المساهمات العقارية المتعثرة
واقعها وحكم زكاتها

د/ يوسف بن أحمد القاسم
أستاذ الفقه المساعد بالمعهد العالي للقضاء

• حصل على درجة الماجستير في أطروحة بعنوان "التطبيقات الفقهية لقاعدة لاعبرة بالظن البين خطؤه في العبادات والمعاملات وفقه الأسرة".

• حصل على درجة الدكتوراه في أطروحة بعنوان "النجم الوهاج في شرح المنهاج للتدموري -تحقيقا ودراسة - من أول كتاب النكاح إلى نهاية كتاب الخلع" .

• وله العديد من البحوث والمؤلفات منها: "استيفاء القصاص فيما دون النفس على ضوء المستجدات الطبية "- " التدخل في قانون العرض والطلب والموقف الفقهي منه "-" زكاة الأسهم المتعثرة".

• تحرير ونشر العديد من المقالات العلمية عبر الجريدة الاقتصادية, ومجلة الدعوة, وموقع الإسلام اليوم, وغيرها.

ملخص

من المسائل النازلة في هذا العصر الاستثمار في المساهمات العقارية، وفي فترة زمنية ماضية نشط الإقبال علىٰ هذا النوع من المساهمات، وقد تعثر العديد من هذه المساهمات، إما بسبب وقوع كذب واحتيال من القائمين علىٰ هذه المساهمات، أو لوجود مخالفات نظامية، أو غير ذلك، وقد ترتب علىٰ هذا الواقع المحفوف بالتعثر العديد من الإشكالات، ومن ذلك حكم زكاة هذه المساهمات المتعثرة.

وبعد التأمل، رأيت أنه لا يخلو تعثر المساهمة، إما أن يكون بعد شراء العقار (محل المساهمة) وتحويل النقد إلىٰ عروض، أو أن يكون قبل ذلك، فإن كان بعد الشراء وتحول النقد إلىٰ عرض، فلا يخلو إما أن يكون تعثر المساهمة بسبب مدير المساهمة، وإما أن يكون بسبب طرف خارجي كالدوائر الحكومية المختصة، فإن كان بسبب المدير، وكان التعثر ناتجًا عن كساد العقار، فهذا تجب فيه الزكاة كل عام- خلافًا للمالكية- لأن لأسهم هذا العقار قيمة سوقية، ويجوز للمساهم أن يبيع نصيبه ولو بالعقد من الباطن.

أما إن كان التعثر ناتجًا عن مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فهذا يُخرّج حكمه علىٰ مماطلة المدين للدائن، وأثره في وجوب الزكاة عليه، وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة علىٰ ثلاثة أقوال، والراجح منها في هذه المسألة هو عدم وجوب الزكاة في دين المماطل؛ وبالتالي فإن المساهمات إذا كانت متعثرة بسبب مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فإنه لا تجب فيها الزكاة، وإذا انفك التعثر، وعادت الأموال إلىٰ أربابها، فإنه يستأنف بها حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضىٰ.

هذا إن كان تعثر المساهمة بعد شراء العقار وتحول النقد إلىٰ عرض، وكان التعثر بسبب مدير المساهمة، لأجل الكساد، أو المماطلة. أما إن كان تعثرها بسبب طرف خارجي، كتجميد المساهمة عن طريق الدوائر الحكومية المختصة، فالأقرب- والله أعلم- أن حول التجارة ينقطع بهذا التعثر، حيث لم يعد العقار مما تجب فيه الزكاة.

أما إن كان تعثر المساهمة قبل شراء العقار، بحيث لا تزال أموال المساهمين نقودًا في يد المدير، وقد أخذها بحجة فتح مساهمة ما، ثم اكتشفوا أنهم وقعوا ضحية نصب واحتيال، وأنه قام بوضعها في حساباته الخاصة، أو بتشغيلها في مصالحه المختلفة، فهذه النقود وإن كانت في الأصل مرصدة للنماء، إلا أنها تأخذ حكم زكاة المال الضمار، وقد اختلف الفقهاء في حكم زكاته علىٰ ثلاثة أقوال، والراجح منها في هذه المسألة هو عدم وجوب الزكاة في المال الضمار.

وبالتالي فإن المساهمات إذا تعثرت قبل شراء العقار، وكان ذلك بسبب النصب والاحتيال، فإنه لا تجب فيها الزكاة، وإذا انتهىٰ التعثر، وعادت الأموال إلىٰ أصحابها، فإنه يستأنف بها المساهم حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضىٰ، والله تعالىٰ أعلم.

المقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام علىٰ رسول الله، وعلىٰ آله وصحبه ومن والاه، وبعد:

فإن من أهم ما ينبغي أن تستنهض له همم الباحثين في مجال الفقه، هو استقراء المسائل النازلة، واستنباط الأحكام الشرعية المناسبة لها من أدلة الكتاب والسنة، أو من القواعد الشرعية، والمقاصد الكلية، مع محاولة استنتاج هذا الحكم من كلام أهل العلم بواسطة التخريج والقياس، وبهذا يمكن أن نسدَّ ثغرة في هذا المجال المهم من مجالات العلم الشرعي.

هذا، وإن من المسائل النازلة في هذا العصر الاستثمار في المساهمات العقارية، وقد نشط الإقبال في الآونة الأخيرة علىٰ هذا النوع من المساهمات، ولاسيما تلك التي تبشر بحجم هائل من الأرباح، وكثيرًا ما يعترض هذه المساهمات بعض المخاطر والعقبات التي تحول دون نجاح هذا النوع من الاستثمار، إما لوقوع كذب واحتيال من القائمين علىٰ هذه المساهمات، أو للوقوع في بعض المخالفات النظامية، أو غير ذلك، مما أدىٰ إلىٰ وقوع التعثر في مساهمات عقارية عديدة، وغالبًا ما يستمر التعثر لسنوات تتجاوز المدة النظامية لتصفية المساهمة، ولهذا كثر سؤال الناس عن حكم زكاة هذه الأسهم التي حيل بينهم وبين الانتفاع بها أو تحصيل قيمتها، ومن هنا كانت الحاجة ماسة إلىٰ تقديم بحث فقهي حول هذه النازلة، **وقد وضعت لهذا الموضوع الخطة الآتية:**

الفصل الأول: واقع المساهمات العقارية المتعثرة.

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: المقصود بالمساهمات العقارية المتعثرة.

المبحث الثاني: ضابط التعثر.

المبحث الثالث: أسباب تعثر المساهمات العقارية.

المبحث الرابع: مدىٰ اعتبار القيمة السوقية للمساهمات المتعثرة.

الفصل الثاني: حكم زكاة المساهمات العقارية المتعثرة.

الخاتمة: وفيها أبرز النتائج، والتوصيات.

الفصل الأول:

واقع المساهمات العقارية المتعثرة

المبحث الأول:

المقصود بالمساهمات العقارية المتعثرة

قبل الشروع في بيان المقصود بهذه المساهمات، لابد من بيان معنىٰ مفردات عنوان البحث، فأقول:

المساهمات في اللغة: جمع مساهمة، وهي مأخوذة من السهم، وهو الحظ والنصيب، والشيء من مجموعة أشياء، يقال أسهم الرجلان: إذا اقترعا، وذلك من السُهْمة. والنصيب: أن يفوز كل واحد منهما بما يصيبه، قال الله تعالىٰ: ﴿ فَسَاهَمَ فَكَانَ مِنَ الْمُدْحَضِينَ ﴾[1] ثم حمل علىٰ ذلك، فسمي السهم الواحد من السهام، كأنه نصيب من أنصباء، وحظ من حظوظ، وهذا هو أحد المعاني التي ذكرها ابن فارس[2] في تعريف السهم، وهو المتعلق بموضوعنا.

وجاء في المعجم الوسيط[3]: "ساهمه: قاسمه، أي أخذ سهمًا، أي نصيبًا معه، ومنه شركة المساهمة" أ.هـ.

ولكن ينبغي أن يلاحظ هنا أن المساهمات العقارية في غالبها حصص مشاعة في مشروع عقاري، وليست أسهمًا قابلة للتداول.

---

(١) سورة الصافات، آية (١٤١).

(٢) معجم مقاييس اللغة ٣/ ١١١، مادة (سهم) وانظر: المصباح المنير ص٢٩٣، مادة (سهم).

(٣) ١/ ٤٥٩.

وهي في الاصطلاح: يمكن أن تُعرّف، بأنها: حصص نقدية أو عينية، يقدمها الشركاء عند المساهمة في مشروع الشركة، ويتكون رأس المال من هذه الحصص.

والعقارية: نسبة إلىٰ العقار، ويجمع علىٰ عقارات، وهي في اللغة: كل ما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدار والضياع والنخل.

وقال بعضهم: ربما أطلق علىٰ متاع البيت، يقال: في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة[1].

والعقار في الاصطلاح: هو الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلىٰ آخر، كالأرض والدار[2].

وبهذا يكون تعريف المساهمة العقارية باعتبارها لقبًا: هي مشاركة بين عدد من المستثمرين في شراء مشروع عقاري، وتطويره، ثم بيعه، ويقسم المشروع إلىٰ أسهم متساوية القيمة.

وأما المتعثرة، فهي في اللغة: من عَثَر، يَعْثُر، عِثارًا، إذا كبا، أو سقط، ومنه العَثْرة: أي الزَلَّة، يقال: عثر به فرسه فسقط، وتعثر لسانه: تلعثم. والعواثير: جمع عاثور، وهو المكان الوعث الخشن؛ لأنه يعثر فيه.

