

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

بيع الوحدات العقارية على الخارطة

دراسة فقهية

أ.د/عياد بن عساف بن مقبل العنزي

الأستاذ في قسم الفقه

كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة القصيم

ملخص البحث:

- تناول البحث مسألة بيع الوحدات العقارية على الخارطة؛ في مقدمة، وتمهيد في التعريف بمفردات العنوان، وثلاثة مباحث تناولت صور بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وتكييفها الفقهي.
- منهج البحث: المنهج الوصفي والاستقرائي لصور هذه المسألة وما كتب فيها، والمنهج التحليلي والاستنباطي لأحكامها الفقهية.
- من أهم نتائج البحث: جواز بيع الوحدات العقارية على الخارطة، واختلاف التكييف الفقهي لها باختلاف صورها.

الكلمات المفتاحية:

البيع، الوحدات العقارية، البيع على الخارطة، الخارطة العقارية، التكييف الفقهي.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد: فإن بيع الوحدات العقارية على الخارطة مما جدَّ في هذا العصر وكثر؛ لما يحققه من مصالح لكل من المشتري والبائع (المطور العقاري)، فالبائع تتوفر له السيولة النقدية بحصوله على الثمن في فترة إنشاء الوحدات العقارية، بالإضافة إلى ضمان بيع تلك الوحدات، والمشتري يسترخص الثمن ويتمكن من دفعه مقدماً، ويتملك المسكن الضروري، أو المحل التجاري المناسب لتجارته، ونظراً لانتشار هذا البيع صدرت أنظمة لضبطه وحماية أطرافه^(١)، والحد مما قد يقع فيه من تلاعب وإضاعة للحقوق لاسيما من طرف المستثمر، صاحب المشروع، وحيث إنني لم أطلع على من تكلم في الحكم الفقهي لهذه المسألة على سبيل البسط، أحببت أن أجعلها في هذا البحث بحسب الوسع، سائلاً الله تعالى العون، والتوفيق، والسداد.

أهمية البحث:

تظهر أهمية هذا البحث من حيث تعلقه بالعقار لاسيما المساكن التي ينشأ الحصول عليها كل صاحب أسرة، والتي هي من ضرورات وحاجات المجتمع الأساسية، وأزمة السكن في كثير من البلاد ظاهرة تؤرق الكثيرين لاسيما المقبلين على الزواج، وصارت محل اهتمام المجتمعات والحكومات، وكثير من الدراسات الاجتماعية والاقتصادية وغيرها؛ لما يترتب عليها من آثار لا تخفى، وهذا من أهم أسباب ظهور هذه المسألة، ولذا فالحاجة ماسة لدراستها دراسة فقهية؛ لبيان الحكم الشرعي فيها.

أسباب اختياره:

١- أهمية الموضوع؛ كما تقدم بيانها.

٢- بيان حكم بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

(١) في عدد من الدول العربية، ومنها المملكة العربية السعودية، حيث صدرت اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٩٨٣/١/٨/٢٦٧ وتاريخ ١٤٣١/٢/٢ هـ، وتبعه قرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع وتأجير وحدات عقارية على الخارطة، وفيه نُقل الإشراف على نشاط البيع على الخارطة من وزارة التجارة والاستثمار إلى وزارة الإسكان، وقد نشر هذا القرار في جريدة أم القرى ٦ المحرم ١٤٣٨ هـ - ٧ أكتوبر ٢٠١٦ م السنة ٩٤ - العدد (٤٦٣٩). وينظر: البيع على الخارطة (وإني) على الرابط: <https://wafi.housing.sa>.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

٣- حاجة الناس الماسة إلى بيان حكم هذه المسألة، لاسيما بعد صدور اللائحة المنظمة لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، وضوابط قيام المطورين العقاريين بهذا النشاط، والله من وراء القصد.

الدراسات السابقة:

لم أطلع على دراسة فقهية خاصة موسعة لهذه المسألة، ومن كتب فيها على سبيل الإجمال فضيلة الدكتور محمد عبداللطيف الفرفور، في بحثه المقدم لمجمع الفقه الإسلامي في دورته السادسة تحت عنوان: التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها^(٢).
 وفضيلة الدكتور أحمد بن عبد العزيز العميرة، في كتابه: نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة^(٣).
 وفضيلة الشيخ سعد الدين محمد الكبي في كتابه: المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام^(٤).
 وفضيلة الدكتور محمد توفيق رمضان البوطي في كتابه: البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها^(٥).

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث إجمالاً بما يلي:

- ١- ما صور بيع الوحدات العقارية على الخارطة؟
- ٢- ما التكييف الفقهي لبيع الوحدات العقارية على الخارطة؟
- ٣- ما الحكم الشرعي لبيع الوحدات العقارية على الخارطة؟

أهداف البحث:

يهدف البحث إجمالاً إلى ما يلي:

- ١- بيان صور بيع الوحدات العقارية على الخارطة.
- ٢- معرفة التكييف الفقهي لبيع الوحدات العقارية على الخارطة.
- ٣- بيان الحكم الشرعي لبيع الوحدات العقارية على الخارطة.

(٢) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس، ١/١١٤-١١٥.

(٣) ص (١٧٦-١٨٧).

(٤) ص (٣٢٨-٣٣٧).

(٥) ص (١٨٢-١٩٢).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

منهج البحث:

اتبعت في هذا البحث المنهج الوصفي الاستقرائي لمسألة بيع الوحدات العقارية على الخارطة، والمنهج التحليلي والاستنباطي في بيان حقيقتها وحكمها الشرعي.

خطة البحث:

يتكون هذا البحث من مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث، وخاتمة.

المقدمة؛ وتشتمل على أهمية البحث، وأسباب اختياره، والدراسات السابقة، ومشكلة البحث، وأهدافه، ومنهجه، وخطة البحث، وإجراءاته.

التمهيد في التعريف بمفردات العنوان. وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف البيع، ومشروعيته.

المطلب الثاني: تعريف الوحدات العقارية.

المطلب الثالث: تعريف الخارطة.

المطلب الرابع: تعريف بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وصوره.

المبحث الأول: بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد الإنشاء. وفيه مطلبان:

المطلب الأول: بيع الوحدة العقارية المستقلة على الخارطة بعد الإنشاء.

المطلب الثاني: بيع الوحدة العقارية غير المستقلة على الخارطة بعد الإنشاء.

المبحث الثاني: بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل الإنشاء. وفيه مطلبان:

المطلب الأول: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بثمن معجل عند العقد.

المطلب الثاني: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بثمن مؤجل كله، أو مقسط.

المبحث الثالث: بيع الوحدات العقارية على الخارطة أثناء الإنشاء وقبل اكتمالها. وفيه مطلبان:

المطلب الأول: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء شيء يسير منها.

المطلب الثاني: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء شيء كثير منها.

الخاتمة؛ وتتضمن أهم النتائج، والتوصيات.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

إجراءات البحث:

١. أصور المسألة المراد بحثها قبل بيان حكمها ليتبين المقصود من دراستها.
٢. أحرر محل النزاع في المسألة.
٣. اتبع المنهج المعروف في دراسة المسائل الفقهية من ذكر الأقوال في المسألة، والأدلة، والمناقشات، والترجيح، والتوثيق من المصادر الأصلية.
٤. أركز على موضوع البحث مع تجنب الاستطراد.
- ٥- أعزو الآيات إلى المصحف؛ بذكر اسم السورة ورقم الآية.
- ٦- أخرج الأحاديث النبوية والآثار من مصادرها الأصلية مع بيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك فأكتفي حينئذ بتخريجها منهما أو من أحدهما.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

التمهيد في: التعريف بمفردات العنوان

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف البيع ومشروعيته

أولاً: البيع في اللغة.

البيع في اللغة: مصدر من الفعل باع، يقال: باع الشيء يبيعه بيعاً، والشيء مبيع ومبيوع، وباع الشيء: اشتراه، فهو من الأضداد، والابتياح الاشتراء. والبيع: مطلق المبادلة، وكذلك الشراء، سواء كانت في مال أو غيره، قَالَ تَعَالَى: ﴿إِنَّ اللَّهَ اشْتَرَى مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنْفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ بِأَنْ لَهُمُ الْجَنَّةُ﴾^(٦)، وَقَالَ تَعَالَى: ﴿أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَى وَالْعَذَابِ بِالْمَغْفِرَةِ﴾^(٧)، وَقَالَ تَعَالَى: ﴿وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ﴾^(٨)، والأصل في البيع: مبادلة مال بمال، ويطلق على العقد مجازاً؛ لأنه سبب التملك والتملك^(٩).

ثانياً: البيع اصطلاحاً: عرف البيع بتعريفات متقاربة، وإليك تعريفاً في كل مذهب:

فمن تعريفات الحنفية، أنه: "مبادلة المال بالمال بالتراضي"^(١٠).

ومن تعريفاته عند المالكية: "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة". فقلوه: "على غير منافع" أخرج به الإجارة والكراء، وقوله: "ولا متعة لذة" أخرج به النكاح؛ لأنه عقد معاوضة على متعة لذة^(١١).

(٦) سورة التوبة الآية ١١١.

(٧) سورة البقرة الآية ١٧٥.

(٨) سورة يوسف الآية ٢٠.

(٩) ينظر: مادة "بيع" في لسان العرب ٢٣/٨، المصباح المنير ص (٦٩)، مختار الصحاح ص (٤٣)، المفردات في غريب القرآن الكريم ص (٦٧).

(١٠) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ٢/٤، وينظر: شرح فتح القدير على الهداية ٤٥٥/٥، وأنيس الفقهاء ص (٧٢)، والتعريفات للجرجاني ص (٧٤).

(١١) شرح حدود ابن عرفة ٣٢٦/١، وينظر: الشرح الكبير بامش حاشية الدسوقي ٢/٣.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

ومن تعريفاته عند الشافعية: "نقل ملك بعوض على الوجه المأذون فيه" (١٢).

ومن تعريفاته عند الحنابلة: "مبادلة المال بالمال تمليكاً وتملكاً" (١٣).

وهذه التعريفات متقاربة، ولعل أوضحها تعريف الشافعية؛ لأنه قيّد البيع بكونه على الوجه المأذون فيه شرعاً؛ ليخرج ما

كانت المعاوضة فيه على غير الوجه المشروع، فإنها لا تُسمى بيعاً شرعاً.

ثالثاً: مشروعية البيع.

البيع مشروع بدلالة الكتاب، والسنة، والإجماع، والمعقول؛ فمن الكتاب قَالَ تَعَالَى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ (١٤)،

قَالَ تَعَالَى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِّنْكُمْ﴾ (١٥)، وغيرها من الآيات، ومن السنة قول النبي - ﷺ -: (البيعان بالخيار ما لم يتفرقا)، وقوله - ﷺ -: (رحم الله

رجلاً سمحاً إذا باع، وإذا اشترى، وإذا اقتضى)، وغير ذلك من الأحاديث الكثيرة (١٦).

وأما الإجماع فقد نقل إجماع العلماء على جواز البيع في الجملة غير واحد من أهل العلم؛ كابن حزم (١٧)، والنووي (١٨)،

وابن قدامة (١٩)، وغيرهم (٢٠).

وأما المعقول فإن الحكمة تقتضي جواز البيع ومشروعيته؛ لأن حاجة الإنسان تتعلق بما في يد صاحبه، وصاحبه لا يبذله

(١٢) الحاوي الكبير ١١/٥، وينظر: النظم المستعذب في تفسير غريب ألفاظ المذهب ٢٣٥/١، مغني المحتاج ٢/٢.

(١٣) المغني ٥/٦.

(١٤) سورة البقرة الآية ٢٧٥.

(١٥) سورة النساء الآية ٢٩.

(١٦) ينظر: المغني ٥/٦-٧.

(١٧) ينظر: مراتب الإجماع لابن حزم ص (٩٥ - ٩٦).

(١٨) ينظر: المجموع ١٤٨/٩.

(١٩) ينظر: المغني ٧/٦.

(٢٠) ينظر: تبين الحقائق ٣/٤، مواهب الجليل ٢٢٧/٤، الحاوي الكبير ٥/٥، المبدع ٣/٤.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

بغير عوض، ففي مشروعية البيع وتحويله طريق إلى وصول كل واحد منهما إلى غرضه، ودفع حاجته^(٢١).

المطلب الثاني

تعريف الوحدات العقارية

أولاً: تعريف الوحدات.

الوَحَدَاتُ فِي اللُّغَةِ: جمع وَحْدَةٌ، قال ابن فارس: "الواو، والحاء، والذال: أصل واحد يدل على الانفراد، من ذلك الوَحْدَةُ. وهو واحد قبيلته، إذا لم يكن فيهم مثله. قال: يا واحد العُزْبِ الذي ما في الأنام له نظير ولقيتُ القوم مَوْحَدًا مَوْحَدًا، ولقيته وحده، ولا يضاف إلا في قولهم: نسيج وَحْدِهِ... والواحد: المنفرد"^(٢٢). والوَحْدَةُ: الانفراد^(٢٣)، ورجل وَحَدٌ، وأحدٌ، ووَحِدٌ، ووحيدٌ، ومتوحدٌ: منفردٌ، والأنثى: وَحْدَةٌ^(٢٤).

وفي الاصطلاح: بحسب ما تضاف إليه، جاء في المعجم الوسيط^(٢٥): "الوحدة في النظام السياسي: اتحاد أمتين، أو أكثر في الرياسة، والسياسة، والجيش، والاقتصاد، بموجبها يكن أمة واحدة. ووحدة النقد: في الاقتصاد السياسي: وزن ثابت من معدن مُعَيَّن العِيَار".

ثانياً: تعريف العقار.

العقار في اللغة: مادته عقر، قال ابن فارس: "العين، والقاف، والراء أصلان متباعدا ما بينهما، وكل واحد منهما مطرد في معناه، جامع لمعاني فروعه. فالأول: الجُرْح، أو ما يشبه الجُرْح من الهزم في الشيء. والثاني: دال على ثبات ودوام"^(٢٦). قال

(٢١) ينظر: المغني ٧/٦.

(٢٢) معجم مقاييس اللغة ٦/٩٠-٩١، مادة "وحد".

(٢٣) لسان العرب ٣/٤٥٠، مادة "وحد".

(٢٤) القاموس المحيط ١/٣٤٣، مادة "وحد".

(٢٥) ص (١٠١٧)، مادة "وحد".

(٢٦) معجم مقاييس اللغة مادة "عقر" ٤/٩٠.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

الخليل: العَقَّار: ضَيْعَةُ الرَّجُلِ، وَالْجَمْعُ الْعَقَّارَاتُ. وَقَالَ ابْنُ الْأَعْرَابِيِّ: الْعَقَّارُ هُوَ الْمَتَاعُ الْمَصُونُ^(٢٧). "وَالْعَقَّارُ: الْأَرْضُ، وَالضَّبَّاعُ، وَالنَّخْلُ. وَيُقَالُ: فِي الْبَيْتِ عَقَّارٌ حَسَنٌ، أَيْ مَتَاعٌ وَأَدَاةٌ"^(٢٨). "وَالْعَقَّارُ: الْمَنْزِلُ، وَالضَّيْعَةُ؛ يُقَالُ: مَا لَهُ دَارٌ وَلَا عَقَّارٌ، وَخَصَّ بَعْضُهُم بِالْعَقَّارِ النَّخْلَ، يُقَالُ لِلنَّخْلِ خَاصَةٌ مِنْ بَيْنِ الْمَالِ: عَقَّارٌ"^(٢٩)، وَالْعَقَّارُ: "كُلُّ مَلِكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ؛ كَالدَّارِ، وَالنَّخْلِ، قَالَ بَعْضُهُمْ: وَرَبَّمَا أُطْلِقَ عَلَى الْمَتَاعِ"^(٣٠).

والعقار في الاصطلاح: اتفق عامة الفقهاء على دخول الأرض في مسمى العقار، واختلفوا في دخول البناء، والشجر في

مسمى العقار على قولين:

القول الأول:

أن البناء والشجر لا يدخلان في مسمى العقار؛ إلا إذا كانا تابعين للأرض، فيسري عليهما حينئذ حكم العقار بالتبعية، فالمراد بالعقار على هذا: "كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله؛ كالأراضي والدور، وهذا قول الحنفية"^(٣١).

القول الثاني:

أن البناء والشجر يدخلان في مسمى العقار، فالمراد بالعقار على هذا: "كل ما لا يمكن نقله وتحويله مع بقاء هيئته وصورته"، فيطلق على الأرض، والبناء، والشجر. وهذا قول المالكية^(٣٢)، والشافعية^(٣٣)، والحنابلة^(٣٤).

(٢٧) المصدر السابق ٩٥/٤.

(٢٨) مختار الصحاح مادة "عقر" ص (٢١٤)، وينظر: لسان العرب مادة "عقر" ٥٩٧/٤.

(٢٩) لسان العرب مادة "عقر" ٥٩٧/٤.

(٣٠) المصباح المنير مادة "عقر" ص (٤٢١).

(٣١) ينظر: البحر الرائق ١٩٨/٧، رد المحتار ١٣٨/٥، درر الحكام شرح مجلة الأحكام العدلية ٦٩٠/٢، المادة (١٠١٩، ١٠٢٠)، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان ص (٣) المادة (٢).

(٣٢) ينظر: الكافي لابن عبد البر ص (٤٣٦)، الخرشي ١٦٤/٦، حاشية الدسوقي ٤٧٩/٣.

(٣٣) ينظر: مغني المحتاج ٧١/٢، الإقناع للشريبي ١٢٤/٢، حاشية البجيرمي ٢٧٥/٢.

(٣٤) ينظر: كشاف القناع ٢٤٧/٢، مجلة الأحكام الشرعية (م ١٩٥) ص (١١٢)، معجم المصطلحات الفقهية في لغة الفقهاء ص (١٩٩) -

(٢٠٠)، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية ٥١٦/٢.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ثالثاً: تعريف الوحدات العقارية باعتبارها علماً مركباً.

لا يوجد في الفقه تعريف للوحدة العقارية باعتباره مصطلحاً حديثاً، وقد عُرفت في النظام السعودي بأنها: "الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (القراج أو الدكان)، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى"^(٣٥).

وجاء تعريف الوحدة العقارية في اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة بأنها: "الجزء المفرز من العقار الذي يقوم المطور ببيعه على الغير"^(٣٦).

المطلب الثالث

تعريف الخارطة

الخارطة في اللغة: صيغة المؤنث لفاعل حَرَطَ، يقال: حَرَطَ المعدن: قطعته، وهياًه، وشكَّله في أشكال^(٣٧). وحَرَطْتُ الورق: حَتَّته، وهو أن تقبض على أعلاه ثم تمر يدك عليه إلى أسفله. والخريطة: مثل الكيس تكون من الخِرْق والأَدَم، تشرح على ما فيها، ومنه خرائط كتب السلطان وعماله، والجمع خرائط، مثل كريمة وكرائم^(٣٨).

والخارطة، والخريطة في اصطلاح أهل العصر: ما يُرسم عليه سطح الكرة الأرضية، أو جزءٌ منه^(٣٩). وتُعَرَّف بحسب ما تضاف إليه، فيقال: "الخريطة البيانية: تمثيل البيانات الإحصائية في توزيع جغرافي على خريطة. -الخريطة السياسية: رسم وضع

(٣٥) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المملكة العربية السعودية "الفقرة الثانية من المادة الأولى". على الرابط:

<http://www.٠٦٣٨٥٣٤٥٦.com/vb/archive/index.php/t-١٠٢.html>.

(٣٦) اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، المادة الأولى. وجاء فيها تعريف المطور بأنه: "الشخص المعنوي المرخص له بمزاولة

بيع وشراء وتطوير العقارات". البيع على الخارطة (وافي) على الرابط:

<https://wafi.housing.sa>

(٣٧) معجم اللغة العربية المعاصرة "خ ر ط" ١/٦٣١.

(٣٨) لسان العرب مادة "خرط" ٧/٢٨٤، ٢٨٦، المصباح المنير مادة "خرط" ص (١٦٧).

(٣٩) معجم اللغة العربية المعاصرة "خ ر ط" ١/٦٣٢، المعجم الوسيط مادة "خرط" ١/٢٢٨.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

سياسي للدول على نطاق واسع أو ضيق. - الخريطة العربية: امتدادات الوطن العربي... " (٤٠).

وعلى هذا يمكننا تعريف خارطة (خريطة) العقار بأنها: الرسم الهندسي الدقيق وفق مقياس معين للبناء ومكانه وأبعاده ومساحاته ومرافقه وحدوده، مع وصف جميع مكوناته وصفاً دقيقاً.

المطلب الرابع

تعريف بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وصوره

أولاً: تعرف بيع الوحدات العقارية على الخارطة باعتباره علماً مركباً.

عرف بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة، أو التي تكون في طور الإنشاء، أو التي لم يكتمل إنشاؤها" (٤١). وهذا التعريف ذكر صور بيع الوحدات العقارية على الخارطة، إلا أنه لم يذكر حقيقة هذا العقد. وعرف بأنه: "عقد يملك المشتري بموجبه وحدة أو وحدات عقارية، يلتزم المطور فيه ببنائها على أرض يملكها بأوصاف محددة، وفي مدة محددة، مقابل التزام المشتري بدفع أقساط الثمن في وقت محدد" (٤٢). ويؤخذ على هذا التعريف بأنه لم يعرف سوى الصورة الشائعة في بيع الوحدات العقارية، وهي البيع قبل الإنشاء، وأغفل الصور الأخرى. وعلى ضوء ما تقدم يمكن تعريف بيع الوحدات العقارية على الخارطة بأنه:

عقد معاوضة يملك المشتري بمقتضاه وحدة عقارية بأوصاف محددة - سواء كانت قائمة، أو تحت الإنشاء، أو قبل الإنشاء على أن يلتزم البائع (المطور العقاري) إن لم تكن قائمة بإكمال إنشائها، أو بنائها على أرض يملكها، في مدة محددة - مقابل التزام المشتري بدفع الثمن معجلاً، أو مؤجلاً على أقساط معلومة بأوقات معلومة.

ثانياً: صور بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة إما أن يكون بعد الإنشاء، وإما أن يكون قبل الإنشاء، وإما أن يكون أثناء البناء

(٤٠) معجم اللغة العربية المعاصرة "خ ر ط" ١/٦٣٢.

(٤١) قانون "تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي" على الرابط:

<http://www.albayan.ae/economy/٢٠٠٨-٠٨-٢٧-١٠.٦٦٩٤٤٦>

(٤٢) التزامات المطور ومسؤولياته في بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي، بحث تكميلي في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، إعداد/ حازم بن حسن المدخلي ص(١٥).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

والإنشاء وقبل اكتماله. ولكل صورتان؛ الصورة الأولى: أن تكون الوحدة العقارية مستقلة عن غيرها من الوحدات، والصورة الثانية: أن تكون الوحدة العقارية مشتركة مع غيرها من الوحدات في القرار والمرافق ونحو ذلك، وفي كل إما أن يقدم الثمن عند التعاقد، وإما أن يكون مؤجلاً أو مقسطاً. وفيما يلي بيان للحكم الفقهي لكل صورة.

المبحث الأول

بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد الإنشاء.

الوحدة العقارية بعد الإنشاء إما أن تكون مستقلة عن غيرها من الوحدات، وإما أن تكون مشتركة مع غيرها من الوحدات في القرار والمرافق ونحو ذلك. فيكون عندنا في هذا المبحث مطلبان:

المطلب الأول

بيع الوحدة العقارية المستقلة على الخارطة بعد الإنشاء

المراد بالوحدة العقارية المستقلة، هي التي لا تشترك مع غيرها بالقرار (الأرض المقام عليها البناء)؛ مثل مشروع مكون من ألف وحدة سكنية كل وحدة مستقلة عن الأخرى بحدودها، مساحة كل وحدة من الأرض (٢م٤٠٠) مثلاً، سواء كانت مكونة من طابق أو أكثر.

صورة هذه المسألة: أن يقوم المطور العقاري (مالك المشروع) ببناء عدد من الوحدات العقارية، وبعد اكتمالها إنشاء وتعميراً يعرضها للبيع، ويتم التعريف بهذه الوحدات بطريق الخارطة العقارية، التي يرسم عليها كل ما يتعلق بالوحدة العقارية من حيث الموقع، وصفته، وحدوده، وخدماته، ومن حيث مساحة البناء، وأبعاده، وعدد الغرف، والمداخل، والأدوار، والمساحات، والتمديدات، وأوصاف البناء، والمواد، والمكونات بشكل دقيق. فما حكم البيع بهذا الوصف على الخارطة دون معاينة الوحدة العقارية؟.

هذه المسألة هي من بيع العين الغائبة^(٤٣) الموصوفة، الذي تكلم عنه الفقهاء المتقدمون، فإن الوصف بالخارطة التي تبين جميع أوصاف المبيع بدقة، أضبط وأدق من الوصف بالكلام الذي يعتريه الخطأ والنسيان، وقد اختلف الفقهاء في حكم بيع العين الغائبة على أقوال، وسبب الخلاف كما بينه ابن رشد -رحمه الله- بقوله: "وسبب الخلاف: هل نقصان العلم المتعلق بالصفة عن

(٤٣) المراد بالعين الغائبة هنا: هي العين الموجودة في الخارج المملوكة للبائع غير المرئية للمشتري. فالمعدوم، وغير المملوك للبائع لا يدخل في بيع العين الغائبة. (ينظر: الغرر وأثره في العقود ص ٣٩٤).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

العلم المتعلق بالحس، هو جهل مؤثر في بيع الشيء فيكون من الغرر الكثير، أم ليس بمؤثر، وأنه من الغرر اليسير المعفو عنه؟ فالشافعي رآه من الغرر الكثير، ومالك رآه من الغرر اليسير، وأما أبو حنيفة فإنه رأى أنه إذا كان له خيار الرؤية أنه لا غرر هناك... «(٤٤)».

للفقهاء في هذه المسألة أربعة أقوال:

القول الأول:

يصح بيع العين الغائبة مطلقاً ولو من غير رؤية ولا صفة إذا علمت ذاتها (جنسها ونوعها)، ويثبت للمشتري الخيار إذا رآها مطلقاً ولو موصوفة.

ذهب إلى ذلك الحنفية^(٤٥)، وهو وجه عند الشافعية^(٤٦)، ورواية عن الإمام أحمد^(٤٧). وبه قال الشعبي، والحسن، والنخعي، ومكحول، والأوزاعي، والثوري^(٤٨).

واستدلوا بما يلي:

١ - عمومات أدلة حل البيع؛ قَالَ تَعَالَى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(٤٩)، من غير فصل بين أن يكون المبيع مرئياً أو غير مرئياً، ولا بين أن يكون موصوفاً، أو غير موصوف^(٥٠).

