومتميزة تظهرها الأنظمة والتعليقات المتعلقة بتنمية الأراضي ، والتي توالى إصدارها منذ توحيد المملكة حتى وقتنا الحاضر . لذلك فإن الهدف الرئيس من هذه الدراسة هو التطرق بالوصف والتحليل إلى الأنظمة المتعلقة بمنح الأراضي ، والتي تمثل أحد سياسات تنمية الأراضي بالمملكة ، إذ إن الأرض من أهم المواضيع التي يتعامل معها أي نظام أو تشريع ، فهي تتضمن مفهومين هامين ومتلازمين ، أولاً الأرض كمكان نعيش عليه ، وثانياً الأرض كملكية . فالأول يعود إلى الخصائص الطبيعية للأرض ، والثاني يشمل حقوق الملكية ومحددات استخدام الأرض . وهذه الدراسة تركز على مفهوم الأرض كملكية وعلاقته بمنح الأراضي ، وذلك بتحليل الإطار التشريعي الذي يحكم عملية منح الأراضي وانتقال ملكيتها كخطوة أولى في عملية تنمية الأراضي . فانتقال ملكية الأرض يتضمن انتقال حق استخدامها وتنميتها إلى المالك الجديد . ولما كان الإطار التشريعي هو الأساس الذي ينظم عملية منح الأراضي ، وبالتالي تهيئة الأرض للإنشاء والبناء ، لذلك ركزت هذه الدراسة على مراجعة وتحليل الأنظمة والتعليقات المتعلقة بمنح الأراضي نتيجة ما صاحبها من تطور لمواكبة التغيرات التي عاصرتها البلاد ، ومن ثم إيضاح دور المنح في تنمية الأراضي .

ما من شك أن الشريعة الإسلامية هي الأساس الذي تستند عليه المملكة العربية السعودية في تنظيم شؤون البلاد ، ومنح الأراضي أحد الأمور المستنبطة من الشريعة السمحاء ، التي تعطي للحاكم حق المنح في إطار ما حددته الشريعة . لذلك فقد صدرت الكثير من التعليقات والتعاميم المنظمة لعملية المنح منذ تأسيس البلاد على يد الملك عبد العزيز (رحمه الله) وحتى وقتنا الحاضر ، ويمكن تقسيمها إلى قسمين :  
**أولاً :** القسم الأساسي ويشمل الأوامر الملكية والأوامر السامية وقرارات مجلس الوزراء .  
**ثانياً :** القسم الثانوي ويضم التعاميم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية كونها الجهة المسؤولة عن عملية إدارة تنمية الأراضي العمرانية (الحضرية) وتوزيع المنح في مدن وقرى المملكة .

يمثل القسم الأول الأسس التي بموجبها يتم تنظيم عملية المنح ، وذلك لوضعها القواعد الأساسية التي يجب اتباعها عند التنفيذ . وكذلك فإن القسم الأول يشكل القاعدة التنظيمية التي تصدر في إطارها تعليقات وتعاميم الوزارة . ولقد صدر كم غير بسيط من هذه الأنظمة بقسميها الأساسي والثانوي ، لمواكبة تطور البلاد الاقتصادي والاجتماعي والعمراني ، إلا أن هذه الأنظمة والتعليقات متفرقة ومجزأة ويربطها محتواها الذي يمثل امتداداً لتنظيم أمر متعلق بالمنح ، لذلك فقد عمدت هذه الدراسة إلى مايلي :

- ( أ ) تجميع الأنظمة المتعلقة بمنح الأراضي بقسميها الأساسي والثانوي .  
 ( ب ) إيجاد العلاقة بين هذين القسمين لإظهار الإطار العام لتنظيم المواضيع المرتبطة بمنح الأراضي لكي تتمكن من معرفة دور المنح في عملية تنمية الأراضي .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن عملية تجميع الأنظمة والتعليقات المتعلقة بمنح الأراضي تطلبت الكثير من الوقت والجهد ، ويبدو أن الطريقة التي تودع بها الأنظمة والتعليقات حالياً غير مفهومة وغير مبنية بدرجة

كافية (مفصلة) ، مما يحتاج في البداية إلى الرجوع إلى كل ما صدر وعمم من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية (وزارة الداخلية قبل عام ١٣٩٥هـ) في شؤون الأراضي ، ومن ثم تجميع ما يتعلق بمنح الأراضي تمهيداً لتبويبها وتحليلها مع مراعاة التسلسل الزمني في إصدارها .

وحيث إن منح الأرض تستمد جذورها من صميم الشريعة الإسلامية ، فمن الطبيعي أن تكون البداية هي مناقشة الإطار الذي يحكم عملية منح الأرض (الإقطاع) من الناحية الشرعية ، ومن ثم توضيح علاقة منح الأراضي بسياسة تنمية الأراضي ، لكون هذين الموضوعين المدخل لدراسة تنظيم المنح ودورها في تنمية الأراضي .

## ٢ . الإقطاع في الشريعة الإسلامية

تعنى الشريعة الإسلامية بتنظيم الأمور المتعلقة بملكية الأراضي ، وغني عن القول أن الله عز وجل مالك كل شيء ، كما ورد في مواضع عدة في القرآن الكريم منها الآية الكريمة : ﴿لِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِنْ تُبَدُّوا مَا فِي أَنْفُسِكُمْ أَوْ تُخْفُوهُ يُحَاسِبِكُمْ بِهِ اللَّهُ . . . ﴾ (سورة البقرة الآية ٢٨٤) . وقد دعت الشريعة السمحاء إلى توزيع الموارد الطبيعية توزيعاً عادلاً ، لاستغلالها ، ففي الوقت الذي تقر فيه حق التملك واستخدام الموارد للأفراد تضع الضوابط الكفيلة بحماية هذه الموارد . فمثلاً إقطاع الأراضي وهو موضوع هذه الدراسة ، من المسائل المهمة التي عمدت الشريعة الغراء إلى العناية بها حيث خولت الحاكم حق منح موات الأرض للأفراد والجماعات<sup>[١]</sup> فالإقطاع شرعاً يعني منح الأرض غير المملوكة إلى أفراد أو جماعات بغرض إحيائها . وقد طبق الإقطاع منذ فجر الإسلام في المدينة المنورة .

« روى عن نعيم بن حماد عن عبد العزيز بن محمد عن ربيعة بن أبي عبد الرحمن عن الحارث بن بلال بن الحارث عن أبيه بلال بن الحارث المزني « أن رسول الله صلى الله عليه وسلم أقطعه العقيق أجمع »<sup>[٢]</sup> .

« كما ورد عن معاذ بن معاذ وأزهر السمان كلاهما عن ابن عون ، فأما أزهر السمان : فقال عن عمر بن يحيى الزرقني ، وأما معاذ فقال : عن الزرقني ولم يسمه - قال : « أقطع أبو بكر طلحة بن عبيد الله أرضاً وكتب له بها كتاباً ، وأشهد له ناساً فيهم عمر ، قال : فأتي طلحة عمر بالكتاب ، فقال : اختتم على هذا . فقال : لا اختتم ، أهذا كله لك دون الناس ؟ قال : فرجع طلحة مغضباً إلى أبي بكر ، فقال : والله ما أدري أنت الخليفة أم عمر ؟ فقال : بل عمر ، ولكنه أبي »<sup>[٣]</sup> .

وبما أن الشريعة قد أعطت للحاكم حق إقطاع ومنح الأرض غير المملوكة ، فقد وضعت بعض الشروط لنوعية الأرض التي يمكن إقطاعها ومنحها ، فيجب أن تكون الأرض من أرض عاد ، أي التي قطنت منذ زمن بعيد ولكن لا مالك لها بحكم انقراض أهلها أو عدم وجود مالك حقيقي لها ، (فبذلك تكون هي الأراضي التي يجوز إقطاعها) .

« ورد عن أحمد بن عثمان المروزي عن عبد الله بن المبارك عن معمر بن ابن طاووس عن أبيه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم « عادي الأرض لله ورسوله ثم هي لكم مني »<sup>[٤]</sup> .

من هنا يُستنبط أن هدف الإقطاع : إنهاء أهم الموارد الطبيعية ألا وهي الأرض أحد عوامل الإنتاج ، وذلك عن طريق الأفراد ثم تعم الفائدة منهم على المجتمع ككل ، على أن مشروعية الإقطاع في الإسلام محكومة بشرطين لضمان هذا الهدف :

١ - لا يعد الإقطاع تملكاً قطعياً لموات الأرض ، ولكنه يمثل دعوى للتملك إلى حين اكتمال إحياء الأرض الممنوحة (حق اختصاص) وذلك رأي الجمهور (غير المالكية)<sup>[٥]</sup> إذ إنهم يرون أنه إن أقطع الإمام أرضاً مواتاً لشخص ملكها وإن لم يعمرها بشيء ، كان له حق بيعها وهبتها وتورث عنه ، وليس هو من الإحياء في شيء بل هو تمليك مجرد . كما ينبج الحنفية نهج الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه في أن يكون الإحياء خلال مدة أقصاها ثلاث سنين لقول عمر « ليس لمحتجر بعد ثلاث سنين حق »<sup>[٦]</sup> .

٢ - إحياء أرض الإقطاع يجب أن لا يحدث نمواً أو عمراً مضرًا بالمجتمع في أي مجال ، مستنداً بذلك على مبدأ « لا ضرر ولا ضرار » . وعموماً يستنبط من الاستطراد السابق أن للحاكم حق إقطاع موات الأرض لشخص أو لمجموعة بغرض إحيائها وتطويرها وتغيير حالها من أرض موات إلى أرض محيية وفق تعاليم الشريعة السمحاء .

### ٣ . منح الأراضي وسياسة تنمية الأراضي

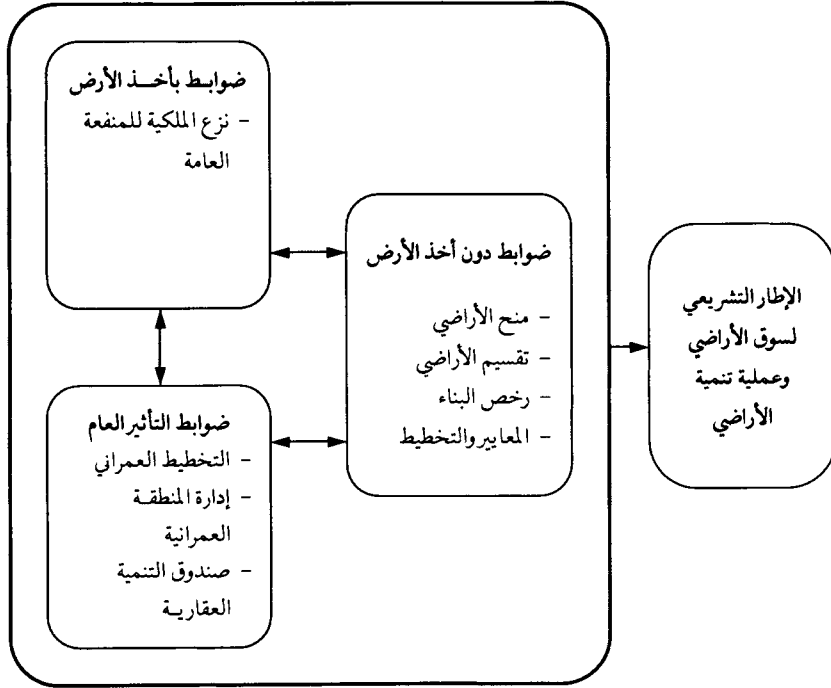
استخدمت عبارة سياسة الأراضي منذ عهد قريب على النطاق العالمي ، وذلك لتميز بعض الأمور المتعلقة بالأراضي مثل الملكية والتخصيص والاستعمالات والتطوير عن السياسات الاجتماعية والاقتصادية<sup>[٧]</sup> ، ولكن المسائل المتعلقة بالملكية واستعمالات الأراضي . . . إلخ ، لا يمكن إحاطتها بإطار تجريدي بعيداً عن العنصر الاجتماعي أو الاقتصادي ، إذ توجد بعض القوى المحركة لتخصيص الأراضي مثل سوق العقار والأراضي ، والذي يربط مولدات لأنشطة متعلقة بالأراضي ، وحيث إن الأرض تعد عنصراً أساسياً من عناصر الإنتاج ، فإن السياسة الخاصة بها يجب أن تشمل الملكية والتخصيص والاستعمال ، وكذلك العرض والطلب عليها في سوق الأراضي .

