

حكم بيع الوحدات السكنية على الخارطة

أ. عبد الملك بن خالد العبيدان*

اعتمد للنشر في ١١/١٠/١٤٤٦هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سلم البحث في ٩/٩/١٤٤٦هـ

ملخص البحث:

شرعت الشريعة الإسلامية كثيرا من العقود للوفاء بحاجات الناس، ورفع الحرج والعنت عنهم فيما يتعلق بالمعاملات التي يتحقق بها الوفاء بهذه الحاجات، ومما شرعته في هذا السبيل: عقود البيع، والسلم، والإجارة، والقرض، ونحوها، وقد استحدثت معاملات لم تكن معروفة لدى السلف، وقد أطلق عليها معاملات معاصرة، أو عقود مستجدة، أو عقود غير مسماة، وتعد هذه من نوازل العصر، ومنها: بيع الوحدات السكنية على الخريطة، قبل إتمام بنائها وتشطيبها، رغبة فيمن يرد التعامل عليها في شرائها، ليتولى إتمام بنائها وتشطيبها من ماله، وفقا لمقتضيات حاجته وحاجة أسرته، ولذا كان هذا البحث الذي يجلي هذه النازلة، ويبين تكييفها وحكمها، وآراء العلماء في ذلك.

Abstract:

The Islamic Shari 'a has embarked on many contracts to meet people's needs and to raise the embarrassment and distress about the transactions in which these needs are met. Sales contracts, peace, lease, loan, etc., have created transactions that are unknown to the advances, and have been called contemporary transactions, emerging contracts, or unnamed contracts. These are among the houses of the times, including: Selling residential units on the map, before completing their construction and finishing, the desire of those who respond to them to buy them, to complete their construction and finishing of their money, according to the requirements of their need and the need of their family, so this research that illustrates this descent, and shows their adaptation and judgment, and the opinions of scientists in it.

المقدمة:

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

* باحث بقسم الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة القصيم، المملكة العربية السعودية.

فالسكن من الحاجات الأساسية التي لا يمكن للإنسان أن يعيش حياة كريمة بدونها، وقد امتن الله على عباده أن جعل لهم بيوتا يسكنون فيها فقال تعالى ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا وَمِئَةً إِلَى حِينٍ﴾ [النحل: ٨٠]. ومع تقدم أسلوب الحياة المعاصرة من حيث أنماط البناء وتوفر الخدمات فقد أدى ذلك إلى ارتفاع تكلفة السكن وصعوبة الحصول عليه مما دفع الكثيرين إلى البحث عن صيغ تمويل جديدة لتملك المسكن بدلا من الاقتراض المحرم.

ومن الصيغ التي استجبت في زماننا بيع الوحدات السكنية على الخارطة والذي يحقق رغبة الأفراد بتملك مسكن بدلا من استئجارها وهو ذو فائدة مزدوجة بين طرفي العقد، فالبائع يحصل على المال من المشتري ليقوم بالبناء والمشتري يملك مسكنا دون أن يدفع كامل ثمنه.

مشكلة البحث:

يتناول هذا البحث مشكلة محددة وهي حكم بيع الوحدات السكنية على الخارطة والتكييف الفقهي لها.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان الحكم الفقهي لبيع الوحدات السكنية على الخارطة مع تكييفه تكييفاً فقهيًا صحيحاً.

الدراسات السابقة:

١- بيع الوحدات العقارية على الخارطة للباحث أ.د. عياد بن عساف العنزلي الأستاذ في قسم الفقه جامعة القصيم والبحث منشور في مجلة العلوم الشرعية في جامعة القصيم وقد اختلف عن بحثي أنه متقدم التاريخ وتحدثت بعده أنظمة جديدة.

٢- التكييف الفقهي للبيع على الخارطة للباحث أ.د. مزيد بن إبراهيم المزيد الأستاذ في قسم الفقه جامعة القصيم والبحث منشور مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الرابع والخمسون وقد اختلف عن بحثي أنه متقدم التاريخ وتحدثت بعده أنظمة جديدة وأنه اهتم بالتكييف.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة وثلاثة مطالب وخاتمة، على النحو التالي:
المقدمة: فيها مشكلة البحث، وأهدافه، والدراسات السابقة في موضوعه، وخطته.
المطلب الأول: مفهوم بيع الوحدات السكنية على الخارطة.