المنافشة: نوقش الاستدلال بالعمومات بأنها مخصوصة بالنهاي عن بيع الغرر، وبيع العين الغائبة من غير وصف ولا رؤية

(٤٤) ينظر: بداية المجتهد ٢/٢٧٢.

(٤٥) ينظر: التجريد ٥/٢٢١٣، المبسوط ١٣/٦٩، بدائع الصنائع ٥/١٦٣، ٢٩٢، تبين الحقائق ٤/٢٤، حاشية الشلبي على تبين الحقائق ٤/٢٤.

(٤٦) ينظر: المهذب ١/٢٦٣، ٢٦٤، روضة الطالبين ٣/٣٧٠، المجموع ٩/٢٩٢، مغني المحتاج ٢/١٨.

(٤٧) ينظر: المغني ٦/٣١، الكافي ٤/٢١، الشرح الكبير والإنصاف ١١/٩٥.

(٤٨) ينظر: المحلى ٨/٣٣٨.

(٤٩) سورة البقرة الآية ٢٧٥.

(٥٠) ينظر: بدائع الصنائع ٥/١٦٣، المغني ٦/٣١.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

غرر^(٥١).

الإجابة: أجب بأن الغرر هنا يكون مؤثراً لو كان البيع على اللزوم، أما مع ثبوت الخيار للمشتري عند رؤية المبيع على قولنا، فلا يكون مؤثراً^(٥٢).

الرد: يمكن أن يقال بأن هذا يسلم مع وصف المبيع، أما مع غير الوصف فلا يسلم بأن الغرر غير مؤثر؛ لاستحكام الجهالة في هذه الحال.

٢- ما روي أن النبي - ﷺ - قال: (من اشترى شيئاً لم يره، فهو بالخيار إذا رآه)^(٥٣). فأثبت الخيار للمشتري إذا اشترى ما لم يره وصف أو لم يوصف، تغيرت صفة المبيع أو لم تتغير، ولا يثبت الخيار شرعاً إلا في بيع مشروع^(٥٤).

المناقشة: نوقش الاستدلال بالحديث من وجوه^(٥٥):

الوجه الأول: أنه ضعيف؛ فقد تفرد بروايته عمر بن إبراهيم بن خالد الكردي، وهو مشهور باختراع الأحاديث ووضعها.

الوجه الثاني: أنه لو صح لكان محتملاً لعدد من المعاني؛ الأول: أنه بالخيار في استئناف العقد وتركه، لا في استصحاب العقد المتقدم على الرؤية.

أجيب: بأن ظاهر الخبر ثبوت الخيار عقب العقد لا قبله، فلا يجوز صرفه إلى خيار الابتداء^(٥٦).

(٥١) ينظر: المغني ٣٢/٦.

(٥٢) ينظر: بدائع الصنائع ١٦٣/٥.

(٥٣) أخرجه الدارقطني في كتاب البيوع ٤/٣ رقم (١٠)، والبيهقي في كتاب البيوع، باب من قال يجوز بيع العين الغائبة ٢٦٨/٥، من حديث أبي هريرة - ﷺ - مرفوعاً، وفي إسناده داهر بن نوح، وعمر بن إبراهيم، قال الدارقطني (٥/٣): "عمر بن إبراهيم يقال له الكردي يضع الأحاديث، وهذا باطل لم يصح، لم يروها غيره، وإنما يروي عن ابن سيرين موقوفاً من قوله"، وفي التعليق المغني على الدارقطني: "وقال ابن القطان في كتابه: والراوي عن الكردي داهر بن نوح، وهو لا يعرف"، ورواه الدارقطني (٤/٣)، والبيهقي (٢٦٨/٥) عن مكحول مرسلاً، وفي إسناده أبو بكر بن أبي مریم ضعيف.

(٥٤) ينظر: المبسوط ٦٩/١٣، بدائع الصنائع ١٦٣/٥.

(٥٥) ينظر: الحاوي ١٧/٥، مغني المحتاج ١٨/٢، المغني ٣٢/٦.

(٥٦) ينظر: التجريد ٢٢١٥/٥.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

الوجه الثالث: أنه محمول على السلم الذي لم يره، فهو بالخيار إذا رآه ناقصاً عن الصفة.

أجيب: بأن الخيار في الخبر يتعلق بالرؤية، والخيار في السلم يتعلق بتغير صفة المبيع لا بالرؤية^(٥٧).

الوجه الرابع: أنه محمول على من اشترى ما لم يره في حال العقد عليه إذا كان قد رآه قبل العقد، فهو بالخيار إذا وجدته

ناقصاً فيما بعد.

أجيب: بأن الخيار في الخبر يتعلق بالرؤية، والخيار هنا يتعلق بتغير صفة المبيع لا بالرؤية^(٥٨).

٣- ما روي أن عثمان بن عفان باع أرضاً له بالبصرة على طلحة بن عبيد الله بأرض له بالمدينة، فقيل لطلحة: إنك قد

غبت، فقال: لي الخيار؛ لأني اشتريت ما لم أره، وقيل لعثمان: إنك قد غبت، فقال: لي الخيار؛ لأني بعت ما لم أره، فحكما

بينهما جبير بن مطعم فقاضى بالخيار لطلحة^(٥٩). وكان ذلك بحضور من الصحابة - رضي الله عنهم - من غير نكير، فكان إجماعاً منهم

على صحة العقد مع عدم الرؤية^(٦٠).

المناقشة: نوقش من وجهين^(٦١):

الوجه الأول: أن هذا الأثر يحتل أهما تباعاً بالصفة.

الوجه الثاني: أنه قول صحابي وفي كونه حجة خلاف، فلا يعارض به حديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - في النهي عن الغرر.

٤- ما روي أن عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - اشترى أرضاً لم يرها^(٦٢).

(٥٧) ينظر: التجريد ٥/٢٢١٥.

(٥٨) ينظر: التجريد ٥/٢٢١٥.

(٥٩) أخرجه البيهقي في كتاب البيوع، باب من قال يجوز بيع العين الغائبة، ٥/٢٦٨، والطحاوي في شرح معاني الآثار، كتاب البيوع، باب

تلقي الجلب ٤/١٠ رقم (٥٥٠٧)، وقال: "والآثارُ في ذلكِ قد جاءتْ مُتَوَاتِرَةً، وَإِنْ كَانَ أَكْثَرُهَا مُنْقَطِعًا، فَإِنَّهُ مُنْقَطِعٌ، لَمْ يُضَادَّهُ مُتَّصِلٌ"، وقال

النووي - رحمه الله - في المجموع (٢٨٩/٩): "والأثر المروي عن عثمان وطلحة رواه البيهقي بإسناد حسن، لكن فيه رجل مجهول مختلف في

الاحتجاج به، وقد روى مسلم له في صحيحه".

(٦٠) ينظر: تبين الحقائق ٤/٢٥، المغني ٦/٣١.

(٦١) ينظر: المغني ٦/٣٢.

(٦٢) أخرجه البخاري معلقاً في كتاب البيوع، باب إذا اشترى شيئاً فوهب من ساعته قبل أن يتفرقا ولم ينكر البائع على المشتري ٣/١٩، قال

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

المناقشة: يناقش بما نوقش به الدليل قبله.

٥- إجماع الصحابة على ثبوت الخيار للمشتري إذا اشترى ما لم يره، وأنه لم يعرف عنهم خلاف في ذلك، وقد حكاه عنهم الإمام الطحاوي^(٦٣).

المناقشة: نوقش بمخالفة عمر رضي الله عنه له، فبطل أن يكون إجماعاً، ولو لم يكن عمر مخالفاً لكان قول خمسة من الصحابة لا يعلم انتشاره في جميعهم، والقياس يخالفه فوجب أن يقدم عليه^(٦٤).

٦- ولأن ركن البيع صدر من أهله مضافاً إلى محل مملوك له، معلوم الذات، مقدور التسليم فيصح؛ كبيع المرئي^(٦٥).

المناقشة: يناقش بالتسليم مع الوصف لحصول العلم به، أما من غير وصف فلا يسلم.

٧- أن جهالة أوصاف المبيع بسبب عدم الرؤية لا تفضي إلى المنازعة في معلوم العين، فلم تمنع من صحة العقد عليه، وإنما تؤثر هذه الجهالة في انعدام تمام الرضا، وتتمام الرضا شرط لزوم العقد، لا شرط جوازه، فيصح العقد ويثبت الخيار للمشتري عند رؤية المبيع^(٦٦).

المناقشة: يمكن أن يقال بأن جهالة الأوصاف غرر فلا يصح معها البيع؛ للنهي عن بيع الغرر، وثبوت الخيار لا يصح بيع الغرر؛ كبيع الطير في الهواء، والسماك في الماء.

٨- أن المبيع أحد البدلين في البيع، فلم تكن رؤيته شرطاً لصحة العقد؛ كالثمن إذا كان غير معين^(٦٧).

المناقشة: نوقش بأن الثمن غير المعين يثبت في الذمة، بخلاف المبيع المعين، وما كان في الذمة لا تشتترط فيه الرؤية؛ كالمسلم فيه^(٦٨).

ابن حجر في فتح الباري (٣٩٤/٤): "وصله الإسماعيلي... وأبو نعيم... وفي هذه القصة جواز بيع العين الغائبة بالصفة".

(٦٣) ينظر: شرح معاني الآثار للطحاوي ٩/٤، الحاوي ١٥/٥، العقود لشيخ الإسلام ابن تيمية ص (٤٣٧).

(٦٤) ينظر: الحاوي ١٧/٥.

(٦٥) ينظر: المبسوط ٦٩/١٣، بدائع الصنائع ١٦٣/٥.

(٦٦) ينظر: المبسوط ٦٩/١٣.

(٦٧) ينظر: التجريد ٢٢١٧/٥ - ٢٢١٨.

(٦٨) ينظر: التجريد ٢٢١٨/٥.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

٩- أنه عقد معاوضة فلم يكن من شرط صحته رؤية المعقود عليه؛ قياساً على عقد النكاح^(٦٩).

المنافشة: نوقش بأنه قياس مع الفارق؛ من وجوه:

الوجه الأول: أن النكاح لا يقصد منه المعاوضة، ولا يفسد بفساد العوض، ولا يدخله شيء من الخيارات بخلاف البيع^(٧٠).

الوجه الثاني: أن المقصود من شرط الرؤية في البيع معرفة صفة المبيع، وليس المقصود من النكاح صفة المرأة، وإنما المقصود فيه الوصلة، بدليل أنه لو وجدها معيبة لم يكن له خيار، فلم يكن الجهل بصفتها مانعاً من صحة العقد عليها، بخلاف المبيع فإن صفاته مقصودة في البيع، بدليل أنه لو وجده معيباً كان له الخيار، فلذلك كان الجهل بصفاته مانعاً من صحة العقد عليه^(٧١).

الوجه الثالث: أن في اشتراط الرؤية لصحة النكاح مشقة على المخدّرات، وإضراراً بهن، بخلاف اشتراطها في صحة البيع^(٧٢).

ويناقش هذا القول بالتسليم بصحة بيع الغائب إذا وصف، وأما إذا لم يوصف فإنه يحتل أن يصح مع ثبوت الخيار إذا رآه، لكن ينبغي أن يقيد ذلك بعدم دفع الثمن قبل لزوم العقد، إلا أن يكون عقاراً؛ لأن الغرر يزداد إذا لم يوصف المبيع فإذا قبض البائع الثمن استفاد منه والمشتري على خطر عدم القبول، فيكون انتفاع البائع به من غير مقابل، وهو من أكل المال بالباطل، وربما تأخر في رده عند عدم قبول المشتري بعد الرؤية أو تلف، فيتضرر المشتري بذلك، وهذا مما يلحقه بالغرر المؤثر، وأكل المال بالباطل، والله أعلم.

القول الثاني:

يصح بيع العين الغائبة بالصفة، ولا يصح بيعها من غير صفة ولا رؤية إلا بشرط الخيار للمشتري إذا رآها.

(٦٩) ينظر: الحاوي ١٥/٥، المغني ٣١/٦.

(٧٠) ينظر: المغني ٣٢/٦.

(٧١) ينظر: الحاوي ١٧/٥.

(٧٢) ينظر: المغني ٣٢/٦.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ذهب إلى ذلك المالكية^(٧٣)، واشتروا لصحة البيع بالصفة إذا لم يشترط فيه الخيار للمشتري شروطاً، منها^(٧٤):

- ١- أن يكون المبيع الموصوف قريب الغيبة بحيث يؤمن من تغير صفته قبل القبض، إلا أن يكون مأمون التغير؛ كالعقار.
- ٢- أن تكون في رؤيته مشقة، أو ضرر.
- ٣- ألا يباع جزافاً؛ لأن الجراف تقديره بالحزر، وهذا لا يحصل إلا بالرؤية البصرية. واستدلوا على جواز بيع العين الغائبة بالصفة، بما يلي:

١- عمومات الأدلة؛ قَالَ تَعَالَى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(٧٥)، وقوله تعالى ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(٧٦)، ولم يرد نهي عن البيع بالصفة^(٧٧).

المناقشة: نوقش الاستدلال بعموم الأدلة، بأنها مخصوصة بالنهي عن بيع الغرر، وبيع الغائب غرر^(٧٨).

الإجابة: أجيب بعدم التسليم بوجود الغرر مع وصف العين؛ لأن الصفة تقوم مقام الرؤية؛ كما يتضح من الدليل الآتي.

- ٢- ولأن الصفة تقام مقام رؤية الموصوف، بدليل الكتاب، والسنة؛ أما الكتاب فقول الله تعالى ﴿فَلَمَّا جَاءَهُمْ مَا عَرَفُوا كَفَرُوا بِهِ فَلَعْنَةُ اللَّهِ عَلَى الْكَافِرِينَ﴾^(٧٩)، واليهود لم يعرفوا رسول الله - ﷺ - من قبل بعثته إلا بصفته التي وجودها في التوراة، فدل ذلك على أن المعرفة بالصفة معرفة بعين الشيء الموصوف، وأما السنة فقول النبي ﷺ: (لا تُبَايِعُوا الْمَرْأَةَ الْمَرْأَةَ فَتَنْعَتَهَا لزوجها كأنه ينظر إليها)^(٨٠)، فشبّه النبي ﷺ المبالغة في الصفة بالنظر^(٨١).

(٧٣) ينظر: المدونة ٢٠٨/٣، المنتقى ٢٨٦/٤ - ٢٨٧، حاشية الدسوقي ٢٥/٣، الخرشي ٣٤/٥، مواهب الجليل ٢٩٦/٤.

(٧٤) ينظر: بداية المجتهد ٢٧٣/٢، الخرشي وحاشية العدوي عليه ٣٥/٥، حاشية الدسوقي ٢٦/٣ - ٢٧، الشرح الصغير ومعه بلغة السالك ٣٦٠/٢ - ٣٦٥ - ٣٦٦، مواهب الجليل ٢٩٧/٤ - ٢٩٨.

(٧٥) سورة البقرة الآية ٢٧٥.

(٧٦) سورة النساء الآية ٢٩.

(٧٧) الإشراف على مسائل الخلاف ١/٢٤٨.

(٧٨) ينظر: الحاوي ١٧/٥.

(٧٩) سورة البقرة الآية ٨٩.

(٨٠) أخرجه البخاري في كتاب النكاح، باب لا تبأش المرأة المرأة فتنعها لزوجها، ١٦٠/٦، من حديث عبدالله بن مسعود - رضي الله عنه -.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

٣- ولأن الموصوف معلوم للمتعاقدين، مقدور على تسليمه، فصح بيعه؛ كالمثري^(٨٢).

٤- ولأن الصفة تقوم مقام الرؤية عند تعذرهما، فجاز البيع بها؛ كالسلم^(٨٣).

٥- أن الرؤية لو كانت شرطاً في بيوع الأعيان، لما جاز بيع الجوز واللوز في قشرهما؛ لعدم رؤية ما هو المقصود بالعقد، فلما جاز بيعهما في قشرهما دل على عدم اشتراط الرؤية^(٨٤).

المناقشة: نوقش بأن المستور بقشره قد جهل بعض صفاته، والغائب مجهول جميع الصفات، والجهل ببعض الصفات لا يساوي الجهل بجميعها؛ لأمرين؛ أحدهما: أنه قد يستدل بالأمر المشاهد على ما ليس بمشاهد، فيصير الكل بحكم المعلوم، وليس كذلك الغائب الذي لم يشاهد شيء منه. الثاني: أن الرؤية التي تجب وتكون شرطاً في صحة العقد هي التي لا تلحق فيها المشقة، وهي رؤية الجملة دون رؤية جميع الأجزاء، وأما الرؤية التي تلحق فيها المشقة، وهي رؤية جميع الأجزاء؛ كالعيوب الخفية والمأكولات التي في قشورها، فإنها ليست شرطاً في صحة العقد؛ للحرص والمشقة في اشتراطها^(٨٥).

واستدلوا لصحة بيع العين الغائبة من غير صفة ولا رؤية بشرط الخيار للمشتري عند الرؤية، بما يلي:

أن اشتراط الخيار للمشتري في هذه الحال يجعل الغرر غير مؤثر؛ لأنه ينقل البيع من وجه تقصد به المكايسة وتقع به المغابنة إلى وجه تقصد به المكارمة، فلا تبطله الجهالة؛ لسلامة جنبه المشتري من الغرر بثبوت الخيار له^(٨٦). فلا غرر في هذا العقد؛ لأن البائع قد علم صفة ما باع، والمشتري بالخيار فلا غرر عليه أيضاً^(٨٧).

ويناقش القول بصحة بيع الغائب من غير صفة مع شرط الخيار، بما تقدم ذكره في مناقشة القول الأول.

القول الثالث:

(٨١) ينظر: المقدمات الممهدة ٧٧/٢.

(٨٢) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١.

(٨٣) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١.

(٨٤) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١.

(٨٥) ينظر: الحاوي ١٧/٥-١٨.

(٨٦) ينظر: المنتقى ٢٨٧/٤.

(٨٧) ينظر: المصدر السابق.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

يصح بيع العين الغائبة بالصفة، ولا يصح بيعها بغير صفة ولا رؤية.

وهو المذهب عند الحنابلة^(٨٨)، وقول عند المالكية^(٨٩)، ووجه عند الشافعية^(٩٠)، وبه قال الظاهرية^(٩١).

واستدلوا على جواز بيع العين الغائبة بالصفة، بما يلي:

١ - عمومات الأدلة؛ كقول الله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(٩٢)، وقوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(٩٣)، وبيع الغائب داخل فيما أحله الله تعالى من البيع والتجارة، ولم يرد نهي عنه لا في كتاب ولا سنة^(٩٤).

٢ - أنه لم ينزل المسلمون يتبايعون الضياع بالصفة، وهي في البلاد البعيدة، وقد بايع عثمان ابن عمر - رضي الله عنهما - مالاً لعثمان بخير بمال لابن عمر بوادي القرى^(٩٥)، وهذا أمر مشهور^(٩٦).

واستدلوا على عدم جواز بيع ما لم يوصف، ولم ير، بما يلي:

١ - أنه بيع غرر^(٩٧)، وقد نهي النبي ﷺ عن بيع الغرر^(٩٨)، وبيع ما لم يعرف بصفة ولا رؤية عين الغرر؛ لأن المشتري لا

(٨٨) ينظر: المغني ٣١/٦، الكافي ٢١/٣، ٢٢، كشاف القناع ١٦٣/٣، الشرح الكبير والإنصاف ٩٥/١١، ١٠٠.

(٨٩) ينظر: المعونة ٩٧٨/٢، الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١، حاشية الدسوقي ٢٥/٣، حاشية العدوي على الخرشي ٣٤/٥، مواهب الجليل ٢٩٦/٤.

(٩٠) ينظر: الحاوي ١٨/٥، المهذب ٢٦٣/١، المجموع ٢٩٣/٩، مغني المحتاج ١٨/٢.

(٩١) ينظر: المحلى ٣٤٢/٨.

(٩٢) سورة البقرة الآية ٢٧٥.

(٩٣) سورة النساء الآية ٢٩.

(٩٤) ينظر: المحلى ٣٤١/٨.

(٩٥) أخرجه البخاري معلقاً في كتاب البيوع، باب إذا اشترى شيئاً فوهب من ساعته قبل أن يتفرقا ولم ينكر البائع على المشتري ١٩/٣، قال ابن حجر في فتح الباري (٣٩٤/٤): "وصله الإسماعيلي... وأبو نعيم... وفي هذه القصة جواز بيع العين الغائبة بالصفة".

(٩٦) ينظر: المحلى ٣٤٠/٨.

(٩٧) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١، بداية المجتهد ٢٧٢/٢، المغني ٣١/٦.

(٩٨) أخرجه مسلم في كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصة، والبيع الذي فيه غرر ١١٥٣/٣، رقم (١٥١٣).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

يدري ما اشترى^(٩٩).

المناقشة: نوقش بعدم التسليم بدعوى الغرر؛ فإن الغرر هو الخطر الذي استوى فيه طرف الوجود والعدم بمنزلة الشك، وهنا ترجح جانب الوجود على جانب العدم بالخبر الراجح صدقه على كذبه، فلم يكن فيه غرر، على أنا لو سلمنا أن الغرر اسم لمطلق الخطر، فإنه ليس كل غرر يفسد العقد^(١٠٠). وعلى التسليم بوجود الغرر المفسد أيضاً فإن تقييد لزوم العقد بالرؤية يرفع عنه الغرر.

٢- أن التراضي شرط صحة العقد؛ لقول الله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^(١٠١)، ولا يمكن أن يقع التراضي على ما لا تدرى صفاته^(١٠٢).

المناقشة: نوقش بأن العقد لا يلزم المشتري حتى يرى العين المعقود عليها، فإن لم يرضها فسخ العقد، وإن رضيتها تم العقد، فلم يكن ثم أكل مال بالباطل^(١٠٣).

٣- ولأن المشتري يعقد على مجهول لم يعرفه برؤية ولا صفة، والجهل بصفة المبيع حال العقد يوجب بطلانه؛ كالسلم بغير صفة^(١٠٤).

المناقشة: نوقش بأن الجهالة إنما تبطل العقد إذا كانت تفضي إلى المنازعة؛ كما لو باع شاة من القطيع، فأما إذا لم تفض إلى المنازعة فإنها لا تفسد البيع؛ كما لو باع قفيزاً من الصبرة^(١٠٥). ولا يصح القياس على السلم؛ للفارق بينهما؛ وهو أن المسلم فيه غير معين، ولا يثبت فيه خيار الرؤية، ولهذا لزم وصفه، بخلاف بيع المعين الغائب^(١٠٦).

(٩٩) ينظر: المحلى ٣٤٣/٨.

(١٠٠) ينظر: بدائع الصنائع ١٦٣/٥.

(١٠١) سورة النساء الآية ٢٩.

(١٠٢) ينظر: المحلى ٣٤٣/٨.

(١٠٣) ينظر: العقود لابن تيمية ص (٤٣٧).

(١٠٤) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١، الكافي ٢١/٣.

(١٠٥) ينظر: المبسوط ٦٩/١٣.

(١٠٦) ينظر: الغرر وأثره في العقود ص (٤٢١).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

٤ - أنه اشترى ما لم يره، ولم يوصف له، فلم يصح؛ قياساً على بيع النوى في التمر^(١٠٧).

المناقشة: يناقش بأن القياس على بيع النوى في التمر قياس مع الفارق، وبيانه أن العين الغائبة موجودة، ويمكن وصفها، والجهالة فيها راجعة إلى الصفة فقط، وهذه الجهالة تزول بالرؤية؛ إذ العقد لا يلزم قبلها، وأما النوى في التمر فهو مجهول الوجود من حيث القلة والكثرة، ومجهول الصفة، فافترقا.

القول الرابع:

لا يصح بيع العين الغائبة بالصفة، ولو وصفت وصفاً تاماً.

ذهب إلى ذلك الشافعي في قوله الجديد وهو المصحح عند أكثر الشافعية^(١٠٨)، وهو رواية عن الإمام أحمد^(١٠٩).

واستدلوا على بطلان بيع العين الغائبة ولو وصفت وصفاً تاماً، بما يلي:

١ - أنه بيع غرر^(١١٠)، وقد نهي النبي - ﷺ - عن بيع الغرر^(١١١)، والغرر في بيع العين الغائبة ولو موصوفة من وجهين؛ أحدهما: أنه لا يعلم هل المبيع سالم أو هالك؟. الثاني: أنه لا يعلم هل يصل إليه أو لا يصل^(١١٢)؟.

المناقشة: نوقش بعدم التسليم فلا غرر في بيع الموصوف، إلا كالغرر في سائر البيوع، واحتمال الهلاك وعدم الحصول غير مؤثر، فإن السلعة المرئية قد تستحق، وليس هذا بمبطل لبيعها^(١١٣).

٢ - حديث حكيم بن حزام أن النبي - ﷺ - قال له: (لا تبع ما ليس عندك)^(١١٤).

(١٠٧) ينظر: المغني ٣٢/٦.

(١٠٨) ينظر: الحاوي ١٨/٥، المهذب ٢٦٣/١، المجموع ٢٩٠/٩، مغني المحتاج ١٨/٢، أسنى المطالب ١٨/٢.

(١٠٩) ينظر: المغني ٣٣/٦.

(١١٠) الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٨/١، بداية المجتهد ٢٧٢/٢.

(١١١) تقدم تخريجه، وهو في صحيح مسلم.

(١١٢) ينظر: الحاوي ١٦/٥.

(١١٣) ينظر: المحلى ٣٤٠/٨.

(١١٤) أخرجه أبو داود في كتاب الإجازات، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، ٣٠٥/٢ رقم (٣٥٠٣)، الترمذي في كتاب البيوع، باب في كراهية بيع ما ليس عندك، ٥٣٤/٣ رقم (١٢٣٢)، وقال: "هذا حديث حسن صحيح"، النسائي في كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع ٢٨٩/٧ رقم (٤٦١٣)، ابن ماجه في كتاب التجارات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك، ٧٣٧/٢ رقم (٢١٨٧)، الإمام أحمد

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

وجه الدلالة: أن النبي ﷺ - نهي عن بيع ما ليس عند البائع، والغائب مما ليس عند البائع، فلم يصح بيعه^(١١٥).

المناقشة: نوقش بأن المراد من الحديث بيع ما ليس في ملك البائع من الأعيان، على أن يملكه فيسلمه^(١١٦)، وما كان مملوكاً للبائع فهو عنده وإن لم يكن بيده؛ لأنه لا خلاف في لغة العرب في صدق القائل: عندي ضياع، وعندي دور، وعندي متاع غائب وحاضر إذا كان كل ذلك في ملكه، وإنما ما ليس عند المرء ما ليس في ملكه وإن كان في يده^(١١٧). ويدل على هذا المراد قصة الحديث، فإن حكيم بن حزام كان يأتيه الرجل فيسأله من البيع ما ليس عنده، فيبيعه إياه، ثم يشتريه من السوق ويسلمه، فسأل النبي ﷺ - عن ذلك فقال: (لا تبع ما ليس عندك).

