

Bait Al-Mashura Journal

مجلة بيت المشورة

مجلة دولية محكمة في الاقتصاد والصرافة الإسلامية

العدد (8) دولة قطر - أبريل 2018 م



تصدر عن



ISSN : 2409-0867 إلكتروني

ISSN : 2410-6836 ورقي

mashurajournal.com

بيت المشورة للاستشارات المالية
Bait Al-Mashura Finance Consultations



مجلة بيت المشورة

مجلة محكمة دولية تعنى بالاقتصاد والصيرفة الإسلامية

الجهة المصدرة

Published by:



Bait Al-Mashura Finance Consultations
Doha-Qatar P.O Box 23471
www.b-mashura.com

بيت المشورة للاستشارات المالية
الدوحة - قطر ص.ب: 23471
www.b-mashura.com



عن المجلة..

مجلة علمية دولية محكمة تعنى بنشر البحوث في مجالات الاقتصاد والصيرفة الإسلامية، وتصدر هذه المجلة مرتين في السنة. تهدف المجلة إلى إتاحة الفرصة للباحثين والمتخصصين لتحكيم ونشر نتائجهم العلمي (عربي - انجليزي) من بحوث ودراسات في مجال الاقتصاد والصيرفة الإسلامية، كما تهدف إلى نشر الوعي المعرفي من خلال إتاحة هذه البحوث والدراسات للمستفيدين من وسائط النشر الورقية والإلكترونية.

الرؤية..

أن تكون مجلة علمية دولية رائدة في مجال الصناعة المالية الإسلامية.

الرسالة..

نشر البحوث العلمية المحكمة في مجال الصناعة المالية الإسلامية، وفق المعايير العالمية المعتمدة.

الأهداف..

- ❖ إتاحة الفرصة للباحثين محلياً وعالمياً للتحكيم والنشر في مجال الصناعة المالية الإسلامية.
- ❖ الإسهام في دعم وتطوير الصناعة المالية الإسلامية من خلال البحوث العلمية المتسمة بالأصالة والتجديد وفق المعايير العلمية المعتمدة.
- ❖ تحقيق عالمية الصيرفة الإسلامية وفق الرؤية العصرية بضوابطها الشرعية وأخلاقياتها المهنية.
- ❖ تأسيس مكانز للمعلومات تحقق المرجعية العلمية للمجلة بحيث تكون سجلاً وثائقياً للبحوث والدراسات في مجال الصناعة المالية الإسلامية.

العناوين للتواصل:

info@mashurajournal.com

http://www.mashurajournal.com

نائب رئيس التحرير
د. أسامة قيس الدريعي

نائب مدير التحرير
د. إبراهيم حسن جمال

فريق التحرير
أ. محمد نفيل محبوب

رئيس التحرير
د. خالد بن إبراهيم السليطي

مدير التحرير
د. فؤاد حميد الدليمي

أ. محمد مصلح الدين مصعب

الهيئة الاستشارية

- د. خالد إبراهيم السليطي
المدير العام للمؤسسة العامة للحق الثقافي - كتارا (قطر)
- أ.د. عائشة يوسف المناعي
مدير مركز محمد بن حمد آل ثاني لإسهامات المسلمين في الحضارة - جامعة حمد بن خليفة (قطر)
- أ.د. إبراهيم عبد الله الأنصاري
عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة قطر (قطر)
- أ.د. عبد الله الزبير عبد الرحمن
رئيس الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف والمؤسسات المالية ونائب رئيس مجمع الفقه الإسلامي (السودان)
- أ.د. عياض بن نامي السلمي
مدير مركز التميز البحثي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية (السعودية)
- د. العياشي الصادق فداد
كبير الباحثين في المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية - جدة (الجزائر)
- أ.د. علي محمد الصوا
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية ببنك صفوة الإسلامي (الأردن)
- د. خالد العبد القادر
عميد كلية الإدارة والاقتصاد في جامعة قطر (قطر)
- أ.د. صالح قادر كريم الزنكي
رئيس قسم الدراسات الإسلامية في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة قطر (العراق)
- د. عصام خلف العنزي
عضو هيئة التدريس في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت (الكويت)
- أ.د. عبد الرحمن يسري احمد
أستاذ الاقتصاد والتمويل الإسلامي في كلية الدراسات الإسلامية بجامعة حمد بن خليفة - قطر (مصر)
- د. مراد بوضاية
عضو هيئة التدريس في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة قطر (الجزائر)
- د. أسامة قيس الدريعي
العضو المنتدب الرئيس التنفيذي شركة بيت المشورة (قطر)
- أ.د. محمد أكرم لآل الدين
المدير التنفيذي للأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية-إسرا (ماليزيا)
- أ.د. عبد الودود السعودي
أستاذ مشارك في قسم الفقه وأصوله في كلية الشريعة والقانون بجامعة السلطان الشريف علي الإسلامية (بروناي)
- د. فؤاد حميد الدليمي
رئيس مجموعة الرقابة والتدقيق الشرعي لدى بيت المشورة للاستشارات المالية (العراق)
- د. أحمد بن عبد العزيز الشثري
أستاذ مساعد في كلية إدارة الأعمال بجامعة الأمير سطاتم بن عبد العزيز (السعودية)
- د. إبراهيم حسن محمد جمال
محاضر في الجامعة الوطنية، ومدير الدراسات والبحوث لدى بيت المشورة للاستشارات المالية (اليمن)

نبذة عن الجهة المصدرة



بيت المشورة للاستشارات المالية
Bait Al-Mashura Finance Consultations



نبذة عن بيت المشورة للاستشارات المالية

توطئة:

بيت المشورة للاستشارات المالية هي شركة مساهمة قطرية غير ربحية تأسست عام 2007 م، وتعد الأولى في دولة قطر في تقديم الاستشارات المالية الشرعية والرقابة والتدقيق للمؤسسات المالية الإسلامية، بالإضافة إلى الاستشارات الإدارية والتدريب والتطوير. تعمل على تقديم الحلول والأعمال الإبداعية ضمن نطاق خدماتها للشركات والأفراد، ولأجل رفع مستوى الأداء انضمت بيت المشورة لعضوية تحالف مجموعة (LEA)، وهي شركة أمريكية تعتبر ثاني أكبر شركة عالمية متخصصة في الاستشارات والتدقيق. ومن أجل مواكبة التطور السريع في قطاع التمويل الإسلامي عمدت بيت المشورة إلى تقنين أعمال الهيئات الشرعية والتدقيق والرقابة تماشياً مع التطور السريع والانتشار الواسع لأعمال التمويل الإسلامي في العالم، بالإضافة إلى الاهتمام بالجانب العلمي والمعرفي المتمثل في نشر المفاهيم والقيم والأخلاق المالية الإسلامية، لتكون شريكاً حقيقياً في نجاح العمل المصرفي الإسلامي.

رؤيتنا:

أن نكون شركة رائدة عالمياً في تقديم الاستشارات الشرعية والتدقيق والتطوير والتدريب في مجال الصناعة المالية الإسلامية.

رسالتنا:

نشر المفاهيم والقواعد والأحكام المتعلقة بالصناعة المالية الإسلامية، ومتابعة تطبيقها بأعلى معايير الجودة والتميز من خلال الأساليب العلمية الحديثة والعنصر البشري المؤهل.

قيمنا:

الأمانة، المصداقية، الاحترافية، الشفافية، روح الفريق، السرية.

أهدافنا:

- ❖ نشر ثقافة الصناعة المالية الإسلامية داخل دولة قطر وخارجها.
- ❖ استحداث وتطوير منتجات مالية إسلامية تواكب النمو في الصناعة المالية الإسلامية وتدعيم وضعها التنافسي.
- ❖ الاستشارة في العنصر البشري لإعداد كوادر مؤهلة علمياً وعملياً في مجال الهيئات الاستشارية والرقابة والتدقيق الشرعي.
- ❖ تحقيق رضا المتعاملين عن الخدمات المقدمة.
- ❖ التواصل مع المؤسسات المالية محلياً وإقليمياً وعالمياً.

قواعد النشر

أولاً: شروط النشر العامة:

- 1- تعنى المجلة بنشر المواد المتعلقة بالاقتصاد الإسلامي باللغتين: العربية والإنجليزية، سواء أكانت بحوثاً أصيلة، أم تقارير عن مؤتمرات وندوات وورش عمل، أم عروضاً لأطاريح علمية مما له صلة بمجال التخصص .
- 2- تعنى المجلة بنشر البحوث التي لم يسبق نشرها، بأي وسيلة من وسائل النشر، ولا قُدمت للنشر في مجلة أخرى، ويوثق ذلك بتعهد خطي من الباحث.
- 3- البحوث التي تصل إلى المجلة لا تُرد سواء نُشرت أم لم تنشر .
- 4- لا يجوز نشر البحث في مكان آخر بعد إقرار نشره في المجلة إلا بعد الحصول على إذن خطي بذلك من رئيس التحرير .
- 5- في حال ثبوت إخلال الباحث بالأمانة العلمية فإن للمجلة الحق باتخاذ الاجراءات اللازمة وتعميم ذلك على المجلات المتعاونة.
- 6 - تعتبر المجلة غير ملزمة بإبداء الأسباب في حالة عدم النشر.

ثانياً: شروط النشر الخاصة:

- 1- ضرورة التقيد بالقيم الموضوعية والأخلاقية للبحوث العلمية؛ ومنها:
 - أ- اتسام البحث بالأصالة وسلامة الاتجاه علمياً وفكرياً .
 - ب- البُعد عن تحريج الأشخاص والهيئات أثناء النقد العلمي في البحث .
 - ج- معالجة البحث القضايا المعاصرة والأقرب إلى حاجة الواقع الإنساني معالجة نظرية تطبيقية.
 - د- ملازمة الموضوعية والتجرد عن الميول والاتجاهات الشخصية .
- 2- حسن الصياغة العلمية للبحث، ومراعاة ما يلي:
 - أ- سلامة اللغة وخلوها من الأخطاء اللغوية والنحوية.
 - ب- مراعاة علامات الترقيم والقواعد الإملائية .
 - ج- الدقة في التوثيق وتحريج النصوص والشواهد.
- 3- أن لا تزيد عدد صفحات البحث عن (30) صفحة من القطع العادي (A4) بما في ذلك الملخصان: العربي والانجليزي، وكذا المراجع والملاحق .
- 4- حجم الخط ونوعه:
 - أ- البحوث المكتوبة بالعربية يكون حجم الخط فيها: (16) وخط الهامش: (12)، ونوع الخط: (Traditional Arabic)
 - ب- أما البحوث المكتوبة بالانجليزية فيكون حجم الخط: (14) والهامش: (10) ونوع الخط: (Times New Roman)
- 5- يرفق البحث بملخصين باللغتين: العربية والانجليزية؛ على أن لا يتجاوز كل واحد منهما (300) كلمة بلغة رصينة؛ ويتضمن كلا الملخصين: توضيح فكرة البحث والجديد الذي أتى به البحث في بداية الملخص .
- 6- يُقسم البحث وينظّم وفق متطلبات منهج البحث العلمي، حفاظاً على نسق البحوث والتقارير المنشورة في المجلة، على النحو الآتي:
 - أ- المقدمة وتشمل: موضوع البحث، وأهميته، ومشكلته، وحدوده، وأهدافه، ومنهجه، والدراسات السابقة (إن

- وجدت)، وهيكله البحث التفصيلية .
- ب- متن البحث، وينبغي أن يكون مقسمًا إلى مباحث ومطالب متسقة ومتراصة .
- ج- الحرص على عرض فكرة محددة في كل مبحث تجنبًا لإطالة الفقرات والعناوين الفرعية .
- د- الخاتمة، وتكون ملخصة وشاملة للبحث متضمنة لأهم النتائج (والتوصيات).
- هـ- قائمة المصادر والمراجع والملاحق .
- 7 - تكون طريقة التوثيق كالآتي:
- أ- البحوث باللغة الانجليزية يتم اتباع منهج (APA) في التوثيق .
- ب- البحوث باللغة العربية يكون منهج التوثيق كالآتي:
- ذكر المصادر والمراجع في الحاشية السفلية لأول مرة بالشكل الآتي:
- (شهرة المؤلف، الاسم الأول، اسم الكتاب، مكان النشر، الناشر، رقم الطبعة، تاريخ النشر، الجزء والصفحة)
- ذكر المصدر والمراجع عند تكراره في الهامش التالي مباشرة (المراجع نفسه، الجزء والصفحة) وعند ذكره في موطن آخر من البحث فيكون (شهرة المؤلف، اسم الكتاب، الجزء والصفحة).
- ج- إذا خلا المراجع من بعض البيانات، فتذكر الاختصارات المتعارف عليها على النحو الآتي:
- بدون مكان النشر: (د. م). بدون اسم الناشر: (د. ن)
- بدون رقم الطبعة: (د. ط). بدون تاريخ النشر: (د. ت)
- د- توضع الهوامش أسفل كل صفحة بترقيم متسلسل من بداية البحث إلى آخره .
- هـ تثبت مصادر ومراجع البحث في نهاية البحث .
- و- الرسومات والبيانات والجداول ونحوها، يراعى فيها ما يلي:
- تدرج الرسوم البيانية والأشكال التوضيحية في المتن، وتكون الرسوم والأشكال باللونين الأبيض والأسود وترقم ترقيمًا متسلسلاً، وتكتب عناوينها والملاحظات التوضيحية في أسفلها .
- تدرج الجداول في المتن وترقم ترقيمًا متسلسلاً وتكتب عناوينها في أعلاها، أما الملاحظات التوضيحية فتكتب أسفل الجدول .

ثالثًا: سير البحوث

- ترسل الأبحاث إلكترونياً إلى العنوان الخاص بالمجلة (info@mashurajournal.com).
- تقوم هيئة تحرير المجلة بالفحص الأولي للبحث، ومن ثم تقرر أهليته للتحكيم، أو رفضه .
- تُحكّم البحوث والدراسات المقدمة للنشر في المجلة من قبل اثنين من المحكمين على الأقل .
- تُعاد البحوث إلى الباحثين بعد تحكيمها لغرض التعديل إن لزم .
- إذا تم قبول البحث للنشر، فإنّ كافة حقوق النشر تؤول للمجلة، ولا يجوز نشره بأيّ وسيلة من وسائل النشر الورقية أو الإلكترونية، إلاّ بإذن كتابي من رئيس هيئة تحرير المجلة .
- تنشر البحوث المقبولة حسب تسلسلها على الموقع الرسمي للمجلة .
- إذا تم نشر البحث فيمنح الباحث نسخة مجانية من المجلة التي تم نشر بحثه فيها .

الفهرس

تقديم..... 23

متطلبات إنشاء الشركات الوقفية في ضوء بعض القوانين العربية مقارنة بالشرعة
الإسلامية

أ.د. أسامة عبد المجيد العاني..... 27

دور الصيرفة الإسلامية في الشمول المالي والمصرفي - الاقتصادات العربية نموذجًا
د. عبد الحلیم عمار غربي..... 79

الإفصاح عن المخاطر التشغيلية في المصارف الإسلامية والتقليدية بالمملكة العربية
السعودية: تحليل المحتوى للتقارير السنوية
د. وائل حمريت..... 133

الحسابات الاستثمارية المطلقة في ضوء المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة
للمؤسسات المالية الإسلامية (بنك الزيتونة نموذجًا)
د. نبيل بن عرفة..... 189

التوجيه الشرعي للتعامل بالعملات الافتراضية: البتكوين نموذجًا
منير ماهر أحمد، د. أحمد سفيان عبد الله، د. سهيل بن شريف..... 233

أحاديث الإرشاد إلى عدم استحباب بيع الدار والعقار: أحكام وتوجيهات
د. أحمد مهدي الشريف بلواني..... 275

تقديم

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فيسرنا أن نقدم لكم العدد الثامن من «مجلة بيت المشورة» والذي حوى في طياته بحوثاً متميزة تتعلق بمستجدات الاقتصاد والتمويل الإسلامي ومتطلباته في الفكر والتوجيه الشرعي المؤصل كالعملات الرقمية، وإرشادات التعامل مع العقار، وتجربة المؤسسات المالية وسبل تنميتها وتطويرها، والوقف وتفعيل دوره التنموي من خلال صيغ مبتكرة وأطر نظرية جديدة.

إن من سعة التشريع الإسلامي استيعابه لجميع تفاصيل ومستجدات الحياة الإنسانية؛ ومجال المال والاقتصاد يعتبر من أعظم وأسرع البيئات توسعاً وتطوراً، وهذا ما يستدعي توسيع قاعدة التفكير الابتكاري، والخروج من دائرة استصحاب الأفكار المقيدة لانطلاقة حركة البحث العلمي، والتي أدت إلى انحسار البحوث العلمية وترددها في إطار التكرار والنقل، وندرة الدراسات الاستشرافية في مجال الاقتصاد والتمويل الإسلامي.

إن الانتقال إلى مرحلة الدراسات المستقبلية يتطلب مزيداً من الدعم والتوجيه من قبل مراكز البحث والجامعات والمؤسسات، ومن هنا تسعد «مجلة بيت المشورة» بتجديد دعوتها للباحثين والمختصين لمزيد من البحث الإبداعي في مجال الاقتصاد والتمويل الإسلامي، آمليين أن تسهم جهود الباحثين ونتاجهم العلمي في تطوير مسيرة المالية الإسلامية وريادة الاقتصاد الإسلامي.

وتعدّ المجلة السادة الباحثين والمختصين بمزيد من التطوير والارتقاء سواء على الصعيد العلمي أو التقني، فهذا هو المنهج الذي التزمت به، وشرفت بشهادة كثير من الباحثين والمختصين لها بذلك.

