



# سداد ضريبة التصرفات العقارية وأثره على العقد

## دراسة فقهية تطبيقية

**د. عبد الرحمن بن علي بن عبد الله الدعيلج**  
الأستاذ المساعد بقسم الفقه وأصوله  
بكلية الشريعة والقانون بجامعة حائل  
العام ١٤٤٦هـ

## المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم، أما بعد:

فإن الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى قَد هَدَى الْعُقَلَاءَ مِنْ خَلْقِهِ إِلَى التَّحَوُّطِ فِي أَمْوَالِهِمْ، وَالْحِرْصِ عَلَى التَّوْتُّقِ فِي مَا يَكُونُ بَيْنَهُمْ مِنَ الْمُبَايَعَاتِ وَالْمَعَاوِضَاتِ وَالْعُقُودِ وَالْوَعُودِ وَغَيْرِهَا، وَشَرَعَ لِعِبَادِهِ تَوْثِيقَ مَا يَجْرِي بَيْنَهُمْ مِنَ الْمَعَامَلَاتِ، وَحَثَّ عَلَى ذَلِكَ فِي مُحْكَمِ كِتَابِهِ فَقَالَ: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...﴾<sup>(١)</sup>.

ولما يكتنف بعض العقود من وعود بين المتبايعين - سواءً كانت من البائع أم المشتري -، يَحْشَى فِيهَا الْبَائِعُ فَوَاتَ فُرْصَةَ الْبَيْعِ، وَيَحْشَى الْمَشْتَرِي فَوَاتَ الْمَبِيعَ - وَخُصُوصًا عِنْدَ ارْتِفَاعِ قِيَمَةِ السَّلْعَةِ -: فَقَدْ تَعَارَفَ النَّاسُ قَدِيمًا وَحَدِيثًا عَلَى طَرَائِقَ وَأَسَالِيبَ، يُقْصَدُ بِهَا تَوْثُوقَ الْبَائِعِ مِنْ جَدِيَّةِ الْمَشْتَرِي فِي إِبْرَامِ الْعَقْدِ، أَوْ ضَمَانِ الْمَشْتَرِي عِنْدَ فَوَاتِ الْمَبِيعِ عَلَيْهِ، وَمِنْ ذَلِكَ مَا اصْطَلَحَ عَلَيْهِ بِ (بَيْعِ الْعَرَبُونَ).

وقد تطورت صور التوثوق وضمَانِ الْجَدِيَّةِ تَبَعًا لِحَالَةِ التَّطَوُّرِ الْمُتَصَاعِدَةِ الَّتِي يَشْهَدُهَا إِنْسَانُ هَذَا الْعَصْرِ، فَابْتَكَرَ النَّاسُ لِلتَّوْتُّوقِ مِنَ

(١) سورة البقرة، الآية رقم: (٢٨٢).

جدية المتعاقدين في عملية البيع صورًا تناسب واقع اليوم، من ذلك: إثبات جدية المتبايعين في عقد بيع العقار عن طريق إصدار البائع فاتورة ضريبة التصرفات العقارية، وسداد المشتري -أو البائع- لتلك الضريبة؛ إثباتًا لجدية كل منهما، ورغبته في إمضاء العقد، إلى حين استكمال إجراءاته المتبعة، واعتراض كثير من الناس بهذه الصورة عن التوثق للجدية من خلال بيع العربون.

فاستدعى ذلك دراسة هذه الصورة المستجدة وتحريرها؛ لمعرفة حقيقتها وتكييفها، وحكمها، والآثار المترتبة عليها. والله المستعان، وعليه التكلان، ولا حول ولا قوة إلا به.

### مشكلة البحث:

تتضح مشكلة البحث من خلال الأسئلة الآتية:

- ١- ما حقيقة وحكم سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية؟
- ٢- ما الأثر المترتب على سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية؟

### أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

تبين أهمية الموضوع وأسباب اختياره من خلال ما يأتي:

- ١- هذا الموضوع يمس عقود المبيعات العقارية -والتي تُعد مبيعة ذات شأن بالنسبة للمتعاقدين غالبًا-، فهي من قبيل المعاملات

المالية التي تنبغي على المتفقه معرفة حقيقتها وأحكامها وآثارها، خصوصاً ما استجد من صورها.

٢- هذا الموضوع مما درج عليه الناس اليوم، وكثر استعمالهم له واحتياجهم إليه، فاكسب أهميته من هذا الجانب.

٣- هذه الصورة المستجدة بدأت تنشأ حولها النزاعات، واحتاج القضاة إلى معرفة حكمها للفصل بين الخصومات، فوجب على المتفقهين بحثها ودراستها؛ للإسهام في بيان حقيقتها وحكمها وآثارها.

### أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى:

- ١- تحرير حقيقة سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية.
- ٢- إيضاح الأحكام الفقهية لسداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية.
- ٣- بيان الآثار المترتبة على سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية.

### الدراسات السابقة:

لم أجد -في ما وقفت عليه من قواعد بيانات المكتبات الرقمية- على دراسة في ذات الموضوع تتناول الصورة محل البحث، غير أن ثمة دراسات يمكن اعتبارها ذات صلة بهذه الدراسة وترتبط بها من وجهٍ

ما، كالدراسات التي تتناول أحكام الضرائب بشكل عام أو ضريبة التصرفات العقارية بوجه خاص، أو عقود الجديّة، أو بيع العربون، أو نحو تلك الموضوعات.

فمن ذلك على سبيل المثال:

١ - حقيقة ضريبة التصرفات العقارية والاستثناءات الواردة عليها في النظام السعودي - دراسة تحليلية مقارنة-، للباحث: د. عبد الله بن عبد العزيز الفحام، وهو بحث محكّم، منشور في مجلة قضاء التابعة للجمعية العلمية القضائية السعودية بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، عام ٢٠٢٢م.

وقد تناول البحث: حقيقة التصرفات العقارية، والحالات المستثناة منها في النظام السعودي، وموقف الشريعة الإسلامية من هذه الاستثناءات.

ولم يتناول هذا البحث مسألة سداد أحد المتعاقدين لضريبة التصرفات العقارية، وتكييفها، وأثر ذلك على العقد.

٢ - الضريبة على التصرفات العقارية بين التسجيل والعقد الابتدائي، للباحث: محمود جاب الله أبو المجد، وهو بحث مقدّم في المؤتمر الضريبي الرابع عشر: التشريع ومشكلات التحاسب الضريبي للنظام الضريبي المصري، التابع لمركز الدراسات المالية والضريبية والجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، عام ٢٠٠٨م.

وقد تناول البحث مسألة التصرفات العقارية من حيث تسجيلها، وضريبتها، ومقابل التأخير، وتقادمها، والواقعة المنشئة لاستحقاق مصلحة الضرائب تحصيل الضريبة على التصرف: هل هي تسجيل التصرف أو عقد البيع الابتدائي؟

ولم يتناول هذا البحث مسألة سداد أحد المتعاقدين لضريبة التصرفات العقارية، وتكييفها، وأثر ذلك على العقد، بالإضافة إلى كون هذا البحث منحصر في النظام الضريبي المصري، ولم يتطرق للجانب الفقهي، ولا النظام الضريبي السعودي.

٣- الرسم العام في الشريعة الإسلامية والنظام السعودي، للباحث: خالد بن مساعد بن رباح العمري، وهي رسالة ماجستير بكلية الشريعة بالجامعة الإسلامية بالمدينة النبوية، عام ١٤٣٦هـ - ٢٠١٤م.

وقد تناولت الرسالة الرسوم، وخصائصها، وعناصرها، وكيفية فرضها، والآثار الاقتصادية لها، والرسوم المفروضة على الخدمات بأنواعها، وذلك من خلال الفقه الإسلامي والنظام السعودي.

ولم تتناول هذه الرسالة ضريبة التصرفات العقارية، ولا مسألة سداد أحد المتعاقدين لها.

٤- ضمان الجدية في المراجعة المصرفية، للباحث: أ. د. خالد بن زيد بن هذال الجبلي، وهو بحث محكم، منشور في مجلة الدراسات الإسلامية بكلية التربية بجامعة الملك سعود، عام ٢٠١٣م.

وقد تناول البحث مسألة ضمان الجدية في المربحة المصرفية من حيث مفهومها وتكييفها وحكمها. ولم يتناول هذا البحث ضريبة التصرفات العقارية، ولا مسألة سداد أحد المتعاقدين لها.

٥- هامش الجدية حقيقته وأحكامه الفقهية، للباحث: د. مساعد بن عبد الرحمن القحطاني، وهو بحث محكم، منشور في مجلة الآداب بكلية الآداب بجامعة ذمار باليمن، عام ٢٠٢٢م.

وقد تناول البحث مسألة هامش الجدية الذي يأخذه المصرف من عميله في مرحلة المواعدة، وتكييفه الفقهي، وحكمه. ولم يتناول هذا البحث ضريبة التصرفات العقارية، ولا مسألة سداد أحد المتعاقدين لها.

فظهر مما ذكر انفراد هذه الدراسة ببحث الصورة المستجدة، وهي: (سداد ضريبة التصرفات العقارية للتوثق من الجدية)، وأن هذا يجعل منها دراسةً مستقلة في حقيقتها، غير مسبوقة في الموضوع.

### منهج البحث:

انتهجت هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، ابتداءً بإيضاح حقيقة الصورة محل الدراسة وتكييفها، ثم بيان الحكم الفقهي من خلال تخرجها على ما يماثلها من الصور في التراث الفقهي، ثم بيان الآثار المترتبة على ذلك الحكم.

وقد تلخص المنهج الفني للبحث في ما يأتي:

أ- دراسة مسائل (سداد ضريبة التصرفات العقارية وأثره على العقد - دراسة فقهية تطبيقية-) بشكل موجز.

ب- تصوير المسألة تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من بحثها ودراستها.

ج- اتبعت في دراسة المسائل الخلافية ما يأتي:

- تحرير محل الخلاف، إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.

- ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من أهل العلم، ويكون عرض الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية، مقدماً للرأي الأقوى - حسب ما يظهر لي-.

- الاختصار على المذاهب الفقهية الأربعة.

- استقصاء أدلة الأقوال مع بيان وجه الدلالة، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها إن أمكن، ويكون ذلك بعد ذكر الدليل مباشرة.

- الترجيح، مع بيان سببه.

د- الاعتماد على أمهات كتب المصادر والمراجع الأصلية إن وجد فيها ما يغني عن غيرها، وذلك في التحرير والتوثيق.

هـ- كتابة الآيات وفق الرسم العثماني مضبوطة بالشكل، وترقيمها وبيان سورها.

و- تخريج الأحاديث والآثار من مصادرها المعتمدة -مع ذكر الكتاب والباب ثم الجزء والصفحة ورقم الحديث أو الأثر إن كان موجوداً في المصدر-، فإن كان الحديث أو الأثر في الصحيحين أو أحدهما اكتفيت بالعزو إليهما، وإن لم يكن الحديث في أحدهما خرجته من مصادره التي وقفت عليه فيها، ثم ذكرت ما وقفت عليه من كلام أهل العلم عليه تصحيحاً أو تضعيفاً.

ز- توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، وتكون الإحالة عليها بالمادة والجزء والصفحة.

ح- تضمين خاتمة البحث أهم النتائج والتوصيات، لتعطي فكرة واضحة عما يتضمنه البحث.

ط- إتباع البحث بفهرس للمراجع.

### خطة البحث:

جاء هذا البحث في: مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث، وخاتمة، وفهرس للمراجع.

### المقدمة:

وتحتوي على: مشكلة البحث، أهمية الموضوع وأسباب اختياره، أهداف البحث، الدراسات السابقة، منهج البحث، خطة البحث.

التمهيد:

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بمفردات البحث:

وفيه ستة فروع:

الفرع الأول: تعريف لفظة (سداد).

الفرع الثاني: تعريف لفظة (ضريبة).

الفرع الثالث: تعريف لفظة (التصرفات).

الفرع الرابع: تعريف لفظة (العقارية).

الفرع الخامس: تعريف لفظة (الأثر).

الفرع السادس: تعريف لفظة (العقد).

المطلب الثاني: مفهوم ضريبة التصرفات العقارية.

المطلب الثالث: التعريف بعنوان البحث مركباً.

المطلب الرابع: إجراءات ضريبة التصرفات العقارية.

المبحث الأول: سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية:

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: التكييف الفقهي لسداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية:



وفيه فرعان:

الفرع الأول: حكم الوعد بالبيع.

الفرع الثاني: حكم البيع بالمعاطاة.

المطلب الثاني: أثر سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية على العقد.

المبحث الثاني: سداد البائع ضريبة التصرفات العقارية:

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: التكييف الفقهي لسداد البائع ضريبة التصرفات العقارية.

المطلب الثاني: أثر سداد البائع ضريبة التصرفات العقارية على العقد.

المبحث الثالث: تطبيقات قضائية في سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية:

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: التطبيق القضائي الأول.

المطلب الثاني: التطبيق القضائي الثاني.

الخاتمة:

وتحتوي على أهم النتائج والتوصيات.

فهرس المراجع.

وَأَسْأَلُ اللَّهَ سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى إِخْلَاصَ وَالْقَبُولِ، وَالتَّيْسِيرَ وَالتَّوْفِيقَ،  
وَالسَّدَادَ وَالرِّشَادَ، إِنَّهُ كَرِيمٌ جَوَادٌ.



## تمهيد

## المطلب الأول: التعريف بمفردات البحث:

## الفرع الأول: تعريف لفظة (سداد):

أصل لفظة (سَدَاد) من السَدِّ، وهو يدلُّ على رَدَمِ شَيْءٍ وَمُلَاءَمَتِهِ، كما يدل على إغلاق الخلل، يقال: سدَّ الثَّلمة سَدًّا، ويقال للصواب في المنطق والتدبير: سَدَادٌ، من ذلك قولهم: سدَّد مالك، أي: أحسن العمل به، كما يقال للإصابة في الرمي: سداد، ويقال في ذلك: سدَّدته تسديدًا، عند الاستقامة والإصابة<sup>(١)</sup>.

