



# مجلة كلية الدعوة الإسلامية

مجلة إسلامية - ثقافية - جامعية - محكمة

تصدر سنوياً عن

كلية الدعوة الإسلامية

العددان التاسع والعشرون والثلاثون

لسنة 1436 - 1437 الهجرية الموافق: 2015 - 2016 الميلادية

# زَكَاةُ مِشَارِيعِ الْعَقَارَاتِ الَّتِي تَحْتَ التَّطْوِيرِ

د. سليمان مصطفى الرطل  
جامعة الزينونة - ليبيا

## المقدمة :

إن الله تعالى أرسل رسوله محمداً ﷺ بشيراً ونبيراً، وداعياً إلى الله بإذنه، وسراجاً منيراً؛ ليقوم الناس بأمر الله تعالى الذي أكمل به الدين «الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتِمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِيناً»<sup>(1)</sup>، فَبَلَغَ الرِّسَالَةَ، وَأَدَّى الْأَمَانَةَ، وَنَصَحَ أُمَّتَهُ، وَحَثَّهْمَ عَلَى زَكَاةِ أَمْوَالِهِمْ طَهْرَةً لَهُمْ، وَتَرْكِيةً لِنَفْسِهِمْ.

وقد انبرى فقهاء المسلمين -رحمهم الله- لمسائل الزَّكَاةِ تحريراً ودراسة وتفصيلاً، فكان لهم أعظم الأثر في تفصيل أحكامها، وبيان قواعدها، إلا أن بعض هذه المسائل - خاصة المُستجدة منها - لم تَزَلْ بحاجة إلى نظر وتأمل، ومنها: مسألة حكم زكاة مشاريع التطوير العقاري التي تُقتنى بقصد تطويرها وبيعها بعد ذلك، وبخاصة بعد دخول المؤسسات المالية الإسلامية في كثير من المشاريع العقارية التنموية، ووجدت هيئات الفتوى والرقابة الشرعية عند تطبيق نصوص الفقهاء في زكاة مثل هذه الأصول الزَّكَوِيَّةِ بعض الإشكالات.

(1) سورة المائدة، من الآية: 3.

وهذا البحث يُبين آراء الفقهاء المُتقدِّمين في هذه المسألة مع ربطها ببعض الإشكاليات التطبيقية المُتعلِّقة بها.

### هيكلية البحث:

قَسِّمْتُ الدراسة إلى مُقدمة ومبحث تمهيدي، ومبحثين رئيسيين وخاتمة، وذلك على النحو الآتي:

- المبحث التمهيدي: في التعريفات بالعقار تحت التطوير وصوره، واشتمل على مطلبين هما:
- المطلب الأول: في التعريف بالعقار تحت التطوير.
- المطلب الثاني: في بيان صور مشاريع التطوير العقاري.
- المبحث الأول: في بيان آراء الفقهاء في زكاة مشاريع التطوير العقاري.
- المبحث الثاني: مُعالجات مُقترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري، واشتمل على مطلبين هما:
- المطلب الأول: تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع.
- المطلب الثاني: تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها.
- الخاتمة.

## المبحث التمهيدي في التعريف بالعقار تحت التطوير وصوره

### المطلب الأول: في التعريف بالعقار تحت التطوير

يُقصد بهذا النوع من العقار: الأرض التي تُقننى بقصد بناء مشروع معين عليها، مثل (المُجمعات السكنية، المُجمعات التجارية، الفنادق، المطارات، الجامعات والمدارس، المُستشفيات)، تمهيداً لاستغلال هذا المشروع بعد إتمام بنائه، فيكون بذلك من الموجودات الثابتة<sup>(1)</sup>، أو بقصد بيعه، فيكون من الموجودات المتداولة<sup>(2)</sup>. وتُعتبر هذه المشاريع من أبرز صور الاستثمار العقاري الذي يرغب فيه كثير من المُستثمرين اليوم، نظراً لما يتمتع به من قلة حجم المخاطر، مقارنة بالاستثمار في الأوراق المالية، وارتفاع حجم الطلب الكلي على هذه المشاريع في الأسواق المحلية عن العرض الكلي، ما أوجد للمؤسسات المالية فرصة سانحة للدخول في هذا النوع من الاستثمارات.

### المطلب الثاني: في بيان صور مشاريع التطوير العقاري

#### الصورة الأولى: أن تمنح الحكومة شركة مُطوّرة حق الانتفاع<sup>(3)</sup> بأرض

(1) الموجودات الثابتة: موارد ذات كيان مادي ملموس، وعُمُر اقتصادي مُقدّر، يزيد عن سنة واحدة، يتم شراؤها للاستخدام في تشغيل المنشأة، وليس بغرض إعادة بيعها للعملاء، كالمباني والمعدات، والآلات والسيارات، ويتم اقتناؤها عادة بقصد المساعدة على الإنتاج، د. يوسف الشبيلي، الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، 2005م، دار ابن الجوزي، ج1، ص394، بتصرف يسير، د. نبيل شيبان، دينا كينج شيبان: قاموس أركابيتا للعلوم المصرفية والمالية، الطبعة الثانية، 2008م، مطبعة كركي، بيروت، (80/363).

(2) الموجودات المتداولة: وهي مجموع الموجودات التي يمكن تحويلها إلى نقد بسهولة في فترة زمنية قصيرة، وتقتنى عادة بهدف التداول والبيع والاسترباح، بيت الزكاة: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، الطبعة الأولى، (15).

(3) حق الانتفاع في القانون التجاري: «حق عيني قاصر على حياة صاحبه، يخول له الانتفاع بشيء مملوك لآخر، وتناول ثماره، دون أن يغيّر من وضعه، أو يمس رقبته أو رغبة ملكه، وذلك إما بفعل القانون، أو بموجب التعاقد، وعند وفاة صاحب حق الانتفاع =

مُعينة لتطويرها، واستثمارها فترة، ثم إعادتها للحكومة، والمشروع العقاري في هذه الصورة لا تملكه الشركة، بل إنها صانعة له<sup>(1)</sup>، وهذه الصورة لا علاقة لها بالمسألة محلّ البحث؛ إذ إن الأرض ملك للحكومة.

**الصورة الثانية:** أن تشتري جهة ما أرضاً جرداء، رغبة في بناء مشروع مُعَيَّن عليها، ومن ثمّ بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

**الصورة الثالثة:** أن تشتري جهة ما عقاراً، يُقام عليه مشروع مُعَيَّن، ولم يزل تحت التنفيذ، رغبة في استكمال بناء المشروع، ومن ثمّ بيع المشروع بأكمله أو أجزاء منه.

**الصورة الرابعة:** أن تكون الشركة مُديرة لصندوق مُتخصّص في التطوير العقاري، أو مُديرة لمُحافظ في التطوير العقاري، فتقوم بإدارة موجودات هذه الصناديق أو المُحافظ في مشاريع التطوير العقاري.

