



المملكة العربية السعودية  
وزارة التعليم العالي  
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

# الصور المعاصرة لبيع الوفاء دراسة فقهية

إعداد

د. ياسر بن إبراهيم بن محمد الخضير

الأستاذ المساعد بقسم الفقه في كلية الشريعة

جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

العام الجامعي  
1435/1434 هـ

## بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد عليه وعلى آله وصحبه أفضل الصلاة وأتم التسليم، أما بعد:

فإن الله تعالى أنعم علينا بأعظم الشرائع وأتمها وأكملها، فهي شريعة خالدة صالحة لكل زمان ومكان، عاجلت شؤون الحياة المتنوعة، ما كان منها متعلقاً بعلاقة الفرد بربه، وما كان متعلقاً بعلاقة الأفراد فيما بينهم، فجاءت حاكمة لأحكام العبادات والمعاملات، وعلى رأس هذه الأحكام عقد البيع الذي لا ينفك عن التعامل به أحد.

وقد أحييت في هذا البحث تناول مسألة من مسائل هذا العقد وهي ما اصطُح على تسميته ببيع الوفاء؛ إذ ألحظ ظهور صور معاصرة لهذا البيع بأسماء مختلفة، فاستعنت بالله تعالى وعزمت على جمع أشهرها ودراستها دراسة موجزة أبين فيها مدى انطباقها على صورة بيع الوفاء، وسميت هذا البحث " الصور المعاصرة لبيع الوفاء - دراسة فقهية " .

### أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

- 1 - ملامسة هذا الموضوع لواقع الناس، وتعلقه بأسباب كسبهم ومعاشهم.
- 2 - الحاجة إلى معرفة الحكم الشرعي لبيع الوفاء، وبيان الصور المعاصرة له، خاصة مع انتشارها وكثرة التعامل بها بين الناس بأسماء مختلفة.
- 3 - أن من تداعيات التوسع التجاري وفتح الأسواق بين الدول ظهور تعاملات جديدة مشابهة لبيع الوفاء الذي تناوله الفقهاء في مصنفااتهم، فاحتجج إلى دراسة هذه التعاملات، وبيان مدى انطباقها عليه قبل إصدار الحكم الشرعي حيالها.
- 4 - عدم وجود دراسة تتناول الصور المعاصرة لبيع الوفاء حسب علمي.

## الدراسات السابقة:

تناول الفقهاء في مصنفاتهم بيع الوفاء، وبينوا ماهيته وحكمه، إلا أن أحداً منهم لم يجمع جزئيات هذا البيع في كتاب واحد على وجه يجمع فيه أقاويل الفقهاء وماغذهم، كما أني لم أطلع على من جمع الصور المعاصرة لبيع الوفاء وأجرى المقارنة بينها، سوى دراسة واحدة بعنوان "بيع الوفاء وتطبيقاته المعاصرة" للدكتور: محمد أمين بارودي، تناول فيها حقيقة بيع الوفاء وتطوره التاريخي، والتخريج الفقهي والقانوني لهذا البيع، وأشار في خاتمة هذه الدراسة إلى بعض التطبيقات المعاصرة التي تجري بين الأفراد في نطاق ضيق، وقد اتفقت معه في بيان الحقيقة والحكم الفقهي فقط، أما المقصود بالبحث وهو الصور المعاصرة لبيع الوفاء، فلم أتفق معه في شيء منها، حيث تطرقت إلى أربع صور معاصرة تجري في الأسواق التجارية والمالية لم يتناولها في دراسته.

## خطة البحث:

تتكون خطة البحث من مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة.

- المقدمة: وتتضمن أهمية الموضوع وأسباب اختياره، والدراسات السابقة له، وخطة البحث.
- المبحث الأول: حقيقة بيع الوفاء، وفيه ثلاثة مطالب:
  - المطلب الأول: تعريف بيع الوفاء.
  - المطلب الثاني: أسماء بيع الوفاء.
  - المطلب الثالث: نشأة بيع الوفاء.
- المبحث الثاني: الحكم الفقهي لبيع الوفاء.
- المبحث الثالث: الصور المعاصرة لبيع الوفاء، وفيه أربعة مطالب:
  - المطلب الأول: الشراء بالهامش (المارجن).
  - المطلب الثاني: المشاركة المتناقصة.
  - المطلب الثالث: اتفاقية إعادة الشراء (الريبو).
  - المطلب الرابع: التمويل العقاري.
- الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج المستخلصة من البحث.

ويجدر التنبيه على أنني في دراسة الصور المعاصرة لبيع الوفاء سلكتُ منهجاً واحداً : وهو أنْ  
أعرِّف بالمسألة المراد بحثها وأذكر صورها المتعددة إن كان لها أكثر من صورة معاصرة، ثم أحدد الصورة  
محل المقارنة مع بيع الوفاء، وأوضح أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما حسب ما يظهر لي، كل ذلك  
بإيجاز وحسب ما تقتضيه حاجة البحث، والله الموفق والمعين.

## المبحث الأول حقيقة بيع الوفاء

### المطلب الأول تعريف بيع الوفاء

وفيه فرعان:

#### الفرع الأول

##### تعريف بيع الوفاء لغة

البيع ضد الشراء، وهو مصدر باع يبيع بيعاً ومبيعاً، وهو من الأضداد مثل الشراء، قال تعالى: { وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ } (سورة يوسف: 20) أي: باعوه<sup>(1)</sup>.

أما الوفاء فهو ضد الغدر، والواو والفاء والحرف المعتل: كلمة تدل على إكمال وإتمام، ومنه الوفاء: إتمام العهد وإكمال الشرط.

يقال أوفى الشيء ووفّاه بمعنى: أعطاه حقه ووفّاه، واستوفى حقه وتوفّاه بمعنى: أخذ حقه ووفّاه. وتوفّى المدة: بلغها واستكملها<sup>(2)</sup>.

(1) ينظر: لسان العرب (2/193)، المصباح المنير، ص: 67، مادة (بيع).

(2) ينظر: مقاييس اللغة، ص: 1099، لسان العرب (15/252)، القاموس المحيط، ص: 1411، المصباح المنير، ص: 548، مادة (وفي).

## الفرع الثاني

### تعريف بيع الوفاء اصطلاحاً

يعد بيع الوفاء من البيوع الحادثة، وقد اختلف الفقهاء في تعريفه بناءً على اختلافهم في حكمه وتكييفه الفقهي، وهذا ما سيتضح بعد ذكر جملة من تعريفات الفقهاء، وذلك فيما يلي:

#### 1 - تعريف بيع الوفاء عند الحنفية:

عرّف فقهاء الحنفية بيع الوفاء بعدة تعريفات، من أشهرها:

ما عرّفه صاحب تبيين الحقائق بأنه هو: " أن يقول البائع للمشتري: بعت منك هذا العين بدين لك عليّ، على أني متى قضيتُ الدين فهو لي "<sup>(1)</sup>.

وعرّفه صاحب معين الحكام بأنه: " البيع الذي شرط فيه الإقالة إذا رد البائع الثمن "<sup>(2)</sup>.

وقريبٌ منه التعريف الوارد في مجلة الأحكام العدلية بأنه: " بيع المال بشرط أن البائع متى رد الثمن يرد المشتري إليه المبيع "<sup>(3)</sup>.

فالملاحظ في تعريفات فقهاء الحنفية أنها جعلت عقد بيع الوفاء بيعاً متنازعاً بين أن يكون بيعاً بشرط، أو رهناً لمبيع، أو بيعاً مستقلاً فيه بعض صفات الرهن، وبعض صفات البيع بشرط، كما أنه بيع متضمن مواعدة بيعٍ آخر للعين المباعة بالثمن السابق للبائع الأول.

#### 2 - تعريف بيع الوفاء عند المالكية:

عرّفه صاحب مواهب الجليل بقوله: " من ابتاع سلعة على أن البائع متى ما ردّ الثمن فالسلعة له "<sup>(4)</sup>.

وعرّفه الدسوقي<sup>(5)</sup> في حاشيته على الشرح الكبير بأنه: " أن يشترط البائع على المشتري أنه متى

(1) تبيين الحقائق (6/ 237).

(2) معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، ص: 146.

(3) مجلة الأحكام العدلية، المادة (118)، مع شرحها درر الحكام، علي حيدر (1/ 111).

(4) مواهب الجليل (6/ 242).

(5) هو أبو عبدالله محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي الأزهرى، ولد بدسوق، يعد من أبرز فقهاء المالكية المتأخرين، له تأليف كثيرة سهلة العبارة كثيرة النفع، منها: حاشية على شرح الدردير لمختصر خليل، وحاشية على مختصر السعد وغيرها، توفي رحمه الله عام 1230 هـ وصلي عليه في الأزهر في مشهد حافل وجنازة كبيرة. ينظر: شجرة النور الزكية (1/ 361-362).

أتى له بالثمن ردّ المبيع له" (1).

ويلحظ من تعريف الملكية لبيع الوفاء أنهم يرون أنه بيع بشرط.

### 3 - تعريف بيع الوفاء عند الشافعية:

عرّفه بعض الشافعية بأنه: " البيع الذي يتفق فيه البائع والمشتري على بيع عين بدون قيمتها، وعلى أن البائع متى جاء بالثمن رد المشتري عليه بيعه وأخذ ثمنه، ثم يعقدان على ذلك من غير أن يشترط ذلك في صلب العقد" (2).

وعرّفه آخر بتعريف مقارب بأنه البيع الذي: " يقول المدين لدائنه: بعتك هذه الدار مثلاً بما لك في ذمتي من الدين، ومتى وفيت دينك عادت إلي داري" (3).

ويلحظ من هذين التعريفين أن البيع الأول قد يحصل بأقل من القيمة الحقيقية للسلعة، وهذا نابع من واقع الناس في تعاملهم بهذا البيع، وليس ذلك راجعاً إلى ماهية بيع الوفاء.

كما يلحظ أن شرط الاسترداد قد لا يكون في صلب العقد، بل هو عِدّة لا تذكر في صلب العقد.

### 4 - تعريف بيع الوفاء عند الحنابلة:

عرّفه صاحب كشف القناع بأنه: " اتفاق البائع والمشتري على أن البائع إذا جاء بالثمن أعاد إليه المشتري ملك ذلك، وينتفع بالمبيع المشتري بالإجارة والسكنى ونحو ذلك" (4).

ويلحظ من هذا التعريف أن بيع الوفاء في حقيقته رهن، فالبائع متى ما أعاد الثمن أعاد المشتري السلعة، فهذا البيع لم يُقصد منه البيع بذاته، بل قُصد منه القرض بشرط الرهن، حيث يتفق البائع والمشتري على أن البائع (المقترض) يدفع للمشتري (المقرض) السلعة لينتفع بها حتى يرد البائع الثمن، ولهذا حكموا على هذا البيع بأنه قرض جر نفعاً.

(1) حاشية الدسوقي (71/3)، وينظر: منح الجليل (52/5)، حاشية العدوي على شرح الخرشي (412/5).

(2) الفتاوى الفقهية الكبرى (158/2).

(3) حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (353/4).

(4) كشف القناع (1380/4)، وينظر: مطالب أولي النهي (4/3).

## 5 - التعريف الراجح:

في التعريفات السابقة نلاحظ أنها اختلفت في تعريف بيع الوفاء بناءً على اختلاف الفقهاء في تكييفهم لهذا العقد، فتعريفه مرتبط بترجيح المعرف له، والذي يظهر لي أن بيع الوفاء يُعرّف بأنه: " البيع الذي يُشترط فيه رد السلعة عند رد الثمن " .



## المطلب الثاني أسماء بيع الوفاء

أطلق الفقهاء على بيع الوفاء تسميات كثيرة، منها:

1 - بيع الوفاء: وهذه التسمية هي المشهورة عند فقهاء الحنفية<sup>(1)</sup>، والفقهاء المعاصرين، ووجه التسمية بهذا الاسم تضمنه عهداً بالوفاء من قبل المشتري برد المبيع على البائع حين رد البائع الثمن<sup>(2)</sup>.

2 - بيع الثنّاء: وهذه التسمية هي المشهورة عند فقهاء المالكية<sup>(3)</sup>، ولعل وجه التسمية أن في هذا البيع استثناء، وهو الشرط الذي وجد في العقد، وهو رد المشتري للمبيع متى ما رد البائع الثمن.

وذكر بعضهم أن وجه التسمية بهذا الاسم عند المالكية هو أنهم يعتبرون هذا البيع صورة من بيع الثنّاء وهي بيع الشروط، مثل: أن يبيع السلعة على أن لا يبيع ولا يهب، أو على أن يستردها متى ما رد الثمن، وما إلى ذلك من الشروط التي تقتضي التحجير في السلعة، فبيع الوفاء من البيوع المستثناة من البيوع الصحيحة<sup>(4)</sup>.

3 - بيع العهدة: وهذه التسمية هي المشهورة عند فقهاء الشافعية<sup>(5)</sup>، ووجه التسمية بذلك أن فيه تعهداً من قبل المشتري برد المبيع عندما يرد إليه البائع الثمن، فكأن البائع يستعهد ويكتب على المشتري عهدة برد المبيع<sup>(6)</sup>.

4 - بيع الأمانة: وهذه التسمية هي المشهورة عند فقهاء الحنابلة<sup>(7)</sup>، وكانت معروفة في مصر،

(1) ينظر: البناية في شرح الهداية (50 / 10)، الدر المختار (545 / 7)، فتح القدير (297 / 7).

(2) ينظر: حاشية ابن عابدين (545 / 7)، حاشية الشلبي على تبيين الحقائق (238 / 6).

(3) ينظر: مواهب الجليل (242 / 6)، التاج والإكليل (242 / 6)، شرح الخرشي على مختصر خليل (412 / 5)، حاشية الدسوقي (71 / 3).

(4) ينظر: بيع الوفاء دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقهاء الإسلامي، علي هادي العبيدي، ص: 4-5.