من هنا أخذ بعض المختصين بتصنيف وتحديد وسائل سياسة تنمية الأراضي كبداية لفهم وتحليل هذه السياسات ، ولعل أبرز الجهود في هذا المجال التصنيف المبني على دور الحكومات في عملية تنمية الأراضي ، والمقسم إلى ثلاثة أقسام<sup>[٨]</sup> :

- ١ - التحكم المباشر في الأراضي باتباع أحد الأساليب التالية :
  - ضبط تنمية الأراضي بدون أخذ الأرض (دون نزع ملكيتها) .
  - ضبط تنمية الأراضي بتزع ملكية الأرض .

- ضبط تنمية الأراضي بالاشتراك المباشر للحكومات في تطوير الأراضي .
- ٢ - الضوابط المالية لتنمية الأراضي وتشمل الضرائب المتعلقة بالأراضي .
- ٣ - الضوابط بالتأثير العام على الأراضي مثل التخطيط العمراني .

ويمكن قصر هذه الأساليب في المملكة على القسم الأول والأخير منها ، واستبعاد ما يتعلق بالضرائب لكونها غير مطبقة في بلادنا . كما يمكن ربط منح الأراضي بالجزء الأول خصوصاً العنصر المتعلق بضبط عملية تنمية الأراضي بدون أخذ الأرض ، لأن منح الأراضي في واقع الأمر تمثل مورداً رافداً لتوفير الأراضي العمرانية ، وتعد بذلك من الوسائل التي تعتمد إلى تفاعل العرض والطلب في سوق الأراضي ، وربما أحدثت توازن بينهما . ويمكن تعريف علاقة المنح بسياسة الأراضي بكونها علاقة ارتباطية ، حيث إن أياً من وسائل سياسة تنمية الأراضي يعد جزءاً منها وترتبط هذه الأجزاء ببعضها البعض لتحديد الإطار التشريعي أو التنظيمي لحركة سوق الأراضي ، وبالتالي عملية تنمية الأراضي كما هو موضح في شكل ١ .



شكل ١ . ارتباط منح الأراضي بوسائل سياسة الأراضي الأخرى في المملكة .

فعل سبيل المثال نجد أن منح الأراضي يجب أن تخضع لسياسة تقسيم الأراضي ، والتي تهدف إلى تهيئة الأراضي الحكومية البيضاء إلى أراضٍ عمرانية ، وذلك بإخضاعها لنظم التقسيم السائدة ، ومن ثم منحها . إضافة إلى ذلك فإن تهيئة الأراضي للبناء والتطوير تشمل توفير الخدمات ، وهو ما يتعلق بإدارة

المنطقة الحضرية وتوزيع المسؤوليات على الجهات المحلية في عملية التنمية العمرانية ، كما أن بناء القطع الممنوحة لا يتم إلا بعد الحصول على رخص البناء المطلوبة ، وإذا ما اعتبرت منح الأراضي موردًا لتمليك المواطنين أرضًا للبناء ، فإن صندوق التنمية العقارية يلعب دورًا مكملًا في توفير الموارد المالية التي تساعد على بناء الأرض الممنوحة . وترتبط أغلب هذه الوسائل بالتخطيط العمراني ، فهو الذي يضع دائمًا الإطار التوجيهي لعملية تطوير المناطق الحضرية .

ويستنتج مما سبق أن منح الأراضي جزء لا يتجزأ من سياسة تنمية الأراضي ، ودورها في عملية تنمية الأراضي العمرانية مرتبط بدور سياسة الأراضي نفسها . ولذا ينبغي تسليط بعض الضوء على الإطار التنظيمي لمنح الأراضي تمهيدًا لشرح دورها في عملية تنمية الأراضي . يوضح شكل ٢ مختلف المراحل المرتبطة بإطار تنظيم منح الأراضي في المملكة ، وستعمد الأجزاء التالية إلى مناقشة كل مرحلة على حدة ، حتى نصل إلى فهم دقيق لدور المنح في عملية تنمية الأراضي الحضرية .

#### ٤ . الإطار العام لتنظيم منح الأراضي في المملكة

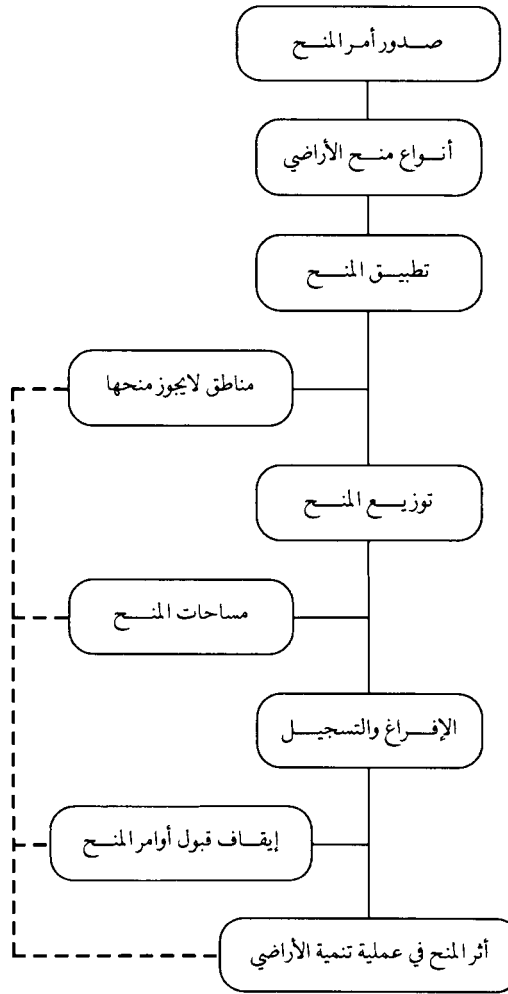
##### ٤,١ مصدر المنح

للأرض أهمية لامراء فيها ، إذ إنها عامل أساسي من مقومات التنمية الاقتصادية والعمرانية ، وحيث إن أي قطعة أرض تمثل جزءًا من سطح الكرة الأرضية ذات خصائص فريدة ، إلى حد ما ، تجعلها مميزة لاستخدام معين قد يتغير مع مرور الزمن ، علاوة على أن موقع الأرض ثابت لا يتغير ، فإن هذه الأهمية تنسق بشكل عام مع أهداف سياسة تنمية الأراضي في المجتمعات الأخرى ، والتي تشمل الكفاءة في استخدام الأرض ، والتوزيع العادل لفوائد الأرض كثرة ، وضبط وتنظيم التنمية العمرانية عليها<sup>[٩]</sup> .

ولأن تنظيم ملكية الأرض مطلب أساسي لتحقيق التنمية العمرانية المنتظمة للمجتمعات ، ولما كانت سياسة منح الأرض تهدف إلى تمليك موات الأرض لأشخاص أو مؤسسات بغرض إعمارها ، لذلك فقد كان أمر المنح من الأمور التي تعالج من قبل أعلى سلطة في البلاد ، حيث إن إقطاع الأرض لا يكون إلا بأمر من الملك (خادم الحرمين الشريفين)<sup>[١٠،١١]</sup> ، وبناءً عليه فإنه يجب عدم الاعتداد بأي أمر منح لم يصدر بموجبه ويبلغ للبلديات والمجمعات القروية من وزارة الشؤون البلدية والقروية<sup>[١٢]</sup> . وهذا يعني توحيد مصدر المنح وجعله قاصرًا على المقام السامي لتنظيم عملية المنح وإجراءات تنفيذها على المستوى المحلي .

##### ٤,٢ أنواع المنح

ترتبط أنواع منح الأراضي باستعمالات الأراضي المختلفة حتى تتحقق التنمية العمرانية المطلوبة ، وتصدر المنح للسكن الخاص ولإنشاء مشروع ما ، أو للاستخدام من قبل مؤسسة عامة وخلافه . وقد اجتهد بعض استشاريي البلديات في تقسيم منح الأراضي إلى نوعين : أولاً ، النوع المباشر وهو ما يقصد به منح ذوي الدخل المحدود ، ثانيًا ، غير المباشر وهو ما يسمى بالمنح الصريحة<sup>[١٣]</sup> ، وقد استخدم هذا



شكل ٢ . الإطار العام لتنظيم منح الأراضي في المملكة .

التصنيف فيما بعد من قبل بعض الكتاب والمحللين<sup>[١٤]</sup>. وتجدد الإشارة إلى أن هذا التصنيف للمنح لا يشمل جميع أنواع المنح ، فبعد مراجعة دقيقة للأنظمة المتعلقة بمنح الأراضي ، أمكن استنباط التصنيف المشار إليه في جدول ١ الذي يبين نوع المنحة والغرض منها ، ونوع الملكية المترتب على المنح ، حيث إن لكل منها تنظيم وشروط خاصة ، مما يجعل أثرها على التنمية العمرانية مختلف كما هو موضح في الأجزاء التالية .

#### ١، ٢، ٤ منح ذوي الدخل المحدود

اعتمد إصدار منح ذوي الدخل المحدود على تعريف «ذوي الدخل المحدود» ، وكان هذا التعريف في

جدول ١ . أنواع المنح واستعمالات الأراضي المترتبة عليها ونوع الملكية .

نوع المنحة	الاستعمال المسموح به	نوعية الملكية
الدخل المحدود	سكني	ملكية خاصة
الصرىحة	سكني	ملكية خاصة
المؤسسات العامة	خدمات / مكاتب	ملكية خاصة
المؤسسات الدولية	خدمات / مكاتب	تخصيص مؤقت
منح شركات الامتياز	سكني للعاملين بها	ملكية خاصة
منح المشاريع المؤقتة	خدمات للمشاريع	تأجير
منح المشاريع الاستشارية	إقامة مشاريع	ملكية خاصة بعد الإحياء
الإقطاعات القديمة وإقطاعات المهجر	إحياء الأرض	ملكية خاصة بعد إحيائها في وقتها

السابق مرتباً بمستوى دخل المواطن ، فمثلاً قبل عام ١٣٩٨هـ كان يقصد بالدخل المحدود ، الدخل الشهري للمواطن الذي لا يتجاوز مئتان وخمسون ريالاً . واستمر استخدام اصطلاح منح ذوي الدخل المحدود إلى يومنا هذا في حين أن الشروط الحالية لمنح ذوي الدخل المحدود لا تشمل ما يتعلق بنوعية ومستوى الدخل .

