

توصيات المجالس العلمية الوطنية في بعض القضايا والمسائل

العلمي الوطني إلى هيئة وطنية للإفتاء
يثمّن أعضاء الورشة المتعلقة
بترقية المجلس العلمي الوطني إلى
هيئة وطنية، المبادرة المقترحة من
سيادة معالي وزير الشؤون الدينية
والأوقاف والعاملين معه...

وبعد المداولات والمناقشات
بين أعضاء اللجنة، خرجت الورشة
بالمقترحات المتمثلة في النقاط
التالية:

أولاً: التسمية: أما بالنسبة إلى
التسمية، فإنها بقيت مثل ما كان
منصوصاً عليها وهي: «الهيئة
الوطنية للإفتاء».

ثانياً: طبيعتها: هي هيئة وطنية
علمية شرعية.

والصلاة والسلام على أشرف
خلق الله سيدنا محمد وعلى آله
وصحبه ومن ولاة، وبعد،

ففي يوم الأحد 18 ربيع الثاني
1436هـ الموافق 8 فيفري 2015م،
وتحت الرعاية السامية لمعالي وزير
الشؤون الدينية والأوقاف الدكتور
محمد عيسى، اجتمع بمقر دار
الإمام سيدي عبد الرحمان الثعالبي
بالجزائر العاصمة أمناء المجالس
العلمية للولايات مع مجموعة
من الدكاترة والباحثين، وبعد
عرض القضايا المطروحة للبحث،
ودراستها في ورشات متخصصة،
انتهى الملتقون إلى التوصيات
الآتية:

الورشة الأولى: ترقية المجلس

ثالثا: تحديد المقر، حدد مقرها
مبدئيا بـ «المسجد الأعظم للجزائر».
رابعا: أهداف الهيئة.

أ - توحيد الفتوى، والحد من
فوضى الفتاوى الصادرة من هنا
أو هناك.
ب - حماية المرجعية الدينية
والوطنية.

ج - تمثيل الجزائر في المجالس
الفقهية العالمية.
د - دعوة الأمة للالتفاف حول
الهيئة الوطنية للإفتاء، والثقة بها
بواسطة وسائل الإعلام المختلفة
خامسا: العضوية وشروطها:

أ - العضوية: تتكون الهيئة
الوطنية للإفتاء أساسا من أمناء
المجالس العلمية، والأئمة المفتين
عبر الولايات والأساتذة الجامعيين،
ذوي الاختصاص في المجالات
الدينية والاقتصادية والاجتماعية
والقانونية والطبية، وغير ذلك مما
تقتضيه الهيئة.

ب - شروطها: يشترط في العضو
المنتمي إلى الهيئة بأن يتصف بما
يلي:

- أن يكون في سن الأربعين فما
فوق.
- النزاهة والصدق وحسن
الخلق، والكفاءة العلمية حسب
الاختصاص.
- أن يتسم بالوسطية والاعتدال
الفكري، والالتزام بالمرجعية
الوطنية، والمكانة المرموقة في
المجتمع.

سادسا: المهام: تضطلع الهيئة
بالمهام التالية:

أ - إصدار الفتاوى التي ترد إليها
من الهيئات الرسمية، ومن المجالس
العلمية الولائية، وكذا الفصل في
القضايا التي لم يتم البت فيها على
المستوى المحلي والوطني.

ب - إعداد البحوث في المسائل
المستجدة والمستعصية ومناقشتها
من خلال جلسات خاصة.

الخاتمة:

ختاماً، يلتبس أعضاء اللجنة تفعيل هذه الاقتراحات، وأخذها بعين الاعتبار بهدف الرقي بها إلى مصاف الهيئات العلمية العالمية.

وفي الأخير يتقدم أعضاء الورشة بخالص التقدير والاحترام إلى السيد معالي وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والعاملين معه على اهتمامهم بقضايا الأمة، ونسأله تعالى التوفيق والسداد لهم في خدمة الإسلام والمسلمين، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الورشة الثانية: معايير اختيار الإمام المفتي بالولايات⁽¹⁾

المعايير والشروط التي ينبغي أن تتوفر في الإمام المفتي فضلاً عن المواصفات التي ينبغي أن تتوفر في كل إمام وهي:

1. أن يكون الإمام المفتي ذا كفاءة علمية ومملكة فقهية
2. أن يكون في صحة جسمية

د - إنشاء مجلة علمية يبرز فيها نشاط الهيئة.

تنظيم دورات علمية تكوينية عبر الولايات للأئمة، بهدف تحسين مستواهم ثقافياً وعلمياً.

ر - حق المبادرة والاجتهاد والنظر في مسائل ترى فيها مصلحة الأمة.

سابعاً: الوسائل: للاضطلاع بهذه المهام وتحقيق الأهداف ينبغي أن يتوفر ما يلي:

أ - أن يكون للهيئة قانون داخلي يضبط علاقاتها داخلياً وخارجياً.

ب - الدعم المادي للهيئة كمؤسسة، ولأعضائها كعاملين لتأدية مهمتها ووظيفتها المنوطة بها.

ج - الدعم المعنوي المتمثل في احتضان الجهة الوصية للهيئة.

د - تمكين أعضاء الهيئة للاستفادة من تربصات بالخارج، بهدف تحسين مستواهم العلمي والثقافي.

وفقكم الله لما يحبه ويرضاه
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الورشة الثالثة: زرع الأعضاء

1. تنقسم عملية نقل وزرع الأعضاء إلى ثلاث صور.
أ. نقل عضو من حي لنفسه.
ب. نقل عضو من حي إلى حي آخر.

- ج. نقل عضو من ميت إلى حي.
2. بيان ما يتعلق من الأحكام بهذه الصور:

- أ. يجوز نقل العضو من الحي لنفسه مع مراعاة ما يأتي:
- ضرورة موجبة كإيجاد عضو مفقود أو إعادة شكله أو وظيفته أو إصلاح عيب أو إزالة دامة تسبب للشخص أذى نفسيا أو معنويا.
- التأكد من كون النفع المرجو أرجح من الضرر المترتب.

