

سد الذرائع وأثرها في الرهن العقاري

دراسة فقهية مقاصدية

د. وسن سعد فالح الرشيدى*

(*) مدرس بقسم الفقه وأصول الفقه - كلية الشريعة والدراسات الإسلامية - جامعة الكويت .
(*) بحث مدعوم من إدارة الأبحاث بجامعة الكويت رقم (ZH03 / 17).



ملخص البحث

يتناول هذا البحث مفهوم الذرائع وحجبتها، كما يتناول حديث الساعة حول الرهن العقاري بين مؤيد؛ كونه أحد الحلول التي ستساهم بالتمويل العقاري، وبحل الأزمة الإسكانية، و... ومعارض من خشية تضخم أسعار العقار، مع تخوف كبير؛ كون الأزمة المالية العالمية كان أحد أسبابها الرهون العقارية، فنوضح الرهن في الشريعة، ونبين أهم أحكامه، ثم نخرج إلى الرهن العقاري ونجمل القول فيه.

وأخيرًا نوضح أن استعمال الذرائع سدًا وفتحًا في الرهن العقاري ينبغي النظر إليه في ضوء مقاصد الشريعة في الأموال والمعاملات.

المقدمة :

الحمد لله، والصلاة والسلام على خير خلق الله سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، وبعد.

فإن منتج الرهن العقاري يعد أحد الأدوات التمويلية التي تستخدمها المؤسسات المالية في التمويل العقاري، وهو قرض يمكن الشخص من أن يقترض مالا من البنك ليشتري منزلا أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضمانا للقرض.

فمن وجهة نظر الاقتصاديين، فإن من إيجابيات نظام الرهن العقاري تحول المواطن من التأجير إلى التملك، وأنه يشجع على ترخيص وإنشاء شركات التمويل العقاري، وتخفيف الضغط على البنوك المحلية؛ مما يساعد على توفير فرص عمل، وتحريك عجلة الاقتصاد، وتنشيط السوق العقاري، فهو أحد الحلول المستحقة لحل الأزمة الإسكانية، بدعوى أن بنك الائتمان لا يستطيع منفردا مقابلة العدد المتنامي من طلبات الإسكان المقررة في دولة الكويت، وإن إقرار هذا المنتج سيؤدي إلى تخفيف العبء عن المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وعلى الدولة بشكل عام.

في المقابل، هناك من يبدي تحفظا على هذا المنتج بدعوى أن إقراره سيؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات، وبالتالي قد يرفع أسعار الأراضي، ومن المحتمل ارتفاع أسعار مواد البناء أيضا، وأنه قد يؤدي إلى تسييل العقارات بهدف حصول المسيل على النقد من دون استخدام القرض للتمويل العقاري، مع خوف من ارتفاع سقف الأرباح بصورة يعجز العميل عن سدادها.

ناهيك عن أن الأزمة المالية العالمية التي عصفت بالعالم، وكانت السبب في إفلاس العديد من البنوك، وشركات التمويل العقاري، وشركات التأمين كان السبب الرئيس لها هو الرهن العقاري، حتى سميت بأزمة الرهون العقارية.

إن النظام المصرفي والمالي المتمثل بالبنك المركزي لا يطبق نظام الرهن العقاري بالكويت كباقي دول العالم، كما منعه قانون ٨/٢٠٠٨م، وفق ما نصت عليها المادة أولى مكرر (ب)، والتي تمنع المتاجرة في العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص، وهنا كانت إشكالية البنوك؛ حيث اضطرت مع هذا القانون إلى وقف عملياتها للرهن العقاري^(١).

لكن كثر الحديث في الآونة الأخيرة عن مطالبات بإقرار هذا المنتج بدعوى المزايا التي يحققها، وهنا جاءت هذه الدراسة؛ لتلقي الضوء على هذا المنتج وحكمه عبر تطبيق قاعدة سد الذرائع وفتحها، وهل يحقق هذا المنتج المقاصد الشرعية في الأموال؟

الدراسات السابقة:

من الدراسات التي بحثت هذا الموضوع بحث «الرهن في الفقه الإسلامي» للدكتور محمد الدعيلج، وهي دراسة تكاد تكون موسوعة في أحكام الرهن التفصيلية، وبحث «الرهن العقاري في الفقه الإسلامي» للدكتور الرادي، وهي دراسة توسعت في بيان الجانب الفقهي التفصيلي للرهن العقاري، ورسالة ماجستير بعنوان «الرهن العقاري في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في البلاد الغربية» لزولفيا مازيتوفا، وناقشت الباحثة فيها الأحكام الفقهية للرهن الرسمي.

(١) القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨م بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء، مادة أولى مكرر (ب): «يحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق للغير، أو إصدار توكيل بالتصرف للغير، أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع، وضمن أي مشروع كان، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وأن لم يكن كل تعامل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص يجري بالمخالفة لأحكام هذا القانون». انظر: دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر، موقع مجلس الأمة الكويتي: <http://www.kna.kw/research/> pdf. ٤٨/١-law١١، وانظر: جريدة الراي: <http://www.alraimedia.com/ar/article/> nr/kuwait/٧٤١٥٧٠/٢٩/٠١/٢٠١٧/economics.

وإضافة الباحثة تتلخص في الجمع بين ما كتب وربطه بقاعدة الذرائع
سدًا وفتحًا في ضوء المقاصد الشرعية .

خطة البحث: يتكون البحث من : مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة :

المبحث الأول: مفهوم سد الذرائع وحجيتها وأقسامها:

المطلب الأول : مفهوم سد الذرائع .

المطلب الثاني : حجية سد الذرائع .

المطلب الثالث : أقسام الذرائع .

المطلب الرابع : فتح الذرائع .

المطلب الخامس : مقاصد الشريعة في المعاملات والأموال .

المبحث الثاني: الرهن العقاري .

المطلب الأول : مفهوم الرهن العقاري .

المطلب الثاني : مشروعية الرهن وأركانه .

وفيه فرعان :

الفرع الأول : مشروعية عقد الرهن .

الفرع الثاني : أركان عقد الرهن .

المطلب الثالث : بعض المسائل الفقهية المتعلقة بالرهن العقاري .

وفيه أربعة فروع :

الفرع الأول : رهن العقار على ثمنه .

الفرع الثاني : إعادة رهن العقار المرهون لأجنبي .

الفرع الثالث : إعادة تمويل المقترض كلما ارتفعت قيمة عقاره .

الفرع الرابع : بيع العقار المرهون وإجارته والانتفاع به .

المبحث الثالث: التمويل بالرهن العقاري وأثر قاعدة سد الذرائع.

وفيه أربعة مطالب :

المطلب الأول : طرق التمويل العقاري .

المطلب الثاني : علاقة الرهن العقاري بالأزمة المالية العالمية .

المطلب الثالث: مقارنة الرهن العقاري الذي أدى إلى الأزمة المالية بالرهن في الشريعة الإسلامية.

المطلب الرابع: أثر قاعدة سد الذرائع في الرهن العقاري في ضوء مقاصد الشريعة في الأموال.

المبحث الأول: مفهوم سد الذرائع وحجيتها وأقسامها

المطلب الأول: مفهوم سد الذرائع

سد الذرائع مركب إضافي من كلمتين هما: (سد)، و(الذرائع)، فنعرفه بتعريف جزئيه.

السّد لغة: مصدر قولك: سدّدت الشيء سداً، والسد: الجبل والحاجز والغلق^(١).

والذريعة في اللغة: الوسيلة، يقال: تذرّع فلان بذريعة أي توسّل، وتطلق على السبب إلى الشيء، يقال: فلان ذرّعتي إليك أي سببي ووصلتي الذي أتسبب به إليك^(٢).

وللعلماء ثلاثة اتجاهات في تعريف الذريعة:

الاتجاه الأول: أنها وسيلة وطريق إلى الشيء، سواء أكان مشروعاً أم محظوراً، وعلى هذا القرأني وابن القيم.

الاتجاه الثاني: أنها وسيلة إلى أمر محظور، وعلى هذا الشاطبي، والبايجي، وابن رشد، والقرطبي وغيرهم.

الاتجاه الثالث: لشيخ الإسلام ابن تيمية، وقد أراد أن يجمع بين الاتجاهين السابقين فقال: الذريعة ما كان وسيلة وطريقاً إلى الشيء، وعقب على ذلك بقوله: «لكنها سارت في عرف الفقهاء عبارة عما أفضت إلى فعل المحرم»^(٣).

فسد الذرائع في الاصطلاح: كل عقد جائز في الظاهر يؤول أو يمكن أن يتوصل به إلى محظور^(٤).

(١) الرازي، مختار الصحاح، مادة (سد)، ابن منظور، لسان العرب: باب الدال فصل السين.

(٢) ابن منظور، لسان العرب: باب العين فصل الدال.

(٣) القرأني، الفروق، ٢/٣٢، عثمان، قاعدة سد الذرائع، ص ٥٥ - ٦٦.

(٤) ابن العربي، أحكام القرآن، ج ٢، ص ٢٦٥.

المطلب الثاني: حجية سد الذرائع

اختلف الفقهاء في حكم سد الذرائع واعتبارها من أدلة الفقه:

فذهب المالكية^(١)، والحنابلة^(٢) إلى أنها من أدلة الفقه، واستدلوا بما يأتي:

١ - قوله تعالى: ﴿وَلَا تَسُبُّوا الَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ فَيَسُبُّوا اللَّهَ عَدْوًا بِغَيْرِ عِلْمٍ﴾^(٣)، قالوا: نهى تبارك وتعالى عن سب آلهة الكفار لئلا يكون ذلك ذريعة إلى سب الله تعالى.