واتضح من المراجعة أن شروط ذوي الدخل المحدود توضع دائماً وفقاً لأوامر سامية أو قرارات من مجلس الوزراء ، فقد صدر العديد من هذه القرارات لتحديد شروط الأشخاص الذين يمكنهم التقدم بطلب منح ذوي الدخل المحدود ، وهذه القرارات [١٥-١٨] يمكن تقسيمها من خلال الفترات التي صدرت بها إلى أربع فترات كالتالي :

- الفترة الأولى ما قبل ١٣٩٨/٦/١هـ .
- الفترة الثانية من ١٣٩٨/٦/١هـ إلى ١٤٠١/٤/١٩هـ .
- الفترة الثالثة من ١٤٠١/٤/١٩هـ إلى ١٤٠٧/٧/٩هـ .
- الفترة الرابعة (الحالية) من ١٤٠٧/٧/٩هـ إلى الآن .

وقد اشتملت كل فترة من هذه الفترات على شروط مختلفة لتعاريف ذوي الدخل المحدود متجانسة أثناء الفترة ومختلفة عن قريناتها ، مما يجعل كل فترة مميزة بشروط معينة تعكس التطور في شروط منح ذوي الدخل المحدود ، كما هو موضح في شكل ٣ .

#### أ - الفترة الأولى (ما قبل ١٣٩٨/٦/١هـ)

- تبدأ الفترة الأولى من قبل عام ١٣٩٨هـ ، واشتملت شروط ذوي الدخل المحدود فيها على مايلي [١٩] .
- ١ - إلزام المتقدم ما يثبت شرعاً بأنه لا يملك سكناً أو أرضاً على وجه الاستقلال ، كما وأنه ليس بشريك في أرض يمكنه أن يبني نصيبه منها بصورة مستقلة .
- ٢ - أن يقدم وثيقة تحدد صفة ونوع عمله ويصرح بها أن راتبه لا يتجاوز (٢٥٠ ريال) مائتان



الفترة الرابعة <sup>(٤)</sup> من ١٤٠٧/٧/٩هـ إلى الآن	الفترة الثالثة <sup>(٣)</sup> من ١٤٠١/٤/١٩هـ إلى ١٤٠٧/٧/٩هـ	الفترة الثانية <sup>(٢)</sup> من ١٣٩٨/٦/١هـ إلى ١٤٠١/٤/١٩هـ	الفترة الأولى <sup>(١)</sup> قبل ١٣٩٨/٦/١هـ	شروط المتقدم للمنحة
● في البلد التي يطلب منحها فيها . ○	●	● أرض يمكن إقامة منزل عليها . ○	●	- عدم تملك أرض أو سكن على وجه الاستقلال . - عدم تجاوز الدخل عن ٢٥٠ ريال . - إحياء الأرض قبل صدور صك الملكية . - عدم الحصول على قطعة أرض منحة من الدولة . - الإقامة الدائمة بالمدينة التي يطلب المنح فيها . - أن لا يكون قد سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية . - بلوغ سن الثامنة عشرة عند تقديم الطلب . - السكن في الأرض الممنوحة والمبنية وعدم التصرف بها بالبيع أو التأجير في الخمس سنوات الأولى من تاريخ بنائها وفق تصريح البلدية .
● في البلد التي يطلب منحها فيها . ● أن يثبت أنه أصلاً من أهلها . ● في البلد التي يطلب منحها فيها . ● سنتين لمن توفي أبوه قبل بلوغ هذا السن أو امرأة تجاوزت ٢٥ عاماً ولم تتزوج . ○	○ ● ● ● ● ○	● الإحياء خلال ٤ سنوات . ● ● ● ● ●	● أُلغي في عام ١٣٩٥هـ . ○ ● ● ● ○	

شكل ٣ . شروط منح ذوي الدخل المحدود لكل فترة .

● قائم ○ لاغبي × غير موجود

المصادر : (١) المرجع رقم ١٥ (٢) المرجع رقم ١٦ (٣) المرجع رقم ١٧ (٤) المرجع رقم ١٨ .

وخمسون ريالاً ، يضاف إليها ثلاثين ريالاً عن كل فرد يعوله شرعاً ، وعليه أن يوقع هذه الوثيقة ويصدقها من رئيسه الإداري إن كان موظفاً ، أو مدير عمله الذي يعمل عنده ، أو عمدة الحي إن كان عمله حرّاً .

٣ - بعد أن يقوم الممنوح بإحياء أرضه ويطلب أن تفرغ له البلدية ، فحينئذ يسجل بالصك بأنه إذا ثبت لدى البلدية خلاف ما صرح به بالوثائق المقدمة منه ، فإن للبلدية حق الرجوع عليه بدفع قيمة الأرض حسبها تساوية وقتئذ .

يتضح من شروط هذه الفترة أن الهدف من المنح هو تمليك المواطنين أراضي بغرض إعمارها لمن ليس لهم دور ولا عقار ، بغض النظر عن نوع البناء الذي سوف يقام . إلا أن الفقرة الثانية من هذه الشروط تثبت الدخل عند مستوى ٢٥٠ ريالاً ، بما يناسب مستوى المعيشة في تلك الفترة ، ونظراً لأن دخل الفرد يرتفع مع مرور الزمن حسب الأسعار الجارية ، بحكم عوامل التضخم والنمو الاقتصادي للبلاد ، لذلك ألغى هذا الشرط في ١٣٩٥هـ ولكن أضيف إلى الشروط السابقة أنه يتعين على الشخص المتقدم للمنحة أن يكون من أهالي البلدة أو مقيماً فيها إقامة دائمة ، وإن لم يكن من أهلها . وظلت هذه الشروط سارية المفعول إلى أن أصدر قرار لمجلس الوزراء الموقر يضع شروطاً جديدة لمنح ذوي الدخل المحدود مبتدئاً بذلك الفترة الثانية .

#### ب - الفترة الثانية (من ١٣٩٨/٦/١هـ إلى ١٤٠١/٤/١٩هـ)

بدأت هذه الفترة بصدر قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٧) في ١٣٩٨/٦/١هـ ، المتضمن الشروط الواجب توافرها للمتقدمين للحصول على الأراضي التي توزعها البلديات ، باعتبارهم من ذوي الدخل المحدود ، ويقصد بذوي الدخل المحدود فيما يتعلق بتوزيع أراضي البلديات من تتوافر فيهم الشروط التالية<sup>[٢٠]</sup>:

- ١ - عدم الحصول على قطعة أرض منحة من قبل الدولة .
- ٢ - أن يكون المتقدم غير مالك لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً .
- ٣ - الإقامة الدائمة في البلدة الذي يطلب منحه أرضاً فيها .
- ٤ - أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية .
- ٥ - أن يكون قد بلغ الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب .
- ٦ - تُحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة مقدمي الطلبات من جميع النواحي .
- ٧ - إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة ، تقدم بها طالب المنحة فتستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى كما تستعاد منه الأرض في حالة عدم تنفيذ ما تقضى به الفقرتان (٨) ، (٩) من هذا القرار .
- ٨ - كل من يُمنح أرضاً وفقاً لما تقدم ، عليه أن يشرع في بنائها خلال مدة لا تتجاوز أربع سنوات من تسلمه الأرض .

٩ - على من مُنح أرضاً وبنائها أن يسكنها بنفسه ، ويمتنع من التصرف فيها بالبيع أو التأجير أو غير ذلك ، قبل مضي خمس سنوات من إتمام البناء .

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

يتضح من ذلك أن الفقرة الثامنة والتاسعة من هذه الشروط تؤكد على إحياء الأرض الممنوحة وعدم استغلالها في البيع ، وذلك لضمان دخول الأراضي الممنوحة عملية التنمية والبناء ، ومن ثم إلى سوق العقار . ذلك لأن الهدف من منح الأراضي بموجب تعليقات ذوي الدخل المحدود المشار إليها أعلاه ، هو مساعدة تلك الفئة من المواطنين في إقامة مساكن لعوائلهم<sup>[٢١]</sup> ، على أن يتم البناء وفق التصاريح الصادرة من البلديات بذلك ، وبعد توافر الشروط المنصوص عليها في قرار مجلس الوزراء . وقد ظل العمل وفق هذه الشروط حتى ١٩/٤/١٤٠١هـ .

#### ج - الفترة الثالثة (من ١٩/٤/١٤٠١هـ إلى ٩/٧/١٤٠٧هـ)

بدأت هذه الفترة في ١٩/٤/١٤٠١هـ بصدر قرار مجلس الوزراء رقم ٥٩ والقاضي بإلغاء الفقرتين (٨) ، (٩) من شروط ذوي الدخل المحدود في قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٧ ، بحيث لا يكون الإحياء شرطاً لتملك الأرض ، بل إن الممنوح يعتبر مالكا للأرض ، ويسلم صك الملكية بدون إحيائها ، ويصبح المالك حراً في بيعها وقت ما أراد ، ويتسق هذا القرار مع رأي الإمام مالك كما ذكر في البند (٢) من هذه الدراسة .

وقد يرجع إلغاء الفقرة الخاصة بإحياء الأرض الممنوحة كشرط لتملكها إلى الزيادة المضطربة والكبيرة في طلبات منح ذوي الدخل المحدود ، مما حدا بالبلديات إلى تخطيط الكثير من الأراضي خارج الامتداد العمراني ، الأمر الذي يجعل إعمارها يتطلب بعض الوقت لاستكمال خدماتها وتجهيئتها للبناء . وقد عمل بهذا التعديل حتى ٩/٧/١٤٠٧هـ حيث طرأت بعض التعديلات على الشروط الأخرى والمطبقة خلال هذه الفترة .

#### د - الفترة الرابعة (الحالية) من ٩/٧/١٤٠٧هـ إلى الآن

بدأت الفترة الحالية بصدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ في ٩/٧/١٤٠٧هـ بتعديل الشروط الخمسة الأولى من قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٧ في ١/٦/١٣٩٨هـ لتصبح كما يلي<sup>[٢٢]</sup>:

١ - أن لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقاً على قطعة أرض منحة من قبل الدولة في البلدة التي يطلب منحه قطعة أرض فيها .

٢ - أن يكون غير مالك لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً في البلدة التي يطلب منحه أرضاً

فيها .

٣ - أن يكون مقيماً إقامة دائمة في البلد التي يطلب منحه أرضاً فيها ، وأن يثبت أنه أصلاً من أهلها ، ولم يسبق له أن منح أرضاً من الدولة .  
 ٤ - أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية في البلد الذي يطلب منحه أرضاً فيها .

٥ - أن يكون قد أكمل الثامنة عشرة من العمر عند تقديم الطلب ، ويستثنى من ذلك من توفي أبوه قبل إكمال هذه السن ، أو أن يكون طالب المنح امرأة أرملة أو مطلقة ، أو امرأة تجاوزت خمسة وعشرين عاماً من العمر ولم تتزوج .

وبذلك أصبحت الشروط أكثر شمولية لأفراد المجتمع ، إذ إن عدم تحديد الدخل ضمن الشروط يوسع القاعدة التي يندرج تحتها ذوي الدخل المحدود ، على أن ذلك أدى إلى زيادة طلبات المنح وحذو البلديات إلى مواكبة الطلبات بتخطيط أراضي كثيرة ، مما ساعد في توسيع وانتشار المناطق الحضرية وظهور الكثير من مخططات منح الأراضي . كما تجدر الإشارة إلى أنه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ أصبحت مساحة القطعة لذوي الدخل المحدود ٢٦٢٥ م<sup>٢</sup> بدلاً من ٤٠٠ م<sup>٢</sup> ، كما كان في الفترات السابقة ، وذلك لمضاهاة ولمجاراة تحسن معايير الإسكان .

