



المملكة العربية السعودية  
وزارة التعليم العالي  
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية  
المعهد العالي للقضاء  
قسم الفقه المقارن

أحكام

## المساهمات العقارية المتعثرة

(بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن)

إعداد الطالب:

عبدالله بن محمد بن عبدالله بن مهنا

إشراف:

د. عبدالله بن ناصر السلمي

الأستاذ المشارك بقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء

١٤٣٣-١٤٣٤ هـ

# المقدمة

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنُسْتَعِينُهُ، وَنَسْتَغْفِرُهُ، وَنَتُوبُ إِلَيْهِ، وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شُرُورِ أَنْفُسِنَا، وَسَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضِلَّ لَهُ وَمَنْ يَضِلَّ فَلَا هَادِيَ لَهُ، وَأَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ، صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلَّمَ.

أما بعد:

فلم يزل الناس يتداولون أموالهم بقصد الربح والنماء، يقصدون كلَّ طريقٍ مُمهدٍ ومُهدون كلَّ طريقٍ يُمكن أن يَحَقِّقَ لهم قصدهم، حتى استحدثوا بذلك طرقًا لم تكن معروفةً من قبل، فتصدَّى لها الباحثون يُبينون أحكامها ويكيّفون صورها، ولم يزلوا على ذلك كلّما فُتِحَ لهم طريق. ومن ذلك: المساهمات، التي يستطيع بها ذو رأس المال البسيط أن يُحقِّقَ أرباحًا هائلةً بالاستعانة برؤوس أموال مساهمين يضمُّ رأس ماله إليها، ومن تلك المساهمات: المساهمات العقارية، التي يكون نشاطها على العقار بقصد تطويره أو بنائه ثم بيعه وتحصيل الأرباح من وراءه. ولذلك تنافس الناس عليها تنافسًا كبيرًا طلبًا لتلك الأرباح الهائلة، إلا أنّ هذه المساهمات كما هي عُرضةٌ للربح هي عُرضةٌ للخسارة، فقد تتمُّ المساهمة، وقد تتعثّر بأسبابٍ معلومةٍ أو مجهولة.

ولما كان تعثرها يَنْتُجُ عنه مفاسدٌ عامّةٌ وخاصّةٌ بتضخُّمِ السعرِ السوقيِّ وانعدامِ السيولةِ بتجميدِ الأموالِ وتعطيلِ المصالحِ، وما فيه من ضياعٍ للحقوق: صدرَ قرارٌ لمجلسِ الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ بتشكيل لجنةٍ تختصُّ بالنظرِ في جميعِ المساهماتِ العقاريةِ المتعثّرةِ وفقِ آليّةِ عملٍ مُعيّنة؛ استشعارًا لأهمّيّةِ هذا الموضوع.

فلَمَّا سَبَقَ، ولكونِ هذا الموضوعِ قد عَمَّتْ بلواهُ - حتى بَلَغَ عددُ المساهماتِ العقاريةِ المتعثّرةِ (٣٨٥) مساهمة<sup>(١)</sup> - ولميسسِ الحاجةِ إلى معرفةِ أسبابها، وطرقِ إنقاذها، والأحكامِ الشرعيةِ المترتّبةِ عليها، ودراسةِ النظامِ الصادرِ بها، والإجراءاتِ المتخذةِ بحقّها، وأعمالِ اللجنةِ المشكّلةِ فيها - دراسةً

(١) ينظر: التقرير الثاني للجنة المساهمات العقارية عام ١٤٣٣هـ (٢٨)

مقارنةً بين الفقه والنظام- ؛ كان بحثُ هذا الموضوع، الذي أسألُ الله تعالى أن يجعلَهُ خالصًا لوجهِهِ الكريم، وأن ينفعَ به الإسلامَ والمسلمين.

## أ- أهمية الموضوع:

- ١- حاجةُ المساهمين العالقين في شباكِ المساهماتِ العقارية المتعثرة إلى معرفةٍ شيءٍ من أحكامِ هذا الموضوع الذي يُعانونه واقعيًا، ويسألون عن أسبابه، وطرقِ استردادِ حقوقهم.
- ٢- حاجةُ المطلعينَ والباحثينَ المتخصّصينَ إلى معرفةٍ ما يتعلقُ بالمساهماتِ العقارية المتعثرة من أسبابٍ وحلولٍ واقعيةٍ مدروسةٍ دراسةً مُقارنة.
- ٣- حاجةُ النظامِ ومن يُمثِّله من الجهاتِ الحكومية المخوّلةِ إلى دراسةٍ شرعيةٍ لإجراءاتِ عملهم، والجوانبِ التي تهمُّهم.

## ب- أسبابُ اختياره:

- ١- أهميةُ دراسةِ مسائلِ أبوابِ المعاملاتِ في الفقه؛ لما يترتّبُ عليها من آثارٍ علميةٍ وعمليةٍ عظيمة، وهذا الموضوعُ جزءٌ منها لا يقلُّ أهميةً عنها.
- ٢- ربطُ الفقهِ بالنظام، ودراستهما معًا بطريقةٍ علميةٍ تطبيقية.
- ٣- أنّه موضوعٌ جديدٌ لم يرد في كتبِ المتقدمين، ولم يسبق إليه أحدٌ من المتأخرين.
- ٤- الحاجةُ إلى إثراءِ الموضوعاتِ العلميةِ ببحوثٍ مُعاصرةٍ تمسُّ حاجةَ الناس.

## ج- أهدافُ الموضوع:

- ١- حصرُ المسائلِ المتعلقةِ بالمساهماتِ العقارية المتعثرة ومناقشتها.
- ٢- التعريفُ بأسبابِ تعثرِ المساهماتِ العقارية وطرقِ إنقاذها.
- ٣- دراسةُ النظامِ دراسةً شرعيةً تطبيقية.

## د- الدراسات السابقة:

بعد الاطلاع على قوائم الرسائل العلمية في المعهد العالي للقضاء، وكلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وجميع البحوث والمؤلفات في مركز الأمير سلطان للعلوم والمعرفة، ومكتبة الملك فهد الوطنية، والمكتبات الإلكترونية، والشبكة العالمية -الإنترنت-: لم أجد من تناول دراسة هذا الموضوع.

وفيما يلي حصراً للمواضيع المشابهة التي اطلعتُ عليها، مع ذكر أوجه الاختلاف بينها وبين الموضوع محل البحث:

### ١- (زكاة المساهمات العقارية المتعثرة) ل د. يوسف القاسم.

وهو بحثٌ مختصرٌ مقدّمٌ إلى ندوة زكاة الأراضي والمساهمات العقارية التي أقامتها الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل، وهو مقصودٌ على حكم الزكاة مع إشاراتٍ في بداية البحث إلى تعريف المساهمات العقارية المتعثرة وأسبابها.

والفرق بينه وبين الموضوع محل البحث هو أنه بحثٌ غيرٌ متخصصٍ في دراسة موضوع المساهمات العقارية المتعثرة، وإنما أرادَ زكاتها فقط - كما هو واضحٌ من العنوان -، لذا لم يُشرِ الباحثُ إلا إلى ثلاثة أسبابٍ عامةٍ من أسباب التعثر هي: (التلاعبُ بأموال المساهمين، وتجميد المساهمات من قِبَل الجهات الرسمية، وعدم كفاءة بعض القائمين على المساهمات) ولم يدرُسها دراسةً نظاميةً أو يذكر صورها وأحكامها الشرعية. ثم لم يتعرَّض لما هو مُهمُّ في هذا الموضوع، وهو: طرق إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة، ولا التطبيقات النظامية على شيءٍ منها.

### ٢- (نوازل العقار) ل د. أحمد العميرة.

وهو بحثٌ للدكتوراه مُقدّمٌ إلى كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. تكلم فيه الباحثُ عن نوازل العقار، ومنها: المساهماتُ العقارية، لكنّه لم يتطرق إلى "المتعثر" منها المراد ببحثه، وإنما ذكر فيها ثلاث مسائل، بعضها يصلح أن يكون سبباً للتعثر، وهي: (ازدواجية كسب مدير

المساهمة، تجاوزُ مُدَّة المساهمة المحدَّدة، وموتُ مديرِ المساهمة)، لكنَّ الباحثَ لم يعرضها على هذا الوجه، ولم يذكر حكمَ المساهمة بهذا التعثر، إمَّا كان حديثه عن حكم فعل هذه الأشياء بغضَّ النظر عن تسبُّبها للتعثر أو لا.

فالفارق بين عرضه لهذه المسائل وعرضي لها واضح، وهو: أني عرضتها باعتبارها سببًا من أسباب التعثر، وأذكرُ الصورَ الداخلةَ تحتها، وحكمها قبل ارتكابها وبعد ارتكابها، والآثارَ الناتجةَ عنها. وهذا كلُّه لم يذكره الباحثُ في بحثه.

### ٣- (أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية) لوحيد العبد القادر.

وهو بحثٌ تكميلى لنيلى درجة الماجستير مُقدِّمٌ لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالى للقضاء، استنفد فيه الباحثُ جهده فى تأصيل حكم المساهمات العقارية.

والفرقُ بينه وبينَ الموضوع محلَّ البحث: أنه لم يتطرَّق للمساهمات العقارية باعتبارها "متعثرة"، وأيضاً فالبحثُ كانَ قبلَ صدورِ نظامِ المساهمات العقارية عام ١٤٢٦هـ، وقبل إنشائِ لجنةٍ للمساهمات العقارية عام ١٤٢٩هـ، والذي اعتنيت بدراسة أعمالها.

### ٤- (الديون المتعثرة والمشكوك فى تحصيلها) ل عبد الحميد البعلبي.

### ٥- (الديون المتعثرة - الأسباب والعلاج) ل د. محسن الخضيرى.

### ٦- (الديون المصرفية المتعثرة) ل أ. د. عبد المطلب عبد الحميد.

وهذه كلها مؤلفاتُ تكلمت عن الديون المتعثرة فى المصارف، ولم يتطرَّق واحدٌ منها إلى أيِّ نوعٍ من أنواع المساهمات، فضلاً عن المساهمات العقارية.

والفرقُ بينها وبينَ موضوعِ البحثِ ظاهر، فأحكامُ المساهمات المتعثرة وأسبابُ تعثرها وصورها وطرق حلِّها - فضلاً عن كونها عقاراً - تختلفُ عن أحكامِ الديون المصرفية وأسبابها وصورها وطرق حلِّها.

## هـ - منهج البحث:

- ١- أصدورُ المسألة المراد بحثها تصويرًا دقيقًا قبل بيان حكمها، ليتضح المقصودُ من دراستها.
- ٢- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكرُ حكمها بدليله، مع توثيق الاتفاق من مظانّه المعترّة.
- ٣- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، فأتبّع ما يلي:
  - أ) أحرّر محلّ الخلاف إذا كانت بعضُ صورِ المسألة محلّ خلافٍ وبعضها محلّ اتفاق.
  - ب) أذكرُ الأقوال في المسألة، وأبيّن من قال بها من أهل العلم، ويكون عرضُ الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.
  - ج) أقتصرُ على المذاهبِ المعترّة، مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلفِ الصالح، وإذا لم أقف على مسألة في مذهب فأسلكُ فيها مسلكَ التخريج.
  - د) أوثقُ الأقوالَ من مصادرها الأصلية.
  - هـ) أستقصي أدلّة الأقوال، وأبيّن وجه الدلالة، وأذكر ما يردُّ عليها من مناقشات، وما يُجابُّ به عنها إن كان، وذلك بعد الدليل مباشرة.
  - و) أرحّج أحدَ الأقوال، وأبيّن سببَ ترجيحه.
- ٤- أعتمدُ على أمّهات المصادرِ والمراجع الأصلية في التحريرِ والتوثيقِ والتخريجِ والجمع.
- ٥- أركّزُ على موضوع البحث، وأتجنّب الاستطراد.
- ٦- أضربُ الأمثلة، وخاصّةً الواقعية.
- ٧- أتجنّبُ ذكرَ الأقوال الشاذة.
- ٨- أعتني بدراسة ما جدّ من القضايا، مما له صلة واضحة بالبحث.
- ٩- أرقّم الآيات، وأبيّن سورها، وأضبّطها بالشكل.
- ١٠- أخرج الأحاديث من مصادرها الأصلية، وذلك بإثبات الباب والجزء والصفحة، وأبيّن ما ذكره أهل الشأن في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك فأكتفي حينئذٍ بتخريجها منهما أو من أحدهما.
- ١١- أخرج الآثار من مصادرها الأصلية.
- ١٢- أعرف بالمصطلحات من كتب الفنّ الذي يتبعه المصطلح، أو من كتب المصطلحات

المعتمدة.

١٣- أُوثق المعاني من كتب اللغة المعتمدة.

١٤- أُحيل إلى المرجع الذي نقلتُ منه، مع ذكر الجزء والصفحة، مكثفياً بالإشارة إلى الناشر والمحقق في فهرس المصادر والمراجع.

١٥- أعتني بقواعد اللغة العربية، والإملاء، وعلامات الترقيم.

١٦- أترجم للأعلام الواردة أسماءهم في صلب البحث عدا الأئمة الأربعة، والمشهور من الصحابة رضوان الله عليهم.

١٧- أضمن الخاتمة أهم النتائج.

١٨- أتبع البحث بالفهارس الفنية المتعارف عليها، وهي:

(أ) فهرس الآيات القرآنية.

(ب) فهرس الأحاديث النبوية.

(ج) فهرس الأعلام.

(د) فهرس المصادر والمراجع.

(هـ) فهرس الموضوعات.

## و- مفردات البحث:

تتكون خطة البحث من مقدمة وتمهيد وفصلين وخاتمة، تفصيلها على النحو التالي:

### - المقدمة: وفيها:

- أهمية الموضوع وأسباب اختياره.

- أهداف البحث.

- الدراسات السابقة.

- منهج البحث.

- خطة البحث.



## – التمهيد: وفيه ثلاثة مباحث:

---

المبحث الأول: التعريفُ بالمساهمات العقارية، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف المساهمات العقارية لغةً واصطلاحًا.

المطلب الثاني: خصائص المساهمات العقارية.

المبحث الثاني : حكم المساهمات العقارية، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: شروط صحة المساهمات العقارية شرعًا.

المطلب الثاني: شروط صحة المساهمات العقارية نظامًا.

المبحث الثالث: المساهمات العقارية المتعثرة، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة لغةً واصطلاحًا.

المطلب الثاني: ضابط تعثر المساهمات العقارية.

## – الفصل الأول: أسباب تعثر المساهمات العقارية، وفيه ثلاثة مباحث:

---

المبحث الأول: الأسباب المتعلقة بمالك المساهمة، وفيه ستة مطالب:

---

المطلب الأول : توظيف أموال المساهمة، وفيه فرعان:

الفرع الأول: صور توظيف أموال المساهمة.

الفرع الثاني: حكم توظيف أموال المساهمة.

المطلب الثاني: غبن المساهمين في المساهمة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صور غبن المساهمين في المساهمة.

الفرع الثاني: حكم طرح المساهمة بأكثر من ثمن السوق.

الفرع الثالث: حكم المساهمة حال تبين غبن المساهمين فيها.

**المطلب الثالث: رهن المساهمة للغير، وفيه ثلاثة فروع:**

الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة برهنها للغير.

الفرع الثاني: حكم رهن المساهمة للغير.

الفرع الثالث: حكم المساهمة حال رهنها للغير.

**المطلب الرابع: بيع بعض المساهمة بغرض الحصول على المال، وفيه فرعان:**

الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة ببيع بعضها بغرض الحصول على المال.

الفرع الثاني: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة أو بعضها.

**المطلب الخامس: عجز مالك المساهمة، وفيه فرعان:**

الفرع الأول: صور عجز مالك المساهمة.

الفرع الثاني: حكم المساهمة حال عجز مالكيها.

**المطلب السادس: موت مالك المساهمة، وفيه فرعان:**

الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بموت مالكيها.

الفرع الثاني: حكم المساهمة حال موت مالكيها.

**المبحث الثاني: الأسباب المتعلقة بالمساهمين، وفيه ثلاثة مطالب:**

**المطلب الأول: اختلاف المساهمين على مالك المساهمة، وفيه ثلاثة فروع:**

الفرع الأول: صور تعثر المساهمة باختلاف المساهمين على مالكيها.

الفرع الثاني: حكم اختلاف المساهمين على مالك المساهمة.

الفرع الثالث: حكم المساهمة حال اختلاف المساهمين على مالكيها.

**المطلب الثاني: أن يكون أحد المساهمين مدينًا واسمه في الصك، وفيه فرعان:**

الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بكون أحد المساهمين مدينًا واسمه في الصك.

الفرع الثاني : حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مدينًا واسمه في الصك.

المطلب الثالث: موت أحد المساهمين واسمه في الصك، وفيه فرعان:

الفرع الأول : صورة تعثر المساهمة بموت أحد المساهمين واسمه في الصك.

الفرع الثاني : حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين واسمه في الصك.

المبحث الثالث: الأسباب المتعلقة بعين المساهمة، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: نشوء منازعة في عين المساهمة، وفيه فرعان:

الفرع الأول: صورة المنازعة في عين المساهمة.

الفرع الثاني: حكم المساهمة المتنازع في عينها.

المطلب الثاني: المخالفة للنظام، وفيه فرعان:

الفرع الأول: صورة مخالفة النظام في عين المساهمة.

الفرع الثاني: حكم المساهمة المخالفة للنظام.

– الفصل الثاني: طُرُقُ إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة، وفيه مبحثان:

تمهيد: في الجهد الحكومي لإنهاء المساهمات العقارية المتعثرة.

المبحث الأول: تصفية المساهمات المتعثرة، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: صورة تصفية المساهمات المتعثرة.

المطلب الثاني: عقد تصفية المساهمات المتعثرة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: شروط المصفي.

الفرع الثاني: إجراءات عمل المصفي.

الفرع الثالث: دراسةً شرعيةً لعقدِ التصفية.

## المبحث الثاني: إتمام المساهمات المتعثرة، وفيه مطالبان:

المطلب الأول: حلُّ المخالفات النظامية المعثرة للمساهمات العقارية، وفيه ثلاثة

فروع:

الفرع الأول: صور حلِّ المخالفات المعثرة للمساهمات العقارية.

الفرع الثاني: إجراءات حلِّ المخالفات المعثرة للمساهمات العقارية.

الفرع الثالث: دراسةً شرعيةً لإجراءات حلِّ المخالفات المعثرة للمساهمات العقارية.

المطلب الثاني: القيام بأعمال تطوير المساهمة المتعثرة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة القيام بأعمال تطوير المساهمة المتعثرة.

الفرع الثاني: إجراءات القيام بأعمال تطوير المساهمة المتعثرة.

الفرع الثالث: دراسةً شرعيةً للإجراءات القيام بأعمال تطوير المساهمة المتعثرة.

- الخاتمة: وتشتمل على أهمّ النتائج والتوصيات.

- الفهارس:

فهرس الآيات .

فهرس الأحاديث .

فهرس الأعلام.

فهرس المصادر والمراجع .

فهرس الموضوعات.

وبعد:

فهذا هو الجهد، وعلى الله القصد، ومنه العفو والغفران، والله ورسوله من كلِّ خطأ فيه بريئان،

فمهما بلغ الجهد لن يبلغ الكمال، فهذا هو حظُّ الوسع المُستفرغ، ومبلغه المُستطاع، والله يجزي الخير كلَّ من رأى نقصًا فكملَّه، وخللاً فعَدَّله.

ثم إنَّه لا يسعني إلا أن أشكر المولى تعالى على كثيرِ نِعَمِهِ وعظيمِ مَنَنِهِ وجزِيلِ عطاياه، فلم أوفِّق في شيءٍ إلا بتوفيقه، ولم أهتدِ لشيءٍ إلا بهداه، فله الحمدُ حمداً يليقُ بِجِلالِهِ وعظيمِ سُلطانِهِ.

وأجزلُ الشكرِ -بعد شكرِ الله- إلى والدَيِّ العزيزين، اللذين ما زالَا يُمدَّانِي بِفضلٍ لا ينقطعُ نَظيرُهُ، ولا لَمثله نظيرٌ يُرَدُّ، ولكنَّ الجزاءَ من الله، عسى أن يُجزلَ لهما الأجرَ والمثوبة، فقد مدَّني والدي في هذا البحثِ بِأمدادٍ كثيرةٍ لم يكن هذا البحثُ لولاها، فإنَّ عملَهُ عضواً -ممثلاً لوزارة الداخلية- في لجنة المساهمات العقارية هو مَنبثُ فكرة هذا الموضوع من أساسها، ولم تزل تتوالى أفضاله عليَّ بكلِّ ما يهَمُّ موضوعَ البحثِ، حتَّى بلغَ به الغايةَ التي رَجوتُها، ووالدي من خلفه بدعواتها: سرُّ ما بلَّغنيهِ اللهُ من توفيق.

ثم إني أتقدمُ -بعد ذلك- بِشكرٍ خالصٍ إلى معالي وزير التجارة والصناعة، رئيس لجنة المساهمات العقارية: د. توفيق الربيعة -سَلَّمَهُ اللهُ- على ما بذلَ من اهتمامٍ بهذا البحثِ وقَدَّمَ من جهود، وإلى لجنة المساهمات العقارية بِأكملِّها، وإلى لجنة توظيفِ الأموال، وإلى كلِّ أصحابِ الشانِ الذين تفضَّلوا عليَّ بأوقاتهم.

والشكرُ موصولٌ إلى شيخي د. عبدالله السلمي -حفظه اللهُ- الذي تشرَّفْتُ به مشرفاً على هذا البحثِ، شكراً جزيلاً على فضله الكبيرِ الغامرِ من مَهْدِ هذا البحثِ وحتَّى اكتماله.

وإلى إخوتي الأجلَّاء، وأصحابي الفضلاء، وكلِّ من وقفت معي اهتماماًهم بالسؤالِ أو أكثر من ذلك بالنصح والتسديد، عسى أن يجزيهم عني خيرَ الجزاء، ويجعل ما قدَّموه في موازين حسناتهم.

والله الموفق، والهادي إلى سواء السبيل.

# تمهيد

## المبحث الأول:

### التعريفُ بالمساهمات العقارية

#### المطلب الأول: تعريفُ المساهمات العقارية لغةً واصطلاحًا:

##### الفرع الأول: تعريفُ المساهمات العقارية باعتبارها مركبًا:

###### أولاً: تعريفُ المساهمة لغةً:

المساهمة صيغةٌ مفاعلةٌ مأخوذةٌ من السهم، فتقول: ساهمَ يساهمُ مساهمةً. وهذه الصيغة تعني في الغالب المشاركة بين طرفين أو جانبين في أمر<sup>(١)</sup>. والسهم هو الحظ والنصيب<sup>(٢)</sup>، ويُجمع على أسهم وسِهام وسُهمان<sup>(٣)</sup>، فالسهم من الأسهم كالنصيب الواحد من الأنصباء والحظ من الحظوظ.

###### ثانياً: تعريفُ المساهمة اصطلاحًا:

المساهمة هي الطريقة التي يتّم من خلالها تكوين رأس مالٍ مشتركٍ من حصصٍ مشاعةٍ بقصد المتاجرة، وكلُّ حصةٍ تمثّل نصيبًا معلومًا يسمى سهمًا<sup>(٤)</sup>. والسهم هو حصة الشريك في رأس المال. وهذا هو غاية ما يمكن أن يُعرّف به السهم في هذا الموضوع -باعتباره اصطلاحًا عامًا-، لأن غالب التعريفات الاصطلاحية للسهم هي باعتباره أحد الأوراق المالية القابلة للتداول، وليست كل الأسهم كذلك.

###### ثالثاً: تعريفُ العقار لغةً:

(١) ينظر: النحو الوافي لعباس حسن (٣٦٩/٢).

(٢) ينظر: الصحاح للجوهري (١٩٥٦/٥)، مقاييس اللغة لابن فارس (١١١/٣)، لسان العرب لابن منظور (٣٠٨/١٢).

(٣) ينظر: لسان العرب لابن منظور (٣٠٨/١٢)، المعجم الاقتصادي الإسلامي د. أحمد الشرياضي (٢٣٠).

(٤) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة د. وهبة الزحيلي (٣٦٢)، أحكام الأسهم د. هاني الجبير (٥).

العَقَارُ بالفتح هو: الأرض والضياع والنخل ونحوها من كلِّ ملكٍ ثابتٍ له أصلٌ غيرٌ منقول<sup>(١)</sup>، وهو لفظٌ مستعارٌ من العَقْرِ وهو الحبس والبقاء في المكان، يقال: (عَقَرْتُ راحلته فبقي لا يقدر على البراح)<sup>(٢)</sup>.

#### رابعاً: تعريف العقار اصطلاحاً:

العقارُ في الاصطلاح هو بنفس معناه اللغوي، مما جرى في أعرافِ الناسِ من كلِّ ملكٍ ثابتٍ لا يمكن نقله من محلِّ إلى آخر<sup>(٣)</sup>.

وقد عرّفه د. أحمد العميرة على نحو ذلك، فقال: (هو المألُ الثابتُ الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكانٍ آخرٍ دون أن تتغير هيئته، كالأصل والبناء والأشجار)<sup>(٤)</sup>.

#### الفرع الثاني: تعريف المساهمات العقارية باعتبارها لقباً:

المساهمات العقارية هي من العقود المستجدة التي لم يعرفها الفقهاء من قبل، لذا اختلف المعاصرون في تعريفها بناءً على اختلاف صورها وعدم الاتفاق على توصيفها الفقهي، وفيما يلي عرضٌ لأبرز هذه التعاريف:

**التعريف الأول:** تعريف المساهمة العقارية بأنها: (اشترك اثنين فأكثر، بقدرٍ محدّدٍ في عقارٍ بغرض المتاجرة، ويكون الربح على ما يشترطون)<sup>(٥)</sup>.

**التعريف الثاني:** (مشاركةٌ بين عددٍ من المستثمرين في شراء مشروعٍ عقاريٍّ، وتطويره، ثم بيعه،

---

(١) ينظر: الصحاح للجوهري (٧٥٤/٢)، مقاييس اللغة لابن فارس (٩٥/٤)، المصباح المنير للفيومي (٤٢١/٢)، القاموس المحيط للفيروزآبادي (٤٤٣/١).

(٢) ينظر: لسان العرب لابن منظور (٥٩٧/٤).

(٣) ينظر: مجلة الأحكام العدلية مادة (١٢٩) (٣٢/١).

(٤) الثمين العقاري د. أحمد العميرة (٢٠٧).

(٥) أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاً للقضائية لوحيد العبد القادر (١٤).



وتقسيم المشروع إلى أسهم متساوية القيمة<sup>(١)</sup>.

**التعريف الثالث:** (طرح مساحة من الأرض الخام للاكتتاب العام، على هيئة أسهم مشاعة، تغطي كامل مساحة المساهمة، حيث يتم تطويرها وتوزيعها إلى قطع صغيرة بمساحات مختلفة، ومن ثم بيعها على الراغبين في تملك تلك القطع، سواء كانوا من المساهمين أو العامة، عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق تحديد سعر مسبق للمتر المربع)<sup>(٢)</sup>.

**التعريف الرابع:** (عقد يتم بموجبه اشتراك شخصين فأكثر في صفقة واحدة لشراء عقار معين بقصد الاتجار به وطلب الربح وفقاً لأصول المضاربة المعتبرة شرعاً)<sup>(٣)</sup>.

وقبل أن نذكر التعريف المختار نشير إلى أن المتأمل في حقيقة المساهمة العقارية يجد أنها نوع من أنواع الشركات المقررة في الفقه، وأقرب أنواع هذه الشركات لها هو ما يسميه الفقهاء شركة العنان<sup>(٤)</sup>، وشركة العنان تُعرف بأنها: اشتراك اثنين فأكثر بماليهما ليعملا فيه، أو أحدهما بشرط أن يكون له من الربح أكثر من ربح ماله<sup>(٥)</sup>.

فإذا عرفنا ذلك في شركة العنان، وأنه يُشترط لها أن يكون الشريك شريكاً في المال، فإنه يجب أن نعرف أن المساهمة العقارية كذلك، حيث يُشترط لصحتها أن لا تقل ملكية المتقدم بطلب طرح المساهمة عن (٥٢٠٪) من قيمة المساهمة<sup>(٦)</sup>. فمالك المساهمة في المساهمة العقارية هو شريك في المال، لكنه متفرد بالعمل، وكذلك هو الشريك في شركة العنان، يكون شريكاً في المال، ويجوز أن يكون متفرداً بالعمل على رأي المذهب الحنبلي<sup>(٧)</sup>.

(١) زكاة المساهمات العقارية د. يوسف القاسم (٨٢).

(٢) الشروط الجعلية في المساهمات العقارية لعبد الوهاب العمري (٤٢).

(٣) حماية حقوق المستثمرين في المساهمات العقارية لعبد المحسن الجهيمي (٢٢).

(٤) سيأتي الحديث على توصيف المساهمة العقارية مفصلاً في المبحث الثاني من هذا التمهيد، ينظر: (٢٠) من هذا البحث.

(٥) ينظر: الإقناع للحجاوي (٢٥٢/٢).

(٦) كما بيّنه قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) الصادر بتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ.

(٧) ينظر: الإقناع للحجاوي (٢٥٢/٢).

فإذا تقرّر ذلك فإن التعريفات السابقة للمساهمة العقارية لم تعتبر هذا الأمر فيها، لذا خلت من بيان نوع المشاركة هل هي بالمال أو بالعمل أو بجمعا معا؟  
ولذا فلعلّ أصحّ ما يُقال في تعريف المساهمة العقارية -بناءً على ما سبق وما سيأتي من شروط- هو أنها: (اشتراك اثنين فأكثر بماليهما، في عقارٍ رسميٍّ بقصد استثماره، ليعمل فيه أحدهما بربحٍ معلوم).

#### محتزات التعريف:

- (اشتراك اثنين فأكثر): ليخرج استثمار الواحد لشخصه، فهو ملكٌ تامٌ لكامل رأس المال.
- (بماليهما): ليخرج شركة المضاربة وسائر الشركات التي تكون المشاركة فيها بالعمل فقط، وهو شرطٌ نصّ عليه قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ: بأن لا تقلّ ملكيّة طالبٍ طرح المساهمة عن (٢٠%) من قيمتها.
- (في عقارٍ): ليخرج المساهمات المالية، التي يكون العقد فيها على مال<sup>(١)</sup>.
- (رسميٍّ): ليُخرج العقار غير المملوك بصكٍّ شرعيٍّ، ساري المفعول، ثابت السلامة، مُوافقٍ على تخطيطه. وهو ما لا يجوز طرح أيّ مساهمةٍ عقارية أو جمع أموالٍ لها، أو الموافقة عليها، إلا بتحقيق ذلك فيها، كما نصّ على ذلك قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ. والعقار الذي لا تتحقق فيه الشروط المنصوص عليها يُعتبر مخالفاً للنظام، والمخالف للنظام غير رسمي.
- (بقصد استثماره): وهذا يُخرج المشاركة في ملك العقار بقصد استخدامه والانتفاع به ونحوه، فهذه ليست مساهمة عقارية.
- (ليعمل فيه أحدهما): هذا بيانٌ للصورة الواقعية للمساهمات العقارية، والتي هي أحد صور شركة العنان عند الحنابلة<sup>(٢)</sup>. وهذا ليخرج الصورة الأخرى التي يشترك فيها اثنان فأكثر بماليهما ليعملا

---

(١) يقصد بالمساهمات المالية ما يعرف اليوم بشركة المساهمة، والتي تُعرف بأنها: (عقد على مال بقصد الربح، مقسوم إلى أسهم متساوية القيمة قابلة للتداول، على أن لا يسأل كل شريك إلا بمقدار أسهمه، وعلى أن لا يقل عدد الشركاء عن خمسة، وعلى أن يتولى إدارتها وكلاء مختارون عن ملاك الأسهم). شركة المساهمة في النظام السعودي د. صالح المرزوقي (٢٥٩).

(٢) ينظر: الإنصاف للمرداوي (٤٠٨/٥).

فيه بيديهما، فليست المساهمات العقارية كذلك.

- (بربح معلوم): وهذا شرطٌ في صحة الشركة باتفاق الفقهاء، وذلك أن يكون ربح الشريكين على قدر المالين<sup>(١)</sup>، وللعامل زيادةً تقابلُ عمله -على الصحيح من أقول أهل العلم-<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني: خصائص المساهمات العقارية:

للمساهمات العقارية خصائص تُميّزها عن غيرها من المساهمات، يمكن معرفتها من خلال التعريف السابق، ومن خلال استعراض صورة المساهمة العقارية، وهي: أن يقوم شخصٌ -مصرحٌ له بمزاولة النشاط العقاري، يملكُ أرضًا بورًا<sup>(٣)</sup> - بدعوةٍ عددٍ من الأشخاص إلى مشاركته، بدفع قيمةٍ من المال على شكل مبالغ نقدية تسمى أسهمًا، تُشكّلُ مجموعها رأس مال المساهمة إضافةً إلى الأرض، على أن يقوم طارحُ المساهمة بتطوير الأرض وتخطيطها أو بناءها، ثم بيعها، وتقسيم الأرباح على المساهمين كلٌّ بحسب رأس ماله<sup>(٤)</sup>.

ويمكن تلخيص هذه الخصائص في التالي:

- ١ - أن المساهمة العقارية استثمارٌ قائمٌ على الاشتراك المالي بين عددٍ من راغبي الاستثمار، وذلك على شكل أسهمٍ تُمثّلُ حصصًا من رأس المال.
- ٢ - أن المساهمة العقارية استثمارٌ في ملكٍ عقاريٍّ ثابتٍ ملموس، يتميزُ بالاستقرار وعدم الاستهلاك.

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦/٦٢)، الكافي لابن عبد البر (٢/٧٨١)، منهاج الطالبين للنووي (١/١٣٣)، الفروع لابن مفلح (٧/١٠٦).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦/٦٢)، كشاف القناع للبهوتي (٣/٤٩٨)، وستأتي الإشارة إلى هذا الخلاف في البحث التالي عند شروط صحة المساهمات العقارية شرعًا. ينظر: (٣٤) من هذا البحث.

(٣) البور: هي الأرض الميتة التي لم تُزرع، والبائر: الكاسد، والبوار: الهلاك. ينظر: الصحاح للجوهري (٢/٥٩٨)، مقاييس اللغة لابن فارس (١/٣١٦). وهي التي تُعرفُ في اصطلاح العقارين: بالأرض الخام.

(٤) ينظر: أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية لوحيّد العبد القادر (٥١-٥٤)، الشروط الجعلية في المساهمات العقارية لعبد الوهاب العمري (٤٣).

- ٣ - أن العامل في المساهمة العقارية هو أحد المشاركين بأموالهم، باشتراط زيادة على ربح ماله تقابل عمله على تطوير الأرض.
- ٤ - أن ربح المساهمة العقارية محدد بقدر رأس المال، وثابت على المدى البعيد.
- ٥ - أن للمساهمة العقارية أمدا تنتهي إليه، وهو تصنيفتها، وذلك ببيع ما تم تطويره.

## المبحث الثاني: حكم المساهمات العقارية

### تمهيد:

أولاً: التوصيف الفقهي للمساهمات العقارية:

إنَّ مما سبق عرضه في تعريف المساهمات العقارية وصورتها<sup>(١)</sup> يتضح أنَّ الشركة في المساهمة العقارية هي شركة عِنان، ولفظ العِنان مأخوذاً من عنان الدابة؛ لاستواء الشريكين في ولاية الفسخ والتصرف واستحقاق الربح على قدر رأس المال، كاستواء طرفي العِنان<sup>(٢)</sup>. وقد عرفها الفقهاء بتعريفات مختلفة بناءً على اختلافهم في بعض شروط صحتها، وهي كما يلي:

**التعريف الأول:** (أن يشترك الرجلان برأس مالٍ يُحضره كلُّ واحدٍ منهما، ولا بُدَّ ذلك إمَّا عند العقد أو عند الشراء، على معنى أن كلَّ واحدٍ منهما يكون وكيلَ صاحبه في الشراء بالمال الذي عيَّنه)<sup>(٣)</sup>، وهو تعريف الحنفية.

**التعريف الثاني:** (أن يُخرج كلُّ واحدٍ منهما مالاً مثل مال صاحبه، ويخلطاه فلا يتميز، ويأذن كلُّ واحدٍ منهما لصاحبه أن يتجرَّ بالمال فيما رأى من صنوف الأمتعة، على أن يكونَ الربح بينهما على قدر المالين، والخسران كذلك)<sup>(٤)</sup>، وهو تعريف المالكية.

**التعريف الثالث:** (أن يُخرج كلُّ واحدٍ منهما رأس مال، ويشترط الربح بقدره، ثم يخلطاه مشاهدَةً

---

(١) ينظر: ص (١٤) من هذا البحث.

(٢) ينظر: الشرح الكبير للرافعي (٤٠٥/١٠).

(٣) المسوط للسرخسي (١٥٢/١١).

(٤) التلقين للقاضي عبد الوهاب (١٦٣/٢).

أو حكمًا، بأن يكونا في صندوقٍ أو تابوتٍ واحد، ويعملان جميعًا فيه<sup>(١)</sup>، وهو تعريف الشافعية.

