حكم الإيجار المنتهي بالتمليك في سكنات عدل

The lease - to- own contract (AADL housing)

توفيق عمیار[1]*، أ. د عبد اللطيف بوقنادل[2]

[1]جامعة أحمد بن بلة وهران 1، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، مخبر مخطوطات الحضارة الإسلامية بشمال إفريقيا (الجزائر)

amiartoufik89@gmail.com

[2]جامعة أحمد بن بلة وهران 1، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية (الجزائر)

boukenadel.abdellatif@univ-oran1.dz

تاريخ الارسال: 2025/11/07 تاريخ القبول: 2025/12/01 تاريخ النشر: 2025/12/27

ملخّص:

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من العقود المعاصرة التي ظهرت في العصر الحديث، وسكنات عدل التي تقوم ببنائها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالجزائر تدخل في هذا الإطار، وقد اختلفت آراء العلماء في الجزائر حول تكييفها الفقهي، فمنهم من جعلها بيعاً بالإيجار، ومنهم من ردّها إلى عقد الاستصناع، أو قال أنها بيع تقسيط معلق على شرط، ثم اختلفوا في حكمها بين مانع لها ومجيز بناءً على اختلافهم في الأصل الذي تعود إليه وتنبني عليه.

الكلمات المفتاحية: الإجارة المنتهية بالتمليك، سكنات عدل، بيع تقسيط، البيع، الإيجار.

* المؤلف المرسل

Summary:

The lease - to- own contract is one of the contemporary contracts that emerged in modern times, the AADL housing units built by the National Agency for housing improvement and Development in Algeria fall within this framework, Scholars in Algeria have differed in their jurisprudential classification of this contract; some considered it a sale through leasing, others likened it to an istisna (manufacturing) contract, and others viewed it as an installment sale contingent on a condition, they differed on its ruling, with some prohibiting it and others permiting it, based on their disagreement over the original legal basis to which it belongs and upon which it is built.

Keywords': lease - to- own- AADL housing- installment sale- sale- lease.

مقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهد الله فهو المهتد، ومن يضلل فلن تجد له ولياً مرشدا، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، بلّغ الرسالة وأدّى الأمانة وجاهد في الله حق جهاده حتى أتاه اليقين؛ أما بعد:

فلقد شرع الله لعباده من الأحكام الشرعية ما يجلب لهم المصالح ويدفع عنهم المفاسد في الدنيا والآخرة، مما يحقق لهم أسباب السعادة في الدارين، فأباح معاملات مالية حفاظاً على المال في الإيجاد كالبيع والإيجار والشركات ونحوها، وحرم الشارع الحكيم معاملات أخرى للحفاظ على عصب الحياة من العدم كأخذ الرشوة، والتعامل بالربا، وغيرها، ولذلك فإن العقود المالية في الشريعة الإسلامية منها ما هو جائز، ومنها ما هو منهي عنه، وهذا بخلاف ما هو موجود عند غير المسلمين خاصة مع تطور الاقتصاد العالمي، حيث ظهرت عقود جديدة ومعاملات مالية حديثة ليس لها علاقة بالاقتصاد الإسلامي، وهو الأمر الذي يتطلب اجتهادا جديداً وبذل وسع من علماء الأمة لبيان مشروعية هذه العقود المعاصرة من عدمه، ومن بين هذه العقود المالية الحديثة عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، إذ لم يكن هذا

النوع من العقود موجوداً عند المتقدمين، ولذلك اختلفت آراء الفقهاء في حكم هذا العقد، وهو الأمر الذي سيجري على كل معاملة تتضمن البيع بالإيجار، ونظير هذا ما هو موجود في بلادنا الجزائر من بناء سكنات عدل من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وهذه الصّيغة من السكنات وقع فيها الخلاف بين أهل العلم في بلادنا الجزائر، فبعضهم قال بجوازها، والبعض الآخر قال بمنعها، ويرجع سبب اختلاف فقهائنا في هذا العقد إلى اختلافهم إلى الأصل الذي ترجع إليه هذه الصيغة من العقود.

إشكالية الموضوع:

نظراً لكون هذه المسألة من النوازل المعاصرة، فإنّ هناك عدَّة إشكاليات واستفسارات نذكر منها الآتي:

- ما المراد بسكنات عدل؟ وما الأصل الذي تنبني عليه؟.
- هل حقيقة سكنات عدل إيجار منتهي بالتمليك؟
- ما رأي فقهاء الجزائر في حكم هذه الصّيغة السكنية؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية لابدّ من بسط ذلك في هذا البحث المتواضع، الذي أستهلّه بتعريف ألفاظ الموضوع، ثمّ أذكر ثانياً مسألة الإيجار المنتهي بالتمليك، وأعرّج بعدها للحديث عن صيغة سكنات عدل، ثمّ أبين شروط الاستفادة منها، وأردف ذلك ببيان التكييف الفقهي لهذه الصّيغة السكنية في بلادنا، لأختم هذا البحث المتواضع في الأخير بذكر النتائج والتوصيات، وعليه فخطة البحث كانت على هذا النحو الآتي:

مقدمة.

المبحث الأول: في الإجارة المنتهية بالتمليك، وقد قسمته إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف ألفاظ الموضوع.

المطلب الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: حكم الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثاني: حكم سكنات عدل، وقد قسمته أيضا إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بسكنات عدل.

المطلب الثاني: مفهوم سكنات عدل.

المطلب الثالث: حكم سكنات عدل.

خاتمة البحث.

وقد تطرقت العديد من الكتب والبحوث لموضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، وأما عن ربط صيغة سكنات عدل به ففي حدود معرفتي واطّلاعي وجدت بعض المقالات، ومنها:

1- حكم الاكتتاب في عقد سكنات عدل 3 – دراسة فقهية تأصيلية، محمد العربي شايشي، صادر عن مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مج 14، ع.1، 2025، الجزائر.

2- فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره – ما يسمى بسكنات عدل، صباح العماري، صادر في مجلة الإحياء، مج.19، ع. 22، سبتمبر 2019م، الجزائر.

3- الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك – سكنات عدل نموذجا، بن سحنون سمير، صادر عن مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، مج. 22، ع.2، ديسمبر 2021م، الجزائر.

إن هذه الدراسة المقدمة تختلف عن هذه الدراسات السابقة من حيث الطرح والتوصيف والترجيح، فقد ذكرت وفق منهجية علمية أصل مسألة الإجارة المنتهية بالتمليك المختلف فيها بين العلماء المعاصرين، ثم تناولت المسألة الفرعية التي تتعلق بسكنات عدل، والتي وقع الخلاف في تكييفها الفقهي، وستقدم هذه الدراسة إضافة في ضبط التكييف الفقهي الحقيقي لهذه الصيغة السكنية بفضل الاجتهاد الجماعي، والذي أخذت به مؤسسات الدولة الجزائرية في هذه المسألة كما سيأتي ذلك معنا.