**الصورة الخامسة:** أن تقوم جهة ما باستثمار سيولتها النقدية في محفظة عقارية، أو صندوق عقاري مُتخصّص في التطوير العقاري.

**الصورة السادسة:** أن تشتري الشركة أسهماً في شركة مُتخصّصة في التطوير العقاري فقط.

= تعود عناصره إلى مالك الرقبة. وتعريف الفقهاء له قريب ممّا في القانون، قال القرافي: «تمليك الانتفاع يُريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعمّ وأشمل، فيباشر بنفسه، ويُمكن غيره من الانتفاع بعوض كالإجارة، وبغير عوض كالعارية، مثال الأول: سكنى المدارس والرباط، والمجالس في الجوامع والمساجد، والأسواق ومواضع النسك، كالمطاف والمسعى، ونحو ذلك، فله أن ينتفع بنفسه فقط، ولو حاول أن يؤجر بيت المدرسة، أو يسكن غيره، أو يُعاوض عليه بطريق من طرق المُعاضات، امتنع ذلك، وكذلك بقية النظائر المذكورة معه». ينظر: القرافي، الفروق، ج2، دار المعرفة، بيروت، ص259، وعبد الفتاح مراد، المعجم القانوني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، ص555.

(1) جاء في المعايير الشرعية: «إذا كان التزام الحاصل على امتياز الإنشاء شاملاً للعمل الإنشائي وتقديم المواد، فالعقد استصناع، وهذه هي الصورة الغالبة، وثمنه انتفاع صاحب الامتياز بالمشروع لمدة محدّدة، قبل تسليمه للدولة» هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، 2007م، ص375.

الصورة السابعة: أن تستثمر جهة ما سيؤولتها النقدية في تطوير مشروع مُعيّن من خلال عقد وكالة في الاستثمار<sup>(1)</sup>، فتكون هي الموكّل، ويقوم الوكيل بتنفيذ التطوير وتسويق المشروع بعد ذلك.

وهذه الصورة كلها مُندرجة في المسألة محلّ البحث والنظر في هذا البحث، سوى الصورة الأولى فإنه لا زكاة فيها لعدم تحقّق ملكية الشركة المُطوّرة للأرض التي تُعدّ من الأموال العامة.

## المبحث الأول

### في بيان آراء الفقهاء في زكاة مشاريع التطوير العقاري

ذكرت في المبحث السابق تعريف مشاريع التطوير العقاري وصورها. أما هذا المبحث فإن الحديث فيه سيدور حول مشاريع التطوير العقاري التي يُقصد بها مالکها الإتّجار فيها بعد إتمامها.

### تحرير محل النزاع:

ذَهَبَ عَامَةُ الْفُقَهَاءِ إِلَى وَجوب الزَّكَاةِ فِي الْعَقَارِ الَّذِي تَمْلِكُهُ صَاحِبُهُ بِقصد تطويره وبيعه، فأتمّ تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحَوْل، ولم يبع، كونه من عُروض التجارة<sup>(2)</sup>. ولا خلاف بين عامتهم في

(1) الوكالة في الاستثمار: هي قيام المصرف أو الشركات أو الأفراد بدور الوكيل في عمليات استثمارية جائزة ومعلومة، نيابة عن الأفراد والشركات والمصارف الراغبة في ذلك، عبد الله الهزيم: الوكالة الاستثمارية وتطبيقاتها المعاصرة كما تجريها المؤسسات المالية الإسلامية، بحث غير منشور، ص46.

(2) ينظر: السرخسي، المبسوط، تحقيق: خليل محيي الدين الميس، ج2، الطبعة الأولى، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2000م، ص343، وابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ج2، دار المعرفة، بيروت، ص245، والقرافي، الذخيرة، تحقيق: محمد حجي، ج3، دار الغرب، بيروت، 1994م، ص20، والحطاب، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، تحقيق: زكريا عميرات، دار عالم الكتب، 2003م، ص3، ص186، والنووي، المجموع شرح المذهب، ج6، دار الفكر، ص47، والشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، =

عدم وجوب الزكاة في العقار الذي تمّ تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، كونه من المستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها<sup>(1)</sup>.

ووقع الخلاف بين الفقهاء المعاصرين في العقار الذي تمّ تملكه بغرض تطويره وبيعه إذا حال عليه الحول، قبل إتمام تنفيذ التطوير: هل تجب فيه الزكاة أو لا؟، ترى أكثر هيئات الفتوى والرقابة الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية أن العقار الذي تمّ تملكه بقصد تطويره وبيعه بعد ذلك تجب فيه الزكاة، إذا حال عليه الحول، ولو لم يجهز للبيع بعد، كونه من عروض التجارة.

كما أخذت بهذا الرأي الهيئة الشرعية لبيت الزكاة الكويتي؛ إذ جاء في سؤال غرض عليها ما نصّه: «تملك شركة.. مجموعة من الأراضي التي قامت بشرائها تمهيداً لتأجيرها أو بيعها بعد إتمام عملية التطوير التي لا تقل مدتها عن ثلاث سنوات.

والسؤال: هل يجب تزكية هذا العقار في كل سنة، حتى لو لم تنته عملية التطوير؟

فأجابت الهيئة بما نصّه: «تؤكد الهيئة على ما جاء في فتاوى الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، وما اعتمد في كتاب دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات فيما يخص السلع غير مُنتهية الصنع»، ونصّه: «تجب الزكاة في السلع المُصنّعة، وفي السلع غير المُنتهية الصنع زكاة عروض

= ج1، دار الفكر، بيروت، 1995م، ص215، وابن قدامة، المغني، مرجع سابق، ج2، ص623، وابن مفلح، المبدع شرح المقنع، ج2، دار عالم الكتب، الرياض، 2003م، ص341.

(1) ينظر: الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، ج3، الطبعة الثانية، دار المعرفة، بيروت، ص251، ومالك، المدونة الكبرى، تحقيق: زكريا عميرات، د1، دار الكتب العلمية، بيروت، ص323، وابن المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ج2، دار الفكر، بيروت، 1398هـ، ص302، والشافعي، الأم، ج2، دار المعرفة، بيروت، 1973م، ص46، والبهوتي، كشف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي ومصطفى هلال، ج2، دار الفكر، بيروت، 1982م، ص168.

التجارة، بحسب قيمتها الرأهنة في نهاية الحول<sup>(1)</sup>.

كما أخذ بهذا الرأي الدكتور يوسف القرضاوي واعتبرها عروض تجارة تجب زكاتها كل حول<sup>(2)</sup>، ولم أجد - بعد بحث - أدلة لهذا القول بخصوص هذه المسألة، لكن يمكن الاستدلال له بما يلي:

1 - أن أدلة زكاة عروض التجارة عامة لم تُفرّق بين سلعة مدارة أو سلعة مرّ عليها سنون ولم تبع، وقد جاء في القاعدة الفقهية: «ترك الاستفصال في حكاية الحال مع قيام الاحتمال ينزل منزلة العموم في المقال»<sup>(3)</sup>.

