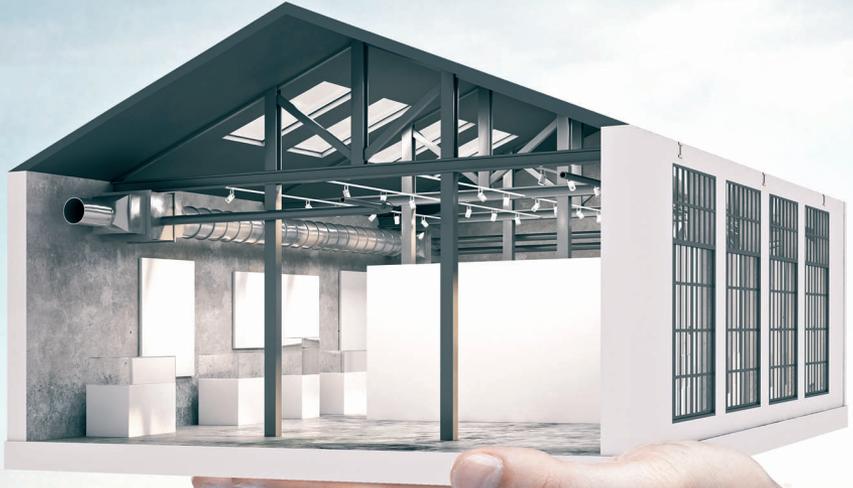


# قروض السكن

دراسة مقاصدية فقهية



د. طه أحمد الزبيدي

عضو الهيئة العليا للمجمع الفقهي العراقي

# قُرُوضُ السَّكَنِ

دراسة مقاصدية فقهية





إصدارات  
المجمع الفقهي العراقي  
لكبار العلماء للدعوة والإفتاء  
قضايا فقهية معاصرة (٣)

# قروض السكن

## دراسة مقاصدية فقهية

د. طه أحمد الزبيدي  
عضو الهيئة العليا للمجمع الفقهي العراقي

٢٠١٨م / ١٤٣٩هـ

# حقوق الطبع محفوظة

سنة الطبع  
٢٠١٨ م / ١٤٣٩ هـ

الطبعة الأولى

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق  
بيغداد ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾

(سورة النحل: ٨٠)



## المقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن  
والاه..

أما بعد.. فإنَّ الشريعة الإسلامية جاءت بمقاصد ترمي إلى تحقيق  
مصالح العباد ودفع المفاسد عنهم، وراعت حفظ الضروريات التي  
لا تستقيم الحياة الإنسانية إلا معها، المتمثلة بحفظ الدين والنفس  
والعقل والمال والنسل أو العرض، وحرصت في مقاصدها وقواعدها  
الكلية على التيسير ورفع الحرج، وهذا ما التزمت به الأنظمة التي  
حكمت على وفق النظام الإسلامي، وبمرور الزمن بدأت الأنظمة تتعد  
شيئاً فشيئاً عن الأحكام الشرعية، فوقع المسلمون في الحرج فيما  
يتعلق بالضروريات والحاجيات التي لا تستقيم الحياة الا بها.

ولعل من ابرز المشاكل التي تواجه الناس في أي بلد هي مشكلة  
توفير السكن المناسب والأمن، واليوم بلغت هذه المشكلة ذروتها  
ولاسيما في المجتمع العراقي، بسبب عدم انجاز الدولة للمشاريع  
السكنية، بما يتناسب مع الكثافة السكانية التي هي في تصاعد،  
وتوقفها عن توزيع قطع الأراضي المعدة للسكن، الا بصورة محدودة  
جدا ولفئات نخبوية، وتفاقت هذه المشكلة مع الحصار الخانق

الذي فرض على العراق في عام ١٩٩١م، ثم احتلاله في عام ٢٠٠٣، وتعرض المجتمع بسببه إلى عمليات عنف طائفية، دفعت كثيراً من العوائل الى تغيير أو ترك مساكنها، كما خضع المواطن العراقي إلى أزمات أمنية واقتصادية واجتماعية هددت ضرورياته الخمس جميعاً، وواقعه في الحرج الشديد في تحقيق حاجياته، ومن تلکم توفير سكن مناسب وآمن له ولعائلته.

وقد حاولت الحكومات أن تعالج أزمة السكن فقامت بتأسيس صندوق الإسكان سنة ٢٠٠٤م، وكان الإقراض بفائدة تتراوح بين ٢-٦٪ حسب مدة السداد.

ولكن الحرج لم يرتفع عن كثير من المواطنين الذين يتحرون الحلال والحرام.

وفي عام ٢٠١٢م قرر مجلس الوزراء برفع الفائدة عن قروض الإسكان والقرض العقاري، ثم أعيد فرضها لتشمل جميع القروض، بعد منح العراق قرض صندوق النقد الدولي في العام ٢٠١٦.

وإزاء أهمية هذا الموضوع وتعلقه بمتطلبات حياة الناس، تصدى الفقهاء لقروض الإسكان، مبينين الحكم الشرعي له، ونحاول في هذا البحث الإحاطة بأقوال العلماء بشأن قرض الإسكان، ف جاءت الدراسة في مقدمة، ومبحثين .

تضمن المبحث الاول، التعريف بمفهوم السكن وطبيعته في الفقه المقاصدي والتكليفي، ثم بيان مفهوم القرض ومشروعيته .  
اما المبحث الثاني، فتمت فيه دراسة أقوال الفقهاء والمجامع الفقهية بشأن الحكم الشرعي لقرض الإسكان، وأدلتهم، ومناقشتها، وتكييفهم الفقهي له .

وتضمنت الخاتمة ابرز النتائج التي توصلنا إليها.  
وأخيرا.. نتقدم بالشكر والامتنان إلى كل من أسهم في إخراج هذا البحث، والى كل من حفزنا على معالجة القضايا الفقهية المعاصرة، فجزاهم الله خيرا.

\* \* \*



## المبحث الأول تحديد المفاهيم وأحكامها

سنحاول في هذا المبحث تحديد مفهوم السكن وارتباطه المقاصدي والفقهي، والقرض تعريفه وحكمه الشرعي، ثم نحدد مفهوم قرض السكن.

### المطلب الأول مفهوم السكن وحكمه

#### • أولاً: تَعْرِيفُ السَّكَنِ

لغة: من (سَكَنَ) السَّكَنُ وَالْكَافُ وَالْتُونُ أَصْلٌ وَاحِدٌ مُطَّرِدٌ، يُدَلُّ عَلَى خِلَافِ الإِضْطِرَابِ وَالْحَرَكَةِ. يُقَالُ سَكَنَ الشَّيْءُ يَسْكُنُ سُكُونًا فَهُوَ سَاكِنٌ. وَالسَّكَنُ: الأهل الذين يَسْكُونُونَ الدَّارَ<sup>(١)</sup>.

وسَكَنَ الشَّيْءُ يَسْكُنُ سُكُونًا إِذَا ذَهَبَتْ حَرَكَتُهُ، وَأَسْكَنَهُ هُوَ وَسَكَنَهُ غَيْرُهُ تَسْكِينًا. وَكُلُّ مَا هَدَأَ فَقَدْ سَكَنَ،... وَالسَّكَنُ أَيْضاً سُكْنَى الرَّجُلِ فِي الدَّارِ... وَالسَّكَنُ وَالْمَسْكَنُ: المَنْزِلُ وَالْبَيْتُ؛ وَالْجَمْعُ مَسَاكِينٌ، وَمِنْهُ قَوْلُهُ تَعَالَى: ﴿لَا يَرَى إِلَّا مَسَاكِينَهُمْ﴾ (سورة الأحقاف: ٢٥)، وَالسَّكَنُ:

(١) معجم مقاييس اللغة، لابن فارس، ٨٨/٣.

أهل الدَّارِ، اسْمٌ لَجَمْعِ ساكِنٍ<sup>(١)</sup>.

و(السكن): المسكن، وكل ما سكنت إليه واستأنست به والزَّوْجَةُ وَالنَّارُ وَالرَّحْمَةُ وَالْبِرْكََةُ والقوت، وَأَنْ تَسْكُنَ إِنْسَانًا مَنْزِلًا بِلاَ أُجْرَةٍ (جمع) إِسْكَانٍ<sup>(٢)</sup>.

واصطلاحاً: لا يَخْرُجُ الْمَعْنَى الْإِصْطِلَاحِيَّةُ عَنِ الْمَعْنَى اللَّغَوِيَّةِ، فهو: المنزل الذي يستقروبييت فيه<sup>(٣)</sup>.

### • ثانياً: التوصيف المقاصدي للمسكن

من المعلوم أَنَّ الشريعة الإسلامية أنزلت من أجل حِفْظِ الْمَقَاصِدِ التي بها يكون صلاح الدارين، وَهِيَ: الصَّرُورِيَّاتُ، وَالْحَاجِيَّاتُ، وَالتَّحْسِينَاتُ، وَمَا هُوَ مُكْمِلٌ لَهَا وَمُتَمِّمٌ لِأَطْرَافِهَا، وَهِيَ أُصُولُ الشَّرِيعَةِ، وَقَدْ قَامَ الْبُرْهَانُ الْقَطْعِيُّ عَلَى اعْتِبَارِهَا<sup>(٤)</sup>.

فأما الضروريات؛ فَمَعْنَاهَا: أَنَّهَا لَا بُدَّ مِنْهَا فِي قِيَامِ مَصَالِحِ الدِّينِ وَالدُّنْيَا، بِحَيْثُ إِذَا فُقِدَتْ لَمْ تَجْرِمِ مَصَالِحَ الدُّنْيَا عَلَى اسْتِقَامَةِ بَلْ عَلَى فساد وتهارج، وهي خمس: حفظ الدين، والنفس، والنسل، والمال،

(١) لسان العرب، لابن منظور، ٢١١/١٣ و ٢١٣.

(٢) المعجم الوسيط، للزيات وآخرين، ص ٤٤٠.

(٣) معجم لغة الفقهاء، لقلعه جي، ص ٤٢٩.

(٤) الموافقات للشاطبي، ١/١٠٧ - ١٠٨.

والعقل، وَأَمَّا الْحَاجِيَّاتُ؛ فَمَعْنَاهَا: أَنَّهَا مُفْتَقَرٌ إِلَيْهَا مِنْ حَيْثُ التَّوَسُّعَةُ وَرَفْعُ التَّضْيِيقِ؛ كَالرَّخْصِ، وَإِبَاحَةِ الصَّيْدِ، وَالتَّمَتُّعِ بِالطَّيِّبَاتِ مِمَّا هُوَ حَلَالٌ، وَأَمَّا التَّحْسِينِيَّاتُ؛ فَمَعْنَاهَا: الْأَخْذُ بِمَا يَلِيْقُ مِنْ مَحَاسِنِ الْعَادَاتِ، وَتَجَنُّبِ الْأَحْوَالِ الْمَدْنَسَاتِ الَّتِي تَأْنِفُهَا الْعُقُولُ الرَّاجِحَاتُ؛ كِإِزَالَةِ النِّجَاسَةِ، وَسِتْرِ الْعَوْرَةِ، وَأَخْذِ الزِّيْنَةِ<sup>(١)</sup>.

وعلى ضوء هذا التقسيم في أي قسم نضع المسكن؟ وما الآثار

المرتبة على ذلك؟

بعد استقضاء أقوال العلماء في توصيف المسكن نجدها على ثلاثة

أقوال:

الأول: (انه حاجة أصلية وأساسية<sup>(٢)</sup>)، والمراد بها الحوائج التي لا غنى للإنسان عنها فكأنها أصل لحياته، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة، ونص الفقهاء على ذلك في كتب الفروع والقواعد<sup>(٣)</sup>.

(١) الموافقات للشاطبي، الهامش بتحقيق مشهور سلمان، ٢٠/١، وقواعد الاحكام في مصالح الانام، للعزبن عبد السلام، ٦٠/٢.

(٢) الأصلية: نسبة إلى الأصل، وهو في اللغة: أساس الشيء. معجم مقاييس اللغة لابن فارس، ١٠٩/١.

(٣) حاشية رد المحتار، لابن عابدين ٣٤٧/٢، والجامع لأحكام القرآن للقرطبي، ١٧١/٨، وحاشية الخرشي ٢١٥/٢، ٢٦٤، والمجموع للنووي ١٣٨/٦، والمغني

قال العيني: لما ذكر أول حاجة الإنسان، وهو المسكن ذكر بعده ما يحتاج إليه في البقاء وهو الأكل والشرب<sup>(١)</sup>.

وقد جاء في قرارات، مجمع الفقه الإسلامي ما يلي: أولاً: إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان،

وجاء في فتاوى اللجنة الدائمة: إن المسكن الذي يملكه ويأوي إليه هو ومن يعول من حاجته<sup>(٢)</sup>.

وجاء في فتوى للشيخ الدكتور يوسف القرضاوي: أن السكن حاجة من الحاجات الأصلية للإنسان، فالمسكن من حاجات الإنسان التي لا يُستغنى عنها عادة<sup>(٣)</sup>.

ولذا حرص الإسلام على ضمان الحاجات الأساسية لكل فرد من أفراد الدولة المسلمة -ومن ذلك- المسكن<sup>(٤)</sup>.

---

لابن قدامة، ١٢٢/٤، والقواعد والأصول الجامعة لابن سعدي ص ٩٩، والأشباه والنظائر للسيوطي ص ٣٧١.

(١) البناية شرح الهداية، أبو محمد بدر الدين محمود بن أحمد الحنفى العيني، ١٦٦/٦.

(٢) فتاوى اللجنة الدائمة، ١٥٤/٢١.

(٣) القواعد والضوابط الفقهية المتضمنة للتيسير، عبد الرحمن بن صالح العبد اللطيف، ٢٦٨/١.

(٤) أحكام المنزل في الإسلام، د. فهد بن حمود العصيمي، ص ١٢.

القول الثاني: المسكن من الضروريات المكملة أو التابعة، وذهب إليه الشاطبي<sup>(١)</sup>، والعز بن عبد السلام، بقوله: كالمآكل والمشارب والملابس والمساكن والمناكح والمراكب الجوالب وغيرها بما يمس إليه الضرورات، واقل المجزي من ذلك ضروري<sup>(٢)</sup>.

والشاطبي بقوله: قد تحصل إذن أنّ الصُّرُورِيَّاتِ صَرْبَانٍ: أَحَدُهُمَا: مَا كَانَ لِلْمُكَلَّفِ فِيهِ حَظٌّ عَاجِلٌ مَقْصُودٌ، كَقِيَامِ الْإِنْسَانِ بِمَصَالِحِ نَفْسِهِ وَعِيَالِهِ، فِي الْاِقْتِيَّاتِ، وَاتِّخَاذِ السَّكَنِ، وَالْمَسْكَنِ وَاللِّبَاسِ<sup>(٣)</sup>، ويرى أن المسكونات (أي المساكن) راجعة إلى حفظ النفس من جانب الوجود<sup>(٤)</sup>.

(١) المَقَاصِدُ الشَّرْعِيَّةُ عند الشاطبي صَرْبَانٍ: مَقَاصِدُ أَصْلِيَّةٌ، وَمَقَاصِدُ تَابِعَةٌ، وَصَارَتْ الْمَقَاصِدُ التَّابِعَةُ خَادِمَةً لِلْمَقَاصِدِ الْأَصْلِيَّةِ وَمُكَمِّلَةً لَهَا. (الموافقات ٣٠٢/٢ - ٣٠٣)، وقد استعمله كثيراً، وفي عدة مواضع من الموافقات. وقد يستعمل اصطلاحاً آخر، مرادفاً له وهو: القصد الأول، والقصد الثاني، كما مرقبياً، ومضمن هذا التقسيم، أن للأحكام الشرعية مقاصد أساسية، تعتبر الغاية الأولى والعليا للحكم، ولهذا مقاصد ثانوية تابعة للأولى، ومكملة لها. (نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، أحمد الريسوني، ص ٢٧٥)

(٢) قواعد الأحكام في مصالح الأنام للإمام أبي محمد عز الدين عبد العزيز عبد السلام، ٦٠/٢، وينظر القواعد الصغرى للإمام عبد العزيز عبد السلام، ١١٧-١١٨.

