

فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين  
السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل-

**Jurisprudence of Balancing  
and the extent of its application to the housing of the  
National Agency for the Improvement and Development  
of Housing**

\*\*\*\*\*

د/ صباح عماري  
كلية العلوم الإسلامية - جامعة باتنة 1

تاريخ القبول: 2019/02/20

تاريخ الإرسال: 2018/06/28

**الملخص:**

تناول البحث بالدراسة والتحليل فقه الموازنات، أو فن المقارنة والمعادلة والترجيح بين المصالح والمفاسد المتعارضة والمتزاحمة في الأمر الواحد، مع تعذر الجمع بينها، معرفا به، ومستدلا عليه، ومبينا علاقته بفقه الواقع وما يلتبس بالحادثة من قرائن وأمارات، وبفقه المأل والنتائج المستقبلية، وبفقه الأولويات ورتب المصالح والمفاسد.

ثم بين مسألة سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي يشتريها المواطن في إطار البيع بالإيجار المنتهي بالتملك مصورا لها تصويرا كاملا وذلك بذكر المراسيم والقرارات القانونية التي تحكم العقد الذي يربط بين المواطن والوكالة، وتكييف العلماء له، والذين ذهبوا فيه مذاهب شتى، فمنهم من اعتبره بيعا بالإيجار منتهيا بالتملك، ومنهم من اعتبره عقد استصناع، ومنهم

من عدّه بيعا بالتقسيط معلقا على شرط، وبناء على اختلافهم في تكييف هذه السكنات اختلفوا في حكمها الشرعي.

وفي الأخير بيّن مدى تحاكم الفقهاء واستنادهم إلى فقه الموازنات والترجيح بين المصالح والمفاسد حين إصدار فتاويهم في شأن مسألة سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي يشتريها المواطن في إطار البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك.

**الكلمات المفتاحية:** فقه الموازنات، سكنات عدل، فتاوى سكنات عدل، تطبيق فقه الموازنات على فتاوى سكنات عدل.

**Abstract :**

this research studied and analyzed The jurisprudence of balancing, or the art of balancing, equivalence and comparing between conflicting interests and evils in a topic, that couldn't be combined, defining it, proving it and showing it's relation to jurisprudence of reality and the confusion that can relate to it and the jurisprudence of fate and future results and the priorities and the arrangement of interests and evils

Then, the study shows the topic of habitations of the national agency of improving and developing habitation that the citizens buy them in the form of sale on rent that ends by ownership, mentioning the legal decrees and decisions that control the contract between the citizen and the agency. And how religions scholars conditioning it. Some of them consider it as a sale on rent end to ownership, some regard it as a contract of istisna, others think that it is a sale by installment. So that, because of this disagreement in conditioning this habitation. They disagree about it's Islamic rule

By the end, this study shows that religions scholars based on jurisprudence of balancing between interests and evils when they

==== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

issued their the fatwa. In the topic of habitations of the national agency of improving and developing habitation that the citizens buy them in a form of sale on rent that end to ownership

#### key words:

The jurisprudence of balancing, habitations of the national agency of improving and developing habitation,

#### المقدمة

#### التعريف بموضوع البحث وأهميته وإشكاليته:

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنُسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شَرِّهِ وَأَنْفُسَنَا وَسَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مَنْ يَهْدِ اللَّهُ فَهُوَ الْمُهْتَدِي، وَمَنْ يُضِلَّ فَلَنْ تَجِدَ لَهُ وَلِيًّا مُرْشِدًا، وَأُصَلِّي وَأُصَلِّ عَلَى الْمَبْعُوثِ رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ مُحَمَّدٍ صَلَوَاتِ رَبِّي وَسَلَامِهِ عَلَيْهِ، وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ تَبِعَهُ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ، أَمَّا بَعْدُ:

فَإِنَّ اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ بَعَثَ خَاتَمَ أَنْبِيَائِهِ وَرَسُولَهُ مُحَمَّدًا ﷺ بِشَرِيعةِ الْإِسْلَامِ رَحْمَةً لِّجَمِيعِ النَّاسِ قَالَ تَعَالَى: [وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ] [الأنبياء 107]، وَلِسَعَادَةِ الدَّارِينَ، بِمَا اشْتَمَلَتْ عَلَيْهِ مِنْ دَعَائِمِ الرَّحْمَةِ وَالْيَسْرِ وَالرَّفْقِ، وَمَصَالِحِ الْعِبَادِ بِجَلْبِ النِّفَعِ لَهُمْ وَدَفْعِ الضَّرَرِ عَنْهُمْ فِي كُلِّ شَأْنٍ مِنْ حَيَاتِهِمْ، وَلَكِنْ قَدْ يَشُوبُ وَيَلْتَبِسُ بِقَضَايَا النَّاسِ وَحَوَادِثِهِمْ الْمُتَجَدِّدَةِ مَصَالِحَ وَمَفَاسِدَ مُتَعَارِضَةً يَسْتَحِيلُ مَعَهَا جَلْبُ الْمَصَالِحِ كُلِّهَا وَالْجَمْعُ بَيْنَهَا، فَلَا يُمْكِنُ الْأَخْذُ بِمَصْلَحَةٍ إِلَّا بِإِهْدَارِ أُخْرَى، وَلَا دَرْءُ الْمَفَاسِدِ جَمِيعِهَا، بِحَيْثُ يَعْسُرُ دَفْعُ مَفْسَدَةٍ إِلَّا بِارْتِكَابِ مَفْسَدَةٍ أُخْرَى، أَوْ لَا يُمْكِنُ تَحْقِيقُ مَصْلَحَةٍ إِلَّا بِارْتِكَابِ مَفْسَدَةٍ، الْأَمْرُ الَّذِي يَدْفَعُ بِالْعُلَمَاءِ إِلَى اللُّجُوءِ إِلَى فِقْهِ الْمَوَازِنَةِ قَبْلَ إِصْدَارِ الْفَتْوَى وَالْحُكْمِ فِي النَّازِلَةِ مَوْضِعَ الْبَحْثِ.

ولبيان مدى الأخذ بفقه الموازنات في الفتاوى المعاصرة بُحِثت مسألة سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل- التي تباع للمواطنين متوسطي الدخل في إطار البيع بالإيجار المنتهي بالتملك.

وهذا البحث جاء للتعريف بفقہ الموازانات وبيان مدى تطبيقه في سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل- ويجيب عن هذه الأسئلة: ما المراد بفقہ الموازانات؟ وما هي أدلته؟ وما علاقته بفقہ الواقع، وفقہ المآل، وفقہ الأولويات؟ وما المراد بسكنات عدل؟ وما تكييفها الشرعي؟ وما مدى تطبيق فقہ الموازانات عليها؟

**أهداف الموضوع:** تتمثل أهداف البحث فيما يلي:

- 1- بيان المراد بفقہ الموازانات، وبيان مدى ارتباطه بفقہ الأولويات، وفقہ الواقع، وفقہ المآل.
- 2- بيان التكييف القانوني، والتكييف الشرعي لسكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل-.
- 3- بيان مدى تطبيق فقہ الموازانات في سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل- .

