



كلية الشريعة والقانون بدمنهوور



جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهوور

بحث مستقل من

العدد الثامن والأربعين - "إصدار يناير ٢٠٢٥م - ١٤٤٦هـ"

عقد البيع على الخريطة دراسة فقهية مقارنة

Sale Contract On The Map
Comparative Jurisprudential Study

الدكتور

مسعود عبود عبد المنعم عرابي

مدرس الفقه المقارن بكلية الدراسات الإسلامية والعربية
للبنين بداسوق ... جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية
مجلة علمية عالمية متخصصة ومُحكّمة
من السادة أعضاء اللجنة العلمية الدائمة والقائمة
في كافة التخصصات والأقسام العلمية بجامعة الأزهر

المجلة مدرجة في الكشف العربي للإستشهادات المرجعية ARABIC CITATION INDEX

على Clarivate Web of Science

المجلة مكشّفة في قاعدة معلومات العلوم الإسلامية والقانونية من ضمن قواعد بيانات دار المنظومة

المجلة حاصلة على تقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

المجلة حاصلة على المرتبة الأولى على المستوى العربي في تخصص الدراسات الإسلامية

وتصنيف Q2 في تخصص القانون حسب تقييم معامل "ار سيف Arcif" العالمية

المجلة حاصلة على تقييم ٨ من المكتبة الرقمية لجامعة الأزهر

رقم الإيداع

٦٣٥٩

الترقيم الدولي

(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة

+201221067852

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

<https://jlr.journals.ekb.eg>

التاريخ: 2024/10/20

الرقم: ARCIF 0260/L24

سعادة أ. د. رئيس تحرير مجلة البحوث الفقهية و القانونية المحترم
جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر
تحية طيبة وبعد،،،

يسر معامل التأثير والاستشهادات المرجعية للمجلات العلمية العربية (أرسييف - ARCIF)، أحد مبادرات قاعدة بيانات "معرفة" للإنتاج والمحتوى العلمي، إعلامكم بأنه قد أطلق التقرير السنوي التاسع للمجلات للعام 2024.

يخضع معامل التأثير "Arcif" لإشراف "مجلس الإشراف والتنسيق" الذي يتكون من ممثلين لعدة جهات عربية ودولية: (مكتب اليونيسكو الإقليمي للتربية في الدول العربية ببيروت، لجنة الأمم المتحدة لغرب آسيا (الإسكوا)، مكتبة الاسكندرية، قاعدة بيانات معرفة). بالإضافة للجنة علمية من خبراء وأكاديميين ذوي سمعة علمية رائدة من عدة دول عربية وبريطانيا.

ومن الجدير بالذكر بأن معامل "أرسييف Arcif" قام بالعمل على فحص ودراسة بيانات ما يزيد عن (5000) عنوان مجلة عربية علمية أو بحثية في مختلف التخصصات، والصادرة عن أكثر من (1500) هيئة علمية أو بحثية في العالم العربي. ونجح منها (1201) مجلة علمية فقط لتكون معتمدة ضمن المعايير العالمية لمعامل "أرسييف Arcif" في تقرير عام 2024.

ويسرنا تهنئكم وإعلامكم بأن مجلة البحوث الفقهية و القانونية الصادرة عن جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر، قد نجحت في تحقيق معايير اعتماد معامل "أرسييف Arcif" المتوافقة مع المعايير العالمية، والتي يبلغ عددها (32) معياراً، وللاطلاع على هذه المعايير يمكنكم الدخول إلى الرابط التالي: <http://e-marefa.net/arcif/criteria>

وكان معامل "أرسييف Arcif" العام لمجلتكم لسنة 2024 (0.3827). ونهنتكم بحصول المجلة على:

- **المرتبة الأولى** في تخصص الدراسات الإسلامية من إجمالي عدد المجلات (103) على المستوى العربي، مع العلم أن متوسط معامل "أرسييف" لهذا التخصص كان (0.082). كما صنفت مجلتكم في هذا التخصص ضمن الفئة (Q1) وهي الفئة العليا.
- كما صنفت مجلتكم في تخصص القانون من إجمالي عدد المجلات (114) على المستوى العربي ضمن الفئة (Q2) وهي الفئة الوسطى المرتفعة، مع العلم أن متوسط معامل "أرسييف" لهذا التخصص كان (0.24).

راجين العلم أن حصول أي مجلة ما على مرتبة ضمن الأعلى (10) مجلات في تقرير معامل "أرسييف" لعام 2024 في أي تخصص، لا يعني حصول المجلة بشكل تلقائي على تصنيف مرتفع كصنيف فئة Q1 أو Q2، حيث يرتبط ذلك بإجمالي قيمة النقاط التي حصلت عليها من **المعايير الخمسة المعتمدة** لتصنيف مجلات تقرير "أرسييف" (للعام 2024) إلى فئات في مختلف التخصصات، ويمكن الاطلاع على هذه المعايير الخمسة من خلال الدخول إلى الرابط: <http://e-marefa.net/arcif>

وبإمكانكم الإعلان عن هذه النتيجة سواء على موقعكم الإلكتروني، أو على مواقع التواصل الاجتماعي، وكذلك الإشارة في النسخة الورقية لمجلتكم إلى معامل "أرسييف Arcif" الخاص بمجلتكم.

ختاماً، في حال رغبتكم الحصول على شهادة رسمية إلكترونية خاصة بنجاحكم في معامل "أرسييف"، نرجو التواصل معنا مشكورين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

أ. د. سامي الخزندار

رئيس مبادرة معامل التأثير

"أرسييف Arcif"



عقد البيع على الخريطة دراسة فقهية مقارنة

**Sale Contract On The Map
Comparative Jurisprudential Study**

الدكتور

مسعود عبود عبد المنعم عرابي

مدرس الفقه المقارن بكلية الدراسات الإسلامية والعربية
للبنين بداسوق .. جامعة الأزهر

عقد البيع على الخريطة .. دراسة فقهية مقارنة

مسعود عبود عبد المنعم عرابي

قسم الفقه المقارن، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنين، دسوق، جامعة الأزهر، مصر.

البريد الإلكتروني: MasoudAbbud.2030@elazhar.edu.eg

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث، إلى التعريف بعقد البيع على الخريطة، وبيان خصائصه، وتكييفه، والالتزامات المترتبة عليه، وآثارها، حتى تتضح معالمه بصورة تنفي عنه الجهالة، وتجمع له الجوانب الفقهية والقانونية، وقد سلكت في كتابته، المنهج الاستقرائي، وذلك بتتبع الجزئيات من أجل الوصول إلى حكم كلي، ثمَّ المنهج المقارن، وذلك بعرض موقف الفقه الإسلامي والقانون الوضعي من هذا العقد.

وقد توصلت من خلاله إلى العديد من النتائج، أهمها: عقد البيع على الخريطة، عقد على بيع عقار لم يُشرع في بنائه، أو شرع فيه، ولم ينته المطور العقاري منه بعد، وهو عقد معاوضة، وملزم للجانبين، وفوري؛ متراخي التنفيذ، كما أنَّه عقد شكلي؛ يفتقر نقل الملكية فيه إلى بعض الإجراءات الخاصة دون تأثير على الإرادة، والذي يترجح في تكييفه، أنَّه بيع الموصوف في الذمة.

كما يحظر الإعلان عن الوحدات العقارية غير المرخصة في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ويأثم المشتري شرعاً، ويخالف قانوناً، متى تواطأ مع البائع على المخالفة، ويلتزم المطور العقاري بتسليم الوحدات محل التعاقد خالية من العيوب، وبالمواصفات المتفق عليها، وفي المقابل، يلتزم المشتري بتسليم الثمن، والمصروفات التي يستلزمها العقد، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

وأوصي من خلاله، بمطالبة المشرع المصري بوضع تشريع خاص بهذا العقد، يُحدد الالتزامات والضمانات المترتبة عليه، وعقوبات المتجاوزين، كما يحدد مدة إنجاز العدالة في مخالفاته، فالقواعد العامة قد لا تفي بالغرض المطلوب، ويوجد بها العديد من الثغرات.

الكلمات المفتاحية: العقد، البيع، الخريطة، الفقه، القانون.

Sale contract on the map..

Comparative jurisprudential study

Masoud Aboud Abd – elmonem Orabi

Department of Comparative Jurisprudence, Faculty of Islamic and Arab Studies for Boys, AL – Azhar University, Dessouk, Egypt.

E-mail: MasoudAbbud.2030@elazhar.edu.eg

Abstract:

This research aims to define the sales contract on a map, explain its characteristics, its adaptation, the obligations resulting from it, and their effects, so that its features become clear in a way that eliminates ignorance, and brings together its jurisprudential and legal aspects. In writing it, I took the inductive approach, by tracing the details in order to reach To a comprehensive ruling, then the comparative approach, by presenting the position of Islamic jurisprudence and positive law on this contract.

Through it, I have reached many results, the most important of which are: The off-plan sales contract is a contract to sell a property whose construction has not begun, or which the real estate developer has not yet finished, and it is a contract of compensation, binding on both sides, and immediate. Lax implementation, and it is a formal contract; The transfer of ownership in it lacks some special procedures, without influence on the will, which is likely, in its condition, that it is an absent sale in the capacity.

It is also prohibited to advertise unlicensed real estate units in both Islamic jurisprudence and positive law, and the buyer is committing a sin according to Sharia law, and violating the law, if he conspires with the seller to commit the violation. The real estate developer is obligated to deliver the units subject to the contract, free of defects, and with the agreed-upon specifications, and in return, he is obligated to The buyer shall deliver the price and expenses required by the contract, unless the agreement or custom stipulates otherwise.

Through it, I recommend asking the Egyptian legislator to draft legislation specific to this contract, specifying the obligations and guarantees resulting from it, and the penalties for violators, as well as specifying the period for achieving justice for his violations, as the general rules may not meet the required purpose, and there are many loopholes in them.

Keywords: Contract, Sale, Map, Jurisprudence, Law.



مقدمة

الحمد لله الذي فصل لعباده الأحكام، وبين لهم الحلال والحرام، وبعث لهم سيدنا محمداً صلى الله عليه وسلم، وعلى آل بيته، وصحبه، والتابعين البررة الكرام.

وبعد ... فإنَّ الشريعة الإسلامية تتميز بصلاحياتها لكل زمان ومكان، وقدرتها على استيعاب ما يُستجد من القضايا، ومسايرتها للتطورات العلمية والتكنولوجية، ومراعاتها للحاجات التي لا تتناهى، ومجريات الحياة تتغير، ويكشف العلم كل يومٍ عن جديدٍ يخدم البشرية، ويُساعد على الرفاهية، وعلى المسلم توظيفه فيما يفيد، بعد التأكد من مشروعيته، وعقد البيع على الخريطة أحد هذه المستجدات المعاصرة التي ظهرت نتيجة البحث عن حل مشكلة التمويل التي تواجه كلاً من البائع والمشتري في مجال التطوير العقاري، فالبائع يسعى للحصول على مبالغ مالية تمكنه من الاستمرار في مشروعه الاستثماري، والمشتري يرغب في الحصول على عقار بطريقة سداد ميسرة، تتناسب مع دخله، وتلبي حاجاته، ولأهمية هذا العقد، ودوره الفعال في مجال التطوير العقاري، اخترت الكتابة فيه، تحت عنوان: «عقد البيع على الخريطة .. دراسة فقهية مقارنة». وقد أعددت لهذا العمل خطة، جاءت على نحو ما يلي:

يلي:

أولاً: أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى التعريف بعقد البيع على الخريطة، وبيان خصائصه، وتكييفه، وحكم الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص، وتحديد الالتزامات الناشئة عنه، والضمانات المترتبة على البائع والمشتري جراء الإخلال بهذه الالتزامات.

ثانياً: أهمية البحث:

يستمد البحث أهميته من القضية التي يناقشها، وعقد البيع على الخريطة من العقود التي يعتمد عليها في التسويق العقاري، فكان من الضروري معرفة الأحكام المتعلقة به، وتوضيح معالمه بصورة جلية، وبيان كل من موقف الفقه الإسلامي والقانون الوضعي من هذا العقد المستجد.

ثالثاً: أسباب اختيار البحث:

توجد العديد من الأسباب التي دفعت إلى الكتابة فيه، يمكن تلخيصها فيما يلي:

١. عدم وجود دراسة تتناول جانب الفقه الإسلامي لعقد البيع على الخريطة، والمكتوب دراسات قانونية بحثية، أو إشارات عابرة ضمن دراسات شرعية.

٢. الرغبة في إنجاز دراسة فقهية مقارنة، تتناول الموضوع بشكل مستفيض، وتستوعب جميع جوانبه، مع الإشارة إلى الموقف القانوني حتى تكتمل الفائدة.

٣. كثرة منازعاته، بسبب عدم وفاء بعض الأطراف بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا يعزز من أهمية الدراسة، كي تظهر دور الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في حل هذه المنازعات.

٤. إثراء المكتبات الفقهية بالبحوث التي تبرز مكانة وامتانة الفقه الإسلامي، وقدرة الفقهاء على توظيف الأدلة بمنهج مدروس، يستوعب كافة القضايا المستجدة، ورد الادعاءات حول تخلف الفقه والفقهاء عن مسايرة التقدم العلمي والحضاري.

٥. بيان البصمات الواضحة للفقهاء القدامى، وإثبات قدرتهم على استشراف المستقبل، وامتانة التأصيل الذي استفاد منه الفقهاء المعاصرون، وهذا دليل صلاحية الفقه الإسلامي، ودوره الذي لا ينكر.

٦. يرتبط عقد البيع على الخريطة بالعقار، وهذا يتعلق بالنفس والمال، مما دفع المشرع المصري إلى وضع قواعد صارمة لضمان عيوب البناء، ويجب معرفة موقف الفقه الإسلامي من هذه القواعد.

رابعاً: مشكلة البحث:

وتكمن مشكلة هذا البحث، في حداثة العقد، وكثرة التعامل به، والاعتماد عليه بصورة أساسية في مجال التسويق العقاري، وعدم تعرض الفقهاء القدامى له. وهذا يثير العديد من التساؤلات:

○ ما هو عقد البيع على الخريطة؟

○ وما هي خصائصه؟

○ وما هو تكييفه الفقهي؟

○ وما هي الالتزامات السابقة على هذا العقد؟

○ وما هي الالتزامات الناشئة عنه؟

○ وما هو الأثر المترتب على الإخلال بهذه الالتزامات؟

خامساً: الدراسات السابقة:

بعد البحث والتنقيب في المكتبات والمواقع الإلكترونية المتخصصة، توصلت إلى بعض الدراسات

ذات الصلة بهذا البحث، وهي كما يلي:

الدراسة الأولى: «مفهوم عقد البيع على الخريطة وتكييفه القانوني .. دراسة مقارنة». بحث من

إعداد: د. ضحى محمد سعيد النعيمي، منشور بمجلة الشريعة والقانون، الصادرة عن: كلية الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، العدد: ٤٩، بتاريخ: صفر ١٤٣٣ هـ - يناير ٢٠١٢ م.

الدراسة الثانية: «خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي»، بحث من

إعداد: د. عز الدين زوبة، منشور بمجلة الحقوق والحريات، الصادرة عن: كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر الجزائرية، العدد: الأول، بتاريخ: سبتمبر ٢٠١٣ م.

الدراسة الثالثة: «موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع

الجزائري». بحث من إعداد: د. رابح فغرور، منشور بمجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، الصادرة عن: كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر - الجزائر، بتاريخ: ديسمبر ٢٠١٩ م.

وبعد الاطلاع على هذه الدراسات - تبين أنَّ جميعها مقتصر على التكييف الفقهي لعقد البيع على الخريطة فحسب، وجاء التكييف على أنه عقد استصناع، ولم يتم التسليم بهذا التكييف، وذلك لوجود العديد من المآخذ عليه، وهو ما سنبينه في حينه.

ومن هنا، تميزت هذه الدراسة عن الدراسات السابقة، بجمعها بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، وذلك ببيان الموقف القانوني في مقدمة كل مسألة، لأهميته؛ بوصفه القواعد التي تطبق في أروقة المحاكم، وبيان موقف الفقه الإسلامي من هذه القواعد، كما تعرض لكل جوانب هذا الموضوع، فتستوعب التعريف بعقد البيع على الخريطة، وبيان خصائصه، وتكييفه الفقهي، ومدى مشروعية الإعلان عن بيع العقارات قبل الترخيص، وحكم تواطؤ المشتري على شراء العقارات قبل ترخيصها، وبيان الالتزامات التي تنشأ عنه، وضمان الإخلال بهذه الالتزامات.

سادساً: حدود هذا البحث:

والحدود المعنية هنا، هي الحدود الموضوعية، التي تدور حول تعريف عقد البيع على الخريطة، وخصائصه، وتكييفه الفقهي، والالتزامات الناشئة عنه، وذلك في حدود بيع وحدات سكنية أو تجارية لم يُشرع في بنائها، أو شُرع فيه ولم تكتمل بعد، فلا يدخل فيه بيع الأبنية القائمة، فهو عقد مستجد على بيع وحدات عقارية غير قائمة، ومتى ورد لفظ «عقار» في أي مكان في البحث، يقصد به البناء المعد للسكن أو

التجارة، وليس بمعناه العام، الذي هو: «المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته، كالأرض والبناء والأشجار».^(١)

سابعاً: منهج البحث:

وقد سلكت في كتابة هذا البحث منهجين، حاولت الالتزام بهما قدر الطاق، الأول: المنهج الاستقرائي، وذلك بتتبع كل جزئياته للوصول إلى حكم كلي. والثاني: المنهج المقارن، بالنظر إلى طبيعة البحث، والتي لا تخلو مسائله من موازنات، سواء بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، أو بين المذاهب الفقهية المختلفة، وذلك بهدف معرفة موقفهما من عقد البيع على الخريطة، وما يتعلق به من إشكاليات، كي يتم الوصول في نهاية المطاف إلى نتائج مرضية قابلة للتطبيق.

ثامناً: خطة البحث:

اقتضت طبيعة البحث أن تقع خطته في مقدمة وخمسة مباحث، ثم خاتمة البحث. مقدمة البحث: وتشتمل على أهدافه، وأهميته، وأسباب اختياره، وحدوده، والدراسات السابقة، ومشكلاته، والمنهج الذي سلكته في كتابته.

المبحث الأول: تعريف عقد البيع على الخريطة، وخصائصه، وتكييفه. ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثالث: التكييف الفقهي لعقد البيع على الخريطة.

المبحث الثاني: ضوابط الوحدات العقارية المباعة في عقد البيع على الخريطة. ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: خضوع الوحدات العقارية للترخيص قبل التعاقد.

المطلب الثاني: حظر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص.

المطلب الثالث: أثر الإخلال بالالتزام بالتراخيص.

المبحث الثالث: التزامات البائع في عقد البيع على الخريطة. ويشتمل على ثلاثة مطالب:

(١) نوازل العقار .. دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د. أحمد العميرة ص: ٣٩.

المطلب الأول: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد.

المطلب الثاني: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية خالية من العيوب.

المطلب الثالث: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية بالمواصفات المتفق عليها.

المبحث الرابع: التزامات المشتري في عقد البيع على الخريطة.
ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثاني: الالتزام بتحمل النفقات في عقد البيع على الخريطة.

المبحث الخامس: التعويض عن الأضرار الناجمة عن عقد البيع على الخريطة.
ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: التعويض عن الضرر الناشئ عن توقف البناء.

المطلب الثاني: بيع المطور العقاري الوحدات العقارية محل التعاقد لأكثر من شخص.



المبحث الأول

تعريف عقد البيع على الخريطة وخصائصه وتكييفه

عقد البيع على الخريطة عقد مستجد، غير مسمى؛ ظهر نتيجة متطلبات الحياة، يعبر به عن إرادة المتعاقدين في بيع وشراء الوحدات العقارية المصممة على الخريطة، التي لم يُشرع في تنفيذها، وكذلك التي ما زالت تحت الإنشاء، يتم التعاقد عليها من خلال هذه الخريطة التي تحمل صورة المبنى المستقبلية، وهو نازلة فقهية، تحتاج إلى تعريف، وبيان خصائص، وتكييف، وهو ما نعرض عليه في المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثالث: التكييف الفقهي لعقد البيع على الخريطة.



المطلب الأول

تعريف عقد البيع على الخريطة

عقد البيع على الخريطة، مصطلح مركب، نتناول كل لفظة منه، ثم نعرفه بصورة مركبة.

أولاً: تعريف العقد لغة واصطلاحاً:

العَقْدُ فِي اللُّغَةِ: نقيض الحل. فالعين والقاف والذال، أصل واحد، يَدُلُّ عَلَى شَدٍّ، وَشِدَّةٍ وَثُوقٍ. يقال:

عَقَدْتُ الْحَبْلَ، وَالْبَيْعَ، وَالْعَهْدَ، فَانْعَقَدَ. وَالْعَقْدُ: الْعَهْدُ. وَجَمْعُهُ: عُقُودٌ. وَعُقْدَةٌ كُلُّ شَيْءٍ: وَجُوبُهُ، وَإِحْكَامُهُ، وَإِبْرَامُهُ.^(١) وهذه المعاني جميعها مرادة في العَقْدِ.

العقد عند الفقهاء: عرف الفقهاء العقد بتعريفين:

التعريف الأول: بمعناه الخاص: «وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول

الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه». ^(٢) أو هو: «كل ما يتوقف على إيجاب وقبول». ^(٣)

(١) مقاييس اللغة، لابن فارس ٤/ ٨٦، المحكم والمحيط الأعظم، لابن سيده ١/ ١٦٥، لسان العرب، لابن منظور

٣/ ٢٩٦، وما بعدها، المصباح المنير، للفيومي ٢/ ٤٢١، مادة: «عَقْدٌ».

(٢) مرشد الحيران، قدرى باشا ص: ٢٧.

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣/ ٥.

التعريف الثاني: بمعناه العام: «هو ما يَعْقِدُهُ الْعَاقِدُ عَلَى أَمْرٍ يَفْعَلُهُ هُوَ أَوْ يَعْقِدُ عَلَى غَيْرِهِ فِعْلُهُ، عَلَى وَجْهِ الزَّامِ إِيَّاهُ»^(١). **وبتعريف آخر:** «كل ما عزم المرء على فعله، سواء صدر بإرادة منفردة، كالوقف والإبراء والطلاق واليمين، أم احتاج إلى إرادتين في إنشائه، كالبيع والإيجار والتوكيل والرهن»^(٢). وبالنظر في التعريفين السابقين - تبين أنَّ العقد بالمعنى الخاص لا ينعقد بالإرادة المنفردة، وبالمعنى العام لا يستبعد ذلك، وهو الراجح. وقد عبر الزركشي في كتابه (المشور) عن النوعين، بقوله: «عقد ينفرد به العاقد، وعقد لا بد فيه من متعاقدين»^(٣).

ثانياً: تعريف البيع لغة واصطلاحاً:

البيع في اللغة: مصدر بَاعَ يَبِيعُ بَيْعاً. والجمع: يَبِيعُ. وهو: نقل الملك في العين بعقد المعاوضة. ويأتي بمعنى البيع والشراء. فيقال: باع الشيء: إذا أَخْرَجَهُ مِنْ مِلْكِهِ. وَبَاعَهُ: إِذَا اشْتَرَاهُ وَأَدْخَلَهُ فِي مِلْكِهِ. فهو من الْأَضْدَادِ^(٤).

والبيع في اصطلاح الفقهاء: تعددت تعريفاته، فعند الحنفية والحنابلة، هو: «مبادلة المال المتقوم بالمال المتقوم تملكاً وتملياً»^(٥).

وعند المالكية: «عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة»^(٦).

وعند الشافعية: «مقابلة مال بمال على وجه مخصوص»^(٧).

وبالنظر في التعريفات السابقة للعقد - تبين أنَّها جاءت متقاربة من حيث المضمون والمعنى، وإن يكن من تعريف مختار، فهو تعريف المالكية، وذلك لوضوح عبارته، وتمييزه لعقد البيع عن غيره.

(١) أحكام القرآن، للجصاص ٢ / ٣٧٠.

(٢) الفقه الإسلامي وأدلته، للزحيلي ٤ / ٢٩١٧ - ٢٩١٨.

(٣) المشور في القواعد الفقهية، للزركشي ٢ / ٣٩٧.

(٤) لسان العرب، لابن منظور ٨ / ٢٣، المصباح المنير، للفيومي ١ / ٦٩. مادة «بَيْع».

(٥) الاختيار لتعليل المختار، للموصلي ٢ / ٣. ينظر: المغني، لابن قدامة ٣ / ٤٨٠.

(٦) المختصر الفقهي، لابن عرفة ٥ / ٧٩.

(٧) أسنى المطالب في شرح روض الطالب، لذكري الأنصاري ٢ / ٢.

ثالثاً: تعريف الخريطة لغة واصطلاحاً:

الخريطة في اللغة: وعاءٌ، مثل: الكيس، يَكُونُ مِنَ الْخَرَقِ وَالْأَدَمِ، يُشَدُّ عَلَى مَا فِيهِ، والجمع: خرائط. وَمِنْهُ خَرَائِطُ كُتُبِ السُّلْطَانِ وَعُمَالِهِ.^(١) وفي المعجم الوسيط: «الخريطة: ما يرسم عَلَيْهِ سطح الكرة الأرضية أَوْ جُزْءٌ مِنْهُ».^(٢)

والخريطة في اصطلاح الفقهاء: استعملوها بمعناها اللغوي، جاء في البناية: «الخريطة: يعني الكيس الذي يوضع فيه المصحف».^(٣) وفي لوامع الدرر: «هي الجلدة المحيطة بالدماغ».^(٤) فهي عند الفقهاء: وعاء يُحْفَظُ فِيهِ الْأَشْيَاءُ، وَيَحْكُمُ غَلْقَهُ، وَبِهَذَا يَتَوَافَقُ مَعَ الْمَعْنَى اللَّغَوِيَّةِ.

وتعريفات الخريطة في اللغة وفي الفقه الإسلامي لا تستقيم مع المعنى المراد في هذا البحث، ومن ثمَّ يمكن تعريفها، بأنَّها: «تصميم هندسي يحمل صورة مبنى أو مشروع سكني أو تجاري مستقبلي، يُستخدم في تنفيذ الأدوات والخبرات الهندسية، لا تتقاطع هذه الصورة مع الصورة الحقيقية للمبنى أو المشروع بعد التنفيذ، يُسَوَّقُ مِنْ خِلَالِهَا، وَيَقَعُ عَلَى الْمَطَوَّرِ الْعَقَارِيِّ الْوَفَاءُ بِالتَّزَامَاتِ بِنَاءً عَلَيْهَا».

ثالثاً: تعريف عقد البيع على الخريطة بصورة مركبة:

بعد تعريف كل من العقد، والبيع، والخريطة، نشعر في تعريف «عقد البيع على الخريطة»، بصورة مركبة، وليس له تعريف عند الفقهاء القدامى لحدائثة هذا العقد، لكن عرفه بعض الباحثين المعاصرين بعدة تعريفات، نذكر منها:

التعريف الأول: «هو عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد، أو لم يكمل بناؤه حين التعاقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها».^(٥)

(١) تاج العروس، للزبيدي ١٩ / ٢٤٣، لسان العرب، لابن منظور ٧ / ٢٨٦، مادة: «خَرَطَ».

(٢) المعجم الوسيط، لإبراهيم مصطفى وآخرين ١ / ٢٢٨. مادة: «خَرَطَ».

(٣) البناية شرح الهداية، للعيني ١ / ٦٥١.

(٤) لوامع الدرر في هتك أستار المختصر، للشنقيطي ١٣ / ٧٧.

(٥) مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، د. ضحى النعيمي ص: ٢٣٢.

التعريف الثاني: «هو عقد بيع يرم بين البائع والمشتري، موضوعه متمثل في بيع وحدة سكنية تكون منعدمة وقت التعاقد كلياً أو جزئياً، بحيث يلتزم فيها البائع بإنجاز هذه الوحدة السكنية طبقاً لمواصفات معينة، وأجل محدد، ونقل ملكيتها إلى المشتري بعد اكتمالها، في حين يلتزم المشتري بدفع أقساط متتالية من المبلغ الإجمالي للبناء مناصفة مع تقدم الأشغال، مع العلم أن ملكية المبيع تنتقل إليه بشكل رسمي بعد سداد آخر قسط من التكلفة الإجمالية للبناء».^(١)

وبالنظر في هذين التعريفين -تبين تقاربهما في المضمون والمعنى، ويؤخذ على التعريف الأول حصر البيع في التقسيط فحسب، ويؤخذ على التعريف الثاني الطول مع الشرح والتفصيل، ومن هنا، يمكن تعريف عقد البيع على الخريطة، بأنه: «عقد على بيع وحدات سكنية أو تجارية لم تنجز بعد، مدونة المواصفات على خريطة هندسية تحمل الشكل النهائي للمبنى عند التسليم، يلتزم بموجبه الطرفان على الوفاء بكافة الالتزامات التي تم الاتفاق عليها عند التعاقد».

(١) موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم، د. رابح فغورور ص: ١٨١.

المطلب الثاني

خصائص عقد البيع على الخريطة

العقود غير المسماة، هي: التي لم يضع لها التشريع الإسلامي اسماً، ولم يرتب لها حكماً خاصاً، وإنّما استحدثها الناس تبعاً للحاجة، وهي كثيرة لا تنحصر؛ لأنّها تنشأ بحسب تجدد الحاجات، وتطور المجتمعات، وتشابك المصالح.^(١)

وعقد البيع على الخريطة، أحد هذه العقود، ولحاجة الناس للاعتماد عليه في التسويق العقاري، بادرت العديد من الدول بوضع تشريع خاص به، يسميه، وينظم أحكامه.^(٢) لكنه ظل حتى الآن في التشريع المصري عقداً غير مسمى؛ لعدم وجود تشريع يختص به.^(٣) والفرق بين التسمية وعدمها، أنّ العقد المسمى في القانون، تطبق قواعده الخاصة، والغير مسمى، تطبق القواعد العامة للالتزام.^(٤) وبالأستقراء والاستعانة بكتابات فقهاء القانون حول خصائص هذا العقد، تم التوصل إلى الخصائص التالية:

١. أنّه من عقود المعاوضة:

وعقد المعاوضة، كما عرفه بعض الفقهاء: «هو كل عقد يحتوي على عوض من الجانبين».^(٥) فالمعاوضة مفاعلة؛ إذ كل من البائع والمشتري عوض صاحبه شيئاً بدل المأخوذ منه.^(٦) وهذا المعنى قرره

(١) الفقه الإسلامي وأدلته، د. وهبة الزحيلي ٤ / ٣٠٩٥.

(٢) على سبيل المثال: التشريع المغربي، رقم: ٤٤، لسنة ٢٠٠٢م، المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز في شأن تنظيم القطاع العقاري. والتشريع الجزائري، رقم: ١١، لسنة ٢٠١١م، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. والمرسوم الملكي السعودي، رقم ٤٤، لسنة ١٤٤٥ هـ، بشأن نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

ينظر: الجريدة الرسمية المغربية: العدد: ١٤، لسنة ٢٠١١م، الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد: ٦، بتاريخ: ٢٣ شعبان ١٤٣٦ هـ، الموافق: ١٠ يونيو ٢٠١٥م، الجريدة الرسمية المملكة العربية السعودية: بتاريخ ٢٣ جماد آخر ١٤٤٥ هـ، الموافق: ٥ يناير ٢٠٢٤م.

(٣) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. محمد سعيد ص: ١٢٠.

(٤) الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٥، المبادئ القانونية العامة، د. أنور سلطان ص: ٢٨٤.

(٥) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣ / ٢، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ٣ / ١٢.

(٦) الشرح الصغير، للشيخ الدردير، ومعه حاشية الصاوي ٢ / ٢.