- ب. يجوز نقل العضو من حي إلى آخر إذا كان هذا العضو يتجدد تلقائيا كالدم والجلد ويراعى كون الباذل كامل الأهلية مع تحقق جميع

ونفسية وعقلية جيدة تؤهله لأداء
3. أن يحظى بالقبول والحضور الاجتماعي

4. أن يكون له عمق مشيخي بحيث يكون محل ثقة وتزكية عند علماء المنطقة

5. أن يكون ملتزما بالمرجعية الدينية والوطنية مع الاستفادة من الفقه الإسلامي عموما
6. أن يبلغ أربعين سنة

التوصيات

1. تحسين المستوى الاجتماعي والاقتصادي للإمام المفتي.

2. وضع المعايير التي تضبط العلاقة بين الإمام المفتي وأمين المجلس العلمي.

3. أن تكون مع الإمام المفتي هيئة قد تكون هي أعضاء المجلس العلمي.

4. وضع قانون داخلي يضبط علاقة الإمام المفتي وأمين المجلس العلمي مع مختلف هيئات المجتمع المدني.

الشروط الشرعية.

ج - يجوز نقل جزء من عضو مستأصل بسبب علة مرضية إلى شخص آخر.

د - يحرم نقل عضو تتوقف عليه الحياة كالقلب.

هـ - يحرم نقل عضو يعطل زواله وظيفة أساسية في الحياة وان لم يتوقف عليها أصل الحياة.

و - يجوز نقل كلية واحدة بشرط الرضى من الباذل وعدم الإكراه وانتفاء الضرر.

ز - يجوز نقل عضو من ميت تحققت وفاته بما لا يدع مجالا للشك إلى حي تتوقف حياته أو سلامة وظيفة من وظائفه الحيوية على ذلك العضو بشرط إذن الميت أو ورثته أو ولي أمر المسلمين عمن لا وارث له أو مجهول الهوية.

ح - لا يجوز نقل الغدد التناسلية لما في ذلك من اختلاط الأنساب ويلحق بذلك أعضاء المباشرة الجنسية أما بقية أقسام الجهاز

التناسلي فموضع نظر.

ط - يجوز نقل عضو من جنين سقط تلقائيا أو اسقط لضرورة مع مراعاة شروط النقل من الميت إلى الحي.

ي - لا يجوز نقل أنسجة الجنين اللادماغي.

ك - لا يجوز نقل عضو من جنين يسبب إتلاف.

توصيات عامة

إن مسألة زرع الأعضاء من المسائل التي لا يؤمن فيها الانزلاق بخاصة إذا اتخذت سبيلا للاستزاق لذا يجب أن تتقيد بقيود صارمة من ذلك:

1 - الحرص على التأكد من موت المأخوذ منه موتا تاما حقيقيا وعدم الاكتفاء بالأدلة الظنية لما في ذلك من احتمال التعدي على الحياة.

2 - منع أي تعامل في الأعضاء البشرية بيع أو شراء أو أي معاوضة مادية.

3 - اعتبار الجنين ذا حرمة إنسانية

كاملة فلا يجوز إجهاضه من أجل أخذ أعضاء منه للزراعة.

4 . نوصي بنشر ثقافة التبرع بالأعضاء لما في ذلك من مصلحة إنسانية عملا بقوله تعالى: ﴿وَمَنْ أَحْيَاهَا فَكَأَنَّمَا أَحْيَا النَّاسَ جَمِيعًا﴾⁽²⁾.

5 . كما نوصي بترقية المنظومة القانونية المتعلقة بنقل وزرع الأعضاء على ضوء ما توصلت إليه قرارات المجلس العلمي.

الورشة الرابعة: حكم شراء سكنات «وكالة عدل AADL»
قد يحدث للناس من الأقضية والنوازل ما يورثهم التباسا في النظر واختلالا في السلوك والعمل، باعتبار قلب الأحوال وتغير الأزمان والأوطان، مما يحرض المشترعين على التشوُّف إلى حكم تلك النوازل والتوقيع عليها بمستندات شرعية تلامس القصد الشرعي الصحيح، وتدفع الوسائس والجهالات، وتسلك المكلف في مهيع الشرع

وسلطانه.

ومن جملة تلکم النوازل ما عرف بنازلة «بيع سكنات عدل AADL» حيث غمضت على الناس حقائقها واختلطت على المكلفين أحكامها.. فقامت بعض الأساتذة من جامعة الجزائر مشكورة بنسج خيوط الاستدلال على قدر استوعب صور المسألة نقلا وعقلا.

واختارت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بمجالسها العلمية عبر ولايات الوطن أن تتوجّه بقراءة شرعية لهذه النازلة تحقيقا لمنهج التوافق.

فانتهت إلى ما يلي:

بعد إمعان النظر في ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق 23 أبريل 2001م والمتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية؛ المنصوص عليه في المواد: (7)، (8، 10، 11، 12، 19) من الجريدة

الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة
(العدد: 25): هو أن يتقدّم شخص
بطلب شراء مسكن من المساكن
المنجزة بأموال عمومية علي أن
يسدّد من ثمن المسكن دفعةً أولى
لا تقلّ عن 25 % من ثمنه مقسّمة
على أربع مرّات، على أن يقوم
بتسديد المؤجّل وفق أقساط تبيّن
المبلغ الواجب دفعه شهريّاً موزّعةً
على المدّة المتّفق عليها، ويستطيع
أن يُسدّد عدّة أقساط قبل حلول
موعد استحقاقها، كما يستطيع أن
يُسدّد مسبقاً المبلغ المتبقي من سعر
المسكن بكامله؛ وبالمقابل تقوم
الهيئة المتعهّدة بالترقية العقارية
بإعداد «عقد البيع» بعد تسديد
المشتري الدّفعة الأولى من ثمن
المسكن، لكنّ نقل ملكيّة السّكن
المعني تكون بعد تسديد ثمن
المسكن بكامله؛ وقد تضمّنت هذه
الصّورة شرطاً جزائياً مفاده ترتيب
غرامة على عدم تسديد المشتري
لثلاثة أقساط متتالية تتمثّل في دفع

زيادة 5 % من مبلغ القسط الشّهري.
تبيّن لنا أن تكييف العقد تحده
صورتان:

- الصورة الأولى: البيع بالتقسيط
على شرط معلق
- الصورة الثانية: البيع ثم الإجارة
حال التخلّف عن السداد.
الأحكام الشرعية:

- حكم الصورة الأولى: الجواز

- حكم الصورة الثانية: فيها
خلاف وجهته اللجنة العلمية وجهة
الجواز تخريجاً على أقوال فقهية
معتبرة.

