

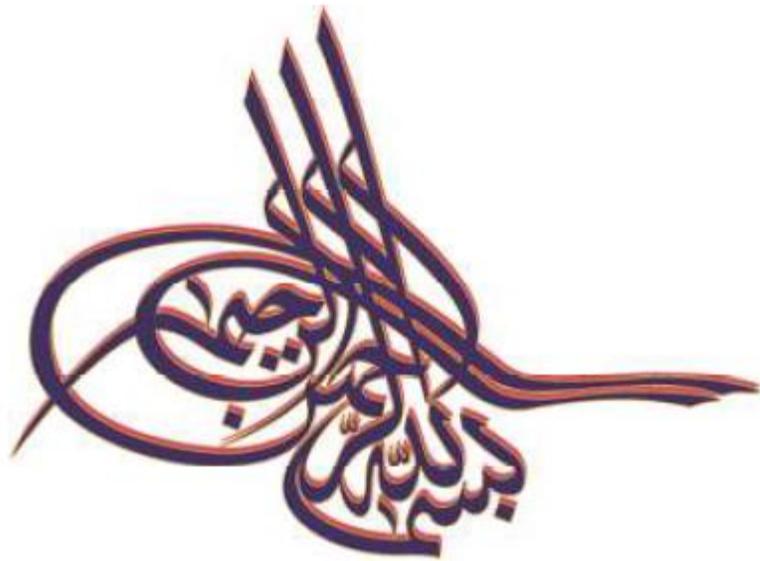


مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا
مؤتمر الأئمة السادس عشر
هيوستن - أمريكا

نوازل العقارات

د. صلاح الصاوي

الأمين العام لمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا



فهرس المحتويات

7	تمهيد
8	مقدمات منهجية
12	أولاً: الاستفادة من القروض ذات الفوائد البسيرة والهيئات الحكومية لشراء البيوت:
12	حول مفهوم القاعدة وشرائط تطبيقها
12	المعنى العام للقاعدة
13	حول نشأة هذه الحاجة التي يتسنى تنزيلها منزلة الضرورات في إباحة المحظورات
15	الفرق بين الضرورة والحاجة
16	المسكن من الحاجات الأساسية
16	الإمام الجويني وتحقيقه لهذه القاعدة:
17	تطبيق الجويني نفسه لهذه القاعدة في باب المساكن
19	مزيد من الاحتياط في باب المساكن!
19	حول الخط بين مرتبة الحاجيات ومرتبة التحسينات في سلم تحقيق المصالح
25	البيان الختامي لمؤتمر رابطة علماء الشريعة
25	قرار مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا
25	الموضوع الخامس: شراء البيوت عن طريق التمويل الربوي
27	ثانياً: شراء البيوت من البنوك مباشرة:
27	أولاً: حول ملكية البنك للعقار عند عجز المشتري عن الوفاء بالتزاماته المالية؟
28	ثانياً: هل هناك حقيقة إلزام قانوني للبنك بهذا المسلك لا يملك غيره من الناحية القانونية فيستند إلى ذلك الإلزام القانوني في تسويق هذا التصرف لاستيفاء حقوقه؟
28	ثالثاً: حول الصورية التي يستند إليها في تسويق هذا التصرف:
30	ثالثاً: الشراء من شركات بناء العقارات
31	رابعاً: شراء البيوت بطريقة (الشراء القصير):
32	الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية
34	خامساً: شراء البيت المرهون من المالك مباشرة:
35	من فروع القاعدة:
37	سادساً: شراء البيوت بطريقة شراء الديون غير المدفوعة:
39	سابعاً: شراء البيوت التي بيعت جبر عن المالك بسبب عجزه عن دفع الضرائب:
39	الأول: حول تكييف هذه المعاملة:
39	الثاني: حول البيع المعلق:
41	الثالث: حول بيع المضطر أو المضغوط أو المصادر:

- 42..... أدلة القائلين بالتحريم
- 43..... أدلة القائلين بالكراهة:
- 43..... أدلة القائلين بالإباحة:
- 44..... الترجيح
- 45..... ثامناً: إعادة التمويل (Refinance):
- 45..... مخاطر إعادة التمويل
- 45..... إعادة التمويل كابتدائه
- 46..... تاسعاً: التعامل مع النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية:
- 46..... أهداف إقامة النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية
- 46..... ضوابط مشروعية النوافذ الإسلامية
- 47..... فتوى ندوة البركة العشرين للاقتصاد الإسلامي
- 48..... فتوى أ. د/ حسين حامد حسان
- 50..... عاشرًا: الرهن العقاري العكسي:
- 52..... حادي عشر: شراء العقارات التجارية التي أجز بعضها لمن يمارس عملاً محرماً:
- 52..... أولاً: حكم بيع العين المؤجرة.
- 54..... حكم الأجرة التي تؤخذ على إجارة غير مشروعة
- 57..... ثاني عشر: بيع العقار لمن سيقترض بالربا:
- 58..... ثالث عشر: شراء العقارات نيابةً عن شخصٍ آخر:
- 59..... رابع عشر: توبة من اشترى بيتاً بالربا:
- 59..... إعادة التمويل مع شركة تمويل إسلامية
- 59..... التخلص من البيت ببيعه ودفع ما وجب عليه من مستحقات
- 60..... تعجيل دفع ما استطاع من رأس مال هذه المديونية

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه، أما بعد:
فقد اتفقت كلمة علماء الإسلام على أن كل ما نزل بالناس من وقائع، وما يحدث لهم من أقضية ونوازل في هذه الحياة له في الإسلام حكمٌ، وفي هذه الشريعة دليل.
قال الشافعي -رحمه الله-: "كل ما نزل بمسلم ففيه حكم لازم، أو على سبيل الحق فيه دلالةٌ موجودةٌ، وعليه -إذا كان فيه بعينه حكمٌ-: اتباعه، وإذا لم يكن فيه بعينه طَلِب الدلالة على سبيل الحق فيه بالاجتهاد"⁽¹⁾.

وبعد فهذه فتاوى فقهية في نوازل عقارية، تم استقراؤها من خلال مجريات الواقع العملي من ناحية ثم بإعانة بعض أعضاء المجمع وخبرائه -بارك الله فيهم- من ناحية أخرى، وهي تتمثل فيما يلي:
أولاً: الاستفادة من القروض ذات الفوائد اليسيرة والهبات الحكومية لشراء البيوت.
ثانياً: شراء البيوت من البنوك مباشرةً.
ثالثاً: الشراء من شركات بناء العقارات.
رابعاً: شراء البيوت بطريقة (الشراء القصير Short sale).
خامساً: شراء البيت المرهون من المالك مباشرةً.
سادساً: شراء البيوت بطريقة شراء الديون غير المدفوعة.
سابعاً: شراء البيوت التي بيعت جبر عن المالك بسبب عجزه عدم دفع الضرائب.
ثامناً: إعادة التمويل Refinance.
تاسعاً: التمويل الإسلامي مع البنوك الربويّة.
عاشراً: الرهن العقاري العكسيّ.
حادي عشر: شراء العقارات التجارية التي أجز بعضها لمن يمارس عملاً محرماً.
ثاني عشر: بيع العقار لمن سيقترض بالربا.
ثالث عشر: شراء العقارات نيابةً عن شخصٍ آخر.
رابع عشر: توبة من اشترى بيتاً بالربا.

(1) الرسالة، للإمام الشافعي (476)، تحقيق: أحمد محمد شاكر، الناشر: مكتبة الخليلي، الطبعة الأولى، 1358هـ - 1940م.

وقد اجتهدت وسعي في بيان أحكامها، فما كان من صواب فمن الله، وله وحده الفضل والمنة، وما كان من خطأ فهو مني أو من الشيطان، وأنا راجع عنه في حياتي وبعد مماتي! والله من وراء القصد

نوازل العقارات في المجتمع الأمريكي

تمهيد

تملك بيت يعني صاحبه من تبعات الإيجار وتقلباته هو الحلم الأمريكي الذي يداعب خيال كل مقيم على أرض هذا المجتمع الكبير! وقد رصدت السياسات الأمريكية المتعاقبة لتحقيقه آلاف الملايين، واعتبرته وسيلة من وسائل الاستقرار الاجتماعي، ففتحت أبواب الإقراض في العقد الماضي لتحقيقه على مصراعيها، دونما نظر إلى الجدارة الائتمانية للمقترضين، ومن خلال التوسع في هذه القروض العقارية اندلعت نيران الأزمة المالية العالمية وانفجرت الفقاعة الاقتصادية، وكانت هذه الكارثة المالية العالمية التي تفوق في تبعاتها وآثارها القريبة والبعيدة آثار الكساد الاقتصادي الكبير الذي عاشه العالم في الثلاثينات! ولتحقيق هذا الحلم صور شتى لا يكاد ينفك جلها عن الربا بصورة أو بأخرى، وقد ظل أهل الفتوى في هذه القارة على تحريم هذه القروض ما يزيد على ربع قرن من الزمان، ثم تجدد اجتهاد بعضهم إلى القول بالترخص عندما أكثر عليهم المستفتون في توصيف الضرورات الملجئة والحاجات الماسة إلى مشاركة الأمريكيان في تحقيق هذا الحلم، استجلابا لكثير من المصالح ودفعاً لكثير من المفاسد، وظل بقية من أهل العلم على ما عليه جماهير المسلمين من التأكيد على حرمة القروض الربوية داخل بلاد الإسلام وخارجها، وأنه لا يترخص في الاقتراض الربوي إلا عند الضرورات أو الحاجات العامة الماسة التي تنزل منزلتها، وسنعرض في هذه الدراسة إلى الصور التي يطررها السوق العقاري في هذا البلد لتمويل تملك بيت من البيوت ثم ننظر في مدى استيفائها لشروط المشروعية الإسلامية، مع احتفاظنا بالتوقيع اللازم لحملة الشريعة جميعاً: مانعين و مترخصين، مصيبين ومخطئين! ونرجو أن من فاته أجر المجتهد المصيب في هذه النازلة أن لا يحرم فيها أجر المجتهد المخطئ، والله من وراء القصد

مقدمات منهجية

بين يدي الحديث عن هذه النوازل ينبغي أن نذكر بجملة من المقدمات:

أولاً: أن قليل الربا وكثيره حرام، فلا فرق في أصل التحريم بين الربا اليسير والربا الفاحش، وإن كانت دركات هذا المنكر متفاوتة، ولعل من المفيد في هذا المقام أن نذكر بقرار مجمع البحوث الإسلامية وذلك في المؤتمر الثاني المنعقد بالقاهرة في شهر محرم 1385 هـ الموافق مايو 1965 م:

(1) الفائدة على أنواع القروض كلها ربا محرم، لا فرق في ذلك بين ما يسمى بالقروض الاستهلاكي، وما يسمى بالقروض الإنتاجي لأن نصوص الكتاب والسنة في مجموعها قاطعة في تحريم النوعين.

(2) كثير الربا وقليله حرام، كما يشير إلى ذلك الفهم الصحيح في قوله تعالى: **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا**

تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ {آل عمران: 130}.

(3) الإقراض بالربا محرم لا تبيحه حاجة ولا ضرورة والاقتراض بالربا محرم كذلك، ولا يرفع إثمه إلا

إذا دعت الضرورة، وكل امرئ متروك لدينه في تقدير ضرورته.

ثانياً: أن حرمة الربا لا تتغير بتغير الأماكن، فالربا حرام فوق كل أرض وتحت كل سماء، فلا يحل

للمسلم أن يتعامل بالربا أخذاً أو إعطاءً مع أي أحد مسلماً كان أو غير مسلم، وهذا هو الذي عليه جماهير أهل العلم، خلاف للسادة الأحناف، ومن تابعهم على ذلك من أهل العلم، وأدلة الجمهور فيما يظهر لنا أقوم قبلاً وأهدى سبيلاً، ومن هذه الأدلة:

1. إطلاقات النصوص الواردة في تحريم الربا، والتي لم تقيده بمكان دون مكان، ولا بفريق من الناس

دون فريق.

2. قياس حرمة الربا بين المسلم وغير المسلم خارج ديار الإسلام على حرمة بين المسلم والمستأمن في

ديار الإسلام، فإن المستأمن في دار الإسلام يجري تحريم الربا بينه وبين المسلم إجماعاً، ومن نقل هذا الإجماع

الأحناف أنفسهم، فكذلك إذا دخل المسلم دار الحرب بأمان، وإلا فهو التناقض الذي لا مهرب منه على

الأقل عند من يصرجون منهم بتحريمه بين المسلم والمستأمن داخل ديار الإسلام.

3. ما يفضي إليه تحريم الربا في علاقة المسلم بالمسلم، وإباحته في علاقة المسلم بغير المسلم، من التشبه

ببني إسرائيل في تحريمهم الربا في علاقة بعضهم ببعض، وإباحته في علاقتهم مع الأميين! قال تعالى: **{ذَلِكَ**

بِأَنَّهُمْ قَالُوا لَيْسَ عَلَيْنَا فِي الْأُمِّيِّينَ سَبِيلٌ وَيَقُولُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ وَهُمْ يَعْلَمُونَ {آل عمران: 75} وقد جاء

في سفر التثنية الإصحاح الثالث والعشرين والمنسوب إلى موسى عليه السلام: «لا تقرض أخاك رباً، ربا فضة أو ربا طعام أو ربا شيء مما يقرض بربا»، وفيه: «للأجنبي تقرض بربا، ولكن لأخيك لا تقرض بربا، لكي يباركك الرب إلهك»، فضلاً عما فيه من الازدواجية والتطيف الذي تلفظه الفطر وتنكره العقول السوية.

4. ما يتضمنه مذهب القائلين بجواز التعامل بالعقود الفاسدة في دار الحرب من الأحكام واللوازم الفاسدة التي تكاد نقض عرى المحرمات عروة عروة، والتي لا يقول بها من تبني مذهبهم في هذه النازلة من المعاصرين، ومن ذلك على سبيل المثال:

▪ جواز التعامل بالربا مع من أسلموا في دار الحرب ولم يهاجروا، شأنهم في ذلك شأن غيرهم من الحريين، وجواز تعامل المسلمين الجدد في هذه البلاد بالربا أخذاً وإعطاء ما داموا لم يهاجروا، سواء أكان ذلك مع نظرائهم من المسلمين الجدد أم مع بقية الحريين؛ وذلك لارتباط العصمة عندهم بالدار ابتداءً، فقد جاء في الدر المختار: «(و) حُكْمُ (مَنْ أَسْلَمَ فِي دَارِ الْحَرْبِ وَلَمْ يَهَاجِرْ كَحَرَبِيِّ) فَلِلْمُسْلِمِ الرَّبَا مَعَهُ خِلَافًا هَهُمَا لِأَنَّ مَالَهُ غَيْرٌ مَعْصُومٌ فَلَوْ هَاجَرَ إِلَيْنَا ثُمَّ عَادَ إِلَيْهِمْ فَلَا رَبَا جَوْهَرَةٌ»⁽²⁾.

وفي بدائع الصنائع للكاساني عند حديثه عن شرائط جريان الربا: «(وَمِنْهَا) أَنْ يَكُونَ الْبَدَلَانِ مُتَقَوِّمَيْنِ شَرْعًا، وَهُوَ أَنْ يَكُونَ مَضْمُونَيْنِ حَقًّا لِلْعَبْدِ، فَإِنْ كَانَ أَحَدُهُمَا غَيْرَ مَضْمُونٍ حَقًّا لِلْعَبْدِ لَا يَجْرِي فِيهِ الرَّبَا، وَعَلَى هَذَا الْأَصْلِ يُخْرَجُ مَا إِذَا دَخَلَ الْمُسْلِمُ دَارَ الْحَرْبِ، فَبَاعَ رَجُلًا أَسْلَمَ فِي دَارِ الْحَرْبِ وَلَمْ يَهَاجِرْ إِلَيْنَا دَرَاهِمًا بِدَرَاهِمِينَ، أَوْ غَيْرَ ذَلِكَ مِنَ الْبُيُوعِ الْفَاسِدَةِ فِي دَارِ الْإِسْلَامِ أَنَّهُ يُجُوزُ عِنْدَ أَبِي حَنِيفَةَ، وَعِنْدَهُمَا لَا يُجُوزُ؛ لِأَنَّ الْعِصْمَةَ وَإِنْ كَانَتْ ثَابِتَةً فَالْتَقَوْمُ لَيْسَ بِثَابِتٍ عِنْدَهُ»⁽³⁾، وقد أشار إلى ذلك ابن عابدين في الحاشية في قوله: «يُعْلَمُ بِمَا ذَكَرَهُ الْمُصَنِّفُ مَعَ تَعْلِيلِهِ أَنَّ مَنْ أَسْلَمَ ثَمَّةً وَلَمْ يَهَاجِرْ لَا يَتَحَقَّقُ الرَّبَا بَيْنَهُمَا أَيْضًا»⁽⁴⁾، ولا يخفى أن الهجرة لا سبيل إليها في هذه الأيام في الأعم الأغلب، فيتدينون طيلة حياتهم بدين لا أثر فيه حرمة الربا؟! فهل يلتزم بذلك من تبني مذهبهم في هذه النازلة، فيحل للمسلمين الوافدين أن يتعاملوا بالربا - إذا كانت الزيادة لهم - وغيره من العقود الفاسدة مع إخوانهم من المسلمين الجدد في هذه المجتمعات؟!

▪ ما يتضمنه من جواز القمار مع الكفار، وجواز بيع المحرمات إليهم؛ كالخمر والميتة ولحم الخنزير ما دامت وسيلة للحصول على أموالهم التي هي مباحة في الأصل، فهم لا ينظرون إلى فساد العقد في ذاته، وإنما

(2) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (186/5).

(3) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (192/5).

(4) حاشية ابن عابدين (187/5).

ينظرون إلى كونه وسيلة إلى الحصول على أموال القوم وهي غير معصومة ولا متقومة ابتداءً، وما هذه العقود إلا وسائل يسترضيهم بها، ويتجنب من خلالها الوقوع في الغدر في حصوله على أموالهم.

وتحرير ذلك أن توجيه الأحناف لهذه المسألة أن الربا لا يقع ابتداءً بين المسلم والحربي في دار الحرب؛ لأن الربا اسم لفضل يستفاد بالعقد، والزيادة التي ينالها المسلم من الحربي لا ينالها بمقتضى العقد الربوي؛ بل ينالها بمقتضى الإباحة الأصلية لأموال الحربيين، فالعقد الذي يعقده المسلم مع الحربي لا يفيد تملك الزيادة الربوية؛ بل يفيد منه الرضا الذي يحله من قيد الأمان، ويعيد أموال الحربي إلى أصلها من الحل، فيكون أخذ المسلم للزيادة في هذه الحالة كالاستيلاء على الكلاً والمباحات. يقول السرخسي الحنفي في كتابه المبسوط: « وَإِنَّ بَايَعَهُمُ الْمُسْتَأْمَنُ إِلَيْهِمُ الدَّرْهَمَ بِالذَّرْهَمَيْنِ نَقْدًا أَوْ نَسِيئَةً أَوْ بَايَعَهُمْ فِي الْحَمْرِ، وَالْحِنْزِيرِ، وَالْمَيْتَةِ فَلَا بَأْسَ بِذَلِكَ فِي قَوْلِ أَبِي حَنِيفَةَ وَمُحَمَّدٍ رَجَمَهُمَا اللَّهُ تَعَالَى، وَلَا يَجُوزُ شَيْءٌ مِنْ ذَلِكَ فِي قَوْلِ أَبِي يُوسُفَ - رَجَمَهُ اللَّهُ -؛ لِأَنَّ الْمُسْلِمَ مُلْتَزِمٌ أَحْكَامِ الْإِسْلَامِ حَيْثُمَا يَكُونُ، وَمِنْ حُكْمِ - الْإِسْلَامِ حُرْمَةُ هَذَا النَّوعِ مِنَ الْمَعَامَلَةِ⁽⁵⁾ ». وفي درر الحكام: «(قَوْلُهُ: وَكَذَا إِذَا تَبَايَعَا فَاسِدًا) قَالَ الْكَمَالُ وَكَذَا إِذَا بَاعَ مِنْهُمْ مَيْتَةً أَوْ حِنْزِيرًا أَوْ قَامَرَهُمْ وَأَخَذَ الْمَالَ يَحِلُّ ذَلِكَ عِنْدَ أَبِي حَنِيفَةَ وَمُحَمَّدٍ خِلَافًا لِأَبِي يُوسُفَ⁽⁶⁾».