(5) ينظر: تحفة المحتاج (353 / 4)، حاشية الشرواني (353 / 4).

(6) ينظر: بيع الوفاء، علي العبيدي، ص: 5، بيع الوفاء وتطبيقاته المعاصرة، محمد أمين بارودي، ص: 50.

(7) ينظر: مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (395 / 29)، كشاف القناع (1380 / 4)، مطالب أولي النهى (4 / 3).

وذكرها بعض فقهاء الحنفية<sup>(1)</sup>، والشافعية<sup>(2)</sup>.

ووجه التسمية بهذا الاسم هو أن المبيع أمانة عند المشتري بناءً على أنه رهن، فهو كالأمانة إلى أن يسترده البائع منه<sup>(3)</sup>.

5 - بيع الناس: وهذه التسمية ذكرها بعض الشافعية<sup>(4)</sup>، واشتهر بيع الوفاء بهذا الاسم في مكة<sup>(5)</sup>، ولعله سمي بذلك لأن الناس اعتادوا على التعامل به بينهم.

6 - البيع الجائر: وهذه التسمية ذكرها بعض الحنفية<sup>(6)</sup>، وسمي بذلك بناءً على أنه بيع صحيح جائر؛ لحاجة الناس إليه فراراً من التعامل بالربا، وحتى يسوغ للمشتري أكل ريع المبيع<sup>(7)</sup>.

7 - بيع المعاملة: وهذه التسمية ذكرها أيضاً بعض الحنفية<sup>(8)</sup>، ووجه التسمية بذلك أن المعاملة بهذا البيع هي ربح الدين، والدائن إنما يشتري هذا المبيع لينتفع به في مقابلة دينه الذي له عند المدين<sup>(9)</sup>.

8 - بيع الطاعة: وهذه التسمية ذكرها أيضاً بعض الحنفية<sup>(10)</sup>، ووجه التسمية بذلك أن الدائن يأمر المدين ببيع داره مثلاً بالدين فيطيعه، فصار معناه: بيع الانقياد<sup>(11)</sup>.

(1) ينظر: الدر المختار (545 / 7)، تبين الحقائق (238 / 6)، معين الحكام، ص: 146.

(2) ينظر: حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (353 / 4).

(3) ينظر: حاشية ابن عابدين (545 / 7).

(4) ينظر: تحفة المحتاج (353 / 4)، الفتاوى الفقهية الكبرى (158 / 2).

(5) ينظر: المصدران السابقان.

(6) ينظر: تبين الحقائق (237 / 6)، حاشية ابن عابدين (545 / 7)، البناية في شرح الهداية (50 / 10).

(7) ينظر: حاشية ابن عابدين (545 / 7)، البناية في شرح الهداية (52 / 10)، تبين الحقائق (237 / 6).

(8) ينظر: حاشية ابن عابدين (545 / 7).

(9) ينظر: المصدر السابق.

(10) ينظر: الدر المختار (545 / 7).

(11) ينظر: حاشية ابن عابدين (546 / 7).

ومن الأسماء الأخرى لبيع الوفاء:

بيع العدة<sup>(1)</sup>، البيع المعاد<sup>(2)</sup>، الرهن المعاد<sup>(3)</sup>، بيع وإقالة<sup>(4)</sup>، بيع الاستغلال<sup>(5)</sup>، بيع القُعيدة<sup>(6)</sup>.  
وبالرغم من تعدد تسميات هذا النوع من البيوع إلا أنه اشتهر ببيع الوفاء خاصة عند الفقهاء  
المعاصرين، وفي الأنظمة الوضعية<sup>(7)</sup>.

(1) ينظر: الفتاوى الفقهية الكبرى (3/114)، حاشية الشرواني على تحفة المحتاج (4/353).

(2) ينظر: حاشية الدسوقي (3/71)، حاشية ابن فائد على المنتهى (2/250).

(3) ينظر: الأشباه والنظائر ابن نجيم، ص: 114، الدر المختار (7/545).

(4) ينظر: البهجة شرح التحفة (2/11).

(5) ينظر: مجلة الأحكام العدلية مع شرحها درر الحكام (1/111).

(6) يسمى بيع الوفاء بهذا الاسم في العصر الحديث في الشام، ينظر: عقد البيع، مصطفى الزرقا، ص: 155، بيع الوفاء وتطبيقاته

المعاصرة، محمد أمين بارودي، ص: 52؛ كذلك ذكره هذا الاسم محمد الحبيب بن الخوجة في تحقيقه لكتاب الوفاء فيما يتعلق ببيع

الوفاء، لمحمد يرم الثاني، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد السابع (3/191).

(7) ينظر: بيع الوفاء وتطبيقاته المعاصرة، محمد أمين بارودي، ص: 52؛ بيع الوفاء دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقه الإسلامي، علي

هادي العبيدي، ص: 5.

## المطلب الثالث

### نشأة بيع الوفاء

ذكر بعض الباحثين أن بيع الوفاء نشأ منتصف القرن الخامس الهجري في بلاد ما وراء النهر كسمرقند وبخارى وبلخ وخوارزم وغيرها<sup>(1)</sup>.

وقد كان الأغنياء في تلك البلدان يمتنعون عن القرض الحسن مع تخرجهم من الوقوع في الربا الصريح، والناس قد اعتادوا التعامل بالدين والإجارة لفقرهم، الأمر الذي جعلهم يبتكرون هذه الصورة من البيوع، وأفتى بجوازها بعض فقهاء الحنفية؛ "لحاجة الناس إليه فراراً من الربا، فأهل بلخ اعتادوا الدين والإجارة، وهي لا تصح في الكرم، وأهل بخارى اعتادوا الإجارة الطويلة، ولا يمكن في الأشجار، فاضطروا إلى بيعها وفاءً"<sup>(2)</sup>.

لكن الحقيقة أن هذا البيع بصفته المعروفة قد تكلم عنه بعض الفقهاء قبل القرن الخامس خاصة فقهاء المالكية والحنابلة، فقد جاء في المدونة ما نصه: "أرأيت لو أن رجلاً اشترى جارية على أن البائع متى جاء بالثمن فهو أحق بالجارية، أيجوز هذا في قول مالك؟ قال: لا، قلت: لم، قال: لأن هذا يصير كأنه بيع وسلف"<sup>(3)</sup>.

وجاء في مواهب الجليل: "ومن ابتاع سلعة على أن البائع متى ما رد الثمن فالسلعة له لم يجز ذلك؛ لأنه بيع وسلف، قال سحنون: بل سلف جر منفعة"<sup>(4)</sup>، ثم أشار إلى تسمية هذه الصورة ببيع الثنيا.

(1) ينظر: عقد البيع، مصطفى الزرقا، ص: 155؛ الوفاء بما يتعلق ببيع الوفاء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع (3/191)؛ مدى انتفاع الاقتصاد من بيع الوفاء، بحث الفرفور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع (3/97)، بيع الوفاء وتطبيقاته المعاصرة، محمد أمين بارودي، ص: 71.

(2) الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص: 128.

(3) المدونة (4/132-133).

(4) مواهب الجليل (6/242)، وينظر: فتح العلي المالك (2/124). وسحنون هو عبدالسلام بن سعيد التنوخي أبوسعيد المعروف بسحنون، أخذ عن أصحاب مالك كابن القاسم وابن وهب وغيرهما، وهو من روى المدونة عن ابن القاسم عن مالك، توفي سنة 240هـ. ينظر: ترتيب المدارك (1/585) وما بعدها.

وقد كانت هذه التسمية في أول الأمر تطلق على جميع البيوع المتضمنة للشروط المنافية لصحة البيع، والتي تقتضي التحجير على المشتري في السلعة التي اشتراها<sup>(1)</sup>، ثم اصطاح فقهاء المالكية على تسمية هذه الصورة ببيع الثنيا.

وقد سئل الإمام أحمد - رحمه الله - عن صورة تشبه إلى حد كبير ببيع الوفاء، جاء في المغني ما نصه: " قال الأثرم<sup>(2)</sup>: سمعت أبا عبد الله يُسأل عن الرجل يشتري من الرجل الشيء، ويقول: لك الخيار إلى كذا وكذا مثل العقار؟ قال: هو جائز إذا لم يكن حيلة، أراد أن يقرضه فيأخذ منه العقار فيستغله، ويجعل له فيه الخيار؛ ليربح فيما أقرضه بهذه الحيلة، فإن لم يكن أراد هذا، فلا بأس"<sup>(3)</sup>.

والحاصل أن هذا البيع بصورته المعروفة قد نشأ قديماً منذ القرن الثاني من الهجرة حيث سئل عنه الإمام مالك رحمه الله، ثم إنه ظهر وانتشر في بلاد ما وراء النهر في القرن الخامس الهجري، واستمر التعامل به في كثير من البلدان.

(1) ينظر: المقدمات الممهدة (2/64-65)، التاج والإكليل (6/242)، فتح العلي المالك (1/291).

(2) الأثرم هو: أبوبكر أحمد بن محمد بن هانئ الطائي الأثرم، من كبار أصحاب الإمام أحمد، وصاحب السنن المنسوبة إليه، نقل عن الإمام أحمد الكثير من المسائل، ورتبها على الأبواب، توفي سنة 273 هـ.

ينظر: طبقات الحنابلة (1/162-176).

(3) المغني (6/47).

## المبحث الثاني

### الحكم الفقهي لبيع الوفاء

اختلف الفقهاء في حكم بيع الوفاء الذي اشترط فيه رد المبيع - سواء كان هذا الشرط في صلب العقد أو قبله - على أقوال كثيرة، أوصلها بعض فقهاء الحنفية إلى تسعة أقوال بناءً على اختلافهم في تكييف هذا العقد<sup>(1)</sup>، إلا أن أشهر هذه الأقوال وأقواها ثلاثة، وهي:

#### القول الأول:

أن بيع الوفاء فاسد مطلقاً.  
وهذا قول جمهور الفقهاء من المالكية<sup>(2)</sup>، والشافعية<sup>(3)</sup>، والحنابلة<sup>(4)</sup>، وبعض الحنفية<sup>(5)</sup>.

#### القول الثاني:

أن بيع الوفاء جائز مفيد لبعض أحكامه كحل الانتفاع بالمبيع، غير أن المشتري لا يملك التصرف فيه ببيع أو هبة ونحو ذلك.  
وهذا قول بعض الحنفية<sup>(6)</sup>.

#### القول الثالث:

- (1) ينظر: تبين الحقائق (6/ 236-237)، حاشية ابن عابدين (7/ 545)، البحر الرائق (6/ 8).
  - (2) ينظر: المدونة (4/ 132-133)، التبصرة (9/ 4201)، مواهب الجليل (6/ 242)، فتح العلي المالك (2/ 124).
  - (3) ينظر: الفتاوى الفقهية الكبرى (2/ 158)، تحفة المحتاج (4/ 353)، حاشية الشرواني (4/ 353).
  - (4) ينظر: مجموع فتاوى ابن تيمية (29/ 334)، كشاف القناع (4/ 1380)، مطالب أولي النهى (3/ 4).
  - (5) ينظر: تبين الحقائق (6/ 236)، البناية (10/ 51)، العناية على الهداية (7/ 295-296).
- تنبيه: أصحاب هذا القول (الجمهور) اختلفوا فيما إذا كان الشرط غير مقترن بالعقد، هل يصح العقد أم لا؟ فعند المالكية: يستحب أن يتطوع المشتري للبائع بعد عقد البيع.  
وعند الشافعية: يصح الشرط إذا لم يقترن بالعقد، كأن يتواطأ قبل البيع على الوفاء بدون أن يكون ملفوظاً به في العقد أو في مدة الخيار، وكذلك إذا كان بعد العقد، لكن هل يلزم الوفاء بالوعد؟ المذهب عندهم أنه لا يلزم.  
وعند الحنابلة: يفسد العقد إذا كان حيلة إلى الانتفاع بالقرض، أما إذا لم يكن العقد حيلة للانتفاع فيجوز.  
ينظر: مواهب الجليل (6/ 244)، حاشية الدسوقي (3/ 71)، حاشية العدوي على شرح الخرشبي (5/ 413)، الفتاوى الفقهية الكبرى (2/ 157)، تحفة المحتاج (4/ 353)، المغني (6/ 47)، كشاف القناع (4/ 1380).
- (6) ينظر: تبين الحقائق (6/ 237)، حاشية ابن عابدين (7/ 546)، البناية (10/ 52).

أن بيع الوفاء رهن في الحقيقة، ولو عبّر عنه بلفظ البيع.  
وهذا قول أكثر الحنفية<sup>(1)</sup>، وقول عند المالكية<sup>(2)</sup>.

### أدلة الأقوال:

**أدلة القول الأول:** استدلال القائلون بفساد بيع الوفاء بعدة أدلة، منها:

الدليل الأول:

ما رواه عبد الله بن عمرو - رضي الله عنهما - عن النبي ﷺ أنه قال: ( لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك )<sup>(3)</sup>.  
وجه الدلالة:

أن السلف في قوله ﷺ: ( لا يحل سلف وبيع ) بمعنى القرض<sup>(4)</sup>، والحديث يفيد عدم جواز الجمع بين القرض والبيع في عقد واحد إذا كان ذلك يؤدي إلى التحايل على الربا، ويشمل بعمومه عدم جواز اشتراط القرض في عقد البيع أو العكس؛ لأنه ذريعة إلى الزيادة في القرض، وذلك حينما تحصل المحاباة في الثمن من أجل القرض، فيكون قرضاً جاراً لمنفعة مشروطة، وهذا عين الربا.

جاء في تهذيب السنن: " وأما السلف والبيع؛ فلأنه إذا أقرضه مائة إلى سنة، ثم باعه ما يساوي خمسين بمائة، فقد جعل البيع ذريعة إلى الزيادة في القرض الذي موجه رد المثل، ولولا هذا البيع لما أقرضه، ولولا عقد القرض لما اشترى ذلك "<sup>(5)</sup>.

وهذا المعنى موجود في بيع الوفاء، فإن الغرض من هذا البيع في الغالب التحايل على القرض

(1) ينظر: المصادر السابقة.

