

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)

سهام فاضل محمد أمين سليمان

ملخص البحث

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين .. أما بعد:-

فإن من المعلوم أن هذا التعامل المالي حادث مستجد، وحاجة بعض الناس للتعامل به ضرورة ملحة لحاجتهم للسكن حاجة ماسة، فلا بد من التصدي لمثل هذه النازلة وبيان حكمها الشرعي حتى لا يقع الناس في المحذور، خاصة أن مثل هذه المعاملة المالية لم يسبق لأحد من فقهاءنا أن تناولها في مصنفاتهم الفقهية، ويخلص الباحث إلى ضرورة تأصيل هذه النازلة من خلال الاعتماد على القواعد الأصولية والفقهية لتأصيلها تأصيلاً دقيقاً .

ويخلص البحث إلى حرمة هذا القرض، لأنه يشترط عقد التأمين على الحياة، وفرض الغرامة التأخيرية حالة التعثر عن السداد خلال مدة معينة، وتقسيم ال(٥%) التي فسرت بدفع (٣%) منها للبنك المركزي العراقي فائدة على ما قدمته من توفير سيولة للصندوق .

Abstract

Praise be to God, Lord of the Worlds, and blessings and peace be upon our Prophet Muhammad and all his family and companions and those who followed them in goodness until the Day of Judgment.. As for what follows:- It is known that this financial transaction is a new accident, and the need of some people to deal with it was an urgent necessity because their need for housing was a dire need. One of our jurists has taken it into their jurisprudential works, and the researcher concludes that it is necessary to root this calamity by relying on the principles of fundamentalism and jurisprudence to root it accurately. The research concludes with the sanctity of this loan, because it requires a life insurance contract, the imposition of a delay fine in the event of default within a certain period, and the division of the (5%) which was interpreted as paying (3%) of it to the Central Bank of Iraq as interest on what it provided to provide liquidity to the fund .

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين أما بعد:

فإن الشريعة الإسلامية جاءت بمقاصد ترمي إلى تحقيق مصالح العباد ودفع المفساد عنهم، وراعت حفظ الضروريات الخمس التي لا تستقيم الحياة الإنسانية إلا معها، المتمثلة بحفظ الدين والنفس والعقل والمال والنسل أو العرض، وحرصت في مقاصدها وقواعدها الكلية على التيسير ورفع الحرج، والتزمت به الأنظمة التي حكمت على وفق النظام الإسلامي، وبمرور الزمن بدأت هذه الأنظمة الابتعاد شيئاً فشيئاً عن الأحكام الشرعية، فوقع المسلمون في حرج فيما يتعلق بالضروريات والحاجيات التي لا تستقيم الحياة إلا بها .

ولعل من أبرز المشاكل التي تواجه الناس في أي بلد هي توفير السكن المناسب والأمن، واليوم بلغت هذه المشاكل ذروتها وخاصة في المجتمع العراقي، بسبب عدم إنجاز الدولة للمشاريع السكنية، وتوقفها عن توزيع الأراضي السكنية، فقد حاولت الحكومة أن تعالج هذه المشكلة فقامت بتأسيس قرض الإسكان العراقي ووضعت له ضوابط كان لا بد من المقدم على هذا القرض أن يعرف حكمه الشرعي .

وإزاء أهمية الموضوع وتعلقه بمتطلبات حياة الناس، قام الفقهاء بالتصدي لقرض الإسكان مبينين الحكم الشرعي، وسأحاول في هذا البحث الإحاطة بأقوال العلماء بشأن قرض الإسكان، فجاءت هذه الدراسة في مقدمة ومبحثين، تضمن المبحث الأول التعريف بمفهوم قرض الإسكان والمراحل والتعديلات التي مر بها وذلك في ثلاثة مطالب .

وجاء المبحث الثاني ليلسط الضوء على دراسة أقوال العلماء والمجامع الفقهية بشأن الحكم الشرعي لقرض الإسكان وأدلّتهم ومناقشتها وتكييفه الفقهي له .
وجاءت الخاتمة بأبرز النتائج التي تمحض عنها البحث .

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)
سهام فاضل محمد أمين سليمان

مفهوم المبحث الأول : قرض صندوق الإسكان العراقي :

وصورته المعاصرة: " هي عبارة عن قروض خاصة بمشاريع الإسكان إذ يقوم هذا الصندوق التابع لوزارة الإعمار والإسكان بإقراض المواطن مبلغاً من المال على أن يسدد خلال سنوات بزيادة على المبلغ المقرض ويطلق على هذه الزيادة اسم الفوائد^(١) .

ويمكن تعريفه بأنه: دفع مال من قبل مؤسسة حكومية أو غير حكومية إلى الغير لينتفع به في إنشاء مسكن، ويرد بدله أقساطاً إلى مدة معلومة بزيادة أو من غيرها^(٢) .

المطلب الأول : مراحل تأسيس صندوق الإسكان العراقي :

في كل دولة هناك مؤسسة مالية تدعم مشاريع الإسكان، وعلى هذا الأساس أسس (صندوق الإسكان العراقي) أسوة بنظم الإسكان العالمية، فالصندوق يختلف عن المصرف، وبالأذات المصرف العقاري حيث إن الإقراض الفردي هو جزء فرعي من أهداف الصندوق، إن أهداف الصندوق الاستراتيجية، أن يكون الإقراض لشركات البناء ودخولها كمشارك في بناء المجمعات السكنية وإقراض البنوك لأغراض الإقراض الفردي^(٣).

وكان من الضروري أن أقوم بزيارة ميدانية لدائرة الصندوق؛ للاطلاع على سير عمل الصندوق، ومن خلال زيارتي للموقع ومقابلة مدير الصندوق والموظفين تبين أن قانون الصندوق قد مرّ بثلاثة أطوار أو تعديلات، وهي على النحو الآتي:-

المرحلة الأولى: تأسيس صندوق الإسكان العراقي :

تأسس صندوق الإسكان العراقي وفق الأمر (١١) من قانون الصندوق لعام ٢٠٠٤م، ويتمتع بالشخصية المعنوية وباستقلال مالي وإداري، ويبلغ رأس مال الصندوق (٣٠٠) مليار دينار عراقي قابلاً للزيادة، يمول رأس مال الصندوق من وزارة المالية على شكل قرض بدون فائدة على أن يعاد القرض بعد (٢٥) سنة، فضلاً عن موارد الصندوق من الهبات والقروض والإعانات، وحاصل الأمر أن صندوق الإسكان قد قرر منح قروض للموظفين، وبشروط معينة لغرض بناء أرض سكنية، ويمكن تصور المفاصل الرئيسة لهذا القرض بالآتي:-

(١) المعاملات المالية المعاصرة في ضوء الإسلام: سعد الدين محمد الكبي، المكتب الإسلامي، ط١، ١٤٢٣هـ، ص ٢٢٤-٢٢٥ .

(٢) ينظر: قروض السكن دراسة مقاصدية فقهية: د. طه أحمد الزبيدي، دار الفجر للنشر والتوزيع، دار الكتب والوثائق- بغداد، ط١، ١٤٣٩هـ-٢٠١٨م، ص ٢٧ .

(٣) ينظر: الموقع الرسمي لصندوق الإسكان العراقي

١-الجهة المستهدفة لهذا القرض هم موظفو الدولة، ممن لديهم خدمة لا تقل عن خمس سنوات، وكذلك المتقاعدون البالغة أعمارهم أقل من سبعين سنة، ولا يشترط الكفيل؛ لأن الموظف هو كفيل نفسه، حيث كانت الدولة هي من تستقطع المبلغ حين موعد التسديد دون تدخل المقترض في ذلك .