٢ - قوله ﷺ: «دع ما يريبك إلى ما لا يريبك»^(٤)، وقوله ﷺ: «الحلال بين والحرام بين، وبينهما مشبهات لا يعلمها كثير من الناس، فمن اتقى المشبهات استبرأ لدينه وعرضه، ومن وقع في المشبهات كان كراعا يرمى حول الحمى يوشك أن يواقعها، ألا وإن لكل ملك حمى، ألا وإن حمى الله في أرضه محارمه»^(٥).

وأنكر الشافعية والحنفية ذلك، وقالوا: إن سد الذرائع ليس من أدلة الفقه؛ لأن الذرائع هي الوسائل، والوسائل مضطربة اضطراباً شديداً، فقد تكون حراماً، وقد تكون واجبة، وقد تكون مكروهة، أو مندوبة، أو مباحة، وتختلف مع مقاصدها حسب قوة المصالح والمفاسد وضعفها، وخفاء الوسيلة وظهورها، فلا يمكن ادعاء دعوى كلية باعتبارها ولا بإلغائها، ومن تتبع فروعها الفقهية ظهر له هذا^(٦).

وقالوا: إن الشرع مبني على الحكم بالظاهر، كما قد أطلع الله رسوله على قوم يظهرون الإسلام ويبطنون الكفر، ولم يجعل له أن يحكم عليهم في الدنيا بخلاف ما أظهروا، وحكم في المتلاعنين بدرء الحد مع وجود علامة

(١) القرافي، الفروق، ٣٢/٢، الشاطبي، الموافقات ٤/٩٨-٢٠٠.

(٢) ابن القيم، إعلام الموقعين ٣/١٣٥.

(٣) سورة الأنعام: ١٠٨.

(٤) الترمذي، سنن الترمذي ٤/٦٨٦، قال الترمذي: حديث حسن صحيح.

(٥) البخاري، صحيح البخاري ١/١٢٦.

(٦) السبكي، المجموع ١٠/١٦٠.

الزنى، وهو أن المرأة أتت بالولد على الوصف المكروه، قال الشافعي: وهذا يبطل حكم الدلالة التي هي أقوى من الذرائع، فإذا أبطل الأقوى من الدلائل أبطل الأضعف من الذرائع كلها^(١).

والراجع هو القول الأول: «لأن إباحة الوسائل إلى الشيء المحرم المفضية إليه نقض للتحريم، وإغراء للنفوس به، وحكمة الشارع وعلمه يأبى ذلك كل الإباء، بل سياسة ملوك الدنيا تأبى ذلك، فإن أحدهم لو منع جنده أو رعيته من شيء، ثم أباح لهم الطرق والوسائل إليه، لعدّ متناقضاً، ولحصل من جنده ورعيته خلاف مقصوده، وكذلك الأطباء إذا أرادوا حسم الداء منعوا صاحبه من الطرق والذرائع الموصلة إليه، وإلا فسد عليهم ما يرومون إصلاحه»^(٢).

المطلب الثالث: أقسام الذرائع

هناك تقسيمات للذرائع ذكرها الفقهاء - رحمهم الله - ومن أفضلها ما ذكره الإمام القرافي - رحمه الله - في كتابه الفروق؛ حيث قسم الذرائع إلى ثلاثة أقسام^(٣):

قسم أجمعت الأمة على سده ومنعه وحسمه؛ كحفر الآبار في طرق المسلمين، فإنه وسيلة إلى إهلاكهم فيها، وكذلك إلقاء السم في أطعمتهم، وسب الأصنام عند من كان من أهلها ويعلم من حاله أنه يسب الله تعالى عند سبها.

وقسم أجمعت الأمة على عدم منعه، وأنه ذريعة لا تُسد، ووسيلة لا تحُسم؛ كالمنع من زراعة العنب خشية أن تعصر منه الخمر، فإنه لم يقل به أحد، وكالمنع من المجاورة في البيوت خشية الزنى.

وقسم اختلف فيه العلماء هل يسد أم لا؛ كبيع الآجال «بيع العينة»،

(١) الشافعي، الأم ٢٧٠/٧

(٢) ابن القيم، إعلام الموقعين ٣/١٠٨-١٠٩.

(٣) القرافي، الفروق ٢/٣٢.

وتضمنين الصنيع^(١).

المطلب الرابع: فتح الذرائع

المراد بفتح الذرائع هو طلب الوسيلة الجائزة إذا كانت طريقاً إلى مصلحة راجحة^(٢).

قال القرافي في الفروق: «أَعْلَمُ أَنَّ الذَّرِيعَةَ كَمَا يَجِبُ سَدُّهَا يَجِبُ فَتْحُهَا، وَتُكْرَهُ وَتُنْدَبُ وَتُبَاحُ، فَإِنَّ الذَّرِيعَةَ هِيَ الْوَسِيلَةُ، فَكَمَا أَنَّ وَسِيلَةَ الْمُحَرَّمِ مُحَرَّمَةٌ، فَوَسِيلَةُ الْوَاجِبِ وَاجِبَةٌ»^(٣).

ويدل لصحتها الاستقراء، فالمتأمل في الشريعة يجد أن الله تعالى يكلف ببعض الأفعال لا لذاتها، بل لكونها وسائل إلى مصالح ومقاصد مطلوبة؛ منها: قوله تعالى: ﴿وَأَعِدُّوا لَهُمْ مَا اسْتَطَعْتُمْ مِنْ قُوَّةٍ وَمِنْ رِبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهِبُونَ بِهِ عَدُوَّ اللَّهِ وَعَدُوَّكُمْ﴾^(٤)، فالله أمر بإعداد القوة، وبين أن طلبه لذلك إنما هو لتخويف الكفرة والجهاد في سبيل الله، وهي مصالح، وقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَى ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ﴾^(٥)، فأمر الله تعالى بالسعي إلى الجمعة، وهو وسيلة إلى مصلحة الصلاة وذكر الله تعالى، وقوله ﷺ لمن خطب امرأة: «انظر إليها؛ فإنه أحرى أن يؤدم بينكما»^(٦)، فأمره بالنظر إلى المخطوبة؛ لأنه وسيلة إلى مصلحة الألفة ودوام المودة، وشواهد هذا المعنى كثيرة في الكتاب والسنة^(٧).

(١) القرافي، الفروق ٣٢/٢.

(٢) مخدوم، قواعد الوسائل في الشريعة الإسلامية، ص ٣٦٦.

(٣) القرافي، الفروق ٣٣/٢.

(٤) سورة الأنفال: ٦٠.

(٥) سورة الجمعة: ٩.

(٦) أخرجه ابن ماجه ٦٠٠/١، وقال الحاكم في المستدرک: هذا حديث صحيح على شرط الشيخين ولم يخرجاه.

(٧) مخدوم، قواعد الوسائل في الشريعة الإسلامية ٣٧٩-٣٨١.

ذكر العلماء^(١) مقاصد متعددة للأموال نجمل القول فيها فيما يلي

المقصد الأول: الرواج أو التداول

ومفهومه كما قال ابن عاشور: «دوران المال بين أيدي أكثر من يمكن من الناس بوجه حق»^(٢).

وفي هذا الشأن وردت جملة من النصوص القرآنية والأحاديث النبوية الدالة على وجوب تداول المال وتحريكه، ومن ثم استثماره وتنميته بغية الحصول على الرزق..

قال تعالى: ﴿...وَأَخْرُونَ بَصْرِيَّوْنَ فِي الْأَرْضِ يَتَّبِعُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ...﴾^(٣)، وقال ﷺ: «ما من مسلم يغرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة إلا كان له به صدقة»^(٤)، وقال عمر رضي الله عنه: «ابتغوا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة»^(٥)، وتسهيلاً للرواج شرعت عقود مشتملة على شيء من الغرر، مثل المغارسة والسلم والمزارعة والقراض حتى عدّها بعض العلماء رخصة باعتبار أنها مستثناة من قاعدة الغرر.

ومن معاني الرواج المقصود انتقال المال بأيدي عديدة في الأمة، وذلك بالتجارة وبأجرة العامل، فتيسير دوران المال على آحاد الأمة وإخراجه عن أن يكون قارًا في يد واحدة، أو منتقلًا من واحد إلى واحد مقصد شرعي، يدل على ذلك قوله تعالى: ﴿كَفَى لَا يَكُونُ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ﴾^(٦)، وأيضا من

(١) عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية ٤٦٤-٤٧٧، العالم، المقاصد العامة للشريعة ٩٧٤، نظرية المال في الشريعة الإسلامية دراسة فقهية مقاصدية، د. فريدة صادق، موقع رسالة الإسلام: <http://fiqh..islammmessage.com/NewsDetails.aspx?id=٩٩٤>

(٢) عاشور، مقاصد الشريعة، ص ٤٦٤.

(٣) سورة المزمل: ٢٠.

(٤) البخاری، صحیح البخاری ٨١٧/٢.

(٥) أخرجه الدارقطني ١١٠/٢، وأخرجه البيهقي في السنن الكبرى، وقال: إسناده صحيح.

(٦) الحشر: ٧.

وسائل الرواج تسهيل المعاملات بقدر الإمكان، وترجيح جانب ما فيها من المصلحة على ما عسى أن يعترضها من خفيف المفسدة؛ ولذلك لم يشترط في التبائع حضور كلا العوضين، فاغتفر ما في ذلك من احتمال الإفلاس^(١).

المقصد الثاني: وضوح الأموال

ومعناه كما جاء عن ابن عاشور: «وذلك بإبعادها عن الضرر والتعرض للخصومات بقدر الإمكان؛ ولذلك شرع الإشهاد والرهن في التداين»^(٢). فالمراد من هذا المقصد هو تجنب أي خصومات ومشاحنات بين المتعاقدين.

وتشمل وسائل صيانة الديون عند الجحود طرق الكتابة والإشهاد، ووسائل صيانة الديون عند الإعسار طريق الرهن والكفالة.