نسأل الله تعالى التوفيق والسداد والهداية والرشد.

هيئة تحرير المجلة



الدراسات والبحوث

أحاديث الإرشاد إلى عدم استحباب بيع الدار والعقار أحكام وتوجيهات^(*)

د. أحمد مهدي الشريف بلوافي

أستاذ مشارك في معهد الاقتصاد الاسلامي بجامعة الملك عبد العزيز- السعودية

(سُلم البحث للنشر في 2018/1/13م، واعتمد للنشر في 2018/ 2/1م)

الملخص

تستعرض هذه المقالة بالدراسة والتحليل والاستنباط توجيهات نبوية تضمنتها أحاديث شريفة تتعلق بكيفية التعامل مع أصول اقتصادية واجتماعية ذات أهمية بالغة في حياة الأفراد والمجتمعات والدول؛ ألا وهي الدار والعقار. ومن أهم ما خلصت إليه الدراسة ما يلي:

1. مرويات الأحاديث متنوعة وليست بدرجة واحدة؛ فمنها الضعيف ومنها الحسن ومنها الحسن بمتابعاته وشواهدة، ومنها الموقوف، ولكن مجمل ما جاء فيها مقبول يُعمل به.

(*) المادة الأولية لهذا المقال قُدمت في الورشة التحضيرية لندوة البركة الثامنة والثلاثين للاقتصاد الإسلامي (9 رجب 1438هـ = 6 أبريل 2017م)، وفي ندوة البركة الثامنة والثلاثين (8-9 رمضان 1438هـ = 3-4 يونيو 2017م) في فندق هيلتون بجدة. وقد نُقحت المادة وأضيف عليها بناءً على ملحوظات المشاركين في تلك الفاعليتين وبما استجد للمؤلف من أمور أثناء المراجعة والتنقيح، وأعيد ترتيب المادة بما يناسب النشر في المجلات العلمية المحكمة. يتقدم الباحث بجزيل الشكر لأولئك المشاركين، وللمُحَكِّمَيْن الكريمين على ما أبديا من ملحوظات قيِّمة ساهمت بشكل كبير في إثراء المحتوى العلمي للورقة شكلاً ومضموناً، ومع تقرير ذلك يبقى الكاتب وحده مسؤولاً عما ورد في الورقة من نتائج وآراء.

2. ما ورد في الأحاديث هو للتوجيه والإرشاد، وليس ثمة ما يفيد التحريم أو الكراهة. وقد عمل بذلك بعض الصحابة من باب حصول البركة من تطبيق التوجيهات النبوية، وليس من باب التشريع المُلزم.

3. تمَّ استخلاص توجيهات من الأحاديث على مستويات التحليل الاقتصادي الثلاثة؛ الكلي، والبيني، والجزئي وقد رُبط ذلك بالضوابط والمقاصد الشرعية المرعية في هذا الباب؛ كعمارة الأرض، وحفظ المال، مع مراعاة ما تُفيد به السياسة الشرعية لتقدير المصلحة والمفسدة من فعل سياسة أو اتخاذ إجراء معين وفي ظل ظرف أو ظروف معينة.

الكلمات المفتاحية: بيع الدَّار، بيع العَقار، التحليل الجزئي، التحليل البيني، التحليل الكلي، قطاع الإسكان

The ahādīth of the Non-desirability of the Sale of Dwellings and Properties: Rules and directives

Dr.Ahmed Mahdi Al-Shareef Balwafi

Associate Prof. Institute of Islamic Economics, King Abdulaziz University, KSA

Abstract. This paper explores specific narrations of the Prophet -PBUH- (i.e. ahādīth) relating to non-desirability of the sale of properties and residences. The paper examined thoroughly the authenticity of such ahādīth, their true meaning and the rulings that they encompass. In addition, the paper looked at the directives that can be derived from them at the micro, meso and macro levels. The paper concludes with important results and recommendations. Among these are:

There are numerous narrations of the ahādīth, but their degree of authenticity varies significantly. However, the overall result in all narrations collectively is that they are authentic; their degree is no less than agreeable (Hasan) according to some scholars like Shaikh Al-Albani.

The rulings in ahādīth are for persuasion, desirability and not proscription. Some of the companions acted upon the statements of these narrations to attain the blessings from the implementation of the saying of the Prophet -PBUH- and not because it was an obligation; something that they must adhere to.

Keywords: *house sale, property sale, micro-analysis, meso-analysis, macro-analysis, property sector*

المقدمة

يُعد المسكن من الحاجات الأساسية لتحقيق الاستقرار النفسي والاقتصادي والاجتماعي للفرد والمجتمع؛ يقول الحق جل في علاه ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾⁽¹⁾؛ أي راحة واستقراراً لكم مع أهلکم، والبيوت أصل الحضارة والتمدن - كما يقول ابن عاشور رحمه الله - لأن البلدان ومنازل القبائل تتقوم من اجتماع البيوت.⁽²⁾ لهذا لم يكن غريباً أن أولته الشرائع والقوانين على مر الدهور والعصور عناية خاصة تليق بمكانته وأهميته؛ تقنياً، وإرشاداً، وتوجيهاً، والناظر في عدد من المواثيق الدولية والمحلية يتضح له الأمر في ذلك بكل جلاء. فعلى سبيل المثال جاء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة عام 1948 م: «لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن...»⁽³⁾.

وقد كان لشريعة الإسلام قصب السبق والقدح المعلى في هذا المقام - ولا غرابة في ذلك لأنها من عند العليم الخبير -؛ يقول ابن حزم في هذا الشأن: «وفرض على الأغنياء من أهل كل بلد أن يقوموا بفقرائهم، ويجبرهم السلطان على ذلك، إن لم تقم الزكوات بهم، ولا في سائر أموال المسلمين، فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لا بد منه، ومن اللباس للشتاء والصيف بمثل ذلك، وبمسكن يُكنُّهم من المطر، والصيف والشمس، وعيون المارة»⁽⁴⁾.

ولهذا عدت الشريعة المسكن الواسع من أسباب السعادة في الدنيا، والضيق فيه من أسباب الشقاء؛ فقد جاء في الحديث الصحيح: «ثلاث خصال من سعادة

(1) سورة النحل: 80

(2) المصدر: جماعة من علماء التفسير. (1437هـ). المختصر في تفسير القرآن الكريم. ط 2، ص 276، ونسخة من العلماء. (1434هـ). التفسير المبسر. ط 5، ص 276، وابن عاشور. (1984م). التحرير والتنوير. جزء 15، ص 237. ويرد السكُن في اللغة بمعنى: السكُون، والطمأنينة، والراحة، ويرد بمعنى: رحمة وطمأنينة؛ «وَصَلَّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ» [التوبة: 103]، ولا شك في أن السكن يحقق ذلك لأنه يحفظ قاطنيه «من غوائل حوادث الجؤ من شدة برد أو حرٍّ ومن غوائل السباع والهوام»، كما ذكر ذلك ابن عاشور رحمه الله. وقال ابن منظور: «السكُنُ والسكُنُ والمنسكن: المنزل والبيت... وأهل الحجاز يقولون مسكُنٌ، بالفتح. والسكُنُ: أهل الدار»، ابن منظور. (1414هـ). طبعة 3، الجزء 14، ص 212.

(3) المصدر: الأمم المتحدة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المادة 25/1. وقد صدر الإعلان بتاريخ 10 ديسمبر 1948 م، وجاء التأكيد على ما ورد في الإعلان في معاهدة عام 1966 م الخاصة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للأفراد، (1) (Ohchr/Un-Habitat, 2009).

(4) ابن حزم. (2003م). المحلى بالآثار. ج 4، مسألة رقم 725، ص 281.

الرَّءُ فِي الدُّنْيَا: الْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمُرْكَبُ الْهَنِيءُ، وَالْمَسْكَنُ الْوَاسِعُ»⁽⁵⁾، وفي الرواية الأخرى: «أربع من السعادة: المرأة الصالحة، والمسكن الواسع، والجار الصالح، والمركب الهنيء. وأربع من الشقاء: المرأة السوء، والجار السوء. والمركب السوء، والمسكن الضيق»⁽⁶⁾.

لم تكتف الشريعة بالتشريعات والتقنين، وربط سعة البيت بأسباب السعادة؛ بل جاءت بتوجيهات وإرشادات تشير إلى أهمية حسن التعامل مع هذا الأصل وعدم التفريط فيه لأي سبب كالتقليل له عبر عمليات استثمار غير مدروسة العواقب مما قد يعرض ثمنه للتلف -أي ذهاب البركة- الذي أشارت إليه الأحاديث قيد الدراسة. وعلى الرغم مما تضمنته الأحاديث من توجيهات مهمة إلا أن الباحث -وفي حدود ما اطلع عليه من مصادر- لم يعثر من أفرد الموضوع بالتأليف من المعاصرين⁽⁷⁾، ومن ذلك الرسائل الجامعية التي ظهر منها عدد لا بأس به في موضوع العقار في السنوات الأخيرة⁽⁸⁾، ومن القدامى لم أعثر إلا على رسالة صغيرة لابن عبد الهادي المقدسي -الفقيه الحنبلي- في هذا الباب. وهذا ما يطرح عددًا من التساؤلات الجوهرية مثل: هل الأمر راجع إلى أن الموضوع محسوم من حيث أصل الجواز؟ أم أن الأحاديث التي ذكرت في الباب غير ثابتة؟ أم أن ما ورد فيها من قبيل السنن التي يمكن للعقل البشري أن يدرك حكمتها من خلال التجربة التي قد تستغرق وقتًا كبيرًا حتى يصل للمراد، فجاء التوجيه فيها ليختزل

(5) (الألباني). 1988م. (صحيح الجامع الصغير وزيادته) الفتح الكبير (، الحديث رقم 3029، ص. 572.

(6) (الألباني). 1988م. (مرجع سابق، الحديث رقم، 887، ص. 215 و ص. 582؛ والألباني). 1995م. سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقها وفوائدها. المجلد رقم 1، الحديث رقم 282، ص. 571.

(7) غالب ما عثرت عليه من مادة في الموضوع عبارة عن فتاوى، ولم تكن دراسات موسعة مستفيضة.

(8) مما أمكن الوقوف عليه في هذا الصدد ما يلي:

1. «نوازل العقار»، أحمد العميرة (2011م).
2. «بيع العقار وتأثيره في الفقه الإسلامي»، عدلان الشمراني (2016م).
3. «بيع العقار والتأثير في الفقه الإسلامي»، محمد العثمان (1997م).
4. «الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي»، عبد المحسن يوسف الخرافي (1409هـ).
5. «الخصومة في تملك العقار: دراسة مقارنة»، عمر بن علي الحمد (1433/1434هـ).

ومن خلال النظر في فقرة الدراسات السابقة، وفي فهارس الموضوعات في تلك الرسائل العلمية لم أجد من تناول الموضوع تناولاً مستقلاً، ولا حتى مستفيضاً. فعلى سبيل المثال تعرض له صاحب المرجع الأول [العميرة حفظه الله] في نصف صفحة [ص. 63-64] من رسالة تزيد عدد صفحاتها عن الستائة صفحة.

ذلك على الإنسان ويوفر عليه الجهد والموارد التي كان سييذلها؟ وهي تساؤلات غاية في الأهمية ستجيب الدراسة عن بعضها في ضوء المحددات الموجهة لمسار البحث وبناءً على منهج علمي يجمع بين الاستقراء والاستنباط. ومن هنا فإن الدراسة تستفيد مما جاء في رسالة ابن عبد الهادي المقدسي، وتضيف عليها ما لم تتعرض له بشكل مستفيض؛ كالتفصيل في الأحكام المستنبطة والخروج برأي واضح في ذلك، كما أن الدراسة حاولت استخلاص توجيهات من هذه النصوص النبوية المباركة علماً تساهم في ترشيد تعامل الفرد والمجتمع والدولة مع هذا الأصل الاقتصادي والاجتماعي المهم. ومن أجل الخروج بنتائج محددة، وتوجيهات واضحة فإن الأسئلة المحورية التي تحاول المقالة الإجابة عنها تتمثل في الآتي:

1. هل تصح نسبة الأحاديث التي وردت في الباب للنبي - صلى الله عليه وسلم -؟
 2. ما الفقه الذي تضمنته الأحاديث وما أهم الأحكام والمسائل التي يمكن استنباطها منها؟
 3. هل يُحمل ما ورد فيها على الكراهة والتحريم أم على الإرشاد والتوجيه؟
 4. ما الموجهات التي يمكن استخلاصها من هذه الأحاديث والتي يمكن أن يستفيد منها الفرد والمجتمع والدولة في تعامله مع هذا الأصل الاقتصادي والاجتماعي الهام؟
- في ضوء ما سبق من حيثيات وتساؤلات انتظمت الورقة في فقرات أربع كما يلي:
1. تخريج الأحاديث.
 2. فقه الأحاديث وأهم الأحكام والمسائل المستنبطة منها.
 3. التوجيهات الإرشادية التي يمكن استخلاصها من الأحاديث.
 4. خاتمة تضمنت أهم النتائج والتوصيات التي أمكن الخروج بها.

والله ولي التوفيق، وهو الهادي إلى سواء السبيل

المبحث الأول: تخريج الأحاديث

من المقرر لدى أهل العلم أننا لا نستطيع بناء الأحكام إلا بعد التأكد من صحة نسبة الأحاديث للرسول - صلى الله عليه وسلم - في باب أو مسألة معينة؛ والأمر في التخريج يطول، وسأقتصر في هذه العجالة على ما أمكن الوقوف عليه من مصادر ورقية وإلكترونية موثوقة.

وفي البداية أُشير إلى أنه وفي حدود ما اطلعت عليه من تخريج للأحاديث، كما في رسالة «الاختيار في بيع العقار»⁽⁹⁾ لابن عبد الهادي المقدسي - الفقيه الحنبلي - فإن الأحاديث لم تخل من مقال إلا أنها وبمجموع شواهدهما، ومتابعاتها ترقى إلى رتبة لا تنزل عن مرتبة الحسن، كما ذكر ذلك الشيخ محمد ناصر الدين الألباني رحمه الله في سلسلة الأحاديث الصحيحة كما سيأتي معنا. فيما يلي تخريج مختصر لبعض روايات الأحاديث وبألفاظ مختلفة حتى نتجنب الإطالة غير الضرورية من جهة، وليحصل الهدف المراد تحقيقه من الدراسة بإيراد روايات متنوعة تتضمن عبارات وألفاظاً مهمة تساعد في استنباط الأحكام بشكل شمولي واستخلاص التوجيهات على عدّة مستويات:⁽¹⁰⁾

الحديث الأول: وهو الحديث الذي رواه الإمام أحمد، وابن ماجه عن سَعِيدِ بْنِ حُرَيْثٍ رضي الله عنه قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صلى الله عليه وسلم - : «مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا فَلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهَا فِي مِثْلِهِ كَانَ قَمِنًا أَنْ لَا يُبَارَكَ لَهُ فِيهِ». ورواه ابن ماجه عن حُدَيْفَةَ بْنِ الْيَمَانِ رضي الله عنه قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (مَنْ بَاعَ دَارًا وَلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهَا فِي مِثْلِهَا لَمْ يُبَارَكَ لَهُ فِيهَا)، والحديث لا يقل عن رتبة الحسن كما قرر الشيخ الألباني رحمه الله في السلسلة الصحيحة⁽¹¹⁾، حين قال: «وجملة القول؛

(9) وقد نُشرت في المجلد التاسع من سلسلة «لقاء العشر الأواخر بالمسجد الحرام»، وهي تحمل رقم 102، ومن طباعة دار البشائر الإسلامية (بيروت) عام 1428 هـ (2008م)، وتحقيق عبد الرؤوف بن محمد بن أحمد الكبالي.

(10) من أراد الاطلاع على الصيغ المختلفة لروايات الأحاديث وتخريجها فعليه العودة إلى دراسة آل محمود (2017م) أحاديث النهي عن بيع دار أو مال ص. - 164 159 و 173-185، وإلى الألباني (1995م)، مرجع سابق، مجلد 5، حديث رقم 2327، ص. 427-432.

(11) الألباني، 1995م، مرجع سابق، مجلد 5: ص. 430.

إن الحديث بمتابعاته وشاهده الأول لا ينزل عن رتبة الحسن. والله سبحانه وتعالى أعلم». كما ذكر نفس الحكم في صحيح الجامع الصغير وزيادته بلفظ «من باع دارًا، ثم لم يجعل ثمنها في مثلها، لم يُبارك له فيها»، ولفظ: «من باع منكم دارًا، أو عقارًا فليعلم أنه مألٌ قَمِنٌ أن لا يُبارك له فيه، إلا أن يجعله في مثله»⁽¹²⁾. وفي رواية مسند الأمام أحمد عن سعيد بن حريث - رضي الله عنه قال: سمعت رسول الله - صلى الله عليه وسلم - يقول: "من باع عقارًا كان قمنًا أن لا يبارك له، إلا أن يجعله في مثله أو غيره".⁽¹³⁾ وهكذا نلاحظ من النقول السابقة، وفي ضوء ما تمكن الباحث من الاطلاع عليه من مصادر، إلى أن المرجع الأساس في تحسين الحديث من المعاصرين هو الشيخ الألباني رحمه الله، ومحققو مسند الإمام أحمد رحمه الله، وقد سبقهم في هذا الحكم الحافظ السخاوي من المتقدمين - كما نقل ذلك الشيخ الألباني رحمه الله⁽¹⁴⁾، وهناك من أوقف الحديث على حذيفة بن اليمان رضي الله عنه ولم يرفعه للنبي - صلى الله عليه وسلم -⁽¹⁵⁾.