٢-يفرض صندوق الإسكان على المقترض فائدة مالية تدفع سنوياً، ما عدا الغرامة التي تترتب على المقترض في حال تأخر التسديد، وتُحَسَّبُ الفوائد حسب الفترة الزمنية في التسديد وحسب الجدول أدناه:-

- أ-صفر % فائدة إذا سدد القرض خلال سنتين.
- ب-١ % فائدة إذا سدد القرض خلال ثلاث سنوات.
- ج-٣ % إذا سدد القرض خلال خمس سنوات.
- د-٤ % إذا سدد القرض خلال سبع سنوات.
- هـ-٦ % إذا سدد القرض خلال - خمسة عشر سنة، من أصل القرض الذي حدد سقفه الأعلى ب(٢٥) مليون دينار في داخل محافظة بغداد، ومركز المحافظات (٢٠) مليون، أما في الأفضية والنواحي لبغداد والمحافظات فتبلغ القروض (١٨) مليون دينار.
- ٣-يشترط على المقترض التأمين على الحياة لمصلحة الصندوق، من خلال إحدى شركات التأمين العراقية.

٤-توضع على العقار إشارة الرهن التأميني^(١) من الدرجة الأولى لمصلحة الصندوق، فإدارة الصندوق الحق ببيعه لاستيفاء القرض^(٢).

المرحلة الثانية: التعديل الأول على القرار :

بعد مرور سبعة أعوام على قرار تأسيس صندوق الإسكان جاء تعديل على القرار وعلى التعليمات وفق المادة (٣٢) من قانون الصندوق لعام ٢٠١١م، وكان يتمتع أيضاً باستقلال مالي وإداري، ولم يطلب الصندوق في هذه الفترة قروضاً جديدة من وزارة المالية؛ لأنه ما زال يعمل بالقرض الأول، وحاصل هذا التعديل أن صندوق الإسكان قرر منح القروض لكل المواطنين

(١) وعرفه المشرع العراقي في المادة(١٢٨٥) مدني، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م بأنه: " عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص كوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه ثمن العقار في أي يد يكون؛" الوجيز في الحقوق العينية(الرهن التأميني، الرهن المجرد، الرهن الحيازي): محمد طه البشير، دار الحرية للطباعة- بغداد، ط٤، ١٩٧٦م، ص ٢٢ .

(٢) ينظر: الموقع الرسمي لصندوق الإسكان العراقي <https://www.google.com/search>

قرض صندوق الإسكان العراقي (دراسة فقهية تأصيلية) سهام فاضل محمد أمين سليمان

العراقيين، وبشروط معينة، لغرض بناء أرض سكنية، ويمكن تصور المفاضل الرئيسة لهذا التعديل كالآتي:-

١- منح القروض لجميع العراقيين سواء موظفين كانوا أم كاسبيين، ويشترط وجود الكفيل في الحاليتين، وفي حالة عدم السداد يتوجه الصندوق بإرسال مذكرة (تبليغ) للكفيل للمطالبة بسداد القسط مع الغرامات المترتبة على التأخير، واشترط أن يكون التسديد من قبل المقترض (يدوياً) بمعنى أن الدولة لا تقوم باستقطاع مبلغ القسط مباشرة من راتب المواطن أو الكفيل، وإنما يقوم المقترض بالتسديد بنفسه .

٢- يفرض الصندوق على المقترض مبلغاً يسميه ب (التحصيلات الإدارية) وهي بنسبة ٢% من أصل القرض الذي حدد سقفه الأعلى ب (٣٥) مليون دينار في محافظة بغداد، وب (٣٠) مليون دينار في باقي المحافظات .

٣- يشترط على المقترض التأمين على الحياة لمصلحة الصندوق، من خلال إحدى شركات التأمين العراقية المجازة، ويكون هذا العقد سارياً بحق المستفيد لقاء التأمين على حياته، ويستقطع منه شهرياً طوال مدة العقد .

٤- يفرض ما يسميه غرامة جزائية على تأخير دفع الأقساط فيما لو تأخر ثلاثين يوماً عن موعد الاستحقاق ، فيحمله غرامة تأخيرية بنسبة ٥% من قيمة القسط، وتتضاعف الغرامة كل ثلاثة أشهر في حالة تكرار عدم التسديد .

٥- توضع على العقار إشارة الرهن لمصلحة الصندوق، وإذا ما أدخل المقترض بالتسديد في المدة المحددة ، وفي حالة تجاوز المدة دون تسديد كامل فلإدارة الصندوق الحق ببيع العقار وفقاً للقانون ويستوفى القرض وما تتصل به من مصاريف ويعاد الباقي إلى المقترض^(١) .

وقد صدرت فتوى بشأن هذا القرض من مجلس علماء العراق، أباحت هذا الاقتراض، ونقبتس من متن الفتوى ما يأتي:-

أولاً: يجوز اقتطاع الأجور الإدارية؛ لأن تحميلها على المقرض ظلم له، وقد قال الله تعالى: ﴿وَأِنْ تَبَشَّرْكُمْ بِأَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾^(٢)، على أن لا تزيد عن الأجور المتعارف عليها للخدمات الأخرى غير القرض حتى لا تكون حيلة إلى أخذ الربا باسم الأجور.

<https://www.google.com/search>

(١) ينظر: الموقع الرسمي لصندوق الإسكان العراقي

(٢) سورة البقرة: الآية (٢٧٩)

وطريقة احتساب تكاليف الخدمات يمكن أن تتبع العرف، والممنوع هو الغبن الفاحش، أما الفروق اليسيرة فليست غبناً .

ثانياً: التأمين عقد باطل إذا كان عقد مرضاة بين الناس لاشتماله على الغرر والمقامرة، لكنه جائز للمقترض إذا فرضته الدولة، ولم يجد وسيلة للتخلص منه، ودخول التأمين في عقد القرض بحكم القانون لا بحكم الشرط، لذا لا يضر بالعقد، والقاعدة الفقهية تقول: ((يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها)) .

ثالثاً: الغرامة التأخيرية باطلة لا تجوز في القروض بحال، لكن إذا عمت البلوى في معاملات الدولة، كغرامات تأخير أجور الاشتراك في خدمات الماء والكهرباء و..... كلها دخلها هذا الشرط، فيغتنق للمواطن التعاقد مع الدولة على أن يعقد العزم على الوفاء في الموعد المقرر حتى لا يضطر إلى دفع الغرامة، فيكون موكلاً للربا .

وخلصت الفتوى إلى جواز أخذ هذا القرض على أن يعقد العزم على وفاء الأقساط في مواعيدها، ويسعى إلى ذلك حتى لا يضطر إلى دفع الغرامات، فإن أعسر، فالإعسار عذر يبيح التأخير إلى ميسرة^(١) .

المرحلة الثالثة: التعديل الثاني على القانون :

وبعد مرور تسعة أعوام على التعديل الأول جاء التعديل الثاني وفي هذا الوقت لم يكن هناك سيولة في الصندوق لذا قرر الاقتراض من البنك المركزي العراقي والتي سميت ب(مبادرة البنك المركزي) استناداً إلى المادة (٣٨) من قانون الصندوق العام ٢٠٢٠م، وحاصل الأمر أن صندوق الإسكان أيضاً قرر منح القروض للمواطنين العراقيين، وبالتعليمات السابقة نفسها مع قليل من التغيير في الشروط لغرض بناء أرض سكنية، ويمكن تصور المفاضل الرئيسة لهذا القرض وهي على النحو الآتي:-

١- منح القروض لجميع العراقيين أيضاً سواء موظفين كانوا أم كاسبين، أما مسألة الكفالة فهنا المقترض مخير بين أن يكفل نفسه إذا كان موظفاً أو يأتي بكفيل يكفله، والتسديد أيضاً من قبل المقترض يدوياً .

٢- يفرض الصندوق على المقترض مبلغاً يسميه ب(التحصيلات الإدارية) بنسبة ٥% تستقطع لمرة واحدة من أصل القرض الذي حدد سقفه الأعلى ب(٧٥) مليون دينار في محافظة بغداد ومراكز المدن، و(٥٠) مليون دينار خارج المحافظات.