(٣) الموافقات، الشاطبي، (٣٠٥/٢)، ويقصد بالسكن الزوجة، والمسكن البيت أو المنزل.

(٤) الموافقات، ١٩/٢

والى ذلك ذهب الاستاذ عبد الوهاب خلاف في أحد قوليه، يقول:  
 الأمور الضرورية للناس كما قدمنا ترجع إلى خمسة أشياء: الدين،  
 والنفس، والعقل، والعرض، والمال، وقد شرع الإسلام لكل واحد من  
 هذه الخمسة أحكاماً تكفل إيجاده وتكوينه، وأحكاماً تكفل حفظه  
 وصيانته، وبهذين النوعين من الأحكام حقق للناس ضرورياتهم،  
 ... ثم تحدث عن حفظ النفس، فقال: شرع الإسلام لإيجادها الزواج  
 للتوالد والتناسل، وبقاء النوع على أكمل وجوه البقاء، وشرع لحفظها  
 وكفالة حياتها، إيجاب تناول ما يقيمها من ضروري الطعام والشراب  
 واللباس والسكن، وإيجاب القصاص والدية والكفارة على من يعتدي  
 عليها، وتحريم الإلقاء بها إلى التهلكة، وإيجاب دفع الضرر عنها<sup>(١)</sup>.  
 وقال به مركز الفتوى في موقع الإسلام ويب: أن الحصول على مسكن  
 من الضرورات التي لا يمكن للمرء أن يستغني عنها<sup>(٢)</sup>.

**القول الثالث:** إنّ السكن له مراتب فهو يندرج في كل مقصد من  
 المقاصد الثلاثة، وهذا ما ذهب إليه الأستاذ عبد الوهاب خلاف أيضاً،  
 بقوله: إن المقصد العام للشارع من تشريع الأحكام هو تحقيق مصالح

(١) علم أصول الفقه، عبد الوهاب خلاف، ص ١٩٩

(٢) من فتوى له بعنوان: موقف الشرع من الاقتراض بالربا لبناء مسكن، رقم الفتوى:

٦١٢١٤، بتاريخ: الإثنين ١٠ ربيع الأول ١٤٢٦ - ١٨-٤-٢٠٠٥

الناس في هذه الحياة، بجلب النفع لهم ودفع الضرر عنهم، لأن مصالح الناس في هذه الحياة تتكون من أمور ضرورية لهم، وأمور حاجية وأمور تحسينية، فإذا توافرت لهم ضرورياتهم وحاجياتهم وتحسيناتهم فقد تحققت مصالحهم، والشارع الإسلامي شرع أحكاماً في مختلف أبواب أعمال الإنسان لتحقيق أمهات الضروريات والحاجيات والتحسينات للأفراد والجماعات، وما أهمل ضرورياً ولا حاجياً ولا تحسينياً من غير أن يشرع حكماً لتحقيقه وحفظه، وما شرع حكماً إلا لإيجاد وحفظ واحد من هذه الثلاثة، فهو ما شرع حكماً إلا لتحقيق مصالح الناس وما أهمل مصلحة اقتضاها حال الناس لم يشرع لها حكماً.

أما البرهان على أن مصالح الناس لا تعدو هذه الأنواع الثلاثة: فهو الحس والمشاهدة، لأن كل فرد أو مجتمع تتكون مصلحته من أمور ضرورية وأمور حاجية وأمور كمالية، مثلاً: الضروري لسكنى الإنسان مأوى يقيه حر الشمس وزمهرير البرد ولو مغارة في جبل، والحاجي أن يكون المسكن مما تسهل فيه السكنى بأن تكون له نوافذ تفتح وتغلق حسب الحاجة، والتحسيني أن يجمل ويؤثث وتوفر فيه وسائل الراحة، فإذا توافر له ذلك فقد تحققت مصلحته في سكنه<sup>(١)</sup>.

(١) علم أصول الفقه، لخلاف ص ١٩٩

ونرى أن الخلاف لفظي، فما أدرجه الشاطبي ضمن المقاصد التابعة، يكون منها الحاجي، يقول الدكتور احمد الريسوني: وأن المقاصد التبعية هي التي روعي فيها حفظ المكلف، ويدخل فيها حاجياته وكمالياته<sup>(١)</sup>.

وأقل درجاتها أنها حاجية بالنسبة للآحاد، وإذا اعتبرت بالنسبة للجماعة - لأنها حاجة تعم - فضرورية؛ لأن الحاجي في حق الآحاد ضروري في حق المجموع كما بين ذلك الإمام الجويني قائلاً: «ففي تعدي الكافة الحاجة من خوف الهلاك ما في تعدي الضرورة في حق الآحاد إذ لا يراعى فيما يعم الكافة الضرورة بل يكتفى بحاجة ظاهرة»<sup>(٢)</sup>.

وما كان حاجياً عند الجمهور ينتقل إلى الضرورة إن توقف عليه حفظ إحدى الضروريات الخمس، وقد جمع القول الثالث هذه المعاني، فكان أقربها إلى تحقيق مقاصد التشريع، وعادة؛ التفصيل يحيط بالمسألة أكثر.

### • ثالثاً: الحكم التكليفي لاتخاذ المسكن

قبل أن نقرر هذه المسألة، نود تبين: أن المسكن حق من حقوق

(١) نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، أحمد الريسوني، ص ٢٧٥

(٢) كتاب الغياثي للإمام الجويني، ص ٤٧٨.

الإنسان، ونعمة من نعم الله على عباده، وباب من أبواب سعادته وسكنه.

- عَنْ عُثْمَانَ بْنِ عَفَّانَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَيْسَ لِابْنِ آدَمَ حَقٌّ فِي سِوَى هَذِهِ الْخِصَالِ، بَيْتٌ يَسْكُنُهُ وَثَوْبٌ يُوَارِي عَوْرَتَهُ وَجِلْفٌ الْخُبْزِ وَالْمَاءِ»<sup>(١)</sup>.

- عَنِ الْمُسْتَوْرِدِ بْنِ شَدَّادٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، يَقُولُ: «مَنْ كَانَ لَنَا عَامِلًا فَلْيَكْتَسِبْ زَوْجَةً، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ خَادِمٌ فَلْيَكْتَسِبْ خَادِمًا، فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ مَسْكَنٌ فَلْيَكْتَسِبْ مَسْكَنًا»<sup>(٢)</sup>.

- عَنْ نَافِعِ بْنِ عَبْدِ الْحَارِثِ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ الْمُسْلِمِ الْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ وَالْجَارُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الْهَنِيءُ»<sup>(٣)</sup>.

وعلى ضوء هذه النصوص الشرعية ذهب جمهور الفقهاء إلى تقرير حق كل فرد في داخل الدولة الإسلامية في مسكن يليق به، واتفقوا على ضرورة بناء المساكن والدور لحفظ حياة الإنسان على الأرض ووقايته من حر الصيف وبرد الشتاء، وحفظه من عيون الرقباء والمارة، وعدوا

(١) أخرجه الترمذي، ٥٧١/٤، حديث رقم ٢٣٤١، وقال: «هَذَا حَدِيثٌ صَحِيحٌ وَ«جِلْفُ الْخُبْزِ يَعْنِي لَيْسَ مَعَهُ إِدَامٌ».

(٢) أخرجه ابوداود، ١٣٤/٤، حديث رقم ٢٩٤٥، وصححه الالباني.

(٣) أخرجه البخاري، في الادب المفرد، ١٢٤/١، حديث رقم ٢٤٠.

ذلك واجبا بأمرولي الامر<sup>(١)</sup>.

ونقل ابن حزم الإجماع على ذلك قال: اتفقوا على أن بناء ما يستتر به المرء هو وعياله من العيون والبرد والحر والمطر فرض، ثم قال: واتفقوا على أن الاتساع في المكاسب والمباني من حلال إذا أدى الجميع حقوق الله تعالى مباح، ثم اختلفوا، فمن كاره وغير كاره<sup>(٢)</sup>.

### • المسكن واجب على الزوج نصابا واجماعا ومعقولا

قال الله تعالى: ﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ﴾، (سورة الطلاق: ٦)، قال السرخسي: عَلِمَاؤُنَا قَالُوا: التَّفَقُّةُ وَالسُّكْنَى كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا حَقٌّ مَالِيٌّ مُسْتَحَقٌّ لَهَا بِالتَّكَاحِ<sup>(٣)</sup>.

وقال رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: «إِنَّمَا التَّفَقُّةُ وَالسُّكْنَى لِلْمَرْأَةِ إِذَا كَانَ لِرِزْقِهَا عَلَيْهَا الرَّجْعَةُ»<sup>(٤)</sup>.

وَالْحَدِيثُ يَدُلُّ بِمَنْطُوقِهِ عَلَى وُجُوبِ التَّفَقُّةِ وَالسُّكْنَى عَلَى الزَّوْجِ لِلْمُطَلَّقةِ رَجْعِيًّا، وَهُوَ مُجْمَعٌ عَلَيْهِ، فَمِنْ بَابِ أَوْلَى مِنْ كَانَتْ عَلَى ذِمَّتِهِ<sup>(٥)</sup>.

(١) الحسبة لابن تيمية ٣٤، وإعلام الموقعين لابن القيم ٢٣٢/٢

(٢) مراتب الاجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات، لابن حزم -ص ١٥٥

(٣) المبسوط، للسرخسي ٢٠٢/٥

(٤) أخرجه أحمد، ٣٢٦/٤٥، حديث رقم: ٢٧٣٤٠.

(٥) نيل الاوطار ٣٦١/٦

وقال الكاساني: وَكُلُّ امْرَأَةٍ لَهَا النَّفَقَةُ لَهَا السُّكْنَى<sup>(١)</sup>، وقال الشربيني:  
(و) يَجِبُ لَهَا عَلَيْهِ (مَسْكَنٌ) أَي تَهَيَّئْتُهُ؛ لِأَنَّ الْمُطَلَّقَةَ يَجِبُ لَهَا ذَلِكَ  
لِقَوْلِهِ تَعَالَى: ﴿أَسْكِنُوهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦]، فَالزَّوْجَةُ أَوْلَى<sup>(٢)</sup>، وقال ابن  
حزم: وَيَلْزِمُهُ إِسْكَانُهَا عَلَى قَدْرِ طَاقَتِهِ<sup>(٣)</sup>.

واما الإجماع فقد اتفق الفقهاء على ان المسكن واجب على الزوج،  
وهو أحد أنواع النفقة الواجبة، ونقل ابن حزم أنهم اتفقوا أن من لزمته  
نفقته فقد لزمته كسوته وإسكانه<sup>(٤)</sup>.

قال الحنفي: النفقة واجبة للزوجة على زوجها، مسلمة كانت أو كافرة،  
فإذا أسلمت نفسها في منزله فعليه نفقتها وكسوتها وسكنائها<sup>(٥)</sup>.

قال الكاساني: والأمر بالإسكان أمر بالإنفاق، لأنها لا تمكن من  
الخروج للكسب لكونها عاجزة بأصل الخلقة لضعف بنيتها<sup>(٦)</sup>.  
قال ابن جزى المالكي: ثم إن الواجب (للزوجة على زوجها) ستة

(١) بدائع الصنائع ٤/٢٣

(٢) مغني المحتاج، ٥/١٦٠

(٣) المحلى، ٩/٢٥٣

(٤) مراتب الاجماع، لابن حزم ص ٨٠

(٥) البنائة شرح الهداية، لبدر الدين محمود بن أحمد العيني، ٥/٦٥٩، وملتقى

الابحر لابراهيم بن محمد الحلبي الحنفي (ت ٩٥٦هـ)، ١/١٧٣

(٦) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع للكاساني، ٢/٣٣٢

أشياء، .. منها: السكنى، وعليه أن يسكنها مسكناً يليق بها أما بملك أو كراء أو عرية<sup>(١)</sup>، ووجوب الإسكان كالنفقة وحال السكنى قدراً وصفة ومكاناً باعتبار حال الزوجين<sup>(٢)</sup>.

قال الإمام الشافعي: أن على الزوج ما لا غنى بامرأته عنه من نفقة وكسوة وسكنى<sup>(٣)</sup>.

وقال ابن الملقن: الواجب سكنى تليق بالزوجة<sup>(٤)</sup>.

وقال ابن قدامة: على الزوج أن يسكنها في مسكن، .. ويكون على قدر يسارهما وإعسارهما، ولأنه واجب لها لمصلحتها في الدوام، فجرى مجرى النفقة والكسوة<sup>(٥)</sup>.

بل قرر الفقهاء أن من حقها أن لا يشاركها في السكنى أحد من أقاربه، وعلى زوجها ان يسكنها في دار مفردة ليس فيها أحد من أهله، ولها الامتناع من أن تسكن مع أقاربه إلا أن تختار ذلك<sup>(٦)</sup>.

(١) القوانين الفقهية، لابن جزي الغرناطي (ت ٧٤١هـ) ص ١٤٧

(٢) التاج والاكليل لمختصر خليل، للمواق ٥/٥٤٣

(٣) الأم للإمام الشافعي، ٥/ ٩٤

(٤) التذكرة في الفقه الشافعي، لسراج الدين عمر بن علي ابن الملقن المصري، ص ١١٦

(٥) المغني، لابن قدامة المقدسي، ٨/ ٢٠٠

(٦) العناية شرح الهداية، لاكمل الدين محمد بن محمد البابرتي، ٤/ ٣٩٧

## المطلب الثاني مفهوم القرض وحكمه

### • أولاً: تعريف القرض

القرض لغة: الْقَافُ وَالرَّاءُ وَالضَّادُ أَضْلُ صَحِيحٌ، وَهُوَ يَدُلُّ عَلَى الْقَطْعِ. يُقَالُ: قَرَضْتُ الشَّيْءَ بِالْمِقْرَاضِ. وَالْقَرْضُ: مَا تُعْطِيهِ الْإِنْسَانَ مِنْ مَالِكَ لِتُقْضَاهُ وَكَأَنَّهُ سَيِّءٌ قَدْ قَطَعْتَهُ مِنْ مَالِكَ<sup>(١)</sup>، قَرَضَهُ يَفْرِضُهُ: قَطَعَهُ، وَجَازَاهُ، وَالْقَرْضُ، وَيَكْسَرُ: مَا سَلَّمْتَ مِنْ إِسَاءَةٍ أَوْ إِحْسَانٍ، وَمَا تُعْطِيهِ لِتُقْضَاهُ<sup>(٢)</sup>، وَسُمِّيَ الْمَالُ الْمَدْفُوعَ لِلْمَقْتَرِضِ قَرْضاً، لِأَنَّهُ قِطْعَةٌ مِنْ مَالِ الْمَقْرِضِ، وَيُسَمَّى أَيْضاً السَّلْفَ<sup>(٣)</sup>. وَاصْطِلَاحاً: عَرَفَهُ النَّوَوِيُّ: هُوَ «مَا تُعْطِيهِ غَيْرَكَ مِنَ الْمَالِ لِتُقْضَاهُ»<sup>(٤)</sup>. وَعَرَفَهُ الْمُرَادَوِيُّ: «عِبَارَةٌ عَنْ دَفْعِ مَالٍ إِلَى الْغَيْرِ لِيَنْتَفِعَ بِهِ وَيُرَدَّ بِدَلِهِ»<sup>(٥)</sup>.

الشرح الكبير للدردي، ابوالبركات احمد الدردي المالكي، ٢ / ٢١٥

(١) معجم مقاييس اللغة لابن فارس، ٥ / ٧١.

(٢) القاموس المحيط ١ / ٦٥٢. ولسان العرب ٧ / ٢١٦.

(٣) الفقه الإسلامي وأدلته: ٥ / ٣٧٨٦.

(٤) المجموع ١٣ / ١٦٣.

(٥) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف: ٥ / ١٢٣.

فهو عقد مخصوص يرد على دفع مال مثلي برد مثله لا غيره على رأي الفقهاء<sup>(١)</sup>، وبحسب الرأي الآخر المال الذي هو محل القرض، يشمل المثلي، والحيوان والعرض التجاري<sup>(٢)</sup>.