فقهاء القانون، فقالوا: المعاوضة أن يأخذ كل واحدٍ من العاقدين مقابلًا لما يعطى. فالبيع من عقود المعاوضة؛ لأنَّ البائع يأخذ الثمن مقابل المبيع، والمشتري يأخذ المبيع مقابل دفع الثمن.^(١)

وعقد البيع على الخريطة من عقود المعاوضة؛ لأنَّ كل طرف فيه يأخذ المقابل للذي يعطيه، فالبائع على الخريطة يأخذ الثمن مقابل قيامه بنقل ملكية العقار الذي تعهد للمشتري ببنائه، والمشتري يدفع الثمن في مقابل أن يحصل على البناء الذي عاينه على الخريطة عند التعاقد.^(٢) وبهذا يكون اعتبار عقد البيع على الخريطة من عقود المعاوضة، محل اتفاق بين كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

٢. أنه عقد ملزم للجانبين:

والعقد الملزم للجانبين، عرفه بعض الفقهاء المعاصرين، بأنه: «العقد الذي لا يحق لأحد المتعاقدين الرجوع عنه بدون رضا الآخر، فلا يمكن فسخه إلا بالاتفاق».^(٣) وعرفه بعض فقهاء القانون، بالعقد الذي ينشئ التزامات على كل من المتعاقدين. ويُسمى بالعقد التبادلي، فيكون كل واحدٍ من المتعاقدين دائئًا ومدينًا، فالبائع دائن بالثمن، ومدين بالمبيع، والمشتري دائن بالمبيع، ومدين له بالثمن.^(٤)

وعقد البيع على الخريطة عقد لازمٌ، لا يجوز الرجوع فيه إلا بالاتفاق؛ لأنه عقد معاوضة، وعقود المعاوضة لازمة. جاء في شرح التلقين: «والشرع يلزم عقود المعاوضة إلا عند أمر يوجب حلّها»^(٥) فالأصل في عقد البيع للزوم؛ لأنَّ القصد منه نقل الملك؛ إلا أنَّ الشرع أثبت فيه الخيار رفقًا بالمتعاقدين.^(٦)

وبه قال فقهاء القانون. فيلتزم فيه البائع بنقل الملكية للمشتري، وضمان التعرض والاستحقاق، والعيوب الخفية، وبناء العقار بالمواصفات المتفق عليها، وفي المدة المتفق عليها كذلك، وضمان ما يحصل من عيب، وتهدم البناء خلال المدة التي حددها المشرع في القانون المدني المصري وغيره، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه، وفي المواعيد المحددة، واستلام العقار عند انتهاء البناء،

(١) الموجز في شرح القانون المدني، د. عبد المجيد الحكيم ص: ٤٣، التعويض عن الضرر ومدى انتقاله للورثة .. دراسة مقارنة، د. صدقي عيسى ص: ٨٤.

(٢) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. محمد سعيد ص: ٤٢.

(٣) الفقه الإسلامي وأدلته، للزحيلي ٤/ ٣١٨٩، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لديان، وآخرين ٦/ ٢٤٩.

(٤) الموجز في شرح القانون المدني، د. عبد المجيد الحكيم ص: ٤٠.

(٥) شرح التلقين، للمازري ٢/ ١١٠٨.

(٦) المعاملات المالية المعاصرة: د. وهبة الزحيلي ص: ٢٥.

وكذلك الالتزام بالتعاون مع البائع بكل ما يُساعده في تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد.^(١) وبهذا يتفق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي على أنَّ عقد البيع على الخريضة من العقود الملزمة للجانبين.

٣. أنه عقد فوري متراخي التنفيذ:

والعقد الفوري، كما عرفه بعض الفقهاء المعاصرين: «هو العقد الصحيح المستوفي لأركانه وشروطه، والصادر من كامل الأهلية، غير مضاف إلى المستقبل، ولا معلق على شرط».^(٢) وعرفه بعض فقهاء القانون، بأنَّه: «العقد الذي تتحدد فيه التزامات الطرفين بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، ولا يكون الزمن من عناصر تنفيذه، حتى لو كان هذا التنفيذ يتم على دفعات متعددة».^(٣)

وعقد البيع عمومًا من العقود الفورية، ولو تأجل القبض للثمن أو المبيع عن مجلس العقد؛ لأنَّ الالتزامات المترتبة على البائع والمشتري تتحدد عند ابتداء التعاقد، فلا دخل للزمن فيه، والأجل مضروب لتحديد وقت التنفيذ، فقد يقتضي صنع الشيء مدة من الزمن، ومع ذلك يبقى العقد فوري التنفيذ^(٤) وبناءً عليه، فإنَّ عقد البيع على الخريضة، عقد فوري متراخي التنفيذ، وذلك لأنَّ التزامات كل من المتعاقدين تتحدد عند ابتداء العقد، والزمن ليس من العناصر المؤثرة فيه، وإنَّ استغرق التنفيذ مدة، كالتى يستغرقها المطور العقاري في الانتهاء من بناء العقار، وفق الاتفاق المبرم بين الطرفين.

٤. أنه عقد شكلي:

والعقود الشكلية، عرفها فقهاء القانون، بأنَّها: «العقود التي لا يكفي في انعقادها تطابق الإرادتين، بل يجب فوق ذلك إفراغ الإرادة في شكل خاص».^(٥) وأنَّ الغاية من الشكلية التي يفرضها القانون، هي تنبيه المتعاقدين إلى خطورة الأمر الذي يقدمان عليه، ومن ثم حماية أطراف العقد، وكذلك حماية الغير.^(٦)

وهذه النظرة القانونية لا تتعارض مع موقف الفقه الإسلامي، فعقد البيع عقد رضائي، ينعقد بمجرد الإيجاب والقبول. جاء في مختصر القدوري: «البيع ينعقد بالإيجاب والقبول...، وإذا حصل الإيجاب

(١) أحكام عقد البيع على الخريضة، د. محمد سعيد ص: ٤٢.

(٢) المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لديان، وآخرين ١ / ٩٥.

(٣) المبادئ القانونية العامة، د. أنور سلطان ص: ٢٨٠.

(٤) الموجز في شرح القانون المدني، د. عبد المجيد الحكيم ص: ٤٨.

(٥) مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٥.

(٦) الموجز في شرح القانون المدني، د. عبد المجيد الحكيم ص: ٣٩.

والقبول، لزم البيع، ولا خيار لواحد منهما؛ إلا من عيب أو عدم رؤية^(١). وبه قال فقهاء القانون، حيث يرون انعقاد البيع بمجرد التلاقي بين الإرادتين، بالمشاهدة أو الكتابة أو الإشارة^(٢).

وعُدَّت الشكلية من خصائص عقد البيع على الخريضة؛ لوجود العقار، فقد شرط المشرع المصري تسجيل عقد بيع العقار بوصفه شرطاً لنقل الملكية، وفقاً لقانون الشهر العقاري، رقم ١١٤، لسنة ١٩٤٦ م. وهذا التسجيل لا يُعد ركناً في العقد، ولا يغير من طبيعة عقد البيع الرضائية، وإنْ اشترط التسجيل لنقل الملكية، فبيع العقار ينعقد بمجرد التراضي كبيع المنقول، والكتابة أداة إثبات فقط^(٣). وعليه، فإنَّ عقد البيع على الخريضة عقد رضائي ينعقد بتلاقي إرادة البائع مع المشتري في كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ووجود الشكلية لا يؤثر على الإرادة، لكن القانون اشترط تسجيل العقار لنقل الملكية، وهذا لم يشترطه الفقه الإسلامي، لكن لا يوجد ما يمنع من إقراره ما دامت تتحقق به المصلحة.



(١) مختصر القدوري ص: ٧٨.

(٢) شرح القانون المدني، د. سليمان مرقس ص: ١٦.

(٣) مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٥، شرح القانون المدني، د. سليمان مرقس ص: ١٧.

المطلب الثالث

التكليف الفقهي لعقد البيع على الخريطة

عقد البيع على الخريطة من النوازل التي تحتاج إلى تكليف فقهي. ويقصد به: «التصور الكامل للواقعة، وتحرير الأصل الذي تنتمي إليه»^(١). وبالاستقراء حول تكليف عقد البيع على الخريطة - تبين أن بعض الفقهاء المعاصرين كيفوه على عقد الاستصناع، وعقد الاستصناع، كما عرفه الكاساني: «هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل»^(٢). وصورته: أن يجيء رجل إلى خفاف، ويقول له: اخرز لي خفاً صفته كذا، وقدره كذا بكذا، ويُسلم الدراهم، أو بعضها، أو لا يُسلم»^(٣).

وفي مقدمة من قال بتكليفه على عقد الاستصناع: مجمع الفقه الإسلامي بجدة. جاء في القرار الصادر عن مؤتمره السادس، بتاريخ ١٤ مارس ١٩٩٠م، ما نصه: «إنَّ تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع على أساس اعتباره لازماً، وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه بحسب الوصف الدقيق المزيل 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»^(٤).

وبه قال الدكتور: وهبة الزحيلي، ونص ما جاء عنه: «وأصبح شراء البيوت السكنية على الخريطة بعد صدور الرخصة الرسمية من الحكومة معتمداً على عقود الاستصناع»^(٥).

والدكتور: محمد عبد اللطيف الفرفور، ونص ما جاء عنه: «ومن التطبيقات الجديدة على عقد الاستصناع بيع الدور السكنية وما شاكلها على الخريطة، ضمن أوصاف محددة، فهذا الأمر لا يصح إلا بتخريجه على عقد الاستصناع، ويُعد العقد صحيحاً إذا ذكرت في شروط العقد كل المواصفات التي تمنع الجهالة المفضية إلى النزاع، وتزيلها»^(٦).

(١) منهج استنباط أحكام النوازل الفقهية المعاصرة .. دراسة تأصيلية تطبيقية، د. مسفر القحطاني ص: ٣٥٤.

(٢) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢.

(٣) البناية شرح الهداية، للعيني ٨ / ٣٧٣، فتح القدير، للكمال بن الهمام ٧ / ١١٤.

(٤) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٦ / ١١٤، بترقيم الشاملة.

(٥) العقود المالية المعاصرة، د. وهبة الزحيلي ص: ٣٠٨.

(٦) أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية، د. محمد الفرفور، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ٧ / ٩٤٥، بترقيم

وأخذ به: د. ضحي النعيمي^(١)، د. عز الدين زوبة،^(٢) د. رابح فغورور.^(٣) ووجه ذلك: أنَّ عقد البيع على الخريطة، بيع لعقار موصوف في الذمة بشرط البناء والتسليم، فتوافرت فيه أركان عقد الاستصناع من الصيغة، والعاقدين، والمعقود عليه.^(٤) لكن يؤخذ على هذا التكييف بعض الملاحظات، وهي: أنَّ عقد الاستصناع عقد جائز، عند المالكية، والشافعية، والحنابلة، بشروط السلم. جاء في كتاب التوضيح شرح مختصر ابن الحاجب: «لا شك في الجواز؛ إذا لم يعين الصانع، ولا المصنوع منه، وأنه سلم يجري على أحكام السلم، من تقديم الثمن أو تأخيرهِ اليومين والثلاثة، وضرب الأجل، ووصف العمل».^(٥)

وجاء في كتاب الأم: «ولا بأس أن يُسلفه في طست أو تور من نحاس...، ويشترطه بسعة معروفة...، وبصنعة معروفة، ويصفه بالثخانة أو الرقة، ويضرب له أجلاً...، وإذا جاء به على ما يقع عليه اسم الصفة والشرط، لزمه، ولم يكن له رده».^(٦) وجاء في كتاب المغني: «وإن أسلم في الأواني التي يمكن ضبط قدرها، وطولها، وسمكها، ودورها، كالأسطال القائمة الحيطان، والطرسوت، جاز».^(٧) وعلى هذا، فإنَّ عقد الاستصناع جائز عند المالكية والشافعية والحنابلة، متى توافرت فيه شروط السلم، كوصف العمل، وتحديد الأجل، وعدم اشتراط شيء معين، وعامل معين؛ لمنع الغرر. وعدم تأجيل الثمن؛ لأنه يصير بالتأجيل بيع الدين بالدين.^(٨) وأجاز المالكية تأجيل الثمن اليومين والثلاثة.^(٩)

وبناءً عليه، لا يجوز تأجيل الثمن في الاستصناع؛ لأنه يصير بالتأجيل من قبيل بيع الدين بالدين، المجمع على تحريمه. جاء في الإقناع، لابن القطان: «وأجمع كل من يحفظ عنه من أهل العلم، على أنَّ

(١) ينظر: مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، د. ضحي النعيمي ص: ٢٣٩.

(٢) ينظر: خصوصية عقد البيع على التصاميم، د. عز الدين زوبة ص: ٤٧.

(٣) ينظر: موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم، د. رابح فغورور ص: ١٨٧.

(٤) نوازل العقار .. دراسة فقهية تأسيسية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د. أحمد العميرة ص: ١٧١.

(٥) التوضيح شرح مختصر ابن الحاجب، للشيخ خليل ٦ / ٢٥.

(٦) الأم، للشافعي ٣ / ١٣٣.

(٧) المغني، لابن قدامة ٤ / ٢١٥.

(٨) المدونة، الإمام مالك بن أنس ٣ / ٦٩، الأم، للشافعي ٣ / ١٣٣، المغني، لابن قدامة ٤ / ٢١٥.

(٩) التوضيح شرح مختصر ابن الحاجب، للشيخ خليل ٦ / ٢٥.

بيع الدين بالدين لا يجوز^(١). ودليله: ما روي أنه ﷺ: «نَهَى عَنْ بَيْعِ الْكَالِي بِالْكَالِي»^(٢). دل هذا الحديث على تحريم الدين بالدين، وإذا وقع كان باطلاً^(٣).

وعدم استقلال عقد الاستصناع عن عقد السلم، يجعل تكييف عقد البيع على الخريطة عليه غير ممكن؛ إلا بتعجيل الثمن، أو تأجيله اليومين أو الثلاثة على قول المالكية، وهذا لا يستقيم مع طبيعة عقد البيع على الخريطة، لأنَّ ظهور هذا العقد ارتبط بحاجة الناس إلى توفير المسكن مع العجز عن الشراء بثمن معجل، فالأصل فيه تأجيل الثمن وتقسيطه، وهذا لا يتوافق مع شروط السلم عند الجمهور.

❁ أمّا عند الحنفية: فعقد الاستصناع مستقل عن السلم، ويشترطون فيه: بيان جنس المصنوع، ونوعه، وقدره، وصفته، وأن يكون مما يتعامل فيه الناس^(٤). وكذلك عدم اشتراط الأجل عند التعاقد؛ لأنَّ اشتراط الأجل يصيره سلمًا، عند أبي حنيفة. فيمتنع فيه تأجيل الثمن. وعند أبي يوسف ومحمد، أنَّه عقد استصناع، سواء اشترط فيه الأجل أو لم يشترط^(٥).

وبتتبع هذه الشروط، التي ذكرها فقهاء الحنفية - تبين أنَّ عقد البيع على الخريطة يُستبعد تكييفه على عقد الاستصناع، عند أبي حنيفة؛ لأنَّ اشتراط الأجل عنده يصير عقد الاستصناع سلمًا، ولا يتصور إجراء عقد البيع على الخريطة دون اشتراط الأجل؛ لأنَّ ذلك يفضي إلى نزاع محقق.

وكذلك الأمر بالنسبة للمعتمد في المذهب الحنفي، وهو أنَّ عقد الاستصناع عقد لازم في حق الصانع، دون المستصنع. جاء في تبين الحقائق، للزيلعي: «والصحيح أنَّ للمستصنع الخيار دون الصانع؛ لأنَّه المشتري لما لم يره، والصانع بائع»^(٦).

(١) الإقناع في مسائل الإجماع، لابن القطان ٢ / ٢٣٤.

(٢) أخرجه الدار قطني في سننه، كتاب: البيوع، ٤ / ٤٠، حديث رقم: ٣٠٦٠، والحاكم في المستدرک، كتاب:

البيوع، ٢ / ٦٥، حديث رقم: ٢٣٤٢، وقال: «هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه».

(٣) سبل السلام، للصنعاني ٢ / ٦٢.

(٤) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢، العناية شرح الهداية، للبايرتي ٧ / ١١٤.

(٥) وجه قول أبي حنيفة: أنَّ ذكر الأجل يجعل فيه جميع معاني السلم، والعبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني. وجه قولهما: أنَّ العادة جارية بضرب الأجل في الاستصناع، وإنَّما يقصد به تعجيل العمل لا تأخير المطالبة؛ فلا يخرج به عن كونه استصناعًا. ينظر: تحفة الفقهاء، للسمرقندي ٢ / ٣٦٣، بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٣.

(٦) تبين الحقائق، للزيلعي ٤ / ١٢٤.

وجاء في بدائع الصنائع: «وَأَمَّا صِفَةُ الْإِسْتِصْنَاعِ، فَهِيَ: أَنَّهُ عَقْدٌ غَيْرُ لَازِمٍ قَبْلَ الْعَمَلِ فِي الْجَانِبَيْنِ جَمِيعًا، بِلَا خِلَافٍ...، فَأَمَّا إِذَا أَحْضَرَ الصَّانِعُ الْعَيْنَ عَلَى الصِّفَةِ الْمَشْرُوطَةِ؛ فَقَدْ سَقَطَ خِيَارُ الصَّانِعِ، وَلِلْمُسْتَصْنَعِ الْخِيَارُ؛ لِأَنَّ الصَّانِعَ بَائِعٌ مَا لَمْ يَرَهُ؛ فَلَا خِيَارَ لَهُ. وَأَمَّا الْمُسْتَصْنَعُ فَمُشْتَرٍ مَا لَمْ يَرَهُ؛ فَكَانَ لَهُ الْخِيَارُ... هَذَا جَوَابُ ظَاهِرِ الرِّوَايَةِ عِنْدَ أَبِي حَنِيفَةَ وَأَبِي يُوسُفَ وَمُحَمَّدٍ»^(١).

وهذا لا يتصور مع عقد البيع على الخريطة؛ لأنَّ اللزوم من خصائص هذا العقد التي أقرها فقهاء القانون، وتماهت مع رؤية الفقه الإسلامي، أَنَّهُ عَقْدٌ مُلْزِمٌ لِلْجَانِبَيْنِ. وهذا ما أكدته الدكتور: البوطي، بقوله: «أرى أَنَّ تَصْحِيحَ تَمَلُّكِ الْمَسَاكِينِ عَلَى عَقْدِ الْإِسْتِصْنَاعِ فِيهِ نَظَرٌ...، وَإِدْرَاجُهُمْ مَسْأَلَةٌ: بَيْعُ الْبُيُوتِ عَلَى الْمَصُورِ بِالتَّقْسِيطِ تَحْتَ عَقْدِ الْإِسْتِصْنَاعِ؛ فَإِنَّهُ مُخَالَفٌ لِقَوَاعِدِ الْحَنْفِيَّةِ»^(٢).

وختلاصة القول: إنَّ عقد البيع على الخريطة يُكَيِّفُ على عقد الاستصناع، متى كان الاتفاق على دفع الثمن مقدماً؛ لأنَّ به يتجاوز عقبة عدم جواز تأجيل الثمن عند الملكية والشافعية والحنابلة، وعدم شرط الأجل عند أبي حنيفة، وخيار المستصنع في المعتمد عند الحنفية. خاصة، وأنَّ شركات التطوير العقاري دائماً ما تعطي امتيازات لكل من يقوم بتعجيل ثمن الوحدة العقارية عند ابتداء التعاقد.

❁ أمَّا في حال اتفاق البائع والمشتري على تأجيل الثمن في عقد البيع على الخريطة، فإنَّه يتعذر تكييفه على عقد الاستصناع، للأسباب التالية:

- أنَّ تأجيل الثمن في الاستصناع غير جائز عند المالكية والشافعية والحنابلة؛ لأنَّه غير مستقل عن السلم، فلا يجوز تأجيله في عقد البيع على الخريطة؛ لأنَّه يصير ديناً بدين، وهو مجمع على تحريمه.
- أنَّ اشتراط الأجل في الاستصناع عند أبي حنيفة يصير سلماً، فلا يجوز تأجيل الثمن، وعدم اشتراطه يؤدي إلى النزاع، وبهذا لا يمكن تكييف عقد البيع على الخريطة على عقد الاستصناع.
- أنَّ المعتمد عند الحنفية، عدم لزوم عقد الاستصناع في حق المستصنع، وعقد البيع على الخريطة عقد ملزم للجانبين عند فقهاء القانون، وعدم لزومه في حق المشتري يضر بالبائع عند رفض الشراء.
- وبناءً عليه، فإنَّه يستبعد تكييف عقد البيع على الخريطة على الاستصناع. وبالبحث عن تكييف مناسب، وجدت بعض الباحثين كيفه على البيع الموصوف في الذمة، فقال: «إنَّه يمكن تخريج هذه العملية على

(١) بدائع الصنائع، للكاساني ٥/ ٣. ينظر: تبين الحقائق، للزليعي ٤/ ١٢٤.

(٢) البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، د. محمد البوطي ص: ١٨٥.

البيع الموصوف في الذمة، فالمتعاقد عليه محدد المواصفات تحديداً ينفي الجهالة، ويقطع الخصومة، وكذلك الثمن محدد، ويدفع جزءاً منه مقدماً، والباقي على أقساط، ولأنَّ هذا العقد مما يحتاج إليه الناس، فتطبق عليه القاعدة الفقهية: الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة كانت أو خاصة^(١). والذي ترجح بعد هذه الرحلة الطويلة، تكييفه على البيع الموصوف في الذمة، وقد عرفه بعض الفقهاء المعاصرين، بأنه: «بيع الغائب عن مجلس العقد على أن يصفه للمشتري وصفاً يكشف به المبيع»^(٢).

واتفق الفقهاء على جواز بيع الأعيان الحاضرة. جاء في بداية المجتهد، لابن رشد: «مبيع حاضر مرئي، فهذا لا خلاف في بيعه»^(٣). واختلفوا في بيع الموصوف في الذمة، على قولين:

القول الأول: يرى أصحابه، جواز بيع الموصوف في الذمة. وإليه ذهب الحنفية، والمالكية، والشافعية في قول، والحنابلة في صحيح المذهب^(٤). وهو مروي عن عثمان بن عفان، وطلحة بن عبيد الله، وعبد الله بن عمر، وعبد الرحمن بن عوف، وعبد الله بن مسعود^(٥)، وابن سيرين من التابعين^(٦).

القول الثاني: يرى أصحابه، عدم جواز بيع العين الموصوفة في الذمة. وإليه ذهب الشافعية في الأظهر عندهم، والحنابلة في رواية^(٧).

وسبب اختلافهم: هو: هل نقصان العلم بالصفة، عن العلم المتعلق بالحس، يؤثر في البيع؟^(٨)

الأدلة والمناقشة

أدلة القول الأول:

استدلوا على جواز بيع الغائب على الصفة، بالسنة والأثر والقياس والمعقول.

(١) القواعد الفقهية الكبرى وأثرها على المعاملات المالية، د. عمر كامل ص: ٢٩٧.

(٢) التأخير وأحكامه في الفقه الإسلامي، د. محمد العيسى ص: ٤٧٥.

(٣) بداية المجتهد، لابن رشد ٣ / ١٧٤. ينظر: الحاوي الكبير، للماوردي ٥ / ١٤.

(٤) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ١٦٣، الإشراف على نكت الخلاف، للقاضي عبد الوهاب ٢ / ٥٢١، الحاوي

الكبير، للماوردي ٥ / ١٥، الكافي، لابن قدامة ٢ / ٩.

(٥) عمدة القاري، للعيني ١١ / ٢٦٧.

(٦) الحاوي الكبير، للماوردي ٥ / ١٨، الكافي، لابن قدامة ٢ / ٩.

(٧) بداية المجتهد، لابن رشد ٣ / ١٧٤.

أولاً: من السنة:

١. ما روي أن رسول الله ﷺ: «مَنِ اشْتَرَى شَيْئًا لَمْ يَرَهُ فَهُوَ بِالْخِيَارِ إِذَا رَأَاهُ، إِنْ شَاءَ أَخَذَهُ، وَإِنْ شَاءَ تَرَكَهُ»^(١).

وجه دلالتة: أن رسول الله ﷺ أثبت له الخيار، ولا خيار في الشرع إلا في بيع مشروع، ولأن البيع صدر من أهله، وخالص ملكه، فيصح كسراء المرئي^(٢).

واعترض على الاستدلال به: بأنه حديث ضعيف باتفاق المحدثين، وضعفه من وجهين: الأول: أنه حديث مرسل. والوجه الثاني: أن أحد رواه ضعيف^(٣).

وأجيب عنه: بأن الانقطاع لا يضر في الاستدلال به؛ لأنه سالم عن المعارضة، فلم يعارضه خبر متصل، حتى يسقط الاستدلال به، فإذا كان سالمًا عن المعارض لا يترك الاستدلال به^(٤).

٢. ما روي عن أنس بن مالك رضي الله عنه: «أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعَنْبِ حَتَّى يَسْوَدَ، وَعَنْ بَيْعِ الْحَبِّ حَتَّى يَسْتَنَّ»^(٥).

وجه دلالتة: دل الحديث على إباحة بيعه بعدما يشتد، وهو في سنبله؛ لأنه لو لم يكن كذلك؛ لقال: حتى يشتد، ويزال عن سنبله، فلمّا جعل الغاية في النهي عنه، هي شدته، ويؤسسته، دل ذلك على جواز بيع ما لا يراه المتبايعان؛ إذا كانا يرجعان منه إلى معلوم^(٦).

٣. قال ﷺ: «لَا تَبَاشِرُ الْمَرْأَةُ الْمَرْأَةَ، فَتَنْتَعِبَهَا لِرُوحِهَا كَأَنَّهُ يُنْظَرُ إِلَيْهَا»^(٧). **وجه دلالتة:** فيه دليل على جواز بيع الغائب الموصوف في الذمة؛ لأنه ﷺ جعل وصف الشيء كالמעينة^(٨).

(١) أخرجه الدراقطني في سننه، كتاب: البيوع، ٣/ ٣٨٢، رقم: ٢٨٠٣، والبيهقي في سننه الكبرى، كتاب: البيوع،

باب: من قال بجواز بيع العين الغائبة، ٥/ ٤٣٩، رقم: ١٠٤٢٥، وقال: «هذا مرسل وأبو بكر بن أبي مريم ضعيف».

(٢) نخب الأفكار، للعيني ١١/ ٣٨٦، المبسوط، للسرخسي ١٣/ ٦٩، بدائع الصنائع، للكاساني ٥/ ١٦٣.

(٣) المجموع، للنووي ٩/ ٣٠١ - ٣٠٢.

(٤) نخب الأفكار، للعيني ١١/ ٣٨٧.

(٥) أبو داود في سننه، كتاب: البيوع، باب: في بيع الثمار قبل أن يئد صلاحها، ٥/ ٢٥٤، رقم: ٣٣٧١، والحاكم في

مستدركه، كتاب: البيوع، ٢/ ٢٣، رقم: ٢١٩٢، وقال: «هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه».

(٦) شرح صحيح البخاري، لابن بطال ٦/ ٢٧٤.

(٧) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب: النكاح، باب: لا تباشر المرأة المرأة فتنتعِبها لزوجها، ٧/ ٣٨، رقم:

٥٢٤٠.

(٨) مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، للهيروني ٥/ ٢٠٥٠.

ثانياً: من الآثار:

❁ ما روي أن ابن عمر رضي الله عنه، قال: «بُعْتُ من أمير المؤمنين عثمان رضي الله عنه مالا بالوادي، بمالٍ له بخير، فلمّا تابيعنا، رجعت على عقبي، حتى خرجت من بيته، خشية أن يرادني البيع، وكانت السنة: «أنّ المتبايعين بالخيار حتى يتفرقا». قال عبد الله رضي الله عنه: فلمّا وجب بيعي وبيعه، رأيت أنّي قد غبته، بأنّي سقته إلى أرض ثمود بثلاث ليال، وساقني إلى المدينة بثلاث ليال»^(١).

وجه دلالة: أنّ الرؤية حال العقد لا تشترط، بل تكفي صفة المبيع أو الرؤية المتقدمة عليه.^(٢) وبهذا يجوز بيع الموصوف في الذمة.

ثالثاً: من القياس:

استدلوا على جواز بيع الموصوف في الذمة، بالقياس على بيع الرمان والجوز واللوز في قشرة، وكذلك بالقياس على جواز بيع ما لو رآه قبل العقد.^(٣)

رابعاً: من المعقول:

استدلوا على جواز بيع الموصوف في الذمة، بالمعقول من وجهين:
الأول: لأنّ المشتري لو لم يوافق على المبيع بعد رؤيته، رده على بائعه، ومن ثمّ لا توجد منازعة فيه، وجواز بيع العين لكونها معلومة، جاز بيع الصّفة لكونها محصورة.^(٤)

الثاني: ولأنّ المبيع لمّا عُدّت مشاهدته، وجب استقصاء صفاته، وإذا جاز السلم في الموصوف، وهو غير معين، فجواز البيع في العين الموصوفة أولى.^(٥)

أدلة القول الثاني:

استدلوا على عدم جواز بيع الغائب على الصفة، بالسنة.

١. بما روي عن أبي هريرة رضي الله عنه: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ».^(٦)

(١) صحيح البخاري، كتاب: البيوع، باب: إذا اشترى شيئاً، فوهب من ساعته قبل أن يتفرقا، ولم ينكر البائع على المشتري، أو اشترى عبداً فأعتقه، ٦٥/٣، رقم: ٢١١٦.

(٢) نيل الأوطار، للشوكاني ٥/ ٢٢٣، شرح صحيح البخاري، لابن بطال ٦/ ٢٤٥.

(٣) المجموع شرح المذهب، للنووي ٩/ ٣٠١.

(٤) البناية شرح الهداية، للعيني ٨/ ٨٣، أعلام الحديث، للخطابي ٣/ ٢٠٢٧.

(٥) الكافي، لابن قدامة ٢/ ٩، التعليقة الكبيرة في مسائل الخلاف، للفراء ٣/ ٢٧.

(٦) صحيح مسلم، كتاب: البيوع، باب: بطلان بيع الحصاة والغرر، ٣/ ١١٥٣، رقم: ١٥١٣.

وجه دلالته: استدلو بهذا الحديث على بطلان بيع الغائب.^(١)

واعترض عليه باعتراضين: الأول: بأن الصفة تقوم مقام المعاينة؛ لأن العلم يقع بحاسة السمع والشم والذوق، كما يقع بحاسة العين. وقد أجاز الجميع بيع الطعام المصبر، وبيع الجوز في قشره، والحب في سنبله للحاجة إلى ذلك؛ ولأنَّ القصد لم يكن إلى الغرر، فكذلك يجوز بيع الأعدال على الصفة، وبيع البرنامج؛ لضرورة الناس إلى البيع بهذه الكيفية؛ لأنهم لو منعوا منه، منعوا من وجه يرتفقون به من فتح الأعدال ونشرها؛ لمشقة ذلك عليهم.^(٢)

الاعتراض الثاني: ولأنَّ هذا البيع ليس من باب الملامسة والمنابطة، ولا من باب الغرر؛ لأنَّ الغرر: ما كان على خطر لا يدري أيكون أم لا، كالطير في الهواء، والسماك في الماء، وما لا يقدر على تسليمه، كذا قال أهل اللغة، وبيع الغائب على الصفة ليس كذلك.^(٣)

٢. قال رسول الله ﷺ: «لَا تَبِعَ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ».^(٤)

وجه دلالته: وهذا دليل على عدم جواز بيع الغائب على الصفة. وذلك لأنَّ هذا غرر ظاهر، فأشبه بيع

المعدوم الموصوف، كحبل الحبلية.^(٥)

اعترض عليه، بأنَّ النهي في هذا الحديث عن بيع الأعيان التي لا يملكها؛ أمَّا بيع موصوف في ذمته فيجوز، فلو باع شيئاً موصوفاً في ذمته عام الوجود عند المحل المشروط في البيع جاز، وإن لم يكن المبيع موجوداً في ملكه حالة العقد.^(٦)

القول الرابع: بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم، ومناقشة ما ورد علي بعض هذه الأدلة من

اعتراضات - تبين أنَّ ما ذهب إليه أصحاب القول الأول، القائل: بجواز بيع الموصوف في الذمة هو

(١) فتح الباري، لابن حجر ٤/ ٣٦٠.

(٢) شرح صحيح البخاري، لابن بطال ٦/ ٢٧٥.

(٣) نخب الأفكار، للعيني ١١/ ٣٨٢.