وعليه سيكون الترجيح مختلفاً للدراستين الثانية والثالثة، وأما بالنسبة للدراسة الأولى فهو وإن كان يتفق معها من حيث المشروعية، فإنّه يختلف عنها في التكييف الفقهي لسكنات عدل.

المبحث الأول: في الإجارة المنتهية بالتمليك:

المطلب الأول: تعريف ألفاظ الموضوع:

الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة

الإجارة والأجر والأجرة: الكراء، وما أعطيت من أجر، وآجرت الدار فأنا مؤجر، والإجارة اسم للأجرة؛ وهي كراء الأجير [1].

الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً: عرفها الإمام الصاوي المالكي بقوله: **"**هي عقد معاوضة على تمليك منفعة كائنة ومجعولة في نظير عوض أمدا معلوما أو قدرا معلوما**"**[2].

وعرفها البهوتي بقوله: **"**عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة مدة معلومة، أو عمل معلوم بعوض معلوم **"**[3].

وقد عرف فقهاء المذاهب الإجارة بتعريفات متقاربة، نختار منها هذين التعريفين؛ لأنهما جامعان مانعان، فالإجارة على نوعين: إجارة أعيان، وإجارة أشخاص، غير أنّ السادة المالكية يطلقون الإجارة بالعقد على منافع الآدمي، وأمّا لفظ الكراء فعلى منافع الأراضي، والحاصل أنّ لفظ الإجارة والكراء بمعنى واحد فهما مترادفان.

الفرع الثالث: تعريف الملك لغة

هو حيازة الإنسان للمال والاستبداد به، أي الانفراد بالتصرف فيه، ويقال الملك – بفتح الميم – والمُلْكُ – بضمها – والمِلْكُ: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، مَلَكَهُ يَمْلِكُهُ مَلْكًا ومِلْكًا ومُلْكًا وتَمْلُكًا، ومَلَكَةً ومَمْلَكَةً ومُمْلُكَةً ومَمْلِكَةً كذلك[4].

الفرع الرابع: تعريف الملك اصطلاحاً

فالملك حق يعطي صاحبه سلطة على الشيء المملوك بأوسع حدودها، فله أن يستعمله أو ينتفع به أو يتصرف فيه في نطاق الشريعة، كحقه في داره المملوكة له [5].

الفرع الخامس: تعريف البيع لغة

مقابلة شيء بشيء، وهو من أسماء الأضداد أي التي تطلق على الشيء، وعلى ضده، مثل الشراء، والابتياع: الاشتراء، وابتاع الشيء: اشتراه، والبَيِّعانِ: البائع والمشتري، والبياعة: السلعة،

وتقول: بيع الشيء، على ما لم يسم فاعله، وكل من البائع والمشتري بائع وبيع، والبيع: اسم المبيع، والجمع بُيُوع[6].

الفرع السادس: تعريف البيع اصطلاحاً

عرفه السادة المالكية بقولهم: "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة ذو مكايسة، أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة معين غير العين فيه "[7].

وقولهم: على غير منفعة، لإخراج المعاوضة على المنافع كالإجارة، ومن هنا يظهر الفرق بين عقد البيع وعقد الإجارة، ففي البيع تنتقل العين مع المنفعة، وتبقى القيمة دينا في ذمة المشتري إذا كان البيع بالتقسيط، وأما في الإجارة فتنتقل المنفعة فقط دون العين للمستأجر، بينما تبقى العين المؤجرة ملكا للمؤجر[8].

المطلب الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك:

عرفها أحد المعاصرين بقوله: "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد "[9].

وعرفها الدكتور عثمان شبير بقوله: "قيام المصرف بتأجير عين السيارة إلى شخص محدد بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع الأقساط بعقد جديد"[10].

وبالتالي فعقد الإجارة المنتهية بالتمليك يجمع بين صيغتين (البيع والإيجار)، ويلزم المستأجر بسداد الأقساط جميعاً في وقتها المحدّد، وعند نهاية التزامه تنتقل إليه ملكية المؤجَّر بصفة نهائية، وهو يهدف إلى ضمان بقاء ملكية العين المؤجرة للمؤجر، وعدم تصرف المستأجر فيها ببيع أو هبة أوغيره.

والإجارة المنتهية بالتمليك من المعاملات المعاصرة، ولها عدّة صور منها ما يلي: **أولاً**: أن تنتهي الإجارة تلقائيا بتملك المبيع دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، **ثانياً**: الإجارة المنتهية بالبيع، **ثالثاً**: الإجارة مع الوعد بالبيع، **رابعاً**: الإجارة المنتهية بالوعد بالهبة، **خامساً**: اقتران الإجارة بوعد ملزم للمالك بين تخيير المستأجر بالبيع، أو مد مدة الإجارة.

والذي يهمّنا في هذا الموضوع هي الإجارة المنتهية بالتمليك تلقائيا بتملك المبيع، وهذا بدون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون أن يكون للتملك ثمن سوى الأقساط التي دفعها على أنها أجرة، ومثالها سكنات عدل في بلادنا التي تقوم ببنائها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، إذ أنّ هذه الوكالة الوطنية تملّك هذه السكنات للمستفيدين بصفة نهائية إذا أتمّ المشتري (المستأجر) دفع جميع الأقساط التي عليه، و**الهدف من البيع بالإيجار** بهذه الطريقة هو الحرص على بقاء العين المعقود عليها في ملك البائع إلى حين أداء كامل الأقساط المستحقة، وأن يأمن المالك من مزاحمة غيره من الغرماء في حالة إفلاس المشتري؛ لأن العقد إذا كان بصورة الإيجار مكن ذلك المالك من استرداد ملكه[11].

المطلب الثالث: حكم الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد اختلف الفقهاء المعاصرون في حكم الإجارة المنتهية بالتمليك بناء على اختلافهم في تكييفها الفقهي، ولذلك اختلفوا على قولين:

الفرع الأول: القول الأول: المانعون:

يقول أصحاب هذا القول بأنّ العقد باطل، وهذا الإيجار من الصور الممنوعة، فهو قرار هيئة كبار العلماء وذلك بالأغلبية[12]، وذهب إلى هذا القول مجمع الفقه الإسلامي، فقد قرر مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشر بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000م): "...من صور العقد الممنوعة: عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً "[13].

الفرع الثاني: القول الثاني: المجيزون:

يرى بعض العلماء المعاصرين[14] جواز الإجارة المنتهية بالتمليك.

