مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ISSN: 2335-1039
المجلد: 14 العدد: 01 السنة 2025 ص 16 - 42

تاريخ الإرسال: 17-10-2024 تاريخ القبول: 02-12-2024

حكم الاكتتاب في عقد سكنات عدل 03- (AADL)

دراسة فقهية تأصيلية

Ruling for Subscription to the Housing Contract "AADL"03

A Doctrinal and Fundamental Study

د. محمد العربي شايشي*

كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 01، (الجزائر)

m.chaichi@univ-alger.dz

https://orcid.org/0009-0009-0125-6597

الملخص:

عقد سكنات عدل – 03 – يُسّمى قانوناً (البيع بالإيجار)، جاء في إطار جهود الدولة الجزائرية في التسهيل على المواطنين للحصول على مسكن، خاصة الفئات المحرومة منه، وقد قام المشرّع الجزائري بإصدار النصوص المنظمة له. وحقيقته إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك، مع انفصال الإجارة عن البيع، وهو عقد جائزٌ حلالٌ، مكتمل الأركان والشروط، وليس فيه أي شبهة تتعلق بأصل العقد، ولا بأركان العقد، ولا بالشروط، ولا التنفيذ.

الكلمات المفتاحية: البيع بالإيجار، سكنات عدل، الاكتتاب.

Abstract:

The AADL 03 housing contract, legally called (sale with rent), came within the framework of the Algerian state's efforts to make it easier for citizens to obtain housing, especially disadvantaged groups, and the Algerian legislator has issued the texts regulating it.

*المؤلف المرسل

Its reality is a lease described in the obligation ending with ownership, with the lease separate from the sale. It is a permissible and permissible contract, complete with the elements and conditions, and there is no doubt in it regarding the origin of the contract, nor the elements of the contract, nor the conditions, nor the implementation.

Keywords: Sale with rent, AADL ,Underwriting.

مقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد؛ فإنّ السّكن يعتبر من ضروريات الحياة، ولا يمكن للفرد ولا المجتمع الاستغناء عنه، كما يعتبر من أهمّ أسس التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، وبه يحفظ الإنسان دينه، وعبادته، ونفسه، وعقله، وكرامته، واستقراره، وأمنَه، وقد أشار الله عز وجل في محكم التنزيل إلى ضرورة المسكن في مقام ذكره لأصول المنافع الأربع التي يحتاج إليها الناس، وهذا في قوله تعالى: ﴿**إِنَّ لَكَ أَلَّا تَجُوعَ فِيهَا وَلَا تَعْرَى وَأَنَّكَ لَا تَظْمَأُ فِيهَا وَلَا تَضْحَى**﴾ [طه: 118-119]، "ولا تضحى" أي لا تبرز للشمس فيصيبك حرّها، وهو إشارة إلى ضرورة المسكن. كما امتن الله على عباده بما جعل لهم من نعمة البيوت، التي هي سكن لهم، يأوون إليها، ويرتفقون بها، وهذا في قوله تعالى: ﴿**وَاللهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُم سَكَنًا**﴾ [النحل: 80].

وقد عملت الدولة الجزائرية على التسهيل على المواطنين للحصول على مسكن، وبخاصة الفئات المحرومة منهم، كما جاء في المادة 63 من الدستور الجزائري: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من: ... الحصول على سكن لاسيما للفئات المحرومة..." (الجريدة الرسمية رقم 82، 2020، ص16).

وجعلت لذلك صيغا قانونية يتمّ من خلالها اقتناء المسكن، ومن هذه الصيغ (البيع بالإيجار). وقد تبنى تطبيق هذه الصيغة من الناحية العملية المرقّي العقاري المسمى بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" AADL، وقد سبق الاكتتاب في هذه الوكالة على مرتين؛ فيما يُسمى بعدل 01، وعدل 02. وابتداءً من 5 جويلية

2024م انطلق الاكتتاب في عدل 03، وكثر – حينها – تساؤل الناس حول مدى مشروعيتها.

وجاء مقالي – هذا – ليُسهم في بحث هذه المسألة، ويُعطي جوابًا لهذا التساؤل، بعد استقرائي لجميع النصوص القانونية التي وضعها المشرّع الجزائري؛ تنظيمًا لهذه العملية، والاستعانة بفقهاء القانون؛ لاستيعاب ما أشكل فهمه، وبخبراء الاقتصاد؛ لإدراك الأبعاد التنموية والخطط الاقتصادية.

ونظرًا لأنّ هذا العقد جديد مستحدث غير معهود، والقاعدة أنّ الأصل في المعاملات الحلّ، فهذا يقتضي – أنّ الأصل – الحكم على هذا العقد بالإباحة، ما لم يخالف نصا قطعيا أو إجماعا أو قاعدة كلية. والإباحة – في الحقيقة – هي محور الأحكام الشرعية، وهي التي تربّعت على هرم قمّتها، ولا انتقال منها إلى إيجاب، أو تحريم، أو كراهة، أو استحباب؛ إلاّ بدليل قطعي، أو مظنون ظنًّا راجحا؛ يقتضي ذلك.

كما أنّه من الضروري مراعاة ترتيب المصالح الشرعية، وفق ما سطره علماء مقاصد الشريعة، وأنّ مقصد حفظ المال هو آخر الكليات ترتيبا، ويسبقه في قمة السُّلَّم حفظ الدين، ثم يليه – تنازليًا – حفظ النفس، ثم حفظ العقل، ثم حفظ النسل، فتكون هذه الأربعة هي الأَولى بالاعتبار عند التعارض، وتَعذُّرِ الجمع بينها. وتقديم كلية حفظ المال ومراعاتها على حساب بقية الكليات هو إخلال بالسلّم المقاصدي، وتعدٍّ على ميزان المصالح، ومناقضة لأسرار التشريع الإسلامي. فأيّ نقص في جانب كلية المال إذا كان جبره يلحق الخلل بباقي الكليات التي قبله فلا ينبغي الالتفات إليه.

والتشدّد في مقصد حفظ المال بما يفضي إلى ترك الإنسان لتملك مسكن – الذي هو وسيلة لحفظ مصالحه الضرورية – تنجرّ عنه عدة مفاسد وأضرار؛ لأنّ الذي لا يملك مسكناً تدينه مهددٌ، ونفسه عُرضةٌ للهلاك، وعقله وعرضه ونسله وولده مُعرَّضٌ للابتذال والتلف والهلاك.

وقد يجنح البعض إلى قصر حكم الجواز على حالات الضرورة، بأن يكون خاصا بغير القادر على الإيجار؛ مراعيًا في ذلك ضرورة الحال، والواقع أنّ مراعاة الضرورة في التشريع الإسلامي قائمٌ على مراعاة الضرورة بشقّيها؛ ضرورة الحال

وضرورة المآل. كما أنّ من قطعيات الشريعة أنّ الحرج مرفوع؛ بدليل قوله تعالى: ﴿**وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ**﴾ [الحج: 78]، و"حرج" عامٌّ؛ لأنّه نكرة في سياق نفي، فيَعُمّ ويشمل الحرج الحالي، والمآلي، والحسي، والمعنوي، والنفسي..

ومن جهة أخرى فليست المنهيات في المعاملات المالية على وزان واحد، فإذا كان أصل البيع في قسم ضروري المال، فمنع الغرر حاجي مكمل لضروري المال، فهو مقصد تابعٌ تأسّس تشريعه حفاظا على أصل البيع، فإذا كانت مراعاة الحاجي ترجع على إبطال الضروري وجب ترك الحاجي والتمسك بالضروري، ولهذا أباح العلماء الغرر إذا كان يسيرًا، أو تابعًا، أو عند الضرورة والحاجة.