وقيل: هو الحفرة التي تحفر للأسد، واستعير هنا للورطة والخطة المهلكة. وأما العواثر، فهي جمع عاثر وهي حبالة الصائد، أو جمع عاثرة، وهي الحادثة التي تعثر بصاحبها[3].

---

(١) لسان العرب ٤/ ٥٩٧، مادة (عقر).
(٢) مجلة الأحكام (م١٢٩).
(٣) لسان العرب ٤/ ٥٣٩-٥٤١، مادة (عثر).

والمتعثرة في الاصطلاح: ذهب بعض الباحثين في مجال الاقتصاد إلىٰ أن الشركة المتعثرة هي التي حققت خسائر لمدة ثلاثة أعوام متتالية، معتبرين الشركة التي حققت خسائر لمدة عامين متتاليين شركة شبه متعثرة.

وهذا يذكرنا بحد بعض المالكية للعروض التجارية الكاسدة، وأنها تضبط بسنتين[١]، ولاشك أن الكساد نوع من أنواع التعثر في عرف التجار[٢] وإن لم يكن هذا النوع مرادًا في هذا البحث.

وذهب بعض الباحثين الاقتصاديين[٣] إلىٰ تقسيم تعثر الشركات إلىٰ قسمين:

١ – **تعثر اقتصادي**: وهو عدم قدرة إيرادات الشركة علىٰ تغطية نفقاتها، أو انخفاض صافي القيمة الحالية للاستثمار.

٢ – **تعثر مالي**: ويمكن أن يأخذ المظهرين التاليين:

أ– عجز عن مواجهة الالتزامات قصيرة الأجل بالرغم من تعويض موجودات الشركة لالتزاماتها (أزمة سيولة مالية).

ب– عجز الشركة عن مواجهة الالتزامات المتحققة (الإفلاس) أي عدم وجود رأس المال العامل واللازم لتغطية الدورة التشغيلية للشركة[٤].

---

(١) تنوير المقالة في حل ألفاظ الرسالة ٣/ ٢٨٢.

(٢) الكساد: من كَسَد الشيءُ كَسادًا، فهو كاسِد، وكَسِيدٌ، وسِلعة كاسدة، وكَسَدَتِ السوقُ تَكْسُد، كَسادًا: لم تَنْفَقْ، وسوق كاسدة: بائرة. انظر لسان العرب ٣/ ٣٨٠. أما التعثر فقد تقدم تعريفه، والكساد وإن كان صورة من صور التعثر لغة، إلا أنه مختلف عنه اصطلاحًا وحكمًا، كما سيتبين من خلال البحث.

(٣) انظر دائرة مراقبة الشركات علىٰ الانترنت: http://www.ccd.jov.jo/cms/publishes/view_pub.id .

(٤) انظر دائرة مراقبة الشركات علىٰ الانترنت: http://www.ccd.jov.jo/cms/publishes/view_pub.id .

وبكل حال فالتعثر علىٰ هذا الاصطلاح غير مراد للباحث هنا؛ لأن وقوع الشركة المساهمة في وحل الخسائر المتتالية ليس له أثر في إسقاط الزكاة مادام أن لأسهم الشركة قيمة سوقية، خلافًا لقول بعض المالكية في العروض التجارية الكاسدة، وأنها تلحق حكمًا بتجارة المحتكر، وهو قول لا يسنده الدليل، فالزكاة إنما تجب في العروض لأنها أموال مرصدة للنماء كالنقود، سواء أنمت بالفعل أم لا، وسواء ربحت أم خسرت[1]، ولهذا لم أخصص مبحثًا خاصًا بالمساهمات العقارية الكاسدة؛ لأن لها قيمة سوقية مهما كان سقفها.

وأما المساهمات المتعثرة في اصطلاح الباحث: فهي مجموع الأسهم العقارية التي لا يستطيع ملاكها الانتفاع بها، ولا تحصيل قيمتها؛ بسبب عارض مفاجئ لا يعرف متىٰ يزول.

وبهذا ندرك العلاقة الواضحة بين التعريف اللغوي والاصطلاحي، فالمساهمات حين تعثرت، فإنها قد زَلَّت أو تأخرت عما أنشئت لأجله، كما أنها عثرت بصاحبها فلا يمكنه الانتفاع بها، وبهذا وقع في ورطة مالية، أو كأنه وقع في حفرة لا يستطيع الخلاص منها.

وبعد هذا التوضيح المختصر لمفردات عنوان البحث لغة واصطلاحًا، يظهر لنا المقصود بالمساهمات العقارية المتعثرة، وأنها تلك الأموال التي يساهم بها الشخص في عقار ما، كأرض خام يراد تخطيطها وبيعها علىٰ سبيل التجزئة، أو يراد استثمارها ببنائها وبيعها كمساكن ونحو ذلك، ثم يفاجأ المشتركون في هذه المساهمة بتعثرها، وعدم قدرتهم علىٰ تحصيل حقوقهم المالية من هذه المساهمة.

(١) انظر فقه الزكاة ١/ ٣٨١.

المبحث الثاني:

ضابط التعثر

بما أن الحكم الشرعي منوط بوقوع التعثر، فمتىٰ إذًا نحكم بوقوعه؟ والواقع أن لدينا أنواعًا ثلاثة للمساهمات:

١. المساهمات العقارية الواقعة ما قبل عام (١٤٠٣هـ) وهذه لم تحدد مدة تصفيتها من الجهات الحكومية المنظمة ذات العلاقة.

٢. المساهمات العقارية الواقعة مابين عام (١٤٠٣- ١٤٢٤هـ) وهذه قد حدد الأمر السامي مدة إنهائها، وذلك بأن تصفىٰ خلال مدة أقصاها (ثلاث سنوات).

٣. المساهمات العقارية الواقعة سنة (١٤٢٤هـ) وما بعدها، وهذه قد حدد النظام الجديد مدة التصفية، لكنه فرق بين مساهمات الأراضي وبين مساهمات الوحدات السكنية، فحدد الأولىٰ بمدة أقصاها ثلاث سنوات، وحدد الثانية بمدة أقصاها سنتان من تاريخ إتمام البناء واستلامه من المقاول، إلا أنه بسؤال أحد المختصين في الغرفة التجارية، أفاد بأن عدم تصفية المساهمة لا يعد تعثرًا في نظرهم إلا بعد النظر في أسباب التعثر، وذلك لأن بعض أسباب عدم التصفية ناتجة عن أمور خارجة عن إرادة مدير المساهمة، ومن ذلك تداخل صك عقار المساهمة مع الأراضي المجاورة[1]، أو ظهور مالك آخر لأرض المساهمة، ومن ذلك أيضًا كساد

(١) بعض الصور لا تعد تعثرًا في نظر الجهات المسئولة لمبررات نظامية، وإن كانت متعثرة في واقع الأمر، كما ستأتي الإشارة إليه.

العقار، فهذه الأسباب ونحوها مما لا يدخل في إرادة المدير، ولهذا لا تعد هذه المساهمات في نظر المسئولين من المساهمات المتعثرة.

۞ وبعد بيان ما تقدم، هل يمكن ضبط التعثر بعدم تصفية المساهمة خلال المدة النظامية؟

الواقع أنه يفرق أولاً بين المساهمات العقارية القديمة الواقعة قبل عام (١٤٠٣هـ) وبين المساهمات الواقعة بعد هذا العام، فالمساهمات القديمة لم تحدد مدة التصفية بمدة معينة، وهنا هل يقال بوضع مدة محددة يضبط من خلالها الحكم بالتعثر؟ الحقيقة أنه لا يمكن ضبطها بفترة زمنية محددة؛ وذلك لعدم وجود نص من الشارع ولا من الجهات المختصة يحدد هذه الفترة، وفي الزمن القديم ذكر الفقهاء كلامًا حول بعض القضايا المتعلقة بالتعثر، فقد ذكر بعض فقهاء الحنفية[1] أن مطل المدين يثبت بالتأجيل والمدافعة ثلاث مرات، والمماطلة شكل من أشكال التعثر في تحصيل الحق، وهو يشبه ما نحن بصدد الحديث عنه بوجه ما، علىٰ ما سيأتي، كما ذكر بعض فقهاء المالكية أن الكساد أو البوار يحد بعامين، وهو شكل آخر أيضًا من أشكال التعثر، كما أشرت إليه آنفًا، وحيث إن هذا التحديد لا دليل عليه، لذا، فالأظهر- والله أعلم- أنه يرجع في ضبط تعثر هذا النوع من المساهمات بالعرف، كما هي القاعدة الشرعية في كل ما لم يأت النص بتفسيره كالحرز، والقبض، ونحو ذلك.

وبالتالي فإن المساهم إذا لم يتمكن من تحصيل أمواله التي شارك بها في تلك المساهمات، وتكررت مطالباته بحقوقه المالية، ولم تجد تلك المحاولات بما يعد عرفًا تعثرًا، فإن مساهماته تلك تعتبر في حكم الذي تعثر تحصيله، وعند

(١) كما في الفتاوىٰ الهندية ٣/ ٤١٢.

الشك في وقوع التعثر، فإن الأصل عدم وقوعه؛ لما تقرر شرعًا بـأن اليقـين لا يزول بالشك.

أما المساهمات العقارية الواقعة بعد عام (١٤٠٣هـ) فهذه لا يمكـن أن يحكم بالتعثر فيها قبل مرور مدة التصفية؛ لأن للمدير أن يصفي المساهمة أول المدة أو آخرها بقوة النظام وإن كان كثير من المساهمين يجهل ذلك، فإذا انتهت هذه المدة، فإنه يلزم بإعادة كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلىٰ المساهمين في مدة لا تزيد عن ثلاثين يومًا من تاريخ إلغاء المساهمة، فـإن مضـت هـذه المـدة ولم يسدد، فإنه يحكم بالتعثر ولو كان عدم التصفية خلال تلك المدة بسبب خارج عن إرادة المدير؛ لأن المال لم يعد ناميًا، ولا في حكمه.