**التعريف الرابع:** (أن يشترك اثنانٍ فأكثر بماليهما، ليعملا فيه بيديهما وربحه بينهما، أو يعمل فيه أحدهما بشرط أن يكون له من الربح أكثر من ربح ماله)<sup>(٢)</sup>، وهو تعريف الحنابلة.

وأقرب التعريفات السابقة إلى صورة المساهمة العقارية هو تعريف الحنابلة، لأنهم صححوا عمل أحد الشريكين في ماليهما، وجعلوه صورةً ثانيةً من صور العنان. وهذا هو الذي عليه المساهمة العقارية، فإن مالك المساهمة هو شريكٌ في المال ومتفرّد بالعمل.

#### ثانيًا: حكم المساهمات العقارية:

إنَّ حكم المساهمات العقارية هو حكمُ شركةِ العنان بناءً على التوصيف السابق، وشركةُ العنان مما اتفق الفقهاء على جوازها في الجملة<sup>(٣)</sup>، وقد نقل غير واحد الإجماع على ذلك<sup>(٤)</sup>.

قال ابن المنذر<sup>(٥)</sup>: (أجمع أهل العلم على أن الشركة الصحيحة أن يُخرج كلُّ واحدٍ من الشريكين مالاً، دنائيرَ أو دراهمَ مثلَ مالِ صاحبه، ثم يخلط ذلك حتى يصير مالاً لا يتميز، على أن يبيعا ويشتريا ما رأيا على أن ما كان فيه من الربح فبينهما، وما كان من نقصانٍ فعليهما)<sup>(٦)</sup>.

(١) الحاوي الكبير للماوردي (٤٧٣/٦).

(٢) الإقناع للحجاوي (٢٥٢/٢).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٢/١١)، بداية المجتهد لابن رشد (٣٥/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٤٧٣/٦)، المغني لابن قدامة (١١/٥).

(٤) ينظر: الإقناع لابن المنذر (٢٦٨/١)، مراتب الإجماع لابن حزم (٩١/١).

(٥) هو الفقيه أبو بكر محمد بن ابراهيم بن المنذر النيسابوري، ولد في حدود مولد الإمام أحمد بن حنبل، وأخذ العلم عن أصحاب الشافعي، إلا أنه كان له اختيار فلا يتقيّد بمذهبٍ بعينه، بل يدور مع ظهور الدليل كما قال النووي. من مؤلفاته: الإشراف، والمبسوط، والإجماع. توفي بمكة سنة تسع وثلاث مئة من الهجرة. ينظر: طبقات الفقهاء لأبي إسحاق الشيرازي (١٠٨/١)، وفيات الأعيان لابن خلكان (٢٠٧/٤)، سير أعلام النبلاء للذهبي (٣٠٠/١١).

(٦) الإقناع لابن المنذر (٢٦٨/١).

وقال ابن حزم<sup>(١)</sup>: (اتفقوا على أن الشركة إذا أخرج كل واحد من الشريكين أو الشركاء دراهم متماثلة في الصفة والوزن، وخلطوا كل ذلك خلطاً لا يتميز به ما أخرج كل واحد منهم أو منهما، فإنها شركة صحيحة فيما خلطوه من ذلك على السواء بينهم)<sup>(٢)</sup>.

والأدلة على جوازها هي عموم الأدلة الدالة على جواز الشركة، ومنها:

**الدليل الأول:** قول النبي ﷺ: "أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما"<sup>(٣)</sup>.

ووجه الدلالة: أن الله تعالى يضع البركة للشريكين في ماليهما مع عدم الخيانة، ويمدهما بالرعاية والمعونة، وهذا تأييد منه لحسن صنيعهما<sup>(٤)</sup>.

**الدليل الثاني:** حديث السائب ابن أبي السائب رضي الله عنه<sup>(٥)</sup> أنه قال للنبي ﷺ: "كنت شريكاً في الجاهلية، فكنت خير شريك، لا تداري ولا تماري"<sup>(٦)</sup>.

---

(١) هو الإمام أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي، أصله من فارس، ولد بقرطبة سنة أربع وثمانين وثلاثمائة من الهجرة، كان شافعياً المذهب، ثم تحول إلى مذهب أهل الظاهر، وكان زاهداً في الدنيا، ترك الرياضة التي كانت لأبيه وتوجه إلى العلم، حتى صنّف عدّة مصنفات في فنون شتى، قال ابنه: اجتمع عنده بخط يده من تأليفه أربعمائة مجلد، تشتمل على قريب من ثمانين ألف ورقة، وكان أديباً شاعراً وطيباً. من مؤلفاته: المحلى، والفصل في الملل والنحل، ومراتب الإجماع، والإحكام في أصول الأحكام. توفي سنة ست وخمسين وأربعمائة من الهجرة. ينظر: وفيات الأعيان لابن خلكان (٣/٣٢٥)، الأعلام للزركلي (٤/٢٥٤).

(٢) مراتب الإجماع لابن حزم (١/٩١).

(٣) رواه أبو داود عن أبي هريرة رضي الله عنه مرفوعاً في كتاب البيوع، باب الشركة برقم (٣٣٨٣) (٣/٢٥٦). وهو ضعيف، أعله ابن قطان والذهبي والدارقطني. ينظر: البدر المنير لابن الملقن (٦/٧٢٢). كما ضعفه الألباني أيضاً في إرواء الغليل (٥/٢٨٨).

(٤) ينظر: نيل الأوطار للشوكاني (٥/٣١٥).

(٥) هو الصحابي: السائب ابن أبي السائب، واسم أبيه: صيفي بن عائذ بن عبد الله بن عمر بن مخزوم القرشي المخزومي، كان شريك النبي ﷺ في مكة قبل البعثة، ثم أسلم وحسن إسلامه، وقيل: لم يسلم وقتل ببدر كافراً، والصحيح أنه أسلم وهاجر مع النبي ﷺ وأعطاه يوم الجعرانة من غنائم حنين. ولم أف على تاريخ مولده ووفاته. ينظر: الاستيعاب لابن عبد البر (٢/٥٧٣)، أسد الغابة لابن الأثير (٢/٣٩٣)، تهذيب الكمال في أسماء الرجال للمزي (١٠/١٨٨)، الإصابة في تمييز الصحابة لابن حجر (٣/١٨).

(٦) رواه أحمد في مسند المكين، باب حديث السائب بن عبد الله، برقم (١٥٥٠٢) (٢٤/٢٦١)، وابن ماجه في كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة برقم (٢٢٨٧) (٢/٧٦٨)، وأبو داود في كتاب الأدب، باب كراهية المراء برقم=

ووجه الدلالة: أن الشركة كانت ثابتة قبل الإسلام، ثم جاء الإسلام وقرّرها على ما كانت، حيث لم يرد نهي عنها<sup>(١)</sup>.

**الدليل الثالث:** الإجماع العملي على صحة الشركة؛ لأنّ الناس يتعاملون بها في كلّ عصرٍ من غير نكير<sup>(٢)</sup>.

**الدليل الرابع:** (أنّ هذه العقود شرّعت لمصالح العباد، وحاجّتهم إلى استنماء الأموال متحققة، وهذا النوع طريقٌ صالحٌ للاستنماء، فكان جائزاً)<sup>(٣)</sup>.

**الدليل الخامس:** أنّ الشركة نوعٌ من أنواع الوكالة، والوكالة جائزةٌ بالإجماع<sup>(٤)</sup>.

## المطلب الأول: شروط صحة المساهمات العقارية في الفقه:

### أولاً: شروط صحة البيع:

المساهمة العقارية هي شركة عَمان، وشركة العِمان تتضمن اشتراكاً في البيع والشراء، ولذا فإنه يشترط لصحتها ما يشترط لصحة البيع، وهي ما يلي:

**الشرط الأول:** أهلية العاقدين، بأن يكونا جائزي التصرف، وهذا باتفاق الفقهاء<sup>(٥)</sup>. وجائز

التصرف هو العاقل البالغ الرشيد<sup>(٦)</sup>، واختلفوا في شرط البلوغ، على قولين:

**القول الأول:** أنّ بيع الصبيّ المميز غير البالغ صحيح، ويكون معلّقاً على إجازة وليّه، وهذا هو

---

= (٤٨٣٦) (٢٦٠/٤). وهو حديث صححه الحاكم، ينظر: تلخيص الحبير لابن حجر (٢١/٣)، كما صححه الألباني

في تعليقه على سنن أبي داود (٢٦٠/٤)، وعلى سنن ابن ماجه (٧٦٨/٢).

(١) ينظر: سبل السلام للصنعاني (٩١/٢)، الإحكام لابن قاسم (٢٥٣/٣).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (١٣/٥).

(٣) بدائع الصنائع للكاساني (٥٨/٦).

(٤) ينظر: المرجع السابق.

(٥) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (١٣٥/٥)، التلقين للقاضي عبدالوهاب (١٤٢/٢)، المجموع للنووي (١٤٩/٩)، الشرح

الكبير لابن قدامة (٦/٤).

(٦) ينظر: المبدع لابن مفلح (٨/٤).



قول الحنفية<sup>(١)</sup> والمالكية<sup>(٢)</sup>، ورواية عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>.

وأدلتهم:

الدليل الأول: قول الله تعالى: ﴿وَابْنَؤْأَلَيْئَمْى حَتَّى إِذَا بَلَعُوا النِّكَاحَ فَإِنَّ ءَأَنَسْتُمْ مِّنْهُمْ رُّشْدًا فَءَأَدْفَعُوا إِلَيْهِمْ ءَأْمُوْلَهُمْ﴾<sup>(٤)</sup>.

ووجه الدلالة: أن الله أمر باختبارهم، ولا يتم ذلك إلا بتفويض البيع والشراء لهم.

الدليل الثاني: أن الصبي غير البالغ عاقلٌ مميّزٌ، إلا أنه محجورٌ عليه، فصَحَّ تصرفه بإذن وليه كتصرف العبد<sup>(٥)</sup>.

القول الثاني: أن بيع الصبي غير البالغ لا يصح مطلقاً، وهذا هو قول الشافعية<sup>(٦)</sup>، والصحيح من مذهب الحنابلة<sup>(٧)</sup>.

وأدلتهم:

الدليل الأول: حديث عليّ رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: "رُفِعَ القلم عن ثلاثة، عن الصبي حتى يبلغ، وعن النائم حتى يستيقظ، وعن المعتوه حتى يبرأ"<sup>(٨)</sup>.

ووجه الدلالة: أن الصبي مرفوعٌ عنه القلم، فلا يصح شيءٌ من تصرفاته لذلك<sup>(٩)</sup>.

يناقش: أن رفع القلم عن الصبي هو من حقوق الإثم فقط ولا يمنع من صحة الفعل، بدليل أنه

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (١٣٥/٥).

(٢) ينظر: إرشاد السالك للبغدادي (٨٠/١).

(٣) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٦/٤).

(٤) سورة النساء، من الآية (٦).

(٥) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٦/٤).

(٦) ينظر: المجموع للنووي (١٥٥/٩).

(٧) ينظر: الإنصاف للمرداوي (٢٦٧/٤).

(٨) رواه أبو داود في كتاب الحدود، باب في المجنون يسرق أو يصيب حدًا برقم (٤٤٠٢) (٤/١٤٠). وصححه الألباني في إرواء

الغليل (٥/٢).

(٩) ينظر: المجموع للنووي (١٥٥/٩).

مأمورٌ بالصلاة من سنِّ السابعة ومضروبٌ عليها في العاشرة وهي غير داخلة في تكليفه<sup>(١)</sup>.  
الدليل الثاني: قياسُ تصرفِ البالغ على تصرفِ المجنون وغير المميز، بجامع أن كلاً منهما تصرفٌ من غير مكلف<sup>(٢)</sup>.

يناقش: لا يصحُّ قياسُ الصبيِّ المميز على غير المميز أو المجنون؛ لأنَّ المميز يتصرف بالمصلحة التي لا يدركها غير المميز.

الدليل الثالث: (أنَّ العقل لا يمكن الوقوف منه على الحدِّ الذي يصح به التصرف لحفائه، فجعلَ الشارعُ له ضابطاً هو البلوغ)<sup>(٣)</sup>.

يناقش: أن حدَّ العقل الذي يصح به التصرف يمكن الوقوف عليه بابتلاء الصبيِّ وتجريبه ورؤية صحة تصرفاته، كما في قول الله تعالى: ﴿وَابْتَلُوا الْيَتَامَى﴾<sup>(٤)</sup>.

الراجح: هو القول الأول، القاضي بصحة بيع الصبي غير البالغ إذا أجازته وليُّه، أمَّا إذا أبطله فإنَّه يبطل، ولا عبرة بتصرفِ الصبيِّ حين ذلك؛ لما سبق من أدلة، ولما وردَ من مناقشاتٍ على أدلَّة أصحابِ القول الثاني. ولأنَّ تصرفه غيرُ نافذٍ إلا بإذن وليِّه أشبهه ما لو أذن له بالتصرف، فلم يمنع من صحته شيء.

الشرط الثاني: أن يكون البيع عن تراضٍ، وهذا باتفاق الفقهاء<sup>(٥)</sup>.

والدليل على ذلك: قول الله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

(١) ينظر: تنقيح التحقيق لابن عبد الهادي (٣/٣٤).

(٢) ينظر: المجموع للنووي (٩/١٥٥)، الشرح الكبير للرافعي (٨/٢٠٦).

(٣) الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٦).

(٤) سورة النساء، من الآية (٦).

(٥) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٥/١٧٦)، مواهب الجليل للحطاب الرعيني (٤/٢٢٨)، الحاوي الكبير للماوردي (٥/١٣)،

الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٥).

## رَحِيمًا ﴿٢٩﴾<sup>(١)</sup>.

ووجه الدلالة: أَنَّ الله تعالى نهى عن تعاطي الأسباب المحرّمة في التجارة، وأذن في التجارة الخالية منها إذا كانت عن تراضٍ، وهذا دليلٌ على اعتبار التراضي شرطاً في صحة البيع<sup>(٢)</sup>.

الشرط الثالث: أن يكون المبيع مُباحاً، فلا يجوز بيعُ الخنزير والخمر ونحو ذلك، وهذا باتفاق الفقهاء أيضاً<sup>(٣)</sup>.

والدليل على ذلك:

الدليل الأول: قول الله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالنَّفْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾<sup>(٤)</sup>.

ووجه الدلالة: أَنَّ في بيع المحرّم تعاونٌ على الإثم، والله تعالى نهى عن ذلك.

الدليل الثاني: عن ابن عباسٍ رضي الله عنهما أَنَّ النبي صلى الله عليه وآله قال: "إِنَّ الله تعالى إذا حرّم شيئاً حرّم ثمنه"<sup>(٥)</sup>.  
ووجه الدلالة: أَنَّ هذه المحرمات قد حرّم الله أثمانها، فلا يجوز بيعها.

الشرط الرابع: أن يكون البيع على أموال مملوكة لأصحابها، أو مأذوناً لهم فيها<sup>(٦)</sup>. وفي

اشتراط ملكيّة المال خلافٌ على قولين، وهو ما يُعرف عند الفقهاء ببيع الفضولي:

القول الأول: أَنَّهُ لا يشترط لصحة البيع أن يكون المأل مملوكاً، بل يصحُّ البيع، ويكون موقوفاً

(١) سورة النساء، الآية (٢٩).

(٢) ينظر: تفسير القرآن العظيم لابن كثير (٢/٢٣٥).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٥/١٤٢)، بداية المجتهد لابن رشد (٣/١٤٥)، المجموع للنووي (٩/١٤٩)، الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٧).

(٤) سورة المائدة، من الآية (٢).

(٥) رواه الدارقطني في كتاب البيوع برقم (٢٨١٥) (٣/٣٨٨)، وابن حبان في كتاب البيوع، باب البيع المنهي عنه برقم (٤٩٣٨) (١١/٣١٢)، وعند أحمد في مسند بني هاشم، مسند ابن عباس، بلفظ: "إِنَّ الله عز وجل إذا حرّم أكل شيءٍ حرّم ثمنه" برقم (٢٦٧٨) (٤/٤١٦). وصححه الألباني في غاية المرام (١/١٩٢).

(٦) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٥/١٤٦، ١٤٨)، بداية المجتهد لابن رشد (٣/١٨٩)، المجموع للنووي (٩/١٤٩)، الشرح الكبير لابن قدامة (٤/١٦).

على إجازة المالك، وهذا هو قول الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٣)</sup>، ورواية عند الحنابلة<sup>(٤)</sup>.

وأدلتهم:

**الدليل الأول:** حديث عُروَةَ البارقي<sup>(٥)</sup> رضي الله عنه: "أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَه بِه شَاهًا فَاشْتَرَى فَاشْتَرَى لَه بِه شَاتَيْنِ، فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ وَجَاءَهُ بِدِينَارٍ وَشَاهًا، فَدَعَا لَه بِالْبُرْكَه فِي بَيْعِهِ"<sup>(٦)</sup>.  
ووجه الدلالة: أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ لَمْ يَأْمُرْ فِي الشَّاهِ الثَّانِيَه بِالشَّرَاءِ وَلَا بِالبَيْعِ، وَلَمَّا فَعَلَ أَقْرَبَهُ عَلَى فَعْلِهِ الَّذِي يُعْتَبَرُ تَصَرُّفًا فِي غَيْرِ مُلْكِهِ، فَكَانَ هَذَا دَلِيلًا عَلَى صِحَّتِهِ<sup>(٧)</sup>.

**يناقش:** أَنَّ تَصَرُّفَ عُروَةَ رضي الله عنه مَحْمُولٌ عَلَى أَنَّ بَيْعَهُ وَشِرَاءَهُ كَانَ بِنَاءً عَلَى وَكَالَةٍ مُطْلَقَةٍ مِنْهُ رضي الله عنه.  
**الدليل الثاني:** أَنَّ بَيْعَ جَائِزِ التَّصَرُّفِ لِمَا لَا يَمْلِكُ تَصَرُّفُ صَدَرَ مِنْ أَهْلِهِ فِي مَحَلِّهِ، فَلَا يَلْغُو، كَمَا لَوْ حَصَلَ مِنَ الْمَالِكِ<sup>(٨)</sup>.

**ويمكن أن يناقش:** أَنَّهُ وَأَنْ كَانَ هَذَا التَّصَرُّفُ صَدَرَ مِنْ أَهْلِهِ فَإِنَّا لَا نُسَلِّمُ لَكُمْ أَنَّهُ صَدَرَ فِي مَحَلِّهِ، إِذْ لَا حَكْمَ لِلْإِنْسَانِ فِيْمَا لَا يَمْلِكُ.

**القول الثاني:** أَنَّهُ يُشْتَرَطُ لَصِحَّةِ البَيْعِ مَلَكيَةُ المَالِ لِلْبَائِعِينَ، وَهُوَ قَوْلُ الشَّافِعِيَّةِ<sup>(٩)</sup>، وَالمَذْهَبِ عِنْدَ الحَنَابِلَةِ<sup>(١٠)</sup>.

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٣/١).

(٢) ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (١٨٩/٣).

(٣) ينظر: روضة الطالبين للنووي (٣٥٥/٣).

(٤) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (١٦/٤).

(٥) هو الصحابي: عُروَةَ بن أبي الجعد البارقي رضي الله عنه، ويقال: ابن الجعد. والبارقي نسبةً إلى جبل بارقي، وهو جبلٌ نزلهُ الأزد، استعملهُ عمر رضي الله عنه على قضاء الكوفة، وروى له جماعة، توفي في حدود سنة سبعين من الهجرة. ينظر: التاريخ الكبير للبخاري (٣١/٧)، الاستيعاب لابن عبد البر (١٠٦٥/٣)، الوافي بالوفيات للصفدي (٣٦٠/١٩).

(٦) رواه البخاري في كتاب المناقب برقم (٣٦٤٢) (٢٠٧/٤).

(٧) ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (١٨٩/٣).

(٨) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٤/١).

(٩) ينظر: روضة الطالبين للنووي (٣٥٥/٣).

(١٠) ينظر: الإنصاف للمرداوي (٢٨٣/٤).

وأدلتهم:

الدليل الأول: حديث حكيم بن حزام<sup>(١)</sup> رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: "لا تَبِعَ ما ليسَ عندك"<sup>(٢)</sup>.  
ووجه الدلالة: أن هذا نهي صريح منه ﷺ عن بيع الإنسان ما ليس عنده، وما لا يملكه الإنسان ليس عنده.

الدليل الثاني: أن بيع الإنسان لما لا يملك يلزم منه بيع ما لا يقدر على تسليمه، فأشبهه بيع الطير في الهواء، والسمك في الماء<sup>(٣)</sup>.

الراجع: هو القول الثاني، الذي يشترط لصحة البيع ملكية البائع للمال؛ وذلك لورود النهي الصريح عن بيع الإنسان ما لا يملك، ولما وردَ من مناقشةٍ للدليل القول الأول.

الشرط الخامس: أن يكون المبيع وثمانه معلومين<sup>(٤)</sup>. وفي اشتراط العلم بالمبيع خلافٌ على قولين:

القول الأول: أنه لا يشترط لصحة البيع العلم بالمبيع، بل يصح ويكف للمشتري خيار الرؤية، وهذا هو قول الحنفية إذا لم يُفَضَّ ذلك إلى منازعة<sup>(٥)</sup>، وقول الشافعية إذا عُلم الجنس والنوع<sup>(١)</sup>، وأحد

---

(١) هو الصحابي: أبو خالد حكيم بن حزام الأسدي الحجازي القرشي، من مسلمة الفتح، أسلم وحسن إسلامه، وكان أحد المذكورين في قریش بالبذل والعطية والبر والهدية، ما صنع في الجاهلية شيئاً من معروفٍ إلا صنع مثله في الإسلام، وكان عاش في الجاهلية ستين سنة وفي الإسلام ستين سنة، فكانت وفاته وعمره مائة وعشرون سنة. ينظر: التاريخ الكبير للبخاري (١١٦/٣)، معرفة الصحابة لأبي نعيم (٧٠١/٢).

(٢) رواه أبو داود في أبواب الإحارة، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، برقم (٣٥٠٣) (٢٨٣/٣)، والترمذي في أبواب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، برقم (١٢٣٢) (٥٢٦/٣)، والنسائي في كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع، برقم (٦١٦٢) (٥٩/٦)، وابن ماجه في كتاب التجارات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك، برقم (٢١٨٧) (٧٣٧/٢)، وأحمد في مسند المكين، مسند حكيم بن حزام، برقم (١٥٣١١) (٢٥/٢٤). وهو حديثٌ صحَّحه الحاكم في مستدرکه والذهبي في تعليقه عليه (٢١/٢)، والألباني في إرواء الغليل (١٣٢/٥).

(٣) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (١٦/٤).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (١٥٦/٥)، إرشاد السالك للبيدادي (٧٨/١-٧٩)، المجموع للنووي (١٤٩/٩)، الشرح الكبير لابن قدامة (٣٣-٢٥/٤).

(٥) ينظر: المحيط البرهاني لابن مازة البخاري (٥٣١/٦).

وأحد الروایتین عند الحنابلة<sup>(٢)</sup>.

وأدلتهم:

الدليل الأول: عموم قول الله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾<sup>(٣)</sup>.

ووجه الدلالة: أن الله تعالى أحلَّ البيعَ بعمومه، وجعل الأصل فيه هو الحل<sup>(٤)</sup>.

يناقش: أن بيع المجهول مُخَصَّصٌ بالنهي من عموم قول الله تعالى ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾<sup>(٥)</sup>.

الدليل الثاني: حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "مَنْ اشْتَرَى شَيْئًا قَبْلَ أَنْ يَرَهُ فَهُوَ بِالْخِيَارِ إِذَا رَأَاهُ"<sup>(٦)</sup>.

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم أعطى الخيار لمن ابتاع شيئاً قبل أن يَرَهُ إذا رآه بعد ذلك، وهذا دليلٌ على صحة البيع قبل الرؤية موقوفاً عليها.

يناقش: أن هذا الحديث باطلٌ كما قاله أهل العلم<sup>(٧)</sup>، فلا تثبتُ به حجة.

**القول الثاني:** أنه يُشترط لصحة البيع العلمُ بالمبيع، فإذا لم يتقدمه رؤيةٌ أو وصفٌ نافٍ للجهالة

فإنَّ البيعَ لا يصح، وهذا القول هو قولُ المالكية<sup>(٨)</sup>، والقول الثاني للشافعية<sup>(٩)</sup>، والمشهور عند الحنابلة<sup>(١٠)</sup>.

(١) ينظر: منهاج الطالبين للنووي (١/٩٥).

(٢) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٢٥).

(٣) سورة البقرة، من الآية: (٢٧٥).

(٤) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٢٥).

(٥) سورة البقرة، من الآية (٢٧٥).

(٦) رواه الدارقطني في كتاب البيوع برقم (٢٨٠٥) (٣/٣٨٢)، والبيهقي في كتاب البيوع، باب من قال يجوز بيع العين الغائبة،

برقم (١٠٤٦٢) (٥/٤٤٠). وهو حديث أبطله الدارقطني في سننه (٣/٣٨٢) ووافقه الذهبي وابن حجر. ينظر: إتحاف

المهرة لابن حجر (١٥/٥٣٤)، كنز العمال للمتقي الهندي (٤/٩٥).

(٧) ينظر: الحاشية السابقة.

(٨) ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (٣/١٨٩).

(٩) ينظر: المجموع للنووي (٩/٢٨٦).

(١٠) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٤/٢٥).

**دليلهم:** حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: "نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحِصاة، وعن بيع الغرر"<sup>(١)</sup>.  
ووجه الدلالة: أنَّ النبي ﷺ نهى عن بيع الغرر، وبيع الغرر هو: الجهلُ بالثمنِ أو المثلنِ أو سلامته أو أجله<sup>(٢)</sup>. فلم يجز بيعه لذلك.

**الراجع:** هو القول الثاني، الذي يشترط لصحة البيع العلمُ بالمبيع؛ لصريح نهي النبي ﷺ عن بيع الغرر الذي منه يبيعُ المجهول، ولما وردَ على أدلة أصحاب القول الأول من مناقشات.

**الشرط السادس: أن يكون المبيع وثمنه مقدوراً على تسليمهما، وهو شرطٌ متفقٌ عليه عند أهل العلم<sup>(٣)</sup>.**

**والأدلة على ذلك:**

**الدليل الأول:** عموم نهي النبي ﷺ عن بيع الغرر<sup>(٤)</sup>.

ووجه ذلك: أنَّ ما لا قدرةً للشخصِ على تسليمه فيه غررٌ، لأنَّه قد يحصلُ وقد لا يحصلُ، فلم يجز بيعه لذلك.

**الدليل الثاني:** أنَّ غيرَ المقدور على تسليمه كالمعدوم، والمعدوم لا يصح بيعه<sup>(٥)</sup>.

**الشرط السابع: أن لا يكون عقدُ البيع مشتملاً على شروطٍ فاسدة، كالشرط الذي فيه غررٌ،**

أو رباً، أو مخالفةً لمقتضى العقد، مما ورد النهي عنه، وهذا باتفاق الفقهاء<sup>(٦)</sup>.

(١) رواه مسلم في كتاب البيع، باب بطلان بيع الحِصاة والبيع الذي فيه غرر، رقم (١٥١٣) (١١٥٣/٣).

(٢) ينظر: فتح الباري لابن حجر (٣٥٧/٤)، عمدة القاري للعيني (٢٦٤/١١).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (١٤٧/٥، ١٦٨)، شرح مختصر خليل للخرشي (١٦/٥)، المجموع للنووي (١٤٩/٩)، الشرح الكبير لابن قدامة (٢٤/٤).

(٤) وذلك في حديث أبي هريرة رضي الله عنه -المتقدم- قال: "نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحِصاة، وعن بيع الغرر". سبق تخرجه في الحاشية رقم (١) من هذه الصفحة.

(٥) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٢٤/٤).

(٦) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (١٦٨-١٧٦)، بداية المجتهد لابن رشد (١٤٥/٣)، إرشاد السالك للبيهقي (٧٩/١)، الحاوي الكبير للماوردي (١٣/٥).

ثانياً: شروط صحة شركة العنان:

إنّ لشركة العنان شروطاً خاصةً عند الفقهاء، وهي ما يلي:

الشرط الأول: أن تكون الأموال في الشركة نقوداً من جنس واحد<sup>(١)</sup>، فلا تصح الشركة

بالعروض، كأن يشترك أحدهما بعقارٍ مثلاً والآخر بنقود، وهو شرطٌ مُختلفٌ فيه، على قولين:

القول الأول: أنّه يُشترط لصحة شركة العنان أن تكون بالمالين المضروبين فقط، ولا تصح في

العروض. وهو قول الحنفية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والظاهر من مذهب الحنابلة<sup>(٤)</sup>.

وأدلتهم:

الدليل الأول: (أنّ الشركة إما أن تقع على أعيانِ العروض أو قيمتها أو أثمانها: لا يجوز وقوعها

على أعيانها؛ لأنّ الشركة تقتضي الرجوع عند المفاضلة برأس المال أو بمثله وهذه لا مثل لها فيرجع

عليه، وقد تزيد قيمة جنس أحدهما دون الآخر فيستوعبُ بذلك جميعَ الربح أو جميعَ المال، وقد

تنقصُ قيمتها فيؤدي إلى أن يشاركه في ثمن ملكه الذي ليس بربح، ولا على قيمتها؛ لأنّ القيمة غير

متحققة القدر فيفضي إلى التنازع، وقد يقوّم الشيء بأكثر من قيمته؛ ولأنّ القيمة قد تزيد في أحدهما

قبل بيعه فيشاركه الآخر في العين المملوكة له، ولا يجوز وقوعها على أثمانها؛ لأنها معدومة حال العقد

ولا يملكها؛ لأنّه إن أراد ثمنها الذي اشتراها به فقد خرّج عن ملكه وصار للبائع، وإن أراد ثمنها

الذي يبيعها به فإنها تصير شركةً معلقةً على شرط، وهو بيع الأعيان، وهذا لا يجوز<sup>(٥)</sup>.

يناقش: لا نسلم لكم أنّه لا يجوز أن تقع الشركة على قيمة العروض، لأن العروض قابلةٌ للتقويم

عند بداية العقد، وإذا عُرفت القيمة عند بداية العقد فكأنه اشترك بها ابتداءً.

الدليل الثاني: أنّ الشركة بالعروض تُؤدي إلى ربح ما لم يُضمن، وذلك أنّه إذا باع كلُّ واحدٍ من

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٥٩/٦)، منهاج الطالبين للنووي (١٣٢/١)، الشرح الكبير لابن قدامة (١١١/٥).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٥٩/٦).

(٣) ينظر: منهاج الطالبين للنووي (١٣٢/١).

(٤) ينظر: المغني لابن قدامة (١٣/٥).

(٥) الشرح الكبير لابن قدامة (١١٢/٥).



الشريكين رأس ماله وتفاضل الثمنان، فما يستحقه أحدهما من الزيادة في مال صاحبه ربح ما لم يملك وما لم يضمن<sup>(١)</sup>، وقد جاء النهي عن ربح ما لم يضمن<sup>(٢)</sup>.

**يناقش:** أنه إذا اشترك بالعروض المقومة عند بداية العقد فإنه لا يكون راجحاً إلا بقدر ما يضمن.

**القول الثاني:** أن شركة العنان تصح بالعروض كما تصح بالأثمان، ويكون الاشتراك بالقيمة عند

العقد. وهو قول المالكية<sup>(٣)</sup>، ورواية عند الحنابلة<sup>(٤)</sup>.

**ودليلهم:** أن المقصود من الشركة هي جواز التصرف في المالين جميعاً، وأن يكون ربحهما بينهما،

وهذا أمر حاصل في العروض كحصوله في الأثمان<sup>(٥)</sup>.

**الراجح:** هو القول الثاني، بصحة الشركة بالعروض، لأنها قابلة للتقويم عند بداية العقد، فلم يعد

هناك فرق بينها وبين المال، وأدلة أصحاب القول الأول مبنية على أن العروض غير مقومة، فإذا قومت فلا حجة لهم. فبذلك لا يعتبر لصحة الشركة هذا الشرط.

**الشرط الثاني:** أن تكون الأموال حاضرة عند بداية العقد<sup>(٦)</sup>، فلا تصح الشركة بالدين، أو

بالمال الغائب. وهو شرط مختلف فيه أيضاً، على قولين:

(١) ينظر: البحر الرائق لابن نجيم (١٨٥٠/٥).

(٢) في حديث: عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن النبي ﷺ قال: "لا يجلُ بيع ما ليس عندك، ولا ربح ما لم يضمن" رواه الترمذي في باب كراهة بيع ما ليس عندك، أبواب البيع، برقم (١٢٣٤) (٥٢٦/٢)، والنسائي في باب شرطان في بيع، كتاب البيوع، برقم (٦١٨٢) (٦٧/٦)، وابن ماجه في باب النهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن، كتاب التجارات، برقم (٢١٨٨) (٧٣٧/٢)، وأحمد في مسند عبد الله بن عمرو بن العاص ﷺ، مسند المكثرين من الصحابة، برقم (٦٦٢٨) (٢٠٣/١١). واللفظ لابن ماجه. وهو حديث صححه الترمذي، والحاكم وقال: صحيح على شرط جملة من أئمة المسلمين. ينظر: تحفة المحتاج لابن الملقن (٢١٨/٢)، تلخيص الحبير لا بن حجر (٤٥/٣). وحسنه الألباني في إرواء الغليل (١٤٦/٥).

(٣) ينظر: الكافي لابن عبد البر (٧٨٢/٢).

(٤) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (١١٢/٥).

(٥) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (١١٢/٥).

(٦) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٢/١١)، الإنصاف للماوردي (٤٠٨/٥).

**القول الأول:** أنه يُشترط حضور الأموال عند بداية العقد، وهو قول الحنفية<sup>(١)</sup>، والمحتمل من مذهب الشافعية<sup>(٢)</sup>، والمشهور عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>.

**ودليلهم:** أن المقصود من الشركة الربح، وذلك بواسطة التصرف في المال، وهذا التصرف غير ممكن في الدين والمال الغائب<sup>(٤)</sup>.

**القول الثاني:** أنه لا يشترط لصحة الشركة حضور الأموال عند العقد، وهو قول المالكية بشرط أن يكون المال قريباً، وأن لا يُتَّجر بالمال الحاضر قبل قبض الغائب<sup>(٥)</sup>.

**ودليلهم:** أن مقصود الشركة لا يتعثر بعدم حضور الأموال عند العقد إذا اشترط عدم الاتجار إلا بعد قبضها، فلا يكون عدم حضور المال مانعاً من صحة العقد.

**يناقش:** أنه قد يطرأ للشريك مانع من إحضار الأموال الغائبة بعد تصحيح الشركة، فيضُرُّ بشريكه الآخر، وتتعثَّر الشركة<sup>(٦)</sup>.

**الراجح:** هو القول الأول، باشتراط حضور أموال الشركة عند العقد؛ لأنَّ هذا وإن لم يؤثِّر على القصد من الشركة إلا أنه أبعد عن نشوء النزاعات في المستقبل، ذلك أنه قد يطرأ لهذا المتأخِّر مانع من عجزٍ أو عدم رغبةٍ فيتضرر بذلك بقية الشركاء.

**الشرط الثالث:** أن تُخلط أموال الشركة بحيث لا تتميز<sup>(٧)</sup>. وهذا شرطٌ مختلفٌ فيه، على قولين:

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٢/١١).

(٢) لم أجد للشافعية نصًّا في هذه المسألة، ولكن مصيرهم إلى هذا القول هو المحتمل؛ لأنهم يشترطون لصحة الشركة خلط المالكين، ولا يمكن خلطهما إلا بحضورهما. ينظر: مختصر المزني (٢٠٧/٨).

(٣) ينظر: الفروع لابن مفلح (١٠٦/٧)، الإنصاف للمرداوي (٤٠٨/٥).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦٠/٦).

(٥) ينظر: الشرح الكبير للدردير (٣٥٠/٣).

(٦) ينظر: أحكام المساهمات العقارية لوحييد العبد القادر (٤٧).

(٧) ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (٣٦/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٤٧٣/٦).

**القول الأول:** أنه يُشترط خلطُ أموال الشركة بحيث لا يتميز بعضها عن بعض، وهذا القول هو قول المالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>.

**ودليلهم:** (أنَّ باختلاط الأموال يكون عملُ الشريكين أتمَّ وأفضل، لأنَّ النصح يُوجد منه لشريكه كما يوجد منه لنفسه)<sup>(٣)</sup>.

**يناقش:** أنَّ عدم نصح الشريك لشريكه - لو سلمنا بحصوله - لا يمنع من صحة الشركة.

**القول الثاني:** أنه لا يُشترط خلطُ أموال الشركة، وهذا القول هو قول الحنفية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup>.  
**وأدلتهم:**

**الدليل الأول:** أنَّ عقدَ الشركة عقدٌ على التصرف، فموجِبُه أن يكون الشريك وكيلاً عن الآخر، وعقدُ الوكالة يصحُّ بمجرد العقد<sup>(٦)</sup>.

**الدليل الثاني:** أنَّ المقصودَ من الشركة - وهو الربح - مُستتيدٌ إلى العقدِ دونَ المال، فإذا تمَّ العقد فقد وجب، بغضِّ النظر عن خلط المال<sup>(٧)</sup>.

**الراجح:** هو القول الثاني، بصحة الشركة من غير خلطِ أموالها، لأنَّ القصد من الشركة حاصلٌ من دون ذلك، وما يحصل به القصد فهو كافٍ لجواز العقد.