الفرع الثالث: أدلة المانعين:

استدل من قال بتحريم الإجارة المنتهية بالتمليك بما يلي:

أولاً: من السنة النبوية:

عن أبي هريرة ﷺ قال: قال النَّبيُّ ﷺ: « **مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، فَلَهُ أَوْكَسُهُمَا أَوِ الرِّبَا** »، وفي رواية: « **نهى رسول الله ﷺ عن بيعتين في بيعة** »، وفي رواية: « **نهى** النَّبيُّ ﷺ **عن صفقتين في صفقة** »[15].

وجه الاستدلال: أن عقد الإجارة من قبيل بيع المنافع، فإذا اجتمع مع البيع صار بيعتين في بيعة، وهذا منهيّ عنه بلفظ الحديث، ثمّ إن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم، متنافيان فيه،

فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ: لا يصح عقد الإجارة على المبيع؛ لأنه ملك للمشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عيناً ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عيناً ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعدّ أو تفريط[16].

ثانياً: من المعقول:

استدلوا بأدلة عقلية نذكر منها ما يلي:

أ- أنّ العقد يشتمل على غرر لتردده بين عقد البيع والإجارة، ويشتمل على غبن؛ فالأجرة فيها أعلى من أجرة المثل، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة، ولا يرد عليه ما أخذ منه؛ بناء على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم، وأكل لأموال الناس بالباطل[17].

ب- أنّ اشتراط البيع في عقد الإجارة لا يقتضيه العقد، ولا ينافيه، ولا يعتبر من مصلحته فلا يصح القول به، وكذلك يمنع تعليق العقود[18].

جـ- أنّ هذا العقد وأمثاله أدّى إلى تساهل الفقراء في الديون، حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء[19].

الفرع الرابع: أدلة المجيزين:

استدلوا على قولهم بجواز الإجارة المنتهية بالتمليك بما يلي:

أولاً- أنّ أصل هذا العقد أنّه بيع بالتقسيط مشروط بعدم انتقال الملك للمشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط، كما أنّ قصد المتعاقدين هو البيع لا الإجارة؛ لأنّ العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، والأصل في الشروط الصحة إلا ما دل الدليل على منعه وإبطاله[20].

ثانياً– أن اجتماع الإجارة والبيع في عقد واحد اجتماع صحيح، لا محذور فيه، فعقد الإجارة وعقد البيع مبنيان على اللزوم، فلا منافاة بينهما، وكل عقدين لا تضاد بينهما، ولا يوجد نهي من الشرع عن اجتماعهما، ولا يترتب على اجتماعهما الوقوع في محذور شرعي فلا مانع من اجتماعهما[21].

الفرع الخامس: مناقشة أدلة الفريقين:

أ– مناقشة أدلة المانعين: ناقش المجيزون أدلة المانعين لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك كالآتي:

أولاً: أمّا استدلالهم بحديث أبي هريرة ﷺ

فنوقش: بأنّ معنى البيعتين في بيعة له عدّة تفسيرات منها:

– أن يقول: نقدا بكذا، ونسيئة بكذا.

– أن يشترط عقد بيع آخر في عقد البيع الأول، كأن يقول: بعتك بألفين نسيئة، وبألف نقدًا فخذ بأيهما شئت، أو بعتك داري هذه على أن أبيعك داري الأخرى بكذا، أو على أن تبيعني دارك، أو على أن أؤجرك[22].

– قال ابن القيم: "وقوله في الحديث المتقدم من باع بيعتين في بيعة فله أوكسهما أو الربا هو منزل على العينة بعينها قاله شيخنا لأنه بيعان في بيع واحد فأوكسهما الثمن الحال وإن أخذ بالأكثر وهو المؤجل أخذ بالربا فالمعنيان لا ينفكان من أحد الأمرين إما الأخذ بأوكس الثمنين أو الربا وهذا لا يتنزل إلا على العينة "[23].

فإذا ترجح القول لدينا بأنّه يتعلق ببيع العينة المفضي إلى الربا كما رجحه ابن القيم، فإن النهي لا ينطبق على هذا العقد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أنّ ذلك يصدق إذا كان الجمع بين عقد البيع والإجارة على العين الواحدة في وقت واحد، وهذا لا يسري على الإجارة المنتهية بالتمليك للفصل بين العقدين، ولعدم ورودهما على العين في وقت واحد.

ثانياً: وأمّا استدلالهم بالمعقول **فنوقش** أيضا كما يلي:

أ- بأن ما دفعه المستأجر من دفعات لم يذهب عليه فهو في مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر، ولا يوجد غرر فاحش ولا غبن للمستأجر؛ لأن العبرة حصول التراضي على الأجرة، ومع ذلك ففي حال كون الأجرة أعلى من أجرة المثل وانفسخ العقد فينظر: إن كان بتقصير من المستأجر فيتحمل ذلك؛ لأنه من فعله، وإن كان من غيره إما من المؤجر أو لقوة قاهرة أو لغير ذلك فيرجع إلى أجرة المثل، ويجب أن ينص في العقد على ذلك، درءاً للغبن[24].

ب- أن الأصل في الشروط والعقود الصحة والجواز، ولا يحرم منها إلا ما دل الدليل على بطلانه، ولا دليل على بطلان تعليق العقد بالشرط، بل يجوز تعليق البيع على شرط مطلقًا[25] حيث ذهب الحنابلة خلافاً للجمهور إلى جواز الشروط مطلقاً، أو تعليق العقد بشرط، وضابط ذلك عندهم أن لا تعارض نصًّا شرعياً أو مقتضى العقد، قال ابن القيم: " نص الإمام أحمد على جواز تعليق البيع بالشرط، في قوله: إن بعت هذه الجارية فانا أحق بها بالثمن، واحتج بأنه قول ابن مسعود، ورهن الإمام أحمد نعله، وقال للمرتهن: إن جئتك بالحق إلى كذا، وإلا فهو لك، وهذا بيع بشرط، فقد فعله وأفتى به "[26].

جـ- أن هذا العقد بالمقابل يوفر للفقراء إمكانية الاستفادة من أعيان لم يكونوا يملكون دفع أثمانها بالبيع لأنهم فقراء، ولا حتى عن طريق البيع بالتقسيط، لأن الأقساط في البيع المقسط تكون ذات مدة أقل بكثير من أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك، بسبب التفاوت في مركز البائع من حيث ضمانه لحقه، وبالتالي فإن الأقساط في البيع بالتقسيط تكون أكبر من الأقساط الإجارة المنتهية بالتمليك[27].

ب- مناقشة أدلة المجيزين:

أ- فأمّا تخريج عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على بيع التقسيط، **فنوقش**: بأنه غير مسلم؛ لأنّ مقتضى عقد البيع نقل ملكية السلعة المبيعة للمشتري، وعلى وفق هذا التخريج لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط، وهذا الشرط لا تقره الشريعة[28].