٣- أن الصفة لا تحصل بها معرفة المبيع، فلم يصح البيع بها^(١١٨)، بخلاف الرؤية فإنها تفيد ما لا تفيد العبارة^(١١٩)، وفي الحديث: (ليس الخبر كالمعاينة)^(١٢٠).

المناقشة: نوقش بعدم التسليم، فإن معرفة المبيع تحصل بالصفات الظاهرة التي يختلف بها الثمن ظاهراً، وهذا كاف في معرفة المبيع، بدليل أنها تكفي في السلم، وأنه لا يعتبر في الرؤية الاطلاع على الصفات الخفية^(١٢١).

٤- أنه بيع عين بصفة، فوجب أن يكون باطلاً؛ كالسلم في الأعيان؛ فكما لا يجوز السلم في الأعيان، لا يجوز بيع الأعيان بالصفات، فإن طريق العلم في السلم هو الصفة، وطريق العلم في الأعيان هو الرؤية، والإخلال بالرؤية في المرئيات؛

٢٦/٢٤ من الموسوعة الحديثية، قال محققو المسند: "حديث صحيح لغيره، وهذا إسناد ضعيف؛ لانقطاعه، يوسف بن ماهك لم يسمع من

حكيم بن حزام... ويشهد له حديث عبد الله بن عمرو بن العاص، وإسناده حسن، وبه يصح الحديث".

(١١٥) ينظر: المجموع ٣٠١/٩.

(١١٦) ينظر: بدائع الصنائع ١٦٣/٥، التجريد ٢٢٢٠/٥.

(١١٧) ينظر: المحلى ٣٤٠/٨-٣٤١.

(١١٨) ينظر: المغني ٣٣/٦، الشرح الكبير والإنصاف ١٠٠/١١.

(١١٩) ينظر: أسنى المطالب ١٨/٢، مغني المحتاج ١٨/٢.

(١٢٠) أخرجه الإمام أحمد ٢٦٠/٤ رقم (٢٤٤٧)، قال محققو المسند (٢٦١/٤): "حديث صحيح، رجاله ثقات، رجال الشيخين غير سريح

بن النعمان فمن رجال البخاري، وهشيم مدلس وقد رواه بالنعنة...".

(١٢١) ينظر: المغني ٣٣/٦.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

كالإخلال بالصفة في الموصوفات (١٢٢).

المناقشة: يناقش بما تقدم في مناقشة الدليل الذي قبله.

الترجيح:

بعد ذكر الأقوال في هذه المسألة، وما استدل به لكل قول، وما ورد على الأدلة من مناقشة، يظهر لي أن أرجح الأقوال هو القول بجواز بيع العين الغائبة بالصفة، وجواز بيعها بغير صفة مع ثبوت الخيار للمشتري عند الرؤية - والله أعلم -.

الخيار في بيع الموصوف:

تبين لنا مما تقدم جواز بيع العين الغائبة بالوصف على الراجح، فما الحكم فيما إذا تبين أن المبيع جاء على الوصف الذي بيع به، أو جاء على غير الوصف؟ هل يثبت للمشتري الخيار أم لا؟

اختلف الفقهاء القائلون بجواز بيع العين الغائبة بالصفة في ثبوت الخيار للمشتري على ثلاثة أقوال:

القول الأول:

أن الخيار يثبت للمشتري مطلقاً سواء وجد المبيع كما وصف له، أم وجدته مختلفاً عن الوصف. ذهب إلى ذلك الحنفية (١٢٣)، والشافعية في وجه (١٢٤)، والحنابلة في إحدى الروايتين على القول بجواز بيع الغائب من غير صفة ولا رؤية (١٢٥).

استدلوا على ثبوت الخيار للمشتري مطلقاً، بما يلي:

١- ما روي أن النبي -ﷺ- قال: (من اشترى شيئاً لم يره، فهو بالخيار إذا رآه) (١٢٦)، فأثبت الخيار للمشتري مطلقاً وصف المبيع أم لم يوصف، موافقاً للوصف أم مخالفاً (١٢٧).

(١٢٢) ينظر: الحاوي ١٦/٥.

(١٢٣) ينظر: بدائع الصنائع ٢٩٢/٥، حاشية الشلبي على تبين الحقائق ٢٤/٤.

(١٢٤) ينظر: الحاوي ٢٢/٥، المهذب ٢٦٤/١، مغني المحتاج ١٨/٢.

(١٢٥) ينظر: الشرح الكبير والإنصاف ٩٨/١١.

(١٢٦) تقدم تخريجه.

(١٢٧) ينظر: المبسوط ٦٩/١٣.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

المناقشة: نوقش من جهين:

الوجه الأول: أنه ضعيف ففي إسناده إسماعيل بن عياش ضعيف، وأبو بكر بن أبي مريم مذکور بالكذب، ومع ذلك هو مرسل، ولا حجة في مرسل (١٢٨).

الوجه الثاني: أنه لو صح لم يكن فيه حجة؛ لأنه يحتتمل ثبوت الرد له إن وجدته بخلاف الوصف (١٢٩).

٢- أن جهالة الوصف تؤثر في الرضا فتوجب خللاً فيه، واختلال الرضا في البيع يوجب الخيار (١٣٠).

المناقشة: يناقش بأن الرضا حصل بالوصف، فإذا خرج المبيع على الوصف، لم يكن ثمة جهالة تؤثر في الرضا، فلم يكن ثم موجب لثبوت الخيار.

٣- أن المشتري قد يندم إذا رأى المبيع ولو وجدته على الصفة، فيحتاج إلى التدارك، فيثبت له الخيار نظراً له؛ كما يثبت للزوج خيار الرجعة شرعاً نظراً له (١٣١).

المناقشة: يناقش بأن الندم ليس موجباً لثبوت الخيار؛ كما لو كان المبيع مشاهداً. والقياس على خيار الرجعة قياس مع الفارق؛ فإن النكاح عقد صلة وتقارب، وليس عقد معاوضة محضة، وطرد القياس عليه بجامع الندم يوجب ثبوت الخيار في البيع لكل نادم ولو كان المبيع مشاهداً، وهذا باطل.

٤- أن هذا البيع يسمى ببيع خيار الرؤية، فلا يجوز أن يخلو من الخيار (١٣٢).

المناقشة: نوقش بأن هذا لا يصح، فإن ثبت، فيحتمل أن يسميه بهذا من يرى ثبوت الخيار فيه، فلا يحتج به على غيره (١٣٣).

(١٢٨) ينظر: المحلى ٣٤١/٨.

(١٢٩) ينظر: المحلى ٣٤١/٨.

(١٣٠) ينظر: بدائع الصنائع ٢٩٢/٥.

(١٣١) ينظر: بدائع الصنائع ٢٩٢/٥.

(١٣٢) ينظر: المهذب ٢٦٤/١.

(١٣٣) ينظر: المغني ٣٤/٦.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

القول الثاني:

أن البيع يلزم ولا خيار للمشتري إذا وجد المبيع على الصفة المشترطة، ويثبت له الخيار إذا وجدته على غير الصفة. ذهب إلى ذلك المالكية^(١٣٤)، والحنابلة^(١٣٥)، والشافعية في وجهه^(١٣٦). وبه قال محمد بن سيرين، وأيوب السختياني^(١٣٧)، وأبو ثور، وابن المنذر^(١٣٨).

واستدلوا على عدم ثبوت الخيار للمشتري إذا وجد المبيع على الصفة، بما يلي:

- ١- أنه مبيع موصوف سلم للمشتري على صفته، فلم يثبت فيه خيار الرؤية؛ كالمسلم فيه^(١٣٩).
- ٢- أنه مبيع موصوف فلم يكن للعاقده فيه الخيار في جميع الأحوال؛ كالمسلم^(١٤٠).
- ٣- أن الصفة في بيوع الأعيان قد أقيمت مقام الرؤية، فإذا وجد المبيع على الصفة لم يثبت فيه خيار؛ كما لو بيع على الرؤية^(١٤١).

واستدلوا على ثبوت الخيار للمشتري إذا وجد العين على غير الصفة، بما يلي:

أنه وجد الموصوف بخلاف الصفة، فلم يلزمه؛ كالمسلم^(١٤٢).

القول الثالث:

أن البيع لازم ولا خيار للمشتري إذا وجد المبيع على الصفة التي وقع البيع عليها، فإن وجدته بخلافها فالبيع باطل ولا

(١٣٤) ينظر: المدونة ٢٠٨/٣، الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٩/١، مواهب الجليل ٢٩٦/٤.

(١٣٥) ينظر: المغني ٣٤/٦، الشرح الكبير والإنصاف ١١/١٠٠-١٠١.

(١٣٦) ينظر: المهذب ٢٦٤/١، المجموع ٢٩٣/٩.

(١٣٧) ينظر: المحلى ٣٣٨/٨.

(١٣٨) ينظر: الإشراف على مذاهب أهل العلم لابن المنذر ٣٠٥/٣، المجموع ٣٠١/٩.

(١٣٩) ينظر: المهذب ٢٦٤/١، المغني ٣٤/٦.

(١٤٠) ينظر: المغني ٣٤/٦.

(١٤١) ينظر: الإشراف على مسائل الخلاف ٢٤٩/١.

(١٤٢) ينظر: المغني ٣٤/٦.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

خيار، فإن رضي به فلا بد من إنشاء عقد جديد. ذهب إلى ذلك الظاهرية^(١٤٣).

واستدلوا على بطلان البيع إذا وجد المشتري المبيع على غير الصفة التي وقع البيع عليها:

بأن السلعة التي وجد غير السلعة التي اشترى؛ لأنه اشترى سلعة بصفة كذا لا سلعة بالصفة التي وجد، فإن لم يشترها فليست له، فصح بطلان عقده؛ لأنه لم يقع على شيء أصلاً^(١٤٤).

المناقشة: يناقش بعدم التسليم بأن السلعة التي وجد غير التي اشترى، بل هي التي اشترى لكن لم توصف بما هي عليه، فإن رضيها المشتري صح البيع ولزم؛ كما لو ظهر في السلعة المشتراة عيب فرضي بها المشتري مع وجود العيب صح العقد ولزم، ولا يقال بأن هذه السلعة المعيبة غير التي اشترى.

الترجيح:

يظهر لي - والله أعلم - رجحان القول الثاني، وهو أن البيع يلزم ولا خيار للمشتري إذا وجد المبيع على الصفة المشترطة، ويثبت له الخيار إذا وجده على غير الصفة؛ لقوة أدلته وسلامتها من المناقشة، بخلاف أدلة القولين الآخرين؛ ولأن في ثبوت الخيار للمشتري مع كون المبيع على الصفة إضراراً بالبائع، وتعطيلاً لتجارته، كما يؤدي إلى عدم استقرار العقود، وزعزعة الثقة بين المتعاقدين.

ضابط الصفة المشروطة لبيع الموصوف:

يشترط لصحة بيع الموصوف ذكر الأوصاف المقصودة التي تختلف الأغراض باختلافها، وتفاوت الأثمان لأجلها، وتقل الرغبة في العين وتكثر بحسب وجودها وعدمها.

وقد نص على ذلك المالكية^(١٤٥)، وهو المذهب عند الحنابلة^(١٤٦)، ووجه عند الشافعية^(١٤٧).

(١٤٣) ينظر: المحلى ٣٣٧/٨، ٣٤١ - ٣٤٢.

(١٤٤) ينظر: المحلى ٣٤٢/٨.

(١٤٥) ينظر: المعونة ٩٧٩/٢.

(١٤٦) ينظر: المغني ٣٣/٦.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

وحيثهم:

أن ذلك أبلغ في نفي الغرر، وحتى لا يقع النزاع والاختلاف بين المتبايعين إذا وقع العقد على اللزوم.

وهناك وجه عند الشافعية أنه لا يشترط ذكر صفات المبيع إذا ذكر الجنس والنوع^(١٤٨)؛ لأنه مبيع لم يتعلق بالذمة، فلم يفتقر إلى ذكر أوصافه؛ كسائر الأعيان، والأصح على هذا الوجه عندهم ثبوت الخيار للمشتري؛ وإن وجد المبيع كما وصف^(١٤٩).

وهناك أيضاً رواية عند الحنابلة بصحة بيع العين الغائبة إذا ذكر من صفاتها ما لا يكفي في السلم، ويثبت للمشتري خيار الرؤية على هذه الرواية^(١٥٠).

بيع العقار بالصفة:

إذا تبين ما تقدم من جواز بيع العين الغائبة بالصفة على القول الراجح، فهل هذا عام في كل مبيع سواء كان عقاراً أم منقولاً، أم هو خاص بالمنقول؟.

اتفق الفقهاء القائلون بجواز البيع بالصفة على جواز ذلك في المنقول، وأما العقار فلهم في جواز بيعه بالصفة قولان:

القول الأول:

جواز بيع العقار بالصفة.

ذهب إلى ذلك الحنفية^(١٥١)، والمالكية^(١٥٢)، والشافعية^(١٥٣)، والظاهرية^(١٥٤)، وبعض الحنابلة، واختاره ابن تيمية^(١٥٥).

(١٤٧) ينظر: المهذب ١/٢٦٣.

(١٤٨) ينظر: الحاوي ٥/٢٠، المجموع ٩/٢٩٢.

(١٤٩) ينظر: المجموع ٩/٢٩٣.

(١٥٠) ينظر: الإنصاف ١١/٩٦.

(١٥١) ينظر: المبسوط ١٣/٧٠ - ٧١، بدائع الصنائع ٥/٢٩٢، تبين الحقائق ٤/٢٥، رد المختار ٤/٦٤.

(١٥٢) ينظر: المدونة ٤/٢١٣، بداية المجتهد ٢/٢٧٣، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣/٢٧.

(١٥٣) ينظر: الحاوي ٥/٢١، المجموع ٩/٢٩٣.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

واستدلوا على ذلك، بما يلي:

عموم الأدلة التي استدلوا بها على جواز بيع العين الغائبة بالصفة، لاسيما أثر عثمان، وطلحة، وجبير بن مطعم - رضي الله عنهم - فإنه نص في بيع العقار الذي لم ير. قال ابن تيمية: "وهذا يقتضي أن يبيع العقار بالصفة جائز، والعقار لا يجوز فيه السلم، فعلم أن هذا أوسع من باب السلم" ^(١٥٦)، وقال ابن حزم: "لم يزل المسلمون يتبايعون الضياع بالصفة، وهي في البلاد البعيدة" ^(١٥٧).

القول الثاني:

لا يجوز بيع العقار بالصفة.

ذهب إلى ذلك الحنابلة؛ فإنهم اشترطوا لجواز بيع الغائب بالصفة أن يكون مما يجوز السلم فيه، والعقار لا يجوز فيه السلم؛ لأنه معين ولا يصح السلم إلا في الذمة ^(١٥٨).

ووجه هذا القول: أن ما لا يصح السلم فيه لا تنضب صفاته، وما لا تنضب صفاته يختلف كثيراً، فيفضي ذلك إلى النزاع والاختلاف، وهذا لا يجوز ^(١٥٩).

المناقشة: يناقش بأنه لا يسلم بأن العقار مما لا ينضب بالصفة، وليس من شرط الصفة ذكر جميع صفات المبيع، بل ما يختلف به الثمن، وتتفاوت به الأغراض، وهذا ممكن في العقار؛ كالثياب، والأواني ونحوها.

الترجيح:

يظهر لي - والله أعلم - جواز بيع العقار بالصفة، وهو قول جمهور العلماء؛ لقوة أدلته، وضعف دليل القول الآخر بما ورد

(١٥٤) ينظر: المحلى ٣٤٠/٨.

(١٥٥) ينظر: النكت والفوائد السننية على مشكل المحرر ٢٩٢/١.

(١٥٦) ينظر: النكت والفوائد السننية على مشكل المحرر ٢٩٢/١.

(١٥٧) ينظر: المحلى ٣٤٠/٨.

(١٥٨) ينظر: المحرر ٢٩١/١، المغني ٣٣/٦، الفروع ٢٢/٤، ١٨٤، النكت والفوائد السننية على مشكل المحرر ٢٩٢/١، مطالب أولي النهي ٣٠/٤.

(١٥٩) ينظر: شرح منتهى الإرادات ٢١٤/٢.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

عليه من المناقشة.

وعلى القول بجواز بيع العين الغائبة، ومنها بيع العقار، وهو قول جمهور العلماء؛ فإنه لا يشترط تقديم الثمن، بل يجوز فيه التقديم، والتأجيل، والتقسيم؛ لأنه يبيع عين لادين، فلم يشترط فيه تعجيل الثمن؛ كبيع الحاضر^(١٦٠). قال الماوردي: "قال الشافعي: ويجوز بيع العين الغائبة بثمن حال ومؤجل؛ لأن بيوع الأعيان يصح تأجيل الثمن فيها، سواء كانت العين حاضرة أو غائبة؛ لأنه يبيع عين بدين، وليس كالسلم المضمون في الذم، فلا يصح بيعه بمؤجل؛ لأنه يصير في معنى بيع الدين بالدين"^(١٦١).

وبناءً على ما تقدم:

فإنه يجوز على القول الراجح بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد الإنشاء إذا وصفت وصفاً دقيقاً، سواء كان الثمن حالاً أو مؤجلاً أو مقسطاً، ويلزم العقد إذا جاءت على الوصف، ويثبت خيار الرد للمشتري إذا تبين له بعد الرؤية أنها على غير الصفة المتفق عليها عند العقد، والله أعلم.

المطلب الثاني

بيع الوحدة العقارية غير المستقلة على الخارطة بعد الإنشاء والتعمير

صورة هذه المسألة: أن يقوم المطور العقاري (مالك المشروع) ببناء عمارة أو برج سكني يحتوي على مائة وحدة سكنية مثلاً، وبعد اكتمالها إنشاءً وتعميراً يعرضها للبيع، ويتم التعريف بهذه الوحدات بطريق الخارطة العقارية، التي يرسم عليها كل ما يتعلق بالوحدة العقارية من حيث موقعها من العمارة برقم الطابق، ومن حيث صفتها، وحدودها، وخدماتها، ومن حيث مساحتها، وعدد غرفها، ومن حيث موقع العمارة التي تحتويها، والمساحة المقامة عليها، ومرافقها، وخدماتها، وأوصاف البناء، والمواد، والمكونات بشكل دقيق. فما حكم البيع بهذا الوصف على الخارطة دون معاينة الوحدة العقارية؟

البيع بهذه الصورة مبني على مسألتين؛ المسألة الأولى: حكم بيع العقار بالصفة، وقد تقدم بيان هذه المسألة في المطلب الأول، وبيع الوحدة العقارية في هذه الصورة لا يعدو كونه بيع عقار معين موصوف؛ فيكون جائزاً بناءً على القول الراجح في

(١٦٠) ينظر: بدائع الصنائع ٢٣٧/٥، مواهب الجليل ٢٩٨/٤-٢٩٩، الحاوي ٢٥/٥، المغني ٣٤/٦.

(١٦١) الحاوي ٢٥/٥.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

حكم بيع العقار بالصفة. المسألة الثانية: حكم بيع الوحدة العقارية في بناية مكونة من عدد من الوحدات. وبيانها بالآتي:

إن بيع الوحدة العقارية في طابق من بناية مكونة من عدد من الطوابق والوحدات، يكيف على حكم بيع المشاع، وبيع المفرز، ووجه بيع المشاع فيها؛ أن هذه الوحدة العقارية تشترك مع باقي الوحدات في الأرض المقام عليها البناية بالنسبة، فيملك صاحب الوحدة من الأرض بنسبة وحدته من البناية، وتشترك مع باقي الوحدات أيضاً في سائر المرافق والخدمات المشتركة من المداخل والممرات، والسلالم والمصاعد، وخزانات الماء، والتصريف، والتكييف، والتمديدات الكهربائية، وأنابيب المياه، وغير ذلك من المنافع والخدمات المشتركة^(١٦٢)، فالبيع لهذا الجزء من الوحدة العقارية مخرج على بيع المشاع، وما عدا ذلك من غرف الوحدة، وكل ما هو خاص بها من الداخل أو الخارج فهو مخرج على بيع المفرز (غير المشترك)^(١٦٣).

أما حكم بيع المفرز فهو جائز بالإجماع؛ لقول الله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(١٦٤)، وأول ما ينصرف إليه البيع، هو بيع الأعيان المفرزة^(١٦٥).

وأما المشاع فبيعه جائز بالاتفاق^(١٦٦) كذلك، قال ابن تيمية -رحمه الله-: "يجوز بيع المشاع باتفاق المسلمين"^(١٦٧)، واستدل لذلك بحديث جابر بن عبد الله -رضي الله عنهما- أن النبي -ﷺ- قال: (أبما رجل كان له شرك في أرض أو ربعة

(١٦٢) جاء في المادة الرابعة من (نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها) الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (٥/م) وتاريخ: ١١ / ٢ / ١٤٢٣هـ:

"١- يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك. ٢- تكون الحواجز الجانبية والحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك، ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضرراً بالآخر. ٣- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك. ٤- يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في التصرفات جميعاً ما لم يتفق على خلاف ذلك. ٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً". على الرابط:

<http://www.٠٦٣٨٥٣٤٥٦.com/vb/archive/index.php/t-١٠٢.htm>

(١٦٣) ينظر: نوازل العقار د. أحمد العميرة ص (١٧٧).

(١٦٤) سورة البقرة الآية ٢٧٥.

(١٦٥) ينظر: مواهب الجليل ٤/٢٢٧، المغني ٥/٦.

(١٦٦) ينظر: المبسوط ١٤/٩٤، البهجة شرح التحفة ٢/٢٠٤، مغني المحتاج ٢/٤٠، الشرح الكبير ١٥/٣٥٧-٣٥٨.

(١٦٧) مجموع الفتاوى ٢٩/٢٣٣.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

أو حائط، فلا يحل له أن يبيعه حتى يؤذن شريكه، فإن شاء أخذ وإن شاء ترك، فإن باع قبل أن يؤذن فهو أحق به بالثمن^(١٦٨)، ويدل له أيضاً عموم أدلة جواز البيع، وأدلة ثبوت الشفعة. وعلى هذا فإن بيع الوحدة العقارية من بناية مكونة من عدد من الوحدات أو الشقق بعد إنشائها وتعميرها، يعد بيعاً جائزاً؛ لأنه لا يعدو كونه بيع مشاع ومفرز، وكلاهما جائز اتفاقاً.

(١٦٨) أخرجه مسلم، كتاب المساقاة، باب الشفعة ٣/١٢٢٩ رقم (١٦٠٨).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

المبحث الثاني: بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل الإنشاء والتعمير

صورة هذه المسألة: أن يقوم المطور العقاري (مالك المشروع) بالتخطيط لبناء عدد من الوحدات العقارية على أرض مملوكة له، سواءً كانت تلك الوحدات مستقلة بقرارها (الأرض المقام عليها البناء)، أو غير مستقلة وهي التي تشترك مع غيرها بالقرار؛ كمشروع سكني مكون من عشرة طوابق، كل طابق يحتوي على عشر وحدات سكنية، ومجموع هذه الوحدات مائة وحدة سكنية، كلها تشترك في القرار، ومجموعة من المرافق والخدمات؛ كالمواقف والمدخل العام والممرات والمصاعد وخزانات المياه والتصريف والتكييف ونحو ذلك، وكل وحدة منها مستقلة عن الأخرى بمدخل خاص، وتتكون الوحدة من غرفة أو غرفتين أو أكثر ودورة مياه واحدة أو أكثر، وربما تفاوتت الوحدات فيما بينها من حيث عدد الغرف والمساحات، والموقع من العمارة، ونحو ذلك، ويتم التعريف بهذه الوحدات بطريق الخارطة العقارية، التي يرسم عليها كل ما يتعلق بالوحدة العقارية من حيث الموقع، وصفته، وحدوده، وخدماته، ومن حيث مساحة الأرض والبناء، وأبعاده، وعدد الغرف، والمدخل، والأدوار، والمساحات، والتتميدات، وأوصاف البناء، والمواد، والمكونات بشكل دقيق، وبعد إصدار رخصة البناء بهذه الأوصاف، والحصول على الترخيص لمزاولة هذا النشاط من الجهة المسؤولة^(١٦٩)، تعرض للبيع قبل البدء بإنشائها، ويتم البيع بدفع الثمن

(١٦٩) جاء في البند أولاً، من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة: "تحظر مزاولة أنشطة بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة...أو الإعلان عنها...أو تسويقها في المملكة...إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة النشاط...". وجاء النص على ذلك أيضاً في المادة الثانية من اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، وجاء في المادة الرابعة من هذه اللائحة: "يستلزم الحصول على الترخيص لكل مشروع على حدة تقديم طلب مرفق به المستندات الآتية: ١- تعبئة النموذج (نموذج الطلب). ٢- صورة من السجل التجاري للمطور... ٤- شهادة تتضمن سلامة السجل الائتماني للمطور. ٥- نسخة من صك ملكية الأرض المراد تطويرها مع الأصل للمطابقة... ٧- الترخيص النظامي الصادر من جهة الاختصاص المتضمن الموافقة والاعتماد بالإنشاء وعدد الوحدات والأدوار المسموح بها. ٨- التصاميم المعمارية والهندسية المعتمدة من الجهة ذات الاختصاص. ٩- نموذج من عقد البيع بين المطور والمشتري... ١١- بيان بعدد الوحدات المراد بيعها على الخارطة مع تحديد كود ثابت لكل وحدة بناءً على عملية الفرز من جهة الاختصاص... ١٢- دراسة جدوى اقتصادية للمشروع معتمدة من مكتب استشاري تتضمن البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة للمشروع... ١٥- عقد مع المكتب الاستشاري الذي سيتولى عملية الإشراف على الإنشاءات وتطبيق كافة المواصفات والمتطلبات المرخصة...". البيع على الخارطة (واي) على الرابط: <https://wafi.housing.sa/>. وقد تجاوزت المشاريع التي تشرف عليها وزارة الإسكان في المملكة العربية السعودية ١٨ ألف وحدة عقارية في مختلف مناطق المملكة، تفوق قيمتها ٢٠ مليار ريال، وتنوعت ما بين فلل، شقق، وحدات مكتبية، وحدات تجارية، تطوير

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

كاملاً عند العقد، أو مقسماً على دفعات معلومة في أوقات معلومة، على أن يتسلم المشتري الوحدة العقارية بعد اكتمال البناء في مدة محددة.

والبيع بهذه الصورة، هو الذي صدرت الأنظمة بضبطه، ومنها اللائحة المنظمة لبيع الوحدات العقارية على الخارطة بالمملكة العربية السعودية.