المبحث الثالث:

أسباب تعثر المساهمات العقارية

تتعثر المساهمات العقارية لأسباب عدة، أهمها ما يلي:

- **تلاعب مؤسس المساهمة بأموال المساهمين**، حيث يوهمهم أول الأمر بأنه يريد فتح مساهمة في مخطط ما، ثم يقوم بتوظيف أموالهم في استثمار آخر غير معروف، وربما وظف جزءًا من أموالهم في هذا المخطط المعلن عنه، ثم يوظف الباقي في مجالات استثمارية أخرىٰ مجهولة داخل البلد أو خارجه، كما يشهد الواقع بذلك في أمثلة كثيرة، وربما استثمر أموال المساهمين في مجالات بيع وهمية أو مشبوهة، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلىٰ تعثر مفاجئ، لا يعرف سببه.

والأدهىٰ من هذا أن يعمد بعض القائمين علىٰ المساهمات العقارية إلىٰ تأخير إنجاز بعض الإجراءات النظامية الخاصة بالمساهمة؛ بهدف استثمار أموال المساهمين في سوق الأسهم أو غيره، وتحقيق مكاسب مادية من جيوب المساهمين بأسرع وقت ممكن!.

- **تجميد تلك المساهمات العقارية من قبل الجهات الرسمية**، وذلك للأسباب الآتية:

أ- مخالفات نظامية، ففتح المساهمة- مثلاً- في أرض ما بالمملكة، يتطلب تحقيق مجموعة من الشروط النظامية لفتح هذه المساهمة، ومخالفة هذه الشروط يوقع المساهمة برمتها في فخ التعثر، ومن هذه الشروط:

١- أنه لا يجـــوز طرح أي مساهمة عقارية مـن أي نـوع أو الإعـلان عنها إلا بعــد موافقــة وزارة التجارة والصناعة.

٢- أن تكون الأرض محـل المســاهمة ممـــــلوكة بصـــــك شرعـي ســاري المفعـــول، ومستــوف للإجراءات النظامية.

٣- أن يعتمد مخطـــط الأرض محـل المســـــاهمة مـن الأمـــانة، أو البلدية المختصة.

٤- أن يعين لمراقبة المساهمة محاسب قانوني مرخص له.

٥- أن يفتح للمساهمة حساب مستقل في أحد البنوك المحلية.

٦- أن لا تزيد مدة الاكتتاب عن تسعين يومًـا، وتلغـىٰ المسـاهمة إذا لم تغــط كامل قيمة الأســهم خــلال تلك المدة، ويتعـين عـلىٰ المكتـب إعـادة كامل قيمة الأســهم المكتتب بها إلىٰ المساهمين في مدة لا تزيد عـن ثلاثـــين يومًا من تاريخ إلغاء المساهمة.

٧- أن تغلـق المســاهمة فــور الاكتتــاب بجميـع الأسـهم المطروحـة للاكتتـــاب، وأن لا يتم استلام مبالغ أكثر منها[1].

٨- أن لا تزيد مدة المساهمة عن ثلاث سنوات وأن تصفىٰ المســـاهمة عن طريق بيع الأرض محلها في المزاد العلنـي، أمـا الوحـدات العقـــــارية فيجب أن تصفىٰ خلال سنتين من تـاريخ إتمـام البنـــاء واستلامـــه مـن المقاول.

هذه بعض الشروط أو الضوابط التي يجب توفرها لطـرح أي مسـاهمة عقارية بالمملكة، **والواقع يشهد أن كثيرًا من المستثمرين أو أصحاب المكاتـب**

(١) انظر موقع وزارة التجارة والصناعة علىٰ الانترنت: ttp://www.commerce.gov.sa.

العقارية يتحايل علىٰ هذه الضوابط النظامية، وللأسف أنه يجد أحيانًا من يتآمر معه من بعض الجهات الرسمية، فتراه- مثلاً- يعلن عن الأرض محل المساهمة في الصحف المحلية، وأنها مملوكة بصك شرعي رقم(...) وتاريخ(...)، وهي كذلك مملوكة بصك شرعي، لكنها ليست مملوكة له، بل لغيره![1].

وأيضًا فإن نسبة كبيرة من المساهمات العقارية، قدرها بعض العقاريين بنسبة (٩٠٪) لا تدفع قيمة الأرض فيها بالكامل، وإنما يدفع مؤسس المساهمة عربونًا إلىٰ مالك الأرض، لغرض إجراء المبايعة، ويشترط فيها المالك دفع باقي القيمة خلال مدة معينة، ومتىٰ مضت هذه المدة يعتبر العقد لاغيًا، ثم يقوم المؤسس بالإعلان عن هذه المساهمة، فتكون المساهمة عرضة للتعثر متىٰ ما عجز عن تسديد كامل المبلغ للبائع في المدة المحددة.

وقد تقع المخالفة للجهل بأنظمة طرح المساهمات العقارية، أو لصدور نظام لاحق يوقع المساهمة في فخ المخالفة؛ لوجود بعض الثغرات في الأنظمة ذات العلاقة، وذلك كطرح مساهمة في أرض معينة، ثم يتبين بعد جمع أموال المساهمين أنها خارج النطاق العمراني، مما لا يُمكِّن القائمين علىٰ هذه المساهمة من تخطيطها وتقسيمها، وبهذا تتعثر المساهمة؛ لأنه لا يسمح ببيعها إلا كأرض خام، وبهذا يكسد هذا العقار، ويماطل القائمون عليه في بيعه؛ لما سيحققه من خسائر لو عرض للبيع.

ب- **تظلم بعض المساهمين لدىٰ الجهات المختصة ضد القائمين علىٰ تلك المساهمات**، بسبب المماطلة في صرف مستحقاتهم المالية؛ لأسباب غير معروفة لديهم.

---

(١) وقد أفادني بذلك أحد المسئولين في الغرفة التجارية بالرياض.

ج- **ظهور خصومة في ذلك العقار**، إما في ملكيته كله، أو بعضه، مما يستدعي إيقاف العمل في تلك المساهمة، حتىٰ تفصل الجهة القضائية لصالح المساهمين، أو ضدهم، وكثيرًا ما يقع النزاع في الملكية بسبب تداخل صكوك الأراضي المطروحة للمساهمة مع صكوك الأراضي المجاورة، وأحيانًا يحصل النزاع بسبب وفاة مؤسس هذه المساهمة، فيقع المساهمون فريسة لمماطلة بعض الورثة أو لاختلافهم، وربما تطال الخصومة أرض المحكمة، مما يساهم في إطالة أمد التعثر.

٣- **عدم كفاءة بعض القائمين علىٰ هذه المساهمات، ودخولهم غمار تجارة المساهمات العقارية دون سابق خبرة أو تجربة، ودون دراسة للجدوىٰ الاقتصادية من هذه المساهمة أو تلك**، فتطرح الأسهم بقيمة معينة، ثم يفاجأ ذلك المؤسس بارتفاع المصاريف الخاصة بتخطيط المساهمة، وما تحتاجه من خدمات، وشوارع، وأرصفة، وإنارة، وبنىٰ تحتية، مما يكون سببًا في عرض أراضي المساهمة بقيم مرتفعة، يرشحها للبقاء مدة طويلة دون بيع أو تصفية؛ لارتفاع القيمة إلىٰ أسعار غير حقيقية، ولرفض القائم علىٰ المساهمة ببيعها بسعر السوق ولو بخسارة، ومماطلته أصحاب الحق عامًا بعد عام، مما يطيل في مدة التعثر إلىٰ أجل غير معروف[1].

(١) أشار إلىٰ مجمل هذه الأسباب بعض تجار العقار، وبعض مواقع الانترنت، انظر http://www.aleqt.com/news.?do=show&id=7558،
http://www.biz4all.biz/ib/index.php?showtopic=1336.
ولأجل ما شهدته السوق العقارية السعودية من تعثر جماعي لمساهمات عقارية برؤوس أموال ضخمة، لذا صدر التنظيم الجديد للمساهمات العقارية، من خلال إصدار لائحة لصناديق الاستثمار العقاري، ويشرف علىٰ عمل هذه الصناديق هيئة سوق المال، وقد صدرت هذه اللائحة بتاريخ ١٩/ ٦/ ١٤٢٧هـ، انظر اللائحة علىٰ الموقع الالكتروني لهيئة سوق المال http://www.cma.org.sa/cma_cms/upload_sec_content/dwfile277/reifr.pdf.

المبحث الرابع:

مدى اعتبار القيمة السوقية للمساهمات المتعثرة

كثير من هذه المساهمات المتعثرة، يبادر أصحابها بالتخلص منها، وذلك ببيعها ولو بثمنٍ بخس، إما لحاجته الماسة لهذا المال، وإما خوفًا من فشل المساهمة برمتها، وربما أعلن عن هذه الأسهم المعروضة للبيع في أعمدة الصحف، أو عبر منتديات الإنترنت، فيبادر بعض الناس بشرائها بأقل من قيمتها المدونة في تلك العقود، طمعًا في تحصيلها من الجهة المعنيَّة، والظفر بقيمة السهم التي تفوق سعر الشراء.