أدلة جواز الصورة الأولى: (البيع
بالتقسيط على شرط معلق).

- خلو العقد من الربا.

- خلو من صورة النهي عن
بيعتين في بيعة الواردة في حديث
أبي هريرة رضي الله عنه: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ
ﷺ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ» الذي
حمله كثير من الفقهاء على بيع

على البيع الأول فصار بيعتين في
بيعة؛ فيردان إلى أوكسهما وهو
الأصل؛ فإن تبايعا البيع الثاني قبل
أن يتناقضا البيع الأول كانا مُزيبين،
واستظهره الشوكاني في «نيل
الأوطار» (152/5).

. عموم قوله تعالى ﴿وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ [البقرة/275]
وقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا
لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
[النساء/29].

وجه الاستدلال: أن العموم
يحرص على أن الأصل فيما سيق
للتعود هو الحل والجواز.

. اعتبار رعي المعاني والمقاصد
في العقود حيث الالتفات إلى
المسميات لا للأسماء في التحريم
والتجوز.

أدلة جواز الصورة الثانية: (البيع
والإجارة حال التخلف عن السداد).
. ما ورد في «المدونة» (182/4)

العينة وما كان ذريعةً إلى الربا؛
وممن ذهب إلى ذلك الصحابي
الجليل عبد الله بن مسعود كما
في مصنف عبد الرزاق (رقم:
10880)، وهو قول مالك في
الموطأ (رقم: 1329)، واختاره
ابن حزم في المحلى (15/9 - 16)،
وابن تيمية في «مجموع الفتاوى»
(477/29) وتلميذه ابن القيم في
«إعلام الموقعين» (220/3)؛ يؤيد
ذلك ما رواه أبو داود وابن حبان
والحاكم بلفظ: «من باع يبعثين
في بئعة فله أوكسهما أو الربا»
الذي يفسر الحديث السابق، ويبيّن
المقصود من النهي عن بيعتين في
بيعة.

قال البيهقي في «السنن الكبرى»
(343/5): «ويشبه أن يكون ذلك
في حكومة شيء بعينه؛ كأنه أسلف
ديناراً في قفيز برٍّ إلى شهر؛ فلما
حلَّ الأجل وطالبه بالبرِّ قال له:
بغني القفيز الذي لك عليّ بقفيزين
إلى شهرين؛ فهذا بيع ثانٍ دخل

القيم كما في «مواهب الجليل»:
(296/4)، و«المغني»: (31/6)،
و«القواعد التورانية»: (ص/139)،
و«زاد المعاد»: (813/5)، ونسبه
النّوي في «المجموع»: (364/9)
للجمهور؛ بل جازف الطحاوي وابن
تيمية كما في «شرح معاني الآثار»:
(4/9)، و«نظريّة العقد»: (ص/208)
بحكاية إجماع الصحابة على جوازه
وأنه لم يُعرف عنهم خلاف في
ذلك كما تدلّ عليه الآثار المروية
عنهم في ذلك.

قال ابن رشد في «المقدمات
الممهّدة» (76/2): «وبيع السلعة
الغائبة على الصّفة خارجٌ ممّا نهى
عنه النبي ﷺ من بيع الغرر في
مذهب مالك وجميع أصحابه».
ولا يخفى أنّ السّكن معتبرٌ في
الشريعة من الصّروريات التي لا
يستغني عنها الإنسان؛ قال إمام
الحرمين الجويني في كتابه «الغياثي»
(ص/486): «فأمّا المساكن؛ فإنّي
أرى مسكنَ الرّجل من أظهر ما

من قول الإمام سحنون لابن
القاسم: «أرأيت الأرض والدّور،
أليس قد قال مالكٌ في الأرض: إذا
غصبها رجلٌ فزرعها إنّ عليه كراءها
ويردّها؟ قال: نعم، قلت: والدّورُ
عند مالكٍ بهذه المنزلة إن سكنها
الذي غصبها، فعليه كراء ما سكن؟
قال: نعم».

إحالات فقهية لدفع ما قد يتوهم
من الاعتراضات:

. وقد ذهب أكثر الفقهاء
المعاصرين إلى جواز بيع الشّقق
السّكنية على التّصاميم المخطّطات
والخرائط إذا كانت موصوفةً
وصفاً مزيلاً للجهالة، علماً بأنّ
أكثر الفقهاء على أنّ بيع العين
الغائبة يصحّ مطلقاً إذا ذكّر جنسها
ونوعها وإن لم يرها المشتري ولم
توصف له؛ وله الخيار إذا رآها؛
وهو مذهب الحنفية، والمالكية،
وقول للشافعي في القديم، ورواية
عن الإمام أحمد، اختارها ابن
تيمية في الرّاجح من قوليه وابن

إليها سلفاً.

توصيات:

لقد انتهى قرار المجلس الوطني فيما يخص صيغة البيع بالإيجار إلى عقد البيع بالإيجار كما تتعامل بها وكالة عدل إلى جواز هذه المعاملة لخلوها من مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية ولتحقيقها مصالح الناس في الحصول على السكن الذي يأويهم وذويهم ويوصي المجلس بما يلي:

- توثيق الصلة بين المجلس العلمي الوطني التابع لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ومختلف المؤسسات العلمية التابعة لوزارة التعليم العالي والبحث العلمي.
- تغيير تسمية صيغة العقد من عقد (البيع بالإيجار) إلى (عقد البيع بالتقسيط) حتى يرتفع اللبس.