المطلب الثاني: التكيف الفقهي لبيع الوحدات السكنية على الخارطة.
المطلب الثالث: حكم بيع الوحدات السكنية على الخارطة.
الخاتمة: وستتضمن أهم النتائج التي تم التوصل إليها.
المنهج المتبع في البحث:
هو المنهج التحليلي.

ومن الله نستمد العون ونسأله التوفيق والسداد.

المطلب الأول

مفهوم بيع الوحدات السكنية على الخارطة

تعريف بيع الوحدات السكنية على الخارطة من المصطلحات المركبة ويعرف باعتبارين:

الاعتبار الأول: باعتبار مفرداته وهي (البيع) و(الوحدات) و(السكنية) و(الخارطة) وهي على النحو التالي:

١- تعريف البيع:

البيع في اللغة من مصدر باع يبيع بيعاً، بمعنى المبادلة ويطلق على مقابلة شيء بشيء^(١).

والبيع في الاصطلاح: عرف البيع في الاصطلاح بتعريفات متقاربة وسأذكر تعريف في كل مذهب:

- فمن تعريفات الحنفية أنه: "مبادلة المال بالمال بالتراضي"^(٢).
 - ومن تعريفاته عند المالكية: "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة. فقوله على غير منافع أخرج به الإجارة والكراء وقوله ولا متعة لذة أخرج به النكاح"^(٣).
 - ومن تعريفاته عند الشافعية: "نقل ملك بعوض على الوجه المأذون فيه"^(٤).
 - ومن تعريفاته عند الحنابلة: "مبادلة المال بالمال تمليكا وتملكا"^(٥).
- وكل هذه التعريفات متقاربة ولعل أقربها التعريف عند الحنابلة لأنه شمل المال والتملك.

٢- تعريف الوحدات:

الوحدات في اللغة: جمع الوحدة وهي الانفراد^(٦).

وفي الاصطلاح: بحسب ما تضاف إليه جاء في المعجم الوسيط^(٧) "الوحدة في النظام السياسي: اتحاد أمتين أو أكثر في الرياسة والسياسة والجيش والاقتصاد بموجبها يكن أمة واحدة.

ووحدة النَّقْد: في الاقتصاد السياسي وزن ثابت من معدن معين العيار.

٣- السكنية:

السكنية في اللغة من السكن "والسكن أيضاً سُكُنِيَ الرَّجُلُ فِي الدَّارِ. يُقَالُ: لَكَ فِيهَا سَكَنٌ. أَي سُكُنِيَ. وَالسَّكَنُ وَالْمَسْكَنُ وَالْمَسْكِنُ: الْمَنْزِلُ وَالْبَيْتُ"^(٨).

وإصطلاحاً هو تعرف بالتعريف اللغوي أيضاً فلا فرق بين اللغوي والإصطلاحى هنا.

٤- تعريف الخارطة:

الخارطة في اللغة: من خرط وهو مضي الشي وانسلاله^(٩). وفي الاستعمال خرطت الورق أن تقبض على أعلاه ثم تمر يدك عليه إلى أسفله^(١٠).

وخرط الدلو في البئر أي أرسلها^(١١).

"وهذه الاستعمالات في مجموعها تدل على الشيء إذا كان مطويا أو مقيدا أو مضموما ثم أطلق أو أرسل"^(١٢).

والخارطة في الإصطلاح: مصور من الورق المقوى يرسم عليه سطح الكرة الأرضية أو جزء منها^(١٣).

أما معناه الخاص بهذا البيع فقد جاء في المادة الأولى من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين بأن "الخارطة: مخطط هندسي تفصيلي للوحدات العقارية محل البيع أو التأجير معتمد من الجهة المختصة"^(١٤).

الاعتبار الثاني: تعريف بيع الوحدات السكنية على الخارطة باعتباره لقباً.

عرف الباحثون في الأنظمة البيع على الخارطة بتعريفات متعددة متقاربة في المفهوم وهي:

١- التعريف الأول: "بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة والتي لم يكتمل إنشاؤها"^(١٥).

وهذا التعريف يتميز بالإيجاز وقد أبرز عنصرين لهذا العقد وهما:

أ- أنه عقد بيع عقار مع بنائه.

ب- أنه يشمل مالم يبدأ ببنائه أو بدئ ببنائه لكن لم يكتمل أثناء العقد فيخرج عن هذا التعريف بيع البناء المكتمل وبيع الأرض فقط.