**الشرط الرابع:** أن يكون ربحُ كلِّ شريكٍ معلوماً بقدر ماله، وهذا باتفاق<sup>(٨)</sup>، واختلفوا في

(١) ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (٣٦/٤).

(٢) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٤٧٣/٦).

(٣) بداية المجتهد لابن رشد (٣٦/٤).

(٤) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٢/١١).

(٥) ينظر: المغني لابن قدامة (١٥/٥).

(٦) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥٢/١١).

(٧) ينظر: البحر الرائق لابن نجيم (١٨٩/٥).

(٨) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦٢/٦)، الكافي لابن عبد البر (٧٨١/٢)، منهاج الطالبين للنووي (١٣٣/١)، الفروع لابن مفلح (١٠٦/٧).

حكم أخذ أحد الشركاء زيادةً على ربح ماله تقابل عملَه، على قولين:  
**القول الأول:** أنه يُشترط لصحة الشركة أن يكون الربح بقدر المال فقط، فلا يُستحقُّ بغيره، وهذا القول هو قول المالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>.

**ودليلهم:** أنّ الشريك إذا أخذ ربحًا أكثر من ماله كان أخذًا لمالٍ زائدٍ بغير حق، وهذا أمرٌ يُخالف مقتضى العقد فلم يصح، كما لو شرط الربح لأحدهما<sup>(٣)</sup>.  
**يناقش:** لا نُسلم لكم أنّ هذه الزيادة بغير حق، بل هي في مقابل العمل، وهذا لا يخالف مقتضى العقد.

**القول الثاني:** أنه يجوز لأحد الشركاء أن يأخذ أكثر من ربح ماله - إذا كان ذلك نظير عملٍ ونحوه-، فالربح كما يُستحقُّ بالمال فهو يُستحقُّ بالعمل أيضًا، وهذا القول هو قول الحنفية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup>.

**ودليلهم:** (أنّ مَوْرَدَ عقدِ الشركة ومحلُّه: العمل، والمالُ تابعٌ لا العكس، والربحُ نتيجةٌ مَوْرَدِ العقد)<sup>(٦)</sup>.

**الراجع:** هو القول الثاني، يجوز أخذ أحد الشركاء ربحًا أكثر من ربح ماله - إذا كان ذلك نتيجةً عملٍ وبرضا الشركاء-، لأنّه لولا عمل هذا الشريك لما حصل الشركاء على الربح، فاستحق بذلك الزيادة، وهذا استحقاقٌ بحقٍ فلا يمنع منه شيء.

(١) ينظر: الكافي لابن عبد البر (٧٨١/٢).

(٢) ينظر: المهذب للشيرازي (١٥٨/٢).

(٣) ينظر: المرجع السابق.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦٢/٦).

(٥) ينظر:، الشرح الكبير لابن قدامة (١١٥/٥).

(٦) الفروع لابن مفلح (١٠٦/٧).

ثالثاً: شروط صحة المساهمات العقارية:

إنّ مما سبق من شروط صحة البيع، وشروط صحة شركة العنان، تتكوّن شروط صحة المساهمات العقارية؛ لأنّ المساهمات العقارية هي في حقيقتها شركة عنان تتضمن بيعاً وشراءً. ويمكن أن نُلخّصها فيما يلي:

الشرط الأول: أهلية المساهمين، بأن يكونوا جائزي التصرف. وجائز التصرف هو العاقل البالغ الرشيد، على الصحيح من أقوال أهل العلم.

الشرط الثاني: أن تكون المساهمة عن تراضٍ، وهذا باتفاق الفقهاء.

الشرط الثالث: أن يكون نشاط المساهمة مباحاً، وهذا باتفاق الفقهاء أيضاً.

الشرط الرابع: أن تتيمّ المساهمة على أموالٍ مملوكةٍ لأصحابها، أو مأذوناً لهم فيها، وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم: بعدم صحة تصرف الفضولي.

الشرط الخامس: العلم بالثمن الذي يُراد إدخاله في المساهمة، والمُثمن المتمثّل في نشاط المساهمة والعقار الذي تعزم المساهمة إقامة نشاطها عليه، وهو الراجح من أقوال أهل العلم.

الشرط السادس: أن يكون الثمن والمُثمن مقدوراً على تسليمهما، وهذا باتفاق الفقهاء.

الشرط السابع: ألا يكون عقد المساهمة مُشتملاً على شروطٍ فاسدة، وهذا باتفاق أيضاً.

الشرط الثامن: أن تكون الأموال في المساهمة نقوداً من جنسٍ واحد، والراجح من أقوال أهل العلم أن هذا ليس بشرطٍ، فتصحّ المساهمة بالعروض كالعقار.

وهو الذي عليه نظام الشركات، فقد جاء في المادة الثالثة منه: (يجوز أن تكون حصة الشريك مبلغاً معيناً من النقود -حصة نقدية-، ويجوز أن تكون عيناً -حصة عينية-، كما يجوز في غير الأحوال المستفاد من أحكام هذا النظام أن تكون عملاً، ولكن لا يجوز أن تكون حصة الشريك ما له من سمعة أو نفوذ).

الشرط التاسع: أن تكون الأموال حاضرةً عند بداية العقد، فلا تصح المساهمة بالدين، أو بالمال الغائب، وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم.

لكن نظام الشركات أخذ برأي المالكية، فأجاز عدم حضور الأموال عند بداية العقد، واعتبر المساهم بذلك مدينًا للشركة، ومسئولاً عن الضرر الذي يحصل بسبب تأخره عن السداد. فجاء في المادة الخامسة منه: (يُعتبر كلُّ شريكٍ مدينًا للشركة بالحصة التي تعهّد بها، فإن تأخّر في تقديمها عن الأجل المحدد لذلك كان مسئولاً في مواجهة الشركة عن تعويض الضرر الذي يترتب على هذا التأخير)

الشرط العاشر: أن تُخلط أموال المساهمة بحيث لا تتميز، والراجح من أقوال أهل العلم أنّ هذا ليس بشرط، فتصح المساهمة ولو من دون خلط.

الشرط الحادي عشر: أن يكون ربح كلِّ مساهم معلومًا بقدر ماله، مع جواز الزيادة لأحد المساهمين -إذا كانت تقابل عملاً-، على الراجح من أقوال أهل العلم.

وهذا هو الذي عليه نظام الشركات، فقد أجاز فرض مكافأة مجلس الإدارة في شركة المساهمة مقابل عملهم، تكون بنسبة معينة من الأرباح -كما في المادة الرابعة والسبعين منه-.

## المطلب الثاني: شروط صحة المساهمات العقارية نظامًا:

مرّ تنظيم المساهمات العقارية في المملكة العربية السعودية بعدة أطوار، زامت تلك الأطوار انتشار المساهمات العقارية، وما تبع ذلك الانتشار من مشكلات، فكان أول الأمر قرار مجلس الوزراء الصادر عام ١٤٠٣هـ المتضمن على بعض التنظيمات، إلا أنّها لم تكن بالقدر الكافي لتلافي المشكلات التي عثرت كثيرًا من المساهمات العقارية، فصدر قرار وزير التجارة والصناعة رقم (٥٩٦٦) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢هـ المتضمّن على ضوابط لم تكن واردة في قرار مجلس الوزراء السابق، ولم يدم ذلك طويلاً حتى صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية، وهي الشروط التي لا تصح أي مساهمة عقارية دونها. ونص القرار ما يلي:

(أولاً: لا يجوز طرح أي مساهمة عقارية من أي نوع، أو جمع أموال لها، أو الإعلان عنها، أو الموافقة عليها، إلا بعد استيفاء الإجراءات والشروط الواردة في هذه الضوابط.

ثانياً: يُشترط موافقة وزارة التجارة والصناعة - من حيث المبدأ - على المساهمة العقارية، بعد التحقق مما يلي:

- ١ - أن تكون أرض المساهمة مملوكةً بصكٍ شرعيّ ساري المفعول ثابتةً سلامته، وما بُني عليه وفقاً للمقتضى الشرعي والنظامي، وذلك بموجب إفادة رسمية صادرة من الجهة التي أصدرته.
- ٢ - أن يكون صك الأرض باسم المتقدم بطلب طرح المساهمة، وألا تقل ملكيته في المساهمة عن (٢٠%) من قيمتها.
- ٣ - أن تكون الأرض موافقاً على تخطيطها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة، على أن تشمل الإفادة على قرار الموافقة على الاعتماد وتاريخه.
- ٤ - موافقة وزير التجارة والصناعة على توصية اللجنة أو اللجان التي يشكلها من أصحاب الخبرة والاختصاص في شأن تقدير قيمة الأرض.

**ثالثاً:** مع مراعاة ما ورد في البند (ثانياً) من هذا القرار، يجب أن يكون للوحدات العقارية المطروحة للمساهمة رخصة بناءٍ سارية المفعول صادرةً من الأمانة أو البلدية المختصة، ودراسةٍ من مكتبٍ استشاريٍّ معتمدٍ تُبيّن فيها كلفة البناء ومدته والخدمات المتعلقة به.

**رابعاً:** يتقدم من صدر في شأن مساهمته موافقة وزارة التجارة والصناعة - قبل الإعلان عنها - إلى هيئة السوق المالية بطلب فتح صندوقٍ استثماريٍّ باسم المساهمة، وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحها.

#### خامساً:

- ١ - يجب على مالك الأرض - قبل فتح الصندوق المشار إليه والإعلان عن المساهمة - التهميشُ على الصكِّ وسجله في كتابه العدل أو المحكمة المعنية - بحسب الأحوال - بما يُفيد أنّ الأرضَ تحت المساهمة، وذلك وفق آلية تتفق عليها وزارة العدل وهيئة السوق المالية، وتضمن عدم التصرف في الأرض خلال مدة المساهمة.
- ٢ - إذا توفي مالك الأرض أو زالت أهليته الشرعية بحكم من المحكمة المختصة، فإن مدير إدارة الصندوق الاستثماري يقوم مقامه فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها ونحو ذلك، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفية المساهمة.
- ٣ - التأكيد على الجهات المختصة بالألا توقف صكاً لعقارٍ تحت المساهمة إلا في حالة دعوى يترتب عليها بطلان الصك، وعلى مجلس القضاء الأعلى مخاطبة المحاكم في هذا الشأن.

**سادساً:** يجب أن يتضمن الإعلان عن المساهمة رقم موافقة وزارة التجارة والصناعة وتاريخها، ورقم الترخيص من هيئة السوق المالية وتاريخه، ورقم الموافقة على اعتماد المخطط وتاريخها.

**سابعاً:** تقوم وزارة التجارة والصناعة بمراقبة المساهمات العقارية القائمة حالياً ومتابعتها حتى تتم تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين، وذلك بالتعاون مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لاختيار مراجعي حساباتٍ لتدقيق كل مساهمة.



ثامناً: يُصدر وزير التجارة والصناعة ورئيس هيئة السوق المالية - كلٌّ بحسب اختصاصه - القرارات اللازمة لتنفيذ هذه الضوابط).

واستكمالاً لما جاء في هذا القرار، فقد صدر بعده قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ بتعديل البند (سابعاً) من القرار السابق رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ ليكون بالصيغة التالية:

(سابعاً: تُشكّل لجنة برئاسة معالي وزير التجارة والصناعة وعضوية ممثلين (بدرجة وكيل وزارة) من: وزارة الداخلية، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، ووزارة المالية، وكذلك أمين عام الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وأمين عام الهيئة السعودية للمهندسين، وتكون مهمات اللجنة ما يلي:

- ١ - النظر في جميع المساهمات العقارية القائمة (المرخص لها وغير المرخص) وقت صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ.
- ٢ - تكليف من تراه من مكاتب المحاسبين القانونيين لإعداد مركز مالي لكل مساهمة، وإعداد تقارير مفصلة تشمل سجل المساهمين وحقوقهم المالية والجوانب القانونية والفنية للمساهمة، ورفع تقارير دورية عنها، ومتابعتها حتى تصفيتها بما يحفظ حقوق المساهمين.
- ٣ - إسناد أي مساهمة لمصنف قانوني - إذا رأت اللجنة مسوغاً لذلك - ولها أن تُحيل إلى الجهات القضائية المختصة من يثبت لديها أنه متحايل أو غير متجاوب أو مسيء لاستخدام أموال المساهمة.
- ٤ - تحديد أتعاب ومصاريف من تستعين به من المكاتب المحاسبية والقانونية والهندسية وغيرها، واحتسابها من مصاريف المساهمة.
- ٥ - إعداد تقرير نصف سنوي عن أعمالها، ورفعها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى.
- ٦ - إعداد آلية لعملها تمكّنها من حفظ حقوق المساهمين وتصفية هذه المساهمات).

## المبحث الثالث:

### المساهمات العقارية المتعثرة

المطلب الأول: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة لغةً واصطلاحاً:

الفرع الأول: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة باعتبارها مركباً<sup>(١)</sup>:

تعريف التعثر لغة:

عَثَرَ يَعْثُرُ عَثْرًا وَعَثْرًا وَعَثْرًا: زَلَّ، وكَبَا، وتَعَثَلَ فِي شَيْءٍ. وتَعَثَرَ الْفَرَسُ، أَي: سَقَطَ عَلَى وَجْهِهِ. والعَثْرَةُ هِيَ: الزَّلَّةُ. وتَعَثَّرَ الْمَشْرُوعُ، أَي: وَاجَهَ بَعْضَ الْعُقُوبَاتِ، كَتَعَثَّرَ التَّلْمِيزُ فِي دَرْسِهِ. وتَعَثَّرَ لِسَانُهُ: تَلَعَثَمَ وَتَرَدَّدَ وَارْتَبَكَ<sup>(٢)</sup>.

تعريف التعثر اصطلاحاً<sup>(٣)</sup>:

معنى التعثر في الاصطلاح هو بنفس المعنى اللغوي، الذي يقابل الاستمرار في المسير والسلامة من الزلل، فإذا عرفنا ذلك فإنه يمكننا أن نقول أن تعريف التعثر اصطلاحاً هو: (عارضٌ يُعيقُ الشيءَ عن بلوغه غايته).

الفرع الثاني: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة باعتبارها لقباً:

المساهمة العقارية المتعثرة هي تلك المساهمة التي سبق تعريفها بأنها: اشتراك اثنين فأكثر بماليهما، في عقارٍ رسميٍّ بقصد استثماره، ليعملَ فيه أحدهما بريحٍ معلوم<sup>(٤)</sup>. لكنّها وقعت في شيءٍ منعها من

(١) تقدم تعريف المركبين: المساهمة العقارية، ينظر: (١٤) من هذا البحث، ولذا سأكتفي بتعريف المركب الثالث.

(٢) ينظر: الصحاح للجوهري (٧٣٦/٢)، مقاييس اللغة لابن فارس (٢٢٨/٤)، لسان العرب لابن منظور (٥٣٩/٤)، القاموس المحيط للفيروزآبادي (٤٣٦/١)، معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد عمر (١٤٥٦/٣).

(٣) لم أجد من تكلم عن تعريف التعثر اصطلاحاً، ولذا فإنّ ما سأذكره هو استنتاج شخصي.

(٤) ينظر: ص (١٧) من هذا البحث.

تحقيق المقصود من إقامتها وهو الربح، فاعتُبرت بذلك متعثرَةً في طريقها الذي يصلها بمقصودها عن الوصول إليه.

وقد عرفها د. يوسف القاسم بأنّها: (مجموع الأسهم العقارية التي لا يستطيع مُلاكُها الانتفاع بها، ولا تحصيل قيمتها؛ بسببٍ عارضٍ مفاجئٍ لا يُعرف متى يزول)<sup>(١)</sup>.

كما عرفها محمد السهل، بأنّها: (كلُّ توقفٍ يُعيقها عن مضيّها في تحقيق الهدف الذي من أجله أنشئت ونصّ عليها إعلان المساهمة، وتجاوزت في ذلك الوقت والمدة المحددة لها نظاماً)<sup>(٢)</sup>.

ولكن أنسب ما يمكن أن تعرف به المساهمة العقارية المتعثرة - في نظري - بناء على ما سبق في تعريف التعثر، هو تعريفها بأنّها: (المساهمة العقارية التي عَرَضَ لها عارضٌ أعاقها عن بلوغها غايتها في المدة المحددة).

#### محتزات التعريف:

- (المساهمة العقارية): قيدٌ في التعريف، لبيّن نوع المساهمة المتعثرة، وليُخرج تعثر المساهمات الأخرى، فليست مقصودةً بهذا المصطلح.
- (التي عرض لها عارضٌ): ليُخرج ما يُعيق المساهمة عن بلوغها غايتها من غير عارضٍ، كالتوقف الذي يُقرّره مُلاك المساهمة باتفاق، فهذه إعاقةٌ عن بلوغ الغاية ليست عارضةً، فلا تُعدُّ المساهمة به متعثرةً.
- (أعاقها عن بلوغها غايتها): هذا هو أثر التعثر، وهو عدم تحقيق الربح، ليُخرج العارض الذي لا يُعيق المساهمة العقارية عن ذلك.
- (في المدة المحددة): وهذا هو ضابطُ التعثر - وهو ما سيأتي تفصيله -، ليُخرج التعثر العارض الذي يكون في المدة ثم يزول قبل انتهائها، فلا يمنع من بلوغ الغاية.

(١) زكاة المساهمات العقارية د. يوسف القاسم (٨٤).

(٢) في مقالة منشورة بعنوان: تعثر تصفية المساهمات العقارية المتعثرة، صحيفة الرياض، العدد (١٤٢٠٠).

## المطلب الثاني: ضابط تعثر المساهمات العقارية:

أولاً: الضابط الفقهي لتعثر المساهمات العقارية:

المساهمات العقارية هي من الأمور المستحدّة التي لم يعرفها الفقهاء من قبل، ولذا فإنّ تعثرها ليس له حدّ خاصّ عندهم، إلا أنّ فقهاء المالكية تكلموا في مسألتين يمكن تخريج هذه المسألة على ما فيهما، وهي مسألة زكاة السلعة البائرة، ومسألة التأخّر في إقباض الثمن أو المبيع. فقد اختلفوا في حدّ بوار السلعة في الأولى، وحدّ زمن إقباض الثمن أو المبيع في الأخرى على قولين:

القول الأول: أنّ حدّ بوار السلعة وحدّ زمن إقباضها عامان، وهو قول لبعضهم<sup>(١)</sup>. ولا دليل على ما قالوا، إلا أنّه يُمكن الاستدلال بأنّ هذه هي المدّة التي يُمكن أن يصلح فيها حال السلعة البائرة، ولا يُعذر المشتري أو البائع من توفير الثمن أو المبيع بعدها.

القول الثاني: أنّ حدّ البوار وحدّ زمن الإقباض يُرجع فيه إلى العرف، وهو الأظهر عندهم<sup>(٢)</sup>. ودليلهم: أنّ الشارع اعتبر العرف، وأحال إليه في كلّ ما لم يُنصّ على حدّه<sup>(٣)</sup>.

الراجح: أنّ الحد في بوار السلع وزمن إقباضها يُرجع فيه إلى العرف، لأنّه حدّ يختلف باختلاف السلع والأزمنة والأمكنة والأحوال، فقد لا يكون الشيء بائراً في سنتين ويكون غيره بائراً في يومين، فوجب المصير إلى العرف.

قال الصاوي<sup>(٤)</sup> في حاشيته: (من العرف الذي يُعمل بمقتضاه طول الزمان، فإذا مضى زمنٌ

(١) ينظر: التاج والإكليل للمواق (١٨٨/٣).

(٢) ينظر: الشرح الكبير للدردير (١٩١/٣).

(٣) ينظر: الموافقات للشاطبي (٥١٠/٢).

(٤) هو أبو العباس أحمد بن محمد الخلوّتي، الشهير بالصاوي، وذلك نسبة إلى صاء الحجر بمصر. وهو فقيه مالكي المذهب، = ولد

يقتضي العرف بأن المشتري لا يصبر لمثله في أخذ السلعة، وأنّ البائع لا يصبر لمثله في أخذ الثمن: فالقول لخصمه في الإقباض. والظاهر أنّه لا يُحدُّ بعامين ولا بأكثر، بل يُراعى في ذلك أحوال الناس وأحوال الزمن<sup>(١)</sup>.

وعلى هذا فإنّ ضابط تعثر المساهمات العقارية هو العرف، فإذا كان في عرف الناس - وخاصة أهل الاختصاص من العقاريين - أنّ تجاوز مدّة ما لا تُصقّى فيها المساهمة يُعتبر تعثراً فهو تعثر، وإذا كان في عرفهم أنّ ارتكاب فعلٍ ما - ولو من غير تجاوزٍ للمدّة - يُعتبر تعثراً فهو كذلك.

### ثانياً: الضابط النظامي لتعثر المساهمات العقارية:

إنّ أول تنظيم صدر للمساهمات العقارية، بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١١٤٩/د/٧) وتاريخ ١٤٠٣/٩/٨هـ: قد نصّ على موعدٍ يجب أن تُصقّى المساهمة وتوزع الأرباح على المساهمين قبله، وهذا الموعد هو ثلاث سنواتٍ كحدّ أقصى.

وهي المدّة التي جاءت في التنظيم الذي يليه، الصادر بقرار وزير التجارة والصناعة رقم (٥٩٦٦) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢هـ، إلا أنّه خصّها بمساهمات الأراضي، أمّا الوحدات السكنية فجعل أقصى مدّة لتصفية مساهمتها هي سنتين من تاريخ إتمام البناء.

وبناءً على هذا فقد اعتبر د. يوسف القاسم<sup>(٢)</sup> أنّ الضابط النظامي لتعثر المساهمات العقارية هو: مرور مدّة التصفية المُقررة في هذين النظامين، لأنّها هي الموعد الذي نصّ عليه وأوجباً أن تُصقّى المساهمة وتوزع الأرباح على المساهمين قبل بلوغه. فالمساهمة التي تجاوزته دون أن تُصقّى تعتبر متعثرة.

---

=ولد سنة خمس وسبعين ومائة وألف للهجرة، وتوفي بالمدينة المنورة سنة أربع وسبعين ومائتين وألف للهجرة. له عدة مؤلفات، منها: حاشية على تفسير الجلالين، وحواشٍ أخرى على بعض كتب الشيخ أحمد الدردير في فقه المالكية، والفرائد السنية. ينظر: الأعلام للزركلي (١/٢٤٦).

(١) ينظر: حاشية الصاوي على الشرح الصغير (٣/٢٥٤).

(٢) وذلك في بحثه: زكاة المساهمات العقارية (٨٥).

إلا أن الأنظمة الجديدة للمساهمات العقارية<sup>(١)</sup> مع نَصّها على كثيرٍ من الضوابط والإجراءات لم تُنصَّ على هذه المدة ولا على أيِّ ضابطٍ آخر، فكيف تحكم لجنة المساهمات العقارية<sup>(٢)</sup> -باعتبارها الجهة المخولة- على مساهمةٍ أتمَّت متعثرة ولا يوجد في الأنظمة الجديدة ما يُنصُّ على ذلك؟

وبعد سؤال لجنة المساهمات العقارية<sup>(٣)</sup>، أفادت: بأنَّ النظام الجديد قد أُلحِقَ إلى تلك المدة المنصوصِ عليها في النظامين القديمين مما يدل على اعتباره لها، وذلك أنه جعل من صلاحية اللجنة في قرارٍ تشكيلها الصادر برقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ: النظر في جميع المساهمات العقارية القائمة وقت صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢ هـ.

فولجنة من تاريخ تشكيلها وهو ١٤٢٩/٥/٧ هـ النظر في جميع المساهمات التي طُرِحَتْ وقت صدور القرار رقم (٢٢٠) وهو ١٤٢٦/٨/٢٢ هـ، باعتبارها متعثرة؛ لأنه لم يتم طرح أي مساهمة عقارية بعد هذا القرار، فكانت كلُّ المساهمات العقارية -من وقته وحتى وقت تشكيل اللجنة- قد تجاوزت ثلاث سنواتٍ دون تصفية، فكانت المدة بذلك معتبرةً في النظام الجديد.

وعلى ذلك فقد نصَّت اللجنة في جوابها على سُؤالٍ عن ضابطٍ تُعْتَرُ المساهمات العقارية بما يلي: (الضابطُ لتعثر المساهمة هو عدمُ تصفيتها في المدة المحددة نظاماً، أو وفق ما جاء في العقد)<sup>(٤)</sup>.

فالمعتبر في النظام ضابطاً لتعثر المساهمات العقارية -بناءً على ما سبق- هو: تجاوز المدة المقررة (ثلاث سنوات). فهذا التجاوز للمدة هو النظر الأول للجهات المخولة للحكم على المساهمة العقارية

---

(١) أعني بما: قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢ هـ المنظم لطرح المساهمات العقارية، وقرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ المشكّل للجنة المساهمات العقارية بحسب المهام المبيّنة فيه، وقرار مجلس الوزراء رقم (٤٨) وتاريخ ١٤٣٠/٣/١٤ هـ الموافق فيه على آلية عمل اللجنة، وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٤) وتاريخ ١٤٣٢/٩/١٥ هـ المتضمن بعض التوصيات بشأن المساهمات العقارية.

(٢) هي لجنة مشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ للنظر في جميع المساهمات العقارية واتخاذ الإجراءات اللازمة في حقها بحسب ما تراه من المسوغات، مقرها وزارة التجارة والصناعة.

(٣) كان ذلك في لقائي بأمين لجنة المساهمات العقارية يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٤/٢ هـ.

(٤) ينظر: المرفق رقم (١)، (١٢٢) من هذا البحث.

بالتعثر. فإذا كانت المساهمة لم تتجاوز تلك المدة لكنّها وقعت في مخالفاتٍ أخرى، فإنَّ إيقافها لأجل تلك المخالفات لا يُعدُّ تعثراً إذا استطاع مالك المساهمة تصحيح وضع مساهمته قبل انتهاء تلك المدة، أمّا إذا لم يُصحح وضعها، وتجاوزت المساهمة المدّة المقررة دون تصفيتها - لكونها موقوفة بسبب المخالفات - فحينئذٍ تكون المساهمة متعثرة، لا لأجل تلك المخالفات، ولكن لأجل تجاوز المدة النظامية. فاعتبرت بذلك ضابطاً.

## الفصل الأول :

أسبابُ تعثُّرِ المساهماتِ العقارية



## المبحث الأول:

### الأسباب المتعلقة بمالك المساهمة

#### المطلب الأول: توظيف أموال المساهمة:

##### الفرع الأول: صورُ توظيفِ أموالِ المساهمة:

إن من أسبابِ تعثر المساهمات العقارية اليوم، هو توظيفُ مالكِ المساهمة لأموالها، وقبلَ أن نعرض صورةً ذلك نشيرُ إلى تعريفِ توظيفِ الأموال:

##### أولاً: تعريف توظيف الأموال باعتباره مركباً:

###### تعريف التوظيف لغةً:

التوظيف مصدرٌ وظَّفَ، والوظائف جمع وظيفة، وتدل على تقديرِ شيءٍ لشيءٍ وتعيينه له، من كلِّ رزقٍ أو طعامٍ أو علفٍ أو شرابٍ يُقدَّم لإنسانٍ أو بهيمةٍ في كلِّ يوم. فيقال: وظَّفْتُ له الرزقَ، ولدابته العلفَ، ولصبيِّه آياتٍ يحفظها. أي: عَيَّنْتُ ذلك، وقَدَّرْتُه له<sup>(١)</sup>.

###### تعريف التوظيف اصطلاحاً:

التوظيف في الاصطلاح هو بنفس المعنى اللغوي، فقد جاء في تعريفه أنه: (تعيينُ عملٍ معينٍ لشخصٍ أو لشيءٍ يعملُ به)<sup>(٢)</sup>. ومن ذلك: توظيفُ الشخصِ لجبايةِ الزكاة مثلاً، أو توظيفُ المالِ في تجارةِ العقار، ونحو ذلك.

###### تعريف الأموال لغةً:

(١) ينظر: العين للخليل (١٦٩/٨)، مقاييس اللغة لابن فارس (١٢٢/٦)، لسان العرب لابن منظور (٣٥٨/٩)، المعجم

الوسيط لمجمع اللغة العربية (١٠٤٢/٢).

(٢) ينظر: معجم لغة الفقهاء لمحمد رواس (١٥١/١).

الأموال جمع مال، والمال هو ما ملكه الفرد أو ملكته الجماعة من كل شيء، سواء كان متاعاً أو عروض تجارة أو عقاراً أو نقوداً أو حيواناً<sup>(١)</sup>.

### تعريف الأموال اصطلاحاً:

المال في اصطلاح الفقهاء هو المال في اللغة بعد تقييده بأحكام الشريعة، وإخراج ما لا يُعتبر مالاً في حكمها. فقد عرّفوه بأنه: (ما كان فيه منفعة مقصودة مباحة شرعاً لغير حاجة أو ضرورة، وله قيمة مادية بين الناس)<sup>(٢)</sup>.

### ثانياً: تعريف توظيف الأموال باعتباره لقباً:

توظيف الأموال هو مصطلح معاصر، لكننا يمكن أن نفهم من خلال التعريفات السابقة بأنه: تعيين عملٍ للمالٍ يُشغّل فيه أيّاً كان نشاط العمل. وهذا المعنى هو المعنى العام الذي استُخدم له هذا اللقب.

فقد عرّفت شركات توظيف الأموال بأنّها: (اتفاق بين اثنين أو أكثر بقصد القيام بنشاطٍ اقتصاديٍّ معين)<sup>(٣)</sup>. وأيضاً بأنّها: (اتفاق صادر من طرفين، يلتزم به أحدهما للآخر القيام بعملٍ معين، مقابل أجرٍ، في زمنٍ محدد)<sup>(٤)</sup>.

وهذا المعنى هو مما يشمل سائر المساهمات، ومنها المساهمات العقارية، فهي توظيفٌ للأموال بناءً على ذلك. وهذا أمرٌ صحيح، فتوظيفُ الأموال هو عملٌ مشروعٌ أصلاً، إلا أنه كان في بداية الأمر غير منظمٍ، مما جعل بعض أصحاب الأموال -المستثمرين من خلاله لأموال المساهمين- يستغلون عدم وجود نظامٍ بالنصب والاحتيايل. حتّى غلب عليه هذا الأمر، وأصبح توظيف الأموال هو طريق

(١) ينظر: لسان العرب لابن منظور (١١/٦٣٥)، القاموس المحيط للفيروزآبادي (١/١٠٥٩)، المعجم الوسيط لمجمع اللغة العربية (٢/٨٩٢).

(٢) معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء د. نزيه حماد (٣٨٨).

(٣) المعجم الإلكتروني المصطلحات الاقتصادية التابع للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب:

[www.ibisonline.net/Research\\_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx?TermId=٣٣٣٩](http://www.ibisonline.net/Research_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx?TermId=٣٣٣٩)

(٤) عقود التوظيف في الفقه الإسلامي د. أحمد شويديح (٦).

النصب والاحتيايل. ولمّا كان الأمر كذلك صَدَرَت تنظيماتٌ لكلِّ شكلٍ من أشكالِ هذا التوظيف، وبقي الاسمُ العامُّ يدلُّ على ذلك الاستخدام السيء.

وتوظيف الأموال بذلك الاستخدام السيء هو أحدُ المكونات غير المشروعة للاقتصاد الموازي، الذي يُعرّف بأنه: مجموعةٌ من الأنشطة الاقتصادية غير المسجلة، سواءً كانت مشروعةً أم غير مشروعة، وهي تسير في قنواتٍ بعيدةٍ عن أعين الإدارة الاقتصادية والأجهزة الرقابية للدولة<sup>(١)</sup>.

وصورة شركات توظيف الأموال هذه: أن يطلب بعض رجال الأعمال أموالاً من المساهمين لتوظيفها معهم وفقاً لمبدأ المشاركة في الربح والخسارة، ويقدمون معلوماتٍ عن متوسط الربح المتوقع، والذي يكون مرتفعاً غالباً وغير عاديٍّ بالمقارنة مع متوسط أرباح الاستثمارات الأخرى. فيجمع رجال الأعمال هذه الأموال من المساهمين دون أي تنظيمٍ أو تسجيلٍ، ويضاربون بها كيفما شاءوا. وبعد أن صدرت الأنظمة على خلفية الفوضى الاقتصادية التي سببتها هذه شركات -شركات توظيف الأموال-، تقيّد العملُ بضوابط وأصبح محدّداً بأشكالٍ، حتى صار المتمرّد على هذه القيود والخارج عن هذه الحدود هو موظفٌ للأموال على ذلك التصور السيء للتوظيف.

ولا يمكن أن نعرّف حدَّ توظيف الأموال غير المشروع إلا بمعرفة ضابطه الذي يتميز به عن المعنى العام الذي سبق تعريفه، وبعد سؤال لجنة توظيف الأموال عنه<sup>(٢)</sup> أجابوا: بأنَّ توظيف الأموال يكون عادةً في المساهمات، والمساهمات هي إمّا مُسجّلة عند الجهات المعنية أو غير مسجلة، فإن كانت غير مسجلة فهذا هو توظيف الأموال الحقيقي، وإن كانت مسجلةً فهي إمّا معمولٌ فيها بأموال المساهمين أو غير معمولٍ فيها، فإن كانت غير معمولٍ فيها فهذا توظيف أيضاً، وإن كانت معمولٌ فيها فهي إمّا معمولٌ فيها عملاً كاملاً أو معمولٌ فيها عملاً جزئياً، فإن كان العملُ بأموال المساهمين فيها جزئياً فهذا توظيفٌ أيضاً، وإن كان العملُ كاملاً فهي المساهمة الصحيحة.

(١) ينظر: مقالة بعنوان الوضع القانوني لأنشطة توظيف الأموال د. محمد عرفة، صحيفة الاقتصادية، العدد (٥٣٨٧).

(٢) كان ذلك في زيارتي لمقر اللجنة بوزارة الداخلية يوم الأربعاء ١٤٣٤/٤/٣هـ، وهي لجنة دائمة مشكلة بقرار اللجنة الوزارية

العليا لتوظيف الأموال المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٩١٨٤) وتاريخ ١٤٢٣/١٠/٤هـ.

وعلى ذلك يمكن أن تُعرّف توظيف الأموال غير المشروع بأنه: (اشتراك اثنين فأكثر في نشاطٍ استثماريٍّ مخالفٍ شرطِ التسجيلِ أو العمل).

والتوظيف بهذا المعنى هو المراد في هذا الموضوع، فهو الذي يُعثر المساهمات العقارية إذا أحدثه مالك المساهمة فيها.

ولتوظيف أموال المساهمة العقارية صورٌ متعددة، منها:

**الصورة الأولى:** أن يفتح مالك المساهمة الاكتتاب في مساهمته العقارية المعيّنة بعد تسجيلها، فإذا جمع الأموال، ترك العقار الذي دفع المساهمون أموالهم لأجل تطويره والريح من ورائه، واستثمره في أنشطة تجارية أخرى مختلفة.

**الصورة الثانية:** أن يستخدم جزءاً من أموال المساهمين في تطوير العقار الذي ساهموا من أجله، وينقل الباقي لاستثمارات أخرى.

**الصورة الثالثة:** أن يجمع أموالاً لمساهمة في عقارٍ باسمه، دون أن يسجل تلك المساهمة رسمياً.

## الفرع الثاني: حكم توظيف أموال المساهمة:

أولاً: حكم توظيف أموال المساهمة في الفقه:

توظيف الأموال بمعناه العام هو نوعٌ من أنواع المضاربة إذا كان الموظفُ مجردُ عاملٍ في أموال المساهمين، والمضاربة هي: (أن يدفع الرجلُ ماله إلى آخرٍ يتجرُّ فيه، والريحُ بينهما على ما شرطاه)<sup>(١)</sup>. وتُسميت بذلك: من الضرب في الأرض، وهو السفر للتجارة، أو من ضرب كلِّ واحدٍ من الشريكين سهمًا من الربح<sup>(٢)</sup>.

(١) المبدع لابن مفلح (٤/٣٦٧).

(٢) ينظر: المرجع السابق.

وهي عقدٌ جائزٌ باتفاق الفقهاء<sup>(١)</sup>، وقد حكى ابن حزم الإجماع على ذلك فقال: (كلُّ أبوابِ الفقه ليسَ منها بابٌ إلا وله أصلٌ في القرآن والسنة نعلمه والله الحمد، حاشا القراض<sup>(٢)</sup> فما وجدنا له أصلاً فيهما البتة، ولكنه إجماعٌ صحيحٌ مجردٌ، والذي نقطعُ عليه أنه كان في عصرِ النبي ﷺ وعلمُهُ فأقرّه)<sup>(٣)</sup>.

فهي من حيث الأصل وسيلة كسبٍ جائزة، إلا أن الوسائل لها أحكام المقاصد<sup>(٤)</sup>، فإذا كانت المضاربة بعملٍ جائزٍ في نشاطٍ جائزٍ كانت كذلك، وإذا كانت بعملٍ محرّمٍ في نشاطٍ محرّمٍ كانت كذلك أيضاً. والنصب والاحتياال الذي اشتهر به توظيف الأموال هو من هذا القبيل، فيحرم التوظيف بتحريم النصب والاحتياال، المعبر عنه بقول الله تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾<sup>(٥)</sup>.

فتوظيفُ أموالِ المساهمة بالمعنى العام هو عملٌ جائزٌ بناءً على ما سبق، وهو الأصل الذي تقومُ عليه المساهمة، إلا أنه إذا أفضى إلى محرّمٍ فإنه يحرمُ بذلك.