(١) ينظر: فتوى صدرت من مجلس علماء العراق بعنوان: حكم السلفة العقارية (الإسكان)، ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ

قرض صندوق الإسكان العراقي (دراسة فقهية تأصيلية) سهام فاضل محمد أمين سليمان

٣- يشترط أيضاً التأمين على الحياة لمصلحة الصندوق، من خلال إحدى شركات التأمين العراقية المجازة .

٤- وجود الغرامة التأخيرية في حالة تأخر المقترض عن السداد مدة ثلاثين يوماً عن موعد الاستحقاق، ونسبة ٥% لقروض الإسكان من قيمة القسط، وتضاعف الغرامة عند تأخير السداد لمدة ثلاثة أشهر في حالة تكرار عدم السداد .

٥- كذلك توضع على العقار إشارة الرهن التأميني لمصلحة الصندوق، وفي حالة التأخر عن سداد الأقساط لمدة أربعة وعشرين شهراً سوف يؤدي ذلك لبيع البيت واستيفاء القرض^(١).
وصدرت أيضاً فتوى بشأن هذا القرض عن المجمع الفقهي العراقي، أباحت هذا الاقتراض، ونقتبس من متن الفتوى ما يأتي:-

تجوز العمولات الإدارية على القرض إذا كانت حقيقية، ونسبة (٥%) المقطوعة نراها تقترب من ذلك بحسب رأي بعض أهل الخبرة، والنسبة يراعى فيها تغير الزمان والمكان والعرف، وقد يقتضي زيادة النسبة، لذا يجوز أخذ هذه القروض سواء في حالات الضرورة الخاصة^(٢) أو العامة المؤقتة^(٣)، أو في حالات الحاجة العامة، التي تنزل منزلة الضرورة^(٤) .
ويشترط على المقترض قبل التقدم لهذا القرض شرطان:-

(١) ينظر: آليات الإقراض لمبادرة البنك المركزي: دائرة شؤون مجلس الوزراء واللجان، العدد: ش. ز. ل/ ٢٠٢٠/١١/٢٩، بتاريخ: ٢٠٢٠/١١/٢٩ م. <https://www.google.com/search>

(٢) يعد الإمام الجويني أول من تناول مصطلح الضرورة الخاصة والمراد بها كما يستفاد من كلامه أنها الضرورة المتعلقة بشخص أو أشخاص محصورين؛ ينظر: البرهان في أصول الفقه: عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، ركن الدين، الملقب بإمام الحرمين (ت: ٤٧٨هـ)، تح: صلاح بن محمد بن عويضة، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ط ١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م، ٨٢/٢ .

(٣) يقول عنها ابن عاشور: " وبين القسمين قسم ثالث مغفول عنه، وهو الضرورة العامة المؤقتة، وذلك أن يعرض الاضطراب للأمة أو طائفة عظيمة منها تستدعي إباحة الفعل الممنوع لتحقيق مقصد شرعي مثل سلامة الأمة وإبقاء قوتها، أو نحو ذلك، وهذا التوقيت وهذا العموم في هذا القسم مقول على كليهما بالتفاوت، ولا شك أن اعتبار هذه الضرورة عند حلولها أولى وأجدر من اعتبار الضرورة الخاصة، وأنها تقتضي تغييراً للأحكام الشرعية المقررة للأحوال التي طرأت عليها تلك الضرورة"؛ ينظر: مقاصد الشريعة الإسلامية لابن عاشور، ص ١٢٥ .

(٤) يقول عنها الزرقا: "وهي حالة تستدعي تيسيراً؛ لأن عدم رعايتها يجعل حياة الإنسان عسيرة، وهي تتفق مع الضرورة في أن كلاً منهما يؤثر في تغيير الحكم فيبيح المحظور ويجيز ترك الواجب"؛ ينظر: شرح القواعد الفقهية: للشيخ أحمد الزرقا، دار القلم- دمشق، ط ٧، ١٤٢٨هـ-٢٠٠٧م، ص ١٥٥ .

الأول: أن لا يكون لديه مال كافٍ لشراء سكن أو بنائه أو تكميره .
الثاني: أن لا يكون هناك بديل شرعي أمام المقترض، كالقرض الحسن، أو توافر البنوك الإسلامية القادرة على تمويل هذه المشروعات .
كما نرى أن مشكلة السكن تتعلق بفئات واسعة، وهناك نوع من الضرورة أطلق عليها الفقهاء المعاصرون الضرورة العامة المؤقتة، وذلك أن يعرض الاضطراب لمجموعة من أبناء الأمة تقتضي تغييراً للأحكام الشرعية المقررة للأحوال التي طرأت عليها تلك الضرورة لتحقيق مقصد شرعي بحفظ بعض ضرورياتهم، مثل سلامتهم وإبقاء قوتهم، ولا شك أن اعتبار هذه الضرورة عند حلها أولى وأجدر من اعتبار الضرورة الخاصة، ويدخل في حالات الاضطراب والحرَج أصحاب الأحوال الآتية:-

- ١- من دُمِرَ بيته في أثناء العمليات العسكرية ضد الإرهاب، ولم يستلم تعويضاً عن دمار بيته .
 - ٢- من دُمِرَ بيته أو اغتصب ومنع من العودة إليه، وإن لم يدمر البيت .
 - ٣- من هُجِرَ من منطقته ثم سمح له بالعودة، فوجد بيته مجزأً .
 - ٤- المتزوج الذي ضاق عليه السكن في بيت والده بسبب كبر العائلة وكثرة أفرادها، أو حصول حرج يصعب تجاوزه، فيجوز لهؤلاء أخذ هذا القرض لتوسيع البناء في دار السكنى أو لبناء جديد على قطعة أرض مملوكة له .
 - ٥- من يستأجر داراً للسكن ويجد حرجاً في تحمل النفقة ودفع إيجار السكن الباهض .
- وخلصت الفتوى أيضاً إلى جواز أخذ هذا القرض ودعت الحكومة إلى التخفيف عن كاهل المواطنين في تأمين سكن مناسب بتقليل نسبة التحويلات الإدارية، ودعم مشاريع الإسكان^(١) .

المطلب الثاني : قرض الإسكان في منظور الفقه الإسلامي :

من المعلوم أن هذا النوع من المعاملات المالية هي حادثة مستجدة، لذا اختلف الفقهاء المعاصرون في التكيف الفقهي لهذا النوع من التعامل المالي، وعلى قولين :-
القول الأول: الجواز وممن قال بذلك المجمع الفقهي العراقي، ومجلس علماء العراق، ومفتي الديار العراقية الدكتور رافع طه الرفاعي، والدكتور علي القره داغي، والدكتور محمد محروس المدرس الأعظمي الحنفي. وقد جاء في فتوى للمجمع الفقهي العراقي: قد يحتاج مقصد حفظ النفس والدين والعرض إلى سكنٍ مناسبٍ، والأسرة التي لا تجد مسكناً يأويها أو لا يستطيع تحمل تكاليف الإيجار الباهضة تعيش حالة ضرورة، فالأصل في المسكن المناسب أنه من الحاجيات،

(١) ينظر: فتوى صدرت من المجمع الفقهي العراقي لكبار العلماء والدعوة والإفتاء المقر العام: العدد ٤، ٢٥

قرض صندوق الإسكان العراقي (دراسة فقهية تأصيلية) سهام فاضل محمد أمين سليمان

الذي يصبح من الضروريات عندما يتعين لحفظ النفس وعرض العائلة، فمن أراد أن يستر عرضه في سكن ولم يكن له إلا طريق الربا فليس ببعيد أن يقال له بالجواز وذلك حفظاً لمقصد العرض والنفس التي تعدّ من الكليات الخمس^(١).

ونصت فتوى مجلس علماء العراق على أنه: يجوز أخذ هذا القرض على أن يعزم الآخذ العزم على وفاء الأقساط في مواعيدها ويسعى إلى ذلك^(٢).