فما حكم البيع بهذا الوصف على الخارطة قبل إنشاء الوحدة العقارية؟.

هذه الصورة لا تخلو من حالين؛ الحال الأولى: يتم فيها دفع الثمن مقدماً عند العقد، والحال الثانية: لا يدفع فيها الثمن مقدماً بل مؤجلاً كله، أو مقسماً. فيكون لدينا في هذا المبحث مطلبان.

المطلب الأول: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بثمن معجل عند العقد

إذا بيعت الوحدة العقارية على الخارطة قبل الإنشاء بثمن مقبوض عند العقد، فإن هذا البيع في حقيقته وارد على شيئين معاً:

الأول: الأرض المراد إنشاء الوحدة العقارية عليها.

الثاني: البناء الموصوف المكوّن للوحدة العقارية.

فهل ورود العقد عليهما ورود عقد البيع على دار قائمة، فيكون العقد واحداً لا تركيب فيه، أو أنه يرد على كل منهما بانفراد وإنما جمعتهما الصفقة، فيكون العقد مركباً من عقد البيع الوارد على الأرض - وبيع الأرض بالصفة جائز؛ كما تقدم في المبحث الأول -، ومن عقد السلم، أو عقد الاستصناع الوارد على البناء الموصوف بطريق الخارطة، فإنه يشبه أن يكون عقد سلم، أو عقد استصناع عند تقديم الثمن؟ يحتل التخريجين. وفي الجملة فإن هذه المسألة لها ثلاث تكييفات فقهية عند المعاصرين:

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

التكليف الأول: تكيف بيع الوحدات العقارية على الخارطة بضمن مقبوض على عقد السلم. أولاً: تعريف السلم.

السَّلْم لغة: التقديم، والتسليم^(١٧٠)، والإعطاء^(١٧١). والسلم والسلف بمعنى واحد، يقال: سلّم، وأسلم، وسلّف وأسلّف بمعنى واحد، هذا قول جميع أهل اللغة^(١٧٢)، إلا أن السلف يكون قرضاً^(١٧٣). "سمي سلماً؛ لتسليم رأس المال في المجلس، وسلفاً؛ لتقديم رأس المال"^(١٧٤).

واصطلاحاً: اختلفت تعريفات الفقهاء للسلم تبعاً لاختلافهم في الشروط المعتمدة فيه، فالحنفية، والحنابلة الذين اشترطوا في صحته: قبض رأس المال في مجلس العقد، وتأجيل المسلم فيه - احترازاً من السلم الحال - عرفوه بما يتضمن ذلك. فعرفه الحنفية بأنه: "عقد يثبت به الملك في الثمن عاجلاً، وفي المثلن آجلاً"^(١٧٥). وعرفه الحنابلة بأنه: "عقد على موصوف في الذمة مؤجل، بضمن مقبوض في مجلس العقد"^(١٧٦).

والشافعية الذين اشترطوا لصحة السلم قبض رأس المال في المجلس، ولم يشترطوا كون المسلم فيه مؤجلاً، بل أجازوا السلم حالاً، عرفوه بأنه: "عقد على موصوف في الذمة، ببدل يعطى عاجلاً"^(١٧٧).

وأما المالكية الذين اشترطوا لصحة السلم تأجيل المسلم فيه، ولم يشترطوا قبض رأس المال في مجلس العقد، بل أجازوا تأجيله اليومين والثلاثة؛ لحفة الأمر، عرفوه بأنه: "بيع معلوم في الذمة، محصور بالصفة، بعين حاضرة، أو ما هو في حكمها،

(١٧٠) التعريفات للجرجاني ص ١٥٩.

(١٧١) ينظر: لسان العرب مادة "سلم" ٢٩٥/١٢، معجم مقاييس اللغة مادة "سلم" ٩٠/٣.

(١٧٢) تهذيب الأسماء واللغات ١٥٣/٣، مختار الصحاح ص ١٥٣، لسان العرب مادة "سلم" ٢٩٥/١٢.

(١٧٣) المبدع ١٧٧/٤.

(١٧٤) شرح النووي على مسلم ٤١/١١، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع ٣٩/٢، وينظر: المبسوط ١٢٤/١٢.

(١٧٥) تحفة الفقهاء ٨/٢، الفتاوى الهندية ١٧٨/٣.

(١٧٦) الإقناع ٢٧٩/٢، زاد المستقنع ص ٧٥، المطلع على أبواب المقنع ص ٢٤٥.

(١٧٧) فتح العزيز ٢٠٧/٩، شرح النووي على مسلم ٤١/١١، روضة الطالبين ٣/٤.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

إلى أجل معلوم^(١٧٨)، فقولهم: "أو ما هو في حكمها" أي في حكم العين الحاضرة، وهذا إشارة إلى جواز تأخير مال السلم اليوميين والثلاثة، حيث إن التأخير اليسير يعتبر في حكم التعجيل؛ بناء على أن ما قارب الشيء يعطى حكمه^(١٧٩).

ثانياً: حكم السلم.

السلم جائز بالكتاب، والسنة، والإجماع^(١٨٠)؛ فمن الكتاب قول الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ﴾^(١٨١)، قال ابن عباس-رضي الله عنهما-: "أشهد أن السلف المضمون إلى أجل مسمى قد أحله الله في كتابه، وإذن فيه، ثم قرأ هذه الآية"^(١٨٢). ووجه الدلالة من الآية أنها أباحت الدين، والسلم نوع منه؛ لأن المسلم فيه ثابت في ذمة المسلم إليه إلى أجله، فصار مشمولاً بعموم هذه الآية^(١٨٣).

ومن السنة، ما روى ابن عباس-رضي الله عنهما- أن رسول الله ﷺ قدم المدينة، والناس يسلفون في الثمار السنيتين، والثلاث، فقال: "من أسلف في شيء، فليسلف في كيل معلوم، ووزن معلوم، إلى أجل معلوم"^(١٨٤)، فدل على جواز السلم، حيث أقرهم النبي ﷺ عليه، ولم ينههم عنه، وإنما بين لهم الشروط المعتبرة فيه^(١٨٥).

(١٧٨) تفسير القرطبي ٣/٣٧٨، المفهم شرح صحيح مسلم ٥/٢٨٩٣.

(١٧٩) ينظر: إيضاح المسالك إلى قواعد الإمام مالك ص ٦٨-٦٩، الخرشني ٥/٢٠٢.

(١٨٠) ينظر: الحاوي الكبير ٥/٣٨٨، المغني ٦/٣٨٤.

(١٨١) سورة البقرة الآية ٢٨٢.

(١٨٢) أخرجه ابن أبي شيبة في المصنف، في كتاب البيوع والأفضية، باب السلف في الطعام والتمر ٥/٢٧٧، ابن جرير الطبري في تفسيره (جامع البيان في تأويل القرآن) ٣/١١٦ رقم (٦٣١٨)، عبدالرزاق في المصنف، في كتاب البيوع، باب لا سلف إلا إلى أجل معلوم ٥/٨ رقم (١٤٠٦٤)، الحاكم في المستدرک في كتاب التفسير ٢/٢٨٦، وقال: "هذا حديث صحيح على شرط الشيخين ولم يخرجاه"، وصححه الألباني في إرواء الغليل ٥/٢١٣.

(١٨٣) ينظر: المغني ٦/٣٨٤.

(١٨٤) أخرجه البخاري في كتاب السلم، باب السلم في وزن معلوم ٣/٤٤، ومسلم في كتاب المساقاة، باب السلم ٣/١٢٢٦ رقم (١٦٠٤) واللفظ له.

(١٨٥) ينظر: المبسوط ١٢/١٢٤.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

وأما الإجماع، فقد "أجمع المسلمون على جواز السلم"^(١٨٦)، قال ابن المنذر: "وأجمعوا على أن السلم الجائز أن يسلم الرجل صاحبه في طعام معلوم، موصوف..."^(١٨٧)، وذكر الشرائط التي يصح بها السلم بالاتفاق.

ثالثاً: شروط جواز السلم.

السلم نوع من أنواع البيع^(١٨٨)؛ كالصرف، فيشترط لصحته شروط البيع^(١٨٩)، ويضاف إليها شروط خاصة به، وهي كما يلي:

١- أن يكون المسلم فيه ديناً في الذمة.

لا خلاف بين الفقهاء في اشتراط كون المسلم فيه ديناً يثبت في ذمة المسلم إليه، وأن السلم لا يصح إذا كان المسلم فيه شيئاً معيناً^(١٩٠). قال ابن عبد البر: "ولم يختلفوا أنه لا يجوز السلم في شيء بعينه إلى أجل"^(١٩١). وذلك أن كون المسلم فيه شيئاً معيناً، يتعلق حق المسلم فيه، مخالف للمقصود من عقد السلم؛ لأن المقصود منه كون المسلم فيه يثبت ديناً في ذمة المسلم إليه؛ لأنه عقد مدائنة، ولولا ذلك لم يشرع، ولا قصد الناس إليه ربحاً ورفقاً^(١٩٢). ولأنه لو لم يكن في الذمة لكان معيناً، والسلم في المعين يلزم منه الغرر؛ لأن المعين إن لم يكن في ملك المسلم إليه، فتطرق الغرر إليه ظاهر؛ لاحتمال أن لا يبيعه من هو في ملكه، وربما تلف قبل ذلك، وإن كان في ملكه فالغرر أيضاً لازم؛ لأن بقاءه على تلك الصفة غير معلوم، وربما تلف قبل أوان تسليمه، والغرر مفسد^(١٩٣).

(١٨٦) شرح النووي على صحيح مسلم ٤١/١١.

(١٨٧) الإجماع لابن المنذر ص ٩٣، وينظر: المغني ٣٨٥/٦.

(١٨٨) السلم نوع من أنواع البيع عند أكثر الفقهاء، وعند ابن حزم ليس بيعاً. (ينظر: المبسوط ١٢/١٢٤، شرح فتح القدير ٦/٢٠٤، المقدمات الممهدة ٢/١٩، الحاوي الكبير ٥/٣٩٥، المغني ٦/٣٨٤، المحلى ٩/١٠٥).

(١٨٩) ينظر: المغني ٦/٣٨٤، فتح الباري ٤/٥٠٠، مغني المحتاج ٢/١٠٢، أسنى المطالب ٢/١٢٢.

(١٩٠) ينظر: شرح فتح القدير ٦/٢١٩، البناء ٧/٤٤١، المعونة ٢/٩٨٣، عقد الجواهر ٢/٧٥٤، فتح العزيز ٩/٢٠٧، ٢٠٨، روضة

الطالبين ٤/٦، المغني ٦/٣٩٩، ٣٩١، ٣٨٤، المبدع ٤/١٩٦-١٩٧، المحلى ٩/١٠٥.

(١٩١) الاستذكار ٢٠/٢٣، وينظر: المنتقى ٤/٢٩٢، بداية المجتهد ٢/٣٥٣.

(١٩٢) ينظر: تفسير القرطبي ٣/٣٧٩، عقد الجواهر ٢/٧٥٤.

(١٩٣) ينظر: شرح ميارة ٢/١٣٣، والشرح الكبير مع الإنصاف ١٢/

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ولأن المعين يمكن بيعه في الحال، فلا حاجة إلى السلم فيه^(١٩٤).

٢- أن يكون المسلم فيه مما يمكن ضبط صفاته التي يختلف السلم باختلافها اختلافاً ظاهراً.

لا خلاف بين الفقهاء في اشتراط كون المسلم فيه مما يمكن ضبطه بالوصف؛ كالمكيل والموزون، وأن ما لا يمكن ضبطه بالوصف لا يصح السلم فيه، وهذا مما لا خلاف فيه بين العلماء^(١٩٥).

وذلك؛ لأن المسلم فيه دين، والدين لا يعرف إلا بالوصف، وما لا يمكن ضبط صفاته يختلف، فيبقى مجهولاً جهالة تفضي إلى المنازعة، وبيع المجهول لا يجوز^(١٩٦).

٣- أن يكون المسلم فيه معلوماً بذكر أوصافه، ومقداره.

لا خلاف بين الفقهاء في أنه يشترط لصحة السلم أن يكون المسلم فيه معلوماً، وذلك بذكر أوصافه التي تختلف الأغراض، أو الأثمان باختلافها، فيذكر جنسه، ونوعه، وصفته، وقدره^(١٩٧)، قال ابن حجر -رحمه الله-: "وأجمعوا على أنه لا بد من معرفة صفة الشيء المسلم فيه صفة تميزه عن غيره"^(١٩٨).

وذلك؛ لأن المسلم فيه عوض في الذمة، فلا بد من كونه معلوماً، لأن العلم شرط في المبيع، وطريق العلم به إما الرؤية، وإما الوصف، والرؤية ممتنعة هنا لكونه ديناً، فتعين الوصف^(١٩٩). ولأن جهالة أوصاف المسلم فيه من الجنس، أو النوع، أو الوصف، أو القدر، مفسدة للعقد، فوجب إزالة العلم، ليصح العقد^(٢٠٠). والأصل في ذلك قول النبي ﷺ: (من أسلف

(١٩٤) ينظر: الشرح الكبير مع الإنصاف ٢٨٨/١٢.

(١٩٥) ينظر: المبسوط ١٣١/١٢، الهداية للمرغيناني ٨٦/٣، المعونة ٩٨٢/٢، ٩٨٣، المقدمات ٢٦/٢، عقد الجواهر ٧٥٥/٢، المهذب ٢٩٧/١، ٢٩٩، روضة الطالبين ١٥/٤، المغني ٣٨٥/٦، المبدع ١٧٨/٤، المحلى ١٠٥/٩.

(١٩٦) ينظر: المغني ٣٩١/٦، المبدع ١٧٨/٤، الهداية للمرغيناني ٨٦/٣.

(١٩٧) ينظر: المبسوط ١٢٤/١٢، بدائع الصنائع ٢٠٧/٥، المعونة ٩٨٣/٢، بداية المجتهد ٣٥٥/٢، المهذب ٢٩٨/١-٢٩٩، روضة الطالبين ١٤/٤، ١٥، مغني المحتاج ١٠٧/٢-١٠٨، المغني ٣٩١/٦، والشرح الكبير ٢٣٣/١٢-٢٣٤، المحلى ١١٣/٩.

(١٩٨) فتح الباري ٥٠٢/٤.

(١٩٩) ينظر: المغني ٢٩١/٦، المنتقى ٢٩٢/٤.

(٢٠٠) ينظر: المبسوط ١٢٤/١٢، بدائع الصنائع ٢٠٧/٥.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

في شيء، فليسلف في كيل معلوم، ووزن معلوم إلى أجل معلوم^(٢٠١).

٤ - أن يكون المسلم فيه مؤجلاً.

وهذا شرط عند جمهور العلماء من الحنفية^(٢٠٢)، والمالكية^(٢٠٣)، والحنابلة^(٢٠٤)، والظاهرية^(٢٠٥)، فلا يصح السلم عندهم حالاً، وخالفهم في ذلك الشافعية^(٢٠٦) فأجازوا السلم حالاً ومؤجلاً.

٥- أن يكون الأجل معلوماً.

اتفق الفقهاء على أنه يشترط العلم بأجل المسلم فيه إذا كان مؤجلاً^(٢٠٧)، وأن السلم لا يصح إذا كان الأجل مجهولاً. قل القرطبي -رحمه الله-: "وأما الشرط الخامس: وهو أن يكون الأجل معلوماً، فلا خلاف فيه بين الأمة؛ لوصف الله تعالى ونبيه الأجل بذلك"^(٢٠٨).

ولأن الثمن يختلف باختلاف الأجل فوجب بيانه^(٢٠٩).

ولأن جهالة الأجل تفضي إلى المنازعة، وهي مفسدة للعقد؛ كجهالة القدر^(٢١٠).

(٢٠١) تقدم تخريجه.

(٢٠٢) ينظر: المبسوط ١٢/١٢٥، بدائع الصنائع ٥/٢١٢، الهداية ٣/٨٠.

(٢٠٣) ينظر: المعونة ٢/٩٨٣، ٩٨٨، القوانين الفقهية ص ٢٣١، عقد الجواهر ٢/٧٥٢.

(٢٠٤) ينظر: المغني ٦/٤٠٢، الشرح الكبير ١٢/٢٥٩.

(٢٠٥) ينظر: المحلى ٩/١٠٥.

(٢٠٦) ينظر: الحاوي ٥/٣٩٥، روضة الطالبين ٤/٧، المهذب ١/٢٩٧.

(٢٠٧) ينظر: المبسوط ١٢/١٢٤، بدائع الصنائع ٥/٢١٢، المعونة ٢/٩٨٣، المقدمات الممهدة ٢/٢٦، المهذب ١/٣٠٠، روضة الطالبين

٤/٧، المغني ٦/٤٠٣، الشرح الكبير ١٢/٢٦٠، المحلى ٩/١٠٥.

(٢٠٨) تفسير القرطبي ٣/٣٨١.

(٢٠٩) ينظر: المهذب ١/٣٠٠.

(٢١٠) ينظر: المبسوط ١٢/١٢٤.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

٦- أن يكون المسلم فيه موجوداً غالباً عند حلول الأجل.

اتفق الفقهاء على أنه يشترط لصحة السلم، أن يكون المسلم فيه مما يغلب وجوده عند حلول الأجل^(٢١١)، قال ابن قدامة - رحمه الله -: "الشرط الخامس: وهو كون المسلم فيه عام الوجود في محله، ولا نعلم فيه خلافاً"^(٢١٢).

وذلك؛ لأنه يشترط لصحة السلم القدرة على تسليم المسلم فيه عند حلول الأجل، فإن كان موجوداً أمكن تسليمه، وإذا لم يكن موجوداً عند المحل، لم يكن مقدوراً على تسليمه، فلم يصح السلم فيه^(٢١٣)؛ للغرر، كبيع العبد الآبق، بل أولى "فإن السلم احتمال فيه أنواع كثيرة من الغرر للحاجة، فلا يحتمل فيه غرر آخر، لئلا يكثر الغرر فيه"^(٢١٤).

٧- تسليم رأس المال في مجلس العقد.

ذهب أكثر الفقهاء من الحنفية^(٢١٥)، والشافعية^(٢١٦)، والحنابلة^(٢١٧)، والظاهرية^(٢١٨) إلى أن تسليم رأس المال في مجلس العقد شرط لصحة السلم، فلو تفرقا قبل القبض بطل العقد. وذهب المالكية^(٢١٩) إلى أن تسليم رأس المال في مجلس العقد ليس شرطاً لصحة السلم، بل يجوز تأخير قبضه اليومين، والثلاثة بشرط وبغير شرط، وإن تأخر أكثر من ذلك بغير شرط جاز أيضاً.

(٢١١) ينظر: المبسوط ١٣١/١٢، بدائع الصنائع ٢١١/٥، بداية المجتهد ٣٥٥/٢، القوانين الفقهية ص ٢٣٢، المهذب ٢٩٨/١، فتح العزيز ٢٤٢/٩-٢٤٣، المغني ٤٠٦/٦، الفروع ١٨٣/٤، المحلى ١١٤/٩.

(٢١٢) المغني ٤٠٦/٦، وينظر: المنتقى ٣٠٠/٤.

(٢١٣) ينظر: المنتقى ٣٠٠/٤، المغني ٤٠٦/٦.

(٢١٤) المغني ٤٠٦/٦.

(٢١٥) ينظر: المبسوط ١٤٣/١٢، بدائع الصنائع ٢٠٢/٥.

(٢١٦) ينظر: الحاوي ٤٠٣/٥، روضة الطالبين ٣/٤، والمهذب ٣٠٠/١.

(٢١٧) ينظر: المغني ٤٠٨/٦، المبدع ١٩٤/٤.

(٢١٨) ينظر: المحلى ١٠٩/٩.

(٢١٩) ينظر: المعونة ٩٨٨/٢، المنتقى ٣٠٠/٤، القوانين الفقهية ص ٢٣١، عقد الجواهر ٧٥٠/٢-٧٥١، وشرح ميارة ١٣٦/٢.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

هذه شروط صحة السلم في الجملة .

رابعاً: وجه تكييف بيع الوحدة العقارية على الخارطة على عقد السلم.

بيع الوحدة العقارية على الخارطة قبل إنشائها بثمن مقبوض مع تحديد أجل التسليم؛ يشبه عقد السلم؛ فكل منهما عقد معاوضة لازم على موصوف في الذمة مؤجل بأجل معلوم، بثمن مقبوض وقت التعاقد.

وعلى هذا يمكن تخريج بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل إنشائها بثمن مقبوض عند التعاقد على عقد السلم، لكن يرد على هذا التخريج إشكالان:

الإشكال الأول: كون الأرض المراد إنشاء الوحدة العقارية عليها معينة.

الإشكال الثاني: أن البناء المراد إنشاؤه لا ينضبط بالوصف.

وجه الإشكال الأول: أن الفقهاء متفقون على أن من شروط صحة السلم كون المسلم فيه ديناً يثبت في ذمة المسلم إليه، وأن السلم لا يصح إذا كان المسلم فيه شيئاً معيناً^(٢٢٠). قال ابن عبد البر: "ولم يختلفوا أنه لا يجوز السلم في شيء بعينه إلى أجل"^(٢٢١).

وذلك أن كون المسلم فيه شيئاً معيناً، يتعلق حق المسلم فيه، مخالف للمقصود من عقد السلم؛ لأن المقصود منه كون المسلم فيه يثبت ديناً في ذمة المسلم إليه؛ لأنه عقد مداينة، ولولا ذلك لم يشرع، ولا قصد الناس إليه ربحاً ورفقاً^(٢٢٢). ولأنه لو لم يكن في الذمة لكان معيناً، والسلم في المعين يلزم منه الغرر؛ لأن المعين إن لم يكن في ملك المسلم إليه، فتطرق الغرر إليه ظاهر؛ لاحتمال أن لا يبيعه من هو في ملكه، وربما تلف قبل ذلك، وإن كان في ملكه فالغرر أيضاً لازم؛ لأن بقاءه على تلك الصفة غير معلوم، وربما تلف قبل أو ان تسليمه، والغرر مفسد^(٢٢٣).

(٢٢٠) ينظر: شرح فتح القدير ٢١٩/٦، البناية ٤٤١/٧، المعونة ٩٨٣/٢، عقد الجواهر ٧٥٤/٢، فتح العزيز ٢٠٧/٩، ٢٠٨ = = روضة

الطالبين ٦/٤، المغني ٣٨٤، ٣٩١، ٣٩٩/٦، المبدع ١٩٦/٤-١٩٧، المحلى ١٠٥/٩.

(٢٢١) الاستذكار ٢٣/٢٠، وينظر: المنتقى ٢٩٢/٤، بداية المجتهد ٣٥٣/٢.

(٢٢٢) ينظر: تفسير القرطبي ٣٧٩/٣، عقد الجواهر ٧٥٤/٢.

(٢٢٣) ينظر: شرح ميارة ١٣٣/٢، والشرح الكبير مع الإنصاف ٢٨٨/١٢.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ولأن المعين يمكن بيعه في الحال، فلا حاجة إلى السلم فيه^(٢٢٤).

وبناءً على ذلك نص الفقهاء على عدم جواز السلم في العقار، بل نقل بعضهم الاتفاق على ذلك، قال ابن رشد: "واتفقوا على امتناعه (السلم) فيما لا يثبت (في الذمة)، وهي الدور والعقار"^(٢٢٥).

وعملوا ذلك: بأن ذكر المكان في العقار مقصود، والأغراض والأثمان تختلف باختلافه، فلا بد من تعيينه، فإن لم يعين المكان صار سلماً في مجهول، والسلم في المجهول لا يجوز، وإن عُين المكان صار سلماً في عين، والسلم لا يصح إلا في الذمة، والعين لا تثبت في الذمة^(٢٢٦).

فلا بد في السلم في العقار من فقد أحد الشرطين؛ شرط الوصف الذي يحصل به العلم ويمنع من وقوع النزاع، أو شرط كونه في الذمة؛ فإن كان موصوفاً تعين ذكر المكان فلم يكن في الذمة، وإن لم يذكر المكان صار مجهولاً؛ لأن ذكر المكان من أهم الأوصاف التي يختلف فيها الثمن، وتختلف فيها الأغراض^(٢٢٧).

الجواب عن هذا الإشكال:

يُجاب عن هذا بأن بيع الوحدة العقارية على الخارطة قبل إنشائها ليس هو من باب السلم في المعين؛ لأن البناء لم يتعين بعد بل هو موصوف في الذمة، وإنما تعينت البقعة التي سيقام عليها البناء، والمقصود الأكبر من بيع الوحدة العقارية قبل إنشائها هو البناء، والبقعة تدخل تبعاً، ومن القواعد الفقهية المقررة، قاعدة "يغترف في التوابع ما لا يغترف في غيرها"، وقاعدة "التابع تابع"، وقاعدة "التابع لا يفرد بحكم"^(٢٢٨).

وأما ما نقل من اتفاق العلماء على منع السلم في الدور والأرضين، فهو محمول على السلم في دار معينة (قائمة)، أو

(٢٢٤) ينظر: الشرح الكبير مع الإنصاف ٢٨٨/١٢.

(٢٢٥) بداية المجتهد ٣٥٣/٢.

(٢٢٦) ينظر: تحفة الفقهاء ١٤/٢، الذخيرة ٢٤٢/٥، الشرح الكبير للدردير ٢١٧/٣، المهذب ٢٩٨/١، البيان للعمري ٤٠٢/٥، الهداية لأبي الخطاب ١٤٩/١، المبدع ١٩٦/٤.

(٢٢٧) ينظر: منح الجليل ٣٨٨/٥.

(٢٢٨) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم ١٥٤/١، ١٥٦، الأشباه والنظائر للسيوطي ص (١١٧، ١٢٠)، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية ص (٢٧٨)، شرح القواعد الفقهية لأحمد الزرقا ص (٢٥٣، ٢٥٧، ٢٩١).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

أرض معينة فقط، أو كون الدور والأرضين لا تنضبط بالوصف، ولذا نص بعض فقهاء المالكية على جواز السلم في البناء بغير أرض إذا وصف وأمكن الوفاء به عند حلول الأجل^(٢٢٩). وإذا جاز السلم في البناء بغير أرض، فجواز السلم في البناء والأرض تبعاً لا مانع منه، فيجوز؛ للقواعد آنفة الذكر.

ومما يدل على أنهم لم يقصدوا ما يراد إنشاؤه من البناء والدور: تعليلهم للمنع من السلم في المعين؛ بأنه لا يثبت في الذمة، والوحدة العقارية المراد إنشاؤها بأوصاف معلومة مما يثبت في الذمة؛ كالسلم في الثياب والمصنوعات، وأجزاء البناء؛ كاللبن، والآجر، ونحوها^(٢٣٠).