(2) ينظر: التبصرة (9/4201)، مواهب الجليل (6/243)، فتح العلي المالك (1/292).

(3) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب البيع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، برقم (3504) واللفظ له، والترمذي بنحوه في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، برقم (1243)، والنسائي في سننه، كتاب البيوع، باب شرطان في بيع، برقم (4630)، وأحمد في المسند، برقم (6671).

والحديث قال عنه الترمذي: حديث حسن صحيح، وسكت عنه أبو داود، وصححه ابن تيمية في الفتاوى الكبرى (6/177)، وابن القيم في إعلام الموقعين (2/135)، والألباني في السلسلة الصحيحة برقم (1212)، وينظر: التلخيص الحبير (3/45)، نصب الراية (4/18).

(4) ينظر: فتح القدير لابن الهمام (5/218)، عون المعبود (9/292)، تحفة الأحوذى (4/493)، مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (29/441).

(5) ينظر: تهذيب السنن، لابن القيم المطبوع مع عون المعبود (9/296)، وينظر: الفتاوى الكبرى، ابن تيمية (6/177).

الربوي الذي يتضمن منفعة مشروطة للمقرض، فالبائع لم يرد بيع العين، وإنما أراد الحصول على المال، والمشتري لم يرد الحصول على العين، وإنما أراد الانتفاع من إقراض المال للبائع المحتاج إلى المال، فهو قرض ربوي مستتر في صورة بيع صوري غير مقصود.

الدليل الثاني:

أن شرط الرد في بيع الوفاء ينافي مقتضى عقد البيع، لأنه يقتضي التحجير على المتعاقدين، فالبائع لا يستقر معه الثمن، والمشتري لا يستطيع التصرف في المبيع تصرفاً تاماً، وفي هذا منافاة لمقتضى عقد البيع الذي يفيد التأيد وتام الملك للمبيع، واقتران هذا الشرط بالعقد يفسد العقد<sup>(1)</sup>.

الدليل الثالث:

القياس على بيع المكره، بجامع عدم الرضا في كلٍ منهما، فالبائع في بيع الوفاء لم يلجأ لهذا النوع من البيوع إلا لحاجته إلى المال (القرض)، ولم يرد حقيقة البيع بطيب نفس ورضاً تام، فصار كالمكره<sup>(2)</sup>.

**أدلة القول الثاني:**

استدل أصحاب القول الثاني بعدة أدلة، منها:

الدليل الأول:

أن عادة الناس جرت بالتعامل بهذا البيع، واشتهر عندهم ذلك، والعادة محكمة في الشرع، والقواعد الشرعية قد تُترك بالتعامل كما هو في عقد الاستصناع، فيكون بيع الوفاء جائزاً<sup>(3)</sup>.

ونوقش هذا الدليل:

بأن العادة إنما يُعمل بها في الشرع إذا لم تخالف النصوص والقواعد الشرعية<sup>(4)</sup>، وفي بيع الوفاء اشتراط ما ينافي مقتضى العقد، كما أنه يشتمل على قرض بمنفعة مشروطة، فتكون هذه العادة من

(1) ينظر: المبسوط (15/14)، المقدمات الممهدة (2/64-65)، المهذب (3/52)، روضة الطالبين (2/625)، الفتاوى الفقهية الكبرى (2/157).

(2) ينظر: الهداية مع شرحها البناية (10/50-51)، تبين الحقائق (6/237).

(3) ينظر: تبين الحقائق (6/237)، العناية (7/295)، الوفاء بما يتعلق ببيع الوفاء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع (3/211).

(4) ينظر: العرف حجيته وأثره في فقه المعاملات المالية عند الحنابلة (1/242)، تطبيقات العرف في المعاملات المالية المعاصرة، ص: 47-



العادات غير المعتبرة شرعاً.

الدليل الثاني:

أن حاجة الناس داعية إلى إجازة مثل هذا البيع فراراً من الوقوع في الربا، والحاجة معتبرة في الشرع، وما ضاق على الناس أمرٌ إلا اتسع حكمه<sup>(1)</sup>.

ونوقش هذا الدليل:

بعدم التسليم، فالتمويل له صور كثيرة فيها غُنية عن هذا البيع المشتمل على تحايل على الربا.

الدليل الثالث:

أن العاقدين تلفظا بلفظ البيع، والعبارة في العقود بالألفاظ دون المقاصد، كمن تزوج امرأة بقصد أن يطلقها بعدما جامعها صح العقد، ولم يكن ذلك متعة، فكذلك بيع الوفاء<sup>(2)</sup>.

ونوقش هذا الدليل من وجهين:

الوجه الأول:

لا نسلم أن العبارة في العقود بالألفاظ، بل الصحيح أن العبارة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني<sup>(3)</sup>.

الوجه الثاني:

على فرض التسليم بأن العبارة في العقود بالألفاظ، فإن هذا لا يعني جواز هذا البيع؛ لتضمنه شرطاً مخالفاً لمقتضى عقد البيع كما تقدم.

دليل القول الثالث:

أن العبارة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، فالبائع لما شرط على المشتري أخذ المبيع عند قضاء الدين أتى بمعنى الرهن؛ لأنه هو الذي يُؤخذ عند قضاء الدين<sup>(4)</sup>.

نوقش هذا الدليل:

بأن المشتري وإن قصد الاستيثاق لدينه بالرهن، فإنه قد قصد أيضاً الانتفاع بالعين المبيعة، ولا وجه

(1) ينظر: تبين الحقائق (6/ 237)، العناية (7/ 295)، حاشية ابن عابدين (7/ 545)، الأشباه والنظائر، ص: 128.

(2) ينظر: البناء في شرح الهداية (10/ 52).

(3) ينظر: قواعد الأحكام (2/ 230)، الأشباه والنظائر، السيوطي (1/ 112)، إعلام الموقعين (2/ 94)، شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، ص: 55-60.

(4) ينظر: تبين الحقائق (6/ 237)، البناء (10/ 51)، العناية (7/ 295)، حاشية ابن عابدين (7/ 546).

لترجيح أحد الأمرين على الآخر ، خاصة وأن العقد قد وقع بلفظ البيع ، وحيثُ يَبتل القول بأن بيع الوفاء في حقيقته رهن<sup>(1)</sup> .

### الترجيح:

الذي يظهر لي رجحانه في هذه المسألة - والله أعلم - هو القول الأول القاضي بفساد بيع الوفاء وعدم صحته<sup>(2)</sup>؛ للأمر الآتية:

- 1 - قوة أدلة هذا القول ورجحانها، وفي المقابل ورود المناقشة على أدلة القولين الآخرين.
- 2 - أن التحايل على التعامل بالربا في هذا البيع ظاهر، والعبرة في العقود بالمقاصد لا بالألفاظ.
- 3 - أن التعامل بهذا النوع من البيوع قد يؤدي إلى حصول النزاع والخصومات بين الناس، ذلك أن القيمة في بيع الوفاء تكون عادة أقل من ثمن المثل، فيقوم بعض المشتريين بمحدد شرط رد المبيع، ويزعم أن البيع بائٍ غير معلق بشرط الرد عند رد الثمن.

(1) ينظر: الوفاء بما يتعلق ببيع الوفاء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السابع (3/ 200)، شرح القواعد الفقهية، أحمد الزرقا، ص: 56-57.

(2) وهذا ما صدر به قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته السابعة، قرار رقم: 66 (4/ 7)، ينظر: قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ص: 225.

## المبحث الثالث

### الصور المعاصرة لبيع الوفاء

بعد أن تبين لنا حقيقة بيع الوفاء وحكمه الفقهي، ندلج إلى المقصود من هذا البحث وهو التطرق لبعض الصور المعاصرة لهذا البيع، فبيع الوفاء وإن كان قديماً إلا أنه قد ظهر في الواقع المعاصر تحت أسماء حديثة وصور متنوعة، ولعلي في هذا البحث أقتصر على أهم هذه الصور وأكثرها وقوعاً؛ مراعاة لطبيعة البحث التي تستدعي الاختصار على أهم الصور وأشهرها، والاختصار في العرض.

وستكون طريقة دراسة هذه الصور المعاصرة بذكر تعريفها وأهم صورها إن كانت ذات صور متعددة، وبيان الصورة محل المقارنة مع بيع الوفاء، وأبرز أخيراً العلاقة بينها وبين بيع الوفاء، وذلك بذكر أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

وسيكون تناولي لهذه الصور في المطالب الآتية:

- المطالب الأول: الشراء بالهامش (المارجن).
- المطالب الثاني: المشاركة المتناقصة.
- المطالب الثالث: اتفاقية إعادة الشراء (الريبو).
- المطالب الرابع: التمويل العقاري.

## المطلب الأول

### الشراء بالهامش (المارجن)

وفيه أربعة فروع:

#### الفرع الأول

##### تعريف الشراء بالهامش

عُرِّفَ الشراء بالهامش<sup>(1)</sup> بعدة تعريفات متقاربة في معناها، ومن هذه التعريفات:

1 - أن عملية الشراء بالهامش تعني: " أن يسدد العميل جزءاً من الثمن، ثم يقترض الباقي من السمسار بفائدة محدودة، على أن ترهن الأوراق المالية المشتراة عند السمسار كضمان للقرض"<sup>(2)</sup>.

2 - وعُرِّفَ أيضاً بأنه: " دفع المشتري جزءاً من المال، واقتراض جزء آخر من السمسار الذي يتعامل معه، مقابل فائدة شهرية عليه لشراء كمية أكبر من الأوراق المالية، ثم رهن هذه الأوراق المالية المشتراة لدى السمسار كضمان للقرض"<sup>(3)</sup>.

ويلحظ على هذين التعريفين حصر التمويل في صورة القرض، مع أنه قد يكون بيعاً آجلاً، وإن كان الغالب في البنوك التقليدية وشركات الوساطة الدولية أن يكون التمويل بطريق القرض.

3 - وعُرِّفَ أيضاً بأنه: " تمويلٌ ومتاجرةٌ في السوق المالية، موقوفان على نسبة محددة من المال،

(1) يقصد بالهامش: " المال الذي يضعه العميل لدى البنك أو السمسار على وجه التوثيق، يتوقف عليه كل من التمويل والمتاجرة ". المتاجرة بالهامش.. دراسة تصويرية فقهية، عبدالله السعيد، ص: 8-9، وهو من الأبحاث المقدمة للمجمع الفقهي الإسلامي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة بمكة المكرمة في الفترة 10-14 / 3 / 1427 هـ.

(2) سوق الأوراق المالية في ميزان الفقه الإسلامي، عطية فياض، ص: 312.

(3) بورصة الأوراق المالية من منظور إسلامي، شعبان البرواري، ص: 187.

يقدمها العميل للبنك أو السمسار، على وجه التوثيق"<sup>(1)</sup>.

وهذا التعريف من أفضل ما قيل في تعريف عملية الشراء بالهامش وأخصرها وأشملها لصور الشراء بالهامش.

ومن خلال البحث والنظر في الكتابات حول عملية الشراء بالهامش وجدت أنها تسمى بأسماء مختلفة ، من أهمها:

الشراء بالهامش<sup>(2)</sup>، والتعامل بالهامش<sup>(3)</sup>، والاتجار بالهامش<sup>(4)</sup>، والتمويل النقدي الجزئي<sup>(5)</sup>، والشراء بالحد<sup>(6)</sup>، والشراء على المكشوف<sup>(7)</sup>، وبيع المدة<sup>(8)</sup>، وهذا الأخير أطلق على الشراء بالهامش في بورصة الكويت للأوراق المالية.

(1) المتاجرة بالهامش دراسة تصويرية فقهية، عبدالله السعيد، ص: 10، وينظر في تعريف عملية الشراء بالهامش: المتاجرة بالهامش في الأسواق المالية دراسة فقهية، ياسر الخضير، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير بكلية الشريعة بالرياض، عام 1429 هـ، ص: 71-73.

(2) ينظر: أساسيات الاستثمار وتحليل الأوراق المالية، منير إبراهيم هندي، ص: 69، أساسيات الاستثمار، محمد الحناوي، ص: 28.

(3) ينظر: بورصة الأوراق المالية، شعبان البرواري، ص: 186.

(4) ينظر: الأحكام الشرعية لتجارة الهامش، حمزة الفعر الشريف، ص: 7.

(5) ينظر: الأوراق المالية وأسواق المال، منير إبراهيم هندي، ص: 135.

(6) ينظر: أسواق الأوراق المالية، سمير عبد الحميد رضوان، ص: 328.

(7) ينظر: أسواق الأوراق المالية في ميزان الفقه الإسلامي، عصام أبو النصر، ص: 99.

(8) ينظر: المتاجرة بالهامش، محمد عثمان شبير، ص: 15، وأسواق المال، عبدالله الرزين، ص: 168.

## الفرع الثاني

### صور عملية الشراء بالهامش

لعملية الشراء بالهامش صور متعددة (1)، منها:

الصورة الأولى: القرض بشرط الاقتراض:

في هذه الصورة يدفع العميل جزءاً من قيمة الصفقة، ويقترض الباقي من السمسار، ويشترط السمسار أن تسجل الأوراق المالية - مثلاً - محل الصفقة باسمه. فالعميل اقتترض من السمسار جزءاً من قيمة الصفقة، والسمسار اقتترض جميع الأوراق المالية محل الصفقة من العميل.

الصورة الثانية: القرض بشرط الرهن:

وهذه الصورة تشبه الصورة الأولى، لكن بدلاً من أن تسجل الأوراق المالية محل الصفقة باسم السمسار، يشترط السمسار الممول أن ترهن عنده الأوراق المالية محل الصفقة؛ وذلك لضمان حقه، بالإضافة إلى انتفاعه بما تدره هذه الأوراق المالية من أرباح.

