

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك -سكنات عدل نموذجا-

### Provisions of the Sharia on Lease Purchase Contract

#### -AADL Housing Case Study-

بن سحنون سمير\*، (المركز الجامعي لتيبازة) bensahnounes@gmail.com

2021-06-07	تاريخ القبول	2020-03-24	تاريخ الاستلام
------------	--------------	------------	----------------

#### ملخص

تهدف هذه الورقة البحثية إلى إبراز الحكم الشرعي لصيغة سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل، كون أن هذه الصيغة أثارت ولازالت تثير الكثير من النقاش لدى المجتمع الجزائري بصفة عامة وعند الفقهاء بصفة خاصة، وما يزيد من أهمية هذا الموضوع كون أن الطلب على هذه السكنات شهد ولا يزال يشهد إقبالا واسعا من شتى طبقات المجتمع الجزائري، ولذلك كان هدف هذا البحث إبراز الحكم الشرعي لهذه الصيغة السكنية.

ومن أبرز النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذه الورقة البحثية أن صيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل شهدت خلافا واسعا بين الفقهاء والعلماء الجزائريين بين مجيز ومانع لها، وذلك في أكثر من نقطة في العقد، أما الرأي الذي خلصنا إليه أن هذه الصيغة محرمة وذلك لاشتمالها على عدة شُبه تحتاج إلى مراجعة حتى يكون هذا العقد موافقا لأحكام الشريعة.

**كلمات مفتاحية:** الإيجار المنتهي بالتمليك؛ الأحكام الشرعية؛ سكنات عدل.

#### Abstract

This research paper aims to demonstrate the point of view of Islamic Jurisprudence towards the rent-sale contract which is a residential formula presented by the national agency of amelioration and development of housing –AADL-, especially when we know that this formula is very requested in our society, this is why demonstrating the religion judgment is very important.

Among the most prominent results that were reached through this research paper is that the formula of rent-sale of AADL agency witnessed a wide disagreement between Algerian jurists and scholars between its legalization and its prohibition, in more than one point in the contract. Several details need to be reviewed in order for this contract to be in accordance with the provisions of Sharia.

**Keywords:** Lease Purchase Contract; Provisions of the Sharia; AADL housing

## مقدمة

نظرا للتطورات الاقتصادية التي شهدتها العالم، فقد ظهرت في البلاد الإسلامية مجموعة من التعاملات والعقود الجديدة التي لم تكن موجودة من قبل، حتى أن البعض منها ظهر ونشأ في الغرب، وبالتالي لا نجد لها كلاما وتأصيلا عند علماء الإسلام المتقدمين، الأمر الذي يستدعي بياناً لحكمها الشرعي سواءً بإقرارها إن كانت صحيحة، أو تصحيحها إن خالفت أحكام الشريعة و الفقه الإسلامي.

ومن بين هذه العقود التي شهدت انتشارا واسعا في البلاد الإسلامية بعامّة والجزائر بخاصة نجد عقد "البيع بالإيجار" أو ما يُعرف كذلك: "بالإيجار المنتهي بالتمليك" أو "الإيجار التمويلي"، وعُرفت هذه الصيغة أكثر في المجال العقاري من خلال ما اصطلح عليه في الجزائر بسكنات عدل، وهي صيغة سكنية طرحتها وزارة السكن تحت رعاية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، حيث شهدت هذه الصيغة إقبالا كبيرا من أفراد المجتمع الجزائري خاصة من أصحاب الدخل المتوسطة، نظرا للتسهيلات التي تقدمها هذه الصيغة، كما عرفت صيغة البيع بالإيجار منذ إطلاقها سنة 2001 جدلا واسعا بين العلماء والفقهاء بين مجيز ومحرم لها، كونها من النوازل الفقهية التي لم تُعرف عند علمائنا المتقدمين.

## إشكالية الدراسة

بناءً على ما سبق يمكننا طرح الإشكالية الآتية:

فيم يتمثل الحكم الشرعي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك عموما وسكنات عدل على وجه الخصوص؟

وتتفرع هذه الإشكالية إلى الأسئلة الفرعية الآتية:

- أين وكيف نشأ عقدا لإيجار المنتهي بالتمليك؟
- ما هو القول الراجح في حكم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؟
- ما هو رأي الفقهاء في حكم سكنات "عدل"؟

## أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في كون أن شريحة معتبرة من المجتمع الجزائري استفادت أو بصدد الاستفادة من سكنات بصيغة البيع بالإيجار، وبالتالي يجب على كل مسلم أن يكون على بصيرة بالحكم الشرعي لهذه الصيغة السكنية قبل الإقدام عليها.

## أهداف البحث

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- إبراز الحكم الشرعي لسكنات عدل.
- التنبيه إلى بعض الشبهات الموجودة في عقد البيع بالإيجار.
- تقديم التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل.
- حث الجهات المعنية على إحداث بعض التغييرات على عقد سكنات عدل.

## الدراسات السابقة

رغم الجدل الكبير والخلاف الواسع الذي دار بين فقهاءنا حول مدى جواز صيغة سكنات عدل من عدمها، إلا أنه لا توجد - في حدود اطلاعي - دراسات أكاديمية ومقالات علمية كثيرة في هذا الشأن، وقد تم الوقوف على مقال للباحثة صباح العماري صادر في مجلة الإحياء، المجلد 19، العدد 22، سبتمبر 2019، الجزائر، بعنوان: "فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل-" حيث تطرقت الباحثة في جزء من مقالها إلى بيان الحكم الشرعي لسكنات عدل مستندة إلى آلية فقه الموازنات، وخلصت الباحثة إلى الترويج بعدم جواز صيغة البيع بالإيجار إلا للضرورة القصوى.

أما باقي الدراسات حول سكنات عدل فهي فتاوى لمشايخ وعلماء وليست بدراسات أكاديمية، والتي من بينها فتوى للشيخ أبي سعيد بلعيد بن أحمد الجزائري، الذي يرى بجواز سكنات عدل كونها عقد استصناع وليست بيعا بالإيجار، كما أفتى مجموعة من الدكاترة من كلية العلوم الإسلامية بجامعة الجزائر 1 بجواز صيغة سكنات عدل، وأنها من قبيل البيع بالتقسيط، وليست إيجارا منتهيا بالتمليك، بينما يرى الشيخان الدكتور محمد علي فركوس والدكتور عبد الخالق ماضي بعدم جواز هذه الصيغة من العقود كونها تنطوي على عقدين في عقد واحد.