وأيضاً تعليلهم عدم الجواز؛ بالغرر؛ لأن المعين إن لم يكن في ملك المسلم إليه، فتطرق الغرر إليه ظاهر؛ لاحتمال أن لا يبيعه من هو في ملكه، وربما تلف قبل ذلك، وإن كان في ملكه فالغرر أيضاً لازم؛ لأن بقاءه على تلك الصفة غير معلوم، وربما تلف قبل أوان تسليمه، والغرر مفسد. يدل على أن مرادهم: المنع من السلم في عين قائمة، وليس مرادهم المنع من السلم في عين موصوفة في الذمة غير موجودة عند العقد وإن تعين مكانها، فإن تعيين مكان البناء من أعظم الأوصاف التي تضبطه، وتباعده من الغرر. ولذا قالوا: ربما تلف المعين قبل أوان التسليم وهذا لا ينطبق على بيع الوحدة العقارية على الخارطة، وعلى هذا فبيع الوحدة العقارية على الخارطة، والسلم في المصنوعات بمعنى واحد^(٢٣١).

وكذلك تعليلهم عدم الجواز: بأن المعين يمكن بيعه في الحال، فلا حاجة إلى السلم فيه. فإن هذا التعليل يدل على أن المراد ما يمكن بيعه في الحال، والوحدة العقارية على الخارطة قبل الإنشاء لا يمكن بيعها في الحال؛ لأنها معدومة؛ كالمسلم فيه قبل قبضه.

فتبين مما تقدم أن هذه التعليلات للمنع من السلم في المعين، لا تنطبق على بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل إنشائها.

(٢٢٩) ينظر: المختصر الفقهي لابن عرفة ٢٨٩/٦.

(٢٣٠) ينظر: بدائع الصنائع ٢٠٩/٥، درر الحكام ٣٥١/٢.

(٢٣١) السلم في المصنوعات جائز عند أكثر الفقهاء. (ينظر: بدائع الصنائع ٢٠٩/٥، شرح فتح القدير ٢٤١/٦، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٢١٥/٣، ٢١٦، الشرح الصغير للدردير مع بلغة السالك ٥٥٧/٢، الأم ١٣٣/٣-١٣٤، روضة الطالبين ٢٧/٤، مغني المحتاج ١١٤/٢، المغني ٣٩٧/٦-٣٩٨، كشف القناع ٢٩٧/٣).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ويظهر للباحث أن بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل الإنشاء من نوازل العصر التي لم يتكلم عنها الفقهاء السابقون، ولا يصح أن ينزل كلامهم في السلم في المعين عليها - والله أعلم -.

الإشكال الثاني: أن البناء المراد إنشاؤه لا ينضبط بالوصف.

وجه هذا الإشكال:

أن من شروط صحة السلم كون المسلم فيه مما يمكن ضبطه بالوصف؛ كالمكيل والموزون، وأن ما لا يمكن ضبطه بالوصف لا يصح السلم فيه، وهذا مما لا خلاف فيه بين العلماء^(٢٣٢).

وذلك؛ لأن المسلم فيه دين، والدين لا يعرف إلا بالوصف، وما لا يمكن ضبط صفاته يختلف، فيبقى مجهولاً جهالة تفضي إلى المنازعة، وبيع المجهول لا يجوز^(٢٣٣).

والوحدة العقارية على الخارطة قبل إنشائها لا تنضبط بالوصف؛ فلم يصح السلم فيها.

الجواب عن هذا الإشكال:

يجاب بعدم التسليم بأن الوحدة العقارية لا تنضبط بالوصف، بل متى ما وصفت وصفاً دقيقاً أمكن ضبط صفاتها بذلك، وفي هذا العصر مع تطور الصناعات أمكن ضبط جميع مكونات البناء، وكيفية تصميمه، وأصبح من الممكن وبكل دقة وسهولة ضبط صورته بالتخطيط الهندسي، بل أمكن محاكاة صورته بعد الانتهاء منه بمجسمات مكعبة، وأمكن ضبط صفاته عن طريق أنموذج قائم، ومما يؤيد القول بأن العقار مما يمكن ضبط صفاته، جواز بيع العقار الغائب بالصفة، وهو رأي جمهور العلماء؛ كما تقدم.

ومما يستأنس به أن المالكية^(٢٣٤)، والحنابلة على الصحيح من المذهب^(٢٣٥)، نصوا على جواز بيع علو دار لم تبني إذا وصفت، ووصف ما بينه عليها صاحب العلو؛ فإذا جاز بيع العلو بالصفة وهو حق متعلق بالعقار بطريق السلم - لأنه لا بد

(٢٣٢) ينظر: المبسوط ١٣١/١٢، الهداية للمرغيناني ٨٦/٣، المعونة ٩٨٢/٢، ٩٨٣، المقدمات ٢٦/٢، عقد الجواهر ٧٥٥/٢، المهذب ٢٩٧/١، ٢٩٩، روضة الطالبين ١٥/٤، المغني ٣٨٥/٦، المبدع ١٧٨/٤، المحلى ١٠٥/٩.

(٢٣٣) ينظر: المغني ٣٩١/٦، المبدع ١٧٨/٤، الهداية للمرغيناني ٨٦/٣.

(٢٣٤) ينظر: حاشية الدسوقي ١٤/٣، التاج والإكليل مع مواهب الجليل ٢٧٥/٤، شرح الزرقاني على خليل ٢٢/٥.

(٢٣٥) ينظر: المحرر في الفقه ٣٤٣/١، المبدع ٢٩٣/٣، الإنصاف مع الشرح الكبير ١٧٥/١٣.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

فيه من تعجيل الثمن؛ لئلا يدخل في بيع الكالئ بالكالئ- جاز بيع البناء الموصوف بطريق السلم كذلك. وقد أشار الدكتور الضير -رحمه الله- إلى أن المقصود من الأوصاف التي يجب ذكرها في المسلم فيه عند الفقهاء هو تعيين أوصاف السلعة تعييناً يمنع من النزاع فيها بحسب المعروف في زمانهم، ثم قال: "فلا يجب علينا الالتزام به في زماننا، ما دامت السلعة قد وصفت بصفة معروفة تميزها عن غيرها، ومن الأمثلة على هذه التي اتفق عليها الفقهاء أن الدور لا يجوز السلم فيها، لكن هذا قد لا يقبل في زماننا، فيمكن للمنازل المصنعة أن تباع سلماً؛ لأنه يمكن وصفها مع أن هذا كان مجمعاً على فساده في الماضي"^(٢٣٦).

وبناءً على ما تقدم:

فإن الباحث يرى أنه ليس هناك ما يمنع من صحة بيع الوحدات العقارية المراد إنشاؤها على الخارطة بعقد السلم، فيكون مشتري الوحدة العقارية مسلماً للثمن، وصاحب المشروع (المطور) مسلماً إليه، والوحدة العقارية الموصوفة بالخارطة مسلماً فيها؛ وذلك لإمكان توافر شروط صحة السلم في هذه المعاملة، وقد نص على ذلك عدد من المعاصرين^(٢٣٧). فإن خرجت الوحدة العقارية عند التسليم وفق الصفات المبينة على الخارطة، والتي تم الاتفاق عليها، لزم المشتري قبولها، والتفاوت اليسير مغتفر شرعاً بالاتفاق، وإلا لم يصح سلم أصلاً؛ لأن التفاوت في الأمر الغائب لا بد منه، والتفاوت اليسير لا يحدث بسببه نزاع^(٢٣٨). قال ابن قدامة: "ليس له [أي للمسلم] إلا أقل ما تقع عليه الصفة؛ لأنه إذا أسلم إليه ذلك، فقد سلم إليه ما تناوله العقد، فبرئت ذمته منه"^(٢٣٩). فهذا هو المعيار الذي يحتكم إليه في حد الصفة الواجب توفره في المسلم فيه^(٢٤٠).

(٢٣٦) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد التاسع ٦١٩/١.

(٢٣٧) ومنهم: د. مصطفى الخن، د. مصطفى البغا، علي الشرجي في كتابهم (الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي ٦/٦٠)، سعد الدين الكبي في كتابه (المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام ص ٣٣٣)، وأشار إلى جوازه د. الصديق الضير (مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد التاسع ٦١٩/١).

(٢٣٨) ينظر: شرح فتح القدير ٦/٢٠٩، المبسوط ١٣/١٣٣، بدائع الصنائع ٥/٢٠٨، فتح العزيز ٩/٢٧٦، كشف القناع ٣/٣٠٢.

(٢٣٩) المغني ٦/٤٢٢.

(٢٤٠) الموسوعة الفقهية الكويتية ٢٥/٢٢٣.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

وإن خرجت الوحدة العقارية على غير الصفات المشروطة، كان للمشتري (المسلم) خيار الرجوع برأس ماله؛ تخريجاً على ما نص عليه الفقهاء من ثبوت خيار الرجوع برأس المال إذا تعذر المسلم فيه وقت حلول الأجل^(٢٤١). فيرجع المشتري برأس ماله، وتبقى الوحدة العقارية ملكاً للبائع صاحب المشروع (المسلم إليه)، وليس في ذلك ضرر بأحد المتعاقدين، بخلاف ما لو كانت الأرض ملكاً للمشتري (المسلم)، وأسلم في البناء عليها؛ فإنه في حال الفسخ عند خروج البناء عن الوصف المشروط يتضرر المسلم إليه بإزالة بنائه من أرض المسلم، أو إعادة البناء على الوصف، أو تركه بغير مقابل، وفي هذا ضرر عليه، وغرر قد يؤثر في صحة العقد أصلاً، ولعل جمهور العلماء الذين منعوا من السلم في البناء والدور منعوا من أجل هذه العلة -والله أعلم-. وفي نظر الباحث أن هذا الغرر ليس مما يمنع من صحة العقد؛ لأنه بإمكان العاقد ألا يقع فيه مع ضبط الصفات المشروطة، ووقوع مثل هذا أحياناً لا يجعل العقد من عقود الغرر -والله أعلم-.

التكليف الثاني: تكليف بيع الوحدات العقارية على الخارطة بثمن مقدم على عقد الاستصناع.

التكليف الثالث: تكليف بيع الوحدات العقارية على الخارطة بثمن مقدم على أنه عقد مركب من بيع وسلم، أو بيع واستصناع.

وسياقي الكلام عن هذين التخريجين في المطلب الآتي.

ويناقش التكليف الثالث بأن العقد وارد على الوحدة العقارية الموصوفة بالخارطة، وليس في صيغة العقد، ولا في مقصود العاقد ما يدل على أن العقد وارد على محلين مختلفين، وبالتالي فهذا التخريج غير مسلم.

الترجيح:

إن تكليف بيع الوحدة العقارية على الخارطة قبل الإنشاء على أنه عقد سلم إذا قدم الثمن عند العقد؛ على ما تقدم بيانه، أو أنه عقد استصناع؛ كما سياقي، وليس عقداً مركباً من عقدين هو الأقرب للحقيقة؛ لأن العقد في حقيقته ومقصوده وارد على محل واحد، وهو الوحدة العقارية المراد إنشاؤها، والبقعة (الأرض) تدخل تبعاً، فلا تنفرد بحكم عن متبوعها؛ قياساً على شراء دار قائمة، فإن العقد يرد على الدار، ولا تنفرد الأرض عنها بحكم خاص، ولا يقال بتفريق الصفقة عليهما -والله أعلم-.

المطلب الثاني

(٢٤١) ينظر: تبين الحقائق ١١٣/٤، بداية المجتهد ٣٦٠/٢، المهذب ٣٠٢/١، المغني ٤٠٧/٦.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

بيع الوحدة العقارية على الخارطة بثمن مؤجل كله، أو مقسط.

بيع الوحدة العقارية على الخارطة قبل الإنشاء، بالأوصاف الدقيقة، بثمن مؤجل كله بأجل معلوم، أو مقسط على آجال معلومة، هي الصورة السائدة، وهي المقصودة ببيع الوحدات العقارية على الخارطة عند الإطلاق، وهي التي تحقق مقصود المشتري بتقسيط الثمن؛ لأن ثمن العقار لا يتمكن أكثر الناس من دفعه جملة واحدة، فيحتاجون إلى تقسيطه، وأيضاً، فإنه أرخص لهم مما لو تم الشراء بعد الإنشاء؛ لأن البائع بهذه الصورة يستفيد السيولة النقدية التي يتمكن بها من إنشاء الوحدات العقارية دون اقتراض، وبالتالي فسيكون يبعه بأقل مما لو تولى بناءها من أمواله النقدية، ثم عرضها للبيع بعد الإنشاء.

التكييف الفقهي لهذه الصورة:

لهذه الصورة ثلاث تكييفات في الجملة:

التكييف الأول: تكييف بيع الوحدات العقارية على الخارطة على أنه عقد استصناع.

أولاً: تعريف الاستصناع.

الاستصناع في اللغة: مصدر استصنع الشيء: أي دعا إلى صنعه^(٢٤٢). فالاستصناع: طلب الصنع وسؤاله^(٢٤٣). والصانع: من يحترف الصناعة، جمعه صنّاع، والصنّاعة: حرفة الصانع. وعمّله: الصنعة. والصنّاعة: ما تستصنع من أمر، يقال: استصنع فلاناً كذا: طلب منه أن يصنعه له^(٢٤٤).

وفي الاصطلاح: "عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل"^(٢٤٥).

فهو عقد مستقل المعقود عليه فيه العين والعمل جميعاً، فالعمل ومادة الشيء المصنوع كلها من عند الصانع، ولا يشترط فيه تعجيل الثمن، فيجوز أن يكون معجلاً، أو مقسطاً، أو مدفوعاً عند التعاقد جزء منه، ويكون الباقي مؤخراً إلى حين تسليم الشيء المصنوع، أو إلى أجل معين.

(٢٤٢) ينظر: لسان العرب مادة "صنع" ٢٠٩/٨.

(٢٤٣) طلبية الطلبة ص ٢٢٧.

(٢٤٤) ينظر: لسان العرب مادة "صنع" ٢٠٩/٨، المعجم الوسيط مادة "صنع" ص ٥٢٥.

(٢٤٥) بدائع الصنائع ٢/٥، وينظر: المبسوط ٨٤/١٥، تحفة الفقهاء ٣٦٢/٢، شرح فتح القدير ٢٤١/٦، أوفوا بالعقود ص (١٩ - ٢٠)، عقد البيع لمصطفى الزرقا ص (١٥٣).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

وهو عقد يشبه السلم؛ لأنه عقد على موصوف في الذمة، ويفترق عنه من حيث كونه يشترط فيه العمل، ولا يشترط فيه تعجيل الثمن، ولا كون المصنوع مما يوجد في الأسواق، بخلاف السلم.

ويشبه الإجارة؛ لأن عمل الصانع جزء من المعقود عليه، ويفترق عنها من حيث كون المواد في الاستصناع من الصانع بخلاف الإجارة فالعين من المستأجر، والعمل من الصانع.

ويشبه أصل البيع من حيث إن الصانع يبيع المصنوع على المستصنع، ويفترق عنه من حيث اشتراط العمل فيه، وكون المعقود عليه معدوماً وقت العقد^(٢٤٦).

فهو نوع من البيوع اختص باسم فلا بد من اختصاصه بمعنى يقتضيه ذلك الاسم^(٢٤٧).

وصورته: أن يجيء إنسان لصانع خفاف، أو أواني، أو غيرهما، فيقول له: اصنع لي خفاً، أو آنية من أديم، أو نحاس من عندك، ويبين نوع ما يصنع وقدره وصفته، فيقول الصانع: نعم، سواء كان المصنوع منه موجوداً أثناء العقد أم لا، وذلك بثمن معلوم يتفقان عليه، سواء دفع الثمن فوراً عند التعاقد، أو جعله على أقساط معينة، أو عند انتهاء العمل، أو غير ذلك^(٢٤٨).

وفي عصرنا اتسعت دائرة الاستصناع بحيث شملت كل الصناعات: الخفيفة، والثقيلة، والمتوسطة، والبرية، والبحرية، والجوية، والفضائية؛ كالأقمار الصناعية، ونحو ذلك^(٢٤٩).

ثانياً: حكم الاستصناع.

اختلف الفقهاء في حكم الاستصناع؛ كعقد مستقل قائم بنفسه، مستقل عن غيره من العقود على قولين:

القول الأول:

أن عقد الاستصناع لا يجوز؛ كعقد مستقل، وإنما يجوز استصناع المصنوعات بعقد السلم؛ فيأخذ حكمه وتنطبق عليه شروطه، ومن أهمها تعجيل الثمن.

(٢٤٦) ينظر: المصادر السابقة.

(٢٤٧) ينظر: المبسوط ٨٥/١٥.

(٢٤٨) ينظر: بدائع الصنائع ٢/٥، شرح فتح القدير ٢٤١/٦.

(٢٤٩) ينظر: بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة للقره داغي ص ١٤١.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

ذهب إلى ذلك جمهور الفقهاء من المالكية^(٢٥٠)، والشافعية^(٢٥١)، والحنابلة^(٢٥٢)، وبه قال زفر من الحنفية^(٢٥٣). وقد استدلو بما يلي:

١- ما روي عن ابن عمر-رضي الله عنهما-: (أن النبي ﷺ - نهى بيع الكالئ بالكالئ)^(٢٥٤).

وجه الاستدلال: أن الحديث دل بمنطوقه على تحريم بيع الكالئ بالكالئ وقد فسر ببيع الدين بالدين، والاستصناع الذي

لا يقدم فيه الثمن داخل في بيع الدين بالدين، فيكون منهياً عنه، فلا يصح.

المناقشة: نوقش من وجهين:

الوجه الأول: أن الحديث ضعيف، فلا يصح الاحتجاج به.

الوجه الثاني: على التسليم بصحة الحديث فإنه عام مخصوص بأدلة جواز الاستصناع كما سيأتي في أدلة القول الثاني.

(٢٥٠) ينظر: المدونة ١٨/٤ - ١٩، المقدمات ٣٢/٢، الشرح الصغير وعليه بلغة السالك ٥٥٧/٢ - ٥٥٨، مواهب الجليل وبهامشه التاج والإكليل ٥٣٩/٤ - ٥٤٠.

(٢٥١) ينظر: الأم ١٣٤/٣، والمهذب ٢٩٧/١، روضة الطالبين ٢٧/٤ - ٢٨، شرح المحلى على منهاج الطالبين ٢٥٤/٢.

(٢٥٢) ينظر: المغني ٣٨٦/٦ - ٣٨٧، ٣٩٨، الفروع ٢٤/٤، الإنصاف ١٠٥/١١، كشاف القناع ١٦٥/٣.

(٢٥٣) ينظر: المحيط البرهاني ١٣٤/٧، شرح فتح القدير ٢٤٢/٦، حاشية الشلي على تبين الحقائق ١٢٣/٤.

(٢٥٤) أخرجه البيهقي، كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بيع الدين بالدين ٢٩٠/٥، والدارقطني، كتاب البيوع ٧١/٣، ٧٢ رقم

(٢٦٩، ٢٧٠)، وعبد الرزاق في مصنفه، كتاب البيوع، باب أجل بأجل ٩٠/٨ رقم (١٤٤٤٠)، والحاكم في المستدرک، كتاب البيوع، النهي

عن بيع الكالئ بالكالئ، ٥٧/٢، وقال: صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه، ووافقه الذهبي، وفي التعليق المغني على الدارقطني

(٧٢/٣): "الحديث رواه الحاكم في المستدرک عن موسى بن عقبة عن نافع عن ابن عمر، وقال: حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه،

انتهى. وغلط البيهقي الدارقطني والحاكم إياهما، وقال: إنما هو موسى بن عبدة الريذي، ورواه ابن عدي في الكامل وأعله بموسى بن عبدة،

ونقل تضعيفه عن أحمد، قال: فقيلاً لأحمد: إن شعبة يروي عنه، قال لو رأى شعبة ما رأينا لم يرو عنه، قال ابن عدي: والضعف على حديثه

بين، انتهى. ورواه عبد الرزاق في مصنفه أخبرنا إبراهيم بن أبي يحيى الأسلمي عن عبدالله بن دينار به باللفظ الأول، وهو معلول بالأسلمي، قاله

الزيلي. والحديث ضعفه ابن حجر ونقل تضعيفه عن الإمام أحمد، والشافعي قال في التلخيص الحبير (٢٦/٣): "وقال أحمد بن حنبل: لا تحل

عندي الرواية عنه [أي: موسى بن عبدة]، ولا أعرف هذا الحديث عن غيره، وقال أيضاً: ليس في هذا حديث يصح، لكن إجماع الناس على أنه

لا يجوز بيع دين بدين، وقال الشافعي: أهل الحديث يوهنون هذا الحديث"، وضعفه النووي في المجموع (٤٠٠/٩)، والألباني في إرواء الغليل

(٢٢٠/٥).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

٢- ما رواه حكيم بن حزام - رضي الله عنه - قال: أتيت رسول الله - صلى الله عليه وسلم - فقلت: يأتيني الرجل فيسألني من البيع ما ليس عندي، أبتاع له من السوق ثم أبيع؟ فقال - صلى الله عليه وسلم -: (لا تبع ما ليس عندك) (٢٥٥).

وجه الاستدلال: أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن بيع ما ليس عند البائع، والاستصناع بيع لسلمة لا يملكها الصانع وقت العقد، فيكون من بيع ما ليس عنده على غير وجه السلم، فلا يصح؛ للنهي عنه (٢٥٦).

المنافشة: نوقش بأنه لا يسلم بأن المراد من الحديث النهي عن بيع كل ما ليس عند الإنسان، بل المراد بقوله: لا تبع ما ليس عندك، أي: ما ليس في ملكك من الأعيان، على أن تتملكه فتسلمه، فالمراد به بيوع الأعيان لا بيوع الصفات (٢٥٧)، ويدل لذلك سبب ورود الحديث، فلا يدخل في الحديث بيع الموصوف في الذمة، والاستصناع من بيوع الصفات. ومما يدل على أن المراد بيع العين لا بيع الصفة أن الشارع أجاز السلم إلى الآجال، وهو بيع ما ليس عند البائع في الحال (٢٥٨).

٣- أن الاستصناع بيع معدوم على غير وجه السلم؛ وقد نهى النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيع المعدوم، فلا يصح (٢٥٩).

المنافشة: نوقش بأنه لم يرد نص، أو إجماع على المنع من بيع المعدوم، قال ابن تيمية - رحمه الله -: "فليس في كتاب الله ولا سنة رسوله؛ بل ولا عن أحد من الصحابة أن بيع المعدوم لا يجوز، لا لفظ عام، ولا معنى عام، وإنما فيه النهي عن بيع بعض الأشياء التي هي معدومة، كما فيه النهي عن بيع بعض الأشياء التي هي موجودة، وليست العلة في المنع لا الوجود ولا عدم، بل الذي ثبت في الصحيح عن النبي - صلى الله عليه وسلم - أنه نهى عن بيع الغرر، والغرر ما لا يقدر على تسليمه سواء كان موجوداً أو معدوماً... (٢٦٠)"، فالعلة هي الغرر لا عدم. والحديث المروي في النهي عن بيع المعدوم، "لا يعرف في شيء من كتب الحديث، ولا له أصل، والظاهر أنه مروي بالمعنى من هذا الحديث (٢٦١)"، وغلط من ظن أن معناهما واحد (٢٦٢)، وقد نقل ابن

(٢٥٥) تقدم تخرجه.

(٢٥٦) ينظر: الفروع ٢٤/٤، الإنصاف ١١/١٠٥، كشف القناع ٣/١٦٥.

(٢٥٧) ينظر: بدائع الصنائع ٥/١٦٣، التجريد ٥/٢٢٢٠، معالم السنن ٣/١٢٠.

(٢٥٨) ينظر: معالم السنن ٣/١٢٠.

(٢٥٩) ينظر: الكفاية على الهداية ٦/٢٤٢، شرح فتح القدير ٦/٢٤٢، تبين الحقائق ٤/١٢٣.

(٢٦٠) مجموع الفتاوى ٢٠/٥٤٢-٥٤٣.

(٢٦١) يعني حديث: (لا تبع ما ليس عندك).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

القيم الاتفاق على جواز بيع المعدوم الموصوف في الذمة^(٢٦٣). والاستصناع يرد على أمر مضمون في الذمة، مقدور على تسليمه عند محله، فلا غرر في ذلك ولا خطر، فهو يشبه تأجيل الثمن في ذمة المشتري^(٢٦٤).

٤- الإجماع على عدم جواز بيع الدين بالدين^(٢٦٥)، والاستصناع الذي لا يقدم فيه الثمن من قبيل بيع الدين بالدين؛ لأن السلعة في ذمة الصانع والثمن في ذمة المستصنع، فلا يجوز^(٢٦٦).

المناقشة: نوقش من وجهين:

الوجه الأول: عدم التسليم بوقوع الإجماع على عموم المنع من بيع الدين بالدين؛ قال ابن تيمية -رحمه الله-: "إن بيع الدين بالدين ليس فيه نص عام، ولا إجماع"^(٢٦٧).

الوجه الثاني: على التسليم بصحة الإجماع، فهو عام في صور كثيرة، فيخص منها الاستصناع؛ بعمل النبي -صلى الله عليه وسلم- والصحابة، والأمة من بعدهم. كما أجاز بعض الفقهاء إجارة الموصوف في الذمة، ولو لم يشترط فيها تسليم الأجرة^(٢٦٨). وعقد الاستصناع يشبه عقد الإجارة، فهو مركب من عقدين؛ بيع وإجارة، وبهذا فارق عقد السلم.

القول الثاني:

أن عقد الاستصناع عقد قائم بذاته مستقل عن غيره من العقود، وهو عقد جائز، ولو لم يتقدم فيه الثمن. وهذا مذهب

(٢٦٢) زاد المعاد ٥/٨٠٨.

(٢٦٣) ينظر: المصدر السابق.

(٢٦٤) ينظر: زاد المعاد ٥/٨١١.

(٢٦٥) قال ابن المنذر في الإجماع (ص ٩٢): "وأجمعوا على أن بيع الدين بالدين لا يجوز"، وقال ابن قدامة في المغني (١٠٦/٦): "وقال أحمد: إنما هو إجماع"، وقال السبكي في تكملة المجموع (١٠٧/١٠): "أجمع أهل العلم على أن بيع الدين بالدين لا يجوز نقل ذلك ابن المنذر، وقال: قال أحمد: إجماع الأئمة على أن لا يباع دين بدين".

(٢٦٦) ينظر: مواهب الجليل ٤/٥٤٠.

(٢٦٧) مجموع الفتاوى ٢٠/٥١٢.

(٢٦٨) ذهب إلى ذلك الحنابلة، والشافعية في وجهه. (ينظر: روضة الطالبين ٥/١٧٦، شرح منتهى الإرادات ٢/٣٨١).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

الحنفية^(٢٦٩).