**خطة البحث:** وللإجابة على أسئلة الإشكالية والوصول إلى الأهداف المرجوة اقتضى الأمر أن تكون خطة البحث كالاتي:

**أولاً/ التعريف بفقہ الموازانات وبيان أدلته.**

**ثانياً/ علاقته بفقہ الأولويات، وفقہ الواقع، وفقہ المآل.**

**ثالثاً/ التكييف القانوني لسكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل-.**

**رابعاً/ التكييف الشرعي لسكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات عدل- ومدى التزامه بفقہ الموازانات.**

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

أولاً/ التعريف بفقه الموازنات وبيان أدلته:

أ- تعريف فقه الموازنات لغة واصطلاحاً:

1- تعريف فقه الموازنات باعتبار الإضافة: وذلك بتعريف المضاف

وهو الفقه والمضاف إليه وهو الموازنات كل على حدة:

**تعريف الفقه لغة:** الفقه: الفهم، والفقه: العلم بالشيء والفهم له، وفقه فقهياً: بمَعْنَى عِلْمِ عِلْمَاءٍ، وَرَجُلٌ فَقِيهٌ: عَالِمٌ. وَكُلُّ عَالِمٍ بِشَيْءٍ فَهُوَ فَقِيهٌ؛ مِنْ ذَلِكَ قَوْلُهُمْ: فَلَنْ مَا يَفْقَهُ وَمَا يَنْفَعُ مَعْنَاهُ: لَا يَعْلَمُ وَلَا يَفْهَمُ. وَنَقَّهْتُ الْحَدِيثَ أَنْفَقَهُ إِذَا فَهَمْتَهُ. وَفَقِيهِ الْعَرَبِ: عَالِمُ الْعَرَبِ. وَتَفَّقَهُ: تَعَاطَى الْفِقَةَ. وَفَاقَهُهُ إِذَا بَاحَثْتَهُ فِي الْعِلْمِ، وَغَلَبَ إِطْلَاقَ الْفَقْهِ عَلَى عِلْمِ الدِّينِ لِسَيَادَتِهِ وَشَرَفِهِ وَفَضْلِهِ عَلَى سَائِرِ أَنْوَاعِ الْعِلْمِ، يُقَالُ: أُوتِيَ فَلَانٌ فِقْهًا فِي الدِّينِ أَي فَهَمًا فِيهِ، قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ: [وَمَا كَانَ الْمُؤْمِنُونَ لِيَنفِرُوا كَافَّةً<sup>٥</sup> فَلَوْلَا نَفَرَ مِنْ كُلِّ فِرْقَةٍ مِّنْهُمْ طَائِفَةٌ لِّيَتَفَقَّهُوا فِي الدِّينِ وَلِيُنذِرُوا قَوْمَهُمْ إِذَا رَجَعُوا إِلَيْهِمْ لَعَلَّهُمْ يَحْذَرُونَ] [التوبة: 122]، ومعنى [لِيَتَفَقَّهُوا فِي الدِّينِ]، أَي لِيَكُونُوا عُلَمَاءَ بِهِ، وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ دَخَلَ الْخَلَاءَ، فَوَضَعَتْ لَهُ وَضُوءًا قَالَ: ((مَنْ وَضَعَ هَذَا))، فَأُخْبِرَ فَقَالَ: ((اللَّهُمَّ فَفِّهْ فِي الدِّينِ))<sup>(١)</sup> فَكَانَ ابْنُ عَبَّاسٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - مِنْ أَعْلَمِ النَّاسِ فِي زَمَانِهِ بَكْتَابِ اللَّهِ تَعَالَى، وَالفقه أيضاً: الفِطْنَةُ<sup>(٢)</sup>.

**تعريف الفقه اصطلاحاً:** من تعريفات الفقه اصطلاحاً ما يلي:

1- معرفة النفس ما لها وما عليها<sup>(٣)</sup>.

2- العلم بالأحكام الشرعية الفرعية عن أدلتها التفصيلية بالاستدلال<sup>(٤)</sup>.

3- العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسب من أدلتها التفصيلية<sup>(٥)</sup>.

وما يلاحظ على التعريفات السابقة أنّ التعريف الأول، أي تعريف الإمام أبي حنيفة (ت 150هـ) تعريف شامل يتضمن الأحكام الاعتقادية والوجدانية والعملية ويسمى بالفقه الأكبر، والتعريفين الثاني والثالث خاصان بالأحكام العملية فقط<sup>(٦)</sup>.

**تعريف الموازنة لغة:** الموازنة مصدر الفعل وازن، وهي المعادلة والمقابلة والمحاذاة ووازنتُ بَيْنَ الشَّيْئَيْنِ مُوَازِنَةً ووزاناً، وَهَذَا يُوَازِنُ هَذَا إِذَا كَانَ عَلَى زَنْتِهِ أَوْ كَانَ مُحَاذِيَهُ، وَالْمِيزَانُ: الْمَقْدَارُ، وَهَذَا الْقَوْلُ أَوْزَنُ مِنْ هَذَا أَيَّ أَقْوَى وَأَمْكُنُ، وَالْمِيزَانُ: الْعَدْلُ. وَوَازَنَهُ: عَادَلَهُ وَقَابَلَهُ. وَهُوَ وَزَنَهُ وَزَنَتْهُ وَوَزَانَهُ وَبَوَزَانَهُ أَيَّ قُبَّالَتْهُ، وَقُلَانٌ أَوْزَنُ بَنِي فُلَانٍ أَيَّ أَوْجَهَهُمْ. وَرَجُلٌ وَزِينُ الرَّأْيِ: أَصِيلُهُ. وَوَزَنَ الشَّيْءُ رَجَحَ (7).

**تعريف الموازنة اصطلاحاً:** من تعريفات الموازنة ما يلي:

- 1- **الموازنة:** المقابلة بين الضر والنفع بهدف اكتشاف الراجح منهما (8).
- 2- الموازنة: المقارنة بين المصالح والمفاسد في ذاتها، أو مع بعضها؛ لتقديم الأرجح منها في الحكم عند التعارض (9).
- 3- **الموازنة:** وليست الموازنة إلا ضرباً من ضروب النقد، يتميز بها الرديء من الجيد، وتظهر بها وجوه القوة والضعف في أساليب البيان (10).

وبالاعتماد على تعريف الفقه والموازنات اصطلاحاً يمكن تعريف فقه الموازنات: بأنه العلم بالأسس والقواعد التي تحكم عملية المقارنة بين المصالح المتعارضة في ذاتها أو مع المفاسد، أو بين المفاسد نفسها، للوصول إلى الراجح منها.

2- **تعريف فقه الموازنات باعتباره لقباً لعلم مخصوص:** عرف فقه الموازنات باعتباره لقباً على علم مخصوص بما يلي:

- **فقه الموازنات هو:** مجموعة الأسس والمعايير التي تضبط عملية الموازنة بين المصالح المتعارضة أو المفاسد المتعارضة مع المصالح ليتبين بذلك أي المصلحتين أرجح فتقدم على غيرها، وأي المفسدتين أعظم خطراً فيقدم درؤها كما يعرف به الغلبة لأي من المصلحة أو المفسدة -عند تعارضهما- ليحكم بناء على تلك الغلبة بصلاح ذلك الأمر أو فساد (11).

- **فقه الموازنات:** هو المقابلة بين المصالح والمفاسد المترتبة على الفعل، الذي يمكن بالنظر فيها الحكم على مدى مشروعية الفعل في تحقيق المصلحة

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

الأكبر ودفع المفسدة الأعظم، ففقه الموازنات هو فقه التعارض والترجيح بين المصلحة والمفسدة<sup>(12)</sup>.

#### ب- أدلة اعتبار فقه الموازنات من الكتاب والسنة:

وردت العديد من الآيات القرآنية، والأحاديث النبوية التي تدل على حجية فقه الموازنة<sup>(13)</sup>، أو فقه المقارنة والترجيح بين المصالح المتعارضة بعضها مع بعض، والمفاسد المتعارضة مع بعضها، وكذا المصالح المتعارضة مع المفاسد، وذلك "بترجيح خير الخيرين وشر الشرين، وتحصيل أعظم المصلحتين بتفويت أدناهما، ودفع أعظم المفسدتين باحتمال أدناهما"<sup>(14)</sup>، وفيما يلي استعراض بعضها:

1- قال تعالى: [أَمَّا السَّفِينَةُ فَكَانَتْ لِمَسَاكِينَ يَعْمَلُونَ فِي الْبَحْرِ فَأَرَدْتُ أَنْ أَعِيبَهَا وَكَانَ وَرَاءَهُمْ مَلِكٌ يَأْخُذُ كُلَّ سَفِينَةٍ غَصْبًا] [الكهف: 79]، ففي الآية الكريمة موازنة بين المفاسد، بين مفسدة خرق السفينة، وهي مفسدة صغرى، وبين مفسدة ضياعها بالكلية، وهي مفسدة كبرى، ودفع للضرر الأكبر بارتكاب الضرر الأخف<sup>(15)</sup>.

2- قال تعالى: [يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِنْ نَفْعِهِمَا] [البقرة: 219]، في الآية الكريمة موازنة بين المصالح والمفاسد، بين مفسد الخمر والميسر العظيمة ومنافعهما القليلة، قال العز بن عبد السلام (ت 660 هـ): "فإن كانت المفسدة أعظم من المصلحة درأنا المفسدة ولا نبالي بفوت المصلحة"<sup>(16)</sup>.

