

## عقد بيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز

ابراهيم بوحمره

أدى التطور الاقتصادي والعمراني الذي عرفه المجال الحضري، وخاصة قطاع الإسكان والتعمير والإنعاش العقاري إلى ظهور عقود مستحدثة لم تكن معهودة عند الفقهاء قديماً، لأنها جاءت وليدة التطورات العمرانية التي شهدتها المدن والحوضر، مثال ذلك عقد بيع العقار على التصميم الهندسي أو على الخريطة، مما حدا بالتشريع المغربي على غرار كثير من التشريعات العربية والدولية إلى تنظيم هذا النوع من العقود في إطار قانون متعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز<sup>(1)</sup>، ويلتزم البائع بتسليم العقار في الوقت المحدد، كما يلتزم المشتري بدفع الثمن في الوقت المحدد وبكافة شروط العقد.

مما لا شك فيه أن لهذا النوع من العقود تطبيقات معاصرة متعددة يصعب حصرها، لذا سأقتصر على التطبيق المعاصر الأكثر شيوعاً في وقتنا الحاضر ويتعلق الأمر بنموذج لشركة عقارية مغربية تباع عقارات وشققاً سكنية على الخريطة أو التصميم الهندسي قبل بناء الشقق موضوع البيع. فما المقصود بعقد بيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز؟ وماهي تطبيقاته المعاصرة؟ وما تكييفه الفقهي؟

وقد اتسق الكلام فيه هذا المقال في ثلاثة مطالب أسوقها على النحو الآتي: تعريف العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز، والتطبيق المعاصر لبيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز، والتكييف الفقهي لعقد بيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز.

### المطلب الأول: تعريف عقد بيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز

إنه لبيان المقصود من مصطلح عقد بيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز. وقد وردت لفظة «عقار» في معاجم اللسان العربي بمعان مختلفة يمكن حصرها في معنى واحد: وهو الثبات، وهو مانص عليه ابن فارس بقوله: «العقار جمع عقارات وهو في اللغة معنى يدل على الثبات، يقال ليس له دار ولا عقار»<sup>(2)</sup>. والمعنى نفسه ألمح إليه صاحب المصباح حيث قال: «والعقار كل ملك ثابت له أصل كالدار

(1) الظهير الشريف رقم 1-16-05 الصادر في 3 فبراير 2016م بتنفيذ القانون رقم 12-107 بتغيير وتنظيم القانون رقم 4400 بشأن العقارات في طور الإنجاز، منشور بالجريدة الرسمية رقم 6439 بتاريخ 15/02/2016.  
(2) معجم مقاييس اللغة، (مادة عقار): 4/95.

والنخل، والجمع عقارات»<sup>(1)</sup>. أما العقار في الاصطلاح الفقهي عند جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة هو شامل للأرض المبنية وغير المبنية<sup>(2)</sup>، وأما الملكية فخالفوا جمهور الفقهاء، وجعلوا العقار شاملاً للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر ونخيل<sup>(3)</sup>. والصحيح ما ذهب إليه الجمهور بأن العقار لا يشمل إلا الأرض وحدها، ولا يجوز بيع العقار قبل قبضه، وقبضه يكون بالتخلية بين البائع والمشتري. أما تعريف عقد بيع العقار على التصميم الهندسي عند المعاصرين فقد تعددت تعريف الباحثين لهذا العقد، منهم من عرفه بأنه: «عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد أو لم يكتمل بناؤه حين التعاقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق عليه، مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها»<sup>(4)</sup>.

ومن التعاريف المعاصرة الدقيقة لهذا العقد ما ذكره الأستاذ يونس صالح حيث قال: «هو ذلك العقد المنصّب على بيع عقار محلّه لم يُنجز بعد أو في طور الإنجاز، يلتزم بموجبه البائع بإنجازه وإتمامه خلال الأجل المحدد في العقد وفق المواصفات المتفق عليها، ويلتزم البائع بنقل ملكية العقار وتسليمه إلى المشتري الذي يلتزم بدوره بدفع الثمن على شكل أقساط مجزأة في مواعيدها المحددة»<sup>(5)</sup>. ونظراً لأهمية هذا العقد في المعاملات المالية المعاصرة، قام المشرع المغربي بإيجاد تنظيم قانوني يوطر هذا العقد، وعرفه بما يلي: «يعتبر بيع العقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد، كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال، يحتفظ البائع بموجبه بحقوقه وصلاحيته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال»<sup>(6)</sup>.

