

THE FORMALITY OF REAL ESTATE TRANSACTIONS AND THEIR IMPACT ON ISLAMIC BANKING CONTRACTS IN THE SULTANATE OF OMAN

شكالية التصرفات العقارية وأثرها على عقود المصارف الإسلامية في سلطنة عمان

أحمد بن سالم بن علي الحوسني

Ahmed Salim Ali Alhosni^{1*}, Muhammad Abdurrahman Sadique² and Uzaimah Binti Ibrahim³

¹ Ph.D. Candidate in Law; Ahmad Ibrahim Kulliyah of Laws, (IIUM) Gombak, Malaysia, alhosni0@gmail.com

² Assoc. Prof. Dr. at Ahmad Ibrahim Kulliyah of Laws, (IIUM) Gombak, Malaysia, sadique@iium.edu.my

³ Assistant Prof. Dr. at Ahmad Ibrahim Kulliyah of Laws, (IIUM) Gombak, Malaysia, uzaimah@iium.edu.my

* Corresponding Author

Abstract

This study examines the legal formalities required for real estate transactions and their impact on Islamic banking contracts in the Sultanate of Oman. It analyzes the interaction between the legal requirements imposed by Omani law—such as registration, documentation, or written form—and the nature of Sharia-compliant contracts adopted by Islamic banks. The research aims to explore the extent to which these formalities affect the validity of real estate contracts and whether they align with Islamic legal principles. The study adopts a descriptive, analytical methodology, reviewing relevant legal texts and practical applications in Islamic banking within Oman. The findings reveal that legal formalities play a crucial role in ensuring the stability of real estate transactions; however, they may impose procedural constraints on Islamic contracts if not addressed through a shared legal and Sharia-based understanding. The study recommends enhancing coordination between Sharia boards and legal or notarial authorities to prevent contract nullity or disputes and to promote legislative alignment with the specificities of Islamic banking operations.

Keywords: Legal formalities, real estate transactions, Islamic banking, Omani law.

الملخص

يناقش هذا البحث موضوع الشكالية في التصرفات العقارية، وأثرها على عقود المصارف الإسلامية في سلطنة عمان، من خلال تحليل العلاقة بين المتطلبات القانونية التي يفرضها القانون العماني من حيث التسجيل أو التوثيق أو الكتابة. ويبين

طبيعة العقود الشرعية التي تعتمد المصارف الإسلامية. ويهدف البحث إلى بيان مدى تأثير هذه الشكلية على صحة العقود العقارية، ومدى انسجامها مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد اعتمد البحث على المنهج الوصفي والتحليلي، مستعرضاً النصوص القانونية ذات الصلة، وتطبيقات المصارف الإسلامية في السلطنة. وتوصل البحث إلى أن الشكلية القانونية تُعدّ عنصراً أساسياً لضمان استقرار التصرفات العقارية، إلا أنها قد تفرض قيوداً إجرائية على العقود الإسلامية ما لم تتم مراعاتها بوعي فقهي وقانوني مشترك. ويوصي البحث بضرورة التنسيق بين الهيئات الشرعية والجهات القانونية والتوثيقية في الدولة، لتجنب بطلان العقود أو النزاعات المحتملة، ودعم توافق التشريع مع خصوصية العمل المصرفي الإسلامي.

الكلمات المفتاحية: الشكلية القانونية، التصرفات العقارية، المصارف الإسلامية، القانون العماني.

المقدمة:

تعد حرية التعاقد من مبادئ الشريعة الإسلامية والقوانين متى ما كان المتعاقد عليه من الأمور الجائزة المشروعة، وتستند هذه الحرية إلى الرضا دون قيد زائد في الأصل لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [القرآن، سورة النساء، الآية 29]. لكن بدأت التشريعات القانونية تضع قيوداً تدريجية في بعض العقود والتصرفات لأهميتها الخاصة؛ حماية للحقوق ودرء للنزاعات والتزوير، ومن بينها التصرفات الواردة على العقارات. إذ جرى الحال على وجود سجل رسمي تفرغ فيه هذه التصرفات والعقود كتابة أو تسجيلاً، عناية بها وحفظاً للأموال باعتبارها من أنفس أموال الناس وأموالهم. غير أن القوانين والتشريعات تباينت في اعتبار بعض هذه القيود الشكلية مطلوبة لانعقاد بحيث تكون ركناً من أركان العقد يؤدي تخلفها إلى إبطاله، أو أنها مطلوبة للإثبات أو النفاذ فلا يكون العقد حجة على الغير بدونها.

من جانب آخر برزت عقود المصارف الإسلامية بديلاً لصيغ التمويل التقليدية، القائمة على مبدأ الإقراض الربوي الذي لا يمكن عده تصرفاً عقارياً؛ حتى لو كان العقار دافعاً إليه أو سبباً من أسبابه. في حين اعتمدت الصيغ الإسلامية على مبدأ الاستثمار أو التصرف الحقيقي، تملكاً وبيعاً وتأجيراً ومشاركة؛ مما يجعلها تصطدم في تمويل العقارات بالشكلية المطلوبة قانوناً. مما يطرح تساؤلاً حول ما قد يفرضه هذا الواقع من آثار أو قيود قد تؤثر على صحة أو نفاذ هذه التصرفات والعقود الإسلامية.

من هنا، تبرز الحاجة لبحث ودراسة هذا التفاعل بين الشكلية القانونية وعقود التمويل الإسلامية، واستكشاف مدى الآثار الناجمة عن التوفيق أو التعارض بينهما في إطار القوانين العمانية.

مشكلة البحث:

تنبع المشكلة من التوتر القائم بين النصوص القانونية التي تشترط التسجيل الرسمي أو الكتابة أو التوثيق بصفتها شكلية

لازمة لانعقاد التصرف العقاري، وبين مبادئ الشريعة الإسلامية التي قد لا تُشترط فيها هذه الشكلية بالدرجة ذاتها، بل تركز على توافر أركان العقد من الإيجاب والقبول والمحل والرضا، دون اشتراط وسيلة شكلية معينة لانعقاده. وهو ما يطرح إشكالاً حقيقياً عند تعارض مقتضيات القانون المدني العماني مثلاً: المادة 69 من قانون المعاملات المدنية، مع المبادئ الفقهية التي تقوم عليها العقود في المصارف الإسلامية¹. حيث تكمن مشكلة البحث في إدراك حقيقة الشكلية التي يفرضها المشرع العماني على التصرفات العقارية وفي مدى تأثيرها أو جزاء تخلفها على عقود التمويل الإسلامية في سلطنة عمان.

وقد أشار بعض الباحثين² إلى أن عدم التوافق بين الشكلية القانونية والشرعية قد يؤدي إلى بطلان العقود أو صعوبة تنفيذها، كما قد يُعرض المصرف لمخاطر قانونية وتشريعية في حال إهمال الشكلية المطلوبة للتصرفات العقارية³. وفي السياق العماني، لا تزال الدراسات محدودة حول التفاعل بين النظام القانوني والمصرفية الإسلامية، مما يُبرز أهمية هذا البحث في سد الفجوة العلمية والتطبيقية القائمة.

لذلك تتجلى مشكلة البحث في التساؤل الجوهرية الآتي: ما الشكلية التي تفرضها القوانين والتشريعات للتصرفات العقارية في سلطنة عمان، وإلى أي مدى تؤثر متطلبات هذه الشكلية القانونية على صحة العقود العقارية التي تبرمها المصارف الإسلامية؟

أهداف البحث:

أ. بيان مفهوم الشكلية

ب. مناقشة الشكلية التي طلبها المشرع العماني في التصرفات العقارية والتعامل القضائي معها.

ت. إيضاح هذه الشكلية وقيودها وكيف تؤثر على عقود التمويل الإسلامية في سلطنة عمان، والتعامل معها.

الدراسات السابقة:

دراسة سلامة، (2018)⁴: "الشكلية ضمانة للحقوق العينية العقارية". تناولت الدراسة بحث الشكلية وأنواعها وصورها واختلافها من دولة إلى أخرى حسب أهداف الدولة، ثم انصب اهتمامه على موضوع شكلية التصرفات العقارية في

¹ سلطنة عمان. (2003). قانون المعاملات المدنية، المرسوم السلطاني رقم 29/2003.

² الشنقيطي، عبد الستار. (2015). العقود المركبة في المصرفية الإسلامية. جدة: دار الميمان.

³ القرني، محمد علي. (2013). العقود المالية في المصارف الإسلامية: رؤية فقهية معاصرة. الرياض: المعهد الإسلامي للبحوث

والتدريب.

⁴ سلامة، د. عزت عبدالحسن. (2018). الشكلية ضمانة للحقوق العينية العقارية. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة عين شمس، المجلد (60)، العدد الثاني.

