



تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة في المصارف - أحكام وضوابط

Financing real estate units in the form of a lease described in
Rulings and controls - the conscience in banks

إعداد

سامي بن محمد بن أبكر إسحاق البكر
Sami Muhammad Abkar Ishaq Al-Bakr

جامعة الملك عبد العزيز - كلية الآداب - قسم الشريعة والدراسات الإسلامية

Doi: 10.21608/jasis.2025.420214

٢٠٢٥ / ١ / ٢١

استلام البحث

٢٠٢٥ / ٢ / ٢٣

قبول البحث

البكر، سامي بن محمد بن أبكر إسحاق (٢٠٢٥). تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة في المصارف - أحكام وضوابط. *المجلة العربية للدراسات الإسلامية والشريعة*، المؤسسة العربية للتربية والعلوم والآداب، مصر ، ٩ (٣٢)، ٢٤٨ - ٢١١.

<http://jasis.journals.ekb.eg>

تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة في المصارف - أحكام وضوابط

المستخلص:

يهدف البحث إلي: تأصيل مسألة إجارة الموصوف في الذمة تأصيلاً علمياً، وبيان حكم إجارة الموصوف في الذمة، في العقار والمنقول ، والتعريف بحكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة ، وتوضيح حكم عقد إجارة الموصوف في الذمة في تمويل الوحدات العقارية ، والوقوف علي كيفية تمويل الوحدات العقارية في المصارف بصيغة إجارة الموصوف في الذمة ، و معرفة ضوابط تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة ؛ ولقد استخدم الباحث المنهج الاستقرائي الاستنباطي ؛ ومن أبرز النتائج التي توصل إليها البحث:

- التعريف بالتمويل وهو: "الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها" فمؤل المشروع: إذا أمده بمال، قدّم له ما يحتاج إليه من مالٍ.

- مفهوم التمويل المباح أو الإسلامي: "هو تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية".

- المتفق عليه في تعريف العقار عند الفقهاء دخول الأرض في مسمى العقار واختلفوا في دخول المباني والأشجار فقيل: تدخل في المسمى وقيل: لا تدخل وإنما يطلق عليها تبعاً للأصل وهو الأرض .

الكلمات المفتاحية: التمويل - الوحدات العقارية - الإجارة - الذمة - المصارف .

Abstract :

The research aims to establish the issue of ijarah al-mawsoof fi al-dhimma (leasing described in obligation) on a scientific basis, clarify the ruling on ijarah al-mawsoof fi al-dhimma in real estate and movable property, identify the ruling on deferring rent in ijarah al-mawsoof fi al-dhimma, explain the ruling on ijarah al-mawsoof fi al-dhimma contracts in financing real estate units, examine how real estate units are financed in banks using the formula of ijarah al-mawsoof fi al-dhimma, and identify the regulations for financing real estate units using the formula of ijarah al-mawsoof fi al-dhimma. The researcher used the inductive and deductive methodology. Among the key findings of the research:

-The definition of financing is "providing funds at times of need," so financing a project means supplying it with money, providing what it needs in terms of funds.

-The concept of permissible or Islamic financing is "the provision of wealth, in-kind or monetary, for the purpose of generating profit by its owner to another person who manages and disposes of it in return for a return permitted by Sharia rulings".

- There is consensus among jurists that land is included in the definition of real estate, but there is a difference of opinion regarding the inclusion of buildings and trees. Some say they are included, while others argue they are not and are instead considered an extension of the original, which is the land.

Keywords: financing - real estate units - leasing - obligation - banks.

المقدمة

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، كما يحب ربنا ويرضاه، وأصلي وأسلم على أشرف نبي وأكرم هاد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليما كثيرا. أما بعد:

فيعد توفير المسكن من الحاجات الضرورية التي يسعى إليها الإنسان بجانب المأكل والملبس فإن السكن والمأوى من أهم المقاصد التي شغلت حيزا كبيرا من حياة الإنسان منذ فجر التاريخ وقد امتن الله على الإنسان بالبيوت والمساكن فقال: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾ [النحل: ٨٠] وفي الحديث عَنْ نَافِعِ بْنِ عَبْدِ الْحَارِثِ، عَنِ النَّبِيِّ ﷺ قَالَ: «مَنْ سَعَادَةَ الْمَرْءِ الْمَسْكُنُ الْوَاسِعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَيَّءُ»^(١)

وقد تضاعفت وتأكدت حاجة الإنسان في هذه الأزمنة المتأخرة، للحصول على السكن اللائق به فكان لا بد من ظهور وابتكار نماذج وطرق تسهل وتنظم للناس عملية الحصول على السكن وتملك عقار يأويه أو يستثمره؛ ولذلك بات يلجأ كثير من الأفراد إلى المصارف والمؤسسات التمويلية للحصول على تمويل يمكنهم من امتلاك منزل العمر حيث إن كثيرا منهم لا يستطيع شراء مسكن بما لديه من دخل فيحتاج إلى الحصول على تمويل

(١) رواه البخاري في «الأدب المفرد - ت عبد الباقي» (ص ١٦٢)، ح: «٤٥٧» وصححه الألباني في: «صحيح الأدب المفرد» (ص ١٧٥)، ح: «٣٥٥»

يمكّنه من تملك العقار ودفع ثمنه على سنوات، ولقد أفادت دراسة عن السوق السعودي أن "هناك نسبة ٥٠٪ من المستأجرين لديهم القدرة على امتلاك عقار ودفع ثمنه بالتقسيط وليس نقداً وهي شريحة غالبيتها من الشباب حديثي التخرج وفي بداية حياتهم العملية ويرغبون في تأسيس منزل للزواج"^(٩)، لذلك سارعت المؤسسات التمويلية إلى توفير العديد من الصيغ التمويلية وطرحها للراغبين مع الحرص على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية التي تسعى لرفع الحرج وفتح مجالات التعامل المباح والمنسجم مع روح العصر مع البعد عن التعاملات المحرمة في الشرع من ربا وظلم وغرر، وهذا يتطلب دراسات معمقة ومستفيضة من قِبَل المتخصصين من فقهاء وباحثين ودارسين في الشريعة والاقتصاد الإسلامي، ومن أهم الصيغ المطروحة من قبل المصارف لتمويل المساكن والعقارات صيغة "إجارة الموصوف في الذمة" لذلك جاء هذا البحث المعنون بـ"تمويل الوحدات العقارية بصيغة إجارة الموصوف في الذمة أحكام وضوابط"

مشكلة البحث:

لما كان عقد إجارة الموصوف في الذمة بصيغته التمويلية المعاصرة يكتنفه بعض الغموض والإشكالات خاصة في التمويل العقاري مع شدة الحاجة إليه كان لا بد من النظر فيه وفي أطرافه وأراء الفقهاء المعاصرين فيه بناء على المادة التراثية في الموضوع وتحليل طريقة تطبيق المصارف له وتقويم ذلك.

حدود البحث:

ينحصر البحث في جانبه النظري على دراسة إجارة الموصوف في الذمة في التمويل، وفي جانبه التطبيقي على تطبيق المصارف لها في تمويل الوحدات العقارية وحكمه.

أهمية الموضوع وأسباب اختياره

- تعد إجارة الموصوف في الذمة من أهم العقود التمويلية للمصارف الإسلامية.
- دخول الإجارة الموصوفة في الذمة في كثير من المعاملات المعاصرة.
- إبراز أن هذه الشريعة صالحة لكل زمان ومكان وتستوعب كل تجدد في المعاملات.
- الحاجة إلى معرفة أحكام الإجارة الموصوفة في الذمة في العقار والمنقول.
- إلقاء الضوء على التطبيقات المعاصرة لمسألة الإجارة الموصوفة في الذمة لدى المصارف الإسلامية ومدى سلامتها من الأخطاء.

(٢) ينظر: "التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية" للدكتور: عبدالله المغلوث ص:

(٩).

- أنه موضوع يجمع بين الأصالة والمعاصرة؛ مما يساعد على سبر أغوار كلام فقهاء الأمة ومقارنتها بالصور المعاصرة.

أهداف البحث:

- تأصيل مسألة إجارة الموصوف في الذمة تأصيلاً علمياً.
- بيان حكم إجارة الموصوف في الذمة، في العقار والمنقول.
- التعريف بحكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة.
- توضيح حكم عقد إجارة الموصوف في الذمة في تمويل الوحدات العقارية
- الوقوف على كيفية تمويل الوحدات العقارية في المصارف بصيغة إجارة الموصوف في الذمة.
- معرفة ضوابط تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة.

منهج البحث:

اعتمدت الدراسة المنهج الاستقرائي الاستنباطي، وذلك باستقراء مسائل إجارة الموصوف في الذمة، واستقراء الأدلة والمقاصد المتعلقة بتلك المسائل، واستنباط الأحكام منها.

الدراسات السابقة:

- إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة - دراسة تأصيلية وتطبيقية- للدكتور: عبد الرحمن بن عبد الله السعدي، الناشر: دار الميمان وبنك البلاد، الطبعة الأولى: ١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م.

- إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة: لمنيرة بنت عبد الله بن عبد الرحمن الغديان التميمي، بحث منشور بمجلة الشريعة والقانون بأسبوط.

- تمويل الخدمات المصرفية الإسلامية باستخدام الإجارة الموصوفة في الذمة. للأستاذ/ أحمد محمد محمود نصار

وقد تركزت دراستي في مدى صحة تطبيق الإجارة الموصوفة في الذمة على الوحدات العقارية وتحريير القول في ذلك.

إجراءات البحث:

- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق أذكر حكمها بدليلها.
- إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف فيتبع فيها ما يلي:
- تحرير محل الخلاف ببيان موارد الاتفاق ومكامن الخلاف.
- عرض الخلاف وذكر الأقوال في المسألة، وبيان من قال بها
- الاقتصار على المذاهب الفقهية المعتمدة، مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلف الصالح رضي الله عنهم، وتجنب الأقوال الشاذة.

- توثيق الأقوال من مصادرها الأصلية مع ذكر أدلة الأقوال، وبيان وجه الدلالة مع الترجيح.
- كتابة الآيات وفق الرسم العثماني مضبوطة بالشكل، وترقيمها، وبيان سورها.
- تخريج الأحاديث من مصادرها الأصلية، مع بيان ما ذكره أهل الشأن في درجتها إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما - فإن كانت فيهما أو في أحدهما أكتفي حينئذ بتخريجها منهما أو من أحدهما.
- وضع خاتمة في نهاية البحث تتضمن نتائج البحث والتوصيات المناسبة.
- عزو كل قول إلى قائله، والنقل من المصادر الأصلية قدر المستطاع.
- لا أترجم للأعلام المذكورين في البحث لصغر حجمه.
- ضبط ما يشكل من الكلمات.
- شرح الألفاظ الغريبة التي تحتاج إلى إيضاح.
- فهرس المراجع والموضوعات.
- الهيكل التفصيلي للبحث: مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة.
- المقدمة: وفيها بيان موضوع البحث ومشكلته وحدوده وأهميته وأهدافه وإجراءاته وهيكل البحث.
- المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث ومفهومها.**
- المطلب الأول: تعريف التمويل ومفهومه:
- المطلب الثاني: التعريف بمصطلح: "الوحدات العقارية" أفرادا وتركيبا.
- المطلب الثالث: التعريف بمصطلح "إجارة الموصوف في الذمة" ومفهومه.
- المبحث الثاني: حكم الإجارة وإجارة الموصوف في الذمة، وتأجيل الأجرة فيها.**
- المطلب الأول: حكم الإجارة وإجارة الموصوف في الذمة.
- المطلب الثاني: حكم تأجيل الأجرة في إجارة الموصوف في الذمة.
- المطلب الثالث: حكم عقد إجارة الموصوف في الذمة في تمويل الوحدات العقارية
- المبحث الثالث: كيفية تمويل الوحدات العقارية في المصارف بصيغة إجارة الموصوف في الذمة وضوابطه.**
- المطلب الأول: صورة إجارة الموصوف في الذمة بمفهومها التمويلي المعاصر.
- المطلب الثاني: خطوات تملك الجهة التمويلية للعقار وتأجيله للعمل إجارة موصوفة في الذمة وحكم ذلك.
- المطلب الثالث: ضوابط تمويل الوحدات على الخارطة بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة.
- الخاتمة:** وفيها أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال البحث.
- المصادر والمراجع.

المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث ومفهومها.

المطلب الأول: تعريف التمويل ومفهومه:

تعريف التمويل لغة واصطلاحاً:

التمويل لغة:

مصدر مَوَّلَ يَمُوِّلُ، تمويلاً، فهو مُمَوَّلٌ، والمفعول مُمَوَّلٌ. مشتق من [م و ل] والمِيمُ وَالْوَاوُ وَاللَّامُ كَلِمَةٌ وَاحِدَةٌ، هِيَ تَمَوَّلَ الرَّجُلُ: إِذَا اتَّخَذَ مَالاً^(٣).

التمويل اصطلاحاً:

"الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها"^(٤) فمَوَّلَ المشروع: إذا أمده بمال، قدّم له ما يحتاج إليه من مال^(٥).

مفهوم التمويل في الاقتصاد:

جاء في القاموس الاقتصادي أنه: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها... فإنها تضع برنامجاً يعتمد على الناحيتين التاليتين:

ناحية مادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاز المشروع عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال اليد العاملة...

ناحية مالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل"^(٦)

مفهوم التمويل المباح أو الإسلامي:

"هو تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية"^(٧)

المطلب الثاني: التعريف بمصطلح: "الوحدات العقارية" أفراداً وتركيباً.

أولاً: التعريف الإفرادي لمصطلح "الوحدات العقارية".

المفردة الأولى: الوَحْدَاتُ وَالوَحْدَاتُ:

تعريف الوحدة لغة واصطلاحاً:

الوحدة في اللغة: بفتح الحاء وسكونها، جمع وَحْدَةٌ، مصدر وَحَدَ يَجِدُ جِدَّةً وَوَحْدَةً، إذا

(٣) ينظر: «مقاييس اللغة» (٥/ ٢٨٥)، «تاج العروس من جواهر القاموس» (٣٠/ ٤٢٨)، و«معجم اللغة العربية المعاصرة» (٣/ ٢١٣٩).

(٤) ينظر: "المسائل المستجدة في التمويل العقاري" ص: (٤٧)

(٥) «معجم اللغة العربية المعاصرة» (٣/ ٢١٣٩).

(٦) "القاموس الاقتصادي" - د محمد بشير عليّة. ص: (١٢٧).

(٧) مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي - تحليل فقهي واقتصادي - د منذر قحف ص: (١٢).

بقي منفردا، فالوَحْدَةُ: الانفراد^(٨)، قال ابن فارس: "الْوَأُو وَالْحَاءُ وَالذَّالُّ: أَصْلٌ وَاحِدٌ يَدُلُّ عَلَى الْإِنْفِرَادِ. مِنْ ذَلِكَ الْوَحْدَةُ"^(٩).

الوَحْدَةُ اصطلاحا:

وتطلق (الوَحْدَةُ) في الاصطلاح المعاصر على الشيء المفرد بحسب ما يضاف إليه.

فالوَحْدَةُ في النظام السياسي: اتِّحاد قُطرين أو أكثر في الرِّئاسة والسِّياسة والجيش والاقتصاد والإدارة فتصبح بموجبها قُطرا واحدا كـ"الوَحْدَةُ العربيَّة".
وَوَحْدَةُ النَّقْد في الاقتصاد: وزن ثابت من معدن معيَّن العيار من الجهة المصدرة.
وَوَحْدَات القياس: مقاييس تقاس بها الأطوال والأوزان والحرارة ونحوها: كالمتر والحرام^(١٠).

المفردة الثانية: العَقَّارية:

تعريف العقارية لغة واصطلاحا:

العقارية في اللغة: نسبة إلى (العَقَّار) بفتح العين والقاف المخففة، وهو: "كل ملك ثابت له أصل وقرار كالأرض والدار"^(١١) وفي المختار: "الأَرْضُ وَالضِّياعُ وَالنَّخْلُ"^(١٢) وَالْجَمْعُ الْعَقَّارَاتُ، قال ابن فارس: "الْعَيْنُ وَالْقَافُ وَالرَّاءُ أَصْلَان ... وَالثَّانِي: ذَالٌ عَلَى ثَبَاتٍ وَدَوَامٍ"^(١٣). من العَقْرُ: بِالضَّمِّ وبالفتح: وهو أصل كلِّ شَيْءٍ. وَعَقْرُ الدَّارِ: أَصْلُهَا، وَقِيلَ: وَسَطُهَا، وهو مَحَلَّةٌ للقوم. ومنه: "مَا غَزِي قَوْمٌ فِي عَقْرِ دَارِهِمْ إِلَّا ذَلُّوا"^(١٤).

العقار في اصطلاح الفقهاء:

اتفق الفقهاء على دخول الأرض في مسمى العقار^(١٥).

(٨) ينظر: المحيط في اللغة - عالم الكتب (٣ / ١٨١)، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير (ط العصرية) (ص: ٣٣٥)، مختار الصحاح (ص: ٣٣٤)، معجم اللغة العربية المعاصرة (٣ / ٢٤١٢) [مادة: وحد]

(٩) مقاييس اللغة (٦ / ٩٠).

(١٠) ينظر: المعجم الوسيط (٢ / ١٠١٧)، معجم اللغة العربية المعاصرة (٣ / ٢٤١٢).

(١١) التعريفات (ص: ١٥٣)، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير (ط العصرية) (ص: ٢١٨)، [مادة: عقر].

(١٢) مختار الصحاح (ص: ٢١٤).

(١٣) مقاييس اللغة (٤ / ٩٠).

(١٤) ينظر: [مادة: عقر] من: النهاية في غريب الحديث والأثر (٣ / ٢٧٤)، لسان العرب

(٤ / ٥٩٦)، مقاييس اللغة (٤ / ٩٠ - ٩٥)، مختار الصحاح (ص: ٢١٤).

(١٥) ينظر: فتح القدير للكمال ابن الهمام (٦ / ٢١٥)، الشرح الكبير للشيخ الدردير مع حاشية الدسوقي (٣ / ٤٧٦)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢ / ٤٦٦)،

واختلفوا في دخول المباني والأشجار فيه على قولين:

القول الأول:

أن إطلاق العقار خاص بالأراضي وقد تدخل المباني والأشجار تبعاً للأرض، وليس استقلالاً، وهو مذهب الحنفية^(١٦) والحنابلة^(١٧).

القول الثاني:

دخول الأراضي والمباني والشجر في مسمى العقار، وهو مذهب المالكية^(١٨) والشافعية^(١٩). وهذا القول أقرب للعرف اللساني كما سبق في التعريف اللغوي. وعليه فيمكن تعريف العقار بأنه: "ما يملكه الإنسان من الأراضي، والمنشآت عليها، من البيوت، والقصور، والعمائر، والشقق، والدكاكين، ومحطات الوقود، والاستراحات، ونحوها بأي سبب كان من أسباب الملك، من إحياء، أو شراء، أو إرث، أو هبة"^(٢٠) فهذا كله يعد عقاراً إما أصالة على مذهب مالك والشافعي وإما أصالة في الأراضي وتبعية في المنشآت عليها على مذهب أبي حنيفة وأحمد. مفهوم العقار في النظام السعودي:

جاء في "المادة الثانية والعشرين" من "نظام المعاملات المدنية"^(٢١) بأن:

١- العقار كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلفٍ أو تغييرٍ في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول.

كشاف القناع عن متن الإقناع (٢٤٧/٣).

(١٦) قال ابن نجيم الحنفي: "وقد صرح مشايخنا في كتاب الشفعة بأن البناء والنخل من المنقولات، وأنه لا شفعة فيهما إذا بيعا بلا عرصة فإن بيعا معها وجبت تبعاً... وقد غلط بعض العصريين فجعل النخيل من العقار" البحر الرائق شرح كنز الدقائق (١٩٨/٧)
(١٧) ينظر: كشاف القناع عن متن الإقناع (٤/١٤٠)، قال الكرسي الحنبلي: "وما ليس بعقار كشجر وبناء مفرد وحيوان وجوهر وسيف ويؤخذ غراس وبناء تبعاً لأرض" غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى (١/٧٨٧)، قال الرحيباني الحنبلي: "ظاهر كلام أئمة المذهب بل صريحه أن العقار هو الأرض فقط، وأن الغراس والبناء ليس بعقار". مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٤/١٠٩).

(١٨) الشرح الكبير للشيخ الدردير مع حاشية الدسوقي (٣/٤٧٦)، شرح الزرقاني على مختصر خليل مع حاشية البنانى (٥/٥٤٨).

(١٩) الأم للشافعي (٤/٢٥٢)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٢/٤٦٦).

(٢٠) فتوى جامعة في زكاة العقار لبكر أبو زيد رحمه الله، ص ٤.

(٢١) نظام المعاملات المدنية ١٤٤٤ هـ الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ

١٤٤٤/١١/٢٩ هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢٠) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٤ هـ.

٢- يعدُّ عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكة في عقار له رسداً على خدمة العقار أو استغلاله على سبيل الدوام ولو لم يكن متصلاً به اتصال قرار.
ثانياً: التعريف التركيبي لمصطلح "الوحدة العقارية"
مفهوم مصطلح "الوحدة العقارية" في النظام السعودي:
سبق بأن (الوَحدة) تطلق في الاصطلاح المعاصر على الشيء المفرد بحسب ما تضاف إليه، ومن ذلك "الوحدة العقارية" ففي "نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها"^(٢٢) من النظام السعودي: "الوحدة العقارية: هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (القراج) أو الدكان أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى".
المطلب الثالث: التعريف بمصطلح "إجارة الموصوف في الذمة" ومفهومه.
أولاً: التعريف الإفرادي لمصطلح "إجارة الموصوف في الذمة".
المفردة الأولى: إجارة:

تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً:

الإجارة لغة: بتثنيث الهمزة والكسر أفصح مصدر أجّره بالقصر بأجره أجراً وإجارة، وبالمد من أجره إيجاراً^(٢٣)، وهو الجزاء على العمل^(٢٤)، وفي اللسان: «هُوَ مَا أُعْطِيَ مِنْ أَجْرٍ فِي عَمَلٍ»^(٢٥) «وهي والكراء شيء واحد في المعنى»^(٢٦) قال ابن فارس: «الْهَمْزَةُ وَالْجِيمُ وَالرَّاءُ أَصْلَانِ يُمَكِّنُ الْجَمْعُ بَيْنَهُمَا بِالْمَعْنَى، فَأَلَاوُلُ الْكِرَاءِ عَلَى الْعَمَلِ، وَالثَّانِي جَبْرُ الْعِظْمِ الْكَسِيرِ. فَأَمَّا الْكِرَاءُ فَأَلَاوُلُ الْكِرَاءِ وَالْأَجْرَةُ. وَكَانَ الْخَلِيلُ يَقُولُ: الْأَجْرُ جَزَاءُ الْعَمَلِ، وَالْفِعْلُ أَجَرَ»^(٢٧)
الإجارة في اصطلاح الفقهاء:

لقد عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات كثيرة متقاربة في المعنى وإن اختلفت في العبارات فبعضهم يذكر قيوداً يذكرها الآخرون ولا يرون حاجة لإدراجها في التعريف وفيما يلي بعض تعريفاتهم:

(٢٢) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ١٤٤١ هـ، الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٢٠٢١/٧/٢ هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) وتاريخ ١٤٤١/٧/١ هـ.
(٢٣) ينظر: «المطلع على ألفاظ المقنع» (ص ٣١٦) و«تحفة المحتاج في شرح المنهاج» (١٢١/٦)

(٢٤) «مقاييس اللغة» (١/ ٦٢) وفيه: «وَكَانَ الْخَلِيلُ يَقُولُ: الْأَجْرُ جَزَاءُ الْعَمَلِ»

(٢٥) «لسان العرب» (٤/ ١٠)

(٢٦) «الشرح الكبير للشيخ الدردير» (٤/ ٢)

(٢٧) «مقاييس اللغة» (١/ ٦٢)

أولاً: عرفها الأحناف بقولهم: «الإجارة: عقد على المنافع بعوض»^(٢٨)
ثانياً: عرفها المالكية بقولهم: «تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض»^(٢٩)
ثالثاً: عرفها الشافعية بقولهم: «عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم»^(٣٠)

رابعاً: عرفها الحنابلة بقولهم: «الإجارة: عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم والانتفاع»^(٣١)
ورغم تقارب التعاريف حيث إنها في الجملة تدور حول أن الإجارة: "عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بعوض معلوم" إلا أن تعريف الحنابلة هو التعريف الأشمل وهو الأقرب لما نحن بصدده من بحث حيث جاء على ذكر إجارة الموصوف في الذمة.