## منهج البحث

إن طبيعة الموضوع دفعتنا إلى استعمال المنهج الوصفي التحليلي، وذلك بهدف التعرف على ظاهرة الدراسة ووصفها ووضعها في إطارها الصحيح، وتفسير جميع العوامل المحيطة بها مع تحليل أقوال العلماء في الحكم الشرعي لعقد البيع بالإيجار.

## أولاً- الإطار النظري لعقد الإيجار المنتهي بالتملك

### 1-نشأة وتطور عقد الإيجار المنتهي بالتملك

نشأ هذا العقد عام 1846 في إنجلترا تحت اسم "الهائر بيرتشايز" Hire-purchase، حيث ظهر أول مرة حين قام أحد تجار الآلات الموسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط بقصد ترويج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن، لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع، إنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكمال مدة الإيجار، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها. (الحافي، بدون سنة، ص61)

بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد مصنع "سنجر" "Singer" لآلات الحياكة في إنجلترا، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط، تُمثل في الحقيقة ثمناً لهذه الآلات، ثم انتشر استعمال هذا العقد بصفة خاصة من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر، حيث كانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها، ثم تُسلمها لمناجم الفحم بناءً على عقد البيع الإيجاري، لما في هذا العقد من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر بمجرد إخلال هذا الأخير بسداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها. (العوامي، 2013، ص22)

ونظراً لخشية البائع في الحالات السابقة من تكييف القانون لهذا العقد بأنه بيع تقسيط، وما يترتب على ذلك من تهديد لحقوقه في عدم تمكنه من استرداد العين في حال إفلاس أو إفسار المشتري، ابتكر البائعون طريقة أخرى يتفادون بها ما يُحْدق بهم من أخطار، وهذه الطريقة هي ما يسمى بعقد "الليسنج" "Leasing"، حيث ظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953، ثم في فرنسا تحت تسمية crédit-bail عام 1962، حيث يُعتبر هذا العقد حالة جديدة للإيجار المنتهي بالتملك، كونه اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين، المؤجر والمستأجر، هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية، ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما، وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبياً حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من الحصول على المبالغ التي أنفقتها على التمويل. (الحافي، من دون سنة، ص 61)

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها، ومن بين البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي، كما قام بنك مصر- إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية، وشركة "مانفوا كتشورز ليزنج" الأمريكية بتأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتمليك بمصر، كما طبق هذا العقد أيضا بيت التمويل الكويتي، في حين جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها، حيث قام بتطبيقه عام 1977. ومنذ بداية تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وحتى عام 1990 اعتمد هذا العقد من قبل أكثر من عشرين دولة إسلامية. (العوامي، الإيجار، 2013، ص 22)

## 2- مفهوم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

قبل الحديث عن مفهوم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من جانبه الفقهي والقانوني، وجب التنبيه أن لهذا العقد عدة مسميات، فالبعض يسميه "البيع بالإيجار" والبعض الآخر "التأجير التمويلي"، في حين يعتمد آخرون تسمية "البيع الإيجاري"، أما في هذا البحث فقد تم اعتماد تسمية "الإيجار المنتهي بالتمليك" كون هذا المصطلح يعد الأكثر استعمالاً وتداولاً في الفقه والاقتصاد الإسلامي.

## 1.2- تعريف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي

إن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً، لذا لا نجد له تعريفاً عند الفقهاء المتقدمين، حيث اختلفت تعريفات المتقدمين حوله، وذلك باختلاف زاوية النظر اتجاهه، وسنحاول تقديم مجموعة من التعريفات التي نراها الأجمع لجزئيات هذا العقد.

عُرف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك بأنه: "اتفاق طرفين على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجرة المثل- على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر." (قره داغي من دون سنة، ص 477).

كما عرّفه البعض بأنه: "إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تمليك المنفعة، ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة." (علي، 1988، العدد الخامس، ج 4، ص 2612).

ومن التعريفات الشاملة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك التعريف الآتي: "هو وسيلة تمويلية يجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، ويقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للأخر سلعة معينة، ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً، وبناءً على ذلك تنتقل ملكية السلعة المبيعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإيجار حين

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها، وإذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد وانتهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة. (العزیز، 1987، ص 134).

### 2.2-تعريف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الجزائري

بعد ذكرنا لبعض التعريفات الفقهية للإيجار المنتهي بالتمليك، سوف نعرض لتعريفه القانوني، وذلك من خلال أول صيغة قانونية ظهرت في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني، وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري. (الجريدة الرسمية، العدد 4، 1997، صفحة 8)

فعند المراجعة والتمعن في النصوص التي جاء بها هذا المرسوم، نجد أن المادة 07 منه عرّفت الإيجار المنتهي بالتمليك بأنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكاً عقارياً ذات استعمال سكني لأي مشترٍ إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفة مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 في 23 أفريل 2001 محدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وهذا المرسوم عدل وتمم بموجب المرسوم رقم 03-35 في 13 يناير 2003، جاء في المادة الثانية منه تعريف البيع بالإيجار على النحو الآتي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب." (الجريدة الرسمية، العدد 25، 2001، صفحة 18)

نلاحظ من خلال التعريفين السابقين أن المشرع الجزائري حصر تعريفه للإيجار المنتهي بالتمليك في المجال العقاري فحسب، وكان ذلك قبل فتح المجال للقطاع الخاص، ليتوسع الأمر بعد ذلك إلى قطاعات أخرى.

### 3- صور الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي

ينقسم الإيجار المنتهي بالتمليك إلى أربع صور رئيسة تبعاً لطريقة نقل الملكية، يمكن إيجازها فيما يأتي: (الأسطى، 2014، صفحة 18)

### 1.3- الإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق الهبة

فيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذاً لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإيجار، وحينئذ تنتقل الملكية تلقائياً للمستأجر دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه المستأجر من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إجارة.