تمس إليه حاجته، والكن الذي يؤيه وعيلته وذريته؛ ممّا لا غناء به عنه». وعلى كلّ حال، فإنّ أسعار المساكن وفق هذه الصيغة مدعومة من الدولة، وهي أقلّ بكثير من سعر السوق. كما لا يخفى على أحد،، وعليه فإنّ التذرّع بالجهالة والغرر والغبن لمنع هذا العقد لا يستقيم أمام الرفق الملحوظ في هذه الصيغة، فثمن هذه السكنات مهما كان موقعها وصفتها أقلّ بكثير من سعر مثلها في سوق العقار.

لقد اشتبه على بعض الناظرين في حديث النهي البيعتين في بيعة واحدة المشار إليها أعلاه، فزعم أن بيع التقسيط من هذا الباب، والصواب أنه من باب السوم كما ذهب إليه الإمام أبو عمر ابن عبد البر في «الكافي»، ومثل هذا الاشتباه ما وقع فيه بعض المفتين في هذه النازلة المدروسة، ظنّها داخلة في حكم هذا النهي وهي ليست منه للاعتبارات التي أشرنا

ملحق

بحث في حكم شراء سكنات «وكالة عدل AADL» أساتذة كلية العلوم الإسلامية جامعة الجزائر⁽³⁾

عدل» التابعة للدولة، بسبب ما اكتنف صيغة العقد - الذي تجريه هذه الوكالة مع المشتري - من شُبهِه، خشي الناس معها من الحوم حول الحرام أو الولوغ فيه، وقبل الخلوص إلى توضيح الأمر يحسن أن ننبّه إلى ما استقرّ في المذاهب الفقهيّة من أمور:

1. إنّ الأصل في العادات والمعاملات والعقود هو الحلّ والإباحة، ولا ينبغي الخروج عن الأصل إلا بدليل صحيح وصريح، وقد عبّر بعضهم عن هذه القاعدة بالقول: «العبادات إذن، والمعاملات طلق».

2. إنّ العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني، فقد تقصر عبارات العقود عن الوفاء

النظر في الوقائع التي تستجدّ - بغية الإفتاء فيها - يحتاج إلى قدرٍ من الكفاءة وكفّلين من الاحتساب؛ فأما الكفاءة فلا تُتصوّر من دون مراعاة للمقاصد، وأما الاحتساب فلا يقتصر على تجنّب الأمر المشتبه، باللّجوء إلى التحريم احتياطاً، والتّورّع وإن كان أمراً محموداً لمن يبتغي السّلامة الفرديّة، إلّا أنّ حمل الناس عليه يُوقّع في عنّتٍ قد يُفضي إلى نقيض مراد الشّارع، ومصادمة مقصدٍ رفع الحرج في شريعة الإسلام، وقد يجدر التذكير - في هذا المقام - بمقولة الثوري الشهيرة: «إنّما العلّم عندنا: الرّخصة من ثقة، فأما التّشديد فيُحسنه كلّ أحد»⁽⁴⁾.

لقد كثرت تساؤلات الناس في المدّة الأخيرة حول سكنات «وكالة

نَص آخر، ومن خلال صورها التي تحدّث عنها الفقهاء . على المآل الرّبويّ، ولذلك ورد في الحديث الآتي ذكره: «...فله أوكسُهُما أو الرّبا»⁽⁵⁾.

5. لا يُتظر . في نوازل العصر . أن يُقتصر في تكييفها على المذهب وأقوال أئمتّه فحسب، بل لا بدّ من الاستتجاد بأئمة المذاهب الفقهية المختلفة، من غير ترخّص قد يُفضي إلى التّحلّل، وهو ما انتهجته هذه الفتوى التي أعدّها أساتذة الشريعة بكلّية العلوم الإسلامية بجامعة الجزائر المذكورون في ختام نصّها.

نصّ الفتوى

أولاً: إنّ الأصل في المعاملات هو الإباحة لا الحرمة؛ لعموم قول الله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾⁽⁶⁾، وقوله أيضاً: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾⁽⁷⁾؛ فقد قرّرت هذه الآية

بالمراد منها، أو قد تُشوّش بعض الألفاظ والتعبيرات . لسبب من الأسباب . على المقصود منها، فيحتكم حينها إلى جملة ما تضمّنته معانيها، وما يُستخلص منها بالتتبع والتدقيق، وما تنتهي إليه المعاملة في المآل.

3. ومن هذا الباب أنّ المعاملة . موضع السؤال . هي بين «وكالة عدل» التابعة للدولة وبين الأفراد، فالغبن لا يتصوّر وقوعه إلّا على المشتري، والمسكن الذي يحوزه . بعد دفعه للأقساط . أقلّ من سعره الحقيقيّ في السوق بأضعاف، وأيّ غبن أو جهالة جزئيّة مفترضة يُعفى عنها، ويرضى بها المشتري، في ظلّ ما دفعه من أجر زهيد على مراحل، تنتهي بعد عشرين سنة.

4. لا توجد في العقد أدنى شبهة من شبه الرّبا، الذي يُحرص على عدم قربانه بأيّ شكل من الأشكال، علماً بأنّ صيغة البيعتين في بيعة المنهيّ عنها نصّ فيها . من خلال

الجزائرية (العدد: 25): هو أن يتقدم شخص بطلب شراء مسكن من المساكن المنجزة بأموال عمومية على أن يسدّد من ثمن المسكن دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمنه مقسمة على أربع مرّات، على أن يقوم بتسديد المؤجل وفق أقساط تبيّن المبلغ الواجب دفعه شهرياً موزعة على المدة المتفق عليها، ويستطيع أن يسدّد عدّة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، كما يستطيع أن يسدّد مسبقاً المبلغ المتبقي من سعر المسكن بكامله؛ وبالمقابل تقوم الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية بإعداد «عقد البيع» بعد تسديد المشتري الدفعة الأولى من ثمن المسكن، لكنّ نقل ملكيّة السّكن المعني تكون بعد تسديد ثمن المسكن بكامله؛ وقد تضمّنت هذه الصّورة شرطاً جزائياً مفاده ترتيب غرامة على عدم تسديد المشتري لثلاثة أقساط متتالية تتمثّل في دفع زيادة 5 % من مبلغ القسط

أنّ كلّ تجارة أو معاملة يوجد فيها الرّضا من كلا العاقلين هي مباحة شرعاً؛ ويجب الوفاء بما في تلك العقود من التزامات ما دام قد تحقّق مناط الجواز وهو الرّضا؛ إلّا أن يردّ دليل على التّحريم؛ قال تعالى: ﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ﴾ (8).

