



بيع العقار على الخارطة دراسة فقهية تطبيقية - مخطط الجوهرة بالخرج نموذجاً -

Selling property on a map is a practical jurisprudential stud.

- Al-Jawhara plan in Al-Kharj as an example -

أحمد عبد العزيز عبد الرحمن الشثري
جامعة الأمير سطام بن عبد العزيز (المملكة العربية السعودية)
a.alshthri@psau.edu.sa

أحمد علي علي لقم*
كلية العلوم الشرعية (سلطنة عُمان)
aloukam@css.edu.om

تاريخ النشر: 2024/07/15

تاريخ القبول: 2024/03/19

تاريخ الاستلام: 2024/02/19

ملخص:

بيع العقار على الخارطة من القضايا المستجدة التي قل من تناولها، ولهذا وقع فيها اختلاف بين العلماء، وتكمن مشكلة البحث في وقوع كثير من الإشكالات الشرعية في تطبيق لائحة بيع العقار على الخارطة، ومن أهم مخرجات البحث تطبيق الأحكام الشرعية على المخططات العقارية المستجدة، ويهدف إلى: إلقاء الضوء على دلالة هذا البيع والوقوف على أحكامه، ولتحقيق هدف البحث الرئيس اعتمد البحث على المنهج الوصفي، ومن أهم نتائج البحث: أن العقار عند الجمهور يشمل الأرض وحدها، ولا يجوز بيع العقار قبل قبضه عند الجمهور، والبيع على الخارطة يدخل في صور عقد الاستصناع، فيجوز تسليم الثمن دفعة واحدة معجلة أو مؤجلة، ويجوز دفعها على أقساط، ولا حرج في تأخير السداد بالأقساط حتى يتم القبض. ويوصي الباحث باعتماد صيغة عقد البيع على الخارطة بوصفه عقداً مستقلاً مما يثري الاقتصاد الإسلامي، ويسهل معاملات المسلمين، كما يوصي بتوفيق شكل ومضمون عقد البيع على الخارطة ليلتئم أحكام الشريعة الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: البيوع؛ الخارطة؛ مخطط الجوهرة؛ العقود؛ الاستصناع.

**
تنويه:

* المؤلف المراسل.

** يتقدم فريق البحث بوافر الشكر والتقدير إلى عمادة البحث العلمي - جامعة الأمير سطام بن عبد العزيز بالمملكة العربية السعودية؛ لاختياره هذا البحث وتلك الدراسة ودعمها تحت رقم: 2017/02/7586 - ضمن المشاريع البحثية المدعومة لأعضاء هيئة التدريس للعام الجامعي: 1437/1438هـ.

Abstract:

The sale of the property on the map is one of the most recent issues, the problem of research is that there are many legal problems related to the application of the regulation of the sale of real estate on the map, the search is the application of legal provisions to new real estate programs. It aims to shed light on the indication of this sale and present its judgments. , the research was based on the descriptive approach. The most important research findings are: The property includes the land itself and the property cannot be sold until receives it. The sale on the map is included in istisna'a contracts, the price can be delivered in a single accelerated or deferred payment, it can be paid in several installments, and there is no harm in delaying the payment of premiums until you receive it. The researcher recommends adopting the format of the sales contract on the map as an independent contract, and the contents of the sales contract be harmonized with the provisions of Islamic Sharia.

Keywords: Sales, map; Al-Jawhara planner; contracts; istisna'a.

1. مقدمة :**مشكلة البحث:**

قلة البحوث التي عاجت بيع العقار على الخارطة، ووجود إشكالات شرعية في تطبيق لائحة بيع العقار على الخارطة، الشروع في تنفيذ بيع العقار على الخارطة في محافظة الخرج مع وقوع بعض الإشكالات الشرعية، وتعذر تنزيل الأحكام الشرعية على كثير من العقود المستجدة ومنها بيع العقار على الخارطة، وعدم دراسة هذه القضية تطبيقياً قبل ذلك.

المخرجات:

بعد الانتهاء من هذه الدراسة توصلَ البحث لتصور مقترح يراه فريق البحث هو الأنسب وتتمثل المخرجات فيما يلي:-

1. أن تطبق الأحكام الشرعية على المخططات العقارية المستجدة والتي تعتمد نظام بيع العقار على الخارطة.
2. إبراز الأحكام الشرعية التي تتعلق ببيع العقار على الخارطة ليعلمها المسلم.
3. الخروج بتوصيات تفيد وزارة الإسكان في تطبيق عقود بيع العقار على الخارطة.
4. يأمل البحث أن يكون مرجعاً شرعياً تطبيقياً للباحثين في هذه المسائل.

أهداف البحث:

يهدف البحث الحالي إلى:

1. إلقاء الضوء على دلالة هذا البيع والوقوف على أحكامه وتأثيره بحيث يكون متوافقاً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، ويتفرع من هذا الهدف ما يأتي: -
2. بيان حقيقة هذا النوع من البيع، وخصائص عقده.
3. تأصيل مسألة البيع على الخارطة.
- وضع مقترح للتصور الأمثل لخطوات البيع على الخارطة.
- وضع تصور مقترح لاتفاقية تبرم لهذا الغرض وتتمثل القيمة المضافة للمجتمع في:
1. هذا البحث هو الأول من نوعه فيما يتعلق ببيع العقار على الخارطة في محافظة الخرج.
2. الخرج من المحافظات التي تشهد التطوير العقاري، مع حاجة السكان للوقوف على الحكم الشرعي في مثل هذه المعاملات العقارية.
3. بوضع التصور المقترح المتفق مع الشريعة الإسلامية في هذا النوع من العقود سيرفع الحرج.
4. فتح المجال أمام الناس للبيع والشراء والاستثمار في عقود بيع العقار على الخارطة بصورة متفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

أهمية البحث:

لا يخفى على أحد مدى الحاجة للمشاريع العقارية المطوّرة التي لا يقوى بعض المواطنين على امتلاكها مما فتح المجال أمام الشركات الاستثمارية لتخطيط وبناء وتطوير المشاريع العقارية وطرحها للبيع على الخريطة، وحيث إن عقد بيع العقار على الخريطة منذ فترة وجيزة كان غائباً عن التنظيم، وقد صدر فيه مؤخراً لائحة وزارية لتنظيم بيع العقار على الخارطة، وقد نقد أول مخطط عقاري مطوّر على الخارطة في محافظة الخرج بمخطط الجوهرة، مما دعا لدراسة هذا العقد من النواحي الشرعية، والإجابة على بعض الإشكالات التي تقع في مثل هذه العقود، بما يوفر إيضاح وبيان الحكم الشرعي لراغب التملك.