### ثانياً: حكم توظيف أموال المساهمة في النظام:

إنَّ توظيف الأموال بمعناه العام هو عملٌ مشروعٌ في النظام من حيث هو الأصل، إذ هو كل استثمارٍ ماليٍّ يقومُ على المشاركة. وهذه الاستثمارات قد جعلَ المنظمُ لكلِّ شكلٍ من أشكالها تنظيمًا خاصًا باسمٍ خاصٍ يُفردُه عن اسم التوظيف العام.

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٨/٢٢)، مواهب الجليل للحطاب الرعيني (٣٥٥/٥)، المجموع للنووي (٣٥٧/١٤)، المغني لابن قدامة (١٩/٥).

(٢) القراض أو المقارضة، هي المضاربة عند أهل المدينة، أخذوا ذلك من القرض وهو القطع، فكأنَّ صاحب المال قطعَ هذا القدر من المال عن تصرفه، وجعل التصرف فيه إلى العامل بهذا العقد. ينظر: المبسوط للسرخسي (١٨/٢٢).

(٣) مراتب الإجماع لابن حزم (٩١/١).

(٤) وهي قاعدة مقررة في الشريعة الإسلامية. ينظر: الموافقات للشاطبي (٣٥٣/٢).

(٥) سورة البقرة، الآية (١٨٨).

وأما توظيف الأموال الذي نعينه في هذا الموضوع، والذي سبق تعريفه بأنه: (اشتراك اثنين فأكثر في نشاط استثماري مخالف شرط التسجيل أو العمل) فهو واضح البطلان، لأنه مخالف للنظام، وما يخالف النظام هو عمل باطل ولا شك. وما تشكيل لجنة وزارية عليا<sup>(١)</sup> وإنشاؤها للجنة دائمة ولجان فرعية؛ لاتخاذ حلول عاجلة بشأن شركات توظيف الأموال - بالتحفظ على أموالها، وإيقاف تصرفاتها، ومنع ممتلكاتها من السفر، والحجز على أموالهم الثابتة والمنقولة، وإحالتهم إلى التحقيق، وتسليم الشركة بعد ذلك إلى مصفئ قانوني يُعيد الأموال إلى أصحابها، وغير ذلك من الصلاحيات<sup>(٢)</sup> - إلا دليل على عدم جواز هذا الفعل.

فإذا وظف مالك المساهمة العقارية أموال المساهمين بأحد الصور غير المشروعة - السابق ذكرها - فإن فعلة هذا فعل غير جائز نظاماً، ويستدعي تدخل لجنة توظيف الأموال بما لها من صلاحيات، لتتخذ الإجراءات المناسبة في حقه وحق مساهمته؛ من أجل الحفاظ على أموال المساهمين.

---

(١) وذلك بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٩١٨٤) وتاريخ ٤/١٠/١٤٢٣هـ.

(٢) هذه الصلاحيات أفدتها من اللجنة الدائمة لتوظيف الأموال أثناء زيارتي لمقرها في وزارة الداخلية.

## المطلب الثاني: غبن المساهمين في المساهمة:

### الفرع الأول: صورُ غبن المساهمين في المساهمة:

إنَّ مما يُعْتَرُّ المساهمة العقارية ويؤخرها عن بلوغها غايتها في المدَّة الممنوحة لها نظامًا هو اعتراض المساهمين على مالكتها إذا تبين لهم أنَّهم مغبونون في المساهمة، أو تدخُّل الجهات الحكومية المعنية إذا رأت ذلك ولو من دون اعتراض، بناءً على ما يخولها به النظام.

والغبن في المساهمة يكون في طرح أسهمها بأكثر من ثمنها، وذلك بالصورة التالية:

**الصورة الأولى:** أن يطرح مالك المساهمة الأرض على المساهمين بأكثر من قيمتها في السوق، كأن تكون قيمتها مثلاً خمسمائة مليون، فيجعل قيمتها ملياراً في رأس مال المساهمة.

**الصورة الثانية:** أن يطرح مالك المساهمة الأرض على المساهمين بأكثر من سعر الشراء، كأن يشتري المتر بمئة ريال، فيطرحه بمائتين ريال.

**الصورة الثالثة:** أن يفترض مالك المساهمة قيمة تطوير الأرض بأضعاف قيمته الحقيقية، ويساهم المساهمون بناءً على هذا الرقم الافتراضي غير الحقيقي.

والمساهمة العقارية بيِّع في الحقيقة لحصة مشاعة من رأس المال -الذي هو العقار-، فكأنَّ مالك المساهمة باع الأسهم على المساهمين بأكثر من قيمتها السوقية.

### الفرع الثاني: حكم طرح المساهمة بأكثر من ثمن السوق:

أولاً: حكم البيع بأكثر من ثمن السوق في الفقه:

اتفق الفقهاء على أنَّ البيع بأكثر من ثمن السوق هو بيع صحيح -بغض النظر عن آثاره-، فهو

لا يُطَّلُ العقدَ مهما بلغ مقدارُ الغبن فيه<sup>(١)</sup>. واتفقوا أيضًا على أن من اشترى المبيع وهو يعلم بالغبن فيه فلا يثبت له الخيار، بل يكون البيع لازمًا في حقه؛ لأنَّه دخل على بصيرة بالغبن، فهو كمن اشترى المعيب وهو يعلم بعيبه<sup>(٢)</sup>.

واختلفوا فيمن اشترى المبيع وهو لا يعلم بالغبن فيه هل يثبت له الخيار، بحيث إن شاء أمضى البيع وإن شاء ردَّ المبيع، أم أنه يلزمه البيع ولا خيار؟  
على قولين عند أهل العلم:

**القول الأول:** أن البيع بأكثر من ثمن السوق غبنٌ موجبٌ للخيار بين الردِّ أو الإمضاء، وهو قول المالكية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup>.

**أدلتهم:**

**الدليل الأول:** عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "لا تَلْقُوا الجَلْبَ، فمن تلقاه فاشترى منه، فإذا أتى سيده السوق فهو بالخيار"<sup>(٥)</sup>.

ووجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم اعتبر الغبن في تلقي الجلب، ورثب عليه الخيار.

**الدليل الثاني:** عن محمد بن يحيى بن حبان<sup>(٦)</sup> أنه قال: هو جدي منقذ بن عمرو<sup>(٧)</sup>، وكان رجلاً قد أصابته آمة في رأسه فكسرت لسانه، وكان لا يدع على ذلك التجارة، وكان لا يزال يُعَب، فأتى

---

(١) ينظر: رد المختار لابن عابدين (١٤٢/٥)، بداية المجتهد لابن رشد (١٨٦/٣)، المهذب للشيرازي (٥٤/٢)، الشرح الكبير لابن قدامة (٧٩/٤).

(٢) ينظر: الشرح الكبير للدردير (١٤٠/٣)، الفروع لابن مفلح (٢٣١/٦).

(٣) ينظر: الشرح الكبير للدردير (١٤٠/٣).

(٤) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٧٩/٤).

(٥) رواه مسلم في كتاب البيوع، باب تحريم تلقي الجلب برقم (١٥١٩) (١١٥٧/٣).

(٦) هو محمد بن يحيى بن حبان بن منقذ بن عمرو الأنصاري المدني، تابعي، ولد سنة سبع وأربعين للهجرة، حدَّث عن عددٍ من الصحابة، وكان ثقةً كثير الحديث، وكانت له حلقة في مسجد رسول الله صلى الله عليه وسلم، مات سنة واحد وعشرين ومائة من الهجرة وهو ابن أربع وسبعين. ينظر: التاريخ الكبير للبخاري (٢٦٦/١)، تهذيب الكمال في أسماء الرجال للمزي (٦٠٧/٢٦).

(٧) هو الصحابي: منقذ بن عمرو بن عطية بن خنساء بن مبدول بن عمرو بن غنم بن مازن بن النجار الأنصاري الخزرجي، عاصر خلافة عثمان، وكان عاش مائة وثلاثين سنة. ولم أقف له على تاريخ ولادته أو وفاته. ينظر: التاريخ الكبير للبخاري (١٨/٨)، أسد الغابة لابن الأثير (٢٦١/٥).



النبي ﷺ فذكر له ذلك، فقال له: "إذا بايعت فقل لا خلاه" (١)، ثم أنت في كلِّ سلعةٍ ابتعتها بالخيار ثلاث ليالٍ، فإن رضيت فأمسك، وإن سخطت فارددها على صاحبها" (٢).  
ووجه الدلالة: أن النبي ﷺ أثبت له الخيار بسبب الغبن الذي يحصل له.

**القول الثاني:** أن البيع بأكثر من ثمن السوق بيعٌ لازمٌ لا خيار فيه، وهو قول الحنفية (٣)،  
والشافعية (٤).

**وأدلتهم:**

**الدليل الأول:** حديث منقذ بن حبان رضي الله عنه - المتقدم - أن النبي ﷺ قال له "إذا بايعت فقل لا خلاه، ثم أنت في كلِّ سلعةٍ ابتعتها بالخيار ثلاث ليالٍ، فإن رضيت فأمسك، وإن سخطت فارددها على صاحبها" (٥).

ووجه الدلالة: أن النبي ﷺ لم يُثبت له خياراً للغبن، وإنما أمره أن يشترط الخيار إذا بايع، فهذا خيارٌ شرطٌ وليس خيارٌ غبن.

**الدليل الثاني:** (أن المبيع سليمٌ ولم يوجد من جهة البائع تدليس، وإنما فرط المشتري في ترك الاستظهار، فلم يجز له الرد) (٦).

---

(١) ومعنى "لا خلاه"، أي: لا خديعة، فكأنه قال: لا تحل لك خديعتي ولا تلزمني خديعتك. ينظر: شرح صحيح البخاري لابن بطال (٢٤٧/٦)، المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج للنووي (١٧٧/١٠).

(٢) رواه ابن ماجه في كتاب الأحكام، باب الحجر على من يفسد ماله برقم (٢٣٥٥) (٧٨٩/٢). ورواه البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهما بلفظ: "من بايعت فقل: لا خلاه". في كتاب البيوع، باب ما يكره من الخداع في البيع برقم (٢١١٧) (٦٥/٣)، ومسلم بلفظ: "من بايعت فقل: لا خلاه" في كتاب البيوع، باب من يخدع في البيع برقم (١٥٣٣) (١١٦٥/٣). وليس فيهما الشاهد. وأما زيادة ابن ماجه في اشتراط الخيار ثلاثاً، فهي في كتب الفقه وليس في كتب الحديث كما قال الرافعي. قال ابن الصلاح: هي منكرة لا أصل لها. ينظر: تلخيص الحبير لابن حجر (٥٤/٣). وكذلك قال ابن الملقن في خلاصة البدر المنير (٦٦/٢).

(٣) ينظر: رد المختار لابن عابدين (١٤٢/٥).

(٤) ينظر: المهذب للشيرازي (٥٤/٢).

(٥) سبق تحريجه في حاشية (٢).

(٦) المهذب للشيرازي (٥٤/٢).

**الراجح:** هو القول الأول، أنّ البيع بأكثر من ثمن السوق يُوجبُ الخيارَ بين الإمضاء والرد إذا كان المشتري لا يعلمُ بالغبن، وذلك لأنّ النبي ﷺ اعتبرَ الغبن في أكثر من حادثة، وجعله موجباً للخيار. ولأنه كالعيب المتفق على ثبوت الخيار به<sup>(١)</sup>، ولا فرق، فإذا كان ذلك عيباً في السلعة فهذا عيبٌ في القيمة.

ثم اختلف من قال بالخيار في مقدار الغبن الذي يُوجبُه، على قولين:

**القول الأول:** لا تعتبر الزيادة في ثمن المبيع غبنًا موجبًا للخيار إلا إذا تجاوزت الثلث من قيمة مثله، وهذا هو قول المالكية<sup>(٢)</sup>.

**ودليلهم:** أنّ الثلث كثيرٌ كما في الحديث: "والثلث كثير"<sup>(٣)</sup>، فالغبنُ الذي جاوز الثلث هو غبنٌ كثير، والكثير هو الذي يجبُ به الخيار.

**القول الثاني:** أنّ الزيادة الموجبة للخيار هي ما خالفت العادة، بأن تكونَ مما لا يتعابُن به الناس عادةً، وهو قول الحنابلة<sup>(٤)</sup>.

**ودليلهم:** أنّ الشرعَ اعتبر العرفَ والعادةَ في كلِّ ما لم يُنصَّ الشارعُ على حدّه<sup>(٥)</sup>.

**الراجح:** هو القول الثاني، باعتبار العرف والعادة في تحديد قيمة الغبن الموجب للخيار، لأنه هو الحدُّ الذي أحال إليه الشارع في كلِّ ما لم يُنصَّ على حدّه، وهذه لا حدَّ لها فلا يجوز تحديدها إلا بما أحال الشرعُ إليه.

---

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (٩١/١٣)، بداية المجتهد لابن رشد (١٩١/٣)، الحاوي الكبير للماوردي (٢٤٤/٥)، الشرح الكبير لابن قدامة (٨٦/٤).

(٢) ينظر: بداية المجتهد (١٨٦/٣).

(٣) رواه البخاري في كتاب الوصايا، باب الوصية بالثلث برقم (٢٧٤٣) (٣/٤)، ومسلم في كتاب الوصية، باب الوصية بالثلث برقم (١٦٢٩) (١٢٥٣/٣) عن ابن عباس مرفوعًا.

(٤) ينظر: الكافي لابن قدامة (١٤/٢).

(٥) ينظر المغني لابن قدامة (٤٩٨/٣).

## ثانياً: حكم البيع بأكثر من ثمن السوق في النظام:

لم تُنصَّ الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على حكم البيع بأكثر من ثمن السوق، لكنّه إذا عُلِمَ أنّ المرجع لجميع الأنظمة السعودية هو الشرع، فهو الذي تستمد منه أحكامها وهو الحاكم على جميعها - كما في المادة السابعة من النظام الأساسي للحكم -، فإنّه إذا لم يُوجد نصّ نظامي في هذه الحالة فالحكم النظامي فيها هو الحكم الفقهي.

وقد كان الحكم الفقهي للبيع بأكثر من ثمن السوق هو: صحته مع عدم ترتيب أيّ أثرٍ عليه - إذا كان المشتري قد اشترى المبيع وهو يعلم بالغبن فيه -، وعدم بطلانه مع ثبوت الخيار للمشتري - إذا كان لا يعلم بالغبن -.

وقد سألت لجنة المساهمات العقارية عن حكم طرح مالك المساهمة للمساهمة بأكثر من ثمن السوق أو سعر الشراء، فأجابت بما يلي: (الأصل أن تُطرح المساهمة بنفس سعر الشراء، ويستثنى من ذلك إذا ما كان طارح المساهمة قد تملك الأرض - محلّ المساهمة - قبل طرحها ملكاً تاماً، وطرحها بأعلى من سعر شرائها لها، بعد تبين ذلك للمساهمين، وعدم وجود الغبن. فلا تتدخل اللجنة، أما ما عدا ذلك فإنّ اللجنة تتدخل مع مراعاة حالة كلِّ عقدٍ من عقود المساهمة على حدة<sup>(١)</sup>).

وهذا هو الحكم الفقهي الذي سبق بيانه، فقد جعلت اللجنة الغبن الموجب لتدخلها هو الغبن الذي لا يعلم المساهم بوجوده، أما ما كان يعلم بوجوده فإنّ اللجنة لا تتدخل في هذه الحالة؛ لاعتبارها أنّها مساهمة صحيحة لا يترتب عليها بهذا الطرح أيّ أثر.

## الفرع الثالث: حكم المساهمة حال تبين غبن المساهمين فيها:

إنّ المساهمة إذا حصل فيها غبن فإنّه يحق لمن شاء من المساهمين متى تبين لهم ذلك طلب فسخ العقد - على الصحيح من أقوال أهل العلم -، فيتقدمون إلى مالك المساهمة بطلب رؤوس أموالهم، وهذا الطلب هو ما قد يُسبب تعثراً للمساهمة، خاصة إذا كانت أموال طالبي الفسخ تشكّل حجماً

(١) ينظر: المرفق رقم (١)، (١٢٣) من هذا البحث.

كبيراً في رأس مال المساهمة، فربّما يكون سداؤه لهؤلاء مانعاً له من إتمام المساهمة في المدّة المحدّدة في عقد المساهمة، أو مدّة التصفية المقررة نظاماً، ما يجعل المساهمة تتعثر بذلك.

ولو رضي المساهمون بهذا الغبن أو لم يعلموا به فإنّ قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ القاضي بتشكيل لجنة المساهمات العقارية، قد جعل لهذه اللجنة صلاحية إيقاف هذه المساهمة وغيرها إذا رأت مسوغاً لذلك -بحسب ما يُحقّق المصلحة للمساهمين-.

## المطلب الثالث: رهن المساهمة للغير:

### الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة برهنها للغير:

المساهمة هي ملكٌ مشاع للمساهمين كلُّ بقدر رأس ماله، ولكنَّ مالك المساهمة هو المتصرف فيها. فإذا رهنَ مالكُ المساهمة نصيبه منها لغير المساهمين، فإنَّ هذا الرهنَ سببٌ يُعْثِرُ المساهمة بتعطيل تصرفِ الراهن والمرتهن فيها، حتى يفي الراهنُ ما عليه ويستردَّ الرهن، أو حتى يستحق المرتهن الرهنَ بعدم سدادِ الراهن دينه.

### أولاً: تعريف الرهن:

**والرهنُ في اللغة:** هو ما وضع عند الإنسان لينوبَ منابَ ما أُخذَ منه. وهو لفظ يُطلقُ على كلِّ ثابتٍ دائمٍ، وكلِّ ما احتُسِبَ به الشيء<sup>(١)</sup>.  
**وفي الاصطلاح:** هو (المالُ الذي يُجعلُ وثيقةً بالدين لِيُستوفى من ثمنه إن تعذَّر استيفاؤه ممن هو عليه)<sup>(٢)</sup>.

### ثانياً: حكم الرهن:

الرهن عقدٌ جائزٌ، باتفاق الفقهاء<sup>(٣)</sup>.

**والأدلة على ذلك:**

**الدليل الأول:** قول الله تعالى: ﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً﴾<sup>(٤)</sup>.

---

(١) ينظر: مقاييس اللغة لابن فارس (٤٥٢/٢)، لسان العرب لابن منظور (١٨٨/١٣)، القاموس المحيط للفيروزآبادي (١٢٠٢/١١).

(٢) المغني لابن قدامة (٢٤٥/٤).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (٦٣/٢١)، بداية المجتهد لابن رشد (٥٥/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٣/٦)، المغني لابن قدامة (٢٤٥/٤).

(٤) سورة البقرة، من الآية (٢٨٣)

ووجه الدلالة: أن الله تعالى جعل الرهن طريقًا لتوثيق الدين، فدلَّ على جوازه<sup>(١)</sup>.

**الدليل الثاني:** حديث عائشة - رضي الله عنها - قالت: "تُؤَيِّ رسولُ الله ﷺ ودرعه مرهونةً عند يهوديٍ بثلاثين صاعًا من شعير"<sup>(٢)</sup>.

ووجه الدلالة: أن النبي ﷺ رهنَ درعه، وهو لا يفعل إلا جائزًا، فدلَّ على جواز الرهن<sup>(٣)</sup>.

**الدليل الثالث:** الإجماع، فقد أجمع أهل العلم على جواز الرهن في الجملة<sup>(٤)</sup>.

قال ابن حزم - رحمه الله -: (اتفقوا على أن الرهن في السفر في القرض الذي هو إلى أجلٍ مسمى، أو في البيع الذي يكون ثمنه إلى أجلٍ مسمى، إذا قبضه المرتهن بإذن الراهن قبل تمام البيع وبعد تعاقده، وعاین الشهود قبض المرتهن، وكان الرهن مما يجوز بيعه، وكان ملكًا صحيحًا، فإنه رهنٌ صحيحٌ تام)<sup>(٥)</sup>.

والرهنُ يكونُ توثقًا للدين، و عوضًا عنه في حال تعذر استيفائه من المدين. وتعتُر المساهمة به في كلا الحالتين: فأما تعتُر المساهمة بمجرد الرهن الذي يُوثقُ به الدينُ فقط، فذلك لأنَّ الراهنَ والمرتهنَ ممنوعان من التصرفِ فيه - خاصةً إذا طال الرهن -، فأما منعُ الراهنِ من التصرفِ فيه؛ فلأنَّ الرهنَ مشغولٌ بحقٍ غيره، وتصرفه فيه إبطالٌ لحقِّ الغير، وأما كون المرتهن لا يملكُ التصرف؛ فلأنَّ المرتهن ليس مالكا ولا قائما مقام المالك<sup>(٦)</sup>.

وأما تعتُر المساهمة باستيفاء المرتهن حقه منه، فإنَّ مالك المساهمة إذا رهن نصيبه من المساهمة - وكانت أرضًا مثلاً - وأذن للمرتهن بالتصرف فيها إذا لم يوفه دينه، فإنَّ لهذا المرتهن التصرف في الأرض ببيعها إذا حلَّ الدين، ليتحصَّل منها قيمة دينه. أو لم يأذن الراهن للمرتهن بالتصرف لكنَّه عجز عن الوفاء، فإنَّ الحاكم هو الذي يتصرف فيها حينئذ. وهذا التصرف هو ما يُعتَر المساهمة العقارية أيضا، لخروجها من ملك طارح المساهمة.

(١) ينظر: الجامع لأحكام القرآن للقرطبي (٤٠٤/٣).

(٢) رواه البخاري في كتاب الجهاد والسير، باب ما قيل في درع النبي ﷺ برقم (٢٩١٦) (٤١/٤).

(٣) ينظر: نيل الأوطار للشوكاني (٢٧٧/٥).

(٤) ينظر: مراتب الإجماع لابن حزم (٦٠/١).

(٥) المرجع السابق.

(٦) ينظر: الشرح الممتع لابن عثيمين (١٤٠/٩).

## الفرع الثاني: حكم رهن المساهمة:

أولاً: حكم رهن المساهمة في الفقه:

المساهمة ملكٌ مشاعٌ للمساهمين، ورهنٌ مالكٍ المساهمة نصيبه هو رهنٌ لمشاع، ورهنٌ المشاع هو مما اختلف فيه الفقهاء على قولين:

القول الأول: أنه يصح رهن المشاع مطلقاً، وهو قول المالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup>.  
أدلتهم:

الدليل الأول: عموم قول الله تعالى: ﴿فَرِهْنٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾<sup>(٤)</sup>.

ووجه الدلالة: أن الآية عامة في كل رهن، وتخصيص المقسوم من المشاع تخصيصاً بغير دليل<sup>(٥)</sup>.  
الدليل الثاني: أن كل ما جاز بيعه جاز رهنه، ومن ذلك المشاع. فهو مما يصح قبضه في البيع فكذلك يصح قبضه في الرهن<sup>(٦)</sup>.

القول الثاني: أنه لا يصح رهن المشاع، وهو قول الحنفية<sup>(٧)</sup>.

ودليلهم: (أن موجب عقد الرهن دوام يد المرتهن عليه من وقت العقد إلى وقت انفكاكه، وذلك لا يتحقق مع الشيوع)<sup>(٨)</sup>.  
يناقش: أنه يمكن قبض المشاع قبضاً ما في حكمه من صك ونحوه، فلا نسلّم لكم عدم تحقق دوام يد المرتهن عليه.

(١) ينظر: الكافي لابن عبد البر (٨١٣/٢).

(٢) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (١٤/٦).

(٣) ينظر: المغني لابن قدامة (٢٥٣/٤).

(٤) سورة البقرة، من الآية (٢٨٣).

(٥) ينظر: الذخيرة للقرافي (١٢٤/٨).

(٦) ينظر: المغني لابن قدامة (١٥/٦).

(٧) ينظر: المبسوط للسرخسي (٦٩/٢١).

(٨) المبسوط للسرخسي (٦٩/٢١).

**الراجح:** هو القول الأول، قول الجمهور، القاضي بصحة رهن المشاع؛ لعدم المخصص من عموم جواز الرهن، ولكونه مما يصح بيعه فلم يمنع من صحة رهنه شيء.

### ثانياً: حكم رهن المساهمة في النظام:

لقد سار النظام في المملكة العربية السعودية على ما هو راجح من آراء الفقهاء، وذلك: بصحة رهن النصيب المشاع، فأجاز رهن الأوراق المالية التي منها الأسهم - كما في اللائحة التنفيذية للمادة الثامنة من نظام الرهن التجاري-. وكذلك ما صرح به نظام الرهن العقاري من جواز رهن النصيب المشاع، ورتب عليه الإجراءات التالية، فقال:

#### **(المادة السابعة:**

- ١ - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة (جميعها أو بعضها)، فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيبه.
- ٢ - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة (جميعها أو بعضها)، فصار نصيبه بعد القسمة أعياناً غير التي رهنها أو وقع في نصيبه شيء منها؛ انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويُعيّن هذا القدر ويُسجل بأمر من القاضي المختص.
- ٣ - تُخصّص المبالغ المستحقة للراهن -الناجئة من تعادل الحصاص أو من ثمن العقار المرهون- لسداد الدين المضمون بالرهن.

#### **المادة الثامنة:**

لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من العقار المرهون، إلا بموافقة الراهن. أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من العقار المرهون، فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.

هذا من حيث الأصل، أمّا رهن مالك المساهمة المساهمة كلّها -في نصيبه وغير نصيبه، لمصلحته أو لمصلحة المساهمة- فهو مما منعه نظام الشركات، فقد جاء في المادة الثلاثين منه: (لا يجوز للمدير



أن يباشر الأعمال التي تُجاوز الإدارة العادية إلا بموافقة الشركاء أو بنص صريح في العقد. ويسري هذا الحظر بصفة خاصة على الأعمال الآتية، وذكر منها:

- رهن عقارات الشركة ولو كان مصرحاً في عقد الشركة ببيع العقارات.
- بيع متجر الشركة أو رهنه.<sup>(١)</sup>

وهو الأمر الذي أجابت به لجنة المساهمات العقارية على سؤالي، فقد نصت على أنه أمر لا يجوز لمالك المساهمة إحداثه على المساهمة إلا بإذن المساهمين، لتعلق مصلحتهم به<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثالث: حكم المساهمة حال رهنها للغير:

إذا رهن مالك المساهمة العقارية نصيبه لغير المساهمين، فإن هذا الرهن صحيح من حيث هو رهن لمشاع، إلا أنه لما يترتب عليه من أضرار جسيمة بحق الشركاء كان رهنه غير صحيح إلا بإذن المساهمين؛ لكون هذا الرهن يمس مصالحهم، فهو مما يُعثر المساهمة ويُعيقها عن تحقيق الربح في مدتها المقررة، وذلك أن مالك المساهمة ليس كغيره من المساهمين، من حيث أنه هو المتصرف في المساهمة والعامل عليها، ويؤدي رهن نصيبه إلى توقف عملها.

ولأجل هذا كان الحكم النظامي بعدم جواز رهن مالك المساهمة للمساهمة أو جزء منها، على خلاف ما جاء في الحكم الفقهي فإنه لم يفرق بين الشركاء، وهذا ليس أمراً مشكلاً، لأن هذا التأثير الذي يحصل من الرهن في المساهمات لم يكن وارداً عند الفقهاء لما أجازوا رهن المشاع، ولهذا لم يستدل من منع رهن المشاع به. ولو علموا بحصوله لكان حكمهم جميعاً هو نفي الضرر؛ لأنهم مُتفقون على أن من أدلة الفقه: أن الضرر يزال<sup>(٢)</sup>، فهو منفي في الشريعة أيّاً كان، وهذا نوع منه.

وبناءً على الحكم بعدم جواز رهن مالك المساهمة لنصيبه فإن المساهمة إذا حصل فيها هذا الأمر فإنها تتوقف، وتندخل لجنة المساهمات العقارية - باعتبارها الجهة المخولة - لتصحيح هذا الأمر.

(١) ينظر: المرفق (١) (١٢٤) من هذا البحث.

(٢) ينظر: الأشباه والنظائر للسبكي (٤٠/١)، الأشباه والنظائر لابن نجيم (٧٢/١)، التحرير شرح التحرير للمرداوي

(٣٨٤٦/٨).

## المطلب الرابع: بيع بعض المساهمة بغرض الحصول على المال:

### الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة ببيع بعضها بغرض الحصول على المال:

إنَّ مما يُعْتَر المساهمة العقارية هو تصرف مالك المساهمة بنصيبه منها أو ببعضه، إمَّا برهنه - كما تقدم - أو ببيعه، ورمًا يكون تصرف مالك المساهمة في أموال المساهمين بكونه الوكيل عنهم، فيبيع أيَّ جزءٍ شاء من المساهمة ويبقي ما شاء دون أن يرجع إليهم في ذلك. وهذا التصرف - في نصيب مالك المساهمة أو في أموال المساهمين - هو مما يُعَيِّق المساهمة عن بلوغها غايتها، بما يَنْتُج عنه من أمور، منها: عدم القدرة على إتمام المساهمة بالنحو الذي رُسمت عليه، واعتراض المساهمين، وتدخل الجهات المعنية لمخالفة طريقة البيع وآليته.

**وصورة ذلك:** أن يحتاج مالك المساهمة في أثناء عمله على المساهمة وقبل تحقُّق الأرباح إلى المال، فيعجز عن وسيلة أخرى إلا يبيع جزء من المساهمة ليكفي به احتياجه ويحتسبه من نصيبه. فهذه الصورة هي مما يُعْتَر المساهمة العقارية، لكون هذا التصرف يُخالف عقد المساهمة، ويُصادم مصلحة المساهمين؛ من حيث أنه يُقلِّل الربح الذي يطمحون إلى تحقيقه.

### الفرع الثاني: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة أو بعضها:

#### أولاً: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة أو بعضها في الفقه:

إذا باع مالك المساهمة جزء من المساهمة واعتبره من نصيبه، أو باع أكثر من نصيبه مما لا يملكه، أو باع المساهمة كلها فهو قد باع مشاعاً.

وبيع المشاع هو مما اختلف فيه الفقهاء على قولين:

**القول الأول:** أن بيع المشاع يصح فيما يملكه البائع فقط، وما لا يملكه يكون موقوفاً على إجازة

مالِكِهِ. وهو قول الجمهور من الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup>.

وأدلتهم:

الدليل الأول: قول الله تعالى: ﴿وَاحِلَّ اللَّهُ أَلْبَيْعَ﴾<sup>(٥)</sup>، وقوله تعالى: ﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا

حَرَّمَ عَلَيْكُمْ﴾<sup>(٦)</sup>.

ووجه الدلالة: أَنَّ الأصل في البيوع الحِلُّ، وهذا بيعٌ لم يُفصل الله لنا تحريمه فهو حلال<sup>(٧)</sup>.

الدليل الثاني: أَنَّ كلَّ واحدٍ من النصيين له حكمه لو كان منفردًا، فإذا جُمعَ بينهما ثبت لكلِّ

واحدٍ منهما حكمه<sup>(٨)</sup>.

القول الثاني: أَنَّهُ لا يصح بيعُ المشاع مطلقًا، فيما يملكُ البائعُ وفيما لا يملك. وهذا القولُ هو

قولُ للشافعية<sup>(٩)</sup>، وجهُة عند الحنابلة<sup>(١٠)</sup>.

أدلتهم:

الدليل الأول: أَنَّ بيعَ المشاع يبيحُ لما يملكُ البائعُ وما لا يملكُ، فجمعت الصفقة حلالًا وحرامًا،

فغُلِّبَ جانبُ التحريم<sup>(١١)</sup>.

الدليل الثاني: (أَنَّ الصفقة إذا لم يمكن تصحيحها في جميع المعقود عليه بطلت في الكل،

(١) ينظر: المحيط البرهاني لابن مازة البخاري (٣٧١/٦).

(٢) ينظر: البحر الرائق لابن نجيم (٣١٥/٥).

(٣) ينظر: المجموع للنووي (٢٥٦/٩).

(٤) ينظر: الفروع لابن مفلح (٣٦٥/٦).

(٥) سورة البقرة، من الآية (٢٧٥).

(٦) سورة الأنعام، من الآية (١١٩).

(٧) ينظر: المحلى لابن حزم (٧/٨).

(٨) ينظر: المغني لابن قدامة (١٧٨/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٢٤١/٩).

(٩) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٢٤١/٩).

(١٠) ينظر: الفروع لابن مفلح (٣٦٥/٦).

(١١) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٣٨/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٢٤١/٩).

كالجمع بين الأختين، ويبيع درهم بدرهمين<sup>(١)</sup>.

**الراجح:** هو ما ذهب إليه الجمهور من صحة بيع النصيب المشاع، وأمّا بيع المشاع كُله - المملوك وغير المملوك - فالذي يترجح لي أنّه بيع لا يصحُّ ابتداءً، فلا يكون موقوفًا على إجازة المالك - على ما هو مترجّح في مسألة بيع الفضولي المتقدمة-<sup>(٢)</sup>؛ لأنّه تصرف فيما لا يملكه البائع، وقد جاء جاء النهي عن ذلك في حديث حكيم بن حزام رضي الله عنه أنّ النبي صلى الله عليه وسلم قال: "لا تبع ما ليس عندك"<sup>(٣)</sup>.

فعلى هذا إذا باع مالك المساهمة جزءً من المساهمة واعتبره من نصيبه فإنّ هذا التصرف صحيح عند الفقهاء، ولكن إذا باع أكثر من نصيبه فإنّه يصح في نصيبه ويطل في نصيب غيره - إذا لم يكن مأذونًا له فيه-، لكنّ الحاصل في المساهمات العقارية أنّ مالك المساهمة يكون وكيلًا عن جميع المساهمين، فيصير تصرفه في أموالهم صحيحًا -بناءً على ذلك-

#### ثانيًا: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة أو بعضها في النظام:

إنّ تصرف مالك المساهمة في نصيبه كلّه ببيعه يستلزم تخلّيه عن إدارة المساهمة، وهو مما لا يُجزئه النظام، فقد جاء في المادة الرابعة والثلاثين من نظام الشركات ما يلي: (إذا كان المدير شريكًا معيّنًا في عقد الشركة فلا يجوز له أن يعتزل الإدارة لغير سبب مقبول، وإلا كان مسئولًا عن التعويض، ويترتب على اعتزاله حلّ الشركة ما لم ينصّ العقد على خلاف ذلك).

لكن إذا باع مالك المساهمة جزءً من نصيبه، فإن كان هذا الجزء لا يُنقص ملكيته للمساهمة عن (٢٠%) من قيمتها فهو صحيح؛ لأنّه تصرف فيما يملكه من غير مانع نظامي. أمّا إن كان بيع هذا الجزء سيُنقص ملكيته للمساهمة عن هذا القدر المحدد نظامًا، بحيث يصبح نصيبه بعد بيعه أقلّ من (٢٠%) فإنّه لا يصح منه هذا البيع؛ لأن النظام اشترط هذه القيمة، وهو بذلك سيملك أقلّ منها.

(١) المغني لابن قدامة (٤/١٧٨).

(٢) ينظر: (٢٦) من هذا البحث.

(٣) سبق تخرجه في ص (٢٨) من هذا البحث.

أما تصرف مالك المساهمة في المساهمة ككلها على غير الوجه المقرّر لها ابتداءً فإنّه لا يصح ويُعدّ مخالفةً للنظام، ذلك أنّه قد جاء في المادة الثلاثين من نظام الشركات ما نصّه:

(لا يجوز للمدير أن يباشر الأعمال التي تُجاوز الإدارة العادية إلا بموافقة الشركاء أو بنص صريح في العقد. ويسري هذا الحظر بصفة خاصة على الأعمال الآتية:

- ١ - التبرعات - ما عدا التبرعات الصغيرة المعتادة.
- ٢ - بيع عقارات الشركة، إلا إذا كان هذا البيع مما يدخّل في غرض الشركة.
- ٣ - رهن عقارات الشركة ولو كان مصرحاً في عقد الشركة ببيع العقارات.
- ٤ - بيع متجر الشركة أو رهنه).

إضافةً إلى ذلك، فقد جعل النظام للجنة المساهمات العقارية سلطةً تحمي بها حقوق المساهمين، ومن ذلك ما جاء في الفقرة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ القاضي بإنشاء تلك اللجنة: (إسناد المساهمة إلى مصفٍ قانوني وإحالة مالكيها إلى الجهات القضائية إذا ثبت أنّه مسيءٌ لاستخدام أموال المساهمة). والذي يتصرف في أموال المساهمة على خلاف ما هو مقرّر لها هو مسيءٌ لاستخدامها.

## المطلب الخامس: عجز مالك المساهمة:

### الفرع الأول: صور عجز مالك المساهمة:

مالك المساهمة العقارية هو القائم بأعمال المساهمة والمتصرف فيها، ولكنه قد يطرأ عليه مانع - بعد طرح المساهمة واكتتاب المساهمين - يعجزه عن القيام بدوره في هذه المساهمة ليحقق له وللمساهمين الربح الذي قصدوه في المدّة المحدّدة، ولهذا العجز صورٌ منها:

**الصورة الأولى:** أن يعجز عجزاً بدنياً، كمرضٍ يُصيبه أو حادثٍ يعرض له أو سجنٍ يدخله ونحو ذلك، مما لا يستطيع معه مباشرة عمله.