(٤) الترمذي في سننه، أبواب: البيوع، باب: ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، ٣/ ٥٢٦، رقم: ١٢٣٢، وقال:

«حديث حكيم بن حزام حديث حسن».

(٥) المجموع شرح المذهب، للنووي ٩/ ٣٠١.

(٦) نيل الأوطار، للشوكاني ٥/ ١٨٤.

الراجح، وذلك لقوة أدلتهم، ودفع ما ورد على بعضها من اعتراضات، وضعف أدلة المانعين، كما أنَّ في القول بالجواز تيسير على الناس، ورفع للحرج عنهم. جاء في المبسوط، للرخسي: «وحاجة الناس أصل في شرع العقود فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة، ويكون موافقا لأصول الشرع».^(١)

ومن هنا، نقول: بتكليف عقد البيع على الخريطة، على بيع الموصوف في الذمة، وذلك لشدة التقارب بين العقدين، وبه تحل كافة الإشكاليات التي تواجه المتعاملين به، ومراعاة مصالح المطور العقاري والمشتري على حدٍ سواء، وذلك في أمرين:

الأول: أنَّ القائلين بجواز بيع الموصوف في الذمة، قالوا بجواز تأجيل الثمن، بل إنَّ اشتراط نقده مقدما لا يجوز. وهذا يستقيم مع طبيعة عقد البيع على الخريطة، فإنَّ دفع الثمن فيه يحتاج إلى تريث. جاء في المختصر الفقهي، لابن عرفة: «بيع الغائب على الصفة جائز، ولا يجوز فيه النقد».^(٢) كذلك جاء في كتاب الرسالة، للقيرواني: «ولا بأس ببيع الشيء الغائب على الصفة، ولا ينقد فيه بشرط؛ إلا أنَّ يقرب مكانه، أو يكون مما يؤمن تغييره من دار أو أرض أو شجر».^(٣)

الثاني: أنهم قالوا: بلزوم العقد، متى جاء به البائع على الصفة المتفق عليها.

جاء في كتاب عمدة القاري شرح صحيح البخاري، لبدر الدين العيني الحنفي: «ومن هذا بيع الشيء الغائب على الصفة، فإنَّ وجد كما وصف، لزم المشتري، ولا خيار له إذا رآه، وإنَّ كان على غير الصفة، فله الخيار».^(٤)

وجاء في بداية المجتهد، لابن رشد: «وعند مالك، أنَّه إذا جاء على الصفة، فهو لازم».^(٥) وهذا ما قرره التشريعات الوضعية كافة، وهو أنَّ عقد البيع على الخريطة لازم للجانبين متى أتى البائع بالوحدة العقارية محل التعاقد، كما هي موصوفة في العقد، ومصممة في الحقيقة كالصورة التي تحملها الخريطة، فإنَّ جاء بها على خلاف ذلك ثبت الخيار للمشتري.

(١) المبسوط، للرخسي ١٥ / ٧٥.

(٢) المختصر الفقهي، لابن عرفة ٥ / ١٤٣.

(٣) الرسالة، لأبي زيد القيرواني ص: ١٠٧.

(٤) عمدة القاري، للعيني ١١ / ٢٦٧.

(٥) بداية المجتهد، لابن رشد ٣ / ١٧٤.

المبحث الثاني

ضوابط الوحدات العقارية المباعة في عقد البيع على الخريطة

تحظى عقود المعاوضات من بين عقود المعاملات برعاية فقهية وقانونية غاية في الأهمية، والبيع على الخريطة نوع من عقود المعاوضات المستجدة، وأوجده حاجة المشتري إلى الحصول على وحدات عقارية للسكن أو التجارة، وكذلك رغبة المطور العقاري للاستثمار في مجال البناء والتشييد، وعقد البيع على الخريطة يحقق الرغبة للطرفين، وتعلقه ببيع الوحدات العقارية غير القائمة، يجعله في حاجة إلى مزيد من الضوابط، التي تتعلق بالعين المباعة، كخضوع الوحدات العقارية للترخيص، وحظر الإعلان عن بيعها قبله، وبيان أثر الإخلال بالالتزام بالترخيص على العقد، وهذا ما نتناوله في المطالب التالية:

المطلب الأول: خضوع الوحدات العقارية للترخيص قبل التعاقد.

المطلب الثاني: حظر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص.

المطلب الثالث: أثر الإخلال بالالتزام بالتراخيص.



المطلب الأول

خضوع الوحدات العقارية للترخيص قبل التعاقد

البناء بنظامه الحديث يخضع لقواعد قانونية وإجراءات إدارية تنظمه، ولا يسمح بمخالفتها، وكل بناء يقوم دون هذه القواعد والإجراءات التنظيمية من قبل الجهات المختصة، هو بناء مخالف معرض للإزالة، وصاحبه للمحاسبة، وترخيص البناء كما عرفه بعض فقهاء القانون، بأنه: «أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكنياً أم خدمياً أم تجارياً، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحقوق والحريات الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة»^(١).

وقد نصت المادة «٣٩»، من قانون البناء المصري، رقم ١١٩، لسنة ٢٠٠٨م،^(٢) على أنه: «يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات

(١) تراخيص أعمال الهدم والبناء، د. السيد مرجان ص: ٩١.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد: ١٩، مكرر، بتاريخ: ١١ مايو ٢٠٠٨م.

البنائية وقت إصدار الترخيص، ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون». كما نصت المادة «١٠٢» من القانون سالف الذكر، على أنه: «يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء المباني ... بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة». وبهذا يكون البناء بدون ترخيص جريمة يعاقب عليها القانون بالحبس أو بالغرامة. وتعد عملية تراخيص البناء من وسائل المحافظة على التنظيم العمراني، والطابع الحضاري للمدن، والقضاء على العشوائية في البناء، التي تمس الحالة الصحية والاجتماعية والجمالية للمناطق السكنية، فالبناء بالترخيص يحافظ على البيئة والطبيعة والمظهر الحضاري.^(١)

وبتدقيق النظر في تراخيص البناء - تبين أن ما تقوم به سلطات الضبط الإداري في مجال تنظيم البناء يصب في المصلحة العامة والخاصة، ومن ثم يجب الالتزام به، ولا تجوز مخالفته، ويحظر أن تكون الوحدات العقارية في البيع على الخريطة محل التعاقد قبل حصولها على الترخيص، وذلك انطلاقاً من القاعدة الفقهية: «تَصَرَّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مَنُوطٌ بِالمُصْلَحَةِ».^(٢)

ومفاد هذه القاعدة: أن نفاذ تصرف الإمام على الرعية، ولزوم هذا التصرف عليهم، وإن بالجبر، متعلق بوجود الثمرة والمصلحة في هذه التصرفات، دينية كانت أو دنيوية، فإن تضمنت تصرفات الإمام مصلحة الرعية، وجب عليهم تنفيذها.^(٣)

ومن ثم، يجب الامتثال لهذه القرارات، ويحرم البناء بدون ترخيص؛ لتحقيقه مجموعة من المصالح تعود إلى المجتمع والأفراد على السواء، وهذا أمر مجمع عليه عند الفقهاء. جاء في الإقناع، للقطان: «وأجمعوا أن السمع والطاعة واجبة لأئمة المسلمين».^(٤) وجاء في مراتب الإجماع، لابن حزم: «واتفقوا أن الإمام الواجب إمامته، فإن طاعته في كل ما أمر ما لم يكن معصية، فرض، والقتال دونه فرض، وخدمته فيما أمر به واجبة، وأحكامه، وأحكام من ولى نافذة، وعزله من عزل نافذ».^(٥)

(١) النظام القانوني لتراخيص البناء .. دراسة مقارنة بين مصر وفرنسا، محمد سلامة ص: ٢٢٤٧.

(٢) المشور في القواعد الفقهية، للزركشي / ٣٠٩.

(٣) القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، د. محمد الزحيلي / ٤٩٣.

(٤) الإقناع، لابن القطان / ٦٠.

(٥) مراتب الإجماع، لابن حزم ص: ١٢٦.

وجاء في كتاب البحر الزخار، للمرئضي: «يجب امتثال أوامر الإمام فيما يقوى به أمره، كالحقوق والشعار، إجمالاً»^(١). وفي إكمال المعلم بفوائد مسلم، للقاضي عياض: «ولا خلاف في وجوب طاعة الأمراء فيما لا يخالف أمر الله، وما لم يأمر بمعصية»^(٢). ومستند هذا الإجماع، الكتاب والسنة.

❁ قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾^(٣).

وجه الدلالة: أمرت الآية بوجوب طاعة الله ورسوله، ثم طاعة الولاة، على الصحيح. لصحة الأخبار الواردة عنه ﷺ بالأمر بطاعة الأئمة والولاة، فيما كان لله طاعة، وللمسلمين مصلحة^(٤). فلما أمر الله ﷻ الولاة بأداء الأمانات، وأن يحكموا بالعدل، أمر الناس بأن يطيعوهم، وينزلوا على قضاياهم^(٥). ومن جملة هذه الطاعة حظر البناء بدون ترخيص، لما يحققه من جملة من المصالح.

• قال رسول الله ﷺ قال: «مَنْ أَطَاعَنِي فَقَدْ أَطَاعَ اللَّهَ، وَمَنْ يَعِصَنِي فَقَدْ عَصَى اللَّهَ، وَمَنْ يُطِيعِ الْأَمِيرَ فَقَدْ أَطَاعَنِي، وَمَنْ يَعِصِ الْأَمِيرَ فَقَدْ عَصَانِي»^(٦).

وجه الدلالة: في هذا الحديث دليل على وجوب طاعة ولاة الأمور، وهذا مجمع عليه، وإنما تجب الطاعة حيث لم يأمروا بمعصية^(٧). وتراخيص البناء، قرار روعيت فيه جميع وجوه المصالح، ومن ثم يجب طاعته، وتحرم مخالفته.

وفي هذا الخصوص، تقول الباحثة: ستي فاطمة: «خضوع البناء لأحكام السياسة الشرعية، فلولي الأمر أن يمنع البناء في أماكن معينة، ويبيحه في أماكن أخرى، وله أن يمنع التطاول في البناء إلى حد معين، وأن يقصر البناء على بعض الأرض ونحو ذلك؛ مما تحتاجه المصلحة العامة للأمة»^(٨).

(١) البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار، للمرئضي ١٣٧/٥.

(٢) إكمال المعلم بفوائد مسلم، للقاضي عياض ٦/ ٢٤٠.

(٣) [سورة النساء، صدر الآية: ٥٩].

(٤) تفسير الطبري ٨/ ٥٠٢.

(٥) تفسير الزمخشري ١/ ٥٢٤.

(٦) البخاري في صحيحه، كتاب: الجهاد والسير، باب: يقاتل من وراء الإمام ويتقى به، ٩/ ٥٠، رقم: ٢٩٥٧،

ومسلم، كتاب: الإمارة، باب: باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية، وتحريمها في المعصية، ٣/ ١٤٦٦، رقم: ١٨٣٥.

(٧) طرح الثريب في شرح التقريب، للعراقي ٨/ ٨٢.

(٨) ضوابط البناء في الفقه الإسلامي، د. صتي فاطمة بنت صالح ص: ٢٣٥.

ويقول الشيخ الدسوقي - رحمه الله - في حاشيته على الشرح الكبير: «وقضي بمنع إحداث ذي دخان إذا تضرر الجيران به بسبب تسويد الثياب والحيطان ونحو ذلك ...، وقضي بمنع إحداث ذي رائحة كريهة إذا تضرر بها الجيران كمدبغة ومذبح»^(١).

ولا سبيل إلى ضبط مثل هذه الأعمال؛ إلا بالتنظيم العمراني، وذلك بتطبيق القواعد والإجراءات التي تصدر عن الجهات المختصة، وتشرف على تنفيذها وتعاقب على مخالفتها الدولة، كي يتحقق الأمن والراحة والسلامة للمواطنين، ونخلص منه إلى أنَّ البناء بدون تراخيص حرام شرعاً، ومحظور قانوناً، وتتفق نظرة الفقه الإسلامي مع القانون الوضعي في مشروعية التراخيص، ولا يجوز التعاقد بين المطور العقاري والمشتري في عقد البيع على الخريطة على شراء عقارات أقيمت بالمخالفة للقانون.



(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣ / ٣٦٩.

المطلب الثاني

حظر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص

بعدما تبين حظر كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بناء الوحدات العقارية بدون ترخيص، فإنَّ القانون الوضعي يحظر كذلك الإعلان عن بيع هذه الوحدات.

وهو ما نصت عليه المادة «١٨»، من قانون البناء المصري، رقم ١١٩، لسنة ٢٠٠٨م: «يحظر الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي، أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منها إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم»

وكذلك المادة «١٥» من قانون حماية المستهلك المصري، رقم ١٨١، لسنة ٢٠١٨م،^(١) والتي كانت أكثر وضوحاً، من المادة سالفة الذكر، والتي تنص صراحة على أنه: «لا يجوز الإعلان عن حجز وحدات عقارية أو التعاقد على بيعها، أو بيع الأراضي المعدة للبناء، أو تقسيمها؛ إلا بعد الحصول على ترخيص بالبناء، وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون، رقم ٢٠٠٨م».

وقد عاقب المشرع المصري بالغرامة، المطور العقاري الذي يعلن عن الحجز والتعاقد على وحدات عقارية قبل حصوله على الترخيص من الجهات المختصة، وهو ما نصت المادة «٦٦» من قانون حماية المستهلك المصري سالف الذكر، على أنه: «يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه، ولا تجاوز مليوني جنيه، أو مثلي قيمة المنتج محل المخالفة أيُّهما أكبر».

والإعلان كما عرفته المادة «٢٧»، من قانون البناء المصري، سالف الذكر: «أي وسيلة أو لوحة صنعت من أي مادة من المواد، وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان، بحيث تشاهد من الطريق، والفراغات العمرانية». وعرفه بعض المتخصصين في مجال التسويق، بأنه: «الاتصال بين البائع والمشتري، بهدف التأثير المباشر على سلوكه بكل وسائل الاتصال الممكنة، وعرض المعلومات حول السلعة، وكشف مزاياها، من أجل تحفيزه على الشراء».^(٢) وتحتل الإجراءات التي تتعلق بالبناء والتشييد والإعلان عن الوحدات العقارية مكانة خاصة في التشريعات الحديثة، فقد أخذت على عاتقها تنظيم عمليات البناء،

(١) الجريدة الرسمية، العدد: ٣٧، تاريخ النشر: ١٣ سبتمبر ٢٠١٨م.

(٢) الإعلان التجاري .. المفاهيم والأهداف، د. محمد حسين ص: ١٤.

بالتخطيط العمراني، والرقابة على التنفيذ، ومدى مطابقتها للمواصفات، ووضع قواعد السلامة الإنشائية، والقواعد المشددة للمسئولية، وحث المسؤولين على الدقة في أعمال البناء.^(١)

وبعد عرض الموقف القانوني من حظر الإعلان عن حجز وبيع الوحدات العقارية قبل الترخيص، ومفهومه، ندلف إلى بيان موقف الفقه الإسلامي، وبمعرفة المصالح التي تتحقق من تطبيق قواعد التخطيط العمراني للكافة، ومنهم المشتري، ف شراء العقار المرخص يحميه من الوقوع في شرك المطور العقاري، ويخضع البناء للإشراف السليم، ويحافظ له على مرافقه، ويمنع عنه التلاعب في التراخيص، ويحمي رأس ماله من قرارات الإزالة التي يتعرض لها أصحاب الأبنية المخالفة، فإنَّ الفقه الإسلامي يمنع من الإعلان عن حجز وبيع الوحدات العقارية قبل الترخيص، وذلك من باب وجوب طاعة الإمام فيما فيه مصلحة، جاء في مواهب الجليل: «ومن امتنع من طاعة ولي الأمر في ذلك، فهو عاص لله ولرسوله».^(٢)

كما أنَّ كتمان مثل هذا الأمر يعد من قبيل الغش والتدليس المحرم بالإجماع، والذي بيّن بعض الفقهاء ضابطه، بقوله: «وضابط الغش المحرم: أن يشتمل المبيع على نقص لو علم به المشتري امتنع عن شرائه، فكل ما كان كذلك يكون غشاً، وكل ما لا يكون كذلك لا يكون غشاً محرماً».^(٣)

قال الإمام الغزالي - رحمه الله - في شأن البائع، وحدود ما يجب عليه عند عرض السلعة: «يُظهر جميع عيوب المبيع خفيهاً وجليهاً، ولا يكتُم منها شيئاً، فذلك واجب، فإن أخفاه كان ظالماً غاشاً، والغش حرام، وكان تاركاً للنصح في المعاملة، والنصح واجب».^(٤) وهذا محل اتفاق بين الفقهاء قاطبة، وقد استدلوا على ذلك بأدلة كثيرة، نذكر منها ما يلي:

❁ قال رسول الله ﷺ: «لَا يَحِلُّ لِأَحَدٍ أَنْ يَبِيعَ شَيْئاً، إِلَّا بَيَّنَّ مَا فِيهِ، وَلَا يَحِلُّ لِمَنْ عِلِمَ ذَلِكَ إِلَّا

بَيَّنَّهُ».^(٥)

(١) المسئولية الجنائية الناشئة عن عقود التشييد .. دراسة مقارنة، د. حميد الدليمي ص: ٢.

(٢) مواهب الجليل، للحطابي ٢ / ١١٢.

(٣) حاشية منحة الخالق على البحر الرائق، لابن عابدين ٦ / ٣٨.

(٤) إحياء علوم الدين، للغزالي ٢ / ٧٥.

(٥) أخرجه الإمام الحاكم في المستدرک، كتاب: البيوع، ٢ / ١٢، حديث رقم: ٢١٥٧، وقال: «هذا

حديث صحيح الإسناد ولم يخرجه».

وجه الدلالة: في هذا الحديث دليل على تحريم كتم العيب ووجوب تبيينه للمشتري. ^(١) ومن الجوانب العملية لهذا الحديث النبوي الشريف، عند الفقهاء، ما جاء في البيان والتحصيل: سئل مالك عن لبن البقر والغنم يخلطان ... فقال: أحب إلي ألا يخلطا جميعا، وأن يضرب كل واحد منهما على حدته؛ فإن ضربا جميعا، فأرى عليه إذا باع اللبن أن يبين ذلك للمبتاع، فيعلمه أنه لبن بقر وغنم. ^(٢) وإذا كان الأمر كذلك بشأن خلط اللبن، والذي هو أمر لا يترتب عليه ضرر جسيم، فكان البيان بالنسبة للبناء أحق وأوجب؛ لما يترتب عليه من ذهاب مال المشتري بالكلية، لو قرروا إزالة البناء.

❁ قال رسول الله ﷺ: «الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَذَبَا وَكَتَمَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا». ^(٣)

وجه الدلالة: هذا الحديث الشريف أصل في بيان المعاملات النافعة، والمعاملات الضارة، وأن الفاصل بين النوعين: هو الصدق والبيان، فمن صدق في معاملته، وبين جميع ما تتوقف عليه المعاملة من الأوصاف المقصودة، ومن العيوب والنقص، فهذه هي المعاملة النافعة في العاجل بامثال أمر الله ورسوله، والسلامة من الإثم، وبنزول البركة في معاملته، وفي الآجلة بحصول الثواب، والسلامة من العقاب، ومن كذب وكتم العيوب، وما في المعقود عليه من الصفات، فهو مع إثمه معاملته محققة البركة، متى نزعَت البركة من المعاملة خسر صاحبها دنياه وأخراه. ^(٤)

❁ ما روي أن عبد المجيد بن وهب - التابعي المحدث الثقة المعروف - قال: قال لي العداء بن خالد بن هوزة: ألا أقرئك كتاباً كتبه لي رسول الله ﷺ، قال: قلت: بلى. فأخرج لي كتاباً: «هَذَا مَا اشْتَرَى الْعَدَاءُ بْنُ خَالِدٍ بْنُ هُوْدَةَ مِنْ مُحَمَّدٍ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ اشْتَرَى مِنْهُ عَبْدًا أَوْ أَمَةً، لَا دَاءَ وَلَا غَائِلَةَ وَلَا خِبْنَةَ، يَبِيعُ الْمُسْلِمَ الْمُسْلِمَ». ^(٥)

(١) نيل الأوطار، الشوكاني ٥ / ٢٥١ .

(٢) البيان والتحصيل ، ابن رشد ٧ / ٣٣٧ .

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب: البيوع، باب: البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، ٣ / ٦٤، حديث: ٢١١٠ .

(٤) بهجة قلوب الأبرار وقرة عيون الأخيار ط الرشد، لعبد الرحمن آل السعدي ص: ٩٩ .

(٥) أخرج الترمذي في سننه، أبواب: البيوع، باب: ما جاء في كتابة الشروط، ٣ / ٥١٢، حديث رقم: «هذا حديث

حسن غريب، لا نعرفه إلا من حديث عباد بن ليث، وقد روى عنه هذا الحديث غير واحد من أهل الحديث» .

وجه الدلالة: فيه دليل على تحريم كتم العيب، ووجوب تبينه للمشتري.^(١)

جاء في فتح الباري: «قال ابن بطال: فيستفاد من هذا الخبر، أنه لا يجوز الاحتيال في شيء من بيع المسلمين بالصرف المذكور ولا غيره. قلت: ووجهه، أن الحديث وإن كان لفظه لفظ الخبر؛ لكن معناه النهي، ويؤخذ من عمومه، أن الاحتيال في كل بيع من بيع المسلمين لا يحل».^(٢)

وتصرفات ولي الأمر المتعلقة بترخيص البناء، تحقيق للمصلحتين: العامة والخاصة؛ بحماية المرافق العامة، والمظهر الحضاري، والقضاء على العشوائيات، وتحقيق السلامة الإنشائية، وما ينتج عنه من حماية للأرواح والأموال، يُضاف لكل ما سبق، الحماية من الغش والتدليس والتلاعب، وتسليم البناء كامل المواصفات، خاليًا من كل العيوب، مع الاحتفاظ بكافة الحقوق القانونية للمشتري.

وحماية المشتري في عقد البيع على الخريطة تبدأ من حظر الإعلانات المضللة، والتي تتمثل في حظر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص، ومن ثمَّ يحرم عليه التواطؤ مع المطور العقاري بشراء هذه الوحدات المخالفة، وإعانتة على طاعة الإمام، وفي الأخير يضر نفسه من حيث لا يدري؛ لأنَّ المشروعات العقارية التي تقام بدون ترخيص عرضة للتوقف، ومن ثم يتعذر التسليم، وإن تم التسليم، فهي قائمة بشكل عشوائي غير خاضعة للمراقبة الهندسية السليمة، ومهددة بالإزالة.



(١) فتح الباري، لابن حجر ١٢ / ٣٥٠ - ٣٥١.

(٢) نيل الأوطار، للشوكاني ٥ / ٢٥١.

المطلب الثالث

أثر الإخلال بالالتزام بالتراخيص

ترخيص بناء الوحدات العقارية، واتباع الإجراءات الإدارية للحصول عليه، وتقنين أعمال البناء والتشييد، هو من القواعد الآمرة التي لا يجوز تجاوزها بحال، وهذا ظاهر من التشريعات الصادرة في هذا الشأن، ومن النصوص الشرعية والقواعد الفقهية التي تلزم بطاعة ولي الأمر، وتوجب الامتثال لكافة القرارات الصادرة عن الجهات المختصة، مادامت تحقق المصلحة العامة والخاصة.

وبيع الوحدات العقارية المقامة بدون ترخيص يُعد من قبيل الإخلال بالالتزامات التي يجب على المطور العقاري الامتثال بها، وتبين ذلك للمشتري عند التعاقد، فإن بَيَّن له أنَّ العقار الذي يقوم ببيعه بموجب عقد البيع على الخريطة بناء مخالف، ووافق المشتري، وقع الإثم عليهما جميعاً؛ لأنَّه يجب عليه ما على المطور العقاري من الامتثال بالقرارات الإدارية المتعلقة بترخيص البناء، ووجوب طاعة ولي الأمر يتساوى فيها البائع والمشتري، فيجب عليه عدم الاستجابة للإعلانات المروجة للعقارات بدون ترخيص؛ لأنَّه بذلك يُشجع على المزيد من المخالفات، ويضر بالمصالح العامة للدولة، ويخل بقواعد التخطيط العمراني والسلامة الإنشائية والمرافق العامة، وكل هذا ينعكس سلباً على الحالة الصحية، والبيئية، والاجتماعية، والاقتصادية للمواطنين، ويشوه المظهر الحضاري للمناطق العمرانية.

ومتى أقبل المشتري على التعاقد مع علمه بعدم وجود ترخيص، ومعرفته التامة بمخالفة الوحدات التي تعاقد عليها، سقط حقه، ولا يرجع على البائع بحال. جاء في المغني، لابن قدامة: «إذا علم بالعيب وقت العقد، أو بعده ثم وُجد منه رضا، أو دلالة عليه، كالدخول بالمرأة، أو تمكينها إياه من الوطء، لم يثبت له الفسخ؛ لأنَّه رضي بإسقاط حقه فسقط، كما لو علم المشتري بالعيب فرضيه»^(١).

وهذا ما قرره التقنين المدني المصري، في فقرته الثانية، من المادة «٤٧٧»، حيث نصت على أنَّه: «لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع». وهذا نص صريح، يفيد أنَّ ثبوت الخيار للمشتري وما يتبعه من التزامات، يترتب متى كان غير عالم بعيب المبيع^(٢). فلو كان على علم بما يحاك له من قبل المطور العقاري، وقَبِلَ الإمضاء في العقد دون أن يبدي ممانعة، سقط خياره.

❁ أمَّا إذا تعمد المطور العقاري التدليس على المشتري بإخفاء هذا الإجراء، وإيهامه بأنَّ الوحدات العقارية محل التعاقد داخلية في حدود التنظيم العمراني، وخاضعة للترخيص، وأنَّ العين خالية من أي

(١) المغني، لابن قدامة ٧ / ١٨٩.

(٢) الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٦٠٤.

مخالفة، ثم ظهر خلافه، فإنَّ هذا يُعد من قبيل عيوب الإرادة، ويقصد بها: الأمور التي تحدث خللاً في الإرادة أو تزيل الرضا الكامل في إجراء العقد، والإرادة المعيبة هي إرادة موجودة لكنها غير سليمة، وحتى ينعقد العقد صحيحاً، يجب أن تكون الإرادة سليمة، وخالية مما يعيبها، وعيوب الإرادة، هي: الغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال.^(١)

وهذه العيوب لها أثرها على العقد، وتنفي عنه صفة اللزوم، وتمنح الطرف الذي تضرر من عيوب هذه الإرادة كامل الحق في المطالبة بإزالة الضرر، سواء بالمطالبة بإبطال العقد، أو ثبوت الخيار بين الإمضاء والفسخ، على اختلاف بين الفقهاء.

والضرر الذي يصيب المشتري بسبب شراء وحدات عقارية غير خاضعة للترخيص من الجهات المختصة، أو مقامة خارج الحيز العمراني، يصل من الجسامة إلى هدم العين بالكلية، ويصبح المشتري بلا شيء؛ لأنَّ من الإجراءات التي رتبها قانون البناء المصري على العقارات المخالفة إزالتها، حيث نصت المادة «٦٠»، على أن: «تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات التالية: المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص... المباني والمنشآت التي تقام خارج الحيز العمراني».

وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية في بعض مبادئها، والذي ينص على: «لمهندسي التنظيم في مجالس المدن والمراكز والأحياء سلطاتهم في وقف الأعمال المخالفة، ومراقبة استيفاء المباني لشروط المتانة والأمن، وإبلاغ اللجنة المختصة بحالة المنشآت الآيلة للسقوط، وإخلاء البناء إدارياً في أحوال الخطر الداهم، وتنفيذ أحكام الترميم والهدم والإزالة؛ إذا تقاعس المحكوم عليه عن ذلك».^(٢)

وهدم الأبنية المخالفة للقرارات الإدارية، والتي تقام بدون ترخيص، قد اتفق الفقهاء على جوازه، متى ترتب عليه ما يضر بالمصالح العامة والخاصة. جاء في التجريد: «إذا أشرع جناحاً إلى طريق المسلمين، فلكل واحد منعه من إحداثه، وإنَّ أحدثه، فلهم المطالبة بنقضه».^(٣)

وجاء في تحبير المختصر، للدميري: «وقضي بهدم بناء في طريق المسلمين، ولا خلاف أنَّ ما يضر بالناس يهدم، وكذلك ما لا يضر على المشهور».^(٤)

(١) مصادر التزام، د. سمير تناغو ٥١، الوسيط، للسنيهوري ١/ ٢٣٣، الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي ٤/ ٦٣ ٣٠.

(٢) [الظعن رقم ١٨٩٣، لسنة ٦٦ قضائية،، جلسة رقم ١١ مايو ٢٠٠٨م].

(٣) التجريد، للقدوري ٦/ ٢٩٥٨.

(٤) تحبير المختصر، للدميري ٤/ ٢٦٦.

وجاء في المجموع شرح المذهب، ومثله في المغني، لابن قدامة: «أما ما كان من الشوارع، والطرق، والرحاب: الميادين. بين العمران، فليس لأحد إحياءه، سواء كان واسعاً أو ضيقاً، وسواء ضيق على الناس أو لم يضيق؛ لأن ذلك يشترك فيه المسلمون، وتعلق به مصلحتهم، فأشبهه مساجدهم»^(١).

الأدلة والمناقشة

واستدلوا على جواز هدم البناء الذي يلحق الضرر بالعمامة، بالكتاب والسنة والمعقول.

أولاً: من الكتاب:

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ﴾^(٢) وجه الدلالة: أن النهي في الآية الكريمة عن أكل مال الغير معقود بصفة، هي أن يأكله بالباطل بلا تراض.^(٣) وجواز أكل المال بالتراضي على وجه التجارة، المرجع فيه إلى العادة.^(٤) والذي يقوم ببناء يضر بالمصلحة العامة للدولة داخل في الحظر؛ لانعدام سبب الحل، ومن ثم يُشَرع إزالته.

ثانياً: من السنة:

﴿قال رسول الله ﷺ: «مَنْ اقْتَطَعَ شَبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا، طَوَّقَهُ اللَّهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ»﴾^(٥) وجه الدلالة: في هذا الحديث دليل على تحريم الظلم والغصب، وشدة عقوبته، وإمكان غصب الأرض، وأنه من الكبائر، وأن من ملك أرضاً ملك أسفلها إلى تخوم الأرض.^(٦) وهذا دليل صريح على تحريم البناء على أملاك الدولة، ومن ثم يحرم على المشتري الشراء مع العلم بهذه المخالفة؛ لأن ذلك تعاون على الباطل، وأن البناء يجب هدمه ما لم تقبل الجهات الإدارية التصالح عليه.

﴿ما روي أن رسول الله ﷺ: «قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ»﴾^(٧) وجه الدلالة: وظاهر الحديث تحريم جميع أنواع الضرر إلا بدليل؛ لأن النكرة في سياق النفي تفيد العموم.^(٨) ومن جملة، متى نتج عن

(١) المجموع شرح المذهب، للنووي ١٥ / ٢٢٥. ينظر: المغني، لابن قدامة ٥ / ٤٢٦.

(٢) [سورة النساء، صدر الآية: ٢٩].

(٣) أحكام القرآن، للجصاص ٢ / ٢١٦.

(٤) التجريد، للقدوري ٦ / ٢٩٥٣.

(٥) صحيح مسلم، كتاب: المساقاة، باب: تحريم الظلم وغصب الأرض، ٣ / ١٢٣٠، رقم: ١٦١٠.

(٦) سبل السلام، للصنعاني ٢ / ١٠٠، نيل الأوطار، للشوكاني ٥ / ٣٨٠.

(٧) ابن ماجه في سننه، أبواب: الأحكام، باب: ٣ / ٤٣٠، رقم: ٢٣٤٠، باب: من بنى في حقه ما يضر بجاره، الحاكم في المستدرک، كتاب: البيوع، ٢ / ٦٦، رقم: ٢٣٤٥، وقال: «هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه».

(٨) شرح سنن ابن ماجه، لجلال الدين السيوطي ص: ١٦٩.