ب- وأمّا قولهم بأن اجتماع الإجارة والبيع في عقد واحد اجتماع صحيح، **فنوقش:** بأنّ هذا العقد عقد إيجار ساتر للبيع، وسمي بذلك لئلا تترتب عليه آثار البيع، فمن جهة البائع فهو يحتفظ بملكيته، ومن جهة المشتري فهو لا يستطيع التصرف، فكأنه إيجار بهذا المعنى لتلبية مطلب البائع، إلا أنه بيع من حيث أن الأقساط إذا وفى بها انتقلت الملكية بأثر رجعي، وهو من آثار البيع وليس من آثار الإجارة نقل ملكية الذات فهذا العقد بهذه الخصائص هو عقد غرر ومجازفة، فقد يعسر المشتري عن سداد آخر قسط، فيحصل البائع على العوض والمعوض، وهذا محض عبث وأكل أموال الناس بالباطل[29].

الفرع السادس: الرّاجح:

بعد مناقشة أدلة الفريقين يترجح لدينا القول بأن الإجارة المنتهية بالتمليك جائزة بشرط أن يفصل بين الإجارة والتمليك، وذلك بأن تجري أحكام كل عقد في المدة التي يسري بها، ففي عقد الإجارة اشتراط المدّة المحدّدة ضروري لتحديد الأجرة والمنفعة، وفي عقد البيع فإنّ زمن انعقاده حينئذ يستوجب نقل الملكية لتحقيق التوازن العقدي.

وعليه فإنّ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك جائز، ولكن وفق الضوابط التي حددها مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشر، حيث جاء القرار رقم 110 (4/ 12): **"... ضابط الجواز:**

- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدّة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة....

– يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.

– تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة"[30].

المبحث الثاني: حكم سكنات عدل:

المطلب الأول:

الفرع الأول: أولاً: التعريف بسكنات عدل:

تدخل سكنات عدل ضمن عقود الإيجار المنتهي بالتمليك، وهذا الذي تنص عليه المواد القانونية كما جاء في الجريدة الرسمية للدولة الجزائرية، حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 في 23 أفريل 2001 تحديد شروط شراء هذا النوع من المساكن، والتي تقوم بإنجازها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " **عدل، AADL** ".

ثانياً: مفهوم البيع بالإيجار: عرف عقد البيع بالإيجار بأنه: **"**العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء **"**[31].

جاء في المادة الثانية من هذا المرسوم التنفيذي ما نصه: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"[32].

يظهر من خلال هذه المادة القانونية أنّ هذه الصيغة السكنية تنطبق على التعريف الاصطلاحي الذي سقناه لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، فالمشتري يقوم بدفع أقساط على شكل إيجارات لمدة محددة هي قيمة السكن الإجمالي، هذا الأخير الذي يملك للمشتري بصفة نهائية إذا سدد جميع الأقساط خلال تلك الفترة المتفق عليها بين البائع المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وبين المشتري وهو المستأجر.

الفرع الثاني: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " عدل، AADL ":

هي مرقّي عقاري تابع للدولة الجزائرية، تدعى في طلب النص " الوكالة "، وتمارس الوصاية عليها من وزير السكن والعمران، وتقوم بمهمة المرفق العمومي، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعنى ببناء السكنات المعدة للبيع بالإيجار[33].

المطلب الثاني: شروط الاستفادة من سكنات عدل:

انطلاقاً من المرسوم التنفيذي السابق والمرسوم التنفيذي المعدل والمتمم له، والذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، يتبين لنا أنّه يشترط لتملك سكنات عدل الشروط التالية[34]:

أ- تحدّد الكلفة النهائية المعتمدة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس ثمن شراء الوعاء العقاري وكلفة مختلف الدراسات وأشغال الإنجاز وأشغال الطرق وشبكات تهيئة قطاع الخدمات، تضاف إليها مختلف مصاريف الخدمات المقدمة.

ب- يجب على كل مكتتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن يسدد أقساطاً بنسب مئوية وفق المراحل المتبعة من قبل الوكالة المكلفة بذلك.

جـ- يترتب على عدم تسديد المستفيد لكل قسط شهري خلال الآجال المحددة حسب الرزنامة المتفق عليها، توقيع غرامة تأخير بنسبة 5% على كل قسط شهري[35].

المطلب الثالث: التكييف الفقهي لسكنات عدل:

لما كان عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لسكنات عدل تتجاذبه عدّة أصول، بحيث لا تكاد تقف له على أصل، وقع الاختلاف بين أهل العلم في بلادنا في تكييفه الفقهي، فبعضهم جعله مركباً من عقدين (البيع والإيجار)، وبعضهم أرجعه إلى عقد الاستصناع، وكيّفه آخرون على أنه بيع تقسيط، ثمّ اختلفوا في حكم الإيجار المنتهي بالتمليك لسكنات عدل بناء على اختلافهم في تكييفها الفقهي على ثلاثة أقوال:

الفرع الأول: القول الأول:

ذهب هذا الفريق إلى القول بأن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لسكنات عدل يحتوي على عقدين في عقد واحد، ومن ثمّ قالوا بتحريم هذه الصيغة السكنية، وقد ذهب إلى هذا الرأي الدكتور محمد حاج عيسى، والدكتور عبد الخالق ماضي، والدكتور محمد علي فركوس[36]، وغيرهم، واستدلّوا بما استدلّ به المانعون سابقاً، وذكروا أدلّة أخرى لمنع هذه المعاملة ومنها:

أولاً: أنّ هذا العقد مشتمل على الربا؛ ويظهر ذلك في الغرامات المفروضة على المتأخرين في سداد الأقساط، أو سعر الإيجار.

ثانياً: بيع الجهالة، كجهالة الثمن القابل للزيادة، وجهالة الأجل غير المحدّد، وجهالة المكان.

ثالثاً: إضافة أعباء مالية كتعويض عن أي ضرر – وإن لم يحدث –.

الفرع الثاني: القول الثاني:

ذهب فريق من الدكاترة إلى أن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لسكنات عدل عبارة عن بيع تقسيط، إلّا أنّه معلق على شرط الاحتفاظ بملكية السكن إلى حين تسديد كامل الأقساط، وقال بهذا القول وأفتى به الأستاذ الدكتور عبد الرحمن سنوسي، واتفق معه مجموعة من الأساتذة الأفاضل: الدكتور موسى اسماعيل، والدكتور كمال بوزيدي، والدكتور محمد سماعي، والدكتور عبد القادر بن عزوز، والدكتور سليمان ولد خصال، والدكتور إيدير مشنان، والأستاذ وثيق بن مولود رحمه الله، والدكتور محمد عبد النبي، والدكتور أحمد معبوط[37].

وهذه الفتوى التي صاغها وبحثها الأستاذ الدكتور عبد الرحمن سنوسي، وراجعها معه بعض أساتذة جامعة الجزائر، تبنتها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف[38]، ووافق عليها جميع رؤساء المجالس العلمية بالولايات، وهو الأمر الذي أخذ به المجلس الإسلامي الأعلى، وقد أفتى أعضاؤه بجواز سكنات عدل واعتبروها بيعاً بالتقسيط، على غرار الدكتور كمال بوزيدي، والدكتور سعيد بويزري.