**الصورة الثانية:** أن يعجز عجزاً مالياً، كأن يصدر بحقه أمرٌ قضائيٌّ بالحجز على أمواله الثابتة والمنقولة، أو بالحجز عليه ونحو ذلك.

**الصورة الثالثة:** أن يعجز عجزاً عقلياً، كأن تزول أهليته بالجنون مثلاً.

ومثل هذا العجز هو مما يُعثر المساهمة، ويُعيقها عن تحقيق مقصدها، ويضر بالمساهمين.

### الفرع الثاني: حكم عجز مالك المساهمة:

#### أولاً: حكم عجز مالك المساهمة في الفقه:

إنّ عجز مالك المساهمة العقارية عن العمل في المساهمة هو كعجز المضارب عن العمل في شركة المضاربة<sup>(١)</sup>، بكونه العامل وحده في المساهمة كالمضارب العامل وحده في شركة المضاربة، فحكم أحدهما حكم للآخر. وهو أيضاً كعجز أحد الشريكين إذا كانا يعملان معاً في ماليهما.

وهذا العجز الذي يُصيب المضارب أو أحد الشريكين العاملين في ماليهما هو مما اتفق الفقهاء

(١) وقد تقدّم تفصيلها، ينظر: (٥١) من هذا البحث.

على أنه يُبطل عقد الشركة<sup>(١)</sup>، فإذا مَرَضَ الشريك مرضًا طويلًا أو جُنَّ جنونًا مُطَبَّقًا أو حُجرت أمواله أو حَجَرَ عليه فإنَّ الشركة حينئذٍ تنفسحُ بناءً على ما اتفق عليه الفقهاء.

**ودليلهم في ذلك:** أنَّ الشركة عقدٌ جائز، فينفسحُ بمثل ذلك، كالوكالة. فالوكيل إذا لم يتمكن من فعلٍ ما وُكِّلَ به فإنَّ استمرار الوكالة لا فائدة منه حينئذٍ، فوجب بطلانها<sup>(٢)</sup>.

فعلى ذلك يكونُ عجزُ مالكِ المساهمةِ مبطلاً للمساهمة، فلا تصح المساهمة به.

### ثانيًا: حكمُ عجزِ مالكِ المساهمةِ في النظام:

إذا عجزَ مالكُ المساهمة العقارية عن القيام بأعمال إدارة المساهمة المنوطة به، بأيِّ صورةٍ من صور العجز فإنَّ النظام لا يجعلُ لهذا العجز أثرًا في المساهمة مطلقًا، فلا يُبطلها كما يرى الفقهاء؛ لأنَّ المساهمة تستطيع القيام بنفسها بإحالة عمل المالك إلى جهةٍ تتولى إنهاءه.

ففي ضوابط طرح المساهمات العقارية جعل لزامًا على من صدر في شأن مساهمته موافقة وزارة التجارة والصناعة التقدم إلى هيئة السوق المالية بطلب فتح صندوق استثماري باسم المساهمة. ودور هذا الصندوق هو كما جاء في البند الثاني من الفقرة (خامسًا) من قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦ هـ: (إذا تُوفِّي مالكُ الأرض أو زالت أهليته الشرعية بحكم من المحكمة المختصة، فإنَّ مدير إدارة الصندوق الاستثماري يقوم مقامه فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها ونحو ذلك، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفية المساهمة).

وهذا هو الدليل على أن المساهمة لا تبطل نظامًا، ويستكمل العمل فيها مدير الصندوق.

وقد جاء في المادة الثامنة والثمانين بعد المائة من نظام الشركات - في الحديث عن الشركة ذات رأس المال القابل للتغيير - ما يدل على جواز ذلك في الشركات، حيث قال: (لا تنقضي الشركة أيًّا

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦/٣٨، ١١٢)، الذخيرة للقرافي (٨/٦٥)، الحاوي الكبير للماوردي (٦/٤٨٥)، المغني لابن قدامة (٥/٤٧).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٥/٤٧).

كان نوعها بانسحاب أحد الشركاء أو فصله أو وفاته أو الحجر عليه أو بشهر إفلاسه أو إعساره، بل تستمر قائمةً بين سائر الشركاء، ما لم ينصَّ عقد الشركة أو نظامها على خلاف ذلك).

فعجز مالك المساهمة حينئذٍ لا يُؤثّر على سير المساهمة في النظام، لأنه قد أُوجد للمساهمة طريقاً آخر تسيّر فيه، تتجاوز به ذلك السبب الذي كان سبباً لها.



## المطلب السادس: موت مالك المساهمة:

### الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بموت مالكيها:

موت مالك المساهمة هو أحد أسباب تعثر المساهمات العقارية، من حيث أن هذا المالك هو العامل والمتصرف فيها، وبزوال العامل زوال العمل.

ويكون تعثر المساهمة العقارية بموت مالكيها في الصورة التالية: إذا كان قد بدأ بالعمل على أموال المساهمة بعد إغلاق الاكتتاب فيها، وكان هو العامل وحده عليها، وفي أثناء العمل وقبل تحقيق النتائج وتصفية المساهمة توفّي فجأة، فإن العمل سيتوقف بناءً على ذلك، لعدم وجود متصرفٍ آخر يُمكن له التصرف في الأموال، ولكون مال هذا الميّت قد أصبح مُلكاً للورثة، حتى مع وجود عاملٍ آخر فإنه لا يحق له أن يُحدث في أموالهم شيئاً. وهذا التوقف هو مما يُعثر المساهمة، ويعيقها عن بلوغها غايتها في المدّة المحدّدة.

### الفرع الثاني: حكم المساهمة حال موت مالكيها:

#### أولاً: حكم المساهمة حال موت مالكيها في الفقه:

إنّ موت مالك المساهمة العقارية هو كعجزه عن العمل في المساهمة -الذي تقدّم في المطلب السابق- من حيث أنّ هذا الموت هو مانع قهريٌّ عن العمل على المساهمة للوصول بها إلى الغاية التي طُرحت لأجلها.

وقد اتفق الفقهاء على أنّ الموت الذي يلحق بأحد الشريكين هو مما يُبطل عقد الشركة<sup>(١)</sup>، كما

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦/٦٨)، الذخيرة للقرافي (٨/٦٥)، الحاوي الكبير للماوردي (٦/٤٨٥)، المغني لابن قدامة (٥/٤٨).

هو الحال في عجزه عن القيام بأعمال الشركة، فإذا مات الشريك فإنَّ الشركة حينئذٍ تبطلُ بناءً على ذلك، بغضِّ النظر عن كونه هو العامل وحده أم لا.

وأدلتهم:

**الدليل الأول:** البناء على أنَّ الشركة عقدٌ جائزٌ - كما سبق في حكم العجز-، فينفسخُ بمثل هذه الموانع، كما تنفسخُ الوكالة بها<sup>(١)</sup>.

**الدليل الثاني:** أنَّ بموت أحدِ الشريكين انتقالُ حصَّته في الشركة إلى الورثة، والشركة عقدٌ بين الشريك وبين الميت لا الورثة، فوجب انقطاع العمل لئلاَّ يُحدث الشريك في أموالهم شيئاً<sup>(٢)</sup>.

جاء في المدونة<sup>(٣)</sup>: (أرأيت إن مات أحدُ الشريكين؟ قال: لم يكن للباقي منهما أن يُحدث في المالِ الباقي ولا في السلعِ قليلاً أو كثيراً إلا برضا الورثة؛ لأنَّ الشركة حين مات أحدهما انقطعت فيما بينهما، وصار نصيبُ الميت للورثة).

فعلى ذلك يكون موتُ مالك المساهمة مبطلاً للمساهمة؛ وذلك لكون نصيب هذا الشريك الميت أصبح نصيباً للورثة، فانفسخ عقدُ الشركة بذلك لكونه جائزاً أصلاً.

### ثانياً: حكم المساهمة حال موت مالِكها في النظام:

إنَّ الحكم النظامي في المساهمة العقارية حال موت مالِكها هو الحكمُ فيها حال عجزه عن القيام بأعمال إدارة المساهمة المنوطة به، وذلك بعدم جعلٍ أيٍّ أثرٍ مبطلٍ للمساهمة بسبب ذلك، بل يستمرُّ العملُ لوجود جهةٍ تقومُ به.

**والدليل على ذلك:** أنَّ من شروطِ طرح المساهمات العقارية فتحُّ صندوقٍ استثماريٍّ باسم المساهمة، ليقومَ مديره مقام مالك المساهمة في هذه الحالة، ففي البند الثاني من الفقرة (خامساً) من

(١) ينظر: المغني لابن قدامة (٤٧/٥).

(٢) ينظر: الذخيرة للقرافي (٦٥/٨).

(٣) المدونة للإمام مالك (٦٢٨/٣).

قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ: (إذا توفّي مالك الأرض أو زالت أهليته الشرعية بحكم من المحكمة المختصة، فإنّ مدير إدارة الصندوق الاستثماري يقوم مقامه فيما يتعلق ببيع الأرض وإفراغها ونحو ذلك، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتصفية المساهمة).

وقد جاء في المادة الثامنة والثمانين بعد المائة من نظام الشركات - في الحديث عن الشركة ذات رأس المال القابل للتغيير - ما يدلّ على أنّ هذا الأمر جائز في الشركات: (لا تنقضي الشركة أيّاً كان نوعها بانسحاب أحد الشركاء أو فصله أو وفاته أو الحجر عليه أو بشهر إفلاسه أو إعساره، بل تستمرّ قائمةً بين سائر الشركاء، ما لم ينصّ عقد الشركة أو نظامها على خلاف ذلك).

وفي حديثه عن شركة التضامن - كما في المادة الخامسة والثلاثين منه -، وحديثه عن شركة التوصية بالأسهم - كما في المادة السادسة والخمسين بعد المائة -: ذكر أنّ الموت سبب من أسباب انقضاء الشركة إلا أن ينصّ نظامها على خلاف ذلك. وهذا دليل على أنّ الشركة حتى وإن كان نوعها لا يقبل الاستمرار بعد موت أحد الشركاء فإنّه يمكن لها ذلك إذا نصّت عليه في عقد الشركة.

فموت مالك المساهمة بناءً على ذلك لا يصير مؤثراً على سير المساهمة في النظام، لأنّ العمل

مستمرّ حينئذٍ.

## المبحث الثاني: الأسباب المتعلقة بالمساهمين

المطلب الأول: اختلاف المساهمين على مالك المساهمة:

الفرع الأول: صورُ تعثُر المساهمة باختلاف المساهمين على مالِكها:

إنَّ من أسباب تعثُر المساهمات العقارية هو ما يحصلُ بين المساهمين ومالكِ المساهمة من اختلافٍ ونزاعٍ، فقد تكون المساهمة سائرةً لهدفها، ولكنَّ اعتراض المساهمين واختلافهم على مالِكها هو ما يوقفها ويعثرها عن بلوغها غايتها في المدَّة المحدَّدة، وذلك بأحدِ الأسباب التالية:

- ١- الاختلافُ في قيمة المساهمة.
- ٢- الاختلافُ في نوع المساهمة.
- ٣- الاختلافُ في مكان المساهمة.
- ٤- الاختلافُ في العملِ في المساهمة.
- ٥- الاختلافُ في مدَّة المساهمة.
- ٦- الاختلافُ في الأرباح.

وصور تعثر المساهمات العقارية بهذه الأسباب، هي كما يلي:

**الصورة الأولى:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في قيمة المساهمة، وذلك بادعائهم

الغبن، ببيع مالك المساهمة الأسهم لهم بأكثر من قيمتها<sup>(١)</sup>.

**الصورة الثانية:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في نوع المساهمة، كأن تكون المساهمة

عقاريةً ثم يتفاجؤون أنَّ أموالهم جعلت في مساهمةٍ ماليةٍ يضارب بها، أو نُقلت إلى استثماراتٍ أخرى على غير ما هو مقرر لها أن تكون فيها<sup>(٢)</sup>.

---

(١) وقد تقدم بحث هذه الصورة، ينظر: (٥٤) من هذا البحث.

(٢) وتصرف مالك المساهمة بأموال المساهمون بهذه الصورة هو توظيف الأموال الذي تقدم بخته. ينظر: (٤٨) من هذا البحث.

**الصورة الثالثة:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في مكان المساهمة، كأن يُنصَّ إعلان المساهمة على أنَّها إنشاء وحدات سكنية في جدة مثلاً، ثم يتفاجأ المساهمون بعد ذلك أنَّها خارج النطاق العمراني<sup>(١)</sup>.

**الصورة الرابعة:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في نوع العمل في المساهمة، كأن تكون المساهمة بتطوير مخطط وبناء وحدات سكنية فيه، ثم ينتهي العمل بتطوير المخطط فقط وبيعه دون إحداث أي بناء فيه.

**الصورة الخامسة:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في مدَّة المساهمة، كأن يعدُّهم مالك المساهمة بتصفية المساهمة خلال سنتين بإعادة أموالهم ونسبة الربح المتوقعة، ثم تمضي السنتين ولم يُحقق ما وعدَّ به.

**الصورة السادسة:** أن يعترض المساهمون على مالك المساهمة في الربح، كأن يساهموا معه على نسبة ربح متوقعة، ثم تنخفض بشكل كبير. أو أن يكون لبعضهم نصيباً من الربح أكثر من بعضهم الآخر، مع تساوي رؤوس أموالهم.

وهذه الصور إذا وقعت هي مما يُعثر المساهمة العقارية، خاصة إذا تمسك مالك المساهمة برأيه في الأمر الذي اعترض عليه المساهمون فيه، ولم يُصحح الوضع أو يرضى المعترضون.

## الفرع الثاني: حكم اختلاف المساهمين على مالك المساهمة:

أولاً: حكم اختلاف المساهمين على مالك المساهمة في الفقه:

إنَّ الاختلاف أمرٌ حاصلٌ في هذه الدنيا لا محالة، لأنَّ حقوق الناس فيها مبنية على المشاحة،

(١) يقصد بالنطاق العمراني: الحدود التي لا يمكن للأنشطة الحضرية والنمو العمراني تجاوزها في كل مدينة، وذلك بغرض تحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة، والوصول إلى الحجم الأمثل لهذه المدن بموجب الدراسات والمعلومات، وقد تم تحديده مدن المملكة العربية السعودية لمدة عشرين سنة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٧٥ وتاريخ ١٨/٩/١٤٠٩هـ. ينظر: موقع

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض <http://www.ada.gov.sa/ar/ada/index.aspx>

فكلُّ واحدٍ سيطلبُ ما له، وكلُّ مقابلٍ له سيدفعُ ما عليه.

ومن هنا وجدَ القضاءُ للفصلِ بينَ الاختلافات التي من هذا القبيل، والذي جعلهُ الفقهاء من فروض الكفريات<sup>(١)</sup>؛ لأنَّ أمرَ الناس لا يستقيمُ بدونه، فكان واجباً عليهم<sup>(٢)</sup>.  
فيتقدّمُ المعتزُّ إلى القضاءِ الشرعي - إن لم تكن هناك جهةٌ مخولة بالفصل في هذه القضايا المتنازع فيها-، ويقدمُ الأدلة على ما يدّعيه أنَّه الحقُّ ليلزمَ مالكُ المساهمة أن يصيرَ إليه، أو ما يدّعيه أنَّه الباطلُ ليلزمَ مالكُ المساهمة أن يتركه.

### ثانياً: حكمُ اختلاف المساهمين على مالك المساهمة في النظام:

لما كان الاختلافُ أمراً وارداً، جعل النظامُ حلّه طريقتاً، وحددَ للترافع من خلاله أموراً، ورتبَ عليها إجراءات، وهذا الطريقُ هو الطريقُ الشرعي السابق، وهو: إقامة دعوى على مالك المساهمة أمام القضاء.

وقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٤) وتاريخ ١٤٣٢/٩/٥١ هـ بتسهيل ذلك وتيسيره أمام كلِّ مدعٍ في قضيةٍ تتعلق بالمساهمات العقارية، فقد جاء نصُّ القرار كما يلي: (يُقرَّعُ المجلسُ الأعلى للقضاء قضاءً في المحاكم العامة أو يُكلّفهم خارج وقتِ الدوام الرسمي من أجل سرعة البتِّ في القضايا المتعلقة بالمساهمات العقارية، ويتخذ المجلس الأعلى للقضاء -بعد التنسيق مع وزير التجارة والصناعة رئيس لجنة المساهمات العقارية- ما يلزمُ حيال ذلك).

### **الفرع الثالث: حكم المساهمة حال اختلاف المساهمين على مالِكها:**

إنَّ اختلافَ المساهمين على مالك المساهمة العقارية بأحدِ الصور السابقة هو -وإن كان أمراً

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٢/٧)، إرشاد السالك للبغدادي (١١٧/١)، المهذب للشيرازي (٣/٣٧٦)، المغني لابن قدامة (٣٢/١٠).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٣٢/١٠).

جائزاً إذا كان ادعاءً بحقِّ ومصْلحةٍ مشروعَةٍ<sup>(١)</sup> - إلا إنَّه سببٌ يُعثرُ المساهمةَ ويُعيثُها عن المضيِّ إلى قصديها وتحقيقِ هدفها في المدَّة المحدَّدة، فتتعلَّقُ حقوقُ المساهمين الآخرين بسببِ هذا الاعتراض.

ولمَّا كانَ هذا الأمر كذلك كانَ توجيهُ قرارِ مجلس الوزراء -السابقِ ذكره- للمجلس الأعلى للقضاء بتفريغِ قضاةٍ من أجلِ سرعةِ البتِّ في هذه القضايا.  
وللجنة المساهمات العقارية اتخاذاً ما تراه من الإجراءات بعد ذلك في حقِّ مالك المساهمة وفي حق المساهمة مما يحفظ حقوق المساهمين ويحمي المساهمة من التعثر.

---

(١) كما في المادة الرابعة من نظام المرافعات الشرعية، ونصُّها ما يلي: (لا يُقبلُ أي طلبٍ أو دفعٍ لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة مشروعَة، ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضررٍ محددٍ أو الاستيثاق لحقِّ يُخشى زوال دليله عند النزاع. وإذا ظهر للقاضي أنَّ الدعوى صورية كان عليه رفضها، وله الحكم على المدعي بنكال).

## المطلب الثاني: أن يكون أحد المساهمين مدينًا واسمه في الصك:

### الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بكون أحد المساهمين مدينًا واسمه في

#### الصك:

إنَّ من أسباب تعثر المساهمات العقارية هو أن يكونَ على أحد المساهمين دينًا، واسم هذا المساهم موجودًا في صكِّ العقار الذي تقوم عليه المساهمة، وصورة ذلك كما يلي:

أن تنشأ مساهمة مغلقة من عددٍ معينٍ من المساهمين، لقلَّتهم تم تسجيلُ أسمائهم في صكِّ العقار مع اسم مالك المساهمة بنسبة ملكيةٍ تعادلُ رأسَ مالهم الذي ساهموا به. وكان على أحد هؤلاء المساهمين دينٌ، وفي أثناء العملِ في المساهمة استحقَّ الدائنُ دينه ولم يؤدِّ هذا المساهم ما عليه، فإنَّ لهذا الدائنِ أن يتقدَّم إلى المحكمةِ بطلب الحجزِ الاحتياطيِّ على أموالِ هذا المدين بنصِّ المادة الرابعة والستين بعد الخمسمائة من نظام المحكمة التجارية، وهي: (لكلِّ صاحبِ دينٍ ناشئٍ عن معاملاتٍ تجاريةٍ أن يحجزَ أموالَ مدينه، سواءً كانت بيده أو بيد شخصٍ ثالث، بموجب عريضةٍ يُقدِّمها إلى رئيسِ الحكومة المحلية وتحال منه إلى المحكمة التجارية). وهذا الحجزُ إذا كان على عقارٍ أو أموالٍ غيرٍ منقولةٍ فهو عبارةٌ عن: منع بيعها ورهنها وكلِّ تصرفٍ فيها<sup>(١)</sup>.

فإذا تقدَّم الدائنُ إلى المحكمةِ بطلب ذلك، ووافقت المحكمةُ على هذا الطلب، فإنَّ من أموال المدين ذلك العقارُ المشاعُ المسجلُ باسمه واسم غيره، فيتمُّ الحجزُ عليه، وبه تتعلق المساهمة.

### الفرع الثاني: حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مدينًا واسمه في

#### الصك:

#### أولاً: حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مدينًا واسمه في الصك في الفقه:

(١) جاء في المادة الثانية والسبعين بعد الخمسمائة من نظام المحكمة التجارية: (يمكن حجزُ العقار وأموال المدين غير المنقولة، وحجزها إنما هو عبارةٌ عن منع بيعها ورهنها وكلِّ تصرفٍ فيها، بإعطاء الإشارة والقيد اللازم بواسطة كاتب العدل).



المساهمة العقارية إذا كان أحد المساهمين فيها مدينًا، واسمُه في صكِّ العقار الذي تقومُ عليه المساهمة، وطلبَ غريمُه من القاضي إيقاعَ الحجز على أمواله، وقبِلَ القاضي ذلك، فإنَّ المساهمة تتعثرَ بمنع التصرفِ في عقارها الذي أحدثه هذا الحجز.

وحكم حجزِ القاضي على أموال المدين إذا حلَّ دينُه هو حكم الحجر على المدين الذي اختلف الفقهاء فيه على قولين:

**القول الأول:** أنه لا يجوزُ للقاضي الحجرُ على المدين إلا إذا ماطل، وهو قول الحنفية<sup>(١)</sup>.  
وأدلتهم:

**الدليل الأول:** ما روي أنَّ النبي ﷺ قال: "يُيِّ الواجد<sup>(٢)</sup> يُحلُّ عقوبته وعرضه"<sup>(٣)</sup>.  
ووجه الدلالة: أنَّ النبي ﷺ أحلَّ عرضَ المدين بالقول فيه وعقوبته بسجنه، ما لم يكن يحلًّا عليه لولا مَطْلُه، فما لم يوجد المَطْلُ لا يحلُّ العقاب<sup>(٤)</sup>.  
**الدليل الثاني:** أنَّ في الحجرِ على المدين منعٌ له من التصرفِ في ماله، مما يُحدث ضررًا عليه بغير حق<sup>(٥)</sup>.

**القول الثاني:** يجوزُ للقاضي الحجرُ على المدين إذا طلبَ الغرماءُ ذلك -ولو لم يكن مماطلًا-، وهو قول المالكية<sup>(٦)</sup>، والشافعية<sup>(٧)</sup>، والحنابلة<sup>(٨)</sup>.  
وأدلتهم:

- 
- (١) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٦٣/٢٤).
  - (٢) لي الواجد: (يُيِّ) بفتح اللام وتشديد الياء أي مَطْلُه، و(الواجد) القادر على الأداء الذي يجد ما يؤدي. ينظر: حاشية السندي على سنن النسائي (٣١٧/٧).
  - (٣) رواه البخاري معلقًا في كتاب الاستقراض وأداء الديون والحجر والتفليس، باب: لصاحب الحق مقال (١١٨/٣).
  - (٤) ينظر: الاستذكار لابن عبد البر (٤٩٢/٦).
  - (٥) ينظر: المرجع السابق.
  - (٦) ينظر: المدونة للإمام مالك (٥٩/٤).
  - (٧) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٣٣٣/٦).
  - (٨) ينظر: الشرح الكبير لابن قدامة (٤٦٢/٤).

**الدليل الأول:** عن أبي هريرة رضي الله عنه: أتى النبي صلى الله عليه وسلم رجلٌ يتقاضاه فأغلظَ له، فهمَّ به أصحابه، فقال صلى الله عليه وسلم: "دعوه، فإنَّ لصاحبِ الحقِّ مقالاً"<sup>(١)</sup>.

ووجه الدلالة: أنَّ النبي صلى الله عليه وسلم جعلَ لصاحبِ الحقِّ مقالاً في المطالبة بحقه، ومنه طلب الحجر<sup>(٢)</sup>.  
**الدليل الثاني:** أنه يُتوصَّلُ بالحجر على المدين إلى استيفاء الحق، وما لا يُتوصَّلُ إلى استيفاء الحقِّ إلا به فهو مُستحقٌّ<sup>(٣)</sup>.

**الراجع:** هو ما ذهب إليه الجمهور من جواز حجر القاضي على المدين إذا سأله الغرماء ذلك، وتحقَّق من صدقِ الدعوى، ورأى أنَّ فيه مصلحة، لأنَّه وسيلةٌ إلى إعطاء كلِّ ذي حقِّ حقه، ووسيلة للوصول من خلاله إلى الحقِّ المستحقِّ الذي لم يُبادر المدينُ بأدائه.

فحكمُ حجرِ القاضي على أموالِ المدين -إذا طلبَ من منه الغريم أو الغرماء ذلك- جائزٌ إذا حلَّ الدين، ولو لم يكن المدينُ مُمطلاً، بناءً على القولِ الرَّاجحِ في مسألة الحجر على المدين السابقة.

ثانياً: حكمُ المساهمة حالَ كونِ أحدِ المساهمين مدينًا واسمه في الصكِّ في النظام:

حكم المساهمة العقارية بهذا الدين الذي حلَّ على أحدِ المساهمين ممن اسمه مسجَّلٌ في الصكِّ هو معلَّقٌ بحكم المحكمة التي تقدَّم الدائنُ إليها بطلبِ الحجرِ على أموالِ المدين، فإذا حكمت بقبولِ طلبِ هذا الدائن فإنَّ المساهمة ستتعثرُ بناءً على المنع من التصرفِ في عقارها.

وطلبُ الدائنِ الحجرَ على أموالِ المدين هو جائزٌ نظامًا -كما في المادة الرابعة والستين بعد الخمسمائة من نظام المحكمة التجارية التي سبق ذكرها-، وذلك بشروط نصَّت عليها المادة السابعة والستون بعد الخمسمائة من نظام المحكمة التجارية، وهي ما يلي:

(١) رواه البخاري في كتاب الاستقراض وأداء الديون والحجر والتفليس، باب: لصاحب الحق مقال، برقم (٢٤٠١) (١١٨/٣)،

ومسلم في كتاب المساقاة، باب من استسلف شيئاً ففضى خيراً منه، برقم (١٦٠١) (١٢٢٥/٣).

(٢) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٣٣٣/٦)، منار القاري شرح صحيح البخاري لحمزة قاسم (٣١٩/٣).

(٣) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٣٣٤/٦).

- (١- أن يكون الدين حالاً أو قد حلَّ أجله.
- ٢- أن يكون الدين معلوماً فإن كان مجهولاً تُعيّنه المحكمة تخميناً.
- ٣- أن لا يكون الدين مُعلقاً لزومه على شرطٍ ما لم يتحقق، فلا يجوزُ الحجز على ضامنِ الدرك قبل الحكم بالاستحقاق.
- ٤- أن يكون مختصاً بنفسِ المدين، فلا يُحجز مالِ مدينِ المدين.
- ٥- أن يُبرزَ طالب الحجزِ سنداتٍ رسميةٍ أو عاديةٍ مُمضاةً أو مختومةً من المدين بصورةٍ صالحةٍ للاعتبار، أو أوراقاً أخرى ككشوفٍ وتحارير مُمضاةٍ ومختومةٍ من المدين، أو ما احتفت بها قرائن ودلائل اقتنعت بها المحكمة.)

وهذا الحجزُ إذا وقعَ على العقارِ فإنَّه مُقتصرٌ على منعِ المدينِ من التصرفِ فيه حتى يُؤدِّي ما عليه وينفكَّ الحجز، ولا يجوزُ للدائنِ أن يتقاضى حقَّه منه؛ لأنَّه قد جاء في المادة السادسة من نظام الشركات ما نصُّه: (لا يجوزُ للدائنِ الشخصيِّ لأحدِ الشركاء أن يتقاضى حقَّه من حصَّة مدينه في رأسِ مالِ الشركة، وإنَّما يجوزُ له أن يتقاضى حقَّه من نصيبِ المدينِ المذكورِ في الأرباحِ وفقاً لميزانيةِ الشركة، فإذا انقضت الشركة انتقلَ حقُّ الدائنِ إلى نصيبِ مدينه فيما يفيضُ من أموالها بعدَ سدادِ ديونها. وإذا كانت حصَّةُ الشريكِ مُمثَّلةً في أسهمٍ كان لدائنه الشخصيِّ -فضلاً عن الحقوقِ المشار إليها في الفقرةِ السابقة- أن يطلبَ بيعَ هذه الأسهمِ ليتقاضى حقَّه من حصيلةِ البيع).

فبناءً على هذه المادة: إذا كان المألُ المحجوزُ عليه رأسَ مالٍ في الشركة، كالعقارِ في المساهمة العقارية -لو جاز حجزه-، فإنَّه لا يجوزُ للدائنِ أن يتقاضى حقَّه منه، أمَّا إن كان المألُ المحجوزُ عليه هو حصَّة في الشركة فيجوزُ بيعها ليتقاضى الدائنُ حقَّه من حصيلةِ البيع. ومن هنا فارقُ المساهمِ المدينِ الذي اسمه في الصكِّ المساهمِ المدينِ الذي اسمه ليس في الصكِّ.

هذا كُلُّه من حيثُ الأصل، لكنَّ المساهماتِ العقارية اختلفت عن ذلك بعد صدورِ قرارِ مجلسِ الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦ هـ المنظَّم لترح المساهماتِ العقارية، فقد وجَّه القضاء بعدمِ إيقافِ العقاراتِ التي من هذا النوعِ حمايةً لحقوقِ المساهمين، ووقايةً للمساهمة من التعثر.

ونصُّ القرار المتعلق بهذه الجزئية ما يلي: (التأكيد على الجهات المختصة بالألا تُوقف صكاً لعقارٍ تحت المساهمة إلا في حالة دعوى يترتبُ عليها بطلان الصكِّ، وعلى مجلس القضاء الأعلى مخاطبة المحاكم في هذا الشأن).

فبذلك يُصبح الحجزُ على العقارِ -إذا كان مسجلاً تحت مساهمةٍ عقاريةٍ- غير ممكنٍ بعدَ هذا التنظيم، بخلافٍ غيره الباقي على حكم الأصل.

## المطلب الثالث: موت أحد المساهمين واسمه في الصك:

### الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بموت أحد المساهمين واسمه في الصك:

إنَّ من أسباب تعثر المساهمات العقارية هو موت أحد المساهمين إذا كان اسمه في صكِّ عقارٍ المساهمة، وصورة ذلك:

أن تنشأ مساهمةً مغلقةً من عددٍ قليلٍ من المساهمين، فيقومُ مالكُ المساهمة بتسجيل أسمائهم في صكِّ العقار مع اسمه بنسبةٍ ملكيةٍ لكلِّ واحدٍ تعادلُ رأسَ ماله الذي ساهمَ به، وفي أثناء عمل مالك المساهمة فيها توفيَّ أحدُ هؤلاء المساهمين الموجودة أسمائهم في الصك.

وبوفاة هذا المساهم فإنَّ جميع أمواله ستؤول إلى ورثته، ومنها نصيبه من هذه الأرض المسجل اسمه في صكِّها، فيكون ذلك سبباً في منع مالك المساهمة من إحداث أيِّ أمرٍ فيها. فتتوقف المساهمة لأجل ذلك.

### الفرع الثاني: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين واسمه في الصك:

إنَّ موت أحد المساهمين بالصورة السابقة -بخاصةً إذا كان اسمه موجوداً في صكِّ عقارٍ المساهمة- هو كموت مالك المساهمة؛ لأنَّ أساس المساهمة العقارية -وهو العقار- تعلقٌ بشخص المساهم كتعلقه بشخص مالك المساهمة، فلم يعد فرقٌ بينهما في الحكم.

### أولاً: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين واسمه في الصك في الفقه:

حكم المساهمة في هذه الحالة هو متعلقٌ بالأثر الناشئ عن موت أحد المساهمين من اسمه في الصكِّ، والأثر الناشئ عن موت أحد المساهمين عند الفقهاء هو الأثر الناشئ عن موت مالك المساهمة، وذلك ببطان عقد الشركة؛ لأن مال الميت فيها أصبح مالاً للورثة -كما تقدم-<sup>(١)</sup>، لأنَّ حديثهم كان في عموم الشركاء، ولم يُفرقوا فيه بين العامل في الشركة وبين غيره -وإن كان لموت

(١) ينظر: (٧٢) من هذا البحث.

العامل أثر أكبر -.

ثانياً: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين واسمه في الصك في النظام:

إنّ الحكم النظامي للمساهمة التي توفي فيها أحد المساهمين ممن اسمه في الصك هو مبني على أثر موت مالك المساهمة أيضاً<sup>(١)</sup>، وذلك بعدم بطلان المساهمة؛ لكون المساهمة ماضية، وإيقافها لأجل مساهم سيضّر سائر المساهمين.

ولهذا كان نص المادة الثامنة والثمانين بعد المائة من نظام الشركات: (لا تنقضي الشركة أيّاً كان نوعها بانسحاب أحد الشركاء أو فصله أو وفاته أو الحجر عليه أو بشهر إفلاسه أو إعساره، بل تستمر قائمة بين سائر الشركاء). فلم تميّز المادة مالك المساهمة من بين الشركاء، بل اعتبرتهم في هذا الحكم سواء.

---

(١) ينظر: (٧٣) من هذا البحث.

## المبحث الثالث:

### الأسباب المتعلقة بعين المساهمة

#### المطلب الأول: نشوء منازعة في عين المساهمة:

##### الفرع الأول: صورة المنازعة في عين المساهمة:

إنَّ من أسبابِ تعثُرِ المساهمة العقارية هو ما ينشأ في عينها -وهو: العقار- من منازعاتٍ قد يطولُ الفصل فيها، فيُضطرُّ مالكُ المساهمة بهذا السبب الخارج عن إرادته إلى إيقاف عمله على تطويرها، مما يعلّق المساهمة، ويضر بالمساهمين.

والمنازعاتُ التي تنشأ في عينِ المساهمة العقارية هي تلك الدعاوى التي قد تُوجبُ بطلانَ صلِّ العقار الذي تقومُ عليه المساهمة، وصورة ذلك: أن يدعي شخصٌ أمام القضاء أنه يملك هذا العقار الذي تقومُ عليه تلك المساهمة بموجب صلِّ عنده، أو أن يدعي مالكُ المساهمة على جهةٍ أو شخصٍ وضعَ يده على عقار مساهمته بطلانَ ملكيته له.

وهذه الدعاوى ليست مشكلة إلا إذا أدت إلى إيقاف العمل على المساهمة، وذلك بحجز القاضي على محل المنازعة -وهو عقار المساهمة العقارية- حتى يفصل فيه.

##### الفرع الثاني: حكم المساهمة المتنازع في عينها:

##### أولاً: حكم المساهمة المتنازع في عينها في الفقه:

إنَّ الفصل في النزاعات محلُّ القضاء الذي جعله الفقهاء من فروض الكفايات<sup>(١)</sup>، فإذا ترتّب

(١) ينظر: (٧٧) من هذا البحث.

على نظر القاضي لهذا النزاع - المتعلق بعين المساهمة - حجز تلك العين لمصلحة القضية، فإن مالك المساهمة حينئذٍ يُمنع من التصرف فيها حتى يأذن القاضي أو يفصل في القضية.

وحكم حجز القاضي على المال المتنازع فيه هو مما لم يتكلم الفقهاء عنه، لكنه داخل في عموم المصلحة التي يعمل بها القاضي لحفظ الحقوق وردّها إلى أصحابها، فإن القضاء لم يُوجد إلا لذلك، وما لا يتوصل إلى استيفاء الحق إلا به فهو مستحق<sup>(١)</sup>.

وما ينتج عن هذا الحجز من تعويق لمصلحة المساهمة فهو مغفورٌ بدرء مفسدة ضياع حق المدعي لو ثبت، لأن من قواعد الشريعة إذا تعارضت مفسدة ومصلحة، أن: (درء المفسد مقدم على جلب المصالح)<sup>(٢)</sup>.

قال ابن النجار<sup>(٣)</sup>: (من أدلة الفقه أيضًا: قول الفقهاء "درء المفسد أولى من جلب المصالح، ودفع أعلاها - أي أعلى المفسد - بأدناها"، يعني: أن الأمر إذا دار بين درء مفسدة وجلب مصلحة، كان درء المفسدة أولى من جلب المصلحة، وإذا دار الأمر بين درء إحدى المفسدتين، وكانت إحدهما أكثر فسادًا من الأخرى، فدرء العليا منهما أولى من درء غيرها، وهذا واضح يقبله كل عاقل، وأتفق عليه أولوا العلم)<sup>(٤)</sup>.

### ثانيًا: حكم المساهمة المتنازع في عينها في النظام:

إنّ النزاع أمام القضاء في عين المساهمة العقارية - وهو العقار - لا يؤثر على سير المساهمة ما لم يترتب عليه حجز لذلك العقار المتنازع فيه، وحجز العين المتنازع فيها لا يملكه القاضي - نظامًا - إلا بطلب عارض من المدعي يُقدمه إلى المحكمة ناظرًا للقضية، ويكون هذا الطلب: أمر بإجراء تحفظي

(١) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٦/٣٣٤).

(٢) ينظر: قواعد الأحكام للعز بن عبدالسلام (١/٥).

(٣) هو: أبو البقاء تقي الدين محمد بن أحمد بن عبد العزيز الفتوحى، المشهور بابن النجار، ولد في مصر في سنة ثمان وتسعين وثمانمائة من الهجرة، كان قاضيًا وفقهًا حنبليًا. من مؤلفاته: منتهى الإيرادات في جمع المقنع مع التنقيح والزيادات، إضافة إلى بعض الشروحات. توفي في سنة اثنين وسبعين وتسعمائة من الهجرة. ينظر: الأعلام للزركلي (٦/٦).

