

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه وأزواجه وأتباعه بإحسان إلى يوم الدين وسلم تسليماً كثيراً
أما بعد

أجدد لأستاذنا الأستاذ الدكتور الفاضل: عادل عصام وافر الشكر وجزيل
الثناء والاحترام والتقدير على طيب تعامله وكرم أخلاقه وتواضعه وقربه
من الجميع وبذله العلم والمصابرة والتواصي به وإني قبل أن أقدم نقدي
المتواضع لهذه الجزئية من البحث لأقدم عذري بين يدي ذلك إذ أن مثل
هذه البحوث العلمية المحكمة لا تنشر إلا بعد تعديل وتمحيص وتنقيح بين
يدي مختصين دكاترة مؤهلين سبق علمهم وأشرفوا على ربما مئات
البحوث العلمية فكيف لمثلي أن ينقد أو يعقب أو يوجه حينئذ!

وحسبي أنني أنا المستفيد الأول والأخير من الاطلاع على مثل تلك
البحوث والوقوف عليها والتعلم ممن سبقنا والله أسأل أن يكتب التوفيق
والسداد للدكتور عادل عصام ولجميع زملائه الذين نتعلم على أيديهم في
المقررات الأخرى كما أسأله أن يعلمنا ما ينفعنا وأن ينفعنا بما علمنا أنه
خير مسؤول وأكرم مأمول.

ثم أتقدم بهذه الورقة النقدية بين يدي بحث محكم بعنوان (الطبيعة النظامية
لحق المستثمر في الانتفاع بالأرض في عقود استثمار الأراضي بين
أشخاص القانون الخاص وآثار ذلك وفقاً لنظام المعاملات المدنية
السعودية) قدمه الدكتور محمد بن عواد الأحمد في قسم القانون
كلية الشريعة والقانون في جامعة حائل في المملكة العربية السعودية، نشر
في مجلة قضاء التابعة للجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء)
وتضمن مقدمة وتمهيداً ومبحثين وخاتمة.

وستتضمن هذه الورقة النقدية بحسب التكليف على التعليق على ما تضمنته أهداف هذا البحث أو الدراسة إذ ضمّن الباحث بحثه أو دراسته ضمّنهما هدفين فقط نصّ عليهما صراحةً في مقدمة البحث، وهما:

- (بيان الطبيعة النظامية لحق المستثمر في الانتفاع في الأرض الناشئة عن عقود استثمار الأراضي بين أشخاص القانون الخاص)
- (بيان الآثار المترتبة على الطبيعة النظامية لحق المستثمر في الانتفاع في الأرض)

ونوجز التعليق بالنقد على أهداف هذا البحث أو الدراسة من وجوه عدة:

الوجه الأول:

أننا لأجل نقد أهداف البحث أو الدراسة لابد من تصور أساس مشكلة البحث أو الدراسة، إذ أن مشكلة البحث أو الدراسة بإيجاز تتعلق في عقود استثمار الأراضي التي يجري التعاقد بها ما بين مالك الأرض والمستثمر بهدف الاستثمار بهذه الأرض وما ينشأ عن ذلك من تكييف طبيعة هذا العقد من الناحية النظامية والآثار المترتبة على هذا العقد على الجانبين المالك والمستثمر، ونطاقه المرجعي سيكون بالاستناد على ما جاء في مواد نظام أحكام المعاملات المدنية السعودي ولهذا احتجنا إلى تجلية موضوع هذا البحث أو مشكلة الدراسة لأجل الحكم على ما يتعلق ببقية عناصرها كأهداف البحث أو الدراسة، إذ أن الحكم على الشيء يستلزم تصوره، وكما يقول الفقهاء دائماً أن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

الوجه الثاني:

أن الباحث من حيث النطاق الموضوعي حصر موضوع هذا البحث أو الدراسة في مسألة عقود استثمار الأراضي بين أشخاص القانون الخاص، والقانون الخاص ينظم العلاقة التي تنشأ بين الأفراد أنفسهم بصفاتهم الشخصية دون أن تكون الدولة طرفاً في تلك العلاقة بصفتها صاحبة سيادة، لكن مما يؤخذ على الباحث -بحسب رأيي- أنه حينما صرّح

بموضوع دراسته وأنها تتعلق بأشخاص القانون الخاص استدرك وقال إن الأندية الرياضية لا تدخل في هذه الدراسة لأن لها لائحة خاصة، والأندية الرياضية مملوكة كذلك للدولة وشأنها شأن جهات الإدارة الأخرى ما يتقرر معه أن النزاعات التي تنشأ عن التعامل من الناحية الإدارية مع الأندية الرياضية ينعقد الاختصاص لها للقضاء الإداري ما يترتب على ذلك أنني أرى أنه لا وجه لتصريح الباحث باستثناء الأندية الرياضية لأن ما يكون طرفاً فيه الدولة يعد من فروع القانون العام.

الوجه الثالث:

أن اقتصار الباحث في مقدمته على هدفين فقط للدراسة وصياغتهما صياغة طويلة قد تشتت ذهن القارئ وخاصة غير المتخصص الدقيق في التخصص والذي أراه أن الباحث كان له أن يصيغ أهدافه بصورة قصيرة بحيث يجزئ الصياغة إلى أكثر من هدف ليسهل تناولها وفهمها.

الوجه الرابع:

أنه وبحسب الدراسة المتعددة الجوانب كهذه الدراسة التي قدمها الباحث فإني أرى أنه كان من الأولى أن يولد الباحث أو يتولد من هذه الدراسة أكثر من هذه الأهداف التي حصرها في هدفين فقط إذ كان يمكن أن يتطرق إلى مسألة "هل هناك فرق في عقود الاستثمار بين مواطن وأجنبي من حيث الطبيعة والأثر، وأي محكمة ينعقد لها الاختصاص في هكذا منازعات؟" هذا على سبيل المثال، إذ أن ما ذكرته يعد من أهم الآثار المترتبة على التعاقد.

والله أسأل للجميع التوفيق والسداد

وصلی اللہ وسلم علی نبینا محمد.