المقصد الثالث: حفظ المال

وأصل هذا المقصد قوله تعالى: ﴿يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَتْ بِحُكْمٍ عَنْ رَاضٍ مِنْكُمْ...﴾^(٣)، وقوله ﷺ: «إن دماءكم وأموالكم حرام عليكم كحرمة يومكم هذا، في شهركم هذا، في بلدكم هذا»^(٤)، فهذه أدلة تنوّه بشأن حفظ المال، وعظم إثم المعتدي عليه. وقد بيّن الإمام ابن عاشور مهمة الدولة في حفظ مال بيتها ومال أفرادها؛ من خلال معاقبة المعتدي على المال، وما قدرته الشريعة من غرم المتلفات، وأنواع الضمانات، وأحكام الغصب والأروش والحجر على السفية^(٥).

المقصد الرابع: ثبات الأموال

أي تقررها لأصحابها بوجه لا خطر فيه ولا منازعة، فبه ثبات التملك والاكتساب.

(١) عاشور، مقاصد الشريعة ٤٦٤-٤٦٩.

(٢) عاشور، مقاصد الشريعة ٤٧٣.

(٣) النساء: ٢٩.

(٤) مسلم، صحيح مسلم، كتاب الحج ٢/٨٨٩.

(٥) عاشور، مقاصد الشريعة ٤٧٣-٤٧٤.

ووسائل إثبات المال متعددة؛ منها: التملك الصحيح للمال: وذلك يتحقق بأسباب الملك والكسب بحيث ينتج منه اختصاص الفرد بما يملكه اختصاصاً مطلقاً دائماً، شرط أن يكون على وجه صحيح، بحيث لا يكون في اختصاصه به وأحقيته تردد ولا خطر.

وأيضاً أحكام صحة العقود؛ حيث إن كل عقد من عقود المعاملات له شروط صحة ونفاذ؛ من أجل أن تنتقل آثار كل عقد إلى صاحبه، فتنتفي بذلك أوجه التعدي، ويثبت العقد الصحيح لصاحبه بوجه مشروع، ومنها منع التعامل بالربا، وهدايا العمال، والرشاوى، وغيرها من المكاسب غير المشروعة في طرق إثباتها وثبوتها^(١).

المقصد الخامس: العدل في الأموال

أي حصول المال بوجه غير ظالم، وذلك بأن يحصل الإنسان على المال بوجه مشروع دون إضرار بغيره من الأفراد، بحيث يملكه بطرق الاكتساب المعروفة إذا كان من المباحات، وإما بعوض كما في المعاملات، وإما بغير عوض كالتبرعات والإرث.

ومن مراعاة العدل حفظ المصالح العامة؛ لأن وجه العدل فيها أن ينتفع بها مجموع الأمة، ففي دفع الضرر عنها، وعدم مسّها بسوء التنظيم وسوء الاستخدام، خاصة فيما يتعلق بأموال بيت المسلمين، فيها تتعلق مصالح الأمة في الجهاد، وأقوات المعوزين وغيرهم^(٢).

المبحث الثاني: الرهن العقاري

المطلب الأول: مفهوم الرهن العقاري

الرهن في اللغة: الثبوت والدوام، كما يطلق على الحبس^(٣).

(١) عاشور، مقاصد الشريعة ٤٧٤-٤٧٦.

(٢) عاشور، مقاصد الشريعة ٤٧٧.

(٣) الرازي، مختار الصحاح، مادة (رهن)، ابن منظور، لسان العرب، باب النون، فصل الرءاء، الفيروزآبادي، القاموس المحيط، باب النون فصل الرءاء.

والرهن اصطلاحاً: «جعل عين مالية وثيقة بدين؛ ليستوفى منها عند تعذر استيفائه ممن هو عليه»^(١).

العقار لغة: هو كل ما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدار والضياع والنخل^(٢).

وفي الاصطلاح: هو الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر؛ مثل الأرض والدار^(٣).

فالمقصود بالرهن العقاري في الاصطلاح الفقهي: جعل العقار وثيقة بدين؛ ليستوفى منه عند تعذر الاستيفاء.

أما في العرف الاقتصادي: فالرهن العقاري هو قرض يمكن الاقتراض، سواء كان فرداً أو مؤسسة، من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، وفي حالة عجزه عن سداد القرض، فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار^(٤).

وفي القانون الكويتي: فالرهن العقاري أو الرهن الرسمي – كما يطلق عليه – جاء في المادة (٧٩١) كويتي: هو عقد به يكسب الدائن على عقار حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون.

(١) ابن مفلح، المبدع ٢١٣/٤، البهوتي، كشف القناع ٣/٣٢٠، وانظر: المرغيناني، الهداية ١٢٦/٤، الخطاب، مواهب الجليل ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج ٢/١٢١.

(٢) الرازي، مختار الصحاح، باب العين ١/٨٧، ابن منظور، لسان العرب، باب العين فصل القاف.

(٣) درر الحكام شرح مجلة الأحكام ١/١١٧.

(٤) الفضيلات، الرهن العقاري وأثره في أزمة الاقتصاد العالمية المعاصرة، ص ٥، وانظر: موقع (المعرفة): <http://www.marefa.org/index.php>، وكذلك موقع (ويكيبيديا): <http://ar.wikipedia.org>.

المطلب الثاني: مشروعية الرهن وأركانه

الفرع الأول: مشروعية عقد الرهن

الرهن من العقود المشروعة في الشريعة الإسلامية، وقد دل على مشروعيته الكتاب والسنة والإجماع.

ففي الكتاب قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾^(١).

وأما السنة، فمنها: **أن النبي ﷺ اشترى طعاماً من يهودي إلى أجل، فرهنه درعه**^(٢).

وأجمعت الأمة على مشروعية الرهن في الجملة، وإن اختلفوا في بعض تفصيلاته، قال ابن قدامة: «أجمع المسلمون على جواز الرهن في الجملة»^(٣).

الفرع الثاني: أركان عقد الرهن

إن ركن عقد الرهن الأوحد عند الحنفية هو الصيغة؛ إذ وجودها يلزم وجود بقية الأركان. أما عند الجمهور فأركان عقد الرهن هي:

الركن الأول: العاقدان^(٤)، وهما: الراهن: المدين الذي عليه الدين، والمرتهن: وهو الدائن الذي له الدين في ذمة الراهن، ويشترط في كل منهما: ١- كمال الأهلية: أن يكون عاقلًا بالغًا غير محجور عليه في تصرفاته المالية؛ لقوله ﷺ: «رفع القلم عن ثلاثة: عن المجنون المغلوب على عقله حتى يفيق، وعن النائم حتى يستيقظ، وعن الصبي حتى يحتلم»^(٥). وكذا السفیه لقوله تعالى: ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا

(١) سورة البقرة: ٢٨٣.

(٢) البخاري، صحيح البخاري ٧٣٨/٢.

(٣) ابن قدامة، المغني ٢١٥/٤.

(٤) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين ٤٧٧/٦، الخطاب، مواهب الجليل ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج، ١٢١/٢ وما بعدها، ابن قدامة، المغني ٢١٥/٤ وما بعدها.

(٥) أبو داود، سنن أبي داود ١٤١/٤، قال الحاكم في المستدرک: «هذا حديث صحيح على شرط الشيخين ولم يخرجاه» ٣٨٩/١.

وَأَرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا^(١) ، وأن يكون غير مُكرَه؛ لأن الرهن من التصرفات الشرعية الإنشائية، والإكراه يؤثر فيها ويذهب أثرها، وأن يكون من أهل التبرع فيما يرهنه أو يرتهن به؛ كأن يكون مالكا للعين التي يرهنها مثلاً، أو مأذوناً له برهنها، وأن يكون مالكا للدين الذي يرتهن به.

الركن الثاني: الصيغة^(٢) : وهي الإيجاب والقبول، والأصل في اشتراط الصيغة في الرهن أنه عقد فيه تبادل مالي، فيشترط فيه الرضا؛ لأنه لا يحل مال امرئ إلا عن طيب نفس، والرضا أمر خفي، فيكتفى بما يدل عليه، وهو اللفظ من المتعاقدين:

وشروط الصيغة هي^(٣) : موافقة الإيجاب للقبول، واتصالهما، وعدم رجوع الموجب عن إيجابه قبل قبول الآخر، ووضوح دلالة الإيجاب، وألا تعلق الصيغة على شرط، ولا تضاف إلى زمن المستقبل.

الركن الثالث: المرهون به «الدين»^(٤) : وهو الحق الذي يوثق بالرهن، وشروطه: أن يكون المرهون به ديناً، وأن يكون الحق ثابتاً، وأن يكون الدين لازماً أو آيلاً للزوم، وأن يكون المرهون به مما يمكن استيفاءه من الرهن، وأن يكون معلوم القدر.

الركن الرابع: المرهون - ويطلق عليه الرهن - : هو المال المحبوس لدى المرتهن لاستيفاء الحق الذي رهن به، ويشترط فيه شروط المبيع، وهي^(٥) : أن يكون عيناً، فلا يجوز رهن الدين ولا رهن المنفعة، وأن يكون

(١) النساء: ٥.

(٢) المرغيناني، الهداية، ١٢٦/٤، الخطاب، مواهب الجليل، ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج، ١٢١/٢ وما بعدها، ابن قدامة، المغني، ٢١٥/٤.

(٣) المرغيناني، الهداية، ١٢٦/٤، الخطاب، مواهب الجليل، ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج، ١٢١/٢، ابن مفلح، المبدع، ٤١٣/٤.

(٤) المرغيناني، الهداية، ١٢٦/٤، الخطاب، مواهب الجليل، ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج، ١٢١/٢، المربع، ١٦٠/٢.

(٥) ابن عابدين، حاشية ابن عابدين ٤٧٧/٦، الخطاب، مواهب الجليل، ٣/٥، الشربيني، مغني المحتاج، ١٢١/٢ وما بعدها، ابن قدامة، المغني، ٢١٥/٤ وما بعدها.

