الرهن العقاري من منظور فقهي

الدكتورة/ أمينه مسعد مساعد الحربي

أستاذ مشارك - كلية الشريعة والدراسات الإسلامية

جامعة جدة

المقدمة

الحمد لله واهب النعم، كريماً في العطايا والمنن، علم الإنسان بالقلم وعلمه ما لم يعلم، احمده سبحانه حمد الذاكرين، وأثنى عليه ثناء الشاكرين، سبحانه لا أحصي ثناءً عليه وهو كما أثنى على نفسه، وأصلي وأسلم على المبعوث رحمة للعالمين نبي الهدى وقائدالأمة إلى جناته جنات رب العالمين، وعلى آله وصحابته أجمعين. وبعد:

لقد حث الإسلام على الإقراض، وضمن للمُقرِض ماله بعدة وسائل من الشهادة والرهن والضمان.

والرهن من التوثيقات التي تسهل عملية الإقراض وفي الآونة الأخيرة أخذ الناس التعامل بالرهن العقاري وهو ليس من المستجدات بل علمائنا السابقين قد تحدثوا عن الرهن وشروطه وضوابطه وأحكامه ؛ لذلك بحثت عن الرهن العقاري من منظور فقهي ، مما يدلنا على أن الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان وإنها قابلة للتطبيق دون الوقوع في الأزمات الاقتصادية.

خطة البحث

يتكون البحث من مقدمة ، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة تتضمن أهم النتائج:

المقدمة.

التمهيد: الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية.

المبحث الأول: الرهن العقاري في الفقه الإسلامي وفيه أربعة مطالب.

-المطلب الأول: المعنى اللغوي للرهن.

-المطلب الثاني: تعريف الرهن عند الفقهاء.

-المطلب الثالث: الحكم الشرعي للرهن.

-المطلب الرابع: أركان الرهن.

المبحث الثاني: الرهن العقاري وفيه ثمانية مطالب:

-المطلب الأول: تعريف الرهن العقاري.

-المطلب الثاني: الهدف من الرهن العقاري .

-المطلب الثالث: شروط الرهن العقاري.

-المطلب الرابع: رهن العقار المشاع.

-المطلب الخامس: رهن العقار المستأجر.

-المطلب السادس: بيع الراهن للعقار المرهون.

-المطلب السابع: تلف العقار المرهون.

-المطلب الثامن: بيع العين المرهونة واستتيفاء الدين من قيمتها.

-الخاتمة وتتضمن أهم النتائج.

والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

الدراسات السابقة:

لا يخلو كتاب من كتب الفقه عن الحديث عن الرهن لكن الرهن العقاري بهذا المسمى لا يوجد في كتب الفقهاء ، لكن ذُكِرَ رهن العقار ند الحديث عند الرهن ،ومن الدراسات الحديثة في الرهن العقاري الذي وقفت عليها:

١- الرهن العقاري (خبرات أجنبية ونظام محلي واقعي، عبدالله أحمد المغلوث، تجارة الرياض، ١٤٣٨/١١/٧هـ.

٢- نظام الرهن العقاري ، مجلة العدل، العدد (٥٧) محرم ، ١٤٣٤هـ.

٣- الرهن مفهومه وشروطه ، مثنى النعيمي.

٤- الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، عبدالرحمن الردادي.

منهج البحث:

تتبعت في هذا البحث المنهج التالي:

أولاً: الرجوع إلى المصادر الأصلية في الموضوع ما استطعت إلى ذلك سبيلا.

ثانياً: الرجوع إلى المصادر المعاصرة والحديثة التي تحدثت عن الرهن العقاري.

ثالثاً: الحرص على تدعيم البحث بالنصوص الشرعية من الكتاب والسنة، ونصوص العلماء مع تمييز ذلك بعلامات التنصيص.

رابعاً: بيان مواضع الآيات القرآنية في المصحف الشريف وذلك بذكر اسم السورة ورقم الآية.