### المطلب الثاني: التطبيق المعاصر لبيع العقار على التصميم الهندسي قبل الإنجاز

إنه من المؤكد أن بيع العقار على التصميم أو الخريطة أضحى أداة من أدوات التمويل ذات الكفاءة العالية في الاقتصاد الإسلامي والوضعي، وفي التمويل للمشاريع الكبرى، وانتشر بيع العقار والشقق السكنية

(1) المصباح المنير للفيومي، (مادة عقار): 2/421، باختصار وتصرف يسير.

(2) البحر الرائق شرح كنز الدقائق لابن نجيم: 5/218، وتحفة المحتاج بشرح المنهاج لابن حجر الهيتمي: 4/410.

(3) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير: 3/479.

(4) مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكليفه القانوني لعبد الله النعيمي، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، عدد: 49، سنة 2012م، ص: 232.

(5) مفهوم عقد بيع العقار على التصميم ليونس صالح: ص 19.

(6) قانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 6430 بتاريخ 15/02/2016م، الصادر في فبراير 2016م، الفصل الأول المادة 618.

على الخريطة أو التصميم الهندسي انتشارا كبيرا بين جميع شرائح المجتمعات لحاجة الناس المتزايدة للسكن. وسوف أتعرض لتطبيق معاصر لشركة عقارية مغربية تباع عقارات وشقق سكنية وغيرها على الخريطة أو التصميم الهندسي قبل بناء الشقق موضوع البيع. حيث تقوم الشركة العقارية صاحبة المشروع بالإجراءات والخطوات التطبيقية التالية:

### الخطوة الأولى: اقتناء قطعة أرض معلومة من الخواص أو غيرهم داخل المجال الحضري

تقوم بتهيئتها للبناء عن طريق مكتب الدراسات العقارية، وتستلم رخص البناء من مصالح الجماعة، بعد أداء الرسوم المحلية المتعلقة بالقطعة الأرضية المذكورة لووكالة المداخل بالجماعة، ثم تسديد المستحقات الضريبية المتعلقة بالعقار لمصالح الضرائب.

### الخطوة الثانية: شروع الشركة في إعلان بيع العقارات على التصميم الهندسي

تتم هذه العملية مباشرة بعد إنهاء الشركة العقارية لكل الإجراءات المتعلقة بالأرض موضوع العقار بحيث تصبح جاهزة للشروع في عملية بناء العقارات، وتقوم الشركة العقارية بإعلان عملية بيع العقارات على التصميم الهندسي أو الخريطة، ثم تبين بشكل دقيق مواصفات المساحة الإجمالية للمشروع بكامله بالإضافة إلى ما يتضمنه من تفاصيل متعلقة بالعقار، كالمساحة والموقع وعدد الغرف وغير ذلك من المواصفات الضرورية، لتمكين العملاء من الإحاطة بكل التفاصيل الخاصة بالشقة السكنية أو العقار الذي يرغبون في شرائه.

### الخطوة الثالثة: مباشرة عملية البيع

يختار العميل العقار الذي يرغب في اقتنائه انطلاقا من التصميم الهندسي أو الخريطة، وبناء على ذلك يتم الاتفاق بين الشركة العقارية المذكورة والعميل على تحديد ثمن بيع العقار وكيفية دفعه في أقساط في مدة محددة معلومة، ثم يقوم العميل بدفع جزء من الثمن الإجمالي للعقار أو السكن يتم بموجبه التوقيع على عقد بيع العقار أو السكن موضوع البيع ابتداءً، وبعد ذلك يتم الاتفاق على دفع باقي القيمة الإجمالية بشكل تدريجي على أقساط يتفق على مواعيد استحقاقها.

### الخطوة الرابعة: إتمام إجراءات البيع

بعد أداء العميل للجزء الأخير من الثمن الإجمالي فإن الشركة تقوم بتسليمه العقار أو الشقة موضوع

البيع طبقاً للمواصفات المتفق عليها ابتداءً، وتمكينه من شهادة الملكية المتعلقة بذات العقار أو الشقة، وإذا لم تتوفر الأوصاف المتفق عليها في العقد فإن للمشتري الخيار في قبول أو رفض المبيع.