والاقتراض: طلب إدخال مال في الذمة ليرد مثله في المستقبل<sup>(٣)</sup>.

وهو عقد جائز بالسنة والإجماع وهو قربة مندوب إليه، لما روى أبو هريرة رضي الله عنه أن النبي صلّى الله عليه وآله قال: «مَنْ نَفَسَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ، وَمَنْ يَسَّرَ عَلَيَّ مُعْسِرٍ، يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَمَنْ سَتَرَ عَلَيَّ مُسْلِمٍ سَتَرْتُ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ»<sup>(٤)</sup>.

وعن أبي رافع، أن رسول الله صلّى الله عليه وآله استسلف من رجل بكرة، فقدمت عليه إبل من إبل الصدقة، فأمر أبا رافع أن يقضي الرجل بكره، فرجع إليه أبو رافع، فقال: لم أجد فيها إلا خياراً رباعياً، فقال: «أعطه إياه، إن خيار الناس أحسنهم فصاء»<sup>(٥)</sup>.

(١) مجمع الأنهر: ٢/٨٢.

(٢) الفقه الإسلامي وأدلته: ٣٧٨٦/٥.

(٣) معجم لغة الفقهاء (٦٠).

(٤) أخرجه مسلم، ٢٠٧٤/٤، حديث رقم: ٢٦٩٩.

(٥) أخرجه البخاري ١١٦/٤، حديث رقم ٢٣٩٢، ومسلم: ١٢٢٤/٣، حديث

بل ورد في السنة المطهرة جواز الرهن في القرض، يقول الإمام النووي مستدلاً بأن النبي ﷺ، «... وَلَقَدْ رَهَنَ دِرْعًا لَهُ عِنْدَ يَهُودِيٍّ فَأَخَذَ شَعِيرًا لِأَهْلِهِ»<sup>(١)</sup>، وعن عائشة رضي الله عنها أن النبي ﷺ اشترى طعاماً من يهودي إلى أجلٍ ورهنه درعاً من حديد وفي حديث سفيان الثوري عن الأعمش أنها قالت توفي رسول الله ﷺ ودرعه مرهونة عند يهودي بثلاثين صاعاً من شعير.

هذا وأجمع المسلمون على جواز القرض<sup>(٢)</sup>، وإذا كان القرض مندوب إليه في حق المقرض فإنه مباح للمقترض<sup>(٣)</sup>، بل هذا أفضل أنواع المعروف<sup>(٤)</sup>

### • عقد القرض:

عقد القرض موضوعه المال، وحقيقته عند الحنفية: مبادلة من حيث الصورة إلا أنه عارية من حيث الحكم وهو من عقود التبرعات<sup>(٥)</sup>.

(١) مسند أحمد: ٤٠٦/٢٠ .

(٢) المغني لابن قدامة: ٢٣٦/٤ .

(٣) المغني لابن قدامة: ٢٣٧/٤ .

(٤) الفواكه الدواني: ٩٠/٢ .

(٥) المحيط البرهاني: ١١١/٤ .

وعند المالكية القرض هو (السلف)، فرع والبيع أصله<sup>(١)</sup>، وعند الشافعية والحنابلة حكمه في الإيجاب والقبول كحكم البيع، وهو عقد لازم بحق المقرض جائز في حق المقرض<sup>(٢)</sup>.

وأما المال المقرض فالحنفية قالوا أن القرض يصح بالمال المثلي فقط<sup>(٣)</sup>، والجمهور قالوا أنه يصح بالمال المثلي أو غيره إذا كان مما يثبت في الذمة، فالقرض لديهم يصح بما يصح به السلم من المثليات والقيميات<sup>(٤)</sup> «والدليل من السنة يؤيد رأيهم» فكل عين يصح بيعها يصح إقراضها<sup>(٥)</sup>.



(١) الفواكه الدواني على رسالة ابن زيد القيرواني: ٨٩/٢ .

(٢) المغني لابن قدامة: ٢٣٧/٤ .

(٣) البحر الرائق: ١٣٣/٦. المال المثلي هو ما لا تتفاوت أحاده تفاوتاً تختلف فيه القيمة، فالموزون والمكيل والمعدود والمزروع.

(٤) الوسيط في المذهب: ٤٥٤/٣ القوانين الفقهية: ١٩٠/١، المغني لابن قدامة:

٢٣٧/٤

(٥) الفقه الإسلامي وأدلته، الزحيلي، ٣٧٨٩/٥ .

## المطلب الثالث تعريف قرض السكن أو الإسكان

وصورته المعاصرة عبارة عن قروض خاصة بمشاريع الإسكان إذ يقوم صندوق الإسكان التابع لوزارة الإعمار والإسكان بإقراض المواطن مبلغاً من المال على أن يسدد خلال سنوات بزيادة على المبلغ المقترض ويطلق على هذه الزيادة اسم فوائد<sup>(١)</sup>. ويمكن تعريفه بأنه: دفع مال من قبل مؤسسة حكومية أو غير حكومية إلى الغير لينتفع به في إنشاء مسكن، ويرد بدله أقساطاً إلى مدة معلومة بزيادة أو من غيرها.

### • مصطلحات ذات صلة:

من المصطلحات المعاصرة التي لها صلة بهذا النوع من القروض، هو القرض العقاري: وهو القرض الذي يمنحه المصرف العقاري<sup>(٢)</sup> إلى أصحاب الأراضي لبنائها أو من له عقار ويريد إتمامه، وهذه القروض

(١) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام: سعد الدين محمد الكبي، ٢٢٤..

(٢) أسس المصرف العقاري بموجب القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٤٨م وبأشغال أعماله في عام ١٩٤٩م.

طويلة الأجل بفائدة مشروطة في عقد القرض تسدد مع أصل القرض<sup>(١)</sup>.  
ويتميز هذا القرض بأنه مقدم من مصرف حكومي فقط، مخصص  
لذلك.

\* \* \*

---

(١) ينظر: موقف الشريعة الإسلامية من البنوك والمعاملات المصرفية والتأمين:  
د. رمضان حافظ عبد الرحمن، ص / ٢٩.

## المبحث الثاني حكم قرض السكن

قبل بيان الحكم الشرعي لقروض الإسكان، نقف عند ما تتضمنه عقود القرض من مسائل تتعلق بالتصرفات المالية، وهي:

- وجود فائدة ربوية تختلف نسبتها من مصرف إلى آخر.  
- التحميلات الإدارية التي تستقطع مرة واحدة لصرف رواتب الموظفين والتمويل الذاتي، وتأمين الخدمات والمستلزمات، وتتفاوت نسبتها بحسب المصارف.

- التأمين على حياة المقترضين: يخضع قرض صندوق الإسكان والقرض العقاري للتأمين على حياة المقترضين مع إحدى شركات التأمين العراقية المجازة ويكون هذا العقد سارياً بحق الاستفادة لقاء التأمين على حياته ويستقطع منه شهرياً وطيلة مدة العقد.

- الغرامة التأخيرية، ففي حالة تأخر المقترض عن السداد لمدة ٣٠ يوماً عن موعد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخيرية بنسبة ٥٪ بالنسبة لقرض صندوق الإسكان و١٢٪ بالنسبة للقرض العقاري ومن قيمة القسط عن مدة التأخير من تاريخ استحقاق الدفع ولغاية تاريخ التسديد وتضاعف الغرامة عند تأخير السداد لمدة ثلاثة أشهر في حالة

تكرار عدم التسديد.

- التأخر عن سداد عدد من الأقساط المحددة في العقد يؤدي الى بيع البيت للسداد مع أخذ الأقساط المدفوعة سابقا قبل بيع البيت .  
وسيتم في هذا المبحث دراسة حكم هذا القرض مع هذه المتعلقةات .

### • المطلب الأول: أقوال العلماء وأدلتهم

من المعلوم أن هذا النوع من التعامل المالي حادث مستجد، ولذا كان التعاطي الفقهي له من قبل الفقهاء المعاصرين، ويمكن حصر موافقهم منه في صورتين تتعلقان بوجود فائدة ربوية وعدمها، بغض النظر عن الشروط الأخرى.

### • الصورة الأولى: حكم قرض السكن الذي يتضمن

#### الفوائد الربوية

وللعلماء المعاصرين فيه ثلاثة أقوال<sup>(١)</sup> :

(١) هنالك قول رابع سمعته من بعض أهل العلم ولكنهم لم يحروه كتابة ولم ينشروه (منهم د. أ. م، ود. أ. ب، ود. ي. ع)، ومفاده أن هذه الصيغة من القروض لا تقع فيه شبهة الربا، لأحد السببين:

- الأول: ان هذه الاموال العملة الورقية غير ربوية، إذ لا تتمتع بغطاء الذهب والفضة، وليس لها قيمة بذاتها، وانما قيمتها باعتبار الدخل القومي للدولة التي تصدرها.

\*الأول: حرمة هذا العقد مطلقاً ولا يباح لحاجة أو ضرورة، أو يباح القرض للضرورة ولكن السكن ليس منها.

وممن قال به: مجمع الفقه الإسلامي، واللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في السعودية، ومجمع البحوث الإسلامية في مصر، ودار الإفتاء الأردنية، والأستاذ أبو الأعلى المودودي، والشيخ صالح الفوزان، والدكتور حسام الدين بن موسى عفانة<sup>(١)</sup>، والدكتور عبد الملك السعدي، والشيخ نوري الحنفي، والدكتور صبحي فندي الكبيسي.

جاء في القرار رقم (٦/١/٥٢)، بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها، الذي أصدره مجلس الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٧ إلى ٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤-٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠ م، إن المسكن من

- والثاني: إن مقصد إعطاء القرض لا يتحقق، فلا يعود للمقرض رأس ماله، بعد سنوات السداد بسبب التضخم المالي، وقد صرح بذلك د. عبد الله الجديع في فتوى له عن قروض الإسكان في العراق تحديداً.

بل يراه بعضهم أرفق بالمقترض من عقد المرابحة المتعلق بالسكن، لما فيه من ربح يتجاوز نسبة ٣٠٪.

(١) رئيس هيئة الرقابة الشرعية للبنك الإسلامي الفلسطيني، ورئيس دائرة الفقه والتشريع / كلية الدعوة وأصول الدين / جامعة القدس

الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلال، وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمة شرعاً لما فيها من التعامل بالربا<sup>(١)</sup>.

وجاء في فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء<sup>(٢)</sup>: «يحرم أخذ قرض من البنوك وغيرها بربا، سواء كان أخذه القرض للبناء أم للاستهلاك...؛ لعموم آيات النهي عن الربا، وعموم الأحاديث الدالة على تحريمه».

وأفتى مجمع البحوث الإسلامية في القاهرة: أن هذا العقد يقوم على أساس الربا، وهو من أكبر المحرمات التي نهى عنها الله سبحانه وتعالى في كتابه المجيد، فإنه لا يجدر بأي مسلم أن يدخل في عقد يقوم على هذا الأساس الفاسد، وحينئذ يجب على علماء المسلمين أن يقترحوا للناس طرقاً للتمويل العقاري لا تعارض أحكام الشريعة.

ونصت فتوى دار الافتاء الاردنية على أنه: لا يجوز للمسلم أن يأخذ الربا ولا أن يدفعه للبنك إذا طلبه باسم «الفوائد البنكية»، وليس شراء الشقة من باب الضرورات التي تبيح المحظورات؛ فإن ضرورة السكن

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٦ / ص ١١٤

(٢) المجموعة الأولى (٣٨٥/١٣)

تندفع بالاستئجار<sup>(١)</sup>.

قال المودودي: لا تدخل كل ضرورة في باب الاضطرار بالنسبة

للاستقراض بالربا.. وبناء المنزل ليس بضرورة حقيقية<sup>(٢)</sup>.

وسئل الشيخ صالح الفوزان: هل يجوز له الشراء عن طريق البنوك

لأنه مضطر لذلك؟ فقال: لا.. الربا ليس مباحاً بأي حال من الأحوال..

ولا ضرورة، وأضاف: شراء البيت مباح من مال الحلال.. أما الشراء عن

طريق البنك بطريق الربا فهذا حرام ولا يجوز ولا ضرورة لهذا.

ويقول الدكتور حسام الدين بن موسى عفانة: إن الاقتراض بالربا

من المحرمات القطعية الثابتة التي لا مجال للتلاعب بها ولا يباح

الاقتراض بالربا إلا في حالة الضرورة وأن الضرورة تقدر بقدرها ولا يدخل

تملك المسكن في ذلك<sup>(٣)</sup>.

وجاء في فتوى الأستاذ الدكتور عبد الملك السعدي: «أيُّ قرض فيه

نسبة فائدة فهو ربا يحرم التعامل به».

(١) من فتوى صدرت عن لجنة الإفتاء ومراجعة سماحة المفتي العام الشيخ عبد

الكريم الخصاونة، بعنوان «يحرم شراء المنزل عن طريق القرض الربوي»، ورقم

الفتوى: ٧٦٠، بتاريخ: ٢٠١٠-٠٦-٠٨

(٢) الربا ص ١٥٧-١٥٨

(٣) فتاوى يسألونك، الدكتور حسام الدين بن موسى عفانة، مكتبة دنديس، ١٠/

٣٩٤-٣٩٦، وعنوان الفتوى يحرم شراء بيت السكن بالربا

## • أدلتهم:

إنّ الربا من أكبر الكبائر وتحريمه قطعي في كتاب الله سبحانه وتعالى وفي سنة النبي ﷺ فمن ذلك:

قوله تعالى: ﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ إِنَّ الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾ (سورة البقرة: ٢٧٥ - ٢٧٩).

عن جابر رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (لعن الله أكل الربا وموكله وكتابه وشاهديه وقال: هم سواء) (٤).

وعن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (اجتنبوا السبع الموبقات. قالوا: يا رسول الله وما هن؟ قال: الشرك بالله والسحر وقتل النفس التي

(٤) رواه مسلم، ٣ / ١٢١٩، حديث رقم: ١٥٩٨.

حرم الله إلا بالحق وأكل الربا وأكل مال اليتيم والتولي يوم الزحف وقذف المحصنات الغافلات المؤمنات<sup>(١)</sup>.

أما الإجماع، يقول الماوردي «أجمع المسلمون على تحريم الربا وإن اختلفوا في فروعه وكيفية تحريمه حتى قيل أن الله تعالى ما أحل الزنا والربا في شريعة قط»<sup>(٢)</sup>.

وبخصوص القرض ينقل ابن حزم الإجماع بين الفقهاء على وجوب رد مثل الشيء المستقرض<sup>(٣)</sup>، وهو ينقل اتفاقهم على عدم جواز اشتراط رد أفضل أو أكثر مما استقرض، واختلفوا إذا كان ذلك تطوعاً.

استناداً لهذه النصوص الصريحة من كتاب الله وسنة نبيه ﷺ قرر العلماء أن الإقراض بالربا محرّم لا تبيحه ضرورة ولا حاجة، والاقتراض بالربا محرّم كذلك لا تبيحه الحاجيات، ولا يجوز إلا في حالة الضرورة، ومنهم لا يجيزه حتى في الضرورة (كالشيخ نوري الحنفي في فتواه).  
جاء في الفتوى التي أصدرها المؤتمر الثاني لمجمع البحوث الإسلامية والذي عقد في القاهرة سنة ١٩٦٥م ما يلي:

(١) رواه البخاري ٤/ ١١٠، حديث رقم ٢٧٦٦، ومسلم ١/ ٩٢، حديث رقم ٨٦.

(٢) الحاوي: ٧٤/٥.

(٣) مراتب الإجماع: ٩٤/١.

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

ب. كثير الربا وقليله حرام.

ج. الإقراض بالربا المحرم لا تبيحه حاجة ولا ضرورة، والاقتراض بالربا محرم كذلك، لا يرتفع إثمه إلا إذا دعت إليه الضرورة، وكل امرئ متروك لدينه في تقدير ضرورته .