3- قال تعالى: [مَا كَانَ لِإِنبِيَّ أَنْ يَكُونَ لَهُ أَسْرَى لَهُ أَسْرَى حَتَّىٰ يُثْخَنَ فِي الْأَرْضِ ۚ تُرِيدُونَ عَرَضَ الدُّنْيَا وَاللَّهُ يُرِيدُ الْآخِرَةَ ۗ وَاللَّهُ عَزِيزٌ حَكِيمٌ] [الأنفال: 67]، في الآية الكريمة موازنة بين المصالح المعنوية والمصالح المادية، وعتاب للمؤمنين لتفضيلهم الفدية قبل أن يكثروا ويشتد سلطانهم، على قتل الأسرى الذي مصلحته تربو على مصلحة الفدية<sup>(17)</sup>.

4- عَنْ عَائِشَةَ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا - أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ لَهَا: (( يَا عَائِشَةُ، لَوْلَا أَنَّ قَوْمَكَ حَدِيثُ عَهْدٍ بِجَاهِلِيَّةٍ لَأَمَرْتُ بِالْبَيْتِ فَهَدَمْتُ، فَأَدْخَلْتُ فِيهِ مَا أُخْرِجَ مِنْهُ، وَالزَّفَنُ بِالْأَرْضِ، وَجَعَلْتُ لَهُ بَابَيْنِ، بَابًا شَرْقِيًّا، وَبَابًا غَرْبِيًّا فَبَلَّغْتُ بِهِ أَسَاسَ إِبْرَاهِيمَ))<sup>(18)</sup>، في الحديث موازنة بين المصالح والمفاسد، بين مصلحة نقض الكعبة وردّها إلى ما كانت عليه، وهي مصلحة أدنى، ومفسدة الفتنة التي تحدث نتيجة تغيير الكعبة وهي مفسدة كبرى، قال النووي (ت676هـ): "إذا تعارضت المصالح أو تعارضت مصلحة ومفسدة وتعذر الجمع بين فعل المصلحة وترك المفسدة بدى بالأهم؛ لأنّ النبي ﷺ أخبر أن نقض الكعبة وردّها إلى ما كانت عليه من قواعد إبراهيم ﷺ مصلحة، ولكن تعارضه مفسدة أعظم منه، وهي خوف فتنة بعض من أسلم قريبا، وذلك لما كانوا يعتقدونه من فضل الكعبة، فيرون تغييرها عظيما، فتركها ﷺ" <sup>(19)</sup>.

5- عن أنس بن مالك - رضي الله عنه- أن النبي صلى الله عليه وسلم رأى أعرابيا يبول في المسجد فقال: ((دَعُوهُ)) حتى إذا فرغ دعا بماء فصبه عليه<sup>(20)</sup>، ففي الحديث الشريف موازنة بين المفسد، بين مفسدة البول، وهي مفسدة صغرى، ومفسدة قطعه على البائل وهي مفسدة عظمى، فدفع أعظمهما بأيسر المفسدتين قال النووي (ت676هـ): "وَفِيهِ دَفْعُ أَكْبَرِ الضَّرَرَيْنِ بِأَحْتِمَالِ أَحَقِّهِمَا؛ لِقَوْلِهِ ﷺ: ((دَعُوهُ))، قَالَ الْعُلَمَاءُ: كَانَ قَوْلُهُ ﷺ (دَعُوهُ) لِمَصْلَحَتَيْنِ إِحْدَاهُمَا: أَنَّهُ لَوْ قَطَعَ عَلَيْهِ بَوْلُهُ تَضَرَّرَ وَأَصْلُ التَّنْجِيسِ قَدْ حَصَلَ فَكَانَ احْتِمَالُ زِيَادَتِهِ أَوْلَى مِنْ إِيقَاعِ الضَّرَرِ بِهِ، وَالثَّانِيَةُ: أَنَّ التَّنْجِيسَ قَدْ حَصَلَ فِي جُزْءٍ يَسِيرٍ مِنَ الْمَسْجِدِ فَلَوْ أَقَامُوهُ فِي أَنْثَاءِ بَوْلِهِ لَتَنَجَّسَتْ ثِيَابُهُ وَبَدَنُهُ وَمَوَاضِعُ كَثِيرَةٌ مِنَ الْمَسْجِدِ"<sup>(21)</sup>.

وفي الحديث موازنة أيضا بين المصالح، قال الإمام بدر الدين العيني (ت855 هـ): فيه دفع أعظم المفسدتين باحتمال أيسرهما، وتحصيل أعظم المصلحتين بترك أيسرهما، فإن البول فيه مفسدة، وقطعه على البائل مفسدة أعظم منها، فدفع أعظمهما بأيسر المفسدتين، وتنزيه المسجد عنه مصلحة وترك



== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

البائل إلى الفراغ مصلحة أعظم منها، فحصل أعظم المصلحتين بترك أيسرهما<sup>(22)</sup>.

ثانيا/ علاقة فقه الموازنات بفقه الأولويات، وفقه الواقع، وفقه المال:

أ- علاقة فقه الموازنات بفقه الأولويات: فقه الأولويات هو الفقه الذي محوره " وضع كل شيء في مرتبته بالعدل من الأحكام والقيم والأعمال، ثم يقدم الأولى فالأولى، بناء على معايير شرعية صحيحة، يهدي إليها نور الوحي، ونور العقل: [نُورٌ عَلَى نُورٍ] [النور:35]"<sup>(23)</sup>، أو هو: "العلم بالأحكام الشرعية التي لها حق التقديم على غيرها، بناء على العلم بمراتبها، وبالواقع الذي يتطلبها"<sup>(24)</sup>.

ومن خلال تعريف فقه الأولويات الذي أساسه مراعاة النسب بين الأعمال والتكاليف الشرعية والمفاضلة بينها، وبيان درجاتها ومراتبها، قال تعالى: [أَجْعَلْنُمْ سِقَايَةَ الْحَاجِّ وَعِمَارَةَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ كَمَنْ أَمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَجَاهَدَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ لَا يَسْتَوُونَ عِنْدَ اللَّهِ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ] [التوبة:19]، وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ - رضي الله عنه - قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((الإِيمَانُ بِضْعٌ وَسَبْعُونَ - أَوْ بِضْعٌ وَسِتُّونَ - شُعْبَةٌ، فَأَفْضَلُهَا قَوْلُ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ، وَأَدْنَاهَا إِمَاطَةُ الْأَذَى عَنِ الطَّرِيقِ، وَالْحَيَاءُ شُعْبَةٌ مِنَ الإِيمَانِ))<sup>(25)</sup>.

يتبين أن فقه الموازنات مرتبط بفقه الأولويات، وفي بعض المجالات يتداخلان أو يتلازمان، فالموازن بين المصالح المتعارضة، والمفاسد المتعارضة، وبين المصالح المتعارضة مع المفاسد لا يمكنه الترجيح بينها إلا بمعرفة الأولى بالتقديم منها، والأجدر بالتأخير أو الإسقاط، ثم إن عملية الموازنة بين المصالح المتعارضة قد تنتهي إلى التعرف على أولويات معينة<sup>(26)</sup>.

ب- علاقة فقه الموازنة بفقه الواقع: فقه الواقع " عبارة عن معرفة دقيقة بشؤون الحياة العامة، وبكل الملابس المحتفة بالواقع التي يراد تنزيل

الأحكام الشرعية عليه<sup>(27)</sup>، فهو "فقه مبني على دراسة الواقع المعيش دراسة دقيقة مستوعبة لكل جوانب الموضوع، معتمدة على أصح المعلومات وأدق البيانات والإحصاءات، مع التحذير هنا من تضليل الأرقام غير الحقيقية المستندة إلى المنشورات الدعائية، والمعلومات الناقصة والبيانات غير المستوفية، والاستبيانات والأسئلة الموجهة لخدمة هدف جزئي معين لا لخدمة الحقيقة الكلية"<sup>(28)</sup>.