وفي حديث علي رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((قل: اللهم اهْدني وسدِّدني، واذكر بالهدى هدايتك الطريق، والسداد سداد السهم))<sup>(٢)</sup>.

هذا تعريف لفظة السَّدَاد في اللغة، وتستخدم في هذا العصر استخدامًا مقاربًا لهذا المعنى، حيث اصطلح على إطلاق لفظة (السَّدَاد) على الوفاء أو أداء أو دفع مبلغ نقدي مقابل التزام ثابت في ذمة المُسَدِّد -كالدين-، كأنه أغلق الخلل أو سدَّ الفجوة التي حصلت في ذمته

(١) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب السين باب ما جاء من كلام العرب وأوله سين في المضاعف والمطابق مادة (سد) ٦٦/٣، لسان العرب: كتاب الدال فصل السين المهملة مادة (سدد) ٢٠٧/٣-٢١١.

(٢) صحيح مسلم: كتاب الذكر والدعاء والتوبة والاستغفار، باب التعوذ من شر ما عمل ومن شر ما لم يعمل، ٤/٢٠٩٠، رقم الحديث: (٢٧٢٥).

بسبب نشوء هذا الالتزام، كما تستعمل لفظة (السداد) للتعبير عن دفع المبلغ المشترط للحصول على خدمة معينة أو نحو ذلك، تشبيهاً له بأداء الدين، وتنزيلاً للالتزام قريب الثبوت منزلة الالتزام الثابت.

### الفرع الثاني: تعريف لفظة (ضريبة):

أصل لفظة (ضريبة): من الضرب، وهو الإيقاع بالغير، ويستعار منه، فيقال للسفر للغزو أو للتجارة أو لغيرها: ضرب في الأرض. ومن ذلك المعنى قيل لما يؤخذ في الإحصاء وما يضر على الإنسان من جزية وغيرها: (ضريبة)، كأنه قد ضرب به ضرباً، وهي مفردة، وجمعها ضرائب<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثالث: تعريف لفظة (التصرفات):

التصرفات: جمع تصرف، وأصل لفظة (التصرف): من الصرف، وهو يدل على رجوع الشيء، وردّه عن وجهه، ومنه: انصرف القوم وصرفهم. ويقال لإعمال الشيء في غير وجهه: تصرّف، كأن العامل فيه يردّه عن وجهه إلى وجهه، ومنه: تصريف الرياح، أي: صرفها من جهة إلى جهة، ومثل ذلك يقال في تصريف الأمور وتصريف السيول وغيرها<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب الضاد باب الضاد والراء وما يثلثها مادة (ضرب) ٣٩٧-٣٩٩، لسان العرب: كتاب الباء فصل الضاد المعجمة مادة (ضرب) ١/٥٤٣-٥٥١.

(٢) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب الصاد باب الصاد والراء وما يثلثها مادة (صرف) ٣٤٢-٣٤٤، لسان العرب: كتاب الفاء فصل الصاد المهملة مادة (صرف) ٩/١٨٩-١٩٣.

## الفرع الرابع: تعريف لفظة (العقارية):

العقارية: نسبة إلى العقار، وأصل لفظة (العقار): من العقر، وهو يدل على معنيان متباعدان، أحدهما يراد به الجرح أو ما يشبهه من الهزم في الشيء، والآخر يدل على ثبات ودوام - وهو المراد هنا-.

فعلى المعنى الآخر: يقال للقصر الذي يلجأ إليه أهل القرية ويكون معتمداً لهم: العقر، كما يقال لكل بناء مرتفع: العقر، وعقر الشيء: أصله أو وسطه، يقال: عقر الدار؛ لمحلة القوم، كما يقال: عقر البئر، وعقر الحوض، وعقر النار، ونحو ذلك.

والعقار: ضيعة الرجل ومنزله وأرضه ونخله ونحو ذلك، وجمعها: العقارات<sup>(١)</sup>.

## الفرع الخامس: تعريف لفظة (الأثر):

لفظة (الأثر) تدل على ثلاثة معاني: ذكر الشيء، وتقديم الشيء، ورسم الشيء الباقي - وهو المراد هنا-.

فالأثر بالمعنى الأخير: بقية ما يرى من كل شيء، وما لا يرى بعد أن تبقى فيه علقه، ومن ذلك: أثر السيف: ما أحدثته ضربته في

(١) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب العين باب العين والقاف وما يثلثهما في الثلاثي مادة (عقر) ٩٠-٩٦، لسان العرب: كتاب الرء فصل العين المهملة مادة (عقر) ٥٩١-٥٩٩.

موضعها، وأثر السجود: ما أحدثه طول السجود في وجهه وجبين الرجل. ويستعمل الأثر للاتباع والاستفتاء<sup>(١)</sup>.

### الفرع السادس: تعريف لفظة (العقد):

لفظة (العقد) تدل على الشدّ والشدّة والوثوق، وجمعها: عقود، وهو نقيض الحلّ، يقال: عقد الحبل يعقده عقداً، فهو منعقد، ولهذا المعنى قيل للمعاهدة والميثاق: عقد ومعاقدة؛ لما فيهما من التأكيد والتغليظ، وتقول: عاقدت فلاناً في كذا وكذا، أي: ألزمته ذلك باستيثاق. وعقدة البيع والنكاح: إيجابه وإبرامه<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الثاني: مفهوم ضريبة التصرفات العقارية:

جاء في (المادة الأولى) من نظام ضريبة التصرفات العقارية تعريف مصطلح (الضريبة)، وتعريف مصطلح (التصرف العقاري)، وفي ما يلي بيانها:

أولاً: مصطلح الضريبة، عرّفه النظام بأنه: «المبلغ المفروض على التصرف العقاري».

(١) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب الهمزة باب الهمزة والثاء وما يثلثها مادة (أثر) ٥٣-٥٧، لسان العرب: كتاب الرء فصل الألف مادة (أثر) ٤/٥-١٠.

(٢) ينظر: مقاييس اللغة: كتاب العين باب العين والقاف وما يثلثها في الثلاثي مادة (عقد) ٨٦-٩٠، لسان العرب: كتاب الدال فصل العين المهملة مادة (عقد) ٣/٢٩٦-٣٠٠.

ثانياً: مصطلح التصرف العقاري، عرّفه النظام بأنه: «أيّ تصرف ناقل للملكية العقار أو ناقل لمنفعته بشكل دائم - بطريق مباشر أو غير مباشر -، أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على خمسين عاماً».

فيتضح بذلك أن مفهوم ضريبة التصرفات العقارية يقصد به: المبلغ المفروض على أي تصرف ناقل للملكية عقار أو لمنفعته بشكل دائم أو مؤقت يزيد على خمسين عاماً.

### المطلب الثالث: التعريف بعنوان البحث مركباً:

سبق في المطلب الأول تعريف مفردات هذا البحث: (سداد)، و(ضريبة)، و(التصرفات) و(العقارية)، و(الأثر)، و(العقد).

كما سبق في المطلب الثاني تعريف مفهوم ضريبة التصرفات العقارية.

ومما ذكر في تعريف هذه المفردات، وبيان مفهوم مصطلح (ضريبة التصرفات العقارية): يتبين أن المراد بهذا البحث: هو دراسة أحكام أداء ودفع المبلغ النقدي المفروض على نقل ملكية الأراضي والمباني أو منفعتها، وما يترتب على ذلك في الالتزام بين المتبايعين.

### المطلب الرابع: إجراءات ضريبة التصرفات العقارية:

لما كان الحكم على الشيء فرع عن تصوّره، وحيث إن التصوّر الصحيح الشامل مظنة صحة التكييف وإصابة الحكم، ونقص التصوّر أو خطؤه مظنة الخطأ في التكييف ومجانبة الصواب في الحكم: كان لزاماً معرفة إجراءات ضريبة التصرفات العقارية وآلية العمل المتبعة فيها.

فقد قرر نظام ضريبة التصرفات العقارية ولائحته التنفيذية عددًا من الأحكام والإجراءات والآليات بشأن الضريبة على التصرف العقاري وسدادها، من أبرزها ما يلي<sup>(١)</sup>:

أولاً: موعد سداد ضريبة التصرف العقاري لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك:

أ- الأصل أن يكون سداد ضريبة التصرف العقاري في تاريخ التصرف العقاري.

ب- يجوز أن يكون سداد ضريبة التصرف العقاري قبل تاريخ التصرف العقاري.

ج- يجوز -استثناءً- أن يكون سداد ضريبة التصرف العقاري بعد تاريخ التصرف في حالات مخصوصة حددها اللائحة.

ثانياً: المسؤول عن سداد الضريبة المستحقة على التصرف العقاري:

أ- الأصل أن يكون المسؤول عن سداد الضريبة المستحقة على التصرف هو المتصرف نفسه.

ب- في الحالات التي يثبت فيها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك أن المتصرف له كان سبباً في عدم سداد الضريبة المستحقة: فإنه يكون مسؤولاً بالتضامن مع المتصرف، ويحق للهيئة الرجوع على أيٍّ منهما منفرداً أو عليهما جميعاً بحسب الأحوال.

(١) ينظر: نظام ضريبة التصرفات العقارية في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية.

ج- يجوز للمتصرّف والمتصرّف له أن يتفقا في ما بينهما على مسؤولية أحدهما عن سداد الضريبة المستحقة على التصرف، بحيث يتولى سدادها ودفع مبلغها، ولكن يبقى المتصرّف - في مواجهة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك - المعنيّ بالأمر.

ويقصد بالمتصرّف هنا: من يجري التصرف العقاري لمصلحته<sup>(١)</sup>.

ثالثاً: تعيد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الضريبة المسددة في الحالات التالية:

- أ- الضريبة التي سُددت بالزيادة أو بالخطأ.
- ب- الضريبة التي سُددت عن تصرف عقاري لم يكتمل.
- ج- الضريبة التي سُددت عن تصرف عقاري جرى إلغاؤه.

(١) كما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (٧) من النظام.

## المبحث الأول

### سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية

#### المطلب الأول: التكييف الفقهي لسداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية:

صورة المسألة: أن يستقر الطرفان المتفاوضان على قيمة العقد، فيقوم الراغب في الشراء بسداد ضريبة التصرفات العقارية بناءً على طلب الراغب في البيع<sup>(١)</sup> الذي تولى إصدار الفاتورة الضريبية، دون أن يحصل بينهما إيجاب وقبول صريح في البيع والشراء.

ولتحرير التكييف الفقهي لهذه الصورة وبيان حقيقتها: فإنه لا بد من عرض العقود والمسائل والصور الفقهية التي تشبهها بوجه ما، سواءً ما كان منها يتعلق بصيغة العقد، أو بالشروط فيه، أو كان يدور حول استيثاق أحد الطرفين واطمئنانه لجدية الآخر في رغبته بإتمام العقد في مرحلة المواعدة وما يسبق للزوم في العقد؛ ليجري النظر في إمكان تخريجها على أيٍّ منها، وتنزيل أحكامها الفقهية عليها.

فأولاً: العقود والمسائل والصور الفقهية ذات الصلة بصورة مسألة

هذا المبحث:

(١) جرى في مواضع من هذا البحث إطلاق لفظة (البائع) على الراغب في البيع، وإطلاق لفظة (المشتري) على الراغب في الشراء، كما أطلق عليهما (المتعاقدان) أو (طرفا العقد): تجوزاً، باعتبار ما يؤول إليه أمرهما عادةً، كما تجري العادة بتسمية المنتصب للبيع بائعاً - ولو لم يبيع -، والراغب في الشراء مشترياً - ولو لم يشتري -.

### الصورة الأولى: العربون:

وحقيقته: أن يشتري الشخص شيئاً، ويعطي البائع مبلغاً، على أنه إن أخذ المبيع فالمبلغ المعطى يعد جزءاً من الثمن، وإلا فالمبلغ للبائع<sup>(١)</sup>.

### الصورة الثانية: الرهن:

وحقيقته: أن يستوثق الدائن من المدين بحبس مالٍ له، يمكن استيفاء حقه منه إن تعذر على المدين الوفاء من غيره، سواءً كان الدين ناشئاً عن مبيعة أو قرض أو قيمة متلف أو غير ذلك<sup>(٢)</sup>.

### الصورة الثالثة: خيار الشرط:

وحقيقته: أن يشترط المتعاقدان لهما جميعاً أو لأحدهما أو لغيرهما الخيار في إمضاء العقد أو فسخه مدة معلومة<sup>(٣)</sup>.

### الصورة الرابعة: البيع المعلق على شرط:

وحقيقته: أن يعلّق البائع البيع أو المشتري الشراء على شرطٍ، كأن يقول البائع: بعثك إن حصل كذا، أو يقول المشتري: اشتريت إن

(١) ينظر: التتف في الفتاوى ١/ ٤٧٢-٤٧٣، بلغة السالك ٣/ ١٠٠، تحفة المحتاج وحواشيها ٤/ ٣٢٢، الإنصاف للمرداوي ٤/ ٣٥٨.

(٢) ينظر: رد المحتار ٦/ ٤٧٧-٤٧٨، بلغة السالك ٣/ ٣٠٣-٣٠٤، تحفة المحتاج وحواشيها ٥/ ٥٠، الإنصاف للمرداوي ٥/ ١٣٧.

(٣) ينظر: البحر الرائق ٦/ ٣، رد المحتار ٤/ ٥٦٥-٥٦٧، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣/ ٩١، تحفة المحتاج وحواشيها ٤/ ٣٤١-٣٤٢، كشاف القناع ٣/ ٢٠٢.