جمهورية مصر العربية، وأظهرت الدراسة الاختلافات بين الشهر العقاري بموجب قانون الشهر العقاري 114/1946 والشهر العيني بموجب قانون السجل العيني 1964/142 وأوجه القصور المصاحبة لكل شكلية في كل نظام وأبرز أن النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم الشهر العقاري لم تراعى أهميتها الاقتصادية والاجتماعية ودورها في ترسيخ مبدأ استقرار المعاملات العقارية وأن الشكلية لم تحقق دورها المطلوب وأوصى بوجوب الاهتمام بعملية توثيق التصرفات والحقوق العقارية كضمانة حقيقية للمراكز القانونية للعقارات في مصر. ولم تتناول الدراسة أية بلدان أخرى فضلا عن سلطنة عمان، ولا تناولت تأثير الشكلية على عقود المصارف الإسلامية.

دراسة مجدوبة، (2023):⁵ "أثر الشكلية على التصرفات القانونية". تناولت هذه الدراسة موضوع الشكلية مفهومها وصورها وآثارها على التصرفات القانونية في فلسطين عموما بما في ذلك التصرفات العقارية، وأظهرت تباين ما تطلبه مجلة الأحكام العدلية بصفتها التشريع النافذ في الضفة الغربية التي لم تفرض أية شكلية في التصرفات القانونية وما تطلبه بعض القوانين الخاصة النافذة في الضفة من وجوب اتباع شكلية معينة في بعض التصرفات القانونية، وأسهب في أحكام الشكلية الإلكترونية وتمييزها عن الشكلية التقليدية وبيّن أن المساواة بينهما قاصرة في مجال الإثبات وصعوبة التحقيق في المجتمع الفلسطيني نظرا لضعف الثقافة المعلوماتية والحاجة إلى بنية تحتية قوية، وأوصى بإضافة نصوص صريحة وواضحة في القوانين لإيضاح الشكلية المطلوبة وتنظيم أحكام الشكلية التقليدية والإلكترونية وإضافة تشريعات منظمة سواء كانت فيما يتعلق بالعقارات أو غيرها. ولم تتناول الدراسة أثر الشكلية في دول أخرى كما لم تتناول أثرها على عقود المصارف الإسلامية.

دراسة البوسعيدي، والزعابي، (2019):⁶ "تقييم مخاطر التصرفات العقارية في البنوك الإسلامية: تجربة سلطنة عمان". حددت الدراسة ثلاثة مخاطر رئيسية: مخاطر السوق خاصة تذبذب الأسعار، ومخاطر الائتمان في حالات تأخر السداد، ومخاطر الشرعية في مدى التزام المنتج بالاحكام الإسلامية. وقد أوصى الباحثان: بضرورة تعزيز الرقابة الشرعية وتبني معايير أكثر صرامة لتقييم الجدارة الائتمانية للمتقدمين للتمويل العقاري. ولم تتناول الدراسة المخاطر القانونية المتعلقة بتخلف الشكلية القانونية للتصرفات العقارية.

دراسة الهنائي، (2021):⁷ "أثر السياسات الحكومية على التمويل العقاري الإسلامي في عُمان". كان من أبرز النتائج: إن سياسات دعم الإسكان (مثل برنامج "سكني")؛ قد زادت من طلب العملاء على التمويل العقاري الإسلامي بنسبة 25%. استفادت البنوك الإسلامية من الشراكات مع الحكومة في توفير حلول تمويلية مبتكرة (مثل

⁵ مجدوبة، هاشم "محمد رشاد" سعيد. (2023). أثر الشكلية على التصرفات القانونية. رسالة ماجستير في القانون الخاص غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، نابلس فلسطين.

⁶ Al-Busaidi, A., & Al-Zaabi, M. (2019). Evaluating the risks of real estate transactions in Islamic banks: The experience of Oman. *Oman Journal of Financial Studies*, 8(2), 112-130. P: 128.

⁷ Al-Hinai, R. (2021). The impact of government policies on Islamic real estate financing in Oman. *International Journal of Islamic Banking*, 5(1), 78-95. P: 92.

الإجارة المنتهية بالتملك). نبهت الدراسة إلى ضرورة موازنة التشريعات العمانية مع متطلبات التمويل الإسلامي. ولم تتناول تأثير شكلية التصرفات العقارية على التمويلات العقارية الإسلامية.

تعقيب على الدراسات السابقة: لقد عززت هذه الدراسات، أهمية الشكلية القانونية كشرط لازم في التصرفات العقارية، سواء في القانون العماني أو في العقود الإسلامية. كما تؤكد على أن عقود المصارف الإسلامية تتأثر بشكل مباشر بهذه الشكلية، مما يفرض تحديات على الصياغة الشرعية والتنفيذ القانوني.

منهجية البحث:

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي والتحليلي، حيث يتم تناول المفاهيم القانونية والشرعية ذات الصلة بالشكلية في العقود العقارية، مع تحليل النصوص القانونية العمانية ذات الصلة، كقانون المعاملات المدنية ونظام السجل العقاري والأحكام المنظمة للعلاقة بين الملاك والمستأجرين. كما يستند البحث إلى تحليل مقتضيات الشكلية القانونية في ضوء الأحكام القضائية المتعلقة بموضوع البحث، وفق المنهج التحليلي لمناقشة مدى وضوحها وإشكالاتها وآثارها واقتراح ما يلزم بشأنها.

وقد اعتمد البحث على تحليل المواد القانونية، والرجوع إلى فتاوى الهيئات الشرعية للمصارف الإسلامية، والدراسات الفقهية والقانونية المتخصصة، لتفسير الآثار المترتبة على الالتزام بالشكلية في العقود العقارية، وخاصة في السياق التمويلي الإسلامي.

تقسيم البحث: لقد تم تناول الموضوع في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: مفهوم الشكلية، وفيه الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف الشكلية

الفرع الثاني: أنواع الشكلية

الفرع الثالث: صور الشكلية

المطلب الثاني: شكلية التصرفات العقارية في سلطنة عمان، وفيه الفروع الآتية:

الفرع الأول: شكلية التصرفات العقارية قانوناً

الفرع الثاني: التعامل القضائي

المطلب الثالث: شكلية التصرفات العقارية وأثرها على عقود التمويل الإسلامية ومعالجتها، وفيه الفروع:

الفرع الأول: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود المراجعة للأمر بالشراء.

الفرع الثاني: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

الفرع الثالث: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود المشاركة المتناقصة.

الفرع الرابع: اقتراحات وحلول.

المطلب الأول: مفهوم الشكالية

راج في العصور المتأخرة أن تكون العقود المهمة مكتوبة، بل ربما لا يظن الإنسان أنه قد دخل في التعاقد حتى يوقع العقد المكتوب، ثم تفاوتت العقود المكتوبة بين أن تكون عرفية توقع بين طرفيها وبين أن تحظى بصفة رسمية بتوثيقها لدى جهة رسمية معنية بموضوع التعاقد كالسجل العقاري بالنسبة للعقارات أو إدارة المرور بالنسبة للمركبات وغيرها، والقانون قد اعترف بالعقود المكتوبة الرسمية منها والعرفية، وجعل لكل منها مجالاً ودرجة من الاعتبار فألزم بالتحريم الرسمي في بعض الحالات، ووضع عقوبات أو غرامات على تخلفه أحياناً، فنشأ ما يعرف بالشكالية، فما هي هذه الشكالية؟ وما صورها؟

الفرع الأول: تعريف الشكالية:

اختلفت تعريفات الشكالية وبحسبها يتوسع المفهوم أو يضيق، فمن ذلك: تعريف الشكالية بأنها أسلوب محدد للتعبير عن الإرادة يفرضه القانون. وهذا التعريف حصر الشكل في التعبير عن الإرادة فخرجت بذلك قيود خاصة ببعض أنواع من العقود كاشتراط الإشهاد على النكاح، واشتراط القبض في الصرف والسلم والهبة⁸. وخرجت كذلك صور شكالية النفاذ والإثبات لأنها لا تتعلق بالتعبير عن الإرادة، كما أن التعريف حصر الشكالية في الشكالية القانونية باعتبار فرضها من قبل القانون فخرجت الشكالية الاتفاقية.

وفي تعريف آخر: هي "الأسلوب المحدد الذي يتعين أن يكون الرداء الذي تظهر به الإرادة عند التعبير عن نفسها". ويلحظ عليه أنه لم يختص بالشكالية القانونية، لكنه جعل الإرادة تعبر عن نفسها مع أن من يعبر عنها هو صاحب الإرادة⁹، كما أنه حصر الشكالية في شكالية الانعقاد.

كما عرفت بأنها: "الحالة التي يجازى غيابها بانعدام الأثر القانوني للتصرف" وهذا التعريف ركز على أثر الشكالية لا على الشكالية ذاتها¹⁰. ومن تعريفاتها: "النموذج الذي يجب أن تفرغ فيه الإرادة حتى ترتب آثارها القانونية".¹¹ وهذا التعريف حصر الشكالية في الإرادة ما قد يجعلها خاصة بشكالية الانعقاد.

⁸ محدوبة. أثر الشكالية على التصرفات القانونية، ص 8.

⁹ انظر: العجارمة، د. مصطفى موسى. (2008). الشكالية كقيود على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني. مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية، العدد (45)، حزيران (2018)، ص 163.

¹⁰ انظر: المرجع السابق، ص 163.

¹¹ انظر: سلامة، الشكالية ضماناً للحقوق العينية العقارية، ص 25.