لذا فإن هذا البحث يسعى لتوضيح مفهوم هذا النوع من البيع وكيفية النظامية ومدى مشروعيته، كما يسعى لوضع تصور للضمانات والالتزامات التي تكفل لراغب الملكية الحماية المثلى عند إتمام عقد البيع.

لتحقيق هدف البحث الرئيس وما ينبثق عنه من أهداف فرعية فسوف يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، ويقوم البحث على الدراسة الميدانية المتضمنة توزيع الاستبانات على مفردات العينة،

وسيتم استخدام برنامج التحليل الإحصائي "SPSS"، أما الجزء النظري فسيتم تناوله من خلال البحوث والدراسات والمراجع التي نشرت حول موضوع البحث.

منهجية البحث:

لتحقيق هدف البحث الرئيس وما ينبثق عنه من أهداف فرعية فسوف يعتمد البحث على المنهج الوصفي.

أدبيات البحث:

لم نكد نعثر على دراسات متخصصة حول عقد بيع العقار على الخارطة سوى هذه الدراسات الثلاث التي وجدناهما تشير إلى الموضوع بشكل مباشر وهي:-

- البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2005، الذي يعلق فيه على قرار مجلس الفقه الإسلامي ولا يؤيده ويقترح صيغتين للخروج من مأزق بيع المعدوم في بيع العقار على الخارطة.

- وقد حدد في هذا البحث الخطوات التي تنتهي بإبرام عقد بيع العقار على الخريطة مفترضاً أن إحدى الشركات أرادت طرح عقار للراغبين في التملك على الخريطة بالخطوات الآتية:

- تشتري شركة قطعة أرض معلومة صالحة للبناء، وتقوم بتحضيرها للبناء (دراسة، رخص، ضرائب...)

- بعد أن تنتهي الشركة من جميع المعاملات بشكل سليم، ويصبح بإمكانها البدء بتشديد العقارات، تعلن للناس عن استعدادها لبيع هذه العقارات (وهذا قبل الشروع بعملية البناء، أو بعدها بزمان يسير)

- يحضر الشخص الذي يرغب بالشراء إلى مكتب هذه الشركة فيتم اطلاعه على النقاط التالية: موقع الأرض.

- خرائط وصور دقيقة تصف العقار وتتضمن:

- مكان ضمن المشروع، الطابق، الجهة، على ماذا يشرف، المساحة الإجمالية، عدد الغرف، ومساحة كل منها، نوع البضاعة المستعملة (الأبواب، البلاط، الدهان...) وغير ذلك من المواصفات الضرورية التي تعطي الزبون فكرة تامة عن العقار الذي يريد شراءه (حتى كأنه يراه رأي العين).

- ويتم الاتفاق بين الشركة البائعة والزبون على:

- تحديد ثمن العقار.

- يقدم العميل دفعة أولى مع توقيع العقد.

- الاتفاق على تقسيط المبلغ الباقي.

- الاتفاق على موعد محدد بالأشهر، أو بالسنين، لتسلم المبيع موضوع العقد، على شرط أن يلتزم المشتري بالأقساط المحددة في أوقاتها، فإن تأخر في الدفع يتأخر التسليم .

ولعل المشروع الإماراتي كان له سبق في تعريف عقد بيع العقار على الخريطة في الجزء الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي بأنه: " بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها".

ويلاحظ أن المشروع الإماراتي أراد صياغة التعريف بأسلوب بلاغي موجز إلا أنه لم يضمنه ما يوضح ماهية هذا العقد ومضمونه وعلى ماذا يرد لهذا فإننا بدورنا نعرف بيع العقار على الخريطة بأنه: " عقد يتملك بموجبه المشتري عقارا لم يبدأ البائع ببنائه بعد أو لم يكمل بناؤه حين وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها". ويلاحظ أن هذا التعريف يفيد الأمور الآتية:-

1. أن العقد من العقود الواردة على الملكية والعمل بالوقت ذاته وهو ما يبرر اعتباره نوعا من أنواع البيوع وبالتالي فهو ليس مجرد وعد بالبيع كما أنه ليس بيعا مطلقا وإنما عقد مستقل.

2. يجب وصف العقار وصفنا نافيا للجهالة: المساحة، وعدد الغرف، والمكان، والإطلالة والطابق.

3. أن الثمن لا يشترط أن يكون معجلا وهذا ما يوضح استقلاليته عن السلم.

4. يختلف هذا العقد عن المقاوله في كون البائع يتحمل مواد البناء والتكلفة كاملة قبل بيعها.

فعقد البيع على الخريطة يمكن تعريفه بأنه عقد يتملك المشتري بموجبه، وحدة أو وحدات عقارية، يلتزم المطور فيه ببنائها على أرض يملكها، بأوصاف محددة، وفي مدة محددة، مقابل التزام المشتري بدفع أقساط الثمن في وقت محدد، وأن أطراف عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هما المطور والمشتري، إلا أن انعقاده لا يتم إلا بأطراف أخرى معهما، لا صلة لهم بالعقد المبرم ظاهراً، بينما في الحقيقة لا يُبرم العقد إلا بعد دخولهم في العملية التعاقدية، و يُكيف عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة على أنه عقد استصناع، وأن طبيعة عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بأنه عقد غير تجاري.

ونظرا لأن اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة لم تنص على الجزاء عند الإخلال ببعض الالتزامات أوصت الدراسة بأن تشمل الجزاءات كل الالتزامات حتى تكون رادعا يحول دون الإخلال بها، ونظرا لأن اللائحة التنظيمية ألزمت المطور ببعض الالتزامات التي تسبب تضيقا على المطور مما قد يؤدي إلى بطئ الحركة الاقتصادية فقد أوصت الدراسة بتلافيمها حتى يحقق تنظيم هذا العقد هدفه.

ويشمل هذا البحث: -

1. مقدمة
2. تعريف العقار.
3. بيع العقار قبل قبضه.
4. تأخير السداد بالأقساط حتى يتم القبض.
5. رهن العقار قبل قبضه.
6. متى يستحق البائع الثمن؟
7. الالتزامات الواجبة على كل من البائع والمشتري للعقار.
8. ضمان العقار في حال وقوع الخلل.
9. الصيانة الأساسية والتشغيلية للعقار.
10. تأخر المشتري بدفع كامل الأقساط هل يسقط حقه في العقار؟
11. المصروفات الإدارية في حال فسخ عقد بيع العقار.
12. الضوابط الشرعية للظروف القاهرة التي تجيز فسخ عقد البيع قبل التسليم.
13. هل يستحق المشتري غرامة مالية مقابل فسخ العقد بسبب الظروف القاهرة؟
14. خاتمة

2. تعريف العقار.