وما جاءت الأحكام الفقهية في شريعتنا إلاّ مقترنة بمقاصدها وعِللها ومعانيها وأسرارها، فسحب هذه الأحكام والفروع القديمة على الصور المعاصرة والنوازل الحادثة، مع إهمال مقاصدها وعِللها؛ خلل منهجي، يُنتج فقهًا أعرجًا؛ عديم المضمون، فارغ المحتوى، لا يتناغم مع روح الشريعة ومقاصد الشارع الحكيم من هذه القوانين الربانية.

وتفاصيل كلّ ما تقدّم من أسس ومعالم منهجية، وتطبيقاتها؛ سأبذل قصارى جهدي لإعمالها – بحول الله – في هذا البحث. وسأجيب – من خلاله – عن الإشكالية الآتية: **ما حكم الاكتتاب في عقد سكنات عدل** 03 AADL؟

وسيكون بحثي هذا وفق الخطة الآتية:

مقدمة

المطلب الأول: عقد سكنات عدل 03؛ التصور والتكييف

أولا: تصور عقد سكنات عدل 03

1- التعريف بعقد سكنات عدل 03

2- النصوص القانونية المنظمة لعقد سكنات عدل 03

ثانيا: التكييف القانوني والفقهي لعقد عدل 03

1- التكييف القانوني لعقد عدل 03

2- التكييف الفقهي لعقد عدل 03

المطلب الثاني: الشبهات المثارة حول عقد سكنات عدل 03

أولا: شبهات تتعلق بأصل العقد

1- شبهة صفقتين في صفقة

2- شبهة بيعتين في بيعة

ثانيا: شبهات تتعلق بالأركان

1- جهالة الثمن

2- جهالة المثمن

3- جهالة الأجل

ثالثا: شبهات تتعلق بالشروط

1- الشروط الجعلية

2- الشرط الجزائي

رابعا: شبهات تتعلق بالتنفيذ

1- تغيير الموقع

2- تغيير الأجل

خاتمة

وبخصوص الدراسات السابقة فإنّي لا أعلم أحدا سبق وأن تناول هذه الجزئية من الناحية الشرعية الفقهية، بهذا الطرح الأكاديمي التأصيلي المقاصدي، سيما وأنّ الموضوع مستجد.

المطلب الأول: عقد عدل 03؛ التصور والتكييف

أولا: تصور عقد سكنات عدل 03

1- **التعريف بعقد سكنات عدل 03**

عقد سكنات عدل 03 يُسّمى قانوناً (البيع بالإيجار)، وهو يختلف عن البيع على التصاميم، والبيع بشرط الاحتفاظ بالملكية، والبيع بالتقسيط، والإيجار المقترن بالوعد بالبيع، والاعتماد الإيجاري، والإيجار الساتر للبيع (معرف مبروك, بودربالة محمد الصالح، صفحة 15-30).

وقد عرّف به المشرّع الجزائري في المادة الثانية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01–105 المؤرخ في 2001/04/23م، المعدّل والمتمم، ونصّها: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحدَّدة في إطار عقد مكتوب".

وهو قائمٌ على تعاقد يتفق بمقتضاه البائع (المرقّي العقاري: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" AADL)، والمشتري (الزبون الذي سيستفيد من السكن)؛ على تأجير مسكنٍ مقابل الالتزام بدفع أجرة دورية محددة، بحيث يتملك هذا المستأجر المسكن بعد وفائه بجميع أقساط الأجرة المقابلة لثمنه (حميد، صفحة 93).

فإذا تخلّف عن سداد الأقساط يُفسخ عقد الإيجار، ويُلزم المستأجر – حينئذ – بإرجاع العين المؤجرة إلى المؤجر.

2– **النصوص القانونية المنظمة لعقد سكنات عدل** 03

نظّم المشرّع الجزائري عقد عدل، وأصدر النصوص التي تعرف به، وتضبط شروطه وإجراءاته، فبعد أن أحدث هذه الصيغة القانونية الجديدة (البيع بالإيجار) بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 97–35 المؤرخ في: 1997/10/14م، أصدر التشريعات المنظّمة لهذا العقد، بدءًا بالمرسوم التنفيذي رقم: 01–105 المؤرخ في: 2001/04/23م، والذي نصّ على التعريف بالبيع بالإيجار، وذكر شروط شراء المساكن، والكيفيات المتعلقة بذلك، وكذا القرار الممضي في: 04 مايو 2004م، ونُشر في الجريدة الرسمية رقم 43، بتاريخ 04 يوليو، سنة 2004م.

وتوالت بعد ذلك المراسيم المعدّلة والمتمِّمة لذلك وهي: المرسوم التنفيذي رقم: 10–235 المؤرخ في: 2010/10/5م، ونُشر في العدد 85، والمرسوم التنفيذي رقم: 12–432 المؤرخ في: 2012/12/25م، ونُشر في العدد 71، والمرسوم التنفيذي رقم: 15–328، المؤرخ في: 2015/12/22م، ونشر في العدد 68، والمرسوم التنفيذي رقم: 16–279 المؤرخ في: 2016/11/2م، ونشر في العدد 65، وأخيرًا المرسوم التنفيذي رقم: 24–203، المؤرّخ في: 2024/06/25م، ونشر في العدد 43.

ثانيا: التكييف القانوني والفقهي لعقد عدل 03

1- **التكييف القانوني لعقد عدل** 03

عقد سكنات عدل 03 يدخل في عقد من العقود المسماة، وهو (البيع بالإيجار)، وقد استُحدثت هذه الصيغة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-35 المؤرخ في: 1997/10/14م، كما في المادة 6 منه، ثم توالت التشريعات المنظّمة لهذا العقد، بدءًا بالمرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في: 2001/04/23م. وتباينت آراء فقهاء القانون في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، هل هو بيع، أم إيجار، أو مزيج بينهما، أم هو عقد من طبيعة خاصة؟، وبيان اختلافهم فيما يلي:

أولا: عقد (البيع بالإيجار) عقد بيع:

والقائلون بهذا اختلفوا في طبيعة هذا البيع، فيرى البعض أنّه بيع بالتقسيط، ويرى آخرون أنّه بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية؛ وتنتقل فيه الملكية بأثر رجعي من تاريخ العقد عند دفع الثمن كاملا (خليل، 2004، صفحة 99).

ثانيا: عقد (البيع بالإيجار) عقد إيجار:

يرى هؤلاء أنّه عقد إيجار مقترن بوعد بالبيع، حيث إنّ الوكالة تمكّن المشتري من الانتفاع بسكنى المسكن لمدة محددة، مع الالتزام بدفع الأجرة، مع وعد بالبيع. وفي حال دفع الأقساط كاملة، تنتقل الملكية للمشتري (زكريا، 2012، صفحة 42).

ثالثا: عقد (البيع بالإيجار) عقد بيع وإيجار معًا:

فهو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف، على أنّ الشرط واحد في العقدين وهو الوفاء بكامل الأقساط (السعود، 2013، صفحة 60). فدفع كلّ الأقساط يوجب فسخ عقد الإيجار، وانعقاد البيع مع انتقال الملكية من يوم التعاقد بما يقتضيه الأثر الرجعي، أمّا إذا تخلّف عن سداد الأقساط فُسخ عقد الإيجار، وعُدّ ما دفعه أجرة انتفاعه بالسكنى (مرقس، 1970، صفحة 82).

رابعا: عقد (البيع بالإيجار) عقد ذو طبيعة خاصة:

فالمؤجر يستلم أقساط الثمن، ويبقى محتفظًا بالملكية، والمستأجر يسدد الثمن على دفعات، وله حق الانتفاع من السكنى هذا من جهة، ولا تنتقل إليه الملكية، ويُمنع من التصرف فيه بتنازل أو هبة... وفي حال الفسخ يمكن للمؤجر الاحتفاظ بالأقساط التي قبضها، لهذا فهذا العقد لا يمكن وصفه بأنه بيعٌ فقط، ولا إجارةٌ فقط، كما لا يصح وصفه بأنّه بيع وإيجارٌ معًا، فهو ذو طبيعة خاصة ومستقلة عن غيره (طاوس، 2016، صفحة 49).