ففقهِ الواقع هو العلم بالظروف النفسية والاجتماعية، والظروف الملايصة للوقائع، والشارع الحكيم قد راعى الواقع وأخذه بعين الاعتبار في تشريعه الأحكام، ومن ذلك تشريع اللعان<sup>(29)</sup> مراعاة للظرف الشخصي للإنسان المتمثل في صعوبة إحضار الزوج شهوداً على زوجته في حالة الزنى، قال الله تعالى: [وَالَّذِينَ يَزْمُونَ أَرْوَاجَهُمْ وَلَمْ يَكُنْ لَهُمْ شُهَدَاءُ إِلَّا أَنْفُسُهُمْ فَشَهَادَةُ أَحَدِهِمْ أَرْبَعُ شَهَادَاتٍ بِاللَّهِ إِنَّهُ لَمِنَ الصَّادِقِينَ (6) وَالْخَامِسَةُ أَنَّ لَعْنَتَ اللَّهِ عَلَيْهِ إِنْ كَانَ مِنَ الْكَاذِبِينَ (7) وَيَذَرَأُ عَنْهَا الْعَذَابَ أَنْ تَشْهَدَ أَرْبَعَ شَهَادَاتٍ بِاللَّهِ إِنَّهُ لَمِنَ الْكَاذِبِينَ (8) وَالْخَامِسَةَ أَنَّ غَضَبَ اللَّهِ عَلَيْهَا إِنْ كَانَ مِنَ الصَّادِقِينَ (9)] [النور: 6-9]، وإباحة قطع نخيل بني النضير اعتباراً للظروف التي أحاطت بالمسلمين حيث لم يتمكنوا من عدوهم إلا بقطع أشجارهم وحرقتها، قال تعالى: [مَا قَطَعْتُمْ مِنْ لِيْنَةٍ أَوْ نَرْتَكُمُوهَا قَائِمَةً عَلَىٰ أُصُولِهَا فَبِإِذْنِ اللَّهِ وَلِيُخْزِيَ الْفَاسِقِينَ] [الحشر: 5]<sup>(30)</sup>.

وعليه فإن فقهِ الواقع علاقته وثيقة بفقهِ الموازنات؛ لأن العلم بأحوال الناس النفسية والاجتماعية، وبالظروف المحيطة بالأحداث عند الموازنة بين المصالح ذاتها، والمفاسد نفسها، وبين المصالح والمفاسد، يؤدي إلى الوصول إلى الموازنة الصائبة التي يرجح فيها خير الخيرين وشر الشريرين، قال ابن القيم (ت751هـ): "ولا يتمكن المفتي ولا الحاكم من الفتوى والحكم بالحق إلا بنوعين من الفهم: أحدهما: فهم الواقع والفقهِ فيه واستنباط علم حقيقة ما وقع بالقرائن والأمارات والعلامات حتى يحيط به علماً، والنوع الثاني: فهم الواجب في الواقع، وهو فهم حكم الله الذي حكم به في كتابه أو على لسان رسوله ﷺ في هذا

## == فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

الواقع، ثم يطبق أحدهما على الآخر؛ فمن بذل جهده واستفرغ وسعه في ذلك لم يعدم أجرين أو أجرا؛ فالعالم من يتوصل بمعرفة الواقع والتفقه فيه إلى معرفة حكم الله ورسوله<sup>(31)</sup>.

ج- علاقة فقه الموازنات بفقه المآل: فقه المآل هو: "اعتبار ما يصير إليه الفعل أثناء تنزيل الأحكام الشرعية على محالها، سواء أكان ذلك خيرا أم شرا، وسواء أكان بقصد الفاعل أم بغير قصد<sup>(32)</sup>".

وعلاقة فقه الموازنات بفقه المآل علاقة قوية؛ لأن الموازنة الصحيحة التي تقضي إلى ترجيح خير الخيرين وشر الشرين تفتقر إلى النظر في مآلات الأفعال وعواقبها، قال الشاطبي (ت790هـ): "النظر في مآلات الأفعال معتبر مقصود شرعا كانت الأفعال موافقة أو مخالفة، وذلك أن المجتهد لا يحكم على فعل من الأفعال الصادرة عن المكلفين بالإقدام أو بالإحجام إلا بعد نظره إلى ما يؤول إليه ذلك الفعل، مشروعا لمصلحة فيه تستجلب، أو لمفسدة تدرأ، ولكن له مآل على خلاف ما قصد فيه، وقد يكون غير مشروع لمفسدة تنشأ عنه أو مصلحة تندفع به، ولكن له مآل على خلاف ذلك، فإذا أطلق القول في الأول بالمشروعية؛ فربما أدى استجلاب المصلحة فيه إلى مفسدة تساوي المصلحة أو تزيد عليها؛ فيكون هذا مانعا من إطلاق القول بالمشروعية، وكذلك إذا أطلق القول في الثاني بعدم المشروعية ربما أدى استدفاع المفسدة إلى مفسدة تساوي أو تزيد، فلا يصح إطلاق القول بعدم المشروعية، وهو مجال للمجتهد صعب المورد إلا أنه عذب المذاق محمود الغب جار على مقاصد الشريعة<sup>(33)</sup>".

ومن أدلة الشرع في اعتبار المآل ونتائج الأفعال قوله تعالى: [وَلَا تَسُبُّوا الَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ فَيَسُبُّوا اللَّهَ عَدْوًا بِغَيْرِ عِلْمٍ كَذَلِكَ زَيْنًا لِكُلِّ أُمَّةٍ عَمَلُهُمْ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِمْ مَرْجِعُهُمْ فَيُنَبِّئُهُمْ بِمَا كَانُوا يَعْمَلُونَ] [الأنعام 108]، قَالَ ابْنُ الْعَرَبِيِّ (ت543هـ): "مَنَعَ اللَّهُ فِي كِتَابِهِ أَحَدًا أَنْ يَفْعَلَ فِعْلًا جَانِبًا يُؤَدِّي إِلَىٰ مَحْظُورٍ وَلَا جُلِّ هَذَا تَعَلَّقَ عَلْمَاؤُنَا بِهَذِهِ الْآيَةِ فِي سَدِّ الدَّرَائِعِ وَهُوَ كُلُّ عَقْدٍ جَانِبٍ فِي الظَّاهِرِ يُؤَوَّلُ أَوْ يُمَكَّنُ أَنْ يُتَوَصَّلَ بِهِ إِلَىٰ مَحْظُورٍ"<sup>(34)</sup>.

وكذلك الأدلة الدالة على سد الذرائع كلها؛ فإن غالبها تدرع بفعل جائز إلى عمل غير جائز، فالأصل على المشروعية، لكن مآله غير مشروع، والأدلة الدالة على التوسعة ورفع الحرج كلها؛ فإن غالبها سماح في عمل غير مشروع في الأصل لما يؤول إليه من الرفق المشروع<sup>(35)</sup>.

**ثالثاً/ التكييف القانوني لسكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - ما يسمى بسكنات 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 يلي:

**أ- حقيقة 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 29 محرم 1422هـ الموافق 23 أبريل 2001م، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"<sup>(36)</sup>.

فمن 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 تسمح باقتناء مسكن، بعد دفع قيمته أقساطاً في شكل إيجارات لمدة محددة، وبعد تسديد كامل هذه الأقساط يحتفظ المستأجر المشتري بالملكية<sup>(37)</sup>.

فهو عقد يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفي بها جميعاً في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن<sup>(38)</sup>.

**ب- شروط سكنات عدل:** يشترط لتملك هذه السكنات الشروط التالية:

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

1- أن يكون المسكن محل التعاقد معيناً تعييناً دقيقاً: وذلك ببيان صنفه ورقمه والطابق المتواجد فيه، ورقم العمارة وموقعها والبلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع مشتملاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها وكذا المساحة الكلية ونسبة الأجزاء المشتركة<sup>(39)</sup>.

2- 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 يستند كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص"<sup>(40)</sup>.

ويستفيد أيضا "من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار"، ويخضع المستفيدون من البيع بالإيجار، لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(41)</sup>.

3- ثمن المسكن يجب أن يكون معلوما: حيث يحدد "انطلاقاً من الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، ويحسب ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة<sup>(42)</sup>، 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 المسكن"<sup>(43)</sup>.