فهل يقبل أحبتنا المجيزون لهذه النازلة بهذا القول، ويميزون للمسلم أن يتعامل في بيع المحرمات من الميتة والخمر ولحم الخنزير أو يميزون له القمار في هذه المجتمعات؟!

وهل لقائل أن يقول: إنه إذا أعيد الاعتبار لاجتهادات الأحناف في هذا الباب، فلن يمضي عقد من السنين حتى يتم تطبيع الحس الإسلامي وتطويع الضمير الديني للمقيمين في المجتمعات الغربية من المسلمين والمسلمات للتعامل بالربا، والتصالح مع الميسر، والتجارة في الخمر والميتة والدم ولحم الخنزير وغيره من سائر المحرمات!!

■ ما يؤدي إليه هذا التوجه من إضعاف كل مبادرة جادة لتوفير بدائل إسلامية في المجتمعات الغربية تُغني المسلمين عن الربا والريبة، وتُحافظ لهم حقاً على الضمير الديني، إنه لا يخفى حداثة عهد التجارب الإسلامية في باب التمويل، فإجراءاتها أعقد، وتكاليفها أثقل، فإذا كان الموركيح التقليدي مشروفاً فلماذا يدخل الناس أنفسهم في مضايق التمويل الإسلامي على تعقد إجراءاته وارتفاع تكلفته؟!

(5) المبسوط للسرخسي (95/10).

(6) درر الحكام شرح غرر الأحكام (2/189).

وأما المناقشة التفصيلية لمذهب السادة الأحناف فنحيل فيها إلى كتابنا: "وقفات هادئة مع فتوى إياحة التمويل الربوي لشراء البيوت خارج ديار الإسلام" وهي دراسة متاحة على الشبكة العنكبوتية ولا يتسع وقت المحاضرة للدخول في تفاصيلها.

وبقي أن نذكر أن هذه المناقشات لا مساس لها بالتوقيع اللازم لحملة الشريعة من الأحناف ومن تابعهم على مذهبهم في هذه المسألة من القدامى أو من المعاصرين، فإن الأحناف لهم قصب السبق في الفقه، وقديما قالوا: "الناس في الفقه عيال على أبي حنيفة!" ومن يتبنى رأيهم في هذه النازلة من المعاصرين علماء أجلاء وأحبة فضلاء، نتقرب إلى الله بمحبتهم، ونكن لهم كل الود والاحترام، ونحرص على مشاركتهم في كل مؤتمرات المجمع، ومنهم من يحملون عضوية مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، كما نقدر الباعث الذي حمل من تابعوا المذهب الحنفي من القول بإباحة هذا الأمر؛ وهو المحافظة على الضمير الديني عند عموم المسلمين إذا كان في الأمر متسع لذلك، واتباع ما نقل من هديه ﷺ من أنه: «مَا خَيْرَ النَّبِيِّ ﷺ بَيْنَ أَمْرَيْنِ إِلَّا اخْتَارَ أَيْسَرَهُمَا مَا لَمْ يَأْتُمْ، فَإِذَا كَانَ الْإِثْمُ كَانَ أَبْعَدَهُمَا مِنْهُ» (7). فإن هم أصابوا بعد ذلك فنرجو أن يؤتيهم الله أجرهم مرتين، وإن هم أخطأوا فنرجو أن لا يجرموا ثواب المجتهد المخطئ، وإن كان هذا لا يمنع من مخالفتهم والاستدراك عليهم عند الاقتضاء، فقد تعلمنا منهم ومن أمثالهم: أن النصيحة حق لله ولكتابه ولرسوله ولأئمة المسلمين وعامتهم، وأن النصيحة يجب أن تبذل في أحسن حال، وأن تُقبل على كل حال، وحفظنا عنهم وعن أمثالهم مقولة ابن القيم -رحمه الله- عن شيخه الهروي: «شيخ الإسلام حبيب إلينا، ولكن الحق أحب إلينا من شيخ الإسلام»! فأرجو أن تتسع صدورهم لذلك، وأن يحملوا ما نسطره في هذه الرسالة على أحسن محامله.

وأخيرا: فإن كل من ترخصوا في الفوائد الربوية تحت وطأة الضرورات أو الحاجات التي تنزل منزلتها قد اشترطوا لذلك أن تتعين الحاجة إلى هذا المحرم بعينه، أي انعدام البديل المشروع، وقد وجدت الشركات الإسلامية التي تقدم تمويلا إسلاميا كما تعلمون، وقد أفرد المجمع مؤتمرا كاملا لدراسة عقود هذه الشركات وأفتي فيها بعد النظر في عقودها والاستماع إلى ممثليها وقرارات هذا المؤتمر وتوصياته منشورة على موقع المجمع كما تعلمون.

وبعد هذه المقدمات تناول هذه النوازل تباعا بما يفتح به الله عز وجل:

(7) متفق عليه: أخرجه البخاري (6786)، ومسلم (2327).

أولاً: الاستفادة من القروض ذات الفوائد اليسيرة والهبات الحكومية لشراء البيوت:

تعرض الحكومة الفيدرالية أو حكومة بعض الولايات على ذوي الدخل المحدود قروضاً لشراء بيتٍ للسكنى بنسبة ضئيلةٍ من الربا، وبشروطٍ مُيسّرةٍ، بل وقد تمنح مساعداتٍ نقديةٍ غير مُستردةٍ تصل إلى ٥٪ من قيمة العقار إعانة لذوي الدخل المحدود، وليس استرياحاً ولا تجارةً. فهل يجوز الاستفادة من تلك القروض والهبات لتملك منزل لذوي الدخل المحدود؟

لا يخفى أن مجرد التلويح بمساعدات في صورة هبات غير مستردة أو تخفيض في سعر الفائدة بمناسبة التمويل الربوي ليس كافياً بذاته للترخص في الدخول في عقد القرض الربوي، فهذه المساعدات منفعة لا شك في ذلك، ومفهوم الحاجة أو الضرورة شرعاً يختلف عن مفهوم المنفعة أو المصلحة!

فالقول في هذه النازلة هو القول في التمويل التقليدي لشراء البيوت في هذا البلد، ويعيدنا إلى المربع الأول، إلى القول الفصل في هذه القضية من حيث المبدأ، فالأصل فيما يراه جمهور أهل العلم هو المنع، لكونه من الربا الجلي، وقليل الربا وكثيره حرام، ومناطق الترخّص فيه هو الضرورة، أو الحاجة الماسة التي تنزل منزلتها، وما يعنيه ذلك بطبيعة الحال من انعدام البديل المشروع الذي تندفع به تلك الضرورة أو الحاجة الماسة العامة، سواء أوجدت الهبات الحكومية أم لم توجد، وسواء أكان الربا يسيراً أم كان كثيراً، وأمر الضرورة بين، والجدل حوله قليل، ولكن الجدل يدور غالباً حول مفهوم الحاجة وما يحدث أحياناً بمناسبة الحديث عن الحاجة من الخلط بين الحاجيات والتحسينيات، فهلم إلى لمحة حول مفهوم الحاجة التي تنزل منزلة الضرورة في إباحة المحظورات في إطارها الفقهي

تنزيل الحاجات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات

حول مفهوم القاعدة وشرائط تطبيقها

الحاجة في اللغة: ما تكون حياة الإنسان بدونه عسيرة شديدة، وفي الاصطلاح الفقهي: ما يفتقر إليها من حيث التوسعة ورفع الضيق المؤدي في الغالب إلى الحرج والمشقة اللاحقة بفوت المصلحة، فإذا لم تراعى دخل على المكلفين - على الجملة - الحرج والمشقة.

المعنى العام للقاعدة

أن الحاجة تُنزل، فيما يحظره الشرع، منزلة الضرورة، فتُعامل معاملة الضرورة، من حيث إثبات الحكم الشرعي الملائم لها، سواء كانت هذه الحاجة شاملة لجميع الأمة، أو خاصة ببعضهم كأهل بلد بعينه، أو

أصحاب حرفة بعينها. فالتسهيلات الاستثنائية لا تقتصر على حالات الضرورة الملجئة بل تشمل التسهيلات حاجات الجماعة أيضاً مما دون الضرورة، غير أن ما تجيزه الحاجة يجب أن يكون دون ما تجيزه الضرورة؛ لأن الحاجة إنما تؤثر في المنهي عنه لغيره متى تضمن مصلحة راجحة.

حول نشأة هذه الحاجة التي يتسنى تنزيلها منزلة الضرورات في إباحة المحظورات

إن الحاجة إلى الحرام لا تنشأ ولا يتصور وجودها ابتداءً إلا إذا تعينت وانعدم البديل المشروع الذي تندفع به هذه الحاجة، كما أن الاضطرار إلى الحرام لا ينشأ ولا يتصور وجوده ابتداءً إلا إذا تعين وانعدم البديل المشروع الذي تندفع به هذه الضرورة، فإذا عم الحرام في كل ما تندفع به الضرورات أو الحاجات، تحققت هذه الحالة وامتهد السبيل إلى مناقشتها. فإذا قلنا مثلاً: إن الحاجة إلى مسكن يؤوي الإنسان ضرورة من ضروراته، ثم نظرنا من حولنا فلم نجد مسكناً إلا من خلال التملك، ولم نجد سبيلاً إلى التملك إلا من خلال القروض الربوية، فهنا يصح القول بتحقيق حالة الضرورة التي تبيح لصاحبها من المحظور ما يلزم لدفعها، وينشأ في هذه الحالة سؤال: إن الضرورة قد تندفع بأدنى المساكن (مكان مغلق يقي من الحر والبرد والعدايات)، فهل نكتفي بالوقوف عند مرتبة الضروريات في دفع هذه الحاجة، فلا نأخذ من المساكن إلا أدناها؛ لأن الضرورة تقدر بقدرها؟ أم يمكن أن نتوسع قليلاً، فننزل إلى مستوى الحاجيات لما يؤدي إليه الوقوف عند مستوى الضروريات من عنت ظاهر ومشقة بالغة، لا سيما إذا عمت الحاجة واتسعت دائرة الضرورة وطال أمدها؟ هنا يأتي دور هذه القاعدة «الحاجات العامة تنزل منزلة الضرورات في إباحة المحظورات»؛ لتحدث شيئاً من التوسعة الضرورية التي يؤدي غيابها إلى سقوط القوى، وانتقاض البنية، وصد الخلائق عن التصرف والتقلب في أمور المعاش! فيقال: إنه لا يلزم والحال كذلك أن يقف المضطر عند حدود الضرورة فقط؛ بل يأخذ ما يؤدي تركه إلى الضرر في الحال والمآل من غير ترفه ولا تنعم ولا خروج عن حد الحاجة إعمالاً لهذه القاعدة، وهذا هو الذي ناقشه إمام الحرمين الجويني في كتابه (الغياثي)، وفصل القول فيه في تحقيق نفيس لم يسبق إلى مثله، رحمه الله!

شروط تطبيق قاعدة تنزيل الحاجات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات

تنزيل الحاجة منزلة الضرورة لا يعني أبداً قيامها مقام الضرورة مطلقاً، وإلا لما كان ثمة فرق بين الحاجة والضرورة. لذلك فإن هناك شروطاً للعمل بمقتضى هذه القاعدة، تحدث أهل العلم عن ذلك، فذكروا منها:

- تحقق الحاجة بمفهومها الشرعي وهو دفع الضرر، والضعف الذي يصد عن التصرف والتقلب في أمور المعاش، واستمرار الناس على ما يقيم قواهم، وليس مجرد التشوف إلى الشيء، أو مجرد الرغبة في الانتفاع والترفيه والتنعم.
- أن لا يعود اعتبارها على الأصل بالإبطال، ومن ثم شرع الجهاد مع أئمة الجور، ذلك أن الجهاد ضروري لحفظ الدين، واعتبار العدالة في الولاية مكمل لذلك، والمكمل إذا عاد على الأصل بالبطلان لم يعتبر.
- أن تكون قائمة لا منتظرة، فلا يشرع الأخذ بالرخص إلا إذا تلبس المكلف بأسبابها فعلاً، فليس لمن نوى السفر أن يستفيد من الرخص بمجرد النية؛ بل لا بد من التلبس الفعلي بالسفر⁽⁸⁾.

ويبقى النظر أنه إذا قامت الحاجة وتعين هل يأخذ فقط ما يسد الرمق؟ أم يأخذ ما تسد به الحاجة؟ والخلاف في ذلك خلاف معتبر، مع اتفاق الجميع أنه إذا وجد بديلاً مشروعاً فليس له أن يلجأ إلى الميتة ولا إلى غيرها من المحرمات بإجماع المسلمين، وعن سمرّة، عن رسول الله ﷺ، أَنَّهُ أَتَاهُ رَجُلٌ مِنَ الْأَعْرَابِ يَسْتَفْتِيهِ فِي الَّذِي يَحْرُمُ عَلَيْهِ، وَالَّذِي يَحِلُّ لَهُ، وَفِي نُسْكَهِ وَمَاشِيَّتِهِ وَفِي عَنَزِهِ وَفَرَعِهِ مِنْ نَتَجِ إِبِلِهِ وَغَنَمِهِ؟ فَقَالَ لَهُ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: «يَحِلُّ لَكَ الطَّيِّبَاتُ، وَيَحْرُمُ عَلَيْكَ الْحَبَائِثُ، إِلَّا أَنْ تَفْتَقِرَ إِلَى طَعَامٍ لَا يَحِلُّ لَكَ فَتَأْكُلُ مِنْهُ حَتَّى تَسْتَغْنِيَ عَنْهُ» وَأَنَّهُ سَأَلَ رَجُلٌ حِينِيذٍ، فَقَالَ: مَا فَقْرِي، وَمَا الَّذِي أَكُلُ مِنْ ذَلِكَ إِذَا بَلَغْتَهُ، وَمَا غِنَايَ الَّذِي يُغْنِينِي عَنْهُ؟ فَقَالَ لَهُ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِذَا كُنْتَ تَرْجُو نَتَجًا فَتَبْلُغُ بِلُحُومِ مَاشِيَّتِكَ إِلَى نَتَجِكَ، أَوْ كُنْتَ تَرْجُو غَيْثًا تَطْنُهُ مَدْرَكَكَ، فَتَبْلُغُ بِلُحُومِ مَاشِيَّتِكَ، أَوْ كُنْتَ تَرْجُو مِيرَةً تَنَالُهَا، فَتَبْلُغُ إِلَيْهَا مِنْ لُحُومِ مَاشِيَّتِكَ، وَإِنْ كُنْتَ

(8) ولا يرد على ذلك ما ثبت في الصحيح من حديث جابر بن سمرة ؓ: "أن رجلاً نزل الحرة ومعه أهله وولده، فقال رجل: إن ناقة لي ضلت فإن وجدتها فأمسكها فوجدها فلم يجد صاحبها، فمرضت، فقالت امرأته: انحرها، فأبي فنفتت، فقالت: اسلخها حتى تنقذ شحمها ولحمها وتأكله، فقال حتى أسأل رسول الله ﷺ، فأثابه فسأله، فقال: هل عندك غنى يغنيك؟ قال: لا، قال: فكلوها! قال: فجاء صاحبها فأخبره الخبر، فقال هلاً كنت نحرها، قال استحسنت منك) قال شارح الحديث في قول النبي ﷺ (هل عندك غنى يغنيك): أي تستغني به وكفيتك ويكفي أهلك وولدك عنها، ووجه الدلالة كما ذكرنا من الحديث أن عدم الغنى والكفاية يبيح أكل الميتة وليس خشية الموت جوعاً فقط، ويناقش ذلك بأن الغنى عن هذه الميتة يقابل الاضطراب المذكور في آيات تحريم الميتة، في مثل قوله تعالى: {إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخَيْزِيرِ وَمَا أُهْلَ بِهِ لِغَيْرِ اللَّهِ فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ} [البقرة: 173]. وقوله تعالى: {فَمَنْ اضْطُرَّ فِي مَخْمَصَةٍ غَيْرَ مُتَجَانِفٍ لِإِثْمِهِ فَإِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ} سورة المائدة، فهو تعبير مجمل يشمل الغنى عن الضرورة والغنى عن الحاجة، ومن المعلوم شرعاً أن الميتة لا تستباح إلا بالضرورة للنصوص الواردة في ذلك، لكن إذا نزلت الضرورة جاز التوسع في دفعها بما تندفع به الضرورة والحاجة معاً.

فالصحابي كان في حالة اضطراب أو قاربها، والأصل الاستصحاب، وبقاء ما كان على ما كان حتى يثبت تغيره، فبيث للحظة الراحة حكم الضرورة، ويستصحب ذلك إلى أن يصيب قوماً من عيش حلال، فالضرورة باقية بحكم الاستصحاب، ولا يضره حمله للميتة، وإذا وجد غنى يغنيه ألقى بها، ويدل لذلك إنه إذا وجد بديلاً مشروعاً، فليس له أن يأكل من الميتة التي يحملها معه بلا نزاع. وليس من شرط جواز تناول الميتة أن يمضي عليه ثلاثة أيام لا يجد طعاماً، كما قد يتوهمه كثير من العوام وغيرهم، بل متى اضطرب إلى ذلك جاز له، عن أبي واقد الليثي: أَنَّهُمْ قَالُوا: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنَّا بِأَرْضِ نَصِيبِنَا بِهَا الْمُخْمَصَةُ، فَمَتَى نَحِلُّ لَنَا الْمَيْتَةَ؟ قَالَ: إِذَا لَمْ تَصْطَبِحُوا، وَلَمْ تَغْتَبِقُوا، وَلَمْ تَحْتَبِقُوا، فَشَأْنُكُمْ بِهَا". أخرجه أحمد (21901). وقال ابن كثير في تفسير القرآن (26/3): إسناد صحيح على شرط الشيخين.

لَا تَرْجُو مِنْ ذَلِكَ شَيْئًا، فَأَطْعِمِ أَهْلَكَ مِمَّا بَدَا لَكَ حَتَّى تَسْتَغْنِي عَنْهُ» فَقَالَ الْأَعْرَابِيُّ: مَا غِنَايَ الَّذِي أَدْعُهُ إِذَا وَجَدْتُهُ؟ فَقَالَ لَهُ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِذَا رَوَيْتَ أَهْلَكَ عُبُوقًا مِنَ اللَّبَنِ، فَاجْتَنِبْ مَا حُرِّمَ عَلَيْكَ مِنَ الطَّعَامِ، أَمَا مَالُكَ فَإِنَّهُ مَيْسُورٌ لَكَ كُلُّهُ، لَيْسَ فِيهِ حَرَامٌ غَيْرَ أَنْ فِي نَتِجِكَ مِنْ إِبْلِكَ فَرَعًا وَفِي نَتِجِكَ مِنْ غَنَمِكَ فَرَعًا، تَغْذُوهُ مَا شِئْتَ حَتَّى تَسْتَغْنِي، ثُمَّ إِنْ شِئْتَ أَطْعَمْتَهُ أَهْلَكَ، وَإِنْ شِئْتَ تَصَدَّقْتَ بِلَحْمِهِ» وَأَمَرَهُ لِيَعْتَرِ مِنَ الْغَنَمِ مِنْ كُلِّ سَائِمَةٍ عَتِيرَةً⁽⁹⁾.