#### ٤,٢,٢ المنح الصريحة

تعتبر المنح الصريحة أكثر مرونة من منح ذوي الدخل المحدود ، إذ إنه لا يتعين على المتقدم أن يملأ استمارة خاصة بذلك ، بل يقدم الطلب مباشرة إلى المقام السامي ، وحال الموافقة عليه يصدر أمر سامي بمنح المتقدم قطعة أرض ، يوضح مساحة الأرض الممنوحة . وقد تضمنت بعض القرارات تنظيمياً للإجراءات التي تتخذ بشأن من منحوا سابقاً قطع أراضي سكنية بموجب تعليمات ذوي الدخل المحدود ، ثم صدرت لهم أوامر بمنحهم أراضي في نفس البلد<sup>[٢٣]</sup>، حيث قضت بأن من صدر له أمر صريح مساحته تسعمائة متر فأكثر ، فتكون الأرض المسلمة له كمنحة ذوي الدخل المحدود منحة صريحة ، على أن يعطى له ما بقي من مساحة الأرض المشار إليها في المنحة الصريحة .

#### ٤,٢,٣ منح المؤسسات العامة

كانت الأراضي تباع في السابق إلى المؤسسات العامة ، إلى أن منحت مؤسسة البترول والمعادن (بترومين) قطعة أرض في جدة في عام ١٣٩٥ هـ ، وعمم ذلك على البلديات ، لاعتماد منح المؤسسات العامة ما تحتاج إليه من الأراضي بعد أخذ موافقة مكتب التخطيط عليها<sup>[٢٤]</sup> . وفي ضوء ذلك منحت جمعيات البر في معظم مدن المملكة قطع أراضي<sup>[٢٥]</sup> ، كما منحت الغرف التجارية قطع أراضي لمساعدتها في القيام بأعمالها<sup>[٢٦]</sup> .

#### ٤,٢,٤ منح المؤسسات الدولية

يتعلق هذا الجزء بمنح المؤسسات الدولية ، التي تتخذ من المملكة مقراً لها ، أراضي وعقار لمساعدتها لأداء خدماتها ، حيث يكون ذلك على أساس التخصيص وليس التمليك ، وقد اشتملت التعليمات

المنظمة لهذه العملية على مبررات ذلك ، وأن تظل ملكية الأرض أو العقار للدولة ، ويسمح للمؤسسة أو المنظمة بالانتفاع من العقار طوال فترة وجودها بالمملكة<sup>[٢٧]</sup>.

#### ٤,٢,٥ منح شركات الامتياز

ويقصد بذلك منح الأراضي التي تتنازل عنها شركات ذات امتياز لعمالها وموظفيها لإقامة منازل عليها ، حيث كلفت شركة خط الأنابيب عبر البلاد العربية (التابلاين) بمنح عمال وموظفي الشركة السعوديين قطع أراضي للسكن ، أسوة بإخوانهم عمال وموظفي شركة الزيت العربية الأمريكية ، على أن يصدر المقام السامي أمراً بالمنح ، دون أن تطالب البلديات بأي شيء<sup>[٢٨]</sup>.

#### ٤,٢,٦ منح المشاريع المؤقتة

يشمل هذا النوع ما يختص بطلبات المؤسسات والشركات التي يرسو عليها عدد من المشاريع الحكومية ، للاستفادة منها بصورة مؤقتة . ويتم منحها قطع أراضي لإقامة منشآت عليها ، وتكون إجراءاتها وفق الآتي<sup>[٢٩]</sup>:

١ - أن يتم اختيار مكان مناسب لأصحاب تلك الطلبات خارج المناطق السكنية المخططة بواسطة لجنة مكونة من الإمارة والبلدية .

٢ - تؤجر عليهم الأرض التي يقع عليها الاختيار .

٣ - يؤخذ تعهد خطي على أصحاب تلك الطلبات بإخلاء المكان عند حاجة البلدية إلى تلك الأرض للمصلحة العامة بعد انتهاء أعمالهم فيها ، ولا يحق لهم المطالبة بأي تعويض عما أحدثوه عليها ويشترط عليهم تنظيف الأرض بعد إخلائها .

ويتضح من هذه الشروط أن القصد من المنح هنا يختص بحق الارتفاق دون التمليك ، وذلك بتأجير الأرض لزمين معلوم ، بحيث تعود ملكية الأرض للبلدية فور إنتهاء المدة وانقضاء الغرض ، لذلك فإن إدخالها في عملية التنمية يكون مؤقتاً وليس دائماً ، حيث تعود الأرض للبلدية المعنية لإدراجها ضمن مقترحات المخطط العام .

#### ٤,٢,٧ منح المشاريع الاستثنائية

يتعلق هذا النوع من المنح بطلبات الأفراد لمنحهم قطع أراضي لإقامة مشاريع عليها مثل المستشفيات ومزارع الدواجن وخلافه ، وفق إجراءات يجب اتباعها قبل البت في طلباتهم<sup>[٣٠]</sup>، حيث يطلب من صاحب المشروع تقديم دراسة كاملة عن المشروع لفحصه من قبل الجهات المختصة ، للتعرف على مدى الحاجة إليه وقدرة صاحبه على إنجازه ، وبعد ثبوت الحاجة إلى المشروع يتم اختيار الأرض المناسبة من قبل البلدية المختصة بالتشاور مع تخطيط المدن ، كما يؤخذ تعهد على صاحب المشروع إقامته خلال سنة ، وأن لا يستعمل الأرض إلا لما خصصت له وإلا سحبت منه<sup>[٣١]</sup>. كما يسلم لصاحب المشروع وثيقة تثبت إعطائه الأرض ، ويمنح صك الملكية عند الانتهاء من المشروع ، وقد تم مؤخراً صياغة نص للوثيقة من

قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية [٣٢].

ونظراً لتعثر بعض الأشخاص في تنفيذ المشاريع على الأراضي الممنوحة لهم ، فقد عمّدت وزارة الشؤون البلدية والقروية عام ١٣٩٨هـ باعتماد سحب الأراضي الممنوحة من أولئك الأشخاص ، وعدم الالتفات إلى أي تعليل من أصحابها ، تمشياً مع الأمر السامي الصادر بهذا الشأن في عام ١٣٩٠هـ [٣٣] ، ولما لهذا الموضوع من أهمية ، فقد أكدت الوزارة على البلديات عام ١٤٠١هـ ضرورة متابعة الأراضي المسلّمة لإقامة مشروعات عليها ، ومن لم يمثل لذلك تسحب الأرض منه ، وذلك حفاظاً على الأراضي العامة وسعيّاً للاستفادة منها [٣٤].

#### ٤,٢,٨ الإقطاعات القديمة وإقطاعات الهجر

وهي الإقطاعات التي مضى عليها وقت طويل يزيد عن خمس وعشرين عاماً ، حيث طالب بعض الأشخاص بتطبيق منح قديمة ترجع إلى عام ١٣٧٠هـ ، إلا أن الإقطاعات القديمة لا عبرة لها ، حيث مضى أكثر من عشرين عاماً على الإقطاع المذكور في هذه الحالة ولم يتم إحيائها ، وبذلك فإن الإقطاعات القديمة التي لم يتم إحيائها لا عبرة لها ، وتبقى الأرض في حوزة البلديات تصرف فيها وفق الأوامر والتعليقات [٣٥]. كما تضمنت التعليقات إيقاف منح مشائخ القبائل مساحات واسعة لتوزيعها على جماعاتهم ، وأن يتم التوزيع من قبل البلدية بموجب شروط ذوي الدخل المحدود [٣٦].

أما فيما يتعلق بإقطاعات الهجر فلا يقصد بها التملك ، وإنما يقصد بها السماح لأصحاب الهجر بالسكن والاستيطان ، وأن تبقى الأراضي التي لم يتم إحيائها ضمن الأراضي الحكومية [٣٧].

#### ٤,٣ تطبيق المنح

وهي عملية تنفيذ الأوامر الصادرة بالمنح من المقام السامي من قبل البلديات ، كما أن معظم التعليقات واللوائح الصادرة بهذا الشأن جاءت على شكل تعميمات صادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، وناقشت بشكل عام ثلاثة مواضيع :

- ١ - اختيار أماكن للمنح في المدن .
- ٢ - الالتزام بموجب المخططات التنظيمية .
- ٣ - المنح في المناطق المخططة والخالية من الموانع والادعاءات .

وسوف نناقش التعليقات الصادرة بكل جزء كما يلي :

#### ٤,٣,١ اختيار أماكن للمنح في المدن

لقد حرصت وزارة الشؤون البلدية والقروية (وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات سابقاً) على حث البلديات على اختيار أماكن مناسبة لمنح ذوي الدخل المحدود ، نظراً لما توليه الدولة من العناية لإيجاد الحلول الملائمة لأزمة السكن ، التي صاحبت فترة الطفرة الاقتصادية التي شهدتها البلاد في بداية عقد

التسعينيات ، ولذا بادرت البلديات بالبحث والاستطلاع عن الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة للمدن ، والاتفاق مع إدارات تخطيط المدن على تخطيطها وتقسيمها إلى قطع سكنية كل منها في حدود ٢٠ × ٢٠ م ، على أن يجري توزيعها على المواطنين خصوصاً ذوي الدخل المحدود وفق التعليمات<sup>[٣٨]</sup>. ولقد اتضح للوزارة عام ١٣٩٦ هـ أن بعض البلديات قد درجت على تكليف إدارات تخطيط المدن بإجراء التخطيط لمساحات كبيرة من الأراضي ، ليتم توزيعها على ذوي الدخل المحدود فأكدت الوزارة على اعتماد حصر أعداد المستحقين من ذوي الدخل المحدود في ضوء القواعد المنصوص عليها (انظر جزء ١، ٢، ٤) ، ومن ثم تقدير المساحات اللازمة للتوزيع مضافاً إليها المساحات اللازمة للخدمات ، وحال معرفة المساحة الإجمالية المعنية تقوم البلدية باختيار الموقع الملائم ، بالتنسيق مع إدارة تخطيط المدن ، في مواقع أقرب ما تكون للعرمان ضمن الأراضي الحكومية<sup>[٣٩]</sup>. وتعد مسألة اختيار الموقع للمنح من الأمور الهامة ، نظراً لكثرة أعداد المتقدمين وللتوسع العمراني السريع الذي شهدته مدن المملكة ، علاوة على تناقص أراضي البلديات داخل العرمان ، نظراً لأعداد المنح المتزايدة ، الأمر الذي حدى بالوزارة إلى إصدار العديد من التعاميم الإلحاقية ، التي تحث البلديات بالمسارعة في اختيار الأراضي المناسبة لذوي الدخل المحدود بالاشتراك مع تخطيط المدن<sup>[٤٠]</sup>. كما حثت الوزارة جميع البلديات على إعداد جدول زمني وتحديد مدة معينة لإنهاء إجراءات اختيار أراضي المنح الخاصة بكل بلدية ، إلا أنه من الناحية العملية لازالت البلديات تعاني من صعوبة في اختيار مواقع المنح ، وذلك لعدم توافر سجل عقاري كامل يوضح ملكيات الأراضي في المدينة . وحيث إن الملكية ليست العامل الوحيد في حسن اختيار الموقع ، بل هناك عوامل أخرى تلعب دوراً مهماً في الاختيار مثل طوبوغرافية الموقع وطبيعة التربة ، ولذلك فقد أكدت وزارة الشؤون البلدية والقروية على البلديات وجوب عمل جسات للتربة مع استبعاد أي منطقة لا تصلح للبناء<sup>[٤١]</sup>.

