



بيع العقار على الخريطة في اللائحة السعودية: دراسة فقهية مقارنة

إعداد

صالح محمد علي مصطفى

بحث متطلب مقدم لنيل درجة الماجستير في معارف الوحي والتراث
(الفقه وأصول الفقه)

قسم الفقه وأصول الفقه

كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية

الجامعة الإسلامية العالمية ماليزيا

سبتمبر ٢٠١٧م

ملخص البحث

يعتبر بيع العقار على الخريطة طريقة مبتكرة من قبل أصحاب المشاريع العقارية الاستثمارية، إذ تقوم شركة ما بشراء قطعة أرض، وتقوم بنشر إعلانات عن رغبتها في طرح مشروع بناء وحدات سكنية، ثم تتيح الفرصة للراغبين في امتلاكها عن طريق بيع العقار على الخريطة. فإن البحث يهدف إلى بيان مفهوم بيع العقار على الخريطة في الشريعة والنظام السعودي، وبيان التكيف الفقهي لعقد بيع العقار على الخريطة، كذلك ذكر خصائص عقد بيع العقار على الخريطة في الشريعة والنظام السعودي. استخدم الباحث المنهج الاستقرائي من ناحية التتبع والاستقراء لما ورد في مسألة بيع العقار على الخريطة؛ وذلك عن طريق تناول الكتب التي تناولت موضوع الدراسة، ثم اتجه الباحث إلى استخدام المنهج التحليلي؛ وذلك بسرد الأدلة والآراء الموجودة، ومناقشة ما يحتاج إلى مناقشته، ومن ثم ذكر ما ترجح لدى الباحث. كما استخدم منهج المقارنة الذي يتمثل في المقارنة بين العقود المستخدمة بخصوص بيع العقار على الخريطة، مع العقود المشابهة الموجودة في الفقه الإسلامي القديم، مثل الاستصناع والسلم، وإظهار ما فيها من وفاق وخلاف. وفي ختام البحث توصلت الدراسة إلى أن هناك تطابقاً بين بيع الاستصناع وبيع العقار على الخريطة من حيث التطبيق. كما كشفت الدراسة بأنه لا يعتبر بيع العقار على الخريطة من بيع الغرر أو بيع المعلوم، إذ إن الفقه الإسلامي أجاز بيع المعلوم في حالتين هما: بيع السلم وعقد الاستصناع. وقد أظهرت الدراسة بأن مفهوم بيع العقار على الخريطة في النظام السعودي يختلف عن قوانين أخرى.

ABSTRACT

The sale of real estate on the map is an innovative way by the owners of real estate investment projects, as a company buys a piece of land, and publishes ads about the desire to put up a project to build housing units, and then provides an opportunity for those wishing to own by selling the property on the map. The research aims to demonstrate the concept of selling the property on the map in the *Shari'ah* and the Saudi laws, and the statement of the adaptation of the jurisprudence to sell the property on the map, as well as the characteristics of the contract to sell the property on the map in the *Shari'ah* and the Saudi laws. The researcher used the inductive method in terms of tracking and extrapolation to the question of selling the property on the map. This is done by taking the books that dealt with the subject in the study. Then the researcher went to use the analytical method by listing the existing evidences and discussing what needs to be discussed. He also used the comparative approach for comparing the contracts used for the sale of the property on the map with the similar contracts found in the old Islamic jurisprudence, such as '*Istisna'* and *Salam*, and showing their similarities and differences. At the end of the research, the study concluded that there is a correlation between the sale of *istisna* and selling the property on the map in terms of application. The study also revealed that selling the property on the map is not a sale of *gharar* or sale of non-existing things, since Islamic jurisprudence permitted the sale of the non-existing things in two cases: *salam* and *istisna* sales. The study showed that the concept of selling the property on the map in the Saudi system is different from other laws.

APPROVAL PAGE

I certify that I have supervised and read this study and that in my opinion; it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a dissertation for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl al-Fiqh).

.....
Hossam El Din Ibrahim El Sefy
Supervisor

.....
Mohamad Sabri Zakaria
Co Supervisor

I certify that I have read this study and that in my opinion it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a dissertation for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl al-Fiqh).

.....
Abdul Bari Awang
Examiner

This dissertation was submitted to the Department of Fiqh and Uṣūl al-Fiqh and is accepted as a fulfilment of the requirement for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl al-Fiqh).

.....
Luqman Zakariyah
Head, Department of Fiqh and Uṣūl al-Fiqh.

This dissertation was submitted to the Kulliyah of Islamic Revealed Knowledge and Human Sciences and is accepted as a fulfilment of the requirement for the degree of Master of Islamic Revealed Knowledge and Heritage (Fiqh and Uṣūl al-Fiqh).

.....
Mohammad Abdul Quayum
Acting Dean, Kulliyah of Islamic
Revealed Knowledge and Human
Sciences

DECLARATION

I hereby declare that this dissertation is the result of my own investigations, except where otherwise stated. I also declare that it has not been previously or concurrently submitted as a whole for any other degrees at IIUM or other institutions.