2 - ما رواه الشيخان من حديث عمر بن الخطاب رضي الله عنه قال: سمعت رسول الله ﷺ يقول: «إنما الأعمال بالنيّات، وإنما لكل امرئ ما نوى، فمن كانت هجرته إلى دنيا يصيبها، أو إلى امرأة ينكحها، فهجرته إلى ما هاجر إليه»<sup>(4)</sup>. وهذه المشاريع تحقّق فيها شرط وجوب الزكاة في عروض التجارة، وهي النيّة، وذلك من خلال شراء الأرض المخصّصة لها، ومن ثمّ البدء بإعداد هذه المشاريع للبيع ببنائها وتجهيزها، وقد جاء في القاعدة الفقهية: «الأمر بمقاصدها»<sup>(5)</sup>.

3 - أن عدم صلاحية العقار للبيع بسبب تطويره لا يعني عدم تحقّق نمائه،

(1) بيت الزكاة: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والتذوّر والكفارات، الطبعة السابعة، 2008م، ص 46.

(2) يوسف القرضاوي، فقه الزكاة، الطبعة العشرون، ج 1، مؤسسة الرسالة، بيروت، ص 473.

(3) السبكي، الأشباه والنظائر، ج 2، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، 1991م، ص 139، والإسنوي، التمهيد في تخريج الفروع على الأصول، تحقيق: د. محمد حسن هيتو، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1400هـ، ص 337.

(4) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، ج 1، الطبعة الثالثة، ص 1، ورواه مسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج 1، دار الجيل، دار الآفاق الجديدة، بيروت، ص 3.

(5) ابن نجيم، الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، بيروت، 1980م، ص 27، والسبكي، الأشباه والنظائر، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد عوض، ج 1، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1991، ص 54.



فَحَوْلَانِ حَوْلُهُ يَقْضِي بِنَمُوهِ تَقْدِيرًا، وَقَدْ نَصَّ جَمْعٌ مِنَ الْفُقَهَاءِ عَلَى ذَلِكَ، قَالَ الْكَاسَانِيُّ: «وَلَسْنَا نَعْنِي بِهِ حَقِيقَةَ النَّمَاءِ؛ لِأَنَّ ذَلِكَ غَيْرُ مَعْتَبَرٍ، وَإِنَّمَا نَعْنِي بِهِ كَوْنَ الْمَالِ مُعَدًّا لِلِاسْتِنْمَاءِ بِالتَّجَارَةِ»<sup>(1)</sup>، وَقَالَ ابْنُ قِدَامَةَ: «وَلَمْ نَعْتَبِرْ حَقِيقَةَ النَّمَاءِ»<sup>(2)</sup>، وَقَالَ الْبُخَارِيُّ: «النَّمَاءُ الْحَقِيقِيُّ: هُوَ الدَّرُّ، وَالنَّسْلُ، وَالسَّمْنُ فِي الْإِسَامَةِ، وَزِيَادَةُ الْمَالِ فِي التَّجَارَةِ، وَالنَّمَاءُ الْحَكْمِيُّ: وَهُوَ حَوْلَانِ الْحَوْلِ، لَا يَثْبِتَانِ بِالنَّصَابِ، بَلِ السَّمْنُ وَالِدَرُّ وَالنَّسْلُ فِي الْحَيَوَانِ، يَحْصُلُ بِسُومِهَا فِي الْمَرْعَى وَسَفَادِهَا»<sup>(3)</sup>، وَزِيَادَةُ الْمَالِ فِي أَمْوَالِ التَّجَارَةِ يَحْصُلُ بِكَثْرَةِ رَغْبَاتِ النَّاسِ وَتَغْيِيرِ الْأَسْعَارِ»<sup>(4)</sup>، وَعَلَى هَذَا الرَّأْيِ، فَإِنَّهُ يَجِبُ عَلَى مَالِكِ الْعَقَارِ تَحْتَ التَّطْوِيرِ إِذَا حَالَ عَلَيْهِ الْحَوْلُ أَنْ يَقُومَ عَقَّارُهُ بِقِيَمَتِهِ السُّوقِيَّةِ، ثُمَّ يُخْرَجَ الزَّكَاةُ عَنْهُ كَوْنَهُ مِنْ عَرُوضِ التَّجَارَةِ. وَيَقَابِلُ هَذَا الرَّأْيِ رَأْيَ آخَرَ أَخَذَتْ بِهِ نَدْوَةُ دَلَةِ الْبَرَكَةِ فِي دَوْرَتِهَا السَّادِسَةِ<sup>(5)</sup>، وَهَيْئَةُ الْفَتْوَى وَالرَّقَابَةُ الشَّرْعِيَّةُ بِشَرَكَةِ الْإِمْتِيَازِ لِلِاسْتِثْمَارِ بِدَوْلَةِ الْكُوَيْتِ، وَيَقْضِي بِاعْتِبَارِ مَشَارِيعِ التَّطْوِيرِ الْعَقَّارِيِّ عَرُوضَ قَنِيَّةٍ حَتَّى يَقُومَ مَالِكُهَا بِعَرْضِهَا لِلْبَيْعِ، حَتَّى لَوْ اسْتَمَرَّ التَّطْوِيرُ أَحْوَالًا عِدَّةً. فَإِذَا أَتَمَّ تَطْوِيرَ الْمَشْرُوعِ، وَأَصْبَحَ جَاهِزًا لِلْبَيْعِ، فَإِنْ حَوْلَهُ يَبْدَأُ مِنْ يَوْمِ صِلَاحِيَّةِ الْمَشْرُوعِ لِلْبَيْعِ، وَيُزَكِّيهِ إِذَا حَالَ الْحَوْلُ بِقِيَمَتِهِ السُّوقِيَّةِ، وَلَوْ لَمْ يَبْعَ الْمَشْرُوعُ. وَإِذَا تَمَكَّنَ مَالِكُ الْمَشْرُوعِ مِنْ بَيْعِ

(1) ينظر: الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج2، دار الكتاب العربي، بيروت، 1982م، ص11.

(2) ينظر: ابن قدامة، المغني، ج2، الطبعة الأولى، دار الفكر، بيروت، 1405هـ، ص491.

(3) السفاد: هو الجماع، الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، ج8، دار الهداية، ص208.

(4) رواه البخاري في صحيحه، كتاب كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، تحقيق: عبدالله محمود محمد عمر، ج4، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997م، ص275.

(5) مجموعة دلة البركة: قرارات وتوصيات ندوات دلة البركة، جمع وتنسيق: د. عبد الستار أبو غدة، د. عز الدين خوجة، الطبعة السادسة، 2001م، ص95.