حصل كذا<sup>(١)</sup>.

الصورة الخامسة: الوعد:

وحقيقته: تعهد أحد الطرفين أو جميعهما بإبرام العقد في وقت لاحق<sup>(٢)</sup>.

الصورة السادسة: المعاطة:

وحقيقته: أن يدفع المشتري الثمن للبائع ويأخذ المبيع أو يدفع البائع المبيع إلى المشتري ويأخذ الثمن دون التلفظ بالإيجاب والقبول<sup>(٣)</sup>. فهي متضمنة الإيجاب والقبول بدلالة الحال (ضمنياً دون التصريح باللفظ).

ثانياً: عرض صورة مسألة هذا المبحث على العقود والمسائل والصور الفقهية ذات الصلة بها:

بالنظر في إجراءات ضريبة التصرفات العقارية المذكورة في المطلب الرابع من تمهيد هذا البحث وعرضها على الصور المذكورة آنفاً، فإنه يتبين ما يلي:

(١) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٦/ ١٩٤-١٩٥، شرح الزرقاني وحاشية البناي ٨/ ٥، تحفة المحتاج وحواشيتها ٤/ ٢٢٥-٢٢٦، كشاف القناع ٣/ ١٩٥.

(٢) وقد عرفه بعضهم بنحو هذا، ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٥: ٨٢٦/٢ البحث المعنون بـ: الوفاء بالوعد في الفقه الإسلامي - تحرير النقول ومراعاة الاصطلاح للدكتور: نزيه كمال حمّاد.

(٣) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥/ ٢٩١-٢٩٢، بلغة السالك ٣/ ١٤، تحفة المحتاج وحواشيتها ٤/ ٢١٧، كشاف القناع ٣/ ١٤٨.

١- أنه لا يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب عقد العربون؛ لما بين الصورتين من التباين والاختلاف في حقيقة كلٍّ منهما؛ وذلك في ما يلي:

أ- أن العربون يسلم للبائع، أما الضريبة فإنها تدفع إلى طرف ثالث، وهي الجهة المعنية بتحصيل الضرائب من المتبايعين (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك).

ب- أن العربون يعد جزءاً من ثمن السلعة، أما الضريبة فإنها مبلغ خارجٌ وزائد عن ثمن السلعة.

ج- أن العربون لا يمكن للمشتري استعادته أو استرداده، بخلاف الضريبة، فإنها يمكن للمشتري استعادتها أو استردادها في حال كون التصرف العقاري لم يكتمل أو جرى إلغاؤه.

٢- أنه لا يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب عقد الرهن -سواءً كان للبائع أو لطرف ثالث-؛ لما بين الصورتين من التباين والاختلاف في حقيقة كلٍّ منهما؛ وذلك في ما يلي:

أ- أن الرهن حقيقته حبس مالٍ للمدين، أما الضريبة فلا يتحقق فيها معنى الحبس.

ب- أن الرهن يمكن للدائن استيفاء حقه منه، أما الضريبة فلا يمكن للبائع استيفاء حقه منها.

ج- أن الرهن يعود إلى الراهن في حال سداده الدَّين الذي في ذمته، أما الضريبة فإنها لا تعود إلى المشتري في حال أدائه ثمن المبيع للبائع.

٣- أنه لا يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب خيار الشرط (بحيث تكون الصورة محمولة على أن للبائع الخيار إلى أن يسدد المشتري الضريبة)؛ لأن الخيار إنما يكون في بيع منعقد تحققت فيه شروطه (ومنها: شرط الصيغة «الإيجاب والقبول» قولية كانت أو فعلية «المعاطاة»؛ والبيع قبل سداد المشتري الضريبة في صورة المسألة لم ينعقد -على افتراض الاعتداد بكون سداد المشتري الضريبة من قبيل المعاطاة، وستأتي إن شاء الله تعالى-.

٤- أنه لا يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب البيع المعلق على شرط (بحيث يكون مقصود البائع تعليق البيع على شرط سداد المشتري للضريبة)؛ لأن الحال قبل سداد المشتري الضريبة في صورة المسألة أن البيع لم ينعقد؛ لعدم تحقق شرط الصيغة (الإيجاب والقبول) قولية كانت أو فعلية (المعاطاة) في العقد، وهذا أيضاً على افتراض الاعتداد بكون سداد المشتري الضريبة من قبيل المعاطاة، وستأتي إن شاء الله تعالى-.

٥- أنه يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب الوعد، بحيث يكون سداد المشتري للضريبة ناشئاً عن وعد البائع له بالبيع؛ ذلك أنه لا يمكن إصدار فاتورة ضريبة

التصرفات العقارية إلا عن طريق مالك العقار (البائع)، وبعد تعيين قيمة بيع العقار التي يُحدّد مقدار الضريبة بناءً عليها.

وستأتي دراسة مسألة الوعد في الفرع الأول من هذا المبحث - إن شاء الله تعالى -.

٦- أنه يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية بأنه من باب المعاطاة، بحيث يعد إصدار البائع الفاتورة الضريبية وسداد المشتري لها إيجاباً وقبولاً بدلالة الحال (ضمنياً دون التصريح باللفظ).

وستأتي دراسة مسألة المعاطاة في الفرع الثاني من هذا المبحث - إن شاء الله تعالى -.

وفي ما يلي دراسة المسائل والصور التي يمكن تكييف سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية وتخريجها عليها:

### الفرع الأول: حكم الوعد بالبيع:

لا خلاف بين الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى على أنه ينبغي لمن وعد بشيء غير منهي عنه: أن يفي بما وعد<sup>(١)</sup>.

ولا خلاف بين الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى في وجوب الوفاء بالوعد بأمر واجب، وحرمة الوفاء بالوعد بأمر محرم<sup>(٢)</sup>؛ لأن حكم الشيء وجوباً أو

(١) ينظر: الأذكار ١/٣١٧.

(٢) ينظر: المحلى بالآثار ٦/٢٧٩-٢٨٠ و٧/٣٤ و٣٦.

تحريراً ثابت قبل ورود الوعد به، والوعد لا تأثير له في هذين الحكمين، فإن ما وجب لا يغيّر حكمه الوعد، وما حرم لا يغيّر حكمه الوعد كذلك، وهذا مما هو متقرر شرعاً وعقلاً.

ولكن الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى قد اختلفوا في الوعد بالأمر المباح أو المستحب، هل يجب الوفاء به ديانةً أو لا؟ ومن ذلك الوعد بالبيع أو بالشراء، وهم في ذلك على قولين:

القول الأول: لا يجب الوفاء بالوعد، وهو قول عند الحنفية<sup>(١)</sup>، وقول عند المالكية<sup>(٢)</sup>، وقول الشافعية<sup>(٣)</sup>، والمذهب عند الحنابلة<sup>(٤)</sup>، وقول الظاهرية<sup>(٥)</sup>.

ونصوا على أنه يتأكد استحباب الوفاء به، وتتأكد كراهة إخلافه<sup>(٦)</sup>.

- (١) ينظر: تبين الحقائق وحاشيته ٨٨/٥، غمز عيون البصائر ٣/٢٣٧.
- (٢) ينظر: البيان والتحصيل ١٨/٨، أنوار البروق وحواشيه ٤/٢١ و ٢٤-٢٥.
- (٣) ينظر: روضة الطالبين ٥/٣٩٠، الأذكار ١/٣١٧، أسنى المطالب وحاشية الرملي ٢/٤٨٧، حاشيتا قليوبي وعميرة ٢/٣٢٣.
- (٤) ينظر: الفروع وتصحيحه ١١/٩٢، المبدع ٨/١٣٨، الإنصاف للمرداوي ١١/١٥٢، كشاف القناع ٦/٢٨٤، دقائق أولى النهى ٣/٤٨١، مطالب أولى النهى ٣/٣٢٣ و ٥/٢٥ و ٦/٤٣٦.
- (٥) ينظر: المحلى بالآثار ٦/٢٧٨ و ٧/٣٣.
- (٦) ينظر: تبين الحقائق وحاشيته ٨٨/٥، غمز عيون البصائر ٣/٢٣٧، الأذكار ١/٣١٧، أسنى المطالب وحاشية الرملي ٢/٤٨٧، حاشيتا قليوبي وعميرة ٢/٣٢٣، مطالب أولى النهى ٥/٢٥ و ٦/٢٩٩، المحلى بالآثار ٧/٣٣.

وخص بعض المالكية الوعد الذي لا يجب الوفاء به: بالوعد الذي يكون غير مقرونٍ بسبب ترتب الوعد عليه<sup>(١)</sup>.

واستدل أصحاب القول الأول على ذلك بأدلة، منها:

١- قول الله تعالى: ﴿وَلَا تَقُولَنَّ لِسَائِيءٍ إِنِّي فَاعِلٌ ذَلِكَ غَدًا ۖ إِلَّا أَنْ يَشَاءَ

اللَّهُ﴾ (٢)(٣).

وجه الدلالة: أن من وعد بفعل أمر في المستقبل، ولم يقل: إن شاء الله، فقد خالف أمر الله في الآية، ولا يلزم الإنسان وعد خالف فيه أمر ربه. أما إن قال: إن شاء الله، فقد علّق الوعد على المشيئة، فإذا لم يفعل ما وعد به: فإن الله لم يشأ ذلك الفعل، فلم يخالف بذلك وعده<sup>(٤)</sup>.

٢- ما روي أن رجلاً قال لرسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَكْذِبُ امْرَأَتِي يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ فقال رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((لا خير في الكذب))،

(١) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢٥ / ٤.

(٢) سورة الكهف، الآيتين رقم: (٢٣-٢٤).

(٣) ينظر: المحلى بالآثار ٢٨٠ / ٦ و٣٤ / ٧، الفروع وتصحيحه ٩٢ / ١١، المبدع ١٣٨ / ٨، الإنصاف للمرداوي ١١ / ١٥٢، دقائق أولي النهى ٣ / ٤٨١، كشاف القناع ٦ / ٢٨٤، مطالب أولي النهى ٦ / ٤٣٥.

(٤) ينظر: المحلى بالآثار ٢٨٠ / ٦ و٣٤ / ٧، الفروع وتصحيحه ٩٢ / ١١، المبدع ١٣٨ / ٨، الإنصاف للمرداوي ١١ / ١٥٢، دقائق أولي النهى ٣ / ٤٨١، كشاف القناع ٦ / ٢٨٤، مطالب أولي النهى ٦ / ٤٣٥.

فقال الرجل: يا رسول الله، أعدّها وأقول لها؟ فقال رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((لا جناح عليك))<sup>(١)(٢)</sup>.

### وجه الدلالة:

- أ- أن نفي الجناح يدل على عدم الوجوب.  
 ب- أن السائل لا غرض له في السؤال عن الوعد الذي يفني به، فدلّ على أنه أراد خلافه، لكونه ذكره مقروناً بالكذب<sup>(٣)</sup>.

### نوقش:

- أ- بأن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إنما نفى الجناح في الوعد؛ لأنه لا يتعيّن فيه الإخلاف؛ لأن الواعد يمكن أن يفني بما وعد، بخلاف الكذب المتحقق.  
 ب- عدم التسليم بما ذكر أنه مقصد الواقف من السؤال، بل قصد السائل الوعد على الإطلاق؛ وإنما سأل لاحتمال عدم القدرة على الوفاء إما مضطراً أو مختاراً، ونفّي الحرج إنما يكون في عدم الوفاء اضطراراً لا اختياراً<sup>(٤)</sup>.

(١) أخرجه مالك في موطئه: كتاب الكلام، باب ما جاء في الصدق والكذب، ٩٨٩/٢، رقم الحديث: (١٥). قال ابن عبد البر في التمهيد ٢٤٧/١٦: «منقطع، من بلاغاته... لا أحفظه بهذا اللفظ عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مسنداً، وقد رواه ابن عيينة عن صفوان بن سليم عن عطاء بن يسار». قال العراقي في المغني ١٠٢٩/١: «معضل لم يذكر فيه عطاء بن يسار».

(٢) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢١/٤.

(٣) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢١/٤-٢٢.

(٤) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢١/٤-٢٢.

٣- ما روي أن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((إِذَا وَعَدَ الرَّجُلُ أَخَاهُ وَمَنْ نَيْتَهُ أَنْ يَفِي لَهُ فَلَمْ يَفِ وَلَمْ يَجِئْ لِلْمِعَادِ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ))<sup>(١)(٢)</sup>.

وجه الدلالة:

أن الحديث يدل على عدم وجوب الوفاء بالوعد، وأن الوفاء بالوعد مباح<sup>(٣)</sup>.

نوقش:

بأن الحديث يُحمل على إذا لم يقدر على الوفاء بالوعد اضطراراً لا اختياراً<sup>(٤)</sup>.

٤- أن الوعد في معنى الهبة، والهبة لا تلزم إلا بالقبض<sup>(٥)</sup>.

**القول الثاني: يجب الوفاء بالوعد، وهو قول عند الحنفية<sup>(٦)</sup>، وقول**

(١) أخرجه أبو داود والترمذي. سنن أبي داود: كتاب الأدب، باب في العدة، ٤/ ٢٩٩، رقم الحديث: (٤٩٩٥). سنن الترمذي: أبواب الإيمان، باب ما جاء في علامة المنافق، ٥/ ٢٠، رقم الحديث: (٢٦٣٣)، وقال: «هذا حديث غريب، وليس إسناده بالقوي، علي بن عبد الأعلى ثقة، ولا يعرف أبو النعمان ولا أبو وقاص، وهما مجهولان». قال الألباني في مشكاة المصابيح ٣/ ١٣٦٨: ضعيف.

(٢) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٢.

(٣) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٢.

(٤) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٢.