٢- التعريف الثاني: "هو بيع وحدات عقارية متضمنا أرضا معينة وبناء يقام عليها موصوفا في الذمة يلتزم البائع بالبناء وفق المواصفات المتفق عليها وخلال المدة

- المحددة في العقد مقابل التزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه^(١٦) وهذا التعريف يشمل صور البيع على الخارطة منها الذي لم يبدأ بالبناء وأيضا الذي لم يكتمل بناؤه ويخرج:
- ١- بيع الأرض فقط.
 - ٢- بيع البناء المكتمل فهذا يدخل في بيع العقار بمعناه العام.
 - ٣- بيع أرض عليها بناء لم يكتمل ولم يلتزم البائع بإكمالها إنما يبيعه على صورته غير المكتملة.
 - ٤- إذا كان محل العقد بناء أرض مملوكة لمن طلب البناء فهذا يكون من قبيل عقد المقاوله.

المطلب الثاني

التكييف الفقهي لبيع الوحدات السكنية على الخارطة

اختلف الفقهاء أعظم الله أجراً في التكييف الفقهي للبيع على الخارطة على أقوال وهي:

١- أنه بيع سلم^(١٧):

صورة المسألة: أن يقوم المطور العقاري (مالك المشروع) بالتخطيط لبناء عدد من الوحدات السكنية على أرض يملكها سواء كانت هذه الوحدات تشترك بقرار واحد مثل بناء من عشر طوابق مكونة من خمسين شقة أو أن كل وحدة لها أرض محددة مثل الفلل ويتم التعريف بهذه الوحدات عن طريق الخارطة العقارية التي يرسم عليها كل ما يتعلق بالوحدة العقارية موقعها وصفاتها وحدودها وخدماتها وعدد الغرف ودورات المياه وأوصاف البناء والمواد والمكونات بشكل دقيق وبعد إصدار رخصة البناء بهذه الأوصاف والحصول على الترخيص لمزاولة هذا النشاط من الجهة المسئولة، تعرض للبيع قبل البدء بإنشائها ويتم البيع بدفع الثمن كاملاً عند العقد، أو مقسطاً على دفعات معلومة في أوقات معلومة على أن يستلم المشتري الوحدة السكنية بعد اكتمال البناء في مدة محددة.

والبيع بهذه الصورة هو الذي صدرت الأنظمة بضبطه فما حكم البيع بهذا الوصف على الخارطة قبل إنشاء الوحدة السكنية؟

هذه الصورة لا تخلو من حالين الحال الأولى: يتم دفع الثمن مقدماً عند العقد، الحال الثانية: يتم دفع الثمن مؤجلاً أو مقسطاً وهذا في التكييفات الأخرى. فتكون صورة بيع الوحدات السكنية هي أن يدفع كامل المبلغ عند العقد وهذه

الصورة هي على صورة السلم لوجود شروط جواز السلم فيها وهي سبعة شروط نذكرها وهي:

١- أن يكون المسلم فيه ديناً في الذمة: لا خلاف بين الفقهاء في اشتراط كون السلم ديناً في الذمة^(١٨).

٢- أن يكون المسلم فيه مما يمكن ضبط صفاته: لا خلاف بين الفقهاء في اشتراط انضباط صفة المسلم فيه^(١٩).

٣- أن يكون المسلم فيه معلوم الصفات والمقدار: لا خلاف بين الفقهاء في اشتراط أن يكون المسلم فيه معلوماً^(٢٠).

٤- أن يكون المسلم فيه مؤجلاً: وهذا شرط عن الجمهور من الحنفية^(٢١) والمالكية^(٢٢) والحنابلة^(٢٣) وخالف في هذا الشافعية فأجازوا السلم حالاً^(٢٤).

٥- أن يكون الأجل معلوماً: اتفق الفقهاء أن السلم المؤجل لا بد أن يكون الأجل معلوماً فيه.

٦- أن يكون المسلم فيه موجوداً غالباً عند حلول الأجل: اتفق الفقهاء على اشتراط وجود المسلم فيه عند حلول الأجل^(٢٥).

٧- تسليم رأس المال في مجلس العقد: هذا شرط عند جمهور الفقهاء من الحنفية^(٢٦) والشافعية^(٢٧) والحنابلة^(٢٨) وخالف في هذا المالكية^(٢٩) فقالوا عدم تسليم الثمن في مجلس العقد لا يبطل العقد بل يجوز تأخيره اليومين والثلاثة.