### 2.3- الإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق البيع بمبلغ رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد

هنا يقترن عقد الإيجار بوعده إبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يكافئ قيمة الأصل) أو غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإيجار، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعاً ومملوكاً للمستأجر منفعةً وذاتاً عند سداد الثمن المتفق عليه.

### 3.3- الإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإيجار بثمن يعادل باقي أقساط

#### الإيجار

فيها يقترن عقد الإيجار بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى مستأجره في أي وقت يرغب فيه أثناء مدة الإيجار، مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإيجار حين الرغبة في الشراء.

### 4.3- البيع التدريجي

هنا يقترن عقد الإيجار بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاءً من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع أجزاء الأصل، وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمة على مدة عقد الإيجار، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل، كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي، بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإيجار.

### 4- صور الإيجار المنتهي بالتمليك وتقنينها في التشريع الجزائري

لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك حالتان اثنتان أوردتهما المشرع في مرسومين تنفيذيين أساسيين، إحداهما خاصة والأخرى عامة، نعرض إليهما فيما يأتي: (حسيبة، 2016، صفحة

(49)

### 1.4- الحالة العامة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

تتمثل الحالة العامة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يُحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار الذي أراد المشرع من خلاله إفساح المجال لكل من يريد أن يمتلك عقارا سكنيا خارج إطار المساكن المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري.

هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 04 منه يُطبق على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية، أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا.

وبالتالي فإننا نجد أوسع من المرسوم التنفيذي رقم 35-97، إذ أنه يشمل أنواعا مختلفة من الأملاك السكنية التي يمكن بيعها بالإيجار، إذ يشمل المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية، أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، و بذلك يكون المشرع قد وسَّع المجال و أصبح من حق كل من تتوفر فيه الشروط اللازمة التي تضمن التطبيق السليم لهذا النوع من العقود الاستفادة من مسكن خاص به.

### 2.4- الحالة الخاصة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك

تتمثل الحالة الخاصة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك في تلك الواردة في المرسوم التنفيذي 35-97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يُحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسييد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهو أول مرسوم تناول هذا النوع من العقود، إذ يُبين شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن طريق الإيجار في شكل بيع بالتقسيط، و هذا وفقا لما تنص عليه المادة 02 التي تقضي بأنه: "تُؤجَّر أو تُباع الأملاك ذات الاستعمال السكني".

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 الذي يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها والتي تنص على المهام التي تُكلف بها هذه الدواوين إذ جاء فيها: «تُكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يأتي: تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها...»



من خلال هذه المادة، نجد أن الإيجار المنتهي بالتمليك الذي تقوم به دواوين الترقية والتسيير العقاري يدخل في إطار التنازل عن أملاك الدولة، في حين يُمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري كل شخص يحوز مقرر الاستفادة الذي سُلّم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك ذات

الاستعمال السكني، بحيث يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994.

أما في حال اختيار المستأجر خلال فترة الإيجار لصيغة الإيجار المنتهي بالتمليك، فيكون عليه أن يُرسل طلبا لدواوين الترقية والتسيير العقاري برسالة مضمونة الوصول مع وصل بالاستلام، وعلى دواوين الترقية والتسيير العقاري أن تُعلم الشخص بشروط البيع بالإيجار (انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97 -35)، وفي حال قبول المستفيد بالشروط يتم إلغاء عقد الإيجار واستبداله بعقد البيع بالإيجار (انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35).

ويتعين على المشتري المستأجر أن يدفع مبلغا أوليا لدواوين الترقية و التسيير العقاري تختلف نسبته باختلاف مدة الإيجار، فإذا كانت المدة عشر سنوات يتم دفع 20٪ من المبلغ الإجمالي، وإذا كانت خمس سنوات يدفع نسبة 15٪، أما إذا كانت تقل عن خمس سنوات فيدفع مبلغ 10٪، ونجد أن النسبة التي يدفعها المستأجر المشتري تنخفض بانخفاض مدة عقد البيع بالإيجار (انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35)، أما المبلغ المتبقي من ثمن العقار فيُقسم على عدد الأشهر بالنسبة لمدة الإيجار المتفق عليها، وخلال فترة البيع بالإيجار يبقى ديوان الترقية و التسيير العقاري محتفظا بصفته مالكا للعقار بكل حقوقه وواجباته، ويبقى المشتري محتفظا بصفته مستأجرا ملتزما بكل التزامات المستأجرين، لاسيما في مجال الأعباء المشتركة.

ويلتزم المشتري المستأجر أن يدفع المبلغ المستحق شهريا لديوان الترقية والتسيير العقاري في الأجل المحدد تحت طائلة تطبيق غرامة تأخير عن كل أجل مستحق غير مدفوع، إذ أنه بعد عدم دفع 6 أشهر متتالية، يوجه الديوان إنذارين، ثم يتم اعتبار العقد ملغى، وتعدّ المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة.

ويجب أن يُحرر عقد البيع بالإيجار في هذه الحال في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا لنص المادة 07 من هذا المرسوم، وهذه الحال من البيع بالإيجار هي حال خاصة جدا، إذ لا تُطبق إلا على نوع محدد من أنواع السكنات وهي السكنات التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992

## ثانياً- حكم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وضوابطه الشرعية

اختلفت آراء العلماء المعاصرين في حكم الإيجار المنتهي بالتمليك بين مانع لها ومجيز، ويرجع سبب اختلافهم في كيفية قراءة وتفسير الأحاديث الواردة في هذا الباب، وسنحاول توضيح ذلك بشيء من الاختصار كون أن باب الاختلاف في هذه الصيغة واسع ومتشعب.