خامساً: تخريج الأحاديث الشريفة الواردة في ثنايا البحث من كتب الأحاديث المشهورة.

سادساً: وضع فهارس في آخر البحث كفهرس المصادر والمراجع وفهرس الموضوعات.

التمهيد

الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية

من أجل التسهيل على المواطنين في تملك مساكن لهم فقد أقرّ مجلس الوزراء نظام الرهن العقاري وهو نظام "يتيح شراء العقار بتمويل قرضي من مؤسسات التمويل العقاري، ويتم سداد ذلك القرض من خلال قسط شهري يدفع لفترات طويلة نسبياً"(١).

"ومن أبرز ملامح هذا النظام تحقيق الضمانات اللازمة عند ممارسة نشاطات وتمويل العقار ، وذلك بوضع ضوابط تحمي الدائن والمدين في العملية الأئتمانية"(٢).

"ويشمل نظام الرهن العقاري تحديد حقوق أطراف عقد الرهن والتزماتهم من حيث ما يشملهالرهن وكيفية التعامل مع المرهون أثناء سريان عقد الرهن أو مع الحقوق المتعلقة مع الغير قبل نشوء الرهن"(٣).

(١) الشويعر لتقييم العقار المعتمد.
(٢) العربية نت، الإثنين، ١٤٣٣/٨/١٢هـ.
(٣) المرجع السابق.

المبحث الأول

الرهن في الفقه الإسلامي، وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: المعنى اللغوي للرهن.

الرهن في اللغة: يطلق على الدوام والثبوت يقال: "رهن الشيء أي: دام وثبت، والرهن الثابت"(١).

"قال ابن سيده(٢): الرهن ما وضع عند الإنسان مما ينوب مناب ما أخذ منه"(٣).

وقيل: يطلق الرهن على الحبس ويدل عليه قوله تعالى: {كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ}(٤).

أي: محبوسة بما قدمت من خير أو شر (٥).

المطلب الثاني: تعريف الرهن عند الفقهاء:

عرف الفقهاء الرهن بتعاريف مختلفة ولكنها كل لا تخرج عن معنى التوثيق.

عرفه السرخسي(٦) من الأحناف"الرهن عقد وثيقة بمال مشروع للتوثيق في جانب الاستيفاء"(٧).

وعند المالكية "ما قبض توثقاً به في دينا"(٨).

وعرف الشربيني(٩) من الشافعية: "جعل عين مال متمولة وثيقة بدين ليستوفى منها عند تعذر وفائه"(١٠).

وجاء في المغني لابن قدامه :"المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوفى من ثمنه إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه"(١١).

---

(١) مختار الصحاح، أبي بكر الرازي، "رهن" ينظر: المصباح المنير، الفيومي: (هـ ن) (ص١٦٧)،، لسان العرب ابن منظور: ٢٤٨/٦، "رهن"

(٢) ابن سيده "إمام اللغة أبو الحسن علي بن إسماعيل المرسي الضرير ، صاحب كتاب المحكم في لسان العرب"، سير أعلام النبلاء، الذهبي (١٤٤/١٨).

(٣) مختار الصحاح "رهن"

(٤) سورة المدثر: آية ٣٨.

(٥) ينظر: الفقه على المذاهب الأربعة للجرري ((٢٤٨/٢)، فقه السنة، سيد سابق: (٩٠/٤).

(٦) السرخسي: "أبو الفضل بكر بن محمد بن علي الفضل الأنصاري الخزري، شيخ الحنفية، مفتي بخاري، توفي سنة (٥١٢هـ)" سير أعلام النبلاء (٤١٥/٩).

(٧) المبسوط للسرخسي: (٢٣٦/٢١).

(٨) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن عرفه الدسوقي: (٢٣١/٣).

(٩) "شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي المتوفي (٩٧٧هـ)" كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون: (١١٣٩/٢).