هذه هي شروط السلم بالجملة.

وبهذا يتضح تخريج بيع الوحدات السكنية على الخارطة على عقد السلم فعقد الوحدات السكنية على الخارطة هو بيع موصوف في الذمة، مؤجل، بأجل معلوم، معلوم الصفة، يوجد غالباً، بثمن مقبوض عند العقد.

٢- أنه عقد استصناع:

تعريفه: قال السمرقندي "تفسير الاستصناع هو عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع"^(٣٠).

وعرفه مجمع الفقه الإسلامي "عقد وارد على العمل والعين في الذمة"^(٣١).

صورته:

- قال الكاساني: "أما صورة الاستصناع فهي أن يقول إنسان لصانع -من خفاف أو صقار أو غيرهما-: اعمل لي خفاً، أو أنيةً من أديم أو نحاس، من عندك بثمن كذا، ويبيّن نوع ما يعمل وقدّره وصفّته، فيقول الصانع: نعم."^(٣٢)

حقيقته:

اختلف الفقهاء رحمهم الله في حقيقة الاستصناع على قولين:

القول الأول:

ذهب الحنفية إلى أن الاستصناع عقد مستقل بذاته لكن اختلفوا في لزمه فذهب أبو حنيفة ومحمد بن الحسن إلى أنه مواعدة غير لازمه زهبا أبو يوسف إلى أنه عقد غير لازم إلا إذا بدأ العامل بالعمل^(٣٣).

القول الثاني:

ذهب الجمهور من المالكية^(٣٤) والشافعية^(٣٥) والحنابلة^(٣٦) إلى أن الاستصناع نوع من أنواع السلم يشترط لصحته ما يشترط لصحة عقد السلم واعتبروه سلماً في المصنوعات.

"وجه تفریق الحنفية بين الاستصناع والسلم:

يرى الحنفية أن حقيقة الاستصناع تختلف عن حقيقة السلم لاختلاف محل المعقود عليه فيهما مما يستوجب اختلافهما في الحكم.

والتفریق بينهما من وجهين:

الوجه الأول: أن المعقود عليه في السلم مبيع موصوف في الذمة بينما المعقود عليه في الاستصناع مبيع موصوف في الذمة اشترط فيه الصنع (أي العمل) فحقيقة المستصنع عين موصوفة في الذمة مادتها وعملها من الصانع فالمعقود عليه عين ومنفعة معا ففيه شيء من الإجارة وهذا ماسوخ عدم اشتراط تسليم الثمن في مجلس العقد لوجود نوع شبه بالإجارة التي لا يشترط فيها تعجيل الأجرة وإن كانت الإجارة موصوفة في الذمة^(٣٧).

الوجه الثاني: أن غاية المتعاقدين في السلم والاستصناع مختلفة ففي السلم الغاية هي الحصول على المال أما في الاستصناع طلب الصنعة أي الحصول على عين مصنوعة وفق رغبة المشتري^(٣٨).^(٣٩)

مناقشة تكيف بيع الوحدات السكنية على الخارطة بأنه عقد استصناع.

يناقش بعدم صحة تكيف الوحدات السكنية بأنه عقد استصناع للأسباب

التالية:

السبب الأول:

اختلف حقيقة المعقود عليه في حقيقة المبيع في الاستصناع تختلف عن حقيقته في البيع على الخارطة ففي الاستصناع المبيع موصوف في الذمة أما في

البيع على الخارطة فهو مكون من جزأين أحدهما أرض معينة والثاني بناء موصوف في الذمة.

وعليه فلا يصدق وصف بيع الوحدات السكنية على الخارطة بأنه عقد استصناع لاختلاف المبيع في كل منهما فأحكام المبيع المعين تختلف عن أحكام المبيع الموصوف في الذمة.

السبب الثاني:

أن المبيع في الاستصناع موصوف في الذمة فيدخل في زمرة (بيع المعدوم) وهو محل استشكل هل هو من الغرر أو لا، بينما بيع الوحدات السكنية على الخارطة في أساسه يتم على مبيع موجود وهو الأرض المعينة ويتبعها البناء فمع هذا الاختلاف فإنه لا يناسب إلحاق أحدهما بالآخر.