### 1-أقوال المانعين لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك وأدلتهم

ذهبت طائفة من أهل العلم وبعض هيئات الفتاوى إلى تحريم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك مستدلين بمجموعة من الأدلة، ومن بين الهيئات الرسمية التي أفتت بحرمة هذا العقد هيئة كبار العلماء بالسعودية، فقد تقرر في المجلس رقم 198 للهيئة المنعقد بتاريخ 6-11-1420 تحريم الإيجار المنتهي بالتمليك بالأغلبية، مع الإشارة إلى مخالفة بعض العلماء من داخل الهيئة لهذا القرار، وفيما يأتي أدلة المانعين لهذا العقد: (الختلان، 2012، صفحة 146)

#### الدليل الأول

أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم، متنافيان فيه، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ : لا يصح عقد الإيجار على البيع، لأنه ملك للمشتري، والإيجار يوجب انتقال منافع العين فقط، إلى المستأجر، و المبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عينا ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عينا ومنفعة إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تفريطٍ.

#### الدليل الثاني

أن الأجرة تقدر سنويا أو شهريا بمقدار مُقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه، مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجرتها شهريا ألف ريال حسب المعتاد، جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلا سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذه منه، بناءً على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

#### الدليل الثالث

أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون، حتى أصبحت ذممٌ كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

### 2-أقوال المجيزين لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك وأدلتهم

إن العلة الرئيسية لتحريم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك عند المانعين لهذا العقد هو أنه احتوى على بيعتين في بيعة، فقد ثبت عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال: "من باع بيعتين في بيعة، فله أوكسهما أو الربا"، أخرجه أبو داود في السنن (3461) وحسنه الألباني في إرواء الغليل (150-5)، ومسألة الجمع بين العقود المالية تناولها الفقهاء المتقدمون وشراح الحديث النبوي بالبحث، كما تناولها الفقهاء المعاصرون، فقد عُرف الجمع بين العقود بأنه: "مجموع العقود المالية المتعددة التي يشتمل عليها العقد - على سبيل الجمع والتقابل - بحيث تعتبر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عليها بمثابة آثار العقد الواحد" (العمرائي، 2010، صفحة 46)

وقد قرر العلماء أن الأصل في باب المعاملات الإباحة، والمراد بكلمة الأصل القاعدة المطردة المستمرة التي لا تتخلف إلا نادراً، والمعاملات جمع معاملة، وتكون بين المتعاقدين كالبائع والمشتري في باب البيوع، والمستأجر والمؤجر في الإيجار، والشركاء في باب الشركة ونحو ذلك، والمراد بالإباحة الجواز، أي أن هذه العقود التي تجري بين المتعاقدين، القاعدة المستمرة فيها أنها مباحة وجائزة، ولا يصح القول بتحريم معاملة ما إلا بدليل صحيح ناقل من الجواز إلى التحريم أو الكراهة، وأما إذا لم يرد في الشريعة دليل صحيح على منع المعاملة، فهي باقية على الأصل وهو الجواز.

وبناءً على ذلك لا يجوز منع أي معاملة إلا بنص صريح من الشارع الحكيم أو قياس صحيح عليه، وهذا هو القول الصحيح الذي تؤيده الأدلة من كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم والآثار الواردة عن سلف الأمة، وما يدل على ذلك قول الله تعالى (هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا) سورة البقرة، الآية 29 وقوله تعالى: (أَلَمْ تَرَوْا أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَأَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَبَاطِنَةً) سورة لقمان، الآية 20.

وقد ورد في الحديث عن أبي الدرداء رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (مَا أَحَلَّ اللَّهُ فِي كِتَابِهِ فَهُوَ حَلَالٌ، وَمَا حَرَّمَ فَهُوَ حَرَامٌ، وَمَا سَكَتَ عَنْهُ فَهُوَ عَفْوٌ، فَأَقْبَلُوا مِنَ اللَّهِ عَافِيَتَهُ)، ثم تلا قوله تعالى: ( وَمَا كَانَ رَبُّكَ نَسِيًّا ) (سورة مريم، الآية 64)، والحديث أخرجه الدارقطني في سننه (59/3)، وقال الشيخ الألباني في "التعليقات الرضية" (إسناده ضعيف جداً، ولكن معناه صحيح ثابت)

وذهب المالكية في قول الحنابلة في رواية اختارها شيخ الإسلام ابن تيمية إلى جواز اشتراط عقد معاوضة مع عقد معاوضة آخر ما لم يتضمن محذوراً شرعياً، وكذا يصح البيع مع كل شرطٍ عائد للبائع أو للمشتري ما لم يتضمن محذوراً شرعياً. (الشاذلي، بدون سنة) ودليل ذلك ما يأتي:

### الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

- حديث جابر رضي الله عنه أنه كان يسير على جمل له قد أعيا فأراد أن يسيبه، قال: فلحقني النبي صلى الله عليه وسلم فدعا لي وضربه فسار سيرا لم يسر مثله وقال: بعنيه بأوقية قلت: لا، ثم قال: بعنيه فبعته بأوقية، واشترطت حملانه إلى أهلي. أخرجه البخاري (2718).  
- ولقوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) سورة المائدة، الآية 1  
- ولأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة كما سبق ذكره (العصيمي، 2018، صفحة 8) ويرى أشهب من المالكية جواز اشتراط عقد في عقد مادام ذلك يحقق غرضاً مشروعاً وهو المنفعة، وكذلك يرى الشافعية جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإيجار لتوافق أحكام البيع مع أحكام الإيجار في الأركان والشروط غالباً. (الرشيدى، 2010، صفحة 80)

### 3- الترجيح

بعد الاطلاع على أدلة المانع لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، وكذا الحال بالنسبة للمجيزين له، يترجح لدينا أن لهذا العقد صوراً ممنوعة وصوراً مباحة، فلا ينبغي تحريمه مطلقاً كما لا ينبغي إجازته مطلقاً، وإنما يُقيدُ العقدُ بضوابط معينة كما بيّن ذلك مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421 هـ - 1 رجب 1421 هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م، وهذا نص القرار: (<http://www.iifa-aifi.org/>)  
"فبعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك)، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يأتي:  
ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يأتي:

### أ-ضابط المنع

أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

### ب -ضابط الجواز

- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإيجار، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإيجار، والخيار يوازي الوعد في الأحكام؛  
- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع؛  
- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- يجب أن تُطبق على عقد الإيجار المنتهي بالتملك أحكام الإيجار طوال مدة الإيجار وأحكام البيع عند تملك العين.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإيجار.
- كما أورد المجمع الفقهي مجموعة من الصور المحرمة وأخرى مباحة لزيادة الأمر توضيحاً:

#### من صور العقد الممنوعة

- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث ينقلب الإيجار في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.
- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار)(الختلان، 2012، صفحة 149)

#### من صور العقد الجائزة

- عقد إجارة يُمكنُ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13(3/1).
- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإيجار، وذلك وفق قرار المجمع رقم 44(5/6).
- عقد إجارة يُمكنُ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
- عقد إجارة يُمكنُ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق أو حسب الاتفاق في وقته وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44(5/6).