والضرورة هي أن تطرأ على الإنسان حالة من الخطر أو المشقة الشديدة بحيث يخاف حدوث ضرر أو أذى بالنفس أو بالعضو أو بالعرض أو بالعقل أو بالمال وتوابعها ويتعين أو يباح عندئذ ارتكاب الحرام أو ترك الواجب أو تأخيره عن وقته دفعا للضرر عنه في غالب ظنه ضمن قيود الشرع<sup>(١)</sup>.

والسكن عندهم ليس من الضرورة، فلا يدخل في القاعدة الفقهية: الضرورات تبيح المحظورات .

### • القول الثاني: جوازه للضرورة بشروط.

وممن قال به: المجمع الفقهي العراقي، ومجلس علماء العراق،

(١) نظرية الضرورة الشرعية، د. وهبة الزحيلي ص ٦٧-٦٨.

ومجلس الإفتاء الأوربي، والدكتور يوسف القرضاوي، والدكتور علي القره داغي، والدكتور محمد محروس المدرس، ومركز الفتوى في موقع الإسلام ويب التابع لوزارة الأوقاف القطرية.

جاء في قرار مجلس الإفتاء الأوربي في الفقرة<sup>(٤)</sup> أنه: لا يرى بأساً من اللجوء إلى .. القرض الربوي لشراء بيت يحتاج إليه المسلم لسكنائه هو وأسرته<sup>(١)</sup>.

وجاء في فتوى للمجمع الفقهي العراقي: قد يحتاج مقصد حفظ النفس والدين والعرض إلى سكنٍ مناسبٍ، والأسرة التي لا تجد مسكنًا يأويها أو لا تستطيع تحمل تكاليف الإيجار الباهظة تعيش حالة ضرورة، فالأصل في المسكن المناسب أنه من الحاجيات، الذي يصبح من الضروريات عندما يتعين لحفظ النفس وعرض العائلة.

فمن لا يملك ثمن الإيجار الباهض ولا يُسمح له اليوم ببناء الطين البسيط، لأن التشريعات تحرمه من تقديم خدمات الماء والكهرباء إلا ببناء الطابوق، وكانت له عائلة وأراد أن يستعرضه فلم يجد طريقاً إلا الربا فليس ببعيد أن يقال له بجواز ذلك حفظاً لمقصد العرض من

(١) ينظر: البيان الختامي لدورته العادية الرابعة، المنعقدة في الفترة ١٨-٢٢ رجب

١٤٢٠هـ الموافق ٣١ أكتوبر ١٩٩٩م

الكليات الخمس<sup>(١)</sup>.

ونصت فتوى مجلس علماء العراق على أنه: يجوز أخذ هذا القرض على أن يعقد الآخذ العزم على وفاء الأقساط في مواعيدها ويسعى إلى ذلك<sup>(٢)</sup>.

ويقول الدكتور علي القرداغي في فتواه: «يجوز لهؤلاء أن يأخذوا هذه القروض من الدولة لبناء مساكنهم<sup>(٣)</sup>، وفي موقع الإسلام ويب: وأما شراء المسكن عن طريق أخذ قرض ربوي من البنك: فهذا لا يجوز إلا في حالات الضرورة فقط<sup>(٤)</sup>.

ويقول الدكتور محمد محروس المدرس: أنّ الناس في العراق في حالة حاجةٍ شديدة، فهم في حالة ضرورةٍ لا شكَّ فيها، فجاز لهم هذا الاقتراض مع ما فيه من دفعٍ للربا<sup>(٥)</sup>.

(١) من فتوى صدرت له بعنوان: الضرورة في الربا، بتاريخ ١١/٧/٢٠١٦.  
(٢) من فتوى للمجلس بعنوان: حكم السلفة العقارية (الإسكان) صدرت في ربيع الثاني ١٤٣٣.

(٣) <http://www.qaradaghi.com>

(٤) موقع الإسلام ويب، مركز الفتوى، رقم الفتوى: ٢١٧٣٣٩، الأحد ٢٦ شوال ١٤٣٤ - ٩-١-٢٠١٣، وعنوانها: حكم شراء سكن عن طريق قرض ربوي

(٥) من فتوى له صدرت في حزيران / سنة ٢٠١١

وقال د. حسين وليد محاجنة: عضو المجلس الإسلامي للإفتاء - بيت المقدس: فإن الاستقراض من البنوك الربوية أو غيرها للبناء أو شراء سكن لا يجوز إلا إذا دعت الضرورة والحاجة الماسة فحينها يجوز من باب دفع المشقة عن العباد<sup>(٦)</sup>.

### • وأدلتهم :

- قوله تعالى: ﴿وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ﴾ (سورة الأنعام: ١١٩)، وقوله تعالى: ﴿فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ﴾ (سورة البقرة: ١٧٣)، وقد أخذت منهما القاعدة الفقهية الكلية: الضرورات تبيح المحظورات .  
 ووجه الدلالة: إن الآيات أباحت المحظور للضرورة، ومن يقول أن السكن ضرورة فقد أباحت هذه الآيات، والقاعدة .

- وقوله تعالى: ﴿وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾ (سورة الحج: ٧٨).

وجه الدلالة: أن الله تعالى رفع الحرج عن هذه الأمة، وذلك يتحقق بتوفير الحاجيات، لأن الحاجة هي التي إذا لم تتحقق يكون المسلم في حرج وإن كان يستطيع أن يعيش، والمسكن هو الذي يدفع عن المسلم

(٦) نشرت الفتوى على موقع المجلس الإسلامي للإفتاء في بيت المقدس، في:

الحرص هو المسكن المناسب له في موقعه وفي مرافقه، بحيث يكون سكوناً حقيقياً.

قاعدة: إن الحاجة قد تنزل منزلة الضرورة، خاصة كانت أو عامة، فإنَّ القرض بفائدة لا تجيزه الحاجة؛ وإثماً الذي يجيزه هو الضرورة الشرعية المعتبرة، غير أن الضرورة في نظر المحققين من العلماء سلفاً وخلفاً تتسع دائرتها للضروريات الجماعية كما تتسع للضرورات الفردية، وأنَّ الحاجيات العامة تنزل منزلة الضرورات الفردية، وقد صرح بذلك جمع من العلماء المحققين، منهم إمام الحرمين حيث ذكر أنَّ الحاجة العامة تنزل منزلة الضرورة الخاصة، حيث قال نصاً: (والحاجة إذا عمَّتْ كانت كالضرورة فتغلب فيها الضرورة الحقيقية).<sup>(١)</sup>

وبناءً على ما سبق: من قال أنَّ المسكن ضرورة فانه: «يجوز لمن بلغها أن يأخذ هذه القروض من الدولة لبناء مسكنه، وأما الذي يرى أن المسكن من الحاجيات، فذهب عدد من الفقهاء السابقين إلى أنه: يَجُوزُ لِلْمُحْتَاجِ الْإِسْتِئْزَاجُ بِالرَّبْحِ»<sup>(٢)</sup>.

(١) القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، للدكتور محمد مصطفى الزحيلي، دار الفكر - دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م / ١٩٠.

(٢) نقله ابن نجيم: في الأشباه والنظائر، ص ٧٩.

### • شروط أخذ القرض لبناء المسكن

جاء في فتوى المجمع الفقهي العراقي المعنونة (الضرورة في الربا):  
يجوز أن يأخذوا قروض الإسكان من الدولة لبناء مساكنهم بالشروط الآتية:  
١. أن لا يكون لدى المقترض مأل كافٍ لبناء أرضه وتعمير مسكنه.  
٢. أن لا يكون هناك بديل شرعي آخر، كالقرض الحسن أو توافر البنوك الإسلامية القادرة على هذه التمويلات.

٣. أن تنطبق عليه حالة الضرورة أو الحاجة التي تنزل منزلة الضرورة، إن هذه الفتوى قائمة على أن الربا حرام وأن سبب السماح مبني على أساس الضرورة الجماعية أو الحاجة العامة، وبالتالي فما دامت الفتنة قائمة وحالة التربص بالآخر حاضرة، فالفتوى قائمة وعند زوال الضرورة أو الحاجة العامة تزول الفتوى».

قلت: لكل مسألة في شرعنا حكم، ولكن قدرت الضرورة لدفع التلف، وتقدير مقدار التلف يرجع إلى أهل الحل والعقد.

• القول الثالث: الجواز ويعد تمويلا وليس قرضا ربويا،  
واليه ذهب دار الإفتاء المصرية .

جاء في فتوى له: إن ما يسمى بالقروض التي تُعطى من البنوك وغيرها من الهيئات العامة على ثلاثة أنواع:

الأول: ما يتم صرفه مالاً في مقابلة مالٍ، من غير نظرٍ إلى توسطِ سلعةٍ أو استثمارٍ، بل غاية المعاملة أن يأخذ العميل مالاً ليرده بأزيد مما أخذه، وهذا النوع حرامٌ؛ لأنه يدخل تحت قاعدة «كل قرضٍ جرَّ نفعاً فهو رباً»، ولا يحل أخذه إلا عند الضرورة أو الحاجة التي تنزل منزلتها؛ قال تعالى: ﴿فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ﴾ (سورة البقرة: ١٧٣).

الثاني: ما يكون البنك فيه وسيطاً في شراء سلعةٍ أو عقارٍ ما؛ بحيث يشتريها هو بئمنٍ ويبيعها للعميل مقسطةً بئمنٍ أكبر، أو يُموّل شراءها، وهذا نوعٌ من البيع بالتقسيط، وهو جائزٌ شرعاً؛ للقاعدة المقررة: «إذا توسطت السلعة فلاربا».

الثالث: عقود التمويل الاستثمارية بين البنوك والهيئات العامة وبين الأفراد والمؤسسات، والتي يتقرر الصرف فيها بناءً على دراسات الجدوى للمشاريع والاستثمارات المختلفة، وهذه في الحقيقة عقودٌ جديدةٌ تحقق مصالح أطرافها، والذي عليه الفتوى أنه يجوز إحداث عقودٍ جديدةٍ من غير المسماة في الفقه الموروث ما دامت خاليةً من الغرر والضرر، محققةً لمصالح أطرافها، كما رجحه ابن تيمية وغيره.

ويجب عدم تسمية النوعين الأخيرين بالقروض؛ لأن ذلك يسبب لبساً مع قاعدة كل قرضٍ جرَّ نفعاً فهو رباً»، وبناءً على ذلك: فإذا كان

القرض شخصيًا لا علاقة للبنك فيه بشراء العقار فإنه لا يجوز شرعًا إلا عند الضرورة أو الحاجة التي تنزل منزلتها، وإذا كان قرضًا عقاريًا يمول فيه البنك شراء العقار فهو جائز شرعًا، ويجب حينئذٍ عدم تسميته بالقرض<sup>(١)</sup>.

### • الصورة الثانية: عدم وجود الفوائد الربوية

بعض قروض الإسكان خلت من ذكر الفوائد الربوية، ولكنها تضمنت استحقاقات مالية، وقد وقف عندها الفقهاء المعاصرون، وكانت لهم آراء متنوعة، ويمكن حصرها بأربع مسائل يتعلق الحكم بها، هي:

### • المسألة الأولى: التحويلات الإدارية

ويقصد بها التي تستقطع مرة واحدة لصرف رواتب الموظفين

(١) حرر هذه الفتوى الدكتور علي جمعة، وأكدته فتوى بعنوان: عقود التمويل الاستثمارية، الصادرة من دار الافتاء المصرية بالرقم المسلسل: ٢٥١٢، وتاريخ: ٢٠١٣/٠٩/٠٢، من قبل الشيخ الدكتور شوقي علام، وجاء في آخرها: ويجب وجوبًا محتتمًا عدم تسمية هذا العقد بالقرض؛ فإن ذلك يسبب لبسًا مع قاعدة «كُلُّ قَرْضٍ جَزَّ نَفْعًا فَهُوَ رِبَا»، والقرض من عقود الإرفاق، أما التمويل فهو من عقود المَعَاوَضَةِ، وبناءً على ذلك: فإذا كان العقد المسؤول عنه تمويلًا استثماريًا مبنياً على دراسات الجدوى وحسابات الاستثمار، وكان خاليًا من الغرر والضرر، محققًا لمصالح أطرافه: فهو جائز ولا حرج فيه شرعًا.

والتحويل الذاتي، وتأمين الخدمات والمستلزمات، وتتفاوت نسبتها بحسب المصارف.

وللعلماء أقوال فيها:

أولاً: الجواز: وذهب إليه المجمع الفقهي العراقي ومجلس علماء العراق.

جاء في قرار المجمع الفقهي العراقي: إنَّ التحويلات الإدارية، التي تحدد على صيغة رسوم في قروض الإسكان والزراعة، بناء على ما يتحمله المصرف، شرعية وجائزة إذا كانت في حدود النفقات الفعلية، تكييفاً على أخذ الأجرة على كتابة وثيقة الدين، وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي في جدة، ويراعى العرف عند حساب تكاليف هذه التحويلات، على أن لا تزيد عن الأجور المتعارف عليها للخدمات الأخرى غير القرض، حتى لا تكون حيلةً إلى أخذ الربا باسم الأجور، ونوصي أن تكون بوصول منفصل تدفع مقدماً.

ونصت فتوى مجلس علماء العراق على أنه: يجوز اقتطاع الأجور الإدارية لأنَّ تحميلها على المقرض ظلم له، وقد قال تعالى: ﴿فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾<sup>(١)</sup>، على ألا تكون هذه الأجور

(١) سورة البقرة: من الآية ٢٧٩.

في القرض تزيد عن الأجور المتعارف عليها للخدمات الأخرى غير القرض حتى لا تكون حيلةً إلى أخذ الربا باسم الأجور، فرد رأس المال من غير زيادة للمقرض لا يكون ربا وأجور التحميلات الإدارية التي تلحق القرض حق على المقرض كي لا يظلم المقرض.

وطريقة حساب تكاليف الخدمات يمكن أن تتبع العرف والممنوع هو الغبن الفاحش؛ أمّا الفروق اليسيرة فليست غبنًا.

**ثانياً: المنع:** وقال به الدكتور صبحي فندي الكبيسي، إذ يراها لا تختلف عن الفائدة المصرفية<sup>(١)</sup>.

**ثالثاً: التفصيل،** بين المقطوعة الثابتة، والمتغيرة بحسب قيمة القرض، فأجازوا الأولى ومنعوا الثانية، وذهب إلى ذلك مجمع الفقه الإسلامي، والدكتور عبد الملك السعدي، والدكتور احمد عواد محمد الكبيسي .

(١) بحث: قروض الإسكان والبديل الشرعي، للدكتور صبحي فندي الكبيسي، مقدم لمؤتمر القروض المعاصرة الذي عقده المجمع الفقهي العراقي، ص ١٧، علماً أن الدكتور يرى في كل مسألة من من هذه المسائل محذورا تقتضي حرمة هذا القرض، ومنها: التأمين على حياة المقرض لصالح الصندوق والتأمين محذور شرعاً، والغرامة التأخيرية ٥٪ من قيمة القسط محذور آخر على هذا القرض، ومبلغ ٥٠٠٠) دينار ثمن الاستمارة محذور آخر، ومضاعفة الغرامة كل ثلاثة أشهر في حالة تكرار عدم التسديد، وهي الأخرى تمثل محذورا آخر

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (٥٢ / ١ / ٦): أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن قروضاً مخصصة لإنشاء المساكن، تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة سواء أكانت الفائدة صريحة أم تحت ستار اعتبارها (رسم خدمة) على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ومتابعتها وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القرض<sup>(١)</sup>.

وجاء في فتوى الأستاذ الدكتور عبد الملك السعدي: أمّا بالنسبة لِمَا يُسمى بالرسوم أو المصارف الإدارية: فإن كانت ثابتة لا تزيد بزيادة المبلغ أو تنقص بنقصه وتُقطع أجوراً للعاملين بالبنك أو في الوزارة فلا مانع منها، وإن كانت تزيد وتنقص بزيادة المبلغ ونقصه فهي ربا، ويمكن معرفة ذلك: هل تم تقدير هذه الرسوم بنسبة مئوية على مبلغ القرض؟ أو هي مقطوعة لا علاقة لها بالنسبة المئوية؟ فإن كان الأول فهي ربا، وإن كان الثاني فلا مانع منها.