(١٠) نهاية المحتاج شرح المنهاج، أبي العباس الرملي (٢٣٥/٤).

(١١) (٢١٥/٤).

لذلك نقول: "الرهن توثقه دين بعين يمكن استيفاء الدين عند التعذر منها".

المطلب الثالث: الحكم الشرعي للرهن:

الرهن جائز شرعاً "حضراً أو سفراً" [١]؛ لأنه "ما جاز بيعه جاز رهنه"[٢]، وقد استدل على جوازه بأدلة من الكتاب والسنة والإجماع.

فمن الكتاب قوله تعالى: {وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ}[٣].

وجه الدلالة:

دلت الآية على جواز الرهن فقوله{فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ}أي: "يقبضها صاحب الحق وتكون وثيقة عنده حتى يأتيه حقه"[٤].

من السنة:

ماجاء في صحيح البخاري ، عن عائشة– رضي الله عنها – قالت: "اشترى رسول الله ﷺ– من يهودي طعاماً ، ورهنه درعه"[٥].

وجه الدلالة:

أن النبي – ﷺ – رهن درعه ولو لم يكن جائزاً لما فعله ﷺ .

الإجماع [٦]:

أجمع الفقهاء على جواز الرهن وفق شروط محدده [٧]:

المطلب الرابع: أركان[٨] الرهن:

(١) حاشية العدوي ، علي بن أحمد العدوي : (٣٥٣/٢). "وقيل: لا يجوز في الحضر؛ لقوله تعالى: {وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ} [البقرة : ٢٨٣].
وأجيب: بأنه "إنما خص السفر لغلبة فقدان الكاتب الذي هو البينة فيه" المرجع السابق، (ص٣٥٣).
(٢) الروض المربع، للبهوتي (ص٢٥٥). عمدة القارئ، ابن قدامة، (ص٥٨).
(٣) سورة البقرة : آية (٢٨٣).
(٤) تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان ، عبدالرحمن السعدي (١٧٠/١).
(٥) فتح الباري ، شرح صحيح البخاري ، العسقلاني، (١٤٥/٥)، كتاب الرهن، باب الرهن عند اليهود وغيرهم.
(٦) ينظر: المبسوط : (٢٣٦/٢١)، حاشية الدسوقي ، (٢٣٢/٣)، نهاية المحتاج (٢٣٥/٤)، المغني : (٢١٦/٤).
(٧) سوف نذكرها عند الحديث عن شروط الرهن.
(٨) أركان جمع ركن والركن في اللغة هو جانب الشيء الأقوى، ينظر: مختار الصحاح، الزاري (ص١٤٦)، ك ن ، وفي الإصطلاح "هو الداخل في حقيقة الشيء المحقق لما هيته". المهذب في أصول الفقه : (٦٣/٥).

اختلف الفقهاء في أركان الرهن على مذهبين:

المذهب الأول: جمهور[١] الفقهاء من مالكية وشافعية وحنابلة حيث قالوا: للرهن خمسة أركان وهي على النحو التالي:

- الركن الأول: الراهن وهو مالك العين المرهونة.
- الركن الثاني: المرتهن وهو الدائن (صاحب الدين) الذي أخذ العين المرهونة مقابل دينه.
- الركن الثالث: الصيغة من إيجاب وقبول.
- الركن الرابع: العين المرهونة.
- الركن الخامس: المرهون به وهو الدين.

المذهب الثاني: مذهب الآحناف حيث قالوا: "للرهن ركن واحد وهو الإيجاب والقبول، لأنه حقيقة العقد"[٢].

وباقي الأركان تعتبر عند الأحناف شروط لصيغة الإيجاب والقبول[٣].

(١) ينظر: حاشية العدوى علي بن أحمدالعدوي: (٣٥٢/٢-٣٥٣). حاشية الدسوقي: (ص١٨٦-١٨٨)،الوجيز في فقه مذهب الإمام اشافعي أبي حامد الغزالي: (ص١٨٦-١٨٨). الروض المربع، البهوتي: (ص٢٥٤ – ٢٥٥)، الفقه على المذاهب الأربعة : (٢٤٩/٢-٢٥١).