2 -**التكييف الفقهي لعقد عدل** 03

تباينت آراء الباحثين لتكييف عقد سكنات 03، فمن قائل إنّه عقد استصناع، ومن قائل إنّه عقد بيع بالتقسيط...، وفي نظري أنّ تكييف هذا العقد هو **عقد إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك**، جمع بين الإجارة والبيع، بعقدين منفصلين. فهو عقد إجارةٍ ابتداءً، وعقد بيعٍ انتهاءً.

هو **إجارة**؛ لأنّه لو عجز عن دفع الأجرة فإنه يُطرد من المسكن، ويُؤخذ من الأقساط التي دفعها مستحقات الانتفاع بالسكنى وضمان التلف.

موصوفة في الذمة؛ أي غائبة غير معيّنة، وترتبت في ذمة وكالة عدل، بأوصاف دقيقة ومتعارف عليها. "والأشياء الموصوفة: هي غير المعينة، بمعنى الأشياء المثلية وهي محددة بنوعها وجنسها و...، أي ذكر مواصفاتها التي تنتفي بها الجهالة، بخلاف المعينة – وهي القيمية – فهي معينة بذاتها، أي تُحدد بذاتها ولا تبرأ الذمة إلا بالوفاء بها أو بقيمتها. وفي الذمة: هي الأشياء غير الحاضرة في مجلس العقد، بمعنى قابلة للتعيين في المستقبل" المادة 94 من القانون المدني الجزائري.

منتهية بالتمليك: في حال سدّد جميع الأقساط، واستوفى الثمن كاملا، وفق مدة محدّدة، فإن الملكية تنتقل إليه.

وهو ليس عقد استصناع؛ لأنّ الاستصناع بيعٌ، ووكالة عدل لم تَبِعْ ابتداءً بل أجّرت؛ بدليل أنّ المكتَتِب لو عجز عن سداد الأقساط أو الأجرة، فإنه تردّ له أمواله بعد

خصم مستحقات الانتفاع بسكنى المنزل، وضمان التلف. وهو ما يؤكد أنه عقد إجارة ابتداءً.

كما أنّه ليس بيعًا متمحِّضًا؛ لأنه لو عجز عن دفع الأقساط لا تعرِض الوكالة المسكن للمزاد العلني؛ ليأخذوا حقوقهم منه، ثم يعطونه المتبقي من المال، على أساس أنّه مالك للمسكن، إنما يُطرد من ذلك المسكن، وتردّ له أمواله بعد خصم المستحقات، وضمان التلف. وهو ما يؤكد أنّه ليس بيعًا.

المطلب الثاني: الشبهات المثارة حول عقد سكنات عدل 03

عقد سكنات عدل 03 جائزٌ حلالٌ؛ لأنه عقدٌ مكتمل الأركان والشروط، فيندرج تحت قوله تعالى: ﴿**وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ**﴾ [البقرة: 275]، والقاعدة: الأصل في المعاملات الإباحة، والتي تدلّ على أنّ الأصل في أيّ معاملة أنّها محمولة على الإباحة؛ إلاّ إذا كانت تصادم نصًّا قطعيًا، أو إجماعًا، أو قاعدةً عامةً. ولا شيء من ذلك – في نظري – يُعترض به على عقد سكنات عدل 03.

واعترض البعض على هذا العقد، وأثاروا حوله عدة شبهات، بعضها يتعلق بأصل العقد، وبعضها بالأركان، وبعضها بالشروط، وأخرى بالتنفيذ، وتوضيح ذلك ما يلي:

أولا: شبهات تتعلق بأصل العقد

أورد المعترضون على هذا العقد أنّه يتضمن شبهة صفقتين في صفقة، وبيعتين في بيعة، وقد نُهي عن ذلك، كما في حديث عبد الله بن مسعود – رضي الله عنه – قال: « نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة »، (ابن حنبل، 2001، صفحة 324)، وقال الهيثمي: ورجال أحمد ثقات (الهيثمي، 1982، صفحة 85)، وحديث أبي هريرة – رضي الله عنه – أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «من باع بيعتين في بيعة، فله أوكسهما أو الربا» (السجستاني، صفحة 274)، وحسّنه الألباني (الألباني، 1405، صفحة 150).

1- شبهة صفقتين في صفقة

عقد سكنات عدل 03 ليس فيه صفقتين في صفقة واحدة؛ لأنّ العقدين منفصلان عن بعضهما البعض، وحتى لو كانا غير منفصلين، فاجتماع العقود في عقد واحد محل خلاف بين العلماء، فمنع منه جمهور العلماء في الجملة؛ من الحنفية (الموصلي، 1937، صفحة 7)، والمالكية (التسولي، 1988، صفحة 14)، والشافعية (الشربيني، 1994، صفحة 400)، والحنابلة (المرداوي، 1955، صفحة 324)، وأجازه الإمام أشهب من المالكية (ابن جزي، صفحة 172)، والإمام ابن تيمية (ابن تيمية، 2012، صفحة 383) وابن القيم (ابن القيم، 1991، صفحة 265) من فقهاء الحنابلة.

كما أنّ فقهاء المالكية لم يمنعوا اجتماع كلّ العقود مع بعضها، إنّما منعوا اجتماع بعض العقود مع البيع، واجتماعها فيما بينها؛ نظرًا لتضادها وتنافر معانيها، ورمزوا لهذه العقود بـ "جص مشنّق"، وهي الجعالة، والصرف، والمساقاة، والشركة، والنكاح، والقراض، والقرض (ابن جزي، صفحة 172).

ولو فُرض اشتمال هذا العقد على اجتماع عقدين في عقد واحد، لكان اجتماعًا للإجارة مع البيع، وهو مما يجوز؛ لاتفاق معانيهما، فكلاهما تمليكٌ؛ لمنفعةٍ في الإجارة، أو لذاتٍ في البيع، وكلاهما عقد لازمٌ..، جاء في شرح الدردير: "إجارة مع بيع؛ صفقة واحدة، فلا تفسد، بل يصحان معا؛ سواء كانت الإجارة في نفس المبيع؛ كشرائه ثوبا أو جلودا على أن يخيطه أو يخرزها البائع بكذا، أو في غيره؛ كشرائه ثوبا بدراهم معلومة على أن ينسج له ثوبا آخر" (الصاوي، صفحة 18).

والواقع أنّ اجتماع الإجارة مع البيع غير متصوّر حقيقةً في عقد عدل على الصورة التي ذكرها الفقهاء؛ نظرًا لانفصالهما، وعدم اشتراط البيع في أصل عقد الإجارة من البداية، إضافة إلى عدم وجود مواعدة واضحة، وحتى لو وجدت فهي ليست عقدًا.

2- شبهة بيعتين في بيعة

عقد سكنات عدل 03 ليس فيه بيعتان في بيعة، وحقيقة البيعتين في بيعة أن يتضمن عقدٌ بيعتين معًا بالشرط من أحد المتعاقدين. وقد جعل جمعٌ من العلماء بيع

العينة منها (ابن عبد البر، 2000، صفحة 450)، وهو من بيوع الذرائع الربوية، وهو أن يبيع السلعة بثمن معلوم إلى أجل معلوم، ثم يشتريها هذا البائع بثمن حالٍّ أقلّ من الثمن الأول (الحطاب، 1992، صفحة 404).