(٤) مختصر التحرير لابن النجار (٤/٤٤٧-٤٤٨).



أو وقتي على هذه العين المتنازع فيها - كما ورد ذلك في المادة التاسعة والسبعون من نظام المرافعات الشرعية-. ويرجع تقدير هذا الطلب إلى القاضي ناظر القضية، فإن شاء قبله وإن شاء رده، فأما إن قبله فإن المساهمة تكون بذلك متعثرة، نظرًا لعدم تمكن مالكيها من التصرف فيها لإنهائها في المدّة المقررة.

فالحجز على المال المتنازع فيه -أيًا كان نوع النزاع وصورته- هو أمرٌ جائزٌ في النظام، ويختص المدعي بطلبه، ويرجع تقدير هذا الطلب إلى القاضي متى رأى مصلحةً في ذلك.

هذا من حيث الأصل في كل منازعة، لكن الأمر ليس على إطلاقه في المساهمات العقارية بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢ هـ المنظم لطرح المساهمات العقارية: فإنه قد أكد على الجهات المختصة ألا توقف صكًا لعقارٍ تحت المساهمة، إلا في حالة دعوى يترتب عليها بطلان الصك - كما في الفقرة الثالثة من البند (خامسًا) من هذا القرار-.

فإذا كانت المنازعة في دعوى لا يترتب عليها بطلان الصك، فإنه لا يجوز للقاضي الاستجابة لطلب المدعي بالحجز على العقار المتنازع فيه، بناءً على هذا القرار. وإذا كانت المنازعة في دعوى يترتب عليها بطلان الصك - كدعوى الملكية - فإن القاضي يبقى على الأصل، وهو: جواز الحجز على العقار المتنازع فيه لمصلحة القضية، إذا طلب المدعي ذلك.

ولجنة المساهمات العقارية - بدورها الجهة المخولة لحفظ حقوق المساهمين - تقوم بتمثيل المساهمين أمام الجهات القضائية في مثل هذه المنازعات حتى تُسرد الحقوق إلى أهلها<sup>(١)</sup>.

---

(١) هذا ما أفادت به اللجنة في جوابها على سؤالي: عن عملها في المساهمة المتنازع في عينها. ينظر المرفق رقم (١)، (١٢٤) من هذا البحث.

## المطلب الثاني: المخالفة للنظام:

### الفرع الأول: صورة مخالفة النظام في عين المساهمة:

المساهمة العقارية هي واحدة من تلك النشاطات التجارية المنظمة، التي يلتزم القائم بها بأمرٍ مقدّرة، وحدودٍ مقرّرة لا يخرج عن إطارها، ليصبح نشاطه بذلك صالحًا. أمّا إن لم يلتزم بتلك الأمور، أو خرج عن تلك الحدود، فإنّ نشاطه يُعتبر باطلاً يجب إيقافه. فإذا كان هذا النشاط التجاري هو مساهمةً عقاريةً، ووجب إيقافها بناءً على بطلانها، فإنّها تتعثرُ بذلك عن بلوغها غايتها في الوقت المحدّد، ولهذا كانت المخالفة للنظام سبباً من أسباب تعثر المساهمات العقارية.

ولأنّ المساهمة العقارية تقوم على العقار الذي هو عين المساهمة، كانت المخالفة فيه مبطلةً للمساهمة كلّها؛ لأنّ ما يترتّب على تلك العين يُعتبر باطلاً إذا كانت هي في أساسها باطلة. وقد جاء في الفقرة الثالثة من البند (أولاً) من آلية عمل لجنة المساهمات العقارية ما نصّه: (الكتابة إلى الجهة المختصة بالتهميش على سجلّ صكوك المساهمات العقارية التي يتطلّب التهميش عليها بإيقاف التصرف فيها، على أن يتضمن الطلب نوع المخالفة والمستند النظامي له).

وقبل أن نعرض صور المخالفة للنظام في عين المساهمة، فإنّه يجدر الإشارة إلى المقصود من النظام الذي تكون مخالفته سبباً للتعثر:

### أولاً: تعريف النظام:

**النظام في اللغة:** هو ما يُجمَع فيه الشيء، فيُقَال للخيَط الذي يجمَع الحرزَ نظاماً، والنظام: أصلٌ يدلُّ على الجمع والتأليف وضمُّ شيءٍ إلى شيءٍ، ونظام الأمر: قوامه وعماده وطريقته، يقال: ليس لأمره نظامٌ. أي: طريقةٌ يمشي عليها، ويُجمَع على أنظمة ونُظُم<sup>(١)</sup>.

(١) ينظر: مقاييس اللغة لابن فارس (٤٤٣/٥)، لسان العرب لابن منظور (٥٧٨/١٢)، القاموس المحيط للفيروزآبادي (١١٦٢/١)، المعجم الوسيط لمجمع اللغة العربية (٩٣٣/٢).

النظام في الاصطلاح: مجموعة من الأحكام الملزمة المقررة بالجزاء، المتعلقة بموضوع معيّن، والمعروضة على شكل مواد متتالية، تهدف إلى تنظيم سلوك الأفراد في مجتمعهم، وإدراك مصالحهم<sup>(١)</sup>.

### ثانيًا: نظام المساهمات العقارية:

إنّ النظام الذي تكون مخالفته في عين المساهمة العقارية سببًا من أسباب تعثرها هو ما ورد بخصوصها من ضوابط وشروط، والتي تضمنها قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ، والمقرر أن تكون موادّه ضمن نظام ممارسة أعمال المكاتب العقارية الذي لم يصدر بعد<sup>(٢)</sup>.

وقد تقدّمت هذه الضوابط عند ذكر شروط صحة المساهمات العقارية نظامًا<sup>(٣)</sup>، فإذا خالفت عين المساهمة أحد تلك الشروط -المتقدّمة- فإنّ المساهمة ستوقّف إلى أن يتمّ تصحيح مخالفتها إن كانت قابلة للتصحيح، وأمّا إن كانت تلك المخالفات غير قابلة للتصحيح فإنّ البطلان سيكون فيها مُلزمًا، وفي الحالة الأولى فإنّ المساهمة لا تُعتبر متعثّرة إلا إذا لم يستطع مالك المساهمة تصحيح وضع مساهمته في الوقت المحدّد، وكذلك إذا كانت المخالفات غير قابلة للتصحيح.

وصور مخالفة النظام في عين المساهمة هي ما يلي:

**الصورة الأولى:** أن تُطرح المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلن عنها، وأرض المساهمة غير مملوكة بصكّ شرعيّ ساري المفعول ثابتة سلامته.

**الصورة الثانية:** أن تُطرح المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلن عنها، وأرض المساهمة ليست باسم طارح المساهمة.

**الصورة الثالثة:** أن تُطرح المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلن عنها، وملكيّة طارح

(١) ينظر: النظام العام للدولة المسلمة د. عبد الله العتيبي (٢٠).

(٢) كما جاء في خطاب الأمين العام لمجلس الوزراء رقم (١٥٦٢) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣هـ بأن يزود مجلس الشورى بنسخة من هذه الضوابط لتضمينها في مشروع ممارسة أعمال المكاتب العقارية. وهذا المشروع تحت دراسة من مجلس الشورى من تاريخ ١٤٢٥/١٢/٢٣هـ.

(٣) ينظر: (٣٨) من هذا البحث.

المساهمة في المساهمة تقلُّ عن (٢٠%) من قيمتها.

**الصورة الرابعة:** أن تطرح المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلن عنها، ولم تَتِمَّ الموافقة بعدُ على تخطيط الأرض من الجهات المختصة، أو كان طلبُ الموافقة مرفوضاً.

### الفرع الثاني: حكمُ المساهمة المخالفة للنظام:

إنَّ المساهمة العقارية إذا طُرحت بأحدِ الصور السابقة فإنَّها تُعتَبَرُ بذلك مُخالفةً للنظام، وتَسْتَلْزِمُ تلك المخالفة تدخُّلَ الجهات المخولة لإيقافها، وهذا الإيقاف هو ما يُعْتَرِّها، ويُعَيِّقُها عن بلوغها غايتها في المدَّة المحدَّدة.

### أولاً: حكمُ مخالفة النظام في الفقه:

إنَّ حكمَ مخالفة النظام هو مبني على حكمِ الأخذِ بهذا النظام أصلاً، وذلك حسبِ الحالات التالية:

**الحالة الأولى:** أن يكونَ النظامُ مخالفاً للشريعة، فهذا لا شكَّ في حُرْمته، وعدمِ جواز وضعه، والالتزام به؛ لأنَّه حُكْمٌ بغير ما أنزل الله<sup>(١)</sup>.

والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية هي كُلُّها مستمدَّة من كتابِ الله وسنَّة رسوله ﷺ، وهما الحاكمان على كلِّ أنظمتها - بنص المادة السابعة من النظام الأساسي للحكم -.

**الحالة الثانية:** أن يكونَ النظامُ غير مخالفٍ للشريعة، فهذا من المصالح المرسلَّة التي اعتبرها بعضُ الفقهاء حُجَّةً يجبُ العمل بها<sup>(٢)</sup>. وتُعرَّفُ المصالح المرسلَّة، بأنَّها: (كلُّ منفعةٍ داخليةٍ في مقاصد الشارع الحكيم لعباده من حفظ دينهم، ونفوسهم، وعقولهم، وأموالهم، ونسليهم، دون أن يكونَ لها شاهدٌ بالاعتبار أو الإلغاء)<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: التحاكم إلى الكتاب والسنة للشيخ عبد العزيز بن باز (٨).

(٢) ينظر: الجامع لمسائل أصول الفقه د. عبد الكريم النملة (٣٨٩/١).

(٣) المهذب في علم أصول الفقه د. عبد الكريم النملة (١٠٠٣/٣).

وهذه المصالح المرسله يرجع تقديرها إلى وليّ الأمر، فإذا أقرّها بما رأى أن بها تتحقّق المصلحة للعباد كانت مخالفتها -بعضّ النظر عن كونها حُجّة - مخالفةً لوليّ الأمر، وطاعةً وليّ الأمر واجبةً بقول الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ءَأَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾<sup>(١)</sup> ما لم تكن طاعته في معصية الله؛ لحديث عليّ رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: "لا طاعة في معصية الله، إنما الطاعة في المعروف"<sup>(٢)</sup>.

ومن هذه المصالح المرسله سائر الأنظمة الموجودة اليوم، والتي ألزم بها وليّ الأمر، ورثب على مخالفتها العقاب، كموضع حديثنا: نظام المساهمات العقارية. فإنه -بناءً على ما سبق- تُعتبر مخالفتها أمرًا محرّمًا؛ لكونه مخالفةً لوليّ الأمر.

وقد سُئلت اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء عن حكم مخالفة نظام المرور، فأجابت: (لا يجوز مخالفة نظام المرور؛ لأنّ النظام وُضع لمصلحة المسلمين، ولأنّ ذلك معصية لوليّ الأمر، وقد أمر الله بطاعتهم في المعروف، قال تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ءَأَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾<sup>(٣)</sup><sup>(٤)</sup>. وكذلك هو الحكم في كلّ نظام وُضع لمصلحة المسلمين.

### ثانيًا: حكم النظام حال مخالفته:

إنّ النظام لم يُوضع إلا ليتقيّد الناس به؛ ولو لم يكن حملُ الناس عليه واجبًا لما كان لوضعه فائدة، إضافةً إلى ذلك أنّ كلّ نظام يصدرُ بجد فيهِ مادةٌ تُنصُّ على أنّه لا يجوز مخالفتُهُ بحالٍ، وأنّ كلّ ما يخالفه يُعتبرُ باطلاً، ومن هذه الأنظمة الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ، فقد نصّ البند (أولاً) منها على ما يلي: (لا يجوز طرح أيّ مساهمة عقارية من أيّ نوع، أو جمع أموال لها، أو الإعلان عنها، أو الموافقة عليها، إلا

(١) سورة النساء، من الآية (٥٩).

(٢) رواه البخاري في كتاب أخبار الآحاد، باب ما جاء في إجازة خبير الواحد الصدوق، برقم (٧٢٥٧) (٨٨/٩)، ومسلم في كتاب الإمارة، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية، برقم (١٨٤٠) (١٤٦٩/٣).

(٣) سورة النساء، من الآية (٥٩).

(٤) الفتوى رقم (١٤٠٨٧) من فتاوى اللجنة الدائمة (٤٤٥/٢٣).

بعد استيفاء الإجراءات والشروط الواردة في هذه الضوابط).

فبناءً على ذلك: لا يجوز مخالفة النظام مطلقاً، وفي حالة أن المساهمة خالفت النظام فإنها تُعتبر مساهمة غير صحيحة، وغير الصحيح يستلزم تدخل الجهات المخولة لإيقافه. وقد فُوضت لجنة المساهمات العقارية المشكّلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ بالنظر في جميع المساهمات العقارية، وإسناد أي مساهمة إلى مصفّ قانونيٍّ -إذا رأّت مسوغاً لذلك-. كما في الفقرة الأولى والثالثة من هذا القرار، ومخالفة النظام في مقدمة تلك المسوغات.

## الفصل الثاني :

طرق إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة

## تمهيد: في الجهد الحكومي لإنهاء المساهمات العقارية المتعثرة:

المساهمات العقارية هي واحدة من تلك النشاطات التجارية المستجدة، بدأت في المملكة العربية السعودية في وقت مبكر على وجود نظام خاص بها يحكم عملها، فكان أول ظهور للمساهمات العقارية مليء بالثغرات التي قد تضيع من خلالها حقوق المساهمين، وهذا هو الأمر الذي حصل. فقد تعثرت كثير من تلك المساهمات العقارية التي طرحت في ذلك الوقت، وضاعت كثير من الحقوق.

فكان أول الجهد الحكومي لإنهاء تلك المساهمات العقارية المتعثرة هو ما قامت به الغرفة التجارية بالدمام من إنشاء لجنة لحل نزاعات مساهمات المنطقة الشرقية، تبعت تلك اللجنة بوقت طويل لجنة لمنطقة الرياض، تم تشكيلها بقرار من أميرها -الصادر برقم (٦/١٨١٩) وتاريخ ١٣/٣/١٤٢١هـ-، على أن يكون فيها ممثلين من الإمارة، ومن الأمانة، ومن الغرفة التجارية، ومقرها في الغرفة التجارية بالرياض. ومهمتها: حصر المساهمات المتعثرة، وإيجاد الحلول، ورفع التوصيات<sup>(١)</sup>.

لكن هذه اللجان لم تكن بحجم المساهمات العقارية المتعثرة في جميع مناطق المملكة، فمع محاولات إيجاد نظام للمساهمات العقارية يحل من هذه المشكلات كانت محاولات شبيهة لإيجاد لجنة رسمية محلها، وتكون مرجع جميع المساهمات المتعثرة، وتُعطي الصلاحيات التي تُمكنها من حفظ حقوق المساهمين واستعادتها.

وفي تاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) بإنشاء لجنة للمساهمات العقارية، ونص القرار ما يلي: (تشكل لجنة برئاسة معالي وزير التجارة والصناعة وعضوية ممثلين (بدرجة وكيل وزارة) من وزارة الداخلية، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل، ووزارة المالية، وكذلك أمين عام الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وأمين الهيئة السعودية للمهندسين)، لتحل هذه اللجنة محل تلك اللجان المشكّلة في الغرف التجارية، ونفي بالدور الذي كانت تقوم به وزيادة.

(١) ينظر: أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية لوحيده العبدالقادر (٩٥).



ومن مهمات هذه اللجنة: إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة، ولجنة -في هذا الإنهاء- طريقان نصت عليهما الفقرة الخامسة من آليّة عمل لجنة المساهمات العقارية، وهي كما يلي: (تتخذ اللجنة جميع الإجراءات النظامية التي تُسهم في حفظ حقوق المساهمين وإعادة هذه الحقوق بأنسب الطرق النظامية؛ سواءً بالبيع المباشر للمساهمة بحسب قيمتها الحالية، أو بإقامة المزاد العلنيّ، أو انتظار اعتماد مخطط المساهمة، أو الاستمرار في القيام بأعمال التطوير بحسب حالة كلّ مساهمة، وذلك وفقاً لما تراه اللجنة مُحققاً لمصلحة المساهمين).

فلجنة المساهمات بناءً على هذا النصّ، هي:

- ١- إمّا أن تقوم بالبيع المباشر أو إقامة مزادٍ علنيّ، وهذا هو (تصفية المساهمة المتعثرة).
  - ٢- أو أن تنتظر اعتماد المخطط أو تستمر في القيام بأعمال التطوير إذا كان المخطط معتمداً، وهذا هو (إتمام المساهمة المتعثرة).
- وهما المبحثان اللذان يتضمّنهما هذا الفصل.

## المبحث الأول:

### تصنيف المساهمات العقارية المتعثرة

#### المطلب الأول: صورة تصنيف المساهمات العقارية المتعثرة:

إنَّ للجنة المساهمات العقارية حقُّ إسنَادِ أيِّ مساهمةٍ متعثِّرةٍ إلى مصفِّي قانونيٍّ - إذا رأت مسوغاً لذلك - كما في الفقرة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧ هـ، وطريقَتُها في تصنيف المساهمات هو ما جاء في الفقرة الخامسة من آلية عمل اللجنة - المتقدم ذكرها<sup>(١)</sup> - وذلك بالبيع المباشر للمساهمة العقارية المتعثرة، أو بإقامة مزادٍ علنيٍّ عليها.

وقبل أن نذكر صورة التصنيف، فإنَّه يجدرُ الإشارة إلى تعريف التصنيف، وهي كما يلي:

#### التصنيف في اللغة:

التصنيف هي صيغة مفاعلة، مأخوذة من الصفا وهو نقيض الكدر، يقال صفا الشراب يصفو صفواً وصفئته تصفية أي: أزلت ما فيه من القذى، ولهذا فإنَّ صفوة الشيء هو خالصه<sup>(٢)</sup>.

#### التصنيف في الاصطلاح:

إنَّ معنى التصنيف في الاصطلاح مُختلفٌ عمَّا عليه المعنى اللغوي، فإنَّه ليس المراد بها تخلص ما دخلت عليه التصنيف من الكدر، بل إنَّ المراد بها إنهاؤه. فيقال: صفيت المحلَّ التجاري، أي: بعث ما تبقى فيه من البضاعة بقصد إغلاقه نهائياً، وليس المعنى أزلت البضاعة الفاسدة فقط وأبقيت الصحيحة كما هو المعنى اللغوي<sup>(٣)</sup>.

وقد عُرِّفت التصنيف في الاصطلاح بأنَّها: (إجراء العمليات الضرورية لتسوية ديون الشركة وتحويل

(١) ينظر (٩٦) من هذا البحث.

(٢) ينظر: الصحاح للجوهري (٢٤٠١/٦)، لسان العرب لابن منظور (٤٦٢/١٤)، المصباح المنير للفيومي (٣٤٣/١).

(٣) ينظر: معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد عمر (١٣٠٦/٢).

مُتَلَكَّاتِهَا إِلَى أَمْوَالٍ نَقْدِيَّةٍ، وَتَوْزِيعِ مَا يَتَبَقَّى مِنْهَا عَلَى الشَّرَكَاءِ بِحَسَبِ أَنْصِيبِهِمْ<sup>(١)</sup>.  
أَوْ هِيَ: (مَجْمُوعُ الْأَعْمَالِ الَّتِي تَهْدَفُ إِلَى إِنْهَاءِ الْعَمَلِيَّاتِ الْجَارِيَةِ لِلشَّرِكَةِ، وَتَسْوِيَةِ كَافَّةِ حُقُوقِهَا  
والتزاماتها، بقصد تحديد الصافي من أموالها لقسمته بين الشركاء)<sup>(٢)</sup>.

والتصفية بهذا المعنى هي أمرٌ متحتّمٌ وجوده في كلّ الشركات، فإنّها لا تنقضي إلاّ بها، فقد نصّ  
نظام الشركات في المادة السادسة عشر بعد المائتين على: (أنّ الشركة تدخلُ بمجرد انقضاءها في دور  
التصفية). فالانقضاء في الشركات سببٌ لازمٌ لتصفيتها، ولكنّ التعرُّث في المساهمات المتعثرة جعلها  
تختلف عن ذلك، فإنّه قد أدخلها في دور التصفية قبل انقضاءها المشروع، وإنّما لأجل ما  
طرأ عليها من أسبابٍ مُعَيَّنة عن بلوغ الغاية في الوقت المحدّد.  
ولهذا فإنّه يمكن تعريف تصفية المساهمة العقارية المتعثرة - بناء على التعريف السابق - بأنّها:  
مجموع الأعمال التي تهدف إلى إنهاء المساهمة المتعثرة، وتسوية كافّة حقوقها والتزاماتها،  
بقصد تحديد الصافي من أموالها لإعادته إلى المساهمين.

وأما صورة تصفية المساهمات العقارية، فهي: أن ترغب لجنة المساهمات العقارية - بعد أن تحكّم  
على مساهمةٍ بالتعرُّث بحسب ما تراه من المسوغات - بإعادة الحقوق إلى أصحابها من خلال بيع  
المساهمة - سواءً كان البيع بيعاً مباشراً، أو من خلال المزاد العلنيّ -، فتقوم بالإعلان عن رغبتها بإسناد  
تصفية المساهمة لمكاتب محاسبية وقانونية وهندسية مُعتمدة بقيمة أتعابٍ ومصاريف لا تتجاوز (٥%)  
من إجمالي حصيلة المساهمة. فتتقدّم إليها المكاتب الراغبة في الحصول على تلك التصفية، وذلك  
بخطاباتٍ رسميّةٍ محتومةٍ من المتقدم، فتنظر اللجنة في تلك الخطابات، وترسي تصفية المساهمة على  
المتقدّم الأنسب من الناحية الفنيّة والمالية.

وبعد أن يتولى المصفيّ المساهمة يقوم بكافّة الإجراءات التي تُوصّله إلى بيع المساهمة بحسب الطرق  
المقرّرة وفي الوقت المحدد، وتودّع الأموال في حساب اللجنة، لتتولى هي بعد ذلك مع المصفيّ إعداد  
المخالصات النهائيّة للمساهمين وتسليمهم مستحقّاتهم.

(١) الشركات التجارية د. لطيف كوماي (١٠٩).

(٢) تصفية شركات الأموال لمحبي الدين السلعوس (٨).

## المطلب الثاني: عقدُ تصفية المساهمات العقارية المتعثرة:

### الفرع الأول: شروطُ المصفي:

اشترطت لجنة المساهمات العقارية في المصفي الذي تُسندُ إليه مُهمةُ تصفية المساهمة المتعثرة شروطاً تنظيمية<sup>(١)</sup>، هي كما يلي:

الشرط الأول: أن يكونَ سعوديَّ الجنسية.

الشرط الثاني: أن يكونَ لديه ترخيصاً نظامياً.

الشرط الثالث: أن تكونَ لديه خبرةً سابقةً في أعمالِ التَّصفية، ويتمُّ تزويدُ اللجنة بها.

الشرط الرابع: أن يكونَ لديه أفراداً مؤهلين، ويقدمُ نبذةً عنهم (مؤهلاتٍ، خبراتٍ، ..).

الشرط الخامس: أن يكونَ متواجداً في منطقة المساهمة - إذا لم يكنْ له مكتبٌ في مقرِّ المساهمة -

وأن يتمَّ تحديدُ المقرِّ الرئيس للمكتبِ وفروعه.

الشرط السادس: أن يُقدِّمَ بياناً بالأحكامِ والقراراتِ التي صدرت عليه من قِبَلِ لجنةٍ قضائيةٍ أو

جهةٍ مختصةٍ وتاريخِ صدورها.

الشرط السابع: أن يتوفَّرَ لدى المكتبِ خبراتٌ في الترافعِ أمامَ المحاكمِ المختصةِ.

الشرط الثامن: أن لا يكونَ مُساهماً في المساهمة التي يتولَّى تصفيَتَها.

الشرط التاسع: أن لا يُطالبَ بأتعابه مقابلَ التَّصفيةِ إلا بعدَ إنهاءِ أعمالِ التصفية.

فإذا اكتملت هذه الشروط في طالبِ تصفية أيِّ مساهمةٍ فإنَّ للجنة حينئذٍ أن تُسندَ إليه المساهمة المتعثرة - إذا رأت ذلك -؛ لأنَّ باكتمال هذه الشروط في المصفي تتحقَّقُ المصلحة الكاملة للمساهمين، فإن المصفي الذي يتَّصفُ بهذه الصفات هو أكملُ معرفةً وأتمُّ نظرًا وأقدرُ على العمل.

(١) جاءت تلك الشروط في قرار اللجنة المعنون ب(الشروط الواجب توفرها في المصفي وإجراءات عمله)، ينظر: المرفق رقم (٢)

(١٢٥) من هذا البحث.

## الفرع الثاني: إجراءات عمل المصنّي:

حدّدت لجنة المساهمات العقارية للمصنّي إجراءات عملٍ يجب أن لا يقلَّ عمله عنها<sup>(١)</sup>، وهي

كما يلي:

- ١ - إعدادُ تقريرٍ شاملٍ عن المساهمة يحتوي على:
  - أ - حصرٍ لجميع المساهمين (أسماءهم، محلُّ إقامتهم، أرقامُ السّجلات المدنية).
  - ب - حصرٍ بالمبالغ التي سلّمها المساهمون، مؤكّدةً بالسندات.
  - ت - حصرٍ بالمبالغ التي سلّمت للمساهمين.
  - ث - حصرٍ بالمبالغ المتبقّية.
  - ج - إعدادِ حساباتٍ للمساهمة، توضّح تكاليفَ وإيرادات المساهمة، وأرباحها أو خسائرها، وما لها من حقوقٍ، وما عليها من التّزاماتٍ، مُراجعةً من محاسبٍ قانونيٍّ مرخصٍ له بالمملكة.
- ٢ - أن يقومَ بتحصيل ما للمساهمة من استحقاقاتٍ لدى الغير.
- ٣ - أن يتولى إعدادَ الترتيبات اللازمة لإقامة المزاد العلنيّ على أرض المساهمة.
- ٤ - أن يقومَ بجميع الإجراءات اللازمة لبيع ما قدّم من ضماناتٍ لحقوق المساهمين، في حالة تخلّف صاحب المساهمة عن سداد تلك الحقوق في الفترة المتفق عليها.
- ٥ - أن يقومَ بإيداع جميع المبالغ المتحصّلة في حساب لجنة المساهمات العقارية بينك البلاد، باسم المساهمة، وتحت إشراف لجنة المساهمات العقارية.
- ٦ - أن يقومَ بإعداد المخالصات النهائيّة للمساهمين، بما في ذلك إعداد كشف تسليم المساهمين حُقوقهم، ومراجعة البنوك، ولا يتمّ الصرفُ إلا بقرارٍ يصدر من قبل لجنة المساهمات العقارية.
- ٧ - أن يتمّ تصفية المساهمة خلال فترة تُحدّد من قبل لجنة المساهمات العقارية.
- ٨ - لا يتمّ استيفاء أيّ ديونٍ على صاحب المساهمة من قيمة تصفية المساهمة إلا في نصيب صاحب المساهمة الخاصّ به، ولا تُطالب اللجنة بذلك، وأمّا يرجع للدائن بمطالبة صاحب المساهمة.

(١) جاءت تلك الإجراءات في قرار اللجنة السابق، ينظر: المرفق رقم (٢) (١٢٦) من هذا البحث.

٩ - لا يجوزُ الحجزُ على نصيبِ أيِّ مُساهمٍ من تصفيةِ المساهمةِ إلا بحكمٍ قضائيٍّ مكتسبٍ للقطعية.

فبهذه الإجراءاتِ السابقةِ يتلخَّصُ عملُ المصفِّي في المساهمةِ العقاريةِ المتعثرةِ، فهذا هو الدورُ المنوطُ به الذي يُنهي من خلاله تعثرَ المساهمةِ، ويستعيد حقوقَ المساهمين.

### الفرع الثالث: دراسةُ شرعيةِ لعقدِ التَّصفيةِ:

#### أولاً: نصُّ العقد:

لقد اعتمدت لجنةُ المساهماتِ العقاريةِ نموذجًا لعقدِ التَّصفيةِ، يتمُّ ملئُ فراغاته وتوقيعُه في كلِّ مرةٍ يُراد فيها إبرامُ عقدِ تصفيةٍ مع أحدِ المصفين، ونصُّ هذا العقد ما يلي:

#### تمهيد:

تمَّ الاتفاقُ بين كلِّ من: لجنةِ المساهماتِ العقاريةِ (طرف أول) المشكَّلة استنادًا إلى قرارِ مجلسِ الوزراءِ رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ، القاضي بتعديل البند سابعًا من قرارِ مجلسِ الوزراءِ رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ، وإلى قرارِ مجلسِ الوزراءِ رقم (٤٨) وتاريخ ١٤٣٠/٢/١٤هـ القاضي بوضعِ آليةِ عملِ لجنةِ المساهماتِ العقاريةِ، و(.....)(طرف ثاني)، والذي تتوفَّر به الشروط التالية:

- ١- سعوديُّ الجنسية.
- ٢- لديه ترخيصٌ نظاميٌّ ساري المفعول.
- ٣- لديه خبرةٌ سابقةٌ في أعمالِ التصفيةِ، ويتمُّ تزويدُ اللجنةِ بها.
- ٤- لديه أفرادٌ مؤهلون، (يتمُّ تزويدُ اللجنةِ بنسخٍ من سيرهم الذاتية).
- ٥- التواجدُ في المدينةِ الواقعةِ بها المساهمة - إذا لم يكن له مكتبٌ داخلها- وأن يتمَّ تزويدُ اللجنةِ بمكانِ المقرِّ الرئيس للمكتبِ وفروعه.

- ٦- بيانٌ بالأحكام والقرارات التي صدرت عليه من قِبَلِ لجنةٍ قضائيةٍ أو جهةٍ مختصةٍ وتاريخ صدورها، أو تقديمَ تعهيدٍ أو إقرارٍ بعدم وجودها.
- ٧- يُؤكِّدُ أن لدى المكتبِ خبراتٍ في الترافعِ أمامَ المحاكم واللجان المختصة.
- ٨- أن لا يكون مُساهمًا في المساهمة التي يتولَّى تصنيفها.
- على أن يقومَ الطرف الثاني بتصنيفه مساهمة (.....) وذلك حسب الشروط التالية:

**مادة (١): يُعتبرُ التمهيدُ أعلاه جزءاً لا يتجزأً من هذا العقد.**

**مادة (٢): إجراءاتُ عملِ المصفيِّ (الطرف الثاني):**

إجراءات عملِ المصفيِّ يجبُ أن لا تقلَّ عن الآتي:

- ١ - إعدادُ تقريرٍ شاملٍ عن المساهمة يحتوي على:
  - أ - حصرٍ لجميع المساهمين (أسمائهم، محلُّ إقامتهم، أرقام السجلات المدنية).
  - ب - حصرٍ بالمبالغ التي سلّمها المساهمون، مؤكدةً بالسندات.
  - ت - حصرٍ بالمبالغ التي سلّمت للمساهمين.
  - ث - حصرٍ بالمبالغ المتبقية.
  - ج - إعداد حساباتٍ للمساهمة، توضّح تكاليفَ وإيرادات المساهمة، وأرباحها أو خسائرها، وما لها من حقوق، وما عليها من التزامات، مراجعةً من مُحاسبٍ قانونيٍّ مرخصٍ له بالمملكة.
- ٢ - أن يقومَ بتحصيل ما للمساهمة من استحقاقاتٍ لدى الغير.
- ٣ - أن يتولى إعداد الترتيبات اللازمة لإقامة المزاد العلنيّ على أرض المساهمة.
- ٤ - أن يقومَ بجميع الإجراءات اللازمة لبيع ما قدّم من ضماناتٍ لحقوق المساهمين، في حالة تخلف صاحب المساهمة عن سداد تلك الحقوق في الفترة المتفق عليها.
- ٥ - أن يقومَ بإيداع جميع المبالغ المتحصّلة في حساب لجنة المساهمات العقارية ببنك (.....)، باسم المساهمة، وتحت إشراف لجنة المساهمات العقارية.
- ٦ - أن يقومَ بإعداد المخالصات النهائية للمساهمين، بما في ذلك إعداد كشف تسليم المساهمين حقوقهم، ومراجعة البنوك، ولا يتمّ الصرفُ إلا بقرارٍ يصدرُ من قِبَلِ لجنة

المساهمات العقارية.

٧ - أن يتم تصفية المساهمة خلال الفترة التي تُحددها لجنة المساهمات العقارية، ويتم إحاطة اللجنة بأيّ معوقاتٍ أو صعوباتٍ تُعوقُ تصفية المساهمة في الفترة المحددة.

٨ - لا يتم استيفاء أيّ ديونٍ على صاحب المساهمة من قيمة تصفية المساهمة إلا في نصيب صاحب المساهمة الخاصّ به، ولا تُطالب اللجنة بذلك، وإنما يرجع للدائن بمطالبة صاحب المساهمة.

٩ - لا يجوز الحجز على نصيب أيّ مساهمٍ من تصفية المساهمة إلا بحكم قضائيّ مكتسبٍ للقطعية.

١٠ - أن يتم تزويد اللجنة بتقريرٍ عن المساهمة إذا تمّ الطلب منه، وتقديم تقريرٍ دوريّ كلّ (.....).

#### مادة (٣): الجدول الزمني لتنفيذ المشروع:

مدّة التنفيذ (.....) شهرًا، تبدأ من تاريخ توقيع العقد.

#### مادة (٤): التنازل عن العقد:

لا يجوز التنازل عن هذا العقد لطرفٍ آخرٍ لأيّ سببٍ من الأسباب إلا في حالة موافقة الطرف الأول، وبشرط أن يبقى الطرف الثاني متضامنًا مع المتنازل إليه.

#### مادة (٥): فسخ العقد أو سحبه، والآثار المترتبة على ذلك:

١ - إذا توقّف الطرف الثاني عن تقديم خدماته دون سبب مشروع، أو إذا ثبت أثناء سير العمل أنّ الطرف الثاني يقوم به على وجهٍ معيبٍ أو مُنافٍ للعقد، أو إذا أخفق الطرف الثاني في الالتزام بأيّ شرطٍ أو حكمٍ بموجب العقد. جاز للطرف الأول أن يُنذره بأن يُصحح هذا الوضع خلال خمسة عشر يومًا بواسطة إخطارٍ مكتوبٍ يُرسلُ بالبريد المسجّل، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم الطرف الثاني بذلك جاز للطرف الأول فسخ العقد وسحب أعمال تصفية المساهمة من المصفي متى رأت ذلك، بقرارٍ مسبّبٍ تُصدره اللجنة، وليس للمصفي أن يُطالب اللجنة بأيّ مصاريف تمّ صرفها.

٢ - في حالة فسخ العقد من قبل المصفي فإنه يترتب عليه الآتي:

أ - عدم مطالبة اللجنة بأيّ مصاريف تمّ دفعها.



ب - تسليم جميع المستندات ذات العلاقة بالمساهمة وأعمال تصفيتها للجنة، وإعداد تقرير نهائي بموضوع التصفية.

ت - يدفع المصفي (١٠%) من حصة مستحقته التي سيتحصل عليها في حال استكمال أعمال تصفية المساهمة، ويودع هذا المبلغ في حساب المساهمة.

#### مادة (٦): الأتعاب وكيفية السداد:

١ - حدّد مبلغ الأتعاب بنسبة (٠.٠٠٠%) من حصة بيع المساهمة، ويشمل هذا المبلغ الآتي:

أ - جميع المصاريف اللازمة لأعمال التصفية التي يتحملها المصفي.

ب - جميع مصاريف الاستعانة بذوي الاختصاص مثل المحاسبين والمحامين.

ت - جميع مصاريف الإعلانات وإقامة المزاد وغيره.

ث - أتعاب المرافعات والدعاوى القضائية ذات الصلة بالمساهمة.

٢ - ألا يطالب بأتعابه مقابل التصفية إلا بعد إنهاء أعمال التصفية.

#### مادة (٧): الفصل في المنازعات:

يختص ديوان المظالم بالمملكة العربية السعودية وفقاً لنظامه بالفصل في المنازعات التي قد تنشأ عن تنفيذ هذا العقد، ولا يمكن التوصل إلى تسويتها بين الطرفين بالطرق الودية، ويكون قراره نهائياً ملزماً للطرفين.

#### مادة (٨): المراسلات وآثارها:

تعتبر المراسلات والإخطارات صحيحةً ومنتجةً لآثارها إذا كانت موجهةً لأيٍّ من الطرفين على العناوين الرسمية لهما في المملكة العربية السعودية. ويؤكد الطرفين على صحة العناوين عند توقيعهما، ويتعهد كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر في حال تغيير عنوانه، وتُحلى مسؤولية الطرف الآخر إذا لم يُبلّغه بالتغيير.