Salih Muhammad Ali Mustafa

Signature:

Date:

الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

إقرار بحقوق الطبع وإثبات مشروعية استخدام الأبحاث غير المنشورة

حقوق الطبع ٢٠١٧م محفوظة ل: صالح محمد علي مصطفى

بيع العقار على الخريطة في اللائحة السعودية: دراسة فقهية مقارنة

لا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام هذا البحث غير المنشور في أي شكل وبأي صورة (آلية كانت أو إلكترونية أو غيرها) بما في ذلك الاستنساخ أو التسجيل، من دون إذن مكتوب من الباحث إلا في الحالات الآتية:

- ١- يمكن للآخرين اقتباس أية مادة من هذا البحث غير المنشور في كتابتهم بشرط الاعتراف بفضل صاحب النص المقتبس وتوثيق النص بصورة مناسبة.
- ٢- يكون للجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا ومكتبتها حق الاستنساخ (بشكل الطبع أو بصورة آلية) لأغراض مؤسسية وتعليمية، ولكن ليس لأغراض البيع العام.
- ٣- يكون لمكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا حق استخراج نسخ من هذا البحث غير المنشور إذا طلبتها مكتبات الجامعات ومراكز البحوث الأخرى.
- ٤- سيزود الباحث مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا بعنوانه مع إعلامها عند تغيير العنوان.
- ٥- سيتم الاتصال بالباحث لغرض الحصول على موافقته على استنساخ هذا البحث غير المنشور للأفراد من خلال عنوانه البريدي أو الإلكتروني المتوفر في المكتبة. وإذا لم يجب الباحث خلال عشرة أسابيع من تاريخ الرسالة الموجهة إليه، ستقوم مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا باستخدام حقها في تزويد المطالين به.

أكد هذا الإقرار: صالح بن محمد علي مصطفى

التاريخ:

التوقيع:

إلى والدتي العزيزة حواء مصطفى عبد الرحمن التي أكرمتني بدعائها وعطفها ومتابعتها لي طوال حياتي حتى توصلت إلى ما أنا عليه من تقديم هذه الرسالة المتواضعة.

وإلى أسرتي الجميلة التي لم تتوقف بالدعم المعنوي والمادي في جميع جوانب الحياة.

إلى أصدقائي الأعزاء الذين لم يتوقفوا حتى ولو للحظة قليلة في صب جهودهم المثمرة في طريقي والإرتقاء بي إلى أعلى مراتب الحياة،

وأخص بالذكر أخي الغالي عثمان محمد علي والدكتور فهد محمود عوض غبان، والمهندس ياسر محمد فلانة، والأستاذ عادل يوسف الفقي.

وإلى كل من وقف معي بأي جانب من جوانب الحياة طوال فترة دراستي.

سائلاً المولى لنا ولكم التوفيق والسداد.

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أمرنا بشكره، فقال عز من قائل: ﴿لَيْنْ شَكْرُكُمْ لَا زِيدَنُكُمْ﴾^١. والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد بن عبد الله القائل: «من لا يشكر الناس لا يشكر الله عز وجل»^٢.

أتقدم بالشكر وعظيم التقدير إلى مشرفي الدكتور **حسام الدين الصيفي** الذي أشرف على هذا البحث، فقد جاد بوقته، ولم يأل جهداً من إرشاداته وتوجيهاته القيمة طيلة فترة الإشراف، مع تقديم نصائحه اللطيفة المتكررة على سلوك النهج الأمثل في كتابة الرسالة بأسلوب مناسب. فجزاه الله عني وعن طلبة العلم خير الجزاء.

كما أتوجه بالشكر الخالص إلى كل من لم ييخل على بوقته وإرشاداته من الزملاء والأساذة، منذ بداية هذا البحث إلى انتهائه. وأتوجه بالشكر والتقدير إلى كل من فضيلة الدكتور **صبري زكريا** والدكتور **عبد الباري أوانج**، فجزاهم الله خيراً على ما قدموا وبارك الله في عملهم وجهدهم، ووفقهم لما يحب ويرضى. ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر الفياض للقائمين على الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا؛ هذا الصرح العلمي الشامخ الذي ما برح يخرج طلبة العلم والدعاة إلى الله من كل قطر من أقطار العالم الإسلامي. كما أشكر **مركز طلاب الدراسات العليا، (CPS)** وقسم الفقه وأصول الفقه، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، لمساهمتهم في دراستي راجياً من الله تعالى أن يوفقهم جميعاً لخدمة الإسلام والمسلمين.

^١ سورة إبراهيم: ٧.

^٢ أحمد بن محمد بن هلال الشيباني، **مسند الإمام أحمد**، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢١هـ/٢٠٠١م)، ج ٣ ص ٧٣.

فهرس محتويات البحث

ب	ملخص البحث
ج	ملخص البحث باللغة الانجليزية
د	صفحة القبول
هـ	صفحة التصريح
و	صفحة الإقرار بحقوق الطبع
ز	الإهداء
ح	الشكر والتقدير

الفصل الأول: خطة البحث وهيكله العام

١	المقدمة
٢	مشكلة البحث
٣	أسئلة البحث
٣	أهداف البحث
٣	أهمية البحث
٤	منهج البحث
٥	الدراسات السابقة

الفصل الثاني: مفهوم بيع العقار على الخريطة في الشريعة والنظام السعودي

٩	المبحث الأول: تعريف بيع العقار على الخريطة لغة واصطلاحاً
١٩	المبحث الثاني: خطوات بيع العقار على الخريطة
٢١	المبحث الثالث: المقصود ببيع العقار على الخريطة في النظام السعودي