علماً أنَّ القول - لا يوجد فيه فوائد- من الجهة المُقرضة لا يكفي؛ لأنَّ رفع الربا ليس بالقول بل بالفعل، ففعلياً وواقعياً النسبة ربا، وتغيير الأسماء لا يُغيِّر المُسمَّى، فتغيير الاسم من فوائد إلى مصارف إدارية مع

(١) (مجلة المجمع) ٦٤ ج ١ ص ٨١

بقاء النسبة لا يرفع الربا ولا يحوِّله إلى حلال.

ويقول د. أحمد عواد الكبيسي: إنَّ الرسوم الإدارية أمر جائز إذا:

١. كان أجر المثل .

٢. وكان مبلغاً مقطوعاً.

٣. وعلى قدر ما انفق على الرسوم فقط .

ومن أجل أن نبحث عن التيسير والتوسعة في بيان حكم هذه الرسوم لا بد أن نعرف ما تمثله هذه النسبة على وجه الحقيقة فإن كانت الجهود الإدارية في جميع عمليات الإقراض بقطع النظر عن مقدار المبلغ المقترض هي ما تستحقه الاستحقاق الفعلي، وكان أجرها الواقعي الذي تستحقه بقدر ٢٪ فتكون هذه النسبة جائزة؛ لأنها تمثل أجر المثل، وإن كانت الجهود في عمليات القرض تختلف بحسب مقدار المبلغ المقترض فاختلفت النسبة لاختلاف الاستحقاق الفعلي وكانت النسبة تمثل أجر المثل فهذه النسبة جائزة، أمّا إذا كانت لا تمثل أجر المثل بل أكثر ممّا تستحقه الاستحقاق الفعلي أو كانت تختلف تبعاً لاختلاف مقدار المبلغ المقترض ولا علاقة لها بالاستحقاق الفعلي فهي ربا<sup>(١)</sup>.

(١) بحث: الحكم الشرعي للقروض التي اشتملت على التأمين على الحياة أو

الشرط الجزائي، د. أحمد عواد الكبيسي، ٢٠١٢م، ص / ٤.

### • المسألة الثانية: شرط التأمين

التأمين على حياة المقترضين: يخضع قرض صندوق الإسكان والقرض العقاري للتأمين على حياة المقترضين مع إحدى شركات التأمين العراقية المجازة ويكون هذا العقد سارياً بحق المستفيد لقاء التأمين على حياته ويستقطع منه شهرياً وطيلة مدة العقد. والأصل في عقد التأمين فيه غرر كبير ومفسد للعقد وقد أجمعت كل المجامع الفقهية المعتمدة في العالم العربي والإسلامي على حرمة وعدم جواز التعامل به،<sup>(١)</sup> ومجموعة من كبار العلماء<sup>(٢)</sup>.

(١) ومن هذه المجامع مجمع البحوث الإسلامية في الأزهر في المؤتمر الثاني سنة ١٩٦٥، وقرار مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية في سنة ١٣٩٧هـ / ١٩٧٧م، وقرار المجمع الفقهي الإسلامي في مكة المكرمة في سنة ١٣٩٨ هـ / ١٩٧٨، وقرار الندوة الفقهية الثالثة في بيت التمويل الكويتي في سنة ١٤١٣هـ / ١٩٩٣ وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٩/٢٩ في سنة ١٤٠٦/١٩٨٥، وكذلك فتوى المجمع الإسلامي بجدة سنة ١٤٠٦هـ الفتاوى الاقتصادية: مجموعة من المؤلفين، موقع الإسلام،

fatawa al-islam com - [http:// 1/4- 60 – 1164](http://1/4-60-1164).

(٢) بأن عقد التأمين التجاري ذا القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري فيه غرر كبير ومفسد للعقد ولذا فهو حرام شرعاً. وأجاز القرار المذكور التأمين التعاوني القائم على أساس التبرع والتعاون سواء في مجال التأمين أو مجال إعادة التأمين، وممن ذهب إلى حرمة عقود التأمين أيضاً الشيخ عبد الرحمن قراة

وأما تضمن قرض الإسكان التأمين على الحياة، فقد تجاوزه أكثر الفقهاء مع القول ببطلانه، والحرص على تجنب آثاره، جاء في قرار المجمع الفقهي العراقي: التأمين عقد باطل إذا كان عقد مرضاة بين الناس لاشتماله على الغرر والمقامرة، أما إذا دخل التأمين ضمناً أو تبعاً في عقد القرض، وبفرض من الدولة ولا توجد وسيلة للتخلص منه، يغتفر، بناء على القاعدتين الفقهيتين: (يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها) و(يغتفر للشيء ضمناً ما لا يغتفر قصدًا)<sup>(١)</sup>، وقد يجوز تبعاً ما لا يجوز ابتداءً.

ونصت فتوى الأستاذ الدكتور عبد الملك السعدي: إنَّ المبلغ المستقطع هو ليس للمُقْرِض بل لشركة التأمين، وإنَّ عقد التأمين عقد مُحَرَّم؛ لأنَّه يدور بين الربا والمُقَامَرَة أو الغرر، وعلى الرغم من تحريمه فإنَّ ذلك لا يمنع من الاستقراض إذا كان القرض ليس فيه

---

مفتي الديار المصرية سنة ١٩٢٥، ومحمد بخيت المطيعي مفتي الديار المصرية بعده والشيخ نجم الدين الواعظ مفتي الديار العراقية في زمانه، والشيخ محمد علي السابيس عضو مجمع البحوث الإسلامية، والدكتور وهبة الزحيلي والدكتور يوسف القرضاوي ينظر: بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة: محمد سليمان الأشقر، ١٢/١ - ١٣. التأمين بين الحل والتحريم: عيسى عبده، ص/ ١٣٩.

(١) الأشباه والنظائر: زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم المصري، ١٠٣/١، والأشباه والنظائر: عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي، ١٢٠/١

ربا ونسبة؛ لأنَّ هذا التأمين إلزامي، ولكن على المُستقرض أن يوصي ورثته بعدم الإفادة من التأمين بعد موته بتسديد الدين، بل يُسدّد من أمواله، فلا يأخذوا من التأمين إلاّ بقدر ما أخذ منه من مبلغ إن أمكن؛ لتقع المسؤولية بعد موته على ورثته»<sup>(١)</sup>.

### • المسألة الثالثة: الغرامة التأخيرية

وصيغتها: في حالة تأخر المقرض عن السداد لمدة ٣٠ يوما عن موعد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخيرية بنسبة ٥٪ بالنسبة لقرض صندوق الإسكان و١٢٪ بالنسبة للقرض العقاري ومن قيمة القسط عن مدة التأخير من تاريخ استحقاق الدفع ولغاية تاريخ التسديد وتضاعف الغرامة عند تأخير السداد لمدة ثلاثة أشهر في حالة تكرار عدم التسديد.

والتكييف الفقهي لهذه المسألة هو ما أطلق عليها الفقهاء الشرط التعويضي: وهو شرط محدث يقوم على اتفاق بين الدائن والمدين على مقدار التعويض الذي يستحقه الدائن عند الإخلال بما التزمه المدين من تسديد الدين الذي بذمته وهو بهذا يختلف عن الغرامة التعويضية التي يحكم بها القاضي على المدين بعد الإخلال<sup>(٢)</sup>، فهو

(١) <http://www.alomah-alwasat.com/newsMore.php?id=62>

(٢) التورق الفقهي وتطبيقاته المصرفية المعاصرة في الفقه الإسلامي: محمد

شرط باطل مبطل للعقد؛ لأنَّ الشريعة الإسلامية شرعت للدائن وسائل لضمان تسديد الدين منها التوثيق والإشهاد وكذلك الرهن والكفالة، فالإجماع منعقد على حرمة اشتراط التعويض عند تأخر سداد الدين وإثمه من قبيل الربا الصريح<sup>(١)</sup> كما صرَّح بذلك الحطاب من المالكية إذ قال: «إذا التزم المدعى عليه (المدين) للمدعي (الدائن) أنه إذا لم يوفه حقه في كذا فله عليه كذا وكذا، فهذا لا يختلف في بطلانه؛ لأنَّه صريح الربا سواء أكان الشيء الملتزم به من جنس الدين أم من غيره وسواء أكان شيئاً معيناً أم منفعة<sup>(٢)</sup>. ويقول ابن عبد البر: «كالزيادة من عين أو منفعة يشترطها المسلف على المستسلف فهي ربا، لا خلاف في ذلك»<sup>(٣)</sup>.

قال أبو بكر الجصاص: «ولا خلاف أنَّه لو كان عليه ألف درهم حالة فقال أجلني أزيدك فيها مائة درهم لا يجوز؛ لأنَّ المسألة عوض عن الأجل، كذلك الحط في معنى الزيادة إذا جعله عوضاً من الأجل وهذا

عثمان شبير، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشر، ١٤٣٠هـ، ٨٥٥ / ٢.

(١) المصدر نفسه: ٨٦٠ / ٢.

(٢) تحرير الكلام في مسائل الالتزام: أبو عبد الله محمد بن الحطاب، ص / ١٧٦.

(٣) الاستذكار، لابي أبو عمر يوسف بن عبد الله النمري القرطبي، ٥١٦ / ٦.

هو الأصل في امتناع جواز أخذ الأبدال عن الآجال»<sup>(١)</sup>.

وقد أكدت كثير من المصارف الإسلامية على حرمة الشرط الجزائي على الديون وتعهده من ربا النسيئة، ومنها بيت التمويل الكويتي ونصها «لا يجوز أخذ زيادة على الدين مقابل مباطلة المدين ولو كان مماطلاً عن عمد وغنى تفادياً من الوقوع في ربا النسيئة»<sup>(٢)</sup>.

يقول الدكتور صبحي الكبيسي: وبناء على هذه النصوص نرى أنّ الزيادة المشروطة في أصل عقد القرض تعد رباً صريحاً وإنّ مقتضى كلامهم أن يكون الشرط الجزائي في الديون محرماً؛ لأنها زيادة مشروطة لا يقابلها عوض بل هي بدل تأخير الدين عن وقته سواء أطلق عليها غرامة تأخيرية أو تعويض عن الضرر بسبب تأخير سداد الدين عن وقته. ولذلك قال بعدم جواز قرض الإسكان المتضمن لهذه الغرامة التأخيرية.

في حين ذهب مجامع فقهية وبعض الفقهاء إلى أن الأصل فيها الحرمة، ولكنها تغتفر للمضطر المدعن لقرض الإسكان المتضمن لها مع الحرص على التسديد في الوقت المناسب لكي لا يقع في محظورها.

(١) أحكام القرآن: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي، ١/٥٦٦.

(٢) الفتاوى الاقتصادية: ١/٩٢٤.

جاء في قرار المجمع الفقهي العراقي: الغرامة التأخيرية باطلة لا تجوز في القروض بحالٍ، ولما عمت بها البلوى في معاملات الدولة، فيغتفر للمواطن المضطر للتعاقد مع الدولة، على أن يعقد العزم على الوفاء في الموعد المقرر حتى لا يضطر إلى دفع الغرامة فيكون مُوكلاً للربا.

ونص فتوى الأستاذ الدكتور عبد الملك السعدي على أن: ما تصنعه المصارف بأخذ نسبة زائدة على القسط - يسمى عقوبة تأخيرية - فيما إذا أَخَّرَ المُقرضُ التسديد عن مواعده، فهو ربا لأنّها زيادة على النقد، وإذا استقرض الشخص من المصرف على أن لا فائدة مع هذا القرض فإنّه سيدخل في الربا في القسط الذي يؤخر أجله، فعليه أن يُبكر في دفع القسط ولا يدع مجالاً للمصرف بالتأخير لأخذه الزيادة، وإذا عَرَفَ أنّ المصرف يؤخّر لأجل أخذها حُرِّمَ عليه التعامل معهم.

وجاء في فتوى مجلس علماء العراق<sup>(١)</sup>: الغرامة التأخيرية باطلة لا تجوز في القروض بحالٍ لكن عمت بها البلوى في معاملات الدولة، كغرامات تأخير أجور الاشتراك في خدمات الماء والكهرباء والوكالات التجارية الرسمية ونحوها... كلها دخلها هذا الشرط فيغتفر للمواطن

(1) <http://www.majlis-iq.com/details-542.html>.

التعاقد مع الدولة على أن يعقد العزم على الوفاء في الموعد المقرر حتى لا يضطر إلى دفع الغرامة فيكون مُوكلاً للربا. وبناءً على ما تقدم نقول: يجوز أخذ هذا القرض على أن يعقد الآخذ العزم على وفاء الأقساط في مواعيدها ويسعى إلى ذلك؛ حتى لا يضطر إلى دفع الغرامات، فإن أعسر، فالإعسار عذرٌ يبرر التأخر إلى حين الميسرة.

#### • المسألة الرابعة: التأخر عن سداد عدد من الأقساط

إذا تأخر المستقرض عن سداد عدد من الأقساط المحددة في العقد يؤدي إلى بيع البيت للسداد مع أخذ الأقساط المدفوعة سابقاً قبل بيع البيت، وهذه المسألة ذكرتها بعض القروض، ولذا لم يلتفت إليها أكثر الفقهاء ولم يبينوا حكمها، وكأنهم الحقوها بالمسألة الثالثة، ولكن وقف عندها بعض الباحثين المختصين بالاقتصاد الإسلامي.

يقول الدكتور صبحي فندي الكبيسي: في حالة بيع العقار، وعدم إعادة الأقساط التي تم دفعها سابقاً، مما يمثل أكل لأموال المقترض بلا وجه حق، والإشكال الآخر اعتبارها ثمن إشغال العقار وهذا يعني إجارة، أي إجارة بدون إيجاب وقبول ودون مراعاة لبدل الإيجار، هل هو يتناسب مع المنفعة المتحققة أم يتضمن غبن يتجاوز ما يتغابن به الناس عادةً؟ ثم من يقول أن المقترض قد شغل العقار؟ أليس من

المحتمل أن يكون التأخير والتخلية من العقار أثناء العمل، أي قبل أن يستفيد المقترض من العقار أصلاً، وفي هذه الحالة السؤال مقابل ماذا ستكون تلك الأقساط التي لا تعاد إلى المقترض؟<sup>(١)</sup>.

\* \* \*

(١) من بحثه الموسوم: قروض الإسكان والبديل الشرعي، ص ١٧



## التَّرْجِيحُ وَأَهْمُ النَّتَائِجِ

قبل التَّرْجِيحِ نودُ تَبْيِينِ الْآتِي:

أولاً: إن قَاعِدَةَ الضَّرُورَاتِ تَبِيحُ الْمُحْظُورَاتِ، الَّتِي أَقْرَاهَا الشَّرْعُ نَجْدَهَا

عَالَجَتِ الضَّرُورَةُ فِي ثَلَاثِ صُورٍ، هِيَ:

- الضَّرُورَةُ الْخَاصَّةُ الْمُؤَقَّتَةُ، كَمَا فِي قَوْلِهِ تَعَالَى ﴿فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ

بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ﴾ (البقرة: ١٧٣).

- الضَّرُورَةُ الْعَامَّةُ الْمَطْرُودَةُ، وَكَانَتْ سَبَبَ تَشْرِيحِ عَامِ كِبَاحَةِ بَعْضِ

الْعُقُودِ الْمُسْتَثْنَاةِ مِنْ أَسْأَلٍ مَمْنُوعٍ؛ لِأَنَّ حَاجَةَ النَّاسِ دَاعِيَةً إِلَيْهَا حَتَّى

أَصْبَحَ حُكْمُهَا حُكْمُ الْمُبَاحِ بِاطْرَادٍ، كَالسَّلْمِ وَالِاسْتِصْنَاعِ وَالْعَرَايَا.