أما نسبة 75% المتبقية والمؤجلة من ثمن المسكن فإنها تسدد "وفق أقساط تبين 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"<sup>(44)</sup>.

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"<sup>(45)</sup>.

و" يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إذارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده... ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن، بتسديد مبلغ الدفع الأولى الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء"<sup>(46)</sup>.

وفي حالة وفاة المستفيد، فإن حق الانتفاع بالمسكن مع الالتزام بدفع الأقساط ينتقل إلى الوارث"<sup>(47)</sup>.

4- عدم جواز التصرف في المسكن: يمنع المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته، كما أنه يمنع من تأجيره أو ممارسة أي نشاط حر أو تجاري فيه، ومن إحداث تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبابتك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات"<sup>(48)</sup>. كما "يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه"<sup>(49)</sup>.

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

رابعاً/ التكييف الشرعي لسكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -  
ما يسمى بسكنات عدل- ومدى التزامه بفقه الموازنات:

أ- التكييف الشرعي لسكنات عدل: اختلفت وجهات نظر الفقهاء المعاصرين في تكييف عقد سكنات عدل واختلفت بناء على ذلك أحكامهم عليه، بين الجواز وعدمه إلى ثلاثة آراء هي:

الرأي الأول: اعتبر العقد عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعة تلقائياً، وذهب إلى تحريمه للمحظورات التالية:

1- لكونه يجمع بين عقدين في عقد واحد، عقد البيع وعقد الإجارة على عين واحدة، في زمن واحد، ولكل عقد منهما أحكام مختلفة ومتنافية مع الآخر، فالبيع يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد وتحمل المشتري لضمانه، بخلاف عقد الإجارة فإن المستأجر يملك المنفعة دون عين الشيء المستأجر ويبقى ضمانه على المؤجر، ولنهي رسول الله ﷺ ((عن بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ))<sup>(50)</sup>.

2- لأنّ هذا العقد يبدأ عقد استصناع<sup>(51)</sup> لإبرامه قبل إنجاز السكن، 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 الإجارة-، وكيف يستأجر المرء شيئاً بني من أجله بشيء من ماله بمقتضى عقد الاستصناع، ثم ينتهي العقد بالبيع يوم تستكمل الأقساط إن أتمت<sup>(52)</sup>.

3- لاشتماله على الربا المتمثل في غرامة التأخير والمقدرة بـ2%<sup>(53)</sup>.

4- ولما فيه من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة لإيفاء الأقساط كلها، ولتحميل المستأجر كلفة الصيانة، ولأن الغالب 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 عاجزا عن إكمال الأقساط.

ولكنّ هذا الرأي أباح للمضطر الذي ليس له سكن خاص به، ولا يقدر على الشراء بالطريقة العادية ولا على الإيجار الذي لا يرهقه، الاستفادة من السكن، لأن الضرورات تبيح المحظورات، والإثم في ذلك على وزارة السكن ووكالة عدل<sup>(54)</sup>.

**الرأي الثاني:** اعتبره بيعا بالتقسيط<sup>(55)</sup> معلقا على شرط الاحتفاظ بملكية المسكن إلى حين تسديد كامل الأقساط، وإن سمته وكالة عدل بيعا بالإيجار فهو إطلاق غير صحيح لأن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني وليست للألفاظ والمباني<sup>(56)</sup>، وقال بجوازه لما فيه من الرفق والرحمة والمساعدة، وردوا على أدلة المحرمين له بما يلي:

1- نهى الرسول ﷺ ((عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ)) ليس المراد به عدم جواز اجتماع عقدين في عقد واحد، بل هو محمول على بيع العينة<sup>(57)</sup>، والعينة وسيلة إلى الربا بل هي من أقرب وسائله بدليل قول الرسول ﷺ ((مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرَّبَا))<sup>(58)</sup>. ومعنى الحديث هو " أن يقول أبيعكها بمائة إلى سنة على أن أشتريها منك بثمانين حالة ... فإنه إما أن يأخذ الثمن الزائد فيربي أو الثمن الأول فيكون هو أوكسهما وهو مطابق لصفقتين في صفقة فإنه قد جمع صفقتي النقد والنسيئة في صفقة واحدة ومبيع واحد وهو قصد بيع دراهم عاجلة بدراهم مؤجلة أكثر منها ولا يستحق إلا رأس ماله وهو أوكس الصفقتين فإن أباي إلا الأكثر كان قد أخذ الربا"<sup>(59)</sup>.

2- اشتماله على بيع وشرط الذي نهى عنه الرسول ﷺ فعن عمرو بن شعيب، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ ((نَهَى عَنْ بَيْعٍ وَشَرْطٍ))<sup>(60)</sup>، فقد اختلف في البيع المعلق على شرط، وقد أخذنا برأي من يقول بجواز البيع المعلق على شرط فقد ورد عن الإمام مالك أنه سئل: " عمّن باع عبدا أو غيره وشرط على المبتاع أن لا يبيعه ولا يهبه ولا يعتقه حتى يعطيه ثمنه ، قال لا بأس بهذا ، لأنه بمنزلة الرهن إذا كان إعطاء الثمن لأجل مسمى"<sup>(61)</sup>.



== فقه الموازات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

3- جواز الجمع بين البيع والإجارة في عقد واحد، لأنهما عقدان لا تضاد بينهما فهما مبنيان على نفي الغرر والجهالة<sup>(62)</sup>.

4- جواز التعزير بالمال للمتخلف عن تسديد الأقساط قياساً على جواز الغرامة التي يدفعها المقاول المماطل في إنجاز ما تعاقد على إنجازها<sup>(63)</sup>.

**الرأي الثالث:** عدّه عقد استصناع، وقال بجوازه لأن المشترك في سكنات (عدل) يدفع تسبقاً من المال على دفعات، فإذا سكن يصير يدفع المال لسكن يملكه، وليس لسكن يؤجره، وأما ما تمسك به المحرمون لهذه المعاملة فيمكن الرد عليه بما يلي:

1- تسمية أصحاب الوكالة هذه المعاملة إيجاراً منتهياً بالتمليك لا يؤخذ به لأن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، وليس للألفاظ والمباني.

2- أن المستفيد من سكن عدل إن تراجع عن دفع المستحقات يُنزع منه السكن، ولا يرجع إليه ما دفع من مال، إن هذا غير صحيح بإطلاقه، بل إذا تراجع المستفيد فإنه يخضم منه عشرة المائة من المبلغ المدفوع، مقابل أتعاب الوكالة في المحاكمات، زائد مصاريف الصيانة لو آتته سكن .

3- 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.

4- أن غرامة 2% التي تفرض على المستفيد إذا تأخر مدةً تفوق شهرًا 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 إلتافاً وأخذاً وهو جارٍ على أصل أحمد"<sup>(64)</sup>، وقد ثبت في السنة أقضية كثيرة، منها: تضعيف الغرامة على من سرق من غير جزر، وغير ذلك، لأن المماطل مُتَعَدٍّ وظالم، والغرامة هنا ليست مقابل تأخير الأجل كما في الربا، بل في مقابل الظلم والمماطلة وإخلاف الشروط<sup>(65)</sup>.

ب- مدى التزام العلماء بفقهِ الموازنات في فتاوى سكنات عدل: بعد بيان حقيقة عقد سكنات عدل وشروطه من خلال المراسيم والقرارات المنظمة والمتممة والمعدلة له اتضح أنّ هذا العقد قد التبست به مفاصد عدة وهي:

1- اجتماع البيع والإجارة في سكنات عدل التي يكون فيها المستفيد من سكن عدل مشترياً ومستأجراً لعين واحدة في وقت واحد وبثمن واحد يخالف تماماً جواز اجتماع البيع مع الإجارة الذي قال به المالكية، بدليل ما قاله الخرشي: "بخلاف اجتماع الإجارة مع البيع في صفقة واحدة فيجوز سواء كانت الإجارة في نفس المبيع كما لو باع له جلوداً على أن يخرزها البائع للمشتري نعالاً أو كانت الإجارة في غير المبيع كما لو باع له ثوباً بدراهم معلومة على أن ينسج له ثوباً آخر، وما أشبه ذلك على المشهور"<sup>(66)</sup>.