الفصل الثالث: التكييف الفقهي لعقد بيع العقار على الخريطة ٢٢

المبحث الأول: العلاقة بين عقد الاستصناع وعقد بيع العقار ٢٢

المطلب الأول: أوجه التشابه بين عقد الاستصناع وعقد بيع العقار ٢٤

أولاً: تعريف الاستصناع لغة: ٢٤

ثانياً: تعريف الاستصناع اصطلاحاً: ٢٤

المطلب الثاني أوجه الاختلاف بين عقد الاستصناع وعقد بيع العقار ٣٣

المبحث الثاني: العلاقة بين عقد السلم وعقد بيع العقار ٣٤

المطلب الأول: أوجه التشابه بين عقد السلم وعقد بيع العقار ٣٤

أولاً: تعريف السلم لغة: ٣٤

ثانياً: تعريف السلم اصطلاحاً: ٣٥

المبحث الثالث: التكييف الفقهي لبيع العقار على الخريطة لدى العلماء

المعاصرين ٤٣

الفصل الرابع: خصائص عقد بيع العقار على الخريطة في الشريعة والنظام

السعودي. ٤٦

المبحث الأول: عقد بيع العقار على الخريطة عقد شكلي وملزم للطرفين ٤٦

المطلب الأول: بيع العقار على الخريطة عقد شكلي ٤٧

المطلب الثاني: بيع العقار على الخريطة عقد ملزم للطرفين ٤٩

المبحث الثاني: عقد بيع العقار على الخريطة من العقود المحددة ٥١

المبحث الثالث: المقارنة بين الشريعة والنظام السعودي بشأن بيع العقار على

الخريطة ٥٢

المطلب الأول: إجراءات بيع العقار على الخريطة في منظور الشرع ٥٢

المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار على الخريطة في النظام السعودي ٦٠

٧٣ الخاتمة

٧٥ التوصيات

٧٦ قائمة المصادر والمراجع

الفصل الأول

خطة البحث وهيكله العام

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، وعلى آله الطيبين الطاهرين، وعلى صحابته الأفاضل، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.
أما بعد.

إن التشريع الإسلامي تشريع سماوي رباني، نزل على نوح سوي ومستقيم من لدن حكيم خبير، وذلك لتحقيق مصالح العباد، وهو صالح لكل زمان ومكان، ومتناسب للبشرية، لتحقيق السعادة في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية وسائر المجالات الأخرى، ليرتقي بهم في مدارج العبودية لله، وكذلك إلى الحضارة السامية بشتى صورها. قال الله تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾^١. فإن هاجس امتلاك السكن أصبح منتشراً بين أفراد المجتمع، كما أصبح من الحاجيات في العصر الحالي، بل قد يكون من المتطلبات الأساسية لكل من سكن المدن، إلا أنه لا يخفى علينا مدى صعوبة امتلاك السكن بسبب ارتفاع الأسعار، مما يجعل ذلك عقبة حقيقية في تحقيق حلم الفرد البسيط.

وهذا ما أفسح المجال أمام الشركات العقارية والاستثمارية في البحث عن مخرج من ذلك المأزق، ونتج عن ذلك تلك الطريقة المبتكرة من قبل أصحاب المشاريع العقارية الاستثمارية ألا وهي طريقة بيع العقار على الخريطة، حيث تقوم تلك الشركات بشراء قطعة أرض بمساحة معينة ويتم امتلاكها، ثم تقوم بنشر إعلانات عن رغبتها في طرح مشروع بناء وحدات سكنية، وتتيح الفرصة أمام الراغبين في تملك وحدة سكنية عن طريق بيع العقار على الخريطة. انطلاقاً من ذلك تقوم الشركة العقارية الاستثمارية برسم المشروع رسماً هندسياً على خريطة تبين فيها صورة المبنى المرسوم، وفي بعض الأحيان يتم العرض على شكل هندسي ثلاثي الأبعاد، تبين

^١ سورة النحل الآية: ٨٠.

صورة العقار بصورتها النهائية قبل البداية في المشروع، ما يجعل الراغبين في امتلاك السكن بالتهافت على شراء ذلك العقار، ويكون ذلك بشروط معينة ومدونة، ثم يتم توقيع عقد اتفاق بين الطرفين على شراء تلك الوحدة السكنية المرسومة على الخريطة، على أن يدفع دفعة أولية عند توقيع العقد، ويكون دفع باقي المبالغ على أقساط مرتبة ومبينة بين الطرفين كما تم النص عليه في العقد المبرم بين الطرفين.

يتم تسديد المبالغ على شكل أقساط بحيث يتم استلام مفتاح العقار (البناء) عند دفع آخر مبلغ كدفعة نهائية. عندما تقوم الشركة العقارية ببناء ذلك العقار وتوفير جميع مستلزمات البناء لها، من المبالغ المستلمة التي تم دفعها حسب الفترات الزمنية المتفق عليها بين الطرفين. فإن هذه الدراسة تسعى لتكشف عن بناء العقار حسب المواصفات المتفق عليها على الخريطة في المدة المذكورة، كما تكشف الدراسة عن ماهية هذا التعامل في الفقه الإسلامي، ثم إجراء المقارنة بالنظام السعودي الذي يتمثل في اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخريطة في المملكة العربية السعودية. فإن الباحث يتناول أقوال الفقهاء القدامى في المسائل المشابهة لبيع العقار على الخريطة، مثل بيع السلم والاستصناع، مع ذكر أقوال العلماء المعاصرين في هذه المسألة المستجدة، عنيت بها: **بيع العقار على الخريطة**، من حيث ذكر أوجه الوفاق والخلاف وترجيح ما يحتاج إلى ذلك، ومن ثم ذكر ما ترجح لدى الباحث في الدراسة بشكل عام.