- تعين الحاجة إلى هذا المحرم، أي انعدام البدائل المشروعة، وانسداد جميع الطرق المشروعة الموصلة للغرض سواها، فلا نجد شيئاً يدفع الحاجة إلا هذا الشيء المحرم، فإن وجد سواه فإنه لا يحل، ولو اندفعت الحاجة به، فقد تعرض لبعض الناس حاجة بالغة درجة المشقة غير المعتادة، ومع ذلك لا يجوز له العمل بها ولا المصير إلى حكمها، والسبب في ذلك: أن هذه الحاجة غير متعيّنة، ومن بين هذه البدائل فيما نحن بصدد الاستئجار متى تحققت به الحاجة، والقدرة على التحول إلى مواضع أخرى يتسنى فيها الحصول على البديل المشروع.
- الاكتفاء بمقدار الحاجة، وتحريم ما يتعلق بالترفه والتنعيم، أو محض التوسع.
- أن لا يكون الأخذ بها مخالفاً لمقصود الشارع، فإذا كانت الرخصة قد شرعت للتيسير وتحقيق حاجات الناس، فليس لأحد أن يتحیل لإيجاد سبب يترخص بمقتضاه كأن ينشئ سفراً ليقتصر الصلاة أو ليفطر في نهار رمضان، أو أن يهب ماله لغيره فراراً من الحج الواجب.

الفرق بين الضرورة والحاجة

يظهر الفرق بين الضرورة والحاجة بتعريف كل منهما، فالضرورة ما يلحق بفواتها الهلاك أو ما يقاربه. أما الحاجة فلا يحصل بفواتها الهلاك، وإنما يترتب على عدمها المشقة والحرَج والضيق، فإذا لم تراخ دخل على المكلفين في الجملة الحرَج والمشقة، ولكن لا يبلغ مبلغ الفساد العادي المتوقع في المصالح العامة الضرورية. ويمكن إيجاز الفرق بين الحاجة والضرورة الضرورية فيما يلي:

- أولاً: أن الضرورة أشد باعثاً من الحاجة؛ لأن الضرورة مبنية على فعل ما لا بد منه للتخلص من المسؤولية، ولا يسع الإنسان تركه، وأما الحاجة فهي مبنية على التوسع فيما يسع الإنسان تركه.
- ثانياً: أن الضرورة تبيح المحظور سواء أكان الاضطراب حاصلًا للفرد أم للجماعة، بخلاف الحاجة فإنها لا توجب الترخيص والخروج على الأحكام العامة إلا إذا كانت حاجة الجماعة؛ ذلك لأن لكل فرد حاجات

(9) أخرجه الطبراني في الكبير (7/257/ح7046).

متجددة ومختلفة عن غيره، ولا يمكن أن يكون لكل فرد تشريع خاص به، بخلاف الضرورة فإنها نادرة وقاصرة.

المسكن من الحاجات الأساسية

لا إمامة في كون المسكن إحدى الحاجات الأساسية للإنسان التي لا بد من توفيرها، سواء أكان ذلك بالاستئجار، أم التملك، أم بأي صورة أخرى من صور ملكية الانتفاع، فمبدأ وجود كن (مسكن) يأوي الإنسان إليه، حاجة من حاجاته الأساسية بلا نزاع، ولكن المنازعة في الإصرار على كون هذه الحاجة لا تندفع إلا بالتملك، وفي اعتبار التملك بذاته دون غيره من بقية الصور يمثل حاجة أساسية في جميع الحالات، بحيث يتسنى معها الترخيص في محرم قطعي علم تحريمه من الدين بالضرورة، وفي الإصرار على أن هذه الحاجة لا تندفع بالإيجار في جميع الحالات.

وإن كل ما سبق وما يمكن أن يساق من أدلة في هذا المقام لا ينصرف شيء منه إلى خصوصية التملك، وإنما ينصرف إلى مبدأ الاكتنان في ذاته، وفرق بين أن يكون الحديث عن مبدأ الإيواء أو الاكتنان في ذاته، وبين أن ينصرف إلى صورة معينة من صورته تملكاً كانت أو إيجاراً، فالإكتنان في مسكن يقي من الحر والبرد وعيون المارة وسائر العاديات هو الأمر الذي لا بديل منه ولا غنى عنه، وهو الذي تنصرف إليه كل الأدلة التي يحتاج بها من يتحدثون عن أهمية السكن ومسيب الحاجة إليه، أما أن يجعل التملك في ذاته هو الذي يمثل الحاجة الأساسية، بحيث لا تندفع الحاجة إلى المسكن إلا من خلاله، فليس في أدلة الشرع ولا معطيات الواقع ما يؤيد ذلك بوجه من الوجوه.

وإذا كان أول الخلل في هذا المقام هو الخلط بين مبدأ الاكتنان في ذاته وبين شكل معين من أشكاله، وتنزيل الأدلة الواردة في الأول على الثاني، فلعل أول الرشد هو إزالة هذا الخلط ورفع هذا الالتباس، وإني لأرجو أن يمتهد من خلال ذلك سبيل إلى حسن التعامل مع هذه النازلة، وإلى التقاء المتنازعين فيها على كلمة سواء.

الإمام الجويني وتحقيقه لهذه القاعدة:

لقد بين - رحمه الله - أن الحاجة لا يعني بها التشهي أو التشوف، وإنما يعني بها دفع الضرر، وما يتوقع منه فساد البنية، ويصد الناس عن التصرف والتقلب في أمور العيش، فيقول - رحمه الله: «لسنا نعني بالحاجة تشوف الناس إلى الطعام وتشوقها إليه، فرب مشتته لشيء لا يضره الانكفاف عنه، فلا معتبر بالتشهي

والتشوف، فالمرعي إذن دفع الضرار واستمرار الناس على ما يقيم قواهم»، ثم انتهى - رحمه الله تعالى - إلى القول: «إن الناس يأخذون ما لو تركوه لتضرروا في الحال أو في المآل، والضرار الذي ذكرناه في أدراج الكلام عيننا به ما يتوقع منه فساد البنية، أو ضعف يصد عن التصرف والتقلب في أمور المعاش».

ولم يجعل - رحمه الله - معيار الانتفاع هو معيار الحاجة التي تنزل منزلة الضرورة في إباحة المحظور فقال - رحمه الله: «فإن قيل: هلا جعلتم المعتبر في الفصل ما ينتفع به المتناول؟ قلنا هذا سؤال عم عن مسالك المرشد! فإننا إذا أقمنا الحاجة العامة في حق الناس كافة مقام الضرورة في حق الواحد في استباحة ما هو محرم عند فرض الاختيار، فمن المحال أن يسوغ الأزدية من الحرام انتفاعاً وترفعاً وتنعماً، فهذا منتهى البيان في هذا الشأن».

وفرض المسألة كما ذكره - رحمه الله - أن يعم الحرام طبق الأرض كلها، وأن تفسد المكاسب كلها، وأن لا يجد الناس إلى طلب الحلال سبيلاً! والسؤال الذي طرحه في هذه الحالة: هل يقف الناس في هذه الحالة عند حدود ما يسد الرمق ويدفع عنهم غائلة الموت، أم إن لهم أن يأخذوا منه قدر الحاجة؟! واختيار الثاني أمر بدهي؛ لأن في الاقتصار على الضرورات فحسب في مثل هذه الحالة «سقوط القوى وانتكاث المرر، وانتقاض البنية، وما يؤدي إليه ذلك من ارتفاع الزرع والحراثة وطرائق الاكتساب وإصلاح المعاش التي بها قوام الخلق قاطبة، وقصاره هلاك الناس أجمعين، ومنهم ذو النجدة والبأس وحفظة الثغور من جنود المسلمين، وإذا هم وهنوا وضعفوا واستكانوا استجراً الكفار وتخللوا ديار الإسلام، وانقطع السلك وتبتر النظام»⁽¹⁰⁾.

فتأمل - رحمك الله - هذه الضوابط التي ذكرها هذا الإمام الجليل.

فالحاجة عنده لا تعني مجرد التشوف إلى الشيء أو التشوق إليه.

والحاجة عنده لا تعني الانتفاع والترفيه والتنعم.

وإنما الحاجة عنده تعني دفع الضرار، واستمرار الناس على ما يقيم قواهم.

أن يؤدي فواتها إلى هذه المفاصد التي أشار إليها أو قريب منها في الحال أو في المآل.

وفرض المسألة أن يعم الحرام طبق الأرض كلها، وأن تفسد المكاسب كلها، وأن لا يجد الناس إلى

طلب الحلال سبيلاً!

تطبيق الجويني نفسه لهذه القاعدة في باب المساكن

(10) انظر: الغياني، والحاجة الشرعية حدودها وقواعدها (175)، والبرهان في أصول الفقه (2/ 603).

ولكن كيف طبق الجويني - رحمه الله - هذه القاعدة في باب المساكن على وجه التحديد؟ إنه لم يفته - رحمه الله - أن يتحدث عن المساكن بصفة خاصة فقال: «فأما المساكن فإني أرى مسكن الرجل من أظهر ما تمس إليه حاجته، والسكن الذي يؤويه وعيلته وذريته مما لا غناء به عنه».

وهكذا بدأ ببيان أن حاجة الرجل إلى المسكن من أمس حاجاته، وأنه مما لا غناء به عنه، ولكنه لم يترك الأمر مشرعاً؛ بل بين أن الترخيص في استباحة المحرم لتحصيله مرهون بجملة شروط حازمة بينها بقوله: «وهذا الفصل مفروض فيه إذا عم التحريم، ولم يجد أهل الأصقاع والبقاع متحولاً عن ديارهم إلى مواضع مباحة، ولم يستمكنوا من إحياء موات وإنشاء مساكن سوى ما هم ساكنوها».

ثم يزيد الأمر - رحمه الله - جلاءً فيقول: «ثم يتعين الاكتفاء بقدر الحاجة، ويحرم ما يتعلق بالترفه والتنعم» ثم يواصل تأكيده على ضوابط هذا الترخيص فيقول: «ومما يتعلق بتمتة البيان في ذلك أن جميع ما ذكرناه فيه إذا عمّت المحرمات، وانحسرت الطرق إلى الحلال، فأما إذا تمكن الناس من تحصيل ما يحل فيتعين عليهم ترك الحرام واحتمال الكل في كسب ما يحل، وهذا فيه إذا كان ما يتمكنون منه مغنياً كافياً دارئاً للضرورات ساداً للحاجة، فأما إذا كان لا يسد الحاجة العامة ولكنه يأخذ مأخذاً ويسد مسدداً، فيجب الاعتناء بتحصيله، ثم بقية الحاجة تتدارك بما لا يحل على التفصيل المتقدم.

فإن قيل: ما ذكرتموه فيه إذا طبقت المحرمات طبق الأرض، واستوعب الحرام طبقات الأنام، فما القول فيه إذا اختص ذلك بناحية من النواحي؟

قلنا: إن تمكن أهلها من الانتقال إلى مواضع يقتدرون فيها على تحصيل الحلال تعين ذلك، فإن تعذر ذلك عليهم وهم جم غفير وعدد كبير، ولو اقتصر على سد الرمق وانتظروا انقضاء أوقات الضرورات لانقطعوا عن مطالبهم، فالقول فيهم كالقول في الناس كافة، فيأخذوا أقدار حاجاتهم كما فصلناها..».

ومن خلال هذه النقول التي أسهبنا فيها عن عمد نتبين أن ضوابطه في خصوص المسكن تتمثل فيما يأتي:

أن يعم التحريم طبق الأرض، وتنحسم الطرق إلى الحلال، وإلا تعين احتمال الكل في كسب ما يحل.

أن لا يجد الناس متحولاً عن ديارهم إلى مواضع مباحة.

أن لا يتمكنوا من إحياء موات وإنشاء مساكن أخرى.

أن لا يتمكنوا من الانتقال إلى مواضع أخرى.

الاكتفاء بمقدار الحاجة وتحريم ما يتعلق بالترفه والتنعم.

مزيد من الاحتياط في باب المساكن!

ومما يدل أشد الدلالة على احتياط الإمام - رحمه الله - وحرصه على عدم تجاوز قدر الحاجة أنه جعل معيار ما يترخص في مثله من الثياب إذا عم الحرام طبق الأرض هو ما يترخص في مثله للمفلس الذي أحاطت به ديونه وحجر عليه بسبب إفلاسه؛ وهو أنه يترك عليه دست ثوب يليق بمنصبه، ولكنه في باب المساكن ذكر أنه يكتفي بأقل المنازل مع رعاية منصبه، فلم يقل يترك له مسكنه، وإنما قال: «ثم المحجور عليه المفلس يترك عليه دست ثوب يليق بمنصبه، ويكتفي بأقل المنازل مع رعاية منصبه، فالوجه أن نقول: إذا عم التحريم اكتفى كل بما يترك عليه من الثياب لو حجر عليه»، ثم افترض سؤالاً يرد عليه في هذا المقام: «لم لا يترك على المفلس مسكنه ويتعين عليه أن يكتفي بأقل المنازل مع رعاية منصبه؟» وأجاب عن ذلك بقوله: «قلنا: سبب ذلك أنه في الغالب يجد كئناً بأجرة نزره فليكتف بذلك».

فتأمل - رحمك الله - ضوابطه في هذا المجال، وارجع البصر هل ترى من تهاون أو تفريط في تقرير أن الضرورة تقدر بقدرها والحاجة بما يدفعها؟ ثم ارجع البصر كرتين هل ترى الحاجة عنده إلا درء الضرار في الحال أو المآل، وأن الضرار الذي عناه ما يتوقع منه فساد البنية أو الضعف الذي يصد عن التصرف والتقلب في أمور المعاش؟ وهل تراه يتهاون في طلب البديل المشروع قبل الترخيص فيما شاع وانتشر من الحرام؟

حول الخلط بين مرتبة الحاجيات ومرتبة التحسينات في سلم تحقيق المصالح

ذلك أن مفهوم الحاجة وفقاً لاصطلاح الأصوليين وكما سبقت الإشارة إليه في كلام الجويني هو ما يؤدي فواته إلى الحرج والمشقة، فهي كما يقول الشاطبي: «ما يفتقر إليه من حيث التوسعة ورفع الضيق المؤدي في الغالب إلى الحرج والمشقة اللاحقة بفوت المطلوب، فإذا لم تراخ دخل على المكلفين على الجملة الحرج والمشقة، ولكنه لا يبلغ مبلغ الفساد العادي المتوقع في المصالح العامة»⁽¹¹⁾.

ويمكن أن يمثل لها في حالتنا هذه بشخص كثر عياله، وضاق به مسكنه المستأجر واستشعر حرجاً في مقامه فيه، ومثل هذه الحاجة هي التي يدور الجدل حول إباحتها للمحرم أو عدم إباحتها له، فمرتبة الحاجيات دون مرتبة الضروريات؛ لأن الضروري هو ما لا بد منه في قيام مصالح الدين والدنيا بحيث إذا فقدت لم تجر مصالح الدنيا على استقامة؛ بل على فساد وتهارج وفوت حياة، ويمكن أن يمثل لها في حالتنا هذه

(11) الموافقات (21/2).

بشخص غلقت أمامه أبواب الاستئجار وأبواب القرض الحسن، وتقاصرت إمكاناته عن الشراء الحال، وتعذر عليه الانتقال إلى مكان آخر تتوفر فيه بدائل مشروعة، وأصبح عرضة لأن يهيم على وجهه بلا مأوى، فمثل هذا هو الذي تنطبق عليه حالة الضرورة التي اتفق أهل العلم على أنها تبيح من المحظور ما يلزم لدفعها.

ومما سبق يتأكد أن الحاجة المقصودة في هذا المقام لا يقصد بها بطبيعة الحال مجرد الترفه أو التمتع أو محض التوسع والاستزادة من الملمات، فذلك أليق بمرتبة التحسينات التي عرفها الشاطبي بقوله: «الأخذ بما يليق من محاسن العادات وتجنب الأحوال المندسنة التي تأنفها العقول الراجحات»⁽¹²⁾.

ويمكن أن يمثل له في نازلتنا هذه - والتمثيل لمجرد تصور مرتبة التحسيني في سلم تحقيق المصالح - بتاجر يريد أن يقترض بالربا توسعاً في تجارته، وتشوقاً لمزيد من الربح، أو شاباً في مقتبل عمره لم يتزوج بعد، أو حديث عهد بزواج وله دخل مناسب، ويريد أن يملك مسكناً بدلاً من الاستئجار؛ لأن هذا أحظى له وأسمى لأمواله، ولا يخفى أن أحداً من أهل العلم لم يقل بتنزيل التحسينات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات!

وبالتالي فإن ما يمكن ذكره من مزايا التملك الربوي للبيوت ومزاياه، لا يصلح وحده مبرراً للترخص، إلا إذا أضيفت إلى ذلك حاجة ماسة تخرج الأمر من نطاق التحسينات إلى نطاق الحاجيات، على أدنى تقدير حتى يمتهد سبيل للنظر إلى هذا الاجتهاد، باعتباره اجتهاداً معتبراً يقف مع الاجتهاد الآخر الذي عليه جمهور أهل العلم؛ من القول بضرورة توافر حالة الضرورة حتى يتسنى الترخص في ربا النسئة التي اتفقت الأمة كلها على تحريمه تحريم مقاصد، وليس تحريم ذرائع! ويكون لصاحب النازلة أن يستفتي قلبه أو من شاء من أهل العلم حتى يرجح له بينهما.

إن إطلاق القول بتنزيل الحاجات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات بغير ضوابط سوف يفتح الباب أمام عشرات من الصور والتطبيقات الأخرى التي لعل بعضها لم تدر بخلد من أطلقه، وقد تنتهي بنا إلى استباحة ما حرم الله بالكلية في باب المعاملات:

ومن ناحية أخرى فإن تطبيق قاعدة (تنزيل الحاجات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات) ليس خاصاً بقضية المساكن وحدها؛ بل لا بد في الغالب أن يمتد ليشمل المطاعم والمشروبات والملبوس، وسائر ما

(12) الموافقات (2/22).

يحتاج الناس إليه في تقلبهم وفي معاشهم: زُرَاعاً أو صُنَاعاً أو تُجَّاراً أو عُمَّالاً أو طلاباً، فإذا لم يضبط مفهوم الحاجة ولم يحكم القول في شرائطها فتحنا باباً واسعاً إلى خلع الربقة، والتفلت من كثير من قيود التكليف، بما يتوهم أنه من قبيل المصالح أو الحاجات، وهو في حقيقته لا يعدو أن يكون من جنس الأهواء والشهوات! قد يأتينا الطالب بعد تخرجه ليقول: إن به حاجة إلى الزواج، ولا يجد السيولة ولا القرض الحسن، وبه حاجة إلى استقدام أسرته من الشرق لشهود عرسه، وبه حاجة إلى تجديد سيارته بمناسبة مشروع زواجه، ويريد قرضاً بنكياً لشراء ذلك كله ويسدده على أقساط، مع ما يتضمنه ذلك بطبيعة الحال من الزيادات الربوية! نتفهم أنه إذا بلغ به الأمر مبلغ خشية العنت أو قاربه ساغ لمثله هذا الترخيص فيما لا يتم أمر نكاحه إلا به! ولكن ماذا لو لم يبلغ الأمر هذا المبلغ، فكان لمجرد تحقيق السكن والتنعم بدفء الأسرة، ولم يكن في الأمر خشية العنت؟! وماذا عن التوسع خارج نطاق ما لا يتم النكاح إلا به؟

وقد يأتينا الطبيب بعد تخرجه ليقول: إنه في حاجة إلى تجهيز عيادة أو مستشفى لبدأ حياته العملية، ويبنى نفسه اقتصادياً، ولا يجد السيولة اللازمة لذلك، ولا القرض الحسن، علماً بأنه ليس في بطالة ولا في شظف من العيش! بل دخله من وظيفته يبلغ ضعف دخل نظرائه من أصحاب المهن الأخرى أو يزيد، ولكنه يريد المزيد من فضل الله! ولا غني له عن بركته وفضله!

وقد يأتينا كل صاحب مشروع خاص عارضاً حاجته إلى قرض ربوي لتمويل استثماراته التي يريد أن يستغني بها عن ذل التوظف ومفاجأته، وأن يفرغ قلبه بعدها للعمل الإسلامي، والإسهام في بناء الجالية المسلمة!