مخالفات البناء ضرر وجب رفعه؛ لأنَّ الضرر يزال بقدر الإمكان، ومن هنا يجب هدم البناء المخالف، متى ترتب عليه ضرر. قال ابن رشد: «وهو عام في جميع الأشياء».^(١)

ثالثاً: من الأثر:

ما روي عن عبيد الله بن عباس بن عبد المطلب، أخي عبد الله، قال: كان للعباس ميزاب على طريق عمر بن الخطاب، فلبس عمر ثيابه يوم الجمعة، وقد كان ذبح للعباس فرخان، فلما وافى الميزاب، صب ماء بدم الفرخين، فأصاب عمر وفيه دم الفرخين، فأمر عمر بقلعه.^(٢)

وجه الدلالة: والأثر فيه دليل على جواز إخراج الميازيب إلى الطرق؛ لكن بشرط أن لا تكون محدثة

للضرر بالمسلمين، فإن كانت كذلك منعت لأحاديث المنع من الضرر.^(٣)

ثانياً: من المعقول:

استدل الفقهاء على جواز هدم البناء المخالف الذي يسبب الضرر، بالمعقول من وجهين:

الأول: لأنَّ كل ملك عام للدولة، وكذلك جميع مرافقها، يشترك فيه المسلمون، وتتعلق به مصالحهم، فأشبهه مساجدهم.^(٤)

الثاني: ولأنَّ أراضي الدولة وطرقاتها وجميع مرافقها، وقف لمصلحة المسلمين، فليس لأحد أن يبنى بها شيئاً.^(٥) ومن ثمَّ لا يجوز البناء على أملاك الدولة، وتزال هذه الأبنية المخالفة، متى ترتب عليها ما يلحق الضرر بالمصلحة العامة، وكذلك كافة المخالفات.

وتقع ضمانات العقار المخالف للتراخيص على عاتق المخالف، ويترتب عليه كافة آثار العقد التي تترتب على عقد بيع العقار المرخص. يقول الشيخ: على الخفيف - رحمه الله - : «وقد اتفق الفقهاء على أنَّ كل عقد يجب الضمان في صحيحه، يجب الضمان في فاسده، وكل عقد لا يجب الضمان في صحيحه، لا يجب الضمان في فاسده».^(٦)

(١) البيان والتحصيل، لابن رشد / ٤ / ٤٣٨.

(٢) أحمد - في مسنده، من حديث عبيد الله، ٣ / ٣٠٨، رقم: ١٧٩٠، والحاكم في المستدرک، كتاب: معرفة الصحابة = ٣ / ٣٧٤، رقم: ٥٤٢٨. قال ابن حجر الهيتمي: «رواه أحمد، ورجاله ثقات إلا أن هشام بن سعد لم يسمع من عبيد الله بن عباس». مجمع الزوائد ومنبع الفوائد / ٤ / ٢٠٧.

(٣) نيل الأوطار، للشوكاني / ٥ / ٣١٤.

(٤) المجموع شرح المذهب، للنووي / ١٥ / ٢٢٥، المغني، لابن قدامة / ٥ / ٤٢٦.

(٥) الشرح الكبير، للدردير / ٣ / ٣٦٨، لوايح الدرر في هتك أستار المختصر، للشنقيطي / ١٠ / ١٠٠.

(٦) الضمان في الفقه الإسلامي، للشيخ: علي الخفيف ص: ٢٠.

وبناءً عليه، فإنَّ شراء العقار في عقد البيع على الخريطة مع علم المشتري بالمخالفة للترخيص محرم بإجماع الفقهاء، وذلك لمخالفته طاعة ولي الأمر الواجبة في المصلحة، وتراخيص البناء تحقيق للمصلحة العامة والخاصة، وفي مقدمتها مصلحة المشتري، وكل مخالفة تسبب الإضرار بالمصالح العامة للدولة، وتعرض حياة المواطنين للخطر يجب إزالتها، ولا يجوز التصالح عليها، وهو ما نادى به قانون التصالح، ويتفق مع موقف الفقه الإسلامي، ويستقيم مع المقاصد الشرعية القائمة على تحقيق المصالح، ومتى وقع المشتري في عيبٍ من عيوب الإرادة، جازت له المطالبة برفع الضرر، وانتفى اللزوم عن عقد البيع على الخريطة.

❁ وتجب الإشارة هنا إلى قانون التصالح المصري، رقم ١٨٧، لسنة ٢٠٢٣م^(١) وأثره في استقرار عقد البيع على الخريطة في حالة عدم لزومه، كتعيب الإرادة، بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال، فقد أجازت المادة «٢» منه، التصالح على بعض المخالفات، حيث نصت على أنه: «يجوز للجهة الإدارية المختصة التصالح في مخالفات البناء التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام القوانين المنظمة للبناء الصادرة قبل العمل بأحكام هذا القانون، والتي لا تخل بالسلامة الإنشائية للبناء وفقاً لأحكام هذا القانون».

وهنا راعى المشرع في الحالات التي سمح بالتصالح عليها منع الضرر بالكلية، وعدم وجود أي تهديد للنفس أو الغير يترتب على بقاء هذه العقارات المخالفة، وبهذا تلتقي إرادته مع إرادة الفقه الإسلامي الداعي إلى ربط جواز الهدم بوجود الضرر، وبناءً عليه، فإنَّ التصالح على الحالات التي لا تشكل أيّاً من الأضرار تجوز شرعاً، ولا يوجد ثمة ما يمنع من التصالح عليها.

وقبول التصالح في المخالفات العقارية، تصير به الوحدات العقارية المخالفة كالمرخصة سواء بسواء، فقد نصت المادة «٩»، من قانون التصالح المصري سالف الذكر، في فقرتها الثانية، على ما يلي: «ويعتبر قرار قبول التصالح وتقنين الأوضاع بمثابة ترخيص منتج لجميع آثاره، ولا يمتد أثر هذا القرار لأي أعمال أخرى لم تكن قائمة عند فحص طلب التصالح، كما لا يخل بحقوق الملكية لذوي الشأن، أو بأي مستحقات أخرى للدولة تنص عليها قوانين أخرى».

يُستفاد من هذا النص، أنَّ المشرع سمح بالتصالح على كافة مخالفات البناء، ويُعد قبوله بمنزلة ترخيص للمخالفات، ما لم يترتب علي تسويتها مخاطر جسيمة، كما هو الحال في منعه التصالح على المخالفات المخلة بسلامة البناء.^(٢)

(١) الجريدة الرسمية، العدد: ٥٠، بتاريخ: ١٧ ديسمبر ٢٠٢٣م.

(٢) التصالح في مخالفات البناء وتطبيقاته، م. محمد زعزع ص: ١٢.

وهذا مقرر في الفقه الإسلامي، فقد جعل الفقهاء تعديل مخالفات البناء مرتبطاً بنسبة الخطر الناجم عن هذه المخالفة. جاء في شرح التلقين: «أنَّ لكل نازلة حكمها، فما اتضح فيه الضرر بهدم البناء أشد من تغريم الغاصب قيمة الحجر لم يهدم عليه البناء، وما كان تغريم القيمة فيه أشد على صاحبه في الإضرار به، كان تغريم القيمة أولى من هدم بناء الغاصب».^(١)

وبناء عليه، فإنَّ قبول التصالح في حق العقار المخالف، والذي كان محل التعاقد بين المطور العقاري والمشتري، بموجب عقد البيع على الخريطة، وقد أزيل عنه صفة اللزوم بسبب تعيب الإرادة، بالغلط، أو التدليس، أو الإكراه، أو الاستغلال، يعاد إليه صفة اللزوم بعد قبول التصالح، ويصير العقد لازماً، مع تحمل المطور العقاري كافة المصروفات المتعلقة بالتصالح، ويسقط به حق المشتري في المطالبة بإبطال العقد، أو الخيار بين الإمضاء والفسخ؛ لأنَّ الضرر قد أزيل، وهو تصيير العقار بعد المخالفة مقنناً، وذلك بالقياس على زوال العيب الموجب للخيار عن المبيع المعيب.



(١) شرح التلقين، للمازري / ١١٧.

المبحث الثالث

التزامات البائع في عقد البيع على الخريطة

يلتزم البائع في عقد البيع على الخريطة، بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد للمشتري طواعية، وتكون خالية من كل عيب يخل بسلامتها أو يمنع من الانتفاع بها، وكذلك تسليمها على الصفة المتفق عليها عند التعاقد، ونعرج على هذه الالتزامات في ضوء المطالب التالية:

المطلب الأول: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد.

المطلب الثاني: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية خالية من العيوب.

المطلب الثالث: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية بالمواصفات المتفق عليها.



المطلب الأول

الالتزام بتسليم الوحدة العقارية محل التعاقد

الالتزام الأول، الذي يرتبه عقد البيع على الخريطة على البائع، هو التزامه بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد للمشتري، بناءً على الوصف وفي الوقت المحدد عند التعاقد، وهذا مقرر في القانون الوضعي، حيث نصت المادة «٤٣١»، من القانون المدني المصري، على ما يلي: «يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع».

وكيفية التسليم، كما نصت عليه المادة «٤٣٥» من التقنين المدني: «يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق». والتسليم بهذا المعنى يتوافق فيه القانون المدني المصري مع الفقه الإسلامي. جاء في بدائع الصنائع، للكاساني: «وأما تفسير التسليم، والقبض فالتسليم، والقبض عندنا هو التخلية. والتخلي: وهو أن يخلي البائع بين المبيع وبين المشتري برفع الحائل بينهما على وجه يتمكن المشتري من التصرف فيه، فيجعل البائع مسلماً للمبيع، والمشتري قابضاً له، وكذا تسليم الثمن من المشتري إلى البائع».^(١)

فقد بين المشرع من خلال هذا النص، أن التزام البائع بنقل ملكية المبيع يتضمن التزامين تبعيين، أحدهما: التزام بتسليم المبيع إلى المشتري، وهو التزام بتحقيق غاية. والثاني: التزام بالمحافظة على المبيع إلى أن يتم تسليمه للمشتري، وهو التزام ببذل عناية.^(٢)

فإن اكتمل بناء الوحدات العقارية على الصفة المتفق عليها، وفي الزمن المحدد، ثم امتنع البائع عن

(١) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢٤٤.

(٢) الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٣٤٨، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري .. دراسة في إطار تشريعات دولة

الإمارات العربية المتحدة، د. نصر فريد ص: ٥٦٠.

تسليم هذه الوحدات للمشتري دون إبداء أسباب معتبرة قانوناً تخول للبائع هذا الحق، فإنه في هذه الحالة يجبر على التسليم، ويعبر عن التسليم في هذه الحالة، بالتنفيذ العيني الجبري. حيث نصت المادة (٢٠٣)، من القانون المدني المصري، رقم: ١٣١، لسنة ١٩٤٨ م، على أنه: «يجبر المدين بعد إعداره... على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً، على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً».

فقد اشترط المشرع المصري في التقنين المدني للتنفيذ العيني، أن يكون التنفيذ ممكناً، وأن يكون غير مرهق للمدين، ويتحقق هذا الإرهاب؛ فيما لو كانت الفائدة التي تعود على الدائن من التنفيذ العيني لا تتناسب مع ضرر المدين.^(١) وللمشتري مطالبة البائع بالتعويض عن الإخلال بالتزامه، بل يجوز له أن يصل إلى إجبار البائع على تنفيذ التزامه عينياً، ونقل الملكية بالتسجيل، وذلك عن طريق دعوى صحة التعاقد، ودعوى صحة التوقيع.^(٢) وبهذا ثبت حق المشتري في المطالبة بتنفيذ التسليم طواعية، ومتى امتنع البائع مع القدرة عليه، طالبه بالتنفيذ العيني، بجانب صحة التعاقد والتوقيع ونقل الملكية بالتسجيل.

❀ كذلك الفقه الإسلامي، يجبر البائع على تسليم العين المبيعة للمشتري، وهذا محل اتفاق عند الفقهاء، وهنا نورد بعض النصوص الفقهية التي تؤكد هذا الاتفاق. جاء في المحيط البرهاني: «وأَيُّهُمَا امتنع؛ إمَّا البائع عن التسليم، أو المشتري عن القبض، يجبر عليه».^(٣)

وجاء في شرح التلقين: «ويجبر البائع على دفع ما باع إذا قبض الثمن».^(٤)

وجاء في الحاوي الكبير: «أنه يجبر البائع على تسليم السلعة، ويجبر المشتري على تسليم الثمن».^(٥)

وجاء في الشرح الكبير: «وليس للبائع الامتناع من تسليم المبيع بعد قبض الثمن».^(٦)

وبعد النظر في النصوص الفقهية السابقة - تبين اتفاق الفقهاء على أن البائع يجبر على تسليم المبيع للمشتري متى قدر عليه، وكان امتناعه رغبة منه في المماطلة أو التنصل من هذا الالتزام، وقد استدلل الفقهاء على ما ذهبوا إليه، بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول:

(١) المبادئ القانونية العامة، د. أنور سلطان ص: ٣٦٢، ٣٦٣.

(٢) الوسيط، للسنيهوري ٤/ ٣٤٨، مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٦٧.

(٣) المحيط البرهاني، برهان الدين بن مازة الحنفي ٦/ ٣٤٤.

(٤) شرح التلقين، للمازري ٢/ ٣٦٦.

(٥) الحاوي الكبير، للماوردي ٩/ ٥٣٦.

(٦) الشرح الكبير، لابن قدامة ١١/ ٤٩١.

أولاً: من الكتاب العزيز:

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^(١) ووجه الدلالة: دلت هذه الآية الكريمة على أن الله ﷻ قد ألزم فيها كل عاقد بالوفاء بما عقد على نفسه، فكل عقد عقده المسلم على نفسه، يلزمه الوفاء به.^(٢) وعقد البيع على الخريضة نوع من العقود المشروعة، فيجب الوفاء به كسائر العقود، ومن جملة الوفاء بهذه الالتزامات، تسليم المبيع للمشتري، ومتى امتنع عن التسليم يجبر عليه.

ثانياً: من السنة النبوية:

﴿قال رسول الله ﷺ: «إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، وَكَانَا جَمِيعًا، أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ، فَإِنْ خَيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ قَتَبَايَعًا عَلَى ذَلِكَ، فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ، وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ، فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ»﴾^(٣) وجه دلالة: الحديث دليل على لزوم عقد البيع.^(٤) والعقد اللازم يمنع أي طرف من فسخ العقد، فلا يحق للمطور العقاري الامتناع عن تسليم العقار محل التعاقد، ومتى امتنع عن التسليم يجبر عليه اتفاقاً.

ثالثاً: من الإجماع:

نقل عن ابن عبد البر الإجماع على ذلك. حيث قال: «وقد أجمعوا على أن من شرط بيع الأعيان تسليم المبيع إلى المبتاع، بأثر عقد الصفقة فيه نقداً كان الثمن أو ديناً».^(٥)

رابعاً: من المعقول:

واستدلوا على أن البائع يجبر على تسليم المبيع بالمعقول، من وجهين:

الأول: لأن البيع يوجب تسليم المبيع عقبه بلا فصل؛ لأنه من عقود المعاوضة، تمليك بتمليك، وتسليم بتسليم، وتأخير التسليم يغير مقتضى هذا العقد.^(٦)

(١) [المائدة، صدر الآية: ١].

(٢) أحكام القرآن، للجصاص ٢/ ٢٢١.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب: البيوع، باب: خير أحدهما صاحبه، ٣/ ٦٤، رقم: ٢١١٢، ومسلم، كتاب:

البيوع، باب: ثبوت خيار المجلس للمتبايعين، ٣/ ١١٦٣، رقم: ١٥٣١.

(٤) فتح المنعم شرح صحيح مسلم، د. موسى لاشين ٦/ ٢٢٥.

(٥) الاستذكار، لابن عبد البر ٦/ ٣٤٢.

(٦) بدائع الصنائع، للكاساني ٥/ ١٦٦.

الوجه الثاني: لأنَّ استقرار العقد معتبر بوجود القبض، فوجب إجبار البائع على تسليم المبيع؛ حتى

يتحقق استقرار العقد به.^(١)

نخلص مما سبق، إلى اتفاق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، على أنَّ البائع يلتزم بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد فور الانتهاء من البناء، طواعية، وفي الوقت المتفق عليه بين الطرفين، ويجبر على التسليم متى امتنع عنه دون سبب معتبر شرعاً وقانوناً، وذلك لأنَّ عقد البيع على الخريطة عقد لازم للجانبين، والعقد اللازم ينشئ التزامات تنفذ جبراً على الطرفين، أو تسقط بالاتفاق بينهما دون أنَّ يستقل طرف بحل رابطة العقد دون الرجوع إلى الآخر.

(١) الحاوي الكبير، للماوردي ٣٠٨ / ٥.

المطلب الثاني

الالتزام بتسليم الوحدات العقارية خالية من العيوب

الالتزام الثاني، الذي يقع على عاتق البائع في عقد البيع على الخريطة، هو تسليم الوحدات العقارية للمشتري خالية من العيوب، وهذا يفيد أن ذمة المطور العقاري تظل مشغولة تجاه المشتري حتى يسلم له الوحدات المتعاقد عليها خالية من العيوب المعتبرة في التشريعين الإسلامي والوطني.

وهذا النوع من الالتزام مقرر في القانون الوضعي، متى توافرت شروط العيب، فنصت المادة (٤٤٧)، من القانون المدني المصري، على أنه: «يكون البائع ملزماً بالضمان...، إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة، مستفادة مما هو مبين في العقد، أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء، أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع هذا العيب، ولو لم يكن عالماً بوجوده، ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه، لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي». كما نصت المادة (٤٤٨)، من القانون المشار إليه سابقاً، على أنه: «لا يضمن البائع عيباً جرى العرف على التسامح فيه». يقول الدكتور السنهاوري: «ويخلص من هذه النصوص أن العيب في المبيع حتى يوجب الضمان، يجب أن تتوافر فيه شروط أربعة: أن يكون مؤثراً، وأن يكون قديماً، وأن يكون خفياً، وأن يكون غير معلوم للمشتري».^(١)

والشروط سالفة الذكر، هي ذات الشروط المعتبرة في الفقه الإسلامي،^(٢) والنصوص الفقهية تدل على ذلك، نورد منها: ما جاء في الإقناع، لابن المنذر: «وقد أجمع أهل العلم على أن من اشترى سلعة، ووجد بها عيباً كان عند البائع، لم يعلم به المشتري، أن له الرد».^(٣) ومثله في روضة المستبين، لابن بزيمة المالكي: «وقد أجمع علماء الأمصار على من اطلع على عيب قديم في المبيع، فله الرد».^(٤)

ومن ثم عرف بعض الفقهاء العيب الموجب للرد، بأنه: «ما ينقص قيمة المبيع نقيصة يقتضي العرف سلامة المبيع عنها غالباً».^(٥) ومتى توافرت هذه الشروط في العيب ثبت الخيار للمشتري بلا خلاف بين

(١) الوسيط، للسنهاوري ٤ / ٦٠٢، مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٦٧.

(٢) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢٧٨، الاختيار، للموصلي ٢ / ١٨، الجامع لمسائل المدونة، للصقلي ١٤ / ١٢٧، التبصرة، للخمسي ١٠ / ٤٨٥٦، الحاوي الكبير، للماوردي ٥ / ٢٦١، الكافي، لابن قدامة ٢ / ٤٩.

(٣) الإقناع، لابن المنذر ١ / ٢٦٢، ٢٦٣.

(٤) روضة المستبين في شرح كتاب التلقين، لابن بزيمة ٢ / ١٠٠٠. ينظر: المغني، لابن قدامة / ١٠٩.

(٥) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، للمرداوي ٤ / ٤٠٥.

الفقهاء، جاء في المغني: «أنه متى علم بالمبيع عيباً، لم يكن عالماً به، فله الخيار بين الإمساك والفسخ، سواء كان البائع علم العيب وكتمه، أو لم يعلم. لا نعلم بين أهل العلم في هذا خلافاً»^(١).

❀ وقد اتفق الفقهاء كذلك على سقوط حق المشتري في الخيار الثابت له بوجود العيب، متى قدر البائع على إزالته. جاء في تبين الحقائق، للزيلعي: «لو زال العيب، امتنع الرد؛ لوصول حقه إليه»^(٢). وهذا ما أقرته التشريعات الوضعية. يقول السنهوري: «وإذا زال العيب الذي كان لاحقاً بالمبيع، وكان هذا العيب بطبيعته مؤقتاً؛ إذا زال لا يرجع، لم يعد للمشتري أن يرجع على البائع بضمان العيب؛ لأن سبب الضمان قد زال لا إلى رجعة، فيزول الضمان بزوال سببه»^(٣).

❀ كما اتفق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي على ثبوت الخيار للمشتري، متى توافرت شروط العيب، وعجز البائع عن إزالته، وهو ما نصت عليه المادة «٤٤٧» من القانون المدني المصري سالف الذكر. وهذا ما اتفق عليه الفقهاء، ونورد هنا بعض النصوص الفقهية التي تتعلق بالبحث بصورة مباشرة، والتي تختص بعيوب الدار، جاء في المبسوط، للشيباني: «ولو وجد بالدار عيباً، كان له أن يردها، ويخاصم في ذلك العيب»^(٤). وجاء في التاج والإكليل، للمواق: «قال مالك: من اشترى داراً فوجد بها صدعاً يخاف على الدار الهدم منه، فله أن يرد، وإن كان صدعاً لا يخاف على الدار الهدم منه، فلا يرد به»^(٥). وجاء في ديوان الأحكام الكبرى، للجواني: «مقدار العيوب التي ترد بها الدور وغيرها: اعلم أن عيوبها تنقسم ثلاث أقسام: قسم لا ترد به الدار، ولا يرجع المبتاع من أجله بشيء ليسارته. والثاني: عيب لا ترد به الدار، لكنه يرجع على البائع بقيمة العيب، كصدع الحائط ونحوه. والثالث: ما ترد به الدار، كالعيب الكبير وما يخشى منه سقوطها أو سقوط الحائط من الصدع الذي فيه»^(٦).

واستدل الفقهاء على ذلك، بالسنة والأثر والمعقول.

أولاً: من السنة المطهرة:

-
- (١) المغني، لابن قدامة / ١٠٩.
 - (٢) تبين الحقائق، للزيلعي ٥ / ١٠٢. ينظر: الشامل، للدميدي ١ / ٥٧٥.
 - (٣) الوسيط، للسنهوري ٤ / ٦٣٢.
 - (٤) المبسوط، للشيباني ١١ / ٤٤٧.
 - (٥) التاج والإكليل لمختصر خليل، للمواق ٦ / ٣٤٦.
 - (٦) ديوان الأحكام الكبرى، للجواني ص: ٣٥٠.

ما روي عن عائشة - رضي الله عنها -، قالت: إِنَّ رجلاً ابتاع غلاماً، فأقام عنده ما شاء الله أَنْ يُقيم، ثم وجد به عيباً، فخاصمه إلى النبي ﷺ، فردّه عليه. فقال الرجل: يا رسول الله، قد استغلّ غلامي. قال رسول الله ﷺ: «الْخَرَجُ بِالصَّمَانِ».^(١)

وجه الدلالة: فقد رد رسول الله ﷺ الغلام المعيب على البائع، فإذا اشترى الرجل أرضاً، فاستغلها، أو دابة فركبها، أو عبداً فاستخدمه، ثم وجد به عيباً قديماً، فله الرد، ويستحق الغلة في مقابلة الضمان للمبيع.^(٢) وهذا الحديث دليل في غاية الوضوح على أنه يجوز للمشتري رد الوحدات العقارية التي اشتراها، فوجدها معيبة، متى توافرت شروط هذا العيب، وعجز البائع عن إزالته.

ثانياً: من الأثر:

❁ ما روي، أَنَّ مولى الصحابي الجليل: عمرو بن حريث ﷺ، اشترى لعمر بن حريث بيضاً من بيض النعام، أربعاً أو خمساً بدرهم، فلما وضعهن بين يدي عمرو بن حريث، كسر واحدة؛ فإذا هي فاسدة، ثم ثانية، ثم ثالثة، حتى تتابع منهن فاسدات، فطلب الأعرابي، فخاصمه إلى القاضي شريح، فقال شريح: أمّا ما كسر فهو ضامن له بالثمن الذي أخذه به، وأمّا ما بقي، فأنت يا أعرابي بالخيار، إن شئت كسروا، فما وجدوا فاسداً؟ ردوه، وما وجدوا طيباً؟ فهو لهم بالسعر الذي بعته به.^(٣)

وجه الدلالة: دل هذا الأثر على أَنَّ عمرو بن حريث ﷺ رأى جواز الرد بالعيب، وهو صحابي جليل، ولا مخالف له من الصحابة ﷺ، فصار إجماعاً.^(٤)

ثالثاً: من المعقول:

استدلوا على جواز رد البناء بالعيب المؤثر، بالمعقول من وجهين:

الأول: لأنَّ المشتري لم يرض بلزوم العقد؛ إلا بالقدر المسمى من الثمن، ومن ثمَّ يثبت له الخيار بفوات السلامة عن العيب؛ إذا وجد المبيع معيباً.^(٥)

(١) أخرجه والترمذي في سننه، أبواب: البيوع، باب: ما جاء فيمن يشتري العبد ويستغله ثم يجد به عيباً؟ ٥٧٣/٣، حديث رقم: ١٢٨٥، وقال: «هذا حديث حسن صحيح».

(٢) بذل المجهود في حل سنن أبي داود، للسهارنفوري ١١ / ٢٣١، نيل الأوطار، للشوكاني ٥ / ٢٥٢.

(٣) جاء في المحلى بالآثار، لابن حزم، كتاب: البيوع، مسألة: رَدَّ بَعِيٍّ وَقَدْ اغْتَلَّ الْوَلَدُ، ٧ / ٥٩٤، والمجموع شرح المذهب، للنووي ١٢ / ٢٨٧. «لم أقف عليه في المصادر الحديثية».

(٤) المحلى، لابن حزم ٧ / ٥٩٤.

(٥) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢٢٦.

الثاني: ولأنَّ المشتري بذل الثمن ليسلم له مبيعًا سليمًا، ولم يحدث، فثبت له الخيار، كما أنَّ المبيع المعيب لا قيمة له، وما لا قيمة له لا تصح المعاوضة عليه.^(١)

ونخلص مما مضى، اتفاق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي على أنَّ وجود العيب الذي توافرت شروطه في الوحدات العقارية، وعجز البائع عن إزالته، فإنَّ خيار الرد بالعيب يثبت للمشتري، ويخير بين الإمضاء في استقرار العقد والإبقاء على المبيع أو رده واسترجاع الثمن.

❁ وقد قرر المشرع المصري قاعدة لضمان عيوب البناء، تعرف بالضمان العشري، وهو ضمان المهندس المعماري والمقاول، أي عيب يظهر في البناء محل التعاقد مدة عشر سنوات. فنصت المادة «٦٥١» من القانون المدني المصري، على أنَّه: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى». وهذا النص يعرض لضمان المهندس المعماري والمقاول، التهدم أو العيوب التي تصيب ما أقامه من مبان أو منشآت ثابتة أخرى، ونظرًا لخطورة تهدم المباني أو تصدعها بالنسبة لرب العمل وبالنسبة إلى الغير، شدد المشرع من هذا الضمان، حتى يدفع المهندس والمقاول إلى بذل كل عناية ممكنة فيما يشيده من المنشآت، فالضمان هنا ضمان خاص مقصور على دائرة معينة، وهذه الدائرة تحدد بتحديد طرفي الضمان وسببه، فإذا ما تحقق سبب الضمان وقام بين طرفيه، وجب عليه جزاء هذا الضمان، الناجم عن تهدم أو تصدع البناء، في المدة المقررة قانونًا.^(٢)

ويُسأل المهندس المعماري أو المقاول عن التهدم الكلي للبناء، والتهدم الجزئي، أو تهديد المتانة والسلامة، ولا يشترط أن يصل الضرر إلى حد الهدم الكلي أو الجزئي الفعلي، بل يكفي أن يظهر في البناء عيب يترتب عليه تهديد المتانة والسلامة الإنشائية للمبنى محل التعاقد.^(٣)

وقد تشدد المشرع المصري في مدة ضمان عيوب البناء، وذلك لاختبار متانته وصلابته، وخطورة عيوبه، وما يترتب عليه من أضرار جسيمة، تضرر المالك، وتضرر بالغير، وأنَّها في الغالب لا تظهر إلا بعد مرور فترة من الزمن، فيصعب اكتشافها وقت التسليم.^(٤) وقاعدة الضمان العشري تخص عقد المقاول،

(١) المذهب في فقه الإمام الشافعي، للشيرازي ٢ / ٤٩، الحاوي الكبير، الماوري ٥ / ٢٦٢.

(٢) الوسيط، للسنهوري ٧ / ١٠٦، وما بعدها.

(٣) المسؤولية المعمارية، د. محمد منصور ص: ٣٦، عقد المقاول، م. محمد البكري ص: ١١٨.

(٤) المسؤولية المعمارية، د. محمد منصور ص: ٣٩، الشامل في العقود الإدارية، م. خالد عبد الفتاح ص: ١٤٧، عقد المقاول، م. محمد البكري ص: ١٢٣.

لكن لا مانع من تطبيقها في مجال التطوير العقاري عامة، وفي العقارات على الخرائط خاصة، بحيث يشمل الضمان حالة تهدم العقار، سواء أكان تهدماً كلياً، بانهيار العقار بشكل كامل، أو جزئياً، بسقوط جزء منه، باعتبار التهدم من أخطر الأضرار التي تستوجب إعمال الضمان العشري، وذلك لما ينطوي عليه من المساس بحياة الناس بصورة مباشرة.^(١)

وعلى الرغم من توافق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في ثبوت خيار العيب للمشتري عند توافر شروطه، فإنَّ تحديد مدة الضمان بعشر سنوات في القانون لم يرد النص عليها عند الفقهاء، والذي تكلموا فيه هو، هل خيار العيب يثبت على الفور أم على التراخي؟ وقد اختلفوا فيه على قولين:

القول الأول: يرى أصحابه أنَّ خيار العيب يثبت على التراخي. وبه قالت الحنفية، والمالكية، والحنابلة على الصحيح من المذهب.^(٢)

القول الثاني: يرى أصحابه، ثبوته على الفور. وإليه ذهب الشافعية، والحنابلة في رواية.^(٣)

الأدلة والمناقشة

أدلة القول الأول:

استدل أصحابه، على أنَّ خيار العيب يثبت على التراخي. بالمعقول من وجه، وهو: أنَّ الخيار جاء لدفع ضرر متحقق عن المشتري، فكان على التراخي.^(٤)

أدلة القول الثاني:

استدل أصحابه، على أنَّ خيار العيب يثبت على الفور، بالمعقول من وجه، وهو: أنَّ التراخي يدل على الرضا، فمتى اطلع على العيب، ثم تراخى، فقد أسقط خياره، كالتصرف فيه.^(٥)

القول الرابع: بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم – تبين خلو أدلة الفريقين من دليل قوي، والذي يترجح بعد النظر فيهما، ما ذهب إليه أصحاب القول الأول، القائل: بثبوت خيار العيب على التراخي، وذلك لأنَّ الخيار حق ثابت للمشتري، فيلزم حصوله عليه، أو تجاوزه عنه، وثبوت الخيار على التراخي يحقق للمشتري هذه المصلحة، مع الأخذ في الاعتبار مصلحة البائع.

(١) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. محمد سعيد ص: ٩٠.

(٢) البحر الرائق، لابن نجيم ٦/ ٦٦، المغني، لابن قدامة ٤/ ١٠٩، الإنصاف، للمرداوي ٤/ ٤٢٦.

(٣) نهاية المطلب، للجويني ١٢/ ٤٧١، المغني، لابن قدامة ٤/ ١٠٩.

(٤) المغني، لابن قدامة ٤/ ١٠٩.

(٥) البيان في مذهب الإمام الشافعي، للعمراي ١٠/ ٤٣٣، المغني، لابن قدامة ٤/ ١٠٩.