الحديث الثاني: روى الطبراني رحمه الله في المعجم الكبير⁽¹⁶⁾ عن عمرو بن حريث، قال: حَدَّثَنِي أَخِي سَعِيدُ بْنُ حُرَيْثٍ، وَكَانَ لَهُ صُحْبَةٌ لِلنَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ -، وَكَانَ نِعَمَ الْأَخِ، فَكُنْتُ أَهْوَى الْكُوفَةَ، فَاسْتَأْذَنْتُ فِي بَيْعِ الدَّارِ، فَأَذِنَ بَيْعَهَا، فَقَالَ لِي: يَا أَخِي، أَمْسِكْ يَدَكَ عَنْ ثَمَنِ هَذِهِ الدَّارِ، وَلَا تُتْقِصْ مِنْهُ شَيْئًا، وَأَنْتَ تَسْتَطِيعُ، فَإِنِّي سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ -، يَقُولُ: "مَنْ بَاعَ مِنْكُمْ دَارًا أَوْ عَقَارًا، فَمَا يُبَارِكُ لَهُ فِيهِ إِلَّا أَنْ يَجْعَلَهُ فِي مِثْلِهِ، فَصَدَّقْتُ أَخِي بِقَوْلِهِ، وَالتَّمَسْتُ الْبَرَكَاتَةَ بِقَوْلِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَابْتَعْتُ بَعْضَ دَارِنَا هَذِهِ مِنْ ذَلِكَ، فَأَعْقَبَنَا اللَّهُ بِهَا مَا هُوَ خَيْرٌ". وجاء في كتاب المسند الصحيح

(12) الألباني، 1988م، مرجع سابق، ص. 1055. رقم [6119] ورقم [6120]

(13) الإمام أحمد. (1411هـ/ 2001م). المسند، تحقيق شعيب الأرنؤوط وعادل مرشد وآخرون، إشراف عبدالله بن عبد المحسن التركي الحديث رقم 15842.

(14) الألباني. (1995م)، مرجع سابق، المجلد الخامس، ص. 430.

(15) كابن أبي حاتم في «كتاب العلال» كما نقل عنه محقق رسالة ابن عبد الهادي المقدسي، [الكامل، 2008م: ص. 12] والذي ختم التخريج للحديث بقوله: «والحاصل: أن الراجح في حديث حذيفة هذا أنه موقوفٌ عليه، وأما رفعه فلا يثبت من روايته»، وكذا نقل ذلك الشيخ الألباني في سلسلة الأحاديث الصحيحة»، (الألباني، 1995م، مرجع سابق، المجلد الخامس، ص. 428 و 430)

(16) الطبراني. (1415هـ). المعجم الكبير. تحقيق حمدي بن عبدالمجيد السلفي، ط 1، الحديث رقم 5526.

المختصر للإمام مسلم - رحمه الله - أَنَّ سَعْدَ بْنَ هِشَامِ بْنِ عَامِرٍ، أَرَادَ أَنْ يَغْزُوَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ، فَقَدِمَ الْمَدِينَةَ، فَأَرَادَ أَنْ يَبِيعَ عَقَارًا لَهُ بِهَا فَيَجْعَلَهُ فِي السَّلَاحِ وَالْكَرَاعِ، وَيُجَاهِدَ الرُّومَ حَتَّى يَمُوتَ، فَلَمَّا قَدِمَ الْمَدِينَةَ لَقِيَ أَنَسًا مِنْ أَهْلِ الْمَدِينَةِ، فَنَهَوهُ عَنْ ذَلِكَ، وَأَخْبَرُوهُ أَنَّ رَهْطًا سِتَّةَ أَرَادُوا ذَلِكَ فِي حَيَاةِ نَبِيِّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَنَهَاهُمْ نَبِيُّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَقَالَ: «أَلَيْسَ لَكُمْ فِي أُسْوَةٍ؟»، فَلَمَّا حَدَّثُوهُ بِذَلِكَ رَاجَعَ امْرَأَتَهُ، وَقَدْ كَانَ طَلَّقَهَا وَأَشْهَدَ عَلَى رَجْعَتِهَا»⁽¹⁷⁾. وجاء في رواية صحيح أبي داود عن سعد بن هشام قال: طَلَّقْتُ امْرَأَتِي فَاتَيْتُ الْمَدِينَةَ لِأَبِيعَ عَقَارًا كَانَ لِي بِهَا فَأَشْتَرِي بِهِ السَّلَاحَ وَأَغْزُوَ فَلَقِيتُ نَفْرًا مِنْ أَصْحَابِ النَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - فَقَالُوا: قَدْ أَرَادَ نَفَرٌ مِّنَّا سِتَّةَ أَنْ يَفْعَلُوا ذَلِكَ فَنَهَاهُمْ النَّبِيُّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - وَقَالَ: ﴿لَقَدْ كَانَ لَكُمْ فِي رَسُولِ اللَّهِ أُسْوَةٌ حَسَنَةٌ﴾⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾.

الحديث الثالث: عن يسار بن معقل - رضي الله عنه - قال: قال صلى الله عليه وسلم: «من باع عُقْرَةَ دَارٍ من غير ضرورة سلط الله على ثمنها تالفًا يتلفه»، رواه الطبراني في الأوسط، وقد ضعف الألباني هذه الرواية⁽²⁰⁾. وروى الطبراني بإسناد حسن - كما نقل الملا القاري - عن معقل بن يسار بلفظ «من باع دَارًا من غير ضرورة سلط الله على ثمنها تالفًا يتلفه»⁽²¹⁾. وفي لفظ: «مَنْ بَاعَ عَقْرَ دَارٍ مِنْ غَيْرِ ضُرُورَةٍ سَلَطَ اللَّهُ عَلَى ثَمَنِهَا تَالِفًا يُتْلَفُهُ»⁽²²⁾، وعند الطبراني: «ما من عبد يبيع تالداً»⁽²³⁾؛ إلا سلط الله عليه تالفًا»، وفي إسناده مقال⁽²⁴⁾، وفي رواية مسند الإمام أحمد: «من باع

(17) أبو الحسن القشيري النيسابوري (د.ت). المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، ج 2، ص. 512 الحديث رقم 746

(18) سورة الأحزاب: 21.

(19) الألباني. (2002/1423 م). صحيح أبي داود - الأم. طبعة 1، ج 6، الحديث رقم 1213، ص. 86.

(20) الألباني. (د.ت). ضعيف الجامع الصغير وزيادته، ج 2، الحديث رقم 5500، ص. 793.

(21) الملا علي القاري. (1422 هـ/2002 م). مرآة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، ج 5، ص. 983 ورواه الطيالسي بإسناد فيه مجاهيل كما ذكر المناوي؛ المناوي. (1408 هـ/1988 م). التيسير بشرح الجامع الصغير، ط 3، ج 2، ص. 407.

(22) السيوطي. (1423 هـ/2003 م). كتاب الفتح الكبير في ضم الزيادة إلى الجامع الصغير، ج 3، الحديث رقم 11564، ص. 165.

(23) قال محقق رسالة ابن عبد الهادي المقدسي - عبد الرؤوف بن محمد بن أحمد الكيال ي - (2008 م: ص. 13): «التأليد: المال القديم الذي وُلِدَ عندك، وهو نقيض الطَّارِف... وعلى هذا فهو لا يُخْتَصُّ بالعقار، ولهذا قال الطحاوي في «شرح مشكل الآثار»: «فكان معناه - والله أعلم -: على من متعه الله عز وجل بشيء من المال طال مكثه عنده، صار بذلك نعمة من الله عز وجل عليه، فكان يبيعه ما أنعم الله عز وجل عليه من ذلك: مستبدلاً ما هو ضدُّ لذلك، فيسلط الله عز وجل عليه عقوبة له، متلفاً لما استبدل به». اه، لكن يعكس [والكلام لصاحب تحقيق الرسالة] على هذا التعميم ضعف الرواية التي فيها ذكر التاليد، مع تخصيص الروايات الأخرى بالحكم بالعقار». اه.

(24) كما نقل الكهالي. (2008 م). مرجع سابق، ص. 12-13.

عُقْدَةَ⁽²⁵⁾ مالٍ، سلط الله عليها تالفاً يتلفه»⁽²⁶⁾. وقد جاء في بعض الروايات ذكر كلمة «الحاجة» بدل لفظة «الضرورة»، ومن ذلك ما رُوي عن محمد بن عمران بن حُصَيْن، عن أبيه أن رَسُولَ الله صلى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قال: «من بَاعَ عقره من غير حَاجَةٍ صب الله على ذَلِكَ المَالِ تلفاً»⁽²⁷⁾، وفي رواية أخرى ورد لفظ «سلط» بدل صب، ذكرها ابن ناصر الدين، عَن عمرَانَ بن حُصَيْن، قَالَ رَسُولَ الله صلى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَا من عبد يبيع تالداً إِلَّا سلط الله عَلَيْهِ تالفاً»⁽²⁸⁾ وفي رواية أخرجه الطبراني في الأوسط وضعفها الألباني والهيثمي: «أبما رجل باع عقرة من غير حاجة بعث الله له تالفاً يتلفها»⁽²⁹⁾.

بناءً على ما سبق من نقول لأهل العلم المتخصصين في فن التخريج وعلى ما ورد في المصادر التي توسعت في ذكر روايات الأحاديث بألفاظها وطرقها المختلفة - كما في دراسة آل المحمود (2017م)، وفي تحقيق الكبالي (2007م) لرسالة ابن عبد الهادي المقدسي - يمكن الخلوص إلى أن مرويات الأحاديث متنوعة وليست بدرجة واحدة «فمنها الضعيف ومنها الحسن ومنها الحسن بمتابعاته وشواهده، ومنها الموقوف، ومن ثم فمجمل ما جاء فيها مقبول يُعمل به»⁽³⁰⁾.

المبحث الثاني: فقه الأحاديث وأهم الأحكام والمسائل المستنبطة منها

مما وقفت عليه في تناول هذا الموضوع بشكل مستقل رسالة مختصرة نفيسة للفقهاء الحنبلي ابن عبد الهادي المقدسي⁽³¹⁾ عنوانها «الاختيار في بيع العقار»،

(25) العُقْدَةُ: الصِّيغَةُ، والعَقَارُ الذي اعتقده صاحبه وملكاً، نقلًا عن (المقدسي، 2008م: ص. 14).

(26) وهو ضعيف كما نقل آل محمود. (2017م). أحاديث النهي عن بيع دار أو مال. ص. 162.

(27) ابن ناصر الدين. (1993م). توضيح المشتبه في ضبط أسماء الرواة وأنسابهم وألقابهم وكناهم. طبعة 1، ج 2، ص. 502. قال الكبالي (2008م). مرجع سابق، ص 13، في الإسناد: محمد بن عمران بن حُصَيْن، لم أجده له ترجمة.

(28) ابن ناصر الدين. (1993م)، مرجع سابق، ج 2، ص. 502.

(29) الألباني. (1412هـ). سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيئ في الأمة. طبعة 1، رقم الحديث: 4577، ج 10، ص. 83. والهيثمي.

(1414هـ/ 1994م). مجمع الزوائد ومنبع الفوائد. د. ط، الحديث رقم: 6543، ج 4، ص. 111.

(30) آل محمود. (2017م). أحاديث النهي عن بيع دار أو مال. ص. 164.

(31) هو جمال الدين أبي المحاسن يوسف بن حسن بن أحمد بن عبد الهادي العمري المقدسي الحنبلي. وقد اشتهر بابن عبد الهادي المقدسي، وقد ألف الكثير من الكتب - خاصة في الفقه الحنبلي - أوصلها البعض إلى أكثر من أربع مائة مصنف؛ انظر ترجمة مختصرة له كتبها الكبالي في تحقيقه لرسالة «الاختيار..»، الصفحات 4-5 من الرسالة.

ومن ثم فإنني أستهل الفقرة بعرض رأيه في الموضوع وأدلف إلى رأي غيره ثم أختتم بأهم الأحكام والمسائل التي يمكن استنباطها من الأحاديث. بعد أن ساق جملة من الأحاديث في الباب أتبع ابن عبد الهادي ذلك قائلاً: «فينبغي للعاقل أن يحرص جهده في ترك بيع العقار؛ ما دام مستغنياً عن ثمنه... وينبغي له إذا باع عقاراً؛ وليس ثمَّ ضرورة داعية إلى ثمنه... أن يُبادر بثمنه ويشتري به غيره من العقار [كما ورد الحديث بذلك]... وإذا دعت ضرورة إلى بيع العقار نُظر في المصلحة في ذلك. فإنه يباع لأموار متعددة، وليس هو من الأمور المكروهة:

1. لقضاء الدَّين، فإن بيعه في قضاء الدَّين، لا بأس به.
2. للحج الواجب، فإنه لا بأس به، ومن فضل الله يُخلفُ له ما هو خير منه.
3. في التزويج، فإنه لا بأس به في ذلك لتزويج النفس والأولاد.
4. النفقة على النفس والعيال، إذا لم يجد غيره.

وكثيراً من الجهال يبيع العقار ليتجر بثمنه. وقد رأيت ذلك من أسرع ذهاباً وانمحاءاً، ولا يقيم في أيديهم غالباً. بل ينبغي للإنسان أن يتخذ العقار، وما تحصل منه من ريعه جعله في عقار آخر؛ فإن ذلك يكثره وينميته... وقد شاهدنا ذلك؛ فقد كان عبد الهادي الأرموي يفعل ذلك فصار له دنيا متسعة⁽³²⁾. وهكذا يلاحظ من النقل السابق أن الشيخ يميل إلى الكراهة. ومن أجل تعزيز رأيه هذا لم يكتف بما ساقه من «الأدلة الشرعية»، بل عضده بشواهد عايشها يحسب أنها تؤكد ما ذهب إليه. وتلك الحوادث متعلقة بالتاجر عبد الهادي الأرموي الذي كان يُقلِّب أمواله في العقار فصار له بذلك «دنيا متسعة» - كما يقول المؤلف -، وبأختين لصالح الدين الأيوبي - رحمه الله - كن يفعلن ذلك كذلك ففتح الله عليهن مما جعلهن يُوقفن أملاكاً كبيرة على المدرستين الشافعية والحنبلية في زمانها، علاوة على إنفاقهن على الفقراء والمحاييج⁽³³⁾.

(32) المقدسي، (2007م). مرجع سابق، ص. 17-18.

(33) الأختان هما: سَتُّ الشَّام، والسَّتُّ خاتون، راجع ذلك في رسالة ابن عبد الهادي المقدسي؛ ص. 18 - 21.

يظهر أن الرأي الذي ذهب إليه ابن عبد الهادي لم ينفرد به؛ بل قال به غيره، إلا أن الغالبية - فيما ظهر لي - لم يشيروا إلى «الكراهة» ولا إلى «الضرورة» إذا عمد الشخص إلى بيع ما بحوزته من عقار أو دار - حتى إذا لم يكن محتاجاً ولا مضطراً لذلك -، وإليك طرفاً من ذلك حسبما سمح بجمعه الحال، واتسع له المقال⁽³⁴⁾:

ففي حاشية السندي على سنن ابن ماجه قال محمد بن عبد الهادي السندي رحمه الله في معنى الحديث: «مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا فَلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهُ فِي مِثْلِهِ كَانَ قِيمًا أَنْ لَا يُبَارَكَ فِيهِ»؛ أي: مَنْ بَاعَ دَارًا يَنْبَغِي أَنْ يَشْتَرِيَ بِثَمَنِهَا مِثْلَهَا، أَي: دَارًا أُخْرَى وَإِنْ لَمْ يَشْتَرِ دَارًا بَعْدَ أَنْ بَاعَ دَارَهُ كَانَ حَقِيقًا أَنْ لَا يُبَارَكَ لَهُ فِيهِ، وَقَوْلُهُ: قِيمًا، أَي: جَدِيرًا وَخَلِيقًا وَمَنْ فَتَحَ الْمَيْمَ جَعَلَهُ مَصْدَرًا وَمَنْ كَسَرَهَا جَعَلَهُ وَصْفًا وَهُوَ الْأَقْرَبُ⁽³⁵⁾.

وجاء في مرقاة المفاتيح للملا علي القاري: «مَنْ بَاعَ مِنْكُمْ دَارًا أَوْ عَقَارًا»، وَهُوَ الضَّيْعَةُ أَوْ كُلُّ مَالٍ لَهُ أَصْلٌ مِنْ دَارٍ أَوْ ضَيْعَةٍ، كَذَا فِي الْمَغْرِبِ، فَ «أَوْ» لِلتَّنْوِيحِ «قِمْنٌ» بِفَتْحِ الْقَافِ وَكَسْرِ الْمِيمِ أَي: جَدِيرٌ وَحَقِيقٌ «أَنْ لَا يُبَارَكَ» بِفَتْحِ الرَّاءِ أَي: لَا يَجْعَلُ الْبُرْكَاةَ فِي ثَمَنِ مَبِيعِهِ «لَهُ» أَي: لِلْبَائِعِ مِنْ غَيْرِ ضَرُورَةٍ «إِلَّا أَنْ يَجْعَلَهُ» أَي: ثَمَنَ بَيْعِهِ «فِي مِثْلِهِ» أَي: مِثْلَ مَا ذُكِرَ مِنْ دَارٍ وَعَقَارٍ، قَالَ الْمُظْهَرُ: «يَعْنِي: بَيْعُ الْأَرْضِ وَالذُّورِ وَصَرَفُ ثَمَنِهَا إِلَى الْمُنْقُولَاتِ غَيْرِ مُسْتَحَبٍّ، لِأَنَّهَا كَثِيرَةُ الْمَنَافِعِ قَلِيلَةُ الْأَفَةِ لَا يَسْرِقُهَا سَارِقٌ وَلَا يَلْحَقُهَا غَارَةٌ بِخِلَافِ الْمُنْقُولَاتِ، فَالْأَوْلَى أَنْ لَا تُبَاعَ وَإِنْ بَاعَهَا فَالْأَوْلَى صَرَفُ ثَمَنِهَا إِلَى أَرْضٍ أَوْ دَارٍ»⁽³⁶⁾.