وإن التجار وأصحاب الأعمال في هذه البلاد لهم حاجة ظاهرة في كثير من الأحيان إلى الاقتراض الربوي لترسيخ استثماراتهم وجعلها قادرة على الاستمرار والمنافسة في عالم لا مكان فيه للكيانات الصغيرة الهزيلة، فهل يتسنى القول بأن هذه الحاجة مسوغ للاقتراض الربوي ما دامت المنفعة فيه للمسلم؟ وإن لهم كذلك حاجة إلى الترخيص في الاتجار في الخمور ولحم الخنزير باعتبار ذلك جزءاً من مشروعات متكاملة لا يتسنى لأحد أن يدخل فيها إلا إذا قبل بها جملة، كما هو الحال في محلات (سفن الفن وشبرز) وغيرها، فهل يتسنى القول بمثل ذلك والحال كذلك؟! وإن للمسلمين عامة حاجة إلى التوسع في باب اللحوم لقلة المتاجر التي تباع اللحم الحلال وارتفاع أسعارها بصورة ظاهرة، فهل يتسنى القول بأن هذه الحاجة مبرر لهم لأكل الميتة من المنخقة والموقوذة ونحوهما

وسوف يأتي إلينا منهم من يقول مثلاً: إنه يبيع بالنسيئة، وحاجته إلى خصم ما لديه من أوراق مالية لدى البنوك حاجة ماسة، فالناس لا يملكون السيولة الكافية للشراء بالنقد، وهو لا يملك رأس المال الكافي لكل هذه التسهيلات، أو يأتي ليقول: إنه لا مكان في هذه المجتمعات للكيانات الاقتصادية الصغيرة الهزيلة، ويريد التوسع النسبي في تجارته من خلال بعض القروض الربوية ليصلب عود استثماراته وتقوى على المنافسة!

بل قد لا يقف الأمر عند حدود الربا وحده؛ بل قد يأتي من يسحب ذلك على محرمات أخرى، إن كثيراً من المشروعات الاقتصادية في هذه البلاد تشوبها المحرمات، فالمطاعم ومحلات الأغذية تحتوي على الخمر ولحم الخنزير، وقد يلزم أصحابها من يشترها أن يتعامل معها كما هي باعتبارها وحدات نمطية متكررة، وقد يأتي من يقول لنا من المستثمرين المسلمين: إن به حاجة لدخول هذا المجال بدلاً من التوقع في الوظائف أو المشروعات الهزيلة الفاشلة، ويريد الترخيص له بتملك هذه المشروعات على ما تحتويه من المحرمات. وإنه لتتعين الإجابة على مثل هذا التساؤل: هل هذا الترخيص مقرر لدفع حرج ومشقة، أم للتوسع في جلب مزيد من المنافع وتحقيق المزيد من المصالح؟ إن كانت الثانية فأولى أن تكون الصياغة تنزيل الحاجات والتحسينات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات! وذلك لأن صاحب الأسرة المحدودة قد يقول: إنه على الرغم من كونه لا يستشعر حرجاً في مقامه، ولا يشكو نقصاً في دخله، ولا كثرة في عياله، إلا أنه يريد أن يمتلك منزلاً بالربا ترفهاً وتنعماً، أو لأنه بمنطق المصلحة وحسابات الكسب المادي يرى أن هذا هو الأحظي والأسمى لأمواله، أو يقول: إنه يريد أن يستبدل سيارة حديثة فاخرة بسيارته الراهنة المتواضعة، ولم لا؟ أليس المسكن الواسع والمركب الهنيء من سعادة العبد ويمن طالعه ما دام الأمر مما تتسع له قواعد المشروعية؟! بل لا يبعد أن تحتج بذلك الدول في بلادنا، وتسوغ به ما تقدم عليه من مشروعات سياحية مع ما تتضمنه من أنشطة محرمة؛ كالفجور والخمر والسفور ونحوه بدعوى تنشيط مرفق السياحة، وتوفير العملة الأجنبية! ولا يغني في الرد على ذلك أن يقال: إن الفتوى خاصة بما كان من ذلك خارج دار الإسلام؛ لأن الفتوى تستند إلى قاعدة عامة (تنزيل الحاجات منزلة الضرورات في إباحة المحظورات)، ولم يقل أحد ممن مضى من أهل العلم بتخصيص تطبيقها على ما وقع من عقود خارج دار الإسلام، فيصبح تخصيصها بذلك تخصيصاً بغير مخصص، وتحكماً بغير دليل!

ثم يبقى بعد ذلك السؤال الأخير: لماذا قصر تطبيق هذه القاعدة على الغرب، ولم يُفْتَّ بمثلها في الشرق، والحاجة هناك أمس، والبدائل هنالك أضيّق؟!

صاحب الفضيلة الدكتور القرضاوي وضوابطه في الضرورة:

قال - حفظه الله وأطال الله بقاءه- في كتابه القيم (فوائد البنوك هي الربا الحرام) وتحت عنوان: «تنبيه لا بد منه حول دعوى الضرورة»:

«وقبل أن أنهي هذه المناقشة أريد أن أقرر أن هناك قاعدة لا خلاف عليها، وهي أن للضرورات أحكامها المقررة شرعاً، وكما أبحاث الضرورة للأفراد أن يأكلوا الميتة والدم ولحم الخنزير عند المخمصة كما صرح بذلك القرآن الكريم: {فَمَنْ اضْطُرَّ فِي مَخْمَصَةٍ غَيْرَ مُتَجَانِفٍ لِإِثْمِهِ فَإِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ} [المائدة: ٣].

فإن ضرورة الأمة لها اعتبارها كذلك، وهي تبيح لها ما كان محظوراً في وقت الاختيار.

وكل ما هو مطلوب في الحالين أمور ثلاثة لا بد من رعايتها:

الأول: أن تتحقق الضرورة بالفعل، ولا يكون ذلك مجرد دعوى لاستغلال الحرام الصريح، ولذلك شواهد ودلائله عند أهل العلم والبصيرة، ويسأل في ذلك عدول أهل الذكر والخبرة في شئون المال والاقتصاد ممن لا يتبعون الهوى، ولا يبيعون الآخرة بالأولى: {وَلَا يُتَّبِعْكَ مِثْلَ حَبِيبٍ} [فاطر: ١٤].
الثاني: أن تغلق أمام المضطر -فرداً أو حكومة- أبواب الحلال كلها مع محاولة طرقها، وألا توجد بدائل شرعية تسد الحاجة، ويمكن الاستفادة منها للخروج من حد الضرورة وضغطها القاهر، فأما إذا وجدت البدائل، وفتح باب للحلال، فلا يجوز اللجوء إلى الحرام بحال.

الثالث: ألا يصبح المباح للضرورة أصلاً وقاعدة؛ بل هو استثناء مؤقت، يزال بزوال الضرورة؛ ولهذا أضاف العلماء إلى قاعدة: (الضرورات تبيح المحظورات) قاعدة أخرى مكملية وضابطة لها، وهي التي تقول: «ما أبيع للضرورة يقدر بقدرها»، وهي مأخوذة من قوله تعالى: {فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ} [البقرة: ١٧٣]، ومن تجاوز حد الضرورة زماناً أو مقدراً فقد بغى وعدا^(١٣).

وليس وراء ما ذكره الشيخ الجليل في هذا المقام تعقيب ولا إضافة!

(13) فوائد البنوك هي الربا الحرام (110-111).

وإن الأمور إذا لم تضبط على هذا النحو فإن هذا يفتق في الدين فتوقاً عظيمة، ويفتح الباب أمام خلع الربة واستباحة جل المحرمات في هذه المجتمعات بخليط من الشهوات والشبهات!

ومما هو جدير بالذكر أن القرارات الجمعية الواردة في هذا الصدد تنص جميعاً على ضرورة استفراغ الوسع في طلب البديل المشروع، وأن مناط الترخيص هو انعدام هذا البديل والعجز عن تحقيقه، أي أن تكون الحاجة متعينة، وهذه باقية من القرارات الجمعية في هذا الصدد

قرار رقم (6 / 1 / 52) لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة بعد الاطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع (التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله تقرر:

أولاً: أن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بهال حلال وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت هي طريقة محرمة شرعاً لما فيها من التعامل بالربا.

ثانياً: هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة لتوفير المساكن بالتملك (فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار) منها:

أ - أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن قروضا مخصصة لإنشاء المساكن تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة سواء أكانت الفائدة صريحة أم تحت ستار اعتبارها " رسم خدمة " على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ومتابعتها وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القرض على النحو المبين في الفقرة (أ) من القرار رقم (1) للدورة الثالثة لهذا المجمع

ب - أن تتولى الدول القادرة إنشاء المساكن وتبيعتها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية المبينة في القرار (6 / 2 / 53) لهذه الدورة.

ج - أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل.

د - أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه بحسب الوصف الدقيق المزبل للجهالة المؤدية للنزاع دون وجوب تعجيل جميع الثمن بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم.

ويوصي: بمواصلة النظر لإيجاد طرق أخرى مشروعة توفر تملك المساكن للراغبين في ذلك البيان الختامي الصادر عن المجلس الأوربي للإفتاء والبحوث بعد أن أكد على حرمة الربا، وأنه من السبع الموبقات، ومن الكبائر التي تؤذن بحرب من الله ورسوله، ويؤكد ما قرره المجامع الفقهية الإسلامية من أن فوائد البنوك هي الربا الحرام وبعد أن حث على الاجتهاد في إيجاد البدائل الشرعية، أو مفاوضة البنوك الربوية لتحويل هذه المعاملة إلى صيغة مقبولة شرعاً، نص في فقرته الرابعة من قراره رقم (4 / 2) على ما يلي:

(وإذا لم يكن هذا ولا ذلك ميسراً في الوقت الحاضر، فإن المجلس في ضوء الأدلة والقواعد والاعتبارات الشرعية، لا يرى بأساً من اللجوء إلى هذه الوسيلة، وهي القرض الربوي لشراء بيت يحتاج إليه المسلم لسكنه هو وأسرته، بشرط ألا يكون لديه بيت آخر يغنيه، وأن يكون هو مسكنه الأساسي، وألا يكون عنده من فائض المال ما يمكنه من شرائه بغير هذه الوسيلة).

البيان الختامي لمؤتمر رابطة علماء الشريعة

جاء في البيان الصادر عن هذا المؤتمر الذي عقد بالولايات المتحدة ما يلي:

- إن الطريقة المتاحة حالياً لتملك السكن عن طريق التسهيلات البنكية بسداد الثمن إلى البائع وتقسيمه على المشتري هو في الأصل من الربا، ولا يجوز للمسلم الإقدام عليه إذا وجد بديلاً شرعياً يسد حاجته؛ كالتعاقد مع شركة تقدم تمويلاً على أساس بيع الأجل أو المرابحة أو المشاركة المتناقصة أو غيرها.

- إذا لم يوجد أحد البدائل المشروعة، وأراد المسلم أن يمتلك بيتاً بطريق التسهيلات البنكية، فقد ذهب أكثر المشاركين إلى جواز التملك للمسكن عن طريق التسهيلات البنكية، للحاجة التي تنزل منزلة الضرورة؛ على أن يقتصر على بيت للسكنى الذي يحتاج إليه، وليس للتجارة أو الاستثمار.

قرار مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا

وأخيراً فقد جاء في قرار مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا ما يلي:

الموضوع الخامس: شراء البيوت عن طريق التمويل الربوي.

أكد المجمع على أن فوائد البنوك هي الربا الحرام، وأن الاقتراض بالربا لا يترخص فيه في الأصل إلا عند الضرورات، سواء أكان ذلك لبناء المساكن أم لغيره، وأن الحاجة العامة قد تنزل منزلة الضرورة في إباحة المحظور متى توافرت شرائط تطبيقها، ومنها:

تحقق الحاجة بمفهومها الشرعي وهو دفع الضرر، والضعف الذي يصد عن التصرف والتقلب في أمور المعاش، ومنها انعدام البدائل المشروعة، وذلك بأن يعم الحرام، وتنحسم الطرق إلى الحلال، وإلا تعين بذل الجهد في كسب ما يحل، ومنها الاكتفاء بمقدار الحاجة، وتحريم ما يتعلق بالترف والتنعم، ومنها انعدام القدرة على التحول إلى مواضع أخرى يتسنى فيها الحصول على البديل المشروع.

ثم بين بناء على ذلك أن الأصل في العاجز عن تملك مسكن بطريق مشروع لا ربا فيه ولا ريبة أن يقنع بالاستئجار، ففيه مندوحة عن الوقوع فيما حرمه الله ورسوله من الربا، وأنه إذا مثل الاستئجار حرجا بالغا ومشقة ظاهرة بالنسبة لبعض الناس، لاعتبارات تتعلق بعدد أفراد الأسرة، أو لغير ذلك جاز لهم الترخيص في تملك مسكن بهذا الطريق في ضوء الضوابط السابقة، بعد الرجوع إلى أهل العلم لتحديد مقدار هذه الحاجة، ومدى توافر شرائطها الشرعية، وذلك للتحقق من مدى صلاحيتها بأن تنزل منزلة الضرورة في إباحة هذا المحظور.

ثانياً: شراء البيوت من البنوك مباشرةً:

وصورة هذا المسألة التي ظهرت بعد أزمة الرهون العقارية التي انفجرت فقاعتها في عام 2008 أن يعجز مالك البيت عن الوفاء بالتزاماته المالية فيتملكه البنك وفاء لديونه، ثم يعيد بيعه إلى مشتر آخر، ثم يعيد الكرة مع المشتري الجديد فيقرضه قرضاً ربوياً، مؤجلاً إلى سنوات طويلة في العادة، ليشتري به منه البيت فينتظم في المعاملة عقدان: أحدهما بيع للبيت والآخر إقراض لثمنه من قبل البنك، فيدفع العميل قيمة البيت من هذا القرض، ثم تبقى ذمته مشغولة بهذا القرض الربوي إلى أن ينتهي من سداد هذا القرض، أو يعجز عن الوفاء فتعاد الكرة وتبدأ الدورة مع عميل جديد يدور في نفس الفلك! مع عدم تمكين العميل من حيازة القرض أو التصرف فيه كما يشاء بل هو قرض موجه لشراء العقار من البنك لا غير!

والفرق بين هذه الصورة والصورة التقليدية للتمويل الربوي التقليدي لشراء البيوت اتحاد ذمة البائع والمقرض، فهما جهة واحدة فهل يمكن القول بأن هذا العقد صوري وأن العبرة في نهاية المطاف بعقد البيع الذي هو مقصود البنك في النهاية، وتثير هذه المسألة هذه النقاط:

الأولى: مدى ملكية البنك للعقار عند نكول المشتري وعجزه.

الثانية: مدى الإلزام القانوني للبنوك بالإقراض وكف يدها عن البيع.

الثالثة: حول مدى الصورية في عقد القرض.

أولاً: حول ملكية البنك للعقار عند عجز المشتري عن الوفاء بالتزاماته المالية؟

هل ينص القانون أو العقود على انتقال ملكية البيت إلى البنك؟ أم يكون له حق البيع لاستيفاء حقه فيبيعه نيابة عن المالك وإن بقيت فضلة ردها إليه؟

المعروف فقها أن الرهن ملك للراهن بعد تسلمه للمرتهن، فتكون ولاية بيع الرهن للراهن لا لغيره، لكن لتعلق حق المرتهن به، وثبوت حق حبسه عنده حتى يستوفي حقه، يتوقف بيع الراهن للراهن على رضا المرتهن وإذنه ما دام حقه قائماً.

وإذا حل الدين وامتنع الراهن وفاء لعسر، أو غيبة: فإن كان الراهن أذن للمرتهن أو للعدل في بيعه باعه ووفى الدين، وإن لم يأذن له في البيع رفع أمره إلى الحاكم، فيجبره على وفاء الدين، أو بيع الرهن. فإن لم يفعل باعه الحاكم، وقضى ما عليه من دين، ورد الباقي له.

وفي مسألتنا هذه إذا كان هناك اتفاق على أيلولة البيت إلى البنك عند عجز العميل عن الوفاء بالتزاماته المالية فقد فرغنا من هذا السؤال، ولكن الظاهر له حق البيع على المالك لاستيفاء حقه المضمون بالرهن، فكأن البيت قد باعه الحاكم جبراً على المالك استيفاء لحقوق الدائنين، وإذا كان ذلك كذلك فهو بمثابة بيع المالك نفسه ولكنه بيع المكره، فإذا كان الإكراه بحق فلا حرج في ذلك، ونكون قد فرغنا أيضاً من هذه المسألة، ولا يخفى أن مرد الأمر في ذلك إلى الخبراء.

ثانياً: هل هناك حقيقة إلزام قانوني للبنك بهذا المسلك لا يملك غيره من الناحية القانونية فيستند إلى ذلك الإلزام القانوني في تسويق هذا التصرف لاستيفاء حقوقه؟

الواقع أن هذا عرف مصر في وليس إلزاماً قانونياً فالبنك في الأعم الأغلب تاجر نقود يتاجر في الائتمان، وليس تاجراً تقليدياً يتاجر في السلع والعقارات، فاستثماراته تتمحور حول الإقراض الربوي وما يدور في فلكه من خدمات مصرفية تكميلية، وليس مؤسسة تجارية تمتلك العقارات وتبيعها. ولعل الاعتبار العملي في ذلك يتمثل في أن البنوك تقوم في العادة بإعادة بيع الديون الآجلة بثمن أقل لشركات التمويل الفيدرالية، لتتسنى لها السيولة الكافية لاستدامة عمليات الإقراض وهي سلعتها الوحيدة كما سبق، ولا يتسنى لها ذلك إذا باعت بيعة تقليدياً بدون إقراض، فهناك حاجة مهنية لهذا الإجراء في ظل هيمنة الاقتصاديات الرأسمالية الربوية.

ثالثاً: حول الصورية التي يستند إليها في تسويق هذا التصرف:

إن الصورية هي اتفاق الطرفين المتعاقدين على إخفاء عقد ما تحت ستار عقد آخر، أو هي اصطناع مظهر كاذب لإخفاء تصرف حقيقي، فقد يلجأ المتعاقدان إلى إخفاء حقيقة تصرف قانوني تم إبرامه بهدف الاحتيال على أحكام القانون، مثل إخفاء الهبة تحت ستار البيع، لأن رسوم الهبة أعلى من رسوم البيع. والصورية قد تتم بقصد الاحتيال على أحكام القانون، وقد تتم بقصد الإضرار بالدائنين، وهي على نوعين: صورية مطلقة: وهي صورية تتضمن افتعالاً كاملاً لتصرف لا وجود له في الحقيقة، كافتعال بيع للمال هروباً من مصادره.

وعادة يلجأ إليها في حالة رغبة شخص في التهرب من اتخاذ أي إجراء قانوني بحقه فيعمد إلى مثل هذا العقد كالدائن الذي يقوم بنقل أمواله وممتلكاته باسم شخص آخر للتهرب من دائنيه، أو التهرب من حكم جائر يريد مصادرة أمواله. ومن صورها بيع الثلجئة، ويراد به بيع صوري يحمي به الشيء المبيع من مصادرة

سلطان ظالم، فيواطىء رجلا على التظاهر ببيعه له، وهو بيع أبطله الحنابلة وصححه أبو حنيفة والشافعي، يقول ابن قدامة: "فَصُلِّ بَيْعُ التَّلَجِئَةِ بَاطِلٌ. وَبِهِ قَالَ أَبُو يُوسُفَ وَ مُحَمَّدٌ. وَقَالَ أَبُو حَنِيفَةَ وَالشَّافِعِيُّ: هُوَ صَحِيحٌ؛ لِأَنَّ الْبَيْعَ تَمَّ بِأَرْكَانِهِ وَشُرُوطِهِ، خَالِيًا عَنِ مُقَارَنَةِ مُفْسِدٍ، فَصَحَّ، كَمَا لَوْ اتَّفَقَا عَلَى شَرْطٍ فَاسِدٍ، ثُمَّ عَقَدَا الْبَيْعَ بِغَيْرِ شَرْطٍ. وَلَنَا، أَمَّهْمَا مَا قَصَدَا الْبَيْعَ، فَلَمْ يَصِحَّ مِنْهُمَا كَالْمُتَارِكَيْنِ، وَمَعْنَى بَيْعِ التَّلَجِئَةِ، أَنْ يَخَافَ أَنْ يَأْخُذَ السُّلْطَانُ أَوْ غَيْرُهُ مِلْكَهُ فَيُوَاطِئَ رَجُلًا عَلَى أَنْ يُظْهِرَا أَنَّهُ اشْتَرَاهُ مِنْهُ، لِيَحْتَمِيَ بِذَلِكَ، وَلَا يُرِيدَانَ بَيْعًا حَقِيقِيًّا"⁽¹⁴⁾.