الصورة الثالثة: البيع بشرط الرهن:

في هذه الصورة يقوم العميل بشراء الأوراق المالية محل الصفقة، ويدفع جزءاً من قيمة الصفقة نقداً، والباقي يكون مؤجلاً، ومن ثمَّ يقوم السمسار برهن جميع الأوراق المالية محل الصفقة، إلى أن يسدد العميل المبلغ المتبقي من قيمة الصفقة.

وهذه الصورة هي الغالبة في التعامل في الأسواق المالية إذا كانت الأوراق المالية مملوكة للسمسار الممول وقت العقد.

الصورة الرابعة: البيع بشرط الاقتراض:

(1) ينظر: المتاجرة بالهامش في الأسواق المالية.. دراسة فقهية، ص: 165 فما بعدها، الأوراق المالية وأسواق المال، ص: 136-137؛ المتاجرة بالهامش، عبدالله السعيد، ص: 10: تجارة الهامش، محمد علي القري، ص: 18؛ أساسيات الاستثمار، محمد الحناوي، ص: 28-36؛ بورصة الأوراق المالية من منظور إسلامي، ص: 187.

في هذه الصورة يشتري العميل من السمسار الأوراق المالية محل الصفقة، ويدفع جزءاً من قيمتها، والباقي يكون مؤجلاً، ثم يشترط السمسار اقتراض جميع الأوراق المالية محل الصفقة من العميل. فالسمسار حينئذٍ باع على العميل الأوراق المالية محل الصفقة، ثم اقترضها منه. والملاحظ في هذه الصور أن الصورتين الأوليين تقوم العلاقة فيهما بين العميل والسمسار على عقد القرض، وفي هذه الحالة غالباً لا تكون الأوراق المالية محل الصفقة مملوكة للسمسار وقت العقد، وفي الصورتين الثالثة والرابعة تقوم العلاقة فيهما بينهما على عقد البيع، وفي هذه الحالة تكون الأوراق المالية محل الصفقة مملوكة للسمسار وقت العقد.

## الفرع الثالث

### المسألة محل المقارنة مع بيع الوفاء

تقدم أن لعملية الشراء بالهامش عدة صور، إلا أن الصورة ذات العلاقة ببيع الوفاء هي الصورة الثانية (القرض بشرط الرهن)، حيث يدفع العميل جزءاً من قيمة الصفقة (70%) مثلاً، ويقترض من السمسار الممول (30%) من قيمة الصفقة التي يرغب في عقدها، ويشترط السمسار أن ترهن عنده الأوراق المالية أو النقدية أو غيرها محل الصفقة لضمان حقه؛ وليتفنع بما تدره من أرباح لحين سداد العميل ما عليه من دين، وإنهاء العملية.

ويلجأ العميل إلى هذه العملية حينما يتوقع إرتفاع الأسعار، حيث يقوم بالشراء فإذا ارتفعت الأسعار قام بالبيع، وسدد قيمة القرض والفائدة المشتربة عليه عادةً، وريح الباقي.

أما إذا خاب توقع العميل وانخفضت الأسعار ، فإنه سيضطر إلى البيع بأقل مما اشترى، ويُمنى بخسارة فادحة.



## الفرع الرابع

### العلاقة بين بيع الوفاء وعملية الشراء بالهامش

ليبيان مدى انطباق عملية الشراء بالهامش على صورة بيع الوفاء، يتعين إجراء موازنة بين هاتين الصورتين، أبرز فيها أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، وذلك فيما يأتي:

#### المسألة الأولى: أوجه الاتفاق بين بيع الوفاء وعملية الشراء بالهامش:

عند النظر في حقيقة هاتين الصورتين يظهر للمتأمل فيهما اتفاقهما في عدة أمور، وهي: أولاً: اشتماهما على قرض جر منفعة مشترطة للمقرض، حيث إن المقرض في عملية الشراء بالهامش يشترط أخذ فائدة ربوية صريحة على مبلغ القرض، إضافة إلى اشتراطه أن تتم عمليات البيع والشراء محل الصفقة عن طريقه ليستفيد من عمولات البيع والشراء، كما أنه ينتفع من أرباح الأوراق المالية أو غيرها محل الصفقة المرهونة لديه.

وفي بيع الوفاء لا يقصد البائع البيع في الحقيقة، وإنما هو يقترض مبلغ السلعة المباعة، ويشترط استردادها متى ما رد الثمن، مقابل انتفاع المقرض (المشتري) بالسلعة المباعة، فهو قرض ربوي مستتر في صورة بيع صوري غير مقصود للعاقدين.

ثانياً: تضمنهما الجمع بين السلف والبيع، ففي عملية الشراء بالهامش يشترط السمسار المقرض أن تتم العمليات عن طريقه، وفي هذا جمع بين عقد القرض وعقد معاوضة (السمسرة).

وفي بيع الوفاء يشترط البائع استرداد المبيع متى ما رد الثمن، فيكون العقد متردداً بين البيع والقرض<sup>(1)</sup>، فإن رد البائع الثمن كان قرضاً، وإن لم يردده كان بيعاً، كما أن البائع إنما باع السلعة لأجل الحصول على المال، والمشتري إنما اشترى لينتفع بالمبيع، فكأنه أقرض البائع ثم استوفاه منه حين قام البائع (المقترض) بشراء ما باع.

ثالثاً: أن العميل في عملية الشراء بالهامش لا يملك السلعة المشتراة بشكل بات ودائم، بل هو

(1) وهذا ما نبه عليه بعض فقهاء المالكية. ينظر: المدونة (4/132-133)، مواهب الجليل (6/242)، فتح العلي المالك (1/291).

ملتزم بالبيع لسداد الدين الذي عليه، سواءً أكان راجحاً وذلك عند ارتفاع الأسعار، أو خاسراً وذلك عند انخفاضها.

وفي بيع الوفاء أيضاً لا يملك العميل المشتري السلعة المشتراة بشكل بات، بل يلتزم بردها إلى البائع متى ما رد إليه الثمن.

رابعاً: أن الثمن معلوم ومحدد مسبقاً في كل من الصورتين قبل العقد.

خامساً: أن البنك (المقرض) في عملية الشراء بالهامش ينتفع بالرهن المودع عنده إلى حين سداد العميل القرض الذي في ذمته، وكذلك الحال في بيع الوفاء فإن المشتري (المقرض) ينتفع بالسلعة المبيعة إلى حين سداد البائع الثمن.

### المسألة الثانية: أوجه الاختلاف بين بيع الوفاء وعملية الشراء بالهامش:

يمكن إبراز بعض أوجه الاختلاف بين الصورتين في الظاهر، وذلك فيما يأتي:

أولاً: أن العلاقة بين العاقدين في عملية الشراء بالهامش هي علاقة قرض، بينما هي في بيع الوفاء علاقة بيع في الصورة الظاهرة، فإذا هلكت السلعة أو فقدت، أو تغيرت تغيراً يُنقص من قيمتها فإن المشتري يتحمل ذلك.

والظاهر أن هذا الفرق غير معتبر؛ لأن البيع في حقيقته قرض ربوي مستتر في صورة بيع غير مقصود.

ثانياً: أن السلعة محل العقد في عملية الشراء بالهامش والتي يُقرضها السمسار لعميله قد لا تكون مملوكة له، بل هي مملوكة لعملاء آخرين لكنها مرهونة عنده، في حين أن السلعة محل العقد في بيع الوفاء تكون مملوكة للبائع وقت العقد.

والذي يظهر لي أن هذا الفرق غير مؤثراً أيضاً، بل هو مؤكد لتحريم هذه الصورة من عمليات الشراء بالهامش، ومبين لمدى خطورة هذا النوع من التعامل.

والحاصل: أن الذي يظهر لي - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور عملية الشراء بالهامش تنطبق على صورة بيع الوفاء، وتعتبر تطبيقاً معاصراً لبيع الوفاء، بل ربما كانت أشد تحريماً، وأعظم ضرراً على المتعاملين بها.

## المطلب الثاني

### المشاركة المتناقضة

وفيه أربعة فروع:

#### الفرع الأول

##### تعريف المشاركة المتناقضة

عرفت المشاركة المتناقضة بتعريفات كثيرة متقاربة في معناها، منها:

- 1 - ما جاء في الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية بأنها: " مشاركة يعطي البنك فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية، دفعة واحدة أو على دفعات، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها، وطبيعة العملية على أساس إجراء ترتيب منظم، لتجنيد جزء من الدخل المتحصل كقسط لسداد قيمة الحصة"<sup>(1)</sup>.
- 2 - وعرفها الدكتور نزيه حماد بأنها: " اتفاق طرفين على إحداث شركة ملك مؤقتة في عقار أو مشروع أو غير ذلك، على أن تنتهي بانتقال حصة أحد الشريكين إلى الآخر تدريجياً بعقود بيع مستقلة متعاقبة، وفقاً للشروط المتفق عليها"<sup>(2)</sup>.
- 3 - وجاء تعريفها في المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها: " شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله"<sup>(3)</sup>.
- 4 - وجاء تعريفها في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بأنها: " معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل، يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجياً،

(1) الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية (28 / 1)، وينظر: المعاملات المالية المعاصرة، محمد عثمان شبير، ص: 338.

(2) المشاركة المتناقضة وأحكامها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد الثالث عشر (2 / 513).

(3) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار (12)، ص: 206.

سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل، أو من موارد أخرى<sup>(1)</sup>.

5 - وعرفها الدكتور عبدالله العمراني بأنها: "عقد شركة بين طرفين في عين معينة، يتفق الطرفان على أن يبيع أحدهما نصيبه للآخر تدريجياً بعقود بيع مستقلة متعاقبة، ويصاحب ذلك - أثناء عقد الشركة غالباً - إجارة العين لأحدهما أو لطرف ثالث، تقسم فيها الأجرة للشريكين بحسب نصيب كلٍ منهما"<sup>(2)</sup>.

وهذه التعريفات في مجملها قد أعطت صورة عامة عن هذه العملية، إلا أن التعريف الأخير في نظري هو أجودها؛ لبيانه المقصود من هذه المشاركة وهو الاستثمار المتمثل في عقد الإجارة المصاحب لعقد المشاركة.

وقد تناول الباحثون هذه العملية بعدة أسماء أو إطلاقات، منها:

- 1 - المشاركة المتناقصة: وهذا بالنسبة للممول (البنك) حيث تتناقص حصته في رأس المال بشكل تدريجي إلى أن تنتهي الشركة، وهذا الإطلاق هو الغالب في كتابات الباحثين.
- 2 - المشاركة المنتهية بالتمليك<sup>(3)</sup>: وهذا بالنسبة إلى طالب التمويل أو المشتري وهو العميل.
- 3 - المشاركة المنتهية بالتخارج<sup>(4)</sup>: وهذا بالنسبة إلى الممول (البنك)؛ لأنه يتخارج من العملية في النهاية.
- 4 - المشاركة التنازلية<sup>(5)</sup>: وهذا أيضاً بالنسبة إلى الممول (البنك)؛ لأنه يلتزم بالتنازل عن ملكية المشروع للشريك (العميل) عن طريق بيع حصته إليه.

(1) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: 136 (2/15)، وهو منشور على الموقع الإلكتروني للمجمع.

(2) العقود المالية المركبة، ص: 233، وينظر لمزيد من التعريفات الأبحاث المنشورة في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، المجلد الثاني.

(3) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة، محمد عثمان شبير، ص: 338، ص: 338، الخدمات المصرفية لاستثمار أموال العملاء وأحكامها في الفقه الإسلامي، يوسف الشبلي (2/390)، المشاركة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء عام 1425 هـ، للباحث خالد اللحيدان، ص: 52، العقود المالية المركبة، ص: 236.

(4) ينظر: المشاركة المنتهية بالتمليك، خالد اللحيدان، ص: 53.

(5) ينظر: المصدر السابق.

## الفرع الثاني

### أبرز صور المشاركة المتناقصة

للمشاركة المتناقصة أو المنتهية بالتمليك صور متعددة في الواقع العملي، وهي قابلة للزيادة في ظل تطور المنتجات التمويلية التي تبتكرها مؤسسات التمويل، مما يصعب معه حصر هذه الصور وتحديدتها، وقد اجتهد بعض الباحثين في بيان هذه الصور باعتباريات مختلفة<sup>(1)</sup> لا يتسع المقام هنا لذكرها، ورغبة في الإيجاز ومراعاة لطبيعة البحث أذكر أبرز هذه الصور، وذلك فيما يأتي:

الصورة الأولى: أن تتفق المؤسسة المالية ( البنك ) مع العميل على تحديد حصة كل واحد منهما في رأس مال الشركة وشروطها، ويكون بيع حصص البنك إلى العميل بعد إتمام المشاركة بعقد مستقل، بحيث يكون لكل طرف منهما الحق في البيع للطرف الآخر أو لغيره<sup>(2)</sup>.

الصورة الثانية: أن تتفق المؤسسة المالية مع العميل على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي لمشروع ذي دخل متوقع، وذلك على أساس اتفاق الطرفين على حصول المؤسسة المالية ( البنك ) على حصة نسبية من صافي الدخل المحقق فعلاً، مع حقها بالاحتفاظ بالجزء المتبقي من الإيراد، أو أي قدر منه يتفق عليه؛ ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد أصل ما قدمته المؤسسة من تمويل<sup>(3)</sup>.

الصورة الثالثة: أن يتم تحديد نصيب كل من المؤسسة المالية (البنك) وشريكها في الشركة في صورة أسهم تمثل مجموع قيمة الشيء موضوع الشركة كعقار مثلاً، يحصل كل من الشريكين على نصيبه من الإيراد المتحقق من العقار، وللشريك إذا شاء أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للمؤسسة المالية

(1) تنوع صور المشاركة المتناقصة باعتباريات متعددة:

- فتتنوع باعتبار موضوع المشاركة إلى: مشاركة في مشروع قائم، أو مشروع غير قائم.
  - وتتنوع باعتبار صيغة العقد إلى: مشاركة يتم فيها اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد وتكون كلها منجزة، أو لا تكون كذلك. وتتنوع باعتبار طبيعة الاستثمار إلى: مشاركة تنتهي بالتمليك بطريق الاستئجار، أو الاستصناع أو غير ذلك.
  - وتتنوع باعتبار طريقة التملك أو التخارج إلى: مشاركة يتم فيها التملك دفعة واحدة، أو على دفعات متعددة.
- ينظر: المشاركة المنتهية بالتمليك، خالد اللحيدان، ص: 57-62.

