



المسائل المستجدة

# في التمويل الحقيقي

دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية

د. فريد صلب بن هيرمغل





المَسَائِلُ الْمُسْتَجَدَّةُ  
فِي التَّمْوِيلِ وَالْإِحْقَارِ  
دِرَاسَةُ فِقْهِيَّةٍ تَأْصِيلِيَّةٍ تَطْبِيقِيَّةٍ

© دار سليمان الميمان للنشر والتوزيع، ١٤٤٢هـ

**فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر**

مغل، فيصل بن ظهير

المسائل المستجدة في التمويل العقاري، دراسة فقهية تأصيلية

تطبيقية. / فيصل بن ظهير مغل. - الرياض، ١٤٤٢هـ

٤٥٦ ص؛ ١٧×٢٤ سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨١٨١-٩٥-٩

١- العقود (فقه إسلامي) ٢- التمويل العقاري أ. العنوان

ديوي ٢٥٣، ١

رقم الإيداع: ١٤٤٢/١٠١٩٠

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨١٨١-٩٥-٩

جميع حقوق الطبع والنشر محفوظة لدار الميمان للنشر والتوزيع، ولا يجوز طبع أي جزء من الكتاب أو ترجمته لأي لغة أو نقله أو حفظه ونسخه على أية هيئة أو نظام إلكتروني أو على الإنترنت دون موافقة كتابية من الناشر إلا في حالات الاقتباس المحدودة بغرض الدراسة مع وجوب ذكر المصدر.

جرى تنضيد الكتاب وتجهيزه للطباعة باستخدام برنامج أدوبي إنديزاين، وإدراج الآيات القرآنية بالرسم العثماني وفقاً لطبعة مجمع الملك فهد الأخيرة باستخدام برنامج «مصحف النشر للإنديزاين» الإصدار: (متعدد الروايات) وهي أداة برمجية plug-ins مطورة بواسطة شركة الدار العربية لتقنية المعلومات [www.arabia-it.com](http://www.arabia-it.com) الرائدة في مجال البرمجيات المتقدمة لخدمة التراث الإسلامي. الخطوط وتصميم الغلاف : دار الميمان للنشر والتوزيع

الطبعة الأولى ١٤٤٣هـ - ٢٠٢١م

نشر مشترك

واقتساب: +966 55 48 07111  
Info@DarAlMaiman.com  
www.DarAlMaiman.com  
DarAlMaiman



بنك الجزيرة  
BANK ALJAZIRA





المَسَائِلُ الْمُسْتَجَدَّةُ  
فِي التَّمْوِيلِ وَالْعَقَارِ  
دِرَاسِيَّةُ فِقْهِيَّةٍ تَأْصِيلِيَّةٍ تَطْبِيقِيَّةٍ

تَأَلَّفُ  
د. فَيْصَلُ بْنُ ظَهْرٍ هَيْرُ مَغْل

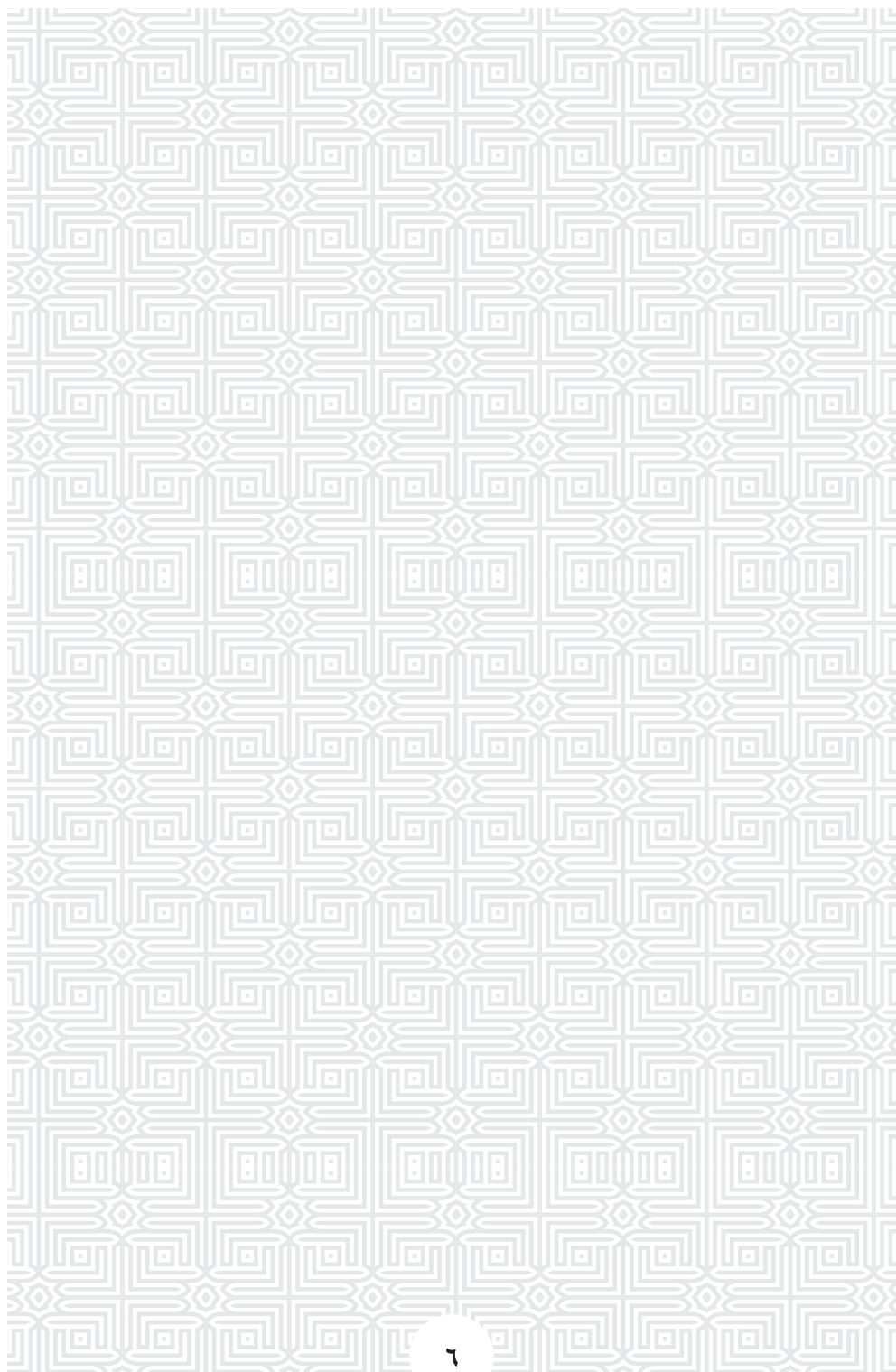






في سبيل نشر العلم والمعرفة ودعم الصناعة المصرفية الإسلامية؛ يهديكم  
بنك الجزيرة هذا الإصدار داعماً ومساهماً في نشره.

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب  
نايف بن عبد الكريم العبد الكريم



# أصل هذا الكتاب

رسالة دكتوراه مقدمة إلى قسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وقد تكونت لجنة المناقشة من كل من:

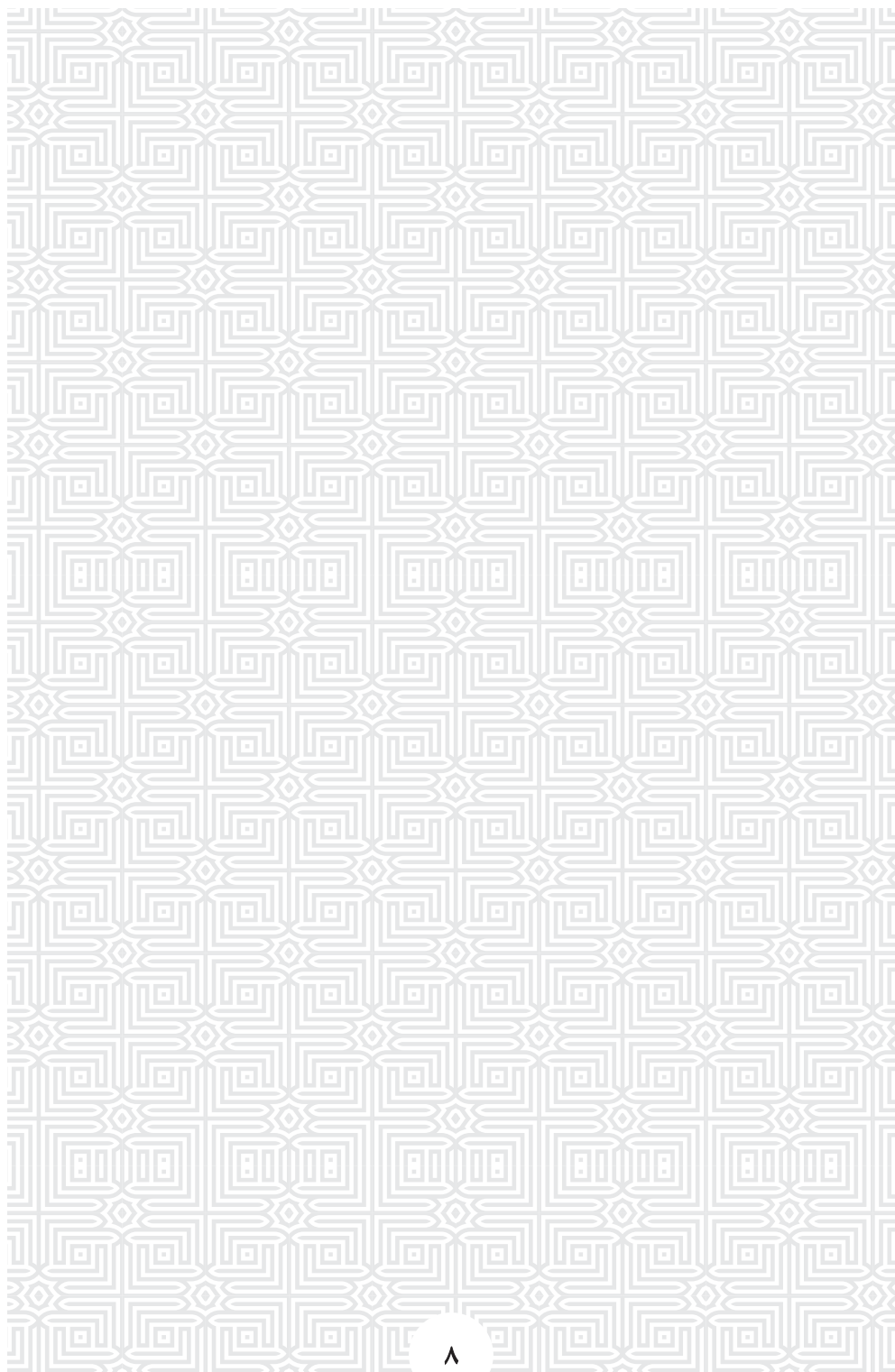
فضيلة الشيخ أ.د. يوسف بن عبد الله الشبيلي مقررًا

فضيلة معالي الشيخ أ.د. عبد الله بن محمد المطلق عضوًا

فضيلة الشيخ د. مساعد بن عبد الله الحقييل عضوًا

وقد أوصت لجنة المناقشة بمنح الباحث درجة الدكتوراه بمرتبة الشرف الثانية.







## المقدمة

الحمد لله الذي أنعم علينا بما أعطانا من الأموال، ووفق من شاء من خلقه لاكتسابها من طريق حلال، وصرفها فيما يوجب رضا الكبير المتعال، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له ذو العظمة والجلال، وأشهد أن محمدًا عبده ورسوله المبعوث بأكمل الشرائع، وأفضل الخصال، صلى الله عليه، وعلى آله، وأصحابه، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم لا بيع فيه ولا خلال، وسلم تسليمًا.

أما بعد:

فتشهد ساحة التمويل العقاري تطورًا هائلًا في تقديم الخدمات التمويلية مع اهتمام العديد من الجهات التمويلية تقديم تلك الخدمات من خلال عقود تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومع هذا التوسع الكبير نحتاج إلى بذل مزيد من الجهود الداعمة لتطوير هذه العقود بإعادة تقويمها، والتأكد من أن مسيرة التمويل العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تحقق مقاصد الشريعة، وأهداف الاقتصاد الإسلامي وغاياته.

وإني أحمد الله سبحانه وتعالى على ما يسر لي من الالتحاق بقسم الفقه المقارن في المعهد العالي للقضاء، بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ولما كان من متطلبات الحصول على درجة الدكتوراه تقديم رسالة علمية متخصصة - اجتهدت في البحث عن موضوع صالح لتسجيله في هذه المرحلة، وحرصت أن يكون موضوعًا يجمع بين التأصيل والتطبيق، ومن خلال طبيعة عملي في مجال المصرفية

والتمويل الإسلامي، وبعد المشاركة في عدد من المؤتمرات الدولية، والملتقيات، والندوات التي تحدثت عن التمويل العقاري، وبعض مشكلاته، ظهرت لي الحاجة إلى بحث القضايا المستجدة في مجال التمويل العقاري، وبيان أحكامه، خاصة مع انتشار التعامل بعقود التمويل العقاري، والتوسع في تطبيقاتها، وحاجة الناس إليها، فاخترتُ بعد البحث والتحري أن يكون موضوع بحثي: (المسائل المستجدة في التمويل العقاري)، فاستخرت الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى، واستشرتُ جملةً من أصحاب الفضيلة العلماء، وأهل الاختصاص، والعاملين في مجال المصرفية والتمويل الإسلامي، فقاموا بالتأييد والتشجيع، والمضي قُدُماً في هذا الموضوع، وبذل الجهد والطاقة في بحثه، والاستفادة منه والإفادة به.

ولا شك أنه يتناول جانباً مهماً من جوانب المعاملات المالية في هذه الشريعة الغراء، الصالحة لكل زمان ومكان، وقد سعيْتُ قدر الإمكان في دراسة هذا الموضوع من الناحية الفقهية التأصيلية باستنباط أحكامه من الكتاب والسنة وإجماع الأمة وكلام الفقهاء رحمهم الله تعالى، ومن الناحية التطبيقية درستُ أبرز المسائل المستجدة في عقود التمويل العقاري.

وقد حرصتُ على الترتيب، والتنظيم لمفردات هذا البحث؛ حتى يسهل استيعابه وفهمه، ويكون مرجعاً للهيئات الشرعية في المصارف وشركات التمويل، وللقضاة عند فصلهم في النزاعات والخصومات التي قد تحدث بين المتعاملين بعقود التمويل العقاري، إضافةً إلى استنباط المسائل غير المنصوص عليها بما يكمل موضوع البحث ويتممه حسب جهد المقل.

### أهمية الموضوع، وأسباب اختياره:

١ - أنه موضوع يجمع بين الأصالة والتطبيق، مما يدعو الباحث إلى أن يُحرّر كلام أهل العلم في جملة من المسائل الفقهية المتعلقة بالموضوع، ثم

تنزيل هذه الأحكام على جملة ما استجدّ من منتجات، وعقود في مجال التمويل العقاري.

٢- توسع الناس في التعامل بالمديونيات من خلال ما تطرحه المصارف وشركات التمويل من برامج تمويلية مختصة في مجال العقارات المصممة لمختلف الفئات والرغبات؛ فكان حرياً بأهل العلم بيان أحكام هذه المعاملات.

٣- كثرة المسائل المستجدة في عقود التمويل العقاري مع الانفتاح التجاري على العالم، وكثرة المتعاملين في سوق العقار، وتعدّد صور التمويل والاستثمار فيه.

٤- إشكال كثير من المسائل التي استحدثت واستجدت في عقود التمويل العقاري، وكثرة التساؤل حول توصيفها، وحكمها الشرعي؛ مما يستدعي بيانها.

٥- صدور كثير من الأنظمة التي تُعنى بتنظيم عملية التمويل العقاري في هذا البلد المبارك، مثل: نظام الرهن العقاري، نظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل، ونظام التأجير التمويلي، وغيرها من الأنظمة التي لها علاقة بالعقار.

كانت هذه بعض الأسباب التي دفعتني لتسجيل هذا الموضوع، ومع ذلك فإني أعلم من نفسي ضعف قوتي، وقلة حيلتي، إلا أنني أطلب من الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى التَّوْفِيقُ، والتسديد، والإعانة إنه ولي ذلك والقادر عليه.

## أهداف الموضوع:

١- الاجتهاد في الوصول إلى الحكم الشرعي للمسائل المستجدة في عقود التمويل العقاري.

- ٢- كشف الغموض الحاصل عند بعض الناس في أحكام التمويل العقاري، لا سيما الزكاة وكيفية احتسابها.
- ٣- تزويد المكتبة الفقهية ببحث متخصص جامع للمسائل المستجدة في عقود التمويل العقاري.
- ٤- إبراز عناية الشارع بالمال، وحفظه وتنميته، فهو من الضروريات الخمس، وإيضاح مسأله، مما يحفظ أموال الناس في تعاملاتهم.

### الدراسات السابقة:

بعد البحث والتقصي، وسؤال المختصين، والنظر في قاعدة بيانات مراكز البحوث العلمية، والمكتبات: كمرکز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية، ومكتبة الملك فهد الوطنية، ومكتبة الملك عبد العزيز العامة، وقائمة الرسائل الجامعية لم أجد من بحث هذا الموضوع على النحو الذي تعرضتُ له في خطة البحث، إلا أن أبرز ما وجدت له صلة بموضوعي ما يأتي:

### أولاً: عناوين في التمويل والعقار:

#### ١- التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها:

للباحث أحمد بن عبد العزيز الشبيب، وهي رسالة علمية تقدّم بها المؤلف لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض.

وقد تحدث عن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها بيان: حقيقتها، وشروطها، والتوثيق التي تكون فيها، والأعباء المتعلقة بها، وبعض تطبيقاتها في صندوق التنمية العقاري، والمؤسسة العامة للتقاعد، والمصارف، وشركات التمويل،

كما تحدث عن بعض تطبيقاتها القضائية. إلا أن اتجاه دراستي يختلف عن اتجاه الدراسة السابقة، وفي الآتي بيان بأهم هذه الاختلافات:

أ- تحدثت الدراسة السابقة عن التمويل العقاري بغرض بناء المساكن وشرائها، بينما اختصت دراستي بالمسائل المستجدة في التمويل العقاري، سواء كان بغرض بناء المساكن وشرائها، أم بأغراض أخرى؛ كالاستثمار، والحصول على سيولة نقدية بضمان العقار؛ ولذلك تطرقت دراستي إلى مسائل مستجدة في هذا الشأن منها: إجارة العقار لمن باعه، وتأجير المستأجر، ومبدأ المساطحة، وغيرها من المسائل التي ما زالت محل نقاش في الهيئات الشرعية للمصارف وشركات التمويل.

ب- تركّزت الدراسة السابقة على صور التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها؛ كالقرض الحسن، والبيع بالتقسيط، والمرابحة للواعد بالشراء، والإيجار مع الوعد بالتمليك، والاستصناع، والإجارة الموصوفة في الذمة مع الوعد بالتمليك، بينما اختصت دراستي بالمسائل التي استجدت في التمويل العقاري؛ لذلك كان لزاماً على دراستي أن تشتمل على المسائل المستجدة، وأهمها: ما يتعلّق بمسائل تقييم العقار، وشرائه بأقل من سعر السوق مع إسقاط بائع العقار حقه في خيار الغبن، وكذلك المسائل المتعلقة بخيار الشرط، والشروط التي يشترطها المصرف أو شركة التمويل على العميل؛ كاشتراط سداد نسبة من الدين، أو الأجرة مقدماً، وتحديد الربح بنسبة ثابتة أو متغيرة، وكذلك المسائل المتعلقة بالزيادة والتقليل لمدة التمويل والأقساط التي تكون على العميل، وما يتعلّق بفرض غرامات التأخير على العميل

وأحكامها، والمسائل المتعلقة في التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري، والفروق بين هذه العقود التي أُفردت بباب خاص في دراستي، وغيرها من المسائل التي لم تتطرق لها الدراسة السابقة؛ بسبب اختلاف اتجاه الدراستين.

ج- تطرقت الدراسة السابقة لبعض التطبيقات القضائية، وبعض التطبيقات في صندوق التنمية العقاري، والمؤسسة العامة للتقاعد، والمصارف، وشركات التمويل، إلا أن دراستي اختصت بتحليل أهم التطبيقات المستجدة في التمويل العقاري وإجراءات تنفيذها وما يعترضها من أحكام.

## ٢- نوازل العقار:

للباحث أحمد بن عبد العزيز العميرة، وهي رسالة علمية تقدّم بها المؤلف لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض.

وقد تحدّث عن نوازل العقار المتعلقة بتملك العقار فقهاً ونظاماً، وتمليك الشقق والطوابق، والتوثيق العقاري، والمساهمات العقارية، وزكاة العقار المعدّ للسكن، والمؤجّر، والمعدّ للتجارة، والعقار المتربص، كما تحدث عن عقود المشاركة.

وكل ذلك يختلف عن دراستي؛ لعدم تعلقه بالتمويل العقاري وتطبيقاته المتعددة على النحو التي تعرضتُ له في خطة البحث.

## ٣- عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية:

للباحث حامد بن حسن ميرة، وهي رسالة علمية تقدّم بها المؤلف لنيل درجة



الدكتوراه في الفقه المقارن من المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض.

وقد تحدّث عن العقود المستجدة في التمويل بالمربحة، والإجارة، وبطاقات الائتمان، والسلم، والاستصناع، والقروض المتبادلة، وهو بحث قيم يتعلق بالعقود المستجدة في المصارف الإسلامية، ولكن ليس له علاقة بما استجدّ في مجال التمويل العقاري، سواء في المصارف الإسلامية، أو في شركات التمويل الذي اختصت به دراستي.

### ثانياً: عناوين في عقود المربحة والإجارة عموماً، وأهمها:

- ١ - عقد المربحة بين الفقه الإسلامي والتعامل المصرفي، للباحث محمد الشحات الجندي.
- ٢ - بيع المربحة للواعد الملزم بالشراء والدور التنموي للمصارف الإسلامية، للباحث ربيع محمود الروبي.
- ٣ - فقه المربحة في التطبيق الاقتصادي المعاصر، للباحث عبد الحميد محمود البعلي.
- ٤ - المربحة: أصولها وأحكامها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، للباحث أحمد علي عبد الله.
- ٥ - المنهج المحاسبي لعمليات المربحة في المصارف الإسلامية، للباحث أحمد محمد محمد الجلف.
- ٦ - بيع المربحة في المصارف الإسلامية، للباحث فياض عبد المنعم حسنين.

- ٧- بيع المرابحة وتطبيقها في المصارف الإسلامية، للباحث أحمد سالم عبد الله ملحم.
- ٨- بيع المرابحة كما تجرى البنوك الإسلامية، للباحث محمد سليمان الأشقر.
- ٩- بيع المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية، للباحث رفيق يونس المصري.
- ١٠- العقود الشرعية في المعاملات المالية المصرفية: المرابحة، المضاربة، دراسة مقارنة، للباحث محمود محمد حسن.
- ١١- التطبيقات المصرفية لبيع المرابحة في ضوء الفقه الإسلامي، للباحث عطية فياض.
- ١٢- بيع المرابحة للأمر بالشراء: دراسة تطبيقية في ضوء تجربة شركة بيت المال الفلسطيني العربي، للباحث حسام الدين عفانة.
- ١٣- الدليل الشرعي للمرابحة، للباحث عز الدين محمد خوجة.
- ١٤- بيع المرابحة وتطبيقها في المصارف الإسلامية، للباحث أحمد سالم عبد الله ملحم.
- ١٥- التمويل بالمرابحة في المصارف الإسلامية والصيغة المستحدثة المواعدة المنتهية بالبيع، للباحث أحمد جابر بدران.
- ١٦- عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة، للباحث عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان.
- ١٧- المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، للباحث علي أبو الفتح أحمد شتا.

- ١٨ - الإيجار في الشريعة الإسلامية، للباحث معتمد بدوي عبد الله.
- ١٩ - عقد الإجارة المنتهية بالتملك، للباحث سعد بن ناصر بن عبد العزيز الشثري.
- ٢٠ - الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، للباحث خالد بن عبد الله بن براك الحافي.
- تحدثت العناوين السابقة عن عقود المراجعة والإجارة من النواحي الفقهية، كما تطرقت لبحث ودراسة جملة من الجوانب المحاسبية والتطبيقية في المصارف الإسلامية، إلا أن ما اشتملت عليه خطة بحثي من المسائل المستجدة المختصة في التمويل العقاري غير مبحوث في العناوين السابقة.

### منهج البحث:

- تتلخص أبرز معالم منهج البحث في النقاط الآتية:
- ١ - أصور المسألة المراد بحثها تصويراً دقيقاً قبل بيان حكمها ليتضح المقصود من دراستها، إن احتاجت المسألة إلى تصوير.
  - ٢ - إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكر حكمها مقروناً بالدليل، أو التعليل - إن وجد ذلك - مع التوثيق من مظانه المعتمدة.
  - ٣ - إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، فإني أسلك فيها المراحل الآتية:  
المرحلة الأولى: تحرير محل الخلاف إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف، وبعضها محل اتفاق.
  - المرحلة الثانية: ذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها من العلماء، ويكون عرض الخلاف حسب الاتجاهات الفقهية.

المرحلة الثالثة: الاختصار على المذاهب الفقهية المعتمدة مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلف الصالح، وإذا لم أقف على المسألة في مذهب ما، فأسلك بها مسلك التخيير.

المرحلة الرابعة: توثيق الأقوال من مصادرها الأصلية.

المرحلة الخامسة: سرد أدلة الأقوال، مع بيان وجه الاستدلال، وذكر ما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها إن وجدت.

المرحلة السادسة: الترجيح مع بيان سببه، وذكر ثمرة الخلاف إن وجدت.

٤- الاعتماد على أمات المصادر، والمراجع الأصلية، تحريراً وجمعاً، وتوثيقاً، وتخريجاً.

٥- التركيز على موضوع البحث، وتجنب الاستطراد.

٦- العناية بضرب الأمثلة خاصة الواقعية.

٧- تجنب ذكر الأقوال الشاذة.

٨- العناية بدراسة ما جدّ من القضايا مما له صلة واضحة بالبحث.

٩- ترقيم الآيات وبيان سورها.

١٠- تخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، وإثبات الكتاب والباب والجزء والصفحة، وبيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، فإن كانت كذلك فأكتفي حيثئذ بعزو الحديث إليهما أو إلى أحدهما.

١١- تخريج الآثار من مصادرها الأصلية والحكم عليها.

١٢ - التعريف بالمصطلحات من كتب الفن الذي يتبعه المصطلح، أو من كتب المصطلحات المعتمدة.

١٣ - توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، وتكون الإحالة عليها بالمادة، والجزء، والصفحة.

١٤ - العناية بقواعد اللغة العربية، وقواعد الإملاء، والخط، وعلامات التقييم، ومنها: علامات التنصيص للآيات الكريمة، وللأحاديث الشريفة والآثار، ولأقوال العلماء، وتمييز العلامات أو الأقوال فيكون لكل منها علامته الخاصة.

١٥ - إذا ورد في البحث ذكر أماكن، أو قبائل، أو فرق، أو أشعار، أو غير ذلك، فإني أضع لها فهرسًا خاصًا إن كان لها من العدد ما يستدعي ذلك.

١٦ - تكون الخاتمة متضمنة أهم النتائج والتوصيات التي أتوصل إليها من خلال البحث.

١٧ - ترجمة الأعلام غير المشهورين باختصار؛ بذكر اسم كلٍّ منهم، ونسبه، وتاريخ وفاته، وأهم مؤلفاته، ومصادر ترجمته. عدا من كان من المعاصرين فلن أترجم لهم؛ تجنبًا للإطالة، ولعدم توفر المصادر التي يمكن أن تترجم لهم، أو لكثير منهم.

١٨ - إنباع البحث بالفهارس الفنية المتعارف عليها وهي:

- فهرس الآيات القرآنية.

- فهرس الأحاديث والآثار.

- فهرس الأعلام.

- ثبت المصادر والمراجع.

- فهرس الموضوعات.

### خطة البحث:

وضعتُ لهذا البحث خطةً أرجو أن أكون وفقت في رسمها، وتشمل: المقدمة، والتمهيد، وباين، وخاتمة، وفهارس، على النحو الآتي:

#### المقدمة

وفيها: أهمية الموضوع، وأسباب اختياره، وأهدافه، والدراسات السابقة فيه، ومنهج البحث، وخطة.

#### التمهيد

وفيه ثلاثة مباحث، على النحو التالي:

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها مركبًا وصفيًا.

المطلب الثاني: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها علمًا ولقبًا.

المبحث الثاني: نبذة عن التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.

وفيه مطلبان:



المطلب الأول: أهمية القطاع العقاري وتطوره.

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: أهمية القطاع العقاري.

الفرع الثاني: تطور القطاع العقاري.

الفرع الثالث: نظرة في أنظمة التمويل والرهن العقاري.

المطلب الثاني: التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: اهتمام المصارف وشركات التمويل بالتمويل العقاري.

الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.

المبحث الثالث: التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: حقيقة التركيب.

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: تعريف التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل

العقاري.

الفرع الثاني: أسباب التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل

العقاري.

الفرع الثالث: الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية

التمويل العقاري.

## المطلب الثاني: آثار التركيب.

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالمربحة.

الفرع الثاني: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة.

الفرع الثالث: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة.

المطلب الثالث: الفروق بين التمويل بعقد المربحة والتمويل بعقد الإجارة.

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: حقيقة الفروق وضوابطها.

الفرع الثاني: الفرق بين المربحة والإجارة.

الفرع الثالث: الفرق بين الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة.

## الباب الأول: المسائل المستجدة في عقد المربحة

وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد المربحة.

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: حقيقة عقد المربحة.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف عقد المراجعة لغة واصطلاحًا.

المطلب الثاني: مشروعية عقد المراجعة.

المطلب الثالث: أركان عقد المراجعة وشروطه.

المبحث الثاني: حكم عقد المراجعة.

الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد المراجعة.

وفيه أحد عشر مبحثًا:

المبحث الأول: تقييم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من مالكه فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد، وأربعة مطالب:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: تقويم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من بائعه.

المطلب الثاني: اعتماد الجهة التمويلية على التقييم الأقل سعرًا.

المطلب الثالث: حكم شراء الجهة التمويلية للعقار بأقل من سعر السوق مع إسقاط بائع العقار حقه في خيار الغبن.

المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية خيار الشرط على بائع العقار لمدة طويلة.

المبحث الثاني: رهن الجهة التمويلية للعقار فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد، ومطلبان:

تمهيد: في تعريف الرهن لغة واصطلاحًا، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه، وحكمه.

المطلب الأول: صور التمويل برهن العقار وحكمه.  
وفيه خمسة فروع:

الفرع الأول: إذا كان العميل مالكا للعقار.

الفرع الثاني: إذا كان العميل ليس مالكا للعقار.

الفرع الثالث: إذا كان العميل مالكا للعقار بنسبة مشاعة أو معينة.

الفرع الرابع: إذا كان العقار مملوكا لأحد أقرباء العميل.

الفرع الخامس: رهن العميل مباني موصوفة في الذمة.

المطلب الثاني: التصرف في العقار المرهون وحكمه.  
وفيه أربعة فروع:

الفرع الأول: تغيير العقار المرهون.

الفرع الثاني: بيع الجهة التمويلية للعقار المرهون بإذن العميل مع اشتراط ثمنه رهنا مكانه.

الفرع الثالث: رهن العميل عقارات أخرى إضافة إلى العقار المرهون.

الفرع الرابع: بيع الجهة التمويلية العقار المرهون لاستيفاء دينها.

المبحث الثالث: التأمين على العقار وعلى حياة العميل فقها ونظاما.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تعريف التأمين لغة واصطلاحًا، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه، وحكمه.

المطلب الأول: صور التأمين على العقار وحكمه.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: أن يكون التأمين التعاوني من قِبَل طالب التمويل (العميل).

الفرع الثاني: أن يكون التأمين التعاوني من قِبَل الجهة التمويلية.

المطلب الثاني: حكم التأمين باعفاء العميل من السداد في حالة الوفاة أو العجز الكلي.

المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد المrabحة.

المطلب الثاني: التزام العميل بصيانة العقار في عقد المrabحة.

المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي.

المطلب الثاني: التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الكلي.

المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدمًا فقهاً ونظامًا.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدمًا.

المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الدين مقدمًا قبل شراء الجهة التمويلية للعقار.

المبحث السابع: تحديد ربح المرابحة بنسبة ثابتة أو متغيرة.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: حكم تحديد ربح المرابحة بنسبة ثابتة.

المطلب الثاني: حكم تحديد ربح المرابحة بنسبة متغيرة.

المبحث الثامن: السداد الجزئي والسداد المبكر فقهاً ونظامًا.

وفيه تمهيد ومطلبان:



تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.

المطلب الثاني: حكم السداد المبكر.

المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة والقسط أو في أحدهما  
فقهًا ونظامًا.

وفيه تمهيد وأربعة مطالب:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: زيادة المدة والقسط.

المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط.

المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط.

المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط.

المبحث العاشر: فرض غرامة مالية على العميل المماطل في السداد  
فقهًا ونظامًا.

وفيه تمهيد وخمسة مطالب:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: حكم فرض غرامة التأخير على العميل المماطل.

المطلب الثاني: حكم إعفاء العميل من غرامة التأخير بعد ثبوتها  
في ذمته.

المطلب الثالث: حكم خصم الجهة التمويلية للتكلفة الفعلية لغرض  
استحصال دينه الثابت في ذمة العميل المماطل.

المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية حلول جميع الأقساط على العميل المماطل في السداد.

المطلب الخامس: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل المماطل في السداد بيع العقار واستيفاء دينه.

المبحث الحادي عشر: زكاة العقار.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تعريف الزكاة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها، وأركانها، وشروطها، وحكمها.

المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على ديون المراجعة.

المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المالك للعقار.

الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود المراجعة.

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تصوير المنتج محل الدراسة.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

المبحث الثاني: الحكم الشرعي للمنتج.

المبحث الثالث: الرقابة الشرعية على المنتج.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حقيقة الرقابة الشرعية.

وفيه أربعة فروع:

الفرع الأول: تعريف الرقابة الشرعية لغة واصطلاحًا.

الفرع الثاني: مشروعية الرقابة الشرعية.

الفرع الثالث: أركان الرقابة الشرعية وشروطها.

الفرع الرابع: حكم الرقابة الشرعية.

المطلب الثاني: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

الباب الثاني: المسائل المستجدة في عقد الإجارة لغرض التمويل

وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد الإجارة.

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: حقيقة عقد الإجارة.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحًا.

المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة.

المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة وشروطه وأنواعه.

المبحث الثاني: حكم عقد الإجارة.

الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد الإجارة.

وفيه أحد عشر مبحثًا:

المبحث الأول: صور التمويل بعقد الإجارة.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتملك.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك.

الفرع الثاني: حكم الإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الثاني: إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: مفهوم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية

بالتملك.

الفرع الثاني: حكم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

المطلب الثالث: الإجارة الموصوفة في الذمة.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: مفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة.

الفرع الثاني: كيفية تملك الجهة التمويلية للعقار قبل تأجيره  
للعميل إجارة موصوفة في الذمة وحكمه.

الفرع الثالث: حكم الإجارة الموصوفة في الذمة.

المبحث الثاني: تأجير العقار المستأجر.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: أسباب تأجير العقار المستأجر.

المطلب الثاني: حكم تأجير العقار المستأجر.

المبحث الثالث: ضمان الجهة التمويلية في التمويل بعقد الإجارة فقهاً  
ونظاماً.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تعريف الضمان لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه،  
وشروطه، وحكمه.

المطلب الأول: تسجيل العقار باسم الجهة التمويلية خلال فترة  
التمويل.

المطلب الثاني: تسجيل العقار باسم العميل مباشرة عند بداية  
التمويل ثم الرهن عليه ضماناً لحقوق الجهة  
التمويلية.

#### المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد وأربعة مطالب:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: مفهوم الصيانة التشغيلية والصيانة الأساسية.

المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الثالث: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

المطلب الرابع: تحويل الجهة التمويلية العميل إلى طرف آخر يلتزم بصيانة العقار.

#### المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدّمًا فقهاً ونظامًا.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدّمًا.

المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الأجرة مقدّمًا قبل تملك الجهة التمويلية للعقار.

المبحث السابع: تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة فقهاً ونظامًا.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: أسباب تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.

المطلب الثاني: حكم تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.

المبحث الثامن: السداد الجزئي والتملك المبكر فقهاً ونظامًا.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.

المطلب الثاني: حكم التملك المبكر.

المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة والقسط الإيجاري أو في أحدهما فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد وأربعة مطالب:

تمهيد: في تصوير المسألة.

المطلب الأول: زيادة المدة والقسط الإيجاري.

المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط الإيجاري.

المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط الإيجاري.

المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط الإيجاري.

المبحث العاشر: زكاة العقار المؤجر.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على العقارات

التي تملكها لغرض تأجيره على العميل إجارة منتهية بالتمليك.

المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المستأجر للعقار.

المبحث الحادي عشر: مبدأ المساطحة فقهاً ونظاماً.

وفيه تمهيد ومطلبان:

تمهيد: في تصوير المسألة.



المطلب الأول: أسباب التعامل بمبدأ المساطحة.

المطلب الثاني: حكم مبدأ المساطحة.

الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة.

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.

المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لأحد عقود إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.

المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

وفيه فرعان:

الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.

المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

### الخاتمة:

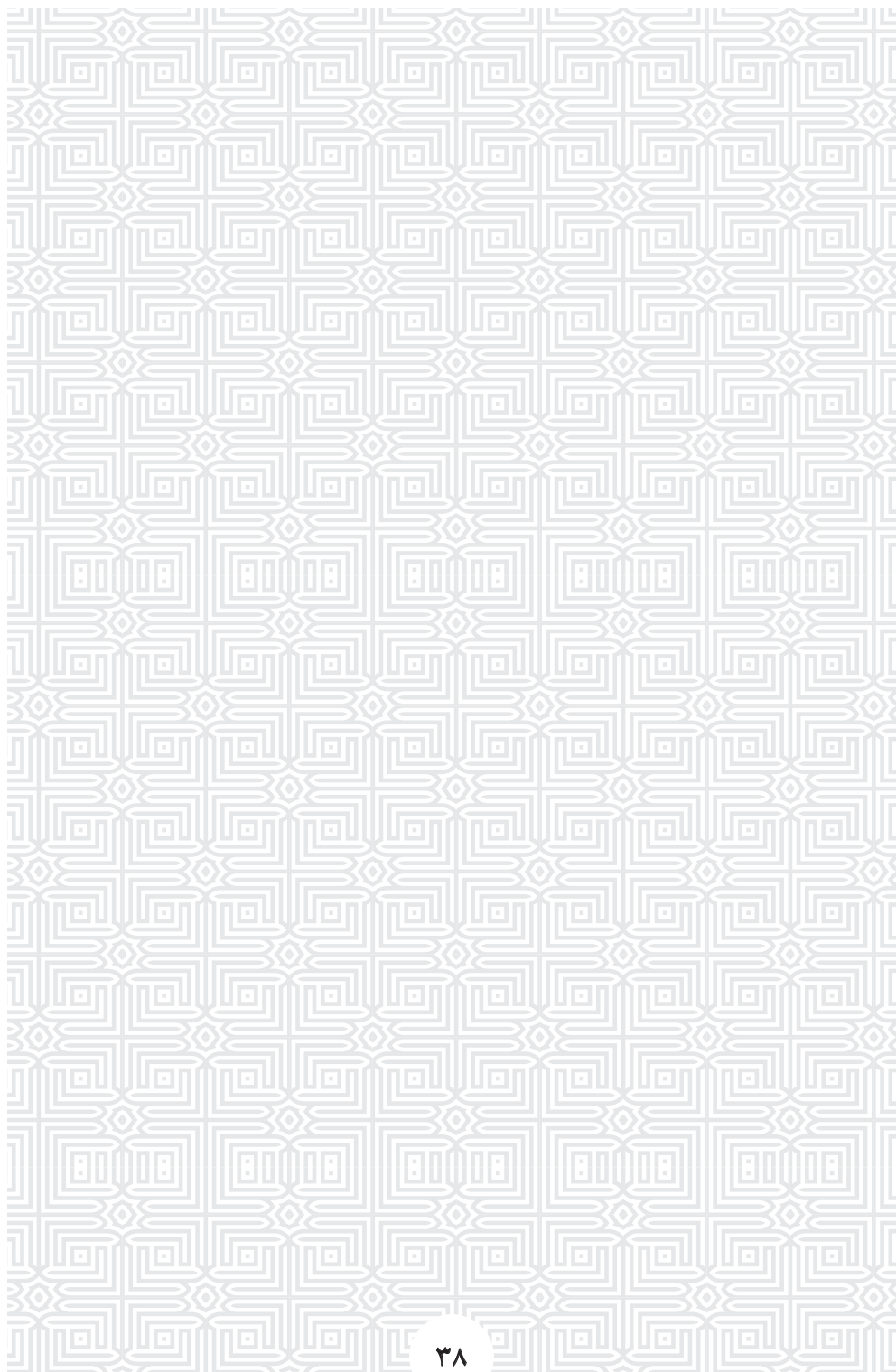
وهي عبارة عن ملخص للرسالة يعطي فكرة واضحة عما تضمنته الرسالة مع إبراز أهم النتائج والتوصيات.

### الفهارس:

وتشمل على:

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- ثبت المراجع والمصادر.
- فهرس الموضوعات.





## شكر وتقدير

أحمد الله تعالى وأشكره على نعمه الظاهرة والباطنة، فهو سبحانه مبدأ الشئ ومنتهاه، وهو المتفضل بالإنعام، المستحق للشكر على الدوام، وله الفضل والمنة على وافر النعم، وعظيم الكرم، فقد يسّر لي الصعب، وهداني لسبيل العلم والنور، ووفقني وأعاني على إتمام هذا البحث المتواضع، أسأله سبحانه أن يجعل ما بذلته فيه من جهد خالصاً لوجهه الكريم، ومن العمل الصالح الذي لا ينقطع بموت صاحبه، وأسأله المزيد من فضله.

وأُثْنِي بعد شكر الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى بِإِسْدَاء باقة من الشكر والثناء، والدعاء الصادق لوالدي الكريمين، فما أنا وما هذه الرسالة إلا نتاج تربيتهما وتوجيههما وتشجيعهما ودعائهما، فلو بريث من أشجار الأرض أقلاماً، واتخذت من بحارها مداداً أسطرّ لهما بها شكراً وثناءً ما وفّيتهما شيئاً مما لهما عليّ من المنة والفضل، ولكن حسبي أن ألهج لهما بالدعاء، وأسأله سبحانه، أن يمدّ في أعمارهما على طاعته، وأن يحفظهما بحفظه، ويكلاهما برعايته، وأن يرزقني برّهما، ويجعلني وإخوتي قرّة عين لهما، وأن يرفع قدرهما في الدارين، كما أسأله سبحانه، أن يجعل هذه الرسالة وما فيها من خير، وكل عمل صالح أعمله أثقل ما يكون في موازين حسناتهما.

ثم أشكر أهل بيتي على ما قدّموا من وافر العناية، وجميل المعروف، والدعم والمساندة، وكل ذلك كان له الأثر الكبير في إتمام هذا العمل، فأجزل الله لهم المثوبة والأجر، وجزاهم عني خير ما جزى زوجة عن زوجها.

وكلمات الشكر والثناء لتعجز عن الوفاء لشيخني وأستاذي صاحب الفضيلة الدكتور/ يوسف بن عبد الله الشيلي - مشرف الرسالة - الذي كان لعلمه، وخبرته، وسديد رأيه، ورفيع خلقه وسيرته، أكبر الأثر في مسيرتي العلمية والعملية، فله عليّ من الأفضال ما لا أحصيه، فضلاً عن أن أكافئه أو أجزيه، ولكن حسبي أن ألهج له بالدعاء في ظهر الغيب.

كما أشكر أصحاب الفضيلة أعضاء لجنة المناقشة: أصحاب الفضيلة المشايخ د. عبد الله بن محمد المطلق، ود. مساعد بن عبد الله الحقييل، على ما منحوني من نفيس أوقاتهم لقراءة الرسالة ومناقشتها، وما شرفوني به من توجيهات وملاحظات وتصويبات، جزاهم الله عني خير الجزاء، وبارك في علمهم وجهودهم، ونفع به الإسلام والمسلمين.

ولا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر والثناء، وصادق الدعاء لكل من قدم لي يد النصح والتوجيه، ومنهم ولا أحصيه: صاحب الفضيلة الشيخ د. إبراهيم بن ناصر الحمود - مرشد البحث - الذي كان لتوجيهاته، وسديد آرائه الأثر البالغ في إعداد خطة الرسالة جزاه الله عني خير الجزاء.

والشكر موصولٌ لدوحة العلم، ومورد الخير، وينابيع المعرفة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية على ما تقدمه من جهود وخدمات للطلاب الجامعيين وطالبي الدراسات العليا، وأشكر المعهد العالي للقضاء وإدارة وأساتذة، وأخص بالشكر أساتذتي في قسم الفقه المقارن على ما قدّموه لي أثناء دراستي، وأثناء تسجيل هذه الرسالة وإعدادها.

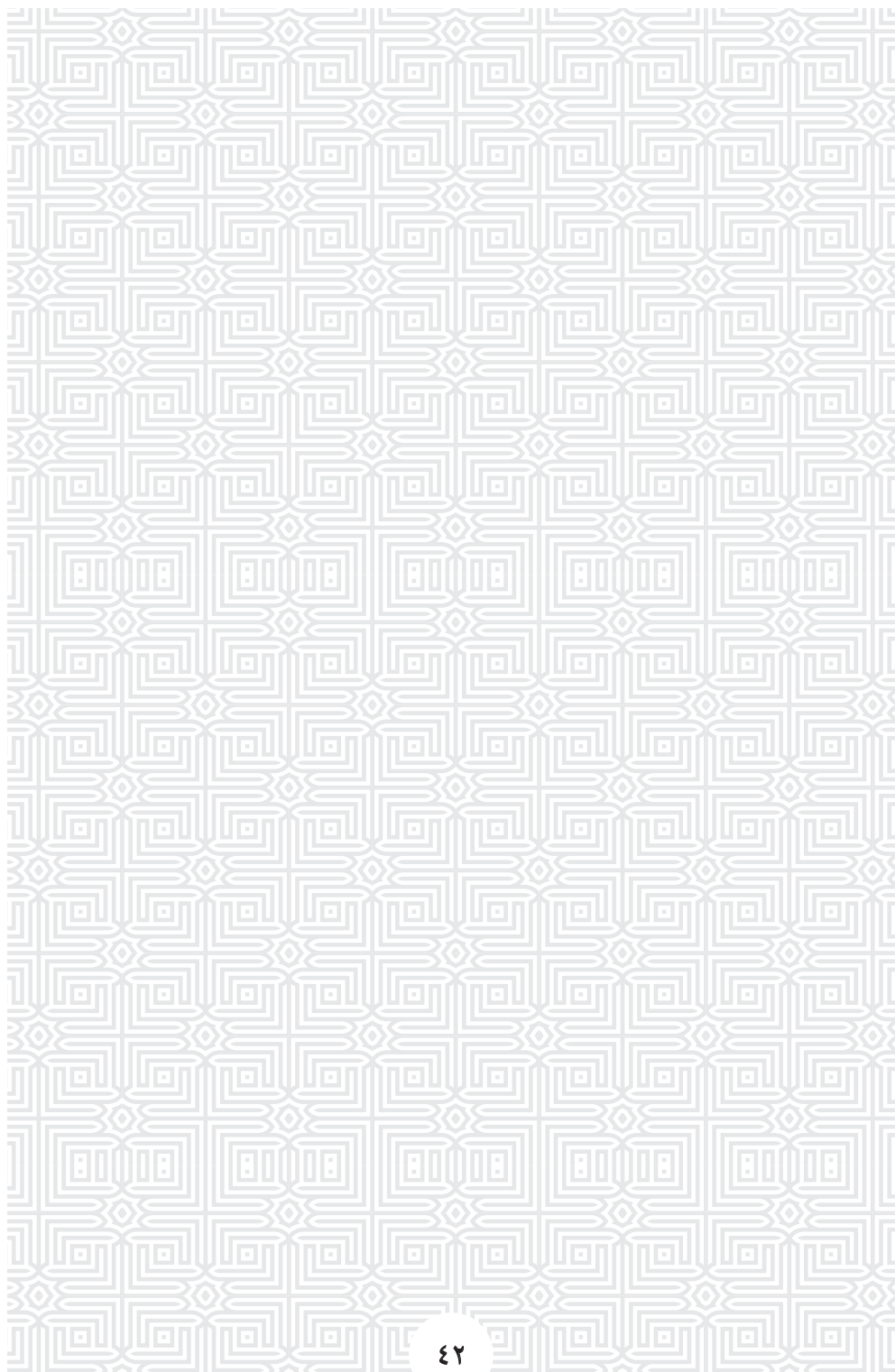
وأشكر جهة عملي: شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري إدارة وزملاء وعلى رأسهم الرئيس سعادة الأستاذ/ عبد الله بن إبراهيم الهويش، وسعادة الأستاذ/

عبد الله بن تركي السديري، اللذان كان لخبرتهما، ومقترحاتهما، وملاحظاتهما، ودعمهما، وإعانتتهما، الأثر البالغ في إعداد هذه الرسالة، التي أعتبرها بحق من إنجازات هذه الشركة، فقد كان طبيعة عملي، بالإضافة إلى موافقة المختصين في هذه الشركة بتفريغي لدراسة مرحلة الدكتوراه أكبر إعانة في اختيار هذه الرسالة، وإعداد الجزء الأهم منها، ثم بعد تفرغي وجدتُ منهم كلَّ تشجيع وإعانة، وتفهمهم لظروف إتمام هذه الرسالة، وفقهم الله وأعانهم فيما يسعون إليه من تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية لتحقيق التواكب مع احتياجات الأفراد والشركات والمجتمع عمومًا.

وختامًا:

أسأل الله العليّ القدير أن يوفقني لإخلاص النية، وموافقة الصواب، وأن يرزقني الهدى والسداد.







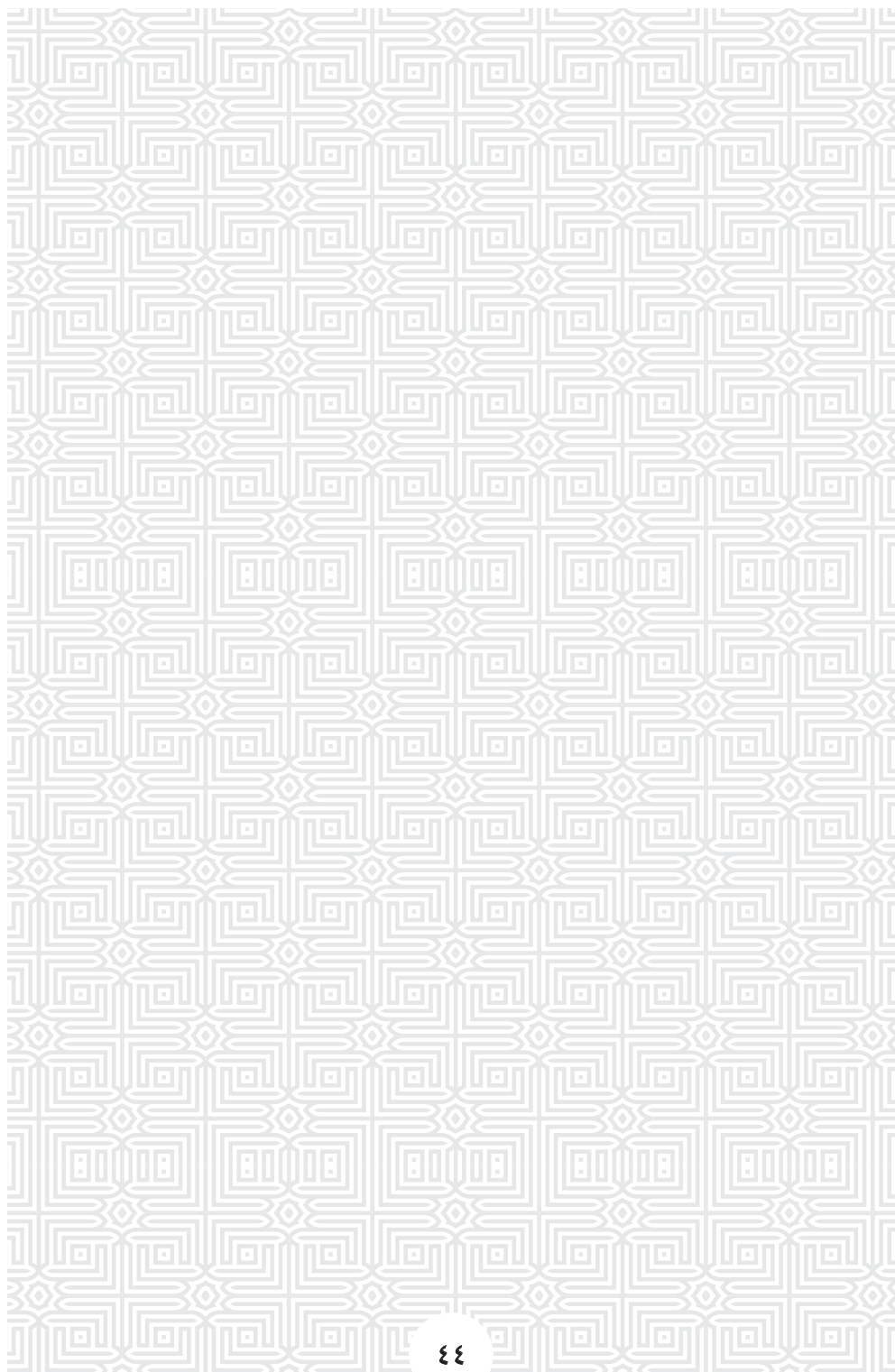
# تمهيد

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.

المبحث الثاني: نبذة عن التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.

المبحث الثالث: التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.



# المبحث الأول

## التعريف بمفردات العنوان

**المطلب الأول: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها مركبا وصفيًا.**

**الفرع الأول: تعريف المسائل.**

المسائل في اللغة: جمع مسألة، والسين والهمزة واللام كلمة واحدة، يقال: سأل يسأل سؤالًا ومسألة، ورجل سُؤلة: كثير السؤال. وسأله كذا، وعن كذا، بكذا بمعنى سؤالًا ومسألة، ويقال سأل يسأل كخاف يخاف، وأسأله سُؤلةً ومَسأَلتهُ: قضى حاجته<sup>(١)</sup>.

وجاء تعريف (المسألة) في بعض الكتب المؤلفة في المصطلحات الفقهية بأنها: مطلوب خبري يبرهن عليه في العلم<sup>(٢)</sup>.

**الفرع الثاني: تعريف المستجدة.**

المستجدة من جدّ الشيء يجدّ بالكسر جدّة فهو جديد خلاف القديم، وجدّد

---

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة، مادة سأل (٣/ ١٢٤)، والصحاح، مادة سأل (٥/ ١٧٢٣).

(٢) ينظر: مصطلحات الفقهاء والأصوليين، أ.د. محمد إبراهيم الحفناوي، ص: ٢٦٤.

فلان الأمر وأجدّه واستجده: إذا أحدثه فتجدد هو أو صيّرّه جديداً<sup>(١)</sup>.

يقال: جَدَدْتُ الشيء جَدًّا، وهو مَجْدُودٌ وَجَدِيدٌ، أَي مَقْطُوعٌ. وجدّ النخل صرمه وقطعه، وجدّ في السير اجتهد فيه، والجديد ما لا عهد لك به، ولذلك وصف الموت بالجديد، والجديدان والأجدان: الليل والنهار، لأنهما يحدثان في كل يوم ليل وفي كل يوم نهار<sup>(٢)</sup>.

أما المسائل المستجدة: فهي المسائل التي أحدثتها الجهات التمويلية مما لم تكن في عصر التشريع، أو المسائل التي تغيّرت موجب الحكم فيها نتيجة لما طرأ عليها من تغيّر، أو المسائل والمعاملات التي تكونت وتركبت من عقود شرعية عدّة.

### الفرع الثالث: تعريف التمويل.

مصدر للفعل المضعّف مَوَّلَ يَمُولُ تمويلاً، و (وَمُلْتَ تَمَالٌ وَمُلْتَ وَتَمَوَّلْتَ وَاسْتَمَلْتَ: كَثُرَ مَالُكَ. وَمَوَّلَهُ غَيْرُهُ، وَرَجُلٌ مَالٌ وَمِثْلٌ وَمَوَّلٌ: كَثِيرُهُ، وَهُمْ مَالَةٌ وَمَالُونَ، وَهِيَ مَالَةٌ أَيْضًا وَمَالَاتٌ، وَمُلْتُهُ، بِالضَّم: أُعْطِيَتْهُ الْمَالُ)<sup>(٣)</sup>.

و(الميم والواو واللام كلمة واحدة، هي تَمَوَّلَ الرَّجُلُ: اتَّخَذَ مَالًا وَمَالَ يَمَالُ: كَثُرَ مَالُهُ)<sup>(٤)</sup>، وتَمَوَّلَ تعني كذلك أنه صار ذا مال، ومَوَّلَهُ غَيْرُهُ تمويلاً<sup>(٥)</sup>.

### التمويل عند الاقتصاديين والماليين:

جاء في القاموس الاقتصادي: (عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية، أو

(١) ينظر: المصباح، المنير مادة جدد (١/٩٢)، والصحاح، مادة جدد (٤/٤٥٤).

(٢) ينظر: المراجع السابقة، ومعجم مقاييس اللغة، مادة جدّ (١/٤٠٧).

(٣) القاموس المحيط، مادة المال (١/١٠٥٩).

(٤) معجم مقاييس اللغة، مادة (مول) (٥/٢٨٥).

(٥) ينظر: الصحاح، مادة (مول) (٤/١٨٢٢).

إنتاج مادة جديدة، أو إعادة تنظيم أجهزتها، فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين:

ناحية مادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع، عدد وطبيعة الأبنية، والآلات، والأشغال، والأيدي العاملة... إلخ.

وناحية مالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل<sup>(١)</sup>.

وعليه فإن التمويل في الإصطلاح الاقتصادي يعني التغطية المالية لأي مشروع.

وقد ذكر الاقتصاديون والماليون عدة تعريفات للتمويل، وتُعتبر في الغالب تعريفات متشابهة في المضمون والمؤدى من تلك التعريفات هي تعريف التمويل بـ: (الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها)<sup>(٢)</sup>.

وبهذا الاعتبار فإن الشخص الذي يرغب في الحصول على التمويل لا ينحصر في الشخصية الطبيعية فقط، بل يشمل ذلك الشخصية الاعتبارية، وكذلك الدُول. وللتمويل تقسيمات مختلفة من حيث الحجم، والمصدر، والملكية، والإشراف والتوجيه، لكن التقسيم المستعمل عادة هو الذي يكون حسب المدة أو الأجل.

ويمكن تقسيم التمويل بذلك إلى ثلاثة أنواع:

النوع الأول: التمويل قصير الأجل، ومدته من سنة واحدة في الغالب إلى

(١) القاموس الاقتصادي، للدكتور/ محمد بشير علي، ص: ١٢٧، بتصرف يسير.

(٢) مبادئ التمويل، طارق الحاج، ص: ٢١.

سنتين كحد أقصى، وإن كان بعض الاقتصاديين يجعل هذا الحد هو ثمانية عشر شهرًا فقط، أما الحد الأدنى فيمكن أن يصل إلى يوم واحد.

**النوع الثاني: التمويل متوسط الأجل، ومدته من سنتين إلى خمس سنوات،**  
وقد يمتد حده الأقصى إلى خمس سنوات.

**النوع الثالث: التمويل طويل الأجل، ومدته تزيد عن الخمس سنوات، وليس**  
له حد أقصى؛ إذ يمكن أن يصل إلى عشرين سنة وأكثر.

وهذه نبذة موجزة عن مفهوم التمويل وأنواعه في العلوم الاقتصادية والمالية؛  
وقد تم بيانها بهدف معرفة بعض الأبعاد الفنية التي تُعين على تصوير المسائل الشرعية  
ذات العلاقة بالمسائل المستجدة.

#### **الفرع الرابع: تعريف العقار:**

**المسألة الأولى: تعريف العقار في اللغة.**

هو: كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل، ومن أهل اللغة من يخص العقار  
بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقارًا، وأطلق بعضهم العقار بمعنى اليُس،  
فكل ما ليس بماء فهو عقار على هذا الإطلاق<sup>(١)</sup>.

**المسألة الثانية: تعريف العقار في الاصطلاح.**

تختلف تعاريف الفقهاء للعقار نظرًا لاختلاف اتجاهاتهم حول ما الذي يشمل  
العقار، وما الذي لا يشمل، وهل يقصد بالعقار الأرض الفضاء غير المبنية، أم أن  
المباني جزء من العقار، وهل الغراس والنخل جزء منه كذلك، أم لا؟ مع اتفاقهم على

---

(١) ينظر: المعجم الوسيط، مادة عقر (٢/ ٦١٥)، والمصباح المنير، مادة عقر (٢/ ٤٢١).

أن الأرض جزء من العقار<sup>(١)</sup>.

فعرّف الحنفية العقار بأنه: الأرض مبنية كانت أو غير مبنية، ويؤكد ذلك التعريف الذي ورد في درر الأحكام أن (العقار هو عبارة عن: مبني كالدور وغيرها من المباني وغير مبني وهو الأراضي، إلا أن البناء بدون أرض يعد منقولا)<sup>(٢)</sup>. وعليه فوجود الأرض أمر أساسي في العقار عند الحنفية، ووجود بناء دون الأرض لا يدخل فيه.

وتعريف الحنفية هذا هو بناءً على اتجاه أخذوا به، وتبعهم الحنابلة<sup>(٣)</sup> من أن العقار هو الثابت، أو هو كل شيء لا يمكن نقله أبداً.

وهذا يعني أن كلمة العقار لا ينطبق إلا على الأرض، أما الشجر والبناء فلا تسمى عقاراً؛ لأنها يمكن نقلها.

وبناء على ما سبق فإن البناء والشجر والزرع في الأرض، لا تعد عقاراً عند الحنفية والحنابلة إلا تبعاً للأرض.

وعند المالكية<sup>(٤)</sup>، والشافعية<sup>(٥)</sup> أن الأبنية والأشجار بل الثمار أيضاً من العقار، حيث عرّفوا العقار بأنه ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله أبداً، أو لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته، فيفهم من هذا التعريف أن كل ما من شأنه أن يستقر ولا ينقل أبداً، أو لا ينقل إلا إذا تغيرت هيأته ولحقه تلف يعتبر عقاراً بطبيعته كالشجر والبناء.

(١) ينظر: درر الأحكام شرح مجلة الأحكام (١/ ١١٠)، ومنح الجليل (٧/ ٢٥٦)، والشرح الكبير للرافعي (١١/ ٣٧١)، ومطالب أولى النهي (٤/ ١٠٩).

(٢) درر الأحكام شرح مجلة الأحكام (١/ ١١٠)، وينظر: حاشية ابن عابدين (٤/ ٣٦١).

(٣) ينظر: كشاف القناع (٣/ ٢٧٣)، ومطالب أولى النهي (٤/ ١٠٩).

(٤) ينظر: وحاشية الدسوقي (٣/ ٤٧٩)، ومنح الجليل (٧/ ٢٥٦).

(٥) ينظر: مغني المحتاج للشربيني (٢/ ٨٠)، والشرح الكبير للرافعي (١١/ ٣٧١).

وتعريف المالكية والشافعية يوافق المعنى اللغوي الذي يوسع معنى العقار كما سبق بيانه.

وذهب بعض الباحثين إلى أن العقار هو: (كل ما يملكه الإنسان من الأراضي، وما أنشئ عليها من المساكن الفردية، أو قصور للسكنى، أو قصور للولائم، أو الفنادق، أو العمائر ذات المساكن الكثيرة، أو الاستراحات، أو المجمعات التي في الطرقات، أو بالقرب من مداخل المدن، وكذا الحدائق التجارية التي جعلت للنزهة وما زرع فيها يسمى الكل عقارًا تبعًا لأصله وتغلييًا له)<sup>(١)</sup>.

وهو موافق لما ذهب إليه المالكية والشافعية، إلا أن له حظًا من الإطالة. وعليه يمكن أي يقال في تعريف العقار بأنه: المال الثابت الذي لا يُستطاع نقله وتحويله من مكانه إلا بتغير هيأته الذي هو عليه كالأرض والدور والغراس ونحو ذلك.

#### تعريف العقار نظامًا:

عُرِّف العقار في النظام بأنه: (الأماك المبنية، والأرض المشجرة، والمياه، وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق)<sup>(٢)</sup>.

وجاء في نظام التسجيل العيني للعقار تعريف المنطقة العقارية بما يأتي: (مجموعة من الوحدات العقارية محددة بشوارع رئيسة أو معالم ثابتة وواضحة)<sup>(٣)</sup>.

---

(١) يحكم زكاة العقار المعد للبيع بحث منشور في مجلة البحوث الإسلامية، العدد ٧٥ عام ١٤٢٦هـ.

(٢) ينظر: تعليمات إيجار عقار الدولة - المطابع الحكومية - ١٣٩٢ من الهجرة - الفقرة: ٢، ص: ٣.

(٣) نظام التسجيل العيني للعقار صادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.



## تعريف العقار في بعض قوانين الدول العربية:

عرّفه القانون المدني المصري ببأنه: (هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول)<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها علماً ولقباً.

المقصود بـ(المسائل المستجدة في التمويل العقاري) هي: المسائل التي أحدثتها الجهات التمويلية مما لم يكن في عصر التشريع، أو المسائل التي تغيّرت موجب الحكم فيها نتيجة لما طرأ عليها من تغيّر، أو المسائل والمعاملات التي تكوّنت وتركبت من عقود شرعية عدّة<sup>(٢)</sup>.



---

(١) ينظر: المادة ٨٤ من القانون المدني المصري، وشرح القانون المدني - المصري -

للدكتور/ محمد وحيد الدين.

(٢) ينظر: عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية للدكتور/ حامد ميرة، ص: ٣٨.



## المبحث الثاني

### نبذة عن التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل

#### المطلب الأول: أهمية القطاع العقاري وتطوره

##### الفرع الأول: أهمية القطاع العقاري.

يعتبر القطاع العقاري من قطاعات الاقتصاد المهمة، ويشهد معدلات نمو مرتفعة في المملكة العربية السعودية في كافة النواحي، وعلى رأسها بناء المساكن، وقيام المشاريع العمرانية والمدن الاقتصادية الكبرى، مما يتواءم مع حالة الانتعاش الاقتصادي التي تعيشها المملكة العربية السعودية<sup>(١)</sup>.

إضافة إلى ذلك يتميز القطاع العقاري من أمان، وانخفاض في درجة المخاطرة، وارتفاع في عائد الاستثمار مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، وكل ذلك يساهم في تسريع الاستثمار في القطاع العقاري<sup>(٢)</sup>.

- 
- (١) ينظر: القطاع العقاري قاطرة النمو الاقتصادي في المملكة، إدارة البحوث والدراسات الاقتصادية مجلس الغرف السعودية، ص: ٢، ودراسة واقع وآفاق القطاع العقاري في محافظة الجبيل، قطاع الشؤون الاقتصادية مركز المعلومات والدراسات بغرفة الشرقية، ص: ٣.
- (٢) ينظر: الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، مركز =

## الفرع الثاني: تطور القطاع العقاري.

القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية يوفر واحدة من أكثر الفرص الاستثمارية جاذبية، ويتضح من أغلب الدراسات والتقارير الاقتصادية<sup>(١)</sup> التي ترصد القطاع العقاري أن نموه سيستمر في المستقبل، بإذن الله، فعلى الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية إلا أن القطاع العقاري في المملكة ظل متماسكاً، واستمر الطلب على المنتجات العقارية ينمو بشكل جيد لا سيما الطلب على العقارات الإسكانية؛ حيث إن طاقة السوق الاستيعابية للمنتج السكني كبيرة جداً بسبب الفجوة بين النمو السكاني وتغير نمط الإسكان لأسر السعودية من أسرة كبيرة ممتدة إلى ما دون ذلك، ومعدلات الزواج وتكوين أسر جديدة من جانب، والعرض الإسكاني متاح لا سيما لذوي الدخل المنخفض والمتوسط<sup>(٢)</sup>.

## الفرع الثالث: نظرة في أنظمة التمويل والرهن العقاري.

صدرت أنظمة التمويل والرهن العقاري في المملكة العربية السعودية وسط

= الدراسات والبحوث غرفة الشرقية، ص: ٦.

(١) ينظر: المراجع السابقة.

(٢) ينظر: المراجع السابقة.

وتوقعت دراسة أجرتها شركة بيت الاستثمار العالمي أن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية على نسبة نمو تتراوح بين (٥-٧٪) حتى العام ٢٠١٢ م مدفوعاً باستمرار الطلب المحلي القوي على المشاريع السكنية، وتزايد مشاريع التطوير التجاري، ونمو قطاع الضيافة، فيما أوضحت دراسة نشرها بنك *Credit Suisse* أن السوق العقارية في المملكة تعرض فرص قوية للنمو وهي في وضع أفضل من أسواق دول الخليج الأخرى، وأرجعت الدراسة نمو الطلب في السوق العقارية السعودية إلى أسباب منها: أن المملكة ملتزمة بزيادة الإنفاق على التنمية، كما أن نحو (٥٥٪) من سكان المملكة من الشباب يقل أعمارهم عن (٢٥) عاماً مما يؤدي إلى طلبات قوية على المساكن. ينظر: الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، مركز الدراسات والبحوث غرفة الشرقية، ص: ٨-٩.

تفاؤل من جميع الجهات المستهدفة (المستفيدين والمُمولين) بدور مأمول لهذه الأنظمة في تحقيق المعادلة الصعبة في سوق التمويل: حماية المستفيد، والمُمول معاً، على صعيد عمل جهات التمويل وآلية الرقابة عليها، وعلى صعيد الأحكام الموضوعية لعقود التمويل. ويمكن تصنيف أنظمة التمويل إلى فئتين<sup>(١)</sup>:

### الفئة الأولى: أنظمة التمويل الأساسية، وهي:

١ - نظام مراقبة شركات التمويل<sup>(٢)</sup>: وهو نظام إشرافي ورقابي ينظم قواعد عمل شركات التمويل غير الوداعية من حيث متطلبات التأسيس، وشروط الترخيص، وقواعد إدارة شركات التمويل، وضوابط ممارسة أنشطة التمويل.

٢ - نظام التمويل العقاري<sup>(٣)</sup>: ويختص هذا النظام بتنظيم قواعد ممارسة نشاط محدد من أنشطة التمويل، ألا وهو: التمويل العقاري.

٣ - نظام الإيجار التمويلي<sup>(٤)</sup>: وهو كسابقه يختص بتنظيم قواعد ممارسة نشاط

(١) ينظر: منظومة التمويل والمتغيرات القانونية للمستشار القانوني بإياد فرعون.

(٢) لم يحدد هذا النظام صيغة معينة لعقد التمويل، وبالتالي يمكن للجهات التمويلية ممارسة أنشطة التمويل من خلال صيغ التمويل المتوافقة على أحكام الشريعة الإسلامية: كالمrabحة، والإجارة مع الوعد بالهبة، والإجارة المنتهية بالتملك، والإجارة الموصوفة في الذمة، والاستصناع، والسلم، والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك... الخ.

(٣) التمويل العقاري هو نشاط من أنشطة التمويل ويُقصد به: عقد الدفع الآجل لتملك شخص طبيعي للمسكن، وعليه لا يعتبر عقد تمويلي عقاري كل من: العقد بغرض ترميم أو تحسين أو صيانة مسكن، والعقد بغرض تملك شخص طبيعي عقاراً تجارياً، والعقد بغرض تملك شخص اعتباري للمساكن، والعقد الإيجاري الذي لا ينتهي بالتملك حتى ولو كان محلها مسكناً.

(٤) الإيجار التمويلي هو: عبارة عن نشاط وساطة من الممول بين مالك الأصل والمستفيد بحيث يحصل الممول على الأصل بغرض تأجيره على الغير، ويمكن أن يكون غرض =

آخر من أنشطة التمويل وهو: الإيجار التمويلي، سواء تعلق بالعقارات أو المنقولات، أي: أن الإيجار التمويلي لن يكون بالضرورة نشاط تمويل عقاري.

**الفئة الثانية: الأنظمة التبعية والمساندة لأنظمة التمويل الأساسية، وهي:**

١ - نظام الرهن العقاري المسجل: وينظم أحكام رهن العقار بصفته ضمان من ضمانات التمويل.

٢ - نظام التنفيذ: وذلك في جزئية أحكام التنفيذ على العقار المرهون في حال تعثر المستفيد.

ولهذه الأنظمة آثار على سوق التمويل من الجوانب القانونية تبعاً للجهة المتأثرة بها، ويمكن تقسيم هذه الآثار إلى ثلاثة مستويات؛ فهناك متغيرات خاصة بالمصارف وشركات التمويل، وهناك في المقابل متغيرات خاصة بالمصارف، وأخرى خاصة بشركات التمويل، أما أثر هذه الأنظمة على المستفيد، فهي تتركز في المتغيرات ضمن عقود التمويل ذاتها، وستتطرق لمجمل هذه المتغيرات في الآتي:

**أولاً: المتغيرات القانونية العامة التي تسري على الجهات التمويلية:**

**١ - الاطلاع على سجلات العقارات:**

بإمكان المصارف وشركات التمويل العقارية الاطلاع على سجلات العقارات لدى كتابة العدل، والحصول على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار قبل شرائه، الأمر الذي كان متعذراً قبل صدور أنظمة التمويل<sup>(١)</sup>.

= الإيجار التمويلي المنقولات والعقارات، ولا يشترط في الإيجار التمويلي أن ينتهي بتملك للأصل المؤجر، وهذا ما يميز الإيجار التمويلي عن الإيجار المنتهي بالتمليك. (١) ينظر: المادة الخامسة من نظام التمويل العقاري.

## ٢- المتغيرات الموضوعية في عقود التمويل العقاري:

ستؤدي أنظمة التمويل إلى إدخال مجموعة من المتغيرات في عقود التمويل النمطية المعتمدة من المصارف وشركات التمويل (مرابحة، إجارة، استصناع... إلخ)، ومن أبرز تلك المتغيرات:

- أ- وجوب التزام عقود التمويل العقاري بالقواعد والضوابط الشرعية، وفق ما تقررته الهيئات الشرعية الخاصة بالجهات التمويلية<sup>(١)</sup>.
- ب- الإفصاح عن معايير تكلفة التمويل، بغض النظر عن صيغة العقد نفسه<sup>(٢)</sup>.

## ٣- تنظيم عقود الإيجار التمويلي:

- هناك نظام خاص يعالج الأحكام الموضوعية والإجرائية لعقود الإيجار التمويلي - سواء تعلقت بالعقارات أو المنقولات - ومن أهم أحكام هذا النظام:
- أ- جواز تعجيل جزء من الأجرة، مع التزام الممول برده إلى المستأجر إذا تعذر الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر<sup>(٣)</sup>.
  - ب- إمكانية اشتراط حلول دفعات أجرة مؤجلة في حال تأخر المستأجر في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر في سدادها<sup>(٤)</sup>.
  - ج- تحميل المؤجر نفقات الصيانة الأساسية للأصل المؤجر، ولا يجوز

---

(١) ينظر: المادة الثالثة من نظام التمويل العقاري، والمادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل.

(٢) ينظر: المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، والمادة الثامنة والسبعون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٣) ينظر: الفقرة (٣) من المادة السادسة من نظام الإيجار التمويلي.

(٤) ينظر: الفقرة (٢) من المادة السادسة من نظام الإيجار التمويلي.

إلزام المستأجر بها، إلا إذا كانت ناجمة عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر<sup>(١)</sup>.

د- تحمل المؤجر نفقات التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، وعدم جواز اشتراطها على المستأجر<sup>(٢)</sup>.

هـ- إقرار مبدأ التسوية المالية العادلة بين المؤجر والمستأجر الموعود بتملك العين المؤجرة، وذلك في حال فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة<sup>(٣)</sup>.

و- ضرورة تضمين عقد الإيجار التمويلي شروط وأحكام انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر (إذا كان العقد سيتهي بالتملك)<sup>(٤)</sup>.

ز- إنشاء آلية خاصة لتسجيل عقود الإيجار التمويلي في سجلات منتظمة، بحيث لا يسري العقد أو تعديلاته على الغير إلا من تاريخ تسجيله<sup>(٥)</sup>، ويعتبر العقد المسجل سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ<sup>(٦)</sup>.

#### ٤- الدور الإشرافي والرقابي على عقود التمويل العقاري:

بناءً على هذه الأنظمة سيكون من سلطات مؤسسة النقد العربي السعودي:

أ- مراجعة نماذج عقود التمويل العقاري وتعديلها<sup>(٧)</sup>.

- 
- (١) ينظر: الفقرة (٣) من المادة السابعة من نظام الإيجار التمويلي.
  - (٢) ينظر: الفقرة (٣) من المادة التاسعة من نظام الإيجار التمويلي.
  - (٣) ينظر: الفقرة (٢) من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.
  - (٤) ينظر: الفقرة (٢) من المادة الثانية من نظام الإيجار التمويلي.
  - (٥) ينظر: المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.
  - (٦) ينظر: الفقرة (٢) من المادة الخامسة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.
  - (٧) ينظر: الفقرة (٥) من المادة الثانية من نظام التمويل العقاري.



ب- إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري<sup>(١)</sup>.

## ٥ - السوق الثانوية:

للجهات التمويلية إعادة التمويل في السوق الثانوية من خلال:

أ- شركة إعادة التمويل العقاري.

ب- الأوراق المالية (التسديد)<sup>(٢)</sup>.

## ٦ - الاختصاص القضائي:

الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات التمويلية هي: لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، وهي لجنة قضائية مختصة بالفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحق العام والخاص الناشئة من تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل وأحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحتيهما والقواعد والتعليمات الخاصة بهما، وكذلك الفصل في تطلّعات ذوي المصلحة من قرارات مؤسسة النقد العربي السعودي ذات الصلة، ولا يدخل في اختصاصها الفصل في المنازعات الناشئة من عقود التمويل العقاري وعقود الإيجار التمويلي المبرمة بين العملاء والجهات التمويلية، إذا كان محل المنازعة حقاً عينياً على عقار<sup>(٣)</sup>.

ثانياً: المتغيرات القانونية الخاصة بالمصارف:

## ١ - الترخيص لممارسة أنشطة التمويل:

تعتبر أنشطة التمويل من جملة الأعمال المصرفية التي تدخل في إطار

(١) ينظر: المرجع السابق.

(٢) ينظر: المادة الحادية عشرة من نظام التمويل العقاري.

(٣) ينظر: المرسوم الملكي رقم م/٥١ بتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ.

الترخيص العام للمصارف، وبالتالي لا تحتاج المصارف لترخيص خاص لمزاولة أنشطة التمويل بشكل عام، وأنشطة التمويل العقاري بشكل خاص.

## ٢- تملك العقارات:

أجاز نظام التمويل العقاري للمصارف تملك العقارات لأجل تمويلها إذ من الممكن الآن إفراغ العقار باسم المصرف<sup>(١)</sup>.

## ٣- المتغيرات الموضوعية في عقود التمويل:

قرر نظام مراقبة شركات التمويل مجموعة من المبادئ القانونية التي ينبغي تضمينها عقود التمويل بما يحفظ حقوق العميل مثل: مبادئ تنظيم عدالة توزيع ربح التمويل على مدة الاستحقاق، ومعايير معادلة السداد المبكر وغير ذلك<sup>(٢)</sup>.

## ثالثاً: المتغيرات الخاصة بشركات التمويل:

هناك الكثير من المتغيرات القانونية التي ستؤثر في شركات التمويل من أبرزها:

### ١- الشكل القانوني لشركة التمويل:

تكون شركات التمويل كشركة مساهمة، مع مراعاة الضوابط القانونية ومنها:

أ- تحديد حد أدنى لرأس المال<sup>(٣)</sup>.

ب- الالتزام بقواعد معدل كفاية رأس المال والسيولة<sup>(٤)</sup>.

---

(١) ينظر: الفقرة (١) من المادة الثانية من نظام التمويل العقاري.

(٢) ينظر: الباب الثامن عشر (حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٣) ينظر: المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٤) ينظر: المادة الرابعة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

ج- الالتزام بقواعد حوكمة الشركات التي تقرها مؤسسة النقد العربي السعودي<sup>(١)</sup>.

## ٢- الهيكل الإداري لشركات التمويل:

اشترط نظام مراقبة شركات التمويل لإصدار ترخيص ممارسة النشاط التمويلي توافر جملة من المتطلبات القانونية الخاصة في كل من:

أ- المؤسسون<sup>(٢)</sup>.

ب- أعضاء مجلس الإدارة<sup>(٣)</sup>.

ج- المرشحون للأعمال الرقابية والتنفيذية<sup>(٤)</sup>.

د- تشكيل لجنة مراجعة داخلية من غير أعضاء مجلس الإدارة<sup>(٥)</sup>.

## ٣- الدور الإشرافي والرقابي لمؤسسة النقد العربي السعودي:

المؤسسة هي الجهة الرقابية المشرفة على شركات التمويل، وتمارس صلاحيات عديده أهمها الموافقة على تعديل الأوضاع الداخلية لشركات التمويل مثل:

أ- تعديل رأس المال<sup>(٦)</sup>.

ب- الاندماج أو الاستحواذ<sup>(٧)</sup>.

(١) ينظر: المادة الثامنة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٢) ينظر: المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٣) ينظر: المادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٤) ينظر: المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٥) ينظر: المادة الثامنة والأربعون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٦) ينظر: المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(٧) ينظر: المادة الخامسة والعشرون من نظام مراقبة شركات التمويل.

- ج- تحديد الحد الأعلى لمجموع التمويل الذي تقدمه الشركة<sup>(١)</sup>.
- د- تعيين الحد الأدنى لنسب الضمان في عقود معينة<sup>(٢)</sup>.
- هـ- منع الشركة من إجراء تعاملات ائتمانية معينة، أو تقييدها، أو ضبطها بشروط خاصة<sup>(٣)</sup>.

## المطلب الثاني: التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل

### الفرع الأول: اهتمام المصارف وشركات التمويل بالتمويل العقاري.

التمويل العقاري يعتبر واحدًا من أهم برامج التمويل في المصارف وشركات التمويل، وذلك لعدة أسباب أهمها:

١- أن التمويل العقاري يوفر فرص التمويل معتدل المخاطر للقطاعي التجاري والأفراد؛ بسبب القوة الائتمانية للعقار؛ إذ أصبح أنفس وأوثق ما يقدمه طالب التمويل توثيقًا للمبالغ التي يحصل عليها.

٢- زيادة الطلب على هذا النوع من التمويل نظرًا للنمو السكاني الحاصل في العالم.

٣- ارتفاع العوائد الربحية من النشاطات العقارية من استثمارات ومساهمات ونحو ذلك.

٤- تحول العقار من أن يكون وسيلة للسكن فقط إلى أن أصبح مهنة يتم الاتجار بها، بل تؤسس شركات كبرى للمتاجرة به<sup>(٤)</sup>.

- 
- (١) ينظر: الفقرة (١) من المادة الثانية والعشرون من نظام مراقبة شركات التمويل.
  - (٢) ينظر: الفقرة (٤) من المادة الثانية والعشرون من نظام مراقبة شركات التمويل.
  - (٣) ينظر: الفقرة (٢) من المادة الثانية والعشرون من نظام مراقبة شركات التمويل.
  - (٤) ينظر: التمويل العقاري، إعداد عرعار الياقوت بحث تكميلي للحصول على درجة =

٥- يعطي العقار أماناً تجارياً لأصحابه تحقيقاً للمقولة المشهورة (العقار يمرض ولا يموت)، حتى أصبح المقياس للشراء المادي بحسب ما عند الشخص من عقارات.

### الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.

تتعامل المصارف وشركات التمويل مع عملائها في القطاعين التجاري والأفراد بعدة صيغ تمويلية، المعروفة بصيغ التمويل الإسلامي، وفي الآتي بيان موجز لأبرز هذه الصيغ:

الصيغة الأولى: المرابحة.

الصيغة الثانية: الاستصناع.

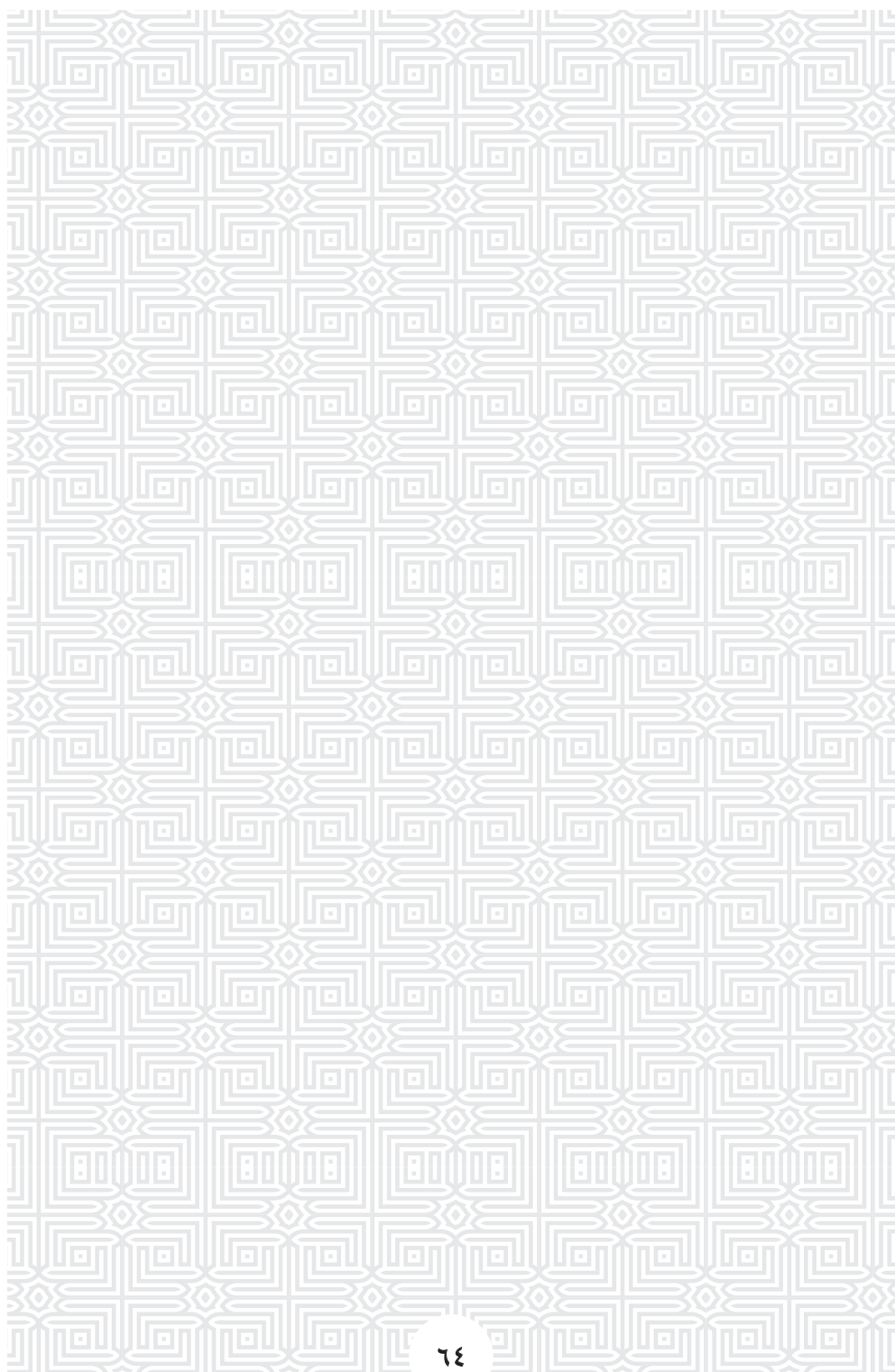
الصيغة الثالثة: الإجارة المنتهية بالتملك سواء بالبيع أو بهبة معلقة على شرط.

الصيغة الرابعة: الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك سواء بالبيع أو بهبة معلقة على شرط.

الصيغة الخامسة: المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك.

الصيغة السادسة: الاستثمار المشترك.

وتوجد بحوث ورسائل مستقلة في هذه الصيغ، لكن تتنوع التطبيقات العملية للتمويل بها، وتُستجَدُّ مسائلها نظراً لعدة عوامل أهمها: دراسة احتياجات الممولين (العملاء)، وأوضاع السوق عموماً وبالأخص السوق العقاري؛ لذا تم تخصيص هذه الرسالة لدراسة المسائل المستجدة في التمويل العقاري.



# المبحث الثالث

## التركيب بين العقود

### لإجراء عملية التمويل العقاري

وفيه ثلاثة مطالب

#### المطلب الأول: حقيقة التركيب.

**الفرع الأول: تعريف التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري<sup>(١)</sup>.**

التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري هي: منظومة عقدية متتابعة الأجزاء متعاقبة المراحل كل عقدٍ مستقلٌّ عن الآخر، وفقاً لنظام يحكمه باعتباره معاملة واحدة تهدف إلى تحقيق غرض محدد وفق إرادة العاقلين وقصدهما. ويمكن توضيح ذلك بالأمثلة الثلاثة الآتية:

(١) يُقصدُ بتعريف التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري: ما يجري في الجهات التمويلية التي تتعامل وفق عقود متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من المعاملة الواحدة ذات العلاقات المتعددة لتحقيق أهداف المتعاقدين (المُؤمِّل والمُموَّل وبائع العقار)، ولا يُقصدُ بذلك التعريف الفقهي للعقود المالية المركبة الذي هو: مجموع العقود المالية المتعددة التي يشتمل عليها العقد -على سبيل الجمع أو التقابل- بحيث تعتبر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عليها بمثابة العقد الواحد. ينظر: العقود المالية المركبة للدكتور عبد الله العمراني، ص: ٤٦.

### المثال الأول: في التمويل بالمrabحة:

وذلك بأن يتفق العميل مع الجهة التمويلية على أن تقوم الجهة التمويلية بشراء عقارٍ مُعَيَّن من مالكة، ويلتزم العميل بشرائه من الجهة التمويلية بعد ذلك، بسعر آجل، وتحدد نسبة الزيادة فيه على سعر الشراء مسبقاً.

وتتم هذه العملية بإبرام المستندات والعقود الموضحة في الجدول الآتي:

٢	اسم المستند أو العقد	آثار المستند أو العقد
١	وعد بالشراء	وعد صادر من العميل للجهة التمويلية بشرائه للعقار. بموجب هذا المستند يوعد العميل بشراء العقار من الجهة التمويلية بعد تملكها له.
٢	عقد بيع	تُعتَبَر الجهة التمويلية مشترياً للعقار من بائعه. بموجب إبرام هذا العقد تصبح الجهة التمويلية مالكة للعقار وتدفع ثمنه للبيع.
٣	عقد بيع مرابحة	تُعتَبَر الجهة التمويلية بائعة للعقار بالتقسيط، ويُعتَبَر العميل مشترياً له. بموجب إبرام هذا العقد يصبح العميل مالكاً للعقار ويكون ثمنه ديناً في ذمته يقوم بسداده على أقساط محددة خلال مدة معلومة، ويكون العقار مرهوناً لدى الجهة التمويلية إلى أن ينتهي العميل من سداد الأقساط.

المثال الثاني: في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك عن طريق هبة معلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية:

أن يتفق العميل مع الجهة التمويلية على أن تقوم الجهة التمويلية بتأجير عقارٍ مُعَيَّن للعميل بأجرة معلومة محددة بأقساط موزعة على مدة معلومة تنتهي بتمليك العقار المؤجر للعميل بعقد مستقل يسمى عقد هبة العقار، وذلك بعد انتهاء العميل من سداد الأقساط.



وتتم هذه العملية بإبرام المستندات والعقود الموضحة في الجدول الآتي:

٢	اسم المستند أو العقد	آثار المستند أو العقد
١	وعد باستئجار	وعد صادر من العميل للجهة التمويلية باستئجاره للعقار. بموجب هذا المستند يوعد العميل باستئجار العقار من الجهة التمويلية بعد تملكها له.
٢	عقد بيع	تُعتبر الجهة التمويلية مشترية للعقار من بائعه. بموجب إبرام هذا العقد تصبح الجهة التمويلية مالكة للعقار وتدفع ثمنه للبائع.
٣	عقد إجارة مع الوعد بالهبة	تُعتبر الجهة التمويلية مؤجرة للعقار، ويُعتبر العميل مستأجرًا له. بموجب إبرام هذا العقد يصبح العميل مستأجرًا للعقار ويقوم بسداد الأجرة المحددة على أقساط خلال مدة معلومة، وتوعد الجهة التمويلية بهبة العقار للعميل إذا انتهى من سداد الأقساط.
٤	عقد هبة العقار	تُعتبر الجهة التمويلية واهبة للعقار، ويُعتبر العميل موهوبًا له. بموجب إبرام هذا العقد يصبح العميل مالكًا للعقار بطريق الهبة.

**المثال الثالث: في التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك عن طريق هبة معلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية.**

قد يكون العميل شركة تعمل في مجال التطوير العقاري تملك أرضًا واسعة، ولديها مشروع يتمثل في بناء وحدات سكنية على هذه الأرض، ومن ثم بيعها على الأشخاص الراغبين في الشراء، ولكن ليس لديها سيولة نقدية، وترغب الجهة التمويلية بتمويل المشروع، وتهمها أن تقوم هذه الشركة بصرف مبلغ التمويل في بناء وحدات سكنية خلال مدة محددة. وتتم هذه العملية بإبرام العقود الموضحة في الجدول الآتي:

م	اسم العقد	آثار العقد
١	عقد بيع أرض	تُعتبر الجهة التمويلية مشترية للأرض، ويُعتبر العميل بائعاً لها. بموجب إبرام هذا العقد تصبح الجهة التمويلية مالكة للأرض، وتدفع ثمنها للبائع (العميل).
٢	عقد إجارة موصوفة في الذمة	تُعتبر الجهة التمويلية مؤجرة للوحدات السكنية التي ستقام على الأرض، ويُعتبر العميل مستأجرًا لها. بموجب إبرام هذا العقد يصبح العميل مالكاً لمنفعة الوحدات السكنية التي ستقام على الأرض، وتستحق الجهة التمويلية الأقساط الإيجارية المحددة باتفاق الطرفين، وتوعد الجهة التمويلية بهبة الوحدات السكنية للعميل إذا انتهى من سداد الأقساط.
٣	عقد استصناع وحدات سكنية	تُعتبر الجهة التمويلية مستصلحة للوحدات السكنية التي ستقام على الأرض، ويُعتبر العميل صانعاً لها. بموجب إبرام هذا العقد تكون الجهة التمويلية مالكة للوحدات السكنية التي ستقام على الأرض، ويستحق العميل المبلغ المحدد لاستصناع الوحدات السكنية على دفعات باتفاق الطرفين.
٤	عقد هبة	تُعتبر الجهة التمويلية واهبة للعقار، ويُعتبر العميل موهوباً له. بموجب إبرام هذا العقد يصبح العميل مالكاً للعقار بطريق الهبة.

وهناك تطبيقات عديدة للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري، وما ذكرته في هذا الفرع إنما هو على سبيل المثال؛ لغرض توضيح تعريف التركيب بين العقود في التمويل العقاري.

### الفرع الثاني: أسباب التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.

هناك أسباب عديدة تؤدي إلى التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري، يمكن رجوعها إلى سبب واحد، وهو تحقيق مصالح الطرفين (الجهة

التمويلية والعميل)، وللتوضيح أذكر أهم الأسباب التي أدت إلى التركيب بين العقود في الأمثلة المذكورة في الفرع السابق:

#### ١- في المثال الأول:

أ- نجد أن العميل يشتري العقار مرابحةً من الجهة التمويلية، ويقوم برهنه لها، وبالتالي تستطيع الجهة التمويلية بالحصول على مستحقاتها إذا أخل العميل في سداد الأقساط.

ب- إن العميل يصبح مالكا للعقار بثمن مؤجل، قد لا يستطيع تملكه بثمن حال.

#### ٢- في المثال الثاني:

أ- نجد أن الجهة التمويلية تضمّن بقاء العقار في ملكها، حتى لا يتمكن العميل من التصرف فيه ببيع أو نحو ذلك إلا بعد أداء الأقساط، ومن ثم حصوله على عقد هبة العقار، وبالتالي تستطيع الجهة التمويلية استرداد العقار إذا ما أخل العميل في سداد الأقساط، وتأمين من مزاحمة غيرها من غرماء العميل في العقار المؤجّر، وذلك في حالة إعسار العميل أو إفلاسه؛ لأن العقار المؤجر لا يزال في ملك الجهة التمويلية.

ب- إن العميل يستفيد من العقار خلال مدة التمويل، ويكون مالكا له إذا انتهى من سداد الأقساط بعقد مستقل وهو عقد هبة العقار.

#### ٣- في المثال الثالث:

أ- نجد أن الجهة التمويلية تضمّن بقاء الأرض وما يتم إنشاؤها عليه من الوحدات السكنية في ملكها، حتى لا يتمكن العميل من التصرف فيه

بيع أو نحو ذلك إلا بعد أداء الأقساط، وبالتالي يستطيع المُمَوِّل استرداد العقار إذا ما أُخْلِ العَمِيل في سداد الأقساط، وتأمين من مزاحمة غيرها من غرماء العَمِيل في العقار المؤجَّر، وذلك في حالة إعسار العَمِيل أو إفلاسه؛ لأن العقار المؤجَّر لا يزال في ملك الجهة التمويلية.

ب- إن الجهة التمويلية تتأكد من صرف العَمِيل لمبلغ التمويل في بناء وحدات سكنية على الأرض.

ج- إن العَمِيل يتمكَّن من تطوير مشروعه ويكون مالِكًا له إذا انتهى من سداد الأقساط بإبرام عقدٍ مستقلٍّ وهو عقد هبة.

د- في كثير من الأحيان يكون لدى العَمِيل أفراد راغبون بشراء وحدات سكنية، ويقوم العَمِيل بتحويلهم إلى الجهة التمويلية للحصول على التمويل بهدف تملك الوحدة السكنية المعنية.

### الفرع الثالث: الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.

قبل بيان الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري، أذكر بإيجاز الأصل في العقود والمعاملات المالية:

ذهب عامة فقهاء المذاهب الأربعة من الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>،.....

(١) ينظر: غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر لأحمد بن محمد مكي (١/٢٢٣) حيث جاء فيها: « ذَكَرَ الْعَلَّامَةُ قَاسِمُ بْنُ قُطْلُوبُغَا فِي بَعْضِ تَعَالِيْقِهِ أَنَّ الْمُخْتَارَ أَنَّ الْأَصْلَ الْإِبَاحَةُ عِنْدَ جُمْهُورِ أَصْحَابِنَا ». وينظر: التقرير والتحبير (١٠١/٢).

(٢) ينظر: الموافقات للشاطبي (١/٣٠٦) حيث جاء فيها: « لَا تَرَى أَنَّ إِبَاحَةَ عَقُودِ الْبَيْعِ وَالْإِجَارَاتِ وَغَيْرَهَا تَسْتَلْزِمُ إِبَاحَةَ الْإِنْتِفَاعِ الْخَاصِّ بِكُلِّ وَاحِدٍ مِنْهَا؟ وَإِذَا تَعَلَّقَ بِهَا التَّحْرِيمُ =

والشافعية<sup>(١)</sup>، والحنابلة<sup>(٢)</sup>، إلى أن الأصل في العقود والمعاملات المالية هو الإباحة والصحة، إلا إذا دُلَّ دليلٌ على تحريمه وإبطاله<sup>(٣)</sup>.

وهذا الأصل فيه تحقيقٌ لمقاصد الشريعة من التيسير على الناس في معاملاتهم، ودفع الحرج عنهم. ويُستدل على هذا الأصل بعدة أدلة من الكتاب والسنة منها:

فمن الكتاب: قول الله تعالى: ﴿الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>(٤)</sup>، وقوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾<sup>(٥)</sup>، ونحوهما من الآيات في هذا المعنى.

فقد أمر الله سبحانه وتعالى بالوفاء بالعقود والعهود مطلقاً، وذلك يدلُّ على أن الأصل فيها الإباحة والصحة لا الحظر والبطلان؛ إذ لو كان الأصل فيها الحظر والبطلان لم يجز أن يؤمر بها مطلقاً، ثم إن هاتين الآيتين وما في معناهما آياتٌ عامة تشمل كل عقد وعهد، إلا ما ورد بخصوصه منع<sup>(٦)</sup>، ولا يجوز تخصيصها إلا بدليلٍ

= كَبَيْعِ الرِّبَا وَالْغَرَرِ، وَالْجَهَالَةِ اسْتَلْزَمَ تَحْرِيمَ الْإِنْفَاعِ الْمُسَبَّبِ عَنْهَا). وينظر: الذخيرة للقرافي (٥٥/١).

(١) ينظر: الأم (٣/٣) حيث جاء فيها: «فَاخْتَمَلَ إِخْلَافُ اللَّهِ عَزَّجَلَّ الْبَيْعَ مَعْشَيْنِ: أَحَدُهُمَا: أَنْ يَكُونَ أَحَلَّ كُلِّ بَيْعٍ تَبَايَعُهُ الْمُتَبَايِعَانِ جَائِزِي الْأَمْرِ فِيمَا تَبَايَعَاهُ عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَهَذَا أَظْهَرَ مَعَانِيهِ، وَالثَّانِي أَنْ يَكُونَ اللَّهُ عَزَّجَلَّ أَحَلَّ الْبَيْعِ إِذَا كَانَ مِمَّا لَمْ يَنْهَ عَنْهُ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ». وينظر: المحصول للرازي (١٩٧/٦).

(٢) ينظر: كشاف القناع (٤٤٨/٢) حيث جاء فيها: «لِأَنَّ الْأَصْلَ الْإِبَاحَةُ وَلَا دَلِيلَ لِلْمَنْعِ». وينظر: الفروع لابن مفلح (٦٠/٣).

(٣) الظاهرية خالفوا ذلك وذهبوا إلى أن في العقود والمعاملات المالية هو الحظر والبطلان. ينظر: المحلى (٤٢/٥)، والإحكام في أصول الأحكام لابن جزم (٦٠٠/٢).

(٤) سورة المائدة من الآية رقم (١). (٥) سورة الإسراء من الآية رقم (٣٤).

(٦) ينظر: تفسير المنار (١٢١/٦).

يقتضي التخصيص<sup>(١)</sup>، مما يدلُّ على أن الأصل في العقود والمعاملات المالية الإباحة والصحة.

ومن السنة: ما جاء من أحاديث تبين أن ما سكت عنه الشارع من الأعيان والمعاملات فهو عفوٌ حكمه الإباحة، ولا يجوز الحكم بتحريمه، ومن ذلك قوله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنَّ اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ فَرَضَ فَرَائِضَ فَلَا تُضَيِّعُوهَا، وَحَرَّمَ حُرُمَاتَ فَلَا تَنْتَهِكُوهَا، وَحَدَّ حُدُودًا فَلَا تَعْتَدُوهَا، وَسَكَتَ عَنْ أَشْيَاءَ مِنْ غَيْرِ نَسْيَانٍ فَلَا تَبْحَثُوا عَنْهَا»<sup>(٢)</sup>.

وفيه إفادة بأن الأشياء في حكم الشرع إما محرمة، وإما مباحة، وإما مسكوت عنها لم تذكر لا بتحليل ولا بتحريم، فهي مما عفا الله عنها، ولا حرج في فعلها. قال ابن القيم رَحِمَهُ اللَّهُ: (فكل شرط وعقد ومعاملة سكت عنها، فإنه لا يجوز القول بتحريمها)<sup>(٣)</sup>.

وقوله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنَّ أَكْثَرَ الْمُسْلِمِينَ جُرْمًا، مَنْ سَأَلَ عَنْ شَيْءٍ لَمْ يُحَرِّمْ، فَحَرَّمَ مِنْ أَجْلِ مَسْأَلَتِهِ»<sup>(٤)</sup>.

فالنبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حذَّر من السؤال ونهى عنه خشية أن ينزل بسبب ذلك

(١) ينظر: إعلام الموقعين لابن قيم الجوزية (١/ ٣٤٨).