العقار لغة: يطلق على عدة معان منها الأرض والضيعة، ومنها كذلك اليبس وهي الأرض اليابسة التي لا تغمرها المياه، وكذلك النخل ومتاع البيت⁽¹⁾.

والعقار اصطلاحاً هو: ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله مع بقائه على هيئته وصورته، كالأراضي والدور⁽²⁾.

وأما معنى العقار عند الفقهاء فقد اتفق جميع أهل المذاهب أن الأرض تسمى عقاراً⁽³⁾ واختلفوا فيما على الأرض من دارٍ وبناءٍ وشجرٍ ونحوه على قولين⁽⁴⁾ هما:

(1) العقار عند الجمهور⁽⁵⁾ لا يشمل إلا الأرض وحدها فقط مبنية كانت أو غير مبنية ولا يشمل ما فيها من البناء والشجر.

(2) العقار عند المالكية يشمل الثابت الذي لا ينقل ولا يحول كالأرض والبناء⁽⁶⁾.

(1) ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مادة عقر، 94/4.

(2) عمارة، محمد، قاموس المصطلحات الاقتصادية، 384.

(3) ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد 257/2.

(4) نزيه حماد، معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، 246.

(5) النووي، روضة الطالبين، 98/4.

(6) ابن رشد، بداية المجتهد 257/2.

3. بيع العقار قبل قبضه.

القبض هو: حيازة الشيء واختلف العلماء في بيع العقار قبل قبضه على قولين :

1. القول الأول: ذهب الشافعية⁽¹⁾ ومحمد بن الحسن من الحنفية⁽²⁾ وأحمد في رواية وقد اختار ذلك

ابن تيمية⁽³⁾ وابن القيم واستدلوا على ذلك بما يلي:

الدليل الأول: قوله عليه الصلاة والسلام: (يَا ابْنَ أَخِي إِذَا ابْتَعْتَ بَيْعًا، فَلَا تَبِعْهُ حَتَّى تَقْبِضَهُ)⁽⁴⁾

الدليل الثاني: عقلي؛ لأنه لا يقدر على تسليمه قبل قبضه، فلا يجوز بيعه كالمقول، ولهذا لا تجوز

إجارته قبل القبض⁽⁵⁾.

2. القول الثاني: ذهب أبو حنيفة ومعه أبو يوسف إلى صحة بيع العقار قبل قبضه⁽⁶⁾ واستدلوا على

ذلك بما يلي:

أولاً: لأن المطلق للتصرف الملك دون اليد⁽⁷⁾.

تحليل الدليل: أن الملك قبل القبض غير مستقر، فلم يسلط على التصرف في ملكٍ مُزَلزَل، بخلاف

هذه الصور كالمودع والغاصب، فإن الملك فيها مستقر، غير معرّضٍ للزوال.

ثانياً: أن حق الشفعة يثبت للشفيع قبل القبض والتملك⁽⁸⁾.

تحليل الدليل: أن حق الشفعة مقدم على حق المشتري، ولا يقوم مقامه، ولا يقاس عليه، فحق الشفيع

مخصص من عموم الأدلة لضرورة حفظ حقه⁽⁹⁾.

والراجع- القول الأول؛ لقوة أدلته، ولما قد يترتب على البيع قبل القبض من الاختلاف.

(1) النووي، المجموع 319/9.

(2) الكاساني، بدائع الصنائع 147/5.

(3) ابن تيمية، الفتاوى الكبرى 391/5.

(4) ابن حبان، صحيح ابن حبان، باب: ذُكِرَ الْخَبْرُ الدَّالُّ عَلَى أَنَّ كُلَّ شَيْءٍ بِيَعٍ سِوَى الطَّعَامِ حُكْمُهُ حُكْمُ الطَّعَامِ فِي هَذَا الرَّجْرِ. برقم (4983) (358/11)

(5) ابن تيمية، الفتاوى، 391/5.

(6) السرخسي، المبسوط 9/13.

(7) السرخسي، المبسوط 9/13.

(8) السابق 10/13.

(9) السابق، 10/13.

وقد اتفق الفقهاء على أن قبض العقار يكون بالتخلية بين البائع والمشتري بحيث يتمكن المشتري من الانتفاع به، والتصرف فيه، وتخلية البائع ترفع يده وتصرفه، فإن منعه شخص آخر من وضع يده عليه فلا تعتبر التخلية قبضاً⁽¹⁾.

قال في بدائع الصنائع: "القبض هو التمكين والتخلي وارتفاع الموانع عرفاً وعادة حقيقة"⁽²⁾ وقال العز: "النوع الثاني: ما لا يمكن نقله كالعقار، وإقباضه بتمكين القابض من القبض"⁽³⁾.

4. تأخير السداد بالأقساط حتى يتم القبض.

لا حرج عند العلماء في تأخير السداد بالأقساط حتى يتم القبض وقد العلماء على جواز تقسيط الثمن ولم يشترط تعجيله⁽⁴⁾ ولعل مجمع الفقه الإسلامي قد ساهمهم بإدراجه البيع على الخارطة ضمن عقد الاستصناع في حل كثير من مشكلات المتعثرين في الحصول على وحدات سكنية. وعليه فقد جوز العلماء في عقد الاستصناع تأجيل الثمن وتقسيمه⁽⁵⁾ وجوز العلماء شرط الجزاء ليكون رادعاً لمن يخل بشروط العقد وقرر مجمع الفقه الإسلامي:

1- إن الزيادة على الدين الذي حلَّ أجله مقابل تأجيله، والزيادة على الفائدة صور من صور الربا⁽⁶⁾.

2- ويجوز وضع شرط جزائي لتعويض المستصنع إذا تأخر التسليم.

3- لا يجوز الشرط الجزائي للمستصنع إذا تأخر في دفع الثمن.

الخلاصة: البيع على الخارطة يدخل في صور عقد الاستصناع، يجوز دفع الثمن مرة واحدة معجلة أو مؤجلة، ويجوز دفعها على أقساط.

5. رهن العقار قبل قبضه.

حكم القبض: يهدف الرهن إلى التوثيق، و التوثيق لا يتم إلا بقبض العين المرهونة وحبسها لدى المرتهن، لقوله تعالى "فرهان مقبوضة" دلت الآية على مشروعية الرهن بصفة معينة وهي القبض، ولكن الفقهاء اختلفوا على قولين: هل القبض شرط لزوم، أم تمام؟

القول الأول: أن القبض شرط لزوم للرهن، فقبل القبض العقد غير لازم في حق الراهن، وهو مذهب الحنفية والشافعية والحنابلة، قال في تبين الحقائق: "وأما القبض فشرط لزومه"⁽⁷⁾ وفي الهداية

(1) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين 96/7.

(2) الكاساني، بدائع الصنائع، 148/5.

(3) العز ابن عبد السلام، قواعد الأحكام، 153/2.