(٢) الفقه على المذاهب الأربعة: (٢٤٩/٢)، ينظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الكاساني ،(١٣٥/٦).

(٣) ينظر: حاشية بن عابدين : (٤٧٨/٦).

المبحث الثاني: الرهن العقاري وفيه:

المطلب الأول: تعريف الرهن العقاري.

الرهن سبق تعريفه[١]:

العقار بفتح العين يراد به "الأرض والضياع والنخل" وعند الفقهاء عرفوه على النحو التالي:

- قال الأحناف هو: "الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر ؛ كالدور والأراضي"[٢].
- وقال المالكية العقار هو "الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"[٣] .
- وعرفه الشافعية: "الأرض، والبناء، والغرس"[٤] .
- وعند الحنابلة : "أرض ودور وبساتين ونحوها كمعاصر وطواحين"[٥].

من خلال النظر إلى تعاريف الفقهاء نجد أن جمهور الفقهاء من مالكية وشافعية وحنابلة يطلقون العقار على الأرض وما اتصل بها من غرس أو بناء أو دور [٦].

- أما الأحناف فهم حصروا العقار في الثابت الذي لا يمكن نقله [٧].
- أما جمهور الفقهاء توسعوا في تعريف العقار وهو الأقرب للمعنى اللغوي.
- فالرهن العقاري يراد به "عقد يقتضي توثيق دين بعقار، يمكن الاستيفاء من ثمنه إن تعذر استيفاؤه من المدين"[٨].

لكن من أجل ضمان الحقوق لابد من أن يتخذ الرهن الرسمية وهو ما يطلق عليه الرهن العقاري المسجل وهو "عقد يُسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً

---

(١) مختار الصحاح، أبي بكر الرازي، "رهن" ينظر: المصباح المنير، الفيومي: (هـ ن) (ص١٦٧)، لسان العرب ابن منظور: ٢٤٨/٦، "رهن".
(٢) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، شيخي، زاده داما: (٤٧٢/٢).
(٣) حاشية الدسوقي، ابن عرفه، (٩٩/٣).
(٤) نهاية المحتاج ، للرملي ، (٩٣/٤).
(٥) كشاف القناع عن متن الإقناع ، البهوتي (٢٧٣/٣).
(٦) ينظر: حاشية الدسوقي ، ابن عرفه، (٤٧٢/٢) حاشية العدويّ، علي بن أحمد العدوي :(٣٥٣/٢)، الوجيز في مذهب الإمام الشافعي الغزالي، (ص١٨٦)، كشاف القناع عن متن الإقناع، البهوتي (٢٧٣/٣).
(٧) ينظر مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر، شيخي زاده داماه، (٤٧٢/٢).
(٨) الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، عبدالرحمن بن رباح الردادي (ص٣٢).

عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"[١].

فالرهن العقاري غايته التوثيق.

المطلب الثاني: الهدف من الرهن العقاري:

يهدف إل التيسير والتسهيل في تملك الفرد مسكن له ، بمبلغ مالي يتناسب مع دخل ولا سيما أن توفير السكن يعتبر أمراً ضرورياً والممول يستوثق لحقه بهذا الرهن [٢].

لذلك نجد أن هناك حاجة ماسة للرهن العقاري حتى يسهل البيع والشراء وتملك المساكن ولا سيما إذا اطمئن البائع على ماله واستوثق له ولا سيما في زمن ضعفت فيه الذمم ، فالرهن العقاري يضمن حق المُقرِض ويحقق مصلحة المقترض [٣].