(٢) أخرجه الدارقطني في سننه في كتاب الرضاع (٥/ ٣٢٥)، وأخرجه الطبراني في الكبير باب اللام ألف مكحول بن أبي ثعلبة بلفظ: «إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ فَرَائِضَ فَلَا تُضَيِّعُوهَا، وَنَهَى عَنْ أَشْيَاءَ فَلَا تَنْتَهِكُوهَا، وَحَدَّ حُدُودًا فَلَا تَعْتَدُوهَا، وَغَفَلَ عَنْ أَشْيَاءَ مِنْ غَيْرِ نَسْيَانٍ فَلَا تَبْحَثُوا عَنْهَا» (٢٢٧/ ٢٠٧). قال الهيثمي: «رجاله رجال الصحيح». مجمع الزوائد (١/ ١٧١). وقال الحافظ ابن حجر: «رجاله ثقات إلا أنه منقطع». المطالب العلية (٣/ ٧٢).

(٣) إعلام الموقعين (١/ ٣٤٤).

(٤) أخرجه البخاري في كتاب الاعتصام بالكتاب والسنة - باب ما يكره من كثرة السؤال وتكلف ما لا يعنيه (٩/ ٩٥) رقم الحديث (٧٢٨٩).

تشديد، فدلّ على أن الأصل في الأشياء الإباحة ما لم يرد دليل على التحريم<sup>(١)</sup>.

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: (فإن المسلمين إذا تعاقدوا بينهم عقوداً ولم يكونوا يعلمون لا تحريمها ولا تحليلها، فإن الفقهاء جميعهم - فيما أعلمه - يصححونها إذا لم يعتقدوا تحريمها، وإن كان العاقد لم يكن حينئذ يعلم تحليلها لا باجتهاد ولا بتقليد، ولا يقول أحد لا يصح العقد إلا الذي يعتقد العاقد أن الشارع أحله، فلو كان إذن الشارع الخاص شرطاً في صحة العقود لم يصح عقد إلا بعد ثبوت إذنه، كما لو حكم الحاكم بغير اجتهاد، فإنه آثم، وإن كان قد صادف الحق)<sup>(٢)</sup>.

بيان بالضوابط<sup>(٣)</sup> الشرعية للتركيب بين العقود عموماً، ومن ضمنها التركيب بين العقود لأجراء عملية التمويل العقاري، وبإمكاننا الاستعانة بهذه الضوابط بهدف الوصول إلى الحكم الشرعي للعقود المالية المركبة؛ إذ يمكن الحكم بجواز التركيب إذا تحققت الضوابط الآتية:

### الضابط الأول: عدم ورود نهي الشارع في محل التركيب.

يكون التركيب بين العقدين محرماً إذا ورد النص الشرعي بالنهي عنه، ومن ذلك النهي عن التركيب بين عقد البيع وعقد القرض؛ حيث جاء عن عبد الله بن عمرو ابن العاص رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قال: قال: رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ...»<sup>(٤)</sup>.

(١) قال الحافظ ابن حجر: «وفي الحديث أن الأصل في الأشياء الإباحة حتى يرد الشرع بخلاف ذلك». فتح الباري (١٣/٢٦٩).

(٢) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (١٥٩/٢٩).

(٣) الضوابط: جمع ضابط، والضابط في اللغة مأخوذ من الضبط الذي هو لزوم الشيء وحفظه. ينظر: المصباح المنير للفيومي، ص: ١٣٥. وفي الاصطلاح: كل ما يحصر جزئيات أمر معين. ينظر: القواعد الفقهية للدكتور يعقوب الباحسين، ص: ٦٦.

(٤) أخرجه النسائي في باب شرطان في بيع، من كتاب البيوع (٣٤٠/٧)، وأخرجه الإمام أحمد في مسند المكثرين من الصحابة الحديث رقم (٦٦٣٣)، مسند أحمد (٣٧٣/٢) عن أيوب =

### الضابط الثاني: عدم جمع العقود المتضادة في عقد واحد.

لا يجوز الجمع بين عقدين مختلفين في الشروط والأحكام إذا أدى ذلك إلى تضاد في الموجبات والآثار، مثل توارد عقدين على محل واحد في وقت واحد، وأحكامهما مختلفة متضادة، كالجمع بين بيع العين وهبتها؛ لما بينهما من التضاد، فالبيع من عقود المعاوضات، والهبة من عقود التبرعات.

### الضابط الثالث: انتفاء قصد التوصل إلى محرم.

إذا كان التركيب بين العقدين بقصد الوصول إلى محرم كالربا، أو الظلم، أو الغبن، وغيرها من المحرمات، فإن ذلك يكون محرماً؛ لأن القصد من التركيب بين العقدين الجائزين في الأصل توصل إلى محرم، فكان ذلك العقد المركب محرماً، كبيع العينة التي صورته عقدان، عقد بثمن آجل، وعقد بثمن حال، على سلعة واحدة، وكل من العقدين بانفراده جائز؛ ولكن قُصد من التركيب بينهما التوصل إلى أخذ الربا؛ لأن حاصل العقدين هو أن يعطيه دراهم ويأخذ أكثر منها، فترتب على التركيب بين هذين العقدين التوصل إلى الربا فيكون محرماً<sup>(١)</sup>.

### الضابط الرابع: عدم الجمع بين عقد تبرع وعقد معاوضة.

لا يجوز الجمع بين عقد تبرع وعقد معاوضة؛ لأن ذلك يؤدي إلى أن التبرع

= حدثني عمرو بن شعيب حدثني أبي عن أبيه حتى ذكر عبد الله بن عمرو به. والحديث حسن، ويرتقي بمجموع طرقه إلى درجة الصحيح لغيره. ينظر طرق الحديث في: نصب الراية للزيلعي (٤/ ٤٥)، وتلخيص الحبير لابن حجر (٣/ ١٧)، وصححه الترمذي (٣/ ٥٢٧) فقال: «الحديث حسن صحيح»، وصححه الحاكم في المستدرک (٢/ ١٧)، ووافقه الذهبي، وحسنه الألباني في إرواء الغليل (٥/ ١٤٦-١٤٨)، وصححه أحمد شاكر في تعليقه على المسند (١٠/ ١٢٠).

(١) ينظر: الموافقات (٤/ ١٤٤).



إنما كان لأجل المعاوضة، وفي ذلك يقول: شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: (... فنهى صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عن أن يجمع بين سلف ويبيع، فإذا جمع بين سلف وإجارة فهو جمع بين سلف ويبيع أو مثله. وكل تبرع يجمعه إلى البيع والإجارة، مثل: الهبة والعارية والعريّة، والمحابة في المساقاة والمزارعة والمبايعة وغير ذلك، هي: مثل القرض.

فجماع معنى الحديث: ألا يجمع بين معاوضة وتبرع؛ لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة، لا تبرعاً مطلقاً فيصير جزءاً من العوض، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض جمعاً بين أمرين متنافيين؛ فإن من أقرض رجلاً ألف درهم وباعه سلعة تساوي خمسمائة بألف لم يرض بالاقتراض إلا بالثمن الزائد للسلعة، والمشتري لم يرض ببذل ذلك الثمن الزائد إلا لأجل الألف التي اقترضها، فلا هذا باعاً بيعاً بألف، ولا هذا أقرض قرضاً محضاً،...) (١).

## المطلب الثاني: آثار التركيب.

### الفرع الأول: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالمرابحة.

التمويل العقاري بصيغة المرابحة هو: قيام الجهة التمويلية بشراء العقار من بائعه، والتزام العميل بشرائه من الجهة التمويلية بعد ذلك بثمن عاجل، أو آجل - وهو الغالب - تحدد نسبة الزيادة فيه على ثمن الشراء مسبقاً. ولتنفيذ هذه العملية يتم إبرام المستندات الآتية خلال ثلاث مراحل:

#### المرحلة الأولى: وعد صادر من العميل بشراء العقار.

يكون هناك وعدٌ صادرٌ من جهة العميل بهدف إبداء جِدَّتِهِ في شراء العقار من الجهة التمويلية مرابحةً.

(١) مجموع الفتاوى (٢٩/٦٢).

### المرحلة الثانية: عقد البيع بين الجهة التمويلية وبائع العقار.

تشتري الجهة التمويلية العقارَ من بائعه وتدفع الثمن له، وبذلك تصبح مالكة للعقار.

### المرحلة الثالثة: عقد بيع بالمرابحة بين الجهة التمويلية والعميل.

تبيع الجهة التمويلة العقارَ للعميل مرابحةً بتحديد نسبة الزيادة (الربح) على ثمن شرائها وفقاً للمستند المذكور في المرحلة الثانية أعلاه<sup>(١)</sup>.

وبناءً على ما سبق نجد أنه لإجراء عملية التمويل بالمرابحة يتم إبرام المستندات المذكورة متعاقبة المراحل؛ لتحقيق أهداف المتعاملين، ولهذا التركيب أثر واضح؛ حيث إن أحكام كل مستند ملزم على الأطراف الذين قاموا بإبرامه.

### الفرع الثاني: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة.

التمويل العقاري بصيغة الإجارة هو: اتفاق بين الجهة التمويلية والعميل على أن تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار من بائعه، والتزام العميل باستجاره من الجهة التمويلية بعد ذلك لمدة معينة بأقساط معلومة -تزيد عن أجرة المثل في الغالب- على أن تنتهي بتمليك العقار المؤجر للعميل. ولتنفيذ هذه العملية يتم إبرام المستندات الآتية خلال أربع مراحل:

### المرحلة الأولى: وعد صادر من العميل باستئجار العقار.

في هذه المرحلة يكون هناك وعدٌ صادرٌ من جهة العميل بهدف إبداء جديته في استئجاره للعقار من الجهة التمويلية.

---

(١) ينظر: التفاصيل العملية لعقد المرابحة في النظام المصرفي الإسلامي للدكتور/ محمد عبد الحليم بحث مقدم في ندوة عن: خطة (استراتيجية) الاستثمار في البنوك الإسلامية: الجوانب التطبيقية، والقضايا والمشكلات المقامة في عمان خلال الفترة من ٢٢ إلى ٢٥ شوال ١٤٠٧ هـ بالتعاون مع المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، ص: ٥.

المرحلة الثانية: إبرام عقد البيع بين الجهة التمويلية وبائع العقار.

في هذه المرحلة تشتري الجهة التمويلية العقارَ من بائعه وتدفع الثمن له، وبذلك تصبح مالكة للعقار.

المرحلة الثالثة: عقد إجارة:

في هذه المرحلة تؤجر الجهة التمويلة العقارَ للعميل لمدة معينة بأقساط معلومة.

المرحلة الرابعة: عقد هبة أو عقد بيع بين الجهة التمويلية والعميل.

ويتم إبرامه بعد انتهاء مدة عقد الإجارة وسداد العميل لكامل الأقساط، وبموجبه يصبح العميل مالكاً للعقار<sup>(١)</sup>.

وبناءً على ما سبق نجد أنه لإجراء عملية التمويل بالإجارة يتم إبرام المستندات المذكورة متعاقبة المراحل؛ لتحقيق أهداف المتعاملين، ولهذا التركيب أثر واضح حيث إن أحكام كل مستند ملزم على الأطراف الذين قاموا بإبرامه.

### الفرع الثالث: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة.

التمويل العقاري بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة هو: اتفاق بين الجهة التمويلية والعميل على أن تقوم الجهة التمويلية بشراء عقارٍ موصوفٍ في الذمة من بائعه مع التزام هذا البائع بالبناء والتشييد، والتزام العميل باستجاره من الجهة التمويلية بعد ذلك لمدة معينة بأقساط معلومة - قد تزيد عن أجرة المثل - على أن تنتهي بتمليك العقار المؤجر للعميل. ولتنفيذ هذه العملية يتم إبرام المستندات الآتية

(١) ينظر: الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة للدكتور/ علي القره داغي بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي العدد الثاني عشر (١/ ٤٨٤).

خلال أربعة مراحل:

**المرحلة الأولى:** وعد صادر من العميل باستئجار العقار.

المرحلة الثانية: إبرام عقد استئجار بين الجهة التمويلية وبائع العقار بموجبه تصبح الجهة التمويلية مالكة للعقار، ويلتزم البائع بعملية البناء والتشييد.

المرحلة الثالثة: إبرام عقد إجارة موصوفة في الذمة بين الجهة التمويلية والعميل بموجبه يتم استئجار العقار للعميل لمدة معينة بأقساط معلومة.

المرحلة الرابعة: عقد هبة أو عقد بيع بين الجهة التمويلية والعميل، بموجبه يصبح العميل مالكا للعقار، ويتم إبرامه بعد انتهاء مدة عقد الإجارة وسداد العميل لكامل الأقساط.

وبناءً على ما سبق نجد أنه لإجراء عملية التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة يتم إبرام المستندات المذكورة متعاقبة المراحل؛ لتحقيق أهداف المتعاملين، ولهذا التركيب أثر واضح؛ حيث إن أحكام كل مستند ملزم على الأطراف الذين قاموا بإبرامه<sup>(١)</sup>.

**المطلب الثالث: الفروق بين التمويل بعقد المراجعة والتمويل بعقد الإجارة.**

**الفرع الأول: حقيقة الفروق وضوابطها.**

يمكن الوقوف على حقيقة الفرق من خلال بيان معناه لغةً واصطلاحاً؛ وفق ما يأتي:

---

(١) ينظر: تطبيقات منتج الإجارة الموصوفة في الذمة في مجال العقارات للدكتور/ محمد القري، مداخلة في ندوة الإجارة الموصوفة في الذمة وسيلة هامة لتمويل المشاريع الإنشائية تحت إشراف شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بتاريخ ١٧/ أبريل/ ٢٠١١م في مدينة جدة، ص ٢.

## تعريف الفروق في اللغة:

الفروق: جمع فرق، والفرق في اللغة: مأخوذ من الفعل فَرَّقَ بتخفيف الراء، أو فَرَّقَ بتشديدها، ومعاني هذين الفعلين تدور حول الفصل، والتمييز، والتبيين، والإحكام<sup>(١)</sup>، فيقال: فرق بين الأمرين، أي: فصل بينهما، وميز هذا عن ذاك، وبَيَّنَّه، وأَحْكَمَه.

## تعريف الفرق في الاصطلاح:

تعددت عبارات العلماء والمهتمين بتفسير المصطلحات في تعريف الفرق: فقد عرّفه الكمال ابن الهمام<sup>(٢)</sup> قائلًا: (وأما سؤال الفرق فهو: إبداء خصوصية في الأصل هي شرط للعلية مع بيان انتفائها في الفرع، أو بيان مانع فيه -يعنى في الفرع- وانتفائه أي المانع في الأصل).

وعرّفه إمام الحرمين<sup>(٣)</sup>: (هو المعارضة المتضمنة لمخالفة الفرع الأصل في

(١) ينظر: العين للخليل الفراهيدي مادة فرق (١/٣٩٦)، ولسان العرب مادة فرق (١٠/٣٠١).

(٢) هو: محمد بن عبد الواحد بن عبد الحميد، كمال الدين، الشهير بابن الهمام، إمام من فقهاء الحنفية، مفسر حافظ متكلم، كان أبوه قاضيًا بسيواس في تركيا، ثم ولي القضاء بالإسكندرية، وأقام بالقاهرة. اشتهر بكتابه القيم فتح القدير وهو حاشية على الهداية التحرير في أصول الفقه. توفي سنة واحد وستين وثمانمائة من الهجرة.

ينظر: الجواهر المضية لمحيي الدين أبي محمد الحنفى (٢/٨٦)، والفوائد البهية في تراجم الحنفية، لمحمد عبد الحي الكنوي، ص: ١٨٠.

(٣) هو: عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن عبد الله بن يوسف بن محمد، العلامة إمام الحرمين، ضياء الدين، أبو المعالي ابن الشيخ أبي محمد الجويني، ولد سنة تسع عشرة وأربعمائة من الهجرة، وهو رئيس الشافعية بنيسابور، من تصانيفه: الأساليب في الخلاف، وكتاب الغياثي، وكتاب غياث الخلق في اتباع الحق، وغير ذلك. توفي في ربيع الآخر سنة ثمان وسبعين وأربعمائة من الهجرة.

علة الحكم<sup>(١)</sup>.

وجاء في كشف اصطلاح الفنون: إن الفرق، عند الأصوليين وأهل النظر، هو: (أن يفرق المعترض بين الأصل والفرع، بإبداء ما يختص بأحدهما لثلا يصح القياس، ويقابله الجمع)<sup>(٢)</sup>.

وعرفه بعض الباحثين بأنه: (العلم ببيان الفرق بين مسألتين فقهييتين متشابهتين صورة، مختلفتين حكما)<sup>(٣)</sup>.

ومن يتأمل هذه التعريفات، يجدها جميعاً لا تخرج عن المعنى اللغوي للفرق، وإنما هي تخصيص له، وبناء على ذلك يمكن القول بأن الفرق في الاصطلاح: هو المعنى الذي يفصل بين المسائل المتشابهة، ويميز بعضها عن بعض؛ بحيث يحصل لكل منها حكم بخلاف حكم الأخرى.

وإذا كان كذلك، فليس كل اختلاف بين مسألتين يُعدُّ فرقاً، وإنما لا بد أن يكون الفرق منضبطاً بضوابط معينة، تجعل منه سبباً صالحاً لاختلاف الأحكام؛ ويمكن بيان هذه الضوابط فيما يأتي:

#### ضوابط الفروق:

البحث في الفروق بين المسائل والقضايا المتشابهة أمر له أهميته الكبيرة؛ لتمحيص المسائل والقضايا، وتدقيق أحكامها، وقد أكد ذلك كثيرٌ من الأصوليين، منهم إمام الحرمين الجويني، حيث قال في البرهان؛ مبيناً عناية المحققين من

= ينظر: طبقات الشافعية لابن قاضي شهبة (١/ ٢٥٥)، طبقات الشافعية لابن السبكي (٢/ ٢٩١).

(١) الكافية في الجدل، ص: ٦٩. (٢) كشف اصطلاح الفنون (٣/ ١١٢٩).

(٣) إيضاح الدلائل في الفرق بين المسائل (١/ ١٩).

الأصوليين بالفرق فقال: (واحتج القاضي<sup>(١)</sup> بأن متبوعنا في الأقيسة، والعمل بها ما درج عليه الأولون، قبل ظهور الأهواء، واختلاف الآراء، ولقد كانوا يجمعون، ويفرقون، وثبت اعتناؤهم بالفرق، حسب ثبوت تعلقهم بالجمع، وقد ثبت ذلك في وقائع جرت في مجامع من أصحاب النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ولو تتبع المُتَّبِع مناظرات أصحاب رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ في مسائل الجَدِّ وغيرها من قواعد الفرائض؛ لألفى معظم كلامهم في المباحثات جمعًا وفرقًا<sup>(٢)</sup>).

ويقول علاء الدين البخاري<sup>(٣)</sup>: (وقد ثبت اعتناء السلف بالفرق، ونقل ذلك في وقائع جرت في مجامع أصحاب النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، ورضي عنهم، ولو تتبعنا معظم ما خاض فيه الصحابة من المسائل، علمنا أنهم كانوا يفرقون، ويجمعون<sup>(٤)</sup>).

وهذا التأكيد على أهمية الفرق وعناية الصحابة والسلف به، وإن جادل فيه بعض الأصوليين<sup>(٥)</sup>، فإن الذي يهم البحث منه -ههنا- هو ما فيه من الدلالة على

(١) هو: محمد بن الطيب بن محمد بن جعفر، أبو بكر المعروف بابن الباقلاني، قاض من كبار علماء الكلام، ولد في البصرة سنة ثمان وثلاثين وثلاثمائة من الهجرة، وسكن بغداد فتوفي فيها سنة ثلاث وأربعمائة من الهجرة، كان جيد الاستنباط، سريع الجواب، من تصانيفه: إعجاز القرآن، والإنصاف، ومناقب الأئمة، ودقائق الكلام، والملل والنحل، وغير ذلك. ينظر: وفيات الأعيان (١/ ٤٨١)، وقضاة الأندلس (٣٧-٤٠)، وتاريخ بغداد للخطيب البغدادي (٣٧٩/٥).

(٢) البرهان في أصول الفقه (٢/ ٦٨٧، ٦٨٨).

(٣) هو: عبد العزيز بن أحمد بن محمد البخاري، فقيه حنفي من علماء الأصول، من أهل بخارى. ومن تصانيفه: شرح أصول البزدوي، سماه بكشف الأسرار، توفي سنة ثلاثين وسبعمائة من الهجرة.

ينظر: تاج التراجم، ص: ١٨٨، الجواهر المضية (١/ ٣١٧).

(٤) كشف الأسرار عن أصول لفخر الإسلام البزدوي (٤/ ٨٠).

(٥) ينظر: البحر المحيط للزركشي (٥/ ٣٠٢)، والبرهان (٢/ ١٠٦٠)، وسلاسل الذهب، =

أن أمر الفرق ليس بالأمر الهين، الذي يمكن لكل أحد الوقوف عليه، وإنما يحتاج إلى عناية خاصة، وإعمال للذهن، وقدح لزناد الفكر؛ للتوصل إلى الفرق الذي يمنع الجمع بين المسألتين، ويفرد لكل منهما حكماً، ولكي يتحقق ذلك في الفرق؛ لا بد أن تتوافر فيه الضوابط الآتية:

**الضابط الأول:** أن يكون الفرق مانعاً من مساواة الفرع للأصل في علة الحكم:

مبنى القياس عند الأصوليين على إثبات حكم الأصل -المقيس عليه- الثابت بالنص أو الإجماع للفرع -المقيس- الذي لم يرد بحكمه نص ولا إجماع، بشرط مساواة الفرع للأصل في علة الحكم، وهي المعنى الذي لأجله شرع الحكم في الأصل. فإذا كان الفرق مانعاً من مساواة الفرع للأصل في علة الحكم، ظهر أن الفرع ليس نظيراً للأصل، ولا شبيهاً به، فالقياس حينئذ يكون قياساً مع الفارق، وله أمثلة كثيرة في كتب الفقهاء، يبطل من خلالها بعض الفقهاء أقيسة بعض؛ لأنها قياس مع الفارق؛ فيكون قياساً غير صحيح<sup>(١)</sup>.

**الضابط الثاني:** أن يكون الفرق مخرجاً للفرع عن دائرة الأصل:

قد يجتهد المجتهد فيلحق إحدى المسائل بأصل من الأصول، ثم يتبين الفرق لمجتهد آخر فرقاً بين هذه المسألة -الفرع- وبين الأصل الذي ألحقها المجتهد الأول به، هذا الفرق يُخرج الفرع عن الأصل الذي ألحقه به المجتهد الأول، ويلحقه بأصل آخر عند المجتهد الثاني، وعندئذ ينبغي أن يكون هذا الفرق مُعتبراً؛ بحيث يلحق الفرع بالأصل الثاني لا الأول<sup>(٢)</sup>.

= لبد الدين الزركشي، ص: ٤٠٣، والأحكام للآمدي (٩٠ / ٤)، ونهاية السؤل في شرح منهاج الأصول، لجمال الدين الإسنوي (٢٢٤ / ٤).

(١) ينظر: أصول الفقه الإسلامي، د. زكي الدين شعبان، ص: ١٢٨.

(٢) ينظر: البحر المحيط (٢٦٨ / ٤).



الضابط الثالث: أن يكون الفرق مُبطلًا أثر الجمع بين الفرع والأصل.

قد يجمع المجتهد بين فرع وأصل في حكم ما؛ فيعترض عليه بفرق، يبطل أثر هذا الجمع، وهذا الفرق ينبغي أن يكون مُعتبرًا؛ فلا يلحق الفرع بالأصل، ذلك بأن يكون أخصّ أو أقوى من العلة المشتركة بينهما؛ وفي ذلك يقول إمام الحرمين: (رُبَّ فرق يلحق جمع الجامع بالطرد وإن كان لولاه لكان الجمع فقهيًا، فما كان كذلك، فهو مقبول لا محالة غير معدود من الفروق التي يختلف فيها، ومن آية هذا القسم: أن الفارق يعيد جمع الجامع، ويزيد فيه ما يوضح بطلان أثره)<sup>(١)</sup>.

الضابط الرابع: أن يجمع الفرق بين المعارضة في الأصل والفرع.

وهذا الضابط مما اختلف فيه الأصوليون:

فذهب بعض متقدمي الأصوليين إلى أن الفرق لا يُعتد به إلا إذا جمع بين المعارضة في الأصل والفرع معًا.

وذهب الفريق الآخر من متقدمي الأصوليين وغيرهم إلى أنه لا يشترط الجمع بين المعارضة في الأصل والفرع معًا، وإنما يكتفي في الفرق أن يظهر منه انتفاء علة الأصل في الفرع.

وفي هذا يقول الأمدي<sup>(٢)</sup> في بيانه للاعتراضات الواردة على القياس وجهات

(١) البرهان في أصول الفقه (٢/٦٨٨).

(٢) هو: علي بن أبي علي بن محمد بن سالم الثعلبي، سيف الدين الأمدي، شيخ المتكلمين في زمانه ومصنف الإحكام، ولد بعد الخمسين وخمسمائة بيسير، قال أبو المظفر: لم يكن في زمانه من يجاريه في الأصولين وعلم الكلام، ومن تصانيفه المشهورة: الإحكام في أصول الأحكام، وتوفي في صفر سنة إحدى وثلاثين وستمائة من الهجرة. ينظر: طبقات الشافعية لابن قاضي شهبة (٢/٧٩)، طبقات الشافعية لابن السبكي (٨/٣٠٦).

الانفصال عنها: (اعلم أن سؤال الفرق عند أهل زماننا لا يخرج عن المعارضة في الأصل أو الفرع، إلا أنه عند بعض المتقدمين عبارة عن مجموع الأمرين؛ حتى إنه لو اقتصر على أحدهما لا يكون فرقاً.

ولهذا اختلفوا: فمنهم من قال: إنه غير مقبول؛ لما فيه من الجمع بين أسئلة مختلفة، وهي المعارضة في الأصل والفرع.

ومنهم من قال بقبوله، واختلفوا في ذلك في كونه سؤالين، أو سؤالاً واحداً؟

فقال ابن سريج<sup>(١)</sup>: إنه سؤالان يجوز الجمع بينهما؛ لكونه أدل على الفرق.

وقال غيره: بل هو سؤال واحد لاتحاد مقصوده، وهو الفرق وإن اختلفت صيغته.

ومن المتقدمين من قال: ليس سؤال الفرق هو هذا، وإنما هو عبارة عن بيان معنى في الأصل له مدخل في التعليل، ولا وجود له في الفرع؛ ليرجع حاصله إلى بيان انتفاء علة الأصل في الفرع، وبه ينقطع الجمع<sup>(٢)</sup>.

فهذه هي ضوابط الفروق كما أمكن استنباطها من كلام الأصوليين وغيرهم ممن اهتموا بالفروق، وحاصلها يرجع إلى أنه لا يُعتد بالفرق إلا إذا كان مانعاً للإلحاق الفرع بالأصل مؤثر في الحكم، يطعن في وجه الشبه بين الفرع والأصل؛ فلا يجعله نظيراً له، ويُخرجه عن دائرته.

(١) هو: القاضي أبو العباس أحمد بن عمر بن سريج البغدادي الشافعي ويلقب بالباز الأشهب أبو العباس، ولد ببغداد سنة تسع وأربعين ومائتين من الهجرة، أخذ الفقه عن أبي القاسم الأنماطي الشافعي، وعنه انتشر المذهب الشافعي في عصره، وولي القضاء بشيراز. من تصانيفه: الأقسام والخصال في فروع الفقه الشافعي. توفي سنة ست وثلاثمائة من الهجرة. ينظر: تاريخ بغداد (٤/ ٢٨٧)، وطبقات الشيرازي، ص: ٨٩، ومعجم المؤلفين (٣١/ ٢)، وهدية العارفين (٥/ ٧٥).

(٢) ينظر: الإحكام للآمدي (٤/ ٧٣).

## الفرع الثاني: الفرق بين المرابحة والإجارة.

يمكن القول: إن عقدي المرابحة والإجارة يختلفان في جملة من الأحكام، ويمكن إبراز أهمها فيما يأتي:

١- أن عقد المرابحة نوع من أنواع البيوع، وبالتالي فإنه يرد على العين، وأما عقد الإجارة فيرد على المنفعة، وإنما أضيف العقد إلى العين؛ لأنها محل المنفعة ومنشؤها، كما يضاف عقد المساقاة إلى البستان، مع أن المعقود عليه هو الثمرة<sup>(١)</sup>، وبناء على ذلك فإن المشتري يستحق استهلاك العين بعقد المرابحة، والمستأجر لا يستحق استهلاك العين في الإجارة، وإنما يستحق استيفاء المنفعة فقط.

٢- أن التأقيت يفسد البيع، ويصحح الإجارة؛ لأن البيع عقد معاوضة يقتضي نقل الملك حال العقد، والتأقيت يمنعه، وأما الإجارة، فإن المدة هي الضابطة للمعقود عليه، المعرفة له؛ فوجب أن تكون الإجارة مؤقتة بمدة معلومة، وإن لم يكن للعمل غاية معلومة ينتهي إليها<sup>(٢)</sup>.

٣- أن العوض في البيع يملك بالقبض ملكاً مستقراً، وأما في الإجارة فإن العوض -وهو الأجرة- يملك ملكاً مراعى، لا يستقر إلا بمضي مدة الإجارة؛ لأن القبض في البيع استيفاء للمعقود عليه، وإذا استوفى العاقدان المعقود عليه، فقد استقر البذل لكل واحد منهما، وأما في الإجارة فإن المعقود عليه المنافع، وقبضها

(١) والقول بأن المعقود عليه المنفعة في الإجارة هو قول أكثر أهل العلم منهم: الحنفية ينظر: المبسوط (١٥/ ١٣٠)، والمالكية ينظر: المدونة (٣/ ٤١٨)، وأكثر الشافعية ينظر: المجموع شرح المذهب (٩/ ٣٨٩)، والحنابلة ينظر: الروض المربع، ص: ٤١٢، وذكر بعضهم أن المعقود عليه العين؛ لأنها الموجودة، والعقد يضاف إليها، فيقول: أجرتك داري كما يقول: بعتكها. ذكره ابن قدامة في المغني (٥/ ٢٥١).

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٥/ ٤٣٤)، وشرح منتهى الإرادات (٢/ ١٦٥ - ٣٥٠).

إنما يكون باستيفائها، أو التمكن منه، وهو لا يحصل إلا بمضي المدة، فإذا حصل الاستيفاء، استقر البدل؛ لأن المستأجر إذا استوفى المعقود عليه استقر الأجر؛ لأنه قبض المعقود عليه؛ فاستقر عليه البدل؛ كما لو قبض المبيع<sup>(١)</sup>.

٤- أن البيع لا يفسخ بتلف العين بعد القبض، بخلاف الإجارة؛ فإنها تفسخ بتلف العين بعد القبض قبل استيفاء المنفعة؛ وذلك لأن ضمان المبيع بعد القبض على المشتري، فإذا تلف فإنه يكون قد تلف في ملكه، ولأنه استوفى المعقود عليه، فلم يكن له حق الفسخ<sup>(٢)</sup>، أما في الإجارة فالمعقود عليه المنافع، وهي توجد شيئاً فشيئاً، وقبضها إنما يكون باستيفائها أو التمكن منه، ولم يحصل، فأشبه ما لو تلف قبل القبض<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: الروض المربع، ص: ٣٠٩.

(٢) ينظر: المنتقى شرح الموطأ للباجي (١٧٦/٤)، والمغني (١١/٤).

(٣) من استأجر عينا مدة فحيل بينه وبين الانتفاع بها لم يخل ذلك من أقسام ثلاثة: أحدها أن تتلف العين كنفوق دابة فهذا على ثلاثة أضرب: الأول: أن تتلف العين قبل قبضها فإن الإجارة تفسخ لتلف المعقود عليه قبل قبضه.

الضرب الثاني: أن تتلف عقيب قبضها، فإن الإجارة تفسخ أيضاً.

الضرب الثالث: أن تتلف بعد مضي شيء من المدة فإن الإجارة تفسخ فيما بقي من المدة دون ما مضى ويكون للمؤجر من الأجرة بقدر ما استوفى من المنفعة.

القسم الثاني: أن يحدث على العين ما يمنع نفعها كدار انهدمت فإن الإجارة تفسخ لتلف المنفعة التي وقع عليها العقد.

القسم الثالث: أن تغصب العين المستأجرة فللمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه؛ فإن فسخه فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين، وإن كانت الإجارة على عمل كخياطة ثوب أو حمل شيء إلى موضع معين فغصب جملة الذي يحمل عليه أو عبده الذي يخطه له لم يفسخ العقد، وللمستأجر مطالبة الأجر بعوض المغصوب وإقامة من يعمل العمل؛ لأن العقد وقع على ما في الذمة، فإن تعذر البدل ثبت للمستأجر الخياران الفسخ أو الصبر إلى أن يقدر على العين المغصوبة فيستوفي منها. ينظر: المجموع (٥٤٨/١٣)، والمغني (٥/٤٥٣، ٤٥٤)، والهداية (٣/٢٤٩، ٢٥٠)، وحاشية العدوي (٢/١٧٩-١٨٠).

٥- أن البيع لا يفسخ بالعدر، أما الإجارة فقد أجاز الفقهاء فسخها بالعدر على التفصيل الآتي:

ذهب الحنفية<sup>(١)</sup> إلى أن الإجارة تفسخ بالأعذار، وتوسعوا في ذلك حيث قالوا<sup>(٢)</sup>: إن كل ما يُعجزُ العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد، لم يستحقه بالعقد يُعد عذرًا.

وهذا بناء على أن عقد الإجارة عندهم منعقد ساعة فساعة على حسب حدوث المنفعة، والمنافع لا تملك جملة واحدة، بل شيئاً فشيئاً؛ فيكون اعتراض العذر فيها بمنزلة عيب حدث قبل القبض فيوجب الفسخ.

وذكروا من الأعذار المعتبرة في الفسخ من جانب المستأجر: ما لو استأجر دكاناً فأفلس وقام من السوق، أو استأجر داراً للسكن، ثم اضطر للرحيل عن البلد، أو استأجر شخصاً لمصلحة يأملها، ثم بدا له أنه لا مصلحة له في ذلك، فهذه أعذار تفسخ بها الإجارة عندهم.

وذهب جمهور الفقهاء<sup>(٣)</sup> إلى أن الإجارة تفسخ بالعدر الشرعي أو العذر العام، دون العذر الشخصي.

ومثلوا للعدر الشرعي بمن استأجر شخصاً؛ ليقنع له ضرره الذي يؤلمه، فزال الألم، ومثله الأعذار التي تتعلق بالشؤون العامة، كأن يحدث خوف عام يمنع المستأجر من السكن في المكان الذي به العين المستأجرة، أما إذا كان العذر عذرًا شخصياً بمعنى كونه حادثاً خاصاً بالمستأجر وحده، فلا تنفسخ به الإجارة عندهم.

(١) ينظر: المبسوط (١٥/ ١٢٢-١٢٣)، والعناية شرح الهداية للبابرتي (٩/ ١٤٤).

(٢) ينظر: العناية شرح الهداية للبابرتي (٧/ ١٤٧).

(٣) ينظر: المتقى شرح الموطأ للبايجي (٥/ ١١٤)، والمغني (٤/ ٢٦٧).

٦ - أن البيع لا يفسخ بموت أحد المتعاقدين، وأما الإجارة: فإنها تفسخ بموتهما، وذلك على مذهب الحنفية<sup>(١)</sup>، خلافاً لجمهور الفقهاء من المالكية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup>، وإسحاق بن راهويه<sup>(٥)</sup>، وعثمان البتي<sup>(٦)</sup>، وأبي ثور<sup>(٧)</sup>، وغيرهم، فإنهم ذهبوا إلى أن عقد الإجارة لا يفسخ بوفاة أحد المتعاقدين. واحتج الحنفية ومن وافقهم - كالثوري<sup>(٨)</sup>، .....

- (١) ينظر: المبسوط (١٥٣/١٥). ينظر: بداية المجتهد (١٥/٤).
- (٢) ينظر: مغني المحتاج للشرييني (٤٨٤/٣).
- (٣) ينظر: المغني (٢٧١/٥).
- (٤) هو: إسحاق بن إبراهيم بن مخلد بن إبراهيم بن مطر الحنظلي، أبو محمد بن راهويه، الإمام الفقيه الحافظ العَلَم، ولد سنة إحدى وستين ومائة، قال أحمد: لا أعلم لإسحاق نظيراً، إسحاق عندنا من أئمة المسلمين، قال البخاري: توفي سنة ثمان وثلاثين ومائتين. ينظر: تهذيب التهذيب (٢١٦/١)، وتاريخ البخاري الكبير (٣٧٩/١).
- (٥) هو: عثمان بن مسلم ويقال اسم جده جرموز، أبو عمرو البصري، روى عن أنس والشعبي، وعبد الحميد بن سلمة ونعيم بن أبي هند. وعنه شعبة، والثوري وحماد بن سلمة، وعيسى بن يونس ويزيد بن يونس وغيرهم. قال الجوزجاني عن أحمد: صدوق ثقة، وقال ابن سعد: كان ثقة له أحاديث وكان صاحب رأي وفقه. ينظر: تهذيب التهذيب (١٥٣/٧، ١٥٤).
- (٦) هو: أبو ثور إبراهيم بن خالد بن أبي اليمان الكلبي، الفقيه البغدادي، صاحب الإمام الشافعي وناقل الأقوال القديمة عنه، كان أحد الفقهاء الأعلام، والثقات المأمونين في الدين، له الكتب المصنفة في الأحكام، جمع فيها بين الحديث والفقه، وكان أول اشتغاله بمذهب أهل الرأي حتى قدم الشافعي العراق، فاختلف إليه واتبعه، ورفض مذهبه الأول، ولم يزل على ذلك إلى أن توفي لثلاث بقين من صفر سنة ست وأربعين ومائتين ببغداد. ينظر: وفيات الأعيان (٢٦/١)، وتهذيب الأسماء (٢٠٠/٢)، وتذكرة الحفاظ (٥١٢/٢).
- (٧) هو: سفيان بن سعيد بن مسروق الثوري، الكوفي، من تابعي التابعين، ولد سنة سبع وتسعين من الهجرة ٧١٦م بالكوفة، ونشأ بها، اتسم بالورع والزهد وخشونة العيش، والفقه، والعلم بالحديث، وقول الحق، روى عن الأعمش والأوزاعي، وشعبة وغيرهم، توفي رَحِمَهُ اللهُ =

والليث<sup>(١)</sup>، وبعض التابعين - لما ذهبوا إليه من أن الإجارة تنفسخ بموت أحد المتعاقدين بأن استيفاء المنفعة يتعذر بالموت؛ لأنه إذا مات المؤجر، فإن المستأجر قد استحق بالعقد استيفاء المنفعة على ملك المؤجر، فإذا مات زال ملكه عن العين، فانتقلت إلى ورثته، فالمنافع تحدث على ملك الوارث، فلا يستحق المستأجر استيفاءها؛ لأنه ما عقد مع الوارث، وإذا مات المستأجر، لم يمكن إيجاب الأجرة في تركته<sup>(٢)</sup>.

٧- أن العيب الذي يفسخ به البيع هو العيب الذي يؤثر في العين أثرًا يظهر له تفاوت في القيمة؛ أما العيب الذي يفسخ به الإجارة فهو العيب الذي يؤثر في المنفعة أثرًا يظهر له تفاوت في الأجرة، لا في القيمة؛ لأن مورد العقد على المنفعة<sup>(٣)</sup>.

٨- أن للبائع أن يلزم المشتري بدفع جميع الثمن بمجرد قبضه للمبيع، وليس للمؤجر أن يلزم المستأجر بدفع جميع الأجرة بمجرد قبض العين المؤجرة؛ وذلك لأن المشتري بمجرد قبضه للمبيع يصير ملكًا له، يتصرف فيه كيف ما شاء، بخلاف الإجارة، فإن المنافع لمالك العين، وليس للمستأجر إلا الانتفاع بها في مدة معلومة من

= بالبصرة سنة إحدى وستين ومائة من الهجرة.

ينظر: تهذيب التهذيب (١١١/٤).

(١) هو: الليث بن سعد بن عبد الرحمن الفهمي، أبو الحارث، ولد في قلعشند، سنة أربع وتسعين من الهجرة، ٧١٣م، روى عن نافع مولى ابن عمر، والزهرى، وعطاء بن أبي رباح، وغيرهم، وروى عنه جمع من الأئمة وغيرهم، وكان ثقة كثير الحديث، توفي رَحِمَهُ اللهُ بالقاهرة سنة خمس وسبعين ومائة من الهجرة.

ينظر: حلية الأولياء (٣١٨/٧)، ووفيات الأعيان (١٢٧/٤)، وتاريخ بغداد (٣/١٣)، وطبقات ابن سعد (١١٧/٧)، وتهذيب الأسماء (٧٣/١)، وتهذيب التهذيب (٤٥٩/٨).

(٢) ينظر: تبیین الحقائق (١٤٤/٥)، والعناية شرح الهداية للبا برسي (١٤٥/٩)، والمغني (٢٧١/٥).

(٣) ينظر: مغني المحتاج للشربيني (٣٤٦/٢).

الزمان، فالزامة بتسليم أجرة ما لم ينتفع به غير معقول، وربما يتعذر الانتفاع لعارض في العين؛ فلا يلزمه دفع الأجرة؛ فكيف يكلف بتسليم جميع الأجرة مع الاحتمال<sup>(١)</sup>.

٩- بيع المشاع جائز بالاتفاق<sup>(٢)</sup> أما إجارة المشاع، فلا يجوز عند أبي حنيفة سواء كان للشريك أم لغيره<sup>(٣)</sup>، ولا تجوز عند الحنابلة إذا كانت لغير الشريك<sup>(٤)</sup>، وفي هذا يقول ابن قدامة: (لا تجوز إجارة المشاع لغير الشريك إلا أن يؤجر الشريكان معاً، وهذا قول أبي حنيفة وزفر<sup>(٥)</sup>)؛ لأنه لا يقدر على تسليمه، فلم تصح إجارته كالمغصوب؛ وذلك لأنه لا يقدر على تسليمه بتسليم نصيب شريكه، ولا ولاية له

(١) وهذا عند الحنفية والمالكية حيث تستحق الأجرة عندهم باستيفاء المنفعة، أو بشرط التعجيل، أو بدون شرط التعجيل إذا رضي المستأجر بذلك. ينظر: المبسوط (١٥/١٠٨)، وبلغة السالك لأقرب المسالك (٢/٢٦٢). أما عند الشافعية والحنابلة فعندهم تفصيل. ينظر: حاشية قليوبي وعميرة (٣/٦٨)، ومعونة أولي النهى (٦/١٣٤). قال ابن النجار: «وقال المجد في شرح الهداية: وهي -يعني الإجارة- على ضربين: متعلقة بالذمة، كالاستئجار لتحصيل خياطة أو بناء أو حمل شيء من مكان إلى مكان، فهذه يلزم الوفاء بها على شرائطها؛ كالسلم، والمتعلق بالذمة تارة يكون عملاً، وتارة يكون منفعة عين موصوفة، ويشترط لهذا القسم قبض الأجرة في المجلس كما في السلم. وبه قال الشافعي... الخ). معونة أولي النهى (٦/١٣٥).

(٢) ينظر: تبين الحقائق (٥/١٢٦)، ومواهب الجليل (٤/٢٧٢)، وشرح المذهب (٩/٣٠٨)، والفروع (٤/٤٣٤)، والإنصاف (٤/٤٧٠).

(٣) ينظر: المبسوط (١٦/٣٢).

(٤) ينظر: الكافي (٢/١٦٩)، والمغني (٦/١٤٣)، والشرح الكبير (٦/٤٦)، والروض المربع، ص: ٤١١.

(٥) هو: زفر بن الهذيل بن قيس العنبري، أصله من أصبهان. ولد سنة عشر ومائة من الهجرة، فقيه إمام من المتقدمين من تلاميذ أبي حنيفة وهو أقيسهم، وكان يأخذ بالأثر إن وجدته. وقال: ما خالفت أبا حنيفة في قول إلا وقد كان أبو حنيفة يقول به. تولى قضاء البصرة، وبها مات سنة ثمان وخمسين ومائة من الهجرة، وهو أحد الذين دونوا الكتب. ينظر: الجواهر المضوية (١/٢٤٣، ٢٤٤).



على مال شريكه. واختار أبو حفص العكبري<sup>(١)</sup> جواز ذلك، وقد أوماً إليه أحمد. وهو قول مالك، والشافعي، وأبي يوسف<sup>(٢)</sup>، ومحمد<sup>(٣)</sup>؛ لأنه معلوم يجوز بيعه، فجازت إجارته كالمفروز.

ولأنه عقد في ملكه يجوز مع شريكه، فجاز مع غيره. ولأنه يجوز إذا فعله الشريكان معاً، فجاز لأحدهما فعله في نصيبه مفرداً<sup>(٤)</sup>.

١٠ - باستقراء ما ذكره الفقهاء من تفاصيل ما يجوز بيعه، أو إجارته، وما لا يجوز - يظهر للباحث أن البيع أعم من الإجارة، فكل عين تصح إجارتهما يجوز بيعها، وليس كل عين يجوز بيعها تصح إجارتهما، ومن الأمثلة الدالة على ذلك أنه يصح بيع الكتب باتفاق، ولا تصح إجارتهما عند الحنفية، فقد جاء في المبسوط أنه (لو

(١) هو: عمر بن محمد بن رجاء، أبو حفص العكبري، واشتهر أيضاً بابن رجاء، من علماء الحنابلة، حدث عن عبد الله بن أحمد بن حنبل وغيره، وروى عنه جماعة منهم أبو عبد الله ابن بطة العكبري.

ينظر: طبقات الحنابلة لأبي يعلى، ص: ٣١٩، وتاريخ بغداد (١١/ ٢٣٩).

(٢) هو: يعقوب بن إبراهيم بن حبيب، الأنصاري الكوفي البغدادي، أبو يوسف صاحب أبي حنيفة وتلميذه، ولد بالكوفة سنة ثلاث عشرة ومائة، وولي القضاء ببغداد، وكان أول من دعي: قاضي القضاة، من تصانيفه: كتاب الخراج، وغير ذلك، وتوفي ببغداد سنة اثنتين وثمانين ومائة من الهجرة.

ينظر: طبقات الفقهاء للشيرازي، ص: ١١٣، والبداية والنهاية (١٠/ ١٨٠).

(٣) هو: محمد بن الحسن بن فرقد، من موالي بني شيان، أبو عبد الله، إمام بالفقه والأصول، وهو الذي نشر علم أبي حنيفة، مولده بـ «واسط» سنة إحدى وثلاثين ومائة، وأصله من قرية حرسا في غوطة دمشق، قال الشافعي: لو أشاء أن أقول: نزل القرآن بلغة محمد بن الحسن، لقلت؛ لفصاحته. له كتب كثيرة في الفقه والأصول، منها: المبسوط في فروع الفقه، والزيادات، والجامع الكبير، وغير ذلك. توفي رَحِمَهُ اللهُ سَنَةَ تِسْعٍ وَثَمَانِينَ وَمِائَةٍ.

ينظر: تاريخ بغداد (٢/ ١٧٢)، الجواهر المضية (٣/ ١٢٢).

(٤) ينظر: المغني (٦/ ١٤٣)، والشرح الكبير (٦/ ٤٦).

استأجر كتبًا؛ ليقرأ فيها، لم يجز؛ لأن المعقود عليه فعل القارئ، والنظر في الكتاب والتأمل فيه - ليفهم المكتوب - فعله أيضًا، فلا يجوز أن يجب عليه أجر بمقابلة فعله، ولأن فهم ما في الكتاب ليس في وسع صاحب الكتاب، ولا يحصل ذلك بالكتاب، ولكن المعنى في الباطن من حدة الخاطر، ونحو ذلك، وكأن صاحب الكتاب، يوجب له ما لا يقدر على إيفائه، فليس في عين الكتاب منفعة مقصودة؛ لوجب الأجر بمقابله، فكان العقد باطلاً<sup>(١)</sup>.

١١- بالرجوع إلى ما ذكره الفقهاء من أحكام البيع والإجارة يظهر للباحث أن كل ما جاز استئجاره، جاز إيجاره، وفي مقابل ذلك فإنه ليس كل ما جاز للمسلم شراؤه يجوز له بيعه، ومعنى هذا أن الحكم في الإجارة لا يختلف بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بصحة إجارة الأعيان المختلفة وعدم صحتها.

وأما حكم البائع والمشتري فيختلف باختلاف المبيع؛ فيكون فعل البائع غير جائز وفعل المشتري جائزاً، والصفقة واحدة، مثال ذلك: بيع المصحف عند أحمد لا يجوز، ويجوز عنده شراؤه، فقد جاء في المغني: (قال أحمد: لا أعلم في بيع المصاحف رخصة. ورخص في شرائها، وقال: الشراء أهون. وكره بيعها ابن عمر، وابن عباس، وأبو موسى، وسعيد بن جبير<sup>(٢)</sup>، وإسحاق، وقال ابن عمر: وددت أن الأيدي تُقطع في بيعها)<sup>(٣)</sup>.

(١) المبسوط (٦/٣٥٣).

(٢) هو: سعيد بن جبير بن هشام الأسدي الوالبي، مولاهم، أبو محمد، ويقال: أبو عبد الله الكوفي، كان ابن عباس إذا أتاه أهل الكوفة يستفتونه يقول: أليس فيكم ابن أم الدهماء - يعني: سعيد بن جبير - وهو ثقة إمام، حجة على المسلمين، قتله الحجاج صبراً سنة ٩٥هـ.

ينظر: تهذيب الكمال (١٠/٣٥٨).

(٣) المغني (٤/٣٣١).

وفي الآتي جدول بتلخيص الفروق بين العقدين:

عقد الإجارة	عقد المراجعة
عقد على المنفعة.	عقد على العين.
يشترط فيها التأقيت.	يفسد بالتأقيت.
يملك العوض شيئاً فشيئاً.	يملك العوض بالقبض ملكاً مستقراً.
تفسخ بتلف العين.	لا يفسخ بتلف العين.
تفسخ بالعدر على التفصيل السابق.	لا يفسخ بالعدر.
تفسخ بموت أحد العاقلين عند الحنفية.	لا يفسخ بموت أحد العاقلين.
تفسخ بالعيب المؤثر في الأجرة.	يفسخ بالعيب المؤثر في القيمة.
ليس للمؤجر إلزام المستأجر بدفع جميع الأجرة عند قبض العين المؤجرة.	للبيع إلزام المشتري بدفع جميع الثمن عند قبض المبيع.
لا يصح في المشاع من غير الشريك عند الحنابلة وأبي حنيفة.	يصح في المشاع.
لا تصح في بعض الأعيان التي يجوز بيعها.	يصح في كل عين تجوز إيجارها.

وهناك فروقات فنيّة في الجهات التمويلية التي تتعامل بالمراجعة والإجارة من مصارف وشركات التمويل، يأتي بيانها في ثنايا هذا البحث، وأذكر أهمهما هنا إجمالاً:

عقد الإجارة	عقد المراجعة
الجهة التمويلية تلتزم بالصيانة الأساسية فقط دون الصيانة التشغيلية.	الجهة التمويلية لا تلتزم بصيانة العقار.
هامش الربح متغير، ومدة التمويل أطول.	هامش الربح ثابت، ومدة التمويل أقصر.

### الفرع الثالث: الفرق بين الإجارة المُعَيَّنة والإجارة الموصوفة في الذمة.

يمكن القول: إن عقدي الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة يختلفان في جملة من الأحكام، يمكن إبراز أهمها فيما يأتي<sup>(١)</sup>:

(١) ينظر: المذهب للشيرازي (١/ ٤٠٠)، وروضة الطالبين (٥/ ٢٠٢)، والمقدمات لابن رشد (٥/ ٦٣٠)، جواهر العقود (١/ ٢٦٦-٢٧٢)، وبحث الإجارة الموصوفة في الذمة =

- ١- أن الإجارة المُعَيَّنة تقع على منفعة موجودة، في حين أن الإجارة الموصوفة في الذمة تقع على منفعة موصوفة في الذمة.
- ٢- إذا مات الأجير فإن الإجارة المُعَيَّنة تنفسخ مطلقاً سواء أكان بعد الانتفاع ببعض خدماته أم قبله، وأما الإجارة الموصوفة في الذمة فلا تنفسخ بموته، بل على المؤجر أن يقدم الخدمة الموصوفة من خلال شخص آخر.
- ٣- أن خيار العيب ثابت في الإجارة المُعَيَّنة، وغير وارد في الإجارة الموصوفة في الذمة؛ لأن المنفعة تستبدل عند العيب؛ لأنها ليست مُعَيَّنة.
- ٤- إذا تعيَّب الأجير فإن للمستأجر الحق في فسخ العقد في الإجارة المُعَيَّنة وحق الاستبدال في الإجارة الموصوفة في الذمة.
- ٥- أن تسليم المنفعة للمستأجر مضافة إلى المستقبل في الإجارة الموصوفة في الذمة بخلاف الإجارة المُعَيَّنة فلا يجوز إضافتها إلى المستقبل عند الشافعية، أما غيرهم فقد أجازوها.

وفي الآتي جدول بتلخيص الفروق بين العقدين:

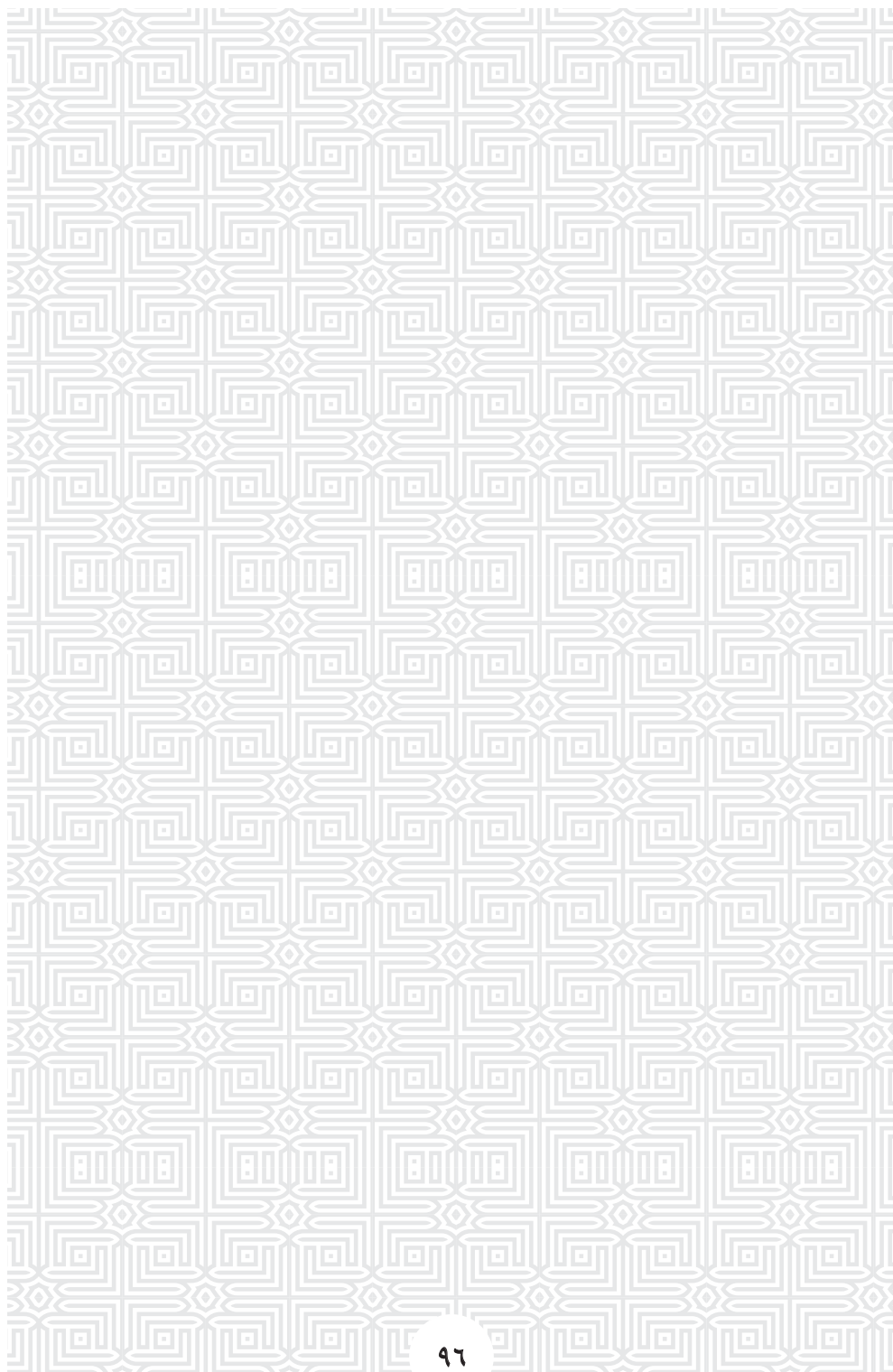
عقد الإجارة	عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
إجارة على الأعيان.	إجارة على الأوصاف.
تنفسخ بموت الأجير الطبيعي.	لا تنفسخ بل على المؤجر تقديم الخدمة من خلال شخص آخر.
يثبت فيها خيار العيب.	خيار العيب غير وارد.
يحق للمستأجر فسخ العقد في حالة العيب.	يحق للمستأجر استبدال العين في حالة العيب.
تسليم المنفعة مضافة إلى المستقبل.	لا يجوز ذلك عند الشافعية.

= للدكتور/ عبد الستار أبو غدة، والدكتور/ محمد رمضان البوطي، وبحث الإجارة على منافع الأشخاص للدكتور/ علي القره دغي.

وهناك فروقات فنيّة في الجهات التمويلية التي تتعامل بالإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة من مصارف وشركات التمويل، يأتي بيانها في ثنايا هذا البحث، وأذكر أهمهما هنا إجمالاً:

عقد الإجارة الموصوفة في الذمة	عقد الإجارة
تقوم أغلب الجهات التمويلية بشراء العقار من مطور عقاري معتمد لديها.	تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار من بائعه.
الجهة التمويلية تمتلك العقار بإبرام عقد الاستصناع مع البائع (المطور العقاري).	الجهة التمويلية تمتلك العقار بإبرام عقد البيع مع البائع.





# البَابُ الأوَّلُ

## المسائل المستجدة في عقد المراجعة

وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد المراجعة.

الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد المراجعة.

الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود المراجعة.





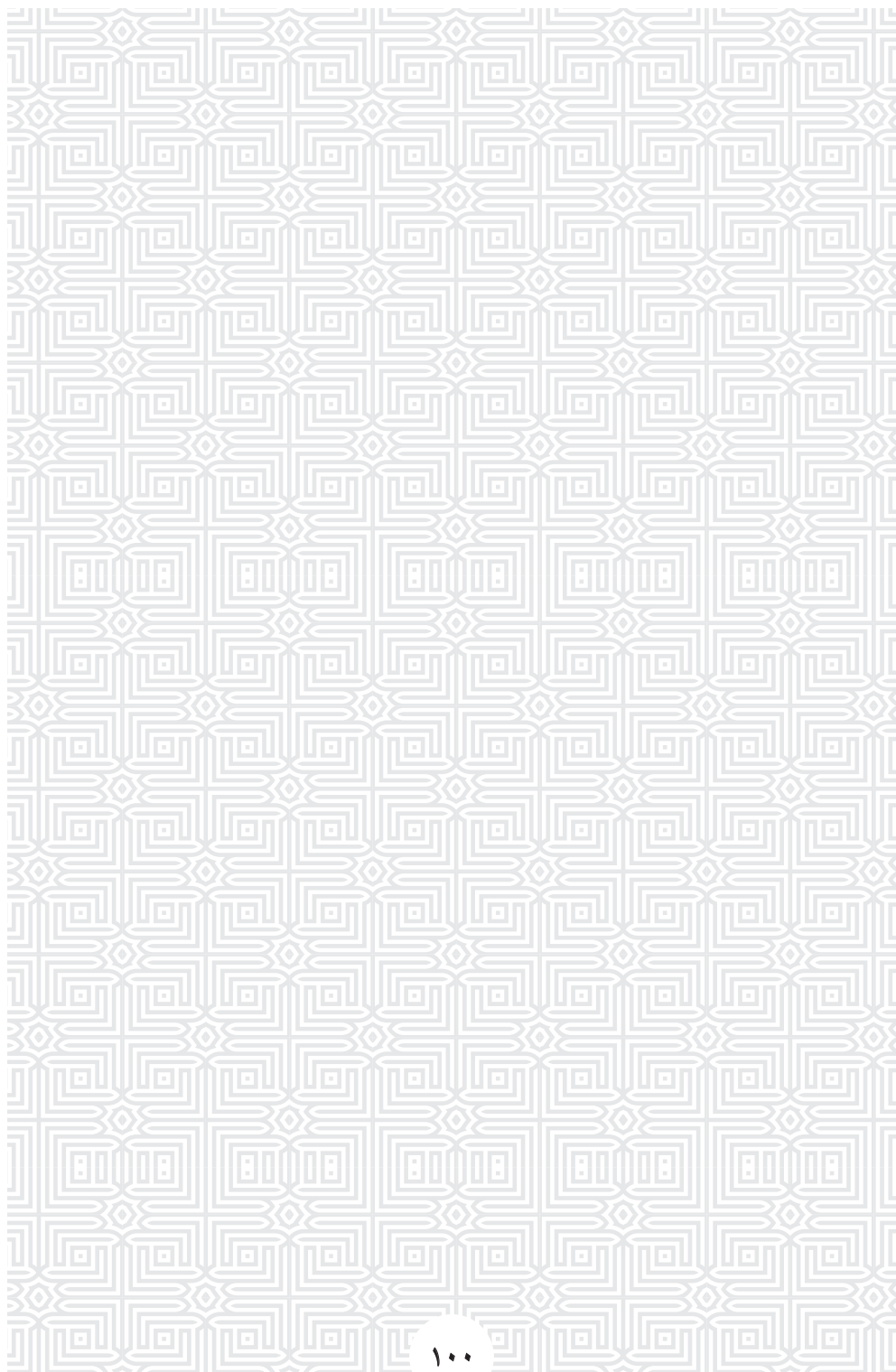
# الفصل الأول

## دراسة فقهية لعقد المراجعة

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: حقيقة عقد المراجعة.

المبحث الثاني: حكم عقد المراجعة.



# المبحث الأول

## حقيقة عقد المراجعة

### المطلب الأول: تعريف عقد المراجعة لغة واصطلاحاً.

المراجعة في اللغة: مفاعلة من الربح، وهو الفضل والزيادة والنماء في التجرة، وريح في تجارته يربح ربحاً وتربحاً. يقال: بعث السلعة مراجعة، إذا سميت لكل قدر من الثمن ربحاً<sup>(١)</sup>.

وأما المراجعة في اصطلاح الفقهاء: فهي أحد أنواع بيع الأمانة، حيث قسم الفقهاء البيع من جهة طريقة تحديد الثمن إلى بيع مساومة<sup>(٢)</sup>، وبيع أمانة<sup>(٣)</sup>، وأبرز أنواع بيع الأمانة ثلاثة: بيع التولية<sup>(٤)</sup>، وبيع الحطيطة أو الوضعية أو المواضعة<sup>(٥)</sup>، وبيع

---

(١) ينظر معجم مقاييس اللغة، مادة ربح (٢/ ٤٧٤)، والعين للخليل الفراهيدي مادة ربح (٣/ ٢١٧).

(٢) هو: بيع السلعة بالثمن الذي يتفق المتبايعان عليه دون النظر أو الاعتماد على ثمنها الأول

الذي اشتراها البائع به. ينظر: شرح حدود ابن عرفة الأنصاري، ص: ٣٨٤.

(٣) هو: بيع السلعة بالثمن الذي اشتراها به البائع؛ وعليه فهو مؤتمن في الإخبار بحقيقة تكلفة شرائه للسلعة، وهو سبب تسميته ببيع الأمانة.

(٤) هو: بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به، دون زيادة (ربح) أو نقص (خسارة). ينظر: المغني (٦/ ٢٧٤).

(٥) هو: بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به مع خصم (خسارة) بمقدار محدد معلوم. ينظر: المغني (٦/ ٢٧٦-٢٧٧).

المرابحة الذي هو: (بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به مع ربح معلوم)<sup>(١)</sup>.

### المطلب الثاني: مشروعية عقد المrabحة.

يُستدل على مشروعية عقد المrabحة بالكتاب والسنة والإجماع:

فمن الكتاب: عموم الأدلة الدالة على إباحة البيع، كقوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾<sup>(٢)</sup>.

وجه الاستدلال: أن عقد المrabحة نوع من أنواع البيوع، فيدخل تحت الآية الكريمة.

ومن السنة: عن عبادة بن الصامت رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ، وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ، وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ، وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ، وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ، مِثْلًا بِمِثْلٍ، سَوَاءٌ بِسَوَاءٍ، يَدًا بِيَدٍ، فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ، فَيَبْعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ، إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ»<sup>(٣)</sup>.

وجه الاستدلال: فيه دلالة على جواز بيع السلعة بأكثر من رأس المال<sup>(٤)</sup>.

ويدل على جواز بيع المrabحة ما ورد عن ابن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قال: سئل رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أي الكسب أفضل؟ قال: «عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ»<sup>(٥)</sup>.

(١) ينظر: المبسوط (٨٣/١٣)، وبدائع الصنائع (٢٢٠/٥)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (١٥٩/٣)، وحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٢١٥/٣)، وروضة الطالبين (٣/١٨٥-١٨٦)، مغني المحتاج للشرييني (١٠٢/٢)، والمغني (٢٦٦/٦)، وكشاف القناع (٥٢٩/٢).

(٢) سورة البقرة من الآية رقم: (٢٧٥).

(٣) أخرجه الإمام مسلم في صحيحه (٧٤٤/٢) رقم الحديث (١٥٨٧).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٢٢٠/٥)، ومغني المحتاج للشرييني (٧٧/٢).

(٥) أخرجه الطبراني في الأوسط باب الألف، من اسمه أحمد (٣٣٢/٢) رقم الحديث =

وما ورد عن أبي سعيد الخدري رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ الرَسُولَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «... إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ»<sup>(١)</sup>.

ومن الاجماع: أجمعت الأمة جوازه، وتعامل الناس بها في جميع الأعصار والأمصاير بغير نكير<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الثالث: أركان عقد المراجعة وشروطه.

الركن لغة: جانب الشيء الأقوى<sup>(٣)</sup>.

واصطلاحاً: للعلماء اتجاهاً في تعريف الركن:

الاتجاه الأول: للحنفية، حيث عرّفوا الركن بأنه: (ما يتوقف عليه وجود الشيء وكان جزءاً منه)<sup>(٤)</sup>.

الاتجاه الثاني: لجمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة، حيث عرّفوا الركن بأنه: (ما يتوقف عليه وجود الشيء وتصوره في العقل سواء أكان جزءاً منه،

---

= (٢١٤٠). قال الهيثمي: «ورجاله ثقات». مجمع الزوائد (٤/ ٦١).

(١) أخرجه ابن ماجة في كتاب التجارات باب بيع الخيارات (٢/ ٧٣٧) رقم الحديث (٢١٨٥)، وابن حبان في كتاب البيوع باب البيع المنهي عنه (١١/ ٣٤٠) رقم الحديث (٤٩٦٧)، والبيهقي في كتاب البيوع باب ما جاء في بيع المضطر وبيع المكره (٦/ ٢٩) رقم الحديث (١١٠٧٥). قال الشيخ الألباني: «صحيح». إرواء الغليل (٥/ ١٢٥).

(٢) حكاه الطبري، وابن هبيرة، والكاساني، وابن قدامة. ينظر: اختلاف الفقهاء، ص: ١١٥، والإفصاح (٢/ ٣٥٠)، وبدائع الصنائع (٥/ ٢٢٠)، والمغني (٤/ ١٩٩).

(٣) ينظر: لسان العرب مادة: ركن (٣/ ١٨٥)، والقاموس المحيط للفيروزآبادي، مادة ركن، ص: ٦٩٩.

(٤) ينظر: كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي لعلاء الدين البخاري (٣/ ٦١١)، وأصول السرخسي (٢/ ١٧٤).

أم كان مختصاً به، وليس جزءاً منه<sup>(١)</sup>.

وبناءً على الاتجاه الأول فإن لعقد المراجعة ركنًا واحدًا، وهو الصيغة التي يراد بها الإيجاب والقبول.

وبناءً على الاتجاه الثاني فإن لعقد المراجعة خمسة أركان، وهي: العاقدان، والمعقود عليه (الثمن والمثمن)، والصيغة<sup>(٢)</sup>.

وبما أن المراجعة عقد معاوضة، فإنه يخضع لكافة الشروط الواجب توافرها في عقود المعاوضات الأخرى، والتي تناولها الفقهاء بالبحث مما لا مجال لبسطها هنا، وبما أن المراجعة عقد أمانة، فإنه يخضع لشروط خاصة يجب توافرها فيه وهي<sup>(٣)</sup>:

١ - أن يكون الثمن الأول معلومًا للمشتري الثاني؛ لأن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، والعلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع، فإذا لم يكن معلومًا، فالعقد فاسد<sup>(٤)</sup>، .....

(١) ينظر: شرح العضد على مختصر المتهى الأصولي، للقاضي الإيجي، ص: ٢٩٠، والمستصفي من علم الأصول للغزالي (٢/ ٥٤)، وشرح مختصر الروضة (٣/ ٢٢٦-٢٢٧).

(٢) تنبيه: المباحث المتعلقة ببيان الأركان في هذا البحث يكون بناءً على اتجاه الجمهور.

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٥/ ٢٢٣)، والتاج والإكليل (٤/ ٤٩٠)، وفتح الوهاب لذكريا الأنصاري (١/ ٣٠٥)، والمغني (٤/ ١٢٩).

(٤) وإذا ظهرت الخيانة في المراجعة بإقرار أو غيره: فإما أن تكون في قدر الثمن، وإما أن تكون في صفة الأجل، فإذا كانت الخيانة في قدر الثمن فللفقهاء قولان:

القول الأول: للإمام أبو حنيفة ومحمد بن الحسن وقول للشافعية: أن للمشتري الخيار إن شاء أخذ المبيع وإن شاء رده.

القول الثاني: يرى المالكية والحنابلة والشافعية في الأظهر وأبو يوسف: أن البيع صحيح لازم، ولا خيار للمشتري، ويحط عنه البائع الزيادة في الثمن وربحها، وزاد المالكية أن البائع لو امتنع من الحط للمشتري الخيار.

وإذا كانت الخيانة في صفة الثمن (الأجل):

=

وهو محل اتفاق<sup>(١)</sup>.

٢- أن يكون الربح معلوماً؛ لأنه بعض الثمن، والعلم بالثمن شرط لصحة البيع، وهو محل اتفاق أيضاً.



= فلفقهاء أيضاً قولان:

القول الأول: لأبي يوسف وغيره: يحط البائع عنه من الثمن ما يعادل الأجل، ولا خيار له. القول الثاني: للجمهور وهم الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة: أن له -أي للمشتري- الخيار بين أخذ المبيع أو رده. ينظر: بدائع الصنائع للكاساني (٢٢٤/٥)، والشرح الصغير لمحمد بن الحسن (٢٢٤/٣)، ومغني المحتاج للشربيني (٧٩/٢)، والمغني لابن قدامة (١٩٨/٤). (١) وفرع الحنفية والشافعية على هذا الشرط شرطاً آخر، وهو: أن يكون الثمن الأول من المثليات، كالكيالات والموزونات، فإن كان قيمياً كالعروض؛ لم يجز بيعه مرابحة؛ لأن القيمي مجهول الثمن يختلف تمييزه بين مقوم وآخر ويؤدي إلى جهالة الثمن في عقد المراجعة، وإن علم الربح المشروط، لا ببناء الربح نفسه على الثمن الأول المجهول، واستثنوا حالة يصح فيها كون الثمن الأول قيمياً، وذلك إذا كان هذا القيمي مملوكاً للمشتري، وسيدفعه ثمناً إلى البائع في العقد، مع ربح معلوم متميز عنه. ينظر: المراجع السابقة.





## المبحث الثاني

### حكم عقد المراجعة

ذهب جماهير أهل العلم إلى جواز المراجعة، بل حكى الإجماع على جوازها غير واحد من أهل العلم<sup>(١)</sup>، ومنهم: الكاساني<sup>(٢)</sup>، وابن قدامة رَحِمَهُمُ اللَّهُ.

ومع ذلك فيبيع المساومة أحبُّ إلى أهل العلم من المراجعة؛ لأن بيع المراجعة مبناه على الأمانة، وإخبار البائع بالتكلفة الفعلية للسلعة، وهو ما قد يعتريه الخطأ والنسيان أو عدم الضبط، أو اللبس بين ما يجب الإفصاح عنه، وما لا يجب الإفصاح عنه، وفي المقابل فهذا الالتزام غير لازم شرعاً في بيع المساومة؛ فكان أولى وأحب. وفي هذا يقول ابن قدامة: (قال أحمد: والمساومة عندي أسهل من بيع المراجعة؛ وذلك لأن بيع المراجعة تعتريه أمانة واسترسال من المشتري، ويحتاج فيه إلى تبيين الحال على وجهه....، ولا يؤمنُ هوى النفس في نوع تأويل أو غلط، فيكون

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٥/ ٢٢٠)، والمغني (٦/ ٢٦٦).

(٢) هو: علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني، ويقال: الكاشاني الحلبي من كبار فقهاء الحنفية المصنفين، يُعرَف بملك العلماء، ومن آثاره: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، والسلطان المبين في أصول الدين، مات سنة سبع وثمانين وخمسائة من الهجرة.

ينظر: الجواهر المضية للقرشي (٢/ ٢٤٤)، وكشف الظنون للحاجي خليفة (١/ ٣٧١).

على خطر وغرر، وتجنب ذلك أسلم وأولى<sup>(١)</sup>.

ولمّا كانت المصارف وشركات التمويل الإسلامية بطبيعة نشاطها لا تملك سلعة، ولا تتاجر في السلع والبضائع بشكل رئيس، فإن المربحة بتعريفها السابق لم تكن محل تطبيق، ولذلك فقد تتطوّر عقد المربحة ليوائم طبيعة العمل المصرفي والتمويلي المعاصر، وهو ما نتج عنه ما يسمى بـ (المربحة المصرفية)، أو (المربحة للأمر - أو الواعد بالشراء)، أو (المربحة المركبة)، والمقصود بها: أن يتقدم العميل إلى المصرف أو شركة التمويل بطلب شراء سلعة معينة مع وعد العميل للمصرف أو شركة التمويل بشراء هذه السلعة، بربح معلوم بعد تملك المصرف أو شركة التمويل لها.

وقد أشار بعض المتقدمين من الفقهاء إلى هذه الصيغة، ومنهم: الإمام محمد ابن الحسن الشيباني<sup>(٢)</sup>، والإمام الشافعي<sup>(٣)</sup>، والإمام ابن القيم<sup>(٤)</sup> رحمهم الله تعالى. وذهب جماهير المعاصرين<sup>(٥)</sup> إلى جواز المربحة المصرفية بضوابط

(١) ينظر: المغني (٦/ ٢٧٤).

(٢) هو: أبو عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني الكوفي، الإمام الفقيه المجتهد، كبير أصحاب الإمام أبي حنيفة، وصاحب التصانيف البديعة، ومن آثاره: الجامع الكبير، والآثار، نشر فقه الإمام أبي حنيفة، وكان من أفصح الناس، مات سنة تسع وثمانين ومائة من الهجرة. ينظر: وفيات الأعيان لابن خلكان (٤/ ١٨٤)، وسير أعلام النبلاء (٩/ ١٣٤).

(٣) ينظر: الأم (٣/ ٣٩).

(٤) ينظر: إعلام الموقعين (٥/ ٤٣٠).

الإمام ابن القيم: هو أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن أيوب الزُّرعي الدمشقي، الفقيه المجتهد، أشهر تلاميذ شيخ الإسلام ابن تيمية، رزق حسن التصنيف وبورك له في مؤلفاته، من آثاره: زاد المعاد في هدي خير العباد، ومدارج السالكين، توفي سنة: ٧٥١هـ. ينظر: ذيل طبقات الحنابلة لابن رجب (٢/ ٤٧٧)، والمقصد الأرشد لابن مفلح (٢/ ٣٨٤).

(٥) من ذلك: القرار ذو الرقم (٨/ ١) الصادر عن ندوة البركة الأولى للاقتصاد الإسلامي =

وشروط، من أبرزها: وجوب تملك البائع (الجهة التمويلية) السلعة وقبضها قبل بيعها على المشتري (العميل)، واشتراط عدم وجود مواعدة ملزمة للطرفين قبل تملك البائع للسلعة، وأن تكون السلعة المباعة مباحة. وفيما يلي حديث موجز هذه الشروط:

أولاً: وجوب تملك الجهة التمويلية السلعة وقبضها قبل بيعها على العميل:

وذلك لعموم الأدلة التي نصت على النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده<sup>(١)</sup>، وعليه فلا يجوز للجهة التمويلية توقيع عقد المراجعة مع العميل قبل التعاقد مع البائع الأول لشراء السلعة موضوع المراجعة، وقبضها حقيقة أو حكماً بالتمكين أو تسليم المستندات المخولة بالقبض<sup>(٢)</sup>.

= المنعقدة في عام ١٤٠٣هـ وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: ٤٠-٤١ (٥/٢)،  
٥/٣ الصادر في الدورة الخامسة بتاريخ ١-٦/٥/١٤٠٩هـ والمعياري الشرعي رقم:  
(٨) لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وفتاوى عديدة صادرة عن  
اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في المملكة العربية السعودية مثل الفتوى رقم:  
(١٧٣٥٤)، وغير ذلك.

- (١) ومن ذلك حديث: «لا تبع ما ليس عندك» وسيأتي تخريجه في ص: (١١١).
- (٢) ينظر: المعايير الشرعية، ص: ٩٤. وللفقهاء تفصيل في حكم بيع المبيع قبل قبضه، وأذكر باختصار ما يأتي:

القول الأول: ذهب الحنفية إلى أن القبض شرط في كل مبيع ما عدا المبيعات التي لا تنقل ولا تحول من الدور والعقار، ينظر: المبسوط (٨/١٣).

القول الثاني: ذهب المالكية، والإمام أحمد في رواية عنه إلى التفصيل: بين بيع الطعام قبل قبضه فلا يجوز، وبين غيره فيجوز، وللمالكية تفصيل في الطعام الربوي فلا يجوز بيعه قبل قبضه، وغير الربوي أيضاً لا يجوز عند أكثرهم، ينظر: بداية المجتهد (٣/١٦٣)، والمغني (٤/٢١٧).

القول الثالث: ذهب الشافعية والحنابلة إلى عدم جواز بيع المبيع قبل قبضه مطلقاً، سواء كان المعقود عليه طعاماً أم غيره، وسواء كان مكيلاً أو موزوناً أو عقاراً أو منقولاً، ينظر: الأم =

ثانيًا: عدم وجود مواعدة ملزمة للطرفين:

وصورة المواعدة الملزمة هي:

أن يرغب العميل بشراء سلعة معينة، فيتفق مع الجهة التمويلية بحيث تلتزم الجهة التمويلية بشراء تلك السلعة من بائعها، ويلتزم العميل بشرائها من الجهة التمويلية بثمن يتفقان عليه مقدارًا وأجلًا وربحًا<sup>(١)</sup>.

وفي هذه المعاملة هناك وعدٌ من الجهة التمويلية يتمثل في التزامها بشراء السلعة من البائع، ثم بعد ذلك يبيعها على العميل، كما أن هناك وعدًا من العميل يتمثل في التزامه بشراء تلك السلعة من الجهة التمويلية مرابحةً.

وعليه نجد أن المواعدة الملزمة في هذه الصورة وقعت قبل حوزة الجهة التمويلية للسلعة واستقرارها في ملكها مع بيان مقدار الربح الذي ستأخذه من العميل مسبقًا.

وقد اختلف الفقهاء المعاصرون في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: تحريم المواعدة الملزمة<sup>(٢)</sup>.

= (٦٠ / ٣)، والمغني (١٢١ / ٤).

والذي يظهر - والله أعلم - رجحان القول الثالث؛ لدخوله في حديث: «لا تبع ما ليس عندك»، ولما في ذلك من استقرار المعاملات، وسدٌ لباب النزاع.

(١) ينظر: المراجعة للأمر بالشراء للشيخ الدكتور/ بكر أبو زيد، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي العدد الخامس (٧١٦ / ٥).

(٢) وممن ذهب إلى ذلك مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، ينظر: قرار المجمع رقم ٤١ (٥ / ٣) بشأن الوفاء بالوعد والمرابحة للأمر الشراء. وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ينظر: المعايير الشرعية، ص: ٩٣.

القول الثاني: جواز المواعدة الملزمة<sup>(١)</sup>.

أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بعدة أدلة منها:

عموم الأحاديث النبوية التي نصت على النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده، ومنها حديث حكيم بن حزام رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قال: قلت: يا رسول الله يأتيني الرجل فيسألني المبيع لما ليس عندي فأبيعه منه ثم أبتاعه من السوق، فقال: صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ»<sup>(٢)</sup>.

قال ابن قدامة: (لا نعلم فيه خلافاً)<sup>(٣)</sup>.

أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني بعدة أدلة منها:

أن الأصل في المعاملات الحل والإباحة، وبناءً على هذا الأصل فالمواعدة الملزمة جائزة.

المناقشة:

نوقش هذا الدليل: بأنه قد دل الدليل على تحريم هذه المعاملة، ومن ذلك الحديث المذكور في أدلة أصحاب القول الأول: «لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ».

(١) وممن ذهب إلى ذلك الدكتور/ سامي حمود، ينظر: تطویر الأعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الإسلامية لسامي حمود، ص: ٤٣٠.

(٢) أخرجه الترمذي في أبواب البيوع باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، وقال هذا حديث حسن (٥٢٦/٣) رقم الحديث (١٢٣٢)، وأخرجه ابن ماجه في كتاب التجارات باب النهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن (٧٣٧/٢) رقم الحديث (٢١٨٧) وصححه الألباني في صحيح وضعيف سنن ابن ماجه (١٨٧/٥).

(٣) المغني (٢٠٦/٤).

الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لقوة أدلته، ولما توجه على دليل  
القول الثاني من مناقشة.



# الفصل الثاني

## مسائل مستجدة في عقد المراجعة

وفيه أحد عشر مبحثاً:

المبحث الأول: تقييم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من مالكة فقهاً ونظاماً.

المبحث الثاني: رهن الجهة التمويلية للعقار فقهاً ونظاماً.

المبحث الثالث: التأمين على العقار وعلى حياة العميل فقهاً ونظاماً.

المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.

المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.

المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين

مقدماً فقهاً ونظاماً.

المبحث السابع: تحديد ربح المراجعة بنسبة ثابتة أو متغيرة.

المبحث الثامن: السداد الجزئي والسداد المبكر فقهاً ونظاماً.

المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة والقسط أو في أحدهما فقهاً ونظاماً.

المبحث العاشر: فرض غرامة مالية على العميل المماطل في السداد فقهاً

ونظاماً.

المبحث الحادي عشر: زكاة العقار.





## المبحث الأول

### تقييم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من مالكه فقهًا ونظامًا

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

تتعاهد المصارف وشركات التمويل العقاري مع الشركات التي تُقدم خدمات التمويل العقاري وفق معايير مهنية خاصة؛ لتقويم العقار<sup>(١)</sup>، حيث تقوم هذه الشركات

(١) استخدم بعض الباحثين مصطلح التثمين العقاري بدلاً عن التقييم العقاري، ولبیان العلاقة بين المصطلحين يقال: إن التقويم مشتق من القيمة كما إن التثمين مشتق من الثمن، فالتقويم هو: تقدير قيمة السلعة.

والفرق بين القيمة والثمن أن الثمن ما تراضى عليه العاقدان في عقد البيع، والقيمة ما فهم به الشيء، فالثمن منظور فيه إلى اتفاق طرفي عقد البيع دون نظر إلى ما يستحقه المبيع، أما القيمة فمنظور فيها إلى ما يستحقه المُقيّم دون زيادة ولا نقص، فعلى هذا التعريف يكون الثمن في عقد المفاوضات فقط، والقيمة أشمل منه.

والمتمعارف عليه عند أهل الاختصاص في هذه الأزمنة أنهم يطلقون التقويم والتثمين ويريدون بهما معنى واحدًا، وقد استخدم المتقدمون الثمن للدلالة على القيمة، والقيمة للدلالة على الثمن.

ويمكن أن يقال في تعريف التثمين العقاري إنه: (عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال).

ينظر: (بحث) التثمين العقاري للدكتور/ أحمد عبد العزيز العميرة، ص: ٩-١٠ المجلة =

بتحديد قيمة العقار، والأسباب الداعية إلى هذا التعاقد عديدة أهمها: حساب الحدود الآمنة للتمويل؛ لأن التمويل العقاري -في الغالب- يكون طويل الأجل<sup>(١)</sup> منخفض الفوائد مقارنة بالتمويلات الأخرى القصيرة الأجل<sup>(٢)</sup>، وبناءً على هذا التقييم يتم تحديد مبلغ التمويل<sup>(٣)</sup>، وعليه فإنه لا يتم شراء العقار من قبل المصارف وشركات التمويل العقاري بأكثر من المبلغ المحدد من قبل شركات التقييم العقاري.

وتتبع المصارف وشركات التمويل العقاري عدة طرق لاعتماد التقارير الصادرة من شركات التقييم العقاري حول تحديد قيمة العقار، وبناءً عليه يتم تحديد مبلغ التمويل للعميل، ومن هذه الطرق:

**الطريقة الأولى:** تعيين شركة واحدة فقط لتقويم العقارات والاعتماد على تقاريرها: بعض الجهات التمويلية تقوم بتعيين شركة واحدة فقط تُعتبر من الشركات الرائدة في مجال التقويم العقاري؛ حيث تقوم هذه الشركة بتقويم العقارات التي يرغب المصرف أو ترغب شركة التمويل العقاري بشرائها، ويتم تحديد مبلغ التمويل للعميل بناءً على تقييم هذه الشركة.

**الطريقة الثانية:** تعيين شركتين لتقويم العقارات والاعتماد على التقرير الأقل سعرًا بإطلاق:

بعض جهات التمويل العقاري تقوم بتعيين شركتين تعملان في مجال التقويم

---

= القضائية - العدد الثالث - محرم ١٤٣٣ هـ.

(١) سبق تعريف التمويل طويل الأجل في ص: (٤٨) من هذا البحث.

(٢) سبق تعريف التمويل قصير الأجل في ص: (٤٧) من هذا البحث.

(٣) لكل من المصارف وشركات التمويل العقاري سياسة خاصة لتحديد مبلغ التمويل، وذلك بالنظر إلى قيمة العقار حسب تقدير شركات التقويم العقاري، بالإضافة إلى أن هناك عوامل أخرى وهي: النظر إلى عمر العقار، وعمر العميل وتحديد ما بحد معين، وبناءً عليه يتم تحديد مدة التمويل بحيث يقوم العميل بسداد التزاماته خلال هذه المدة.

العقاري، حيث تقوم هاتان الشركتان بتقويم العقارات التي يرغب المصرف أو ترغب شركة التمويل العقاري في شرائها، ويتم تحديد مبلغ التمويل للعميل بناءً على تقييم الأقل سعرًا.

**الطريقة الثالثة: تعيين شركتين لتقويم العقارات والاعتماد على التقرير الأقل سعرًا بضوابط:**

بعض الجهات التمويلية تقوم بتعيين شركتين تعملان في مجال التقويم العقاري، حيث تقوم هاتان الشركتان بتقويم العقارات التي يرغب المصرف أو ترغب شركة التمويل العقاري في شرائها، ويتم تحديد مبلغ التمويل للعميل بناءً على تقييم الأقل سعرًا، إلا إذا كان الفرق في التقييمين بنسبة مُعَيَّنة<sup>(١)</sup> من ثمن العقار المحدد من البائع، ففي هذه الحالة يتم تحديد مبلغ التمويل بنفس ثمن العقار المحدد من البائع.

**الطريقة الرابعة: تعيين شركتين لتقويم العقارات مع تعيين شركة ثالثة لتقويم العقارات في بعض الحالات:**

بعض الجهات التمويلية تقوم بتعيين شركتين تعملان في مجال التقويم العقاري، حيث تقوم هاتان الشركتان بتقويم العقارات التي يرغب المصرف أو ترغب شركة التمويل العقاري في شرائها، ويتم تحديد مبلغ التمويل للعميل بناءً على تقييم الأقل سعرًا، إلا إذا كان الفرق بين التقييمين بنسبة مُعَيَّنة<sup>(٢)</sup>، ففي هذه الحالة يتم تعيين شركة ثالثة لتقويم العقار، ومن ثم يتم تحديد مبلغ التمويل بمتوسط القيمة الناتجة من تقويم الشركات الثلاثة.

### **المطلب الأول: تقويم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من بائعه.**

لا مانع شرعاً من العمل بتقييم العقار، والأصل في ذلك النصوص الواردة في

(١) بعض الجهات التمويلية تحدد هذه النسبة بـ ١٠٪ وبعضها بـ ١٥٪.

(٢) بعض المصارف وشركات التمويل العقاري تحدد هذه النسبة بأكثر من ١٠٪.

العمل بالتقويم، كقوله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ أَعْتَقَ شِقْصًا لَهُ فِي عَبْدٍ، فَخَلَّصَهُ فِي مَالِهِ إِنْ كَانَ لَهُ مَالٌ، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ مَالٌ قَوْمَ عَلَيْهِ الْعَبْدُ قِيَمَةً عَدْلٍ، ثُمَّ يُسْتَسْمَى فِي نَصِيبِ الَّذِي لَمْ يُعْتَقَ غَيْرَ مَشْقُوقٍ عَلَيْهِ»<sup>(١)</sup>، فهذا الحديث يدل على اعتبار التقويم أو التقدير والعمل بموجبه.

أما تقويم الجهة التمويلية للعقار نظامًا: فعلى الجهات التمويلية التعامل مع شركات التقويم العقاري التي لا تُخالف أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٣ بتاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩ هـ، ويهدف هذا النظام إلى وضع الضوابط والمعايير اللازمة لأعمال تقويم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والممتلكات المنقولة ونحوها، وتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين فيها.

### المطلب الثاني: اعتماد الجهة التمويلية على التقويم الأقل سعرًا.

سبق في التمهيد أن الجهات التمويلية تتبّع عدة طرق لاعتماد التقارير الصادرة من شركات التقييم العقاري حول تحديد قيمة العقار، ومن هذه الطرق الاعتماد على التقرير الأقل قيمةً، سواء بإطلاق أو بضوابط، وحكم الاعتماد على التقويم الأقل سعرًا يكون جائزًا إذا كان مكتمل الأركان والشروط، وللتوضيح أذكر أركان وشروط التقويم العقاري بإيجاز<sup>(٢)</sup>:

#### الركن الأول: المُقيّم:

المُقيّم هو الشخص القائم بعملية التقويم، وقد عُرف عند المختصين بأنه: (الشخص المسؤول عن حساب المبلغ المالي لأي قيمة تتعلق بعقار، وذلك وفق معايير وطرق تحليل علمية منظمة، يؤدي استخدامها إلى الوصول إلى نتائج منطقية

(١) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب العتق، باب ذكر سعاية العبد، (٢/ ١١٤٠)، رقم الحديث: (١٥٠٣).

(٢) لمزيد من الاطلاع حول موضوع التقويم العقاري يمكن الرجوع إلى بحث بعنوان: التقييم العقاري للدكتور/ أحمد عبد العزيز العميرة، منشور في المجلة القضائية العدد الثالث عام ١٤٣٣ هـ.

متوافقة مع هذه المعايير وطرق التحليل<sup>(١)</sup>، ويُشترطُ في المُقيِّم: الإسلام والعدالة<sup>(٢)</sup>، والتعدد، والخبرة، وانتفاء التهمة، والبلوغ والرشد.

### الركن الثاني: المُقيِّم له (طالب التقويم):

إن طلب التقويم قد يكون في التقاضي، وقد يكون في غيره، وهنا أقتصر الحديث عن طلب التقويم الذي يكون في غير التقاضي<sup>(٣)</sup> الذي يُقصدُ به ما يحصل من الاحتياج إلى نصب مُقيِّم عقاري في أمور خارج مجال التقاضي، كالتقويم لغرض التمويل، وغيره من الأمور، وطلب التقويم يكون من الجهات التمويلية، كما سبق في تمهيد هذا المبحث.

### الركن الثالث: المُقيِّم:

ويقصد بالمُقيِّم العقار الواقع عليه عملية التثمين، وهذا شامل كل أنواع العقار

(١) ينظر: التقييم والتثمين لعادل عقل ضمن بحوث المؤتمر العربي الأول للتنمية العقارية والعمرانية المنعقد في أبو ظبي، ص: ٢٤٧.

(٢) وقع خلاف بين الفقهاء في شرط الإسلام والعدالة في المُقيِّم فمن قال إن عمل المُقيِّم من باب الإخبار والرواية وهو مذهب الحنفية والمالكية لم يشترط، ومن قال إن عمل المُقيِّم من باب الشهادة وهو قول محمد بن الحسن، وقول عند المالكية، ومذهب الشافعية، والمذهب عند الحنابلة اشترط فيه الإسلام والعدالة، والذي يظهر -والله أعلم- أن الإسلام والعدالة ليسا شرطاً في المُقيِّم، وإنما المشترط في المُقيِّم من هذا الوجه هو الأمانة، وهي تتحقق في الكافر وغير العدل، ونقصد بالأمانة هنا: تقدير مسؤولية التقويم وأهميته وأداؤه بالصورة المناسبة مهنيًا، ويشهد لهذا استعانة النبي ﷺ برجل من بني الدليل كدليل وقت الهجرة؛ لما لهذا الخبير من الأمانة والخبرة. أخرجه البخاري في صحيحه كتاب: الحج، باب: أبواب المحصر وجزاء الصيد، رقم الحديث (٢١١٥).

ينظر: حاشية ابن عابدين (٣٠/٩)، والتاج الإكليل للعبدري (٣٣٦/٥)، والشرح الكبير للدردير (٥٠٠/٣)، والحاوي (١١٤/١٦)، وكشاف القناع للبهوتي (٥١٧/٤).

(٣) وذلك تجنبًا من الخروج عن صلب الموضوع.

من الأراضي البيضاء إلى المنشآت، والوحدات السكنية، والشقق، وغيرها.

### الركن الرابع: التقويم:

هو العملية التي تُقدَّرُ بها قيمة العقارات، ولها طرائق متعددة، وهي في مجملها آليات عمل متصلة مترابطة لإخراج تقدير واقعي ومقنع للقيمة السوقية للعقار.

أما اعتماد الجهة التمويلية على التقويم الأقل سعرًا فإنه يجوز إذا كان متوافقًا مع أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٤٣ بتاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩ هـ، والذي نص في المادة الخامسة عشرة على أنه: (يجب على المقيم المعتمد التقيد بسلوك المهنة وآدابها، ومعايير التقييم، والمعايير الفنية التي تصدرها الهيئة<sup>(١)</sup>)، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة، ويجب عليه أيضًا موافاة الوزارة والهيئة بأي معلومة تطلبها للتأكد من أدائه لعمله وفقًا لهذا النظام).

### المطلب الثالث: حكم شراء الجهة التمويلية للعقار بأقل من سعر السوق، مع إسقاط بائع العقار حقه في خيار الغبن<sup>(٢)</sup>.

في بعض المنتجات التمويلية<sup>(٣)</sup> تقوم الجهات التمويلية بتقييم العقار لغرض

(١) وهي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(٢) خيار الغبن: هو أن يكون أحد العوضين في عقد المعاوضة غير متعادل مع الآخر بأن يكون أقل من قيمته أو أكثر منها، وعلى هذا فالغبن يقع على طرفي العقد، فإذا كان الزائد هو الثمن وقع الغبن في جانب المشتري، وإذا كان الزائد هو المبيع وقع الغبن في جانب البائع. وجاء في المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي لمحمد مصطفى شلبي، ص: ٥٨٧ بأن خيار الغبن هو: ما ثبت لأحد المتعاقدين من حق الاختيار بين إمضاء العقد أو فسخه لأجل الغبن الفاحش. وينظر: كشاف القناع (٣/ ٢١١)، ومواهب الجليل (٤/ ٤٦٨).

(٣) من ذلك منتج إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك، وسيأتي الحديث عنه =

تحديد القيمة السوقية، ومن ثم اتباع الطرق المذكورة في تمهيد هذا المبحث لاعتماد تقارير التقييم، وبعدها تقوم بشراء العقار بأقل من السعر المذكور في تقرير المُقيِّم بنسبة مُحدَّدة<sup>(١)</sup>.

فهل يجوز شراء الجهة التمويلية للعقار بأقل من سعر السوق، مع إسقاط بائع العقار حقه في خيار الغبن بحيث يُقرُّ بائع العقار علمه لأسعار السوق، وقبوله للبيع بالسعر المتفق عليه مع الجهة التمويلية، ويتعهد بعدم الرجوع عليها بالغبن؟  
بيان ذلك أذكر بإيجاز اختلاف الفقهاء في مشروعية خيار الغبن:

**القول الأول:** ذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup> إلى عدم ثبوت خيار الغبن فلا يحق للمغبون فسخ العقد، واستثنى بعض الشافعية مسألة تلقي الركبان؛ حيث أثبتوا فيها الخيار للمغبون. وهناك قول للشافعية في إثبات الخيار للمغبون بالنجش<sup>(٥)</sup>.

- = -إن شاء الله- في ص: (٢٩٦) من هذا البحث.
- (١) مثلاً يكون سعر العقار في تقرير المُقيِّم مليون ريال، وتقوم الجهة التمويلية بشراؤه بسبعمئة ألف ريال أي ما يعادل سبعين بالمائة من السعر المحدد في تقرير المُقيِّم، وقد يكون أقل من ذلك؛ لأنه يتم إعداد بعض المنتجات لغرض توفير سيولة تقديبه للعميل فقد يحتاج العميل فقط خمسمائة ألف ريال ويكون لديه عقار يُقدَّر قيمته السوقية بمليون ريال، فتقوم الجهة التمويلية بشراء هذا العقار بمبلغ خمسمائة ألف ريال، ومن ثم تأجيره على العميل بمبلغ خمسمائة ألف ريال مضافاً إليه كلفة الأجل، ويسدد العميل هذا المبلغ على أقساط خلال مدة معلومة مُقسَّمة على فترات إيجارية، وتكون هذه الأقساط قابلة للتغيير بضوابط مُعيَّنة، وسيأتي الحديث عنها -إن شاء الله- في ص: (٣٤٩) من هذا البحث.
- (٢) ينظر: الهداية (٤/ ٥٠)، وحاشية ابن عابدين (٤/ ١٤٢).
- (٣) ينظر: مواهب الجليل (٤/ ٤٦٨-٤٦٩)، والتاج والإكليل على مختصر خليل للمواق (٤/ ٤٦٨).
- (٤) تكملة المجموع شرح المذهب للسبكي (١٢/ ٣٢٦)، وروضة الطالبين (٣/ ٤٧٠).
- (٥) النجش هو: أن يزيد في الثمن للسلعة المعروضة للبيع لا لرغبة في شرائها بل ليخدع غيره =

**القول الثاني:** ذهب الحنابلة إلى ثبوت خيار الغبن بشرط أن يكون الغبن فاحشاً والمغبون جاهلاً، سواء غرره الطرف الآخر أم لم يغرره<sup>(١)</sup>، وحكى ابن القصار المالكي عن الإمام مالك أنه قال بالخيار في الغبن إذا بلغ أكثر من الثلث<sup>(٢)</sup>.

وطلباً للاختصار، وعدم الخروج عن صلب الموضوع، قمتُ بالاستغناء عن ذكر الأدلة والمناقشة والترجيح؛ لأن الفقهاء الذين أثبتوا مشروعية خيار الغبن ذكروا أن من مسقطاته أن يختار المغبون الإمضاء صراحة بعد علمه بالغبن فيسقط حق الخيار، ويلزم العقد، ولا يصح فسخ العقد بعد ذلك، وكذلك يسقط حقه لو سكت بعد علمه بالغبن<sup>(٣)</sup>.

وبناءً عليه فلا خلاف بين أهل العلم على أنه لا حق للبائع بخيار الغبن إذا أقر علمه لأسعار السوق، وقبوله للبيع بالسعر المتفق عليه مع الجهة التمويلية، وتعهده بعدم الرجوع عليها بالغبن.

### **المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية خيار الشرط على بائع العقار لمدة طويلة.**

عند شراء الجهة التمويلية للعقار لغرض بيعه أو تأجيره على عميلها فإنها تشترط على بائع العقار خيار الشرط<sup>(٤)</sup> لمدة لا تقل في الغالب عن شهر واحد؛ لأن

= فيشتريها بثمن زائد. ينظر: مغني المحتاج (٣٧/٢).

(١) ينظر: كشاف القناع (٣/٢١١)، والإنصاف (١١/٣٣٥).

(٢) ينظر: مواهب الجليل (٤/٤٦٨-٤٦٩).

(٣) ينظر: خيار الغبن في المعاولات المالية د. علي الحسون، ص: ٣٦، والروضة شرح اللمعة (١/٣٢٥).

(٤) خيار الشرط هو: أن يكون لأحد العاقلين أو كليهما حق إمضاء العقد، أو فسخه في مدة معلومة، بناء على اشتراط ذلك في العقد. وهو مشروع بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول، ولمزيد من الاطلاع حول مسألة خيار الشرطي ينظر: بحث أثر التوقيت في =



العميل ربما لا يشتري أو لا يستأجر هذا العقار لأي سبب كان، وبالتالي فإنه بموجب خيار الشرط تستطيع الجهة التمويلية فسخ عقد البيع وإعادة العقار إلى بائعه.

وقد أجمع الفقهاء رحمهم الله تعالى على جواز خيار الشرط لمدة ثلاثة أيام<sup>(١)</sup>، ولذلك فإن الحد الأدنى لمدة خيار الشرط لا توقيت لها، وليس لها قدر محدود بحيث لا يقل عنه، فيجوز مهما قلَّ؛ لأن جواز الأكثر يدل بالأولية على جواز الأقل<sup>(٢)</sup>.

واختلفوا في الحد الأقصى للمدة الجائزة ومقدارها إلى ثلاثة أقوال:

**القول الأول:** ذهب الحنفية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>، وغيرهم<sup>(٥)</sup>، إلى أن الحد الأقصى لمدة خيار الشرط ثلاثة أيام بلياليها، ولا يجوز الزيادة على ذلك.

**القول الثاني:** ذهب المالكية<sup>(٦)</sup> إلى أن الحد الأقصى لمدة خيار الشرط تُحدَّد

= خيار الشرط للدكتور محمد علي سميران، وبحث بعنوان المدة في خيار الشرط في البيع للدكتور عبد العزيز بن محمد الريش.

(١) قال النووي: (الأمة مجمعة على جواز شرط الخيار ثلاثة أيام). ينظر: المجموع شرح المذهب (٩/ ١٩٠).

(٢) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (٢٠/ ٨٢).

(٣) ينظر: شرح فتح القدير لابن الهمام (٦/ ٢٧٨)، وتبيين الحقائق (٣/ ١٤).

(٤) قال النووي في المجموع (٩/ ١٩٠): (هذا هو المشهور في المذهب وتظاهرت عليه نصوص الشافعي، وقطع به الأصحاب في جميع الطرق). وينظر: روضة الطالبين (٣/ ٤٤٤)، ومغني المحتاج للشربيني (٢/ ٤٧)، ونهاية المحتاج للرملي (٤/ ١٩)، وحاشية الشرقاوي على تحفة الطلاب (٢/ ٤١).

(٥) وبه قال عبد الله بن شبرمة، وزيد بن علي، والليث بن سعد، والأوزاعي في رواية عنه. ينظر: الروض النضير للسياعي (٣/ ٢٥٥)، ومغني المحتاج للشربيني (٢/ ٤١٨)، والمجموع شرح المذهب (٩/ ٢٢٥).

(٦) ينظر: ينظر: بداية المجتهد لابن رشد (٢/ ٢٥٠)، وقوانين الأحكام الشرعية، ص: ٢٧٧، =

بحسب الحاجة، وذلك يختلف باختلاف المبيعات، فللعائد تحديد المدة كما يشاء على ألا تتجاوز الحد المعتاد في كل نوع من أنواع المبيعات.