وقد اتّفق العلماء على أنّ العقود من باب العادات؛ والعادات معقولة المعنى، معلّلة بعلة سامية وحكم جليّة، مبناها على تحقيق العدل والمصلحة ورفع الحرج عن الخلق.

ثانياً: صورة هذا العقد طبقاً لما نصّ عليه المرسوم التنفيذي (رقم: 01 - 105 / المؤرّخ في 29 محرّم 1422 هـ الموافق لـ 23 أبريل 2001م) المتضمّن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميّة؛ المنصوص عليه في المواد: (7، 8، 10، 11، 12، 19) من الجريدة الرّسميّة للجمهورية

الشَّهري.

ثالثاً: أهمُّ ما يلاحظُ في صورة هذا العقد هو خلوه من الرِّبا، وخلوه أيضاً من بيع الأعيان المحرَّمة كالخمر والخنزير والنَّجاسات؛ والله تعالى يقول: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾^(٩).

رابعاً: يلاحظ في هذا العقد عنصرُ «المساعدة» من الدولة للمواطن؛ وذلك أنَّ هذه المساكن تباع بسعرٍ زهيدٍ مقارنة بسوق العقار، ويلاحظُ «الرِّفق» أيضاً في أنَّ الدولة قامت بتثبيت السَّعر إلى نهاية دفع آخر قسطٍ من أقساط البيع في أجل أقصاه 20 سنة؛ حتى وإن ارتفع سعر العقار فإنَّ الدولة لا تطلب من المواطن إلاَّ الوفاء بإتمام الثَّمن المتَّفَق عليه في أوَّل العقد؛ فعملية البيع أقربُ إلى التبرُّعات منها إلى البيع المبنيَّ على المكايسة.

خامساً: بناءً على صورة المسألة، فإنَّ التَّكييف الشرعيَّ لهذا العقد هو

أنَّه «بيع تقسيط على شرط معلق»؛ حيث إنَّ إرادة المتعاقدين متَّجهة إلى تملك هذا المسكن لا إجارته، وقد روعي في ذلك قيمة المبيع موزَّعة على أقساط، وأمَّا إطلاق اسم (البيع بالإيجار) على هذا العقد؛ فهو إطلاقٌ غير صحيح بالنظر إلى حقيقة هذا البيع، وكان الأولى بمن وضع مواد هذا العقد أن يسمَّيه «بيعاً بالتقسيط» لا «بيعاً بالإيجار»، وإطلاق هذه التسمية عليه لا يغيِّر من حقيقة كونه بيعاً بالتقسيط؛ لأنَّ العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، بدليل أنَّ الثَّمن المحدَّد في بداية العقد لا تنضاف إليه أقساطٌ إيجاريَّة زيادةً على ثمن المبيع؛ بل تلك الأقساط هي جزء من الثَّمن الإجماليِّ المتَّفَق عليه أولاً عند إنشاء عقد البيع؛ وإنَّما تمَّ توزيعه على أقساطٍ مراعاةً لحال المشتري ورفقاً به وتسهيلاً عليه، فهي ليست في مقابلة الانتفاع بالمسكن بحالٍ؛ وإنَّما هي جزءٌ من

الوفاء، ومعلوم أنّ اشتراط الرهن في العقد يُصَيِّرُهُ واجباً؛ يؤيّد ذلك أنّ الدّولة ترخّب بدفع الثّمن كاملاً عند أوّل العقد، كما أنّها في حال فسخ البيع تلجأ إلى بيع المسكن لشخص آخر، ولا تعرضه للإيجار.

ومع هذا فإنّنا نوصي الجهات الرّسميّة بأنّ تنهي إجراءات عقد الملكيّة بعد دفع القسط الأوّل من ثمن المسكن؛ مع اشتراطها توقيع المشتري على تعهّد يقضي بعدم التّصرّف في عين المبيع بأيّ تصرّف من التّصرّفات النّاقلة للملكيّة أو المغيرة لعين المبيع تحت طائلة البطلان؛ وفي ذلك حفظ لحقّها في استيفاء ثمن المبيع أولاً، ورفع للخرج عن المواطن ثانياً.

سادساً: إنّ تعليق البيع على شرط وإن كان مسألةً مختلفاً فيها بين العلماء؛ إلّا أنّ كثيراً من المحقّقين ذهبوا إلى تصحيح ذلك؛ لعموم قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ

الْثَّمَنُ الْمُتَّفَقُ عَلَيْهِ عِنْدَ إِثْنَاءِ عَقْدِ الْبَيْعِ؛ وَأَوْضَحُ دَلِيلٌ عَلَى هَذَا أَنَّ الْعَاقِدَ يَتَمَلَّكُ الرِّقْبَةَ وَالْمَنْفَعَةَ مَعاً بِمَجْرَدِ دَفْعِ الْقِسْطِ الْأَوَّلِ مِنَ الثَّمَنِ؛ وَتِلْكَ هِيَ حَقِيقَةُ الْبَيْعِ.

