

قضايا جديدة ببيع وشراء البيوت السكنية

الندوة الفقهية السابعة والعشرين المنعقدة بمدينة مومباي، ولاية مهاراشترا (الهند) في الفترة ما

بين: ٧-٩/ ربيع الأول ١٤٣٩ هـ التي يوافقها ٢٥-٢٧/ نوفمبر ٢٠١٧ م

- (١) يجوز لسكان الأكواخ الاعتياض عن ملفات المباني من البناء أو من الرجل الآخر بشرط أن لا يكون ذلك مخالفاً للقانون الحكومي.
- (٢) يجوز لساكني الأكواخ أن يبيعوا مبانيهم بعد أن تمّ بناؤها وقبل أن تحدّد أرقامها شريطة أن لا يفضي ذلك إلى النزاع.
- (٣) لو تمّ بناء المبنى وتمّت حيازته من قبل المستحق له، فلا يجوز التصرف فيه بيعاً أو شراءً بما يخالف القانون الحكومي، لكن لو وقع ذلك التصرف فإن العقد ينفذ.
- (٤) لا يجوز للبناء أن يبيع ملفات الأكواخ المصطنعة، كما لا يجوز شراؤها مع العلم بها.
- (٥) ينبغي لملاك المباني التي بيعت لهم من قبل الحكومة بأسعار رخيصة - كمساعدة قدمتها لهم الحكومة- أن يراعوا القانون الحكومي في ذلك، لكن لو باعوها من آخر انعقد البيع.
- (٦) لا يجوز شراء المباني بدفع الرشوة إلى الموظف الحكومي، أو تقديم الشهادات المصطنعة إلى الحكومة إذا لم يكن عنده ما يوافق الشروط اللازمة.
- (٧) لا يجوز لغير المعاقين أن يشتروا المباني على أساس وثائق المعاقين المزورة، ولا يجوز لمعاق أن يتنازل عن حقه بعوض.
- (٨) يجوز أخذ أجره معينة وفق حدود شرعية للوسيط الذي تتم بواسطته الإجراءات الحكومية للبيع والشراء.
- (٩) يجوز الاستصناع في المباني، فيصح للبناء أن يبيع الشقة بناءً على التصاميم، وأن يشتريها الناس منه.
- (١٠) لا يجوز لشخص أن يشتري مبنى من آخر قبل حيازته له.
- (١١) لو شرط عند عقد الصفقة أن البناء إذا لم يسلم الدار خلال مدة محددة إلى المشتري وجب خفض السعر على قدر ما سببه من خسارة للمشتري، صحّ ذلك، دفعاً للضرر عن المشتري.

(١٢) لأبد من التعاقد على تحديد مبلغ معين عن كل يوم يجري فيه التأخر عن تسليم الدار بدون عذر مقبول، وذلك دفعاً للحرص عن المستثمرين.

(١٣) في حالة عدم استكمال المباني حسب الأوصاف المتفق عليها لا يصح للبناء أن يأخذ أجره كاملاً؛ لكن يصح أن يشترط عند العقد أخذ العوض على قدر الخسارة الحقيقية؛ وإذا لم يشترط عند العقد ثم حصل اتفاق بعد ذلك على عوض محدد عن تراض، فإنه يسوغ أخذه.

(١٤) لو باع الوسيط أو الرجل الآخر الشقة التي تم بناؤها من المشتري الآخر بعد أن اشتراها من البناء أو من الرجل الآخر، وقام بتسجيلها باسمه بسبب ما، فيصح هذا العقد.

ملحوظة حول اختلاف الرأي:

قرار رقم (١) إذا كان الكوخ موجوداً في مكانه، فيجوز بيع الملف وشراؤه، وإذا كان البناء قد هدمه فلا يجوز شراء الملف. (المفتي جنيد محمد البالنفوري).

قرار رقم (١٠) يجوز شراؤه من الآخر ولو لم يحزه أو يضع يده عليه. (الشيخ محمد رجب،

كيرالا).

