



أثر نزع ملكية العقار للمنفعة العامة على عقد التمويل العقاري في ضوء الفقه الإسلامي والنظام السعودي

أ. د. عبد الرحمن بن نافع السلمي

المشرف على مسار الدراسات القضائية بجامعة الملك عبد العزيز، ورئيس الدائرة
القضائية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بجدة

د. تركي بن سعد الخثلان

القاضي في وزارة العدل

المقدمة

شهدت المملكة العربية السعودية تطوراً لافتاً في سائر القطاعات بإطلاق رؤية المملكة ٢٠٣٠م، وأولت القيادة-حفظها الله- القطاع المالي اهتماماً بالغاً، لما يحققه القطاع من تحقيق الاستقرار، والنمو الاقتصادي، ولما له من أثر مباشر على بقية القطاعات الأخرى، حيث تطوّرت أسس القطاع المالي، فمما حجم التمويل العقاري المقدم من البنوك والشركات التمويلية للأفراد في عام ١٤٤٢هـ، فبلغت العقود التمويلية المبرمة ما مجموعه ٦, ٢٩٥ ألف عقد بنمو نسبته ٦٥٪ مقارنة بعام ٢٠١٩م، وبمبالغ مالية تصل ما مجموعها ١٤٠,٧ مليار ريال، وبنمو نسبته ٧٧٪ مقارنة بعام ٢٠١٩م؛ وفقاً للتقرير السنوي الصادر من البنك المركزي السعودي.

وصاحب التطور في القطاع المالي، النمو والنهضة الاقتصادية، بإنشاء عدة مشاريع اقتصادية تنموية في جميع أنحاء المملكة.

ونظراً للنمو في حجم التمويل العقاري، وتعدد علاقات أطراف العملية التمويلية، ونظراً لحاجة الدولة لنزع ملكية بعض العقارات للمصلحة العامة وذلك لتنفيذ المشاريع الاقتصادية؛ ولكون بعض العقارات المنزوعة محلاً للعملية التعاقدية، أو ضماناً لها، وفقاً لما سببته في هذا البحث، الأمر الذي احتيج معه إلى دراسة أثر نزع الملكية للمنفعة العامة على عقد التمويل العقاري.

مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

تظهر مشكلة البحث من خلال تعدد صيغ التمويل العقاري، واختلاف أحكام كل صيغة، وتمييز العقود التمويلية بطول مدتها، الأمر الذي ينعكس

على كلفة الأجل المدفوعة للممول، وعدم وجود نص نظامي يبيّن أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقد التمويلي، وضرورة بيان حقوق كل من أطراف العلاقة التمويلية، الأمر الذي يتطلب معه إلى استقراء النصوص الشرعية والنظامية لبيان أثر نزع الملكية للمصلحة العامة على العقد التمويلي، وعلى العقار المرهون - المنزوع الملكية للمصلحة العامة، وعلى مبلغ التمويل وكلفته، وتجب الدراسة عن السؤال الرئيس الآتي: ما هو أثر نزع ملكية العقار للمصلحة العامة على عقد التمويل العقاري في الفقه الإسلامي، وفي الأنظمة التمويلية، والأنظمة ذات العلاقة، وما هو الواقع الحالي؟ كما تجيب الدراسة عن الأسئلة الآتية:

١- هل تعرّض العقار - محل التمويل العقاري - لنزع الملكية للمصلحة العامة، يمنح أحد أطراف العلاقة التمويلية الحق في طلب فسخ العقد التمويلي؟

٢- عند نزع العقار - المرهون - للمصلحة العامة، فهل يحصل الانفساخ للعقد التمويلي؟

٣- عند نزع العقار - المرهون - للمصلحة العامة، هل يبطل الرهن أو ينتقل الرهن إلى بدله - التعويض -؟

٤- هل يصح اشتراط حلول الأقساط، وتقرير شرط السداد المبكر عند نزع ملكية العقار المرهون للمصلحة العامة؟

٥- عند حلول الأقساط لوجود الشرط، فهل يُحط من مقدار مبلغ التمويل وكلفة الأجل مقابل عدم وجود الأجل؟

أهداف الدراسة:

١. بيان مدى إمكانية كل طرف من أطراف عقد التمويل العقاري في فسخ العقد عند نزع العقار للمصلحة العامة.
٢. بيان مدى إمكانية انفساخ عقد التمويل العقاري عند نزع العقار - المرهون - للمصلحة العامة.
٣. بيان الحكم الشرعي والنظامي للرهن المخصص كضمان في العقد التمويلي، وبيان أثر نزع الملكية للمصلحة العامة عليه من حيث البطلان والتعويض.
٤. بيان أحكام السداد المبكر، وحالات حلول الأقساط، عند نزع العقار - المرهون - للمصلحة العامة، وبيان حكم اشتراط السداد المبكر عند نزع العقار.
٥. بيان حكم الحط من مقدار مبلغ التمويل مقابل عدم وجود الأجل.

حدود الدراسة:

الحدود الموضوعية:

ستتناول الدراسة الأحكام المتعلقة بأثر نزع ملكية العقار للمنفعة العامة على عقد التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والأنظمة التمويلية والأنظمة ذات العلاقة وبيان الواقع الحالي.

الحدود الزمانية:

تبحث الدراسة في العقود التمويلية المبرمة بعد تاريخ سريان الأنظمة التمويلية، ولوائحها التنفيذية وقواعد عملها^(١).

الحدود المكانية:

تُعنى الدراسة بالعقود المبرمة في المملكة العربية السعودية، مع الإشارة إلى بعض الأنظمة المقارنة كمصر والكويت.

منهج البحث:

المنهج العام:

اتبعت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن بين النظام السعودي والفقهاء الإسلاميين.

المنهج التفصيلي:

١- جمع المادة العلمية من مصادرها الأصلية.

٢- توثيق النصوص والمقالات من مصادرها، وتوثيق الآراء والأفكار ونسبتها إلى صاحبها.

(١) تاريخ سريان نظام مراقبة شركات التمويل ونظام التمويل العقاري، ونظام الإيجار التمويلي في ١٦/١/١٤٣٤هـ، وتاريخ سريان اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل واللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي في ٩/٦/١٤٣٤هـ، وتاريخ سريان اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري في ٧/٧/١٤٣٤هـ، وتاريخ سريان قواعد العمل في ٢٧/٢/١٤٣٨هـ

- ٣- عزو الآيات القرآنية الكريمة باسم السورة ورقم الآية في المتن.
- ٤- تخريج الأحاديث المذكورة في البحث من مصادرها الأصلية، فإن كان في الصحيحين أو في أحدهما أكتفي بذلك، وإن لم يكن في الصحيحين فراجع إلى كتب السنن الأربعة، وإلا انتقلنا إلى كتب الحديث الأخرى موثقاً ذلك من مصدره الأصلي.
- ٥- الرجوع إلى معاجم اللغة في تعريف الألفاظ اللغوية، وفيما يتعلق بالفقه نرجع فيها إلى الكتب المعنية بلغة الفقهاء.

خطة البحث:

يتكوّن البحث من مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة، وهي:

المقدمة:

وتحوي: مشكلة الدراسة وتساؤلاتها، وأهدافها، وحدودها الموضوعية، والزمانية والمكانية، ونهج البحث العام والتفصيلي، وخطة البحث.

المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث.

المبحث الثاني: بيان طبيعة عقد التمويل العقاري.

المبحث الثالث: أثر نزع ملكية الأصل الممول على عقد التمويل العقاري.

المبحث الرابع: أثر نزع ملكية العقار المسجل كضمان لعقد التمويل

العقاري.

المبحث الخامس: أثر نزع ملكية العقار للمنفعة العامة على الأقساط
المؤجلة.

الخاتمة:

وتتضمن: أهم النتائج والتوصيات.

المصادر والمراجع.



المبحث الأول التعريف بمصطلحات البحث

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بالأثر:

يأتي الأثر في اللغة بعدة معاني منها أن الأثر ما بقي من رسم الشيء، وبمعنى النتيجة، ويأتي بمعنى الخبر أو رواية الحديث^(١)، قال ابن فارس «الهمزة، والثاء، والراء، له ثلاثة أصول: تقديم الشيء، وذكر الشيء، ورسم الشيء الباقي»^(٢)، وقال المناوي: «الأثر حصول ما يدل على وجود الشيء والنتيجة وأثرت الحديث نقلته»^(٣)، ولم يخرج الفقهاء وشرح القانون في استعمالهم للمصطلح عن المعنى اللغوي^(٤)، فيقال: آثار فسخ العقد، أي ما يترتب على الفسخ، أو آثار العقد، أي ما يترتب على العقد من حقوق

(١) ينظر: مقاييس اللغة لابن فارس، ص ٥٣، مادة (أثر)، المصباح المنير للفيومي، ص: ٤، مادة (ء ث ر)، لسان العرب لابن منظور، ٥ / ٤، مادة (أثر).

(٢) مقاييس اللغة، المرجع السابق.

(٣) التوقيف على مهمات التعاريف للمناوي، ص: ٣٨.

(٤) ينظر: أثر العجز برد المغصوب، للحسن العسيري، بحث محكم، مجلة العدل، العدد الثاني والعشرون، ص: ١١٣، أثر المسافة على طرفي الدعوى وطرق الإثبات لمحمد الهاشم، بحث محكم، مجلة الدراسات العربية، الجزء الثالث والثلاثون، العدد السادس، ص: ٣٣٠٦.

والتزامات، وقد استعمل نظام المعاملات المدنية هذا المصطلح، وعلى سبيل المثال ما ورد في المطلب المعنون بـ «آثار إبطال العقد وبطلانه»^(١).

المطلب الثاني: التعريف بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

عرّف المنظم السعودي نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بأنه: «استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة»^(٢)، ويلحظ على التعريف عدم بيان أن النزع مقابل تعويض عادل، وقد نصت المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم على أنه: «تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً».

عليه، يمكن أن نعرّف نزع ملكية العقار للمصلحة العامة بأنه: «امتياز ممنوح لجهة الإدارة للحصول على ملكية العقارات المملوكة لأشخاص القانون الخاص أو الحقوق العينية الأصلية جبراً وتحويلها إلى الملكية العامة للدولة تحقيقاً للنفع العام ومقابل تعويض عادل مسبقاً وعلى وفق إجراءات خاصة ينظمها القانون»^(٣).

(١) وذلك من الباب الأول من القسم الأول، كما عنون فرع في «آثار عقد البيع»، وذلك في الباب الأول من القسم الثاني من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ.

(٢) المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٣) نزع الملكية للنفع العام لخالد الدليمي، ص: ١٧.

المطلب الثالث: التعريف بعقد التمويل العقاري:

قبل أن نعرّف عقد التمويل العقاري، يجدر بنا الإشارة إلى تعريف المنظم السعودي لمصطلح التمويل، فقد عرّفه في المادة الأولى من نظام مراقبة شركات التمويل بأنه: «منح الائتمان بعقود للأنشطة المنصوص عليها في هذا النظام»، وقد نصّ على نشاط التمويل العقاري ضمن الأنشطة، وذلك في المادة العاشرة من النظام^(١).

والائتمان: هو «عملية تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها، والمصاريف دفعة واحدة، أو على أقساط في تواريخ محددة»^(٢).

وتتكون عناصر العملية الائتمانية مما يلي^(٣):

- (١) فنصت المادة العاشرة من نظام مراقبة شركات التمويل، وما قرره البنك المركزي، على أنشطة التمويل، وهي:
 - ١- التمويل الاستهلاكي. ٢- التمويل العقاري. ٣- الإيجار التمويلي. ٤- التمويل الجماعي بالدين. ٦- التمويل الاستهلاكي المصغر. ٧- التمويل الاستهلاكي المصغر من خلال التقنية المالية. ٨- الدفع بالآجل. ٩- تمويل المنشآت الصغيرة والمتوسطة. ١٠- تمويل الأصول الإنتاجية. ١١- تمويل بطاقات الائتمان. ١٢- إعادة التمويل.
- (٢) البنوك المركزية والسياسات النقدية ليسرا السامرائي وزكريا الدوري، ص: ٦٨.
- (٣) ينظر: إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني لحمزة الزبيدي، ص: ١٨، موسوعة البنوك والائتمان السياسية الائتمانية للبنوك لأحمد علي، ص: ٦٦، البنوك المركزية والسياسات النقدية ليسرا السامرائي وزكريا الدوري، ص: ٦٨.