وجاء في فتوى الدكتور رافع الرفاعي بشأن القرض العقاري الخاص بالمحافظات (الأنبار، وصلاح الدين، ونيوى) الذي كانت تحميلاته الإدارية ٢%: "إننا نفتي بجواز أخذ هذا القرض وجواز دفع النفقات من غير شبهة بشرط أن يدفع المقرض الأقساط اللازم دفعها في وقتها المحدد لكي لا تنترب عليه الفوائد الربوية فيأثم^(٣)".

وقد أفتى الدكتور القره داغي قائلاً: "يجوز لهؤلاء إن يأخذوا هذه القروض من الدولة لبناء مساكنهم^(٤)"، وقال الدكتور محمد محروس المدرس الأعظمي الحنفي: إن الناس في العراق في حالة حاجة شديدة، فهم في حالة ضرورة لا شك فيها، فجاز لهم هذا الاقتراض مع ما فيه من دفع للربا^(٥).

القول الثاني: الحرمة وممن قال بذلك الدكتور عبد الملك السعدي والدكتور ريان توفيق خليل، وقد صدرت فتوى بالرد على مجلس علماء العراق الذين قالوا بالجواز من الشيخ الدكتور عبد الملك السعدي قائلاً: "رأيت أن اللجنة أصابت في إجابتها على استقطاع مبلغ التأمين على الحياة حيث حرمت هذه المعاملة، وجوزت دفعه، لأنه مفروض من الدولة في مثل هذه المعاملة والهدف من ذلك أنه إذا مات يدفع عند التأمين وذلك لا يجوز لأنه يدور بين الربا والغرر،... وكذا غرامة التأخير حرمة، لأنه غرامة على تأخير النقود وهو ربا باسم الغرامة، وأوصت المقرض أن يعزم على عدم تأخير القسط حتى لا يقع في الربا وهذا القسط إذا أخره.

(١) ينظر فتوى صدرت من المجمع الفقهي العراقي بعنوان: الضرورة في الربا، ٢٠١٦/١١/٧ م .
<https://images.app.goo.gl/tMnPKDCq5P6G8Br88>

(٢) ينظر: فتوى مجلس علماء العراق بعنوان: حكم السلفة العقارية (الإسكان)، ربيع الثاني ١٤٣٣هـ، ٣٠/٤/٢٠١٣ م .
<http://sunniaffaires.gov.iq>

(٣) ينظر: فتوى صدرت من الدكتور رافع طه الرفاعي
<http://www.muftialiraq.info>

(٤) ينظر: فتوى صدرت من الدكتور القره داغي
<http://www.qaradaghi.com>

(٥) ينظر: من فتوى صدرت من الدكتور محمد محروس المدرس الأعظمي في حزيران، ٢٠١١ م بعنوان: قروض الموظفين الربوية
<http://m.facebook.com>

أما الفقرة الثالثة فإن الإجابة عنها غير موفقة، لأن هذه النسبة تزداد بزيادة المبلغ وتنقص بنقصانه، وهذا هو الربا وليس أجوراً إدارية، والأجرة للإدارة تحديد مبلغ معين يستقطع من الزائد أو الناقص على حد سواء، كأن تقدر مائة ألف دينار يؤخذ ممن يستلف خمسين ألفاً أو أربعين أو ثلاثين فهو رقم لا يتغير، وذلك لأن الإجراءات الإدارية والجهد فيها لا فرق بين معاملة الخمسين والثلاثين، وقد أوصت بأن لا يكون استقطاع ٢% حيلة للربا، وأقول هو الربا وليس حيلة عليه.

فأرجو من اللجنة تدارك الموضوع فإن الناس أخذت تستقرض اعتماداً عليها وهم يتحملون إثم ذلك . وإن ادّعوا أنهم استشاروا أحد العلماء الأفاضل فلعله لم يدرك حقيقة هذا الاستقطاع فاشتبه عليه الأجور مع هذه الزيادة^(١) .

أما الدكتور ريان توفيق فقد خلص في بحثه لهذه النازلة إلى حرمة هذا القرض نتيجة لاشتراطه التأمين على الحياة، وفرض غرامة مالية حالة تأخر المقرض عن السداد، وانقلاب الرهن إلى إجارة وسقوط الأقساط المدفوعة^(٢).

أما بشأن سماحة المفتي رافع الرفاعي وبعد اتصالي به وسؤالي حول مبادرة البنك المركزي، فقد أعلمني بأنه قد أصدر فتوى جديدة بهذا الشأن، وأقتبس منها ما يأتي: " كنا قد أصدرنا فتوى تفصيلية بإباحة قرض الإسكان عند تقنيه قبل ثمان سنوات استناداً إلى الشروط والضوابط والتعليمات التي تضمنها مشروع القرض في ذلك الوقت، ولكن التعليمات الأخيرة للقرض أضيف إليها بند يتعلق بخصم ٣% من المبلغ الإجمالي للقرض تُستقطع كعوائد لوزارة المالية، وبوجود هذه الفقرة في التعليمات صار هذا القرض ربوياً محرماً شرعاً؛ لأن وزارة المالية هي الجهة المقرضة (وكل قرض جر نفعاً فهو ربا) ، وبذلك نفتي، والله أعلى وأعلم^(٣).

وقد استدلت أصحاب القول الأول القائلون بالجواز بالقاعدة الفقهية (الضرورات تبيح المحظورات)^(٤) وقاعدة (إن الحاجة تنزل منزلة الضرورة، عامة كانت أو خاصة)^(٥) وأن الله

(١) ينظر: فتوى الأستاذ الدكتور عبد الملك عبد الرحمن السعدي، على موقعه الخاص على الفيس بوك، ١٠ رجب ١٤٤١ هـ - ٥ مارس ٢٠٢٠ م.

(٢) النوازل الفقهية بين الانضباط والاضطراب - قرض الإسكان العراقي أنموذجاً (بحث) -: الدكتور ريان توفيق خليل، مجلة العلوم الإسلامية، جامعة الموصل، العدد الثاني والعشرين، ١٤٣٥ هـ، ص ٧٠ .

(٣) فتوى الشيخ رافع طه الرفاعي مفتي الديار العراقية/ الأمين العام للأمانة العليا للإفتاء: أفادني بذلك مراسلةً، بتاريخ: ١٣/ يوليو/ ٢٠٢١ م .

(٤) الأشباه والنظائر للسبكي، ٤٥/١ .

(٥) الأشباه والنظائر لابن نجيم، ٧٨/١ .

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)
سهام فاضل محمد أمين سليمان

تعالى رفع الحرج عن هذه الأمة، وذلك يتحقق بتوفير الحاجيات، لأن الحاجة، هي التي إذا لم تتحقق يكون المسلم في حرج ، فإن القرض لا تجيزه الحاجة وإنما الذي يجيزه هو الضرورة الشرعية المعتمدة، غير أن الضرورة في نظر المحققين من العلماء سلفاً وخلفاً تتسع دائرتها للضروريات الجماعية كما تتسع للضرورات الفردية، وأن الحاجيات العامة تنزل منزلة الضرورات الفردية، وقد صرح بذلك جمع من العلماء المحققين، منهم إمام الحرمين حيث ذكر أن الحاجة العامة تنزل منزلة الضرورة الخاصة، حيث قال: " والحاجة إذا عمت كانت كالضرورة فتغلب فيها الضرورة الحقيقية^(١) ".

وبناءً على ما تقدم: من قال إن المسكن ضرورة، فإنه يجوز لمن بلغها أن يأخذ هذه القروض من الدولة لبناء سكنه، وأما الذي يرى أن المسكن من الحاجيات ، فقد ذكر ابن نجيم في الأشباه والنظائر: " يجوز للمحتاج الاستقراض بريح^(٢) ".

أما الدكتور عبد الملك السعدي فكان له رأي آخر فأجاب على هذا الاستدلال قائلاً: " هناك من أفتى بالجواز من باب الضرورة، فنقول له: الضرورة تندفع بأيسر ما يكون، فهل من يستقرض يريد بناء داره من الحجر والجص أو البلوك والإسمنت ويسقف بالخشب أو بالعقادة ويصب الأرض بالإسمنت، فقط بهذا تندفع الضرورة أو الحاجة الشديدة. أو إن الواقع لا يقتصر على الضرورة، بل يسقف بسقف بالتسليح والأرض بالموزاييك وبعض الجدران بالسيراميك، والأبواب بالنوع الجيد فهل هذه ضرورة؟^(٣) ".