(2) هذه هي الصورة الأولى الواردة في توصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الدولي بدبي، القرار رقم (10)، ص: 24.

(3) هذه هي الصورة الثانية الواردة في توصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الدولي بدبي، القرار رقم (10)، ص: 24.

(البنك) عدداً معيناً كل سنة، بحيث تكون الأسهم الموجودة في حيازة المؤسسة متناقصة إلى أن يتم تمليك شريك المؤسسة الأسهم بكاملها، فتصبح له الملكية المنفردة للعقار دون شريك آخر<sup>(1)</sup>.

الصورة الرابعة: أن يتم التعاقد بين المؤسسة المالية والشريك على إقامة مشروع، مع وعد من الشريك باستئجار العين لمدة محددة وبأجرة المثل، فيكون شريكاً مستأجراً، وتوزع الأرباح بينهما، وتعد المؤسسة (البنك) بتمليك المشروع للشريك الآخر بطريقة المشاركة المتناقصة المتقدمة<sup>(2)</sup>.

الصورة الخامسة: أن تقوم المؤسسة المالية (البنك) بدفع كامل قيمة المشروع، ويقدم الشريك العمل، ويكون الربح بينهما - شركة مضاربة - مع وعد من المؤسسة (البنك) بتمليك المشروع للشريك الآخر بطريقة المشاركة المتناقصة<sup>(3)</sup>.

- 
- (1) هذه هي الصورة الثالثة الواردة في توصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الدولي بديي، القرار رقم (10)، ص: 24-25.
- (2) ينظر: المشاركة المتناقصة وصورها، عجيل النشمي، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد الثالث عشر (2/572)، المشاركة المتناقصة وصورها، حسن الشاذلي، المصدر السابق (2/435).
- (3) ينظر: المشاركة المتناقصة وصورها، عجيل النشمي (2/573)، العقود المالية المركبة، ص: 236، الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية (5/325).

## الفرع الثالث

### المسألة محل المقارنة مع بيع الوفاء

تقدم أن للمشاركة المتناقصة صوراً متعددة، إلا أن الصورة ذات العلاقة ببيع الوفاء هي الصورة الرابعة، والتي يكون فيها مشاركة بشرط بيع أو إجارة في المستقبل، أو وعد ملزم بذلك؛ لأن الوعد الملزم حكمه حكم الشرط، ويترتب عليه ما يترتب على الشرط<sup>(1)</sup>، ومثال ذلك:

أن يشترك البنك مع أحد العملاء في مشروع إقامة برج سكني بحيث يدفع كل منهما نصف القيمة، ويشترط البنك على عميله أن يبيعه نصيبه بعد مدة محددة بكذا دفعة واحدة، أو على دفعات يتفق عليها بعقد بيع مستقل.

ولتوضح الصورة بشكل أكبر أذكر هنا نموذجاً تطبيقياً لأحد عقود المشاركة المتناقصة الذي تقدمه أحد البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة، مع إبداء ما أراه من ملحوظات على هذا العقد في الهامش، وذلك فيما يأتي:

تم إبرام هذا العقد بتاريخ .... الموافق ..../.../.....، بمدينة دبي بين كل من:

1 - بنك.... الفرع الرئيسي، دبي، وعنوانه ص.ب. 1080، دبي دولة الإمارات العربية المتحدة، ويمثله في التوقيع على هذا العقد..... ويشار إليه فيما بعد (بالطرف الأول).

2 - .....، وعنوانه..... دولة الإمارات العربية المتحدة، ويمثله في التوقيع على هذا العقد..... ويشار إليه فيما بعد (بالطرف الثاني)

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد فقد اتفقا على ما يلي:

تمهيد:

(1) لم أتطرق لمسألة الوعد الملزم وحكمه؛ لأنها ليست من صلب البحث، لكن ينظر حول هذه المسألة: نظرية الوعد الملزم في المعاملات المالية، نزيه حماد، ص: 29-41، العقود المالية المركبة، ص: 249، المشاركة المنتهية بالتملك، خالد اللحيدان، ص: 151، أحكام تمويل الاستثمار في الأسهم، فهد العريض، ص: 138.

لما كان الطرف الثاني يمتلك قطعة الأرض رقم (.....) الكائنة بمنطقة..... في إمارة دبي، ومقام عليها مبنى (العقار) وتقدر قيمة الأرض والبناء بمبلغ (.....) فقد اتفق الطرفان على شراء الطرف الأول حصة مقدارها (.....) وتنتهي هذه المشاركة بشراء الطرف الثاني لكامل حصة الطرف الأول في العقار وذلك وفقاً للشروط التالية:

المادة (1): يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد ومتمماً له.

المادة (2): اتفق الطرفان على أن يشارك الطرف الأول الطرف الثاني في العقار، مشاركة متناقصة طبقاً للمادة (5) من هذا العقد، مع تزويد الطرف الأول بسندات إذنية (.....) بقيمة الأقساط السنوية الموضحة في ذلك الجدول المرفق.

المادة (3): يقر الطرف الثاني بأنه قبض كامل ثمن حصة الطرف الأول المباعة في العقار، ويلتزم بتسجيل ونقل ملكية الحصة المباعة إلى الطرف الأول ( وفقاً للأوضاع والإجراءات القانونية المقررة)، عندما يطلب الطرف الأول منه ذلك.

المادة (4): يعد الطرف الثاني باستئجار حصة الطرف الأول في العقار طول مدة المشاركة بقيمة إيجارية يتم الاتفاق عليها بين الطرفين سنوياً وبموجب اتفاق لاحق يبرمه الطرفان.

المادة (5):

1 - يعد الطرف الأول وعداً ملزماً لا رجوع فيه، بأن يبيع كامل نصيبه في العقد (الحصة) إلى الطرف الثاني وذلك على (10) عشر حصص متساوية ثمن كل منها (.....) ( وتبدأ من ..../..../..... وتنتقل ملكية الحصة إلى الطرف الثاني بمجرد توقيع عقد بيع الحصة ودفع ثمنها.

2 - تنتهي مدة المشاركة في هذا العقد وتنتهي آثار العقد والحقوق المترتبة عليه بسداد الطرف الثاني لجميع أقساط الثمن المنصوص عليها في هذا العقد بالإضافة إلى أقساط أجرة حصة الطرف الأول في العقار وفقاً لعقد الإيجار الذي يوقع لاحقاً بين الطرفين<sup>(1)</sup>.

المادة (6): أي خلاف ينشأ بين الطرفين حول تفسير وتنفيذ شروط هذا العقد يجري حله بالطرق الودية، فإذا لم يتسنى ذلك، انعقد الاختصاص لمحاكم إمارة دبي.

(1) تضمنت هذه المادة وعداً ملزماً من الطرف الأول ببيع حصته للطرف الثاني بالقيمة الاسمية، وهذا يعني ضمان مبلغ التمويل، وهو غير جائز شرعاً.



المادة (7): كل ما لم يرد في هذا العقد يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء وقانون المعاملات التجارية والأعراف التجارية النافذة بدولة الإمارات.

المادة (8): حرر هذا العقد من نسختين أصليتين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها. وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الإلتزام قانوناً بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه من قبل ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور به.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الاسم: ..... الاسم: م:

الصفة: ..... الصفة:

التوقيع: ..... التوقيع: ع:

## الفرع الرابع

### العلاقة بين بيع الوفاء والمشاركة المتناقصة

ليان مدى انطباق صورة المشاركة المتناقصة التي يتم فيها اشتراط عقد في عقد على صورة بيع الوفاء، يتعين إجراء موازنة بينهما، أبرز فيها أوجه الاتفاق والاختلاف، وذلك فيما يأتي:

#### المسألة الأولى: أوجه الاتفاق بين بيع الوفاء والمشاركة المتناقصة:

يظهر عند التأمل في حقيقة هاتين الصورتين اتفاهما في عدة أمور، وهي:

أولاً: أن تملك المؤسسة الممولة ( البنك ) للسلعة غير دائم، بل يُتفق على تنازله عن نصيبه في عقد المشاركة المتناقصة بشكل تدريجي متى ما رد العميل قيمة المشاركة مع نسبة من الربح عادة. وفي بيع الوفاء يكون تملك المشتري للسلعة غير بات، بل يلتزم بردها للبائع متى ما رد إليه الثمن<sup>(1)</sup>. ثانياً: أن المؤسسة الممولة (البنك) اشترت حصة في الشركة وتستفيد منها إلى حين سداد الشريك الآخر (العميل) قيمة هذه الحصة، وفي بيع الوفاء ينتفع المشتري بالسلعة إلى حين إرجاع البائع الثمن<sup>(2)</sup>.

ثالثاً: أن الثمن معلوم ومحدد مسبقاً في كلتا الصورتين، وهذا في حال تضمن عقد المشاركة المتناقصة شرطاً أو وعداً ملزماً من العميل بشراء حصة البنك بثمن محدد.

#### المسألة الثانية: أوجه الاختلاف بين بيع الوفاء والمشاركة المتناقصة:

يمكن إبراز أوجه الاختلاف بين هاتين الصورتين فيما يأتي:

أولاً: أن البائع في بيع الوفاء لم يقصد البيع في الحقيقة، ولم تتوجه إرادته لذلك، وإنما عقد قرضاً بضمان السلعة المباعة، وأمكن المشتري من فائدة المبيع وثماره مقابل انتفاعه بالقرض، فهو قرض مستتر في

(1) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المناقشات، العدد الثالث عشر (2/636)، العقود المالية المركبة، ص: 243.

(2) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة، ص: 342، مشكلة الاستئجار في البنوك الإسلامية وكيف عاجلها الإسلام، محمد الصاوي، ص:

صورة بيع صوري غير مقصود.

أما في المشاركة المتناقضة فقد توجه القصد إلى حقيقة الاستثمار والمشاركة، ويتحمل كل طرف الربح والخسارة أثناء فترة المشاركة<sup>(1)</sup>.

لكن قد يقال بأن المشاركة المتناقضة يقصد منها - أحياناً - التمويل فقط خاصة في حال الشرط أو الوعد الملزم بالبيع بثمن محدد في العقد، وهذا ظاهر في بعض تطبيقات المصارف والبنوك.

ثانياً: أن المشتري في بيع الوفاء يكون مالكاً وغير مالك، فهو مالك بمقتضى العقد، وغير مالك بمقتضى الشرط الذي يلزمه برد المبيع إلى البائع (المدين) عند سداد الثمن (الدين).

أما في المشاركة المتناقضة فالشريك (البنك) يتمتع بجميع حقوق الشريك، ويلتزم بجميع التزاماته أثناء فترة المشاركة<sup>(2)</sup>.

لكن يمكن أن يقال بأن هذا صحيح في غير صورة الشرط أو الوعد الملزم، أما في حال اشتراط البنك بيعه لحصته على عميله أو وعده بذلك وعداً ملزماً فهذا يُقرَّب هذه الصورة من صورة بيع الوفاء الممنوعة شرعاً.

ثالثاً: أن العلاقة بين الطرفين في بيع الوفاء علاقة بيع في الصورة الظاهرة، فإذا هلكت السلعة أو فقدت أو غير ذلك فالمشتري يتحمل ذلك.

أما في المشاركة المتناقضة فالعلاقة علاقة شركة، يتحمل بموجبها كلا الشريكين بقدر حصته ما يحصل من خسارة أو تلف أو غير ذلك.

ويمكن أن يقال في هذا الفرق ما قيل في الفرق السابق.

رابعاً: أن بيع الوفاء يتكون من عقد واحد، أما المشاركة المتناقضة فهي تتكون عادة من مجموعة من العقود يُفصل بينها<sup>(3)</sup>.

والحاصل: أن الذي يظهر لي - والله أعلم - أن صورة المشاركة المتناقضة التي يكون فيها اشتراط أحد الشريكين البيع على الشريك الآخر، أو وعداً ملزم بذلك، تشبه بدرجة كبيرة صورة بيع الوفاء؛ ذلك أن البنك -

(1) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة، ص: 342، مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية، ص: 625، العقود المالية المركبة، ص: 246، المشاركة المنتهية بالتملك، ص: 257.

(2) ينظر: المصادر السابقة.

(3) ينظر: المشاركة المنتهية بالتملك، ص: 257.

مثلاً - إذا اشترى جزءاً من نصيب العميل في عقار ليكون شريكاً له فيه، واشترط أن يبيع نصيبه على العميل في المستقبل دفعة واحدة أو دفعات بثمان محدد، فإن حقيقة هذه الشركة هي بيع الوفاء؛ وذلك لأنه باعه بشرط أن يبيعها له في المستقبل إذا رد له الثمن مقابل انتفاعه باستثمار العقار أثناء فترة المشاركة، والواقع أن العميل يرد إلى البنك الثمن وزيادة عليه، إضافة إلى استفادة البنك من ريع العقار أثناء فترة المشاركة<sup>(1)</sup>.

يوضح ذلك النموذج التطبيقي المتقدم لأحد البنوك الإماراتية، فإن البنك (الطرف الأول) يشتري جزءاً من المشروع العقاري القائم والمملوك بكامله للعميل (الطرف الثاني) بحيث يكونان شريكين في المشروع على الشيوع بحسب حصصهما، ويعد العميل البنك باستئجار العقار محل المشاركة طوال مدة المشاركة بقيمة إيجارية يتفق عليها لاحقاً، كما يعد البنك العميل وعداً ملزماً ببيع حصته من العقار دفعة واحدة أو دفعات بعقد بيع مستقل، وهذا لا يختلف عن بيع الوفاء؛ لأن البنك قد اتفق مع العميل على شراء جزء من العقار يستفيد من ريعه طوال فترة المشاركة، ويلتزم برده إذا رد العميل إليه الثمن الذي دفعه، وذلك ببيعه عليه دفعة واحدة أو دفعات، خاصة وأن البيع في هذا العقد قد تم بالقيمة الاسمية وهذا يعني ضمان مبلغ التمويل الذي قدمه البنك، مع استفادة البنك من ريع العقار طوال فترة المشاركة.