مشكلة البحث

طرأت على البشرية معاملة مالية مستجدة، تُتناول في درج قضايا المعاملات الإسلامية المعاصرة، فيما يتعلق ببيع العقار على الخريطة، الذي يعتبر تعاملاً تدعو الحاجة إليه في هذا العصر الراهن. إن كثيراً من الدول تهتم ببيع العقار على الخريطة من حيث تدوين المعاملة وامتلاك العقار أو إعطاء القروض عليها، مما يجعل جل المعاملات العقارية تتم عن طريق بيع العقار على الخريطة من حيث اشتراط الوضوح والدقة في المعاملة، تفادياً عن اللبس أو الغرر مما يؤدي إلى بطلان التعامل. إن بعض الناس يستغل حاجة الناس في هذا التعامل ولا يبالي بالقواعد الشرعية، كما أن بيع العقار على الخريطة ذاته تختلف طرق إجراءاته من دولة إلى أخرى ومن فئة دون فئة. فهذه الإشكالية جعلت الباحث أن يختار إحدى الدول من دول العالم الإسلامي، وهي المملكة

العربية السعودية، ليجري المقارنة بين اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخريطة في المملكة العربية السعودية، وبيع العقار في الفقه الإسلامي الذي من هذا القبيل أو ما يضاويه، وبعبارة مختصرة: إجراء المقارنة بين الفقه الإسلامي والنظام السعودي. فالباحث يقوم بدراسة الموضوع من المنظور الشرعي فحسب، وبالتالي إجراء المقارنة كما سبقت الإشارة إليه.

أسئلة البحث

سيقوم الباحث بالإجابة عن الأسئلة الآتية في هذا البحث:

- ١ - ما حقيقة بيع العقار على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي؟
- ٢ - ما التكيف الفقهي لعقد بيع العقار على الخريطة؟
- ٣ - ما خصائص عقد بيع العقار على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي؟
- ٤ - ما الضوابط الشرعية لبيع العقار على الخريطة؟
- ٥ - ما أوجه التشابه والاختلاف بين بيع العقار على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي؟

أهداف البحث

ويمكن تلخيص أهداف هذه الدراسة في النقاط التالية:

- ١ - معرفة حقيقة بيع العقار على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
- ٢ - بيان التكيف الفقهي لعقد بيع العقار على الخريطة.
- ٣ - توضيح خصائص عقد البيع على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.
- ٤ - الإفصاح عن الضوابط الشرعية في بيع العقار على الخريطة.
- ٥ - إبراز أوجه التشابه والاختلاف بين بيع العقار على الخريطة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

أهمية البحث

إن لهذا البحث أهمية نجملها في النقاط التالية:

١. ارتفاع أسعار البيوت مع تزايد ارتفاع الإيجار يجعل الناس أن يفكروا في الطرق المستحدثة وخصوصا البيع على الخريطة.
٢. المشقة تجلب التيسير: تطبيقا لهذه القاعدة الفقهية، فإن بيع العقار على الخريطة يعتبر طريقة سهلة وميسرة لامتلاك ما قد يتعذر على الإنسان امتلاكه.
٣. ومن أهمية هذا البحث كذلك، أنه يسهم في مجال التجارة والعمل، مما يوحى إلى أنه يستفيد منه: رجال الأعمال، وطلبة العلم، والشركات التجارية والصناعية، وغير ذلك.
٤. المساهمة في مجال التمويل وتشغيل الأيدي العاملة.
٥. الاكتشاف لماهية تطبيقات بعض الدول لبيع العقار على الخريطة، مما يزيد في قيمة البحث من ناحية الاستطلاع على التطبيق المعاصر لهذا التعامل.

منهج البحث

إن الباحث ينهج ثلاثة مناهج في هذا البحث: الأول: المنهج الاستقرائي، والثاني: المنهج التحليلي، والثالث: منهج المقارنة. وهي كالتالي:

المنهج الأول: المنهج الاستقرائي

فالباحث سيقوم باستقراء وتتبع ما كتب عن بيع العقار عموما في الفقه الإسلامي، وكذلك مسألة الاستصناع والسلم ومقتضياتهما، ثم تطبيقها على بعض المعاملات المعاصرة المشابهة، كمسألتنا (بيع العقار على الخريطة)، وبالتالي استقراء بعض اللوائح المعدّة لهذا الخصوص بشأن بلد معين الذي اختاره الباحث، وهو المملكة العربية السعودية، وإستقراء القانون الاماراتي والقطري في بيع العقار على الخريطة كونهما في دول الخليج وتقارب اللوائح القانونية بينهم.

المنهج الثاني: المنهج التحليلي

سوف يقوم الباحث بسبر وتحليل الموضوع، مع مناقشة الأقوال الواردة في المسألة، من حيث الوفاق والخلاف، ومن ثمّ نقد وتوجيه ما قد يتطلب ذلك مع الترجيح، وبالتالي بيان حكم الشارع في المسألة.