وقد تكلم الدكتور محمد عبد الله دراز في مسألة الضرورة في التعامل بالربا ما يوافق ما أفتى به الشيخ عبد الملك السعدي قائلاً: " لأجل أن يكون تطبيق قانون الضرورة على مسألة ما - تطبيقاً مشروعاً - لا يكفي أن يكون المرء عالماً بقواعد الشريعة، بل أن يكون له من الورع والتقوى، ما يحجره في التوسع أو عن التسرع في تطبيق الرخصة على غير موضعها، كما يجب أن يبدأ باستنفاد كل الحلول الممكنة المشروعة في الإسلام فإنه إن فعل ذلك عسى ألا يجد حاجة

(١) القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة: للدكتور محمد مصطفى الزحيلي، دار الفكر - دمشق، ط١،

١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م، ١/١٩٠ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم، ١/٧٩ .

(٣) فتوى الشيخ عبد الملك السعدي على موقعه الرسمي، ١٤٤١هـ-٢٠٢٠م .

للترخص ولا للاستثناء، كما هي سنة الله في أهل العزائم^(١)، قال تعالى: ﴿وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا ۖ وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ﴾^(٢).

أما الشيخ أبو زهرة فقد كان رده على دعوى أن الضرورة تلجئ التعامل بالربا قائلاً: " وأنه لا ضرورة تبيح الاقتراض بالربا، بل لا ضرورة تبيح الاقتراض إلا في أحوال فردية وليست جماعية، حتى لا يكون ثمة ضرورة لنظام اقتصادي قائم على الربا^(٣) ".

المبحث الثاني : التكيف الفقهي للقرض :

وبعد عرض أدلة كل فريق سأبدأ بمناقشة مرتكزات هذه الفتاوى الواحدة تلو الأخرى، بغية الوصول إلى الرأي الأكثر اتساقاً مع قواعد الشريعة ومقاصدها ومن الله التوفيق .

المطلب الأول : التحميلات الإدارية :

التحميلات الإدارية أو الأجور الإدارية هي أجور تدفع للمقرض على ما يقوم به من جهد متعلق بعملية الإقراض ومتابعة السداد، وتستقطع مرة واحدة لصرف رواتب الموظفين والتمويل الذاتي، وتأمين الخدمات والمستلزمات، وتتفاوت نسبتها من مصرف لآخر^(٤)، ويمكن الاعتماد على بعض النصوص الفقهية لتكييف هذه المعاملة، منها:-

قال الدردير^(٥) (ت: ١٢٠١هـ): " فمن اقترض إردباً^(٦)، فأجرة كيله على المقرض، وإذا رده فأجرة كيله عليه بلا نزاع^(٧) ".

(١) الربا في نظر القانون الإسلامي: د. محمد عبد الله دراز، ص ٢٢-٢٣ .

<http://www.noor-book.com>

(٢) سورة الطلاق: الآيتان (٢-٣)

(٣) بحوث في الربا لأبو زهرة، ص ٦٨ .

(٤) ينظر: قروض السكن دراسة مقاصدية فقهية: د. طه أحمد الزيدي، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط ١، ١٤٣٩هـ-٢٠١٨م، ص ٤٣-٤٤ .

(٥) هو: أحمد بن محمد بن أحمد العدوي، الشهير بالدردير، من فقهاء المالكية، ولد في بني عدي بمصر، وتعلم في الأزهر، من كتبه: أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، وتحفة البيان في علم البيان (ت: ١٢٠١هـ)؛ ينظر: الأعلام للزركلي، ١/٢٤٤؛ معجم المؤلفين لكحالة، ١/٢٤٢ .

(٦) الأردب: مكيال تقدر به الحبوب، أرامي دخيل؛ معجم لغة الفقهاء لقلعجي، ص ١٩ .

(٧) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (ت: ١٢٣٠هـ)، دار الفكر - بيروت، ط ١، ١٤١٩هـ-١٩٩٨م، ٣/٢٢٢ .

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)
سهام فاضل محمد أمين سليمان

وقد علق الدسوقي^(١) (ت: ١٢٣٠هـ) على قوله: ((فأجرة كيله على المقرض))، فقال: " أي لا على المقرض؛ لأنه فعل معروف، وفاعل المعروف لا يغرم^(٢) ".
وتأسيساً على هذا يمكن القول: إن نفقات متابعة القرض، وأجور الملاك الوظيفي المكلف بهذه المهام يتحملها المقرض، لكن لا بد من تقييد هذه النفقات بما ينسجم مع التكلفة الفعلية لكي لا يكون وسيلة للربا .

يقول الدكتور أحمد الكبيسي: إن " الرسوم الإدارية أمر جائز لكن بشروط:-

١-إذا كان أجر المثل .

٢-وكان مبلغاً مقطوعاً .

٣-وكان قدر ما أنفق على الرسوم فقط .

لأن الجهود الإدارية في جميع عمليات الإقراض بغض النظر عن مقدار المبلغ المقرض هي ما تستحقه الاستحقاق الفعلي فهي جائزة، أما إذا كانت تختلف ولا تمثل أجرة المثل بل أكثر مما تستحقه الاستحقاق الفعلي، أو كانت تختلف باختلاف المبلغ المقرض فهي ربا^(٣) .
وقد جاء هذا التأصيل منسجماً مع قرار مجمع الفقه الإسلامي، ونقتبس منه الآتي:-
أولاً: يجوز أخذ أجور خدمات القروض على أن يكون ذلك في حدود النفقات الفعلية .
ثانياً: كل زيادة على الخدمات الفعلية محرمة، لأنها من الربا المحرم شرعاً^(٤) .
وبناء على ما تقدم فالذي يظهر هو إباحة الخدمات الإدارية ما دامت ضمن حدود النفقات الفعلية .

(١) هو: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، من علماء العربية من أهل دسوق بمصر، تعلم وأقام وتوفي بالقاهرة، وكان من المدرسين في الأزهر، من كتبه: الحدود الفقهية في فقه الإمام مالك، وحاشية على مغني اللبيب، وحاشية على الشرح الكبير على مختصر خليل (ت: ١٢٣٠هـ)؛ ينظر: الأعلام للزركلي، ١٧/٦؛ معجم المؤلفين لكحالة، ٨٢/٣ .

(٢) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لابن عرفة، ٢٢٢/٣ .

(٣) ينظر: الحكم الشرعي للقروض التي اشتملت على التأمين على الحياة والشرط الجزائي (بحث): د. أحمد الكبيسي، بحث مقدم للمجمع الفقهي لكبار العلماء للدعوة والإفتاء، العراق - بغداد، ٢٠١٢، ص ٤ .

(٤) الموقع الرسمي لمجمع الفقه الإسلامي <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrrat/th1-3>

المطلب الثاني : التأمين على الحياة :

لقد عرف عقد التأمين بتعريفات عدة ومتغايرة من حيث الصياغة، لكنها متفقة من حيث المضمون، فقد عرفه السنهاوري^(١) (ت: ١٣٩١هـ) في كتابه الوسيط قائلاً: "هو عقد يتعهد بموجبه المؤمن، في مقابل أقساط، بأن يدفع لطالب التأمين أو لشخص ثالث مبلغاً من المال، عند موت المؤمن على حياته أو عند بقاءه حياً بعد مدة معينة^(٢)".

وعُرفَ أيضاً: " أنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له، أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إيراد مرتب، أو أي عوض مالي آخر في حالة حدوث وقوع الخطر، أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك في نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن^(٣)".