وفي الحقيقة أن هذه القيمة السوقية للأسهم المتعثرة لا اعتبار لها في الشرع؛ لأنها مبنية على الغرر، وهو بيع ما هو مجهول العاقبة[1]، فالمشتري لهذه الأسهم لا يدري هل يحصِّل قيمة السهم، أو يحصل بعض القيمة، أو لا يحصل شيئًا، وكذا البائع لا يدري ما يحصِّله المشتري[2]، وقد (نهى النبي ﷺ

(١) ينظر في تعريف الغرر: كتاب الغرر وأثره في العقود ص٣٤.

(٢) وهذا ما يشهد له واقع طول أمد تعثر هذه المساهمات، ففي الرياض – مثلاً – يوجد (١١٤) مساهمة عقارية قديمة متعثرة، وبعضها متعثر منذ عام (١٣٩٥هـ) ولا يزال عالقًا إلى اليوم، كما حدثني بذلك أحد المسئولين في الغرفة التجارية بالرياض، هذا عدا المساهمات العقارية الجديدة المتعثرة منذ عام (١٤٢٤هـ)، والتي يزيد قيمة المساهمة الواحدة عن (١٠٠ مليون ريال) في أغلب الأحوال، وللأسف لم أجد في الغرفة التجارية بالرياض إحصائية محددة لعدد هذه المساهمات. وجاء في جريدة الاقتصادية بتاريخ (٣/ ١٢/ ١٤٢٦هـ) أن المساهمات العقارية المتعثرة بالمنطقة الشرقية قد بلغ عددها (٢٠) مساهمة، وتبلغ قيمتها الإجمالية أكثر من (٥ مليارات ريال)، وأن بعضها لا يزال متعثرًا منذ أكثر من (٣٠ سنة). ومن يتصفح الشبكة العنكبوتية يقف على حشد هائل من هذه المساهمات العقارية المتعثرة في عدد من مناطق المملكة.

عن بيع الغرر) كما في الحديث الذي رواه مسلم في صحيحه[1] عن أبي هريرة ﷺ.

وهذه الصورة من البيع المجهول العاقبة، هي كبيع العبد الآبق والبعير الشارد، حيث يبيعه صاحبه بثمن بخس، ولا يدري هل يظفر به المشتري، أو لا، فإن ظفر به غُبِن البائع، وإلا غُبِن المشتري، كما صرح بذلك شيخ الإسلام ابن تيمية – رحمه الله – في قواعده النورانية[2]، حيث قال: "والغرر هو المجهول العاقبة، فإن بيعه من الميسر الذي هو القمار، وذلك أن العبد إذا أبق، أو الفرس أو البعير إذا شرد، فإن صاحبه إذا باعه، فإنما يبيعه مخاطرة، فيشتريه المشتري بدون ثمنه بكثير،فإن حَصَل له قال البائع: قمرتني، وأخذت مالي بثمن قليل.

وإن لم يحصُل، قال المشتري: قمرتني، وأخذتَ الثمن مني بلا عوض، فيفضي إلىٰ مفسدة الميسر التي هي إيقاع العداوة والبغضاء، مع ما فيه من أكل المال بالباطل، الذي هو نوع من الظلم "أهـ. وما ذكره شيخ الإسلام – رحمه الله – هو واقع بعينه في بيع مثل هذه الأسهم المتعثرة، وإذا كان الشارع الحكيم قد منع بيع الطير في الهواء، والسمك في الماء؛ لعدم القدرة علىٰ التسليم، مع كون الواحد منها قد لا يساوي خمسة ريالات، فما الظن ببيع أسهم متعثرة بآلاف الريالات، مع عدم قدرة صاحبها علىٰ تسليم سهم واحد منها، فضلاً عن تسليمها برمتها، وعلىٰ هذا، فلا يصح القول بإخراج الزكاة وفق هذه القيمة التي لم يعتبرها الشارع، والله تعالىٰ أعلم.

(١) صحيح مسلم، كتاب البيوع، ٣/ ١١٥٣.
(٢) القواعد النورانية ص٢٢٣.

الفصل الثاني:

حكم زكاة المساهمات العقارية المتعثرة

في الحقيقة لم أقف علىٰ بحث علمي حول هذا الموضوع، علىٰ الأقل في حدود اطلاعي المتواضع[1]، ولهذا فإني أحاول الاجتهاد في التخريج لهذه المسألة- حسب الطاقة- سائلاً الله تعالىٰ التوفيق والسداد، فأقول:

هذا الموضوع بحاجة إلىٰ تفصيل، فيما يتعلق بمدة التصفية اللازمة للمساهمة، وبالسبب المؤدي إلىٰ التعثر[2]، وواقع المال المتعثر، هل تحول من

(١) لي بحث محكم سابق حول "زكاة الأسهم المتعثرة" التي لم يكن لها مظلة مرخصة، وإنما يروج لها ويشرف عليها شركات توظيف الأموال، وهي شركات غير خاضعة لنظام معين، ومن ذلك نظام مدة التصفية، أما هذا البحث فهو في المساهمات العقارية خاصة، وأيضًا فإن أغلبها يخضع لنظام مدة التصفية، ولهذا ينحىٰ هذا الموضوع فقهًا منحىٰ آخر؛ بسبب اختلاف ضابط التعثر، والذي ينبني عليه الحكم الشرعي، وذلك بأن ينظر إلىٰ مدة التصفية اللازمة للمساهمة، وإلىٰ السبب المؤدي إلىٰ التعثر، وإلىٰ واقع المال المتعثر، هل تحول من نقد إلىٰ عروض، أو لا؟ كما سيأتي تفصيله.

(٢) قد يرىٰ البعض أن بناء الحكم الشرعي علىٰ سبب التعثر سهلاً من الناحية النظرية، ولكن عند التطبيق يتعذر تمييز كل حالة عن الأخرىٰ، فالمدير عندما يتأخر في التصفية ليس بالضرورة أن يكون ذلك عن تعسف، بل قد يكون ترقبًا لمصلحة المساهمين، بل إن الحكم علىٰ المساهمة بأنها متعثرة أم غير متعثرة يختلف فيه أرباب الاختصاص، وفي حالات كثيرة يظن المساهمون أن المساهمة سليمة لكونها لم تتجاوز المدة المقررة لها، ثم تتكشف الأمور بوقوع تلاعب أو تعثر من أول الأمر لم يكشفه لهم مدير المساهمة، وهنا أحب أن أنبه أنه لا يمكن صنع علامات قاطعة لا تتخلف، وتفيد يقينًا بوقوع التعثر؛ لأن اليقين في كثير من الأحكام الشرعية أمر متعذر، وإنما ينيط الشارع الحكيم حكم كثير من المسائل بغلبة الظن، وهذا يعني أنه قد يكون سبب ما أمارة علىٰ التعثر، فيبين خطأ الظن، وهنا تأتي مسألة أخرىٰ، وهي ظهور كذب الظن، والواجب حياله، كما عبر عن ذلك الفقهاء بقولهم: "لا عبرة بالظن البين خطؤه"، ثم إن ترقب مصلحة المساهمين في أرباح متوقعة قد لا تتحقق في المستقبل القريب، لا يعني حبس المساهمة عن التصفية؛ لأن المدير مرتبط باتفاق سابق، لا يسمح بمماطلة المساهمين لفترة أطول باسم ترقب المصلحة، ثم إن الاختلاف في تحديد ضابط التعثر لا يعني مصادرة أي رأي مخالف، والله أعلم.

نقد إلىٰ عروض[١]، أو لا؟ **وتفصيل ذلك علىٰ النحو الآتي:**

لا يخلو تعثر المساهمة، إما أن يكون بعد شراء العقار (محل المساهمة) وتحويل النقد إلىٰ عروض، أو أن يكون قبل ذلك، فإن كان بعد الشراء وتحول النقد إلىٰ عرض، فلا يخلو إما أن يكون تعثر المساهمة بسبب مدير المساهمة، وإما أن يكون بسبب طرف ثالث كالدوائر الحكومية المختصة، فإن كان بسبب المدير، وكان التعثر ناتجًا عن كساد العقار، فهذا تجب فيه الزكاة كل عام – خلافًا للمالكية[٢]– لأن لأسهم هذا العقار قيمة سوقية، ويجوز للمساهم أن يبيع نصيبه ولو بالعقد من الباطن. أما إن كان التعثر ناتجًا عن مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فهذا يُخرّج حكمه علىٰ مماطلة[٣] المدين للدائن[٤]، وأثره في وجوب الزكاة عليه، **وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة علىٰ ثلاثة أقوال:**

---

(١) قال في المغني(٣/ ٣٠): "العروض: جمع عرض، وهو غير الأثمان من المال علىٰ اختلاف أنواعه، من النبات، والحيوان، والعقار، وسائر المال"أهـ. وانظر معجم المصطلحات الاقتصادية صـ٢٤١-٢٤٢.

(٢) في قول عندهم، فقد اختلف قول المالكية في التاجر المدير إذا بارت سلعته وكسدت بضاعته، هل يصير محتكرًا فلا يزكي إلا ما باعه بالفعل، أم يظل مديرًا فيقوِّم عروضه كل عام ويزكيها، قال سحنون: يصير محتكرًا، خلافًا لابن القاسم الذي يرىٰ أنه يظل مديرًا، فيقوم عروضه كل عام ويزكيها، وهو مقتضىٰ قول جمهور أهل العلم. انظر الشرح الكبير وحاشية الدسوقي ١/ ٤٧٤، وفقه الزكاة للقرضاوي ١/ ٣٨١.