وقد استدلو بما يلي:

١- ما رواه ابن عمر -رضي الله عنهما-: "أن رسول الله ﷺ اصطنع خاتماً من ذهب، وكان يلبسه فيجعل فسه في باطن كفه، فصنع الناس -وفي رواية فاصطنع الناس خواتيم من ذهب- ثم إنه جلس على المنبر فنزعه، فقال: إني كنت ألبس هذا الخاتم وأجعل فسه من داخل فرمى به، ثم قال: والله لا ألبسه أبداً فنبذ الناس خواتيمهم"^(٢٧٠).

٢- وعن أنس بن مالك -رضي الله عنه- قال: "اصطنع رسول الله ﷺ خاتماً، فقال: إنا قد اصطنعنا خاتماً، ونقشنا فيه نقشاً، فلا ينقش أحد عليه"^(٢٧١).

وجه الاستدلال: أن النبي ﷺ اصطنع خاتماً أي: "أمر أن يصنع له، كما تقول: اكتب: أي أمر أن يكتب له، والطاء بدل من تاء الافتعال لأجل الصاد"^(٢٧٢)، واصطنع الصحابة كذلك، ولم ينقل أنه ﷺ قدم المال للصانع فيكون مسلماً، ولا أنه أتى بالمادة من عنده فيكون إجارة؛ لأنه لو حصل ذلك لنقل، فعدم النقل هنا دليل على العدم؛ لأن هذا مما تتوافر الدواعي على نقله، ثم إن كثيراً من الصحابة فقراء لا يملكون المادة التي يصنع منها الخاتم، خصوصاً خواتيم الذهب التي استصنعها الصحابة في أول الأمر^(٢٧٣).

المنافسة: نوقش بأن هذا يحتتمل أن النبي -ﷺ- والصحابة -رضي الله عنهم- قدموا الثمن عند العقد فيكون مسلماً؛ لتحقق شرط

(٢٦٩) ينظر: المبسوط ١٥/٨٤ - ٨٥، تحفة الفقهاء ٢/٣٦٢ - ٣٦٣، بدائع الصنائع ٥/٢ - ٣، المحيط البرهاني ٧/١٣٤، شرح فتح القدير ٦/٢٤١ - ٢٤٢.

(٢٧٠) أخرجه البخاري في كتاب الأيمان والنذور، باب من حلف على الشيء وإن لم يُجلف ٧/٢٢٢، وفي كتاب اللباس باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه ٧/٥٣.

(٢٧١) أخرجه أحمد في المسند ٣/١٠١ رقم (١٢٠٠٨)، ابن ماجه في كتاب اللباس، باب نقش الخاتم ٢/١٣٠١ رقم (٣٦٤٠)، النسائي في كتاب الزينة، صفة خاتم النبي ﷺ ونقشه ٨/١٩٣ رقم (٥٢٨١)، مسلم في كتاب اللباس والزينة، باب في اتخاذ النبي ﷺ خاتماً ٣/١٦٥٧ رقم (٢٠٩٢) ولفظه: "فاصطنع خاتماً من فضة".

(٢٧٢) النهاية في غريب الحديث مادة "صنع" ٣/٥٦.

(٢٧٣) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي (الاستصناع د/ سعود الثبيتي) العدد السابع ٢/٦٥٥.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

السلم فيه، ويحتمل أنهم قدموا المادة التي تصنع منها الخواتيم، فيكون عقد استئجار على الصنعة، لا عقد استصناع^(٢٧٤).

الإجابة: أجب بأن هذا مجرد احتمال لا دليل عليه، فلا يترك به ظاهر النصوص، ولو كان تقديم الثمن شرطاً لبينه النبي -ﷺ- لأصحابه حينما استصنعوا الخواتيم، وتأخير البيان عن وقت الحاجة لا يجوز، ولو قدم الثمن أو المادة المصنوع منها لنقل؛ لتوافر الدواعي على نقله، ثم إن كثيراً من الصحابة فقراء لا يملكون المادة التي تصنع منها الخواتيم، خصوصاً خواتيم الذهب التي استصنعها الصحابة في أول الأمر^(٢٧٥).

٣- عن سهل بن سعد الساعدي -رضي الله عنه- قال: أرسل رسول الله -ﷺ- إلى امرأة: (مري غلامك النجار أن يعمل لي أعواداً، أجلس عليهن إذا كلمت الناس) فأمرته، فعملها من طرفاء الغابة^(٢٧٦).

وجه الاستدلال: هو كما تقدم من الحديثين السابقين. وترد عليه المناقشة السابقة، ويجب عنها بما تقدم من الجواب.

٤- الإجماع العملي: وهو ما ذكره الحنفية من تعامل الناس به في سائر الأعصار من لدن رسول الله ﷺ إلى اليوم من غير تكبير، فجوازه راجع إلى الإجماع العملي^(٢٧٧). قال الزيلعي: "وأما الاستصناع فلالإجماع الثابت بالتعامل من لدن النبي -ﷺ- إلى يومنا هذا، وهو من أقوى الحجج"^(٢٧٨).

المناقشة: نوقش بعدم التسليم بصحة الإجماع؛ لوجود الخلاف، فإن جمهور الفقهاء على عدم صحة الاستصناع، إلا بشروط السلم^(٢٧٩)؛ كما تقدم.

الإجابة: أجب بأن "الإجماع الذي يستند إليه الحنفية صحيح، ولا يتناقض مع هذا الخلاف بين المذاهب في جواز الاستصناع، فإن الإجماع الذي يدعيه الحنفية هو الإجماع العملي. فهم يقولون إن العمل بالاستصناع فيما يحتاج إليه، متعارف

(٢٧٤) ينظر: المصدر السابق، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة للديان ٢٩٦/٨.

(٢٧٥) ينظر: المصدران السابقان.

(٢٧٦) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الصلاة، باب الخطبة على المنبر ١/٢٢٠.

(٢٧٧) ينظر: بدائع الصنائع ٢/٥-٣، شرح فتح القدير ٦/٢٤٢.

(٢٧٨) تبين الحقائق ٤/١٢٣.

(٢٧٩) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي (عقد الاستصناع لمصطفى الزرقاء)، العدد السابع ٢/٢٣٩.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ومستمر من عصر الرسول - ﷺ - من غير نكير " (٢٨٠).

٥- ولأن فيه معنى عقدين جائزين، وهما السلم والإجارة؛ لأن السلم عقد على مبيع في الذمة والاستصناع كذلك، والإجارة عقد على العمل، والاستصناع يشترط فيه عمل الصانع، وما اشتمل على معنى عقدين جائزين كان جائزاً^(٢٨١)، ما لم يفض إلى محذور، والاستصناع لا يفضي إلى محذور.

٦- ولأن الحاجة داعية إلى جوازه؛ لأن الإنسان قد يحتاج إلى شيء معين من ثياب، أو أثاث، أو آلات، أو أجهزة، أو سيارات على صفة مخصوصة ونوع مخصوص، ولا يجد ما يريد من ذلك مصنوعاً ليشتريه فيكون بيعاً، ولا يتمكن من تقديم الثمن ليكون سلباً، ولا من إحضار المواد للصانع ليكون إجارة، فيحتاج إلى التعامل بالاستصناع كما هو واقع أكثر الناس اليوم أفراداً وجماعات، وفي القول بعدم الجواز حرج ومشقة، والحرج مرفوع في هذه الشريعة الميسرة^(٢٨٢).

٧- ولأن الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز^(٢٨٣)، إلا ما دل الدليل على تحريمه نصاً أو قياساً، والاستصناع عقد لا يشتمل على محذور، وفيه مصالح عظيمة، وتيسير على الخلق، فيبقى على الأصل، وهو الحل والجواز.

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - هو القول بجواز عقد الاستصناع؛ لقوة أدلته، وضعف أدلة المانعين، ولأن بالناس حاجة إليه لا تندفع بغيره، والشريعة مبناها على التيسير ورفع الحرج، وهذا ما صدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي، وهذا نصه: "قرار رقم:

(٢٨٠) المصدر السابق.

(٢٨١) ينظر: بدائع الصنائع ٣/٥.

(٢٨٢) ينظر: بدائع الصنائع ٣/٥، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (الاستصناع للثبتي) العدد السابع ٢/٥٥٩.

(٢٨٣) الأصل في العقود الجواز عند جمهور العلماء من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة؛ خلافاً لابن حزم. (ينظر: بدائع الصنائع ٧٩/٦، تبين الحقائق ٨٧/٤، المقدمات الممهدة ٦١/٢-٦٢، الأم ٣/٣، المغني ٤٣٧/٦، مجموع الفتاوى ١٣٢/٢٩، المحلى ١٧٧/١)، والأصل في الشروط في العقود الجواز عند الحنابلة في ظاهر المذهب، وهو ما يظهر لي من مذهب المالكية، ورجحه شيخ الإسلام ابن تيمية، وابن القيم، خلافاً للحنفية، والشافعية، والظاهرية. (ينظر: المغني = = ١٦٥/٦-١٦٨، ٣٢١-٣٢٣، والإنصاف مع الشرح الكبير ١١/٢١٩-٢٢١، ٢١٤، ٢٤٠، مجموع الفتاوى ١٣٢/٢٩، ١٣٨، إعلام الموقعين، ٣٤٤/١، ٤٠٢/٣، المقدمات الممهدة ٦٧/٢، الخرشي ٨٢/٥، بدائع الصنائع ٥/١٧٢، ١٧٤، ١٧٥، البحر الرائق ٦/٩٢، الأم ٣/٨٩، المهذب ١/٢٦٨، مغني المحتاج ٢/٣١، ٣٢، المحلى ٤١٢/٨).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

(٦٧ / ٣ / ٧) بشأن عقد الاستصناع. إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ٧ إلى ١٢ ذو القعدة ١٤١٢هـ، الموافق ٩-١٤ مايو ١٩٩٢م. بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع: (عقد الاستصناع). وبعد استماعه للمناقشات التي دارت حوله، ومراعاة لمقاصد الشريعة في مصالح العباد والقواعد الفقهية في العقود والتصرفات، ونظرًا لأن عقد الاستصناع له دور كبير في تنشيط الصناعة، وفي فتح مجالات واسعة للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي، قرر:

- ١- إن عقد الاستصناع -وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة- ملزم للطرفين، إذا توافرت فيه الأركان والشروط.
- ٢- يشترط في عقد الاستصناع ما يلي:
- (أ) بيان جنس المستصنع، ونوعه، وقدره، وأوصافه المطلوبة.
- (ب) أن يحدد فيه الأجل.

- ١- يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة.
- ٢- يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة. والله أعلم^(٢٨٤).

وصدر بجوازه المعيار الشرعي رقم (١١) من المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية^(٢٨٥)، وكذلك القرار رقم (٤٨) من قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي^(٢٨٦).

ثالثاً: شروط عقد الاستصناع.

عقد الاستصناع عقد مستقل بنفسه؛ كعقد السلم، يشترط في صحته شروط العقد العامة، ويضاف إليها شروط أخرى خاصة به، وهي:

- ١- بيان أوصاف المُستصنَع بياناً يؤدي إلى العلم به، ويمنع من النزاع والاختلاف عند التسليم، وذلك ببيان جنسه،

(٢٨٤) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، ٢/٧٧٧-٧٧٨.

(٢٨٥) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص (٢٩٧).

(٢٨٦) قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي ١/٩٧.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

ونوعه، وقدره، وصفته، قال الكاساني: "وأما شرائط جوازه، فمنها: بيان جنس المصنوع، ونوعه، وقدره، وصفته؛ لأنه لا يصير معلوماً بدونه" (٢٨٧).

٢- أن يكون الاستصناع فيما يجري به التعامل بين الناس، فإذا تعارف الناس الاستصناع في شيء جاز، وما لم يجر تعامل الناس فيه بالاستصناع لا يجوز الاستصناع فيه، وقد مثلوا لما تعارف الناس على الاستصناع فيه مما هو شائع في عصرهم، باستصناع الأواني من الحديد ونحوه، والخفاف، والنعال، والسلاح، ونحو ذلك (٢٨٨). وقد أدى تطور الصناعات في هذا العصر، وكثرتها وتنوعها، وحاجة الناس إليها، إلى أن صار الاستصناع متعارفاً عليه في جميع المصنوعات بوجه عام (٢٨٩).

٣- عدم تحديد الأجل. وهذا الشرط اختلف فيه فقهاء الحنفية، فذهب أبو حنيفة إلى أنه إذا ضرب للاستصناع أجل لم يصح، وصار سلباً؛ لوجود معنى السلم فيه؛ لكونه عقداً على مبيع في الذمة مؤجلاً، فتعتبر فيه شروط السلم ومنها تعجيل الثمن، وذهب أبو يوسف ومحمد إلى أن تحديد الأجل ليس بشرط لصحة الاستصناع، فيصح على كل حال ضرب فيه أجل أو لم يضرب؛ لأن العادة قد جرت بضرب الأجل في الاستصناع، فلا يخرج به عن كونه استصناعاً (٢٩٠). وذهب كثير من الفقهاء المعاصرين الذين أجازوا عقد الاستصناع إلى ضرورة ضرب الأجل؛ لأن عدم تحديد الأجل يؤدي إلى النزاع والاختلاف، وما أدى إلى ذلك وجب خلو العقد منه؛ كما يجب تحديد الأجل في عقد البيع إذا كان الثمن مؤجلاً، وأجل المسلم فيه في عقد السلم. وبهذا أخذ قرار مجمع الفقه الإسلامي؛ فجعل تحديد الأجل شرطاً من شروط صحة الاستصناع، وقد تقدم القرار بنصه.

(٢٨٧) بدائع الصنائع ٣/٥، وينظر: الهداية مع شرح فتح القدير ٢٤٤/٦، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة للقره داغي ص (١٤٠)، الجعالة والاستصناع د. شوقي أحمد دنيا ص (٣٢).

(٢٨٨) ينظر: المصادر السابقة.

(٢٨٩) ينظر: عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، للشيخ مصطفى الزرقا، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، ٢٥٤/٢.

(٢٩٠) ينظر: المصادر السابقة.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

رابعاً: لزوم عقد الاستصناع.

اختلف فقهاء المذهب الحنفي في لزوم عقد الاستصناع، وقد فصل صاحب المحيظ البرهاني هذا الخلاف بقوله: "الروايات في لزوم الاستصناع وعدم لزومه مختلفة. روى أبو يوسف عن أبي حنيفة رحمه الله: أن الصانع لا يجبر على العمل، بل يتخير إن شاء فعل وإن شاء لم يفعل، وذكر الكرخي في «كتابه»: أن هذا العقد ليس بلازم ولم ينسب هذا القول إلى أحد، وقال أبو يوسف رحمه الله أولاً: يجبر المستصنع دون الصانع وهو رواية عن أصحابنا رحمهم الله، ثم رجع أبو يوسف عن هذا وقال: لا خيار لواحد منهما بل يجبر الصانع على العمل ويجبر المستصنع على القبول. [أي إذا جاء المصنوع على الصفة المشروطة].

وجه ما وري عن أبي يوسف: أنه يجبر كل واحد منهما، أما الصانع فلأنه ضمن العمل فيجبر عليه وأما المستصنع؛ فلأنه لو لم يجبر على القبول يتضرر به الصانع؛ لأنه عسى لا يشتريه غيره منه أصلاً، أو لا يشتري بذلك القدر من الثمن فيجبر على القبول دفعاً للضرر عن البائع" (٢٩١).

وبهذه الرواية عن أبي يوسف أخذت مجلة الأحكام العدلية، في مادتها (٣٩٢)، ونصها: "إذا انعقد الاستصناع فليس لأحد العاقدين الرجوع، وإذا لم يكن المصنوع على الأوصاف المطلوبة المبينة كان المستصنع مخيراً" (٢٩٢).

ولزوم الاستصناع هو الموافق لمقتضى عقود المعاوضات من لزومها ووجوب الوفاء بها، ويمنع من وقوع النزاع والاختلاف بين المتعاقدين، وبذلك تتحقق مصلحة كل منهما، وبالمقابل فإنه يترتب على القول بعدم اللزوم تضرر كل من العاقدين، فالصانع حينما يقوم بصنع الشيء المطلوب وفق المواصفات المطلوبة، وينفق في ذلك ماله وجهده، ثم يختار المستصنع الفسخ بناءً على عدم لزوم العقد، فإن الصانع يتضرر بذلك ضرراً كبيراً؛ -لاسيما في الصناعات الكبيرة التي تكلف مبالغ طائلة؛ كالطائرات، والسفن، والقطارات، والوحدات العقارية- لأنه قد لا يجد من يشتري بتلك المواصفات، وإن وجد فلعله لا يشتري بالقيمة العادلة، وكذلك الشأن بالنسبة للمستصنع فإنه لو اختار الصانع الفسخ لاسيما بعد مدة الانتظار لتضرر بذلك المستصنع، والضرر منفي في شريعة الإسلام (٢٩٣).

(٢٩١) المحيظ البرهاني في الفقه النعماني ١٣٦/٧-١٣٧، وينظر: بدائع الصنائع ٤/٥.

(٢٩٢) درر الأحكام شرح مجلة الأحكام ٣٦٠/١.

(٢٩٣) ينظر: بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة للقره داغي ص (١٤٩)، عقد الاستصناع لوهبة الزحيلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي،

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

وأيضاً، فإن عقد الاستصناع له شبه بالسلم، والبيع، والإجارة، وكلها عقود لازمة، فما تركب منها يكون لازماً^(٢٩٤).

وثبوت الخيار للمتعاقدين في الاستصناع عند غير أبي يوسف يحتتمل أنه يحقق مصلحة للمتعاقدين في الزمن الماضي عندما كان الاستصناع في أشياء يسيرة، وقليلة القيمة، وهذا ظاهر من الأمثلة التي مثلوا بها لعقود الاستصناع في عصرهم. أما وقد تطورت الصناعات في هذا العصر، وصار الاستصناع في أشياء تكلف مبالغ كبيرة، ولها أهمية عظيمة، وذات مواصفات دقيقة تلي حاجة المستصنع، فلا يجوز أن يبقى مع ذلك الخيار للمتعاقدين؛ منعاً للإضرار بكل منهما، ورعاية لمصالحهما^(٢٩٥).

وبلزوم عقد الاستصناع صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي المتقدم نصه؛ كما في فقرته الأولى، والمعيار الشرعي للاستصناع والاستصناع الموازي رقم (١١)، في فقرته (١/٢/٢)^(٢٩٦)، وقرار الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي رقم (٤٨)^(٢٩٧).

ثالثاً: وجه تكييف بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل إنشائها على عقد الاستصناع.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل إنشائها، بثمن مقسط أو مؤجل أو معجل، يشبه عقد الاستصناع؛ فكلاهما عقد معاوضة بعوض معلوم، والمبيع فيهما موصوف في الذمة، وبيع الوحدة العقارية على الخارطة عقد لازم، والاستصناع عقد لازم عند أبي يوسف وهو الأرجح دليلاً؛ كما تقدم، والبيع على الخارطة يحدد فيه أجل التسليم، وتحديد الأجل في عقد الاستصناع جائز عند أبي يوسف ويُجَد فيما جرى فيه التعامل، وبناءً على ذلك يصح تخريج بيع الوحدات العقارية على الخارطة على عقد الاستصناع؛ لاتفاقهما في الشروط والأحكام في الجملة، وليس بينهما فروق جوهرية تمنع من الإلحاق.

وعلى هذا فمشتري الوحدة العقارية على الخارطة هو المستصنع سواء قدم الثمن كله، أو جعله على أقساط معلومة، أو كان مؤجلاً إلى وقت التسليم، ومالك المشروع (المطور) هو الصانع، والوحدة العقارية هي الشيء المستصنع، ويشترط أن

(٢٩٤) ينظر: بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة لقره داغي ص (١٤٩).

(٢٩٥) ينظر: الاستصناع والمقاولات في العصر الحاضر للشيخ مصطفى كمال التارزي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، ٥٩٩/٢.

(٢٩٦) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص (٢٩٨).

(٢٩٧) قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي ٩٧/١.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

تكون محددة بأوصاف دقيقة معلومة من حيث المكان، ومميزاته، ومرافقه، ومن حيث أوصاف البناء ومكوناته، وعدد الغرف، والمدخل، والأبواب، والمساحات، والأبعاد، وأوصاف مواد البناء والسباكة والكهرباء، والإشراف الهندسي، وغير ذلك مما يمنع وقوع النزاع والاختلاف وتحدد به الأوصاف المؤثرة في الثمن، والرغبات، ويجب تحديد الأجل لتسليمها.

ويشترط أن تكون الأرض المراد إنشاء البناء عليها مملوكة للبائع، ومرخصة من قبل الجهات التي تملك الترخيص بالبناء عليها بالأوصاف المذكورة، وغير ذلك مما يتحقق به تسليم الوحدة العقارية للمشتري بعد الإنشاء والتعمير.

ويرد على هذا التحريج الإشكالات الواردة على تخريج بيع الوحدة العقارية على الخارطة قبل الإنشاء على عقد السلم، وقد تقدم بيان وجه الإشكال فيهما، والجواب عنهما؛ مما يغني عن إعادته هنا.

وقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورته السادسة، رقم (٦/١/٥٢) بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها، على ذلك، حيث جاء في فقرته الثانية ما نصه:

"هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك (فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار)، منها:...

(د) أن تُملَّك المساكن عن طريق عقد الاستصناع -على أساس اعتباره لازماً- وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزبل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم^(٢٩٨).

وهو ما نصت عليه المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، في معيار الاستصناع والاستصناع الموازي رقم (١١)، حيث جاء فيه ما نصه: "يجوز الاستصناع في المباني لإقامتها على أرض معينة مملوكة للمستصنع أو للصانع، أو على الأرض التي ملك أحدهما منفعتها، وذلك على اعتبار أن المستصنع فيه هو المباني الموصوفة وليس المكان المعين"^(٢٩٩).

(٢٩٨) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس، ١٨٧/١-١٨٨. ومن نص على جواز بيع الوحدات السكنية على الخارطة بطريق الاستصناع: مصطفى الزرقا، وهبة الزحيلي، محمد عبد اللطيف الفرفور، سعود الثبيتي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، ٢٥٢/٢-٣٢٠، ٢٥٣، ٥١٥، ٦٧١. وينظر: الفصل في الفقه الحنفي الأموال والمعاملات المالية لماجد عتر ص (٢٣٥).

(٢٩٩) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص (٣٠٠).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

وبناءً على هذا التخريج؛ فإن الوحدة العقارية إذا سلمت وفق المواصفات المشروطة لزم المشتري قبولها، ولا خيار له، وإن خرجت على غير المواصفات المطلوبة ثبت للمشتري خيار الرد؛ لأن الاستصناع نوع من أنواع البيع، فيثبت فيه خيار الرد بالعيب^(٣٠٠)، وفوات الوصف المطلوب بمعنى العيب في حق المشتري.

وفي نظري أن فوات الوصف غير المؤثر، ووجود العيب اليسير عرفاً في الوحدة العقارية عند التسليم، لا يوجب ثبوت الخيار للمشتري؛ وإنما يثبت له أرش النقص؛ لأن السلامة من ذلك تعسر وتشق، وفي ثبوت خيار الرد بالشئ اليسير ضرر على البائع (المطور العقاري)؛ لأن الوحدة العقارية تكلف مبالغ كبيرة، وقد صممت بناءً على رغبة المشتري، فلا ترد بمثل ذلك، وإنما يجبر النقص بالأرش، وفي ذلك رفع للضرر عن الطرفين، وإيفاء بالعقد - والله أعلم -. وهذا تخريج على المشهور من مذهب المالكية؛ فإنهم نصوا على أن العيب اليسير في الدور لا يوجب الرد، بل يجب للمشتري الأرش؛ لأن الدور لا تنفك عن العيب اليسير، وفي ثبوت الرد به ضرر بالبائع^(٣٠١).

التكليف الثاني: تكيف بيع الوحدات العقارية على الخارطة على أنها عقد مركب^(٣٠٢) من عقدين شرط أحدهما في الآخر؛ عقد بيع وارد على الأرض (موقع الوحدة العقارية)، وعقد استصناع وارد على البناء الموصوف للوحدة العقارية. وحكم العقد بناءً على هذا التخريج مبني على حكم اشتراط عقد معاوضة محضنة في عقد معاوضة محضنة، وسيأتي ذكر الخلاف في هذه المسألة مفصلاً في المبحث الثالث، والراجع صحة العقد بهذا الشرط؛ لكونه جمع بين عقدين كل منهما جائز على انفراده فجاز اشتراط أحدهما في الآخر حيث لا مانع، إذ لا يترتب على الجمع بينهما محذور شرعي من ربا، أو غرر، أو جهالة، أو نحو ذلك، وبناءً على أن الأصل في العقود الحل والإباحة، واختلاف حكم العقدين في بعض الأحكام لا يمنع صحة العقد؛ كما لو باع ما فيه شفعة وما لا شفعة فيه بعوض واحد.

المناقشة: يناقش هذا التخريج بأن العقد وارد على الوحدة العقارية الموصوفة بالخارطة، وليس في صيغة العقد، ولا في مقصود العقادين ما يدل على أن العقد وارد على محلين مختلفين، وبالتالي فهذا التخريج غير مسلم.

التكليف الثالث: أن بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل الإنشاء مع تقسيط الثمن يمكن أن يتم بتجزئة العقد إلى

(٣٠٠) ينظر: المبسوط ٨٤/١٥، بدائع الصنائع ٢/٥، شرح فتح القدير ٢/٦، البحر الرائق ٣٩/٦.

(٣٠١) ينظر: بداية المجتهد ٣١٣/٢، مواهب الجليل ٤٣٥/٤، التاج والإكليل ٤٣٤/٤.

(٣٠٢) هذا التخريج احتمال قد يرد فذكرته، ولم أطلع لأحد على كلام فيه.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

عدة عقود^(٣٠٣): عقد شراء للأرض المفروزة التي سيقام عليها البناء، أو جزء منها في حال كانت الوحدة العقارية مشتركة مع غيرها في القرار، وهذا بيع لعين يجوز فيه تقديم الثمن، وتأجيله، وتقسيمه.

وعقد وكالة بأجر معلوم مع البائع (المطور العقاري) في شراء مواد البناء، ويجوز دفع ثمن هذه المواد والأجرة مقسماً بحسب مراحل المشروع، ويجوز تقديمها، أو عقد شراء لهذه المواد إن كانت في ملكية (المطور العقاري) ويجوز حينئذ دفع الثمن مقدماً، أو مقسماً، أو مؤجلاً.