ومن صور البيعتين في بيعة – كذلك –: أن يبيعه سلعة بثمنين، ثمن حال، أو ثمن آخر مؤجل، على اللزوم، ويفترقان من غير تحديد الثمن المتعاقد عليه. أو أن يبيعه إحدى سلعتين مختلفتين بثمن واحد على اللزوم، ويفترقان من غير تحديد السلعة التي يريدها (الكاندهلوي، 1999، صفحة 365)، (الزرقاني، 1411، صفحة 395/3)، (الشربيني م.صفحة 31/2)، (البهوتي، 1418، صفحة 201/3).

وعقد سكنات عدل 03 لا تتجسد فيه أيّ صورة من هذه الصور.

ثانيا: شبهات تتعلق بالأركان

أثار بعض الباحثين جملة من الشبهات، اعتراضا على عقد وكالة عدل 03، وتتمثل في الجهالة في الثمن، وفي المثمن، وفي الأجل، ورأوا بأنّ هذه الشبهات تقدح في صحة العقد، وتفصيل ذلك ما يلي:

1- **جهالة الثمن**

رأوا بأنّ عقد عدل 03 لم ينص على الثمن النهائي، بل جاء في عقد عدل 02 التصريح بأنّ الثمن قابل للمراجعة، بمعنى هناك ثمن ثابت معلوم من البداية، وهناك ثمن متغير يتحدد لاحقا، وهذا ما أضفى الجهالة على الثمن، وهو مما يُبطل العقد.

والجواب عن هذا أنّ الجهالة التي تُبطل العقد هي الجهالة المطلقة، أمّا الجهالة التي تؤول إلى علم فلا تضر؛ لأنّها في حكم المعلومية؛ فهي جهالة في الحال، علمٌ في المآل.

وأصل هذا أنّ القرآن نص على جواز إجارة الظئر (المُرضع) بنفقتها المستقبلية، وذلك في قوله تعالى: ﴿**فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ**﴾ [الطلاق: 6]، وحدّد أجرتها في قوله تعالى: ﴿**وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ**﴾ [البقرة: 233]، وهذه النفقة مجهولة الثمن في الحال، ولكنه سيُعلم ثمنها لاحقًا في يومها. ومثل ذلك جواز إجارة العامل لعمل على أن تكون أجرته نفقته المستقبلية (طعام

بطنه)، وعقد ابن ماجه في سننه: باب إجارة الأجير على طعام بطنه، وساق حديث عتبة بن الندر أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال «إنّ موسى صلى الله عليه وسلم آجر نفسه ثماني سنين أو عشرا على عفة فرجه وطعام بطنه » (ابن ماجه، صفحة 817)، قال: الألباني ضعيف جدا (الألباني، 1405، صفحة 307).

قال القاضي عبد الوهاب: "يجوز أن يستأجر الظئر وكلّ أجير بطعامه وكسوته ويكون له ما يكون لمثله من الوسط..؛ لأنّه لمّا جاز أن تكون النفقة مجهولة وترجع إلى الوسط ويتبع معرفتها العرف كذلك في الإجارة". (عبد الوهاب، صفحة 1104).

ففي هذين الدليلين عقد إجارة على أجرة مجهولة في الحال، معلومة في المآل، وهي في الحقيقة رجوع إلى أجر المثل.

والجهالة التي تؤول إلى علم ليست غررًا، قال الإمام ابن تيمية: "فإذا كان الشارع جوّز النكاح بلا تقدير، فهو بجواز البيع والإجارة بلا تقدير ثمن ولا أجرة، بل بالرجوع إلى السعر المعلوم، والعرف الثابت؛ أولى وأحرى، وعلى هذا عمل المسلمين دائما... وليس هذا من الغرر الذي نهى عنه النبي صلى الله عليه وسلم، بل قد ثبت في الصحيح « أنه صلى الله عليه وسلم اشترى من عمر بعيره، ووهبه لعبد الله بن عمر، ولم يقدّر ثمنه» (البخاري، 1993، صفحة 913). وهَب أنهما لم يرضيا بثمن مقدّر؛ فهما على اختيارهما، إن تراضيا بثمن مقدّر وإلا ترادّا السلعة" (ابن تيمية، 2012، صفحة 383).

وقد أجاز فقهاء الأمصار الكثير من العقود التي تضمنت جهالة؛ ذلك أنّ المقصد من تحريم الجهالة في الثمن، هو دفع الخصومة والنزاع، فإذا غلب على الظن أن لا خصومة فلا تحرم الجهالة. ومن ذلك تجويز فقهاء الحنفية لبيع الاستجرار، وفقهاء المالكية لبيع الاستئمان، وروى ابن القاسم أنّه لا بأس باستعمال الخياط المخالط الذي لا يكاد يخالف مستعمله دون تسمية أجر إذا فرغ أرضاه بشيء يعطيه. ومن هذا أعمل على دابتي فما حصل فلك نصفه، وعن ابن سرّاج أنّه أجاز إعطاء السفينة

بالجزء مما يحصل عليها، ومثله الجباح بالجزء من عسله، والزرع ممن يحرسه بجزء منه (التسولي، 1988، صفحة 299).

كما أجاز بعض الحنابلة البيع بما ينقطع به سعر السوق – على اختلاف بينهم في تفسيره –. يقول الإمام ابن القيم: "اختلف الفقهاء في جواز البيع بما ينقطع به السعر من غير تقدير الثمن وقت التعاقد، والصواب المقطوع به – وهو عمل الناس في كل عصر ومصر – جواز البيع بما ينقطع به السعر وهو منصوص الإمام أحمد، واختاره شيخنا، ... وقد أجمعت الأمة على صحة النكاح بمهر المثل، وأكثرهم يجوزون عقد الإجارة بأجرة المثل، والبيع بثمن المثل، فغاية البيع بما ينقطع به السعر أن يكون بيعه بثمن المثل فيجوز" (ابن القيم، 1991، صفحة 5).

كما أنّ اشتمال العقد على المكارمة – المتمثلة في دعم الدولة للسكن وتخفيضه إلى خُمس أو سُدس سعره الحقيقي في سوق العقار – يجعله أقرب إلى التبرعات منه إلى المعاوضات، وهو ما يجيز الجهالة فيه والغرر، قال الإمام المقري في القاعدة رقم 494: "كل عقد وضع للمعروف وأسس على الإحسان، فالأصل ألا يمتنع الغرر فيه". (المقري، 2012، صفحة 288). والعقود التي تضمنت شائبة معروف وتبرع يُغتفر فيها ما لا يُغتفر في غيرها.

وقد أجاز فقهاء المالكية الكثير من صور الربا والغرر والجهالة؛ لاشتمالها على الرفق والمعروف والإحسان، قال الإمام المقّري في القاعدة رقم 879: "قد يباح بعض الربا عند مالك؛ إما للمعروف؛ كالمبادلة، أو للرفق؛ كالرد في الدرهم؛ ترجيحا لمصلحتهما على مفسدته؛ لأن الشرع أباح لهما ربا النسيئة المجمع عليه في القرض، فالفضل أولى..." (المقري، 2012، صفحة 418).

فبالرفق والمعروف أجازوا بعض صور ربا النساء؛ مثل ما جاء في نوازل البرزلي أنّ ابن عرفة أجاز أن يغدي أحدهم حصادة الزرع ويعشيهم الآخر؛ كما في شريكين في المكاتب يأخذ أحدهما نجما على أن يأخذ الآخر النجم الآخر.

وأفتى ابن السراج بجواز تناوب طلبة العلم في مدرسة على طحن الدقيق حيث يطحن أحدهم دقيقه فإذا أكلوه طحن الآخر من قمحه وهكذا (المواق، 1416، صفحة 465).