ومن تعريفاتها: "الإجراء أو الشكل الذي بتوافره يثبت صحة نسبة الحق لصاحبه، ويتطهر من العيوب"¹²، وهذا التعريف أشمل في صور الشككية لكنه غير مانع فيدخل فيه كل تعاقد لم تطلب فيه الشككية. لذا يختار الباحث تعريفها بأنها: وضع أو إجراء مادي يفرضه القانون أو الاتفاق لانعقاد العقد أو صحته أو نفاذه أو إثباته. تحديده بأنه وضع أو إجراء مادي: لتمييزه عن الإجراء المعنوي في التعاقد المتمثل في الرضائية. وقيد: "يفرضه القانون أو الاتفاق": ليشمل كل أنواع الشككية.

وقيد: "لانعقاد العقد أو صحته أو نفاذه أو إثباته": ليشمل كل صور الشككية.

الفرع الثاني: أنواع الشككية:

الشككية القانونية: وذلك عندما يكون الشكل مطلوباً من قبل القانون كأن يفرض الإلزام بالتعاقد كتابة لبعض الحالات، بمعنى أن العقد لا يتم بمجرد التراضي، بل لابد من شكل لانعقاد وهو الكتابة.

الشككية الاتفاقية: وذلك عندما تفرض الشككية من قبل الأشخاص أنفسهم كأن يتفقا فيما بينهم على ألا يتم العقد أو إحدى الحثيات المرتبطة به من إنذار أو تجديد أو غير ذلك إلا بالكتابة.¹³

والفرق بين الشككية القانونية والشككية الاتفاقية أن الشككية القانونية من ضمن النظام العام فلا يجوز تجاوزها أو مخالفتها، أما الشككية الاتفاقية فيجوز للأطراف العدول عنها إن اتفقوا على إلغاء اتفاقهم السابق بشأها، كما إنهما قد يختلفان في بعض الآثار كذلك.¹⁴

الفرع الثالث: صور الشككية:

للشككية صور عدة:

أولاً- شككية الانعقاد: هذه الشككية هي أشهر الشكليات، وهي المقصودة في ظل النظرة المضيقية لمفهوم الشككية، والمقصود بها عندما يكون الشكل ركناً من أركان التعاقد ومطلوباً بشكل جازم لقيام الحالة التعاقدية، وبدونه لا يوجد العقد أصلاً؛ فيكون باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا ينشئ أي أثر بين طرفي العقد فضلاً عن الغير.¹⁵ ويمكن التمثيل له في

¹² انظر: المرجع السابق، ص26.

¹³ انظر: عبدالصمد، حسني محمود عبدالدايم. (2001). الشككية في إبرام التصرفات. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ص211. السنهوري، عبدالرزاق أحمد. (1998). نظرية العقد. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، 113/1. العجاردة، الشككية كفيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد، ص164.

¹⁴ انظر: عبدالصمد، الشككية في إبرام التصرفات، ص467، 468.

¹⁵ انظر: سلامة، الشككية ضماناً للحقوق العقارية، ص35.

القانون العماني بالرهن التأميني فإنه لا ينعقد إلا بالتسجيل.¹⁶

ثانياً- شكلية النفاذ أو الإشهار: تبرز هذه الشكلية عندما يكون الإجراء مطلوباً لإنفاذ العقد وترتيب آثاره، بمعنى أنه لا يعني تخلفه عدم قيام العقد، فالعقد قائم بدونه لكنه لا ينفذ في حق الغير حتى يستوفي الشكل المطلوب، وبدونه لا تثبت سوى الالتزامات الشخصية بين طرفي العقد.¹⁷ ويمكن التمثيل لذلك بتسجيل المركبات في إدارة المرور؛ إذ نص قانون المرور العماني على ما يلي: "على مالك المركبة في حالة بيعها أو إجراء أي تصرف بنقل ملكيتها للغير، أن يبلغ ذلك كتابة إلى الإدارة، خلال سبعة أيام من تاريخ البيع أو التصرف الناقل للملكية... وتستمر مسؤولية المالك المسجلة المركبة باسمه عن الرسوم المستحقة وعن تنفيذ أحكام هذا القانون إلى أن يتم نقل ملكيتها والترخيص بتسييرها باسم المالك الجديد."¹⁸

حيث لم يشترط القانون أن يكون عقد البيع أو التصرف الناقل للملكية عن طريق إدارة المرور، بل اكتفى بوجود الإبلاغ عن العقد خلال سبعة أيام، ما يؤكد قيام العقد بين طرفيه، لكن بدون أن تتحقق الآثار المترتبة على العقد إلى أن يتم نقل الملكية باسم المالك الجديد، وأكدت ذلك اللائحة التنفيذية لقانون المرور حيث عدت الوثائق المقبولة لإثبات ملكية المركبة فذكرت عقد الشراء من المصنع أو من إحدى شركات بيع المركبات أو عقد الشراء أمام الموظف المختص بالإدارة أو التصريح الجمركي في حال الاستيراد الشخصي أو صورة من حكم قضائي أو أي محرر يتضمن تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية.¹⁹

ثالثاً- شكلية الإثبات: وذلك عندما تكون الشكلية مطلوبة لإثبات العقد، ويؤدي تخلفها إلى عدم الاحتجاج بها أمام الغير أيضاً بالإضافة إلى تعذر إثباتها أحياناً مع إنكار الطرف الآخر²⁰، وذلك مثل اشتراط البينة المكتوبة في التصرفات المدنية التي تجاوز ألف ريال في قانون الإثبات العماني ما لم يقض الاتفاق أو النص بغير ذلك، سواء كانت البينة المكتوبة رسمية أو عرفية.²¹

ومن أمثلتها كذلك الوصية فيشترط لإثباتها الكتابة الرسمية أو المصدقة فقد جاء في قانون المعاملات المدنية: "لا تسمع عند الإنكار دعوى الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاة الموصي إلا إذا وجدت أوراق رسمية محررة بخط المتوفى وعليها إمضاءه

¹⁶ قانون المعاملات المدنية العماني 2013/29، المادة رقم (1011).

¹⁷ انظر: سلامة، الشكلية ضماناً للحقوق العينية العقارية، ص36.

¹⁸ قانون المرور 1993/28 وتعديلاته، المادة (١٠).

¹⁹ اللائحة التنفيذية لقانون المرور الصادرة بالقرار رقم 98/23 من المفتش العام للشرطة والجمارك، المادة الرابعة.

²⁰ انظر: سلامة، الشكلية ضماناً للحقوق العقارية، ص34.

²¹ انظر: قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية 2008/68، المادة (41).

أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقاً على توقيع الموصي عليها".²²

وغالبا ما تكون شكلية الانعقاد حائزة على منافع النفاذ والإثبات، وشكلية النفاذ حائزة على منافع النفاذ والإثبات. وقد تطلب بعض القوانين شكلاً معيناً من الكتابة، وبسبب بعض المعطيات الناقصة أو غير الواضحة، قد يختلف في تفسيرها هل هي مطلوبة لأجل قيام الحالة التعاقدية بين الأطراف بمعنى أنها شكلية انعقاد، أو هي مطلوبة لأجل النفاذ أو لأجل الإثبات.²³

ونضرب لذلك مثلاً بعقد الشركة، فقد أوجبت المادة (470) من قانون المعاملات المدنية أن يكون عقد الشركة مكتوباً، لكنها لم تجعل تخلف الكتابة سبباً للبطلان المطلق، بل جعلت عدم الكتابة غير مؤثر على حق الغير، كما اعتبرت العقد صحيحاً بين الشركاء ما لم يطلب أحدهم اعتباره غير صحيح، ويكون ذلك من تاريخ إقامة الدعوى.²⁴

فهنا اعترف القانون بوجود العقد مما يعني أن الكتابة لم تطلب ركناً فيه ولا شكلية للانعقاد، لكن أيضاً جعل القانون تخلفها سبباً لطلب الإبطال، وهو أمر زائد على شكلية النفاذ أو الإثبات، فتكون مظنة للخلاف في التفسير.

المطلب الثاني: شكلية التصرفات العقارية في سلطنة عمان

الفرع الأول: شكلية التصرفات العقارية قانوناً

القانون المدني العماني نص في باب أركان العقد وشروطه في المادة (69) على ما يلي: "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون من أوضاع معينة لانعقاد العقد"²⁵. وفي هذا اعتراف منه بالشكلية، كما رتب على تخلف شكلية الانعقاد بطلان العقد، فقد نص قانون المعاملات المدنية في تعريف العقد الباطل في المادة (125) على ما يلي: "العقد الباطل هو العقد غير المشروع لا بأصله ولا بوصفه بأن احتل ركنه أو محله أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده". وفي البند الثالث من المادة ذاتها قال: "لا يترتب على العقد الباطل أي أثر ولا ترد عليه الإجازة، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها"²⁶. إن هذا الجزاء قد يكون دليلاً لمعرفة درجة الشكل المطلوب، بمعنى أن أي أمارات قد تلحظ في الاعتداد بالعقد وعدم إبطاله قد تعني أن الشكلية المطلوبة لا ترقى لدرجة الانعقاد، وتتقاصر إلى النفاذ أو الإثبات.