**القول الثالث:** ذهب الحنابلة في المذهب<sup>(١)</sup>، وبعض الحنفية<sup>(٢)</sup>، ووجه عند الشافعية<sup>(٣)</sup>، إلى أن الحد الأقصى لمدة خيار الشرط تكون بحسب اتفاق العاقلين من المدة المعلومة، ولو كانت أكثر من ثلاثة أيام.

### أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بالأدلة الآتية:

**الدليل الأول:** ما روي عن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أنه قال: (ما أجد لكم شيئاً أوسع مما جعل رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لحبان بن منقذ أنه كان ضير البصر، فجعل له رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَهْدَةً ثلاثة أيام؛ إن رضي أخذ، وإن سخط ترك)<sup>(٤)</sup>.

### وجه الاستدلال:

أنه حكم وردّ على خلاف الأصل، فَيَقْتَضِرُ به على أقصى ما ورد فيه.

= وحاشية الخرخشي على مختصر خليل (١٠٩/٥)، ومواهب الجليل (٣٠٩-٣١٠/٤)، وجواهر الإكليل (٣٤/٢).

(١) ينظر: المقنع والشرح الكبير والإنصاف (٢٨٤/١١)، والمغني (٣٨/٦)، وشرح الزركشي على مختصر الخرخشي (٤٠١/٣)، والمبدع (٦٧/٤)، وكشاف القناع (٢٠٢/٣).

(٢) ينظر: مثل أبو يوسف، ومحمد بن الحسن. ينظر: تبين الحقائق (١٤/٤)، وحاشية ابن عابدين (٤٧/٤).

(٣) ينظر: المجموع شرح المذهب (١٩٠/٩)، ونهاية المحتاج للملبي (١٣/٤).

(٤) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى كتاب البيوع باب الدليل على أنه لا يجوز شرط الخيار أكثر من ثلاثة أيام (٢٧٤/٥).

## مناقشة هذا الاستدلال:

نوقش هذا الاستدلال بأنه ضعيف لا يثبت<sup>(١)</sup>.

الدليل الثاني: حديث حبان بن منقذ بن عمرو<sup>(٢)</sup> حيث كان يُخَدَعُ في البيوع، فشكى ذلك إلى النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فقال له: «إِذَا أَنْتَ بَايَعْتَ فَقُلْ: لَا خِلَافَةَ<sup>(٣)</sup>، ثُمَّ أَنْتَ فِي كُلِّ سِلْعَةٍ ابْتِغَتْهَا بِالْخِيَارِ ثَلَاثَ لَيَالٍ، فَإِنْ رَضِيتَ فَأَمْسِكْ، وَإِنْ سَخَطْتَ فَأَرُدُّهَا عَلَى صَاحِبِهَا<sup>(٤)</sup>».

(١) ينظر: الشرح الكبير (٢٨٥ / ١١)، والمغني (٣٩ / ٦). وقد نقل تضعيفه ابن حجر عن ابن العربي وأيده حيث قال: «فمداره على ابن لهيعة وهو ضعيف» أه أي كلام ابن العربي، قال ابن حجر: «وهو كما قال» أه. وقد أشار إلى ذلك البيهقي بعد ما خرج الحديث: «والحديث يتفرد به ابن لهيعة والله أعلم». أه. ينظر: فتح الباري بشرح صحيح البخاري لابن حجر العسقلاني (٣٩٦ / ٤)، ونصب الراية لأحاديث الهداية (٨ / ٤).

(٢) حبان، بفتح الحاء والباء الموحدة المشددة وآخره نون، وهو حبان بن منقذ بن عمرو بن عطية بن خنساء بن مبدول بن عمرو بن غنم بن مازن بن النجار، الأنصاري الخزرجي المازني، له صحبة، وشهد أحدًا وما بعدها، وتزوج زينب الصغرى بنت ربيعة بن الحارث بن عبد المطلب، فولدت يحيى بن حبان، وواسع بن حبان، وهو جد محمد بن يحيى بن حبان، شيخ مالك. ينظر: أسد الغابة في معرفة الصحابة لابن الأثير (٦٦٦ / ١).

(٣) خلافة: بكسر الخاء المعجمة وتخفيف اللام، أي: لا خديعة. ينظر: فتح الباري بصحيح البخاري لابن حجر العسقلاني (٣٩٦ / ٤)، وشرح الزركشي على مختصر الخرقي (٤٠٤ / ٣).

(٤) أخرجه ابن ماجه في كتاب الأحكام باب الحجر على من يفسد ماله رقم الحديث ٢٣٥٥ (٧٨٩ / ٢)، وأخرجه البيهقي في السنن الكبرى كتاب البيوع باب الدليل على أنه لا يجوز الخيار في البيع أكثر من ثلاثة أيام (٢٧٣ / ٥)، وأخرجه الدارقطني في سننه في كتاب البيوع رقم الحديث ٢٢٠ (٥٥ / ٣)، وأخرجه الحاكم في المستدرک من طريق آخر في كتاب البيوع باب لا عهدة فوق أربع (٢٢ / ٢).

## وجه الاستدلال:

أنه حكم ورد على خلاف الأصل، فَيَقْتَصِرُ به على أقصى ما ورد فيه<sup>(١)</sup>.

مناقشة هذا الاستدلال من عدة أوجه:

الوجه الأول: أن في إسناده ضعفاً<sup>(٢)</sup>.

وأجيب على هذا الاستدلال بأن بعض أهل العلم حسنه<sup>(٣)</sup>، ويعضده الطريق الآخر عن نافع عن ابن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا<sup>(٤)</sup>.

الوجه الثاني: أن هذا الحديث خاصٌ بمنقذ بن عمرو<sup>(٥)</sup>؛ لأنه قد أصابته آمة - أي شجرة - في رأسه، فكان يُغَبْنُ ويرد السلع على التجار، ويقول: الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جعل لي الخيار ثلاثاً<sup>(٦)</sup>. فهي ليست قصة عامة، وإنما هي خاصة في واقعة عين<sup>(٧)</sup>.

الوجه الثالث: أن التحديد المذكور في الحديث كافٍ بالنسبة للشخص المعني

(١) ينظر: فتح الباري لابن حجر العسقلاني (٣٩٦/٤).

(٢) قال البوصيري: (هذا إسناد ضعيف لتدليس ابن إسحاق). ينظر: مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه (٢٢٦/٢).

(٣) ينظر: المجموع شرح المذهب (١٩٠/٩)، ويبيّن النووي أن في إسناده محمد بن إسحاق، وقال: (وثقه الأكثر، وإنما عابوا عليه التدليس). والحديث من رواية محمد بن إسحاق عن محمد بن يحيى بن حبان فهو مرسل لأن محمد بن يحيى لم يدرك النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، ولم يذكر من سَمِعَهَا منه، ولكن مثل هذا المرسل يُحْتَجُّ به عند الشافعي؛ لأنه يقول: (إن المرسل إذا عْتَصِدَ بمرسل آخر أو بمسند أو بقول الصحابة أو بِقُتِيَا عوام أهل العلم أُحْتَجُّ به وهذا المرسل قد وجد فيه ذلك؛ لأن الأمة مجمعة على جواز شرط الخيار ثلاثة أيام).

(٤) هذا الحديث له طريق آخر أخرجه الحاكم عن محمد بن إسحاق عن نافع عن ابن عمر، قال الذهبي في التلخيص (٢٢/٢) عن هذا الطريق إنه صحيح.

(٥) ينظر: نصب الراية لأحاديث الهداية للزيلعي (٨/٤).

(٦) ينظر: المبدع لابن مفلح (٦٧/٤). (٧) ينظر: فتح الباري (٢٩٦/٤).

في الحديث بتقدير الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وما يكون كافيًا لشخص قد لا يكفي لغيره، فلا يكون هذا التحديد مانعًا من الزيادة على المدة المذكورة<sup>(١)</sup>.

الدليل الثالث: عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ ابْتِاعَ شَاةً مُصْرَاةً<sup>(٢)</sup>، فَهُوَ فِيهَا بِالْخِيَارِ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ، إِنْ شَاءَ أَمْسَكَهَا، وَإِنْ شَاءَ رَدَّهَا، وَرَدَّ مَعَهَا صَاعًا مِنْ تَمْرٍ»<sup>(٣)</sup>.

وجه الاستدلال:

أنه حكم ورد على خلاف الأصل، فيُقْتَصَرُ به على أقصى ما ورد فيه.

مناقشة هذا الاستدلال:

يمكن مناقشة هذا الاستدلال بأن التحديد بثلاثة أيام مناسب لمن وجد عيبًا في السلعة المشتراة، فهذه المدة كافية للخيار، إما أن يمسك أو يرد، لكن إذا اتفق المتعاقدان على مدة أكثر من ذلك في خيار الشرط لمصلحة لهما، فليس هناك ما يمنع من ذلك، خاصة أن خيار الشرط يختلف عن خيار المصراة، فخيار الشرط للمتعاقدين جميعًا، أما خيار المصراة فهو للمشتري فقط.

دليل القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني بأن المفهوم من الخيار هو اختيار المبيع، وإذا كان الأمر كذلك وجب أن يكون محدودًا بزمان ومكان اختيار المبيع، وذلك يختلف

(١) ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته للدكتور وهبة الزحيلي (٤/٢٥٦).

(٢) المصراة: الناقة أو البقرة أو الشاة يصرى اللبن في ضرعها أي: يجمع ويحبس. قال الأزهرى: (ذكر الشافعي رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ المصراة وفسرها أنها: التي تُصَرُّ أخلافها ولا تحلب أيامًا حتى يجتمع اللبن في ضرعها، فإذا حلبها المشتري استغزرها). ينظر: النهاية في غريب الحديث والأثر (٣/٢٧).

(٣) أخرجه مسلم في كتاب البيوع باب حكم بيع المصراة رقم الحديث ١٥٢٤ (٢/١١٥٨).

بحسب المبيع<sup>(١)</sup>، فخيار الشرط شُرِعَ للحاجة؛ لدفع الغبن والخديعة، وللمشاورة حول المبيع، ومدى صلاحية الشيء للاستعمال فيما يراد له، وهذه الحاجة تختلف باختلاف المبيع، فيُنظَرُ إلى اعتبار المدة من التقدير بالحاجة، ولكل سلعة اختيار يختلف عن الأخرى؛ لذا لا بد من أن يكون لكل سلعة مدة تختلف عن الأخرى<sup>(٢)</sup>.

#### مناقشة هذا الاستدلال:

نوقش هذا الاستدلال بأن تقدير خيار الشرط بالحاجة واختلافها من مبيع إلى مبيع لا يصح؛ فإنها لا يمكن ضبط الحكم بها لخفائها واختلافها<sup>(٣)</sup>.

#### أدلة القول الثالث:

استدل أصحاب القول الثالث بالكتاب، والسنة، والآثار عن الصحابة، والقياس كما يأتي:

أولاً: الكتاب: عموم قول الله تعالى: ﴿الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>(٤)</sup>.

ثانياً: السنة: قول الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ»<sup>(٥)</sup>.

#### وجه الاستدلال:

شرط الخيار إذا كان معلوم المدة يتنفي عنه الغرر الذي يوقع النزاع، فيكون

(١) ينظر: بداية المجتهد (٢/ ٢٥١).

(٢) ينظر: فقه المعاملات المالية، للدكتور محمد عثمان شبير، ص: ٥٧.

(٣) ينظر: المغني (٦/ ٣٩). (٤) سورة المائدة من الآية رقم: (١).

(٥) حديث أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أخرجه أبو داود في سننه كتاب الأقضية باب في الصلح رقم الحديث (٣٥٩٤)، والبيهقي في السنن الكبرى كتاب الشركة باب الشرط في الشركة وغيرها رقم الحديث (١١٧٦١)، والحاكم في المستدرک کتاب البيوع باب المسلمون على شروطهم والصلح جائز رقم الحديث (٢٣٠٩)، وقال الحاكم: وهذا أصل في الكتاب وله شاهد من حديث عائشة وأنس بن مالك رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا. ينظر: المستدرک للحاكم (٢/ ٤٩)، وصححه الألباني في صحيح الجامع (٢/ ١١٣٨).

داخلاً في عموم هذا الحديث.

ثالثاً: الآثار عن الصحابة: ما جاء عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أنه أجاز الخيار إلى شهرين<sup>(١)</sup>.

وجه الاستدلال: يستدل من هذا الأثر أنه يجوز تحديد الخيار إلى مدة معلومة. رابعاً: القياس: قياس خيار الشرط على الأجل، بجامع أن كلا منهما حق يعتمد على شرط فرجع في تقديره إلى مشروطه، أو يقال مدة ملحقة بالعقد فيرجع إلى تقدير المتعاقدين كالأجل<sup>(٢)</sup>.

الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثالث، وهو أن الحد الأقصى لمدة خيار الشرط تكون بحسب اتفاق العاقدين من المدة المعلومة، ولو كانت أكثر من ثلاثة أيام، وذلك لأمر:

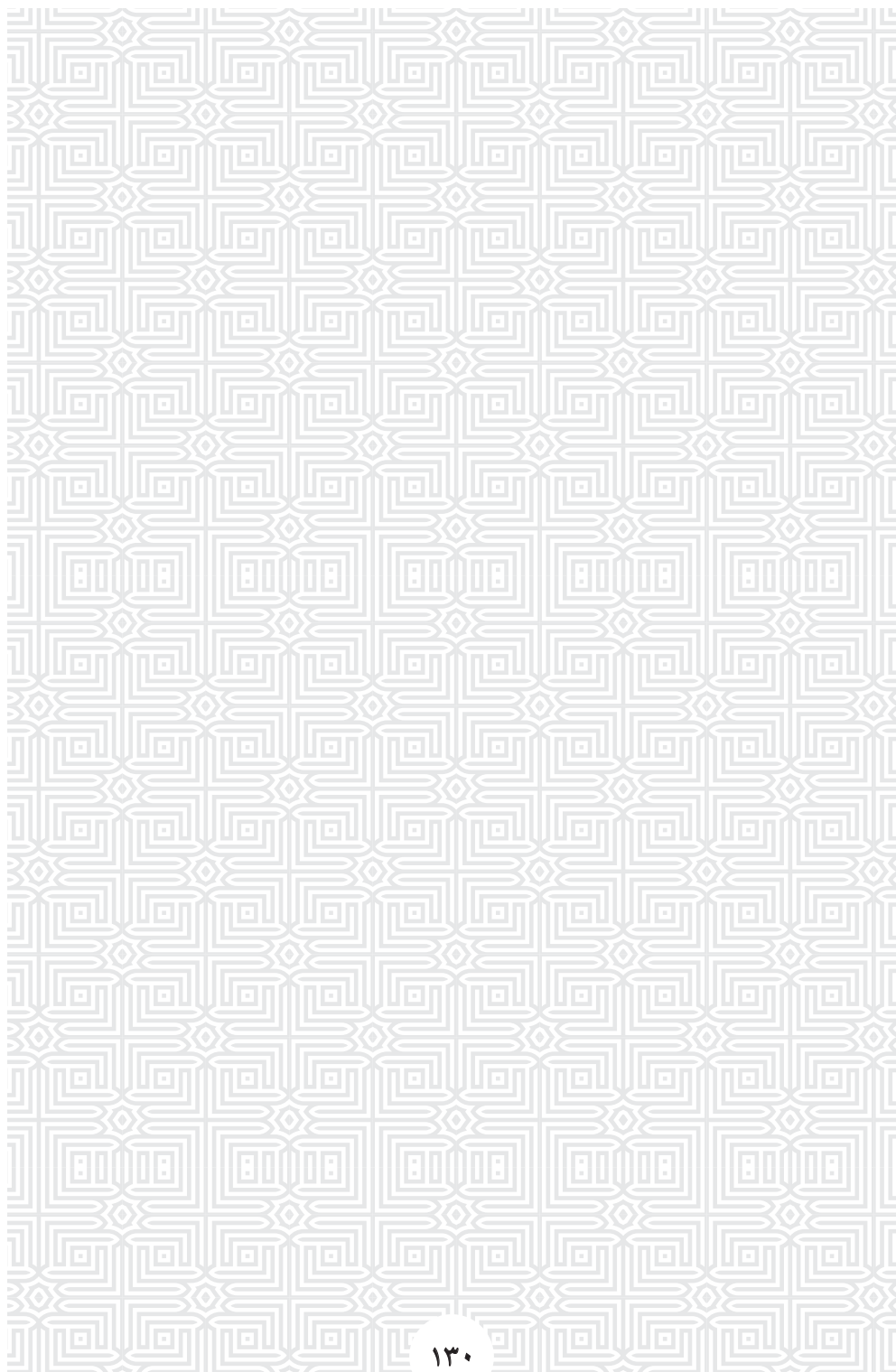
الأول: قوة أدلة هذا القول، وما ورد من المناقشة على أدلة الأقوال الأخرى.

الثاني: أن هذا القول يتوافق مع مقاصد الشريعة الإسلامية لما فيه من مصلحة العاقدين بما لا يخالف الشريعة؛ حيث إن في هذا القول توسعة على المتعاقدين بامتداد شرط الخيار إلى مدة طويلة ما دامت معلومة، وعدم قصرها على ثلاثة أيام، وهذا من شأنه أن يدفع القوة الشرائية وبالتالي تقوية الحركة الاقتصادية الإسلامية.

وبناءً على ذلك يجوز للجهة التمويلية خيار الشرط على بائع العقار لمدة طويلة بشرط أن تكون هذه المدة معلومة.

(١) ينظر: المبسوط (١٣/٤١)، ونصب الراية للزيلعي (٤/٤٣٤). وقال عنه الزيلعي: (غريب جداً).

(٢) ينظر: المغني (٣/٥٨٦-٥٨٧).





## المبحث الثاني

### رهن الجهة التمويلية للعقار فقهاً ونظاماً

تمهيد: في تعريف الرهن لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه، وحكمه.

#### الرهن في اللغة:

الراء والهاء والنون: أصلٌ يدلُّ على ثباتِ شيءٍ يُمسَكُ بحقٍّ أو غيره. ومن ذلك الرَّهْنُ: الشيءُ يُرَهَّنُ، تقول: رَهَنْتُ الشيءَ رَهْنًا، ولا يقال أَرَهَنْتُ، والشيءُ الرَّاهِنُ: الثابت الدائم. وَرَهْنٌ لك الشيءُ: أقام. وأَرَهَنْتُهُ لك: أَقَمْتُهُ<sup>(١)</sup>، وهو إما الثبوت والدوام، يقال: ماء راهن أي راكم، وحالة راهنة: أي ثابتة. وإما الحبس واللزوم، والظاهر أن في الحبس معنى الدوام والثبوت، وعلى كلِّ حال، فالمعنى الشرعي ذو صلة بالمعنى اللغوي، وقد يطلق الرهن لغة على الشيء المرهون: وهو ما جعل وثيقة للدين، من باب تسمية المفعول بالمصدر<sup>(٢)</sup>.

وفي الاصطلاح: تنوعت عبارات الفقهاء في تعريف الرهن<sup>(٣)</sup> منها: هو

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة رهن (٢/ ٤٨٠).

(٢) ينظر: الصحاح للجوهري، مادة رهن، ص: ٢١٢٩.

(٣) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/ ٣٣٩)، والشرح الصغير (٣/ ٣٠٣)، ومغني المحتاج للشربيني (٢/ ١٢١)، والمغني (٤/ ٣٢٦).

المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوفى من ثمنه إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه<sup>(١)</sup>.

### مشروعية الرهن:

الرهن مشروع بالكتاب والسنة والإجماع:

أولاً: من الكتاب: قال الله تعالى: ﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنُ مَّقْبُوضَةً﴾<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: من السنة: عن عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قالت: «اشترى رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ من يهودي طعاماً، ورهنه درعه»<sup>(٣)</sup>.

وعن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهوناً، ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهوناً، وعلى الذي يركب ويشرب النفقة»<sup>(٤)</sup>.

ثالثاً: الإجماع: أجمع أهل العلم على جواز توثيق الدين بالرهن<sup>(٥)</sup>.

- (١) ينظر: المغني (٤/٣٢٦).
- (٢) سورة البقرة من الآية: (٢٨٣). والسفر في الآية خرج مخرج الغالب، حيث إن فقد الكاتب والشاهدين الموثوق بهما يكون فيه غالباً، ومذهب جماهير العلماء عدم صحة العمل بمفهوم المخالفة فيما يخرج مخرج الغالب من الألفاظ.
- (٣) ينظر: المغني (٤/٤٦٢)، وإرشاد الفحول للشوكاني، ص: ١٨٠.
- (٤) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الرهن باب الرهن عند اليهود وغيرهم رقم الحديث (٢٣٧٨)، وأخرجه مسلم في صحيحه كتاب المساقاة باب الرهن وجوازه في الحضر والسفر رقم الحديث (١٦٠٣).
- (٥) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الرهن باب الرهن مركوب ومحلوب رقم الحديث (٢٣٧٧).
- (٥) ينظر: المغني (٤/٣٦٢).

## أركان الرهن وشروطه<sup>(١)</sup>:

فيما يلي بيان موجز حول أركان الرهن، وتتضمن فيها شروطه:

### الركن الأول: الصيغة:

وينعقد الركن بالإيجاب والقبول، وبكل ما يدل على الرضا عرفاً كالمعاطاة، والإشارة، والكتابة.

### الركن الثاني والثالث: العاقدان:

وهما: الراهن والمرتهن، ويُشترطُ فيهما ما يُشترطُ في مطلق التصرف في المال، وذلك بأن يكونا عاقلين بالغين رشيدين غير محجور عليهما من التصرف.

### الركن الرابع: المرهون به:

ويُشترطُ فيما يجوز أخذ الرهن به ثلاثة شروط:

الأول: أن يكون ديناً، فلا يصح أخذ الرهن بالأعيان مضمونة كانت أو أمانة.

والثاني: أن يكون الدين ثابتاً، فلا يصح أخذ الرهن بما ليس بثابت، وإن وجد سبب موجه.

والثالث: أن يكون الدين لازماً أو آيلاً إلى اللزوم، فلا يصح بجعل الجعالة قبل الفراغ من العمل؛ لعدم الفائدة في التوثيق مع تمكن المديون من إسقاطها.

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٦/ ١٣٥-١٤٣)، وحاشية ابن عابدين (٥/ ٣٠٨-٣٧٤)، وبداية المجتهد (٢/ ٢٦٨-٢٩٦)، ومغني المحتاج للشربيني (٢/ ١٣٧-١٢٢)، وكشاف القناع (٣/ ٣٠٩-٣١١)، والمغني (٤/ ٣٣٧-٣٦٣).

### الركن الخامس: المرهون:

يجوز رهن كل متمول يمكن أخذ الدين منه، أو من ثمنه عند تعذر وفاء الدين من ذمة الراهن.

### حكم الرهن:

بناءً على الأدلة السابقة فالأصل في الرهن الجواز لضمان الحق، سواء أكان المبيع عقاراً أو سيارة أو دابة أو غير ذلك، لكن له أحكام وضوابط شرعية يمكن الوقوف عليها مفصلة في كتب أهل العلم في باب الرهن.

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي رقم: ٥٣ / ٢ / ٦: يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة.

وجاء في قرار مؤتمره السادس سنة ١٤١٠ هـ، حول الرهن العقاري أنه: لا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة.

### المطلب الأول: صور التمويل برهن العقار وحكمه

#### الفرع الأول: إذا كان العميل مالكا للعقار.

إذا كان العميل مالكا للعقار، ورغب في رهنه؛ لغرض الحصول على التمويل فلا يخلو من حالتين:

الحالة الأولى: أن يرغب العميل في الحصول على تمويل شخصي، ويرهن العقار المملوك له للجهة التمويلية:

وذلك كأن يحصل على تمويل شخصي بصيغة التورق، أو يحصل على تمويل

بصيغة الاعتمادات المستندية بالمراجعة أو نحو ذلك، ويرهن العقار المملوك له للجهة التمويلية كضمان لسداد دينه، ولا مجال لبحث هذه المسألة هنا؛ لعدم تعلُّقها بصلب الموضوع، وهناك دراسات خاصة تُعنى بمثل هذه المسائل؛ كالبحوث المُعدَّة في التورق، والاعتمادات المستندية بالمراجعة، ونحو ذلك.

**الحالة الثانية:** أن يرغب العميل في الحصول على تمويل عقاري بحيث يقوم ببيع العقار للجهة التمويلية:

وفي هذه الحالة يقوم العميل ببيع عقاره للجهة التمويلية بثمان عاجل، ثم يقوم بإعادة شرائه بثمان مؤجل أكثر من الثمن في البيع الأول، ويرهن العقار نفسه للجهة التمويلية كضمان لسداد دينه، وهذا هو عكس بيع العينة، وهو بمعنى بيع العينة المعروف، والمحرم شرعاً<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: إذا كان العميل ليس مالكا للعقار.

إذا رغب العميل في شراء عقارٍ من بائعه (طرف ثالث)، ولكن ليس لديه سيولة نقدية، فإنه يتقدم للجهة التمويلية برغبته في شراء هذا العقار، ويتمّ التعامل حينها بالخطوات الآتية:

#### ١ - يتقدم العميل بوعِدٍ يتضمن شراءه للعقار من الجهة التمويلة.

(١) قال في الإنصاف: عكس العينة مثلها في الحكم على الصحيح من المذهب نص عليه ابن قدامة في المغني والشرح والفروع والفائق). أهـ. ينظر: الإنصاف (٤/ ٣٣٦)، والمغني (٤/ ١٩٥)، ومطالب أولي النهى شرح غاية المنتهى (٣/ ٦١)، والروض المربع بحاشية العنقري (٢/ ٥٥). وللإطلاع على مسألة العينة يمكن الرجوع إلى بحث بعنوان: حكم بيع العينة للدكتور عبد الله بن محمد الطريقي مجلة البحوث الإسلامية العدد الرابع عشر الإصدار من ذوالقعدة إلى صفر لسنة ١٤٠٥-١٤٠٦ هـ الجزء رقم ١٤، ص: ٢٦١-٢٩٤، وبحث بعنوان: مذهب الفقهاء في العينة دراسة تفصيلية مقارنة للدكتور عبد الله محمد السديري مجلة الدرعية العدد ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٥ هـ ٢٠٠٤ م.

- ٢- ثم تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار من بائعه وتملكه.
- ٣- ثم تقوم الجهة التمويلية ببيع العقار للعميل مرابحةً، ويلتزم العميل بسداد الثمن على أقساط محددة خلال مدة معلومة.
- ٤- ثم تقوم الجهة التمويلية برهن نفس العقار إلى أن ينتهي العميل من سداد مديونيته الناشئة عن عقد المrabحة.

وهذا التعامل جائزٌ شرعاً؛ لأن المrabحة نوع من البيع، ومعلومٌ أن البيع جائز شرعاً، وقد سبق الحديث عن جواز المrabحة المصرفية وأبرز ضوابطها وشروطها كوجوب تملك الجهة التمويلية للسلعة وقبضها قبل بيعها للعميل، وعدم وجود مواعدة ملزمة للطرفين<sup>(١)</sup>.

#### الفرع الثالث: إذا كان العميل مالكا للعقار بنسبة مشاعة أو معينة.

إذا رغب العميل في شراء عقارٍ من بائعه بتمويل من الجهة التمويلية، لكنه في الوقت نفسه يملك نسبة مشاعة أو معينة من هذا العقار، فلا يخلو ذلك من حالتين:

**الحالة الأولى:** أن تشتري الجهة التمويلية عقاراً مملوكاً للعميل بنسبة مشاعة أو معينة:

في هذه الحالة تشتري الجهة التمويلية عقاراً مملوكاً للعميل بنسبة مشاعة

---

(١) ينظر: ص: (١٠٩) من هذا البحث.

تنبيه: بعض الهيئات الشرعية للمصارف الإسلامية ترى أنه إذا كان المصرف لا يملك السلعة، وإنما يملكه بعد حصوله على وعد الشراء من العميل، فإنه في هذه الحالة لا يجوز أن يتقدم العميل بوعد الشراء، وإنما على المصرف تملك السلعة من البائع بخيار الشرط بحيث إذا قام المصرف بشراء السلعة من البائع، ثم لم يقم العميل بشرائها من المصرف، فإن المصرف في هذه الحالة يقوم بفسخ عقد البيع مع البائع وإعادة السلعة له واسترجاع الثمن منه، وذلك بناءً على خيار الشرط.

أو معيَّنة، ثم بعد ذلك تباع هذا العقار للعميل مراجعةً، وقد اختلف المعاصرون في هذه المسألة على قولين:

**القول الأول:** عدم جواز هذه المعاملة<sup>(١)</sup>.

**القول الثاني:** جواز هذه المعاملة، وهؤلاء على اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** جواز ذلك إذا كانت حصة العميل أقل من النصف<sup>(٢)</sup>.

**الاتجاه الثاني:** جواز ذلك إذا كانت حصة العميل تتمثل في الثلث أو أقل<sup>(٣)</sup>.

**ودليل القول الأول:** أن شراء الجهة التمويلية لعقار مملوك للعميل بنسبة مشاعة أو معيَّنة، ثم بعد ذلك بيع هذا العقار للعميل مراجعةً، تتحقق فيها صورة العينة المحرمة؛ لأن العميل له حصة في العقار (محل التمويل)، وعليه فإنه يطلب من الجهة التمويلية الشراء من نفسه والبيع له، وهذا الشرط فيه مصلحة ظاهرة له<sup>(٤)</sup>.

**دليل القول الثاني:** استدل أصحاب الاتجاه الأول على جواز هذه المعاملة إذا كانت حصة العميل أقل من النصف - كما ذهب إليه أصحاب الاتجاه الأول - أو كانت

---

(١) ومن أبرز القائلين به الهيئة الشرعية لبنك الغرب الإسلامي بالسودان، ينظر: الفتوى رقم: ٢٢، وبيت التمويل الكويتي، ينظر: الفتوى رقم: ٢٢٦، والدليل الشرعي للمراجعة، للدكتور/ عز الدين خوجه، ص: ٨٣-٨٤.

(٢) وهذا رأي الهيئة الشرعية لبنك البلاد، والأولى عندها تجنب ما زاد عن الثلث؛ خروجاً من الخلاف، ينظر: الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمراجعة والإجارة إعداد بنك البلاد، ص: ٥٠.

(٣) وإليه ذهب ندوات البركة في القرار رقم (٤/٢٧). والهيئة الشرعية لمصرف الراجحي، ينظر: القرار رقم (٦٣٩) بتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٥ هـ، والقرار رقم (٤٦٩) بتاريخ ٢١/٠٣/١٤٢٢ هـ والهيئة الشرعية لمصرف الإنماء، ينظر: القرار رقم (٤٣) بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٣٠ هـ - ١١/٠٤/٢٠٠٩.

(٤) ينظر: الدليل الشرعي للمراجعة، للدكتور/ عز الدين خوجه، ص: ٨٣-٨٤.

حصة العميل تتمثل في الثلث أو أقل - كما ذهب إليه أصحاب الاتجاه الثاني - وذلك إعطاءً للأكثر حكم الكل، وعليه فإن صورة العينة المحرمة لا تتحقق<sup>(١)</sup>.

#### الراجع:

يظهر - والله أعلم - رجحان القول الثاني؛ لأنه إذا كانت حصة العميل أقل من النصف فإنه يعتبر من باب إعطاء الأكثر حكم الكل، ولما في ذلك من التيسير على الناس في معاملاتهم.

الحالة الثانية: أن تشتري الجهة التمويلية حصّةً من عقارٍ مملوكٍ للعميل بنسبة معينة:

في هذه الحالة يجب أن يكون شراء الجهة التمويلية للحصة التي لا يملكها العميل، تَجَنُّبًا للوقوع في عكس بيع العينة كما سبق بيانه في الفرع الأول من هذا المطلب<sup>(٢)</sup>.

#### الفرع الرابع: إذا كان العقار مملوكًا لأحد أقرباء العميل.

يجوز للجهة التمويلية شراء عقارٍ ممن بينهم وبين العميل قرابة نسب أو علاقة زوجية، ثم يبيعه للعميل مرابحةً بالأجل؛ لأن لكلٍ منهم ذمة منفصلة، ما لم يكن ذلك

---

(١) ينظر: الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمrabحة والإجارة إعداد بنك البلاد، ص: ٥٠. وقرار ندوات البركة رقم (٤/٢٧)، وقرار الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي رقم (٦٣٩) بتاريخ ١٠/١٧/١٤٢٥هـ، وقرار الهيئة الشرعية لمصرف الإنماء، رقم (٤٣) بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٣٠هـ - ١١/٠٤/٢٠٠٩.

(٢) فإذا كان العميل مالكا للعقار بنسبة مشاعة ٣٠٪ مثلاً فتوم الجهة التمويلية بشراء ٧٠٪ من العقار وبيعه مرابحة على العميل، وإذا كان العميل مالكا لجزء مُعَيَّن من العقار فإن شركة التمويل لا تقوم بشراء هذا الجزء بل تقوم بشراء الجزء الذي لا يملكه العميل، ومن ثم يبيعه على العميل مرابحة، ويجوز أن تقوم شركة بإجراء الرهن على كامل العقار إلى أن يقوم العميل بسداد مديونيته كاملة.



حيلة على العينة فيحرم؛ منعاً لأي تواطؤ محتمل لتمرير العملية لصالح العميل، ويُفَضَّل اجتناب ذلك في تطبيقات الجهة التمويلية<sup>(١)</sup>.

### الفرع الخامس: رهن العميل مباني موصوفة في الذمة.

في بعض الأحيان يحصل العميل على تمويل، بعد تقديمه لضمانات مُعَيَّنة، منها: رهنه لمباني موصوفة في الذمة للجهة التمويلية<sup>(٢)</sup>، وقد اشترط الفقهاء للمرهون شروطاً أهمها: أن يكون مما يصح بيعه<sup>(٣)</sup>؛ لأن مقصود الرهن الاستيثاق بالدين للتوصل إلى استيفائه من ثمن الرهن، إن تعذر استيفاؤه من ذمة الراهن، وهذا يتحقق في كل عين جاز بيعها<sup>(٤)</sup>، إلا أنه وقع خلاف بين الفقهاء في حكم صحة رهن بعض الأشياء منها: رهن الثمار قبل أن تُخْلَق، ويمكن تخريج مسألة حكم رهن العميل مباني موصوفة الذمة على مسألة رهن الثمار قبل أن تُخْلَق؛ لأن المرهون في كل منهما موصوف قابل للتعين في المستقبل.

(١) ينظر: المعايير الشرعية المعيار الشرعي رقم (٨)، (المرابحة للأمر بالشراء)، ص: ٩٢، وص: ١٠٤.

قال ابن قدامة في المغني (٤/ ١٣٤): (وفي كل موضع قلنا: لا يجوز له أن يشتري. لا يجوز ذلك لو كيله؛ لأنه قائم مقامه، ويجوز لغيره من الناس سواء كان أباه أو ابنه أو غيرهما؛ لأنه غير البائع ويشتري لنفسه فأشبهه الأجنبي).

(٢) قد يكون العميل في صدد إنشاء برج سكني أو تجاري أو نحو ذلك، ويحصل على تمويل بصيغة المرابحة أو الإجارة... الخ، بعد رهنه للمباني -الذي يكون هو في صدد إنشائها- للجهة التمويلية، فهل يجوز رهن مباني موصوفة في الذمة تكون مُعَيَّنة في المستقبل؟ سيتم بيان ذلك في هذا الفرع.

(٣) ينظر: الأشباه والنظائر، لابن نجيم، ص: ٢٨٨، والكافي، ص: ٤١٠، ومواهب الجليل (٦/ ٥٣٧)، ومختصر المزني، ص: ١٠٣، والإقناع للماوردي، ص: ١٠١، وعمدة الفقه، ص: ٥٣، ومنار السبيل (١/ ٣٣٢).

(٤) ينظر: المهذب (١/ ٤٠٦)، والمغني (٦/ ٤٥٥).

بيان باختلاف الفقهاء في حكم صحة رهن الثمار قبل أن تُخلَق:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup>، إلى أنه لا يصح رهن الثمار قبل أن تُخلَق. وبناءً على ذلك لا يجوز رهن مباني موصوفة في الذمة إلا بعد اكتمال بنائها.

القول الثاني: ذهب المالكية<sup>(٤)</sup> إلى أنه يصح رهن الثمار قبل أن تُخلَق. وبناءً على ذلك يجوز رهن مباني موصوفة في الذمة قبل اكتمال بنائها.

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: أنه غرر؛ لأنه يحتمل الوجود والعدم<sup>(٥)</sup>.

الدليل الثاني: أن مقصود الرهن الاستيثاق بالدين للتوصل إلى استيفائه من ثمن الرهن إن تعذر استيفاؤه من ذمة الراهن، وهذا لا يتحقق برهن المعدوم<sup>(٦)</sup>.

المناقشة:

نوقش الدليلان: بأن الرهن عقدٌ من عقود التوثيق، وعقود التوثيق أوسع من عقود المعاولات من حيث الجهالة والغرر، وبتقدير وجوده أو وجود بعضه

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٦/١٣٥)، والفتاوى الهندية (٥/٤٣٢).

(٢) ينظر: حيث اشترطوا لصحة رهن الثمار أن تكون الثمار موجودة وقت الرهن. ينظر: الحاوي (٦/١٢)، والتهذيب (٤/٤٨)، وروضة الطالبين (٤/٤٨)، ومغنى المحتاج للشريبي (٢/١٢٤).

(٣) ينظر: المبدع (٤/٢١٨)، والإنصاف (٥/١٤٤).

(٤) ينظر: حاشية الدسوقي (٣/٢٣٣)، ومنح الجليل لمحمد بن عlish (٥/٤٢١).

(٥) ينظر: بدائع الصنائع (٦/١٣٥)، والفتاوى الهندية (٥/٤٣٢).

(٦) ينظر: المذهب (١/٤٠٦)، والمغني (٦/٤٥٥).

خلال مدة معلومة، لا يفوت من المرتهن شيء<sup>(١)</sup>.

دليل القول الثاني: أن رهن المباني الموصوفة يحتمل وجودها ويصح بيعها بعد وجودها، بينما الدائن قد رضي بتعلق الدين في ذمة المدين فقط، وفي ذلك من المخاطر ما فيه، وعليه فإن هذا الرهن خيرٌ من لا شيء<sup>(٢)</sup>.

### الراجح:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثاني، وعليه يصح رهن ما يحتمل وجوده مما يصح بيعه؛ لأنه وثيقة فقط، فإن وُجد بيع وأُخذ الحق منه، وإن لم يوجد فالحق يبقى في ذمة الراهن فيطالب بوثيقة غيره أو سداد الدين إذا حل.

### رهن العميل مباني موصوفة في الذمة نظامًا:

صدر (نظام الرهن العقاري المسجل) بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٤٩) وتاريخ ١٣/ ٠٨/ ١٤٣٣ هـ، وهذا النظام يتوافق مع القول الراجح حيث نص في الرقم (١) من المادة الرابعة: (يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً أو محتمل الوجود مما يصح بيعه). كما نص النظام في مادته الخامسة: (يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية، وغراس، وما أعد لخدمته، وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات، ما لم يتفق على غير ذلك، دون إخلال بالحقوق غير المتصلة بهذه الملحقات).

### المطلب الثاني: التصرف في العقار المرهون وحكمه.

#### الفرع الأول: تغيير العقار المرهون.

في بعض عمليات التمويل يرغب العميل في تغيير العقار المرهون بعد موافقة

(١) ينظر: التاج والإكليل (٦/ ٥٤٠).

(٢) ينظر: شرح الخرشي على مختصر خليل (٥/ ٢٣٨)، والشرح الكبير للدردير (٣/ ٢٣٢).

الجهة التمويلية<sup>(١)</sup>، وليس هناك ما يمنع شرعاً ونظاماً من ذلك؛ لأن الغرض الأساسي من مشروعية الرهن الذي هو توثيق الدين لم يختل بتغيير العقار المرهون<sup>(٢)</sup>.

### الفرع الثاني: بيع الجهة التمويلية للعقار المرهون بإذن العميل مع اشتراط ثمنه رهناً مكانه.

في بعض الأحيان يضمن عقد المراجعة المبرم بين العميل والجهة التمويلية عدة عقارات تكون مرهونة لدى الجهة التمويلية، ويطلب العميل من الجهة التمويلية بيع أحد هذه العقارات أو بعضها لطرف ثالث، وحينها تشترط الجهة التمويلية بأن يكون ثمن البيع رهناً مكان العقار المبيع.

وقد اختلف الفقهاء في حكم بيع المرهون بإذن المرتهن مع اشتراط ثمنه رهناً مكانه على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(٣)</sup>، والمالكية<sup>(٤)</sup>، والشافعية في قول<sup>(٥)</sup>، .....

(١) قد يرغب العميل بتغيير العقار المرهون نظراً لرغبته ببيع العقار المرهون لقصد الحصول على الربح، وقد يرغب بتغيير العقار المرهون لأغراض أخرى تتعلق بمصالحه الخاصة.  
(٢) وقد ذكر الفقهاء بأن للرهن أحوال ثلاثة منها: أن يقع بعد الحق أو نشوء الدين: وهو صحيح بالاتفاق؛ لأنه دين ثابت تدعو الحاجة إلى أخذ الوثيقة به، فجاز أخذها به كالضمان (الكفالة). ينظر: حاشية الدسوقي (٣/٢٤٥)، ومغني المحتاج للشرييني (٢/١٢٧)، والمغني (٤/٣٢٧). كما أن نظام الرهن العقاري المسجل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ قد نص في الرقم ٢ من المادة الرابعة بأنه: (يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهاالة مبيئاً في عقد الرهن نفسه أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٦/١٤٦)، حاشية ابن عابدين (١٠/١٢٥).

(٤) ينظر: المدونة (٤/١٣٣)، والذخيرة للقرافي (٨/١١٥).

(٥) ينظر: روضة الطالبين (٣/٣٢٤)، ومغني المحتاج للشرييني (٢/١٧٤).

والحنابلة<sup>(١)</sup> إلى صحة البيع والشرط، ولزومه.

القول الثاني: ذهب الشافعية على الصحيح من المذهب<sup>(٢)</sup>، والحنابلة في قول<sup>(٣)</sup>، إلى عدم صحة البيع والشرط.

### أدلة القول الأول:

الدليل الأول: لما كان للمرتهن -إذا حلَّ أجل الدين- أن يأذن للراهن ببيع الرهن وجعل ثمنه رهناً عند المرتهن إلى أن يوفيه الراهن دينه، فيُقاس عليه قبل حلول أجل الدين<sup>(٤)</sup>.

الدليل الثاني: أن حقَّ المرتهن قد ينتقل في بعض الأحوال بموجب الشرع من الرهن إلى بدله، كما إذا أُلِفَ الراهنُ الرهنَ، فانتقال حق المرتهن إلى البدل بالشرط أولى بالجواز<sup>(٥)</sup>.

### دليل القول الثاني:

بيع الرهن -مع اشتراط ثمنه رهناً محله- شرطٌ مجهولٌ؛ لأن الثمن الذي سيُباع الرهن به غير معلوم، فكان البيع والشرط غير جائزين لما يؤول به ذلك من جهالة الرهن<sup>(٦)</sup>.

### مناقشة الدليل:

نوقش بأن الجهالة هنا إنما هي في بدل الرهن لا في عينه، وبذلك فإنها جهالة

(١) ينظر: المغني (٦/٥٣٠)، والإنصاف (٥/١٥٦).

(٢) ينظر: روضة الطالبين (٣/٣٢٤)، ومغني المحتاج للشرييني (٢/١٧٤).

(٣) ينظر: الإنصاف (٥/١٥٦)، وكشاف القناع (٣/٥٨).

(٤) ينظر: الكافي لابن قدامة (٣/١٩٩-٢٠٠).

(٥) ينظر: مغني المحتاج للشرييني (٢/١٧٤).

(٦) ينظر: المرجع السابق.

غير مؤثرة، إذ يغتفر في الدوام ما لا يغتفر في الابتداء<sup>(١)</sup>.

الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لقوة أدلته، ولما توجه على دليل القول الثاني من مناقشة.

وبناءً على ذلك فإنه يجوز للجهة التمويلية بيع العقار المرهون بإذن العميل مع اشتراط ثمنه رهناً مكانه. كما أن (نظام الرهن العقاري المسجل) الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ، لا يمنع من هذا الإجراء، بل جاء في المادة العاشرة منه: (كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك).

#### الفرع الثالث: رهن العميل عقارات أخرى إضافة إلى العقار المرهون.

تشرط الجهات التمويلية شروطاً ائتمانية على العميل، من ذلك: ألا تقل الضمانات المقدمة منه عن نسبة مُحدَّدة مثلاً مائة وخمسون بالمائة من إجمالي مبلغ التمويل المتبقي عليه، وقد يرهن العميل عقارات عديدة عند إبرام عقد المراجعة مع الجهة التمويلية، ثم بعد ذلك يتقدم برغبته في بيع بعضها، وقد يؤدي ذلك إلى نقص في الضمانات بحيث تقل عن النسبة المُحدَّدة، وعليه فإنه في هذه الحالة يكون له أحد الخيارين، وهما: سداد جزء من المديونية، أو رهن عقارات أخرى زيادةً على العقارات المرهونة.

وقد ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٢)</sup>، .....

(١) ينظر: الأشباه والنظائر، للسيوطي، ص: ١٨٦.

(٢) ينظر: الهداية شرح بداية المبتدي (٤/٤٤٠) حيث جاء فيه: «وتجوز الزيادة في الرهن»، وينظر: تبين الحقائق (٦/٩٥).

والمالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup> إلى أن الزيادة في الرهن جائزة.

بل إن بعض أهل العلم قد حكى الإجماع على جواز الزيادة في الرهن، ومنه ما نقله الإمام ابن القيم رحمه الله تعالى: (واتفقوا على جواز الزيادة في الرهن)<sup>(٤)</sup>. وهذا يدل على أن الخلاف الوارد عن بعض الفقهاء<sup>(٥)</sup> إنما هو خلاف غير مشهور.

ومما يدل على أن الزيادة في الرهن جائزة:

أن الزيادة هي عبارة عن زيادة في التوثيق، وفيها تحقيق لمصلحة العاقدين، ولا تؤدي إلى محرم، فكانت جائزة، وكما أنه يجوز إلحاق الزيادة بالرهن اتفاقاً عند

(١) ينظر: المعونة (١/ ١١٦٤-١١٦٥) حيث جاء فيه: «إذا رهنه رهناً بحق له ثم أراد أن يأخذ زيادة على ذلك الحق ويكون الرهن رهناً بها جميعاً جاز خلافاً لأبي حنيفة وأحد قولي الشافعي أنه يكون رهناً بالحق الأول دون الثاني؛ لأنه وثيقة بالحق، فإذا اشتغلت بحق جاز أن يشتغل بحق آخر مع بقاء شغلها بالحق الأول كالضمين، ولأنها زيادة في الترهن في حق المتراضين كالزيادة في الرهن لأنه حق تعلق بعين يستوفي من ثمنها فجاز أن يزاحمه في التعلق بها حق آخر أصله أرش الجناية إذا طرأت عليه جنابة أخرى».

(٢) ينظر: الحاوي الكبير للماوردي (٦/ ٩٠) حيث جاء فيه: «أَنَّ لَمَّا جَازَتْ الزِّيَادَةُ فِي الرَّهْنِ عَلَى دَيْنٍ وَاحِدٍ، جَازَتْ الزِّيَادَةُ فِي الدَّيْنِ عَلَى رَهْنٍ وَاحِدٍ». وينظر: حاشية قليوبي وعميرة (٣٣٤/٢).

(٣) ينظر: المغني (٤/ ٢٦١) حيث جاء فيه: «فَأَمَّا الزِّيَادَةُ فِي الرَّهْنِ فَيَجُوزُ؛ لِأَنَّهُ زِيَادَةُ اسْتِثْنَاءٍ»، وينظر: المبدع (٤/ ٢١٥).

(٤) ينظر: الفروسية، لابن القيم، ص: ٣٥٥.

(٥) ومنهم زفر من الحنفية، والشافعي، جاء في تبين الحقائق (٦/ ٩٥): «وَقَالَ زُفَرٌ وَالشَّافِعِيُّ رَحِمَهُمَا اللَّهُ: لَا تَجُوزُ الزِّيَادَةُ فِي الرَّهْنِ أَيْضًا؛ لِأَنَّهُ يُؤَدِّي إِلَى الشُّيُوعِ؛ لِأَنَّهُ لَا بُدَّ لِلرَّهْنِ الثَّانِي مِنْ أَنْ يَكُونَ لَهُ حِصَّةٌ مِنَ الدَّيْنِ فَيَخْرُجُ الرَّهْنُ الْأَوَّلُ بِقَدْرِهِ مِنْ أَنْ يَكُونَ رَهْنًا أَوْ مَضْمُونًا، وَذَلِكَ سَائِعٌ وَالشُّيُوعُ مُفْسِدٌ لِلرَّهْنِ». وينظر: المعونة (١/ ١١٦٤)، والام (٣/ ١٥٨)، والمغني (٤/ ٢٦١).

التعاقد، فكذاك يجوز إلحاقها بعد التعاقد؛ لأن كلاً منهما زيادة في الرهن<sup>(١)</sup>.

### الزيادة في الرهن نظاماً:

ليس في النظام ما يمنع من الزيادة في الرهن، بل يجوز رهن أي عقار معلوم علماً نافياً للجهالة، سواء كان هذا الرهن عند إبرام عقد الرهن، أو كان لاحقاً عنه، بل جاء في (نظام الرهن العقاري المسجل) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ، الفقرة رقم (٢) من المادة الرابعة: (يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن نفسه، أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني).

### الفرع الرابع: بيع الجهة التمويلية العقار المرهون لاستيفاء دينها.

الرهن وثيقة لحق المرتهن بمقتضاه يطمئن على رجوع حقه إليه؛ لذا قد يتضمن عقد المراجعة إذن العميل للجهة التمويلية باستيفاء دينها عن طريق بيع العقار المرهون، في حال تعثره (أي العميل) في سداد الأقساط الثابتة في ذمته، وللفقهاء أقوال في حكم بيع المرتهن الرهن بإذن الراهن لاستيفاء دينه، وفيما يلي عرض لهذه الأقوال:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>،

(١) ينظر: المراجع السابقة.

(٢) ينظر: المبسوط (٧٨/٢١) حيث جاء فيه: «وَلِلْمُرْتَهِنِ أَنْ يَبِيعَ الرَّهْنَ إِذَا سُلِّطَ عَلَيْهِ، وَلَيْسَ لَهُ أَنْ يَبِيعَهُ إِذَا لَمْ يُسَلِّطْ عَلَيْهِ ذَلِكَ». وينظر الهداية في شرح بداية المبتدي (٤/٤٢٧).

(٣) ينظر: المعونة (١١٦٨-١١٦٩) حيث جاء فيه: يصح توكيل الراهن للمرتهن في بيع الرهن وأخذ ثمنه عند حلول الأجل وتعذر أداء الحق ويكون له بيعه». وينظر: بداية المجتهد (٤/٥٨).

(٤) ينظر: تحفة المحتاج (٥/٥٨) حيث جاء فيه: «وَلَا يَتَوَلَّاهُ الْمُرتَهِنُ إِلَّا بِإِذْنِ الرَّاهِنِ إِنْ أُمِّنَ». وينظر: الأم (٣/١٤٨).



والحنابلة<sup>(١)</sup> إلى أنه يجوز للمرتهن بيع الرهن بإذن الرّاهن مطلقاً.

**القول الثاني:** وذهب المالكية في قول إلى جواز ذلك ما لم يكن مشروطاً في عقد الرّهن، وعليه فيصح أن يكون إذن الرّاهن بعد إتمام عقد الرهن<sup>(٢)</sup>.

**القول الثالث:** وذهب الشافعية على الصحيح من المذهب إلى الجواز بشرط أن يكون البيع بحضور الراهن<sup>(٣)</sup>.

**دليل القول الأول:** أن الرّهن ملك للراهن، وللمالك حق التوكيل لمن شاء في بيع ملكه، سواء كان بتوكيل منجز أو معلق؛ لأن الوكالة يجوز تعليقها بالشرط. جاء في الهداية: (وإذا وكل الراهن المرتهن أو العدل أو غيرهما ببيع الرهن عند حلول الدين فالوكالة جائزة؛ لأنه توكيل ببيع ماله، وإن شرطت في عقد الرهن فليس للراهن أن يعزل الوكيل، وإن عزله لم ينعزل؛ لأنها لما شرطت في ضمن عقد الرهن صار وصفاً من أوصافه وحققاً من حقوقه)<sup>(٤)</sup>.

**دليل القول الثاني:** أن إذن الراهن للمرتهن ببيع الرهن عند حلول الأجل في حال تعثره في السداد إنما هو من باب توكيل الراهن للمرتهن بذلك، وهذه الوكالة

---

(١) ينظر: الكافي (٧٨/٢) حيث جاء فيه: «إذا حل الدين فوفاه الراهن، انفك الرهن. وإن لم يوفه وكان قد أذن في بيع الرهن، بيع واستوفي الدين من ثمنه، وما بقي فله». وينظر: الإقناع (١٦٣/٢).

(٢) ينظر: حاشية الدسوقي (٢٥٠/٣) حيث جاء فيه: «وإن وقع الإذن للمرتهن بعد العقد وأطلق فله البيع بلا إذن وإن قيد فلا بُد من الرّفْع، وإن وقع الإذن منه له في حالة العقد فلا بُد من الرّفْع قيد أو أطلق». وينظر: بداية المجتهد (٥٨/٤).

(٣) ينظر: المجموع شرح المذهب (٢٢٥/١٣) حيث جاء فيه: «إذا شرط أن يبيع المرتهن الرهن فالشرط باطل، فإذا حل الحق لم يجز للمرتهن بيع الرهن إلا أن يحضر الراهن». وينظر: منهاج الطالبين (١١٧/١) حيث جاء فيه: «فالأصح أنه إن باع بحصرته صح وإلا فلا».

(٤) الهداية في شرح بداية المبتدي (٤٢٧/٤).

تسمّى وكالة اضطرار؛ لحاجة الراهن إلى بيع المرهون، وعليه فإن الراهن مضطّر إلى توكيل المرتهن وإن لم يكن راضياً، في حين تنتفي هذه التهمة ما لو كان توكيله بعد العقد<sup>(١)</sup>. جاء في مواهب الجليل: (لأنّها وكالة اضطرارٍ لحاجته إلى ابتياع ما اشترى، أو استقراض ما استقرض قال، وأمّا لو طاع الراهن للمرتهن بعد العقد بأن يرهنه رهناً ويوكله على بيعه عند أجل الدين لجاز باتفاق؛ لأن ذلك معروف من الراهن إلى المرتهن في الرهن، والتوكيل على البيع انتهى القصد منه، فقف عليه كله في أصله. انتهى كلام ابن غازي. والذي قال ابن رشد أنه لا يجوز ابتداء، إنما هو إذا كان ذلك في عقد الرهن ونصه)<sup>(٢)</sup>.

دليل القول الثالث: أنه توكيل يجتمع فيه غرضان متضادان، وذلك أن الراهن يريد التآني في البيع للاستقصاء في الثمن، والمرتهن يريد الاستعجال في البيع ليستوفي دينه، فلم يجز كما لو كان قد وكله ببيع الشيء من نفسه، وأمّا إن كان الراهن حاضراً فإنه بحضوره يسمع تقدير الثمن، وبذلك انتفت التهمة عن المرتهن فصح بيعه<sup>(٣)</sup>.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لقوة أدلته، وهو ما رجّحه المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية<sup>(٤)</sup>.

### بيع الجهة التمويلية العقار المرهون لاستيفاء دينها نظاماً:

نص (نظام الرهن العقاري المسجل) الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم

(١) ينظر: مواهب الجليل (٥/ ٢٢). (٢) ينظر: المرجع السابق.

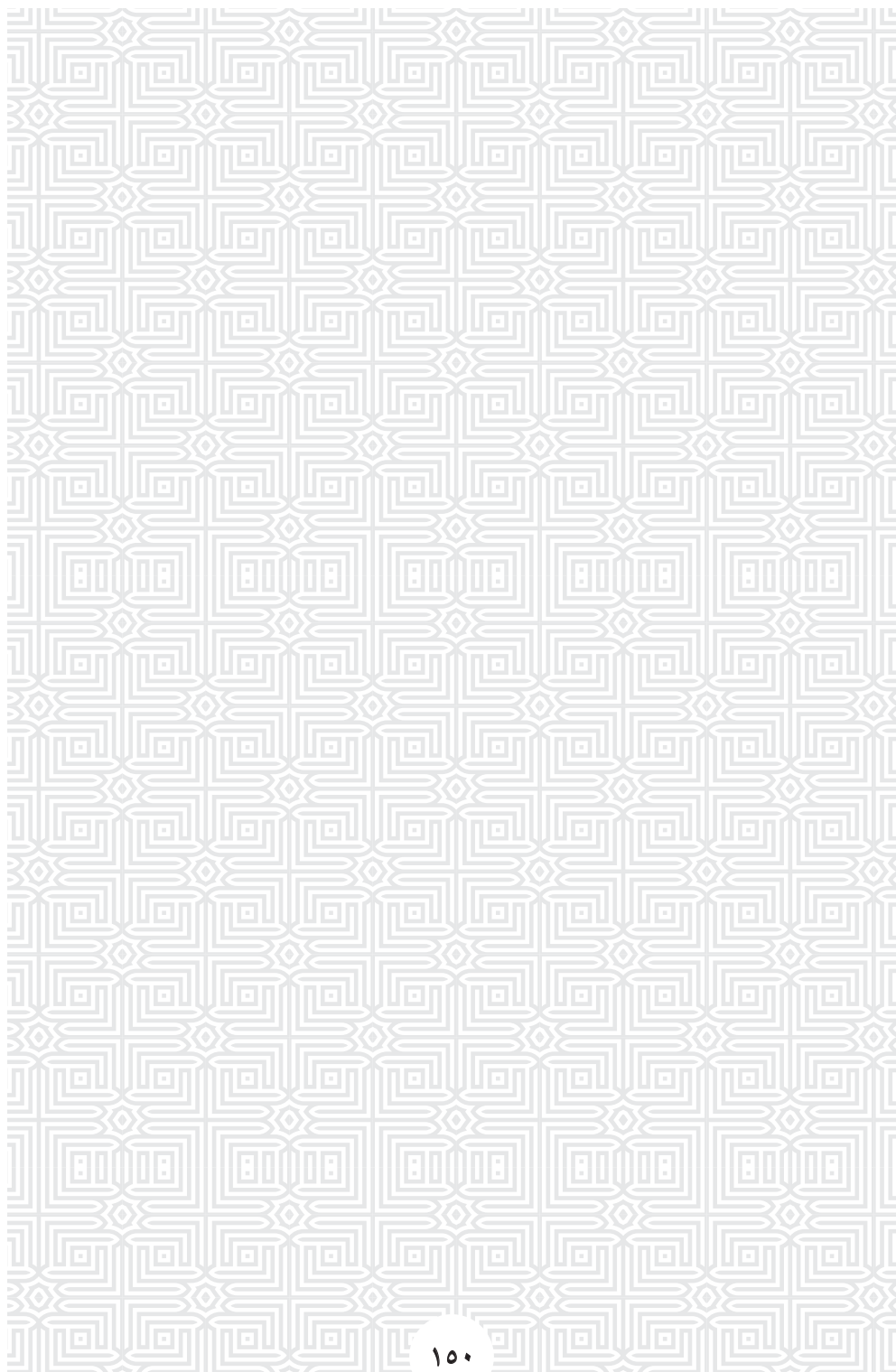
(٣) ينظر: المجموع شرح المذهب (١٣/ ٢٢٥-٢٢٦).

(٤) وذلك في الفقرة رقم: (٤/ ٤/ ٤) من المعيار الشرعي رقم: (٥) (الضمانات).

(م/٤٩) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ، في المادة الثامنة عشرة ما يأتي: (إذا حلَّ أجل الدين وجب أدائه، فإذا أذاه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤدَّه بيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبه شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دينٌ حاصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين).

وقد يكون هناك تعسف من قبل الجهات التمويلية في استعمال هذا الحق مثل: بيع العقار بأقل من قيمته السوقية، وعليه فيقترح الباحث أن يكون البيع عن طريق جهات متخصصة في إدارة العقارات، أو أن يكون في مزاد علني بإشراف تلك الجهات.





## المبحث الثالث

### التأمين على العقار وعلى حياة العميل فقهاً ونظاماً

**تمهيد: في تعريف التأمين لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه، وحكمه<sup>(١)</sup>.**

تتعاقد العديد من الجهات التمويلية مع الشركات التي تعمل في مجال التأمين التعاوني؛ وذلك لغرض التأمين على العقار المُمَوَّل، وعلى حياة العميل، بحيث تقوم شركة التأمين بسداد الأقساط المتبقية على العميل في حالة الوفاة أو العجز الكلي بشروط مُعَيَّنة؛ لذا سيكون الحديث في هذا المبحث عن التأمين التعاوني فقط.

ولا بد للناظر للتأمين أن يتنبه إلى الفرق بين تناول التأمين كفكرة ونظرية وبين تنظيمه في عقد.

فالتأمين كنظرية ونظام مقبول؛ إذ إنه تعاون بين مجموعة بين الناس لدفع أخطار تحدد بهم، بحيث إذا أصابت بعضهم تعاونوا على تفتيتها مقابل مبلغ ضئيل

---

(١) لمزيد من الاطلاع حول موضوع التأمين التعاوني يمكن الرجوع إلى مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي عدد ٢٠ بحث بعنوان التأمين التعاوني الإسلامي مفهومه وضوابطه الاقتصادية في إطار الشريعة للدكتور: عبد الرحمن يسري أحمد، وبحث بعنوان التأمين التعاوني الأحكام والضوابط الشرعية للدكتور: السيد حامد حسن محمد، وبحث عقد التأمين نظرة فقهية موجزة لأبرز مسائله، هاني بن عبد الله بن جبير.

يقدمونه<sup>(١)</sup>.

ولا شك أن هذه الفكرة فكرة مقبولة تقوم عليها كثير من أحكام الشريعة، مثل: الزكاة والنفقة على الأقارب، وتحميل العاقلة للدية. إلى أمثلة كثيرة تدعو إلى التعاون على البر والإحسان والتقوى والتكافل والتضامن. فهي فكرة تتفق مع مقاصد الشريعة الإسلامية وأحكامها، وليس في هذا إشكال بحمد الله، وإنما تحدث الإشكالات في صياغة هذه الفكرة في عقد معاوضة، أي في كونه علاقة بين المؤمن من جهة والمستأمن من جهة أخرى<sup>(٢)</sup>.

### تعريف التأمين لغة واصطلاحاً:

التأمين في اللغة مصدر أَمَّنَ يُوَمِّنُ، مأخوذة من الاطمئنان الذي هو ضد الخوف، ومن الأمانة التي هي ضد الخيانة. يقال: أَمَّنُهُ تَأْمِينًا وَاتَّكَمَنَهُ وَاسْتَأْمَنَهُ<sup>(٣)</sup>. وصار مصطلح التأمين يستخدم للدلالة على عقد خاص تقوم به شركات التأمين تدفع بموجبه مبلغاً في حال وقوع حادث معين لشخص يدفع لها قسطاً من المال<sup>(٤)</sup>.

وعرف التأمين في الاصطلاح بتعريفات كثيرة منها:

١ - (نظام تعاقدى يقوم على أساس المعاوضة، غايته التعاون على ترميم أضرار المخاطر الطارئة، بواسطة هيئات منظمة تزاوّل عقوده بصورة

---

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني للسنيدي (٧/ ١٠٨٠)، ونظام التأمين د. مصطفى الزرقا، ص: ٣٣.

(٢) ينظر: بحث عقد التأمين نظرة فقهية موجزة لأبرز مسأله، هاني بن عبد الله بن جبير، ص: ٢-٣.

(٣) ينظر: مختار الصحاح، مادة أمن، ص: ٢٦.

(٤) ينظر: المعجم الوسيط، مادة أمن (١/ ٢٨).

فنية قائمة على أسس وقواعد إحصائية<sup>(١)</sup>.

- ٢- (عقد يتم بين شركة التأمين ومستأمن معين تتعهد هذه الشركة بمقتضاه بدفع مبلغ من المال عند حدوث خطر معين مقابل التزام المستأمن بدفع مبلغ مالي محدد)<sup>(٢)</sup>.

### تعريف التأمين التعاوني:

عرف التأمين التعاوني بتعريفات أبرزها:

- ١- (تعاون مجموعة من الأشخاص ممن يتعرضون لنوع من المخاطر على تعويض الخسارة التي قد تصيب أحدهم عن طريق اكتسابهم بمبالغ نقدية؛ ليؤدي منها التعويض لأي مكتتب منهم عندما يقع خطر المؤمن منه)<sup>(٣)</sup>.
- ٢- (اشتراك مجموعة من الناس بمبالغ بغير قصد الربح على جهة التبرع تخصص لتعويض من يصيبهم الضرر منهم، وإذا عجزت الأقساط عن التعويض دفع الأعضاء أقساطاً إضافية لتغطية العجز، وإن زادت فللأعضاء حق استرداد الزيادة)<sup>(٤)</sup>.

### مشروعية التأمين التعاوني:

يُستدل على مشروعية مبدأ التأمين التعاوني بعدد من الأدلة أهمها:

- (١) نظام التأمين، للزرقا، ص: ١٩.
- (٢) مباحث في الاقتصاد الإسلامي من أصول الفقهية للدكتور/ محمد قلعجي، ص: ١٣١.
- (٣) نظام التأمين للزرقا، ص: ٤٢.
- (٤) التأمين التعاوني الإسلامي للدكتور/ صالح بن حميد، ص: ٣.

الدليل الأول: الأدلة الشرعية التي تحث المسلم على التعاون مع إخوانه، ومنها:

١ - قول الله تعالى: ﴿عَلَى الْبِرِّ وَالنَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾<sup>(١)</sup>.

٢ - قوله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَثَلُ الْمُؤْمِنِينَ فِي تَوَادُّهِمْ، وَتَرَاحُمِهِمْ، وَتَعَاطُفِهِمْ مَثَلُ الْجَسَدِ إِذَا اشْتَكَى مِنْهُ عُضْوٌ تَدَاعَىٰ لَهُ سَائِرُ الْجَسَدِ بِالسَّهْرِ وَالْحُمَى»<sup>(٢)</sup>.

وجه الاستدلال: أن هذه النصوص وأمثالها تدعو المسلم إلى التعاون مع إخوانه، وصنع المعروف لهم، ومشاركتهم في تخفيف آلامهم، وكل ذلك متحقق في التأمين التعاوني، ففيه عونٌ للمستأمن الذي حُلَّتْ به كارثة أو مصيبة في نفسه أو ماله، أو في نفس غيره أو ماله بسببه، يقدمها له إخوانه المشتركون معه في التأمين كتبرع منهم.

الدليل الثاني: عن أبي موسى الأشعري رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنَّ الْأَشْعَرِيِّينَ إِذَا أَرْمَلُوا فِي الْغَزْوِ، أَوْ قَلَّ طَعَامُ عِيَالِهِمْ بِالْمَدِينَةِ، جَمَعُوا مَا كَانَ عَنْدهُمْ فِي ثَوْبٍ وَاحِدٍ، ثُمَّ اقْتَسَمُوهُ بَيْنَهُمْ فِي إِنَاءٍ وَاحِدٍ، بِالسَّوِيَّةِ، فَهُمْ مِنِّي وَأَنَا مِنْهُمْ»<sup>(٣)</sup>.

وجه الاستدلال: دلّ الحديث على أن فعل الأشعريين إنما هو من باب تعاون عددٍ من الأقرباء؛ بهدف دفع الحاجة عن بعضهم، وهو تبرع لا إلزام فيه ولا تقدير، ولم يعد ذلك عندهم بأنه غرر أو ربا أو مقامرة.

واجتماعهم هذا عند الحاجة بمشاركة ما عند كلٍ منهم من قليل أو كثير، ثم قسمته بينهم بالسوية يدل على التكافل والتعاون فيما بينهم.

(١) سورة المائدة من الآية رقم (٢).

(٢) أخرجه مسلم في صحيحه كتاب البر والصلة والآداب، باب تراحم المؤمنين وتعاطفهم وتعاضدهم، ص: ١٢٠١ الحديث رقم ٢٥٨٦.

(٣) أخرجه مسلم في صحيحه كتاب فضائل الصحابة باب من فضائل الأشعريين رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ (١٩٤٤/٤) رقم الحديث ٢٥٠٠.



**الدليل الثالث:** نظام العاقلة الثابت بالسنة النبوية وخلاصته: أنه إذا جنى أحد جناية قتل بغير عمد بحيث يكون موجبها الأصلي الدية وليس القصاص، فإن دية النفس توزع عادة على أفراد عاقلته فتقسط عليهم.

**وجه الاستدلال:** أن أفراد العاقلة يتعاونون فيما بينهم، وبإلزام الشرع على رفع آثار الضرر الناتج عن جناية القتل الخطأ، فنظام العاقلة فيه توزيع الالتزام المالي في كارثة القتل الخطأ عن طريق التبرع الملزم، وكذا في التأمين التعاوني ففيه أيضًا التعاون على رفع الكوارث والأخطاء عن طريق التبرع الملزم.

**الدليل الرابع:** أن مقاصد الشريعة تهدف إلى تحقيق مصالح العباد، ولا شك أن في التأمين التعاوني مصلحة ومنفعة ظاهرة لجميع المشتركين فيه، من خلال التغطية المالية لآثار الكوارث والحوادث التي تصيبهم.

وعليه فإن التأمين التعاوني المبني على المعروف والتعاون والتبرع جائز، ولا يؤثر على صحة العقد أن يكون ما يسهم به كل فرد متساويًا أو متفاوتًا، كما أنه لا يؤثر أن يكون ما يأخذه كل فرد متساويًا أو متفاوتًا، أو ما أخذه أكثر مما أعطاه، أو ما أخذه أقل مما أعطاه<sup>(١)</sup>.

### **أركان التأمين التعاوني وشروطه:**

من خلال تعريف التأمين التعاوني يمكن بيان أركانه في الآتي:

**الركن الأول:** المؤمن، وهو الصندوق الذي يتم إنشاؤه من الأقساط المدفوعة من المستأمنين، ويتم إدارتها من المجموعة أو الشركة التي تعمل في مجال التأمين التعاوني، وتتولى دفع العوض للمستأمنين عند وقوع الحادث أو الخطر.

(١) ينظر: التكييف الفقهي للتأمين الإسلامي للدكتور/ موسى القضاة، ص: ١٧.

الركن الثاني: المؤمن له أو المستأمن، وهو الطرف الآخر الذي يقوم بدفع القسط مقابل التعويض.

الركن الثالث: القسط، وهو حصة من المال يدفعها المؤمن له أو المستأمن للمؤمن شهرياً أو سنوياً طبقاً لنظام عقد التأمين، وهذه الحصة تسمى قسط التأمين، ويعد هذا القسط بمثابة الثمن في البيع أو الأجرة في الإيجار.

الركن الرابع: الخطر، وهو الحادث المحتمل الحدوث في المستقبل، ويتحقق دون إرادة المؤمن له أو المستأمن.

الركن الخامس: العوض، وهو المبلغ أو المنفعة أو الخدمة التي يُوفَرها المؤمن للمؤمن له أو المستأمن، عوضاً عن الحادث الذي تعرض له، وذلك حسب شروط عقد التأمين.

ولكي يكون التأمين تعاونياً فإنه يشترط لذلك أن يخلو من المخالفات للشريعة الإسلامية، وأهمها: أن ينتفي الاستغلال التجاري للأشخاص الذين يريدون التأمين من قبل شركة التأمين التعاوني، وعدم ممارسة الربا من قبل شركة التأمين التعاوني بأي شكل من الأشكال، وأن تمتنع شركة التأمين التعاوني عن ممارسة أي عقود غرر<sup>(١)</sup>، وعدم تأمين الممتلكات المحرمة، وعدم شمول عقود التأمين على شروط باطل شرعاً.

(١) الغرر هو: أن يدخل الإنسان في المعاملة وهو يجهل عاقبتها، والعقد في هذه الحالة يكون دائراً بين الغنم والغرم فإذا غنم أحد العاقلين غرم الآخر. والفرق بين الميسر والغرر أن الميسر يكون في اللعب والمغالبات بينما الغرر يكون في المبيعات، يقال: باع غرراً، ولعب قماراً.

وينقسم الغرر من حيث تأثيره على العقد إلى: غرر مؤثر في العقد وغرر غير مؤثر، ويشترط في الغرر حتى يكون مؤثراً الشروط الآتية:

الشرط الأول: أن يكون الغرر كثيراً: قال ابن القيم: (والغرر إذا كان يسيراً أو لا يمكن =

= الاحتراز منه لم يكن مانعاً من صحة العقد، بخلاف الكثير الذي يمكن الاحتراز منه، وهو المذكور في الأنواع التي نهى رسول الله ﷺ عنها وما كان مساوياً لها لا فرق بينها وبينه، فهذا هو المانع من صحة العقد). ينظر: زاد المعاد (٥/ ٨٢٠).

الشرط الثاني: أن يكون الغرر في المعقود عليه أصالة: فيشترط في الغرر حتى يكون مؤثراً في صحة العقد أن يكون في المعقود عليه أصالة. أما إذا كان الغرر فيما يكون تابعاً للمقصود بالعقد فإنه لا يؤثر في العقد، ومن القواعد الفقهية المقررة: أنه يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها.

الشرط الثالث: ألا تدعو للعقد حاجة: فإن كان للناس حاجة لم يؤثر الغرر في العقد، وكان العقد صحيحاً قال ابن تيمية: «ومفسدة الغرر أقل من الربا فلذلك رخص فيما تدعو الحاجة إليه منه، فإن تحريمه أشد ضرراً من ضرر كونه غرراً، مثل بيع العقار جملة وإن لم يعلم دواخل الحيطان والأساس». ينظر: القواعد النورانية، ص: ١٤٠.

الشرط الرابع: أن يكون الغرر في عقد من عقود المعاوضات المالية: وقد اشترط هذا الشرط المالكية فقط، حيث يرون أن الغرر المؤثر هو ما كان في عقود المعاوضات، وأما عقود التبرعات فلا يؤثر فيها الغرر. واختار هذا القول ابن تيمية وابن القيم، وغيرهما. ينظر: بداية المجتهد (٢/ ٤٠٢)، ومجموع فتاوى ابن تيمية (٣١/ ٢٧٠) وإعلام الموقعين (٩/ ٢).

وقد ذكر بعض أهل العلم ضابط الغرر الجائز وهو: ما يؤول إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى الشقاق والنزاع. ينظر: المبسوط (١٣/ ٥٥)، وشرح فتح القدير لابن الهمام (٧/ ١٠٢)، وعقد البيع لمصطفى الزرقا، ص: ٣٦، والسلم بسعر السوق، ص: ١٢.

وعلى ذلك فمتى اختل شرط من شروط الغرر المؤثر فإن التأمين يكون جائزاً، ذلك أن الناظر في عقود الغرر التي جاءت الشريعة بإبطالها كجبل الجبل وبيع الحصاة وبيع الملاسة والمناذبة ونحوها يدرك أن الغرر المحرم ما كان على سبيل اللعب والمقامرة حيث لا يثمر عائداً للبلد ولا يحقق مصلحة للفرد ولا للمجتمع، وليس ثمة حاجة تدعو إليه، بخلاف العقود التي لا بد للناس منها وقد تنطوي على شيء من الغرر فليس من مبادئ الشريعة تحريم مثل ذلك. وعلى ذلك فيمكن القول: إن الأصل في التأمين هو التحريم، ولا يجوز إلزام الناس بنظام تأميني قائم على المعاوضة الربحية بين المؤمن والمؤمن له، وأما =

## المطلب الأول: صور التأمين على العقار وحكمه.

**الفرع الأول: أن يكون التأمين التعاوني من قبَل طالب التمويل (العميل).**

إذا كان التأمين التعاوني المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية على العقار -محل التمويل- من قبَل العميل فلا يخلو من الآتي:

أولاً: أن تكون العلاقة التعاقدية بين الجهة التمويلية والعميل علاقة بيع وشراء (مرابحة)<sup>(١)</sup>.

في هذه الحالة يجوز للعميل القيام بالتأمين التعاوني على العقار؛ لأنه -أي العميل- يُعْتَبَر مالِكًا للعقار، ولصاحب الملك حق التصرف الجائز شرعاً في ملكه كما يشاء.

ثانياً: أن تكون العلاقة التعاقدية بين الجهة التمويلية والعميل علاقة إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع أو الهبة<sup>(٢)</sup>.

في هذه الحالة لا يجوز للجهة التمويلية إلزام العميل بالتأمين التعاوني على العقار؛ لأن علاقة الجهة التمويلية بالعميل علاقة المؤجر بالمستأجر، ولا شك أن التأمين نوع ضمان، وضمان العين المؤجرة يكون على المؤجر ما لم يكن هناك تعدد أو تفريط من المستأجر<sup>(٣)</sup>.

= الدخول في عقد التأمين بالنسبة للأفراد فيجوز في الحالات الآتية: إذا كان التأمين تابعاً في العقد غير مقصود أصالة فيه، وإذا كان التأمين تقتضيه الحاجة، وإذا كان التأمين تعاونياً يهدف إلى تحقيق التكافل والتعاون فيما بين المستأمنين. ينظر: بحث الدكتور يوسف الشبيلي بعنوان التأمين.

- (١) كأن يتقدم العميل بالحصول على تمويل بصيغة المرابحة.
- (٢) كأن يتقدم العميل بالحصول على تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك سواء بالبيع أو بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية.
- (٣) وقد نقل الاتفاق على ذلك جمع من أهل العلم منهم الكاساني، ينظر: بدائع الصنائع =

لكن يجوز للجهة التمويلية أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: أن يكون التأمين التعاوني من قبل الجهة التمويلية.

يجوز للجهة التمويلية تأمين العقار محل التمويل بموجب عقد المراجعة أو الإجارة تأميناً تعاونياً متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، بل إن ذلك يحقق مصلحة ومنفعة للعميل.

### المطلب الثاني: حكم التأمين بإعفاء العميل من السداد في حالة الوفاة أو العجز الكلي.

سبق في مستهل هذا المبحث بأن الجهات التمويلية تتعاقد مع الشركات التي تعمل في مجال التأمين التعاوني؛ وذلك بغرض التأمين على العقار المُمَوَّل، وعلى حياة العميل بحيث تقوم شركة التأمين بسداد الأقساط المتبقية على العميل في حالة الوفاة أو العجز الكلي<sup>(٢)</sup> بشروط مُعَيَّنة<sup>(٣)</sup>؛ ففي مثل هذه الحالات تقوم شركة التأمين

= (٤/ ٢١٠)، وابن قدامه، ينظر: المغني (٨/ ١١٣-١١٤).

(١) وقد نصّت على ذلك المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية حيث جاء في المعيار الشرعي رقم (٩) «الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك» رقم الفقرة (٥/ ١/ ٨) «العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة، ولكن لا يجوز له تحميل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة. كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر. ينظر: المعايير الشرعية، ص: ١١٥.

(٢) في الغالب يتم تغطية العجز الكلي سواء كان بسبب الحادث أو المرض.

(٣) من أهم هذه الشروط: أن يكون العميل مقيماً في المملكة العربية السعودية، وأن يكون على رأس العمل، وأن لا يتعدى عمره عن سنٍّ مُعَيَّن كـ ٦٤ سنة، وأن لا يتم تغطية حالات =

التعاوني بسداد الالتزامات المتبقية على العميل للجهة التمويلية، ومن ثم تقوم الجهة التمويلية بنقل ملكية العقار باسم الورثة في حال وفاة العميل، أو باسم العميل في حال العجز الكلي، ولا مانع من ذلك؛ لأن فيها تحقيقاً لمصلحة العميل والورثة.

### التأمين على العقار وعلى حياة العميل نظاماً:

نصّ نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/ ٥٠) وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣ هـ في الفصل الأول، المادة السادسة: (للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة)<sup>(١)</sup>.

كما نصّت اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/ ٢/ ٢٠١٣ م في الباب الثاني عقد التمويل العقاري، المادة العاشرة التي تتحدث عن بيانات ومعلومات عقد التمويل العقاري، ومن ذلك ما جاء في الفقرة (١٢) (الضمان والتأمين اللازم).

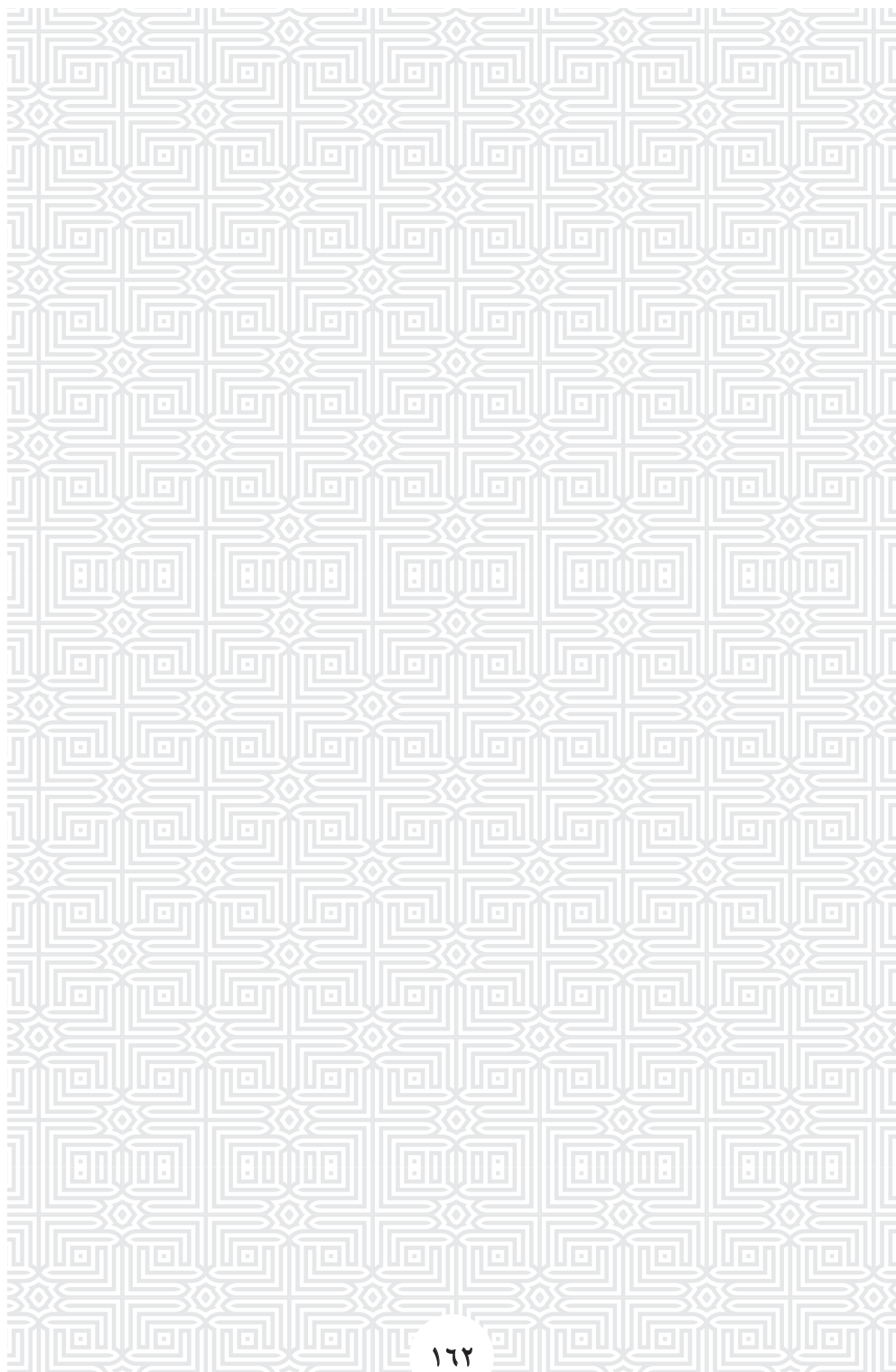
وقد نصّت اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/ ٢/ ٢٠١٣ م في الباب الثامن عشر حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الثامنة والسبعون بأنه يجب أن يحرر عقد

= الانتحار ونحو ذلك.

(١) نصّت اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/ ٢/ ٢٠١٣ م في الباب الأول التعريفات والأحكام العامة المادة الخامسة ما نصّه: ١. يكون التأمين على مخاطر التمويل العقاري وفقاً لأحكام نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني ولائحته التنفيذية وما تصدره المؤسسة من تعليمات. ٢. على الممول العقاري الإفصاح في تقاريره السنوية عن المخاطر التي يمكن التحوط منها تأمينياً، وكيفية التعامل معها. ي

التمويل بشكل كتابي أو إلكتروني بين شركة التمويل والمستفيد، ويتضمن عدة بيانات ومعلومات منها: ما جاء في الفقرة (١٥) (الضمان والتأمين اللازم). ويتضح مما سبق أنه يحق للجهة التي تقدم خدمات التمويل العقاري أن تقوم بالتأمين التعاوني على مخاطر التمويل العقاري.







# المبحث الرابع

## صيانة العقار فقهاً ونظاماً

### تمهيد: في تصوير المسألة.

في بعض المنتجات تتولى الجهات التمويلية صيانة العقار وفق سياسة وإجراءات مُعيَّنة، بحيث تضمن الوحدة العقارية لمدة محددة بصيانة أي عيوب أساسية أو جوهرية التي قد تحدث بالوحدة العقارية، بالإضافة إلى تقديم ضمانات لمدة محددة على المواد المستخدمة في إنشاء وبناء الوحدة العقارية، وإصلاح أي خلل قد يحدث في تلك المواد خلال فترة الضمان<sup>(١)</sup>.

والجدير بالذكر أن الجهات التمويلية -في الغالب- لا تتولى صيانة العقار إذا كان التمويل بموجب عقد المrabحة، لكن هل يجوز إلزام الجهة التمويلية أو العميل بصيانة العقار في عقد التمويل بالمrabحة؟ وقد تم تخصيص هذا المبحث لبيان ذلك.

### المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد المrabحة.

عقد المrabحة نوع من أنواع البيوع، ومن المعلوم أن عقد البيع عقد ملزم لطرفيه ومنتج لأثاره بمجرد انعقاده، صحيح بتوفر أركانه وشروطه، يقتضي انتقال ملكية

---

(١) سيأتي بيان ذلك بالتفصيل -إن شاء الله- في ص: (٣٣٦) من هذا البحث.

العقار من البائع (وهي الجهة التمويلية) إلى المشتري (وهو العميل)، ولا يطالب البائع بضمان السلعة بعد قبض المشتري لها<sup>(١)</sup>، إلا بموجب الخيارات المعروفة في الفقه الإسلامي.

لكن إذا التزمت الجهة التمويلية بصيانة العقار للعميل من تلقاء نفسها نظرًا لما بينها وبين العميل من مصالح متبادلة، فلا مانع من ذلك؛ لأنه شرط لا يخالف مقتضى العقد.

وقد صدر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمرسوم الملكي رقم: (م/٥) وتاريخ ١١/٠٢/١٤٢٣هـ، ونصّ هذا النظام في مادته الخامسة رقم (٣): (على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها، ولو لم يكن يتفّع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة). ومعلوم أن مالك العقار في عقد المرابحة هو العميل.

### المطلب الثاني: التزام العميل بصيانة العقار في عقد المرابحة.

بناءً على ما تقرّر في المطلب الأول أعلاه يتضح أن على العميل يكون مسؤولاً عن أعمال الصيانة للعقار الذي ملكه بموجب عقد المرابحة، وعليه يجوز إدراج نصّ في عقد المربحة يتضمن التزام العميل بصيانة العقار.



(١) ينظر: المبسوط (٥/٤٢)، والمنتقى شرح الموطأ للباقي (٤/١٧٦)، وروضة الطالبين (٣/٥٠١)، والمغني (٤/١١). ي

## المبحث الخامس

### تلف العقار فقهاً ونظاماً

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

التلف هو خروج الشيء من أن يكون منتفعاً به المنفعة المطلوبة منه عادةً. وقد يكون تلف العقار لأسباب القوة القاهرة<sup>(١)</sup>، وقد يكون بسبب العميل كحالات التعدي والتفريط، وقد يكون بسبب تعدي الغير.

فإذا كان التلف بأسباب القوة القاهرة، فإن شركات التأمين التعاوني تلتزم بتغطية المخاطر الناتجة عنها.

أما إذا كان التلف بسبب العميل كحالات التعدي والتفريط، أو إذا كان بسبب تعدي الغير، فإن كثيراً من الجهات التمويلية تشترط على العميل بعد قبضه للعقار بأن يلتزم على عدم إحداث أي إتلاف أو ضرر في العقار مهما كان نوعه أو حجمه أو شكله، وأنه في حالة حدوث ذلك بسببه هو أو بسبب غيره وأدى ذلك إلى انخفاض

---

(١) يقصد بالقوة القاهرة: أي حادث غير متوقع ولا يمكن التحكم به، ويشمل على سبيل المثال لا الحصر: الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل والعواصف وغيرها، والحرائق، والأعمال العسكرية والإرهابية، والنزاعات العمالية مثل: الإضراب وقفل المصانع، والقرارات الحكومية مثل: رفض أو سحب أية رخصة أو موافقة، وتعطيل أي مرفق خدمي مثل الكهرباء أو الماء أو الغاز، ونحو ذلك.

قيمة العقار - المرهون عن الدين المتبقي - فعلى العميل إصلاح التلف وإزالة الضرر، فإن لم يفعل فللجهة التمويلية أن تقوم بذلك على حساب العميل أو مطالبتة بإصلاح التلف وفقاً لمواصفات العقار.

كما تشترط كثير من الجهات التمويلية على العميل بأنه إذا تسبب هو أو غيره في تلف العقار كُلياً أثناء مدة العقد، فعليه إكمال سداد كامل الأقساط المتبقية، وليس له مطالبة الجهة التمويلية بالبدل أو التعويض.

وتجيز الهيئات الشرعية للجهات التمويلية عقود المrabحة التي تتضمن هذه الشروط؛ لأنه مما لا خلاف فيه بين الفقهاء أن تلف المبيع وإتلافه بعد قبض المشتري له لا يؤثر في عقد البيع - والمrabحة نوع من البيوع - فبمجرد القبض للمبيع يستقر البيع ويصبح المبيع مالاً من أموال المشتري، فإذا طرأ عليه تلف أو إتلاف فهو كسائر أمواله<sup>(١)</sup>.

لكن هل يجوز التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال تلف العقار جُزئياً أو كُلياً لأي سبب؟ سيتم بيان ذلك في هذا المبحث إن شاء الله.

## **المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي.**

إذا كان التلف بأحد الأسباب المذكورة في تمهيد هذا المبحث فلا يخلو من الحالات الآتية<sup>(٢)</sup>:

- (١) لمزيد من الاطلاع حول موضوع التلف وأحكامه يمكن الرجوع إلى أحكام تلف الأموال في الفقه الإسلامي للدكتور/ عبد الله بن حمد الغطيمل رساله مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه عام ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م جامعة أم القرى كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الدراسات العليا الشرعية فرع الفقه والأصول شعبة الفقه.
- (٢) للفقهاء تفصيل في التلف الجزئي والكلي إذا كان بأفة سماوية أو بفعل المبيع أو بفعل =

## الحالة الأولى: أن يكون قبل قبض<sup>(١)</sup> العميل للعقار.

إذا تلف المبيع (العقار) قبل قبض المشتري (العميل) له، وكان البيع بآثا فقد اختلف الفقهاء في أثر هذا التلف على عقد البيع، وهذا ناشئ عن اختلافهم في ضمان المبيع: هل يكون على المشتري بمجرد العقد، أو يكون على البائع حتى يقبضه المشتري؟ اختلفوا في ذلك على قولين:

**القول الأول:** ذهب الحنفية<sup>(٢)</sup> والشافعية<sup>(٣)</sup> إلى أن المبيع آثا كان في ضمان البائع حتى يقبضه المشتري، بمعنى انفساخ البيع بتلف المبيع كلياً، وثبوت الخيار للمشتري بتلفه جزئياً.

**القول الثاني:** ذهب المالكية<sup>(٤)</sup> والحنابلة<sup>(٥)</sup> إلى أن البيع متى كان صحيحاً فإن المبيع يدخل في ضمان المشتري بمجرد العقد ولو لم يقبضه، بمعنى أنه لو تلف بعد تمام العقد وقبل القبض يتلف من ماله<sup>(٦)</sup>.

= البائع أو المشتري أو هما معاً أو بفعل أجنبي، ويمكن الرجوع إلى هذا التفصيل في المرجع السابق، ص: ٢٩٤-٣١٢.

(١) اتفق جمهور الفقهاء على أن التخلية قبض في العقار. ينظر: بدائع الصنائع (٧/ ٣٢٤٨)، والشرح الكبير للدردير (٣/ ١٤٤)، وروضة الطالبين (٣/ ٥١٤)، وكشاف القناع (٣/ ٢٣٥).

(٢) ينظر: بدائع الصنائع (٧/ ٣٢٣٥-٣٢٤٢)، وحاشية ابن عابدين (٤/ ٥٦٠).

(٣) ينظر: الأم (٣/ ٦٠)، وروضة الطالبين (٣/ ٤٩٩-٥٠٠).

(٤) ينظر: بداية المجتهد (٢/ ١٦١)، وحاشية الدسوقي (٣/ ١٤٦-١٥١).

(٥) ينظر: كشاف القناع (٣/ ٢٣٠)، الإنصاف (٤/ ٤٦٤)، ومجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٢٩/ ٤٠٤).

(٦) يوجد للفقهاء استثناءات في بعض حالات يكون المبيع فيها من ضمان البائع حتى يقبضه المشتري، ولمزيد من الاطلاع يمكن الرجوع إلى أحكام تلف الأموال في الفقه الإسلامي للدكتور/ عبد الله بن حمد الغطيمل.

وسبب الخلاف ذكره ابن رشد الحفيد<sup>(١)</sup> في قوله: (والخلاف في هذه المسألة مبني على: هل القبض شرط من شروط العقد؟ أو حكم من أحكام العقد والعقد لازم دون القبض؟ فمن قال: القبض من شروط صحة العقد أو لزومه أو كيفما شئت أن تعبر عن المعنى، كان الضمان عنده من البائع حتى يقبضه المشتري، ومن قال: هو حكم لازم من أحكام المبيع والبيع قد انعقد ولزم قال بالعقد يدخل في ضمان المشتري)<sup>(٢)</sup>.

وبناءً على ذلك فإنه يجوز التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي إذا كان التلف قبل قبض العميل للعقار، قبضاً حقيقياً أو حكماً، وحيث إن القبض الحكمي للعقار يكون بالتخلية والتمكين، فمتى مكنت الجهة التمويلية العميل من قبض العقار بالتوقيع على نموذج محضر التسليم معه فقد تحقق القبض

= تنبيه: فقهاء المذاهب الأربعة متفقون على أن ما فيه حق توفيه كالمكيل والموزون والمعدود والمزروع ضمانه من بائعه حتى يقبضه المشتري، والخلاف إنما هو فيما ليس فيه حق توفيه كالحيوان والعبد الحاضر وما يبيع من المقرات جزأفاً، فهذا وما شابهه قال الحنفية والشافعية ضمانه من البائع حتى يقبضه المشتري، وقال المالكية والحنابلة ضمانه من المشتري بمجرد العقد. ينظر: المراجع السابقة. وبما أن العقار ليس فيه حق توفيه فإن ضمانه من المشتري بمجرد العقد عند المالكية والحنابلة، وبما أن قبض العقار يكون بالتخلية فأيضاً يكون ضمانه من المشتري عند الحنفية والشافعية؛ لأن المشتري يُعتبر قابضاً له بتخلية البائع؛ لذا اكتفي بعدم ذكر الأدلة؛ لأن الضمان يكون من المشتري عند الجميع؛ وذلك وطلباً للاختصار وعدم الخروج عن صلب الموضوع.

(١) ابن رشد الحفيد: هو أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي الأندلسي الملقب بابن رشد الحفيد، فقيه مالكي اشتهر بالفلسفة وبرع في الطب، ألف وقيد نحواً من عشرة آلاف ورقة، من آثاره: تهافت التهافت، وبداية المجتهد ونهاية المقتصد، توفي سنة: ٥٩٥ هـ. ينظر في ترجمته: سير أعلام النبلاء للذهبي (٣٠٧/٢١)، وشذرات الذهب، لابن العماد (٣٢٠/٤).

(٢) ينظر: بداية المجتهد (١٦٢/٢)، وفتح الباري (٢١١/٩).

الحكمي وبه ينتقل الضمان إلى المشتري<sup>(١)</sup>.

### الحالة الثانية: أن يكون بعد قبض العميل للعقار.

سبق في التمهيد أنه مما لا خلاف فيه بين الفقهاء أن تلف المبيع وإتلافه بعد قبض المشتري له لا يؤثر في عقد البيع - والمراجعة نوع من البيوع - فبمجرد القبض للمبيع يستقر البيع ويصبح المبيع مالا من أموال المشتري فإذا طرأ عليه تلف أو إتلاف فهو كسائر أمواله، وبالتالي لا يجوز التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل<sup>(٢)</sup>.

(١) يُعَايِنُ العميلُ العقارَ قبل إبرامه لعقد البيع بالمراجعة، ثم بعد إبرامه للعقد يتم التوقيع على نموذج محضر تسليم الذي بموجبه يتم تسليم العقار للعميل مع إقراره بأنه استلمه بحالٍ سليمٍ وصالحٍ للغرض المُعَدُّ له وقَبِلَ بذلك.

(٢) إلا إذا قامت بضمان العقار للعميل من تلقاء نفسها فليس هناك ما يمنع من ذلك كأن يكون العميل من أصحاب الملاء المالية له عدة تعاملات مع الجهة التمويلية، وبالتالي إذا قامت الجهة التمويلية في بعض الأحيان بضمان العقار له من تلقاء نفسها نظراً لما بينها وبين العميل من تجارة وتبادل مصالح فلا مانع من ذلك، ولا يدخل ذلك في قاعدة: (كل قرضٍ جرَّ نفعاً فهو ربا) لأنه مثل الهدايا غير المشروطة التي يُقَدِّمُها مصرف لأصحاب الحسابات الجارية، وقد صدرت الفتاوى بجوازها، من ذلك الفتوى الصادرة عن بيت التمويل الكويتي، ومجموعة دلة البركة، حيث جاء في فتوى للمجموعة: (يجوز تخصيص أصحاب الحسابات الجارية من فئة معينة أو إطلاقاً ببعض المزايا على سبيل (الجوائز أو الهدايا) على ألا يكون ذلك مشروطاً ولا ملحوظاً عند فتح الحساب إلا أن بعض الفتاوى قيدت هذه الجوائز بشروط من أهمها: أن تكون الجوائز دون علم سابق من جانب العميل ولكن لا يحددها البنك، حيث تتعدد وتباين صور هذه الجوائز في كل مرة كذلك ألا تكون في فترات ثابتة حتى لا تصبح هي الدافع لإضافة إلى شرط ثالث يتعلق بحسابات الادخار وهو أنه لا يجوز تقديم جوائز للمدخرين بصورة معلنة ومتكررة وإن كانت غير مشروطة في عقد ودیعة الادخار لأن ذلك سيصير بمرور الزمن عرفاً، وبالتالي يأخذ حكم المنفعة المشروطة في عقد الوديعة وبذلك الشروط صدرت فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الإسلامي السوداني.

## المطلب الثاني: التزام الجهة التمويلية بالتعويض في حال التلف الكلي.

في بيان حكم التزام الجهة التمويلية بالتعويض في حال التلف الكلي يمكن تطبيق الحالتين المذكورتين في المطلب السابق<sup>(١)</sup>.



---

(١) إلا أن هناك اختلافاً من جهة الأثر المترتب في حال التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل بحيث يكون في حال التلف الجزئي ثبوت الخيار للعميل، بينما يكون في حال التلف الكلي انفساخ البيع.



## المبحث السادس

### اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً فقهاً ونظاماً

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

إن لإدارات المخاطر والائتمان في الجهات التمويلية سياسات وإجراءات وشروطاً لدراسة طلبات العملاء؛ لتحديد ملائمتهم المالية، حمايةً للجهة التمويلية من المخاطر المالية عموماً، ومن أهمها: سداد العميل نسبة مئوية مُعَيَّنة من الدين مُقَدِّماً، وبيان ذلك ينبغي معرفة المصطلحات المحاسبية الآتية، ثم أذكر مثال توضيحياً:

مبلغ التمويل: هو مبلغ يستحقّه العميل من الجهة التمويلية بناءً على سياستها الائتمانية.

الدفعة المقدمة: هي نسبة مئوية محددة من ثمن العقار -الذي يرغب العميل بتملكه- يتم سدادها للجهة التمويلية مقدماً عند التوقيع على عقد المrabحة أو قبله.

ربح المrabحة: هو الربح الزائد على تكلفة شراء الجهة التمويلية للسلعة محل التمويل، ولكل جهة سياسة خاصة في تحديد الربح، فقد يكون مثلاً خمسة في المائة

على مبلغ التمويل، وقد يكون أقل أو أكثر<sup>(١)</sup>.

إجمالي المديونية: هو مبلغ التمويل بالإضافة إلى ربح المربحة.

مثال توضيحي:

مبلغ التمويل	:	٩٠٠,٠٠٠
ثمن العقار (الذي يرغب العميل بتملكه)	:	١,٠٠٠,٠٠٠
الدفعة المقدمة	:	١٠٠,٠٠٠ أي ١٠٪ من ثمن العقار
مدة التمويل	:	١٠ سنوات
ربح المربحة	:	٥٪ سنوياً على مبلغ التمويل ويساوي ٤٥٠,٠٠٠ خلال مدة التمويل
إجمالي المديونية	:	١,٤٥٠,٠٠٠

ويتم تسجيل ذلك في عقد المربحة بالطريقة الآتية:

الثمن الإجمالي<sup>(٢)</sup> (للوحة العقارية / للوحدات العقارية) محل هذا العقد:

١- باع الطرف الأول<sup>(٣)</sup> (الوحدة العقارية / الوحدات العقارية) الموصوفة أعلاه بثمن قدره..... ريال سعودي، وهو ما قامت به هذه (الوحدة العقارية / الوحدات العقارية) على الطرف الأول مضافاً إليه الربح المتفق عليه بين الطرفين، وذلك وفق التفصيل الآتي:

أ- ثمن شراء (الوحدة العقارية / الوحدات العقارية) محل هذا العقد من

(١) هناك هامش ربح ثابت وهناك هامش ربح متغير وسيأتي الحديث عن ذلك في المبحث القادم - إن شاء الله -.

(٢) يتكون الثمن الإجمالي محاسبياً من الدفعة المقدمة + مبلغ التمويل + ربح المربحة. ويتم احتساب ربح المربحة محاسبياً على مبلغ التمويل فقط دون الدفعة المقدمة.

(٣) وهي الجهة التمويلية.

مالكه بمبلغ قدره..... ريال سعودي<sup>(١)</sup>.

ب- ربح المrabحة..... ريال سعودي<sup>(٢)</sup>.

٢- قبل الطرف الثاني<sup>(٣)</sup> شراء (الوحدة العقارية/ الوحدات العقارية) والتزم بسداد الثمن الإجمالي وفق الآتي:

أ- دفعة مقدمة وهي عبارة عن مبلغ قدره..... ريال سعودي<sup>(٤)</sup>.

ب- أقساط (شهرية/ ربع سنوية/ نصف سنوية/ سنوية) بمبلغ..... ريال سعودي، وذلك لمدة..... سنة<sup>(٥)</sup>.

وقد تم تخصيص هذا المبحث لبيان حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً، وحكم سداد العميل نسبة من الدين مقدماً قبل شراء الجهة التمويلية للعقار.

### **المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً.**

يكون إجمالي ثمن المبيع في التمويل بصيغة المrabحة ديناً في ذمة العميل

(١) وهو ثمن العقار الذي يرغب العميل بتملكه، وتقوم الجهة التمويلية بشرائه من بائعه، ثم بعد ذلك يبيعه على العميل مرابحةً. ويتكون ثمن العقار محاسبياً من (الدفعة المقدمة + مبلغ التمويل).

(٢) وهو ربح المrabحة الذي يكون على مبلغ التمويل فقط لا على الدفعة المقدمة.

(٣) وهو العميل.

(٤) وهي الدفعة المقدمة، قد يقوم العميل بسدادها بعد شراء الجهة التمويلية للعقار من مالكة، وقد يكون قبل ذلك.

(٥) وهو مبلغ التمويل + ربح المrabحة، يتم سدادها على أقساط، ويكون هناك جدول مرفق لعقد المrabحة يوضح سداد الأقساط خلال مدة العقد.