المفردة الثانية: الموصوف:

تعريف الموصوف لغة واصطلاحاً:

الموصوف لغة: اسم مفعول من وصَّه يصفه، وصَّفاً ووصِّفَةً، فهو واصِفٌ: إذا نعتَه وأظهر حاله وبين هَيْئته^(٣٢) قال ابن فارس: «الْوَأُ وَالصَّادُ وَالْفَاءُ: أَصْلٌ وَاجِدٌ، هُوَ تَحْلِيلَةُ الشَّيْءِ. وَوَصَّفْتُهُ أَصْفُهُ وَصَّفاً. وَالصِّفَةُ: الْأَمَارَةُ اللَّازِمَةُ لِلشَّيْءِ»^(٣٣) فالصفة: «الأمارة اللازمة بذات الموصوف الذي يعرف بها»^(٣٤)

الموصوف اصطلاحاً:

ليس هناك حرف دقيق واضح لدى الفقهاء في تعريف الموصوف بل عباراتهم تدور حول ضبط الشيء كما يضبط به السلم فيكون بذلك: «ما عرف جنسه ونوعه وقدره وهينته، فبان أمره وظهر»^(٣٥)

(٢٨) «مختصر القدوري» (ص ١٠١) ينظر: «المبسوط» للسرخسي (١٥ / ٧٤).

(٢٩) «الشرح الكبير للشيخ الدردير» (٤ / ٢)

(٣٠) «مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج» (٣ / ٤٣٨)

(٣١) «منتهى الإرادات» (٣ / ٦٤ ط مع حاشية ابن قائد)، وفي تعريف «الإقناع في فقه

الإمام أحمد بن حنبل» (٢ / ٢٨٣): «عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة

معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم»

(٣٢) ينظر: «معجم متن اللغة» (٥ / ٧٦٥) و«المعجم الوسيط» (٢ / ١٠٣٦)

(٣٣) «مقاييس اللغة» (٦ / ١١٥)

(٣٤) «التعريفات» (ص ١٣٣)

(٣٥) «إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة»، د عبدالرحمن السعدي ص: (٣٩)

وينظر: «شرح المنتهى» لابن النجار (٥ / ١٥)

المفردة الثالثة: الذمة.

تعريف الذمة لغة واصطلاحاً:

الذمة لغة: العهد؛ لأن الإنسان يذم على إضاعته منه^(٣٦) و«الذِّمَّة: الضَّمَان، يُقَال: هُوَ فِي ذِمَّتِي. أَي فِي ضَمَانِي، وَبِهِ سُمِّيَ أَهْلُ الذِّمَّةِ لِأَنَّهُمْ فِي ضَمَانِ الْمُسْلِمِينَ.»^(٣٧)
الذِّمَّة اصطلاحاً:

جاء في «التعريفات»^(٣٨) تعريفها باعتبارين: كونها وصفا وكونها ذاتا. فعرفت بكونها وصفها بأن الذمة: «وصف يصير الشخص به أهلاً للإيجاب له وعليه».

وعرفت بكونها ذاتا «بأنها نفس لها عهد»؛ فإن الإنسان يولد وله ذمة صالحة للوجوب له وعليه، عند جميع الفقهاء بخلاف سائر الحيوانات.

وقيل: «الذمة هي محل اعتباري في الشخص تشغله الحقوق التي تتحقق عليه»^(٣٩)
ثانياً: التعريف التركيبي لمصطلح "إجارة الموصوف في الذمة"

لا تكاد تجد لدى الفقهاء المتقدمين تعريفاً مستقلاً لإجارة الموصوف في الذمة؛ وإنما تجده مندرجا ضمن تعريف الإجارة المتضمن لتقسيم الإجارة إلى إجارة عين معينة، وموصوفة في الذمة، كما في تعريف الحنابلة للإجارة المعينة تكون العين المؤجرة فيها معينة محددة أما الموصوفة في الذمة فالعين المؤجرة غير معينة، بل موصوفة في ذمة المؤجر، وعليه فيمكن تعريفها بأنها:

«عقد على منفعة مباحة معلومة من عين موصوفة في ذمة المؤجر، مدة معلومة، بعوض معلوم»^(٤٠)

شرح التعريف:

قوله: (منفعة مباحة) جنس يدخل فيه كل أنواع الإجارة المباحة؛ لأن الإجارة بيع منافع، ويخرج به بيع الأعيان.

قوله: (معلومة) قيد يخرج به المنفعة المجهولة، وهي غير المنضبطة بالوصف.

(٣٦) جاء في «مقاييس اللغة» (٢/ ٣٤٦): «فَأَمَّا الْعَهْدُ فَإِنَّهُ يُسَمَّى ذِمَامًا لِأَنَّ الْإِنْسَانَ يُذَمُّ عَلَى إِضَاعَتِهِ مِنْهُ.»

(٣٧) «تهذيب اللغة» (١٤/ ٣٠٠)

(٣٨) «التعريفات» (ص ١٠٧)

(٣٩) «المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي» - مصطفى الزرقا ص: (٢٠١)

(٤٠) ينظر: «الروض المربع بشرح زاد المستنقع - ط ركانز» (٢/ ٣٨١)، «فقه الهندسة المالية الإسلامية» (ص ٣١٧)، «إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة» د عبدالرحمن السعدي ص: (٥٢)

قوله: (من عين موصوفة في ذمة المؤجر) يدخل فيه منفعة العين الموصوفة في الذمة، ومنفعة العمل في الذمة. ويخرج به إجارة عين معينة، وإجارة أجبر معين؛ لأنها ليست في الذمة.

قوله: (مدة معلومة) فلا بد من تعيين مدة كشهر أو سنة وخرج بذلك الإجارة على عمل؛ فلا تشترط فيها المدة وإن كان قد يعقد على مدة.

قوله: (بعوض معلوم) "بعوض": قيد يخرج به هبة المنافع، والوصية بها، والعارية. و"معلوم": قيد يخرج به الجعالة على عمل معلوم بعوض مجهول.

المبحث الثاني: حكم الإجارة وإجارة الموصوف في الذمة، وتأجيل الأجرة فيها.

المطلب الأول: حكم الإجارة وإجارة الموصوف في الذمة.

المسألة الأولى: حكم الإجارة ومشروعيتها.

أجمع فقهاء الأمصار على مشروعية الإجارة يقول ابن المنذر (٣١٨ هـ): «وأجمعوا على أن الإجارة ثابتة»^(٤١) وفي «المغني»^(٤٢): «وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة».

مستند الإجماع:

من الأدلة التي يستند إليها هذا الإجماع ما يلي:

الدليل الأول:

قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَضَعْنَ عَلَيْهِنَّ أَجْرَهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦]

الدليل الثاني:

قال الله عز وجل: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرَهُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ * قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِكَ بِأَجْرٍ مَعْرُوفٍ عَلَىٰ أَنْ نَجْزِيَنِي نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيْنَا وَنَقْبَلَ بِهَا مِنْ يَدَيْكَ وَإِنِّي خَشِيْتُ أَنْ لَعْنَتُ اللَّهِ عَلَىٰ الْفَاسِقِينَ﴾ [القصص: ٢٦-٢٧]

• وجه الدلالة: أن نبي الله موسى عليه السلام أجر نفسه هذه المدة عند الرجل الصالح بأجر معلوم، فدل على مشروعية الإجارة، وهو وإن كان في شرع من قبلنا، إلا أن شرع من قبلنا شرع لنا، ما لم يأت في شرعنا ما يخالفه^(٤٣)

الدليل الثالث:

قوله تعالى ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف: ٧٧]

(٤١) «الإجماع» لابن المنذر (ص ١٠٦)

(٤٢) «المغني» لابن قدامة (٦ / ٨)

(٤٣) ينظر: «شرح تنقيح الفصول» (ص ٢٩٨)

ومن السنة:

الدليل الرابع:

حديث أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي ﷺ قَالَ: قَالَ اللَّهُ: «ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ.»^(٤٤)

الدليل الخامس:

حديث عائشة رضي الله عنها، رَوَى النَّبِيُّ ﷺ، أَنَّهَا قَالَتْ: «اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّبِيلِ، هَادِيًا خَرِيئًا^(٤٥)، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاجِلَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ، بِرَاجِلَيْهِمَا صَبْحَ ثَلَاثٍ.»^(٤٦)

الدليل السادس:

حديث أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رضي الله عنه قَالَ: «حَجَّمَ أَبُو طَيْبَةَ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ، فَأَمَرَ لَهُ بِصَاعٍ مِنْ تَمْرٍ، وَأَمَرَ أَهْلَهُ أَنْ يُخَفُّوا مِنْ خَرَاجِهِ.»^(٤٧)

المسألة الثانية: حكم إجارة الموصوف في الذمة.

اتفق الفقهاء من الحنفية^(٤٨) والمالكية^(٤٩) والشافعية^(٥٠) والحنابلة^(٥١) على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة من حيث الأصل، فقد جاءت نصوصهم مصرحة بجوازها. فقد نص الحنفية عليها كما قال الكاساني في «بدائع الصنائع»^(٥٢): «وإن كانت الإجارة على دواب بغير أعيانها فسلم إليه دواب فقبضها فماتت لا تبطل الإجارة، وعلى المؤاجر أن يأتيه بغير ذلك؛ لأنه هلك ما لم يقع عليه العقد؛ لأن الدابة إذا لم تكن معينة فالعقد يقع على منافع في الذمة، وإنما تسلم العين ليقوم منافعها مقام ما في ذمته، فإذا هلك بقي ما في الذمة بحاله فكان عليه أن يعين غيرها» ونص المالكية عليها كما قال

(٤٤) رواه البخاري في صحيحه «صحيح البخاري» (٣/ ٨٢)، ح: (٢٢٢٧)

(٤٥) قال ابن الأثير في «النهاية في غريب الحديث والأثر» (٢/ ١٩): «الْجَرِيْتُ: الْمَاهِرُ الَّذِي يَهْتَدِي لِأَحْرَاتِ الْمَفَارَةِ، وَهِيَ طُرُقُهَا الْخَفِيَّةُ وَمَضَائِقُهَا. وَقِيلَ: إِنَّهُ يَهْتَدِي لِمَثَلِ خَرْتِ الْإِبْرَةِ مِنَ الطَّرِيقِ.»