#### ثالثاً- حكم سكنات البيع بالإيجار "عدل" "AADL"

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

بعد التأصيل النظري لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك وبيان لأقوال العلماء فيه، نحاول الآن إسقاط ذلك المفهوم النظري على نوع من أنواع ذلك العقد، ألا وهو عقد البيع بالإيجار المعروف في الجزائر بسكنات "عدل".

### 1-نبذة عن سكنات عدل

للتعريف بسكنات عدل ومعرفة حقيقتها، وطبيعة العقد الذي ينظمها، وشروطها، وأحكامها لابد من الرجوع إلى المراسيم والقرارات القانونية الجزائرية المنظمة والمتممة والمعدلة التي صدرت بشأنها فيما يأتي:

#### 1.1-حقيقة عقد سكنات عدل

العقد المنظم لهذه السكنات هو: "عبارة عن عقد بيع بإيجار ينتهي بتمليك السكن للمستفيد"، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 27 محرم 1422هـ الموافق لـ 23 أبريل 2001م، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، والبيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. (الجريدة الرسمية، العدد 25، 2001، صفحة 18)

من خلال التعريف السابق، يتضح أن عقد البيع بالإيجار صيغة قانونية تتم بين طرفين أحدهما هو المستفيد من المسكن، والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "AADL" عدل، هذه الصيغة تسمح باقتناء مسكن بعد دفع قيمته أقساطا في شكل إيجارات لمدة محددة، وبعد تسديد كامل هذه الأقساط يحتفظ المستأجر المشتري بالملكية.

فهو عقد يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفّى بها جميعا في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن. (عماري ص.، 2019، صفحة 476)

#### 2.1-شروط سكنات عدل

وضعت وكالة عدل شروطا لتملك هذا النوع من السكنات، نوجزها فيما يأتي:(عماري ص.، 2019، الصفحات 476-478)

### الشرط الأول

أن يكون المسكن محل التعاقد معيننا تعييننا دقيقا: وذلك ببيان صنفه ورقمه والطابق المتواجد فيه، ورقم العمارة وموقعها والبلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع

مشمولاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها وكذا المساحة الكلية ونسبة الأجزاء المشتركة.

### الشرط الثاني

أن يكون المستفيد من المسكن "يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين-24-ألف دينار ويساوي ست -6- مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص."

### الشرط الثالث

أن يكون ثمن المسكن معلوما، حيث يحدد انطلاقا من الكلفة النهائية إنجازها بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، ويُحسب ثمن المسكن الذي يتحملة المكتتب بعد خصم الإعانة الممنوحة من طرف الدولة، يدفع المستفيد منه دفعة أولى تقدر 25٪ حسب الكيفيات الآتية: 10٪ من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء، 5٪ من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، 5٪ من ثمن المسكن عند التخصيص، 5٪ من ثمن المسكن عند استلام المستفيد.

أما نسبة 15٪ المتبقية والمؤجلة من ثمن المسكن فإنها تُسدد "وفق أقساط تُبين المبلغ الواجب دفعه شهريا على مدى فترة لا تتجاوز خمس وعشرين -25- سنة، ويستطيع المستفيد أن يسدها مسبقا قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته وبمجرد تسديد الدفعة الأولى"، وأن "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2٪ عن كل شهر من التأخر".

ويترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوما فُسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده، ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن، بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء، وفي حال وفاة المستفيد، فإن حق الانتفاع بالمسكن مع الالتزام بدفع الأقساط ينتقل إلى الوارث.

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

**الشرط الرابع:** عدم جواز التصرف في المسكن: يُمنع المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائده، كما أنه يُمنع من تأجيره أو ممارسة أي نشاط حر أو تجاري فيه، ومن إحداث تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات"، كما "يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه "

### 2. المانعون لسكنات عدل وأدلتهم

ذهب جمع من الفقهاء والدكاترة المتخصصين إلى تحريم سكنات البيع بالإيجار "عدل" وذلك لاحتواء العقد على مجموعة من المحاذير الشرعية-حسب رأيهم-، فقد صرح الدكتور محمد حاج عيسى-وهو أستاذ الفقه بجامعة تلمسان- عبر موقعه في الإنترنت بتحريم سكنات عدل، وقال إن هذه المعاملة غير شرعية وذلك من وجوه: (عيسى، <https://islahway.com>، 2013)

**الأول:** جمعها بين عقدين متنافيين من حيث الحقيقة والآثار على عين واحدة، هما الإيجار والبيع، وذلك أن البيع يقتضي انتقال الملك، والإيجار على خلاف ذلك، والمشتري هو من يضمن العين في حال الشراء دون حال الإيجار، وقد جعل للمشتري في هذه الصيغة الغرم دون الغنم، إذ مع عدم ملكه للعين فهو يضمنها، ولا يؤثر على الحكم إلزامه بدفع بعض المال لشركات التأمين لتحمل الغرم، لأن ما يدفعه مقابل التأمين هو غرم في حد ذاته لا يلزمه في حال الإيجار العادية.