#### ٤،٣،٢ الالتزام بموجب المخططات التنفيذية للمدن

يجب على البلديات الالتزام بالمخططات التنفيذية للمدن عند اختيار مواقع لأراضي المنح ، إذ إن عدم الالتزام بموجبات المخطط التنظيمي عند تطبيق المنح قد يؤثر سلبياً على التنمية العمرانية بالمدينة أو القرية ، خصوصاً إذا كان تطبيق المنحة يمس أرض مخصصة لمرفق عام<sup>[٤٢]</sup>. ومن الناحية العملية فإن محدودية أراضي البلديات الموجودة داخل حدود المخطط العام لكل مدينة ، وتزايد طلبات المنح ، علاوة على ضرورة توفير أراضي للخدمات والمرافق داخل نطاق المخطط العام للمدينة ، لم يُمكن البلديات من إيجاد مخططات لمنح الأراضي خارج نطاق المخطط العام لتلبية الاحتياجات المتنامية لمنح الأراضي . وغالباً ما تكون هذه المخططات كبيرة تضم في بعض الأحيان أكثر من ألف قطعة ، مما قد يؤهلها لأن تكون بمثابة ضواحي للمدينة ، الأمر الذي ساعد على الانتشار العمراني .

#### ٤،٣،٣ تطبيق المنح في الأماكن المخططة

يشترط عند تطبيق المنح عدم وجود عوائق قانونية أو طوبوغرافية على مواقع المنح<sup>[٤٣]</sup>. ولتفادي المواقع

مثل هذه العوائق فقد عمدت الوزارة جميع البلديات بضرورة تطبيق المنح في المناطق المخططة<sup>[٤٤]</sup>. ولأهمية الموضوع فإنه لا يتم تسليم أي موقع للمنح إلا بعد إيضاحه في رسم كروكي وربطه بأقرب نقطة تحدد موقعه<sup>[٤٥]</sup>. كما أنه لا ينبغي تخطيط أية أرض إلا بعد التأكد من ملكيتها ، وأن يكون تطبيق المنح في الأراضي المخططة والمعدة للسكن والحالية من الاعتداءات<sup>[٤٦]</sup>.

لذلك فقد ألزمت وزارة الشؤون البلدية والقروية البلديات بضرورة تزويد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بالبيانات الشهرية ، ونسخ من المخططات المعتمدة ، وحصر وتحديد الطلبات الخاصة بالمنح في الأراضي غير المخططة ، لكي تتم الدراسة ومن ثم التنسيق بين المخططات الشاملة للمناطق والمدن الرئيسة ووضع برامج المنح في الأراضي غير المخططة<sup>[٤٧]</sup>.

#### ٤,٤ الأماكن التي لا يجوز منحها

وتشمل مايلي :

- ١ - المناطق المعتدى عليها<sup>[٤٨]</sup>.
- ٢ - المناطق التي تقرر مرور الطرق بها ، وذلك حفاظاً على استخدامها كما هو مقرر في المخطط العام<sup>[٤٩]</sup>.
- ٣ - أراضي العيون<sup>[٥٠]</sup>.
- ٤ - الأراضي الحكومية الواقعة داخل العمران ، والأراضي المجهولة الملكية<sup>[٥١]</sup>.

يبدو أن الهدف من عدم المنح على الأماكن المذكورة آنفاً هو ، أولاً : الحفاظ على الأراضي داخل المدن لاستخدامها للمرافق العامة نظراً لمحدوديتها ، وإعطاء الأولوية في استخدامها للاستعمالات العامة التي تخدم المنطقة الحضرية ، وثانياً : الحفاظ على المصادر الطبيعية مثل العيون والسيول .

#### ٤,٥ كيفية توزيع المنح

نظراً لتقدم الكثير من المواطنين للحصول على منح أراضي وما صاحبه من قيام البلديات بتخطيط أراضي واسعة لتلبية احتياجات المواطنين ، فقد صدرت العديد من التعاميم المنظمة لعملية توزيع منح الأراضي ، حيث أوضحت وزارة الشؤون البلدية والقروية كيفية توزيع منح ذوي الدخل المحدود ، وتحديد الأفضلية عند تنفيذ المنح الصريحة كمايلي<sup>[٥٢]</sup>:

- ١ - يكون المنح لذوي الدخل المحدود من أهل البلد المقيمين فيها إقامة دائمة أو المقيمين فيها وإن لم يكونوا من أهلها ، تمشياً مع تعليمات ذوي الدخل المحدود .
- ٢ - تنفيذ المنح الصريحة لأهل البلد المقيمين فيها أولاً ثم تنفيذ بقية المنح على الآخرين .

وأعطيت الأولوية في توزيع المنح لذوي الدخل المحدود الذين تنطبق عليهم الشروط قبل غيرهم ، كما يتم تنفيذ أوامر المنح الصريحة حسب تواريخها وبعد التأكد من عدم وجود أوامر بيع قديمة<sup>[٥٣]</sup>. كما درجت الوزارة على إيضاح كيفية التوزيع داخل مخطط التقسيم لاحتوائه على قطع مختلفة ذات مزايا متنوعة ، مما



يستلزم اتخاذ طريقة للتوزيع تكون أخرى عدالة ومساواة منعاً لما يحصل من إشكالات ، حيث اعتمد التوزيع عن طريق القرعة ، وذلك بأن يتم إعلان أسماء الممنوحين في الجريدة ، وإذا كان عددهم أكبر من عدد القطع المقسمة والمعدة للتوزيع ، فيتم اختيار المستحقين حسب الأولوية ويحدد لهم أياماً معلومة للمراجعة ، أثناء ذلك تكون البلدية أو المجمع القروي قد أعد جميع أرقام القطع في المخطط في مظاريف مغلقة يتم السحب منها من قبل المراجعين أمام لجنة الأراضي ، ويمثل الرقم في المظروف المسحوب رقم القطعة التي تمنح للساحب ، ويسلم بذلك تذكرة مراجعة موضحاً فيها اسمه ورقم القطعة<sup>[٥٤]</sup>. وقد جرى تعديل بسيط على هذه الطريقة في عام ١٤٠٧هـ ، بحيث تباشر لجنة الأراضي السحب من المظاريف بحضور المستحقين للمنح ، وتطلع كل مستحق على رقم القطعة التي حصل عليها ، ويؤخذ توقيعه بشأنها . وعند تغيب أحد أصحاب المنح ، تستمر اللجنة في السحب وتقوم بتدوين أرقام القطع أمام اسم كل مستحق في بيان شامل ، وليس لأحد حق إعادة السحب<sup>[٥٥]</sup>.

#### ٤,٦ مساحات المنح ومعاملة الزيادة فيها

أوضحت الأجزاء السابقة أنه بعد ما تقوم البلديات باختيار المواقع للمنح وتخطيط تلك المواقع لتهيئتها للتوزيع ، تبقى عملية تنفيذ أوامر المنح ، وذلك باختيار المواقع داخل المخططات ، وتوزيعها على الطلبات المعتمدة من المقام السامي ، فمثلاً قطع ذوي الدخل المحدود قد زيدت مساحتها في عام ١٤٠٧هـ لتكون ٢م٦٢٥ لكل قطعة بدلاً من ٢م٤٠٠ ، أما أوامر المنح الأخرى مثل المنح الصريحة ، فتأتي الأوامر بمساحات محددة ، مما ينبغي على البلديات تطبيقها وفق مساحتها ، وأثر زيادة مساحة ذوي الدخل المحدود ، فقد صدرت تعليمات من وزارة الشؤون البلدية والقروية بشأن إيضاح معاملة الزيادة في المساحة<sup>[٥٦]</sup>، حيث تقوم البلديات بإعادة تخطيط المخططات التي سبق أن اعتمدت مساحة القطع فيها ٢م٤٠٠ ولم يتم توزيعها ، بحيث تكون القطع المقسمة ذات مساحة ٢م٦٢٥ لكل قطعة وتوزع ثانية . أما إذا وزعت الأراضي في المخطط (ذي ٢م٤٠٠ للقطعة) ولم يبق إلا قطع محدودة تقل مساحتها عن ٢م٦٢٥ ، فتنقى على ماهي عليه ، ويمنح المستحق قطعة واحدة حسب مساحة قطع المخططة<sup>[٥٧]</sup>.

وأما الأشخاص ذوي الدخل المحدود الذين منحوا قطع مساحتها تزيد عن ٢م٤٠٠ واستوفت البلدية رسومها وتم إفراغ الأرض لهم ، فيعتبر الأمر منتهاً . أما إذا لم يتم إفراغ الأرض واستوفت الرسوم ، فيعاد إليه مادفع ويستوفي منه مازاد عن ٢م٦٢٥ وفق التعليمات التي ستناقش في الجزء التالي<sup>[٥٨]</sup>. وقد طرأ تعديل بسيط على هذا التعميم بناء على ما صدر في ١٤٠٨هـ ، حيث أشارت أمانة مدينة الرياض إلى صعوبة إعادة القيمة المستوفاة إلى الممنوح سواء أفرغت له الأرض أم لا ، لأن المبلغ المستوفى من الممنوح قد أدخل ضمن الإيرادات العامة للدولة بموجب إيصالات رسمية ، عليه عمدت البلديات بعدم إرجاع الرسوم إلى الممنوح سواء أفرغت الأرض أم لم تفرغ ، على أن تستحصل قيمة الزيادة عن ٢م٦٢٥<sup>[٥٩]</sup>.

وتعتبر كل هذه التعليمات إجرائية توضح للبلديات معاملة أمور تتعلق بمهامها اليومية ، وذلك لإيجاد

قاعدة تُتبع في جميع البلديات ، للحفاظ على التوافق في إجراءات الجهات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية ، عن طريق بيع الزيادة على الممنوح بالسعر المقرر ، شريطة أن يتفق مع أهداف التخطيط المحلي<sup>[٦١]</sup> ، على أن يراعي في البيع تسعيرة الأراضي التي تقرها وزارة الشؤون البلدية والقروية في ضوء ما تقدره لجنة الأراضي<sup>[٦٢]</sup> . وفي هذا الصدد تقوم لجنة الأراضي ، المكونة من الإمارة والبلدية ووزارة المالية والاقتصاد الوطني برئاسة رئيس البلدية ، بتحديد تسعيرة ثلاث درجات للأراضي لكل مخطط معتمد على حدة ، على أن يتضمن محضر اللجنة توضيح الأسعار على خريطة ملونة ، يتم رفعها لوكالة الوزارة لتخطيط المدن لدراستها ، تمهيداً لاعتمادها من معالي وزير الشؤون البلدية والقروية ، وحُد سريان التسعيرة لمدة سنتين من اعتماد المحضر مع مراعاة أسعار السوق عند التقدير .

#### ٤,٦,١ الأرض الزائدة عما حدد في المنحة

يتعلق هذا الجزء بما يجب على البلديات عمله إذا كانت مساحة الأرض المطبق عليها أمر المنح تزيد عما ذكر في الأمر ذاته ، وعلى غرار ما ذكر في الجزء السابق ، فإنه يجب استيفاء قيمة المساحات الزائدة من صاحبها<sup>[٦٣]</sup> .

#### ٤,٦,٢ الأرض التي تقل مساحتها عما ذكر في أمر المنحة

إذا كانت المساحة على الطبيعة الباقية للممنوح تقل عن نسبة ٢٥٪ من مجموع كامل المساحة ، فإنه يسقط حق صاحب الطلب في باقي مساحة المنحة ، حيث إن البعض يجعل هذا سبباً إلى الحصول على قطعة أخرى . أما إذا كانت المساحة الباقية تشكل ٢٥٪ فما فوق فيعطى الممنوح ما بقي له من مساحة المنحة في الأراضي المخططة والمعدة للسكن ، وإذا حصل هناك زيادة في المساحة فتستوفي قيمة هذه الزيادة<sup>[٦٣]</sup> كما شرح في الجزء السابق .