(٤٦) رواه البخاري في صحيحه «صحيح البخاري» (٣/ ٨٩)، ح: (٢٢٦٤)

(٤٧) رواه البخاري في صحيحه «صحيح البخاري» (٣/ ٦٣)، ح: (٢١٠٢) ومسلم في صحيحه «صحيح مسلم» (٣/ ١٢٠٤ ت عبد الباقي): ح: (١٥٧٧).

(٤٨) ينظر: «المبسوط» للسرخسي (١٥/ ١٧٧).

(٤٩) ينظر: «الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي» (٤/ ٣)

(٥٠) ينظر: «تحفة المحتاج في شرح المنهاج» (٦/ ١٢٥)

(٥١) ينظر: «كشاف القناع» (٩/ ٣١ ط وزارة العدل)

(٥٢) «بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع» (٤/ ٢٢٣)

القاضي عبد الوهاب في وجاء في «التلقين»^(٥٣): «والإجارة ضربان إجارة عين وإجارة في الذمة. فالعين يتعلق الحق بها وينفسخ العقد بتلف العين قبل استيفاء المنفعة وتقع المحاسبة. وأما التي في الذمة فتجوز حالة ومؤجلة ولا بد أن تكون معلومة». ونص الشافعية عليها كما قال النووي في «منهاج الطالبين»^(٥٤): «وهي قسمان واردة على عين كإجارة العقار ودابة أو شخص معينين وعلى الذمة كاستئجار دابة موصوفة»، ونص الحنابلة عليها كما قال الفتوح في «منتهى الإرادات»^(٥٥):

«الإجارة: عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم والانتفاع تابع»

ودليلها: ما سبق من أدلة مشروعية الإجارة.

المطلب الثاني: حكم تأجيل الأجرة في إجارة الموصوف في الذمة.

المسألة الأولى: حكم تأجل الأجرة في الإجارة.

اتفق الفقهاء على جواز تأجل الأجرة في الإجارة وتعجيلها، يقول ابن تيمية رحمه الله تعالى: «ولا نزاع أنها إذا كانت مؤجلة - يعني: الأجرة- لم تطلب إلا عند محل الأجل»^(٥٦).

فدل على أن الأجرة تكون مؤجلة وذلك قياسا على البيع: فكما أنه يصح الثمن فيه حالا ومؤجلا، فكذلك الإجارة، بجامع أن كلا منهما ركن في عقد معاوضة^(٥٧)

المسألة الثانية: حكم تأجيل الأجرة في إجارة الموصوف في الذمة.

لما كانت إجارة الموصوف في الذمة تعد دينا في ذمة المؤجر فهل تأخذ حكم السلم في اشتراط تسليم الأجرة في مجلس العقد أم يجوز تأجيلها؟

اختلف الفقهاء في حكم هذه المسألة على مسالك:

المسلك الأول: مسلك الحنفية:

لا يجب تسليم الأجرة وقت العقد لأن الأصل عندهم «أن الأجرة لا تجب بنفس العقد ... وإنما تجب عند استيفاء المعقود عليه وهو المنفعة»^(٥٨) والمنفعة تحدث شيئا

(٥٣) «التلقين في الفقه المالكي» (٢ / ١٥٩)

(٥٤) «منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه» للنووي (ص ١٥٩)

(٥٥) «منتهى الإرادات» (٣ / ٦٤)

(٥٦) «مجموع الفتاوى» (٣٠ / ١٥٥)

(٥٧) ففي «المبسوط» للسرخسي (١٥ / ١٣٧): «الأجرة بمنزلة الثمن في البيع فإن الإجارة

نوع بيع فما يصلح بدلا في البيع يصلح في الإجارة، والمكيل والموزون يصلح بدلا في البيع موصوفا حالا كان أو مؤجلا»

(٥٨) «بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع» (٤ / ١٨٠)

فشيئا فكذا ذلك «العقد ينعقد شيئا فشيئا على حسب حدوث المنافع»^(٥٩) جاء في «اللباب في شرح الكتاب»: «(والأجرة لا تجب بالعقد) فلا يجب تسليمها به (و) إنما تستحق بأحد معان ثلاثة: إما بشرط التعجيل) وقت العقد، لأنه شرط لازم (أو بالتعجيل من غير شرط) بأن يعطيه حالا، فإنه يكون هو الواجب، حتى لا يكون له الاسترداد (أو باستيفاء المعقود عليه)؛ لأنها عقد معاوضة، فإذا استوفى المنفعة استحق عليه البذل»^(٦٠) المسلك الثاني: مسلك المالكية:

يشترط لصحة إجارة الموصوف في الذمة عند المالكية تعجيل الأجرة كما في السلم، إلا إذا شرع المستأجر في استيفاء المنفعة^(٦١)، ويجوز عندهم تأخير تسليم أجرة العين الموصوفة في الذمة إلى ثلاثة أيام، كما هو قولهم في السلم وأن ذلك في حكم التسليم في مجلس العقد؛ لأن ما قارب الشيء يعطى حكمه^(٦٢) المسلك الثالث: مسلك الشافعية:

أنه يشترط تسليم الأجرة في مجلس العقد، سواء كان العقد بلفظ السلم أو لفظ الإجارة، وهو المذهب عندهم ذلك أن إجارة الموصوف في الذمة تعد سلما في المنافع، فيشترط فيها ما يشترط في السلم وهو تسليم الأجرة بمجلس العقد^(٦٣). المسلك الرابع: مسلك الحنابلة:

سلك الحنابلة مسلك التفريق بين ما عُقد بلفظ الإجارة وما عُقد بلفظ السلم، فما عُقد بلفظ السلم يشترط فيه تعجيل الأجرة، كقول الشافعية، وما عُقد بلفظ الإجارة فلا يشترط

(٥٩) «الهداية في شرح بداية المبتدي» (٣ / ٢٣١)

(٦٠) «اللباب في شرح الكتاب» (٢ / ٩٦) وجاء في «الاختيار لتعليل المختار» (٢ / ٥٥): «لأن الأجرة لا تجب بنفس العقد لقوله عليه الصلاة والسلام: «أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه» ولو وجبت بنفس العقد لما جاز تأخيرها إلا برضاه، والنص يقتضي الوجوب بعد الفراغ، لأن العرق إنما يوجد بالعمل، ولأن المنفعة لا يمكن استيفائها لذي العقد لأنها تحدث شيئا فشيئا، وهي عقد معاوضة فتقتضي = المساواة فلا تجب الأجرة بنفس العقد، فإذا استوفى المعقود عليه استحق الأجرة عملا بالمساواة، وإذا اشترط التعجيل أو عجلها فقد رضي بإسقاط حقه في التأجيل فيسقط».

(٦١) جاء في «التلخيص في الفقه المالكي» (٢ / ١٥٩): «ويجب فيها تعجيل أحد الطرفين من الأجرة أو الشروع في الاستيفاء فيخرج عن الدين بالدين».

(٦٢) «الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي» (٤ / ٣).

(٦٣) ينظر: «نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج» (٥ / ٢٦٤) جاء في «تحفة المحتاج في شرح المنهاج» (٦ / ١٢٥): (ويشترط في إجارة الذمة) إن عقدت بلفظ إجارة أو سلم (تسليم الأجرة في المجلس) كراس مال السلم؛ لأنها سلم في المنافع فيمتنع فيها تأجيل الأجرة سواء أتأخر العمل فيها عن العقد أم لا»

فيه التعجيل؛ لأن ما عقد بلفظ السلم يكون سلماً ولا يصح تأجيل رأس المال فيه لئلا يكون بيع دين بدين فالسلم يجري في المنافع كما يجري في الأعيان، وأما إذا عقدت بلفظ الإجارة فيأخذ حكم الإجارة فلا تكون سلماً ولا يلزم فيها شرطه.^(٦٤)
الترجيح:

بعد العرض لمذاهب الفقهاء في المسألة يتبين للباحث أن أرجح الأقوال القول بجواز تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة؛ وذلك لأن لبيع المنافع أحكاماً خاصة بها لا تقاس على بيع الأعيان لاختلافها عنها، فحقيقتها إجارة، ولذلك قسم الفقهاء إجارة الأعيان إلى قسمين: إجارة العين المعينة، وإجارة الموصوف في الذمة. ويناقد قول من قال: إن إجارة الموصوف في الذمة سلم بوجود فروق بينها وبين السلم فإجارة الموصوف في الذمة أشبه بإجارة العين المعينة منها بالسلم، ووجود أوجه شبه بينها وبين السلم لا يقتضي أن تأخذ جميع أحكام السلم؛ يقول الشيخ ابن عثيمين رحمه الله: «الظاهر أنه يجوز التأجيل لأن السلم عين بعين وهذا عين بمنفعة».^(٦٥) وكذلك فإن من طبيعة المنافع أن تكون مؤجلة ضرورة، لكونها تحدث شيئاً فشيئاً، فطبيعتها تختلف عن طبيعة الأعيان، فإجارة العين المعينة أيضاً لا يمكن للمستأجر أن يقبض فيها المنفعة حالة كاملة عند العقد؛ لأن «المنافع لا يتصور وجودها في الحال»^(٦٦)

ويناقد قول الحنابلة: بعدم التسليم بالفرق بين ما جرى بلفظ الإجارة وما جرى بلفظ السلم؛ ف«العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»^(٦٧)، يقول الإمام ابن تيمية رحمه الله: «فإن الاعتبار في الكلام بمعنى الكلام لا بلفظه»^(٦٨).

(٦٤) جاء في «شرح المنتهى» للبهوتي (٢/ ٢٥٢ ط عالم الكتب): «(وإن جرت) إجارة على موصوف بذمة (بلفظ) سلم ك أسلمتكم هذا الدينار في منفعة عبد صفته كذا وكذا لبناء حائط مثلا وقيل المؤجر (اعتبر قبض أجرة بمجلس) عقد لئلا يصح بيع دين بدين (و) اعتبر (تأجيل نفع) إلى أجل معلوم كالسلم فدل أن السلم يكون في المنافع كالأعيان فإن لم تكن بلفظ سلم ولا سلف لم يعتبر ذلك».

(٦٥) «تعليقات ابن عثيمين على الكافي لابن قدامة» (٥/ ٢١٩ بترقيم الشاملة آليا)

(٦٦) جاء في «تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي» (٥/ ١٤٨): «لأن الإجارة تتضمن تملك المنافع والمنافع لا يتصور وجودها في الحال فتكون مضافة ضرورة، ولهذا قلنا تتعد ساعة فساعة على حسب وجود المنفعة وحدوثها»

(٦٧) «الأشباه والنظائر لابن الملحن ت الأزهرى» (١/ ٣٢) و«موسوعة القواعد الفقهية» للبورنو (١/ ١/ ٢٥٠)

(٦٨) «مجموع الفتاوى» (٣٥/ ٢٥٧)

وقد يقال: بأنه يلتزم في كتابة العقود بلفظ الإجارة دون السلم أو السلف خروجاً من خلاف الحنابلة وعدم إدخال الحرج على من يأخذ بقول الحنابلة في ذلك. وبالجواز صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة رقم: ١٩٦ (٢/٢١) في دورته الحادية والعشرين^(٦٩) حيث جاء فيه:

أولاً: حكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة:

(١) يجوز في إجارة المنافع الموصوفة في الذمة تعجيل الأجرة وتقسيطها وتأجيلها.
(٢) لا تستحق الأجرة في إجارة المنافع الموصوفة في الذمة إلا بتمكين المستأجر من المنفعة، فإذا لم يُمكن المستأجر من استيفاء المنفعة في الأجل المتفق عليه لا تستحق الأجرة.