المشروع قبل حَوْلان الحَوْل، فإنه يجب عليه أن يزكّيه عن سَنَةٍ واحدة. وهذا الرأي الفقهية مبني على رأي المالكية وعطاء في التفريق بين التاجر المُدير والتاجر المُحتكر، فالتاجر المُدير<sup>(1)</sup>: هو الذي يبيع ويشترى، ولا ينتظر وقتاً، ولا ينضبط له حَوْل، كما أنه غالباً لا يرصد الأسواق، بل يكفي بما أمكنه من الربح، وربما باع بغير ربح وبأقل من رأس المال؛ خوفاً من كساد سلعته<sup>(2)</sup>.

قال ابن عبد البر في تعريف التاجر المُدير: «وهم أصحاب الحوانيت بالأسواق الذين يتعاون السلع، ويبيعون في كلّ يوم ما أمكنهم بيعه بما أمكن من قليل الناض وكثيره، ويشترى من جهة، ويبيعون من جهة أخرى»، فمثل هذا تجب عليه زكاة عروض التجارة<sup>(3)</sup> إذا نضت العروض التي يديرها<sup>(4)</sup>.

(1) ينظر: ابن عبد البر، الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض، ج3، دار الكتب العلمية، بيروت، 2000م، ص167.

(2) ينظر: ابن جزّي، القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص103، والعدوي، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، ج1، دار الفكر، بيروت، 1992م، ص607.

(3) ينظر: ابن عبد البر، الاستذكار، مرجع سابق، ج3، ص168، والقرافي، الذخيرة، مرجع سابق، ج3، ص20، وابن المواق، التاج والإكليل، مرجع سابق، ج2، ص317.

(4) ما إن لم تنض العروض، فقد اختلف المالكية في وجوب زكاتها على قولين، والمذهب على وجوب الزكاة ولو لم تنض، قال ابن عبد البر: «وقد اختلف أصحاب مالك في المدير المذكور، لا ينض له في حَوْل شيء من الذهب ولا من الورق، فقال ابن القاسم: إن نض له في عامه ولو درهم واحد فما فوقه، قَوْم عروضه كلها، وأخرج الزكاة. وذكر مالك عن مطرف وابن الماجشون عن مالك أنه قال: على المدير أن يقوم عروضه في رأس الحَوْل، ويخرج زكاة ذلك، نض له في عامه شيء أم لم ينض. قال أبو عمر: هذا هو القياس: ولا أعلم أصلاً يعضد قول من قال: لا يعدل التاجر عروضه حتى ينض له شيء من الورق أو الذهب، أو حتى ينض له نصاب، كما قال نافع؛ لأن العروض المشتراة بالورق والذهب للتجارة لو لم تقم مقامها لوضعها فيها للتجارة، ما وجبت فيها زكاة أبداً؛ لأن الزكاة لا تجب فيها لعينها إذا كانت لغير التجارة بإجماع علماء الأمة»، وقال الباجي: «وقد روى ابن الماجشون ومطرف عن مالك في المدير أن يقوم كل عام، ويزكي، نض له شيء من العين أو لم ينض، على ظاهر قول عمر في =

أما التاجر المُحتكر: فهو الذي يرصد بعروض التجارة الأسواق وارتفاع الأثمان<sup>(1)</sup>، قال ابن رشد: «وأما غير المُدير، وهو المُحتكر الذي يشتري السلع ويتربص بها التَّفَاق، فهذا لا زَكَاة عليه فيما اشترى من السلع حتى يبيعها، وإن أقامت عنده أحوالاً»<sup>(2)(3)</sup>، وقد استدل المالكية لقولهم في التفريق بين زكاة التاجر المدير والمُحتكر بما يلي:

- = قصة حماس، قال ابن حبيب: وكان ابن الماجشون ينكر رواية ابن القاسم في ذلك، وقال ابن نافع وأشهب: أنه إن نض له في رأس الحَوْل مقدار نصاب من العين، قَوْم سائر ما بيده من عروض التجارة»، ينظر: ابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، تحقيق: محمد أحمد أحيد ولد ماديك الموريتاني، ج 1، الطبعة الثانية، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، 1980م، ص 298، وابن عبد البر، الاستذكار، مرجع سابق، ج 3، ص 168.
- (1) ينظر: الدردير، الشرح الكبير، ج 4، ص 15، والصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير، ج 3، ص 163، والنفراوي، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، تحقيق: رضا فرحات، ج 2، مكتبة الثقافة الدينية، ص 752.
- (2) ينظر: ابن رشد الجدد، المقدمات الممهدات لبيان ما اقتضته رسوم المدونة من الأحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات لأمهات مسائل المشكلات، تحقيق: سعيد أحمد أعراب، ج 1، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، 1988م، ص 285، وينظر كذلك: ابن عبد البر، التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي ومحمد عبد الكبير لابكري مؤسسة قرطبة، ج 17، ص 127، والدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عlish، ج 1، دار الفكر، بيروت، 473-477، والنفراوي، الفواكه الدواني، مرجع سابق، ج 2، ص 758.
- (3) يشترط المالكية في الاحتكار ألا يترتب عليه ضرر، فإن ترتب عليه ضرر، حرم، ووجب على المالك الإدارة، قال ابن المواق: «وقال ابن رشد: لا خلاف أنه لا يجوز احتكار شيء من الطعام ولا غيره في وقت يضّر احتكاره فيه بالناس من طعام وغيره، من كنان وحناء وعصفر، فإن لم يضّر احتكاره فراجع الأقوال مذهب ابن القاسم وروايته عن مالك في المدونة: جواز الاحتكار في الطعام وغيره، وقال النفراوي: الثاني: ربما يفهم من كلام المُصنّف ولو بالناية جواز الاحتكار، وهو كذلك عند مالك، ولو في الأُطعمة، لكن يفيد الجواز بما إذا لم يترتب عليه ضرر بالناس، وإلا فلا يجوز، وذلك بأن يشتري جميع ما في السوق بحيث لا يترك لغيره شيئاً مما يحتاجون إليه فيمنع، ولا يمكن إلا من شراء قدر حاجته»، ينظر: ابن المواق، التاج والإكليل، ج 4، ص 380، وابن جزي، القوانين الفقهية، الطبعة الثانية، دار الكتاب العربي، 1989م، ص 255، وابن عبد البر، الكافي في فقه أهل المدينة، ج 2، ص 370، والنفراوي، الفواكه الدواني، ج 2، ص 752.

- 1 - قياس زكاة عروض التجارة في حال احتكارها على زكاة الدين، قال الدسوقي: «عروض المُحتكر زكاتها مقيسة على زكاة دينه، فكلّ منهما يُزَكَّى بعد القبض لسنة من أصله»<sup>(1)</sup>.
- 2 - أن العروض المُحتكرة لا يتحقّق فيها النماء إلا بإدارتها أو بيعها، قال ابن بشير: «لأن الزكاة مُتعلّقة بالنماء أو بالعين، لا بالعروض، فإذا أقامت أحوالاً ثم بيعت، لم يحصل فيها النماء إلا مرة واحدة، فلا تجب الزكاة إلا مرة واحدة»<sup>(2)</sup>.