وقد رجَّح الكثيرون تعريف القانوني الفرنسي هايمر الذي ينص على أنه: " عملية يحصل بمقتضاها أحد الأطراف، وهو المؤمن له نظير دفع قسط، على تعهد لصالحه، أو لصالح الغير، من الطرف الآخر وهو المؤمن، تعهد يدفع بمقتضاه هذا الأخير أداء معيناً عند تحقق خطر معين، وذلك بأن يأخذ على عاتقه مهمة مجموعة المخاطر، وإجراء المقاصة بينها وفقاً لقوانين الإحصاء^(٤)".

(١) هو: عبد الرزاق بن أحمد السنهاوري: كبير علماء القانون المدني في عصره، مصري، ولد في الإسكندرية، تخرج من الحقوق، وتولى وزارة الأوقاف بمصر، ووضع قوانين مدنية كثيرة لمصر والعراق وليبيا والكويت، من مؤلفاته: أصول القانون، ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، ومصادر الحق في الفقه الإسلامي، والوسيط في شرح القانون المدني (ت: ١٣٩١هـ)؛ ينظر: الأعلام للزركلي، ٣/٣٤٩-٣٥٠.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني: عبد الرزاق السنهاوري (ت: ١٣٩١هـ)، عقود الغرر وعقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ١٩٦٤م، ٧/١٤٢١.

(٣) المصدر نفسه، أحكام التأمين في القانون والقضاء: د. أحمد شرف الدين، جامعة الكويت، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م، ص ١٨-١٩.

(٤) الوسيط في شرح القانون المدني للسنهاوري، ٧/١٠٩٠؛ أحكام التأمين في القانون والقضاء لشرف الدين، ص ٢٠؛ معالم التأمين الإسلامي: د. صالح العلي، ود. سميح الحسن، دار النوادر - دمشق، ط ١، ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م، ص ١٦.

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)
سهام فاضل محمد أمين سليمان

وبُغية الوقوف على حكم هذا العقد يجدر بنا أن نحلق في رحاب نظرية الشرط في الفقه الإسلامي لكون هذا العقد يندرج في قسم من الاشتراطات التي تعرضت لها هذه النظرية، وكما يأتي:-

أولاً: الحنفية:

عرف الحنفية الشرط المفسد للعقد بقولهم: " هو كل شرط لا يقتضيه العقد، ولا يلائمه، وفيه نفع لأحدهما - أي المتعاقدين - أو المبيع وهو من أهل الاستحقاق^(١) ". كأن يشترط البائع على المشتري أن يقرضه مبلغاً من المال، ويترتب على هذا الاشتراط الإثم^(٢)، ولا شك أن عقد التأمين يندرج تحت هذا الضابط؛ إذ لا يخلو أن تنتهي مدة العقد ولا يحدث شيء فيسلم مبلغ التأمين لشركة التأمين، أو يموت المؤمن أثناء المدة فيتوجب على الشركة أن تدفع أضعاف مبلغ التأمين وفي هذا غرر ظاهر، والمنفعة لشركة التأمين على الاحتمال الأول .

وقد أورد الدكتور ريان توفيق اعتراضاً بهذا السياق وأجاب عنه، نصه: ((فإن قيل: إن مورد هذه الشروط كما أفصح الحنفية أنفسهم هو عقود المعاوضات المالية، والقرض من عقود التبرعات، فلا يفسد القرض^(٣)، نقول: إن القرض حسب تكييف الحنفية صلة ابتداء معاوضة انتهاء^(٤)، وإن قلنا إن المرجح جانب الانتهاء لم نكن قد أبعدنا؛ إذ المقرض يدفع بشرط أن يرد المقرض القرض، وهذه معاوضة بالشروط المفسدة للعقد تجري في القرض أيضاً، على أن الحنفية قد صرحوا بحرمة تعليق القرض، وقال ابن عابدين - رحمه الله -: " وفي البزازية: وتعليق القرض بالشرط حرام، والشرط لا يلزم^(٥)))^(٦).

(١) حاشية ابن عابدين، ٢٠٧/٧-٢٠٨ .

(٢) ينظر: المصدر نفسه، ١٦٩/٧ .

(٣) ينظر: المصدر نفسه، ٣٨٤/٧-٣٨٥ .

(٤) ينظر: الاختيار: عبد الله بن محمود الموصلية (ت: ٦٨٣هـ)، الرسالة العالمية - دمشق، ط ١، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م، ١٨/٢ .

(٥) المصدر نفسه، ٣٩٤/٧ .

(٦) النوازل الفقهية بين الانضباط والاضطراب قرض صندوق الإسكان أنموذجاً للدكتور ريان، ص ٥٦-٥٧ .

ثانياً: المالكية:

قال الحطاب^(١) (ت: ٩٥٤هـ): " الشروط الفاسدة عند المالكية: حمله أهل المذهب على وجهين: الأول: الشرط الذي يناقض مقتضى العقد أي مقصوده، مثال: أن يشترط البائع على المشتري أن لا يبيع أو لا يهب، والثاني: الشرط الذي يعود بخلل في الثمن، بأن يؤدي إلى جهل منه بزيادة أو نقص^(٢) ".
أو نقص^(٢) .

ثالثاً: الشافعية:

ويمكن استقراء الشرط الفاسد من كتب المذهب وحصرها في عبارة واحدة^(٣): " كل شرط مقصود لا يوجب العقد وليس من مصالحه "، ومثاله: كأن باع داراً واشترط سكانها شهراً فالبيع باطل على الصحيح من المذهب^(٤) .

رابعاً: الحنابلة:

قال الرحيباني^(٥) (ت: ١٢٤٣هـ): " ولا يجوز الإلزام بشرط تأجيل قرض أو شرط نقص في الوفاء، لأنه ينافي مقتضى العقد، أو شرط جر نفعاً، فيحرم كشرط أن يسكنه المقترض داره، أو يقضيه المقترض خيراً منه أو أكثر مما يقرضه ببلد آخر... أو أن يساقيه على شجرة، أو يزارعه على أرض^(٦) ".
أرض^(٦) .

وقد جاءت بعض الأحاديث الواردة تؤكد على حرمة مثل هذه الشروط ، منها:-

(١) هو: محمد بن محمد بن عبد الرحمن الرعيني المعروف بالحطاب، فقيه مالكي، أصله من المغرب، ولد واشتهر بمكة، وتوفي في طرابلس الغرب، من كتبه: تحرير مسائل في مسائل الإلتزام، وهداية السالك المحتاج (ت: ٩٥٤هـ)؛ ينظر: الأعلام للزركلي، ٥٨/٧؛ معجم المؤلفين لكحالة، ٦٥٠/٣ .

(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل للحطاب، ٣٧٣/٤ .

(٣) ينظر: إسقاط الشرط الفاسد في عقد البيع وأثره في تصحيح العقد - دراسة فقهية مقارنة (بحث): للدكتور: ماجد بن محمد بن حسين المالكي، جامعة الطائف، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات، المجلد الخامس، العدد الخامس والثلاثين، ص ٢٦١-٢٦٣ .

(٤) الغرر البهية في شرح البهجة الوردية: زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (ت: ٩٢٦هـ)، المطبعة المنيرية، د. ط، ٤٢٧/٢؛ حاشية الجمل على شرح المنهج: سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهرري، المعروف بالجمل (ت: ١٢٠٤هـ)، دار الفكر - بيروت، د. ط، ٧٤/٣ .

(٥) هو: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولداً ثم الدمشقي، كان مفتي الحنابلة بدمشق، ولد في قرية الرحيبية، وتفقّه واشتهر وولي فتوى الحنابلة سنة ١٢١٢هـ، من مؤلفاته: تحفة العباد فيما في اليوم والليلة من الأوراد (ت: ١٢٤٣هـ)؛ ينظر: الأعلام للزركلي، ٢٣٤/٧ .

(٦) مطالب أولي النهى: مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي، الرحيباني مولداً ثم الدمشقي الحنبلي (ت: ١٢٤٣هـ)، المكتب الإسلامي - دمشق، د. ط، ١٩٦١م، ص ٢٤٣-٢٤٤ .