(٣) المماطلة في اللغة: من المَطْل، وهو التسويف، يقال: مطله بدينه مَطْلاً: إذا سوَّفه بوعد الوفاء مرةً بعد أخرىٰ. وهي في الاصطلاح: لا تخرج عن معناها اللغوي، فهي: إطالة المدافعة عن أداء الحق، وهي غالبًا ما تطلق علىٰ مطل الموسر، القادر علىٰ قضاء الدين، بلا عذر. انظر المصباح المنير ص٥٧٥، والقاموس المحيط ص١٠٥٧، مادة (مطل)، ومعجم المصطلحات الاقتصادية ص٣١٤.

(٤) التخريج عند الفقهاء هو القياس، وذلك بنقل حكم مسألة إلىٰ ما يشبهها، والتسوية بينهما فيه. والقياس في هذه المسألة المعروضة هو أشبه بقياس الشبه، وذلك لأن وضع مدير المساهمة يده علىٰ أموال المساهمين وإن كان يخالف وضع يد المدين يده علىٰ مال الدائن باعتبار أن الأخير يده يد ملك بخلاف الأول، إلا أنه يشبه يد المدين في كون مال المساهم غير نام ولا في حكمه كمال الدائن؛ لوقوع المماطلة في كلا المالين. انظر التخريج عند الفقهاء والأصوليين صـ١٨٦.

القول الأول: أنه تجب فيه الزكاة، فيزكيه إذا قبضه لما مضىٰ، وهذا هو مذهب الحنفية[١]، والشافعية علىٰ القول الجديد وهو المذهب[٢]، والحنابلة علىٰ رواية وهي الصحيح من المذهب[٣]، وهو قول الثوري، وأبي عبيد[٤].

القول الثاني: أنه يزكيه إذا قبضه لسنة واحدة، وهذا هو مذهب المالكية[٥]، وهو قول عمر بن عبد العزيز، والحسن، والليث، والأوزاعي[٦].

القول الثالث: أنه لا تجب فيه الزكاة بحال، وهذا هو القول القديم للشافعية[٧]، ورواية عند الحنابلة[٨]، وهو قول قتادة، وإسحاق، وأبي ثور[٩].

الأدلة:

أ – استدل أصحاب القول الأول بما يأتي:

١. ما رواه ابن أبي شيبة[١٠]، وأبو عبيد[١١]، عن علي ﷺ: **(أنه سئل عن الرجل يكون له الدين المظنون، أيزكيه؟ فقال: إن كان صادقًا فليزكه لما مضىٰ إذا قبضه)**.

(١) مختصر الطحاوي ص٥١، وفتح القدير ٢/ ١٢٣، مجمع الأنهر ١/ ١٩٤.
(٢) روضة الطالبين ٢/ ١٩٤، مغني المحتاج ١/ ٤١٠.
(٣) المغني ٤/ ٢٧٠، الإنصاف (مع الشرح الكبير) ٦/ ٣٢٦.
(٤) حكاه عنهما ابن قدامة في المغني ٤/ ٢٧٠.
(٥) الكافي لابن عبدالبر ١/ ٢٩٣، مواهب الجليل ٢/ ٣١٤.
(٦) حكاه عنهم ابن قدامة في المغني ٤/ ٢٧٠.
(٧) روضة الطالبين ٢/ ١٩٤.
(٨) المغني ٤/ ٢٧٠، الإنصاف ٦/ ٣٢٧.
(٩) حكاه عنهم ابن قدامة في المغني ٤/ ٢٧٠.
(١٠) مصنف ابن أبي شيبة، كتاب الزكاة، ٢/ ٣٩٠.
(١١) الأموال ١/ ٥٢٨، قال الألباني في الإرواء(٣/ ٢٥٣):"وهذا سند صحيح، رجاله كلهم ثقات، رجال الشيخين"أهـ.

٢. ما رواه أبو عبيد[١]، عن ابن عباس – رضي الله عنهما – أنه قال في الدين: **(إذا لم ترج أخذه فلا تزكه حتىٰ تأخذه، فإذا أخذته فزك عنه ما عليه)**.

٣. أن الدائن هو المالك الحقيقي للمال، فيجب عليه زكاته كما لو كان المال عند مليء باذل[٢]، وكما لو كان وديعة[٣].

مناقشة أدلة هذا القول:

يجاب عما استدلوا به بما يأتي:

١ – أما أثر علي رضي الله عنه فيجاب عنه من وجهين:

الأول: أن هذا القول عن علي رضي الله عنه مخالف لعموم النصوص الشرعية، الدالة علىٰ أن الزكاة لا تجب إلا علىٰ رب المال– وهو هنا من هو في ملكه– ومنها قوله تعالىٰ: ﴿ خُذْ مِنْ أَمْوَٰلِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا ﴾[٤] ولذا قال ابن حزم في المحلىٰ[٥]: "إذا خرج الدين عن ملك الذي استقرضه، فهو معدوم عنده – يعني الدائن– ومن الباطل المتيقن أن يزكي عن لا شيء، وعما لا يملك، وعن شيء لو سرقه قطعت يده؛ لأنه في ملك غيره "أهـ.

الثاني: أنه جاء عن بعض الصحابة قول مخالف لهذا الرأي، حيث روي عن عائشة – رضي الله عنها – أنها قالت: **(ليس في الدين زكاة)**[٦] يعني: مطلقًا، سواء

(١) الأموال ١/ ٥٢٨. وهذا الأثر من طريق سعيد بن أبي هلال عن أبي النضر عن ابن عباس، وقد قال عنه الألباني في الإرواء (٣/ ٢٥٤): "وهذا سند ضعيف؛ سعيد بن أبي هلال قال أحمد: يخلط في الأحاديث. ووثقه الجمهور"أهـ.

(٢) المغني ٤/ ٢٧٠.

(٣) الشرح الكبير ٦/ ٣٢٦.

(٤) سورة التوبة، آية (١٠٣).

(٥) ٦/ ١٠١.

(٦) أخرجه ابن أبي شيبة في مصنفه، في كتاب الزكاة، ٢/ ٣٩٠.

كان علىٰ مليء أو علىٰ معسر أو مماطل، كما حكاه عنها - وعن ابن عمر رضي الله عنهما أيضًا - ابن قدامة في المغني[1]، وعليه فلا يجب الأخذ بقول علي رضي الله عنه.

٢ – وأما أثر ابن عباس – رضي الله عنهما – فيجاب عنه بما أجيب به أثر علي رضي الله عنه، وأيضًا فإنه ضعيف، كما في الإرواء[2].

٣ – ويجاب عن القياس علىٰ المليء الباذل، وعلىٰ الوديعة، بأنه قياس مع الفارق، فالمال الذي عند المليء الباذل، والمال المودع، هو بمنزلة ما في يده[3]، فيمكنه أخذه والتصرف فيه، وهذا بخلاف الدين الذي عند المعسر والمماطل، فربما يحاول تخليصه منه سنين، ولا يقدر علىٰ ذلك، وبهذا يتضح الفرق بين المسألتين.

ب – **استدل أصحاب القول الثاني**: بأن المال كان في يد الدائن أول الحول، ثم حصل بعد ذلك في يده، فوجب أن لا تسقط الزكاة عن حول واحد[4].

مناقشة دليل هذا القول:

يجاب عنه بأن هذا المال قد انقطع حوله بانتقاله من يد الدائن إلىٰ يد المدين، فهو كما لو خرج من يده بهبة- أو نحوها- ثم عاد إليه، فإنه ينقطع حوله- قولاً واحدًا- لخروجه عن ملكه، فكذا هنا، وكما لو نقص النصاب أيضاً؛ فالمانع من وجوب الزكاة إذا وُجِد في بعض الحول فإنه يمنع.

(١) ٤/ ٢٧٠.
(٢) إرواء الغليل ٣/ ٢٥٤.
(٣) المغني ٤/ ٢٧٠.
(٤) المعونة ١/ ٣٧١.

وأيضًا فإن هذا المال في جميع الأعوام علىٰ حالٍ واحد، فوجب أن يتساوىٰ في وجوب الزكاة أو سقوطها كسائر الأموال[١].

ج – **استدل أصحاب القول الثالث بما يأتي:**

١ – أن هذا المال الواقع في يد المماطل قد خرج من ملك الدائن إلىٰ ملك المدين، ومن شروط وجوب الزكاة: أن يكون المال مملوكًا ملكًا تامًا لصاحبه، وعليه فلا يتوجه القول بوجوب الزكاة عليه.

٢ – أن هذا المال غير مقدور علىٰ الانتفاع به، فأشبه دين المكاتب[٢].

٣ – أن الزكاة إنما تجب في المال النامي أو في المال الذي يمكن تنميته، والدين الذي علىٰ المماطل أو المعسر غير نامٍ، فلم تجب زكاته، كعروض القُنْية[٣].

الترجيح:

وبعد عرض الأقوال، والأدلة، ومناقشة أدلة القول الأول والثاني، يتبين رجحان القول الثالث، وهو عدم وجوب الزكاة في دين المماطل أو المعسر؛ لقوة ما استدلوا به، ولأن المال إذا خرج من ملك صاحبه فالأصل براءة ذمته من زكاته، فلا يقال بالوجوب إلا بدليل ظاهر، ولا دليل هنا ينقل عن البراءة، وأيضًا فإنه يلزم من القول بالوجوب، القول بالازدواج في إيجاب الزكاة، بحيث تلزم الدائن والمدين، وهذا لازم باطل؛ لأنه يؤدي إلىٰ إيجاب زكاتين في

(١) المغني ٤/ ٢٧١، الشرح الكبير ٦/ ٣٢٦.
(٢) المغني ٤/ ٢٧٠.
(٣) المغني ٤/ ٢٧٠.