2- غرامة التأخير في دفع أقساط الثمن هي ربا النسبئة التي جاءت النصوص الشرعية ناهية عنه نهياً صريحاً وجازماً، ولا علاقة لها بالتعزير بالمال الذي ذهب إليه بعض الفقهاء ومنهم شيخ الإسلام ابن تيمية الذي قال في عقوبة المماطل: "وإذا كان الذي عليه الحق قادراً على الوفاء ومطل صاحب الحق حتى أخرجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المبطل إذا كان غرمه على الوجه المعتاد... ولو كان قادراً على أداء الدين وامتنع ورأى الحاكم منعه من فضول الأكل والنكاح فله ذلك، إذ التعزير لا يختص بنوع معين، وإنما يرجع فيه إلى اجتهاد الحاكم في نوعه وقدره إذا لم يتعد حدود الله"<sup>(67)</sup>، فالغرامة التي قال بها ابن تيمية إنما هي في مقابل مصاريف الإجراءات القضائية، وليست في مقابل التأخير في تسديد الدين، بل دعا إلى معاقبة المتعاملين بالربا، وإلى إسقاط الزيادة على رأس المال حيث قال: "أن الواجب على ولاة الأمور بعد تعزير المتعاملين بالمعاملة الربوية، بأن يأمرُوا المدين أن يؤدي رأس المال، ويُسقطوا الزيادة الربوية عنه"<sup>(68)</sup>.

وأما ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي رقم: 65 (7/3) [1] بشأن عقد الاستصناع من أنه يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

هناك ظروف قاهرة، فقد وضحه مجمع الفقه الإسلامي نفسه في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ -1 رجب 1421هـ الموافق 23-28 أيلول (سبتمبر) 2000م، في قراره رقم: 109 (12/3)[1] بشأن موضوع الشرط الجزائي الذي جاء فيه:

أ- أن الشرط الجزائي في القانون هو اتفاق بين المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم يُنقذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه.

ب- ويؤكد المجلس قراراته السابقة بالنسبة للشرط الجزائي الواردة في الاستصناع رقم 65(7/3). ونصه: " يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة"، وقراره في البيع بالتقسيط رقم 51(6/2) ونصه: " إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط بعد الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم".

ج- وأنه يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الربا الصريح، وبناء على هذا، يجوز هذا الشرط - مثلاً - في عقود المقاولات بالنسبة للمقاول، وعقد التوريد بالنسبة للمورد، وعقد الاستصناع بالنسبة للصانع إذا لم ينقذ ما التزم به أو تأخر في تنفيذه، ولا يجوز - مثلاً - في البيع بالتقسيط بسبب تأخر المدين عن سداد الأقساط المتبقية سواء كان بسبب الإعسار، أو المماطلة، ولا يجوز في عقد الاستصناع بالنسبة للمستصنع إذا تأخر في أداء ما عليه<sup>(69)</sup>.

3- ما يكتنف العقد من ظلم وغبن واستغلال للمستفيد من سكنات عدل من تحميله لضمان العين المستأجرة وتكاليف الصيانة غير التشغيلية فترة كونه مستأجراً مع أن ضمانها على المؤجر، ومن حرمانه من المسكن إذا عجز عن تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوماً وأكل ماله بالباطل.

وبالنظر في فتاوى العلماء الصادرة في شأن سكنات عدل نجد أنها قد احتكمت إلى فقه الموازنات، والمقابلة بين المصالح والمفاسد المترتبة عليها والترجيح بينها:

ونرى أنّ الرأي الأول الذي قال بحرمتها وعدم جوازها إلا في حالة الضرورة والحاجة الشديدة للسكن لذوي الدخل المتوسط، دفعا لمفاسد الاستغلال، والظلم، والربا، التي احتفت بها، وتغلبت للمفاسد الراجعة على المصالح المرجوحة هو الأقرب إلى الأخذ السليم بفقه الموازنات؛ لأن مفاسد الربا والاستغلال والظلم هي مفاسد حقيقية وعظيمة لا يمكن أن تترجح عليها مصالح التيسير والرفق ومراعاة ظروف الناس إلا في حالة الضرورة والحاجة الشديدة إلى السكن.

وأما الرأيان الآخران اللذان ذهبا إلى جوازها مطلقا دون قيود تغلبت لمصلحة التيسير والرفق والمساعدة التي اكتتفت هذه المساكن على المفاسد العظيمة الملتبسة بها، قد جانبا الصواب ولم يوازنوا الموازنة الصحيحة التي قوامها الاستناد إلى نصوص الشريعة المحرمة للربا والظلم، والأخذ بقواعد الشريعة ومنها قاعدة دفع المفاسد أولى من جلب المصالح، وقاعدة اعتبار المال وما ينتج من القول بالجواز المطلق من استهانة الدولة بمبادئ الشريعة المطهرة وتغييبها وعدم الاحتكام إليها مستقبلا في المشاريع السكنية وغيرها من المشاريع، لأن سكنات عدل وقوانينها المنظمة لها مستوردة من فرنسا ولم تكلف الدولة نفسها أن تجعلها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية<sup>(70)</sup>، وأيضا عدم اكتراث المواطنين بقضية الحل والحرمة فيما يستفيدونه من الدولة من مساكن وغيرها.

#### خاتمة البحث:

في ختام هذا البحث يمكن تسجيل النتائج التالية:

1- فقه الموازنات هو: العلم بالأسس والقواعد التي تحكم عملية المقارنة بين المصالح المتعارضة في ذاتها أو مع المفاسد، أو بين المفاسد نفسها، للوصول إلى الراجح منها.

== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

2- لفقه الموازنات علاقة قوية ووطيدة بفقه الواقع ومراعاة أحوال الناس النفسية والاجتماعية، والظروف المحتفة بالأحداث، وبفقه المآل والنتائج المستقبلية، وبفقه الأولويات ورتب المصالح والمفاسد.

3- عقد سكنات عدل عبارة عن اجتماع عقدين في عقد واحد، أوله إيجار وآخره بيع دون ثمن جديد، أو هو عقد إيجار ينقلب عقد بيع بمجرد تسديد آخر قسط من أقساط الثمن.

4- اختلف العلماء في تكييف عقد سكنات عدل إلى ثلاثة آراء: رأي اعتبره بيعا بالإيجار منتهيا بالتمليك وذهب إلى تحريمه وعدم إجازته إلا عند الضرورة، ورأي ثانٍ عدّه عقد استصناع وقال بجوازه، ورأي ثالث اعتبره بيعا بالتقسيم معلقا على شرط وذهب إلى تحليله.

5- فتاوى العلماء الصادرة في شأن سكنات عدل احتكمت كلها إلى فقه الموازنات، والمقابلة بين المصالح والمفاسد المترتبة عليها والترجيح بين المفاسد العظيمة التي اقترنت بها وهي: الاستغلال، والظلم، والربا، والمصالح المحتفة بها وهي: التيسير والرفق ومراعاة ظروف الناس وحاجتهم الشديدة إلى السكن.

ولكن فتوى المحرمين لعقد عدل وعدم إباحته إلا عند الضرورة والحاجة الشديدة إلى السكن هو الرأي الأقرب من الموازنة الصائبة بين المفاسد والمصالح المحتفة به، بخلاف فتوى القائلين بالجواز التي تصادمت مع النصوص الشرعية القطعية المحرمة للربا والظلم والاستغلال.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، إن أصبت فمن الله وحده، وإن أخطأت فمن نفسي ومن الشيطان.