أولاً: وجود العلاقة بين الدائن والمدين: وهي أن تتوافر الثقة فيما بينهما، وتعتبر الثقة «أساس كل عملية من عمليات الائتمان» و«روح الائتمان»^(١).
 ثانياً: وجود دين: وهو المبلغ (النقدي أو العيني).
 ثالثاً: الأجل، أو الفارق الزمني: وهي الفترة بين منح الدين وسداده.
 رابعاً: المخاطرة: وذلك في وجود احتمال لعدم قدرة المستفيد على سداد الدين.

وقد عرّف المنظم السعودي عقد التمويل العقاري في نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥٠) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، بأنه: «عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن»^(٢)، وقد افترق المنظم السعودي عن الأنظمة المقارنة، والتي جعلت القرض أساساً وصورة لعملية التمويل العقاري^(٣)، وذلك لأن أخذ المال على القرض -الدين- يعد من الربا المجمع على تحريمه شرعاً^(٤)، وقد نصت المادة الثالثة من نظام التمويل العقاري على أنه: «يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما

(١) ينظر: موسوعة البنوك والائتمان السياسية الائتمانية للبنوك لأحمد علي، ص: ٦٦.

(٢) المادة الأولى من نظام التمويل العقاري.

(٣) ينظر: المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري لأحمد محمد هشام، بحث محكم، المجلة القانونية، العدد الرابع عشر، المجلد الثامن، ص: ٥٠٨٩.

(٤) ينظر: المغني لابن قدامة، ٤/ ٣، والإجماع لابن المنذر، ص: ٩٩.

لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات». وقد أخذ المنظم بعدة صيغ إسلامية للتمويل - سيأتي بيانها في المبحث القادم إن شاء الله - .
 ويلحظ أن عقد التمويل العقاري في النظام السعودي يتميز بعدة خصائص:

- أ- أنه عقد ائتمان، وذلك بتوافر عناصره من الدين والأجل والمخاطرة والثقة بين الدائن والمدين.
- ب- أن غرض المستفيد للتملك يكون لأجل السكن في العقار الممول.
- مما يتبين معه أنه في حال تخلف قيد من هذه القيود يخرج العقد عن مفهوم عقد التمويل العقاري، وبالتالي لا تُطبَّق عليه الأحكام الخاصة بعقود التمويل العقاري المنصوص عليها في النظام.

المبحث الثاني بيان طبيعة عقد التمويل العقاري

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: صيغ التمويل العقاري:

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: الصيغ النموذجية لعقد التمويل العقاري:

تعدد صيغ التمويل العقاري، وأبرزها (المرابحة، الاستصناع، والإجارة المنتهية بالتملك، والإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك، والمشاركة المتناقصة، والاستثمار المشترك)^(١)، ومن الصيغ المناسبة للأفراد والمستخدمة لدى المؤسسات التمويلية: صيغة المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك، وأخذت بها كثير من المؤسسات التمويلية كبنك البلاد^(٢)، والبنك الأهلي السعودي^(٣)، وشركة أملاك العالمية^(٤)،

(١) ينظر: المسائل المستجدة في التمويل العقاري، ليفصل ميغل، ص: ٦٣.

(٢) ينظر: الدليل الشرعي للتمويل العقاري، المعدّ من قبل الأمانة العامة للهيئة الشرعية في بنك البلاد، والموافق عليه من قبل الهيئة الشرعية في البنك بالقرار رقم (١٣٧) وتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٥هـ، ص: ٢٥ وما بعدها.

(٣) ينظر: صيغ التمويل العقاري، الموقع الرسمي للبنك الأهلي السعودي.

<https://2u.pw/w4LKhMI>

(٤) ينظر: صيغ التمويل العقاري، الموقع الرسمي لشركة أملاك العالمية للتمويل.

<https://2u.pw/cm9IC62>

والبنك السعودي للاستثمار^(١)، وغيرها^(٢).

وقد وضع البنك المركزي السعودي صيغة نموذجية لهاتين الصيغتين، لكونها المستخدمة لدى معظم الجهات التمويلية، وذلك وفقاً لما تضمنه التعميم الصادر برقم: (٣٩١٠٠٠٠٨٢٢٢٠) وتاريخ: ٢٣/٠٧/١٤٣٩هـ، والتعميم الصادر برقم (٤١٠٣٨٥٠٤) وتاريخ ٠١/٠٦/١٤٤١هـ بشأن تحديث الصيغة النموذجية، واستند البنك المركزي إلى الصلاحيات الممنوحة له بموجب نظام مراقبة البنوك ونظام مراقبة شركات التمويل، وإلى الفقرة الثانية من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، والتي نصت على أنه: «للبنك المركزي وضع صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، وعلى الممول العقاري الالتزام بتلك الصيغ النموذجية ما لم ينص على غير ذلك»، وإلى الفقرة الثانية من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، التي نصت على أنه: «للبنك المركزي إقرار صيغ نموذجية لعقود الإيجار التمويلي تراعي حقوق الأطراف ذات العلاقة».

(١) ينظر: صيغ التمويل العقاري، الموقع الرسمي للبنك السعودي للاستثمار.

<https://2u.pw/N6wVUQW>

(٢) تمثل عقود المرابحة والإيجار المنتهي بالتمليك والتورق ما نسبته تقريباً ٩٨٪ من عقود التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، وفقاً للتقرير الشهري الصادر من البنك المركزي المنشور عبر الموقع الإلكتروني للبنك، على الرابط:

<https://www.sama.gov.sa/ar-sa/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx>

وستقتصر الدراسة على معالجة النازلة في صيغتي المرابحة والإجارة المنتهية بالتمليك، لكونها الأكثر استخدامًا في التطبيقات العملية.

الفرع الثاني: التعريف بصيغة التمويل بطريق المرابحة:

أولاً: المرابحة في اللغة والاصطلاح:

المرابحة مصدر من الفعل «ربح»، وتعني النماء والزيادة^(١)، وعُرف بيع المرابحة لدى الفقهاء المتقدمين بعدة تعريفات أبرزها:

أ- عرفه المرغيناني من الحنفية بأنه: «نقل ما ملكه بالعقد الأول بالثمن الأول مع زيادة ربح»^(٢).

ب- عرّفه ابن رشد من المالكية فقال: «أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحًا ما للدينار أو الدرهم»^(٣).

ج- عرّفه الماوردي من الشافعية بقوله: «وأما بيع المرابحة فصورته أن يقول: أبيعك هذا الثوب مرابحة على أن الشراء مئة درهم وأربح في كل عشرة واحدًا»^(٤).

د- عرّفه ابن قدامة من الحنابلة بأنه: «أن يخبر برأس ماله ثم يبيع به ويربح»^(٥).

(١) ينظر: لسان العرب لابن منظور، ٢ / ٤٤٢، مادة (ربح).

(٢) الهداية للمرغيناني، ٣ / ٥٦.

(٣) بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد، ٣ / ٢٢٩.

(٤) الحاوي الكبير للماوردي، ٥ / ٢٧٩.

(٥) الكافي لابن قدامة، ٢ / ٥٤.

عليه، فيكون جماع هذه التعاريف بأن بيع المرابحة: «بيع بمثل الثمن الأول وزيادة ربح معلوم متفق عليه بين المتعاقدين»^(١).

ثانياً: حكم بيع المرابحة في الفقه والنظام:

نُقل الإجماع على مشروعية بيع المرابحة، وممن نقله الطبري^(٢)، وابن قدامة^(٣)، وذلك لأن المرابحة نوع من أنواع البيوع، وقد قال تعالى في محكم تنزيله: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾ [سورة البقرة: ٢٧٥].

وقد أشار نظام المعاملات المدنية إلى بيع المرابحة، وذلك في الفصل المتعلق بعقد البيع، فنص في المادة السادسة عشرة بعد الثلاثمائة منه على أنه: «إذا حدد الثمن بناءً على رأس مال البائع في المبيع مرابحة أو وضیعة أو تولیة، وجب عليه أن یبین كل ما له تأثير في رأس ماله، وللمشتري طلب إبطال العقد إذا كتم البائع أمراً إذا تأثیر في رأس المال».

ثالثاً: تعريف بيع المرابحة للأمر بالشراء:

بيع المرابحة للأمر بالشراء، شاع استخدامه في الوقت الحاضر لدى الجهات التمويلية، وعُرف بعدة تعريفات أبرزها:

أ- «بيع المؤسسة إلى عميلها (الأمر بالشراء) سلعة بزيادة محددة على ثمنها أو تكلفتها بعد تحديد تلك الزيادة (ربح المرابحة) في الوعد، وتسمى

(١) بيع المرابحة لأحمد ملحّم، ص: ٣٠.

(٢) اختلاف الفقهاء للطبري، ص ٧٥.

(٣) المغني لابن قدامة، ٤ / ١٣٦.

المرابحة المصرفية لتمييزها عن المرابحة العادية، وتقترن المرابحة المصرفية بتأجيل الثمن مع أن هذا التأجيل ليس من لوازمها، فهناك مرابحة حالة أيضاً، وحينئذ يقتصر البائع على الربح الأصلي دون مقابل الأجل»^(١).

ب- «أن يتقدم العميل إلى المصرف طالباً منه شراء السلعة المطلوبة بالوصف الذي يحدده العميل، وعلى أساس الوعد منه بشراء تلك السلعة مرابحة بالنسبة التي يتفقان عليها ويدفع الثمن مقسطاً حسب إمكانيته»^(٢).
وعرف بيع المرابحة للأمر بالشراء في العقار بـ: «أن تقوم الجهة التمويلية بشراء العقار الذي يرغب فيه العميل، ومن ثم يقوم ببيعه على العميل بربح»^(٣).

عليه، يتبين أن بيع المرابحة للأمر بالشراء عقد مركب، يتكون من العناصر التالية^(٤):

١- طلب العميل السلعة من المصرف ووعدته بشرائها منه.

(١) المعايير الشرعية، الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي رقم (٨) الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيوفي»، ص: ٢٢٤.

(٢) تطوير الأعمال المصرفية لسامي حسن محمود، ص ٤٣٢.

(٣) تحقيق أقوال الفقهاء في بيع المرابحة للأمر بالشراء، لأيمن صالح، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، المجلد (٣٠)، العدد (٣)، ص ٧، فقه البيوع على المذاهب الأربعة مع تطبيقاته المعاصرة مقارناً بالقوانين الوضعية لمحمد تقي العثماني، ٦١٤ / ١.

(٤) ينظر: بيع المرابحة للأمر بالشراء لحسام عفانة، ص: ١٧، تحقيق أقوال الفقهاء في بيع المرابحة للأمر بالشراء لأيمن صالح، ص: ٩.

٢- شراء البنك السلعة التي أمره العميل بشرائها بثمن حدده العميل.

٣- بيع البنك السلعة للعميل مرابحة بعد دخولها في ملكه.

رابعاً: حكم بيع المرابحة للأمر بالشراء:

لم نقف على خلاف بين الفقهاء في جواز هذه الصورة من بيع المرابحة للأمر بالشراء إذا كان الوعد غير ملزم^(١)، لما سبق ذكره من الأدلة الدالة على مشروعية بيع المرابحة، ولأن الأصل في المعاملات الإباحة، وقد صدر قرار المجمع الفقه الإسلامي رقم ٤٠ - ٤١ (٢/٥ و ٣/٥)، ونص فيه على: «أن بيع المرابحة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً، هو بيع جائز، طالما كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم، وتبعة الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم، وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه»، وعلى أن «الوعد -وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد- يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد».

وأخذ نظام المعاملات المدنية بلزوم الوعد وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة الثالثة والأربعون من أنه: «لا يكون الوعد الذي يتعهد بمقتضاه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقدٍ في المستقبل ملزماً إلا إذا عيّنت المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، وتوفرت

(١) ينظر: البنوك الإسلامية وبيع المرابحة للأمر بالشراء لعبد العزيز عيون، ص: ٧٤.

شروطه عند إنشاء الوعد، بما في ذلك أي شروطٍ شكلية تشترطها النصوص النظامية لذلك العقد».

خامساً: نشأة مصطلح المربحة للأمر بالشراء:

اختلف الباحثون في نشأة مصطلح المربحة للأمر بالشراء على قولين:

القول الأول: أن نشأة مصطلح بيع المربحة يعود إلى عام ١٩٧٦م، حيث أوردها الباحث سامي حسن محمود في رسالته للدكتوراه والمعونة بـ: «تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق مع الشريعة الإسلامية» والمقدمة إلى كلية الحقوق بجامعة القاهرة^(١).