وإذا ما نظرنا إلى التصرفات العقارية فقد يبدو أن ثمة غموض في حقيقة ما يريده المشرع من خلال نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني 1998/2 فابتداءً أسند الاختصاص بها إلى أمانة السجل العقاري وفروعها حيث نص في

²² قانون المعاملات المدنية 2013/29، المادة رقم (889).

²³ انظر: عبدالصمد، الشكلية في إبرام التصرفات، ص222.

²⁴ قانون المعاملات المدنية 2013/29، المادة رقم (470).

²⁵ المرجع السابق، المادة (69).

²⁶ قانون المعاملات المدنية 2013/29، المادة رقم (125).

المادة (١٣) على: "تختص أمانة السجل العقاري وفروعها بتسجيل وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية الواردة على الوحدة العقارية وما يطرأ على الوحدة من تعديلات، كل في دائرة اختصاصه"²⁷.

وإسناد الاختصاص بتوثيق التصرفات العقارية، من شأنه سلبه عن أي جهة أخرى، لكن المادة (40) قبلت الصكوك الشرعية، بالإضافة إلى العقود التي توثق بأمانة السجل العقاري، أو أية جهة حكومية تفوضها الوزارة في ذلك.²⁸ الأمر الذي يجعل التسجيل لدى أمانة السجل العقاري ليس ركناً في العقد.

ويتأكد ذلك بما نصت عليه المادة (٢٨): "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو زواله أو تغييره، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري أو فروعها ويدخل في هذه التصرفات: الوقف والوصية والشفعة ولا يكون للتصرفات والأحكام غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين الطرفين."²⁹

حيث أكدت هذه المادة على عدم إبطال التصرفات غير المسجلة، وإنما جعلتها غير نافذة ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين طرفيها، وقد تكرر مثل ذلك في المواد: (29) حول التصرفات والأحكام المقررة للحقوق العينية الأصلية، والمادة (30) حول التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية التبعية، والمادة (31) حول تسجيل حق الإرث، وقد كررت هذه المواد جزاء تخلف التسجيل باقتصار أثرها على الالتزامات الشخصية بين أطرافها.

ثم أوجبت المادة (33) كذلك تسجيل حقوق الإيجار إذا زادت عن سبع سنوات، ورتبت على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.³⁰

وكل ذلك يؤكد القول إن التسجيل أو التوثيق لدى السجل العقاري هو شكل للنفاذ لا شكل للانعقاد. لكن مع ذلك يمكن القول إن ثمة شكل مطلوب للانعقاد، حيث لا يقبل غير ذلك للتسجيل وهو لا يخرج عن أحد هذه الأمور³¹:

أ. الصكوك الشرعية.

ب. الأحكام النهائية المثبتة للتصرف.

ت. عقود أمانة السجل العقاري نفسها.

ث. عقود الجهات الحكومية الأخرى المفوضة بذلك.

²⁷ نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني 1998/2، المادة (13).

²⁸ المرجع السابق، المادة (40).

²⁹ المرجع السابق، المادة (28).

³⁰ المرجع السابق، المواد (29-31)، و(33).

³¹ انظر: المرجع السابق، المواد (28-30)، و(40).

ومن هذه الجهات البلديات التي توثق عقود الإيجار للعقارات السكنية والتجارية والصناعية. علماً أنه عند صدور نظام السجل العقاري كانت الصكوك الشرعية تصدر من المحاكم وتوقع من قبل القضاة فكانت بمثابة الأحكام القضائية، وعندما صدر قانون الكتاب بالعدل بالمرسوم السلطاني 2003/40 أسند تحريرها إلى الكتاب بالعدل لكنه في الوقت ذاته حصر توثيق التصرفات التي تثبت حقوقاً عينية على العقارات بموجب المادة (16) من القانون ذاته³²، واستثنى القانون الوصية بالعقار فيجوز تحريرها أو المصادقة على التوقيع فيها من قبل الكاتب بالعدل بموجب المادة (14)³³ فتقيد الشكل الأول من الأشكال المطلوبة للانعقاد.

ويمكن القول إن الأحكام القضائية المثبتة للتصرفات ربما تكون الملجأ الوحيد للتصرفات العقدية الخالية من الشكل أو المثبتة بالكتابة العرفية؛ كما هو الحال مع عقود المصارف الإسلامية؛ إلا أن ثمة ما يهددها وذلك في حال تعارضها مع بيانات السجل العقاري تكون للسجل العقاري أولية التقدم لما له من قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه بموجب المادة (12) من نظام السجل العقاري³⁴.

بالنسبة لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية والصناعية صدر لها قانون خاص ينظم أحكامها بالمرسوم السلطاني رقم 1989/6 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاص بها. وأوجب في مادته الأولى سريان أحكامه على كل عقد إيجار يتناول الانتفاع بالمساكن والمحال التجارية والصناعية³⁵، الأمر الذي يجعله شاملاً لعقود الإجارة التي تجريها المصارف الإسلامية لهذه الأنواع من العقارات، التي تشكل النسبة الأكبر من العقارات الممولة مصرفياً؛ باستثناء العقارات الزراعية والسياحية من هذا الأمر.

وقد ألزمت مادته الثانية تسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة، طبقاً للنموذج المعد لهذا الغرض والمرفق مع القانون، ورتبت المادة الرابعة جزاء على عدم التسجيل عدم جواز الاعتداد بالعقد أمام المؤسسات الرسمية مع غرامة تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر للتسجيل محسوباً على أساس أجره الفترة المتأخر في تسجيلها مع وجوب التسجيل ودفع الرسم المقرر بعد ذلك³⁶.

وعلى هذا يتقرر الشكل لعقود الإيجار، رغم أنه يتردد أيضاً في عدم الوضوح الكافي هل الشكل هاهنا مطلوب للانعقاد أو أنه مطلوب للنفاد. ورغم أنه يميل غالباً إلى النفاذ باعتبار أنه لم يرتب البطلان على العقد غير المسجل وإنما رتب الغرامة مع عدم الاعتداد به أمام أي جهة رسمية حتى تسجيله، بمعنى أنه لو تأخر التسجيل نال الصحة والنفاد من يوم

³² قانون الكتاب بالعدل الصادر بالمرسوم السلطاني 2003/40، المادة (16).

³³ المرجع السابق، المادة (14).

³⁴ نظام السجل العقاري 1998/2، المادة (12).

³⁵ المرسوم السلطاني رقم 1989/6 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاص بها، المادة رقم (1).

³⁶ المرجع السابق، المادة (2) والمادة (4).

تسجيله دون حاجة لإعادة التعاقد، إلا أنه من جهة أخرى ألزم بنموذج عقد ولم يجوز تسجيل أي نموذج آخر، بمعنى أنه لا يعتد بأي نموذج لعقد إجارة عقار قد تحرره المصارف الإسلامية وترغب في تسجيله، وليس لها في ظل هذا الإطار إلا أن تجري عقودها وفقاً للنموذج المعتمد ولها أن تضع شروطاً إضافية مرفقة بالنموذج شريطة ألا تخالف بنوده، كما نص العقد النموذج على ذلك.³⁷

ولمزيد من الأفضلية عندما صدر قانون تبسيط إجراءات التقاضي في شأن بعض المنازعات 2020/12، أعطى لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي شريطة أن يكون مبرماً وفق أحكام المرسوم السلطاني 6/89.³⁸ ومؤخراً أضيفت المادة رقم (16) بموجب المرسوم السلطاني 2025/12 على الأحكام المنظمة للعلاقة بين الملاك ومستأجري العقارات ونصت على ما يلي: "يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي".

الفرع الثاني: التعامل القضائي:

اتجهت أغلب أحكام المحكمة العليا في هذا الشأن إلى عدم اعتبار عقد بيع العقار عقداً شكلياً، وإنما لاستيفاء التسجيل الرسمي أو بالأحرى التزام ناشئ عن العقد، من ذلك ما جاء في أحد أحكامها: "عقد بيع العقار ليس عقداً شكلياً، مؤدى ذلك ينتج عنه آثاره"³⁹.

وأكدت ذلك في حكم آخر جاء فيه: "تسجيل بيع العقار لدى أمانة السجل العقاري لا يعد ركناً من أركان عقد بيع العقار أو شرطاً من شروط انعقاده أو شكلاً خاصاً لا يتم العقد إلا به، وإنما هو إجراء استلزمه القانون لتنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار أو الحق العيني إلى المشتري. أثر ذلك أنه يستوي في بيع العقار أن تكون الملكية قد انتقلت إلى المشتري بالتسجيل أو تراخى في نقلها إلى وقت لاحق"⁴⁰.

وقد أكدت ما سبق تناوله من أن اللجوء إلى المحاكم قد يكون متاحاً لإثبات التعاقد على بيع العقارات وهبتها ولو بأوراق عرفية كأوراق المصارف الإسلامية والحصول على حكم بصحة التعاقد يكون سبباً لانتقال الملك، وقد نصت في أحد أحكامها على: "دعوى صحة التعاقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد هو نقل ملكية المبيع إلى المشتري وتنتقل الحقوق العينية العقارية بتسجيلها في السجل العقاري وتسجيل الحكم بصحة البيع يقوم مقام تسجيل

³⁷ المرجع السابق، البند الحادي عشر من العقد المرفق بالقانون، وفيه: "يجوز إضافة بنود أخرى بما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين بشرط ألا تتعارض مع الأحكام السابقة".