مالٍ واحد، وهذا القول رجحه شيخ الإسلام ابن تيمية[1]، وصدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية[2].

ومما تقدم يتبين أن المساهمات إذا كانت متعثرة بسبب مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فإنه يكون حكم زكاتها كزكاة الدين الذي في ذمة المدين المماطل، وحيث إن الزكاة لا تجب في دين المماطل على الراجح، فكذا لا تجب الزكاة في هذه المساهمات المتعثرة، ولأن المال الذي خرج من يد المساهم إلى يد المدير لم يعد ناميًا بمماطلته، ولا في حكم النامي، لاسيما وأن كثيرًا من المساهمات يستمر أمد المماطلة سنين عديدة، وبذلك نحكم بتوقف حول الزكاة لهذه المساهمة المتعثرة. وإذا انفك التعثر، وعادت الأموال إلى أربابها، فإنه يستأنف بها حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضى.

هذا إن كان تعثر المساهمة بعد شراء العقار وتحول النقد إلى عرض، وكان التعثر بسبب مدير المساهمة، لأجل الكساد، أو المماطلة.

أما إن كان تعثرها بسبب طرف ثالث، كتجميد المساهمة عن طريق الدوائر الحكومية المختصة، فالأقرب- والله أعلم- أن حول التجارة ينقطع بهذا التعثر؛ كما ينقطع الحول بتحويل النية في العروض من التجارة إلى القنية[3]، بل هنا أولى؛ لأن انقطاع التجارة بسبب قسري، بحيث لا يستطيع

(١) كما حكاه عنه المرداوي في الإنصاف ٦/ ٣٢٨.

(٢) مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ٢/ ١/ ١١٣.

(٣) قال في المغني: "لا يختلف المذهب في أنه إذا نوى بعرض التجارة القنية أنه يصير للقنية، وتسقط الزكاة منه. وبهذا قال الشافعي، وأصحاب الرأي" أهـ. وفي تقديري أنه يبعد أن تخرَّج هذه المسألة على مسألة مماطلة المدين؛ لأن التعثر بسبب التجميد الحكومي هو تعثر رسمي، لم يكن بإرادة المساهم، وقد يلغي المساهمة من أساسها، فلا يسمح بنمو المال خلال فترة التجميد، أما تعثر المساهمة بسبب مماطلة المدين، فتسليم الدين إلى المدين كان بإرادة الدائن، فهو من سلمه المال بيده وإرادته، بخلاف وضع الجهات الرسمية يدها على مال المساهمين، فهو لم يكن بإرادة منهم إطلاقًا، وهذا ملحظ هام.

المالك ولا وكيله من التصرف في ماله بتجارة ولا غيرها، وأيضًا فإن عمدة القول بوجوب الزكاة في عروض التجارة حديث سمرة بن جندب رضي الله عنه: **(أمرنا رسول الله ﷺ أن نخرج الصدقة مما نعده للبيع)** رواه أبو داود[1]، وهذا المساهمة المجمدة من قبل الجهات الرسمية لم تعد معدة للبيع، ولهذا يتوجه القول بانقطاع الحول، وعدم وجوب الزكاة.

أما إن كان تعثر المساهمة قبل شراء العقار، بحيث لا تزال أموال المساهمين نقودًا في يد المدير، وقد أخذها بحجة فتح مساهمة ما، ثم اكتشفوا أنهم وقعوا ضحية نصب واحتيال، وأنه قام بوضعها في حساباته الخاصة، أو بتشغيلها في مصالحه المختلفة، كما هو الحال في مساهمات عديدة[2]، فهذه النقود وإن كانت في الأصل مرصدة للنماء، إلا أنها تأخذ حكم زكاة المال الضمار، وهو كل مالٍ غائبٍ لا يرجىٰ حصوله، مع قيام أصل الملك، كالمغصوب، والمفقود، والمسروق[3]، والواقع أن غالب هذا النوع من المساهمات لا يرجىٰ فيها تخليص المال إلا بنسبة ضئيلة جدًا؛ وذلك لكبر حجم رأس المال، ولتعدد وسائل النصب والاحتيال، ولأن أنظمتنا الحالية، وأجهزة الرقابة علىٰ مخالفي الأنظمة لا تزال دون المستوىٰ المطلوب، وفيها العديد من الثغرات التي تزيد من شهية مصاصي الأموال، وبهذا يكون حكم

(١) في سننه ١/ ٣٥٧. وقد حسن إسناده الحافظ ابن عبد البر في الاستذكار ٣/ ١٧٠.

(٢) ولها أمثلة كثيرة، ومنها مساهمة في شمال الرياض، جمع لها مدير المساهمة (١٣٨مليون ريال) من أموال (١٥٠٠مساهم) علىٰ مخطط مسمىٰ، ومحدد المكان، ثم تبين أن هؤلاء المساهمين قد وقعوا في شرك النصب والاحتيال. انظر خبر هذه المساهمة منشورًا في جريدة الرياض علىٰ الموقع الالكتروني http://www.tmleek.com.

(٣) هذا تعريف المال الضمار في الاصطلاح، وهو لا يخرج عن معناه اللغوي، وهو: الغائب الذي لا يرجىٰ عوده، وأصله من الإضمار، وهو التغيب والاختفاء، ومنه الضمير، وهو السر وداخل الخاطر، يقال: أضمره: إذا أخفاه. انظر المصباح المنير ص٣٦٤، والقاموس المحيط ص٤٢٩، مادة (ضمر). وطلبة الطلبة ص٩٥.

زكاة هذا النوع من المساهمات المتعثرة حكم زكاة المال الضمار، **وقد اختلف الفقهاء في وجوب زكاته في الفترة الميئوس فيها من عوده لصاحبه، علىٰ ثلاثة أقوال:**

القول الأول: أنه لا تجب فيه الزكاة بحال، وهذا هو مذهب الحنفية[١]، والقول القديم عند الشافعية[٢]، ورواية عند الحنابلة[٣]، وهو قول الليث[٤].

القول الثاني: أنه يزكيه إذا قبضه لسنة واحدة، وهذا هو مذهب المالكية[٥]، وهو قول عطاء، والحسن، والأوزاعي[٦].

القول الثالث: أنه تجب فيه الزكاة، فيزكيه إذا قبضه لما مضىٰ، وهذا هو مذهب الشافعية علىٰ القول الجديد وهو الأظهر عندهم[٧]، وهو الصحيح من مذهب الحنابلة[٨]، وهو قول الثوري، وزفر[٩].

---

(١) بدائع الصنائع ٢/ ٩، الهداية (مع فتح القدير) ٢/ ١٢١.

(٢) روضة الطالبين ٢/ ١٩٢، مغني المحتاج ١/ ٤٠٩.

(٣) المغني ٤/ ٢٧٢، الإنصاف ٦/ ٣٢٧.

(٤) حكاه عنه ابن عبدالبر في الاستذكار ٣/ ١٦١.

(٥) القوانين الفقهية ص١٠٤، مواهب الجليل ٢/ ٣١٤، الاستذكار ٣/ ١٦٢.
وحكىٰ ابن عبدالبر في الكافي (١/ ٢٩٣-٢٩٤) عن الإمام مالك روايتين: الأولىٰ: أنه يزكيه لكل سنة، والثانية لا زكاة عليه لما مضىٰ وإن زكاه لعام واحد فحسن، ثم قال: "وقد روي عن ابن القاسم، وأشهب، وسحنون: أنه يزكيه لما مضىٰ من السنين، إلا أنهم يفرقون بين المضمون في ذلك وغير المضمون، فيوجبون الزكاة في الغصوبات إذا رجعت لعام واحد، والأمانات وما ليس بمضمون علىٰ أحد يزكىٰ لما مضىٰ من السنين، وهذا أعدل أقاويل المذهب" أهـ.

(٦) حكاه عنهم ابن عبدالبر في الاستذكار ٣/ ١٦٢.

(٧) روضة الطالبين ٢/ ١٩٢، مغني المحتاج ١/ ٤٠٩.

(٨) الإنصاف ٦/ ٣٢٦.

(٩) حكاه عنهما ابن عبدالبر في الاستذكار ٣/ ١٦١.

الأدلة:

أ – استدل أصحاب القول الأول بما يأتي:

١ – ظواهر النصوص الشرعية الدالة على أن الزكاة تؤخذ من المال الذي تحت يد مالكه، ومنها قوله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً﴾[١] وهذا المال الضمار مفقود، فكيف يؤمر بإخراج زكاته.

٢ – ما روي عن علي ﷺ موقوفًا، ومرفوعًا إلى رسول الله ﷺ أنه قال: **(لا زكاة في مال الضمار)**[٢].

٣ – أنه مال خرج عن يده وتصرفه، وصار ممنوعًا منه، فلم يلزمه زكاته، كمال المكاتب، فإنه لا تجب فيه الزكاة على السيد[٣].

٤ – أن كل ما استقر في ذمة غير المالك، فإنه لا زكاة فيه، وإلا لزم منه أن يزكى عما في ذمة الغير، وهو خلاف القياس[٤].

٥ – أن الزكاة إنما تجب في المال النامي وما في حكمه، وهذا المال الضمار ليس بنام، فلا تجب زكاته[٥].