ومما يتعيّن الانتباه إليه في هذا العقد أنّ نيّة الطرفين فيه ليست متّجهة إلى الإجارة؛ بل إلى البيع الذي نصّ المرسوم المذكور على أنّ الجهة الممثّلة للدولة تقوم بإعداد عقد البيع مباشرة بعد تسديد المستفيد للدّفعة الأولى من ثمن المسكن، وتأخير التّوثيق - وهو شرطٌ تكميليّ سبقه تحقّق الإيجاب والقبول بينهما مع تحقّق تسليم المبيع - هو تأجيلٌ صوريّ للبيع نظراً لتحقّق الحيّزة والانتفاع بالمبيع وليس تأجيلاً حقيقيّاً؛ بل هو مجرّد إجراء لا يناقض مقتضى العقد؛ وإنّما يخدمه ويقوّيه؛ لأنّه بمثابة الرهن الذي شرّع وسيلةً للإثبات في العقود كما شرّع وسيلةً للاستيفاء عند عجز المدين عن

أَمَّنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»⁽¹⁰⁾، ولما رواه البخاري معلقاً بصيغة الجزم أنَّ النبي ﷺ قال: «الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ»، ولما ثبت في صحيح البخاري أيضاً عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه من تعليقه عقد المزارعة بالشرط؛ «فَكَانَ يَدْفَعُ أَرْضَهُ إِلَى الْعَامِلِ عَلَى أَنَّهُ إِنْ جَاءَ عَمْرٌ بِالْبَذْرِ فَلَهُ كَذَا، وَإِنْ جَاءَ الْعَامِلُ بِالْبَذْرِ فَلَهُ كَذَا»، ولغير ذلك من الأدلة والشواهد.

والقول بصحة تعليق البيع على الشرط هو رواية عن الإمام أحمد وقول قدماء أصحابه، واختيار ابن تيمية وتلميذه ابن قيم الجوزية⁽¹¹⁾، وبه قال كثير من المتأخرين.

قال ابن قدامة في: «إِنْ قَالَ: بَعْتُكَ عَلَى أَنْ تَقْدِنِي الثَّمَنَ إِلَى ثَلَاثَ، أَوْ مَدَّةَ مَعْلُومَةٍ، وَإِلَّا فَلَا يَبِيعُ بَيْنَنَا، فَالْبَيْعُ صَحِيحٌ، نَصٌّ عَلَيْهِ»⁽¹²⁾؛ بل مذهب المالكية أنَّ الشرط في البيع صحيح إلا إذا أفضى إلى محذور شرعي أو خالف مقتضى العقد كما ذكر ابن رشد⁽¹³⁾،

والحطاب⁽¹⁴⁾، على أنَّ من طبيعة العقود ومقتضياتها وجود الرهن ووجود الكفيل ضماناً ومعونةً على إتمام العقد؛ ومسألة بيع السلعة بشرط أن لا يبيعها المشتري ولا يهبها ولا يؤجرها حتى يتم دفع جميع الثمن منصوص عليها في المذهب؛ فقد ذكر الحطاب أنَّ مالكاً - كما في سماع علي بن زياد - سئل عن رجل باع سلعة، وشرط على المبتاع أن لا يبيع ولا يهب حتى يعطي جميع الثمن «قال: لا بأس بذلك؛ لأنه بمنزلة الرهن، إذا كان إعطاء الثمن لأجل مسمى»⁽¹⁵⁾، وأصل ما نقله الحطاب موجود في «كتاب المنتخب» لابن أبي زمين.

سابعاً: ليس في هذا البيع اجتماع عقدين في عقد كما هو الحال في بعض صور «الإجارة المنتهية بالتأمليك» التي تجري في بعض البلدان.

ولو فرضنا جدلاً وجود ذلك

ويقول شيخه ابن تيمية: «والأصل في هذا أنه لا يحرم على الناس من المعاملات التي يحتاجون إليها إلا ما دلّ الكتاب والسنة على تحريمه؛ كما لا يُشرع لهم من العبادات التي يتقربون بها إلى الله إلا ما دلّ الكتاب والسنة على شرعه؛ إذ الدين ما شرعه الله، والحرام ما حرّمه الله»⁽²⁰⁾.

وأما حديث أبي هريرة رضي الله عنه: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ». الذي رواه الترمذي والنسائي وأحمد والبيهقي، ورواه مالك بلاغاً - فقد حمله كثيرٌ من الفقهاء على بيع العينة وما كان ذريعةً إلى الربا؛ وممن ذهب إلى ذلك الصّحابي الجليل عبد الله بن مسعود رضي الله عنه⁽²¹⁾، وهو قول مالك⁽²²⁾، واختاره ابن حزم⁽²³⁾، وابن تيمية⁽²⁴⁾، وتلميذه ابن القيم⁽²⁵⁾؛ يؤيد ذلك ما رواه أبو داود وابن حبان والحاكم بلفظ: «من باعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرَّبَا» الذي يفسر الحديث السابق، ويبين المقصود من النهي عن بيعتين

فإنّ الجمع بين عقدين في عقد ليس محرماً بإطلاق، ولا جائزاً بإطلاق؛ وقد قرّر القرافي مذهب مالك في مسألة اجتماع العقود بقوله: «فكلّ عقدين بينهما تضادّ لا يجمعهما عقد واحد»⁽¹⁶⁾؛ وعلّق عليه «صاحب تهذيب الفروق» بقوله: «وأما نحو الإجارة والهبة ممّا يماثل البيع في الأحكام والشروط ولا يُضادّه؛ فإنّه يجوز اجتماعه مع البيع، كما يجوز اجتماع أحدهما مع الآخر في عقد واحد لعدم التّنافي»⁽¹⁷⁾.

قال ابن جزيّ مقرراً مذهب مالك: «ويجوز الجمع بين البيع والإجارة خلافاً لهما»؛ يعني أبا حنيفة والشافعي⁽¹⁸⁾.

وإلى مثل هذا ذهب كثيرٌ من المحقّقين؛ قال ابن قيم الجوزية: «لا محذور في الجمع بين عقدين كلّ واحدٍ منهما جائزٌ بمفرده؛ كما لو باعه سلعةً، وأجره داره شهراً بمئة درهم»⁽¹⁹⁾.

في بيعة.