وصورية نسبية بالتستر: وهي إخفاء تصرف في صورة تصرف آخر، كإخفاء هبة في صورة بيع هروبا من ارتفاع رسوم تسجيل الهبة مثلا، ومنشأ القول بالصورية عند من قالوا بذلك: أن البائع والمقرض جهة واحدة، وأن المقرض يبذل المال للعميل ولكنه يدفعه لنفسه ولا يمكن العميل منه، وأن هذا هو السبيل المصرى لاستدامة أعمال البنك فعندما تكون المعاملة قرضا يتمكن من بيعه وتسييله فيتمكن من البقاء في سوق العقارات.

ولا يتسنى لنا الجزم بصورية العقد، فكل من الجهتين وإن كانتا داخل مؤسسة واحدة أو تحت مظلة واحدة تقصد إلى عملها وترتب ميزانيتها وسياساتها التسويقية على أساسه، فيعسر القول بتحقيق الصورية على النحو الذي تطمئن معه النفس بتسوية هذه المعاملة، ولكن تبقى المسألة في محل الاجتهاد، ويبقى احتمال الصورية شبهة يعسر معها الجزم بالتحريم، فتبقي على الأقل في موضع الاشتباه، وقد تكون خيارا من الخيارات التي يلجأ إليها عندما تتعقد السبل وتنعدم البدائل المشروعة، ويبقى اللجوء إلى الخبراء لاستطلاع رأيهم في مسألة الصورية تلك.

(14) المغني لابن قدامة (4/164).

ثالثاً: الشراء من شركات بناء العقارات.

من صور الترتيب التعاقدية في شراء البيوت شراؤها عن طريق شركات البناء مباشرة دون وساطة البنوك التقليدية، ولكن هذه الشركات لا تبيع بالتقسيط في العادة، وإنما تؤسس شركة تمويل أو رهن عقاري ملحق بها تتولى إقراض العميل قرضاً يشتري به منهم هذا البيت ليتسنى لهم بعد ذلك بيع هذا القرض لإحدى شركات التمويل الكبرى، بثمن أقل فيحصلون على السيولة النقدية لبناء مزيد من البيوت وبيعها... وهكذا، فما مدى مشروعية هذه الصورة؟

والذي يظهر أن هذه المسألة من مسائل الاجتهاد: فمن نظر إلى أن البائع والمقرض شخص واحد، وأن شركة التمويل أو الرهن العقاري مملوكة بالكامل لشركة المقاولات، وأن المقصود النهائي هو بيع البيت بالأجل وليس الإقراض المحض، قال بصورية القرض وأفتى بحلها، اعتماداً على قاعدة: (العبرة في العقود بالحقائق والمعاني وليس بالألفاظ والمباني)⁽¹⁵⁾.

ومن نظر إلى حقيقته القائمة واقعا وشرعا وقانونا، أفتى بحرمتها، فهي من مواضع النظر، ويبقى الرجوع إلى الخبراء حول مدى صورية عقد القرض في هذه المعاملة، ويبقى السؤال: هل تنطبق الصورية بمعناها المطلق أو النسبي على هذه الصور السابقة؟! (الشراء من شركات بناء العقارات) لا يظهر لي ذلك! ولكن لا أضيّق على من قال بالترخص!، وقد عرض نظير هذه القضية من قبل على مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بمناسبة حديثه عن الفوركلوجر، وقد توقفت فيها ولا أزال، على كل حال من وقع في ضرورة قلد من أجاز.

(15) انظر: اختلف الفقهاء في تعبيرهم عن هذه القاعدة نظراً لاختلافهم في اعتبارها. فعبر عنها الحنفية باللفظ المذكور كما الأشباه والنظائر لابن نجيم (207)، وشرح القواعد الفقهية في المجلة (م/3).

رابعاً: شراء البيوت بطريقة (الشراء القصير):

اجتاحت الولايات المتحدة أزمة الرهون العقارية في عام 2008 وعلى إثرها استحدثت الحكومة قانوناً يسمح بموجبه للعميل المدين لجهة التمويل أن يبيع بيته لطرفٍ ثالثٍ بثمنٍ أقلّ من الدين المتبقي لشركة التمويل، وذلك إذا لم يتمكن العميل الأصيل من الانتظام في الدفع وخشي التعثر وخسران البيت بالكلية، أو ليدفع عن نفسه الغبن الفاحش إذا كان الدين المتبقي عليه أعلى من القيمة السوقية للبيت بعد الأزمة وكساد تجارة البيوت.

وتحرير القول في هذه المسألة يقتضي التفريق بين وضعين: أن يعيد الشراء لنفسه أو أن يشتري له البيت سرا طرف ثالث ليستفيد من هذه الترتيب على خلاف ما تقضي به القوانين التي لا تجيز لصاحب البيت أن يتحيل على القانون بالاتفاق سرا مع طرف ثالث يشتري له البيت ليستفيد من هذا الإجراء فإن كان سيشتري البيت لنفسه فلا يخلو الحال من أن يكون ذلك نقداً يستطيع تدبيره بوجه أو بأخر فلا حرج، وليستفد من هذا القانون الذي ما سن ابتداءً إلى مصلحة المتضررين من هذه الأزمة المالية، أما إذا كان سيشتري هذا البيت بقرض ربوي جديد فهذا يعيدنا إلى المربع الأول، وهو أن الاقتراض بالربا لا يرفع إثمه إلا عند الضرورات، أو الحاجات التي تنزل منزلتها على تفصيل في المراد بالحاجة في هذا المقام، ولا يحتج على هذا بان البنك مالك لهذا البيت فعندما يقترض منه المشتري فإنها يقتض من البائع فهو عمل ادخل في باب الصورية على الأقل عند من يقولون بذلك، لأن البنك لا يزال مرتبناً للبيت ولم يصبح مالك بعد. وصفوة القول أن صاحب البيت لا يستطيع أن يستحدث قرضاً ربوياً جديداً لإعادة شراء البيت إلا إذا تحققت لديه الضرورة بضوابطها الشرعية التي يرتفع معها إثم الاقتراض بالربا، أو الحاجة العامة التي تنزل منزلتها.

أما إذا كان سيتواطأ سرا مع طرف ثالث ليشتري له البيت من وراء القوانين وعلى خلاف ما تقرره من منع ذلك الإجراء فيشتريه المشتري الجديد باسمه ثم يعيد بيعه للمالك الأصلي سرا، فذلك الذي لا ينبغي له فإن موثيق الأمان التي تمثلها بطاقات الإقامة أو جوازات السفر أو تأشيرات الدخول تأتي عليه ذلك، فمن معالم العلاقة مع غير المسلمين بصفة عامة سواء في هذا المجتمع أو غيره تعظيم ما يعقد معهم من عقود الأمان، والتي تمثلها المعاهدات والاتفاقات الدولية المعاصرة على مستوى الدول، أو تأشيرات الدخول والاستقدام على مستوى الأفراد، وكذلك بطاقات الإقامة وجوازات السفر ونحوه.

والأمان عهد بالسلامة من الأذى، ويعرفه الفقهاء بأنه عقد بين المسلم وغير المسلم على الحصانة من حقوق الضرر من كل منهما إلى الآخر، سواء منه أو ممن وراءه، إلا بحقه، ومثله الجوار، وينعقد الأمان بكل ما يدل عليه من لفظ سواء أكان صريحاً أم كان كناية، كما ينعقد بالكتابة أو الرسالة أو الإشارة المفهومة.. وعلى هذا فيدخل في صور الأمان في واقعنا المعاصر تأشيرات الدخول المتداولة بين الدول، ودعوات الزيارة سواء من الأفراد أو من المؤسسات أو من قبل الدولة، وعقود العمل واستقدام الفنيين والخبراء ونحوه. وإذا انعقد الأمان ترتب عليه التزام المسلمين بعدم إلحاق الضرر بالمؤمن سواء أكان المؤمن هو الحربي في دار الإسلام، أم كان المؤمن هو المسلم في دار الحرب.

يقول ابن قدامة في المغني: "الأمان إذا أعطي أهل الحرب حرم قتلهم وما لهم والتعرض لهم"⁽¹⁶⁾.

ويقول النووي -رحمه الله-: "واتفق العلماء على جواز خداع الكفار كيف أمكن الخداع، إلا أن يكون

فيه نقض لعهد أو أمان فلا يحل"⁽¹⁷⁾.

الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية

وقد يبدو غريباً هذا التعنت القانوني، والحيلولة بين مالك البيت والاستفادة من هذا القانون الجديد، فهو أولى الناس بالاستفادة منه لأنه هو المتضرر الأول من هذه التغيرات، لاصطلاح العالم على ما يسمى بنظرية الظروف الطارئة، والتي أصبحت من القواعد شبه المسلمة في القوانين المدنية المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية، وقد صدر بها قرار من المجمع الفقهي التابع لرابطة العالم الإسلامي (رقم القرار: 7 رقم الدورة: 5 بشأن الظروف الطارئة وتأثيرها في الحقوق والالتزامات العقدية) حيث نص على ما يلي:

1 - في العقود المتراخية التنفيذ (كعقود التوريد والتعهدات والمقاولات) إذا تبدلت الظروف التي تم فيها التعاقد تبديلاً غير الأوضاع والتكاليف والأسعار، تغييراً كبيراً، بأسباب طارئة عامة، لم تكن متوقعة حين التعاقد، فأصبح بها تنفيذ الالتزام العقدي، يلحق بالملتزم خسائر جسيمة غير معتادة، من تقلبات الأسعار في طرق التجارة، ولم يكن ذلك نتيجة تقصير أو إهمال من الملتزم في تنفيذ التزاماته، فإنه يحق للقاضي في هذه الحالة عند التنازع، وبناء على الطلب، تعديل الحقوق والالتزامات العقدية، بصورة توزع القدر المتجاوز للمتعاقد من الخسارة على الطرفين المتعاقدين، كما يجوز له أن يفسخ العقد، فيما لم يتم تنفيذه منه، إذا رأى أن

(16) المغني (10/432).

(17) شرح النووي على مسلم (7/320).

فسخه أصلح وأسهل في القضية المعروضة عليه، وذلك مع تعويض عادل للملتزم له، صاحب الحق في التنفيذ، يجبر له جانباً معقولاً من الخسارة، التي تلحقه من فسخ العقد، بحيث يتحقق عدل بينهما، دون إرهاق للملتزم، ويعتمد القاضي في هذه الموازنات جميعاً رأي أهل الخبرة الثقات.

2- ويحق للقاضي أيضاً أن يمهل الملتزم إذا وجد أن السبب الطارئ قابل للزوال في وقت قصير، ولا يتضرر الملتزم له كثيراً بهذا الإمهال.

هذا وإن مجلس المجمع الفقهي يرى في هذا الحل المستمد من أصول الشريعة تحقيقاً للعدل الواجب بين طرفي العقد، ومنعاً للضرر المرهق لأحد العاقدين، بسبب لا يد له فيه، وأن هذا الحل أشبه بالفقه الشرعي الحكيم، وأقرب إلى قواعد الشريعة ومقاصدها العامة وعدلها.

والله ولي التوفيق. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه⁽¹⁸⁾.

ولكن هذا لا يكون إلا بالتراضي أو التقاضي، وما دام كلا الأمرين لم يتحقق فلم يبق إلا البقاء على العقود الأصلية

• والذي نخلص إليه أن دخول المسلم إلى إحدى دول الغرب دخولا رسمياً بموجب التأشيرة التي تمنح له يعتبر بمثابة عقد أمان موقت، يوجب عليه أن يأمنه هؤلاء على دمائهم وأموالهم وأعراضهم، وألا يخالف أنظمة البلد المضيف ما أقام بين أظهر أهله، إلا ما تعارض منها مع ثوابت دينه ومحكمات شريعته، وعند التعارض يكون الحوار حول البند الذي وقعت فيه المعارضة، والسعي إلى إزالة هذا التناقض بالطرق القانونية، وآليات التغيير المشروعة، ما دام في المنظومة السياسية والقانونية الراهنة متسع لذلك.

(18) مجلة مجمع الفقه الإسلامي (12/ 1535).

خامسا: شراء البيت المرهون من المالك مباشرة:

من اشترى بيتا من خلال التمويل العقاري التقليدي (الموكيج) هل يجوز لمسلم أن يشتري منه هذا البيت الذي لا يزال مرتهنا لصالح البنك الممول (المقرض)؟

والجواب عن هذا أنه لا حرج في شراء العقارات المرهونة (لصالح شركة التمويل العقاري) بعقد شرعي صحيح، سواء أكان شراؤه نقدا أم بالتقسيط، ومدد تطول أو تقصر، دون وساطة جهة تمويل ربوية، ما دام شراؤه للبيت وليس الدين، فللمسلم أن يشتري الحلال ممن شاء، ولا يضره ما يشوب ملكية البائع من شوائب، ما دام قد انتقلت إليه الملكية بعقد صحيح، لأن الحرام لا يتعدى إلى الذمة الثانية في مثل هذه الحالة، فإن تبدل الأسماء بمنزلة تبدل الأعيان، ولا حرج أن يحيله البائع على جهة التمويل ليسدد لها أقساط البيع، باعتباره وكيلا عن البائع في سداد هذه الأقساط.

ووجه ذلك ما سبق من أن (تَبَدَّلَ سَبَبِ الْمَلِكِ قَائِمٌ مَقَامَ تَبَدُّلِ الذَّاتِ) وهي الصيغة التي وردت بها هذه القاعدة في مجلة الأحكام العدلية، وما يدفعه الثاني هو ثمنٌ للبيت حتى وإن كان سداداً لقرض ربوي في حق الأول.

وربما كان الأولى أن يخلي بين البائع وجهة تمويله يتعامل معها، ولا يدخل المشتري نفسه في هذه الدائرة تجنباً لشبهة إعانته على معصيته، ولكن قد يرد على هذا أن البائع قد يستهلك هذه الأقساط في حاجات له ويتراخى في تسليمها للبنك فيعرض ملكيته لخطر المصادرة من قبل البنك!

وما تجيزه القوانين من حلول المشتري الجديد محل البائع (المقرض الأول من البنك) في جانب التمويل بعد مضي سنتين فيتقدم لطلب قرض ربوي من البنك يعيدنا إلى المربع الأول، إلى أصل الموكيج المحرم الذي لا يترخص فيه إلا تحت وطأة الضرورات أو الحاجات العامة التي تنزل منزلتها!

حول قاعدة: اختلاف الأسباب كاختلاف الأعيان

والمعنى الإجمالي للقاعدة: أنه إذا اختلف سبب الملك فإنه يجعل المملوك بالسبب الأول كعين أخرى لها حكمها الخاص، فتَبَدَّلَ سَبَبُ تَمَلُّكِ الشَّيْءِ يُعَدُّ مَعَهُ ذَلِكَ الشَّيْءُ مَتَبَدِّلاً حَكْمًا، وإن لم يتبدل هو حقيقة. ومن أدلة هذه القاعدة:

1 - حديث عائشة رضي الله عنها قالت: أَهَدَتْ بَرِيرَةَ إِلَى النَّبِيِّ ﷺ لِحِمَا تُصَدَّقُ بِهِ عَلَيْهَا، فَقَالَ: «هُوَ لَهَا صَدَقَةٌ وَلَنَا هَدِيَّةٌ»⁽¹⁹⁾.

وقد بَوَّب البخاري في صحيحه لهذا الحديث بقوله: "باب إذا تحوّلت الصدقة". قال ابن حجر:
"أخبرهم ﷺ أن تلك الهدية بعينها خرجت عن كونها صدقة بتصرف المتصدّق عليه فيها"⁽²⁰⁾.

2 - وَعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ بُرَيْدَةَ، عَنْ أَبِيهِ ﷺ، قَالَ: بَيْنَا أَنَا جَالِسٌ عِنْدَ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ، إِذْ أَتَتْهُ امْرَأَةٌ، فَقَالَتْ: إِنِّي تَصَدَّقْتُ عَلَى أُمِّي بِجَارِيَةٍ، وَإِنَّهَا مَاتَتْ، قَالَ: فَقَالَ: «وَجَبَ أَجْرُكِ، وَرَدَّهَا عَلَيْكَ الْمِيرَاثُ» قَالَتْ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنَّهُ كَانَ عَلَيْهَا صَوْمٌ شَهْرٍ، أَفَأَصُومُ عَنْهَا؟ قَالَ: «صُومِي عَنْهَا» قَالَتْ: إِنَّهَا لَمْ تَحْجَّ قَطُّ، أَفَأَحْجُّ عَنْهَا؟ قَالَ: «حُجِّي عَنْهَا»⁽²¹⁾.

ووجه الدلالة منه: أنه ﷺ أجاز لهذه المرأة أن تأخذ ما تصدّقت به عن طريق الإرث، مع أن الرجوع في الصدقة منهي عنه⁽²²⁾.

ولذلك قال ابن عبد البر: "وجمهور العلماء على القول بهذا الحديث، ولم يختلف أئمة الفتوى بالحجاز والعراق منهم مالك والشافعي وأبو حنيفة وأصحابهم في العمل به"⁽²³⁾.

من فروع القاعدة:

يتفرّع على هذه القاعدة مسائل كثيرة، منها:

- 1 - الفقير إذا أخذ زكاة أو صدقة، ثم أهداها أو وهبها أو باعها لغني أو هاشمي، حلّ ذلك المال لهما؛ لتبدل العين بتبدل سبب الملك.
- 2 - إذا تصدّق رجل على قريبه أو أعطاه زكاة ماله ثم مات المتصدّق عليه، وكان المتصدّق وارثه، عادت الصدقة والزكاة للمعطي بالوراثة، وملكها.

(19) متفق عليه: أخرجه البخاري (6751)، ومسلم (1504).

(20) صحيح البخاري (442 / 1).

(21) أخرجه مسلم (1149).

(22) انظر: شرح النووي على مسلم (27 / 8).

(23) الاستذكار (259 / 7).

- 3- لو اشترى رجلٌ من آخر عينا، ثمَّ باعها من غيره، ثمَّ اشتراها من ذلك الغير، ثمَّ اطلع على عيب قديم فيها كان عند البائع الأول، فليس له أن يردّها عليه؛ لأنّ هذا الملك غير مستفاد من جانبه؛ فإنَّ تبدُّل سبب الملك الجديد بالشراء الثاني جعله كأنه غير المبيع الأول
- 5- إذا دفع إلى فقير مُدّا في كفارة، ثمَّ اشتراه منه ودفعه إلى آخر، أجزأه؛ لأنّ المد الثاني غير الأول؛ لأنَّ تبدل سبب الملك قائم مقام تبدل الذات.

سادسا: شراء البيوت بطريقة شراء الديون غير المدفوعة:

إذا عجز صاحب العقار عن دفع أقساط البيت لجهة التمويل العقاري ثلاثة أشهر متتالية اعتُبرَ هذا الدين ديناً رديئاً أو معدوماً. وفي هذه الحالة، يحق لجهة التمويل العقاري أن تبيع الدين الرديء لطرفٍ ثالثٍ يحترف الاستثمار في الديون في الغالب، فيشتري الدين بأقل من قيمته رجاء أن يُحصّل الدين كله أو جله، وربما اختارُ إلغاء عقد القرض وطرده صاحب العقار (المقترض الأصلي) فيُصبحُ هذا المستثمرُ الجديد مالِكاً لهذا العقار، فما حكم هذه المعاملة شرعاً؟.