واستدلوا بنفس أدلة المجيزين سابقاً، وأضافوا إليها أخرى كما يلي:

1- خلوّ هذا العقد من الربا، وخلوّه أيضا من بيع الأعيان المحرّمة كالخمر والخنزير والنجاسات؛ والله تعالى يقول: ﴿ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِي يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ﴾ [البقرة، 275].

2- إنّ تعليق البيع على شرط وإن كان مسألة مختلفا فيها بين العلماء؛ إلا أنّ كثيرا من المحققين ذهبوا إلى تصحيح ذلك؛ لعموم قول الله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوْفُواْ بِٱلْعُقُودِ﴾ [المائدة، 1]، وبقوله ﷺ: **« المسلمون عند شروطهم »**[39].

ويحسن بنا قبل مناقشة المجيزين لأدلة المانعين، أن نتطرق إلى مسألة تعليق البيع على شرط عند فقهاء المذاهب.

مسألة تعليق البيع على شرط: هذه المسألة اختلف فيها الفقهاء على رأيين:

الرأي الأول: وهو لجمهور الفقهاء[40] على أن تعليق البيع على شرط لا يجوز، ودليلهم في ذلك أن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد؛ لأنّ عقود التمليك تقتضي انتقال الملكية في الحال، بمعنى: أن يترتب على العقد أثره في الحال، والتعليق يمنع ذلك، ولأن انتقال الملك يعتمد على الرضا، والرضا إنما يكون مع الجزم، ولا جزم مع التعليق؛ لأن الشأن في جنس المعَلَّق عليه أن يعترضه عدم الحصول[41].

الرأي الثاني: أن تعليق البيع على شرط جائز وصحيح، وهو قول الحنابلة، وبه قال ابن تيمية وابن القيم[42]، واستدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

1- أنّ الأصل في الشروط الصحة والجواز.

2- بما رواه ابن أبي شيبة من طريق جعفر بن برقان، عن الزهري، عن عبيد الله بن عبد الله بن عتبة، " أن ابن مسعود اشترى من زوجته زينب جارية، فاشترطت عليه: إن باعها، فهي أحق بالثمن، فسأل ابن مسعود عمر، فكره أن يطأها "، وفي رواية: " لا يقربها "[43]، والحديث يدل عند الحنابلة على جواز الشرط في البيع.

الراجح في المسألة:

القول بأنّ تعليق البيع على شرط جائز وصحيح هو الرأي الراجح، وقد أشار الدكتور حسن الشاذلي إلى أنه يجوز في الفقه إجراء عقد بيع مع اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل، وأن المالكية ذهبوا إلى جواز بيع المالك للسلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن، فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجلا[44].

وعليه فإنّ اشتراط عدم نقل الملكية في سكنات عدل إلا بعد إتمام الأقساط شرط صحيح، وما يدفع من أقساط إيجارية تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة، فإذا وفى بها أصبح له حق التصرف فيها، وإذا لم يوف كان للبائع الحق في أخذ السلعة منه، وأما ما دفع من أقساط خلال المدة السابقة على امتناعه عن الوفاء بباقي الأقساط المحددة، فهذه يمكن معالجتها على أساس خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال كشرط جزائي[45].

مناقشة المجيزين لأدلة المانعين:

ناقش من أجاز سكنات عدل الأدلة التي استدل بها المانعون كالآتي:

أولاً: القول بأنّ الغرامات المفروضة على المتأخرين في سداد الأقساط ربا، نوقش بأنّها ليست من قبيل الربا، وإنما هي إلزام للمشتري بتعويض البائع عمّا ألحقه به من ضرر بهذا التأخير؛ بناء على ما قرره أكثر الفقهاء من تضمين الغاصب منافع المغصوب مدة الغصب مع ردّ الأصل، قال ﷺ قال: « **مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ** »[46]،

و**مسألة فرض الغرامات المالية على المدين المماطل** من المسائل المختلف فيها بين العلماء، فبعض العلماء المعاصرين منعها، وقال آخرون بجواز إلزام المدين المماطل القادر على الوفاء بتعويض مالي يدفعه للدائن عن ضرر التأخر في السداد، وهذا قول الشيخ عبد

الله بن منيع، والشيخ مصطفى الزرقاء، والدكتور الصديق محمد الأمين الضرير، والدكتور علاء الدين زعتري[47]، وهؤلاء العلماء منهم من فرق بين التعويض عن الضرر الفعلي الواقع، وبين التعويض عما فات الدائن من كسب، ومنهم من جعل الزيادة عقوبة، يرجع فيها إلى القضاء، وتصرف في بيت مال المسلمين إن وجد أو في المصالح العامة[48].

وجاء في قرار هيئة كبار العلماء ما نصه: " أن الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود شرط صحيح معتبر، يجب الأخذ به، ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام الموجب له يعتبر شرعا، فيكون العذر مسقطا لوجوبه حتى يزول، وإذا كان الشرط الجزائي كثيرا عرفا، بحيث يراد به التهديد المالي، ويكون بعيدا عن مقتضى القواعد الشرعية- فيجب الرجوع في ذلك إلى العدل والإنصاف، على حسب ما فات من منفعة، أو لحق من مضرة، ويرجع تقدير ذلك عند الاختلاف إلى الحاكم الشرعي عن طريق أهل الخبرة والنظر "[49].

وعليه فإن هذه الغرامات المالية المفروضة على المتأخرين في سداد الأقساط في سكنات عدل ليست ربا، وإنما هي شرط جزائي جائز لتعزير المماطلين عن أداء ديونهم.

ثانياً: وأما استدلال المانعين بالجهالة والغرر فيناقش بما يلي[50]:

1- عدم معرفة موقع السكن أو الدّور أو الطابق الواقع فيه ليس من الجهالة التي تضرّ بأصل هذا العقد؛ لأنّ مواصفات هذه المساكن تكفي لطالبيها، وقد ذهب أكثر الفقهاء المعاصرين إلى جواز بيع الشقق السكنية على التصاميم والمخططات والخرائط إذا كانت موصوفة وصفا مزيلا للجهالة، وأمّا الجهالة في الثمن فإنّا نقول أنّ الثمن محدد مسبقاً، والزيادة التي قد تطرأ عليه ترجع أساساً إلى التقلبات الحاصلة في أسعار مواد البناء، وينبغي تحقيق التوازن العقدي في هذه المعاملة لمنع الضرر والغبن على البائع.

2- أنّ أسعار المساكن وفق هذه الصيغة أقلّ بكثير من سعر السوق، وهي مدعّمة من طرف الدولة، والغرر الذي يكتنفها غرر يسير مغتفر أمام الرفق الملحوظ والتبرع في هذه الصيغة السكنية.