³⁸ انظر: قانون تبسيط إجراءات التقاضي في شأن بعض المنازعات 2020/12، المادة (8).

³⁹ انظر: الطعن رقم 2006/358، تجاري عليا، جلسة 2006/11/15.

⁴⁰ الطعن رقم 2018/397/أ-عليا، جلسة 2019/1/10م، المبدأ رقم (28). وانظر كذلك: الطعن رقم 2016/1322م مدني عليا جلسة يوم الاثنين الموافق 2017/1/30م المبدأ رقم: (47). والطعن رقم 2015/1500م مدني عليا جلسة يوم الاثنين الموافق 2017/1/30م المبدأ رقم: (131).

العقد في نقله الملكية.⁴¹

ورغم ما قد توهمه هذه النصوص من عدم توقف ترتب آثار العقد على التسجيل إلا أنها عادت وقيدت ذلك في حكم آخر على أنه إجراء يجب إعماله بمعنى أنه شكل للنفاذ وبدونه لا يكون للعقد من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافه وقد جاء فيه: "إن حرية الإنسان في التصرف في ملكه مشروطة بعدم مخالفة القانون، وقرارات مجلس الوزراء هي بمثابة قانون. لا يعتد القانون بأي تصرف لم يتم تسجيله في السجل العقاري، ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها وفقاً لنص المادة 30 من نظام السجل العقاري"⁴²

وفي عقود الإيجار لم تعتبر المحكمة العليا ابتداء الشكل المفروض فيها ركناً للانعقاد ولم تمنع من النظر في عقد إيجار لعدم تسجيله بشرط إقرار الطرفين بالعلاقة التعاقدية⁴³، فلم تجعل التسجيل ركناً فيه، بل قبلت الإثبات ونظر الدعوى في حال الإقرار بالعقد وهو ما يعني أنه عند الإنكار من قبل أحد الطرفين قد لا يكون العقد العرفي حجة على الآخر.

ومما جاء مؤكداً لذلك في حكم آخر: "لا حاجة للمحاكم في إثبات تلك العلاقة بالعقد الموثق لدى البلدية رغم صحة ما ذهبت إليه المطعون ضدها من أن المادة الثانية من المرسوم السلطاني (89/6) تحتم وتلزم الأطراف المتعاقدة على إيجار العقار من تسجيله لدى البلدية خلال شهر، وصح أن المادة (4) من نفس القانون رتبت أثر عدم تسجيله لدى البلدية وذلك بعدم الاعتراف بالعقد أمام كافة الدوائر الرسمية، إلا أن علاقة الإجارة بين الطرفين في هذه الدعوى لا تحتاج إلى إثبات بموجب عقد أو خلافه؛ لأنه مقر بها من الطرفين."⁴⁴

لكن المحكمة العليا عادت وصعدت من أهمية الشكل في حكم آخر لدرجة تقترب من الركنية أو شكلية الانعقاد وأنه من النظام العام الذي ينبغي للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها، حيث جاء فيه: "تضيف المادة (4) من قانون الإيجار قاعدة قانونية بشأن الإيجار الخاص بالمساكن والمحال التجارية والصناعية عنصراً جديداً إلى عناصر تكوينه وهو تسجيل العقد طبقاً للنموذج الذي يعد لهذا الغرض كشرط لاكتمال تكوين عقد الإيجار والاعتداد به أمام أية جهة رسمية وهي قاعدة تتعلق بالنظام العام يجب على المحكمة إثارتها من تلقاء نفسها."⁴⁵

وقد صدر تعديل على المرسوم 89/6 المنظم للعلاقة بين الملاك ومستأجري العقارات مؤخراً بموجب المرسوم السلطاني رقم

⁴¹ الطعن 2017/1017 أ- جلسة 2019/1/19 م، المبدأ رقم: (3).

⁴² انظر: الطعن رقم 2019/1133 م، أ، جلسة الاثنين 2020/3/30.

⁴³ ونص الحكم على: "عدم تسجيل عقد الإيجار لدى الجهة المختصة لا يمنع المحكمة من نظر الدعوى شريطة أن يقر المؤجر والمستأجر بالعلاقة التعاقدية." الطعن رقم 2016/40 م بإجراءات جلسة يوم الأربعاء الموافق 2016/10/19 م.

⁴⁴ الطعن رقم 2018/56 - جلسة 2019/1/9 م، المبدأ رقم: (10).

⁴⁵ الطعن رقم 2019/187 م، أ، عليا، جلسة الإثنين الموافق 2020/3/9 م.

2025/12 بإنشاء لجنة خاصة أو أكثر في كل محافظة تسمى لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية تختص بكل المنازعات الناشئة عن القانون.⁴⁶

تعقيب:

من خلال القانون والتعامل والقضائي، يبدو أن شكلية التصرفات العقارية لا ترقى إلى شكلية الانعقاد، لكن درجة البيع مختلفة عن درجة الإيجار، فدرجة البيع يمكن قبول المحررات العرفية فيها لدى المحاكم في حين لا تقبل المحررات العرفية في الإيجار ما لم يتم تسجيلها لدى البلدية المختصة، بمعنى أن التعامل مع الإيجار أشد من التعامل مع عقود البيع والهبة الناقلة للملك، بالرغم من أن عقود البيع والهبة يتم توثيقها بحضور الطرفين في أمانة السجل العقاري ودوائره التابعة له وتحظى بقوة إثبات، في حين أن عقود الإيجار لا يتم توثيقها بين الطرفين بل يكفي حضور أحدهما أو من يمثله لتسجيل العقد مما يعني جواز طعن الطرف الآخر في العقد، ومن الغريب رغم ذلك أن القانون أعطاه قوة السند التنفيذي. فالمرشع في ضوء ذلك قد لا يكون هدفه من الشكل هاهنا حماية التعاقد وإنما استحصال الرسوم المقررة⁴⁷ لذا كانت العقوبة على التخلف ليس بطلان العقد وإنما مضاعفة الرسم المقرر إلى ثلاثة أضعاف، والتشديد في قبوله لدى أي جهة رسمية لإجبار الأطراف على الانصياع للتسجيل ودفع الرسوم.

المطلب الثالث: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود التمويل الإسلامية ومعالجتها

إن عقود التمويل الإسلامية في قطاع العقارات إما أن تكون بصيغة بيع المراجعة أو الإجارة المنتهية بالتملك أو المشاركة المتناقصة، وهذه الصور كلها تستلزم التصرف العقاري الحقيقي حتى تكون مشروعة، فبيع المراجعة هو بيع يقع تحت طائلة أحكام البيع العامة مع إضافة بعض الشروط الخاصة به، والإجارة المنتهية بالتملك هي إجارة طويلة مدة العقد، مع وعد بالهبة أو البيع في نهاية العقد، والمشاركة المتناقصة هي عبارة عن مشاركة في أصل ثم إجارة لحصص المصرف وبيع متعددة على مراحل بحيث تتناقص حصص المصرف وتزداد حصص العميل بمرور الوقت إلى أن يتملك العميل كل الحصص، وقد لا تكون ثمة إجارة على حسب ما تمارسه بعض المصارف العمانية. وطالما أنها تعتبرها هذه الأحكام فهي مندرجة افتراضاً ضمن التصرفات العقارية التي تحكمها شكلية معينة حسب القانون ما لم تستثن من ذلك.

أجاز القانون المصرفي العماني للمصارف الإسلامية والنوافذ الإسلامية بالمصارف التقليدية؛ التعامل في العقارات بيعاً وشراءً وإجارةً، لتمكينها من ممارسة دورها في التصرف الحقيقي الذي تستلزمه طبيعة العمل المصرفي الإسلامي⁴⁸، مع

⁴⁶ المرسوم السلطاني 6/ 1989 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاص بما المعدل بالمرسوم السلطاني 2025/12، المادة رقم (15).

⁴⁷ وهو هدف من أهداف الإلزام بالشكلية أحياناً، انظر: سلامة، الشكلية ضماناً للحقوق العقارية، ص 17.

⁴⁸ انظر: القانون المصرفي 2025/2، المادة (130).

منحها أفضلية في الإعفاء من الرسوم التي تستلزمها هذه التصرفات⁴⁹، لكنه اكتفى بهذا القدر ولم يتعرض لإعفائها من الشكليات المطلوبة في هذا الشأن. وفي هذه الإطار سيتناول الباحث مدى تأثير الشكلية على عقود التمويل الإسلامية من خلال الفروع الآتية.

