

## إجارة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء؟

رفيق يونس المصري

باحث بمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي

جامعة الملك عبدالعزيز - جدة - المملكة العربية السعودية

بيع الوفاء هو أن يبيع المحتاج إلى النقد عقاراً (داراً أو أرضاً) له، على أنه متى رد الثمن استرد العقار المبيع (انظر المادة ١١٨ و ٣٩٦-٤٠٣ من مجلة الأحكام العدلية). فالمحتاج إلى النقد يبيع عقاره نقدًا، بشرط أنه متى رد الثمن إلى المشتري رد إليه المشتري عقاره. فهو يبيع بشرط الفسخ أو الإقالة عند رد الثمن، أو هو يبيع بشرط التفاسخ أو التراد، فالبايع يرد الثمن، والمشتري يرد المبيع.

وهذا البيع له أسماء كثيرة عند الفقهاء الذين تعرضوا له، مثل: بيع العهدة (لأن كلاً من الطرفين يتعهد بإعادة العوض أو البديل بعد مدة محددة، أو لأن المشتري يتعهد بضمان المبيع)، وبيع العدة أو الوعد (لأن البيع قد يتم بوعد "ملزم" بدل الشرط)، وبيع الأمانة (لأن المبيع في حقيقته أمانة عند المشتري)، وبيع الناس (لأن الناس تعاملوا به وألفوه وشاع بينهم)، والبيع الجائز (لأن

بعض الفقهاء أجازوه حتى كأن عقداً لم يجز كمثل جوازه!)، والبيع المعاد (لأن هناك بيعاً وإعادة بيع) ... ويبدو أن هذا البيع قديم، فقد كان موجوداً منذ أواخر القرن الخامس الهجري.

واصطنع أهل الحيل خلافاً فقهيّاً في هذا البيع: هل هو جائز أم ممنوع؟ وهل هو بيع أم رهن عند من أجازوه؟ والتحقيق أنه لا يحتمل الخلاف، فهو عبارة عن حيلة ربوية، أي قرض ربوي في صورة البيع. فهناك مبلغ نقدي يُدفع ثم يُسترد. والممول يستفيد من العقار، خلال مدة القرض، استعمالاً أو استغلالاً. ومعنى ذلك هو أنه ينتفع به بالسكنى إذا كان داراً، أو بالزراع أو الغرس إذا كان أرضاً. وقد يكون العقار مؤجراً لشخص ثالث، أو للبائع نفسه، فيستفيد الممول من الأجرة، لقاء تمويله.

فإذا تم التأجير للبائع نفسه، فهذا يعني: إجارة العقار (أو بيعه بالتقسيط) لمن باعه نقداً. وهذه الإجارة قد تكون إجارة منتهية بالتملك، أي بيعاً بالتقسيط في صورة إجارة، أي بيعاً تحت ستار الإجارة. ويتم اللجوء هنا إلى الإجارة، بدل البيع بالتقسيط، لأجل احتفاظ البائع بملكية المبيع، على سبيل الضمان أو الرهن، بل هو أفضل من الرهن، لأن المبيع في هذه الحالة يكون مملوكاً له، بخلاف الرهن فإن البائع لا يملكه.

وهذه العملية (إجارة الأصل لمن باعه) Sale & Leaseback شبيهة ببيع الوفاء، أو ببيع الاستغلال الذي يمكن أن يعدّ صورة من صور بيع الوفاء، الذي أجازوه بعض الفقهاء، كما قدمنا، ومنعه مجمع الفقه الإسلامي في جدة عام ١٤١٢هـ — (١٩٩٢م). ولا ريب أن أهل الحيل كانوا يتمنون جوازه، وهاهم يضغطون الآن لإجازته باسم آخر. فمن الحيل تسمية الأشياء بغير أسمائها، تمريراً لها وتسويغاً عند العامة.

وبيع الاستغلال، هو أن يبيع العقار مثلاً ببيع وفاء، على أن يستأجر البائع المبيع، ومتى رد إليه الثمن رد إليه عقاره (انظر المادة ١١٩ من مجلة الأحكام العدلية). وسمي بيع استغلال، لأن المشتري يستغل العقار المبيع، أي يستفيد من غلته (ربعه)، بطريق تأجيره إلى البائع. فبيع الاستغلال إذن هو في حقيقته صورة من صور بيع الوفاء، حيث يكون العقار مؤجراً للبائع. وبيع الوفاء هو بدوره صورة من صور بيع العينة، الذي جاء النهي عنه في الحديث النبوي (مسند أحمد ٤٢/٢ ؛ وسنن أبي داود ٢٧٤/٣ ؛ ونيل الأوطار ٢٣٣/٥)، لأن أهم ما يميز بيع العينة هو أن السلعة تخرج من البائع، ثم تعود إليه، فهي لغو. وفي العينة بيعتان: بيعة معجلة بثمن محدد، وبيعة مؤجلة بثمن أعلى. وذلك مثل أن يبيعه سلعة لسنة بـ ١٠٠٠ ريال، ثم يشتريها منه نقدًا بـ ٩٠٠ ريال. فكأنه أقرضه ٩٠٠ ريال ليرد إليه ١٠٠٠ ريال. فالربا هنا في بيع العينة هو الفرق بين الثمنين، أما في بيع الوفاء فالربا يكون في استعمال العقار أو استغلاله، كما تقدم. وقد يكون الربا في بيع وسلف بزيادة ثمن البيع على المقترض، أو نقصه على المقرض. كما قد يكون الربا في سلف مقابل سلف. روى الإمام ابن بطّة بإسناده عن الأوزاعي عن النبي ﷺ أنه قال: "يأتي على الناس زمان يستحلون فيه الربا بالبيع" (الفتاوى الكبرى لابن تيمية، ط. دار المعرفة، ١٣٠/٣؛ وإعلام الموقعين لابن القيم ١٧٨/٣).