مالاً متقوِّماً، فلا يصح رهن الكلب والخنزير، وأن يكون موجوداً وقت العقد مقدور التسليم، وأن يكون معلوماً.

ثم اختلفوا في بعض التفاصيل التي ليست موضوع بحثنا، ونحيل الكلام فيها إلى مصادرها.

المطلب الثالث: بعض المسائل الفقهية المتعلقة بالرهن العقاري

الفرع الأول: رهن العقار على ثمنه

إن من أهم صور رهن العقار أن يتفق البائع والمشتري على رهن العقار عند بائعه على ثمنه قبل الشراء، وقد اختلف الفقهاء في صحة الرهن في هذه الصورة على قولين:

القول الأول: أنه يصح الرهن. وهو قول الحنفية^(١)، والمالكية^(٢)، والصحيح من مذهب الحنابلة^(٣).

واستدلوا على ذلك بأنه يجوز بيعه فجاز رهنه^(٤)، ولعدم وجود الغرر لندرة هلاك العقار^(٥).

القول الثاني: أنه لا يصح الرهن. وهو قول عند المالكية^(٦)، وقول الشافعية^(٧).

واستدلوا على ذلك بأنه لا يصح رهن المبيع قبل قبضه كالمبيع، وأن المبيع حين شرط رهنه لم يكن ملكاً له^(٨)، وأن البيع يقتضي تسليم المبيع

(١) الحصكفي، الدر المختار ٦/٤٩٧، حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام ٢/٧٢.

(٢) الخرشي، شرح مختصر خليل ٥/٢٤٤، القرافي، الذخيرة ٢/٥٢٢، وانظر: ٨/٧٩.

(٣) المرداوي، الإنصاف ٤/٣٥٧، البهوتي، الروض المربع ٢/١٦٣.

(٤) البهوتي، الروض المربع ٢/١٦٣.

(٥) الردادي، الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، الملتقى الفقهي:

<http://fiqh.islammessage.com/NewsDetails.aspx?id=4697>

(٦) القرافي، الذخيرة ٢/١٢٢.

(٧) الهيتمي، الفتاوى الفقهية الكبرى ٢/٢٧٨.

(٨) ابن قدامة، المغني ٤/٢٤٧.

أولاً، ورهن المبيع يقتضي ألا يسلمه حتى يقبض الثمن.^(١)

القول الراجح: الذي يظهر رجحانه - والله تعالى أعلم - هو القول بصحة الرهن؛ وذلك لأن غاية عقد الرهن التوثيق وليس التملك، قال ابن القيم - رحمه الله - : وهكذا في المبيع يشترط على المشتري رهنه على ثمنه حتى يسلمه إليه، ولا محذور في ذلك أصلاً ولا معنًى، ولا مأخذ قوياً يمنع صحة هذا الشرط والرهن، وقد اتفقوا أنه لو شرط عليه رهن عين أخرى على الثمن جاز، فما الذي يمنع جواز رهن المبيع على ثمنه؟^(٢).

وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي، فجاء في قراره رقم (٥٣ / ٢ / ٦): يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة.

وجاء في المعيار الشرعي للرهن وتطبيقاته المعاصرة: «يجوز للبائع أن يشترط على المشتري في عقد البيع رهن المبيع، بثمنه المؤجل بعد قبض المشتري له حقيقة أو حكماً»^(٣).

(١) ابن قدامة، المغني ٤ / ٢٤٧.

(٢) ابن القيم، إعلام الموقعين ٤ / ٣٣.

(٣) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٣٩)، الرهن وتطبيقاته المعاصرة، ص ٦.

الفرع الثاني: إعادة رهن العقار المرهون لأجنبي

اتفق الفقهاء على أن ليس للراهن أن يرهن العقار المرهون لشخص آخر خلال فترة الرهن الأول دون إذن المرتهن^(١)؛ لأن لكل واحد منهما فيه حقاً، وليس لأحدهما إسقاط حق الآخر، ولأنه يؤدي إلى تراحم الحقوق على العين المرهونة، فالعين المرهونة مشغولة بحق المرتهن الأول، والمشغول لا يشغل بما يساويه من الحقوق؛ ولأن هذا الفعل يخلّ بالمقصود من عقد الرهن من الاستيثاق والحبس لضمان الحصول على الحق الذي شرط الرهن لأجله^(٢).

واستثنى المالكية^(٣) من جواز إعادة رهن العين المرهونة من قبل الراهن إذا كان في الرهن فضله، فإذا كانت قيمة العقار المرهون مائة ألف دينار، ودين الرهن الأول خمسون ألفاً، فيجوز الرهن بالباقي من قيمة العقار، على خلاف في مذهب المالكية في اشتراط إذن المرتهن الأول أو عدم اشتراطه. جاء في المعيار الشرعي للرهن وتطبيقاته المعاصرة: «يجوز أن يكون المرهون رهناً لأكثر من مرتتهن واحد، فإن كانت الرهون كلها في مرتبة واحدة، فلا بد من تراضي جميع الأطراف، ويصبح المرهون مشتركاً بينهم حسب نسبة دينهم، وإن كانت مرتبة بحيث لا يحق للمرتهن اللاحق استيفاء دينه من الرهن إلا بعد استيفاء الدين الأول، فيشترط رضا المرتهن اللاحق فقط»^(٤).

(١) الكاساني، بدائع الصنائع ٦/٤٧-٤٨، سحنون، المدونة ٤/٣١٧، الشافعي، الأم ٣/١٥٤، قليوبي،

حاشية القليوبي مع حاشيتي قليوبي وعميرة على كنز الراغبين ٢/٤٢٧، ابن قدامة، المغني ٤/٢١٧.

(٢) قاسم، تصرفات العدل في المرهون ٢٢٠.

(٣) سحنون، المدونة، ٤/٣١٧، عليش.

(٤) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٣٩)،

الرهن وتطبيقاته المعاصرة، ص ٥.

الفرع الثالث: إعادة تمويل المقترض كلما ارتفعت قيمة عقاره

إذا ارتفعت قيمة العقار وأراد الراهن أن يزيد في الدين، أو أن الراهن استقرض أقل من قيمة عقاره، وأراد أن يستقرض من المرتهن مرة أخرى، فهو في هذه الصورة قد زاد في الدين الذي يتعلق بالعقار المرهون، وهو ما يسميه الفقهاء بالزيادة في الدين، وقد اختلفوا في حكمها على قولين:

القول الأول: لا تجوز زيادة الدين في الرهن.

وهو قول أبي حنيفة، ومحمد،^(١) والشافعي في الجديد - وهو الراجح في المذهب^(٢) - وهو المذهب عند الحنابلة^(٣).

وقال الشافعية: وطريقته أن يفك الرهن ويرهن بالدينين^(٤).

واستدلوا على قولهم: بأن الرهن مشغول بالحق الأول، والمشغول لا يشغل^(٥)، وبأن الزيادة في دين الرهن تعتبر من قبيل رهن المرهون^(٦)، وكما أن رهن المرهون لأجنبي لا يجوز، فرهنه للمرتهن نفسه بدين جديد لا يجوز.

ويناقش: بأن سبب عدم جواز رهن المرهون لأجنبي كونه يؤدي إلى تزامم الحقوق على الرهن، وهذه المعنى منتف في هذه الصورة. وكان دليل الحنفية أن الزيادة في الدين توجب الشيوخ في الرهن، وهو غير مشروع عندهم^(٧).

ويناقش: بمنع أن يكون الشيوخ غير مشروع، فقد أجاز مالك^(٨)

(١) تبين الحقائق ٩٥/٦، ابن نجيم، البحر الرائق ٣٢٥/٨.
(٢) الشافعي، الأم ١٥٤/٣، الشربيني، مغني المحتاج ١٢٧/٢-١٢٨.
(٣) ابن قدامة، المغني ٢٧٧/٤، المرداوي، الإنصاف ١٤٠/٥.
(٤) الحصني، كفاية الأخيار، ص ٣٥٤.
(٥) القرافي، الذخيرة ٩٦/٨.
(٦) ابن قدامة، المغني ٢٢٧/٤، المرداوي، الإنصاف ١٤٠/٥.
(٧) المرغيناني، الهداية ١٥٦/٤، الزيلعي، تبين الحقائق ٩٥/٦.
(٨) ابن رشد، بداية المجتهد ٢٠٥/٢.

والشافعي^(١) رهن المشاع.

القول الثاني: تجوز زيادة الدين في الرهن.

وهو قول المالكية^(٢)، والشافعي في القديم، ونص عليه في الجديد^(٣)، وهو

قول للحنابلة^(٤)، وأبي يوسف من الحنفية^(٥).

واستدلوا على قولهم: بعموم آية الدين؛ إذ الآية جوزت الرهن بالدين

من غير تفريق بين الدين الأول أو الثاني^(٦).

وقالوا: بأن الرهن وثيقة محضة، فجازت الزيادة فيها كالضمان^(٧)

والشهادة^(٨).

والذي يظهر لي - والله أعلم - هو القول الثاني القائل بجواز زيادة

الدين في الرهن؛ وذلك لأن الزيادة في دين الرهن لا تمس مقصد الرهن

من الاستيثاق، فالرهن ما زال محبوساً على دين الرهن؛ ولأن «الأصل أن

الشيء يعتبر ما لم يعد على موضوعه بالنقص والإبطال»^(٩)، وزيادة الدين

في الرهن لم تعد على دين الرهن الأصلي بالإبطال، ومراعاة لحاجة المدين،

إذ قد يحتاج إلى المال وليس في حوزته ما يرهنه إلا ما سبق له رهنه، والأصل

في المعاملات أنها مبنية على التيسير والتوسعة، وتعدد الوسائل، ورعاية

مصالح الناس في حدود ما شرع الله تعالى، ولم يرد نص بالمنع.

(١) الحصني، كفاية الأخيار، ص ٣٥٤.