**الهوامش:**

(1) متفق عليه: صحيح البخاري: محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي (ت 256هـ).  
مراجعة وضبط وفهرسة الشيخ محمد علي القطب و الشيخ هشام البخاري، المكتبة

- العصرية، بيروت، دون رقم الطبعة، 1431هـ - 2010 م، كتاب الوضوء، باب وضع الماء عند الخلاء، رقم 143، ص 45، صحيح مسلم: الإمام أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري (ت 261 هـ)، دار ابن حزم، بيروت، ط 1، 1423هـ - 2002م، كتاب فضائل الصحابة- رضي الله عنهم- رقم 2477، ص 1082.
- (2) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية: أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (ت 393هـ). تحقيق أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين، بيروت، ط 4، 1407هـ- 1987م، 2243/6، لسان العرب: محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين بن منظور (ت 711هـ)، دار صادر، بيروت، ط 3، 1414هـ، 13/ (522-523).
- (3) التوضيح في حل غوامض التنقيح لعبيد الله بن مسعود بن محمود، صدر الشريعة الأصغر الحنفي (ت 747هـ)، مع شرح التلويح على التوضيح: سعد الدين مسعود بن عمر التفتازاني (ت 793هـ)، مكتبة صبيح، مصر، د. ط، ت، 16/1.
- (4) مختصر المنتهى الأصولي: أبو عمرو عثمان ابن الحاجب المالكي (ت 646هـ). تحقيق محمد حسن محمد حسن إسماعيل، دار الكتب العلمية، بيروت، ط 1، 1424هـ - 2004م، 63/1.
- (5) الحدود الأنيفة والتعريفات الدقيقة: زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (ت 926هـ). تحقيق د. مازن المبارك، دار الفكر المعاصر، بيروت، ط 1، 1411هـ، ص 67.
- (6) التوضيح في حل غوامض التنقيح، مصدر سابق، 1/ (16-18).
- (7) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، مصدر سابق، 2213/6، لسان العرب، مصدر سابق، 13/ (447-448).
- (8) تأصيل فقه الأولويات، دراسة مقاصدية تحليلية: محمد همام عبد الرحيم ملحم، دار العلوم للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 1، 2007، ص 39.
- (9) فقه الموازنات وأثره في المستجدات الطبية: د. أيوب سعيد زين العطيف، مجلة عجمان للدراسات والبحوث، دورية محكمة، م 15، العدد 1، 1437هـ - 2016م، ص 5.
- (10) الموازنة بين الشعراء: د. زكي مبارك، دار كلمات عربية للترجمة والنشر، القاهرة، د. ط، 2012م، ص 2.
- (11) فقه الموازنات في الشريعة الإسلامية: عبد المجيد محمد السوسوة، دار القلم، دبي، ط 1، 1425هـ - 2004م، ص 13.
- (12) فقه الموازنات عند شيخ الإسلام ابن تيمية، دراسة تأصيلية تطبيقية: د. أيمن حمزة عبد الحميد إبراهيم، بحث علمي مقدم لمؤتمر فقه الموازنات ودوره في الحياة المعاصرة،

## ===== فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

- المنعقد في الفترة 13-15/6/1434 هـ، بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية، بجامعة أم القرى، ص5.
- (13) فقه الموازنات في الشريعة الإسلامية: عبد المجيد محمد السوسوة، مرجع سابق، ص(16)، (18).
- (14) مجموع الفتاوى: تقي الدين، أبو العباس أحمد عبد الحلیم بن تيمية (ت728هـ). تحقيق عبد الرحمان بن محمد بن قاسم، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، 1416هـ-1995م، 48/20.
- (15) انظر: أولويات الحركة الإسلامية: د. يوسف القرضاوي، ص34، موقع الشيخ القرضاوي، [www.qaradawi.net/](http://www.qaradawi.net/)، تفسير التحرير والتنوير: محمد الطاهر بن عاشور (ت1393هـ)، الدار التونسية للنشر، تونس، د. ط، 1984م، 13/16.
- (16) القواعد الكبرى الموسوم ب (قواعد الأحكام في إصلاح الأنام): شيخ الإسلام عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام (ت660 هـ)، دار ابن حزم، بيروت، ط1، 1424هـ - 2003م. ص98.
- (17) انظر: تفسير القرطبي: محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح القرطبي أبو عبد الله (ت671 هـ). تحقيق أحمد عبد العليم البردوني، وأحمد أطفيش، دار الكتب المصرية، القاهرة، ط2، 1384 هـ - 1964م، 48/8، أولويات الحركة الإسلامية: د. يوسف القرضاوي، ص34، موقع الشيخ القرضاوي، [www.qaradawi.net/](http://www.qaradawi.net/)
- (18) متفق عليه: صحيح البخاري، كتاب الحج، باب فضل مكة وبنائها، رقم1586، ص276، صحيح مسلم، كتاب الحج، باب نقض الكعبة وبنائها، رقم1333، ص553.
- (19) المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت676هـ)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط2، 1392هـ، 89/9.
- (20) متفق عليه: صحيح البخاري، كتاب الوضوء، باب ترك النبي p والناس الأعرابي حتى فرغ من بوله في المسجد، رقم219، ص56، صحيح مسلم، كتاب الطهارة، باب وجوب غسل البول وغيره من النجاسات، رقم 284، ص(137-138).
- (21) المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، النووي، مصدر سابق، 191/3.
- (22) عمدة القاري شرح صحيح البخاري: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني (ت855هـ)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د. ط، ت، 127/3.
- (23) في فقه الأولويات دراسة جديدة في ضوء القرآن والسنة: د. يوسف القرضاوي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط1، 1422 هـ - 2001م، ص9.

- (24) فقه الأولويات، دراسة في الضوابط: محمد الوكيل، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، ط1، 1416 هـ - 1997 م، ص16.
- (25) متفق عليه: صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب أمور الإيمان، رقم9، ص25، صحيح مسلم، كتاب الإيمان، باب بيان عدد شعب الإيمان وأفضلها وأدناها، رقم58، ص(44-45).
- (26) انظر: أولويات الحركة الإسلامية: د. يوسف القرضاوي، ص(40-41).
- (27) أصل اعتبار المال بين النظرية والتطبيق: د. عمر جدية، دار ابن حزم، بيروت، ط1، 1430 هـ - 2010 م، ص62.
- (28) أولويات الحركة الإسلامية: د. يوسف القرضاوي، موقع الشيخ القرضاوي، [www.qaradawi.net](http://www.qaradawi.net)، ص30.
- (29) اللعان: شَرَعًا شَهَادَاتٌ مُؤَكَّدَاتٌ بِأَيْمَانٍ مِنَ الْجَانِبَيْنِ مَقْرُونَةٌ بِاللَّعْنِ وَالْعَضْبِ قَائِمَةٌ مَقَامَ حَدِّ قَذْفٍ، كشف القناع عن متن الإقناع: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي(ت1051هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، دون. ط، ت، 390/5.
- (30) فقه الواقع وأثره في الاجتهاد: ماهر حسين حصوة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، هرنند، فرجينيا، الولايات المتحدة الأمريكية، ط1، 1430 هـ - 2009 م، ص(44-46)، تفسير القرطبي، مصدر سابق، 6/18.
- (31) أعلام الموقعين عن رب العالمين: شمس الدين، أبو عبد الله، محمد بن أبي بكر، ابن قيم الجوزية(ت751هـ)، ترتيب وضبط محمد عبد السلام إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1414 هـ - 1993 م، 69/1.
- (32) أصل اعتبار المال بين النظرية والتطبيق: د. عمر جدية، مرجع سابق، ص36.
- (33) الموافقات في أصول الشريعة: أبو إسحاق الشاطبي، إبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي (ت790هـ). تحقيق الشيخ إبراهيم رمضان مقابلة على الطبعة التي شرحها الشيخ عبد الله دراز، دار المعرفة، بيروت، ط6، 1425 هـ - 2004 م، 4/552-553).
- (34) أحكام القرآن: أبو بكر محمد بن عبد الله المعروف بابن العربي (ت543هـ)، راجع أصوله وخرج أحاديثه وعلق عليه محمد عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، ط3، 1424 هـ - 2003 م، 265/2.
- (35) الموافقات، الشاطبي، مصدر سابق، 4/556.
- (36) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أبريل 2001 م، ص18.



