



التاريخ: 1 جمادى الأولى 1447 هـ

الرقم المسلسل: 13/2025/431

الموافق: 23 تشرين أول 2025 م

رقم القرار: 231/2

## حكم الاتفاق على إنشاء بناء مقابل انتفاع المقاول به لفترة معينة

❖ السؤال: ما حكم اتفاق شخص يملك أرضاً مع مقاول على أن يبني المقاول لصاحب الأرض بناء عليها، ثم ينتفع المقاول بالبناء لفترة معينة يتفقان عليها، ثم يؤول البناء إلى صاحب الأرض بعد انتهاء الفترة المتفق عليها؟

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد؛

هذا السؤال يتضمن اجتماع عقدين، الأول استصناع وإجارة في عقد واحد، والعقد الثاني يتضمن جعل بدل الاستصناع منفعة من ذلك العقار، وذلك باستئجار العقار لمدة محدودة، وهذا النوع من العقود يتناسب مع المشاريع التي تحتاج إلى رأس مال لتشغيلها، كما تصلح لأصحاب الأراضي غير القادرين على استثمارها مما يحقق فرصة مواتية لاستفادة الطرفين.

ومن فوائد هذا العقد ما يلي:

1. تشجيع أصحاب رؤوس الأموال في القطاع الخاص للاستثمار في الأراضي التي لا يستطيع أصحابها الاستفادة منها لقلة التمويل.
2. هذه المعاملة تشجع الاستثمار والتمويل المستند من الشريعة الإسلامية بضوابط المعاملات الشرعية، والابتعاد عن العقود الربوية، والتي تساهم في الاقتصاد وتوفير فرص العمل.

ومجلس الإفتاء الأعلى بناء على ما سبق ذكره وبيانه يرى أن هذا الاتفاق بين الطرفين مع تحديد شروط واضحة بين المقاول المستثمر وصاحب الأرض لإقامة بناء عليها، ثم إعادتها مع البناء لصاحبها مقابل الاستفادة من البناء مدة محددة، يعدّ صحيحاً إذا استوفى أركان العقد الشرعية والقانونية، شريطة الوضوح فيما يخص مدة الاستثمار وحقوق الطرفين والتزاماتهما، ويعتبر البناء الذي شُيد على الأرض ثمناً للبناء الذي أقامه عليها المقاول، حيث أنه يجوز تملك المنفعة لأجل معلوم، وإن هذا العقد أقرب ما يكون إلى عقد الاستصناع، بحيث يتم الاتفاق على جميع التفاصيل وتحديد وقت التسليم والاستلام والمدة الاستثمارية لانتفاع الطرفين، فإذا لم تحدد مدة الاستثمار يعتبر العقد باطلاً، والله تعالى أعلم.

والله تعالى يقول الحق وهو يهدي السبيل.