والذي يظهر بعد هذه المناقشة أنّ الغرر الموجود في سكنات عدل لا يصل إلى حد التأثير على صحة العقد؛ لأنّه غرر يسير يغتفر كما قلنا في مقابل تحقيق مصلحة امتلاك سكن صعب المنال من متوسطي الدخل في بلادنا، وقد ينظر في **ضابط الغرر** في هذه الصيغة السكنية إلى الدافع الباعث على العقد، والذي هو حاجة الناس الشديدة للسكن، وحتّى لو كان الغرر كثيرا فإنّ العقد يصح حينئذ، خاصة وأن الحرج لكثير من الناس واقع في أمر ضروري كما ذكر ذلك الأستاذ الدكتور عبد الرحمن سنوسي في فتواه.

الفرع الثالث: القول الثالث

ذهب الشيخ أبو سعيد بلعيد الجزائري[51] إلى أنّها عقد استصناع، وهذا العقد جائز لأنّ المشترك في سكنات عدل يدفع تسبيقاً من المال على دفعات، فإذا سكن يصير يدفع المال لسكن يملكه، وليس لسكن يؤجره، واستدل بما استدل به المجيزون، وأنّ للصانع أن لا يكتب أوراق الملكية حتى يكمل المستفيد الثمن، لكي يستوثق الصانع لحقه فيما صنع.

ثالثاً: وأمّا **قضية الضمان** في سكنات عدل على أنها تقع على عاتق المشتري (المستأجر) فنوقش:بأنّ عقد البيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وعلى هذا الأخير الضمان إن تلفت عنده السلعة، وأمّا عقد الإجارة فيوجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، إلا أن يحصل من المستأجر تعدّ أو تفريط، فهذا مسلم لكم في غير سكنات عدل؛ لأنها بيع تقسيط معلق على شرط، فالمكتتب المستفيد من هذه الصيغة السكنية مسؤول عن صيانة الأضرار الداخلية لسكن يملكه باعتباره المشتري، فهو الذي يضمن العين والمنفعة، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي التي تتحمل صيانة الأضرار الهيكلية وتكاليف الصيانة الكبرى، وذلك حسب الاتفاق بينها وبين المكتتبين؛ لأنها تدخل في قوانين البنايات المشتركة التي تسعى الدولة الجزائرية إلى تعزيزها ضمن التنمية العقارية في البلاد.

مناقشة هذا القول: يناقش القول بأنّ عقد سكنات عدل هو عقد استصناع بما يلي:

أولاً: أنّ الاستصناع هو: أن يطلب شخص من آخر من أهل الصنائع شيئاً غير مصنوع، ليصنعه له وفق مواصفات محدّدة، بمواد من عند الصانع وبموافقته بثمن معلوم، كما يشترط في عقد الاستصناع بيان جنس المصنوع وقدره وصفاته المطلوبة، وكذلك تحديد الأجل، والأمر في سكنات عدل يختلف عن ذلك تماماً؛ لأنّ مكان السكن في بداية العقد غير معلوم، ولأنّ أجل التسليم غير محدّد هو الآخر، فإذا لم تتوفر هذه الشروط في عقد الاستصناع فإننا نقول أن هذه الصيغة السكنية ليست عقد استصناع، وإن كانت ابتداء تعني ذلك فإنها خلال العقد نفسه تخالفه بدفع أقساط الإجارة، وبالتملك بعد تمام ووفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة في المدة الزمنية المتفق عليها انتهاء، غير أنّ الشيء المصنوع ملك للمستصنع منذ الاتفاق وتعاقد الطرفين.

ثانياً: وكذلك يختلف عقد الاستصناع عن هذه الصيغة السكنية من ناحية الضمان، ففي عقد الاستصناع عندنا تضمين الصنّاع، وأمّا في سكنات عدل فإنّ المستفيد من السكن هو الذي يتحمل المخاطر، وهذا وجه فرق بينهما، فلا يستقيم تكييف سكنات عدل على عقد الاستصناع.

ثالثاً: يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة، أو تعجيله أو احتساب مقدّم من المال كعربون، بينما في عقد سكنات عدل فلا يجوز تأجيل الثمن جميعاً؛ لأنّه يدخل في بيع الكالئ بالكالئ (بيع الدّين بالدّين)، إذ هو بيع تقسيط كما سنرجحه.

المطلب الرابع: الترجيح:

بما أنّ الترجيح بحر لا ساحل له، وهذه الصّيغة السكنية المندرجة تحت الإجارة المنتهية بالتمليك لا تكاد تقف فيها على أصل واحد، فإنّ الترجيح في هذه المسألة يحتاج منّا إلى إيجاد حلول عملية للخروج من الخلاف، وإن كان يظهر أنّ الأقرب إلى الصواب هو القول بأنها بيع تقسيط معلق على شرط، وهو قول الدكتور عبد الرحمن سنوسي ومن وافقه من أساتذة جامعة الجزائر، وهو الذي تبنته وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وأخذ به المجلس الإسلامي الأعلى، وهذا هو الراجح وعليه العمل في بلادنا.

وعليه فإنّ هذه الصيغة السكنية جائزة شرعاً لحاجة الناس إليها – وهذه نظرة مقاصدية –، وخلوّها من الربا – وهذا من منظور شرعي –، وباعتبار الغرر الذي قد يعتريها لا يؤثر في صحة العقد؛ لأنّه غرر يسير يغتفر وهو معفوّ عنه – وهذه نظرة أصولية –.

كما أن هناك حلا آخر – وهذا للخروج من الخلاف – يتمثل في شراء السكن نقداً من غير تأخير، فيكون العقد بيعاً ناجزاً من غير تأجيل أو تأجير.

أو بإعمال الضوابط التي حددها مجمع الفقه الإسلامي، وذلك بفصل العقدين، فتكون الإجارة فعلية، والضمان على المؤجر، فإن رغب المشتري (المستأجر) في شراء هذا السكن باعته له الوكالة الوطنية بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

خاتمة:

من خلال هذا الطرح لهذه المسألة نذكر النتائج التي توصلنا إليها كالآتي:

1. أنّ الفقهاء المعاصرين اختلفوا في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لعدم وجود نص أو إجماع في المسألة، وعليه فهناك صور لهذا العقد جائزة وأخرى ممنوعة كما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي.

2. اختلاف آراء العلماء في الجزائر حول سكنات عدل، فبعضهم جعله من التأجير المنتهي بالتمليك فقال بتحريمه، والبعض الآخر اعتبره بيعا بالتقسيط معلقاً على شرط جعلي جائز، أو هو عقد استصناع فقال بجوازه بناءً على ذلك.