(4) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، 569/9.

(5) الجبوتي، كشف القناع 326/8.

(6) القره داغي، علي، مجلة مجمع الفقه، منظمة المؤتمر الإسلامي.

(7) الزيلعي، تبين الحقائق 6/6.

"والقبض شرط لزومه⁽¹⁾ وقد جعل صاحب المغني _ مغني المحتاج _ القبض شرطاً للرهن⁽²⁾ و في الإنصاف: والمذهب يلزم الرهن بنفس العقد دون الحاجة لعقد آخر واليد ثابتة والقبض حاصل⁽³⁾ ودليلهم:

أ - قوله تعالى " فرهان مقبوضة⁽⁴⁾ ، وهذا يقتضي ألا يكون رهنا إلا في حالة القبض⁽⁵⁾ الدلالة من هذه الآية من ثلاثة أوجه⁽⁶⁾ الأول: أنه وصف الرهن بالقبض فوجب أن يكون شرطاً في صحته كما وصف الاعتكاف بالمسجد والشهادة بالعدالة، فكانت هذه الأوصاف شروطاً، الثاني: أنه ذكر غير الرهن من العقود ولم يصفها بالقبض، وذكر الرهن ووصفه بالقبض، فلا يخلو أن يكون وصف الرهن القبض إما لاختصاص به أو ليكون تباعها على غيره، وأيهما كان فهو دليل على لزومه فيه.

الثالث: ذكر القبض يوجب فائدة شرعية لا تستفاد بحذف ذكره. قال الشريبي:⁽⁷⁾

القول الثاني: أن القبض شرط تمام وكمال. وهو مذهب المالكية⁽⁸⁾ قال الدسوقي: القبض ليس شرطاً شرطاً لصحة العقد و وافقه ابن الحاجب⁽⁹⁾.

واستدلوا بما يلي: بالقياس على عقد البيع، وبيانه أن عقد الرهن يشبه سائر العقود التي تلزم بمجرد القبول وإن لم تقبض سمي في عقد البيع⁽¹⁰⁾ والراجح قول الجمهور خلافاً للمالكية، لأن الجمهور راعى المقصد من الرهن والله أعلم.

الخلاصة: جمهور الفقهاء خلافاً للمالكية على عدم جواز الرهن قبل القبض، لقوله تعالى " فرهان مقبوضة " خلافاً للمالكية، والراجح رأي الجمهور والله أعلم.

6. متى يستحق البائع الثمن؟

المعاملات الإسلامية تتسم بالمرونة واليسر، ومن هذا المنطلق فإنها تراعي مصالح العباد بما يضمن لهم حقوقهم، وفي الحديث الصحيح من " مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ، فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ، وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ، إِلَى أَجَلٍ

(1) السيواسي، شرح فتح القدير 10/ 156.

(2) الشريبي، مغني المحتاج 2/ 128.

(3) المرادوي، الإنصاف 5/ 150.

(4) البقرة: 283.

(5) السرخسي، المبسوط، 21/ 6.

(6) الماوردي، الحاوي الكبير 6/ 7.

(7) الشريبي، مغني المحتاج 2/ 128.

(8) ابن رشد، بداية المجتهد، 2/ 274.

(9) الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 3/ 231.

(10) ابن رشد، بداية المجتهد 2/ 274.

مَعْلُومٌ⁽¹⁾ والإجماع جواز تأجيل الثمن إذا كان معلوماً⁽²⁾ وتحديد الثمن شرط جوهرى⁽³⁾ ويكون تحديد تحديد الأجل بأية طريقه تقويمية⁽⁴⁾ والأصل أن يكون وقت العقد هو بداية الأجل⁽⁵⁾ وذلك لتجنب الجهالة الجهالة⁽⁶⁾ وذلك لقول النبي الكريم مَنْ أَسْلَفَ فِي تَمَرٍ فَلْيُسَلِّفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ وَقَدْ نص ابن عابدين على تحديد غير المحدد بشهر، لأنه المعهود في الشرع⁽⁷⁾، وهو قول الشافعية وقول الحنابلة⁽⁸⁾ واتفق الفقهاء على وجوب تحديد الأجل في بيع القسط⁽⁹⁾ وقد نص ابن عابدين على جواز البيع البيع بالتقسيط وسماه (دفع الثمن بتفاريق)

الخلاصة: يجوز تسليم الثمن في مجلس العقد وقبل القبض، ويجوز تأخير الثمن كله أو بعضه ويدفع بعد الاستلام جملة أو أقساطاً، والله أعلم.

7. الالتزامات الواجبة على كل من البائع والمشتري للعقار.

أجاز الفقهاء للبائع حق الحبس إذا تأخر المشتري في تسليم الثمن، وعلى ذلك نص علماء المذهب الحنفي، ولو قدم الطرف الآخر رهانا لا يسقط الحق في حبس العقار لحين الوفاء بالدين⁽¹⁰⁾ والبائع ملتزم عند الفقهاء بضمان العيب القديم وهو ما يعرف ب (ضمان الدرك)، والبائع ضامن ولو لم يشترط المشتري الضمان على العيوب القديمة لقول النبي عليه السلام «لا ضرر ولا ضرار» وقد حافظت الشريعة على ضمان الثمن عند استحقاق المبيع، وقد شرعت الكفالة بالدرك لتأمين حق المشتري في مراجعة البائع في ثمن المبيع إذا ظهر المبيع مستحقاً لغير البائع⁽¹¹⁾ وذهب عامة أهل العلم إلى أن البائع ليس له الحق في حبس المبيع إذا كان الثمن مؤجلاً⁽¹²⁾.

الخلاصة: يلتزم البائع بتسليم العقار في الوقت المحدد ويلتزم بكافة الضمانات اللازمة مثل ضمان الدرك وخلو العقار من العيوب، ويلتزم المشتري بدفع الثمن في الوقت المحدد.

(1) رواه البخاري، صحيح البخاري، باب: السلم، رقم(2240)(85/3).

(2) الكاساني، بدائع الصنائع 5/178.

(3) السابق 5/178.

(4) ابن عابدين، رد المحتار 4/532.

(5) الكاساني، بدائع الصنائع 5/249.

(6) ابن عابدين، رد المحتار 4/23.

(7) الشرح الكبير 3/57.

(8) ابن قدامة، المغني 4/21.

(9) ابن عابدين، رد المحتار 4/531.

(10). السرخسي، المبسوط 13/192.

(11) الكاساني، بدائع الصنائع 7/2420.

(12) السرخسي، بدائع الصنائع 5/249.

