

المؤتمر الدولي الخامس عشر للوحدة الإسلامية

وتمييزاً للعقار من ذكر الحدود في العقود العقارية، فأصبح اشتراط ذكر الحدود عبثاً، وقد قدّنا أنّه لا عبث في الشريعة. أقول: إنّ الحكم الشرعي الأوّل هو معلومية المبيع، وهذا هو لبّ الشريعة، وأما الباقي فهو ثوب يتغير بتغير الأزمان، فلا تحديد العقارات من الجهات الأربع حكم اصلي، ولا ذكر رقم محضر العقار، فالجميع طريق إلى الحكم الشرعي وهو معلومية المبيع وخروجه عن كونه مجهولاً، والشرط يحصل بكلا الوجهين وتغيير الثوب ليس له صلة بتغيير الحكم. 3- كذلك كان تسليم العقار المبيع إلى المشتري لا يتم إلا بتفريغ العقار وتسليمه فعلاً إلى المشتري، أو تمكينه منه بتسليم مفتاحه ونحو ذلك، فاذا لم يتم هذا التسليم يبقى العقار معتبراً في يد البائع، فيكون هلاكه على ضمانه هو ومسؤوليته، وفقاً للأحكام الفقهية العامّة في ضمان المبيع قبل التسليم. ولكن بعد وجود الأحكام القانونية التي تخضع العقود العقارية للتسجيل في السجل العقاري. استقر الاجتهاد القضائي أخيراً لدينا على اعتبار التسليم حاصلًا بمجرد تسجيل العقد في السجل العقاري، ومن تاريخ التسجيل ينتقل ضمان هلاك المبيع من عهدة البائع إلى عهدة المشتري، لأنّ تسجيل المبيع فيه تمكين للمشتري أكثر مما في التسليم الفعلي، إذ العبرة في الملكية العقارية قانوناً، لقيود السجل العقاري، لا للأيدي والتصرفات، وتسجيل المبيع لم يبق البائع متمكناً ان يتصرف في العقار المبيع بعقد آخر استناداً إلى وجوده في يده، وجميع الحقوق والدعاوي المتفرعة عن الملكية، كطلب نزع اليد، وطلب الاجرة، وغير ذلك تنتقل إلى المشتري بمجرد التسجيل. فبناء على ذلك يصبح من الضروري في فقه الشريعة ان يعتبر لتسجيل العقد العقاري حكم التسليم الفعلي للعقار في ظل هذه الاوضاع القانونية التنظيمية الجديدة. ([125])