السبب الثالث:

أن الاستصناع عقد مستحدث وليس أصلاً حتى يقاس عليه أو يلحق به عقد مستحدث آخر ثم هو مختلف في صحته فلم يقل به إلا المذهب الحنفي كما تقدم "والأصل أنه لا يصح قياس فرع مختلف فيه على فرع محل خلاف فيه إنما ينبغي أن يلحق القياس الثاني بالأصل الذي ألحق به القياس الأول مباشرة"^(٤٠)^(٤١)

السبب الرابع:

أن عقد الاستصناع يكون في المنقولات الموصوفة في الذمة دون العقار - وهذا محل اتفاق بين الفقهاء^(٤٢) - "فإدخال العقار في عقد الاستصناع خروج عن حقيقته الشرعية واستحداث محل جديد له يتعارض مع مفهومه الشرعي المستقر فقها"^(٤٣).

السبب الخامس:

أنه لا حاجة تسوغ إلحاق بيع الوحدات السكنية على الخارطة ببيع الاستصناع مع اختلاف محل العقد في كل منهما. ورجح هذا التكليف أ.د. عياد العنزي^(٤٤).

٣- أنه عقد جديد مستقل:

"بما أن عقد بيع الوحدات السكنية على الخارطة عقد مستحدث له خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود ولعدم وجود عقد يشبهه من العقود التي عرفها الفقه الإسلامي مما اشترك معه في الأركان والشروط والخصائص فإنه يعد نوعاً جديداً من أنواع البيوع المستحدثة مستقلاً باسم خاص به تبنى أحكامه على أصول وقواعد

المعاملات المالية في الفقه الإسلامي كما استقل السلم والاستصناع والصرف عن غيره من أنواع البيع^(٤٥)

فَعَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْخَارِطَةِ يَنْدَرُجُ فِي زِمْرَةِ الْعُقُودِ الْمُسْتَحْدَثَةِ وَالَّتِي تُسَمَّى بِالْمِصْطَلَحِ الْمَعَاوِرِ (الْعُقُودِ غَيْرِ الْمَسْمُومَةِ) وَهِيَ الَّتِي لَمْ يَعْرِفْ لَهَا فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ اسْمَ خَاصٍ بِهَا وَلَمْ يَرْتَبِ الْفُقَهَاءُ لَهَا أَحْكَامًا تَتَّفَقُ مَعَ مَوْضُوعِهَا^(٤٦). وَرَجَّحَ هَذَا التَّكْيِيفَ أ.د. مَزِيدُ الْمَزِيدُ^(٤٧).

وَإِذَا نَظَرْنَا إِلَى هَذِهِ التَّكْيِيفَاتِ نَجِدُ أَنَّ أَقْرَبَ قَوْلٍ إِلَى الصَّوَابِ هُوَ الْقَوْلُ بِأَنَّ تَكْيِيفَ الْبَيْعِ عَلَى الْخَارِطَةِ عَقْدٌ جَدِيدٌ وَسَبَبُ التَّرْجِيحِ أَنَّ الْفُقَهَاءَ رَحِمَهُمُ اللَّهُ مَنَعُوا مِنْ بَيْعِ الْعَقَارِ فِي الذِّمَّةِ كَمَا تَقْدَمُ فَتَكُونُ هَذِهِ الصُّورَةُ نَازِلَةً لَا وَجُودَ لَهَا فِي السَّابِقِ وَاللَّهُ تَعَالَى أَعْلَمُ.

المطلب الثالث

حكم بيع الوحدات السكنية على الخارطة

اختلف الفقهاء رحمهم الله في حكم بيع الوحدات السكنية على قولين:

القول الأول:

حرمة بيع الوحدات السكنية على الخارطة وهو قول الدكتور محمد توفيق البوطي^(٤٨).

القول الثاني:

جواز بيع الوحدات السكنية على الخارطة وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي^(٤٩) والدكتور وهبة الزحيلي^(٥٠) والدكتور محمد عبداللطيف الفرفور^(٥١) والدكتور مزيد المزيد^(٥٢) والدكتور عياد العنزي^(٥٣) على اختلاف بينهم في التكييف وسيأتي ان شاء الله.

استدل صاحب القول الأول:

١- أن هذا بيع معدوم والنبي ﷺ نهى عن بيع المعدوم في أحاديث منها حديث جكيم بن حزام (لا تبع ما ليس عندك)^(٥٤) وحديث ابن عمر (نهى عن بيع حبل الحبل)^(٥٥).