- (37) عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري دراسة نقدية: زايدي حميد، أستاذ محاضر "ب"، كلية الحقوق والعلوم السياسية تيزي وزو، *المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية*، العدد2، ص(91، 93)، وانظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد25، 29 أبريل 2001م، ص19، وانظر: المادة 16 من القرار الصادر في 2004/05/4، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والمعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد43، 04 يوليو 2004هـ، ص24، والتي جاء فيها " تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".
- (38) الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له) القانون رقم 07/05/ المؤرخ في 13 ماي 2007): أ. هلال شعوة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2010م، ص20.
- (39) انظر: ملحق القرار الصادر في 2004/05/4، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والمعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد43، 04 يوليو 2004هـ، ص22.
- (40) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012م المعدلة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 71، 26 ديسمبر 2012م، ص10.
- (41) انظر المادتين: المادة 13 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد25، 29 أبريل 2001م، ص19.
- (42) انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدلة والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد65، 6 نوفمبر 2001، ص17.
- (43) المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدلة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد68، 27 ديسمبر 2015، ص19.
- (44) انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدلة والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 65، 6 نوفمبر 2001، ص17.
- (45) المادة السابعة(7) من القرار المؤرخ في 2004/05/04، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد43، 04 يوليو 2004هـ، ص24.

- (46) المادة التاسعة(9) من القرار المؤرخ في 2004/05/04، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد43، 04 يوليو 2004هـ، ص24.
- (47) انظر: المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد25، ص19.
- (48) انظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، 29 أبريل 2001م، ص19. والمادتين 14 و15 من القرار المؤرخ في 04/05/2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد43، 04 يوليو 2004هـ، ص24.
- (49) المادة 13 من القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 م، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 م والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، 04 يوليو سنة 2004، ص24.
- (50) سنن الترمذي: محمد بن عيسى بن سورة، أبو عيسى(ت279هـ). تحقيق بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، دون رقم الطبعة، 1998م، كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، رقم الحديث (1231)، 524/2، سنن النسائي الصغرى: أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني (ت 303هـ). تحقيق عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، ط2، 1406هـ- 1986م، كتاب البيوع، باب بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ، رقم الحديث (4632)، 295/7، وقال الألباني: إسناده حسن، إرواء الغليل في تحري أحاديث منار السبيل: محمد ناصر الدين، المكتب الإسلامي، ط2، 1405 هـ- 1985م، 149/5.
- (51) الاستصناع هو: عقد على مَبِيعٍ فِي الذِّمَّةِ وَشَرَطَ عَمَلَهُ عَلَى الصَّانِعِ، تحفة الفقهاء: محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي (ت نحو 540هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1414 هـ - 1994م، 362/2.
- (52) حكم سكنات وكالة عدل (الإيجار المنتهي بالتمليك): د. محمد حاج عيسى الجزائري، على موقعه في طريق الإصلاح، <http://slahway.com/v2/index.php/item/327-87>، 2014/01/13م، الفتاوى والاستشارات .
- (53) فتوى الشيخ علي عية، إمام المسجد الكبير ونائب رئيس المجلس العلمي، بشأن سكنات عدل، <https://www.ennaharonline.com> 2015/02/08
- (54) انظر: حكم عقد الإيجار الذي ينتهي بالتمليك (سكنات عدل أنموذج): د. عبد الخالق ماضي، <https://www.youtube.com/watch?v=1eAB6kZbk3o> 2015/02/11

- فتوى الشيخ علي عية، إمام المسجد الكبير ونائب رئيس المجلس العلمي، بشأن سكنات عدل)، <https://www.ennaharonline.com> 2015/02/08، قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دورته الثانية والخمسين المنعقدة في الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29 هـ، موقع صيد الفوائد، <http://www.saaid.net/fatwa/f29.htm>، قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي رقم: 110 (12/4) [1] بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، وصدوك التأجير 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، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي [www.iifa-aifi.org](http://www.iifa-aifi.org).
- (55) بيع التقسيط هو: عقد على مبيع حال، بثمن مؤجل، يُؤدى مفرقاً على أجزاء معلومة، في أوقات معلومة، مصطلح البيع بالتقسيط د/ نايف بن جمعان الجريدان، 13/11/2012. <http://fiqh.islammessag.com/NewsDetails.aspx?id=5647>
- (56) تحفة الفقهاء، مصدر سابق، 363/2.
- (57) بيع العينة هو: أن يبيع غيره شيئاً بثمن مؤجل، ويسلمه إليه، ثم يشتريه قبل قبض الثمن بأقل من ذلك الثمن نقداً، روضة الطالبين وعمدة المفتين: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت676هـ). تحقيق زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت، ط3، 1412هـ- 1991م، 3/ (418-419).
- (58) سنن أبي داود: أبو داود سليمان بن الأشعث الأزدي السجستاني (ت275هـ). تحقيق محمد محيي الدين عبد الحميد، المكتبة العصرية، بيروت، د. ط، ت، سنن أبي داود، كتاب الإجارة، باب فيمن باع بيعتين في بيعة رقم (3461)، 274/3، وقال الألباني: حديث حسن، إرواء الغليل، 150/5.
- (59) حاشية ابن القيم (تهذيب سنن أبي داود وإيضاح علله ومشكلاته) مع عون المعبود شرح سنن أبي داود: محمد أشرف بن أمير بن علي بن حيدر، أبو عبد الرحمن، شرف الحق، الصديقي، العظيم آبادي (ت1329هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، ط2، 1415هـ، 9/ (247-240).
- (60) المعجم الأوسط: سليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي، أبو القاسم الطبراني (ت360هـ). تحقيق طارق بن عوض الله بن محمد، عبد المحسن بن إبراهيم الحسيني، دار الحرمين، القاهرة، د. ط، ت، حديث رقم 4361، 335/4، قال الألباني: ضعيف جداً، سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيء في الأمة: أبو عبد الرحمن محمد ناصر الدين الألباني (ت1420 هـ)، دار المعارف، الرياض، ط1، 1412هـ- 1992م، 703/1.

- (61) منح الجليل شرح مختصر خليل: محمد بن أحمد بن محمد عليش، أبو عبد الله المالكي (ت 1299هـ) دار الفكر، بيروت، د.ط، 1409هـ-1989م، 53/5.
- (62) شرح مختصر خليل: محمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله (ت 1101هـ)، دار الفكر، بيروت، د. ط، ت، 4/7، الفروق(أنوار البروق في أنواء الفروق): أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي(ت684هـ)، عالم الكتب، د. ط، ت، 142/3.
- (63) شراء الجزائريين وامتلاكهم لمسكن "عدل" بالإيجار حلال: الدكتورة موسى إسماعيل، وكمال بوزيدي، وبولسنان محمد إيدير، وعبد الرحمان سنوسي، ومحمد سماعي، ومحمد عبد النبي، ومولود بن وثيق، وسليمان ولد خصال، وأحمد معبوط، بوابة الشروق الجزائرية على موقع الإنترنت، [www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com)، 26/01/2015 ، مناقشة فتوى إباحة شراء سكنات عدل: د. وثيق بن مولود، <https://ia601501.us.archive.org/9/ite> 08/2015/05.
- (64) مجموع الفتاوى، مصدر سابق، 28/(109-111).
- (65) عقد الاستصناع جائز عند علماء الحنفية، وقد عمل به المسلمون من قديم الزمان إلى وقتنا هذا، ثم إن الحاجة ماسة إليه. هذا وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي عقد الاستصناع في قراره رقم: 65 (7/3)[1] موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي. [www.iifa-aifi.org](http://www.iifa-aifi.org)، حكم سكنات وكالة عدل: أبو سعيد بلعيد بن أحمد الجزائري. موقع مجالس العلم النافع، [majaliss.com/forumdisplay.php?f=49](http://majaliss.com/forumdisplay.php?f=49) 05 ربيع الثاني 1436هـ/ 25 جانفي 2015م.
- (66) شرح مختصر خليل للخرشي، مصدر سابق، 4/7.
- (67) الفتاوى الكبرى لابن تيمية: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم الحراني الحنبلي الدمشقي (ت 728هـ)، دار الكتب العلمية، ط1، 1408هـ - 1987م، 5/(397-398).
- (68) مجموع الفتاوى، مصدر سابق، 419/29.
- (69) موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي. [www.iifa-aifi.org](http://www.iifa-aifi.org).
- (70) مناقشة فتوى إباحة شراء سكنات عدل، د. وثيق بن مولود، 2015/05/08، <https://ia601501.us.archive.org/9/ite>.