الفرع الأول: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود المراجعة للآمر بالشراء:

بيع المراجعة للآمر بالشراء صيغة بنيت على التملك الحقيقي للعين من قبل المصرف ثم إعادة بيعها للعميل وكل ذلك بناء على وعد سابق من العميل، وتتم فيها عمليتا شراء وبيع عادة، الأولى بين المصرف ومالك العقار الذي يرغب العميل في شرائه، والثانية بين المصرف والعميل بعد ذلك، وقد جرى تسويق ذلك باعتبار أن المصرف يصبح أولاً مالكاً للعين ثم يبيعها بربح إلى العميل على أقساط مؤجلة.⁵⁰

عادة لا تقوم المصارف الإسلامية بتوثيق هاتين العمليتين لدى السجل العقاري، بل تكتفي بتوقيعهما مع كل طرف على عقود عرفية، العقد الأول مع المالك وهو عقد بيع وشراء مختصر، والثاني عقد بيع مراجعة مع ثمن مؤجل بشروط مفصلة، ثم تأمر المالك أن يجري التنازل عن الملكية للعميل مباشرة، ويتم ذلك بموجب نموذج عقد بيع لدى أمانة السجل العقاري.

وعلى هذا الحال تكون عقود المصارف الإسلامية خالية من الشكل سواء عقود الشراء أو عقود البيع، والشكل الموجود ينصرف إلى عقد غير حقيقي بين مالك العقار وبين العميل مباشرة، الأمر الذي قد يؤدي إلى إبطال عقود المصارف إن كان الشكل ركناً من أركان العقد أو مطلوباً للانعقاد؛ لكن باعتبار ما تعرضنا له من أن الشكل هاهنا ليس مطلوباً للانعقاد ولا ركناً في العقد فيقل تأثيره ومع ذلك فثمة مخاطرة هاهنا؛ لأن هذه العقود لم يتم تسجيلها لدى السجل العقاري ما يجعل القانون لا يعتد بها، ولا تكون حجة على الغير، وليس لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها وفقاً لنظام السجل العقاري⁵¹، ولآخر أحكام المحكمة العليا في هذا الشأن.⁵²

وهذا خطر يحيط بحقوق المصارف ويجعلها عرضة لمخاطر ائتمانية ومخاطر تشغيلية حذرنا منه الإطار التنظيمي والرقابي للأعمال المصرفية الإسلامية، فقد نص على ما يلي: "يجب أن تتأكد المؤسسات المرخصة من أن وثائق عقودها تتوافق

⁴⁹ انظر: المرجع السابق، المادة (131).

⁵⁰ انظر: إرشيد، محمود عبدالكريم أحمد. (1427هـ/2007م). الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية. بيروت: دار النفائس، الطبعة الثانية، ص 74 و 75. المصري، رفيق يونس. (1416هـ/1996م). بيع المراجعة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية. بيروت: مؤسسة الرسالة، ص 9، 13، 14. خوجة، عزالدين محمد. (1419هـ/1998م). الدليل الشرعي للمراجعة. مراجعة د. عبدالستار أبو غدة. السعودية: مجموعة دلة البركة، قطاع الأموال، شركة البركة للاستثمار والتنمية، ص 39.

⁵¹ انظر: نظام السجل العقاري 1998/2، المادة (30).

⁵² انظر: الطعن رقم 2019/1133م، أ، جلسة الاثنين 2020/3/30.

مع أحكام مبادئ الشريعة فيما يتعلق بصياغة العقد وإنهائه والأمور التي تؤثر على تنفيذه مثل الاحتيال أو الغش أو الإكراه أو على أية حقوق والتزامات أخرى.⁵³ وعدم تسجيل العقد من الأمور التي قد تؤثر على تنفيذه، وفي موقع آخر نص على ما يلي: "ويجب على المؤسسات المرخصة التأكد من أن أحكام معاملاتها التجارية والتمويلية قد تمت صياغتها وفقاً لقانون التجارة السائد بالإضافة إلى قواعد ومبادئ الشريعة.⁵⁴ وهذا يعني أنه لا بد على المصارف الإسلامية ألا تكتفي بالحصول على الموافقة الشرعية فحسب بل تراعي متطلبات القوانين كي لا تقع في إشكالات هي في غنى عنها.

ومع ذلك فإن المصرف لو قام بتسجيل الحالة الأولى عند شرائه للعقار من المالك الأول ونقل الملكية في السجل العقاري باسمه ثم أبرم العقد التالي وهو عقد المراجعة مع العميل، وتنازل بعد ذلك في السجل العقاري للعميل عن العقار فإن هذا يعني أن ثمة عقدين أبرمهما المصرف مع العميل فيكون العقد الأخير منهما هو العقد الناسخ، وهو المعتبر، بل هو الذي استوفى الشرط القانوني بجيازته للشكل الذي فرضه القانون.

هل هذا الكلام واقعي أو مجرد نظير؟ بمعنى هل تعرضت عقود المصارف العمانية لهذا الخطر في الواقع؟

ربما لم تتعرض عقود المصارف العمانية إلى الآن إلى خطر عدم الاعتراف أو الاعتداد بها لسببين:

السبب الأول: إن القضايا لا زالت قليلة لحدثة التجربة المصرفية الإسلامية نسبياً، وأغلبها تكون مع العميل نفسه، وعقودها كافية في إثبات الالتزامات الشخصية عليه.

السبب الثاني: هو أن القضاء غالباً لا زال يتعامل مع معاملات المصارف الإسلامية على أنها قروض وتمويلات تجارية لا على أنها معاملات حقيقية من بيع وشراء وإجارة ونحوها. وهذا الأمر سلاح ذو حدين فقد يبدو مفيداً في جانب عدم استيفاء الشكل القانوني لكن ضرره أكبر في الاعتبارات الشرعية وتكليف العلاقة التعاقدية.

هذان السببان قد لا يستمران مستقبلاً على الحال نفسه مع تعمق تجربة الصيرفة الإسلامية والتوعية بها وفهمها واستيعابها بشكل أوسع من قبل المجتمع والقضاء.

الفرع الثاني: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود الإجارة المنتهية بالتملك:

تعتمد الإجارة المنتهية بالتملك مبدأ تملك المصرف للعين وإجارتها للعميل لفترة من الزمن ثم تملكه إياها بالهبة أو البيع، وغالباً ما يوجد عقد شراء للعقار من قبل المصرف ويوثق في أمانة السجل العقاري وتنتقل الملكية رسمياً من مالك العقار الأول إلى المصرف وتسجل باسم المصرف قانوناً مستوفية الشكل القانوني، ثم يبرم عقد الإجارة للعقار بين المصرف

⁵³ الإطار التنظيمي والرقابي للأعمال المصرفية الإسلامية 2012، الصادر من البنك المركزي العماني، الباب الثامن: المخاطر التشغيلية، المادة (1-3-3).

⁵⁴ المرجع السابق، الباب الثامن: المخاطر التشغيلية، المادة (1-4-2).

والعميل مع وعد بالهبة مستقل في نهاية مدة العقد⁵⁵، وعقد الإجارة هذا لا يتم تسجيله لدى البلدية المختصة ولا يسجل كذلك في أمانة السجل العقاري عندما تزيد مدته على سبع سنوات (وهو أمر غالب إذ عادة ما يكون عقد التمويل بالإجارة من عقود التمويل طويلة الأجل التي قد تمتد إلى خمس وعشرين سنة).

بسبب عدم التسجيل لا يحظى عقد الإجارة المصرفي بالشكل المطلوب قانوناً مما يجعله يخسر أفضلية السند التنفيذي، وأفضلية سرعة التقاضي لدى لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية، كما قد يخسر إهمال المحرر العربي في الإثبات عقوبة على عدم تسجيله، فضلاً عما ذكرناه سابقاً أن المحكمة العليا بدأت في التصعيد من أهمية الشكل في عقد الإيجار لدرجة تقترب من الركنية، وأنه من النظام العام الذي ينبغي للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها⁵⁶، مما يعني أنه قد نشهد إبطاً لل عقود العرفية مستقبلاً، حتى لو أقر بها الطرفان.

ومن جانب آخر لو أرادت المصارف الإسلامية تسجيل هذه العقود فإن قانون تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين قد أرفق نموذجاً للعقد وحدد بعض الأمور فيه وجعلها بنوداً له وأوجب التسجيل به، ورغم أنه أجاز الاتفاق على غير ما ورد فيه من أحكام وأن يكون هنالك بنود أخرى يتفق عليها الطرفان وتضاف إلى العقد إلا أنه اشترط فيها ألا تخالف البنود الموجودة في العقد النموذجي، وهذا قد يجد من إمكان اشتراط شروط خاصة في عقد التمويل الإسلامي بنظام الإجارة إن جاءت مخالفة لبنود ذلكم العقد.