المنهج الثالث: منهج المقارنة

يتمثل هذا المنهج في المقارنة بين العقود المستجدة بخصوص بيع العقار على الخريطة، مع العقود المشابهة الموجودة في الفقه الإسلامي القديم، أمثال الاستصناع والسلم، وإظهار ما فيها من تشابه واختلاف، ومقارنة أوجه الاتفاق وأوجه الاختلاف بين الشريعة والنظام السعودي.

الدراسات السابقة

إن هذا الموضوع له طابع عصري حيث إنه يتميز بالجدة. فلذا لم يقف الباحث على المراجع الكثيرة المتخصصة بهذه الدراسة. بيد أن الباحث وقف على عديد من الدراسات الفقهية في أمهات كتب الفقه وأصوله التي تناولت الموضوع تحت مسمى بيع العقار. أما بيع العقار على الخريطة فقليل من كتب فيه. إليك بعض كتب الدراسات السابقة:

عقد الاستصناع "أو عقد المقاولة" في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة) لكاسب بن

عبد الكريم البدران.^٢ استهل المؤلف الفصل الأول من كتابه بذكر العمل والاستصناع، ثم تطرق إلى بيان مدى حرية المكلف في إنشاء العقود، كما ذكر مسألة التعاقد على المعدوم، وذكر مفهوم الاستصناع، وهل هو عقد أم وعد؟ ومن ثمّ ذكر حكم عقد الاستصناع عند الفقهاء. ولم يتطرق إلى مسألة بيع العقار على الخريطة بهذا التحديد. بما أن عقد الاستصناع مسألة ذات علاقة بموضوع البحث سوف يستفيد الباحث بالكتاب من حيث اصطحاب أحكام بيع العقار على الخريطة بأحكام الاستصناع.

^٢ كاسب بن عبد الكريم البدران، عقد الاستصناع أو عقد المقاولة في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)، (الرياض: جامعة الملك فيصل، ط٢، ١٩٨٤هـ/١٤٠٤م).

البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، لمحمد توفيق رمضان البوطي^٣. هذا الكتاب كتابٌ فقهيٌّ لا يقتصر على أنواع البيوع في كتب الفقه، بل يتعداها إلى البحث في البيوع التي شاعت واشتهرت. بدأ المؤلف في كتابه بمدخلٍ عرّف فيه بعقد البيع ومعناه وأركانه وآثاره، فأتبعه بذكر ضوابط المبيع، وأثر ضوابط المبيع، وذكر شروط المبيع، ثم تطرق إلى مسألة بيع السِّلَم، ومسألة عقد الاستصناع، كما تناول بقية الآثار، مثل أثر شرط العلم بالمبيع، وأثر شرط المالية، وغيرها. وذكر بيع الحقوق الأدبية والاعتبارية، وبذل الخلو وأعضاء الإنسان، وأثر قواعد المعاوضة في البيع الربوي، ثم تحدث عن بيع الدَّين، ومن ثمَّ عن سوق الأوراق المالية. إلا أنه لم يتطرق إلى مسألة بيع العقار على الخريطة، بيد أن الباحث يستفيد من مسألة الاستصناع في كتابه، التي تعتبر مسألة مشابهة بموضوع البحث، فانطلاقاً من ذلك يستكمل الباحث هذه الثغرة على ضوء المسألة المذكورة.

عقد الاستصناع، لوحة مصطفى الزحيلي^٤. تناول الباحث في بحثه تعريف الاستصناع من حيث ذكر ماهيته، وهل هو مواعدة أم بيع، ثم ذكر دليل مشروعيتها، والشروط التي تلحقه أو تفارقه، ومدى تأثيرها في حكمه، كما ذكر حكمه، وكذلك بين علاقة الاستصناع بالسلم. ثم تطرق إلى ذكر أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية. الذي هو محل التركيز في بحثنا هذا وإن لم يكن بشكل مباشر. ولم يتطرق الباحث إلى مسألة بيع العقار على الخريطة بهذا التحديد، فيستفيد الباحث من بحثه هذا بمسألة الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية كمبدأ لهذا البحث. ويقوم بدور الزيادة والاستدراك على المؤلف في مسألة بيع العقار على الخريطة التي لم يتطرق إليها المؤلف.

أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية، لمحمد عبد اللطيف الفرفور^٥. تناول الكاتب في بحثه مسألة عقد المقاول، وأنه في الواقع ليس عقد الاستصناع، ولا يجوز الخلط

^٣ محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، (بيروت: دار الفكر، ط٣، ١٤١٩هـ/١٩٩٨م).

^٤ وحة مصطفى الزحيلي، "عقد الاستصناع"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، النسخة ٢٥، صادرة عن الشركة العربية لتقنية المعلومات، ٢٠٠٧م.

^٥ محمد عبد اللطيف الفرفور، "أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية"، مجلة مجمع الفقه الاسلامي، النسخة ٢٥، صادرة عن الشركة العربية لتقنية المعلومات، ٢٠٠٧م

بينهما، ثم تطرق إلى بيان مسألة عقد التوريد؛ على أنه كذلك ليس عقد الاستصناع، كما تناول مسألة بناء التمويل للمشاريع الكبرى في هذا العصر على عقد الاستصناع بشرط وضوح التعاقد. ومن ثم ذكر التطبيقات الجديدة على عقد الاستصناع، والتي تمثل في بيع الدور السكنية وما شاكلها على الخريطة، ضمن أوصاف محددة، وذكر أن هذا الأمر لا يصح إلا بتخريجه على عقد الاستصناع، وأن تذكر الشروط في العقد، مع ذكر كل المواصفات التي تمنع الجهالة المفضية إلى النزاع وتزيلها. فالباحث يستفيد من هذه الدراسة من الناحية المنهجية حيث إن الدراسة فقهية وقانونية. بحيث إن الباحث ينحو منحى مشابه من ناحية اختصاص البحث بالتطبيق الفقهي ونظام دولة معينة، وهي المملكة العربية السعودية.

عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستشهادات الإسلامية المعاصرة، لمصطفى أحمد

الزرقاء^٦. ذكر الكاتب مسألة عقد الاستصناع، فعرف الاستصناع، ثم بين حكم عقد الاستصناع وأثره في الطرفين، كما ذكر محل عقد الاستصناع، ومدى أهمية الاستصناع في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، كذلك بيان المحل المعقود عليه في الاستصناع، وتطرق بعدها إلى ذكر أهمية الرأي القائل بأن محل الاستصناع هو العين لا العمل، ومن ثم ذكر المجالات الجديدة لعقد الاستصناع. غير أنه لم يتطرق إلى بيان مسألة بيع العقار على الخريطة تحديداً. فالباحث يستفيد ببحثه في كون عقد الاستصناع مسألة شبيهة بموضوع البحث المذكور، فيقوم عندها باستصحاب مسألة بيع العقار على الخريطة لمسألة الاستصناع.

مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني (دراسة قانونية) لضحي محمد سعيد

عبد الله النعيمي^٧. تناول الباحث في بحثه ماهية بيع العقار على الخريطة من الناحية القانونية، فذكر التكييف القانوني لهذا العقد، وخصائص عقد بيع العقار على الخريطة، وما هو المحل في هذا العقد، كما تطرق إلى الأشياء التي يمتاز بها هذا العقد عن غيره من العقود المشابهة. فالباحث ركز على النتيجة القانونية بشكل أكبر، ولم يتطرق إلى الجانب الشرعي إلا في فصل

^٦ مصطفى أحمد الزرقاء، "عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستشهادات الإسلامية المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، النسخة ٢٠٥، صادرة عن الشركة العربية لتقنية المعلومات، ٢٠٠٧م.

^٧ ضحي محمد سعيد عبد الله النعيمي، "مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني (دراسة قانونية)"، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، ١ يناير ٢٠١٢، العدد التاسع و الأربعون.

واحد دون التفصيل في آراء المذاهب، وكذلك لم يرق بالتأصيل في المسألة من الناحية الشرعية، فكان دور الباحث تناول هذا الجانب بشكل أوسع، وذلك بالإيجاز في مسألة (بيع العقار على الخريطة) وبيان آراء العلماء القدامى والمعاصرين، ومحاولة قياسه بالقوانين الوضعية وخاصة ما يتعلق بلائحة بيع العقار على الخريطة في المملكة العربية السعودية.

وعلى ضوء ما سبق من بحوث ودراسات يتضح أن الدراسات السابقة خلفت فجوة علمية تتجلى في أن أغلب هذه الدراسات تطرقت على عقد بيع العقار على الخريطة بشكل عام، وهناك دراسات تناولتها كفصل من فصول الدراسة، بيد أن ثمة دراسات تناولت عقد الاستصناع بوصفه عقداً مشابهاً له في جانب من جوانبه، وجميع هذه الدراسات لم تتناولها كدراسة تحليلية، فضلاً أنها لم تركز على موضوع بيع العقار على الخريطة مستفيضاً، وهذا الذي يسعى الباحث إلى تناوله مع تطبيق هذا النوع من العقود في لائحة المملكة العربية السعودية، وكذلك تقديم دراسة مقارنة بين لائحة بيع العقار على الخريطة في المملكة العربية السعودية والشرعة الإسلامية.

الفصل الثاني

مفهوم بيع العقار على الخريطة في الشريعة والنظام السعودي

سيتطرق هذا الفصل إلى مفهوم بيع العقار على الخريطة في الشريعة الإسلامية والنظام السعودي، حيث يتناول مفهوم بيع العقار على الخريطة، ومن ثم بيان تطبيقات بيع العقار على الخريطة، مع بيان مفهوم بيع العقار على الخريطة في النظام السعودي، وقد حاول الباحث تقسيم هذا الفصل على ثلاثة مباحث، وهي:

المبحث الأول: تعريف بيع العقار على الخريطة لغة واصطلاحاً

المبحث الثاني: تطبيقات بيع العقار على الخريطة

المبحث الثالث: المقصود ببيع العقار على الخريطة في النظام السعودي

المبحث الأول: تعريف بيع العقار على الخريطة لغة واصطلاحاً

تعريف البيع في اللغة

البيع في اللغة: مَصْدَرٌ بَعَثْتُ، يُقَالُ: بَاعَ يَبِيعُ بِمَعْنَى مَلَكَ وَبِمَعْنَى اشْتَرَى. وَكَذَلِكَ شَرَى يَكُونُ لِلْمَعْنَيْنِ. وَاشْتِقَاقُهُ مِنَ الْبَاعِ لِأَنَّ كُلَّ وَاحِدٍ مِنَ الْمُتَعَاقِدَيْنِ يُمَدُّ بَاعُهُ لِلْأَخْذِ وَالْإِعْطَاءِ، وَيُقَالُ لِلْبَائِعِ وَالْمُشْتَرِي بَيْعَانِ - بَتَشْدِيدِ الْيَاءِ - وَأَبَاعَ الشَّيْءَ: عَرَضَهُ لِلْبَيْعِ^١.