وبالرفق والمعروف أجازوا بعض صور ربا الفضل، فأجازوا مبادلة الذهب بالذهب تفاضلا بشروط، كما عند الخرشي: "وجازت المبادلة جوازا مستوي الطرفين بشروط أن تقع بلفظ المبادلة، وأن يكون التعامل بها عددا لا وزنا... وأن يكون على قصد المعروف لا على وجه المبايعة.." (الخرشي، 1317، صفحة 49).

وقال القاضي عبد الوهاب البغدادي: "بدل الدينار الناقص بالوازن، أو الدرهم الناقص بالوازن؛ على وجه الرفق والمعروف، جائز يدا بيد؛ لأنّ كسر السكة غير جائز، والمعروف يجوز فيه ما لا يجوز في غيره" (عبد الوهاب، صفحة 1025).

وبالرفق والمعروف أجازوا بعض صور القرض بفائدة، جاء في تهذيب المدونة: "وإن أقرضك فدانا من زرع مستحصد تحصده أنت وتدرسه لحاجتك وترد عليه مثل كيل ما فيه فإن فعل ذلك رفقا ونفعا لك دونه جاز" (البرادعي، 2002، صفحة 147).

وبالرفق المعروف أجازوا بعض صور الغرر، مثل ما أجاز أشهب بيع الشخص سلعة على أن يلتزم المشتري بالنفقة على البائع طيلة حياته (اللخمي، 2011، صفحة 2962).

وعودٌ على بدءٍ أقول إن ما يبرّر قابلية الثمن للمراجعة تذبذب أسعار مواد البناء، وتكلفة اليد العاملة.. في السوق العالمية، فهي في ازدياد مستمر، والاقتصار على التعاقد على سعر ثابت من البداية يلحق أضرارًا كبيرة بوكالة عدل، خاصة وأنّ عقد عدل هو من العقود الطويلة الأجل، وطول الأجل مستلزمٌ لتغيّر الأسعار.

وإجراء هذا العقد بثمن ثابت، ومتغير، هو في الحقيقة رجوع إلى أجرة المثل؛ تحقيقًا لمقصد العدل الذي قام عليه التشريع الإسلامي، فكما استفاد المكتَتِب بتخفيض قيمة السكن ودعمه من قِبل الدولة، فمقتضى مبدأ العدل ضرورة جبره للخسارة التي تقع فيها وكالة عدل جرّاء ازدياد الأسعار والتكاليف.

وأجرة المثل تُضبط بالعرف، أي عرف الخدمات والأثمان والمبيعات، وبمعنى معاصر تربط بسعر مؤشر الفائدة، وهو في حقيقته رجوعٌ إلى أجرة المثل، أو تجديد للعقد لمرحلة لم تُستحق أجرتها بعد (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2017، صفحة 265).

قال ابن تيمية: "والمرجع في الأجور إلى العرف، وكذلك في البيع.. بل عوض المثل في البيع والإجارة أولى بالعدل" (ابن تيمية، 2012، صفحة 382).

وبجواز هذا صدر قرار المجمع الفقهي الإسلامي في دورته 22، 1436، وقرار المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية (أيوفي)، كما جاء في المعيار الشرعي رقم: 09، وفتوى ندوة البركة 11 التي انعقدت بجدة من 31 يناير إلى 1 فبراير 1996م، ونصها: "يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات، بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع.." (قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي، صفحة 188)، كما أجازوا المقاولة بسعر السوق وقت التنفيذ، وبذلك صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته 14، سنة 1423م.

2- **جهالة المثمن**

ومما اعترض به البعض، جهالة موقع المسكن وتفاصيله، والواقع أنّ هذا غير مسلّم به؛ فموقع المسكن محدّد ومعروفٌ – إجمالا – منذ بداية الاكتتاب، وتفاصيله الدقيقة تُعرف عند توقيع العقد بعد اكتمال البناء وقبل تسليم المفاتيح.

ووثيقة العقد التي يتم التوقيع على محتواها تضمنت جميع تفاصيل المسكن؛ سواء ما يتعلّق بمساحته، أو عدد غرفه، أو طابقه، أو مرافقه..، واعتُمد نموذج موحّدٌ لها، وهو ما جاء في القرار الممضي في: 04 مايو سنة 2004م، ونُشر في الجريدة الرسمية رقم 43، بتاريخ 04 يوليو، سنة 2004م.

وما قد يحصل عند التنفيذ من مخالفات لمحتوى العقد، بسبب تصرفات خاطئة أو أسباب تقنية، لا يعدو إلا أن يكون حالة نادرة لا يُلتفت إليها شرعًا؛ لأنّ المقرّر في القاعدة أن العبرة للغالب، والنادر لا حكم له.

وهذا الإخلال بالالتزامات يؤدي إلى الفسخ ولا يوجب بطلان العقد من أصله؛ لأنّها طارئة على العقد، والعقد في أصله اتصف بالوضوح والشفافية في هذه الجزئية. ووثيقة العقد التي بحوزة المكتتب تمكّنه من المطالبة بحقه؛ إما بالتسوية، أو التعويض، أو التراضي.

3 - **جهالة الأجل**

يعترض البعض بأنّ عقد عدل مبني على جهالة الأجل، والواقع أنّ هذا غير صحيح، فمدة بناء المسكن معروفة معلومة، ويتمّ تحديدها سلَفًا؛ عند إعداد الدراسة المتعلقة بالمشروع، ولو تحصّل تأخرٌ في الإنجاز فهو – في الغالب – غير مقصود، وهو حالات نادرة، والنادر لا حكم له، وليس له أي تأثير في صحة العقد، ومثله مثل ما يحدث في الواقع مع عقود المقاولات وسائر عقود الإجارة والاستصناع..،

والضرر الذي يتعرّض له المكتتب، والناجم عن التأخر لا يملك معه المطالبة بالتعويض، ويصير هذا العقد – حينئذ – أشبه بعقود الإذعان. كما أنّ شائبة التبرّع التي اتصف بها هذا العقد تجعله مغتفرًا. ويجوز في التبرعات ما لا يجوز في المعاوضات.

كما أنّ مدة الإيجار محدّدة سلَفًا، والمكتتب يعرفها قبل تقدّمه للاكتتاب مع الوكالة، وقد جاء التنصيص على هذه المُدَد بالتفصيل في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 24-203.

ثالثا: شبهات تتعلق بالشروط

1- **الشروط الجعلية**

وكالة عدل تشترط منع التصرف في المسكن ببيع أو هبة أو تنازل أو تأجير في الباطن... قبل سداد كلّ الأقساط، وانتقال الملكية إلى المكتتب، بمعنى أنّ المكتتِب لا

يكون مالكا للرقبة، إنّما يملك حق الانتفاع بها فقط، والانتفاع بها قاصرٌ عليه، فهو تمليك انتفاع لا تمليك منفعة.

وهذا من الشروط الجعلية الجائزة؛ فهي وإن كانت لا يقتضيها العقد، ولا ينافيها، إلا أنّها ترجع إلى مصلحة العقد؛ لأنّها بمنزلة الرهن (الخرشي، 1317، صفحة 80). والمقرّر عند الفقهاء أنّه يجوز لأحد المتعاقدين اشتراطُ شرطٍ يحقق مصلحةً له، ولا ينافي مقتضى العقد؛ لعموم قوله صلى الله عليه وسلم: «والمسلمون على شروطهم، إلا شرطًا حرّم حلالًا، أو أحلّ حرامًا» (الترمذي، 1975، صفحة 626)، وقال عنه: هذا حديث حسن صحيح (الترمذي، 1975، صفحة 626)، ولحديث جابر بن عبد الله عنهما أنّ النبي صلى الله عليه وسلم ابتاع منه بعيرًا. قال جابر: على أن لي ظهره إلى المدينة، قال: « ولك ظهره إلى المدينة » (مسلم، 1955، صفحة 1223).