**الثاني:** أن هذه الصيغة تتضمن نوعاً من المقامرة، لأن المشتري يدفع الأقساط على أنها إجارة للسكن، فإذا عجز عن دفع القسط الأخير لسبب من الأسباب؛ أخذ منه لأنه لم يكن سوى مستأجراً بمقتضى العقد، والغالب أن القسط الشهري المدفوع يكون أكثر من الإيجار الشهري العادي الذي تتعامل به الدولة مع المستأجرين، وفي هذا ظلم وتغريب بالمشتري الذي قد يطرأ عليه ما يجعله عاجزاً عن إكمال الأقساط، ولا يؤثر على الحكم رضا المشتري لأن الشرع جعل الأصل في المعاملات الحل، إلا ما تضمن ظلماً أو غرراً، ولا يؤثر على رضا المتعامل بالظلم كرضاه الربا.

**الثالث:** أن العين المتعاقد عليها غير حاضرة يوم إبرام العقد، ومنه فإن المعاملة تُكيف ابتداءً على أنها عقد استصناع، خاصة أن المشتري-المستأجر- يدفع نسبةً من المبلغ الإجمالي للسكن قبل الشروع في بنائه، ومعلوم أن الاستصناع له شرط مهم وهو الوصف الدقيق المزيل للجهالة، فتذكر كل الصفات التي يختلف بسببها الثمن كمكان السكن والطابق في العمارة ونحو



ذلك، ويجب أيضا تحديد أجل التسليم، وفي عقود وكالة عدل جهالة تامة بكل ذلك، فالعقد عقد استصناع غير مستوفٍ للشروط.

ومنه فإن هذا العقد يبدأ كعقد استصناع قبل تسليم السكن من غير تحقق شروطه، وعقد الاستصناع يقتضى الملك يوم العقد مع تضمين الصانع، وكلا الأمرين منصوص على خلافهما في عقد وكالة عدل، ثم يتحول العقد إلى إجارة يوم تسليم السكن مع تضمين المتسأجر-وهو خلاف مقتضى الإيجار-، وكيف يستأجر المرء شيئاً بُني من أجله بشيء من ماله بمقتضى عقد الاستصناع، ثم ينتهي العقد بالبيع يوم تستكمل الأقساط إن أتمت.

ويواصل الدكتور حاج عيسى قائلًا: "وقد وُجد من العلماء من أجاز إجارة العين الحاضرة المنتهية بالتمليك باعتبارها عقداً جديداً مسكوتاً عنه في الشرع، وقد بينا مخالفته للشرع من وجهين، فإذا انضاف إلى ذلك عدم حضور العين ازدادات مخالفة العقد للشرع".

وقال الشيخ، علي عية، إمام المسجد الكبير ونائب رئيس المجلس العلمي سابقاً إن العقد الذي أعدته وكالة «عدل» لزبائنها به أربع شبه، أولها بيع الجهالة، كما أنه يوجد ربا في العقد الذي يفرض غرامات على الزبائن الذين يتأخرون في تسديد الشطر أو سعر الإيجار، فضلاً عن الأموال الإضافية التي يقوم الزبون بتسديدها كتعويض عن أي ضرر، حيث يتم تسديد هذه القيمة المقدرة بـ2500 دينار حتى لو لم يُسجل أي ضرر، وذلك على مدار سنوات التسديد، فضلاً عن إمكانية الطرد من السكن.

وقال علي عية أن هذه الشبه الأربع كفيلة بجعل العقد أو هذه البيعة غير جائزة، وعليه ينبغي على وزارة السكن إعادة النظر في هذه الأمور الأربعة إن أرادت تجنب شبهة عدم جواز العقد وفق ما ذهب إليه علماء وأئمة الجزائر. (عية، 2015)

### 3. المجيزون لسكنات عدل وأدلتهم

إن المجيزين لصيغة سكنات عدل بعد اتفاقهم على جوازها، اختلفوا بعد ذلك هل أنها بيع بالتقسيط أو عقد استصناع، فقد عدّه الشيخ أبو سعيد بلعيد أنه عقد استصناع وقال بجوازه؛ لأن المشترك في سكنات عدل يدفع تسبقاً من المال على دفعات، فإذا سكن يصير يدفع المال لسكن يملكه، وليس لسكن يُؤجره.

وأما ما تمسك به المُحرّمون لهذه المعاملة فيمكن الرد عليه بما يأتي :

**الرد الأول:** تسمية أصحاب الوكالة هذه المعاملة إيجاراً منتهياً بالتمليك لا يُؤخذ به، لأن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، وليس للألفاظ والمباني .

**الرد الثاني:** "المستفيد من سكن عدل إن تراجع عن دفع المستحقات يُنزع منه السكن، ولا يُرجع إليه ما دفع من مال": إن هذا غير صحيح بإطلاقه - من مصادر مسؤولة في الوكالة-، بل إذا

تراجع المستفيد فإنه يخضم منه عشرة بالمائة من المبلغ المدفوع، مقابل أتعاب الوكالة في المحاكمات، زائد مصاريف الصيانة لو سكن .

**الرد الثالث:** "منع المستفيد من التصرف في ملكه ومنعه بيع السكن": فجوابه أنه يجوز للصانع أن لا يكتب أوراق الملكية حتى يكمل المستفيد الثمن، لكي يستوثق الصانع لحقه فيما صنع.

**الرد الرابع:** أن غرامة 2 % التي تُفرض على المستفيد إذا تأخر مدةً تفوق شهراً عن تسديد ما عليه من قسط ليست ربا، فتجوز غرامة التأخير في تسديد الديون من المستفيد في الاستصناع، أخذاً برأي القائلين بجواز التعزير "العقوبة" بالمال على المماطل، قال الإمام ابن تيمية: "التعزير بالمال سائغ إتلافاً وأخذاً وهو جارٍ على أصل أحمد، وقد ثبت في السنة أقضية كثيرة، منها: تضعيف الغرامة على من سرق من غير حرز، وغير ذلك، لأن المماطل مُتَعَدٌّ وظالم، والغرامة هنا ليست مقابل تأخير الأجل كما في الربا، بل في مقابل الظلم والمماطلة وإخلاف الشروط. (بلعيد، 2015)

ويوجد رأي فقهي آخر لمجموعة من الفقهاء والدكاترة الجزائريين الذين رجّحوا أن عقد البيع الإيجاري لسكنات عدل إنما هو في حقيقته بيع بالتقسيط، ففي اجتماع لمجموعة من الدكاترة من كلية العلوم الإسلامية بجامعة الجزائر 1 - الخروبة- أوضح الدكتور موسى إسماعيل، أحد الدكاترة العشرة المشاركين أن الاجتماع تقرر بعد أن تلقى المعنيون عدة أسئلة حول سكنات عدل « وما ذُكر عنها من حيث الجواز وعدم الجواز شرعاً، إذ تحدث البعض عن عدم جواز العقد شرعاً، غير أنه وبعد المناقشة وتمحيص ما جاء في البنود المتعلقة بصيغة « عدل »، تبين أن هذا العقد في حقيقته الشرعية والفقهية هو بيع بالتقسيط معلق بشرط وليس بيعاً بالإيجار منتهياً بالتمليك كما فهمه البعض من الاسم المطلق عليه يقول المتحدث.