ومثالاً على ذلك تشترط كثير من المصارف الإسلامية في عقود الإجارة الصيانة الدورية على المستأجر بناء على القول بجواز ذلك كما في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجواز اشتراط الصيانة التشغيلية والدورية التي لا يتوقف عليها استيفاء المنفعة مع تعيينها تعييناً رافعاً للجهالة، في قراره رقم: 103 (6/11) بشأن عقد الصيانة.⁵⁷

والقانون المنظم للعلاقة بين الملاك ومستأجري المساكن والمخلات جاء فيه أن الصيانة تكون على المؤجر⁵⁸، ولم يرد فيه ما يمنع اشتراط أن تكون الصيانة الدورية على المستأجر، لكن الإشكال أن العقد النموذجي أورد مجموعة من المواد ومن بينها مادة ألزم فيها المؤجر بالصيانة⁵⁹، ولم يجز للشروط الإضافية أن تخالف بنوده⁶⁰، مما يؤدي آلياً إلى منع اشتراط

⁵⁵ انظر: الحايي، خالد بن عبدالله بن براك. (1421هـ / 2001م). الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي. الرياض: بدون ناشر، ص 60. بشارت، هيا جميل. (1428هـ / 2008م). التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة والمتوسطة. بيروت: دار النفائس، ص 85. خوجة، عزالدين محمد. (1419هـ / 1998م). الدليل الشرعي للإجارة. مراجعة د. عبدالستار أبو غدة. السعودية: مجموعة دلة البركة، قطاع الأموال، شركة البركة للاستثمار والتنمية، ص 210.

⁵⁶ الطعن رقم 2019/187 م أ، عليا، جلسة الإثنين الموافق 2020/3/9م.

⁵⁷ انظر: مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي (1442هـ/2020م). كتاب قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الإصدار الرابع، ص 327.

⁵⁸ المرسوم السلطاني رقم ٦ / ٨٩ تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية، المادة (10).

⁵⁹ المرجع السابق، عقد الإيجار المرفق، البند السادس.

الصيانة الدورية على المستأجر.

الفرع الثالث: أثر شكلية التصرفات العقارية على عقود المشاركة المتناقصة:

المشاركة المتناقصة في العقارات، تبدأ بشركة في عقار ثم بيع تدريجي إلى العميل مع تأجير حصة المصرف أو بدون تأجيرها، فيكون الشراء الأول مشتركاً بينهما مع المالك السابق للعقار لكن غالباً لا تسجل الملكية باسميهما معاً بل باسم أحدهما، ثم يكون البيع على مراحل بحيث تنقص حصص المصرف في كل مرحلة، وتزيد حصص العميل⁶¹، وهذا التناقص في حصص المصرف والتزايد في حصص العميل على مر السنوات لا يتم توثيقه لدى السجل العقاري، وبالتالي فإن كانت ملكية العقار مسجلة باسم المصرف فإنه لا يثبت نقل تلكم الحصص لأنه لم يتم توثيقها رسمياً، وإن كانت الملكية قد سجلت باسم العميل فإن المصرف أيضاً من جهة أخرى قد لا يتمكن من إثبات وجود حصص له فيها، ويعتبر أنه باع حصصه كاملة منذ إبرام عقد التنازل الأول، هذا إن كان له ظهور في العقد الرسمي، أما إن كان ليس له ظهور في العقد أصلاً بأن كان التنازل مباشرة بين مالك العقار الأول والعميل فإن المصرف قد لا يثبت له حق سوى ما ظهر من كون العقار مرهوناً له بمبلغ معين، فلا يثبت إلا ذلكم المبلغ وتكون بقية ما ورد في عقود (المشاركة-الإجارة-البيع) ضمن ملف الشركة المتناقصة معرضة لعدم نيل صفة المشروعية أو النفاذ.

الفرع الرابع: اقتراحات وحلول

بناء على الإشكالات المتقدمة يدعو الباحث إلى استثناء المصارف الإسلامية من قضية وجوب الشكل المقرر قانوناً، وإعفاؤها من تسجيل عقودها لدى الجهات الرسمية عموماً سواء كانت عقود بيع أو عقود إجارة أو غيرها، لا الاقتصار على استثنائها بإمكان إجراء العقود العقارية أو الإعفاء من الرسوم لأن اشتراط تسجيلها في الجهات الرسمية قد يجعل من عقودها في حال عدم التسجيل غير مقبولة رسمياً لدى أي جهة أخرى، وليست حجة على الغير، مما قد يجرمها من حقوقها ويعرضها للمخاطر، وإن تسجيلها في المقابل قد يضعها في صندوق ضيق بحسب ما تورده تلكم الجهات من نماذج عقدية خاصة.

وهذا الاستثناء إن حدث سيصلح من شأن هذه العقود. وإلى حين ذلك فإن المصارف الإسلامية ينبغي لها أن تتوخى أفضل طريقة لحماية عقودها، بأن تنقل كل عملية بيع وتوثيقها لدى الإسكان خصوصاً وقد باتت معفاة من الرسوم على المصرف وعلى العميل⁶²، ثم بالنص في عقد المراجعة أن هذا العقد هو عقد لازم لطرفيه، وأن العقد الذي سيتم إبرامه في السجل العقاري بالإسكان هو عقد متمم له ومؤكّد لمعناه ولا ينسخه ولا ينسخ ما فيه، وأنه إن تعرض عقد المراجعة

⁶⁰ المرجع السابق، عقد الإيجار المرفق، البند الحادي عشر.

⁶¹ الكواملة، نور الدين عبدالكريم. (2008/هـ/1428). المشاركة المتناقصة. بيروت: دار النفائس، ص33. الإطار التنظيمي والرقابي للأعمال المصرفية الإسلامية، الباب الأول متطلبات الترخيص، مادة رقم (1-6-1-9).

⁶² انظر: القانون المصري 2025/2، المواد (131، 132).

للإبطال بأي وجه من الوجوه فإن ما ورد به من شروط لا تسقط قدر الإمكان إن لم يكن باعتبارها شروطاً تعاقدية فباعتبارها شروطاً دافعة للتعاقد توافق عليها الطرفين.

وأما بشأن الإجارة فإنه يحتاط لذلك بأن يقوم المصرف بتسجيل العقد لدى السجل العقاري باعتبار مدته تزيد على سبع سنوات، وخاصة وقد أعفي من دفع الرسوم والضمانات في القانون المصرفي.

وأما عقد المشاركة المتناقصة فإنه يفضل في هذه الحالة أن يسجل العقد باسم الطرفين معا وتكون المشاركة حقيقية، بحيث تصدر الملكية باسم المصرف واسم العميل معا ويثبتان حق كل منهما وحصصه ابتداء، وأما نقل الحصص على مر السنوات فحماية للحقوق يفضل أن يبرم عقداً في كل فترة فيها تنازل عن نسبة معينة كما طلب الإطار التنظيمي للأعمال المصرفية الإسلامية، ويتم تزويد السجل العقاري بنسخة للتأشير في الصحيفة العقارية بتغير النسب بين الطرفين وبالتالي تكون ثمة حماية قانونية لحق كل طرف منهما.

الخاتمة:

بين هذا البحث أنّ مسألة الشكلية في التصرفات العقارية تكتسب أهمية خاصة في ظل التفاعل بين القانون المدني العماني وأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة في نشاط المصارف الإسلامية. فبينما يشترط القانون العماني التوثيق أو التسجيل شرطاً لصحة بعض العقود العقارية أو نفاذها، لا تقتضي الشريعة هذه الشكلية بذاتها، بل تركز على تحقق أركان العقد ومقاصده. وهذا التباين قد يؤدي إلى إشكاليات حقيقية في التنفيذ أو التقاضي، مما يتطلب تنظيمًا متوازنًا يحترم الخصوصية الفقهية ويضمن الأمان القانوني في الوقت ذاته.

وقد أبرز البحث حاجة المصارف الإسلامية إلى التقيّد بالشكلية القانونية، من أجل ضمان نفاذ عقودها العقارية، دون أن يتعارض ذلك مع التكييف الفقهي السليم؛ مما يدعو إلى تعزيز التكامل بين الهيئات الشرعية والمشروع العماني.

أولاً- أهم النتائج:

- الشكلية هي شرط قانوني يتعلّق بصيغة العقد أو طريقة إبرامه أو إشهاره أو تسجيله، وتهدف في التصرفات العقارية إلى تحقيق الثبات والعلنية وحماية أطراف التعاقد.
- تؤثر هذه الشكلية على عقود التمويل الإسلامي التي تعتمد على صيغ البيع أو الإجارة أو المشاركة، إذ تفرض قيوداً قانونية قد تؤخر تنفيذ العقد أو تجعله عرضة للطعن القضائي، ما لم تُراعَ الشكلية المطلوبة.
- تبرز حالة من التوتر بين متطلبات النظام القانوني والمقتضيات الشرعية في بعض صيغ التمويل، خاصة عند غياب التنسيق بين الهيئات الشرعية والمصارف من جهة، والجهات القضائية والتوثيقية من جهة أخرى.
- للشكلية ثلاث صور على المعنى الموسع: شكلية الانعقاد عندما تكون ركنًا، وشكلية النفاذ أو الإشهار عندما لا ينفذ العقد في حق الغير بدونها، وشكلية الإثبات عندما لا يقبل غيرها في الإثبات عند الإنكار.