#### ٤,٧ الإفراغ وتسجيل الصكوك

إن آخر إجراءات المنح بعد إكمال مايلزم في الخطوات السابقة هو إفراغ الأراضي للممنوح وتسجيل الصك باسمه . فقد كانت الشروط القديمة من منح ذوي الدخل المحدود في الفترة الأولى والثانية تنص على أن إفراغ أراضي المنح لا يتم إلا بعد إحيائها ، إلى أن صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٥٩ في ١٩/٤/١٤٠١هـ (انظر جزء ١, ٢, ٤) الذي قضى بحذف هذا الشرط ، فقد أصبح إفراغ وتسجيل أراضي المنح يتم بدون النظر إلى إحيائها .

وتتم عملية الإفراغ بإحالة الأوراق المتعلقة بالمنحة إلى كاتب عدل ، على أن تشمل مستندات معينة جاءت في عدة تعليمات خلال سنوات مختلفة ، تمثل متطلبات الفترة الحالية ، وهي كالتالي :

- ١ - تحديد مساحة المنحة<sup>[٦٤]</sup> .
- ٢ - إرفاق استمارة المنح بعد إكمالها<sup>[٦٥]</sup> .
- ٣ - إرفاق قرار الذرعة وهو بمثابة رسم كروكي يوضح أبعاد الأرض وحدودها في موقعها ، حيث

تقوم البلديات بإعداد قرارات الذرعة لكل قطعة أرض في مخططات المنح من واقع الطبيعة بعد تبني المخطط<sup>[٦٦]</sup>.

٤ - ضرورة إرفاق صورة من الأمر المستند إليه في المنح<sup>[٦٧]</sup>.

ولتنظيم عملية تسجيل المنح والصكوك فإنه يتعين على البلديات وضع سجل لأراضي المنح والبيع ، يسجل به اسم صاحب الأرض ، ورقمها ، ومساحتها ، وحدودها ، ورقم مخططها ، وقيمتها - إن كانت بيعاً - ورقم أوامر القبض والإيصالات وكل ما يتصل بالمنحة<sup>[٦٨]</sup> . ويمكن للبلديات تسجيل أرقام صكوك الأراضي ، حيث استوجب على كتاب عدل إرسال صورة من صك المنحة الصادرة من كتاب عدل إلى البلديات لتسجيله في السجل العقاري<sup>[٦٩]</sup>.

#### ٤,٨ إيقاف وقبول أوامر المنح

مرت الفترة السابقة بحركة نمو هائلة ، مما استوجب توافر الأراضي للسكن والتعمير لمختلف الأغراض ، ونظراً لحرص الدولة على تنظيم المدن والقرى ، فقد أوقف المنح عام ١٣٩٥هـ لمدة سنة ، بغرض إعطاء البلديات مهلة من الزمن تكون قادرة خلالها على تهيئة وتنظيم وتخطيط أراضي جديدة تستوعب ما قد يرد إليها من أوامر ، على أن لا يشمل المنع ما يتعلق بذوي الدخل المحدود<sup>[٧٠]</sup> . وقد فُسر هذا الأمر ببعض التعاميم من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية لتحديد فترات الإيقاف وقبول طلبات المنح ، وذلك لكثرة الطلبات المقدمة إلى المقام السامي ، والتي بلغ تعدادها أكثر من ستة وأربعين ألف طلب في عام ١٤٠٠هـ<sup>[٧١]</sup>.

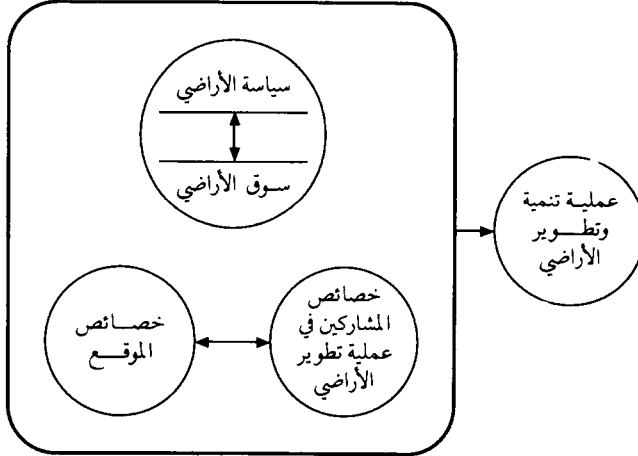
#### ٥ . دور منح الأراضي في عملية تطوير وتنمية الأراضي

أوضحت الأجزاء السابقة الإطار التنظيمي لمنح الأراضي ، والذي يعد مطلباً أولياً لتحديد دور منح الأراضي في عملية التنمية ، ذلك لأن الإطار التنظيمي يصف لنا الإمكانيات والمحددات لدور المنح في عملية التنمية .

وفي الواقع يمكن وصف عملية تنمية الأراضي بعدة طرق مختلفة منها ، أولاً : المراحل التي تتغير بها الأراضي<sup>[٧٢]</sup> ، ثانياً : بتعريف القرارات التي يتخذها المشاركون بهذه العملية<sup>[٧٣]</sup> ، ثالثاً : بالطريقة المعتمدة على الإنتاج ، حيث تعامل الأرض كعامل إنتاج من الناحية الاقتصادية<sup>[٧٤]</sup> ، رابعاً : بالطريقة الهيكلية ، والتي ترتبط بخصائص معينة للتنمية تتضمن في إطار إداري ومالي وتنظيمي<sup>[٧٥]</sup> ، ولا يغيب على الذهن أن لكل طريقة تطبيقاتها المناسبة لها ، التي تسهل فهم عملية تنمية الأراضي بناءً على وجهة النظر المراد شرحها في عملية تنمية الأراضي المتعددة الأوجه<sup>[٧٦]</sup> ، لذلك فإن اختيارنا لأي طريقة لشرح عملية تنمية الأراضي مرتبط بهدفنا بتوضيح دور المنح في هذه العملية .

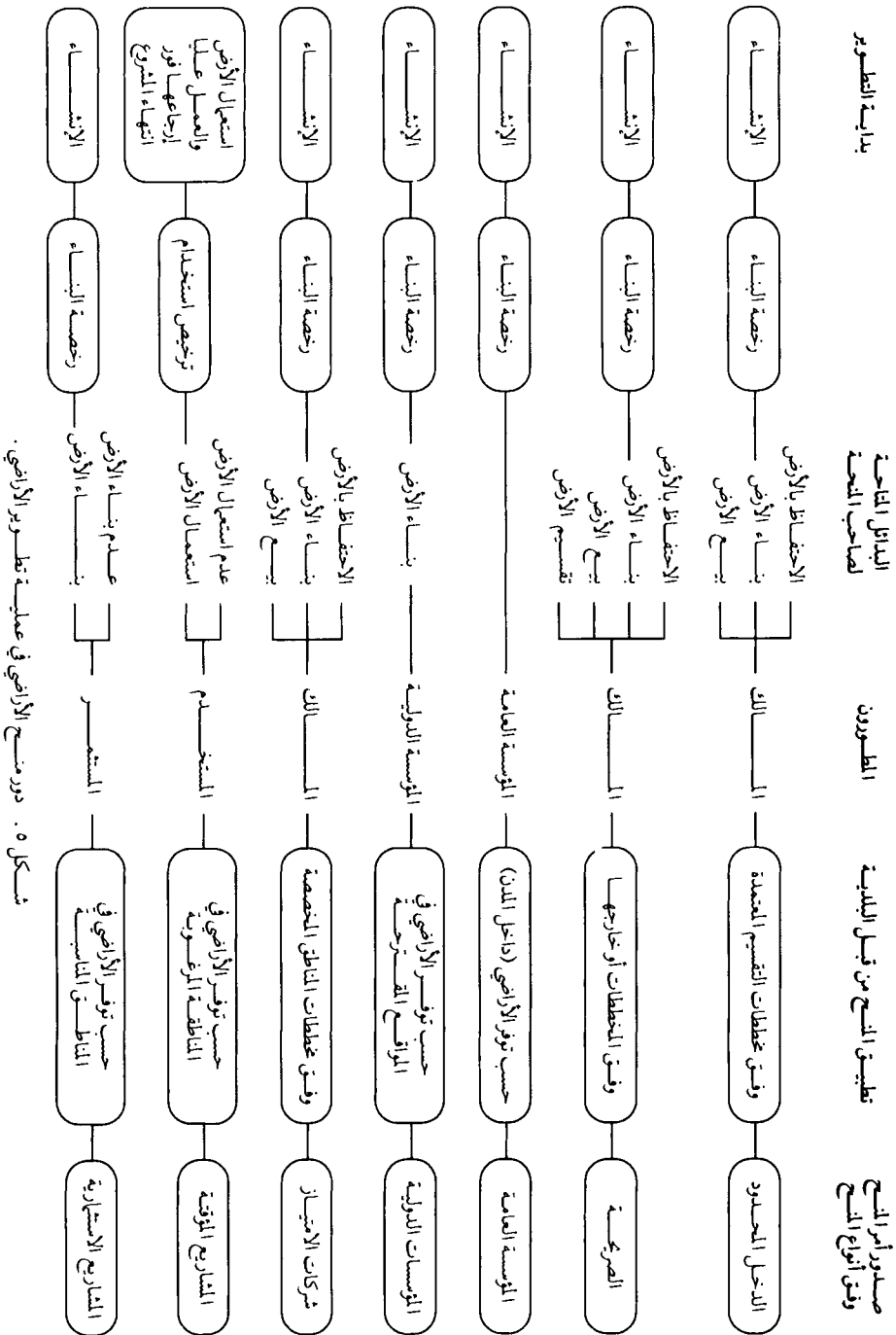
سبق وأن أوضح جزء (٣) من هذه الدراسة أن دور منح الأراضي في عملية التنمية ينبع من الدور الذي

تلعبه سياسة الأراضي عمومًا في عملية التنمية ، ولا يمكن تجريد دور المنح من هذا الإطار ، كما أن دور سياسة تنمية الأراضي لا يقف عند هذه السياسة فقط ، بل تتفاعل سياسة تنمية الأراضي مع عناصر أخرى لتؤثر في مجملها على عملية تنمية وتطوير الأراضي ، كما هو موضح في شكل ٤ . حيث تتفاعل ثلاث مجموعات مع بعضها البعض ، وهي : سياسة الأراضي وسوق الأراضي ، ويمثلا المجموعة الأولى لكونها محددان للإطار الذي تلعب به المجموعة الثانية ، وهم المشاركون في عملية تنمية الأراضي ، وتشمل المالكين والمطورين والممولين في هذه العملية ، كما أن المجموعة الثالثة تضيف بعدًا آخر ، وهو ما يتعلق بخصائص الأرض التي تحت الاعتبار سواءً للبيع أو للبناء ، وتشمل هذه الخصائص طبوغرافية الأراضي وموقعها بالنسبة للمناطق العمرانية ووضعها في المخطط العام وإمكانية التنمية المتاحة والاستعمالات المجاورة لها<sup>[٧٧،٧٨]</sup> . ضمن هذا الإطار لعملية تنمية الأراضي يُحدد تفاعل المجموعات الثلاثة المعرفة أعلاه طبيعة القرارات التي يأخذها المشاركون في عملية تنمية الأراضي ، فمثلا هي تُحدد إلى درجة كبيرة قرار المالك في بيع الأرض أو الاحتفاظ بها أو بنائها ، كما هو الحال بالنسبة للمطورين . فمن خلال هذا الإطار يمكننا وضع تصور للدور الذي تلعبه منح الأراضي ضمن نطاقها التنظيمي الموضح سابقاً ، وذلك بإيضاح الطرق والخطوات التي تمر بها منح الأراضي عبر مراحل عملية تطوير الأراضي ، كما هو موضح في الشكل ٥ . من الواضح أن دور المنح يبدأ بصدور أمر المنح ، ومن ثم تطبيقه ، والذي غالباً ما يكون وفق



شكل ٤ . العناصر المؤثرة في عملية تنمية الأراضي .