القول الثاني: أن الفقهاء المتقدمين عرفوا بيع الأمر بالشراء بهذا المصطلح، وقد استعملوا صورته^(٢)، ومن ذلك ما جاء عند ابن القيم في إعلام الموقعين: «رجل قال لغيره: اشتر هذه الدار - أو هذه السلعة من فلان - بكذا وكذا، وأنا أربحك فيها كذا وكذا، فخاف إن اشتراها أن يبدو للأمر فلا يريد، ولا يتمكن من الرد، فالحيلة أن يشتريها على أنه بالخيار ثلاثة أيام أو أكثر، ثم يقول للأمر: قد اشتريتها بما ذكرت، فإن أخذها منه، وإلا تمكن من ردها على البائع بالخيار، فإن لم يشتريها الأمر إلا بالخيار فالحيلة أن يشترط له خياراً أو نقص من مدة الخيار التي اشترطها هو على البائع؛ ليتسع له زمن الرد إن ردت عليه»^(٣)، وقال الشافعي في الأم: «وإذا أرى الرجل الرجل السلعة،

(١) ينظر: بيع المربحة للأمر بالشراء لحسام الدين عفانة، ص: ١٤.

(٢) ينظر: فقه المربحة في التطبيق الاقتصادي المعاصر لعبد الحميد البعلي، ص: ٨٤.

(٣) إعلام الموقعين عن رب العالمين لابن القيم، ٤ / ٣٢.

فقال: اشتر هذه وأربحك فيها كذا. فاشترها الرجل: فالشراء جائز، والذي قال: أربحك فيها: بالخيار، إن شاء أحدث فيها بيعاً، وإن شاء تركه. وهكذا إن قال: اشتر لي متاعاً - ووصفه له - أو: متاعاً أي متاع شئت وأنا أربحك فيه: فكل هذا سواء، يجوز البيع الأول، ويكون هذا فيما أعطى من نفسه بالخيار. وسواء في هذا ما وصفت إن كان قال: أبتاعه وأشتره منك بنقد أو دين: يجوز البيع الأول، ويكونان بالخيار في البيع الآخر، فإن جدده جاز»^(١).

ويتبين لنا مما سبق، أن بيع المربحة نوع من البيوع، وقد يكون بيعاً بسيطاً إذا كان البائع يملك السلعة وباعها بربح على المشتري دون أن يسبق هذا أمر بالشراء من المشتري وواعد منه بشراء السلعة، ويكون بيعاً مركباً إذا احتاج العميل لسلعة وطلب من الجهة التمويلية شراء السلعة، ووعده للجهة بشراء السلعة بربح متفق عليه، فتقوم الجهة التمويلية بشراء السلعة ثم تبيعها على العميل بربح معلوم إلى أجل معلوم.

الفرع الثالث: التعريف بصيغة التمويل بطريق الإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: تعريف عقد الإجارة:

قبل أن نعرّف عقد الإيجار المنتهي بالتملك، تجدر الإشارة إلى تعريف عقد الإجارة والإطار التنظيمي له؛ وذلك للارتباط الوثيق بينهما.

عرّف نظام المعاملات المدنية عقد الإجارة بأنه: «عقد يُمكنُ بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدةً معينةً بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مقابل

(١) الأم للشافعي، ٣/ ٣٩.

أجرة»^(١)، وهذا ما يتفق مع تعريف ومفهوم الفقه الإسلامي لعقد الإجارة، ومن أبرز التعريفات ما يأتي:

أ- جاء عند الحنفية أن الإجارة: «بيع منفعة معلومة بأجر معلوم»^(٢).

ب- وجاء عند المالكية أن الإجارة: «تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض»^(٣).

ج- وجاء عند الشافعية أن الإجارة: «عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم»^(٤).

د- وجاء عند الحنابلة أن عقد الإجارة: «عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً»^(٥).

ثانياً: مشروعية عقد الإجارة:

نقل الإمام الشافعي^(٦) وابن المنذر^(٧) الإجماع على مشروعيته.

وينظم أحكام عقد الإجارة في المملكة العربية السعودية نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩١) بتاريخ ٢٩ / ١١ / ١٤٤٤ هـ، والمستمدة أحكامه من الفقه الإسلامي.

(١) المادة السابعة بعد الأربعمائة من نظام المعاملات المدنية.

(٢) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق للزيلعي، ١٠٥ / ٥.

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدسوقي ٢ / ٤.

(٤) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج للشربيني، ٤٣٨ / ٣.

(٥) كشف القناع على متن الإقناع للبهوتي، ٥٤٦ / ٣.

(٦) الأم للشافعي، ٢٦ / ٤.

(٧) الإجماع لابن المنذر، ص: ١٠٦.

ثالثاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك:

عُرِّفَت الإجارة المنتهية بالتمليك بعدة تعريفات، أبرزها:

أ- «أسلوب من أساليب التمويل الإسلامية يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بتمليك منفعة أصل رأسمالي (عقار أو منقول) مملوكاً له مقابل التزام المستأجر بدفع عوض مالي محدد في حدود قيمة الأصل الرأسمالي، خلال مدة زمنية محددة في حساب توفير لدى إحدى حساب المؤسسات المالية الإسلامية وفق آلية محددة، على أن يلزم الممول ببيع هذا الأصل الرأسمالي أو هبته للمتمول في نهاية المدة المحددة بناء وعد مسبق»^(١).

نوقش: بعدم وجود ما يلزم من إيداع العوض المالي في حساب توفير لدى إحدى حساب المؤسسات المالية الإسلامية، وأن لظرفي العقد الاتفاق على آلية دفع العوض.

ب- «تمليك المنفعة، ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة»^(٢).

نوقش: بأنه تعريف غير جامع، لأنه لم يبيّن أحد العناصر الجوهرية، وذلك بكون الإجارة المنتهية بالتمليك عقداً بين طرفين يتضمن تمليك المنفعة بمبلغ مقسط، ومن ثم تملكها للمستأجر وفقاً للاتفاق بينهما.

(١) عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية لمحمد الرشيد، ص: ١٤.

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي، بحث محكم، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد الخامس، ٤/٢٦١٢.

ج- «عقد على سلعة بين طرفين على أنها إجارة بمبلغ معيّن مقسط في أوقات محددة، ينتهي بتملك الطرف الآخر بحسب الاتفاق والشروط»^(١)، وهذا هو التعريف المختار لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك لكونه اشتمل على العناصر الجوهرية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

رابعاً: نشأة وتطور عقد الإيجار التمويلي:

لم يعرف المتقدمون عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بهذا المفهوم لكونه عقداً حديث النشأة، حيث نشأ ما يعرف بالإيجار التمويلي، في الولايات المتحدة الأمريكية، عند تأسيس شركة (Boothe Leasing Corp.) عن طريق رجل الأعمال (D.p. Boothe Junior) في عام ١٩٥٢م، وذلك أثناء الحرب الكورية حينما طلبت منه القوات المسلحة توريد كمية من الأغذية تفوق قدرته الإنتاجية، وأثناء بحثه عن الحلول وصل إلى فكرة الاستئجار بدلاً من الشراء ولكنه لم يجد المعدات المطلوبة، غير أنه وجد بعد فوات الصفقة جدوى من فكرة تأجير المعدات الإنتاجية، كونها مصدراً للأرباح الطائلة^(٢)، ثم سرت الفكرة وانتشرت في سائر الأقطار، مع التعدد في صور الإيجار التمويلي وصيغته وأشكاله.

- (١) حكم الإجارة المنتهية بالتمليك لمحمد العصيمي، ص: ٦.
- (٢) ينظر: عقود الإيجار التمويلي لخلاف خضر، وبلولة أكرم، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد الثاني عشر، ص: ٢٦٣، النظام القانوني لعقد التأجير بالتمويل لوليد ماهر، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، العدد التاسع والثلاثون، ص: ٧١٧.

وفي المملكة العربية السعودية نُظِمَّ عقد الإيجار التمويلي في نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣ هـ، ونُصَّ في النظام على جواز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام العقد المبرم بين الطرفين، فنصت المادة الثانية من نظام الإيجار التمويلي على ما يأتي: «١- يعد عقداً إيجارياً تمويلياً كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالِكاً لها، أو لمنفعتِها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف، وتوضح اللائحة ذلك.

٢- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين، يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعده بالبيع بثمانٍ رمزي، أو بثمانٍ يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة».

ويُعد عقد الإيجار التمويلي عقداً مركباً^(١)، فهو في الأصل يتكون من عدة عقود، وعقدين على الأقل: عقد التوريد من المورد للمؤجر، وعقد التأجير من المؤجر للمستأجر، إذا كان عقداً تمويلياً دون اشتراط التملك في نهاية العقد، ويتكون في عقد الإجارة المنتهية بالتملك من العقدين المشار لهما سلفاً، ومن عقد البيع أو الهبة بحسب ما يُتفق عليه بين المتعاقدين.

(١) ينظر: التعليق على نظام الإيجار التمويلي لعلي الجلولي، ص: ٢ وما بعدها.

ويمكن القول بأن العقد التمويلي في النظام، يُشترط فيه توافر ثلاثة عناصر:

الأول: وجود ثلاثة أشخاص، المستأجر، والمؤجر، والمورّد أو المنتج^(١).

الثاني: أن يكون المؤجر شركة مساهمة مرخصة.

الثالث: أن يكون المؤجر اكتسب ملكية العين لغرض تأجيرها على سبيل الاحتراف.

خامساً: حكم عقد الإجارة المنتهي بالتمليك:

أجاز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم قرار رقم: (١١٠) (١٢ / ٤)، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) في المعيار الشرعي رقم (٩) من المعايير الشرعية^(٢) الصادر منها بعدة ضوابط شرعية، أبرزها أن يوجد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقدان منفصلان مستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، وأن لا يكون عقد الإجارة ساتراً لعقد البيع، وأما الصورة الممنوعة وهي

(١) عرّف نظام الإيجار التمويلي كل من المؤجر والمستأجر والمورد والمنتج، على النحو الآتي:

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي.

المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.

المنتج: من يقوم بإنتاج الأصل المؤجر.

المورد: من يورد الأصل المؤجر.

(٢) ينظر: المعايير الشرعية، الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: ٢٤١ وما بعدها.

أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد، وعلى الصورة الممنوعة هذه، وصدر قرار هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية رقم (١٩٨) وتاريخ ٣ / ١١ / ١٤٢٠هـ بشأن تحريم هذا العقد.

المطلب الثاني: نوع عقد التمويل العقاري:

الفرع الأول: نوع عقد التمويل العقاري من حيث التسمية:

تنقسم العقود من حيث التسمية وعدمها إلى قسمين^(١):

القسم الأول: العقود المسماة:

وهي العقود التي نظمها المنظم باسم معين وحدد شروطها وآثارها.

القسم الثاني: العقود غير المسماة:

وهي العقود التي لم تحظ بتنظيم خاص لأحكامها ولم تخص باسم.

وتعود أهمية التفريق إلى أن العقود المسماة يُرجع في تحديد الأحكام الواجب تطبيقها على كل منها إلى التنظيم القانوني الخاص فيها، فإن لم يرد فيه نص خاص، فيرجع للأحكام العامة، أما العقود غير المسماة فيرجع بشأنها إلى القواعد العامة والتي تحكم جميع العقود، أو إلى أحكام أقرب عقد مسمى إن لم تنظم الأحكام العامة بعض المسائل الواردة في العقد غير المسمى^(٢).

(١) ينظر: نظرية العقد لعبد القادر قرعاوي، ص: ٥٢، الوسيط شرح القانون المدني للسنيوري، ص: ١٤٩.

(٢) ينظر: نظرية العقد لمحيي الدين إسماعيل، ص: ١٣٥، دروس في نظرية الالتزام لمحمد لبيب، ص: ٣٦.

وتطبيقاً لذلك على عقد التمويل العقاري -محل الدراسة- فإن تكييف العقد بأنه مسمى أو غير مسمى يخضع للتفصيل وفقاً للصيغة التمويلية، وبيان ذلك على النحو الآتي:

أولاً: أن عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك عقد مسمى، حيث نُظِمَ بنظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.

ثانياً: أن عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأمر بالشراء، وإن عرفه الفقهاء المتقدمون مثل الإمام الشافعي وابن القيم، إلا أنه يعد من العقود غير المسماة^(١)، لعدم تنظيم أحكامه الخاصة والتفصيلية، على أنه عند التطبيق فإنه يأخذ الأحكام العامة للعقود، والأحكام الخاصة بالبيع في المسائل التفصيلية غير المنظمة في القواعد العامة.

الفرع الثاني: نوع عقد التمويل العقاري من حيث التركيب:

تنقسم العقود من حيث التركيب إلى قسمين^(٢):

القسم الأول: عقد بسيط:

وهو ما اقتصر على عقد واحد، وقد يكون العقد مسمى أو غير مسمى، ويأخذ الأحكام المفصلة في المطلب الأول من المبحث الثاني.