٢- أن تكييف بيع الخارطة على أنه كعقد الاستصناع عند الحنفية غير صحيح لمخالفته لأحكام عقد الاستصناع.

أدلة القول الثاني:

١- التمسك بأصل جواز المعاملات.

٢- أن هذا بيع لما في الذمة وليس بيع معدوم.

٣- حاجة الناس للمسكن.

٤- أنه مشابه لعقود موجودة كالسلم والاستصناع.

الخاتمة

في ختام هذا البحث نعرض أهم النتائج:

١. أن بيع الوحدات السكنية على الخارطة جائز.
 ٢. أن التكييف الفقهي لبيع الوحدات السكنية على الخارطة هو أنه عقد جديد.
- ختاماً هذا البحث فعل اجتهادي فان كان ما فيه صواباً فمن الله وحده وله الحمد والشكر، وان كان غير ذلك فحسبي اجتهادي ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم. وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

هوامش البحث:

- (١) لسان العرب ٢٣/٨، المصباح المنير ص(٦٩).
- (٢) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ٢/٤، شرح فتح القدير على الهداية ٤٥٥/٥.
- (٣) شرح حدود ابن عرفة ٣٢٦/١، الشرح الكبير ٢/٣.
- (٤) الحاوي الكبير ١١/٥، مغني المحتاج ٢/٢.
- (٥) المغني ٥/٦، كشف القناع ٣/١٤٦.
- (٦) لسان العرب ٤٥٠/٣، القاموس المحيط ٣٤٣/١.
- (٧) ١٠١٧/٢.
- (٨) لسان العرب ٢١١/١٣.
- (٩) مقاييس اللغة ١٦٩/٢.
- (١٠) الصحاح ١١٢٢/٣.
- (١١) تاج العروس ٢٤٠/١٩.
- (١٢) بحث التكييف الفقهي لبيع العقار على الخارطة المزيد ص(٩).
- (١٣) الرائد، جبران مسعود ص(٣٣٣).
- (١٤) قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين الصادر بقرار وزير الإسكان رقم (١٩٥) وتاريخ ١٤٣٨/١/٨ هـ.
- (١٥) نظام السجل العقاري المدني في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ١٤٢٩ هـ.
- (١٦) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، المزيد ص(١٢).
- (١٧) بيع الوحدات العقارية على الخارطة، عياد العنزي ص٤٥.
- (١٨) الاستتكار ٢٣/٢٠، المنتقى ٢٩٢/٤، بداية المجتهد ٣٥٣/٢.
- (١٩) المبسوط ١٣١/١٢، المهذب ٢٩٧/١، المغني ٣٨٥/٦، المحلى ١٠٥/٩.

- (٢٠) المبسوط ١٢/١٢٤، بدائع الصنائع ٥/٢٠٧، بداية المجتهد ٢/٣٥٥، المهذب ١/٢٩٨، مغني المحتاج ٢/١٠٧، المغني ٦/٣٩١، الشرح الكبير ١٢/٢٣٣.
- (٢١) المبسوط ١٢/١٢٥، الهداية ٣/٨٠.
- (٢٢) المعونة ٢/٩٨٣، عقد الجواهر ٢/٧٥٢.
- (٢٣) المغني ٦/٤٠٢، الشرح الكبير ١٢/٢٥٩.
- (٢٤) الحاوي ٥/٣٩٥، المهذب ١/٢٩٧.
- (٢٥) المبسوط ١٢/١٣١، بدائع الصنائع ٥/٢١١، بداية المجتهد ٢/٣٥٥، المهذب ١/٢٩٨، مغني المحتاج ٢/١٠٧، المغني ٦/٤٠٦، المحلى ٩/١١٤.
- (٢٦) المبسوط ١٢/١٤٣، بدائع الصنائع ٥/٢٠٢.
- (٢٧) الحاوي ٥/٤٠٣، المهذب ١/٣٠٠.
- (٢٨) المغني ٦/٤٠٨، المبدع ٤/١٩٤.
- (٢٩) المعونة ٢/٩٨٨، المنتقى ٤/٣٠٠، عقد الجواهر ٢/٧٥٠.
- (٣٠) تحفة الفقهاء ٢/٣٦٢.
- (٣١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد السابع ٢/٧٧٧.
- (٣٢) بدائع الصنائع ٥/٢.
- (٣٣) المبسوط ١٢/١٣٩، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ٢/١٠٧، بدائع الصنائع ٥/٢.
- (٣٤) شرح مختصر خليل للخرشي ٥/٢٢٣، التاج والاكليل لمختصر خليل ٦/٥١٧.
- (٣٥) نهاية المحتاج ٤/٢١٢، تحفة المحتاج ٥/٢٩.
- (٣٦) الإقناع ٤/١٧٤، كشاف القناع ٣/٢٩٧.
- (٣٧) المبسوط ١٢/١٣٩، بدائع الصنائع ٥/٢.
- (٣٨) البناية شرح الهداية ٨/٣٧٤.
- (٣٩) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ٢٢-٢٣.
- (٤٠) ينظر تعليقات ابن عثيمين على الكافي ٤/١٧٦.
- (٤١) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ٣٠.
- (٤٢) ينظر بداية المجتهد ٣/٢١٧، الذخيرة ٥/٢١٢، كشاف القناع ٣/٢٩١.
- (٤٣) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ٣٠.
- (٤٤) بيع الوحدات العقارية على الخارطة، عياد العنزي ص ٣٣.
- (٤٥) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ٤٤.
- (٤٦) الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي ٤/٢٤٢.
- (٤٧) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ٤٩.
- (٤٨) البيوع الشائعة، محمد توفيق البوطي ص ١٨٦.
- (٤٩) قرار المجمع الفقهي الإسلامي (٥٢/١/٦) في الدورة السادسة بجدة ١٧/٨/١٤١٠هـ.
- (٥٠) بحث عقد الاستصناع، د. وهبة الزحيلي ص ١٧.
- (٥١) أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية، د. محمد الرفور ص ٩.
- (٥٢) التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، مزيد المزيد ص ١١.