(٥) ينظر: الأذكار ١/ ٣١٧، أسنى المطالب وحاشية الرمي ٢/ ٤٨٧، الفروع وتصحيحه ١١/ ٩٢، المبدع ٨/ ١٣٨، الإنصاف للمرداوي ١١/ ١٥٢.

(٦) ينظر: بدائع الصنائع ٣/ ١٥٧، غمز عيون البصائر ٣/ ٢٣٦.

المالكية<sup>(١)</sup>، ووجه عند الشافعية<sup>(٢)</sup>، ووجه عند الحنابلة<sup>(٣)</sup>، وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي<sup>(٤)</sup>، وقرار هيئة المحاسبة للمراجعة والمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي AAOIFI)<sup>(٥)</sup>.

والمذهب عند الحنفية<sup>(٦)</sup> الوجوب إذا كان الوعد معلقاً.

وخص بعض المالكية الوجوب بما إذا كان الواعد قد أدخل الموعد في التزام نتيجة لذلك الوعد<sup>(٧)</sup>.

واستدلوا على ذلك بأدلة، منها:

١- قول الله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾<sup>(٨)</sup> (٩).

(١) ينظر: البيان والتحصيل ٨/ ١٧-١٨، أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٠-٢١ و٢٤ و٢٥.

(٢) ينظر: النجم الوهاج ٤/ ٢٨٦، حاشيتا قليوبي وعميرة ٢/ ٣٢٣.

(٣) ينظر: الفروع وتصحيحه ١١/ ٩٢، الإنصاف للمرداوي ١١/ ١٥٢، مطالب أولي النهى ٦/ ٤٣٦-٤٣٧.

(٤) في القرار رقم: ٤٠-٤١ (٢/ ٥ و ٣/ ٥) في الفقرة (ثانياً)، ونصه: «الوعد يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر»، ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٥: ١٥٩٩/٢.

(٥) في الفقرة رقم: (٣/ ٤)، ونصه: «الوعد بفعل أو تصرف مالي مباح شرعاً يجب الوفاء به ديانة، بمعنى أن إخلافه بدون عذر إثم»، المعايير الشرعية ١١٩٠.

(٦) ينظر: غمز عيون البصائر ٣/ ٢٣٧، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١/ ٨٧.

(٧) ينظر: البيان والتحصيل ٨/ ١٨، أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٥.

(٨) ينظر: سورة الصف، الآيتين رقم: (٢-٣).

(٩) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٤/ ٢٠.

### وجه الدلالة:

أن الواعد إذا لم يفعل ما وعد به فقد قال ما لم يفعل، وكان ذلك كذباً محرماً<sup>(١)</sup>.

٢- قول الله تعالى: ﴿وَلَا تَقُولَنَّ لِسَائِيءٍ إِنِّي فَعَلْتُ ذَلِكَ غَدًا ۗ إِلَّا أَنْ يَشَاءَ اللَّهُ﴾ (٢)(٣).

### وجه الدلالة:

أن الله عزَّ وجلَّ أمر بتعليق الوعد بالمشيئة؛ صيانةً للمؤمن عن الوقوع في إخلاف الوعد، فدل على وجوب الوفاء به<sup>(٤)</sup>.

نوقش: بأن الآية دالة على تحريم الوعد بغير استثناء، فيكون من وعد ولم يستثن عاصياً في وعده، فلا يجبر على المعصية<sup>(٥)</sup>.

٣- قول النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((آية المنافق ثلاث، إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أؤتمن خان)) (٦)(٧).

(١) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢٠ / ٤.

(٢) سورة الكهف، الآيتين رقم: (٢٣-٢٤).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع ٣ / ١٥٧.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع ٣ / ١٥٧.

(٥) ينظر: المحلى بالآثار ٦ / ٢٨٠.

(٦) متفق عليه. صحيح البخاري: كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، ١ / ١٦، رقم الحديث: (٣٣). صحيح مسلم: كتاب الإيمان، باب بيان خصال المنافق، ١ / ٧٨، رقم الحديث: (٥٩).

(٧) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢٠ / ٤.

وجه الدلالة: أنه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذكر إخلاف الوعد في سياق الذم، وهذا يدل على تحريم إخلاف الوعد<sup>(١)</sup>.

ونوقش:

أ- بأن الحديث ليس على ظاهره، فليس كل من أخلف وعده يكون مذموماً أو ملوماً، فإن من عاهد على معصية أو وعد بما يجرم: فإنه لا يجوز له الوفاء بوعده هذا<sup>(٢)</sup>.

ب- أن المراد الإخلاف الذي يكون سجية وصفة للإنسان، فيكون كثير الإخلاف للوعد، فهذا وصف المنافق<sup>(٣)</sup>.

ثم اختلف الفقهاء رَحْمَهُمُ اللهُ تَعَالَى في الوعد - ومنه الوعد بالبيع أو بالشراء -، هل يُلزم الواعد به قضاءً أو لا، على قولين:

القول الأول: لا يُلزم الواعد بالبيع أو بالشراء قضاءً، وهو قول عند المالكية<sup>(٤)</sup>، وقول الشافعية<sup>(٥)</sup>، والحنابلة<sup>(٦)</sup>، والظاهرية<sup>(٧)</sup>.

(١) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢٠ / ٤.

(٢) ينظر: المحلى بالآثار ٦ / ٢٧٩ - ٢٨٠.

(٣) ينظر: أنوار البروق وحواشيه ٢٥ / ٤.

(٤) ينظر: شرح صحيح البخاري لابن بطال ٧ / ١١٤ - ١١٥.

(٥) ينظر: النجم الوهاج ٤ / ٢٨٦.

(٦) ينظر: مطالب أولي النهى ٦ / ٤٣٥.

(٧) ينظر: المحلى بالآثار ٧ / ٣٥ - ٣٦.

وبه صدر قرار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في AAOIFI) مع تضمين الواعد ما تسبب به وعده من ضرر على الموعد<sup>(١)</sup>.

القول الثاني: يُلزم الواعد بالبيع أو بالشراء قضاءً، وهو قول الحنفية<sup>(٢)</sup> في ما إذا كان الوعد معلقاً.

وقول المالكية<sup>(٣)</sup> في ما إذا دخل الموعد في التزام بسبب الوعد. وقال بعضهم<sup>(٤)</sup>: يُلزم متى كان الوعد مقروناً بسبب -سواءً تسبب الواعد في دخول الموعد في التزام بسبب الوعد أم لا-.

وبنحو ما ذهب إليه الحنفية والمالكية صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي<sup>(٥)</sup>.

(١) في الفقرة رقم: (٤/٣)، ونصه: «الوعد بفعل أو تصرف مالي مباح شرعاً... غير ملزم في القضاء، فإن ترتب على عدم الوفاء بالوعد ضرر على الموعد له: فيلزم الواعد التعويض عن الضرر قضاءً»، المعايير الشرعية ١١٩٠، وقد عبّر القرار في بعض الفقرات التالية كالفقرة (٥/٣) والفقرة (٧/٣) بالقول بالإلزام بالوعد قضاءً، والقول بالإلزام بالوعد قضاءً إذا أدخل الواعد الموعد في كلفة، ينظر: المعايير الشرعية ١١٩٠-١١٩١.

(٢) ينظر: غمز عيون البصائر ١/٨٧.

(٣) ينظر: المنتقى شرح الموطأ ٣/٢٢٧، شرح صحيح البخاري لابن بطال ٧/١١٤، أنوار البروق وحواشيه ٤/٢٥.

(٤) ينظر: المنتقى شرح الموطأ ٣/٢٢٧، شرح صحيح البخاري لابن بطال ٧/١١٤، أنوار البروق وحواشيه ٤/٢٥.

(٥) في القرار رقم: ٤٠-٤١ (٥/٢ و ٥/٣) في الفقرة (ثانياً)، ونصه: «الوعد... ملزم قضاءً إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد»، ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٥: ١٥٩٩/٢.

## الترجيح:

بالنظر في أقوال الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى في المسألة، وما أوردوه من أدلة، وما ورد على بعضها من مناقشة: يتبين -والله أعلم- رجحان قول القائلين بتأكد استحباب الوفاء بالوعد، وعدم وجوبه ديانةً؛ لقوة ما استدلوا به، وما أوردوه على أدلة المخالفين من مناقشة.

ويترتب على القول بهذا القول: القول برجحان قول القائلين بعدم إلزام الواعد بوعده قضاءً؛ لأنه إذا أُلزم بالوعد: خرج عن كونه وعداً إلى كونه عقداً.

والقول بتضمين الواعد ما تسبب فيه وعده من ضرر على الموعد متجه؛ لكونه غرّه وأضرّه، بناءً على قاعدة: (الضرر يزال)، ولا يلزم من ذلك القول بإلزامه بوعده -والله أعلم-، والقول بالتضمين صدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي<sup>(١)</sup>، وقرار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي AAOIFI)<sup>(٢)</sup>.

(١) في القرار رقم: ٤٠-٤١ (٥/٢ و ٥/٣) في الفقرة (ثانياً)، ونصه: «يتحدد أثر الإلزام... إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر»، ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٥: ٢/١٥٩٩.

(٢) في الفقرة رقم: (٤/٣)، ونصه: «إن ترتب على عدم الوفاء بالوعد ضرر على الموعد له: فيلزم الواعد التعويض عن الضرر قضاءً»، المعايير الشرعية ١١٩٠.

أما قول من قال من المالكية بالإلزام بالوعد قضاءً إن دخل الموعد في التزام نتيجة الوعد: فقد حمله بعض المعاصرين<sup>(١)</sup> على عقود التبرعات دون المعاوضات، وهو الأقرب - والله أعلم -.

### الفرع الثاني: حكم البيع بالمعاطة:

يقصد بالمعاطة: العقد دون لفظ، بإعطاء الثمن وأخذ المثل من تراضٍ، أي: العقد بدون إيجاب أو قبول قولي من المتعاقدين مع الرضى<sup>(٢)</sup>.

وعدّ جمهور الفقهاء - من الحنفية<sup>(٣)</sup> والمالكية<sup>(٤)</sup> والشافعية<sup>(٥)</sup> والحنابلة<sup>(٦)</sup> - مما هو من قبيل المعاطة: ما لو كان اللفظ من أحدهما دون الآخر، وحصل منه - أي: الآخر - فعل يدلّ على الرضى، أي: أن

(١) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ٧: ٢/٧٦٧، الأحكام الفقهية للوعد تأسيساً لعمل المؤسسات المالية الإسلامية ٢٢٦ و ٢٢٩.

(٢) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥/٢٩١-٢٩٢، رد المحتار ٤/٥١٣، مواهب الجليل ٤/٢٢٨، شرح مختصر خليل للخرشي وحاشية العدوي ٥/٥، تحفة المحتاج وحواشيها ٤/٢١٧، مغني المحتاج ٢/٣٢٦، كشاف القناع ٣/١٤٨-١٤٩، مطالب أولي النهى ٣/٨.

(٣) ينظر: رد المحتار ٤/٥١٣.

(٤) ينظر: مواهب الجليل ٤/٢٢٩، شرح مختصر خليل للخرشي وحاشية العدوي ٥/٥.

(٥) ينظر: مغني المحتاج ٢/٣٢٦.

(٦) ينظر: المغني لابن قدامة ٣/٤٨١، الفروع وتصحيحه ٦/١٢٢، الإنصاف للمرداوي ٤/٢٦٣-٢٦٤، كشاف القناع ٣/١٤٨-١٤٩، مطالب أولي النهى ٣/٨.

يصدر الإيجاب والقبول من المتعاقدين من أحدهما قولاً ومن الآخر فعلاً مع الرضى. وخالف في ذلك بعض الحنفية<sup>(١)</sup>.

وقد اتفق الفقهاء رَحْمَهُمُ اللهُ تَعَالَى على انعقاد البيع - ونحوه - باللفظ الدال على الرضى<sup>(٢)</sup>، واختلفوا في صحة عقد البيع - ونحوه - بالتعاطي على قولين:

**القول الأول:** صحة عقد البيع - ونحوه - بالمعاطة، وهو قول جماهير أهل العلم من الحنفية<sup>(٣)</sup>، والمالكية<sup>(٤)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٥)</sup>، وقول الحنابلة<sup>(٦)</sup>.

وقرروا انعقاد البيع - ونحوه - بما يدل عليه في العادة والعرف<sup>(٧)</sup>.

وأطلق بعضهم على المعاطة: الدلالة الحالية<sup>(٨)</sup>.

واستدل أصحاب القول الأول على قولهم بما يلي:

- (١) ينظر: النهر الفائق ٣/ ٣٣٩.
- (٢) ينظر: مواهب الجليل ٤/ ٢٢٨.
- (٣) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥/ ٢٩١ و ٢٩٣.
- (٤) ينظر: مواهب الجليل ٤/ ٢٢٨، بلغة السالك ٣/ ١٤ و ١٦.
- (٥) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤/ ٢١٧.
- (٦) ينظر: المغني لابن قدامة ٣/ ٤٨١، كشف القناع ٣/ ١٤٨.
- (٧) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥/ ٢٩١، مواهب الجليل ٤/ ٢٢٨-٢٢٩، بلغة السالك ٣/ ١٤ و ١٦، تحفة المحتاج وحواشيها ٤/ ٢١٧، الإنصاف للمرداوي ٤/ ٢٦٤، كشف القناع ٧/ ٣٠١.
- (٨) ينظر: كشف القناع ٣/ ١٤٨-١٤٩.

١- أن المعتبر في العقود المعنى<sup>(١)</sup>.

٢- أنه لم يثبت اشتراط اللفظ في عقد البيع بالإيجاب والقبول من المتعاقدين، ولم ينقل عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ولا عن صحابته رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ أنهم التزموا بالإيجاب والقبول في مبيعاتهم، ولو استعملوه لنقل ذلك نقلاً متواتراً، ولو وجب لبيته النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وأمر به؛ فوجب حينئذ الرجوع للعرف، كسائر الألفاظ المطلقة<sup>(٢)</sup>.