قال البيهقي: «ويشبه أن يكون ذلك في حكومة شيء بعينه؛ كأنه أسلف ديناراً في قفيز بُرٍّ إلى شهر؛ فلمّا حلّ الأجل وطالبه بالبُرِّ قال له: بِغْنِي القفيز الذي لك عَلَيَّ بقفيزين إلى شهرين؛ فهذا بيعٌ ثانٍ دخل على البيع الأول فصار بيعتين في بيعة؛ فيردّان إلى أَوْكْسِهْمَا وهو الأصل؛ فإن تبايعا البيع الثاني قبل أن يَتَنَاقِضَا البيع الأول كانا مُزْبِين»⁽²⁶⁾، واستظهره الشوكاني⁽²⁷⁾.

ثامناً: إن الزيادة التّعويضيّة التي تترتب عن تأخّر المشتري عن السداد؛ أي زيادة (5%) التي يدفعها المتأخّر عن سداد ثلاثة أقساطٍ متتالية؛ فليست من قبيل الربا كما قد يتوهّم البعض، وإنما هي إلزامٌ للمشتري بتعويض البائع عمّا ألحقه به من ضرر بهذا التأخير؛ بناءً على ما قرّره أكثر الفقهاء من تضمين الغاصب منافع المغصوب مدّة الغصب مع ردّ الأصل؛ ففي

الصحيحين عن أبي هريرة t أن النَّبِيَّ ﷺ قال: «مطل الغني ظلم»، وفي رواية النسائي وابن ماجه: «لِيَّ الْوَاجِدُ ظَلَمٌ؛ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعَقُوبَتَهُ»، وقد أخرج البخاري في «صحيحه» عن ابن سيرين: «أَنَّ رَجُلًا قَالَ لِكُرَيْهِ: أَرْحِلْ رِكَابَكَ؛ فَإِنْ لَمْ أَرْحَلْ مَعَكَ يَوْمَ كَذَا أَوْ كَذَا، فَلَكَ مِائَةٌ دِرْهَمٍ، فَلَمْ يَخْرُجْ، فَقَالَ شُرَيْحٌ: مَنْ شَرَطَ عَلَى نَفْسِهِ طَائِعاً غَيْرَ مُكْرَهٍ فَهُوَ عَلَيْهِ».

وعدمُ الحكم بالتعويض فيه مساواةً بين معطي الحقّ ومانعه، وتشجيعٌ لكلّ مدينٍ على تأخيرِ الحقوقِ والمماطلةِ فيها دون أن يخشى طائلةً أو محذوراً، فضلاً عن أنّ التعزير المتّفق عليه عقوبةٌ على المدين المماطل لا يختصّ بنوع معيّن، وإنّما يرجع إلى اجتهاد الحاكم دون تعدّد لحدود الله؛ إذ العقوبة هي الأثر الجنائي الواجب إيقاعه على الظّالم، ويمكن أن تكون جلدًا أو حبساً أو غرامة مالية.

في الأرض: إذا غضبها رجل فزرعها
إنّ عليه كراءها ويردّها؟ قال: نعم،
قلت: والدّور عند مالك بهذه المنزلة
إن سكنها الذي غضبها، فعليه كراء
ما سكن؟ قال: نعم»⁽²⁸⁾.

علماً بأنّ هذا الفسخ لا يصدر
بقرار مستقلّ من (وكالة عدل)؛
بل يتوقّف على إجراءات قضائيّة
يحكمها القانون، وهذا من شأنه أن
يضمن مزيداً من الحقوق للمشتري؛
ومع هذا فإنّ المرجو من الدّولة
أن توسّع دائرة المعاذير للطبقات
الهشّة والفقراء الذين قد يتعثّرون في
السّداد بسبب الإعسار الناشئ عن
سوء أوضاعهم الماليّة والاجتماعيّة.

عاشراً: إنّ ما تضمّنه بيعُ
المساكن على النّحو المعمول به
في هذا العقد من عدم تعيين موقع
المسكن وتحديد الدّور أو الطّابق
الواقع فيه؛ ليس من الجهالة التي
تضرّ بأصل هذا العقد؛ لأنّه محصورٌ
لا على التّعيين حصراً ترتفع به

قال ابن القيم في «الطّرق
الحكّمية»: «التّعزير بالعقوبات
الماليّة جائز، والحكم به ثابت لم
ينسخ».

تاسعاً: وأمّا ما نصّ عليه
المرسوم المذكور من فسخ البيع
إذا لم يسدّد المشتري ستّة أقساطٍ
شهريّة؛ وإعادة الدّفعة الأولى من
الأقساط إلى المشتري وخصم
الأقساط الأخرى، ومعاملة المستفيد
من السّكن على أنّه كان مستأجراً،
فهو موافق لما قرّره الفقهاء في
ثمن إجارة المثل المترتبة عن فسخ
البيع؛ أي استقطاع أجرة المثل عن
المدة التي انتفع بها العميل وإعادة
الباقى إليه، وهي أقساط أقلّ بكثير
من ثمن الإيجار الموجود في سوق
العقار؛ واستحقاق البائع أجرة المثل
عن المدة التي انتفع فيها المشتري
بالعقار تقرّر تحقيقاً للعدل في
هذه المعاملة ففي «المدونة» من
قول سحنون لابن القاسم: «أرأيت
الأرض والدّور، أليس قد قال مالك

الجهالة، والمواطنُ الذي يُقبلُ على هذه المعاملة يعلم أنَّ الدولة تبني في مناطق تصلح لهذه التجمّعات السّكنية في محيط المدينة نفسها، وأنّها لن تبّيعه في مدينةٍ أخرى بعيدة عنه؛ بل إنّ الوكالة المذكورة تقوم بإعلامه بمواصفات المسكن مسبقاً؛ كمساحته وعدد غرفه.

كما أنَّ ما يهتمّ المشتري هو حصوله على مسكنٍ في أيّ مكانٍ من الأمكنة التي لا تخرجُ عن محيط ولايته، وهو يعلم أنَّ مواصفات هذه المساكن لا تخرج عمّا عهدّه من المساكن التي تبنيها الدولة للمواطنين؛ بحيث إنّ التّفاوت والاختلاف اليسيرين فيها لا يضرّه ولا يردّه عن إتمام الصّفقة؛ لأنّه محتاجٌ إلى المسكن؛ يعاني أشدّ أنواع الحرج بسبب حرمانه منه؛ وغرضه الأهمّ هو أن يحصل على مسكنٍ يؤيّه هو وزوجته وأولاده.