قرار البلدية المعنية بناءً على الإمكانيات المتاحة لها ، فمثلا منح ذوي الدخل المحدود لا يتم تطبيقها إلا بعد تخصيص الأراضي ، ومن ثم تقسيمها واعتمادها كمخطط لمنح ذوي الدخل المحدود ، وهكذا الأمر بالنسبة لبقية أنواع المنح ، إلا أن تقسيم الأرض قد لا يكون إلزامياً في بعض أنواع المنح ، كما هو موضح في شكل ٥ . بعد تطبيق المنح تنتقل الملكية إلى صاحبها الجديد وفق أمر المنح الصادر بهذا الشأن ، وبالتالي



فإن قرار المالك الجديد إزاء المنح هو المحدد لدور المنح في عملية التنمية . فمثلاً أصحاب منح ذوي الدخل المحدود توجد لهم ثلاثة بدائل :

١ - الاحتفاظ بالأرض .

٢ - بناء الأرض .

٣ - بيع الأرض .

ويكون اتخاذ القرار مرهون بتفاعل العناصر المؤثرة في عملية تنمية الأراضي ، كما هو موضح في شكل ٤ . فإذا ما اختير البديل الأول - الاحتفاظ بالأرض - ويكون ذلك بالطبع مرهون برغبة المالك وخصائصه وخصائص الأرض ووضع سوق الأراضي وسياسة تنمية الأراضي . أما إذا ما اختار بناء الأرض ، فبذلك يكون قد أدخل الأرض في عملية البناء ، وذلك بالطبع مرهون بتوفير الخدمات . أما إذا عمد المالك إلى بيع الأرض ، فإنه بذلك قد نقل ملكيتها إلى شخص آخر تحصل لديه البدائل السابقة . ومن الضروري التنويه هنا إلى أن القرارات المتاحة لأصحاب المنح بعد تطبيقها ترتبط بشروط المنح ، فعلى سبيل المثال منح المشاريع الاستثمارية يكون البناء إلزامياً وشرطاً في الحصول على صك الملكية ، فهنا يكون إخضاع الأرض لعملية التنمية أمراً حتمياً . وكذلك يمكن استعراض دور بقية أنواع المنح كما هو موضح في شكل ٥ .

بقي أن نشير هنا إلى بعض الخطوات الأخرى غير المشار إليها في الشكل السابق ، وهي توفير الخدمات للأراضي الممنوحة ، لأن هذه الخطوة قد تحدث في أية مرحلة ، فمن الممكن أن تكون الأراضي الممنوحة متصلة بالخدمات أو أن يتم العمل على مد الخدمات إليها مستقبلاً وفق مراحل التنمية المقترحة .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مساحة الأراضي الممنوحة تمثل بعداً آخر مؤثراً في عملية تنمية الأراضي ، فمن الملاحظ انتشار مخططات تقسيم الأراضي بشكل ملحوظ في أنحاء المناطق العمرانية ، مما حدا بالدولة إلى اعتماد تحديد النطاق العمراني لاحتواء التنمية العمرانية والحد من انتشارها العشوائي ، وبالتالي رفع كفاءة الاستفادة من الخدمات . كما أن الالتزام بتقسيم أراضي واسعة حالياً ، وإن كانت داخل النطاق العمراني لمراحل مستقبلية للتنمية ، يمثل تهيئة الأرض لتنمية سابقة لأوانها - لكونها مخصصة لمراحل تنمية متأخرة بعض الشيء - الأمر الذي يبرجىء استخدامها ، وبالتالي الحاجة إلى تحسينها وفق الاحتياجات المستقبلية .

ويبقى أن نشير إلى أن دور المنح مستمد أساساً من كونها مصدراً لتوفير الأراضي العمرانية وإيجاد استعمالات أراضي متنوعة تسهم إلى حد كبير في التأثير على سوق الأراضي .

## ٦ . دور منح الأراضي في سوق الأراضي

تعتبر منح الأراضي رافداً مهماً للعرض في سوق الأراضي ، ذلك لأن الدولة تتدخل بصورة مباشرة لتوزيع الأراضي حسب أنواع المنح المختلفة لقطاع كبير من المجتمع ، خاصة ذوي الدخل المنخفض ، ومن الوجهة النظرية يمكن لهذا التدخل أن يحدث توازناً بين العرض والطلب ، وبالتالي التحكم إلى حد

ما بأسعار الأراضي ، إلا أن سوق الأراضي يختلف عن سوق السلع الأخرى لتمييز الأراضي بحكم موقعها الثابت ، وعدم إمكانية انتقالها ، وعدم قابليتها للتلف مع مرور الزمن ، كل ذلك جعل سوق الأراضي مميزاً ، فمثلاً لكل طلب في سوق الأراضي خصائص مختلفة ، فخصائص الأراضي المطلوبة للإسكان تختلف عن الأراضي المطلوبة للمصانع ، والتي بدورها تختلف عن الأراضي المطلوبة للاستثمارات التجارية . . . إلخ . بالتالي لا يمكن تحديد دور المنح بدقة في السوق إلا بمناقشة كل استعمال على حدة ، ولكن يمكن مناقشة هذا الدور بصفة عامة ، ومن الطبيعي أن يكون للمنح دور في سوق الأراضي بحكم تدخلها المباشر في العرض ، والذي يعتمد على نوعية الأراضي قيد الدراسة . فإذا كانت الأراضي المتوافرة مجهزة بالخدمات لتلبية الطلب على الأراضي في سوق الأراضي ، فسوف يكون لهذه الأرض دور في سعر الأرض لكونها ممنوحة بدون مقابل . ومن الملاحظ أن أكثر مخططات منح ذوي الدخل المحدود تقع في الأراضي المملوكة للبلديات وبمساحات كبيرة ، الأمر الذي جعلها تقع في مناطق متباعدة عن المناطق المبنية ، مما يؤخر بناءها إلى حين إيصال الخدمات إليها واتصالها بالرقعة العمرانية ، وبالتالي يمكن القول إن مثل هذه المخططات تلي احتياجات المجتمع المستقبلية على الأراضي جزئياً ، الأمر الذي يؤثر على طلب الأراضي مستقبلاً ، وبذلك يكون دور المنح في سوق الأراضي لتلك المناطق فعال من ناحية لأن مثل هذه المخططات لا تتنافس إلا مع قريناتها والمناطق القريبة منها ، في حين أن هذا الدور يتضاءل كلما بعدت مسافة المخططات عن مركز المدينة ، ويبقى أن نشير أنه مع مرور الزمن واتساع المدن أصبح العديد من مخططات المنح في المدن السعودية مشمولة ضمن الرقعة العمرانية ، وبالتالي سيكون لها دور فعال في مقابلة الطلب على الأراضي .

## ٧ . الاستنتاجات

ناقشت هذه الدراسة دور المنح في عملية تنمية الأراضي في ضوء الأنظمة والتعليمات الخاصة بمنح الأراضي ، التي صدر معظمها على شكل أوامر سامية ، وبناءً على هذه الأوامر السامية الكريمة أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية (وكالة وزارة الداخلية للبلديات سابقاً قبل عام ١٣٩٥هـ) ، الكثير من التعميم . ومن الملاحظ كثرة التعميم الصادرة بشأن منح الأراضي ، الأمر الذي أدى إلى تراكمها بصورة مجزأة ومتفرقة . لذلك فقد كانت البداية في مراجعة الأنظمة هو حصرها ومراجعتها ، ومن ثم تبويبها حسب الموضوعات المختلفة ، حيث صنفت المواضيع إلى عدة أبواب مختلفة . وليس الهدف هنا هو إيضاح الاستنتاجات الخاصة بكل موضوع ، لأن ذلك يحتاج إلى دراسة تفصيلية ونختصر هنا بإدراج الاستنتاجات العامة ، مما يكون مهماً في تشكيل أي أنظمة أو لوائح مستقبلية ، ويمكن تلخيص النتائج وفق الآتي :

تستمد سياسة منح الأراضي جذورها من صميم الشريعة الإسلامية ، والتي تحول للحاكم حق منح الأراضي للموات للأفراد والجماعات لأغراض مختلفة ، بما ينسجم وتعاليم الشريعة السمحاء ، ولكون المملكة العربية السعودية بلدًا إسلامياً يحكم بالشريعة في كل مناحي الحياة ، فقد صدرت الأوامر التنفيذية

للمنح بمختلف أنواعها لتوسيع قاعدة العرض وإيجاد الأراضي اللازمة للتنمية العمرانية .

وبحكم تجربة المملكة المميزة في تنظيم منح الأراضي يلاحظ أن التشريعات المطبقة حالياً هي حصيلة تطور أنظمة وتعليقات المنح على مدى العقود السابقة ، إذ يوجد كم غير بسيط من التعاميم بلغ عددها ما يقارب ١٦٠ تعميماً حتى عام ١٤٠٩هـ ، كان إصدارها يعالج الأمور المستجدة في المنح ، مما ساعد في تكوين إطار تنظيمي لمنح الأراضي ، وفي بعض الأحيان تصدر تعليقات وتعاميم لمنح الأراضي بناءً على أمور فردية ، ومن ثم تعتبر معالجة مثل هذه الأمور الفردية قاعدة تُتبع في الأمور المماثلة .

كما يلاحظ صدور التعاميم الإلحاقية لمنح الأراضي لأسباب مختلفة ، منها صعوبة تنفيذها من قبل البلديات ، الأمر الذي يؤدي إلى تجمع العديد من التعاميم ، وبالتالي صعوبة ترابطها وتجانسها .

وعلاوة على ذلك فإن بعض المواضيع تحتاج إلى تشريعات إضافية لإكمال تنظيم الأمور المتعلقة بها ، على سبيل المثال لا الحصر ، صدرت عدة تعاميم بضرورة الإسراع في وضع سجل للأراضي ، وحتى يتم ذلك من المستحسن معالجة جميع الأمور المتعلقة بسجل الأراضي وتوضيح مسؤوليات الجهات المختصة مع الالتزام ببرنامج زمني محدد لحين صدور الإطار التنظيمي اللازم .

وبالرغم من صدور العديد من التعليقات عن تخطيط مواقع المنح وإدراجها ضمن المخطط العام للمدينة ، إلا أن البلديات تحتاج إلى ضوابط إضافية لعملية اختيار أراضي للمنح ، إذا لم تتوفر الأراضي الحكومية داخل نطاق المخطط العام للمدينة ، كما يلاحظ أن البلديات قامت بتخطيط كثير من الأراضي خارج حدود المخططات التنظيمية للمدن ، لمواجهة الطلب التنامي على المنح ، ولذا فمن المفضل إيجاد ضوابط تخطيطية تنظم عملية اختيار وتخصيص أراضي المنح ، وذلك ضمن إطار تنظيمي عام لتخطيط المدن ، لربط عملية اختيار الأراضي بباقي عناصر التخطيط العمراني . وبعد ذلك ناقشت الدراسة دور منح الأراضي بمختلف أنواعها في عملية التنمية ، في ضوء الإطار التنظيمي لها ، وأوضحت الدراسة أن المنح تعد مصدراً هاماً في توفير الأراضي العمرانية لمختلف الاحتياجات ويتصل دورها في عملية التنمية بباقي وسائل سياسة الأراضي التي تتفاعل مع عناصر أخرى تحدد عملية تنمية الأراضي .