وهو ما نصّ على جوازه فقهاء المالكية، كما قال الإمام الخرشي: "وشرط لا يقتضيه ولا ينافيه وهو من مصلحته، جائز لازم بالشرط ساقط بدونه كالأجل والخيار والرهن، ولا بأس بالبيع بثمن إلى أجل على ألا يتصرف ببيع وهبة ولا عتق حتى يعطي الثمن؛ لأنه بمنزلة الرهن إذا كان إعطاء الثمن لأجل مسمى" (الخرشي، 1317، صفحة 80).

2- **الشرط الجزائي**

ومقتضاه أنّه في حالة التأخر في سداد الأقساط؛ تُفرض على الزبون غرامة تأخير، تتملكها الوكالة؛ وهو ما جاء في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 24-203، ونصها كالتالي: "يترتب على عدم تسديد المستفيد لكل قسط شهري خلال الآجال المحددة حسب الرزنامة المتفق عليها، توقيع غرامة تأخير بنسبة 5 % على كل قسط شهري وعلى التكاليف والأعباء المرتبطة بتسيير الأجزاء المشتركة".

فما هو حكم غرامة التأخير، وهل التنصيص عليها في العقد يؤثر على صحته؟

والجواب أنّ غرامة التأخير تُستعمل عادة لضمان الالتزام بسداد الديون في الوقت المحدد، وإذا لم تُفرض أي عقوبة ردعية للزبون يمكن أن يتقاعس عن السداد،

فتضيع حقوق ومصالح الجهة التي تطلب منه حقوقها، خاصة مع ضعف الوازع الديني، وقلة الأمانة وكثرة الخيانة. وقد اختلف العلماء في حكم هذه الغرامة، على قولين:

القول الأول: جواز غرامة التأخير، وبه قال الشيخ الأستاذ مصطفى الزرقا (الزرقا، 1985، صفحة 112)، والشيخ عبد الله بن منيع (ابن منيع)، والشيخ الصديق محمد الأمين الضرير (الضرير، 1985، صفحة 119).

ودليلهم أنّها عقوبة بالمال، وهو تعزير، وهو جائز؛ بدليل أنّ النبي صلى الله عليه وسلم قال في الذي امتنع عن أداء الزكاة «إنا آخذوها منه، وشطرَ ماله، عزمةً من عزمات ربنا عز وجلّ» (السجستاني، صفحة 101)، قال الألباني: إسناده حسن (الألباني، 2002، صفحة 296).

وما جاء في قوله صلى الله عليه وسلم: «مَطل الغني ظلم» (البخاري، 1993، صفحة 845)، وحديث « ليُّ الواجد يُحلُّ عِرضَه وعقوبته» (السجستاني، صفحة 313)، وصححه الألباني (التبريزي، 1985، صفحة 881)، فلفظ (عقوبته) عامٌ؛ يشمل سائر العقوبات بما فيها المالية؛ لأنه مفردٌ معرّفٌ بالإضافة.

والحديث بيّن أنّها تُفرض على المماطل فقط لا المعسر؛ تعويضًا عن الضرر؛ لأنّ المعسر يُنظر إلى أن يتيسر أمره؛ لقوله تعالى: ﴿**وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ**﴾ [البقرة: 280].

وكذلك ما رواه البخاري في باب ما يجوز من الاشتراط، وقال ابن سيرين: "قال رجل لِكَرِيِّهِ (للمؤجّر): أدخل ركابك (أي استعدّ للسفر، وضع رحالك على ظهر دابتك)، فإن لم أرحل معك يوم كذا وكذا فلك مائةُ درهم"، فلم يخرج، فقال شريح: "من شرط على نفسه طائعا غير مكره فهو عليه" (البخاري، 1993، صفحة 981). قال الشيخ الزرقا: وفيه التعويض عن التعطل والانتظار (الزرقا، 1997، صفحة 566).

القول الثاني: حرمة غرامة التأخير، وبه قال الأكثرون، وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي عدة مرات، ومنها قرار 109، في الدورة 12، في 28 سبتمبر سنة 2000م/1421هـ (مجلة مجمع الفقه الإسلامي، صفحة 671).

وأقوى دليل لهم أنّ هذه الزيادة هي من قبيل أنظرني أزيدك، وهو ربا الجاهلية، الذي جاء تحريمه في القرآن الكريم.

ومحلّ الخلاف بين القولين هو في فرضها على المماطل لا على المعسر، فهم يتّفقون على أن المعسر لا يجوز أن تُفرض عليه.

ومهما يكن فلو رُجّح جواز فرضها على المماطل بحكم قضائي لا على المعسر، فإن الملاحظ في قوانين عدل أنها تُفرض على المتأخّر مطلقا؛ سواء أكان معسرًا أم مماطلا. والتسوية – هاهنا – بين المعسر والمماطل ليس لها أي سند شرعي، إلاّ إذا سلكنا مسلك حمل عموم الناس على التهمة، وأنهم مماطلون، وأن المطل أضحى غالبا في الناس؛ بسبب ضعف الوازع الديني، وطغيان الأنا، وغلبة الظلم، وفساد الذمم، وقلة الأمانة. وفساد الزمان موجب لتغيّر الأحكام الشرعية، ويؤيده قول الإمام مالك – رحمه الله –: "تحدث للناس أقضية بقدر ما أحدثوا من الفجور"، ولتضمين سيدنا علي – رضي الله عنه – للصنّاع، وحملهم على التهمة، مع أنّ الأصل أنّ الأجير يده يد أمانة.

وعموما وقوع الخلاف المعتبر في غرامة التأخير، ليس مثل الاتفاق على حرمتها لو حصل، والخلافُ المعتبر فيها يُخرجها من دائرة القطعيات إلى دائرة الظنيات، وهو مما يُوجب التخفيف فيها.

كما أنّ المجيزين لها لم يسلّموا بربويّتها؛ ذلك لأنّ الزيادة الربوية هي زيادة في غير مقابل، إنّما فقط نظير تأجيل سداد الدّين، بينما الزيادة عند المماطلة هي في مقابل تفويت مصالح ومنافع على الدائن، ظلمًا وعدوانًا، فافترقا من هذه الجهة (ابن منيع، صفحة 105). ومن جهة أخرى إنّ حقيقة الربا الذي جاء تحريمه هو طلب الدائن الربح من أمواله بأموال زائدة، مقابل تمديد الأجل، بتعاقد رضائي، بخلاف ما يجري في غرامة التأخير؛ فالدائن يرفض للمدين تأجيل السداد؛ لأنه يطالبه بالوفاء في التاريخ المتفق عليه؛ إذ لا فائدة للدائن من تمديد أجل السداد؛ ويتجلى هذا بصورة واضحة خاصة في عقود الصيرفة الإسلامية، فإنها تصرف في مجال الخيرات (القري، صفحة 106).

ولو ترجّح القول بربويّتها، فالمتقرر أنّ الربا ليس على درجة واحدة، بل على مراتب، فمنه ما هو محرّم بالقصد الأول وهو محرّمات المقاصد، ومنه ما هو محرّم بالقصد الثاني، وهو محرّمات الوسائل والذرائع. وذلك أنّه جاء في الحديث قوله صلى الله عليه وسلم: « لعن رسول الله صلى الله عليه وسلم آكل الربا، وموكله، وكاتبه، وشاهديه »، وقال: « هم سواء » (مسلم، 1955، صفحة 1219)، فالمحرم بالقصد الأول هو أكل الربا، وهو من محرمات المقاصد، وهذا النوع لا تبيحه إلا الضرورة، وأمّا المحرم بالقصد الثاني فهو إيكال الربا للغير، وكتابته، والإشهاد عليه، وهي من المحرمات الذرائع والوسائل، وهذا النوع تبيحه الحاجة ومن باب أولى الضرورة، والقاعدة: ما حُرّم سدًا للذريعة يبح عند الحاجة. فيكون إعطاء غرامة التأخير من باب إيكال الربا للغير لا أكل الربا، وهو ما تبيحه الحاجة ولا يشترط له الضرورة (ابن بية، 2018، صفحة 338–339)، (ابن نجيم، 1999، صفحة 79)، (الزحيلي، 1985، صفحة 19–20، 236)، (خلّاف، صفحة 210)، والمعسر هو في حال حاجة ومشقة وحرج، وهو ما ينفي عنه الإثم في حالة احتياجه لدفعها.