- (٥٣) بيع الوحدات العقارية على الخارطة، عياد العنزي ص ٣٣.
- (٥٤) سنن أبي داود كتاب الاجارة ح(٣٥٠٣) وقال الترمذي حسن صحيح.
- (٥٥) صحيح البخاري كتاب البيوع ح(٢٠٤٦).

قائمة المصادر والمراجع

- أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية، د.محمد عبداللطيف الفرфор، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٧، الجزء ٢، ١٤١٢هـ.
- الاستذكار، يوسف بن عبدالله ابن عبدالبر، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ، دار الكتب العلمية.
- الإقناع في فقه الإمام أحمد، موسى بن احمد الحجاوي، دار المعرفة.
- بدائع الصنائع، علاء الدين الكاساني، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد بن رشد، دار الحديث.
- البنانة شرح الهداية، محمود بن أحمد العيني، دار الكتب العلمية.
- البيوع الشائعة، د.محمد بن توفيق البوطي، دار الفكر المعاصر.
- بيع الوحدات العقارية على الخارطة، عياد بن عساف العنزي، مجلة العلوم الشرعية جامعة القصيم العدد الثاني.
- البيوع الشائعة، د.محمد بن توفيق البوطي، دار الفكر المعاصر.
- التاج والاكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف المواق، دار الكتب العلمية.
- تحفة الفقهاء، محمد بن أحمد السمرقندي، دار الكتب العلمية.
- تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد ابن حجر الهيتمي، دار احياء التراث العربي.
- تعليقات ابن عثيمين على الكافي، محمد بن صالح العثيمين، المكتبة الشاملة.
- التكييف الفقهي للبيع على الخارطة، د. مزيد بن إبراهيم المزيد، مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الرابع والخمسون.
- الحاوي الكبير، علي بن محمد الماوردي، دار الكتب العلمية.
- الذخيرة، أحمد بن ادريس القرافي، دار الغرب الإسلامي.
- الشرح الكبير على متن المقنع، عبدالرحمن بن محمد بن قدامة، دار الكتاب العربي.
- شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبدالله الخرشي، دار الفكر.
- عقد الاستصناع، د.وهبة مصطفى الزحيلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٧، الجزء ٢، ١٤١٢هـ.
- كشاف القناع، منصور بن يونس البهوتي، دار الكتب العلمية.
- المبسوط، محمد بن أحمد السرخسي، دار المعرفة.
- المغني، موفق الدين عبدالله بن أحمد بن قدامة، كتبة القاهرة.
- المهذب في فقه الامام الشافعي، إبراهيم بن علي الشيرازي، دار الكتب العلمية.
- موطأ الامام مالك، مالك بن أنس المدني، دار احياء التراث العربي.