

تعذر تسليم الشقة المباعة لأسباب قانونية/الإثنية(01/5/1202م) فتاوى على الهواء مباشرة/ ٨٢ رمضان

صلاح الصاوي

سؤال ايضا مما تعم به البلوى في بعض المجتمعات التي ابتليت بالبيروقراطية والتعقيدات الادارية الطويلة. اخ يقول اشتريت شقة من بائع عجلت ثمنها بالكامل على خلاف المعهود ناس بتدفع مبلغ مقدم - [00:00:00](#)

وتقصص على مدى فترة تطول او انا دفعت المبلغ بالكامل وكان الشرط والوعد في خلال سنة يعني هاستلم ومضت اربع سنوات وما استلمتش. والعزr اللي هو طلع اني مشاكل ادارية مشاكل تنزيمية. انا واخذ شقة في الدور التاسع - [00:00:23](#)

التنظيم منع اكثر من ستة ادوار اصبح انا الصفقة المستحيلة يعني الشقة دي لن تبني ابدا لا الان ولا مستقبلا طب وفيين المشكلة الان؟ يقول انا دفعت فلوسي من اربع يعني سنوات - [00:00:43](#)

القيمة بتاعتها تضاعفت مع انه تم تعويم العملة في بلد مشرقى كبير فطبعاً لما تم تعويم العملة المحلية نقص قد قيمتها وصلت الى التلت يعني اه الخسارة فادحة جدا. اخونا اللي حصل فلوسه - [00:01:01](#)

ولا حصل شقته ويقول يا ليتني قدمت لحياتي نقول يا اخواني شافوا لي مخرج اعمل ايه اللهم اهدنا فيمن هديت وعافنا فيمن عافيت يا رب العالمين الجواب عن هذا يا عبد الله - [00:01:22](#)

اذا ثبت بالتحري ان التأخر في التنفيذ والتسليم كان لاسباب نظامية بحتة لا يد للبائع فيها هو ضحية مثلك تماماً يعني وانه قد بذل جهده فالحل نطبق هنا ما يسمى بنزرية الزروف الطارئة - [00:01:41](#)

حل فقهي شيك جميل طلع به قرار من من المجمع الفقهي الاسلامي التابع لرابطة العالم الاسلامي اسمه نزرية الزروف الطارئة بحيث يحل الموقف صلحا او تحكيما او قضاء بما يوزع اثار هذه الظروف الطارئة على الطرفين بما لا يجحف بكليهما - [00:02:02](#)

لانه ان رد اليك مبلغك كما دفعته هذا اجحاف بك وان طالبته بالقيمة الحالية للشقاء اجحاف به. طب والحل اذا التوسط هو حل الموقف صلحا بما يوزع تبعات هذا الموقف على كليكما على كليكما - [00:02:28](#)

وقد صدرت بهذه النزرية قرار من المجمع الفقهي. يقول ايه في العقود المتراخية التنفيذ عقود المقاولات وامثالها ان تبدلت الظروف التي تم فيها التعاقد. تبدا غير الاوضاع والتكاليف والاسعار تغيرا كبيرا - [00:02:48](#)

باسباب طارئة عامة لم تكن متوقعة حين التعاقد فاصبح بها تنفيذ الالتزام العقدي يلحق بالملتزم خسائر جسيمة غير معتادة من تقلبات الاسعار في طرق التجارة ولم يكن هذا نتيجة تقصير او اهمال من الملتزم في تنفيذ التزاماته فانه يحق للقاضي في هذه الحالة عند - [00:03:09](#)

وبناء على الطلب تعديل الحقوق والالتزامات العقدية بصورة توزع القدر المتجاوز عقد من الخسارة على الطرفين المتعاقدين كما يريد له ان يفسخ العقد فيما لم يتم تنفيذه اذا ان هذا اصلح - [00:03:36](#)

لانه لانه غير متصور كحل عادل الا ان تؤول الامور الى هذا النحو. وبعد كلام طويل القرار ينهي فيقول آآ وان مجلس المجمع الفقهي يرى في هذا الحل المستمد من اصول الشريعة تحقيقا للعدل الواجب بين طرفي العقد ومنعا للضرر المرهق لاحد العاقدين بسبب - [00:03:57](#)

لا يد له فيه وان هذا الحل اقرب الى الفقه الشرعي. الصحيح - [00:04:23](#)