8. ضمان العقار في حال وقوع الخلل

قال أهل اللغة الضمان هو الحفظ والرعاية،⁽¹⁾ ويطلق الضمان ويراد به: الالتزام بالرد والتعويض، والضممان اصطلاحاً: هو التزام من البائع تجاه المشتري يتعهد فيه بسلامة السلعة من العيوب، ويمكن تقسيم الضمان إلى:

1- سلامة العقار، ويعطي هذا الضمان خلال فترة معينة من تاريخ شراء العقار والضمان له فترات مختلفة.

2- ضجودة العقار، وهذا الضمان تقوم عليه المؤسسات الكبرى بعد اختبار السلعة ومطابقتها للمواصفات والمقاييس.

3- عيوب المستقبل، وهو يكون لمدة طويلة كأن تكون خمس سنوات وهذا النوع يلتزم فيه البائع بضمان العقار ولو كان العيب حادثاً بسبب المشتري

وإذا كان العيب راجعاً إلى سبب سابق للعقد فهو في ضمان البائع على الصحيح⁽²⁾ وهو قول الحنفية⁽³⁾، والمعمول به عند الشافعية⁽⁴⁾. ورواية في المذهب الحنبلي⁽⁵⁾. ضمان العيوب المستقبلية⁽⁶⁾، المستقبلية⁽⁶⁾، وعليه فالضمان يكون في العيوب القديمة، وأما التأمين المستقبلي⁽⁷⁾ ووصفه الدكتور الزرقا بعقد التأمين التجاري ويدور حكمه بين الجواز⁽⁸⁾ والتحريم وهو الراجح، والله أعلم

الخلاصة: أن ضمان العقار في حال وجود الخلل بعد التسليم، فينظر إلى سبب الخلل هل هو بسبب البائع فيكون في ضمانه، أم بسبب المشتري فيكون في ضمانه، وأما الضمان المستقبلي مقابل مبلغ ثابت من المال فلا يجوز، والله أعلم.

9. الصيانة الأساسية والتشغيلية للعقار.

إذا تم بيع العقار واشترط على بائعه صيانته مدة معينة، فهذا عقد بيع وشرط معا وفي الحديث: نهى رسول الله ﷺ ((عن بيع وشرط))⁽⁹⁾ والفقهاء مختلفون في هذا الحديث، فالحنفية والشافعية أخذوا به، وضعفه الحنابلة، وعمل به المالكية في شرط يناقض عقداً، أو شرط يعود بالخلل على الثمن⁽¹⁰⁾ ومثله

(1) ابن منظور، لسان العرب، 257/13.

(2) النووي، المجموع، 323 / 11.

(3) ابن الهمام، شرح فتح القدير 6 / 392.

(4) زكريا الأنصاري، شرح البهجة 2 / 458.

(5) المرادوي، الإنصاف 4 / 436.

(6) ابن رشد، بداية المجتهد 2 / 122.

(7) الضرير، عقود الصيانة وتكييفها، مجلة المجمع، العدد الحادي عشر، ص 344.

(8) لقره داغي، علي التأمين الإسلامي 152.

(9) رواه أبو حنيفة، وضعفه ابن قدامة في الشرح الكبير على المقنع 4/53.

(10) ابن رشد، وبداية المجتهد 2/16.

عند الفقهاء شراء رجل لثوب بشرط خياطته، فالعقد فاسد عند الحنفية،⁽¹⁾ والعقد صحيح عند المالكية كما سبق .

ويرى الدكتور الضيرير أن التوصيف الشرعي لعقود الصيانة (بيع على شرط) وحكمه الجواز عند المالكية والحنابلة⁽²⁾ الصيانة الأساسية:

وقد جوز الدكتور الزرقا عقد الصيانة التأسيسية، قياساً على ضمان العيوب الخفية، الصيانة التشغيلية:

تختلف الصيانة التأسيسية عن الصيانة التشغيلية في الحكم وقد فصل الدكتور منذر قحف حكم الصيانة التشغيلية فيما يلي:

1- إذا كان هناك جهالة العقد فهو غير جائز.

2- إذا انتفت الجهالة فالعقد جائز⁽³⁾.

الخلاصة: أن عقد الصيانة من العقود المباحة والصيانة التأسيسية يجوز أن يضمنها البائع دفعا للغرر، أما الصيانة التشغيلية فالأصل فيها أنها على المشتري ويجوز أن يضمنها البائع، والله اعلم.
10. **تأخر المشتري بدفع كامل الأقساط هل يسقط حقه في العقار؟**⁽⁴⁾

إذا كان التأخير عن الأقساط بعذر شرعي مقبول فقد جوز العلماء للبائع أن يسترد العقار، لقول الرسول عليه الصلاة والسلام "أيما رجل باع متاعاً، فأفلس الذي ابتاعه، ولم يقبض الذي باعه من ثمنه شيئاً، فوجد متاعه بعينه، فهو أحق به..."⁽⁵⁾.

فالمعسر ينتظر حتى الميسرة لقوله تعالى (وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ)⁽⁶⁾.

أما الموسر المماطل فيعاقب⁽⁷⁾ وقد جعل ابن رشد الملازمة دليلاً على جواز حبس المماطل الموسر، وللقاضي الحجر على مال المماطل الموسر وبيعه لتسديد الدين عنه ما لم يثبت له عذر شرعي من إفلاس وغيره⁽⁸⁾ وقد نص بعض العلماء على حبس المماطل الموسر وضربه حتى يسدد ما عليه من مال⁽⁹⁾

(1) ابن قدامة، الشرح الكبير 4/49.

(2) الضيرير، عقود الصيانة، مجلة المجمع، العدد الحادي عشر، ص 344.

(3) قحف. منذر عقود الصيانة، مجلة المجمع ع 11، 1419. ص 368.

(4) استفتت في تفريعات هذا المطلب من عبد الله أبو وهدان، وأحمد نوفل أحكام بيع التقسيط في الفقه الإسلامي 2013، 2 مجلة جامعة النجاح للأبحاث العلوم الانسانية المجلد 27.

(5) رواه أبو داود، سنن أبي داود، باب: في السلف، برقم (3520) 3/286.

(6) البقرة: 280.

(7) الكاساني، بدائع الصنائع، 7/173.

(8) المقدمات الممهديات، 2/307.

(9) ابن تيمية، مجموع الفتاوى، 2/279.

وقد جوز بعض العلماء المعاصرين رهن العقار حتى يسدد المشتري أقساطه المستحقة، ولو رفع أمره للقضاء فقد ألزمه مجمع الفقه الإسلامي بتحمل نفقات القضية⁽¹⁾.

الخلاصة:

إذا أفلس المشتري فلصاحب العقار الحق في رده وفسخ العقد، وأما إذا تأخر تسديد الأقساط بعذر شرعي فإن المشتري لا يسقط حقه في العقار، بل ينتظر البائع حتى الميسرة، والموسر لا يسقط حقه أيضا بل يعاقب بعقوبة تعزيرية من ولي الأمر حتى يدفع كامل الأقساط، والله أعلم.

11. المصروفات الإدارية في حال فسخ عقد بيع العقار.

المصروفات الإدارية تحتاج إلى تفصيل، فسبب الفسخ، والمتسبب في الفسخ، وعلى من وقع الضرر يتدخل في تحديد المتحمل للمصروفات الإدارية.

هل الفسخ بسبب البائع؟

1. لو كان الفسخ بسبب البائع كوجود عيب في العقار، ففي هذه الحالة من الممكن أن يتحمل البائع المصروفات الإدارية كنوع من العقوبة ولأن المشتري لم يستفد بالعقار، والمفترض أن المصروفات الإدارية كانت لتسليمه العقار

2. أما لو كان الفسخ بطلب من المشتري لتعثره مثلا أو عدم حاجته للعقار فيتحمل هو المصروفات الإدارية، ذلك لأنه قد ألحق الضرر بالبائع حين فسخ العقد.

وفي الحالتين السابقتين يتحمل المصروفات الإدارية من المتسبب بالضرر للطرف الآخر أو المتسبب في الفسخ

وممن ذهب إلى هذا الدكتور الزرقا والدكتور الضير وعليه العمل في المصرف الإسلامي الدولي، بمصر⁽²⁾ ورقم الفتوى (3، 4)، وكذا لجنة فتوى مجموعة دلة ورقم الفتوى (2)

3. أما لو سبق الاتفاق على كون المصروفات الإدارية في كل الحالات على البائع أو المشتري فالوفاء بالعقود واجب، ورأت هيئة كبار العلماء بالمملكة جوازه

الخلاصة: أن المتسبب في فسخ العقد يتحمل المصروفات الإدارية، والله أعلم.

12. الضوابط الشرعية للظروف القاهرة التي تجيز فسخ عقد البيع قبل التسليم.

الأصل الوفاء بالعقود ما لم يوضع شرط يبيح الفسخ⁽³⁾ وفي حالة وجود شرط يبيح هذا الشرط الفسخ فيجب الوفاء بالشرط⁽⁴⁾ ويجوز الفسخ بضوابط.

(1) مجمع الفقه الإسلامي في دورته العشرين المنعقدة في وهران في الجزائر 2012 م.

(2) المصرف الإسلامي الدولي / مصر / فتوى رقم 3، 4.

(3) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين 4/6.

(4) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته 4/3083.

أولاً: خيار الفسخ.

الخيار: وهو أن يكون لأحد الطرفين أو لهما معا الحق في فسخ العقد أو تنفيذه⁽¹⁾ للخيارات التالية: المجلس، والشرط⁽²⁾ والرؤية، والعيب⁽³⁾.

1- الشرط: إذا تضمن العقد شرطا يوجب الفسخ في مدة معينة⁽⁴⁾.

2- الرؤية: إذا وجد شرط ينص على رؤية محل العقد خلال مدة معينة⁽⁵⁾.

3- إذا تضمن العقد تعيين المحل رفعا للجهالة.

4- العيب: في حالة وجود عيب في محل العقد⁽⁶⁾.

5- النقد: يجوز فسخ العقد في حال تفويت وقت الدفع⁽⁷⁾.

الضابط الثاني: قال في التلقين: مما مختصره أن المبيع لو هلك قبل القبض فهو في ضمان البائع⁽⁸⁾،

فإذا تلف المبيع بأفة سماوية قبل القبض، وكان فيه حق توفية فهو من ضمان البائع⁽⁹⁾، والمالكية والشافعية والحنابلة.

وعليه فإذا حدث عيب في المبيع قبل القبض، وكان فيه حق توفية، فإنه يثبت للمشتري خيار الرد

بالعيب؛ لأنه مضمون في هذا الوقت على البائع⁽¹⁰⁾.

الخلاصة: أن الأصل في العقود الإلزام والوفاء إلا إذا كانت معلقة على شرط، والله أعلم.

13. هل يستحق المشتري غرامة مالية مقابل فسخ العقد بسبب الظروف القاهرة؟

التعويض عن الضرر جائز عند العلماء⁽¹¹⁾ حيث جوزت هيئة كبار العلماء الشرط في حالة انتفاء

الأعذار القهرية⁽¹²⁾ كما أجازت هيئة المحاسبة والمراجعة التعويض التأخيري⁽¹³⁾ وقد اعتمد العلماء على

قاعدة (الأصل في الشروط: الصحة واللزوم) وقد اعتمدت هذه القاعدة في المملكة⁽¹⁴⁾.

(1) السابق، وأدلتُهُ 4/3104.

(2) الكاساني، البدائع 5/261.

(3) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلتُهُ 4/3083.

(4) الكاساني، بدائع الصنائع 5/261.

(5) السابق 5/292.

(6) النووي، المهذب 1/274.

(7) السرخسي، المبسوط 50/13.

(8) ابن قدامة، الشرح الكبير 117.

(9) الكاساني، بدائع الصنائع 5/238.

(10) الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلتُهُ 4/3089.

(11) مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي عدد 2، 2/97.

(12) هيئة كبار العلماء، أبحاث هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، 1/214.

(13) هيئة المحاسبة والمراجعة المالية، كتاب معايير المحاسبة ص 171.

(14) هيئة كبار العلماء، أبحاث هيئة كبار العلماء 1/214.

وجوز القرار رقم 7/653 الشرط الجزائي في عقود الاستصناع إذا انتفت الأعدار القاهرة
الخلاصة: أن توقيع الغرامات على المشتري في حال فسخ العقد لو كان مشروطاً مع العقد أمر جائز في
الظروف غير القهرية، وغير جائز في الظروف القهرية، والله أعلم.
14. الخاتمة:

نتائج البحث:

- العقار عند الجمهور لا يشمل إلا الأرض وحدها ولا يشمل ما فيها من البناء إلا تبعاً، وعند المالكية
يشمل ما هو ثابت لا ينقل، ولا يجوز بيع العقار قبل قبضه عند الجمهور وهو الصحيح، وقبضه يكون
بالتخلية.
- البيع على الخارطة يدخل في صور عقد الاستصناع، فيجوز تسليم الثمن دفعة واحدة معجلة أو
مؤجلة، ويجوز دفعها على أقساط، ولا حرج في تأخير السداد بالأقساط حتى يتم القبض.
- يلتزم البائع بتسليم العقار في الوقت المحدد ويلتزم بكافة الضمانات اللازمة مثل ضمان الدرك
وخلو العقار من العيوب، ويلتزم المشتري بدفع الثمن في الوقت المحدد وبكافة شروط العقد.
- يضمن المتسبب في الخلل العقار، فإن تسبب البائع في الخلل كان الضمان عليه، وإن تسبب
المشتري في الخلل كان الضمان عليه، عقد الصيانة مرتبط بعقد بيع العقار، والصيانة التأسيسية يضمنها
البائع، أما الصيانة التشغيلية فالأصل فيها أنها على المشتري.
- إذا أفلس المشتري فلصاحب العقار الحق في رده وفسخ العقد، وأما إذا تأخر في التسديد بعذر
شرعي فإن المشتري لا يسقط حقه في العقار، بل ينتظر البائع حتى الميسرة، والموسر لا يسقط حقه أيضاً
بل يعاقب بعقوبة تعزيرية من ولي الأمر حتى يدفع كامل الأقساط.
- المتسبب في فسخ العقد يتحمل المصروفات الإدارية، وتوقيع الغرامات على المشتري في حال فسخ
العقد لو كان، ولا يجوز توقيع الغرامة في الظروف القهرية كما في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن عقد
الاستصناع.

التوصيات:

- اعتماد عقد البيع على الخارطة بوصفه عقداً مستقلاً عن غيره من العقود مما يثري الاقتصاد
الإسلامي، ويسر معاملات المسلمين.
- توفيق شكل ومضمون عقد البيع على الخارطة ليلتزم أحكام الشريعة الإسلامية الغراء بما يرفع
الحرج عن المتعاملين بهذا العقد من الناحية الشرعية
- إلزام الجهات المختصة بتقويم صيغ عقود البيع على الخارطة بما يوافق المعايير الشرعية
السابقة.

- إجراء المزيد من الأبحاث المتخصصة التي تقارن بين عقد البيع على الخارطة وغيره من العقود لإثراء المادة العلمية حول هذا النوع من العقود.
- الأخذ بالأراء التي رجحها الباحث بناء على الاستنباط من النصوص الشرعية، واجتهادات العلماء المعاصرين.

15. قائمة المراجع:

المؤلفات:

1. ابن تيمية. أحمد بن عبد الحلیم (728هـ). القواعد النورانية الفقهية. القاهرة. مكتبة السنة المحمدية. ط1.
2. ابن تيمية. أحمد بن عبد الحلیم (728هـ). مجموع الفتاوى. القاهرة. ط دار العربية. ط1.
3. ابن رجب. عبد الرحمن بن أحمد. (795هـ)، القواعد. بيروت. دار الكتب العلمية. ط1.
4. ابن رشد. محمد بن أحمد (520هـ).. بداية المجتهد. مطبعة الكليات الأزهرية. القاهرة. ط1.
5. ابن عابدين. محمد أمين (1252هـ) ، رد المحتار على الدر المختار. بيروت. دار إحياء التراث العربي. ط1.
6. ابن مفلح الفروع. محمد بن محمد (763هـ). الفروع. بيروت. مؤسسة الرسالة. ط1.
7. ابن منظور. محمد بن مكرم (711هـ)، لسان العرب. بيروت. دار صادر. ط1.
8. أبو داود. سليمان بن الأشعث (275هـ). سنن أبي داود. بيروت. المكتبة العصرية. ط1.
9. أبو زهرة. الشيخ محمد. (1974م). الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية. القاهرة. دار الفكر العربي. ط1.
10. البابرتي. الإمام محمد بن محمود (786هـ). شرح العناية على الهداية المطبوع بهامش فتح القدير، القاهرة. ط مصطفى الحلبي. ط1 ،
11. الباحسين. يعقوب بن عبد الوهاب. رفع الحرج في الشريعة الإسلامية. دار النشر الدولية. القاهرة ط1.
12. البدرأوي. عبد المنعم (2006م). شرح القانون المدني العقود المسماة. البيع والمقايضة والإيجار القاهرة دار الكتب العربي. ط1.
13. البهوتي. منصور بن يونس. (1051هـ). كشف القناع عن متن الإقناع بيروت. دار الكتب العلمية. ط1.
14. البوطي. محمد توفيق. البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها. لبنان. دار الفكر. لبنان. ط1.
15. التُّسُولي. علي بن عبد السلام. (1258هـ). البهجة في شرح التحفة. بيروت. دار الكتب العلمية. ط1.
16. التهانوي. محمد بن علي (1158هـ). كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم . القاهرة الهيئة العامة للكتاب.
17. جابر. جابر محجوب. خدمة ما بعد البيع في بيوع المنقولات الجديدة. دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانونين المصري والكويتي . القاهرة. دار النهضة العربية. ط1.

18. الجويني. أبو المعالي (478هـ).. نهاية المطلب في دراية المذهب. دار المنهاج. القاهرة. ط1.
19. الحموي. شهاب الدين الحسيني الحنفي (1098هـ). غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر بيروت. دار الكتب العلمية. ط1.
20. دياب. أسعد ربيعي، ضمان عيوب المبيع الخفية. بيروت. دار اقرأ.
21. الزحيلي. وهبة (2015م). المعاملات المالية المعاصرة (فتاوى وحلول). بيروت، دار الفكر. ط1.
22. الزحيلي. وهبة (2015م)، الفقه الإسلامي وأدلته.
23. الزرقا. أحمد بن الشيخ محمد (1357هـ)، شرح القواعد الفقهية. دمشق. دار القلم. ط1.
24. السيواسي. كمال الدين (861هـ). فتح القدير. القاهرة دار الفكر. ط1.
25. السيوطي. جلال الدين (911هـ). لأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية. دار بيروت. الكتب العلمية.. ط1. هـ
26. الشافعي. أبو عبد الله محمد (204هـ). الأم. بيروت دار المعرفة. ط1.
27. المواق. محمد بن يوسف (897هـ). التاج والإكليل لمختصر خليل، بيروت دار الكتب العلمية. ط1.
28. العمروسي. أنور، عقود الغرر في القانون المدني. القاهرة. دار الفكر الجامعي. ط1.
29. الفراء. أبو يعلى. (458هـ). المسائل الفقهية من كتاب الروايتين والوجهين. الرياض. مكتبة المعارف.
30. القاري. أحمد بن عبد الله (1359هـ) مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الإمام أحمد. جدة. نشر تهامة. السعودية.
31. الكاساني. علاء (587هـ) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. بيروت. دار الكتب العلمية.
32. الماوردي. علي بن محمد. (450هـ). الحاوي الكبير. بيروت. دار الكتب العلمية. ط1.
33. النووي. محيي الدين (676هـ). روضة الطالبين وعمدة المفتين.. المكتب بيروت. الإسلامي. ط1.
34. هيئة كبار العلماء، أبحاث هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية. الرياض، دار أولي النهى ط1.
- المجلات:
35. الساعاتي. عبد الرحيم. مستقبلات مقترحة متوافقة مع الشريعة 2003م. بحث منشور في مجلة الاقتصاد الإسلامي الصادرة عن جامعة الملك عبد العزيز. العدد 2003م، الصفحات 27-53.
- الرسائل العلمية
36. المدخلي. حازم، 1436هـ. التزامات المطور ومسؤولياته في بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي دراسة مقارنة بحث لنيل درجة الماجستير في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء، قسم السياسة الشرعية شعبة الأنظمة. جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. المملكة العربية السعودية.

Bibliography List:

1. Ibn Taymiyyah. Ahmed bin Abdul Halim (728 AH)...The Noorani rules of jurisprudence. Cairo. Library of the Sunnah of Muhammadiyah. 1st edition.
2. Ibn Taymiyyah. Ahmed bin Abdul Halim (728 AH), Collection of Fatwas. Cairo . Dar Al-Arabiya, 1st edition.
3. Ibn Rajab. Abdul Rahman bin Ahmed. (795 AH), rules. Beirut. Scientific Books House, 1st edition.
4. Ibn Rushd. Mohammed bin Hamad . (520 AH). The beginning of the hardworking. Al-Azhar Colleges Press. Cairo. 1st edition.
5. Ibn Abidin. Muhammad Amin (1252) AH, The response of the confused to Al-Durr Al-Mukhtar. In Beirut. House of Arab Heritage Revival. 1st edition.
6. Ibn Muflih Al-Furu'. Muhammad bin Muhammad. . (763 AH). Branches. Beirut. Al-Resala Foundation, 1st edition.
7. Ibn Manzur. Muhammad bin Makram (711 AH), Lisan al-Arab. Beirut. Dar Sader, 1st edition.
8. Abu Dawood. Suleiman bin Al-Ash'ath (275 AH). Sunan Abi Dawud. Beirut. Modern library. 1st edition.
9. Abu Zahra. Sheikh Mohammed. . (1974 AD). Property and contract theory in Islamic law. Cairo. Dar Al-Fikr Al-Arabi. 1st edition.
10. Al-Babarti. Imam Muhammad bin Mahmoud (d. 786 AH). Explanation of care on guidance printed in the footnote of Fath al-Qadeer, Cairo. Mustafa Al-Halabi, 1st edition.
11. Al-Bahasin. Yacoub bin Abdul Wahhab. Reducing embarrassment in Islamic law. International Publishing House. Cairo, 1st edition.
12. Al-Badrawi. Abdel Moneim (2006 AD). Explanation of civil law named contracts. Selling, bartering and renting, Cairo, Dar Al-Kutub Al-Arabi. 1st edition.
13. Al-Bahouti. Mansour bin Younis. (1051 AH). Unmasking the text of persuasion, Beirut. Scientific Books House. 1st edition.
14. Al-Bouti. Mohammed Tawfik. Common sales and the impact of sales controls on their legitimacy. Lebanon. Dar Al-Fikr. Lebanon, 1st edition.
15. Begging. Ali bin Abdul Salam. (1258 AH). Al-Bahja fi Sharh Al-Tuhfa. Beirut. Scientific Books House. 1st edition.
16. Al-Thanwi. Muhammad bin Ali (1158 AH). Exploration of arts and sciences terminology. Cairo General Book Authority.

17. Jaber. Jaber Mahjoub. After-sales service in the sale of new movables. A comparative study between French law and Egyptian and Kuwaiti laws. Cairo. Arab Renaissance House. 1st edition.
18. Al-Juwayni. Abu Al-Maali (478 AH). The end of the requirement in the knowledge of the doctrine. Dar Al-Minhaj. Cairo. 1st edition.
19. Al-Hamawi. Shihab al-Din al-Husseini al-Hanafī (1098 AH). Winking Eyes of Insights in Explanation of Similarities and Analogues, Beirut. Scientific Books House. 1st edition.
20. Diab. Asaad Rabhi. The hardships of ensuring hidden sales defects. Beirut, Dar Iqraa.
21. Al-Zuhaili. Wahba, (2015 AD). Contemporary financial transactions (fatwas and solutions). Beirut, Dar Al-Fikr. 1st edition.
22. Al-Zuhaili. Wahba: Islamic jurisprudence and its evidence, (2015 AD).
23. Zarqa. Ahmed bin Sheikh Muhammad (1357 AH) - Explanation of the jurisprudential rules. Damascus. Dar Al-Qalam. 1st edition.
24. Al-Siwasi. Kamal Al-Din (861 AH). Fath Al-Qadeer. Cairo, Dar Al-Fikr. 1st edition.
25. Al-Suyuti. Jalal al-Din (911 AH). Similarities and analogues in the rules and branches of Shafi'i jurisprudence. Dar Beirut. Scientific books.. 1st edition. H
26. Al-Shafi'i. Abu Abdullah Muhammad bin (204 AH). the mom. Beirut, Dar Al-Ma'rifa. 1st edition.
27. Al-Mawaq. Muhammad bin Youssef (897 AH). The Crown and the Crown by Mukhtasar Khalil, Beirut, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah. 1st edition.
28. Al-Amrousi. Anwar. Gharar contracts in civil law. Cairo. House of University Thought. 1st edition.
29. Fur. Abu Ya'la. (458 AH). Jurisprudential issues from the book The Two Narrations and the Two Faces. Riyadh. Knowledge Library.
30. Continental. Ahmed bin Abdullah (1359 AH) Journal of Sharia Rulings on the Doctrine of Imam Ahmed. grandmother. Tihama published. Saudi Arabia.
31. Al-Kasani. Alaa (587 AH). Bada'i' al-Sana'i' in the order of the laws. Beirut. Scientific Books House.
32. Al-Mawardi. Ali bin Muhammad. (450 AH). The Great Hawi. Beirut. Scientific Books House. 1st edition.
33. Al-Nawawi. Muhyiddin (676 AH). Rawdat al-Talibin and Umdat al-Muftin.. Beirut office. Islamic. 1st edition.
34. Council of Senior Scholars. Research by the Council of Senior Scholars in the Kingdom of Saudi Arabia. Riyadh, Dar Oli Al-Noha, 1st floor,

35. Al-Saati. Abdul Rahim. Proposed futures compatible with Sharia, 2003. Research published in the Islamic Economics Journal issued by King Abdulaziz University. Issue 2003, pages 27-53.
36. Al-Madkhali. Hazem 1436 AH. The developer's obligations and responsibilities in selling real estate units off-plan in the Saudi system. A comparative study. Research to obtain a master's degree in the Sharia Policy Department at the Higher Judicial Institute, Sharia Policy Department, Regulations Division. Imam Muhammad Bin Saud Islamic University. Kingdom of Saudi Arabia.