٣- أن المعاطاة وإن انتفت منها دلالة الوضع، ففيها دلالة العرف، لأن المقصود من المبيعات أخذ ما في يد الغير بدفع عوض عن طيب نفس من المتبايعين، فتكفي في ذلك دلالة العرف على الرضى، سواء كان بالقول أو بالفعل<sup>(٣)</sup>.

٤- أن البيع والشراء بالمعاطاة عليه عمل المسلمين في أسواقهم ومبيعاتهم من عهد رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إلى يومنا هذا<sup>(٤)</sup>.

القول الثاني: عدم صحة عقد البيع - ونحوه - بالمعاطاة، بل لا بد من الصيغة القولية، وهو قول عند المالكية<sup>(٥)</sup>، وقول الشافعية<sup>(٦)</sup>.

(١) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥ / ٢٩١.

(٢) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤ / ٢١٧، المغني لابن قدامة ٣ / ٤٨١، كشاف القناع ٣ / ١٤٨.

(٣) ينظر: مواهب الجليل ٤ / ٢٢٨-٢٢٩.

(٤) ينظر: المغني لابن قدامة ٣ / ٤٨١، كشاف القناع ٣ / ١٤٨.

(٥) ينظر: مواهب الجليل ٤ / ٢٢٨.

(٦) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤ / ٢١٦.

واختلف الشافعية في عدّه من الصغائر أو الكبائر<sup>(١)</sup>.

واستدلوا على ذلك بما يلي:

١- قول الله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾<sup>(٢)</sup><sup>(٣)</sup>.

٢- قول النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((إنما البيع عن تراض))<sup>(٤)</sup><sup>(٥)</sup>.

وجه الدلالة من الآية والحديث:

أن الآية والحديث اشترطا لصحة عقد البيع: التراضي، وهو أمر

خفيّ، فلا بد من إناطته بأمر ظاهر، وهو الصيغة، فاشترط لذلك

الإيجاب القولي<sup>(٦)</sup>.

(١) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤/٢١٧، فتوحات الوهاب ٣/٨.

(٢) سورة النساء، الآية رقم: (٢٩).

(٣) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤/٢١٦.

(٤) أخرجه ابن ماجه وابن حبان والبيهقي. سنن ابن ماجه: كتاب التجارات، باب بيع الخيار، ٢/٧٣٧، رقم الحديث: (٢١٨٥). صحيح ابن حبان: كتاب البيوع، باب البيع المنهي عنه، ١١/٣٤١، رقم الحديث: (٤٩٦٧). السنن الكبرى للبيهقي: كتاب البيوع، جماع أبواب بيوع الكلاب وغيرها مما لا يحل، باب ما جاء في بيع المضطر وبيع المكره، ٦/٢٩، رقم الحديث: (١١٠٧٥). قال البوصيري في مصباح الزجاجة ٣/١٧: إسناده صحيح، ورجاله ثقات.

(٥) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤/٢١٦.

(٦) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤/٢١٦، المبدع ٤/٦.

ونوقش استدلالهم:

أن الدلالة على الرضى تكون بالفعل كما تكون بالقول، وقد جاء التراضي في الآية والحديث مطلقاً من غير تقييد<sup>(١)</sup>.

ثم اختلف الفقهاء رَحْمَهُمُ اللهُ تَعَالَى في ما تنعقد فيه المعاطة من الأموال، على قولين:

القول الأول: تصح المعاطة في النفيس والخسيس من الأموال، وهو قول الحنفية<sup>(٢)</sup>، وقول المالكية<sup>(٣)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٤)</sup>، والمذهب عند الحنابلة<sup>(٥)</sup>.

القول الثاني: تنعقد المعاطة في المحقّرات دون نفائس الأموال، وهو قول عند الحنفية<sup>(٦)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٧)</sup>، ورواية عند الحنابلة<sup>(٨)</sup>.

(١) ينظر: مواهب الجليل ٢٢٨/٤.

(٢) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٢٩٢/٥ و٢٩٣، رد المحتار ٥١٣/٤.

(٣) ينظر: مواهب الجليل ٢٢٨/٤، بلغة السالك ١٤/٣.

(٤) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٢١٧/٤.

(٥) ينظر: المغني لابن قدامة ٤٨١/٣، كشف القناع ١٤٨/٣.

(٦) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٢٩٢/٥ و٢٩٣، رد المحتار ٥١٣/٤-٥١٤.

(٧) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٢١٧/٤.

(٨) ينظر: المغني لابن قدامة ٤٨١/٣، كشف القناع ١٤٨/٣.

ثم اختلف الفقهاء رَحْمَهُمُ اللهُ تَعَالَى القائلين بصحة عقد البيع - ونحوه - بالمعاطاة: هل يلزم فيها التعاطي من المتعاقدين كليهما أو يكفي إعطاء أحدهما (بحيث يثبت البيع بقبض أحد البديلين)؟ على ثلاثة أقوال:

القول الأول: يكفي في المعاطاة إعطاء أحد المتعاقدين، وهو قول عند الحنفية<sup>(١)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٢)</sup>، وقول الحنابلة<sup>(٣)</sup>.

القول الثاني: لا بد في المعاطاة من تعاطي المتعاقدين كليهما، وهو قول الحنفية<sup>(٤)</sup>، وقول المالكية - إن كانت المعاطاة محضة عارية عن القول من الجانبين -<sup>(٥)</sup>.

القول الثالث: لا بد في المعاطاة من تسليم المبيع مع بيان الثمن - في ما ثمنه غير معلوم -، وهو قول عند الحنفية<sup>(٦)</sup>، وقول عند الشافعية<sup>(٧)</sup>.

وقرر الحنابلة<sup>(٨)</sup> لصحة المعاطاة معاقبة القبض أو الإقباض؛ وعللوا لذلك: بأنه «إذا اعتبر عدم التأخير بين الإيجاب والقبول اللفظي - حتى

(١) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥ / ٢٩١-٢٩٣، رد المحتار ٤ / ٥١٣-٥١٤.

(٢) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤ / ٢١٧.

(٣) ينظر: كشف القناع ٣ / ١٤٩، مطالب أولي النهى ٣ / ٧ و٩.

(٤) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥ / ٢٩١-٢٩٢، رد المحتار ٤ / ٥١٣.

(٥) ينظر: مواهب الجليل ٤ / ٢٢٩، شرح مختصر خليل للخرشي وحاشية العدوي ٦ / ٥.

(٦) ينظر: البحر الرائق ومنحة الخالق ٥ / ٢٩٢، رد المحتار ٤ / ٥١٣.

(٧) ينظر: تحفة المحتاج وحواشيها ٤ / ٢١٧.

(٨) ينظر: كشف القناع ٣ / ١٤٩، مطالب أولي النهى ٣ / ٨-٩.

يتفرقا عن المجلس، أو يتشاغلا بما يقطعه عرفاً-، فاعتبار عدم التأخير في المعاطاة من باب أولى<sup>(١)</sup>. أما المالكية<sup>(٢)</sup>: فلم يشترطوا التعقيب ما دام المتعاقدان المتعاطيان في المجلس، ولم يحصل فصل كلامي يعدّ في العرف إعراضاً عن العقد، أما الفصل بالكلام اليسير الأجنبي عن العقد فلا يضر.

### الترجيح:

بالنظر في خلاف الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى في مسائل هذا الفرع، وما أورده أصحاب كل قولٍ من أدلة لما ذهبوا إليه، وما ورد على بعضها من مناقشة: يتبين -والله أعلم- ما يلي:

- ١- رجحان قول القائلين بصحة عقد البيع -ونحوه- بالمعاطاة؛ لقوة ما استندوا عليه، وورود المناقشة على ما استدل به من خالفهم.
- ٢- رجحان قول القائلين بصحة المعاطاة في النفيس والخسيس من الأموال؛ لعدم ورود الدليل على التفريق، ولأنه إن صح عقد البيع -ونحوه- بالمعاطاة: فالتفريق بين الخسيس والنفيس من الأموال في هذا العقد تحكم لا دليل عليه.

٣- رجحان قول القائلين بأنه يكفي في المعاطاة إعطاء أحد المتعاقدين، وأنه لا يلزم تعاطي المتعاقدين كليهما، ولا يلزم تسليم المبيع

(١) ينظر: كشاف القناع ٣/ ١٤٩، مطالب أولي النهى ٣/ ٨-٩.

(٢) ينظر: شرح مختصر خليل للخرشي وحاشية العدوي ٦/٥.

وبيان الثمن؛ لأن عقد البيع - ونحوه - بالمعاطاة لا يختلف عن عقده بالإيجاب والقبول اللفظي، وإنما أوجب لصحتها إعطاء أحد المتعاقدين: لأجل الدلالة على العقد والرضى فيه، حيث إنه لا يعلم بدون لفظ إلا بوجود الفعل الدال عليه، فاشتراط لذلك أقل ما يدل عليه، وهو الإعطاء من أحدهما - والله أعلم -.

٤- أن الخلاف بين المالكية والحنابلة في اشتراط معاينة القبض والإقباض: يشبه أن يكون لفظياً، من حيث اتفاقهم على اشتراط كون المعاطاة في نفس المجلس، وأن لا يكون ثمة فصل يدل على الإعراض عن العقد - والله أعلم -.

وقد نص نظام المعاملات المدنية السعودي على أن الإيجاب والقبول يكون بكل ما يدل على الإرادة<sup>(١)</sup>.

كما أجاز أن يكون التعبير عن الإرادة بالمعاطاة، وأن يكون صريحاً أو ضمنياً، ما لم يقتض الاتفاق أو تقتض طبيعة المعاملة خلاف ذلك<sup>(٢)</sup>.

كما نص على اعتبار عرض البضائع والخدمات مع بيان ثمنها إيجاباً، ما لم تقم دلائل تفيد خلاف ذلك<sup>(٣)</sup>. فإذا كان ذلك كذلك: فمن باب أولى أن يعدّ إصدار الفاتورة الضريبية إيجاباً.

(١) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٣٣).

(٢) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٣٣).

(٣) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٣٤).

## تنزيل الأحكام على المسألة:

إذا تبين هذا: فإن صورة مسألة هذا المبحث، وهي: (أن يستقر الطرفان المتفاوضان على قيمة العقد، فيقوم الراغب في الشراء بسداد ضريبة التصرفات العقارية بناءً على طلب الراغب في البيع الذي تولى إصدار الفاتورة الضريبية، دون أن يحصل بينهما إيجاب وقبول صريح في البيع والشراء): قد أشبهت -بناءً على ما سبق ذكره في تمهيد هذا المبحث- مسألة الوعد والإلزام به، ومسألة المعاطاة، وقد سبق بيان حكم كلٍّ من المسألتين.

أما مسألة الوعد والإلزام به:

فقد تقرر أن سداد المشتري للضريبة ناشئٌ عن وعد البائع له بالبيع؛ ذلك أنه لا يمكن إصدار فاتورة ضريبة التصرفات العقارية إلا عن طريق مالك العقار (البائع)، وبعد تعيين قيمة بيع العقار التي يُحدّد مقدار الضريبة بناءً عليها.

وقد سبق بيان حكم الوعد، وأنه يتأكد استحباب الوفاء به، وأن الراجح عدم وجوب الوفاء به ديانةً، وأن الواعد لا يُلزم به قضاءً، وأن الواعد يضمن إن غرّ الموعد بوعده.

وبناءً على ذلك: ففي صورة مسألة هذا المبحث: فإن سداد الراغب بالشراء ضريبة التصرفات العقارية لا يترتب عليه إلزام الراغب في البيع بالبيع قضاءً نتيجة لوعده، ولا يجب عليه الوفاء به ديانةً، وإن

كان يتأكد استحباب ذلك له -والله أعلم- . خصوصاً أن سداد الراغب في الشراء لا يترتب عليه التزام أو فوات حق؛ ذلك أن المبلغ الضريبي المدفوع يمكن استرداده -كما سبق إيضاحه في المطلب الرابع من التمهيد-؛ لكون التصرف العقاري لم يكتمل أو أنه جرى إلغاؤه.

أما مسألة المعاطاة:

فقد سبق بيان حكم المعاطاة، وأن الراجح صحة عقد البيع -ونحوه- بها، وانعقاد البيع بكل ما يدل عليه في العادة والعرف، وأنها تصح في النفيس والخسيس من الأموال، وأنه يكفي فيها إعطاء أحد المتعاقدين، واشترط أن يكون القبض أو الإقباض في نفس المجلس، وأن لا يكون ثمت فصل في الكلام يدل في العرف على الإعراض عن العقد.

وقد تقدم تقرير كون إصدار البائع الفاتورة الضريبية يمكن أن يُعدَّ إيجاباً، وسداد المشتري لها يمكن أن يُعدَّ قبولاً، وذلك بدلالة الحال (بالفعل دون التصريح باللفظ).

ولأجل حمل هذه الصورة على المعاطاة -ولما تقرر من كلام جمهور الفقهاء رَحِمَهُمُ اللهُ تَعَالَى من أن البيع ينعقد بما يدل عليه في العادة والعرف-: فإنه يجب أولاً أن يستقر العرف على الاعتداد بكون إصدار الفاتورة الضريبية من البائع إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً، وأن يدل ذلك عادةً على الرضى بالعقد بدلالة الحال، أما حيث لم يستقر العرف بها: فإنه لا يمكن جعلها كذلك، ولا الحكم بلزوم العقد بين المتعاقدين بذلك.