(٣) يجوز في إجارة الخدمات (التي فيها عمل) تعجيل الأجرة وتقسيطها وتأجيلها.
(٤) يجب ألا يؤدي ما سبق إلى بيع الدين بالدين أو إلى ربح ما لم يضمن، أو إلى بيع ما ليس عند البائع المنهي عنها شرعاً.

المطلب الثالث: حكم إجارة الوحدات العقارية الموصوفة في الذمة.

بما أن محل البحث هو إجارة عقار في الذمة فهل حكمه كحكم المسألة السابقة؟ والجواب أن المسألة السابقة تتعلق بإجارة المنقول في الذمة والمنقولات تتحملها الذمة أما العقار فيختلف حيث نص جمهور الفقهاء بأن العقار لا تتحملة الذمة فقد ذكروا بأن المعين لا يثبت في الذمة ومثلوا بالأراضي والعقارات. ففي «بداية المجتهد»: «اتفقوا على امتناعه [أي: السلم] فيما لا يثبت في الذمة، وهي الدور والعقار.»^(٧٠) حيث إن العقار لا بد له من مكان فيتعين لزوماً وفي «فتح العزيز بشرح الوجيز»: «ولا يجوز السلم في العقار لأنه يحتاج فيه إلى بيان المكان وإذا بين تعيين»^(٧١)، وبناء على هذا التصوير فلا تصح إجارة العقار الموصوف في الذمة؛ إلا أنه يمكن أن يرد على هذا التوجيه:

(٦٩) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة رقم: ١٩٦ (٢/٢١) بشأن "استكمال موضوع الصكوك الإسلامية" في دورته الحادية والعشرين بمدينة الرياض (المملكة العربية السعودية) من: ١٥ إلى ١٩ محرم ١٤٣٥هـ، الموافق ١٨-٢٢ تشرين الثاني (نوفمبر) ٢٠١٣م.

(٧٠) «بداية المجتهد ونهاية المقتصد» (٣/ ٢١٧)

(٧١) «فتح العزيز بشرح الوجيز = الشرح الكبير للرافعي» (٩/ ٣١٨) وفي «المهذب في فقه الإمام الشافعي - الشيرازي» (٢/ ٧٥) «لأن المكان فيه مقصود والتمن يختلف باختلافه فلا بد من تعيينه والعين لا تثبت في الذمة»

بأن محل العقد هنا ليس منفعة الأرض المعينة، وإنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة التي ستقام على الأرض المعينة^(٧٢)، وعليه فإن المنفعة المتعاقد عليها موصوفة في ذمة المؤجر، وليست معينة، كما في استصناع عين موصوفة في الذمة على أرض معينة^(٧٣) وعليه فإن المنفعة المعقود عليها موصوفة في ذمة المؤجر وليست معينة ومن ثم فإن هذه الصورة تعد من قبيل إجارة الموصوف في الذمة الذي يستوفي في مكان معين^(٧٤)

المبحث الثالث: كيفية تمويل الوحدات العقارية في المصارف بصيغة إجارة الموصوف في الذمة وضوابطه.

المطلب الأول: صورة الإجارة الموصوفة في الذمة بمفهومها التمويلي المعاصر. من الصور الحديثة للتمويل العقاري قيام بعض الجهات التمويلية بتمويل وحدات عقارية على الخارطة تحت الإنشاء عبر عقد إجارة الموصوف في الذمة تنتهي بتملك العميل الوحدة العقارية، بحيث يكون المحل المتعاقد عليه "منافع وحدة عقارية موصوفة في الذمة على أرض معينة لم تنشأ بعد وقت إبرام العقد، مع تأجيل تسليم الوحدة لحين انتهاء المطور من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها". فهو عقد إجارة عين موصوف في الذمة إجارة منتهية بالتمليك وعليه فيمكن تعريفها بأنها: "عقد على منفعة عين موصوفة في الذمة، مدة معلومة، بأجرة معلومة، مقسطة تؤول لتمليك تلك العين للمستأجر بعقد جديد، بناء على وعد سابق"^(٧٥) وتتخلص الفكرة على النحو الآتي:

- ١- يشتري المصرف أرض وحدة عقارية من مطور عقاري.
- ٢- يؤجر المصرف الأرض -مع البناء الموصوف الذي سيتم بناؤه عليها- على العميل إجارة مع تمليك لاحق.
- ٣- يتعاقد المصرف مع المطور العقاري على استصناع الوحدة العقارية^(٧٦).

(٧٢) وقد سبق تقرير مذهب الحنفية والحنابلة بأن العقار إنما يطلق حقيقة على الأرض فقط دون المباني المبحث الأول.

(٧٣) ينظر: «المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية ط ٢» معيار رقم: (١١) ص: (٢٣٣)

(٧٤) ينظر: «صكوك الإجارة» ص: (١٧١)

(٧٥) ينظر: «إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة» د عبدالرحمن السعدي ص: (٣٦٣)، و"المسائل المستجدة في التمويل العقاري" د فيصل بن ظهير ص (٣٠٧)

(٧٦) ينظر: قرارات اللجنة الشرعية بمصرف الإنماء قرار رقم: (٦٣).

المطلب الثاني: خطوات العملية التمويلية للعقار في هذا العقد وحكمها.

أولاً: خطوات العملية التمويلية:

الخطوة الأولى: تقوم الجهة التمويلية باعتماد جهات تعمل في مجال التطوير العقاري، من الناحية الائتمانية بحيث يتم اعتماد المطور، وكذلك المشروع الذي يتولى فيه بناء وحدات عقارية.

الخطوة الثانية: يتقدم العميل للجهة التمويلية برغبته في تملك وحدة عقارية على الخارطة ويتراضيان على مخطط ومواصفات الوحدة العقارية.

الخطوة الثالثة: تقوم الجهة التمويلية (المصرف) بإبرام عقد إجارة الموصوف في الذمة مع العميل والذي يقتضي تأجير الوحدة العقارية المتفق عليها إجارة موصوفة في الذمة محددًا فيه مدة الإيجار، ومقدار الأجرة، وطريقة السداد، والضمانات اللازمة على أن يستفيد العميل منها بعد جاهزية وصلاحية العقار للانتفاع على أن يمكن العميل من هذه المنفعة، ويعد المصرف بنقل الملكية للعميل إذا وفى بجميع شروط العقد المتفق عليها، على أن تطبق أحكام الإجارة في هذه الفترة.

الخطوة الرابعة: تقوم الجهة التمويلية (المصرف) بعد ذلك بالتعاقد مع المطور العقاري لإنشاء العقار وفقاً للتصميمات والمخططات والشروط والمواصفات الفنية المذكورة، عن طريق عقد الاستئجار أو البيع على الخارطة، ويمكن استلام أفساط الإجارة قبل جاهزية العقار، وتكون كالأجرة المقدمة تحت الحساب والتي لا تستحق إلا بعد تمكين العميل من الانتفاع من العقار.

الخطوة الرابعة: تقوم الجهة التمويلية بتمليك العميل الوحدة العقارية في آخر المدة بصيغة وثيقة مستقلة عن عقد الإجارة^(٧٧).

ثانياً: حكم هذه المعاملة بهذه الخطوات:

اختلف الباحثون المعاصرون في هذه حكم هذه المعاملة على قولين:

القول الأول: المنع من إجارة العقار الموصوف في الذمة مع تملك لاحق.

مستدلين: بأن هذا يقتضي جهالة العين التي يجزئ المؤجر تقديمها للمستأجر، ثم تملكها له عقب انتهاء مدة الإجارة، وتلك جهالة فاحشة مفضية إلى خصومة ونزاع وموجبة لفساد هذه الإجارة^(٧٨).

(٧٧) ينظر: فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لمنتجات بيت التمويل الكويتي - البحرين

ص: (٢٤) و"المسائل المستجدة في التمويل العقاري" د فيصل بن ظهير ص (٣٠٨)

(٧٨) وهذا ما ذهب إليه د. نزيه حماد في كتابه: "في فقه المعاملات المالية المعاصرة" ص:

(٣٤٤) حيث قال: "إجارة الذمة المنتهية بالتمليك غير جائزة أصلاً؛ لأن المنفعة المعقود

عليها فيها ديبٌ موصوفٌ في الذمة، لا يتعلق بذات معينة، بل بذمة المؤجر، ومقتضى ذلك أنه

يسعه الوفاء بالتزامه بتقديم أية عين تحتوي على المنفعة الموصوفة في ذمته ليستوفيهما

ويناقش:

بأنه كما جاز السلم والاستصناع لعين هي دين في الذمة كذلك يجوز إيجارها لأن الإجارة من أنواع البيوع وتمليكها بعد ذلك كتسليم المسلم والمستصنع وله فيه خيار إذا لم يكن بالمواصفات المتفق عليها وهذا لا يؤدي للنزاع أو الخصومة^(٧٩).

القول الثاني: جواز إجارة العقار الموصوف في الذمة مع تمليك لاحق.

بناء على أنها مبنية على عقود سليمة جائزة وأن تركيبها وترتب بعضها على بعض لا يؤدي إلى محذور شرعي متى التزم فيها بالضوابط الشرعية التي تمنع الربا أو الغرر ومفسدات العقود.

وهذا القول هو الذي أخذت به عدد من الهيئات الشرعية في المصارف الإسلامية وغيرها^(٨٠).

الترجيح

ويرى الباحث رجحان القول الثاني وهو الجواز فمما سبق من خطوات يتبين أن عقد إجارة الموصوف في الذمة مع الوعد بالتمليك يمر بعدة مراحل فيها ثلاثة عقود المرجح جوازها كلها إذ لا يترتب على تركيبها أي محذور شرعي وهي كالتالي:

العقد الأول: عقد إجارة لعقار موصوف في الذمة بين العميل والممول.

وسبق الحكم بترجيح جواز هذا العقد بناء على أن العين الموصوفة في الذمة هي منفعة المبنى أو العين التي ستقام على الأرض المعينة وليست الأرض.

المستأجر، دون أن يكون له الحق في رد العين أو المطالبة بغيرها ما دامت متضمنة لتلك المنفعة المثلية المعقود عليها. وهذا يقتضي جهالة العين التي يجزئ المؤجر تقديمها للمستأجر، ثم تمليكها له عقب انتهاء مدة الإجارة، وتلك جهالة فاحشة مفضية إلى خصومة ونزاع بين العاقدين لا سبيل إلى دفعهما أو التحرز عنهما، وموجبة لفساد الإجارة المنتهية بالتمليك إذا كانت إجارة ذمة"

(٧٩) ينظر: المعايير الشرعية" معيار رقم (٩) الإجارة والإجارة والمنتهية بالتمليك ص: (٢٠٢)

(٨٠) ينظر: "قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد" قرار رقم: (١١٩) بعنوان: منتج التمويل بالبيع على الخارطة العقارية، وفتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لمنتجات بيت التمويل الكويتي - البحرين ص: (٢٤)، وقرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي قرار رقم (٦٦٣) ص: (١٠١٠-١٠١٥)، وقرارات الهيئة الشرعية بمصرف الإنماء قرار رقم: (٦٣)، وقرار رقم (٨) المعدل بالقرار رقم: (٦٠)، وقرارات وتوصيات ندوة البركة للاقتصاد الإسلامي، قرار رقم: (٣/١٥) ص: (٢٥٦) وغيرها من الهيئات.

العقد الثاني: عقد استصناع بين الممول والمطور.

فقد مع المطور عقد بيع العقار على الخارطة سواء اعتبرناه استصناعا كما في قرار مجمع الفقه الإسلامي وكثير من الباحثين أو على أنه عقد مستقل مركب من بيع واستصناع.

العقد الثالث: عقد تملك للعقار بين العميل والمومول بعد انتهاء مدة الإجارة.

وذلك بناء على أن عقد إجارة الموصوف في الذمة كان إجارة منتهية بالتمليك وهي: " تملك المنفعة، ثم تملك العين نفسها في آخر المدة"^(٨١) وجمهور المعاصرين أنها جائزة بشرط أن يفصل بين الإجارة والتمليك^(٨٢). والذي يريجه الباحث جواز الإجارة المنتهية بالتمليك مع الالتزام بالضوابط التي جاءت في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ١١٠ (١٢/٤) "بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك" وقد جاءت الضوابط فيه مفصلة وهذا نصها:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة. والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تقريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانتت المنفعة.

(٨١) "الإيجار المنتهي بالتمليك"، لحسن الشاذلي، منشور ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ص ٢١١٠ وعرفت كذلك بأنها: " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لأخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد" "الإجارة المنتهية بالتمليك" لخالد الحافي، ص ٥٧.

(٨٢) صدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، رقم ٤ / ١١٠، وقرار المعايير الشرعية للمؤسسات الإسلامية، ص ١١٧، وفتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي في الفترة ٧ - ١١ / ٣ / ١٩٨٧ م. وفتوى الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي ١١٤ / ١١٥.

د- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.
هـ- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
و- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنتقل الإجارة في نهاية المدة بيعة تلقائياً.
ب- 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.
ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).
وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالملكة العربية السعودية.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد إجارة يُمْكِنُ 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 ١٣ (١/٣).

ب- 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 الإجارة، وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٦/٥).

ج- عقد إجارة يُمْكِنُ 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.

د- عقد إجارة يُمْكِنُ 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، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٦/٥)، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى". انتهى

المطلب الثالث: ضوابط تمويل الوحدات العقارية بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة.

الضابط الأول:

يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا، ولو لم يكن مملوكا للمؤجر؛ وذلك بأن يُتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريران العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها^(٨٣).

الضابط الثاني:

يشترط لصحة إجارة العين الموصوفة في الذمة أن توصف العين المؤجرة وصفا منضبطا ينفي الجهالة والغرر، مع تحديد موعد تسليم العين المؤجرة ومكانه^(٨٤).

الضابط الثالث:

ينبغي أن يكون العقد بلفظ الإجارة وليس السلم حيث لا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف خروجاً من خلاف الحابلية وعدم تحريج من يأخذ بقولهم في الدخول بهذا العقد^(٨٥).

الضابط الرابع:

ثبوت خيار الرؤية للمستأجر فله رفض العين إذا سلم المؤجر غير ما وصف وطلب ما تتحقق فيه المواصفات^(٨٦).

الضابط الخامس:

لا تُستحق الأجرة في إجارة العين الموصوفة في الذمة إلا بتسليم العين، وإذا دفعت الأجرة مقدمة عند التعاقد، وتعدت تسليم العين المؤجرة الموصوفة في الذمة، وانفسخ العقد ووجب على المؤجر رد ما دفعه المستأجر من أجرة مقدمة^(٨٧).

(٨٣) ينظر: ينظر: « المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية ط ٢ » معيار رقم: (٩) ص: (١٨٨)، والضابط رقم: (١٤٨) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٤٩).

(٨٤) ينظر: الضابط رقم: (١٤٩) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٤٩).

(٨٥) ينظر: ينظر: « المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية ط ٢ » معيار رقم: (٩) ص: (١٨٨)، والضابط رقم: (١٤٨) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٤٩).

(٨٦) ينظر: « المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية ط ٢ » معيار رقم: (٩) ص: (١٨٨)، والضابط رقم: (١٤٨) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٤٩).

الضابط السادس:

لا يفسخ عقد الإجارة حال هلاك العين الكلي أو الجزئي المخل بالمنفعة في إجارة العين الموصوفة في الذمة، وعلى المؤجر تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة، إلا إذا تعذر البديل فيفسخ حينئذ العقد^(٨٨).

الضابط السادس:

أن محل العقد في إجارة العقار الموصوف في الذمة بين المصرف والعميل إنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة والتي ستقام على الأرض المعينة، فالمنفعة المتعاقد عليها موصوفة في ذمة المؤجر مثلها مثل الاستصناع بين المطور والمصرف إنما يقع على المبنى الموصوف في ذمة المطور دون الأرض التي سيقام عليها، وعليه فتكون هذه الصورة من قبيل إجارة الموصوف في الذمة الذي يستوفى في مكان معين. أما الأرض فتكون بيعا لمعين وإجارته، لما سبق تقريره من أن الأراضي لا تثبت في الذمة^(٨٩).

الضابط السابع:

يجب ألا تؤدي هذه العملية إلى بيع الدين بالدين أو إلى ربح ما لم يضمن، أو إلى بيع ما ليس عند البائع المنهي عنها شرعاً. إضافة إلى الضوابط المذكورة في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك^(٩٠).

الخاتمة وأهم النتائج

١. التعريف بالتمويل وهو: "الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها" فمؤل المشروع: إذا أمده بمال، قدم له ما يحتاج إليه من مال.
٢. مفهوم التمويل المباح أو الإسلامي: "هو تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية"

(٨٧) ينظر: الضابط رقم: (٢٠٠) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٦٠).

(٨٨) ينظر: الضابط رقم: (٢٢٠) من "الضوابط المستخلصة من قرارات بنك البلاد" ص (٦٤).

(٨٩) ينظر: كتاب "صكوك الإجارة" للدكتور حامد ميرة، ص: (١٧١)، وجاء في "المعايير الشرعية" ص: (٣٠٠). فقد جاء فيها: "يجوز الاستصناع في المباني لإقامتها على أرض معينة مملوكة للمستصنع أو للصانع، أو على الأرض التي ملك أحدهما منفعتها، وذلك على اعتبار أن المستصنع فيه هو المباني الموصوفة وليس المكان المعين".
(٩٠) سبق قريبا

٣. المتفق عليه في تعريف العقار عند الفقهاء دخول الأرض في مسمى العقار واختلفوا في دخول المباني والأشجار فقيل: تدخل في المسمى وقيل: لا تدخل وإنما يطلق عليها تبعاً للأصل وهو الأرض.
٤. مفهوم العقار في النظام السعودي: كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول، ويعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رسداً على خدمة العقار أو استغلاله على سبيل الدوام ولو لم يكن متصلاً به اتصال قرار.
٥. مفهوم مصطلح "الوحدة العقارية" في النظام السعودي: هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (القراج) أو الدكان أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى".
٦. تنقسم إجارة الأعيان إلى قسمين: إجارة العين المعينة، وإجارة الموصوف في الذمة.
٧. أشمل تعريف للإجارة وأقربه لبحثنا هو تعريف الحنابلة لها بقولهم: «الإجارة: عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم والانتفاع»
٨. عرفت "إجارة الموصوف في الذمة" بأنها: «عقد على منفعة مباحة معلومة من عين موصوفة في ذمة المؤجر، مدة معلومة، بعوض معلوم»
٩. معنى الموصوف في اصطلاح الفقهاء: ليس هناك حرف دقيق واضح لدى الفقهاء في تعريف الموصوف إلا أن عباراتهم تدور حول ضبط الشيء كما يضبط به السلم فيكون بذلك: «ما عرف جنسه ونوعه وقدره وهيئته، فبان أمره وظهر»
١٠. عرفت الذمة باعتبارين: فعرفت بكونها وصفها بأن الذمة: «وصف يصير الشخص به أهلاً للإيجاب له وعليه». وعرفت بكونها ذاتاً «بأنها نفس لها عهد»؛ فإن الإنسان يولد وله ذمة صالحة للوجوب له وعليه، عند جميع الفقهاء بخلاف سائر الحيوانات. وقيل: "الذمة هي محل اعتباري في الشخص تشغله الحقوق التي تتحقق عليه"
١١. أجمع فقهاء الأمصار على مشروعية الإجارة واتفقوا كذلك على جواز تأجيل أجرتها.
١٢. اتفق الفقهاء الأربعة على جواز إجارة الموصوف في الذمة لكنهم اختلفوا في تأجيل أجرتها لكونها تشبه السلم والراجح عند الباحث جواز تأجيلها وتعجيلها وتقسيطها. «لأن السلم عين بعين وهذا عين بمنفعة.»
١٣. لا تصح إجارة العقار الموصوف في الذمة إذا كان أرضاً لأن الأرضي لا بد أن تتعين فلا تثبت في الذمة.

١٤. تجوز إجارة الوحدات العقارية الموصوفة في الذمة بناء على أن محل العقد هنا ليس منفعة الأرض المعينة، وإنما هو منفعة العين الموصوفة في ذمة المؤجر التي ستقام على الأرض المعينة، كما في استصناع عين موصوفة في الذمة على أرض معينة.

١٥. تعرف الإجارة الموصوفة في الذمة بمفهومها التمويلي المعاصر لدى المصارف، بأنها: "عقد على منفعة عين موصوفة في الذمة، مدة معلومة، بأجرة معلومة، مقسطة تؤول لتمليك تلك العين للمستأجر بعقد جديد، بناء على وعد سابق"

١٦. كيفية تمويل المصارف بصيغة إجارة الموصوف في الذمة: أن يشتري المصرف أرض وحدة عقارية من مطور عقاري، ثم يؤجر المصرف الأرض -مع البناء الموصوف الذي سيتم بناؤه عليها- على العميل إجارة مع تملك لاحق، يتعاقد المصرف مع المطور العقاري على استصناع الوحدة العقارية.

١٧. تجوز إجارة العقار الموصوف في الذمة مع تملك لاحق بناء على أنها مبنية على عقود سليمة جائزة وأن تركيبها وترتب بعضها على بعض لا يؤدي إلى محذور شرعي متى التزم فيها بالضوابط الشرعية التي تمنع الربا أو الغرر ومفسدات العقود.

١٨. ضوابط تمويل الوحدات على الخارطة بصيغة الإجارة الموصوفة في الذمة. الضابط الأول: يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا، ولو لم يكن مملوكا للمؤجر.

الضابط الثاني: أن توصف العين المؤجرة وصفا منضبطا ينفي الجهالة والغرر، مع تحديد الموعد والمكان.

الضابط الثالث: ينبغي أن يكون العقد بلفظ الإجارة وليس السلم خروجاً من خلاف الحنابلة وعدم تحريج من يأخذ بقولهم في الدخول بهذا العقد.

الضابط الرابع: ثبوت خيار الرؤية للمستأجر فله رفض العين إذا لم يكن مطابقاً. الضابط الخامس: لا تُستحق الأجرة في إجارة العين الموصوفة في الذمة إلا بتسليم العين.

الضابط السادس: لا يفسخ عقد إجارة العين الموصوفة في الذمة إذا هلك وعلى المؤجر تقديم عين بديلة بذات المواصفات، إلا إذا تعذر البديل فيفسخ حينئذ العقد.

الضابط السادس: أن محل العقد في إجارة العقار الموصوف في الذمة بين المصرف والعميل إنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة والتي ستقام على الأرض المعينة، أما الأرض فتكون يبيعا لمعين وإجارته.

الضابط السابع: يجب ألا تؤدي هذه العملية إلى بيع الدين بالدين أو إلى ربح ما لم
يضمن، أو إلى بيع ما ليس عند البائع المنهي عنها شرعاً.
وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المصادر والمراجع

- الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي - لخالد بن عبدالله بن براك الحافي، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الماجستير بجامعة الملك سعود.
- إجارة الموصوف في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة - دراسة تأصيلية وتطبيقية- للدكتور: عبدالرحمن بن عبدالله السعدي، الناشر: دار الميمان وبنك البلاد، الطبعة الأولى: ٥١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م.
- الإجماع لابن المنذر، محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، (المتوفى: ٣١٩هـ) جزء واحد، تحقيق ودراسة: د. فؤاد عبد المنعم أحمد، الناشر: دار المسلم للنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى لدار المسلم، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م
- الأحكام والضوابط الشرعية لمنتجات الإنماء وخدماته المستخلصة من قرارات اللجنة الشرعية، الناشر: مصرف الإنماء بالاشتراك مع دار الميمان للنشر والتوزيع - الرياض، الطبعة الأولى: ٥١٤٤٥هـ - ٢٠٢٣م.
- الاختيار لتعليق المختار، للموصلي، عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي البلدحي، مجد الدين أبو الفضل الحنفي (المتوفى: ٦٨٣هـ) ٥ أجزاء، تعليق: الشيخ محمود أبو دقيقة (من علماء الحنفية ومدرس بكلية أصول الدين سابقاً)، القاهرة: مطبعة الحلبي تاريخ النشر: ١٣٥٦ هـ - ١٩٣٧ م (وصورتها دار الكتب العلمية - بيروت، وغيرها).
- الأدب المفرد للإمام البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري (ت ٢٥٦ هـ)، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي [ت ١٣٨٨ هـ]، الناشر: المطبعة السلفية ومكنتبتها - القاهرة، الطبعة: الثانية ١٣٧٩ هـ، ثم صوّرتها وأضافت لها فهارس: دار البشائر الإسلامية ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٩ م
- الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، لأبي النجا شرف الدين موسى الحجاوي المقدسي الحنبلي (ت ٩٦٨ هـ) ٤ مجلدات، تصحيح وتعليق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، الناشر: دار المعرفة بيروت - لبنان.
- الأم، للإمام أبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي (١٥٠ - ٢٠٤ هـ)، عدد الأجزاء: ٨ (في ٥ مجلدات)، الناشر: دار الفكر - بيروت، الطبعة: الثانية ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م (وأعادوا تصويرها ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م).
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، لابن نجيم ، زين الدين بن إبراهيم بن محمد المصري (ت ٩٧٠ هـ)، وفي آخره: تكملة البحر الرائق لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري (ت بعد ١١٣٨ هـ) وبالْحاشية: منحة الخالق لابن عابدين، ٨ مجلدات ، بيروت : دار الكتاب الإسلامي ، الطبعة: الثانية، دت .

بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لابن رشد الحفيد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، ٤ مجلدات، القاهرة: دار الحديث، الطبعة: بدون طبعة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م.

بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، للكاساني ، علاء الدين أبو بكر بن مسعود أحمد الكاساني الحنفي (ت ٥٨٧هـ) ، ٧ مجلدات ، بيروت : دار الكتب العلمية ، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م

تاج العروس من جواهر القاموس، المؤلف: محمد مرتضى الحسيني الزبيدي (١١٤٥ - ١٢٠٥ هـ = ١٧٣٢ - ١٧٩٠ م) ٤٠ جزء، تحقيق: جماعة من المختصين، من إصدارات: وزارة الإرشاد والأنباء في الكويت - المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب بدولة الكويت، أعوام النشر: (١٣٨٥ - ١٤٢٢ هـ) = (١٩٦٥ - ٢٠٠١ م)، وصوّرت أجزاء منه: دار الهداية، ودار إحياء التراث وغيرهما

تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، للزيلعي، عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣ هـ)، مع حاشية الشُّلبيّ، لشهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشُّلبيّ (المتوفى: ١٠٢١ هـ)، ٦ مجلدات، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ، (ثم صورتها دار الكتاب الإسلامي ١٤١٣هـ)

تحفة المحتاج في شرح المنهاج، لابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي السعدي الأنصاري، شهاب الدين ، أبو العباس (المتوفى: ٩٧٤هـ) (مطبوع مع حاشيتي الشرواني والعبادي على تحفة المحتاج)، ١٠ مجلدات، روجعت وصححت: على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، القاهرة: المكتبة التجارية الكبرى بمصر لصاحبها مصطفى محمد، الطبعة: بدون طبعة، عام النشر: ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م (ثم صورتها دار إحياء التراث العربي - بيروت، بدون طبعة وبدون تاريخ).

التعريفات، للجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (المتوفى: ٨١٦هـ)، مجلد واحد، تحقيق وضبط وتصحيح: جماعة من العلماء بإشراف الناشر، بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م

تعليقات ابن عثيمين على الكافي لابن قدامة (إلى أول كتاب الوقف وهو آخر ما شرح الشيخ رحمه الله) للشيخ محمد بن صالح بن محمد العثيمين (ت ١٤٢١هـ)، عدد الأجزاء: ٥، مفرغ من المسموع ومرقم اليا.

التلقين في الفقه المالكي، للقاضي أبي محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ)، مجلدان، تحقيق: أبي أويس محمد بو خبزة

- الحسني التطواني، بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.
- التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية" للدكتور: عبدالله بن أحمد بن داود المغلوث، الطبعة الأولى: ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٨م، الناشر: شركة ملاك العربية لتمويل المساكن.
- تهذيب اللغة، المؤلف: محمد بن أحمد بن الأزهرى الهروي، أبو منصور (ت ٣٧٠هـ)، عدد الأجزاء: ٨، المحقق: محمد عوض مرعب، الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت، الطبعة: الأولى، ٢٠٠١م.
- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى: ١٢٣٠هـ)، ٤ مجلدات، بيروت: دار الفكر، الطبعة: ط، د، ت، د.
- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، للبهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ)، ٣ مجلدات، الرياض: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
- رد المحتار على الدر المختار = حاشية ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين دمشقي الحنفي (المتوفى: ١٢٥٢هـ)، ٦ أجزاء، بيروت: دار الفكر - الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
- الروض المربع شرح زاد المستنقع، لمنصور بن يونس البهوتي (١٠٠٠ - ١٠٥١ هـ = ١٥٩١ - ١٦٤١ م) مجلد واحد، ومعه حاشية نفيسة: للشيخ العالم محمد بن صالح العثيمين وتعليقات مفيدة من نسخة: العلامة الشيخ عبدالرحمن بن ناصر السعدي، خرج أحاديثه: عبد القدوس محمد نذير، حققه: المكتب العلمي لمؤسسة الرسالة، الناشر: (دار المؤيد - الرياض)، (مؤسسة الرسالة - بيروت)، الطبعة: الأولى ١٤١٧ هـ - ١٩٩٦ م.
- سنن ابن ماجه، للإمام أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، المعروف بابن ماجه (المتوفى: ٢٧٣هـ)، مجلدان، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، القاهرة: دار إحياء الكتب العربية - فيصل عيسى البابي الحلبي.
- سنن أبي داود، للإمام سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني (المتوفى: ٢٧٥هـ)، ٧ مجلدات، تحقيق: شعيب الأرنؤوط - محمّد كامل قره بللي، بيروت: دار الرسالة العالمية، الطبعة الأولى: ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩م.
- سنن الترمذي = الجامع الصحيح، للإمام أبي عيسى محمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، (المتوفى: ٢٧٩هـ) تحقيق وتعليق: أحمد محمد شاكر (ج).

- ١، ٢) ومحمد فؤاد عبد الباقي (ج ٣) وإبراهيم عطوة عوض المدرس في الأزهر الشريف (ج ٤، ٥)، القاهرة: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، الطبعة: الثانية، ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥ م.
- سنن النسائي = السنن الصغرى أو المجتبى من السنن، للإمام أبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني، النسائي (المتوفى: ٣٠٣هـ)، ٩ مجلدات (٨ ومجلد للفهارس)، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، حلب: مكتب المطبوعات الإسلامية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦ - ١٩٨٦.
- شرح الخرشي على مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي المالكي (المتوفى: ١١٠١هـ)، ومعه: حاشية العدوي، ٨ مجلدات، بيروت: دار الفكر للطباعة - الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- شرح الزرقاني على مختصر خليل، لعبد الباقي بن يوسف بن أحمد الزرقاني المصري (المتوفى: ١٠٩٩هـ) [ومعه: الفتح الرباني فيما ذهل عنه الزرقاني وهو حاشية العلامة محمّد بن الحسن بن مسعود البناني (المتوفى: ١١٩٤هـ)]، ٨ مجلدات، تحقيق: عبد السلام محمد أمين، بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢ هـ - ٢٠٠٢ م.
- الشرح الكبير للشيخ أحمد الدردير على مختصر خليل» ومعه حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت ١٢٣٠هـ)، عدد الأجزاء: ٤، الناشر: دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.
- الشرح الممتع على زاد المستقنع، لابن عثيمين، محمد بن صالح بن محمد العثيمين (المتوفى: ١٤٢١هـ)، ١٥ مجلداً، السعودية: دار ابن الجوزي، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢ - ١٤٢٨ هـ.
- الصاحح تاج اللغة وصحاح العربية، للجوهري، أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (المتوفى: ٣٩٣هـ)، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، سنة أجزاء، بيروت: دار العلم للملايين، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م
- صحيح الأدب المفرد للإمام البخاري، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري، أبو عبد الله (ت ٢٥٦هـ)، مجلد، حقق أحاديثه وعلق عليه: محمد ناصر الدين الألباني، الناشر: دار الصديق للنشر والتوزيع، الطبعة: الرابعة، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م
- صحيح البخاري = الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه، لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة الجعفي البخاري، (المتوفى: ٢٥٦هـ)، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، ٩ أجزاء، بيروت: دار

- طوق النجاة (مصورة عن السلطانية بإضافة ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي)، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.
- صحيح مسلم = المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، لأبي الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري (٢٠٦-٢٦٠هـ)، ٥ مجلدات، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، بيروت: دار إحياء التراث العربي، د.ط.، د.ت.
- صكوك الإجارة - دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية- للدكتور حامد بن حسن بن محمد علي ميرة، الناشر: دار الميمان - الرياض بالاشتراك مع بنك البلاد، الطبعة الأولى: ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.
- الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد، إصدار أمانة الهيئة الشرعية، الناشر: دار الميمان للنشر والتوزيع - الرياض، الطبعة الأولى: ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
- العزیز شرح الوجیز المعروف بالشرح الكبير، لعبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم، أبو القاسم الرفاعي القزويني (ت ٦٢٣هـ) ١٣ مجلدا، المحقق: علي محمد عوض - عادل أحمد عبد الموجود، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م
- غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى، لمرعي بن يوسف الكرمي الحنبلي (ت ١٠٣٣هـ)، عدد الأجزاء: ٢، اعتنى به: ياسر إبراهيم المزروعى، رائد يوسف الرومي، الناشر: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع والدعاية والإعلان، الكويت، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
- فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لمنتجات بيت التمويل الكويتي - البحرين منشور في موقعهم.
- فتح الباري شرح صحيح البخاري، لابن حجر، أبو الفضل شهاب الدين أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني الشافعي (المتوفى: ٨٥٢هـ) ١٣ مجلداً، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي ومحب الدين الخطيب، عليه تعليقات العلامة: عبد العزيز بن عبد الله بن باز، بيروت: دار المعرفة، د.ط. ١٣٧٩هـ
- فتح القدير، لابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام (المتوفى: ٨٦١هـ)، ١٠ مجلدات، بيروت: دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- فقه الهندسة المالية الإسلامي، دراسة تأصيلية تطبيقية، للدكتور مرضي بن مشوح العززي، أصل الكتاب: رسالة دكتوراه في الفقه المقارن - قسم الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة القصيم، تقديم: د عبد الله بن حمد