والم تأمل في كلام الفقهاء عن التراخي والفورية، يجزم بأنهم لم يتطرقوا إلى مدة الخيار التي يسقط بمضيها حق المشتري في المطالبة بضمان العيب في الوحدات العقارية أو غيرها، والتي حددها التقنين المدني المصري بعشر سنوات. وإنما الاختلاف بينهم في الزمن الذي يُعطى للمشتري بعد العلم بالعيب؛ هل هو على الفور أم على التراخي؟ وهذا ما أكدّه صاحب كتاب التهذيب في فقه الإمام الشافعي، بقوله: «ونعني بقولنا: على الفور، أنَّ المطالبة بعد العلم تكون على الفور حسب الإمكان».^(١)

وعليه، فإنَّ مدة ضمان العيب قد تمتد إلى أكثر من عشر سنوات؛ لأنَّ حق المشتري فيه ينتهي بطرق اتفق عليها الفقهاء. قال القاضي عياض: «وليس له عندنا حد، ولا قدر لا بد منه؛ إلا بحكم السلعة التي يحتاج إليها الخيار من تقصي بحث عنها، وسؤال، واستشارة، واختبار».^(٢)

وجاء في مواهب الجليل، للحطاب: «ومذهبنا أنه ليس محدوداً بزمن مؤقت، بل يختلف باختلاف المبيع، فيطول إن احتيج إلى الطول، ويقصر إذا أغنى في ذلك القصر».^(٣)

وبهذا يتفق الفقه الإسلامي والقانون الوضعي على جواز تطبيق قاعدة الضمان العشري على عيوب البناء؛ لأنَّ المشرع تشدد في الضمان هنا لخطورة الأمر المتعلق بالبناء على النفوس والأموال، وهذا ما قرره الفقهاء، بأنَّ مدة الخيار غير محدودة، نظراً لطبيعة السلعة، وهذا ما روعي في التقنين.

(١) التهذيب في فقه الإمام الشافعي، للبغوي ٥ / ٤٥٤.

(٢) التنبهات المستنبطة على الكتب المدونة والمختلطة، للقاضي عياض ٣ / ١٢٣٨.

(٣) مواهب الجليل، للحطاب ٤ / ٤١٢.

المطلب الثالث

التزام البائع بتسليم الوحدات العقارية بالمواصفات المتفق عليها

بجانب الالتزامين السابقين، وهما: الالتزام بتسليم الوحدات العقارية محل التعاقد، وكذلك الالتزام بخلوها من كل عيب معتبر. يأتي الحديث عن الالتزام الثالث للبائع، وهو تسليم هذه الوحدات وفق المواصفات المتفق عليها، والمطابقة للتصميم الذي تعاقد المشتري على أساسه.

وهذا ما نصت عليه المادة «٤٤٧» من القانون المدني المصري، بأنه: «يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه».

والصفات التي يلتزم البائع بتوافرها في المبيع، وتخلفها يثبت للمشتري خيار الرد، هي صفات خاصة تجعل المبيع يتميز عن حالته في العادة، وهذا لا يعني أن المبيع يكون معيَّباً، إنما هو مبيع فات وصفه المتميز، ويلتزم البائع بالضمان على هذا الأساس، أما لو كانت الصفات المكفولة مما تتوافر في مثل المبيع عادة، فإنها تكون جزءاً من فطرته السليمة، ويكون تخلفها عيباً بالمعنى التقليدي.^(١)

❁ واتفق الفقهاء على التزام البائع بتسليم المبيع مطابقاً للمواصفات التي شرطها عليه المشتري عند التعاقد، والتي يجري العرف باعتبارها في المبيع كذلك، والإخلال بهذا الالتزام يثبت للمشتري الحق فيما يعرف بخيار فوات الوصف، وهو كما عرفه بعض الفقهاء المعاصرين: «حق الفسخ لتخلف شرط صحيح أو وصف مرغوب فيه اشترطه العاقد في المعقود عليه».^(٢)

ونورد هنا بعض النصوص الفقهية التي تنص صراحة على ثبوت خيار فوات الوصف للمشتري متى أخل البائع بالتزامه، ولم يسلم الوحدات العقارية محل التعاقد على المواصفات المتفق عليها بين الطرفين، أو التي جرى العرف باعتبارها في المبيع. جاء في المبسوط، للسرخسي: «فوات الوصف المشروط بمنزلة العيب في إثبات الخيار ... يثبت له الخيار بمنزلة ما لو وجد العيب في المعقود عليه».^(٣)

وجاء في مرشد الحيران: «وكذلك يعتبر الشرط المتعارف الذي جرت به عادة البلد، وتقرر في المعاملات بين التجار وأرباب الصنائع».^(٤) وفي مجموع رسائل ابن عابدين: «الشرط المتعارف كالشرط الثابت تصحيحه شرعاً ...؛ لأنَّ التعارف والتعامل حجة يترك به القياس، ويخص به الأثر».^(٥)

(١) موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، م. محمد البكري ص: ٤٢٩، ٤٣٠.

(٢) المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لدُبيان وآخرين ٧٩/٢.

(٣) المبسوط، للسرخسي ٩٣/١٥. ينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي، للعمراي ٣١٨/٥.

(٤) مرشد الحيران، لمحمد قدري ص: ٣٧.

(٥) مجموع رسائل ابن عابدين ١٤١/٢.

وعليه، فإن تسليم الوحدات العقارية للمشتري على غير الوصف المتفق عليه يثبت له الحق في الخيار بين الإمضاء والرد. ويثبت هذا الحق للمشتري بموجب خيار فوات الوصف، وذلك بفوات كل وصف جرى العرف على اعتباره في المبيع، أو جرى الاتفاق عليه بين الطرفين عند التعاقد.^(١) وقد اشترط الفقهاء لقيام خيار فوات الوصف شروطاً يجب توافرها، تتمثل فيما يلي: أن يكون الفئات في المبيع وصفاً مرغوباً فيه، وأن يكون مباحاً، وألا يؤدي إلى جهالة.^(٢)

فمتى توافرت هذه الشروط في الوصف الفئات في المبيع، استحق المشتري الخيار، سواء ثبت بالعرف أو بالشرط؛ لكنهم اختلفوا في الأثر المترتب على هذا الخيار، على قولين:

القول الأول: يرى أصحابه، أن المشتري يخير بين الإمضاء والفسخ، ولا أرش له حال الإمضاء. وإليه ذهب الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة في رواية.^(٣)

القول الثاني: يرى أصحابه، أن المشتري يخير بين الإمضاء والفسخ، وله أرش فقد الصفة، متى اختار الإمضاء. وإليه ذهب الحنابلة في الصحيح عندهم.^(٤)

الأدلة والمناقشة

أدلة القول الأول:

استدل أصحابه، على تخيير المشتري بين الفسخ والإمضاء بكامل الثمن، بالمعقول من وجه، وهو: أن الأوصاف في المبيع لا يقابلها شيء من الثمن؛ لكونها تابعة في العقد.^(٥)

أدلة القول الثاني:

استدل أصحابه، على تخيير المشتري بين الفسخ والإمضاء مع أرش الصفة، بالقياس والمعقول.

أولاً من القياس:

المشتري متى شرط صفة في المبيع، فيزيد لأجلها ثمنه، فإن بان بخلافها، كان بمنزلة العيب، يخير بين الفسخ، وبين إمساك السلعة والمطالبة بالأرش، بالقياس على العيب.^(٦)

(١) نظرية العقد، د. عبد الفتاح إدريس ص: ١٦٦، الخيار وأثره في العقود، د. أبو غدة ص: ٧٢٠.

(٢) البناء، للعيني ٨/ ٧٨، المغني، لابن قدامة ٤/ ١١٩، ٧٢٠، الفقه الإسلامي وأدلته، للزحيلي ٥/ ٣٥٢٠.

(٣) ينظر: المبسوط، للسرخسي ١٥/ ٩٣، الذخيرة، للقرافي ٥/ ٥٤، البيان في الفقه الشافعي، للعمراي ٥/ ٣١٨،

المجموع، النووي ١٢/ ٣٣٧، المغني، لابن قدامة ٤/ ١١٧.

(٤) منهي الإرادات، لابن النجار ٢/ ٢٨٧.

(٥) البحر الرائق، لابن نجيم ٦/ ٢٥.

(٦) التذكرة في الفقه، لابن عقيل ص: ١٣٠، حاشية الخلوتي على منتهى الإرادات ٢/ ٥٩٥.

ثانياً: من المعقول:

استدل أصحاب هذا القول، بالمعقول من وجه، وهو: أنَّ الصفة لها حصتها من الثمن، بدليل أنَّ السلعة إذا بيعت بشرط الوصف زاد ذلك من قيمتها، وإذا كانت الصفة لها أثر في الثمن كان فقدانها فقداناً لجزء من الثمن، فاستحق الأرض مع الإمساك؛ لفوات صفة كان قد اشترطها المشتري، والتزمها البائع في العقد، فلا يمكن أن يكون فواتها بدون مقابل، وتذهب على المشتري في حال رغب في إمساك السلعة، مع أنَّ البائع قد أخذ عوضها في مقابل التزامه في وجودها، ولم يسلم له ما اشترطه.^(١)

القول الرابع: بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم - تبين أنَّ ما ذهب إليه أصحاب القول الأول، القائل: بأنَّ المشتري يخير عند فوات الوصف المشروط أو المتعارف عليه في المبيع، بين الفسخ والإمضاء بجميع الثمن، هو الأولى بالترجيح. وإنَّ كان للقول الثاني وجهته، من حيث المحافظة على حق المشتري، واسترداده القدر الفائت في الثمن بسبب غياب الصفة المشروطة أو المعروفة التي لها قدر فيه، خاصة وأنَّ الصفة التي تُثبت الخيار للمشتري باتفاق الفقهاء، يجب أن تكون مؤثرة، ويعتبرها العرف، أو يشترطها المشتري عند التعاقد، كل هذا يؤيد القول الثاني في المطالبة بالأرض حال الإمضاء.

لكن طبيعة المبيع هنا، في عقد البيع على الخريطة خاصة، تتماهى مع ترجيح القول الأول، وذلك بالنظر إلى تكيف عقد البيع على الخريطة، أنه من قبيل البيع الغائب على الصفة، فإنَّ العقد يكون لازماً في حق المطور العقاري، ولزومه في حق المشتري متوقف على تسليم الوحدات العقارية محل التعاقد على الصورة التي رسمت لها على الخريطة، وتعاقد المشتري بناءً عليها، فإنَّ وجدها عند التسليم على غير هذه الصفة، جاز له فسخ العقد، والمطالبة بما دفعه من ثمن بالإضافة إلي ما يلزم من تعويض، سواء كان ذلك التعويض اتفاقياً أو قضائياً عند من يرى جواز ذلك، وهنا يكون تعاقد على بصيرة، فإنَّ تسلم على هذه الصفة، فليس له سوى الإمضاء، وإنَّ اختار الفسخ استرد كامل ما له من حقوق.

وبناءً على ذلك، تم ترجيح القول الأول، القاضي بثبوت الخيار للمشتري بين الفسخ والإمضاء من غير مطالبة بأرض الصفة الفائتة في الوحدات العقارية التي تعاقد عليها؛ لأنَّ المشتري أقبل على التسليم وهو يعلم فوات هذه الصفة. وأنَّ أصحاب القول الثاني، يثبتون الأرض في خيار فوات الوصف بالقياس على خيار العيب، ويسقط خيار العيب بعلم المشتري به عند التسليم، وهو ما حدث بالضبط مع تسلم المشتري للوحدات العقارية، فسقطت حجبتهم بالنسبة لعقد البيع على الخريطة خاصة، بخلاف البيوع التقليدية التي تكتشف صفتها بالاختبار، فيكون ترجيح القول الثاني هو الأولى.



(١) مطالب أولي النهى، للرحباني ٣ / ٦٨، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لدُبيان ٢ / ٨٩.

المبحث الرابع

التزامات المشتري في عقد البيع على الخريطة

الالتزامات التي تقع على عاتق البائع في عقد البيع على الخريطة، تقابل بالتزامات تقع على عاتق المشتري، فالعقد ينشئ التزامات متبادلة، غير مقتصرة على جانب البائع دون المشتري، فالأول: يلتزم بتسليم الوحدات العقارية خالية من أي عيب، وعلى المواصفات التي تم الاتفاق عليها. والثاني: يدفع ثمن هذه الوحدات، ومصروفات البيع، والتزامات المشتري نعرض لها في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على الخريطة.

المطلب الثاني: الالتزام بتحمل النفقات في عقد البيع على الخريطة.



المطلب الأول

الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على الخريطة

دفع ثمن المبيع من الالتزامات الواقعة على عاتق المشتري في عقد البيع على الخريطة، ومتى أخل المشتري بهذا الالتزام، جاز للمطور العقاري حبس هذه الوحدات العقارية المتعاقد عليها، حتي يسلم له الثمن. جاء في الجوهرة النيرة، للزبيدي: «ومن باع سلعة بثمن، قيل للمشتري: سلم الثمن». ^(١) والثمن، هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان. ^(٢)

وهذا محل اتفاق بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، فقد نصت المادة «٤٥٩» من القانون المدني المصري، على أنه: «إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال، فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له، ولو قدم المشتري رهناً أو كفالة».

وعدم سداد المشتري للثمن، يُخول للمطور العقاري عدم تسليم العين، وذلك لأنّ قواعد القانون الوضعي لا تلزمه بالتسليم، ما لم يقدم المشتري الثمن، كما يحق له في هذه الحالة، أن يمتنع عن تنفيذ المراحل التالية من مراحل البناء؛ إذا امتنع المشتري عن دفع الأقساط المستحقة ^(٣)

والأساس في حق المطور العقاري بالدفع بعدم التنفيذ، هو الأصل القانوني في الحق بحبس المبيع في العقود الملزمة للجانبين، التي يرتبط فيها تنفيذ التزام كل طرف بالالتزام المقابل، وحق المطور

(١) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، للزبيدي ١ / ١٩٠.

(٢) الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٧٧٠ - ٧٧١.

(٣) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. محمد سعيد ص: ١١٥، الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٧٨٠.

العقاري في حبس الوحدات العقارية محل التعاقد حتى يتقاضى الثمن ثابتاً في حالة البيع بالثمن المعجل، وكذلك متى حل الأجل والأقساط في بيع الأجل والتقسيط.^(١)

وهذا ما قال به الفقهاء قاطبة، جاء في بدائع الصنائع: «ولو كان الثمن مؤجلاً في العقد...، ليس للبائع حق الحبس؛ لأنه أسقط حق نفسه بالتأجيل، والساقط متلاش، فلا يحتمل العود».^(٢) وبهذا يتفق الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، على عدم جواز حبس المبيع في البيع بثمان مؤجل.

✽ فإذا كان الثمن حالاً، فإن فقهاء الحنفية والمالكية، يثبتون حق الحبس للبائع، متى تخلف المشتري عن سداد الثمن الحال. وبه قالت الشافعية، لكن بشرط، الخوف من تعذر الحصول على ثمن المبيع، وشرط فقهاء الحنابلة في جواز الحبس في الثمن الحال، إعسار المشتري.^(٣)

وقرر فقهاء الحنفية والشافعية، أن حق البائع في حبس المبيع لا يسقط، ولو قدم المشتري له الرهن والكفيل. جاء في تحفة الفقهاء: «ولو دفع المشتري إلى البائع بالثمن رهناً أو كفلاً به كفيلاً، لا يسقط حق الحبس؛ لأن هذا وثيقة بالثمن، فلا يطل حقه عن حبس المبيع؛ لاستيفاء الثمن».^(٤)

وجاء في كتاب الحاوي الكبير للماوردي: «للبيع حبس المبيع في يده خوفاً من تعذر قبض ثمنه، فلو أعطاه المشتري بالثمن رهناً أو ضمناً، لم يلزمه تسليم المبيع؛ لأن الثمن باقٍ، وإنما هذا وثيقة فيه، وقد كان موثقاً في ذمة مشتريه».^(٥) وهو ما أخذ به القانون المدني المصري.

✽ وقالت المالكية: يجوز للبائع حبس المبيع عن المشتري حتى يؤدي الثمن، دون أن يتطرقوا إلى مسألة الرهن والكفيل التي ذكرها فقهاء الحنفية والشافعية. جاء في البيان والتحصيل: «إن من حق البائع أن يمسك سلعته، حتى يستوفي جميع ثمنها».^(٦)

وتعليقه: أن المبيع في يده كالرهن بالثمن، فمن حق البائع أن لا يدفع إلى المشتري ما باعه منه، ولا يزنه له، ولا يكيّله له، إن كان موزوناً أو مكياً، حتى يقبض ثمنه، وهذا أمر متفق عليه في المذهب.^(٧)

(١) المرجع السابق.

(٢) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢٤٩، ينظر: مغني المحتاج، للخطيب الشربيني ٢ / ٤٧٤.

(٣) تحفة الفقهاء، للسمرقندي ٢ / ٤١، البيان والتحصيل، لابن رشد ٤ / ١٧٧، الحاوي الكبير، للماوردي ٥ / ٣٠٧، المغني، لابن قدامة ٤ / ١٤٩.

(٤) تحفة الفقهاء، للسمرقندي ٢ / ٤١، حاشية الشلبي على تبين الحقائق ٤ / ١٤.

(٥) الحاوي الكبير، للماوردي ٥ / ٣٠٧.

(٦) البيان والتحصيل، لابن رشد ٤ / ١٧٧. ينظر: المختصر الفقهي، لابن عرفة ٣ / ٩٠.

(٧) لوامع الدرر، للشنقيطي ٨ / ٥٨٦. مواهب الجليل، للحطاب ٤ / ٥١٢.

❀ وقالت الحنابلة: بجواز حبس المبيع، متى كان المشتري معسرًا، جاء في المغني: «وإن كان المشتري معسرًا، فللبائع الفسخ في الحال، والرجوع في المبيع، ويقوى عندي، أنه لا يجب عليه تسليم المبيع، حتى يحضر الثمن، ويتمكن المشتري من تسليمه؛ لأنَّ البائع إنَّما رضي ببذل المبيع بالثمن، فلا يلزمه دفعه قبل حصول عوضه، ولأنَّ المتعاقدين سواء في المعاوضة، فيستويان في التسليم».^(١)

وخلاصة ما مضى، أنَّ الفقهاء يقولون بجواز حبس المطور العقاري في عقد البيع على الخريطة للوحدات العقارية محل التعاقد عند حلول الثمن. كما يتوافق موقف القانون المدني مع ما ذهب إليه فقهاء الحنفية والشافعية، من جواز حبس الوحدات العقارية محل التعاقد حتى يؤدي المشتري كامل الثمن في البيع المعجل، وإنَّ قدم المشتري الرهن والكفيل للبائع كضمان للثمن.

❀ ويستوي كامل الثمن وبعضه، في ثبوت حق الحبس للبائع عند الفقهاء. جاء في بدائع الصنائع: «ولو نقد الثمن كله إلا درهماً، كان له حق حبس المبيع جميعه لاستيفاء الباقي؛ لأنَّ المبيع في استحقاق الحبس بالثمن لا يتجزأ، فكان كل المبيع محبوباً بكل جزء من أجزاء الثمن».^(٢)

لكن قانون التجارة المصري، رقم ١٧، لسنة ١٩٩٩ م،^(٣) وضع نسبة للثمن، لو بلغها المشتري في الدفع، سقط حق البائع في المطالبة بحبس المبيع، وكذلك الفسخ. فقد نصت المادة «١٠٥»، من القانون سالف الذكر، على أنَّه: «إذا لم يدفع المشتري أحد أقساط الثمن المتفق عليه، فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا تبين أنَّه قام بتنفيذ خمسة وسبعين في المائة من التزاماته».

فالحكم القانوني الأمر في حال عدم وفاء المشتري بالثمن، هو حبس الوحدة محل التعاقد، والمطالبة بفسخ العقد، ما لم يدفع المشتري ثلاثة أرباع الثمن، فلا يجوز الفسخ في هذه الحالة، بل يستوفيه بالطرق القانونية العادية، دون استخدام حق الفسخ، كما لا يجوز الاتفاق على خلاف هذا الحكم.^(٤) وبهذا يتفق الفقه الإسلامي مع القانون الوضعي في جواز الحبس بكامل الثمن، ويختلفان في أنَّ الفقهاء يقولون بجواز الحبس في قليل الثمن وكامله، بخلاف قانون التجارة المصري، والذي يمنع الحبس والفسخ، ببلوغ مدفوعات المشتري ثلاثة أرباع الثمن، والأخذ بما ذهب إليه قانون التجارة المصري لا مانع منه شرعاً، متى تحققت فيه المصلحة، وكذلك عدم وجود نص شرعي يمنع من الأخذ بهذه النظرة القانونية.

(١) المغني، لابن قدامة ٤ / ١٤٩.

(٢) بدائع الصنائع، للكاساني ٥ / ٢٥٠. ينظر: المختصر الفقهي، لابن عرفة ٣ / ٩٠، الإنصاف، للمرداوي ٤ /

٤٥٨.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد: ١٩، بتاريخ: ١٧ مايو ١٩٩٩ م.

(٤) الوسيط في شرح قانون التجارة المصري، د. سميحة القليوبي ٢ / ١٣٨.

المطلب الثاني

الالتزام بتحمل النفقات في عقد البيع على الخريطة

يحتاج نقل ملكية المبيع بوجه عام، ونقل الوحدات العقارية في عقد البيع على الخريطة بوجه خاص إلى نفقات مالية، تختلف عن الثمن. وهذه النفقات تتعلق بتنفيذ عقد البيع، كالأعمال الكتابية، ورسوم تسجيل العقد لدى الشهر العقاري، وأتعاب المحامي، وجميع هذه النفقات يقع على عاتق المشتري وحده في القانون الوضعي، ما لم يقض العرف أو الاتفاق بين الطرفين إلى غير ذلك.

وهذا ما قرره المشرع المصري في التقنين المدني، من أن نفقات البيع يلتزم بها المشتري في عقد البيع بوجه عام، والذي منه عقد البيع على الخريطة، حيث نصت المادة «٤٦٢» من القانون المدني المصري، على أن: «نفقات عقد البيع، ورسوم الدمغة، والتسجيل، وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك». كما نصت المادة «٤٦٤» من هذا القانون، على أن: «نفقات تسلم المبيع على المشتري، ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك».

وتشمل هذه المصروفات، نفقات كتابة عقد البيع، سواء كانت الورقة عرفية أو رسمية، ويدخل فيها أتعاب المحامي، الذي قام بإعداد عقد البيع وتسجيله، وكذلك مصروفات الكشف عن العقار، وما يقتضيه ذلك من نفقات، ورسوم التصديق على التوقيعات، ويدخل في ذلك توقيع البائع نفسه، وتدخل رسوم التسجيل ذاتها. أمّا السمسرة، فقد جرى العرف على أن تكون مناصفة بين البائع والمشتري، فكل واحد من المتبايعين يدفع نصيبه من السمسرة مباشرة، وهذه المصروفات، لا يرجع بشيء منها على البائع؛ إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، وللبيع في الرجوع على المشتري بما دفعه من هذه المصروفات، كل الضمانات التي له في الرجوع عليه بالثمن، فيستطيع أن يحبس المبيع عنه، وأن يطالب بفسخ البيع، إذا لم يسترد هذه المصروفات من قبل المشتري.^(١)

وخلاصة الموقف القانوني، أن المصروفات التي تنفق على عقد البيع على الخريطة جميعها يقع على عاتق المشتري، ما لم يكن العرف قد جرى على عكس ذلك، أو يتفق المطور العقاري مع المشتري على أن يتحمل هذه النفقات نيابة عنه، أو بالاشتراك فيما بينهما، وهذا يعني: أن تطبيق النص القانوني يتم الرجوع إليه عند عدم وجود العرف أو الاتفاق، فإن وجد العرف أو الاتفاق، فلا يفتقر إليه.

(١) الوسيط، للسنيهوري ٧٠٩/٤، وما بعدها، أحكام عقد البيع على الخريطة، د. محمد سعيد ص: ١١٦.

وبالنظر في موقف الفقه الإسلامي من هذه المصروفات - تبين اتفاق الفقهاء على أنَّ المصروفات التي تتعلق بتسليم المبيع تقع على البائع، والتي تتعلق بتسليم الثمن على المشتري. جاء في كنز الدقائق: «وأجرة الكيل على البائع، وأجرة نقد الثمن ووزنه على المشتري»^(١).

وجاء في الإقناع للحجاوي: «ومؤنة توفية المبيع، من أجرة كيل ووزن وعد وزرع ونقد، على باذله من بائع ومشتري»^(٢). وهذا يفيد، بأنَّ كل طرف في العقد ملتزم بالمصروفات التي يتطلبها تنفيذ التزامه، دون أن يلزم بها غيره، واستدلوا على ذلك، بالكتاب والمعقول:

• **أولاً: من الكتاب:** قوله تعالى: ﴿قَآوِفِ لَنَا الْكَيْلَ وَتَصَدَّقْ عَلَيْنَا إِنَّ اللَّهَ يَجْزِي الْمُتَصَدِّقِينَ﴾^(٣).

وجه الدلالة: يحتج بهذه الآية على أنَّ أجرة الكيل والوزن، تجب على البائع، وذلك لأنَّ البائع عليه أن يوفي الكيل، فيتعين عليه أن يقوم بمؤنة ما يجب عليه من التزامات، ولأنَّ عليه تعيين المبيع كذلك للمشتري، ولا يتعين إلا بالكيل^(٤).

• **ثانياً: من المعقول:** لأنَّ التوفية واجبة على البائع، وحتى يتسنى له الوفاء بالالتزام بتسليمه، وجب عليه أجرة الكيل أو الوزن أو العد، وكذلك المشتري يلتزم بتسليم الثمن، والوفاء به يستلزم دفع أجرة كيل الثمن أو عده أو وزنه؛ لأنَّه بمنزلة بائع للثمن^(٥). ودفع هذه المصروفات مرتبط بالمصلحة، وكل من يحقق مصلحة نفسه، وفيه بالتزامه وقعت النفقة على عاتقه. جاء في المبسوط، للسرخسي: «ولا بأس بأن يكلف القاضي الطالب صحيفة، يكتب فيها حجته، وشهادة شهوده؛ لأنَّ منفعة ذلك له»^(٦).

والذي ذكره الفقهاء، من أنَّ أجرة كيل أو وزن أو عد المبيع على البائع، وأجرة كيل أو وزن أو عد الثمن على المشتري، هذا متحقق في بيع المقايضة. وهو أنَّ تخلية المبيع تحتاج إلى نفقات فعلى البائع؛ لأنَّ بيع

(١) كنز الدقائق، للنسفي ص: ٤٠٩. ينظر: الذخيرة، للقرافي ١٢٥ / ٥.

(٢) الإقناع، للحجاوي ١١٢ / ٢.

(٣) [سورة يوسف، جزء الآية: ٨٨].

(٤) أحكام القرآن، للكنيا الهراسي ٢٣٤ / ٤. أحكام القرآن، للجصاص ٢٢٩ / ٣.

(٥) شرح مختصر خليل، للخرشي ١٥٧ / ٥.

(٦) المبسوط، للسرخسي ٩٤ / ١٦.

المقايضة تجعل على المشتري نفقات تخلية الثمن وتسليمه.^(١) وهذا يختلف عن عقد البيع على الخريطة، فهو ليس بمقايضة، بل هو بيع وحدات عقارية للسكن أو التجارة مقابل النقود، وفي هذه الحالة تكون نفقات المبيع على المشتري وحده. جاء في كتاب مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه: «وكل ما لا يكال، ولا يوزن، مثل: الدار، والعبد، والأمة وكل شيء خرج من حد الكيل والوزن؛ إذا كان ذلك معلوماً، فهو من مال المشتري، فما لزمه من شيء فهو عليه».^(٢)

وبهذا يتوافق موقف الفقه الإسلامي مع القانون، على أن نفقات المبيع في عقد البيع على الخريطة تقع على عاتق المشتري وحده دون غيره، ما لم يقض العرف أو الاتفاق بغير ذلك.

بجانب الالتزام بتسليم الثمن، وبمصرفات المبيع في عقد البيع على الخريطة، يلتزم المشتري كذلك بتسلم المبيع من البائع، ومساعدته في تنفيذ التزاماته، ومتى امتنع عن استلام الوحدات العقارية محل التعاقد، دون أن يبدي سبب امتناعه، فإنه يجبر على تنفيذ هذا الالتزام.

وهذا محل اتفاق بين القانون المدني والفقه الإسلامي، حيث نصت المادة «٤٦٣»، من القانون المدني المصري، على أنه: «إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زمناً لتسليم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه وقت البيع».

وعلى هذا؛ إذا لم يتقدم المشتري في الميعاد المحدد لتسلم المبيع من البائع، كان مخلاً بالتزامه، وجاز للبائع وفقاً للقواعد العامة إعداره، وإلزامه بالتسليم أو طلب الفسخ. وتسلم المبيع، يتم بالأعمال التي تتفق مع طبيعة المبيع، فتسلم العقار يكون بحيازته بعد أن يخليه البائع.^(٣)

وكذلك الموقف بالنسبة للفقه الإسلامي. جاء في غاية البيان، للرملي: «فإذا امتنع المشتري من القبض أخلى بينه وبينه، أو رفع الأمر إلى الحاكم؛ ليلزمه التسلم، أو يقبض عنه».^(٤) وتسليم العقار، يكون بالتخلية، وتمكن المشتري من المبيع، وإزالة الموانع التي تعيق انتفاع المشتري.^(٥)

(١) أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، محمد المجاجي ص: ٢٩٤.

(٢) مسائل الإمام أحمد وإسحاق بن راهويه، ٦ / ٢٨٠٧.

(٣) الوسيط، للسنيهوري ٤ / ٧١٣، وما بعدها.

(٤) غاية البيان شرح زبد بن رسلان، للرملي ص: ٢١٩.

(٥) نوازل العقار .. دراسة فقهية تأصيلية، د. أحمد العميرة ص: ٢٤٩.

وجاء في حاشية البجيرمي على شرح المنهج: «لأنَّه متى كان البائع قادرًا على التسليم، والمشتري على التسلم صح البيع جزمًا».^(١)

وبهذا يتفق كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي على التزام المشتري بتسلم المبيع، وامتناعه عن التسلم دون مبرر، يُعطي الحق للبائع في المطالبة بإجباره على التسلم، وذلك بالنظر إلى طبيعة عقد البيع على الخريطة، وهي اللزوم، ومن ثم لا يحق لأي من طرفيه تعطيل سريانه بشكل منفرد.



(١) حاشية البجيرمي على شرح المنهج ٢ / ١٧٩.

المبحث الخامس

التعويض عن الأضرار الناجمة عن عقد البيع على الخريطة

عقد البيع على الخريطة كغيره من العقود، قد ينتج عنه بعض الأضرار التي تلحق بأحد الطرفين، والأضرار الناجمة عن هذا العقد غالباً ما تصيب المشتري، وهي من الكثرة بمكان؛ لكن أخص بالذكر الأضرار التي تترتب على توقف المطور العقاري عن إتمام البناء، والذي يترتب عليه عدم قدرته على تسليم الوحدات التي تعاقدها، وكذلك تجاسر البائع على بيع هذه الوحدات لأكثر من شخص. وما سوى ذلك من أضرار كالتى تنجم عن تعيب وتهدم البناء، لا يختلف نظام الضمان فيها والتعويض عن سائر العقود التقليدية، ومن هنا أخص بالذكر الحديث عن تعويض الضرر الناجم عن توقف البناء، وكذلك بيع الوحدات العقارية محل التعاقد لأكثر من شخص في ضوء المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التعويض عن الضرر الناشئ عن توقف البناء.

المطلب الثاني: بيع المطور العقاري الوحدات العقارية محل التعاقد لأكثر من شخص.



المطلب الأول

التعويض عن الضرر الناشئ عن توقف البناء

ضمان كافة الأضرار الناجمة عن العقود بوجه عام، هي محل اتفاق بين كل من الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ويدخل فيها ضمان الأضرار الناشئة عن عقد البيع على الخريطة، ويعبر عنه بالمسؤولية العقدية، وهي: «ذلك الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزامات التعاقدية»^(١).

فالعقد بطبيعته الحال يلزم البائع بتسليم المبيع على الصفة، وضمان سلامته، ولا تبرأ ذمته بالتسليم فقط، بل يتعدى إلى ضمان الأضرار التي تصيب المشتري^(٢) وهو ما نصت عليه المادة «١٦٣» من القانون المدني المصري: «كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض». والضرر الوارد في هذا النص يشتمل على كل أنواع الضرر، بوصفه لفظاً واسع المدلول، فيشمل كل ضرر يتعلق بالمبيع ذاته، كما ينسحب على الأضرار المتولدة عنه، المادية أو المعنوية أو المالية التي تلحق الأشخاص^(٣).