#### الطرف الأول

لجنة المساهمات العقارية

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

#### الطرف الثاني

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

## ثانياً: دراسة العقد:

إنَّ الْمُطَّلَعِ عَلَى عَقْدِ التَّصْفِيَةِ السَّابِقِ لَا يُمَكِّنُهُ لَهُ أَنْ يَحْكَمَ بِصِحَّتِهِ شَرْعاً مِنْ عَدَمِهَا إِلَّا بَعْدَ مَعْرِفَتِهِ التَّوْصِيفَ الْفَقْهِيَّ لِهَذَا الْعَقْدِ، وَبِالنَّظَرِ إِلَيْهِ وَإِلَى مَا يَشْتَمِلُ عَلَيْهِ مِنْ إِجْرَاءَاتِ عَمَلٍ فَإِنَّ أَقْرَبَ الْعُقُودِ شَبْهًا بِهِ هُوَ: عَقْدُ الْوَكَالَةِ؛ لِأَنَّ لَجْنَةَ الْمَسَاهِمَاتِ الْعَقَّارِيَّةِ -بِنَاءٍ عَلَى هَذَا الْعَقْدِ- تُوَكِّلُ الْعَمَلَ عَلَى إِنْهَاءِ الْمَسَاهِمَةِ إِلَى الْمَصْفِيِّ، فَيَتَوَلَّى هُوَ -بِهَذِهِ الْوَكَالَةِ- كَافَّةَ الْأَعْمَالِ الَّتِي يَنْتَهِي بِهَا إِلَى بَيْعِ الْمَسَاهِمَةِ، وَتَسْلِيمِ أَمْوَالِهَا إِلَى الْمَوْكَّلِ -وهي اللجنته-.

وتعريف الوكالة هو كما يلي:

## الوكالة في اللغة:

الوكالة في اللغة تدلُّ على الاعتماد، يُقال: توكلتُ على الله، أي: اعتمدتُ عليه. وأوكلتُ العملَ إلى فلانٍ: ألقىته عليه وكلفته به. ووكلتُ الشخصَ: أقمته مقامِي وأنبته عني. وسمي الوكيلُ وكيلاً لأنَّه يُوكَّلُ الأمرَ إليه<sup>(١)</sup>.

## الوكالة في الاصطلاح:

الوكالة في الاصطلاح هي بنفس المعنى اللغوي، فقد عرفها الفقهاء بأنَّها: (استنابة جائر التصرفٍ مثله فيما تدخُّله النيابة)<sup>(٢)</sup>.

وأما حكم الوكالة، فهي جائزة باتفاق الفقهاء<sup>(٣)</sup>، فهذا العقدُ بناءً على كونه عقدٌ على وكالةٍ هو عقدٌ جائز، وأما كونُ المصفيِّ يأخذُ مقابلًا لعمَلِهِ هو (٥%) من إجمالي حصيلته ببيع المساهمة فذلك

(١) ينظر: مقاييس اللغة لابن فارس (١٣٦/٦)، معجم اللغة العربية المعاصرة د. أحمد عمر (٢٤٩٠/٣).

(٢) الإقناع للحجاوي (٢٣٢/٢).

(٣) ينظر: المبسوط للسرخسي (٢/١٩)، الكافي لابن عبد البر (٧٨٦/٢)، الحاوي الكبير للماوردی (٤٩٣/٦)، المغني لابن

قدامة (٦٣/٥).

الوكالة بعوضٍ.

قال الموفق ابن قدامة -رحمه الله-<sup>(١)</sup>: (ويجوزُ التوكيلُ بجعلٍ؛ لأنَّه تصرفٌ لغيره لا يلزمه فجاز أخذُ العوضِ عليه)<sup>(٢)</sup>.

والوكالة بعوضٍ هي إجارةٌ كما قال المواق المالكي -رحمه الله-<sup>(٣)</sup>: (إن كانتِ الوكالةُ بعوضٍ فهي إجارة)<sup>(٤)</sup>. والإجارة جائزةٌ باتفاقِ الفقهاء<sup>(٥)</sup>.  
فبناءً على ذلك: ما يأخذُه المصنِّي من نسبةٍ تُقابلُ عمله هو أمرٌ جائزٌ.

والشروطُ التي نصَّ عليها تمهيدُ العقد هي شروطُ جائزةٌ، لأنَّه يجوزُ أن يشترطَ الوكيلُ فيمن ينوبُ عنه ما يشاء، لأنَّ الوكالةَ له، وهو يُقدَّرُ الأصلحُ.  
والإجراءاتُ التي نصَّت عليها المادةُ الثانية من العقد هي التصرفُ المُوكَّلُ عليه، وهي التي لا تصحُّ الوكالةُ مع الجهل بها، باتفاقِ الفقهاء<sup>(٦)</sup>، فوجودها كان مُناسبًا للحكم الفقهي.

وأما ما نصَّت عليه المادةُ الرابعة من العقد بعدمِ جوازِ التنازلِ عن هذا العقد -يعني الوكالة-، فهو أمرٌ نصَّ عليه الفقهاءُ باتفاق<sup>(٧)</sup>. قال ابن قدامة -رحمه الله-: (وليس للوكيل أن يُوكَّل فيما وكَّلَ

---

(١) هو أبو محمد موفق الدين عبد الله بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقيّ الحنبلي، من أكابر فقهاء الحنابلة، له عددٌ كبيرٌ من المصنفات، منها: المغني، والكافي، روضة الناظر، وغيرها. ولد سنةً واحدٍ وأربعين وخمسمائة من الهجرة في جماعيل -قرية في نابلس بفلسطين- تعلَّم في دمشق، ورحلَ إلى بغداد فأقام فيها نحو أربع سنين، ثم عاد إلى دمشق وتوفيَّ فيها سنة عشرين وستمائة من الهجرة. ينظر: الأعلام للزركلي (٤/٦٧).

(٢) الكافي (٢/١٤٣).

(٣) هو أبو عبدالله محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي المواق، فقيه مالكي، كان عالمٌ غرناطة وإمامها وصالحها في وقته، توفي سنة سبع وتسعين وثمانمائة من الهجرة. ينظر: الأعلام للزركلي (٧/١٥٤).

(٤) التاج والإكليل شرح مختصر خليل (٧/٢١٤).

(٥) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٤/١٧٣)، بداية المجتهد لابن رشد (٤/٥)، المهذب للشيرازي (٢/٢٤٣)، الكافي لابن قدامة (٢/١٦٩).

(٦) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٦/٢٠)، بداية المجتهد لابن رشد (٤/٨٦)، روضة الطالبين للنووي (٤/٢٩٥)، المغني لابن قدامة (٥/٦٩).

(٧) ينظر: تبين الحقائق للزيلعي (٤/٢٧٦)، مواهب الجليل للحطاب الرعيني (٥/٢٠١)، الحاوي الكبير للماوردي (٦/٥١٨)، المغني لابن قدامة (٥/٧٠).

فيه، إلا أن يُجعل ذلك إليه<sup>(١)</sup>.

وأما فسخ العقد الذي تكلمت عنه المادة الخامسة، فإنَّ حكمه مبنيٌّ على حكم العقد من حيث الزوم والجواز، وعقد الوكالة عقدٌ جائزٌ باتفاق الفقهاء، يجوزُ لكلا الطرفين فسخه<sup>(٢)</sup>. وهذا هو الذي سارت عليه المادة المذكورة في هذا العقد.

وأما ما جاء في الفقرة الثانية من المادة الخامسة من العقد: بالألا يُطالب المصنِّي بتعابه مقابل التَّصفية إلا بعدَ إنهاء أعمالها. فهو أمرٌ صحيحٌ. قال ابن قدامة -رحمه الله-: (فإن كانت يُجعل - يعني الوكالة - استحقَّ الوكيلُ الجُعلَ بتسليم ما وُكِّلَ فيه إلى الموكل)<sup>(٣)</sup>.

فمجمُلُ عقدِ التصفية -بناءً على الدراسة السابقة لتفاصيله- يُعتبر عقدًا صحيحًا، لكونه موافقًا لما عليه الفقهاء، وخاليًا من الشروط الفاسدة.

---

(١) المغني (٧٠/٥).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٣٧/٦)، بداية المجتهد لابن رشد (٨٦/٤)، الحاوي الكبير للماوردي (٥١١/٦)، المغني لابن قدامة (٨٨/٥).

(٣) المغني (٦٨/٥).

## المبحث الثاني:

### إتمام المساهمات العقارية المتعثرة

#### المطلب الأول: حلُّ المخالفات النظامية المُعَثَّرة للمساهمات العقارية:

##### الفرع الأول: صور حلِّ المخالفات النظامية المُعَثَّرة للمساهمات العقارية:

إنَّ من أسبابِ تعثُّرِ المساهماتِ العقارية ما لا يُمكنُ للجنة المساهمات العقارية حفظُ حقوقِ المساهمين بحلِّها، والمساهماتُ التي لا يُمكنُ حلُّ أسبابِ تعثُّرها ليس لإنهاءها طريقٌ إلا بالتصفية. وفي المقابلِ فإنَّ من أسبابِ تعثُّرِ المساهماتِ العقارية ما يمكنُ حلُّها، فيكونُ إنهاءُ التعثُّرِ فيها بذلك الحلِّ، ومنها: المخالفاتُ النظامية - التي سبقَ بحثها -<sup>(١)</sup>.

وصورُ حلِّ المخالفاتِ النظامية التي تتولاها لجنة المساهمات العقارية هي مبنيةٌ على صورِ مخالفة المساهمة للنظام. وليست كلُّ المخالفات النظامية يُمكنُ حلُّها - فإنَّ من المخالفات ما يُوجبُ بطلان المساهمة: كطرحِ المساهمة وهي غيرِ مملوكةٍ بصكِّ شرعيٍّ ثابتةٍ سلامته، ولكنَّ غالبها يُمكنُ فيها ذلك، وهي كما يلي:

##### الصورة الأولى: أن تُطرحَ المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلنَ عنها، وأرضَ المساهمة

ليست باسمِ طارحِ المساهمة.

وحلُّها: أن تُلزمَ اللجنة - بما لها من صلاحيةِ النظرِ في جميع المساهمات العقارية القائمة - طارحَ

المساهمة بنقلِ ملكية الصكِّ.

##### الصورة الثانية: أن تُطرحَ المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلنَ عنها، ومُلكية طارحِ

---

(١) ينظر: (٨٩) من هذا البحث.

المساهمة في المساهمة تقلُّ عن (٢٠%) من قيمتها.  
وحلُّها: أن تُلزم اللجنة مالك المساهمة بتملُّك القيمة النظامية التي تُحوَّلُ بطرح المساهمة.

**الصورة الثالثة:** أن تُطرح المساهمة العقارية، أو تُجمَع لها الأموال، أو يُعلن عنها، ولم تَتِمَّ الموافقة بعدُ على تخطيط الأرض من الجهات المختصة، أو كان طلب الموافقة مرفوضًا. وهذه هي الصورة الأشهرُ في مخالفات المساهمات العقارية التي يمكن حلُّها.  
وحلُّها: أن تُلزم اللجنة مالك المساهمة بتعديل المخطط ليوافق شروط الأمانة حتى يتمَّ اعتماده، أو أن تتولَّى اللجنة متابعة اعتماد المخطط من قبل الأمانة.

فالصورةُ المجملَّةُ لحلِّ المخالفات النظامية المعترَّة للمساهمات العقارية هي: أن تقوم لجنة المساهمات العقارية بإلزام مالك المساهمة بعمل الإجراءات النظاميِّ الصحيح، أو أن تتولى هي القيام به بنفسها بحسب ما تراه مُخْلِصًا للمساهمة.

وحلُّ المخالفات النظامية هو لا يكونُ في المساهمات العقارية التي تجاوزت المدة المقرَّرة نظامًا (ثلاث سنوات)<sup>(١)</sup>، لأنَّه يجبُ حين ذلك التزم النظام وعدم مخالفته بتصنيف المساهمة - كما هو الأمر الواجب-، فلا يصار إلى هذا الطريق إلا في حالة أنَّ المساهمة لم تَبْلُغ هذه المدة، فتُحلُّ المخالفات فيها لِيَسْتَعِيدَ مالك المساهمة قُدْرته على البلوغ بالمساهمة الغاية في المدة المحدَّدة.  
ولهذا فإنَّ حلَّ المخالفات النظامية هو طريقٌ من طُرُق إنهاء أسباب التعرُّر، وليس من طُرُق إنهاء التعرُّر، لأنَّ المساهمة لم تَبْلُغ بهذه المخالفة حدَّ التعرُّر وهو تجاوز ثلاث سنوات.

### الفرع الثاني: إجراءات حلِّ المخالفات المُعترَّة للمساهمات العقارية:

قبل أن نعرض إجراءات حلِّ المخالفات النظامية يجدرُ الإشارةُ إلى أنَّ كلَّ المساهمات العقارية - التي تعرَّرت بسبب المخالفات النظامية فيها- لا تتخذُ معها لجنة المساهمات العقارية هذا الطريق من

(١) سبق ذكره في ضابط تعرُّر المساهمات العقارية، ينظر: (٤٤) من هذا البحث.

طرق الإنهاء، لأنَّ جميع المساهمات المنظورة لدى اللجنة هي مساهماتٌ تجاوزت المدة النظامية (ثلاث سنوات)، فاستحقت بذلك التصفية مباشرة.

ولهذا فإنَّه ليسَ لحلِّ المخالفاتِ المعترَّةِ للمساهماتِ العقارية إجراءاتٌ محدَّدةٌ منصوصٌ عليها؛ لعدمِ استخدامِ اللجنةِ هذا الطريق، ولكن على فرضِ استخدامهِ فإنَّ للجنة المساهماتِ العقارية اتخاذاً كافَّةَ الصلاحياتِ الممنوحة لها في سبيلِ تخلصِ المساهمة من المخالفاتِ النظامية التي كادت أن تُؤدِّي إلى تعثرها.

فإنَّ لها في بادئِ الأمرِ أن تستدعي مالك المساهمة وتُسأله عن سير المساهمة لمعرفة وضعها، فإذا تبيَّن للجنة أنَّ بها مخالفاتٍ نظاميةً فإنَّها تكتبُ إلى الجهاتِ المختصةِ بالتَّهميشِ على سجلِّ صكِّ المساهمة لإيقافِ التصرفِ بها، على أن يتضمَّن الطلبُ نوعَ المخالفة والمستندَ النظاميَّ له - كما في الفقرة الثالثة من البند (أولاً) من آلية عمل اللجنة -.

بعد ذلك فإنَّ للجنة اتخاذاً الإجراءِ المناسبِ الذي يحفظ حقَّ المساهمين ويُحقِّق المصلحة للمساهمة، ومن ذلك أن تطلبَ من صاحبِ المساهمة تصحيح وضع مساهمته وحلِّ ما فيها من مخالفات، فإن فعَّل وإلا فلها إيقاع الحجز التحفظيِّ على أمواله إلى أن يتمَّ البتُّ في موضوع المساهمة. والبتُّ في موضوع المساهمة يكون إمَّا بتوليِّ اللجنة حلَّ هذه المخالفات ثم تسليمها إلى صاحبها ليتولى استكمال أعمال المساهمة تحت إشراف اللجنة، أو أن تُسلِّمها إلى شركة استثمارية تتولَّى هي استكمالها، أو أن تُصفِّيها - إذا كان ذلك أصلح للمساهمة -.

## الفرع الثالث: دراسةٌ شرعيةٌ لإجراءاتِ حلِّ المخالفاتِ المعترَّةِ للمساهماتِ

### العقارية:

إنَّ ما تتخذه لجنة المساهماتِ العقارية من إجراءاتِ حلِّ مخالفاتِ المساهماتِ العقارية المتعترَّة هو عملٌ مصلحيٌّ لصالح المساهمة والمساهمين، فالقصدُ من وراءه هو المصلحة المحضة.

والوسيلة التي تتخدها اللجنة لذلك القصد هي وسيلةٌ مشروعة؛ لأنَّ إلزام الناسِ بالأنظمة وحملهم عليها هو الهدفُ من وضعها، ووضعها كان مشروعاً باعتبارها مصالح مرسله - وقد تقدَّم

بِحِثْ هَذِهِ الْمَسْأَلَةِ - (١).

وَأَمَّا التَّهْمِيشُ عَلَى صِكِّ الْأَرْضِ لِإِقْفَافِ التَّصْرِيفِ فِيهَا؛ حَتَّى يَتِمَّ تَصْحِيحُ الْوَضْعِ النِّظَامِيِّ لِلْمَسَاهِمَةِ، أَوْ الْحِجْزِ عَلَى أَمْوَالِ صَاحِبِ الْمَسَاهِمَةِ؛ لِتُجَاوَبَ مَعَ طَلَبِ تَصْحِيحِهَا: فَهُوَ أَمْرٌ جَائِزٌ؛ لِكَوْنِهِ دَاخِلًا فِي عَمُومِ الْمَصْلُحَةِ الَّتِي يَعْمَلُ بِهَا الْحَاكِمُ لِحَفْظِ الْحَقُوقِ - وَقَدْ تَقَدَّمَ بِحِثْ هَذِهِ الْمَسْأَلَةِ أَيْضًا - (٢).

فَعَلَى ذَلِكَ: مَا تَتَّخِذُهُ لَجْنَةُ الْمَسَاهِمَاتِ الْعَقَّارِيَّةِ مِنْ إِجْرَاءَاتٍ لِتَحْقِيقِ مَصْلُحَةٍ رَأَتْهَا هُوَ عَمَلٌ جَائِزٌ مَا لَمْ يَتَضَمَّنْ أَمْرًا مُحْرَمًا.

---

(١) يَنْظُرُ: (٩١) مِنْ هَذَا الْبَحْثِ.

(٢) يَنْظُرُ: (٨٧) مِنْ هَذَا الْبَحْثِ.



## المطلب الثاني: القيام بأعمال تطوير المساهمات العقارية المتعثرة:

### الفرع الأول: صورة القيام بأعمال تطوير المساهمات العقارية المتعثرة:

إنَّ للجنة المساهمات العقارية طرقًا متعدِّدةً لإنهاء المساهمات المتعثرة، ومن تلك الطرق ما نصَّت عليه الفقرة الخامسة من البند (أولاً) من إجراءات عمل اللجنة: (الاستمرار في القيام بأعمال التطوير).

وصورة ذلك: أن تتعثر مساهمة عقارية بسبب من الأسباب، فتتظَّر في شأنها لجنة المساهمات العقارية، وترى أنَّ بها من المسوغات ما تستحقُّ به التصفية. ولمَّا عملت على ذلك وجاء وقت بيع أرضها -التي تعثرت المساهمة دون تطويرها- لم يكن ثمنها بالقدر المطلوب الذي يُحقِّق للمساهمين الربح المناسب، فتتزوَّك اللجنة هذا الطريق وتعزُّم على تطويرها، واستكمال عمل المساهمة فيها، حتى إذا تم ذلك: صفت المساهمة وأعادت الأموال إلى المساهمين بالربح الأفضل الذي تتحقَّق به المصلحة.

### الفرع الثاني: إجراءات القيام بأعمال تطوير المساهمات العقارية المتعثرة:

إذا عزمت لجنة المساهمات العقارية على تطوير أرض مساهمة متعثرة فإنه ليس لها في هذا التطوير إجراءات محدَّدة سوى أنَّها تبيع الأرض إلى شركة استثمارية، على أن تقوم هذه الشركة بمساهمة جديدة لتطوير هذه الأرض وفق الضوابط المنصوص عليها في قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ، على أن تكون الأولوية فيها للمساهمين.

وأما كون اللجنة تبيع الأرض للمستثمر فذلك لأنَّه يُشترط لصحة المساهمة العقارية أن تكون أرضها مملوكةً بصكِّ شرعيٍّ لصاحب المساهمة -الذي سيقوم بتطوير الأرض- وباسمه.

ولم تعمل لجنة المساهمات العقارية بهذا الإجراء إلا في مساهمة واحدة من المساهمات المتعثرة، وقد جاء نصُّ إعلانها عنها كما يلي:

## تعليق لجنة المساهمات العقارية في وزارة التجارة والصناعة

عن إبرامها عقد اتفاق لبيع أرض

مساهمة (.....)

لشركة (.....)

والتي يُحوّلها الاستحواد على الأرض وتطويرها من خلال تأسيس صندوق عقاريّ

يخضع للائحة صناديق الاستثمار العقاريّ في هيئة السوق المالية

ويُتيح الاتفاق الأولويّة للمساهمين الراغبين في استثمار أموالهم لتملك وحدات في الصندوق مع

شركة (.....)

وذلك بتحويل مُستحقّاتهم من تصفية المساهمة لشركة (.....)

فعلى الراغبين في الدخول بحصصهم في الصندوق سرعة المراجعة.

فهذا الإجراء الذي تتخذه اللجنة هو تطوير للمساهمة، لكنّه يكون بعد تصفيتها، لكون جميع المساهمات المتعثّرة المنظورة لدى اللجنة تجاوزت المدّة النظامية، فاستحقت بذلك التصفية، والرغبة في تطوير المساهمة المتعثّرة هو للبحث عن الأحظّ للمساهمين، لكنّ هذا البحث لم يجعله اللجنة عائفاً عن حصول المساهمين على أموالهم المعلّقة في المساهمة المتعثّرة، فُتّيح لهم الحصول على أموالهم بالربح الأدنى إن استعجلوا عليها، كما تُتيح لهم الربح الأعلى إن أبقوها حتى اكتمال تطوير المساهمة.

## الفرع الثالث: دراسة شرعية لإجراءات القيام بأعمال تطوير المساهمات العقارية

### المتعثّرة:

إنّ قيام لجنة المساهمات العقارية بتطوير أرض المساهمة المتعثّرة هو -بناءً على ما تقدّم- يشتمل

في حقيقته على أمرين:

الأمر الأول: تصفية المساهمة العقارية المتعثّرة.

والأمر الثاني: إنشاء مساهمة عقارية جديدة.

فحكم قيام لجنة المساهمات العقارية بتطوير أرض المساهمة المتعثرة هو مبني على حكم هذين الأمرين، وقد تقدّم الحكم بجواز عقد تصفية المساهمة المتعثرة<sup>(١)</sup>، كما تقدّم الحكم بجواز المساهمات العقارية<sup>(٢)</sup>.

فبناءً على ذلك: ما تقوم به لجنة المساهمات العقارية من تطوير لأرض المساهمة المتعثرة هو عمل جائز، لكونه موافقاً للأحكام الشرعية، وبه تتحقّق المصلحة للمساهمة والمساهمين.

---

(١) ينظر: (١٠٥) من هذا البحث.

(٢) ينظر: (٢١) من هذا البحث.

# الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، حمداً طيباً كثيراً مباركاً كما يحب ويرضى.

وبعد:

فبهذه الورقة بلغت بهذا الموضوع الغاية التي بذلت لأجلها الجهد، واستفرغت الوسع، لألم شتات هذا الموضوع بين دفتين يسدُّ الله به الحاجة، وينفع الإسلام والمسلمين.

**ولا يسعني في ختامه إلا أن أسجّل أبرز ما توصلت إليه من نتائج:**

- المساهمات العقارية عقدٌ مستجدٌ يمكنُ تعريفه بأنه: (اشتراك اثنين فأكثر بماليهما، في عقارٍ رسميٍّ بقصدِ استثماره، ليعملَ فيه أحدهما بريحٍ معلوم).
- للمساهمات العقارية خصائصٌ تميّزها عن غيرها، ومن ذلك: أنّها استثمارٌ ماليٌّ، في مُلكٍ ثابتٍ، يعملُ عليه أحدُ الشركاءِ بريحٍ زائدٍ على باقي الشركاء الذين يكونُ ربحُهم على قدرِ مالهم، وذلك إلى أمدٍ يجب أن تُصقّى بعده.
- التوصيفُ الفقهيُّ الصحيح للمساهمات العقارية هو: أنّها شركة عنان، لأنَّ تعريف المذهب الحنبليِّ لشركة العنان: (أن يشترك اثنان فأكثر بماليهما، ليعملا فيه ببدنيهما وربحُ بينهما، أو يعملَ فيه أحدهما بشرطٍ أن يكونَ له من الربح أكثرَ من ربحِ ماله)، وهذه هي صورةُ المساهمة العقارية.
- حكمُ المساهمات العقارية: الجواز، بناءً على حكمِ شركة العنان التي أجمع الفقهاء على جوازها.
- يُشترطُ لصحة المساهمات العقارية ما يُشترطُ لصحة البيع، لأنّها تتضمنُ بيعاً وشراءً.
- لما كان حكمُ المساهمات العقارية حكمُ شركة العنان، فإنّه يُشترطُ لصحتها ما يُشترطُ لصحة شركة العنان.
- يصحُّ تصرفُ الصبيِّ غير البالغ، ويكون موقوفاً على إجازةٍ وليّه -على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ الله تعالى أمرَ بابتلائهم، ولا يتمُّ ذلك إلا بتفويضِ البيع والشراء

- لهم، ولأنَّ تصرفه غيرُ نافذٍ إلا بإذنٍ وليِّه فأشبهه ما لو أذن له بالتصرف.
- الرضا شرطٌ لصحة البيع - باتفاق الفقهاء-، فلا يصحُّ البيعُ دونَه.
- لا يجوزُ بيعُ الشيءِ المحرَّم - باتفاق الفقهاء-؛ لأنَّ الله إذا حرَّم شيئاً حرَّم ثمنه.
- بيعُ الفضوليِّ بيعٌ باطل - على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لورود النهي الصريح عن بيع الإنسان ما لا يملك.
- لا يجوزُ بيعُ المجهول ولا شراؤه - على الصحيح من أقوال الفقهاء-، لأنَّه بيعٌ غرر، وقد وردَ النهي الصريح عن بيع الغرر.
- بيعٌ غيرُ المقدورِ على تسليمه بيعٌ باطل - باتفاق الفقهاء-.
- اشتراطُ الشروطِ الفاسدةِ في البيع يُفسدُه - باتفاق الفقهاء-.
- يجوزُ أن يكون النصيبُ في الشركة عروضاً كما يجوز أن يكون أثماناً - على الصحيح من أقوال الفقهاء-، ويكون الاشتراكُ بقيمته عند العقد؛ لأنَّ العروض قابلة للتقويم، فلم يُعد هناك فرقٌ بينها وبين الأثمان.
- يُشترطُ لصحةِ الشركة إحصاءُ الأموال عند العقد - على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ هذا أبعد عن نشوء النزاعات في المستقبل، ذلك أنَّه قد يطرأ للمتأخر عن إحصاء الأموال مانعٌ فيتضرر بذلك الشركاء.
- لا يُشترطُ خلطُ أموال الشركاء في الشركة - على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ القصدَ حاصلٌ من دونِه.
- ربحُ الشركاء في الشركة يجبُ أن يكون بقدرِ رأسِ المال - وهذا باتفاق الفقهاء-.
- يجوزُ للعامل في الشركة أن يأخذَ ربحاً زائداً على ماله يُقابلُ عمله - على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ موردَ عقد الشركة هو العمل، والربحُ نتيجةُ هذا المورد، فلو لا عملُ

- العامل لما حصل الشركاء على هذا الربح، فاستحق بذلك الزيادة.
- المساهمات العقارية المتعثرة هي التي تُعرَّف بأنَّها: (المساهمة العقارية التي عَرَضَ لها عارضٌ أعاقها عن بلوغها غايتها في المدة المحددة).
  - الضابطُ الفقهي -الصحيح- لتعثُّر المساهماتِ العقارية هو: العرف، لأنَّ التعثُّر يختلفُ باختلافِ نوع المساهمة وزمانها ومكانها.
  - يعتبرُ النظامُ المساهمةَ واجبةً التَّصفية إذا تجاوزت ثلاثَ سنوات، ولهذا فإنَّه يمكنُ أن نجعلَ هذه المدَّة هي الضابطُ النظامي لتعثُّر المساهمات العقارية.
  - لتعثُّر المساهمات العقارية أسبابٌ ترجعُ إمَّا إلى مالك المساهمة، أو إلى المساهمين، أو إلى عينِ المساهمة.
  - توظيفُ الأموال هو عملٌ مشروعٌ، ولكنَّ استغلاله بالنصب والاحتيال غَلَبَ عليه حتَّى صارَ يُعرَفُ به، الأمرُ الذي بسببه منعه الشرع، وأوجبَ مُحاربتَه النظام.
  - توظيفُ الأموال هو سببٌ يُعثِّرُ المساهمات العقارية، ويُعرَفُ بأنَّه (اشتراكُ اثنين فأكثر في نشاطٍ استثماريٍّ مخالفٍ شرطَ التسجيلِ أو العمل).
  - يصحُّ طرحُ المساهمة بأكثر من ثمنِ السوق، ولكن إذا دخلَ أحدُ المساهمين فيها وهو لا يعلم بهذا الأمر فيها فإنَّه غِبٌّ يُوجبُ له الخيارَ بين الرَدِّ والإمضاء -على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ النبي ﷺ اعتبر الغبن موجبًا للخيار في أكثر من حادثه.
  - الرهن جائزٌ -باتفاق الفقهاء-، ورهنُ المشاع كذلك -على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لعدمِ المخصَّص.
  - حكم رهنِ المساهمة في النظام هو عدمُ الجواز؛ لما يُلحِقُه من ضررٍ على سائر الشركاء.
  - يجوزُ بيعُ النصيبِ المشاع فقط -على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنَّ الأصلَ في البيوع الحل، أما بيعُ المشاع كُلِّه -المملوكُ وغير المملوكِ- فلا يصح؛ لأنَّه تصرفٌ فيما لا

يملكه البائع.

- لا يجوز -نظامًا- أن يتصرف مالك المساهمة في المساهمة ببيعها إلا بإذن المساهمين.
- يبيع مالك المساهمة لنصيبه غير جائز، لأنه يستلزم تخليه عن إدارة المساهمة، ومن شروط صحة المساهمة العقارية نظامًا: (أن يكون صك الأرض باسم المتقدم بطلب طرح المساهمة، وألا تقل ملكيته في المساهمة عن (٢٠%) من قيمتها).
- عجز المضارب أو موته يُبطل عقد المضاربة في الفقه -باتفاق-، لكن عجز مالك المساهمة أو موته لا يؤثر على المساهمة -نظامًا-، لوجود من يقوم بها بعده، وهو مدير صندوق المساهمة الاستثماري.
- اختلاف المساهمين على مالك المساهمة أمر وارد، وهو مشروع إذا كان بحق، ولذا أمر مجلس الوزراء بتفريغ قضاة لسرعة البت في القضايا المتعلقة بالمساهمات العقارية.
- يجوز للقاضي أن يحجز على أموال المدين إذا سأله الغرماء ذلك، ورأى أن به تحقق المصلحة -على الصحيح من أقوال الفقهاء-؛ لأنه وسيلة إلى استيفاء الحق، وما لا يتوصل إلى استيفاء الحق إلا به فهو مستحق، لكن المساهمات العقارية غير جائز فيها هذا الأمر بعد صدور قرار مجلس الوزراء (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ بعدم إيقاف أي صك لعقار تحت المساهمة.
- يجوز أن يحجز القاضي على عين المساهمة إذا وقع تنازع فيها؛ لأن ذلك من عموم المصلحة التي يعمل بها، ولأن النظام يُجيز إيقاف صك عقار المساهمة إذا كان في دعوى تُوجب بطلانه.
- النظام إذا لم يكن مخالفًا للشريعة فإنه يجب العمل به.
- للمساهمات العقارية لجنة مشكّلة بقرار مجلس الوزراء، تتولى النظر في جميع المساهمات العقارية المتعثرة بقصد إيجاد طرق لإنهائها.



- إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة منحصرٌ في طريقتين: تصفية المساهمة، أو إتمامها.
- تصفية المساهمات العقارية هي التي تعرّف بأنّها: (مجموع الأعمال التي تهدفُ إلى إنهاء المساهمة المتعثرة، وتسوية كافة حقوقها والتزاماتها، بقصد تحديد الصافي من أموالها لإعادته إلى المساهمين).
- التوصيفُ الفقهي لعقد التصفية هو أنّه: عقدٌ وكالةٍ بأجر، والوكالة عقدٌ جائزٌ - باتفاق الفقهاء -.
- عقدُ التصفية الذي تعملُ به لجنة المساهمات العقارية هو في مجمله عقدٌ صحيحٌ، لكونه موافقاً لما عليه الفقهاء، وخالياً من الشروط الفاسدة.
- إتمام المساهمات العقارية المتعثرة يكون إما بحلّ المخالفات النظامية، أو بالقيام بأعمال التطوير، وذلك وفق الشروط المقررة نظاماً.

والله وليُّ التوفيق، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمدٍ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

# الملاحق

حمزة العسكر (Haskar@mci.gov.sa)

١٥/٠٤/٣٤

إلى: bin-mohanna@hotmail.com  
نسخة: Faiz Al-Dakhail

الأخ: عبدالله المهنا

برفقته الرد على استفساراتكم، وهو من إعداد الأخ فايز الدخيل مساعد الأمين العام جزاه الله خيرا.  
تحياتي.



وزارة التجارة والصناعة  
Ministry of Commerce and Industry  
الأمانة العامة للجنة المساهمات العقارية

حمزة بن عبدالعزيز العسكر  
أمين عام لجنة المساهمات العقارية  
mob: 0503366959  
Tel: 01 4034140  
Fax: 01 4034134

السؤال الأول: هل يشترط لصحة المساهمة العقارية نظاما الالتزام بالضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية الواردة في قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٢هـ فقط ؟ أم أن هناك شروطاً أخرى ؟

الجواب : اذا التزم طارح المساهمة بالضوابط المنظمة للمساهمات العقارية فتكون المساهمة نظامية وصحيحة مع الاخذ في الاعتبار النظر الى عقد المساهمة من حيث عدم وجود غبن او شروط مجحفة او غير صحيحة او محرمة.

السؤال الثاني: ما هو ضابط تعثر المساهمات العقارية ؟ بمعنى متى يُحكم على المساهمة العقارية أنها متعثرة ؟. وما هي المسوغات التي يحق معها للجنة إسناد المساهمة إلى مصف قانوني كما في الفقرة الثالثة من قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ١٤٢٩/٥/٧هـ ؟

الجواب : الضابط لتعثر المساهمة هو عدم تصفيتها في المدة المحددة نظاما او وفق ما جاء في العقد ويفض النظر عن سبب التعثر ( قهري ام لا).

اما المسوغات تختلف بحسب حالة كل مساهمة ومدى تحقق المنفعة للمساهمين من ذلك زمنا وحقوقا وبشكل عام يرجع ذلك لتقدير اللجنة ولا يلجأ له الا في حالات قليلة.

المرفق (١/١)

السؤال الثالث: هل يمكن تعريف المساهمة العقارية المتعثره بأنها: (توقف للعقار الرسمي الذي اشترك فيه اثنان فأكثر بماليهما بقصد استثماره، لعارضٍ يُعيقه عن تحقيق الربح). ؟ أرجو تقييم ذلك.

**الجواب: التعريف في نظري يحتاج الى اعادة صياغة مع مراعاة شروط الحد وكونه جامعا مانعا مع انتقاء الكلمات ذات الدلالة المناسبة .**

**ومن ذلك على سبيل المثال : جملة (يُعيقه عن تحقيق الربح ) فقد تكون المساهمة غير متعثره ولكنها غير رابحة فالربح والخسارة غير مرتبطان بالتعثر.**

السؤال الرابع: هل طرح المساهمة العقارية بأكثر من سعر الشراء أو سعر السوق يُوجب تدخل اللجنة ؟

**الجواب : في الاصل ان تطرح المساهمة بنفس سعر الشراء ويستثنى من ذلك اذا ما كان طارح المساهمة قد تملك الارض محل المساهمة قبل طرحها ملكا تاما وطرحها بأعلى من سعر شرائه لها بعد تبين ذلك للمساهمين وعدم وجود الغبن فلا تتدخل اللجنة اما ماعدا ذلك فان اللجنة تتدخل مع مراعاة حالة كل عقد من عقود المساهمة على حدة.**

السؤال الخامس: هل يصح أن يتصرف مالك المساهمة في المساهمة ببيعها أو بيع جزء منها، أو نقل أموالها لشراء عقارٍ آخر أو وضعها في مساهمةٍ أخرى ؟.

**الجواب: في الاصل ان تصرف صاحب المساهمة منوط بما يحققه من مصلحة للمساهمين مع مراعاة اختلاف كل عقد من عقود المساهمة عن الاخرى وما في العقد من تفويض لصاحب المساهمة بذلك من عدمه .**

**ويجب مراعاة امرين هنا :**

**الاول: ان الضوابط النظامية للمساهمات حددت طريقة البيع واليته.**

**ثانيا: كون عقد المساهمة ( المضاربة ) على معين ومحدد ام لا وعدم وجود تعدي او تفريط او تضارب للمصالح .**

السؤال السادس: هل يصح رهن عين المساهمة العقارية للغير ؟ وما هو الإجراء الذي تتبعه اللجنة عند حصول ذلك ؟

**الجواب:** الراجع شرعا انه لا يجوز الاقتراض على المساهمة الا بأذن من المساهمين ورهن اصولها او جزء منها من باب اولى يضاف الى ذلك وجود الحاجة والمصلحة للمساهمين في ذلك .

**لذا فان اللجنة تعمل وفق ذلك من حيث الاصل مع ملاحظة ان هناك فرقا بين التنظير وبين التعامل مع واقع قائم وكيفيه التصرف على اساس ذلك مع الميل الى تصحيح العقود ما امكن.**

**السؤال السابع:** إذا كان على مالك المساهمة أو على مالك جزء منها مطالبة مالية واجبة الدفع، فما هو الإجراء النظامي المتبع لدى اللجنة في هذه الحالة ؟

**الجواب :** يختلف الحال بين كون المطالبة متعلقة بالمساهمة ام لا فاذا كانت المطالبة من مصاريف المساهمة التي جرت العادة بها وغير مبالغ فيها ومثبتة فيتم خصمها من اجمالي قيمة المساهمة وسداد صاحب المطالبة .