للجهة التمويلية، ولا مانع شرعاً أن تشترط الجهة التمويلية على العميل بسداد جزء من هذا الثمن مقدماً؛ لدخول ذلك في عموم قول الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ»<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الدين مقدماً قبل شراء الجهة التمويلية للعقار.

يلتزم العميل لدى العديد من الجهات التمويلية بدفع نسبة من ثمن العقار عند التوقيع على الوعد على أساس أن هذا المبلغ هو عبارة عن تأمين للاستيثاق من جدية العميل في تنفيذ التزاماته تجاه الجهة التمويلية، مما يطمئن الجهة التمويلية على القدرة المالية للعميل وتحميها في حالة إخلال العميل ونكوله عن وعده، بحيث تستقطع الجهة التمويلية مقدار الضرر الحاصل لها مباشرة من هذا المبلغ المدفوع -الذي يسمّى في المعاملات المصرفية بهامش الجدية- دون أن يضطر للجوء إلى مطالبة العميل في حينه بتعويض الضرر.

وهذا ما أقرته المعايير الشرعية؛ حيث أوضحت كيفية التصرف في هامش الجدية على النحو الآتي: (إذا تم تنفيذ العميل لوعده وإبرامه لعقد المراجعة للأمر بالشراء، فيجب على المؤسسة إعادة هامش الجدية للعميل، ولا يحق لها استخدامه إلا في حالة النكول حسب التفصيل في البند ٢ / ٥ / ٣<sup>(٢)</sup>، ويجوز الاتفاق مع العميل

(١) سبق تخريجه في ص: (١٢٨) من هذا البحث.

(٢) نص البند ٢ / ٥ / ٣ يجوز للمؤسسة في حالة الإلزام بالوعد أن تأخذ مبلغاً نقدياً يسمى هامش الجدية، يدفعه العميل بطلب من المؤسسة من أجل أن تتأكد من القدرة المالية للعميل، وكذلك لتطمئن على إمكان تعويضها عن الضرر اللاحق بها في حال نكول العميل عن وعده الملزم. وبذلك لا تحتاج المؤسسة إلى المطالبة بدفع تعويض الضرر وإنما تقتطع ذلك من هامش الجدية. ولا تعتبر هامش الجدية عربوناً. وهذا المبلغ المقدم =

عند إبرام عقد المراجعة للأمر بالشراء على حسم هذا المبلغ من ثمن السلعة<sup>(١)</sup>؛ لأن أخذ هامش الجِدَّة من قبيل التوثيق لما قد يلحق من ضرر<sup>(٢)</sup>.

اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً في النظام:

بعد الاطلاع على اللوائح التنفيذية لنظام التمويل العقاري، ونظام مراقبة شركات التمويل، ونظام الإيجار التمويلي، الصادر من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م يمكن بيان ذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

أولاً: التمويل لشخص ذي صفة طبيعية.

نصت اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري في المادة الثانية عشرة على أنه: (لا يجوز منح ائتمان بأي صيغة من صيغ التمويل بما يزيد عن ٧٠٪ من قيمة المسكن محل عقد التمويل العقاري، وللمؤسسة تغيير هذه النسبة وفقاً لأوضاع السوق السائدة). وعليه فإن على العميل (الفرد) سداد ٣٠٪ مقدماً من قيمة المسكن للجهة التمويلية<sup>(٣)</sup>، إلا إذا حصل تغيير من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي وفقاً لأوضاع السوق السائدة.

= لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة.

(١) ينظر: المعايير الشرعية المعيار الشرعي رقم (٨) (المراجعة للأمر بالشراء)، رقم الفقرة (٥/٥/٢)، ص: ٩٤.

(٢) ينظر: المرجع السابق ص: ١٠٤.

(٣) في بعض منتجات الإجارة لا يحصل العميل على تمويل إلا بنسبة ٧٠٪ أو أقل وفي هذه الحالة لا يحتاج نظاماً أن يدفع ٣٠٪ مقدماً للجهة التمويلية. (ويكون ذلك غالباً في منتج إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك، وسيأتي الحديث عنه إن شاء الله في ص: (٣٤٩) من هذا البحث.

### ثانيًا: التمويل لشخص ذي صفة معنوية.

الجدير بالذكر أن التمويل العقاري إذا كان موجَّهًا لقطاع الشركات؛ فإنه في هذه الحالة ينطبق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، ولم ينص هذا النظام ولائحته على سداد العميل نسبة من الدين مقدمًا، وعليه فإن ذلك يرجع إلى اتفاق بين الجهة التمويلية والعميل<sup>(١)</sup>.

فائدة: إذا كان التمويل العقاري بصيغة المرابحة لقطاع الأفراد، فإنه في هذه الحالة يتم تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، ونظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، وإذا كان التمويل العقاري بصيغة الإجارة لقطاع الأفراد فإنه يتم تطبيق أحكام النظامين المذكورين ولائحتهما التنفيذية بالإضافة إلى أحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية.

أما إذا كان التمويل العقاري موجَّهًا لقطاع الشركات، فإنه في هذه الحالة يتم تطبيق أحكام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، وإذا كان التمويل العقاري بصيغة الإجارة لقطاع الشركات فإنه يتم تطبيق أحكام النظام المذكور ولائحته التنفيذية بالإضافة إلى أحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية.

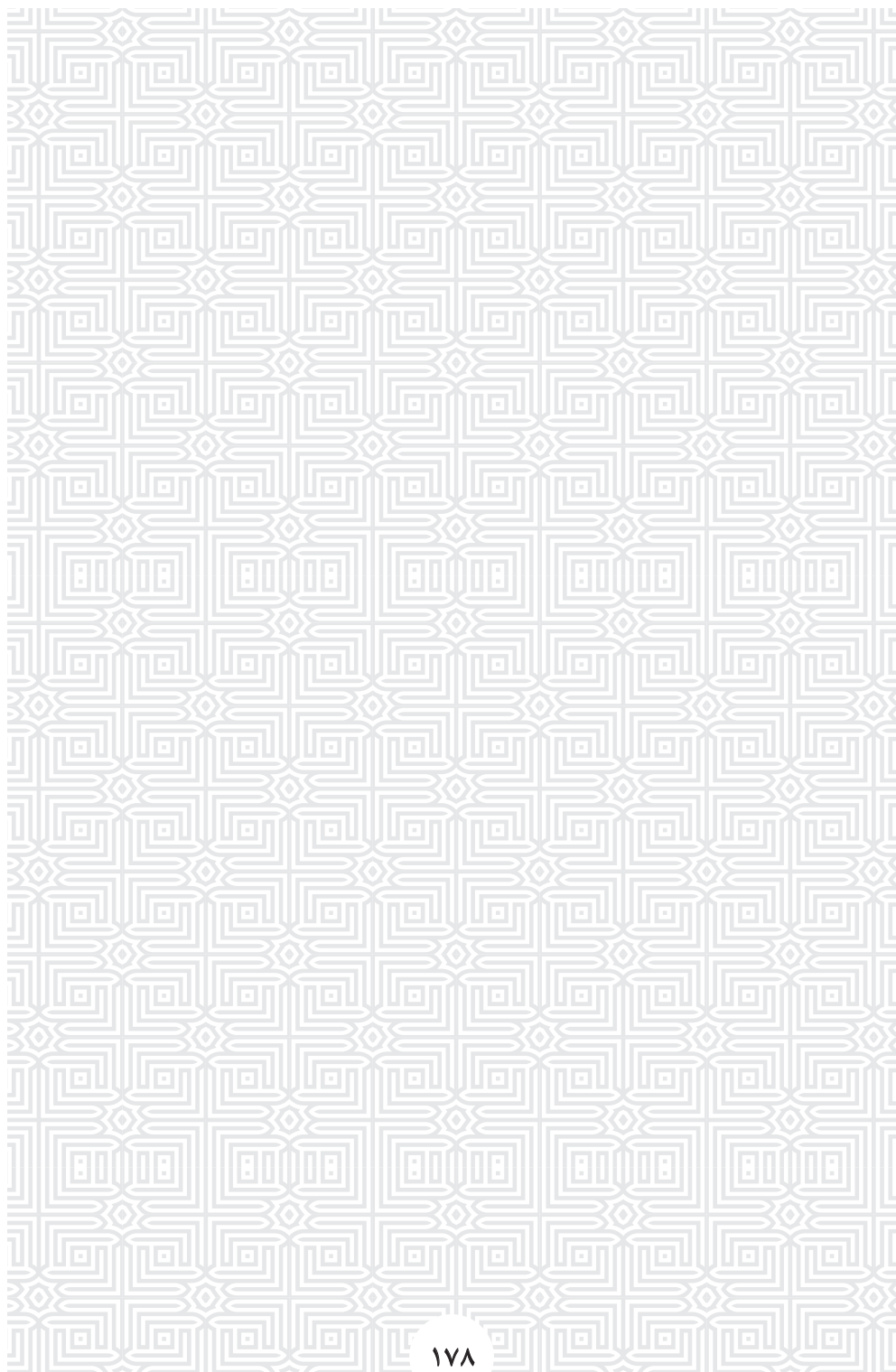
وقد نصَّت الأنظمة ولوائحه المذكورة آنفًا على ذلك، فجاء في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل في الباب الأول: تعريفات وأحكام عامة، المادة الأولى: وجاء في تعريف المستفيد: (الشخص الحاصل على التمويل)، ويدخل في

---

(١) السياسات الائتمانية في الجهات التمويلية غالبًا تنص على أن نسبة الضمانات المطلوبة من العميل -ذو صفة معنوية- تغطي ١٥٠٪ من مبلغ التمويل. فمثلاً إذا كان مبلغ التمويل مائة مليون ريال فإن يجب في هذه الحالة يجب أن تكون الضمانات المقدمة من العميل تساوي مائة وخمسون مليون ريال، وإذا كان الضمانات لا تغطي ١٥٠٪ فإن العميل يقوم بتغطيته عن طريق سداد نسبة من الدين مقدمًا.

ذلك العميل الفرد أو الشركة. ويتضح من ذلك أن هذا النظام ولائحته يتم تطبيقه على أي شخص حاصل للتمويل سواء كان فرداً أو شركة، بينما نصّت اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الباب الأول وأحكام عامة، المادة الأولى: وجاء في تعريف المستفيد: (الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري). وجاء في اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي في المادة الحادية والثلاثون: (يخضع عقد الإيجار التمويلي لأحكام النظام ونظام التمويل العقاري ولائحتهما إذا كان الغرض منه تملك شخص طبيعي للسكن).







# المبحث السابع

## تحديد ربح المراجعة بنسبة ثابتة أو متغيرة

تمهيد: في تصوير المسألة.

أولاً: النسبة الثابتة.

هو تحديد مقدار الربح بنسبة ثابتة لا تتغير خلال مدة التمويل، بحيث تُبين الجهة التمويلية للعميل بأنه تم شراء العقار بمبلغ وقدره مليون ريال مثلاً، وأنه تم تحديد الربح بنسبة ٥٪ على ثمن العقار، الذي هو مليون ريال<sup>(١)</sup>.

(١) يمكن بيان ذلك في المعادلة الآتية:

مبلغ التمويل	ضرب	هامش الربح الثابت	ضرب	عدد السنوات	الناتج	إجمالي الربح
١,٠٠٠,٠٠٠	×	٥٪	×	١٠	=	٥٠٠,٠٠٠

وبناء على ذلك يكون القسط ١٢,٥٠٠ ريال شهرياً لمدة عشر سنوات، ويتكون كل قسط من: مبلغ التمويل مضافاً إليه الأرباح، وقد بينت المادة الحادية والثمانون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م طريقة توزيع إجمالي الربح على كل قسط من الأقساط.

وهنا يجدر التنبيه بأن كثير من العملاء يخطئون في احتساب إجمالي الأرباح بحيث يقوم العميل بتقسيم إجمالي الأرباح على مدة التمويل بالتساوي فمثلاً في المثال السابق يقوم العميل بتقسيم خمسمائة ألف -الذي هو إجمالي الربح- على مدة التمويل -التي هي مائة وعشرون شهر- ويظن أن مقدار الربح في كل قسط هو ١٦٦,٤ وهذا خطأ؛ لأنه محاسبياً =

## ثانيًا النسبة المتغيرة.

هو تحديد مقدار الربح بتقسيمه إلى: نسبة ثابتة، ونسبة متغيرة مرتبطة بمؤشر منضبط<sup>(١)</sup> متفق عليه بين الجهة التمويلية والعميل، والذي سيجع إليه عند حلول كل قسط لمعرفة مقداره<sup>(٢)</sup>.

وقد تم تخصيص هذا المبحث لبيان حكم تحديد ربح المراجعة بنسبة ثابتة، ومتغيرة.

## المطلب الأول: حكم تحديد ربح المراجعة بنسبة ثابتة.

إن المراجعة هي: بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به مع ربح.....

= لا يتم تقسيم إجمالي الربح على مدة التمويل بالتساوي بل هناك معادلات خاصة في علم المحاسبة لتقسيم إجمالي الربح على مدة التمويل، وقد جاءت معادلة محاسبية في المادة الحادية والثمانون من اللائحة التنفيذية المشار إليها آنفًا وهي معادلة ملزمة على الجهات التمويلية يجب استخدامها في تحديد وبيان مكونات كل قسط من الأقساط.

(١) المؤشر هو: (رقم يحسب بطريقة إحصائية بالاستناد إلى أسعار حزمة مختارة من الأوراق المالية أو السلع التي يتم تداولها في الأسواق المالية المنظمة، أو غير المنظمة، و/ أو كليهما، وإعطاء كل منها وزنًا (ثقلًا) من خلال قيمتها في السوق، وتقسيم المجموع على رقم ثابت، ومن أشهر المؤشرات الرقم القياسي لتكاليف المعيشة، ومن المؤشرات الأسواق المالية المشهورة مثل: مؤشر داو جونز، ومؤشر فوتسي). ينظر المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المعيار الشرعي رقم (٢٧) «المؤشرات» رقم الفقرة: (١/٢) ص: ٣٨٢.

(٢) يمكن بيان ذلك في المعادلة الآتية:

مبلغ التمويل	ضرب	هامش الربح الثابت + المتغير مرتبط بمؤشر سنوي	الناتج	الربح السنوي
١٠٠٠,٠٠٠	×	الثابت ٣٪ + المتغير ١٪ = ٤٪	=	٤٠,٠٠٠

وعليه فإذا كان مدة التمويل عشر سنوات والقسط شهريًا فإنه بناءً على ذلك يكون القسط الشهري الذي يدفعه العميل هو ٦٧, ٦٦٦, ٨ ريال ويتغير بتغير المؤشر.

معلوم<sup>(١)</sup>، وبناءً على ذلك يجب أن يكون كلٌّ من ثمن السلعة (العقار)، وربحها محدداً ومعلومًا للطرفين عند التوقيع على عقد المراجعة، إما بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافاً إليه مبلغ المصروفات، ويتم هذا التحديد بالاتفاق والتراضي بين الطرفين<sup>(٢)</sup>، والمراجعة نوع من البيوع، ومن شروط صحة البيع أن يكون الثمن معلوماً<sup>(٣)</sup>.

### تحديد ربح المراجعة نظاماً:

نصّت اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤ / ٢ / ١٣٠٢م في الباب الثامن عشر حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الثامنة والسبعون بأنه يجب أن يحرر عقد التمويل بشكل كتابي أو إلكتروني بين شركة التمويل والمستفيد، ويتضمن عدة بيانات ومعلومات، منها: ما جاء في الفقرة (١٠): (مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها، أسلوب توزيعها على المبالغ المتبقية في حال كانت كلفة الأجل ثابتة، وفي حال كانت كلفة الأجل متغيرة يجب وضع ثلاثة أمثلة لمقدار الأقساط أخذاً بالاعتبار كلفة الأجل الابتدائية وكلفتين أعلى وأدنى منها).

كما ورد نصٌّ مماثل في اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤ / ٢ / ١٣٠٢م، وذلك في الباب الثاني عقد التمويل العقاري، المادة العاشرة التي تتحدث عن بيانات ومعلومات عقد التمويل العقاري، فقرة (٨).

(١) ينظر: ص: (١٠١) من هذا البحث (تعريف المراجعة اصطلاحاً).

(٢) ينظر: المعيار الشرعي رقم (٨) «المراجعة للأمر بالشراء» رقم الفقرة (٤/٦) ص: ٩٦.

(٣) ينظر: الهداية (٣/٥٦)، ومواهب الجليل (٤/٢٢٨)، وشرح المهذب (٩/١٩٠)، والإنصاف (٤/٣٠٩).

وبناءً على ما سبق: فإن الأصل هو تحديد ربح المرابحة بنسبة ثابتة شرعاً ونظاماً، أما تحديده بنسبة متغيرة فإن ذلك يجوز نظاماً، أما شرعاً فيتم بيان ذلك في المطلب التالي.

### المطلب الثاني: حكم تحديد ربح المرابحة بنسبة متغيرة.

للعلماء المعاصرين قولان في حكم المرابحة بربح متغير:

القول الأول: جواز المرابحة بربح متغير<sup>(١)</sup>.

القول الثاني: تحريم المرابحة بربح متغير<sup>(٢)</sup>.

أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بأدلة منها:

الدليل الأول: أن الأصل في المعاملات الإباحة والصحة، إلا إذا ورد دليل صحيح على المنع والتحريم<sup>(٣)</sup>، وبناءً على هذا الأصل فإن المرابحة بربح متغير عقد جائز؛ إذ لم يرد دليل يدل على تحريمه ومنعه.

(١) ومن ذهب إلى ذلك الدكتور يوسف الشيبلي كما قرّر في بحثه المرابحة بربح متغير، والدكتور حامد ميرة كما قرّر في بحثه عقود التمويل المستجدة.

(٢) وإلى ذلك ذهب جماهير المعاصرين من الفقهاء والباحثين والهيئات الشرعية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية. ومن نصّ على ذلك: المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، والهيئة الشرعية لبنك البلاد، والدكتور عبد الستار أبوغدة، والدكتور محمد القري، والدكتور سامي السويلم. ينظر: المعيار الشرعي رقم (٨) «المرابحة للأمر بالشراء» الفقرة رقم (٦/٤) ص: ٩٦، والضابط رقم: (٥٩) من ضوابط المرابحة، الصادرة بقرار الهيئة الشرعية ذي الرقم: (١٥)، الأجوبة الشرعية للدكتور عبد الستار أبوغدة ص: ٣٣، وتعقيب على بحث المرابحة بربح متغير للدكتور محمد القري ص: ١، والمرابحة بربح متغير للدكتور سامي السويلم.

(٣) ينظر: ص: (٧١) من هذا البحث.

### المناقشة:

أن الأصل في المعاملات الصحة والإباحة، إلا أن مسألة المراجعة بربح متغيرٍ قد انتقلت عنه بدليل، وهو مخالفتها لشرط العلم بالثمن في مجلس العقد وهو شرطٌ متفق عليه بين الفقهاء، كما أن عدم تحديد مقدار الثمن في مجلس العقد يؤدي إلى جهالة وغرر، وهما أصلان يرجع إليهما في تحريم العقود.

ويجاب عن ذلك بعدم التسليم؛ إذ إن المراجعة بربح متغيرٍ لا تخالف شرط العلم بالثمن؛ لأن المقصود هو العلم النافي للجهالة الفاحشة والغرر المؤدي إلى النزاع والشقاق، وعليه فإنَّ القدر المطلوب من العلم بالثمن متحقق في المراجعة بربح متغير، فتكون باقية على أصل الإباحة والصحة؛ لعدم وجود دليل صحيح ناقل عن هذا الأصل<sup>(١)</sup>.

الدليل الثاني: أن المراجعة بربح متغير فيها اتفاق المتعاقدين في مجلس العقد على معيارٍ أو مؤشر منضبطٍ معلوم يتحدد به الثمن في المستقبل، وبذلك يغلب على الظن انتفاء النزاع والشقاق، ويتحقق العلم بالثمن المشترط لصحة البيع، وقد قرّر الفقهاء أنواعاً من البيوع التي لا يكون الثمن فيها معلوماً في مجلس العقد، ولكن يُعلم ذلك لاحقاً على وجه لا يؤدي إلى النزاع والشقاق، ومن أمثلة ذلك ما يأتي:

أولاً: البيع باشتراك النفقة لمدة معلومة.

ذهب الحنابلة إلى صحة البيع الذي يكون الثمن فيه هو إنفاق المشتري على البائع مدة معلومة. يقول البهوتي رَحِمَهُ اللهُ<sup>(٢)</sup>: (يُصَحُّ بَيْعٌ وَإِجَارَةٌ بِنَفَقَةِ عَبْدِهِ فُلَانٍ،

(١) ينظر: المراجع السابقة.

(٢) هو: منصور بن يونس بن صلاح البهوتي الحنبلي، شيخ الحنابلة بمصر، نسبته إلى «بُهوت» في غربيّة مصر، من آثاره المطبوعة: الرّوض المربع في شرح زاد المستقنع، وكشاف القناع =

أو أمته فلانة، أو نفسه، أو زوجته، أو ولده ونحوه، شهراً أو سنة أو يوماً ونحوه؛ لأنَّ لها عرفاً يرجعُ إليه عند التنازع، بخلاف نفقة دائيته<sup>(١)</sup>، وأضاف رَحِمَهُ اللهُ في كشف القناع: (أو زمناً معيناً، قلَّ أو كَثُرَ)<sup>(٢)</sup>.

وبناءً على ذلك نجد أن الثمن غير محدد في مجلس العقد، ومع ذلك أجاز فقهاء الحنابلة هذه المسألة، بل وأجازوا كونه متغيراً في المستقبل زيادةً ونقصاً إذا كان يؤدي إلى العلم ببناءً على ضابطٍ محددٍ معلوم -وهو العرف- وهذا ما يمكن تطبيقه على حكم المراجعة بربح متغيرٍ؛ لأن الثمن فيها غير محدد في مجلس العقد، مع كونه قابلاً للزيادة والنقص في المستقبل، ولكنه يكون معلوماً لاحقاً بناءً على معيار أو مؤشر منضبط معلوم يحدد به الثمن في المستقبل.

ثانياً: البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق:

وهو التعاقد على بيع السلعة، مع عدم تحديد ثمنها في مجلس العقد، بحيث يحدد الثمن في مجلس العقد بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق وقت التعاقد، وهكذا ينقضي مجلس العقد ويلزم البيع في حق المتعاقدين، ثم بعد ذلك يحددان الثمن وفق ما اتفقا عليه، وقد ذهب الشافعية في وجه<sup>(٣)</sup>، والإمام أحمد في رواية<sup>(٤)</sup>، إلى جواز البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية<sup>(٥)</sup>، وتلميذه ابن قيم الجوزية رَحِمَهُ اللهُ.

= عن متن الإقناع، توفي سنة: ١٠٥١ هـ. ينظر في ترجمته: خلاصة الأثر في أعيان القرن الحادي عشر، المحيي (٤/ ٤٢٦)، والبغدادى: هدية العارفين (٢/ ٤٧٦).

(١) شرح منتهى الإرادات (٣/ ١٤٧).

(٢) كشف القناع (٢/ ٤٨١). (٣) ينظر: المجموع (٩/ ٤٠٤).

(٤) ينظر: الإنصاف (٤/ ٣١٠).

(٥) وقد نصر هذا القول واستدلَّ له، وأجاب عن أدلة المحرِّمين تفصيلاً في مواضع عدَّة من كتبه، منها على سبيل المثال: نظرية العقد ص: ١٦٤ - ١٦٥، ومجموع فتاوى شيخ الإسلام =

وجه العلاقة بين المراجعة بربح متغير، والبيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق:

إن الفقهاء الذين أجازوا هذا النوع من البيوع، إنما أجازوه -مع ما فيه من الجهالة والغرر- لإمكانية العلم بالثمن على وجه لا يؤدي إلى النزاع والشقاق، وذلك لاتفاق المتعاقدين على الرجوع إلى معيار محدد معلوم، وهو -البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق- وعليه فإن تراضيهما على ذلك محقق لركن البيع وهو التراضي.

وبذلك يتضح وجه الشبه بين المراجعة بربح متغير وبين البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق؛ حيث إن كلاً منهما مشتمل على عدم تحديد الثمن في مجلس العقد، ولكن المتعاقدين قد وضعوا المعيار المنضبط لتحديد الثمن لاحقاً، وبذلك تكون جهالة الثمن عند التعاقد غير مؤثرة، لكونها جهالة يمكن العلم بها لاحقاً على وجه لا يؤدي للشقاق والنزاع.

#### المناقشة:

إن قياس المراجعة بربح متغير على البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق قياس مع الفارق؛ لأن البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق إنما يُراد به سعر السوق عند التعاقد، ولا يقصد بذلك سعر السوق في المستقبل، في حين نجد أن تحديد الثمن في المراجعة بربح متغير مرتبط بمعيار ومؤشر يحدد في المستقبل، وقد يكون بينه وبين التعاقد مدة طويلة - سنة أو أكثر - وعليه فإن بينهما فارقاً كبيراً<sup>(١)</sup>.

= ابن تيمية (٢٩/٣٤٤-٣٤٥).

(١) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور وهبة الزحيلي ص: ٤٩٥، وتعليق على المراجعة بربح متغير، للدكتور عبد الستار أبو غدة ص: ٤.

ويُجاب عن هذه المناقشة من أوجهٍ عدَّة، منها:

**الوجه الأول:** إنَّ تفاوت الأسعار في البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق أشدُّ من تفاوت السعر في المراجعة المتغيِّرة؛ لأنَّ الذي يتغيَّر في البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق هو كاملُ الثَّمن - أصله وربحه - فربَّما يبيع السلعة بسعر السوق بظنٍّ منه أن سعرها مائة، ثم يفاجأ بأنه ثمانون، بينما لا في المراجعة بربح متغير لا يتغير إلا الرِّبح، أما أصل الثَّمن فهو محدَّد في مجلس العقد، وتفاوتُ الرِّبح يُعدَّ يسيرًا بالنظر إلى كاملِ الثَّمن<sup>(١)</sup>.

**الوجه الثاني:** أن الأدلة التي وردت في البيع بما ينقطع به السعر، أو بسعر السوق تُعَمُّ في دلالتها ما كان سعرًا مضافًا لسعر السوق وقت العقد، أو ما كان سعرًا مضافًا لسعر السوق في المستقبل؛ إذ لا فرق بين الأمرين؛ لأنَّ المناخ هو إضافة الحكم إلى سعر السوق؛ لكونه هو الذي يُحدَّد تحديدًا لا نزاع فيه ولا شقاق، وبه تطمئنُ نفوسُ الطرفين لبيعهما كبيع النَّاسِ<sup>(٢)</sup>، (وعليه فإنَّ البيع بسعر السوق في وقت التعاقد أو في المستقبل كليهما يستويان من حيث عدم تحديد الثَّمن في مجلس العقد، ومن يُجوِّز أحدهما لكونه يؤوَّل إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى الشَّقاق والنَّزاع، لزمه تجويزه في الآخر لكونه كذلك، ومن رأى أنَّ البيع بسعر السوق في المُستقبل محرَّم للجهالة، فالبيعُ بسعر السوق عند التعاقد مجهولٌ كذلك، وأما كونه معروفًا في وقت التعاقد لغير العاقدَيْن، فإنه لا يُغيِّر من حكمه وينقله عن كونه مجهولًا لمن وجب علمهما به، وعلمُ غير العاقدَيْن به غير مُغيِّر من الحكم)<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: المراجعة بربح متغيِّر للدكتور يوسف الشيلي ص: ١٧.

(٢) ينظر: السلم بسعر السوق للدكتور حسين آل الشيخ وإبراهيم الجربوع ص: ١٩.

(٣) عقود التمويل المستجدة للدكتور / حامد ميرة ص: ١٢٠.



## أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني بأدلة منها:

الدليل الأول: أن العلم بالثمن شرط لصحة البيع<sup>(١)</sup>، والأصل فيه حديث أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: (نهى رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عن بيع الغرر)<sup>(٢)</sup>.

وبعض المحققين من أهل العلم قد نقلوا الاتفاق على اشتراط العلم بالثمن وتحديده عند التعاقد لصحة البيع، كالإمام النووي<sup>(٣)</sup> رَحِمَهُ اللَّهُ؛ حيث جاء في المجموع: (يُشْتَرَطُ فِي صَحَّةِ الْبَيْعِ أَنْ يَذْكَرَ الثَّمَنُ فِي حَالِ الْعَقْدِ؛ فيقول: بعْتُكَ بكذا، فإن قال: بعْتُكَ هذا، واقتصر على هذا، وقال المُخَاطَبُ: اشتريت أو قبلتُ، لم يكن هذا بيعاً بلا خلاف، ولا يحصلُ به الملك للقبال)<sup>(٤)</sup>؛ وعليه فإن عقد المراجعة بربح متغيّر يعتبر محرّماً؛ لكونه من عقود الغرر، ولما فيه من جهالة لمقدار الثمن عند التعاقد، وذلك مخالفٌ لشرط العلم بالثمن لصحة البيع.

## المناقشة:

نوقش هذا الدليل بأن المراد من اشتراط العلم بالثمن لصحة البيع إنما هو

(١) نص على ذلك الفقهاء: من الحنفية ينظر: حاشية ابن عابدين (٦٩٣/٧). والمالكية ينظر:

مواهب الجليل (٨٥/٦). والشافعية ينظر: روضة الطالبين (٣١/٣). والحنابلة ينظر:

كشاف القناع (٤٨١/٢).

(٢) أخرجه مسلم في صحيحه كتاب البيوع باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر

(٣٩٦/٥).

(٣) هو: أبو زكريّا يحيى بن شرف الدين بن مَرِّي الدمشقي النووي، الفقيه العلامة الزاهد

الربّاني، شيخ فقهاء الشافعية في زمانه، من آثاره: الأربعون النووية، والمجموع شرح

المهذب، توفي سنة: ٦٧٦ هـ ينظر في ترجمته: تاريخ الإسلام للذهبي (٣٢٤/١٥)،

وطبقات الشافعية الكبرى لابن السبكي (٣٩٥/٨).

(٤) ينظر: المجموع شرح المهذب (٢٠٢/٩).

العلم الذي ينفي الجهالة الفاحشة والغرر المؤدي إلى النزاع والشقاق؛ لأن (المقصد الحقيقي من اشتراط معرفة الثمن في عقود البيع.. أن يكون الثمن معروفاً حتى لا تؤدي جهالته للنزاع بين الطرفين، وهذا حق بلا ريب، ولكن قد يُخَيَّل للمرء في بادئ الرأي أنَّ هذه المعرفة المشروطة في الثمن تتطلب أن يكون الثمن حين العقد معروفاً فعلاً بأنه مبلغ كذا من النقود، وهذا ما لا نراه ضرورياً لصحة العقد، إن لنا أن نقول بحق: إن هذه المعرفة ليست واجبة شرعاً حين العقد، ويكفي أن يكون الثمن معروفاً على وجه ما به يقع التراضي، ولا يقوم نزاع بين المتعاقدين، وهذا يتحقق بيقين متى اتفقا على أن سعر القنطار من القطن على سبيل المثال.. محدّد بسعر السوق الرسمية يوم كذا.. إن تحديد الثمن بهذه الكيفية فيه تحقيق لرضا الطرفين، ويضمن ألا يقوم نزاع بصده بينهما، وهذا التراضي هو كل ما شرطه المشرع الحكيم في العقود<sup>(١)</sup>.

والثمن في عقد المراجعة بربح متغيّر وإن كان غير محدّد مقداره في مجلس العقد، إلا أن المتعاقدين قد حدّدا له في مجلس العقد معياراً معلوماً؛ وبناءً على ذلك فإن جهالة الثمن فيه يمكن العلم به على وجه لا يؤدي إلى النزاع والشقاق؛ وبموجب ذلك ينتفي عن عقد المراجعة بربح متغيّر الجهالة والغرر المفسدان للعقود.

ويجاب عن ذلك: بعدم التسليم بأن العلم بالثمن -الذي حكي اتفاق الفقهاء على اشتراط لصحة البيع- لا يستلزم تحديده بمقدار محدّد معلوم في مجلس العقد، بل إن تحديد الثمن بمقدار معين هو العلم المشترك لصحة البيع، وأما مجرد ربط الثمن الآجل بمؤشر عام منضبط يتحدّد في المستقبل لا يكفي؛ لأنه لا يدفع الجهالة والغرر، ومجرد التراضي لا يكفي في مثل هذا، وإلا لكان في كل مقامرة<sup>(٢)</sup>.

ونوقش: بأن الغرر الذي اشتمل عليه عقد المراجعة بربح متغيّر هو مما يدعو

(١) بورصة الأوراق المالية والضرائب للشيخ عبد الرزاق عفيفي ص: (٢٣٩-٢٤١).

(٢) ينظر: المرجع السابق ص: (٢٤٠).

إليه الحاجة، ويتحقق به مصلحة المتعاقدين جميعاً؛ إذ يندر في عقود التمويل طويلة الأجل أن تستقر أسعار المراجعات، بل تتذبذب بما يجعل أحدهما غائباً والآخر مغبواً، فيحتاج كل منهما إلى أن يحمي نفسه بأن يربط الربح بحسب ربح السوق وقت السداد<sup>(١)</sup>.

ثم إنه في ظل تقلبات الأسعار، والتذبذبات في المؤشرات الاقتصادية والمالية نجد أن واقع المعاملات المصرفية والتمويلية المعاصرة يشهد أن البيع الآجل كالمراجعة طويلة الأجل<sup>(٢)</sup> بربح متغير أبعد عن النزاع والشقاق، وأحرى في تحقيق الرضا بين المتعاقدين؛ إذ إن الواقع قد أثبت أن عقود التمويل بالبيع الآجل كالمراجعة طويلة الأجل التي يكون الثمن فيها محدداً بمبلغ معين عند التعاقد مظنة للوقوع في النزاع والشقاق مستقبلاً، وذلك عند انخفاض مؤشرات الأرباح، فيشعر العميل المتمول بالغبن الشديد كأن يكون مثلاً مقدار الربح الذي تعاقدت معه الجهة

- (١) ينظر: المراجعة بربح متغير للدكتور يوسف الشيلي ص: (٣٣-٣٤).
- يقول شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: «فتبين أن رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَدَّمَ مصلحة جواز البيع الذي يُحتاج إليه على مفسدة الغرر اليسير، كما تقتضيه أصول الحكمة التي بُعث بها صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وعَلَّمَهَا أُمَّتَهُ. ومن طَرَدَ القِيَّاسَ الذي انْعَقَدَ في نَفْسِهِ غَيْرَ نَازِلٍ إِلَى مَا يُعَارِضُ عَلَيْهِ من المانع الراجح أَفْسَدَ كَثِيرًا من أمر الدِّين، وضاق عليه عقله ودينه» ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٥١/٢٩). ويقول رَحِمَهُ اللهُ: «إذا كانت مفسدة بيع الغرر هي كونه مظنة العداوة والبغضاء وأكل الأموال بالباطل، فمعلوم أن هذه المفسدة إذا عارضتها المصلحة الراجحة قُدِّمَتْ عليها... ومعلوم أن الضَّرَرَ على النَّاسِ بتحريم هذه المعاملات أَشَدَّ عليهم مما قد يُخَوِّفُ فيها من تباعضٍ وأكل مالٍ بالباطل؛ لأنَّ الغررَ فيها يسير كما تقدم، والحاجة إليها ماسة؛ والحاجة الشديدة يندفع بها يسير الغرر، والشريعة جميعها مبنية على أن المفسدة المقتضية للتحريم إذا عارضتها حاجة راجحة أبيع المحرم، فكيف إذا كانت المفسدة منتفية» ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٤٧-٤٩).
- (٢) كعشر سنوات أو أكثر.

التمويلية ٦ ٪، وبعد مرور مدة قد المؤشر المتفق عليه بينهما إلى ٣ ٪؛ وعليه فإن الربح الذي يدفعه العميل المتمول يزيد أضعافاً عما يدفعه الناس في ذلك الوقت مما يجعله أن يطلب من الجهة التمويلية فسخ العقد، بل إن مثل هذه الأسباب قد تجعل بعض عملاء الجهات التمويلية لا يتعاملون مع التمويل الشرعي المباح ذي الأجل الطويل مخافة تقلب الأسعار وتذبذب المؤشرات مع تثبيت ربح المرابحة عند التعاقد، مما يؤدي إلى دفع أضعاف الربح الذي يدفعه العملاء المتمولون بربح متغير؛ وعليه فإنه في مثل هذه الحالات يكون عقد المرابحة بربح متغير أبعد عن النزاع والشقاق مقارنة مع المرابحة بربح ثابت محدد وقت التعاقد.

**الدليل الثاني:** أن عقد المرابحة بربح متغير محرّم؛ لأنه يؤدي إلى الزيادة في الدينّ الثابت في ذمة المدين، وذلك من ربا الديون المجمع على تحريمه.

وبيان ذلك: أن الثمن الآجل إذا تحدّد مقداره وقت التعاقد ألفاً، ثم عند حلول أجله ارتفع المؤشر - المتفق عليه بين المتعاقدين - فأصبح الدين واجب السداد ألفاً وخمسين؛ وعليه فإن الدائن يكون بذلك قد زاد في الدينّ الثابت في ذمة مدينه<sup>(١)</sup>.

#### المناقشة:

يمكن مناقشة هذا الدليل بما يأتي:

إن ربا الديون المحرّم إنما هو في دين ثابت في ذمة المدين الذي حلّ أجله ولم يوفه، فخيرّه الدائن بين الوفاء أو الإنظار مع زيادة في الدين، وذلك مقابل إنظاره له - إما أن تقضي وإما أن تُربي - وأما عقد المرابحة بربح متغير فإنه يختلف عن ذلك؛ لأن أقساط الثمن المؤجلة لم يتعيّن عند التعاقد مقدارها تحديداً فتكون قد زادت في المستقبل عند ارتفاع المؤشر، بل إن قدر الدين سيُعلم تحديداً في المستقبل

(١) ينظر: طرق تحديد العاقدين ثمن المبيع لعبد العزيز الشبل ص: ٣٨١.

عند حلول مواعيد سداد الأقساط، ويُعلم مقدار كل قسط من خلال العلم بالمؤشر؛ وبذلك يكون ارتفاع المؤشر أو انخفاضه معلماً بمقدار الدين تحديداً، لا مضيقاً إليه أو منقوصاً منه بعد تحديده.

وأما إذا تحدد مقدار أي قسط من أقساط المديونية - من خلال النظر إلى المؤشر في حينه - وحل أجل سدادِهِ بعد ذلك، ثم تأخر المدين عن سداده، وزيد في الدين بعد حلول أجله بأي طريقة كانت تلك الزيادة - سواءً أكانت الزيادة بمبلغ مقطوع، أو بمبلغ متغير يتحدد بأي مؤشر كان - نظير التأخر في السداد فإن تلك الزيادة ربا من ربا الجاهلية المحرم؛ إذ إنها زيادة أعقت ثبوت الدين والعلم بمقداره عند حلول أجله نظير النساء والتأجيل؛ فهي من قبيل (إما أن تقضي وإما أن تُربي)؛ فكانت هذه الصورة الثانية هي المحرمة، وهي ليست صورة المراجعة بربح متغير.

ثم إنه لو قيل بأن تحديد مقدار الثمن بناءً على مؤشر منضبط معلوم في المستقبل ربا في حال ارتفاع المؤشر عنه في يوم التعاقد؛ للزم منه أن يقال بأن من الربا جملة من المسائل التي نص بعض أهل العلم على إجازتها مما لم يتحدد الثمن فيها بمقدار محدد معلوم في مجلس العقد، وإنما آل إلى العلم في المستقبل.

ومنها على سبيل المثال: البيع بشرط النفقة مدة معلومة، فإن النفقة قد تزيد قيمتها في آخر المدة المحددة عما كانت عليه في أولها، وليس ذلك بربا<sup>(١)</sup>.

الدليل الثالث: عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: (نهى رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عن بيعتين في بيعه)<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: المراجعة بربح متغير للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٢٩.

(٢) أخرجه الإمام أحمد في المسند (٣٥٨ / ١٥)، والترمذي في السنن في كتاب البيوع باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعه (٥٢٤ / ٣)، والنسائي في السنن في كتاب البيوع باب بيعتين في بيعه ص: (٧٠٥)، وابن حبان في صحيحه في كتاب البيوع باب ذكر الزجر عن =

وفي رواية عنه قال: قال رسول الله ﷺ: «مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرَّبَا»<sup>(١)</sup>.

### وجه الاستدلال:

نهى النبي ﷺ عن بيعتين في بيعه من جوامع الكلم، حيث جَمَعَ المعاني الكثيرة في الألفاظ الوجيزة، وتعدّد تفسيرات العلماء للحديث إنما هو من قبيل اختلاف التنوّع لا اختلاف التضاد.

هذا وإن من المعاني التي فُسِّرَ بها الحديث: ترديد الثمن مع لزوم البيع، كأن يقول البائع: بعثك هذه السلعة بعشرة نقدًا واثنى عشر نسبيّة إلى سنة، أو بعشرة إلى شهر وبعشرين إلى شهرين، وينقضي مجلس العقد ويلزم البيع دون تحديد الثمن

= بيع الشيء بمائة دينار نسبيّة ويتسعين دينارًا نقدًا (١١/٣٤٧)، والبيهقي في السنن الكبرى في كتاب البيوع باب النهي عن بيعتين في بيعه (٥/٣٤٣) وقد صححه الترمذي وقال: (حديث أبي هريرة حسن صحيح، والعمل على هذا عند أهل العلم) (٣/٥٢٤)، وقال البغوي عن الحديث في شرح السنة: (حسن صحيح) (٨/١٤٣)، وقال ابن الملقن في البدر المنير: (هذا الحديث صحيح) (٦/٤٩٦)، وحسنه الألباني في إرواء الغليل (٥/١٤٩)، والشيخ الأرنؤوط في تحقيقه للمسند (١٥/٣٥٨).

(١) أخرجه أبو داود في السنن في كتاب البيوع باب فيمن باع بيعتين في بيعه (٣/٤٧٦)، وابن حبان في صحيحه في كتاب البيوع باب ذكر الزجر عن بيع الشيء بمائة دينار نسبيّة ويتسعين دينارًا نقدًا (١١/٣٤٨)، والحاكم في المستدرک في كتاب البيوع (٢/٥٦)، والبيهقي في السنن الكبرى في كتاب البيوع باب النهي عن بيعتين في بيعه (٥/٣٤٣)، وقال عنه الحاكم: (صحيح على شرط مسلم، ولم يخرجاه) (٢/٥٦)، ووافقه الذهبي على تصحيحه، وصححه ابن حزم في المحلى بقوله: (فنقول: هذا خبر صحيح)، (٩/١٦)، وقال عنه ابن عبد البر في التمهيد: (وهذا يتصل ويستند من حديث ابن عمر وأبي هريرة وابن مسعود عن النبي ﷺ من وجوه صحاح، وهو حديث مشهور عند جماعة الفقهاء) (٢٤/٣٨٨)، وحسنه الألباني بهذا الإسناد في إرواء الغليل (٥/١٥٠).

منهما؛ وعليه فقد دلَّ الحديث على تحريم ترديد الثمن دون تقييد ذلك بمقدار للفرق بين الثمنين، أو مدى التغير في الثمن قليلاً كان ذلك أو كثيراً، وهو ما يقتضي تحريم المراجعة بربح متغير لكون الثمن الآجل فيها غير محدّد<sup>(١)</sup>.

### المناقشة:

يناقش الاستدلال بهذا الحديث بأوجه عدة، أبرزها:

#### الوجه الأول: على سبيل المنع.

لا يُسَلَّمُ كَوْنُ صورة ترديد الثمن مع لزوم البيع داخلة تحت مدلول الحديث؛ إذ إنها ليست بيعتين، وإنما هي بيعة واحدة بأحد ثمنين، كما أنه لا يدخلها الربا؛ لأن تقدير الثمن بعشرة حالة أو بخمسة عشر مؤجلة ليس من الربا في شيء؛ وعليه فإن هذا التفسير لا يستقيم؛ لأنه مخالف لما ورد في روايات الحديث مثل: «مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، فَلَهُ أَوْ كُسُهُمَا أَوْ الرِّبَا»<sup>(٢)</sup>، و«صَفَقَتَانِ فِي صَفَقَةٍ رِبَا»<sup>(٣)</sup> وروايات الحديث يفسّر بعضها بعضاً.

يقول شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ مَعْلَقًا على تفسير الحديث بصورة ترديد الثمن: (أن يبيعه بأحدهما مبهمًا ويتفرقا على ذلك، وهذا تفسير جماعة من أهل العلم، لكنّه بعيدٌ من هذا الحديث؛ فإنه لا مدخل للربا هنا، ولا صفقتين هنا، وإنما

(١) ينظر: المراجعة بربح متغير، للدكتور سامي السويلم ص: ١٥.

(٢) تقدم تخريجه في الصفحة السابقة.

(٣) أخرجه عبد الرزاق في مصنفه في كتاب البيوع باب البيع بالثمن إلى أجلين (١٣٨/٨)، وابن أبي شيبة في المصنف في كتاب البيوع باب الرجل يشتري من الرجل البيع فيقول إن كان بنسيئة فبكذا وإن كان نقدًا فبكذا (٢٢٣/٧)، وابن حبان في صحيحه في كتاب الطهارة باب فروض الوضوء (٣٣١/٣)، وصححه الألباني بهذا الإسناد في إرواء الغليل (١٤٨/٥).

هي صفقة واحدة بثمن مبهم<sup>(١)</sup>.

ويقول الإمام ابن القيم رَحِمَهُ اللهُ: (وقد فُسِّرَت البيعتان في البيعة بأن يقول: أبيعُكَ بعشرة نقدًا، أو بعشرين نسيئة، وهذا بعيد عن معنى الحديث من وجهين؛ أحدهما: أنه لا يدخل الربا في هذا العقد، الثاني: أن هذا ليس بصفقتين، إنما هو صفقة واحدة بأحد الثمنين، وقد ردَّه بين الأوليين أو الربا، ومعلوم أنه إذا أخذ بالثمن الأزيد في هذا العقد لم يكن ربا؛ فليس هذا معنى الحديث))<sup>(٢)</sup>.

الوجه الثاني: على سبيل التسليم.

إن قيل بأن الراجح في تفسير معنى الحديث بأن المنهي عنه اجتماع عقدين كلُّ منهما مباح في حال انفراده، إلا أن اجتماعهما يترتب عليه محذور ومحرم، كالربا (مثل: بيع العينة)، أو الغرر (كأن يبيعه سلعةً بتسعين نقدًا وبمائة وعشرين نسيئة دون أن يُعيَّن العاقدان أحدهما قبل انقضاء مجلس العقد)، فإنه وإن قيل بذلك، إلا أن المراجعة بربح متغيِّر ليس فيها إلا بيعة واحدة بثمن واحد، وليس فيها بيعتان، كما أنها لا تشمل على بيع السلعة بثمن حال قدره كذا وثمن آجل قدره كذا؛ فلا تكون بذلك داخلَةً تحت عموم دلالة الحديث<sup>(٣)</sup>.

الراجح:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول بجواز المراجعة بربح متغيِّر بالضوابط الآتية<sup>(٤)</sup>:

#### ١ - استجماع شروط صحة المراجعة.

- (١) ينظر: الفتاوى (٥١/٦).
- (٢) ينظر: حاشية ابن القيم على سنن أبي داود (٤٠٦/٩).
- (٣) ينظر: المراجعة بربح متغيِّر، للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٣٤.
- (٤) ينظر: عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية للدكتور/ حامد ميرة ص: ١٢٨.



- ٢- لا بد من اشتغال العقد على بيان آلية تحديد أقساط الثمن وآجال حُلُولِها بشكل واضح ينفي عنها الجهالة.
- ٣- يجب أن يحدّد العاقدان في مجلس العقد معياراً أو مؤشراً منضبطاً لا يستقل العاقدان بعلمه، ولا يتطرق النزاع بينهما في تحديده، يكون هو المرجع في تحديد أقساط الثمن المؤجلة.
- ٤- اتفاق العاقلين عند التعاقد على سقف أعلى وسقف أدنى لمقدار التذبذب المقبول في مقدار أقساط الثمن الآجل.
- ٥- إذا تحدّد مقدار أي قسط من أقساط الثمن الآجل، ثم حلّ أجله فلا يجوز بحال أن تُفرض على المدين زيادة في الدين نظير التأجيل أو التأخر في السداد، سواءً أكانت تلك الزيادة مبلغاً ثابتاً أم متغيّراً، وسواءً أكان منصوباً عليها في العقد أم اتَّفَقَ الطرفان عليها لاحقاً<sup>(١)</sup>.

#### أسباب الترجيح:

- ١- قوة أدلة القول الأول ووجهتها، ولما ورد على أدلة المانعين من مناقشة.
- ٢- أن عقد المراجعة بربح متغير استجمع شروط صحّته، وانتفت عنه الموانع، وسلم من أسباب فساد العقود من ربا، وجهالة وغرر، ونحو ذلك.
- ٣- أن ما ورد على عقد المراجعة بربح متغير من جهالة وغرر في الثمن عند التعاقد، إنما هي جهالة غير مؤثرة كما سبق بيان ذلك، بل يمكن

---

(١) وسيأتي الحديث -إن شاء الله- عن فرض غرامة مالية على العميل المماطل، في ص: (٢٠٩) من هذا البحث.

أن يقال: بأنه في ظل تقلُّبات الأسعار، والتذبذبات في المؤشرات الاقتصادية والمالية يكون المربحة بربح متغير ذات الأجل الطويل أبعد عن النزاع والشقاق مقارنةً بالمربحة بربح ثابت ومحدد وقت التعاقد.

٤- أن في عقد المربحة بربح متغير إيجاد حلٍّ لأهم مشكلات التمويل الإسلامي المعاصر، وفيه معالجة لأحد أهم عوائقها، وذلك فيما يتعلق بحلٍّ مشكلة تحديد مقدار هامش الربح في عقود التمويل طويلة الأجل، وهو ما سيكون له أثره الإيجابي - بإذن الله - في استقطاب عدد كبير من العملاء الذين كانوا يُفضِّلون التمويل التقليدي على التمويل الإسلامي؛ بسبب عدم وجود بديل للتمويل طويل الأجل ذي العائد المتغير، وهو ما سينعكس في إعطاء الجهات التمويلية قدرة أكبر على تقديم منتجات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وما سيكون له الأثر الإيجابي على عموم المستثمرين الراغبين في الاستثمار عن طريق الجهات التمويلية المباحة التي لا تتعامل بالمحرمات في التمويل والاستثمار بشكلٍ كاملٍ؛ وخلاصة القول فإنه سيكون لهذا المنتج أثر إيجابي كبير على توفر حلول تمويلية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.



# المبحث الثامن

## السداد الجزئي والسداد المبكر فقها ونظامًا

### تمهيد: في تصوير المسألة.

العديد من الجهات التمويلية تُبرئ<sup>(١)</sup> عملاءها عن بعض الدين الناشئ في

(١) تنبيه: إذا اشترت الجهة التمويلية العقار من البائع وحصلت على خصم في ثمن الشراء فهل يلزمها إبلاغ العميل بذلك، وهي مسألة من اشترى سلعة ثم باعها مربحة وحصل على حطيطة أو زيادة في الشراء الأول، فهل يلزمه أن يفصح عنه مع المشتري الثاني أم لا؟  
اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: ذهب الشافعية في وجهه، وهو مذهب عند الحنابلة، إلى عدم إلحاق الزيادة في الثمن أو الحط منه بأصل العقد بعد لزومه. ينظر: مغني المحتاج للشريني (٧٨ / ٢)، والمهذب للشيرازي (٢٨٩ / ١)، والمغني (١٣٧ / ٤).

القول الثاني: ذهب الحنفية في وجهه، والمالكية في رواية (بناءً على قولهم بأن اللاحق للبيع كالواقع فيه)، والحنابلة في رواية، إلى أن الحط والزيادة كما تلحق بأصل الثمن في مدة الخيار كذلك تلحقه بعد مُضيئه. ينظر: بدائع الصنائع (٣١٩ / ٧)، والشرح الكبير للدردير (١٦٥ / ٣)، والإنصاف (٤٤٣ / ٤).

أدلة القول الأول: أن الحط والزيادة لا تلحق بأصل العقد بعد إبرامه ولزومه؛ لأنها تُعتبر -أي الحط والزيادة- من قبيل الإبراء أو الهبة لا العوض.

أدلة القول الثاني: أن كلاً من الحط والزيادة -سواءً في زمن الخيار، أو بعد إبرام العقد ولزومه- يلحق بأصل العقد فيصير التقدير كأن التعاقد قد تم على أصل الثمن مع الزيادة =

ذمة العميل وفقاً لأحكام عقد المrabحة، وذلك من خلال ما يُسمَّى بـ (خدمة السداد الجزئي، وخدمة السداد المبكر)، ويمكن للعميل الاستفادة من هذه الخدمة بعد إبرام اتفاق خاص بذلك مع الجهة التمويلية، وتحدد اتفاقية السداد المبكر أو الجزئي المبلغ المتفق عليه ومواعيده، والمصاريف والرسوم المترتبة على ذلك<sup>(١)</sup>، وفي الآتي تعريف موجز لكل من السداد الجزئي والسداد المبكر:

**أولاً: السداد الجزئي:** وهو خدمة تُقدِّمها الجهة التمويلية للعميل خلال مدة التمويل بحيث يقوم بسداد جزء من الدين المتبقي عليه؛ بغرض تقليل الأقساط المتبقية، أو لتقليل المدة المتبقية أو هما معاً<sup>(٢)</sup>.

= جميعاً، فتصبح الزيادة والأصل رأس مال المبيع لوجوبهما بالعقد تقديراً، فيباع المبيع مرابحة عليهما، وكذلك يعتبر الباقي بعد الحط رأس مال المبيع أيضاً.  
الراجع: يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لقوة تعليلهم حيث إن الثمن يستقر بعد لزوم العقد، فلا تلحق به الحطيطة أو الزيادة.  
وقد تكون الزيادة والحطيطة في زمن الخيار، وفي هذه الحالة تُلحق بالعقد؛ لأن الثمن غير مستقر زمن الخيار، فإذا ما انتهى الخيار لزم العقد واستقر الثمن. ينظر: المrabحة للآمر بالشراء دراسة مقارنة للدكتور إبراهيم فاضل دبو، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الخامسة، المجلد الثاني، من ص: ١٠٥٨-١٠٥٥.

(١) بعض الجهات التمويلية تُنص في عقد المrabحة بأنه يحق للعميل السداد الجزئي، والسداد المبكر باتفاقية مستقلة، وتحدد تلك الاتفاقية المبلغ المتفق عليه ومواعيده والمصاريف والرسوم المترتبة على ذلك، كما أنها تُسلِّم للعميل خطاباً يوضح شروط السداد الجزئي والسداد المبكر التي يتم تطبيقها عند رغبة العميل للقيام بذلك -أي بالسداد الجزئي، والسداد المبكر-.

(٢) عند قيام العميل بالسداد الجزئي فإنه يحصل على خصم في ربح المrabحة -الثابت في ذمته للجهة التمويلية-، حيث إن المبلغ الذي يُسدَّده يندرج ضمن مبلغ التمويل المتبقي، وزيادة مبلغ التمويل يؤدي إلى نقص في الربح. ويوجد -لدى الجهات التمويلية- رسوم =

ثانياً: السداد المبكر: وهو خدمة تُقدّمه الجهة التمويلية للعميل بحيث يقوم من خلاله بسداد كامل الدين المتبقي عليه قبل نهاية مدة التمويل؛ وبهذا يفك الرهن عن العقار، وينقل باسم العميل<sup>(١)</sup>.

### المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.

من خلال ما سبق من التوضيح في التمهيد السابق نجد أن خدمة السداد الجزئي هي ما يسمى عند الفقهاء بـ (صلح الحطيطة) الذي هو: (إبراء عن بعض الدّين)<sup>(٢)</sup>، بحيث يتفق الدائن والمدين على إسقاط حصته من الدين بشرط أن يعجل المدين الباقي<sup>(٣)</sup>، وقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: ذهب الجمهور من الحنفية<sup>(٤)</sup>، والمالكية<sup>(٥)</sup>، والشافعية<sup>(٦)</sup>، والحنابلة<sup>(٧)</sup>، إلى تحريم الوضع والتّعجل.

= لهذه الخدمة تُحدّد بمبلغ مالي، كما أن لها شروط خاصة من ذلك: لا يحق للعميل السداد الجزئي إلا بعد مُضي مدة محدّدة من مدة التمويل، كما أنه لا يستطيع إجراء عملية السداد الجزئي إلا لعدد مرّات مُحدّدة خلال مدة التمويل، ولا يستطيع إلا سداد نسبة مُحدّدة من مبلغ التمويل المتبقي.

(١) عند قيام العميل بالسداد المبكر فإنه يحصل على خصم في ربح المراجعة - الثابت في ذمته للجهة التمويلية - والمتعلق بالمدة التالية للسداد المبكر. ويوجد - لدى الجهات التمويلية - رسوم لهذه الخدمة تُحدّد بمبلغ مالي، كما أن لها سياسات خاصة من ذلك: لا يحق للعميل السداد المبكر إلا بعد مُضي مدة محدّدة من مدة التمويل.

(٢) ينظر: تذكرة الفقهاء للحسن بن يوسف بن علي المطهر (١٦/١٣).

(٣) ينظر: الاستذكار، لابن عبد البر، (٢٠/٢٦٢).

(٤) ينظر: المبسوط (١٣/١٢٦)، والبنية في شرح الهداية للعيني، (٩/٣٣).

(٥) ينظر: الموطأ (٣/٤١٠)، والكافي لابن عبد البر ص: (٤٥٢).

(٦) ينظر: فتح العزيز للرافعي (١٠/٣٠٠)، وروضة الطالبيين (٤/١٩٦).

(٧) ينظر: المغني (٦/١٠٩)، والفروع لابن مفلح (٤/٢٦٤).

القول الثاني: ذهب بعض الحنفية<sup>(١)</sup>، وهو رواية عن الإمام أحمد<sup>(٢)</sup>، واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية<sup>(٣)</sup>، وابن القيم<sup>(٤)</sup>، وغيرهم<sup>(٥)</sup>، أن الوضع والتعجل جائز.

### أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول بعدة أدلة منها: أنه شبيه بالزيادة مع الإنظار المُجمَع على تحريمها؛ لأنه جعل للزمان مقداراً من الثمن بدلاً منه في الموضعين جميعاً، فهو في الصورتين جعل للزمان ثمنًا لزيادته ونقصه<sup>(٦)</sup>.

### أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني بعدة أدلة منها: أن هذه المسألة هي عكس الربا؛ لأن الربا يتضمن الزيادة في الأجل والدين، مما يؤدي إلى إضرار محض بالمدين، واختصاص النفع بالدائن، بخلاف هذه المسألة فإنها تتضمن براءة ذمة المدين، وانتفاع الدائن بما يتعجله، فكلاهما حصل له الانتفاع من غير ضرر؛ ولأن الشارع له تطلع إلى براءة الذمم من الديون، وقد سمي الغريم المدين أسيرًا، ففي براءة ذمته تخليص له من الأسر، وهذا ضد شغلها بالزيادة مع الصبر<sup>(٧)</sup>.

- (١) منهم زفر، ينظر: شرح مشكل الآثار للطحاوي، (١١/٦٤).
- (٢) ينظر: الفروع لابن مفلح، (٤/٢٦٤)، والإنصاف (٥/٢٣٦).
- (٣) ينظر: الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام، ص: (١٣٤).
- (٤) ينظر: أعلام الموقعين، (٣/٣٧١).
- (٥) روي ذلك عن عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، نقل ذلك عنه ابن عبد البر في الاستذكار (٢٠/٢٦٢)، وإبراهيم النخعي، وأبي ثور، وابن سيرين. ينظر: الاستذكار لابن عبد البر (٢٠/٢٦٤)، والمغني لابن قدامة (٦/١٠٩) و(٧/٢١).
- (٦) ينظر: فتح القدير (٨/٤٢٦)، وبداية المجتهد (٢/١٤٢)، ومغني المحتاج للشرييني (٧/١٧٩)، والمبدع (٤/٢٧٩).
- (٧) ينظر: إعلام الموقعين (٣/٣٥٩).

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثاني؛ لأن الأصل في باب المعاملات الإباحة والحل، فلا نخرج عن هذا الأصل إلا بدليل واضح من نص أو إجماع أو قياس صحيح، كما أن في هذه المعاملة سدًا لحاجة المسلمين، وفيها إرفاق بالدائن وبالمدين. وبناءً على هذا الترجيح يجوز إبراء الجهة التمويلية العميل عن بعض الدين من خلال (خدمة السداد الجزئي أو السداد المبكر)؛ لأنه اتفاق على وضع الدائن (الجهة التمويلية) عن المدين (العميل) بعض الدين على أن يعجل له بالباقي أو جزء منه.

### المطلب الثاني: حكم السداد المبكر.

يمكن أن يقال في حكم السداد المبكر ما سبق بيانه في حكم السداد الجزئي؛ لأن كلا منهما فيه إبراء للعميل عن بعض الدين الثابت في ذمته بموجب عقد المراجعة<sup>(١)</sup>.

### السداد الجزئي، والسداد المبكر نظامًا:

أولاً: السداد الجزئي نظامًا: سيأتي بيانه في المبحث القادم - إن شاء الله - نظرًا لأنه يتحدث عن الحالات التي تحدث بسبب ذلك.

ثانيًا: السداد المبكر نظامًا: يحق للجهة التمويلية تقديم خدمة السداد المبكر للعملاء، بعد مراعاة الآتي:

أولاً: بيان إجراءات السداد المبكر، وإجراءات تعويض شركة التمويل عند

---

(١) حيث إن في كل من هاتين الخدمتين يحصل العميل على تخفيض في إجمالي المديونية، الذي هو وضع الدائن (الجهة التمويلية) عن المدين (العميل) بعض الدين على أن يعجل له بالباقي أو جزء منه.

الاقتضاء، وكيفية تحديد هذا التعويض<sup>(١)</sup>.

ثانيًا: مراعاة الأحكام المذكورة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م، الباب الثامن عشر حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الرابعة والثمانون، ونصها:

١ - للمستفيد<sup>(٢)</sup> تعجيل سداد باقي مبلغ التمويل، في أي وقت، ولا يجوز تحميله كلفة الأجل عن المدة الباقية، ولشركة التمويل الحصول على تعويض عن الآتي:

أ - كلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل<sup>(٣)</sup> للأشهر الثلاثة التالية للسداد، محسوبة على أساس الرصيد المتناقص.

ب - ما تدفعه شركة التمويل لطرف ثالث بسبب عقد التمويل من النفقات

(١) ينظر: اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م، الباب الثاني عقد التمويل العقاري، المادة العاشرة فقرة (١٤).  
وينظر: اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م، الباب الثامن عشر حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الثامنة والسبعون فقرة (١٨).

(٢) المستفيد هو: الشخص الحاصل على التمويل. ينظر: اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م، الباب الأول تعريفات وأحكام عامة، المادة الأولى.

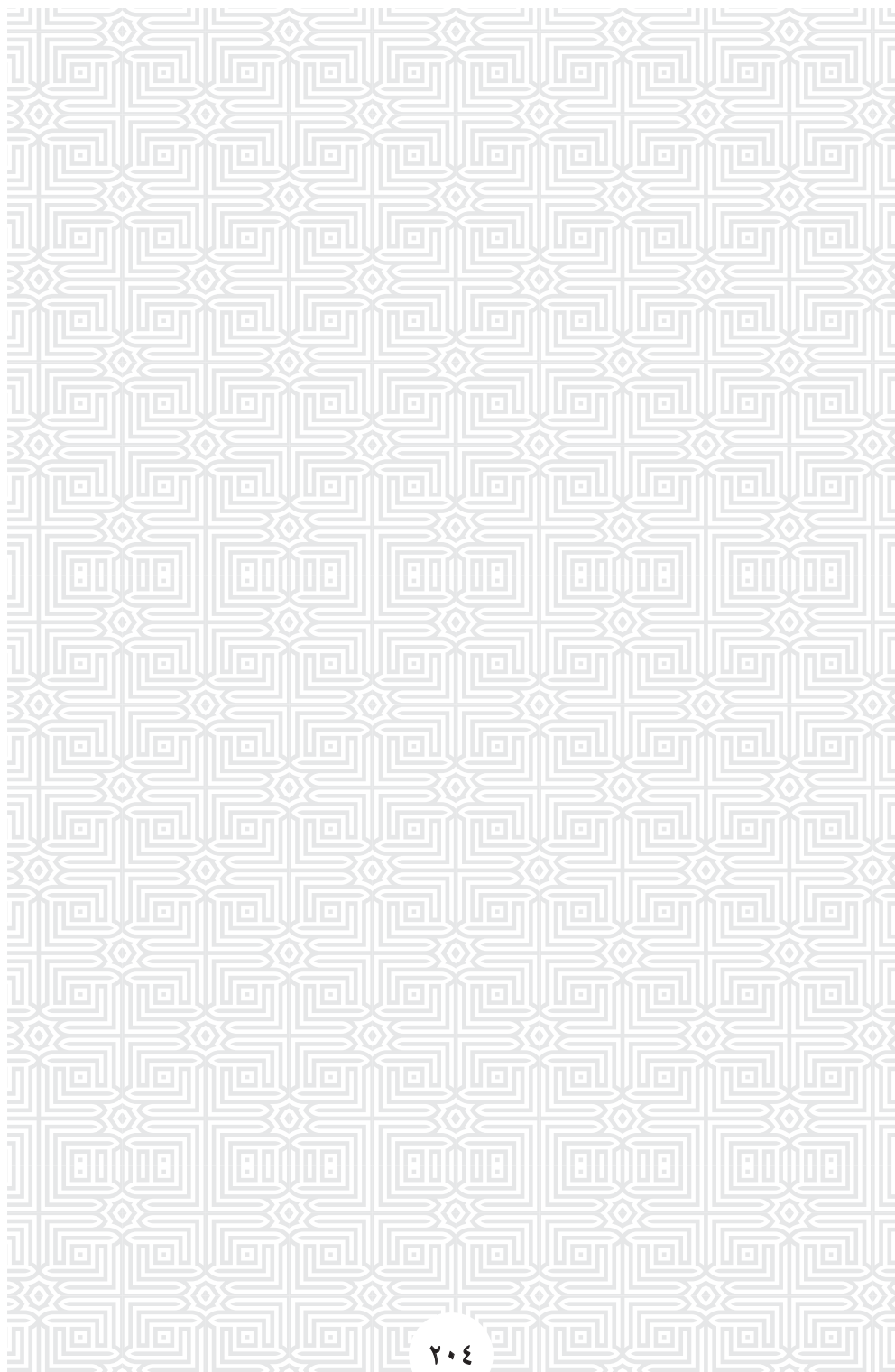
(٣) كلفة الأجل هي: قيمة الأجل المقررة على المستفيد بموجب عقد التمويل، ويمكن التعبير عنها بنسبة مئوية سنوية ثابتة أو متغيرة من مبلغ التمويل المقدم للمستفيد. ينظر: اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م، الباب الأول تعريفات وأحكام عامة، المادة الأولى.



التي نصّ عليها العقد، إذا كانت نفقات لا يمكن استردادها، وذلك عن  
المدة الباقية من عقد التمويل.

٢- استثناءً من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة، يجوز أن ينص عقد التمويل  
العقاري على فترة يحظر فيها السداد المبكر، بشرط ألا تتجاوز مدة الحظر سنتين من  
تاريخ إبرام عقد التمويل العقاري.





## المبحث التاسع

### الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما فقهًا ونظامًا

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

سبق الحديث في المبحث السابق عن خدمة السداد الجزئي، وأن العميل يمكنه -من خلال تلك الخدمة- تقليل المدة أو القسط، أو هما معًا.

كما بيّنا في المبحث السابق أن هناك شروطًا تشترطها الجهات التمويلية للاستفادة من خدمة السداد الجزئي، وعند عدم انطباق تلك الشروط على العميل مع رغبته في تقليل القسط، فإنه يطلب من الجهة التمويلية تمديد مدة التمويل؛ لغرض تقليل القسط، وقد يؤدي ذلك إلى الزيادة في إجمالي المديونية، وذلك إذا اشترطت الجهة التمويلية برفع هامش الربح عند تمديد مدة التمويل<sup>(١)</sup>، وبناءً على ما سبق نستطيع القول بأن هناك أربع حالات:

---

(١) مثلاً: لو كانت مدة التمويل ١٢٠ شهر، والقسط الشهري ١٠,٠٠٠ ريال، وإجمالي المديونية ١,٢٠٠,٠٠٠ ريال، ثم طلب العميل تمديد مدة التمويل إلى ١٨٠ شهر، وعليه يكون القسط الشهري ٦٦,٦٦٦,٦٦ ريال، وقد يكون القسط ٧,٥٠٠ ريال، وذلك في حال رفع هامش الربح عند زيادة مدة التمويل. فهنا القسط الشهري أقل من ١٠,٠٠٠ ريال =

**الحالة الأولى:** زيادة المدة والقسط، والحالة الثانية: تقليل المدة والقسط،  
والحالة الثالثة: زيادة المدة وتقليل القسط، والحالة الرابعة: تقليل المدة وزيادة القسط.

### المطلب الأول: زيادة المدة والقسط.

تقرّر في المبحث السابق أن الثمن يستقر بعد لزوم العقد، فلا تلحق به الحطيطة أو الزيادة، كما تقرّر بأن إسقاط الدائن عن المدين بعض الدين في مقابل التعجيل جائز؛ لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.

وبناءً على ذلك بإمكاننا النظر في المطالب الأربعة لهذا المبحث، وذلك لأنها ناتجة عن خدمة السداد الجزئي.

وعليه فلا يجوز للجهة التمويلية زيادة المدة والقسط على العميل إذا نتج عن ذلك زيادةً في إجمالي المديونية، لما يأتي:

- ١ - أن الثمن قد استقر بعد لزوم العقد، فلا يجوز الزيادة عليه.
- ٢ - أن هذه الزيادة هي زيادةً في الدين مقابل الأجل؛ وذلك يؤدي إلى الربا.

### المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط.

يجوز للجهة التمويلية تقليل مدة التمويل، والقسط على العميل؛ لما يأتي:

- ١ - أن اتفاق الدائن والمدين على تقليل مدة الدين جائز؛ لأنه اتفاقٌ يُحقّق مصلحة الطرفين، وليس فيه ما يخالف شرعاً.

= لكن إجمالي المديونية أكثر حيث تكون ٣٥٠,٠٠٠ ريال. أي أن إجمالي الأقساط تزيد  
لكن القسط الشهري يقل عما كان عليه قبل زيادة مدة التمويل.

٢- أن تعجيل المدين لبعض الدين مقابل إسقاط الدائن عنه للبعض الآخر جائز؛ لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.

### المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط.

في بعض الأحيان يرغب العميل في تقليل الأقساط المتبقية عليه دون أي تغيير في إجمالي المديونية، بل تبقى كما هي، ولا يستطيع تحقيق ذلك إلا بعد موافقة الجهة التمويلية على زيادة مدة التمويل، وذلك جائز؛ إذ يحق للدائن تمديد مدة الدين استجابةً لرغبة المدين، بل إن ذلك من إنظار المدين، وهو من البر والإحسان، وقد قال الله تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ﴾<sup>(١)</sup>.

### المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط.

في بعض الأحيان يرغب العميل بزيادة في الأقساط المتبقية عليه، فينتهي من سدادها قبل المدة المحددة في عقد المراجعة؛ بغرض الحصول على خصم في ربح المراجعة والمتعلق بالمدة التالية للسداد، وذلك جائز كما سبق بيانه في المبحث السابق من أن إسقاط بعض الدين في مقابل التعجيل جائز؛ لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.

الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما نظاماً:

يجوز للجهة التمويلية الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما نظاماً بعد مراعاة الآتي:

١- موافقة الهيئة الشرعية للجهة التمويلية<sup>(٢)</sup>.

(١) سورة النحل من الآية رقم: (٩٠).

(٢) نص نظام التمويل العقاري الصادر من الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٥٠) =

- ٢- مراعاة الأحكام المذكورة في الباب الثامن عشر: حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الحادية والثمانون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م<sup>(١)</sup>.
- ٣- استخدام طريقة الرصيد المتناقص في توزيع كلفة الأجل على فترة الاستحقاق<sup>(٢)</sup>.



- = وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ في الفصل الأول: الإشراف والترخيص، المادة الثالثة: (يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناءً على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات). ونص نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ في الفصل الأول: أحكام عامة، المادة الثالثة: (تزاوِل الشركات - المرخص لها بموجب هذا النظام - أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بناءً على تقرره لجان شرعية تختار أعضاؤها تلك الشركات، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات).
- (١) هذه المادة بيّنت معادلة محاسبية، وأحكام محاسبية أخرى لا يمكن الاستغناء عنها عند الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما.
- (٢) نصّت اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣م في الباب الثامن عشر: حماية حقوق المستهلك في خدمات التمويل، المادة الثانية والثمانون: (على شركة التمويل استخدام الرصيد المتناقص في توزيع كلفة الأجل على فترة الاستحقاق، بحيث توزع كلفة الأجل تناسيباً بين الأقساط على أساس قيمة الرصيد المتبقي من مبلغ التمويل في بداية الفترة التي يُستحق عنها القسط وتضمنها في عقد التمويل).

# المبحث العاشر

## فرض غرامة مالية على العميل المماطل في السداد فقهًا ونظامًا

### تمهيد: في تصوير المسألة.

تعد مشكلة الديون التي يتأخر سدادها -لأي سبب كان- من أهم المشاكل والعقبات أمام الجهات التمويلية، والأخطر من ذلك هو وجود عملاء مماطلين يتأخرون عن سداد ديونهم؛ لعلمهم أن ذلك لا يفرض زيادة أو فائدة عليه، فيماطل وهو موسر حتى يستفيد أكبر قدر ممكن من المديونية.

وتكمن أهمية الموضوع في كون الديون تشكل النسبة الأكبر في تعاملات الجهات التمويلية الإسلامية، والتي تنتج عن العقود الآجلة: كالمrabحة والإجارة وغيرها -التي تمثل النسبة الأكبر في تعاملاتها- وتصبح ديونًا آجلة في ذمم المتعاملين مع الجهات التمويلية، وعدم حل هذه المشكلة في ضوء مقاصد الشريعة وأحكامها يُلحق بالجهات التمويلية الإسلامية عطلًا وضررًا، فضلًا عن فوات الأرباح نتيجة لتأخر العملاء في سداد التزاماتهم المالية؛ حيث إنها لا تستطيع الاستفادة من تلك المبالغ باستثمارها في مشاريع أخرى.

ولحل هذه المعضلة لجأت بعض الجهات التمويلية الإسلامية إلى أخذ

تعويض على التأخير أو فرض غرامة<sup>(١)</sup> على العميل المماطل وصرفها في أوجه الخير والبر بمعرفة الهيئة الشرعية لتلك الجهات التمويلية.

وعليه يُقَصَّدُ بغرامات التأخير في هذا المبحث: هي فرض الجهة التمويلية تعويضاً مالياً على العميل المماطل في السداد، تُصَرَفُ في أوجه الخير والبر بمعرفة الهيئة الشرعية للجهة التمويلية.

وبعض الهيئات الشرعية للجهات التمويلية تُحِيزُ ذلك، والبعض الآخر تُحِيزُها مع جواز خصم التكلفة الفعلية، وهي: المصاريف التي تتحملها الجهة التمويلية بغرض استحصاال دينها الثابت في ذمة العميل المماطل، والتي لولا مَطْلُهُ وعدم انتظامه في السداد ما كان لها أن تتحملها، مع استثناء الربح الفائت؛ فإن فوات الربح بسبب المطل ليس تكلفة ولا يجوز حسمه من مبلغ الغرامة.

لكن عند التطبيق نجد أنه ليس هناك معايير وضوابط واضحة - لدى العديد من الجهات التمويلية - لتحديد الآتي:

١ - كيفية تحديد العميل المماطل من غيره.

٢ - كيفية احتساب مبلغ غرامة التأخير.

٣ - كيفية تحديد التكلفة الفعلية.

وهنا يأتي تعزيز دور الرقابة الشرعية في الجهات التمويلية التي عليها أن تتعاون مع الإدارات المختصة لوضع المعايير والضوابط والسياسات والإجراءات لما سبق

---

(١) ذكر بعض الباحثين: أن اطلاق تسمية غرامات التأخير على المبالغ التي تفرضها الجهات التمويلية على العملاء نتيجة لتأخرهم عن السداد، إنما هو مسمى غير دقيق؛ لأن الغرامات كمصطلح معروف بين القانونيين هي: ما تفرضه الدولة بسبب وقوع مخالفة قانونية تستوجب فرض عقوبة مالية. ينظر: الغرامة الجنائية دراسة مقارنة د. سعيد الجنزوري ص: ٨٦-٩٧. وتأسيس غرامة التأخير، والشرط الجزائي، والتعويض عن الضرر د. علي القره داغي.



بيانه أعلاه، واعتمادها من الهيئة الشرعية لتلك الجهات التمويلية.

## المطلب الأول: حكم فرض غرامة التأخير على العميل المماطل.

إن المدين الذي يتأخر في السداد نوعان:

الأول: المدين المعسر الذي لا يقدر على الوفاء بديونه، فقد اتفق الفقهاء<sup>(١)</sup> على وجوب إنظاره؛ لقول الله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾<sup>(٢)</sup>.

الثاني: المدين الموسر المماطل، وهذا هو الذي ينصب البحث عليه.

من المتفق عليه بين الفقهاء أن مطل الغني ظلم وإثم وعدوان<sup>(٣)</sup>، وذلك لما ورد في الحديث عن أبي هريرة أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ»<sup>(٤)</sup>.

(١) ينظر: المبسوط (٢٤/ ١٦٤)، والمتقى شرح الموطأ للباقي (٥/ ٦٦)، وشرح النووي على صحيح مسلم (١٠/ ٢١٨)، والمغني (٤/ ٤٩٩).

(٢) سورة البقرة من الآية: (٢٨٠).

قد وضع مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي معياراً للإعسار حيث نص على أن ضابط الإعسار الذي يوجب الإنظار هو: أن لا يكون له مال زائد عن حوائجه الأصلية في بيده نقدًا أو عينًا. ينظر: قرار المجمع في دورته السابعة المنعقدة في ذي القعدة من عام ١٤١٢ هـ.

تنبيه: إن العديد من الجهات التمويلية تنص في عقود المراجعة بأن العميل إذا تأخر عن سداد عدد مُعَيَّن من الأقساط فإنه يتم بيع العقار وتستوفي الجهة التمويلية كافة المصاريف، وما تبقى من أقساط قيمة العقد، بحيث تنفي عنها وصف الأجل، وتصبح حالة. كما تُنصُّ في عقود الإجارة بأن العميل إذا تأخر عن سداد عدد مُعَيَّن من الأقساط فإنه يتم فسخ العقد، وتستحق الجهة التمويلية تعويضًا يعادل الفرق بين كلفة شراء الوحدة العقارية وسعر بيعها -في حال بيعها- أو أجرة المدة بين فسخ العقد وإعادة تأجيرها على الغير -في حال تأجيرها-.

(٣) ينظر: المراجع السابقة، وأحكام القرآن للجصاص (١/ ٤٧٤).

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الاستقراض باب مطل الغني ظلم ص: ٤٤٩ رقم الحديث ٢٤٠٠.

ولكن هل يجوز أن تمتد عقوبة الغني المماطل لتشمل فرض غرامة مالية تعوض الدائن عما لحقه من ضرر، أو فات عليه من نفع بسبب هذه المماطلة<sup>(١)</sup>؟  
اختلف العلماء في هذه المسألة، وقبل أن نذكر أقوالهم فيها يحسن تحرير محل الخلاف فنقول:

١- إذا اتفق الطرفان -الدائن والمدين- على دفع غرامة مالية معينة عند تأخر الدين عن أداء الدين في الموعد المتفق عليه، فإن هذا محرم بالإجماع، وهو من ربا الجاهلية الذي نزل القرآن بتحريمه؛ لأنه زيادة في الدين بعد استقراره مقابل الإنظار<sup>(٢)</sup>.

٢- إذا أثبت الدائن تَضَرُّرَهُ تَضَرُّرًا فعليًا من مماطلة المدين، كأن أدَّى هذا المطل إلى إخلال الدائن بالوفاء بما عليه من التزامات مؤجلة، ترتب عليها بيع ماله بثمان بخس لأجل الوفاء بتلك الالتزامات، وهذا الضرر واقع حقيقة وليس متوقعًا أو مفترضًا، فالحكم على المدين المماطل حيثنذ بالتعويض عن الضرر الناتج فعليًا من مطله وظلمه<sup>(٣)</sup>.

٣- إذا ماطل المدين في أداء دينه المستحق للدائن وحبس المال لديه بعد حلوله مما أدى إلى تفويت الفرصة على الدائن لاستثمار أمواله، أو الاستفادة منها في تمويلات أخرى زمن التأخير، فهل يُعَدُّ مطل الغني -بمجرده- إضرارًا بالدائن دون الحاجة إلى إثبات وقوع ضرر

(١) لمزيد من الاطلاع يمكن الرجوع إلى بحث الزمن في الديون وأحكامه الفقهية د. سعد الخثلان.

(٢) ينظر: بحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله بن منيع ص: ٤٢٤، والبيع المؤجل د. عبد الستار أبو غدة ص: ٧٣، وبيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٢١.

(٣) ينظر: بحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله بن منيع ص ٣-٤، وبيع التقسيط د. سليمان التركي ص: ٣٢٢.

فعلي، بحيث يستحق الدائن تعويضاً مالياً عما فاتته من ربح متوقع نتيجة لمماطلة المدين، وهل يحق للدائن فرض غرامة مالية مُحدَّدة على المدين تُصرف في أوجه الخير والبر - بعد خصم التكلفة الفعلية التي تعرض لها الدائن في تحصيل الدين المتأخر - بحجة أنه حلٌ للتقليل من ظاهرة المطل؛ لأن المدين إذا علم أن عليه غرامة مالية عند التأخير، فإنه يلتزم بالسداد حتى لا يتم فرض الغرامة عليه؟

هذا هو محل الخلاف بين العلماء المعاصرين<sup>(١)</sup>، أما متقدمو الفقهاء فلا يعلم أن أحداً ذكر خلافاً بينهم في هذه المسألة، بل المنقول عنهم هو عداهم جواز ذلك كله<sup>(٢)</sup>، ويقال: إن أول من أثار هذا الموضوع وطلب مناقشته بغية التوصل فيه للرأي الراجح هو الشيخ الدكتور مصطفى بن أحمد الزرقا رَحِمَهُ اللهُ<sup>(٣)</sup>.

وفيما يلي عرضٌ لأقوال العلماء في المسألة وأدلّتهم وبيان القول الراجح منها:  
**القول الأول:** جواز فرض غرامة مالية على العميل المماطل، ولهم عدة اتجاهات في تحديد هذه الغرامة:

- (١) ينظر: بحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله المنيع ص: ٤٠٤، وبيع التقسيط د. سليمان التركي ص: ٣٢٢.
- (٢) ينظر: أحكام القرآن (١/٤٧٤).
- (٣) يقول د. مصطفى الزرقا: «لم يعالج فقهاء المذاهب فيما أعلم قبلاً هذه المسألة - أعني تعويض الدائن عن تأخير الوفاء المستحق في المدائنات - ولم يبحثوها، مرد ذلك في تقديري إلى ثلاثة أمور: الأول: لم يكن لهذا الأمر من الأهمية والتأثير في حركة التعامل والتجارة كما أصبح له في العصر الحاضر. الثاني: أن وصول الدائن إلى حقه عن طريق القضاء عند تأخير المدين ومماطلته كان ميسوراً وسرياً على خلاف ما هو عليه اليوم في عصرنا الحاضر. الثالث: أن هذه المسألة فيها من الحساسية الشرعية ما يمكن أن يكون من جملة العوامل في عدم بحثها، وهي خوف الوقوع في الربا...». وقد نشر بحثه لأول مرة في مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي العدد ٢ ص ٨٩ سنة ١٤٠٥ هـ.

الاتجاه الأول: جواز فرض غرامة مالية على المدين المماطل، وتُحدّد بتعويض الدائن عما فاتته من منافع ماله بسبب المطل<sup>(١)</sup>.

الاتجاه الثاني: جواز فرض غرامة مالية على المدين المماطل، وتُحدّد بمبلغ مُعَيَّن أو بنسبة مُعَيَّنة، بشرط صرفها في أوجه الخير والبر<sup>(٢)</sup>.

الاتجاه الثالث: جواز فرض غرامة مالية على المدين المماطل، وتُحدّد بمبلغ مُعَيَّن أو بنسبة مُعَيَّنة، بشرط صرفها في أوجه الخير والبر، مع جواز خصم الدائن التكلفة الفعلية<sup>(٣)</sup> التي يتعرّض لها في سبيل تحصيل الدين المتأخر من المدين<sup>(٤)</sup>.

القول الثاني: أنه لا يجوز فرض غرامة مالية على المدين المماطل مقابل تأخير الدين. وهذا قول جماهير العلماء من السلف .....

(١) ومن أبرز القائلين به: د. مصطفى الزرقا، د. عبد الله بن منيع، د. الصديق الضير، وقد صدرت به فتاوى من بعض الهيئات الشرعية في بعض المصارف الإسلامية. ينظر: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي عدد ١ مجلد ٣ ص: ١١٢، وعدد ٢ مجلد ٢ ص: ٩٧، وبحث الزمن في الديون وأحكامه الفقهية د. سعد الخثلان، وبحث تأصيل غرامة التأخير، والشرط الجزائي، والتعويض عن الضرر د. علي القرة داغي.

(٢) وبه نصّت المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ص: ٩٧ ولم تتطرق المعايير لموضوع خصم التكلفة الفعلية.

(٣) التكلفة الفعلية هي: المصاريف التي تتحملها الجهة التمويلية لغرض استحصال دينها الثابت في ذمة العميل المماطل، والتي لولا مَطْلُهُ وعدم انتظامه في السداد ما كان لها أن تتحملها، مع استثناء الربح الفائت فإن فوات الربح بسبب المطل ليس تكلفة ولا يجوز حسمه من مبلغ الغرامة. -وقد تم الإشارة إلى ذلك في التمهيد السابق-.

(٤) وإليه ذهب بعض الهيئات الشرعية في المصارف وشركات التمويل، من ذلك الهيئة الشرعية لشركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري والهيئة الشرعية لبنك العربي الوطني. ينظر: قرار الهيئة الشرعية رقم ١٠-١١-٠٢-٢٠١٠ ورقم ٣٤-١٤-٠٣-٢٠١١ لشركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري.

والخلف<sup>(١)</sup>، وبه صدر قرار المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي<sup>(٢)</sup>، وكذا مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي<sup>(٣)</sup>.

### أدلة القول الأول:

**الدليل الأول:** قول الله تعالى: ﴿الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>(٤)</sup>، وقول الله سبحانه وتعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ﴾<sup>(٥)</sup>، وقول الله تعالى: ﴿يَتَأَيَّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ﴾<sup>(٦)</sup>، وقول الله تبارك وتعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا﴾<sup>(٧)</sup>.

وجه الاستدلال بهذه الآيات: أن الأمر بالوفاء بالعقود، والنهي عن أكل أموال الناس بالباطل، والحث على أداء الأمانات، يدل على أن المتأخر عن وفاء ما وجب عليه من التزامات مقصر وظالم بسبب حرمانه لصاحب الحق من الاستفادة من حقه بلا مسوغ، وهو ضرر يجعل المتسبب فيه مسؤولاً، كما أن تأخير أداء الواجب المستحق عن موعده بلا عذر شرعي هو أكل لمنفعة المال بلا إذن صاحبه مدة التأخير مما يوجب المسؤولية على الآكل<sup>(٨)</sup>.

(١) ينظر: تبين الحقائق للزيلعي (٤/ ١٨٠-١٨١)، وشرح الخرشي على مختصر خليل (٥/ ٢٧٦-٢٧٧)، وروضة الطالبين للنووي (٤/ ١٣٧)، والمغني لابن قدامة (٦/ ٥٨٨)، والاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة للسالوس (٢/ ٥٦٤)، والربا في المعاملات المصرفية المعاصرة لعبد الله السعيد (٢/ ١١٨٩).

(٢) قرارات المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي القرار الثامن الدورة (١١) ١٤٠٩هـ.

(٣) قرارات مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي قرار (٥١) الدورة (٦) ١٤١٠هـ.

(٤) سورة المائدة من الآية ١. (٥) سورة البقرة من الآية ١٨٨.

(٦) سورة النساء من الآية ٢٩. (٧) سورة النساء من الآية ٥٨.

(٨) ينظر: الربا في المعاملات المصرفية للسعيد (٢/ ١١٩٠)، وبيع التفسير وأحكامه =

### المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال: بأن هذه الآيات تدلّ بعمومها على أن المماطل ظالم، ومقصر، ولكن ليس فيها دلالة على جواز الدائن بفرض عقوبة مالية على المدين المماطل جزاء ظلمه.

وأما القول بأن تأخير أداء الواجب المستحق عن موعده بلا عذر أكل لمنفعة المال، وذلك موجب للتعويض المالي فغير مُسَلَّم، لأن منفعة الأموال المؤخرة لا تعد منفعة متحققة أكلها المدين، فالربح الذي يُدعى أنه قد فات بالتأخير غير مؤكد الحصول، فهو متوقع لا واقع، وقد يربح الدائن من الدين الذي يأخذه من المدين وقد يخسر وقد لا يستثمره أصلاً، ومبدأ الضمان في الشريعة قائم على أساس المماثلة بين الفئات وعوضه، ولا مماثلة بين المنفعة المتوقعة وبين مقدار التعويض الذي سيأخذه<sup>(١)</sup>.

الدليل الثاني: حديث أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ»<sup>(٢)</sup>، وحديث عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لِيَ الْوَاجِدِ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ»<sup>(٣)</sup>.

= د. سليمان التركي ص: ٣٢٥.

(١) ينظر: المؤيدات الشرعية لحمل المدين المماطل على الوفاء د. نزيه حماد ص ٢٩٠-٢٩١، وتعليق زكي شعبان على بحث الزرقا منشور في مجلة جامعة الملك عبد العزيز - الاقتصاد الإسلامي المجلد الأول ص: ٢٠٠ سنة ١٤٠٩ هـ، والربا في المعاملات المالية المصرفية المعاصرة للسعيد (١١٩٣/٢)، وبيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٣١.

(٢) سبق تخريجه في ص: (٢١١) من هذا البحث.

(٣) أخرجه أحمد في مسنده (٤٥/٤)، برقم: ٣٦٢٨، والنسائي في سننه «المجتبى» (٣١٦/٧)، برقم: ٤٦٨٩، وابن ماجه في سننه (١١٨/٢)، رقم: ٢٤٢٧، وابن حبان في صحيحه «الإحسان» (٤٨٦/١١)، برقم: ٥٠٨٩، والبيهقي في السنن الكبرى (٥١/٦)، والحاكم =

وجه الاستدلال: أفاد الحديثان بأن مطل الغني ولي الواجد ظلم، والظلم يحل العقوبة، كما صرح به الحديث الثاني، ومن العقوبة التعويض المالي.

### المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال: بعدم التسليم بأن العقوبة المذكورة في الحديث تشمل التعويض المالي؛ لأن الفقهاء فسروا العقوبة بالحبس والتعزير، ولم يفسروها بالتعويض المالي<sup>(١)</sup>.

الدليل الثالث: قول النبي ﷺ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ»<sup>(٢)</sup>.

= في المستدرک (١٠٢/٤)، وقال: هذا حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه ووافقه الذهبي. وقال الحافظ ابن حجر في الفتح (٦٢/٥): «إسناده حسن» اهـ. وقد حسنه الألباني في إرواء الغلیل (٢٥٩/٥) رقم: ١٤٣٤.

(١) قال النووي رَحِمَهُ اللهُ: «قال العلماء: (يحل عرضه) بأن يقول: ظلمني ومطلني، و(عقوبته): الحبس والتعزير» اهـ. ينظر: شرح النووي على صحيح مسلم (٢٢٧/٤). وقال الجصاص رَحِمَهُ اللهُ: «واتفق الجميع على أنه لا يستحق العقوبة بالضرب فوجب أن يكون حبساً لاتفاق الجميع على أن ما عده من العقوبات ساقط عنه في أحكام الدنيا» اهـ. ينظر: أحكام القرآن للجصاص (٤٧٤/١). وقول الجصاص إنه لا يستحق العقوبة بالضرب أي ابتداء وإلا فإنه إذا أصر على مطله فيعاقب بالضرب حتى يؤدي الواجب الذي عليه، قال شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: «يعاقب الغني المماطل بالحبس، فإن أصر عوقب بالضرب حتى يؤدي الواجب، وقد نصَّ على ذلك الفقهاء من أصحاب مالك والشافعي وأحمد وغيرهم رَحِمَهُمُ اللهُ، ولا أعلم فيه خلافاً» اهـ. ينظر مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٢٧٩/٢٨).

(٢) أخرجه ابن ماجه في سننه (٥٧/١)، وأحمد في مسنده (٣١٣/١) من حديث ابن عباس رَحِمَهُمُ اللهُ، وأخرجه البيهقي في السنن الكبرى (٦٩/٦)، والدارقطني في سننه (٧٧/٣)، والحاكم في المستدرک (٥٧-٥٨/٢) من حديث أبي سعيد الخدري رَحِمَهُمُ اللهُ، وقال الحاكم: هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه. اهـ. ووافقه الحافظ الذهبي في التلخيص (٥٨/٢)، وتعقب بأن حديث أبي سعيد قد روي عن طريق عثمان بن =

وجه الاستدلال: أن ما دلَّ عليه الحديث هو وجوب رفع الضرر وإزالته، ولا يمكن إزالة الضرر عن الدائن إلا بتعويضه ماليًا عما لحقه من ضرر مطلق المدين، أما معاقبة المماطل بغير التعويض - كالحبس مثلاً - فلا يفيد الدائن المتضرر شيئاً<sup>(١)</sup>.

### المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال من وجهين:

**الوجه الأول:** أنه ليس كل ضرر يوجب الضمان، وإنما الذي يوجب الضمان: الضرر المادي من الأذى في الجسم أو الإلتاف في المال. أما الضرر المعنوي من إصابة الإنسان في شرفه أو عرضه، وامتناع المدين عن الوفاء بالدين في الوقت المحدد، فلا يوجب تعويضاً ماليًا<sup>(٢)</sup>.

= محمد، وهو ضعيف، ثم إنه مع ضعفه لم يخرج له الإمام مسلم في صحيحه أصلاً، فقول الحاكم (على شرط مسلم) محل نظر...، لكن الحديث له طرق وشواهد متعددة فقد روي أيضاً من حديث عباد بن الصامت، وأبي هريرة، وجابر بن عبد الله، وعائشة بنت أبي بكر الصديق، وثعلبة بن أبي مالك القرظي، وأبي لبابة رضي الله عنه، ولذلك فقد قال النووي في (الأربعين) ص: ٨٢: (حديث حسن.. وله طرق يقوي بعضها بعضاً) أه وقال الحافظ العلائي رحمته الله: (للحديث شواهد ينتهي مجموعها إلى درجة الصحة أو الحسن المحتج به)، وقال الألباني في إرواء الغليل (٤١٣/٣) - بعدما ذكر عدة طرق وشواهد للحديث - (فهذه طرق كثيرة لهذا الحديث قد جاوزت العشر، وهي وإن كانت ضعيفة في مفرداتها فإن كثيراً منها لم يشتد ضعفها، فإذا ضم بعضها إلى بعض تقوى الحديث بها وارتقى إلى درجة الصحيح إن شاء الله تعالى..) أه. ينظر: نصب الراية لأحاديث الهداية (٤/٣٨٤-٣٨٥)، وزوائد البوصيري على ابن ماجه ص: ٣١٩، وتلخيص الجبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير (٤/١٥٧٧)، وفيض القدير (٦/٤٣٢)، وإرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل (٣/٤٠٨-٤١٥)، وسلسلة الأحاديث الصحيحة (١/٤٩٨-٥٠٣) رقم: ٢٥٠.

(١) ينظر: بحث د. مصطفى الزرقا هل يقبل شرعاً الحكم على المدين المماطل بالتعويض ص: ٩٢.

(٢) قال الشيخ على الخفيف: «أما هذان النوعان - يقصد بهما: الضرر الذي يصيب الإنسان =



الوجه الثاني: أن العقوبات الشرعية ليس من شأنها الجبر، ووظيفتها تكاد تنحصر في الزجر، فقطع السارق لا يزيل الضرر عن المسروق، وقتل القاتل لا يزيل الضرر عن المقتول، وإقامة حد الحراة على المحارب لا يزيل الضرر عن المتضررين منه، فشان العقوبة في الشرع الزجر والردع وليس التعويض والجبر، ومن هنا فلا يسوغ القول بأن معاقبة المماطل بغير التعويض الدائن لا يفيد المتضرر شيئاً<sup>(١)</sup>.

الدليل الرابع: قياس المدين المماطل على الغاصب، فكما أن الغاصب يضمن عين المال المغصوب وكذا منفعه المتقومة، فكذلك المدين المماطل يضمن المال الثابت في ذمته ديناً ومنفعه المحجوبة عن الدائن خلال مدة التأخير<sup>(٢)</sup>.

#### المناقشة:

نوقش: بأنه قياسٌ مع الفارق؛ لأن القائلين بضمان منافع العين المغصوبة على الغاصب - كما هو مذهب الشافعية والحنابلة - يشترطون أن تكون المنفعة مما يصح أخذ العوض عنها، وذلك بأن يكون المغصوب من الأعيان التي يصح أن يرد عليها عقد الإجارة<sup>(٣)</sup>.

= في شرفه وعرضه، وامتناع المدين عن الوفاء بالالتزام - فليس فيهما تعويض مالي على ما تقضي به قواعد الفقه الإسلامي، وذلك محل اتفاق بين المذاهب، وأساس ذلك أن التعويض بالمال يقوم على الجبر بالتعويض، وذلك بإحلال مال محل مال فاقد مكافئ لرد الحال إلى ما كانت عليه، إزالة للضرر وجبراً للنقص، وذلك لا يتحقق إلا بإحلال مال محل مال مكافئ له، ليقوم مقامه ويسد مسده، وكأنه لم يضع على صاحب المال الفاقد شيئاً، وليس ذلك بمتحقق فيهما - أي في النوعين السابقين - ومن أجل ذلك لم يجز أن يعطى المال فيهما تعويضاً، لأنه إذا أعطي كان أخذ مال في مقابلة مال، وكان هذا من أكل أموال الناس بالباطل، وذلك محذور<sup>أهـ</sup>. ينظر: الضمان في الفقه الإسلامي ص: ٥٦.

- (١) ينظر: المؤديات الشرعية لنزبه حماد ص: ٢٩١-٢٩٢.
- (٢) ينظر: بحث هل يقبل شرعاً الحكم على المدين المماطل د. مصطفى الزرقا ص: ٩٤.
- (٣) ينظر: المذهب (١/ ٣٧٤)، وروضة الطالبين (٥/ ١٣)، والشرح الكبير (١٥/ ٢٧٧)، =

الدليل الخامس: أن من مقاصد الشريعة الإسلامية وأسسها في تقرير الأحكام عدم المساواة بين الأمين والخائن، وبين المطيع والعاصي، وبين العادل والظالم، وبين المؤدي للحقوق في وقتها والمماطل، وعدم إلزام المدين المماطل القادر على الوفاء بالتعويض يتعارض مع هذا المقصد ويشجع على المماطلة وتأخير وفاء الحقوق<sup>(١)</sup>.

#### المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال: بعدم التسليم، وبيان ذلك من وجهين:

الوجه الأول: أن تسمية المماطل ظالمًا كافية في زجر المؤمن بالله الخائف من أليم عقابه الذي يعلم أن الظلم ظلمات يوم القيامة، ولو لم يكن هناك تعويض مالي عن التأخير.

الوجه الثاني: أن الشرع الحكيم قد جاء بإباحة عرض المماطل وعقوبته العقوبة التي تزجره وتردعه من المطل وأخذ حقوق الناس، إما بالحبس أو بما يراه الحاكم من ضرب أو تشهير، ثم إن لم يجد ذلك باع الحاكم ماله وفاءً لدينه - كما هو مفصل في كتب أهل العلم - فكيف يقال: إنَّ عدم الإلزام بالتعويض المالي يشعر بأن الشريعة تسوي بين العادل والظالم<sup>(٢)</sup>؟

#### أدلة القول الثاني:

استدل جمهور العلماء لقولهم بعدم جواز فرض غرامة مالية على المدين المماطل مقابل تأخير الدين بما يأتي:

= والإنصاف (٢٠١/٦).

(١) ينظر: بحث هل يقبل شرعًا الحكم على المدين المماطل د. مصطفى الزرقا ص: ٩٣.

(٢) ينظر: المؤيدات الشرعية د. نزيه حماد ص: ٢٩٢-٢٩٣، وبيع التقييط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٣٢.

**الدليل الأول:** حديث عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أن رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قال: «لِي الْوَاجِدُ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ»<sup>(١)</sup>.

ووجه الدلالة: أن المطل قد وجد في عهد الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وتكرر بعده، ومع ذلك فقد ذكر صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أن المطل يحل عرض المماطل وعقوبته، ولم يقل: إنه يحل ماله، ولو كان مراداً لذكره، ولم يفسر أحد من العلماء العقوبة المذكورة في الحديث بأنها التعويض المالي للدائن، بل فسروا العقوبة الواردة في الحديث بالحبس أو الضرب.

**المناقشة:**

نوقش هذا الاستدلال: بأنه وإن لم يرد عن أحد من أهل العلم أنه قال بوجوب تضمين المماطل، إلا أنه لم يرد كذلك عن أحد أنه منع منه، وقد قامت دلائل كثيرة على جواز التعزير بالمال، والتعويض عن ضرر المماطل نوع منه<sup>(٢)</sup>.

ويمكن الجواب عن هذه المناقشة: بأنه قد سبق نقل عبارات لبعض الفقهاء تدل على منع عقوبة المماطل بغير الحبس أو الضرب، ثم إن عقوبة المماطل من العقوبات التعزيرية التي يرجع فيها النظر إلى القاضي، وجعل عقوبة المماطل عقوبة مالية لمصلحة الدائن يخرج العقوبة من كونها تعزيرية بالمال، إلى جعل التعويض المالي قانوناً ساريًا لا يحتاج إلى نظر القاضي وتقديره، كما هو شأن العقوبات التعزيرية، ثم إن الغالب أن الذي يتولى العقوبة المالية في هذه الحال هو العاقد عن طريق الشرط، وهذا غير معهود في الشريعة، فكما لا يجوز للدائن أن يعاقب بالحبس ولا بالضرب، فكذا لا يجوز له أن يعاقب بالتعويض المالي<sup>(٣)</sup>.

(١) سبق تخريجه في ص: (٢١٦) من هذا البحث.

(٢) ينظر: بحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله بن منيع ص: ٣٩٨-٣٩٩.

(٣) ينظر: بيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٢٥.

**الدليل الثاني:** أن تعويض الدائن تعويضاً مالياً عن مطل الغني لا يختلف -من الناحية العملية- عما يسمى في المصارف بفوائد التأخير التي هي من الربا الصريح ربا الجاهلية (إما أن تقضي وإما أن تربى)، وذلك لأن هذا التعويض المطالب به إنما جاء في مقابل تأخير أداء الدين، وتسميتها تعويضاً لا يغير من الحقيقة شيئاً؛ إذ إن العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني<sup>(١)</sup>.

### المناقشة:

نوقش هذا الاستدلال: بعدم التسليم أي لا تُسَلَّم بأن تعويض الدائن لا يختلف عن الزيادة الربوية الجاهلية (إما أن تقضي وإما أن تربى) بل بينهما فروق يمكن إجمالها في الآتي:

**الفرق الأول:** أن الزيادة الربوية زيادة في غير مقابلة عوض، وإنما تعد تراضياً على تأخير أداء الدين مقابل الزيادة فيه، بخلاف التعويض المالي عن المماطلة، فهو في مقابل تفويت منفعة الدائن من المال مدة حبسه بالمطل.

**الفرق الثاني:** أن الزيادة الربوية اتفاق بين الدائن والمدين على زيادة لقاء التأخير، فهي زيادة في مقابلة الإنظار لزمن مستقبل وعلى سبيل التراضي، فلا يسمى المدين في هذه الحالة مماتلاً ولا متعدداً ولا ظالماً للدائن، بينما التعويض في مقابل المطل فهو مقابل اللّي والمطل الذي ترتب عليه فوات منفعة محققة أو محتملة على سبيل الظلم والعدوان.