(١) ينظر: أساسيات التمويل لمذر قحف، ص: ٧٧.

(٢) ينظر: الوسيط شرح القانون المدني للسنيهوري، ص: ١٥٧، نظرية العقد لمحيي الدين إسماعيل، ص: ١٣٦.

القسم الثاني: عقد مركب:

وهو ما كان مزيجاً من العقود المختلطة في عقد واحد، والحكم الشرعي والقانوني في هذه الصورة أنه تطبق أحكام العقود المختلفة على كل عقد من العقود التي اشتملها العقد، فإن تعارضت أحكام هذه العقود التي تداخلت تعيّن اختيار أحد العقود واعتباره العقد الأساسي.

وتطبيقاً لذلك على عقد التمويل العقاري -محل الدراسة- فإن عقد التمويل العقاري يعد من العقود المركبة، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك يتضمن عقد إجارة، وعقد هبة أو بيع، وعقد المرابحة للأمر للشراء يتضمن عدة عقود من الشراء والبيع، كما أن عقود التمويل العقاري تتضمن -وفقاً للنماذج المشار لها في هذا البحث- عقد رهن رسمي للأصل الممول أو ما يجل محله.

وبالتالي فيخضع كل عقد من العقود الواردة في عقد التمويل العقاري لحكمه الخاص به في أبواب المعاملات من كتب الفقه الإسلامي، وفي الأنظمة المرعية المتعلقة به، فالرهن الرسمي ينظم أحكامه نظام الرهن العقاري، والإجارة التمويلية ينظم أحكامها نظام عقد الإيجار التمويلي، والبيع ينظم أحكامه نظام المعاملات المدنية.

الفرع الثالث: نوع عقد التمويل العقاري من حيث الزمن:

تنقسم العقود من حيث الزمن إلى قسمين^(١):

(١) ينظر: النظرية العامة للالتزام لجابر محجوب ومحمد عبد الصادق وطارق جمعة، ص: ٦١ وما بعدها، النظرية العامة للالتزام لمحمد البدوي، ص: ٤٥، الوسيط في شرح القانون المدني للسنيهوري، ص: ١٦٥.

القسم الأول: العقد الفوري:

وهو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، وذلك بألا يكون الزمن عنصراً في مقدار الأداء والالتزام الناشئ عنه، فيكون التنفيذ في الأصل فورياً، ولو كان الثمن مؤجلاً، وذلك لأن الزمن يعد عنصراً عرضياً، ولا فرق في كون الأجل وتأجيل الثمن عنصراً إجبارياً أو اختيارياً في تحديد نوع العقد.

القسم الثاني: العقد الزمني أو عقد المدة:

وهو العقد الذي يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، أي أنه المقياس الذي يقدر به محل العقد، ويمثل لهذا النوع من العقود بعقد الإجارة وعقد العمل، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة، والزمن عنصر جوهري فيه؛ لأنه هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها.

وتظهر أهمية التقسيم في الآثار المترتبة على كل من العقد الزمني والعقد الفوري، حيث إن الزمن يعد عنصراً جوهرياً في العقود الزمنية، بخلاف العقد الفوري، وبيان ذلك على النحو الآتي:

أولاً: في حالة فسخ العقد، ففي العقود الفورية، إذا فُسخ العقد أو انفسخ، فإن ذلك يكون بأثر رجعي، بإعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد، بخلاف العقود الزمنية فلا يكون الفسخ أو الانفساخ بأثر رجعي، بل من وقت الفسخ أو الانفساخ، لأن ما نفذ لا يمكن الرجوع فيه.

وقد نص نظام المعاملات المدنية في المادة الحادية عشرة بعد المائة على ما يأتي:

« ١- في حالتي فسخ العقد أو انفساخه يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وإذا استحال ذلك فللمحكمة أن تقضي بالتعويض.
٢- إذا كان العقد من العقود الزمنية فلا يكون للفسخ أو الانفساخ أثر رجعي، وللمحكمة أن تقضي بالتعويض إن وجد له مقتضى».

ثانياً: في حالة وقف تنفيذ العقد بسبب أجنبي، ففي العقد الزمني يترتب على وقف تنفيذه نقص الثمن بقدر نقص المدة التي أوقف فيها العقد، وزوال جزء منه، إذ تحمى آثاره خلال المدة التي وقف تنفيذه بخلاف العقد الفوري فوقف التنفيذ لا يتجاوز أن يكون إرجاء للعقد دون أن يتأثر العقد.

وقد نص نظام المعاملات المدنية في الفقرة الثانية من المادة العاشرة بعد المائة على أنه: «إذا كانت الاستحالة جزئيةً انقضى الالتزام في الجزء المستحيل وما يقابله فقط، ويسري هذا الحكم على الاستحالة الوقتية في العقود الزمنية، وفي كلتا الحالتين يجوز للدائن طلب فسخ العقد، وللمحكمة رفض طلب الفسخ إذا كان القدر المستحيل قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام».

ثالثاً: أن العقود الزمنية تعتبر مجال نظرية الظروف الطارئة الطبيعي، أما العقود الفورية فلا تطبق عليها النظرية إلا إذا كان تنفيذها مؤجلاً.

وتطبيقاً لذلك على عقد التمويل العقاري، فقد اختلف الباحثون في تحديد طبيعة عقد التمويل العقاري إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول: أن عقد التمويل العقاري يعد من العقود فورية التنفيذ، ولا يعد من العقود الزمنية، وذلك لأن الزمن لا يتدخل في تحديد مقدار التزامات الأطراف، إذ يُتصور الاتفاق دون تدخل عنصر الزمن، وأن وجود الأقساط وتحديد آجالها أمر اتفاقي وتنظيمي، كما يجوز للمستفيد تعجيل السداد بالسداد المبكر^(١).

الاتجاه الثاني: أن عقد التمويل العقاري يعد من العقود الزمنية، وذلك لأنه ائتمان طويل الأجل، فالزمن يعد عنصراً جوهرياً فيه^(٢).

ويظهر لنا أن عقد التمويل العقاري في النظام السعودي يكون من العقود الزمنية تارة، ومن العقود الفورية تارة أخرى، وذلك بحسب الصيغة التمويلية، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك يكون من ضمن عقود المدة، إذ إن الزمن هو العنصر الجوهري في تحديد مقدار الأداء، وأما عقد التمويل بصيغة المرابحة للأمر بالشراء فهو من العقود الفورية في التنفيذ، وذلك لأن الزمن ليس عنصراً جوهرياً فيه، فللمستفيد تعجيل السداد، بالسداد المبكر، وأما تحديد الآجال فإجراء اتفاقي بين الأطراف.

(١) ينظر: النظام القانوني للتمويل العقاري للصغير مهدي، ص: ١٤٠، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري سجي هذال، ص: ٣٠.

(٢) ينظر: الموجز في شرح القانون المدني لعبد المجيد الحكيم، ص: ٥٠.

المبحث الثالث أثر نزع ملكية الأصل الممول على عقد التمويل العقاري

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حالة نزع ملكية العقار بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

نظّم نظام الإيجار التمويلي حكم حالة نزع ملكية الأصل الممول، فنصت المادة الثالثة والعشرون منه على أنه: «إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالأصل المؤجّر دون سبب من المستأجر، يفسخ عقد الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنع»؛ مما يبيّن لنا أن نظام الإيجار التمويلي عالج المسألة بتقرير انفساخ العقد المبرم بين الممول والتمول.

كما نص نموذج الصيغة الموحدة لعقد التمويل العقاري الصادرة من البنك المركزي المعممة برقم: (٣٩١٠٠٠٠٨٢٢٢٠) وتاريخ: ٢٣ / ٠٧ / ١٤٣٩هـ على تقرير ذلك، والنص على آثار انفساخ العقد، فنص في النموذج على أنه: «يترتب على نزع الدولة لملكية الأصل المؤجر للمصلحة العامة أثناء سريان العقد وإخلاء المستأجر منه فسخ العقد، واستحقاق المؤجر - من مبلغ التعويضات إن وجدت - لمبلغ لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل، ويستحق المستأجر بعد خصم قيمة الدفعات المستحقة وغير المدفوعة قيمة حق التملك من مبلغ التعويضات المتحصلة من نزع ملكية الأصل المؤجر».

ويتفق الفقه الإسلامي مع النظام السعودي في تقرير انفساخ عقد الإجارة التمويلية حال تعذر الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر إذا صدر من السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي^(١)، وذلك في عدة فروع فقهية، كهلاك العين المستأجرة، وكانقطاع الماء عن الأرض المستأجرة^(٢).

قال الخرشي: «تفسخ إجارة الحوانيت إذا أمر السلطان بإغلاق الحوانيت، ولم يتمكن المشتري من المنفعة، وهو المشهور، والمراد بالسلطان هنا ذو القهر»^(٣).

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: «وأما الجوائح في الإجارة فنقول لا نزاع بين الأئمة أن منافع الإجارة إذا تعطلت قبل التمكن من استيفائها سقطت الأجرة لم يتنازعا في ذلك، كما تنازعا في تلف الثمرة المبيعة، لأن الثمرة هناك قد يقولون: قبضت بالتخلية، وأما المنفعة التي لم توجد فلم تقبض بحال، ولهذا نُقل الإجماع على أن العين المؤجرة إذا تلفت قبل قبضها بطلت الإجارة وكذلك إذا تلفت عقب قبضها وقبل التمكن من الانتفاع؛ إلا خلافاً شاذاً حكوه عن أبي ثور»^(٤).

(١) ينظر: فسخ عقد الإيجار التمويلي وآثاره في النظام السعودي لمحمد الأحمد، مجلة الشريعة والقانون، العدد الواحد والثلاثون، المجلد الثالث، ص: ١٧.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع للكاساني ٤/١٩٨، المدونة الكبرى في فقه مالك، ٣/٥٣٥، الأم للشافعي، ٤/١٦، كشاف القناع للبهوتي، ٤/٢٨.

(٣) شرح مختصر خليل للخرشي، ٧/٣١.

(٤) مجموعة الرسائل والمسائل لابن تيمية، ٥/٢٢٤.

المطلب الثاني: حالة نزع ملكية العقار الممول بصيغة المرابحة للآمر بالشراء:

لا تخلو حالة نزع ملكية العقار الممول في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة للآمر بالشراء من حالتين:

الأولى: أن يكون نزع ملكية الأصل الممول قبل تسليم العقار من الجهة التمويلية للمستفيد.

الثانية: أن يكون نزع ملكية الأصل الممول بعد تسليم العقار من الجهة التمويلية للمستفيد.

ففي الحالة الأولى، فمن المتقرر أن العقار (محل التمويل) إذا هلك أو تعذر تسليمه، ومن ذلك نزع ملكية الأصل الممول أو غيره من الأسباب فهي من ضمان البائع -الجهة التمويلية-، ولا يتحمل العميل أي شيء من ذلك، وقد صدر بشأن ذلك عدة قرارات من المجامع الفقهية ومنها:

أولاً: قرار مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت ١ - ٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠ - ١٥ كانون الأول ١٩٨٨ م ونص الحاجة منه:

«بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوعي: (الوفاء بالوعد والمرابحة للآمر بالشراء) واستماعه للمناقشات التي دارت حولهما قرر: أولاً: أن يبيع المرابحة للآمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور وحصول القبض المطلوب شرعاً هو بيع جائز طالما

كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم وتبعة الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه».

ثانياً: ما جاء في المعيار الثامن من المعايير الشرعية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) في البند ٣ / ٢ / ٢: «الغرض من اشتراط قبض السلعة هو تحمل المؤسسة تبعة هلاكها، وذلك يعني أن تخرج السلعة من ذمة البائع وتدخل في ذمة المؤسسة، ويجب أن تخرج السلعة من ذمة البائع وتدخل في ذمة المؤسسة، ويجب أن تتضح نقطة الفصل التي ينتقل فيها ضمان السلعة من المؤسسة إلى العميل المشتري وذلك من خلال مراحل انتقال السلعة من طرف لآخر».

ويُستند لذلك من السنة النبوية، بما رواه عمرو بن شعيب عن أبيه عن عبد الله بن عمرو، قال: «نهى رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عن سلف وبيع، وعن شرطين في بيع واحد، وعن بيع ما ليس عندك، وعن ربح ما لم يضمن»^(١).