المطلب الثالث: شروط الرهن العقاري:

يشترط لصحة عقد الرهن العقاري عدة شروط بالإضافة إلى شروط الرهن عند الفقهاء وهي على النحو التالي:

أولاً: يشترط في العاقدين [الراهن والمرتهن][٤] ما يلي:

أ – التكليف بحيث يكون كلاً منهما بالغاً عاقلاً بحيث يكون كلاً منهما جائز التصرف فلا يصح الرهن من صغيراً أو مجنوناً.

ب – الاختيار وعدم الإكراه.

ج – أن يكون كلاً منهما جائز التبرع بحيث تتحقق ملكية العين المرهونة للراهن أو يكون مأذوناً له فيها.

---

(١) نظام الرهن العقاري، مجلة العدل، العدد (٥٧)، محرم ١٤٣٤هـ، السنة الخامسة عشر.

(٢) ينظر: الرهن العقاري (خبرات أجنبية ونظام محلي واقعي، عبدالله أحمد المغلوث، تجارة الرياض ١٤٣٨/١١/٧هـ.

(٣) ينظر : نظام الرهن العقاري، مجلة العدل، العدد (٥٧) – محرم ١٤٣٤ – السنة الخامسة عشر.

(٤) ينظر: حاشية العدويّ ، علي العدويّ، : (٣٥٢/٢-٣٥٣)، الوجيز في فقه الإمام الشافعي، الغزالي: (ص١٨٨)، الرهن، مفهومه وشروطه ، مثنى النعيمي: (ص١٧).

ثانياً: ما يشترط في العين المرهونة:

العين المرهونة هي: "كل عين معلومة جعلت وثيقة بحق يمكن استيفاؤه منها إن كانت من جنسه أو من ثمنها إن لم تكن من جنسه"[١].

<u>وللعين المرهونة في الرهن العقاري شروط وهي على النحو التالي:</u>

١-يشترط أن تكون مما يصح بيعه عند حلول الأجل [٢].

٢-أن تكون عيناً معلومة [٣].

٣-التسجيل الرسمي للعين المرهونة لدى المحكمة بحيث تكون مقيدة لدى كتابة العدل[٤].

ثالثاً: يشترط في الصيغة (القبول والإيجاب)[٥][٦] ما يأتي:

١- توافق القبول مع الإيجاب.

٢- الاتصال وعدم الانقطاع بين الإيجاب والقبول.

٣- عدم رجوع الراهن في الإيجاب قبل قبول المرتهن.

٤- ألا يكون الإيجاب معلقاً أو مضاف إلى وقت محدد قبل سداد الدين [٧]. وليس هناك صيغة معينة بل كل ما يدل على الرضا ينعقد به الرهن؛ لذلك الرهن العقاري يصح بكل لفظ يدل على الرضا؛ لأن العبرة في العقود المعاني وليست الألفاظ [٨].

---

(١) كشاف القناع عن متن الإقناع ، البهوتي (٣٢١/٣).

(٢) ينظر: الوجيز في فقه الإمام الشافعي،الغزالي، (ص١٨٧).

(٣) ينظر : فقه السنة، سيد سابق ، (٩١/٤)

(٤) ينظر: الرهن العقاري في الفقه الإسلامي ، عبدالرحمن الردادي : (ص٥٧)، نظام الرهن العقاري، مجلة العدل، العدد (٥٧) – محرم – ١٤٣٤هـ - السنة الخامسة عشر.

(٥) القبول: عند الجمهور "هو ما صدر ممن يصير له الملك وإن صدر أولاً والإيجاب هو ماصدر ممن يكون منه التمليك وإن جاء متأخراً، أما عند الحنفية فالقبول : ما ذكر ثانياً من كلام أحد المتعاقدين والإيجاب: إثبات الفعل الخاص الدال على الرضا الواقع أولاً من كلام أحد المتعاقدين، سواء وقع من البائع أو من المشتري" ، الرهن العقاري في الفقه الإسلامي ،عبدالرحمن الردادي، (ص٨٧).

(٦) ينظر : الوجيز في فقه الإمام الشافعي، الغزالي، (ص٨٨)، الفقه على المذاهب الأربعة، عبدالرحمن الجزيري، (٢٤٩/٢)، الرهن ، مفهومه وشروطه، مثنى النعيمي : (ص١٧).