تعريف البيع في الاصطلاح

والبيع في الاصطلاح هو:

أ. مَبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَتَمْلُكًا^٢.

^١ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، (بيروت: مكتبة لبنان، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م)، ص ٢٨١.

^٢ عبد الله بن أحمد بن محمد ابن قدامة المقدسي، المغني، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - عبد الفتاح الحلو، (الرياض: دار عالم الكتب، ١٤١٧هـ/١٩٩٨م)، ج ٣، ص ٥٦٠.

ب. وقيل هو: مبادلة مال ولو في الذمّة، أو منفعة مباحة بمثل أحدهما على التأييد^٣.
ج. وعرفه ابن عرفة بأنه عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة. فتخرج الإجارة والكراء والنكاح وتدخل هبة الثواب والصرف والمراطلة والسلم^٤.
وهذه التعريفات تتضمن ما يلي:

١. أن البيع يكون من طرفين تحصل بينهما المبادلة.
٢. أن يقع هذا التبادل على مال أو ما في حكمه وهو المنفعة من الجانبين.
٣. أن ما ليس بمال أو ما في حكمه لا يصح بيعه.
٤. أن هذه المبادلة يستمر حكمها بأن يملك كل من الطرفين ما آل إليه بموجب البيع ملكاً مؤبداً.

٥. اشتراط كون البيع عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة.
أما الشراء فقد عرفه بعض الفقهاء بأنه "إدخال ذات في الملك بعوض"^٥، أو هو "تملك المال بالمال"^٦، على أن اللغة تطلق كلاً من البيع والشراء على معنى الآخر، فيقال لفعل البائع: بيع وشراء، كما يقال ذلك لفعل المشتري ومنه قوله تعالى: ﴿وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ﴾^٧، فإن معنى "شروه" في الآية باعوه، وكذلك "الاشتراء والابتياح" فإنهما يطلقان على فعل البائع والمشتري لغة، إلا أن العرف قد خص البيع بفعل البائع وهو إخراج الذات في الملك، وخص الشراء والاشتراء والابتياح بفعل المشتري وهو إدخال الذات في الملك^٨.

^٣ أحمد بن عبد الله بن أحمد البعلبي، الروض الندي شرح كافي المبتدي، (الرياض: المؤسسة السعيدية، ١٩٨١م)، ص ٢٠٣.

^٤ محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٧هـ/ ١٩٩٦م)، ج ٣ ص ٢.

^٥ عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، (بيروت: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٣م)، ج ٢ ص ١٣٤.

^٦ المرجع السابق، ج ٢، ص ١٣٤.

^٧ سورة يوسف، الآية: ٢٠.

^٨ المرجع السابق، ج ٢، ص ١٣٤.

دليل مشروعية البيع:

لقد ثبتت مشروعية البيع في الكتاب والسنة والإجماع والمعقول على النحو الآتي:

أولاً: من الكتاب:

قوله تعالى: ﴿أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^٩، فظاهر هذه الآية إباحة البيع بين الناس وحرمة الربا، لما في هذا الأخير من الظلم، وأخذ أموال الناس بغير حق، ويستدل أيضاً على مشروعية البيع بقوله تعالى: ﴿وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾^{١٠}، ووجه الاستدلال أن الله لم يحرم البيع في هذه الآية، بل تطرق إلى آداب ينبغي توفرها عند عقد البيع وهو الإشهاد، لما في ذلك من حفظ حقوق المتبايعين، وإن كان ثمة خلاف بين الفقهاء في حكم الإشهاد، هل هو على سبيل الأمر الذي يدل على الوجوب أم هو للندب.^{١١} وقوله جلّ وعلا: ﴿لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾^{١٢}، وقوله عز من قائل: ﴿لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ﴾^{١٣}. وفي الآيتين دليل على إباحة البيع، حيث أن الله حرم أخذ أموال الناس بعضهم بعضاً بشكل عام، ثم استثنى من هذا العموم إذا كان عن طريق البيع والشراء، أما وجه الدلالة في الآية الثانية أن الله رفع الجناح وهو الإثم من ابتغاء فضل الله، وهذا الابتغاء يحصل عن طريق البيع بين بني البشر^{١٤} روى البخاري عن ابن عباس قال: (كانت عكاظ ومجنة وذو المجاز أسواقاً في الجاهلية، فلما كان الإسلام تأثموا من التجارة فيها فأنزل الله: ﴿لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ﴾، يعني في مواسم الحج.

ثانياً: من السنة:

^٩ سورة البقرة، الآية: ٢٧٥.

^{١٠} سورة البقرة: ٢٨٢.

^{١١} أحمد محمد شاكر، جامع البيان في تأويل القرآن، (بيروت: مؤسسة الرسالة، ٢٠٠٠م)، ج ٦، ص ٨٣.

^{١٢} سورة النساء: ٢٩.

^{١٣} سورة البقرة: ١٩٨.

^{١٤} أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي، معالم التنزيل في تفسير القرآن، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٤٢٠هـ)، ج ١، ص ٦٠١.