(1) وهذا التشابه الكبير بين هذه الصورة من صور المشاركة المتناقضة وبيع الوفاء أشار إليه بعض الباحثين. ينظر: مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية، ص: 625، العقود المالية المركبة، ص: 243، المعاملات المالية المعاصرة، ص: 342، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المناقشات، العدد الثالث عشر (2/636)، المشاركة المنتهية بالتملك، ص: 258.

## المطلب الثالث

### اتفاقية إعادة الشراء (الريبو)

وفيه فرعان:

#### الفرع الأول

#### تعريف اتفاقية إعادة الشراء (الريبو)

تُعرَّف اتفاقية إعادة الشراء (Repurchase Agreement) بأنها: "اتفاقية بين مقترض ومقرض، على أن يبيع الأول ورقة مالية حكومية للثاني على أن يشتري مرة أخرى ما باع"<sup>(1)</sup>. وتُعرَّف أيضاً بأنها: "بيع أوراق مالية أو أصول قابلة للتسييل بسعر محدد، مع التعهد بشرائها من المشتري في تاريخ محدد وسعر محدد يذكر في الاتفاقية"<sup>(2)</sup>.

وتسمى هذه الاتفاقية في الأسواق المالية: اتفاقية الريبو (Repo)، وغالباً ما تكون مدة العملية ليلة واحدة، وربما امتدت إلى أسبوعين.

ويستخدم هذا النوع من العمليات عندما لا يكون البنك قادراً على أن يقبل وديعة من أحد العملاء مقابل فائدة بسبب القيود المفروضة خلال فترة محددة؛ لذا يلجأ البنك إلى بيع ورقة مالية إلى عميل مع الاتفاق على إعادة شرائها منه في الوقت الذي يرغب العميل فيه على الحصول على المال الذي دفعه أولاً، وبالتالي فإن العميل يسترجع ما دفعه بالإضافة إلى فائدة (الريبو) وهو الفرق بين سعري البيع والشراء، ويدفع للبنك المال الذي أخذه كضمان، فهي أداة للتمويل بقرض مضمون بأوراق مالية

(1) المشتقات المالية ودورها في إدارة المخاطر، سمير عبد الحميد رضوان، ص: 229.

(2) أدوات إدارة مخاطر السيولة وبدائل اتفاقية إعادة الشراء في المؤسسات المالية الإسلامية، يوسف الشيلي، ص: 4، وينظر: تجربة المملكة العربية السعودية في مجال اتفاقيات إعادة الشراء، جبرين الجبرين وصالح العواد، ص: 13، تقويم معالجة تعثر المؤسسات المالية الإسلامية باتفاقية إعادة الشراء في ضوء أحكام الفقه، محمد الفزيع، ص: 89، أسواق الأوراق المالية، عصام أبو النصر، ص: 96، إدارة مخاطر الائتمان في أسواق الريبو، أرشد التميمي، ص: 1، دور البنك المركزي في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية، راييس حدة، ص: 191.

حكومية غالباً<sup>(1)</sup>.

ومن الملاحظ أن هذه الاتفاقية تسمى "اتفاقية إعادة الشراء" بالنظر إلى بائع الورقة المالية، في حين لو نظرنا إلى المشتري فتسمى هذه العملية معكوس اتفاقية إعادة الشراء أو "الريبو العكسي أو المضاد"، فالبائع يجري عملية ريبو، والمشتري يجري عملية ريبو عكسي. وتعرف عمليات الريبو العكسي (Reverse Repo) بأنها: "شراء أوراق مالية أو أصول قابلة للتسييل بسعر محدد، مع التعهد ببيعها على من اشترت منه في تاريخ محدد وسعر محدد يذكر في الاتفاقية"<sup>(2)</sup>.

وتستخدم هذه العمليات كأحد السياسات النقدية غير المباشرة التي تهدف إلى ضخ الأموال إلى البنوك لزيادة قدرتها على التمويل، فالمشتري (الممول) لديه سيولة فائضة يشتري بها من البنك أوراقاً مالية بثمان نقدي، ثم في الموعد المحدد يبيعها بثمان أعلى من الثمن الأول عادة، ويستفيد من الفرق بين السعرين<sup>(3)</sup>.

(1) ينظر: المصادر السابقة.

(2) أدوات إدارة مخاطر السيولة وبدائل اتفاقية إعادة الشراء، ص: 4، وينظر: تجربة المملكة العربية السعودية في مجال اتفاقيات إعادة الشراء، ص: 13، المشتقات المالية ودورها في إدارة المخاطر، ص: 232.

(3) ينظر: المشتقات المالية ودورها في إدارة المخاطر، ص: 232.

## الفرع الثاني

### العلاقة بين بيع الوفاء واتفاقية إعادة الشراء (الريبو)

ليبيان مدى انطباق صورة اتفاقية إعادة الشراء (الريبو) على صورة بيع الوفاء، يتعين إجراء موازنة بين هاتين العمليتين أبرز فيها أوجه الاتفاق والاختلاف، وذلك فيما يأتي:

#### المسألة الأولى: أوجه الاتفاق بين بيع الوفاء واتفاقية إعادة الشراء:

بعد معرفة المراد باتفاقية إعادة الشراء يظهر لي التشابه الكبير بين هذه العملية وبيع الوفاء، واتفاقهما في عدة أمور، أهمها:

أولاً: أن هاتين العمليتين لا يراد منهما البيع حقيقة، بل هما قرض مضمون بفائدة مشترطة، فحقيقة اتفاقية إعادة الشراء أنها قرض من مشتري الأصول المالية محل العقد لبائعها، مع رهن هذه الأصول المالية لصالح المشتري (المقترض)، وهذا لا يختلف عن حقيقة بيع الوفاء كما تقدم مراراً. ثانياً: أن في كل من العمليتين مواعيد<sup>(1)</sup> بين طرفي العقد بإعادة المبيع واستعادة الثمن، إلا أن المواعيد في اتفاقية إعادة الشراء تكون ملزمة<sup>(2)</sup>، أما في بيع الوفاء فهي غير ملزمة<sup>(3)</sup>، إذ أن بيع الوفاء ليس بعقد لازم عند القائلين بصحته<sup>(4)</sup>.

ثالثاً: أن في كل من العمليتين لا تنتقل ملكية المبيع محل العقد إلى المشتري حقيقة، ففي اتفاقية إعادة الشراء تبقى الأصول المالية محل العقد مقيدة في دفاتر البائع، وأي توزيعات عليها فهي من حق البائع دون المشتري<sup>(5)</sup>، وكذلك في بيع الوفاء لا يملك المشتري التصرف في المبيع بالبيع ولا ينتقل ضمناً إليه، بل يبقى المبيع في ضمان البائع.

(1) المواعدة هي: أن يعد كل واحد منهما صاحبه، فهي مفاعلة لا تكون إلا بين اثنين، ينظر: مواهب الجليل (5/33)، نظرية الوعد الملزم في المعاملات المالية، نزيه حماد، ص: 9.

(2) المواعدة الملزمة: هي المقترنة بما يفيد صراحة أو دلالة تعهد طرفيها والتزامها بإتمام عقدها وتنفيذ مقتضاها. ينظر: نظرية الوعد الملزم في المعاملات المالية، ص: 59.

(3) المواعدة غير الملزمة: هي المجردة عما يفيد صراحة أو دلالة تعهد طرفيها والتزامها بإتمام عقدها وإنفاذ مضمونها. ينظر: المصدر السابق، ص: 45.

(4) ينظر: العناية (7/296)، تبين الحقائق (6/237)، البنائة في شرح الهداية (10/52)، درر الحكام (1/431).

(5) ينظر: المشتقات المالية ودورها في إدارة المخاطر، ص: 232؛ تقويم معالجة تعثر المؤسسات المالية باتفاقية إعادة الشراء، ص: 10.

رابعاً: أن كلاً من العمليتين تتكون من أكثر من عقد.

### المسألة الثانية: أوجه الاختلاف بين بيع الوفاء واتفاقية إعادة الشراء (الريبو):

يمكن إبراز بعض أوجه الاختلاف بين صورة بيع الوفاء واتفاقية إعادة الشراء وذلك في أمرين:  
أولاً: أن المشتري في بيع الوفاء يسترجع الثمن بدون زيادة، بينما في اتفاقية إعادة الشراء يستعيد المشتري ثمن الأوراق المالية محل العقد بزيادة مشروطة<sup>(1)</sup>.

والظاهر أن هذا الفرق غير مؤثر؛ لأن الفائدة التي تعود على المشتري (المقرض) في اتفاقية إعادة الشراء تتمثل عادة في الزيادة المشترطة في الثمن، إذ العملية تعد من العمليات قصيرة الأجل، وأكثر ما تتم في ليلة واحدة، بخلاف بيع الوفاء فإن المدة ربما طالت، فيكتفي المشتري بالاستفادة من منافع المبيع إلى حين سداد البائع (المقرض) الدين.

ثانياً: قد يفرق البعض بين العمليتين بأن اتفاقية إعادة الشراء يمكن تطبيقها في أي أصل من الأصول المالية، بخلاف بيع الوفاء الذي لا يصح - عند بعض القائلين به - إلا في العقار<sup>(2)</sup>.  
وهذا التفريق غير مؤثر أيضاً؛ لأن الراجح - عند القائلين بصحة بيع الوفاء - جوازه في العقار والمنقول؛ لعموم الحاجة لذلك؛ ولأن هذا البيع في حكم الرهن، والمنقولات يجوز رهنها<sup>(3)</sup>.

### والحاصل:

أن الذي يظهر لي - والله أعلم - أن اتفاقية إعادة الشراء تشبه إلى حد كبير بيع الوفاء، ولا يوجد بينهما فروق جوهرية، فكلتا العمليتين في الحقيقة قرض بفائدة ربوية، فبيع الوفاء إنما حُرِّم لأجل التحايل على الربا، واتفاقية إعادة الشراء توصف في الأوساط المالية بأنها عملية (اقتراض)، فالبائع يقترض من المشتري، في حين أن معكوس اتفاقية الشراء أو ما يسمى بالريبو العكسي توصف بأنها (إيداع)، أي أن المشتري (المقرض) يودع النقود لدى البائع ويأخذ عليها فوائد كالودائع البنكية تماماً<sup>(4)</sup>، فحقيقة هذه العملية أنها قرض بفائدة، والبيع والشراء فيها غير حقيقيين، وهذه هي حقيقة بيع الوفاء أيضاً.

(1) ينظر: أدوات إدارة مخاطر السيولة وبدائل اتفاقية إعادة الشراء في المؤسسات المالية الإسلامية، ص: 8.

(2) ينظر: تقويم معالجة تعثر المؤسسات المالية الإسلامية باتفاقية إعادة الشراء، ص: 13.

(3) ينظر: حاشية ابن عابدين (7/ 549)، درر الحكام شرح مجلة الأحكام (1/ 112).

(4) ينظر: أدوات إدارة مخاطر السيولة وبدائل اتفاقية إعادة الشراء في المؤسسات المالية الإسلامية، ص: 11.



## المطلب الرابع

### التمويل العقاري

وفيه ثلاثة فروع:

#### الفرع الأول

#### تعريف التمويل العقاري

وردت تعريفات متعددة للتمويل العقاري<sup>(1)</sup>، منها:

1 - أن التمويل العقاري: " عملية قانونية يضع من خلالها شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية، تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات، في مقابل ضمان ما يقدمه الشخص المدين"<sup>(2)</sup>.

2 - وجاء تعريفه في قانون التمويل العقاري المصري بأنه التمويل: " الذي يكون في شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية، والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري"<sup>(3)</sup>.

3 - كما ورد تعريف التمويل العقاري في نظام التمويل العقاري السعودي بأنه: " عقد الدفع

---

(1) التمويل في اللغة: إعطاء المال للغير، جاء في مختار الصحاح، ص: 562: " وتمول الرجل: صار ذا مال، وموَّكهُ غيره تمويلاً". وفي الاصطلاح يقصد بالتمويل: توفير المستلزمات المالية للمشاريع والخطط.  
ينظر: معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، علي الجمعة، ص: 190.  
أما العقار فيطلق في اللغة على: كل مَلِك ثابت له أصل كالدار والنخل، والجمع عقارات.  
ينظر: لسان العرب، (226 / 10)، الصباح المنير، ص: 343، مادة (عقر).  
أما في الاصطلاح فيطلق العقار على ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله مع بقاءه على هيئته وصورته.  
ينظر: شرح الخرشبي على مختصر خليل (5/ 547)، كشاف القناع (4/ 1475)، المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار (18)، ص: 319، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية، ص: 319.  
(2) موسوعة المصطلحات والمفاهيم العقارية، عبدالله المغلوث، ص: 54.  
(3) ينظر: قانون التمويل العقاري المصري، رقم (148)، الصادر سنة 2001م، المادة (1)، وهو منشور على الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية (www.efsa.gov.eg).

الآجل لتملك المستفيد للسكن<sup>(1)</sup>.

وهذه التعريفات في مجملها جيدة وتعطي صورة مبدئية للتمويل العقاري، إلا أنه يُلاحظ على التعريفين الأول والثاني ظهور سمة الوصفية، فهما بمثابة وصف لعملية التمويل العقاري وليس بتعريف له، كما يلاحظ على التعريف الأول خاصة ذكر الضمان، مع أنه خارج عن ماهية المعرف، فالضمان ليس بلازم لتحقيق التمويل العقاري، وإن كان وجوده هو الغالب.

أما التعريف الثالث فيلاحظ عليه حصر التمويل العقاري في مجال تملك المساكن فقط، مع أن له مجالات أخرى، كما أنه قيّد آلية الدفع وحصرها في الدفع الآجل، مع أنها قد تكون بخلاف ذلك، فضلاً عن خروجها أصلاً عن ماهية التمويل العقاري<sup>(2)</sup>.

ولذا عرّف التمويل العقاري بأنه: " التزويد بالمال لتملك أو إصلاح أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله مع بقائه على هيئته وصورته"<sup>(3)</sup>.

وهذا التعريف أراه من أحسن ما قيل في تعريف التمويل العقاري؛ لاشتماله على مجالات التمويل العقاري وصوره المتنوعة، مع اختصار في العبارة.

فالتمويل العقاري عموماً يقصد به تزويد الأفراد أو الشركات وغيرها بما يحتاجونه لتملك عقار أو إصلاحه، حيث يلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل بحسب ما يتفق عليه في العقد، مقابل عائد للجهة الممولة غالباً.

(1) ينظر: نظام التمويل العقاري السعودي الصادر عام 1433 هـ، المادة (1)، والنظام منشور على الموقع الإلكتروني لمؤسسة النقد العربي السعودي (www.sama.gov.sa).

(2) ينظر: التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها... دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بالمعهد العالي للقضاء، قسم الفقه المقارن، للباحث: أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب، عام 1432 هـ (1/39).

(3) المصدر السابق (1/36).

## الفرع الثاني

### صور التمويل العقاري

هناك صور وصيغ متنوعة للتمويل العقاري يجري التعامل بها في الواقع العملي<sup>(1)</sup>، أوجز أهمها فيما يأتي:

- الصورة الأولى: التمويل بصيغة القروض سواءً أكان ذلك بفائدة أو بدونها، وتسمى هذه القروض أحياناً " قروض الإسكان"، أو " قروض العقارات".
- الصورة الثانية: التمويل بصيغة المشاركة أو ما يسمى بالمشاركة المنتهية بالتملك أو المشاركة المتناقضة، بحيث يقدم أحد الطرفين الأرض - مثلاً - للبناء، ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم للبناء، على أن توزع الأرباح بينهما حسب الاتفاق.
- الصورة الثالثة: التمويل بصيغة البيع بالتقسيط، بحيث يتم شراء العقار بثمن مقسط على آجال محددة.
- الصورة الرابعة: التمويل بصيغة المراجعة، أو ما يسمى بالمراجعة للواعد بالشراء، حيث تقوم جهة تمويله بشراء عقار بناء على رغبة عميلها، ووعد منه بالشراء، ثم تقوم بإعادة بيعه عليه بثمن مؤجل أعلى من ثمن الشراء كما هو متفق عليه.
- الصورة الخامسة: التمويل بصيغة الاستصناع أو الاستصناع الموازي، حيث يتقدم العميل ممن لديه قطعة أرض - مثلاً - إلى إحدى جهات التمويل لطلب تمويل بناء الأرض، وتقوم هذه الجهة بدفع تكاليف البناء للمقاول، على أن يدفع العميل القيمة على أقساط حسب ما يتفق عليه.
- الصورة السادسة: التمويل بصيغة الإجارة مع الوعد بالتملك، حيث يتقدم العميل إلى جهة التمويل بطلب إيجار مع الوعد بالتملك يحدد فيه السلعة ومواصفاتها، ثم تقوم الجهة الممولة بشراء

(1) ينظر: آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد (25)، العدد الثاني، عام 2009م، ص: 14-29، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، حسين حسين شحاته، ص: 2 فما بعدها، التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها.. دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، للباحث: أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب (1/ 65).

السلعة - إن لم تكن مملوكة لها- وتأجيرها للعميل بأجرة محددة ولمدة محددة يتفق عليها في العقد، مع وعد من الجهة الممولة للعميل بتمليكه السلعة المؤجرة في نهاية مدة العقد عند التزامه بسداد جميع الأقساط، حسب الطريقة المتفق عليها في العقد.

### الفرع الثالث

#### المسألة محل المقارنة مع بيع الوفاء

تقدم أن للتمويل العقاري صيغاً متعددة يجري التعامل بها، ولكل صيغة منها صور متعددة لا يتسع المقام لتفصيلها، إلا أن المسألة ذات العلاقة ببيع الوفاء هي إحدى صور التمويل بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك، وذلك حينما يرغب من يملك عقاراً الحصول على تمويل، فيتقدم العميل صاحب العقار بطلب الحصول على تمويل، فتقوم الجهة الممولة بشراء العقار من العميل، وتشتترط إعادة تأجيره على العميل بدفعات محددة، مع وعد العميل بتمليكه للعقار بعد إتمامه سداد جميع الأقساط بطريقة يتم الاتفاق عليها في العقد، فالحاصل أن العميل يبيع عقاره بئمن معجل، ثم يستأجره من المشتري (الجهة الممولة) بإجارة منتهية بالتمليك بئمن معلوم مقسط، أكثر من الثمن الذي بيع به باشتراطٍ أو موطأةٍ على ذلك.

## الفرع الرابع

### العلاقة بين بيع الوفاء وعملية التمويل العقاري

ليبيان مدى انطباق الصورة المحددة من صور التمويل العقاري على صورة بيع الوفاء، يتعين إجراء موازنة بينهما أبرز فيها أوجه الاتفاق والاختلاف، وذلك فيما يأتي:

#### المسألة الأولى: أوجه الاتفاق بين بيع الوفاء وصورة التمويل العقاري:

يظهر عند التأمل في حقيقة هاتين الصورتين اتفاقهما في عدة أمور، وهي:

أولاً: أن كلتا العمليتين في حقيقتهما قرض بفائدة محرمة، ففي صورة التمويل العقاري يتم إقراض العميل مبلغ التمويل، على أن يرده مضافاً إليه نسبة محددة على أقساط معلومة، فالعملية في حقيقتها قرض إلى أجل مقابل انتفاع المقرض (الجهة الممولة) بالفرق بين الثمنين (أجرة المبيع)، وهذا لا يختلف عن بيع الوفاء الذي هو في حقيقته قرض إلى أجل مقابل الانتفاع بالمبيع<sup>(1)</sup>.

ثانياً: أن المنفعة الربوية في كلتا العمليتين لا يستوفيهما المقرض دفعة واحدة بل على دفعات، ففي صورة التمويل العقاري يستوفي الفائدة على مبلغ التمويل على شكل أقساط محددة، وفي صورة بيع الوفاء ينتفع المشتري بالمبيع شيئاً فشيئاً.

ثالثاً: أن في بعض حالات التمويل العقاري تشترط الجهة الممولة (المقرض) على العميل (المقترض) تملك العقار في حالة عدم سداد مبلغ التمويل (القرض)، أو وفاته، وهو ما يُعمل به في إنجلترا<sup>(2)</sup>، وهو بهذا الشرط يطابق بيع الوفاء حينما ينتفع المشتري (المقرض) بالعين المبيعة مدة القرض، ثم يملكها في حال عدم قدرة البائع رد الثمن أو وفاته.

#### المسألة الثانية: أوجه الاختلاف بين بيع الوفاء وصورة التمويل العقاري:

يمكن إبراز بعض أوجه الاختلاف وذلك من جهتين:

(1) ينظر: تأجير العين المشتراه لمن باعها صراحة وضمناً، نزيه حماد، مجلة العدل، العدد (35) عام 1428 هـ، ص: 22-23، إجازة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء؟، رفيق يونس المصري، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز، المجلد (19)، العدد (2)، ص: 98-102.

(2) ينظر: التمويل العقاري آلية تنشيط السوق العقاري في مصر، نهي فوزي منصور، ص: 7.

أولاً: أن المشتري في بيع الوفاء يستعيد الثمن بدون زيادة، بينما في صورة التمويل العقاري يستعيد الممول ثمن العقار محل العقد وزيادة تتمثل في صورة أقساط دورية. والذي يظهر أن هذا الفرق غير مؤثر؛ لأن الفائدة التي تعود على الممول (المقرض) في عقد التمويل العقاري تتمثل عادة في زيادة ثمن الإيجار عن ثمن شراء الممول للعقار، في حين تتمثل فائدة المشتري في بيع الوفاء في استفادته من منافع المبيع إلى حين سداد البائع (المقترض) الدين. ثانياً: أن المنفعة في بيع الوفاء تكون في غالب الأحوال عينية، وتتمثل في الاستفادة من منافع المبيع، بينما في صورة التمويل العقاري تكون المنفعة مالية. وهذا الفرق غير مؤثر أيضاً؛ لأن كلتا العمليتين في حقيقتهما تحايل على القرض الربوي في صورة عقد آخر، وطبيعة المنفعة لا أثر لها في الحكم.

#### والحاصل:

أنه لا يظهر أن هناك فرقاً جوهرياً بين صورة بيع الوفاء وصورة التمويل العقاري المذكورة، فكلاهما في الحقيقة قرض بفائدة ربوية مشترطة.

## خاتمة البحث

في نهاية هذا البحث أحمد الله تعالى على تيسيره وإعانتته على المشاركة في دراسة هذا الموضوع ، وأرجو أن أكون قد وفقت في بيان هذا الموضوع ، وتوصلت فيه إلى الصواب ، وما كان فيه من صواب وسداد فمن الله وحده ، وما كان فيه من خطأ أو تقصير فمن نفسي ، والله يغفر لي وللمسلمين .

وفيما يأتي أهم النتائج المستخلصة من هذا البحث باختصار:

- 1 - تعددت عبارات الفقهاء في تعريف بيع الوفاء بناءً على اختلافهم في تكييفه والراجح - والله أعلم - أن يقال في تعريفه بأنه: البيع الذي يشترط فيه رد السلعة عند رد الثمن.
- 2 - هذا البيع بصفته المعروفة عند الفقهاء نشأ قديماً منذ القرن الثاني الهجري، إلا أنه ظهر وانتشر في القرن الخامس الهجري في بلاد خراسان وما جاورها ، واستمر التعامل به في أكثر بلاد المسلمين إلى يومنا هذا.
- 3 - الذي يترجح لدي - والله أعلم - هو القول بفساد بيع الوفاء وعدم صحته؛ لأدلة مذكورة في صلب البحث لا داعي لتكرارها.
- 4 - ظهر بيع الوفاء في الواقع المعاصر بصور اشتهرت بمسميات أخرى، ومنها إحدى صور الشراء بالهامش، وهي التي يكون فيها إقراض بشراء الرهن.
- 5 - من الصور المعاصرة لبيع الوفاء المشاركة المتناقضة التي يكون فيها اشتراط بيع أو إجارة في المستقبل، أو وعدٍ ملزم بذلك.
- 6 - تعتبر اتفاقية إعادة الشراء (الريبو) التي تجري في الأسواق المالية، من الصور المعاصرة لبيع الوفاء.
- 7 - للتمويل العقاري صيغ متنوعة، إلا أن الصيغة التي تعتبر من صور بيع الوفاء هي صورة التمويل بعقد إجارة مع الوعد بالتملك.

## فهرس المصادر والمراجع

- إجارة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء؟، رفيق يونس المصري، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز، المجلد (19)، العدد (2).
- الأحكام الشرعية لتجارة الهامش ، د. حمزة حسين الفعر الشريف ، بحث مقدم للدورة الثامنة عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي .
- أحكام تمويل الاستثمار في الأسهم ، فهد العريض ، دار كنوز إشبيليا ، الرياض، ط1، عام 1431هـ.
- إدارة مخاطر الائتمان في أسواق الريبو، أرشد فؤاد مجيد التميمي، بحث منشور على شبكة الإنترنت.
- أدوات إدارة مخاطر السيولة وبدائل اتفاقية إعادة الشراء في المؤسسات المالية الإسلامية، يوسف الشيبلي، بحث منشور على الموقع الإلكتروني لموسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي (<http://iefpedia.com/arab>).
- أساسيات الاستثمار وتحليل الأوراق المالية ، د. منير إبراهيم هندي ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ط2 ، عام 2006م . أساسيات الاستثمار، محمد صالح الحناوي.
- أسواق الأوراق المالية في ميزان الفقه الإسلامي ، د. عصام أبو النصر ، دار النشر للجامعات ، القاهرة ، ط1 ، عام 2006م .
- أسواق الأوراق المالية ودورها في تمويل التنمية الاقتصادية ، سمير عبد الحميد رضوان ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، ط1 ، عام 1417هـ .
- سوق المال ، د. عبدالله بن محمد الرزين ، نشر جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، ط1، عام 1427هـ .
- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان ، العلامة زين الدين بن نجيم ، تحقيق عبدالكريم الفضيلي ، المكتبة العصرية ، بيروت ، ط1 ، عام 1418هـ .
- الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الشافعية ، الإمام جلال الدين السيوطي، تحقيق محمد محمد تامر ، حافظ عاشور ، دار السلام للطباعة والنشر ، القاهرة ، ط1 ، عام 1418هـ .
- إعلام الموقعين عن رب العالمين ، شمس الدين بن قيم الجوزية ، حققه بشير محمد عيون ، مكتبة دار البيان ، دمشق ، ط1 ، عام 1421هـ .
- آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، منى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد (25)، العدد الثاني، عام 2009م.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، زين الدين ابن نجيم الحنفي ، ضبطه زكريا عميرات ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط1 ، عام 1420هـ .
- البنائة في شرح الهداية ، محمود بن أحمد العيني ، دار الفكر للنشر والتوزيع ، بيروت ، ط2 ، عام 1411هـ .
- البهجة في شرح التحفة ، علي بن عبدالسلام التسولي ، المكتبة العصرية ، بيروت ، ط1 ، عام 1425هـ.
- بورصة الأوراق المالية من منظور إسلامي ، د. شعبان محمد البروارى ، دار الفكر ، دمشق ، ط2 ، عام 2005م.