ب – استدل أصحاب القول الثاني:

بما رواه ابن أبي شيبة[٦]، عن عمرو بن ميمون قال: (أخذ الوالي في زمن عبد الملك مال رجل من أهل الرقة – يقال له أبو عائشة – عشرين ألفًا،

---

(١) سورة التوبة، آية (١٠٣).
(٢) بدائع الصنائع ٢/ ٩.
والحديث قال فيه الحافظ ابن حجر في الدراية (١/ ٢٤٩): "لم أجده عن علي" أهـ. وقال الزيلعي في نصب الراية (٢/ ٣٣٤): "غريب" أهـ.
(٣) مغني المحتاج ١/ ٤٠٩، المغني ٤/ ٢٧٢.
(٤) الاستذكار ٣/ ١٦٢.
(٥) الهداية (مع فتح القدير) ٢/ ١٢٢، مغني المحتاج ١/ ٤٠٩.
(٦) مصنف ابن أبي شيبة، كتاب الزكاة، ٢/ ٤٢٠، رقم (١٠٦١٤).

فأدخلت في بيت المال، فلما ولي عمر بن عبد العزيز أتاه ولده فرفعوا مظلمتهم إليه، فكتب إلىٰ ميمون: ادفعوا إليهم أموالهم، وخذوا زكاة عامه هذا، فلو أنه كان مالاً ضمارًا أخذنا منه زكاة ما مضىٰ) وفي لفظ له[1]: (أن رجلاً ذهب له مال في بعض المظالم، ووقع في بيت المال، فلما ولي عمر بن عبد العزيز، رفع إليه، فكتب عمر: أن ادفعوا إليه وخذوا منه زكاة ما مضىٰ، ثم أتبعهم بعد بكتاب: أن ادفعوا إليه، ثم خذوا منه زكاة ذلك العام، فإنه كان مالاً ضمارًا).

مناقشة دليل هذا القول:

أن أثر عمر بن عبد العزيز - رحمه الله - هو اجتهاد منه يخالف ما تقتضيه عموم النصوص الشرعية الدالة علىٰ أن الزكاة إنما تؤخذ من الأموال التي تحت يد أربابها، والقاعدة الشرعية: أنه لا اجتهاد في مورد النص.

ج - استدل أصحاب القول الثالث:

١ - أن ملكه عليه تام، فلزمته زكاته، كما لو أُسر أو حُبس، وحيل بينه وبين ماله[2].

٢ - أنه يثاب عليه ويؤجر فيه إن ذهب، فكذا تلزمه زكاته[3].

مناقشة أدلة هذا القول:

١ - أما قياس المال الضمار علىٰ ما لو أسر أو حبس عن ماله، فهو قياس مع الفارق، وذلك أن محل الزكاة في المال الضمار مفقود، وهو المال - محل الوجوب - فكيف يخرج زكاة مالٍ لا وجود له؟ كما أن من شروط وجوب الزكاة الملك التام للمال، وهو غير متحقق هنا، وهذا بخلاف ما لو حبس،

(١) ٢/ ٤٢٠، برقم (١٠٦١٥).
(٢) المغني ٤/ ٢٧٢.
(٣) الاستذكار ٣/ ١٦٢.

فالمال موجود ومملوك، ولكنه لم يتمكن من الانتفاع به لسبب خارجي، كما لو مرض أو سافر فلم يتمكن من الانتفاع به حال مرضه أو سفره، فإنه يلزمه زكاته.

٢ – وأما الثواب والأجر علىٰ ذهاب المال، فإنه لا يلزم منه وجوب الزكاة؛ إذ لا تلازم بين الأمرين، فالأجر والثواب بابه واسع، وأما الزكاة فلها شروط لا تجب إلا بتحققها.

الترجيح:

وبعد عرض الأقوال، والأدلة، ومناقشة أدلة القول الثاني، والثالث، يتبين رجحان القول الأول، وهو عدم وجوب الزكاة في المال الضمار؛ وذلك لقوة ما استدلوا به، ولأنه القول الذي يتفق مع أصل براءة الذمة من المال الخارج عن ملك صاحبه، ويتفق أيضًا مع مقاصد الشريعة من رفع الحرج عن المكلف، حيث لا يكلَّف المسلم بإخراج زكاة مال ليس في ذمته، بل هو في ذمة غيره، كما أنه ينسجم مع مقصد التيسير الذي جاءت به شريعتنا الغراء.

ومما تقدم يتبين أن تعثر المساهمات إذا كان قبل شراء العقار، وكان بسبب النصب والاحتيال، فإنه يكون حكم زكاتها كزكاة المال الضمار، وحيث إن الزكاة لا تجب في المال الضمار علىٰ القول الراجح، فكذا لا تجب الزكاة في هذا النوع من المساهمات المتعثرة، وإذا انتهىٰ التعثر، وعادت الأموال إلىٰ أصحابها، فإنه يستأنف بها المساهم حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضىٰ، والله تعالىٰ أعلم.

الخاتمة

وتشتمل على ملخص لأهم النتائج، والتوصيات:

أولاً: النتائج:

تلخص مما تقدم، أن تعثر المساهمات العقارية له أسباب كثيرة، منها: تلاعب مدير المساهمة بأموال المساهمين، أو تجميد تلك المساهمات العقارية من قبل الجهات الرسمية، إما لمخالفات نظامية، وإما لتظلم بعض المساهمين لدىٰ الجهات المختصة ضد القائمين علىٰ تلك المساهمات، بسبب المماطلة في صرف مستحقاتهم المالية، وإما لظهور خصومة في ذلك العقار، وإما لعدم كفاءة بعض القائمين علىٰ هذه المساهمات، ودخولهم غمار تجارة المساهمات العقارية دون سابق خبرة أو تجربة، ودون دراسة للجدوىٰ الاقتصادية من هذه المساهمة أو تلك، أو لغير ذلك من الأسباب التي ساهمت في إيجاد هذا النوع من المساهمات، وقد ترتب علىٰ هذا الواقع المحفوف بالتعثر العديد من الإشكالات، ومن ذلك حكم زكاة هذه الأسهم المتعثرة.

وبعد التأمل، رأيت أنه يجب أن ينظر إلىٰ السبب المؤدي إلىٰ التعثر، وإلىٰ واقع المال المتعثر، هل تحول من نقد إلىٰ عروض، أو لا؟ وتفصيل ذلك علىٰ النحو الآتي:

لا يخلو تعثر المساهمة، إما أن يكون بعد شراء العقار (محل المساهمة) وتحويل النقد إلىٰ عروض، أو أن يكون قبل ذلك، فإن كان بعد الشراء وتحول النقد إلىٰ عرض، فلا يخلو إما أن يكون تعثر المساهمة بسبب مدير المساهمة،

وإما أن يكون بسبب طرف ثالث كالدوائر الحكومية المختصة، فإن كان بسبب المدير، وكان التعثر ناتجًا عن كساد العقار، فهذا تجب فيه الزكاة كل عام – خلافًا للمالكية– لأن لأسهم هذا العقار قيمة سوقية، ويجوز للمساهم أن يبيع نصيبه ولو بالعقد من الباطن.

أما إن كان التعثر ناتجًا عن مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فهذا يخرّج حكمه علىٰ مماطلة المدين للدائن، وأثره في وجوب الزكاة عليه، وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة علىٰ ثلاثة أقوال، وبينت أن الراجح في هذه المسألة هو عدم وجوب الزكاة في دين المماطل؛ وبالتالي فإن المساهمات إذا كانت متعثرة بسبب مماطلة المدير في تصفية المساهمة، فإنه لا تجب فيها الزكاة، وإذا انفك التعثر، وعادت الأموال إلىٰ أربابها، فإنه يستأنف بها حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضىٰ. هذا إن كان تعثر المساهمة بعد شراء العقار وتحول النقد إلىٰ عرض، وكان التعثر بسبب مدير المساهمة، لأجل الكساد، أو المماطلة.

أما إن كان تعثرها بسبب طرف ثالث، كتجميد المساهمة عن طريق الدوائر الحكومية المختصة، فالأقرب– والله أعلم– أن حول التجارة ينقطع بهذا التعثر، حيث لم يعد العقار مما تجب فيه الزكاة.

أما إن كانت تعثر المساهمة قبل شراء العقار، بحيث لا تزال أموال المساهمين نقودًا في يد المدير، وقد أخذها بحجة فتح مساهمة ما، ثم اكتشفوا أنهم وقعوا ضحية نصب واحتيال، وأنه قام بوضعها في حساباته الخاصة، أو بتشغيلها في مصالحه المختلفة، فهذه النقود وإن كانت في الأصل مرصدة للنماء، إلا أنها تأخذ حكم زكاة المال الضمار، وقد اختلف الفقهاء في حكم زكاته علىٰ ثلاثة أقوال، وبينت أن الراجح في هذه المسألة هو عدم وجوب الزكاة في المال الضمار. وبالتالي فإن المساهمات إذا تعثرت قبل شراء العقار،

وكان بسبب النصب والاحتيال، فإنه لا تجب فيها الزكاة، وإذا انتهىٰ التعثر، وعادت الأموال إلىٰ أصحابها، فإنه يستأنف بها المساهم حولاً، ولا تجب الزكاة فيها لما مضىٰ، والله تعالىٰ أعلم.

ثانيًا: أبرز التوصيات ألخصها في النقاط الآتية:

١. **ينبغي على المسئولين في الدولة دراسة الأسباب التي أدت إلى تعثر المساهمات العقارية دراسة جادة، وإيجاد الحلول المناسبة للخروج من هذا المأزق أو الفخ الذي وقع فيه كثير من المساهمين**، والذي ألقى بظلاله على اقتصاد البلد كله، وأن يتم دراسة الأسباب وتقديم الحلول من خبراء اقتصاديين أمناء على ثروة هذا البلد، وقيمه الإسلامية النبيلة.