وأخيراً، عقد إجارة على تنفيذ البناء بحسب المواصفات المتفق عليها، ويتم دفع هذه الأجرة بحسب الاتفاق، إذ يجوز تقديمها، وتأجيلها، وتقسيمها.

وتخريج بيع الوحدات العقارية بهذه الصورة أبعد عن الإشكالات الواردة على تخريج بيعها على عقد الاستصناع^(٣٠٤)، لاسيما عند الجمهور الذين يشترطون للاستصناع شروط السلم ومن أهمها تقديم الثمن، وكذا عند الحنفية على المشهور من مذهبهم من عدم لزوم عقد الاستصناع؛ كما تقدم.

مناقشة هذا التكييف:

تجزئة العقد بهذه الصورة لا تحقق المقصود من شراء الوحدة العقارية؛ لأن المقصود من بيع الوحدات العقارية على الخارطة، هو تملكها كاملة بعد الإنشاء بحسب المواصفات المشروطة عند بداية العقد بثمن معلوم، وتجزئة العقد بهذه الصورة بحيث يكون كل عقد مستقلاً عن الآخر لا تحقق المقصود؛ إلا إذا كان العقد مركباً من هذه العقود، بحيث يشترط عند شراء الوحدة العقارية أن يقوم البائع (المطور العقاري) بالوكالة عن المشتري بشراء مواد البناء الموصوفة، ويقوم بتنفيذ البناء بهذه المواد بحسب الكيفية المشروطة في العقد، فحينئذ يتحقق بعض مقصود العقد؛ وهذا مبني على القول بجواز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة؛ كما سيأتي قريباً.

ويناقش أيضاً، بأن هذه التجزئة لا تنطبق على بيع الوحدات العقارية؛ لأن ثمن الوحدة العقارية الذي جرت به العادة معروف عند التعاقد، والثمن عند تجزئة العقد غير معروف عند ابتداء العقد؛ لأن شراء المواد يخضع لتغيرات الأسعار، فلا يكون الثمن معلوماً عند بداية العقد، ومما يدل على عدم انطباقها أيضاً، أن المقصود للعاقدين هو تملك الوحدة العقارية بعد

(٣٠٣) ينظر: البيوع الشائعة للدكتور محمد توفيق رمضان البوطي ص (١٨٥-١٩٢).

(٣٠٤) ينظر: المصدر السابق؛ حيث لم يرتض رأي مجمع الفقه الإسلامي بشأن لزوم عقد الاستصناع.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

اكتمال إنشائها بالثمن المعلوم عند التعاقد، وليس من مقصود العقادين هذه التجزئة.

وبالتالي فإن تخريج بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل الإنشاء على هذه العقود مجتمعة فيه نظر، والله أعلم.

الترجيح:

يظهر لي - والله أعلم - أن أرجح هذه التخريجات لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، هو التخريج الأول، وهو تخريجها

على عقد الاستصناع؛ لوجاهة هذا التخريج، وسلامته من المناقشة، وورود المناقشة على التخريجات الأخرى.

المبحث الثالث: بيع الوحدات العقارية على الخارطة أثناء الإنشاء وقبل اكتمالها

صورة هذه المسألة: أن يقوم المطور العقاري بالتخطيط لبناء عدد من الوحدات العقارية سواءً كانت مستقلة، أو مشتركة

مع غيرها في القرار، وبعد البدء بالبناء والإنشاء يبيع عدداً منها على الخارطة قبل اكتمالها، فما حكم هذا البيع؟

هذه المسألة لها صورتان؛ الصورة الأولى: أن يتم بيع الوحدة العقارية بعد إنشاء شيء يسير منها. والصورة الثانية: أن يتم

بيع الوحدة العقارية بعد إنشاء شيء كثير منها سواءً كان الباقي شيئاً كثيراً أو يسيراً. فيكون عندنا في هذا المبحث مطلبان:

المطلب الأول: بيع الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء شيء يسير منها

إذا بيعت الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء شيء يسير منها عرفاً؛ كالأساسات ونحوها، فما حكم هذا البيع؟.

يظهر للباحث أن بيع الوحدة العقارية على الخارطة في هذه الحال، يأخذ حكم بيعها قبل الإنشاء على ما تقدم في

المبحث الثاني، وهذا الشيء اليسير الذي تم إنشاؤه يدخل تبعاً في عقد السلم، أو الاستصناع فلا يفرد بحكم؛ كالأرض على

ما تقدم إيضاحه؛ لأن البيع في صيغته ومقصوده وارد على الوحدة العقارية الموصوفة بعد إنشائها واکتمالها، والله أعلم.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

المطلب الثاني: بيع الوحدة العقارية على الخارطة

بعد إنشاء شيء كثير منها سواء كان الباقي شيئاً كثيراً أو يسيراً.

إذا بيعت الوحدة العقارية على الخارطة في هذه الحال، فما حكم هذا البيع؟.

يظهر للباحث أن بيع الوحدة العقارية على الخارطة في هذه الحال عقد مركب من بيع عين قائمة موصوفة (وهي ما تم إنشاؤه من الوحدة العقارية)، وعقد استصناع فيما بقي من الإنشاء، والثاني مشروط في الأول ضمناً؛ لأن البيع وارد على الوحدة العقارية بعد اكتمالها جملة، وكل واحد من هذين العقدتين (البيع، والاستصناع) عقد معاوضة. وعليه فإن هذا العقد مخرج على مسألة اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة؛ كاشتراط عقد الإجارة في عقد البيع، واشتراط عقد السلم في عقد البيع، ونحو ذلك. وللفقهاء في هذه المسألة ثلاثة أقوال:

القول الأول:

لا يجوز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة.

ذهب إلى ذلك الحنفية^(٣٠٥)، والشافعية^(٣٠٦)، وهو المشهور من مذهب الحنابلة^(٣٠٧)، وبه قال ابن حزم^(٣٠٨).

وقد استدلو بما يلي:

١- ما رواه أبو هريرة - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم -: (نهى عن بيعتين في بيعة)^(٣٠٩).

وجه الدلالة: أن المراد ببيعتين في بيعة اشتراط عقد في عقد^(٣١٠)، والنهي يقتضي الفساد^(٣١١).

(٣٠٥) ينظر: المبسوط ١٦/١٣، وشرح فتح القدير ٨٠/٦، بدائع الصنائع ١٦٩/٥.

(٣٠٦) ينظر: روضة الطالبين ٤٠٦/٣، المجموع ٣٦٨/٩، تحاية المحتاج ٤٥٠/٣.

(٣٠٧) ينظر: المغني ٣٢٣/٦-٣٢٤، ٣٣٢-٣٣٣، والشرح الكبير والإنصاف ٢٣٠/١١-٢٣١، كشاف القناع ١٩٣/٣.

(٣٠٨) ينظر: المحلى ٤١٢/٨.

(٣٠٩) أخرجه الترمذي في كتاب البيوع، ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة ٥٣٣/٣ رقم (١٢٣١). وقال: "حديث حسن صحيح"،

والنسائي في كتاب البيوع، باب بيعتين في بيعة ٢٩٥/٧ رقم (٤٦٣٢)، وابن حبان في صحيحه بترتيب ابن بلبان، في كتاب البيوع، باب البيع

المنهي عنه ٣٤٧/١١ رقم (٤٩٧٣). قال شعيب الأرنؤوط: "إسناده حسن"، والبيهقي في السنن الكبرى، في كتاب البيوع، باب النهي عن

بيعتين في بيعة ٣٤٣/٥، والإمام أحمد في المسند ٤٣٢/٢، ٤٧٥، ٥٠٣، كلهم من حديث أبي هريرة - رضي الله عنه -، وحسنه الألباني في إرواء الغليل

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

المناقشة: نوقش بأنه لا يسلم بأن المراد بالنهي عن بيعتين في بيعة مطلق اشتراط عقد في عقد، بل المراد ما كان سبباً للوقوع في أمر محرم من ربا^(٣١٢)، أو غرر^(٣١٣)، أو جهالة، فإن لم يترتب شيء من ذلك فلا مانع منه؛ لأن الأصل في العقود والشروط الصحة.

٢- ما رواه عبد الله بن عمرو - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال: (لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع)^(٣١٤).

وجه الدلالة: أن قوله: (لا يحل سلف وبيع) دل على عدم جواز اشتراط عقد القرض في عقد البيع، فيقاس على عقد القرض غيره من العقود، وقوله: (ولا شرطان في بيع) دل عمومته على النهي عن اشتراط عقد في عقد، والنهي يقتضي الفساد^(٣١٥).

المناقشة: نوقش القياس على القرض بأنه قياس مع الفارق؛ لأن اشتراط القرض في عقد معاوضة ذريعة إلى الربا، لأنه ربما

(٣١٠) ينظر: شرح فتح القدير ٨١/٦، الحاوي ٣٤١/٥، مغني المحتاج ٣١/٢، المغني ٣٣٢/٦.

(٣١١) ينظر: المغني ٣٣٣/٦.

(٣١٢) كبيع العينة، وهذا تفسير ابن تيمية، وتلميذه ابن القيم. (ينظر: مجموع الفتاوى ٤٣٢/٢٩-٤٣٣، إعلام الموقعين ١٦١/٣-١٦٢، ١٨٣).

(٣١٣) كأن يقول: بعتك هذه السلعة بعشرة نقداً، أو بعشرين إلى أجل على أن البيع قد لزم في أحدهما، ثم يفترقان دون تعيين أحد الثمنين، وهذا تفسير ابن مسعود رضي الله عنه، ومالك، والثوري، وإسحاق، وأبو عبيد، وهو المشهور من مذهب المالكية، وقول عند الحنفية، والشافعية، والحنابلة. (ينظر: مصنف عبد الرزاق ١٣٨/٨، شرح فتح القدير ٨١/٦، القوانين الفقهية ص (٢٢١)، الحاوي ٣٤١/٥، المهذب ٢٦٧/١، المغني ٣٣٣/٦).

(٣١٤) أخرجه أبو داود في كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده ٣٠٥/٢ رقم (٣٥٠٤)، والترمذي في كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية ما ليس عندك ٥٣٥/٣-٥٣٦ رقم (١٢٣٤)، وقال: "هذا حديث حسن صحيح" = والنسائي في كتاب البيوع، بيع ما ليس عند البائع ٢٨٨/٧ رقم (٤٦١١)، وفي باب شرطان في بيع ٢٩٥/٧ رقم (٤٦٣١)، وأحمد ١٧٨/٢-١٧٩ رقم (٦٦٧١)، والدارمي في كتاب البيوع، باب في النهي عن شرطين في بيع ٣٢٩/٢ رقم (٢٥٦٠)، والحاكم في المستدرک في كتاب البيوع، باب لا يجوز بيعان في بيع... (١٧/٢)، وقال: "هذا حديث على شرط جملة من أئمة المسلمين. صحيح"، وحسنه الألباني في إرواء الغليل ١٤٦/٥.

(٣١٥) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة ٢٣٠/١١-٢٣١.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

يحاييه في الثمن من أجل القرض وهذا ربا، بخلاف سائر عقود المعاوضات^(٣١٦).

وأما الشرطان فهما بمعنى البيعتين في بيعه، فيرد في تفسيرهما الخلاف المشار إليه في الدليل الأول ومناقشته.

٣- أن البائع ألزم المشتري مع الثمن بيعاً آخر لا يلزمه، فإذا لم يلتزمه سقط بعض الثمن، وإذا سقط بعضه وهو غير معلوم صار الباقي مجهولاً، وجهالة الثمن تبطل البيع^(٣١٧).

المناقشة: يمكن أن يناقش بأنه مع الوفاء بالشرط فلا جهالة، ومع عدم الوفاء يثبت الخيار بفوات الشرط، فلا غرر ولا جهالة.

٤- أن العقد لا يجب بالشرط؛ لكونه لا يثبت في الذمة، فيسقط، فيفسد العقد؛ لأن البائع لم يرض به إلا بذلك الشرط، فإذا فات، فات الرضى به^(٣١٨).

المناقشة: يناقش بعدم التسليم بكون العقد لا يلزم بالشرط، وعلى هذا فإذا وفى بالشرط حصل الرضى ولزم العقد، وإذا فات الشرط ثبت الخيار بفواته.

٥- أن اشتراط عقد في عقد لا يصح؛ كنكاح الشغار^(٣١٩).

المناقشة: نوقش بأن نكاح الشغار قد ورد النهي عنه، وأما اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة فلا نص في تحريمه، ولا إجماع^(٣٢٠). وأيضاً، فإن النكاح ليس معاوضة محضه، ولا يملك الولي منفعة موليته، ونظر العاقد فيه نظر مصلحة للمعقود عليه (المراة)، وفيه من الشروط ما ليس في البيع، فلا يصح قياس أحدهما على الآخر.

القول الثاني:

يجوز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة؛ كالأجارة في عقد البيع، عدا ستة عقود لا يجوز اشتراطها في عقد البيع، ولا اشتراط عقد منها مع الآخر، وهي: الجعالة، والصراف، والمساقاة، والشركة، والنكاح، والقراض. وهذا هو المشهور عند

(٣١٦) ينظر: إعلام الموقعين ١٥٣/٣، الفروق للقراي ٢٦٦/٣.

(٣١٧) ينظر: معالم السنن ١٠٥/٣، الحاوي ٣٤١/٥.

(٣١٨) ينظر: المغني ٣٣٣/٦.

(٣١٩) ينظر: المصدر السابق.

(٣٢٠) ينظر: العقود لابن تيمية ص (٣٧٩).

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

المالكية^(٣٢١).

وقد استدلو بما يلي:

أن هذه العقود الستة لا يجوز اجتماعها مع البيع لتنافي أحكامها معه، وعلّة ذلك أن العقود أسباب لتحصيل المقصود في مسيبتها بطريق المناسبة، والشيء الواحد بالاعتبار الواحد لا يناسب المتضادين، فكل عقدين بينهما تضاد في الأحكام لا يجمعهما عقد واحد؛ لأن تنافي اللوازم يدل على تنافي الملزومات، ووجه ذلك: أن الجعالة تلزمها الجهالة في العمل، والخيار للعامل، والبيع يأبى ذلك، والصرف مبني على التشديد وامتناع الخيار والتأخير، والبيع ليس كذلك، والمساقاة يدخلها الغرر والجهالة، بخلاف البيع، والشركة مخالفة لكثير من الأصول بخلاف البيع فهو على وفق الأصول، والنكاح مبني على المكارمة والمساحمة، بخلاف البيع فمبناه على المشاحة والمكايسة بالعوض، والقراض فيه غرر وجهالة؛ كالجعالة، بخلاف البيع^(٣٢٢). فتضاد أحكام هذه العقود مع البيع يمنع من اجتماعها معه.

وأما ما لا يضاد البيع من العقود؛ كالإجارة، فيجوز اجتماعه معه، واشترطه فيه^(٣٢٣).

المنافسة: يناقش بأن التنافي بين العقدين في بعض الأحكام لا يستلزم المنع من اجتماعهما؛ كما لو جمع في البيع بين ما فيه شفعة وما لا شفعة فيه، وإنما يمتنع الجمع بين العقدين إذا ترتب على اجتماعهما محذور شرعي؛ كالربا، أو الغرر، ونحوهما، أو كانا متضادين من حيث موجبات العقد وآثاره، وهذا إنما يكون في حال توارد العقدين على محل واحد في وقت واحد؛ كما في الجمع بين هبة عين وبيعها، أو هبتها وإجارتها، أما إذا تعدد المحل، وانتفى التضاد في الأحكام، فلا حرج شرعاً في الجمع بينهما؛ إذ لا دليل على المنع، والأصل في العقود والشروط الصحة^(٣٢٤).

وأيضاً فإنهم قد أجازوا الجمع بين البيع والإجارة؛ لعدم التنافي في الأحكام، وعند التأمل نجد أن بينهما من التنافي في الأحكام نظير ما هو موجود في كثير من العقود التي منعوا من الجمع بينها، فالبيع يخالف حكمه حكم الإجارة، من حيث المحل ومن حيث الضمان، فمن حيث المحل: عقد البيع يرد على عين موجودة، والإجارة ترد على المنافع وهي معدومة وقت

(٣٢١) ينظر: القوانين الفقهية ص (٢٢٣)، الخرشى ٤١/٥، البهجة في شرح التحفة ١٦/٢.

(٣٢٢) ينظر: الفروق ١٤٢/٣، تهذيب الفروق ١٧٧/٣-١٧٨، مواهب الجليل ٣١٣/٤، الخرشى ٤٠/٥.

(٣٢٣) ينظر: المصادر السابقة.

(٣٢٤) ينظر: اجتماع العقود المتعددة في صفقة واحدة للدكتور نزيه حماد في كتابه: قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد ص (٢٦٩).

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

التعاقد وإنما تحدث شيئاً فشيئاً، ومن حيث الضمان: ينتقل الضمان في البيع للمشتري بتسليم العين، ولا ضمان على المستأجر (٣٢٥).

القول الثالث:

يجوز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة.

وهو قول عند المالكية^(٣٢٦)، وقول عند الحنابلة^(٣٢٧)، اختاره ابن تيمية^(٣٢٨)، وابن القيم^(٣٢٩).

وقد استدلو بما يلي:

١- حديث أبي هريرة - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال: (المسلمون على شروطهم)^(٣٣٠).

وجه الدلالة: دل الحديث على أن كل شرط بين المسلمين لازم لهم، إلا ما دل الشرع على تحريمه، ويدخل في عموم ذلك اشتراط عقد في عقد.

٢- أن الأصل في العقود والشروط الصحة والإباحة، فلا يحرم منها إلا ما دل الشرع على تحريمه نصاً أو قياساً، واشتراط عقد في عقد مما لم يرد دليل على تحريمه، فيبقى على الأصل^(٣٣١).

(٣٢٥) ينظر: المصدر السابق ص (٢٦٧).

(٣٢٦) ينظر: المدونة ٤/١٢٦، القوانين الفقهية ص (٢٢٣)، البهجة في شرح التحفة ٢/١٦، الخرشبي على خليل ٧/٤، الشرح الكبير للدردير ٥/٤، مواهب الجليل ٥/٣٩٦.

(٣٢٧) ينظر: الإنصاف ١١/٢٣١-٢٣٢، العقود لابن تيمية ص (٣٧٩، ٣٨١)، الأخبار العلمية من الاختيارات الفقهية ص (٢٢٦).

(٣٢٨) ينظر: المصدران السابقان.

(٣٢٩) ينظر: إعلام الموقعين ٣/٣٥٤.

(٣٣٠) أخرجه أبو داود في كتاب الأفضية، باب في الصلح ٢/٣٢٧، رقم ٣٥٩٤، والدارقطني في كتاب البيوع ٣/٢٧، والحاكم في المستدرک في كتاب البيوع ٢/٤٩، وقال الذهبي في التلخيص بhamش المستدرک ٢/٤٩: "لم يصححه، وكثير ضعفه النسائي ومشاه غيره"، والبيهقي في السنن الكبرى في كتاب الشركة، باب الشرط في الشركة وغيرها ٦/٧٩، من حديث أبي هريرة - رضي الله عنه -، وفي إسناده: كثير بن زيد. قال فيه الحافظ ابن حجر في تقريب التهذيب ص (٤٥٩): "صدوق يخطئ". وقال الحافظ ابن كثير في إرشاد الفقيه ٢/٥٤: "رواه أبو داود بإسناد حسن".

(٣٣١) ينظر: مجموع الفتاوى ٢٩/١٣٨، العقود لابن تيمية ص (٣٧٩، ٣٨١)، إعلام الموقعين ١/٣٤٤، ٣/٣٥٤.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

٣- أن العقد اشتمل على أمرين كل منهما يجوز منفرداً، فجاز لعدم المانع^(٣٣٢).

٤- أن الجمع بين عقدين جائز بلا شرط، فكذلك يجوز الجمع بينهما بالشرط؛ لعدم المانع، ولأن هذا الشرط لا يحل حراماً، ولا يحرم حلالاً^(٣٣٣).

الترجيح:

بعد عرض أدلة الأقوال، وما ورد عليها من مناقشة، يظهر لي -والله أعلم- أن القول بجواز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة هو القول الراجح؛ لقوة أدلته، وورود المناقشة على أدلة القولين الآخرين، ويعضد ذلك الأصل في العقود والشروط وهو الحل والإباحة، وكذلك مقاصد الشريعة من مراعاة مصالح الناس وتحصيل حاجاتهم وتيسير معاملاتهم، وفي إباحة هذا الشرط تحقيق لهذه المصالح من غير معارض راجح، والله أعلم.

وبناءً على ذلك يتخرج للفقهاء قولان في بيع الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء كثير منها، فيتخرج على القول الأول (عدم جواز اشتراط عقد في عقد) عدم الجواز في هذه المسألة؛ لاشتراط الاستصناع في عقد البيع (عند من يرى جواز الاستصناع منهم، وهم الحنفية)، ويتخرج على القول الثاني والثالث جواز هذه المسألة؛ لأن أصحاب القول الثاني لا يمنعون من اشتراط الإجارة ونحوها في عقد البيع، وإنما يمنعون اشتراط ستة عقود في البيع، والاستصناع ليس منها، وأما أصحاب القول الثالث فيرون جواز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة، لكن يعكروا على هذا التخريج أن أصحاب هذين القولين من الفقهاء المتقدمين لا يرون جواز عقد الاستصناع.

ولهذا فإن الباحث يرى جواز هذه الصورة من بيع الوحدات العقارية تخريجاً على الأصل المقرر في العقود والشروط وهو الحل والإباحة، ما لم تشتمل المعاملة على محذور شرعي نصاً أو قياساً واستنباطاً، وليس في بيع الوحدات العقارية بهذه الصورة ما يقتضي تحريمها أو فسادها، والتركيب فيها لا يترتب عليه مفسد من رباً أو غرر، أو غيرهما، وقد ترجح جواز اشتراط عقد في عقد، وعلى هذا فالراجح هو جواز بيع الوحدة العقارية على الخارطة بعد إنشاء كثير منها، سواء كان الباقي منها كثيراً، أو قليلاً، والله أعلم.

(٣٣٢) ينظر: حاشية العدوي على الخرشي ٤٠/٥.

(٣٣٣) ينظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع لابن عثيمين ٨/٢٤٠.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

الخلاصة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد: ففي خاتمة هذا البحث، أدون أبرز النتائج، والتوصيات:

أولاً: أبرز النتائج:

١- الوحدة العقارية: هي الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (القراج أو الدكان)، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه.

٢- خارطة (خريطة) العقار هي: الرسم الهندسي الدقيق وفق مقياس معين للبناء ومكانه وأبعاده ومساحاته ومرافقه وحدوده، مع وصف جميع مكوناته وصفاً دقيقاً.

٣- تعريف بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو: عقد معاوضة يتملك المشتري بمقتضاه وحدة عقارية بأوصاف محددة -سواءً كانت قائمة، أو تحت الإنشاء، أو قبل الإنشاء على أن يلتزم البائع (المطور العقاري) إن لم تكن قائمة بإكمال إنشائها، أو بنائها على أرض يملكها، في مدة محددة -مقابل التزام المشتري بدفع الثمن معجلاً، أو مؤجلاً على أقساط معلومة بأوقات معلومة.

٤- جواز بيع العقار بالصفة، وهو قول جمهور العلماء.

٥- يجوز على القول الراجح بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد الإنشاء إذا وصفت وصفاً دقيقاً، سواءً كان الثمن حالاً أو مؤجلاً أو مقسطاً، ويلزم العقد إذا جاءت على الوصف، ويثبت خيار الرد للمشتري إذا تبين له بعد الرؤية أنها على غير الصفة المتفق عليها عند العقد، والله أعلم.

٦- ليس هناك ما يمنع من صحة بيع الوحدات العقارية المراد إنشاؤها على الخارطة بعقد السلم إذا قدم الثمن، فيكون مشتري الوحدة العقارية مسلماً للثمن، وصاحب المشروع (المطور) مسلماً إليه، والوحدة العقارية الموصوفة بالخارطة مسلماً فيها؛ وذلك لإمكان توافر شروط صحة السلم في هذه المعاملة.

٧- يصح بيع الوحدات العقارية على الخارطة قبل إنشائها، بثمن مقسط أو مؤجل أو معجل، تخريجاً على عقد الاستصناع؛ لاتفاقهما في الشروط والأحكام في الجملة، وليس بينهما فروق جوهرية تمنع من الإلحاق.

٨- بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد إنشاء شيء يسير منها، يأخذ حكم بيعها قبل الإنشاء، والشيء اليسير

يدخل تبعاً للكثير.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

٩- جواز اشتراط عقد معاوضة محضة في عقد معاوضة محضة في الجملة.

١٠- جواز بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعد إنشاء كثير منها، سواءً كان الباقي منها كثيراً، أو قليلاً؛ لكون هذه الصورة في حقيقتها اشتراط لعقد الاستصناع فيما بقي من الوحدة في عقد بيع ما تم إنشاؤه منها، فهو عقد مركب من بيع واستصناع، فيصح تخريجاً على الأصل المقرر في العقود والشروط وهو الحل والإباحة، ما لم تشتمل المعاملة على محذور شرعي نصاً أو قياساً واستنباطاً، وليس في بيع الوحدات العقارية بهذه الصورة ما يقتضي تحريمها أو فسادها، والتركيب فيها لا يترتب عليه مفسد من رباً أو غرر، أو غيرهما، وقد ترجح جواز اشتراط عقد معاوضة في عقد معاوضة، والله أعلم.

ثانياً: التوصيات:

- ١- دعوة الباحثين في الفقه الإسلامي إلى مواكبة العقود المستحدثة، بدراساتها، وبيان حقائقها، وأوصافها الفقهية، والأحكام المترتبة عليها، وإيجاد البدائل الشرعية لما يظهر عدم جوازه منها.
 - ٢- هذا البحث خطوة في دراسة هذا العقد الجديد، ولا يزال بحاجة إلى دراسات أخرى أعمق وأوسع تُبَيِّن الأحكام والآثار المترتبة عليه، وتُفَصِّل في النزاعات والخصومات الناشئة عنه.
- والله أعلم، وأحكم، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

Off-plan Sale of Real Estate Units - Jurisprudence Study

prepared by Prof. Dr. Ayyad Assaf Al Anzi,

Professor in the Department of Jurisprudence –

Faculty of Sharia and Islamic Studies - Qassim University.

Abstract

- The research dealt with the Off-plan Sale of Real Estate Units issue, in an introduction, a preamble of the definition of the vocabulary of the title, and three topics dealing with the conditions of Off-plan sale of real estate units, and their Jurisprudence Adaptation.
- Research methodology: the descriptive and inductive approach to the conditions of this issue and what has been written about it, and the analytical and deductive method for its jurisprudential rules.
- One of the most important results of the research: the permissibility of Off-plan sale of real estate units, and the difference in the Jurisprudence Adaptation of them in different forms.