- الضَّرُورَةُ الْعَامَّةُ الْمُؤَقَّتَةُ، الَّتِي يَقُولُ عَنْهَا ابْنُ عَاشُورٍ «وَبَيْنَ

الْقَسْمَيْنِ قِسْمٌ ثَالِثٌ مَغْفُولٌ عَنْهُ، وَهُوَ الضَّرُورَةُ الْعَامَّةُ الْمُؤَقَّتَةُ، وَذَلِكَ

أَنَّ يَعْزُضُ الْاضْطِرَارُ لِلْأُمَّةِ أَوْ طَائِفَةٍ عَظِيمَةٍ مِنْهَا تَسْتَدْعِي إِبَاحَةَ الْفِعْلِ

الْمَمْنُوعِ لِتَحْقِيقِ مَقْصِدٍ شَرْعِيٍّ مِثْلَ سَلَامَةِ الْأُمَّةِ وَإِبْقَاءِ قُوَّتِهَا، أَوْ نَحْوِ

ذَلِكَ، وَهَذَا التَّوْقِيتُ وَهَذَا الْعَمُومُ فِي هَذَا الْقِسْمِ مَقُولٌ عَلَى كِلَيْهِمَا

بِالتَّفَاوُتِ، وَلَا شَكَّ أَنَّ اعْتِبَارَ هَذِهِ الضَّرُورَةِ عِنْدَ حُلُولِهَا أَوْلَى وَأَجْدَرُ مِنْ

اعْتِبَارِ الضَّرُورَةِ الْخَاصَّةِ، وَأَنَّهَا تَقْتَضِي تَغْيِيرًا لِلْأَحْكَامِ الشَّرْعِيَّةِ الْمَقْرَرَةِ

للأحوال التي طرأت عليها تلك الضرورة<sup>(١)</sup>.

ومن الأمثلة عليها:

- الكراء المؤبد في أرض الوقف حين زهد الناس في كرائها للزرع، لما تحتاجه الأرض من قوة الخدمة، ووفرة المصاريف لطول تبويرها؛ وزهدوا في كرائها للغرس والبناء، لقصر المدة التي تكتري أرض الوقف لها، ولا تمتنع الغارس أو الباني من أن يغرس أو يبني لمدة قصيرة ثم يجبر على أن يقلع ما أحدثه في الأرض.

في مثل هذه الحالة جرت فتوى لابن السراج وابن منظور من علماء الأندلس في أواخر القرن التاسع بجواز الكراء على التأيد، واعتبروا هذا الكراء المؤبد لا غرر فيه، لأن الأرض باقية غير زائلة، ولأن طول المدة من شأنه أن يحقق مصلحة عامة منجرة من وفرة إنتاجها، وهي راجحة على ما يمكن أن يخالط الآماد الطويلة من خطر

- بيع الوفاء وهو البيع بشرط أن البائع متى رد الثمن يرد المشتري المبيع إليه، وإنما سمي بيع الوفاء؛ لأن المشتري يلزمه الوفاء بالشرط، وسبب منعه عند من منعه هو أنه تبادل لا يقصد منه حقيقة البيع وإنما يقصد من ورائه الوصول إلى الربا المحرم وهو إعطاء المال إلى

(١) مقاصد الشريعة الإسلامية ص ١٢٥.

أجل ومنفعة المبيع هي الربح، ولا ربا باطل في جميع حالاته. واحتج من أجازته من متأخري الحنفية والشافعية بأن البيع بهذا الشرط تعارفه الناس وتعاملوا به لحاجتهم إليه فراراً من الربا، فيكون صحيحاً لا يفسد البيع باشرطه فيه، وإن كان مخالفاً للقواعد؛ لأن القواعد تترك بالتعامل كما في عقد الاستصناع<sup>(١)</sup>.

- الترخيص في تغيير الحبس الذي تعطلت منفعته تحصيلاً للمنفعة من وجه آخر، وقد ذكر الونشريسي في المعيار فقال: أما مسألة دار الوضوء، فإن بطلت منفعتها، وتعدر إصلاحها، ولم ترج عودتها في المستقبل، وجاز أن تتخذ فندقاً، ولذلك جاز للناظر أن يستغلها في أي شأن يعود على المسجد الجامع بالنفع البين<sup>(٢)</sup>.

- ورخصوا في معاوضة الحبس (الوقف) للضرورة، وجاء في المعيار: الحبس الذي لا منفعة فيه يباع، وقد سئل سيدي أبو عبد الله الحفار من أعلام غرناطة عن فدان حبس على مصرف لا منفعة فيه، هل يباع ويشترى بثمنه ما يكون به منفعة؟ فأجاب: «إذا كان الفدان الذي حبس لا منفعة فيه فإنه يجوز أن يباع ويشترى بثمنه فدان يحبس وتصرف غلته في المصرف الذي حبس عليه الأول، على

(١) ينظر: الموسوعة الفقهية الكويتية (٩/٢٦٠-٢٦١).

(٢) المعيار المعرب للونشريسي: ١٥ / ١٤٩ - ١٥٠.

ما أفتى به كثير من العلماء في هذا النوع الذي هو من الإقدام على الفعل الممنوع ضرورة، لتحقيق ما هو أكثر صلاحًا وسدادًا للأمة<sup>(١)</sup>.

- إباحة رمي الأسرى المسلمين الذين تترس بهم العدو متى علمنا أن الكف عنهم نتيجته انهزام المسلمين وإيقاف المد الإسلامي. وهذا يعتبره الغزالي من باب الإقدام على الفعل الممنوع ضرورة لتحقيق مقصد شرعي فيه سلامة الأمة. وهو مدعو إليه من أجل المحافظة على الإسلام وعموم المسلمين، قال الغزالي: وليس في معناها جماعة في سفينة لو طرحوا واحدًا منهم لنجوا، وإلا غرقوا بجملتهم. لأنها ليست كلية إذ يحصل بها هلاك عدد محصور وليس ذلك كاستئصال كافة المسلمين<sup>(٢)</sup>.

ومنه قال الأصوليون<sup>(٣)</sup>: إن رفع الحرج أصل كلي من أصول الشريعة، ومقصد من مقاصدها، والرخصة مستمدة من قاعدة رفع الحرج، ورفع الحرج عن هذه الأمة قاعدة عامة أجمع المجتهدون على اعتبارها ومراعاتها في مناهجهم الاجتهادية، والحرج مرفوع من الأحكام ابتداء

(١) ينظر: المعيار المعرب ٥ / ١٩٩ - ٢٠٠، والرخص الفقهية من القرآن والسنة: ص ٤١٧ - ٤١٨.

(٢) المستصفي للغزالي: ١ / ١٤١

(٣) ينظر: الموافقات للشاطبي: ١ / ٢١٧

وانتهاء، في الحال والمآل .

ثانيا: مراعاة مسألة التخصيص بالمصلحة في المستجدات

وقد التفت أهل الإفتاء إلى هذا الأمر: «فكانوا لا يفتون في منع مسألة حتى ينظروا إلى حاجة الناس إليها، فإن وجدوا ميسر الحاجة إليها أو عموم المعاملة بها رخصوا وأباحوا وما ضيقوا من قواعد الفقه»<sup>(١)</sup>.

وقد أقر الشارع الحكيم كثيراً مما كان يتعامل به الناس من العقود، على خلاف القياس، كالسلم والقراض والإجارة والمساقاة، وغيرها، وذلك لحاجة الناس، كما أباح عليه الصلاة والسلام من صور المزابنة ما دعت إليه الحاجة، عن زيد بن ثابت رضي الله عنه: «أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم رَخَّصَ فِي الْعَرَايَا أَنْ تُبَاعَ بِخَرِصَهَا كَيْلًا، وَفِي رِوَايَةٍ: «رَخَّصَ فِي الْعَرِيَةِ يَأْخُذُهَا أَهْلُ الْبَيْتِ بِخَرِصِهَا تَمْرًا يَأْكُلُونَهَا رَطْبًا»<sup>(٢)</sup>، وهذا الذي أباحه النبي صلى الله عليه وسلم هو في الظاهر بيع فيه من الربا ثلاثة أوجه: بيع رطب يابس من جنسه، واستعمال الحزر في تقدير عوضين ربويين، وخلوه من التقابض يداً بيد إذا كان التسليم عند الجذاذ، والعرية هي النخلة الموهوب ثمرها، وعلية الترخيص عند مالك أن المِعْرَى (الموهوب له) يلزمه القيام بها وحراستها وجمع سواقطها وعليه في ذلك كلفة

(١) الفكر السامي في تاريخ الفقه الإسلامي لمحمد الحجري (٤/٥٠٣).

(٢) أخرجه البخارى، ٣/٧٦، حديث: ٢١٩٢، ومسلم، ٣/١١٦٩، حديث: ١٥٣٩

فرخص لمُعريها (الواهب) أن يشتريها ليكفيه تلك المون، أو لعله لرفع الضرر عن المُعري لتضرره بدخول المُعري عليه في حائطه واطلاعه على أهله وقد كان أهل المدينة إذا حضر الجذاذ خرجوا بأهليهم إلى حوائطهم<sup>(١)</sup>.

وعلة الترخيص عند الشافعي أنه كان إذا حضر موسم جذاذ التمر اشتاق ذوو الحاجة إلى أكله رطباً ولا يجدون ما يشترون به، فرخص لهم أن يشتروه بما معهم من التمر. ومن ذلك ما تقدم عن متأخري الحنفية والشافعية من إباحة بيع الوفاء.

ومن ذلك أيضاً ما أفتى به مالك، «أنه سئل عن الرجل يأتي دار الضرب بورقه أو ذهبه فيعطيههم أجره الضرب ويأخذ منهم دنانير أو دراهم وزن ورقه أو ذهبه، فقال: إذا كان ذلك لضرورة خروج لرفقة ونحو ذلك فأرجو ألا يكون به بأس، وبه قال ابن القاسم من أصحابه»<sup>(٢)</sup>.

قال ابن العربي في معرض الكلام عن خلاف العلماء في الاستحسان بعد أن ذكر اختلاف أصحاب أبي حنيفة في تأويله: «وقد تتبعناه في مذهبننا وألفيناه أيضاً منقسماً أقساماً، فمنه ترك الدليل

(١) شرح الزرقاني على الموطأ (٢٦٣/٣).

(٢) بداية المجتهد ونهاية المقتصد (١٦٣/٢)

للمصلحة، ومنه ترك الدليل للعرف، ومنه ترك الدليل لإجماع أهل المدينة، ومنه ترك الدليل للتيسير لرفع المشقة وإيثار التوسعة على الخلق»<sup>(١)</sup>.

وقد يعتبر مآل الأفعال بناء على المصلحة، يقول الشاطبي: «النظر في مآلات الأفعال معتبر مقصود للشارع، كانت الأفعال موافقة أو مخالفة، وذلك أن المجتهد لا يحكم على فعل من الأفعال الصادرة من المكلفين بالإقدام أو الإحجام إلا بعد نظره إلى ما يكون إليه ذلك الفعل، فقد يكون مشروعاً لمصلحة فيه تستجلب أو لمفسدة تدرأ، ولكن له مآل على خلاف ما قصد منه، وقد يكون غير مشروع لمفسدة تنشأ عنه أو مصلحة تندفع به ولكن له مآل على خلاف ذلك، فإذا أطلق القول في الأول بالمشروعية فربما أدى استجلاب المصلحة فيه إلى مفسدة تساوي المصلحة أو تزيد عليه فيكون هذا مانعاً من إطلاق القول بالمشروعية، وكذلك إذا أطلق القول في الثاني بعدم المشروعية ربما أدى استدفاع المفسدة إلى مفسدة تساوي أو تزيد، فلا يصح إطلاق القول بعدم المشروعية، فهو مجال للمجتهد صعب المورد إلا أنه عذب المذاق محمود الغب جار على مقاصد الشريعة»<sup>(٢)</sup>.

(١) المحصول في أصول الفقه للقاضي ابن العربي (١٠٣).

(٢) الموافقات (٤/١٩٥)، وبنى بعض فقهاء مجلس الافتاء الاوربي جواز قروض

### ثالثاً: التكيف الفقهي لقرض السكن

المتتبع لفتاوى المجامع الفقهية والفقهاء والباحثين المعاصرين يجدهم يكييفون هذه الصيغة من المعاملة تكيفات عدة، منها:

السكن على هذا الأمر، قال الشيخ العربي عضو مجلس الافتاء الاوربي في فتواه: إن الربا حرم أساساً لإبطال الاستغلال ورفع الظلم ومنع أكل أموال الناس بالباطل، لكن إن اعتبرنا ما نحن فيه من المعاملة فالمقترض فيها منتفع؛ لأنه بعد المقارنة بين ما يلحقه من مفسدة دفع الفائدة وما يتحقق له من مصلحة مقابل ذلك، وجدنا المصلحة تربع كثيراً عن المفسدة.

ووجه ذلك أن المسلم هنا بين أمرين: إما أن يستأجر أو يشتري مسكنه بالقرض ذي الفائدة، ويقضي دينه بدفع أقساط شهرية لا تزيد في الأغلب عن ثمن الكراء الذي يدفعه المستأجر شهرياً، فالذي يشتري بالقرض يدفع أقساطاً لمدة أقصاها عشرون سنة، وقد تكون أقل من ذلك بكثير، وبعد هذه المدة يكون قد سدد ما عليه من الدين وبقي له المسكن ملكاً، أما المستأجر فبعد نفس المدة يكون قد دفع في الكراء قدر ثمن المسكن أو يزيد ولم يملك منه طوبة واحدة، ويستمر في الدفع إلى أن يلتحق بالرفيق الأعلى، فيكون ما دفعه في الكراء خلال عقود من الزمن هو أضعاف ثمن المسكن، وفي الأخير يخلف المشتري لأولاده في تركته الدار التي ولدوا وترعرعوا وشبوا فيها، ويخلف المستأجر لأولاده داراً مملوكة لغيره - مع أنه دفع أضعاف ثمنها كراء - ولو عجز أولاده عن دفع ثمن الكراء لطردها منها من يومهم، وهذا في نظري جار على ما تقدم من قاعدة مأل الأفعال عند الشاطبي، فمنع المسلم هنا من الشراء بالاقتراض من البنك يؤول إلى نقيض المقصود من حكم التحريم.

### • أنه عقد قرض ربوي

وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء المعاصرين من أنه قرض فيأخذ حكم القرض.

ويرد عليه: أنه يشترط فيه صرفه في أمر معين (شراء بيت أو بناؤه)، وأنه يكون على دفعات، وتحديد نسبة الزيادة سلفاً، بخلاف الربا في القرض فإن الزيادة تكون عند حلول اجل التسديد ولا يملك، فيقول: اجلني وزد، وقد يصاحبه بذل مصاريف ولاسيما فيما يتعلق بالقروض المقدمة من المصارف.

### • أنه عقد بيع بالتقسيط

قال الشيخ العربي: القرض البنكي ذي الفائدة البسيطة يؤول في حقيقته إلى بيع التقسيط الذي يسدد فيه ثمن المبيع منجماً على أقساط، وتسوغ فيه الزيادة على قدر الثمن المعجل لأجل التأخير، وهو صحيح إذا توفر شرطه، فهما معاملتان اختلفتا في الظاهر والمآل واحد<sup>(١)</sup>.

ويرد عليه: أن الجهة المقرضة لم تملك السكن، وبيع التقسيط يشترط فيه أن يبيع ما يملكه ويكون دفع الثمن أقساطاً إلى أجل محدد،

(١) عضوالمجلس الأوروبي للإفتاء، من مقال له بعنوان: شراء البيوت عن طريق القرض البنكي، نشر في موقع رسالة الاسلام بتاريخ: ٢٠٠٨/٠٧/٣١.

سواء زاد في ثمنه أم لم يزد عليه، في أول العقد، وإن في أكثر العقود شبهة التملك من خلال فقرة أن للمصرف حق إذا تأخر المقترض عن تسديد عدد من الإقساط بيع السكن واستيفاء حقه من ثمنه.

### • أنه عقد تمويل استثماري

وهو عقد جديد لم تكن صورته مألوفة عند الأقدمين، جاء في فتوى دار الإفتاء المصرية: وهذه في الحقيقة عقود جديدة تحقق مصالح أطرافها، والذي عليه الفتوى أنه يجوز إحداث عقود جديدة من غير المسماة في الفقه الموروث ما دامت خالية من الغرر والضرر، محققة لمصالح أطرافها، وأصلها أن يتقرر الصرف فيها بناءً على دراسات الجدوى للمشاريع والاستثمارات المختلفة، (ومنها بناء السكن أو شراؤه).. وإذا كان قرصاً عقارياً يمول فيه البنك شراء العقار فهو جائز شرعاً، ويجب حينئذٍ عدم تسميته بالقرض.