قرض صندوق الإسكان العراقي (دراسة فقهية تأصيلية) سهام فاضل محمد أمين سليمان

١- عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله ﷺ: " لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك ^(١) ".

٢- أيضاً عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن النبي ﷺ: " نهى عن بيع وشرط ^(٢) ". وبالرغم من وجود اختلافات في التفصيلات لدى المذاهب الفقهية في هذه الأحاديث رواية ودراية، إلا أنها تلقنتها الأمة بالقبول، وكانت محط قبول لدى جمهور الفقهاء ^(٣) .

وقد علق الدكتور ريان على ما جاء في فتوى مجلس علماء العراق: " ودخول التأمين في عقد القرض بحكم القانون لا بحكم الشرط، لذا لا يضر بالعقد، والقاعدة الفقهية تقول: (يغتفر في التوايع ما لا يغتفر في غيرها) ^(٤)، وقد علق فقال: " فهذا كلام مضطرب من عدة وجوه منها:-

١- لو كان القانون قد ألزم كل فرد بالتأمين على الحياة كما جاء في الفتوى لكان هناك مجال للقول بأن التأمين ههنا بقوة القانون، لكن الإقراض بحد ذاته ليس إلزامياً، بل هو اختياري، إلا أن الجهة المقرضة قد شرطت أمراً محرماً في أمر اختياري، فلا يسوغ القول بأن التأمين على الحياة بقوة القانون .

٢- إن هذا التخريج يبطل عموم قاعدة فساد العقود بالشروط المفسدة، سواء أكان الاشتراط قد صدر من ولي الأمر، أو من غيره، وهذا ما لا تقره النصوص المحرمة للشروط المفسدة، إذ تلك

(١) أخرجه الحاكم في مستدركه في كتاب البيوع، برقم (٢١٨٥)، ١٧/٢، وعلق عليه الذهبي بقوله: صحيح .
(٢) أخرجه الطبراني في المعجم الأوسط في باب العين، برقم (٤٣٦١)، ٣٣٥/٤. وقوله روي أنه صلى الله عليه وسلم (نهى عن بيع وشرط) بيض له الرافعي في التذنيب واستغربه النووي وقد رواه ابن حزم في المحلى والخطابي في المعالم والطبراني في الأوسط والحاكم في علوم الحديث من طريق محمد بن سليمان الهذلي عن عبد الوارث بن سعيد عن أبي حنيفة عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده ورواه أصحاب السنن إلا ابن ماجة وابن حبان والحاكم من حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده بلفظ لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع، ينظر: التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير لابن حجر، ٣٢/٣؛ والحجة لأبي حنيفة في هذا الباب وأمثاله حديث عبد الله بن عمرو بن العاص عن النبي صلى الله عليه وسلم: أنه نهى عن بيع وسلف وعن شرطين في بيعه، وعنه أيضاً: لا يحل سلف ولا بيع ولا شرطان في بيع، أخرجه الأربعة والطحاوي بأسانيد صحاح، وفسروا قوله: وعن شرطين في بيع، بأن البيع في نفسه شرط، فإذا شرط فيه شرط آخر فقد صار شرطين؛ ينظر: عمدة القاري شرح صحيح البخاري: أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين للعيني (ت: ٨٥٥هـ)، دار إحياء التراث العربي - بيروت، د. ط، ٢٢٦/٤ .

(٣) ينظر: ربح ما لم يضمن دراسة تأصيلية تطبيقية: د. مساعد بن عبد الله بن حمد الحقييل، دار اليمان - الرياض، ط ١، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م، ص ٥٥-٦٢ .

<http://www.majlis-iq.com/details-html542>

(٤) ينظر: فتوى مجلس علماء العراق
html542

النصوص قد وردت عامة، ولم نجد ما يفرق بين الاشتراط إذا كان من الأفراد، وإذا كان من قبل ولي الأمر.

٣- إن اشتراط التأمين على الحياة لا يندرج في مفهوم التبعية، قال أحمد الزرقا في معنى التبعية: " هو ما اشتمل عليه غيره سواء كان من حقوق المتبوع المشتمل، أو من لوازمه، أو عقداً أو فسخاً متضمناً، أو من حقوق عقد متعلق به^(١) "، وعقد القرض لا يشتمل على شرط التأمين ليكون تابعاً^(٢) " .

وعقد التأمين ينطوي على غرر كبير وقد اتفقت المجامع الفقهية في العالم العربي والإسلامي على حرمة وعدم جواز التعامل به^(٣)، ومجموعة من كبار العلماء^(٤)، ونقتبس ما جاء من قرار مجمع الفقهي الإسلامي ذو الرقم ٩ (٩/٢): " إن عقد التأمين التجاري ذا القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري فيه غرر كبير مفسد للعقد، ولذا فهو حرام شرعاً^(٥) ".

المطلب الثالث : الغرامة التأخيرية :

فرض صندوق الإسكان غرامة على التأخر بالسداد كما جاء في التعديل الثاني بنسبة ٥% من قيمة القرض وهذا الشرط باطل مبطل للعقد؛ لأن الشريعة الإسلامية شرعت للدائن وسائل لضمان تسديد الدين منها التوثيق والإشهاد وكذلك الرهن والكفالة، فالإجماع منعقد على حرمة اشتراط التعويض عند تأخر سداد الدين وإنه من قبيل الربا الصريح^(٦)، كما صرح بذلك الحطاب قائلاً: " إذا التزم المدعى عليه (المدين) للمدعي (الدائن) أنه لم يوفه حقه في كذا فله عليه كذا وكذا، فهذا لا يختلف في بطلانه، لأنه صريح في الربا سواء أكان الشيء الملتزم به من الجنس

(١) شرح القواعد الفقهية للزرقا، ص ٢٩١ .

(٢) النوازل الفقهية بين الانضباط والاضطراب للدكتور ريان توفيق، ص ٥٩-٦٠ .

(٣) ينظر: الفتاوى الإسلامية: مجموعة من المؤلفين، موقع الإسلام

<http://fatawaal-islam.com/1/4-60-1164>

(٤) وممن ذهب إلى حرمة عقود التأمين أيضاً: الشيخ عبد الرحمن قراعة مفتي الديار المصرية، ومحمد بخيت المطيعي مفتي الديار المصرية بعده، والشيخ نجم الدين الواعظ مفتي الديار العراقية في زمانه والشيخ علي السائس، ينظر: بحوث في قضايا اقتصادية معاصرة: د. سليمان الأشقر، دار النفائس - الأردن، ط١، ١٤١٨هـ، ١٢/١-١٣؛ التأمين بين الحل والتحريم: د. عيسى عبدة، دار الاعتصام، ط١، ١٣٩٨هـ، ص ١٣٩.

(٥) الموقع الرسمي لمجمع الفقه الإسلامي: <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/htm9-2>

(٦) ينظر: التورق الفقهي وتطبيقاته المصرفية المعاصرة في الفقه الإسلامي (بحث): محمد عثمان شبير، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الدورة التاسعة عشر، ١٤٣٠هـ، ٢/٨٥٥ .

قرض صندوق الإسكان العراقي (دراسة فقهية تأصيلية) سهام فاضل محمد أمين سليمان

أم من غيره وسواء أكان شيئاً معيناً أم منفعة^(١) ، ويقول ابن عبد البر: " كالزيادة من عين أو منفعة يشترطها المسلف على المستلف فهي ربا، لا خلاف في ذلك^(٢) .

وقال أبو بكر الجصاص^(٣) (ت: ٣٧٠هـ): " ولا خلاف أنه لو كان عليه ألف درهم حالة فقال أجلني فيها مائة درهم لا يجوز، لأن المسألة عوض عن الأجل، كذلك الحط في معنى الزيادة إذا جعله عوضاً من الأجل وهذا هو الأصل في امتناع جواز أخذ الأبدال عن الآجال^(٤) " .