ومما ورد في معنى الأحاديث ما جاء في فتوى على موقع الشبكة الإسلامية⁽³⁷⁾: «ذكر البيهقي بعد ما روى الحديث: أن ابن عيينة قال في تفسير هذا الحديث: «من باع داراً ولم يشتر من ثمنها داراً لم يبارك له في ثمنها»، قال سفيان: إن الله - عز وجل -

(34) الملاحظ في النقول التي وردت في هذه الفقرة -خاصة المعاصرة منها- أنها جاءت في شكل فتاوى وردت على بعض أهل العلم وطلبته، ولم أجد فيها أمكن الوقوف عليه من يشير إلى رسالة مستقلة أفردت في الموضوع -حتى رسالة ابن عبد الهادي المقدسي- لم تتم الإشارة إليها في تلك الفتاوى، وهذا ما يعضد أن الموضوع لم يفرد ببحث مستقل في الرسائل العلمية التي تناولت فقه مستجدات العقار.

(35) السندي . د. ت. حاشية السندي على سنن ابن ماجه = كفاية الحاجة في شرح سنن ابن ماجه، د. ط، ج 3، ص. 97.

(36) الملا علي القاري. (1422 هـ/ 2002 م). مرجع سابق، ج 5، ص. 983

(37) الفتوى بتاريخ 23-08-2004 م: <http://www.islamweb.net/ramadan/index.php?page=ShowFatwa&lang=A&Id=52436>؛ Option=Fatwald

يقول: ﴿وَبَارِكْ فِيهَا وَقَدَّرْ فِيهَا أَقْوَاتَهَا﴾⁽³⁸⁾، يقول: فلما خرج من البركة ثم لم يعبده في مثلها لم يبارك له. وفي شرح سنن ابن ماجه: يعني أن بيع الأرض والدور و صرف ثمنها في المنقولات غير مستحب لأنها كثيرة المنافع قليلة الآفة لا يسرقها سارق ولا يلحقها غارة... وأما إذا جعل ثمنها في مثلها فقد أبقى الأمر على تدبيره الذي هيأه له فينال من البركة التي بارك فيها، فالبركة مقرونة بتدبيره تعالى لخلقه. وفي فتوى أخرى⁽³⁹⁾ للشبكة أكدت نفس المعاني وخُتمت بالخلاصة التالية «وسواء كان الحديث صحيحًا أو ضعيفًا، فلم يقل أحد من أهل العلم بأنه يجب على من باع داره أو عقاره أن يضع الثمن في مثله، وإنما هذا من باب الإرشاد».

وجاء في موقع الإسلام سؤال وجواب للشيخ المنجد: «... قوله: «جعله في مثله» أي يشتري بها دارًا أو عقارًا؛ لأن بالدور والعقار تُحى الأرض الميتة، ولا فرق بين أن يشتري دارًا عامرة أو أرضًا ثم يقوم بعمارها لحصول المقصود، وهو إحياء وإعمار الأرض الميتة... وهذا الحكم ما لم يكن في بيع العقار أو الدار ضرورة، فإن كان بيعها ضرورة، كأن يكون عليه دينٌ قد حل أجله أو غير ذلك... وليس عنده إلا هذه الدار فلا يدخل في الحديث، بل يجب عليه بيعها وتسديد دينه»⁽⁴⁰⁾.

وفي سؤال عن: «رجل باع دارًا فهل يجوز له أن يأخذ جزءًا من تلك الأموال لِيُتاجر بها؟». أجاب الشيخ محمد علي فركوس⁽⁴¹⁾: «... فإن كانت الدار أو الأرض التي يريد بيعها زائدة عن حوائجه الأصلية حيث يمكن الاستغناء عنها بغيرها، أو يجعل ثمنها في مثلها؛ فلا حرج في ذلك، أمّا إذا كانت حاجته إلى أرضه أو داره قائمة ومُلحّة ثمّ باعها وجعل ثمنها في تجارة فلا يُباركُ اللهُ له في هذه التجارة كما أخبر بذلك النبي -صلى الله عليه وسلم-، حيث قال: «مَنْ بَاعَ دَارًا وَلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهَا فِي مِثْلِهَا لَمْ يُبَارَكْ لَهُ فِيهَا»، وفي حديثٍ آخر قال -صلى الله عليه وسلم-:

(38) سورة فصلت: 10

(39) حملت الفتوى رقم [96001]، عنوان «هل يلزم من باع عقارًا أن يجعل الثمن في مثله؟» وهي بتاريخ 05 جمادى الأولى 1428 هـ، فتاوى الشبكة الإسلامية: <http://fatwa.islamweb.net/fatwa/index.php?page=showfatwa&Option=Fatwald&Id=96001>

(40) موقع الإسلام سؤال وجواب. <https://islamqa.info/ar/172445>

(41) موقع الشيخ محمد علي فركوس: <https://ferkous.com/home/?q=fatwa-963>

«مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا فَلْيَعْلَمْ أَنَّهُ قَمِينٌ أَنْ لَا يُبَارَكَ لَهُ فِيهِ إِلَّا أَنْ يَجْعَلَهُ فِي مِثْلِهِ»، قال المناوي - رحمه الله - : «لأنَّ الإنسان يُطَلَّبُ منه أَنْ يكون له آثارٌ في الأرض، فلَمَّا حَاثَرَهُ ببيعها رغبةً في ثمنها جُوزِيَ بفواته». والظاهر أنَّ الحكم لا يلحق المضطرَّ؛ لاختلاف الأحكام العادية والاضطرارية، والتجارةُ بجزءٍ من ثمنها عند الحاجة لا يدخل في الحكم؛ مراعاةً لشرط الضرورة التي تُقدَّرُ بقدرها، وقد جاء في معنى هذا الحكم حديثُ مَعْقِلِ بْنِ يَسَارٍ في قوله - صلى الله عليه وسلم - : «مَنْ بَاعَ عَقْرَ دَارٍ مِنْ غَيْرِ ضَرُورَةٍ سَلَطَ اللَّهُ عَلَى ثَمَنِهَا تَالِفًا يُتْلَفُهُ»، والحديث، وإنَّ ضَعْفَهُ أَهْلُ الْعِلْمِ، إِلَّا أَنَّهُ يَشْهَدُ لِلْمُضْطَّرِّ عَمُومُ النُّصُوصِ الشَّرْعِيَّةِ الْوَارِدَةِ فِي بَابِ الضَّرُورَةِ..»، اهـ..

وخلاصة الحكم الفقهي المستنبط من هذه الأحاديث ليس في مروياتها بألفاظها المختلفة وطرقها المتعددة ما يشير إلى أن الذي تضمنته للتحريم، بل ولا حتى الكراهة⁽⁴²⁾؛ وأن من قال بالكراهة - كابن عبد الهادي المقدسي رحمه الله - فهي للتنزيه وليس أكثر، ولهذا ورد في بعض الفتاوى المعاصرة في التعليق على أحاديث هذا الباب «وسواء كان الحديث صحيحًا أو ضعيفًا، فلم يقل أحد من أهل العلم بأنه يجب على من باع داره أو عقاره أن يضع الثمن في مثله، وإنما هذا من باب الإرشاد»، بل هناك من أهل العلم من ذهب إلى عدم صحتها؛ فعلى سبيل المثال لما سئل الشيخ ابن عثيمين رحمه الله عن [حديث بيع الدار]، أجاب: «بأن شواهد الشريعة تدل على أنه ليس بصحيح؛ لأن الإنسان إذا باع بيته فإنه يتصرف في ثمنه بما شاء؛ لأنه ملكه سواء اشترى به بدله أو حج به، أو بذله في إعانة على طلب العلم أو غير ذلك مما أباح الله له»⁽⁴³⁾، ومن جهة أخرى فإنه من المقرر عند أهل العلم أن الأمر والنهي إن تعلقا بتحصيل مصلحة دنيوية لا تعلق لهما بعبادة فهذا

(42) في خطاب الدعوة الذي وجه للباحث من قبل المشرفين على ندوة البركة الثامنة والثلاثين (38) تساءل المنظمون - حفظهم الله - : «ما هو المدلول الفقهي للنهي الوارد في الأحاديث [أحاديث بيع الدار والعقار]؟ هل هو تحريم مطلق أم للكراهة».

(43) كان ذلك جواباً للشيخ على سؤال وجه له في برنامج «فتاوى نور على الدرب»، الشريط رقم [199]، وكان السؤال كالآتي: «هذا المستمع عودة مرعي يعمل بالاتصالات السعودية يقول في سؤاله: قرأت في كتاب مختار الأحاديث النبوية تأليف السيد أحمد الهاشمي رحمه الله حديث رواه ابن ماجه: «من باع داراً، ولم يجعل ثمنها في مثلها لم يبارك له فيها أو لم يبارك له فيه»، السؤال ما صحة هذا الحديث؟»، المصدر: موقع الشيخ محمد بن صالح العثيمين رحمه الله: <http://binothaimen.net/content/9335>.

الأمر إرشادي لا تكليف فيه، فلا يترتب عليه ثواب و لا عقاب. قال أبو زرعة العراقي⁽⁴⁴⁾ بعد ذكر حديث «لَا تُتْرَكُوا النَّارَ فِي بُيُوتِكُمْ حِينَ تَنَامُونَ»، فيه فوائد: «(الثانية) هَذَا النَّهْيُ لَيْسَ لِلتَّحْرِيمِ بَلْ وَلَا لِلْكَرَاهَةِ وَإِنَّمَا هُوَ لِإِشَادِ فَهُوَ كَأَمْرِ فِي قَوْلِهِ تَعَالَى ﴿وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾⁽⁴⁵⁾، وَالْفَرْقُ بَيْنَهُ وَبَيْنَ مَا كَانَ لِلنَّدْبِ فِي الْفِعْلِ وَالْكَرَاهَةِ فِي التَّرْكِ أَنَّ ذَلِكَ لِمَصْلَحَةِ دِينِيَّةِ وَالْإِشَادَةِ يَرْجِعُ لِمَصْلَحَةِ دُنْيَوِيَّةِ...»، ولأن القول بأنه يجب على من باع عقاراً أو داراً أن يجعله في مثله قول بعيد لم يقل به أحد من أهل العلم لا في القديم أو الحديث.

أما ما يمكن الوقوف عليه من مسائل وأحكام أخرى يمكن استنباطها من الأحاديث فهي:

1. يظهر - والعلم عند الله - أن المقصود بالدار أو العقار في الأحاديث ما كان للحاجة الأصلية التي لا يمكن بحال حمل الأحاديث على عدم الاستحباب من يعول، ومن ثم؛ لا يمكن بحال حمل الأحاديث على عدم الاستحباب المطلق لبيع العقار والدار، وإلا لتعطلت الكثير من المنافع للفرد والمجتمع، خاصة من يتخذ من هذا المجال حرفة يتجر فيها، ويستريح منها. علاوة على ما سبق ذكره من أقوال لأهل العلم والمفتين التي تؤكد هذا المعنى فقد نقل صاحب أطروحة «بيع العقار وتأجير» نقولاً مستفيضة عن العلماء يبين فيها إطلاق حكم الجواز ببيع العقار مع بعض الاستثناءات، ولم يذكر منها ما ورد في أحاديث الباب⁽⁴⁶⁾؛ ومن ذلك على سبيل المثال، «كل ما أبيع نفعه واقتناؤه مطلقاً: فبيعه جائز، كالعقارات والمتاع»، وقولهم: «واتفقوا أن بيع المرء عقاره من الدور، والحوائط، والخوانيت، ما لم يكن العقار بمكة: فهو جائز.. واتفقوا على أن بيع عقاره من المزارع، والحوائط غير المشاعة جائز، ما لم يكن أرض عنوة غير أرض مقسومة»، وقولهم: «يجوز

(44) العراقي. (د. ت). طرح التريب في شرح التريب. د. ط، ص. 1905.

(45) سورة البقرة: 282.

(46) الشمراني. (2016م). بيع العقار وتأجير في الفقه الإسلامي، ص. 100-109.

بيع الأعيان المنتفع بها من المأكول والمشروب والملبوس والأرض والعقار، لاتفاق أهل الأمصار في جميع الأعصار على بيعها من غير إنكار...».

2. ومع تقرير ما سبق يبقى السؤال: لماذا هذا التخصيص للدار والعقار؟ ويبدو -والعلم عند الله- أن الجواب تأكيد لأهمية السكن والعقار بالنسبة لاستقرار الفرد، والأسرة والمجتمع. كما تشهد بذلك التجربة التاريخية في القديم والحديث بسبب المكانة التي يحتلها العقار لدى جميع الأمم. وكدلالة على ذلك نجد في زمننا المعاصر أن أكبر ما يرهق كاهل الأفراد والأسر -خاصة في المجتمعات الغربية- من الديون هو الأعباء المترتبة على شراء المنازل لتملكها، وذلك لأنها مرتفعة الثمن، ولأن مدد التمويلات في هذا طويلة الأجل، والقوانين لا تسمح للمصارف بالدخول شراكة في مثل هذه العقود، ولا يسمح في ذلك إلا بالعقد القائم على الربا الذي يتحول إلى كابوس بعد أن يعلو الدين قيمة المنزل (negative equity) مما يؤدي إلى مصادرة المنازل (home repossession or foreclosure) وطرد أصحابها منها لأن القانون يسمح بذلك. وهناك مسألة جزئية أخرى: هل ثمة في تاريخ الوقائع الاقتصادية في زمن التشريع - ما يشير إلى أن الأمر تحول إلى ظاهرة - كالتسعير [الذي لم يتدخل في تحديد مستواه في السوق الرسول عليه الصلاة والسلام] - مما تطلب تدخل ولي الأمر بهذا التوجيه حتى لا تطفو ظاهرة التشرّد (homelessness) كما هو الحال في الكثير من المجتمعات المعاصرة، أو حتى لا يتصرف الأولياء «بتعسفٍ أو إجحافٍ» في حق من يعولون. وهي مسألة جديرة بالتأمل ومزيد بحث، والعلم عند الله.

3. الناظر في روايات الأحاديث المتعددة يلحظ ذكر الدار تارة، والعقار تارة أخرى، والأرض كذلك، فما المراد بالدار والعقار والأرض؟ هل هذه الألفاظ بمعنى واحد بحيث تتداخل معانيها أو لكل منها معنى يدل عليه؟

من أجل الوقوف على ذلك نسلط الضوء على معنى العقار حتى يتضح الفرق - إن وجد - بينه وبين غيره.

تعريف العقار:

لغة: قال ابن منظور: «والعقرُ والعقارُ: المنزِلُ والضيعةُ؛ يُقالُ: ما له دارٌ ولا عقارٌ، وَحَصَّ بَعْضُهُم بِالْعَقَارِ النَّخْلَ... وَفِي الْحَدِيثِ: مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا؛ الْعَقَارُ، بِالْفَتْحِ، الضَّيْعَةُ وَالنَّخْلُ وَالْأَرْضُ وَنَحْوُ ذَلِكَ. وَالْمُعْتَرُ: الرَّجُلُ الْكَثِيرُ الْعَقَارَ، وَقَدْ أَعْقَرَ. قَالَتْ أُمُّ سَلَمَةَ لِعَائِشَةَ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، عِنْدَ خُرُوجِهَا إِلَى الْبَصْرَةِ: سَكَنَ اللَّهُ عَقِيرًاكَ فَلَا تُصَحِّرِيهَا أَيَّ أَسْكَنَكَ اللَّهُ بَيْتَكَ وَعَقَارَكَ وَسَتَرَكَ فِيهِ فَلَا تُبْرِزِيهِ⁽⁴⁷⁾...» وقال الفيومي: «عَقْرُ الدَّارِ أَصْلُهَا فِي لُغَةِ الْحِجَازِ وَتُضَمُّ الْعَيْنُ وَتُفْتَحُ عِنْدَهُمْ وَمِنْ هُنَا قَالَ ابْنُ فَارِسٍ وَالْعُقْرُ أَصْلُ كُلِّ شَيْءٍ وَعَقْرُهَا مُعْظَمُهَا فِي لُغَةِ غَيْرِهِمْ وَتُضَمُّ لَا غَيْرُ. وَالْعَقَارُ كُلُّ مِلْكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ كَالدَّارِ وَالنَّخْلِ قَالَ: بَعْضُهُمْ وَرَبِّمَا أُطْلِقَ عَلَى الْمَتَاعِ وَالْجُمُوعِ عَقَارَاتٌ⁽⁴⁸⁾.» ويطلق العقار في السنة ويُراد به النخل كما في حديث أنس بن مالك رضي الله عنه قال: «لما قدم المهاجرون المدينة من مكة، وليس بأيديهم يعني شيئاً وكان الأنصار أهل الأرض والعقار فقاسمهم الأنصار...»⁽⁴⁹⁾، قال الإمام النووي رحمه الله: «قَوْلُهُ (وَكَانَ الْأَنْصَارُ أَهْلَ الْأَرْضِ وَالْعَقَارِ) أَرَادَ بِالْعَقَارِ هُنَا النَّخْلَ قَالَ الزَّجَّاجُ: الْعَقَارُ كُلُّ مَالِهِ أَصْلٌ قَالَ: وَقِيلَ إِنَّ النَّخْلَ خَاصَّةٌ يُقَالُ لَهُ الْعَقَارُ⁽⁵⁰⁾» ويرد في السنة أيضًا بمعنى الدار كما صح عن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال: «اشترى رجل من رجل عقاراً له، فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرة فيها ذهب...»⁽⁵¹⁾، قال ابن حجر رحمه الله: «والمراد به هنا الدار»⁽⁵²⁾.