## المراجع

- [١] الزحيلي ، وهبة ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الخامس ، دمشق ، دار الفكر (١٤٠٩هـ) .
- [٢] ابن سلام ، أبو عبيد القاسم ، كتاب الأموال ، تحقيق وتعليق محمد خليل هراس ، الطبعة الثانية ، دمشق ، دار الفكر (١٣٩٥هـ) .
- [٣] المرجع السابق .
- [٤] الماوري ، ابن الحسن علي بن محمد ، الأحكام السلطانية والولايات الأمنية ، بيروت ، دار الكتب العلمية (١٤٠٢هـ) .
- [٥] ابن قدامة ، عبد الله بن أحمد (توفى ٦٣٠هـ) ، المغني ، الجزء السادس ، دار الكتب العلمية ، بيروت .



- [٦] المرجع رقم [١٦] .
- [٧] Healey, D., *Local Plans in British Planning System*, Pergamon Press, Oxford (1986).
- [٨] Lichfield, N. and Drabkin, D., *Land Policy in Planning*, George Allen and Unwin, London (1980).
- [٩] Shoup, D.C. *Intervention Through Property Taxation and Public Ownership*, in: B.H. Dunkerley (ed.), *Urban Land Policy Issues and Opportunities*, Oxford University Press, pp. 132-152 (1983).
- [١٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثاني ، الرياض ، ١٣٩٥ هـ ، خطاب المقام السامي رقم ٢٤٧٢٦ في ١٢/٦/١٣٧٩ هـ (١٣٩٥ هـ) .
- [١١] المرجع السابق ، تعميم الوزارة رقم ٦/١/٢/٦/١٢٠٤/ض/٣ في ٦/٤/١٣٩٠ هـ .
- [١٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء السابع ، الرياض ، تعميم وزاري رقم ٥/١٥٧ في ١٥/٥/١٤٠٢ هـ ، ص ص ٤٥٢-٤٥٣ (١٤٠٣ هـ) .
- [١٣] شركة ست انترناشيونال (سيدس) ، المخطط التنفيذي لمدينة الرياض ، التقرير رقم (١٠) ، سياسة تنمية الأراضي الحضرية ، المعايير والأنظمة والتخطيط ، الرياض (١٤٠٠ هـ) .
- [١٤] Al Shareef, M., *Urban Metamorphosis of Arab Muslim Cities; with particular reference to Al-Taif city*, Ph.D. Thesis, Department of Town & Country Planning, University of Wales, Cardiff (1989).
- [١٥] الأمر السامي الكريم رقم ١٠٠٣ في ٨/٥/١٣٨٦ هـ .
- [١٦] قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٧ في ١/٦/١٣٩٨ هـ .
- [١٧] قرار مجلس الوزراء رقم ٥٩ في ١٩/٤/١٤٠١ هـ .
- [١٨] قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٣ في ٩/٧/١٤٠٧ هـ .
- [١٩] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الثالث ، الرياض ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢١٢ في ١٥/٦/١٣٩٣ هـ (١٣٩٥ هـ) .
- [٢٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء السادس ، الرياض ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٨٩ في ١٤/١٠/١٣٩٨ هـ (١٤٠٠ هـ) .
- [٢١] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١٠٦ في ٥/٤/١٤٠١ هـ .
- [٢٢] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ض/٩٧٥١ في ٢٩/٨/١٤٠٧ هـ .
- [٢٣] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٢ في ٢٤/١/١٤٠١ هـ ، المبني على الأمر السامي الكريم رقم ٤/هـ-٢٧٧٢ في ٢/١٢/١٤٠٠ هـ .
- [٢٤] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الخامس ، الرياض ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٦٨ في ١٠/١١/١٣٩٦ هـ ، المبني على الأمر السامي الكريم رقم ٢٢٣٤٨ في ٢٨/٧/١٣٩٥ هـ (١٤٠١ هـ) .
- [٢٥] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٨٤ في ٧/٩/١٤٠٣ هـ .
- [٢٦] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٥/٣٣٨ في ٢٩/١٢/١٤٠٤ هـ .
- [٢٧] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١١٨ في ٨/٤/١٤٠٢ هـ .
- [٢٨] المرجع رقم [١٠] ، تعميم الوزارة رقم ٤/١٨٥٥ في ٦/٦/١٣٩٠ هـ .
- [٢٩] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١٥٧ في ١٧/٥/١٣٩٨ هـ .
- [٣٠] المرجع رقم [٢٠] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٤٥ في ٧/٣/١٣٩٩ هـ ، المبني على الأمر السامي الكريم رقم ٤/ض/٣٢٧٨ في ١٣/٢/١٣٩٩ هـ .
- [٣١] الأمر السامي الكريم رقم ٤٨١٥ في ١٠/٣/١٣٩٠ هـ .
- [٣٢] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٦٤ في ١٠/٣/١٤٠٣ هـ .

- [٣٣] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١٨٦ في ٥/١٨٦/٦/٧ هـ .
- [٣٤] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١١٦ في ٥/١٨٦/٤/١٨ هـ .
- [٣٥] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٤١ في ٥/١٢/١/١٢ هـ .
- [٣٦] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣١٦ في ٥/١١/١٩/١٣ هـ .
- [٣٧] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٥٦ في ٥/١٩/٢/١٤ هـ .
- [٣٨] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، الأنظمة واللوائح والتعليقات ، الجزء الرابع ، الرياض ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٨١ في ٥/١٣٩٥ هـ .
- [٣٩] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٧٢ في ٥/١١/١٦/١٣ هـ .
- [٤٠] المرجع رقم [٢٠] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٤٣ في ٥/١٢/٢٧/١٣ هـ .
- [٤١] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٥/٢٢٥ في ٥/١٥/٧/١٤ هـ .
- [٤٢] المرجع رقم [١٩] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٢٤ في ٥/٢٦/٦/١٣ هـ .
- [٤٣] المرجع رقم [١٩] ، تعميم الوزارة رقم ٥/١٦٧ في ٥/١٠/٥/١٣ هـ .
- [٤٤] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٦/٣٤٠٩ في ٦/١١/١٠/١٤ هـ .
- [٤٥] الأمر السامي الكريم رقم ٤/٢٦٥١٨ في ٤/١١/٢٥/١٤ هـ .
- [٤٦] الأمر السامي الكريم رقم ٨/١٦٥٠ في ٨/١٢/٢١/١٤ هـ .
- [٤٧] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٣٧ في ٥/١١/١٠/١٤ هـ .
- [٤٨] المرجع رقم [١٠] ، تعميم الوزارة رقم ٣/٢٠٩٨ في ٣/٧/٨/١٣ هـ .
- [٤٩] المرجع رقم [١٩] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٥٥ في ٥/١٨/٨/١٣ هـ .
- [٥٠] المرجع رقم [١٩] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢١٠ في ٥/٦/٦/١٣ هـ .
- [٥١] الأمر السامي الكريم رقم ٢٧٤٦٧ في ٢٧/١/١٢/١٤ هـ .
- [٥٢] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٤٤ في ٥/٣/٢/١٣ هـ .
- [٥٣] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٦ في ٥/١٧/١/١٣ هـ .
- [٥٤] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ١٤١ في ١٤/٦/٦/١٤ هـ .
- [٥٥] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٥/١٤ في ٥/١٢/١/١٤ هـ .
- [٥٦] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٧٥ في ٥/٢٠/٣/١٤ هـ .
- [٥٧] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ص / ١٥٣٠ في ١٥/٢/١٨/١٤ هـ .
- [٥٨] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ص / ٨٥٤١ في ٨/٣/١٦/١٤ هـ .
- [٥٩] المرجع رقم [١٠] ، تعميم الوزارة رقم ١٤٩٨٤ / ص في ١٠/٢٤/١٣ هـ .
- [٦٠] المرجع السابق .
- [٦١] المرجع رقم [١٠] ، تعميم الوزارة رقم ٤/٢٩١٨ في ٤/٢٥/٧/١٣ هـ .
- [٦٢] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٦/٧/٦٩٥٧ في ٦/٣/٢/١٤ هـ .
- [٦٣] المرجع رقم [٥٦] ، الأمر السامي رقم ٢/٢ ط / ٢١٠٩٦ في ٢/٣/٩/١٣ هـ .
- [٦٤] المرجع رقم [٢٤] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٧٢ في ٥/١١/١٦/١٣ هـ .
- [٦٥] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٣٤١ في ٥/١/٢/١٤ هـ .
- [٦٦] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٥/٢٨٠ في ٥/٢٦/١٢/١٤ هـ .
- [٦٧] تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٥/٢٥٥ في ٥/١٠/١٠/١٤ هـ .

- [٦٨] المرجع رقم [٢٠] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٦٧ في ٣/٢٧/١٣٩٩هـ .
- [٦٩] المرجع رقم [١٠] ، تعميم الوزارة رقم ٤/٦/١/٢ في ٤/٥/١٣٩٠هـ .
- [٧٠] المرجع رقم [١٩] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٧٦ في ٥/٢٢/١٣٩٥هـ ، المبنى على الأمر السامي الكريم رقم ٥٧٧٣ في ٢/١٩/١٣٩٥هـ .
- [٧١] المرجع رقم [١٢] ، تعميم الوزارة رقم ٥/٢٠٩ في ٥/١٥/١٤٠٠هـ .

[٧٢] **Punter, J.**, Aesthetic Control within the development control process: A case study, paper presented to a *Conference on Local Land Use Planning*, Oxford Polytechnic, June; available from J. Punter, School of Planning Studies, University of Reading, White Knights, Reading, RG6 2BU, U.K. (1985).

[٧٣] **Gore, T. and Nicholson, D.**, Alternative Frameworks for the analysis of public sector land ownership and development, In: **S. Barrett and D. Healey** (eds.) *Land Policy: Problems and Alternatives*, Gower, Aldershot, Hants, pp. 179-202 (1985).

[٧٤] **Harvey, D.**, The urban process under capitalism in a framework for analysis, *International Journal for Urban & Regional Research*, 2(2):101-131 (1978).

[٧٥] **Ball, M.**, Housing analysis: time for a theoretical refocus, *Housing Studies*, 58(1): 147-165 (1986).

[٧٦] **Gore, T. and Nicholson, D.**, Models of Land development process: A critical review, *Planning and Environment*, 23: 705-730 (1991).

[٧٧] **Craven, F.A.**, Private Residential Expansion in Kent (1956-1964): A study of pattern and process in Urban Growth, *Urban Studies*, 16: 1-16 (1969).

[٧٨] **Nicholls, D.C., Turner, M., Kirby-Smith, R. and Cullen, J.D.**, *The Private Sector housing development process in inner city areas*, Department of Land Economy, University of Cambridge (1980).

# The Legal Framework for Land Grants in the Kingdom of Saudi Arabia and Its Role in Land Development

**HOSSNY AZIZ ALRAHMAN and WALEAD ABDULLAH ABDUL AAL**  
*Department of Urban and Regional Planning,  
Faculty of Engineering, King Abdulaziz University,  
Jeddah, Saudi Arabia*

**ABSTRACT.** Land policy plays a significant role in land development. Urban Land Policy in the Kingdom of Saudi Arabia incorporates various measures, the most important of which is Land Grants. The Kingdom derives the legal ground for land grants policy from Sharia. In this regard the experience of the Kingdom is very rich, which calls for a review and analysis bearing in mind that this subject has received scant attention from researchers. This will lead the discussion on the role of land donation in land development.

Therefore, this paper aims at reviewing the legal framework for land grants in the Kingdom taking into account the uniqueness of land donations from other land policy measures. The paper starts with outlining the legal framework for land grants in view of Shariah, then moves to discussing the authority, which bestows land, types of land grants and the procedures related to the application of this policy. This will lead us to discuss the role of land grants in land development.