3. أنّ التكييف الفقهي الصحيح لسكنات عدل، والذي يترجح عند الأكثرين في بلادنا هو أنها من قبيل البيع بالتقسيط، وهي صيغة سكنية جائزة شرعاً.

4. أنّ استشارة أهل العلم الجزائريين قبل تنفيذ البرامج التي لها أهمية قصوى في بلادنا كبرامج السكن ضرورة حتمية، لا سيما وأنّ بلادنا تزخر بالكفاءات العلمية على غرار أعضاء لجنة الإفتاء لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وأعضاء المجلس الإسلامي الأعلى؛ ونذكر منهم على سبيل التمثيل لا الحصر: الأستاذ الدكتور عبد الرحمن سنوسي، والأستاذ الدكتور نور الدين عباسي، والأستاذ الدكتور نور الدين بوحمزة، والأستاذ الدكتور كمال بوزيدي، وغيرهم من الدكاترة الذين بإمكانهم أن يسهموا بخبراتهم وعلمهم ومشورتهم في خدمة الصّالح العام.

.قائمة المصادر والمراجع:

- ابن القيم الجوزية، إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة- مصر، 1388هـ/1968م.
- أبو الحسن علي بن إسماعيل بن سيده المرسي، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق: عبد الحميد هنداوي، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ط.1، 1421هـ- 2000م.
- أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي الصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير (بلغة السالك لأقرب المسالك)، دار المعارف، دار الفكر، بيروت- لبنان، [د.ب.ت].
- أبو الفضل ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت- لبنان، 1414هـ- 1996م.
- أبو بكر بن أبي شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان بن خواستي العبسي، تحقيق: كمال يوسف الحوت، الكتاب المصنف في الأحاديث والآثار، مكتبة الرشد، الرياض- المملكة العربية السعودية، ط.1، 1409هـ.
- أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني، سنن أبي داود، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، صيدا – بيروت- لبنان، [د.ب.ت].
- أبو زكريا محيي الدين يحي بن شرف النووي، المجموع شرح المهذب، دار الفكر، بيروت- لبنان،[د.ب.ت].
- أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي، المجتبى من السنن (السنن الصغرى للنسائي)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب- سوريا، ط.2، 1406هـ- 1986م.السنن الكبرى، أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِردي الخراساني، أبو بكر البيهقي، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ط.3، 1424هـ- 2003م.
- أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، عادل مرشد، مؤسسة الرسالة، بيروت- لبنان، ط.1، 1421هـ- 2001م.
- أبو عمر دُبْيَانِ بن محمد الدُّبْيَانِ، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، تقديم: مجموعة من المشايخ؛ عَبْدُ اللهِ بْن عَبد المحْسِن التّركيّ، صَالِحُ بن عَبد الله بْن حَميد، مُحَمَّدُ بْنُ نَاصِر العَبُّودِي، صَالِحُ بْن عَبْد العَزِيزِ آلَ الشَّيْخِ، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض – المملكة العربية السعودية، ط.2، 1432هـ.
- أبو مالك كمال بن السيد سالم، صحيح فقه السنة وأدلته وتوضيح مذاهب الأئمة، المكتبة التوفيقية، القاهرة- مصر، 2003م.
- أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير"، دار الحديث، القاهرة- مصر، ط. 1424هـ، 2003م.
- أحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، دار الفكر، بيروت – لبنان، 1415هـ – 1995م.
- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، العقد والإرادة المنفردة، [د.ب.ت]
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، والعدد 43.

- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية – دار الهدي، الجزائر، 2011.
- حسن علي الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، الجزء الرابع، العدد الخامس، المملكة العربية السعودية، 1421هـ- 2000م.
- خالد الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، جامعة الملك سعود، كلية الدراسات العليا، قسم الثقافة الإسلامية، المملكة العربية السعودية، 1998م.
- رفيق يونس المصري، الربا والحسم الزمني في الاقتصاد الإسلامي، دار المكتبي، دمشق- سوريا، ط.2، 1430هـ- 2009م.
- الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، مجلة البحوث الإسلامية، المملكة العربية السعودية- [د.ب.ت]
- زين الدين بن إبراهيم بن محمد، ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، بيروت- لبنان، ط.2، [د.ت]
- سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصميعي، المملكة العربية السعودية، ط.1، 1433هـ/ 2012م .
- شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي الحطاب الرُّعيني، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت- لبنان، ط.3، 1412هـ .
- شهاب الدين القرافي، تحقيق: عمر حسن القيَّام، الفروق، مؤسسة الرسالة، بيروت- لبنان، ط.2، 1429هـ- 2008م.
- الشيخ المحفوظ بن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، بحث ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، ج.4، ع.5، المملكة العربية السعودية، 1421هـ- 2000م.
- عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، بحث ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، الجزء الرابع، العدد الخامس، المملكة العربية السعودية، 1421هـ- 2000م .
- العجلان، عبد الله بن عبد العزيز، الأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الممتاز للطباعة والتجليد، الرياض- المملكة العربية السعودية، ط.1، 1416هـ- 1996م.
- عياد بن عسّاف بن مقبل العنزي، الشروط التعويضية في المعاملات المالية، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض- المملكة العربية السعودية، ط.1، 1430هـ-2009م.
- مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، الموطأ، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية، أبو ظبي- الإمارات العربية المتحدة، ط.1، 1425 هـ- 2004م.
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، الجزء الأول، العدد الثاني عشر، ص 697- 698، الرياض- المملكة العربية السعودية، 1421هـ- 2000م.
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، ج.1، ع.12، الرياض- المملكة العربية السعودية، 1421هـ- 2000م.

- محمد أشرف بن أمير بن علي بن حيدر، أبو عبد الرحمن، شرف الحق، الصديقي، العظيم آبادي، عون المعبود شرح سنن أبي داود، ومعه حاشية ابن القيم: تهذيب سنن أبي داود وإيضاح علله ومشكلاته، دار الكتب العلمية، بيروت– لبنان، ط.2، 1415هـ– 1996م.
- محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي، الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة العدل، ع.13، المملكة العربية السعودية، محرم 1422هـ– 2001م،
- محمد بن عيسى بن سَوْرة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، أبو عيسى، سنن الترمذي، تحقيق: أحمد محمد شاكر، محمد فؤاد عبد الباقي، إبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط.2، 1395هـ– 1975م.
- محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، ط.4، عمان– الأردن.
- محمد بن محمد ابن عرفة الورغمي التونسي المالكي، المختصر الفقهي لابن عرفة، تحقيق: د. حافظ عبد الرحمن محمد خير، مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط.1، 1435هـ – 2014 م.
- محمد ناصر الدين الألباني، إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، إشراف: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت– لبنان، ط.2، 1405هـ– 1985م.
- محمد يوسف عارف الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، جامعة النجاح الوطنية، نابلس– فلسطين، 2003م.
- منصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستقنع، دار المؤيد، مؤسسة الرسالة، بيروت– لبنان، [د.ت]
- وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، بيروت – لبنان، ط.1، 2002م.
- وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، رسالة المسجد، السنة 13، ع.1،، جانفي – فيفري 2015م.
- يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي، بحث ضمن مجلة الجمعية الفقهية السعودية، ع.11، المملكة العربية السعودية، 1432هـ/1433هـ– 2011م.
- حكم سكنات وكالة عدل (الإيجار المنتهي بالتمليك)، محمد حاج عيسى الجزائري، على موقعه في طريق الإصلاح، الفتاوى والاستشارات، 2014/01/13م، Slahway. Com/v2/index.php/ item/327-87،
- https//www.ferkous.app. 14 جانفي 2007.
- بوابة الشروق الجزائرية على موقع: www.echoroukonline.com، 26 جانفي 2015م.