### سبب الاختلاف:

يرى الباحث أن الخلاف بين الرأيين يرجع إلى اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً، فالقائلون بوجوب الزكاة في هذا النوع من العقار، نظروا إلى أن النماء مُتحقّق تقديراً، وذلك بمرور الحول، فبنوا عليه وجوب الزكاة في عروض التجارة، حتى لو كانت مُعدّة للنماء، وهذا يندرج في ما أشار له الصدر الشهيد بقوله: «إقامة السبب الظاهر مقام المعنى الخفي»<sup>(3)</sup>، أما المالكية فإنهم أخذوا بالنماء الحقيقي دون التقديري.

### الراجع من القولين:

يرى الباحث أن حكم زكاة المشاريع العقارية تحت التنفيذ إذا تُملّكت بقصد بيعها بعد تطويرها، تبقى عروض تجارة، وتجب زكاتها حسب القواعد العامة لاحتساب الزكاة، وذلك لما يلي:

- 1 - أن عمدة القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة، هو حديث سمرة ابن جندب رضي الله عنه قال: «أما بعد، فإن رسول الله ﷺ كان يأمرنا أن

(1) ينظر: الدسوقي، حاشية الدسوقي، ج 1، ص 472.

(2) ينظر: المرجع السابق، ج 1، ص 473.

(3) ينظر: الصدر الشهيد، المحيط البرهاني، دار إحياء التراث العربي، ج 1، ص 62.

نُخرج الصدقة من الذي نُعَدّ للبيع<sup>(1)</sup>، وهذا الحديث لا يصح الاستدلال به لأمرين: أولهما: أنه عام لم يُفرّق بين حالة وأخرى، وأما الثاني: فهو أنه لا حاجة لنقل سمرة صفة الإعداد.

2 - أن تقسيم الموجودات العقارية إلى ثابتة ومُتداولة، وقصر الزكاة على المُتداولة - مثل عروض التجارة - دون الثابتة - مثل عروض القنية والمُستغلات - يدلّ على أن الشريعة الإسلامية لم تُفرض الزكاة إلا على ما كان في دائرة المُبادلات التجارية دون غيرها، وهذه المشروعات يتحقّق فيها النّمو - ولو تقديرًا - وبما أن هذه المشاريع قد يتم بيعها قبل إتمام تطوُّرها، كما أن أثمانها ترتفع من فترة لأخرى. ويؤكد ذلك أن ارتفاع قيم هذه المشاريع تعدّها الأعراف المُحاسبية أرباحاً سنوية غير مُحقّقة، وهذا مما يُؤكد تحقّق النّمو فيها.

3 - اشترط عامة الفقهاء القائلين بوجوب الزكاة في عروض التجارة اقتران نية الاتجار بفعل التجارة<sup>(2)</sup>، واشترط فعل الاتجار لوجوب الزكاة في عروض التجارة يدلّ على تحقّق نماء الأصل الزكوي حقيقة أو تقديرًا<sup>(3)</sup>، قال الكاساني: «الإعداد للتجارة دليل النماء»<sup>(4)</sup>. وهذا ما أشار له جمع من الفقهاء منهم: الشرواني؛ إذ جاء في حواشيه: «أنها تقلب المال بالتصرّف فيه لطلب النماء»<sup>(5)</sup>.

(1) ينظر: البيهقي، السنن الكبرى، ج 4، ص 146، وأبو داود، ج 2، ص 3، وقال الهيثمي:

«وفي إسناده ضعف»، الهيثمي، مجمع الزوائد، ج 3، ص 211.

(2) ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ج 2، ص 21، والباقرتي، العناية في شرح الهداية، ج 3، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 124، وابن نجيم، البحر الرائق، ج 2، ص 225.

(3) النماء الحقيقي: الزيادة بالتوالد والتناسل والتجارات، أما التقديري فهو تمكّنه من الزيادة بكون المال في يده أو يد نائبه، ابن عابدين، حاشية رد المختار على الدر المختار، ج 2، ص 263.

(4) ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ج 2، ص 34.

(5) الشرواني، حواشي الشرواني على تحفة المحتاج بشرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، ج 3، ص 292.

أما أدلة القول فإنه يُمكن مُناقشته بما يلي:

لا يصحّ اعتبار هذه المشروعات من عروض القنية حتى يتمّ تطويرها، وذلك لأن المالكية القائلين بالتفريق بين التاجر والمُحتكر والتاجر المدين لا يعدّون الأصول المُحتكرة عروض قنية. وبناءً على هذا، فإن رأي المالكية لا يخدم أصحاب القول الثاني فيما ذهبوا إليه.

## المبحث الثاني

### معالجات مُقترحة لزكاة مشاريع التطوير العقاري

قد يترتب على القول بوجوب زكاة مشاريع التطوير العقاري التي يتمّ إعدادها بقصد بيعها في فترة الإعداد بعض الإشكالات المهنية التي قد تتدرّج بها بعض المؤسسات المالية. ونتعرّض في هذا المبحث لبعض الوسائل التي تحقّق الأخذ برأي جُمهور الفقهاء القاضي بوجوب الزّكاة في الصورة محلّ البحث، وتسهّل في الوقت ذاته على الجهة المالكة إخراج الزّكاة، وذلك في ضوء المطالبين التاليين:

#### المطلب الأول: تأخير إخراج زكاة مشروع التطوير العقاري لما بعد البيع

مرّ بنا في المبحث الثاني أن القول بوجوب الزّكاة في هذه المشاريع قد يُؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المُطوّرة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع. ويمكن معالجة هذا الإشكال باعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتمّ تطويرها، وذلك بأن يُؤخذ بقول الجُمهور القاضي بوجوب الزّكاة فيها ولو لم يتمّ التطوير، على أن يؤجل إخراج الزّكاة الواجبة إلى ما بعد البيع، حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة. وعلى هذا، فإن مالك المشروع لو أتمّ المشروع بعد ما مرّ عليه خمسة أحوال من تاريخ الشراء، فإنه يجب عليه أن يُقوّم المشروع عند نهاية كلّ حوّل، وتحدّد حصة الزّكاة الواجبة، لكن لا يخرجها إلا إذا باع أجزاء من المشروع تغطي حصص الزّكاة.

وهذه المُعالجة مبنية على الرأي الفُقهِي القاضي بجواز تأخير إخراج الزَّكاة عن وقتها، كون الأمر بها على التراخي لا على الفور، وهذا ما أخذ به جُمهور الحَنَفِيَّة، منهم: الجصاص، والرازي، والبلخي<sup>(1)</sup>، كما أخذ به سماحة الشيخ عبد العزيز ابن باز رَحِمَهُ اللهُ للعاجز عن أداء زكاة عروض التجارة، إذ قال: «إذا كانت الأرض ونحوها، كالبيت والسيارة ونحو ذلك، مُعدَّة للتجارة، وجب أن تُزكى كلَّ سنة بحسَب قيمتها، عند تمام الحَوْل، ولا يجوز تأخير ذلك، إلا لمن عجز عن إخراج زكاتها، لعدم وجود مال عنده سواها، فهذا يُمهّل حتى يبيعها ويؤدي زكاتها عن جميع السنوات، كلَّ سنة بحسَب قيمتها عند تمام الحول، سواء أكانت القيمة أكثر من الثمن أو أقل من الذي اشترت به الأرض أو السيارة أو البيت»<sup>(2)</sup>.