التجارة في الديون بيعاً وشراءً هي تجارة البنوك الربوية عبر العالم، فالبنك تاجر نقود، يقترض بفائدة ويقترض بفائدة أعلى ويأخذ الفرق بين الفائدة الدائنة والفائدة المدينة، ويبيع الديون المؤجلة لطرفٍ ثالثٍ فيه تفصيل: منه ما يحل ومنه ما يحرم، فمن صورهِ الجائزة:

(أ) بيع الدين الذي في الذمة بعملة أخرى حالة، تختلف عن عملة الدين، بسعر يومها.

(ب) بيع الدين بسلعة معينة.

(ج) بيع الدين بمنفعة عين معينة.

(د) بيع الدين ضمن خلطة أغلبها أعيان ومنافع هي المقصودة من البيع.

ومن صورهِ الممنوعة بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقدٍ مُعجلٍ من جنسه أو من غير جنسه وذلك لإفضائه إلى الربا، وسواءً كان الدفَع عاجلاً أم آجلاً. لاشتراط التقابض في بيع العملات سواء أتحّد الجنس أم اختلف، لحديث عُبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ عِنْدَ مُسْلِمٍ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: "الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ، وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ، وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ، وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ، وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلٍ سِوَاءٍ سِوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ، فَإِذَا اِخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ، فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ"⁽²⁴⁾.

فشراء الديون من أصحابها بثمن معجل أقل من قيمة الدين هو من العقود الربوية المحرّمة، وقد اجتمع فيه ربا الفضل وربا النسيئة معاً، فهي بيع دينٍ بنقدٍ متفاضلاً ونسيئةً، فالفضل: في زيادة الدين عن المبلغ المدفوع، والنسيئة: في تأخير استلامه إلى وقت حلوله.

(24) أخرجه مسلم (1587).

وهناك علة أخرى تجعل العقد محرماً وهي "الغرر" فالقدرة على تحصيل الديون غير متيقنة، فهي مجهولة، ف عن أبي هريرة قال: "نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ"⁽²⁵⁾. وقد صدرت فتاوى العلماء وقرارات المجامع الفقهية بتحريم هذه المعاملة.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي: "لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقدٍ مُعَجَّلٍ من جنسه أو من غير جنسه لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقدٍ مؤجَّلٍ من جنسه أو من غير جنسه لأنه من بيع الكالئ بالكالئ المنهي عنه شرعاً، ولا فرق في ذلك بين كون الدين ناشئاً عن قرضٍ أو بيعٍ آجلٍ"⁽²⁶⁾.

وجاء في قرار "مجمع الفقه الإسلامي" التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته السابعة:

- إن حسم (خصم) الأوراق التجارية: غير جائز شرعاً؛ لأنه يؤول إلى "ربا النسيئة" المحرم.
- الحطيطة من الدين المؤجل لأجل تعجيله، سواء أكانت بطلب الدائن أو المدين (ضع وتعجل): جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم إذا لم تكن بناء على اتفاق مسبق، وما دامت العلاقة بين الدائن والمدين ثنائية، فإذا دخل بينهما طرف ثالث: لم تجز؛ لأنها تأخذ عندئذ حكم "حسم الأوراق التجارية"⁽²⁷⁾.

وقالت اللجنة الدائمة للإفتاء ببلاد الحرمين: "لا يجوز بيع ولا شراء سندات التقود الحائلة والمؤجلة

بأقل مما فيها أو أكثر مما فيها؛ لأن ذلك يعتبر من صريح الربا، وقد اجتمع في هذه المعاملة ربا الفضل وربا النسيئة، وكلاهما محرم بالنص"⁽²⁸⁾.

(25) أخرجه مسلم (1513).

(26) مجلة مجمع الفقه (88 / 11).

(27) قرار رقم: 7/2 /66، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع (2 / 217).

(28) فتاوى اللجنة الدائمة (333 / 13).

سابعاً: شراء البيوت التي بيعت جبر عن المالك بسبب عجزه عدم دفع الضرائب:

وتصوير هذه المسألة أنه إذا عجز صاحب البيت عن دفع ضريبة العقارات الحكومية المستحقة عن بيته لمدة معينة، تنذره جهة الضرائب ليبادر إلى دفع الضرائب خلال مدّة معينة مضافاً إليها ما ترتب عليها من غرامات مالية، فإذا انتهت المدّة ولم يدفع أصدرت له وثيقة قانونية بقيمة الضرائب المستحقة والمصاريف الإدارية والإعلان ورسوم المحكمة وغير ذلك، وطرحت هذه الوثيقة في المزاد العلني، لبيع العقار بقيمة هذه المستحقات قلت أو كثرت، فيكون المشتري لها مُشترياً للعقار شراءً معلقاً غير ناجز، ومدة الانتظار تختلف باختلاف الحال، فإن كان صاحب العقار مقيماً في البيت كان عليه أن ينتظر لمدة سنتين يمهل فيها صاحب البيت ليدفع هذه الديون مع فوائدها ويسترد بيته، وإلا ثبتت الصفقة، وإن لم يكن مقيماً في بيته كان عليه أن ينتظر لمدة ستة أشهر فقط فإن دفع ديونه وغراماتها استرد بيته وإلا ثبتت الصفقة لحامل الوثيقة. وتثير هذه الصورة ثلاث قضايا، الأولى: حول توصيف هذه المعاملة: هل هي بيع للدين (الضرائب وغراماتها) أم هي بيع للعقار بيعاً معلقاً؟ الثانية: حول حكم البيع المعلق، والثالثة: حكم الشراء ممن اضطر إلى البيع.

الأول: حول تكييف هذه المعاملة:

إن جهة الضرائب تملك ديناً لها على ذمة مالك العقار، وتملك رهناً عينياً لها على هذا العقار، والرهن لا ينقل ملكية الشيء المرتهن عن الراهن، وإنما يعطي المرتهن الحق في استيفاء دينه منه عند الاقتضاء، ولهذا فإن الأظهر في هذه الصورة أن جهة الضرائب تبيع عقاراً لاستيفاء دينها المضمون بهذا العقار، عند عجز مالك العقار عند تسديد الضرائب، ويبيعه لمن يزيد، وتكون بداية المزاد بقيمة الدين المضمون بهذا البيت، وكما قلنا في مسألة شراء البيت من البنك مباشرة وأنه يمكن تكييفه على أنه بيع من قبل السلطان لهذا العقار لاستيفاء حقوق الدائنين فكأنه بيع من قبل المالك نفسه ولكنه بيع جبراً عنه فهو بيع المضطر، ولكن إن كان قد أكره على بيعه بحق فهو من هذه الناحية إكراه صحيح!

الثاني: حول البيع المعلق:

إذا كانت هذه الصورة بيعة للعقار، فإن هذا البيع معلق، ووجه التعليق أن المشتري في هذه النازلة يدفع ما انتهى إليه المزداد من الديون التي على البيت من الضرائب والغرامات، وما يزداد عليها عند المساومة، ثم يكون على خطر أن يتمكن المالك الأصلي من سداد ديونه فيرد إليه عقاره، أو يعجز فتستقر ملكية المشتري على هذا البيت، ولكنه لن يهضم حقه فيما دفع، سيرد إليه مبلغه ومعه فوائده، وهي لا التي لا ينبغي تمويلها من قبل الراغب في الشراء بل يتخلص منها بتوجيهها إلى المصارف العامة.

والبيع المعلق موضع نظر عند أهل العلم، فالجمهور على منعه، وهو مذهب الحنفية⁽²⁹⁾، والمالكية⁽³⁰⁾، والشافعية⁽³¹⁾، وهو المذهب عند الحنابلة⁽³²⁾. بل حكى بعضهم الاتفاق على ذلك⁽³³⁾.
وتوجيه هذا المذهب ما يلي:

- ما ورد من النهي عن بيع وشرط⁽³⁴⁾، ونوقش بتضعيف الحديث أو بحمله على الشرط الباطل⁽³⁵⁾.
- ما في التعليق من مخاطرة تتضمن أكل المال بالباطل، كما أنه يؤدي إلى الغرر، ونوقش بنفي ذلك فإن مجرد التعليق لا يعني بالضرورة أكل أموال الناس بالباطل، بل إن حصل المشروط فتحققها محفوظ، وإن لم يحصل فمالها محفوظ أيضاً، وليس فيه أكل للمال بالباطل.
- إن انتقال الأملاك يعتمد الرضا، والرضا إنما يكون مع الجزم ولا جزم مع التعليق؛ ونوقش بأن قصر الرضا على العقد الناجز تحكم لا دليل عليه، فهو يخالف النصوص الدالة على إباحة البيع عموماً، والأدلة الدالة على وجوب الوفاء بالعهود والعقود.

(29) انظر: منحة الخالق (6/194)، والبحر الرائق (6/194)، وبدائع الصنائع (5/138)، تبين الحقائق (4/131)، ومجمع الأئمة (2/111)، وحاشية ابن عابدين (5/254).

(30) انظر: الفروق للقرافي (1/229)، وتهذيب الفروق (1/229)، وحاشية الخرشبي (5/126).

(31) انظر: تحفة المحتاج (4/225)، وحاشية الشرواني (4/225)، وحاشية ابن قاسم العبادي (4/225)، وحاشية الجمل (3/15)، وأسنى المطالب (2/283)، وحاشية الرملي على أسنى المطالب (2/283)، والمجموع (9/414)، الأشباه والنظائر لابن الوكيل (1/274).

(32) انظر: الفروع (4/62)، الإنصاف (4/356)، الروض المربع (4/394)، دقائق أولي النهي (2/164)، كشاف القناع (3/195).

(33) انظر: الموسوعة الفقهية (12/315)، الفقه الإسلامي وأدلته (5/3448).

(34) أخرجه الطبراني في الأوسط (4/335)، وقال ابن العربي في عارضة الأحوذى (3/195): لم يصح. وقال ابن قدامة في المغني (6/165): لم يصح. وقال النووي في المجموع (9/267): غريب. وقال ابن كثير في إرشاد الفقيه (2/17): إسناده ضعيف. وقال الهيثمي في مجمع الزوائد (4/88): في طريقه مقال. وقال ابن حجر في الفتح (5/371): في إسناده مقال.

(35) انظر: العقود المركبة (105).

وخالف في ذلك شيخ الإسلام ابن تيمية⁽³⁶⁾، وتلميذه ابن القيم⁽³⁷⁾، وقالوا بجواز التعليق وهو قول
لقدماء مذهب الحنابلة، ومن أدلتهم على ذلك:

عموم النصوص التي تدل على وجوب الوفاء بالعقود والشرط بلا تفريق بين معلق ومنجز كقول الله
تعالى: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} [المائدة: 1].

• وقوله ﷺ في حديث أبي هريرة: "المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ"⁽³⁸⁾. لأن إطلاق الاسم يتناول المنجز
والمعلق والصريح والكناية كالنذر

• وما رواه البخاري عن ابن عمر - رضي الله عنهما - قال: أمر رسول الله ﷺ في غزوة مؤتة زيد بن
حارثة وقال: "إن قتل زيد فجعفر، وإن قتل جعفر فعبده الله بن رواحة"⁽³⁹⁾. وإذا صح التعليق في باب الولاية
وهي من الخطورة بمكان، صح في باب البيع فهو مثلها في الحكم ولا فرق.

• ما ثبت عن عمر رضي الله عنه من تعليق عقد المزارعة بالشرط، فكان يدفع أرضه إلى العامل على أنه
إن جاء عمر بالبذر فله كذا، وإن جاء العامل بالبذر فله كذا.

• أن الأصل في المعاملات كلها: أصلها وشروطها: الصحة والإباحة ما لم يدل دليل على المنع، ومن
ذلك تعليق العقود، إذ لا محذور في تعليق العقود، ولا دخول في أمر محرم، ولا خروج عن أمر لازم، وإنما فيه
مصلحة العاقد، حيث علقه على شرط يقصد أنه: إن تم لزم، وإلا فلا.
فيتمهد مما سبق مشروعية البيع المعلق على شرط.

الثالث: حول بيع المضطر أو المضغوط أو المصادر:

وبيع المضغوط هو مصطلح المالكية، مأخوذ من الضغط وهو الإكراه، وقد أخذوه من حديث عبد الله
بن عمرو بن العاص: "... وَلَا يُشْتَرَى مَالٌ امْرِئٍ مُسْلِمٍ فِي ضَغْطَةٍ"⁽⁴⁰⁾.

(36) انظر: نظرية العقد (207).

(37) انظر: أعلام الموقعين (3/399-400).

(38) أخرجه أحمد (8784)، وأبو داود (3594)، وقال ابن كثير في إرشاد الفقيه (54/2): إسناده حسن. وقال ابن حجر في تعليق التعليق (281/3): فيه كثير بن زيد
أسلمي حديثه حسن في الجملة. وقد اعتضد بمجيبه من طريق أخرى.

(39) أخرجه البخاري (1788).

(40) أخرجه البيهقي في الكبرى (6/29 ح 11078)، انظر: المجموع: (9/189)، مواهب الجليل: (4/248)، شرح زروق على متن الرسالة: (2/102)، ويسميه
الشافعية بيع المصادر - بفتح الدال - من المصادرة وهي الأخذ، انظر: مغني المحتاج: (2/11-9)، ويسميه الحنابلة بيع المضطر: انظر: الإنصاف: (4/265).

وتحرير القول في هذه المسألة أن الإكراه على البيع نوعان: إكراه بحق، وهذا لا إشكال في صحة البيع والشراء منه بشرطه، وإكراه بغير حق: وهو قسمان:

القسم الأول: إكراه على العقد، والبيع هنا باطل وكذلك الشراء عند جمهور العلماء، بل حكى شيخ الإسلام ابن تيمية اتفاق المسلمين على عدم لزوم بيع المكره⁽⁴¹⁾.

القسم الثاني: إكراه على سبب البيع، كأن يكون الإكراه على دفع مال يضطره إلى إجراء عقد بيع، وهو موضوع نازلتنا هنا، فالإكراه ليس على البيع وإنما على سبب البيع، وهو دفع المال، وكان بإمكانه أن يتقي البيع باقتراض أو بيع متاع ونحوه، وقد اختلف أهل العلم في ذلك على أقوال تدور بين التحريم والكرهة والإباحة.

أدلة القائلين بالتحريم

وهذا القول هو مذهب المالكية في المشهور عنهم⁽⁴²⁾، وهو وجه عند الشافعية⁽⁴³⁾، وهو رواية عن الإمام أحمد - رحمه الله -⁽⁴⁴⁾. وهو قول بعض السلف، ومن أدلتهم على ذلك:

عموم قوله تعالى: **{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنِ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ}** [النساء: ٢٩].

وقوله تعالى: **{فَإِنْ طِبَّنْ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَّرِيئًا}** [النساء: ٤].

ووجه الدلالة: أن الآيات دلت على اشتراط الرضى لصحة العقود ومنها البيع والشراء والهبة، وهذا عقد لم يتوفر فيه هذا الشرط فكان غير صحيح.

عموم قوله ﷺ: **{إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ}**⁽⁴⁵⁾. وقوله ﷺ: **{لا يجل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه}**⁽⁴⁶⁾ وهي زيادة صحيحة، ووجه الدلالة اشتراط الرضى في البيع، وما يقتضيه ذلك من فساده عند عدم الرضى، وعليه فيكون داخلاً في قوله تعالى: **{وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ}** [البقرة: ١٨٨].

(41) انظر: مجموع الفتاوى: (29/199)، (30/179)، (29/196، 200)، (8/504).

(42) انظر: مواهب الجليل (4/248)، منح الجليل (4/440).

(43) انظر: المجموع (9/188، 50)، روضة الطالبين (3/287، 344).

(44) انظر: الإنصاف (4/265)، المبدع (7/4).

(45) أخرجه ابن ماجه (2185). وقال ابن كثير في إرشاد الفقيه (2/5): إسناده حسن.

(46) أخرجه أحمد (20695). وقال ابن حجر في تخریج المشكاة (3/193): حسن.

وحديث ابن عباس - رضي الله عنهما - أن رسول الله ﷺ قال: "إن الله وضع عن أمتي الخطأ والنسيان وما استكرهوا عليه"⁽⁴⁷⁾. ووجه الدلالة منه أنه إكراه على البيع، ومع الإكراه لا تكليف. ونوقش: بأنه لم يقع إكراه على البيع، فهو قد باع باختياره، والثاني اشترى باختياره، فالإكراه على دفع المال لا على البيع، وكان بإمكانه الاقتراض لهذا. بالإضافة إلى أن رفع الإثم لا يلزم منه بطلان البيع، فالبيع صحيح وقد تعلق به حقوق الغير، وحقوق الغير لا تبطل بالشبهة.

أدلة القائلين بالكراهة:

وهو المشهور من مذهب الحنابلة⁽⁴⁸⁾. واستدلوا بعموم أدلة أصحاب القول الأول مع حملها على الكراهة خروجاً من الخلاف، واعتباراً لأدلة المخالفين.

ونوقش: بان الكراهة حكم شرعي لا يثبت إلا بدليل، وأدلة القول الأول: إما أدلة صحيحة لكنها ليست في صلب المسألة، وإما أدلة صريحة لكنها غير صحيحة، ومجرد التعليل بالخلاف لا ينبغي أن يعول عليه في ذلك، وإلا لكانت أكثر المسائل الفقهية مكروهة لوجود خلاف فيها، لكن يمكن أن يصار إلى القول بالتورع في ذلك، وهو أولى وأقعد وأضبط من القول بالكراهة.

أدلة القائلين بالإباحة:

وهو مذهب الشافعية في المشهور عنهم⁽⁴⁹⁾، وهو وجه عند المالكية رجحه جماعة منهم⁽⁵⁰⁾. ونسبه بعضهم للإمام مالك واستدلوا على ذلك بعموم قوله تعالى: {وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا} [البقرة: 275]. وهذا بيع صحيح توفرت فيه شروطه، فأخراجه عن هذا يحتاج إلى دليل، وشرط الرضا متوفر فلا إكراه على البيع، وإنما الإكراه على دفع مال بأي وجه كان، بقرض أو غيره، فهو قد باع راضياً مختاراً لدفع الأذى عنه.

بل قد يقال إن في الشراء منه إحساناً له بمساعدته على تخلص نفسه من الأذى المتحقق، ولو امتنع الناس كلهم من الشراء منه لآذاه ذلك، بل قال بعضهم: لا يمتنع إثابة المشتري منه بالنية الصالحة⁽⁵¹⁾.

(47) أخرجه ابن ماجه (2045)، وابن حبان (7219) باختلاف يسير، والطبراني في المعجم الأوسط (8273) واللفظ له. وقال ابن الملقن في شرح البخاري (276 / 25): ثابت على شرط الشيخين.

(48) انظر: الإنصاف (4/ 265)، والفروع (4/ 4).

(49) انظر: مغني المحتاج (2/ 11)، وروضة الطالبين (3/ 287، 344).

(50) انظر: منح الجليل (4/ 440)، وحاشية الدسوقي (3/ 6).

(51) نهاية المحتاج (3/ 388).

ونوقش: بأن الإحسان إنما يكون بأن يقرض المال، أو يعطى عطية تدفع ضرورته، وأجيب عن ذلك بأنه إن صح ذلك مع المحاويع فكيف بأصحاب اليسار؟.. ثم لو بطل مثل هذا البيع على الطرفين البائع والمشتري لهذا التعليل المذكور لهم، للزم منه بطلان بيوع كثيرة شبيهة به فيها اضطرار للبيع، مثاله: من له غلة من ضيعته، ولا يستطيع تحصيل قوته الضروري يومياً إلا ببيع غلته ليشتري بثمنها قوته، فهل يقال ببطلان الشراء منه أيضاً؟!!

الترجيح

والراجع -والله أعلم- هو القول بالحل ولأن أدلة المخالفين إما صحيحة غير صريحة، أو صريحة غير صحيحة، وقد نوقشت بما يقتضي ضعف استدلالهم به، مع الندب إلى التورع نظراً للاعتبارات التي ذكرها القائلون بالكراهة، لقوة أدلته ووجاهتها.