قد يتساءل القارئ: لماذا البحث في بيع الوفاء، وهو بيع قديم؟ الحقيقة أنه قديم جديد، فهناك محاولات معاصرة لإحياء هذه العقود القديمة، التي لا تعدو أن تكون حيلًا ربوية. ففي يومي ٢٣ و٢٤/١٠/١٤٢٤هـ = ١٧ و١٨/١٢/٢٠٠٣م، عقد ملتقى فقهي بالرياض، قدمت فيه ورقة للدكتور نزيه حماد، بعنوان: "إجارة العين لمن باعها"، كما قدمت أربعة تعقيبات عليها: الأول للصدیق الضریر، والثاني لمحمد تقي العثماني، والثالث لحسين حامد حسان، والرابع لعبد الستار أبو غدة.

ذكر نزيه حماد في ورقته أن العلماء اختلفوا في مشروعية إجارة العين لمن باعها. فذهب الجمهور إلى منعها، خلافاً للمالكية وابن تيمية من الحنابلة. وهذا غير صحيح، لأن الذي أجازها المالكية وابن تيمية هو: بعثك داري هذه بكذا على أن تبيعني دابتك هذه بكذا، فهنا سلعتان مختلفتان، وفي مسألتنا سلعة واحدة، تذهب ثم تعود، تذهب بيعاً نقدياً، ثم تعود بيعاً بالتقسيط أو إجارة منتهية بالتملك. فهذا يصير أشبه بالعين الممنوعة. ولا صحة لما قاله حماد من أن: "هذا الحكم بالجواز ينسحب بلا ريب على الحالة التي نحن بصددنا". ووافقته على الجواز الصديق الضرير في تعقيبه، ولكن بالاعتماد على قاعدة أن الأصل في العقود الإباحة، ولو كانت هذه العقود مركبة لا منفردة. على أن العقد المركب قد يتألف من عقدين، كل منهما جائز بمفرده، ولا يكون مع ذلك هذا العقد المركب منهما جائزاً، كبيع وسلف.

كما أن الضرير ناقض بهذا قوله في (كتابه "الغرر" ١٩٦٧م، ص ٩٨): "أرى أن مسلك الفقه الإسلامي يحقق استقرار المعاملات، بتقريره مبدأ منع تعدد الصفقة، وجعله الأصل". فكان الأصل عنده وقتئذٍ منع تعدد الصفقة.

وقد نقل العثماني وأبو غدة، كل في تعقيبه على حماد، أن كثيراً من الهيئات ترى أن العين تنفي بطول المدة: سنة، تحصل فيها حوالة الأسواق (تغير الأسعار). وهذا أمر عسير الهضم، فمن أين أتت السنة؟ كما أن حوالة الأسواق قد تحصل في لحظة.

وتعرض حماد في ورقته إلى مسألة إجارة العين، لمن باعها، إجارة منتهية بالتملك. وأجازها حسب ضوابط قرار مجمع الفقه الإسلامي ٢٠٠٠م. وبالاطلاع على هذه الضوابط، ولاسيما الضابط ١ و ٢، أرى أنها ضوابط نظرية، لا يمكن تحقيقها عملياً. والتحقيق العملي لها معناه أن الإجارة لم تعد إجارة منتهية بالتملك. وهذا ما يؤخذ أيضاً على تعقيب حسين حامد حسان.

ويبدو لي أن هذا الاتجاه في الفتوى هو كمن يمسك العصا من وسطها، فإن مرّ العقد، قال المفتي: ألم أقل لكم؟ وإن تعذر مروره، قال: لم تتحقق الشروط!

المهم أن إجارة العين لمن باعها يمكن اعتبارها حيلة للالتفاف على تحريم المجمع لبيع الوفاء، من طريق إعطائه اسماً جديداً من الأسماء الكثيرة لهذا البيع، الذي يمكن اعتباره بدوره أيضاً صورة من صور بيع العينة. وعلى المصارف الإسلامية، والفروع والنوافذ الإسلامية في البنوك التقليدية، أن تحذر من هذه العقود المركبة (المجمعة)، التي تؤول إلى بيع وسلف (قرض)، أو سلف وسلف (سلف متبادل: سلف في مقابل سلف)، أو عينة، أو تورق (ولاسيما إذا كان في حقيقته عينة، وسمي تورقاً)، أو بيعتين في بيعة، أو ما في حكمها، من بيع وفاء، أو بيع استغلال، أو غير ذلك من الحيل الربوية القديمة والمعروفة.