ثم إنه تقدم تقرير اشتراط إعطاء أحد المتعاقدين في المعاطاة، وفي هذه الصورة: يتعيّن ابتداءً النظر في حقيقة الضريبة المدفوعة إلى الجهة المختصة بتحصيلها: هل تعدّ جزءاً من ثمن السلعة أو مبلغاً خارجاً عنها؟ فحيث قيل بأنها جزء من ثمن السلعة: فإنه يمكن القول حينئذٍ بدخولها في صور المعاطاة - حال استقرار العرف بها كما مرّ آنفاً -، وحيث قيل بأنها مبلغ مستقل عن ثمن السلعة، يُدفع لطرف ثالث - وهو الأقرب -: فإنه لا بد من قبض المشتري للعقار في مجلس العقد؛ ليتحقق شرط الإعطاء من أحد المتعاقدين؛ وإلا فإن المسألة تُشكل من حيث عدم قبض أحد العوضين في مجلس العقد، فالمبيع (العقار) لم يُقبض، والتمن لم يُسلم للبائع منه شيء، فدخلت المسألة في صورة بيع الدين بالدين، أو بيع الكالئ بالكالئ، وقد أجمع العلماء رَحْمَهُمُ اللهُ تَعَالَى على أن بيع الدين بالدين لا يجوز<sup>(١)</sup>. على أنه إن قبض المشتري العقار في مجلس العقد، لم يُعدّ لسداد المشتري للضريبة أثر في العقد؛ حيث إن البيع بالمعاطاة انعقد بتسليم العقار للمشتري، ورضى البائع بالبيع - والله أعلم -.

وتنبغي عند ذلك الإشارة إلى أن المعتبر حال كون ذلك كله في مجلس العقد، أما إن تفرّق المتعاقدان أو حصل فصل يدل على الإعراض

(١) ينظر: الإشراف على مذاهب العلماء ٦/ ٤٤، المغني لابن قدامة ٤/ ٣٧، الإقناع في مسائل الإجماع ٢/ ٢٣٤.

عن العقد: فإن العقد لا يعد لازماً، إلا في حال كون الإيجاب ممتداً -على القول بجواز الإيجاب الممتد وصحته-<sup>(١)</sup>، والله أعلم.

## المطلب الثاني: أثر سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية على العقد:

سبق في المطلب الأول من هذا المبحث الإشارة إلى شيء من الآثار المترتبة على سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية، من تلك الآثار ما ينشأ عن مسألة الوعد، ومنها ما ينشأ عن مسألة المعاطاة.

### أولاً: الآثار الناشئة عن مسألة الوعد:

سبق في ترجيح المسألة بيان رجحان القول القائل بتأكد استحباب الوفاء بالوعد، وعدم وجوبه ديانة، ويترتب على هذا القول من الآثار:

١- عدم نشوء العقد بمجرد الوعد -وذلك في صورة إصدار البائع للفاتورة الضريبية وسداد المشتري لها-.

وقد قرر نظام المعاملات المدنية السعودي نحو ذلك، حيث إنه نص على أنه «إذا حصل التفاوض على عقد ما: فإنه لا يترتب ذلك على أطراف التفاوض التزاماً بإبرام هذا العقد»<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر إلى الدراسات والأبحاث في مسألة الإيجاب الممتد، ومنها: الإيجاب الممتد والقبول الحكمي وتطبيقاته المعاصرة، الإيجاب والقبول ونوازلهما المعاصرة، الإيجاب الممتد دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية.

(٢) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٤١).

٢- أن الواعد -وهو البائع الذي تولى إصدار الفاتورة الضريبية للتصرف في العقار- لا يُلزم بوعده قضاءً.

أما نظام المعاملات المدنية السعودي فقد فصل في ذلك: حيث إنه قرر أن الوعد لا يكون ملزماً في الأصل، إلا أنه إذا حدد الطرفان المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه، وتوفرت شروطه عند إنشاء الوعد، وعيّن الطرفان المدة التي يجب إبرام العقد فيها، فإنه حينئذٍ يكون ملزماً<sup>(١)</sup>.

وقرر أن الواعد إذا امتنع عن تنفيذ الوعد، وطالبه الموعود به، وكانت شروط العقد متوفرة: فإن حكم المحكمة -حال صدوره- يقوم مقام العقد<sup>(٢)</sup>.

٣- أن الواعد -وهو البائع الذي تولى إصدار الفاتورة الضريبية للتصرف في العقار- يضمن ما تسبب فيه وعده من ضرر على الموعود -وهو المشتري الذي تولى سداد ضريبة التصرفات العقارية-.

وقد أشار نظام المعاملات المدنية السعودي إلى نحو هذا المعنى، حيث إنه نص في مسألة ما إذا لم تكن للإيجاب مدة معينة: أن «على الموجب إذا عدل إعلام من وجه إليه الإيجاب بذلك، وإلا لزم الموجب

(١) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٤٣).

(٢) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٤٣).

تعويضه عما لحقه من ضرر، ولا يشمل ذلك ما فاتته من كسب متوقع من العقد الذي عدل عن إبرامه»<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: الآثار الناشئة عن مسألة المعاطة:

سبق في ترجيح المسألة بيان رجحان القول القائل بصحة وانعقاد البيع بالمعاطة، وأن البيع ينعقد بكل ما يدل عليه عرفاً، ويترتب على هذا القول من الآثار:

لزوم عقد البيع بإصدار البائع الفاتورة الضريبية وسداد المشتري لها - إن استقر العرف باعتبار إصدار البائع للفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً -.

(١) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٣٥).

## المبحث الثاني سداد البائع ضريبة التصرفات العقارية

### المطلب الأول: التكييف الفقهي لسداد البائع ضريبة التصرفات العقارية:

صورة المسألة: أن يستقر الطرفان المتفاوضان على قيمة العقد، فيقوم الراغب في البيع بسداد ضريبة التصرفات العقارية بناءً على طلب الراغب في الشراء، دون أن يحصل بينهما إيجاب وقبول صريح في البيع والشراء.

وقد سبق في المطلب الأول من المبحث الأول دراسة مسألة سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية، كما سبق عرض العقود والمسائل والصور الفقهية التي تشبهها بوجه ما، والتي هي: العربون، والرهن، وخيار الشرط، والبيع المعلق على شرط، والوعد، والمعاطاة.

وبالإحالة إلى ما جرى تفصيله وبسط الكلام عليه في تلك الصور والعقود يتبين أنه لا يمكن تكييف صورة سداد البائع للضريبة ولا حملها على أيٍّ منها، إلا صورة واحدة، وهي صورة الوعد؛ وذلك لما يلي:

١- أن العربون والرهن: عقداً استيثاق يكون المبلغ المعطى فيهما من المشتري، أما في هذه الصورة فالمبلغ المسدد من البائع.

٢- أن خيار الشرط والبيع المعلق على شرط: إنما يكون في بيع منعقدٍ تحققت فيه شروطه (ومنها: شرط الصيغة «الإيجاب والقبول») قولية كانت أو فعلية «المعاطاة»، وهنا لم ينعقد البيع.

٣- أن المعاطاة إنما تكون بإعطاء الثمن أو أخذ المثلث مع الدلالة على الرضى، وفي هذه الصورة لم يحصل أي من الأمرين، ولو حصل من البائع إعطاء للمثلث - وهو العقار - وتسليمه للمشتري، فإن المعاطاة حصلت بهذا الإعطاء، ولا أثر لسداد البائع الضريبة.

فلم يبق إلا صورة الوعد، وهي أليق الصور بهذه المسألة، حيث إن إصدار البائع الفاتورة الضريبية وسداده لها، إنما كان لوعد أنشأه الراغب في الشراء؛ خصوصاً أن إجراءات إصدار الفاتورة الضريبية تتطلب إدخال بيانات طرفي التعاقد، مما يشير إلى نشوء الوعد بينهما.

وقد سبق تحرير محل النزاع في مسائل الوعد بما يغني عن إعادته هنا، كما سبق عرض خلاف الفقهاء رَجَمَهُ اللهُ تَعَالَى فِيهَا، وما استدل به أصحاب كل قولٍ من أدلة في كل مسألة، وما أورد على بعضها من مناقشة، كما سبق بيان الراجح في تلك المسائل، وأن الأقرب - والله أعلم - استحباب الوفاء بالوعد، وعدم وجوبه ديانةً، وعدم إلزام الواعد بوعده قضاءً، وأن القول بتضمين الواعد ما تسبب فيه وعده من ضرر على الموعد متجه، ولا يلزم من ذلك القول بإلزامه بوعده.

وفي صورة المسألة: فإنه يتأكد استحباب وفاء الراغب في الشراء بوعده بالشراء، ولا يجب عليه ذلك ديانةً، ولا يلزم الراغب في الشراء

بالشراء قضاءً، ولكن يمكن تضمينه ما ترتب على وعده من ضرر -والله أعلم-، على أن سداد الراغب في البيع الضريبة لا يترتب عليه نشوء التزام أو فوات حق؛ ذلك أن المبلغ الضريبي المدفوع يمكن استرداده -كما سبق إيضاحه في المطلب الرابع من التمهيد-؛ لكون التصرف العقاري لم يكتمل أو أنه جرى إلغاؤه.

### المطلب الثاني: أثر سداد البائع ضريبة التصرفات العقارية على العقد:

سبق في المطلب الثاني من المبحث الأول ذكر الآثار الناشئة عن سداد المشتري ضريبة التصرفات العقارية، ولا يختلف الحال كثيراً في صورة سداد البائع ضريبة التصرفات العقارية، فمن تلك الآثار:

١- عدم نشوء العقد بمجرد الوعد -وذلك في صورة إصدار البائع للفاتورة الضريبية وسداده لها-.

وقد قرر نظام المعاملات المدنية السعودي نحو ذلك، حيث إنه نص على أنه «إذا حصل التفاوض على عقد ما: فإنه لا يترتب ذلك على أطراف التفاوض التزاماً بإبرام هذا العقد»<sup>(١)</sup>.

٢- أن الواعد -وهو الراغب في الشراء- لا يلزم بوعده قضاءً.

أما نظام المعاملات المدنية السعودي فقد فصل في ذلك -كما سبق بيانه-: حيث إنه قرر أن الوعد لا يكون ملزماً في الأصل، إلا أنه إذا

(١) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٤١).

حدد الطرفان المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه، وتوفرت شروطه عند إنشاء الوعد، وعيّن الطرفان المدة التي يجب إبرام العقد فيها، فإنه حينئذٍ يكون ملزماً<sup>(١)</sup>.

وقرر أن الواعد إذا امتنع عن تنفيذ الوعد، وطالبه الموعود به، وكانت شروط العقد متوفرة: فإن حكم المحكمة - حال صدوره - يقوم مقام العقد<sup>(٢)</sup>.

٣- أن الواعد - وهو المشتري - يضمن ما تسبب فيه وعده من ضرر على الموعود - وهو البائع الذي تولى سداد ضريبة التصرفات العقارية -.

وقد أشار نظام المعاملات المدنية السعودي إلى نحو هذا المعنى، حيث إنه نص في مسألة ما إذا لم تكن للإيجاب مدة معينة: أن «على الموجب إذا عدل إعلام من وجه إليه الإيجاب بذلك، وإلا لزم الموجب تعويضه عما لحقه من ضرر، ولا يشمل ذلك ما فاته من كسب متوقع من العقد الذي عدل عن إبرامه»<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: الفقرة (١) من المادة (٤٣).

(٢) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٤٣).

(٣) ينظر: الفقرة (٢) من المادة (٣٥).

## المبحث الثالث

### تطبيقات قضائية في سداد أحد المتعاقدين ضريبة التصرفات العقارية

#### المطلب الأول: التطبيق القضائي الأول:

##### ملخص الدعوى:

رفعت المدعية (شركة.....) دعواها ضد المدعى عليه الأول (البائع) وضد المدعى عليها الثانية (المشترية)، زاعمة أنها قد اشترت من المدعى عليه عدة قطع أراضٍ واقعة في مدينة الرياض، بمبلغ وقدره: (١٥,٣٦٠,٠٠٠) خمسة عشر مليوناً وثلاث مئة وستون ألف ريال، وأن المدعى عليه (البائع) قد أصدر الفاتورة الضريبية بقيمة (٧٦٨,٠٠٠) سبع مئة وثمانية وستين ألف ريال، وأنه تم الإيجاب والقبول بين البائع والمشتري، إلا أن المدعى عليه امتنع عن إفراغ العقار للمدعية، وامتنع عن استلام قيمة المبيع، وقام ببيع العقار للمدعى عليها (المشترية) بقيمة قدرها: (١٦,٣٢٠,٠٠٠) ستة عشر مليوناً وثلاث مئة وعشرون ألف ريال.

واستندت المدعية في دعواها أن الإيجاب والقبول قد انعقد بين البائع والمشتري، وأن البائع قد أصدر الفاتورة الضريبية، وأن المدعية قامت بسدادها، وبناءً على ذلك: فإن المدعية تطلب إثبات ملكيتها للعقارات محل الدعوى.

وقدمت المدعية البيّنات التالية: ١- الفاتورة الضريبية التي أصدرها المدعى عليه. ٢- إيصال سداد المدعية للفاتورة الضريبية. ٣- شيك مصدق من المدعية بقيمة المبيع.

ودفع المدعى عليه بأمور شكلية وإجرائية وموضوعية، أهمها: ١- إنكار حصول البيع ووقوع الإيجاب والقبول بين المدعية والمدعى عليه. ٢- التمسك بأن إصدار الفاتورة الضريبية لا يدل على وقوع تصرف البيع من البائع وتلاقي الإيجاب والقبول، وإنما هو مجرد تحضير وتجهيز للأوراق اللازمة التي تشرطها الجهات الرسمية، وإثباتٍ لجديّة المتعاقدين ورغبتهما في المبيعة، وأنه لم يكن ثمت بائع ولا مشتري، وإنما واعد بالمبيع وطالب للشراء.