### المطلب الثالث: التكييف الفقهي لعقد بيع العقار على التصميم الهندسي

إن من المؤكد أن بيع عقد العقار على التصميم الهندسي أو الخريطة من العقود المشتملة على الغرر الفاحش، لأنه من المحتمل أن لا يتم تنفيذ هذا العقد لحدوث طارئٍ مثلاً إفلاس الشركة قبل إتمام بناء الشقق، وقد وقع لكثير من الشركات العقارية المغربية، ودخلت في نزاعات قضائية مع المشتريين، وحتى في حالة إنجاز المشروع، وإتمام العقد وتسليم السكن للمشتري، فإنه يجده أحياناً غير مطابق للمواصفات المتفق عليها.

وفي ضوء احتمال وجود الغرر في هذا العقد نتساءل: هل عقد بيع العقار على التصميم الهندسي أو الخريطة عقد صحيح مشروع أم لا؟

لقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي قراره رقم (٥٢/١/٦) بشأن شراء مسكن على الخريطة أو التصميم الهندسي قبل بنائه جاء فيه ما يلي: « أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع – على أساس اعتباره لازماً – وبذلك يتم شراء مسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم»<sup>(1)</sup>.

مما تقدم يتضح أن قرار مجمع الفقه كَيْفَ بيع العقار أو المسكن قبل بنائه على أساس أنه عقد استصناع، وأيده جمهور الفقهاء المعاصرين، إلا أن هناك بعضاً من الفقهاء المعاصرين من اعترض على هذا القرار، واقترح صوراً أخرى أكثر مرونة لا يتسع المقام لبسطها<sup>(2)</sup>.

وحاصل القول أن عقد بيع العقار على التصميم الهندسي من عقود المعاوضات الحديثة التي لم تكن موجودة في مدونات فقه المعاملات المالية القديمة، وأنه أداة من أدوات التنمية العقارية والاقتصادية والاجتماعية، وأن هذا العقد عقد رضائي بين الأطراف المتعاقدة، مستوف لجميع الأركان كالعاقدين

(1) مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من 14 إلى 20 مارس 1990م، ينظر مجلة المجمع الفقه الإسلامي العدد 6:6/114، باختصار وتصرف، والمعيار الشرعي رقم: 11 المتعلق بالاستصناع والاستصناع الموازي ص: 171.

(2) لمزيد من التفصيل في التكييف الفقهي لبيع عقد العقار على التصميم الهندسي أو الخريطة ينظر: البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها لتوفيق رمضان البوطي، ص: 184-194.

(البائع والمشتري)، والصيغة (الإيجاب والقبول)، والمعقود عليه وهو (السلعة المبيعة والثمن)، وأن المعقود عليه وهو العقار موضوع البيع يكون غائباً عن مجلس العقد لأنه في طور الإنجاز ولكنه موجود في التصميم الهندسي أو الخريطة، ويثبتُ للمشتري الخيار عند رؤية العقار بعد اكتمال إنجازهِ، فإذا كان مطابقاً للأوصاف المتفق عليها في العقد، أمضى العقد، وإذا لم يكن كذلك فسخ العقد. وثمة ملاحظتان مهمتان ينبغي التنبيه عليهما يتعلقان بالتطبيق المعاصر لبيع العقار على التصميم الهندسي:

– فأما الأولى: فتتجلى في أن محل الإشكال القائم في هذا العقد هو مدى تحقق الوصف الكافي بالدقة الكافية في واقع الممارسة، فغالبا ما يتفاجأ المشترون بأشياء لم تكن لهم في الحسبان في شراء العقار على التصميم الهندسي، على سبيل المثال من حيث المواد المستعملة في البناء كنوع الحديد والاسمنت والصبغ والتجهيزات التي بمجرد سكنهم في المسكن سرعان ما يهترئ ويتلاشى، لأن المقاولين العقاريين في بلادنا لا يهتمهم إلا تحقيق الربح والمنفعة دون مراعاة مصالح الناس، على اعتبار أن صدق وأمانة البائعين أشخاصا كانوا أم شركات تبقى أهم مرتكزات هذه العقود للحد من الغرر الفاحش المفضي إلى المنازعة بين المتعاقدين.

– وأما الثانية: فهي مدى ضمان حق المشتري في الفسخ، وتيسير ذلك عليه إن وجد ما يقتضيه من أجل درء ما أمكن من المفاسد وجلب المصالح للمشتري الذي يبقى الحلقة الضعيفة في هذا النوع من العقود.