**الفرق الثالث:** أن الزيادة الربوية لا تفريق فيها بين مدين واجد وبين مدين معسر، فمتى حل الأجل طوّل المدين بالوفاء أو بالزيادة نظير التأخير، فهي لازمة

---

(١) ينظر: بحوث في قضايا فقهية معاصرة د. محمد تقي عثمانى ص: ٤٢، وبحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله بن منيع ص: ٤١٥، وبيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٣٥.

على كل حال، أما التعويض فلا يلزم إلا إذا ثبت كون المدين موسراً مماتلاً، أما إذا كان معسراً فلا يلزمه شيء<sup>(١)</sup>.

وأجيب عن هذه المناقشة بأن هذه الفروق المذكورة لا تعدو أن تكون فروقاً صورية غير مؤثرة، بيان ذلك في الآتي:

**أما الفرق الأول:** فلا يسلم بأن الزيادة الربوية في غير مقابل، والتعويض عن المطل له مقابل، بل بابهما واحد، فالزيادة الربوية إنما هي في مقابل عدم الاستفادة من المال في الفترة المؤجلة، وهي الحجة ذاتها التي يحتج بها القائلون بالتعويض، فلماذا صارت الزيادة الربوية بدون مقابل، وصار التعويض في مقابل؟

**وأما الفرق الثاني:** فيجاب عنه بأن الربا ظلم حتى وإن تمّ عن تراضٍ بين المتعاقدين، ثم يقال: لماذا صار المماطل ظالماً ومتعدياً إذا كان سيضمن ما فوّته على الدائن، إنما صار المماطل ظالماً لتفويته حق الانتفاع على المالك، أما وقد عوضه فلا يقال: إنه ظالم؛ لأنه أدى الريح المتوقع بدون عمل أو جهد من الدائن.

**أما الفرق الثالث:** وهو أن التعويض لا يؤخذ إلا من مدين موسر مماتل بخلاف الزيادة الربوية التي لا تفرق بين الموسر القادر على الوفاء والمعسر، فيجاب عن ذلك بأن الربا ليس مختصاً بالمعسرين، بل إن ما يؤخذ من الموسرين لقاء تأخير الدين من الربا الصريح، على أن إعسار المدين ويساره من الأمور التي يكاد يتعذر على الدائن التحقق منها في كلّ قضية بعينها وكلّ مدين بعينه، إذ كلّ مماتل سيّدعي الإعسار، ولذلك يلجأ بعض القائلين بجواز التعويض عند التطبيق العملي إلى أن ينص في الاتفاق على أن المدين يعدّ موسراً إلا في الحالة التي حكم عليه فيها بالإفلاس

(١) ينظر: بحوث في الاقتصاد الإسلامي د. عبد الله بن منيع ص: ٤١٥-٤١٧، وبحوث في قضايا فقهية معاصرة د. تقي عثمان ص: ٣٩.

قضاء، ومن المعلوم أن الحكم بالإفلاس حالة قليلة أو نادرة الوقوع، إذ إن كثيرًا ممن لم يحكم عليهم بالإفلاس هم معسرون فعلاً، فهذا الفرق على تقدير التسليم به نظرياً يكاد يتعذر تطبيقه عملياً<sup>(١)</sup>.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان الاتجاه الثالث لأصحاب القول الأول، وهو أنه يجوز للدائن فرض غرامة مالية على المدين المماطل مقابل مطله بشرط أن تُصَرَّف في أوجه الخير والبر، بعد خصم الدائن للتكلفة الفعلية التي يتعرَّض لها في سبيل تحصيل الدين المتأخر من المدين.

ويرى الباحث هذا الترجيح إذا تحققت الشروط الآتية:

- ١ - أن يكون لدى الجهة التمويلية معايير واضحة لتحديد الغرامة المالية، ويكون إمّا: بمبلغ مُحدَّد، أو بنسبة مُحدَّدة من الدين، لا إحجاف فيه ولا مبالغة.
- ٢ - عدم استفادة الجهة التمويلية من هذه الغرامات مادياً ومعنوياً، بل توضع في حساب خاص يتم صرفها منه في أوجه الخير والبر، بعد خصم التكلفة الفعلية.
- ٣ - أن يكون لدى الجهة التمويلية معايير واضحة لتحديد العميل المماطل.
- ٤ - ألا يكون التأخير بسبب خارج عن إرادة العميل<sup>(٢)</sup>.

---

(١) ينظر: بحوث في قضايا فقهية معاصرة د. تقي عثمانى ص: ٤٢-٤٤، والاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة د. علي السالوس (٢/ ٥٦٧)، وبيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٣٥-٣٣٨، ومجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي العدد السادس الجزء الأول ص: ٣٨٧-٤٢٠.

(٢) فلا يجوز فرض الغرامة على العميل إذا كان التأخير بسبب خارج عن إرادته، كأن يكون =

٥- تحديد التكلفة الفعلية التي تخصصها الجهة التمويلية بالمصاريف التي تتحملها لغرض استحصال دينها الثابت في ذمة العميل المماطل، والتي لولا مَطلُهُ وعدم انتظامه في السداد ما كان لها أن تتحملها، مع استثناء الربح الفائت، فإن فوات الربح بسبب المطل ليس تكلفة ولا يجوز حسمه من مبلغ الغرامة.

وذلك ضبطاً للخلل الموجود في تطبيق هذه الغرامات لدى الجهات التمويلية.

#### فرض غرامة التأخير على العميل المماطل نظاماً:

تُلزم الجهة التمويلية نظاماً بقرارات هيئتها الشرعية في مثل هذه المسائل ونحوها، حيث جاء في نص نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ في الفصل الأول: الإشراف والترخيص، المادة الثالثة: (يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناءً على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات).

ونص نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ في الفصل الأول: أحكام عامة، المادة الثالثة: (تزاوّل الشركات -المرخص لها بموجب هذا النظام- أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بناءً على ما تقرره لجان شرعية تختار أعضاؤها تلك الشركات، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات).

= هناك عطل أو خلل في نظام الإلكتروني أدنى إلى التأخر في خصم القسط من حساب العميل، ونحو ذلك من الأسباب الخارج عن إرادة العميل.

كما نص هذا النظام في المادة الخامسة والثلاثين فقرة (١): (يعاقب كل من ثبتت مماطلته في الوفاء بدينه بغرامة مالية، على ألا تتجاوز تلك الغرامة ضعف ربح الالتزام محل المماطلة لمدتها، وتكرر العقوبة بتكرار المماطلة وتودع الغرامة في حساب الجهة المشرفة على الجمعيات الأهلية وتخصص لدعم جمعيات النفع العام).

### **المطلب الثاني: حكم إعفاء العميل من غرامة التأخير بعد ثبوتها في ذمته.**

إن القائلين بجواز فرض غرامة التأخير على العميل المماطل اختلفوا في إعفائه منها بعد ثبوتها في ذمته على قولين:

**القول الأول:** ذهب الأكثرون إلى جواز الإعفاء، وذلك قبل قبض الغرامة من المماطل<sup>(١)</sup>.

**القول الثاني:** وذهب بعضهم إلى عدم جواز الإعفاء بعد ثبوت الغرامة في ذمة المماطل<sup>(٢)</sup>.

**أدلة القول الأول:** عموم الأدلة الدالة على العفو كقوله تعالى: ﴿وَالْعَافِينَ عَنِ النَّاسِ﴾<sup>(٣)</sup>. ولا يجوز إعفاء العميل من الغرامة بعد قبضها منه؛ لأنها بالقبض تصبح حقاً لجهات الخير والبر.

**أدلة القول الثاني:** إن إلزام العميل المماطل بالغرامة المالية إذا تأخر في سداد دينه المستحق، وصرفها في أوجه الخير والبر؛ إنما هو نذرٌ بالصدقة - وهو حق لله تعالى - وعليه لا يجوز إعفاء العميل المماطل منها بعد ثبوتها في ذمته.

(١) ينظر: قرار الهيئة الشرعية لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري رقم ١٤-١٢-٠١-٢٠١١.

(٢) ومنهم د. عبد الستار أبو غدة. ينظر: المرجع السابق.

(٣) سورة آل عمران من الآية رقم: ١٣٤.



### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لقوة أدلتهم.

إعفاء العميل من غرامة التأخير بعد ثبوتها في ذمته نظاماً:

تُلزم الجهة التمويلية نظاماً بقرارات هيئتها الشرعية في مثل هذه المسائل ونحوها، كما سبق بيانه في المطلب السابق.

**المطلب الثالث: حكم خصم الجهة التمويلية للتكلفة الفعلية لغرض استحصال دينه الثابت في ذمة العميل المماطل.**

سبق بيان ذلك بالتفصيل في المطلب الأول من هذا المبحث.

**المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية حلول جميع الأقساط على العميل المماطل في السداد.**

تشرط العديد من الجهات التمويلية حلول بقية الأقساط على العميل عند التأخر عن أداء بعضها، فهل يصح هذا الشرط<sup>(١)</sup> إذا كان المتأخر عن أداء الأقساط موسراً ملياً؟

(١) إذا كان المتأخر عن أداء الأقساط معسراً عاجزاً عن الوفاء بالدين وقت حلوله فلا يجوز إلزامه بتعجيل الأقساط المؤجلة، لأن الواجب تجاه المعسر هو الإنظار كما قال الله عزَّ وجلَّ: ﴿وَلِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾. سورة البقرة من الآية رقم (٢٨٠)، فإذا وجب إنظاره بسبب الإعسار في دينه الحال فمن باب أولى إبقاء الأقساط المؤجلة إلى أجلها، وألا يسقط هذا الأجل بسبب الإعسار. ينظر: البيع بالتقسيط د. رفيق المصري، منشور في مجلة الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي العدد السابع المجلد الثاني ص: ٩١، وينظر: قرار المجمع في المجلة ص: ٢١٧-٢١٨، وبيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ص: ٣٤.

تنبيه: في كثير من الأحيان تَتَفَقَّ الجهة التمويلية مع العملاء (المعسرين، والمماطلين) =

يذكر بعض الباحثين أن هذه المسألة لم يتعرض لها الفقهاء السابقون<sup>(١)</sup>، وهذا محل نظر، فقد ذكرها الإمام ابن القيم رَحِمَهُ اللهُ وبعض متأخري الحنفية<sup>(٢)</sup>. وللعلماء في هذه المسألة قولان:

**القول الأول:** ذهب بعض العلماء<sup>(٣)</sup> إلى أنه يصح اشتراط هذا الشرط ويجب الوفاء به.

وقد أخذ بهذا الرأي مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي،

= إذا تأخروا عن سداد عدد مُعَيَّن من الأقساط، بفسخ العقد وبيع العقار وتستوفي الجهة التمويلية: مبلغ التمويل والأرباح المتعلقة بها إلى فترة بيع العقار بالإضافة إلى كافة المصاريف، ومن ثم إذا كان هناك فائض بسبب ارتفاع سعر العقار فإنه يحصله العميل وكذا العكس بالعكس أي: إذا كان هناك نقص بحيث لا يتم تغطية مستحقات -الجهة التمويلية- المذكورة آنفاً فإن العميل يكمل هذا النقص خلال مدة محددة. ولا مانع من الاتفاق على ذلك؛ لأنه اتفاق يحقق مصلحة الطرفين.

(١) ينظر: الشرط الجزائي ومعالجة المديونات المتعثرة د. محمد شبير مطبوع ضمن أعمال الندوة الفقهية الرابعة لبيت التمويل الكويتي ص: ٢٨٢.

(٢) قال الإمام ابن القيم رَحِمَهُ اللهُ: «إن خاف صاحب الحق ألا يفي له من عليه بأدائه عند كل نجم كما أجله، فالحيلة: أن يشترط عليه أنه إذا أحل نجم ولم يؤد قسطه فجميع المال عليه حال، فإن نجمه على هذا الشرط جاز وتمكن من مطالبته به حالاً ومنجماً...». ينظر: إعلام الموقعين (٤/ ٥٢).

وقال ابن عابدين رَحِمَهُ اللهُ: «عليه ألف ثمن جعله ربه نجوماً قائلاً: إن أحل بنجم حل الباقي فالأمر كما شرط، وهي كثيرة الوقوع» أه. ينظر: حاشية ابن عابدين (٧/ ٥٤).

وجاء في درر الحكام ما نصه: «إذا اشترط الدائن في الدين المقسط بأنه إذا لم يدفع المدين الأقساط في أوقاتها المضروبة يصبح الدين معجلاً فيجب مراعاة الشرط، فإذا لم يف المدين بالشرط ولم يدفع القسط الأول مثلاً عند حلول أجله يصبح الدين جميعه معجلاً». ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر (١/ ٥٧) مادة: ٨٣.

(٣) ينظر: إعلام الموقعين (٤/ ٥٢)، وحاشية ابن عابدين (٧/ ٥٤).

وقرر أنه: يجوز شرعاً أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر المدين عن أداء بعضها ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد<sup>(١)</sup>.

القول الثاني: ذهب بعض العلماء المعاصرين<sup>(٢)</sup> إلى أنه لا يصح اشتراط هذا الشرط.

أدلة القول الأول: استدل أصحاب هذا القول على صحة هذا الشرط ولزوم الوفاء به بما يأتي:

الدليل الأول: أن الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز إلا ما دل الدليل على منعه<sup>(٣)</sup> فإذا تم التراضي بين المتعاقدين على هذا الشرط فهو من العقود التي أمر الله بالوفاء بها، وقد قال الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>(٤)</sup>، وقال النبي صلى الله عليه وسلم: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا»<sup>(٥)</sup>، وليس في اشتراط حلول بقية الأقساط عند التأخر في أداء بعضها تحليل

(١) ينظر: قرار رقم (٥٣/٢/٦)، مجلة المجمع العدد الأول المجلد الأول ص: ٤٤٨.

(٢) ينظر: مجلة الفقه الإسلامي الدولي العدد السادس المجلد الأول ص: ٤٢٢-٤٢٥، البيع المؤجل د. عبد الستار أبو غدة ص: ٨١، الشرط الجزائي ومعالجة المديونات المتعشرة د. محمد شبير ص: ٢٨٢.

(٣) ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٢٩/١٣٢-١٣٣).

(٤) سورة المائدة من الآية رقم: (١).

(٥) أخرجه الترمذي في سننه (٤/٥٨٤)، والحاكم في المستدرک (٤/١٠١)، والدارقطني في سننه (٣/٢٧)، من حديث عمرو بن عوف مرفوعاً إلى النبي صلى الله عليه وسلم، وفي سننه: كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف قال عنه ابن عدي: (عامه أحاديثه لا يتابع عليها)، وقال عنه الشافعي: (من أركان الكذب)، وقال عنه ابن حبان: (له عن أبيه عن جده نسخة موضوعة..) وقال الدارقطني: (متروك)، ومع ذلك فقد قال الترمذي عن هذا الحديث: (حديث حسن صحيح) أه وقد انتقد الترمذي لتصحيحه هذا الحديث، قال الحافظ الذهبي في ميزان الاعتدال (٣/٤٠٧): (أما الترمذي فقد روى هذا الحديث وصححه، فلماذا لا يعتمد العلماء على تصحيح الترمذي) أه لكن قال الحافظ ابن حجر في الفتوح (٤/٤٥١): (كثير =

لحرام، فيكون هذا الشرط شرطاً صحيحاً لازماً يجب الوفاء بها<sup>(١)</sup>.

**الدليل الثاني:** أن التأجيل حق للمدين، وله أن يتنازل عنه متى شاء؛ لأنه مضروب لمصلحته، وله أن يعلق تنازله عن التأجيل بتأخيره لقسط من الأقساط لكي يكون حافزاً له على الوفاء بالدين من غير تأخر، وفي هذا مصلحة له، كما أنه يحقق مصلحة للدائن فهو يوفر له مزيداً من الاطمئنان على ماله، ففي اشتراطه مصلحة للطرفين ولا يترتب عليه محذور شرعي، وما كان كذلك فإن الشريعة لا تمنعه<sup>(٢)</sup>.

**أدلة القول الثاني:** أن هذا الشرط مؤداه اشتراط الدائن زيادة على الدين عند عجز المدين عن السداد، ووجه ذلك: أن الثمن غالباً ما يكون أعلى من الثمن الحال، فإذا اتفق على حلول الأقساط عند العجز عن أداء قسط منها كان البائع قد أخذ زيادة على الدين بسبب عدم سداد المدين، وذلك ربا<sup>(٣)</sup>.

= من عبد الله ضعيف عند الأكثر، لكن البخاري ومن تبعه كالترمذي وابن خزيمة يقولون أمره) أه وقال في بلوغ المرام ص ١٨٣: (كأنه اعتبره -أي الترمذي- بكثرة طرقه) أه. وقد روي هذا الحديث من طرق متعددة، فروي من حديث عمرو بن عوف، ومن حديث أبي هريرة، من حديث عائشة، ومن حديث أنس بن مالك، ومن حديث رافع بن خديج، ومن حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنهما. قال الشوكاني في نيل الأوطار: (ولا يخفى أن الأحاديث المذكورة والطرق يشهد بعضها لبعض فأقل أحوالها أن يكون المتن الذي اجتمعت عليه حسناً) أه وقد تكلم الشيخ الألباني في إرواء الغليل (١٤٢/٥-١٤٦) عن طرق وشواهد الحديث بالتفصيل ثم قال: (وجملة القول أن الحديث بمجموع هذه الطرق يرتقي إلى درجة الصحيح لغيره) أه.

(١) ينظر: بيع التقسيط وأحكامه د. سليمان التركي ٣٤٢-٣٤٣.

(٢) ينظر: بيع المؤجل د. عبد الستار أبو غدة ص: ٨٢، والشرط الجزائي ومعالجة المديونات

المتعثرة د. محمد شبير الندوة الرابعة لبيت التمويل الكويتي ص: ٢٨٣.

(٣) ينظر: المراجع السابقة.

### المناقشة:

نوقش هذا التعليل بعدم التسليم بأن هذا الشرط يؤدي إلى أخذ الدائن زيادة على الدين بسبب عدم سداد المدين؛ لأن الدين قد استقرّ في ذمة المدين منذ انعقاد العقد، فإذا تراضيا على أن يؤديه المدين قبل حلول أجله لأي سبب من الأسباب جاز ذلك، فالتأجيل حق للمدين، فإذا رضي بإسقاطه وعلق ذلك الإسقاط بعدم السداد في الوقت المتفق عليه فليس في ذلك أي محذور شرعي<sup>(١)</sup>.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول القاضي بجواز اشتراط حلول بقية الأقساط عند التأخر في أداء بعضها، وذلك لقوة ما استدلوا به، ولضعف ما علل به أصحاب القول الأول، كما يظهر ذلك من مناقشتها، ولأن الأصل في باب الشروط الصحة إلا ما ورد الدليل بمنعه، وليس هناك ما يمنع من صحة هذا الشرط.

وبناءً على ترجيح هذا القول، مع القول بجواز إسقاط بعض الدين في مقابل التعجيل، فإن البائع إذا طالب المشتري بتعجيل الأقساط المؤجلة لتأخره في أداء بعضها -بمقتضى الشرط الذي شرطه- فيلزمه أن يحط من الثمن ما قد زيد فيها مقابل التأجيل لبقية الأقساط المؤجلة، ولا يستحق منها إلا قيمتها الحالية فقط، وهذا هو مقتضى العدل؛ فإن الزيادة كانت مقابل الأجل، فأخذ الزيادة وقد سقط ما وضعت لأجله أكل للمال بالباطل<sup>(٢)</sup>، والله تعالى أعلم.

(١) ينظر: المرجع السابقة.

(٢) ينظر: الفتاوى السعدية ص: ٣٨٢-٣٨٣، وبحوث في قضايا فقهية معاصرة د. محمد تقي عثمان ص: ٣٦.

اشتراط الجهة التمويلية حلول جميع الأقساط على العميل المماطل في السداد  
نظامًا:

نص نظام البيع بالتقسيط الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣) وتاريخ  
١٤٢٦/٣/٤ هـ في المادة الثامنة: (لا يكون الاتفاق على حلول باقي الثمن نافذًا إلا  
إذا تخلف المشتري عن دفع قسطين متتاليين على الأقل)<sup>(١)</sup>.

**المطلب الخامس: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل  
المماطل في السداد ببيع العقار واستيفاء دينها.**

تشتط العديد من الجهات التمويلية على العميل المماطل في السداد بيع  
العقار واستيفاء دينها، وذلك إذا تأخر عن عدد مُعَيَّن من الأقساط<sup>(٢)</sup>.

والذي يظهر -والله أعلم- جواز هذا الشرط<sup>(٣)</sup> لأمر:

(١) إذا كان التمويل بصيغة الإجارة ففي هذه الحالة «يجوز اشتراط تقديم حلول الدفعات أجرة  
مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي  
تأخر عن سدادها». ينظر: الفقرة ٢ في المادة السادسة من نظام الإيجار التمويلي الصادر  
بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ.

(٢) بحيث يُنص في عقد المراجعة بأن العميل وكُل الجهة التمويلية في بيع العقار المرهون  
وذلك إذا تأخر عن سداد عدد مُعَيَّن من الأقساط. والرهن ملك للراهن، وللمالك أن يوكل  
من شاء في بيع ملكه توكيلًا منجزًا أو معلقًا؛ إذ الوكالة مما يجوز تعليقها على شرط. ينظر:  
تكملة البحر الرائق للطوري (٨/ ٤٧٠). كما نص الفقهاء بأن ما جاز توكيل غير المرتهن  
فيه جاز توكيل المرتهن فيه كذلك، كبيع عين أخرى. ينظر: كشاف القناع للبهوتي (٣/ ٦٧).  
كذلك من جاز أن يُشترط له الإمساك جاز اشتراط البيع له، كالعدل. ينظر: المغني لابن  
قدامة (٦/ ٥٠٥).

(٣) ينظر: المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية  
الإسلامية، المعيار الشرعي رقم (٥) معيار الضمانات الفقرة رقم (٤/ ٤/ ٤).

- ١ - أنه ليس شرطاً منافياً لمقتضى العقد.
  - ٢ - أن فيه مصلحة للجهة التمويلية في حفظ حقها.
- اشتراط الجهة التمويلية على العميل المماطل في السداد ببيع العقار واستيفاء دينها نظاماً:

إن أنظمة التمويل العقاري لا تمنع من هذا الإجراء<sup>(١)</sup>.

وجاء في المادة الثامنة عشرة من نظام الرهن العقاري المسجل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٩ وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ ما نصه: (إذا حلّ أجل الدين وجب أدائه، فإذا أذاه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤدّه بيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبه شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دينٌ حاصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين).

وجاء في المادة الثامنة والعشرون من النظام المذكور: (للمرتهن أن يتخذ إجراءات النزاع الجبري لملكية العقار المرهون ويبيعه إذا لم يقيم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون وفقاً لنظام التنفيذ).



---

(١) سبق الحديث عن أنظمة التمويل والرهن العقاري في تمهيد هذه الرسالة المبحث الثاني المطلب الأول الفرع الثالث.

تنبيه: إذا كان التمويل بصيغة الإجارة ففي هذه الحالة يتم مراعاة الأحكام المذكورة في المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي الصادرة من من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣ م.





# المبحث الحادي عشر

## زكاة العقار

**تمهيد: في تعريف الزكاة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها، وأركانها، وشروطها، وحكمها.**

### الزكاة في اللغة:

الزاي والكاف والحرف المعتل أصل يدل على نماء وزيادة، والأصل في ذلك راجع إلى معنيين، وهما النماء والطهارة<sup>(١)</sup>، والزكاة والتزكية في قول الله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ هُمْ لِلزَّكَاةِ فَاعِلُونَ﴾<sup>(٢)</sup>، والزكاة: صفوة الشيء وما أخرجته من مالك لتطهره به<sup>(٣)</sup>.

وسُمِّيَتْ بذلك؛ لأنها سبب لزيادة المال وتنميته بالخلف في الدنيا والثواب في الآخرة<sup>(٤)</sup>، قال الله تعالى: ﴿وَمَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُ، وَهُوَ خَيْرُ الزَّاهِقِينَ﴾<sup>(٥)</sup>.

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة زكى (١٧/٣).

(٢) سورة المؤمنون الآية رقم: (٤).

(٣) ينظر: القاموس المحيط للفيروزآبادي مادة زكى ١٦٦٧.

(٤) ينظر: المبسوط (١٤٩/٢).

(٥) سورة سبأ من الآية رقم: (٣٩).

## الزكاة في الاصطلاح:

اختلفت تعريفات الفقهاء للزكاة اصطلاحاً مع اتفاقهم على المعاني الرئيسة<sup>(١)</sup>، والأقرب أن يقال في تعريف الزكاة اصطلاحاً: (نصيب مُقدَّر شرعاً في مال معين لأصناف مخصوصة على وجه مخصوص)<sup>(٢)</sup>.

## مشروعية الزكاة:

يُستدلُّ على مشروعية الزكاة بالكتاب والسنة والإجماع: فالزكاة ركن من أركان الإسلام الخمسة، وفرض من فروضه، فهي الركن الثالث من أركان الإسلام ومبانيه التي لا يقوم إلا عليها، ودليل فرضيتها كتاب الله تعالى، وسنة نبيه صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وإجماع الأمة.

فمن أدلة الكتاب: قوله تعالى: ﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَارْكَعُوا مَعَ الرَّاكِعِينَ﴾<sup>(٣)</sup>. وقوله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾<sup>(٤)</sup>. وقوله تعالى: ﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ﴾<sup>(٥)</sup>.

فدلّت هذه الآيات الكريمات على وجوب الزكاة للأمر بها، والأمر للوجوب، وقد قرنت الزكاة بالصلاة في آيات كثيرة من القرآن مما يدل على أهميتها وعظيم شأنها.

ومن أدلة السنة: عن عبد الله بن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قال: سمعت رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يقول: «بُنِيَ الْإِسْلَامُ عَلَى خَمْسٍ: شَهَادَةِ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ، وَإِقَامِ الصَّلَاةِ، وَإِيتَاءِ الزَّكَاةِ، وَالْحَجِّ، وَصَوْمِ رَمَضَانَ». رواه البخاري ومسلم<sup>(٦)</sup>، واللفظ للبخاري ولفظ مسلم: «وَصِيَامِ رَمَضَانَ، وَالْحَجِّ» بتقديم

(١) لمزيد من الاطلاع ينظر: نوازل الزكاة د. عبد الله الغفيلي ص: ٤٠-٤٤.

(٢) ينظر: المرجع السابق ص: ٤٣. (٣) سورة البقرة الآية رقم: (٤٣).

(٤) سورة التوبة من الآية رقم: (١٠٣). (٥) سورة النور الآية رقم: (٥٦).

(٦) أخرجه البخاري في صحيحه باب دعاؤكم لإيمانكم. ينظر: صحيح البخاري (٨/١)، =

الصيام على الحج، وقال: هكذا سمعته من النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وهذه الرواية أنسب للترتيب؛ لأن فرض الصوم متقدم على فرض الحج.

وعن عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بعث معاذًا رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إِلَى الْيَمَنِ فَقَالَ: «ادْعُهُمْ إِلَى شَهَادَةِ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ، وَأَنِّي رَسُولُ اللَّهِ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا لَذَلِكَ، فَأَعْلِمُهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدْ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ خَمْسَ صَلَوَاتٍ فِي كُلِّ يَوْمٍ وَلَيْلَةٍ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا لَذَلِكَ، فَأَعْلِمُهُمْ أَنَّ اللَّهَ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ صَدَقَةً فِي أَمْوَالِهِمْ تُوْخَذُ مِنْ أَغْنِيَائِهِمْ وَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ» رواه البخاري ومسلم<sup>(١)</sup>، وفي رواية للبخاري: «فَأَخْبِرْهُمْ أَنَّ اللَّهَ فَرَضَ عَلَيْهِمْ زَكَاةً مِنْ أَمْوَالِهِمْ»<sup>(٢)</sup> وهي مبينة للمراد من الصدقة المفروضة في الرواية الأولى أنها الزكاة.

وقد أفاد الحديثان وجوب الزكاة وفرضيتها، وأنها ركن من أركان الإسلام، وخص الفقراء بالذكر في حديث ابن عباس من بين بقية الأصناف الثمانية لمقابلة الفقراء بالأغنياء، ولأن الفقراء هم الأغلب وحقهم في الزكاة أكد من بقية الأصناف<sup>(٣)</sup>.

وأما الاجماع: فقد أجمع المسلمون على وجوب الزكاة، وأنها أحد أركان الإسلام، وفريضة من فرائضه، واتفق الصحابة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ فِي عَهْدِ أَبِي بَكْرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَلَى قِتَالِ مَانِعِيهَا<sup>(٤)</sup>.

= وأخرجه مسلم في صحيحه باب بني الإسلام على خمس. ينظر: مختصر صحيح مسلم (١/ ٢٢).

(١) أخرجه البخاري في صحيحه باب وجوب الزكاة، ينظر: صحيح البخاري (٢/ ٩٠)، أخرجه

مسلم في صحيحه باب وجود بالزكاة، ينظر: مختصر صحيح مسلم (١/ ١٣٦).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه باب وجوب الزكاة، ينظر: صحيح البخاري (٢/ ١٠١).

(٣) ينظر: دليل الفالحين لطرق رياض الصالحين (٤/ ٩)، وأحكام الأحكام شرح أصول

الأحكام لابن قاسم (٢/ ٥).

(٤) ينظر: المغني مع الشرح الكبير (٢/ ٤٣٤)، والإفصاح لابن هبيرة (١/ ١٣١).

## أركان الزكاة وشروطها:

تتكون أركان الزكاة من: المكلف الذي يجب عليه إخراجها، والشخص المستحق لها، والمال الذي يجب فيها، وصيغة أدائها.

ويشترط لوجوب الزكاة ما يأتي<sup>(١)</sup>:

الإسلام، والحرية، وبلوغ النصاب، وحلول الحول.

## حكم الزكاة:

سبق بيانه ضمن الحديث عن مشروعية الزكاة.

## المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على ديون المرابحة<sup>(٢)</sup>

تُعتبر ديون المرابحة -التي تكون للجهة التمويلية على عملائها- من الديون التمويلية، ويُقصدُ بها: الديون الناتجة من عقود تمويلية، كديون المرابحة والسلم والإيجار التمويلي<sup>(٣)</sup>، ونحوها.

ومن خصائص هذه الديون:

١ - أنها مؤجلة، وقد يمتد الأجل فيها لسنوات.

(١) أذكرُ هذه الشروط إجمالاً دون التفصيل طلباً للاختصار وتجنباً للخروج من صلب الموضوع، ولمزيد من الاطلاع يمكن الرجوع إلى كتب الفقه، وأيضاً البحوث المختصة في مجال الزكاة من ذلك: نوازل الزكاة د. عبد الله الغفيلي.

(٢) ينظر: طرق حساب زكاة الأسهم والديون التمويلية د. يوسف الشبيلي ضمن بحوث ندوة البركة الرابعة والثلاثين للاقتصاد الإسلامي ٨-٩ رمضان ١٤٣٤ هـ - الموافق ١٦-١٧ يوليو ٢٠١٣ م.

(٣) تقدم الحديث عن الإيجار التمويلي، ص: (٥٥) من هذا البحث.

- ٢- أنها استثمارية، أي أن الدائن يحقق منها ربحاً مقابل التأجيل.
- ٣- أن عائد التمويل يتناسب عادة مع طول الأجل.
- ولأهل العلم في حكم زكاة الدين المؤجل أقوال<sup>(١)</sup>:
- القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>، والشافعية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup> إلى أن الزكاة تجب في الدين المؤجل بعد قبضه لما مضى من السنين.
- القول الثاني: ذهب المالكية<sup>(٥)</sup> إلى أنه إذا كان دين تجارة فتجب زكاته كل سنة بقيمته الحالية، وإن كان لغير التجارة فيزكى عند قبضه لسنة واحدة.
- القول الثالث: ذهب الحنابلة في رواية<sup>(٦)</sup> إلى وجوب الزكاة في الدين المؤجل لسنة واحدة، سواء أكان دين تجارة أم غيره.

(١) ومنشأ الخلاف في الدين المؤجل أنه متردد بين الدين الحال المرجو والدين المظنون؛ فإن الدين المؤجل وإن كان مرجوًا، إلا أن يد الدائن ليست مطلقة التصرف فيه، فهو غير قادر على بيعه ولا الانتفاع به في الحال ولا على استرداده من المدين ولا على تنميته بما يجده من فرص استثمارية تزيد على الربح المتحقق له في الدين، فهو من هذه الأوجه يشبه الدين المظنون، إلا أنه يختلف عن الدين المظنون في أن التأجيل باختيار صاحبه، وقد يكون ناميًا، كما أن المدين -في الصورة المفترضة- قادر على السداد عند حلول الأجل. ينظر: طرق حساب زكاة الأسهم والديون التمويلية د. يوسف الشيلي ضمن بحوث ندوة البركة الرابعة والثلاثين للاقتصاد الإسلامي ٨-٩ رمضان ١٤٣٤ هـ - الموافق ١٦-١٧ يوليو ٢٠١٣ م ص: ٢٤-٢٥.

- (٢) ينظر: فتح القدير (١٦٧/٢)، وحاشية ابن عابدين (٢/٢٦٦).
- (٣) ينظر: نهاية المحتاج (٣/١٣١)، وأسنى المطالب (١/٣٥٥).
- (٤) ينظر: المغني (٢/٣٤٥)، وشرح منتهى الإرادات (١/٣٩٠).
- (٥) ينظر: شرح الخرشي (٢/١٩١)، والتاج والإكليل (٣/١٦٨)، وحاشية الدسوقي (٤١٦/١).
- (٦) ينظر: المغني (٢/٣٤٥)، والإنصاف (٦/٣٢٥).

القول الرابع: ذهب بعض الحنابلة، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية<sup>(١)</sup> إلى أنه لا زكاة في الدين المؤجل ولو كان مرجوًّا.

دليل القول الأول: تجب الزكاة في الدين المؤجل بعد قبضه لما مضى من السنين؛ لأن الدائن قادر على التصرف فيه بحوالة ونحوها<sup>(٢)</sup>.

دليل القول الثاني: أن الديون التي للتاجر بمنزلة عروض التجارة، فيلزمه أن يقومها كما يقوم بضاعته<sup>(٣)</sup>، فمال التاجر يتقلب بين النقد والدين والعروض، فينبغي أن تكون حسبتها في الزكاة بمعيار واحد، وهي القيمة النقدية، ومن المتفق عليه أن البضاعة تقوم على التاجر بقيمة يبعه لها نقدًا حتى ولو كان لا يبيع إلا بالتقسيط أو بالأجل، فكذلك الديون المؤجلة تقوم بقيمتها النقدية.

دليل القول الثالث: أن الدين قبل قبضه لا يمكن أدائه، والزكاة يعتبر لوجوبها إمكان الأداء<sup>(٤)</sup>.

دليل القول الرابع: أن الدين المؤجل لا يمكن الانتفاع به، فلا تجب فيه الزكاة<sup>(٥)</sup>.

الراجع<sup>(٦)</sup>:

(١) ينظر: الإنصاف مع الشرح الكبير (٦/ ٣٢٥)، ومجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٥/ ٥٠٦)، وهو مذهب الظاهرية بناءً على قولهم في عدم وجوب زكاة الدين. ينظر: المحلى (٤/ ٢٢١).

(٢) ينظر: المغني (٢/ ٣٤٥)، والإنصاف (٦/ ٣٢٥).

(٣) ينظر: المتقى شرح الموطأ للباجي (٢/ ١٢٦).

(٤) الفروع (٢/ ٣٢٥).

(٥) ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٥/ ٥٠٦).

(٦) ينظر: طرق حساب زكاة الأسهم والديون التمويلية د. يوسف الشبيلي ضمن بحوث ندوة البركة الرابعة والثلاثين للاقتصاد الإسلامي ٨-٩ رمضان ١٤٣٤ هـ - الموافق ١٦-١٧ يوليو ٢٠١٣ م ص: ٢٤-٣٠.

لم أجد في مسألة زكاة الدين المؤجل نصًّا صريحًا في الكتاب أو في السنة الصحيحة، وإنما هي اجتهادات فقهية مبنية على نصوص عامة وقواعد كلية. والآثار عن الصحابة في هذه المسألة متعارضة، ولم أقف على قول لأحد من أهل العلم بوجوب إخراج الزكاة عن الدين المؤجل بكامل قيمته قبل قبضه ولو كان مرجوًّا، فالذين أوجبوا فيه الزكاة إنما أوجبوها بعد قبضه، أو قبل القبض ولكن بقيمته الحالية، وفرق كبير من الناحية المالية بين هذين القولين ومن يوجب الزكاة بكامل الدين المؤجل قبل قبضه.

ويبقى النظر في مدى تحقق شرط الملك التام في هذه الديون، وهل يعامل مَنْ دينه لا يحلُّ إلا بعد عشر سنوات كمن دينه حالٌّ الآن؟ لا شك أن مقتضى العدل عدم التسوية بينهما.

والقولان الثاني والثالث فيهما توسط يتناسب مع توسط الدين المؤجل المرجوِّ في كونه متوسطًا في الدرجة بين الدين الحالَّ المرجوِّ، والدين المظنون، فينبغي ألا يعامل كأَيٍّ منهما، بل يأخذ حكمًا وسطًا بينهما، فلا توجب زكاته بكامل الدين كالدين الحالَّ المرجوِّ، ولا تسقط زكاته بالكلية كالدين المظنون، بل تجب زكاته: إما كل سنة، كما هو رأي المالكية، أو يقال بوجوب زكاته عند القبض لسنة واحدة، كما هو رواية عن الإمام أحمد.

ولعل هذا القول هو الأقرب -والله تعالى أعلم- وبناءً على ذلك يجب إخراج الزكاة عن الدين عند قبضه لسنة واحدة، ولكيفية حساب زكاة الديون المؤجلة -وفقًا لهذا القول- يمكن أن يقال:

تُزكى أقساط الديون الحالية والمتوقع قبضها خلال السنة المالية التالية، وعليه فإن كل قسط يقبض يكون قد أدت زكاته<sup>(١)</sup>، وعلى ذلك فيضاف إلى الوعاء الزكوي

=

(١) ومما يؤيد ذلك:

للمكلف في نهاية كل حول الأقساط الحالة -أي المستحقة ولم تدفع - والأقساط التي تستحق خلال السنة المالية التالية<sup>(١)</sup>.

وحتى يتحقق التوازن في هذا القول يراعى في الأخذ بها الضوابط الآتية:

أولاً: أن يؤخذ بهذا القول في الجانبين الدائن والمدين<sup>(٢)</sup>، فيضاف إلى

= أن الديون التي تستحق خلال السنة التالية تعد حكم الديون الحالة؛ لأن الأجل فيها قريب، وما قارب الشيء يعطى حكمه.

ولأن الزكاة حولية، فيعتبر الحول في التمييز بين ما هو في حكم الحال، وما ليس كذلك. أن الديون قصيرة الأجل في حكم عروض التجارة التي يستطيع صاحبها تقليلها خلال العام ويربح منها فلذا وجبت الزكاة في قيمتها بخلاف الديون طويلة الأجل.

(١) وهي ما يعبر عنها المحاسبون بالديون المتداولة؛ ذلك أن الديون عند المحاسبين -باعتبار الأجل - على ثلاثة أنواع:

الأول: الديون المستحقة: وهي الديون واجبة السداد خلال الفترة المحاسبية للمنشأة، ولكنها لم تحصل من قبل المنشأة (الديون التي لها). ينظر: أسس المحاسبة المالية ص: ١٨٦، ومقدمة في المحاسبة المالية ص: ٦٤٤.

والثاني: الديون المتداولة (قصيرة الأجل): وهي الديون واجبة السداد خلال سنة مالية أو دورة نشاط للمنشأة. ينظر: أسس المحاسبة المالية ص: ٥٠٨، ومقدمة في المحاسبة المالية ص: ٦٣٨.

والثالث: الديون غير المتداولة (طويلة الأجل): وهي الديون واجبة السداد بعد سنة مالية أو دورة نشاط للمنشأة. ينظر: أسس المحاسبة المالية ص: ٥٢٤، ومقدمة في المحاسبة المالية ص: ٦٤٥.

(٢) وقد أخذ بهذا القول -في جانبه المدين - أحد الرأيين في الندوة الرابعة عشرة من ندوات بيت الزكاة الكويتي، ونصه: (يحسم من الموجودات الزكوية الديون المستحقة -هي التي أجلها قبل نهاية الحول وتأخر سدادها إلى ما بعده - كما يحسم من الموجودات الزكوية القسط السنوي الواجب السداد خلال الفترة المالية اللاحقة للحول المزمى عنه، أما الديون الواجبة السداد بعد الفترة المالية اللاحقة للحول المزمى عنه فلا تحسم من الموجودات الزكوية). ينظر: أحكام وفتاوى الزكاة والصدقات والنذور والكفارات ص: ٤٩.



الموجودات الزكوية للمكلف الديون الحالة التي له وما في حكمها<sup>(١)</sup>، ويخصم من موجوداته الزكوية الديون الحالة التي عليه وما في حكمها.

ثانيًا: لا تخصم الديون التي على المكلف إذا كان قد استخدمها في تمويل ما لا تجب فيه الزكاة، ولو كانت تلك الديون حالة أو قصيرة الأجل؛ لما يأتي:

١- أن خصم الديون التي على المدين فيه معنى المواساة له؛ لئلا تجب عليه زكاة في مال تعلق به حق الغير، فإذا كان هذا المال لا زكاة فيه أصلاً، فلا يتحقق فيه هذا المعنى.

٢- عدم خصم الديون الممولة لأصول غير زكوية يمنع من انتفاع المدين بالدين مرتين؛ إذ إن خصم ما يقابل هذه الديون من أمواله الزكوية الأخرى مع أنه استخدمها فيما لا تجب فيه الزكاة من عروض القنية يؤدي إلى انتفاعه بالدين مرتين: مرة بالحصول على مال غير زكوي، ومرة أخرى بإسقاط الزكاة عنه عن المال الزكوي.

ثالثًا: أن يكون ما يمثله الدين نقدًا أو عروض تجارة بالنسبة للدائن<sup>(٢)</sup>، فإن كان الدين يمثل عروض قنية له كأعيان مستصنعة لا ينوي بيعها، أو بضائع يقبضها لاستخدامها لا لبيعها، أو منافع موصوفة في الذمة، أو خدمات، فلا زكاة في الدين حينئذ؛ لأن عروض القنية لا زكاة فيها إذا كانت بيد المزكي، فمن باب أولى ألا تجب فيها الزكاة إذا كانت بيد مدينه.

---

(١) يقصد بالديون الحالة: الديون التي حل موعد سدادها قبل نهاية الحول ولم تسدد. ويقصد بما في حكمها: تلك الديون التي يحل موعد سدادها خلال السنة التالية للحول المزكي عنه.

(٢) ينظر: المنتقى شرح الموطأ للباجي (١٢٦/٢)، وكشاف القناع (١٧١/٢)، والمعايير الشرعية معيار الزكاة.

رابعاً: أن يكون الدين مرجواً، وهو ما يعبر عنه المحاسبون بالدين الجيد<sup>(١)</sup>.

خامساً: لا تخصم من الموجودات الزكوية المطلوبات المتوقعة على المكلف أي غير المحققة، وهي المخصصات -بالاصطلاح المحاسبي لأن الأصل وجوب الزكاة في المال الزكوي الذي ثبت ملك المكلف له ملكاً تاماً، وطروء الاحتمالات غير المحققة لا ينقل عن حكم هذا الأصل، ويستثنى من ذلك مخصص الديون المشكوك في تحصيلها؛ لأن الدين المتعثر ليس مالاً زكويّاً<sup>(٢)</sup>.

وبناءً على الضوابط السابقة، فيمكن أن نخلص إلى أن آلية تطبيق هذا القول تكون على النحو الآتي:

أولاً: يضاف إلى الوعاء الزكوي الديون المرجوة للمنشأة التي تمثل نقوداً أو عروض تجارة، وتكون حالة أو مستحقة السداد خلال سنة (المتداولة)؛ وعلى هذا فلا تضاف:

(١) وأما الديون المتعثرة فالراجع عدم وجوب الزكاة فيها لا في حال كونها في ذمة المدين ولا عند القبض؛ لأن ملك الدائن لها ملك ناقص، وهو لا يتمكن من الانتفاع أو التصرف بها. وفي الشركات والمؤسسات التجارية حيث يتعذر على التاجر أن يحدد أكثر من حول لاحتمال الزكاة، فإن ما يقبضه من هذه الديون يضمه إلى ما عنده من الأموال ويزكيه معها في تمام الحول لسنة القبض، ولا يؤخره إلى تمام الحول التالي؛ لأنه يترتب على ذلك تأخير الزكاة عن موعدها.

(٢) مخصص الديون المشكوك في تحصيلها: هو رقم تقديري ينشأ لمقابلة الديون غير المرجوة، ويتم تقديره بحسب خبرة الإدارة في مدى التحصيل. ينظر: أسس المحاسبة المالية ص: ٣٦١، ومقدمة في المحاسبة المالية ص: ٤٧٥. ويكيف هذا المخصص على أنه تقدير للديون المتعثرة -غير موجوة السداد-، وبما أن هذه الديون لا كاة فيها على سبق ترجيحه، فإن هذا المخصص يخصم من إجمالي الأموال الزكوية شريطة أن يكون تقديره مبنياً على أسس فنية بحيث لا يكون هناك مبالغة في تقديره. ينظر: دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات ص: ٦١.

- ١ - الديون التي تمثل عروض قنية.
  - ٢ - ولا أقساط الديون التي تستحق بعد أكثر من سنة.
- ثانيًا: تخصم الديون التي على المنشأة وتكون حالة أو مستحقة السداد خلال سنة (المتداولة)، ولا يحسم من الديون:
- ١ - أقساط الديون التي مولت أصولًا غير زكوية للمنشأة.
  - ٢ - أقساط الديون التي مولت ديونًا للمنشأة طويلة الأجل، أي يزيد آجالها عن سنة.
- وفي حال تعذر معرفة استخدامات تلك الديون فيلجأ إلى التقدير، بأن ينظر إلى قيمة الموجودات الزكوية في المنشأة إلى إجمالي موجوداتها، ثم يخصم من الديون المتداولة التي عليها -التي لم يتبين استخدامها- بمقدار تلك النسبة<sup>(١)</sup>.
- وسياتي -إن شاء الله- بيان معادلة محاسبية مختصرة لتحديد الوعاء الزكوي للجهات التمويلية، وذلك في المطلب الأول من المبحث العاشر المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الثاني

## المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المالك للعقار.

إن العميل يمتلك العقار بموجب أحكام عقد المراجعة؛ لأغراض عديدة:

### الغرض الأول: السكن.

لا تجب الزكاة في العقار المعد للسكن؛ لما جاء عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ

---

(١) ولمزيد من التوسع في بعض بنود الميزانية التي تمثل ديونًا متداولة ينظر: طرق حساب زكاة الأسهم والديون التمويلية د. يوسف الشيبلي ضمن بحوث ندوة البركة الرابعة والثلاثين للاقتصاد الإسلامي ٨-٩ رمضان ١٤٣٤ هـ - الموافق ١٦-١٧ يوليو ٢٠١٣ م ص: ٣٢-٣٦.

رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عَبْدِهِ وَلَا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ»<sup>(١)</sup>.

وجه الدلالة: هذا الحديث أصل في أن أموال القنية لا زكاة فيها<sup>(٢)</sup>. ومنها ما أعد للسكن.

### الغرض الثاني: التجارة:

وهو العقار المُعدُّ للبيع لأجل الربح<sup>(٣)</sup>، وتجب فيه الزكاة؛ لأنه من عروض التجارة، فهو داخل في عموم أدلة وجوب الزكاة في الأموال المعدة للتجارة، ومنها: قوله تعالى: ﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾<sup>(٤)</sup>، وقوله الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى: ﴿وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ﴾<sup>(٥)</sup>.

وبناءً على ذلك فعند تمام الحول على العقار من تاريخ تملك ثمنه، أو تملكه بنية البيع، على مالكة إعمال قاعدة الشريعة في زكاة عروض التجارة، وهي تقويمها عند تمام الحول، فيَقْوَمُ العقار حسب قيمته في السوق بمعرفة أهل النظر، فيزكي ما يساوي قيمته السوقية عند تمام الحول، سواء كانت تساوي ما اشتراها به أو أقل

(١) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الزكاة باب الزكاة على المسلم في عبده وفرسه (٤/٩٨٢).

(٢) ينظر: شرح النووي على صحيح مسلم (٧/٥٥)، والتمهيد لابن عبد البر (١٧/١٢٦).

(٣) بعض العملاء نشاطه في تجارة العقارات حيث يمتلك عقارات بموجب أحكام منتج المrabحة، ثم يعرضه للبيع بموافقة الجهة التمويلية، وعند توفر مشتري لذلك العقار يُبرم اتفاقية السداد المبكر مع الجهة التمويلية، ثم يبيع العقار للمشتري. وفي بعض الأحيان يفوض العميل الجهة التمويلية باستلام ثمن العقار من المشتري الجديد ونقل ملكية العقار باسم هذا المشتري، وحينها تقوم الجهة التمويلية بفك الرهن عن العقار ونقله باسم المشتري بعد استلام الثمن منه، ومن ثم تستحق الجهة التمويلية مبلغ الدين المتبقي على العميل والباقي يستحقه العميل.

(٤) سورة التوبة من الآية رقم: (١٠٣). (٥) سورة الذاريات الآية رقم: (١٩).

أو أكثر، إذا بلغت القيمة نصاباً - سواء بلغت النصاب بنفسها، أو بضمها إلى ما تجب فيه الزكاة من أمواله الزكوية - ومقدار الزكاة الواجبة ربع العشر، أي (اثنان ونصف بالمائة) ويدفعها إلى مستحقيها على الفور وقت الوجوب.

### الغرض الثالث: الترتيب.

قد يملك العميل العقار وفي نيته أنه سيبيعه متى ما تحصل له فيها ربح مناسب، لكن ليس هذه السنة ولا السنة المقبلة، بل ربما يشتري وهو يعلم أنه لن يبيع إلا بعد سنوات قد تصل إلى الخمس أو أكثر، وهذا يحصل عند بعض الناس؛ حيث يشترون في المخططات البعيدة عن البلد في حال رخص الأرض وينتظر إلى وقت قرب الناس، ورغبتهم فيها بعد زمن حتى يرتفع سعرها، وهذا في الغالب، وربما يكون القصد من الشراء ادخارها للزمن وحفظ المال. هذا هو المتربص.

وقد اختلف الفقهاء في حكم الزكاة للمتربص قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup> إلى وجوب الزكاة فيه.

القول الثاني: ذهب المالكية<sup>(٤)</sup> إلى عدم وجوب الزكاة فيه في كل سنة إلا إذا باعه فيزكيه لسنة واحدة.

أدلة القول الأول: استدلوا بعموم الأدلة التي توجب الزكاة في عروض التجارة، وقد سبق بيان بعضها عند الحديث عن (الغرض الثاني: التجارة).

أدلة القول الثاني<sup>(٥)</sup>: استدلوا بأن الزكاة إنما تجب في الأموال النامية، وهذه

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٢/ ٢٠).

(٢) ينظر: المجموع (٦/ ٣).

(٣) ينظر: الشرح الكبير (٢/ ٤٧٨).

(٤) ينظر: الفواكه الدواني (١/ ٣٣١).

(٥) ينظر: المتقى شرح الموطأ للباقي (٢/ ١٢٢).

ليست من الأموال النامية، فالتاجر إما أن يكون محتكراً أو مديراً، والمحتكر هو الذي يرصد بسلعه الأسواق وارتفاع الأسعار، والمدير هو من يبيع بالسعر الحاضر ثم يخلفه بغيره وهكذا، كالبقال ونحوه. فالمحتكر يشترط لوجوب الزكاة عليه أن يبيع بذهب أو فضة يبلغ نصاباً، ولو في مرات، وبعد أن يكمل ما باع به نصاباً يزكيه ويزكي ما باع به بعد ذلك وإن قل، فلو أقام العرض عنده سنين فلم يبيع ثم باعه فليس عليه فيه إلا زكاة عام واحد يزكي ذلك المال الذي يقبضه.

أما المدير فلا زكاة عليه حتى يبيع بشيء ولو قل، كدرهم، وعلى المدير الذي باع ولو بدرهم أن يقوم عروض تجارته آخر كل حول يزكي القيمة، كما يزكي النقد. وإنما فرق مالك بين المدير والمحتكر؛ لأن الزكاة شرعت في الأموال النامية، فلو زكى السلعة كل عام - وقد تكون كاسدة - نقصت عن شرائها، فيتضرر، فإذا زكيت عند البيع فإن كانت ربحت فالربح كان كامناً فيها فيخرج زكاته؛ ولأنه ليس على المالك أن يخرج زكاة مالٍ من مالٍ آخر.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثاني؛ لأن المالك للعقار لم ينوبه التجارة، ومن شروط زكاة عروض التجارة وجود نية التجارة<sup>(١)</sup>.  
وبناءً على ذلك فإن المتربص عليه زكاة العقار عن بيعه لسنة واحدة فقط<sup>(٢)</sup>.



- (١) ينظر: بدائع الصنائع (٢/ ٢١)، والفواكه الدواني (١/ ٣٣١)، ومغني المحتاج للشرييني (٢/ ١٠٦)، وكشاف القناع (٢/ ٢٤١).
- (٢) لمزيد من الاطلاع في أحكام زكاة العقار يمكن الرجوع إلى نوازل العقار د. أحمد العميرة ص: ٣٦٣.

# الفصل الثالث

## دراسة تطبيقية لأحد عقود المراجعة

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تصوير المنتج محل الدراسة.

المبحث الثاني: الحكم الشرعي للمنتج.

المبحث الثالث: الرقابة الشرعية على المنتج.





# المبحث الأول

## تصوير المنتج محل الدراسة

### المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

تُقَدَّم جهةٌ تمويليةٌ منتج المراقبة لعملائها الراغبين بتملك عقارٍ مُعَيَّن، بحيث يتم التعامل بين الجهة التمويلية والعميل من خلال إجراءات تنفيذية أهمها:

- ١- يتقدم العميل للجهة التمويلية مُوَضَّحًا رغبته بشراء عقارٍ مُعَيَّن.
- ٢- تقوم الجهة التمويلية بدراسة وضع العميل من الناحية الائتمانية، وإصدار موافقة له على تمويله.
- ٣- يقوم العميل بإصدار وعد بالشراء، وبموجبه يلتزم بشراء العقار من الجهة التمويلية وعدم الرجوع عنه.
- ٤- تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار وتملكه.
- ٥- وبعد ذلك تقوم الجهة التمويلية ببيع العقار على العميل مربحةً بثمن آجل يُسَدِّدُه خلال مدة معلومة، وتحدد ثمن الشراء ونسبة الزيادة عليه في عقد المراقبة.
- ٦- تقوم الجهة التمويلية برهن العقار إلى أن يقوم العميل بسداد التزاماته كاملة، وبعد ذلك تقوم الجهة التمويلية بفك الرهن عن العقار.

## المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

### الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

المستندات المتعلقة بالعلاقة التعاقدية بين الجهة التمويلية والعميل هي:

مستند: وعد بالشراء.

وهو وعد صادر من العميل للجهة التمويلية يلتزم بموجبه بالآتي:

١ - شراء العقار من الجهة التمويلية بثمن مُحدَّد<sup>(١)</sup>.

٢ - في حال عدول العميل عن الشراء يلتزم بتعويض الجهة التمويلية بما يعادل قيمة الفرق بين ثمن شراء العقار و ثمن بيعه على الغير.

٣ - يلتزم العميل بدفع مبلغ مُحدَّد لضمان جديته، ويتحول هذا المبلغ إلى دفعة أولى من أقساط المبيع عند إبرام عقد المراجعة، وفي حال عدول العميل عن الشراء يندرج هذا المبلغ ضمن التعويض الذي تستحقه الجهة التمويلية، وهي قيمة الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع على الغير.

مستند: عقد بيع.

وهو عقد يبين الجهة التمويلية ومالك العقار<sup>(٢)</sup> بموجبه يتم شراء العقار من مالكة مع خيار الشرط للجهة التمويلية بحث يحق لها فسخ العقد خلال مدة محددة<sup>(٣)</sup>.

(١) ويتكون من مبلغ التمويل بالإضافة إلى أرباح الجهة التمويلية.

(٢) ومالك العقار هو: طرف آخر غير العميل.

(٣) ومدة خيار الشرط في هذا المنتج شهر واحد. وقد سبق بيان اختلاف الفقهاء في مسألة خيار الشرط والقول الراجح، وذلك في المطلب الرابع من المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.

مستند: عقد بيع مراجعة.

وهو عقدٌ بين الجهة التمويلية والعميل بموجبه يتم بيع العقار للعميل لمراجعة<sup>(١)</sup> بثمن آجل يُسدّده على أقساط مُحدّدة خلال مدة مُعيّنة.

مستند: سند لأمر.

وهو نوع من الضمان حسب أحكام نظام الأوراق التجارية<sup>(٢)</sup>، بموجبه يتعهد العميل بدفع مبلغ مُحدّد للجهة التمويلية<sup>(٣)</sup>.

مستند: ملحق عقد المراجعة سداد جزئي:

وهو مستند يتم إبرامه بين العميل والشركة عند رغبة العميل في الاستفادة من خدمة السداد الجزئي<sup>(٤)</sup>.

مستند: اتفاقية السداد المبكر.

وهو مستند يتم إبرامه بين العميل والشركة عند رغبة العميل في الاستفادة من خدمة السداد المبكر<sup>(٥)</sup>.

## الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

عند تعامل العميل مع الجهة التمويلية بالمنتج المراجعة -محل الدراسة- يتم

---

(١) بحيث يتم بيان ثمن العقار وبيع المراجعة. وللتوضيح يمكن الرجوع إلى تمهيد المبحث السادس المدرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.

(٢) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٧ وتاريخ ١١/١٠/١٣٨٣هـ.

(٣) وهو مبلغ التمويل بالإضافة إلى أرباح الجهة التمويلية.

(٤) ينظر: ص: (٣٥٥) من هذا البحث. (٥) ينظر: ص: (٣٥٧) من هذا البحث.

استخدام المستندات المذكورة في الفرع الأول أعلاه، ويكون الإجراء كالاتي:

١ - تطلب الجهة التمويلية من العميل التوقيع على مستند: وعد بالشراء، وعقد بيع مرابحة، وسند لأمر، كما تطلب منه إحضار نسخة من مستند عقد بيع مَوْقَع من مالك العقار.

٢ - ثم تقوم الجهة التمويلية بالتنسيق مع مالك العقار لتحديد موعد الإفراغ، وإصدار شيك مصدق بضمن العقار له، أي للمالك.

٣ - ثم تقوم الجهة التمويلية بالتوقيع على مستند عقد بيع -الموقع من مالك العقار- وعقد بيع مرابحة - الموقع من العميل.

ويرى الباحث جواز الطريقة المذكورة أعلاه<sup>(١)</sup> بشرط عدم تحصيل أول قسط

(١) تنبيه: يحسن الإشارة إلى مسألتين:

المسألة الأولى: هل توقيع العميل يُعدُّ إيجاباً بحيث لا يستطيع الرجوع عنه قبل قبول الجهة التمويلية؟

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة إلى جواز رجوع الموجب عن إيجابه قبل قبول الطرف الآخر؛ لأن يملك حق الرجوع عنه مادام لم يقيد بالقبول؛ لأن الإلزام لم ينشأ بعد إذ هو ارتباط إرادتين ولم يحصل هنا الارتباط بمجرد الإيجاب. ينظر: بدائع الصنائع (٥/١٣٥)، والمجموع (٩/١٦٩)، والمغني (٦/١٠).

وبناءً على ذلك للعميل حق الرجوع قبل توقيع الجهة التمويلية.

المسألة الثانية: هل يصح إيجاب العميل مع عدم اتصال القبول فوراً من الجهة التمويلية؟ يشترط لانعقاد العقد أن يكون الإيجاب والقبول في مجلس واحد، ويختلف مجلس العقد باختلاف حالة المتعاقدين وطبيعة العقد وكيفية التعاقد، فمجلس العقد في حالة حضور العقادين غير مجلس العقد في حالة غيابهما، كما أن مجلس العقد في حالة الإيجاب والقبول بالألفاظ والعبارة يختلف عنهما بالكتابة والرسالة. ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (٣٠/٢١٥). وجمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة ذهبوا إلى عدم اشتراط الفورية في القبول مادام المتعاقدان في المجلس، فلا يضر التراخي بين الإيجاب =

من العميل إلا بعد توقيع الجهة التمويلية على مستند عقد بيع -الموقع من مالك العقار سابقاً- وقبضها للعقار، ثم بعد ذلك توقيعها على مستند عقد بيع مراجعة -الموقع من العميل سابقاً- لأنه بذلك يدخل العقار في ملكية الجهة التمويلية، وحينها يحق لها بيعه مراجعةً.

وهنا يأتي دور الرقابة الشرعية داخل الجهات التمويلية للتأكد من مثل هذه الأمور<sup>(١)</sup>.



= والقبول إذا ما صدر في مجلس واحد. ينظر: بدائع الصنائع (١٣٧/٥)، ومواهب الجليل للحطاب (٤٠/٤)، وكشاف القناع (٤١/٥).

وبما أن جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة ذهبوا إلى عدم اشتراط الفورية في القبول مادام المتعاقدان في مجلس العقد، ومجلس العقد يختلف باختلاف حالة المتعاقدين وطبيعة العقد وكيفية التعاقد؛ وعليه يصح إيجاب العميل مع تراخي القبول من الجهة التمويلية بالإجراءات المذكورة في هذا الفرع.

(١) وسيأتي الحديث عن الرقابة الشرعية -إن شاء الله- في ص: (٢٥٩) من هذا البحث.

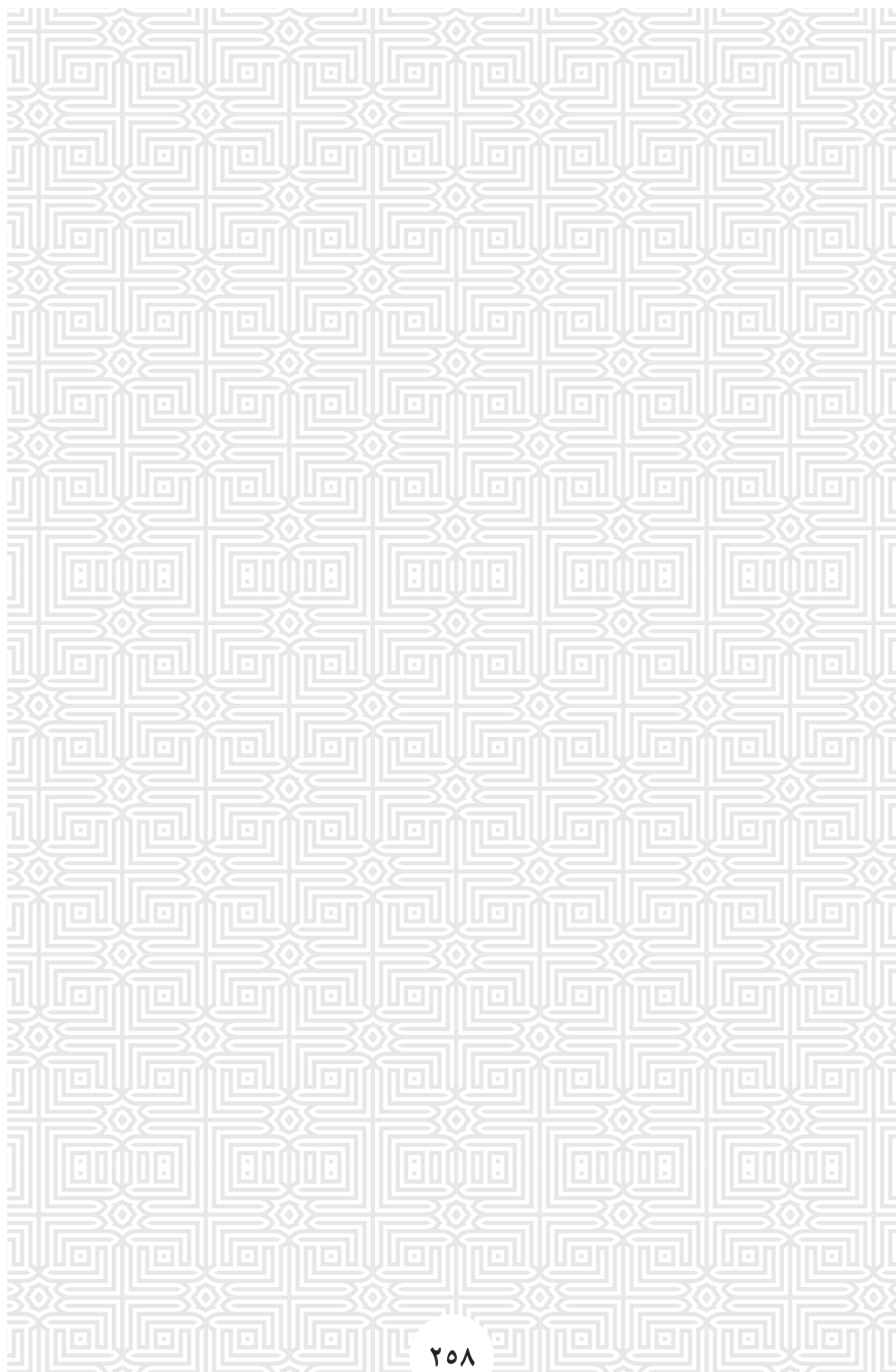


## المبحث الثاني

### الحكم الشرعي للمنتج

بعد النظر والاطلاع وجد الباحث بأن الهيئة الشرعية للجهة التمويلية التي تُقدّم هذا المنتج لعملائها، قامت بدراسته بجميع مستنداته مع إجراء جملة التعديلات عليها، ثم بعد ذلك اعتمدت المنتج وأجازته.







# المبحث الثالث

## الرقابة الشرعية على المنتج

**المطلب الأول: حقيقة الرقابة الشرعية.**

**الفرع الأول: تعريف الرقابة الشرعية لغة واصطلاحاً.**

الرقابة في اللغة: استعمالات مادة (رقب) في اللغة كثيرة ومتنوعة، إلا أن مردها إلى أصل واحد يدل على انتصاب لمراعاة شيء<sup>(١)</sup>. ومن أبرز الاطلاقات اللغوية لمادة (رقب) المعاني الآتية:

١ - الانتظار والترصد<sup>(٢)</sup>، ومنه قوله تعالى: ﴿فَأَصْبَحَ فِي الْمَدِينَةِ خَائِفًا يَتَرَقَّبُ﴾<sup>(٣)</sup>.

٢ - الحفظ والرعاية<sup>(٤)</sup>، ومنه قول الله تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا﴾<sup>(٥)</sup>.

- 
- (١) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة رقب (٢/ ٤٢٧).
- (٢) ينظر: لسان العرب لابن منظور مادة رقب (١/ ٤٢٤)، والقاموس المحيط للفيروزآبادي مادة رقب ص: ٩٠.
- (٣) سورة القصص من الآية رقم: (١٨).
- (٤) ينظر: لسان العرب لابن منظور مادة رقب (١/ ٤٢٥).
- (٥) سورة النساء من الآية رقم: (١).

٣- الحراسة والملاحظة، رقيب القوم حارسهم، وهو الذي يشرف على مراقبة ليحرسهم<sup>(١)</sup>.

٤- الإشراف والعلو، ارتقب المكان أشرف وعلا<sup>(٢)</sup>.

الرقابة في الاصطلاح: الرقابة بصفة عامة هي أحد عناصر الإدارة التي هي: التخطيط، والتنظيم، والتوجيه، والتنسيق، والرقابة<sup>(٣)</sup>.

#### تعريف الشرعية لغة:

الشين والراء والعين أصل واحد، وهو شيء يُفْتَح في امتداد يكون فيه. من ذلك الشريعة، وهي مورد الشريعة الماء. واشتق من ذلك الشريعة في الدين، والشريعة<sup>(٤)</sup>. قال تعالى: ﴿لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا﴾<sup>(٥)</sup>. وقال سبحانه: ﴿ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَى شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ﴾<sup>(٦)</sup>. أي المذهب والملة<sup>(٧)</sup>.

#### تعريف الشرعية اصطلاحاً:

الشرعية نسبة إلى الشريعة، وهي في الاصطلاح الشرعي: الأحكام التي شرعها الله سبحانه وتعالى لعباده سواء أكان تشريع هذه الأحكام بالقرآن أم بسنة النبي

(١) ينظر: لسان العرب لابن منظور مادة رقب (١/ ٤٢٥).

(٢) ينظر: المرجع السابق (١/ ٤٢٤)، والقاموس المحيط للفيروزآبادي مادة رقب ص: ٩٠، ومعجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة رقب (٢/ ٤٢٧)، والنقود والمصارف في النظام المالي الإسلامي لعوف محمود الكفراوي ص: ٢٢٧.

(٣) ينظر: استراتيجية التدقيق الشرعي الخارجي المفاهيم وآليات العمل ص: ٦، ضمن بحوث المؤتمر الرابع للهيئات الشرعية للمؤسسات المالية التي تنظمه هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين.

(٤) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٣/ ٢٦٢).

(٥) سورة المائدة من الآية رقم: (٤٨). (٦) سورة الجاثية من الآية رقم: (١٨).

(٧) تفسير القرطبي (١٦/ ١٦٣).

محمد صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ من قول أو فعل أو تقرير<sup>(١)</sup>. وسميت بذلك لاستقامتها ولشبهها بمورد الماء؛ حيث إن بها حياة النفوس، كما أن في مورد الماء حياة الأبدان<sup>(٢)</sup>.

### تعريف الرقابة الشرعية في الجهات التمويلية:

عُرِّفَت الرقابة الشرعية بتعريفات عديدة منها: التأكد من مدى مطابقة أنشطة الجهة التمويلية لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>(٣)</sup>.

### الفرع الثاني: مشروعية الرقابة الشرعية.

يُسْتَدَلُّ على مشروعية الرقابة الشرعية بما يأتي:

أولاً: مجموعة النصوص التي ورد فيه الحض على الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر، ومن ذلك:

١ - قول الله تعالى: ﴿وَلَتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْعُرْفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ﴾<sup>(٤)</sup>.

(١) المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية لعبد الكريم زيدان ص: ٧.

(٢) ينظر: المرجع السابق ص: ٣٤.

(٣) ينظر: الرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية لأحمد العليات ص: ٤٧، رسالة ماجستير في الفقه والتشريع كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية في نابلس دولة فلسطين. ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م.

ومفهوم الرقابة الشرعية في الجهات التمويلية هي: عمليات متابعة وتحليل وفحص وتقويم أنشطة ومعاملات ومنتجات الجهة التمويلية؛ للتأكد من عدم مخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية، وذلك في ضوء القرارات الصادرة عن الهيئة الشرعية للجهة التمويلية، وتحديد الملاحظات ومناقشتها مع الجهات المعنية، ورفع التقرير بها إلى الهيئة الشرعية متضمنة التوصيات والإرشادات التي تساعد على تطوير أداء الأنشطة والمعاملات والمنتجات، مساندة للجهة التمويلية في رفع مستوى الالتزام بأحكام الشريعة.

(٤) سورة آل عمران الآية رقم: (١٠٤).

٢- قول رسول الله ﷺ: «مَنْ رَأَى مِنْكُمْ مُنْكَرًا فَلْيُغَيِّرْهُ بِيَدِهِ، فَإِنْ لَمْ يَسْتَطِعْ فَبِلِسَانِهِ، فَإِنْ لَمْ يَسْتَطِعْ فَبِقَلْبِهِ، وَذَلِكَ أَضْعَفُ الْإِيمَانِ»<sup>(١)</sup>.

وجه الدلالة: هذه النصوص جاءت حاضرة على الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر، فيدخل في عمومها النهي عن المنكر، سواء تعلّق ذلك بالمنكر بالعبادات أو المعاملات أو غيرها، ولا شك أن عدم الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المصرفية والتمويلية هو من المنكرات التي يتجه النهي عنها، وأن الالتزام بهذه الأحكام هو من المعروف الذي يجب الأمر به<sup>(٢)</sup>.

ثانيًا: مجموعة النصوص التي جاءت حاضرة على القيام بالأمانة والمحافظة عليها، ومن ذلك قوله تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾<sup>(٣)</sup>.

وجه الدلالة: أن النصوص الآمرة برعاية الأمانة، والمحافظة عليها، تشمل في عمومها الرقابة الشرعية من حيث أن الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ قد ائتمن العلماء على القيام بشرع الله عَزَّوَجَلَّ، ولا شك أن تصويب المعاملات المالية المصرفية والتمويلية بحيث تكون منسجمة مع أمر الله عَزَّوَجَلَّ، ومتسقة مع هدي رسوله ﷺ هو مما ائتمن الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ العلماء عليه<sup>(٤)</sup>.

ثالثًا: ممارسة النبي ﷺ للرقابة الشرعية<sup>(٥)</sup>، وممارسة خلفائه

- (١) أخرجه مسلم في صحيحه كتاب الإيمان باب بيان كون النهي عن المنكر من الإيمان وأن الإيمان يزيد وينقص وأن الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر واجبان (٤٨/٦٩).
- (٢) ينظر: الرقابة المالية في الفقه الإسلامي لعبد المجيد محمود ص: ١٨٧-١٨٨.
- (٣) سورة النساء الآية رقم: (٥٨).
- (٤) ينظر: الرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية لأحمد العليات ص: ٥٨.
- (٥) من ذلك استعمل رسول الله ﷺ رجلاً على بني سليم يدعى ابن اللتبية، فلما جاء حاسبه، فقال الرجل: هذا مالكم وهذا هدية، فقال رسول الله ﷺ: «فهلما جلست =

الراشدين من بعده<sup>(١)</sup>، فكانت الرقابة الشرعية في صدر الدولة الإسلامية من أهم وظائف ومسؤوليات الحاكم، وكانت تقوم بها أجهزة مختلفة.

### الفرع الثالث: أركان الرقابة الشرعية وشروطها.

تتكون أركان الرقابة الشرعية من الجهة التمويلية، وأنشطتها، والمراقب الشرعي الذي يقوم بعملية الرقابة الشرعية داخل الجهة التمويلية، وطريقة إجراء عملية الرقابة الشرعية وفق أسس ومعايير مهنية محددة<sup>(٢)</sup>.

= في بيت أبيك وأمك حتى تأتيك هديتك إن كنت صادقاً... الحديث فمحاسبة الوالي المكلف بجمع الزكاة ليعلم ما قبضه، وما صرفه من أموال الزكاة، يوضح أن قبول الهدايا في حق العمال لا يجوز؛ لأنه لو لم يكن عاملاً لما أهدي إليه شيء، ففي الحديث إرشاداً إلى أن ترك المحاسبة والمساءلة وعدم عقاب المفرطين والمهملين يشجع الفساد والانحراف. والحديث أخرجه البخاري في صحيحه في أكثر من موضع من ذلك باب احتيال العامل ليهدي له رقم الحديث ٦٥٧٨ (٦/٢٥٥٩)، وأخرجه مسلم في صحيحه كتاب الإمارة باب تحريم هدايا العمال رقم الحديث ١٨٣٢ (٣/١٤٦٣).

(١) من ذلك ما روي أن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ كان يحاسب عماله وشاطرهم أموالهم علماً بأنهم كانوا ذوي فضل ودين، ولا يهتمون بخيانة، وإنما شاطرهم أموالهم لما كانوا قد خصوا به لأجل الولاية من محابة وغيرها، وكان الأمر يقتضي ذلك؛ لأنه كان إمام عادل. ينظر: السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ص: ٤٠.

(٢) يشترط في المراقب الشرعي: التواضع وحسن الخلق، والإلمام بأعمال الجهة التمويلية، وفهمه بالمعاملات المالية من حيث حلها وحرمتها وشروطها وقواعدها وضوابطها، وغير ذلك. وهناك بحوث ودراسات ورسائل علمية ودورات تدريبية متخصصة في مجال الرقابة الشرعية وما يشترط لها، وليست هذه الرسالة موضعاً لبسطها؛ طلباً للاختصار وتجنباً للخروج عن صلب الموضوع؛ لذا يمكن الرجوع إلى تلك البحوث والدراسات، ومن ذلك: هيئات الفتوى والرقابة الشرعية ودورها في المصارف الإسلامية د. عبد المجيد محمود الصلاحيين، والرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية لأحمد العليات، ومقومات الرقابة الشرعية الفعالة في المصارف الإسلامية د. نوره سيد أحمد مصطفى، والدورات التي تقدمها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين، =

### الفرع الرابع: حكم الرقابة الشرعية.

إن التزام الجهات التمويلية بأحكام الشريعة الإسلامية أمر واجب شرعاً، ولا شك أن أي أمر لا يُحقَّق هذا الالتزام إلا بوجوده فهو واجبٌ أيضاً؛ لأن ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب. ولو تحقق التزام الجهة التمويلية بأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الرقابة الذاتية للقائمين عليها، تبقى الرقابة الشرعية على أصل المشروعية؛ للأدلة السابقة.

### المطلب الثاني: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

لتحقيق الجودة في الرقابة الشرعية على عقود التمويل بالمرابحة يلزم التأكد مما يأتي:

- المستندات المستخدمة معتمدة من الهيئة الشرعية (وعد بالشراء - عقد بيع - عقد بيع مرابحة - أخرى).
- عدم وجود نماذج مستخدمة تختلف عما أجازته الهيئة الشرعية.
- إكمال البيانات في النماذج السابقة (التاريخ - وصف العقار - ثمن شراء العقار - ربح الجهة التمويلية - توقيع الطرفين).
- الترتيب الشرعي (إبرام وعد بالشراء، ثم عقد بيع مع البائع وتملك الجهة التمويلية للعقار، ثم عقد بيع مرابحة مع العميل).
- هامش الجدية الذي يؤخذ من الواعد بالشراء لضمان جديته هو في مقابل الضرر الفعلي المتحقق جراء نكول الواعد، وأنه يمثل جزءاً من الأقساط بموافقة العميل في حالة تنفيذ الوعد.

= مجلس خدمات المالية الإسلامية بماليزيا.

- تعيين العقار في عقد بيع مراجعة، وكذلك تحديد ثمنه ومقدار الربح، وتحديد الأقساط، وتحديد مدة العقد، بتاريخ ابتدائها وانتهائها.
- ملء كافة الخانات في العقود والنماذج والمستندات.
- مشروعية الغرض من شراء العقار.
- علم العميل وموافقته على البنود التي سيتم إضافتها لثمن الشراء.
- مشروعية التأمين، وأنه تأمين تعاوني.
- تسجيل العقار باسم العميل ثم رهنه لصالح الجهة التمويلية، وإذا تم تسجيل العقار باسم الجهة التمويلية كإجراء نظامي، فيؤكد من تسليم مستند سند ضد<sup>(١)</sup> للعميل بعد توقيعه من الجهة التمويلية.
- مطابقة جدول السداد لعقد المراجعة.
- الشيك الذي تصدره الجهة التمويلية يكون باسم البائع وليس باسم العميل.
- وجود صك ملكية العقار ومطابقة مواصفاته بالمواصفات المذكور في الوعد بالشراء وعقد بيع وعقد بيع مراجعة.

(١) إذا تم تسجيل العقار باسم الجهة التمويلية كإجراء نظامي فإن العميل يحصل على مستند (سند ضد) بموجبه تُقرّ الجهة التمويلية للعميل بأن العقار قد تم تسجيله باسمها لدى الدوائر الحكومية على اعتباره رهناً مقبوضاً منها توثيقاً لباقي ثمن العقار وتقر بأن العقار المذكورة مملوك للراهن -العميل- وليس لها -أي للجهة التمويلية- في ملكيته أي حق سوى حق الرهن ضماناً لوفاء الراهن بباقي ثمن العقار، مع حقها في التنفيذ عليها وبيعها لاستيفاء حقوقها في حال تقصير الراهن -العميل- عن السداد، وتلتزم -الجهة التمويلية- بعدم إدراجها في بنود أصولها وممتلكاتها ضمن ميزانيتها، والإفصاح عن صفة قبضها لها كمرتهن. كما تلتزم بتوثيق نقل ملكية العقار المرهون باسم العميل عند سداده كامل المديونية المستحقة في ذمته تجاهها -أي تجاه الجهة التمويلية-.

- وجود خطاب اعتماد التثمين.
- بيانات البائع والعميل المذكورة على هويتهما مع البيانات المذكورة في الوعد بالشراء، وعقد بيع وعقد بيع مرابحة.
- مشروعية الضمانات المقدمة من العميل مقابل التسهيلات التي حصل عليها من الجهة التمويلية.
- الموافقة الائتمانية على طلب الشراء.
- الالتزام بمواد العقد المنظمة لحالة الفسخ، أو حلول الأقساط عند الحاجة إلى ذلك.
- الجهة التمويلية لا تفرض غرامة التأخير إلا على العميل المليء، وذلك بالتأكد من عدم وجود ما يثبت أن العميل معسر.
- العميل متأخر في السداد، وأنه لم تخصص عليه الغرامة إذا لم يتأخر، وذلك بالرجوع إلى كشف حساب العميل.
- وجود حساب خاص تودع فيه غرامات التأخير.
- غرامات التأخير توضع في جانب المطلوبات من ميزانية الجهة التمويلية.
- صرف الجهة التمويلية للمبالغ المحصلة من غرامات التأخير - بعد خصم التكلفة الفعلية - في أوجه الخير كل سنة، وذلك بالرجوع إلى الإدارة المالية والتخطيط.
- الجهات التي تم الصرف لها جهات خيرية محددة من قبل الهيئة الشرعية.
- عدم استفادة الجهة التمويلية من دفع غرامات التأخير مادياً أو معنوياً.
- صرف هذه الغرامات وأرباحها، وذلك في حالة استثمارها.



# البابُ الثاني

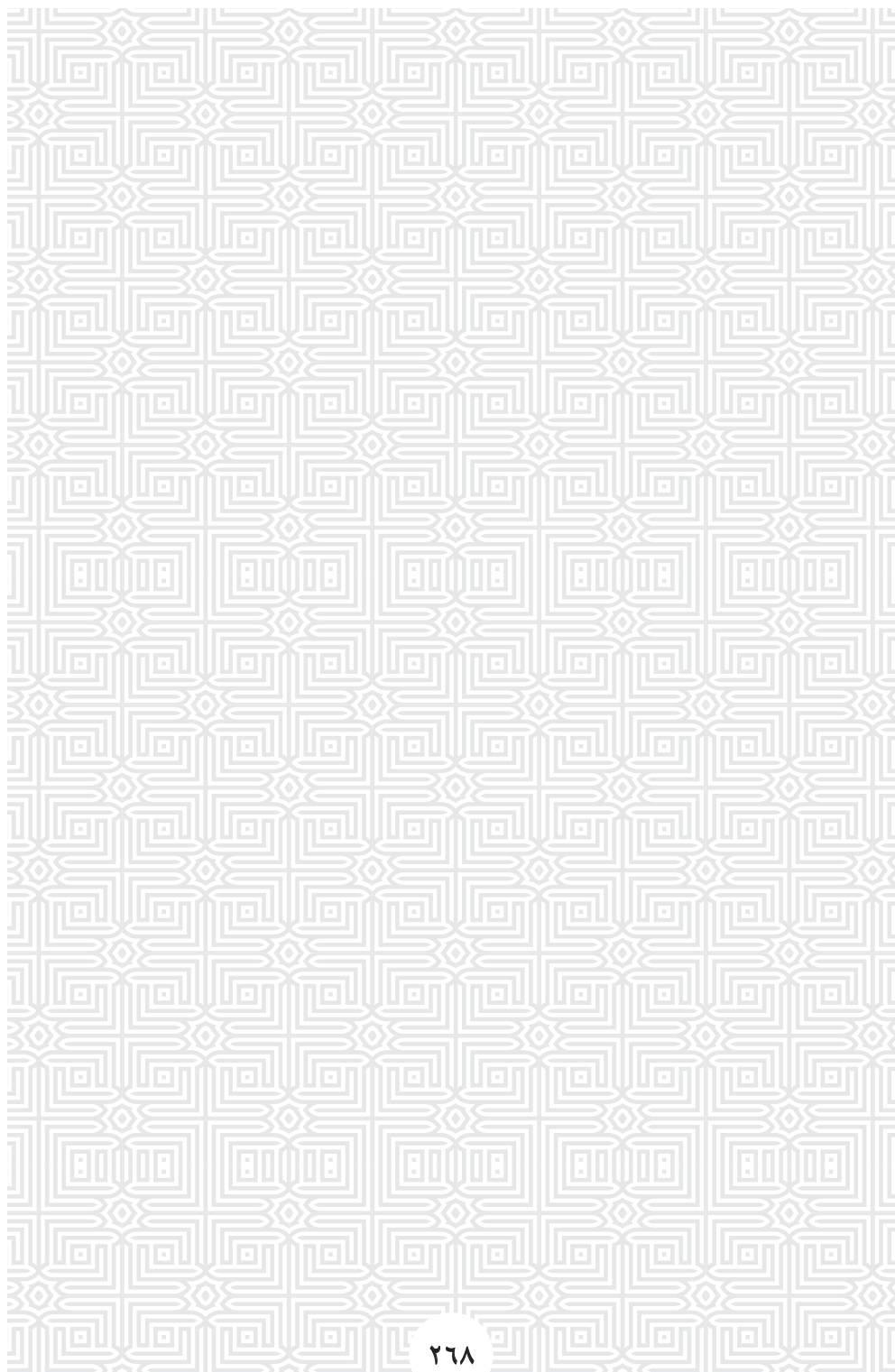
## المسائل المستجدة في عقد الإجارة لغرض التمويل

وفيه ثلاثة فصول:

الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد الإجارة.

الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد الإجارة.

الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة.



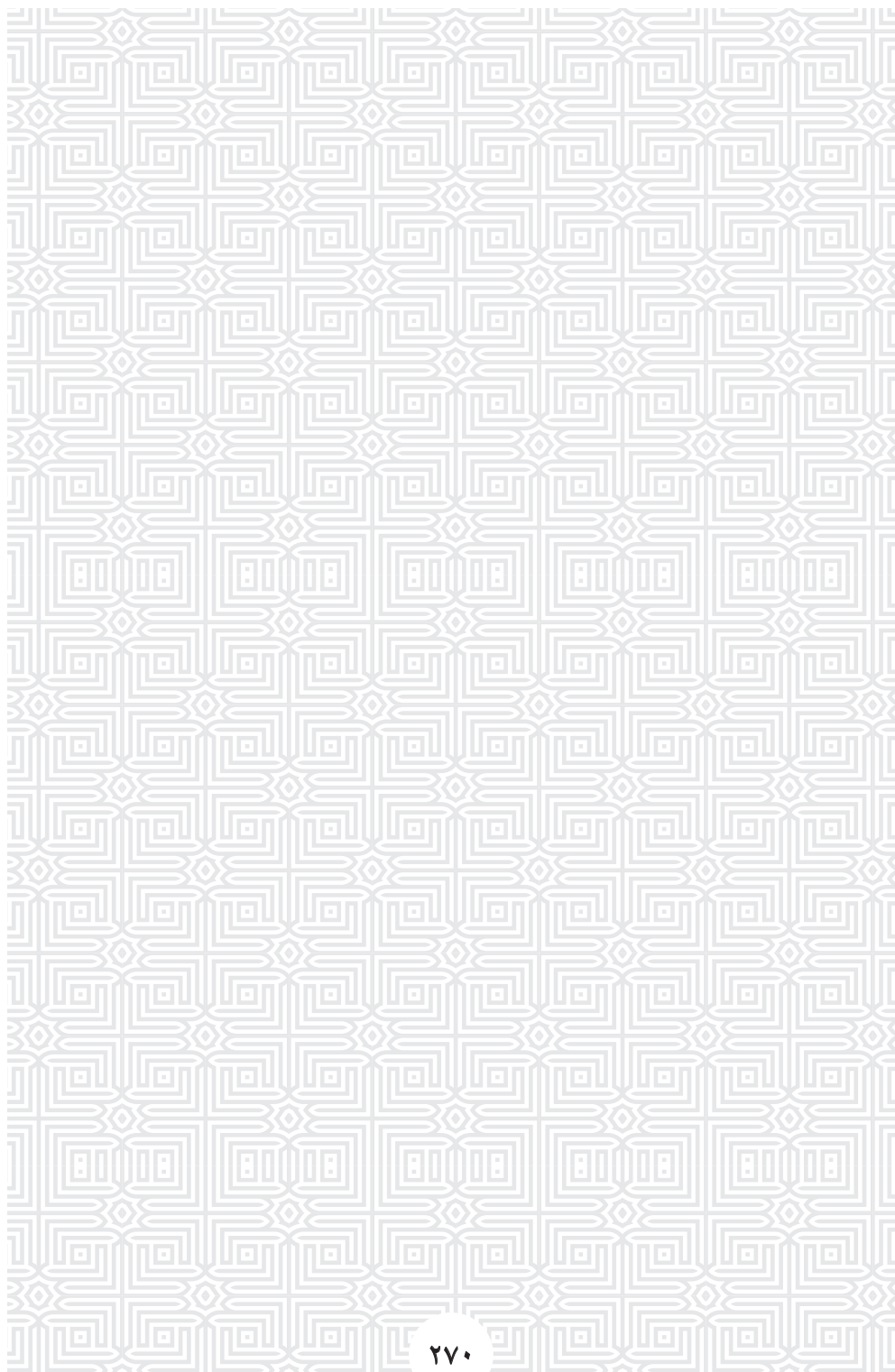
# الفصل الأول

## دراسة فقهية لعقد الإجارة

وفيه مبحثان:

المبحث الأول: حقيقة عقد الإجارة.

المبحث الثاني: حكم عقد الإجارة.



# المبحث الأول

## حقيقة عقد الإجارة

### المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً.

الإجارة في اللغة: اسم للأجرة، وترد في لغة العرب مثلثة الهمزة: الإجارة، والأجارة، والأجارة، ولغة الكسر أفصح من لغتي الضم والفتح<sup>(١)</sup>. والهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول: الكراء على العمل، والثاني: جبر العظم الكسير<sup>(٢)</sup>.

أما عن الإجارة في الاصطلاح: فقد تنوعت عبارات الفقهاء من الحنفية<sup>(٣)</sup>، والمالكية<sup>(٤)</sup>، والشافعية<sup>(٥)</sup>، والحنابلة<sup>(٦)</sup> في تعريفهم للإجارة طويلاً وقصراً، إيجاباً وإبهاً، إلا إن المتأمل فيها يجد أنها تدور حول معانٍ متقاربة، وأن من أجمع هذه

(١) ينظر: العين للخليل مادة أجر (١٧٣/٦).

(٢) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة أجر (١/٦٢-٦٣). قال ابن قدامة في المغني

(٦/٨): (واشتقاق الإجارة من الأجر، وهو: العوض، ومنه سمي الثواب: أجراً؛ لأن الله

تعالى يعوض العبد على طاعته، ويصبره على مصيئته).

(٣) ينظر: المبسوط (١٥/٧٤)، وبدائع الصنائع (٤/١٧٤).

(٤) ينظر: مواهب الجليل للحطاب (٧/٤٣٩)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤/٢).

(٥) ينظر: تحفة المحتاج لابن حجر الهيتمي (٦/١٢١)، ومغني المحتاج للشربيني (٢/٤٢٧).

(٦) ينظر: الإنصاف (٣/٦)، وكشاف القناع (٣/٢٢٩).

التعريفات وأمنعها، وأوفاهما في تبين معنى الإجارة ما عرّفها به الإمام ابن النجار<sup>(١)</sup> في المنتهى<sup>(٢)</sup>، والإمام البهوتي في الروض<sup>(٣)</sup>، ونصّه: (عقدٌ على منفعةٍ مباحةٍ معلومة، مدّةٌ معلومة، من عينٍ معيّنةٍ أو موصوفةٍ في الدّمة، أو عملٍ معلومٍ بعوضٍ معلوم).

## المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة.

الإجارة مشروعة على سبيل الجواز، ويُستدلّ على ذلك الكتاب، والسنة، والإجماع، والمعقول:

### أولاً: الكتاب:

مما يدل لمشروعية الإجارة من القرآن الكريم ما يأتي:

١ - قول الله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَجِرُّهُ إِنِّي خِيرٌ مِّنْ اسْتَجَرْتِ الْقَوَى الْأَمِينُ﴾ (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧) ﴿٤﴾.

وجه الدلالة: أن هذه الآية دلت على أن نبي الله موسى - عليه وعلى نبينا أفضل الصلاة والسلام - قد أجر نفسه للعمل، فدلّ هذا على صحة الإجارة؛ إذ لو لم تكن الإجارة مشروعة لما أقدم عليه عليه السلام عليها<sup>(٥)</sup>.

(١) هو: تقيّ الدين أبو البقاء محمّد بن أحمد بن عبد العزيز الفتوحى المصري الشهير بابن النّجار، فقيه حنبلي، من آثاره: منتهى الإرادات، وشرح المنتهى، توفي سنة: ٩٧٢هـ. ينظر في ترجمته: شذرات الذهب لابن العماد (٨/ ٣٩٠)، والنّعت الأكمل للغزي ص: ١٤١.

(٢) منتهى الإرادات (١/ ٣٣٩).

(٣) الروض المربع (٥/ ٢٩٣-٢٩٤).

(٤) سورة القصص الآية رقم: ٢٦ و ٢٧.

(٥) ينظر: بداية المجتهد (٢/ ٢٢٠)، وشرح منتهى الإرادات (٢/ ٣٥٠).

٢- قول الله تعالى: ﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِضَعْفِهِنَّ عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَئِكَ حَمَلٍ فَلْيَفْقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا يَنفَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتَرْضَعُهُنَّ أُخْرَىٰ﴾ (١).

وجه الدلالة: أن الله عز وجل أمر في هذه الآية بإعطاء المرأة أجرها على الرضاع، والأجر لا يُعطى إلا على عمل مشروع؛ فدل ذلك على مشروعية الإجارة على الرضاع؛ وإذا جازت الإجارة على الرضاع، جازت الإجارة على غيرها من الأعمال المشروعة قياساً عليها (٢).

### ثانياً: السنة:

مما يدل لمشروعية الإجارة من السنة النبوية المطهرة ما يأتي:

١- عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أنه قال: «قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ» (٣).

وجه الدلالة: أن هذا الحديث اشتمل على زجر شديد عن أكل أجره الأجير، ومنعه منها بعد استيفاء العمل منه، والشارع الحكيم لا يزجر إلا عن مُنكر؛ فدل ذلك على حُرمة منع الأجير أجرته؛ وإذا كان منع الأجر حراماً، كان إعطاؤها واجباً، فدل ذلك على مشروعية الإجارة.

٢- عن عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قال: (احتجم رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ،

(١) سورة الطلاق، الآية رقم: ٦.

(٢) ينظر: مغني المحتاج للشرييني (٢/ ٣٣٢).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الإجارة، باب: إثم من منع أجر الأجير (٤/ ٥٢٣) رقم الحديث (٢٢٧٠).

وأعطى الذي حجمه أجره<sup>(١)</sup>.

وجه الدلالة: دل هذا الحديث على أن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قد أبرم عقد إجارة مع الحجام، فعمل له الحجام الحجامه، وأعطاه النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ العوض وهو الأجرة، ولا يمكن أن يفيد هذا الفعل أقل من جواز الإجارة ومشروعيتها<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: الإجماع:

يتعامل الناس بعقد الإجارة من زمن صدر الإسلام إلى يومنا هذا من غير نكير، فدلّ هذا على إجماع الأمة على مشروعية الإجارة<sup>(٣)</sup>.

### رابعاً: المعقول:

يدلّ على مشروعية الإجارة من المعقول أن حاجة الناس داعية إليها؛ إذ ليس لكل أحد ما يحتاج إليه من مسكن، وخادم، وغير ذلك؛ فكان لا بد من طريقة مشروعية يمكن للمرء بها أن يتوصل إلى الانتفاع بما لا يملكه، مما يحتاج إليه ولا يستطيع شراؤه، وليس من طريق إلى ذلك سوى الإجارة أو العارية أو الهبة، أو غيرها، وليس كلّ أحد يرضى أن يعير أو يهب أو يتبرع بمنفعة ملكه لغيره بغير عوض؛ ومن ثم كان لا بد من الإجارة التي تمكن المالك من الانتفاع بأجرة ملكه، وتمكن المستأجر من الانتفاع بما يؤجره مما ليس عنده<sup>(٤)</sup>.

(١) أخرجه البخاري كتاب البيوع، باب: ذكر الحجام (٣٢٤/٤) رقم الحديث (٢١٠٣)، وفي كتاب الإجارة، باب: خراج الحجام (٢٥٨/٤) رقم الحديث (٢٢٧٨) و(٢٢٧٩)، وأخرجه مسلم في صحيحه كتاب المساقاة، باب: حل أجرة الحجامه (١٢٠٥/٣) رقم الحديث ١٢٠٢.

(٢) ينظر: سبل السلام (٨٠/٣).

(٣) ينظر: الإجماع لابن المنذر (١٠١/١) وبداية المجتهد (٢٢٠/٢)، ومغني المحتاج للشربيني (٣٣٢/٢).

(٤) ينظر: المغني (٢٥٠/٥).



### المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة وشروطه وأنواعه.

لعقد الإجارة خمسة أركان، وهي: العاقدان، والمعقود عليه (الأجرة والمنفعة)، والصيغة.

وبما أن الإجارة عقد معاوضة فإنه يخضع لكافة الشروط الواجب توافرها في عقود المعاوضات الأخرى، والتي تناولها الفقهاء بالبحث مما لا مجال لبسطها هنا؛ لذا أكتفي بالإشارة إلى بعض المسائل المهمة:

#### الصيغة:

يراد بصيغة العقد: ما يقوم به العقد في الخارج من إيجاب وقبول على وضع خاص، إن كان العقد التزاماً بين طرفين، ويراد بها: الإيجاب فقط إن كان العقد التزاماً من جانب واحد<sup>(١)</sup>. وعقد الإجارة من عقود المعاوضات التي تنشئ التزاماً بين طرفين هما: المؤجر والمستأجر، ولكي يتم عقد الإجارة بينهما لا بد أن يصدر عنهما ما يدل على رضاهما بما يتعاقدان، وذلك ما يسمى بالصيغة، وهي أحد أركان العقد<sup>(٢)</sup>.

#### العاقدان:

وهما: باذل المنفعة ويسمى مؤجراً. والمتنفع بالمنفعة ويسمى مستأجراً. وللمتعاقدين شروط لا بد من توافرها، وهي: العقل<sup>(٣)</sup>، والبلوغ<sup>(٤)</sup>، .....

(١) ينظر: مختصر أحكام المعاملات الشرعية الشيخ علي الخفيف ص: ٦٢.

(٢) ينظر: الإجارة لمنصور محمد الشيخ ص: ١٧، والسييل الجرار (٣/٢٦).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٤/١٧٦)، والفتاوى الهندية (٤/٤١٠)، وحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٧/٤)، ونهاية المحتاج (٥/٢٦١)، وكشاف القناع (٣/٥٤٧).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (٤/١٧٦)، والمتقى شرح الموطأ للباجي (٦/١٩٤)، وأسنى المطالب (٢/٤١٤)، وتحفة المحتاج (٦/١٩٠).

والرشد<sup>(١)</sup>، والاختيار<sup>(٢)</sup>، والولاية<sup>(٣)</sup>.

### المعقود عليه:

والمعقود عليه في عقد الإجارة هي الأجرة، والمنفعة، ويشترط في كل منهما شروط:

#### أولاً: شروط الأجرة.

يشترط في الأجرة أن تكون معلومة: إما برؤية أو وصف، وأن يُعلم أجلها إن كانت مؤجلة؛ لأن في جعل المجهول أجرةً غرراً يؤدي إلى التنازع، وقد (نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر)<sup>(٤)</sup>، والإجارة في معنى البيع، فلا تجوز مع الغرر، ولأن التراضي الذي شرطه الشارع في المعاوضات، لا يمكن أن يتوجه حقيقةً إلى المجهول؛ ومن ثم لا تجوز الإجارة بأجرة مجهولة باتفاق الفقهاء. وبالجمله فإن

(١) الرشد هو: صون المال، والاستقامة والاهتداء في حفظه وإصلاحه. ينظر: بدائع الصنائع (١٧٠/٧)، وحاشية الدسوقي (٥٢٩/٢)، والشرح الكبير لابن قدامة (٥١٥/٤).

(٢) يشترط في لزوم الإجارة أن يكون العاقد مختاراً حين العقد، فلا يكون مكرهاً بغير حق، غير أنه لما كان الرضا خفياً، أقيمت الصيغة مقامه، فلا بد أن يكون العاقد طليقاً من كل قيد، فلا يتأثر بما يجعله غير مختار في تعبيره عما في نفسه. ويجري الإكراه بحق مجرى الاختيار؛ فيصح عقد المكره بحق لزمه، أما إن كان مكرهاً بغير حق، فلا يصح عقده عند جمهور العلماء، خلافاً للمالكية الذين ذهبوا إلى صحة عقد المكره، لكن يتوقف لزمه ونفاذه إلى حال الاختيار وزوال سبب الإكراه، فإذا أجازاه عندئذ كان لازماً نافذاً شرعاً، وإلا فلا. ينظر: العقود الدرية (١٤٣/٢)، وتحفة المحتاج (١٢٢/٦)، ونهاية المحتاج (٢٦٢/٥)، وحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٨/٧)، الفواكه الدواني (١١٠/٢).

(٣) ينظر: يشترط لصحة عقد الإجارة أن يكون للمؤجر ولاية على المعقود عليه بملك أو وكالة أو غيرهما مما يبيح له التصرف فيه. ينظر: بدائع الصنائع (١٧٧/٤)، وشرح المذهب (٣٢٠/٩)، والإنصاف (٣٤/٦).

(٤) سبق تخريجه في ص: (١٨٧) من هذا البحث.

كل ما يجوز أن يكون ثمنًا في البيع، جاز أن يكون أجره في الإجارة<sup>(١)</sup>.

ثانيًا: شروط المنفعة.

من المسلّم به أن المنافع أمور إضافية، لا تستقل بالوجود حتى تمكن مشاهدتها، فهي لا توجد إلا تبعًا لمضافاتها، فمعرفتها تكون بمعرفة محلها وقدرها وصفتها، وفي ذلك تفاصيل متشعبة في كتب المذاهب، يمكن إجمالها فيما يأتي:

يجب أن تكون المنفعة في عقد الإجارة معلومة، ويتحقق العلم بالمنفعة ببيان العمل ووصفه إن كان للمنفعة غاية محددة؛ كخياطة ثوب، أو بناء حائط، أو نحو ذلك، فمثل هذه المنفعة لا تحتاج إلى بيان مدة؛ لأنها معلومة في نفسها. فإن لم يكن للمنفعة غاية محددة: كإجارة دار للسكنى، أو إجارة أرض للزراعة، أو للغرس، فإنه لا بد من تحديد المدة والعلم بها؛ لأن المدة إذا كانت معلومة كانت المنفعة معلومة وإلا فلا، كما يشترط في المنفعة أيضًا أن تكون منفعة مباحة مقصودة شرعًا، مقدورًا على تسليمها<sup>(٢)</sup>.

### أنواع عقد الإجارة:

تنقسم الإجارة بعدة اعتبارات، وهي بإيجاز<sup>(٣)</sup>:

- (١) ينظر: تبين الحقائق (١٠٥/٥)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (١٠/٤)، والإنصاف (١١/٦).
- (٢) ينظر: نهاية المحتاج (٢٨٠/٥)، وكشاف القناع (٥٤٧/٣)، والمبدع في شرح المقنع (٦٤-٦٣/٥).
- (٣) ولمزيد من الاطلاع ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته د. وهبة الزحيلي (١١٦/٤)، والدليل الشرعي للإجارة د. عز الدين خوجة، والمعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وبحوث ندوة دلة البركة العاشرة، وقرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي رقم ١٣ ورقم ١٤٧ ورقم ١٦٦ ورقم ١٧٠.

أولاً: أقسام الإجارة حسب نوع المنفعة.

وتنقسم إلى:

١- إجارة الأصول:

وهي التي تعقد على منافع الأصول (الأعيان) بأن يتم دفع أصل مملوك لمن يستخدمه لقاء عوض معلوم، ويمكن أن تتم هذه الإجارة على الأصول الثابتة؛ كالأراضي والوحدات السكنية والعقارات، كما تتم أيضًا على الأصول المنقولة؛ كالسيارات والمعدات والأجهزة والآلات وغيرها.