[1] انظر: لسان العرب، 9/4- 11، المصباح المنير، 5/1، المحكم والمحيط الأعظم، 485/7.

[2] انظر: حاشية الصاوي على الشرح الصغير، 6/4.

[3] انظر: الروض المربع، 409/1.

[4] انظر: لسان العرب ، 492/10.

[5] انظر: الأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية، ص 121.

[6] انظر: لسان العرب،24/8، المحكم والمحيط الأعظم، 261/2.

[7] انظر: مواهب الجليل، 225/4، المختصر الفقهي لابن عرفة، 79/5، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، 72/2.

[8] انظر: المعاملات المالية المعاصرة للزحيلي، ص 401.

[9] انظر: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ص 58.

[10] المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، شبير، ص 327.

[11] المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، 521/9- 522.

[12] قرار هيئة كبار العلماء في السعودية رقم 198، وتاريخ 11/6/ 1420هـ، انظر: فقه المعاملات المالية المعاصرة، ص 146.

[13] انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، الجزء الأول، العدد الثاني عشر، ص 697- 698.

[14] من بينهم: الشيخ عبد الله بن منيع، والدكتور عبد الله محمد، والشيخ عبد الله بن جبرين، والدكتور إبراهيم أبو الليل، وغيرهم، انظر: التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، عبد الله محمد عبد الله، ص 2598، بحث ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ص 105.

[15] رواه مالك في الموطأ، في باب النهي عن بيعتين في بيعة، برقم 2444، ورواه أحمد في مسنده، مسند عبد الله بن عمرو بن العاص ﷺ، برقم 6628، ورواه أبو داود في سننه، في باب فيمن باع بيعتين في بيعة، ورواه الترمذي في سننه، في باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، برقم 1231، وقال: ((حديث حسن صحيح))، ورواه النسائي في سننه، في باب بيعتين في بيعة، برقم 4632، ورواه البيهقي في سننه، في باب النهي عن بيعتين في بيعة، برقم 10878، وحسنه الألباني في الإرواء، برقم 1307.

[16] انظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، 541/9، الإجارة المنتهية بالتمليك، ص 146.

[17] انظر: الإجارة المنتهية بالتمليك، محمد بن سليمان بن عثمان المنيعي، ص 36، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ص 146- 147.

[18] انظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، 542/9- 543.

[19] انظر: المعاملات المالية المعاصرة للخثلان، ص 147.

[20] النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، العقد والإرادة المنفردة، ص 129.

[21] انظر: التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، ص 2599- 2601.

[22] انظر: صحيح فقه السنة وأدلته وتوضيح مذاهب الأئمة، 327/4- 330.

[23] انظر:عون المعبود شرح سنن أبي داود، 240/9.

[24] انظر: التأجير التمويلي، ص 155.

[25] انظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة 544/9، 546.

[26] انظر: إعلام الموقعين، 300/3- 301، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، ص 2601- 2602.

[27] انظر: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، محمد يوسف عارف الحاج، ص 181.

[28] انظر: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ص 107.

[29] انظر: الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، الشيخ المحفوظ بن بيه، ص 2669.

[30] انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، الجزء الأول، العدد الثاني عشر، ص 697- 698.

[31] انظر: النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية – ص127.

[32] انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أفريل 2001م، ص 18.

[33] انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011، قانون رقم 11- 4، ص 6- 7.

[34] انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 25 يونيو 2024م، ص 16- 17.

[35] المرجع السابق، نفسه.

[36] انظر: حكم سكنات وكالة عدل (الإيجار المنتهي بالتمليك)، محمد حاج عيسى الجزائري، على موقعه في طريق الإصلاح، الفتاوى والاستشارات، 2014/01/13م،

https//www.ferkous.app. ،Slahway. Com/v2/index.php/ item/327-87

[37] انظر: رسالة المسجد، ص 101، بوابة الشروق الجزائرية على موقع: www.echoroukonline.com، 26 جانفي 2015م.

[38] انظر: رسالة المسجد، ص 91- 101.

[39] أخرجه البخاري معلقا في كتاب البيوع، في باب أجر السمسرة، قبل حديث 2274، وقال الألباني في الإرواء: صحيح، برقم 1360.

[40] انظر: البحر الرائق، 195/6، الفروق للقرافي 229/1، المجموع شرح المهذب، 340/9.

[41] انظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة 391/5- 392.

[42] انظر: إعلام الموقعين، 300/3- 301.

[43] رواه ابن أبي شيبة، في باب الرجل يشتري الجارية على أن لا يبيع ولا يهب، تحت رقم 21757- 21758.

[44] انظر: الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي، ص 2640.

[45] المرجع السابق، نفسه.

[46] رواه البخاري في كتب الحوالات، باب الحوالة، وهل يرجع في الحوالة؟، برقم 2287، ورواه مسلم في كتاب المساقاة، باب تحريم مطل الغنيّ، وصحَّة الحوالة، واستحباب قبولها إذا أحيل على مَليٍّ، برقم 1564.

[47] انظر: هل يقبل شرعا الحكم على المدين المماطل بالتعويض على الدائن؟، مصطفى أحمد الزرقا، ص 105، الاتفاق على إلزام المدين الموسر بتعويض ضرر المماطلة، الصديق محمد الأمين الضرير، ص 117- 118، فقه المعاملات المالية المقارن، علاء الدين زعتري، ص 252.

[48] انظر: الشروط التعويضية في المعاملات المالية، 227/1- 229، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، 511/5.

[49] مجلة البحوث الإسلامية 141/2- 142.

[50] انظر: رسالة المسجد، ص 99- 101.

[51] انظر: حكم سكنات وكالة عدل، أبو سعيد بلعيد بن أحمد الجزائري، موقع مجالس العلم النافع، 1436هـ/25 جانفي 2015م، majaliss.com/forumdisplay.php ?f=4905.