ويُستدلّ لهذا القول بما ذكر أبو عبيد القاسم بن سلام عن ابن أبي ذباب أن عمر رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَمَرَ الصدقة عامَ الرمادة، فلما أحيا الناس - أي نزل عليهم الحيا - وهو المطر - بعثني فقال: «اعقل فيه عقالين»<sup>(3)</sup>، فاقسم فيهم عقلاً، وائتني بالآخر»<sup>(4)</sup>، كما يُمكن الاستدلال لقولهم بقول عبد الله بن عباس في زكاة عروض التجارة: «لا بأس بالتربص حتى يبيع، والزَّكاة واجبة عليه»<sup>(5)</sup>.

ويرى الباحث أن القول: بأن الأصل في الزَّكاة التراخي لا الفور قول مرجوح، وذلك لما يأتي:

- (1) ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع، ج 2، ص 3، وابن نجيم، البحر الرائق، ج 4، ص 109، وجماعة من العلماء، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ج 1، دار الفكر، 1991م، ص 170، والصدر الشهيد، المحيط البرهاني، ج 2، ص 422.
- (2) محمد بن سعد الشويعر، مجموع فتاوى العلامة عبد العزيز بن باز، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، ج 14، ص 160-161.
- (3) قال ابن الأثير: «بريد صدقة عامين»، ابن الأثير، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، ج 2، المكتبة العلمية، بيروت، 1979، ص 534.
- (4) القاسم بن سلام، الأموال، ص 382، قال البيهقي، «وليس بالثابت»، البيهقي: معرفة السنن والآثار، ج 6، ص 415.
- (5) القاسم بن سلام، الأموال، ج 2، ص 469.

1 - عُموم قوله تعالى: «وَأَنْفِقُوا مِنْ مَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِكُمْ أَحَدُكُمُ الْمَوْتُ»، قال القرطبي: «يدلّ على وجوب تعجيل أداء الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً، وكذلك سائر العبادات إذا تعيّن وقتها»<sup>(1)</sup>، وقال الكيا الهراسي: «فيه دلالة على أنه يجب تعجيل الزكاة، ولا يجوز تأخيرها أصلاً»<sup>(2)</sup>.

2 - حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنه أن رسول الله ﷺ قال: «أمرت أن أقاتل الناس حتى يشهدوا أن لا إله إلا الله، وأن محمداً رسول الله، ويقيموا الصلاة، ويؤتوا الزكاة، فإذا فعلوا ذلك، عصموا مني دماءهم وأموالهم إلا بحق الإسلام، وحسابهم على الله»<sup>(3)</sup>. وقد فهم أبو بكر رضي الله عنه من هذا الحديث الفورية، فعن أبي هريرة قال: لما توفي رسول الله ﷺ واستُخلف أبو بكر بعده، وكفر من كفر من العرب، قال عمر بن الخطاب لأبي بكر: كيف تقاتل الناس؟ وقد قال رسول الله ﷺ: «أمرت أن أقاتل الناس حتى يقولوا: لا إله إلا الله، فمن قال: لا إله إلا الله، فقد عصم مني ماله ونفسه، إلا بحقه، وحسابه على الله، فقال أبو بكر: والله، لأقاتلن من فرق بين الصلاة والزكاة، فإن الزكاة حق المال، والله لو منعوني عقلاً كانوا يؤدونه إلى رسول الله ﷺ لقاتلتهم على منعه، فقال عمر ابن الخطاب: فوالله ما هو إلا أن رأيت الله ﷻ قد شرح صدر أبي بكر للقتال، فعرفت أنه الحق»<sup>(4)</sup>.

(1) ينظر: القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تحقيق: هشام سميح البخاري، 2003م، ج18، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص130.

(2) ينظر: الكيا الهراسي، أحكام القرآن، ج5، ص25.

(3) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، ج1، ص17، وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج1، ص39.

(4) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، ج2، ص507، ومسلم في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح، ج1، ص38.



3 - أن الفورية في الزكاة يقصد بها دفع حاجة مُستحق الزكاة، وهي مُعجّلة، فمتى لم تجب على الفور لم يحصل المقصود من الإيجاب على وجه التمام، وأن الأمر بإيتاء الزكاة وارد، وحاجة المُستحقين ناجزة، فيتحقّق الوجوب في الحال.

4 - أما تأخير عمر رضي الله عنه الصدقة عامين، فإن ذلك كان في صدقة الماشية، وكانت الماشية عام الرمادة قد هلك كثير منها، وما بقي فإنه في الواقع ليست له فائدة تذكر، لهزلها ومرضها، روى الطبري عن عاصم بن عمر ابن الخطاب قال: «قحط الناس زمان عمر عاماً، فهزل المال، فقال أهل بيت من مزينة من أهل البادية لصاحبهم: قد بلغنا، فاذبح لنا شاة، قال: ليس فيهن شيء، فلم يزلوا به، حتى ذبح لهم شاة فسُلخ عن عظم أحمر»<sup>(1)(2)</sup>.

(1) الطبري، تاريخ الأمم والملوك، ج2، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1407هـ، ص 509.

(2) القول بفورية الزكاة: هو ما أخذ به الكرخي من الحنفية - وعليه الفتوى - والمالكية والشافعية والحنابلة في المذهب، إلا أنهم استثنوا صوراً يجوز فيها تأخير إخراج الزكاة، وهي - على سبيل الإجمال:

1 - إن تعذر إخراجها لضرر: إذ نصّ المرداوي على جواز التأخير إلى القدرة، ولو كان قادراً على الإخراج من غيره، وهذا المذهب قدّمه المجدد في شرحه، وصاحب الفروع وغيرها، ومن الضرر كما ذكر الحنابلة: (أن يخشى رجوع الساعي عليه ونحو ذلك، كخوفه على نفسه أو ماله).

2 - إذا كان فقيراً مُحتاجاً: ذكر المرداوي أنه يجوز له التأخير أيضاً لحاجته إلى زكاته، إذا كان فقيراً مُحتاجاً إليها، تختل كفايته ومعيشته بإخراجها، نصّ عليه، ويؤخذ منه ذلك عند ميسرته.