وأبرز الدكتور موسى إسماعيل أن النقاط التي تم الاتفاق بشأنها من قبل الدكاترة المجتمعين أنه ليس في هذا العقد بيعتان في بيعة واحدة، وهي النقطة التي أثّرت حول عدم الجواز، إذ منع البعض هذا العقد بناءً على أنه يجمع بين عقد بيع وإيجار « والنبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيعتين في بيعة واحدة »، وأشار إلى أن الحقيقة هي أنه بيع واحد يدفع على أقساط ولا يُسلم المستفيد من السكن العقد إلا بتسليمه القسط الأخير وليس بيعتان.

أما في الشق المتعلق بالجهالة في البيع، فقال الدكتور موسى إسماعيل إن موضوع الجهالة في هذا البيع منتفية، إذ أن المستفيد في هذا العقد يعرف المنطقة وحدود الولاية التي سيقطن بها وكذا المساحة وعدد الغرف، وأن عدم معرفة المعني بالضبط في أي طابق لا يضر «ولا توجد فيه جهالة تمنع الموضوع»، واستشهد المتحدث في هذا الخصوص بأن «أبا حنيفة أجاز بيع الدور والمساكن على البرنامج أي بالوصف»، وهو رأي موجود أيضاً في الفقه المالكي.

إلى ذلك، أثار الدكاترة المجتمعون نقطة منع عقد البيع بالإيجار لاشتماله على شرط وهو أنه لا يمتلك السكن إلا بدفع الأقساط كاملة، وهو ما اعتبره الدكتور إسماعيل اعتراضاً يمكن الرد عليه بأن المذهب الحنفي أجاز البيع بالشرط في مثل هذه العقود، وقال كذلك بهذا فقهاء من المذاهب الأخرى.

وبخصوص ما أثير حول قضية العقد والشرط الجزائي في حال ما إذا لم يسدد المستفيد كافة الأقساط، إذ يمكن للجهة المانحة للسكن أن تأخذ من المستفيد هذا السكن بعد أن ترد له الدفعة الأولى ويحول عقد البيع إلى إيجار وتؤخذ منه الأقساط باعتباره كان مؤجراً - وهذه الصيغة جائزة في الفقه الإسلامي. -

وخلصت اللجنة المجتمعة إلى أن عقد البيع بالإيجار لسكنات « عدل » كان الأولى تسميته عقد « بيع بالتقسيط » وأن صورة العقد جائزة في الفقه الإسلامي، واعتبر الدكتور أن الاجتماع الذي حضره كل من الدكاترة: كمال بوزيدي، بولسنان محمد إيدير، عبد الرحمان سنوسي، محمد سماعي، محمد عبد النبي، مولود بن وثيق، سليمان ولد خصال، أحمد معبوط، جاء ليجيب على بعض التساؤلات التي أثيرت حول الموضوع وإنارة الرأي العام وبعض ممن يتخوفون من مواصلة التعامل في هذه الصيغة بسبب ما اعتبروه شبهة، وإسقاط هذه الشبهات لتمكين المواطنين من الاستفادة من هذه الصيغة السكنية في أريحية. (echoroukonline.com) (2015)

#### 4.الترجيح

بعد استعراضنا لأقوال المانعين لصيغة سكنات عدل وأدلتهم، وكذا الحال بالنسبة للمجيزين لها، نرى أن الرأي الأول "المنع" أقرب للصواب والله أعلم، كون أن العقد تشوبه عدة شبه، وبالأخص منها مسألة العقدين في عقد ومسألة ضريبة التأخير، أما مسألة الجهالة في مكان السكن بالضبط ورقم الطابق فهي من الغرر الذي يُغتفر مقارنة بالمنفعة الكبرى والضرر الذي يُرفع عن المستفيد من السكن.

وبالنسبة للمضطر فإنه يُباح له من باب "الضرورات تبيح المحظورات"، وأن ما لم يُحرم لذاته أبيض للحاجة الماسة، والمضطر هو الذي لا سكن شخصي له، ولا يقدر على الشراء بالطريقة العادية ولا على الإيجار الذي لا يرهقه، فإن كان المرء مالكا لسكن أو قادرا على الشراء أو قادرا على الإيجار لم يجز له الإقدام على هذه المعاملة والعلم عند الله تعالى. ومما يُنبه عليه هنا أن التعامل بالصيغ التي الراجح فيها التحريم بالنسبة للمضطر أولى من التعامل بالصيغ الربوية التي لا خلاف فيها والتي هي كبيرة من الكبائر، والله تعالى أعلم.

#### خاتمة ونتائج الدراسة

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

تطرقنا في هذه الورقة البحثية إلى موضوع البيع الإيجاري المنتهي بالتمليك، وبعد وضعنا لمفهوم هذا العقد في إطاره النظري من خلال تعريفه فقهيًا وقانونيًا مع بيان سياقه التاريخي، قمنا كذلك ببيان الراجح -حسب رأينا- في الحكم الشرعي لهذا العقد، ألا وهو عدم تحريمه مطلقًا وعدم إباحته مطلقًا كذلك، وإنما يُقيد ذلك بمجموعة من الضوابط والقواعد.