وأما دليل مشروعية البيع من السنة فقول النبي ﷺ: «البيعان بالخيار ما لم يتفرقا»^{١٥}. ووجه الاستدلال في هذا الحديث أن النبي ﷺ أقرّ بمبدأ التبايع، وللمتبايعين الخيار في الإمضاء أو الفسخ، ما دام أنهما في مجلس العقد^{١٦} وروى رفاعه، أنه خرج مع النبي ﷺ إلى المصلى، فرأى الناس يتبايعون، فقال: «يا معشر التجار»، فاستجابوا لرسول الله ﷺ ورفعوا أعناقهم وأبصارهم، فقال: «إن التجار يبعثون يوم القيامة فجاراً، إلا من بر وصدق» ووجه الاستدلال من هذا الحديث أن النبي ﷺ التاجر عموماً يبعثون فجار يوم القيامة، إلا أنه استثنى من هذا الصنف الذين يتبايعون بالصدق والبر، وهذا يفهم من هذا التنبيه إباحة أصل البيع^{١٧}. وروى أبو سعيد، عن النبي ﷺ أنه قال: «التاجر الصدوق الأمين مع النبيين والصديقين والشهداء»^{١٨}، وهذا يدلّ على أهمية الصدق والأمانة في التجارة وفضله، وأن صاحب الأمانة والصدق يكون مع النبيين، وفيه دلالة على إباحة البيع من جهة، وفضل الصدق والأمانة في البيع من جهة أخرى^{١٩}، ويؤكد هذا قوله ﷺ: «أطيب الكسب عمل الرجل بيده، وكل بيع مبرور» ففيه دلالة واضحة على أن عمل يد المرء من بيع وغيره أطيب الكسب عند الله^{٢٠}. وغير ذلك من الأحاديث الكثيرة الواردة في هذا الباب، وكذلك فعله صلى الله عليه وسلم وتقريره.

^{١٥} محمد بن إسماعيل بن إبراهيم المغيرة البخاري، صحيح البخاري، (دمشق: دار ابن كثير، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م)، برقم: ٢١١٠، ج ٤ ص ٣٨٥.

^{١٦} علي بن إبراهيم بن داود بن سلمان بن سليمان أبو الحسن ابن العطار، العدة في شرح العمدة في أحاديث الأحكام، (بيروت: دار البشائر الإسلامية، ١٤٢٧هـ/٢٠٠٦م)، ج ٢، ص ١٠٨٨.

^{١٧} محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك الترمذي، سنن الترمذي، (بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٨م)، برقم: ١٢١٠ ج ٢ ص ٥٠٦.

^{١٨} أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن الحكم بن الضبي الطهماني النيسابوري، المستدرک على الصحيحين، (بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١هـ/١٩٩٠م)، برقم: ٢١٤٣، ج ٢، ص ٧.

^{١٩} عياض بن موسى بن عياض بن عمرو اليحصبي، إكمال المعلم بفوائد مسلم، (القاهرة: دار الوفاء، ط ١، ١٩٩٨م)، ج ٥، ص ١٦٣.

^{٢٠} أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، (جدة: دار المنهاج، ٢٠١١م/١٤٣٢هـ)، ج ٤، ص ١٤١.

ثالثاً: الإجماع:

وأجمع المسلمون على جواز البيع في الجملة، والحكمة تقتضيه؛ لأن حاجة الإنسان تتعلق بما في يد صاحبه، وصاحبه لا يبذله بغير عوض، ففي شرع البيع وتجويزه شرع طريق إلى وصول كل واحد منهما إلى غرضه، ودفع حاجته^{٢١}.

رابعاً: المعقول:

ودليل المعقول هو: أن الحكمة تقتضى إباحة البيع لتعلق حاجة الإنسان لما في يد صاحبه، ولا سبيل إلى المبادلة إلا بعوض غالباً، ولا يمكن الوصول إلى هذا الغرض إلا بإباحة البيع.

تعريف العقار في اللغة:

العقار بفتح العين: كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عُقر الدار، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول، والعقار من كل شيء خياره^{٢٢}.
وقيل: العقار: الضيعة^{٢٣} والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ما له دار ولا عقار^{٢٤}.
قال في المصباح المنير: "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل"^{٢٥}، ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقاراً^{٢٦}. وفي الحديث: "من باع داراً أو عقاراً"^{٢٧}.

تعريف العقار في الاصطلاح:

^{٢١} ابن قدامة، المغني، ج ٣ ص ٤٨٠.

^{٢٢} محمد بن أكرم بن منظور الأفريقي المصري، لسان العرب، (بيروت: دار صادر للطباعة والنشر، ط ٣، ١٤١٤هـ)، ج ٤، ص ٥٩٦.

^{٢٣} محمد بن محمد بن عبد الرزاق الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (الكويت: دار الهداية، ١٤٢٤هـ).

^{٢٤} ابن منظور، لسان العرب، (بيروت: دار صادر للطباعة والنشر، ط ٤، ٢٠٠٥م).

^{٢٥} أحمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، (بيروت: مكتبة لبنان، ١٩٨٧م)، ج ٢، ص ٤٢١.

^{٢٦} ابن المنظور، لسان العرب، ج ٤، ص ٥٩٧.

^{٢٧} ابن حنبل، المسند، برقم (١٨٧٣٩).