Key Words:

Sale, real estate units, off-plan sale, real estate plan. Jurisprudence Adaptation.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

فهرس المصادر والمراجع

- ١- الإجماع. تأليف: مُجَدِّد بن إبراهيم بن المنذر، تحقيق: فؤاد عبد المنعم أحمد، دار الدعوة، الطبعة الثالثة، ١٤٠٢هـ / الإسكندرية.
- ٢- أحكام القرآن للقرطبي = الجامع لأحكام القرآن، تأليف: أبي عبد الله مُجَدِّد بن أحمد القرطبي، الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الثالثة.
- ٣- الأخبار العلمية من الاختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية. تأليف: علاء الدين البعلبي، تحقيق: أحمد بن مُجَدِّد الخليل، دار العاصمة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ / ١٩٩٨م.
- ٤- إرشاد الفقيه إلى معرفة أدلة التنبيه. تأليف: إسماعيل بن كثير الدمشقي، تحقيق: بهجة يوسف أبو الطيب، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى ١٤١٦هـ / ١٩٩٦م.
- ٥- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل. تأليف: مُجَدِّد ناصر الدين الألباني. المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م.
- ٦- الاستذكار، تأليف: يوسف بن عبد الله بن عبد البر، تحقيق: د. عبد المعطي أمين قلنجي، دار قتيبة، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ / ١٩٩٣م.
- ٧- أسنى المطالب شرح روض الطالب. تأليف: أبي يحيى زكريا الأنصاري، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة.
- ٨- الأشباه والنظائر. تأليف: جلال الدين عبد الرحمن السيوطي، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الأولى ١٤١١هـ / ١٩٩٠م.
- ٩- الأشباه والنظائر. تأليف: زين الدين بن إبراهيم بن نجيم، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، باكستان.
- ١٠- الإشراف على مذاهب أهل العلم. تأليف: مُجَدِّد بن إبراهيم بن المنذر، خرج أحاديثه: عبد الله عمر البارودي، المكتبة التجارية - مصطفى الباز - مكة المكرمة.
- ١١- الإشراف على مسائل الخلاف. تأليف: القاضي عبد الوهاب بن علي البغدادي، مطبعة الإرادة.
- ١٢- إعلام الموقعين عن رب العالمين، تأليف: أبي عبد الله مُجَدِّد بن أبي بكر، ابن قيم الجوزية، تحقيق: مُجَدِّد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، بيروت، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

- ١٣- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تأليف: مُجَّد بن مُجَّد الشريبي، تحقيق: الشيخ علي مُجَّد معوض، والشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.
- ١٤- التزامات المطور ومسؤولياته في بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام مُجَّد بن سعود الإسلامية، إعداد/ حازم بن حسن المدخلي، إشراف/ أ.د. يوسف الخضير، العام الجامعي ١٤٣٥/١٤٣٦هـ.
- ١٥- الأم. تأليف الإمام: مُجَّد بن إدريس الشافعي، دار الفكر، بيروت.
- ١٦- الإنصاف. لعلاء الدين أبي الحسين علي بن سليمان المرادوي (٨١٧-٨٨٥هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، والدكتور عبد الفتاح مُجَّد الحلو، دار هجر، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.
- ١٧- أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء، تأليف: قاسم بن عبد الله القونوي الحنفي، تعليق: د. يحيى مراد، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م.
- ١٨- إيضاح المسالك إلى قواعد الإمام أبي عبد الله مالك. تأليف: أحمد بن يحيى الونشريسي، تحقيق: الصادق عبد الرحمن الغرباني، منشورات كلية الدعوة الإسلامية ولجنة الحفاظ على التراث الإسلامي، طرابلس، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ/١٩٩١م.
- ١٩- بدائع الصنائع. تأليف: علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- ٢٠- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، تأليف: زين الدين بن نجيم الحنفي، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م.
- ٢١- بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة. تأليف: علي محيي الدين علي القره داغي، دار البشائر الإسلامية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.
- ٢٢- بداية المجتهد ونهاية المقتصد. تأليف: مُجَّد بن أحمد بن رشد (الحنفي)، تحقيق: أبو الزهراء، حازم القاضي، ضبط أصوله: أسامة حسن، خرج حديثه: ياسر إمام. الناشر: مكتبة نزار مصطفى الباز، ١٤١٥هـ/ ١٩٩٥م.
- ٢٣- بلوغ المرام من أدلة الأحكام. تأليف: الحافظ بن حجر العسقلاني، عنى بتصحيحه والتعليق عليه: مُجَّد حامد

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

الفاقي، دار البخاري، الطبعة الأولى ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م.

٢٤- البناية في شرح الهداية. تأليف: مُجَدِّد بن محمود العيني، دار الفكر، الطبعة الثانية، ١٤١١هـ / ١٩٩٠م.

٢٥- البهجة في شرح التحفة. تأليف: علي بن عبد السلام التسولي، دار الرشاد الحديثة، الدار البيضاء،

١٤١٢هـ / ١٩٩١م.

٢٦- البيان في مذهب الإمام الشافعي. تأليف: أبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (المتوفى:

٥٥٨هـ)، تحقيق: قاسم مُجَدِّد النوري، دار المنهاج، جدة، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ / ٢٠٠٠م.

٢٧- البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها. تأليف: مُجَدِّد توفيق رمضان البوطي، دار الفكر، دمشق، الطبعة

الأولى، ١٤١٩هـ / ١٩٩٨م.

٢٨- التاج والإكليل لمختصر خليل. تأليف: مُجَدِّد بن يوسف المواق، مطبوع بهامش مواهب الجليل، دار الفكر، الطبعة

الثانية، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م.

٢٩- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق. تأليف: عثمان بن علي الزيلعي الحنفي. دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.

٣٠- التجريد، للإمام أبي الحسين أحمد بن مُجَدِّد بن جعفر البغدادي القدوري، دراسة وتحقيق: مركز الدراسات الفقهية

والاقتصادية، دار السلام، الطبعة الثالثة، ١٤٣٣هـ / ٢٠١٢م.

٣١- تحفة الفقهاء، لعلاء الدين السمرقندي، دار الكتب العلمية، بيروت.

٣٢- التعريفات. تأليف: علي بن مُجَدِّد الجرجاني، تحقيق: الدكتور عبد الرحمن عميرة، عالم الكتب، الطبعة الأولى،

١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م.

٣٣- تغليق التعليق. تأليف: الحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق: سعيد بن عبد الرحمن القرقي، المكتب

الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ / ١٩٨٥م.

٣٤- تقريب التهذيب. تأليف: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق: مُجَدِّد عوامة، دار الرشيد، حلب، الطبعة

الرابعة، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م.

٣٥- التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، تأليف: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، عني بتصحيحه:

السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، المدينة المنورة، توزيع دار أحد، ١٣٨٤هـ / ١٩٦٤م.

٣٦- تهذيب الأسماء واللغات. تأليف: أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي، دار الكتب العلمية، بيروت.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

- ٣٧- تهذيب الفروق. تأليف: مُجَدِّد بن علي بن حسين المكي (مطبوع بهامش الفروق) عالم الكتب، بيروت.
- ٣٨- جامع البيان في تأويل القرآن (تفسير الطبري)، تأليف: أبي جعفر مُجَدِّد بن جرير الطبري، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٢هـ / ١٩٩٢م.
- ٣٩- الجعالة والاستصناع. تأليف: الدكتور شوقي أحمد دنيا، البنك الإسلامي للتنمية، المعد الإسلامي للبحوث والتدريب، بحث رقم (٩).
- ٤٠- حاشية البجيرمي على شرح منهج الطلاب. تأليف: سليمان بن عمر البجيرمي، المكتبة الإسلامية، ديار بكر، تركيا.
- ٤١- حاشية الشلي على تبين الحقائق. تأليف: شهاب الدين أحمد الشلي (مطبوع بهامش تبين الحقائق) دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.
- ٤٢- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. تأليف: مُجَدِّد عرفة الدسوقي، دار الفكر.
- ٤٣- حاشية العدوي على شرح الخرشي. تأليف: علي بن أحمد الصعيدي العدوي، مطبوعة بهامش شرح الخرشي، دار صادر، بيروت.
- ٤٤- الحاوي الكبير. تأليف علي بن مُجَدِّد بن حبيب الماوردي، تحقيق وتعليق الشيخ: علي مُجَدِّد معوض، والشيخ: عادل أحمد عبدالموجود. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ / ١٩٩٤م.
- ٤٥- الخرشي على مختصر خليل. تأليف: مُجَدِّد بن عبد الله الخرشي المالكي، دار صادر- بيروت.
- ٤٦- درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تأليف: علي حيدر، تعريب: فهمي الحسيني، دار الكتب العلمية.
- ٤٧- رد المختار على الدر المختار. تأليف: مُجَدِّد أمين بن عمر ابن عابدين، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٧هـ / ١٩٨٧م.
- ٤٨- روضة الطالبين، تأليف: يحيى بن شرف النووي، المكتب الإسلامي، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م.
- ٤٩- زاد المستقنع في الفقه على مذهب الإمام أبي عبد الله أحمد بن حنبل. تأليف: شرف الدين موسى بن أحمد المقدسي، الفيصلية، مكة المكرمة، ١٤٠٩/١٤١٠هـ.
- ٥٠- زاد المعاد في هدي خير العباد. تأليف: أبي عبد الله مُجَدِّد بن أبي بكر، ابن قيم الجوزية، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، وعبد القادر الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، ط١٣، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

- ٥١- سنن الدارقطني. تأليف: علي بن عمر الدارقطني. تحقيق: عبدالله هاشم يماني المدني، دار المحاسن للطباعة، القاهرة.
- ٥٢- سنن الدارمي. تأليف: الحافظ عبد الله بن عبد الرحمن الدارمي، تحقيق: فواز أحمد زمري، وخالد السبع العلمي، دار الكتاب العربي، الطبعة الأولى، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م.
- ٥٣- سنن أبي داود، تأليف: أبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني، دراسة وفهرسة: كمال يوسف الحوت، دار الجنان، بيروت، ط ١، ١٤٠٩هـ/١٩٨٨م.
- ٥٤- سنن الترمذي، الجامع الصحيح، تأليف: أبي عيسى محمد بن عيسى بن سوره، تحقيق: أحمد محمد شاكر، دار الفكر.
- ٥٥- سنن ابن ماجه. تأليف: أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، حقق نصوصه ورقم كتبه وأبوابه وأحاديثه: محمد فؤاد عبدالباقي، دار الفكر.
- ٥٦- السنن الكبرى. تأليف: أبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي، دار الفكر.
- ٥٧- سنن النسائي بشرح الحافظ جلال الدين السيوطي، وحاشية الإمام السندي، تأليف: أبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب النسائي، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية بحلب، الطبعة الثانية المفهرسة، ١٤٠٩هـ/١٩٨٨م.
- ٥٨- شرح جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين بحاشية قليوبي وعميرة، دار الفكر، الطبعة الرابعة.
- ٥٩- شرح حدود ابن عرفة، تأليف: محمد الأنصاري الرصاع، تحقيق: محمد أبو الأجنان، والطاهر المعموري، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م.
- ٦٠- شرح الزرقاني على مختصر خليل. تأليف: عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، دار الفكر، بيروت.
- ٦١- الشرح الصغير. تأليف: أحمد بن محمد الدردير (مطبوع مع بلغة السالك)، دار البخاري، السعودية.
- ٦٢- شرح فتح القدير. تأليف: كمال الدين محمد بن عبد الواحد، المعروف بابن المهام، دار إحياء التراث العربي- بيروت.
- ٦٣- شرح القواعد الفقهية. تأليف: الشيخ أحمد بن الشيخ محمد الزرقا، المتوفى سنة ١٣٥٧هـ، تصحيح وتعليق مصطفى أحمد الزرقا (ابن المؤلف)، دار القلم، دمشق، الطبعة السادسة، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.
- ٦٤- الشرح الكبير. تأليف: أحمد بن محمد الدردير (مطبوع بهامش حاشية الدسوقي عليه)، دار الفكر.
- ٦٥- الشرح الكبير. تأليف: شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن قدامة المقدسي، مطبوع مع الإنصاف، تحقيق:

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

- د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، د. عبد الفتاح بن محمد الحلو، دار هجر، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.
- ٦٦- شرح معاني الآثار. تأليف: أبي جعفر أحمد بن محمد بن سلامة الأزدي الحجري المصري المعروف بالطحاوي (المتوفى: ٣٢١هـ)، تحقيق: محمد زهري النجار، محمد سيد جاد الحق، راجعه ورقم كتبه وأبوابه وأحاديثه: د. يوسف عبد الرحمن المرعشلي، الناشر عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.
- ٦٧- الشرح الممتع على زاد المستقنع. تأليف: فضيلة الشيخ العلامة محمد بن صالح العثيمين، مكتبة دار المنهاج للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الخاصة بأعمال ندوة جهود الشيخ محمد العثيمين العلمية، المنعقدة في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية-جامعة القصيم.
- ٦٨- شرح منتهى الإرادات. تأليف: منصور بن يونس البهوتي، دار الفكر.
- ٦٩- شرح ميارة الفاسي، تأليف: أبي عبد الله محمد بن أحمد المالكي، ضبطه وصححه: عبد اللطيف حسن عبد الرحمن، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.
- ٧٠- شرح النووي على صحيح مسلم. تأليف: محيي الدين أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، دار الفكر، ١٤٠١هـ/١٩٨١م.
- ٧١- صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان، تأليف الأمير علاء الدين علي بن بلبان الفارسي، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.
- ٧٢- صحيح البخاري. تأليف: الإمام أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، المكتبة الإسلامية، استانبول.
- ٧٣- صحيح مسلم. تأليف: الإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، المكتبة الإسلامية، استانبول، الطبعة الأولى ١٣٧٤هـ/١٩٥٥م.
- ٧٤- طلبه الطلبة في الاصطلاحات الفقهية. تأليف: نجم الدين بن حفص النسفي، تحقيق: الشيخ خليل الميس، دار القلم- بيروت، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.
- ٧٥- عارضة الأحوذى بشرح صحيح الترمذي. تأليف: الإمام الحافظ أبي بكر محمد بن عبد الله المعروف بابن العربي المالكي، وضع حواشيه: الشيخ جمال مرعشلي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٧٦- عقد البيع. تأليف: مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.
- ٧٧- عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، تأليف: جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس، تحقيق: الأستاذ

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

الدكتور حميد بن محمد الحمير، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ/١٩٩٢م.

٧٨- العقود لشيخ الإسلام ابن تيمية. قدم له وراجعه: الشيخ مصطفى بن العدوي، ضبطه وخرج أحاديثه: أبو يعقوب

نشأت بن كمال المصري، مكتبة المورد، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ.

٧٩- الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي. تأليف: الدكتور الصديق محمد الأمين الضيرير، دار الجيل، بيروت، الطبعة

الثانية، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

٨٠- الفتاوى الهندية. تأليف: الشيخ نظام وجماعة من علماء الهند، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الرابعة.

٨١- فتح الباري بشرح صحيح الإمام البخاري. تأليف: الإمام أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، قرأ أصله تصحيحاً

وتدقيقاً: الشيخ عبد العزيز بن عبد الله بن باز، تحقيق: محب الدين الخطيب، رقمه: محمد فؤاد عبد الباقي، راجعه: قصي محب

الدين الخطيب، المكتبة السلفية، الطبعة الثالثة، ١٤٠٧هـ.

٨٢- الفروع. تأليف: شمس الدين محمد بن مفلح، عالم الكتب، الطبعة الرابعة، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.

٨٣- فتح العزيز شرح الوجيز، تأليف: أبي القاسم عبد الكريم بن محمد الرافي، مطبوع مع المجموع للنووي، دار الفكر.

٨٤- الفروق، تأليف: شهاب الدين أحمد بن إدريس القراني، عالم الكتب، بيروت.

٨٥- الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي. تأليف: د. مصطفى الحن، د. مصطفى البناء، علي الشربجي، دار

القلم، دمشق، الطبعة الرابعة، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.

٨٦- قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، للمجموعة الشرعية بمصرف الراجحي، الطبعة الأولى،

١٤٣١هـ/٢٠١٠م، دار كنوز إسبيليا.

٨٧- قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، تأليف: د. نزيه حماد، دار القلم، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ/٢٠٠١م.

٨٨- القوانين الفقهية. تأليف: محمد بن أحمد بن جزى الكلبي، دار الفكر.

٨٩- الكافي، تأليف: أبي محمد عبد الله بن محمد بن قدامة المقدسي الحنبلي، تحقيق: د. عبد الله التركي، دار هجر، الطبعة

الأولى، ١٤١٧هـ/١٩٩٧م.

٩٠- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي. تأليف: يوسف بن عبد الله بن عبد البر، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة

الأولى ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م.

٩١- كشاف القناع عن متن الإقناع. تأليف: منصور بن يونس البهوتي، عالم الكتب، بيروت.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

- ٩٢- الكفاية على الهداية. تأليف: جلال الدين الخوارزمي، (مع شرح فتح القدير)، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ٩٣- لسان العرب. تأليف: أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، دار صادر، بيروت .
- ٩٤- المبدع في شرح المقنع. تأليف: برهان الدين إبراهيم بن محمد بن مفلح، المكتب الإسلامي، ١٩٨٠م.
- ٩٥- المبسوط. تأليف: شمس الدين السرخسي، تصنيف: خليل الميس، دار المعرفة، بيروت، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- ٩٦- مجلة الأحكام الشرعية. تأليف: أحمد بن عبد الله القاري، دراسة وتحقيق: د. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، د. محمد إبراهيم أحمد علي، مطبوعات تمامة، الطبعة الأولى، ١٤٠١هـ / ١٩٨١م.
- ٩٧- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي، جدة، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.
- ٩٨- المجموع شرح المهذب. تأليف: يحيى بن شرف النووي، دار الفكر.
- ٩٩- مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، جمع وترتيب: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، طباعة مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، ١٤١٦هـ / ١٩٩٥م.
- ١٠٠- المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تأليف: أبي المعالي برهان الدين محمود بن أحمد البخاري، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٤م.
- ١٠١- المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، تأليف: مجد الدين أبي البركات، تحقيق: محمد حامد الفقي، دار الكتاب العربي، بيروت.
- ١٠٢- المحلى. تأليف: علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: لجنة إحياء التراث العربي، دار الجيل، بيروت.
- ١٠٣- مختار الصحاح، تأليف: محمد بن أبي بكر الرازي، تحقيق: الأستاذ يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ / ١٩٩٦م.
- ١٠٤- المختصر الفقهي لابن عرفة. تأليف: محمد بن أحمد بن عرفة الورغمي التونسي المالكي، تحقيق: د. حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ / ٢٠١٤م.
- ١٠٥- المدونة الكبرى. تأليف: الإمام مالك بن أنس، دار صادر.
- ١٠٦- مراتب الإجماع، تأليف: علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، دار الآفاق الجديدة بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤٠٢هـ / ١٩٨٢م.
- ١٠٧- مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، تأليف: محمد قدرى باشا، دار الفرجاني، القاهرة، الطبعة الأولى،

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

١٠٨- المستدرك على الصحيحين. تأليف الإمام: أبي عبد الله الحاكم النيسابوري، دار المعرفة، بيروت.

١٠٩- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي. تأليف: أحمد بن محمد الفيومي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة

الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.

١١٠- المصنف. تأليف: الحافظ أبي بكر عبد الرزاق بن همام الصنعاني، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، توزيع المكتب

الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

١١١- المصنف في الأحاديث والآثار. تأليف: الحافظ عبد الله بن محمد بن أبي شيبة، تحقيق: سعيد محمد اللحام دار

الفكر، الطبعة الأولى، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

١١٢- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى. تأليف: الفقيه العلامة الشيخ مصطفى السيوطي الرحباني، الطبعة

الثالثة، ١٤٢١هـ/١٩٨١م.

١١٣- المطلع على أبواب المقنع، تأليف: محمد بن أبي الفتح البجلي، المكتب الإسلامي، ١٤٠١هـ/١٩٨١م.

١١٤- معالم السنن شرح سنن أبي داود، تأليف: أبي سليمان حمد بن محمد الخطابي، تحقيق: عبد السلام عبد الشافي محمد،

دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

١١٥- المعاملات المالية أصالة ومعاصرة. تأليف: أبي عمر ديبان بن محمد الديبان، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة

الثانية، ١٤٣٢هـ.

١١٦- المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام. تأليف: سعد الدين محمد الكبي، المكتب الإسلامي، الطبعة الأولى،

١٤٢٣هـ/٢٠٠٢م.

١١٧- المعايير الشرعية (النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٧هـ - ديسمبر ٢٠١٥م). هيئة

المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، ١٤٣٧هـ.

١١٨- معجم اللغة العربية المعاصرة. تأليف: د. أحمد مختار عبد الحميد عمر، المتوفى ١٤٢٤هـ، بمساعدة فريق عمل،

الناشر عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ/٢٠٠٨م.

١١٩- معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء. تأليف: د. نزيه حماد، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة

الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

بيع الوحدات العقارية على الخارطة دراسة فقهية

- ١٢٠- معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية. تأليف: الدكتور مُجَّد عبد الرحمن عبد المنعم، دار الفضيحة للنشر والتوزيع.
- ١٢١- معجم مقاييس اللغة. تأليف: أبي الحسين أحمد بن فارس، تحقيق وضبط: عبدالسلام مُجَّد هارون، دار الجيل، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ / ١٩٩١م.
- ١٢٢- المعجم الوسيط. قام بإخراجه: إبراهيم مصطفى، وآخرون. المكتبة الإسلامية، استانبول، الطبعة الثانية.
- ١٢٣- المعونة على مذهب عالم المدينة. تأليف: القاضي عبد الوهاب بن علي البغدادي، تحقيق: د. حميش عبد الحق، مكتبة نزار مصطفى الباز- مكة المكرمة- الرياض، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ / ١٩٩٥م.
- ١٢٤- المغني. تأليف: موفق الدين أبي مُجَّد عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، تحقيق الدكتور: عبد الله بن عبد المحسن التركي، والدكتور: عبد الفتاح مُجَّد الحلو، هجر للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤٠٨هـ / ١٩٨٨م.
- ١٢٥- مغني المحتاج. تأليف: مُجَّد الخطيب الشربيني، دار الفكر.
- ١٢٦- المفردات في غريب القرآن، تأليف: أبي القاسم الحسين بن مُجَّد المعروف بالراغب الأصفهاني، تحقيق: مُجَّد سيد كيلاني، دار المعرفة، بيروت.
- ١٢٧- المفصل في الفقه الحنفي (الأموال والمعاملات المالية). تأليف: مُجَّد ماجد عتر، مكتبة دار المستقبل، حلب، الطبعة الأولى، ١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م.
- ١٢٨- المفهم شرح صحيح مسلم. تأليف: أبي العباس أحمد بن عمر بن إبراهيم الأنصاري القرطبي، تحقيق: الأستاذ الدكتور الحسيني أبو فرحة، وآخرون، دار الكتاب المصري، القاهرة، دار الكتاب اللبناني، بيروت.
- ١٢٩- المقدمات الممهديات. تأليف: مُجَّد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: الدكتور مُجَّد حجي، دار الغرب الإسلامي، الطبعة الأولى، ١٤٠٨هـ / ١٩٨٨م.
- ١٣٠- المنتقى شرح موطأ الإمام مالك. تأليف: سليمان بن خلف الباجي، دار الكتاب العربي.
- ١٣١- منح الجليل على شرح مختصر خليل. تأليف: مُجَّد عيش، دار الفكر _ بيروت، ١٤٠٩هـ / ١٩٨٩م.
- ١٣٢- المهذب. تأليف: إبراهيم بن علي الشيرازي. مطبعة عيسى البابي الحلبي، وشركاه.
- ١٣٣- مواهب الجليل. تأليف: مُجَّد بن مُجَّد بن عبد الرحمن الخطاب، دار الفكر، الطبعة الثالثة ١٤١٢هـ / ١٩٩١م.
- ١٣٤- الموسوعة الحديثية (مسند الإمام أحمد)، المشرف العام على إصدار هذه الموسوعة: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، شارك في التحقيق: شعيب الأرناؤوط، وآخرون، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٣هـ / ١٩٩٣م.

أ. د. عياد بن عساف بن مقبل العنزي

١٣٤- الموسوعة الفقهية. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في دولة الكويت.

١٣٥- النظم المستعذب في غريب ألفاظ المهذب. تأليف: بطال بن أحمد بن سليمان الركي، تحقيق: مصطفى عبد الحفيظ سالم، المكتبة التجارية، مكة المكرمة، ١٤٠٨ هـ / ١٩٨٨ م.

١٣٦- النكت والفوائد السننية على مشكل المحرر. تأليف: شمس الدين ابن مفلح الحنبلي المقدسي، (مطبوع مع المحرر لمجد الدين أبي البركات ابن تيمية)، تحقيق: محمد حامد الفقي، دار الكتاب العربي، بيروت.

١٣٧- النهاية في غريب الحديث والأثر. تأليف: مجد الدين أبي السعادات المبارك بن محمد بن الأثير. تحقيق: طاهر أحمد الزاوي ومحمود الطناحي، دار إحياء الكتب العربية.

١٣٨- نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة. تأليف: د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٤٣٢ هـ.

١٣٩- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، تأليف: محمد بن علي الشوكاني، خرج أحاديثها وعلق عليها: محمد صبحي حسن حلاق، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٩ هـ / ١٩٩٩ م.

١٤٠- الهداية، تأليف: أبي الخطاب محفوظ بن أحمد الكلوزاني، تحقيق: إسماعيل الأنصاري، وصالح العمري، طبع في مطابع القصيم، الطبعة الأولى، ١٣٩٠ هـ.

١٤١- الهداية شرح بداية المبتدي. تأليف: أبي الحسين علي بن أبي بكر المرغيناني، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٠ هـ / ١٩٩٠ م.

١٤٢- الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، تأليف: د. محمد صدقي بن أحمد البورنو، الطبعة الثانية، ١٤١٠ هـ / ١٩٩٠ م.

١٤٣- الروابط الإلكترونية:

<https://wafi.housing.sa/>

<http://www.٠٦٣٨٥٣٤٥٦.com/vb/archive/index.php/t-١٠٢.html>

<https://wafi.housing.sa/>

<http://www.albayan.ae/economy/٢٠٠٨-٠٨-٢٧-١.٦٦٩٤٤٦>

<http://www.٠٦٣٨٥٣٤٥٦.com/vb/archive/index.php/t-١٠٢.html>

<http://www.alyaum.com/article/٤٠٧٤٩٣٠>