وأما في الحالة الثانية، وبعد قبض العميل للعقار، فيستقر البيع، ويصبح المبيع مالاً من أموال المشتري، ولا يجوز فسخ العقد أو التزام جهة التمويل

(١) أخرجه النسائي في سننه، كتاب البيوع، الحديث رقم (٤٦٣١)، ٧ / ٢٩٥، وأبو داود في سننه، كتاب الإجارة، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، الحديث رقم (٣٥٠٤)، ٣ / ٣٠٣، والترمذي في سننه، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، الحديث رقم (١٢٣٤)، ٢ / ٥١٥، وصححه الترمذي في سننه والألباني في إرواء الغليل، ٥ / ٢٢٣.

بأي تعويض للعميل^(١)، وهذا متقرر بإجماع الفقهاء^(٢) قال ابن عبد البر: «سائر العروض من الحيوان -إلا الرقيق- وغير الحيوان من سائر العروض والمتاع، فالإجماع منعقد على أن ما قبضه المتاع، وبأن به إلى نفسه، فمصيبته منه»^(٣)، فيستحق العميل التعويض الممنوح من قبل الدولة على نزع ملكية عقاره، ويلتزم للجهة التمويلية بسداد الدين الذي عليه.



(١) المسائل المستجدة في التمويل العقاري لفصل بيغل، ص: ١٦٩.

(٢) ينظر: مراتب الإجماع لابن حزم، ص ٨٤، الموسوعة الفقهية ١٢ / ٢٧٦.

(٣) الاستذكار لابن عبد البر، ٦ / ٢٨٠.

المبحث الرابع

أثر نزع ملكية العقار المسجّل

كضمان لعقد التمويل العقاري

مر فيما سلف بيان أثر نزع ملكية الأصل الممول على عقد التمويل العقاري بصيغته، وتبيّن انفساخ عقد التمويل العقاري إذا كان بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وعدم انفساخ عقد التمويل العقاري إذا كان بصيغة المرابحة للأمر بالشراء، وحيث قرر نظام مراقبة شركات التمويل أن التمويل لا بد أن يكون بضمان، وأنه يُحظر على شركات التمويل منح تمويل دون ضمان سوى في حالات محددة، كما نصت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري على وجوب تضمّن عقد التمويل العقاري الضمان والتأمين اللازم، وذلك لأن عقد التمويل العقاري يمتد لمدد طويلة، الأمر الذي تطلب معه وجود ضمان للجهة التمويلية، ويكون الضمان في عقود التمويل العقاري في غالب عمل الجهات التمويلية، الأصل الممول أو أصل آخر يعادله أو يفوقه في القيمة، وستنصر دراستنا على فرضية نزع ملكية الرهن العقاري المسجّل كضمان لعقد التمويل العقاري، وأثر نزعه على عقد التمويل العقاري، وبيان الأحكام المترتبة على ذلك، ببيان موقف النظام السعودي والفقهاء الإسلامي، وذلك في المطالب الآتية.

المطلب الأول: أثر نزع العقار المسجّل كضمان لعقد التمويل العقاري في النظام:

نظّم نظام الرهن العقاري المسجّل أحكام هلاك الرهن العقاري المسجّل، وذلك بالتفريق بين حالة التعدي أو التفريط من قبل الراهن، وبين حالة الهلاك أو النقص من غير سبب منه، ويبيّن المنظم في المادة الرابعة عشرة من النظام المشار له سلفاً أنه إذا كان الهلاك أو النقص من غير تعد أو تفريط أو تدليس ممن بيده العقار المرهون فإن ما بقي من هذا العقار أو ما حل محله يكون مرهوناً مكانه وفقاً لمرتبته.

وتُنزّل حالة نزع الملكية للمصلحة العامة منزلة هلاك الرهن لاتحاد العلة، وهو فوات الرهن، وهذا ما يعبر عنه في القانون المقارن «بالهلاك القانوني» والذي تلحق أحكامه بأحكام الهلاك المادي^(١)، وبهذا أخذت القوانين في مصر والكويت^(٢) فنص في قانونها المدني على أنه: «إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته على ذلك التعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة»^(٣).

(١) ينظر: التعلق على قانون نزع الملكية للمصلحة العامة لمحمد البكري، ص ٨٦ وما بعدها.

(٢) ينظر: الموسوعة الوفية في شرح القانون المدني لأنور العمروسي، ص: ٢٥٢.

(٣) المادة (١٠٤٩) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٨٩) من القانون المدني الكويتي.

ويعد ذلك تطبيقاً لنظرية الحلول العيني، فما حصل من نزع ملكية العقار المرهون فإن الرهن ينتقل إليه ويكون مرهوناً بدله^(١).

وقد ألمح المنظم السعودي إلى وضع معالجة نظامية لحالة انتقال الرهن إلى مبلغ التعويض حال نزع الملكية، فجاء في مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة الجديد^(٢) في المادة الرابعة والعشرين على أنه: «يجوز رهن العقار المؤشر على سجله وصكه بقرار النزع، ويسلم التعويض للمرتهن في حساب مقيّد التصرف في حدود عقد الرهن، وللراهن حق السداد المبكر وفقاً لأحكام النظام واللائحة»، ونرى أن المعالجة النظامية بحاجة إلى تفصيل في أحكامها ببيان آلية فتح الحساب المقيّد والجهة المختصة بالإشراف على هذه العملية، وغيره من الأحكام ذات الصلة.

المطلب الثاني: أثر نزع العقار المسجّل كضمان لعقد التمويل العقاري في الفقه الإسلامي:

من خلال استقراء نصوص الفقهاء، نجد أن الفقه الإسلامي يتفق مع المعالجة التي توصل إليها المنظم في انتقال الرهن إلى بدله، وذلك حال هلاكه أو تلفه.

(١) شرح الحقوق العينية الأصلية والتبعية لأحمد مخلوف وفقاً لأحدث الأنظمة السعودية، ص: ١٦٠، الحقوق العينية التبعية لإبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص: ٢٥٠.
(٢) المنشور عبر منصة (استطلاع) بتاريخ ١٧/١٠/٢٠٢٢م، على الرابط التالي:

جاء في بدائع الصنائع: «إذا بيع الرهن في حال حياة الراهن وعليه ديون أخرى، فالمرتهن أحق بثمنه من بين سائر الغرماء، لأنه بعقد الرهن ثبت له الاختصاص بالرهون، فيثبت له الاختصاص ببذله، وهو الثمن... وإن كان الثامن مؤجلاً حُبس الثمن إلى وقت الحلول الأجل، لأنه بدل المرهون فيكون مرهوناً»^(١).

وجاء في نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: «ولو (تلف المرهون بأفة) سماوية أو بفعل من لا يضمن كحربي (بطل) الرهن لفواته بلا بدل ومحله أخذاً من التعليل إذا لم يكن مغصوباً، وإلا فهو مضمون على غاصبه بالقيمة فتؤخذ منه وتجعل رهناً»^(٢).

وجاء في المدونة: «قال مالك: فكذلك مسألتك إنما باع على رهن بعينه فليس له أن يصرفه إلى غيره قلت: رأيت لو أني اشتريت سلعة من رجل على أن أرهنه عبداً لي ففعلت فدفعت إليه العبد الرهن وأخذت السلعة فمات العبد عنده أيطل هذا البيع أم لا؟ قال: لا يبطل البيع ويكون جائزاً ولا يكون له أن يرجع عليك برهن آخر ويكون حقه عليك إلى أجله إن كان لذلك أجل أو حالاً إذا لم تكونوا سميتم أجلاً»^(٣).

(١) بدائع الصنائع للكاساني، ٨ / ٢٠٥.

(٢) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج للرملي، ٤ / ٢٩٤.

(٣) المدونة الكبرى في فقه الإمام مالك، ٣ / ٢٠٢.

وجاء في المغني: «فصل: ولو أتلّف الرهن في يد العدل أجنبي، فعلى الجاني قيمته، تكون رهناً في يده، وله المطالبة بها؛ لأنها بدل الرهن، وقائمة مقامه، وله إمساك الرهن»^(١).

ونصت المعايير الشرعية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) في المعيار رقم (٣٩) والمتعلق بالرهن وتطبيقاته المعاصرة على أن تلف المرهون لا يبطل الرهن إذا نشأ عن تلفه عوض عنه، وأن العوض يحل محل الرهن، حيث جاء في الفقرة (٣ / ١ / ٦): «يبطل الرهن بتلف المرهون إلا إذا نشأ عن تلفه عوض عنه فيحل محله..».

(١) المغني لابن قدامة، ٤ / ٢٦٦.

المبحث الخامس

أثر نزع ملكية العقار للمنفعة العامة على الأقساط المؤجلة

مر فيما سلف عدم تأثر نزع ملكية الأصل الممول على عقد التمويل العقاري وذلك في صيغ التمويل بطريق المراجعة، وعدم تأثيره على الرهن، وذلك لانتقال الرهن لبدله وهو التعويض، ويبقى السؤال مطروحاً عن حلول الأقساط المؤجلة من عدمه، وهل تستحق الجهة التمويلية الحصول على مبلغ التمويل، أم يُنتظر إلى حلول الآجال المتفق عليها في عقد التمويل العقاري، ولو عُجِّل بالسداد المبكر هل تستحق الجهة التمويلية كلفة الربح عن الأقساط التي لم تحل أم لا، وبيان ذلك في المطالب التالية:

المطلب الأول: الأحكام الواردة في الصيغة النموذجية لعقد التمويل العقاري:

بالاطلاع على عدد من نماذج العقود التمويلية، نجد أنها نصت على حالة نزع ملكية الأصل الممول أو تلفه، وأنه يحل مبلغ يعادل مبلغ السداد المبكر^(١).

(١) ينظر: نموذج عقد التمويل العقاري الصادر من البنك السعودي الفرنسي، نموذج عقد التمويل العقاري الصادر من بنك أبو ظبي الأول.

وقد أناط المنظم للبنك المركزي وضع صيغ نموذجية، تُلزم بها الجهات التمويلية والمستفيدون، وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري^(١).

وبالاطلاع على نموذج الصيغة الموحدة لعقد التمويل العقاري الصادرة من البنك المركزي الصادرة المعممة برقم: (٣٩١٠٠٠٠٨٢٢٢٠) وتاريخ: ٢٣ / ٠٧ / ١٤٣٩ هـ، نجد أنها نصت على حالة نزع ملكية الأصل الممول في عقود التمويل بصيغة المرابحة، وذلك بالنص على حلول مبلغ يعادل مبلغ السداد المبكر المستحق في تاريخ نزع الملكية واستحقاق الممول له، وأنه في حال حصول المستفيد على تعويضات من جهة النزع فيلتزم بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر للممول أولاً، ويستحق المستفيد المبالغ المتبقية من مبلغ التعويض المدفوع له بعد ذلك.

ويعد هذا نصاً في المسألة، عند اشتراط الطرفين له، وفي حالة عدم وجود نص في عقد التمويل العقاري، فلا يوجد نص نظامي يُلزم بحلول الأقساط والسداد المبكر، ومر في المبحث السابق موقف الفقه الإسلامي بعدم حلول الأقساط عند انتقال الرهن إلى بدله^(٢).

(١) جاء في المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري أن: «البنك المركزي وضع صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، وعلى الممول العقاري الالتزام بتلك الصيغ النموذجية ما لم ينص على غير ذلك».

(٢) ينظر: المدونة الكبرى للإمام مالك، ٣/ ٢٠٢، بدائع الصنائع للكاساني، ٨ / ٢٠٥.

المطلب الثاني: موقف الفقه الإسلامي من اشتراط حلول الأقساط:

يجوز الاشتراط والاتفاق بين الطرفين في العقد على حلول الأقساط المؤجلة عند تحقق المشروط، ويدل على ذلك من الشريعة الإسلامية قول النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((المسلمون على شروطهم))^(١)، كما أن الأصل في الشروط الصحة والسلامة.

وقد نص الفقهاء على مثل ذلك، قال ابن القيم: «إذا كان له عليه دين حال فاتفقا على تأجيله،...، فإن خاف صاحب الحق أن لا يفي له من عليه بأدائه عند كل نجم كما أجله فالحيلة أن يشترط عليه أنه إذا حل نجم، ولم يؤده قسطه، فجميع المال عليه حال، فإذا نجمه على هذا الشرط جاز، وتمكن من مطالبته به حالاً ومنجماً عند من يرى لزوم تأجيل الحال ومن لا يراه، أما من لا يراه فظاهر، ومن يراه فإنه يجوز تأجيله لهذا الشرط، كما صرح به أصحاب أبي حنيفة»^(٢)، وقال ابن عابدين في حاشيته^(٣): «عليه ألف ثمن جعله ربه نجوماً قائلًا: إن أخل بنجم حل الباقي فالأمر كما شرط وهي كثيرة الوقوع».