- الساكر، الناشر: دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع - الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م، عدد الصفحات: ٤٦٠.
- في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة - قرارة جديدة- للدكتور نزيه حماد، الناشر: دار القلم - دمشق، الطبعة الأولى: ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.
- القاموس الاقتصادي - يشتمل على أهم وأحدث المصطلحات الاقتصادية و المالية و المصرفية و التجارية - د محمد بشير علي، الناشر: المؤسسة العربية للدراسات والنشر - بيروت لبنان - الطبعة الأولى ١٩٨٥ م.
- القاموس المحيط، للفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادي (المتوفى: ٨١٧هـ)، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مجلد واحد، بيروت: مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة: الثامنة، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م
- قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الإنماء
- قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، إصدار المجموعة الشرعية بمصرف الراجحي - الرياض، الناشر: دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع - الرياض، الطبعة الأولى: ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م.
- قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد
- قرارات وتوصيات ندوة البركة للاقتصاد الإسلامي، ١٤٠٣ - ١٤٢٢ هـ ، ١٩٨١ - ٢٠٠١ م، جمع وتنسيق وفهرست د عبدالستار أبو غدة و د عزالدين محمد خوجة، الناشر: مجموعة دلة البركة - الأمانة العامة للهيئة الشرعية، الطبعة السادسة: ١٤٢٢ هـ - ٢٠٠١ م جدة.
- قواعد ابن الملقن أو «الأشباه والنظائر في قواعد الفقه»، المؤلف: سراج الدين أبو حفص عمر بن علي الأنصاري المعروف بـ ابن الملقن (ت ٨٠٤ هـ) عدد الأجزاء: ٢، تحقيق ودراسة: مصطفى محمود الأزهرى، الناشر: (دار ابن القيم للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية)، (دار ابن عفان للنشر والتوزيع، القاهرة - جمهورية مصر العربية)، الطبعة: الأولى، ١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م
- كشاف القناع عن متن الإقناع، للبهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ) ١٥ مجلدا، تحقيق: لجنة متخصصة في وزارة العدل، السعودية: وزارة العدل بالمملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ، ٢٠٠٠ م.
- اللباب في شرح الكتاب، لعبد الغني الغنيمي الدمشقي الميداني الحنفي [ت ١٢٩٨ هـ]، وهو شرح على مختصر القدوري، الحنفي (٣٣٢ - ٤٢٨ هـ) وعليه: تقارير

الشيخ محمود النواوي، عدد الأجزاء: ٤، حققه وفصله وضبطه وعلق حواشيه: محمد محيي الدين عبد الحميد [ت ١٣٩٢ هـ]، تصوير: المكتبة العلمية، بيروت - لبنان.

لسان العرب ، لابن منظور ، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي المصري (ت ٧١١هـ) ، ١٥ مجلد ، بيروت : دار صادر ، الطبعة: الثالثة - ١٤١٤ هـ

المبسوط ، للسرخسي ، شمس الدين محمد بن أحمد (ت ٤٨٣هـ) ، ٣٠ جزءاً في ١٥ مجلداً، بيروت : دار المعرفة، د.ط. ، ١٤١٤ هـ
مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، مجلة دورية تصدر عن منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة.

مجموع الفتاوى، لابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن تيمية الحراني (المتوفى: ٧٢٨هـ)، ٣٧ مجلداً، جمع وترتيب عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي الحنبلي، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، عام النشر: ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.

المجموع شرح المذهب، للنووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ) "مع تكملة السبكي والمطيعي، ٢٠ مجلداً، القاهرة: إدارة الطباعة المنيرية - التضامن الأخوي - المكتبة السلفية، د.ط. د.ت.

المحيط في اللغة، لكافي الكفاة، صاحب، إسماعيل بن عباد (٣٢٦ - ٣٨٥ هـ) ١١ جزء، المحقق: محمد حسن آل ياسين، الناشر: عالم الكتب، بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م

مختار الصحاح ، للرازي ، محمد بن أبي بكر (ت ٧٢١هـ) ، مجلد واحد ، تحقيق محمود خاطر، بيروت : مكتبة لبنان ، طبعة جديدة ، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م .

مختصر القدوري في الفقه الحنفي، لأبي الحسين أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر القدوري الحنفي البغدادي (ت ٤٢٨ هـ)، جزء واحد، المحقق: كامل محمد محمد عويضة، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م
المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي - مصطفى أحمد الزرقا، الناشر: دار القلم - دمشق ، الطبعة الأولى: ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.

المسائل المستجدة في التمويل العقاري - دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية-، للدكتور: فيصل بن ظهير مغل، في مجلد ضمن سلسلة مطبوعات بنك الجزيرة الشرعية رقم ٩، الناشر: دار الميمان للنشر والتوزيع وبنك الجزيرة، الطبعة الأولى: ١٤٤٣هـ - ٢٠٢١م.

المسند = مسند الإمام أحمد، أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال الشيباني (المتوفى: ٢٤١هـ) ٥٠ مجلدا [٤٥+ ٥٠ فهرس] تحقيق: مجموعة بإشراف شعيب الأرنؤوط ود عبد الله بن عبد المحسن التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م.

المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، للفيومي، أحمد بن محمد بن علي الفيومي ثم الحموي، أبو العباس (المتوفى: نحو ٧٧٠هـ)، جزأين في مجلد واحد، بيروت: المكتبة العلمية، ط. د، ت. د.

المطلع على ألفاظ المقنع، للبعلي، محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل البعلي، أبو عبد الله، شمس الدين (المتوفى: ٧٠٩هـ)، مجلد واحد، تحقيق: محمود الأرنؤوط وياسين محمود الخطيب، جدة: مكتبة السوادي للتوزيع، الطبعة الأولى ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م.

المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية ١-٦١، النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى جمادى الآخرة ١٤٤٣هـ يناير ٢٠٢٢ إصدار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي AAOIFI - المنامة - البحرين، الناشر: دار الميمان - الرياض.

معجم اللغة العربية المعاصرة، للدكتور: أحمد مختار عبد الحميد عمر (المتوفى: ١٤٢٤هـ) بمساعدة فريق عمل، أربع مجلدات، بيروت: دار عالم الكتب، الطبعة الأولى ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م

المعجم الوسيط، المؤلف: نخبة من اللغويين بجمع اللغة العربية بالقاهرة، الناشر: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، الطبعة: الثانية [كُتِبَتْ مقدمتها ١٣٩٢ هـ = ١٩٧٢ م]، وصَوِّرَتْهَا: دار الدعوة بإستانبول، ودار الفكر ببيروت، وغيرهما كثير.

معجم متن اللغة (موسوعة لغوية حديثة)، المؤلف: أحمد رضا (عضو المجمع العلمي العربي بدمشق) عدد الأجزاء: ٥، الناشر: دار مكتبة الحياة - بيروت، عام النشر: [١٣٧٧ - ١٣٨٠ هـ]، ج ١ و ٢ / ١٣٧٧ هـ - ١٩٥٨ م، ج ٣ / ١٣٧٨ هـ - ١٩٥٩ م، ج ٤ / ١٣٧٩ هـ - ١٩٦٠ م، ج ٥ / ١٣٨٠ هـ - ١٩٦٠ م.

معجم مقاييس اللغة، لابن فارس، أحمد بن فارس بن زكريا (ت ٣٩٥هـ)، ٦ مجلدات، تحقيق: عبدالسلام هارون، اتحاد الكتاب العرب، النشرة: ١٤٢٣ هـ = ٢٠٠٢ م.

معونة أولي النهى شرح المنتهى (منتهى الإرادات) تصنيف: محمد بن أحمد بن عبد العزيز الفتوحى الحنبلى، الشهير بابن النجار (٨٩٨ - ٩٧٢ هـ)، ١٢ مجلد، دراسة وتحقيق: أ. د عبد الملك بن عبد الله دهيش [ت ١٤٣٤ هـ]، توزيع: مكتبة الأسدي، مكة المكرمة، الطبعة: الخامسة (منقحة ومزيدة)، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م

المغني ، لابن قدامة ، موفق الدين أبو محمد عبدالله بن أحمد بن محمد الشهير بابن قدامة المقدسي (٥٤١-٦٢٠هـ) ، ١٥ مجلداً مع الفهارس ، تحقيق : د.عبدالله التركي و د.عبدالفتاح الحلو ، الرياض : دار عالم الكتب، توزيع وزارة الشؤون الإسلامية، الطبعة الثالثة ، ١٤١٧هـ-١٩٩٧م .

مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، للشرييني، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، (مع حاشية أحمد بن قاسم العبادي ت٩٧٧هـ)، ٦ مجلدات، بيروت: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي - تحليل فقهي واقتصادي - د منذر قحف، الناشر: البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، الطبعة الثانية: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

منتهى الإيرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات، لتقي الدين محمد بن أحمد الفتوحي الحنبلي الشهير بابن النجار (٩٧٢ هـ)، ومعه: حاشية المنتهى، لعثمان بن أحمد بن سعيد النجدي الشهير بابن قائد (ت ١٠٩٧ هـ) عدد الأجزاء: ٥، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م

منح الجليل شرح مختصر خليل ، للقاضي عيش ، أبو عبد الله محمد بن أحمد بن محمد عيش، المالكي (المتوفى: ١٢٩٩هـ)، ٩ أجزاء ، بيروت : دار الفكر ، د.ط.، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، للإمام أبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت ٦٧٦هـ)، جزء واحد، المحقق: عوض قاسم أحمد عوض، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م.

المهذب في فقه الإمام الشافعي، لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت ٤٧٦ هـ) عدد الأجزاء: ٣، الناشر: دار الكتب العلمية.

مواهب الجليل في شرح مختصر خليل/ شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي (المتوفى: ٩٥٤هـ)، ٦ مجلدات، بيروت : دار الفكر ، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

مُسُوَعَةُ الفَوَاعِدِ الفُقهِيَّةِ، للدكتور محمد صدقي بن أحمد بن محمد آل بورنو أبو الحارث الغزي، الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م، عدد الأجزاء: ١٢ .

الموطأ= موطأ الإمام مالك "برواية يحيى بن يحيى الليثي" للإمام أبي عبد الله مالك بن أنس بن مالك بن أبي عامر بن عمرو الأصبحي المدني (المتوفى: ١٧٩هـ)،

تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي بيروت: دار إحياء التراث العربي، عام النشر: ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٥ م.

نظام المعاملات المدنية ١٤٤٤ هـ الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤ هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢٠) وتاريخ ٢٤/١١/١٤٤٤ هـ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ١٤٤١ هـ، الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٢/٧/١٤٤١ هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) وتاريخ ١/٧/١٤٤١ هـ

نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، للرملي ، شمس الدين محمد بن أحمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي (ت ١٠٠٤ هـ) ، معه [حاشية أبي الضياء نور الدين بن علي الشيراملسي الأقهري (١٠٨٧ هـ) ، وحاشية أحمد بن عبد الرزاق المعروف بالمغربي الرشيدي (١٠٩٦ هـ)] ٨ مجلدات، بيروت : دار الفكر ، الطبعة: ط أخيرة - ١٤٠٤ هـ/١٩٨٤ م.

النهاية في غريب الحديث والأثر، لمجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد بن محمد بن محمد ابن عبد الكريم الشيباني الجزري ابن الأثير (ت ٦٠٦ هـ) عدد الأجزاء: ٥ ، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي - محمود محمد الطناحي، الناشر: المكتبة العلمية - بيروت، ١٣٩٩ هـ - ١٩٧٩ م.

الهداية في شرح بداية المبتدي، للمرغيناني، علي بن بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين (المتوفى: ٥٩٣ هـ)، ٤ مجلدات، تحقيق: طلال يوسف، بيروت: دار إحياء التراث العربي.