(47) ابن منظور. (1414هـ). لسان العرب. مرجع سابق، ج5، ص. 597.

(48) الفيومي. (د.ت). المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. د. ط، ج 3، ص. 421

(49) متفق عليه.

(50) النووي. (1392هـ). المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج. طبعة 2، ج12، ص. 99.

(51) متفق عليه.

(52) نقلا عن العميرة. (2011م). مرجع سابق، ص. 36.

اصطلاحاً: انتهج الفقهاء في تعريف العقار منهجين؛ يتفقان في جزء ويختلفان في آخر. فقد اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب على دخول الأرض في مسمى العقار وحصل الاختلاف فيما عدا ذلك من دور وغراس وغيرها هل تدخل في ذلك أم لا؟ فانقسموا إزاء ذلك إلى فريقين⁽⁵³⁾:

● الفريق الأول: أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط وأن الغراس والبناء لا يدخلان فيه، بل يدخلان في ذلك تبعاً للأرض فإذا انفصلا عنها فليس بعقار؛ فلو بيعت الأرض المبنية أو المشجرة أو المزروعة طبقت أحكام العقار على ما يتبع الأرض من البناء ونحوه. أما لو بيع البناء وحده أو الشجر وحده من غير الأرض فلا يطبق عليهما حكم العقار. وهو مذهب الحنفية والحنابلة.

● الفريق الثاني: أن العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق على الأراضي، وهو مذهب المالكية، والشافعية؛ لأنهم يجعلون العقار ما لا يمكن نقله وتحويله مع بقاء هيئته وصورته، وهذا يشمل البناء والأشجار إذ بنقلهما تتغير حالتها وهيئتها.

ولعل القول الثاني أقرب إلى المراد وذلك لثلاثة أمور⁽⁵⁴⁾:

أ- لأنه موافق لما جاء في السنة النبوية من التوسيع في معنى العقار ليشمل الأرض والنخل والغراس والدور عموماً كما مر معنا فيما مضى.

ب- لأنه موافق للمعنى اللغوي الذي يوسع في معنى العقار كذلك، قال الحافظ ابن حجر -رحمه الله: «معنى العقار، هل هو الضيعة أو الدار أو الأرض؟ والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع».

ت- ولأنه موافق لتعريف القوانين المدنية أيضاً؛ كالقانون المدني الليبي، كما

(53) العميرة. (2011م). مرجع سابق، ص. 37-39.

(54) العميرة. (2011م). مرجع سابق، ص. 39.

جاء في المادة 82: «كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».⁽⁵⁵⁾

ولعل هذا هو المراد في الأحاديث التي نحن بصددتها؛ فتكون لفظة العقار شاملة لغيرها بالمعنى الواسع، خاصة وقد تنوعت الألفاظ في مجموع الروايات السابقة. قال الطحاوي: «مِمَّا قَدْ كَانَ ابْنُ عُيَيْنَةَ انْتَزَعَ فِيهِ أَنَّهُ وَجَدَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ يَقُولُ: ﴿وَبَارِكْ فِيهَا وَقَدَّرَ فِيهَا أَقْوَاتَهَا﴾»⁽⁵⁶⁾، يَعْنِي الْأَرْضَ، فَكَانَ مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا، فَقَدْ بَاعَ مَا بَارَكَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ فِيهِ، فَعَاقِبَهُ بِأَنْ جَعَلَ مَا اسْتَبَدَّلَهُ بِهِ، يَعْنِي مِنْ مَا سِوَاهُ مِنَ الْأَدْرِ وَالْعِمَارَاتِ غَيْرِ مُبَارَكٍ لَهُ فِيهِ، وَاللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ نَسَأَهُ التَّوْفِيقَ»⁽⁵⁷⁾. ولعل المعنى يُصرف لشيء أعم وهو الأصول الثابتة في مقابل الأصول المنقولة كما في قول الملا علي القاري السالف الذكر -والعلم عند الله-.

4. «عُقْدَةٌ أَوْ عَقْدَةٌ مَالٍ»⁽⁵⁸⁾ أم «عَقْرٌ أَوْ عَقْرٌ دَارٍ»⁽⁵⁹⁾، أيهما ثبت ذكره في الأحاديث؟ وما المقصود بهما؟ وردت اللفظتان في الأحاديث، والمراد بهما ما ملكه الإنسان من ضَيْعَةٍ أَوْ عَقَارٍ أَوْ مَتَاعٍ، أَوْ مَالٍ⁽⁶⁰⁾، وهي بهذا تكون مرادفًا للدَّارِ والعَقَارِ والأَرْضِ من قبيل التنويع في التعبير عن نفس الأمر -والعلم عند الله-.

5. «قَمْنٌ أَنْ لَا يَبَارَكَ لَهُ فِيهِ»: هل هو من باب الدعاء أو من باب الإخبار؟ الظاهر أنه من باب الإخبار وليس الدعاء، لأن النبي -صلى الله عليه وسلم - وهو الذي لا ينطق عن الهوى يعلم ما قد يعرض للناس من أحوال تستدعي منهم التصرف في ما في حوزتهم من دور وعقارات بالبيع وغيره

(55) وزارة العدل الليبية. (د.ت). القانون المدني الليبي: الفصل الثالث تقسيم الأشياء والأموال. ص. 19.

(56) سورة فصلت: 10.

(57) الطحاوي. (1415هـ). شرح مشكل الآثار. تحقيق شعيب الأرنؤوط، طبعة 1، ج 11، ص. 101.

(58) العُقْدَةُ: الضَيْعَةُ، والعَقَارُ الذي اعتقده صاحبه وملكه، الفيروز آبادي. (1426هـ/2005م). القاموس المحيط. طبعة 8، ص. 300.

(59) جاء في لسان العرب: «وَعَقْرٌ كُلُّ شَيْءٍ: أَصْلُهُ. وَعَقْرُ الدَّارِ - بِالْفَتْحِ وَالضَّمِّ -: أَصْلُهَا، وَقِيلَ: وَسَطُهَا، وَهِيَ حَلَّةٌ لِلْقَوْمِ. وَفِي الْحَدِيثِ: مَا عَزَى قَوْمٌ فِي عَقْرِ دَارِهِمْ إِلَّا دَلُّوا... قَالَ الْأَصْمَعِيُّ: عَقْرُ الدَّارِ أَصْلُهَا فِي لُغَةِ الْحِجَازِ، فَأَمَّا أَهْلُ نَجْدٍ فَيَقُولُونَ عَقْرٌ، وَمِنْهُ قِيلَ: الْعَقَارُ وَهُوَ الْمَنْزِلُ وَالْأَرْضُ وَالضَّبَاعُ»، ابن منظور. (1414هـ)، مرجع سابق، ج 5، ص. 596.

(60) إبراهيم مصطفى وآخرون. (د.ت). كتاب المعجم الوسيط. د. ط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة. ج 2، ص. 614.

من أنواع التصرف لقضاء حوائجهم من وقت لآخر، والتعبير بلفظ (قمن⁶¹)، يؤكد أن المقصود الإخبار لا الدعاء⁽⁶¹⁾، واشترط البركة في جعل ثمنه في مثله ينصوي على أن ما كان أفضل فهو داخل من باب أولى.

6. جاء في بعض الروايات لفظ «منكم»؛ «مَنْ بَاعَ مِنْكُمْ دَارًا أَوْ عَقَارًا، فَمَا يُبَارِكُ لَهُ فِيهِ إِلَّا أَنْ يَجْعَلَهُ فِي مِثْلِهِ»، فهل يعني ذلك أن الخطاب موجه للصحب الكرام؟ أم أنه شامل لعموم الأمة - بل الناس قاطبة-؟ الذي يظهر أنه موجه لعموم الأمة؛ بل جميع الناس؛ لأن لفظة «منكم» وردت في بعض الروايات وليس في جميعها، ولم يذكر أحد من أهل العلم - فيما أمكن للباحث الاطلاع عليه - توجيه ذلك على أنه خطاب خاص بالصحب الكرام - رضي الله عنهم. وما ورد في الأحاديث هو للتوجيه والإرشاد ولهذا فقد عمل الصحابة بذلك رجاء نيل بركة حديث النبي - صلى الله عليه وسلم - كما نقل عن عمرو بن حُرَيْث قوله: «فَصَدَّقْتُ أَخِي [يعني سعيد بن حُرَيْث] بِقَوْلِهِ، وَالتَّمَسْتُ الْبَرَكََةَ بِقَوْلِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَابْتَعْتُ بَعْضَ دَارِنَا هَذِهِ مِنْ ذَلِكَ، فَأَعَقَبَنَا اللَّهُ بِهَا مَا هُوَ خَيْرٌ».

المبحث الثالث: التوجيهات الإرشادية التي يمكن استخلاصها من الأحاديث

من أجل الوقوف على بعض التوجيهات التي تضمنتها الأحاديث يمكن النظر في ذلك على ثلاثة مستويات وهي؛ الجزئي (micro): أي التحليل على مستوى الوحدة كالفرد والمنشأة، والبيئي (meso): وهو أسلوب تحليل وسط بين الكلي والجزئي، ويكون محور اهتمامه أحد قطاعات الأنشطة الاقتصادية كالزراعة أو الصناعة، أو البعد المؤسسي للعقود والالتزامات وأثرها، أو بشكل أعم المجالات التي لا يغطيها أيًا من التحليلين الكلي والجزئي، والكلي (macro): وهو يعالج المتغيرات المتعلقة بعموم النشاط الاقتصادي كالدخل الوطني والانتاج الإجمالي؛

(61) آل محمود، (2017م). مرجع سابق، ص. 166-167.

وهي مستويات التحليل الاقتصادي كما هو معلوم لدى أهل التخصص. اتبع الباحث هذا التقسيم من أجل الوقوف على نقاط محددة في كل مستوى، ولا يعني ذلك أنه لا توجد تداخلات، بل تشابكات وعلاقات معقدة على أرض الواقع بين هذه المستويات؛ فالتفريق لغرض منهجي للإسهام في زيادة التركيز بشكل أكبر في استخراج ما يمكن من توجيهات من هذه الأحاديث المباركة.

المطلب الأول: التوجيهات الخاصة بالمستوى الجزئي

1. الإرشاد إلى حسن التصرف والتدبير في القرار الاستثماري. ومما يمكن الاستئناس به في هذا المقام مفاضلة العلماء بين الأصول الثابتة والمنقولة والتي تحمل في طياتها لفتة بعيدة النظر في أهمية أخذ المرء الحيطه والحذر الشديدين في القرار الاستثماري المتعلق بالفرص التي قد تعرض له في ظل ظرف أو ظروف معينة والتي يكون ظاهرها تحقيق عوائد «مجزية» إلا أن عاقبتها ومآلها مخاطر «مُذهبة» للمال ومُتلفة له. ومن هذا الباب يعتبر العقار من آمن الأصول من حيث المخاطر، إلا أنه قليل العائد في الغالب. إن هذه الطبيعة «المحافظة» وذاك العائد «المتواضع» في نظر البعض قد يدفع من تلهف نفسه إلى تحقيق عوائد «مجزية»؛ أي الثراء في ظرف زمني قصير إلى التفريط فيه والعدول إلى غيره، وهذا أمر محفوف بالمخاطر لأنه قد يذهب المال بالكلية، وقد حصل شيء من ذلك للكثيرين على مر التاريخ - خاصة الذي دخلوا في «مقامرات» أسواق الأسهم والمال؛ وما كارثة سوق الأسهم السعودية عام 2006م عنا ببعيد. فما يزال البعض يتجرع من ويلاتها ويتحسر على ما فقده من دُور وعقار إلى يومنا هذا، كما أن البعض لا يزال تحت وطأة المطالبة بما عليه من مستحقات. أما الآثار النفسية والصحية والاجتماعية، فتلك تكاليف غير مباشرة أخرى، تُضاف إلى ما فقد من أصول - وهي لا تقدر بثمن بطبيعة الحال-. هذه الأحداث تجعلنا ندرك أهمية الاسترشاد بهذا الهدى النبوي

الشريف، وأن الاستثارة بطريقة «حذرة» أو «محافظة» لمن ليس له مِرَاسٌ، أو ليس لديه أصول وممتلكات متنوعة يجبر بعضها مخاطر بعض مما يفيد بشكل كبير في كبح جماح العجلة والتسرع غير محسوب العاقبة والمآل.

2. أهمية الاستفادة من التجارب والسنن في تقليب المال من قبل الفرد. حب التملك جبلة فطرية في الإنسان، ومن ذلك ارتباطه بالأرض والعقار، وحبه الشديد لتكثير المال وجمعه ﴿وَتُحِبُّونَ الْمَالَ حُبًّا جَمًّا﴾⁽⁶²⁾، وقال تعالى: ﴿وَإِنَّهُ لِحُبِّ الْخَيْرِ لَشَدِيدٌ﴾⁽⁶³⁾؛ وقد كان للعقار - وما يزال - مكانته الخاصة لدى المجتمعات؛ غنيها وفقيرها، مسلمها وكافرها. إلا أنه قد يحصل التعارض بين الأمرين؛ حب التملك من جهة، والحرص على تكثير المال بأي وجه من جهة أخرى، فيعمد البعض إلى بيع الأصول الأساسية ومن ذلك الدار والعقار مما قد يتسبب في ذهابها بالكلية، ونسي الكثير من أولئك المتعجلين الاستفادة من السنن والتجارب في هذا المضمار، لأنها تساعد في إدراك عواقب الأمور ومآلاتها؛ يقول ابن عبد الهادي المقدسي في هذا الصدد: «وهذا الأمر مستقرٌ عند الناس، مشاهدٌ لهم بالعقل، تنطق به ألسنتهم، من يعرف الحديث ومن لم يعرفه، مجربٌ عندهم، وقد جربته أنا أيضاً ورأيت صحته... وكثير من الجهال يبيع العقار ليتجر بثمنه. وقد رأيت ذلك من أسرع ذهاباً وانمحاءاً، ولا يقيم في أيديهم غالباً...»⁽⁶⁴⁾، ويقول اللحيان: «فالتجارة والعقار والبيع والشراء له سنن ماضية استقرأها الناس عبر التاريخ وتجارب الأمم، وأول ما يسعى المرء إلى امتلاكه بيتاً يؤويه إذ إن استقرار المرء في داره من أسباب السعادة ومن نعيم الدنيا، روي أن داود عليه السلام قال لابنه سُلَيْمَانَ: يا بني، أتدري ما جَهْدُ البلاء؟ قَالَ: لا، قَالَ: شراء الخبز من السوق، والانتقال من منزل إلى منزل⁽⁶⁵⁾. وبركة العقار تظهر على المرء في حياته ويتنفع بها أهله من بعد وفاته،

(62) سورة الفجر: 20.

(63) سورة العاديات: 8.

(64) ابن عبد الهادي المقدسي، 2007م، مرجع سابق، ص. 17-18.

(65) البغدادي. (1422هـ/2002م). تاريخ بغداد. طبعة 1، ج 7، ص. 329.

وفي قصة الزبير بن العوام - رضي الله عنه -، في صحيح البخاري، ما يشهد لذلك حيث توفي رضي الله عنه وعليه دين وكان قد ترك بعد وفاته دُورًا في المدينة ومكة والبصرة والكوفة ومصر فبيعت من بعده؛ لسداد دينه، فأوفت دينه، ثم كان نصيب الواحدة من زوجاته، وكُنَّ أربعًا، ألف ألف ومائتي ألف؛ أي كان الثمن من تركته أربعة ملايين وثمانمائة ألف، وعقب على ذلك ابن حجر في الفتح بقوله: «وفي ذلك بركة العقار والأرض لما فيه من النفع العاجل والآجل بغير كثير تعب ولا دخول في مكروه...»، وقد قيل قديمًا: «العقار هو الابن البار»، لأن للعقار فوائد جمة تتعدى الجانب الترفي كما قال ابن خلدون - رحمه الله -: «وأما فوائد العقار والضِّياع فهي غير كافية لما لكها في حاجات معاشه إذ هي لا تفي بعوائد الترف وأسبابه وإنما هي في الغالب لسدّ الخلة وضرورة المعاش. والذي سمعناه من مشيخة البلدان أنّ القصد باقتناء الملك من العقار والضِّياع إنّما هو الخشية على من يترك خلفه من الدرّية الضّعفاء، ليكون مرباهم به ورزقه فيه ونشوهم بفائدته ما داموا عاجزين عن الاكتساب فإذا اقتدروا على تحصيل المكاسب سعوا فيها بأنفسهم وربّما يكون من الولد من يعجز عن التكبّب لضعف في بدنه أو آفة في عقله المعاشي فيكون ذلك العقار قوامًا لحاله»⁽⁶⁶⁾.

3. الدلالة على عدم استحباب بيع الأصول الثابتة لتلبية حاجات استهلاكية. ففي شرح سنن ابن ماجه للسيوطي والدهلوي: «يعني أن بيع الأرض والدور وصرف ثمنها في المنقولات غير مستحب لأنها كثيرة المنافع قليلة الآفة لا يسرقها سارق ولا يلحقها غارة، ذكره الطيبي»⁽⁶⁷⁾، ولما سلف ذكره من أمور في النقاط السابقة؛ وهذا كله محمول على التوجيه والإرشاد، لا الوجوب والإلزام.