(١) مصادر الالتزام، د. عبد القادر العراري ص: ١٤، مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٦٨.

(٢) المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي، وهبة الزحيلي ص: ٢٠٣ - ٢٠٤.

(٣) الضمانات القانونية، رضوان قرواش ص: ٩٥، مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٨١.

فلم يكتف المشرع بمسؤولية البائع عن الأضرار التي تهدد سلامة البناء، أو تجعله غير صالح للغرض الذي أُعد لأجله، بل كفل حق المشتري بالحصول على التعويض الناشئ عن هذه المسؤولية.^(١) وتقضي القواعد العامة، بأنه إذا استحال على المدين تنفيذ التزامه عيناً حكم عليه بالتعويض، وبالتالي إذا استحال على البائع أو المطور العقاري في عقد البيع على الخريطة أن ينفذ التزامه بالضمان، وأن يعيد بناء العقار حال تهدمه كلياً، كان للمشتري أن يطالبه بالتعويض عن عدم الوفاء بالتزامه.^(٢)

لكن يسقط حق المشتري في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناشئ عن توقف المشروع العقاري، متى كان بسبب أجنبي. نصت المادة «٣٧٣»، من التقنين المدني المصري، على أنه: «ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه».

كما نصت المادة «١٥٧»، من القانون سالف الذكر: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى».

وبناءً على النصين السابقين، يترتب على استحالة تنفيذ الالتزام لسبب أجنبي لا يد للمدين فيه، انقضاء الالتزام، وما يتبعه من تأمينات عينية أو شخصية، وبراءة ذمة المدين، ولا يجوز الرجوع عليه بالتعويض؛ لأن سبب استحالة التنفيذ غير راجع للمدين، فإذا استحال على البائع تسليم المبيع، انقضى هذا الالتزام، وانقضى بالتالي التزام المشتري بدفع الثمن.^(٣) ولا يمنع اعتبار عقد البيع على الخريطة من العقود متراخية التنفيذ، إمكان تطبيق نظرية الظروف الطارئة عليه؛ حيث إنَّ الفقه القانوني والقضاء مجمعان على تطبيقها في نطاق العقود متراخية التنفيذ، كعقد البيع على الخريطة.^(٤)

فيحق للمشتري المطالبة بالتعويض، عند توقف المطور العقاري عن البناء، وعدم قيامه بتنفيذ التزامه بتسليم الوحدات التي تعاقد عليها، متى كان التوقف عن البناء بسبب راجع إلى المطور العقاري، لا بسبب خارج عن إرادته. وهذا التعويض قد يكون بمعرفة القاضي، والذي يعرف بالتعويض القضائي، وقد يكون بالاتفاق بين طرفي العقد، والذي يعرف بالتعويض الاتفاقي أو بالشرط الجزائي، وقد يكون بطريق ثالث مغاير للطريقين السابقين، وهو ما يعرف بالتعويض القانوني.^(٥)

(١) حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، د. أحمد الجباري ص: ٢٩٤.

(٢) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. أحمد سعيد ص: ٩٢.

(٣) المبادئ القانونية العامة، د. أنور سلطان ص: ٤١٤.

(٤) أحكام عقد البيع على الخريطة، د. أحمد سعيد ص: ٤٣.

(٥) المبادئ العامة للقانون، د. أنور سلطان ص: ٣٦٦، مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ٢٦١.

✽ والتعويض عن الضرر بوجه عام مشروع في الفقه الإسلامي، كما هو مقرر في القانون الوضعي، وأنَّ أساس التعويض المالي قائم على جبر الضرر، بأنَّ يحل مال محل مال فاقد مكافئ له، وذلك لرد الحال إلى ما كانت عليه، إزالة للضرر وجبرًا للمضرور.^(١)

والضرر الذي ينتج عن عدم تسليم الوحدات العقارية محل التعاقد للمشتري بسبب توقف المطور العقاري عن إتمام مشروعه، والتي كان يرغب في تملكها، وعدم وفاء البائع بهذا الالتزام يوجب عليه رد ما تحصل عليه من قبل المشتري من مال، وهذا محل اتفاق بين الفقهاء. جاء في كتاب المبسوط، للسرخسي: «والمستحق على البائع تسليم المبيع بالمال، فإنَّ عجز عنه يرد الثمن».^(٢) ووجه التعليل: لأنَّه اعترف بقبضه، وتعذر عليه تسليم المبيع، وإنَّ لم يعترف.^(٣)

ويبقى الحديث عن حكم التعويض الواجب على المطور العقاري بسبب توقف المشروع، وعجزه عن تسليم الوحدات العقارية للمشتري، والتعويضات التي قررها القانون المدني، قد يكون تعويضاً اتفاقياً، أو قضائياً، أو قانونياً، وهذه الأنواع الثلاثة يتطلب الأمر معرفة موقف الفقه الإسلامي منها.

الأول: الشرط الجزائي: «وهو اتفاق بين المتعاقدين على مقدار التعويض الذي يستحقه الدائن من المدين إذا لم ينفذ ما التزم به أو تأخر في تنفيذه».^(٤) ولل كلام عن مدى مشروعية الشرط الجزائي، جاء في كتاب تحرير الكلام في مسائل الالتزام، للحطاب: «وأما إذا التزم المدعي عليه للمدعي؛ أنَّه إنَّ لم يوفه حقه في وقت كذا، فله عليه كذا وكذا، فهذا لا يختلف في بطلانه؛ لأنَّه صريح الربا، وسواء كان الشيء الملتزم به من جنس الدين أو غيره، وسواء كان شيئاً معيناً أو منفعة».^(٥)

وجاء في الأثر عن شريح، وابن سيرين ما يخالف كلام الحطاب في الظاهر. قال شريح: «مَنْ شَرَطَ عَلَى نَفْسِهِ طَائِعًا غَيْرَ مَكْرَهٍ فَهُوَ عَلَيْهِ». وعن ابن سيرين: إنَّ رجلاً باع طعاماً، وقال: إنَّ لم آتكَ الأربعاء

(١) التعويض عن الضرر في الفقه الإسلامي، د. محمد بوساق ص: ١٢٦.

(٢) المبسوط، للسرخسي ٣٠ / ١٧٤.

(٣) كفاية النبيه في شرح التنبيه، لابن الرفعة ١٨ / ٥٠٣.

(٤) الفقه الميسر، د. عبد الله الطيار وآخرين ٦ / ١٥، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لدبيان وآخرين ٥ / ٤٧٠.

(٥) تحرير الكلام في مسائل الالتزام، للحطاب ص: ١٧٦.

فليس بيني وبينك بيع، فلم يجىء، فقال شريح: «لِمُشْتَرِي أَنْتَ أَخْلَفْتَ قَفْضِي عَلَيْهِ»^(١). أي: فقضى عليه بالشرط الذي شرطه عليه، ورفع البيع.^(٢)

ويمكن الجمع بين قول الحطاب المالكي والأثر، بأنه يحمل عدم جواز الشرط الجزائي فيما لو كان محل الالتزام الأصيل ديناً، كما إذا باع بثمن مؤجل أو بتقسيط، وشرط عليه شرطاً جزائياً يوجب عليه غرامة تأخير أو عدم وفاء متى تأخر عن دفع الأقساط أو امتنع بالكلية، فهذا لا يجوز؛ لأنه يكون من قبيل الزيادة في الدين عند التأخير عن السداد، وهذا عين الربا المحرم بالإجماع.^(٣)

أما الشرط الجزائي فيما لو كان الالتزام عيناً، وهو: الشرط الذي يفرض التعويض على من يخل بالالتزام يتعلق بالعين التي تم التعاقد عليها، والذي يجري اشتراطه في العقود بين الناس، هو شرط صحيح معتبر، لا يوجد ما يمنع من الأخذ به، فهو جائز لإتمام العقد في وقته، وفيه سد لأبواب الفوضى والتلاعب بحقوق العباد، ما لم يكن هناك عذر شرعي، فيكون العذر مسقطاً لجوبه، ويجب عدم المبالغة فيه، ويرجع إلى العدل والإنصاف حسب ما فات من منفعة أو لحق من مضرة.^(٤)

وأما التعويض الذي يقره القضاء أو القانون بعد تعيين الضرر وإثباته من قبل المدعي، فإنه تعويض جائز، ولا إشكال فيه. جاء في كتاب فتح العلي المالک: «أما إذا حكم حاكم بصحته، أو بلزومه، فقد تعين الحكم به؛ لأن الحاكم إذا حكم بقول لزم العمل به، وارتفع الخلاف».^(٥)

وخلاصة القول: فإن التعويض عن الضرر الناشئ عن توقف المطور العقاري لمشروعه العقاري، وعدم قدرته على الوفاء بتسليم الوحدات العقارية، فالمتفق عليه عند الفقهاء جواز التعويض متى ترتب على المشتري ضرر بتلف المال. جاء في كتاب المعاملات المالية أصالة ومعاصرة: «أما الضرر الذي يكون بتلف المال، فلا خلاف بين الفقهاء في وجوب التعويض عنه».^(٦)

(١) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب: الشروط، باب: ما يجوز من الاشتراط والثنيا في الإقرار، ٣ / ١٩٨.

(٢) عمدة القاري، للعيني ١٤ / ٢١.

(٣) نظرية الشرط في الفقه الإسلامي، د. حسن الشاذلي ص: ٧٠٣.

(٤) مختصر الفقه الإسلامي، د. التويجري ص: ٧٥٦، توضيح الأحكام من بلوغ المرام، للبسام التميمي ٤ / ٢٥٣،

موسوعة الفقه الإسلامي، للتويجري ٣ / ٣٩٨، نظرية الشرط في الفقه الإسلامي، د. حسن الشاذلي ص: ٧٠٤.

(٥) فتح العلي المالک، لعليش ١ / ٢٦٨. ينظر: تحرير الكلام، للحطاب ص: ٤٥.

(٦) المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، لدبيان وآخرين ٥ / ٤٨٣.

وكذلك يجوز التعويض عن الضرر بفوات مكاسب مؤكدة، وهذا ما قرره مجمع الفقه الإسلامي بجدة، حيث جاء عنه ما نصه: «الضرر الذي يجوز التعويض عنه يشمل الضرر المالي الفعلي، وما لحق المضرور من خسارة حقيقية، وما فاته من كسب مؤكد، ولا يشمل الضرر الأدبي أو المعنوي»^(١). وبه قال الشيخ: علي الخفيف، ونص ما جاء عنه: «إنَّ وجوب التضمين بالمال، إنما يكون في ضرر مالي أصاب المضرور، وذلك بتلف بعض ماله، أو نقص قيمته»^(٢).



(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد: ١٢ المجلد: ٢ ص: ٣٠٦.

(٢) الضمان في الفقه الإسلامي، الشيخ: علي الخفيف ص: ١٩.

المطلب الثاني

بيع المطور العقاري الوحدات العقارية محل التعاقد لأكثر من شخص

من المشكلات التي تواجه المشتري في عقد البيع على الخريطة، هي بيع المطور العقاري للوحدات السكنية أو التجارية محل التعاقد لأكثر من شخص، وهذه المخالفة يسهل على البائع ممارستها في ظل عقد البيع على الخريطة؛ لأن تسليم الوحدات المتعاقد عليها يستغرق بعض الوقت، وقد ثبت من خلال الحديث عن خصائص عقد البيع على الخريطة، أنه من العقود الشكلية. وهذه الشكلية لا تؤثر على إرادة المتعاقدين، بل هي تنبيه لهما على خطورة ما يقدمان عليه من تصرف.^(١)

وتكمن خطورة بيع ملاك العقارات وحداتهم التي تعاقدوا عليها لأكثر من شخص، بعدما تم التعاقد مع المشتري الأول، في ضياع الحقوق وحدوث المنازعات، والمعضلة الكبرى هنا، هي عدم تجريم القانون الوضعي لهذه التصرفات، ما دام المشتري لم يسجل العقد بالطرق التي حددها القانون، واعتبرها الوسيلة الوحيدة لنقل الملكية في العقار، ومتى أخل المشتري بذلك يتحمل هذا الخطأ وحده.

نصت المادة «٢٥»، من قانون السجل العيني المصري، رقم ١٤٢، لسنة ١٩٦٤ م،^(٢): «ويترتب على عدم القيد، أن الحقوق المشار إليها، لا تنشأ، ولا تنتقل، ولا تتغير، ولا تزول لا بين ذوي الشأن، ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية».

فالعقار غير المسجل لا ينقل الملكية بين المتعاقدين، ولا ينقلها للغير بطبيعة الحال، وتظل على ملك البائع، وهذا يضع المشتري في موقف ضعيف، بحيث يمنعه من مطالبة البائع بثبوت ملكيته على العقار عن طريق دعوى الاستحقاق، كما يستطيع الدائنون للبائع التنفيذ على هذا العقار المبيع؛ لأنه لا يزال مملوكاً للمدين، الذي هو البائع.^(٣) وبهذا لا يصبح بيع العقار ثانية قبل التسجيل جريمة قانونية.

وكذلك نصت المادة «٩٤٥» من القانون المدني المصري، على ما يلي: «في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى، سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري». فتجريد البيع غير المسجل من نقل الملكية، يحتمل الناس على المبادرة بالتسجيل؛ لأن المشتري لا يملك العين المبيعة مادام البيع لم يسجل، ومن ثم

(١) مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ١٥، شرح القانون المدني، د. سليمان مرقس ص: ١٧.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد: ٦٩، بتاريخ: ٢٤ مارس ١٩٦٤ م.

(٣) دراسة تأصيلية لمعيار فض التزام بين المشتريين لذات العقار، د. مروة عبد الغني ص: ١٢٤.

لا يستطيع أن يرفع على البائع دعوى استحقاق يطالب فيها بثبوت ملكيته، لكن يستطيع أن يرفع على البائع دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة التوقيع.^(١) وهذه الدعاوى حتى بعد الحكم بها لا تمكن المشتري من نقل ملكية العقار محل التعاقد، وهذا يمثل خطورة على المشتري، فبالعقد الابتدائي على الرغم من أنه عقد ملزم للبائع والمشتري على حد سواء، ويشترط فيه، تحديد جميع المسائل الجوهرية للعقد النهائي.^(٢) كما نصت على ذلك المادة «٦٧» من قانون البناء المصري، رقم ١١٩، لسنة ٢٠٠٨م بأنه: «يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية، متضمنة رقم الترخيص، والجهة الصادرة منها، وعدد الأدوار، والوحدات المرخص بها، والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات، وتركيب المصاعد، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن لهذه البيانات».

على الرغم من كل هذا لا يملك المشتري به نقل ملكية الوحدات العقارية التي تعاقد عليها في القانون الوضعي، وتظل هذه الوحدات على ملك البائع، ولا تنتقل إلا بالتسجيل، ولا يكون للمشتري الأول أي ميزة بين كافة المشتريين إلا بالتسجيل، ومتى تزامن عدد من المشتريين على عقار واحد فحق التقدم للذي سجل العقار، وعدم التسجيل يجعل واضع اليد على العقار هو المقدم، وهنا تكمن أهمية تسجيل العقار فور الشراء، وهو الطريق الوحيد الذي يحمي المشتري حال تعدد المشتريين لذات العين.

❁ لكن حكم بيع العقار لأكثر من شخص يختلف في الفقه الإسلامي عن القانون الوضعي، وإن وجد بينهما تشابه في وصف المبيع في العقد، خاصة في بيع الموصوف في الذمة، كما هو الحال في عقد بيع العقار على الخريطة. جاء في البيان والتحصيل: «في الدار الغائبة تُشترى بصفة، أنه لا يجوز أن يشتريها إلا مذارعة، معناه: أنه لا بد في صفتها من تسمية ذرعها، فيقال: اشترى منه الدار التي ببلد كذا بموضع كذا، وحدها كذا، وصفتها كذا...، حتى يأتي على جميع مساكنها ومنافعها بالصفة».^(٣)

(١) الوسيط، د. عبد الرزاق السنهوري ٤/ ٤٠٥، وما بعدها، نقل ملكية العقار في النظام السعودي مقارنة بالقانون

المدني المصري، د. علي أبو دياب ص: ١٧٨.

(٢) مصادر الالتزام، د. سمير تناغو ص: ٤٨.

(٣) البيان والتحصيل، لابن رشد ٧/ ٣٢٥.

لكن هذا التزاحم على الحقوق، والذي عرفه الإمام الزركشي، بأنه: «توارد الحقوق، وازدحامها على محل واحد»^(١) لا أثر له في الفقه الإسلامي، وأنَّ العقد لازم للطرفين، وينعقد بالإيجاب والقبول، ويثبت اللزوم بالتفريق عن مجلس البيع، ولا تنحل عقدة البيع إلا بسبب مشروع، ومن باع العقار لأكثر من شخص، فهو آثم متعدد لحدود الله، متصرف في ملك غيره، والبيع ملك للمشتري الأول بإجماع الفقهاء. جاء في كتاب الإقناع في مسائل الإجماع، لابن القطان: «واتفق أهل العلم جميعاً، أنَّ من باع سلعة، وقبض ثمنها وأقبضها مبتاعها، وتفرقا بعد انعقاد البيع بينهما عن تراض به منهما، ثم باعها بائعها من رجل آخر أن ذلك العقد والبيع باطل وأنها للمشتري الأول»^(٢).

وجاء في النوادر والزيادات: «ومن باع سلعة من رجل، ثم باعها من غيره، فهي للأول إن عرف، وإن قبضها الآخر، فإن جهل الأول، فهي للذي قبضها، فإن لم يقبض ولا عرف الأول بالبينة، فهي لمن أمر له البائع أنَّه الأول، وإن قبضها أحدهما ولم يعرف الأول بالبينة، فأقر البائع أنَّ الأول الذي لم يقبضها، لم يصدق، ولكن إن كان في الثمن الذي أخذها به القابض، فضل، فذلك الفضل للذي أقر له أنَّه أول، وإن كانت قيمتها أكثر، غرم له الأكثر»^(٣).

واستدل الفقه على ذلك من السنة، بما روي أنَّ رسول الله ﷺ قال: «وَمَنْ بَاعَ بَيْعًا مِنْ رَجُلَيْنِ فَهُوَ لِلأَوَّلِ مِنْهُمَا»^(٤).

وجه الدلالة: فيه دليل على أنَّ من باع شيئاً من رجل ثم باعه من آخر لم يكن للبيع الآخر حكم، بل هو باطل؛ لأنه باع غير ما يملك، إذ قد صار في ملك المشتري الأول ولا فرق بين أن يكون البيع الثاني وقع في مدة الخيار، أو بعد انقراضها؛ لأنَّ المبيع قد خرج عن ملكه بمجرد البيع^(٥).

(١) المنشور في القواعد الفقهية، للزركشي ١ / ٢٨٤.

(٢) الإقناع في مسائل الإجماع، لابن القطان ٢ / ٢١٢.

(٣) النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، ٦ / ٤٣٤.

(٤) أبو داود في سننه، كتاب: النكاح، باب: إذا نكح الوليان، ٣ / ٤، حديث رقم: ٢٠٨٨، والنسائي في سننه الكبرى،

كتاب: البيوع، باب: الرجل يبيع السلعة فيستحقها مستحق، ٧ / ٣١٤، حديث رقم: ٤٦٨٢، والترمذي في سننه،

أبواب: النكاح، باب: ما جاء في الوليين يزوجان، وقال: «هذا حديث حسن».

والحديث بتمامه: «أَيُّمَا امْرَأَةٍ زَوَّجَهَا وَلَيَّانٍ فَهِيَ لِلأَوَّلِ مِنْهُمَا، وَمَنْ بَاعَ بَيْعًا مِنْ رَجُلَيْنِ فَهُوَ لِلأَوَّلِ مِنْهُمَا».

(٥) نيل الأوطار، للشوكاني ٥ / ١٨٥.

قال الترمذي: والعمل على هذا عند أهل العلم لا نعلم بينهم في ذلك اختلافاً.^(١)

كما أنَّ عقد البيع على الخريطة، عقد لازم، ينعقد بمجرد التراضي، ولا يجوز لأحد الطرفين أن ينفك عن هذا الالتزام إلا بالتوافق. وقد حدد الإمام النووي طرق حل هذا اللزوم، وهي: «إذا انعقد البيع لم يتطرق إليه الفسخ؛ إلا بأحد سبعة أسباب: خيار المجلس، وخيار الشرط، وخيار العيب، وخيار الخلف...، والإقالة، والتحالف، وتلف المبيع قبل القبض».^(٢) والتسجيل وإن كان مطلوباً لضمان حقوق المتعاقدين إلا أنَّ غيابه لا يعني بقاء الملكية على ملك المطور العقاري.

لكن القانون هو الذي فرض هذا الالتزام، من أجل المزيد من الحماية لإرادة المتعاقدين، وعقد بيع العقار على الخريطة كغيره من العقود الأخرى، يترتب عليه التزامات منها إتمام إجراءات نقل ملكية العقار في دائرة التسجيل العقاري، وهو أمر لا يتم إلا بحضور المتعاقدين، أو من ينوب عنهما قانوناً، وموافقتهما على هذه الإجراءات إلى آخر مرحلة من مراحلها.^(٣) وبناءً عليه فإنَّ الفقه الإسلامي يختلف مع القانون الوضعي في هذه النقطة، ويجب تعديلها في التشريعات الوضعية، ووضع عقوبات رادعة للمخالفين.

(١) سنن الترمذي ٢ / ٤٠٩.

(٢) الأصول والضوابط، للنووي ص: ٢٨.

(٣) إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل الملكية العقارية، د. غزوان الزهيري ص: ٩.

النتائج والتوصيات:

نتائج البحث:

١. أنَّ عقد البيع على الخريطة، هو عقد على بيع وحدات سكنية أو تجارية لم تنجز بعد، مدونة المواصفات على خريطة هندسية تحمل الشكل النهائي للمبنى عند التسليم، يلتزم بموجبه الطرفان على الوفاء بكافة الالتزامات التي تم الاتفاق عليها عند التعاقد.
٢. أنَّ عقد البيع على الخريطة أحد هذه المستجدات المعاصرة التي ظهرت نتيجة البحث عن حل مشكلة التمويل التي تواجه كل من البائع والمشتري في مجال التطوير العقاري، فالبائع يسعى للحصول على مبالغ مالية تمكنه من الاستمرار في مشروعه الاستثماري، والمشتري يرغب في الحصول على عقار بطريقة سداد ميسرة، تتناسب مع دخله، وتلبي حاجاته.
٣. أنَّ عقد البيع على الخريطة عقد معاوضة، وملزم للجانبين، وعقد فوري متراخي التنفيذ، وأنه من العقود الشكلية لتعلقه ببيع العقار.
٤. أنَّ التكيف الفقهي لعقد البيع على الخريطة، عقد على بيع الموصوف في الذمة؛ لأنَّ هذا النوع من البيوع، مشروع عند عامة الفقهاء، وأنَّ تأجيل الثمن جائز بالاتفاق، وكذلك لزوم العقد للجانبين متى أتى بالعقار محل التعاقد على الصفة المتفق عليها.
٥. أنَّ الالتزامات السابقة على عقد البيع على الخريطة، تبدأ بحظر الإعلان عن الوحدات العقارية بدون ترخيص، وكذلك يحرم شراء هذه الوحدات المخالفة.
٦. يلتزم البائع في عقد البيع على الخريطة، بتسليم الوحدات العقارية للمشتري في الوقت المحدد، وخالية من كل عيب يخل بسلامتها أو الانتفاع بها، وعلى المواصفات المتفق عليها عند التعاقد.
٧. يلتزم المشتري في هذا العقد، بتسليم الثمن، وتحمل مصروفات العقد من تسجيل وأتعاب محاماة ما لم يقض العرف أو الاتفاق على غير ذلك، مع تسلم المبيع من البائع.
٨. التعويض عن كافة الأضرار التي تلحق بأحد طرفي العقد.

توصيات البحث:

١. تكثيف الدراسات المفصلة للعقود المستحدثة، وتحديد الالتزامات الناشئة عنها بشكل دقيق بعيداً عن التطويل الذي يخل بوضوح الفكرة.

٢. مطالبة المشرع المصري بوضع تشريع خاص بهذا العقد، يُحدد الالتزامات والضمانات المترتبة عليه، وعقوبات المتجاوزين، كما يحدد مدة إنجاز العدالة في مخالفاته، فالقواعد العامة قد لا تفي بالغرض المطلوب، ويوجد بها العديد من الثغرات.



المصادر والمراجع:

القرآن الكريم

أولاً: كتب التفسير وعلوم القرآن:

- أحكام القرآن: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي ت: ٣٧٠هـ، تحقيق: عبد السلام محمد علي شاهين، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- أحكام القرآن: علي بن محمد بن علي، أبو الحسن الطبري، الكيا الهراسي ت: ٥٠٤هـ، تحقيق: موسى محمد علي - عزة عبد عطية، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الثانية، ١٤٠٥هـ.
- بهجة قلوب الأبرار وقررة عيون الأخيار في شرح جوامع الأخبار: أبو عبد الله، عبد الرحمن بن ناصر بن عبد الله بن ناصر بن حمد آل سعدي ت: ١٣٧٦هـ، تحقيق: عبد الكريم بن رسمي، نشر: مكتبة الرشد، ط: الأولى ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م.
- تفسير الزمخشري: أبو القاسم، محمود بن عمرو بن أحمد، الزمخشري جاز الله ت: ٥٣٨هـ، نشر: دار الكتاب العربي، بيروت، ط: الثالثة - ١٤٠٧هـ.
- تفسير الطبري: محمد بن جرير بن يزيد بن كثير بن غالب الأملي، الطبري ت: ٣١٠هـ، تحقيق: أحمد محمد شاكر، نشر: مؤسسة الرسالة، ط: الأولى، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
- ثانياً: كتب الحديث وعلومه:
- الاستذكار: أبو عمر، يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر القرطبي ت: ٤٦٣هـ، تحقيق: سالم محمد عطا - محمد علي معوض، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- أعلام الحديث شرح صحيح البخاري: أبو سليمان، حمد بن محمد الخطابي ت: ٣٨٨هـ، تحقيق: د. محمد بن سعد بن عبد الرحمن، نشر: جامعة أم القرى، ط: الأولى، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٨م.
- إكمال المعلم بفوائد مسلم: عياض بن موسى بن عياض بن عمرو بن يحيى ت: ٥٤٤هـ، تحقيق: د. يحيى إسماعيل، نشر: دار الوفاء، مصر، ط: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.
- بذل المجهود في حل سنن أبي داود: خليل أحمد السهارنفوري ت: ١٣٤٦هـ، تحقيق: د. تقي الدين الندوي، نشر: مركز أبي الحسن الندوي، الهند، ط: الأولى، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.

- **سبل السلام:** محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني الصنعاني ت: ١١٨٢هـ، تعليق: محمد ناصر الدين الألباني ت: ١٤٢٠هـ، نشر: مكتبة المعارف، الرياض، ط: الأولى، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- **سنن ابن ماجه:** ابن ماجه، أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني ت: ٢٧٣هـ، تحقيق: شعيب الأرناؤوط وآخرين، نشر: دار الرسالة العالمية، ط: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
- **سنن أبي داود:** سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السَّحْطاني ت: ٢٧٥هـ، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، نشر: دار الرسالة العالمية، ط: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
- **سنن الترمذي:** محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، ت: ٢٧٩هـ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط: الثانية، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م.
- **سنن الدارقطني:** أبو الحسن، علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار الدارقطني
- ت: ٣٨٥هـ، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، نشر: مؤسسة الرسالة، ط: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٤م.
- **السنن الكبرى:** أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسرُو جردِي، أبو بكر البيهقي ت: ٤٥٨هـ، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الثالثة، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
- **شرح سنن ابن ماجه:** جلال الدين، عبد الرحمن بن أبي بكر بن محمد بن سابق الدين الخضير السيوطي ت: ٩١١هـ، نشر: كتب خانة، كراتشي، الهند، بدون طبعة وتاريخ.
- **شرح صحيح البخاري:** علي بن خلف بن عبد الملك بن بطال ت: ٤٤٩هـ، تحقيق: ياسر بن إبراهيم، نشر: مكتبة الرشد، الرياض، السعودية، ط: الثانية، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م.
- **صحيح البخاري:** أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ت: ٢٥٦هـ، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، نشر: دار طوق النجاة، ط: الأولى، ١٤٢٢هـ.
- **صحيح مسلم:** مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري ت: ٢٦١هـ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: دار إحياء التراث العربي، ط: الأولى، ١٤١٢هـ - ١٩٩١م.

- **طرح التثريب في شرح التتريب:** أبو الفضل، زين الدين عبد الرحيم بن الحسين بن عبد الرحمن بن أبي بكر بن إبراهيم العراقي ت: ٨٠٦هـ، نشر: دار الفكر العربي، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **عمدة القاري شرح صحيح البخاري:** أبو محمد، محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين بدر الدين العيني ت: ٨٥٥هـ، نشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **فتح الباري شرح صحيح البخاري:** أحمد بن علي بن حجر العسقلاني الشافعي ت: ٨٥٢هـ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، نشر: دار المعرفة، بيروت، تاريخ النشر: ١٣٧٩هـ.
- **فتح المنعم شرح صحيح مسلم:** د. موسى شاهين لاشين، نشر: دار الشروق، القاهرة، جمهورية مصر العربية، ط: الأولى، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م.
- **مجمع الزوائد ومنبع الفوائد:** أبو الحسن، نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان الهيثمي ت: ٨٠٧هـ، تحقيق: حسام الدين القدسي، نشر: مكتبة القدسي، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٩٩٤م.
- **مرواة المفاتيح:** علي بن سلطان محمد أبو الحسن نور الدين الملا الهروي ت: ١٠١٤هـ، نشر: دار الفكر، بيروت، ط: الأولى، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م.
- **المستدرک:** محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم النيسابوري ت: ٤٠٥هـ، تحقيق: مصطفى عطا، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.
- **مسند الإمام أحمد بن حنبل:** أبو عبد الله، أحمد بن محمد بن حنبل الشيباني ت: ٢٤١هـ، تحقيق: أحمد محمد شاكر، نشر: دار الحديث - القاهرة، ط: الأولى، ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م.
- **نخب الأفكار:** أبو محمد، محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي ت: ٨٥٥هـ، تحقيق: ياسر بن إبراهيم، نشر: وزارة الأوقاف، قطر، ط: الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.
- **نبيل الأوطار:** محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكانى اليمنى ت: ١٢٥٠هـ، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، نشر: دار الحديث، القاهرة، مصر، ط: الأولى، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.

ثالثاً: كتب الفقه الإسلامي:

✽ كتب الفقه الحنفي:

- الاختيار لتعليل المختار: عبد الله بن محمود بن مودود الموصللي البلدحي، الحنفي ت: ٦٨٣هـ، نشر: مطبعة الحلبي، القاهرة، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٥٦هـ - ١٩٣٧م.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بـ: ابن نجيم المصري ت: ٩٧٠هـ، نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط: الثانية، بدون تاريخ.
- بدائع الصنائع: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي ت: ٥٨٧هـ، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
- البناية شرح الهداية: محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين بدر الدين العيني ت: ٨٥٥هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط: الأولى، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
- تبیین الحقائق: عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي ت: ٧٤٣هـ، نشر: المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، القاهرة، ط: الأولى، ١٣١٣هـ.
- التجريد: أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان القدوري ت: ٤٢٨هـ، د. محمد أحمد سراج - د. علي جمعة محمد، نشر: دار السلام، القاهرة، ط: الثانية، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- تحفة الفقهاء: أبو بكر، علاء الدين محمد بن أحمد بن أبي أحمد، السمرقندي الحنفي ت: ٥٤٠هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط: الثانية، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- الجوهرة النيرة: أبو بكر، بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزبيدي اليمني الحنفي ت: ٨٠٠هـ، نشر: المطبعة الخيرية، ط: الأولى، ١٣٢٢هـ.
- حاشية الشلبي على تبیین الحقائق: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشلبي ت: ١٠٢١هـ، نشر: المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ط: الأولى، ١٣١٣هـ.
- العناية شرح الهداية: محمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله بن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابر تي ت: ٧٨٦هـ، نشر: دار الفكر، بدون طبعة وتاريخ نشر.