٢- إجارة الأعمال:

وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم، ويتخذ هذا الأسلوب صورتين بحسب نوعية الأجير: فقد يكون الأجير خاصًا وهو: الذي يعمل لشخص واحد لمدة معلومة ولا يجوز له العمل لغير المستأجر، أو يكون الأجير مشتركًا وهو الذي يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره كالطبيب وغيره.

ثانيًا: أقسام الإجارة حسب نوع الأصل.

وتنقسم إلى:

١- إجارة منفعة أصل معين (الإجارة المعينة):

وهي الإجارة التي يكون محلها عقارًا أو معدات أو أي أصل معين بالإشارة إليه، أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، وهي النوع الغالب في التطبيق العملي.

٢- إجارة منفعة أصل موصوفة في الذمة (الإجارة الموصوفة في الذمة):

الأصل المؤجر كما يمكن أن يكون معينًا يمكن أن يكون موصوفًا في الذمة،

وترد هذه الإجارة الموصوفة في الذمة على منفعة أصل غير معين موصوف بصفات دقيقة يتفق عليها مع التزامها في ذمة المؤجر. وقد جاء في المعايير الشرعية أنه يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفًا منضبطًا، ولو لم يكن مملوكًا للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة)؛ حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك مكان إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها.

### ٣- إجارة حصة مشاعة في منفعة أصل (التملك الزمني):

لم تقتصر المعاملات المالية على صيغ الإجارة لمنفعة كامل الأصل سواء كان معينًا أو موصوفًا في الذمة، بل ظهرت بعض الأنواع المستحدثة التي يتم فيه استئجار حصة مشاعة في منفعة أصل وليس منفعة كامل الأصل، وهذا ما يسمى بعقود التملك الزمني.

ثالثًا: أقسام الإجارة حسب نوع ملكية الأصل.

#### ١- الإجارة الأصلية:

غالبًا ما يكون المؤجر في عقد الإجارة مالكًا للأصل المراد تأجيره، فهو يؤجر ما يملكه من ممتلكات ملكًا تامًا ويدخل في حيازته المطلقة.

#### ٢- الإجارة من الباطن:

فلا يكون المؤجر مالكًا لذات الأصل، وإنما هو يملك منفعته فقط، أي أنه مستأجر لذلك الأصل، فهو يقوم بإيجار ما استأجره من الغير.

#### ٣- الإجارة على الشيوع:

وهي الحالة التي يكون فيها الأصل المؤجر مملوكًا لشريكين، حيث يجوز لأحد الشريكين في عين مملوكة لهما على الشيوع أن يؤجر نصيبه لشريكه بأجرة متفق عليها ولمدة معلومة.

## رابعاً: أقسام الإجارة حسب الجهة المستأجرة.

### ١- الإجارة لبائع الأصل (إجارة العين لمن باعه):

في كثير من الأحيان تقوم الجهات التمويلية بعمليات على أساس اتفاقها مع العميل على شراء بعض ممتلكاته من معدات أو عقارات أو غيرها، ثم تأجيرها لذات العميل، فيكون هذا العميل بائعاً للعين في أول الأمر ثم مستأجراً لها، وسيأتي الحديث عنها -إن شاء الله- في المطلب الثاني من المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الثاني.

### ٢- الإجارة للمؤجر المالك:

المالك المؤجر هنا يعود فيستأجر العين من المستأجر إذا احتاج لها في أثناء سريان عقد الإيجار الصادر منه، ولم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك، وعلى ذلك يكون مالك العين مؤجراً في عقد الإيجار الأول ومستأجراً من الباطن في عقد الإيجار الثاني فهو يكون إذن مستأجر لملكه<sup>(١)</sup>.

### ٣- الإجارة لطرف ثالث:

غالباً ما يقوم المؤجر بتأجير الأصل الذي يملك ذاته أو منفعته أو كلاهما إلى جهة أخرى ليس لها علاقة بالأصل المؤجر، فلا تكون هي البائعة للأصل أو مؤجرة إياه للمستأجر، وهذه هي الإجارة المعتادة بين الناس.

---

(١) جاء في الفقرة (٤/٣) من المعيار الشرعي للإجارة بأنه: يجوز للمستأجر إجارة العين لملكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين. ذلك أنه عند تعجيل الأجرتين تنتفي أي شبهة للربا ولا تتحقق العينة المحرمة فالمستأجر الأول دفع مقابلاً لتملكه المنفعة، ويجوز له الانتفاع بها بنفسه أو بيعها لغيره. ينظر: المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية نسخة الإصدار ٢٠١٠ ص: ١١٣.

### خامساً: أقسام الإجارة حسب حالات عقدها.

تنقسم الإجارة حسب حالات عقدها إلى ثلاثة أنواع، فقد يبرم عقد إجارة الأصل لأول مرة، وهو ما يسمى بعقود الإجارة الأساسية، وهو النوع الغالب في المعاملات المالية، كما يمكن أن يبرم عقد إجارة للأصل المؤجر نفسه خلال نفس مدة عقد الإجارة الأساسي أو بعده فتسمى الأولى الإجازات المتداخلة، وتسمى الثانية الإجازات المتتالية.

### سادساً: أقسام الإجارة حسب تشريك آخرين في العقد.

تنقسم الإجارة حسب تشريك آخرين إلى نوعين أساسيين، فقد يقوم المؤجر بإدخال شركاء معه في ملكية الأصل. وقد يقوم المستأجر من ناحيته بإدخال شركاء معه في ملكية منفعة الأصل، وذلك ببيع حصة من المنفعة التي يملكها إلى جهة أو جهات أخرى، فيشتركون جميعاً في منفعة الأصل المؤجر، فيحق لهم حينئذٍ استخدام الأصل بأنفسهم أو إجارته للغير أو استحقاق حصة من الأجرة بقدر نسبة مشاركتهم<sup>(١)</sup>.

### سابعاً: أقسام الإجارة حسب مآل الأصل بنهاية العقد.

تنقسم الإجارة حسب مآل الأصل عند انتهاء العقد إلى إجارة تشغيلية يبقى الأصل فيها ملكاً للمؤجر، وإجارة منتهية بالتملك يؤول فيها ملك الأصل للمستأجر<sup>(٢)</sup>.

- 
- (١) ينظر: بحوث ندوة دلة البركة الثانية، والثامنة عشرة للاقتصاد الإسلامي، والمعياري الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية ص: ١١٠.
- (٢) وسيأتي الحديث عن ذلك في المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الثاني. - إن شاء الله -.

ثامناً: أقسام الإجارة حسب كيفية نقل الملكية عند انتهاء العقد.

وأبرزها:

#### ١ - الإجارة المقترنة بوعده بالبيع التام:

تحتوي هذه الصيغة على عقد إجارة يتم إبرامه بين الجهة التمويلية والعميل المستأجر، ويقترن هذا العقد بإصدار وعد ملحق بوثيقة يجب أن تكون منفصلة مستقلة عن عقد الإيجار<sup>(١)</sup>.

#### ٢ - الإجارة المقترنة بوعده بالهبة:

من الصور الشائعة للإجارة المنتهية بالتمليك الإجارة المقترنة بوعده بتمليك الأصل المؤجر عن طريق الهبة في نهاية مدة العقد بعد سداد كامل الأقساط الإيجارية<sup>(٢)</sup>.

#### ٣ - الإجارة المقترنة بوعده بالبيع التدريجي:

تحتوي هذه الصيغة على عقد إجارة يتم إبرامه بين الجهة التمويلية والعميل المستأجر، ويقترن هذا العقد بإصدار وعد منفصل ومستقل من المؤجر بأن يبيع إلى المستأجر أجزاء من العين المؤجرة بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع الأصل، وعلى

---

(١) وقد أوضحت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة بأن هذا الوعد بالبيع يشترط ألا يكون بنداً من بنود عقد الإجارة كما نص المعيار الشرعي للإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيضاً على أنه لا يجوز أن يذكر في وثيقة الوعد المستقلة بأنها (جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة). ينظر: فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لبنك دلة البركة (١٥/٩). والمعايير الشرعية فقرة (١/٨) ص: ١١٧.

(٢) وقد أجازت الفتاوى المعاصرة هذه الصيغة، ومنها قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي نص على أن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل. ينظر: قرار المجمع رقم ١٣ (١/٣) في دورته الثالثة.



هذا الأساس يتم تحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل؛ كل فترة يجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الإجارة<sup>(١)</sup>.

#### ٤ - الإجارة المقترنة بخيارات متعددة:

تعتمد هذه الصيغة على إبرام عقد إجارة بين الجهة التمويلية والعميل المستأجر، وترك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور الآتية: إما مد مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة، أو رد العين المأجورة إلى صاحبها، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وبذلك فإن هذه الصيغة فيه مرونة أكثر بالنسبة للمستأجر<sup>(٢)</sup>.



---

(١) وفي هذه الصيغة لا بد من عقد بيع لكل جزء من الأصل في حينه كما أنه لا بد من تناقص الأجرة مع تزايد نسبة ملكية المستأجر في الأصل المؤجر كما أنه إذا فسخ العقد لأي سبب قبل استكمال تملك الأصل فإن ملكيته تكون شائعة بين المالك المؤجر والمستأجر الذي آلت إليه ملكية جزء من الأصل وفي ذلك عدالة ظاهرة لعدم فوات ما سعى إليه المستأجر من التملك بالأجرة الزائدة عن أجرة المثل. ينظر: معيار المحاسبة المالية رقم (٨) الخاص بالإجارة فقرة (٢/ ٣/ ٥) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٢) وقد جاء القول بجوازها في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي في دورة مؤتمره الخامس. ينظر: قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/ ٦).



## المبحث الثاني

### حكم عقد الإجارة

الأصل في حكم الإجارة هو الجواز لما سبق بيانه عند الحديث عن مشروعية الإجارة<sup>(١)</sup>.

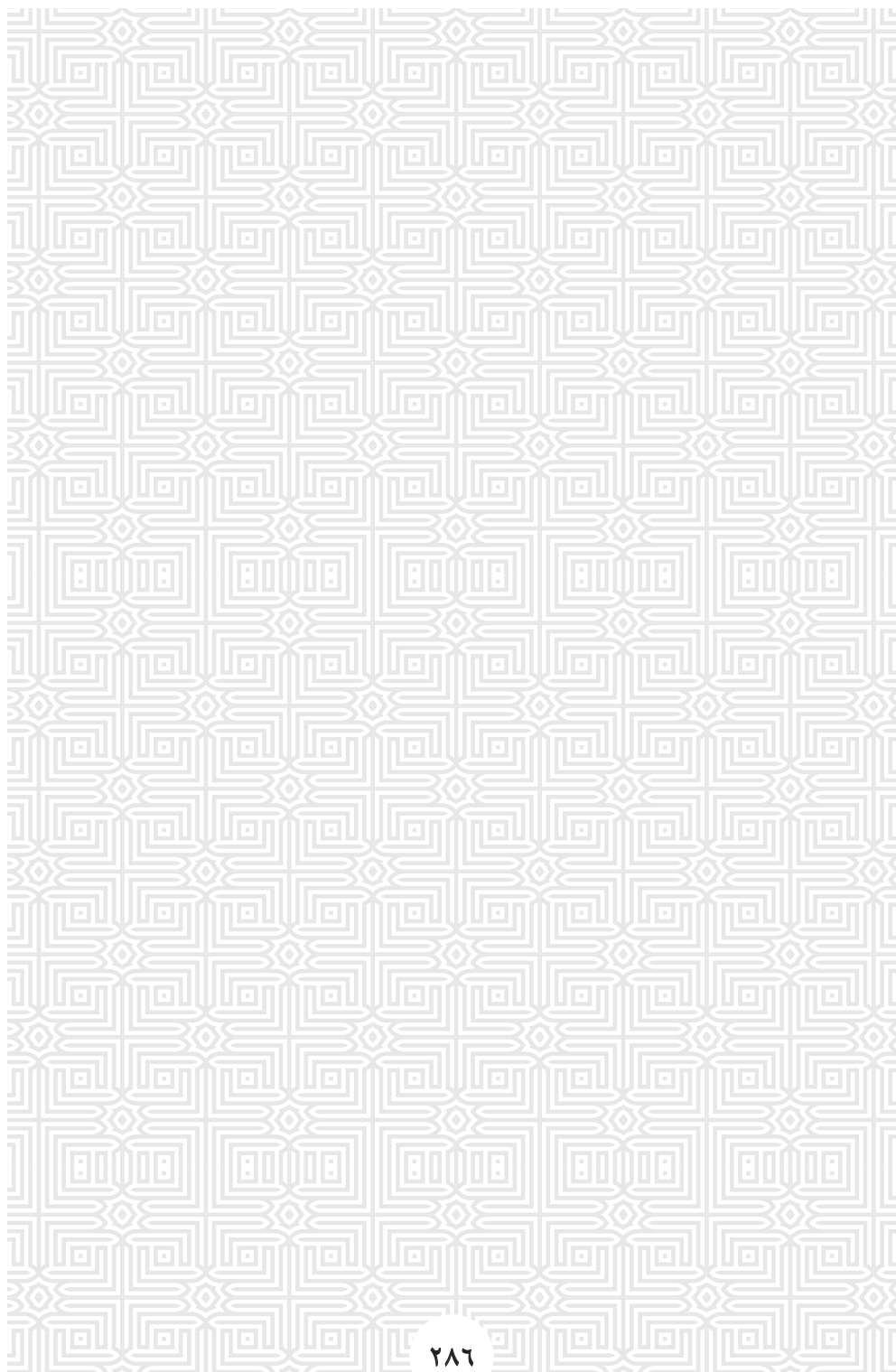
وأما ما يتعلق بتطبيقات الإجارة المعاصرة كالإجارة المنتهية بالتملك، وإجارة العين لمن باعها، والإجارة الموصوفة في الذمة، فسيأتي الحديث عنه في الفصل الآتي، إن شاء الله<sup>(٢)</sup>.



---

(١) ينظر: ص: (٢٧٢) من هذا البحث.

(٢) ينظر: ص: (٢٨٧) من هذا البحث.



# الفصل الثاني

## مسائل مستجدة في عقد الإجارة

وفيه أحد عشر مبحثاً:

المبحث الأول: صور التمويل بعد الإجارة.

المبحث الثاني: تأجير العقار المستأجر.

المبحث الثالث: ضمان الجهة التمويلية في التمويل بعقد الإجارة فقهاً ونظاماً.

المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.

المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.

المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً فقهاً ونظاماً.

المبحث السابع: تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة فقهاً ونظاماً.

المبحث الثامن: السداد الجزئي والتملك المبكر فقهاً ونظاماً.

المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة والقسط الإيجاري أو في أحدهما فقهاً ونظاماً.

المبحث العاشر: زكاة العقار المؤجر.

المبحث الحادي عشر: مبدأ المساطحة فقهاً ونظاماً.



## المبحث الأول

### صور التمويل بعقد الإجارة

**المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك.**

**الفرع الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك.**

يمكن تقسيم أبرز عقود التمويل بالإجارة إلى ثلاثة أنواع رئيسة يندرج تحت كل نوع منها عقود ومنتجات تمويلية متعددة، وهي:

أولاً: التمويل من خلال عقد التأجير التشغيلي (التأجير غير المقترن بوعيد بالتمليك)، وذلك من خلال شراء الجهة التمويلية للعين، ثم تأجيرها على العميل مدّة يتحقق بها غرضه من العين محل التعاقد، وفي بعض صور التمويل يمتد عقد الإجارة إلى مدد طويلة توازي العمر الافتراضي للعين أو ما يقاربه.

ثانياً: التمويل من خلال صكوك الإجارة، وهي من أبرز مستجدات عقود التمويل بالإجارة، ولها أنواع مختلفة أبرزها: صكوك ملكية الأعيان المؤجرة، وصكوك المنافع، وصكوك الخدمات، وصكوك الحقوق المعنوية<sup>(١)</sup>.

ثالثاً: التمويل من خلال عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

---

(١) ينظر: عقود التمويل المستجدة للدكتور/ حامد ميرة ص: ٢٣٥، وص: ٣٢١.

تعددت تعريفات المعاصرين للإجارة المنتهية بالتملك، كما أن هذه التعريفات قد اختلفت وتنوعت؛ بناءً على ما يترجح لكلٍّ منهم في حكمه، وفي تكييف صورته، وما يراه جائزاً منها أو محرماً.

ومن أمثلة هذه التعريفات:

- ١ - (أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة، بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر)<sup>(١)</sup>.
- ٢ - (إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بإحدى الطرق المبينة في المعيار)<sup>(٢)</sup>.
- ٣ - (تمليك منفعة عين معلومة، مدة معلومة، يتبعه تملك للعين على صفة معلومة، مقابل عوض معلوم)<sup>(٣)</sup>.
- ٤ - (هو عقد إجارة بين طرفين، يمكن فيها المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة على أقساط زائدة على أجرة المثل، مع اقتران هذا العقد بعقد آخر منفصل أو غير منفصل، تنتقل ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط، بناءً على عقد هبة أو وعد بالبيع أو بالخيار للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة، بتمن يتفق عليه الطرفان)<sup>(٤)</sup>.

(١) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة د. علي القره داغي ص: ٤٧٧.

(٢) التعريفات ضمن المعيار الشرعي رقم: (٩) «معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك» الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٣) التأجير المنتهي بالتملك د. سلمان الدخيل ص: ١٩.

(٤) الإجارة المنتهية بالتملك د. عبد الله السلمي ص: ٢.



هذا وإنَّ تعدُّدَ صور التَّأجير المقترن بوعيد بالتَّملك وتجدُّدها، بالإضافة إلى اختلاف الفقهاء في تكييف كلِّ منها، وتبعًا لذلك الخلاف في أحكامها يجعل من الصَّعوبة بمكان صياغة تعريف عامٍّ يشملها جميعًا.

ولتصور حقيقة الإجارة المنتهية بالتَّملك تم إيراد أبرز صورها عند الحديث عن أقسام الإجارة حسب كيفية نقل الملكية عند انتهاء العقد<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: حكم الإجارة المنتهية بالتَّملك.

الإجارة المنتهية بالتَّملك من أهم عقود التمويل المعاصرة التي تعددت صورها وتطبيقاتها، وحظيت بإقبال واسع؛ وهو الأمر الذي جعل هذا العقد محلَّ دراسة وبحث وتقويم، حيث كُتبت فيه الرسائل العلمية والبحوث المحكَّمة وأوراق العمل، وعُقدت لدراسته المؤتمرات والملتقيات والندوات، وصدرت في حكمه الفتاوى والقرارات.

هذا، وإن الذي استقرت عليه الفتوى وصدرت به غالبية القرارات وفتاوى المجامع والهيئات الشرعية - القول بتجوز صور منه، وتحريم أخرى، ومن أمثلة ذلك: الفتاوى والقرارات الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي<sup>(٢)</sup>، والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية<sup>(٣)</sup>، والندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي<sup>(٤)</sup>، وندوة البركة

(١) ينظر: ص: (٢٩٣) من هذا البحث.

(٢) ينظر: القرار: ١١٠ (٤/١٢) الصادر عن دورة المجمع الثانية عشر، التي عقدت في الرياض خلال الفترة ٢٥/٠٦ - ٠١/٠٧/١٤٢١ هـ.

(٣) ينظر: البند (٨) من المعيار (٩) «الإجارة والإجارة المنتهية بالتَّملك» من المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٤) ينظر: البند «سادسًا» من الفتاوى والتوصيات الفقهية الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي.

الثامنة عشر للاقتصاد الإسلامي<sup>(١)</sup>، والمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث<sup>(٢)</sup>، والهيئة الشرعية لمصرف الراجحي<sup>(٣)</sup>، والهيئة الشرعية لشركة أعيان للإجارة<sup>(٤)</sup>، وغيرها.

هذا، وبعد التأمل والدراسة فإن الذي يظهر -والله أعلم- جواز الإجارة المنتهية بالتملك بشروط وضوابط يتميز بها الجائز والمحرم من صوره وتطبيقاته المتعددة. وهذه الضوابط هي:

#### الضابط الأول: ألا يتوارد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة.

لا بد من تمايز العقود التي تشتمل عليها صيغة (الإجارة المنتهية بالتملك)، وأن يستجمع كل منها أركانه وشروط صحته، وأن تنتفي عنه الموانع، بحيث يقع عقد البيع أو الهبة بعد انتهاء عقد الإجارة أو إنهائه وفسخه، ويطبّق في حال سريان كل منهما مقتضياته وآثاره الشرعية.

وعليه فلا يصح أن تتوارد أحكام البيع والإجارة على عين واحدة في وقت واحد، كأن يكون العميل مستأجرًا من جهة عدم تملكه العين ومن جهة فوات ما يدفعه من أقساط في حال انفساخ عقد الإجارة، وأن يكون في الوقت نفسه مشتريًا من جهة دخول العين في ضمانه وتحمله نفقاتها وصيانتها.

#### الضابط الثاني: تحديد آلية تملك العين المستأجرة عند إنشاء التعاقد.

لا بد للعاقدين عند إنشاء التعاقد في الإجارة المنتهية بالتملك من تحديد آلية

---

(١) ينظر: القرار رقم: (٢/١٨) الصادر عن هذه الندوة التي عُقدت في الفترة: ١٤٣١/٠٧/٨-٧هـ.

(٢) وذلك ضمن قراراته الصادرة في نهاية أعمال دورته العادية الثامنة عشرة، التي عُقدت في باريس خلال الفترة ١٤٢٩/٠٧/٦-٢ هـ الموافق ١٤٢٩/٠٧/٥-١ م.

(٣) ينظر: القراران: (٤٣)، و(٩٥) من قراراتها.

(٤) ينظر: الفتاوى الشرعية لشركة أعيان للإجارة ص: ١٦٨.

تمليك العين للمستأجر، وذلك نفياً للشقاق والنزاع. كما يجب أن تكون طريقة نقل الملكية للمستأجر -مع وضوحها عند التعاقد- لا تؤدي إلى محظور؛ كتداخل العقود المختلفة وتواردها على عين واحدة في وقت واحد.

هذا، ويمكن التعاقد على نقل ملكية العين إلى المستأجر من خلال إحدى الطرق الآتية:

١- وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

٢- وعد بالهبة.

٣- عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط الإيجارية.

هذا، ويجوز أن يكون الوعد بالتمليك ملزماً لمن صدر منه؛ لأنه وعدٌ صادرٌ عن مالك، ولا يترتب عليه محظور شرعي من ربا أو جهالة أو بيع ما لا يملك.

الضابط الثالث: أن يكون ضمان العين المؤجرة على المؤجر، ولا يجوز تضمين المستأجر إلا في حال تعديه أو تفريطه.

لا خلاف بين أهل العلم في كون يد المستأجر على العين المؤجرة يد أمانة<sup>(١)</sup>، وأن ضمان العين المستأجرة على المؤجر ما لم يتعد المستأجر أو يفرط<sup>(٢)</sup>. بل نصّ

---

(١) المقصود باليد هنا اليد المعنوية لا الحسية، وهي الاستيلاء على الشيء بالحيازة. ويد الأمانة: هي اليد التي لا تتحمل تبعه هلاك ما تحتها من الأموال ما لم تتعد أو تفرط في المحافظة عليها، فإن وقع منها تعد أو تفريط صارت ضامنة، ولزم غرم بدل التالف لمالكه؛ المثل في المثليات، والقيمة في القيميات. ينظر: مدى صحة تضمين يد الأمانة بالشرط د. نزيه حماد ص: ١٥.

(٢) وقد نقل الاتفاق على ذلك جمع من أهل العلم. ومنهم: الكاساني في بدائع الصنائع (٤/ ٢١٠) إذ يقول: (لا خلاف في أن المُسْتَأْجِرَ أمانة في يد المُسْتَأْجِرِ)، وابن قدامة في =

جماهير أهل العلم من الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup> على تحريم اشتراط ضمان العين المؤجرة على المستأجر وبطلانه؛ وذلك لما فيه من الجهالة الفاحشة والغرر، حيث إن تضمين المستأجر يقتضي دخوله على عقد في مخاطرة كبيرة قد يغنم فيها وقد يغرم، وقد تقتصر الأجرة على ما تم تسميته في العقد وقد تزيد زيادة كبيرة وأضعافاً مضاعفة عن المسمى في العقد، وقد تزيد زيادة يسيرة نتيجة ضمان العين المستأجرة.

كما أن اشتراط الضمان على المستأجر يجعل المؤجر قد ربح فيما لم يضمن، وهو نص ما نهى عنه النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ في الحديث الذي رواه عبد الله بن عمرو رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ»<sup>(٤)</sup>.

وعليه وبناء على ما سبق، فإنه يمكن إبراز جملة من الضوابط المندرجة تحت أحكام ضمان العين المؤجرة، ومنها:

- ١- يجب أن تكون العين المؤجرة على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة، ولا يجوز اشتراط ضمان المستأجر العين المستأجرة في العقد ما لم يتعدَّ أو يفرط، كما أنه لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب

= المغني (١١٣/٨-١١٤) ناقلاً ذلك عن الإمام أحمد إذ يقول: (قال الأثرم: سمعت أبا عبد الله يُسأل عن الذين يكرون المَظَلَّ أو الخيمة إلى مكة، فيذهب من المكثري بسرِّق أو بذهاب، هل يضمن؟ قال: أرجو ألا يضمن، وكيف يضمن؟ إذا ذهب لا يضمن، ولا نعلم في هذا خلافاً؛ وذلك لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها منها فكانت أمانة).

(١) ينظر: المبسوط (١٥/١٦١).

(٢) ينظر: الذخيرة للقرافي (٥/٥٠٧-٥٠٨)، والشرح الصغير للرددير (٤/٤١-٤٢).

(٣) ينظر: المغني (٨/١١٤).

(٤) سبق تخريجه في ص: (٧٣) من هذا البحث.

العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته.

٢- يجوز للمؤجر أن يؤمّن على العين المؤجرة عن طريق التأمين المنضبط بالضوابط الشرعية - كلما كان ذلك ممكناً - لأنّ ذلك لا يتعارض مع تحمّله ضمان العين المؤجرة، إلا أن نفقة التأمين تكون على المؤجر، وللمؤجر أخذ تكلفة التأمين في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة.

٣- يجوز للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر؛ لأنّه لا يترتب عليه محذور، ولا تضمين للمستأجر، شريطة أن يكون غنم التأمين للمؤجر وغرمه عليه.

٤- إذا كان المستأجر وكيلاً عن المؤجر في إجراء التأمين فلا يجوز أن يُعدّ مجرد عدم دفع شركة التأمين للتعويض دليلاً على تفريط الوكيل (المستأجر)، كما أنّه لا يجوز أن يُشترط على المستأجر تغطية المخاطر التي لا تغطيها شركات التأمين، أو المخاطر التي تكون كلفة التأمين عليها مرتفعة، أو التعويض في الحالات التي تُفلس فيها شركات التأمين أو لا تُوفي أو تنهرب من التعويض؛ لأن هذه الشروط في حقيقتها تحايل على تضمين المستأجر.

الضابط الرابع: أن تكون نفقات الصيانة الأساسية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

الصيانة الأساسية هي الصيانة التي يتوقف عليها بقاء منفعة العين المؤجرة، ويُعدّ هذا الضرب من أضرب الصيانة واجباً من واجبات المؤجر بأصل العقد، ويحرم

اشتراطه على المستأجر في عقد الإجارة، ويبطل هذا الشرط إن اشترط؛ لكونه مما يتمكن به المستأجر من الانتفاع، ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق إلا بسلامة العين المؤجرة وصيانتها، وقد اتفق الفقهاء من المذاهب الأربعة<sup>(١)</sup> على أن هذا الضرب من أضرب الصيانة واجب من واجبات المؤجر.

إلا إنه يجوز للمؤجر أن يوكل المستأجر في صيانة ما قد يطرأ من عيوب في العين المؤجرة، على أن يرجع المستأجر على المؤجر بالتكلفة الفعلية لهذه الإصلاحات.

والجدير بالذكر أن العديد من الجهات التمويلية تقوم بتحويل العميل على بائع العقار<sup>(٢)</sup>، أو على المطور العقاري والمقاول الذي قام بعملية البناء والتشييد<sup>(٣)</sup>؛ ليقوم العميل بمطالبة بالصيانة<sup>(٤)</sup>.

## المطلب الثاني: إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

### الفرع الأول: مفهوم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

طورت العديد من الجهات التمويلية صيغ التمويل بالإجارة بطرق مختلفة؛ تلبيةً لحاجات عملائها، من ذلك إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك، إذ

(١) ينظر: المبسوط (١٥٧/١٥)، والمدونة (٥١٤/٣)، وتحفة المحتاج وحواشيه لابن حجر الهيتمي (١٢٧/٦)، وشرح منتهى الإرادات (٤٨/٤-٥٠).

(٢) وذلك بتفويض من الجهة التمويلية للعميل ليقوم بمطالبة البائع نيابة عنها، ويوافق العميل على ذلك.

(٣) بحيث يقوم المطور العقاري والمقاول الذي قام بعملية البناء والتشييد بتقديم ضمان على العقار للجهة التمويلية، وتقوم الجهة التمويلية بتحويل العميل على المطور العقاري والمقاول -الذي قدّم الضمان-، ويوافق العميل والمطور العقاري والمقاول على قبول هذه الحالة.

(٤) سيأتي بيان ذلك -إن شاء الله- في ص: (٣٣٤) من هذا البحث.

إنه في كثير من الأحيان يحتاج العميل إلى مبلغ نقدي لاستثماره أو لصرفه في بعض احتياجاته، فحينها يتفق مع الجهة التمويلية في المداولة التمهيديّة المتقدمة على أن يبيع العقار الذي يملكه للجهة التمويلية، ثم يستأجره منها بعقد إجارة مستقل بأجر معلوم إلى أجل محدود، وتتم عملية التمويل بهذه الصيغة من خلال المراحل الآتية:

**المرحلة الأولى:** يقوم البائع (العميل) ببيع العقار للمشتري (الجهة التمويلية) بيعاً حقيقياً يترتب عليه جميع آثاره الشرعية بثمن يتفقان عليه، ويقبض المشتري هذا العقار.

**المرحلة الثانية:** بعد ذلك يتم تأجير العقار لبائعه (العميل) بأجرة معلومة<sup>(١)</sup> ومدة محددة، ويترتب على عقد الإجارة أحكامه الشرعية من تحمل المؤجر تبعه الهلاك والتلف والصيانة<sup>(٢)</sup> الجوهرية أو الأساسية وأقساط التأمين إن كان هناك تأمين، وغير ذلك من أحكام الإجارة.

**المرحلة الثالثة:** يتم تمليك العقار للمستأجر (العميل - البائع) بإحدى الطرق المشار إليها في الضابط الثاني أعلاه<sup>(٣)</sup>.

فلو أن عميلاً احتاج إلى تمويل<sup>(٤)</sup> بمقدار سبعمائة ألف ريال ولديه عقار يبلغ

---

(١) يتم تحديد الأجرة بالنظر إلى مبلغ التمويل - الذي هو ثمن يبيع العقار - وإضافة هامش الربح عليه، بحيث يكون مجموع الدفعات الإيجارية أكثر من الثمن النقدي الذي اشترى به العقار.

(٢) عند شراء الجهة التمويلية العقار من العميل يلتزم العميل (بصفته بائعاً) بضمان العقار لمدة محددة كعشر سنوات.

(٣) ينظر: الفرع الثاني الخاص للمطلب الأول من المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الثاني.

(٤) سبق الحديث عن تحديد مبلغ التمويل في بعض المنتجات. ينظر: المطلب الثالث من المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.

قيمتها السوقية مليون ريال<sup>(١)</sup>؛ فإنه يبيع هذا العقار للجهة التمويلية بمبلغ التمويل الذي يحتاجه (وهو سبعمائة ألف ريال)، ثم بعد ذلك يقوم بتأجير نفس العقار لمدة مُعَيَّنة (خمس سنوات مثلاً) على أقساط تُحَدَّدُ بالنظر إلى مبلغ التمويل وإضافة هامش الربح عليه، وبعد سداد هذه الأقساط تقوم الجهة التمويلية بتمليك العقار للعميل<sup>(٢)</sup>.

وهذه المعاملة تشبه مسألة عكس العينة، وعكس العينة: أن يشتري سلعة نقدًا ثم يبيعها بالأجل على من اشترت منه بثمان أعلى. وقد ذهب جمهور أهل العلم إلى تحريمها<sup>(٣)</sup>، والفرق بين مسألة عكس العينة وهذه المسألة أن العقد الثاني في عكس العينة بيع آجل؛ ولذا لا يبقى العين في ضمان الممول (المشتري الأول) إلا لمدة قصيرة، وهي ما بين العقدين، بينما العقد الثاني في مسألة إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك، هو عقد إجارة؛ ولذا تبقى العين (العقار) في ضمان المؤجر (الجهة التمويلية) طيلة مدة الإجارة.

### الفرع الثاني: حكم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك.

قبل بيان الحكم في هذا المقام، يقتضي أن أمهّد بتوضيح وجيز للمواطأة:

المواطأة في اللغة: هي الموافقة على أمر يوطئه كل واحد لصاحبه<sup>(٤)</sup>.

- (١) وفقاً لسياسات العديد من الجهات التمويلية يجب ألا يزيد مبلغ التمويل عن ٧٠٪ من القيمة السوقية للعقار كحد أقصى.
- (٢) فيتخذ من العقد وسيلة للحصول على التمويل النقدي، وذلك بشراء عقار مملوك للعميل بثمان نقدي، ثم تأجيره عليه إجارة منتهية بالتمليك بحيث يكون مجموع الدفعات الإيجارية أكثر من الثمن النقدي الذي اشترت به العين.
- (٣) ينظر: حاشية الدسوقي (٨٨/٣)، وبلغة السالك (٤٧/٢)، والمغني (٢٦٣/٦)، وتهذيب السنن (١٠٧/٥).
- (٤) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة وطد (١٢١/٦).



وفي الاصطلاح الفقهي: تطلق المواطأة على عدة أمور أهمها<sup>(١)</sup>:

- ١ - توافق إدارة الطرفين - صراحة أو دلالة - على إضمار قصدهما التعامل بحيلة أو ذريعة ربوية في صورة عقود مشروعة، استحلالاً لما حرّمه الله.
- ٢ - التقيّة بإظهار الطرفين عقداً غير مقصود لهما باطناً، وهو ما يطلق عليه (التلجئة).

٣ - الاتفاق المستتر المتقدم بين طرفين على إتيان تصرف أو معاملة مشروعة، يتوسل بها إلى مخرج شرعي (حيلة محمودة).

- ٤ - اتفاق إرادة الطرفين في المداولة التمهيدية التي تسبق إبرام الاتفاقية (الصفقة) المركبة من مجموعة عقود ووعود متتابعة مترابطة وفقاً لشروط تحكمها كمنظومة واحدة، تهدف إلى أداء وظيفة محددة مقصودة على تنفيذها عقب إبرامها على النحو الذي تم الاتفاق عليه. (وذلك في المعاملات المالية المستحدثة).

ومن الجدير بالبيان في هذا المقام أن للمواطأة والوعود الملزمة له في الفقه ثلاث خصائص:

الأولى: أنها في حقيقتها اتفاق طرفين على إجراء عقود وإنفاذ وعود فيما يُستقبلُ من الزمان.

والثانية: أن هذا الاتفاق يعتبر بمثابة الشرط المتقدم على تلك العقود والوعود، وتسري عليه أحكامه، من حيث الحل والحرمة، والصحة والفساد، وال لزوم والنفاذ<sup>(٢)</sup>.

---

(١) ينظر: تأجير العين المشترية لمن باعها صراحة وضمناً د. نزيه كمال حماد، بحث منشور في مجلة العدل العدد (٣٥) رجب ١٤٢٨ هـ.

(٢) قال شيخ الإسلام ابن تيمية رَحِمَهُ اللهُ: (فإذا تواطأ على أمر، ثم عقدا العقد مطلقاً، عُمل على =

**والثالثة: أن القوة الملزمة للمواطأة شرعاً هي نفس القوة الملزمة للشرط -أو الشروط- المتقدمة على العقد، ومن المعلوم أن الشرط المتقدم على الراجح من مذاهب الفقهاء كالشرط المقارن، في صحة ووجوب الوفاء، أو في الفساد، والإلغاء<sup>(١)</sup>، فإذا اتفقا على شيء، ثم عقدا بعد ذلك فهو مصروف إلى المتعارف مما اتفقا عليها قبله، ولو لم يُصرّح بها حال التعاقد، ما دام العقد قد اعتمد عليها، إذ الشرط الملحوظ كالشرط الملفوظ، والشرط العرفي كاللفظي، والقصد في العقود معبر<sup>(٢)</sup>.**

وبعد هذا التمهيد وما سبق بيانه في الفرع السابق ينبغي الإشارة إلى أن إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك في حقيقته منظومة عقدية مؤلفة من عقود والتزامات وعدية مترابطة الأجزاء، متوالية المراحل، وعلى ذلك فهي معاملة مستحدثة تختلف فيها الفقهاء المعاصرون على قولين:

**القول الأول: جواز إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك<sup>(٣)</sup>، وبعض**

= ما تواطأ عليه). ينظر: نظرية العقد ص: ٢٠٤.

(١) ينظر: كشاف القناع (٩٨/٥)، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٣٣٦/٢٩)، وإعلام الموقعين (٣/١٠٥ و٢١٢ و٢٤١)، وبيان الدليل على بطلان الحيل ص: ٥٣٣، والعقود والشروط والخيارات لأحمد إبراهيم ص: ٧١١، والمدخل الفقهي العام د. مصطفى الزرقا (٤٨٧/١).

(٢) جاء في الفتاوى الكبرى لشيخ الإسلام ابن تيمية (١٠٨/٤): (المشهور في نصوص أحمد وأصوله، وما عليه قدماء أصحابه، كقول أهل المدينة: أن الشرط المتقدم كالشرط المقارن، فإذا اتفقا على شيء، وعقدا العقد بعد ذلك، فهو مصروف إلى المعروف بينهما مما اتفقا عليه، كما تنصرف الدراهم والدنانير في العقود إلى المعروف بينهما، وكما أن جميع العقود إنما تنصرف إلى ما يتعارفه العاقدان). وجاء في نظرية العقد ص: ٢٠٤: (إن أصل المذهب أن الشروط المتقدمة على العقد كالمقارنة له، فإذا تواطأ على أمر، ثم عقدا العقد مطلقاً، حُيِّلَ على ما تواطأ عليه).

(٣) وإلى ذلك ذهب بعض المعاصرين من الفقهاء والباحثين، ومن ذلك: الدكتور عبد الستار =

من يرى الجواز اشترط أن يكون شراء المستأجر (المالك الأول) بسعر السوق<sup>(١)</sup>.

= أبو غدة حيث أجاز هذه المعاملة ضمن فتاويه في مجموعة البركة المصرفية بتاريخ ٢٨ / ٠٢ / ٢٠٠٦م بشأن شراء عقار (أرض قابلة للتطوير) ثم تأجيرها للمالك السابق مع الوعد بالتملك. والدكتور التيجاني عبد القادر أحمد فقد أجاز ذلك في بحثه بعنوان: مبررات القول بجواز إجارة العين لم باعها إجارة منتهية بالتملك. والدكتور يوسف الشبلي فقد ذكر في بحثه بعنوان: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي المنشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال / محرم ١٤٣٢ / ١٤٣٣هـ - ٢٠١١م ص: ٢٠٤ ما نصه: (... اختلف العلماء المعاصرون في حكم إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك، وهل تلحق بمسألة عكس العينة؟ والأظهر أنه إذا كان التملك بالقيمة السوقية عند التملك، أو بما يتفق عليه العاقدان عند التملك فتصح، أما إذا كان بقيمة محددة سلفاً، فينظر: ١. فإن كانت تتغير صفة العين أو قيمتها بين عقد الإجارة وموعد التملك فتصح، فقد نص أهل العلم في بيع العينة على أنه إذا تغيرت صفة العين أو قيمتها فليس من العينة. [ينظر: الإنصاف (١١ / ١٩٤)، وشرح المنتهى (٢ / ١٥٨)]. ٢. أما إذا كانت العين بحالها لا تتغير فلا تصح؛ لأنها حيلة على التمويل الربوي. والدكتور حسين حامد حسان ينظر: تعليقه على بحث إجارة العين لمن باعها للدكتور نزيه كمال حماد، المنشور في موقعه الإلكتروني. والهيئة الشرعية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار. ينظر: فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار الكتاب الأول ص: ١٧٤. والهيئة الشرعية للشركة السعودية لتمويل المساكن ينظر. قرار هيئتها الشرعية الصادر بتاريخ ٢٧ / ١٠ / ١٤٣٢هـ الموافق ٢٥ / ٠٩ / ٢٠١١م. وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ينظر: المعايير الشرعية المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الفقرة رقم (٣ / ٢) ص: ١١٢، والفقرة رقم (٨ / ٥) ص: ١١٨، وص: ١٢٣ وص: ١٢٦.

(١) ومن ذهب إلى ذلك: الدكتور عجيل النشمي حيث يرى جواز اشتراط إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك بضوابط الجواز التي نص عليها قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤ / ١٢) بالإضافة إلى اشتراط الآتي: ١. أن يكون شراء المستأجر (المالك الأول) بسعر السوق حسب الاتفاق في وقته، ويعقد مستقل. ٢. أن يخلو العقد مما قد يكون تحايلاً على الربا. ٣. إذا أضيف بالعقد شروط تجعل الضمان والصيانة الأساسية =

**القول الثاني:** تحريم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك<sup>(١)</sup>.

**أدلة القول الأول:** استدل أصحاب القول الأول على جواز إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك بأن هذه المعاملة إذا ما روعيت فيها شروط العقود والوعود التي تتكون منها بحيث يترتب على كل عقد من عقودها آثاره الشرعية، فإنها تكون جائزة؛ إذ الأصل في المعاملات الحل، وعليه يجب:

١ - أن يكون عقد البيع صحيحًا تتوافر فيه أركان البيع وشروطه، وجميع آثاره الشرعية.

= على المستأجر (المالك أو لا) أو ضمان الإصدار بسعر الشراء ونحو ذلك مما يجعل العقد عقد عينة، فيجب تعديل الشروط، وإدخال طرف ثالث ليصح العقد وتتفي العينة أو شبهتها. ينظر: تعقيبه على الباحثين المعدين في موضوع (إجارة العين لمن باعها) المقدمين للملتقى الفقهي الرابع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار المنعقد في مدينة الرياض: في الفترة ٢٣-٢٤/١٠/١٤٢٤ هـ الموافق ١٧-١٨/١٢/٢٠٠٣ م. والدكتور عبد الله العمار في بحثه اشتراط الإجارة في عقد البيع وأهم تطبيقاته المعاصرة ص: ٣٩-٤١.

(١) وممن ذهب إلى ذلك: الدكتور الصديق محمد الأمين الضير ينظر: تعقيبين له على مبررات القول بجواز إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك للدكتور التيجاني أحمد عبد القادر، منشور في مجلة صادرة عن جامعة الجزيرة بعمّان مجلة تفكر مجلد (٧) عدد (٢) ٢٠٠٦م/١٤٢٧ هـ. والدكتور رفيق يونس المصري ينظر: بحثه بعنوان: إجارة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء بحث منشور في مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الاقتصاد الإسلامي، م١٩، ص: ٩٧-١٠٣ عام ٢٠٠٦م/١٤٢٧ هـ. والدكتور نزيه حماد ينظر: بحثه بعنوان تأجير العين المشتراه لمن باعها صراحة وضمنًا د. نزيه كمال حماد، بحث منشور في مجلة العدل العدد (٣٥) رجب ١٤٢٨ هـ ص: ٢٣-٢٦. وجاء في القرار رقم ١٨٨ (٢٠/٣) الصادر من مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي ما نصه: (لا يجوز بيع أصل بثمن نقدي بشرط أن يستأجر البائع هذا الأصل إجارة مقرونة بوعد بالتملك بما مجموعه من أجرة وثمن يتجاوز الثمن النقدي، سواء كان هذا الشرط صريحًا أو ضمنيًا؛ لأن هذا من العينة المحرمة شرعًا؛ ولذا لا يجوز إصدار صكوك مبنية على هذه الصيغة).

- ٢- أن يكون عقد الإجارة صحيحًا تتوافر فيه أركان الإجارة وشروطها، وجميع آثارها الشرعية.
- ٣- أن يكون هناك ثلاثة عقود أولها عقد البيع، وثانيها: عقد الإجارة، وثالثها: عقد البيع أو الهبة الذي ينقل الملك من المالك المؤجر إلى المستأجر.
- ٤- أن يكون البيع بسعر السوق، أو بما يتفق عليه العاقدان، أو بما تحدده جهة تحكيم محايدة، هذا إذا كان التملك بعقد بيع في نهاية مدة الإجارة. أما إذا كان بهبة معلقة على شرط ووفاء فيجب أن تكون الأجرة التي تشمل قسطًا ثابتًا وقسطًا متغيرًا أجرة حقيقة تسري عليها جميع أحكام الأجرة<sup>(١)</sup>.

أدلة القول الثاني: استدل أصحاب القول الثاني بعدة أدلة منها:

الدليل الأول: أن هذه المعاملة إنما هي إضمار قصد المتعاملين بحيلة ربوية تتحقق بالجمع بين عقدين مشروعين على الأفراد محظورين عند الاجتماع؛ لأيلولتها إلى صورة مستحدثة مما يسمى في الاصطلاح الفقهي بـ (عكس العينة)<sup>(٢)</sup>، فإن البائع قصد بهذه الصفقة استعادة ملكية العين التي باعها من مشتريها - بذريعة

---

(١) ينظر: تعليق الدكتور حسين حامد حسان على بحث إجارة العين لمن باعها للدكتور نزيه كمال حماد، المنشور في موقعه الإلكتروني.

(٢) العينة كما فسرها جمهور أهل العلم هي: (أن يبيع شخص لآخر سلعة بثمن مؤجل، ثم يشتريها منه بأقل مما باعها نقدًا). ينظر: الإنصاف للمرداوي (١١/ ١٩١)، والمغني لابن قدامة (٦/ ٢٦٠-٢٦٢)، والشرح الكبير على المقنع (١١/ ١٩١-١٩٤)، أما عكس العينة فهي: (أن يبيع سلعة بثمن معجل، ثم يشتريها بأكثر منه نسيئة). ينظر: المغني لابن قدامة (٦/ ٢٦٣)، وكشاف القناع (٣/ ١٧٤)، ومجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٣٠/ ٢٩).

الصيغة العقدية المركبة المسمى بالإجارة المنتهية بالتملك - بضمن مؤجل أكثر من الثمن المعجل الذي باعها له به، واتفق مع المشتري مسبقاً على ذلك، فكانت محظورة باطلة؛ لأنها لا تعدو أن تكون حيلة إلى القرض الربوي<sup>(١)</sup>؛ إذ العقود مبنية على مراعاة المقصود دون صور الأعواض<sup>(٢)</sup>، كما جاء في القواعد الفقهية<sup>(٣)</sup>.

#### المناقشة<sup>(٤)</sup>:

١- إن المواطأة أو الاتفاق السابق لا يصلح سبباً للبطلان؛ لأنه علّة منقوضة، فقد وجد المواطأة والاتفاق السابق في الصور الجائزة للتأجير المنتهي بالتملك<sup>(٥)</sup>.

٢- إن الحيلة على القرض الربوي تقتضي أن تتوافر شروطه وخصائصه، حتى ولو سمي ثمناً أو أجرة؛ إذ الأحكام تُبنى على الحقائق لا على الألفاظ والصور، وحقيقة القرض الربوي لا تتوافر في الصورة المعروضة بحال؛ لأن الربا يتحقق بثبوت دين في ذمة شخص يُجبر على الوفاء به في جميع الأحوال مع دفع مبلغ زائد على الدين مقابل الأجل فهو حق شخصي لا يرتبط بعين مالية محددة كحق الملكية،

(١) وفي هذا المعنى يقول الإمام ابن القيم: (من المعلوم أن الربا لم يحرم لمجرد صورته ولفظه، وإنما حرم لحقيقته ومعناه ومقصوده، وتلك الحقيقة والمعنى والمقصود قائمة في الحيل الربوية كقيامها في صريحه سواء بسواء، والمتعاقدان يعلمان ذلك من أنفسهما، ويعلمه من شاهد حالهما، والله يعلم أن قصدتهما نفس الربا، وإنما توسلا إليه بعقد غير مقصود، وسمياه اسمًا مستعاراً غير اسمه، ومعلوم أن هذا لا يدفع التحريم، ولا يرفع المفسدة التي حرم لأجلها الربا، بل يزيدها قورة وتأكيداً. ينظر: إغاثة اللهفان (١/ ٣٥٢).

(٢) ينظر: تأجير العين المشتركة لمن باعها صراحة وضمناً د. نزيه كمال حماد، بحث منشور في مجلة العدل العدد (٣٥) رجب ١٤٢٨ هـ ص: ٢٣.

(٣) ينظر: القواعد الفقهية للعز بن عبد السلام (٢/ ٢٣٠).

(٤) ينظر: تعليق الدكتور حسين حامد حسان على بحث إجارة العين لمن باعها للدكتور نزيه كمال حماد، المنشور في موقعه الإلكتروني.

(٥) ينظر: ص: (٢٩٨) من هذا البحث.

ولا يسقط إلا بالوفاء أو الإبراء.

وبناءً على ذلك فالثمن الذي يدفعه المشتري للعين -الجهة التمويلية- ليس ديناً مضموناً في ذمة بائعها (العميل)؛ لعدم توافر خصائص الدين فيه، بل هو ثمن عين يمتلكها ويقبضها ويضمنها المشتري، وإذا كان المشتري قد ملك العين وقبضها، فإن ما دفع لا يكون ديناً في ذمة البائع حتى لا يجمع بين البديلين: ملك العين، وثبوت ثمنها ديناً مضموناً في ذمة البائع، ولذلك فإن بائع العين إذا مات فليس للمشتري أن يطالب من التركة بمقدار هذا الدين، وليس للورثة أن يطالبوا المشتري برد العين لإدخالها ضمن التركة.

وإذا قيل بأنه دين احتمالي في المستقبل، يمكن ثبوته في ذمة البائع إذا اشترى العين في نهاية عقد الإيجار، فإنه يرد على ذلك بأن المقصود بالدين الشرعي هو الدين الثابت الذي يجبر المدين على الوفاء به، ولا يسقط عنه إلا بالوفاء أو الإبراء، وهذا الثمن عند قبضه لم يكن ديناً في ذمة البائع بالقطع بحيث يلتزم برد مثله في جميع الاحوال، بل كانت ذمة البائع خالية من الدين؛ لأن العين خرجت من ذمته، ودخل الثمن بدلاً عنها حسب نظرية التعادل في الذمة في عقود المعاوضات، ولو هلكت العين لما كان هناك دين في ذمة البائع؛ لأن هلاكها وتلفها ونقص قيمتها على مشتريها الذي صار مالكا لها.

٣- ليس هناك حكم واحد من أحكام الدين يترتب على الثمن الذي قبضه بائع العين من مشتريها، لا في الحال - عند توقيع عقد البيع وقبض هذا الثمن - ولا في المآل - إذا هلكت العين، أو رفض تأجيرها، أو كان شراؤه لها غير جائز نظاماً - وإذا لم يكن الثمن ديناً لا في الحال ولا في المآل، لم يكن هناك مجرد تصور أن تكون هذه المعاملة حيلة على الربا؛ لأن أصل الربا فيها لا يتصور؛ لعدم توفر أساس الربا، وهو ثبوت الدين في ذمة المدين مع التزامه بدين آخر زيادة على أصل الدين مقابل الأجل.

٤- إن الأجرة ليست ديناً في ذمة البائع بصفته بائعاً للعين، وإنما هي ثمن للمنفعة - يدفع مقابل الانتفاع بالعين - ويسقط إذا هلكت العين أو انعدمت المنفعة لتلف أو تعيب، ومالك العين المؤجر لها يستحق هذه الأجرة مقابل منفعة ملكه ومقابل ضمانه لهلاك العين وتلفها وتحمله لمصاريف صيانتها وأقساط تأمينها، وليست زيادة مقابل أجل الانتفاع بمبلغ القرض، تلك هي حقائق الأحكام الشرعية التي يجب أن تتبعها هذه العقود.

٥- أن الإجارة قد تنتهي بهلاك العين المؤجرة أو ذهاب منافعها كلياً أو جزئياً أو بسبب يوجب فسخها، فلا يكون البائع (المستأجر للعين) ملتزماً بدفع الأجرة لمالك العين المؤجر لها، وكل شرط يؤدي إلى التزام المستأجر بدفع الأجرة بعد هلاك العين، أو ذهاب منافعها، أو فسخ الإجارة لسبب يوجب الفسخ فهو شرط باطل. **الدليل الثاني:** أن هذه المعاملة من قبيل اشتراط عقد في عقد، وذلك من البيعتين في بيعه المنهي عنها.

#### المناقشة:

إن الأصل في العقود المالية المركبة هو الإباحة، إلا ما دلّ الشرع على تحريمه وإبطاله، وما لم يؤدّ هذا التركيب إلى محرّم، وهذه المعاملة تكون جائزة إذا توفرت فيها الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري<sup>(١)</sup>.

#### الراجع:

إن هذه المسألة فيها خلاف بين الفقهاء المعاصرين، مما أدّى إلى تضارب الفتوى في الهيئات الشرعية للجهات التمويلية؛ فهناك هيئة تجيز هذه المعاملة وأخرى لا تجيزها، والعميل عند بحثه عن منتج تمويلي مناسب لاحتياجاته يتّضح

(١) ينظر: ص: (٦٥) من هذا البحث.



له بأن هناك خلافاً شرعياً، فيكون في حيرة من أمره يصعب عليه الدخول في هذه المعاملة -إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك- وعليه يقترح الباحث أن يتم دراستها دراسة مفصلة في المجمع الفقه الإسلامي لإصدار قرار يكون له في هذه المسألة -بإذن الله تعالى- أثر بالغ في تطوير الصناعة المالية الإسلامية.

### المطلب الثالث: الإجارة الموصوفة في الذمة.

#### الفرع الأول: مفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة.

بعض الجهات التمويلية تقوم بتمويل المساكن في الحالات التي تكون الوحدة العقارية فيها تحت الإنشاء بالدخول مع العميل في عقد إجارة موصوفة في الذمة، والمحل المتعاقد عليه عندئذ هو منافع وحدة عقارية موصوفة في الذمة ليست قائمة وقت إمضاء العقد على أرض مُعَيَّنة، فيتأجل التسليم حتى يجري المفاوض المنفذ الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها.

فهو إجارة الموصوف في الذمة إجارة منتهية بالتملك التي تُعرَف بأنها: عقد على منفعة عين موصوفة في الذمة، مدة معلومة، بأجرة معلومة، مقسطة تؤل لتمليك عين بتلك الصفة بناءً على وعد سابق<sup>(١)</sup>.

الفرع الثاني: كيفية تملك الجهة التمويلية للعقار قبل تأجيره للعميل إجارة موصوفة في الذمة وحكمه.

تمتلك الجهة التمويلية العقار قبل تأجيره للعميل إجارة موصوفة في الذمة، بعقد الشراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء، بموجبه يتم شراء الأرض من مالكيها وما عليها من إنشاءات -إن وجدت- مع التزام المالك ببناء أو إكمال بناء وحدة عقارية بحسب المواصفات المتفق عليها، ويكون الثمن مقسطاً على دفعات

(١) ينظر: إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة د. عبد الرحمن السعدي ص: ٤٥٣.

يتم ربطها بنسب البناء والتشييد بحيث يستحق المالك نسبة من الثمن عند إنجازه نسبة معينة من البناء والتشييد، وهكذا إلى أن يستلم آخر دفعة من الثمن عند انتهائه من أعمال البناء والتشييد وتسليم الوحدة العقارية للجهة التمويلية مكتملة الخدمات وجاهزة للانتفاع بها.

### ويمكن توضيح ذلك في الخطوات الآتية:

**الخطوة الأولى:** تقوم الجهة التمويلية باعتماد جهات تعمل في مجال التطوير العقاري، من الناحية الائتمانية بحيث يتم اعتماد المطور، وكذلك المشروع الذي يتولّى فيه بناء وحدات عقارية.

**الخطوة الثانية:** يتقدم العميل للجهة التمويلية برغبته في تملك وحدة عقارية قيد الإنشاء على أرض مُعَيَّنة في المشروع.

**الخطوة الثالثة:** تقوم الجهة التمويلية بشراء تلك الوحدة العقارية بإبرام عقد الشراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء مع الجهة التي تعمل في مجال التطوير العقاري، والمعتمدة من الناحية الائتمانية لدى الجهة التمويلية.

**الخطوة الرابعة:** ثم بعد ذلك يتم إبرام عقد الإجارة الموصوفة في الذمة مع العميل.

### الفرع الثالث: حكم الإجارة الموصوفة في الذمة<sup>(١)</sup>.

الإجارة الموصوفة في الذمة جائزة عند عامة أهل العلم<sup>(٢)</sup> بمن فيهم .....

(١) ينظر: بحث د. العياشي فداد بعنوان: استكمال الصكوك الإسلامية، مقدم في الدورة ٢١ لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ص: ٥، وبحث د. يوسف الشبيلي بعنوان: حق الانتفاع العقاري مقدم في مؤتمر الشورى الفقهي الخامس بتاريخ ١١-١٢ صفر ١٤٣٥ هـ ص: ١٧٣. وإجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة د. عبد الرحمن السعدي ص: ٩٣.

(٢) من المالكية ينظر: حاشية الدسوقي (٣٦/٤)، والشافعية ينظر: حاشية قلوبوي وعميرة (٣/٦٩-٧٠)، والحنابلة ينظر: كشف القناع (٣/٥٤٦).

الحنفية<sup>(١)</sup> خلافاً لمن نسب إليهم القول بعدم الجواز<sup>(٢)</sup>.

### تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة:

مع اشتراط الجمهور - من المالكية والشافعية والحنابلة - تعجيل الأجرة في إجارة الأعيان الموصوفة في الذمة، إلا أنهم قد اختلفوا في تفاصيل ذلك؛ بناءً على خلافهم في تسليم رأس مال السلم في مجلس العقد، فقد ذهب المالكية إلى جواز تأخير تسليم أجرة العين الموصوفة في الذمة إلى ثلاثة أيام، وأن ذلك في حكم التسليم في مجلس العقد؛ لأن ما قارب الشيء يعطى حكمه<sup>(٣)</sup>، وأما الشافعية فإنهم يشترطون الحلول والتقابض في مجلس العقد؛ فلو افترق المتعاقدان عن مجلس العقد قبل تسليم الأجرة بطل العقد<sup>(٤)</sup>، وبمثل رأي الشافعية قال الحنابلة، إلا أنهم قصرُوا اشتراط الحلول والتقابض في تسليم الأجرة في مجلس العقد فيما إذا عُقِدَت الإجارة على منافع الأعيان الموصوفة في الذمة بلفظ السلم، وأما إذا عُقِدَت بلفظ الإجارة فلا يشترط لصحتها تسليم الأجرة في مجلس العقد، بل يجوز تأجيلها<sup>(٥)</sup>. أما الحنفية فقد اختلفت أنظار الباحثين في تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة: فذكر البعض أنه يجوز تحديد الأجرة تعجيلاً أو تأجيلاً أو تنجيماً بحسب الشرط<sup>(٦)</sup>،

(١) ينظر: الفتاوى الهندية (٤/ ٤٦١)، وبدائع الصنائع (٤/ ٢٢٣) قال الكاساني في: «وإن

كانت الإجارة على دواب بغير أعيانها فسلم إليه دواب فقبضها فماتت لا تبطل الإجارة وعلى المؤجر أن يأتيه بغير ذلك؛ لأنه هلك ما لم يقع عليه العقد؛ لأن الدابة إذا لم تكن معينة فالعقد يقع على منافع في الذمة».

(٢) ينظر: صكوك الإجارة د. حامد ميرة ص: ١٦٦، وصكوك الإجارة الموصوفة في الذمة والمنتبهة بالتملك د. عبد الله العمراني ص: ٣، ونوازل العقار د. أحمد العميرة ص: ٤٦٠.

(٣) ينظر: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤/ ٣)، وشرح مختصر خليل للخرشي (٧/ ٣).

(٤) ينظر: نهاية المحتاج للرملي (٥/ ٢٦٥)، وروضة الطالبين (٥/ ١٧٦).

(٥) ينظر: شرح منتهى الإرادات (٢/ ٢٥٢)، ومطالب أولى النهى للرحياني (٣/ ٦١٣).

(٦) ينظر المسألة بالتفصيل في بحث الدكتور/ العياشي فداد بعنوان: استكمال الصكوك =

وأكد البعض على أنه لم يقف على قول للحنفية في المسألة<sup>(١)</sup>، وذهب آخرون إلى أن المذهب الحنفي يقول بوجوب تعجيل الأجرة في الموصوف في الذمة عيناً كان أم عملاً<sup>(٢)</sup>، بينما رأى البعض الآخر أن ثمة تفصيلاً في المذهب الحنفي بحسب صيغة العقد والشرط المقترن بالأجرة تأجيلاً أو تعجيلاً<sup>(٣)</sup>.

ويرى الباحث أن تأجيل الأجرة مع عدم تسليم المنفعة - حيث إن البناء لم يكتمل بعد- لا يُعدُّ ذلك من بيع الدين بالدين المحرم شرعاً لما يأتي:

١- أنه لم يثبت في تحريم ابتداء الدين بالدين نصٌّ ولا إجماع يشمل جميع صوره؛ ولذا جَوَّز منه ما تدعو إليه الحاجة؛ كالاستصناع والتوريد والمقاوله ونحوها.

٢- أن المنافع تختلف عن الأعيان، فهي مؤجلة بطبيعتها؛ لكونها تحدث شيئاً فشيئاً فلا يصح قياسها عليها، وما يمتنع في بيع الأعيان لا يلزم مثله في المنافع؛ لاختلافهما<sup>(٤)</sup>.

= الإسلامية، مقدم في الدورة الحادية والعشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ص: ١٧-٨.

(١) ينظر: روضة الطالبين (١٧٦/٥).

(٢) ينظر: بحث الدكتور/ حامد ميرة بعنوان: صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة ومنافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيلاً متتهياً بالتملك، مقدم في الدورة العشرين لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي ص: ٨.

(٣) ينظر: إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة للدكتور/ عبد الرحمن السعدي ص: ١٨٢.

(٤) قال الزيلعي في تبیین الحقائق (٥٦/١٥): «الإجارة تتضمن تملك المنافع، والمنافع لا يتصور وجودها في الحال فتكون مضافة ضرورة؛ ولهذا قلنا: تنعقد ساعة فساعة على حسب وجود المنفعة وحدوثها).

وجاء في القرار رقم ١٩٦ (٢ / ٢١) لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي ما يأتي:

### حكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة:

- ١- يجوز في إجارة المنافع الموصوفة تعجيل الأجرة وتقسيتها وتأجيلها.
- ٢- لا تستحق الأجرة في إجارة المنافع الموصوفة في الذمة إلا بتمكين المستأجر من المنفعة، فإذا لم يُمكن المستأجر من استيفاء المنفعة في الأجل المتفق عليه لا تستحق الأجرة.
- ٣- يجوز في إجارة الخدمات (التي فيها عمل) تعجيل الأجرة وتقسيتها وتأجيلها.
- ٤- يجب ألا يؤدي ما سبق إلى بيع الدين بالدين، أو إلى ربح ما لم يضمن، أو إلى بيع ما ليس عند البائع المنهي عنها شرعاً.

### مسألة:

سبق في الفرع الأول من هذا المطلب بأن المحل المتعاقد عليه هو منافع وحدة عقارية موصوفة في الذمة على أرض مُعَيَّنة. فهل يصح تأجير عين موصوفة في الذمة على أرض معينة؟ وهل تُعد هذه الصورة من قبيل إجارة المعين المعدوم، أم من قبيل إجارة الموصوف في الذمة؟

### يمكن الجواب عن هذه المسألة في خلال النقاط الآتية:

- ١- إجارة العين الموصوفة في الذمة سلم في المنافع؛ وعليه فإن إجارة الأعيان الموصوفة في الذمة تأخذ حكم السلم، إلا ما نصّ الفقهاء على خلافه، خاصة فيما يتعلّق بتسليم الأجرة، ورأي الحنابلة هو الأنسب في

تطبيقات الجهات التمويلية؛ حيث قصرُوا اشتراط الحلول والتقابض في تسليم الأجرة في مجلس العقد فيما إذا عُقِدَت الإجارة على منافع الأعيان الموصوفة في الذمة بلفظ السلم، وأما إذا عُقِدَت بلفظ الإجارة فلا يشترط لصحتها تسليم الأجرة في مجلس العقد، بل يجوز تأجيلها.

٢- اختلف الفقهاء في حكم تعيين محل تسليم المسلم فيه بين من يعده شرطاً، ومن يقول باستحبابه، ومن يجوزه، ومن يفصل في ذلك، ولم يرد عن أحد من الفقهاء منع ذلك.

٣- ثم إنه إذا تعاقد طرفان على إجارة عين موصوفة في الذمة، واشترط كونها قائمة على أرض معينة، فإن محل العقد ليس منفعة الأرض، وإنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة التي ستقام على الأرض المعينة؛ وعليه فإن المنفعة المتعاقد عليها موصوفة في ذمة المؤجر، وليست معينة، مثلها مثل استصناع عين موصوفة في الذمة على أرض معينة.

وعليه فإنه يظهر -والله أعلم- أن مثل هذه الصورة إنما هي من قبيل الموصوف في الذمة الذي يستوفى في مكان معين<sup>(١)</sup>.



(١) فهو سَلَمٌ في موصوف في الذمة يستوفى في محل معين. وليس سَلَمٌ في معين الذي نص الفقهاء على منعه. ينظر: صكوك الإجارة للدكتور/ حامد ميرة ص: ١٧١. ومثال السلم الموصوف في الذمة يستوفى في محل معين كأن يقول: أسلمتك في كذا وكذا من تمر عوجة المدينة أستوفيه منك بعد كذا وكذا في أرضك الفلانية. ومثال السلم في معين كأن يقول: أسلمتك في تمر برحي من حائطك الفلاني.

## المبحث الثاني

### تأجير العقار المستأجر

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

في بعض الأحيان يكون العقار الذي تملكه الجهة التمويلية مؤجرًا بعقود إجارة تشغيلية، ويرغب العميل باستئجار ذلك العقار إجارةً منتهيةً بالتملك<sup>(١)</sup>، وتتم عملية التمويل في هذه الحالة من خلال المراحل الآتية:

المرحلة الأولى: يقوم البائع ببيع العقار للمشتري (الجهة التمويلية)، ويكون هذا العقار مؤجرًا إجارةً تشغيلية وقت البيع.

المرحلة الثانية: بعد ذلك يتم تأجير العقار للعميل إجارةً منتهيةً بالتملك، ويحل المستأجر الثاني (العميل) محل المالك المؤجر (الجهة التمويلية) في استحقاق الأجرة من المستأجر الأول (المستأجرين بعقود الإجارة التشغيلية).

#### المطلب الأول: أسباب تأجير العقار المستأجر.

هناك أسباب عديدة لتأجير العقار المستأجر، ومنها:

---

(١) فقد يرغب العميل بتملك مجمع سكني أو تجاري بتمويل من الجهة التمويلية، ويكون هذا المجمع مؤجرًا، فتقوم الجهة التمويلية بشراء ذلك المجمع وتملكه، ومن ثم تأجيره على العميل إجارةً منتهيةً بالتملك.

- ١ - استفادة العميل من إيرادات الأجرة التي يحصل عليها من المستأجر أو المستأجرين للعقار بعقود الإجارة التشغيلية، وصرفها في سداد التزاماته تجاه الجهة التمويلية.
- ٢ - إذا كان العقار مستأجرًا لإجارة تشغيلية من جهة حكومية مثلاً، فإن ذلك يُعتبر نقطة إيجابية للعميل من الناحية الائتمانية.
- ٣ - من الناحية المحاسبية يمكن زيادة مبلغ التمويل للعميل؛ حيث إن مكونات تحديد مبلغ التمويل يعتمد على عدة عوامل، أهمها دَخل العميل وإيراداته، ويمكن اعتبار الأجرة التي يحصل عليها العميل من المستأجر أو المستأجرين للعقار بعقود الإجارة التشغيلية جزءاً من دخله وإيراداته.

### المطلب الثاني: حكم تأجير العقار المستأجر<sup>(١)</sup>.

اتفق الفقهاء على أن منفعة العين المؤجرة تكون مملوكة للمستأجر أثناء مدة العقد، كما يملك المشتري المبيع بالبيع، ويرتفع ملك المؤجر عنها، كما يرتفع ملك البائع عن المبيع؛ وعليه فلا تصح تصرفات المؤجر في منافع العين أثناء مدة عقد الإجارة بأي تصرف يُخلُّ بعقد الإجارة الأول، أو يحول بين المستأجر واستيفاء منفعة العين المؤجرة<sup>(٢)</sup>.

أمّا مسألة تأجير العقار المستأجر بحيث يقوم المالك بتأجيره مرة أخرى على المستأجر الثاني ليحل محله (أي محل المالك) في استحقاق الأجرة على المستأجر

- (١) ينظر: صكوك الإجارة للدكتور/ حامد ميرة ص: ١٧٥، والإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصرة للدكتور/ عبد الله العمار ص: ٣٦.
- (٢) ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ٢٠١)، ومواهب الجليل (٥/ ٤١٧)، وحاشية فليوبي وعميرة (٣/ ٦٨)، وكشاف القناع (٤/ ٢٣).



الأول، فلا تكاد تجد من بحث هذه المسألة من علماء المذاهب الأربعة إلا أن البعلي<sup>(١)</sup> ذكر في الاختيارات الفقهية عن اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية: أنه يجوز للمالك أن يؤجر العين المستأجرة خلال مدة الإجارة لمن يقوم مقامه في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول، حيث قال: (ويجوز للمؤجر إجارة العين المؤجرة من غير المستأجر في مدة الإجارة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول. وغلط بعض الفقهاء فأفتى في نحو ذلك بفساد الإجارة الثانية ظناً منه أن هذا كبيع المبيع، وأنه تصرف فيما لا يملك، وليس كذلك، بل هو تصرف فيما استحقه على المستأجر)<sup>(٢)</sup>.

ومن خلال ما سبق نستطيع ذكر الخلاف في هذه المسألة على قولين:

**القول الأول:** لا يجوز تأجير العقار المستأجر، وهو ما عليه عامة الفقهاء؛ حيث نصوا على عدم صحة تصرف المالك في العين المستأجرة فيما يتجه إلى منفعة العين أثناء مدة الإجارة دون تفريق<sup>(٣)</sup>.

---

(١) البعلي: هو شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل البعلبكي الدمشقي، فقيه حنبلي محدث لغوي، عني بالحديث، من آثاره: المطلع على أبواب المقنع، وشرح ألفية ابن مالك، توفي سنة: ٧٠٩ هـ. ينظر في ترجمته: معجم الشيوخ للذهبي ص: ١٧٢، وشذرات الذهب، لابن العماد (٦/ ٢٠).

(٢) الاختيارات الفقهية ص ١٥١. ونقله أيضًا ابن القيم في اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية فقال: « وإن إجارة العين المأجورة من غير المستأجر في مدة الإجارة جائزة، ويقوم المستأجر الثاني مقام المالك في استيفاء الأجرة من المستأجر الأول » وقال: « ذكر ذلك في مسودته على المحرر ». ينظر: اختيارات ابن تيمية لابن القيم ص: ١٧ ولم أجد من عثر على مسودة شيخ الإسلام على المحرر. ونقل هذا الاختيار المردوي في الإنصاف عن البعلي. ينظر: الإنصاف (٦/ ٤٣).

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ٢٠١)، ومواهب الجليل (٥/ ٤١٧)، وحاشية قلوبوي وعميرة (٣/ ٦٨)، وكشاف القناع (٤/ ٢٣).

القول الثاني: جواز تأجير العقار المستأجر، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، كما ذكره عنه البعلي في الاختيارات الفقهية<sup>(١)</sup>.

أدلة القول الأول: تدور حول أن المالك لا يملك المنفعة حال إجارة العين فلا يملك التصرف فيها قياساً على العين المباعة<sup>(٢)</sup>.

ودليل القول الثاني: أن تصرف المالك في هذه الإجارة ليس تصرفاً فيما لا يملك، وإنما هو تصرف فيما يستحقه على المستأجر<sup>(٣)</sup>.

الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول، وهو عدم جواز تأجير العقار المستأجر، وذلك لأمر:

الأول: قوة أدلة هذا القول ووجاهتها.

الثاني: أن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين لا يحل لأحدهما فسخه بدون رضا العاقد الآخر. وهو أمر مجمع عليه<sup>(٤)</sup>، ومن أثر اللزوم الالتزام بمقتضى العقد.

الثالث: ما يقتضيه عقد الإجارة من تمليك المؤجر الأجرة وتمليك المستأجر المنفعة<sup>(٥)</sup>، مما يخول لكل منهما حق التصرف فيما يملك.

(١) ينظر: الاختيارات الفقهية ص ١٥١، ١٥٢.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠١)، ومواهب الجليل (٥/٤١٧)، وحاشية قليوبي وعميرة (٣/٦٨)، وكشاف القناع (٤/٢٣).

(٣) ينظر: الاختيارات الفقهية للبعلي ص ١٥٢، واختيارات ابن تيمية لابن القيم ص: ١٧، والإنصاف (٦/٤٣).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (٤/١٩٥)، ومقدمات ابن رشد (٢/١٦٦)، والمعونة (٢/١٠٩١)، والحاوي (٧/٣٩٤)، والمهذب (١/٤٠٠)، والمغني (٨/٢٣١)، والإنصاف (٦/٥٨)، وكشاف القناع (٤/٢٤).

(٥) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠١)، والمعونة (٢/١٠٩٣)، والحاوي (٧/٣٩٥)، =

الرابع: ما اتفق عليه الفقهاء من أن المالك لا يصح له التصرف في منافع العين المستأجرة أثناء مدة الإجارة؛ لأنه تصرف فيما لا يملك؛ لأن الإجارة بيع المنافع، وبناءً عليه فالمنفعة ملك المستأجر بمقتضى عقد الإجارة، فتصرفه فيها تصرف فيما لا يملك، وإنما يصح له التصرف فيما يملكه وهو العين، ولذا صحت تصرفاته الواردة على العين؛ كالبيع والهبة والوقف والوصية<sup>(١)</sup>.

الخامس: ما ذهب إليه عامة الفقهاء من صحة تصرف المستأجر في منفعة العين المستأجرة، بتأجير أو غيره؛ لأنها ملكه بمقتضى عقد الإجارة، ولو قيل بصحة تصرف المالك بما يتوجه إلى منفعة العين المؤجرة، للزم التعارض والتناقض.

السادس: ما قرره الفقهاء في شروط صحة الإجارة من أنه يشترط أن يكون المؤجر مالكاً للمنفعة، والمالك هنا غير مالك لها؛ لأنها ملك للمستأجر بمقتضى العقد.

السابع: أن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة، والقول بجواز تأجير العين المستأجرة من قبل المالك على ذات المدة يترتب عليه ورود عقدين من شخص واحد على محل واحد من عاقلين مختلفين، حيث أبرم المالك في الإجارة الأولى العقد على منفعة العين مدّة معينة مع المستأجر الأول، ثم أبرم عقداً آخر على نفس المحل وبفلس المدة مع شخص آخر، والحال أنه مشغول بالعقد الأول، فلا يصح كما لو باع العين من شخص ثم باعها على شخص آخر بعد أن انتقلت من ملكه.

الثامن: يترتب على صحة هذا العقد أنه يجوز للمؤجر تأجير العين المستأجرة على غير المستأجر، ويجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة لغيره، وهكذا من

= والإيناص (٥٨/٦).

(١) ينظر: المغني (٤٩/٨)، والمبدع (١٠٨/٥).

استأجر من المالك يحق له أن يؤجر العين ومن استأجر منه، وهكذا من استأجر من المستأجر الأول يحق له أن يؤجرها ومن استأجر منه... إلخ، وهذا يؤدي إلى التنازع في العين المستأجرة مما لا يتناهى من العاقدین الذين تعلق حقهم بها<sup>(١)</sup>.



(١) وبناءً على ذلك فإن الجهة التمويلية إذا أرادت تأجير العقار المستأجر للعميل فلا بد من: فسخ عقد الإيجار القائم وبعد ذلك يتم تأجير العقار للعميل، أو إبرام عقد الإجارة مع العميل على أن تبدأ الفترات الإيجارية من تاريخ نهاية عقد الإجارة المبرم مع المستأجر الحالي، أو تأجير العقار على العميل لمدة تزيد عن المدة المؤجرة على المستأجر الحالي كما في المثال الآتي: لنفترض أن العقار مشغول بعقد إيجار لمدة ثلاث سنوات ابتداءً من شهر محرم عام ١٤٣٦ هـ إلى نهاية شهر ذي الحجة عام ١٤٣٩ هـ، فيتم تأجير العقار على العميل لمدة ست سنوات ابتداءً من شهر محرم عام ١٤٣٦ هـ إلى نهاية شهر ذي الحجة عام ١٤٤٢ هـ.

## المبحث الثالث

### ضمان الجهة التمويلية في التمويل بعقد الإجارة فقها ونظاما

تمهيد: في تعريف الضمان لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه،  
وشروطه، وحكمه.

الضمان في اللغة: الضاد والميم والنون أصلٌ صحيح، وهو جعل الشيء في شيءٍ يحويه. من ذلك قولهم: ضَمَنْت الشيء، إذا جعلته في وعائه. والكفالة تسمى ضَمَانًا من هذا؛ لأنه كأنه إذا ضَمِنَه فقد استوعبَ ذمته<sup>(١)</sup>.

ويطلق الضمان في اللغة على معان منها:

أولاً: الكفالة والالتزام<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: الغرامة<sup>(٣)</sup>.

فالضمان في اللغة أصله الاحتواء على الشيء، ويرد على معانٍ أخرى كالکفالة، والغرامة.

---

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة لابن فارس مادة ضمن (٣/ ٤١٠).

(٢) ينظر: لسان العرب مادة ضمن (١٣/ ٢٥٧).

(٣) ينظر: مختار الصحاح، مادة ضمن ص: ٣٨٤.

والضمان في الاصطلاح: أطلق الفقهاء لفظ الضمان على معنيين<sup>(١)</sup>:

المعنى الأول: الغرامة، فقد قالوا: (هو عبارة عن رد مثل الهالك إن كان مثلياً أو قيمته إن كان قيمياً)<sup>(٢)</sup>.

المعنى الثاني: (ضم ذمة الضمان إلى ذمة المضمون عنه في التزام الحق)<sup>(٣)</sup>.

ومن هنا يتضح لنا أن الكفالة والضمان بمعنى واحد إلا أن الضمان أعم من الكفالة؛ لأن من الضمان ما لا يكون كفالة، وهو عبارة عن ردّ مثل الهالك إن كان مثلياً وقيمه إن كان قيمياً.

### مشروعية الضمان:

قررت الشريعة الإسلامية مبدأ التضمين للحفاظ على حرمة أموال الآخرين، وأدلة الضمان في الشريعة الغراء متعددة في الكتاب والسنة والإجماع والقياس:

#### فمن الكتاب:

١- قول الله تَبَارَكَ وَتَعَالَى: ﴿قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ أَلْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾ (٧٢) ﴿٤﴾.

وجه الاستدلال: أي: كفيل ضامن، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يرد ما ينسخه<sup>(٥)</sup>.

٢- قول الله تعالى: ﴿سَلِّمُوا إِلَيْهِمْ إِنَّهُمْ بِذَلِكَ زَعِيمٌ﴾ (٤٠) ﴿٦﴾. أي: ضامن وكفيل.

(١) ينظر: فتح القدير (٦/ ٢٨٣-٢٤٨)، وحاشية الشرقاوي على التحرير (١١٧/٢-١١٨)، وتحفة المحتاج (٥/ ٢٤١)، وكشاف القناع (٣/ ٣٥٠).

(٢) ينظر: معجم لغة الفقهاء ص: ٢٥٦.

(٣) ينظر: المرجع السابق. (٤) سورة يوسف من الآية: (٧٢).

(٥) ينظر: تفسير الرازي (١٨/ ١٧٩). (٦) سورة القلم آية: (٤٠).

## ومن السنة:

دلت السنة المطهرة على حرمة الأموال، وحرمة الاعتداء عليها، ووجوب الضمان بالاعتداء ومن ذلك: عن أنس بن مالك رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: (كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ بَعْضِ نِسَائِهِ، فَأَرْسَلَتْ إِحْدَى أُمَهَاتِ الْمُؤْمِنِينَ بِصَحْفَةٍ فِيهَا طَعَامٌ، فَضَرَبَتِ الَّتِي النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي بَيْتِهَا يَدَ الْخَادِمِ فَسَقَطَتِ الصَّحْفَةُ فَانْفَلَقَتْ، فَجَمَعَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَلَقَ الصَّحْفَةَ ثُمَّ جَعَلَ يَجْمَعُ فِيهَا الطَّعَامَ الَّذِي كَانَ فِي الصَّحْفَةِ وَيَقُولُ: «غَارَتْ أُمُكُمْ» ثُمَّ حَبَسَ الْخَادِمَ حَتَّى أَتَى بِصَحْفَةٍ مِنْ عِنْدِ الَّتِي هُوَ فِي بَيْتِهَا، فَدَفَعَ الصَّحْفَةَ الصَّحِيحَةَ إِلَى الَّتِي كُسِرَتْ صَحْفَتُهَا وَأَمْسَكَ الْمَكْسُورَةَ فِي بَيْتِ الَّتِي كُسِرَتْ فِيهِ»<sup>(١)</sup>.

والحديث دليل على أن من استهلك على غيره شيئاً كان مضموناً بمثله.

ومن الاجماع: نقل كثير من الفقهاء الإجماع على مشروعية الضمان - وإن اختلفوا في بعض الفروع - لحاجة الناس إليها ودفع الضرر عن المدين<sup>(٢)</sup>.

ومن القياس: أن من أتلف ملك غيره من غير استحقاق عليه لزمه بدل ما أتلف؛ لأن الأبدال في المتلفات كالقصاص في النفوس، قال تعالى: ﴿وَلَكُمْ فِي الْقِصَاصِ حَيَوةٌ﴾<sup>(٣)</sup>، معناه أن القاتل أو الجارح إذا علم أنه يفعل به مثل ما فعل ارتدع عن أن يفعل ذلك وانزجر خيفة أن يقتص منه فكان في ذلك حياة للنفوس، وإلا اجترأ الناس بعضهم على بعض، كذلك الجناية على المال لو لم يجب فيها البديل لاجترأ الناس

(١) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب النكاح، باب الغيرة (١٠/ ٤٠٠)، رقم الحديث ٥٢٢٥.

(٢) ينظر: نيل الأوطار (٥/ ١٦٨)، نظرية الضمان لمحمد فوزي ص: ١٦. وقال في الاختيار:

(بعث النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ والناس يتكلفون فأقرهم عليه، وعليه الناس من لدن الصدر الأول إلى يومنا هذا من غير نكير). ينظر: الاختيار لتعليل المختار (٢/ ١٦٦).

(٣) ينظر: سورة البقرة من الآية: (١٧٩).

بعضهم على أموال بعض إذ لا بدل يلزمهم<sup>(١)</sup>.

ولهذه الأدلة وغيرها رأى بعض الفقهاء أن الضمان مندوب لقادر واثق بنفسه<sup>(٢)</sup>.

### أركان الضمان وشروطه<sup>(٣)</sup>:

للضمان خمسة أركان: الصيغة، والضامن، والمضمون له (وهو رب الحق أو المطالب)، والمضمون عنه (المدين، أو الغريم)، والمضمون به (وهو الحق المضمون).

#### الركن الأول: الصيغة.

الأصل في التصرفات الشرعية أن تتم بإيجاب وقبول، ولهذا ذهب الإمام أبو حنيفة ومحمد بن الحسن<sup>(٤)</sup>، وهو رأي عند الشافعية<sup>(٥)</sup> إلى أن صيغة الضمان تتركب من إيجاب يصدر من الضامن وقبول يصدر عن المضمون له؛ لأن الضمان عقد يملك به المضمون له حق مطالبة الضامن أو حقاً ثبت في ذمته فوجب قبوله، ويترتب على ذلك أن الضمان لا تتم بعبارة الضامن وحده، سواء كان الضمان بالنفس أو بالمال، بل لا بد من قبول المضمون له.

(١) ينظر: المعونة (٢/ ١٢١١-١٢١٢)، وأحكام الضمان في الفقه الإسلامي للباحثة أفنان تلمساني جامعة أم القرى.

(٢) ينظر: المبسوط (١٩/ ١٦١)، وبداية المجتهد (٢/ ٢٩١)، وكشاف القناع (٣/ ٣٥٠).

(٣) لمزيد من التوسع في موضوع الضمان يمكن الرجوع إلى الضمان في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المصارف الإسلامية للدكتور/ محمد عبد المنعم أبوزيد. بالإضافة إلى المراجع السابقة.

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (٦/ ٢)، وفتح القدير (٦/ ٣١٤)، وحاشية ابن عابدين (٥/ ٢٨٣).

(٥) ينظر: تحفة المحتاج (٥/ ٢٤٥)، حاشية قليوبي وعميرة (٢/ ٣٢٥)، وحاشية الشرقاوي على التحرير (٢/ ١١٨).



وذهب بعض الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup>، وهو الأصح عند الشافعية<sup>(٤)</sup> إلى أن صيغة الضمان تتم بإيجاب الضامن وحده، ولا تتوقف على قبول المضمون له؛ لأن الضمان مجرد التزام من الضامن بأداء الدين، لا معاوضة فيه، بل هو تبرع ينشأ بعبارته وحده، فيكفي فيه إيجاب الضامن، الذي يتحقق بكل لفظ يفهم منه التعهد والالتزام والضمان، صراحة أو ضمناً، كما يتحقق بكل تعبير عن الإرادة يؤدي هذا المعنى<sup>(٥)</sup>.

### الركن الثاني: الضامن.

يشترط الفقهاء في الضامن أن يكون أهلاً للتبرع؛ لأن الكفالة من التبرعات<sup>(٦)</sup>، وعلى ذلك: لا يصح الضمان من المجنون أو المعتوه أو الصبي، ولو كان مميزاً أو مأذوناً، أو أجازهما الولي أو الوصي.

### الركن الثالث: المضمون له.

يشترط في المضمون له أن يكون معلوماً للضامن<sup>(٧)</sup>، وأن يكون بالغاً عاقلًا<sup>(٨)</sup>،

- (١) ومنهم أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم الأنصاري، ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/٢٨٣).
- (٢) ينظر: حاشية الدسوقي والدردير (٢/٢٦٥).
- (٣) ينظر: كشف القناع (٣/٣٦٥).
- (٤) ينظر: حاشية الشرقاوي على التحرير (٢/١١٨).
- (٥) لمزيد من التفصيل ينظر: الإرادة في الفقه الإسلامي لمحمد وحيد سوار.
- (٦) ينظر: الفتاوى الهندية (١/٣٥٣)، وحاشية الدسوقي (٢/٢٦٥)، وروضة الطالبين (٨/٢٢)، وكشاف القناع (٣/٣٧١).
- (٧) ينظر: بدائع الصنائع (٦/٦)، وحاشية الدسوقي (٣/٣٣٤)، وحاشية الشرقاوي (٢/١١٨)، وكشاف القناع (٣/٣٥٤).
- (٨) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/٢٨٣)، وتحفة المحتاج (٥/٢٤٥)، وحاشية قليوبي وعميرة (٢/٣٢٥)، وكشاف القناع (٣/٣٦٥).

وأن يكون راضيًا بالضمان قابلاً لها<sup>(١)</sup>. وهذه الشروط محل اختلاف بين الفقهاء، إلا أننا لا نخوض فيها طلباً للاختصار، وتجنباً للخروج عن صلب الموضوع.

#### الركن الرابع: المضمون عنه.

اشترط بعض الفقهاء أن يكون المضمون عنه معلوماً للضامن<sup>(٢)</sup>، واشترط بعضهم رضاء المضمون عنه<sup>(٣)</sup>، واشترط بعضهم أن يكون المضمون عنه قادراً على الوفاء بالمضمون به<sup>(٤)</sup>.

#### الركن الخامس: المضمون به.

قد يكون المضمون به ديناً، وقد يكون عيناً، والحكم يختلف في كل حالة منهما: أولاً: ضمان الدين.

يشترط الفقهاء لصحة ضمان الدين: أن يكون ديناً صحيحاً، وأن يكون ديناً واجباً في الذمة.

#### ١ - أن يكون ديناً صحيحاً:

وهو ما لا يسقط إلا بالأداء أو الإبراء<sup>(٥)</sup>، فإذا كان الدين صحيحاً فلا يشترط

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٢/٦)، وحاشية الدسوقي والدردير (٣/٣٣٤)، وحاشية قليوبي وعميرة (٢/٣٢٥)، وكشاف القناع (٣/٣٦٥).

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/٣٠٧)، ومنح الجليل (٣/٢٥٢)، ومعني المحتاج (٢/٢٠٠)، وكشاف القناع (٣/٣٥٤).

(٣) بدائع الصنائع (٦/٦)، وبداية المجتهد (٢/٢٩٤)، ومعني المحتاج للشربيني (٢/٢٠٤)، وكشاف القناع (٣/٣٥٤).

(٤) ينظر: المراجع السابقة.

(٥) ينظر: حاشية ابن عابدين (٥/٢٨٣)، وحاشية الدسوقي (٣/٣٣٣)، وحاشية قليوبي وعميرة (٢/٣٢٦)، والمغني (٥/٧٤-٧٥).

جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة، والشافعي في القديم، أن يكون معلوم القدر والصفة والعين؛ لأن الضمان من قبيل التبرع، والتبرع يصح مع الجهالة -كالنذر- وقد جرى بها العرف، والحاجة إلى التعامل بها تُبرر ذلك، غير أن الحنابلة يشترطون لصحة الضمان بدين مجهول أن يكون مآله إلى العلم بمقداره، وذهب الشافعي في الجديد إلى عدم صحة الضمان بالدين المجهول؛ لأن الضمان التزام دين في الذمة، والتزام المجهول غرر ينهى عنه الشارع، فوجب أن يكون الدين معلومًا حتى يكون الضامن على بينة من أمره ومن قدرته على الوفاء بما التزم به<sup>(١)</sup>.

## ٢- أن يكون واجبًا في الذمة:

يشترط الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعي في القديم<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup> أن يكون الدين المضمون به واجبًا عند الضمان به، أو أن يكون مآله إلى الوجوب، وعلى ذلك: يصح الضمان بالدين الموعود به وإن لم يكن موجودًا عند الضمان؛ لأن مآله إلى الوجوب، وذلك كأن يقول الضامن: أقرض فلانًا وأنا ضامن بما ستقرضه إياه.

واشترط الشافعي في الجديد أن يكون الدين ثابتًا في الذمة، وعليه فلا يصح الضمان بالدين قبل ثبوته؛ لأن الدين قبل ثبوته لا تشغل به ذمة، فلا يتحقق معنى الضمان<sup>(٦)</sup>.

## ثانيًا: ضمان العين.

المقصود بضمان العين: أن يلتزم الضامن برد عينها إن كانت قائمة، وبرد مثلها

(١) ينظر: فتح القدير (٢٩٨/٦)، وبداية المجتهد (٢٩٤/٢)، وحاشية قليوبي وعميرة (٣٢٦/٢)، والمغني (٧٢/٥).

(٢) ينظر: حاشية ابن عابدين (٣٠٣/٥). (٣) ينظر: بداية المجتهد (٢٩٤/٢).

(٤) ينظر: حاشية قليوبي وعميرة (٣٢٦/٢).

(٥) ينظر: المغني (٧٢/٥).

(٦) ينظر: حاشية الشرقاوي (١٢٠/٢)، وحاشية قليوبي وعميرة (٣٢٦-٣٢٥/٢).

أو قيمتها إذا تلفت. وللفقهاء في حكم ضمان الأعيان تفصيل يرجع إلى ثبوت الحق في ذمة الأصيل أو عدم ثبوته، وذلك على التفصيل الآتي:

قد يكون المضمون به من الأعيان المضمونة: سواء كانت مضمونة بنفسها أو مضمونة بغيرها، وقد يكون المضمون به أمانة في يد حائزه، فهذه حالات ثلاثة:

#### الحالة الأولى: العين المضمونة بنفسها:

هي التي يجب على حائزها أن يردها إلى صاحبها إن كانت قائمة، أو يرد مثلها أو قيمتها إن تلفت، وذلك كالعين المغصوبة، أو المبيعة بعقد فاسد، أو المقبوضة على سوم الشراء.

وقد ذهب الحنفية<sup>(١)</sup> إلى صحة ضمان هذا النوع من الأعيان: فيلتزم الضامن برد العين ما دامت قائمة، وبرد المثل إن كانت مثلية، وبرد القيمة إن كانت قيمة، وذهب المالكية<sup>(٢)</sup> إلى أنه لا يجوز الضمان بالأعيان، على أنه إذا استحق لزوم عينه، وإنما تصح إذا ضمن المعين على أنه إذا تلف بتعداً أو تقصير التزم بدفع قيمته أو برد مثله، وعلى ذلك: إذا ضمن عين المغصوب لم يصح الضمان.

وعند الشافعية<sup>(٣)</sup> في جواز كفالة الأعيان المضمونة قولان: يذهب أولهما إلى مثل ما ذهب إليه المالكية، ويذهب الآخر إلى صحة ضمان الأعيان المضمونة.

ويصح عند الحنابلة<sup>(٤)</sup> ضمان الأعيان المضمونة بنفسها، ويلتزم الضامن بأن يسلمها ما كانت قائمة، فإذا هلكت ضمنها بمثلها إن كانت مثلية وبقیمتها إن كانت قيمة.

(١) ينظر: الفتاوى الهندية (٣/ ٢٥٤).

(٢) ينظر: حاشية الدسوقي (٣/ ٣٣٤).

(٣) ينظر: حاشية قليوبي وعميرة (٢/ ٣٢٩).

(٤) ينظر: المغني (٥/ ٧٥-٧٦).

### الحالة الثانية: العين المضمونة بغيرها.

وهي التي يجب على حائزها أن يردها إلى صاحبها إن كانت قائمة، فإذا هلك لا يجب عليه أن يرد مثلها أو قيمتها، بل يجب عليه التزام آخر، مثال ذلك: الرهن في يد المرتهن، فإنه مضمون بالدين إذا كانت قيمته لا تزيد عليه، وإلا كان مضموناً بقدر قيمته من الدين.

وقد ذهب الحنفية<sup>(١)</sup> والحنابلة<sup>(٢)</sup> إلى أن هذا النوع من الأعيان يجوز ضمان تسليمه فقط ما دام قائماً، فإذا هلك سقط الضمان؛ لأنه إذا هلك هلك على صاحب الدين بما هو مضمون به، فالمبيع مضمون بالثمن، وإذا هلك في يد البائع سقط الثمن عن المشتري.

وعند المالكية<sup>(٣)</sup>: لا يصح ضمان الأعيان، على معنى تسليمها بذاتها.

### الحالة الثالثة: الأمانات.

قسّم الحنفية<sup>(٤)</sup> الأعيان التي تعد أمانة في يد حائزها قسمين:

- قسم يجب على صاحب اليد تسليمه، بمعنى أنه ملتزم بأن يسعى إلى تسليمه إلى مالكة: كالعارية في يد المستعير، والعين المستأجرة في يد المستأجر، وهذا القسم يجوز الضمان بتسليمه، لوجوب التسليم على صاحب اليد، فإذا هلك لا يلزم الضامن شيء لكونه أمانة، والأمانة إذا هلكت تهلك مجاناً.

(١) ينظر: الفتاوى الهندية (٣/ ٢٥٤).

(٢) ينظر: المغني (٥/ ٧٥-٧٦).

(٣) ينظر: مواهب الجليل (٥/ ٩٨)، وحاشية الخرشبي (٥/ ٢٧)، وحاشية الدسوقي (٣/ ٣٣٤).

(٤) ينظر: الفتاوى الهندية (٣/ ٢٥٤)، وفتح القدير (٦/ ٣١٢-٣١٣).

• والقسم الآخر لا يجب على صاحب اليد تسليمه، بل على المالك أن يسعى إلى ذلك؛ كالودائع وأموال المضاربة، وهذا القسم لا يجوز الضمان بتسليمه، كما لا يجوز الضمان بقيمته، إذ ليس شيء منهما مضموناً أو واجباً على صاحب اليد، ولا ضمان إلا بما هو واجب.

وذهب المالكية<sup>(١)</sup> إلى عدم صحة ضمان الودائع والعاريات ومال القراض على أنها إذا تلفت أتى بعينها، ولكن إذا ضمنها على أنها إذا تلفت بتعدّد أو تقصير التزم بدفع القيمة أو ردّ المثل، صح الضمان ولزم؛ لأنه ضمان معلق على ثبوت الدين، وهي جائزة عندهم.

وذهب الشافعية<sup>(٢)</sup> إلى أن العين إذا لزمتم لم تكن مضمونة على من هي في يده؛ كالوديعة والمال في يد الشريك أو الوكيل أو الوصي، فلا يصح ضمانها قطعاً؛ لأن الواجب فيها: التخلية دون رد.

وذهب الحنابلة<sup>(٣)</sup> إلى أن الأمانات: كالوديعة والعين المؤجرة والشركة والمضاربة والعين التي يدفعها إلى الخياط أو القصار، لا يصحّ ضمانها من غير تعدّد فيها؛ لأنها غير مضمونة على من هي في يده، فكذلك على ضامنه. أما إن ضمنها إن تعدى فيها: (فظاهر كلام أحمد يدلّ على صحة الضمان)، فعلى هذا: إن تلفت العين بغير تعدّد ولا تفريط، لم يلزم الضامن شيء، وإن تلفت بتعدّد أو تفريط، لزم الحائز ضمانها، ولزم ضامنه ذلك، لأنها مضمونة على من هي في يده، فلزم ضامنه، كالغصوب والعواري، وهذا في الحقيقة: ضمان ما لم يجب، وهو جائز عندهم.

(١) ينظر: مواهب الجليل (٥/٩٨)، وحاشية الدسوقي والدردير (٣/٣٣٤).

(٢) ينظر: نهاية المحتاج (٤/٤٤١)، وحاشية قليوبي وعميرة (٢/٣٢٩).

(٣) ينظر: المغني (٥/٧٦).

## حكم الضمان:

سبق بيانه عند الحديث عن مشروعية الضمان.

### المطلب الأول: تسجيل العقار باسم الجهة التمويلية خلال فترة التمويل.

إن الجهة التمويلية تمتلك العقار قبل تأجيره على العميل، وعليه فلا إشكال في أن يتم التسجيل باسمها كإجراءات نظامية؛ لأنها مالكة للعقار، وبالتالي يجوز إصدار صك الملكية باسمها أو باسم أحد الجهات التابعة لها بناءً على رغبتها وطلبها.

### المطلب الثاني: تسجيل العقار باسم العميل مباشرة عند بداية التمويل ثم الرهن عليه ضماناً لحقوق الجهة التمويلية.

الأصل تسجيلُ العقار باسم المالك (الجهة التمويلية) لا باسم العميل (المستأجر)، ولكن بما أن التمويل العقاري يتميز بطول فترة التمويل لسنوات مديدة، وبقاء العقار باسم الجهة التمويلية يُخيف العميل بالألا يتم الإفراغ لصالحه في نهاية المدة، وتفادياً لذلك اقترحت بعض الجهات التمويلية بحلّ يلخص في تسجيل العقار باسم العميل مباشرة عند بداية التمويل، ثم الرهن عليه ضماناً لحقوق البنك<sup>(١)</sup>.

وليس هناك من الحاجة إلى هذا التعديل الاستثنائي؛ لأنها ليست من الهندسة المالية في شيء، ولا يتوافق مع الضوابط الشرعية لعقد الإجارة<sup>(٢)</sup>.



- (١) ينظر: مدى صحة تملك المأجور للمستأجر قبل بدء عقد الإجارة التمويلية للدكتور سامر قنطقجي.
- (٢) ينظر: المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ص: ١٠٩-١٢٨.





## المبحث الرابع

### صيانة العقار فقهاً ونظاماً

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

في عقد الإجارة المنتهية بالتملك تتولى الجهات التمويلية صيانة العقار وفق سياسة وإجراءات مُعَيَّنة، بحيث تضمن الوحدة العقارية لمدة محددة بصيانة أي عيوبٍ أساسية أو جوهرية التي قد تحدث بالوحدة العقارية، بالإضافة إلى تقديم ضماناتٍ لمدةٍ محددةٍ على المواد المستخدمة في إنشاء وبناء الوحدة العقارية، وإصلاح أي خلل قد يحدث في تلك المواد خلال فترة الضمان، ويكون ذلك من خلال الوسائل الآتية:

**الوسيلة الأولى:** عند شراء الجهة التمويلية للعقار من البائع يتم إبرام عقد البيع، وبموجبه يُقرُّ البائع بسلامة العقار، ويلتزم بصيانة أي عيوبٍ أساسية أو جوهرية قد تحدث للعقار خلال مدة محددة، ومن ثم تفويض العميل بالرجوع إلى البائع فيما يتعلق بالصيانة، ويوافق العميل على ذلك.

**الوسيلة الثانية:** إنشاء علاقة تعاون مع جهاتٍ تعمل في مجال التطوير العقاري؛ حيث تتولَّى تلك الجهات تطوير مشاريع عقارية ببناء وحدات سكنية وتجارية، وتُقدِّم ضماناتٍ لمدةٍ محددةٍ على المواد المستخدمة في الإنشاء والبناء، وإصلاح

أي خلل قد يحدث في تلك المواد خلال مدة الضمان، وتقوم الجهة التمويلية بشراء وحدة عقارية معينة، ومن ثم تأجيرها على العميل، ويتم تحويل العميل على المطور العقاري للاستفادة من تلك الضمانات، ويقبل العميل والمطور العقاري أيضًا هذه الحوالة. وقد تم تخصيص هذا المبحث لبيان الأحكام المتعلقة بذلك.

### المطلب الأول: مفهوم الصيانة التشغيلية والصيانة الأساسية.

الصيانة التشغيلية: هي ما يستلزمه استعمال العين المؤجرة لاستمرارية استخدامها، أو ما يمكن أن يعبر عنه بأنه: (الصيانة العادية التي يحتاج إليها المأجور عادة نتيجة الاستعمال الطبيعي)<sup>(١)</sup>، مثل تغيير الإنارات، ونظام التكييف، وإنذار الحريق، وصيانة وتغيير الأجزاء الصغيرة غير الجوهرية التي تستهلك وتتلّف في فترات دورية بسبب التشغيل، ونحو ذلك<sup>(٢)</sup>.

وعرّفها نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ ضمن المادة الأولى بأنها: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.

الصيانة الأساسية: هي التي يتوقف عليها بقاء منفعة العين المستأجرة<sup>(٣)</sup>.

وعرّفها نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ ضمن المادة الأولى بأنها: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف.

(١) ينظر: القرار رقم (٩٥) من قرارات الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي.

(٢) ينظر: صكوك الإجارة للدكتور/ حامد ميرة ص: ٢٠٩.

(٣) ينظر: المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك فقرة (٥/١/٧) ص: ١١٥.

## المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

نصَّ الفقهاء على أن كل ما يتمكن به الانتفاع بالعين المؤجرة فهو على المؤجر، وما كان لاستيفاء المنافع فهو على عاتق المستأجر<sup>(١)</sup>.

كما أن نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ متوافق مع هذا المبدأ؛ حيث نصت المادة السابعة قم (١) على الآتي: (يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة).

أما الصيانة الأساسية: فإنها تلزم المؤجر، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذٍ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر).

## المطلب الثالث: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة<sup>(٢)</sup>.

لا يختلف حكم إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة الموصوفة الذمة عن حكم إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة المنتهية بالتملك<sup>(٣)</sup>، وذلك بعد استلام المستأجر للعقار؛ لغرض الانتفاع منه.

(١) ينظر: المبسوط للسرخسي (١٥/١٥٧)، والمدونة (٣/٥١٤-٥١٥)، وتحفة المحتاج

وحواشيه، لابن حجر الهيتمي (٦/١٢٧-١٢٨)، وشرح منتهى الإرادات (٤/٤٨-٥٠).

(٢) سبق الحديث عن الإجارة الموصوفة في الذمة في ص: (٣٠٧) من هذا البحث.