٢. **الحذر من وضع الحلول التي هي أشبه بالعراقيل منها بالمخرج من هذه الأزمة**، وقد أفرز التنظيم الأخير- حسب ما أفادني به بعض المسئولين في وزارة التجارة- إلى انصراف التجار عن فتح المساهمات العقارية، بل وإلى ممارسات أخرى غير نظامية كفتح المساهمات من الباطن، وهذا له أثره السيئ في المستقبل القريب.

٣. **وجوب الإسراع في علاج واقع سوق الأسهم السعودي**، والذي ألقت خسائره المتتابعة بظلالها على سوق العقار بشكل لافت للنظر، حيث كان لوقوع المساهمين (الذين يبلغ عددهم ٣ ملايين مساهم أو أكثر) في شرك انهيار السوق الأخير، كان له أثره الواضح على أسعار بيع الأراضي والوحدات السكنية، وعلى ارتفاع قيم الإيجار السكني، وقد تعالت أصوات الغيورين من هذا البلد، ولاسيما من أرباب التخصص الاقتصادي الإسلامي إلى وجوب تصحيح وضع السوق بما يحقق المصلحة، وبما يدرأ عنه المعاملات المحرمة من قمار أو نجش... الخ.

٤. **ضرورة الرقابة الصارمة التي تضع حدًا لتلاعب أهل النصب والاحتيال، وإحالة هؤلاء إلى الجهات القضائية؛ لمحاسبتهم وإصدار**

العقوبات الصارمة ضدهم، والتشهير بهم إن اقتضىٰ الأمر ذلك، وأن يكون نظر مثل هذه القضايا علىٰ وجه الدقة والسرعة أيضًا؛ لأن تأجيل نظر مثل هذه القضايا يضر في الغالب بحقوق مئات، وربما آلاف المساهمين، بل بمصلحة البلد كله.

٥. إقامة الندوات والمنتديات الاقتصادية التي تعنىٰ ببث الوعي الاقتصادي في نفوس التجار وأرباب العقار، ووضع الآليات المحفزة لمشاركة هذه الفئة المهمة في المجتمع؛ وذلك لعرض المشكلات الاقتصادية التي تواجه البلد، ومنها مشكلة تعثر العقار، وطرق علاج هذه المشاكل بما يحقق المصلحة العامة، ووفق الضوابط الشرعية، **والتنبيه - مثلاً- علىٰ الأثر السلبي للعقلية النفعية التي تفكر في إطار المصلحة الذاتية الشخصية، بعيدًا عن مصلحة المجتمع، وذلك كأسلوب التركيز علىٰ شراء الأراضي الخام، وبيعها مجزأة، وحصر التجارة في هذا النوع الذي لا يبني المصانع والشركات، ولا ينتج السلع والخدمات، ولا يعالج البطالة والفقر، بقدر ما يزيد من أسعار الأراضي، ويوقد شررها، ويلهب نارها، هذه بعض التوصيات التي أسأل الله تعالىٰ أن أكون قد وفقت في عرض ما يهم منها، والله تعالىٰ وحده الموفق، والهادي إلىٰ سواء السبيل.**

فهرس المصادر والمراجع

١- **القرآن الكريم**.

٢- **صحيح مسلم**، للإمام مسلم بن الحجاج القشيري، دار الحديث، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٢هـ.

٣- **إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل**، لمحمد بن ناصر الدين الألباني.

٤- **أبحاث فقهية في قضايا الزكاة المعاصرة**، لمحمد بن سليمان الأشقر وآخرين، دار النفائس، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٨هـ.

٥- **الأسهم والسندات وأحكامها في الفقه الإسلامي**، لأحمد بن محمد الخليل، دار ابن الجوزي، ١٤٢٤هـ.

٦- **الأموال لأبي عبيد القاسم** بن **سلام**، دار الفكر، ١٤٠٨هـ.

٧- **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف** (مع الشرح الكبير)، للمرداوي علي بن سليمان بن أحمد، دار هجر، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٥هـ.

٨- **الاستذكار**، لابن عبدالبر يوسف بن عبدالله النمري، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولىٰ، ٢٠٠٠م.

٩- **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، للكاساني علاء الدين أبي بكر بن مسعود، دار الكتاب العربي، الطبعة الثانية، ١٤٠٢هـ.

١٠- **التخريج عند الفقهاء والأصوليين**، ليعقوب بن عبدالوهاب الباحسين، مكتبة الرشد، ١٤١٤هـ.

١١- **الدراية في تخريج أحاديث الهداية**، لابن حجر أحمد بن علي العسقلاني، دار المعرفة.

١٢- **روضة الطالبين وعمدة المفتين**، للنووي يحيىٰ بن زكريا، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ.

١٣- **الشرح الكبير**، لأبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي، دار هجر، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٥هـ.

١٤- **طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية**، للنسفي أبي حفص عمر بن محمد، دار النفائس، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٦هـ.

١٥- **الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي**، للصديق محمد الأمين الضرير، دار الجيل، الطبعة الثانية، ١٤١٠هـ.

١٦- **فتح القدير**، لابن الهمام محمد بن عبد الواحد السكندري، دار إحياء التراث العربي، ودار الكتب العلمية.

١٧- **فتوىٰ جامعة في زكاة العقار**، لبكر بن عبد الله أبوزيد، دار العاصمة، الطبعة الأولىٰ، ١٤٢١هـ.

١٨- **فقه الزكاة**، ليوسف القرضاوي، مؤسسة الرسالة، الطبعة السابعة، ١٤٢٣هـ.

١٩- **القاموس المحيط**، للفيروز آبادي محمد بن يعقوب، مؤسسة الرسالة، الطبعة السادسة، ١٤١٩هـ.

٢٠- **القواعد النورانية الفقهية (الكلية)**، لابن تيمية أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام، مكتبة التوبة، الطبعة الأولىٰ، ١٤٢٣هـ.

٢١- **القوانين الفقهية**، لابن جزي محمد بن أحمد بن محمد الكلبي، دار الكتاب العربي، الطبعة الثانية، ١٤٠٩هـ.

٢٢- **الكافي في فقه أهل المدينة المالكي**، لابن عبد البر يوسف بن عبد الله بن محمد النمري، مكتبة الرياض الحديثة، الطبعة الثالثة، ١٤٠٦هـ.

٢٣- **لسان العرب**، لابن منظور محمد بن مكرم الإفريقي، دار صادر، الطبعة الأولىٰ.

٢٤- **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، التابعة لمنظمة المؤتمر الإسلامي، العدد الثاني الصادر عام ١٤٠٧هـ، والعدد الرابع، الصادر عام ١٤٠٨هـ.

٢٥- **مجمع الأنهر في شرح ملتقىٰ الأبحر**، لداماد أفندي عبد الله بن محمد بن سليمان، دار إحياء التراث العربي.

٢٦- **مجموع فتاوىٰ وبحوث**، لعبد الله بن سليمان المنيع، دار العاصمة، الطبعة الأولىٰ، ١٤٢٠هـ.

٢٧- **مختصر الطحاوي**، لأبي جعفر أحمد بن محمد بن سلامة، لجنة إحياء المعارف النعمانية بحيدر آباد الدكن بالهند.

٢٨- **المصباح المنير في غريب الشرح الكبير**، للفيومي أحمد بن محمد بن علي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولىٰ، ١٤١٤هـ.

٢٩- **المصنف**، لابن أبي شيبة أبي بكر عبد الله بن محمد الكوفي، مكتبة الرشد، الطبعة الأولىٰ، ١٤٠٩هـ.

٣٠- **معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء**، لنزيه حماد، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، الطبعة الثالثة، ١٤١٥هـ.

٣١- **معجم مقاييس اللغة**، لابن فارس أبي الحسين أحمد، دار الفكر، ١٣٩٩هـ.

٣٢- **المعونة علىٰ مذهب عالم المدينة**، للقاضي عبد الوهاب البغدادي، دار الفكر.

٣٣- **المغني**، لابن قدامة أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي، دار هجر، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ.

٣٤- **مغني المحتاج إلىٰ معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، للشربيني محمد الخطيب، دار الفكر.

٣٥- **مواهب الجليل لشرح مختصر خليل**، للحطَّاب محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي، دار الفكر، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ.

٣٦- **نصب الراية**، للزيلعي عبد الله بن يوسف، دار الحديث، ١٣٥٧هـ.

٣٧- **الهداية شرح بداية المبتدي**، (مع فتح القدير)، للمرغيناني أبي الحسن علي بن عبد الجليل الرشداني، دار إحياء التراث العربي، ودار الكتب العلمية.

فهرس المحتويات

ملخص ---------- ٧٧

المقدمة ---------- ٧٩

الفصل الأول: واقع المساهمات العقارية المتعثرة ---------- ٨١

المبحث الأول: المقصود بالمساهمات العقارية المتعثرة ---------- ٨١

المبحث الثاني: ضـــابـــــط التـــــعـــثـــر ---------- ٨٥

۞ هل يمكن ضبط التعثر بعدم تصفية المساهمة خلال المدة النظامية؟ ---- ٨٦

المبحث الثالث: أسباب تعثر المساهمات العقارية ---------- ٨٨

المبحث الرابع: مدىٰ اعتبار القيمة السوقية للمساهمات المتعثرة -------- ٩٢

الفصل الثاني: حكم زكاة المساهمات العقارية المتعثرة ---------- ٩٤

الخاتمة: وتشتمل علىٰ ملخص لأهم النتائج، والتوصيات ---------- ١٠٦

فهرس المصادر والمراجع ---------- ١١١

فهرس المحتويات ---------- ١١٤