وعلى كل الأحوال، فالمنبغي على الزبون أن يحتاط في الالتزام بدفع هذه الأقساط في وقتها، احتياطًا، واتقاءً للشبهة، فإن كان معسرًا واضطر لدفعها فلا إثم عليه، لمكان الحاجة والضرورة.

ووجود غرامة التأخير في العقد لا يمنع من الدخول فيه ابتداءً؛ فوجودها أضحى أمرًا عامًا ولازما في غالبية العقود المعاصرة؛ سواء كانت عقود إذعان (كشركات الاتصال، أو المياه، أو الكهرباء...)، أو مداينات ...، والقاعدة أنّ عموم البلوى موجبٌ للتخفيف. والإحجام عن هذه العقود بسبب هذه الغرامة هو تعطيل للمصالح.

ويؤيد جواز الدخول في هذا العقود ما جاء في القرار رقم: 7/8 ش /د/1436 للهيئة الشرعية للبنك الإسلامي للتنمية – في جوابها عن سؤال –، ونص القرار ما يلي: "لا مانع شرعا في حال الضرورة من أن يوقع البنك عقودا فيها بنود تقتضي بدفع

فوائد على التأخير شريطة أن يتخذ البنك جميع الاحتياطات لعدم وقوعه تحت طائلة الفوائد" (القري، صفحة 111).

رابعا: شبهات تتعلق بالتنفيذ

اشتكى بعض المكتتبين في عدل 01 و02 أنّ الوكالة لم توفِ بما اتُّفق عليه في العقد؛ من حيث الالتزام بنفس الموقع، وبنفس الأجل المحدّد، وتوضيح ذلك فيما يلي:

1- **تغيير الموقع**

يذكر بعض المكتتبين في عقد عدل 01 و02 أنّ وكالة عدل غيرت الموقع الذي اتُفق على أن تنجزَ فيه البناية. والجواب أنّ هذا إذا صحّ فإنه يكون على صورتين:

الصورة الأولى: إمّا أن يكون الموقع حُدّد عند التسجيل منذ بداية الاكتتاب، وتم إخبار الزبون به، وتمّ بعدها تغيير الموقع من غير إخبار للزبون، أو أُخبر واعترض على هذا التغيير.

الصورة الثانية: أن يكون الموقع أُخبر به الزبون (المكتَتِب) عند توقيع العقد عند الموثّق، بعد دفع أقساط الدفعة الأولى وقبل استلام المفاتيح، وتمّ بعدها تغيير الموقع.

فأما بالنسبة للصورة الأولى فهذا الإخبار – إن وُجد – فهو مجرد وعد شفوي، لم يتم توثيقه، ولا يأخذ طابع الرسمية، إنّما مجرد تصرّفات أفراد إداريين، أو مجرّد شائعات يصدّقها المكتتبين، ولا دليل لهم عليها، وبالتالي لا يُحمل على الجدية، ولا يأخذ حكم الإلزام، والوعد غير العقد.

وأمّا بالنسبة للصورة الثانية، فمن المفترض أنه مادام تم التعاقد كتابيا بين المكتَتِب ووكالة عدل، واتُّفق من خلاله على كل التفاصيل المتعلقة بالمسكن، فلا تجوز مخالفته بأي حال، إلاّ أن هذا التغيير إذا كان يرجع إلى أمور تقنية اقتضتها أسباب معقولة مقنعة، ترجع بالمصلحة على المكتتِب، فيُلجأ – حينئذ – إلى التسوية والتراضي. وأمّا إن كان التغيير سببه تجاوزات وتصرفات أشخاص إداريين، فيُمكن للمكتتب أن يلجأ – حينئذ – إلى متابعة الوكالة قانونيا، بحكم وثيقة العقد التي بحوزته، ويسترجع حقوقه.

وعموما هذا التغيير – مهما كان سببه – لا يرجع دائما على أصل العقد بالإبطال، فيبقى العقد صحيحا، ويلجأ المكتتب إلى التسوية والتراضي أو المقاضاة، كما أنّه يمكنه التنازل والانسحاب، ويسترجع جميع الأقساط التي دفعها للوكالة، بعد خصم المستحقات الإدارية، كما نص القانون على ذلك.

2- **تغيير الأجل**

ويذكر بعض المكتتبين في عقد عدل 01 و02 أنّ وكالة عدل غيّرت الأجل الذي اتُفق على أن تُنجز فيه البناية، وتأخر تسليم المفاتيح، وفق الأجل المقترح. والجواب أنّ هذا التأخر قد تكون له أسبابه المعقولة، شأنه شأن الكثير من عقود المقاولة، وعقود التوريد..، وقد يكون خطأً في التقدير وقع من مكاتب الدراسة والخبرة التي أعدّت المشروع، وحدّدت المُدد، وقد يكون من قبيل التماطل...

وقد يقول قائل إنّ الواجب – حينئذ – على الوكالة أن تعطي تعويضًا للزبون المكتتب نظير تأخّرها وإخلالها بالالتزام بالأجل، إلا أنه في نظري أن دعم الدولة لهذا المسكن وتخفيض ثمنه – والذي صيّر هذا العقد أقرب للتبرع – يشفع في إسقاط المطالبة بالتعويض عن الضرر الواقع على المكتَتِب – إن وُجد –.

وعمومًا يُقال هنا ما قيل في العنصر السابق أنّ تغيير الأجل – مهما كان سببه – لا يرجع دائما على أصل العقد بالإبطال، فيبقى العقد صحيحا، ويخوّل القانون للزبون حق التنازل والانسحاب، ويسترجع جميع الأقساط التي دفعها للوكالة، بعد خصم المستحقات الإدارية.

الخاتمة

في ختام هذا البحث لا يسعني إلاّ أن أشكر الله عز وجل، وأحمده أولا وآخرًا؛ على عونه لي في بحث نازلة عقد سكنات عدل 03، وأسأله التوفيق والسداد والإخلاص فيما توصلت إليه.

وإنّ أهمّ **النتائج** التي توصلت إليها:

1- عقد سكنات عدل 03 جائزٌ حلالٌ؛ لأنّه عقدٌ مكتمل الأركان والشروط، والقاعدة: الأصل في المعاملات الإباحة.

2- التكييف الفقهي لعقد عدل 03 هو عقد إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك، جمع بين الإجارة والبيع، بعقدين منفصلين. فهو عقد إجارة ابتداء، وعقد بيع انتهاء.

3- لا توجد أي شبهة تتعلق بأصل العقد: فهو ليس هو من صفقتين في صفقة واحدة، ولا بيعتين في بيعة.

4- لا توجد أي شبهة تتعلق بأركان العقد: فلا جهالة في الثمن، وما يُتوهم أنه جهالة، فهو جهالة تؤول إلى علم. كما أن اشتمال العقد على المكارمة من دعم للسكن وتخفيضٍ تجعله أقرب إلى التبرعات منه إلى المعاوضات، وهو ما يجيز الجهالة فيه والغرر.

ولا جهالة في المثمن (موقع السكن)، فموقع المسكن محدّد ومعروفٌ منذ بداية الاكتتاب، وتفاصيله الدقيقة تُعرف عند توقيع العقد. ويستلم الزبون وثيقة العقد التي تتضمن جميع تفاصيل المسكن. وما قد يحصل من الإخلال بالالتزامات لا يوجب بطلان العقد من أصله.