(١) أخرجه الترمذي في سننه وصححه، باب ما ذكر عن رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ في الصلح بين الناس، الحديث (١٣٥٢)، ٣/٦٢٦، البيهقي في السنن الكبرى، باب الشرط في الشركة وغيرها، الحديث رقم (١١٥٣٩)، ١١/٥٧٤، والحاكم في المستدرک، كتاب الأحكام، الحديث رقم (٧٠٥٩)، ٤/١١٣.

(٢) إعلام الموقعين لابن القيم، ٤/٣١.

(٣) ٤/٥٣٣.

وقد صدر بذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي حامل الرقم قرار رقم: ٥١ (٦ / ٢)، والذي نص في الفقرة (خامساً) منه على 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»، وكذا المعايير الشرعية في المعيار رقم (٣) في الفقرة (٢ / ١ / ٦) والذي نص على أنه: «يجوز اشتراط حلول الأقساط جميعها إذا تأخر المدين المماطل عن سداد قسط منها...»^(١).

المطلب الثالث: كلفة الربح عند طول الأقساط والسداد المبكر:

قرر المنظم السعودي قاعدة عامة في العقود التمويلية عند تعجيل سداد الأقساط المؤجلة، وذلك بإسقاط كلفة الربح عن المدة الباقية، وفقاً لما نصت عليه المادة الرابعة والثمانون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، والتي نصت على أن للمستفيد تعجيل سداد باقي مبلغ التمويل في أي وقت، وأنه لا يجوز تحميله كلفة الأجل عن المدة الباقية، كما أخذ بهذا الاتجاه نظام المعاملات المدنية، فنصت المادة الثامنة بعد المائتين منه على أنه: «إذا سقط حق المدين في الأجل وفقاً لما تقضي به النصوص النظامية، وتبين أنَّ للأجل أثراً في زيادة مقدار الدين عند إنشاء العقد؛ فتتقص المحكمة من تلك الزيادة مراعيةً في ذلك مقدار ما سقط من الأجل وسبب سقوطه وطبيعة المعاملة».

(١) ينظر: المعايير الشرعية، الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص: ٢٤١ وما بعدها.

وأما موقف الفقه الإسلامي من ذلك، فإن مسألة الإلزام النظامي بالخط من كلفة الربح عند السداد المبكر في المدة المتبقية للسداد، تعدُّ من النوازل المعاصرة، إذ إن مصدر الإلزام بالخط من كلفة الربح عند السداد المبكر فُرض من الجهة المشرفة على القطاع المالي - البنك المركزي -، وهو طرف خارج عن أطراف المداينة والعقد^{(١)(٢)}.

(١) اختلف الفقهاء في مسألة (ضع وتعجل) على قولين:

القول الأول: تحريم وضع بعض الدين عند تعجيل سداده، وإليه ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية (ينظر: المبسوط للسخسي، ٢١ / ٣٦) والمالكية (ينظر: بداية المجتهد لابن رشد ٤ / ٥٢٥، بلغة السالك لأقرب المسالك للصاوي ٣ / ٤١٣) والشافعية (ينظر: فتاوى السبكي ص: ٣٤٠، روضة الطالبين وعمدة المفتين للنووي ٤ / ١٩٦) والمشهور عن الإمام أحمد (ينظر: الإنصاف للمرداوي، ٥ / ٢٣٦).

القول الثاني: الجواز، وهو مروى عن عبد الله بن عباس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ (ينظر: المغني لابن قدامة ٤ / ٣٩) وزفر من الحنفية (ينظر: شرح مشكل الآثار للطحاوي، ١١ / ٦٤) وهو ما رجحه ابن عابدين (ينظر: حاشية رد المحتار على الدر المختار ٥ / ٦٤٠) والشافعي في قول آخر (ينظر: روضة الطالبين للنووي، ٤ / ١٩٦) وأحمد في رواية (ينظر: الإنصاف، ٥ / ٢٣٦) واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية، وتلميذه ابن القيم (ينظر: الفتاوى الكبرى لابن تيمية ٥ / ٣٩٦، إعلام الموقعين ٣ / ٢٧٨)، وأخذ بالجواز مجمع الفقه الإسلامي الدولي (ينظر البند رابعاً من قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: (٦٤) بشأن البيع بالتقسيط)، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيوبي» في المعايير الشرعية، المعيار رقم (٨) في البند ٥ / ٩.

(٢) تختلف هذه المسألة عن مسألة (ضع وتعجل) إذ إن مسألة (ضع وتعجل) محلها الحسم عند السداد المبكر دون الاتفاق المسبق بين الطرفين واشتراط الوضع عند التعجيل، أو الإلزام النظامي بها، ومسألة الاتفاق المسبق بين أطراف العقد على اشتراط الوضع عند تعجيل السداد، نص بعض الفقهاء على تحريمها فجاء عند السبكي من الشافعية (فتاوى السبكي ص: ٣٤٠): «إن جرى شرط بطل، وإن لم يشترط بل عجل بغير شرط، وأبرأ الآخر، وطابت بذلك نفس كل منهما فهو جائز، وهذا مذهبنا»، كما أن من يحرم الوضع =

وذهب بعض الباحثين المعاصرين إلى جواز الإلزام النظامي بالسداد المبكر^(١)، وذلك لما يأتي:

= والتعجيل من غير شرط، فيستصحب قوله في هذه الصورة؛ وبتحريم الاتفاق المسبق على الوضع عند التعجيل، أخذ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، فجاء في القرار رقم (٦٤) بشأن البيع بالتقسيط «الخطيطة من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواء أكانت بطلب الدائن أو المدين (ضع وتعجل) جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم إذا لم تكن بناء على اتفاق مسبق...»، وبه أخذت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية «أيوفي» في المعايير الشرعية، المعيار رقم (٨) في البند (٩ / ٥) والذي نص على أنه: «يجوز للمؤسسة أن تتنازل عن جزء من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد»، وأما من أجاز الوضع والتعجيل من المتقدمين، فلم ينصوا على صورة هذه المسألة، لكن بعض العلماء كالخصاص ذكر أن من أجاز الوضع والتعجيل يحرم هذه المسألة، قال الخصاص في أحكام القرآن ١٨٧ / ٢: «من أجاز من السلف إذا قال عجل لي وأضع عنك فجائز أن يكون أجازوه إذا لم يجعله شرطاً فيه وذلك بأن يضع عنه بغير شرط ويعجل الآخر الباقي بغير شرط»، إلا أنه قد وردت فروع فقهية في مذهب الحنفية والشافعية والحنابلة ظاهرها جواز الحط من كلفة الربح عند السداد المبكر، قبل حلول الأجل مطلقاً لما في ذلك من العدل للمأمور به شرعاً في المعاملات المالية، كما أجاز بعض المعاصرين الاتفاق المسبق على الوضع والتعجيل استصحاباً للقول بجواز الوضع عند التعجيل، واستدلوا بالأدلة المستدل بها، ينظر: حسم الديون وصوره المعاصرة لعبد الله الشيبلي، ص: ١١٦، مسألة «ضع وتعجل» وتطبيقاتها المصرفية، لإسماعيل البريشي، بحث منشور إلكترونياً في موقع دار الإفتاء بالأردن: <https://aliftaa.jo/Research.aspx?ResearchId=227>

(١) ينظر: مسألة (ضع وتعجل) وتطبيقاتها المعاصرة، دراسة فقهية مقارنة، لكارم أبو اليزيد، بحث محكم، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، العدد (٣٩)، ص: ٣٣٣، إلزام الجهات الرقابة للبنوك الإسلامية بالخط من الدين عند السداد المبكر لعصام العنزلي، ورقة علمية مقدمة لمؤتمر أيوفي السنوي السابع عشر للهيئات الشرعية بتاريخ ٢-٣ / ٨ / ١٤٤٠ هـ بمملكة البحرين، ص: ١٤، حسم الديون وصوره المعاصرة لعبد الله الشيبلي، ص: ١٢٩، جواب عن حكم الإلزام النظامي بالاتفاق المسبق على «ضع وتعجل» لخالد السيار، ورقة علمية، منشورة إلكترونياً في موقع مجلة الاقتصاد الإسلامي: aliqtsadalislami.net.

أولاً: أن الربح والزيادة في الثمن في مقابل الأجل، ومقتضى العدل سقوط الربح على الأقساط التي لم تحل، والعدل مأمور به شرعاً، قال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ﴾ [سورة النحل: ٩٠]، والمؤسسات المالية لم تدخل في العقود التمويلية إلا بعد علمها بالضوابط والشروط التنظيمية الصادرة من قبل البنك المركزي ومن ذلك الحط من كلفة الربح عند السداد المبكر.

ثانياً: أن إشراف البنك المركزي على القطاع المالي، وعلى أعمال المؤسسات المالية، والعقود المبرمة منها، لحماية القطاع المالي وتنظيمه، والأصل في ذلك تحقيق المصلحة الراجحة، والعدالة في التعاملات المالية، كما أن حكم الحاكم يرفع الخلاف.

ثالثاً: انتفاء المحاذير الشرعية، من ذريعة الربا وشبهة الغرر، إذ إن الإلزام النظامي لم يكن من جهة الدائن والذي يُخشى تذرعه للتحايل على الربا، كما أن شبهة الغرر منتفية؛ لأن الثمن يؤول إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى المنازعة، لخضوعه إلى معادلة لاحتساب المبلغ المستحق قررتها الجهة المختصة «البنك المركزي».

يؤيد هذا الاتجاه أن الفقه الإسلامي تناول عدة فروع فقهية قررت الحط من كلفة الربح عند السداد المبكر، قبل حلول الأجل، لما في ذلك من العدل المأمور به شرعاً في المعاملات المالية.

جاء عند الحنفية، عند ابن عابدين: «قوله: (لا يأخذ من المرابحة) صورته: اشترى شيئاً بعشرة نقداً، وباعه لآخر بعشرين إلى أجل هو عشرة أشهر، فإذا قضاها بعد تمام خمسة، أو مات بعدها، يأخذ خمسة، ويترك خمسة...»

ووجهه أن الربح في مقابلة الأجل، لأن الأجل وإن لم يكن مآلاً ولا يقابله شيء من الثمن، لكن اعتبروه مآلاً في المراجعة إذا ذكر الأجل بمقابلة زيادة الثمن، فلو أخذ كل الثمن قبل الحلول كان أخذه بلا عوض»^(١).

وعند الشافعية تُحَرَّج المسألة على مسألة الأخذ بالشفعة إذا كان الثمن مؤجلاً، فجاء في مغني المحتاج: «(أو) اشترى (بمؤجل فالأظهر) الحديد، وجزم به جمع، (أنه) أي الشفيع لا يأخذ بمؤجل، بل هو (مخير بين أن يعجل) الثمن للمشتري (ويأخذ) الشخص (في الحال، أو يصير إلى المحل) بكسر المهملة بخطه وهو الحلول، (ويأخذ) بعد ذلك ولا يسقط حقه بتأخيره لعذره، لأننا لو جوزنا له الأخذ بالمؤجل لأضررنا بالمشتري، لأن الذمم تختلف. وإن ألزمنه الأخذ في الحال بنظيره من الحال أضررنا بالشفيع، لأن الأجل يقابله قسط من الثمن، فكان ذلك دافعاً للضررين وجامعاً للحقين»^(٢).

وجاء عند الحنابلة في الإنصاف: «متى قلنا بحلول الدين المؤجل، فإنه يأخذه كله على الصحيح من المذهب، وهو ظاهر كلام الأصحاب، وقدمه في الفائق، وقال: والمختار سقوط جزء من ربحه مقابل الأجل بقسطه. وهو مأخوذ من الوضع والتأجيل. انتهى. قلت: وهو حسن»^(٣).

(١) ينظر: رد المحتار لابن عابدين، ٦/ ٧٥٧.

(٢) مغني المحتاج للشرييني، ٣/ ٣٨٣.

(٣) الإنصاف للماوردي، ١٣/ ٣٢٨.

قال الشيخ ابن سعدي: «... الدين الذي على الميت إذا مات، ولم يمض من الأجل إلا شيء قليل، فإننا بين أمرين، إما أن نقول: إن دينه يحل كله إذا لم يحصل توثقة لصاحب الحق، وفي هذا ظلم، لأن البيع المؤجل يجعل الثمن في مقابلة السلعة وفي مقابلة الأجل، فإذا باعه سلعة تساوي مائة بمائة وعشرين مؤجلة، ولم يمض من الأجل إلا بعضه، وقبل: بحلول المائة والعشرين، كان هذا ظلماً منافياً للعدل، فكان من العدل الحسن أن ينظر مقدار من مضى من الأجل ويجعل له حصته من الثمن مع الأصل»^(١).