(66) ابن خلدون. (1408هـ/ 1988م). ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب والبربر ومن عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر. طبعة 2، ص. 460-459.

(67) السيوطي، والدهلوي. (د. ت.). شرح سنن ابن ماجه. ص. 179.

المطلب الثاني: التوجيهات الخاصة بالمستوى البيئي

1. ضرورة الاعتناء بقطاع العقار عموماً والإسكان على وجه الخصوص

السكن حاجة أساسية لاستقرار حياة الفرد والمجتمع. ومن ثم وجب الاعتناء بقطاع العقار بوجه عام، والإسكان بشكل أخص، وذلك باتخاذ الإجراءات والتدابير التي من شأنها أن تجعل تملك السكن - أو الحصول على مأوى لائق - من الأمور المسورة، لأن عدم توافر ذلك له عواقب وخيمة ليست اقتصادية فحسب، بل اجتماعية ونفسية مما يؤثر سلباً على استقرار المجتمع؛ وقد بينت الأبحاث في هذا المجال أن الوقاية خير من العلاج. ولهذا خص بعض علمائنا هذا الأمر بالذكر تأكيداً على أهميته، يقول الإمام الجويني - رحمه الله - في كتابه الغيائي: «فأما المساكن، فإني أرى مسكن الرجل من أظهر ما تمس إليه حاجته [والكن⁽⁶⁸⁾] الذي يؤويه وعيلته وذريته، مما لا غناء به عنه»⁽⁶⁹⁾، ولهذا إذا سلب بعض أفراد المجتمع هذا الأمر وتحول إلى ظاهرة - كما هو مشاهد في العديد من البلاد، فإن لذلك أثراً وأبعاداً وخيمة. ومما هو جدير بالملاحظة في هذا الشأن أن الدراسات الاقتصادية لم تلتفت لهذا الأمر بشكل مركز إلا في السنوات الأخيرة حينما طفت ظاهرة التشرّد (homelessness) في العديد من المجتمعات، وكان مما توصلت إليه بعض الأبحاث في هذا الصدد؛ أن معالجة المشكلة من جذورها بالإجراءات الوقائية، وليس العلاجية للظاهرة بعد تفاقمها سيكون حلاً ناجعاً بكل المقاييس. ومن أمثلة الدراسات والأبحاث في هذا الباب:

(68) الستر، وكل ما يتردّد الحر والبرد.

(69) الجويني. (1401هـ). الغيائي: غيات الأمم في التياث الظلم. ص. 486. ومما يبين أهمية توفير السكن - الذي لا غنى للإنسان عنه - في الشريعة الإسلامية مناقشة العلماء مسألة بيع دار الفليس، هل تباع أم لا؟ وإذا بيعت هل يكثرى له بدلاً عنها؟ أم يُنظر في أصلها: أهي نفيسة أم غير نفيسة؟: «قال مالك والشافعي [في دار السكنى] - في الأصح عنه - وَشُرِيحُ: تَبَاعُ دَارُ الْفَلْسِ وَيُكْتَرَى لَهُ بَدَلُهَا، وَاخْتَارَ هَذَا أَبُو الْمُثَنَّبِ، لِأَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لِعُرْمَاءِ الَّذِي أُعْصِبَ فِي تَبَاعِ بَنَاتِهَا: «خُذُوا مَا وَجَدْتُمْ، وَلَيْسَ لَكُمْ إِلَّا ذَلِكَ». وَقَالَ أَحْمَدُ وَإِسْحَاقُ، وَهُوَ قَوْلُ عِنْدَ الْحَنَبِيِّ وَالشَّافِعِيِّ. لَا تَبَاعُ دَارُهُ النَّبِيِّ لِأَنَّ لَهُ عَنُ شُكْنَاهَا. فَإِنْ كَانَتْ الدَّارُ نَفِيسَةً بَعِثَ وَاشْتَرَى لَهُ بَعْضُ مُنْبِئِيهَا مَسْكَنٌ يَبِيتُ فِيهِ، وَيُصْرَفُ الْبَاقِي إِلَى الْغُرَمَاءِ»، مجموعة من المؤلفين. (1427هـ). الموسوعة الفقهية الكويتية. طبعة 2، ج6، ص. 318-319.

(Eberle, 2001; Gaetz, 2012; Johnson, 2016; Pleace, et al. 2013; White, 2017) (70)، والتي وثقت بالأرقام والإحصائيات أن الإجراءات الوقائية كانتهاج سياسة توفير مساكن من قبل الدول والمجتمعات بأسعار في المتناول بالنسبة لأفراد المجتمع أوفر بكثير من معالجة مضاعفات ظاهرة التَّشرد؛ ببناء المزيد من المستشفيات لخدمة هذه الفئة من المجتمع، وتوفير ملاجئ (مساكن مؤقتة)، أو بناء السجون بالنسبة للذين تعرضوا للتشريد بسبب عمل إجرامي. ومما هو جدير بالأخذ في الحسبان أن ترك أمر القطاع لمؤسسات التمويل عبر صيغ التمويل القائمة على المدائيات -الربا على وجه الخصوص - ستكون له عواقب غير حميدة، ومن ثم وجب التنويع في الصيغ بالسماح للأدوات القائمة على المشاركة للعب دور أكبر في هذا، كما لا يمكن الاعتماد بحال على القطاع الخاص -عبر آلية السوق- لحل الإشكال في هذا بل لا بد من تضافر جهود القطاع العام والقطاع الخيري في ذلك، علاوة على ما يقدمه القطاع الخاص بطبيعة الحال (71). ومما قد يعضد هذا التوجه ويؤكد عليه ما نجد في زمننا المعاصر من أن أكبر ما يرهق كاهل الأفراد والأسر - خاصة في المجتمعات الغربية- من الديون هو الأعباء المترتبة على شراء المنازل لتملكها وذلك لأنها مرتفعة الثمن (72)، ولأن مدد التمويلات في هذا طويلة الأجل -كما مر معنا سابقاً.

2. اتخاذ سياسات وإجراءات «استثنائية» ومؤقتة لتنظيم قطاع العقار

ومما يمكن أن يُثار هنا: هل يمكن لولي الأمر أن يقيد مباحاً؟ (73) - كالتشديد

(70) الجدير بالذكر ان هذه الدراسات تغطي عدداً معتبراً من الدول؛ أمريكا، وكندا، ودول الاتحاد الأوروبي، وأستراليا مما يعزز أهمية اتخاذ سياسات سكنية تعالج الأمر قبل وقوعه، وتحوله إلى ظاهرة.

(71) شيرازي وآخرون. (2015م). تحديات تمويل الإسكان لدى الدول الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية من خلال صيغ التمويل الإسلامية. ص. 5.

(72) وقد وجدت بعض الدراسات أن من أهم ما يغذي هذا الارتفاع هو التمويل القائم على الفائدة والمولد (created) من قبل المصارف التجارية التي استفادت الاستفادة القصوى من خصيصه خلق النقود والائتمان (Jackson and Dyson, 2014: 158). (159-money creation).

(73) وهي مسألة أصولية دقيقة لا يمكن إطلاق القول فيها من غير ضبط ولا تحديد، كما سيتضح بعض ذلك في تناول السريع والمختصر للمسألة في هذه الفقرة.

في مسألة بيع العقار في بعض الأحوال والظروف⁽⁷⁴⁾ - لمصلحة راجحة كالحذ من المضاربات (المجازفات) والتلاعب في قطاع معين - قطاع الإسكان في مثل حالتنا-، أو سوق كسوق المال (capital market)؛ يبدو أن ذلك واردٌ -متى ما كان ذلك منضبطاً بالضوابط الشرعية في هذا الباب⁽⁷⁵⁾. كما حصل في بعض الحقب التاريخية للمجتمعات المسلمة عندما تدخل ولي الأمر (الدولة) في مسألة التسعير، مع أن النبي -صلى الله عليه وسلم- لم يتدخل في ذلك في زمانه، وكما جاء في بعض المصادر فيما يتعلق بالحسبة كما يقرر الماوردي في الأحكام السلطانية، على سبيل المثال، حيث يقول: «وللمحتسب أن يمنع... من يبني في طريق سابل ويأمرهم بهدم ما بنوه ولو كان المبنى مسجداً لأن مرافق الطرق للسلوك لا للأبنية وأن يمنع الناس من وضع الأمتعة وآلات الأبنية في مسالك الشوارع والأسواق إن استضر به الناس: وعلى المحتسب أن يجتهد برأيه فيما ضرّ ولم يضرّ لأنه في الاجتهاد العرفي دون الشرعي»⁽⁷⁶⁾. كما أن التجربة المعاصرة لبعض الدول في العمد إلى إجراءات استثنائية مؤقتة -كإلغاء البيع القصير (short sale)- في أسواق المال في عدد من الدول الغربية في أعقاب الأزمة المالية الأمريكية (2007-2008م)، مع أن ذلك يعارض فلسفة النهج الليبرالي الذي تعتقه هذه الدول والذي يُقرّم دور الدولة الاقتصادي في حدود ضيقة جداً، أو الحد من خروج رؤوس الأموال كما فعلت ماليزيا في أزمة 1997-1998م المالية. وقد لعبت هذه السياسات والإجراءات دوراً إيجابياً في تحقيق الاستقرار في أسواق المال والصرّف في تلك الدول. ومع كل ما سبق يجب التنبيه إلى أن السياسات والإجراءات في هذا الباب -تقييد المباح-

(74) هذه الظروف حددها البعض بالحاجة العامة الملحة، أو الضرورة وبشكل مؤقت وليس دائم، (الشريف، د. ت مقال: من يملك تقييد المباح أو الإلزام به؟ والطحان، 2015م: ص. 6).

(75) من القواعد التي قررها أهل العلم في الباب أن «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة [العامة بطبيعة الحال]»، (الشريف، د.ت، مرجع سابق)، وجاء في الأشباه والنظائر للسيوطي -نقلاً عن (الأحمدي، 2016م: ص. 121)-: «الواجب على ولي الأمر أثناء سياسته لرعيته سياسة شرعية أن يقوم بكل ما تقتضيه المصلحة العامة، وله أن يوازن بين المصالح والمفاسد عند تعارضها من خلال استشارة العلماء وأهل الحل والعقد، فالقاعدة الشرعية أن «تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة»»، اهـ.

(76) نقلاً عن ابن الرامي البناء. 1999م. الإعلان في أحكام البيان. ص. 7.

يجب أن تخضع إلى «البحث والتحري [الدقيقين] واستشارة أهل العلم الأمناء وأهل الخبرة العدول...»⁽⁷⁷⁾، وأن تكون مبنية على «دراسات عميقة من أهل العلم والفقهاء والخبرة»، وأن لا تترتب عليها نتائج عكسية تكون على خلاف المقصود»⁽⁷⁸⁾، حتى لا تحصل أية مخالفات أو تضيق على الناس مما يفسد ويعطل عمل آلية السوق، أو يؤثر في ثراء الناس -المباح-؛ لأن «تغول» الدولة وترك اليد الطولى لها -كما حصل في تجربة الدول الاشتراكية - أفسد على الناس معاشهم، وعطل؛ بل دمر اقتصادياتهم، كما أن الاعتماد المفرط على آلية السوق (market fundamentalism) سيجر وراءه كوارث وأزمات كما أبانت عن ذلك التجربة الطويلة والمريرة للاقتصاديات القائمة على المذهب الليبرالي، فيجب الاعتدال والعدل في الأمر وفق محكمات الشرع وضوابطه، لا وفق الرغبات والأهواء.

3. أهمية التحليل البيئي. أفرد بعض الفقهاء باباً مستقلاً للمسائل المتعلقة «بالأصول»⁽⁷⁹⁾ والثمار، مما يدل على أن لها أحكاماً تنفرد بها عن غيرها من المبيعات، أو لأن لها مكانة خاصة تتميز بها عن بقية المبيعات؛ الاستهلاكية منها على وجه الخصوص. مما قد يشير إلى أهمية التحليل البيئي؛ لقطاع أو سلع بينها قاسم مشترك، أو مؤسسات كبرى تؤدي دوراً يتجاوز المستوى الجزئي المحدود كقطاع العوائل والأفراد، وفي المسألة التي نحن بصددنا نجد أن الأحاديث في الباب ركزت على أصول ثابتة لها أهميتها ومكانتها الاقتصادية والاجتماعية على مر العصور والدهور مما يبرر أمر الاعتناء بمسائلها ومستجداتها بما يقيم أمر الناس بتحقيق الاستقرار النفسي والاجتماعي لهم، والذي سينعكس إيجاباً من غير شك على الجانب الاقتصادي والتنموي

(77) الشريف، د. ت، مرجع سابق.

(78) الطحان، 2015م: ص. 7.

(79) الأصول أعم بطبيعة الحال من العقار أو الأرض أو الدار، إلا أن البعض اختار لفظة العقار بدلاً عنها بسبب وضوح هذه الأخيرة لدى عامة الناس، وإلا فمباحث العقار تابعة للأصول، وهو اللفظ الذي درج على استخدامه الأولون. العثان. (1997م). بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي: بحث مقارنة. مرجع سابق، ص. 6 و 9.

بطبيعة الحال.

المطلب الثالث: التوجيهات الخاصة بالمستوى الكلي

1. البعد التنموي، يمكن النظر إليه من خلال أهمية المحافظة و صون الأصول المنتجة اقتصادياً واجتماعياً وعدم المساس بها إلا لما فيه مصلحة أعلى، ويمكن الاستئناس في هذا الباب ببعض أحكام الوقف المتعلقة باستبداله أو استثماره. فالتشديد في هذا الأمر جاء من باب المصلحة والحرص على عدم التصرف إلا بما يفيد، لا بما يُذهب الأصول الوقفية أو يجعل ثمرتها تذهب إلى غير المجال الذي خصصت له. وكذا الحال في الأصول المنتجة العامة ينبغي التعامل معها بحذر بما يخدم مصلحة الأمة - بأجياها المختلفة - وليس المصلحة الآنية لجيل من أجياها خاصة ما يتعلق بقطاعات الموارد الريعية - كالنفط - الذي تحوز الأمة منه على الشيء الكثير. وإذا أضيفت إلى هذه الأحاديث نصوص أخرى كحديث «الفسيلة⁽⁸⁰⁾»، وحديث «إياك! والحلوب»⁽⁸¹⁾، وحديث «النهبي عن قطع السدرة»⁽⁸²⁾، أو نصوص أعلى ثبوتاً منها وإحكاماً كعمارة الأرض، وحفظ المال فإن البعد التنموي في دين الإسلام ستتضح أهميته ومكانته بكل جلاء. ومن ثم فإن تضافر هذه النصوص مع غيرها أعتقد أنها تساهم بشكل غير مباشر في المجال التنموي من حيث استقرار الفرد والأسرة - بحيازة السكن وتملكه - مما قد ينعكس إيجاباً على إنتاجية الفرد، كما أن توفر السكن

(80) الحديث رواه الإمام أحمد في المسند، والبخاري في «الأدب المفرد»، وعبد بن حميد في «مسنده»، والبخاري في «مسنده» عن أنس بن مالك قال: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «إِنْ قَامَتِ السَّاعَةُ وَفِي يَدِ أَحَدِكُمْ فَيْسِلَةٌ، فَإِنْ اسْتَطَاعَ أَنْ لَا تَقُومَ حَتَّى يَغْرَسَهَا فَلْيَغْرَسْهَا». ولفظ أحد: «إِنْ قَامَتْ عَلَى أَحَدِكُمُ الْقِيَامَةُ، وَفِي يَدِهِ فَيْسِلَةٌ فَلْيَغْرَسْهَا»، وصححه الألباني في «سلسلة الأحاديث الصحيحة»، الحديث رقم 9، المجلد 1، ص. 38.

(81) رواه مسلم.

(82) هذا الحديث أخرجه أبو داود بلفظ: «من قطع سدرة صوب الله رأسه في النار»، برقم 5239. وقال عنه الألباني رحمه الله «صحيح»، وسئل أبو داود عن معنى هذا الحديث فقال: هذا الحديث مختصر، يعني: من قطع سدرة في فلاة يستظل بها ابن السبيل والبهائم عبثاً وظلماً بغير حق يكون له فيها، صوب الله رأسه في النار. الألباني. (1419 هـ/ 1998 م). صحيح سنن أبي داود. طبعة 1، ج 3، ص. 286-287، وقال الشيخ المنجد: «والخلاصة: أن أحاديث النهي عن قطع السدر إما أحاديث ضعيفة لا تصح، وإما أنها حسنة، وتحمل على أحد معنيين: الأول: قطع السدر الذي يستظل به الناس عبثاً من غير حاجة ولا مصلحة. الثاني: قطع شجر السدر الذي يكون في الحرم، وعلى هذا لا حرج عليك في قطع هذه الشجرة التي زرعتها ما لم تكن زرعتها في طريق ليستظل بها الناس»، وذلك استناداً إلى التفسير الذي توصل إليه الشيخ الألباني والإمام السيوطي في الأمر، المصدر: موقع الإسلام سؤال وجواب: <https://islamqa.info/ar/45671>

من شأنه أن يزيح تبعات صحية ومالية ترهق كاهل الموارد المالية العامة كما أبانت عن ذلك الحقائق المتعلقة بظاهرة التشرّد في بعض المجتمعات؛ فعلى سبيل المثال وجدت أحدث دراسة قامت بها جامعة ملبورن (Melbourne University) في أستراليا⁽⁸³⁾ -وهي الأولى من نوعها في باب تقدير التكاليف الاقتصادية المترتبة على ظاهرة التشرّد التي تتعرض لها بعض فئات المجتمع-، أن الحكومة ستوفر ما مقداره 25600 دولار أسترالي في السنة عن كل شخص يتم إيواؤه في سكن لائق بدل الاستمرار في السياسات الحالية التي تركز على توفير ملاجئ مؤقتة⁽⁸⁴⁾، وخدمات صحية، وغيرها بالنسبة للأشخاص الذين ينامون في الطرقات؛ معنى ذلك أنه كلما ازداد عدد الأفراد بدون مأوى كلما زادت الأعباء والتكاليف على الخزانة العامة للدولة، والعكس صحيح. فمن الأجدر والأولى اتخاذ سياسات تقضي على الظاهرة في بداية أمرها، لا بعد تفاقمها؛ لأن التفاقم يساهم في عدم الاتزان النفسي للأفراد. فقد وجدت دراسة⁽⁸⁵⁾ قامت بها الجمعية الكندية للأمراض العقلية (The Canadian Mental Health Association) عام 2004م أن عدم توفر مأوى مناسب يساهم في الأمراض العقلية للأفراد الذين يفتقرون لذلك. ومن ثم تخلص إلى أن السكن حاجة اجتماعية وعلى الحكومة توفيرها بكل السبل والوسائل لتكون في متناول طبقات المجتمع بمختلف أحوالهم وظروفهم وإمكاناتهم.

