



شورى للاستشارات الشرعية
Shura for Sharia Consultation

الموضوع الثالث:

حق الانتفاع العقاري صورته وأحكامه (استكمال قرار المؤتمر الرابع):

محاور هذا الموضوع:

1. عرض ومقارنة لأحكام حق الانتفاع كما وردت في القوانين الوضعية (كالقانون المدني المصري والسوري مثلاً) وتلك المبنية على الفقه الإسلامي (كالقانون المدني الأردني، والسوداني... الخ)، مع مناقشة تلك الأحكام فقهيًا، وبخاصة من حيث:
 - أ. التمييز في الأحكام بين حق انتفاع اكتسب بعوض ، وآخر اكتسب بلا عوض (هبة أو وصية ، أو بالإرث من مورث اكتسبه أصلاً بلا عوض).
 - ب. انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع ، أو بهلاك العين .
 - ج. إيجاب الصيانة الكبيرة والترميم على مالك الرقبة.
 - د. مقارنة حق الانتفاع في القوانين بالإجارة المديدة في الفقه ، مع التمييز بين العقارات الوقفية ، وتلك المملوكة ملكاً خاصاً ، أو ملكاً عاماً (لبيت المال).
2. مسائل معاصرة في عقود حق الانتفاع العقاري:
 - س1: ما هي أطراف المشروع العقارية القائمة على بيع حق الانتفاع العقاري. (مالك الأرض، المستثمر، المقاول...)
 - س2: ما هي الفروقات بين المراحل الثلاثة في مشاريع حق الانتفاع العقاري (المخطط / الإنشاء / الاستغلال) ؟
 - س3: هل يجوز للمؤسسة في مرحلة المخطط أن تباع المنافع الموصوفة للفترة الباقية من العقد، لشقة أو قسم محدد ومتميز مادياً في البناء المتعدد الأدوار؟
 - س4: هل يجوز لمشتري المنفعة (الطرف الرابع) أن يبيع لخامس ، ثم هذا لسادس إلخ؟
 - س5: ما هو السبيل المشروع الذي يسمح للطرف الثاني (المؤسسة) في الخروج نهائياً من العقد؟ بسبب عدم رغبته في الصورة التي تجعله مسئولاً تجاه الطرف الرابع (مشتري المنفعة) ، بل يريد أن يخرج نهائياً من العقد بأن يبيع نفس عقده مع المقاول ، قبل انتهاء الإنشاء، أي خلال مرحلة المخطط أو مرحلة الإنشاء ، إلى (طرف رابع) يحل محله من كل وجه .
 - س6: ما أول وقت يجوز فيه خلال مرحلة الإنشاء بيع حق الانتفاع لشقة موصوفة محددة؟
3. عرض لصور جديدة من حق الانتفاع المستحدث ، مع بيان الأحكام المناسبة لها.
4. اقتراحات استكمال وتنقيح قرار المؤتمر الرابع في ضوء البنود السابقة .