ثامناً: إعادة التمويل (Refinance):

إعادة التمويل مصطلح يراد به في العرف المصرفي إحلال دين جديد محلّ دين قديم، ويكون ذلك عادة بمعدّل فائدة أقلّ، أو لأجل استحقاق أطول، وتعني بالإنجليزية: Refinance

مخاطر إعادة التمويل

ولإعادة التمويل مخاطرة، فإن مغزى إعادة التمويل أن المقرض سوف يحصل على قرض جديد لسداد قروضه الحالية، وقد لا يتمكن من ذلك، وليس لديه ما يكفي من الأموال للدفع لمقرضيه، فيمكن اعتباره من الناحية الفنية معسراً على الرغم من أن أصوله قد تكون أكبر من التزاماته، فهو لا يستطيع زيادة الأموال السائلة لتسديد ديونه للدائنين. والإعسار قد يؤدي إلى الإفلاس حتى عندما يملك المقرض قيمة صافية موجبة، وقد يضطر إلى البيع بسبب هذه التداعيات بسعر منخفض بما في ذلك المنزل الذي يملكه المقرض والأصول الإنتاجية مثل المصانع والمزروعات، ويزداد خطر إعادة التمويل في فترات ارتفاع أسعار الفائدة عندما يحتمل أن لا يكون لدى المقرض الدخل الكافي لتحمل سعر الفائدة على القرض الجديد.

هذه هي إعادة التمويل ومخاطرها في إطارها الاقتصادي العام، أما فيما نحن بصدده فيقصد به استبدال عقد التمويل الحاليّ لشراء بيتٍ بعقدٍ آخر، إمّا مع شركة إسلامية توبة من الربا، أو مع نفس الممولّ أو مع ممولّ ربوي آخر، بشروطٍ وميّزاتٍ أفضل للطرفين المتعاقدين عادةً.

إعادة التمويل كابتدائه

وإعادة التمويل كابتدائه، حرامها حرام، وحلالها حلال، فإن كانت من خلال شركة تمويل إسلامية قد اتخذت لها هيئة رقابة شرعية وتجاوزت القنطرة بشهادة الثقات كانت تصرفاً مشروعاً، وإن كانت مع مؤسسة ربوية كانت كابتداء التعامل مع هذه المؤسسة عقداً غير مشروع.

ويستثنى من ذلك إذا غلقت الأبواب وتقطعت الأسباب أمام صاحب العقار، ولم يجد أمامه بديلاً مشروعاً، وكان في إعادة التمويل ما ينقص الفائدة الربوية، ويرفع عن كاهله بعض أغلالها كان مقبولاً بهذا الاعتبار تقليلاً للمفاسد وتحفيفاً للمضار، فإن مبنى الشريعة على تحصيل المصالح وتكميلها وتعطيل المفاسد وتقليلها.

تاسعًا: التعامل مع النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية:

مفهوم النافذة الإسلامية أو الفرع الإسلامي في البنك التقليدي بأنه: كيان مالي مملوك لبنك تقليدي، مستقل في نشاطه وحساباته عن نشاطات البنك الأم وحساباته، يقوم بجذب المدخرات واستثمارها وتقديم الخدمات المصرفية طبقًا لأحكام الشريعة الإسلامية، ولديه هيئة رقابة شرعية تفتي وتراقب أعماله. وإذا قامت بعض البنوك التجارية بفتح نوافذ للاستثمار تخضع لأحكام الشريعة وتحققنا من جدية توجهها فينبغي مشايعتها على ذلك، وتسديد أعمالها، وتقديم النصح الواجب لها، لأن التعامل مع البنك التقليدي محرم فيما يتصل بالربا أخذًا أو إعطاء أو إعانة على ذلك، أما إذا مارس البنك نشاطًا مباحًا فلا يمكن القول بحرمة التعامل معه فيه، فلم يزل غير المسلمين يتعاملون بالربا ويبيعون المحرمات، ومع هذا فقد أباح الله التعامل معهم في الطيبات أخذًا وإعطاءً وبيعًا وشراءً.

أهداف إقامة النوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية

ومن الأهداف التي تسعى البنوك التقليدية إلى تحقيقها من خلال إنشاء هذه النوافذ الإسلامية لديها ما

يلي:

- رغبة البنوك التقليدية في منافسة المصارف الإسلامية بعد النجاحات التي حققتها في جذب الموارد واستخداماتها وتحقيق الأرباح.
- المحافظة على عملاء البنك التقليدي من جذب المصارف الإسلامية لهم ومحاوله استرجاع من فقدتهم.
- اختبار تجربة المصارف الإسلامية وتقويمها من خلال إنشاء فروع إسلامية في البنوك التقليدية.

ضوابط مشروعية النوافذ الإسلامية

ومن الضوابط اللازمة لمشروعية هذه الفكرة ونجاحها:

- تعيين هيئة رقابة شرعية دائمة وفعالة من العلماء الموثوق بهم وبعلمهم وخبراتهم في مجال العمل المصرفي الإسلامي، ووجود تدقيق شرعي داخلي مستمر على نشاط الفروع الإسلامية وتعمل على صياغة عقود الاستثمار والتثبت من صحة تطبيق عقود وصيغ الاستثمار التي تعمل بمقتضاها الفروع الإسلامية.

- ضرورة الفصل التام بين أموال الفروع الإسلامية وأموال البنك التقليدية وفروعها، وأن يضع القائمون على البنك في نصب أعينهم أن هذا الفصل هو معيار حيوي لمصداقية العمل المصرفي الإسلامي الذي يتم من خلال الفروع الإسلامية للبنك التقليدي.
- اجتناب المحرمات خاصة الربا في جانبي جذب الودائع واستثمارها، واجتناب الغرر والجهالة في العقود وكذا في اجتناب بيع ما لا يملك، فيجب أن يكون التملك قبل التمليك فالشراء أولاً ثم البيع. وقد لا يتسنى تحقيق هذه الضوابط جميعاً في النوافذ الإسلامية خارج ديار الإسلام، ولكن يكفي الرقابة الشرعية على العقد صياغة وتطبيقاً، وتجنب المحرمات فيما يتعلق بهذا العقد، والفصل المحاسبي بين هذه العقود وبين بقية أعمال المصرف.

وهذه فتاوى بعض أهل العلم المعاصرين في مشروعية التعامل مع النوافذ الإسلامية للبنوك التقليدية:

فتوى ندوة البركة العشرين للاقتصاد الإسلامي

ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي هي ندوات تعقد سنوياً تعقدتها الهيئة الشرعية الموحدة لدلة البركة والتي يرأسها الدكتور/ عبد الستار أبو غدة، ويتم فيها مناقشة مستجدات العمل المصرفي الإسلامي ويحضرها الكثير من هيئات الرقابة الشرعية للبنوك الإسلامية. وتصدر سنوياً عدداً من الفتاوى والتوصيات منها الفتاوى التي صدرت في الندوة العشرين حول حكم فتح فروع إسلامية في بنك تقليدي وضوابطها الشرعية حيث جاء فيها:

أ - الأصل إقامة مصارف ملتزمة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وتحويل - أو تحويل - البنوك التقليدية إلى مصارف إسلامية تحولاً شاملاً، ولو بالتدرج في التطبيق من خلال خطة وبرنامج زمني مناسب. ومع ذلك فإنه لا مانع من إنشاء البنوك التقليدية فروعاً أو نوافذ أو وحدات إسلامية، ولا سيما في البلاد التي ليس فيها مصارف إسلامية.

ب - إن إنشاء البنوك التقليدية فروعاً ونوافذ ووحدات إسلامية اعترافاً ضمنياً بأهمية وحيوية العمل المصرفي الإسلامي، وهو أيضاً تأكيد على الفروق الأساسية بين المصارف الإسلامية والبنوك التقليدية من حيث المنهج والتطبيقات والغاية.

ج - لا بد لقبول التعامل مع الفروع والنوافذ والوحدات الإسلامية التي تنشئها البنوك التجارية من توافر الضوابط الآتية: -

- جدية الإدارة العليا ودعمها ومساندتها للفروع أو النواذ أو الوحدات الإسلامية، وتوفير جميع المتطلبات اللازمة لأداء عملها على نحو مشروع.
- تمتعها بالاستقلال ولو نسبياً مع الفصل المالي والمحاسبي.
- إعداد مراكز مالية (قوائم مالية) مستقلة.
- إقامة نظام متكامل للرقابة الشرعية والتدقيق الشرعي الداخلي المستمر على نشاطها.
- صياغة العقود الشرعية لمختلف صيغ الاستثمار والتمويل الإسلامية بإشراف هيئات الرقابة الشرعية وتصميم أدلة العمل والدورة المستندية والأنظمة المحاسبية المتوافقة مع منهج وطبيعة العمل المصرفي الإسلامي.
- عين الكوادر البشرية المؤمنة بمنهجية المصارف الإسلامية، وتأهيلها من خلال إقامة دورات تدريب مكثفة شاملة لجميع العاملين.
- يتم قبول الأموال سواء الحسابات الجارية أو الاستثمارية وتوظيفها في إطار الصيغ الإسلامية للاستثمار والتمويل، وعدم خلطها بأموال الخزينة للبنك.

فتوى أ. د/ حسين حامد حسان

رئيس مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، ورئيس هيئة الرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي (بالنسبة إلى الفروع، فالفرع إذا كان له ذمة مالية مستقلة من حيث استقلالية الودائع واستثمارها مستقلة في فرع واحد فإننا أشجع ذلك، لأن ليس من الممكن شرعاً أن نقول لشخص يريد أن يعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وأن يستثمر أمواله وفق صيغ شرعية، نقول له لا تفعل وإنما نقول له أحسنت. وأما التسهيلات التي تقدمها البنوك الأم للفرع الإسلامي تسهيلات الحوالات وتغطيه الاعتمادات عبر شبكات المراسلين الخارجين للبنك الأم فليس هناك حرج شرعي من وجود هذه التسهيلات بشرط أن لا يشوبها مخالفات شرعية، فستكون علاقة الفرع الإسلامي بالبنك الأم مثل علاقة البنك الإسلامي الكامل بالبنوك التجارية).

وصفوة القول أنه لا حرج في التعامل مع النواذ الإسلامية في البنوك الربوية متى كانت المعاملة في ذاتها مشروعاً كالمضاربة والمشاركة والمرابحة وغيرها من طرق التمويل واستوفت شروط صحتها، ولا يقدر في هذه الإباحة كون أموال البنوك جاءت بطريقة غير مشروعة، فقد تعامل النبي صلى الله عليه وسلم مع

مشركي مكّة ويهود المدينة - بل وأكل من طعام اليهود ولحومهم - مع علمه صلى الله عليه وسلم بتعاملهم بالربا.

عاشرا: الرهن العقاري العكسي:

الرهن العقاري العكسي هو رهن عقاري يسمح للمالك باقتراض مبلغ مالي مقابل قيمة منزله، والحصول عليه على شكل دفعات أو تسهيلات ائتمانية، فهو كاسمه عكس ما يجري عليه العمل في الرهن التقليدي لشراء البيوت، ففي الرهن العقاري التقليدي يقترض العميل المال من جهة التمويل، ويدفع لها دفعات شهرية لتسديد الرصيد، ثم يؤول الأمر إلى امتلاكه المنزل بالكلية عندما يتم سداد الرهن بالكلية، أما الرهن العقاري العكسي فإنه يعمل بطريقة عكسية، فبدلاً من دفع الدفعات شهرياً لجهة التمويل، فإن جهة التمويل هي التي تقوم بدفع الدفعات بشكل شهري لصاحب العقار، على أساس نسبه من قيمة العقار لتؤول إليها ملكية البيت في نهاية المطاف، حيث يحق للجهة المانحة بعد وفاتهم بيع البيت لاستيفاء الدين، ويمكنه اختيار ما إذا كان يتم دفع المبلغ النقدي كمبلغ مقطوع واحد، أو سلفة نقدية شهرية منتظمة، وهو يوفر حلاً سريعاً للأشخاص "الأغنياء في المنازل والفقراء في النقد"، وخاصة كبار السن الذين يحتاجون لدعم دخلهم التقاعدي أو الدفع للحصول على رعاية طويلة الأجل. فضلاً عن احتفاظه بعنوان المنزل والعيش فيه كمقر إقامة رئيسي.

فهو قانون سنّته الحكومة المركزية الأمريكية تسمح بموجبه لملاك العقارات من كبار السن فقط (62 سنة فأكثر) أن يقترضوا بفائدة تقارب ما دفعوه حقيقةً من ثمن منازلهم، ويأخذون هذه القروض على شكل دفعات شهرية طوال الفترة المتبقية من حياتهم أو إذا قرروا بيع بيوتهم، ويكون ضمانها هو حصّتهم المملوكة من بيوتهم، فلا يُطلب منهم سداد هذا القرض حال حياتهم، وإنما يحق للجهة المانحة بعد وفاتهم بيع البيت لاستيفاء الدين.

وصفوة القول أن العميل في الصورة التقليدية مشتر للعقار وممول له من خلال القرض المصرفي، وفي هذه الصورة يتبادل المواقع مع جهة التمويل، جهة التمويل البنكية هي التي تقدم الدفعات الشهرية قروضا بضمن نسبة العميل في ملكية العقار دعماً للدخل الذي يتناقص عادة في نهايات العمر! ولا يخفى أن القروض الربوية محرمة لا يترخص فيها إلا عند الضرورات الملجئة أو الحاجات الماسة التي تنزل منزلتها، ولكن يمكن أسلمة هذه الفكرة بأن تتحول جهة التمويل إلى مشتريه لهذا البيت أو لنسبة صاحبه فيه وتدفع له قيمة هذه الحصة على دفعات تمتد إلى مدة التعمير الغالب، فتتحول من قروض ربوية إلى أقساط شهرية ثمننا لشراء حصة العميل من البنك.

وبقيت كلمة! لقد كدح العميل عمره كله لشراء البيت، وعاش مع لعنة الربا طوال سنين عمره الغابرة! فلما تقدمت به السن وافتقد الكافل والولد البار سعى ليتقضى غزله من بعد قوة أنكاثا! فإذا به يعود لبيع البيت الذي أنفق سحابة عمره في شرائه بالربا مرة أخرى، وذلك لمواجهة أعباء الشيخوخة وأوجاعها! فيا حسرة على العباد!

حادي عشر: شراء العقارات التجارية التي أجزرها لمن يمارس عملاً محرماً:

قد يعرض في عالم الاستثمارات العقارية فرصة لشراء عقار قد أجزرت بعض أجزائه سلفاً لعمل محرم، كما لو كانت مؤجرة لبنك ربوي أو صالة لقمار ونحوه، فهل يسع المستثمر المسلم أن يشتري هذا العقار وقد عقد العزم على عدم تجديد هذا العقد عند انتهاء مدته؟ وتثير هذه المسألة سؤالان: أحدهما: حول حكم بيع العين المؤجرة، والآخر حول حكم الأجرة التي تؤخذ على إجارة غير مشروعة.

أولاً: حكم بيع العين المؤجرة.

اختلف الفقهاء في حكم بيع العين المؤجرة وتفاوتت أقوالهم ما بين القول بصحة البيع مطلقاً، وهو قول الجمهور من الحنابلة والمالكية وقول للشافعية، أو صحته على المستأجر دون غيره، وهو قول للشافعية، أو أن البيع موقوف على إجازة المستأجر، وهو مذهب الحنفية، وملحظ الخلاف بين هذه المذاهب أمران: الأول: أن القدرة على التسليم شرط في البيع، والعين المبيعة في يد المستأجر ليستوفي المنافع، فيتعدّر تسليمها للمشتري، فهل تبقى العين في يد المستأجر كما تكون في يد البائع إذا استثنى منافعها مدة، أو يقال: عقد الإجارة سابق لعقد البيع فيخبر المستأجر، قد أجاب عن هذا الملحظ ابن قدامة: "لأنَّ يَدَ المُسْتَأْجِرِ إِنَّمَا هِيَ عَلَى الْمُنَافِعِ، وَالْبَيْعُ عَلَى الرَّقَبَةِ، فَلَا يَمْنَعُ ثُبُوتُ الْيَدِ عَلَى أَحَدِهِمَا تَسْلِيمَ الْآخَرِ

كَمَا لَوْ بَاعَ الْأَمَّةَ الْمَرْوَجَةَ، وَلَيْتِنِ مَنَعَتِ التَّسْلِيمَ فِي الْحَالِ، فَلَا تَمْتَنِعُ فِي الْوَقْتِ الَّذِي يَجِبُ التَّسْلِيمُ فِيهِ، وَهُوَ عِنْدَ انْقِضَاءِ الْإِجَارَةِ، وَيَكْفِي الْقُدْرَةَ عَلَى التَّسْلِيمِ حِينَئِذٍ، كَالْمُسْلِمِ فِيهِ. وَقَالَ أَبُو حَنِيفَةَ: الْبَيْعُ مَوْقُوفٌ عَلَى إِجَازَةِ الْمُسْتَأْجِرِ فَإِنْ أَجَازَهُ جَازَ، وَبَطَلَتْ الْإِجَارَةُ، وَإِنْ رَدَّهُ بَطَلَ. وَلَنَا أَنَّ الْبَيْعَ عَلَى غَيْرِ الْمُعْقُودِ عَلَيْهِ فِي الْإِجَارَةِ، فَلَمْ تُعْتَبَرِ إِجَازَتُهُ، كَبَيْعِ الْأَمَّةِ الْمَرْوَجَةِ. إِذَا ثَبَتَ هَذَا، فَإِنَّ الْمُشْتَرِيَ يَمْلِكُ الْمُبِيعَ مَسْلُوبِ الْمُنْفَعَةِ إِلَى حِينِ انْقِضَاءِ الْإِجَارَةِ، وَلَا يَسْتَحِقُّ تَسْلِيمَ الْعَيْنِ إِلَّا حِينَئِذٍ؛ لِأَنَّ تَسْلِيمَ الْعَيْنِ إِنَّمَا يُرَادُ لِاسْتِيفَاءِ نَفْعِهَا، وَنَفْعُهَا إِنَّمَا يَسْتَحِقُّهُ إِذَا انْقَضَتْ الْإِجَارَةُ، فَيَصِيرُ هَذَا بِمَنْزِلَةِ مَنْ اشْتَرَى عَيْنًا فِي مَكَانٍ بَعِيدٍ، فَإِنَّهُ لَا يَسْتَحِقُّ تَسْلِيمَهَا إِلَّا بَعْدَ مُضِيِّ مَدَّةٍ يُمَكِّنُ إِحْضَارَهَا فِيهَا

كَالْمُسْلِمِ إِلَى وَقْتٍ لَا يَسْتَحِقُّ تَسْلِيمَ الْمُسْلِمِ فِيهِ إِلَّا فِي وَقْتِهِ، فَإِنْ لَمْ يَعْلَمْ الْمُشْتَرِيَ بِالْإِجَارَةِ، فَلَهُ الْخِيَارُ بَيْنَ الْفَسْخِ وَإِمْضَاءِ الْبَيْعِ بِكُلِّ الثَّمَنِ؛ لِأَنَّ ذَلِكَ عَيْبٌ وَنَقْصٌ"⁽⁵²⁾.

(52) المغني (5/ 350).

الثاني: حكم البيع مع استثناء بعض منفعة المبيع، وهو من القضايا الاجتهادية بين أهل العلم: منعه الأحناف والشافعية، لمخالفته موضوع البيع، إذ مقتضى البيع ملك المشتري للمنافع والرقبة، وأجازته الحنابلة والمالكية وهو الظاهر، ومن أدلتهم على ذلك:

- عموم قوله ﷺ: "المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ"⁽⁵³⁾.