(١) المختارات الجلية لابن السعدي، ص: ٢٧٢.

الخاتمة

أولاً: أهم النتائج:

١. نزع ملكية العقار للمصلحة العامة امتياز ممنوح لجهة الإدارة للحصول على ملكية العقارات المملوكة لأشخاص القانون الخاص أو الحقوق العينية الأصلية جبراً وتحويلها إلى الملكية العامة للدولة تحقيقاً للنفع العام ومقابل تعويض عادل يدفع مسبقاً وعلى وفق إجراءات خاصة ينظمها القانون.

٢. فارق المنظم السعودي الأنظمة المقارنة في تعريف التمويل العقاري فعرفه بأنه: «عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن»، وسبب ذلك أن الأنظمة المقارنة جعلت القرض أساساً وصورة لعملية التمويل العقاري بينما اعتبر المنظم السعودي أخذ المال على القرض - الدين - من الربا المجمع على تحريمه شرعاً.

٣. تتعدد صيغ التمويل العقاري، وأبرزها: المرابحة، الاستصناع، الإجارة المنتهية بالتملك، الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك، المشاركة المتناقصة، الاستثمار المشترك؛ لكن الصيغ المستخدمة لدى معظم المؤسسات التمويلية: صيغة المرابحة والإجارة المنتهية بالتملك، لذلك وضع البنك المركزي السعودي صيغة نموذجية لهاتين الصيغتين.

٤. شاع استخدام بيع المرابحة للأمر بالشراء في الوقت الحاضر لدى الجهات التمويلية، ويقصد به شراء الجهة التمويلية للعقار الذي يرغب فيه العميل ومن ثم تقوم ببيعه على العميل بربح.

٦. مصطلح بيع المرابحة للأمر بالشراء في الوقت المعاصر يعود إلى عام ١٩٧٦م، حيث أوردها الباحث سامي حسن محمود في رسالته للدكتوراه والمعنونة بـ: «تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق مع الشريعة الإسلامية» والمقدمة إلى كلية الحقوق بجامعة القاهرة.

٧. عرّف الفقهاء المتقدمون بيع المرابحة للأمر بالشراء واستعملوا صورته، ومن ذلك ما جاء عند الإمام الشافعي في الأم، والإمام ابن القيم في إعلام الموقعين.

٨. التعريف المختار لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك أنه: عقد على سلعة بين طرفين على أنها إجارة بمبلغ معيّن مقسّط في أوقات محددة، ينتهي بتملك الطرف الآخر بحسب الاتفاق والشروط.

٩. لم يعرف الفقهاء المتقدمون عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بهذا المفهوم لكونه نشأ في الولايات المتحدة الأمريكية، عند تأسيس شركة (Boothe Leasing Corp.) عن طريق رجل الأعمال (D.p. Boothe Junior) في عام ١٩٥٢م، وذلك أثناء الحرب الكورية.

١٠. يعد عقد الإيجار التمويلي عقداً مركباً من عدة عقود، ويشترط المنظم السعودي في العقد التمويلي توفر ثلاثة عناصر: الأول: وجود ثلاثة

أشخاص، المستأجر، والمؤجر، والمورّد أو المنتج. الثاني: أن يكون المؤجر شركة مساهمة مرخصة. الثالث: أن يكون المؤجر اكتسب ملكية العين لغرض تأجيرها على سبيل الاحتراف.

١١. أجاز عقد الإجارة المنتهية بالتملك مجمع الفقه الإسلامي، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) بعدة ضوابط شرعية.

١٢. يعتبر عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المسماة، بينما لا يعتبر عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأمر بالشراء منها.

١٣. يعد عقد التمويل العقاري من العقود المركبة، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك يتضمن عقد إجارة، وعقد هبة أو بيع، وعقد المرابحة للأمر للشراء يتضمن عدة عقود من البيع والشراء، كما أن عقود التمويل العقاري يتضمن -وفقاً للنماذج المشار لها في هذا البحث- عقد رهن رسمي للأصل الممول أو ما يحل محله، وبالتالي يخضع كل عقد من العقود الواردة في عقد التمويل العقاري لحكمه الخاص به في أبواب المعاملات من كتب الفقه الإسلامي، وفي الأنظمة المرعية المتعلقة به.

١٤. ترجّح لنا أن عقد التمويل العقاري في النظام السعودي يكون من العقود الزمنية تارة، ومن العقود الفورية تارة أخرى، وذلك بحسب الصيغة التمويلية، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك يكون من ضمن عقود المدة، إذ إن الزمن هو العنصر الجوهرى في تحديد مقدار الأداء، وأما عقد التمويل

بصيغة المرابحة للأمر بالشراء فهو من العقود الفروية في التنفيذ؛ وذلك لأن الزمن ليس عنصراً جوهرياً فيه، فللمستفيد تعجيل السداد، بالسداد المبكر، وأما تحديد الآجال فإجراء اتفاقي بين الأطراف.

١٥. نظم نظام الإيجار التمويلي حكم حالة نزع ملكية الأصل الممول بتقرير انفساخ العقد المبرم بين الممول والتمول.

١٦. نص نموذج الصيغة الموحدة لعقد التمويل العقاري الصادر من البنك المركزي على تقرير الانفساخ وبيان آثاره حيث جاء فيه: «يترتب على نزع الدولة لملكية الأصل المؤجر للمصلحة العامة أثناء سريان العقد وإخلاء المستأجر منه فسخ العقد، واستحقاق المؤجر - من مبلغ التعويضات إن وجدت - لمبلغ لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل، ويستحق المستأجر بعد خصم قيمة الدفعات المستحقة وغير المدفوعة قيمة حق التملك من مبلغ التعويضات المتحصلة من نزع ملكية الأصل المؤجر».

١٧. يتفق الفقه الإسلامي مع النظام السعودي في تقرير انفساخ عقد الإجارة التمويلية حال تعذر الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر إذا صدر من السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي، وذلك في عدة فروع فقهية كهلاك العين المستأجرة، وكانقطاع الماء عن الأرض المستأجرة.

١٨. إذا تم نزع ملكية الأصل الممول قبل تسليم السلعة من الجهة التمويلية للمستفيد فهي من ضمان البائع -الجهة التمويلية-، ولا يتحمل العميل أي شيء من ذلك، وقد صدر بشأن ذلك عدة قرارات من المجامع الفقهية.

١٩. إذا تم نزع ملكية الأصل الممول بعد تسليم السلعة من الجهة التمويلية للمستفيد، وقبض العميل للعقار، فيستقر البيع، ويصبح المبيع مآلاً من أموال المشتري، ولا يجوز فسخ العقد أو التزام جهة التمويل بأي تعويض للعميل، وهذا متقرر بإجماع الفقهاء.

٢٠. نظم نظام الرهن العقاري المسجل أحكام هلاك الرهن العقاري المسجل في المادة (١٤)، وذلك بالتفريق بين حالة التعدي أو التفريط من قبل الراهن، وبين حالة الهلاك أو النقص من غير سبب منه، وأنه إذا كان الهلاك أو النقص من غير تعد أو تفريط أو تدليس ممن بيده العقار المرهون فإن ما بقي من هذا العقار أو ما حل محله يكون مرهوناً مكانه وفقاً لمرتبته.

٢١. تُنزل حالة نزع الملكية للمصلحة العامة منزلة هلاك الرهن لاتحاد العلة، وهو فوات الرهن، وبهذا أخذت القوانين المقارنة في مصر والكويت.

٢٢. ألمح المنظم السعودي إلى وضع معالجة نظامية لحالة انتقال الرهن إلى مبلغ التعويض حال نزع الملكية، في مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة (١٤٤٤هـ) في المادة (٢٤) وأنه يجوز رهن العقار المؤشر على سجله وصكه بقرار النزاع، ويسلم التعويض للمرتهن في حساب مقيّد التصرف في حدود عقد الرهن، وللراهن حق السداد المبكر، ونرى أن هذه المعالجة النظامية بحاجة إلى تفصيل في أحكامها.

٢٣. من خلال استقراء نصوص الفقهاء المتقدمين، نجد أن الفقه الإسلامي يتفق مع المعالجة التي توصل إليها المنظم في انتقال الرهن إلى بدله، وذلك حال هلاكه أو تلفه.

٢٤. نص نموذج الصيغة الموحدة لعقد التمويل العقاري الصادر من البنك المركزي على حالة نزع ملكية الأصل الممول في عقود التمويل بصيغة المرابحة، وذلك بالنص على حلول مبلغ يعادل مبلغ السداد المبكر المستحق في تاريخ نزع الملكية واستحقاق الممول له، وأنه في حال حصول المستفيد على تعويضات من جهة النزع فيلتزم بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر للمول أولاً، ويستحق المستفيد المبالغ المتبقية من مبلغ التعويض المدفوع له بعد ذلك، ويعد هذا نصاً في المسألة، عند اشتراط الطرفين له، وفي حالة عدم وجود نص في عقد التمويل العقاري، فلا يوجد نص نظامي يلزم بحلول الأقساط والسداد المبكر، وموقف الفقه الإسلامي عدم حلول الأقساط عند انتقال الرهن إلى بدله.

٢٥. يجوز عند الفقهاء المتقدمين الاشتراط والاتفاق بين الطرفين في العقد على حلول الأقساط المؤجلة عند تحقق الشروط.

٢٦. قرر المنظم السعودي قاعدة عامة في العقود التمويلية عند تعجيل سداد الأقساط المؤجلة، وذلك بإسقاط كلفة الربح عن المدة الباقية وفقاً لما نصت عليه المادة (٨٤) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

٢٧. مسألة الإلزام النظامي بالحط من كلفة الربح عند السداد المبكر في المدة المتبقية للسداد، تعدُّ من النوازل المعاصرة، وترجَّح لنا جواز الإلزام النظامي بالسداد المبكر.

ثانياً: التوصيات:

توصي الدراسة بوضع الضوابط والإجراءات التنظيمية لرهن مبالغ التعويض الناتجة عن نزع ملكية أصل عقاري مرهون لصالح عقد تمويل عقاري، وتحديد الجهة المشرفة على ذلك.

المراجع

الكتب:

١. ابن القيم، عبد الله، إعلام الموقعين عن رب العالمين، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية.
٢. ابن المنذر، محمد، الإجماع، الرياض، دار المسلم للنشر والتوزيع، (١٤٢٥هـ).
٣. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، الفتاوى الكبرى، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٠٨هـ).
٤. ابن تيمية، أحمد، جامع الرسائل، الطبعة الأولى، الرياض، دار العطاء، (١٤٢٢هـ).
٥. ابن حزم، علي، مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات، بيروت، دار الكتب العلمية.
٦. ابن عابدين، محمد، حاشية رد المحتار على الدر المختار، بيروت، دار الفكر، (١٣٨٦هـ).
٧. ابن فارس، أحمد، مقاييس اللغة، دمشق، دار الفكر، (١٣٩٩هـ).
٨. أبو الليل، إبراهيم، الحقوق العينية التبعية: التأمينات العينية، الرهن الرسمي - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز، طبعة جامعة الكويت، (١٩٩٣م).
٩. أبو اليزيد، كارم، مسألة (ضع وتعجل) وتطبيقاتها المعاصرة - دراسة فقهية مقارنة، المجلد التاسع والثلاثون، العدد التاسع والثلاثون، (٢٠٢٢م).
١٠. أبو داود، سليمان، سنن أبي داود، الهند، المطبعة الأنصارية، (١٣٣٢هـ).
١١. الإحصائيات الشهرية لنشاط شركات التمويل، الصادرة من البنك المركزي عبر الموقع الإلكتروني للبنك: <https://www.sama.gov.sa/ar-sa/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx>

EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx

١٢. الأحدي، محمد، فسخ عقد الإيجار التمويلي وآثاره في النظام السعودي، مجلة الشريعة والقانون، المجلد الثالث، (العدد الواحد والثلاثون)، (٢٠١٦م).
١٣. إسماعيل، محلي الدين، نظرية العقد، القاهرة، دار النهضة.
١٤. الألباني، محمد، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٤٠٥هـ).
١٥. البدوي، محمد، النظرية العامة للالتزام لمحمد البدوي، دار الكتاب، نسخة إلكترونية.
١٦. البريشي، إسماعيل، مسألة (ضَعُ وَتَعَجَّل) وتطبيقاتها المصرفية، بحث منشور إلكترونياً على موقع دار الإفتاء بالأردن: <https://aliftaa.jo/Research.aspx?ResearchId=227>
١٧. البعلي، عبد الحميد، فقه المراجعة في التطبيق الاقتصادي المعاصر، القاهرة، مكتبة السلام العالمية.
١٨. البكري، محمد، التعليق على قانون نزع الملكية للمصلحة العامة، القاهرة، دار محمود للنشر، (٢٠١٨م).
١٩. ابن أنس، مالك، موطأ الإمام مالك، رواية يحيى الليثي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، (١٤٠٦هـ).
٢٠. ابن أنس، مالك، المدونة الكبرى في فقه الإمام مالك - رواية الإمام سحنون بن سعيد التنوخي عن الإمام عبد الرحمن بن قاسم -، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١٥هـ).
٢١. ابن جرير، محمد، اختلاف الفقهاء، بيروت، دار الكتب العلمية.
٢٢. ابن رشد، محمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة، دار الحديث، (٢٠٠٥م).