2. البعد الاستراتيجي في ترتيب الأولويات فيما يتعلق بالأنشطة الاقتصادية والمحافظة على ما هو استراتيجي؛ كالقطاع الزراعي أو الصناعي، أو غيرهما -حسبها تقتضيه المصلحة وحسب الظرف أو الظروف التي يمر بها الاقتصاد. ففي مسألة موازنة العلماء بين الأصول الثابتة والمنقولة وتفضيلهم

Witte E. (2017). 'The case for investing in last resort housing' MSSI Issues Paper No. 10 (83)

(84) وهو ما يعني توفير 1947 مليون دولار أسترالي في السنة بالنسبة لـ 7600 شخص يعانون من التشرّد في مقاطعة فيكتوريا (Victoria county)؛

(White, E., 2017:23)

The Canadian Mental Health Association. (2004). Housing: A Social Necessity (85)

-على ما يبدو- أهمية التركيز على الأصول الثابتة يمكن أن يُستفاد منه سياسة التمييز بين السلع والقطاعات الاستراتيجية؛ والاستراتيجي يُصنف في خانة الأمور التي لا يمكن التنازل أو التخلي عنها بحال، لأنها تمثل دعامة رئيسة في تحقيق الأمن الاقتصادي، والاستقرار الاجتماعي ﴿الَّذِي أَطْعَمَهُمْ مِنْ جُوعٍ وَآمَنَهُمْ مِنْ خَوْفٍ﴾⁽⁸⁶⁾؛ وهما دعامتان أساسيتان في حياة المجتمعات، علاوة على الحفاظ على الخصوصية الثقافية والهوية الدينية. وخير مثال في زماننا المعاصر هو دعم الحكومات الأوروبية لقطاع الزراعة وعدم تركه لمجال التحرير -أي حرية التجارة- كما تنص على ذلك اتفاقيات منظمة التجارة العالمية (WTO)، ويلحق به القطاع الثقافي الذي وقف فيه مندوب الاتحاد الأوروبي في وجه المندوب الأمريكي قبل انبثاق منظمة التجارة -فيما عرف بجولة مراكش في أواخر عام 1994 م. وهكذا ينبغي للفرد أن لا يفرط في داره أو عقاره مع حاجته أو من يعول لذلك، اللهم إلا إذا كان مما يزيد عن حاجته، أو إذا كان يملك بديلاً أفضل -كما سبق التفصيل فيه فيما مضى-. فإذا كان العلماء لثاقب نظرهم قد قارنوا بين المنقول والثابت من الأصول، وهم لم يعاينوا ما عليه الوضع من التقلبات والكوارث التي آل إليها حال أسواق المال فما عساهم يقولون في من أوضاع ما جمعه عبر سنوات من الكد والكدح في مثل هذه المقامرات التي حَدَّتْ بالرئيس الإندونيسي السابق -سوهارتو- إلى التعليق على الوضع الصعب الذي مرت به بلاده في أزمة 1997/1998 م المالية الآسيوية بقوله: «لقد خسرتنا في ليلة واحدة ما بنيناها في عشرات السنين»⁽⁸⁷⁾. ومما هو متمم لهذا البعد اعتبار رأس المال الثابت أحد الركائز الأساسية للمقومات الاقتصادية للدولة في تكوين رأس المال الاجتماعي، وذلك بالإبقاء عليه وعدم التفريط ببيعه قدر المستطاع، وإن ظهر ما يستوجب ذلك تم استبداله برأس مال ثابت منتج آخر. وتكمن الأهمية

(86) سورة قريش: 4.

(87) بلوافي. (2012 م). الأزمات الاقتصادية والمالية: قضايا وآراء من منظور الاقتصاد الإسلامي. ص. 32.

النسبية للمحافظة على رأس المال العيني في مجابهة النقص في القيم الفعلية لرؤوس الأموال النقدية، ومحاربة التوجه إلى الاستثمار في الأصول النقدية مثل شراء الأسهم والسندات في الأسواق العالمية؛ لأن هذه الأصول أصول غير منتجة، وقد «تبخر» في أية هزة أو اضطراب مالي، ولهذا جاء توجيه النبي في هذه الأحاديث بالعناية برأس المال العيني باعتباره ركيزة مهمة في تكوين رأس المال الاجتماعي⁽⁸⁸⁾.

3. البعد التثقيفي والتعليمي. أن تُغرس هذه المفاهيم وتُوصَل في المناهج التعليمية حتى يدرك أفراد المجتمع أهمية التعامل بحكمة وبحسن تدبير وتصرف مع المال؛ لأنه مال الله ونحن مستخلفون فيه، ومحاسبون عليه. فهذا العبث والاستهتار والتصرف الطائش الذي يتسم به البعض جراء ما يصله من مال - إما بالإرث أو الهبة والوصية - في بعثته هنا وهناك يشير إلى خلل عميق في المفاهيم وفي الرؤية لهذه النعمة؛ الرؤية التي قد تتقاطع مع المفهوم «الكاروني» ﴿قَالَ إِنَّمَا أُوتِيْتُهُ عَلَىٰ عِلْمٍ عِنْدِي﴾⁽⁸⁹⁾، وتنسى نسبة الفضل إلى المنعم الأول - وهو الله عز وجل - . ومما هو مهم في الجانب التعليمي الاهتمام بالوقائع الاقتصادية في المجتمعات المسلمة؛ قديماً وحديثاً. ومما يبين هذه الأهمية في موضوعنا ما عَضد به ابن عبد الهادي المقدسي الرأي الذي ذهب إليه في أحاديث الباب عندما استشهد بوقائع عاصرها أو حُكيت له. إن في الاستشهاد بمثل هذه الوقائع لفتة بالغة الأهمية لأنها تمثل رصيذاً مهماً في حقل الدراسات المتعلقة بالوقائع الاقتصادية، التي تشكل رافداً مهماً من روافد المعرفة الاقتصادية للوقوف على الأحوال الاقتصادية وتطوراتها في المجتمعات المسلمة. وتكمن تلك الأهمية في أنها تمدنا بملاحظات، ومبررات غاية في الأهمية فيما يتعلق بفهم المستندات التي اعتمد فيها الفقهاء لتقرير

(88) نقلًا عن الشباني. (1415هـ). المشكلة الاقتصادية وعلاجها من المنظور الإسلامي (5). مجلة البيان، العدد 81، ص. 40-41، بتصرف.

(89) سورة القصص: 78.

ما توصلوا إليه من أحكام وذلك بالنظر في سياق الظروف الاقتصادية والاجتماعية، والسياسية التي عايشوها. وهي سياقات غاية في الأهمية لأنها تؤثر في الفتاوى التي يؤدي فيها العرف والعادة دورًا كبيرًا. كما أن هذه الوقائع تكشف جانب السنن الكونية التي تحكم التصرفات والمعاملات مما يفيد الفرد والمجتمع في التعلم من تجارب من سبق.

وهذا البعد -في تقديري- من أكدها وأهمها لما له من تأثير بالغ في جميع ما سلف، وخاصة النهوض الاقتصادي والتنموي. فالأمم التي تغزونا وتغزو العالم اليوم بسلعها وتقنياتها المتطورة ما أنجزت ذلك وحققته إلا بعد إدخال إصلاحات جوهرية في مناهجها التعليمية ومحاضنها التربوية -بما يتلاءم وثقافتها وبيئتها-؛ ركزت على الإنسان بإعادة صياغة تفكيره، من التفكير المقلد إلى المبدع، ومن سلوك الاستهتار واللامبالاة إلى سلوك الجد والمسؤولية والاجتهاد؛ السلوك الذي يحسن التدبير ويقدر عواقب الأمور في تعامله مع الموارد المحدودة والمحدودة جدًا؛ إذا ما قورنت بغيرها - بلادنا العربية والإسلامية على وجه الخصوص والتي تذخر بوفرة هائلة من تلك الموارد-، وما قصة اليابان وألمانيا -في ما مضى؛ أي بُعيد نهاية الحرب العالمية الثانية والدمار الذي تعرضت له- ثم الآن ما يسمى بدول الاقتصاديات الصاعدة أو الناشئة (emerging economies)؛ ككوريا الجنوبية، وسنغافورة، وتايوان وغيرهم-، لماذا صعدت وبدأت تنافس الدول المتقدمة في عُقر دارها؟ لم يكن وراء ذلك وفرة الموارد الطبيعية الأولية كالنفط أو الزراعة أو غيرها؛ بل بإعادة صياغة وتشكيل عقل وفكر الإنسان ليكون الركيزة والمنطلق الأساس في هذا النهوض الاقتصادي والتنموي الذي تشهده. ومن الملفت في هذا الشأن أن الكثير لا يعلم أن شركة سامسونج التي غزت العالم بأجهزتها الذكية، ومنتجاتها الكهرو-منزلية بدأت عملها عام 1938 م «كمصدر للأسماك والخضروات والفواكه لكل من «منشوريا»، و«بكين»»⁽⁹⁰⁾، وهنالك الكثير مما

(90) أجميل. (2007م). قرن الأسواق الناشئة: كيف تستولي سلالة جديدة من الشركات العالمية على العالم؟ ص. 92.

يمكن أن يقال وأن يُسَطَّر من قصص نجاح وصعود لشركات الدول الناشئة مما لا يتسع له المقال هنا. كما أن تجارب بعض الدول الصغيرة كفنلندا وسنغافورة في المجال التعليمي جديرة بالدراسة والتأمل لاستخلاص ما يفيد من دروس تناسب الواقع الثقافي والاجتماعي لدولنا.

فما أحرانا وأولانا أن نعيد النظر - بكل جدية وتجرد وعمق - لمناهجنا التعليمية، وروافدنا التربوية والثقافية العامة لتبني على أسس علمية طموحة؛ تراعي الموروث الثقافي والاجتماعي بشكل رئيس - كالنصوص التي بين أيدينا في مجال المال والأعمال - ليكون ركيزة انطلاقها مع الاستفادة مما أنتجته التجربة البشرية بطبيعة الحال؛ الاستفادة الواعية لا المستجلبة لكل وافد من غير تمييز بين المفيد وغير المفيد، والمناسب وغير المناسب. فالنهوض الاقتصادي والتنموي بالإنسان ومن أجل أن يسعد الإنسان؛ ومتى تخلفت هذه الركيزة وهذا المنطلق فمهما سَيَدْنَا من مظاهر مادية وتَفَنَّنَا في ذلك فسيبقى ذلك البناء فارغاً غير قائم على أسس قابلة للديمومة والاستمرار.

الخاتمة

التائج والتوصيات. وقفنا في ما تقدّم من صفحات مع أحاديث الإرشاد إلى عدم استحباب بيع الدار والعقار وقفات سريعة في ضوء تساؤلات ونقاط محددة؛ بدءاً من تبيان التخرّيج لهذه الأحاديث، ومروراً بالمدلولات وبعض الأحكام الفقهية ومسائل أخرى ذات صلة، وانتهاءً ببعض التوجيهات، مما يمكن الخلوص معه إلى النتائج والتوصيات التالية:

1. مرويات الأحاديث متنوعة وليست درجة واحدة؛ فمنها الضعيف ومنها الحسن ومنها الحسن بمتابعاته وشواهده، ومنها الموقوف، ولكن مجمل ما جاء فيها مقبول يُعمل به.
2. ما ورد في أحاديث الباب بطرقها المتعددة هو للتوجيه والإرشاد، وليس ثمة ما يفيد التحريم أو الكراهة، وقد عمل بذلك بعض الصحابة - كعمرو بن حُرَيْثٍ - من باب حصول البركة، وليس من باب التشريع الملزم.
3. يظهر أن الوحيد الذي أفرد الموضوع بالتأليف هو ابن عبد الهادي المقدسي، لأن الباحث لم يعثر - في حدود ما اطّلع عليه من دراسات - على شيء من هذا القبيل في كتابات المعاصرين، وخاصة الرسائل والمقالات العلمية.
4. من أهم الإرشادات التي تضمنتها الأحاديث هو توجيه الفرد إلى التروي في بيع الأصول الأساسية التي يتوقف عليها استقرار حياته وحياته من يعول. فإذا فقد هذا الاستقرار وتحول إلى عامل مُعَدِّ لظاهرة التشرّد التي تن من وطأتها الكثير من المجتمعات المعاصرة، فإن لذلك تبعات وآثاراً ليس على الفرد فحسب بل على المجتمع والدولة، مما يزيد من العبء والإرهاق على الموارد العامة (بيت المال)؛ فمن الحكمة والعقل أن يكون لدى الدول سياسات تشجع الناس على تملك المنازل بالطرق الشرعية العادلة والمناسبة.
5. إن قطاع الإسكان من الأهمية بمكان، وهذا ما يستوجب القيام بدراسات

موضوعية شاملة حول المسائل الأساسية التي تؤثر سلباً أو إيجاباً على هذا القطاع؛ لا يقتصر التناول فيها على الجانب الفقهي والتنظيمي والاقتصادي فحسب، بل يتعداه إلى الجوانب الاجتماعية والنفسية. ومن الموضوعات المهمة مراجعة صيغ التمويل التي تطبق والتي تكاد تكون نسخاً طبق الأصل لما أفرزته التجربة الغربية في هذا الباب حتى نبدأ من حيث بدأوا، لا من حيث انتهوا؛ بدراسة التجربة بسلبياتها وإيجابياتها لاستخلاص الدروس والعبر المفيدة في ذلك. ومما هو متمم لهذا دراسة المبادرات الناجحة في دول وثقافات أخرى بدل الانكفاء على التجربة الغربية مما قد يساعد في الوقوف على أفكار وممارسات نستلهم منها ما يوافق ظروف مجتمعاتنا ويتسق مع موروثنا الثقافي والاجتماعي.

المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية:

- ابن الرامي البناء، محمد بن إبراهيم اللخمي. (1999م). الإعلان في أحكام البنيان. تحقيق ودراسة فريد بن سليمان، طبعة 1، تونس: مركز النشر الجامعي.
- ابن حزم، علي بن أحمد بن سعيد. (1425هـ/2003م). المحلى بالآثار. تحقيق عبدالغفار سليمان البنداري، بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن خلدون، عبد الرحمن بن محمد بن محمد، أبو زيد. (1408هـ/1988م). ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب والبربر ومن عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر. تحقيق خليل شحادة، طبعة 2، بيروت: دار الفكر.
- ابن عاشور، محمد الطاهر. (1984م). التحرير والتنوير «تحرير المعنى السديد وتنوير العقل الجديد من تفسير الكتاب المجيد». د. ط، تونس: الدار التونسية للنشر.
- ابن عبد الهادي المقدسي. (2008م). الاختيار في بيع العقار. لقاء العشر الأواخر بالسجد الحرام (102)، المجلد التاسع، تحقيق، عبدالرؤوف بن محمد بن أحمد الكمالي، بيروت: شركة دار البشائر للطباعة والنشر والتوزيع.
- ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم. (1414هـ). لسان العرب. طبعة 3، بيروت: دار صادر.
- ابن ناصر الدين، محمد بن عبد الله (أبي بكر) بن محمد بن أحمد بن مجاهد القيسي الدمشقي. (1993م). توضيح المشتبه في ضبط أسماء الرواة وأنسابهم وألقابهم وكناهم. تحقيق محمد نعيم العرقسوسي، طبعة 1، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- أبو الحسن القشيري النيسابوري، مسلم بن الحجاج (د. ت). المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم. تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، د. ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- أبو عبدالله، أحمد بن محمد بن هلال بن أسد الشيباني. (1421هـ) مسند الإمام أحمد. تحقيق شعيب الأرنؤوط وعادل مرشد وآخرون، إشراف عبدالله بن عبدالمحسن التركي، طبعة 1، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- أجميل، أنتوني فان. (2007م). قرن الأسواق الناشئة: كيف تستولي سلالة جديدة من الشركات العالمية على العالم؟ طبعة 1، الرياض: مكتبة جرير.
- الأحدي، محمد بن عواد. (2016م). عقد الرهن العقاري في الفقه الإسلامي والنظام السعودي والقانون المقارن. طبعة 1، جمهورية مصر العربية: مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع.
- آل محمود، عبد اللطيف. (2017م). أحاديث النهي عن بيع دار أو مال. في كتاب «أوراق