• **فتح القدير:** كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام ت: ٨٦١ هـ، نشر: دار الفكر، ط: بدون طبعة وبدون تاريخ.

• **كنز الدقائق:** أبو البركات، عبد الله بن أحمد بن محمود حافظ الدين النسفي ت: ٧١٠ هـ، تحقيق:

د. سائد

بكداش، نشر: دار السراج، ط: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.

• **المبسوط:** أبو سهل، محمد بن أحمد بن شمس الأئمة السرخسي ت: ٤٨٣ هـ، نشر: دار المعرفة،

بيروت، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م.

• **المبسوط:** أبو عبد الله، محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني ت: ١٨٩ هـ، تحقيق: الدكتور محمد

بوينوكالن، نشر: دار ابن حزم، بيروت، ط: الأولى، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م.

• **مجموع رسائل ابن عابدين:** محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي ت:

١٢٥٢ هـ، نشر: دار سعادت، ط: الأولى، ١٣٢١ هـ.

• **المحيط البرهاني في الفقه النعماني:** برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة

الحنفي ت: ٦١٦ هـ، تحقيق: عبد الكريم الجندي، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ٢٠٠٤ م.

• **مختصر القدوري في الفقه الحنفي:** أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان القدوري ت:

٤٢٨ هـ، تحقيق: كامل محمد عويضة، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م.

• **مرشد الحيران:** محمد قدري باشا ت: ١٣٠٦ هـ، نشر: المطبعة الأميرية، ببولاق، ط: الثانية،

١٨٩١ م.

• **حاشية منحة الخالق على البحر الرائق:** محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز بن عابدين الدمشقي

الحنفي ت: ١٢٥٢ هـ، نشر: دار الكتاب الإسلامي، ط: الثانية، بدون تاريخ.

❀ **كتب الفقه المالكي:**

• **الإشراف على نكت مسائل الخلاف:** أبو محمد، عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي ت:

٤٢٢ هـ، تحقيق: الحبيب بن طاهر، نشر: دار ابن حزم، ط: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م.

- **بداية المجتهد:** أبو الوليد، محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ت: ٥٩٥هـ، نشر: دار الحديث، القاهرة، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
- **البيان والتحصيل:** أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ت: ٥٢٠هـ، تحقيق: د محمد حجي وآخرين، نشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط: الثانية، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م.
- **التاج والإكليل:** محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، المواق المالكي ت: ٨٩٧هـ، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م.
- **التبصرة:** علي بن محمد الربيعي، أبو الحسن، المعروف باللخمي ت: ٤٧٨هـ، تحقيق: د. أحمد عبد الكريم نجيب، نشر: وزارة الأوقاف القطرية، ط: الأولى، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م.
- **تجيب المختصر:** تاج الدين بهرام بن عبد الله بن عبد العزيز الدميري ت: ٨٠٣هـ، تحقيق: د. أحمد نجيب، د. حافظ خير، نشر: مركز نجيوه، ط: الأولى، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
- **تحرير الكلام في مسائل الالتزام:** شمس الدين، أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب ت: ٩٥٤هـ، تحقيق: عبد السلام محمد الشريف، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط: الأولى، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م.
- **التبَيَّهَاتُ الْمُسْتَنْبَطَةُ:** عياض بن موسى بن عياض بن عمرو بن يحيى السبتي ت: ٥٤٤هـ، تحقيق: د. محمد الوثيق، د. عبد النعيم حميتي، نشر: دار ابن حزم، ط: الأولى، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م.
- **التوضيح:** خليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين الجندي المالكي ت: ٧٧٦هـ، تحقيق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب، نشر: مركز نجيوه، ط: الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.
- **الجامع لمسائل المدونة:** أبو بكر، محمد بن عبد الله بن يونس الصقلي ت: ٤٥١هـ، تحقيق: مجموعة باحثين، نشر: دار الفكر، ط: الأولى، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
- **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير:** محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي ت: ١٢٣٠هـ، نشر: دار الفكر، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **حاشية الصاوي على الشرح الصغير:** أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الصاوي المالكي ت: ١٢٤١هـ، نشر: دار المعارف، ط: بدون طبعة وبدون تاريخ.

- **ديوان الأحكام الكبرى:** عيسى بن سهل بن عبد الله الأسدي الجبالي القرطبي ت: ٤٨٦هـ، تحقيق: يحيى مراد، نشر: دار الحديث، القاهرة، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
- **الذخيرة:** أبو العباس، شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي ت: ٦٨٤هـ، تحقيق: محمد بو خبزة، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط: الأولى، ١٩٩٤م.
- **روضة المستبين:** أبو محمد، عبد العزيز بن إبراهيم بن أحمد القرشي المعروف بابن بزيمة ت: ٦٧٣هـ، تحقيق: عبد اللطيف زكاغ، نشر: دار ابن حزم، ط: الأولى، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
- **الشامل في فقه الإمام مالك:** بهرام بن عبد الله بن عبد العزيز بن عمر بن عوض الدميري ت: ٨٠٥هـ، تحقيق: أحمد بن عبد الكريم نجيب، نشر: مركز نجيوه، ط: الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.
- **شرح التلقين:** أبو عبد الله، محمد بن علي بن عمر المازري ت: ٥٣٦هـ، تحقيق: الشيخ: محمد السلامي، نشر: دار الغرب الإسلامي، ط: الأولى، ٢٠٠٨م.
- **الشرح الصغير للدردير:** محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي ت: ١٢٣٠هـ، تحقيق: أحمد سعد علي، نشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي، تاريخ النشر: ١٣٧٢هـ - ١٩٥٢م.
- **الشرح الكبير على مختصر خليل ومعه حاشية الدسوقي:** الشيخ: الدردير أحمد بن محمد ت: ١٢٠١هـ، شر: دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ نشر.
- **شرح مختصر خليل للخرشي:** محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله ت: ١١٠١هـ، نشر: دار الفكر للطباعة، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك:** محمد بن أحمد بن محمد عlish، أبو عبد الله المالكي ت: ١٢٩٩هـ، نشر: دار المعرفة، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **لوامع الدرر في هتك أستار المختصر:** محمد بن محمد سالم المجلسي الشنقيطي ت: ١٣٠٢هـ، نشر: دار الرضوان، نواكشوط، موريتانيا، ط: الأولى، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م.
- **متن الرسالة:** أبو محمد، عبد الله بن أبي زيد عبد الرحمن النفزي، القيرواني ت: ٣٨٦هـ، نشر: مكتبة الهدي المحمدي، القاهرة، بدون طبعة وتاريخ نشر.

- **المختصر الفقهي:** محمد بن محمد بن عرفة الورغمي التونسي المالكي ت: ٨٠٣ هـ، تحقيق: د. حافظ عبد الرحمن، نشر: مؤسسة الخبتور، ط: الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م.
- **المدونة الكبرى:** مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني ت: ١٧٩ هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م.
- **مواهب الجليل في شرح مختصر خليل:** أبو عبد الله، محمد بن محمد بن عبد الرحمن، المعروف بالحطاب ت: ٩٥٤ هـ، نشر: دار الفكر، ط: الثالثة، ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م.
- **كتب الفقه الشافعي:**
- **أسنى المطالب في شرح روض الطالب:** زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي ت: ٩٢٦ هـ، نشر: دار الكتاب الإسلامي، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- **الأم:** أبو عبد الله، محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي ت: ٢٠٤ هـ، نشر: دار المعرفة، بيروت، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م.
- **البيان في مذهب الإمام الشافعي:** أبو الحسين، يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني الشافعي ت: ٥٥٨ هـ، تحقيق: قاسم محمد النوري، نشر: دار المنهاج، ط: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م.
- **التهذيب:** الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي ت: ٥١٦ هـ، تحقيق: عادل عبد الموجود، علي معوض، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م.
- **حاشية البجيرمي:** سليمان بن محمد بن عمر البُجَيْرَمِيّ المصري الشافعي ت: ١٢٢١ هـ، نشر: مطبعة الحلبي، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٦٩ هـ - ١٩٥٠ م.
- **الحاوي الكبير:** أبو الحسن، علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري الماوردي ت: ٤٥٠ هـ، تحقيق: علي محمد معوض وآخرين، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- **غاية البيان شرح زيد ابن رسلان:** شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي ت: ١٠٠٤ هـ، نشر: دار المعرفة، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **كفاية النبيه في شرح التنبيه:** أحمد بن محمد بن علي الأنصاري، المعروف بابن الرفعة ت: ٧١٠ هـ، تحقيق: مجدي محمد سرور، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ٢٠٠٩ م.

- **المجموع شرح المذهب:** أبو زكريا، محيي الدين يحيى بن شرف النووي ت: ٦٧٦ هـ، نشر: دار الفكر، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **مغني المحتاج:** شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي ت: ٩٧٧ هـ، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م.
- **المذهب في فقه الإمام الشافعي:** أبو اسحاق، إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي ت: ٤٧٦ هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **نهاية المطلب في دراية المذهب:** عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني ت: ٤٧٨ هـ، تحقيق: عبد العظيم محمود الديب، نشر: دار المنهاج، ط: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.
- **كتب الفقه الحنبلي:**
- **الإقناع:** موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي ت: ٩٦٨ هـ، تحقيق: عبد اللطيف السبكي، نشر: دار المعرفة بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **الإنصاف:** علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرّداوي ت: ٨٨٥ هـ، تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي وآخرين، نشر: هجر، القاهرة، ط: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م.
- **التذكرة في الفقه:** أبو الوفاء، علي بن عقيل بن محمد بن عقيل البغدادي الحنبلي ت: ٥١٣ هـ، تحقيق: ناصر بن سعود السلامة، نشر: دار إشبيلية، الرياض، ط: الأولى، ١٤٢٢ هـ - ٢٠٠١ م.
- **التعليقة الكبيرة:** القاضي أبو يعلى الفراء، محمد بن الحسين بن محمد بن البغدادي الحنبلي ت: ٤٥٨ هـ، تحقيق: لجنة مختصة من المحققين، نشر: دار النوادر، ط: الأولى، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.
- **حاشية الخلوتي على منتهى الإرادات:** محمد بن أحمد بن علي البهوتي الخلوتي ت: ١٠٨٨ هـ، تحقيق: سامي بن محمد الصقيير وآخرين، نشر: دار النوادر، سوريا، ط: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.
- **الشرح الكبير:** أبو الفرج، عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة ت: ٦٨٢ هـ، تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي وآخرين، نشر: هجر للطباعة، القاهرة، ط: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م.
- **الكافي في فقه الإمام أحمد:** أبو محمد، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ت: ٦٢٠ هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، ط: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م.

- مسائل الإمام أحمد بن حنبل وإسحاق بن راهويه: إسحاق بن منصور بن بهرام، أبو يعقوب المروزي، ت: ٣٣٤هـ، نشر: عمادة البحث العلمي - بالمدينة المنورة، ط: الأولى، ٢٠٠٢م.
- مطالب أولي النهى: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني الحنبلي ت: ١٢٤٣هـ، نشر: المكتب الإسلامي، ط: الثانية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- المغني: أبو محمد، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، ت: ٦٢٠هـ، نشر: مكتبة القاهرة، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٨٨هـ - ١٩٦٨م.
- ❁ كتب الفقه الظاهري:
- المحلى بالآثار: أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري ت: ٤٥٦هـ، نشر: دار الفكر، بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ نشر.
- ❁ كتب الفقه الزيدي:
- البحر الرّخاّر الجامع لمذاهب علماء الأمصار: أحمد بن يحيى بن المرتضى، نشر: دار الحكمة اليمانية، صنعاء، ط: الأولى، ١٨٤٧م.
- رابعا: كتب اللغة العربية:
- تاج العروس: محمد بن محمد بن عبد الرزاق الزبيدي ت: ١٢٠٥هـ، تحقيق: مجموعة من المحققين، نشر: دار الهداية، بدون طبعة وتاريخ.
- لسان العرب: محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين بن منظور الأنصاري، ت: ٧١١هـ، نشر: دار صادر، بيروت، ط: الثالثة، ١٤١٤هـ.
- المحكم والمحيط الأعظم: علي بن إسماعيل بن سيده المرسى ت: ٤٥٨هـ، تحقيق: عبد الحميد هندائي، نشر: دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير: أبو العباس، أحمد بن محمد بن علي الفيومي ت: نحو ٧٧٠هـ، نشر: دار المعارف، ط: الثانية، ١١١٩هـ.
- المعجم الوسيط: إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار (أعضاء مجمع اللغة العربية بالقاهرة، نشر: مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، ط: الرابعة، ٢٠٠٤م.

- **معجم مقاييس اللغة:** أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين ت: ٣٩٥ هـ، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، نشر: دار الفكر، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٣٩٩ هـ - ١٩٧٩ م.
- خامساً: المراجع العامة:**
- **أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي:** محمد سكحال المجاجي، نشر: دار ابن حزم، بيروت، ط: الأولى، ١٣٢٢ هـ - ٢٠٠١ م.
- **الإعلان التجاري .. المفاهيم والأهداف:** د. محمد عبد حسين، نشر: دار الراجعية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط: الأولى، ٢٠١٥ م.
- **الإقناع:** علي بن محمد بن عبد الملك الكتامي الحميري الفاسي القطان ت: ٦٢٨ هـ، تحقيق: حسن فوزي الصعدي، نشر: الفاروق الحديثة للطباعة والنشر، ط: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م.
- **الإقناع:** أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري ت: ٣١٩ هـ، تحقيق: د. عبد الله بن عبد العزيز الجبرين، بدون دار نشر، ط: الأولى، ١٤٠٨ هـ.
- **البيع والشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها:** د. محمد توفيق رمضان البوطي، نشر: دار الفكر، دمشق، ط: السادسة، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.
- **التأخير وأحكامه في الفقه الإسلامي .. دراسة مقارنة:** د. محمد بن عبد الكريم العيسى، نشر: مكتبة الرشد، القاهرة، ط: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م.
- **التعويض في الفقه الإسلامي:** د. محمد المدني بوساق، نشر: دار أشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- **توضيح الأحكام من بلوغ المرام:** عبد الله بن عبد الرحمن بن صالح بن حمد بن محمد بن حمد البسام التميمي ت: ١٤٢٣ هـ، نشر: مكتبة الأسد، مكة المكرمة، ط: الخامسة، ٢٠٠٣ م.
- **إحياء علوم الدين:** أبو حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي ت: ٥٠٥ هـ، نشر: دار المعرفة، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **الخيار وأثره في العقود:** د. عبد الستار عبد الكريم أبو غدة، نشر: مطبعة مقهوي، السالمية، الكويت، ط: الثانية، ١٤٠٤ هـ - ١٩٨٥ م.

- الضمان في الفقه الإسلامي: علي محمد الخفيف، نشر: دار الفكر، بدون طبعة، تاريخ النشر: ٢٠٠٠م.
- الفقه الإسلامي وأدلته: د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، نشر: دار الفكر، ط: الرابعة، بدون تاريخ.
- الفقه الميسر: د. عبد الله بن محمد الطيار وآخرين، نشر: مدار الوطن للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط: الثانية، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
- مختصر الفقه الإسلامي في ضوء القرآن والسنة: د. محمد بن إبراهيم بن عبد الله التويجري، نشر: دار أصداء المجتمع، السعودية، ط: الحادية عشرة، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
- مراتب الإجماع: أبو محمد، علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري ت: ٤٥٦هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- المعاملات المالية أصالة ومعاصرة: أبو عمر ديبان بن محمد الدبيان، تقديم: مجموعة من المشايخ، نشر: مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، ط: الثانية، ١٤٣٢هـ.
- المعاملات المالية المعاصرة: د. وهبة مصطفى الزحيلي، نشر: دار الفكر، ط: الثالثة، ٢٠٠٦م.
- المنشور في القواعد الفقهية: أبو عبد الله، بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر الزركشي ت: ٧٩٤هـ، نشر: وزارة الأوقاف الكويتية، ط: الثانية، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
- منهج استنباط أحكام النوازل الفقهية المعاصرة: د. مسفر بن علي بن محمد القحطاني، نشر: دار الأندلس الخضراء، ط: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
- موسوعة الفقه الإسلامي: محمد بن إبراهيم بن عبد الله التويجري، نشر: بيت الأفكار الدولية، السعودية، ط: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
- نظرية الشرط في الفقه الإسلامي: د. حسن علي الشاذلي، نشر: دار كنوز إشبيليا، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
- نظرية العقد: د. عبد الفتاح محمود إدريس، نشر: دار السلام، القاهرة، ط: الأولى، ٢٠٠٧م.

- نوازل العقار .. دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة: د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، نشر: دار الميمدان للنشر والتوزيع، ط: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.
- سادساً: كتب القانون:
- تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية: د. السيد احمد مرجان، نشر: دار النهضة العربية، بدون طبعة، تاريخ النشر: ٢٠٠١ م.
- التصالح في مخالفات البناء وتطبيقاته في قضاء وإفتاء مجلس الدولة: م. محمد علاء زعزع، نشر: دار النهضة العربية، بدون طبعة، تاريخ النشر: ٢٠٢٤ م.
- التعويض عن الضرر ومدى انتقاله للورثة .. دراسة مقارنة: د. صدقي محمد أمين عيسى، نشر: المركز العربي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط: الأولى، ٢٠١٤ م.
- الشامل في العقود الإدارية: المستشار: خالد عبد الفتاح محمد، نشر: المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ط: الأولى، ٢٠٠٩ م.
- شرح القانون المدني: د. سليمان مرقس، نشر: دار الكتب، القاهرة، ط: الرابعة، ١٩٨٠ م.
- القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة: د. محمد مصطفى الزحيلي، نشر: دار الفكر - دمشق، ط: الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م.
- المبادئ القانونية العامة: د. أنور سلطان، نشر: دار الجامعة الجديدة للنشر، ط: الأولى، ٢٠٠٥ م.
- المسؤولية المدنية: المستشاران: حسين عامر، عبد الرحيم عامر، نشر: دار المعارف، القاهرة، جمهورية مصر العربية، ط: الثانية، ١٩٧٩ م.
- المسؤولية المعمارية في حوادث انهيار المباني: د. محمد حسين منصور، نشر: منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون طبعة، وتاريخ نشر.
- مصادر الالتزام: د. سمير عبد السيد تناغو، نشر: دار الوفاء القانونية، ط: الأولى، الإسكندرية، ٢٠٠٩ م.
- مصادر الالتزام: د. عبد القادر العرعاري، نشر: دار الأمان، الرباط، المغرب، ط: الأولى، ٢٠١١ م.

- **الموجز في شرح القانون المدني:** د. عبد المجيد الحكيم، نشر: شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٩٦٣ م.
- **موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد:** المستشار: محمد عزمي البكري، نشر: دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، ط: الأولى، ٢٠١٨ م.
- **الوسيط شرح القانون التجاري المصري:** د. سميحة القليوبي، نشر: دار النهضة، ط: الخامسة، ٢٠٠٧ م.
- **الوسيط:** دكتور/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، نشر: إحياء التراث العربي، بيروت، بدون طبعة وتاريخ نشر.
- **سابعاً: الرسائل العلمية:**
- **القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية:** رسالة دكتوراة، من إعداد: د. عمر عبدالله كامل، جامعة الأزهر، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنين بالبحر، بدون تاريخ.
- **المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد .. دراسة بين القانون العراقي والمصري والسوداني:** رسالة ماجستير، إعداد: حميد لطيف الدليمي، كلية الشريعة، جامعة أم درمان، عام ٢٠١٣ م.
- **ثامناً: البحوث والمجلات:**
- **أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية:** د. محمد عبد اللطيف صالح الفرفور، منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، العدد: ٧، ١٩٩٢ م.
- **أحكام عقد البيع على الخريطة:** د. محمد محمد القطب مسعد سعيد، مجلة كلية الحقوق، جامعة المنصورة، العدد: الأول، بتاريخ: يونيو ٢٠٢٠ م.
- **خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي:** د. عز الدين زوبة، منشور بمجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد التجريبي، ٢٠١٣ م.
- **دراسة تأصيلية لمعيار فض النزاح بين المشتريين لذات العقار:** د. مروة عبد الغني، مجلة البحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد: ١، بتاريخ: يناير ٢٠١٨ م.
- **مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني .. دراسة مقارنة:** د. ضحى محمد النعيمي، منشور بمجلة الشريعة والقانون، كلية القانون الإمارات، العدد: ٤٩، بتاريخ: يناير ٢٠١٢ م.

- موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري: د. رابح فغرور، بحث مجلة البحوث العلمية، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير الجزائرية، ديسمبر ٢٠١٩ م.
- النظام القانوني لتراخيص البناء .. دراسة مقارنة بين مصر وفرنسا: بحث من إعداد: محمد أحمد سلامة مشعل، منشور بالمجلة القانونية، كلية الحقوق، الزقازيق، العدد: ٨، بتاريخ: نوفمبر ٢٠٢١ م.
- نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري .. دراسة في إطار التشريعات الإماراتية: د. نصر فريد، منشور بمجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، جامعة الأزهر، العدد: ٣٥، بتاريخ: مارس ٢٠٢٠ م.
- نقل ملكية العقار في النظام السعودي مقارنة بالقانون المدني المصري: د. علي السيد حسين، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، جامعة الأزهر، العدد: ٣٤، بتاريخ: ٢٠١٩ م.
- ضوابط البناء في الفقه الإسلامي: د. سيتي فاطمة بنت صالح أنكو أحمد ذكي، منشور بمجلة إدارة وبحوث الفتاوى، كلية الشريعة، الجامعة الماليزية، العدد: ٤، بتاريخ: ٤ أكتوبر ٢٠١٨ م.



References:

alquran alkarim

1: kutub altafsir waeulum alquran:

- 'ahkam alquran: 'ahmad bin eali 'abu bakr alraazi alias alhanafiu ti: 370hi, tahqiq: eabd alsalam muhamad eali shahin, nashra: dar al kutub aleilmiati, bayrut, ta: al'uwlaa, 1415hi - 1994m.
- 'ahkam alquran: eali bin muhamad bin eulay, 'abu alhasan altabari, alki alharasiu ti: 504hi, tahqiq: musaa muhamad ealiin - eizat eabd eatiata, nashr: dar al kutub aleilmiati, ta: althaaniati, 1405h.
- bahjat qulub al'abr ar waqurat euyun al'akhbar fi sharh jawamie al'akhbari: 'abu eabd allah, eabd alrahman bin nasir bin eabd allah bin nasir bin hamd al saedi ti: 1376hi, tahqiq: eabd alkarim bin rasmi, nashra: maktabat alrishdi, ta: al'uwlaa 1422hi - 2002m.
- tafsir alzumakhshari: 'abu alqasima, mahmud bin eamriw bin 'ahmada, alzumakhshari jar allah ti: 538hi, nashra: dar alkitaab alarabii, bayrut, ta: althaalithat - 1407h.
- tafsir altabari: muhamad bin jarir bin vazid bin kathir bin ghalib alamli, altabari ti: 310hi, tahqiq: 'ahmad muhamad shakir, nashra: muasasat alrisalati, ta: al'uwlaa, 1420hi - 2000m.

2: kutub alhadith waeulumihi:

- aliaistidhkari: 'abu eumra, yusif bin eabd allh bin muhamad bin eabd albiri alqurtubii ti: 463hi, tahqiq: salim muhamad eata - muhamad eali mueawad, nashra: dar al kutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1421hi - 2000m.
- 'aelam alhadith sharah sahih albukhari: 'abu sulayman, hamd bin muhamad alkhataabi ti: 388 hu, tahqiq: du. muhamad bin saed bin eabd alrahman, nashr: jamieat 'umi alquraa, ta: al'uwlaa, 1409hi - 1988m.
- 'iikmal almuelim bifawayid muslimin: eiad bin musaa bin eiad bin eamrun alyahsabee ti: 544hi, tahqiq: da. yhyaa 'iismaeil, nashra: dar alwafa'i, masr, ta: al'uwlaa, 1419hi - 1998m.
- badhl almai hud fi hali sunan 'abi dawud: khalil 'ahmad alsiharanfurii ti: 1346 ha, tahqiq: du. taqi aldiyn alnadawi, nashra: markaz 'abi alhasan alnadawi, alhinda, ta: al'uwlaa, 1427hi - 2006m.
- subul alsalami: mahmud bin 'iismaeil bin salah bin mahmad alhasanii alsaneanii ti: 1182hi, taeliqa: muhamad nasir aldiyn al'albani ti: 1420hi, nashr: maktabat almaearifi, alrayad, ta: al'uwlaa, 1427hi - 2006m.
- sunan abn majata: abn majata, 'abi eabd allh muhamad bn vazid alqizwini ta: 273hi, tahqiq: shueayb al'arnawuwat wakhrin, nashra: dar alrisalat alealamiati, ta: al'uwlaa, 1430hi - 2009m.
- sunan 'abi dawud: sulayman bin al'asheath bin 'iishaq bin bashir bin shidad bin eamrw al'azdii alssijistany ti: 275hi, tahqiq: sheayb al'arnawuwat, nashr: dar alrisalat alealamiati, ta: al'uwlaa, 1430hi - 2009m.
- snan altirmidhi: muhamad bin eisaa bin sawrt bin musaa bin aldahaki, altirmadhi, ta: 279hi, tahqiq: muhamad fuaad eabd albaqi, nashra: matbaeat mustafaa albab alhalbi, masr, ta: althaaniati, 1395hi - 1975m.

- sunan aldaar qatanay: 'abu alhasani, eali bin eumar bin 'ahmad bin mahdiin bin maseud bin alnueman bin dinar aldaariqutni
- ta: 385hi, tahqiqu: shueayb al'arnawuwta, nashr: muasasat alrisalati, ta: al'uwlaa, 1424hi - 2004m.
- alsunan alkubraa: 'ahmad bin alhusayn bin eali bin musaa alkhusrawjirdy, 'abu bakr albayhaqi ti: 458hi, tahqiqu: muhamad eabd alqadir eataa, nashra: dar alkutub aleilmiati, ta: althaalithati, 1424hi - 2003m.
- sharh sinin aibn majata: jalal aldiyn, eabd alrahman bin 'abi bakr bin muhamad bin sabiq aldiyn alkhudayrii alsuyuti ti: 911hi , nashr : kutab khanati, kratshi, alhindu, bidun tabeat watarikhi.
- sharh sahih albukhari: ealiin bin khalaf bin eabd almalik bin bataal ti: 449hi , tahqiqu: yasir bin 'iibrahima, nashra: maktabat alrushdi, alrayada, alsueudiati, ta: althaaniati, 1423hi - 2003m.
- shih albukhari: 'abu eabdallah muhamad bin 'iismaeil albukharii ti: 256hi, tahqiqu: muhamad zuhayr bin nasir alnaasr, nashr: dar tawq alnajiati, ta: al'uwlaa, 1422h.
- shih muslimin: muslim bin alhajaaj alqushayrii alnaysaburiu ta: 261hi, tahqiqu: mahmad fuaad eabd albaqi, nashr: dar 'iihya' alturath alearabii, ta: al'uwlaa, 1412hi - 1991m.
- tarah altathrib fi sharh altaqribi: 'abu alfadal, zayn aldiyn eabd alrahim bin alhusayn bin eabd alrahman bin 'abi bakr bin 'iibrahim aleiraqii ti: 806ha, nashra: dar alfikr alearabii, bidun tabeat watarikh nashra.
- eumdat alqariy sharh sahih albukhari: 'abu muhamad, mahmud bin 'ahmad bin musaa bin 'ahmad bin husayn badr aldiyn aleaynaa ta: 855h, nashr: dar 'iihya' alturath alearabi, bayrut, bidun tabeat watarikh nishr.
- fatah albari sharh sahih albukharii: 'ahmad bin ealiin bin hajar aleasqalanii alshaafieii ti: 852hi, tahqiqu: muhamad fuad eabd albaqi, nashr: dar almaerifati, bayrut, tarikh alnashr: 1379h.
- fath almuneim sharh sahih muslimi: du. musaa shahin lashin, nashara: dar alshuruqi, alqahirati, jumhuriat misr alearabiati, ta: al'uwlaa, 1423hi - 2002m.
- majmae alzawayid wamanbae alfawayidi: 'abu alhasani, nur aldiyn eali bin 'abi bakr bin sulayman alhaythamii ti: 807hi, tahqiqu: husam aldiyn alqudsi, nashara: maktabat alqudsi, bidun tabeati, tarikh alnashri: 1994m.
- marqat almafatihi: eali bin sultan mahmad 'abu alhasan nur aldiyn almulaa alharawii ti: 1014hi, nashr: dar alfikri, bayrut, ta: al'uwlaa, 1422hi - 2002m.
- almustadrika: muhamad bin eabd allh bin muhamad bin hamduih bin nueym bin alhakam alnaysaburii ti: 405hi, tahqiqu: mustafaa eataa, nashr: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1411h - 1990m.
- msnid al'iimam 'ahmad bin hanbul: 'abu eabd allah, 'ahmad bin muhamad bin hanbal alshaybani ti: 241hi, tahqiqu: 'ahmad muhamad shakir, nashra: dar alhadith - alqahirati, ta: al'uwlaa, 1416 ha - 1995m.
- nukhab al'afkar: 'abu muhamad, mahmud bin 'ahmad bin musaa bin 'ahmad bin husayn alghitabaa alhanfaa ti: 855hi, tahqiqu: yasir bin 'iibrahim, nashra: wizarat al'awqaf, qatr, ta: al'uwlaa, 1429hi - 2008m.

- nil al'uwatir: muhamad bin eali bin muhamad bin eabd allah alshuwkany alvamani ti: 1250hi, tahqiq: eisam aldiyn alsababiti, nashra: dar alhadithi, alqahirata, masr, ta: al'uwlaa, 1413hi - 1993m.

3: kutub alfiqh al'iislami:

kutub alfiqh alhanafi:

- alaikhitar litaell al mukhtar: eabd allah bin mahmud bin mawdud almawsilii al baldahi, alhanafii ti: 683hi, nashra: matbaeat alhalbi, alqahirati, bidun tabeati, tarikh alnashr: 1356hi - 1937m.
- al bahr alraayiq sharh kanz aldaqayiqi: zayn aldiyn bin 'iibrahim bin muhamadi, almaeruf bi: abn najim almisrii ta: 970hi, nashra: dar alkitaab al'iislami, ta: althaaniati, bidun tarikh.
- badavie alsanaviei: eala' aldiyn, 'abu bakr bin maseud bn 'ahmad alkasanii alhanafii ta: 587hi, nashra: dar al kutub aleilmiati, ta: althaaniati, 1406hi - 1986m.
- albinayat sharh alhidayati: mahmud bin 'ahmad bin musaa bin 'ahmad bin husayn badr aldiyn aleayni ti: 855hi, nashra: dar al kutub aleilmiati, bayrut, ta: al'uwlaa, 1420hi - 2000m.
- tabiiyn alhaqayiq: euthman bin eali bin mahjin albarieii, fakhr aldiyn alziylei alhanafii ti: 743 hu, nashra: almatbaeat alkubraa al'amiriyati, bwlaq, alqahirata, ta: al'uwlaa, 1313h.
- altairidi: 'ahmad bin muhamad bin 'ahmad bin iaefar bin hamdan alqaduwwi ti: 428hu, du. muhamad 'ahmad siraj - da. eali jumeat muhamad, nashra: dar alsalami, alqahirati, ta: althaaniati, 1427hi - 2006m.
- tahift alfaqha: 'abu bikr, eala' aldiyn mahmud bin 'ahmad bin 'abi 'ahmadi, alsamarqandii alhanafii ti: 540hi, nashr: dar al kutub aleilmiti, bayrut, ta: althaaniati, 1414hi - 1994m.
- aljawharat alnavrat: 'abu bakr, bin eali bin muhamad alhadaadi aleabaadi alzzabidi alvamanii alhanafii ti: 800h, nashra: almatbaeat alkhayriati, ta: al'uwlaa, 1322h.
- hashiat alshalabi ealaa tabvin alhaqayiqi: shihab aldiyn 'ahmad bin muhamad bin 'ahmad bin yunis bin 'iismaeil bin yunis alshshilbi ta: 1021hi, nashra: almatbaeat alkubraa al'amiriyati, alqahirati, ta: al'uwlaa, 1313h.
- aleinayat sharh alhidayati: muhamad bin muhamad bin mahmud, 'akmal aldiyn 'abu eabd allh bin alshaykh shams aldiyn abn alshaykh jamal aldiyn alruwmiu albabiratu ti: 786h, nashra: dar alfikri, bidun tabeat watarikh nashra.
- fath alqudir: kamal aldiyn muhamad bin eabd alwahid alisiyuasi almaeruf biabn alhumam ti: 861hi, nashra: dar alfikri, tu: bidun tabeat wabidun tarikh.
- kinz aldaqayiqi: 'abu albarkati, eabd allh bin 'ahmad bin mahmud hafiz aldiyn alnusfi ti: 710hi, tahqiq: du. sayid bikdash, nashra: dar alsaraji, ta: al'uwlaa, 1432hi - 2011m.
- alimabsuta: 'abu sahla, muhamad bin 'ahmad bin shams al'avimat alsarakhsii ti: 483h, nashr: dar almaerifati, bayrut, bidun tabeati, tarikh alnashr: 1414h - 1993m.
- almbut: 'abu eabd allah, muhamad bin alhasan bin farqad alshaybani ti: 189 hu, tahqiq: alduktur mhmmd buynukalin, nashra: dar aibn hazma, bayrut, ta: al'uwlaa, 1433hi - 2012m.
- majamawe rusaayil abn eabdin: mahmud 'amin bin eamar bin eabd aleaziz eabidin aldimashqiu alhanafii ti: 1252hi, nashr: dar saeadti, ta: al'uwlaa, 1321h.