ونوافق هذا التكييف في أن هذه الصورة من المعاملة جديدة، ولكن إطلاق صفة التمويل الاستثماري قد ينطبق على بعضها دون بعض، فالانطباق يحصل في مثل: تمويل بناء مجمع سكني ثم يبعه بالتقسيط، أو بتوسط طرف ثالث يتولى البناء فيكون فيها عقدان: عقد بين صاحب الأرض والمصرف ويكون الدفع أقساطاً، وعقد بين المصرف ومقاول ويسدد له المصرف نقداً، فالأول يكون عقد شراء

مرابحة، والثاني عقد بناء مرابحة أيضا.

ولا ينطبق في مثل: منح المصرف قرضا بفائدة ربوية لشخص مع تقييده بشراء سكن أو بنائه، فهو قرض وشرط ويستلزم بذل مال لما يصاحبه من إجراءات إدارية ومتابعة.

رابعا: إنَّ مما اتفق عليه الفقهاء :

- إنَّ الربا حرام، وإن الإقراض بالربا محرم أتم صاحبه، ولا يحل له فعل ذلك في ضرورة أو حاجة، يقول الشيخ أبوزهرة: قد يحتاج إنسان إلى الاقتراض لأجل قوته الضروري، ولكن لا يمكن أن يكون المقرض في مثل هذه الحال<sup>(١)</sup>.

- إنَّ اتخاذ المسكن من الضروريات ولا يتعدى الحاجيات بأي حال.

- يجوز ارتكاب المحظور عند الضرورة، ومنه أخذ القرض الربوي، وعند أكثرهم عند الحاجة العامة والخاصة التي تنزل منزلة الضرورة، والإباحة تتعلق بالمقترض لا بالمقرض.

- دعت المجامع الفقهية وجمهور الفقهاء المعاصرين الحكومات والمصارف إلى رفع الفائدة الربوية عن قروض الإسكان.

(١) تحريم الربا لتنظيم اقتصادي، للامام محمد ابي زهرة، ٦٤.

- إنَّ الظروف الملجئة التي تمر بها بعض البلدان الإسلامية، والضرورة التي يقع فيها بعض الأفراد، التي تبيح اخذ القروض الربوية من أجل السكن، لا يعني أن يكون ذلك إقراراً بصلاحيّة النظام الربوي، وإنما هو حالة طارئة لبعض الأفراد وإن كثرُوا، ولمدة مؤقتة في بعض البلدان، ولاسيما التي تتعرض إلى عدوان يهدد ضرورة أو أكثر من الضروريات الخمس، أو إعتداء يهدف إلى تغيير هوية البلد أو التلاعب بالتركيبة السكانية.

بل إنَّ سبب وقوع الناس في الحرج أساسه اعتماد نظام سياسي أو اقتصادي لا يقوم على الشريعة الإسلامية كلياً أو جزئياً، يقول الشيخ أبو زهرة رحمه الله تعالى: أن الضرورة لا يتصور أن تقرر في نظام ربوي، بل تكون في أعمال الآحاد،... أنه لا ضرورة تبيح الإقراض مطلقاً، بل لا ضرورة تبيح الاقتراض إلا في أحوال فردية، وليست جماعية حتى لا يكون ثمة ضرورة لنظام إقتصادي قائم على الربا... (١).

- إنَّ عقود قروض الإسكان تمثل إحدى صور عقود الإذعان، التي يكون القبول فيها مجرد إذعان لما يمليه الطرف الموجب، فالقابل للعقد لا يستطيع إلا أن يأخذ أو يدع، إلا أنّ المسلم لا يعذر في الدخول

(١) تحريم الربا تنظيم اقتصادي، ٦٦.

في عقود فيها شروط مخالفة للشريعة لمجرد كونها من عقود الإذعان، إلا في حال الضرورة الملجئة أو ما ينزل منزلتها من الحاجيات العامة التي يحتاج لها الناس أو جماهير عريضة منهم، والقاعدة الفقهية تقول (الحاجة العامة تنزل منزلة الضرورة الخاصة في حق آحاد الناس)، ولم يعد أمامه وسيلة لرفع الحرج عنه.

- إن عقود قروض الإسكان متنوعة في صياغتها، ولها تكييفات فقهية خاصة بها، وهي اقرب إلى صيغة جديدة يدخل المحظور فيها ببعض فقراتها، وبعضها يكون اقرب إلى التمويل الاستثماري، بتعديل يسير في صياغتها أو إجراءاتها.

خامسا: الراجح في هذه المسألة التي كانت موضع اختلاف لدى

الفقهاء المعاصرين، فهو:

- جواز اخذ قرض الإسكان الذي يتضمن فوائد ربوية، لمن بلغ درجة الضرورة أو الحاجة العامة التي تنزل منزلة الضرورة، انسجاما مع مقصد الشريعة الإسلامية في رفع الحرج عن المسلمين، وإن الضرورات تبيح المحظورات، مع مراعاة الشروط التي ذكرها المجوزون له.

- إن تحديد الضرورة لا يترك لأهواء الناس ورغباتهم، وإنما يرجع فيه إلى العلماء الذين يعتد بعلمهم وورعهم ودرايتهم للواقع، أو المؤسسات والمجامع الفقهية التي تعتمد التشاور في

الاجتهاد الجماعي.

- وان لم يتضمن القرض ذكر فوائد ربوية، فالراجح انه من عقود الإذعان وما فيه من شبهات مالية تكون تابعة لأصل العقد، ويجوز أخذ هذا القرض لأنه يغتفر في التابع ما لا يغتفر في الأصل.

سادسا: البدائل الشرعية

قدمت بعض الفتاوى صورا للبدائل الشرعية، ومنها:

البديل الأول: اعتماد القرض الحسن من غير فوائد ربوية

البديل الثاني: اعتماد التمويل العقاري وله صور منها بيع المرابحة<sup>(١)</sup>،

(١) وجاء في فتاوى اللجنة الدائمة (١٣/١٥٣): « إذا طلب إنسان من آخر أن يشتري سيارة معينة أو موصوفة بوصف يضبطها، ووعد أنه يشتريها منه، فاشتراها من، طلبت منه، وقبضها، جاز لمن طلبها أن يشتريها منه بعد ذلك نقداً أو أقساطاً مؤجلة، بربح معلوم، وليس هذا من بيع الإنسان ما ليس عنده؛ لأن من طلبت منه السلعة إنما باعها على طالبها بعد أن اشتراها وقبضها، وليس له أن يبيعها على صديقه مثلاً قبل أن يشتريها أو بعد شرائه إياها وقبل قبضها؛ لنهي النبي ﷺ عن بيع السلع حيث تبتاع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم » انتهى.

وقد صدر عن مجمع الفقه الإسلامي قرار يفيد جواز بيع المرابحة بهذه الصورة. ومما جاء فيه: « بيع المرابحة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً، هو بيع جائز، طالما كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم، وتبعية الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم، وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه » انتهى من مجلة

والاستثمار في الشراء والبناء، سواء على شكل مجمع سكني صغير أو واسع.

البديل الثالث: تحويل النقود التي تدفعها المصارف الحكومية للمقترضين إلى مواد عينية، تباع بأسعار مناسبة لا تخلو من أرباح وتستوفى من المواطن بأقساط ميسرة<sup>(١)</sup>.

ولعل من أهم الموارد التي تدعم البدائل الشرعية لتأمين السكن، هي: الحكومة، والأغنياء، والزكاة لأن عدم امتلاك الفرد للسكن يجعله مندرجاً تحت مستحقي الزكاة، إذ أن الكفاية التي تسعى الزكاة لتوفيرها لمستحقيها تشمل الملابس والمسكن، فضلاً عن الغذاء والدواء، ولذا على الدولة الإسلامية أن توفر أو تسعى إلى توفير ذلك لرعيها إن

---

المجمع (٥/٢٠٧، ٧٥٣، ٩٦٥). فهذا البيع لا حرج فيه بثلاثة شروط: الأول: أن يقوم البنك بشراء السلعة لنفسه شراءً حقيقياً، وليس شراءً صورياً على الورق. الثاني: أن يقبض البنك السلعة قبضاً حقيقياً قبل بيعها على العميل، وقبض كل شيء بحسبه، وقبض الدار بتخليتها واستلام مفاتيحها، وهكذا، والمقصود أن تكون السلعة قد دخلت تحت مسؤولية البنك وضمائه، ثم بعد ذلك يبيعها للعميل بالسعر الذي يتفقان عليه، سواء كان مساوياً لسعرها في السوق أو أكثر منه. الثالث: ألا يشترط المصرف غرامة على التأخر في سداد الأقساط؛ لأن ذلك من الربا الصريح. فإذا تحققت هذه الشروط كانت المعاملة مباحة ولا شبهة فيها.

(١) من توصيات المجمع الفقهي العراقي

عجزت موارد أحدهم عنه، وفي هذا يقول ابن حزم رحمه الله: وَفُرِصَ عَلَى الْأَعْيَاءِ مِنْ أَهْلِ كُلِّ بَلَدٍ أَنْ يَقُومُوا بِفُقَرَائِهِمْ، وَيُجْبِرُهُمُ السُّلْطَانُ عَلَى ذَلِكَ، إِنْ لَمْ تَقُمْ الرِّكَوَاتُ بِهِمْ، وَلَا فِي سَائِرِ أَمْوَالِ الْمُسْلِمِينَ، فَيَقَامُ لَهُمْ بِمَا يَأْكُلُونَ مِنَ الْقُوتِ الَّذِي لَا بَدَّ مِنْهُ، وَمِنَ اللَّيَاسِ لِلشِّتَاءِ وَالصَّيْفِ بِمِثْلِ ذَلِكَ، وَبِمَسْكَنِ يَكْتُبُهُمُ مِنَ الْمَطْرِ، وَالصَّيْفِ وَالشَّمْسِ، وَعُمُيُونَ الْمَاةَ.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: بَيْنَمَا نَحْنُ فِي سَفَرٍ مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذْ جَاءَ رَجُلٌ عَلَى رَاحِلَةٍ لَهُ، قَالَ: فَجَعَلَ يَصْرِفُ بَصْرَهُ يَمِينًا وَشِمَالًا، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ كَانَ مَعَهُ فَضْلٌ ظَهَرَ، فَلْيَعُدْ بِهِ عَلَى مَنْ لَا ظَهْرَ لَهُ، وَمَنْ كَانَ لَهُ فَضْلٌ مِنْ زَادٍ، فَلْيَعُدْ بِهِ عَلَى مَنْ لَا زَادَ لَهُ»، قَالَ: فَذَكَرَ مِنْ أَصْنَافِ الْمَالِ مَا ذَكَرَ حَتَّى رَأَيْنَا أَنَّهُ لَا حَقَّ لِأَحَدٍ مِنَّا فِي فَضْلٍ<sup>(١)</sup>، وَهَذَا إِجْمَاعُ الصَّحَابَةِ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ - يُخْبِرُ بِذَلِكَ أَبُو سَعِيدٍ، قَالَ عُمَرُ بْنُ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: لَوْ اسْتَقْبَلْتُ مِنْ أَمْرِي مَا اسْتَدْبَرْتُ لِأَخَذْتُ فُضُولَ الْأَعْيَاءِ فَفَسَمْتُهَا عَلَى فُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ؟<sup>(٢)</sup>... وَعَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَلِيٍّ بْنِ أَبِي طَالِبٍ أَنَّهُ سَمِعَ عَلِيَّ بْنَ أَبِي طَالِبٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ

(١) أخرجه مسلم، ٣/١٣٥٤، حديث رقم: ١٧٢٨.

(٢) الأموال لابن زنجويه، ٧٨٩/٢، حديث رقم: ١٣٦٤، وقال ابن حزم: هَذَا إِسْنَادٌ فِي غَايَةِ الصَّحَّةِ وَالْجَلَالَةِ.

يَقُولُ: إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى فَرَضَ عَلَى الْأَغْنِيَاءِ فِي أَمْوَالِهِمْ بِقَدْرِ مَا يَكْفِي فُقَرَاءَهُمْ، فَإِنْ جَاعُوا أَوْ عَزُوا وَجَهَدُوا فَمَنَعَ الْأَغْنِيَاءُ، وَحَقُّ عَلَى اللَّهِ تَعَالَى أَنْ يُحَاسِبَهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، وَيُعَذِّبَهُمْ عَلَيْهِ؟<sup>(١)</sup>.

ويقول شيخ الإسلام ابن تيمية: «فأما إذا قدر أن قوماً اضطروا إلى سكنى في بيت إنسان إذا لم يجدوا مكاناً يأوون إليه إلا ذلك البيت فعليه أن يسكنهم وكذلك لو احتاجوا إلى أن يعيرهم ثياباً يستدفنون بها من البرد، أو إلى آلات يطبخون بها، أو يبنون أو يسقون، يبذل هذا مجاناً»<sup>(٢)</sup>.

- ومن الموارد أيضاً: الوقف، والاستثمار الذي يعتمد عقود التمويل أساساً لعمله.

هذا مبلغنا من العلم، والله تعالى اعلم .

(١) المحلى بالآثار لابن حزم، ٢٨١/٤.

(٢) الحسبة في الإسلام، لابن تيمية ص ٣٧، وأثر علي رضي الله عنه أخرجه البيهقي في السنن الكبرى، ٣٧/٧، حديث رقم: ١٣٢٠٦.



## المصادر والمراجع

- بعد كتاب الله تعالى .

١. أحكام القرآن: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي، (٣٧٠هـ)، تحقيق: محمد صادق القمحاوي، دار إحياء التراث العربي - بيروت، ١٤٠٥هـ..
٢. أحكام المنزل في الإسلام، د/فهد بن حمود العصيمي، مجلة كلية أصول الدين والدعوة - جامعة الأزهر/المنصورة، العدد / السابع / الجزء الأول ١٤٢٢هـ.
٣. الاستذكار، لابي أبو عمر يوسف بن عبدالله النمري القرطبي (المتوفى: ٤٦٣هـ)، تحقيق: سالم محمد عطا، ومحمد علي معوض، دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
٤. الأشباه والنظائر: زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم المصري، (ت ٩٧٠هـ) دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ١٤١٩هـ.
٥. الأشباه والنظائر: عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي (ت ٩١١هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، ط١، ١٤١١هـ.
٦. إعلام الموقعين عن رب العالمين، محمد بن أبي بكر بن قيم الجوزية (ت ٧٥١هـ)، تحقيق: طه عبد الرؤوف، دار الجيل - بيروت،

د ط، د ت.

٧. الأعلام: خير الدين بن محمود بن محمد بن علي بن فارس، الزركلي دمشقي (ت ١٣٩٦هـ)، دار العلم للملايين، ط ١٥، ٢٠٠٢م.

٨. الأموال، أبو أحمد حميد بن مخلد ابن زنجويه (ت ٢٥١هـ)، تحقيق: شاكر ذيب فياض، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية، السعودية، ط ١ / ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م.

٩. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين علي بن سليمان المرادوي الحنبلي (ت ٨٨٥هـ)، تحقيق: محمد حسن محمد وإسماعيل الشافعي، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ٣ / ٢٠١٢م.

١٠. البحر الرائق شرح كنز الدقائق في فروع الحنفية (الكنز لابي البركات عبد الله بن أحمد النسفي (ت ٧١٠هـ)، زين الدين بن ابراهيم بن نجيم الحنفي (ت ٩٧٠هـ)، تحقيق: زكريا عميرات، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١ / ١٩٩٧م.

١١. بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة: محمد سليمان الأشقر، دار النفائس - الأردن، ط ١، ١٤١٨هـ.

١٢. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني (ت ٥٨٧هـ)، تحقيق: علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ٣ / ٢٠١٠م.