- الورشنة التحضيرية لندوة البركة الثامنة والثلاثون للاقتصاد الإسلامي»، تنظيم ومراجعة أحمد محي الدين، الخميس 9 رجب 1438هـ الموافق 6 أبريل 2017م، جدة (هلتون): وقف اقرأ للإنماء والتشغيل وندوة البركة الثامنة والثلاثين، ص ص. 155 - 186.
- الألباني. محمد ناصر الدين. (1408هـ/1988م). صحيح الجامع الصغير وزيادته (الفتح الكبير). طبعة 3، بيروت: المكتب الإسلامي.
- الألباني. محمد ناصر الدين. (1423هـ/2002م). صحيح أبي داود - الأم. طبعة 1، الكويت: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع.
- الألباني، محمد ناصر الدين. (1419هـ/1998م). صحيح سنن أبي داود. طبعة 1، الرياض: مكتبة المعارف.
- الألباني، محمد ناصر الدين. (1995م). سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقها وفوائدها. المجلد الخامس، الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع.
- الألباني، محمد ناصر الدين. (د. ت). ضعيف الجامع الصغير وزيادته. الطبعة: المجددة والمزينة والمنقحة، بيروت: المكتب الإسلامي.
- الألباني، محمد ناصر الدين. (1412هـ/1992م)، سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيئ في الأمة. طبعة 1، الرياض: دار المعارف.
- الأمم المتحدة. (1948م). الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المادة 25/1. وهو متاح على الرابط التالي:
- <http://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/index.html>.
- البغدادي، أبو بكر أحمد بن علي بن ثابت بن أحمد بن مهدي الخطيب. (1422هـ/2002م). تاريخ بغداد. تحقيق بشار عواد معروف، طبعة 1، بيروت: دار الغرب الإسلامي.
- بلواني، أحمد. (2012م). الأزمات الاقتصادية والمالية: قضايا وراء من منظور الاقتصاد الإسلامي. طبعة 1، السودان: منتدى النهضة والتواصل الحضاري.
- جماعة من علماء التفسير. (1437هـ). المختصر في تفسير القرآن الكريم. طبعة 2، الرياض: مركز تفسير للدراسات القرآنية.
- الجويني، أبي المعالي عبد الملك بن عبد الله. (1401هـ). الغياثي: غياث الأمم في التياث الظلم. طبعة 2، تحقيق عبد العظيم الديب، قطر: وزارة الشؤون الدينية.
- الحمد، عمر بن علي. (1433/1434هـ). الخصومة في تملك العقار: دراسة مقارنة. أطروحة دكتوراه غير منشورة، المملكة العربية السعودية: جامعة القصيم.
- الخرافي، عبد المحسن يوسف. (1409هـ). الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة ماجستير، مكة المكرمة: قسم الاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى.
- السندي، محمد بن عبد الهادي التتوي. (د. ت). حاشية السندي على سنن ابن ماجه = كفاية الحاجة في شرح سنن ابن ماجه، د. ط، بيروت: دار الجيل.
- السيوطي جلال الدين، عبد الرحمن بن أبي بكر. (1423هـ/2003م) كتاب الفتح الكبير

- في ضم الزيادة إلى الجامع الصغير. طبعة 1، تحقيق يوسف النبهاني، بيروت: دار الفكر.
- السيوطي، عبدالغني والدهلوي، فخر الحسن. (د. ت). شرح سنن ابن ماجه. عدد الأجزاء: 1، كراتشي: قديمي كتب خانة.
- الشباني، محمد عبدالله. (1415 هـ). المشكلة الاقتصادية وعلاجها من المنظور الإسلامي (5). مجلة البيان، العدد 81، ص ص. 37-42، لندن: المنتدى الإسلامي.
- الشريف، محمد بن شاكر. (د. ت). من يملك تقييد المباح أو الإلزام به. موقع صيد الفوائد: <http://www.saaaid.net/Doat/alsharif/50.htm>.
- الشمراني، عدلان بن غازي بن علي. (2016 م). بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي. الطبعة الأولى، اعتنى به فراس بن خالد بن عبدالعزيز الغنام، الرياض: الجمعية الفقهية السعودية بالتعاون مع مكتبة العبيكان.
- شيرازي، نسيم شاه؛ ذو الخبري، محمد؛ سيد علي، سلمان. (2015 م). تحديات تمويل الإسكان لدى الدول الأعضاء في البنك الإسلامي للتنمية من خلال صيغ التمويل الإسلامية. ورقة عرضية، طبعة 1، جدة: المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب (عضو مجموعة البنك الإسلامي للتنمية).
- الطبراني، أبو القاسم سليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي. (1415 هـ) المعجم الكبير. تحقيق حمدي بن عبدالمجيد السلفي، طبعة 1، القاهرة: مكتبة ابن تيمية.
- الطحان، أحمد خالد. (2015 م). نور الصباح في فقه تقييد المباح. موقع شبكة الألوكة: <http://www.alukah.net/library/0/83376/>.
- الطحاوي، أبو جعفر أحمد بن محمد بن سلامة بن عبد الملك بن سلمة الأزدي. (1415 هـ). شرح مشكل الآثار. تحقيق شعيب الأرنؤوط، طبعة 1، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- العثمان، محمد بن راشد بن علي. (1997 م). بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي: بحث مقارنة. الطبعة الثالثة، بيروت: مؤسسة الرسالة.
- العراقي، أبو الفضل زين الدين عبد الرحيم بن الحسين بن عبد الرحمن بن أبي بكر بن إبراهيم. (د. ت). طرح التثريب في شرح التثريب. د. ط، القاهرة: الطبعة المصرية القديمة.
- العميرة، أحمد بن عبدالعزيز. (2011 م). نوازل العقار: دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة. الرياض: بنك البلاد ودار الميمان للنشر والتوزيع.
- الفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب. (1426 هـ / 2005 م). القاموس المحيط. تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي، طبعة 8، بيروت: مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع.
- الفيومي، أبو العباس أحمد بن محمد بن علي (د. ت) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. د. ط، بيروت: المكتبة العلمية.

- القاري، علي بن سلطان محمد، أبو الحسن نور الدين الملا الهروي. (1422هـ/ 2002م). مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح. طبعة 1، بيروت: دار الفكر.
- اللحيان، عبدالله بن إبراهيم. (د. ت). العقار له بركة لا يدركها من يريدون الكسب السريع. منقول من شبكة الألوكة، ومتوفر على الرابط التالي: <http://majles.alukah.net/t15810/>.
- مجموعة من المؤلفين. (1427هـ). الموسوعة الفقهية الكويتية. طبعة 2، الكويت: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- مصطفى، إبراهيم؛ والزيات، أحمد؛ وعبد القادر، حامد؛ والنجار، محمد. (د. ت). المعجم الوسيط المؤلف: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، د. ط، القاهرة: دار الدعوة.
- المناوي، زين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن علي بن زين العابدين الحدادي. (1408هـ/ 1988م) التيسير بشرح الجامع الصغير. ط 3، الرياض: مكتبة الإمام الشافعي.
- نخبة من العلماء. (1434هـ). التفسير الميسر. ط 5، المدينة المنورة: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف.
- النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف. (1392هـ). المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج. طبعة 2، بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الهيثمي، نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان. (1414هـ/ 1994م). مجمع الزوائد ومنبع الفوائد. تحقيق حسام الدين القدسي، د. ط، القاهرة: مكتبة القدسي.
- وزارة العدل الليبية. (د. ت). القانون المدني: الفصل الثالث تقسيم الأشياء والأموال. ص. 19. متاح على موقع وزارة العدل على الرابط التالي: <http://aladel.gov.ly>.

المراجع باللغة الأجنبية:

- Eberle, Margaret. (2001). Homelessness — Causes & Effects: The Relationship between Homelessness and the Health, Social Services and Criminal Justice Systems: A Review of the Literature. A team of consultants and researchers led by Margaret Eberle, USA: British Columbia University.
- Gaetz, Stephen. (2012). The real cost of homelessness: Can we save money by doing the right thing? Toronto: Canadian Homelessness Research Network Press.
- Jackson, Adrew and Dyson, Ben. (2014). Modernizing Money: Why Our Monetary System is Broken and How It Can Be Fixed. Positive Money Movement, London, UK.
- Johnson, Christopher. (2016). Socio-economic and Environmental Impact of Homelessness in Olympia, Washington. Environmental Health and Social Justice, March 3, 2016.
- OHCHR/UN-Habitat. (2009). The Right to Adequate Housing. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Fact Sheet No. 21/Rev.1. New York Office: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights United Nations.
- Pleace, Nicholas; Baptista, Isabel; Benjaminsen, Lars and Busch-Geertsema, Volker. (2013). The Costs of Homelessness in Europe: An Assessment of the Current Evidence Base. EOH Comparative Studies on Homelessness, December 2013, Brussels: European Observatory on Homelessness.
- The Canadian Mental Health Association. (2004). Housing: A Social Necessity. Available at: <https://cmha.ca/documents/housing-a-social-necessity/>.
- Witte, E. (2017). 'The case for investing in last resort housing', MSSI Issues Paper No. 10, Melbourne Sustainable Society Institute, The University of Melbourne.

المواقع الإلكترونية:

- موقع الإسلام سؤال وجواب: <https://islamqa.info/ar/172445>
- موقع الأمم المتحدة:
<http://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/index.html>
- موقع الشبكة الإسلامية: <http://fatwa.islamweb.net>
- موقع الشيخ ابن عثيمين: <http://binothaimeen.net/content/9335>
- موقع الشيخ فركوس: <https://ferkous.com/home/?q=fatwa-963>
- موقع شبكة الألوكة: <http://www.alukah.net>

- c. Ensure that a specific idea is presented in each section to avoid prolonged paragraphs and sub-headings.
 - d. Conclusion should summarize the research and give a comprehensive outlook including the most important (results) and (recommendations).
 - e. List of sources, references and annexes.
7. The citation method should be applied as follows:
- a. Researches in English language shall use (APA) methodology for in text and bibliographic citations.
 - b. Researches in Arabic Language shall adopt the below methodology for citing the sources and references:
 - i. The sources and references in the footnote for the first time are mentioned as follows: (Author's nickname, first name, source material, place of publication, publisher, edition number, publication date, volume and page)
 - ii. The source and reference are mentioned when recurred in the next foot note directly (ibid., volume and page) and when mentioned in another place of the research (the author's nickname, name of the source, the volume and the page).
 - c. If the reference is lacking some data, the abbreviations shall be as follows:
 - i. Without the place of publication: (Untitled Publisher). Without the name of the publisher (Unkown Publisher)
 - ii. Without edition number: (Undated Publication) Without publication date: (Undated Publication)
 - d. Footnotes are placed at the bottom of each page with sequential numbering from the beginning of the research to the end.
 - e. The sources and references of the research shall be indexed at the end of the research.
 - f. Graphics, data, tables, etc., to be placed as follows:
 - i. Graphs and illustrations are included in the text, in black and white colours, numbered sequentially, and their titles and annotations are written at the bottom.
 - ii. The tables are listed in the text, given serial numbers and their titles written on the top while explanatory notes written below the table.

Third: Research Submission Procedures

- Research papers are sent electronically via email to the journal's email address at: info@mashurajournal.com
- The editorial board of the journal shall conduct the initial examination of the research, and then decide whether it is competent for review or rejection.
- The researches and studies submitted for publication in the Journal shall be reviewed by at least two reviewers.
- The research shall be returned to the researchers after review for the purpose of amendment, if necessary.
- If the search is accepted for publication, all the copyrights shall be reserved by the journal and may not be published by any means of paper or electronic publishing, except with the written permission by the editor in chief of the journal.
- The accepted papers are published in its sequence on the official website of the journal.
- Once the research is published, the researcher will be provided a free copy of the journal in which the research has been published.

First: General Publishing Conditions:

1. The Journal publishes articles related to Islamic economics in both Arabic and English, whether original researches, reports and proceedings of conferences, seminars, workshops or thesis proposals related to the field of specialization.
2. The journal shall publish researches that have never been published before, by any means of publication, not been submitted for publication in another journal. The researcher shall confirm the same with a written undertaking.
3. The researches submitted to the journal are not recalled whether published or not published.
4. The research may not be published elsewhere after it has been approved for publication/published in the journal, except after obtaining written permission from the editor in chief.
5. In the event that the researcher is found to be in breach of the academic integrity, the journal has the right to take the necessary action and notify the same to the co-journals.
6. The journal is not required to detail the reasons in case of the research was not published.

Second: Special Publishing Conditions:

1. The researcher should adhere to the objectives and ethical values of scientific researches, including but not limited to:
 - a. The originality and integrity of the research paper, both scientifically and intellectually.
 - b. Refraining from offending individuals and institutions while undertaking scientific criticism in research.
 - c. Addressing contemporary issues and that are in need for human realism in theoretical and applied spectrums.
 - d. Ensuring the adherence to the objectivity without influence of any personal tendencies and trends.
2. The manuscript should meet the following scientific standards for presenting research:
 - a. The linguistic accuracy free from linguistic and grammatical errors.
 - b. Proper application of the punctuation and spelling rules.
 - c. Accuracy in editing and citing the texts and references.
3. The number of pages of the research paper should not exceed (30) pages of normal (A4) size, including the summaries: Arabic and English, as well as the references and annexure.
4. Font size and type:
 - a. Researches submitted in Arabic should be submitted in Traditional Arabic font: size (16), with margin line (12).
 - b. Researches written in English should be submitted in (Times New Roman) font and size of (14), with the margin of (10).
5. The researches should be accompanied by abstracts in both Arabic and English, in no more than 300 words in a clear language. Both abstracts should include: Clarification of the research subject and the new idea presented at the beginning of the abstracts.
6. The research has to be divided and organized according to the requirements of the research method in order to maintain the styles of the researches and reports published in the journal as following:
 - a. The introduction which shall include: the research's subject, significance, problem, limitations, objectives, methodology, literature review (if any), and detailed research structure.
 - b. The research contents should be divided into subtopics systematically and coherently.



Publishing Standards

Editorial Board

Editor in Chief

Dr. Khaled bin Ibrahim Al-Sulaiti

Managing Editor

Dr. Fuaad Hameed Al-Dulaimi

Deputy Editor in Chief

Dr. Osama Qais al-Dereai

Deputy Managing Editor

Dr. Ebrahim Hasan Gamal

Editorial Team

Mr. Mohammed Muslehuddin Musab

Mr. Nafeel Mahboob

Advisory Board

- **Dr. Khalid Bin Ibrahim Al-Sulaiti**
General Manager, Cultural Village Foundation-Katara (Qatar)
- **Prof. Dr. Aisha Yousef Al-Mannai**
Director, Sheikh Muhammad Bin Hamad Al-Thani Center for Muslim Contribution to Civilization, Hamad bin Khalifa University (Qatar)
- **Prof. Dr. Ibrahim Abdullah Al-Ansari**
Dean, College of Shari'ah and Islamic Studies, Qatar University (Qatar)
- **Prof. Dr. Abdullah Al-Zubair Abdurrahman**
Chairperson, Higher Authority for Shari'ah Supervision of Banks & Financial Institutions, Vice Chairman of Islamic Fiqh Academy, Sudan (Sudan)
- **Prof. Dr. Iyad Bin Nami Al-Sulami**
Head of Centre for Research Excellence, Al-Imam Mohammad Ibn Saud Islamic University (KSA)
- **Dr. Dr. Al-Ayashi Al-Sadiq Faddad**
Senior Researcher, Islamic Research & Training Institute, Jeddah (Algeria)
- **Prof. Dr. Ali Mohamad Al-Sawa**
Member, Fatwa & Shari'ah Supervisory Board of Safwa Islamic Bank (Jordan)
- **Dr. Khalid Al-Abdulqader**
Dean, College of Business and Economics, Qatar University (Qatar)
- **Prof. Dr. Saleh Qadir Karim Al-Zanki**
Head of Islamic Studies, College of Shari'ah and Islamic Studies, Qatar University (Iraq)
- **Dr. Essam Al-Enizi**
Teaching staff member, College of Shari'ah and Islamic Studies, Kuwait University (Kuwait)
- **Dr. Abdelrahman Yousri Ahmad**
Professor of Islamic Economics and Finance, College of Islamic Studies, Hamad bin Khalifa University, Qatar (Egypt)
- **Dr. Murad Boudaia**
Teaching staff member, College of Shari'ah and Islamic Studies, Qatar University (Algeria)
- **Dr. Osama Qais. Al-Dereai**
Managing Director – CEO, Bait Al-Mashura Finance Consultations (Qatar)
- **Prof. Dr. Mohd. Akram Laldin**
Executive Director, International Shari'ah Research Academy (ISRA) (Malaysia)
- **Prof. Dr. Abdel Wadoud Al-Seoudi**
Associate Professor of Jurisprudence and its principles, Faculty of Shari'ah and Law, Islamic University of Sultan Sherrif Ali (Brunei)
- **Dr. Fuaad Hameed Al-Dulaimi**
Head of Shari'ah Audit and Supervision Group, Bait Al-Mashura Finance Consultations (Iraq)
- **Dr. Ahmad bin Abdulaziz Al-Shathri**
Assistant Prof. Islamic Studies Department of Business Management, Salman bin Abdul Aziz University (KSA)
- **Dr. Ebrahim Hasan Mohammed Gamal**
Lecturer at National University, Head of Research & Studies, Bait Al-Mashura Finance Consultations (Yemen)



In the Name of Allah the Most Gracious the Most Merciful

Bait Al-Mashura Journal

مجلة بيت المشورة

International Academic Refereed Journal On Islamic Finance and Banking

Issue (8) State of Qatar - April 2018



Published by



ISSN : 2409-0867 Online

ISSN : 2410-6836 Print

mashurajournal.com

بيت المشورة للاستشارات المالية
Bait Al-Mashura Finance Consultations