ولا جهالة في الأجل، فمدة بناء المسكن معروفة معلومة، ويتمّ تحديدها سلَفًا؛ عند إعداد الدراسة المتعلقة بالمشروع، والتأخرٌ في الإنجاز لو حصل فليس له أي تأثير في صحة العقد.

5- ولا يوجد أي شبهة تتعلق بالشروط: فاشتراط منع التصرف في المسكن ببيع أو هبة أو تنازل... قبل سداد كل الأقساط وانتقال الملكية إلى المكتتب هو من الشروط الجعلية الجائزة.

وغرامة التأخير فيها خلافٌ بين العلماء، ووجودها في العقد لا يمنع من الدخول فيه ابتداءً؛ وينبغي على الزبون أن يحتاط في الالتزام بدفع الأقساط في وقتها، احتياطًا، واتقاءً للشبهة.

6- ولا يوجد أي شبهة تتعلق بالتنفيذ: فلا تغيير للموقع الذي أُخبر به الزبون المكتتِب عند توقيع العقد عند الموثّق، وتم توقيع العقد عليه،

وأيّ مخالفة؛ سواء كانت لأمور تقنية معقولة مقنعة، أو أخطاء وتجاوزات، لا ترجع دائما على أصل العقد بالإبطال، فيبقى العقد صحيحا، ويلجأ المكتتب إلى التسوية والتراضي أو المقاضاة، كما أنّه يمكنه التنازل والانسحاب.

ولا تغيير للأجل في الغالب، وإذا وقع فقد تكون له أسبابه المعقولة، وقد يكون بسبب خطأ في تقدير مدة إنجاز المشروع، ومهما يكن فلو حصل تغير فليس له أي تأثير على صحة العقد.

وأمّا **التوصيات** فأقترح لبحث هذه المسألة وإثرائها أكثر في المستقبل عقد ملتقى علمي يجتمع فيه علماء الشريعة مع فقهاء القانون وخبراء الاقتصاد؛ ذلك لأنّ تلاقح الأفكار سيبدد الكثير من الغموض.

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم

ابن القيم, م. ب .(1991) .إعلام الموقعين .بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن بية، عبد الله بن الشيخ المحفوظ ابن بية. (2018). صناعة الفتوى وفقه الأقليات (الإصدار 3). دبي: مسار للطباعة والنشر.

ابن تيمية, أ. ا .(2012) .قاعدة العقود .مصر: دار الإمام أحمد.

ابن جزي, أ. ا .(s.d.) .القوانين الفقهية .

ابن حنبل, أ. ب .(2001) .مسند الإمام أحمد .مؤسسة الرسالة.

ابن عبد البر, ا. ع .(2000) .الاستذكار .بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن ماجه, أ. ع .(s.d.) .سنن ابن ماجه .دار إحياء الكتب العربية.

ابن نجيم، زين الدين إبراهيم. (1999). الأشباه والنظائر (الإصدار 1). بيروت: دار الكتب العلمية.

الألباني, م. ن .(1405) .إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل .بيروت: المكتب الإسلامي.

الألباني, م. ن .(2002) .صحيح سنن أبي داود .الكويت: مؤسسة غراس.

البخاري, م. ب .(1993) .صحيح البخاري .دمشق: دار ابن كثير، دار اليمامة.

البرادعي, أ. س .(2002) .التهذيب في اختصار المدونة .دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث.

البهوتي، منصور يونس. (1418). كشاف القناع على متن الإقناع (الإصدار 1). بيروت: دار الكتب العلمية.

التبريزي, م. ب .(1985) .مشكاة المصابيح .بيروت: المكتب الإسلامي.

الترمذي, م. ب .(1975) .سنن الترمذي .مطبعة مصطفى البابي الحلبي.

التسولي, ع. ع .(1988) .البهجة في شرح التحفة .بيروت.

الجريدة الرسمية.(04 07 ,2004) .

الجريدة الرسمية رقم 82 .(30 12 ,2020) .الدستور الجزائري . الجزائر.

الحطاب, أ. ع .(1992) .مواهب الجليل لشرح مختصر خليل .بيروت: دار الفكر.

حميد, ز .(s.d.) .دور عقد البيع بالايجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية) . المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية.93 ,

الخرشي, أ. ع .(1317) .شرح الخرشي على مختصر خليل .مصر: المطبعة الكبرى الأميرية.

خلاف، عبد الوهاب . (بلا تاريخ). علم أصول الفقه. مكتبة الدعوة.

خليل, ح .(2004) .النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .جامعة سعد دحلب، البليدة, مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق.

الزحيلي، وهبة. (1985). نظرية الضرورة الشرعية (الإصدار 4). بيروت: مؤسسة الرسالة.

الزرقا, م .(1985) .مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي .مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي , 103–112.

الزرقا, م. أ .(1997) .المدخل الفقهي العام .دمشق: دار القلم.

الزرقاني، محمد عبد الباقي. (1411). شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك (المجلد 1). بيروت: دار الفكر.

زكريا, ش. م .(2012) .البيع بالإيحار في القانون الجزائري .جامعة وهران, مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق.

السجستاني, أ. د .(s.d.) .سنن أبي داود . بيروت: المكتبة العصرية.

السعود, ر. أ .(2013) .شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة .الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.

الشربيني, ا .(1994) .مغني المحتاج .دار الكتب العلمية.

الشربيني، محمد الخطيب. (بلا تاريخ). مغني المحتاج. بيروت: دار الفكر.

الصاوي, أ. ا .(s.d.) .بلغة السالك لأقرب المسالك .دار المعارف.

الضرير, ا. م .(1985) .مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي.119– 117 ,

طاوس, ز .(2016) .البيع بالإيجار .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

عبد الوهاب, أ. م .(s.d.) .المعونة على مذهب عالم المدينة .مكة المكرمة: المكتبة التجارية.

قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي .(s.d.) .د.عبد الستار أبو غدة، و د.عز الدين خوجة .

القري, م. ع .(s.d.) .حكم الدخول بعقود البيع أو الإجارة التي تفرض فيها غرامة تأخير، ولا يقبل الطرف المشروط له حذفها.106 .

الكاندهلوي, م. ز .(1999) .أوجز المسالك إلى موطأ مالك .بيروت: دار الكتب العلمية.

اللخمي, أ. ا .(2011) .التبصرة .

مجلة مجمع الفقه الإسلامي .(s.d.) .منظمة المؤتمر الإسلامي .جدة: منظمة المؤتمر الإسلامي.

المرداوي, أ. ا .(1955) .الإنصاف .بيروت: دار إحياء التراث.

مرقس, س .(1970) .شرح القانون المدني (العقود المسماة) .القاهرة: عالم الكتب للنشر.

مسلم, أ. ا .(1955) .صحيح مسلم . القاهرة: مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه.

معرف مبروك, بودربالة محمد الصالح .(s.d.) .النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري .مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر.

المقري, أ. ع .(2012) .القواعد .الرباط: مطبعة الأمنية. التوزيع: مكتبة دار الأمان.
منيع, ع. ا .(s.d.) .مطل الغني ظلم وأنه يحل عرضه وعقوبته .مجلة المجمع الفقهي الإسلامي.
المواق, أ. ع .(1416) .التاج والإكليل لمختصر خليل .دار الكتب العلمية.
الموصلي, ع. ا .(1937) .الاختيار لتعليل المختار .القاهرة: مطبعة الحلبي.
الهيثمي, ع. ب .(1982) .مجمع الزوائد ومنبع الفوائد .بيروت: دار الكتاب العربي.
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية .(2017) .المعايير الشرعية 2017م .