- بيع الوفاء دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقہ الإسلامي على هادي العبيدي، بحث منشور على الموقع الإلكتروني لموسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي (<http://iefpedia.com/arab>).
- بيع الوفاء وتطبيقاته المعاصرة، محمد أمين بارودي، دار النوادر، دمشق، ط1، عام 1433هـ.
- التاج والإكليل لمختصر خليل ، لأبي عبدالله محمد بن يوسف المواق ، ضبطه وخرج أحاديثه ، زكريا عميرات ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط1 ، عام 1416هـ، مطبوع مع مواهب الجليل .
- تأجير العين المشتراة لمن باعها صراحة وضمناً، نزيد حماد، مجلة العدل، العدد (35)، عام 1428هـ.
- التبصرة، لأبي الحسن علي بن محمد اللخمي، تحقيق: أحمد عبدالكريم نجيب، توزيع وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة قطر، ط1، عام 1432هـ.
- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، للإمام عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، تحقيق أحمد عزو عناية ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط1 ، عام 1420هـ.
- تجربة المملكة العربية السعودية في مجال اتفاقيات إعادة الشراء، صالح العواد و جبرين الجبرين، نشر صندوق النقد العربي، أبوظبي، عام 2001م.
- تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذي ، للإمام محمد بن عبدالرحمن المباركفوري اعنتى به عادل أحمد عبدالموجود ، علي محمد معوض ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، ط3 ، عام 1422هـ .
- تحفة المحتاج بشرح المنهاج ، ابن حجر الهيتمي ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت .
- تطبيقات العرف في المعاملات المالية المعاصرة، محمد محمود الجمال، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، عام 2007م.
- تقويم معالجة تعثر المؤسسات المالية بإتفاقية إعادة الشراء، محمد الفزيع، ضمن أبحاث المؤتمر العاشر للهيئات الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، عام 2011م.
- التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير ، ابن حجر العسقلاني، تحقيق عادل عبدالموجود ، وعلي معوض ، دار الكتب العلمية، بيروت ، ط1 ، عام 1419هـ .
- التمويل العقاري آلية تنشيط السوق العقاري في مصر، نهي فوزي منصور، بحث منشور على شبكة الإنترنت.
- التمويل العقاري لبناء المساكن وشراؤها.. دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، أحمد بن عبدالعزيز بن شبيب، رسالة دكتوراه بالمعهد العالي للقضاء، عام 1432هـ.
- تهذيب سنن أبي داود ، العلامة شمس الدين ابن قيم الجوزية ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، ط1 ، عام 1419هـ " مطبوع بمامش عون المعبود".
- توصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الأول، ضمن سلسلة التوعية بأعمال المصارف الإسلامية، بنك دبي الإسلامي.
- حاشية ابن عابدين " رد المختار " على الدر المختار شرح تنوير الابصار، للعلامة محمد أمين الشهير بابن عابدين الحنفي، تحقيق عادل عبدالموجود، وعلي معوض، دار الكتب العلمية ، بيروت، ط1 ، عام 1415هـ .
- منتهى الإردات في جمع المقنع مع التنقيح وزيادات ، محمد بن أحمد الفتوحى، مع حاشية المنتهى لعثمان بن أحمد النجدي الشهير بابن قائد ، تحقيق: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، دار عالم الكتب، الرياض، عام 1432هـ.
- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير ، تحقيق محمد بن عبدالله شاهين ، دار الكتب العلمية ، بيروت ،

ط1 ، عام 1417هـ .

- حاشية الشرواني على تحفة المحتاج ، الشيخ عبد الحميد الشرواني ، مطبوع مع تحفة المحتاج ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت .
- حاشية الشلبي على تبين الحقائق، مطبوع بهامش تبين الحقائق.
- حاشية العدوي على شرح الخرشبي ، الشيخ علي بن أحمد العدوي ، مطبوع بهامش شرح الخرشبي على مختصر خليل .
- الخدمات الاستثمارية في المصارف وأحكامها في الفقه الإسلامي ، د. يوسف بن عبدالله الشبيلي ، دار ابن الجوزي ، الدمام ، ط1 ، عام 1425هـ .
- الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، للعلامة محمد بن علي بن محمد الحصري الشهير بالحصفي الحنفي ، ينظر : حاشية ابن عابدين .
- دور البنك المركزي في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية، رابيس حدة، دار إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، عام 2009م.
- روضة الطالبين وعمدة المفتين ، للإمام محي الدين بن يحيى بن شرف النووي ، حققه الدكتور خليل مأمون شيحا ، دار المعرفة ، بيروت ، ط1 ، عام 1427هـ .
- سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها ، العلامة محمد بن ناصر الدين الألباني ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع ، الرياض ، عام 1415هـ .
- سنن أبي داود ، للإمام الحافظ سليمان بن الأشعث السجستاني حكم على أحاديثه العلامة الألباني ، اعتنى به : مشهور آل سلمان ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع ، الرياض ، ط1 .
- سنن الترمذي ، الإمام الحافظ محمد بن عيسى بن سورة الترمذي ، حكم على أحاديثه العلامة الألباني ، اعتنى به : مشهور بن حسن آل سلمان ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع ، الرياض ، ط1 .
- سنن النسائي ، للإمام الحافظ أحمد بن شعيب النسائي ، حكم على أحاديثه العلامة الألباني اعتنى به مشهور بن حسن آل سلمان ، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع ، الرياض ، ط1 .
- سوق الأوراق المالية في ميزان الفقه الإسلامي ، د. عطية فياض ، دار النشر للجامعات ، القاهرة ، ط1، عام 1418هـ .
- شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، محمد بن محمد مخلوف، المطبعة السلفية، القاهرة، عام 1349هـ.
- شرح الخرشبي على مختصر خليل ، للعلامة محمد بن عبدالله بن علي الخرشبي المالكي ، ومعه حاشية العدوي على الخرشبي ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط1 ، عام 1417هـ .
- العناية شرح الهداية ، للإمام محمد بن محمود الباري الحنفي ، دار عالم الكتب ، الرياض ، عام 1424هـ ، ومعه فتح القدير لابن الهمام الحنفي .
- شرح القواعد الفقهية ، الشيخ أحمد بن محمد الزرقا ، دار القلم ، دمشق، ط6 ، عام 1422هـ .
- صحيح الإمام مسلم بن الحجاج ، مطبوع مع شرح النووي بعناية خليل مأمون شيحا ، دار المعرفة ، بيروت ، ط7

- عام 1421 هـ .
- صحيح البخاري ، للإمام محمد بن إسماعيل البخاري ، مع شرحه فتح الباري للحافظ ابن حجر العسقلاني ، دار السلام ، الرياض ، ط 1 ، عام 1421 هـ .
  - صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، حسين شحاته، بحث منشور على الموقع الإلكتروني لموسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي (<http://iefpedia.com/arab>).
  - طبقات الحنابلة، القاضي أبو يعلى، تحقيق: عبدالرحمن العثيمين، مكتبة العبيكان، الرياض، عام 1419 هـ.
  - العرف حجته وأثره في فقه المعاملات المالية عند الحنابلة، عادل قوته، المكتبة المكية، مكة المكرمة، ط 1، عام 1418 هـ.
  - عقد البيع، مصطفى الزرقا، دار القلم، دمشق، ط 2، عام 1433 هـ.
  - العقود المالية المركبة دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية ، د. عبدالله بن محمد العمراني ، دار كنوز إشبيليا ، الرياض ، ط 1 ، عام 1427 هـ .
  - عون المعبود شرح سنن أبي داود ، للعلامة أبي عبدالرحمن شرف الدين محمد أشرف بن أمير بن علي الصديقي العظيم آبادي ، دار الكتب العلمية، بيروت ، ط 1 ، عام 1419 هـ .
  - الفتاوى الفقهية الكبرى، ابن حجر الهيتمي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط 1، عام 1417 هـ.
  - فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك ، الشيخ محمد عليش ، وبهامشه تبصرة الحكام في أصول الأفضية ومناهج الحكام لابن فرحون المالكي ، طبعة مصطفى البابي الحلبي ، مصر ، عام 1378 هـ .
  - فتح القدير ، كمال الدين محمد بن عبدالواحد بن الهمام الحنفي ، ينظر : العناية في شرح الهداية .
  - القاموس المحيط ، مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي ، ترتيب خليل مأمون شيحا ، دار المعرفة ، بيروت ، ط 1 ، عام 1426 هـ .
  - قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي ، دار القلم ، دمشق ، ط 2 ، عام 1418 هـ .
  - قواعد الأحكام (القواعد الكبرى)، العز بن عبدالسلام، دار القلم، دمشق، ط 2، عام 1428 هـ.
  - كشاف القناع عن متن الإقناع ، الشيخ منصور بن يونس البهوتي ، تحقيق إبراهيم أحمد عبدالحميد ، دار عالم الكتب ، الرياض ، عام 1423 هـ .
  - لسان العرب ، العلامة جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور المصري ، دار صادر ، بيروت ، ط 4 ، عام 2005 م.
  - المبسوط ، شمس الدين السرخسي ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، ط 1 ، عام 1414 هـ .
  - المتاجرة بالهامش في الأسواق المالية.. دراسة فقهية، رسالة ماجستير بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، كلية الشريعة ، للباحث: ياسر الخضير ، عام 1428 هـ .
  - المتاجرة بالهامش دراسة تصويرية فقهية ، د. عبدالله السعيد ، بحث مقدم للدورة الثامنة عشرة للمجمع الفقهي والإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي ، مكة المكرمة .
  - المتاجرة بالهامش والأحكام المتعلقة بها في الفقه الإسلامي ، د. محمد عثمان شبير ، بحث مقدم للدورة الثامنة

- عشرة للمجمع الفقهي الإسلامي .
- مجلة الأحكام العدلية مع شرحها درر الحكام لعلي حيدر، دار عالم الكتب، الرياض، عام 1423هـ.
- مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ، جمع وترتيب الشيخ عبدالرحمن بن قاسم ، توزيع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بالمملكة العربية السعودية، عام 1426هـ .
- مختار الصحاح، محمد بن أبي بكر الرازي، مكتبة لبنان، عام 1989م.
- المدونة الكبرى، رواية سحنون عن ابن القاسم، دار الحديث ، القاهرة، عام 1426هـ.
- مدى انتفاع الاقتصاد من بيع الوفاء، بحث الفرфор، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد السابع.
- المسند ، للإمام أحمد بن حنبل ، أشرف على تحقيقه الشيخ شعيب الأرنؤوط ، مؤسسة الرسالة ، بيروت ، ط 1 ، عام 1421هـ .
- المشاركة المتناقصة وأحكامها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، نزيه حماد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد (13)، ومعها أيضاً بحث: عجيل النشمي وحسن الشاذلي.
- المشاركة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء، للباحث: خالد اللحيدان، عام 1425هـ.
- المشتقات المالية ودورها في إدارة المخاطر، سمير عبدالحميد رضوان، دار النشر للجامعات، القاهرة، ط1، عام 2005م.
- مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية وكيف عاجلها الإسلام، محمد الصاوي، دار المجتمع ودار الوفاء، المنصورة، ط1، عام 1410هـ.
- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ، العلامة أحمد بن محمد بن علي الفيومي ، اعتنى به عادل مرشد ، توزيع رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء بالمملكة العربية السعودية .
- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ، العلامة مصطفى السيوطي الرحباني ، المكتب الإسلامي ، بيروت ، ط 3 ، عام 1421هـ .
- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي ، د. محمد عثمان شير ، دار النفائس ، عمان ، الأردن ، ط 4 ، عام 1422هـ .
- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، المنامة ، البحرين ، عام 2007م .
- معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، علي الجمعة، مكتبة العبيكان، الرياض، ط1، عام 1421هـ.
- معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، دار القلم، دمشق، ط1، عام 1429هـ.
- معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، علاء الدين الطرابلسي، دار الفكر، بيروت.
- المغني ، لموفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي ، تحقيق د. عبدالله بن عبدالمحسن التركي ، د. عبدالفتاح محمد الحلو ، دار عالم الكتب ، الرياض ، الطبعة الثالثة ، عام 1417هـ .
- مقاييس اللغة ، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، ط 1 ، عام 1422هـ .
- المقدمات الممهديات ، أبو الوليد محمد بن أحمد رشيد القرطبي ، تحقيق سعيد أحمد أعراب ، دار الغرب الإسلامي ،

بيروت ، ط 1 ، عام 1408هـ.

- منح الجليل شرح على مختصر خليل ، الشيخ محمد عليش المالكي ، دار الفكر ، بيروت ، عام 1409هـ .
- المهذب في فقه الإمام الشافعي ، أبو إسحاق الشيرازي ، تحقيق وتعليق ، د. محمد الزحيلي ، دار القلم ، دمشق ، ط 1 ، عام 1417هـ .
- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ، أبو عبدالله محمد بن محمد بن عبدالرحمن المغربي المعروف بالخطاب ، ومعه التاج والإكليل للمواق ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ط 1 ، عام 1416هـ .
- الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية، نشر الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، 2009م.
- موسوعة المصطلحات والمفاهيم العقارية، عبدالله المغلوث، ط 1، عام 1428هـ.
- نصب الرأية لأحاديث الهداية ، للحافظ جمال الدين عبدالله بن يوسف الزيلعي الحنفي ، حققه محمد عوامة ، دار عالم الكتب ، الرياض ، ط 2، عام 1424هـ .
- نظرية الوعد الملزم في المعاملات المالية، نزيه حماد، دار القلم، دمشق، ط 1، عام 1431هـ.
- الوفاء فيما يتعلق ببيع الوفاء، محمد بيرم الثاني الحنفي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد السابع.

#### الأنظمة واللوائح:

- نظام التمويل العقاري السعودي، الصادر عام 1433هـ، وهو منشور على الموقع الإلكتروني لمؤسسة النقد السعودي(www.sama.gov.sa).
- قانون التمويل العقاري المصري رقم (48) الصادر سنة 2001م، وهو منشور على الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية (www.efsa.gov.eg).