١٣. البناية شرح الهداية، لبدر الدين محمود بن أحمد العيني (ت ٨٥٥هـ): دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١/ ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
١٤. التاج والاكلیل لمختصر خليل، المواق.
١٥. التأمین بین الحل والتحریم: عیسی عبده، دار الاعتصام، ط ١، ١٣٩٨هـ.
١٦. تحرير الكلام في مسائل الالتزام: أبو عبد الله محمد بن الخطاب، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٨٥م.
١٧. تحريم الربا تنظيم اقتصادي، للامام محمد ابي زهرة، دار السعودية - جدة، الطبعة الثانية ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م.
١٨. التذكرة في الفقه الشافعي، لسراج الدين عمر بن علي ابن الملقن المصري (ت ٨٠٤هـ) دار الكتب العلمية - بيروت، .
١٩. التورق الفقهي وتطبيقاته المصرفية المعاصرة في الفقه الإسلامي: محمد عثمان شبير، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشر، ١٤٣٠هـ.
٢٠. الجامع لأحكام القرآن للقرطبي
٢١. حاشية ابن عابدين (رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الابصار)، محمد أمين الشهير بابن عابدين، ويليهِ تكملة، محمد علاء الدين نجل المؤلف، دار الفكر - بيروت، ط ١/ ١٤١٥هـ، ١٩٩٥م

٢٢. الحسبة في الإسلام، أحمد بن عبد الحليم بن تيمية (ت٧٢٨هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، د ط، د ت
٢٣. الحكم الشرعي للقروض التي اشتملت على التأمين على الحياة أو الشرط الجزائي، د. أحمد عواد الكبيسي، بحث مقدم للمجمع الفقهي لكبار العلماء للدعوة والافتاء، العراق - بغداد، ٢٠١٢ م.
٢٤. الربا، لابي الاعلى المودودي.
٢٥. سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد أبو عبد الله القزويني (ت٥٢٧٣هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، مذيبة بأحكام الألباني، دار الفكر - بيروت.
٢٦. سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو السجستاني (ت٢٧٥هـ)، تحقيق شعيب الأرنؤوط - محمّد كامل قره بللي، دار الرسالة العالمية، ط١، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م..
٢٧. سنن الترمذي (الجامع الصحيح)، محمد بن عيسى أبو عيسى الترمذي السلمي (ت٢٧٩هـ)، تحقيق: أحمد محمد شاكر وآخرون، مذيبة بأحكام الألباني، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
٢٨. سنن النسائي (المجتبى من السنن)، أحمد بن شعيب أبو عبد الرحمن النسائي (ت٥٣٠٣هـ)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، مذيبة

بأحكام الألباني عليها، مكتب المطبوعات الإسلامية - حلب،  
ط ١٤٠٦/٢ - ١٩٨٦.

٢٩. السنن الكبرى، أحمد بن الحسين بن علي، أبو بكر البيهقي  
(ت ٤٥٨هـ)، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية،  
بيروت، ط ٢٠٠٣ / ٣ م.

٣٠. شرح الخرشي

٣١. الشرح الكبير للدردير، ابو البركات احمد الدردير المالكي، دار  
الفكر - بيروت، .

٣٢. صحيح البخاري (الجامع المسند الصحيح المختصر من  
أمور رسول الله وسننه وأيامه)، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري  
الجعفي (ت ٢٥٦هـ)، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير،  
والإمامة - بيروت، ط ١٤٠٧ / ٣ - ١٩٨٧ م.

٣٣. صحيح الجامع الصغير وزياداته، محمد ناصر الدين الالباني،  
المكتب الإسلامي - بيروت، ط ١٩٨٨ / ٣ م.

٣٤. صحيح مسلم (الجامع الصحيح المختصر بنقل عدل عن  
عدل الى رسول الله ﷺ)، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم  
القشيري النيسابوري (ت ٢٦١هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار  
الجيل ودار الأفاق الجديدة - بيروت.

٣٥. علم أصول الفقه، عبد الوهاب خلاف (ت ١٣٧٥هـ)، دار القلم - دمشق، ط ٨ / .
٣٦. العناية شرح الهداية، لأكمل الدين محمد بن محمد البابرّي، دار الفكر- بيروت .،
٣٧. غياث الأمم في التياث الظلم، ابوالمعالي عبد الملك بن عبد الله الجويني (ت ٤٧٨هـ)، تحقيق: د. عبد العظيم الديب، دار المنهاج- جدة، ط ٣ / ٢٠١١م.
٣٨. فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، جمع: أحمد بن عبد الرزاق الدويش، دار اولي النهى - القاهرة، ط ٤ / ٢٠٠٣م.
٣٩. فتاوى يسألونك، الدكتور حسام الدين بن موسى عفانة، مكتبة دنديس، الضفة الغربية - فلسطين، ط ١ / ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م، الحاوى الكبير، أبوالحسن الماوردي (ت ٤٥٠هـ)، دار الفكر- بيروت.
٤٠. الفقه الإسلامي وأدلته، د. وهبة الزحيلي، دار الفكر- دمشق، ط ٣٣ / ٢٠١٢م.
٤١. الفواكه الدواني، على رسالة ابن ابي زيد القيرواني، أحمد بن غنيم بن مهنا الازهري النفراوي (ت ١١٢٦هـ)، تحقيق: عبد الوارث محمد علي، ط ١ / ١٩٨٧م.
٤٢. القاموس المحيط، مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز

- أبادي (ت ٨١٧هـ)، مؤسسة الرسالة- بيروت، ط ٨ / ٢٠٠٥
٤٣. قروض الإسكان والبديل الشرعي، للدكتور صبحي فندي الكبيسي، بحث: مقدم لمؤتمر القروض المعاصرة الذي عقده المجمع الفقهي العراقي.
٤٤. قواعد الاحكام في مصالح الانام للامام أبي محمد عز الدين عبد العزيز عبد السلام السلمي (ت ٦٦٠هـ)، دار الكتب العلمية- بيروت.
٤٥. القواعد الصغرى للامام عبد العزيز عبد السلام السلمي (ت ٦٦٠هـ)، تحقيق ايد خالد الطباع/ دار الفكر المعاصر - دار الفكر - دمشق / الطبعة الاولى ١٤١٦هـ.
٤٦. القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، للدكتور محمد مصطفى الزحيلي، دار الفكر - دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦.
٤٧. القواعد والأصول الجامعة لابن سعدي
٤٨. القواعد والضوابط الفقهية المتضمنة للتيسير، عبد الرحمن بن صالح العبد اللطيف، الجامعة الإسلامية - المدينة المنورة، ط ١ / ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٣م.
٤٩. القوانين الفقهية، ابوالقاسم محمد بن أحمد ابن

جُزي (ت ٧٤١هـ)، تحقيق عبد الله المنشاوي، دار الحديث - القاهرة، ط ٢٠٠٥/١.

٥٠. كتاب الأم، محمد بن إدريس الشافعي (ت ٢٠٤هـ)، دار ابن حزم - بيروت، ط ٢٠٠٥/١.

٥١. لسان العرب، ابو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور المصري (ت ٧١١هـ)، دار الفكر ودار صادر - بيروت، د. ط - د. ت.

٥٢. المبسوط، شمس الدين أبوبكر محمد بن أبي سهل السرخسي (ت ٥٤٩٠هـ)، تحقيق: خليل محي الدين الميس، دار الفكر - بيروت، ط ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.

٥٣. مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

٥٤. مجمع الأنهر في شرح ملتقى الابحر، عبد الرحمن بن محمد شيخ زادة الحنفي (ت ١٠٧٨هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١/١٩٩٨م

٥٥. المجموع شرح المهذب، للنووي (١-٩)، ولتقي الدين السبكي (١٠-١١)، ومحمد نجيب المطيعي (١٢-٢٠)، دار الارشاد - جدة، د ط، د ت

٥٦. المحلى بالآثار، أبو محمد علي بن أحمد بن حزم (ت ٤٥٦هـ)،

- تحقيق: أحمد شاكر، دار الكتب العلمية - بيروت، ط١/ ٢٠١١م  
 ٥٧. المحيط البرهاني.
٥٨. مراتب الاجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات، لابن حزم - دار الافاق - بيروت، ط٣/ ١٩٨٢.
٥٩. مسند الإمام أحمد بن حنبل (٢٤١هـ)، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط٢/ ١٤٢٠هـ، ١٩٩٩م
٦٠. المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام: سعد الدين محمد الكبي، المكتب الإسلامي، ط١، ١٤٢٣هـ.
٦١. المعجم الوسيط، أحمد حسن الزيات وآخرون، دار الدعوة - اسطنبول، طبعة ١٩٨٩.
٦٢. معجم لغة الفقهاء، د. محمد رواس قلعه جي، د. حامد صادق قنيبي، ود. قطب مصطفى سانو، دار النفائس - بيروت، ط٢/ ٢٠٠٦م.
٦٣. معجم مقاييس اللغة، أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا (ت٣٩٥هـ)، تحقيق: أنس محمد الشامي، دار الحديث - القاهرة، ط١/ ٢٠٠٨م.
٦٤. مغني المحتاج الى معرفة معاني الفاظ المنهاج، محمد بن محمد الخطيب الشربيني (ت٩٧٧هـ)، تحقيق: علي محمد معوض وعادل احمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية - بيروت، ط٣/ ٢٠٠١.

٦٥. المغني ومعه الشرح الكبير على متن المقنع، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١ / ٢٠٠٩م.
٦٦. ملتقى الابحر لابراهيم بن محمد الحلبي الحنفي (ت ٩٥٦هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، ط ١ / ١٤١٩هـ، ١٩٩٨م.
٦٧. الموافقات، إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي (ت ٧٩٠هـ)، تحقيق: أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان - السعودية، ط ١ / ١٤١٧هـ / ١٩٩٧م.
٦٨. موقف الشريعة الإسلامية من البنوك والمعاملات المصرفية والتأمين: د. رمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي، دار السلام - مصر، ط ١، ١٤٢٥هـ.
٦٩. نظرية الضرورة الشرعية، د. وهبة الزحيلي، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط ٤ / ١٩٨٥م.
٧٠. نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، أحمد الريسوني، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، ط ٢ / ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
٧١. نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار، محمد بن علي بن محمد الشوكاني، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، دار الحديث - القاهرة، ط ١ / ٢٠٠٠م.

٧٢. الوسيط في المذهب، أبو حامد محمد بن محمد بن محمد الغزالي (ت ٥٠٥هـ)، وبهامشه التنقيح في شرح الوسيط للنووي، وشرح مشكل الوسيط لابن الصلاح، وشرح مشكلات الوسيط للحموي، تحقيق: محمد محمد تامر، دار السلام - القاهرة، ط ١ / ١٩٩٧م.

### ٧٣. المواقع الالكترونية

- موقع دار الافتاء المصرية.
- موقع الاستاذ الدكتور محمد محروس المدرس.
- موقع الإسلام ويب، مركز الفتوى .
- موقع الامة الوسط، د. عبد الملك السعدي.
- موقع المجلس الإسلامي للافتاء في بيت المقدس
- موقع المجمع الفقهي العراقي.
- موقع مجلس علماء العراق.

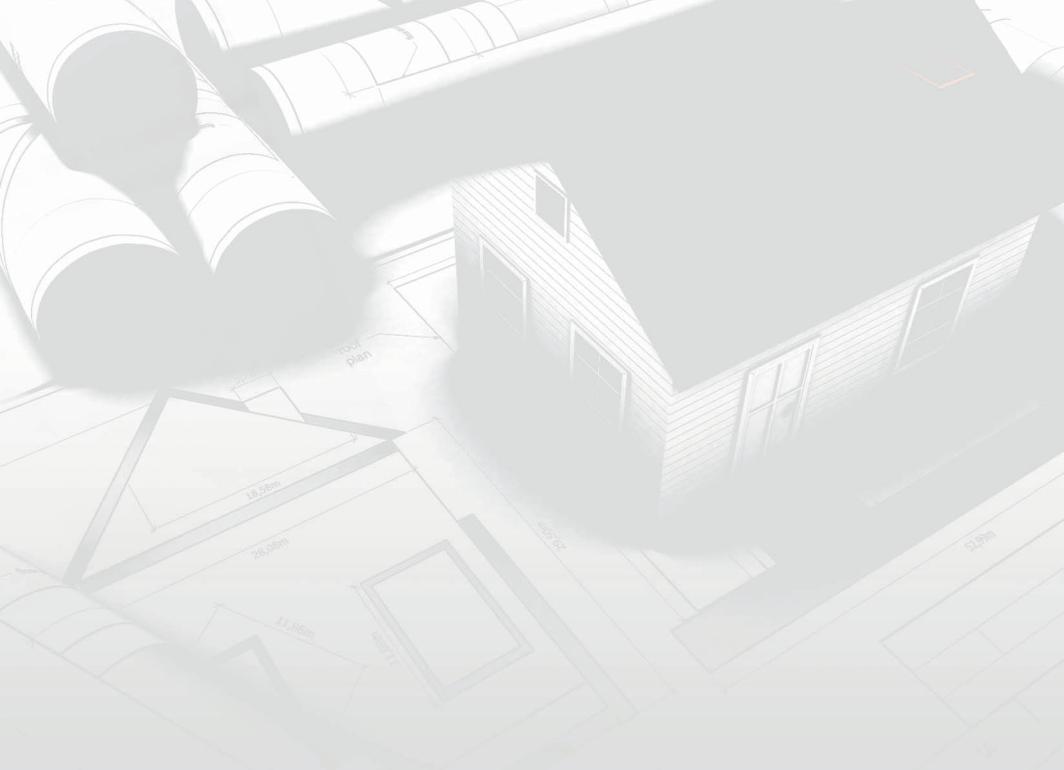
\* \* \*



## فهرست المحتويات

٧.....	المقدمة
١١.....	المبحث الأول: تحديد المفاهيم وأحكامها
١١.....	المطلب الأول: مفهوم السكن وحكمه
١١.....	أولاً: تَعْرِيفُ السَّكَنِ
١٢.....	ثانياً: التوصيف المقاصدي للمسكن
١٨.....	ثالثاً: الحكم التكليفي لاتخاذ المسكن
٢٠.....	المسكن واجب على الزوج نصاً واجماعاً ومعقولاً
٢٣.....	المطلب الثاني: مفهوم القرض وحكمه
٢٣.....	أولاً: تعريف القرض
٢٥.....	عقد القرض:
٢٧.....	المطلب الثالث: تعريف قرض السكن أو الإسكان
٢٧.....	مصطلحات ذات صلة:
٢٩.....	المبحث الثاني: حكم قرض السكن
٣٠.....	المطلب الأول: أقوال العلماء وأدلتهم
٣٠.....	الصورة الأولى: حكم قرض السكن الذي يتضمن الفوائد الربوية
٣٦.....	القول الثاني: جوازه للضرورة بشروط.

- شروط أخذ القرض لبناء المسكن ..... ٤١
- القول الثالث: الجواز ويعد تمويلا وليس قرضا ربويا، واليه ذهب دار الإفتاء المصرية ..... ٤١
- الصورة الثانية: عدم وجود الفوائد الربوية ..... ٤٣
- المسألة الأولى: التحميلات الإدارية ..... ٤٣
- المسألة الثانية: شرط التأمين ..... ٤٨
- المسألة الثالثة: الغرامة التأخيرية ..... ٥٠
- المسألة الرابعة: التأخر عن سداد عدد من الأقساط ..... ٥٤
- الترجيح وأهم النتائج ..... ٥٧
- أولا: إن قاعدة الضرورات تبيح المحظورات، التي أقرها الشرع نجدها عالجت الضرورة في ثلاث صور ..... ٥٧
- ثانيا: مراعاة مسألة التخصيص بالمصلحة في المستجدات ..... ٦١
- ثالثا: التكييف الفقهي لقرض السكن ..... ٦٤
- رابعا: إنّ مما اتفق عليه الفقهاء ..... ٦٧
- خامسا: الراجع في هذه المسألة التي كانت موضع اختلاف لدى الفقهاء المعاصرين ..... ٦٩
- سادسا: البدائل الشرعية ..... ٧٠
- المصادر والمراجع ..... ٧٥



مطبعة الزوار وجبله

موبايل ٠٧٩٠٣٥٠٥٦٣٠