وقمنا في الأخير بمحاولة إسقاط الجانب النظري على مثال واقعي حي في بلدنا الجزائر، ألا وهو عقد البيع بالإيجار لسكنات "عدل"، وبعد ذكر أقوال المانعين لهذا العقد وأدلتهم، وكذا الحال بالنسبة للمجيزين له، خلصنا إلى رأي بتحريم هذا العقد على ما هو عليه الآن، وذلك لعدة أسباب سبق ذكرها في العنصر الثالث من هذا البحث.

من خلال ما تم عرضه في هذه الورقة البحثية، توصلنا إلى مجموعة من النتائج، نحاول اختصارها فيما يأتي:

- رغم الانتشار الكبير لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك في عدد من البلدان الإسلامية، إلا أن نشأته كانت في بلاد الغرب، وهذا ما يبرر اشتماله على بعض المحاذير الشرعية المخالفة للشريعة وللغة الإسلامي.
- عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لا يُحرم مطلقًا ولا يُباح مطلقًا كذلك.
- توجد صورٌ لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك مباحة ولا حرج فيها، بينما توجد صورٌ أخرى تشتمل على محاذير شرعية ينبغي معالجتها.
- وجود اختلاف كبير بين فقهاء وعلماء الجزائر في الحكم الشرعي لسكنات عدل بين مجيز ومانع لها.
- اختلاف بين أهل العلم في طبيعة سكنات عدل، فالبعض اعتبرها إيجارًا منتهيًا بالتمليك، والبعض اعتبرها بيعًا بالتقسيط، وآخرون عقد استصناع.
- حرمة سكنات عدل بالصيغة التي هي عليها الآن، وذلك لاشتغال عقدها على بعض المخالفات الشرعية خاصة منها مسألة عقدين في عقد واحد "بيع وإيجار".

## الاقتراحات

في ختام هذه البحث، يمكننا تقديم الاقتراحات الآتية:

- ضرورة مراجعة عقد البيع بالإيجار لسكنات عدل وفصل عقد البيع عن عقد الإيجار بعقدين منفصلين، حيث يتم صياغة عقد الإيجار لوحده، ثم إبرام عقد بيع آخر عند نهاية عقد الإيجار.
- إمكانية تغيير صيغة سكنات عدل إلى عقد استصناع، خاصة أن عقد البيع بالإيجار الذي تقترحه وكالة عدل اليوم ليس بعيداً عن حقيقة عقد الاستصناع.
- الاستعانة بخبراء شرعيين قبل إطلاق مثل هذه العقود ومراجعتها والتدقيق فيها.
- استحداث لجنة شرعية في وزارة السكن لمراجعة عقود مختلف الصيغ السكنية.

## قائمة المصادر والمراجع

- 1- أبو الحسن الدارقطني، سنن الدارقطني، كتاب الزكاة، باب الحث على إخراج الصدقة وبيان قسمتها، مؤسسة الرسالة للنشر والتوزيع، لبنان.
- 2- أبو داود السجستاني، سنن أبي داود، أبواب الإجارة، باب فيمن باع بيعتين في بيعة، المكتبة العصرية، بيروت.
- 3- أبو سعيد بلعيد. (25 جانفي، 2015). تاريخ الاسترداد 21 مارس، 2020، من majaliss.com.
- 4- أحمد الأسطل. (2014). مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإيجار والإيجار المنتهية). فلسطين: جامعة الإسلامية - غزة.
- 5- حسام الدين عفانة. (بلا تاريخ). تاريخ الاسترداد 17 مارس 2020 من <http://yasaloonak>.
- 6- خالد الحافي. (من دون سنة). الإيجار المنتهي بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي. الرياض: جامعة الملك سعود.
- 7- زيد محمد عبد العزيز. (1987). الإيجار بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية. مصر: المعهد الفني للفكر الإسلامي.
- 8- سعد الخثلان. (2012). فقه المعاملات المالية المعاصرة. الرياض: دار الصميعي للنشر والتوزيع.
- 9- الشاذلي حسين علي. (1988). الإيجار المنتهي بالتمليك. مجلة مجمع الفقه الإسلامي.
- 10- صباح عماري. (22 سبتمبر، 2019). فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل - مجلة الإحياء، المجلد 19، العدد 22، سبتمبر 2019، الجزائر.
- 11- عبد الله العمراني. (2010). العقود المالية المركبة دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية. الرياض: دار كنوز إشبيليا.
- 12- علي قره داغي، من دون تاريخ. (الإيجار وتطبيقاتها المعاصرة))؛ الإيجار المنتهية بالتمليك. ((بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي. جدة: العدد الثاني عشر، المجلد 1، ص. 477.
- 13- علي عية. (2015)، الشبه حول سكنات عدل، جريدة النهار.
- 14- فاتن العوامي. (2013). ضوابط الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي. ماليزيا: جامعة المدينة العالمية.
- 15- محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري، صحيح البخاري، كتاب الشروط، باب إذا اشترط البائع ظهر الدابة إلى مكان مسمى جاز، دار طوق النجاة، بيروت، لبنان.

## الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك - سكنات عدل نموذجاً-

- 16- محمد حاج عيسى. (2015). تاريخ الاسترداد 18 مارس، 2020، من <https://islahway.com>
- 17- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التّأجير، تاريخ الاسترداد 20 مارس، 2020، من <http://www.iifa-aifi.org>.
- 18- محمد الرشيدى. (2010). عقد الإيجار المنتهية بالتمليك- دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية-. الأردن: جامعة الشرق الأوسط.
- 19- محمد العصيمي. (2018). حكم الإيجار المنتهية بالتمليك. مكة المكرمة: جامعة أم القرى.
- 20- محمد ناصر الدين الألباني، (1985)، إرواء الغليل في تخريج أحاديث مار السبيل، الطبعة الثانية، المكتب الإسلامي للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
- 21- محمد ناصر الدين الألباني، (2003)، التعليقات الرضية على الروضة الندية، دار ابن القيم ودار ابن عفان، القاهرة، مصر.
- 22- زغلامي حسيبة، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2 العدد3، 2016.
- 23- الجريدة الرسمية، 1997، العدد 4، الجزائر.
- 24- الجريدة الرسمية، 2001، العدد 25، الجزائر.