(٢) سحنون، المدونة ٣١٣/١٤، القرافي، الذخيرة ٩٦/٨.

(٣) الشربيني، مغني المحتاج ١٢٧/٢-١٢٨.

(٤) المرداوي، الإنصاف ١٤٠/٥.

(٥) الكاساني، بدائع الصنائع ٢٥٨/٥، المرغيناني، الهداية ١٥٦/٤.

(٦) القرافي، الذخيرة ٩٦/٨.

(٧) ابن قدامة، المغني ٢٢٧/٤.

(٨) القرافي، الذخيرة ٩٦/٨.

(٩) الندوي، القواعد الفقهية ١٦٤.

الفرع الرابع: بيع العقار المرهون وإجارته والانتفاع به

اتفق الفقهاء^(١) على أن بيع الراهن للعقار المرهون لا ينفذ بغير إذن المرتهن؛ لأن في بيع المرهون إبطالاً لحق المرتهن من الوثيقة، فلم يصح بغير إذنه.

كما اتفقوا على صحة إجارة الراهن للعقار المرهون إذا كان بإذن المرتهن.^(٢)

واتفقوا^(٣) على أن منافع العقار المرهون للراهن، وأن كل تصرف من الراهن يضر بالمرتهن لا يجوز، واختلفوا في انتفاع الراهن بمنافع الرهن انتفاعاً لا يضر بالمرتهن.

فذهب الجمهور من الحنفية^(٤) والمالكية^(٥) والشافعية^(٦) والحنابلة^(٧) إلى جواز ذلك، وهذا في حال إذن المرتهن للراهن بالانتفاع. أما إن كان الانتفاع بغير إذن المرتهن، فذهب الحنفية^(٨) والحنابلة^(٩) إلى منع ذلك، وأجازته المالكية^(١٠) والشافعية^(١١) بضوابط.

-
- (١) ابن عابدين ٣٧٢/٥، شرح الزرقاني ٢٤٣/٥، نهاية المحتاج ٢٦٩/٤، كشف القناع ٣٣٧/٣.
- (٢) ابن نجيم، البحر الرائق ٢٧١/٨، الدسوقي، حاشية الدسوقي ٢٤٧/٣، ابن قدامة، المغني ٢٥٠/٤، وانظر: الدعليج، الرهن في الفقه الإسلامي والمراجع التي رجع إليها، ص ٥٣٣-٥٨٤.
- (٣) الكاساني، بدائع الصنائع ١٤٦/٦، ابن نجيم، البحر الرائق ٢٧١/٨، ابن رشد، بداية المجتهد، ٢٠٤/٢-٢٠٦، الدسوقي، حاشية الدسوقي ٢٤٧/٣، الشربيني، مغني المحتاج ١٢١/٢، ١٣١، الشربيني، الإقناع ٢٩٨/٢، ابن قدامة، المغني ٢٥٠/٤، وانظر: الدعليج، الرهن في الفقه الإسلامي والمراجع التي رجع إليها، ص ٥٣٣-٥٨٤، الميس، بيع الوفاء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٧، ٤٢-٤٤.
- (٤) الكاساني، بدائع الصنائع ١٤٦/٦، ابن نجيم، البحر الرائق ٢٧١/٨.
- (٥) سحنون، المدونة ٣١٧/١٤، ابن رشد، بداية المجتهد، ٢٠٤-٢٠٦/٢.
- (٦) مغني المحتاج ١٢١/٢، ١٣١، الشربيني، الإقناع ٢٩٨/٢.
- (٧) ابن قدامة، المغني ٢٥٠/٤.
- (٨) الكاساني، بدائع الصنائع ١٤٦/٦، ابن نجيم، البحر الرائق ٢٧١/٨.
- (٩) ابن قدامة، المغني ٢٥٠/٤.
- (١٠) سحنون، المدونة ٣١٧/١٤، ابن رشد، بداية المجتهد، ٢٠٤-٢٠٦/٢.
- (١١) مغني المحتاج ١٢١/٢، ١٣١، الشربيني، الإقناع ٢٩٨/٢.

المبحث الثالث: التمويل بالرهن العقاري وأثر قاعدة سد الذرائع المطلب الأول: التمويل العقاري في الواقع المعاصر

التمويل العقاري: هو معاملة مالية مع بنك أو مؤسسة تمويلية مفادها: أن يحصل المستفيد على عقار مقابل سداد كلفته على مبالغ مالية متعددة في شكل أقساط.

آلية التمويل العقاري تشمل العديد من الأنظمة؛ منها:

الإيجار التملكي أو الإجارة المنتهية بالتمليك: وهي كما عرفت هياكل المحاسبة والمراجعة في معيارها الشرعي: هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها^(١). وفي هذه الحالة تظل ملكية وحدة العقار باسم البنك أو شركة التمويل العقاري، ويقوم المستفيد باستئجارها على وعد بأن تؤول إليه ملكيتها بعد فترة معينة يتم الاتفاق عليها.

المشاركة المتناقصة أو المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك: وكما عرفت هياكل المحاسبة والمراجعة في معيارها الشرعي: هي عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشروع بكامله.

وهذه العملية تتكون من الشركة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين، ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعد منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر^(٢).

وهي من صيغ التمويل المستخدمة في أنظمة التمويل العقاري، وبهذا النظام يتشارك المستفيد والمؤسسة في شراء عقار، وتقوم المؤسسة في البداية بتحمل كل القيمة أو الدخول بالحصة الأكبر؛ حيث يقوم المستفيد

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص ١٦٤.

(٢) المصدر السابق، فقرة: ٥ / ١، ص ٢٢٠، وانظر: حماد، العقود المركبة، ص ٧٣.

بشراء حصة البنك أو المؤسسة في المنزل بشكل تدريجي على مدة طويلة حتى تصل إلى صفر، ويصبح العقار بالكامل ملكاً للمستفيد، في الوقت ذاته يؤجر المستفيد الحصة التي تمتلكها المؤسسة، وتنقص قيمة الإيجار كلما ارتفعت حصة المستفيد في الملكية؛ حيث يتم تحديد قيمة الإيجار كل ستة أشهر.

وهذه الأنظمة تعتبر من أهم صيغ التمويل العقاري وأكثرها رواجاً في الكويت، إلا أن هناك مطالبات بإضافة المراجعة بضمان الرهن العقاري لتمويل السكن الخاص أسوة بالأنظمة المتبعة في البنوك والمؤسسات التمويلية في العالم^(١).

والمراجعة: كما عرفت هئية المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: هي بيع مؤسسة إلى عميلها (الأمر بالشراء) سلعة بزيادة محددة على ثمنها أو تكلفتها، بعد تحديد تلك الزيادة (ربح المراجعة) في الوعد، وتسمى المراجعة المصرفية لتمييزها عن المراجعة العادية، وتقتصر المراجعة المصرفية بتأجيل الثمن مع أن هذا التأجيل ليس من لوازمها، فهناك مراجعة حالة أيضاً، وحينئذ يقتصر البائع على الربح الأصلي دون مقابل الأجل^(٢).

الحكم الشرعي في المراجعة للأمر بالشراء:

ويتبين لنا حكم المراجعة للأمر بالشراء من واقع قرار مجمع الفقه الإسلامي^(٣)؛ حيث قرر:

أولاً: أن بيع المراجعة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً هو بيع جائز طالما كانت

(١) ما هو التمويل العقاري وأبرز أنواعه؟، موقع ويتاس:

<https://www.weetas.com/article/ar/real-estate-finance-what-is-it-and-what-are-its-main-systems-arv>

(٢) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص ١٣٩.

(٣) قرار رقم (٢، ٣) بشأن الوفاء بالوعد والمراجعة للأمر بالشراء (١٤٠٩ هـ - ١٩٨٨ م)، ٢ / ١٥٩٩ - ١٦٠٠.

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

ثانياً: الوعد: (وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد): يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحال إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثالثاً: المواعدة: (وهي التي تصدر من الطرفين): تجوز في بيع المرابحة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار، فإنها لا تجوز؛ لأن المواعدة الملزمة في بيع المرابحة تشبه البيع نفسه؛ حيث يشترط عندئذ أن يكون البائع مالاً للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة؛ «لنهي النبي ﷺ عن بيع الإنسان ما ليس عنده»^(١).

والمرابحة بضمان العقار «الرهن العقاري» هي أحد أنظمة التمويل العقاري، وفي هذا النظام يبيع البنك الوحدة العقارية إلى المستفيد؛ لتصبح باسمه، ولكنها ترهن للبنك حتى يتم سداد تكلفتها المتفق عليها بالكامل بموجب نظام التمويل العقاري^(٢).

معلوم أن الكويت أدخلت في العام ٢٠٠٨م بعض التعديلات على قوانينها المنظمة لتعاملات السوق العقارية، وتحديداً ما يعرف بالقانونين (٨ لسنة ٢٠٠٨م)، وكذلك (٩ لسنة ٢٠٠٨م) في شأن تنظيم استغلال أراضي الفضاء من خلال وقف تعاملات الشركات والمؤسسات الفردية

(١) أبو داود، سنن أبي داود ٢/٣٨٣، وقال الحاكم: «هذا حديث على شرط حملة عن أئمة المسلمين صحيح» ٢/٢١.

(٢) ما هو التمويل العقاري وأبرز أنواعه؟، موقع ويتاس

<https://www.weetas.com/article/ar/real-estate-finance-what-is-it-and-what-are-its-main-systems-arv>

بقسائم، أو بيوت السكن الخاص، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة، بالبيع أو بالشراء أو الرهن^(١).

إذ نص القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨م: «يحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق للغير، أو إصدار توكيل بالتصرف للغير، أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم، أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع، وضمن أي مشروع كان، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكأن لم يكن كل تعامل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص يجري بالمخالفة لأحكام هذا القانون».

وبالتالي فإن القوانين التي تنظم الرهن الرسمي - أي رهن العقار - لا تنطبق على العقار السكني، فنظام الرهن العقاري غير مطبق في دولة الكويت في التمويل العقاري للسكن الخاص.

المطلب الثاني: علاقة الرهن العقاري بالأزمة المالية العالمية

إن الاستخدام السيئ للرهن العقاري نتج عنه تعرض الاقتصاد العالمي لأزمة مالية، مما لم يقتصر ضرره على البلدان الصناعية المتقدمة وحدها، بل انعكس على معظم اقتصادات الدول النامية.

أما عن جذور هذه الأزمة، فقد شجع الازدهار الكبير لسوق العقارات في الولايات المتحدة ما بين عامي ٢٠٠١ - ٢٠٠٦م البنوك وشركات الإقراض على اللجوء إلى الإقراض العقاري المرتفع المخاطر، وهو الإقراض بدون ضمانات كافية، وبمخاطر كبيرة، مقابل سعر فائدة أعلى، والهدف هو تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح لمؤسسات الإقراض.

ومن ثم توسعت المؤسسات المالية الكبرى في منح القروض للمؤسسات

(١) دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر، موقع مجلس الأمة الكويتي: <http://www.kna.kw/clt-html5/run.asp?id=1714#>

العقارية وشركات المقاولات.

بيعت هذه الرهونات من البنوك المُجربة للعملية الأساسية إلى غيرها من المؤسسات بسعر فائدة أعلى عن طريق توريقها وجعلها سندات في سوق المال، وذلك دون تقييدها في سجلات المؤسسات الرسمية. ومن ثم قامت المؤسسات المشترية لهذه الديون الموثقة بالرهونات ببيعها أيضاً إلى أفراد أو مؤسسات للمتاجرة بها دون توثيقها، فعندما يعجز الأول في التسديد يعجز الثاني والثالث، ويتم إعلان الإفلاس فالانهيار. أدى ارتفاع سعر الفائدة إلى تغير في طبيعة سوق العقار تمثل في انخفاض أسعار المنازل، وتزايد عدد العاجزين عن سداد قروضهم العقارية في الولايات المتحدة.

ظهرت بوادر الأزمة بشكل جلي مع بداية عام ٢٠٠٧م، وذلك مع تزايد حالات التوقف عن الدفع، وزيادة ظاهرة استيلاء المقرضين على العقارات، وكثرة المواجهات بين المقرضين والبنوك. في المقابل، ضعفت قدرة البنوك على تمويل الشركات والأفراد، الأمر الذي أدى إلى انخفاض الإنفاق الاستثماري والاستهلاكي، وهدد بحدوث كساد.

وقد أدى ارتباط عدد كبير من المؤسسات المالية، خاصة في أوروبا وآسيا بالسوق المالية الأمريكية إلى انتقال أزمة الرهن العقاري من الولايات المتحدة إلى القارة الآسيوية والأوروبية؛ لتتطور إلى أزمة أكبر باتت تعرف بالأزمة المالية العالمية^(١).

(١) موقع الجزيرة نت، الاقتصاد والأعمال، يوم الجمعة ٢٠/١٠/١٤٢٩ هـ - ٣/١٠/٢٠٠٨ م، الفضيلات، الرهن العقاري وأثره في أزمة الاقتصاد العالمية المعاصرة، ٢٣.

المطلب الثالث: مقارنة الرهن العقاري الذي أدى إلى الأزمة المالية

برهن العقاري في الشريعة الإسلامية^(١)

(١) الرهن العقاري الرأسمالي يصبح ملكاً للبنك بمجرد العجز عن التسديد، بينما رهن العقار في الإسلام لا يخلق من راهنه؛ له غنمه وعليه غرمه.

فقد اتفق الفقهاء^(٢) على أن المرهون يظل ملكاً للراهن بعد تسليمه للمرتهن، كما دلت السنة «لا يخلق الرهن من صاحبه»^(٣)، جاء في سبب الحديث أنهم كانوا يرهنون ويقولون: إن جئتكم بالمال إلى وقت كذا وإلا فهو لك، فقال النبي ﷺ: «لا يخلق الرهن»^(٤).

جاء في المعيار الشرعي للرهن وتطبيقاته المعاصرة: «لا يحق للمرتهن أن يملك المرهون مقابل دينه (غلق الرهن) إلا إذا وافق الراهن على بيعه إياه، والمقاصة بين ثمنه ومقدار الدين»^(٥).

(٢) الرهن في الإسلام لا تضاف عليه فائدة في حالة العجز عن التسديد؛ لأن هذا من باب ربا الجاهلية المنهي عنه، قال الله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾^(٦)، وقوله سبحانه: ﴿أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً﴾ ليس لتقييد النهي به، بل لمراعاة ما كانوا عليه من العادة توبيخاً لهم بذلك؛ إذ كان الرجل يربي إلى أجل، فإذا حل الأجل قال للمدين: زدني في المال حتى أزيدك في الأجل فيفعل، وهكذا عند محل كل أجل،

(١) الفضيلات، الرهن العقاري وأثره في أزمة الاقتصاد العالمية المعاصرة، ٢٣.

(٢) الكاساني، البدائع ١٥٣/٦، ابن جزى، القوانين الفقهية ٢٤٤، الشربيني، مغني المحتاج ١٣٤/٢، والمغني مع الشرح الكبير ٤٥٠/٤ وما بعدها.

(٣) رواه الدارقطني في سننه، كتاب البيوع ٣/٣٣، وصححه الحاكم في المستدرک، قال: حديث صحيح على شرط الشيخين ٥٨/٢.

(٤) الزيلعي، نصب الراية ٢/٢٥٧.

(٥) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٣٩)، الرهن وتطبيقاته المعاصرة، ص ٨.

(٦) سورة ال عمران: ١٣٠.

فيستغرق بالشيء الطفيف ماله بالكلية، فنهوا عن ذلك ونزلت الآية^(١).
أما في النظام الرأسمالي، فقد ترتفع الفائدة دون إنذار مسبق، ناهيك عن
الفائدة المركبة في حال العجز عن السداد.

(٣) الرهن في الإسلام ليس من قبيل بيع الدين بالدين المحرم في الإسلام،
وفي النظام الرأسمالي يجيزون بيع الدين بالدين؛ حيث كانت البنوك العقارية
تقوم ببيع هذه الرهونات من البنوك المجرية للعملية الأساسية إلى غيرها من
المؤسسات بسعر فائدة أعلى، ناهيك عن توريقها وجعلها سندات مضمونة
بعقار وطرحها في سوق المال.

أما في الشريعة الإسلامية، فبيع الدين ممنوع، فقد ورد النهي عنه في
حديث ابن عمر - رضي الله عنهما - : «إن النبي ﷺ نهى عن بيع الكالئ
بالكالئ»، وقال: «هو النسيئة بالنسيئة»^(٢).

وهو ما أكدته قرار مجمع الفقه الإسلامي؛ حيث نص على: «أنه لا يجوز
بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقد معجل من جنسه أو من غير جنسه؛
لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجل من جنسه أو غير جنسه؛
لأنه من بيع الكالئ بالكالئ المنهي عنه شرعاً، ولا فرق في ذلك بين كون الدين
ناشئاً عن قرض أو بيع آجل»^(٣).

المطلب الرابع: أثر قاعدة سد الذرائع في الرهن العقاري

في ضوء مقاصد الشريعة في الأموال

بعد دراستنا لقاعدة الذرائع سداً وفتحاً، وإطلاعنا على أهم

(١) الجصاص، أحكام القرآن ١/٤٦٥.

(٢) الدارقطني، سنن الدارقطني ٣/٧١، البيهقي، سنن البيهقي ٥/٦٥، قال الشافعي: أهل الحديث يوهنون
هذا الحديث. انظر: ابن حجر، تلخيص الحبير ٣/٢٦.

(٣) قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم (١٠١) (٤/١١) بشأن بيع الدين
وسندات القرض وبدائلها الشرعية في مجال القطاع العام والخاص في دورة انعقاد مؤتمره الحادي
عشر بالمنامة في مملكة البحرين، من ٢٥-٣٠ رجب ١٤١٩ هـ، الموافق ١٤-١٩ تشرين الأول (نوفمبر)
١٩٩٨ م.

مقاصد الشريعة في الأموال، وفي ضوء هذه المقاصد وتأسيساً عليها، يمكن توظيف الذرائع وإعمالها في منتج الرهن العقاري؛ لأن تطبيق الذرائع في الأحكام سداً وفتحاً يتوقف على معرفة المقاصد. إن منتج الرهن العقاري له آثار إيجابية متعددة في إنعاش السوق العقارية وحل مشكلة السكن لدى الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط، فمن هذه الإيجابيات:

١- أن إقرار هذا المنتج سيؤدي إلى زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري، وإن الضمانات التي يوفرها نظام الرهن العقاري ستكون حافزاً في تطوير برامج البنوك، وابتكار عمليات جديدة للتمويل العقاري.

٢- خلق روح التنافس بين البنوك لجذب أكبر شريحة من العملاء.

٣- سيؤدي إقرار هذا المنتج إلى تخفيف العبء عن بنك الائتمان الكويتي والمؤسسة العامة للرعاية السكنية.

٤- أن هذا المنتج يساعد المواطنين من ذوي الدخل المتوسطة على تملك مسكن خاص بدلاً من تأجير المنازل لسنوات دون تملكها، وتغيير نمط الاستهلاك لديه، وعدم اقتراض مبالغ تتبعثر وتصرف على كماليات، أو خسارتها في استثمار غير آمن.

٥- أن الأنشطة المتعلقة بالبناء والتشطيب ستشهد انتعاشاً نتيجة إقبال المواطنين على البناء.

٦- أن منتج الرهن العقاري يشجع على زيادة أعداد شركات التقسيط والتمويل العقاري، وتوسيع نشاطاتها؛ مما سينجم عنه فرص أكثر لتمويل المواطنين.

٧- أن المباشرة بتطبيق منتج الرهن العقاري سيؤدي إلى زيادة حجم المعروض من العقارات السكنية.

٨- أن إصدار هذا المنتج والمباشرة بتطبيقه سيسهم في تعزيز الثقة في السوق

العقاري المحلي؛ مما يشجع المستثمرين على دخول السوق والتوسع فيه.
في المقابل هناك عدد من الآثار السلبية لتطبيق منتج الرهن العقاري؛
منها:

١- أن اندفاع المواطنين للحصول على القروض بضمان عقاراتهم سيزيد الطلب على العقارات لأغراض السكن، وبالتالي قد يرفع أسعار الأراضي، ومن المحتمل ارتفاع أسعار مواد البناء نتيجة لزيادة الطلب بشكل يفوق إمكانيات زيادة الطاقات الإنتاجية بخاصة في المدى القصير.

٢- قد يؤدي إقرار هذا المنتج إلى تسييل العقارات بهدف حصول المسيل على النقد من دون استخدام القرض للتمويل العقاري، ومتاجرة الأشخاص بسكن أبنائهم، وهو السبب الذي من أجله وضع المشرع القانوني قانوني (٨ لسنة ٢٠٠٨م) و(٩ لسنة ٢٠٠٨م) في شأن تنظيم استغلال أراضي الفضاء؛ من خلال وقف تعاملات الشركات والمؤسسات الفردية بقسائم أو بيوت السكن الخاص، سواء كان ذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة، بالبيع أو بالشراء أو الرهن.
٣- إذا تم إقرار هذا المنتج، فإن الممولين سيفرضون شروطهم لتفادي المخاطر وتوفير الضمانات الكافية حتى تتحقق الأرباح الاستثمارية. كما أن البنوك وشركات التمويل ستتعاقد مع شركات تأمين لتغطية الخسائر، وهذا سيكون عنصر نجاح للفكرة بكاملها من جانب، إلا أن المغالاة في الشروط والضمانات ونسبة العمولة على مبلغ التمويل والتأمين قد تؤدي إلى الحد من المزايا الإيجابية لهذا المنتج من جانب آخر^(١).

إن منتج الرهن العقاري باعتبار مزاياه يعد ذريعة تفضي إلى رواج الأموال وتداولها وتنميتها، وتحريك عجلة النشاط الاقتصادي، وهو

(١) دراسة متخصصة ترصد إيجابيات وسلبيات الرهن العقاري، غرفة الشرقية:

<https://www.chamber.org.sa/sites/Arabic/MediaCenter/ChamberNews/?p=43>

ذريعة إشباع حاجة من لا يملك كامل الثمن لشراء مسكن، وقد يمثل هذا المسكن حاجة أو ضرورة، أو حتى لو كان أمرًا تحسينيًا فهو يحقق مقاصد الشريعة في الأموال، لكن استعمال الذرائع سدًا وفتحًا في هذا المنتج ينبغي النظر والاجتهاد فيه في ضوء ما يرد به من شروط تؤدي إلى المصالح أو إلى المفاسد، وفي العموم نؤيد هذا النوع من العقود لحاجة الحياة الاقتصادية، ولكن في ضوء الضوابط الشرعية، والتي أهمها:

١- أن يكون هناك تقييم حقيقي للعقار يخضع لرقابة الدولة؛ حتى نضمن سلامة السوق من التلاعب الذي يؤدي إلى تضخم الأسعار وحدوث الأزمات.

٢- أن يكون الدين المأخوذ على العقار ثابتًا لا يتأثر بسعر الفائدة، ولا يقبل التصكيك أو البيع، وألا تتضمن المعاملات العقارية بعض الشروط التي تفضي إلى الوقوع في الربا المجمع على تحريمه.

٣- أن تطبق أحكام الشريعة في حالة عجز الراهن عن السداد، بحيث يطالب هو بالسداد أو بيع العقار، وإذا ما ظل أو رفض رفع الأمر إلى القضاء، ولا تنتقل ملكية العقار إلى البنك بمجرد العجز عن السداد.

٤- أن تكون القروض منخفضة المخاطر، ولا تمنح للعميل إلا بعد التأكد من مستوى دخله، ومقدرته على الإيفاء بسداد الأقساط.

٥- أن الإقبال الشديد على شراء المساكن عن طريق البنوك سيؤدي إلى ارتفاع أسعارها، مما يعني ارتفاع قيمة التمويل العقاري؛ لذا ينبغي التوسع في إقامة شركات التطوير العقاري الكبرى المتخصصة في إقامة المساكن؛ حتى نتجنب ارتفاع أسعار المساكن^(١).

(١) الردادي، الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، الملتقى الفقهي:

<http://fiqh.islammessage.com/NewsDetails.aspx?id=4697>

الخاتمة

في الختام، أحمد الله - سبحانه وتعالى - جلت قدرته، أن يسر لي الانتهاء من إعداد هذا البحث، وأذكر النتائج التي توصلت إليها من خلاله، وتفصيلها فيما يلي:

١. المقصود بسد الذرائع في الاصطلاح: كل عقد جائز في الظاهر يؤول أو يمكن أن يتوصل به إلى محذور.
٢. اختلف العلماء في حكم سد الذرائع واعتبارها من أدلة الفقه، والراجح هو ما ذهب إليه المالكية والحنابلة من اعتبارها.
٣. قسمت الذرائع إلى ثلاثة أقسام: قسم أجمعت الأمة على سده، وقسم أجمعت الأمة على عدم منعه، وقسم اختلف فيه العلماء هل يسد أم لا.
٤. المراد بفتح الذرائع هو طلب الوسيلة الجائزة إذا كانت طريقاً إلى مصلحة راجحة.
٥. من مقاصد الشريعة في المعاملات والأموال: الرواج، والوضوح، والحفظ، والثبات، والعدل.
٦. المقصود بالرهن العقاري في الاصطلاح الفقهي: جعل العقار وثيقة بدين ليستوفى منه عند تعذر الاستيفاء. أما في العرف الاقتصادي المعاصر: فالرهن العقاري هو قرض يمكن الاقتراض، سواء كان فرداً أو مؤسسة، من أن يقترض نقوداً ليشترى منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، وفي حالة عجزه عن سداد القرض، فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار.
٧. الرهن من العقود المشروعة في الشريعة الإسلامية، وقد دل على مشروعيته الكتاب والسنة والإجماع.
٨. أركان عقد الرهن: العاقدان؛ وهما: الراهن، والمرتهن، والصيغة؛ وهي الإيجاب والقبول، والمرهون به؛ وهو الدين، والمرهون؛ وهو المال المحبوس لدى المرتهن لاستيفاء الحق الذي رهن به.

٩. اختلف الفقهاء في صحة رهن العقار على ثمنه، والراجح هو القول بصحته.

١٠. اتفق الفقهاء على أن ليس للراهن أن يرهن العقار المرهون لشخص آخر خلال فترة الرهن الأول، دون إذن المرتهن.

١١. اختلف الفقهاء في حكم الزيادة في دين الرهن، والراجح هو الجواز.

١٢. اتفق الفقهاء على أن بيع الراهن للعقار المرهون لا ينفذ بغير إذن المرتهن، كما اتفقوا على صحة إجارة الراهن للعقار المرهون، إذا كان بإذن المرتهن، واتفقوا على أن منافع العقار المرهون للراهن.

١٣. التمويل العقاري هو: معاملة مالية مع بنك أو مؤسسة تمويلية مفادها أن يحصل المستفيد على عقار مقابل سداد كلفته على مبالغ مالية متعددة في شكل أقساط.

١٤. التمويل العقاري يشمل العديد من الأنظمة؛ منها: الإيجار التملكي، والمشاركة المتناقصة، والمرابحة بضمان الرهن «الرهن العقاري».

١٥. أن الاستخدام السيئ للرهن العقاري نتج عنه تعرض الاقتصاد العالمي لأزمة مالية.

١٦. الفرق بين الرهن العقاري بالشريعة الإسلامية والرهن العقاري الرأسمالي:

أ- أن الرهن العقاري الرأسمالي يصبح ملكاً للبنك بمجرد العجز عن التسديد، بينما رهن العقار في الإسلام لا يخلق من راهنه؛ له غنمه وعليه غرمه.

ب- الرهن في الإسلام لا تضاف عليه فائدة في حالة العجز عن التسديد. أما في النظام الرأسمالي، فقد ترتفع الفائدة دون إنذار مسبق، ناهيك عن الفائدة المركبة في حال العجز عن السداد.

ج- الرهن في الإسلام ليس من قبيل بيع الدين بالدين المحرم في الإسلام، وفي النظام الرأسمالي يجيزون بيع الدين بالدين.

١٧. أن منتج الرهن العقاري ذريعة تفضي إلى رواج الأموال وتداولها وتنميتها، وتحريك عجلة النشاط الاقتصادي، وهو ذريعة إشباع حاجة من لا يملك كامل الثمن لشراء مسكن، لكن استعمال الذرائع سدًا وفتحًا في هذا منتج ينبغي النظر والاجتهاد فيه في ضوء ما يرد به من شروط تؤدي إلى المصالح أو إلى المفسد، ولكن في العموم نؤيد هذا النوع من العقود لحاجة الحياة الاقتصادية، ولكن في ضوء الضوابط الشرعية. هذه بعض النتائج والفوائد التي توصلت إليها من خلال هذا البحث، وأسأل الله تعالى أن ينفعني به في ديني ودنياي، وأن يجعله في ميزان عملي يوم لقائه؛ إنه ولي ذلك والقادر عليه، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وأتباعه إلى يوم الدين، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

المصادر والمراجع

- ١- البخاري، محمد بن إسماعيل (١٤٠٧هـ-١٩٨٧م)، صحيح البخاري، (ط٣)، بيروت: دار ابن كثير.
- ٢- البهوتي، منصور بن يونس (١٤٠٢هـ)، كشف القناع، بيروت: دار الفكر.
- ٣- البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (١٣٩٠هـ)، الروض المربع، الرياض، مكتبة الرياض الحديثة.
- ٤- البيهقي، أحمد بن الحسين بن علي بن موسى أبو بكر (٤١٤هـ-٩٩٤م)، سنن البيهقي الكبرى، مكة المكرمة: مكتبة دار الباز.
- ٥- الترمذي، محمد بن عيسى أبو عيسى السلمي (د.ت)، سنن الترمذي، بيروت: دار إحياء التراث.
- ٦- جريدة الراي الكويتية:
<http://www.alraimedia.com/ar/article/economics/2017/01/29/741570/nr/kuwait>
- ٧- ابن جزي، محمد بن أحمد الكلبي الغرناطي (د.ت)، القوانين الفقهية.
- ٨- الجصاص، أحمد بن علي الرازي (١٤٠٥هـ)، أحكام القرآن، بيروت: دار إحياء التراث.
- ٩- الحاكم، محمد بن عبد الله أبو عبد الله النيسابوري (٤١١هـ)، المستدرک علی الصحیحین، بیروت: دار الکتب العلمیة.
- ١٠- ابن حجر، أحمد بن علي العسقلاني (٣٨٤هـ-٩٦٤م)، تلخيص الحبير، المدينة المنورة.
- ١١- الحصكفي (٣٨٦هـ)، الدر المختار، (ط٢)، بيروت: دار الفكر.
- ١٢- الحصيني، تقي الدين أبو بكر بن محمد الحسيني الدمشقي الشافعي (٩٩٤م)، كفاية الأخيار، دمشق: دار الخير.
- ١٣- الخطاب، محمد بن عبد الرحمن المغربي أبو عبد الله (٣٩٨هـ)،

- مواهب الجليل، (ط ٢)، بيروت: دار الفكر.
- ١٤- حيدر، علي، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ١٥- الخرشبي (د.ت.)، شرح مختصر خليل، بيروت: دار الفكر للطباعة.
- ١٦- الدارقطني، علي بن عمر أبو الحسن البغدادي (٣٨٦هـ-٩٦٦م)، سنن الدارقطني، بيروت: دار المعرفة.
- ١٧- دراسة متخصصة ترصد إيجابيات وسلبيات الرهن العقاري، غرفة الشرقية:
- <https://www.chamber.org.sa/sites/Arabic/Media-Center/ChamberNews/?p=43>
- ١٨- الدسوقي، محمد عرفة (د.ت.)، حاشية الدسوقي، بيروت: دار الفكر.
- ١٩- الدعيلج، محمد الدعيلج (١٤٢٠م)، الرهن في الفقه الإسلامي، الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.
- ٢٠- دليل القوانين الصادرة خلال الفصل التشريعي الحادي عشر، موقع مجلس الأمة الكويتي
- <http://www.kna.kw/research/law11-1/48.pdf>
- ٢١- الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر (٤١٥هـ-٩٩٥م)، مختار الصحاح، بيروت: مكتبة لبنان.
- ٢٢- الراددي، الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، الملتقى الفقهي:
- <http://fiqh.islammessage.com/NewsDetails.aspx?id=4697>
- ٢٣- ابن رشد، أبو الوليد الأندلسي الشهير بابن رشد الحفيد (٤٢٣هـ-٢٠٢٢)، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، بيروت: المكتبة العصرية.
- ٢٤- الزرقاني، محمد بن عبد الباقي بن يوسف (٤١١هـ)، شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، بيروت: دار الكتب العلمية.

- ٢٥- الزيلعي، عبد الله بن يوسف (١٣٥٧هـ)، نصب الراية، مصر: دار الحديث.
- ٢٦- الزيلعي، فخر الدين عثمان بن علي الحنفي (١٣١٣هـ)، تبين الحقائق، القاهرة: دار الكتاب الإسلامي.
- ٢٧- ابن سحنون، (د.ت)، المدونة، بيروت: دار صادر.
- ٢٨- الشاطبي، إبراهيم بن موسى الغرناطي المالكي (د.ت)، الموافقات، بيروت: دار المعرفة.
- ٢٩- الشافعي، محمد بن إدريس أبو عبد الله (١٣٩٣هـ)، الأم (٢)، بيروت: دار المعرفة.
- ٣٠- شبكة المعلومات القانونية لدول مجلس التعاون الخليجي:
<http://www.gcc-legal.org/DisplayLegislations.aspx?country=1&LawTreeSectionID=1715>
- ٣١- الشربيني، محمد الخطيب، مغني المحتاج، بيروت: دار الفكر.
- ٣٢- صادق، فريدة، نظرية المال في الشريعة الإسلامية دراسة فقهية مقاصدية، موقع رسالة الإسلام.
- ٣٣- ابن عابدين، محمد أمين (١٤٢١هـ)، حاشية ابن عابدين، بيروت: دار الفكر.
- ٣٤- عاشور، محمد الطاهر (١٤٢١هـ-٢٠٠١م)، مقاصد الشريعة الإسلامية، (ط٢)، الأردن: دار النفائس.
- ٣٥- العالم، يوسف حامد (١٤١٥هـ-١٩٩٤م)، المقاصد العامة للشريعة الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي.
- ٣٦- عثمان، محمود حامد (١٩٩٦م)، قاعدة سد الذرائع وأثرها في الفقه الإسلامي، القاهرة: دار الحديث.
- ٣٧- ابن العربي، أبو بكر محمد بن عبد الله (د.ت)، أحكام القرآن، لبنان: دار الفكر للطباعة.

٣٨- العمراني، عبد الله محمد (١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م)، العقود المالية المركبة، رسالة دكتوراه، الرياض: كنوز أشبيليا.

٣٩- الفضيلات، الرهن العقاري وأثره في أزمة الاقتصاد العالمية المعاصرة. انظر: موقع المعرفة:

<http://www.marefa.org/index.php>

وكذلك موقع ويكيبيديا:

<http://ar.wikipedia.org>.

٤٠- الفيروزآبادي (د.ت)، القاموس المحيط، بيروت: مؤسسة الرسالة.

٤١- قاسم، علي محمد علي (٢٠٠٢ م)، تصرفات العدل في المرهون وما يترتب عليها من أحكام في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، الإسكندرية: دار الجامعة.

٤٢- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي أبو محمد (١٤٠٥ هـ)، المغني، بيروت: دار الفكر.

٤٣- قرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم (١٠١) (١١ / ٤) بشأن بيع الدين وسندات القرض وبدائلها الشرعية في مجال القطاع العام والخاص في دورة انعقاد مؤتمره الحادي عشر بالمنامة في مملكة البحرين، من ٢٥-٣٠ رجب ١٤١٩ هـ، الموافق ١٤-١٩ تشرين الأول (نوفمبر) ١٩٩٨ م.

٤٤- القرافي، أبو العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي (١٤١٨ هـ - ١٩٩٨ م)، الفروق، بيروت: دار الكتب العلمية.

٤٥- القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس (١٩٩٤ م)، الذخيرة، بيروت: دار الغرب.

٤٦- قليوبي، شهاب الدين أحمد بن سلامة القليوبي (١٤١٩ هـ)، حاشيتا قليوبي وعميرة، لبنان: دار الفكر.

٤٧- ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب (١٩٧٣ م)، إعلام الموقعين،

- بيروت: دار الجيل.
- ٤٨- الكاساني، علاء الدين (١٩٨٢م)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (ط ٢)، بيروت: دار الكتاب العربي.
- ٤٩- ما هو التمويل العقاري وأبرز أنواعه؟، موقع ويتاس: <https://www.weetas.com/article/ar/real-estate-finance-what-is-it-and-what-are-its-main-systems-arv>
- ٥٠- ابن ماجه، محمد بن يزيد أبو عبد الله القزويني (د.ت)، سنن ابن ماجه، بيروت: دار الفكر.
- ٥١- مخدوم، مصطفى بن كرامة (١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م)، قواعد الوسائل في الشريعة الإسلامية، الرياض: دار إشبيليا.
- ٥٢- المرداوي، علي بن سليمان أبو الحسن (د.ت)، الإنصاف، بيروت: دار إحياء التراث.
- ٥٣- المرغيناني، أبو الحسن (د.ت)، الهداية، المكتبة الإسلامية.
- ٥٤- ابن مفلح، إبراهيم بن محمد بن عبد الله الحنبلي أبو إسحاق (١٤٠٠هـ)، المبدع، بيروت: المكتب الإسلامي.
- ٥٥- ابن منظور، محمد بن مكرم (د.ت)، لسان العرب، بيروت: دار صادر.
- ٥٦- موقع الجزيرة نت، الاقتصاد والأعمال، يوم الجمعة ٢ / ١٠ / ١٤٢٩هـ.
- ٥٧- الميس، خليل محيي الدين (١٤١٢هـ - ١٩٩٢م)، بيع الوفاء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٧، ج ٣.
- ٥٨- ابن نجيم، زين الدين (د.ت)، البحر الرائق، (ط ٢)، بيروت: دار المعرفة.
- ٥٩- الندوي، علي أحمد (١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م)، القواعد الفقهية، دمشق: دار القلم.
- ٦٠- النووي، يحيى بن شرف (د.ت)، المجموع، بيروت: دار الفكر.
- ٦١- النيسابوري، مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم، تحقيق: محمد فؤاد

عبد الباقي، بيروت: دار إحياء التراث.
٦٢- الهيتمي، ابن حجر، الفتاوى الفقهية الكبرى، دار الفكر.
٦٣- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية (١٤٢٥هـ-
٢٠٠٤م)، المعايير الشرعية، البحرين.
٦٤- <http://fiqh.islammmessage.com/NewsDetails.aspx?id=4994>