3 - إذا كان سيعطيها لمن هو أشد منه حاجة: يجوز أيضاً التأخير ليعطيها لمن حاجته أشد على الصحيح من المذهب، نقل يعقوب: لا أحب تأخيرها إلا أن لا يجد قوماً مثلهم في الحاجة، فيؤخرها لهم، قدّمه في الرعاية والفروع، وقال: جزم به بعضهم؛ وذلك لأن الحاجة تدعو إليه، ولا يفرح المقصود، وإلا لم يجز ترك واجب لمندوب، قال في القواعد الأصولية: وقيد ذلك بعضهم بالزمن اليسير، واشترط بعض الفقهاء - مثل الرملي - عند تأخير الإخراج انتظاراً لمن يعطيه إياها سلامة العاقبة، ولو تضرّر الحاضر بالجزع حرم التأخير مطلقاً؛ إذ دفع ضرره =

## المطلب الثاني: تقسيم المشروع إلى حصص وتمليكها للبيع وبيعها عند جاهزيتها

مرّ بنا - في المبحث الثاني - أن القول بوجوب الزكاة في هذه المشاريع قد يؤدي إلى الإضرار بالسيولة النقدية للشركة المطوّرة بسبب ارتفاع المصروفات الإدارية والتشغيلية لمثل هذه المشاريع. ويمكن معالجة هذا الإشكال دون اللجوء لاعتبار هذه المشاريع من عروض القنية حتى يتمّ تطويرها، وذلك بأن يقوم مالك المشروع محلّ التطوير بتقويم المشروع عند حَوْلان كلّ حَوْل، ثمّ يحسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة. وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص متساوية، ويُخرج من ملكيته ما يقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كلّ حَوْل حتى يتمكّن من بيع المشروع، ويُخرج ما يقابل مستحقي الزكاة من قيمة البيع. وهذه المعالجة مبنية على القول بجواز استثمار أموال الزكاة، وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في

= فرض، فلا يجوز تركه لحيازة فضيلة. واشترط ابن قدامة في جواز التأخير لحاجة أن يكون شيئاً يسيراً، فأما إن كان كثيراً فلا يجوز، ونقل عن أحمد قوله: لا يجري على أقاربه من الزكاة في كلّ شهر، يعني لا يؤخّر إخراجها حتى يدفعها إليهم متفرقة في كلّ شهر شيئاً، فأما إن عجلها فدفعها إليهم، أو إلى غيرهم، متفرقة أو مجموعة جاز؛ لأنه لم يؤخّر عن وقتها. وكذلك إن كان عنده مالان أو أموال زكاتها واحدة، وتختلف أحوالها، مثل أن يكون عنده نصاب، وقد استفاد في أثناء الحَوْل من جنسه دون النصاب، لم يجز تأخير الزكاة ليجمعها كلها؛ لأنه يمكنه جمعها، بتعجيلها في أول واجب منها. ينظر: جماعة من العلماء، الفتاوى الهندية في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان، ج 1، ص 170، والدردير، الشرح الكبير، ج 1، ص 500، والقرافي، الذخيرة، ج 3، ص 134، والماوردي، الحاوي، ج 3، ص 103، والرافعي، الشرح الكبير، ج 5، ص 520، والنووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، 1985، المكتب الإسلامي، ج 2، بيروت، ص 223، والمرداوي، الإنصاف، ج 3، ص 133، وابن تيمية، الاختيارات الفقهية، تحقيق: علي بن محمد بن عباس البعلي الدمشقي، دار المعرفة، بيروت، 1978، ص 609، والرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، ج 2، دار الفكر للطباعة، بيروت، 1984، ص 134.

دورته الثالثة<sup>(1)</sup>، كما أخذت به الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة<sup>(2)</sup>، ولجنة الفتوى بوزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بدولة الكويت<sup>(3)</sup>. ويُستدل لهم بأن النبي ﷺ كان يستثمر أموال الصدقات من إبل وبقر وغنم، وكانت لتلك الحيوانات أماكن خاصة للحفاظ والرعي والدر والنسل، كما كان لها رعاة يرعونها ويُسرفون عليها.

رَوَى أَنَسُ بْنُ مَالِكٍ رضي الله عنه أَنَّ نَاسًا مِنْ عَرِينَةٍ<sup>(4)</sup> قَدَمُوا عَلَى رَسُولِ اللَّهِ ﷺ الْمَدِينَةَ فَاجْتَوَوْهَا<sup>(5)</sup>، فَقَالَ لَهُمْ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: «إِنْ شِئْتُمْ أَنْ تَخْرُجُوا إِلَى إِبِلِ الصَّدَقَةِ فَتَشْرَبُوا مِنْ أَلْبَانِهَا وَأَبْوَالِهَا»، ففعلوا، فصَحَّوا، ثم مالوا على الرعاة فقتلهم، وارتدوا عن الإسلام، وساقوا ذُودَ<sup>(6)</sup> رَسُولِ اللَّهِ ﷺ فبلغ ذلك النبي ﷺ فبعث في أثرهم، فَأَتَى بِهِمْ فَقَطَعَ أَيْدِيَهُمْ وَأَرْجُلَهُمْ وَسَمَّلَ<sup>(7)</sup> أَعْيُنَهُمْ وَتَرَكَهُمْ فِي الْحَرَةِ<sup>(8)</sup> حَتَّى مَاتُوا<sup>(9)</sup>. وجه الدلالة: أن النبي ﷺ لم يقسم إبل

- (1) مجمع الفقه الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث، ج 1، ص 419.
- (2) بيت الزكاة: أبحاث وأعمال الندوة الثالثة لقضايا الزكاة المعاصرة، ص 323.
- (3) وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية: مجموعة الفتاوى الشرعية الصادرة عن قطاع الإفتاء والبحوث الشرعية، ج 6، الطبعة الأولى، ص 57.
- (4) حي من بجيلية من قحطان: ابن حجر، فتح الباري، مرجع سابق، ج 1، ص 402.
- (5) قال أبو عبيد القاسم بن سلام - رحمه الله: «قوله: قدموا المدينة فاجتووها، قال أبو زيد: يقال: اجتوئُ البلاد، إذا كرهتها وإن كانت موافقة لك في بدنك»، القاسم بن سلام، غريب الحديث، ج 1، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 1986، ص 108.
- (6) الذُود من الإبل من الثلاث إلى العشر، وقيل من الثنتين إلى التسع من الإناث دون الذكور، المطرزي، المغرب في ترتيب المغرب، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا، ج 1، ص 310.
- (7) قال أبو القاسم بن سلام رحمته الله «السَّمَلُ أن تفقأ العين بحديدة محمأة أو بغير ذلك، يقول من ذلك: سَمَلْتُ عينه أسملها سملًا، وقد يكون السمل بالشوك»، القاسم بن سلام، غريب الحديث، مرجع سابق، ج 1، ص 108.
- (8) الحرّة: هي الأرض ذات الحجارة السود، والحرّة المشار إليها في الحديث هي حرّة واقم تقع شرق المدينة المنورة، المطرزي، المغرب، مرجع سابق، ج 1، ص 193.
- (9) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الجامع الصحيح المسند من حديث رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، مرجع سابق، ج 6، ص 2495، ومسلم في صحيحه، مرجع سابق، ج 3، ص 1296، واللفظ له.