٢٣. ابن قدامة، موفق الدين عبد الله، الكافي في فقه الإمام أحمد، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١٤هـ).
٢٤. ابن قدامة، موفق الدين عبد الله، المغني، الطبعة الأولى القاهرة، مكتبة القاهرة.
٢٥. ابن مكرم، محمد بن منظور، (١٤١٤هـ) لسان العرب، الطبعة الثالثة، بيروت، دار صادر، (١٣٨٨هـ).
٢٦. البهوتي، منصور، كشاف القناع عن متن الإقناع، طبعة وزارة العدل، (١٤٢١هـ).
٢٧. البيهقي، أحمد، السنن الكبرى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢٤هـ).
٢٨. الترمذي، محمد، الجامع الكبير (سنن الترمذي)، الطبعة الأولى، بيروت، دار الغرب الإسلامي، (١٩٩٦م).
٢٩. الجصاص، أحمد، أحكام القرآن، بيروت، دار إحياء التراث العربي، (١٤٠٥هـ).
٣٠. الجلولي، علي، التعليق على نظام الإيجار التمويلي، ورقة علمية، منشورة على موقع الدكتور الخاص على الشبكة العنكبوتية.
٣١. الحاكم، محمد، المستدرک على الصحيحين، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١١هـ).
٣٢. الحكيم، عبد المجيد، الموجز في شرح القانون المدني؛ مصادر الالتزام، الطبعة الثانية، بغداد، شركة الطبع والنشر الأهلية، (١٩٣٦م).
٣٣. الحلو، ماجد، القانون الإداري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، (١٩٩٦م).
٣٤. حمود، سامي، تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، دمشق، مطبعة الشرق، (١٤٠٢هـ).
٣٥. الخرشبي، محمد، شرح الخرشبي على مختصر خليل لمحمد الخرشبي، القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، (١٣١٧هـ).



٣٦. خضر، خلاف، وبلولة أكرم، عقود الإيجار التمويلي، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد الثاني عشر، (٢٠١٧م).
٣٧. الدسوقي، محمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بيروت، دار الفكر.
٣٨. الدليل الشرعي للتمويل العقاري، الصادر من الأمانة العامة للهيئة الشرعية لبنك البلاد، الرياض، دار الميمان، (١٤٣٦هـ).
٣٩. الدليمي، خالد، نزع الملكية للنفع العام دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، قسم القانون العام، كلية القانون، جامعة بغداد، العراق، (٢٠٠١م).
٤٠. الرشيد، محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، (٢٠١٠م).
٤١. الرملي، شمس الدين، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بيروت، دار الفكر، (١٤٠٤هـ).
٤٢. الزبيدي، حمزة، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، عمان، دار الوراق للنشر والتوزيع، (٢٠٠٢م).
٤٣. الزيلعي، عثمان، تبين الحقائق، شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، الطبعة الأولى، القاهرة، المطبعة الكبرى الأميرية، (١٣١٤هـ).
٤٤. السامرائي، يسرا، وذكريا الدوري، البنوك المركزية والسياسات النقدية، بغداد: دار اليازوري العلمية، (٢٠١٣م).
٤٥. السبكي، تقي الدين، فتاوى السبكي، بيروت، دار المعرفة.
٤٦. السرخسي، محمد، المبسوط، القاهرة، مطبعة دار السعادة.
٤٧. السعدي، عبد الرحمن، المختارات الجليلة من المسائل الفقهية، تحقيق: ماهر الشبل، الطبعة الأولى، الرياض، دار المنهاج، (٢٠١٢م).

٤٨. السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، دار إحياء التراث العربي.
٤٩. السيارى، خالد، جواب عن حكم الإلزام النظامي بالاتفاق المسبق على (ضع وتعجل)، ورقة علمية، منشورة إلكترونياً في موقع مجلة الاقتصاد الإسلامي: [.aliqtisadalislami.net](http://aliqtisadalislami.net)
٥٠. الشاذلي، حسن، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، العدد الخامس، (١٤٠٥هـ).
٥١. الشافعي، محمد، الأم، الطبعة الثانية، بيروت، دار الفكر، (١٤٠٣هـ).
٥٢. الشبلي، عبد الله، حسم الديون وصوره المعاصرة، رسالة دكتوراه، قسم الفقه، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، السعودية (٢٠٢٢م).
٥٣. الشربيني، محمد، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١٥هـ).
٥٤. صالح، أيمن، تحقيق أقوال الفقهاء في بيع المرابحة للأمر بالشراء، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الاقتصاد الإسلامي، المجلد الثلاثون، العدد الثالث، (١٤٣٩هـ).
٥٥. الصاوي، أحمد بن محمد، بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، القاهرة، دار المعارف.
٥٦. الصغير، محمد، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، (٢٠١٢م).
٥٧. الطحاوي، أحمد بن محمد، شرح مشكل الآثار، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة، (١٤١٥هـ).
٥٨. العثاني، محمد تقي، فقه البيوع، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، دار القلم للنشر والتوزيع، (٢٠١٧م).



٥٩. العرعاوي، عبد القادر، نظرية العقد، الطبعة الرابعة، الرباط، دار الأمان، (٢٠١٤م).
٦٠. العسيري، حسن، أثر العجز برد المغصوب، مجلة العدل الصادرة من وزارة العدل، العدد الثاني والعشرون، (١٤٢٥هـ).
٦١. العصيمي، محمد، حكم الإجارة المنتهية بالتمليك، ورقة علمية، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة أم القرى، (١٤٣٩هـ).
٦٢. عفانة، حسام، بيع المرابحة للأمر بالشراء، الطبعة الخاصة بشركة بيت المال الفلسطيني العربي - الطبعة الأولى -، منشور إلكتروني، (١٩٩٦م).
٦٣. علي، أحمد، موسوعة البنوك والائتمان السياسية الاثمانية للبنوك، الإسكندرية، دار التعليم الجامعي، (٢٠١٦م).
٦٤. العمروسي، أنور، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني بمذاهب الفقه وأحكام القضاء الحديثة، الطبعة الخامسة، القاهرة، دار العدالة، (٢٠١٣م).
٦٥. العنزلي، عصام، إلزام الجهات الرقابة للبنوك الإسلامية بالخط من الدين عند السداد المبكر، ورقة علمية مقدمة لمؤتمر أيوفي السنوي السابع عشر للهيئات الشرعية بتاريخ ٢-٣ / ٨ / ١٤٤٠هـ بمملكة البحرين.
٦٦. عيون، عبد العزيز، البنوك الإسلامية وبيع المرابحة للأمر بالشراء، الطبعة الأولى، دمشق، دار المعراج.
٦٧. الفيومي، أحمد، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، الطبعة الثانية، بيروت، المكتبة العلمية.
٦٨. قحف، منذر، أساسيات التمويل الإسلامي، الإمارات، دار المنهل، (٢٠١٣م).
٦٩. قرار مجمع الفقه الإسلامي، المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١ إلى ٦ جمادي الأولى ١٤٠٩ الموافق ١٠ - ١٥ كانون الأول ١٩٨٨م بشأن (الوفاء بالوعد والمرابحة للأمر بالشراء).

٧٠. القرطبي، يوسف، الاستذكار، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤٢١هـ).
٧١. الكاساني، بكر، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت، دار الكتب العلمية.
٧٢. لبيب، محمد، دروس في نظرية الالتزام، القاهرة، دار النهضة العربية، (١٩٧٦م).
٧٣. ماهر، وليد، النظام القانوني لعقد التأجير بالتمويل، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، العدد التاسع والثلاثون، (٢٠٢٢م).
٧٤. الماوردي، علي، الحاوي الكبير، الطبعة الأولى، بيروت، دار الكتب العلمية، (١٤١٩هـ).
٧٥. مجلة المجمع الفقهي الإسلامي الدولي، العدد السادس، والموقع الإلكتروني للمجمع: <https://iifa-aifi.org/ar/1849.html>
٧٦. محجوب، جابر، ومحمد عبد الصادق وطارق جمعة، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، دار لمار للنشر، (٢٠٢٢م).
٧٧. مخلوف، أحمد، شرح الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقاً لأحدث الأنظمة السعودية، الرياض، دار إجادة، (٢٠٢١م).
٧٨. المرادوي، علي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف الطبعة الأولى، القاهرة، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، (١٣٧٤هـ).
٧٩. المرغيناني، علي، الهداية في شرح بداية المبتدي، بيروت، دار إحياء التراث العربي.
٨٠. المعايير الشرعية، الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في).
٨١. ملحم، أحمد، بيع المرابحة وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، عمّان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، (٢٠٠٥م).



٨٢. المناوي، عبد الرؤوف، التوقيف على مهمات التعاريف، الطبعة الأولى، القاهرة، عالم الكتب، (١٤١٠هـ).
٨٣. الموقع الإلكتروني لشركة أملاك العالمية للتمويل: <https://2u.pw/cm9IC62>
٨٤. الموقع الإلكتروني للبنك الأهلي السعودي: <https://2u.pw/w4LKhMI>
٨٥. الموقع الإلكتروني للبنك السعودي للاستثمار: <https://2u.pw/N6wVUQW>
٨٦. ميغل، فيصل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري الرياض، دار الميمان، سلسلة مطبوعات المجموعة الشرعية ببنك الجزيرة، (١٤٤٣هـ).
٨٧. النسائي، أحمد، سنن النسائي، الطبعة الأولى، القاهرة، المكتبة التجارية الكبرى، (١٣٤٨هـ).
٨٨. النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة المفتين، الطبعة الثالثة، بيروت، المكتب الإسلامي، (١٤١٢هـ).
٨٩. الهاشم، محمد، أثر المسافة على طرفي الدعوى وطرق الإثبات، مجلة الدراسات العربية، الجزء الثالث والثلاثون، العدد السادس، (٢٠١٦م).
٩٠. هذال، صاحب، نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، (٢٠٢١م).
٩١. هشام، أحمد محمد، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، المجلة القانونية، المجلد الثامن، العدد الرابع عشر، (٢٠٢٠م).
٩٢. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالكويت، الموسوعة الفقهية الكويتية، الكويت، (١٤٠٤هـ).

الأنظمة واللوائح والقواعد:

٩٣. الصيغة الموحدة لعقد التمويل العقاري، الصادرة من البنك المركزي المعممة برقم (٣٩١٠٠٠٠٨٢٢٢٠) وتاريخ: ٢٣ / ٠٧ / ١٤٣٩هـ.

٩٤. القانون المدني الكويتي، الصادر بالمرسوم رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠م.
٩٥. القانون المدني المصري، حامل الرقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م.
٩٦. اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، الصادرة من بقرار محافظ البنك المركزي رقم (١ / م ش ت) وتاريخ ١٤ / ٤ / ١٤٣٤هـ.
٩٧. اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي رقم (٢ / م ش ت) بتاريخ ١٤ / ٠٤ / ١٤٣٤هـ.
٩٨. مبادئ التمويل المسؤول للأفراد الصادرة من البنك المركزي، والمعمة برقم (٩٩/٤٦٥٣٨) وتاريخ ٠٢ / ٠٩ / ١٤٣٩هـ، والمعدلة بالتعميم اللاحق الصادر برقم (١ / ٤٠٦٩٤) وتاريخ ٠٩ / ٠٩ / ١٤٣٩هـ.
٩٩. مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة، المنشور عبر منصة (استطلاع): <https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/Finance/SPGA/therulesoftreatmentsofstaterealestate/Pages/default.aspx>
١٠٠. نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٨) بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
١٠١. نظام التمويل العقاري، مرسوم ملكي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٥٠) بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
١٠٢. نظام الرهن العقاري المسجل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٩) بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
١٠٣. نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٩١) وتاريخ ٢٩ / ١١ / ١٤٤٤هـ.
١٠٤. نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٥١) بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
١٠٥. نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ١٥) بتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤هـ.