

بحث محكم

حكم بيع القرض العقاري والإعفاء من سداه

إعداد :

د. سعد بن عبد العزيز الشويرخ

الأستاذ المشارك في قسم الفقه في كلية الشريعة في جامعة
الإمام محمد بن سعود الإسلامية



لما كان الإنسان بحاجة إلى بناء مسكن له يؤويه، ولا يستطيع ذلك من ماله وبخاجة إلى من يقرضه قرضاً ميسراً يساعده في تغطية تكاليف البناء؛ كان ذلك من أسباب إنشاء صندوق التنمية العقارية في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢٣) في ١١/٦/١٣٩٤هـ، وكل هذا جعل كثيراً من الناس يقدمون على طلب القرض العقاري، حتى صار المتقدم ينتظر لسنوات وعند ورود اسمه بالموافقة على إقراضه يجد عروضاً لشرائه فيرغب في الاستفادة من بيعه على غيره، كما صدر نظام إعفاء المقترض في حال وفاته مما أدى إلى حدوث منازعات بين ورثة المقترض وبين المشتري في تحديد المستحق للإعفاء. هذا كله دفع الباحث إلى الاهتمام بهذا الموضوع والبحث في حكم بيع القرض العقاري ومعرفة صورته وبيان الحكم الشرعي لذلك، والعمل على تبصير الناس بحكم الإقدام على بيع القرض العقاري وشرائه، وإثراء المكتبة العلمية بمواضيع تعالج منازعات الناس وترفع خلافاتهم.

المقدمة

الحمد لله الذي أنعم على عباده بنعمة المساكن، وأكرمهم بالبيوت التي يأوون إليها، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، أحمده على وافر نعمه، وجزيل هباته، وأشهد أن نبينا محمداً عبده ورسوله، قدوة الذاكرين، وإمام الشاكرين، أرسله الله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله، وكفى بالله شهيداً، صلى الله عليه، وعلى آله وأصحابه والتابعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، أما بعد:

فتشهد المملكة العربية السعودية نهضة عمرانية شملت جميع مناطقها، وكان من أسبابها إنشاء صندوق التنمية العقارية بموجب المرسوم الملكي (م/ ٢٣) بتاريخ ١١/٦/١٣٩٤ هـ الذي يساعد في تغطية تكاليف البناء^(١)، وذلك بإقراض الراغب في بناء مسكن قرضاً ميسراً، ويعد من أكبر الصناديق المتخصصة في المملكة، كما يعد من أهم الصناديق المتخصصة في التمويل العقاري في العالم^(٢)، ويكثر إقبال الناس على طلب القرض العقاري، نظراً لكثرة من لا

(١) ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ، المقدمة ص ١٣، وهو موجود على موقع صندوق التنمية العقارية على الشبكة العنكبوتية، وذلك على الرابط الآتي:

<http://www.redf.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

(٢) ينظر: التقرير السنوي عن نشاط صندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٣/١٤٣٤ هـ، ص ١٢.

يملك سكناً، وعدم وجود قدرة مالية، وارتفاع ثمن الأراضي، وزيادة تكاليف البناء^(٣)، كما أن القرض العقاري يتميز بمزايا من كونه يرد بمثله دون أخذ زيادة عليه، وكون سداده ميسراً على أقساط، وفي مدد زمنية متباعدة، حيث تصل مدة سداده إلى خمسة وعشرين عاماً^(٤)، وما يلحقه من إعفاء في حالة موت المقترض. وكل هذا جعل كثيراً من الناس يقدمون على طلب القرض العقاري، وجعل أعداد الذين يتقدمون على صندوق التنمية العقارية في زيادة، فقد أثبتت إحصائيات الصندوق وجود زيادة سنوية في كل عام على العام الذي قبله^(٥)، وهذا أدى إلى تأخر الصندوق في إقراض الناس، حتى صار المتقدم للصندوق ينتظر سنوات، وخلال مدة الانتظار تتغير ظروف بعض الناس، وتحسن أحواله، وتيسر أموره مما يجعله يستطيع بناء مسكن له من ماله، وعند خروج اسمه بالموافقة على إقراضه، يكون هذا بعد زوال حاجته، ولا يريد التنازل عنه مجاناً بعد انتظاره لهذه السنين، لا سيما أنه يجد عروضاً لشرائه بأكثر من قيمته ممن يكون محتاجاً إليه في بناء مسكن، ولا يريد الانتظار، بل يوجد تجار لشراء القروض العقارية، فيرغب في الاستفادة منه ببيعه على غيره، وهذا يبين أهمية بحث هذا الموضوع الذي يعد من النوازل المترتبة على إنشاء صندوق التنمية العقاري، كما أنه استجدت فيه مسائل جديدة بسبب صدور نظام إعفاء المقترض

(٣) وهذا ما جعل الدولة تعدل قدر القرض العقاري، وترفعه من ثلاث مائة ألف إلى خمس مائة ألف، وذلك بموجب الأمر الملكي رقم (٦٤/أ) بتاريخ ١٣/٤/١٤٣٢هـ.

ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦هـ، المقدمة ص ١٣.

(٤) ينظر: التقرير السنوي عن نشاط صندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٣/١٤٣٤هـ، ص ٤.

(٥) ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦هـ، ص ٥.

من السداد في حالة وفاته مما أدى إلى حدوث منازعات بين ورثة المقرض وبين المشتري التي اشترى القرض منه في تحديد المستحق للإعفاء إذا كان القرض ما زال باسم المقرض، ولم ينقل باسم المشتري، كما أنه قد يصدر أمر بإعفاء المقرض من سداد بعض الأقساط، وحينئذ تحدث خصومة بينه وبين المشتري فيمن يكون له هذا الإعفاء، وهذا كله يبين أهمية بحث بيع القرض العقاري ومعرفة صورته، وبيان الحكم الشرعي لها، وتحديد المستحق للإعفاء.

أهمية الموضوع:

١- أن هذا الموضوع تعظم أهميته في حياة الناس نظراً لحاجة الكثير منهم إلى بناء مسكن مع عدم وجود قدرة مالية، ولا يريد التقديم على صندوق التنمية العقاري، والانتظار لمدة طويلة حتى يخرج اسمه، ويريد شراء القرض ممن خرج اسمه، وعرضه للبيع، ويريد معرفة الحكم الشرعي لذلك.

٢- كثرة أعداد المتقدمين على صندوق التنمية العقاري، وتأخر الصندوق في إقراضهم مما يجعل البعض يستغني عنه عند خروج اسمه، ويرغب في بيعه.

٣- وجود خلافات بين ورثة المقرض والمشتري ومنازعات قضائية بعد صدور نظام الإعفاء من سداد القرض، ففي بحثه إعانة للقضاة لمعرفة من هو المستحق لهذا الإعفاء؟

٤- أن هذا الموضوع من النوازل التي تستدعي مزيد بحث ودراسة، لا سيما ما طرأ على قرض صندوق التنمية العقاري من صدور أنظمة جديدة.

أسباب اختيار الموضوع:

- ١- ميسس الحاجة إلى بيان صور بيع القرض العقاري وأحكامها.
- ٢- إثراء البحوث العلمية الشرعية بمواضيع تعالج منازعات الناس، وترفع خلافاتهم.
- ٣- تبصير الناس بحكم الإقدام على بيع القرض العقاري وشرائه.

الدراسات السابقة:

لما كان الموضوع بهذه الأهمية، فقد بحثت فيما كتب حوله في فهارس المكتبات العامة ومحركات البحث على الشبكة العنكبوتية، ووقفت على بعض الدراسات التي قد يظهر لها صلة بهذا الموضوع، وهذا عرض موجز لما وقفت عليه:

- ١- المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها للدكتور فهد بن خلف العقيلي المطيري، وهي رسالة دكتوراه مسجلة في كلية الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، عام ١٤٢٤هـ، وقد بحث صورة واحدة من صور بيع القرض العقاري، وهي بيع القرض العقاري بنقد، ولذا لا يوجد بيني وبينه اشتراك إلا في هذه المسألة.
- ٢- نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة للدكتور أحمد بن عبد العزيز العميرة، وهي رسالة دكتوراه مسجلة في كلية الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣١هـ، وقد بحث أهم نوازل العقار، ولم يتطرق إلى ما يتعلق بالقرض العقاري.
- ٣- التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية

للدكتور أحمد بن عبد العزيز بن شبيب، وهي رسالة دكتوراه مسجلة في العهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣٢ هـ، وقد بحث قرض الصندوق العقاري في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: نبذة عن صندوق التنمية العقاري.

المطلب الثاني: حكم عقد التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها عن طريق صندوق التنمية العقاري.

المطلب الثالث: نموذج للتمويل العقاري.

ولا يوجد بيني وبينه اشتراك إلا في التمهيد في حكم القرض العقاري.

٤- بيع الدين وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي للدكتور أسامة بن حمود اللاحم، وهي رسالة دكتوراه مسجلة في العهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣١ هـ، وقد بحث صور بيع الدين، والتطبيقات المعاصرة لذلك، ولم يتطرق إلى ما يتعلق بالقرض العقاري.

٥- قروض صندوق التنمية العقارية دراسة مقارنة لعبد الرحمن بن عبد الله الربيعه، وهو بحث تكميلي مسجل لنيل درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٢٠ هـ، واقتصر على صورتين من صور بيع القرض العقاري، ولذا لا يوجد بيني وبينه اشتراك إلا في هاتين المسألتين، ويغلب على البحث الجانب النظامي، لأنه مقدم لشعبة الأنظمة في قسم السياسة الشرعية.

٦- منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية لعلي بن دغش الحارثي، وهو بحث تكميلي مسجل لنيل درجة

الماجستير بالمعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣٥هـ، ويغلب عليه الجانب القضائي، لكون الباحث قاضياً، فاعتنى بمعرفة اتجاهات القضاء في الخصومات الناشئة عن بيع القرض العقاري، وما عليه العمل في المحاكم، وذكر التطبيقات القضائية المتعلقة ببعض المسائل، كما أن البحث ليس خاصاً بالقرض العقاري، بل هو شامل للقرض العقاري والزراعي، ولم يذكر من صور بيع القرض إلا صورة واحدة، وهي بيع القرض العقاري بنقد، وفي مسألة الإعفاء ذكر صورة واحدة، وهي نزاع ورثة الراهن والمشتري للقرض، وفي بحثها اقتصر على بيان عمل القضاة، وتعليل واحد لكل قول دون إيراد أدلة أخرى، ولا مناقشة، ولذا لا يوجد بيني وبينه اشتراك إلا في هاتين المسألتين.

الإضافة العلمية في هذا البحث:

هي في الأمور الآتية:

أولاً: دراسة جميع صور بيع القرض العقاري، فقد اقتصرت الدراسات السابقة التي بحثت بيع القرض العقاري على صورة واحدة، وزدت صوراً أخرى ظهرت لي من خلال الواقع، وما اتفقت معهم في بحثه، وأوردت أدلة أخرى، ومناقشات لم يذكرها، واختلفت معهم في النتائج التي توصلوا إليها.

ثانياً: أن من بحث مسألة تحديد المستحق للإعفاء اقتصر على صورة واحدة مع عدم استقصاء أدلتها، ولا مناقشتها، ولا بيان للراجع، وقد ذكرت صوراً أخرى، وما اتفقت معه في بحثه أوردت أدلة أخرى، ومناقشات، وبينت الراجع بدليله.

ثالثاً: أن أكثر هذه الدراسات قديمة، وقد استجدت مسائل جديدة في هذا

الموضوع بسبب صدور نظام الإعفاء من سداد جميع القرض العقاري إذا توفى المقترض، وما لحقه من تعديلات، وكذلك صدور الأمر الملكي بالإعفاء من سداد قسطين، وما نشأ عن ذلك من حصول نزاع بين ورثة البائع والمشتري، أو بين البائع والمشتري فيما إذا كان الإعفاء من سداد جميع القرض العقاري، أو سداد بعض الأقساط.

رابعاً: العناية بالجانب التأصيلي لهذا الموضوع، وربط الناحية الفقهية بالناحية النظامية، وأن يكون مبنياً على حقيقة العقد الذي بين الصندوق والمقترض، وشروط الإقراض.

خامساً: الخروج بجملته من التوصيات التي لها صلة بموضوع هذا البحث.

منهج البحث:

اتبعت في كتابة هذا الموضوع المنهج العلمي المتبع في كتابة البحوث الفقهية من بيان صورة المسألة، وتحرير محل النزاع، وذكر الأقوال، واستقصاء أدلتها، مع بيان وجه الدلالة، وما يرد عليها من مناقشات، وما يجاب به عنها إن وجدت، والترجيح، مع بيان سببه، وتخريج الأحاديث، وبيان درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما، وترجمت للأعلام إلا الخلفاء الراشدين، وأئمة المذاهب، والمشهورين من العلماء، والمعاصرين، لأن شهرتهم تغني عن التعريف بهم، وختمت البحث بخاتمة تعطي فكرة واضحة عما تضمنه.

تقسيمات البحث: يشتمل بحث «حكم بيع القرض العقاري والإعفاء من سداد» على مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة.

التمهيد

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف القرض العقاري

تعريف المركب يتوقف على تعريف مفرداته، وهي القرض، والعقاري.

أولاً: تعريف القرض:

لغةً: بفتح القاف، وقيل: بكسرها، وهو مصدر قرض الشيء يقرضه بالكسر قرضاً، وهو القطع، يقال: قرضت الشيء بالمقراض أي قطعته، وأقرضت فلاناً، هو ما تعطيه ليقضيه والقرض هو ما يتجازى به الناس بينهم ويتقاضونه^(٦)، سمي بذلك، لأن المقرض يقطع للمقرض قطعة من ماله^(٧)، قال ابن فارس^(٨): «القاف والراء والضاد أصل صحيح، وهو يدل على القطع، يقال: قرضت الشيء بالمقراض، والقرض: ما تعطيه الإنسان من مالك لتقضاه، وكأنه شيء قد قطعته من مالك...»، ويقال: إن فلاناً وفلاناً يتقارضان الشئ إذا أثنى كل واحد منهما على صاحبه، وكأن معنى هذا أن كل واحد منهما أقرض صاحبه ثناء، كقرض المال»^(٩).

(٦) ينظر: لسان العرب (٢١٦/٧)، مادة قرض، القاموس المحيط (٥٠٣/٢)، مادة قرض .

(٧) ينظر: أسنى المطالب (١٤٠/٢)، مغني المحتاج (٢٩/٣) .

(٨) هو أحمد بن فارس بن زكريا القزويني، أبو الحسين، العلامة، اللغوي، المحدث، نزيل همدان، من أئمة اللغة، محتجاً به، وكان فقيهاً شافعيّاً، وله كتب بديعة، ورسائل مفيدة، توفي سنة ٣٩٥ هـ .

ينظر: إنباه الرواة على أنباه النحاة (١٢٧/١)، سير أعلام النبلاء (١٠٣/١٧) .

(٩) مقاييس اللغة (٧٢-٧١/٥)، مادة قرض .

اصطلاحاً: تعددت تعريفات الفقهاء للقرض، وذلك بحسب اختلاف المذاهب، فعند الحنفية: «عقد مخصوص يرد على دفع مال مثلي لآخر ليرد مثله»^(١٠).

وعند المالكية: «دفع المال على وجه القربة لله تعالى، لينتفع به آخذه، ثم يرد له مثله أو عينه»^(١١).

وعند الشافعية: «تمليك الشيء على أن يرد بدله»^(١٢).

وعند الحنابلة: «دفع مال إرفاقاً لمن ينتفع به، ويرد بدله»^(١٣).

وهذه التعريفات متقاربة، وكلها تدور على دفع مال إرفاقاً لمن ينتفع به على أن يرد بدله من غير زيادة.

ثانياً: تعريف العقاري:

العقاري نسبة إلى العقار، والعقار لغة: بفتح العين، هو كل ما له أصل، وعقر كل شيء أصله، والعقار هو المنزل، والأرض، والضيعة، والنخل، يقال: ما له دار ولا عقار، وعقر الحوض موقف الإبل إذا وردت، وعقار البيت متاعه الحسن، والمعقر هو الرجل الكثير العقار^(١٤).

اصطلاحاً: الفقهاء يقسمون الأعيان إلى عقار ومنقول^(١٥)، والعقار لا يخرج

(١٠) الدر المختار (١٦١/٥).

(١١) كفاية الطالب الرباني (١٦٤/٢)، وينظر: حاشية الدسوقي (٢٢٢/٣).

(١٢) أسنى المطالب (١٤٠/٢)، مغني المحتاج (٢٩/٣)، نهاية المحتاج (٢١٩/٤)، حاشية الجمل (٢٥٤/٣).

(١٣) كشف القناع (٣١٢/٣)، مطالب أولي النهى (٢٣٧/٣)، شرح منتهى الإرادات (٩٩/٢).

(١٤) ينظر: تهذيب اللغة (١٤٦/١)، مادة عقر، مقاييس اللغة (٩٤/٤)، مادة عقر، الصحاح (٧٥٤/٢)،

مادة عقر، لسان العرب (٥٩٦/٤)، مادة عقر.

(١٥) الموسوعة الفقهية الكويتية (٢٣٥/٣٣).

تعريفه عندهم عن تعريفه عند أهل اللغة^(١٦)، فيعرفونه بأنه: «ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر، كالدور، والأراضي»^(١٧).
وجاء في المعايير الشرعية تعريفه بأنه: «ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله مع بقاءه على هيئته وصورته»^(١٨).

ثالثاً: تعريف القرض العقاري:

يمكن تعريف القرض العقاري بأنه دفع صندوق التنمية العقاري^(١٩) مائلاً إرفاقاً لمن يبني به مسكناً على أن يرد بدله.
وأضيف القرض إلى العقار، لأنه سببه، فهو من باب إضافة الشيء إلى سببه، فسببه هو الحاجة إلى بناء عقار.

المطلب الثاني

حكم القرض العقاري

القرض العقاري يأخذ حكم القرض، والقرض مشروع بدلالة الكتاب، والسنة، والإجماع، والمعقول، وقد دل على ذلك:

١ - قوله تعالى: ﴿مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ

(١٦) ينظر: التعريفات ص ١٥٣، المغرب ص ٣٢٣، تحرير أفضاظ التنبيه ص ١٩٧، المصباح المنير ص ٤٢١، التوقيف على مهمات التعاريف ص ٢٤٤، المطلع ص ٣٠٦.

(١٧) مجلة الأحكام العدلية المادة (١٢٩)، ص ٣١.

(١٨) ص ٣١٩.

(١٩) عُرِفَ بأنه: «هو جهة حكومية سعودية ذات شخصية اعتبارية تتولى إنفاق وإدارة أوعية مالية لتحقيق نفع ما للمستفيدين منها». - صناديق التنمية العقارية ص ٧٣١.

يَقِيصُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴿٢٤٥﴾ (٢٠).

وجه الدلالة: أن الله حث على القرض وندب إليه، وذلك بأن أخرجه مخرج الاستفهام الذي يراد به الطلب والخص (٢١)، ونزل المقرض منزلة المقرض له، وجعل ثوابه أضعافاً كثيرة.

٢- قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَرْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٧٧﴾ (٢٢).

وجه الدلالة: أن القرض من فعل المعروف (٢٣)، وفعل المعروف مندوب إليه. ٣- قوله تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾ (٢٤).

وجه الدلالة: أن الله أمر بالتعاون على البر والتقوى، وفي الإقراض إعانة على البر (٢٥).

٤- عن عبد الله بن مسعود (٢٦) أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: «ما من مسلم

(٢٠) سورة البقرة، آية: ٢٤٥ .

(٢١) ينظر: التسهيل لعلوم التنزيل (١٢٩/١) .

(٢٢) سورة الحج، آية: ٧٧ .

(٢٣) ينظر: قوانين الأحكام الشرعية ص ١٩٠ .

(٢٤) سورة المائدة، آية ٢ .

(٢٥) ينظر: البيان (٤٥٥/٥) .

(٢٦) هو عبد الله بن مسعود بن غافل بن حبيب بن هذيل، الإمام الحبر، فقيه الأمة، أبو عبد الرحمن الهذلي المكي المهاجري البصري، كان من السابقين الأولين، شهد بدراً، وهاجر الهجرة، ومناقبه

غزيرة، روى علماً كثيراً، مات بالمدينة، ودفن بالبقيع سنة ٣٢ هـ .

ينظر: سير أعلام النبلاء (١ / ٤٦١)، البداية والنهاية (٧ / ١٦٩) .

يقرض مسلماً قرضاً مرتين إلا كان كصداقتها مرة»^(٢٧).

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم جعل فضل قرض المسلم مرتين كفضل الصدقة عليه، وهذا يدل على استحبابه.

٥- عن ابن عمر^(٢٨) أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: «من فرج عن مسلم كربة فرج الله عنه بها كربة من كرب يوم القيامة»^(٢٩).

وجه الدلالة: أن الحديث فيه حض على تفريج الكرب، وفي القرض تفريج الكربة، وقضاء الحاجة، فيكون مندوباً.

٦- عن أبي رافع^(٣٠): «أن رسول الله صلى الله عليه وسلم استسلف من رجل

(٢٧) أخرجه أحمد (٤١٢/١) (٣٩١١)، وابن ماجه في كتاب الأحكام، باب القرض (٨١٢/٢) (٢٤٣٠)، وابن أبي شيبة (٢٥٨/١) (٣٨٧)، وأبو يعلى (٢٤٧/٩) (٥٣٦٦)، والطبراني في الكبير (١٢٩/١٠) (١٠٢٠٠)، والبيهقي (٣٥٣/٥).

والحديث روي مرفوعاً وموقوفاً، فروي مرفوعاً من طريق سليمان بن يسير عن قيس بن رومي عن سليمان بن أذنان عن علقمة عن ابن مسعود. وهو ضعيف بهذا الإسناد، فسليمان بن يسير ضعيف، وقيس بن رومي مجهول، قال البوصيري في الزوائد (٢٥١/٢): «هذا إسناد ضعيف، قيس بن رومي مجهول، وسليمان بن يسير... متفق على تضعيفه». ولذا ضعفه البيهقي في السنن (٣٥٣/٥)، فقال: «ورفعه ضعيف».

وقال الدار قطني في اللعل (١٥٨/٥) - بعد أن ذكر أن الحديث روي مرفوعاً وموقوفاً - : «الموقوف أصح، لا يعرف قيس بن رومي إلا في هذا». لكن ورد ما يشهد للحديث، فيتقوى به، قال الألباني في إرواء الغليل (٢٢٧/٥-٢٢٨): «وقد وقفت له على طريق أخرى،... فيزداد قوة، ويرقى الحديث بمجموع ذلك إلى درجة الحسن». وصححه ابن حبان في صحيحه (٤١٨/١١) (٥٠٤٠).

(٢٨) هو عبد الله بن عمر بن الخطاب، أبو عبد الرحمن القرشي العدوي، أسلم مع أبيه، وهو صغير لم يبلغ الحلم، وأول مشاهده الخندق، روى علماً كثيراً عن النبي صلى الله عليه وسلم، وكان كثير الاتباع لآثار رسول الله صلى الله عليه وسلم شديد التحري والاحتياط في فتواه، أفتى في الإسلام ستين سنة، وتوفي في مكة سنة أربع وسبعين.

ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٩٥٠/٣)، تأريخ الإسلام (٨٤٣/٢).

(٢٩) أخرجه البخاري في كتاب المظالم والغصب، باب لا يظلم المسلم المسلم ولا يسلمه (١٩٠/٢) (٢٤٤٢)، ومسلم في كتاب البر والصلة والآداب، باب تحريم الظلم (١٩٩٦/٤) (٢٥٨٠).

(٣٠) هو رافع بن خديج بن رافع بن عدي الأنصاري النجاري الخزرجي، أبو عبد الله، رده رسول الله صلى الله عليه وسلم يوم بدر، لأنه استصغره، وأجازه يوم أحد، فشهد أحداً، والخندق، وأكثر المشاهد، توفي سنة ٧٤ هـ. ينظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٤٨٠/٢)، الإصابة في تمييز الصحابة (٣٦٢/٢).

بكرًا^(٣١)، فقدمت عليه إبل من إبل الصدقة، فأمر أبو رافع أن يقضي الرجل بكره، فرجع إليه أبو رافع، فقال: لم أجد فيها إلا خياراً رابعياً^(٣٢)، فقال: أعطه إياه، إن خيار الناس أحسنهم قضاءً^(٣٣).

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم اقترض، وهذا يدل على جوازه، إذ لو كان ممنوعاً لم يفعل.

٧- الإجماع: وقد حكى الإجماع على جواز القرض جمع من أهل العلم^(٣٤).
٨- لما يترتب عليه من المصالح، إذ لو كان ممنوعاً لانسد باب فعل ما يحتاج إليه الإنسان عند تعذر النقد لديه، لأن القرض «يقبله الأحرار الممتنون من تحمل المنز»^(٣٥) من غير غضاضة.

وهذا هو حكم القرض بالنظر إلى كونه عقداً من العقود، أما الحكم التكليفي للمقرض فهو النذب، لما فيه من تفريغ كربة أخيه، وتنفيس ضائقته، وقضاء حاجته، وإيصال النفع إليه، فكان مندوباً، كالصدقة عليه^(٣٦).

(٣١) هو بفتح الباء، وهو الصغير من الإبل، كالغلام من آدميين .

ينظر: معالم السنن (٦٧/٣)، شرح النووي على مسلم (٣٧/١١) .

(٣٢) الرباعي هو الذي أتت عليه ست سنين، ودخل في السنة السابعة، والخيار هو الجيد .

ينظر: معالم السنن (٦٧/٣)، التمهيد (٥٨/٤)

(٣٣) أخرجه مسلم في كتاب المساقاة، باب من استسلف شيئاً فقضى خيراً منه، (١٢٢٤/٣) (١٦٠٠) .

(٣٤) ينظر: الإقناع لابن المنذر (٥٧٨/٢)، المغني (٢٣٦/٤)، الكافي (٧٠/٢)، المبدع (١٩٤/٤) شرح منتهى الإرادات (٩٩/٢) .

(٣٥) الذخيرة (٢٩٥/٥) .

(٣٦) ينظر: الذخيرة (٢٩٥/٥)، التاج والإكليل (٥٢٨/٦)، البيان (٤٥٥/٥)، فتح العزيز (٣٤٣/٩) أسنى

المطالب (١٤٠/٢)، المغني (٢٣٦/٤)، المبدع (١٩٤/٤-١٩٥)، كشف القناع (٣١٢/٣)، مطالب أولي النهى

(٢٣٧/٣)، شرح منتهى الإرادات (٩٩/٢) .

وأما في حق المقترض فهو الإباحة، وليس من المسألة المكروهة، لأن النبي صلى الله عليه وسلم اقترض ولو كان مكروهاً لكان أبعد الناس عنه^(٣٧). ولأن المقترض يأخذ القرض بمقابل، وهو أن يرد مثله، وهذا جائز من غير كراهة، كما لو اشترى شيئاً في ذمته^(٣٨).

المبحث الأول بيع القرض العقاري

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول بيع القرض العقاري بنقد

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: صورة بيع القرض العقاري بنقد:

يقوم المقترض ببيع القرض بعد خروج اسمه في الصندوق العقاري على آخر بزيادة بشرط أن يقوم المشتري بسداده، ويستلم القدر الزائد، كأن يباع القرض الذي قدره خمس مائة ألف بست مائة ألف، بحيث يأخذ المتقدم مائة ألف من المشتري مع التزامه بسداد القرض.

وهذا العقد يقع في الباطن بين المتقدم والمشتري دون إذن الصندوق العقاري، لأن نظامه يمنع بيع القرض قبل بناء المتقدم للأرض، وسداد قسطين، ويجري

(٣٧) ينظر: المغني (٢٣٦/٤)، كشاف القناع (٣١٢/٣).

(٣٨) ينظر: المغني (٢٣٦/٤)، كشاف القناع (٣١٣/٣)، مطالب أولي النهي (٢٣٧/٣).

التحاييل على النظام بقيام المشتري بشراء أرض، وتسجيلها باسم صاحب القرض، حتى يمكن تحويل القرض عليها، ويقوم المشتري ببناء الأرض بهذا القرض، وإذا انتهى من البناء، وقام بسداد قسطين باسم المتقدم، تقدم هو وصاحب القرض على الصندوق العقاري لإتمام بيع العقار بعقد صوري^(٣٩)، وهذا الأمر يجري بين المتقدم للصندوق البائع للقرض وبين المشتري باتباع الخطوات الآتية:

١- قيام المشتري ببيع أرض على البائع بيعاً صورياً، وإفراغها له في المحكمة بصورة نظامية.

٢- تقديم البائع للأرض التي انتقلت ملكيتها إليه إلى الصندوق العقاري.

٣- استلام البائع أول أقساط القرض من الصندوق العقاري، ودفعها للمشتري.

٤- توكيل البائع للمشتري في استلام باقي أقساط القرض العقاري من الصندوق.

٥- بناء المشتري للأرض بالأقساط التي يأخذها من الصندوق، وبعد انتهائه من البناء، يقوم البائع بسداد قسطين للصندوق العقاري يأخذهما من المشتري، حتى يستطيع بيع الأرض المبنية على المشتري حسب أنظمة الصندوق العقاري.

٦- بيع البائع للأرض التي قام عليها المسكن على المشتري بيعاً صورياً، ويوثقه بالطرق النظامية، لأن نظام الصندوق يسمح بالبيع بعد سداد قسطين، فينتقل سداد القرض إلى المشتري، ويحل محل البائع أمام الصندوق في سداد الباقي من

(٣٩) ينظر: الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة، ص ٥٤ .

أقساط القرض^(٤٠).

وهذه الطريقة كان يعمل بها سابقاً، حيث كان نظام الصندوق يشترط أن يكون المتقدم بطلب الإقراض مالكا للأرض، ثم ألغي هذا الشرط بقرار صادر من مجلس الوزراء^(٤١)، لكن لا تزال توجد أعداد من المتقدمين على النظام السابق في اشتراط تملك الأرض، يبلغ عددهم ما يقارب من نصف مليون^(٤٢).

المسألة الثانية: حكم بيع قرض صندوق التنمية العقاري بنقد:

اتفق أهل العلم على جواز التنازل عن القرض العقاري إذا كان بغير عوض، وكان نظام الصندوق العقاري يسمح بذلك^(٤٣).

واختلفوا إذا كان ذلك بعوض على قولين:

القول الأول: يحرم بيع قرض صندوق التنمية العقاري، وهذا قول جمهور العلماء المعاصرين، حيث صدرت به فتوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء^(٤٤)، وهو قول الشيخ محمد بن عثيمين^(٤٥)، والشيخ عبد الله

(٤٠) ينظر: موقع الفقه الإسلامي رقم الفتوى (١٠)، بتاريخ ١٤٣١/٧/١هـ.

(٤١) ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦هـ، ص ٧.

(٤٢) ينظر: موقع صندوق التنمية العقارية، التأسيس والمهام.

(٤٣) ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (١٣٩/١١)، فتاوى واستشارات الإسلام اليوم (٥٠٦/٨).

(٤٤) جاء في الفتوى رقم (٢٠٦٤٥): « لا يجوز لك التنازل عن قرض الصندوق العقاري لشخص آخر مقابل مبلغ من المال ».

وجاء في الفتوى رقم (١٥٧٢٩): « نظام الاقتراض من البنك العقاري رتب الناس في استحقاق القرض حسب أقدمية طلبهم، ولا يجوز لمن استحق القرض أن يبيع اسمه لشخص ».

وينظر الفتوى رقم (١٣٠٢٢).

فتاوى اللجنة الدائمة (١٣٨-١٣٩/١١)، (١١٩/١٤)، (٤٣٧/٢٣).

(٤٥) ينظر: لقاء الباب المفتوح، اللقاء رقم (٩٧) (٩٧/١٣)، اللقاء رقم (٢٠٤) (٢٠٤/٢١)، اللقاء رقم

(٢٢٩) (٢٢٩/١٢)، تعليقات الشيخ ابن عثيمين على الكافي (٤٢٦/٥).

بن جبرين^(٤٦)، ورأي المشاركين في ندوة المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة^(٤٧)، وإليه ذهب جمع من أهل العلم^(٤٨).

القول الثاني: أن بيع القرض العقاري هو معاوضة عن حق التقدم، والمعاوضة عن حق التقدم جائزة، وهذا قول بعض أهل العلم^(٤٩).

الأدلة:

أدلة القول الأول:

١ - عن حكيم بن حزام^(٥٠) قال: «يا رسول الله، يأتيني الرجل، فيريد مني البيع ليس عندي، فأبتاعه له من السوق، فقال: لا تبع ما ليس عندك»^(٥١).
وجه الدلالة: أن من باع القرض العقاري قد باع ما لا يملك، لأنه لم يملك القرض، وبيع ما لا يملك الإنسان لا يجوز^(٥٢).

(٤٦) ينظر: موقع الشيخ عبد الله بن جبرين على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، رقم الفتوى (٢١٠٨).
(٤٧) ندوة عقدها موقع الفقه الإسلامي في يوم الاثنين ١٢/٥/١٤٣١هـ.
ينظر: موقع الفقه الإسلامي على الشبكة العنكبوتية، رقم الفتوى (١٠)، بتاريخ ١٤٣١/٧/١هـ، وذلك على الرابط <http://www.islamfeqh.com>
(٤٨) ينظر: الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٦، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٥.
(٤٩) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٧، المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها (٦٢٥-٦٢٦).

(٥٠) هو حكيم بن حزام بن خويلد بن أسد بن عبد العزى، أبو خالد القرشي الأسدي، أسلم يوم الفتح وحسن إسلامه، وغزا حنيناً والطائف، وكان من أشرف قريش وعقلائها ونبلائها، مات سنة ٥٤ هـ.
ينظر: سير أعلام النبلاء (٤٤/٣)، البداية والنهاية (٧٠/٨).

(٥١) أخرجه أبو داود في كتاب البيوع، باب ٧٠، (٢٨٣/٣) (٣٥٠٣)، والترمذي في كتاب البيوع، باب ١٩، (٥٣٤/٣) (١٢٣٢)، والنسائي في كتاب البيوع، باب ٦٠، (٢٨٨/٧) (٤٦١١)، وابن ماجه في كتاب التجارات، باب ٢٠، (٧٣٧/٢) (٢١٨٧)، وأحمد (٤٠٢/٣) (١٥٣٤٦)، وعبد الرزاق (٣٨/٨)، وابن أبي شيبة (١٢٩/٦)، والطبراني في الكبير (٢١٧/٣) (٣٠٩٧)، والبيهقي (٢٦٧/٥).

(٥٢) ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٧/٢٣)، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٥، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٥.

المناقشة: أن بيع القرض العقاري ليس بيعاً للقرض، وإنما هو بيع لحق التقدم في الصندوق، وبينهما فرق، فالأول محرم، والثاني جائز^(٥٣).

الجواب: يجب بجوابين:

الأول: لا يسلم أن البيع بيع لحق التقدم، وإنما هو بيع للقرض، لأن غرض المشتري هو الحصول على القرض.

الثاني: لو سلم أنه بيع لحق التقدم، فهو بيع غير جائز، لما فيه من الكذب، والاحتيال، ومخالفة النظام الذي وضعه ولي الأمر.

٢- عن أبي هريرة^(٥٤) قال: «نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصاة، وعن بيع الغرر»^(٥٥).

وجه الدلالة: أن بيع القرض العقاري فيه غرر بيّن، لأن المشتري له لا يخلو من أحد احتمالين، إما أن يخرج الاسم، وينزل القرض، فيكون غانماً، وإما ألا يخرج الاسم، ولا ينزل القرض، فيكون غارماً، والغرر منهي عنه شرعاً، والعقد متى تضمن الغرر، فإنه من العقود المحرمة^(٥٦).

المناقشة: المنع من وجود الغرر، لأن البيع ليس بين العوض والقرض، وإنما

(٥٣) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٥، المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها (٦٢٤/٢)، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٦.

(٥٤) اختلف في اسمه على أقوال، أرجحها: عبد الرحمن بن صخر، وهو من الأزد، ثم من دوس، الإمام الفقيه المجتهد الحافظ، حمل عن النبي صلى الله عليه وسلم علماً كثيراً، وقد لزم النبي صلى الله عليه وسلم بعد إسلامه، فلم يفارقه في حضر ولا سفر، مات سنة ٥٩ هـ، وله ثمان وسبعون سنة.

ينظر: سير أعلام النبلاء (٢/ ٥٧٨)، البداية والنهاية (١٠٧/ ٨).

(٥٥) أخرجه مسلم في كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر (١١٥٣/٣) (١٥١٣).

(٥٦) ينظر: الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٥-١٣٦، المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها (٦٢٥/٢).

بين العوض وحق التقدم، وهذا الحق لا غرر فيه، لأنه معلوم بين، بغض النظر هل يخرج الاسم أو لا^(٥٧).

الجواب: عدم التسليم بأنه بيع لحق التقدم، ولو سلم أنه بيع لحق التقدم، فالغرر موجود فيه من جهة جهالة المشتري بوقت حصوله على القرض، فقد لا يصل إليه إلا بعد مضي مدة طويلة، لأن خروج اسم المتقدم لا يعني حصوله على القرض، قال الشيخ تقي الدين - في بيان الغرر المؤثر في العقود -: «هو ما خفيت عاقبته، وطويت مغبته، أو انطوى أمره»^(٥٨).

٣- أن بيع القرض العقاري فيه وقوع في الربا بنوعيه ربا الفضل وربا النسيئة، وذلك أن البائع يبيع القرض بثمن من جنسه أكثر منه مع تأخير القبض إلى حين خروج القرض، فيكون هذا البيع قد اجتمع فيه ربا الفضل وربا النسيئة^(٥٩).

المناقشة: أن البيع لا يقع على القرض نفسه، لأن البائع لا يملك القرض الذي سيقرضه الصندوق، وإنما يقع على حق التقدم، فهو معاوضة بين نقد وحق، وهذا جائز، ومما يؤكد ذلك أن المعاوضة لو كانت معاوضة نقد بنقد لكان المبلغ المدفوع كبيراً، فإنه من غير المعقول أن يدفع الإنسان ثلاثين ألف ريال مثلاً ليحصل على ثلاثمائة ألف^(٦٠).

(٥٧) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٦ .

(٥٨) نظرية العقد ص ٢٢٤ .

(٥٩) ينظر: موقع الشيخ عبد الله بن جبرين على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، رقم الفتوى

(٢١٠٨) الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٥، الضوابط الشرعية في

المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٥ .

(٦٠) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٥-٥٤٦، الضوابط الشرعية في المعاوضة

على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٦ .

الجواب: يجاب بجوابين:

الأول: أن مقصود المشتري من هذا البيع هو حصوله على القرض، ولو تجرد هذا الحق عن النقد لما أقدم المشتري على شرائه، والمقاصد معتبرة في التصرفات، وتؤثر في أحكامها^(٦١).

الثاني: منع أن المعاوضة لو كانت نقداً بنقد لكان المبلغ المدفوع كثيراً، لأن المشتري يدفع ثلاثين ألف ريال مثلاً بشرط التزامه بسداد القرض بدلاً عن البائع، فما يدفعه أعلى من قدر القرض، فهو يشتري القرض الذي قدره ثلاث مائة ألف بثلاث مائة وثلاثين ألفاً.

٤- أن البنك العقاري رتب الناس في استحقاق القرض حسب أقدمية طلبهم، والمشتري للقرض العقاري يتقدم على غيره ممن سبقه في التقدم، لأن المتقدمين لطلب القرض لكل واحد منهم رقم خاص به لا يتقدم على غيره، ولا يتأخر عنه، فإذا اشترى شخص من خارج المتقدمين قرض أحدهم فقد تقدم على غيره بغير وجه حق، لأن هذا المشتري جاء من خارج الترتيب^(٦٢).

المناقشة: عدم التسليم أن من عاوض عن حق التقدم قد تقدم على غيره، لأن كل واحد من المتقدمين في ترتيبه لم يتأخر عنه، وإنما حل هذا المعاوض محل من عاوضه^(٦٣).

(٦١) ينظر: حاشية الروض المربع (٣٤١/٤)، جمهرة القواعد الفقهية (٩٥٥/٢).

(٦٢) ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٧/٢٣)، لقاء الباب المفتوح، اللقاء رقم (٢٢٩) (٢٢٩/١٢)، تعليقات الشيخ ابن عثيمين على الكافي (٤٢٦/٥-٤٢٧)، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٥.

(٦٣) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٧ .

الجواب: أن المتقدم على الصندوق إنما يريد بيع القرض، لاستغنائه عنه، وإذا استغنى عنه، فالواجب عليه تركه، لانتفاء سبب الاستحقاق، فيصرفه الصندوق لمن هو أحق به من المتقدمين، أما إذا باعه فقد جعل المشتري محل محله، ويتقدم على غيره من المتقدمين، وهذا التقدم بغير حق^(٦٤)، لأنه لم يكن من المتقدمين، ولا يكون إلا بسلوك الطرق المحرمة من الكذب، وإجراء عقود صورية لا حقيقة لها للتحايل على النظام.

٥- لأن البائع الذي قدم على صندوق التنمية العقاري له حق الانتفاع بالقرض، فإن كان ما زال في حاجة إليه عند خروج اسمه، فله أخذه، والانتفاع به، وإن كانت حاجته زالت، فعليه تركه، ولا يجوز له أن يعاوض غيره عليه^(٦٥). المناقشة: التسليم أن حق الانتفاع لا يجوز بيعه، لكن يجوز التنازل عنه بعوض^(٦٦).

الجواب: يجاب بجوابين:

الأول: أن التنازل بعوض إذا كان يؤدي إلى الحرام فهو ممنوع، والتنازل عن القرض العقاري بعوض يؤدي إلى الوقوع في التحايل، والكذب، ومخالفة ولي الأمر، كما أنه لا يسلم من الغرر، والربا، والقاعدة: «أن ما أدى إلى الحرام فهو حرام»^(٦٧).

(٦٤) ينظر: تعليقات الشيخ ابن عثيمين على الكافي (٤٢٦/٥).

(٦٥) ينظر: لقاء الباب المفتوح، اللقاء رقم (٢٠٤) (٢٠٤/٢١).

(٦٦) ينظر: الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات وتطبيقاتها المعاصرة ص ٥٦.

(٦٧) قواعد الأحكام (٢١٨/٢)، إعلام الموقعين (١١٠/٣)، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة

ص ٦٢١.

الثاني: عدم التسليم أن هذا تنازل، بل هو بيع، لأن التنازل فيه إسقاط لحق من تنازل دون نقله إلى من تنازل له عنه، أما البيع فينتقل المبيع من البائع إلى المشتري^(٦٨)، وهنا القرض ينتقل إلى المشتري، فيكون بيعاً لا تنازلاً.

٦- أن هذا البيع فيه مخالفة لنظام صندوق التنمية العقاري الذي وضعه ولي الأمر لمصلحة الناس، وقد قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهٖ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾ النساء (٦٩).

٧- اشتغال البيع على الكذب والتدليس من جهة خداع الجهات الرسمية أن الأرض مملوكة لصاحب القرض، وليست كذلك، مع التحايل على الصندوق في استلام دفعات القرض لغير من هي باسمه، وذلك عن طريق توكيل البائع المشتري في القبض^(٧٠).

٨- أن هذا البيع مدعاة للخصومة والنزاع، وذلك أن خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله - رحمه الله - بعد أن أصدر أمره بالعفو عمن توفي من المقترضين من الصندوق من سدادته، أفضى ذلك إلى وجود نزاع بين المشتري وورثة البائعين^(٧١).

(٦٨) ينظر: الفروق (٣/١١٠)، بيع الحقوق المجردة (٣/٢٣٥٨)، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات د عبد الله السلطان ص ٤٢٦ .

(٦٩) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٣-٥٤٤، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ٥٥، المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها (٢/٦٢٢-٦٢٣) .

(٧٠) ينظر: موقع الفقه الإسلامي على الشبكة العنكبوتية، رقم الفتوى (١٠)، بتاريخ ١٤٣١/٧/١هـ، قروض صندوق التنمية العقارية دراسة مقارنة ص ١٤٢، منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٦٦ .

(٧١) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٦٧-٦٨ .

أدلة القول الثاني:

١- أن حقيقة هذا البيع أن المشتري يعاوض عن حق التقدم لا عن القرض، وهذا الحق جرت أعراف الناس بالمعاوضة عنه، وصارت له قيمة عندهم على اختلاف بلدانهم، والمشتري لهذا الحق لم ينظر إلى النقد الذي سيحصل عليه من هذا الحق، وإن كان هو الدافع له في الشراء، لكن نظر إلى حصوله على هذا الحق من جهة انتظامه مع المتقدمين على الصندوق العقاري^(٧٢).

المناقشة: يناقش من ثلاثة وجوه:

الأول: عدم التسليم أن حق التقدم على الصندوق جرى العرف بالمعاوضة عليه، وصارت له قيمة عند الناس، لأن النظام يمنع بيعه، وإذا بيع فهو يباع في الخفاء دون توثيقه في الجهات الرسمية، كما أن حق التقدم ليس له قيمة في نفسه مستقلة عن القرض، فمن باعه فقد باع في الحقيقة القرض، والمعاوضة عليه هو معاوضة نقد بنقد، والواجب تطبيق أحكام الصرف عليه، وهو التماثل، والتقاضى إذا بيع بجنسه، وهذا غير متحقق في هذا البيع.

الثاني: أن مقصود المشتري من شراء حق التقدم هو الحصول على النقد، ولو خلا عنه لما أقدم على شرائه، وإذا كان النقد هو المقصود، فلا يجوز بيعه بجنسه، لتأخير القبض، ووجود الزيادة في أحد العوضين.

الثالث: لو سلم أن المعاوضة هي عن حق التقدم لا عن القرض، فهذه المعاوضة لا تخلو من الكذب والتحايل، ومخالفة ولي الأمر، وكلها أمور محرمة.

(٧٢) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٣-٥٤٤، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٤.

٢- أن من خرج القرض باسمه صار حقاً له، والحق يجوز المصالحة عليه بهال حملاً لصاحبه على التنازل عنه^(٧٣).

المناقشة: يناقش من وجهين:

الأول: أن من خرج القرض باسمه صار له حق في الانتفاع به بنفسه، ولا حق له في بيعه لأن نظام الصندوق يمنع ذلك.

الثاني: أن هذا ليس بتنازل، بل هو بيع، لأن القرض ينتقل إلى المشتري، وهذا بخلاف التنازل الذي فيه إسقاط للحق فحسب، ولا ينتقل إلى من تنازل له عنه، كما تقدم بيانه.

٣- أن هذا الحق يتعلق بعين مادية قائمة، وهي الأرض التي تقدم صاحب الطلب بتقديم اسمه عليها، وهذا الحق تجوز المعاوضة عنه إما ببيعه أو المصالحة عنه قياساً على جواز مصالحة أولياء الدم الجاني عن القصاص^(٧٤).

المناقشة: عدم صحة قياس المعاوضة عن هذا الحق على جواز مصالحة أولياء الدم الجاني عن القصاص، لأن حق القصاص لا يجوز المعاوضة عنه بالبيع، ونقل الحق إلى المشتري، بحيث يستحق ما كان يستحقه ولي الدم من استيفاء القصاص، لأن هذا الحق جعله الشارع لولي الدم بصفة مخصوصة، وهو كونه ولياً للمقتول، فإذا انتفت الولاية انتفى الحق، ولكن هذا الحق يجوز التنازل عنه، وإسقاطه بهال^(٧٥)، والمعاوضة عن القرض العقاري هي بيع له، وليست بتنازل،

(٧٣) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٤ .

(٧٤) ينظر: بيع حق التقدم عند صندوق التنمية العقاري ص ٥٤٤، المعاوضة عن الحقوق المالية ونقلها (٦٢٣/٢) .

(٧٥) ينظر: بيع الحقوق المجردة (٣/٢٣٦٠-٢٣٦١) .

كما سبق بيانه.

الترجيح:

يترجح القول الأول، وهو تحريم بيع القرض العقاري، وذلك لما يأتي:
أولاً: قوة أدلة أصحاب هذا القول، وضعف أدلة القائلين بالجواز بما أورد عليها من مناقشات.

ثانياً: أن حق التقدم على الصندوق العقاري هو ملك الانتفاع بالقرض، لا ملك المنفعة، لأن نظام الصندوق يمنع المتقدم بيعه، وتمليك الانتفاع أخص من تمليك المنفعة، فيملك به الانتفاع بنفسه دون المعاوضة، وهذا بخلاف ملك المنفعة، فيملك به الانتفاع والمعاوضة^(٧٦)، قال القرافي^(٧٧): «الفرق الثلاثون بين قاعدة تمليك الانتفاع وبين قاعدة تمليك المنفعة: فتمليك الانتفاع نريد به أن يباشر هو بنفسه فقط، وتمليك المنفعة هو أعم وأشمل، فيباشر بنفسه، ويمكن غيره من الانتفاع بعوض، كالأجارة، وبغير عوض، كالعارية»^(٧٨).

وقال ابن القيم: «تمليك المنفعة، وتمليك الانتفاع شيء آخر، فالأول يملك الانتفاع والمعاوضة، والثاني يملك به الانتفاع دون المعاوضة»^(٧٩).

ثالثاً: أن هذا البيع مخالف لما وضعه ولي الأمر من أنظمة محققة للمصلحة

(٧٦) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (٢٩٩/٦)، الحقوق المعنوية (٢٣٠٩/٣-٢٣١٠).

(٧٧) هو أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن، المشهور بالقرافي، ولد سنة ٦٢٦ هـ، انتهت إليه رئاسة الفقه في مذهب الإمام مالك، كان إماماً في الفقه، والأصول، والعلوم العقلية، توفي سنة ٦٨٤ هـ، له مؤلفات منها: الذخيرة، الفروق، نفاثات الأصول شرح المحصول.

ينظر: الديباج المذهب ص ٦٢، شجرة النور الزكية ص ١٨٨.

(٧٨) الفروق (١٨٧/١).

(٧٩) بدائع الفوائد (٣/١).

العامة، وذلك أن حق الاقتراض من صندوق التنمية العقاري يُجعل له شروط، منها: أن لا يقوم المتقدم بالبيع إلا بعد بناء المسكن، وسداد قسطين^(٨٠)، فلا يجوز له مخالفة الشرط الذي وافق عليه حين تقديم الطلب، لعموم قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُؤُاْ أَنْ تَكُونُوا لِلْمُؤْمِنِينَ فِي قُلُوبِهِمْ مَبْرُورِينَ ۚ وَالْمُؤْمِنِينَ سَلَوْتُمْ عَنْ أَنفُسِهِمْ فِي صَوْتِكُمْ ۚ فَذَرُوا الْكَلِمَةَ ۗ إِنَّ كَلِمَاتِهِنَّ كَالْحَبِّ ذَرْوَةً ۚ وَمَا يَعْلَمُ الْغَيْبُ إِلَّا اللَّهُ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ۝﴾ (٨١).

رابعاً: أن مقصود الدولة من إنشاء صندوق التنمية العقاري هو إقراض الناس المحتاجين لبناء مسكن، وإقدام المتقدم على بيعه دليل على استغنائه عنه، وعدم حاجته إليه، وإذا انتفت الحاجة انتفى السبب الذي من أجله أقرضه الصندوق، فوجب رجوعه إلى الصندوق ليستفيد منه غيره ممن هو في حاجة إليه لبناء مسكن، والقول بجواز بيعه يفتح الباب لقيام سوق لبيع القروض

(٨٠) قرار مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية رقم (١/٨) بتاريخ ٢١/٧/١٤١٦هـ، المادة الأولى .
ينظر: محضر اجتماع لجنة الإدارة الأول لعام ١٤١٥/١٤١٦هـ، قروض صندوق التنمية العقارية دراسة مقارنة ص ١٤٥، منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة ص ٢٨-٢٩ .
(٨١) رواه أبو داود في الأفضية، باب ١٢، (٣٥٩٤)، وابن الجارود (٢٠٥/٢)، والدارقطني (٢٧/٣) والحاكم (٤٩/٢)، والبيهقي (٧٩/٦) من طريق كثير بن زيد عن الوليد بن رباح عن أبي هريرة .
وضعفه ابن حزم في المحلى (٣٧٠/٧)، وعبد الحق الأشبيلي في الأحكام الوسطى (٢٧٦/٣) .
قال الحافظ في تعليق التعليق (٢٨١/٣): « وكثير بن زيد لينه ابن معين، وأبو زرعة، والنسائي، وقال أحمد: وما أرى به بأساً، فحديثه حسن في الجملة، وقد اعتضد بمجيئه من طريق أخرى . »
والحديث علقه البخاري بصيغة الجزم في كتاب الإجارة، باب أجر السمسرة (١٣٥/٢)، وحسنه ابن الملقن في خلاصة البدر المنير (٦٩/٢)، وصححه جمع من أهل العلم بناءً على كثرة مروياته، وتعدد طرقها، قال الحافظ - في تعليق التعليق (٢٨٢/٣) -: « وأما حديث ﴿ المسلمون على شروطهم ﴾، فروي من حديث أبي هريرة، وعمرو بن عوف، وأنس بن مالك، ورافع بن خديج، وعبد الله بن عمر، وغيرهم، وكلها فيها مقال، لكن حديث أبي هريرة أمثلها . »
وقال الشوكاني - في نيل الأوطار (٢٥٥/٥) -: « ولا يخفى أن الأحاديث المذكورة، والطرق يشهد بعضها لبعض، فأقل أحوالها أن يكون المتن الذي اجتمعت عليه حسناً . »
وقال الألباني - في إرواء الغليل (١٤٥/٥-١٤٦) -: « وجملة القول أن الحديث بمجموع هذه الطرق يرتقي إلى درجة الصحيح لغيره، وهي وإن كان في بعضها ضعف شديد، فسائرهما مما يصلح الاستشهاد به، لا سيما وله شاهد مرسل جيد . »

العقارية، وجعله بمنزلة السلع التي تباع وتشتري، وكل هذا يخالف المقصود من إقراض القرض العقاري.

خامساً: أن القاعدة الشرعية: «أن كل عقد يؤدي إلى خصومة لا يجوز الإقدام عليه»^(٨٢)، وهذا البيع يؤدي إلى الخصومات، وفتح أبواب المنازعات بين الناس في صور متعددة، وقضايا مختلفة، لأن المتقدم إلى الصندوق العقاري قد يموت، والعقار ما زال مسجلاً باسمه، فيحصل خلاف بين ورثته وبين المشتري في ملكية العقار، كما أن المقرض من الصندوق العقاري قد يحصل على إعفاء من سداد بعض الأقساط أو كلها، فيحصل نزاع بينه وبين المشتري فيمن هو المستحق له، والواقع أكبر شاهد على ذلك، ومن ذلك أن الملك عبد الله - رحمه الله - لما أصدر أمره بالعفو عن سداد القرض العقاري للمتوفين، أدى ذلك إلى حدوث نزاع في المحاكم بين المشتريين وورثة البائعين^(٨٣)، كل واحد يدعي أنه هو الأحق بهذا العفو، وإذا كان هذا العقد يفضي إلى هذه الخصومات، فالواجب إغلاق ذلك بالمنع منه، ولو لم يكن من مفسد بيع القرض العقاري إلا هذه المفسدة لكان كافياً في القول بالتحريم، فكيف بغيرها من المفاسد.

سادساً: أن هذا العقد متضمن للغرر، وذلك أن البائع غير قادر على تسليم ما وقع عليه البيع، وهو القرض، لأن تسليمه مبني على تسليم الصندوق، والصندوق قد يسلمه الأقساط في الموعد المتفق عليه، وقد يتأخر في تسليمها أو

(٨٢) الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي ص ٣٦٣، جمهرة القواعد الفقهية في المعاملات المالية (١٥٧٧) (٨٤٠/٢) .

(٨٣) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة ص ٦٧-٦٨ .

في تسليم بعضها إلى أجل غير معلوم، وكل أمر خفي أمره، وجهلت عاقبته فهو غرر^(٨٤)، والغرر ممنوع في العقود.

سابعاً: أن القصد في العقد معتبر، ويؤثر في صحته أو فساده، قال ابن القيم: «الاعتبار في العقود والأفعال بحقائقها ومقاصدها دون ظواهر ألفاظها وأفعالها»^(٨٥).

وقال أيضاً: «وقد تظاهرت أدلة الشرع وقواعده على أن القصد في العقود معتبرة، وأنها تؤثر في صحة العقد وفساده، وفي حله وحرمته، بل أبلغ من ذلك، وهي أنها تؤثر في الفعل الذي ليس بعقد تحليلاً وتحريماً، فيصير حلالاً تارة، وحرماً تارة باختلاف النية والقصد، كما يصير صحيحاً تارة، وفساداً تارة باختلافها»^(٨٦).

وقال الشاطبي^(٨٧): «والمقاصد معتبرة في التصرفات من العبادات والعادات، والأدلة على هذا المعنى لا تنحصر»^(٨٨).

وقصد البائع والمشتري من هذه المعاوضة هو بيع القرض، لا بيع حق التقدم، لأنه لا قيمة له في نفسه، فهو ليس بعين، ولا يتضمن منفعة، ولا يعد من الحقوق المعنوية كالاسم التجاري، والعلامة التجارية، وحق التأليف والابتكار، ولذا

(٨٤) ينظر: العناية (١٩٢/٥)، المهذب (٢٦٢/١)، مجموع الفتاوى (٢٧٥/٣)، الغرر وأثره في العقود ص ٣٣-٣٤.

(٨٥) إعلام الموقعين (٧٩/٣).

(٨٦) المرجع السابق (٨٩/٣).

(٨٧) هو أبو إسحاق إبراهيم بن موسى بن محمد الغرناطي الشهير بالشاطبي، من علماء المالكية، كان محققاً أصولياً، توفى سنة ٧٩٠ هـ، وله مؤلفات منها: الموافقات، الاعتصام في الحوادث والبدع.

ينظر: نيل الابتهاج ص ٤٦، شجرة النور الزكية ص ٢٣١.

(٨٨) الموافقات (٧/٣).

لا يباع إلا بعد خروج اسم المقترض، وإذا كان المقصود من البيع هو القرض، والعقود مبنية على مراعاة المقاصد دون الصور، فهو من البيوع الربوية، لأنه بيع نقد بنقد، مع وجود التفاضل في أحد العوضين، وتأخير القبض.

ثامناً: أن هذا البيع يتضمن الإخلال بحقوق الآخرين ممن قدم على الصندوق العقاري، وتقديم من ليس له حق على من له حق، والكذب والاحتيال على الأنظمة بإجراء عقود صورية لا حقيقة لها.

وبهذا يتضح أن بيع القرض العقاري فيه مخالفات شرعية ونظامية، ويفتح أبواب الخداع والتحايل والكذب، كما أنه مدعاة للخصومات المنازعات بين الناس، فهو مشتمل على جملة من المفاسد، تكفي الواحدة منها في القول بتحريمه، فكيف باجتماعها فيه!

والمخرج أن يكون البيع وفق الطرق النظامية، وذلك إذا انتهى البائع من بناء العقار المملوك له، وسداد قسطين، وحينئذ يكون هذا من باب بيع العقار المرهون، وبيعه جائز إذا وافق المرتهن على ذلك، والصندوق لا يمنع ذلك إذا كان البائع قد سدد قسطين، والتزم المشتري بسداد جميع الأقساط المتبقية، وهذه الصورة تنتفي معها جميع المفاسد السابقة، وتحفظ بها الحقوق.

وهذه المسائل وأمثالها ينبغي قبل إصدار الحكم فيها النظر في النظام المنظم لها الذي يوضح العلاقة بين الصندوق والمقترض، وأنها علاقة ملك انتفاع، لا ملك منفعة.

المطلب الثاني

بيع القرض العقاري بسلعة

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: صورة بيع القرض العقاري بسلعة:

من صور بيع القرض العقاري أن يبيع المتقدم القرض بسلعة من سيارة أو أرض بدلاً من نقد بشرط أن يلتزم المشتري بسداد القرض كله، ويستفيد المتقدم من السلعة.

ولا فرق بينها وبين الصورة السابقة، وهي بيع القرض العقاري بنقد إلا في العوض، فالعوض في الصورة السابقة هو نقد، أما العوض في هذه الصورة فهو سلعة.

المسألة الثانية: حكم بيع القرض العقاري بسلعة:

اختلف أهل العلم في حكم ذلك على قولين:

القول الأول: لا يجوز بيع القرض العقاري بسلعة، وهذا قياس قول القائلين بمنع بيع القرض العقاري بنقد من علله بعلل أخرى غير الربا^(٨٩).

القول الثاني: الجواز بشرط أن يكون ذلك بإذن الجهة المختصة، وهو الصندوق

(٨٩) وذلك أنهم عللوا المنع بتعليلات، منها: أن بيع القرض العقاري فيه مخالفة لنظام الصندوق، وأن المشتري يتقدم على غيره بغير وجه حق، وأنه من بيع ما لا يملك، ولما فيه من الكذب والاحتيال، وهذه العلل متحققة في بيع القرض العقاري بسلعة.

والشيخ عبد الله الطيار عمم التحريم في جميع صور البيع، فقال في الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٦: «والذي يظهر لي أنه لا فرق بين جميع الصور المحتملة لهذا النوع من البيع، سواء باع الأرض مع القرض فقط، أو باع القرض فقط، فكل هذه الصور لا تجوز».

العقاري، وهذا قول بعض أهل العلم^(٩٠).

الأدلة:

أدلة القائلين بالمنع:

هي أدلتهم في منع بيع القرض العقاري بنقد، ما عدا دليلهم في كونه ربا، إذ هو منتفٍ في بيع القرض بسلعة، وقد سبق بيانها.
أدلة القول الثاني:

١- أن بيع القرض العقاري إذا كان بسلعة فهو جائز، لأن الأصل في العقود الحل^(٩١).

المناقشة: التسليم أن الأصل في العقود الحل، لكن ما لم يعارضه ما يخرجها عن هذا الأصل، قال الشيخ تقي الدين: «الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة، ولا يحرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصاً أو قياساً»^(٩٢)، وهذا البيع عارضه أمران:

الأمر الأول: أنه مخالف لما وضعه ولي الأمر من أنظمة، وذلك أن النظام يمنع المتقدم التصرف في القرض بالبيع.

ويناقش: أن من قال بالجواز قيده بموافقة صندوق التنمية العقاري على ذلك.

ويجاب: أن أنظمة الصندوق صريحة في المنع، ولم يرد فيها ما يستثني هذه

الصورة منها.

(٩٠) ينظر: موقع فضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله الماجد، قسم الفتاوى، فتوى رقم (٥٤٤٥)، التنازل عن القرض العقاري بعوض، بتاريخ ١٤٣٠/١/٢٧ هـ.

(٩١) ينظر: فتوى للشيخ سليمان الماجد، برقم (٥٤٤٥)، التنازل عن القرض العقاري بعوض .

(٩٢) مجموع الفتاوى (١٣٢/٢٩) .

الأمر الثاني: اشتماله على الكذب والتحايل على الأنظمة.

٢- لأن حقيقته أنه تنازل عن حق الارتفاق، وهذا جائز^(٩٣).

المناقشة: يناقش من ثلاثة وجوه:

الأول: عدم التسليم أن القرض العقاري من حقوق الارتفاق^(٩٤)؛ لأن حق الارتفاق هو حق تابع للعقار، وهو مملوك لمالك العقار على كلا القولين في تعريفه، والقرض العقاري منفصل عن العقار، وليس من توابعه، ولا يملكه الشخص قبل قبضه.

الثاني: أن مالك العقار يملك منافع العقار، وما هو تابع له، فجاز له بيعه، وهذا بخلاف المتقدم على الصندوق العقاري، فهو لا يملك القرض قبل قبضه، وإنما يملك حق الانتفاع فيكون أحق بالانتفاع به من غيره في بناء مسكن له.

الثالث: لو سلم أن القرض العقاري من حقوق الارتفاق، فمن شروط

(٩٣) ينظر: فتوى للشيخ سليمان الماجد برقم (٦٧٥٧)، التنازل عن القرض العقاري مقابل سيارة جديدة.

(٩٤) تعريف الارتفاق: أ- لغة: الرفق ضد العنف، ورفق بالأمر لطف، والرفق لين الجانب، والمرفق: ما استعين به، وفي التنزيل: ﴿وَإِذْ أَعْرَضْنَا عَنْهُمْ وَمَا يَعْبُدُونَ إِلَّا اللَّهَ فَأَوْرَأُوا إِلَى الْكَهْفِ يَنْشُرْ لَكُمْ رَبُّكُمْ مِنْ رَحْمَتِهِ وَيَهَيِّئْ لَكُمْ مِنْ أَمْرِكُمْ مَرْفَقًا﴾ (سورة الكهف، آية ١٦)، ومرافق الدار: مصاب الماء ونحوها، والمرفق من الأمر ما انتفعت به.

ينظر: لسان العرب، مادة رفق (١١٨/١٠-١١٩)، القاموس المحيط، مادة رفق (٣/٣٤٥).

ب- اصطلاحاً: ذكر الحنفية، والمالكية تعريفاً له، فعرفه الحنفية أنه: ما يرتفق به، ويختص بما هو من التوابع، كالشرب، ومسيل الماء. وعرفه المالكية: تحصيل منافع تتعلق بالعقار. أما الشافعية، والحنابلة، فلم يذكروا تعريفاً له، وإنما أورد صوراً له، يفهم منها أنهم يتفقون مع المالكية في تعريفهم له.

ينظر: البحر الرائق (١٤٨/٦)، الأحكام السلطانية للمواردي ص ٢٢٤، الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص ٢٣٥، الموسوعة الفقهية الكويتية (٩/٣)، أحكام الجوار في الفقه الإسلامي ص ٢٧-٢٨.

انتفاع الشخص به أن لا يضر بغيره^(٩٥)، وذلك أن الحقوق لم تشرع للإضرار بالآخرين^(٩٦)، قال الماوردي^(٩٧) - عن الانتفاع بالمرافق - : «ما يختص بأفنية الدور والأماكن، فإن كان مضرّاً بأربابها منع المرتفقون منها»^(٩٨).

وبيع المتقدم للقرض العقاري فيه إضرار بالمقدمين على البنك بتقديم من ليس له حق في الترتيب عليهم، والواجب هو تقديم هذا الضرر على الضرر اللاحق للمتقدم بمنعه من بيع القرض، لأن ذلك ضرر عام، وهذا ضرر خاص، والقاعدة: «يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام»^(٩٩)، قال الشاطبي: «فاعتبار الضرر العام أولى، فيمنع الجالب أو الدافع مما هم به، لأن المصالح العامة مقدمة على المصالح الخاصة»^(١٠٠).

٣- يمكن الاستدلال لهم أن القرض إذا بيع بسلعة، فقد سلم من الربا. المناقشة: أن مأخذ المنع من بيع القرض العقاري ليس اشتماله على الربا فحسب، بل لما فيه من مأخذ أخرى تمنع القول بجوازه. الترتيب:

يترجح القول الأول، وهو تحريم بيع القرض العقاري بسلعة، وذلك لما تقدم

(٩٥) ينظر: الأحكام السلطانية للماوردي ص ٢٧٩، الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص ٢٢٦ .
(٩٦) ينظر: أحكام الجوار في الفقه الإسلامي ص ٩٥ .
(٩٧) هو أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي، الشافعي، ولد سنة ٣٦١هـ، كان إماماً في الفقه، والأصول، والتفسير، والحديث، له تصانيف كثيرة منها: الحاوي، الأحكام السلطانية، أدب الدين والدنيا، توفي سنة ٤٥٠هـ .
ينظر: سير أعلام النبلاء (٦٤/١٨)، الطبقات الكبرى (٢٦٧/٥) .
(٩٨) الأحكام السلطانية ص ٢٨٠، وينظر: الأحكام السلطانية لأبي يعلى ص ٢٢٦ .
(٩٩) علم أصول الفقه لعبد الوهاب خلاف ص ٢٠٧، شرح القواعد الفقهية ص ١٩٧، القواعد الفقهية ص ١٣٩، القواعد الفقهية وتطبيقاته في المذاهب الأربعة ص ٢٨، ٢٣٥ .
(١٠٠) الموافقات (٢٦٥-٢٦٦) .

من كون هذا البيع مخالفاً لنظام الصندوق العقاري، ولأن حق المتقدم هو في الانتفاع بالقرض فيما وضع له، فإذا لم يرغب في بناء مسكن زال استحقاقه له، لزوال المعنى الذي استحق به، وصار غيره من المتقدمين ممن هم في الترتيب أحق به منه، ولأنه لا يمكن إجراؤه إلا بالكذب والتحايل على الأنظمة.

المطلب الثالث

بيع القرض العقاري مع أرض بنقد

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: صورة بيع القرض العقاري مع أرض بنقد:

من صور الإقراض عند صندوق التنمية العقاري أن يقدم أرضاً مع قرض لبناء مسكن عليها، وتحسب على المتقدم للصندوق، ويطالب بسداد قيمة الأرض، والقرض الذي أخذه من البنك، فتكون قيمة الأرض خمسين ألفاً مثلاً، وقدر القرض خمس مائة ألف، فيكون المجموع خمس مائة وخمسين ألفاً، ويكون مديناً للبنك بهذا المبلغ كله، وقد قام البنك في بعض السنوات بتطبيق هذه الطريقة في إقراض الناس^(١٠١) ثم يقوم المتقدم ببيع الأرض مع قرضها بنقد. ومن صور المسألة أيضاً أن المتقدم يكون قد اشترى أرضاً، وتقدم بطلب قرض على البنك، وعند خروج اسمه، يرغب في بيع الأرض مع قرضها.

(١٠١) ينظر: الفتوى رقم (١٩٠٧٠)، فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٩/٢٣)، موقع الشيخ عبد الله بن عبد الرحمن بن جبرين على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، رقم الفتوى (١١٦٨٨).

المسألة الثانية: حكم بيع القرض العقاري مع أرض بنقذ:

اختلف أهل العلم في حكم ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول:

يُحرم هذا البيع، وبه صدرت فتوى اللجنة الدائمة^(١٠٢)، وهو قول الشيخ عبد الله بن جبرين^(١٠٣)، والشيخ عبد الله الطيار^(١٠٤)، وهو مقتضى قول الشيخ محمد بن عثيمين^(١٠٥).

القول الثاني:

يجوز ذلك بشرط موافقة الصندوق العقاري، وذهب إليه بعض أهل العلم^(١٠٦).

القول الثالث: يجوز ذلك بشرط أن يكون المقصود هو شراء الأرض لا القرض، وهو قول لبعض أهل العلم^(١٠٧).

(١٠٢) جاء في الفتوى رقم (١٩٠٧٠) - عن بيع القرض مع الأرض - « هذا العمل لا يجوز ». ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٩/٢٣).

(١٠٣) ينظر: موقع الشيخ عبد الله بن عبد الرحمن بن جبرين على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، الفتوى رقم (١١٠٧٨)، والفتوى رقم (١٣٩٢).

(١٠٤) ينظر: الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات ص ١٣٦.

(١٠٥) وذلك أن الشيخ يرى أن المشتري للقرض العقاري يضر بغيره، لأنه يتقدم على غيره ممن سبقه في التقدم على الصندوق العقاري بغير وجه حق، وهذا متحقق في هذه الصورة.

ينظر: لقاء الباب المفتوح، اللقاء رقم (٢٢٩) (٢٢٩/١٢)، تعليقات الشيخ ابن عثيمين على الكافي (٤٢٦/٥) - (٤٢٧).

(١٠٦) ينظر: موقع فضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله الماجد، قسم الفتاوى، البيوع، شراء الأرض مع قرضها العقاري، بتاريخ ١٤٣٠/٦/٤هـ.

(١٠٧) ينظر: استفتاء عن شراء القرض العقاري بتاريخ ٣ يوليو، ٢٠٠٦، موقع الشيخ محمد العصيمي

على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، وذلك على الرابط <http://ftawadetail.asp> www.ha

الأدلة:

أدلة القول الأول:

- ١- لأن هذا فيه كذب واحتيال على النظام^(١٠٨).
- ٢- لأن القرض غير مملوك للبائع^(١٠٩)، فإذا باعه فقد باع ما لا يملك، وهذا لا يجوز.
- ٣- لأن القرض يأخذه المشتري بغير وجه حق، لأن القرض العقاري يراد به مساعدة المحتاجين في بناء مساكن لهم^(١١٠).
- ٤- لما في البيع من مخالفة شرط ولي الأمر^(١١١)، وذلك أن النظام يشترط أن يكون تصرف المتقدم في الأرض بالبيع بعد بناء المسكن، والتزامه بسداد قسطين.

أدلة القول الثاني:

- ١- لأن الأصل في العقود الحل^(١١٢).
- المناقشة: سبق مناقشة ذلك عند الكلام عن مسألة بيع القرض العقاري بسلعة.
- ٢- لأن بيع حق الإفراق جائز^(١١٣).

المناقشة: تقدم مناقشته عند الكلام عن أدلة القائلين بجواز بيع القرض

(١٠٨) ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٩/٢٣).

(١٠٩) ينظر: موقع الشيخ عبد الله بن جبرين على الشبكة العنكبوتية، قسم الفتاوى، رقم الفتوى (١١٠٧٨).

(١١٠) ينظر: فتاوى اللجنة الدائمة (٤٣٩/٢٣).

(١١١) ينظر: المرجع السابق (٤٣٩/٢٣).

(١١٢) ينظر: موقع فضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله الماجد، قسم الفتاوى، البيوع، شراء الأرض مع قرضها العقاري، بتاريخ ١٤٣٠/٦/٤ هـ.

(١١٣) ينظر: موقع فضيلة الشيخ سليمان بن عبد الله الماجد، قسم الفتاوى، البيوع، شراء الأرض مع قرضها العقاري، بتاريخ ١٤٣٠/٦/٤ هـ.

العقاري بسلعة.

أدلة القول الثالث:

يمكن الاستدلال لهم أن المقصود إذا كان هو شراء الأرض، فهو من بيع سلعة بنقد، وهذا جائز.

المناقشة يناقش من ثلاثة وجوه:

الأول: أن المقصود من هذا البيع هو شراء القرض بقرينة أن الأرض تحسب بثمان قليل، ولو كانت أرضاً دون قرض لما أقدم المشتري على شرائها، وهذا يدل على أن العقد واقع على القرض، والأرض تبع لذلك، لأنه لا يمكن الحصول على القرض إلا بشراء الأرض التي ينزل أقساط القرض عليها.

الثاني: لو سلم أن هذا من باب بيع سلعة بنقد، فنظام الصندوق يمنع بيع هذه الأرض قبل بنائها، وسداد قسطين.

الثالث: أن هذا البيع لا يحصل إلا بارتكاب محرمات، منها: الكذب، والتحايل على النظام الذي يمنع ذلك.

الترجيح:

يترجح القول الأول، وهو حرمة بيع القرض العقاري مع أرض بنقد، وذلك لما يأتي:

أولاً: قوة أدلة القائلين بالتحريم، ومناقشة أدلة القائلين بالجواز.

ثانياً: أن هذا البيع هو بيع نقد مع أرض بنقد، وهو من باب بيع الربوي بجنسه، ومع أحدهما ما ليس من جنسه، وهذا البيع مشهور عند الفقهاء بمسألة

مُد عجوة^(١١٤)، وهو من البيوع الربوية المحرمة عند جمهور أهل العلم^(١١٥)، لحديث فضالة بن عبيد^(١١٦) قال: «اشترت يوم خيبر قلادة باثني عشر ديناراً، فيها ذهب وخرز، ففصلتها، فوجدت فيها أكثر من اثني عشر ديناراً، فذكرت ذلك للنبي صلى الله عليه وسلم، فقال: لا تباع حتى تفصل»^(١١٧).

فقد دل على تحريم بيع الذهب مع غيره بالذهب، حتى يفصل من غيره، ويميز عنه، ليعرف مقدار الذهب، وكذلك سائر الأجناس الربوية لاتحادها في العلة، وهو تحريم بيع الجنس بجنسه متفاضلاً^(١١٨)، قال النووي: «وفي هذا الحديث أنه لا يجوز بيع الذهب مع غيره بذهب حتى يفصل، فبياع الذهب بوزنه ذهباً، وبياع الآخر بما أراد»^(١١٩).

وقال ابن القيم: «وهو يدل على أن مسألة مد عجوة لا تجوز إذا كان أحد العوضين فيه ما في الآخر وزيادة؛ فإنه صريح الربا»^(١٢٠).

رابعاً: أن البنك اشترط على المتقدم أن لا يبيع الأرض والقرض إلا بعد البناء، ووافق على هذا الشرط، فيجب عليه الوفاء به، لحديث: (المسلمون على

(١١٤) ينظر: الفروق (٢٥١/٣)، مغني المحتاج (٣٧٥/٢)، شرح منتهى الإرادات (٧٠/٢).

(١١٥) حاشية الدسوقي (٢٩/٣)، منح الجليل (٤٩٣/٤)، المجموع (٢٤٠/١٠، ٢٤٤)، نهاية المحتاج (٤٤٢/٣)،

المغني (٤٤/٤)، الفتاوى الكبرى (١٩/٤)، المبدع (١٤٠/٤-١٤١).

(١١٦) هو فضالة بن عبيد بن نافع الأنصاري، أبو محمد، صاحب رسول الله صلى الله عليه وسلم، من أهل بيعة الرضوان، شهد أحداً والمشاهد كلها مع رسول الله صلى الله عليه وسلم، ولي قضاء دمشق، مات في خلافة معاوية سنة ٥٣ هـ.

ينظر: سير أعلام النبلاء (١١٣/٣)، الإصابة في تمييز الصحابة (٢٨٣/٥).

(١١٧) أخرجه مسلم في كتاب المساقاة، باب بيع القلادة فيها خرز وذهب (١٢١٣/٣) (١٥٩١).

(١١٨) ينظر: المغني (٤٤/٤)، سبل السلام (٥٥/٢)، نيل الأوطار (٢٣٣/٥).

(١١٩) شرح النووي على مسلم (١٧/١١).

(١٢٠) إعلام الموقعين (٢٤٩/٤).

شروطهم^(١٣١).

خامساً: أن الأرض مرهونة للبنك العقاري، وبيع المرهون لا يجوز بدون إذن المرتهن، وهو مذهب الشافعية^(١٣٢)، والحنابلة^(١٣٣)، لقول النبي صلى الله عليه وسلم: «لا ضرر ولا ضرار»^(١٣٤).

وبيع المرهون فيه إضرار بالمرتهن، لأنه يبطل حقه من الوثيقة^(١٣٥). وحتى على قول من ذهب إلى صحة بيع المرهون، وهم الحنفية^(١٣٦)، والمالكية^(١٣٧)، فهو موقوف عندهم على إجازة المرتهن، والمرتهن، وهو البنك العقاري لا يجوز ذلك، لأن نظامه يمنع ذلك، وما يقع من بيع هو بيع غير رسمي يكون بين البائع والمشتري دون إذن البنك العقاري، وتوثيقه في الجهات الرسمية.

خامساً: ما تقدم من تعليقات في منع بيع القرض العقاري بنقد من كون حق التقدم على الصندوق العقاري هو ملك الانتفاع بالقرض، لا ملك المنفعة،

(١٢١) سبق تخريجه.

- (١٢٢) أسنى المطالب (١٣/٢)، حاشية قلوبوي (٢٠٠/٢)، مغني المحتاج (٦١/٣)، حاشية الرملي الكبير (١٣/٢).
- (١٢٣) الكلي (٨٢/٢)، المبدع (٢١١/٤)، الإنصاف (١٥٤/٥)، شرح منتهى الإيرادات (٢٦٤/٣).
- (١٢٤) أخرجه ابن ماجه في كتاب التجارات، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، (٧٨٤/٢) (٢٣٤٠)، وأحمد (٣٢٦-٣٢٧) (٢٢٨٣٠)، والبيهقي (١٥٦-١٥٧).
- قال الحافظ في الدراية ص ٣٧٣: «وفيه انقطاع»، وقال البوصيري في مصباح الزجاجة (١٧٩/٢): «هذا إسناد ضعيف لضعف إسحاق بن يحيى بن الوليد، وأيضاً لم يدرك عبادة بن الصامت، قاله البخاري والترمذي، وابن حبان، وابن عدي».
- لكن الحديث حسنه جمع من أهل العلم بالنظر إلى كثرة طرقه التي يقوي بعضها بعضاً، فقد روي عن ثمانية من الصحابة من طرق مختلفة، وقد حسنه ابن الصلاح، والنووي، العلائي، وصححه الألباني . ينظر: جامع العلوم والحكم (٢١٠/٢)، فيض القدير (٤٣٢/٦)، إرواء الغليل (٤١٣/٣).
- (١٢٥) ينظر: البيان (٧٤/٦)، مغني المحتاج (٦١/٣)، المغني (٢٧٢/٤)، كشاف القناع (٣٣٤/٣).
- (١٢٦) بدائع الصنائع (١٤٦/٦)، تبيين الحقائق (٨٤/٦)، الجوهرة النيرة (٢٣٣/١)، فتح القدير (١٧٩/١٠)، العناية (١٧٩/١٠).
- (١٢٧) المدونة (١٣٣/٤)، التاج والإكليل (٥٥٥/٦)، حاشية الدسوقي (٢٤٨/٣)، بلغة السالك (٣٢٩/٣).

وكون هذا البيع يفتح أبواب النزاعات بين الناس، ويتضمن التقدم على من قدم على الصندوق العقاري بغير وجه حق، والكذب والاحتيال، ومخالفة ولي الأمر في تنظيم روعي فيه العدل، وتحقيق المصلحة الشرعية، وهذه العلل موجودة في هذا البيع.

المبحث الثاني

الإعفاء من سداد القرض العقاري

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول

المراد بالإعفاء من سداد القرض العقاري

الإعفاء لغةً: من عفا يعفو عفواً، وهو فعول من العفو، وهو التجاوز عن الذنب، وترك العقاب عليه، وأصله المحو، قال ابن فارس: «العين والفاء والحرف المعتل أصلان يدل أحدهما على ترك الشيء، والآخر على طلبه، ثم يرجع إليه فروع كثيرة لا تتفاوت في المعنى»^(١٢٨)، وهو من أبنية المبالغة، والعفو عفو الله عن خلقه، وهو تركه إياهم فلا يعاقبهم فضلاً منه، ومنه قوله تعالى: ﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَارْكَعُوا مَعَ الرَّاكِعِينَ﴾^(١٢٩) أي محاً الله عنك، مأخوذ من قولهم: عفت الرياح الآثار إذا درستها ومحتها، وأعفاه الله وعافاه معافاة وعافية

(١٢٨) مقاييس اللغة، مادة عفو (٥٦/٤).

(١٢٩) سورة التوبة، آية: ٤٣.

أبرأه، وعفا عن ذنبه صفح عنه، ويأتي بمعنى الفضل، ومنه قولهم: عفا فلان لفلان بما له إذا أفضلت له فأعطيته، وعفا له عما له عليه إذا تركته له، وأعفاه من الأمر برأه، واستعفاه طلب ذلك منه، والاستعفاء أن تطلب من يكلفك أمراً أن يعفيك منه، وعفو المال ما يفضل من النفقة، ومنه قوله تعالى: ﴿يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِنْ نَفْعِهِمَا وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَفْوُ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ الْآيَاتِ لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ ﴿٣١٩﴾ ﴿١٣٠﴾ فأمرُوا أن ينفقوا الفضل، وعفا القوم كثروا، وفي التنزيل: ﴿ثُمَّ بَدَّلْنَا مَكَانَ السَّيِّئَةِ الْحَسَنَةَ حَتَّى عَفَوْا وَقَالُوا قَدْ مَسَّ آبَاءَنَا الضَّرَّاءُ وَالسَّرَّاءُ فَأَخَذْنَهُمْ بَغْتَةً وَهُمْ لَا يَشْعُرُونَ ﴿٩٥﴾ ﴿١٣١﴾ أي كثروا (١٣٢).

اصطلاحاً: لا يخرج معناه الاصطلاحي عن معناه اللغوي، فيطلقه الفقهاء، ويريدون به الإبراء، والإسقاط، وترك المطالبة (١٣٣)، وعلى هذه المعاني تدور عبارات الفقهاء،

قال القرافي (١٣٤): «معناه الإسقاط» (١٣٥).

(١٣٠) سورة البقرة، آية: ٢١٩ .

(١٣١) سورة الأعراف، آية: ٩٥ .

(١٣٢) ينظر: كتاب العين، مادة عفو (٢٥٨/٢)، تهذيب اللغة، مادة عفو (١٤١/٣)، لسان العرب، مادة عفا (٧٢/١٥)، القاموس المحيط، مادة عفو (٥٢٧/٤) .

(١٣٣) ينظر: المبسوط (٢٢٥/٧)، بدائع الصنائع (٤٩/٦)، الذخيرة (٣٧٢/٤)، الحاوي (٢٠٣/١٢)، روضة

الطالبين (٣١٥/٧)، الكافي (٢٧٩/٣)، المبدع (٢٤٣/٧)، الموسوعة الفقهية الكويتية (١٦٧/٣٠) .

(١٣٤) هو شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن، المشهور بالقرافي، ولد سنة ٦٢٦ هـ، انتهت إليه رئاسة الفقه في مذهب الإمام مالك، كان إماماً في الفقه، والأصول، والعلوم العقلية، توفي سنة ٦٨٤ هـ، وله مؤلفات منها: الذخيرة، الفروق، نفايس الأصول شرح المحصول .

ينظر: الديباج المذهب ص ٦٢، شجرة النور الزكية ص ١٨٨ .

(١٣٥) الذخيرة (٣٧٢/٤) .

وقال الغزالي^(١٣٦): «معنى العفو أن يستحق حقاً، فيسقطه، ويبرئ عنه من قصاص أو غرامة»^(١٣٧).

وقال الشيخ البهوتي^(١٣٨): «العفو: المحو والتجاوز والإسقاط»^(١٣٩). ومعنى العفو في الديون هو إسقاط صاحب الدين حقه تبرعاً^(١٤٠)، والمراد بالإعفاء من سداد القرض العقاري هو إسقاط مطالبة المقرض بسداد القرض العقاري كله أو بعضه، وقد صدر أمر ملكي بتاريخ ٢٩/٩/١٤٢٨ هـ، بإعفاء المقرضين من سداد القرض العقاري كله في حالة الوفاة، حيث جاء فيه: «أولاً: إعفاء جميع المتوفين من أقساط قروض صندوق التنمية العقارية للأغراض السكنية الخاصة المستحقة عليهم التي لم يتم سدادها»^(١٤١).

وتطبيقاً لهذا القرار فقد بلغ عدد جميع المعفين من سداد القرض العقاري من المتوفين تسعة وستين ألفاً ومائتين وأربعة (٦٩٢٠٤)، بمبلغ قدره أحد عشر ملياراً وخمسة مائة وثلاثة عشر مليوناً (١١،٥١٣)، حتى نهاية العام المالي (١٣٦) هو أبو حامد محمد بن محمد بن أحمد الطوسي الغزالي، أحد أئمة الشافعية، أصولي فقيه متكلم صوفي، ولد بطوس سنة ٤٥٠ هـ، برز في كل العلوم، تولى بطوس في عام ٥٠٥ هـ، وله مصنفات كثيرة منها: البسيط، الوسيط، الوجيز في الفقه، المستصفى في الأصول، إحياء علوم الدين . ينظر: سير أعلام النبلاء (١٩ / ٣٢٢)، طبقات الشافعية الكبرى (٦ / ١٩١) (١٣٧) إحياء علوم الدين (١٨٢/٣) .

(١٣٨) هو الشيخ منصور بن يونس بن صلاح الدين بن إدريس البهوتي، ولد سنة ١٠٠٠ هـ، شيخ الحنابلة بمصر، وله اليد الطولى في الفقه والفرائض، تولى سنة ١٠٥١ هـ، وله مؤلفات كثيرة منها: كشاف القناع، شرح منتهى الإرادات، الروض المربع، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى . النعت الأكمل لأصحاب الإمام أحمد بن حنبل ص ٢١٠، خلاصة الأثر (٤/٤٢٦) . (١٣٩) شرح منتهى الإرادات (٣/٢٧٨) . (١٤٠) ينظر: روضة الطالبين (٧/٣١٥) . (١٤١) وذلك برقم (١٥٦٢٩/ب) .

ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ، إعفاء المقرضين المتوفين ص ٢٧، وهو موجود على موقع صندوق التنمية العقارية على الشبكة العنكبوتية .

١٤٣٥/١٤٣٦ هـ^(١٤٢).

ثم صدر أمر ملكي بتاريخ ٢٠/٣/١٤٣٢ هـ، بالإعفاء من سداد قسطين من الأقساط العقارية، وجاء فيه: «ثالثاً: إعفاء جميع المقترضين من صندوق التنمية العقارية للأغراض السكنية الخاصة من تسديد قسطين لمدة عامين»^(١٤٣).

المطلب الثاني

أنواع الإعفاء من سداد القرض العقاري وشروطه

يتنوع الإعفاء من سداد القرض العقاري إلى نوعين:

النوع الأول: الإعفاء من سداد جميع القرض العقاري، ويشترط لذلك شرطان:

الأول: وفاة الحاصل على القرض العقاري.

الثاني: انتظامه في سداد جميع الأقساط قبل وفاته.

وقد جاء النص على هذين الشرطين في الأمر الملكي الصادر بخصوص إعفاء المقترضين المتوفين، حيث جاء فيه: «أولاً: إعفاء جميع المتوفين من أقساط قروض صندوق التنمية العقارية للأغراض السكنية الخاصة المستحقة عليهم التي لم يتم سدادها، كما قضى الأمر الملكي الكريم بأن تطبق الفقرة أولاً على الحالات التي تنشأ في المستقبل شريطة أن يكون أصحاب القروض ملتزمين

(١٤٢) هذه الإحصائية صدرت في التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ ص ٢٧.

(١٤٣) ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ، ص ٢٧.

بالسداد قبل وفاتهم»^(١٤٤).

ثم جرى تعديل على هذا النظام بإلغاء الشرط الثاني بتاريخ ٢٠/٣/١٤٣٢ هـ، حيث جاء فيه: «ثانياً: إعفاء جميع المتوفين من أقساط قروض صندوق التنمية العقارية للأغراض السكنية الخاصة المستحقة عليهم دون أية شروط»^(١٤٥).

النوع الثاني: الإعفاء من سداد قسطين من غير اشتراط أي شرط، لأن الأمر الملكي الصادر بهذا الشأن جعل الإعفاء مطلقاً غير مقيد بشرط^(١٤٦).

والفرق بين النوعين أن النوع الأول خاص بمن توفي، وشامل لجميع الأقساط، أما الثاني فهو في حق الأحياء، والإعفاء إنما يكون من سداد قسطين، وهناك فرق ثالث أن الإعفاء مستمر في حق كل من يتوفى بعد صدور هذه القرار، أما النوع الثاني فهو خاص بمن كان مقترضاً من صندوق التنمية العقارية قبل تأريخ صدور هذا الإعفاء، ولا يشمل من سيقترض من الصندوق بعد هذا التاريخ، وهذا يفهم من القرار الصادر بهذا الشأن حيث نص في النوع الأول على تطبيقه في حق من يتوفى في المستقبل، فجاء فيه: «تطبق الفقرة أولاً على الحالات التي تنشأ في المستقبل»، ولم يأت مثل هذا في النوع الثاني مما يقتضي أنه خاص بمن كان مقترضاً من الصندوق قبل صدور الإعفاء.

(١٤٤) وذلك برقم (١٥٦٢٩/ب).

ينظر: التقرير السنوي لصندوق التنمية العقارية للعام المالي ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ، إعفاء المقترضين المتوفين ص ٢٧.

(١٤٥) وذلك برقم (١٨/أ). ينظر: المرجع السابق ص ٢٧.

(١٤٦) تقدم نقل الأمر الملكي ص ٤٦.

المطلب الثالث

حكم الإعفاء من سداد القرض العقاري

إعفاء الدائن للمدين من سداد ما له عليه من دين جائز باتفاق الفقهاء من الحنفية^(١٤٧)، والمالكية^(١٤٨)، والشافعية^(١٤٩)، والحنابلة^(١٥٠)، وحكي الإجماع على ذلك^(١٥١)، بل هو مندوب^(١٥٢)، ويسقط الدين بذلك، وتبرأ ذمة المدين.
الأدلة:

دل على ذلك الكتاب، والسنة، والأثر، والمعقول.

أولاً: الكتاب: آيات منها:

١ - قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَرْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾  ^(١٥٣).

وجه الدلالة: أن الله حث على فعل كل خير^(١٥٤)، والإبراء من الدين يعد من

(١٤٧) الميسوط (٣٨/١٤)، بدائع الصنائع (١١/٦)، تبيين الحقائق (١٥٦/٤) (٤٢/٥)، العناية شرح الهداية (١٩٢/٧)، الاختيار لتعليل المختار (٣٦/٢).

(١٤٨) التاج الإكليل (٧/٨)، مواهب الجليل (٥٢/٦)، حاشية الدسوقي (٩٩/٤)، شرح الخرشي على مختصر خليل (١٠٣/٧)، منح الجليل (١٧٨/٨).

(١٤٩) البيان (١٤٢/٨)، الحاوي الكبير (١٥٢/٥)، روضة لطالبيين (١٩٥/٤)، أسنى المطالب (٢٤٠/٢)، مغني المحتاج (١٦٤/٣)، نهاية المحتاج (٤٤٢/٤).

(١٥٠) الفروع (١٩٢/٤)، المبدع (١٩٤/٥)، الإنصاف (١٢٧/٧)، مطالب أولي النهى (٣٩٢/٤)، شرح منتهى الإيرادات (٤٣٣/٢).

(١٥١) ينظر: مراتب الإجماع ص ٩٦، المحلى (٣٥٧/٦)، فتح الباري (١٠١/٥)، ٢٢٤، نيل الأوطار (٣٠٨/٥).

(١٥٢) ينظر: مغني المحتاج (١٦٤/٣)، نهاية المحتاج (٤٤٢/٤).

(١٥٣) سورة الحج، آية: ٧٧.

(١٥٤) ينظر: أحكام القرآن (٥٢٧/٢)، التفسير البسيط (٥٠٤/١٥)، فتح القدير (٥٢٧/٣)، التحرير والتنوير (٣٤٦/١٧).

الإحسان إلى الناس، فيندرج في عموم الخير المندوب إليه.

٢- قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَتْ دُوْعُسْرَةٌ فَظَنْزَرُهُ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ (٢٨٠) (١٥٥).

وجه الدلالة: أن التصديق على المعسر بإبرائه من كل الدين أو بعضه خير من إنظاره، لأن فيه الثناء الجميل في الدنيا، والثواب الجزيل في الآخرة (١٥٦).
ثانياً: السنة: أحاديث منها:

١- عن كعب بن مالك (١٥٧) أنه تقاضى ابن أبي حدرد ديناً كان له عليه في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم في المسجد، فارتفعت أصواتهما، حتى سمعها رسول الله صلى الله عليه وسلم، وهو في بيته، فخرج إليهما رسول الله صلى الله عليه وسلم، حتى كشف سجد حجرته، ونادى كعب بن مالك، فقال: يا كعب، فقال: لبيك يا رسول الله، فأشار إليه بيده أن ضع الشطر من دينك، قال كعب: قد فعلت يا رسول الله، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: قم فاقضه (١٥٨).

وجه الدلالة: أن كعب بن مالك طالب ابن أبي حدرد ديناً كان له عليه في عهد النبي صلى الله عليه وسلم، فشفع إليه النبي صلى الله عليه وسلم أن يضع شطر

(١٥٥) سورة البقرة، آية: ٢٨٠.

(١٥٦) ينظر: روح المعاني (٥٤/٣)، باب التأويل في معاني التنزيل (٢١٢/١).

(١٥٧) هو كعب بن مالك ابن أبي كعب الأنصاري الخزرجي، شاعر رسول الله صلى الله عليه وسلم، وأحد الثلاثة الذين خلفوا في غزوة تبوك، فتاب الله عليهم، شهد العقبة، والمشاهد كلها غير تبوك، مات سنة خمسين.

ينظر: سير أعلام النبلاء (٥٢٣/٢)، شذرات الذهب (٥٦/١).

(١٥٨) أخرجه البخاري في كتاب الصلاة، باب التقاضي والملازمة في المسجد (١٦٤/١) (٤٥٧)، ومسلم في كتاب المساقاة، باب استحباب الوضوء من الدين (١١٩٢/٣) (١٥٥٨).

دينه، فقال كعب: قد فعلت، مبالغة في امتثال الأمر، فأمر غريمه بالقضاء^(١٥٩)، فدل على استحباب إسقاط بعض الدين عن المدين، وإذا جاز إسقاط البعض جاز إسقاط الكل.

٢- عن جابر بن عبد الله^(١٦٠): «أن أباه توفي، وترك عليه ثلاثين وسقاً لرجل من اليهود، فاستنظره جابر، فأبى أن ينظره، فكلم جابر رسول الله صلى الله عليه وسلم ليشفع له إليه، فجاء رسول الله صلى الله عليه وسلم وكلم اليهودي، ليأخذ ثمر نخله بالذي له، فأبى، فدخل رسول الله صلى الله عليه وسلم النخل، فمشى فيها، ثم قال لجابر: جُدْ له، فأوفٍ له الذي له، فجده بعدما رجع رسول الله صلى الله عليه وسلم، فأوفاه ثلاثين وسقاً، وفضلت له سبعة عشر وسقاً، فجاء جابر رسول الله صلى الله عليه وسلم ليخبره بالذي كان، فوجده يصلي العصر، فلما انصرف أخبره بالفضل، فقال: أخبر ذلك ابن الخطاب، فذهب جابر إلى عمر، فأخبره، فقال له عمر: لقد علمت حين مشى فيها رسول الله صلى الله عليه وسلم ليباركنَّ فيها»^(١٦١).

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم كلم غريم جابر ليضع عنه من دين أبيه، فدل هذا على جواز إسقاط بعض الدين.

(١٥٩) ينظر: التوضيح لشرح الجامع الصحيح (٥/٥٧٨)، فتح الباري (١/٦٥٨).

(١٦٠) هو جابر بن عبد الله بن عمرو بن حرام بن ثعلبة بن كعب بن سلمة، أبو عبد الله الأنصاري الخزرجي السلمي، المجتهد الحافظ صاحب رسول الله صلى الله عليه وسلم، من أهل بيعة الرضوان، روى علماً كثيراً، مات سنة ٧٨ هـ.

ينظر: سير أعلام النبلاء (٣/١٨٩)، الإصابة (١/٢١٤).

(١٦١) أخرجه البخاري في كتاب الاستقراض، باب إذا قاص أو جازفه في الدين تمراً بتمر أو غيره (٢/١٧٣-١٧٤) (٢٣٩٦).

ثالثاً: الأثر:

عن أبي صالح الحنفي^(١٦٣): « أن قوماً لزمهم ديون في زمن عمر بن الخطاب، فكتب عمر إلى عامله أن يؤخروا ثلثاً إلى الميسرة، ويحطوا ثلثاً، ويجعلوا ثلثاً، ففعلوا »^(١٦٣).

وجه الدلالة: أن عمر كتب إلى عامله أن يحط غرماء هؤلاء القوم الثلث، فامثلوا أمره وهذه الواقعة في مظنة الشهرة، ولم ينقل أن أحداً أنكر ذلك على عمر، فدل على جواز ما أمر به من حط بعض الدين.
رابعاً: المعقول:

١- أن الدائن كما لا يمنع شرعاً من استيفاء دينه، فكذلك لا يمنع من إسقاطه^(١٦٤)، بجامع أن الدين حق له.

٢- لأن الدائن إذا أسقط الدين أو بعضه فهو إحسان، والإحسان إذا وجد من أحد الجانبين يكون تبرعاً، والتبرع جائز^(١٦٥).

وبهذا يتضح أن إعفاء صندوق التنمية العقاري للمقترض من سداد القرض هو جائز، بل مندوب، ويسقط الدين بذلك، وتبرأ ذمة المقترض.

(١٦٢) اسمه عبد الرحمن بن قيس الكوفي، روى عن علي، وحذيفة، وابن مسعود، كوفي تابعي، من خيار التابعين من أصحاب علي.

ينظر: تهذيب التهذيب (٤١١/٣)، سير أعلام النبلاء (٣٨/٥).

(١٦٣) أخرجه ابن أبي شيبة في كتاب البيوع والأقضية، باب الرجل يلحقه الدين فيحط عنه (٣١٩/٧).

(١٦٤) ينظر: الكافي (١١٦/٢)، المبدع (٢٥٩/٤)، شرح منتهى الإرادات (١٣٩/٢).

(١٦٥) ينظر: تبين الحقائق (٤١/٥)، البحر الرائق (٢٥٩/٧)، مجمع الأنهر (٣١٥/٢).

المطلب الرابع

الأدق بالإعفاء من سداد القرض العقاري

يحصل الإعفاء من سداد القرض العقاري بموت المتقدم للصندوق، وقد يكون هذا قبل نقل القرض باسم المشتري وفق الطرق النظامية، فينشأ خلاف بين ورثته وبين المشتري في تحديد المستحق للإعفاء، فكل واحد منهما يدعي أنه هو الأحق به، ويصل هذا الخلاف إلى الخصومة، ورفع الدعوى في المحاكم الشرعية، ومن صور النزاع أيضاً لو حصل إعفاء من سداد بعض الأقساط، كما وقع ذلك في عام ١٤٣٢ هـ، حين صدر أمر ملكي بالإعفاء من سداد قسطين، فينشأ خلاف بين البائع والمشتري في تحديد المستحق له.

يختلف الحكم باختلاف صور قرض الصندوق للمتقدم، ولا يخلو ذلك من حالتين:

الأولى: أن يكون الصندوق العقاري أقرض المتقدم نقداً مع أرض.

الثانية: أن يكون الصندوق العقاري أقرض المتقدم نقداً.

وفي الحالة الأولى يقوم المقترض ببيع الأرض مع قرضها على آخر، والبيع جرى والأرض ما زالت مرهونة للصندوق العقاري، وهذا البيع مبني على مسألة تصرف البائع في العين المرهونة بالبيع بغير إذن المرتهن، فهذه الحالة فيها مسألتان:

الأولى: بيع العين المرهونة.

الثانية: الأحق بالإعفاء.

أما الأولى فقد اختلف أهل العلم في صحة بيع المرهون على ثلاثة أقوال: القول الأول: أن البيع صحيح، لكنه يكون موقوفاً على إجازة المرتهن، فإن أجازته صح البيع، وإلا فلا، وهذا مذهب الحنفية^(١٦٦)، والمالكية^(١٦٧)، وقول لبعض الحنابلة^(١٦٨).

القول الثاني: أن البيع باطل، وهذا مذهب الشافعية^(١٦٩)، والحنابلة^(١٧٠).

القول الثالث: أن البيع صحيح، وهذا قول أبي يوسف^(١٧١).

الأدلة:

أدلة القول الأول:

١- أن المبيع ملك للراهن، وهو مشغول بحق المرتهن، فإذا رضي صاحب الحق بالبيع نفذ البيع، لزوال المانع، ووجود المقتضي، وهو التصرف الصادر من أهله في المحل^(١٧٢).

٢- لأن الرهن تعلق به حق المرتهن، وفي البيع إبطال حقه من التوثقة، فلا ينفذ إلا بإجازته^(١٧٣).

(١٦٦) بدائع الصنائع (١٤٦/٦)، تبيين الحقائق (٨٤/٦)، الجوهرة النيرة (٢٣٣/١)، فتح القدير (١٧٩/١٠)، العناية (١٧٩/١٠)، حاشية ابن عابدين (٥٠٩/٦).

(١٦٧) المدونة (١٣٣/٤)، التاج والإكليل (٥٥٥/٦)، حاشية الدسوقي (١١/٣)، شرح مختصر خليل للخرشي (٢٥١/٥)، منح الجليل (٤٥٨/٤)، بلغة السالك (٣٢٩/٣).

(١٦٨) الإنصاف (١٥٥/٥).

(١٦٩) أسنى المطالب (١٥٨/٢)، حاشية قليوبي (٣٣٦، ٢٠٠/٢)، مغني المحتاج (٦١/٣)، نهاية المحتاج (٢٥٩/٤)، حاشية الرملي الكبير (١٣/٢).

(١٧٠) الكافي (٨٢/٢)، المبدع (٢١١/٤)، الإنصاف (١٥٤/٥)، شرح منتهى الإيرادات (٢٦٤/٣)، مطالب أولي النهى (٢٦٥/٣).

(١٧١) تبيين الحقائق (٨٤/٦)، تكملة البحر الرائق (٢٩٨/٨)، مجمع الأنهر (٦٠٣/٢).

(١٧٢) ينظر: المبسوط (٨٥/٢١)، بدائع الصنائع (١٤٦/٦)، العناية (١٧٩/١٠)، فتح القدير (١٧٩/١٠).

(١٧٣) ينظر: تبيين الحقائق (٨٤/٦)، فتح القدير (١٧٩/١٠)، درر الحكام (٢٥٦/٢).

٣- لعدم قدرة الراهن على تسليم المبيع، لكونه في يد المرتهن، لتعلق حقه به، والبيع كما يفتقر إلى الملك، فكذا يفتقر إلى القدرة على التسليم، فيتوقف على إجازته^(١٧٤).

أدلة القول الثاني:

١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: «لا ضرر ولا ضرار»^(١٧٥).
وجه الدلالة: أن بيع المرهون فيه إضرار بالمرتهن، لأنه يبطل حقه من الوثيقة^(١٧٦)، والضرر ممنوع شرعاً.

المناقشة: أن المنع من الضرر إنما هو لحفظ حق المرتهن، فإذا رضي بإدخال الضرر على نفسه بإجازة البيع جاز، لأن الحق له.

٢- لأن البيع تصرف يبطل حق المرتهن من الوثيقة، وليس بمبني على السراية والتغليب فلم يصح بغير إذن المرتهن، قياساً على فسخ الرهن^(١٧٧).
المناقشة: إن بيع المرهون كما يصح إذا أذن المرتهن فيه قبل إبرامه، فكذا يصح بعد إبرامه، لأن الحق له.

٣- للقاعدة الفقهية: «المشغول لا يشغل»^(١٧٨).
وجه الاستشهاد بها: أن المحل اشتغل بحق المرتهن، فلا يجوز للراهن إيراد عقد آخر عليه، كالبيع، لما فيه من إبطال حق المرتهن.

(١٧٤) ينظر: فتح القدير (١٧٩/١٠)، الجوهرة النيرة (٢٣٣/١)، تكملة البحر الرائق (٢٩٨/٨).
(١٧٥) سبق تخريجه ص ٤١.

(١٧٦) ينظر: البيان (٧٤/٦)، مغني المحتاج (٦١/٣)، المغني (٢٧٢/٤)، كشاف القناع (٣٣٤/٣).

(١٧٧) ينظر: الكافي (٨٢/٢)، المبدع (٢١١/٤)، كشاف القناع (٣٣٤/٣)، مطالب أولي النهى (٢٦٣/٣).

(١٧٨) المنشور في القواعد الفقهية (١٧٤/٣)، الأشباه والنظائر للسيوطي ص ١٥١، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة (٧٤٧/٢).

المناقشة: أن المرتهن إذا أذن في إبطال حقه بإجازة البيع جاز ذلك، لأن الحق له.

أدلة القول الثالث:

لأن الراهن تصرف في ملكه، فصح، كما لو أعتق العبد المرهون^(١٧٩).

المناقشة: يناقش من ثلاثة وجوه:

الأول: عدم التسليم بصحة عتق العبد المرهون إذا لم يأذن فيه المرتهن، لما فيه من الإضرار به بإبطال حقه من التوثقة.

الثاني: أن كون الراهن متصرفاً في ملكه لا يمنع التوقف في بيعه حتى يجيزه من تعلق حقه به، كمن أوصى بأكثر من الثلث لغير وارث، فإن ذلك يقف على إجازة الورثة، لتعلق حقهم به^(١٨٠).

الثالث: لو سلمنا صحة عتق العبد المرهون، فلا يصح قياس البيع عليه، وذلك من وجهين:

الوجه الأول: أن العتق يخالف البيع، وذلك أنه مبني على التغليب والسراية، وينفذ في ملك الغير، ويجوز عتق المبيع قبل قبضه، والآبق، والمجهول، وما لا يقدر على تسليمه، ويجوز تعليقه على الشروط، وهذا بخلاف البيع^(١٨١).

الوجه الثاني: أن الإعتاق لا يقبل الرد ولا الفسخ، بخلاف البيع الذي يقبل ذلك^(١٨٢).

(١٧٩) ينظر: تبين الحقائق (٨٤/٦)، مجمع الأنهر (٦٠٣/٢).

(١٨٠) ينظر: الجوهرة النيرة (٢٣٣/١)، تبين الحقائق (٨٤/٦).

(١٨١) ينظر: المغني (٢٧١/٤).

(١٨٢) ينظر: تبين الحقائق (٨٤/٦).

الترجيح: يترجح القول الأول، وهو أن يبيع المرهون موقوف على إجازة المرتهن، فإن أجازته صح البيع، وإلا فلا، لأن المنع من صحة البيع كان لحق المرتهن، فإن أذن فيه فقد زال المانع، وحكم بصحة البيع، لأنه صادر من مالك، وذلك لأن المقتضي لصحة البيع متحقق، والمانع منه قد زال، والقاعدة: «إذا انتفى المانع يجب العمل بالحكم لوجود مقتضيه»^(١٨٣).

وإذا كان الراجح هو القول الأول، فهذا لا يقتضي صحة بيع المتقدم للصندوق الأرض المرهونة مع قرضها، لأنه موقوف على إجازة المرتهن، والبنك العقاري لا يميز ذلك، لأن نظامه يمنع بيع الأرض إلا بعد بنائها وسداد قسطين، وما يكون من بيع بين البائع والمشتري هو بيع غير رسمي يقع دون إذن البنك العقاري، وتوثيقه في الجهات الرسمية، كما أن بيع المتقدم مخالف لما اشترط عليه الصندوق من عدم بيعها.

المسألة الثانية: الأحق بالإعفاء:

إذا حصل إعفاء من سداد القرض العقاري في حالة وفاة المقترض، فقد اختلف أهل العلم في تحديد المستحق له على ثلاثة أقوال:
القول الأول: أن المستحق للإعفاء هم ورثة المتقدم للصندوق العقاري الذي توفي، وعلى هذا عمل بعض القضاة^(١٨٤).

(١٨٣) ينظر: المغني (١٢٦/٦)، مجموع الفتاوى (٩٠/٢٥)، إعلام الموقعين (٢٣٤/٣)، المبدع (١٤٧/٥)،
جمهرة القواعد الفقهية في المعاملات المالية (١٢٨) (٦١٨/٢).

(١٨٤) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص
٧٨.

القول الثاني: أن المستحق للإعفاء هو المشتري، وعلى هذا عمل كثير من القضاة^(١٨٥).

القول الثالث: أن الإعفاء لا يستحقه المتقدم للصندوق العقاري، ولا المشتري، وإليه ذهب بعض أهل العلم^(١٨٦).
الأدلة:

تعليق القول الأول:

١- أن هذا الإعفاء من حق المورث يورث من بعده، وذلك أن التركة تشمل جميع ما يخلفه الميت من مال، أو حق، أو اختصاص، واسم المتقدم الموجود في الصندوق العقاري هو من نوع الاختصاصات الذي تستحقه الورثة من بعده^(١٨٧).

المناقشة: أن المتقدم باع القرض العقاري، وانتقلت ملكيته للمشتري، وانقطع اختصاصه به.

الجواب: التسليم أن البائع باع القرض العقاري، لكن هذا البيع لا يفيد الملكية، لكونه باطلاً، لأنه بيع لعين مرهونة بغير إذن المرتهن.

٢- يمكن التعليق لهذا القول أيضاً بوجود الغبن في هذا البيع، إذ إن البائع باع القرض بأقل من قدره بكثير.

(١٨٥) ينظر: المرجع السابق ص ٧٨ .

(١٨٦) ينظر: الإجراءات القضائية ص ١٤٤، منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٧٩ .

(١٨٧) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٧٨ .

المناقشة: عدم التسليم بوجود الغبن حين البيع، إذ القرض بيع بأكثر من قدره، وإنما تبين الغبن بعد صدور العفو، فهو أمر حادث بعد تمام البيع.

تعليل القول الثاني:

١- أن المتقدم باع القرض العقاري مع دينه المضمون، وانتقلت ملكيته للمشتري، فيكون الأحق بالإعفاء من انتقلت ملكيته إليه^(١٨٨).

المناقشة: أن حقيقة البيع هو لعين مرهونة لم يأذن المرتهن في بيعها، فيكون بيعها باطلاً.

٢- يمكن الاستدلال له بالقاعدة الفقهية: « الغرم بالغنم »^(١٨٩).

وجه الاستشهاد بها: أن القرض العقاري انتقل إلى المشتري، وينتقل إليه بما له وعليه، فكما أنه مطالب بسداد القرض، فكذلك له ما يحصل منه، لأن من كان غارماً لشيء، فله أيضاً غنمه.

المناقشة: يناقش من وجهين:

الأول: أن الاستشهاد بالقاعدة الفقهية مبني على انتقال القرض العقاري إلى المشتري وهذا غير مسلم، لعدم صحة البيع.

الثاني: لو سلم انتقال القرض العقاري إلى المشتري، فنص الأمر الملكي أن الإعفاء يكون لجميع المتوفين، والمشتري ليس منهم، فلا يشمل الأمر، بل إعفائه مخالف لما جاء فيه.

(١٨٨) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٧٨.

(١٨٩) شرح القواعد الفقهية ص ٤٣٧، قواعد الفقه ص ٩٤، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية ص ٣٦٥، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة (١/٥٤٣).

٣- للقاعدة الفقهية: «التابع تابع»^(١٩٠).

وجه الاستشهاد بها: أن الإعفاء تابع للقرض، وما كان تابعاً لشيء في الوجود فهو تابع له في الحكم، وسداد القرض انتقل للمشتري، فكذاك الإعفاء، لأنه من توابعه.

المناقشة: عدم التسليم أن القرض العقاري انتقل إلى المشتري، كما تقدم بيانه. تعليل القول الثالث:

أن الإعفاء صدر بشروط، وهذه الشروط غير متحققة في المتقدم، لأنه باع العقار، ولا على المشتري، لكون اسمه غير موجود في الجهة المختصة حتى يتم صدور الإعفاء باسمه، فلا يستحق الإعفاء واحداً منهما^(١٩١).

المناقشة: أن شروط الإعفاء متحققة في المتقدم، لأنه مات، واسمه ما زال موجوداً في الصندوق العقاري، وهو المطالب بسداه، وما قام به من بيع القرض غير صحيح، لعدم إذن الصندوق فيه.

الراجع: يترجح القول الأول أن الأحق بالإعفاء هم ورثة المتقدم للصندوق العقاري، وذلك لأن الفقهاء متفقون على عدم صحة بيع المرهون إذا لم يأذن المرتهن في البيع، والمرتهن لم يأذن في بيع العقار المرهون، وإذا تبين بطلان البيع، فإنه لا يفيد الملك، لأن العقد الباطل وجوده كعدمه، ولا وجود له إلا من حيث الصورة^(١٩٢)، والواجب هو فسخه، وإذا فسخ وجب على كل واحد من

(١٩٠) الأشباه والنظائر للسيوطي ص ١١٧، الأشباه والنظائر لابن نجيم ص ١٠٢، شرح القواعد الفقهية ص ٢٥٣، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية ص ٣٢١.

(١٩١) ينظر: منازعات الصندوق العقاري والزراعي لدى المحاكم العامة دراسة تأصيلية تطبيقية ص ٧٨.

(١٩٢) ينظر: بدائع الصنائع (٣٠٥/٥)، الهداية (٤٢٥/٤)، تبیین الحقائق (٧٨/٦)، حاشية ابن عابدين (٤٦/٦).

المتعاقدين رد ما أخذه، وذلك للقاعدة الفقهية: «العقد إذا انفسخ رجع كل من المتعاقدين في العوض الذي بذله»^(١٩٣).

وللقاعدة الفقهية: «إذا تبين فساد العقد بطل ما بني عليه»^(١٩٤).

قال ابن رشد^(١٩٥): «اتفق العلماء على أن البيوع الفاسدة إذا وقعت ولم تفت... أن حكمها الرد، أعني أن يرد البائع الثمن، والمشتري المثلون»^(١٩٦).

وقال الموفق ابن قدامة: «وكل موضع حكمنا بأن البيع باطل، وجب رد المبيع إن كان باقياً»^(١٩٧).

فيرد ورثة البائع ثمن القرض الذي أخذ من المشتري، ويرد المشتري المبيع، وهو الأرض، والقرض الذي أخذه من الصندوق العقاري على ورثة البائع.

وكذلك ما صدر من الصندوق من إعفاء من سداد بعض الأقساط هو من حق ورثة المتقدم للصندوق، وذلك لبطلان البيع، وعدم خروج ملكية الأرض عن ملك مورثهم.

وإذا كان المشتري سدد شيئاً من الأقساط، فإن له الرجوع على تركة البائع، واستيفائها منها، لكونه سدها عنه، ومن أدى واجبا عن غيره رجع عليه^(١٩٨)،

(١٩٣) الشرح الكبير (١٤٦/٦)، المبدع (٤٥٤/٤)، كشف القناع (٤٦/٤)، جمهرة القواعد الفقهية (١١٧٩) (٧٨٠/٢).

(١٩٤) القواعد والأصول الجامعة والفروق والتقسيم البديعة النافعة، القاعدة (٥٣)، ص ١٠٥.
(١٩٥) هو أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بالحفيد، ولد بقرطبة سنة ٥٢٠ هـ، ونشأ بها ودرس الفقه والطب وغيرها، توفي سنة ٥٩٥ هـ، وله تأليف كثيرة، منها: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مختصر المستصفي. ينظر: الديباج المذهب ص ٢٨٥، شجرة النور الزكية ص ١٤٦.

(١٩٦) بداية المجتهد (٢٠٨/٢).

(١٩٧) المغني (٢٦٦/٤).

(١٩٨) ينظر: الضروع (٦٣/٤)، القواعد ص ١٣٧، تصحيح الضروع (٣٩٤/٦)، شرح الزركشي (٤٣/٤) الإنصاف (٢٠٤-٢٠٥)، حاشية الروض المربع (٩٢/٥).

قياساً على الضامن إذا أدى الحق عن المضمون عنه، قال الموفق - معللاً رجوع الملتقط بما أنفق على اللقيط - : «أدى ما وجب على غيره، فكان له الرجوع على من كان الوجوب عليه، كالضامن إذا قضى عن المضمون عنه»^(١٩٩).

وقال الشيخ تقي الدين: «كل من أدى عن غيره واجباً فله أن يرجع به عليه إذا لم يكن متبرعاً بذلك، وإن أداه بغير إذنه، مثل من قضى دين غيره بغير إذنه»^(٢٠٠). وقال ابن القيم: «من أدى عن غيره واجباً، فإنه يرجع ببدله... وهذا أيضاً محض القياس، والعدل، والمصلحة، وموجب الكتاب، ومذهب أهل المدينة...، والقرآن يدل على هذا»^(٢٠١).

ولأنه قضاء يبرأ به المتقدم على الصندوق من دين واجب عليه، فكان من ضمان من هو عليه، كالحاكم إذا قضى عن الممتنع ما وجب عليه، فله الرجوع عليه^(٢٠٢). وإعمالاً للقاعدة الفقهية: «من قام عن غيره بواجب فله الرجوع عليه»^(٢٠٣).

والإعفاء إنما صدر لمن صدر القرض باسمه لسبب، وهو الموت، والحكم يضاف إلى صاحب السبب^(٢٠٤)، وهذا السبب منطبق على مورثهم، لا على المشتري، لأنه حي، والقرض ليس باسمه، والشيء إذا ثبت لسبب تعلق الحكم به، فيثبت بوجوده، ويتنفي بعدمه^(٢٠٥)، ولذا لو كان البيع صحيحاً بتحقيق

(١٩٩) المغني (١١٦/٦).

(٢٠٠) مجموع الفتاوى (٣٤٨/٢٠)، وينظر: مجموع الفتاوى (٣٥٠/٣٠) (١٣٤/٣٤).

(٢٠١) إعلام الموقعين عن رب العالمين (١٨/٢-١٩).

(٢٠٢) ينظر: المبدع (٢٤١/٤)، كشف القناع (٣٧١/٣).

(٢٠٣) فتح الباري (١٣١/٥)، جمهرة القواعد الفقهية في المعاملات المالية (٢٤٧٤) (٩٦٨/٢).

(٢٠٤) ينظر: المغني (٢٧٤/٧)، كشف القناع (١٤٩/٥).

(٢٠٥) ينظر: الحاوي (٣٥٨/٩)، (٣٦٥/١١)، المغني (٧٨/٦)، كشف القناع (٢١٧/٤).

شروط الصندوق العقاري، وانتقلت ملكية العقار للمشتري، ونقل باسمه في الجهات الرسمية لم يستحق هذا الإعفاء، لكونه حياً، فكذلك إذا لم يحكم بانتقاله لبطلان البيع، ومما يؤيد ذلك أن الإعفاء إنما يصدر باسم المتقدم، ولا علاقة للمشتري مع الصندوق العقاري، لأن القرض ليس باسمه.

الحالة الثانية: أن يكون الصندوق العقاري أقرض المتقدم نقداً:

وهذه تقدم الكلام عن حكم البيع فيها، وأنه باطل، فلا يستحق المشتري هذا

الإعفاء لبطلان البيع.

أما البائع فلا يخلو الأمر من صورتين:

الصورة الأولى: أن يكون البنك يشترط على المتقدم لإقراضه أن يكون مالكاً للأرض: وفي هذه الصورة يقوم البائع بتقديم أرض هي في الحقيقة ليست ملكاً له، وإنما هي مملوكة للمشتري الذي قام ببيعها على البائع بيعاً صورياً، ثم أفرغها له بصورة نظامية في المحكمة، واتباع هذه الطريقة في الحصول على القرض العقاري محرم شرعاً، وما حصل من ميزات لهذا القرض كإعفاء من سداد بعض الأقساط أو كلها لا تحل له، لعدم انطباق شروط الإقراض عليه، ولأنه سلك الطرق المحرمة من التحايل والكذب، والتحايل لم يجعله الشارع سبباً للحل^(٢٠٦)، قال الماوردي: «كل سبب محذور توصل به إلى ملك مال كان ذلك السبب المحذور مانعاً من ملك ذلك المال»^(٢٠٧).

الصورة الثانية: أن يكون البنك لا يشترط على المتقدم لإقراضه أن يكون

(٢٠٦) ينظر: بدائع الصنائع (٢٣٢/٥)، مجموع الفتاوى (٥٠٣/٢١).

(٢٠٧) الحاوي (٣٣٧/٧).

مالكاً للأرض: وفي هذه الصورة يحصل المتقدم على القرض بطريق صحيح، لانطباق الشروط عليه، وما حصل من ميزات لهذا القرض فهو المستحق له، وإذا مات قام ورثته مقامه، فيكونون هم المستحقين لهذا الإعفاء، لأن الحقوق لا تبطل بموت مستحقها، بل تنتقل إلى ورثته، وتورث كما يورث المال^(٢٠٨).

الخاتمة

توصلت - بفضل الله - بعد بحث حكم بيع القرض العقاري والإعفاء من سداده إلى نتائج، وهي على النحو الآتي:

أولاً: أن القرض العقاري مشروع، وهو في حق المقرض مندوب، وفي حق المقرض جائز.

ثانياً: أن بيع القرض العقاري له ثلاث صور:

الأولى: بيع القرض العقاري بنقد.

الثانية: بيع القرض العقاري بسلعة.

الثالثة: بيع القرض العقاري مع أرض بنقد.

وكل هذه الصور محرمة.

ثالثاً: المراد بالإعفاء من سداد القرض العقاري هو إسقاط صندوق التنمية

العقاري مطالبة المقرض بسداد القرض العقاري كله أو بعضه.

رابعاً: يتنوع الإعفاء من سداد القرض العقاري إلى نوعين:

الأول: الإعفاء من سداد جميع القرض العقاري إذا مات المقرض.

(٢٠٨) ينظر: إيضاح الدلائل (١٠/٢)، المنشور في القواعد (٥٥/٢).

الثاني: الإعفاء من سداد قسطين.

خامساً: إعفاء المقرض من سداد القرض العقاري كله أو بعضه جائز.
سادساً: إذا حدث خلاف بين ورثة المقرض من الصندوق وبين المشتري في تحديد المستحق للإعفاء إذا توفي المقرض، فله حالتان:

الأولى: أن يكون الصندوق العقاري أقرض المتقدم نقداً مع أرض: والمستحق للإعفاء هم ورثة المتقدم للصندوق العقاري الذي توفي، فيردون ثمن القرض الذي أخذ من المشتري، ويرد المشتري عليهم الأرض، والقرض الذي أخذه من الصندوق العقاري، وإذا كان المشتري سدد شيئاً من الأقساط، فإن له الرجوع على تركة البائع، واستيفائها منها.

الثانية: أن يكون الصندوق العقاري أقرض المتقدم نقداً: ولها صورتان:
الصورة الأولى: أن يكون البنك يشترط على المتقدم لإقراضه أن يكون مالكاً للأرض: فلا يستحق الإعفاء واحداً منهما، لا ورثة البائع، ولا المشتري.
الصورة الثانية: أن يكون البنك لا يشترط على المتقدم لإقراضه أن يكون مالكاً للأرض: والمستحق للإعفاء هو ورثة المتقدم.

وأما التوصيات، فهي على النحو الآتي:

أولاً: عدم مخالفة أنظمة الصندوق العقاري ببيع القرض العقاري بطرق غير نظامية، وإذا أراد المقرض بيعه، فيكون بالطرق النظامية التي هي سالمة من المحاذير الشرعية من الكذب، والخداع، والعقود الصورية، وفيها خروج من الإشكالات النظامية، وحفظ لحقوق الجميع من البائع والمشتري، وبهذا تندفع أسباب الخصومات، وتزول المنازعات الناشئة بسبب سلوك الطرق غير النظامية.

ثانياً: تبصير الناس بمفاسد بيع القرض العقاري بالطرق غير النظامية، وما يترتب عليه من منازعات وخصومات، وضياع للحقوق في حالة حصول جحد البائع للبيع، أو إعفائه من سداد القرض كله أو بعضه.

ثالثاً: تشكيل لجان قضائية لدراسة هذا الموضوع، وإصدار قرار بشأنه يسترشد به القضاة في القضايا الخاصة بمنازعات قروض صندوق التنمية العقارية، تقييداً لاختلاف الأحكام القضائية في القضايا المتشابهة، وتحقيقاً للعدل، ومنعاً للطعن في الأحكام بالتناقض، واختصاراً للوقت في إصدار الأحكام فيها، وذلك لأن هذه المنازعات تتكرر، ويكثر وقوعها بين الناس، وهذا المقترح ليس خاصاً بهذا الموضوع، بل في كل ما يكثر النزاع فيه بين الناس، ويتكرر، ويأخذ صفة العموم، ويحتاج إلى دراسة وبحث.

رابعاً: دراسة صندوق التنمية العقاري لكيفية تقليل المدة في حصول المقترض على القرض العقاري، ووضع الحلول المناسبة لذلك، وذلك أن من أهم أسباب بيع القرض العقاري هو طول مدة الانتظار التي قد تصل إلى سنوات، فيحصل المقترض على القرض العقاري بعد زوال حاجته ببناء مسكن، وتحسن أحواله.

خامساً: أن وظيفة الصندوق العقاري ليست محصورة في إصدار أنظمة تبيين شروط الاقتراض فحسب، بل هو معني بإصدار الأنظمة التي تعالج التصرفات غير النظامية من بعض المقترضين، حتى لا تقوم سوق لبيع القروض العقارية.

سادساً: أن على الصندوق العقاري دعم البحث العلمي في الموضوعات ذات الصلة بأهداف الصندوق، وتحقيقها، والغرض الذي من أجله أنشئ، ودراسة العوائق في ذلك، وكيفية معالجتها، وتشجيع الباحثين في طرق هذه الموضوعات، ووضع الحوافز التشجيعية لهم.