وقد ذهب أكثر الفقهاء المعاصرين إلى جواز بيع الشّق

السّكنية على التّصاميم المخطّطات والخرائط إذا كانت موصوفةً وصفاً مزيلاً للجهالة، علماً بأنّ أكثر الفقهاء على أنّ بيع العين الغائبة يصحّ مطلقاً إذا ذكّر جنسها ونوعها وإن لم يرها المشتري ولم توصف له؛ وله الخيار إذا رآها؛ وهو مذهب الحنفية، والمالكية، وقول للشافعي في القديم، ورواية عن الإمام أحمد، اختارها ابن تيمية في الرّاجح من قوليه وابن القيم⁽²⁹⁾، ونسبه النّووي للجمهور⁽³⁰⁾؛ بل جازف الطحاوي وابن تيمية بحكاية إجماع الصحابة على جوازه وأنه لم يُعرف عنهم خلاف في ذلك كما تدلّ عليه الآثار المروية عنهم في ذلك⁽³¹⁾.

قال ابن رشد: «وبيع السلعة الغائبة على الصّفة خارجٌ ممّا نهى عنه النبي ﷺ من بيع الغرر في مذهب مالك وجميع أصحابه»⁽³²⁾.

ولا يخفى أنّ السّكن معتبرٌ في الشريعة من الضّروريات التي لا يستغني عنها الإنسان؛ قال إمام

حادي عشر: خلاصة القول: إنَّ بيع المساكن الممّولة من الأموال العموميّة من طرف الدّولة ممثّلة في «وكالة عدل» للمواطنين على النّحو الذي تضمّنه المرسوم التّنفيذي المذكور أعلاه وتعديلاته: هو أمرٌ جائز لا حرمة فيه، لما سبق ذكره من الأدلّة والشّواهد، ورفعاً لما يعانيه كثيرٌ من المواطنين من الحرج الشّديد والضّيق والعنت بسبب أزمة السّكن التي يعاني منها كثير من النّاس؛ خاصّة وأنّ هذا الحرج واقع في أمرٍ ضروريٍّ؛ والضّروريّات يُغتفر فيها ما لا يُغتفر في الحاجّيات والتّحسينيّات؛ والله تعالى أعلم.

الحرمين الجويني: «فأمّا المساكن؛ فإنّي أرى مسكنَ الرّجل من أظهر ما تمسّ إليه حاجته، والكنُ الذي يؤّيه وعيلته وذريّته؛ ممّا لا غناء به عنه»⁽³³⁾.

وعلى كلّ حال، فإنّ أسعار المساكن وفق هذه الصّيغة مدعومة من الدّولة، وهي أقلّ بكثير من سعر السّوق. كما لا يخفى على أحد..، وعليه فإنّ التّدرّع بالجهالة والغرر والغبن لمنع هذا العقد لا يستقيم أمام الرّفق الملحوظ في هذه الصّيغة، فثمنُ هذه السّكنات مهما كان موقعها وصفتها أقلّ بكثير من سعر مثلها في سوق العقار.

الهوامش

ولد خصال، الدكتور عبد الرحمن السنوسي، الدكتور عبد القادر بن عزّوز، الدكتور كمال بوزيدي، الدكتور محمد أو إدير مشنان، الدكتور محمد سماعي، الدكتور محمد عبد النبي، الدكتور موسى إسماعيل، الدكتور وثيق بن مولود

- (1) ملاحظة: من مصادر اللجنة في هذه الفتوى فتوى الشيخ أحمد حماني رحمه الله تعالى.
- (2) سورة المائدة/32.
- (3) الدكتور أحمد معبوط، الدكتور سليمان

- (4) انظر: جامع بيان العلم لابن عبد البر: 1/784.
- (5) أخرجه أبوداود (329/5) وابن حبان في صحيحه (348/11) والحاكم وصححه (52/2) وغيرهم وصححه بالشواهد الشيخ الألباني رحمه الله: السلسلة الصحيحة المختصرة: 419/5) وإن كان الأستاذ الأرناؤوط قد حكم عليه بالضعف والشذوذ؛ انظر: (سنن أبي داود: 329/5).
- (6) سورة البقرة: 275.
- (7) سورة النساء: 29.
- (8) سورة الأنعام: 119.
- (9) سورة البقرة: 275.
- (10) سورة المائدة: 1.
- (11) كما في «مجموع الفتاوى»: (80/29)، و«إعلام الموقعين»: (399/3 - 400).
- (12) المغني (23/4).
- (13) انظر: «المقدمات الممهدات» (67/2).
- (14) انظر: تحرير الكلام في مسائل الالتزام (ص/339 - 365).
- (15) انظر: «مواهب الجليل في شرح مختصر خليل» (373/4).
- (16) انظر: «الفروق» (262/3).
- (17) انظر: «صاحب تهذيب الفروق» (187/3).
- (18) انظر: «القوانين الفقهية» (ص/260).
- (19) انظر: «إعلام الموقعين» (354/3).
- (20) انظر: «كتب ورسائل وفتاوى ابن تيمية» (386/28).
- (21) كما في مصنف عبد الرزاق (رقم: 10880).
- (22) في الموطأ (رقم: 1329).
- (23) في المحلى (15/9 - 16).
- (24) في «مجموع الفتاوى» (477/29).
- (25) في «إعلام الموقعين» (220/3).
- (26) «السنن الكبرى» (343/5).
- (27) في «نيل الأوطار» (152/5).
- (28) انظر: «المدونة» (182/4).
- (29) انظر: «مواهب الجليل»: (296/4)، و«المغني»: (31/6)، و«القواعد التورانية»: (ص/139)، و«زاد المعاد»: (813/5).
- (30) انظر: «المجموع»: (364/9).
- (31) انظر: «شرح معاني الآثار»: (4/9)، و«نظرية العقد»: (ص/208).
- (32) «المقدمات الممهدات» (76/2).
- (33) «الغياثي» (ص/486).