- ترددت القوانين العمانية والتفسيرات القضائية في وصف شكلية التصرفات العقارية، رغم الميل الأكبر لعددها شكلية نفاذ وإشهار.
- غياب الوضوح التشريعي بشأن وصف شكلية التصرفات العقارية يفتح باب النزاع ويفرض مخاطر قانونية على المؤسسات المالية الإسلامية.
- ثانياً- أهم التوصيات: يوصي الباحث بما يلي:
 - تعديل القوانين المتعلقة بالتصرفات العقارية لتتواءم الوضوح الكافي في وصف الشكلية القانونية المطلوبة وجزاء تخلفها.
 - تعديل بعض النصوص القانونية بما يعفي المصارف الإسلامية من الشكلية المطلوبة أو يمنحها في أقل تقدير مزية القيام بتسجيل عقودها وفق آليات مرنة.
 - تعزيز التنسيق المؤسسي بين البنك المركزي والهيئات الشرعية في المصارف والجهات القضائية والتوثيقية، لضمان وضوح التكييف الشرعي والقانوني للعقود، وإيجاد الآليات المناسبة في ظل الأوضاع القائمة لتيسير عقود التمويل الإسلامية وتنفيذها..
 - تقديم دورات تدريبية لموظفي المصارف الإسلامية والمعنيين بالتوثيق حول العقود الشرعية والمتطلبات القانونية، لتعزيز الفهم المشترك وتقليل النزاعات الشكلية.
 - تعزيز الاهتمام من قبل المصارف الإسلامية بتوثيق عقودها وتسجيلها حسب الإمكان في ظل الأوضاع الحالية حذراً من المخاطر التي قد تتعرض لها مستقبلاً.

قائمة المراجع:

- أ-الكتب والدراسات والرسائل العلمية:
 - الشنقيطي، عبد الستار. (2015). *العقود المركبة في المصرفية الإسلامية*. جدة: دار الميمان.
 - إرشيد، محمود عبدالكريم أحمد. (1427هـ/2007م). *الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية*. بيروت: دار النفائس، الطبعة الثانية.
 - الحافي، خالد بن عبدالله بن براك. (1421هـ/2001م). *الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي*. الرياض: بدون ناشر.
 - السنهوري، عبدالرزاق أحمد. (1998). *نظرية العقد*. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية.
 - العجارمة، د.مصطفى موسى. (2008). *الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني*

- الأردني. مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية، العدد (45)، حزيران (2018).
- القري، محمد علي. (2013). العقود المالية في المصارف الإسلامية: رؤية فقهية معاصرة. الرياض: المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب.
- الكواملة، نور الدين عبدالكريم. (2008/هـ/1428). المشاركة المتناقصة. بيروت: دار النفائس.
- المصري، رفيق يونس. (1416هـ/1996م). بيع المراجعة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية. بيروت: مؤسسة الرسالة.
- بشارت، هيا جميل. (2008/هـ/1428). التمويل المصرفي الإسلامي للمشروعات الصغيرة والمتوسطة. بيروت: دار النفائس.
- خوجة، عزالدين محمد. (1419هـ/1998م). الدليل الشرعي للإجارة. مراجعة د. عبدالستار أبو غدة. السعودية: مجموعة دلة البركة، قطاع الأموال، شركة البركة للاستثمار والتنمية.
- خوجة، عزالدين محمد. (1419هـ/1998م). الدليل الشرعي للمراجعة. مراجعة د. عبدالستار أبو غدة. السعودية: مجموعة دلة البركة، قطاع الأموال، شركة البركة للاستثمار والتنمية.
- سلامة، د.عزت عبدالمحسن. (2018). الشكلية ضمانة للحقوق العينية العقارية. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة عين شمس، المجلد (60)، العدد الثاني.
- عبدالصمد، حسني محمود عبدالدايم. (2001). الشكلية في إبرام التصرفات. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.
- مجدوبة، هاشم "محمد رشاد" سعيد. (2023). أثر الشكلية على التصرفات القانونية. رسالة ماجستير في القانون الخاص غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، نابلس فلسطين.
- مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي. (2020/هـ/1442م). كتاب قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي. جدة، الإصدار الرابع.
- ب-القوانين واللوائح التنظيمية:
- الإطار التنظيمي والرقابي للأعمال المصرفية الإسلامية 2012، الصادر من البنك المركزي العماني. مسقط.
- قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية 2008/68.
- قانون تبسيط إجراءات التقاضي في شأن بعض المنازعات 2020/12.
- قانون الكتاب بالعدل الصادر بالمرسوم السلطاني 2003/40.
- قانون المرور الصادر بالمرسوم السلطاني 1993/28 وتعديلاته.

- القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني 2025/2.
- قانون المعاملات المدنية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني 2013/29.
- اللائحة التنفيذية لقانون المرور الصادرة بالقرار رقم 98/23 من المفتش العام للشرطة والجمارك.
- المرسوم السلطاني رقم 1989/6 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاص بها.
- نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني 1998/2.
- ج-الأحكام القضائية:
- الطعن رقم 2018/56 - جلسة 2019/1/9م، المبدأ رقم: (10).
- الطعن رقم 2019/187م أ. عليا، جلسة الإثنين الموافق 2020/3/9م.
- الطعن رقم 2019/1133م أ. عليا، جلسة الاثنين 2020/3/30.
- الطعن رقم 2018/397أ-عليا. جلسة 2019/1/10م، المبدأ رقم (28).
- الطعن 2017/1017أ- جلسة 2019/1/19م، المبدأ رقم: (3).
- الطعن رقم 2016/40م. إيجارات جلسة يوم الأربعاء الموافق 2016/10/19م.
- الطعن رقم 2006/358، تجاري عليا، جلسة 2006/11/15.
- الطعن رقم 2016/1322م. مدني عليا جلسة يوم الاثنين 2017/1/30م المبدأ رقم: (47).
- الطعن رقم 2015/1500م. مدني عليا جلسة يوم الاثنين 2017/1/30م المبدأ رقم: (131).

REFERENCE LIST

- Al-Busaidi, A., & Al-Zaabi, M. (2019). Evaluating the risks of real estate transactions in Islamic banks: The experience of Oman. *Oman Journal of Financial Studies*, 8(2), 112-130.
- Al-Hinai, R. (2021). The impact of government policies on Islamic real estate financing in Oman. *International Journal of Islamic Banking*, 5(1), 78-95.

ROMANIZED REFERENCE LIST

- Basharat, H. J. (2008/1428H). *Al-tamwil al-masrifi al-islami lil-mashari' al-saghira wal-mutawassita*. Beirut: Dar Al-Nafa'is.
- El-Shanqeeti, 'A. S. (2015). *Al-'uqud al-murakkabah fi al-masrafiyyah al-islamiyyah*. Jeddah: Dar Al-Maiman.
- Ershid, M. 'A. A. (2007/1427H). *Al-shamil fi mu'amalat wa 'amaliyyat al-masraf al-islami*. Beirut: Dar Al-Nafa'is. (2nd ed.)
- Hafi, K. B. 'A. B. (2001/1421H). *Al-ijarah al-muntahiyah bi-tamlik fi daw' al-fiqh al-islami*. Riyadh: No

publisher.

- Kawamleh, N. 'A. (2008/1428H). *Al-musarakah al-mutanakisah*. Beirut: Dar Al-Nafa'is.
- Khogah, 'A. M. (1998/1419H). *Al-dalil al-shar'i lil-ijarah* (Reviewed by 'Abd Al-Sattar Abu Ghuddah). Saudi Arabia: Dallah Al-Baraka Group, Al-Baraka Investment and Development Co.
- Majdoubah, H. "M. R." S. (2023). *Athar al-shakliyyah 'ala al-tasarrufat al-qanuniyyah* [Unpublished Master's thesis, An-Najah National University, Faculty of Graduate Studies, Nablus, Palestine].
- Masri, R. Y. (1996/1416H). *Bay' al-murabahah lil-amir bil-shira' fi al-masraf al-islami*. Beirut: Mu'assasat Al-Risalah.
- Majma' Al-Fiqh Al-Islami Al-Duwali. (2020/1442H). *Kitab qararat wa tawsiyyat Majma' Al-Fiqh Al-Islami Al-Duwali*. Jeddah: Al-Majma'. (4th ed.)
- 'Ajarmah, M. M. (2008). *Al-shakliyyah ka-qayd yarid 'ala al-iradah 'ind takwin al-'aqd wifqan li-ahkam al-qanun al-madani al-urduni*. *Majallat Jami'at Al-Quds Al-Maftuhah lil-buhuth al-insaniyyah*, (45), June 2018.
- Qurrah, M. 'A. (2013). *Al-'uqud al-maliyyah fi al-masrafiyyah al-islamiyyah: Ru'yah fihiyyah mu'asirah*. Riyadh: Islamic Research and Training Institute.
- Salamah, 'I. 'A. (n.d.). *Al-shakliyyah dhamanah lil-huquq al-'ayniyyah al-'aqariyyah*. *'Ain Shams University Journal*, (60), Part 2.
- Sanhuri, 'A. A. (1998). *Nazariyyat al-'aqd*. Beirut: Manshurat Al-Halabi Al-Huquqiyyah. (2nd ed.)
- 'Abd Al-Samad, H. M. 'A. (2001). *Al-shakliyyah fi ibram al-tasarrufat*. Alexandria: Dar Al-Fikr Al-Jami'i.