وأجابت المدعية ب: ١- أن الإيجاب حصل من المدعى عليه بإصداره للفاتورة الضريبية بقيمة البيع المنصوص عليها، وأن القبول حصل من المدعية بسدادها الفاتورة الضريبية. ٢- لم تسلم المدعية بأن إصدار الفاتورة الضريبية لا يدل على وقوع التصرف بالمبيع، وأنه مجرد تجهيز وتحضير للأوراق، وإثباتٍ للجديّة، بل هو في حقيقته بدء أو استكمال لإجراءات إفراغ العقار بعد تمام البيع؛ لأن الفاتورة الضريبية شرط للإفراغ، فيكون إصدار الفاتورة الضريبية بتعيين القيمة وتعيين العين المبيعة إتماماً لإجراءات البيع المنعقد، وليس تحضيراً لبيع قد يقع، واستندت في ذلك على المادة (٣٣) من نظام المعاملات المدنية، والتي تنص على أن: «الإيجاب يكون بكل ما يدل على الإرادة»، وعلى المادة

(٣١) من نظام المعاملات المدنية، والتي تنص على أن «العقد ينشأ بارتباط الإيجاب بالقبول لإحداث أثر نظامي». ٣- قررت المدعية أن يبيع المدعى عليه العقار للمدعى عليها بعد ذلك: يعد من قبيل بيع ما لا يملك. ٤- أشارت المدعية إلى إمكانية تخريج سدادها لضريبة التصرفات العقارية على مسألة بيع العربون.

وجرت المرافعة والمدافعة والمخاصمة في ذلك بين أطراف الدعوى، كما وجهت الدائرة القضائية عدداً من الاستفسارات إلى الأطراف، وأحضرت من له صلة بالواقعة، وسمعت منه أقواله، ثم رأت الدائرة صلاحية القضية للحكم فيها.

### أسباب الحكم:

نصها: «بناءً على ما أورده أطراف القضية من الدعوى والإجابة، وأن المدعية تطلب إثبات ملكية العقار محل الدعوى لصالحها -والمملوك للمدعى عليها لكونها اشترت العقار من المدعى عليه الذي قام ببيعه عليها بعد انعقاد البيع بينهما-، وبما أن المدعى عليه أنكر بيع العقار للمدعية، وبما أن بينة المدعية الفاتورة الضريبية التي أصدرها المدعى عليه، وهي تفيد الإيجاب والقبول من الطرفين، وبما أن العقار انتقل بصفة رسمية إلى المدعى عليها، ولم تثبت المدعية وجود سوء النية من المدعى عليها في تملكها للعقار محل الدعوى، مما يجعل الأصل حسن النية من المدعى عليها في انتقال العقار لها، ولما جاء في نظام المعاملات المدنية في المادة السادسة والثمانين ما نصه: «١- لا يحتاج

بإبطال العقد تجاه الخلف الخاص للمتعاقد إذا كسب حقاً عينياً معاوضةً بحسن نية. ٢- يعد الخلف الخاص حسن النية إذا كان عند التعاقد لا يعلم سبب إبطال عقد سلفه، ولم يكن بمقدوره أن يعلم لو أنه بذل من الحرص ما تقتضيه ظروف الحال من الشخص المعتاد، وبما أن العقار انتقل للمدعى عليها بمبايعة رسمية عن طريق كتابة العدل، فلم يظهر لها ما يوجب إبطال عقدها مع المدعى عليه؛ وخصوصاً أن الأصل حسن النية من قبلها، ولم يثبت خلافه».

### الحكم الابتدائي:

صدر الحكم الابتدائي في هذه الدعوى من الدائرة التاسعة بالمحكمة العامة بالرياض بتاريخ ٠٩ / ٠٨ / ١٤٤٥ هـ، وذلك برد دعوى المدعية في طلب إثبات تملك العقار محل الدعوى.

### حكم الاستئناف:

اعترضت المدعية على الحكم الابتدائي، وتقدمت بلائحة اعتراضية تضمنت أسباب الاعتراض، موجزها: ١- أن الدائرة القضائية تجاوزت أصل الدعوى بعدم مناقشتها للبيع بين المدعية والمدعى عليه، وعدلت عن ذلك إلى النظر في الوقائع بعد الواقعة الأساسية. ٢- أكدت المدعية في لائحتها على ثبوت المبايعة بين الأطراف للعقار، واقتران إيجاب البائع بإصدار الفاتورة الضريبية، واقتران قبول المشتري بسدادها. ٣- أن العقار ثبتت ملكيته للمدعية بانعقاد العقد، وبيع المدعى عليه للعقار بعد ذلك هو من بيع ما لا يملك.

وتقدم المدعى عليه برّد على اللائحة الاعتراضية للمدعية، موجزه:

١- إنكار انعقاد البيع بين المدعية والمدعى عليه. ٢- إصدار الفاتورة الضريبية لا يعد إجباراً، بل هو تهيئة وتحضير للبيع، بشهادة الوسيط العقاري أن المدعى عليه أكد له على أن إصدار الفاتورة الضريبية لا يعني موافقته على البيع، واستند على القاعدة الفقهية: «لا عبرة بالدلالة في مقابلة التصريح»، فلا عبرة بدلالة إصدار الفاتورة الضريبية وسدادها على انعقاد البيع، في مقابل تصريح المدعى عليه بعدم اعتبارها كذلك. ٣- امتناع المدعى عليه من توقيع العقد الورقي المقدم من المدعية دليل صريح في عدم انعقاد البيع؛ إلى حين استلام كامل الثمن، والإفراغ.

وصدر حكم الاستئناف من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بالرياض بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ متضمناً: أن الدائرة لم تجد في ما أورده المعتبرضة في اعتراضها ما يؤثر على الحكم، وأن الحكم المستأنف قد تضمن الرد عليه، وانتهت إلى صحة ما انتهت له الدائرة في حكمها محمولاً على أسبابه، وحكمت برد الاستئناف موضوعاً، وتأييد الحكم الصادر من الدائرة العامة التاسعة بالمحكمة العامة بالرياض.

### التعليق على الواقعة القضائية والأحكام:

بالنظر في وقائع الدعوى، والأسباب التي بنيت عليها الأحكام، والأحكام الصادرة فيها:

يتبين موافقة الأحكام لما توصلت إليه هذه الدراسة من نتائج، والتي من أبرزها: أنه لا يمكن اعتبار إصدار البائع الفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً إلا: باستقرار العرف بذلك، ودلالة ذلك في العادة على الرضى بالعقد، مع اعتبار الضريبة جزءاً من الثمن. وهنا في هذه الواقعة يتبين: عدم استقرار العرف بذلك، وعدم دلالة ذلك على الرضى، مع عدم اعتبار الضريبة جزءاً من الثمن، وبالتالي: فإنه مع تحلف كل هذه الشروط: لا يمكن اعتبار ذلك إيجاباً وقبولاً.

وتجدر الإشارة: إلى أن تسيب الدائرة القضائية لم يكن كافياً في إيضاح وتكييف الحال في الواقعة، وكان من الأوفق التصريح بعدم انعقاد البيع؛ لعدم اعتبار إصدار البائع الفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً.

## المطلب الثاني: التطبيق القضائي الثاني:

### ملخص الدعوى:

رفعت المدعية (شركة....) دعوها ضد المدعى عليها (شركة.....)، والتي تذكر فيها أن المدعى عليها باعت قطع الأراضي الواقعة مدينة الرياض، بسعر ٦,٥٠٠ ريال للمتر الواحد، مع كونها قد أصدرت الفاتورة الضريبية لسداد ضريبة التصرفات العقارية للمدعية، وقامت المدعية بسدادها، وامتنعت المدعى عليها عن تحديد موعد للإفراغ، ثم تفاجأت المدعية بخطاب أرسلته إليها المدعى عليها

يتضمن أنه لم يتم بيع القطع المذكورة، وأن ما صدر عنها كان مجرد رغبة في البيع، وأنها لا تباع إلا بعد استلام الثمن. وتطالب المدعية بإثبات البيع، وإلزام المدعى عليها بإفراغ العقار محل الدعوى.

واستندت المدعية في دعواها على: ١- أن البيع والشراء ينعقد بكل ما يدل على الإيجاب والقبول، وأن مما يدل على الإيجاب والقبول: إصدار الفاتورة الضريبية بسعر محدد، وسداد المدعية لضريبة التصرفات العقارية المستحقة عن التصرف العقاري. ٢- أن ما عبّرت عنه المدعى عليها أن ما صدر عنها هو مجرد رغبة في البيع يتناقض ما نُص عليه في الفاتورة من كونه: بيع بمقابل، ولم يكن مجرد رغبة بالبيع، إذا لو كان مجرد رغبة: لم تصدر المدعى عليها فاتورة ضريبية. ٣- أن الإفراغ لدى كاتب العدل أو الموثق إنما هو عملية توثيق، وليس هو ذات التعاقد والاتفاق بين الطرفين، كما أن دفع الثمن أثر من آثار انعقاد البيع.

وقدمت المدعية البيانات التالية: ١- الفواتير الضريبية التي أصدرتها المدعى عليها. ٢- إيصال سداد المدعية للفواتير الضريبية. ٣- شيك مصدق من المدعية بقيمة المبيع.

ودفعت المدعى عليها بأمور، أهمها: ١- إنكار البيع، بدليل أن المدعية لم تحرر دعواها ولم تنص فيها على تاريخ حصول البيع المزعوم. ٢- أن التواصل بين الطرفين كان عن طريق وسطاء، وأبدت المدعى عليها رغبتها في البيع، كما أبدت المدعية رغبتها في الشراء، وطلبت مهلة لتوفير الثمن، فأصدرت المدعى عليها الفاتورة الضريبية إلى حين توفير المدعية

الثمن، وإصدارها إنما كان لتهيئة الطرفين للتعاقد، أما التعاقد فلم يحصل، ولا يكون إلا عند استلام الثمن. ٣- أن إصدار الفواتير الضريبية لا دلالة فيه على البيع ولا انعقاده، وما هو إلا من مقدمات البيع والتهيؤ له، وإصدار المدعى عليها للفواتير كان إثباتاً منها للجدية، ولكي تسعى المدعية في توفير الثمن، ولهذا فإنه جرى إعادتها من قبل الجهة الرسمية للمدعية عند إلغاء المدعى عليها للفواتير.

وأجابت المدعية ب: ١- أن الإيجاب قد صدر قطعاً من المدعى عليها، وحصل الاتفاق على المسائل الجوهرية، وقد صدر القبول من المدعية في مقابل ذلك. ٢- أن إفراغ العقار أمر شكلي، وليس للمدعى عليها الامتناع عن إمضائه أو تعطيله، أو الاحتجاج به.

واعترضت المدعى عليها ب: ١- أن محل النزاع حول انعقاد البيع، والأصل عدمه، وبقاء الملك مع المدعى عليها، واليقين ملك المدعى عليها للعقارات، ولا يزول إلا بيقين. ٢- أن ما حصل هو مجرد مفاوضات عن طريق الوسطاء، وإصدار الفواتير الضريبية ليس إلا تهيئة للعقد وإثباتاً للجدية، فهو من مقدمات البيع، ولم يكن ثمت عقد ولا بيع. ٣- أن الضريبة ليست جزءاً من الثمن؛ لأنها تدفع إلى طرف ثالث (جهة رسمية)، وقد أعادت هذه الجهة المبالغ المسددة إلى المدعية.

ولم تسلّم المدعية بأن ما حصل كان مجرد تفاوض، إذ التفاوض إنما يكون في ما لم يستقر حيث لم يتفق الطرفان على الثمن النهائي والأمر

الجوهرية في العقد، أما إذا استقر كل ذلك، وصدرت الفواتير الضريبية: فلا يصح تسمية ذلك تفاوضاً.

وجرت المرافعة والمدافعة والمخاصمة في ذلك بين أطراف الدعوى، كما وجهت الدائرة القضائية عددًا من الاستفسارات إلى الأطراف، ثم رأت الدائرة صلاحية القضية للحكم فيها.

### أسباب الحكم:

نصها: «فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولكون المدعية تطلب إثبات بيع العقار محل الدعوى وإفراغ العقار، ولكون المدعى عليها أنكرت البيع ودفعت بأن ما كان بين الطرفين هو مفاهمات ومفاوضات ولم يتم البيع، ولما أبرزته المدعية من سداد فواتير ضريبة التصرفات العقارية وإصدار شيكات مصدقة للقطع المذكورة بالدعوى بإجمالي قدره (٤٦٥, ١٧٣, ٤٦) ستة وأربعون مليوناً ومئة وثلاثة وسبعون ألفاً وأربع مئة وخمسة وستون ريالاً، وذكرت بأن المدعى عليها لم تستلم الشيكات ولم تحضر للإفراغ، ولكون المدعى عليها أنكرت ثبوت البيع، وأن سداد الفواتير تكون من مالك العقار لا من يشتري حسب النظام، وأن المدعية تخلفت عن الحضور لعدة أيام، ولم تحضر الشيكات في المواعيد المحددة، مما ترتب معه عدم تمام البيع، حيث لم يتم عقد البيع بين الطرفين سابقاً، ولما قرره الطرفان أثناء المرافعة، ولأن الطرفان لم يتواصلا مباشرة وإنما عن طريق وسطاء، ولأن المدعى عليها أنكرت صدور البيع من قبلها، وإنما هي إجراءات

قبل المبايعة، ولكون المدعية لم تحضر بينة موصلة على ثبوت البيع وقبول المدعى عليها، ولأنه لم يحصل بين الطرفين لقاء ولا تسليم ثمن ولا نقل ملكية، ولم يظهر من وقائع الدعوى بين الطرفين إيجاب وقبول، ولم تحضر المدعية غير ما قدمته من سداد فواتير الضريبة وإصدار الشيكات، ولأن ذلك لا يعدو أن يكون قرينة على البيع، ولأن الأصل عدم البيع، والظاهر كذلك، ولأن الأصل بقاء ما كان على ما كان، واليقين لا يزول بالشك».