(٣) سبق الحديث عن إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المطلب السابق.

أما قبل استلام المستأجر للعقار فإن الصيانة تكون على المؤجر<sup>(١)</sup>.

## المطلب الرابع: تحويل الجهة التمويلية العميل إلى طرف آخر يلتزم بصيانة العقار.

سبقت الإشارة إلى أن الجهات التمويلية تتولّى صيانة العقار وفق سياسات وإجراءات مُعيّنة من خلال الوسائل المذكورة في تمهيد هذا المبحث، وتُعتبر تلك

(١) ينظر: إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة د. عبد الرحمن السعدي ص: ٢٩٣. تنبيه: إذا اتفق المستأجر والمؤجر في إجارة الموصوف في الذمة أن الصيانة التشغيلية على المستأجر فهو جائز على ما اشترط، قال الخرشي: (فلو كان على المكري بالعرف، واشترطه المكري جاز من كراء وجب). ينظر: شرح مختصر الخليل (٤٧/٧). وجاء في مداخلة الدكتور/ محمد القري بعنوان (تطبيقات منتج الإجارة الموصوفة في الذمة في مجال العقارات) ص: ٥ في ندوة: الإجارة الموصوفة في الذمة وسيلة هامة لتمويل المشاريع الإنشائية، المقامة في المملكة العربية السعودية مدينة جدة بتاريخ ١٧/٠٤/٢٠١١م تحت إشراف شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، ما نصه: (الإجارة في الذمة تشبه عقد الإجارة المعيّنة من ناحية تقسيم الصيانة فيها إلى صيانة عادية وهي المرتبطة بالاستخدام وصيانة هيكلية وهي المتعلقة بقدرة المستأجر على الحصول على المنافع بحيث أنها لو وقعت لم يعد المستأجر قادرًا على الانتفاع بالأصل المؤجر. والذي عليه العمل بناءً على قرارات الهيئات الشرعية أن يتحمل المستأجر النوع الأول أي الصيانة العادية، أما المؤجر فإنه يتحمل النوع الثاني ويعرّف بأنه أي الصيانة الهيكلية ما يؤدي إلى توقف الأصل عن توليد المنافع المتعاقد عليها لأنه مالك. وفي هذا إشكال بالنسبة للمؤجر أي شركة التمويل أو البنك لعظم المخاطر فيه بحيث يخرجها من تخصصها وهو التمويل إلى أعمال الصيانة والترميم. وقد اجتهدت بعض الهيئات الشرعية في المملكة العربية السعودية في إجازة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يتحمل المستأجر هذا النوع من الصيانة مقابل رسم شهري. وقد اتجه مشروع نظام الإيجار التمويلي إلى إمكانية تحميل المستأجر كلا النوعين من الصيانة إن وجد تأمين يغطي ذلك الخطر والباعث على ذلك أن الممول يقوم بشراء العقار المعد للتأجير أو التعاقد عليه مع المطور بناءً على ما يقترحه =

الوسائل هي عبارة عن تحويل الجهة التمويلية العميل إلى طرف آخر يلتزم بصيانة العقار فما حكم ذلك؟

نجد أنه في الوسيلة الأولى تقوم الجهة التمويلية عند شراء العقار من البائع بإبرام عقد البيع، وبموجبه يُقرُّ البائع بسلامة العقار، ويلتزم بصيانة أي عيوبٍ أساسية أو جوهرية قد تحدث للعقار خلال مدة محددة، ومن ثم تفويض العميل بالرجوع إلى البائع فيما يتعلق بالصيانة، ويوافق العميل على ذلك.

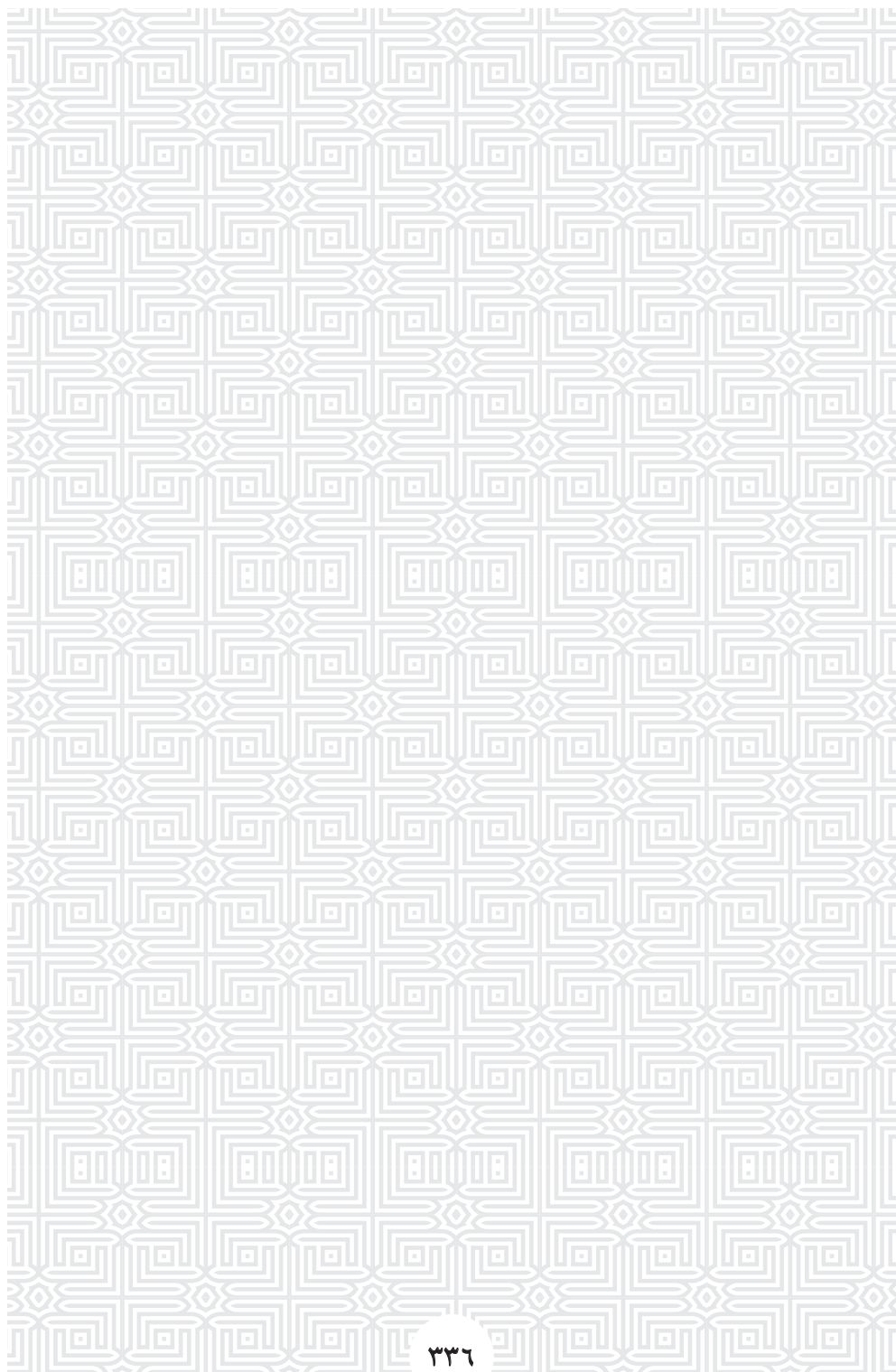
ويمكن توصيف هذا التفويض فقهيًا بأنه عقد وكالة؛ لأنه يحق للجهة التمويلية مطالبة البائع فيما يتعلق بالصيانة<sup>(١)</sup>، وهي تقوم بتوكيل العميل بمطالبة البائع نيابة عنها، والعميل يقبل ذلك. ومعلوم أن عقد الوكالة جائز شرعًا<sup>(٢)</sup>، كما أنه لا يوجد في النظام ما يمنع من تفويض العميل بالطريقة المذكورة.

أما في الوسيلة الثانية نجد أن المطور العقاري وتقدّم للجهة التمويلية ضمانات لمدة محددة على المواد المستخدمة في الإنشاء والبناء، وإصلاح أي خلل قد يحدث في تلك المواد خلال مدة الضمان، وتقوم الجهة التمويلية بشراء وحدة عقارية معينة، ومن ثم تأجيرها على العميل، ويتم تحويل العميل على المطور العقاري للاستفادة من تلك الضمانات، ويقبل العميل والمطور العقاري أيضًا هذه الحوالة، وليس هناك ما يمنع شرعًا ونظامًا من الحوالة بهذه الطريقة.

= العميل المستأجر ويختاره ولذلك فإن هذه الطريقة في نقل مخاطر الصيانة الهيكلية إلى المستأجر بأجر تقلل من المخاطر التي يتحملها الممول كما أنها تدفع العميل إلى اختيار عقار يعلم بحسن إنشائه ووجود الضمان عليه من قبل الموقول).

(١) وذلك لأن البائع من خلال إبرامه لعقد البيع مع الجهة التمويلية أقرّ بسلامة العقار، التزم بصيانة أي عيوبٍ أساسية أو جوهرية قد تحدث للعقار خلال مدة محددة.

(٢) ولمزيد من التوسع ينظر: الوكالة وأحكامها في الفقه الإسلامي للأستاذ الدكتور الحسين بن محمد شواط، والدكتور عبد الحق حميش.



# المبحث الخامس

## تلف العقار فقهاً ونظاماً

### تمهيد: في تصوير المسألة.

قد يكون التلف بفعل المستأجر أو بغير فعله، لكن هل يجوز إلزام الجهة التمويلية (المؤجر) بالتعويض للعميل (المستأجر) في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وفي عقد الإجارة الموصوفة في الذمة؟ سيتم بيانها في هذا المبحث، إن شاء الله.

### المطلب الأول: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

لا يخلو تلف العين المؤجرة من أحد احتمالين:

الاحتمال الأول: أن يكون بفعل المستأجر، إما لسوء استعمال، أو لإهمال في حفظ العين، أو لتقصير في إبلاغ المؤجر عن شيء لحق بالعين مما يتطلب المبادرة إلى الإصلاح والمعالجة، ففي جميع هذه الحالات يتحمل المستأجر المسؤولية عن التلف الذي يلحق بالعين؛ عملاً بقاعدة الضمان في الشريعة، فإن كان التلف جزئياً فيضمن المستأجر قيمة ذلك التلف، وإن كان كلياً فيضمن قيمة الأصل عند التلف

باستثناء ما يغطيه التأمين إن وجد<sup>(١)</sup>.

**والاحتمال الثاني:** أن يكون بغير فعل المستأجر<sup>(٢)</sup>، فيختلف الحكم فيما إذا كان التلف كلياً أم جزئياً، وذلك على النحو الآتي:

### الحال الأولي: التلف الكلي.

وذلك مثل تهديم الدار، ويلحق به أيضاً تعذر استيفاء المنفعة لأسباب نظامية أو كونية، أو لغير ذلك، ففي حال الهلاك الكلي يفسخ العقد، ولا يجوز أن يشترط على المستأجر أداء بقية الدفعات، ويجب الرجوع في هذه الحال إلى أجره المثل، وهي الأجرة التي تعادل أجره تلك العين فيما لو كانت الإجارة تشغيلية وليست منتهية بالتملك؛ وذلك لدفع الضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجره المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة، وعلى هذا يرد إلى المستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المدفوعة عن المدة الماضية قبل وقوع الهلاك إن كانت أكثر من أجره المثل<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٢١٦ بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال / محرم ١٤٣٢/١٤٣٣ هـ - ٢٠١١ م.

(٢) اتفق الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة على أن يد المستأجر على العين المؤجرة في مدة الإجارة يد أمانة، فلو تلفت في يده من غير تعدٍ أو تقصير فلا ضمان عليه؛ لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها منها إذ لا يتمكن من الاستيفاء إلا بوضع يده عليها فكانت أمانة في يده. ينظر: بدائع الصنائع للكاظمي (٦/٢٦٤٤)، والكافي في فقه أهل المدينة لابن عبد البر (٢/٩٩)، وروضة الطالبين للنووي (٥/٢٢٦)، والمغني لابن قدامة (٥/٣٩٦).

(٣) ينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٢١٧ بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال / محرم ١٤٣٢/١٤٣٣ هـ - ٢٠١١ م.



والرجوع إلى أجره المثل إذا لم يكن الهلاك بسبب المستأجر هو مقتضى العدل، ويدلّ عليه أمر الشارع بوضع الجوائح في الثمار، ويدلّ عليه أمر الشارع بوضع الجوائح في الثمار؛ ذلك أنّ الثمار تقبض شيئاً فشيئاً، فإذا هلكت بغير فعل المشتري؛ كآفة سماوية، فيرجع بثمن ما هلك منها على البائع<sup>(١)</sup>، وكذلك الإجارة فإن المنفعة تقبض شيئاً فشيئاً، ويتعذر فيها التسليم التام في الحال، فإذا وقع الهلاك فيرجع إلى أجره المثل.

### الحال الثانية: التلف الجزئي.

وذلك مثل تسرب المياه في الدار، ونحو ذلك، فإن كان الهلاك مخللاً بالمنفعة فلا يستحق المؤجر أجره عن مدة التوقف عن الانتفاع، إلا إذا عوضها بالاتفاق مع المستأجر بمثلها عقب انتهاء المدة المبيّنة في العقد، وإن طالت مدة التوقف بما يؤدي إلى الإضرار بالمستأجر فله حق الفسخ<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.

سبق الحديث عن التلف الجزئي والكلي إذا كان بفعل المستأجر<sup>(٣)</sup>، أما إذا كان بغير فعل المستأجر فيختلف الحكم فيما إذا كانت الإجارة لمعين، أو لموصوف في الذمة، وقد سبق الحديث عن الإجارة لمعين في المبحث السابق، أما حكم التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة فهو على النحو الآتي:

(١) ينظر: إعلام الموقعين (٢/ ٢٨٥).

(٢) ينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٢١٩ بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال / محرم ١٤٣٢/ ١٤٣٣ هـ - ٢٠١١ م.

(٣) ينظر: ص: (٣٣٧) من هذا البحث.

### الحال الأولي: التلف الكلي.

إذا وقع التلف الكلي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، فلا يفسخ العقد بذلك؛ لأن محل العقد ليس هو العين التالفة بذاتها، وإنما أي عين تطبق عليها المواصفات الأصل الذي هلك، ويستمرّ عقد الإجارة لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فيفسخ العقد، وكذا إذا اتفق الطرفان على الفسخ فيفسخ العقد.

وفي حال وجود تعويض من شركة التأمين سواء في إجارة المعين أو الموصوف في الذمة، فهذا التعويض مستحق للمؤجر؛ لأن العين ملكه، وجرت العادة لدى بعض الجهات التمويلية بأن تأخذ من مبلغ التعويض التأميني ما يعادل تكلفتها لتملك الأصل وما زاد على ذلك ترده إلى المستأجر لجبر ما لحقه من ضرر بسبب فوات العين التي كان ينوي تملكها، وهذا الإجراء وإن لم يكن لازماً عقدياً للجهة التمويلية، إلا أن الذي يظهر أنه أقرب إلى تحقيق العدل في تحمل الضرر الواقع، والله أعلم<sup>(١)</sup>.

### الحال الثانية: التلف الجزئي.

إذا وقع التلف الجزئي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، فيجب على المؤجر تقديم بديل عن الأصل الذي تعطلت منفعته، وتستمر الإجارة لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل<sup>(٢)</sup>.

إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الإجارة الموصوفة في الذمة نظاماً:

- (١) ينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور يوسف الشبيلي ص: ٢١٨-٢١٩ بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال / محرم ١٤٣٢/ ١٤٣٣ هـ - ٢٠١١ م.
- (٢) ينظر: المرجع السابق ص: ٢١٩.

نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤ / ٠٢ / ٢٠١٣ م، على ما يأتي:

١- على المستأجر أن يُشعر المؤجر فوراً برسالة ورقية أو إلكترونية بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تحول دون الانتفاع به كلياً أو جزئياً، وذلك عن طريق بيانات الاتصال الواردة في العقد، وفقاً لقواعد الإشعار المعمول بها نظاماً.

٢- إذا لم يقيم المؤجر بإزالة ما يمنع الانتفاع بالأصل المؤجر كلياً أو جزئياً خلال المدة المحددة في العقد، جاز للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأصل المؤجر، والانتفاع الكامل به على نفقة المؤجر خصماً من دفعات الأجرة اللاحقة.





## المبحث السادس

### اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً فقهاً ونظاماً

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

تشرط الجهات التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً عند أو قبل توقيع عقد الإجارة، فمثلاً لو اتفق العميل مع الجهة التمويلية على استئجار وحدة عقارية لمدة عشر سنوات -مع الوعد بالهبة أو التملك- بأجرة إجمالية مليون ريال سعودي، فحينها يتم سداد مبلغ ثلاثمائة ألف ريال سعودي مثلاً مقدماً، وباقي الأجرة على أقساط خلال مدة العقد. ويتم تسجيل ذلك في عقد الإجارة بالطريقة الآتية:

أ- بالإضافة إلى إجمالي القسط الإيجاري الشهري الذي يجب سداؤه حسب ما هو موضح في جدول السداد المرفق، يدفع الطرف الثاني دفعة إيجارية مقدمة قدرها مبلغ (.....) ريال سعودي، ويحتفظ بها الطرف الأول للطرف الثاني؛ حيث يتم استهلاكها على أساس شهري متساوٍ، ولمدة أقصاها ستة أشهر.

ب- مدة الفترة الإيجارية الأولى ستة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع هذا العقد وحتى تاريخ..... (هجري، ميلادي) وتكون أجزائها محددة بمبلغ معين حسب ما هو مذكور بالفقرة (ج) وباقي الفترات الإيجارية مدة كل فترة ستة أشهر، تبدأ كل منها من تاريخ انتهاء الفترة السابقة لها.

ج- تتكون أجرة الفترة الإيجارية الأولى من الآتي:

١- الدفعة الإيجارية المقدمة المذكورة في الفقرة (أ) أعلاه من هذه المادة، ويتم استهلاكها على أساس شهري متساوٍ بمبلغ قدره (.....) ريال سعودي شهرياً.

٢- إجمالي القسط الإيجاري الشهري حسب المذكور في جدول السداد المرفق.

٣- بناءً على ما سبق في (١ و ٢) أعلاه تكون الأجرة الشهرية للفترة الإيجارية الأولى مبلغاً وقدره (.....) ريال سعودي، وأما باقي الفترات الإيجارية فإن أجرتها يتم سدادها شهرياً حسب جدول السداد المرفق.

وقد تمّ تخصيص هذا المبحث لبيان حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً، وحكم سداد العميل نسبة من الأجرة مقدماً قبل شراء الجهة التمويلية للعقار.

**المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً.**

**أولاً: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً في عقد الإجارة:**

يجوز اشتراط سداد نسبة من الأجرة مقدماً ولا مانع شرعاً من ذلك؛ لعموم قول الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ»<sup>(١)</sup>. إلا أنه في حال تعجيل

(١) سبق تخريجه في ص: (١٢٨) من هذا البحث. وينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور/ يوسف الشبيلي ص: ١٨٨، والمعايير الشرعية، =

الأجرة أو جزء منها، فإنه يرد المعجل من الأجرة إن تعذر تسليم العين المؤجرة، أو الانتفاع بها بسبب لا يعود إلى المستأجر<sup>(١)</sup>.

**ثانياً: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.**

تحدث الفقهاء رحمهم الله تعالى عن تعجيل الأجرة أو جزء منها، أو تأجيلها في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، واختلفوا في ذلك على أقوال<sup>(٢)</sup>، وخروجاً من الخلاف يمكن اعتبار ما يدفعه العميل من مبالغ عربوناً، وذلك ابتداءً من تاريخ توقيعه على عقد الإجارة الموصوفة في الذمة وحتى تاريخ استلامه للوحدة العقارية، وعند استلامه للوحدة العقارية يتم اعتبار العربون دفعة إيجارية مقدمة تُستهلك على الفترة الإيجارية الأولى، ويتم بيان ذلك في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة بالطريقة الآتية:

**العربون:**

أ- يقدم الطرف الثاني عربوناً يسدد بالطريقة التالية:

أولاً: مبلغ وقدره... يسدد عند توقيع هذا العقد.

ثانياً: أقساط شهرية متساوية القيمة، قيمة كل قسط....، على أن يبدأ بالسداد اعتباراً من تاريخ.... /.... /..... وحتى تاريخ استلام الطرف الثاني للوحدة العقارية

= المعيار الشرعي رقم (٩) «الإجارة والإجارة المتهية بالتملك» رقم الفقرة (٦/٢)، ص: ١١٢.

(١) ينظر: التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي للدكتور/ يوسف الشبيلي ص: ١٨٨.

(٢) ينظر: إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة لعبد الرحمن السعدي ص: ١٨٠.

استلاماً فعلياً أو حكماً بالتخلية والتمكين، وتضاف هذه الأقساط إلى مبلغ العربون المذكور في البند (أ/ ١) السابق.

ب- عند استلام الطرف الثاني للوحدة العقارية استلاماً فعلياً أو حكماً بالتخلية والتمكين، يستمر في سداد إجمالي القسط الإيجاري الشهري في مواعيده وحتى نهاية مدة هذا العقد.

ج- تسري على الدفعة المذكورة في البند (أ/ ١) والأقساط الشهرية المذكورة في البند (أ/ ٢) من هذه المادة أحكام العربون، فإذا تسلم الطرف الثاني الوحدة العقارية محل هذا العقد لزم العقد واحتسب العربون دفعة مقدمة من الأجرة تستهلك بالتساوي في سداد جزء من أجرة الفترة الإيجارية الأولى...

#### الأجرة:

أ- تتكون أجرة الفترة الإيجارية الأولى من الآتي:

أولاً: اعتبار العربون دفعة إيجارية مقدمة، وذلك عند استلام الطرف الثاني للوحدة العقارية؛ حيث يتم استهلاكها على أساس شهري متساوٍ، ولمدة أقصاها ستة أشهر.

ثانياً: إجمالي القسط الإيجاري الشهري حسب المذكور في جدول السداد المرفق.

ب- يكون إجمالي القسط الإيجاري الشهري لباقي الفترات الإيجارية حسب المذكور جدول السداد المرفق.

وقد أقرت المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية هذا المبدأ، كما في المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك رقم الفقرة (٤/ ١٤) ونصها: (يجوز أخذ العربون في



الإجارة عند إبرام عقدها، ويكون العربون جزءاً معجلاً من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي: وهو الفرق بين الأجرة الموعود بها والأجرة المبرمة في العقد مع غير الواعد).

### **المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الأجرة مقدماً قبل تملك الجهة التمويلية للعقار.**

يلتزم العميل لدى العديد من الجهات التمويلية بدفع نسبة من الأجرة عند التوقيع على الوعد على أساس أن هذا المبلغ هو عبارة عن تأمين للاستيثاق من جدية العميل في تنفيذ التزاماته تجاه الجهة التمويلية، مما يطمئن الجهة التمويلية على القدرة المالية للعميل وتحميها في حالة إخلال العميل ونكوله عن وعده، بحيث تستقطع الجهة التمويلية مقدار الضرر الحاصل لها مباشرة من هذا المبلغ المدفوع - الذي يسمى في المعاملات المصرفية بضمان الجدية - دون أن يضطر للجوء إلى مطالبة العميل في حينه بتعويض الضرر.

وهذا ما أقرته المعايير الشرعية التي أوضحت كذلك كيفية التصرف في ضمان الجدية على النحو الآتي: (يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثمان بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة

للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الأجرة<sup>(١)</sup>.

اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدّمًا في النظام. سبق الحديث عن ذلك في المطلب الثاني من المبحث السادس المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.



---

(١) ينظر: المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي رقم (٩) «الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك» رقم الفقرة (٣/٢)، ص: ١١٢.

## المبحث السابع

### تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة فقها ونظامًا

#### تمهيد: في تصوير المسألة.

إن تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة اعتمادًا على مؤشر منضبط من أكثر الموضوعات تطبيقًا لدى الجهات التمويلية؛ حيث إن العديد من عقود الإجارة تحتوي على تقسيم مدة العقد إلى فترات إيجارية، وعند نهاية كل فترة يتم مراجعة القسط الإيجاري وتغييرها اعتمادًا على مؤشر منضبط متفق عليه بين الجهة التمويلية والعميل، والذي سيجع إليه لمعرفة مقدار القسط الإيجاري لكل فترة من الفترات الإيجارية<sup>(١)</sup>.

#### المطلب الأول: أسباب تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.

إن من أبرز التحديات التي تواجه التمويل الإسلامي المعاصر هو آلية تحديد الثمن أو الربح في عقود التمويل طويلة الأجل؛ حيث إنه في ظل التقلبات الكبيرة في مؤشرات الأرباح والأسعار، وتذبذبات معدلات التضخم فقد أصبح من شبه المتعذر

(١) سبق بيان مثال توضيحي في الحاشية رقم (٢) ص: (١٨٠) من هذا البحث.

تقدير ربح التمويل طويل الأجل بعائد ثابت -وبالأخص في عقود التمويل الكبيرة- حيث إن الجهات التمويلية لا ترضى بتحديد الربح بمقدار ثابت يخشى أن يرتفع في المستقبل؛ فتكون خاسراً بذلك، وفي المقابل فإن المتمول لا يرضى بدفع ربح أكثر من السوق.

هذا وقد كانت الجهات التمويلية الإسلامية تحتاط في تمويلاتها طويلة الأجل فتضع الحد الأعلى الذي تتوقع أن تصل إليه معدلات الأرباح -أو ما يقاربه- أثناء مدة التمويل بأكملها، ولكنها بذلك خسرت عملاءها لكون مقدار الربح الذي تطلبه أعلى بكثير من منافسيها.

بل إن الواقع يشهد بأنه في حالات ليست باليسيرة أبرم المتمولون عقود تمويل طويلة الأجل مع جهات تمويلية إسلامية حال ارتفاع معدلات ومؤشرات الأرباح، فلما انخفضت هذه المؤشرات رجع كثير منهم على جهة التمويل يطلب فسخ العقد، أو تخفيض العائد، بل إن بعض هذه الحالات كانت منشأ نزاع وخصومة؛ مما أفقد الجهات التمويلية الإسلامية شريحة مهمة من العملاء، وبالأخص في عقود التمويل الكبرى.

وفي ظل هذه الحاجة طرحت بعض الجهات التمويلية الإسلامية بدائل وحلول عدة، أهمها: تقسيم مدة العقد إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة اعتماداً على مؤشر منضبط<sup>(١)</sup>. وقد تم تخصيص هذا المبحث لبيان حكمه.

## المطلب الثاني: حكم تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.

اتفق الفقهاء على اشتراط العلم بالأجرة إلحاقاً لها بما اتفق الفقهاء عليه من اشتراط العلم بالثمن في البيع؛ إذ الإجارة بيعٌ منافع<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: عقود التمويل المستجدة للدكتور/ حامد ميرة ص: ٧٥.

(٢) يقول الإمام الكاساني رَحِمَهُ اللهُ: (والأجرة في الإجازات مُعْتَبَرَةٌ بِالثَّمَنِ فِي الْبَيَاعَاتِ؛ لِأَنَّ =

هذا وقد سبق وأن بيّن الباحث حكم (الثمن المتغير) تفصيلاً<sup>(١)</sup>، مقرونًا بذكر أقوال أهل العلم في ذلك، وأدلة كل قولٍ مع المناقشة تفصيلاً، وقد ترجّح للباحث جواز ربط الثمن الآجل بمؤشر متغير منضبط بشروط وضوابط.

وعليه فإنّ الذي يظهر للباحث -والله أعلم بالصواب- جواز الأجرة المتغيرة؛ لأن الأجرة عَوْضٌ في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلوماً، كالثمن في البيع<sup>(٢)</sup>، وما يصلح ثمنًا في البياعات يصلح أجرة في الإجازات، وما لا فلا<sup>(٣)</sup>.

إلا أنّ جواز الأجرة المتغيرة مشروطٌ باستجماع الشروط والضوابط الآتية<sup>(٤)</sup>:

١- استجماع عقد الإجارة أركانها وشروط صحته، وسلامته من الموانع ومفسدات العقود.

٢- لا بد من اشتغال العقد على بيان آلية تحديد أقساط الأجرة، وآجال حلّولها بشكل واضح ينفي عنها الجهالة.

٣- يجب أن تكون الأجرة للفترة الإيجارية الأولى محددة بمبلغ معلوم، وأن يحدّد العاقدان في مجلس العقد معياراً أو مؤشراً منضبطاً لا يستقلّ العاقدان بعلمه، ولا يتطرّق النزاع بينهما في تحديده، يكون هو المرجع في تحديد أقساط الأجرة المؤجلة.

= كلّ واحدٍ من العقدين معاوضة المال بالمال، فما يصلح ثمنًا في البياعات يصلح أجرة في الإجازات، وما لا فلا). ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ١٩٣). وينظر: عقود التمويل المستجدة للدكتور حامد ميره ص: ٢٥٥.

(١) وذلك في ص: (٣٤٩) من هذا البحث.

(٢) ينظر: المغني لابن قدامة (٨/ ١٤).

(٣) بدائع الصنائع (٤/ ١٩٣).

(٤) ينظر: عقود التمويل المستجدة للدكتور حامد ميره ص: ٢٥٦.

٤ - من الأهمية بمكان اتفاق العاقلين عند التعاقد على سقفٍ أعلى وسقفٍ أدنى لمقدار التذبذب المقبول في مقدار أقساط الأجرة الآجلة؛ نفيًا للغرر الفاحش عنها.

هذا، وقد نصت فتاوى وقرارات عدد من المجامع والندوات الفقهية، والهيئات الشرعية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية على جواز كون الأجرة متغيرة، ومنها:

١ - المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

حيث قرر جواز ذلك في البند (٥ / ٢ / ٣) من المعيار الشرعي رقم: (٩) (معيار الإجارة والإجارة الممتية بالتمليك)، ونصه: (في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطًا بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حدٌّ أعلى وحدٌّ أدنى).

٢ - المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث.

وذلك ضمن قراراته الصادرة في نهاية أعمال دورته العادية الثامنة عشرة، التي عُقدت في باريس خلال الفترة ٢٧ / ٦ - ٢ / ٧ / ١٤٢٩ هـ الموافق ١ - ٥ / ٧ / ٢٠٠٨ م، ونصَّ القرار: (يشترط لصحة عقد الإجارة... أن تكون الأجرة محددة معلومة لا تبقى معها جهالة مؤدية إلى النزاع، ويجوز ربطها بمؤشر معلوم (مثل لايبور) بأن يتفق الطرفان على أن الأجرة المتغيرة مرتبطة بلايبور زائدًا أو ناقصًا).

- ٣- ندوة البركة الحادية عشرة للاقتصاد الإسلامي<sup>(١)</sup>.
  - ٤- الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي<sup>(٢)</sup>.
  - ٥- الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي<sup>(٣)</sup>.
  - ٦- أشارت هيئة الرقابة الشرعية لبنك فيصل الإسلامي المصري إلى إمكانية جعل الأجرة متغيرة<sup>(٤)</sup>، وهو مضمون الفتوى الصادرة عن الحلقة الفقهية الرابعة لمجموعة البركة المصرفية<sup>(٥)</sup>.
- تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة نظامًا:  
سبق بيان ذلك<sup>(٦)</sup>.



- 
- (١) ينظر: الفتوى رقم: (٢/١١) الصادرة عن ندوة البركة الحادية عشرة التي عُقدت في جدة خلال الفترة ١١-١٢/٠٩/١٤١٦هـ.
  - (٢) وذلك في فتاها رقم: (٦٢٥).
  - (٣) ينظر: القرار رقم: (٢٤٦) من قرارات الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي.
  - (٤) وذلك في فتاها رقم: (٢٠).
  - (٥) ينظر: كتاب الإجارة للدكتور عبد الستار أبو غدة ص: (٣٩-٤٠).
  - (٦) ينظر: ص: (٣٤٩) من هذا البحث.





# المبحث الثامن

## السداد الجزئي والسداد المبكر فقهاً ونظاماً

### تمهيد: في تصوير المسألة.

إن العديد من الجهات التمويلية تُقدّم لعملائها ما يُسمّى بـ (خدمة السداد الجزئي، وخدمة التملك المبكر)، ويمكن للعميل الاستفادة من هذه الخدمة بعد إبرام اتفاق خاصّ بذلك مع الجهة التمويلية، وتحدد اتفاقية التملك المبكر أو الجزئي المبلغ المتفق عليه ومواعيده، والمصاريف والرسوم المترتبة على ذلك<sup>(١)</sup>، وفي الآتي تعريف موجز لكل من السداد الجزئي والسداد المبكر:

### أولاً: السداد الجزئي.

وهي خدمة تُقدّمها الجهة التمويلية للعميل خلال مدة التمويل بحيث يقوم بتعجيل جزء من الأقساط الإيجارية؛ لغرض تقليل الأقساط المتبقية، أو لتقليل المدة

---

(١) بعض الجهات التمويلية تُنصّ في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك -سواء عن طريق البيع أو الهبة- بأنه يحق للعميل السداد الجزئي، والتملك المبكر باتفاقية مستقلة، وتحدد تلك الاتفاقية المبلغ المتفق عليه ومواعيده والمصاريف والرسوم المترتبة على ذلك، كما أنها تُسلّم للعميل خطاباً يوضح شروط السداد الجزئي والتملك المبكر التي يتم تطبيقها عند رغبة العميل للقيام بذلك -أي بالسداد الجزئي، والتملك المبكر-.

المتبقية أو هما معاً<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: السداد المبكر.

وهي خدمة تُقدّمها الجهة التمويلية للعميل (المستأجر) بحيث يقوم من خلاله بتملك العين المؤجرة قبل نهاية مدة التمويل (العقد)؛ لغرض تملك العين، ونقلها باسمه<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.

من خلال ما سبق في التمهيد نجد أنّ خدمة السداد الجزئي هي اتفاق المؤجر والمستأجر على تعجيل جزء من الأجرة، وقد اتفق الفقهاء على أن للعاقدين -المؤجر والمستأجر- أن يتفقا على طريقة دفع الأجرة<sup>(٣)</sup>.

أما تعجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة، فقد سبق الحديث عنها في

(١) عند قيام العميل بالسداد الجزئي فإنه يحصل على خصم في إجمالي الأجرة والمتعلقة بالمدة التالية للتملك المبكر، حيث إنه من الناحية المحاسبية يُندرج المبلغ الذي يُسدّده العميل ضمن مبلغ التمويل المتبقي، وزيادة مبلغ التمويل يؤدي إلى نقص في الربح. ويوجد -لدى الجهات التمويلية- رسوم لهذه الخدمة تُحدّد بمبلغ مالي، كما أن لها شروط خاصة من ذلك: لا يحق للعميل السداد الجزئي إلا بعد مُضي مدة محدّدة من مدة التمويل، كما أنه لا يستطيع إجراء عملية السداد الجزئي إلا لعدد مرّات مُحدّدة خلال مدة التمويل، ولا يستطيع إلا سداد نسبة مُحدّدة من مبلغ التمويل المتبقي.

(٢) عند قيام العميل بالتملك المبكر فإنه يحصل على خصم في إجمالي الأجرة والمتعلقة بالمدة التالية للتملك المبكر. ويوجد -لدى الجهات التمويلية- رسوم لهذه الخدمة تُحدّد بمبلغ مالي، كما أن لها سياسات خاصة من ذلك: لا يحق للعميل السداد المبكر إلا بعد مُضي مدة محدّدة من مدة التمويل.

(٣) ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ٢٠١)، والحاوي الكبير للماوردي (٩/ ٢١١)، والمغني (١٦/ ٦).

الفرع الثالث الخاص للمطلب الثالث من المبحث الأول المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الثاني.

### المطلب الثاني: حكم التملك المبكر.

من خلال ما سبق في التمهيد نجد أن خدمة التملك المبكر هي اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة من المؤجر (المالك للعين).

وقد اتفق الفقهاء على صحة بيع العين المؤجرة على مستأجرها<sup>(١)</sup> لما يأتي:

١- أن الإجارة عقد على المنافع، والبيع عقد على الأعيان، فلا تمنع الإجارة صحة البيع، كما لو زوج أمته ثم باعها<sup>(٢)</sup>.

٢- ولأن العين المبيعة في يد المشتري ولا حائل دون تسليمها له، فهو كما لو باع المغصوب من غاصبه<sup>(٣)</sup>.

٣- أن المستأجر قد ملك المنفعة بعقد الإجارة، ثم ملك العين بعقد البيع، فيصح كمن ملك الثمرة بعقد ثم ملك الشجر بعقد آخر<sup>(٤)</sup>.

ثم اختلفوا في أثر هذا البيع على الإجارة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(٥)</sup>،.....

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٤/٢٠٧)، وفتح القدير (٥/١٨٥)، والكافي للقرطبي (٢/٤٧٨)، والشرح الصغير مع بلغة السالك (٢/٢٧١)، والمهذب (١/٤٠٧)، وروضة الطالبين (٥/٢٥٣)، والإنصاف (٦/٦٩)، وكشاف القناع (٤/٣١).

(٢) ينظر: المغني (٨/٤٨)، وكشاف القناع (٤/٣١).

(٣) ينظر: مغني المحتاج للشربيني (٢/٣٦٠)، ونهاية المحتاج (٥/٣٢٤).

(٤) ينظر: المغني (٨/٤٩)، والمبدع (٥/١٠٨).

(٥) ينظر: الفتاوى الهندية (٥/٤٦٤).

والمالكية<sup>(١)</sup>، وهو وجه عند الحنابلة<sup>(٢)</sup> إلى أن الإجارة تنفسخ فيما بقي من المدّة.

**القول الثاني:** ذهب الشافعية في الأصح<sup>(٣)</sup>، وهو المذهب المعتمد عند الحنابلة<sup>(٤)</sup>، أن الإجارة لا تنفسخ، بل هي بحالها حتى انتهاء مدّتها، وتكون الأجرة باقيةً على المشتري فتضاف إلى الثمن.

**دليل القول الأول:** استدل أصحاب القول الأول بقياس المسألة على اجتماع النكاح وملك اليمين، فكما أنه ينفسخ النكاح بملك اليمين فكذلك هنا<sup>(٥)</sup>.

**دليل القول الثاني:** استدل أصحاب القول الثاني بأن عقد الإجارة عقد لازم مستقل بنفسه، وارد على المنفعة يقتضي تمام أثره وبلوغ متناه، والبيع كذلك عقد مستقل وارد على الرقبة، فلا يتنافيان كملك الثمرة ثم الأصل<sup>(٦)</sup>.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثاني؛ لاختلاف مورد العقدين.

وإذا اتفق الطرفان على أن الثمن يشمل بقية الأجرة فهما على ما اتفقا عليه. وتكون الأجرة الباقية جزءاً من الثمن<sup>(٧)</sup>.

وجاء في المعيار الشرعي: (إذا باع المؤجر العين الموجرة إلى المستأجر منه،

---

(١) ينظر: الكافي للقرطبي (٧٤٨/٢)، ومواهب الجليل (٤٠٧/٥).

(٢) ينظر: الإنصاف (٦٩/٦).

(٣) ينظر: المهذب (٤١٧/١)، وروضة الطالبين (٢٥٣/٥).

(٤) ينظر: الإنصاف (٦٩/٦)، والمبدع (١٠٨/٥).

(٥) ينظر: الفتاوى الهندية (٤٦٤/٥)، ومواهب الجليل (٤٠٧/٥).

(٦) ينظر: المبدع (١٠٨/٥)، وكشاف القناع (٣١/٤).

(٧) ينظر: الإجارة على الإجارة للدكتور عبد الله العمار ص: ٩.

فإنه ينتهي عقد الإجارة بسبب انتقال ملكية العين للمستأجر وتتبعها ملكية المنفعة<sup>(١)</sup>.

### السداد الجزئي، والتملك المبكر نظامًا:

أولًا: السداد الجزئي نظامًا.

سيأتي بيانه في المبحث القادم -إن شاء الله- نظرًا لأنه يتحدث عن الحالات التي تنشأ بسبب السداد الجزئي.

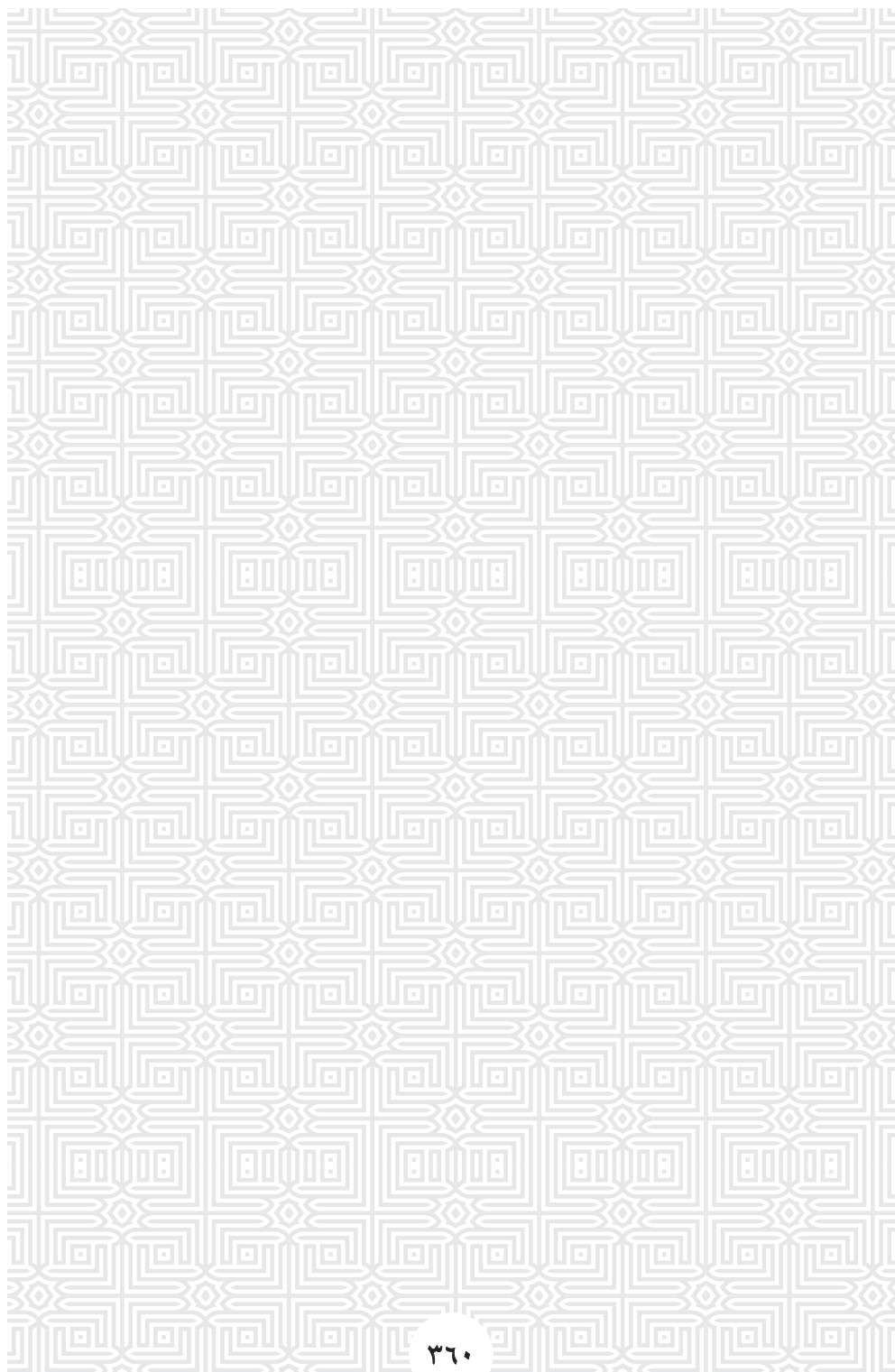
ثانيًا: التملك المبكر نظامًا.

سبق الحديث عن ذلك في المطلب الثاني من المبحث الثامن المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.



---

(١) ينظر: المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بند رقم (٧ / ١ / ١) ص: ١١٦.



## المبحث التاسع

### الزيادة أو التقليل في المدة والقسط الإيجاري أو في أحدهما

**تمهيد: في تصوير المسألة.**

سبق بيان ذلك<sup>(١)</sup>.

#### **المطلب الأول: زيادة المدة والقسط.**

يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة مدة عقد الإجارة مع زيادة الأجرة؛ لأن الأجرة تجب بالعقد وتستحق بالمنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد، ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة<sup>(٢)</sup>.

كما يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة. أما أجرة

---

(١) ينظر: ص: (٣٤٩) من هذا البحث.

(٢) ينظر: المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بند رقم (٥/٢/٢) ص: ١١٥.

الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها<sup>(١)</sup>.

### المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط.

يجوز اتفاق المؤجر والمستأجر على تقليل مدة العقد والقسط؛ لأن ذلك يؤدي إلى تقليل المنفعة والأجرة، كما أنه اتفاقٌ يُحقّق مصلحة الطرفين، وليس فيه ما يخالف شرعاً.

### المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط.

في بعض الأحيان يرغب العميل بتقليل الأقساط المتبقية عليه دون أي تغيير في إجمالي الأجرة، بل تبقى كما هي، ولا يستطيع تحقيق ذلك إلا بعد موافقة الجهة التمويلية على زيادة مدة العقد، وذلك جائز؛ إذ يحق للمؤجر تمديد المنفعة استجابةً لرغبة المستأجر، بل إن ذلك من البر والإحسان.

### المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط.

في بعض الأحيان يرغب العميل بزيادة في الأقساط المتبقية عليه، فينتهي من سداده قبل المدة المحددة في عقد الإجارة؛ لغرض الحصول على خصم في الأجرة الربحية والمتعلقة بالمدة التالية للسداد، وذلك جائز كما سبق بيانه في المطلب الأول أعلاه من أنه يجوز أن تُدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة.

الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما نظاماً:

سبق بيانها في المطلب الرابع من المبحث التاسع المندرج في الفصل الثاني التابع للباب الأول.

(١) ينظر: المرجع السابق ١١٥.



# المبحث العاشر

## زكاة العقار المؤجر

**المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على العقارات التي تملكها لغرض تأجيرها على العميل إجارة منتهية بالتمليك.**

الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتمليك تتردد زكاتها بين أن تلحق بزكاة المستغلات بالنظر إلى أن أساس عقد التأجير المنتهي بالتمليك هو الإجارة، أو أن تلحق بزكاة الدين الناشئ عن بيع أعيان بالأجل بالنظر إلى قصد التمليك في العقد، وقد يقال: تلحق بزكاة ما اجتمعت فيه نية التجارة والإجارة باعتبار وجود قصد التكسب عند شراء هذه الأصول وقصد حبسها للاستغلال، وأذكر ذلك بإيجاز في الأقسام الثلاثة الآتية:

**القسم الأول: إلحاقها بزكاة المستغلات.**

المراد بالمستغلات هي: (الأموال التي أعدت للنماء بكراء أعيانها أو بيع نتائجها)<sup>(١)</sup>.

ويتضح من هذا التعريف أن مالك المستغلات لا يملكها بنية تقليبها بالبيع؛

---

(١) ينظر: فتاوى وتوصيات ندوات قضايا الزكاة المعاصرة ص: ٢٢

لأن غرضه هو التكبسب عن طريق غلتها. فهل يصح إلحاق الأعيان المؤجرة بإجارة منتهية بالتملك بالمستغلات في كيفية الزكاة؟ لبيان ذلك أذكر ما يأتي:

أولاً: وجه الإلحاق بزكاة المستغلات.

المشهور عند عامة المجامع الفقهية والهيئات الشرعية توصيف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على أنه عقد إجارة في الابتداء، ثم يعقبه تملك الأصل المؤجر؛ ولهذا ترتب عليه أحكام الإجارة أثناء مدة الإجارة: كتحمّل المؤجر تبعة هلاك الأصل المؤجر، وقد ينبني على هذا التوصيف أن الأعيان المؤجرة تلحق بزكاة المستغلات، ولا ينافي هذا التوصيف مع تملك الأصل المؤجر للمستأجر لما يأتي:

١- أن معنى التجارة تقلب المال، فإذا وجد التقلب وجبت زكاة التجارة، ونية الإجارة تمنع التقلب فتقطع نية التجارة.

٢- أن نية التجارة خلاف الأصل في العروض<sup>(١)</sup>، فإذا اقترنت بها نية الإجارة تمنع التقلب فتقطع نية التجارة.

٣- أن الأصول ما زالت تحت ملك المؤجر مدة الإجارة، فالأصل هو إخراج زكاتها كما تخرج زكاة العين المؤجرة.

وهذا القول هو مقتضى المعيار المحاسبي الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية حيث جاء في الفقرة (٢٢) أن الأعيان المؤجرة تثبت في موجودات المؤجر، كأصل مؤجر<sup>(٢)</sup>، فتمت معاملته في التصنيف المحاسبي معاملة الأصل المؤجر إجارة تشغيلية.

(١) ينظر: النجم الوهاج في شرح المنهاج (٣/ ٢١٤)، والروض المربع ص: ٢١١.

(٢) ينظر: معايير المحاسبة المالية الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ص: ٢٨٩.

### ثانيًا: الأثر المترتب على إلحاقها بزكاة المستغلات.

**الأثر الأول:** عدم وجوب الزكاة في الأعيان المؤجرة إجارةً منتهيةً بالتملك، بناءً على ما نص عليه عامة الفقهاء من عدم وجوب الزكاة في أعيان المستغلات<sup>(١)</sup>، وهذا الذي عليه عامة المجامع الفقهية والهيئات الشرعية<sup>(٢)</sup>.

**الأثر الثاني:** وجوب الزكاة في أجرة الأعيان المؤجرة إجارةً منتهيةً بالتملك، لكن هل يشترط لوجوب الزكاة في الأجرة مضي الحول؟ وهل تجب الزكاة في الأجرة لم تستوف منفعتها؟ أذكرها بإيجاز في المسألتين الآتيتين:

#### المسألة الأولى: هل يشترط لوجوب الزكاة في الأجرة مضي الحول؟

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

**القول الأول:** ذهب الحنفية<sup>(٣)</sup> إلى أنه إن لم يكن للمؤجر نصاب من جنس الأجرة فيشترط مضي الحول من حين القبض، أما إن كان له نصاب من جنس الأجرة فلا يشترط مضي الحول، بل يضمه إلى جنسه في الحول فيكون حولهما واحدًا.

**القول الثاني:** ذهب المالكية، والشافعية، والحنابلة إلى أنه يشترط لوجوب الزكاة

---

(١) ينظر: البحر الرائق (٢/٢٤٦)، والبيان والتحصيل (٢/٤٠٥)، والألم (٢/٥٠)، والفروع (٤/٢٠٥).

(٢) فإليه انتهى قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي في دورته الثانية، وقرار المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي في دورته الحادية عشرة، وندوات قضايا الزكاة المعاصرة الندوة الأولى والخامسة والسابعة وغيرها.

(٣) مذهب الحنفية أن الأجرة لا زكاة فيها حتى يستقبل بها حولاً من حين القبض، لكن هذا إنما هو في الحال التي لا يكون للمكلف نصاب سوى الأجرة، أما إذا كان مالكاً لنصاب فما قبضه من الأجرة حكمه حكم المال المستفاد فيضم إلى جنسه في الحول، وقد نبه على هذا ابن عابدين في حاشيته (٢/٣٠٧)، وينظر كلامهم في المال المستفاد في المبسوط (٢/١٦٤)، وبدائع الصنائع (٢/١٣)، وحاشية ابن عابدين (٢/٢٨٨).

في الأجرة مضي الحول، سواء كان للمؤجر نصاب من جنس الأجرة أم لم يكن<sup>(١)</sup>.

**القول الثالث:** ذهب الإمام أحمد في رواية<sup>(٢)</sup>، واختارها ابن تيمية<sup>(٣)</sup>، وابن سعدي<sup>(٤)</sup> إلى أنه يزكيه فوراً بلا اشتراط حول.

**دليل القول الأول:** أن أفراد كل مال يستفاد بحول يفضي إلى اختلاف أوقات الواجب ويشق معه ضبط أوقاته؛ لأن المستفاد مما يكثر وجوده لكثرة أسبابه، فيحصل به الحرج الشديد، وإنما شرع الحول للتيسير.

**دليل القول الثاني:** عموم الأدلة الدالة على اشتراط الحول، والأجرة مال استفيد بسبب مستقل، فيجب أن يكون له حوله، ولا يصح أن يعتبر حوله بحول جنسه.

**دليل القول الثالث:** القياس على المعدن بجامع أن كلا منها غلة أرض مملوكة.

#### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول القائلين بعدم اشتراط مضي الحول لوجوب الزكاة في الأجرة إذا كان يملك نصاباً من جنسها، بل تضم إلى جنسها في

(١) لكن اختلف أصحاب هذا القول في الوقت الذي تستقبل به الأجرة: فذهب المالكية في المشهور عنهم إلى أن الحول ينعقد حين القبض. ينظر: المقدمات الممهدة (١/ ٣٠٤)، والتاج والإكليل (٣/ ١٦٢). وذهب الشافعية في المشورة والحنابلة إلى انعقاد الحول من حين العقد. ينظر: تحفة المحتاج (٣/ ٣٤٠)، والفروع (٣/ ٤٥٢).

(٢) ينظر: المغني (٣/ ٥٧)، وقد أنكر ابن قدامة كون هذه الرواية عن أحمد بإطلاق، حيث قال: (وكلام أحمد في الرواية الأخرى محمول على من أجر داره سنة، وقبض أجرتها في آخرها فأوجب عليها زكاتها؛ لأنه قد ملكها من أول الحول، فصارت كسائر الديون، إذا قبضها بعد حول زكاها حين قبضها، فإنه قد صرح بذلك في بعض الروايات عنه فيحمل مطلق كلامه على مقيده). أ.هـ.

(٣) ينظر: الفروع (٣/ ٤٥٢)، الأخبار العلمية من الاختيارات الفقهية ص: ١٤٦.

(٤) ينظر: المختارات الجلية للسعدي ص: ٥٧.

الحول، فيزكي الأجرة عند حول جنسها، ولا يستقبل بها حولاً؛ لأن تحديد حول لكل أجرة مقبوضة فيه حرج، ولهذا فكثير ممن يرى استقبال الحول بكل مال مستفاد يرشد المستفتي إلى ما يوافق مقتضى القول المترجح؛ استشعاراً للحرج الذي يقع فيه الناس إذا كلفوا بحساب زكاة كل مال مستفاد لو حده.

### المسألة الثانية: هل تجب الزكاة في الأجرة لم تستوف منفعتها؟

اختلف العلماء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية<sup>(١)</sup>، والمالكية في قول<sup>(٢)</sup>، والشافعية في قول<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup> إلى وجوب الزكاة في الأجرة المقبوضة كاملة، سواء استوفيت منفعتها أم لا.

القول الثاني: ذهب المالكية<sup>(٥)</sup>، والشافعية<sup>(٦)</sup> إلى وجوب الزكاة في المستقر من الأجرة التي استوفيت منفعتها، أما ما لم تستوف منفعتها فلا تجب فيها الزكاة.

دليل القول الأول: أن ملك المؤجر للأجرة كلها تام بدليل جواز التصرف فيها بأنواع التصرفات، وكونها معرضة للسقوط لاحتمال انفساخ العقد لا يمنع وجوب الزكاة، كالقول بوجوب الزكاة في الصداق قبل الدخول ولو مع احتمال سقوط نصفه بالطلاق<sup>(٧)</sup>.

دليل القول الثاني: أن الأجرة في مقابلة المنفعة، وملك المستأجر على المنفعة

(١) ينظر: المبسوط (٣/ ٤٤)، وفتح القدير (٢/ ٢٢٤).

(٢) ينظر: التوضيح شرح جامع الأمهات (٢/ ٢٣٠).

(٣) ينظر: المجموع (٦/ ٢٣)، ونهاية المحتاج (٣/ ١٤٣).

(٤) ينظر: المغني (٣/ ٧٢)، والفروع (٣/ ٤٥٢).

(٥) ينظر: البيان والتحصيل (٢/ ٣٩٩)، والمقدمات الممهدة (١/ ٣٠٤).

(٦) ينظر: الأم (٦/ ٦٦)، والمجموع (٦/ ٢٤).

(٧) ينظر: المغني (٣/ ٧٢).

ملك غير مستقر؛ لأنه لو فاتت بهلاك العين رجع بما في مقابلتها من الأجرة، ولو استقر ملكه عليها لما رجع عند فواتها بما قابلها، وإذا كان ملك المستأجر على المنفعة غير مستقر، فكذلك ملك المؤجر للأجرة غير مستقر، والملك غير المستقر ملك ضعيف ومن شروط الزكاة تمام الملك<sup>(١)</sup>.

### الراجع:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الأول؛ لأنه إذا قبض الأجرة فهي مال قابل للنماء يملك المؤجر التصرف فيها بأنواع التصرفات، ومجرد كونها عرضة للسقوط لا يقتضي إسقاط الزكاة؛ لأن هذا في حكم النادر الذي لا تناط به الأحكام. وعلى هذا فالخلاصة على القول بإلحاق زكاة الأعيان المؤجرة إجارةً منتهيةً بالتملك بزكاة المستغلات ما يأتي:

- ١ - لا تجب الزكاة في عين الأعيان المؤجرة أو قيمتها.
- ٢ - تجب الزكاة في الأجرة المقبوضة، سواء استوفيت منفعتها أم لم تستوف.
- ٣ - إذا كان المؤجر يملك نصاباً من جنس الأجرة فلا يشترط لها مضي الحول، بل يضمها إلى جنسها في الحول، ولهذا يجب على الجهة التمويلية أن تزكي ما قبضته من الأجرة عند صدور قائمة المركز المالي؛ لأنه الوقت الذي جرت العادة أن تحسب فيه زكاتها.

### القسم الثاني: إلحاقها بزكاة الدين الناشئ من بيع أعيان بالأجل:

عقد الإيجار المنتهي بالتملك يرتب في ذمة المستأجر دفعات إيجارية يدفعها

(١) ينظر: الحاوي الكبير (٣/ ٣١٨)، والمجموع (٦/ ٢٥).

على فترات متفق عليها، وهذا التوصيف ينظر إلى أن هذه الدفعات بمثابة الدين المؤجل في ذمة المستأجر، وليبان ذلك أذكر ما يأتي:

**أولاً: وجه الإلحاق بزكاة الدين الناشئ مع بيع أعيان بالأجل.**

الأساس الذي يقوم عليه هذا الإلحاق هو توصيف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على عقد البيع بالتقسيط، والإجارة ساترة للبيع؛ لأن الجهة التمويلية ليس لها غرض في أعيان هذه الأصول، وإنما غرضها بتملكها للأعيان تخليها لطلب الربح ببيعها بالأجل، فهي ملكتها بنية التجارة، فحقيقة عرض التجارة صادق عليها<sup>(١)</sup>، ولو سُلم أنه عقد إجارة ابتداءً فلا يمنع هذا إلحاق زكاة الدفعات الإيجارية بزكاة الدين من بيع أعيان أو عروض بالأجل؛ وذلك لأن الجهة التمويلية تشتري الأصل: رقبته ومنفعته، والمنفعة مال اشترته الجهة التمويلية بنية التجارة، فليس هناك فرق بين أن تشتري سلعة بنية التجارة أو تشتري منفعة بنية التجارة فكلاهما عرض تجارة.

**ثانياً: الأثر المترتب على هذا التوصيف:**

يترتب على هذا التوصيف أن تعامل عقود الإجارة المنتهية بالتمليك معاملة عروض التجارة.

**القسم الثالث: إلحاقها بزكاة العرض الذي اجتمع فيه نية التجارة والإجارة.**

ذهب بعض الباحثين إلى إلحاقها بزكاة العرض الذي اجتمع فيه نية التجارة والإجارة<sup>(٢)</sup>.

ولعل الأقرب -والله أعلم- أن حكم زكاة العين المؤجرة إيجاراً منتهاً

(١) قال المرداوي في الإنصاف (٣/ ١٥٣): (معنى نية التجارة أن يقصد التكسب به بالاعتياض عنه لا بإتلافه، أو مع استبقائه).

(٢) ينظر: زكاة الديون المعاصرة للدكتور عبد الله العايضي ص: ١٤٨.

بالتملك - سواء عن طريق البيع أو الهبة - يتخرج على حكم زكاة المستغلات<sup>(١)</sup>، وتجب الزكاة فيما غل منها بعد حَوْلَانِ الحول على الغلة، ولم تجب الزكاة في كامل القيمة، وإنما وجبت في الأجرة؛ لكون العين المؤجرة لم تعد للتقليب بالبيع والشراء وإنما للاستغلال، مما يحول دون تحقق وصف العروض التجارية فيها<sup>(٢)</sup>.

وعليه فيجب على مالك العين المؤجرة - وهي الجهة التمويلية - زكاة أقساط الأجرة التي يستلمها إذا حال عليها الحول بعد قبضها، فإن شقَّ ضَبْطُ حَوْلٍ كل قسط لها فيمكنه تحديد وقت معين يزكي فيه ما اجتمع له من مال زكوي من تلك الأقساط. وبعد هذا العرض أذكر معادلة محاسبية مختصرة لتحديد الوعاء الزكوي للجهات التمويلية:

أولاً: تضاف إلى الوعاء الزكوي التمويلات (المتداولة فقط) الناتجة من تمويلات الجهة التمويلية لعملائها كأقساط المرابحة والإجارة ونحوها من صيغ التمويل، والتي قد تسمى في القوائم المالية بـ (عقود مرابحة متداولة) و (عقود إجارة متداولة).

(١) وقد تحدث الفقهاء عن زكاة المستغلات ولمزيد من الاطلاع ينظر: نوازل الزكاة للدكتور

عبد الله الغفيلي ص: ١٢٥-١٣٥.

(٢) وهناك فرق واسع بين عروض التجارة والمستغلات أهمها:

عروض التجارة معدة للبيع، فهي تتقلب في البيع والشراء، بخلاف المستغلات، فليست معدة للبيع، وإنما ينتفع بغلتها.

أن دوران رأس المال في عروض التجارة أكبر من دورانه في المستغلات لتقلب المال في العروض التجارية عدة مرات، مما يؤدي لزيادة الأرباح، أمّا حركة رأس المال في المستغلات فهي أقل؛ لتعلق جزء كبير منه بأعيان المستغلات، مما يلزم منه اختلاف الزكاة فيهما، وقصرها في المستغلات على الغلة دون أعيان المستغلات.

أن تحويل عروض التجارة إلى نقود أسهل بكثير من تحويل المستغلات، فبيع العقارات المؤجرة ونحوها أصعب من بيع العروض التجارية، ففرض الزكاة في أصولها يزيد من التكاليف ويضعف الخسائر. ينظر: نوازل الزكاة للدكتور عبد الله الغفيلي ص: ١٣٢.



ثانيًا: تخصم من الوعاء الزكوي التمويلات (المتداولة فقط)، والتي حصلت عليها الجهة التمويلية من جهات أخرى سواء كانت بصيغة المرابحة أو الإجارة ونحوها من صيغ التمويل، والتي قد تسمى في القوائم المالية بـ (قروض بنكية متداولة).

وفي الآتي بيان بمثال توضيحي:

بيان بالزكاة	القائمة المالية	
قائمة الدخل		
Income Statement - Pro Forma		
	٣٤٩,٨٤	دخل عمليات التمويل Finance Income
	١١٩,٢٨	يخصم: مصاريف التشغيل Less: Operating OH
	٢٣٠,٥٦	الإيراد التشغيلي Operating Income
	١٧,٠٢	يخصم: المخصصات Less: Provision
	٢١٣,٥٤	الأرباح التشغيلية Operating Profit
	١٣١,٢٥	يخصم: مصاريف مالية Less: Finance Charge
	٨٢,٢٩	الأرباح قبل الزكاة Net Profits Before Zakat
		الزكاة/ الضريبة Zakat/Tax
	٨٢,٢٩	الأرباح بعد الزكاة Net Profits After Zakat

المسائل المستجدة في التمويل العقاري

القائمة المالية		بيان بالزكاة
<b>المركز المالي</b> <b>Balance Sheet - Pro Forma</b>		
الأصول Assets		
النقد Cash	١٠	١٠
أرصدة مدفوعة مقدماً وأخرى Prepayments	١٥	١٥
عقود مربحة - متداولة Murabaha - Current	١٤٤	١٤٤
عقود إجارة متداولة Ijaraa - Current	١,٨١٨	١,٨١٨,٤٣
عقود مربحة - غير متداولة Murabaha - Non Current	٥٧٨	
عقود إجارة غير متداولة Ijaraa - Non Current	٢,٢٧٤	
ممتلكات ومعدات Property and Equipment	٢٥	
إجمالي الأصول Total Assets	٤,٨٦٤	
<b>المطلوبات وحقوق الشركاء</b> <b>Liabilities and Capital</b>		
قروض بنكية متداولة Borrowing - Current (note)	١,١٢٥	(١,١٢٥)
قروض بنكية - غير متداولة Borrowing - Non Current (note)	٢,٦٢٥	-

بيان بالزكاة	القائمة المالية	
(١٥)	١٥	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة <i>Account Payable and Accruals</i>
	١٧	احتياطي عام <i>General Provision</i>
	١,٠٠٠	رأس المال <i>Share Capital</i>
	٨٢	احتياطيات <i>Reserves</i>
	٤,٨٦٤	المجموع <i>Total Funding</i>
٨٤٨		وعاء الزكاة/ الضريبة <i>Zakat/Tax base</i>
٢٢		الزكاة الضريبة <i>Zakat at 2.577%/Tax at 20%</i>

### المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المستأجر للعقار.

إن العميل يستأجر العقار بموجب أحكام عقد الإجارة المنتهية بالتملك سواءً عن طريق البيع أو الهبة؛ لأغراض عديدة:

#### الغرض الأول: السكن.

لا تجب الزكاة في العقار المعد للسكن؛ لما جاء عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ فِي عَبْدِهِ وَلَا فَرَسِهِ صَدَقَةٌ»<sup>(١)</sup>.

(١) أخرجه البخاري في صحيحه كتاب الزكاة باب الزكاة باب لا زكاة على المسلم في عبده وفرسه (٩٨٢ / ٤).

وجه الدلالة: هذا الحديث أصل في أن أموال القنية لا زكاة فيها<sup>(١)</sup>. ومنها ما أعد للسكن.

### الغرض الثاني: التجارة.

قد يقوم العميل بتأجير العقار من الباطن ففي هذه الحالة يرى الباحث بأنه يجب عليه الزكاة بالطريقة المبينة في المطلب السابق بحيث يزكي على أقساط الأجرة التي يستلمها إذا حال عليها الحول بعد قبضها، فإن شقَّ ضَبْطُ حَوْلِ كل قسط لها فيمكنه تحديد وقت معين يزكي فيه ما اجتمع له من مال زكوي من تلك الأقساط<sup>(٢)</sup>.



- (١) ينظر: شرح النووي على صحيح مسلم (٥٥/٧)، والتمهيد لابن عبد البر (١٢٦/١٧).
- (٢) ينظر: بحوث وفتاوى في بعض مسائل الزكاة للشيخ الدكتور عبد الله المنيع الطبعة الأولى عام ١٤٣٤ هـ دار عالم الكتب الرياض ص: ٣٥٨-٣٥٩ سؤال رقم: ٣٣ ونص السؤال: من أحد الإخوة يقول بأن له أخاً يملك عمائر وأراضي ومحلات تجارية، وهو لا يزكي إلا أجرة هذه المحلات. وكلما تحصل على مبلغ من المال جعله في عقار ويسأل هل الزكاة واجبة في أصل هذه العقارات وغلتها أم هي واجبة في علتها فقط؟ فأجاب فضيلته: الحمد لله: إن كانت هذه العقارات معدة للبيع والشراء فهي عروض تجب الزكاة في أصولها وغلالها فتقدر أثمانها عند كل حول وتخرج زكاة ما تقدر به من ثمن مضموم إليه مالها من غلال، وكذا إذا لم تكن معدة للتجارة وإنما أعدت للكراء وجعلت الأموال فيها هرباً من الزكاة فإن الزكاة واجبة في أعيانها معاملة لمن قصد ذلك بنقيض قصده. أما إن كانت هذه العقارات معدة للكراء فقط وأنه لم يكن ثمَّ قصد سيء لتجميع المال فإن الزكاة تجب فيما حال عليه الحول من غلتها أما أصولها فلا زكاة فيها؛ لأنها ليست أثماناً ولا عروضاً للتجارة وإنما تجب الزكاة فيما يحول عليه الحول من أجورها. وأمام كون أخي السائل كلما كان بيده مبلغ من المال جعله في عقار فإذا لم يكن له قصد سيء يتهرب به من الزكاة فلا يظهر لي بأس فيما فعل. والله أعلم.

# المبحث الحادي عشر

## مبدأ المساطحة فقها ونظاما

### تمهيد: في تصوير المسألة.

إن الواقع يشهد توسعا كبيرا في التعامل بين الجهات التمويلية وغيرها من الجهات على مستوى الشركات والأفراد، ونتج عن هذا التوسع الكبير معاملات عديدة، ومنها مبدأ المساطحة الذي يطبق في مجالات البناء والعمار.

### وهو في اللغة:

جاء في مقاييس اللغة: (سطح: السين والطاء والحاء أصل يدل على بسط الشيء ومده، من ذلك السطح معروف. وسطح كل شيء: أعلاه الممتد معه. ويقال أنسطح الرجل، إذا امتد على قفاه فلم يتحرك، ولذلك سمي المنبسط على قفاه من الزمانة سطيحا<sup>(١)</sup>).

وجاء في المعجم الوسيط: (سطحه سطحا بسطه وسواه فهو مسطوح وسطيح ويقال: سطح الله الأرض، وفي التنزيل العزيز: ﴿وَإِلَى الْأَرْضِ كَيْفَ سُطِحَتْ﴾<sup>(٢)</sup> ويقال: وسطح الخبز بالمحور والثريدة في الصحيفة وفلانا صرعه فبسطه على الأرض والبيت

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة، مادة سطح (٣/ ٧٢).

(٢) سورة الغاشية الآية رقم: (٢٠).

سوى سطحه<sup>(١)</sup>.

### وفي الاصطلاح:

لم أجد تعريفاً فقهياً لكلمة (المساطحة)، وثمت تعريفات قانونية حيث عرفت القوانين العربية حق المساطحة، وسمته حق السطحية، ومن هذه القوانين هو قانون الملكية العقارية اللبناني، حيث نصت المادة (٢٨) على أن (السطحية هو حق المالك في أبنية، أو منشآت، أو غراس قائمة على أرض هي لشخص آخر)، والقانون المدني السوري، حيث نصت المادة (٩٩٤) منه على أن المساطحة هي (حق المالك في أبنية، أو منشآت، أو غراس قائمة على أرض الغير هي لشخص آخر)، وقد منع القانون المدني السوري إبرام عقود المساطحة بعد نفاذه، واكتفى بما موجود قبل نفاذه<sup>(٢)</sup>، أما في مصر فلم يعرف القانون المدني المصري حق المساطحة<sup>(٣)</sup>.

ومن خلال ما تقدم نجد أن المساطحة هي: حق الانتفاع العقاري، ويمكن تعريفه مركباً في الاصطلاح الفقهي بأنه: حق شخص في الحصول على منفعة العقار<sup>(٤)</sup>.

### المطلب الأول: أسباب التعامل بمبدأ المساطحة.

مبدأ المساطحة لم يكن معروفاً قبل صدور القوانين، وكان هناك حق شبيه له

(١) ينظر: المعجم الوسيط (١/ ١٩٤).

(٢) ينظر: المادة (٩٩٧) من القانون المدني السوري.

(٣) ينظر: شرح قانون التسجيل العقاري لمصطفى مجيد (٣/ ٩٦). الطبعة الأولى، مطبعة المعارف بغداد ١٩٧٩ م.

(٤) ينظر: حق الانتفاع العقاري للدكتور يوسف الشبيلي ص: ١٦٥ ضمن البحوث المقدمة في مؤتمر شوري الفقهي الخامس بتاريخ ١١-١٢ صفر ١٤٣٥ هـ الموافق ١٦-١٧ ديسمبر ٢٠١٣ م.

يعرف بحق الإجارة الطويلة المستمدة أحكامه من الفقه الإسلامي، وقد ظهر هذا الحق على الأراضي الموقوفة التي غالبًا ما تكون بمساحات شاسعة ويصعب إدارتها من جهة الوقف، وأن القيود التي ترد على إيجار هذه الأراضي كثيرة وصعبة ومعقدة بحيث لا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن القاضي، فيؤدي الحال بهذه الأراضي إلى أن تصبح خربة وغير مستغلة، ولا يوجد مستأجر يغامر بصرف الكثير من النفقات لإصلاحها، ومدة الإيجار قصيرة لا يجني ثمار ذلك، الأمر الذي أدى إلى عزوف الكثير عن استئجار الأراضي الموقوفة<sup>(١)</sup>؛ لذلك فقد ظهرت فكرة إيجار الأراضي الموقوفة إيجارًا دائمًا أو طويلًا، حيث يقوم المستأجر بإصلاح العين واستغلالها لمدة طويلة مقابل أجرة يدفعها، وقد ظهرت عدة عقود مستندة على هذه الفكرة<sup>(٢)</sup>.

وقد انتقلت هذه الفكرة من الأراضي الموقوفة إلى الأراضي المملوكة للأفراد بوجه عام؛ حيث وجدت الإجارة الطويلة تلبية لحاجات اقتصادية واجتماعية، فالحاجة الاقتصادية تتمثل في تعمير الأراضي والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها فيؤجرونها إلى من يستطيعون ذلك، وغالبًا ما تكون مدتها طويلة حتى يطمئن المستأجر إلى أن الأموال التي سينفقها في التصليح والتعمير لها ثمرة بعد زمن طويل، أما الحاجة الاجتماعية فهي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكًا مع جعل حق الملكية مجزأ بينهم<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد لعبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية (٢/١٤٣٨). الطبعة الثالثة عام ٢٠٠٠م، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان.

(٢) ينظر: المصادر التاريخية للقانون المدني العراقي دراسة مقارنة للمصادر التاريخية للمحامي علي مردي سعد السوداني ص: ٣٣٨.

(٣) ينظر: المرجع السابق.

## المطلب الثاني: حكم مبدأ المساطحة.

تمهيداً لبيان حكم مبدأ المساطحة أذكرُ توصيفاً فقهيّاً له، ويتضح مما سبق أن مبدأ المساطحة قائم على تحصيل منفعة مُعيّنة لمدة محددة، ومن ثم إعادة الأصل المؤجر إلى مالكه، وعليه يظهر بأنه يمكن توصيفه فقهاً باتجاهين<sup>(١)</sup>:

### الاتجاه الأول: تخريج مبدأ المساطحة على عقد الإجارة.

يشبه مبدأ المساطحة حق المستأجر في عقد الإيجار من جهة أن كلاّ منهما مؤقت ويفيد حق الاستعمال والاستغلال دون ملك الرقبة، إلا أن مبدأ المساطحة يُعدُّ في القانون من الحقوق العينية التي يثبت بها للمنتفع سلطة مباشرة على العين المنتفع بها دون الرجوع لمالك الرقبة، فكل ما يطلب من مالك الرقبة هو أن يترك المنتفع يباشر حقه دون أن يلتزم في مواجهته بأي التزام، وهو بهذا يختلف عن حق المستأجر في عقد الإيجار الذي يُعدُّ حقّاً شخصيّاً؛ فالمستأجر لا يستطيع أن يباشر حقه في العين المؤجرة إلا عن طريق المؤجر؛ لأن هذا الحق يتعلّق في ذمته، والمؤجر ملزم بمقتضى عقد الإيجار بأن يُمكنَّ المستأجر من الانتفاع، وعليه مسؤولية صيانتها طيلة فترة الإيجار.

ويترتب على هذا الاختلاف في التوصيف عدد من الفروق بين عقد الإجارة ومبدأ المساطحة أبرزها:

- ١- حق المنتفع في مبدأ المساطحة حقٌّ عيني متعلق بالعقار المنتفع به مباشرة ولا يُعدُّ ديناً في ذمة المؤجر، بينما يكون حق المستأجر في عقد الإجارة منفعة في ذمة المستأجر.

---

(١) ينظر: حق الانتفاع العقاري للدكتور يوسف الشيبلي ص: ١٦٧-١٦٩ ضمن البحوث المقدمة في مؤتمر شورى الفقهي الخامس بتاريخ ١١-١٢ صفر ١٤٣٥ هـ الموافق ١٦-١٧ ديسمبر ٢٠١٣ م.



- ٢- للمتنفع في مبدأ المساطحة سلطة مباشرة على العين المتنفع بها ولا يحتاج للرجوع لمالك الرقبة، بخلاف المستأجر في عقد الإجارة فله مطالبة المؤجر بما يُمكنه من استيفاء المنفعة.
  - ٣- حق الانتفاع في مبدأ المساطحة لكونه عيناً فهو قابل للحيازة، ويجوز اكتسابه بالتقادم، بخلاف حق المستأجر في عقد الإجارة.
  - ٤- حق الانتفاع في مبدأ المساطحة يكون لأجل طويلة؛ كخمسين سنة وأكثر، بينما عقد الإيجار يغلب عليه أن يكون لفترات قصيرة.
  - ٥- للمتنفع في مبدأ المساطحة أحقية التبع بالمطالبة بالعين فيما لو انتقلت إلى شخص آخر، وليس للمستأجر ذلك.
- ولما سبق فالأظهر عدم صحة تخريج مبدأ المساطحة على عقد الإجارة؛ للفروق المؤثرة بينهما.

### الاتجاه الثاني: تخريج مبدأ المساطحة على عقد البيع.

يشبه مبدأ المساطحة عقد البيع في أن كلا منهما يفيد حقاً عينياً، يكون للعاقد سلطة مباشرة على العين محل العقد دون الرجوع إلى العاقد الآخر؛ إلا أن البيع يختلف عن مبدأ المساطحة من عدة أوجه أبرزها:

- ١- عقد البيع يفيد انتقال ملك الرقبة على سبيل التأيد، بينما مبدأ المساطحة مؤقت.
- ٢- عقد البيع يفيد تملك الرقبة، ويثبت للمشتري الحقوق الثلاثة المتعلقة بالعين المعقود عليها، وهي: حق الاستعمال كالسكنى، وحق الاستغلال كالإيجار، وحق التصرف كالبيع والهبة والوقف والرهن

ونحو ذلك، بينما المنتفع في مبدأ المساطحة ليس له التصرف بالرقبة.

٣- لا يفسخ عقد البيع بموت المشتري، بينما حق الانتفاع في مبدأ المساطحة ينتهي بموت المنتفع.

وبعد هذا العرض توصل الباحث إلى أن إلحاق مبدأ المساطحة بعقد البيع أو عقد الإجارة محل نظر؛ والأظهر أن مبدأ المساطحة عقد مستحدث لا يخرج على عقد الإجارة، ولا على عقد البيع، ففيه أوجه شبه من كلا العقدین وفروق تمنع من إلحاقه بأحدهما من كل وجه، وعملاً بالقاعدة الشرعية أن الأصل في العقود هو الحل فلا مانع من استحداث عقد وإن لم يكن على نمط العقود المسماة، ويبقى النظر في أحكامه ومدى توافقه مع القواعد العامة في المعاملات.



## الفصل الثالث

### دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لأحد عقود إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.



## المبحث الأول

### دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

#### المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.

تُقَدَّم جهةٌ تمويليةٌ منتج الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الوعد بالهبة المعلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية لعملائها الراغبين في تملك عقارٍ مُعَيَّن، بحيث يتم التعامل بين الجهة التمويلية والعميل من خلال إجراءات تنفيذية أهمها:

- ١- يتقدم العميل للجهة التمويلية مُوَضَّحًا رغبته في استئجار عقارٍ مُعَيَّن وفق أحكام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الوعد بالهبة المعلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية.
- ٢- تقوم الجهة التمويلية بدراسة وضع العميل من الناحية الائتمانية، وإصدار موافقة له على تمويله.
- ٣- يقوم العميل بالتوقيع على نموذج وعد باستئجار، وبموجه يلتزم باستئجار العقار من الجهة التمويلية وعدم الرجوع عنه.
- ٤- تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار وتملكه.
- ٥- وبعد ذلك تقوم الجهة التمويلية بإجارة العقار على العميل إجارةً منتهيةً بالتمليك عن طريق الوعد بالهبة المعلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية خلال مدة معلومة.

٦- إذا قام العميل بسداد الأقساط الإيجارية كاملة تقوم الجهة التمويلية بإصدار عقد هبة العقار للعميل، وبعد ذلك يتم نقل ملكيته لصالح العميل.

## المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

### الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

المستندات المتعلقة بالعلاقة التعاقدية بين الجهة التمويلية والعميل هي:

مستند (وعد باستئجار): وهو وعد صادر من العميل للجهة التمويلية يلتزم بموجبه بالآتي:

١- استئجار العقار من الجهة التمويلية لمدة معلومة بأقساط يسدها خلال تلك المدة.

٢- في حال عدول العميل عن الاستئجار يلتزم بتعويض الجهة التمويلية بما يعادل قيمة الفرق بين ثمن شراء العقار و ثمن بيعه على الغير.

٣- يلتزم العميل بدفع مبلغ مُحدّد لضمان جديته، ويتحول هذا المبلغ إلى دفعة أولى من الإقساط الإيجارية عند إبرام عقد الإجارة، وفي حال عدول العميل عن الاستئجار يندرج هذا المبلغ ضمن التعويض التي تستحقه الجهة التمويلية، وهي قيمة الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع على الغير.

مستند (عقد بيع): وهو عقدٌ بين الجهة التمويلية ومالك العقار<sup>(١)</sup> بموجبه يتم شراء العقار من مالكه مع خيار الشرط للجهة التمويلية بحث يحق لها فسخ العقد

(١) ومالك العقار هو: طرف آخر غير العميل.

خلال مدة محددة<sup>(١)</sup>.

**مستند (عقد إجارة مع الوعد بالهبة):** وهو عقدٌ بين الجهة التمويلية والعميل بموجبه يتم تأجير العقار للعميل مع الوعد بالهبة معلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية خلال مدة معلومة.

**مستند (وعد بالهبة):** وهو وعد من الجهة التمويلية للعميل بأنه إذا التزم بسداد الأقساط الإيجارية كاملة خلال مدة العقد فإنها تقوم بهبة العقار له ونقله باسمه، أو باسم من يحدده (العميل)، ويتم إصدار هذا المستند عند توقيع عقد الإجارة.

**مستند (عقد الهبة):** وهو عقدٌ بين الجهة التمويلية والعميل يتم إصداره عند نهاية مدة عقد الإجارة مع التزام العميل بسداد الأقساط الإيجارية كاملة.

**مستند (سند لأمر):** وهو نوع من الضمان حسب أحكام نظام الأوراق التجارية<sup>(٢)</sup>، بموجبه يتعهد العميل بدفع مبلغ مُحدد للجهة التمويلية<sup>(٣)</sup>.

**مستند (ملحق عقد الإجارة سداد جزئي):** وهو مستند يتم إبرامه بين العميل والشركة عند رغبة العميل بالاستفادة من خدمة السداد الجزئي<sup>(٤)</sup>.

**مستند (اتفاقية التملك المبكر):** وهو مستند يتم إبرامه بين العميل والشركة عند رغبة العميل بالاستفادة من خدمة السداد المبكر<sup>(٥)</sup>.

---

(١) ومدة خيار الشرط في هذا المنتج شهرٌ واحد. وقد سبق بيان اختلاف الفقهاء في مسألة خيار

الشرط والقول الراجع، وذلك ص: (١٢٢) من هذا البحث.

(٢) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٧ وتاريخ ١١/١٠/١٣٨٣هـ.

(٣) وهو مبلغ التمويل بالإضافة إلى أرباح الجهة التمويلية.

(٤) سبق الحديث عن خدمة السداد الجزئي في ص: (١٩٩) من هذا البحث.

(٥) سبق الحديث عن خدمة التملك المبكر في ص: (٢٠١) من هذا البحث.

## الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

عند تعامل العميل مع الجهة التمويلية بالمنتج الإجارة المتهمة بالتملك عن طريق الهبة -محل الدراسة- يكون الإجراء كآآتي:

١- تطلب الجهة التمويلية من العميل التوقيع على مستند: وعد باستئجار، وعقد إجارة مع الوعد بالهبة، وسند لأمر، كما تطلب منه إحضار نسخة من مستند عقد بيع مَوْقَع من مالك العقار.

٢- ثم تقوم الجهة التمويلية بالتنسيق مع مالك العقار لتحديد موعد الإفراغ، وإصدار شيك مصدق بثمن العقار له، أي: للمالك.

٣- ثم تقوم الجهة التمويلية بالتوقيع على مستند عقد بيع (الموقع من مالك العقار)، وعقد إجارة مع الوعد بالهبة (الموقع من العميل).

ويرى الباحث: جواز ذلك بشرط عدم تحصيل أول قسط من العميل إلا بعد قبض الجهة التمويلية للعقار<sup>(١)</sup>، والتوقيع على مستند عقد بيع<sup>(٢)</sup>، ثم توقيعها على مستند عقد إجارة مع الوعد بالهبة<sup>(٣)</sup>؛ لأنه بذلك يدخل العقار في ملكية الجهة التمويلية وحينها يحق لها تأجيله على العميل.

وهنا يأتي دور الرقابة الشرعية داخل الجهات التمويلية للتأكد من مثل هذه الأمور، وسيأتي الحديث عن الرقابة الشرعية في المطلب الرابع الآتي، إن شاء الله.

(١) ويكون القبض في العقار بالتخلية والتمكين.

(٢) المَوْقَع من مالك العقار سابقاً.

(٣) المَوْقَع من العميل سابقاً. ولمزيد من الإيضاح ينظر: ص: (٢٨٢) من هذا البحث.



### المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.

بعد النظر والاطلاع وجد الباحث بأن الهيئة الشرعية للجهة التمويلية التي تُقدّم هذا المنتج لعملائها، قامت بدراسته بجميع مستنداته مع إجراء جملة التعديلات عليها ثم بعد ذلك اعتمدت المنتج وأجازته.

### المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

لتحقيق الجودة في الرقابة الشرعية على عقود التمويل بالإجارة يلزم التأكد مما يأتي:

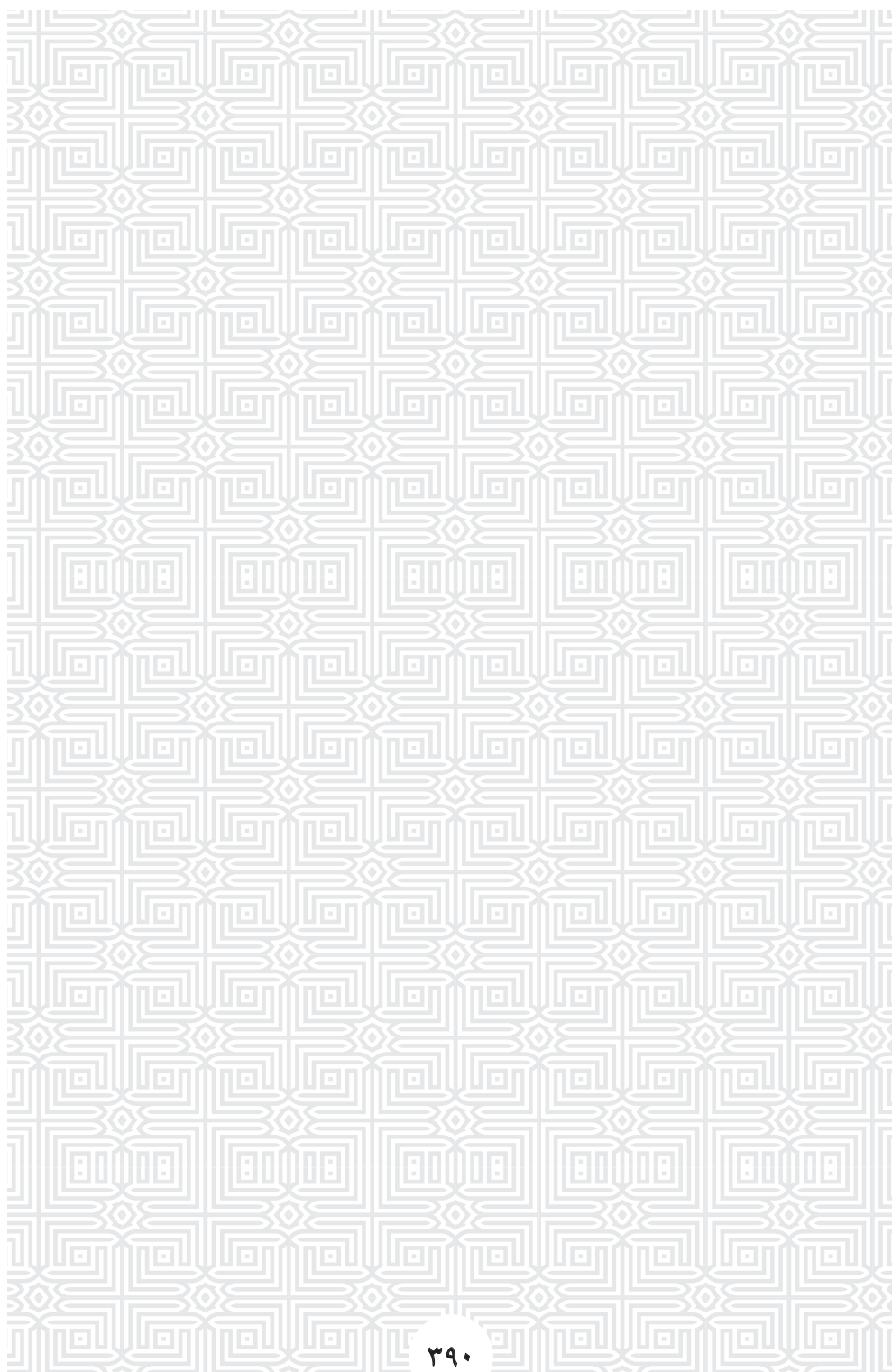
- النماذج المستخدمة معتمدة من الهيئة الشرعية (الوعد بالاستئجار - عقد البيع - عقد الإجارة - أخرى).
- عدم وجود نماذج مستخدمة تختلف عما أجازته الهيئة الشرعية.
- إكمال البيانات في النماذج السابقة (التاريخ - وصف العقار - ثمن شراء العقار - مبلغ الأجرة - توقيع الطرفين - أخرى).
- الترتيب الشرعي (إبرام الوعد بالاستئجار، ثم عقد البيع أو صك ملكية تفيد بأن الجهة التمويلية مالكة للعقار، ثم عقد الإجارة).
- هامش الجدية الذي يؤخذ من الواعد - العميل - بالاستئجار لضمان جديته هو في مقابل الضرر الفعلي المتحقق جراء نكول الواعد، وأنه يمثل جزءاً من الأجرة في حالة تنفيذ الوعد.
- إخبار مالك العقار بشراء الجهة التمويلية العقار منه وذلك عن طريق إرسال نموذج من عقد البيع بالفاكس أو الاتصال المسجل على مالك العقار أو نحو ذلك.

- تعيين المنزل أو الشقة المباعة في عقد الإجارة وكذلك تحديد ثمنه وتحديد الأقساط وتحديد تاريخ ابتدائها وانتهائها.
- تسليم العقار للعميل خلال فترة سريان عقد الاستئجار.
- أن العقار مكتمل التشييد.
- ملء كافة الخانات في العقود والنماذج والمستندات.
- مشروعية الغرض من استئجار العقار.
- علم العميل وموافقة على البنود التي سيتم إضافتها للمبلغ الأساسي للأجرة.
- مشروعية التأمين على العقار وعلى حياة العميل.
- عقد الهبة لا يتم إلا بعد انتهاء أقساط الإجارة ومدة العقد.
- مطابقة جدول السداد لعقد الإجارة.
- أن زيادة القسط في عقد الإجارة تمت حسب المجاز من الهيئة الشرعية.
- الشيك الذي تصدره الشركة باسم البائع وليس باسم العميل طالب التمويل.
- السعي تدفعها الجهة التمويلية للمالك الأصلي وليس العميل وذلك بالرجوع إلى قيمة الشيك.
- الرسوم التي تخصم على العميل تمت حسب المجاز من الهيئة الشرعية.
- وجود صك ملكية العقار ومطابقة مواصفاته بالمواصفات المذكور في الوعد باستئجار وعقد البيع وعقد الإجارة.

- التأكد من وجود خطاب اعتماد التثمين.
- بيانات البائع والعميل المذكورة على هويتهما مع البيانات المذكورة في الوعد بالاستئجار وعقد البيع وعقد الإجارة.
- مشروعية الضمانات المقدمة من العميل.
- الموافقة الائتمانية على طلب الاستئجار.
- الالتزام بمواد العقد المنظمة لحالة الفسخ أو حلول الأجرة عند الحاجة إلى ذلك.
- الجهة التمويلية لا تفرض غرامة التأخير إلا على العميل المليء وذلك بالتأكد من عدم وجود ما يثبت أن العميل معسر.
- العميل متأخر في السداد، وأنه لم تخصص عليه الغرامة إذا لم يتأخر وذلك بالرجوع إلى كشف حساب العميل.
- وجود حساب خاص تودع فيه غرامات التأخير.
- غرامات التأخير توضع في جانب المطلوبات من ميزانية الجهة التمويلية.
- صرف الجهة التمويلية للمبالغ المحصلة من غرامات التأخير - بعد خصم التكلفة الفعلية<sup>(١)</sup> - في أوجه الخير كل سنة وذلك بالرجوع إلى الإدارة المالية والتخطيط.
- الجهات التي تم الصرف لها جهات خيرية محددة من قبل الهيئة الشرعية.
- عدم استفادة الجهة التمويلية من دفع غرامات التأخير ماديًا أو معنويًا.
- صرف هذه الغرامات وأرباحها وذلك في حالة استثمارها.

---

(١) سبق الحديث عن التكلفة الفعلية في ص: (٢٢٧) من هذا البحث.



# المبحث الثاني

## دراسة تطبيقية

### لأحد عقود إجارة العقار

### لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك

**المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.**

تُقَدَّم جهةٌ تمويليةٌ منتج إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك عن طريق الوعد بالهبة المعلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية لعملائها، بحيث يتم التعامل بين الجهة التمويلية والعميل من خلال إجراءات تنفيذية، وهي نفس الإجراءات التي سبق بيانها<sup>(١)</sup>.

**المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.**

**الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.**

سبق بيانها<sup>(٢)</sup>، إلا أن مالك العقار في هذا المنتج هو العميل نفسه فتقوم الجهة التمويلية بشراء العقار منه، ومن ثم تأجيرها عليه.

---

(١) ينظر: ص: (٢٥١) من هذا البحث.

(٢) ينظر: ص: (٢٥٢) من هذا البحث.

## الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

سبق الحديث عن ذلك<sup>(١)</sup>.

### المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.

سبق الحديث عن حكم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك<sup>(٢)</sup>، أما ما يتعلق بالهيئة الشرعية للجهة التمويلية، فإنها أجازت هذا المنتج بضوابط هي ضوابط الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك<sup>(٣)</sup> بالإضافة إلى الضوابط التي ذكرها القائلين بجواز إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك<sup>(٤)</sup>.

### المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.

سبق بيانها<sup>(٥)</sup>، ويضاف إلى ذلك: التأكد من أنه تم شراء العقار من العميل بسعر السوق أو قريب منه وذلك بالرجوع إلى تقرير المقيم العقاري ومقارنة سعر العقار المذكور فيه مع السعر المذكور في عقد البيع، أو في الشيك الصادر بثمن العقار من الجهة التمويلية وقت شراء العقار، أو السعر المذكور في صك الملكية بعد نقلها باسم الجهة التمويلية.



(١) ينظر: ص: (٢٥٣) من هذا البحث.

(٢) ينظر: ص: (٢٩٦) من هذا البحث.

(٣) هي نفس الضوابط المذكورة في ص: (٢٩٢) من هذا البحث.

(٤) هي نفس الضوابط المذكورة في ص: (٣٠٢) من هذا البحث.

(٥) ينظر: ص: (٢٦٤) من هذا البحث.

## المبحث الثالث

### دراسة تطبيقية

#### لأحد عقود الإجارة الموصوفة في الذمة

**المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.**

تُقَدَّم جهةٌ تمويليةٌ منتج الإجارة الموصوفة في الذمة لعملائها الراغبين في تملك عقارٍ موصوفٍ في الذمة من خلال إبرام عقدٍ على منفعةٍ عينٍ موصوفةٍ في الذمة، مدة معلومة، بأجرة معلومة، مقسطة تؤول لتمليك العين بتلك الصفة بناءً على وعد سابق، بحيث يتم التعامل بين الجهة التمويلية والعميل من خلال إجراءات تنفيذية أهمها:

- ١ - يتقدم العميل للجهة التمويلية مُوَضَّحًا رغبته في استئجار عقارٍ مُعَيَّن وفق أحكام عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.
- ٢ - تقوم الجهة التمويلية بدراسة وضع العميل من الناحية الائتمانية، وإصدار موافقة له على تمويله.
- ٣ - تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار وتملكه<sup>(١)</sup>.

---

(١) وذلك بالطريقة المذكورة في ص: (٣٨٣) من هذا البحث.

- ٤ - وبعد ذلك تقوم الجهة التمويلية بإجارة العقار على العميل إجارة موصوفة في الذمة، ثم بعد تعيين العقار بحيث يصبح على هيئة وحدة عقارية مكتملة الخدمات وجاهزة للسكن يتم تسليمه للعميل.
- ٥ - إذا قام العميل بسداد الأقساط الإيجارية كاملة تقوم الجهة التمويلية بإصدار عقد هبة العقار للعميل، وبعد ذلك يتم نقل ملكيته لصالح العميل.

## المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.

### الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.

- المستندات المتعلقة بالعلاقة التعاقدية بين الجهة التمويلية والعميل هي:
- مستند (عقد شراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء): هو عقد بين الجهة التمويلية ومالك العقار، (وهي شركة تعمل في مجال التطوير العقاري تملك مخططات - أراضي - تقوم ببناء وحدات عقارية عليها) بموجبه تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار مع التزام المالك بتنفيذ عملية البناء والتشييد.
- مستند (عقد إجارة موصوفة في الذمة): وهو عقد بين الجهة التمويلية والعميل بموجبه يتم تأجير العقار - قيد الإنشاء - للعميل مع الوعد بالهبة المعلقة على شرط سداد الأقساط الإيجارية خلال مدة معلومة<sup>(١)</sup>.
- مستند (محضر تسليم الوحدة السكنية للمستأجر): بموجب هذا المستند يتم تسليم العقار للعميل بعد اكتمال البناء وجاهزيته للسكن.

---

(١) ويقوم العميل بدفع عربون، وذلك ابتداءً من تاريخ توقيعه على عقد الإجارة الموصوفة في الذمة وحتى تاريخ استلامه للوحدة العقارية، وعند استلامه للوحدة العقارية يتم اعتبار العربون دفعة إيجارية مقدمة تُستهلك على الفترة الإيجارية الأولى، ولمزيد من الاطلاع يمكن الرجوع إلى ص: (٣٠٨) من هذا البحث.



وقد سبق الحديث عن مستند: وعد بالهبة، ومستند: عقد الهبة، ومستند: سند لأمر، ومستند: ملحق عقد الإجارة سداد جزئي، ومستند: اتفاقية التملك المبكر<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.

عند تعامل العميل مع الجهة التمويلية بالمنتج الموصوف في الذمة -محل الدراسة- يكون الإجراء كالاتي:

- ١- تطلب الجهة التمويلية من العميل التوقيع على مستند: عقد الإجارة الموصوفة في الذمة، وسند لأمر، كما تحصل على نسخة من مستند عقد شراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء مَوْقَع من مالك العقار.
- ٢- ثم تقوم الجهة التمويلية بالتنسيق مع مالك العقار، وإصدار شيك مصدق بالدفعة الأولى المستحقة له، أي: للمالك.
- ٣- ثم تقوم الجهة التمويلية بالتوقيع على مستند شراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء (الموقع من مالك العقار)، وعقد إجارة مع الوعد بالهبة (الموقع من العميل).

ويرى الباحث: جواز ذلك بشرط عدم تحصيل أول قسطٍ من العميل إلا بعد توقيع الجهة التمويلية على مستند عقد شراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء<sup>(٢)</sup>؛ لأن ذلك يؤدي إلى إمكانية الجهة التمويلية لتملك العين المؤجرة وصنعها<sup>(٣)</sup>، وبناءً على ذلك لها التأجير على العميل إجارة موصوفة في الذمة.

(١) ينظر: ص: (٣٨٤) من هذا البحث. (٢) المَوْقَع من مالك العقار سابقاً.

(٣) وذلك بموجب توقيعها على عقد شراء بالاستصناع لوحدة سكنية تحت الإنشاء الموقع من المالك الذي يتولى عملية البناء والتشييد.

وهنا يأتي دور الرقابة الشرعية داخل الجهات التمويلية للتأكد من مثل هذه الأمور.

### **المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.**

سبق الحديث عن حكم الإجارة الموصوفة في الذمة<sup>(١)</sup>، أما ما يتعلق بالهيئة الشرعية للجهة التمويلية، فإنه بعد النظر والاطلاع وجد الباحث بأن الهيئة الشرعية للجهة التمويلية التي تُقدّم هذا المنتج لعملائها، قامت بدراسته بجميع مستنداته مع إجراء جملة التعديلات عليها ثم بعد ذلك اعتمدت المنتج وأجازته.

### **المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.**

سبق بيانها<sup>(٢)</sup>.



---

(١) ينظر: ص: (٣٠٨) من هذا البحث.

(٢) ينظر: ص: (٣٨٧) من هذا البحث. إلا أنه لا يحتاج التأكد من أن العقار مكتمل البناء.

## الخاتمة

الحمد لله أولاً وآخرًا وظاهرًا وباطنًا، ذي الفضل والإنعام، الذي يَسِّرُ وأعان على التمام، فها هو البحث قد كملت مسائله، وتدللت مصاعبه، فما كان فيها من صواب فمنه سبحانه وحده لا شريك له، وما كان فيها من خطأ فمن نفسي والشيطان، وأستغفر الله العظيم وأتوب إليه.

هذا وقد توصل الباحث من خلال هذا الجهد المتواضع إلى جملة من النتائج والتوصيات أبرزها ما يأتي:

- التعريف المختار للعقار فقهاً: هو المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته، كالأرض والبناء والأشجار.
- يُقَصَّدُ بتعريف التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري: ما يجري في الجهات التمويلية التي تتعامل وفق عقود متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من المعاملة الواحدة ذات العلاقات المتعددة لتحقيق أهداف المتعاقدين.
- الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري إجمالاً هي:

الضابط الأول: عدم ورود نهي الشارع في محل التركيب.

الضابط الثاني: عدم جمع العقود المتضادة في عقد واحد.

### الضابط الثالث: انتفاء قصد التوصل إلى محرم.

#### الضابط الرابع: عدم الجمع بين عقد تبرع وعقد معاوضة.

- ذهب جماهير المعاصرين إلى جواز المرابحة المصرفية بضوابط وشروط، من أبرزها: وجوب تملك البائع السلعة وقبضها قبل بيعها على المَتموّل، واشتراط عدم وجود مواعدة ملزمة للطرفين قبل تملك البائع للسلعة، وأن تكون السلعة المباعة مباحة.
- لا مانع شرعاً من تقييم الجهة التمويلية للعقار والأصل فيه النصوص الواردة في العمل بالتقييم.
- على الجهات التمويلية التعامل مع شركات التقييم التي لا تُخالف أحكام نظام المقيّمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٤٣ بتاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩ هـ.
- يجوز للجهة التمويلية وضع خيار الشرط على بائع العقار لمدة طويلة بشرط أن تكون هذه المدة معلومة.
- تتعاقد الجهات التمويلية مع شركات التي تعمل في مجال التأمين التعاوني؛ وذلك لغرض التأمين على العقار المُموّل، وعلى حياة العميل بحيث تقوم شركة التأمين بسداد الأقساط المتبقية على العميل في حالة الوفاة أو العجز الكلي بشروط مُعيّنة، ومن ثم تقوم الجهة التمويلية بنقل ملكية العقار باسم الورثة في حال وفاة العميل، أو باسم العميل في حال العجز الكلي، ولا مانع من ذلك؛ لأن فيها تحقيقاً لمصلحة العميل والورثة.
- توصل الباحث إلى رجحان القول بجواز المرابحة بربح متغيّر بالضوابط الآتية:

الضابط الأول: استجماع شروط صحة المراجعة.