وجاء في فتوى مجلس علماء العراق: " الغرامة التأخيرية باطلة لا تجوز في القروض بحال، لكن عمت بها البلوى في معاملات الدولة، كغرامات تأخير أجور الاشتراك في خدمات الماء والكهرباء و... كلها داخلها هذا الشرط فيغتفر للمواطن التعاقد مع الدولة على أن يعقد العزم على الوفاء في الموعد المحدد حتى لا يضطر إلى دفع الغرامة فيكون موكلاً للربا^(٥) " .

وقد علق الدكتور ريان على ما ورد في هذه الفتوى من أن المقترض يعقد العزم على دفع الأقساط بمواعيدها قائلاً: " وكأن الفتوى ترى بأن الحرمة لا تطال من سدد في المدة المحددة، رغم وجود الشرط الربوي في ابتداء العقد، وهذا الكلام غير دقيق؛ إذ اشتراط التعويض في ابتداء العقد، يفسد العقد بغض النظر عن الإيفاء في المدة المتفق عليها^(٦)، قال الحطاب: " إذا التزم المدعى عليه... فهذا لا يختلف في بطلانه، لأنه صريح في الربا.....^(٧) " .

المطلب الرابع : التأخر عن سداد عدد من الأقساط :

وإذا ما تأخر المستقرض عن سداد الأقساط المحددة في العقد يؤدي إلى بيع البيت للسداد مع أخذ الأقساط المدفوعة سابقاً قبل بيع البيت، وهذه المسألة ذكرتها بعض القروض ولم يلتفت إليها أكثر الفقهاء ولم يبينوا حكمها، وكأنهم ألحقوها بالمسألة الثالثة، ولكن وقف عندها بعض الباحثين

(١) تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب، ص ١٧٦ .

(٢) الاستنكار: يوسف بن عبد الله النمري القرطبي (ت: ٤٦٣هـ)، تح: سالم محمد عطا- محمد علي معوض، دار الكتب العلمية- بيروت، ط ١، ٢٠٠٠م، ٥١٦/٦ .

(٣) هو: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص، من أهل الرأي، سكن بغداد وتوفي فيها، انتهت إليه رئاسة الحنفية، من كتبه: شرح مختصر الكرخي، وله كتاب في أصول الفقه (ت: ٣٧٠هـ)؛ ينظر: الفوائد البهية في تراجم الحنفية لابن العماد، ص ٢٧-٢٨؛ الأعلام للزركلي، ١/ ١٧١ .

(٤) أحكام القرآن: أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي (ت: ٣٧٠هـ)، تح: محمد صادق القمحاوي، دار إحياء التراث العربي- بيروت، ١٤٠٥هـ، ٥٦٦/١ .

(٥) ينظر: الموقع الرسمي لمجلس علماء العراق <http://www.majlis-iq.com/detalis-542.htm1> .

(٦) ينظر: النوازل الفقهية بين الانضباط والاضطراب للدكتور ريان، ص ٦٧ .

(٧) تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب، ص ١٧٦ .

مثل الدكتور ريان والدكتور صبحي فندي الكبيسي (رحمه الله) قائلاً: في حالة بيع العقار، وعدم إعادة الأقساط التي تم دفعها سابقاً، مما يمثل أكلاً لأموال المقرض بلا وجه حق، والإشكال الآخر عدّها ثمن إشغال العقار وهذا يعني إجارة، أي إجارة بدون إيجاب وقبول ودون مراعاة لبدل الإيجار، وهل هذه الأقساط تتناسب مع المنفعة المتحققة أم تتضمن غبناً يتجاوز ما يتغابن به الناس عادةً؟ ثم من يقول إن المقرض قد شغل العقار؟ أليس من المحتمل إن يكون التأخير والتخلى من العقار أثناء العمل، أي قبل أن يستفيد المقرض من العقار أصلاً، وفي هذه الحالة السؤال مقابل ماذا ستكون تلك الأقساط التي لا تعاد إلى المقرض؟^(١).

أما الدكتور ريان فقد تكلم عن هذا الشرط وعدّه من الشرط الفاسد للأسباب الآتية:-

١- إن المرتهن لو باع الرهن فإن حقه يكمن في الأقساط المتبقية، فيأخذها من ثمن الرهن ويرد الباقي إلى الراهن .

٢- إن الأقساط المدفوعة من قبل المقرض للمقرض هي جزء من قيمة القرض الكلي، فكيف تتقلب لتكون بدل إجارة؟ وهل المرتهن كان يملك الرهن ليكون له الحق في بدل الإجارة؟^(٢).

الترجيح

بناء على ما تقدم عرضه في مشتملات هذا القرض فالذي يظهر هو رجحان القول القائل بالتحريم لقوة أدلته على أن ما اعتبر تحميلات إدارية في التعديل الأخير وهي بنسبة ال ٥% تنطوي على الربا صراحة فيما يظهر، إذ قد جاء في تقسيم هذه النسبة أنها تجزأ إلى جزئين، الأول هو ٢% تذهب لإدارة القرض، وهذه لا إشكال فيها كما سبق، إلا أن الجزء الثاني وهو نسبة ال ٣% التي تمثل حصة البنك المركزي فهي بمقابلة السيولة التي وفرها للصندوق كما جاء في التعديل الثاني وهذه النسبة لا يقابلها خدمة إدارية، بل هي لمجرد القرض للصندوق وبالتالي لا يستحق البنك المركزي شيئاً فأى إضافة تعد ربا، والله أعلم .

(١) ينظر: قروض الإسكان والبدل الشرعي (بحث): للدكتور صبحي فندي الكبيسي، بحث مقدم لمؤتمر القروض

المعاصرة الذي عقده المجمع الفقهي العراقي، ص ١٧ .

(٢) ينظر: النوازل الفقهية بين الانضباط والاضطراب للدكتور ريان، ص ٦٨ .

قرض صندوق الإسكان العراقي
(دراسة فقهية تأصيلية)
سهام فاضل محمد أمين سليمان

الخاتمة

توصل البحث إلى جملة من النتائج، أهمها:-

- ١-إن قرض الإسكان هو: " دفع مال من قبل مؤسسة حكومية أو غير حكومية إلى الغير لينتفع به في إنشاء مسكن، ويرد بدله أقساطاً إلى مدة معلومة بزيادة أو من غيرها " .
- ٢-يجب أن يمر الحكم الشرعي بثلاثة مراحل وهي: تصور النازلة: أي فهمها فهماً دقيقاً، وتكييفها الفقهي: والمقصود تصنيف المسألة بإدراجها ضمن أصل كلي أو قاعدة عامة، والرجوع إلى قرارات المجمع الفقهي الذي يعد حصيلة اجتهاد كبار العلماء وفقهاء العصر .
- ١-إن قرض الإسكان تابع لوزارة الإعمار والإسكان يقرض مبلغاً من المال لبناء أرض سكنية، بفائدة ، وبوجود ضوابط تختلف بين كل تعديل وآخر .
- ٢-وجود التحويلات الإدارية التي تستقطع لمرة واحدة لصرف رواتب الموظفين والتمويل الذاتي، وتأمين الخدمات والمستلزمات وتتفاوت نسبتها بحسب المصارف، والتي قد فسرت بوجود فائدة مالية قدرها (٣%) تدفع لصالح وزارة المالية، مما جعل هذه المعاملة محرمة لافضائها إلى الربا .
- ٣-يخضع قرض صندوق الإسكان التأمين على حياة المقترضين وهو من قبيل التأمين التجاري وهو محرم شرعاً، وهذا رأي العلماء، وهذا رأي قرار مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في جدة .
- ٤- الغرامة المالية التي تدفع حالة التأخر عن السداد محرمة، وهي تفسد العقد ابتداء وترتب عليه الحرمة .
- ٥-خلص البحث إلى حرمة هذا القرض نتيجة اشتراطه التأمين على الحياة ، وفرض الغرامة المالية حالة التأخر عن السداد، ووجود الفائدة التي فرضها البنك المركزي العراقي على الصندوق، وانقلاب الرهن إلى إدارة وسقوط الأقساط المدفوعة .