الصدقة على المُستحقين حال وصولها إليه، وإنما وضع لها راعياً، واستثمرها طلباً لتناسلها ولبنها ليصرف للمُستحقين فيما بعد. ويرى الباحث أنه يصعب الأخذ بهذه المعالجة<sup>(1)</sup>، وذلك لأن القائلين بجواز استثمار أموال الزكاة ضبطوا القول بالجواز بضوابط عدة، وهي:

أ - ألا تتوافر وجوه صرف عاجلة تقتضي التوزيع الفوري لأموال الزكاة على الحاجيات الضرورية كالغذاء والكساء.

ب - أن يتم استثمار أموال الزكاة بصيغ الاستثمار التي لا تُخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ج - أن تتخذ الإجراءات الكفيلة ببقاء الأصول المستثمرة على أصل حكم الزكاة، وكذلك ريع تلك الأصول.

د - المبادرة إلى تسهيل الأصول المُستثمرة إذا اقتضت حاجة مستحقي الزكاة صرفها عليهم.

هـ - بذل الجهد للتحقق من كون الاستثمارات التي ستوضع فيها أموال الزكاة مجدية ومأمونة، وقابلة للتنضيق عند الحاجة.

و - أن يتخذ قرار استثمار أموال الزكاة ممن عهد إليهم ولي الأمر بجمع الزكاة وتوزيعها لمُراعاة مبدأ النيابة الشرعية، وأن يسند الإشراف على الاستثمار إلى ذوي الكفاية والخبرة والأمانة، ويصعب تحقيق هذه الشروط في مثل هذه المشاريع، وذلك لأن ليس بمقدور مالك المشروع محلّ التطوير التعرف على وجوه الصرف العاجلة، كما أنه قد يستثمر أجزاء المشروع بصورة غير شرعية، وهي في الواقع ملك لمستحقي الزكاة، وهو أمين عليها لا أكثر. ولعل الشرط القاضي بالرجوع لولي الأمر في رسم قرار استثمار أموال الزكاة، يمنع الأخذ

(1) إذا كان الأخذ بهذه المُعالجة من الصُعوبة بمكان، فإن ذكرها في البحث ينطلق من بذل الجهد في الأخذ بمبدأ الاحتياط والأخذ برأي الجمهور، إلا أن الأخذ بها لا يسلم من إشكالات ذُكرت في المتن.

بهذه المُعالجة مُطلقاً، قال الإمام مالك رحمه الله: «الأمر عندنا في قسم الصدقات أن ذلك لا يكون إلا على وجه الاجتهاد من الوالي، فأَي الأَصناف كانت فيه الحاجة والعدد، أوثر ذلك الصنف بقدر ما يرى الوالي، وعسى أن ينتقل ذلك إلى الصنف الآخر بعد عام أو عامين أو أعوام؛ فيؤثر أهل الحاجة والعدد حيث ما كان ذلك، وعلى هذا أدركت من أرضى من أهل العلم»<sup>(1)</sup>.

### الخاتمة:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وأصليّ وأسلم على عبده النبي الأمي الذي بعثه رحمةً للبريات، وبعد:

فأهمّ ما توصلت إليه من نتائج، ومن ذلك ما يلي:

- 1 - تُعدّ مسألة زكاة المشاريع العقارية تحت التطوير من النوازل الفقهية المُستجدة.
- 2 - تجب الزكاة في العقار الذي تملكه صاحبه بقصد تطويره وبيعه، فأتّم تطويره وعرضه للبيع في السوق، وحال عليه الحول، ولم يبع، لكونه من عروض التجارة.
- 3 - لا تجب الزكاة في العقار الذي تمّ تملكه بغرض تطويره واستغلاله بعد ذلك، لكونه من المُستغلات التي لا تجب الزكاة إلا في ريعها.
- 4 - اختلف الفقهاء المتأخرون في العقار الذي تمّ تملكه بغرض تطويره وبيعه، إذا حال عليه الحول، قبل إتمام التطوير، هل تجب فيه الزكاة أو لا؟ على قولين، ويرجع سبب الخلاف إلى أمرين:  
أولهما: عدم ورود نص صريح أو صحيح في المسألة.  
وثانيهما: اختلافهم في وجوب الزكاة في المال النامي نمواً تقديرياً.

(1) ينظر: الإمام مالك، الموطأ، ج 1، ص 268.

والذي توصل إليه الباحث وجوب زكاة هذه المشروعات، بناءً على أنها عروض تجارة.

5 - يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، مع تأجيل إخراج الزكاة الواجبة إلى ما بعد البيع حتى لو كان ذلك بعد أحوال عدة، ولكن يُشكل على هذه الطريقة أن الأخذ بها يقتضي أن وجوب الزكاة على التراخي لا على الفور، مع أن الأصل فيها الفور لا التراخي، كما تدلّ عليه النصوص الشرعية.

6 - يمكن القول في هذه المسألة بقول الجمهور القاضي بوجوب الزكاة فيها، ولو لم يتم التطوير، على أن يقوم مالك المشروع محلّ التطوير بتقويم المشروع آخر كلّ حَوْل، ثم يحتسب زكاته وفق القواعد الشرعية المتبعة في احتساب الزكاة. وبعد احتسابه الزكاة يقوم بتوزيع المشروع على شكل حصص مُتساوية، ويُخرج من ملكيته ما يُقابل الزكاة الواجبة، على أن يقوم بتنميتها وتطويرها، ويبقى على هذا الوضع كلّ حَوْل، حتى يتمكن من بيع المشروع، ويُخرج ما يقابل مُستحقي الزكاة من قيمة البيع، ولكن يُشكل على هذه الطريقة اعتمادها على القول بجواز استثمار أموال الزكاة بشروط، وبعض هذه الشروط غير مُتحقق في هذه المسألة. هذه هي أهم النتائج التي توصلت إليها في هذا البحث، ولي بعض التوصيات أتمنى من إخواني الباحثين النظر فيها، وهي:

1 - أنه ما تزال المسألة محلّ البحث بحاجة إلى بحث أكثر، لاسيما في جانب التطبيق العملي، وذلك باستعراض مجموعة من المراكز المالية لشركات التطوير العقاري، وصناديق ومحافظ التطوير العقاري.

2 - أقترح على الهيئة العالمية لبيت الزكاة النظر في حكم زكاة المحفظة الاستثمارية، التي لا يعرف مالکها تفصيل موجوداتها، المتمثل في مشاريع للتطوير العقاري، ولم يُوفّر مدير المحفظة المعلومات الكافية لاحتساب زكاة المحفظة.

3 - أوصي إخواني الباحثين في الفقه الإسلامي بتركيز جهودهم في مسائل الزَّكَاةِ المُعاصرة، وذلك لِدِقَّتِها، وحاجتها إلى بذل المزيد من الجهد والوقت لإحكام جوانبها، والإلمام بتفاصيلها الدقيقة.