الضابط الثاني: لا بد من اشتغال العقد على بيان آلية تحديد أقساط الثمن وأجال حلولها بشكل واضح ينفي عنها الجهالة.

الضابط الثالث: يجب أن يحدد العاقدان في مجلس العقد معياراً أو مؤشراً منضبطاً لا يستقل العاقدان بعلمه، ولا يتطرق النزاع بينهما في تحديده. يكون هو المرجع في تحديد أقساط الثمن المؤجلة.

الضابط الرابع: اتفاق العاقلين عند التعاقد على سقف أعلى وسقف أدنى لمقدار التذبذب المقبول في مقدار أقساط الثمن الآجل.

الضابط الخامس: إذا تحدد مقدار أي قسط من أقساط الثمن الآجل، ثم حلّ أجله فلا يجوز بحال أن تُفرض على المدين زيادة في الدين نظير التأجيل أو التأخر في السداد، سواء أكانت تلك الزيادة مبلغاً ثابتاً أم متغيراً، وسواء أكان منصوباً عليها في العقد أم اتفق الطرفان عليها لاحقاً.

- إبراء الجهة التمويلية للعميل عن بعض الدين من خلال (خدمة السداد الجزئي أو السداد المبكر) إنما هو اتفاق على وضع الدائن -الجهة التمويلية- عن المدين -العميل- بعض الدين على أن يعجل له بالباقي أو جزء منه. ويرى الباحث أن إسقاط بعض الدين في مقابل التعجيل جائز - لا سيما إذا كان قد زيد في الدين في مقابل التأجيل، كما في البيوع المؤجلة - لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.

- بعد إبرام عقد المراجعة لا يجوز للجهة التمويلية زيادة المدة والقسط -على العميل- إذا نتج عن ذلك زيادة في إجمالي المديونية؛ لأن الثمن قد استقر بعد لزوم العقد، فلا يجوز الزيادة عليه، كما أن هذه الزيادة هي زيادة في الدين مقابل الأجل؛ وذلك يؤدي إلى الربا.

- يجوز -للجهة التمويلية- بعد إبرام عقد المراجعة تقليل مدة التمويل، والقسط -على العميل- لأنه اتفاق الدائن والمدين على تقليل مدة الدين جائز؛ فهو اتفاقٌ يُحقّق مصلحة الطرفين، وليس فيه ما يخالف شرعاً، كما أن تعجيل المدين لبعض الدين مقابل إسقاط الدائن عنه للبعض الآخر جائز؛ لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.
- في بعض الأحيان يرغب العميل بتقليل الأقساط المتبقية عليه دون أي تغيير في إجمالي المديونية بل تبقى كما هي، ولا يستطيع تحقيق ذلك إلا بعد موافقة الجهة التمويلية على زيادة مدة التمويل، وذلك جائز؛ إذ يحق للدائن تمديد مدة الدين استجابةً لرغبة المدين، بل إن ذلك من إنظار المدين وهو من البر والإحسان.
- وقد يرغب العميل بزيادة في الأقساط المتبقية عليه، فينتهي من سدادها قبل المدة المحددة في عقد المراجعة؛ لغرض الحصول على خصم في ربح المراجعة والمتعلق بالمدة التالية للسداد، وذلك جائز كما سبق بيانه من أن إسقاط بعض الدين في مقابل التعجيل جائز؛ لأن ذلك يُعتبر تنازلاً من الدائن عن حقه.
- توصل الباحث إلى أنه يجوز للدائن فرض غرامة مالية على المدين المماطل مقابل مطاله بشرط أن تُصرّف في أوجه الخير والبر، بعد خصم الدائن للتكلفة الفعلية التي يتعرض لها في سبيل تحصيل الدين المتأخر من المدين إذا تحققت الشروط الآتية، -وذلك ضبطاً للخلل الموجود في تطبيق هذه الغرامات لدى الجهات التمويلية-:
- الشرط الأول: أن يكون لدى الجهة التمويلية معايير واضحة لتحديد

الغرامة المالية، ويكون إمّا: بمبلغ مُحدّد، أو بنسبة مُحدّدة من الدين، لا إحجاف فيه ولا مبالغة.

الشرط الثاني: عدم استفادة الجهة التمويلية من هذه الغرامات مادّيًا ومعنويًا بل توضع في حساب خاص يتم صرفها منه إلى أوجه الخير والبر، بعد خصم التكلفة الفعلية.

الشرط الثالث: أن يكون لدى الجهة التمويلية معايير واضحة لتحديد العميل المماطل.

الشرط الرابع: أن لا يكون التأخير بسبب خارج عن إرادة العميل.

الشرط الخامس: تحديد التكلفة الفعلية التي تخصمه الجهة التمويلية بالمصاريف التي تتحملها لغرض استحصال دينها الثابت في ذمة العميل المماطل، والتي لولا مَطلُّه وعدم انتظامه في السداد ما كان لها أن تتحملها، مع استثناء الربح الفائت فإن فوات الربح بسبب المطل ليس تكلفة ولا يجوز حسمه من مبلغ الغرامة.

- يجوز للجهة التمويلية إعفاء العميل المماطل من غرامة التأخير بعد ثبوتها في ذمته، وذلك قبل قبض تلك الغرامة منه -أي من العميل-.
- توصل الباحث إلى جواز الإجارة المقترنة بوعده بالهبة -لغرض التمليك- بشروط وضوابط يتميَّز بها الجائز والمحرم من صوره وتطبيقاته المتعدّدة. وهذه الضوابط هي:

الضابط الأول: ألا يتوارد عقدان مختلفان في وقتٍ واحدٍ على عينٍ واحدة.

**الضابط الثاني:** تحديد آلية تملك العين المستأجرة عند إنشاء التعاقد.

**الضابط الثالث:** أن يكون ضمان العين المؤجرة على المؤجر، ولا يجوز تضمين المستأجر إلا في حال تعديه أو تفريطه.

**الضابط الرابع:** أن تكون نفقات الصيانة الأساسية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

- إن مسألة إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك فيها خلاف بين الفقهاء المعاصرين، مما أدى إلى تضارب الفتوى في الهيئات الشرعية للجهات التمويلية فهناك هيئة تجيز هذه المعاملة وأخرى لا تجيزها، والعمل عند بحثه عن منتج تمويلي مناسب لاحتياجاته يتضح له بأن هناك خلاف شرعي فيكون في حيرة من أمره يصعب عليه الدخول في هذه المعاملة -إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتمليك- عليه يقترح الباحث أن يتم دراستها دراسة مفصلة في المجمع الفقه الإسلامي لإصدار قرار في هذه المسألة الذي يكون له -بإذن الله تعالى- أثر بالغ في تطوير الصناعة المالية الإسلامية.
- إذا تعاقد طرفان على إجارة عين موصوفة في الذمة واشترط كونها قائمة على أرض معينة فإن محل العقد، ليس منفعة الأرض، وإنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة التي ستقام على الأرض المعينة؛ وعليه فإن المنفعة المتعاقد عليها موصوفة في ذمة المؤجر، وليست معينة، مثلها مثل استصناع عين موصوفة في الذمة على أرض معينة. وعليه فإنه يظهر للباحث -والله أعلم- أن مثل هذه الصورة إنما هي من قبيل الموصوف في الذمة الذي يستوفى في مكان معين.



- توصل الباحث إلى عدم جواز تأجير العقار المستأجر.
  - يلتزم العميل لدى العديد من الجهات التمويلية بدفع نسبة من الأجرة عند التوقيع على الوعد على أساس أن هذا المبلغ هو عبارة عن تأمين للاستيثاق من جدية العميل في تنفيذ التزاماته تجاه الجهة التمويلية، مما يطمئن الجهة التمويلية على القدرة المالية للعميل وتحميها في حالة إخلال العميل ونكوله عن وعده، بحيث تستقطع الجهة التمويلية مقدار الضرر الحاصل لها مباشرة من هذا المبلغ المدفوع -الذي يسمى في المعاملات المصرفية بضمان الجدية- دون أن يضطر للجوء إلى مطالبة العميل في حينه بتعويض الضرر.
  - توصل الباحث إلى جواز الأجرة المتغيرة؛ لأن الأجرة (عوض في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلوماً، كالثمن في البيع)، و(ما يصلح ثمناً في البياعات يصلح أجرة في الإجازات، وما لا فلا). إلا أن جواز الأجرة المتغيرة مشروط باستجماع الشروط والضوابط الآتية:
- الضابط الأول: استجماع عقد الإجارة أركانه وشروط صحته، وسلامته من الموانع ومفاسد العقود.
- الضابط الثاني: لا بد من اشتمال العقد على بيان آلية تحديد أقساط الأجرة، وآجال حُلُولها بشكل واضح ينفي عنها الجهالة.
- الضابط الثالث: يجب أن يحدّد العاقدان في مجلس العقد معياراً أو مؤشراً منضبطاً لا يستقل العاقدان بعلمه، ولا يتطرق النزاع بينهما في تحديده يكون هو المرجع في تحديد أقساط الأجرة المؤجلة.
- الضابط الرابع: من الأهمية بمكان اتفاق العاقلين عند التعاقد على

سقف أعلى وسقف أدنى لمقدار التذبذب المقبول في مقدار أقساط الأجرة الآجلة؛ نفياً للغرر الفاحش عنها.

- يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة مدة عقد الإجارة مع زيادة الأجرة؛ لأن الأجرة تجب بالعقد وتستحق بالمنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد. ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة. كما يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة. أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها.

- يجوز اتفاق المؤجر والمستأجر على تقليل مدة العقد والقسط؛ لأن ذلك يؤدي إلى تقليل المنفعة والأجرة، كما أنه اتفاقٌ يُحقّق مصلحة الطرفين، وليس فيه ما يخالف شرعاً.

- في بعض الأحيان يرغب العميل بتقليل الأقساط المتبقية عليه دون أي تغيير في إجمالي الأجرة بل تبقى كما هي، ولا يستطيع تحقيق ذلك إلا بعد موافقة الجهة التمويلية على زيادة مدة العقد، وذلك جائز؛ إذ يحق للمؤجر تمديد المنفعة استجابةً لرغبة المستأجر، بل إن ذلك من البر والإحسان.

- وقد يرغب العميل بزيادة في الأقساط المتبقية عليه، فينتهي من سدادها قبل المدة المحددة في عقد الإجارة؛ لغرض الحصول على خصم في الأجرة الربحية والمتعلقة بالمدة التالية للسداد، وذلك جائز كما سبق

بيانه في المطلب الأول أعلاه من أنه يجوز أن تُدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة.

- إن المعادلة المحاسبية لتحديد الوعاء الزكوي للجهات التمويلية -بالاختصار- هي: إضافة أقساط التمويل (المتداولة فقط) في الوعاء الزكوي للجهات التمويلية، وخصم التمويلات التي حصلت عليها الجهات التمويلية (المتداولة فقط) من الوعاء الزكوي.
- مبدأ المساطحة قائم على تحصيل منفعة مُعَيَّنة لمدة محددة -طويلة الأمد- ومن ثم إعادة الأصل المؤجر إلى مالكه.
- الأظهر أن مبدأ المساطحة عقد مستحدث لا يخرج على عقد الإجارة، ولا على عقد البيع، وعملاً بالقاعدة الشرعية أن الأصل في العقود هو الحل فلا مانع من استحداث عقد وإن لم يكن على نمط العقود المسماة، ويبقى النظر في أحكامه ومدى توافقه مع القواعد العامة في المعاملات.

والله أعلم

وصلّى الله وسلّم وبارك على عبده المصطفى، ونبهه المجتبى، ورسوله المرتضى، وآله وصحبه ومن اقتفى





# الفهارس العامة

وتشتمل على:

- فهرس الآيات القرآنية الكريمة.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- ثبت المصادر والمراجع.
- فهرس الموضوعات.



## فهرس آلاآ القرائن الكرمفة

الآفة	رقم الآفة	الصفحة
<b>سُورَةُ الْبَقَرَةِ</b>		
﴿ وَأَقِمْوْا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَارْكَعُوا مَعَ الرَّاكِعِينَ ﴾ (٤٣)	٤٣	٢٣٦
﴿ وَلَكُمْ فِي الْقِصَاصِ حَيَوةٌ ﴾	١٧٩	٣٢١
﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ﴾	١٨٨	٢١٥
﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ﴾	٢٧٥	١٠٢
﴿ وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ﴾	٢٨٠	٢٢٧، ٢١١
﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنَّ مَقْبُوضَةً ﴾	٢٨٣	١٣٢
<b>سُورَةُ الْعَمَرَانِ</b>		
﴿ وَلَتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴾ (١٠٥)	١٠٤	٢٦١
﴿ وَالْعَافِينَ عَنِ النَّاسِ ﴾	١٣٤	٢٢٦
<b>سُورَةُ النَّبَاِ</b>		
﴿ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ﴾ (١)	١	٢٥٩
﴿ يَتَأَيَّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ ﴾	٢٩	٢١٥
﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾ (٥٨)	٥٨	٢١٥
<b>سُورَةُ الْمَائِدَةِ</b>		
﴿ الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾	١	٢١٥، ١٢٨، ٧١
﴿ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ﴾	٢	٢٢٩، ١٥٤

الآية	رقم الآية	الصفحة
﴿لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا﴾ سُورَةُ التَّوْبَةِ	٤٨	٢٦٠
﴿خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا﴾ سُورَةُ يُسُف	١٠٣	٢٣٦
﴿قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ أَلْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾ سُورَةُ الْحَجَّ	٧٢	٣٢٠
﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَنِ﴾ سُورَةُ الْإِسْرَاءِ	٩٠	٢٠٧
﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾ سُورَةُ الْمُؤْمِنُونَ	٣٤	٧١
﴿وَالَّذِينَ هُمْ لِلزَّكَاةِ فَاعِلُونَ﴾ سُورَةُ الْبُورَةِ	٤	٢٣٥
﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَاطِيعُوا الرُّسُولَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ﴾ سُورَةُ الْفَصْحِ	٥٦	٢٣٦
﴿فَأَصْبَحَ فِي الْمَدِينَةِ خَائِفًا يَتَرَقَّبُ﴾ ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَنَّكَ اسْتِجْرَاءُ بِكَ خَيْرٌ مِنْ اسْتِجْرَاءِ الْقَوَى الْأَمِينُ﴾ ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَي هُنْتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِيبٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ﴾ سُورَةُ يُونُسَ	١٨ ٢٧ و ٢٦	٢٥٩ ٢٧٢
﴿وَمَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُ وَهُوَ خَيْرُ الرَّزَاقِينَ﴾ سُورَةُ الْجَانَّةِ	٣٩	٢٣٥
﴿ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَى شَرِيعَةٍ مِنَ الْأَمْرِ﴾	١٨	٢٦٠



الآية	رقم الآية	الصفحة
سُورَةُ الطَّلَاقِ		
﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارِوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَئِكَ حَمَلَ فَاَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَ رِثَمٌ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى﴾	٦	٢٧٣
سُورَةُ الْقَنَاقَةِ		
﴿سَلِّمُوا إِلَيْهِمْ بِذَلِكَ زَعِيمٌ﴾	٤٠	٣٢٠
سُورَةُ النَّازِعَاتِ		
﴿وَالِى الْأَرْضِ كَيْفَ سُطِحَتْ﴾	٢٠	٣٧٥



## فهرس الأحاديث والآثار

الحديث أو الأثر	رقم الصفحة
«احتجتم رسول الله ﷺ وأعطى الذي حجمه أجره» ..... ٢٧٣، ٢٧٣	
«أدعهم إلى شهادة أن لا إله إلا الله وأني رسول الله، فإن أطاعوا لذلك فأعلمهم أن الله قد افترض عليهم خمس صلوات في كل يوم وليلة، فإن هم أطاعوا لذلك فأعلمهم أن الله افترض عليهم صدقة في أموالهم تؤخذ من أغنيائهم وترد على فقرائهم» ..... ٢٣٧	
«إذا أنت بايعت فقل: لا خلافة، ثم أنت في كل سلعة ابتعتها بالخيار ثلاث ليال، فإن رضيت فأمسك، وإن سخطت فارددها على صاحبها» ..... ١٢٥	
«إن أعظم المسلمين جرماً من سأل عن شيء لم يحرم فحرم من أجل مسألته» ..... ٧٢	
«إن الله عز وجل فرض فرائض فلا تضيعوها، وحرم حُرُمات فلا تنتهكوها، وحد حدوداً فلا تعتدوها، وسكت عن أشياء من غير نسيان فلا تبحثوا عنها» ..... ٧٢	
«استعان ﷺ برجل من بني الدليل كدليل وقت الهجرة» ..... ١١٩	
استعمل رسول الله ﷺ رجلاً على بني سليم يدعى ابن اللتبية، فلما جاء حاسبه، فقال الرجل: هذا مالكم وهذا هدية، فقال رسول الله ﷺ: «فهلا جلست في بيت أبيك وأملك حتى تأتيك هديتك إن كنت صادقاً... الحديث» ..... ٢٦٢	
«اشترى رسول الله ﷺ من يهودي طعاماً، ورهنه درعه» ..... ١٣٢	
«إن الأشعرين إذا أرملوا في الغزو، أو قل طعام عيالهم بالمدينة، جمعوا ما كان عندهم في ثوب واحد، ثم اقتسموه بينهم في إناء واحد بالسوية، فهم مني وأنا منهم» ..... ١٥٤	

الحديث أو الأثر	رقم الصفحة
«... إنما البيع عن تراض» ..... ١٠٣	
«بني الإسلام على خمس: شهادة أن لا إله إلا الله وأن محمدًا رسول الله، وإقام الصلاة، وإيتاء الزكاة، وحج البيت، وصوم رمضان» ..... ٢٣٦	
جاء عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أنه أجاز الخيار إلى شهرين ..... ١٢٩	
«الذهب بالذهب والفضة بالفضة والبر بالبر والشعير بالشعير والتمر بالتمر والملح بالملح مثلاً بمثل سواء بسواء يداً بيد فإذا اختلفت هذه الأصناف فبيعوا كيف شئتم إذا كان يداً بيد» ..... ١٠٢	
روي عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أنه قال: «ما أجد لكم شيئاً أوسع مما جعل رسول الله ﷺ لحبان بن منقذ أنه كان ضرير البصر فجعل له رسول الله ﷺ عهدة ثلاثة أيام إن رضي أخذ وإن سخط ترك» ..... ١٢٤	
«صفقتان في صفقة ربا» ..... ١٩٣	
«الظهير يركب بنفقته إذا كان مرهوناً، ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهوناً، وعلى الذي يركب ويشرب النفقة» ..... ١٣٢	
«عمل الرجل بيده، وكل بيع مبرور» ..... ١٠٢	
«فأخبرهم أن الله فرض عليهم زكاة من أموالهم» ..... ٢٣٧	
«قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطي بي ثم غدر، ورجل باع حرّاً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه، ولم يعطه أجره» ..... ٢٧٣	
«كان النَّبِيُّ ﷺ عِنْدَ بَعْضِ نِسَائِهِ، فَأَرْسَلَتْ إِحْدَى أُمَّهَاتِ الْمُؤْمِنِينَ بِصَحْفَةٍ فِيهَا طَعَامٌ، فَضَرَبَتِ الَّتِي النَّبِيُّ ﷺ فِي بَيْتِهَا يَدَ الْخَادِمِ فَسَقَطَتْ الصَّحْفَةُ فَانْفَلَقَتْ، فَجَمَعَ النَّبِيُّ ﷺ فَلَقَّ الصَّحْفَةَ، ثُمَّ جَعَلَ يَجْمَعُ فِيهَا الطَّعَامَ الَّذِي كَانَ فِي الصَّحْفَةِ وَيَقُولُ: «غَارَتْ أُمُكُمْ» ثُمَّ حَبَسَ الْخَادِمَ حَتَّى أَتَى بِصَحْفَةٍ مِنْ عِنْدِ الَّتِي هُوَ فِي بَيْتِهَا، فَدَفَعَ الصَّحْفَةَ الصَّحِيحَةَ إِلَى الَّتِي كُسِرَتْ صَحْفَتُهَا وَأَمْسَكَ الْمَكْسُورَةَ فِي بَيْتِ الَّتِي كُسِرَتْ فِيهِ» ..... ٣٢١	
«لا ضرر ولا ضرار» ..... ٢١٧	

## الحديث أو الأثر

## رقم الصفحة

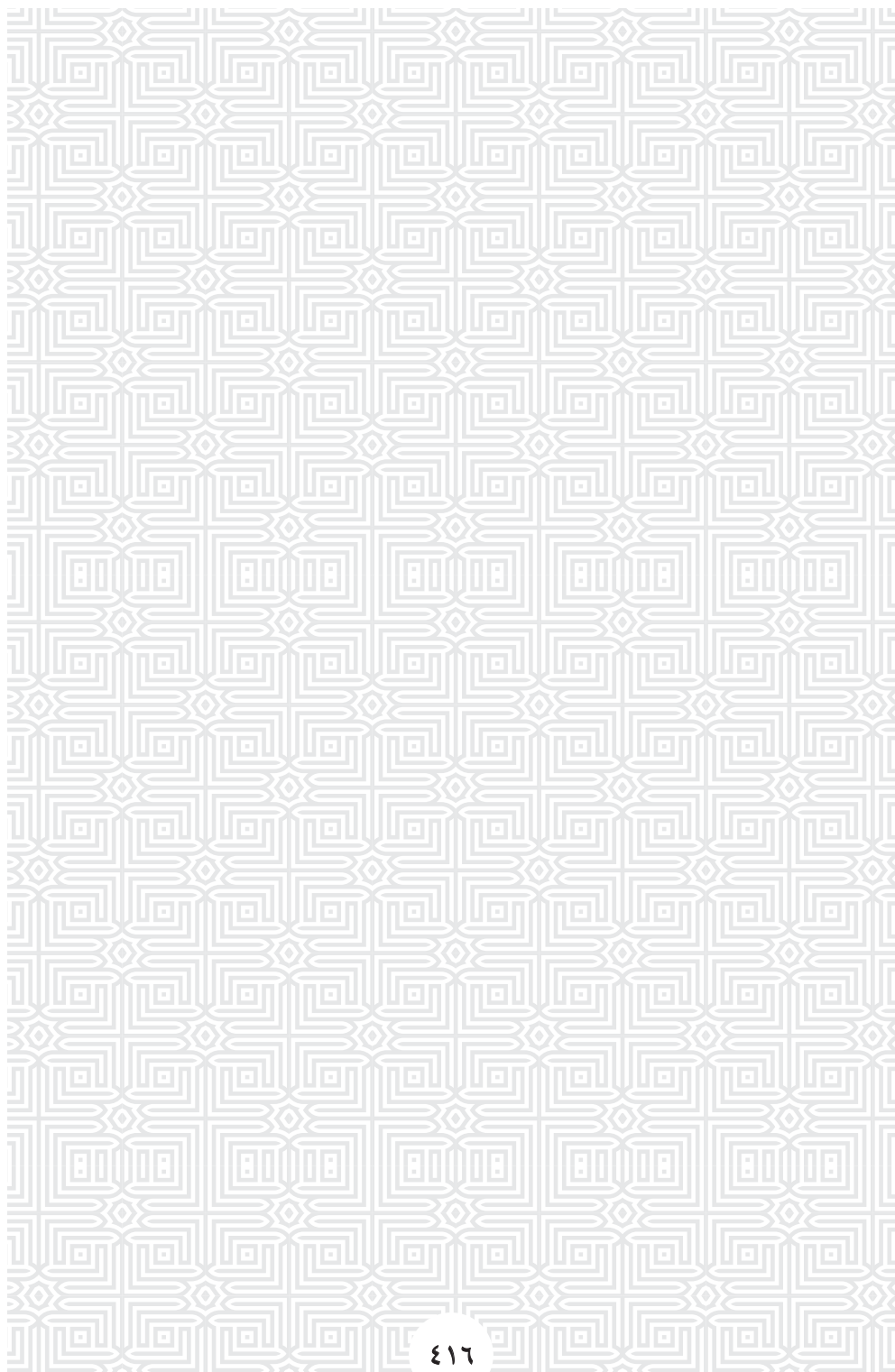
- «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك» ..... ٧٣
- «لي الواجد يحل عرضه وعقوبته» ..... ٢٢١، ٢١٦
- «ليس على المسلم في عبده ولا فرسه صدقة» ..... ٣٧٣، ٢٤٦
- «مثل المؤمنين في توادهم وتراحيمهم وتعاطفهم مثل الجسد إذا اشتكى منه عضو تداعى له سائر الجسد بالسهر والحمى» ..... ١٥٤
- «المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً» ..... ٣٤٤، ٢٢٩، ١٧٤، ١٢٨
- «مطل الغني ظلم» ..... ٢١٦، ٢١١
- «من ابتاع شاة مصراة فهو فيها بالخيار ثلاثة أيام، إن شاء أمسكها، وإن شاء ردها ورد معها صاعاً من تمر» ..... ١٢٧
- «من أعتق شقصاً له في عبد فخلاصه في ماله إن كان له مال، فإن لم يكن له مال قوّم عليه العبد قيمة عدل، ثم يستسعى في نصيب الذي لم يعتق غير مشقوق عليه» ..... ١١٨
- «من باع بيعتين في بيعة فله أوكسهما أو الربا» ..... ١٩٣، ١٩٢
- «من رأى منكم منكراً فليغيره بيده، فإن لم يستطع فبلسانه، فإن لم يستطع فبقلبه، وذلك أضعف الإيمان» ..... ٢٦٢
- «نهى رسول الله ﷺ عن بيع الغرر» ..... ٢٧٦، ١٨٧



## فَهْرَسُ الْأَعْلَامِ

٩٠ .....	زفر بن الهذيل	٢٢٨، ٢٠٠، ١٩٤، ١٤٥، ١٠٨ .....	ابن القيم
٩٢ .....	سعيد بن جبیر	٢٧٢ .....	ابن النجار
٨٨ .....	سفيان الثوري	٨٤ .....	ابن سريج
٨٨ .....	عثمان البتي	٨٨ .....	أبو ثور
٨١ .....	علاء الدين البخاري	٩١ .....	أبو حفص العكبري
٨١ .....	القاضي الباقلاني	٩١ .....	أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم
١٠٧ .....	الكاساني	٨٨ .....	إسحاق بن راهويه
٧٩ .....	الكمال بن الهمام	٨٣، ٨٠، ٧٩ .....	إمام الحرمين
٨٩ .....	الليث بن سعد	٨٣ .....	الأمدي
٩١ .....	محمد بن الحسن	٢٧٢، ١٨٣ .....	البهوتي
١٨٧ .....	النوي	١٢٥، ١٢٤ .....	حبان بن منقذ





## ثبت المصادر والمراجع

- ١- القرآن الكريم.
- ٢- أثر الوقت في خيار الشرط، د. محمد علي سميران، بحث منشور في مجلة تعز المجلة ٢٠٠٧، العدد ١٠، (٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م) ص: ١٧٣-١٩٦.
- ٣- إجارة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء، د. رفيق يونس المصري، بحث منشور في مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الاقتصاد الإسلامي، م١٩، عام ٢٠٠٦م/ ١٤٢٧هـ.
- ٤- إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، لعبد الرحمن السعدي، رسالة دكتوراه في قسم الفقه المقارن، المعهد العالي للقضاء، بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- ٥- الإجارة الموصوفة في الذمة، د. محمد رمضان البوطي، بحث مقدم لمؤتمر العمل المصرفي والمالي الإسلامي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والبنك الدولي في البحرين عام ٢٠٠٧م.
- ٦- الإجارة على الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د. عبد الله العمار، بحث منشور في موقع فقه المعاملات الإسلامية على الشبكة العنكبوتية.
- ٧- الإجارة على منافع الأشخاص، د. علي محيي الدين القره داغي، المجلس الأوروبي للإفتاء باريس عام ٢٠٠٨م.
- ٨- الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة المنتهية بالتملك) دراسة فقهية مقارنة، د. علي محيي الدين القره داغي، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الجزء الأول عام: ١٤٢١هـ.

- ٩- الإجماع، أبو بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسانوري، تحقيق د. فؤاد عبد المنعم أحمد، دار الدعوة الإسكندرية، ط (٣)، ١٤٠٢ هـ.
- ١٠- أحكام القرآن، للإمام أبو بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١١- أحكام تلف الأموال في الفقه الإسلامي، د. عبد الله بن حمد الغطيميل، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه، عام ١٤٠٨ هـ / ١٩٨٨ م، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا الشرعية، فرع الفقه والأصول، شعبة الفقه.
- ١٢- الإحكام في أصول الأحكام، للإمام علي بن محمد الآمدي، تعليق: الشيخ عبد الرزاق عفيفي، ط (٢)، عام ١٤٠٢ هـ المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١٣- الأخبار العلمية من الاختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية، لعلاء الدين علي بن محمد بن عباس البعلي، وبهامشه: تعليقات فضيلة الشيخ محمد بن عثيمين، تحقيق أحمد بن محمد الخليل، دار العاصمة، الرياض.
- ١٤- اختلاف الفقهاء، لأبي عبد الله محمد بن نصر بن الحجاج المروزي، تحقيق د. محمد طاهر حكيم، ط (١) عام ١٤٢٠ هـ ٢٠٠٠ م، مكتبة أضواء السلف، الرياض.
- ١٥- اختلاف الفقهاء، لمحمد بن جرير بن يزيد بن كثير بن غالب الأملي أبو جعفر الطبري، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٦- الاختيار لتعليل المختار، للإمام عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي، تعليق الشيخ محمود أبو دققة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٧- الاختيارات الفقهية لشيخ الإسلام ابن تيمية، للشيخ علاء الدين أبي الحسن علي بن محمد بن عباس البعلي الدمشقي الحنبلي، تحقيق أحمد بن محمد بن حسن الخليل، طبعة عام ١٤١٨ هـ مكتبة الرياض الحديثة.
- ١٨- اختيارات شيخ الإسلام ابن تيمية، للحافظ ابن عبد الهادي، والبرهان ابن القيم الجوزية، تحقيق سامي محمد بن جاد الله، إشراف: د. بكر بن عبد الله أبو زيد، ط (١) عام ١٤٢٤ هـ دار عالم الفوائد مكة المكرمة.
- ١٩- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، لمحمد ناصر الدين الألباني، ط (١) عام ١٣٩٩ هـ المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.



- ٢٠- استراتيجية التدقيق الشرعي الخارجي: المفاهيم وآلية العمل، د. عبد الباري مشعل، ضمن بحوث المؤتمر الرابع للهيئات الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بمملكة البحرين، في الفترة ١٩-٢٠ شعبان/ ١٤٢٥هـ - ٣-٤ أكتوبر/ ٢٠٠٤م.
- ٢١- أسد الغابة في معرفة الصحابة، لأبي الحسن علي بن أبي الكرم محمد بن محمد بن عبد الكريم بن عبد الواحد الشيباني الجزري، عز الدين ابن الأثير، تحقيق: علي محمد معوض - عادل أحمد عبد الموجود، ط (١) عام ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٢- أسنى المطالب شرح روض الطالب، لذكريا بن محمد الأنصاري، دار الكتاب الإسلامي.
- ٢٣- الأشباه والنظائر، لزين الدين بن إبراهيم المعروف بابن نجيم الحنفي، تحقيق محمد مطيع الحافظ، ط (١) عام ١٤٠٣هـ، دار الفكر دمشق سوريا.
- ٢٤- الإصابة في تمييز الصحابة، للإمام شهاب الدين أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق: علي محمد البجاوي، ط (١) عام ١٤١٢هـ، دار الجيل، بيروت، لبنان.
- ٢٥- أصول الفقه الإسلامي، لزكي الدين شعبان، طبعة عام ١٩٨٨م، مؤسسة الصباح للنشر والتوزيع.
- ٢٦- إعلام الموقعين عن رب العالمين، لشمس الدين محمد بن قيم الجوزية تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، ط (١) عام ١٤٢٣هـ، دار ابن الجوزي، الدمام.
- ٢٧- إغاثة اللهفان في مصايد الشيطان، لشمس الدين محمد بن قيم الجوزية، تحقيق محمد سيد كيلاني، دار التراث القاهرة، مصر.
- ٢٨- الإفصاح عن معاني الصحاح، ليحيى بن هُبيرة بن محمد بن هُبيرة الذهلي الشيباني، أبو المظفر، عون الدين، تحقيق: فؤاد عبد المنعم أحمد، طبعة عام ١٤١٧هـ، دار الوطن.
- ٢٩- الاقتصاد الإسلامي والقضايا الفقهية المعاصرة، د. علي السالوس، مؤسسة الريان - بيروت، طبعة عام ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م.
- ٣٠- الإقناع في الفقه الشافعي، لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي الشهير بالماوردي، دار إحسان للنشر والتوزيع - إيران، طبعة عام ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
- ٣١- الأم، للإمام محمد بن إدريس الشافعي، تحقيق: محمد زهري النجار، ط (١) عام ١٣٨١هـ مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة، مصر.

- ٣٢- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، لعلاء الدين أبو الحسن المرداوي، تحقيق: محمد حامد الفقي، ط (١) عام ١٣٧٥هـ، دار إحياء التراث بيروت، لبنان.
- ٣٣- إيضاح الدلائل في الفرق بين المسائل، لعبد الرحيم بن عبد الله الزيراني، تحقيق: محمد حسن محمد حسن إسماعيل، دار الكتب العلمية، ط (١)، عام ١٤٢٤هـ، بيروت، لبنان.
- ٣٤- بحث د. مصطفى الزرقا، هل يقبل شرعاً الحكم على المدين المماطل بالتعويض.
- ٣٥- البحر الرائق شرح كنز الدقائق (وتكملة الطوري)، لزين الدين بن إبراهيم بن محمد المعروف بابن نجيم المصري، وفي آخره: تكملة البحر الرائق، لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري، وبالحاشية: منحة الخالق، لابن عابدين ط (٢)، دار الكتاب الإسلامي.
- ٣٦- البحر المحيط في أصول الفقه، لبدر الدين محمد بن بهادر بن عبد الله الزركشي الشافعي، تحقيق: د. عبد الستار أبو غدة، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ط (٢) عام ١٤١٣هـ الكويت.
- ٣٧- بحوث الملتقى الفقهي الرابع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار، المنعقد في مدينة الرياض: في الفترة ٢٣-٢٤ / ١٠ / ١٤٢٤هـ الموافق ١٧-١٨ / ١٢ / ٢٠٠٣م.
- ٣٨- بحوث في الاقتصاد الإسلامي، د. علي محيي الدين القره داغي، ط (١) عام ١٤٢٣هـ دار البشائر الإسلامية، بيروت، لبنان.
- ٣٩- بحوث في الاقتصاد الإسلامي، للشيخ عبد الله بن سليمان المنيع، ط ج (١) عام ١٤١٦هـ المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ٤٠- بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، د. عبد الستار أبو غدة، ط (١) عام ١٤٢٥هـ مجموعة دلة البركة جدة.
- ٤١- بحوث في قضايا فقهية معاصرة، للشيخ محمد تقي العثماني، ط (٢) عام ١٤٢٤هـ دار القلم دمشق سوريا.
- ٤٢- بحوث ندوة دلة البركة الثانية، والثامنة عشرة، للاقتصاد الإسلامي.
- ٤٣- بحوث وفتاوى في بعض مسائل الزكاة، د. عبد الله المنيع، ط (١) عام ١٤٣٤هـ دار عالم الكتب، الرياض.

- ٤٤- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد، دار الفكر، بيروت.
- ٤٥- البداية والنهاية، لأبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي، تحقيق: علي شيري، ط (١) عام ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م، دار إحياء التراث العربي.
- ٤٦- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الإمام علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، عام: ١٤٠٦ هـ.
- ٤٧- البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير، للإمام عمر بن علي بن الملقن الأنصاري، تحقيق: أبو صفية مجدي بن السيد أمين، وآخرين، ط (١) عام ١٣٩٩ هـ دار الهجرة، الرياض.
- ٤٨- البرهان في أصول الفقه، لإمام الحرمين أبو المعالي عبد الملك الجويني، تحقيق: د. عبد العظيم الديب، ط (٢) ١٤٠٠ هـ دار الأنصار، القاهرة، مصر.
- ٤٩- بلغة السالك لأقرب المسالك، لأحمد الصاوي، دار المعارف.
- ٥٠- البناء في شرح الهداية، للإمام أبو محمد محمود بن أحمد العيني، ط (٢) عام ١٤١١ هـ دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٥١- بورصة الأوراق المالية والضرائب، للشيخ عبد الرزاق عفيفي، ط (١) عام ١٤٢٢ هـ دار الصميعة، الرياض.
- ٥٢- بيان الدليل على بطلان الحيل، لشيخ الإسلام أحمد بن عبد الحلیم ابن تيمية، تحقيق: حمدي السلفي، ط (١) عام ١٩٩٨ م، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ٥٣- البيان في مذهب الإمام الشافعي، للإمام أبو الحسين بن أبي الخير العمراني، اعتنى به قاسم النوري، ط (١) عام ١٤٢١ هـ دار المنهاج بيروت، لبنان.
- ٥٤- بيع التقسيط وأحكامه، لسليمان بن تركي التركي، ط (١) عام ١٤٢٤ هـ دار إشيليا، الرياض.
- ٥٥- البيع المؤجل، د. عبد الستار أبو غدة، ط (١) عام ١٤١٩ هـ المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية جدة.
- ٥٦- تاج العروس، للسيد محمد مرتضى الزبيدي، طبعة عام ١٣٨٦ هـ دار ليبيا للنشر والتوزيع، ودار صادر، بيروت، لبنان.

- ٥٧- التاج والإكليل على مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري الشهير بالمواف، مطبوع في ذيل مواهب الجليل، ط (٣) ١٣٩٨ هـ دار الفكر، بيروت، لبنان، وطبعة دار عالم الكتب بالرياض، بتحقيق: زكريا عميرات.
- ٥٨- التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، د. يوسف الشبيلي، بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية العدد الحادي عشر شوال/ محرم ١٤٣٢/ ١٤٣٣ هـ - ٢٠١١ م.
- ٥٩- تأجير العين المشتراة لمن باعها صراحة وضمناً، د. نزيه كمال حماد، بحث منشور في مجلة العدل، العدد (٣٥) رجب ١٤٢٨ هـ.
- ٦٠- التاريخ الكبير، لمحمد بن إسماعيل بن إبراهيم الجعفي البخاري، تحقيق: هاشم الندوي وآخرين، دائرة المعارف العثمانية.
- ٦١- تاريخ بغداد، لأبي بكر أحمد بن علي بن ثابت الخطيب البغدادي، ط (١) عام ١٣٤٩ هـ مكتبة الخانجي القاهرة، مصر، والمكتبة العربية، بغداد، العراق.
- ٦٢- تاريخ قضاة الأندلس (المراقبة العليا في من يستحق القضاء والفتيا)، لأبي الحسن علي بن عبد الله بن محمد بن محمد ابن الحسن الجذامي النباهي المالقي الأندلسي، تحقيق: لجنة إحياء التراث العربي في دار الآفاق الجديدة، ط (٥) عام ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م، دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان.
- ٦٣- تأصيل غرامة التأخير والشرط الجزائي والتعويض عن الضرر، د. علي القرعة داغي، بحث منشور في موقعه الإلكتروني عبر الشبكة العنكبوتية.
- ٦٤- التأمين وأحكامه، د. سليمان بن إبراهيم بن ثنيان، ط (١) عام ١٤١٤ هـ، دار العواصم المتحدة بيروت، لبنان.
- ٦٥- التأمين، د. يوسف الشبيلي، منشور على الموقع الإلكتروني، د. يوسف الشبيلي عبر الشبكة العنكبوتية.
- ٦٦- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، لفخر الدين الزيلعي الحنفي، طبعة عام ١٤١٣ هـ، دار الكتب الإسلامية القاهرة، مصر.
- ٦٧- التثمين العقاري، د. أحمد عبد العزيز العميرة القاضي المندوب في المجلس الأعلى للقضاء مجلة القضائية- العدد الثالث- محرم ١٤٣٣ هـ

- ٦٨- تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام، لأبي عبد الله محمد بن إبراهيم بن سعد الله بن جماعة الكنانى الحموي الشافعي، تقديم الشيخ عبد الله بن زيد آل محمود، تحقيق ودراسة وتعليق د. فؤاد عبد المنعم أحمد، ط (٣) عام ١٤٠٨ هـ - ١٩٩٨ م، دار الثقافة بتفويض من رئاسة المحاكم الشرعية بقطر.
- ٦٩- تحفة المحتاج بشرح المنهاج، الإمام أحمد بن محمد بن حجر الهيتمي، مراجعة: لجنة من العلماء، المكتبة التجارية الكبرى - مصر.
- ٧٠- تذكرة الحفاظ، للإمام أبو عبد الله محمد بن أحمد الذهبي، تحقيق زكريا عميرات، ط (١) عام ١٤١٩ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٧١- تذكرة الفقهاء، للعلامة الحلبي الحسن بن يوسف بن علي المطهر، تحقيق: مؤسسة آل البيت لإحياء التراث.
- ٧٢- تعقيب على بحث المراجعة بربح متغير، د. صالح بن عبد الله اللحيدان، ورقة عمل مقدمة للملتقى الثاني للهيئات الشرعية الذي نظمه بنك البلاد في الرياض بتاريخ ٢٩/١٢/١٤٣٠ هـ.
- ٧٣- تعقيب على بحث المراجعة بربح متغير، د. محمد بن علي القري، ورقة عمل مقدمة للملتقى الثاني للهيئات الشرعية الذي نظمه بنك البلاد في الرياض بتاريخ ٢٩/١٢/١٤٣٠ هـ.
- ٧٤- تعقيب متدبر على المراجعة بربح متغير، د. عبد الستار أبو غدة، ورقة عمل مقدمة للملتقى الثاني للهيئات الشرعية الذي نظمه بنك البلاد في الرياض بتاريخ ٢٩/١٢/١٤٣٠ هـ.
- ٧٥- تعليق الدكتور حسين حامد حسان على بحث إجارة العين لمن باعها، د. نزيه كمال حماد، المنشور في موقعه الإلكتروني.
- ٧٦- تعليمات إيجار عقار الدولة، المطابع الحكومية ١٣٩٢ هـ.
- ٧٧- التفريع، لأبي القاسم عبيد الله بن الحسين بن الجلاب البصري تحقيق د. حسين بن سالم الدهماني، ط (١) عام ١٤٠٨ هـ، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ٧٨- التقرير والتحبير شرح التحرير، لمحمد محمد أمير حاج، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٧٩- التقييم والثمين، لعادل عقل بحث مقدم ضمن بحوث المؤتمر العربي الأول للتنمية العقارية والعمرانية المنعقد في أبوظبي.

- ٨٠- تكملة المجموع شرح المذهب، للعلامة تقي الدين السبكي، المكتبة السلفية.
- ٨١- تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، للحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، طبعة عبد الله هاشم المدني عام ١٣٨٤هـ - ١٩٦٤م.
- ٨٢- تلخيص الحبير، للحافظ أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني تحقيق: د. محمد الثاني بن عمر بن موسى، ط (١) عام ١٤٢٨هـ دار أضواء السلف، الرياض.
- ٨٣- التلقين في الفقه المالكي، للقاضي عبد الوهاب البغدادي، تحقيق ودراسة محمد ثالث سعيد الغاني، المكتبة التجارية مكة المكرمة.
- ٨٤- التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، للإمام أبو عمر يوسف ابن عبد البر، تحقيق سعيد غراب وآخرين، طبعة عام ١٤١٠هـ، وزارة عموم الأوقاف والشئون الإسلامية المغرب.
- ٨٥- تنظيم وحماية الزكاة في التطبيق المعاصر، د. شوقي شحاتة، ط (٢) عام ١٤٠٨هـ الزهراء للإعلام العربي.
- ٨٦- تهذيب الأسماء واللغات، لأبي زكريا محي الدين بن شرف النووي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٨٧- تهذيب التهذيب، لشهاب الدين أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، ط (١) عام ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م، دار الفكر.
- ٨٨- تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية، وهو حاشية على شرح ابن الشاط لكتاب الفروق للقرافي المسمى بإدراك الشروق على أنواع الفروق، لمحمد علي بن حسين المكي المالكي.
- ٨٩- تهذيب اللغة، لابن منصور محمد بن أحمد الأزهرى، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، ط عام ١٣٨٤هـ الدار المصرية للتأليف والترجمة القاهرة، مصر.
- ٩٠- الجامع لأحكام القرآن، لأبي عبد الله محمد بن أحمد القرطبي، تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، ط (١) عام ١٤٢٧هـ، مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.
- ٩١- جواهر الإكليل شرح مختصر خليل، للشيخ صالح عبد السمیع الآبي الأزهرى، المكتبة الثقافية، بيروت، لبنان.

- ٩٢- جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، لشمس الدين محمد بن أحمد بن علي بن عبد الخالق المنهاجي الأسيوطي ثم القاهري الشافعي، تحقيق: مسعد عبد الحميد محمد السعدني، ط (١) عام ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٩٣- الجواهر المضية في طبقات الحنفية، لأبي محمد عبد القادر بن محمد القرشي، تحقيق: عبد الفتاح الحلو، ط عام ١٣٣٢هـ حيدر آباد الهند.
- ٩٤- حاشية ابن القيم على سنن أبي داود، لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر الزرعي الدمشقي المشهور بابن قيم الجوزية، تحقيق: عبد الرحمن عثمان، ط (٢) عام ١٣٨٨هـ المكتبة السلفية المدينة المنورة. مطبوع على حاشية عون المعبود.
- ٩٥- حاشية ابن عابدين المسمى برد المحتار على الدر المختار شرح متن تنوير الأبصار، لابن عابدين، ط (٢) ١٧٨٦، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٩٦- حاشية البجيرمي على الخطيب، للشيخ سليمان بن محمد البجيرمي، طبعة عام ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٩٧- حاشية البجيرمي على المنهج، للشيخ سليمان بن محمد البجيرمي، طبعة عام ١٣٦٩هـ - ١٩٥٠م، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٩٨- حاشية البجيرمي على شرح منهج الطلاب، لسليمان بن عمر بن محمد البجيرمي، المكتبة الإسلامية، ديار بكر، تركيا.
- ٩٩- حاشية الجمل على شرح الطلاب (التجريد لنفع العبيد)، لسليمان بن عمر بن محمد البجيرمي، دار الفكر العربي.
- ١٠٠- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير وبهامشه الشرح المذكور مع تقارير لمحمد عlish، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
- ١٠١- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لمحمد عرفة الدسوقي، تحقيق: محمد عlish، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١٠٢- حاشية الشرقاوي على تحفة الطلاب بشرح تحرير تنقيح اللباب، لعبد الله بن حجازي بن إبراهيم الخلوتي الأزهرى الشافعي المشهور بالشرقاوي، ط (٣)، دار الفكر، بيروت، لبنان.

- ١٠٣- حاشية الصاوي على الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، للشيخ أحمد بن محمد الصاوي، تحقيق: د. مصطفى كمال وصفي، دار المعارف القاهرة، مصر. مطبوع بهامش الشرح الصغير.
- ١٠٤- حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، للشيخ علي الصعدي العدوي المالكي، تحقيق: أحمد حمدي إمام، ط (١) عام ١٤٠٩ هـ مطبعة المدني القاهرة، مصر.
- ١٠٥- حاشيتا قليوبي وعميرة، لشهاب الدين أحمد بن سلامة القليوبي، تحقيق مكتب البحوث والدراسات، ط (١) عام ١٤١٩ هـ دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١٠٦- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، لأبي الحسن علي بن محمد الماوردي، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود، وعلي محمد معوض، ط (١) عام ١٤١٤ هـ دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٠٧- حكم الشريعة في عقود التأمين، د. حسين حامد حسان، دار الاعتصام.
- ١٠٨- حكم بيع العينة، د. عبد الله بن محمد الطريقي مجلة البحوث الإسلامية العدد الرابع عشر الإصدار من ذو القعدة إلى صفر لسنة ١٤٠٥-١٤٠٦ هـ الجزء رقم ١٤ ص: ٢٦١-٢٩٤.
- ١٠٩- الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي، د. يوسف بن عبد الله الشبيلي، ط (١) ١٤٢٥ هـ دار ابن الجوزي، الدمام.
- ١١٠- خلاصة الأثر في أعيان القرن الحادي عشر، لمحمد أمين بن فضل الله المحبّي، طبعة عام ١٢٨٤ هـ دار صادر، بيروت، لبنان.
- ١١١- خيار الغبن في المعاولات المالية، د. علي بن عبد الرحمن الحسون.
- ١١٢- الدر المختار، للحصكفي، شرح تنوير الأبصار، للتمرتاشي ومعهما حاشية رد المحتار، لابن عابدين، المكتبة التجارية مكة المكرمة.
- ١١٣- دراسات في أصول المدائنات، د. نزيه حماد، دار الفاروق الطائف المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى عام ١٤١١ هـ - ١٩٩٠ م.
- ١١٤- درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١١٥- دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، ط (١) عام ١٤٢٧، إصدار بيت الزكاة.



- ١١٦- الدليل الشرعي للإجارة، د. عز الدين خوجة، مراجعة: د. عبد الستار أبو غدة، طبعة عام ١٤١٩ هـ - ١٩٩٨ م، مجموعة دلة البركة، قطاع الأموال شركة البركة للاستثمار والتنمية.
- ١١٧- الذخيرة، للإمام شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق: د. محمد حجي، ط (١) عام ١٩٩٤ م، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١١٨- ذيل طبقات الحنابلة، للإمام أبو الفرج عبد الرحمن بن أحمد ابن رجب الحنبلي، طبعة عام ١٣٧٢ هـ.
- ١١٩- الريا في المعاملات المصرفية المعاصرة، د. عبد الله بن محمد السعيد، ط (١) عام ١٤٢٠ هـ دار طيبة، الرياض.
- ١٢٠- الرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية، لأحمد العليات، رسالة ماجستير في الفقه والتشريع، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، دولة فلسطين. ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٧ م.
- ١٢١- الرقابة المالية في الفقه الإسلامي، د. حسين راتب ريان، دار النفائس للنشر والتوزيع.
- ١٢٢- الروض المربع شرح زاد المستقنع، لمنصور بن يونس البهوتي، ط (٧) عام ١٤١٧ هـ مطبوع في أصل حاشية ابن قاسم.
- ١٢٣- الروضة البهية شرح اللمعة الدمشقية، لزين الدين الجبجي العملي، موقع الضياء للدراسات المعاصرة.
- ١٢٤- روضة الطالبين وعمدة المفتين، أبو زكريا يحيى بن شرف الدين النووي، ط (٢) عام ١٤٠٥ هـ المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١٢٥- زكاة الديون المعاصرة دراسة تأصيلية تطبيقية، د. عبد الله العايضي، ط (١) عام ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م، نشر مشترك: بنك البلاد ودار الميمان للنشر والتوزيع الرياض.
- ١٢٦- الزمن في الديون وأحكامه الفقهية، د. سعد بن تركي الخثلان، دار أطلس الخضراء بالرياض، الطبعة الأولى، عام ١٤٣٨ هـ - ٢٠١٧ م.
- ١٢٧- سلاسل الذهب في أصول الفقه، لبدر الدين أبو عبد الله محمد بن بهادر بن عبد الله الزركشي المصري، تحقيق: د. صفية أحمد خليفة، الهيئة المصرية العامة للكتاب (سلسلة التراث).

- ١٢٨- سلسلة الأحاديث الصحيحة، لمحمد ناصر الدين الألباني، ط (٢) عام ١٣٩٩ هـ - ١٩٧٩ م، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١٢٩- السلم بسعر السوق يوم التسليم، إعداد: أمانة الهيئة الشرعية في شركة الراجحي، بحث مُعد للملتقى الفقهي الثاني الذي نظّمته شركة الراجحي المصرفية للاستثمار في الرياض بتاريخ ١٤٢٣/٧/٢٦ هـ.
- ١٣٠- السلم بسعر السوق، للشيخ حسين بن عبد العزيز آل الشيخ، والشيخ إبراهيم بن عبد الله الجربوع، بحث غير منشور مقدّم لأمانة الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي.
- ١٣١- سنن أبي داود، لأبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي، تحقيق: عزت الدعاس، وعادل السيد، ط (١) عام ١٤١٨ هـ دار ابن حزم، بيروت، لبنان.
- ١٣٢- سنن الترمذي، للإمام أبو عيسى محمد بن عيسى الترمذي، تحقيق: أحمد محمد شاكر، ومحمد فؤاد عبد الباقي، وآخرين، ط (٢)، عام ١٣٨٨ هـ، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده مصر.
- ١٣٣- سنن الدارقطني، للحافظ علي بن عمر الدارقطني، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، ط (١) عام ١٤٢٤ هـ مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
- ١٣٤- السنن الكبرى، لأبي بكر أحمد بن الحسين البيهقي، طبعة عام ١٣٤٤ هـ، مطبعة مجلس دائرة المعارف النظامية، الهند.
- ١٣٥- سنن النسائي، للإمام أحمد بن شعيب النسائي، حكم على أحاديثه: الشيخ محمد ناصر الدين الألباني، اعتنى به: مشهور حسن سلمان، ط (١) عام ١٤١٧ هـ، مكتبة المعارف الرياض.
- ١٣٦- السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية، لشيخ الإسلام ابن تيمية، تحقيق: علي محمد العمران، إشراف: د. بكر بن عبد الله أبي زيد، دار عالم الفوائد للنشر والتوزيع.
- ١٣٧- سير أعلام النبلاء، للإمام أبي عبد الله محمد بن أحمد الذهبي، تحقيق: شعيب الأرناؤوط وآخرين، ط (١) عام ١٤٠١ هـ، مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.
- ١٣٨- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار، لمحمد بن علي الشوكاني، ط (١)، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.

- ١٣٩- شذرات الذهب في أخبار من ذهب، لعبد الحيّ بن أحمد ابن العماد الحنبلي، تحقيق: عبد القادر الأرناؤوط، ط (١) عام ١٤٠٦ هـ دار ابن كثير، دمشق، سوريا.
- ١٤٠- شرح التلويح على التوضيح، لسعد الدين مسعود بن عمر التفتازاني، مكتبة صبيح بمصر.
- ١٤١- شرح الخرشي على مختصر خليل، للإمام محمد بن عبد الله الخرشي، اعتنى به نجيب الماجدي، ط (١) عام ١٤٢٧ هـ المكتبة العصرية، بيروت، لبنان.
- ١٤٢- شرح الزركشي على مختصر الخرقي، لشمس الدين محمد بن عبد الله الزركشي المصري الحنبلي، ط (١) عام ١٤١٣ هـ - ١٩٩٣ م، دار العيكان.
- ١٤٣- شرح السنة، للإمام الحسين بن مسعود البغوي، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، ط (٢) عام ١٤٠٣ هـ المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١٤٤- شرح العضد على مختصر المنتهى الأصولي، للقاضي عضد الملة والدين عبد الرحمن بن أحمد الإيجي، تحقيق: فادي نصيف وطارق يحيى، ط (١) عام ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٤٥- الشرح الكبير، للإمام شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن قدامة، تحقيق: د. عبد الله التركي ود. عبد الفتاح الحلوطي، ط (١) عام ١٤١٩ هـ وزارة الشؤون الإسلامية الرياض. مطبوع بحاشية المقنع.
- ١٤٦- شرح حدود ابن عرفة: الموسوم (الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية)، لأبي عبد الله محمد الأنصاري الرصاع، تحقيق: محمد أبي الأحنان والطاهر المعموري، ط (١) عام ١٩٩٣ م، دار الغرب الإسلامي بيروت، لبنان.
- ١٤٧- شرح صحيح مسلم، المسمى (المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج)، لأبي بكر زكريا يحيى بن شرف الدين النووي، تحقيق خليل مأمون شيحا، ط (٥) عام ١٤١٩ هـ دار المعرفة، بيروت، لبنان.
- ١٤٨- شرح فتح القدير، للإمام كمال الدين محمد السيواسي المعروف بابن الهمام الحنفي، ط (١) عام ١٣١٦ هـ المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق مصر.
- ١٤٩- شرح قانون التسجيل العقاري، لمصطفى مجيد، ط (١)، مطبعة المعارف بغداد ١٩٧٩ م.

- ١٥٠- شرح مختصر الروضة، لسليمان بن عبد القوي بن الكريم الطوفي الصرصري أبي الربيع نجم الدين، تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، ط (١) عام ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م، مؤسسة الرسالة.
- ١٥١- شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١٥٢- شرح منتهى الإرادات، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، ط (٢) عام ١٩٩٦، دار عالم الكتب بيروت، لبنان.
- ١٥٣- الشرط الجزائري ومعالجة المديونات المتعثرة، د. محمد شبير، مطبوع ضمن أعمال الندوة الفقهية الرابعة لبيت التمويل الكويتي.
- ١٥٤- الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، لإسماعيل بن حماد الجوهري، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، ط (٢) ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، وط (٣) ١٩٨٤ دار العلم للملايين بيروت، لبنان.
- ١٥٥- صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان، لمحمد بن حبان التميمي البستي، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، ط (٢) عام ١٤١٤هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
- ١٥٦- صحيح البخاري، للإمام محمد بن إسماعيل البخاري، طبعة عام ١٩٩٨م، بيت الأفكار الدولية الرياض، وطبعة أخرى بتحقيق: مصطفى أديب البغا، ط (٣) عام ١٤٠٧هـ دار ابن كثير اليمامة، بيروت، لبنان.
- ١٥٧- صحيح الجامع الصغير وزيادته (الفتح الكبير)، لمحمد بن ناصر الدين الألباني، ط (٣) عام ١٤٠٨هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ١٥٨- صحيح سنن ابن ماجه، لمحمد بن ناصر الدين الألباني، ط (١) عام ١٤١٧هـ، مكتبة المعارف، الرياض.
- ١٥٩- صحيح مسلم، للإمام مسلم بن حجاج، تحقيق: نظر بن محمد الفاريابي أبي قتيبة، ط (١) ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- ١٦٠- صكوك الإجارة: دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، د. حامد بن حسن ميرة، ط (١) عام ١٤٢٩هـ دار الميمان الرياض.
- ١٦١- الضمان في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، د. محمد عبد المنعم أبو زيد، ط (١) عام ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، مصر.

- ١٦٢- الضمان في عقد الإجارة، د. أفنان تلمساني، رسالة ماجستير في جامعة أم القرى.
- ١٦٣- ضوابط إجارة الخدمات وتطبيقات الإجارة الموصوفة في الذمة، د. عبد الستار أبو غدة، بحث مقدم إلى ندوة البركة ٢٨ جدة عام ٢٠٠٧م.
- ١٦٤- طبقات الحنابلة، للقاضي أبي الحسين محمد بن أبي يعلى البغدادي، تحقيق: د. عبد الرحمن العثيمين، إحدى مطبوعات مناسبة الاحتفال بمرور مائة عام على تأسيس الرياض. ط (١) عام ١٤١٩هـ.
- ١٦٥- طبقات الشافعية الكبرى، لتاج الدين عبد الوهاب بن علي السبكي، تحقيق: محمود محمد الطنّاحي، وعبد الفتاح محمد الحلّو، ط (١) عام ١٣٨٣هـ، مطبعة عيسى البابي الحلبي، مصر.
- ١٦٦- طبقات الشافعية، لأبي بكر بن أحمد بن محمد بن عمر بن محمد تقي الدين ابن قاضي شهبة الدمشقي، اعتنى بتصحيحه وعلق عليه ورتب فهرسه: د. الحافظ عبد العليم خان، ط (١) عام ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية بحيدر آباد الدكن الهند.
- ١٦٧- طبقات الفقهاء، لأبي اسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي، هذبة: محمد بن مكرما بن منظور، تحقيق: إحسان عباس، ط (١) عام ١٩٧٠م، دار الرائد العربي بيروت، لبنان.
- ١٦٨- طرق تحديد العاقلين ثمن المبيع، لعبد العزيز بن إبراهيم الشبل، رسالة ماجستير عام ١٤٢٥هـ قسم الفقه كلية الشريعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- ١٦٩- طرق حساب زكاة الأسهم والديون التمويلية، د. يوسف الشبيلي، ضمن بحوث ندوة البركة ٣٤.
- ١٧٠- العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير، للإمام أبي القاسم عبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم الرافي القزويني الشافعي، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود، وعلي محمد معوّض، ط (١) عام ١٤١٧هـ دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٧١- عقد التأمين نظرة فقهية موجزة لأبرز مسأله، لهاني بن عبد الله بن جبير، بحث منشور على موقع كتاب بديا أكبر مكتبة عربية حرة.
- ١٧٢- عقود التأمين، د. محمد بلتاجي، ط (١) عام ١٤٢١هـ مكتبة البلد الأمين.
- ١٧٣- عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية دراسة تأصيلية تطبيقية، د. حامد ميرة، ط (١) عام ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م، دار الميمان للنشر والتوزيع الرياض.

- ١٧٤- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، لابن عابدين محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي، دار المعرفة.
- ١٧٥- العقود المالية المركبة دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية، د. عبد الله بن محمد العمراني، ط (١) عام ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض.
- ١٧٦- العقود المسماة في الفقه الإسلامي (عقد البيع)، لمصطفى أحمد الزرقا، ط (١) عام ١٤٢٠هـ دار القلم، دمشق، سوريا.
- ١٧٧- العقود والشروط والخيارات، للشيخ أحمد إبراهيم بك، ضمن بحوث مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، السنة الرابعة، العدد: ١ عام ١٩٣٤م.
- ١٧٨- عمدة الفقه، لأبي محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجعافيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي الشهير بابن قدامة المقدسي، لأحمد محمد عزوز، طبعة عام ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، المكتبة العصرية.
- ١٧٩- عمدة القاري شرح صحيح البخاري، للإمام بدر الدين محمود العيني، تحقيق: عبد الله محمود عمر، ط (١) عام ١٤٢١هـ دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٨٠- العناية شرح الهداية، لمحمد بن محمود بن أحمد الباتري، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١٨١- العين، للخليل بن أحمد الفراهيدي، تحقيق: د. مهدي المخزومي، ود. إبراهيم السامرائي، مكتبة الهلال.
- ١٨٢- الغرامة الجنائية دراسة مقارنة، د. سعيد الجزوري، طبعة عام ١٩٦٧ بالقاهرة.
- ١٨٣- الفتاوى السعدية، للعلامة عبد الرحمن بن ناصر السعدي، المؤسسة السعيدية الرياض.
- ١٨٤- الفتاوى الشرعية لشركة أعيان للإجارة، فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار الكويت.
- ١٨٥- الفتاوى الهندية، لـلجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي، ط (٢) عام ١٣٧٠هـ دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ١٨٦- فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة لبنك دلة البركة، مجموعة البركة المصرفية لإدارة التطوير والبحوث، جمع وتنسيق د. عبدالله عجبنا، مراجعة د. عبدالستار أبو غدة، ود. أحمد محيي الدين أحمد، الطبعة الأولى ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.

- ١٨٧- الفتاوى والتوصيات الفقهية الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، المنعقدة في الكويت ١١-٧ رجب ١٤٠٧هـ - ١١ مارس ١٩٨٧م، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية مجلس النشر العلمي، المجلد ٤ العدد ٧ عام ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.
- ١٨٨- فتح الباري بشرح صحيح البخاري، للحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق محب الدين الخطيب، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- ١٨٩- فتح القدير، لكمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام الحنفي، تعليق وتخريج: الشيخ عبد الرزاق المهدي، ط (١) عام ١٤١٥هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٩٠- فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب (هو شرح للمؤلف على كتابه ومنهج الطلاب الذي اختصره المؤلف من منهاج الطالبين للنووي)، لذكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري زين الدين أبي يحيى السنيكي، طبعة عام ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م، دار الفكر للطباعة.
- ١٩١- الفروع، للإمام شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي، تحقيق: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي، ط (١) عام ١٤٢٤هـ، مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.
- ١٩٢- الفروق: أنوار البروق في أنواء الفروق، للإمام شهاب الدين أبي العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، تحقيق: د. محمد أحمد سراج، د. علي جمعة محمد، ط (١) عام ١٤٢١هـ دار السلام القاهرة، مصر.
- ١٩٣- الفقه الإسلامي وأدلته، د. وهبة الزحيلي، ط (٢) عام ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م، دار الفكر دمشق سوريا.
- ١٩٤- الفواكه الدواني على رسالة بن أبي زيد القيرواني، للشيخ أحمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي، طبعة عام ١٤١٥هـ، دار الفكر. و ط (١) عام ١٤١٨هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ١٩٥- الفوائد البهية في تراجم الحنفية، لمحمد عبد الحي اللكنوي، ط (١) عام: ١٣٢٤هـ مصر.
- ١٩٦- فيض القدير شرح الجامع الصغير، لزين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن علي بن زين العابدين الحدادي ثم المناوي القاهري، ط (١) عام ١٣٥٦هـ المكتبة التجارية الكبرى، مصر.

- ١٩٧- القاموس المحيط، لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، ط (٦) ١٤١٩هـ-١٩٩٨م، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
- ١٩٨- القانون المدني السوري.
- ١٩٩- القبس في شرح موطأ مالك بن أنس، لأبي بكر محمد بن العربي المعافري، تحقيق: د. محمد ولد كريم، ط (١) عام ١٩٩٢م، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- ٢٠٠- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، ط (٢) عام ١٤١٨هـ تنسيق وتعليق: د. عبد الفتاح أبي غدة، دار القلم.
- ٢٠١- قواعد الأحكام في إصلاح الأنام (القواعد الكبرى)، لشيخ الإسلام عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام، تحقيق: د. نزيه حماد، د. عثمان جمعة ضميرية، ط (١) عام ١٤٢١هـ دار القلم، دمشق، سوريا.
- ٢٠٢- القواعد الفقهية، د. يعقوب الباحسين، ط (١) عام ١٤١٨هـ-١٩٩٨م، مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الرياض.
- ٢٠٣- القواعد النورانية الفقهية، لشيخ الإسلام أحمد بن عبد الحليم بن تيمية، تحقيق: محمد حامد الفقي، ط (٢) عام ١٤٠٤هـ، مكتبة المعارف، الرياض.
- ٢٠٤- قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، لابن جزى الغرناطي المشهور بـ(القوانين الفقهية)، مخطوطات جامعة الملك سعود بالرياض.
- ٢٠٥- القوانين الفقهية، لأبي القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله ابن جزى الكلبي الغرناطي، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، طبعة عام ١٩٦٠م. وطبعة دار ابن حزم ٢٠١٣م تحقيق ماجد الحموي.
- ٢٠٦- قوانين الملكية العقارية، د. فؤاد شجاع سلطان، وكريم شجاع سلطان، مطبوعات وزارة التعليم العالي والبحث العلمي بالعراق، طبعة عام ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.
- ٢٠٧- الكافي في فقه الإمام أحمد، لأبي محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي الشهير بابن قدامة المقدسي، ط (١) ١٤١٤هـ-١٩٩٤م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٠٨- كشف القناع، للشيخ منصور بن إدريس البهوتي، طبعة عام ١٤٠٢هـ تحقيق: طلال مصيلحي، دار الفكر، بيروت، وطبعة عام ١٤٠٣هـ دار عالم الكتب.



- ٢٠٩- كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي، للإمام علاء الدين عبد العزيز بن أحمد البخاري، دار الكتاب العربي بيروت، لبنان.
- ٢١٠- كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون، لحاجي خليفة مصطفى بن عبد الله، ط (١) عام ١٤١٣ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢١١- لسان العرب، لجمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور، تحقيق: عبد الله علي الكبير وآخرين، دار المعارف القاهرة، مصر.
- ٢١٢- المبدع شرح المقنع، لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن مفلح الحنبلي، تحقيق: محمد الشافعي، ط (١) عام ١٤١٨ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢١٣- المبسوط، لمحمد بن أحمد السرخسي، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- ٢١٤- مجلة الأحكام العدلية، تنسيق: المحامي نجيب الهواويني، طبعة عام ١٣٨٨ هـ / ١٩٦٨ م، بيروت، لبنان.
- ٢١٥- مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد الثاني سنة ١٤٠٥ هـ.
- ٢١٦- مجلة تفكر، مجلد (٧) عدد (٢) ٢٠٠٦ م / ١٤٢٧ هـ الصادر عن جامعة الجزيرة بعمّان.
- ٢١٧- مجلة جامعة الملك عبد العزيز - الاقتصاد الإسلامي المجلد الأول.
- ٢١٨- مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي.
- ٢١٩- مجلة المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي.
- ٢٢٠- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، لعبد الرحمن بن محمد بن سليمان المدعو بشيخي زاده، دار إحياء التراث العربي.
- ٢٢١- المجموع شرح المذهب، للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف الدين النووي، تحقيق: محمد نجيب المطيعي، مكتبة الإرشاد جدة.
- ٢٢٢- مجموع فتاوى ورسائل شيخ الإسلام ابن تيمية، جمع: عبد الرحمن بن قاسم العاصمي النجدي، مكتبة ابن تيمية، ط (٢).
- ٢٢٣- المحاسبة مبادئها وأسسها، د. عبد الله محمد الفيصل، ط (٣) عام ١٤٢٠ هـ، مكتبة الخريجين، الرياض.
- ٢٢٤- المحلى، لأبي محمد علي بن أحمد بن حزم الظاهري، تحقيق: الشيخ أحمد محمد شاكر، ط (١) عام ١٣٤٧ هـ، إدارة الطباعة المنيرية القاهرة، مصر.

- ٢٢٥- مختصر أحكام المعاملات الشرعية، د. علي الخفيف، طبعة عام ١٤٢٩هـ / ٢٠٠٨م، دار الفكر العربي القاهرة، مصر.
- ٢٢٦- مختصر المزماني (مطبوع ملحقاً بالأم للشافعي)، لإسماعيل بن يحيى بن إسماعيل أبي إبراهيم المزماني، طبعة عام ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- ٢٢٧- المدة في خيار الشرط في البيع، د. عبد العزيز بن محمد بن عثمان الريش، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي السنة الثالثة عشرة العدد الخامس عشر.
- ٢٢٨- المدخل الفقهي العام، لمصطفى أحمد الزرقا، ط (١) عام ١٤١٨هـ، دار القلم، دمشق، سوريا.
- ٢٢٩- المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي، لمحمد مصطفى شلبي، طبعة عام ١٣٨٨هـ، دار النهضة، بيروت، لبنان.
- ٢٣٠- المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية. د عبد الكريم زيدان، دار عمر بن الخطاب، إسكندرية مصر.
- ٢٣١- المدونة الكبرى، للإمام مالك بن أنس الأصبحي، رواية الإمام سحنون بن سعيد التتوخي عن الإمام عبد الرحمن بن قاسم، ط (١) عام ١٤١٥هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٣٢- مدى صحة تملك المأجور للمستأجر قبل بدء عقد الإجارة التمويلية، د. سامر قنطقجي، بحث منشور على موقع مكتبة عين الجامعة قسم الاقتصاد والبحوث الاقتصادية.
- ٢٣٣- مذهب الفقهاء في العينة دراسة تفصيلية مقارنة، د. عبد الله محمد السديري مجلة الدرعية العدد ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
- ٢٣٤- المراجعة بريح متغير، د. سامي بن إبراهيم السويلم، بحث مقدم للملتقى الثاني للهيئات الشرعية الذي نظمه بنك البلاد في الرياض بتاريخ ٢٩/١٢/١٤٣٠هـ.
- ٢٣٥- المراجعة بريح متغير، د. يوسف بن عبد الله الشيلي، بحث غير منشور.
- ٢٣٦- مرآة الأصول شرح مرقاة الوصول، لمحمد بن فرامرز الشهير بملا خسرو، دار صادر، بيروت، لبنان.
- ٢٣٧- مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب الحنفية، لمحمد قدرى باشا، ط (٤)، المطبعة الأميرية القاهرة، مصر.

- ٢٣٨- المستدرك على الصحيحين، للحافظ محمد بن عبد الله الحاكم النيسابوري، ط (١) عام ١٤١٧ هـ دار الحرمين للطباعة والنشر القاهرة، مصر.
- ٢٣٩- المستدرك وبذيله تلخيص المستدرك، للحافظ الذهبي، ط (١) عام ١٤٣٠ هـ مطبعة مجلس دائرة المعارف النظامية حيدرabad، الدكن الهند.
- ٢٤٠- المستصفي من علم الأصول، للإمام محمد بن محمد الغزالي، تحقيق: د. محمد سليمان الأشقر، ط (١) عام ١٤١٧ هـ مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.
- ٢٤١- مسند الإمام أحمد بن حنبل، أشرف على تحقيقه: شعيب الأرنؤوط، ط (١) عام ١٤١٩ هـ مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.
- ٢٤٢- المصادر التاريخية للقانون المدني العراقي دراسة مقارنة للمصادر التاريخية، للمحامي علي مردي سعد السوداني.
- ٢٤٣- مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل بن سليم بن قايماز بن عثمان البوصيري الكناني الشافعي، تحقيق: محمد المتقي الكشناوي، ط (٢) عام ١٤٠٣ هـ دار العربية بيروت، لبنان.
- ٢٤٤- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، لأحمد بن محمد الفيومي، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٤٥- مصطلحات الفقهاء والأصوليين، د. محمد إبراهيم الحفناوي، ط (١) ١٤٢٦ هـ ٢٠٠٥ م، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، الإسكندرية، مصر.
- ٢٤٦- مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، للشيخ مصطفى بن سعد بن عبدة الرحياني، ط (١) عام ١٤١٤ هـ المكتب الإسلامي.
- ٢٤٧- مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، لمصطفى السيوطي الرحياني، طبعة عام ١٩٦٢ م، المكتب الإسلامي.
- ٢٤٨- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، د. محمد عثمان شبير، ط (٤) عام ١٤٢٢ هـ دار النفائس الأردن.
- ٢٤٩- المعاملات المالية المعاصرة، د. وهبة الزحيلي، ط (١) عام ١٤٢٣ هـ دار الفكر، دمشق، سوريا.

- ٢٥٠- المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ط عام ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
- ٢٥١- معجم الشيوخ، لأبي عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، تحقيق د. محمد الحبيب الهيلة، دار عالم الكتب الرياض.
- ٢٥٢- معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، د. جرجس جرجس، مراجعة: القاضي أنطوان الناشف، ط (١) ١٩٩٦م، الشركة العالمية للكتاب بيروت، لبنان.
- ٢٥٣- معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، د. نزيه حماد، طبعة عام ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م، دار القلم، دمشق، سوريا، والدار الشامية، بيروت، لبنان.
- ٢٥٤- معجم المؤلفين، لعمر رضا كحالة، ط (١) عام ١٣٧٦هـ، مطبعة الترقّي دمشق سوريا.
- ٢٥٥- معجم مقاييس اللغة، لأبي حسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام محمد هارون، دار الجيل، بيروت، لبنان. وطبعة عام ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٢٥٦- المعونة على مذهب عالم المدينة، للقاضي عبد الوهاب بن علي بن نصر المالكي، تحقيق: محمد حسن الشافعي، ط (١) عام ١٤١٨هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٥٧- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، لشمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، تحقيق/ محمد عيتاني، ط (١) عام ١٤١٨هـ، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- ٢٥٨- مغني المحتاج، للخطيب الشربيني، دار إحياء التراث العربي.
- ٢٥٩- المغني، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن قدامة المقدسي، تحقيق: د. عبد الله التركي، وعبد الفتاح الحلو، ط (٢) عام ١٤١٢هـ، دار هجر.
- ٢٦٠- المقدمات الممهدة لبيان ما تضمنته رسوم المدونة من الأحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات لأهمات مسائل المشكلات، للإمام أبي الوليد ابن رشد القرطبي، ط (١) عام ١٤٠٨هـ، دار الغرب الإسلامي بيروت، لبنان. وطبعة دار صادر، بيروت.
- ٢٦١- مقدمة المحاسبة المالية، د. محمد شريف توفيق، شركة الأستاذ للتصميمات الهندسية وخدمات الكمبيوتر الزقازيق مصر.
- ٢٦٢- المقصد الأرشد في ذكر أصحاب الإمام أحمد، لبرهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله ابن مفلح الحنبلي، تحقيق: د. عبد الرحمن العثيمين، ط (١) عام ١٤١٠هـ، مكتبة الرشد الرياض.

- ٢٦٣- المقنع، لأبي محمد عبد الله بن قدامة، وفي ذيله الشرح الكبير والإنصاف. تحقيق: عبد الله التركي، مطبعة هجر بالقاهرة.
- ٢٦٤- مقومات الرقابة الشرعية الفعالة في المصارف الإسلامية، د. نورة سيد أحمد مصطفى، بحث منشور في موقع رسالة الإسلام على الشبكة العنكبوتية.
- ٢٦٥- المكاسب، للشيخ مرتضى الأنصاري، ط (٣) عام ١٤٢٠ هـ، مجمع الفكر الإسلامي.
- ٢٦٦- الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، لأحمد فرح حسين، ط (١)، مؤسسة الثقافة الجامعية.
- ٢٦٧- منار السبيل في شرح الدليل، لابن ضويان إبراهيم بن محمد بن سالم، تحقيق زهير الشاويش، ط (٧) ١٤٠٩ هـ / ١٩٨٩ م، المكتب الإسلامي.
- ٢٦٨- المتتقى شرح الموطأ، لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي، دار الكتاب الإسلامي.
- ٢٦٩- المتتقى شرح موطأ مالك، للقاضي أبي الوليد سليمان بن خلف الباجي، تحقيق: حمد عطا، ط (١) ١٤٢٠ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٧٠- منح الجليل على مختصر العلامة خليل، للشيخ محمد عlish، دار صادر بيروت، لبنان.
- ٢٧١- منظومة التمويل والمتغيرات القانونية، للمستشار القانوني إياد فرعون، ورقة عمل مقدم في ورشة العمل المقامة بمكتب راشد الغنيم للمحاماة والاستشارات القانونية عام ٢٠١٤ م.
- ٢٧٢- الموافقات، للإمام أبي إسحاق إبراهيم بن موسى اللخمي الشاطبي تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، ط (١) عام ١٤١٧ هـ، دار ابن عفان الخبر.
- ٢٧٣- مواهب الجليل شرح مختصر خليل، للحطاب، ط (٢) ١٣٩٨ هـ، دار الفكر، بيروت.
- ٢٧٤- الموسوعة الفقهية، إصدار وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية، ط (٢) عام ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م، طباعة ذات السلاسل الكويت.
- ٢٧٥- موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم، لمحمد بن علي ابن القاضي محمد حامد بن محمد صابر الفاروقي الحنفي التهانوي، تقديم وإشراف ومراجعة: د. رفيق العجم، تحقيق: د. علي دحروج، نقلاً لنص الفارسي إلى العربية: د. عبد الله الخالدي، الترجمة الأجنبية: د. جورج زيناني، مكتبة لبنان ناشرون بيروت، لبنان.
- ٢٧٦- الموطأ للإمام مالك بن أنس رواية أبي مصعب الزهري المدني، تحقيق د. بشار عواد معروف، محمود محمد خليل، ط (٣) عام ١٤١٨ هـ، مؤسسة الرسالة بيروت، لبنان.

- وبرواية يحيى بن يحيى الليثي الأندلسي تحقيق د. بشار عواد معروف، ط (٢) عام ١٤١٧ هـ دار الغرب الإسلامي بيروت، لبنان.
- ٢٧٧- المؤيدات الشرعية لحمل المدين المماطل على الوفاء وبطلان الحكم بالتعويض المالي عن ضرر المماطلة، د. نزيه حماد، بحث منشور في مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي المجلد الثالث العدد الأول عام ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م.
- ٢٧٨- نصب الراية لأحاديث الهداية، لأبي محمد عبد الله بن يوسف الحنفي الزيلعي، تحقيق محمد يوسف البنوري، طبعة عام ١٣٥٧ هـ دار الحديث، مصر.
- ٢٧٩- نظام الأوراق التجارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٧ وتاريخ ١١/١٠/١٣٨٣ هـ.
- ٢٨٠- نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ. ولائحته التنفيذية الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣ م.
- ٢٨١- نظام التأمين حقيقته والرأي الشرعي فيه، د. مصطفى الزرقا، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع.
- ٢٨٢- نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ. ولائحته التنفيذية الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣ م.
- ٢٨٣- نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣ هـ. ولائحته التنفيذية الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/٢٠١٣ م.
- ٢٨٤- نظرية الضمان في الفقه الإسلامي، لمحمد فوزي فيض الله، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع.
- ٢٨٥- نظرية العقد، لشيخ الإسلام أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، دار المعرفة بيروت، لبنان.
- ٢٨٦- النعت الأكمل لأصحاب الإمام أحمد بن حنبل (من سنة ٩٠١ إلى ١٢٠٧ هـ) وعليه زيادات واستدراكات حتى نهاية القرن الرابع عشر الهجري، لمحمد كمال الدين بن محمد الغزي العامري، تحقيق محمد مطيع الحافظ، نزار أباطة، طبعة عام ١٤٠٢ هـ - ١٩٨٢ م، دار الفكر المعاصر بيروت، لبنان.

- ٢٨٧- النقود والمصارف في النظام المالي الإسلامي، د. عوف محمود الكفراوي، ط (١) عام ١٩٩٨م، مركز الإسكندرية للكتاب الإسكندرية مصر.
- ٢٨٨- نهاية السؤل شرح منهاج الوصول، لعبد الرحيم بن الحسن بن علي الإسني الشافعي ط (١) عام ١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٨٩- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي الشهير بالشافعي الصغير، طبعة عام ١٤٠٤هـ دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٢٩٠- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لشمس الدين محمد بن أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي، ط (٣) عام ١٤٢٤هـ دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٩١- النهاية في غريب الحديث والأثر، لأبي السعادات المبارك بن محمد الجزري المعروف بابن الأثير، تحقيق: محمود محمد الطناحي، طاهر أحمد الزاوي، ط (١) عام ١٣٨٣هـ دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان.
- ٢٩٢- نوازل الزكاة دراسة فقهية تأصيلية لمستجدات الزكاة، د. عبد الله بن منصور الغفيلي، ط (١) عام ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م، دار الميمان للنشر والتوزيع الرياض.
- ٢٩٣- نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د. أحمد بن عبد العزيز العميرة، ط (١) عام ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م، دار الميمان للنشر والتوزيع الرياض.
- ٢٩٤- نيل الأوطار للشوكاني، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر.
- ٢٩٥- الهداية شرح بداية المبتدي، لعلي المرغيناني، نشر المكتبة الإسلامية.
- ٢٩٦- هدية العارفين أسماء المؤلفين وآثار المصنفين، لإسماعيل باشا البغدادي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٢٩٧- هيئات الفتوى والرقابة الشرعية ودورها في المصارف الإسلامية، د. عبد المجيد الصلاحي، ضمن بحوث المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر كلية الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة.
- ٢٩٨- الوجيز في فقه الإمام الشافعي، لأبي حامد محمد بن محمد الغزالي تحقيق: علي معوض وعادل عبد الموجود، ط (١) عام ١٤١٨هـ / ١٩٩٧م، شركة دار أبي الأرقم بن أبي الأرقم بيروت، لبنان.

- ٢٩٩- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، لعبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، ط (٣) عام ٢٠٠٠م، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- ٣٠٠- الوضع الراهن للقطاع العقاري والدور المأمول لنظام الرهن العقاري، مركز الدراسات والبحوث غرفة الشرقية.
- ٣٠١- وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، لشمس الدين أحمد بن محمد ابن خلّكان، تحقيق: إحسان عباس، ط (١) عام ١٩٩٤م، دار صادر بيروت، لبنان.
- ٣٠٢- الوكالة في الفقه الإسلامي، د. الحسين محمد شواط، عبد الحق حميش، بحث منشور في موقع الألوكة الشرعية على الشبكة العنكبوتية.





# فهرسالموضوعات

الموضوع	رقم الصفحة
أصل هذا الكتاب.....	٧
المقدمة.....	٩
أهمية الموضوع، وأسباب اختياره.....	١٠
أهداف الموضوع.....	١١
الدراسات السابقة.....	١٢
أولاً: عناوين في التمويل والعقار.....	١٢
ثانياً: عناوين في عقود المراجعة والإجارة عموماً، وأهمها.....	١٥
منهج البحث.....	١٧
خطة البحث.....	٢٠
شكر وتقدير.....	٣٩
تمهيد.....	٤٣
المبحث الأول: التعريف بمفردات العنوان.....	٤٥
المطلب الأول: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها مركباً وصفياً.....	٤٥
الفرع الأول: تعريف المسائل.....	٤٥
الفرع الثاني: تعريف المستجدة.....	٤٥
الفرع الثالث: تعريف التمويل.....	٤٦
الفرع الرابع: تعريف العقار.....	٤٨
المطلب الثاني: تعريف المسائل المستجدة في التمويل العقاري باعتبارها علماً ولقباً.....	٥١
المبحث الثاني: نبذة عن التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.....	٥٣
المطلب الأول: أهمية القطاع العقاري وتطوره.....	٥٣

الموضوع	رقم الصفحة
الفرع الأول: أهمية القطاع العقاري.....	٥٣
الفرع الثاني: تطور القطاع العقاري.....	٥٤
الفرع الثالث: نظرة في أنظمة التمويل والرهن العقاري.....	٥٤
المطلب الثاني: التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.....	٦٢
الفرع الأول: اهتمام المصارف وشركات التمويل بالتمويل العقاري.....	٦٢
الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري في المصارف وشركات التمويل.....	٦٣
المبحث الثالث: التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.....	٦٥
المطلب الأول: حقيقة التركيب.....	٦٥
الفرع الأول: تعريف التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.....	٦٥
الفرع الثاني: أسباب التركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.....	٦٨
الفرع الثالث: الضوابط الشرعية للتركيب بين العقود لإجراء عملية التمويل العقاري.....	٧٠
المطلب الثاني: آثار التركيب.....	٧٥
الفرع الأول: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالمرابحة.....	٧٥
الفرع الثاني: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة.....	٧٦
الفرع الثالث: أثر التركيب بين العقود في التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة...٧٧	٧٧
المطلب الثالث: الفروق بين التمويل بعقد المrabحة والتمويل بعقد الإجارة.....	٧٨
الفرع الأول: حقيقة الفروق وضوابطها.....	٧٨
الفرع الثاني: الفرق بين المrabحة والإجارة.....	٨٥
الفرع الثالث: الفرق بين الإجارة المُعَيَّنة والإجارة الموصوفة في الذمة.....	٩٣
الباب الأول: المسائل المستجدة في عقد المrabحة.....	٩٧
الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد المrabحة.....	٩٩
المبحث الأول: حقيقة عقد المrabحة.....	١٠١
المطلب الأول: تعريف عقد المrabحة لغة واصطلاحًا.....	١٠١
المطلب الثاني: مشروعية عقد المrabحة.....	١٠٢
المطلب الثالث: أركان عقد المrabحة وشروطه.....	١٠٣

الموضوع	رقم الصفحة
المبحث الثاني: حكم عقد المراجعة .....	١٠٧
الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد المراجعة.....	١١٣
المبحث الأول: تقييم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من مالكة فقهاً ونظاماً .....	١١٥
تمهيد: في تصوير المسألة .....	١١٥
المطلب الأول: تقويم الجهة التمويلية للعقار قبل شرائه من بائعه .....	١١٧
المطلب الثاني: اعتماد الجهة التمويلية على التقويم الأقل سعراً .....	١١٨
الركن الأول: المُقَيِّم .....	١١٨
الركن الثاني: المُقَيِّم له (طالب التقويم) .....	١١٩
الركن الثالث: المُقَيِّم .....	١١٩
الركن الرابع: التقويم .....	١٢٠
المطلب الثالث: حكم شراء الجهة التمويلية للعقار بأقل من سعر السوق، مع إسقاط بائع العقار حقه في خيار الغبن .....	١٢٠
المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية خيار الشرط على بائع العقار لمدة طويلة .....	١٢٢
المبحث الثاني: رهن الجهة التمويلية للعقار فقهاً ونظاماً .....	١٣١
أركان الرهن وشروطه .....	١٣٣
الركن الأول: الصيغة .....	١٣٣
الركن الثاني والثالث: العاقدان .....	١٣٣
الركن الرابع: المرهون به .....	١٣٣
الركن الخامس: المرهون .....	١٣٤
حكم الرهن .....	١٣٤
المطلب الأول: صور التمويل برهن العقار وحكمه .....	١٣٤
الفرع الأول: إذا كان العميل مالِكاً للعقار .....	١٣٤
الفرع الثاني: إذا كان العميل ليس مالِكاً للعقار .....	١٣٥
الفرع الثالث: إذا كان العميل مالِكاً للعقار بنسبة مشاعة أو معيّنة .....	١٣٦
الفرع الرابع: إذا كان العقار مملوكاً لأحد أقرباء العميل .....	١٣٨

الموضوع	رقم الصفحة
الفرع الخامس: رهن العميل مباني موصوفة في الذمة.....	١٣٩
المطلب الثاني: التصرف في العقار المرهون وحكمه.....	١٤١
الفرع الأول: تغيير العقار المرهون.....	١٤١
الفرع الثاني: بيع الجهة التمويلية للعقار المرهون بإذن العميل مع اشتراط ثمنه رهناً مكانه.....	١٤٢
الفرع الثالث: رهن العميل عقارات أخرى إضافة إلى العقار المرهون ....	١٤٤
الفرع الرابع: بيع الجهة التمويلية العقار المرهون لاستيفاء دينها.....	١٤٦
المبحث الثالث: التأمين على العقار وعلى حياة العميل فقهاً ونظاماً.....	١٥١
تمهيد: في تعريف التأمين لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه، وحكمه.....	١٥١
تعريف التأمين لغة واصطلاحاً.....	١٥٢
تعريف التأمين التعاوني.....	١٥٣
مشروعية التأمين التعاوني.....	١٥٣
أركان التأمين التعاوني وشروطه.....	١٥٥
المطلب الأول: صور التأمين على العقار وحكمه.....	١٥٨
الفرع الأول: أن يكون التأمين التعاوني من قِبَل طالب التمويل (العميل).....	١٥٨
الفرع الثاني: أن يكون التأمين التعاوني من قِبَل الجهة التمويلية.....	١٥٩
المطلب الثاني: حكم التأمين بإعفاء العميل من السداد في حالة الوفاة أو العجز الكلي.....	١٥٩
التأمين على العقار وعلى حياة العميل نظاماً.....	١٦٠
المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.....	١٦٣
تمهيد: في تصوير المسألة.....	١٦٣
المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد المراجعة.....	١٦٣
المطلب الثاني: التزام العميل بصيانة العقار في عقد المراجعة.....	١٦٤
المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.....	١٦٥
تمهيد: في تصوير المسألة.....	١٦٥

الموضوع	رقم الصفحة
المطلب الأول: التزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي.....	١٦٦
الحالة الأولى: أن يكون قبل قبض العميل للعقار.....	١٦٧
الحالة الثانية: أن يكون بعد قبض العميل للعقار.....	١٦٩
المطلب الثاني: التزام الجهة التمويلية بالتعويض في حال التلف الكلي.....	١٧٠
المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً فقهاً ونظاماً.....	١٧١
تمهيد: في تصوير المسألة.....	١٧١
المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الدين مقدماً.....	١٧٣
المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الدين مقدماً قبل شراء الجهة التمويلية للعقار.....	١٧٤
المبحث السابع: تحديد ربح المرابحة بنسبة ثابتة أو متغيرة.....	١٧٩
تمهيد: في تصوير المسألة.....	١٧٩
أولاً: النسبة الثابتة.....	١٧٩
ثانياً: النسبة المتغيرة.....	١٨٠
المطلب الأول: حكم تحديد ربح المرابحة بنسبة ثابتة.....	١٨٠
تحديد ربح المرابحة نظاماً.....	١٨١
المطلب الثاني: حكم تحديد ربح المرابحة بنسبة متغيرة.....	١٨٢
المبحث الثامن: السداد الجزئي والسداد المبكر فقهاً ونظاماً.....	١٩٧
تمهيد: في تصوير المسألة.....	١٩٧
المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.....	١٩٩
المطلب الثاني: حكم السداد المبكر.....	٢٠١
السداد الجزئي، والسداد المبكر نظاماً.....	٢٠١
المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة أو القسط أو في أحدهما فقهاً ونظاماً... ٢٠٥	٢٠٥
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٢٠٥

الموضوع	رقم الصفحة
المطلب الأول: زيادة المدة والقسط.....	٢٠٦
المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط.....	٢٠٦
المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط.....	٢٠٧
المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط.....	٢٠٧
المبحث العاشر: فرض غرامة مالية على العميل المماطل في السداد فقهاً ونظاماً..	٢٠٩
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٢٠٩
المطلب الأول: حكم فرض غرامة التأخير على العميل المماطل.....	٢٠٩
المطلب الثاني: حكم إعفاء العميل من غرامة التأخير بعد ثبوتها في ذمته.....	٢٢٦
المطلب الثالث: حكم خصم الجهة التمويلية للتكلفة الفعلية لغرض استحصال دينه الثابت في ذمة العميل المماطل.....	٢٢٧
المطلب الرابع: حكم اشتراط الجهة التمويلية حلول جميع الأقساط على العميل المماطل في السداد.....	٢٢٧
المطلب الخامس: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل المماطل في السداد ببيع العقار واستيفاء دينها.....	٢٣٢
المبحث الحادي عشر: زكاة العقار.....	٢٣٥
تمهيد: في تعريف الزكاة لغة واصطلاحاً، ومشروعيتها، وأركانها، وشروطها، وحكمها.....	٢٣٥
مشروعية الزكاة.....	٢٣٦
أركان الزكاة وشروطها.....	٢٣٨
حكم الزكاة.....	٢٣٨
المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على ديون المرابحة.....	٢٣٨
المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المالك للعقار.....	٢٤٥
الغرض الأول: السكن.....	٢٤٥
الغرض الثاني: التجارة.....	٢٤٦
الغرض الثالث: الترتُّب.....	٢٤٧
الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود المرابحة.....	٢٤٩
المبحث الأول: تصوير المنتج محل الدراسة.....	٢٥١

الموضوع	رقم الصفحة
المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ	٢٥١
المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج	٢٥٢
الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج	٢٥٢
الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة	
التمويلية	٢٥٣
المبحث الثاني: الحكم الشرعي للمنتج	٢٥٧
المبحث الثالث: الرقابة الشرعية على المنتج	٢٥٩
المطلب الأول: حقيقة الرقابة الشرعية	٢٥٩
الفرع الأول: تعريف الرقابة الشرعية لغة واصطلاحاً	٢٥٩
الفرع الثاني: مشروعية الرقابة الشرعية	٢٦١
الفرع الثالث: أركان الرقابة الشرعية وشروطها	٢٦٣
الفرع الرابع: حكم الرقابة الشرعية	٢٦٤
المطلب الثاني: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج	٢٦٤
الباب الثاني: المسائل المستجدة في عقد الإجارة لغرض التمويل	٢٦٧
الفصل الأول: دراسة فقهية لعقد الإجارة	٢٦٩
المبحث الأول: حقيقة عقد الإجارة	٢٧١
المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة لغة واصطلاحاً	٢٧١
المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة	٢٧٢
أولاً: الكتاب	٢٧٢
ثانياً: السنة	٢٧٣
ثالثاً: الإجماع	٢٧٤
رابعاً: المعقول	٢٧٤
المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة وشروطه وأنواعه	٢٧٥
الصيغة	٢٧٥
العاقدان	٢٧٥
المعقود عليه	٢٧٦

الموضوع	رقم الصفحة
أنواع عقد الإجارة .....	٢٧٧
المبحث الثاني: حكم عقد الإجارة.....	٢٨٥
الفصل الثاني: مسائل مستجدة في عقد الإجارة.....	٢٨٧
المبحث الأول: صور التمويل بعقد الإجارة .....	٢٨٩
المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتملك .....	٢٨٩
الفرع الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك .....	٢٨٩
الفرع الثاني: حكم الإجارة المنتهية بالتملك .....	٢٩١
المطلب الثاني: إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك .....	٢٩٦
الفرع الأول: مفهوم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك .....	٢٩٦
الفرع الثاني: حكم إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك .....	٢٩٨
المطلب الثالث: الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٠٧
الفرع الأول: مفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٠٧
الفرع الثالث: حكم الإجارة الموصوفة في الذمة .....	٣٠٨
المبحث الثاني: تأجير العقار المستأجر .....	٣١٣
تمهيد: في تصوير المسألة .....	٣١٣
المطلب الأول: أسباب تأجير العقار المستأجر .....	٣١٣
المطلب الثاني: حكم تأجير العقار المستأجر .....	٣١٤
المبحث الثالث: ضمان الجهة التمويلية في التمويل بعقد الإجارة فقهاً ونظاماً.....	٣١٩
تمهيد: في تعريف الضمان لغة واصطلاحاً، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه،	
وحكمه.....	٣١٩
مشروعية الضمان.....	٣٢٠
أركان الضمان وشروطه.....	٣٢٢
حكم الضمان.....	٣٢٩
المطلب الأول: تسجيل العقار باسم الجهة التمويلية خلال فترة التمويل .....	٣٢٩
المطلب الثاني: تسجيل العقار باسم العميل مباشرة عند بداية التمويل ثم الرهن	
عليه ضماناً لحقوق الجهة التمويلية.....	٣٢٩



الموضوع	رقم الصفحة
المبحث الرابع: صيانة العقار فقهاً ونظاماً.....	٣٣١
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٣١
المطلب الأول: مفهوم الصيانة التشغيلية والصيانة الأساسية.....	٣٣٢
المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.....	٣٣٣
المطلب الثالث: إلزام الجهة التمويلية بصيانة العقار في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٣٣
المطلب الرابع: تحويل الجهة التمويلية العميل إلى طرف آخر يلتزم بصيانة العقار.....	٣٣٤
المبحث الخامس: تلف العقار فقهاً ونظاماً.....	٣٣٧
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٣٧
المطلب الأول: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.....	٣٣٧
الحال الأول: التلف الكلي.....	٣٣٨
الحال الثانية: التلف الجزئي.....	٣٣٩
المطلب الثاني: إلزام الجهة التمويلية بالتعويض للعميل في حال التلف الجزئي والكلي في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٣٩
الحال الأول: التلف الكلي.....	٣٤٠
الحال الثانية: التلف الجزئي.....	٣٤٠
المبحث السادس: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً فقهاً ونظاماً.....	٣٤٣
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٤٣
المطلب الأول: اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً.....	٣٤٤
أولاً: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة مقدماً في عقد الإجارة.....	٣٤٤

## الموضوع

## رقم الصفحة

ثانيًا: حكم اشتراط الجهة التمويلية على العميل سداد نسبة من الأجرة في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٤٥
المطلب الثاني: سداد العميل نسبة من الأجرة مقدمًا قبل تملك الجهة التمويلية للعقار.....	٣٤٧
المبحث السابع: تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة فقهاً ونظامًا.....	٣٤٩
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٤٩
المطلب الأول: أسباب تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.....	٣٤٩
المطلب الثاني: حكم تقسيم المدة إلى فترات إيجارية وتغيير الأجرة.....	٣٥٠
المبحث الثامن: السداد الجزئي والسداد المبكر فقهاً ونظامًا.....	٣٥٥
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٥٥
أولاً: السداد الجزئي.....	٣٥٥
ثانيًا: السداد المبكر.....	٣٥٦
المطلب الأول: حكم السداد الجزئي.....	٣٥٦
المطلب الثاني: حكم التملك المبكر.....	٣٥٧
السداد الجزئي، والتملك المبكر نظامًا.....	٣٥٩
المبحث التاسع: الزيادة أو التقليل في المدة والقسط الإيجاري أو في أحدهما.....	٣٦١
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٦١
المطلب الأول: زيادة المدة والقسط.....	٣٦١
المطلب الثاني: تقليل المدة والقسط.....	٣٦٢
المطلب الثالث: زيادة المدة وتقليل القسط.....	٣٦٢
المطلب الرابع: تقليل المدة وزيادة القسط.....	٣٦٢
المبحث العاشر: زكاة العقار المؤجر.....	٣٦٣
المطلب الأول: كيفية احتساب زكاة الجهة التمويلية على العقارات التي تملكها لغرض تأجيرها على العميل إجارة منتهية بالتمليك.....	٣٦٣
القسم الأول: إلحاقها بزكاة المستغلات.....	٣٦٣
القسم الثاني: إلحاقها بزكاة الدين الناشئ من بيع أعيان بالأجل.....	٣٦٨

## الموضوع

## رقم الصفحة

القسم الثالث: إلحاقها بزكاة العرض الذي اجتمع فيه نية التجارة والإجارة.....	٣٦٩
المطلب الثاني: كيفية احتساب زكاة العميل المستأجر للعقار.....	٣٧٣
الغرض الأول: السكن.....	٣٧٣
المبحث الحادي عشر: مبدأ المساطحة فقهاً ونظاماً.....	٣٧٥
تمهيد: في تصوير المسألة.....	٣٧٥
المطلب الأول: أسباب التعامل بمبدأ المساطحة.....	٣٧٦
المطلب الثاني: حكم مبدأ المساطحة.....	٣٧٨
الاتجاه الأول: تخريج مبدأ المساطحة على عقد الإجارة.....	٣٧٨
الاتجاه الثاني: تخريج مبدأ المساطحة على عقد البيع.....	٣٧٩
الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة.....	٣٨١
المبحث الأول: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة المنتهية بالتملك.....	٣٨٣
المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.....	٣٨٣
المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٨٤
الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٨٤
الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.....	٣٨٦
المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.....	٣٨٧
المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.....	٣٨٧
المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لأحد عقود إجارة العقار لمن باعه إجارة منتهية بالتملك.....	٣٩١
المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.....	٣٩١
المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٩١
الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٩١
الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.....	٣٩٢

الموضوع	رقم الصفحة
المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.....	٣٩٢
المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.....	٣٩٢
المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لأحد عقود الإجارة الموصوفة في الذمة.....	٣٩٣
المطلب الأول: نبذة مختصرة عن إجراءات التنفيذ.....	٣٩٣
المطلب الثاني: المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٩٤
الفرع الأول: نبذة موجزة عن المستندات المستخدمة في المنتج.....	٣٩٤
الفرع الثاني: حكم توقيع العميل على جميع المستندات قبل توقيع الجهة التمويلية.....	٣٩٥
المطلب الثالث: الحكم الشرعي للمنتج.....	٣٩٦
المطلب الرابع: كيفية إجراء الرقابة الشرعية على المنتج.....	٣٩٦
الفهارس العامة.....	٤٠٧
فهرس الآيات القرآنية الكريمة.....	٤٠٩
فهرس الأحاديث والآثار.....	٤١٢
فهرس الأعلام.....	٤١٥
ثبت المصادر والمراجع.....	٤١٧
فهرس الموضوعات.....	٤٤٣





نسعى جاهدين في المجموعة الشرعية إلى الإسهام في نمو المصرفية الإسلامية عبر تطوير الصيغ والعقود وابتكار المنتجات وحل الإشكالات، وتأتي سلسلة الإصدارات ضمن هذا الاتجاه، سائلين الله أن يبارك الجهود.

د.فهد بن علي العليان

نائب أول للرئيس التنفيذي

رئيس المجموعة الشرعية

ومجموعة المسؤولية الاجتماعية





المسائل المستجدة

# في التمويل العقاري

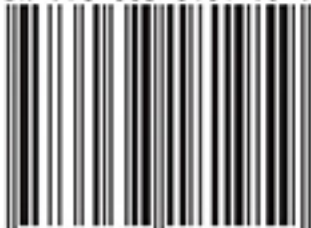
دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية

بحث جاد يواكب توسع المصارف وشركات التمويل في التعامل بالمديونيات من خلال ما تطرحه من برامج تمويلية مختصة في مجال العقارات المصممة لمختلف الفئات والرغبات.

وقد جمعت هذه الدراسة بين الأصالة والتطبيق من أجل الوصول إلى بيان أحكام هذه المعاملات، مما يساعد في كشف الغموض الحاصل عند البعض في أحكام التمويل العقاري، لا سيما الزكاة وكيفية احتسابها، ومن ثمّ تجتهد هذه الدراسة في الوصول إلى الحكم الشرعي للمسائل المستجدة في عقود التمويل العقاري مما سيساهم في تزويد المكتبة الفقهية ببحث متخصص جامع للمسائل المستجدة في هذا الموضوع المستجد.

الناشر

ISBN 978-603-8181-95-9



9 786038 181959 >

بنك الجزيرة  
BANK ALJAZIRA



Info@DarAlMaiman.com  
www.DarAlMaiman.com

     DarAlMaiman