**اما اذا كانت المطالبة على صاحب المساهمة أي دين متعلق بذمته شخصيا ولا علاقة لها بالمساهمة فينظر حينئذ اذا كان صاحب المساهمة يملك من المساهمة شيئا ام لا فاذا كان يملك تتعامل اللجنة مع قاضي التنفيذ وفق ما جاء في نظام المرافعات باب الحجز والتنفيذ لتحصيل تلك الديون والمطالبات.**

**السؤال الثامن:** في حال صدور أمر قضائي بالحجز على أموال صاحب المساهمة أو أحد المساهمين المنقولة والثابتة. فهل يؤثر ذلك على سير المساهمة المرخص لها نظاماً ؟

**الجواب :** التأثير يختلف باختلاف السبب الموجب للحجز ومدى علاقته بوجود مخالفات من صاحب المساهمة او لا .  
فاذا كان ثم علاقة ففى الغالب يؤثر ذلك على المساهمة .

**السؤال التاسع:** إذا تعثرت المساهمة بسبب منازعة في عينها، فما هو عمل اللجنة حينئذ ؟ وهل تصح المساهمة في الأرض المتنازع في عينها نظاماً ؟

**الجواب :** تتولى اللجنة حينئذ تمثيل المساهمين اما الجهات القضائية في المنازعة بما يحفظ حقوقهم حتى انتهاء النزاع .  
**ويشكل بديهي لا تصح المساهمة بوجود نزاع في ثبوت الملكية.**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :



المملكة العربية السعودية  
وزارة التجارة والصناعة  
لجنة المساهمات العقارية

## الشروط الواجب توفرها في المصفي وإجراءات عمل المصفي

### أولاً: شروط عامة:

- ١- مبلغ الأتعاب يحدد من قبل اللجنة على ألا يزيد عن ٥% من حصيلته بيع المساهمة ويشمل هذا المبلغ الآتي:-
  - أ- جميع المصاريف اللازمة لإعمال التصفية التي يتحملها المصفي.
  - ب- جميع مصاريف الاستعانة بذوي الاختصاص مثل المحاسبين والمحامين
  - ج- جميع مصاريف الإعلانات وإقامة المزاد وغيره.
  - د- أتعاب المرافعات والدعاوي القضائية ذات الصلة بالمساهمة.
- ٢- يحق للجنة المساهمات العقارية سحب أعمال تصفية المساهمة من المصفي متى ما رأته ذلك بقرار مسبب تصدره اللجنة وليس للمصفي أن يطالب اللجنة بأي مصاريف صرفها.
- ٣- يتم توقيع عقد اتفاق بين اللجنة والمصفي متضمناً للشروط المشار إليها.
- ٤- في حالة فسخ العقد من قبل المصفي فإنه يترتب عليه الآتي:-
  - أ- عدم مطالبة اللجنة بأي مصاريف تم دفعها.
  - ب- تسليم جميع المستندات ذات العلاقة بالمساهمة وأعمال تصفيتها للجنة وإعداد تقرير نهائي بموضوع التصفية.
  - ج- يدفع المصفي ١٠% من حصيلته مستحقته التي سيحصل عليها في حال استكمال أعمال تصفية المساهمة ويودع هذا المبلغ في حساب المساهمة.

### ثانياً: الشروط الواجب توفرها في المصفي:

- ١- سعودي الجنسية.
- ٢- أن يكون لديه ترخيصاً نظامياً.
- ٣- لديه خبرة سابقة في أعمال التصفية ويتم تزويد اللجنة بها.
- ٤- لديه أفراد مؤهلين ونبذة عنهم (مؤهلات، خبرات ... الخ).

الشروط الواجب توفرها في المصفي

العنوان : وزارة التجارة والصناعة، المربع - طريق الملك عبد العزيز - الرياض الرمز البريدي ١١١٦٢ - هاتف: ٤٠١٢٢٢٢

المرفق (٢/١)

: الرقم  
: التاريخ  
: المرفقات



المملكة العربية السعودية  
وزارة التجارة والصناعة  
لجنة المساهمات العقارية

- ٥- متواجد في منطقة المساهمة إذا لم يكن له مكتب في مقر المساهمة وان يتم تحديد المقر الرئيس للمكتب وفروعه.
- ٦- بيان بالأحكام والقرارات التي صدرت عليه من قبل لجنة قضائية أو جهة مختصة وتاريخ صدورها.
- ٧- يتوفر لدى المكتب خبرات في الترافع أمام المحاكم المختصة.
- ٨- أن لا يكون مساهما في المساهمة التي يتولى تصفيتها.
- ٩- أن لا يطالب بأتعابه مقابل التصفية إلا بعد إنهاء أعمال التصفية.

### ثالثاً: إجراءات عمل المصفي:

لكل مساهمة يتم إسنادها للمصفي إجراءات لا تقل عن الآتي:-

- ١- إعداد تقرير شامل عن المساهمة يحتوي على:
  - أ- حصر لجميع المساهمين (أسماءهم، محل أقامتهم، أرقام السجلات المدنية).
  - ب- حصر بالمبالغ التي سلمها المساهمين مؤكدة بالمستندات.
  - ج- حصر بالمبالغ التي سلمت للمساهمين.
  - د- حصر بالمبالغ المتبقية.
  - هـ- إعداد حسابات للمساهمة توضح تكاليف وإيرادات المساهمة و أرباحها أو خسائرها وما لها من حقوق وما عليها من التزامات مراجعة من محاسب قانوني مرخص له بالمملكة.
- ٢- أن يقوم بتحصيل ما للمساهمة من استحقاقات لدى الغير.
- ٣- أن يتولى إعداد الترتيبات اللازمة لإقامة المزاد العلني على ارض المساهمة.
- ٤- أن يقوم بجميع الإجراءات اللازمة لبيع ما قدم من ضمانات لحقوق المساهمين في حالة تخلف صاحب المساهمة عن سداد تلك الحقوق في الفترة المتفق عليها.
- ٥- أن يقوم بإيداع جميع المبالغ المتحصلة في حساب لجنة المساهمات العقارية ببنك البلاد باسم المساهمة وتحت إشراف لجنة المساهمات العقارية.
- ٦- أن يقوم بإعداد المخالصات النهائية للمساهمين بما في ذلك إعداد كشوف تسليم المساهمين حقوقهم ومراجعة البنوك ولا يتم الصرف إلا بقرار يصدر من قبل لجنة المساهمات العقارية.

٢

الشروط الواجب توفرها في المصفي

العنوان : وزارة التجارة والصناعة، المربع - طريق الملك عبد العزيز - الرياض، الرمز البريدي: ١١١٦٢ - هاتف: ٠١٢٢٢٢٢

المرفق (٢/٢)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم :  
التاريخ :  
المرفقات :



المملكة العربية السعودية  
وزارة التجارة والصناعة  
لجنة المساهمات العقارية

- ٧- أن يتم تصفية المساهمة خلال فترة تحدد من قبل لجنة المساهمات العقارية.
- ٨- لا يتم استيفاء أي ديون على صاحب المساهمة من قيمة تصفية المساهمة إلا في نصيب صاحب المساهمة الخاص به ولا تطالب اللجنة بذلك وإنما الأمر يرجع للدائن بمطالبة صاحب المساهمة.
- ٩- لا يجوز الحجز على نصيب أي مساهم من تصفية المساهمة إلا بحكم قضائي مكتسباً للقطعية.

١

المرفق (٢/٣)



# الفهارس

## فهرس الآيات القرآنية

الصفحة	رقم الآية	السورة	طرف الآية
٥٢	١٨٨	البقرة	﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ..﴾
٤٨،٢٩	٢٧٥	البقرة	﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ.....﴾
٨٧،٦٢	٢٨٣	البقرة	﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا....﴾
٢٥،٢٤	٦	النساء	﴿وَابْتَلُوا الَّذِينَ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا.....﴾
٢٥	٢٩	النساء	﴿لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ﴾
٩٢	٥٩	النساء	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ.....﴾
٢٦	٢	المائدة	﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ.....﴾
٩٢	١١٩	الأنعام	﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ.....﴾

## فهرس الأحادس النبوة

الصفحة	طرف الحديث
٢٢	"أنا ثالثُ الشريكين ما لم يُخَن أحدهما صاحبه....."
٢٢	"كنتُ شريكى فى الجاهلية فكنتُ خيرَ شريكٍ....."
٢٤	"رفعَ القلمُ عن ثلاثة....."
٢٦	"إنَّ اللهَ إذا حرَّمَ شيئًا حرَّمَ ثمنه....."
٢٧	"أنَّ النبىَّ ﷺ أعطاهُ دينارًا يشتري به شاة....."
٢٨	"لا تبع ما ليس عندك....."
٢٩	"من اشترى شيئًا قبل أن يره فهو بالخيار....."
٣٠	"هى رسولُ الله ﷺ عن بيعِ الحصاة....."
٣٢	"لا يجلُّ بيع ما ليس عندك....."
٥٥	"لا تلقوا الجلب فمن تلقاه فاشترى....."
٥٦	"إذا بايعت فقل لا حلابه....."
٥٧	"الثلثُ والثلثُ كثير....."
٦١	"تؤفى رسولُ الله ﷺ ودرعه مرهونة....."
٨٠	"لئى الواحدٍ يجلُّ عُقوبته وعرضه....."
٩٢	"لا طاعة فى معصية الله....."

## فهرس الأعلام

الصفحة	العَلَم
٤٣	أحمدُ الخَلَوَتي الصَّاوِي.....
٢٢	السائبُ بن أبي السائب.....
٢٨	حكيمُ بن حِزام.....
١٠٦	عبدالله بن قُدَّامة الجَماعيلي.....
٢٧	عُرْوَة البَارقي.....
٢٢	محمد بن حِزم الأندلسي.....
٢١	محمد بن المنذِر النيسابوري.....
٨٧	محمد بن النَّجَّار الفُتوحي.....
٥٥	محمد بن يحيى بن حَبَّان.....
١٠٦	محمد بن يُوسُف المَواق.....
٥٥	مُنقِذُ بن عَمرو.....

## فهرس المصادر والمراجع

- إتحاف المهرة بالفوائد المبتكرة من أطراف العشرة، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، تحقيق: مركز خدمة السنّة والسيره، بإشراف د. زهير بن ناصر الناصر، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف ومركز خدمة السنة والسيره النبوية، المدينة المنورة، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٥هـ.

- أحكام الأسهم، د. هاني بن عبد الله بن محمد الجبير، بحث منشور في موقع صيد الفوائد عبر الشبكة العالمية الإنترنت <http://www.saaid.net/Doat/hani/>.

- أحكام المساهمات العقارية وتطبيقاتها القضائية، وحيد بن عبد الله العبد القادر، بحث تكميلي للحصول على درجة الماجستير، مقدم لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، إشراف د. خالد الوذيناني، عام ١٤٢٥هـ.

- إرشاد السالك إلى أشرف المسالك في فقه الإمام مالك، أبو زيد عبد الرحمن بن محمد بن عسكر البغدادي المعروف بشهاب الدين المالكي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، الطبعة: الثالثة.

- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، محمد ناصر الدين الألباني، إشراف: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثانية، عام ١٤٠٥هـ.

- أسد الغابة في معرفة الصحابة، أبو الحسن علي بن أبي الكرم محمد بن محمد بن عبد الكريم بن عبد الواحد الشيباني الجزري، عز الدين ابن الأثير، تحقيق: علي محمد معوض، وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٥هـ.

- الإحكام شرح أصول الأحكام، عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي القحطاني الحنبلي النحدي، الطبعة: الثانية، عام ١٤٠٦هـ.

- الاستذكار، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القُرطبي، تحقيق: سالم محمد عطا، وعلي محمد معوض، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢١هـ.

- الاستيعاب في معرفة الأصحاب، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القُرطبي، تحقيق: علي محمد البجاوي، دار الجيل، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٢هـ.

- الأشباه والنظائر، تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤١١هـ.
- الأشباه والنظائر، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نُجيم المصري، إشراف: الشيخ زكريا عُميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٩ هـ.
- الإصَابَة فِي تَمْيِيزِ الصَّحَابَةِ، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، وعلى محمد معوّض، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٥هـ.
- الأعلام، خير الدين بن محمود بن محمد بن علي بن فارس، الزركلي الدمشقي، دار العلم للملايين، الطبعة: الخامسة عشر، عام ٢٠٠٢م.
- الإفتاح، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد العزيز الجبرين، الطبعة: الأولى، عام ١٤٠٨هـ.
- الإفتاح في فقه الإمام أحمد بن حنبل، أبو النجاشي موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرذائي الدمشقي الصالح الحنبلي، دار إحياء التراث العربي، الطبعة: الثانية.
- البحر الزائق شرح كنز الدقائق، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نُجيم المصري، بحاشية منحة الخالق لابن عابدين، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية.
- البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير، ابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، تحقيق: مصطفى أبو العيظ وعبد الله بن سليمان وياسر بن كمال، دار الهجرة للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٥هـ.
- التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبدري الغرناطي، أبو عبد الله المواق المالكي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٦هـ.
- التاريخ الكبير، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري، دائرة المعارف العثمانية، حيدر آباد، إشراف: محمد عبد المعيد خان.

- **الشمين العقاري**، د. أحمد بن عبدالعزيز العميرة، بحث منشور في مجلة القضائية، العدد الثالث، شهر محرم، عام ١٤٣٣هـ.
- **التحاكم إلى الكتاب والسنة في حفظ الأمن وحماية الأرواح**، عبد العزيز بن عبد الله بن باز، وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية.
- **التحبير شرح التحرير في أصول الفقه**، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرذوي الدمشقي الصالحي الحنبلي، تحقيق: د. عبد الرحمن الجبرين، د. عوض القرني، د. أحمد السراح، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢١هـ.
- **التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير**، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٩هـ.
- **التلقين في الفقه المالكي**، أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، تحقيق: أبو أويس محمد بن خبزة الحسيني التطواني، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٥هـ.
- **الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي** - شرح مختصر المزني -، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، تحقيق: علي محمد معوض، وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٩هـ.
- **الجامع لأحكام القرآن**، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي شمس الدين القرطبي، تحقيق: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية، القاهرة، الطبعة: الثانية، عام ١٣٨٤هـ.
- **الجامع لمسائل أصول الفقه وتطبيقاتها على المذهب الراجح**، د. عبد الكريم بن علي بن محمد النملة، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٠هـ.
- **الذخيرة**، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، تحقيق: محمد حجي، سعيد أعراب، محمد بن خبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٩٩٤م.
- **السنن الكبرى**، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الحُسْرُوْجْردي الخراساني البيهقي، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤٢٤هـ.
- **السنن الكبرى**، أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي، تحقيق: حسن عبد المنعم شليبي، إشراف: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢١هـ.

- الشرح الكبير، -المسمى: فتح العزيز بشرح الوجيز للغزالي-، عبد الكريم بن محمد الرافعي القزويني، دار الفكر، بيروت.
- الشرح الكبير، أحمد الدردير العدوي، مع حاشية الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، دار الفكر، بيروت.
- الشرح الكبير على متن المقنع، شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي الجماعيلي الحنبلي، إشراف: محمد رشيد رضا، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع.
- الشرح الممتع على زاد المستقنع، محمد بن صالح بن محمد العثيمين، دار ابن الجوزي، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٢-١٤٢٨هـ.
- الشركات التجارية -دراسة قانونية مقارنة-، د. لطيف كومانبي، بحث منشور في موقع دار الكتب والوثائق العراقية <http://www.iraqna.org/opac/index.php>.
- الشروط الجعلية في المساهمات العقارية، عبد الوهاب بن محمد العمري، بحثٌ تكميليٌّ للحصول على درجة الماجستير، مقدمٌ لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، إشراف د. يوسف بن أحمد القاسم، عام ١٤٢٩هـ.
- الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، العلم للملايين، بيروت، الطبعة: الرابعة، عام ١٤٠٧هـ.
- العين، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري، تحقيق: د. مهدي المخزومي، د. إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال.
- الفروع، أبو عبد الله شمس الدين محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج المقدسي الراميني ثم الصالحي الحنبلي، مع تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرادوي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٤هـ.
- القاموس المحيط، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، إشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة: الثامنة، عام ١٤٢٦هـ.
- الكافي في فقه الإمام أحمد، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٤هـ.



- الكافي في فقه أهل المدينة، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، تحقيق: محمد أحمد ولد ماديك الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، الطبعة: الثانية، ١٤٠٠هـ.
- المبدع في شرح المقنع، أبو إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٨هـ.
- المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، دار المعرفة، بيروت، طبعة عام ١٤١٤هـ.
- المحلى بالآثار، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري، دار الفكر، بيروت.
- المحيط البرهاني في الفقه النعماني، أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري الحنفي، تحقيق: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٤هـ.
- المجموع شرح المهدب، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، مع تكملة السبكي والمطيعي، دار الفكر، بيروت.
- المدونة، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٥هـ.
- المستدرک علی الصحیحین، أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١١هـ.
- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، أبو العباس أحمد بن محمد بن علي الفيومي ثم الحموي، المكتبة العلمية، بيروت.
- المعاملات المالية المعاصرة، د. وهبة الزحيلي، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤٢٧هـ.
- المعجم الاقتصادي الإسلامي، د. أحمد الشرباصي، دار الجيل، طبعة عام ١٤٠١هـ.
- المعجم الوسيط، جمع اللغة العربية، بالقاهرة، إشراف: إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، دار الدعوة.

- المغني، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، مكتبة القاهرة، طبعة عام ١٣٨٨هـ.
- المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة: الثانية، عام ١٣٩٢هـ.
- المذهب في فقه الإمام الشافعي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، دار الكتب العلمية، بيروت.
- المذهب في علم أصول الفقه المقارن، د. عبد الكريم بن علي بن محمد النملة، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٠هـ.
- الموافقات، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٧هـ.
- النحو الوافي، عباس حسن، دار المعارف، الطبعة: الخامسة عشرة.
- النظام العام للدولة المسلمة، د. عبدالله بن سهل بن ماضي العتيبي، رسالة دكتوراه مقدمة لقسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء، دار كنوز اشبيليا، الرياض،، الطبعة الأولى، عام ١٤٣٠هـ.
- الوافي بالوفيات، صلاح الدين خليل بن أيبك بن عبد الله الصفدي، تحقيق: أحمد الأرناؤوط وتركي مصطفى، دار إحياء التراث، بيروت، طبعة عام ١٤٢٠هـ.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الثانية، عام ١٤٠٦هـ.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، دار الحديث، القاهرة، طبعة عام ١٤٢٥هـ.
- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن البارعي الزيلعي الحنفي، مع حاشية الشُّلبيّ، شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشُّلبيّ، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، الطبعة: الأولى، عام ١٣١٣هـ.
- تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، ابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، تحقيق: عبد الله بن سعاف اللحياني، دار حراء، مكة المكرمة، الطبعة: الأولى، عام ١٤٠٦هـ.

- تصفية شركات الأموال بين الناحيتين القانونية والمحاسبية، محي الدين محمد السلعوس، بحث تكميلي للحصول على درجة الماجستير، مقدم لكلية الدراسات العليا بجامعة النجاح بنابلس، فلسطين، عام ٢٠٠٦م.
- تفسير القرآن العظيم، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي، تحقيق: محمد حسين شمس الدين، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٩هـ.
- تقرير لجنة المساهمات العقارية لعام ١٤٣٣هـ، طبعة وزارة التجارة والصناعة، المملكة العربية السعودية.
- تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق، شمس الدين محمد بن أحمد بن عبد الهادي الحنبلي، تحقيق: سامي بن محمد بن جاد الله وعبد العزيز بن ناصر الحباني، أضواء السلف، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٨هـ.
- تهذيب الكمال في أسماء الرجال، أبو الحجاج جمال الدين يوسف بن عبد الرحمن بن يوسف ابن الزكي القضاعي الكلبي المزني، تحقيق: د. بشار عواد معروف، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٠٠هـ.
- حاشية السندي على سنن النسائي، أبو الحسن نور الدين محمد بن عبد الهادي التتوي السندي، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، الطبعة: الثانية، عام ١٤٠٦هـ.
- حاشية الصاوي على الشرح الصغير - المسمى: بلغة السالك لأقرب المسالك - ، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، الشهير بالصاوي المالكي، دار المعارف.
- حماية حقوق المستثمرين في المساهمات العقارية، عبد المحسن بن يحيى الجهيمي، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤٣٣هـ.
- خلاصة البدر المنير، ابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٠هـ.
- روضة الطالبين وعمدة المفتين، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤١٢هـ.
- رد المحتار على الدر المختار، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز ابن عابدين الدمشقي الحنفي، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية، عام ١٤١٢هـ.

- زكاة المساهمات العقارية المتعثرة، د. يوسف بن أحمد القاسم، بحث منشور في مجلة الأصول والنوازل، العدد الثالث، عام ١٤٣١هـ.
- سبل السلام، الأمير أبو إبراهيم عز الدين محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسيني، الكحلاني ثم الصنعاني، دار الحديث.
- سنن ابن ماجه، ابن ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية.
- سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، بيروت.
- سنن الترمذي، أبو عيسى محمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك الترمذي، تحقيق وتعليق: أحمد محمد شاكر، ومحمد فؤاد عبد الباقي، وإبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، الطبعة: الثانية، عام ١٣٩٥هـ.
- سنن الدارقطني، أبو الحسن علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطني، تحقيق وتعليق: شعيب الأرنؤوط، وحسن عبد المنعم شلبي، وعبد اللطيف حرز الله، وأحمد برهوم، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٤هـ.
- سير أعلام النبلاء، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان بن قايماز الذهبي، تحقيق: مجموعة من المحققين، إشراف: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤٠٥هـ.
- شرح صحيح البخاري، ابن بطلال أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك، تحقيق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة: الثانية، عام ١٤٢٣هـ.
- شرح مختصر خليل، أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي، دار الفكر للطباعة، بيروت.
- شركة المساهمة في النظام السعودي، د. صالح بن زابن المرزوقي، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة أم القرى، طبعة مركز البحث العلمي بالجامعة، عام ١٤٠٦هـ.
- صحيح ابن حبان - بترتيب ابن بلبان -، أبو حاتم محمد بن حبان بن أحمد بن حبان بن معاذ بن معبد، التميمي الدارمي البستي، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة - بيروت، الطبعة: الثانية، عام ١٤١٤هـ.

- صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٢ هـ.
- صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- طبقات الفقهاء، أبو اسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي، تهذيب: محمد بن مكرم ابن منظور، تحقيق: إحسان عباس، دار الرائد العربي، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٩٧٠ م.
- عمدة القاري شرح صحيح البخاري، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني، إحياء التراث العربي، بيروت.
- عقود التوظيف في الفقه الإسلامي، د. أحمد ذياب شويديح، بحث منشور في مجلة الجامعة الإسلامية بغزة، المجلد السادس عشر، العدد الأول، عام ٢٠٠٨ م.
- غاية المرام في تخريج أحاديث الحلال والحرام، محمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤٠٥ هـ.
- فتاوى اللجنة الدائمة، اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، جمع: أحمد بن عبد الرزاق الدويش، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الرياض.
- فتح الباري شرح صحيح البخاري، أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، ترتيب: محمد فؤاد عبد الباقي، إشراف: محب الدين الخطيب، دار المعرفة بيروت، طبعة عام ١٣٧٩ هـ.
- قواعد الأحكام في مصالح الأنام، أبو محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام بن أبي القاسم بن الحسن السلمي الدمشقي، الملقب بسليمان العلماء، إشراف: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة، عام ١٤١٤ هـ.
- كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، دار الكتب العلمية، بيروت.
- كنز العمال في سنن الأقوال والأفعال، علاء الدين علي بن حسام الدين ابن قاضي خان القادري الشاذلي الهندي البرهانفوري ثم المدني فالملكي الشهير بالمتقي الهندي، تحقيق: بكرى حياني، وصفوة السقا، مؤسسة الرسالة، الطبعة: الخامسة، عام ١٤٠١ هـ.

- لسان العرب، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، دار صادر، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤١٤هـ.
- مجلة الأحكام العدلية، مجموعة من علماء وفقهاء الخلافة العثمانية، تحقيق: نجيب هواويني، طبعة نور محمد، كراتشي.
- مختصر التحرير شرح الكوكب المنير، أبو البقاء تقي الدين محمد بن أحمد بن عبد العزيز بن علي الفتوحى المعروف بابن النجار الحنبلي، تحقيق: محمد الزحيلي ونزيه حماد، مكتبة العبيكان، الطبعة: الثانية، عام ١٤١٨هـ.
- مختصر المزني، أبو إبراهيم إسماعيل بن يحيى بن إسماعيل المزني، دار المعرفة، بيروت، طبعة عام ١٤١٠هـ.
- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري، دار الكتب العلمية، بيروت.
- مسند الإمام أحمد بن حنبل، أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، وعادل مرشد، وآخرون، إشراف: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢١هـ.
- معجم اللغة العربية المعاصرة، د. أحمد مختار عبد الحميد عمر، وفريق عمل، طبعة عالم الكتب، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٩هـ.
- معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حماد، دار القلم، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٩هـ.
- معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلنجي، وحامد صادق قنبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة: الثانية، عام ١٤٠٨هـ.
- معجم مقاييس اللغة، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، عام ١٣٩٩هـ.
- معرفة الصحابة، أبو نعيم أحمد بن عبد الله بن أحمد بن إسحاق بن موسى بن مهران الأصبهاني، تحقيق: عادل بن يوسف العزازي، دار الوطن للنشر، الرياض، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٩هـ.

- منار القاري شرح مختصر صحيح البخاري، حمزة محمد قاسم، مراجعة: عبد القادر الأرنؤوط، مكتبة دار البيان، دمشق، مكتبة المؤيد، الطائف، طبعة عام ١٤١٠هـ.
- منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: عوض قاسم أحمد عوض، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الأولى، عام ١٤٢٥هـ.
- مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي، دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثالثة، عام ١٤١٢هـ.
- نيل الأوطار، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، دار الحديث، مصر، الطبعة: الأولى، عام ١٤١٣هـ.
- وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، أبو العباس شمس الدين أحمد بن محمد بن إبراهيم بن أبي بكر ابن خلكان البرمكي الإربلي، تحقيق: إحسان عباس، دار صادر، بيروت، الطبعة: الأولى، من عام ١٩٠٠م إلى عام ١٩٩٤م.

#### الصحف:

- صحيفة الرياض، العدد (١٤٢٠٠).
- صحيفة الاقتصادية، العدد (٥٣٨٧).

#### المواقع الإلكترونية:

- موقع الهيئة العليا، لتطوير مدينة الرياض: [www.ada.gov.sa/ar/ada/index.aspx](http://www.ada.gov.sa/ar/ada/index.aspx)
- المعجم الإلكتروني، للمصطلحات الاقتصادية التابع للمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب: [www.ibisonline.net/Research\\_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx](http://www.ibisonline.net/Research_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx)

## الأنظمة واللوائح والقرارات:

- النظام الأساسي للحكم.
- نظام المحكمة التجارية.
- نظام الشركات.
- نظام المرافعات الشرعية.
- نظام الرهن التجاري.
- نظام الرهن العقاري.
- اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.
- اللائحة التنفيذية لنظام الرهن التجاري.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٢١١٤٩/د/٧) وتاريخ ٨/٩/١٤٠٣هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٥) وتاريخ ١٨/٩/١٤٠٩هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٣٩١٨٤) وتاريخ ٤/١٠/١٤٢٣هـ.
- قرار وزير التجارة رقم (٥٩٦٦) وتاريخ ١/١٢/١٤٢٤هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٢٦هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (١٣٠) وتاريخ ٧/٥/١٤٢٩هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٤٨) وتاريخ ١٤/٣/١٤٣٠هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٤) وتاريخ ١٥/٩/١٤٣٢هـ.



## فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
١	المقدمة.....
٣	أهمية الموضوع.....
٣	أسباب اختيار الموضوع.....
٣	أهداف الموضوع.....
٤	الدراسات السابقة.....
٦	منهج البحث.....
٧	مفردات البحث.....
١٣	التمهيد.....
١٤	المبحث الأول: التعريف بالمساهمات العقارية.....
١٤	المطلب الأول: تعريف المساهمات العقارية لغةً واصطلاحًا.....
١٤	الفرع الأول: تعريف المساهمات العقارية باعتبارها مركبًا.....
١٥	الفرع الثاني: تعريف المساهمات العقارية باعتبارها لقبًا.....
١٨	المطلب الثاني: خصائص المساهمات العقارية.....
٢٠	المبحث الثاني: حكم المساهمات العقارية.....
٢٠	تمهيد.....
٢٠	أولاً: التوصيف الفقهي للمساهمات العقارية.....
٢١	ثانيًا: حكم المساهمات العقارية.....
٢٣	المطلب الأول: شروط صحة المساهمات العقارية شرعًا.....
٢٣	أولاً: شروط صحة البيع.....
٣١	ثانيًا: شروط صحة شركة العنان.....
٣٦	ثالثًا: شروط صحة المساهمات العقارية.....
٣٨	المطلب الثاني: شروط صحة المساهمات العقارية نظامًا.....
٤١	المبحث الثالث: المساهمات العقارية المتعثرة.....
٤١	المطلب الأول: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة لغةً واصطلاحًا....
٤١	الفرع الأول: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة باعتبارها مركبًا...

٤١	الفرع الثاني: تعريف المساهمات العقارية المتعثرة باعتبارها لقبًا....
٤٣	المطلب الثاني: ضابط تعثر المساهمات العقارية.....
٤٣	أولاً: الضابط الفقهي لتعثر المساهمات العقارية.....
٤٤	ثانياً: الضابط النظامي لتعثر المساهمات العقارية.....
٤٧	الفصل الأول: أسباب تعثر المساهمات العقارية.....
٤٨	المبحث الأول: الأسباب المتعلقة بمالك المساهمة.....
٤٨	المطلب الأول: توظيف أموال المساهمة.....
٤٨	الفرع الأول: صور توظيف أموال المساهمة.....
٤٨	أولاً: تعريف توظيف الأموال باعتباره مركباً.....
٤٩	ثانياً: تعريف توظيف الأموال باعتباره لقباً.....
٥١	الفرع الثاني: حكم توظيف أموال المساهمة.....
٥١	أولاً: حكم توظيف أموال المساهمة في الفقه.....
٥٢	ثانياً: حكم توظيف أموال المساهمة في النظام.....
٥٤	المطلب الثاني: غبن المساهمين في المساهمة.....
٥٤	الفرع الأول: صور غبن المساهمين في المساهمة.....
٥٤	الفرع الثاني: حكم طرح المساهمة بأكثر من ثمن السوق.....
٥٤	أولاً: حكم البيع بأكثر من ثمن السوق في الفقه.....
٥٨	ثانياً: حكم البيع بأكثر من ثمن السوق في النظام.....
٥٨	الفرع الثالث: حكم المساهمة حال تبين غبن المساهمين فيها.....
٦٠	المطلب الثالث: رهن المساهمة للغير.....
٦٠	الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة برهنها للغير.....
٦٠	أولاً: تعريف الرهن.....
٦٢	ثانياً: حكم الرهن.....
٦٢	الفرع الثاني: حكم رهن المساهمة.....
٦٣	أولاً: حكم رهن المساهمة في الفقه.....
٦٤	ثانياً: حكم رهن المساهمة في النظام.....
٦٥	الفرع الثالث: حكم المساهمة حال رهنها للغير.....
٦٥	المطلب الرابع: بيع بعض المساهمة بغرض الحصول على المال.....

٦٥	الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة ببيع بعضها.....
٦٥	الفرع الثاني: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة أو بعضها.....
٦٥	أولاً: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة في الفقه.....
٦٧	ثانياً: حكم بيع مالك المساهمة للمساهمة في النظام.....
٦٩	المطلب الخامس: عجز مالك المساهمة.....
٦٩	الفرع الأول: صور عجز مالك المساهمة.....
٦٩	الفرع الثاني: حكم عجز مالك المساهمة.....
٦٩	أولاً: حكم عجز مالك المساهمة في الفقه.....
٧٠	ثانياً: حكم عجز مالك المساهمة في النظام.....
٧٢	المطلب السادس: موت مالك المساهمة.....
٧٢	الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بموت مالكيها.....
٧٢	الفرع الثاني: حكم المساهمة حال موت مالكيها.....
٧٢	أولاً: حكم المساهمة حال موت مالكيها في الفقه.....
٧٣	ثانياً: حكم المساهمة حال موت مالكيها في النظام.....
٧٥	المبحث الثاني: الأسباب المتعلقة بالمساهمين.....
٧٥	المطلب الأول: اختلاف المساهمين على مالك المساهمة.....
٧٥	الفرع الأول: صور تعثر المساهمة بهذا الاختلاف.....
٧٦	الفرع الثاني: حكم اختلاف المساهمين على مالك المساهمة.....
٧٦	أولاً: حكم اختلاف المساهمين على مالكيها في الفقه.....
٧٦	ثانياً: حكم اختلاف المساهمين على مالكيها في النظام.....
٧٧	الفرع الثالث: حكم المساهمة حال هذا الاختلاف.....
٧٩	المطلب الثاني: أن يكون أحد المساهمين مديناً واسمه في الصك.....
٧٩	الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بكون أحد المساهمين مديناً.....
٧٩	الفرع الثاني: حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مديناً.....
٧٩	أولاً: حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مديناً في الفقه..
٨١	ثانياً: حكم المساهمة حال كون أحد المساهمين مديناً في النظام
٨٤	المطلب الثالث: موت أحد المساهمين واسمه في الصك.....
٨٤	الفرع الأول: صورة تعثر المساهمة بموت أحد المساهمين.....

٨٤	الفرع الثاني: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين.....
٨٤	أولاً: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين في الفقه.....
٨٥	ثانياً: حكم المساهمة حال موت أحد المساهمين في النظام....
٨٦	<b>المبحث الثالث: الأسباب المتعلقة بعين المساهمة.....</b>
٨٦	المطلب الأول: نشوء منازعة في عين المساهمة.....
٨٦	الفرع الأول: صورة المنازعة في عين المساهمة.....
٨٦	الفرع الثاني: حكم المساهمة المتنازع في عينها.....
٨٦	أولاً: حكم المساهمة المتنازع في عينها في الفقه.....
٨٧	ثانياً: حكم المساهمة المتنازع في عينها في النظام.....
٨٩	المطلب الثاني: المخالفة للنظام.....
٨٩	الفرع الأول: صورة المخالفة للنظام.....
٨٩	أولاً: تعريف المخالفة للنظام.....
٩٠	ثانياً: نظام المساهمات العقارية.....
٩١	الفرع الثاني: حكم المساهمة المخالفة للنظام.....
٩١	أولاً: حكم المساهمة المخالفة للنظام في الفقه.....
٩٢	ثانياً: حكم النظام حال مخالفته.....
٩٤	<b>الفصل الثاني: طرق إنهاء المساهمات العقارية المتعثرة.....</b>
٩٥	تمهيد: الجهد الحكومي لإنهاء المساهمات العقارية المتعثرة.....
٩٧	<b>المبحث الأول: تصفية المساهمات العقارية المتعثرة.....</b>
٩٧	المطلب الأول: صورة تصفية المساهمات العقارية المتعثرة.....
٩٩	المطلب الثاني: عقد تصفية المساهمات العقارية المتعثرة.....
٩٩	الفرع الأول: شروط المصفي.....
١٠٠	الفرع الثاني: إجراءات عمل المصفي.....
١٠١	الفرع الثالث: دراسة شرعية لعقد التصفية.....
١٠١	أولاً: نص العقد.....
١٠٥	ثانياً: دراسة العقد.....
١٠٨	<b>المبحث الثاني: إتمام المساهمات العقارية المتعثرة.....</b>
١٠٨	المطلب الأول: حل المخالفات النظامية المعثرة للمساهمات العقارية..

١٠٨	..... الفرع الأول: صور حل المخالفات النظامية.
١٠٩	..... الفرع الثاني: إجراءات حل المخالفات النظامية.
١١١	..... الفرع الثالث: دراسة شرعية لإجراءات حل المخالفات النظامية..
١١٢	..... المطلب الثاني: القيام بأعمال تطوير المساهمات العقارية المتعثرة.....
١١٢	..... الفرع الأول: صورة القيام بأعمال تطوير المساهمات.....
١١٢	..... الفرع الثاني: إجراءات القيام بأعمال تطوير المساهمات.....
١١٣	..... الفرع الثالث: دراسة شرعية لإجراءات القيام بأعمال التطوير....
١١٥	..... الخاتمة.....
١١٦	..... أبرز النتائج.....
١٢١	..... الملاحق.....
١٢٢	..... أجوبة لجنة المساهمات العقارية.....
١٢٥	..... الشروط الواجب عملها في المصفي وإجراءات عمله.....
١٢٦	..... الفهارس.....
١٢٩	..... فهرس الآيات القرآنية.....
١٣٠	..... فهرس الأحاديث النبوية.....
١٣١	..... فهرس الأعلام.....
١٣٢	..... فهرس المصادر والمراجع.....
١٤٤	..... فهرس الموضوعات.....