وقد كنت نيهت إلى هذا، وحذرت في مداخلة شفهية من أن تصبح هذه المصارف مصارف عينة أو تورق، منذ أول ندوة لدلة البركة، في المدينة المنورة، عام ١٤٠٣ هـ. والعينة والتورق هما من العقود المركبة. وإذا كان الأصل في العقود "البسيطة" (المنفردة) هو الإباحة، فإن الأصل في العقود "المركبة" (المجمعة) هو المنع، للنهي في الحديث النبوي عن بيعتين في بيعة، وصفقتين في صفقة. والوعد، إذا كان غير ملزم، واقترن بعقد، فإنه لا يجعل العقد مركباً، ولكنه، إذا كان ملزماً، فهو في حكم العقد أو الشرط، يؤدي إلى تركيب العقود. ومعلوم أن الشرط يغير الأحكام، فالربا بدون شرط جائز، وهو بشرط غير جائز. وإذا أسلفه فأسلفه الآخر بغير شرط فهو جائز، وإذا أسلفه على أن يسلفه فهو غير جائز، وهكذا.

وتجدر الإشارة إلى أن القوانين العربية الوضعية، التي كانت أباحت بيع الوفاء، قد ألغته فيما بعد، عندما أباحت القرض بفائدة، لأن الحاجة إليه لم تعد

قائمة. وهذا شاهد آخر على أن بيع الوفاء وأمثاله من البيوع الصورية التحايلية إنما هي وسيلة أو ذريعة إلى القرض الربوي المختفي تحت ستار البيع. والمخرج الشرعي من بيع الوفاء هو أن يبيع البائع عقاره بيعاً نقدياً باتاً (قطعيًا)، ومتى صار عنده مبلغ كافٍ أمكنه، بدون شرط، شراء عقاره الذي باعه، أو عقار آخر، بثمن السوق.

وإنني لأتعجب من هذه العقلية الفقهية التي تقول بحرمة الفائدة المصرفية، ثم تعود إليها، وبمعدلات أعلى منها، بشتى الذرائع والحيل. فهي كمن يقفل الباب "الأبيض"، ثم يفتح عشرات النوافذ "السوداء"، حتى صار "اجتهاد الفقهاء"، إن جازت تسميته اجتهادًا، منصبًا على أبواب الحيل القديمة الموروثة، دون غيرها، فكأن الفقه كله اختزل في الحيل. وهذه الحيل لا ريب أنها تجعل العمل المصرفي أكثر كلفة وتعقيدًا وغموضًا. يقول أيوب السخنياني: "لو أتوا الأمر على وجهه (من باب) لكان أسهل" (بيان الدليل في بطلان التحليل، ص ٣٧٤). ويقول ابن تيمية: "الربا الظاهر أنفع لهم من هذه الحيل، والشارع حكيم رحيم، لا يحرم ما ينفع، ويبيح ما هو أقل نفعًا، ولا يحرم ما فيه ضرر، ويبيح ما هو أكثر ضررًا منه. فإذا كان قد حرم الربا الظاهر فتحريمه لهذه المعاملات (الحيل) أشد. ولو قدر أنه أباحها لكانت إباحته للربا الظاهر أولى" (نفسه). ويقول ابن القيم: "كان شيخنا (ابن تيمية) يمنع من مسألة التورق، وروجع فيها مرارًا، وأنا حاضر، فلم يرخص فيها، وقال: "المعنى الذي لأجله حرم الربا موجود فيها بعينه، مع زيادة الكلفة بشراء السلعة وبيعها والخسارة فيها، فالشريعة لا تحرم الضرر الأدنى (الربا)، وتبيح ما هو أعلى (التورق)" (إعلام الموقعين ١٨٢/٣).

### المراجع

- ابن تيمية (١٤١٦هـ) *بيان الدليل في بطلان التحليل*، دمنهور: مكتبة لينة، (مصر).
- ابن تيمية (د.ت.) *الفتاوى*، بيروت: دار المعرفة.
- ابن القيم (١٣٧٤هـ) *إعلام الموقعين*، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، القاهرة: المكتبة التجارية الكبرى.
- أبو داود (د.ت.) *سنن*، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، القاهرة: دار إحياء السنة النبوية.
- أحمد، الإمام (١٣٩٨هـ) *مسند*، بيروت: المكتب الإسلامي.
- حماد، نزيه (١٤٢٤هـ) "إجارة العين لمن باعها"، ورقة مقدمة إلى *الملتقى الفقهي لشركة الراجحي، الرياض*.
- الشوكاني (د.ت.) *نيل الأوطار*، القاهرة: مكتبة الجابي الحلبي.
- الضرير، الصديق (١٣٨٦هـ) *الغرر وأثره في العقود*، (د.ن.).
- مجلة الأحكام العدلية* (١٣٤٩هـ) شرح الأتاسي، حمص (سورية)، (د.ن.).
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي* (١٤١٢هـ) العدد ٧، ج ٣، جدة.
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي* (١٤٢١هـ) العدد ١٢، ج ١، جدة.