- ما رواه جابر: أَنَّهُ كَانَ يَسِيرُ عَلَى جَمَلٍ لَهُ قَدْ أَغْيَا، فَأَرَادَ أَنْ يَسِيْبَهُ، قَالَ: فَلَحِقَنِي النَّبِيُّ ﷺ، فَدَعَا لِي وَضَرَبَهُ، فَسَارَ سَيْرًا لَمْ يَسِرْ مِثْلَهُ. قَالَ: "بِعْنِيهِ بِوَقِيَّةٍ"، قُلْتُ: لَا، ثُمَّ قَالَ: "بِعْنِيهِ"، فَبِعْتُهُ بِوَقِيَّةٍ، وَأَسْتَشَيْتُ عَلَيْهِ حُمْلَانَهُ إِلَى أَهْلِي، فَلَمَّا بَلَغْتُ أَتَيْتُهُ بِالْجَمَلِ، فَتَقَدَّنِي ثَمَنَهُ، ثُمَّ رَجَعْتُ، فَأَرْسَلَ فِي أَثْرِي، فَقَالَ: "أَتَرَانِي مَا كَسَبْتُكَ لِأَخْذِ جَمَلِكَ؟ خُذْ جَمَلَكَ وَدَرَاهِمَكَ، فَهُوَ لَكَ"⁽⁵⁴⁾. وفي لفظ: "على أن لي ظهره إلى المدينة"⁽⁵⁵⁾، وآخر: "واشترطت حملانه إلى أهلي"⁽⁵⁶⁾.

وجاء: "ويصح أن يشترط البائع نفع المبيع مدة معلومة، مثل أن يبيع دارًا، ويستثني سكانها شهرًا، أو جملاً، ويشترط ظهره إلى مكان معلوم، أو عبدًا، ويستثني خدمته سنة، نصَّ على هذا أحمد، وهو قول الأوزاعي، وإسحاق، وأبي ثور، وابن المنذر، وقال الشافعي، وأصحاب الرأي: لا يصح الشرط؛ "لنهى النبي ﷺ عن بيع وشرط"، ولأنه ينافي مقتضى البيع، فأشبه ما لو شرط أن لا يسلمه"⁽⁵⁷⁾.

وبناء على ما سبق فيجوز للمؤجر بيع العين المستأجرة كالدار والسيارة ونحوهما، ويأخذها المشتري بعد استيفاء المستأجر منفعته، وانتهاء مدة إجارته.

ويجوز للمستأجر أن يتنازل عن العين المستأجرة قبل تمام المدة، بأجر أو بدون أجر، والإجارة من العقود اللازمة التي لا يملك أحدهما الفسخ فيها إلا برضى الآخر، والعقود بالنسبة للجواز واللزوم ثلاثة أنواع: عقد جائز من الطرفين، وعقد لازم من الطرفين، وعقد جائز من طرف ولازم من الطرف الآخر، فالجائز من الطرفين كالوكالة، واللازم من الطرفين كالبيع، والجائز من طرف دون الآخر كالرهن فالرهن من قبيل الرهن لازم ومن قبيل المرتهن جائز لأن المرتهن له أن يفسخ الرهن ويقول أنا لا أريد رهنًا فيقال له لا

(53) أخرجه أحمد (8784)، وأبو داود (3594)، وقال ابن كثير في إرشاد الفقيه (54/2): إسناده حسن. وقال ابن حجر في تعليق التعليق (281/3): فيه كثير بن زيد أسلمي حديثه حسن في الجملة. وقد اعتضد بمجيبته من طريق أخرى.

(54) متفق عليه: أخرجه البخاري (2097)، ومسلم (715).

(55) أخرجه مسلم (715).

(56) أخرجه أبو داود (3505).

(57) المغني، لابن قدامة (73/4).

بأس والرهن من حقك، وأما الإجارة فهي من العقود اللازمة فلا يملك أحدهما الفسخ إلا برضى الآخر أو بوجود سبب يبيح الفسخ.

الذي يظهر أنه يرخص في ذلك للمستثمر المسلم الذي عقد العزم على إنهاء هذا العقد إن قدر، أو العزم على عدم تجديده إن عجز، لأن هذا هو أقرب الأحوال للتقوى وأرجاها لإنهاء هذه العقود الفاسدة، إذ لو اشترى العقار من لا يتدين بذلك سوف يبقى هذا الفساد ممتداً، وقد يجدد العقد لمدد أطول، ومبنى الشريعة على تحصيل المصالح وتكميلها وتعطيل المفاسد وتقليلها، ويكون إبقاء هذا الجزء المؤجر لعمل محرم في يد المستأجر من باب الضرورة لأنه قد ملك منفعته من المالك الأول، ولم تدخل منفعة العين في هذه المدة في ملك المشتري الجديد أصلاً، فلا يمكنه إنهاء العقد قبل مدته .

قال المرادوي رحمه الله: "لَوْ وُورِثَ الْمَأْجُورُ، أَوْ أُشْتَرِيَ أَوْ أُتْهِبَ، أَوْ وُصِيَ لَهُ بِالْعَيْنِ، أَوْ أَخَذَ صَدَاقًا، أَوْ أَخَذَهُ الزَّوْجُ عَوَضًا عَنْ خُلْعٍ، أَوْ صَلْحًا، أَوْ غَيْرِ ذَلِكَ: فَالِإِجَارَةُ بِحَالِهَا. قَطَعَ بِهِ فِي الْقَاعِدَةِ السَّادِسَةِ وَالثَّلَاثِينَ. قُلْتُ: وَقَدْ صَرَّحَ بِهِ الْمُصَنِّفُ وَغَيْرُهُ مِنَ الْأَصْحَابِ، حَيْثُ قَالُوا: وَيَجُوزُ بَيْعُ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ، وَلَا تَنْفَسِخُ الْإِجَارَةُ إِلَّا أَنْ يَشْتَرِيَهَا الْمُسْتَأْجِرُ"⁽⁵⁸⁾.

وجاء في "فتاوى الهيئة الشرعية لدلة البركة":

"هل يجوز تملك عقارات مؤجرة لمحرّم بقصد بيعها مرابحة؟"

الجواب: لا مانع من شراء بعض العقارات أو المحلات بالمرابحة للعملاء إذا كانت مؤجرة مسبقاً لمن يستخدمها في أشياء محرمة، وذلك بقصد بيعها بالمرابحة؛ لأن البائع وهو البنك لا علاقة له بالتصرف المحرم الذي جرى على مسؤولية المستأجر والمالك الأول، وأن الفترة التي تملك خلالها البنك العقار هي غير مقصودة بها استمرار الملك واستمرار التأجير، بل تم الوعد بنقل العقار إلى ملك المشتري، مع التأكيد على أنه إذا انتهى عقد التأجير للغرض المحرم خلال فترة تملك البنك فلا يجوز للبنك حينئذ تجديد عقد الإيجار للغرض المحرم"⁽⁵⁹⁾.

حكم الأجرة التي تؤخذ على إجارة غير مشروعة

(58) الإنصاف (39/6)، وينظر: مطالب أولي النهى (621/3)، والموسوعة الفقهية (30/255).

(59) موسوعة فتاوى المعاملات المالية" (4/159).

ثم يبقى النظر في أجره هذا الجزء المؤجر لعمل غير مشروع، إن كان قد اشترطه البائع لنفسه فلا إشكال، أما إذا كانت للمشتري فهنا يدق النظر، فقد يفرق بين الحرام المحض كمحل بيع الخمر أو ناد للقمار ونحوه، فهذا الذي ينبغي له أن يتخلص من دخله بتوجيهه إلى المصارف العامة، لأنها أجره عن عقد محرم. وأما إذا كان المقصود الأصلي للإجارة مشروعاً و ثم خالطته الحرمة تبعاً فهذا الذي يظهر أنه يخصص للمشتري في تموله، ولا يلزمه التخلص منه إلا على سبيل التورع. قال السرخسي رحمه الله: "ولا بأس بأن يؤجر المسلم داراً من الدمي ليسكنها، فإن شرب فيها الخمر، أو عبد فيها الصليب، أو أدخل فيها الخنازير: لم يلحق المسلم إثم في شيء من ذلك، لأنه لم يؤجرها لذلك، والمعصية في فعل المستأجر، وفعله دون قصد رب الدار؛ فلا إثم على رب الدار في ذلك"⁽⁶⁰⁾.

وفي سؤال موجه للهيئة الشرعية لبنك دبي الإسلامي: نرجو إفتاءنا في حكم تأجير محل لغرض حلال ثم يخلطه المستأجر بالغرض الحرام؟

فكان الجواب: "في الإجارة: يعتبر القصد الأساسي من النشاط المستخدم له محل الإجارة، وهو هنا التجارة بالسلع المباحة، وعليه تكون الإجارة للمحل جائزة، وتكون المسئولية في إضافة المبيعات المحرمة على صاحبها، مع السعي لاتخاذ الوسائل والاشتراطات التي تؤمن بها هذا في المستقبل، عندما تتوافر المقدرة لإملاء هذه الشروط. وهذا يختلف عن إيجار محلٍ يستخدم على وجه الخصوص لبيع الخمر، أو لحم الخنزير"⁽⁶¹⁾.

هذا وفي المسألة مأخذ آخر، أن يبقى العلاقة الإيجارية بحالها بين المالك الأصلي للعقار وهؤلاء المستأجرين، فيتعامل معهم في استيفاء الأجرة ويطلب منه المشتري المسلم تخفيضاً في القيمة مقابل عدم تموله لهذه الأجرة التي لا يتدين بحل مصدرها، ويذكرنا هذا بقول عمر (ولوهم بيعها وخذوا أئتم من الثمن) فقد كان المسلمون يأخذون من أهل الذمة الخمر والخنازير من جزيتهم وخراج أرضهم بقيمتها، ثم يتولى المسلمون بيعها فأنكره عمر، ثم رخص لهم أن يأخذوا من أثمانها إذا كان أهل الذمة هم المتولين بيعها؛ لأن الخمر والخنازير مال من أموال أهل الذمة ولا تكون مالا للمسلمين .

(60) المبسوط (39 / 16).

(61) فتاوى هيئة الفتاوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي فتوى رقم (86)

وفي حديث سويد بن غفلة أن بلالا قال لعمر: إن عمالك يأخذون الخمر والخنازير في الخراج، فقال: لا تأخذوها منهم، ولكن ولوهم بيعها وخذوا أنتم من الثمن) وهذا لأنها من أموالهم التي نقرهم على اقتنائها والتصرف فيها، فجاز أخذ أثمانها منهم كأثمان ثيابهم.

ويبقى أن خير دينكم الورع، فلو تعفف المسلم عن مثل هذه المشتبهات لكان خيرًا له في دينه ودنياه، "الحلالُ بيِّنٌ، والحرامُ بيِّنٌ، وبينهما مُشَبَّهَاتٌ لَا يَعْلَمُهَا كَثِيرٌ مِّنَ النَّاسِ، فَمَنِ اتَّقَى الْمُشَبَّهَاتِ اسْتَبْرَأَ لِدِينِهِ وَعَرْضِهِ، وَمَنْ وَقَعَ فِي الشُّبُهَاتِ: كَرَاعٍ يَرَعَى حَوْلَ الْحَمَى، يُوشِكُ أَنْ يُوَاقِعَهُ، أَلَا وَإِنَّ لِكُلِّ مَلِكٍ حِمَى، أَلَا إِنَّ حِمَى اللَّهِ فِي أَرْضِهِ مَحَارِمُهُ، أَلَا وَإِنَّ فِي الْجَسَدِ مُضْغَةً: إِذَا صَلَحَتْ صَلَحَ الْجَسَدُ كُلُّهُ، وَإِذَا فَسَدَتْ فَسَدَ الْجَسَدُ كُلُّهُ، أَلَا وَهِيَ الْقَلْبُ"⁽⁶²⁾.

(62) متفق عليه: أخرجه البخاري (52)، ومسلم (1599).

ثاني عشر: بيع العقار لمن سيقترض بالربا:

يسأل تجار العقارات عن مدى مشروعية بيعهم لمن يعلمون سلفاً انهم سيقترضون من المصارف الربوية لشراء عقاراتهم، والجواب أن كل نفس بما كسبت رهينة، فبيع الحلال لمن شئت، واشتر الحلال ممن شئت ما دمت مجاناً للملف التمويل، وما يكتنفه من محذور الربا، فدع هذه الملف على عاتق المشتري أو دعه لجهة أخرى تستقل به ملكاً وإدارة، وبتبعاته غرماً وغنماً، وقد جاء في قرار لمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا في دورته حول ما يحل ويحرم من المهن والأعمال والوظائف ما يلي:

• يجوز لكل من شركات السمسرة والأفراد كتابة عقد البيع وإن كان المشتري حصّل الثمن عن طريق التمويل الربوي، ولا ضير عليه من كتابة طريقة حصول المشتري على الثمن، ولكن لا يجوز له أن يشارك في تسهيل عمليات التمويل الربوي سواء بالدلالة على شركاتها أو تجهيز نماذجها ونحوه. وجاء أيضاً في القرار الثالث عشر في هذا المؤتمر حول بعض الأنشطة التجارية ما يلي:

- فتح توكيلات محلات بيع الأطعمة التي تتضمن بعض المحرمات.
- لا يجوز للمسلم ابتداء طلب فتح توكيل محلات بيع الأطعمة التي تتضمن مبيعاتها أطعمة أو أشربة محرمة، إلا إذا اقتصر طلبه على التوكيل فيما يحل منها.
- إذا منعت نظم هذه الشركات منح توكيلات لبعض منتجاتها دون بعضها الآخر، وأمكن تولية هذه المنتجات المحرمة لشريك غير مسلم لا يتدين بحرمة هذه المنتجات فلا يظهر ما يمنع من ذلك على أن يستقل غير المسلم بهذه المنتجات ملكاً وإدارة، وأن يستقل بنتاجها غرماً وغنماً، وأن يحدث فصل حسي بين كلا النوعين بما يمنع الالتباس والفتنة.

ثالث عشر: شراء العقارات نيابةً عن شخصٍ آخر:

الجدارة الائتمانية شرط للتعامل مع العملاء في باب الرهون العقارية، فمن لم يكن له تاريخ ائتماني مناسب سواء أكان تاريخه الائتماني رديئاً أم لم يكن له تاريخ ائتماني البتة، فليس مؤهلاً للتعامل مع البنك في هذا الباب، وفي هذا الحالة قد يلجأ هؤلاء إلى أصحاب التاريخ الائتماني المناسب ليقفوا معهم على العقود، أو ليقترضوا باسمهم لصالح من يريدون إعانته، وتلك إعانة مباشرة على الربا الحرام فلا تحل لا لمن يريد الشراء أصالة ولا لمن يريد إعانته على ذلك لقوله تعالى: **{وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ}** [المائدة: ٢].

أما أن يشتري العقار بتمويل مشروع ثم يبيعه في المستقبل لهؤلاء أو لغيرهم فهذا على أصله من الحل، كذلك لو اشترى غير المسلم العقار لحساب نفسه، ثم باعه إلى المسلم في المستقبل فلا حرج، وعلى كل طرف ما حمل، فإن للمسلم أن يشتري الحلال ممن شاء، ولا يسأل عن مصدر هذه المشتريات ومدى مطابقتها عقودها الأصلية للشرع المطهر، فقد تعامل النبي صلى الله عليه وسلم مع غير المسلمين في المدينة، وقد علم ما شاب أموالهم من المحرمات كالربا والرشا وأكل أموال الناس بالباطل.

رابع عشر: توبة من اشترى بيتاً بالربا:

التمويل الربوي للعقارات في الولايات المتحدة معاملةً ثلاثية الأبعاد، فهي مركبة من عقدين: عقد بيع، بين مالك العقار والعميل الراغب في الشراء، وعقد قرض، بين جهة التمويل وهذا العميل، وإن شئت الدقة قل هي ثلاثة عقود: عقد بيع بين العميل وصاحب العقار، وعقد قرض ربوي بين العميل وشركة التمويل العقاري، وعقد رهن ترهن شركة التمويل العقاري بموجبه إلى حين دفع العميل للقرض وفوائده الربوية.

ولا يخفى أن كلا من عقد البيع وعقد الرهن مباح شرعاً، وتكمن المشكلة في القرض الربوي فهو العقد المحرم. وكغيره من سائر الذنوب والمعاصي (وإن كان هذا الذنب من أغلظها وأعتاها) يشترط لصحة التوبة منه ثلاثة أمور: إصلاح الماضي بالندم، وإصلاح الحاضر بالإقلاع عن الذنب، أو السعي الجاد في ذلك، وإصلاح المستقبل بالعزم على عدم العود إلى هذا الفعل مرة أخرى، ورد الحقوق إن تعلق الذنب بحق من حقوق العباد، فإن حقوق العباد فيما بينهم لا تسقط إلا بالأداء أو الإبراء.

وفي مسألة الاقتراض بالربا لغير ضرورة شرعية ملجئة، أو حاجة شرعية ماسة تنزل منزلتها يجب على التائب أن يرد رأس المال بغير ربا، إن تمكّن من ذلك، لقوله تعالى: **{وَإِنْ تَبُئْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ}** [البقرة: ۲۷۹].

ولكنه لا سبيل له إلى ذلك، فإن القوانين في هذه البلاد تلزمه المقترض برد رأس المال والفوائد الربوية معاً، لا يستطيع من ذلك فكاكاً، وإلا فإن سيف إلغاء المعاملة وإعادة البيت إلى ملكية جهة التمويل مسلط فوق رأسه! فما هي إذن السبل المتاحة للإقلاع عن هذا الذنب؟

إعادة التمويل مع شركة تمويل إسلامية

من هذه السبل إعادة التمويل مع شركة تمويل إسلامية فيتحول من عقد محرم مع مؤسسة ربوية إلى عقد مشروع مع شركة إسلامية، ولعله من أيسر سبل التخلص من العقود الربوية وأقلها غرماً بالمسبة للمالك البيت، ولا يرد على ذلك ما يكتنف عقود شركات بعض التمويل من شبهات، فإن الشرعية المنقوصة في الشركة الإسلامية خير من الشرعية المنعدمة في المؤسسة الربوية!

التخلص من البيت بيعه ودفع ما وجب عليه من مستحقات

فيتهيء التعاقد الربوي ويتخلص من تبعته والاجتهاد في تعجيل دفع بقية ثمن البيت ما استطاع، وكلّ زيادةٍ على القسط الشهري يدفعها العميل تذهب لسداد رأس المال فينقُص الرّبا تبعاً لذلك، فيتخلص من الإثم تباعاً وتدرّجياً إن عجز عن التخلص منه دفعة واحدة، لأن ما يدفعه العميل خاصّة في السنوات الخمس الأولى، يذهب جله لدفع الفائدة الربوية على القرض، ولا يذهب منه لسداد أصل القرض إلا النذر اليسير! وصفوة القول أن البيع والرهن، في ذاتها من العقود المشروعة، وأن الحرج كل الحرج في القرض الربوي الذي يلزمه التخلص منه لتصح توبته، ولكن التخلص منه لا يتيسر في العادة من خلال الخطوات النمطية التقليدية؛ لأن ثمن البيت كبير، وميقات الوفاء ممتد على أزمنة مديدة، فيبقى تحت طائلة هذا الإثم سحابة عمره! عشرين سنة أو ثلاثين سنة!

تعجيل دفع ما استطاع من رأس مال هذه المديونية

وقد لا يتسنى له التخلُّص من ربة هذا الدين الربوي في العادة إلا بإجراء جراحي يتخذه على أصل المعاملة غير المشروعة، وهذا قد يكون بيع البيت (بغير مفسدة غالبية تجتاح أصل ماله أو جله) أو بإعادة التمويل لدى شركة إسلامية، فإن تيسر هذا أو ذلك سبيلاً إلى التخلص من هذه الربة، فينبغي له أن يسعى في ذلك ولا يقصر فيه، فإن لم يتيسر فالإجراء العلاجي الثابت والمستمر وهو تعجيل دفع ما استطاع من رأس مال هذه المديونية التي يسقط مقابلها من الفوائد وفقاً لقوانين التمويل في هذه البلاد، وهذا ينطبق كذلك على أي إجراء أو سبيل يعينه على التخلُّص من هذا الدّين وفكّك نفسه منه بدون أن ينعكس ذلك على اجتياح ماله كله. والله تعالى أعلى وأعلم.

وبعد، فهذا ما ييسّر الله جمعه، فله سبحانه الفضلُ والمِنَّةُ، عليه توكلتُ وإليه أنيب.