### الحكم الابتدائي:

صدر الحكم الابتدائي في هذه الدعوى من الدائرة السابعة والخمسين بالمحكمة العامة بالرياض بتاريخ ٠١ / ٠١ / ١٤٤٦ هـ، وذلك برد دعوى المدعية<sup>(١)</sup>.

### التعليق على الواقعة القضائية والحكم:

بالنظر في وقائع الدعوى، والأسباب التي بني عليها الحكم، والحكم الصادر فيها:

يتبين موافقة الحكم لما توصلت إليه هذه الدراسة من نتائج، والتي من أبرزها: أنه لا يمكن اعتبار إصدار البائع الفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً إلا: باستقرار العرف بذلك، ودلالة ذلك في

(١) تعذر على الباحث الحصول على حكم محكمة الاستئناف، على أنه توصل إلى معرفة كونه قد جاء بتأييد الحكم الابتدائي.

العادة على الرضى بالعقد، مع اعتبار الضريبة جزءاً من الثمن. وهنا في هذه الواقعة يتبين: عدم استقرار العرف بذلك، وعدم دلالة ذلك على الرضى، مع عدم اعتبار الضريبة جزءاً من الثمن، وبالتالي: فإنه مع تخلف كل هذه الشروط: لا يمكن اعتبار ذلك إيجاباً وقبولاً.

وتجدر الإشارة: إلى سلامة تسبب الدائرة القضائية، وصحة تكييفها للحال في الواقعة، وذلك بتصريحها بعدم انعقاد البيع، وعدم اعتبار إصدار البائع الفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً.

## الخاتمة

في ختام هذا البحث: أحمد الله على عونه وتوفيقه، وأسأله السداد والرشاد، وأن يغفر لي ما حصل فيه من خلل وزلل، وحسبي الاجتهاد، وما توفيقني إلا بالله.

### النتائج:

ظهر لي من خلال هذا البحث نتائج عدة، من أبرزها ما يلي:

- ١- الراجح تأكد استحباب الوفاء بالوعد، وعدم وجوبه ديانةً، وعدم الإلزام به قضاءً.
- ٢- سداد الراغب بالشراء ضريبة التصرفات العقارية لا يترتب عليه إلزام الراغب في البيع بالبيع قضاءً نتيجة لوعده، ولا يجب عليه الوفاء به ديانةً، وإن كان يتأكد استحباب ذلك له.
- ٣- سداد الراغب في البيع ضريبة التصرفات العقارية لا يترتب عليه إلزام الراغب في الشراء بالشراء قضاءً نتيجة لوعده، ولا يجب عليه الوفاء به ديانةً، وإن كان يتأكد استحباب ذلك له.
- ٤- الواعد -مشترياً كان أو بائعاً- يضمن ما تسبب فيه وعده من ضرر على الموعود -بائعاً كان أو مشترياً-.
- ٥- الراجح صحة عقد البيع ونحوه بالمعاطاة، وأنها تصح في النفيس والخسيس من الأموال، وأنه يكفي فيها إعطاء أحد المتعاقدين.

٦- لا يمكن اعتبار إصدار البائع الفاتورة الضريبية إيجاباً، وسداد المشتري لها قبولاً إلا باستقرار العرف بذلك، ودلالة ذلك في العادة على الرضى بالعقد، فمتى استقر العرف بذلك، ودل ذلك على الرضى، واعتُبرت الضريبة جزءاً من الثمن: فإن العقد يلزم بإصدار البائع الفاتورة الضريبية، وسداد المشتري لها.

٧- حيث قيل بأن ضريبة التصرفات العقارية جزء من ثمن السلعة: فإنه يمكن القول حينئذٍ بأن سداد المشتري لها يجعلها داخلة في صور المعاطاة - حال استقرار العرف بها-، أما إن قيل بأنها مبلغ مستقل عن ثمن السلعة، يُدفع لطرف ثالث: فإنه لا بد من قبض المشتري للعقار في مجلس العقد، ومتى حصل ذلك: لم يُعد لسداد المشتري للضريبة أثر في العقد.

### التوصيات:

ظهر لي من خلال هذا البحث بعض الأمور التي تحسن التوصية بها، من أبرزها: أن تضمّن الأنظمة واللوائح -وعلى الأخص: نظام المعاملات المدنية- ما يتعلّق بسداد المشتري أو البائع ضريبة التصرفات العقارية، وهل يعدّ ذلك إيجاباً وقبولاً ضمناً عرفياً من الطرفين أو لا. وبتّ الأنظمة واللوائح في ذلك، حيث إنها ذات أثر على العادات، وقادرة على صناعة الأعراف.

والله أسأل سبحانه وتعالى أن يبارك في هذا البحث، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، ويكتب له القبول، وأن ينفع به، كما أتقدم في ختام

هذا البحث بالشكر الجزيل لجامعة حائل المباركة، وصلى الله وسلم  
على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.



## فهرس المراجع

١. القرآن الكريم.
٢. الأحكام الفقهية للوعد تأسيسًا لعمل المؤسسات المالية الإسلامية، د. صالح بن عبد الله اللحيان، مجلة قضاء، التابعة للجمعية العلمية القضائية السعودية السعودية بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد الخامس، الرياض، ٢٠١٥م.
٣. الأذكار، محيي الدين أبو زكريا بن شرف النووي، تحقيق: عبد القادر الأرنؤوط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ١٤١٤هـ-١٩٩٤م.
٤. أسنى المطالب في شرح روضة الطالب، زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري زين الدين أبو يحيى السنيكي، دار الكتاب الإسلامي.
٥. الإشراف على مذاهب العلماء، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، تحقيق: أبو حماد صغير أحمد الأنصاري، مكتبة مكة الثقافية، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م.
٦. الإقناع في مسائل الإجماع، أبو الحسن علي بن محمد بن عبد الملك ابن القطان الكتامي الحميري الفاسي، تحقيق: حسن فوزي الصعيدي، دار الفاروق الحديثة للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٤م.
٧. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية.
٨. أنوار البروق في أنواء الفروق = (الفروق)، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، عالم الكتب،

- بحاشيته: إدرار الشروق على أنوار الفروق، قاسم بن عبد الله المعروف بابن الشاط، وبحاشيته: تهذيب الفروق والقواعد السنوية في الأسرار الفقهية، محمد بن علي بن حسين.
٩. الإيجاب الممتد - دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية-، زياد بن صالح بن حمود التويجري، مجلة الدراسات العربية بكلية دار العلوم بجامعة المنيا، المجلد (٥٠)، العدد (١)، يونيو ٢٠٢٤م.
١٠. الإيجاب الممتد والقبول الحكمي وتطبيقاته المعاصرة، محمد بن معيض بن سعد آل دواس الشهراني، حوليات آداب عين شمس بكلية الآداب بجامعة عين شمس، ٢٠١٩م.
١١. الإيجاب والقبول ونوازلها المعاصرة، إياس بن إبراهيم بن محمد الهزاع، مجلة العلوم الشرعية بجامعة القصيم، ٢٠٢٠م.
١٢. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، زين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم المصري، وفي آخره: تكملة البحر الرائق لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري، وبالحاشية: منحة الخالق لابن عابدين، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.
١٣. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.
١٤. بلغة السالك لأقرب المسالك = المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (الشرح الصغير هو شرح الدردير لكتابه المسمى أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك)، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي الصاوي المالكي، دار المعارف.



١٥. البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: د. محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ-١٩٨٨م.
١٦. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين عثمان بن علي بن محجن البارعي الزيلمي الحنفي، ومؤلف الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشلبي، المطبعة الأميرية الكبرى، بولاق، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٣١٣هـ.
١٧. تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، المكتبة التجارية الكبرى، مصر، ١٣٥٧هـ-١٩٨٣م.
١٨. التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، ١٣٨٧هـ.
١٩. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وسننه وأيامه = (صحيح البخاري)، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، تحقيق: محمد بن زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
٢٠. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للشيخ أحمد الدردير على مختصر خليل، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، دار الفكر.
٢١. حاشيتا قليوبي وعميرة، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م.

٢٢. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، علي حيد خواجه أمين أفندي، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجيل، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ-١٩٩١م.
٢٣. دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإيرادات، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ-١٩٩٣م.
٢٤. رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار = (حاشية ابن عابدين)، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز (ابن عابدين) الدمشقي الحنفي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.
٢٥. روضة الطالبين وعمدة المفتين، محيي الدين أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، دمشق، عمان، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ-١٩٩١م.
٢٦. سنن ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد (ماجه) القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية، فيصل عيسى البابي الحلبي.
٢٧. سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني، تحقيق: شعيب الأرنؤوط ومحمد كامل قره بللي، دار الرسالة العالمية، الطبعة الأولى، ١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م.
٢٨. سنن الترمذي، أبو عيسى محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك الترمذي، تحقيق: أحمد شاكر، ومحمد فؤاد عبد الباقي، وإبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، الطبعة الثانية، ١٣٩٥هـ-١٩٧٥م.



٢٩. السنن الكبرى للبيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى البيهقي الخسروجردي الخراساني، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.
٣٠. شرح الزرقاني على مختصر خليل ومعه: الفتح الرباني في ما ذهل عنه الزرقاني = (حاشية البناني)، عبد الباقي بن يوسف بن أحمد الزرقاني، ضبطه وصححه وخرج آياته: عبد السلام محمد أمين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ-٢٠٠٢م.
٣١. شرح صحيح البخاري، أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك ابن بطلال، تحقيق: أبي تميم ياسر بن إبراهيم، مكتبة الرشد، السعودية، الرياض، الطبعة الثانية، ١٤٢٣هـ-٢٠٠٣م.
٣٢. شرح مختصر خليل للخرشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي المالكي، وعليه: حاشية العدوي، دار الفكر للطباعة، بيروت.
٣٣. صحيح ابن حبان = (الإحسان في تقريب صحيح ابن حبان)، أبو حاتم محمد بن حبان بن أحمد بن حبان بن معاذ بن معبد التميمي الدارمي البستي، ترتيب: الأمير علاء الدين علي بن بلبان الفارسي، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٨هـ-١٩٨٨م.
٣٤. غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن محمد مكّي الحسيني الحموي الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥م.
٣٥. فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب = (حاشية الجمل)، سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهرري المعروف بالجمل، دار الفكر.

٣٦. الفروع وتصحيح الفروع، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج المقدسي الراميني الصالحي الحنبلي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.
٣٧. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، دار الكتب العلمية.
٣٨. اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٢ صفر ١٤٤٢هـ، والمعدلة بموجب القرار الوزاري رقم (١-٨٨-١٤٤٥) وتاريخ ٢ رمضان ١٤٤٥هـ.
٣٩. لسان العرب، جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن علي ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ.
٤٠. المبدع في شرح المقنع، برهان الدين أبو إسحاق إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
٤١. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السابعة لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع، الجزء الثاني، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.
٤٢. المحلى بالآثار، أبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري، دار الفكر، بيروت.
٤٣. المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ = (صحيح مسلم)، أبو الحسن مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.



٤٤. مشكاة المصابيح، ولي الدين أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخطيب العمري التبريزي، تحقيق: محمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٩٨٥م.
٤٥. مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل بن سليم بن قياز بن عثمان البوصيري الكناني الشافعي، تحقيق: محمد المتقى الكشناوي، دار العربية، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٣هـ.
٤٦. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة الرحباني مولدًا ثم الدمشقي الحنبلي، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، ١٤١٥هـ-١٩٩٤م.
٤٧. المعايير الشرعية، إصدار: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) (أيوفي)، ١٤٣٧هـ، مملكة البحرين، المنامة.
٤٨. معجم مقاييس اللغة، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م.
٤٩. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ-١٩٩٤م.
٥٠. المغني عن حمل الأسفار في الأسفار في تخريج ما في الإحياء من الأخبار = (تخريج أحاديث إحياء علوم الدين)، زين الدين أبو الفضل عبد الرحيم بن الحسين بن عبد الرحمن بن أبي بكر بن إبراهيم العراقي، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م.
٥١. المغني، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي الدمشقي الحنبلي، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ-١٩٦٨م.

٥٢. المنتقى شرح الموطأ، أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي، مطبعة السعادة، مصر، الطبعة الأولى، ١٣٣٢هـ، تصوير: دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، الطبعة الثانية.
٥٣. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي المعروف بالحطاب الرعيني المالكي، دار الفكر، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.
٥٤. الموطأ، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، اعتنى به: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ١٤٠٦هـ-١٩٨٥م.
٥٥. التتف في الفتاوى، أبو الحسن علي بن الحسين بن محمد السغدري، تحقيق: د. صلاح الدين الناهي، مؤسسة الرسالة، بيروت، دار الفرقان، عمان، الطبعة الثانية، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م.
٥٦. النجم الوهاج في شرح المنهاج، كمال الدين أبو البقاء محمد بن موسى بن عيسى بن علي الدميري الشافعي، دار المنهاج، جدة، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م.
٥٧. نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.
٥٨. نظام ضريبة التصرفات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٤) وتاريخ ١٤٤٦/٣/١٩هـ.
٥٩. النهر الفائق شرح كنز الدقائق، سراج الدين عمر بن إبراهيم بن نجيم الحنفي، تحقيق: أحمد عزو عناية، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ-٢٠٠٢م.



٦٠ . الوفاء بالوعد في الفقه الإسلامي - تحرير النقول ومراعاة الاصطلاح  
للدكتور: نزيه كمال حمّاد، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة  
الخامسة لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الثاني،  
١٤٠٩هـ-١٩٨٨م.