- almuhit alburhanii fi alfiqh alniemani: burhan aldiyn mahmud bin 'ahmad bin eabd aleaziz bin eumar bin mazat alhanafii ti: 616hi, tahqiqu: eabd alkarim aljandi, nashara: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 2004m.
- mukhtasar alqaduwri fi alfiqh alhanafii: 'ahmad bin muhamad bin 'ahmad bin jaefar bin hamdan alqaduwrii ta: 428hi, tahqiqu: kamil muhamad euidata, nashr: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1418hi - 1997m.
- mirshid alhayran: muhamad qadri basha ta: 1306hi, nashra: almatbaeat al'amiriati, bibulaq, ta: althaaniati, 1891m.
- hashyat munhat alkhaliq ealaa albaahr alraayiqi: mahmad 'amin bin eumar bin eabd aleazayz bin eabidin aldimashqii alhanafii ti: 1252hi, nashr: dar alkitaab al'iislami, ta: althaaniati, bidun tarikh.

kutub alfiqh almalki:

- al'iishraf ealaa nakit masavil alkhilafi: 'abu mahmadi. eabd alwahaab bin ealiin bin nusr albaghdadi ti: 422ha, tahqiqu: alhabib bin tahir, nashr: dar aibn hazma, ta: al'uwlaa, 1420hi - 1999m.
- bidayat almujtahidi: 'abu alwalid, muhamad bin 'ahmad bin muhamad bin 'ahmad bin rushd alqurtubii ti: 595hi, nashra: dar alhadithi, alqahirati, bidun tabeati, tarikh alnashr: 1425h - 2004m.
- alibyan waltahsilu: 'abu alwalid muhamad bin 'ahmad bin rushd alqurtubii ti: 520hi, tahqiqu: d muhamad hajiy wakhrin, nashr: dar algharb al'iislami, bayrut, ta: althaaniati, 1408hi - 1988m.
- altaj wal'iklil: muhamad bin yusif bin 'abi alqasim bin yusuf aleabdarii alghurnati, almawaq almalikiu ta: 897ha, nashra: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1416h - 1994m.
- altabasrat: eali bin muhamad alrabei, 'abu alhasan, almaeruf biallahmay ti: 478 hu, tahqiqu: du. 'ahmad eabd alkarim najib, nashra: wizarat al'awqaf alqatariati, ta: al'uwlaa, 1432hi - 2011m.
- tahbir almukhtasari: taj aldiyn bihram bin eabd allh bin eabd aleaziz aldumayri ti: 803 hu, tahqiqu: du. 'ahmad najib, du. hafiz khayr, nashra: markaz najibuyhi, ta: al'uwlaa, 1434hi - 2013m.
- tahrir alkalam fi masayil alailtizami: shams aldiyn, 'abu eabd allah muhamad bin muhamad bin eabd alrahman altarabulsi almaghribi, almaeruf bialhitab t: 954hi, tahqiqu: eabd alsalam muhamad alsharif, nashra: dar algharb al'iislami, ta: al'uwlaa, 1404hi - 1984m.
- alttanbyhat almustanbattu: eiad bin musaa bin eiad bin eamrun alyahsabi alsabtii ti: 544hi, tahqiqu: du. muhamad alwathiq, du. eabd alnaeim himyati, nashara: dar aibn hazma, ta: al'uwlaa, 1432hi - 2011m.
- altawdihi: khalil bin 'iishaq bin musaa, dia' aldiyn aljundii almalikii ti: 776hi, tahqiqu: du. 'ahmad bin eabd alkarim najib, nashra: markaz najibuyhi, ta: al'uwlaa, 1429hi - 2008m.
- aljamie limasayil almudawanati: 'abu bakr, muhamad bin eabd allh bin yunis alsaqlii ta: 451hi, tahqiqu: majmueat bahithina, nashra: dar alfikri, ta: al'uwlaa, 1434hi - 2013m.
- hashiat aldasuwqi ealaa alsharh alkabira: muhamad bin 'ahmad bin earafat aldisuqii almalikii ta: 1230hi, nashra: dar alfikri, bidun tabeat watarikh nashra.

- hashiat alsaawi ealaa alsharh alsaghir: 'abu aleabaas 'ahmad bin muhamad alk hulwti, alsaawi almaliki ti: 1241hi, nashra: dar almaearifi, tu: bidun tabeat wabidun tarikhi.
- diwan al'ahkam alkubraa: eisaa bin sahl bin eabd alllh al'asadii aljayanii alqurtubii ti: 486hi, tahqiqu: vuhvi muradi, nashra: dar alhadithi, alqahirati, bidun tabeati, tarikh alnashri: 1428h - 2007m.
- aldhakhirati: 'abu aleabaasi, shihab aldiyn 'ahmad bin 'iidris bin eabd alrahman almalikiu alshahir bialqarafii ti: 684hi, tahqiqu: muhamad bu khabzat, nushra: dar algharb al'iislami, ta: al'uwlaa, 1994m.
- rudat almustabina: 'abu muhamad, eabd aleaziz bin 'iibrahim bin 'ahmad alqurashii almaeruf biaibn bizizat ti: 673hi, tahqiqu: eabd allatif zkagh, nashra: dar aibn hazma, ta: al'uwlaa, 1431hi - 2010m.
- alshaamil fi fiqh al'iimam malk: bihram bin eabd allah bin eabd aleaziz bin eumar bin eawad alddamiri ti: 805hi, tahqiqu: 'ahmad bin eabd alkarim najib, nashra: markaz najibuyhi, ta: al'uwlaa, 1429hi - 2008m.
- sharh altalqina: 'abu eabd allah, muhamad bin ealii bin eumar almazri ti: 536hi, tahqiqu: alshaykhi: mhmmd alsslamy, nashra: dar algharb al'iislami, ta: al'uwlaa, 2008m.
- alsharh alsaghir lildirdir: muhamad bin 'ahmad bin earfat aldisuqii almalikii ta: 1230hi, tahqiqu: 'ahmad saed ealay, nashra: maktabat mustafaa albab alhalbi, tarikh alnashri: 1372hi - 1952m.
- alsharh alkabir ealaa mukhtasar khalil wamaeah hashiat aldisuqi: alshaykhu: aldirdir 'ahmad bin muhamad ta: 1201h, shar: dar alfikri, bidun tabeat wabidun tarikh nashra.
- sharh mukhtasar khalil lilkhirshi: muhamad bin eabd allah alkharrshii almaliki 'abu eabd allah ti: 1101hi, nashra: dar alfikr liltibaeati, bayrut, bidun tabeat watarikh nashra.
- fath alealii almalik fi alfatwaa ealaa madhhab al'iimam malk: muhamad bin 'ahmad bin muhamad ealish, 'abu eabd allah almaliki ta: 1299hi, nashra: dar almaerifati, bidun tabeat watarikh nashra.
- lawamie aldarar fi hatk 'astar almukhtasara: mahmud bin muhamad salim almalisayi alshanqitii ti: 1302hi, nashr: dar alridwan, nawakshuta, muritanya, ta: al'uwlaa, 1436hi - 2015m.
- matn alrisalatu: 'abu muhamad, eabd allah bin 'abi zayd eabd alrahman alnafzi, alqayrawaniu ti: 386hi, nashra: maktabat alhady almuhamadi, alqahirati, bidun tabeat watarikh nishr.
- almukhtasar alfiqhi: muhamad bin muhamad bin earafat alwrughmii altuwnusii almalikii ti: 803 hu, tahqiqu: du. hafiz eabd alrahman, nashra: muasasat alkhabtur, ta: al'uwlaa, 1435h - 2014m.
- almudawanat alkubraa: malik bin 'anas bin malik bin eamir al'asbahii almadanii ti: 179hi, nashra: dar alkutub aleilmiati, bayrut, ta: al'uwlaa, 1415hi - 1994m.
- mawahib aljalil fi sharh mukhtasar khalil: 'abu eabd allah, muhamad bin muhamad bin eabd alrahman, almaeruf bialhitab t: 954hi, nashra: dar alfikri, ta: althaalithati, 1412hi - 1992m.

kutub alfiqh alshaafieay:

- 'asnā almatālib fī sharh rawd altaalibi: zakariaa bin muhammad bin zakariaa al'ansari, zayn aldiyn 'abu yahyaa alsunikii ta: 926h, nashra: dar alkitaab al'iislami, bidun tabeat wabidun tarikhi.
- al'umu: 'abu eabd allah, muhammad bin 'iidris bin aleabaas bin euthman bin shafie bin eabd almutalib bin eabd manaf almatlabii ta: 204hi, nashra: dar almaerifati, bayrut, bidun tabeati, tarikh alnashri: 1410hi - 1990m.
- alibayan fī madhhab al'iimam alshaafieayi: 'abu alhusayn, yahyaa bin 'abi alkhayr bin salim aleumranii alshaafieii ti: 558hi, tahqiq: qasim muhammad alnuwri, nashra: dar alminhajii, ta: al'uwlaa, 1421h - 2000m.
- altahdhib: alhusayn bin maseud bin muhammad bin alfarāa' albaghawii ti: 516 ha, tahqiq: eadil eabd almawjudi, eali mueawad, nashra: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1418hi - 1997m.
- hashiat albijirmi: sulayman bin muhammad bin eumar albujaayami almisrii alshaafieii ti: 1221hi, nashra: matbaeat alhalbi, bidun tabeati, tarikh alnashr: 1369hi - 1950m.
- alhaawi alkabir: 'abu alhasani, ealiin bin muhammad bin muhammad bin habib albasarii almawardi ti: 450hi, tahqiq: eali muhammad mueawad wakhrin, nashr: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1419hi - 1999m.
- ghayat albyan sharh zabd aibn raslan: shams aldiyn muhammad bin 'abi aleabaas 'ahmad bin hamzat shihab aldiyn alramlii ta: 1004hi, nashra: dar almaerifati, bayrut, bidun tabeat watarikh nashra.
- kifayat alnabih fī sharh altanbihi: 'ahmad bin muhammad bin ealii al'ansari, almaeruf biabn alrafeat ta: 710hi, tahqiq: majdi muhammad srur, nashra: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 2009m.
- almajmue sharah almuhadhabi: 'abu zakaria, muhyi aldiyn yahyaa bin sharif alnawawii ti: 676hi, nashr: dar alfikri, bayrut, bidun tabeat watarikh nashr.
- maghaniy almuhtaji: shams aldiyni, muhammad bin 'ahmad alkhatab alshirbini alshaafieii ti: 977hi, nashra: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1415hi - 1994m.
- almuhadhab fī fiqh al'iimam alshaafieayi: 'abu ashaqa, 'ibrahim bin ealiin bin yusuf alshiyrazii ti: 476hi, nashra: dar alkutub aleilmiati, bidun tabeat watarikh nashra.
- nihayat almattlab fī dirayat almadhhaba: eabd almalik bin eabd allh bin yusif bin muhammad aljuayni ti: 478hi, tahqiq: eabd aleazim mahmud alddyb, nashr: dar alminhajii, ta: al'uwlaa, 1428hi - 2007m.

kutub alfiqh alhanbali:

- al'iinaei: musaa bin 'ahmad bin musaa bin salim bin eisaa bin salim alhajaawii ti: 968hi, tahqiq: eabd allatif alsabiki, nashra: dar almaerifat bayrut, bidun tabeat watarikh nashra.
- al'iinsaifi: eala' aldiyn 'abu alhasan eali bin sulayman bin 'ahmad almardawy ti: 885 ha, tahqiq: da. eabd allh bin eabd almuhsin alturki wakhrin, nashar: hijar, alqahirati, ta: al'uwlaa, 1415hi - 1995m.
- altadhkirat fī alfiqhah: 'abu alwafa', eali bin eaqil bin muhammad bin eaqil albaghdadi alhanbalii t 513 ha, tahqiq: nasir bin sueud alsalamatu, nashra: dar 'iishbilya, alrayad, ta: al'uwlaa, 1422hi - 2001m.

- altaeliqat alkabirati: alqadi 'abu vaelaa alfarra', muhamad bin alhusayn bin muhamad bin albaghdadii alhanbaliu ti: 458hi, tahqiqu: lainat mukhtasat min almuhaqiqina, nashra: dar alnawadir, ta: al'uwlaa, 1431 hi - 2010 mi.
- hashiat alkhalwti ealaa muntahaa al'iiradat: muhamad bin 'ahmad bin ealii albuhtu alkhalwatv ti: 1088hi, tahqiqu: sami bin muhamad alsaqir wakhrin, nashra: dar alnawadr, suria, ta: al'uwlaa, 1432hi - 2011m.
- alsharh alkabiru: 'abu alfarju, eabd alrahman bin muhamad bin 'ahmad bin qudamat ta: 682 ha, tahqiqu: du. eabd allh bin eabd almuhsin alturki wakhrin, nashara: hajr liltibaeati, alqahirati, ta: al'uwlaa, 1415hi - 1995m.
- alkafi fi fiqh al'iimam 'ahmadu: 'abu muhamad, muafaq aldiyn eabd allah bin 'ahmad bin muhamad bin qudamat aljamaeili almaqdisii ti: 620h, nashr: dar alkutub aleilmiati, bayrut, ta: al'uwlaa, 1414hi - 1994m.
- masayil al'iimam 'ahmad bin hanbal wa'iishaq bin rahuyhi: 'iishaq bin mansur bin bihram, 'abu yaequb almaruzi, ta:334hi, nashra: eimadat albahth aleilmii - bialmadinat almunawarati, ta: al'uwlaa, 2002m.
- matalib 'uwli alnuhaa: mustafaa bin saed bin eabdih alsuyutii shuhrata, alrahibanaa alhanbalii ti: 1243hi, nashra: almaktab al'iislamia, ta: althaaniati, 1415hi - 1994m.
- almighni: 'abu muhamad, muafaq aldiyn eabd allh bin 'ahmad bin muhamad bin qadamata, ta: 620hi, nashra: maktabat alqahirati, bidun tabeati, tarikh alnashri: 1388h - 1968m.

kutub alfiqh alzaahiri:

- almuhalaa bialathar: 'abu muhamad ealiin bin 'ahmad bin saeid bin hazm al'andalusii alqurtubii alzaahirii ti: 456hi, nashra: dar alfikri, bayrut, bidun tabeat wabidun tarikh nashra.

kutub alfiqh alzaydi:

- albahr alzzakhar aliamie limadhahib eulama' al'amsari: 'ahmad bin yahyaa bin almutadi, nashara: dar alhikmat alyamaniati, sana'a, ta: al'uwlaa, 1847m.

4: kutub allugha alarabia:

- taj alearus: mhmmd bin mhmmd bin eabd alrzzaq alzzabydy ti: 1205hi, tahqiqu: majmueat min almuhaqiqina, nashr: dar alhidayati, bidun tabeat watarikhi.
- lisan alarabi: muhamad bin makram bin ealaa, 'abu alfadali, jamal aldiyn bin manzur al'ansari, ta: 711hi, nashra: dar sadir, bayrut, ta: althaalithati, 1414h.
- almuhkam walmuhit al'aezamu: ealiu bn 'iismaeil bin sayidih almursii ti: 458hi, tahqiqu: eabd alhamid handawi, nashara: dar alkutub aleilmiati, ta: al'uwlaa, 1421hi - 2000m.
- almisbah almunir fi gharayb alsharah alkabir: 'abu aleabaas, 'ahmad bin muhamad bin ealiin alfayuwmi ti: nahw 770hi, nishr: dar almaearifi, ta: althaaniati, 1119h.
- almuejim alwasyti: 'iibrahim mustafaa, 'ahmad alzayaati, hamd eabd alqadir, mahmad alnajaar ('aeda') majmae allughat allearabiat bialqahirati, nashr: maktabat alsharuq alduwliati, alqahirata, musar, ta: alraabieati, 2004m.
- muejam maqayis allughati: 'ahmad bin faris bin zakaria' alqazwini alraazi, 'abu alhusayn ti: 395hi, tahqiqu: eabd alsalam muhamad harun, nashra: dar alfikri, bidun tabeati, tarikh alnashr: 1399h - 1979m.

5: almarajie alamma:

- 'ahkam eqad albave fi alfiqh al'iislamii almalki: muhamad sakhal almajaji, nashra: dar aibn hazma, bayrut, ta: al'uwlaa, 1322hi - 2001m.
- al'iielan altijariu .. almafahim wal'ahdafi: du. muhamad eabd husayn, nashra: dar alraayat lilnashr waltawziei, eaman, al'urduni, ta: al'uwlaa, 2015m.
- al'iiqnaea: eali bin muhamad bin eabd almalik alkitamii alhimyri alfasi alqutan ta: 628hi, tahqiq: hasan fawzi alsaedi, nashara: alfaruq alhadithat liltibaeat walnashri, ta: al'uwlaa, 1424hi - 2004m.
- al'iiqnaea: 'abu bakr muhamad bin 'iibrahim bin almundhir alnaysaburii ti: 319hi, tahqiq: du. eabd allh bin eabd aleaziz aljabrin, bidun dar nashri, ta: al'uwlaa, 1408h.
- albuyue alshaayieat wa'athar dawabit almabie ealaa shareiitiha: du. muhamad tawfiq ramadan albuti, nashra: dar alfikri, dimashqa, ta: alsaadisati, 1431h - 2010m.
- altaakhir wa'ahkamuh fi alfiqh al'iislamii .. dirasat muqaranati: du. muhamad bin eabd alkarim aleisi, nashara: maktabat alrushdi, alqahirata, ta: al'uwlaa, 1424hi - 2003m.
- altaewid fi alfiqh al'iislamii: du. muhamad almadanii busaq, nashra: dar 'ashbilya lilnashr waltawziei, alrayad, alsaediati, ta: al'uwlaa, 1419hi - 1999m.
- tawdih al'ahkam min bulugh almarami: eabd allh bin eabd alrahman bin salih bin hamd bin muhamad bin hamd albasaam altamimii ti: 1423hi, nashra: mktabt al'asdi, mkkt almkrrmt, ta: alkhamsat, 2003m.
- 'iihya' eulum aldiyn: 'abu hamid muhamad bin muhamad alghazalii altuwsii ti: 505hi, nashra: dar almaerifati, bayrut, bidun tabeat watarikh nashr.
- alkhiar wa'atharuh fi aleuqudi: du. eabd alsataar eabd alkarim 'abu ghudata, nashra: matbaeat maqhui, alsaalimiati, alkuaytu, ta: althaaniati, 1404hi - 1985m.
- aldaman fi alfiqh al'iislamii: ealiu muhamad alkhafifi, nashara: dar alfikr , bidun tabeati, tarikh alnashri: 2000m.
- alfiqh al'iislami wa'adlathu: da. wahbat bn mustafaa alzzuhayli, nashara: dar alfikri, ta: alrrabet, bidun tarikh.
- alfiqh almyassar: da. eabd allh bin muhamad altvar wakhrin, nashra: madar alwatn llnashr, alrayadi, almamlakat allearabiati alsueudiati, ta: althaaniati, 1433hi - 2012m.
- mukhtasar alfiqh al'iislamiu fi daw' alquran walsunati: du. muhamad bin 'iibrahim bin eabd allh altuwjiri, nashara: dar 'asda' almujtamaei, alsueudiati, ta: alhadiat eashrata, 1431h - 2010m.
- maratib al'iijmaei: 'abu muhamadi, ealiin bin 'ahmad bin saeid bin hazm al'andalusii alqurtubii alzaahirii ti: 456hi, nashra: dar alkutub aleilmiati, bayrut, bidun tabeat watarikh nashra.
- almueamalat almaliat 'asalat wamueasaratu: 'abu eumar dubyan bin muhamad alddubyani, taqdimu: majmueat min almashayikhi, nashra: maktabat almalik fahd alwataniati, alrayad, ta: althaaniati, 1432h.
- almueamalat almaliat almueasirati: da. wahbat mustafaa alzuhayli, nashra: dar alfikri, ta: althaalithati, 2006m.
- almanthur fi alqawaeid alfihiat: 'abu eabd allah, badr aldiyn muhamad bin eabd allah bin bihadir alzarkashii ti: 794hi, nashra: wizarat al'awqaf alkuaytiati, ta: althaaniati, 1405hi - 1985m.

- manhaj astinbat 'ahkam alnawazil alfiqhiat almueasirati: da. misfar bin ealii bin muhamad alqahtanii, nashara: dar al'andalus alkhadra'a, ta: al'uwlaa, 1424hi - 2003m.
- muasueat alfiqh al'iislami: muhamad bin 'iibrahim bin eabd allah altuwijri, nashara: bayt al'afkar alduwliati, alsueudiati, ta: al'uwlaa, 1430hi - 2009m.
- nzriat alshart fi alfiqh al'iislami: du. hasan eali alshaadhli, nishr: dar kinawz 'iishbilya, alrayad, almamlakat alearabiat alsaeudiati, ta: al'uwlaa, 1430hi - 2009m.
- nazariat aleaqda: du. eabd alfataah mahmud 'iidris, nishr: dar alsalami, alqahirati, ta: al'uwlaa, 2007m.
- nawazil aleaqar .. dirasat fiqhiat tasiliat li'ahami qadaya aleaqar almueasirati: du. 'ahmad bin eabd aleaziz aleumayrati, nashara: dar almimadan lilnashr waltawziei, ta: al'uwlaa, 1432hi - 2011m.

6: kutub alqanun:

- tarakhis 'aemal albina' walhadm bayn tashrieat albina' wal'awamir aleaskariat walqararat alwizariati: du. alsayid aihmad marjan, nashra: dar alnahdat alearabiati, bidun tabeati, tarikh alnashr: 2001m.
- altasaluh fi mukhalafat albina' watatbiqatih fi qada' wa'iifta' majlis aldawlati: mu. muhamad eala' zaezaeu, nashra: dar alnahdat alearabiati, bidun tabeati, tarikh alnashri: 2024m.
- altaewid ean aldarar wamadaa aintiqalih lilwaratha .. dirasat muqaranati: du. sidqi muhamad 'amin eisaa, nashra: almarkaz alearabia lil'iisdarat alqanuniati, alqahirat, ta: al'uwlaa, 2014m.
- alshaamil fi aleuqud al'iidariati: almustashari: khalid eabd alfataah muhamad, nashra: almarkaz alqawmia lil'iisdarat alqanuniati, alqahirat, ta: al'uwlaa, 2009m.
- sharh alqanun almadanii: du. sulayman murqas, nashara: dar alkutub, alqahirati, ta: alraabieati, 1980ma.
- alqawaeid alfiqhiat watatbiqatuha fi almadhahib al'arbaeati: du. muhamad mustafaa alzuhayli, nashara: dar alfikr - dimashqa, ta: al'uwlaa, 1427hi - 2006m.
- almabadi alqanuniati aleamati: du. 'anwar sultan, nashra: dar aljamieat aljadidat lilnashri, ta: al'uwlaa, 2005m.
- almasyuwliat almadaniati: almustasharan: husayn eamir, eabd alrahim eamir, nashr: dar almaearifi, alqahirati, jumhuriat musar alearabiat, ta: althaaniati, 1979m.
- almasyuwliat almiemariat fi hawadith wainhiar almabani: du. muhamad husayn mansur, nashra: munsha'at almaearifi, al'iiskandiriati, bidun tabeatin, watarikh nashra.
- masadir alailtizami: du. samir eabd alsayid tanaghu, nashra: dar alwafa' alqanuniati, ta: al'uwlaa, al'iiskandiriati, 2009m.
- masadir alailtizami: da. eabd alqadir aleareari, nashr: dar al'amani, alribati, almaghrbi, ta: al'uwlaa, 2011m.
- almujaz fi sharh alqanun almadanii: da. eabd almajid alhakim, nashara: sharikat altabe walnashr al'ahliati, baghdad, bidun tabeati, tarikh alnashri: 1963m.
- musueat alfiqh walqada' waltashrie fi alqanun almadanii aljadid: almustashari: muhamad eazmay albikri, nashira: dar mahmud lilnashr waltawzie, masr, ta: al'uwlaa, 2018m.

- alwasit sharh alqanun altijarii almisrii: du. samihat alqilyubi, nashara: dar alnahdati, ta: alkhamisati, 2007m.
- alwsit: duktur/ eabd alrazaaq 'ahmad alsanhuri, nashara: 'ihya' alturath alearabi, bayrut, bidun tabeat watarikh nashra.

7: alrasavil aleilmia:

- alqawaeid alfiqhiat alkubraa wa'atharuha fi almueamalat almaliati: risalat dukturat, min 'iiedadi: d. eumar eabdallah kamil, jamieat al'azhar, kuliyyat aldirasat al'iislatmiat walearabiat lilbanin bialqahirati, bidun tarikh.
- almasyuwliat aljinayiyat alnaatijat ean euqud altashyid .. dirasat bayn alqanun aleiraqii walmisrii walsuwadani: risalat majistir, 'iiedadi: hamid latif aldilymy, kuliyyat alsharieati, jamieat 'am dirman, eam 2013m.

8: albuqhuth walmajalaat:

- 'athar alaistisnae fi tanshit alharakat alsinaeiat: du. muhamad eabd allatif salih alfarfur, manshur bimajalat mujmae alfiqh al'iislatmii altaabie limunazamat almutamar al'iislatmii biijidati, aleadad: 7, 1992m.
- 'ahkam eaqd albaye ealaa alkharitati: du. muhamad muhamad alqutb musead saeid, majalat kuliyyat alhuquqi, jamieat almansurat, aleadadu: al'awl, bitarikh : yunyu2020m.
- khususiat eaqd baye aleaqaar ealaa altasamim ean eaqd albaye aleadii: du. eazaldiyn zubat, manshur bimajalat alhuquq walhuriaati, kuliyyat alhuquqi, jamieat aljazayir, aleadad altairibi, 2013m.
- dirasat tasiliat limieyar fadi altazahum bayn almushtarin lidhat aleaqari: d. marwat eabd alghani, majalat albuqhuth alqanuniati, kuliyyat alhuquqi, jamieat al'iiskandariati, aleadad: 1, bitarikh: yanayir 2018m.
- mafhum baye aleaqaar ealaa alkharitat watakyifih alqanunii .. dirasat muqaranati: da. dahaa muhamad alnueaymi, manshur bimajalat alsharieat walqanuni, kuliyyat alqanun al'iimarati, aleadad: 49, bitarikh: yanayir 2012m.
- mawqif alfiqh al'iislatmii min eaqd baye aleaqaar ealaa altasamim fi altashrie aljazayirii: d. rabih faghur, bahth majalat albuqhuth aleilmia, kuliyyat alsharieat walaiqtisadi, jamieat al'amir aljazayiriati, disambir 2019m.
- alnizam alqanunii litarakhis albina' .. dirasat muqaranat bayn misr wafiransa: bahath min 'iiedadi: muhamad 'ahmad salamat misheala, manshur bialmajalat alqanuniati, kuliyyat alhuquqi, alzaqaziq, aleadad: 8, bitarikh: nufimbir 2021m.
- nazarat fi almasyuwliat aleaqdiat lilmutawir aleaqarii .. dirasat fi 'itar altashrieat al'iimaratiati: du. nasr frid, manshur bimajalat kuliyyat alsharieat walqanun bitanta, jamieat al'azhar, aleadad: 35, bitarikh: maris 2020m.
- naql malakiat aleaqaar fi alnizam alsueudii muqaranatan bialqanun almadanii almisrii: da. eali alsavid husayn, majalat kuliyyat alsharieat walqanun bitanta, jamieat al'azhar, aleadad: 34, bitarikh: 2019m.
- dawabit albana' fi alfiqh al'iislatmii: du. siti fatimat bint salih 'anku 'ahmad dhaki, manshur bimajalat 'iidarati wabuqhuth alfatawaa, kuliyyat alsharieati, aljamieat almaliziati, aleadad: 4, bitarikh: 4 'uktubar 2018m.

فهرس الموضوعات

٢٥٧٤	مقدمة
٢٥٧٤	أولاً: أهداف البحث:
٢٥٧٤	ثانياً: أهمية البحث:
٢٥٧٤	ثالثاً: أسباب اختيار البحث:
٢٥٧٥	رابعاً: مشكلة البحث:
٢٥٧٥	خامساً: الدراسات السابقة:
٢٥٧٦	سادساً: حدود هذا البحث:
٢٥٧٧	سابعاً: منهج البحث:
٢٥٧٧	ثامناً: خطة البحث:
٢٥٧٩	المبحث الأول تعريف عقد البيع على الخريطة وخصائصه وتكييفه
٢٥٧٩	المطلب الأول تعريف عقد البيع على الخريطة
٢٥٨٣	المطلب الثاني خصائص عقد البيع على الخريطة
٢٥٨٧	المطلب الثالث التكييف الفقهي لعقد البيع على الخريطة
٢٥٩٦	المبحث الثاني ضوابط الوحدات العقارية المباعة في عقد البيع على الخريطة
٢٥٩٦	المطلب الأول خضوع الوحدات العقارية للترخيص قبل التعاقد
٢٦٠٠	المطلب الثاني حظر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص
٢٦٠٤	المطلب الثالث أثر الإخلال بالالتزام بالتراخيص
٢٦١٠	المبحث الثالث التزامات البائع في عقد البيع على الخريطة
٢٦١٠	المطلب الأول الالتزام بتسليم الوحدة العقارية محل التعاقد
٢٦١٤	المطلب الثاني الالتزام بتسليم الوحدات العقارية خالية من العيوب
٢٦٢٠	المطلب الثالث التزام البائع بتسليم الوحدات العقارية بالمواصفات المتفق عليها
٢٦٢٣	المبحث الرابع التزامات المشتري في عقد البيع على الخريطة
٢٦٢٣	المطلب الأول الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع على الخريطة
٢٦٢٦	المطلب الثاني الالتزام بتحمل النفقات في عقد البيع على الخريطة
٢٦٣٠	المبحث الخامس التعويض عن الأضرار الناجمة عن عقد البيع على الخريطة
٢٦٣٠	المطلب الأول التعويض عن الضرر الناشئ عن توقف البناء
٢٦٣٥	المطلب الثاني بيع المطور العقاري الوحدات العقارية محل التعاقد لأكثر من شخص
٢٦٣٩	النتائج والتوصيات:

٢٦٣٩	نتائج البحث:
٢٦٣٩	توصيات البحث:
٢٦٤١	المصادر والمراجع:
٢٦٥٦	REFERENCES:
٢٦٦٦	فهرس الموضوعات: