



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

يخضع معامل التأثير "أرسييف 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 تهنئتم 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). ونيهنتكم 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" 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، أنه 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 محمدًا 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:

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 تُظهر 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 مساهمة التقدم العلمي والحضاري.

٥. بيان البصمات الواضحة للفقهاء القدامى، وإثبات قدرتهم على استشراق 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 أن 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 شرع 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.