(٧) ينظر : بدائع الصنائع ، الكاساني، (١٣٥/٦).

(٨) ينظر: الرهن العقاري في الفقه الإسلامي، عبدالرحمن الردادي ، (ص٥٩).

رابعاً: شروط المرهون به:

وهو :"الدين الذي يحصل عليه الراهن"[١] أو "الحق الذي للمرتهن في ذمة الراهن، والذي يوضع الرهن بمقابلة"[٢].

ويشترط فيه:

أ – "أن يكون المرهون به ديناً في الذمة"[٣].

ب – أن يكون عنياً من الأعيان في الذمة[٤].

المطلب الرابع: رهن العقار المشاع:

هو العقار : "المشترك في ملكَّية من غير تقسيم"[٥]. فإذا كان العقار مشترك فهل يصح أن يكون رهن .

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

- القول الأول: قال به جمهور الفقهاء[٦] من مالكية وشافعية وحنابلة يصح رهن العقار المشاع .
- القول الثاني: عدم صحة رهن العقار المشاع وقال به الحنفية [٧].

الأدلة:

- استدلال الجمهور بالكتاب والمعقول.
- من الكتاب بقوله تعالى: {وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ}[٨].

وجه الدلالة:

- قوله تعالى: {فرهان مقبوضة} ظاهر هذه الآية جواز رهن المشاع وغيره [٩].

---

(١) الرهن العقاري في القه الإسلامي، عبدالرحمن الردادي، (ص٥٧).
(٢) الفقه المنهجي على مذهب الشافعي ، مصطفى الخِن وآخرون، (١١٤/٨).
(٣) حاشية العدويّ، علي العدويّ: (٣٥٤/٢).
(٤) ينظر: المهذب، الشيرازي: (٤٣/١)، فقه السنة، سيد سابق: (٩١/٤).
(٥) معجم المعاني : "مشاع" .
(٦) ينظر: حاشية الدسوقي، ابن عرفة ، (٣١٤/٢)، الأم للشافعي، (٢١٤/٥)، نهاية المحتاج ، الرملي، (١٣٢/٤)، المغني ، ابن قدامة (٢٩٠/٤).
(٧) ينظر : بدائع الصنائع ، الكاساني، (١٤٠/٦)، الفقه على المذاهب الأربعة، الجزيري، (٢٥٣/٢).
(٨) سورة البقرة آية (٢٨٣).
(٩) ينظر: أحكام القرآن ، ابن العربي، (٣٤٤/١).

ومن المعقول:

- أن المشاع يجوز بيعه فكذلك يجوز رهنه من باب أولى [١].

أدلة الفريق الثاني:

استدلوا بالمعقول حيث قالوا:

- "إن حكم الرهن ثبوت يد الاستيفاء على ما تناوله العقد، وثبوت يد الاستيفاء على المشاع غير متصور؛ لأن اليد إنما تثبت على معين، والمرهون من المشاع غير معين"[٢]. وجاء وجاء "أن قبض النصف الشائع وحده لا يتصور والنصف الآخر ليس بمرهون"[٣].
- الراجح والله جواز رهن العقار المشاع قياساً على جواز بيعه.

المطلب الخامس: رهن العقار المستأجر[٤]:

اتفق الفقهاء على صحة رهن العقار المستأجر سواء من المؤجر أو المستأجر وذلك لأن؛ المؤجر يملك العين المؤجرة فيصح له رهنها قياساً على صحة بيعها والمستأجر يملك منفعة العين فيصح له رهن المنفعة لكن شرط الحنابلة أخذ إذن المالك [٥].

المطلب السادس: بيع الراهن للعقار المرهون:

اختلف جمهور الفقهاء في صحة بيع العقار المرهون على قولين:

- القول الأول: البيع صحيح بشرط إذن المرتهن ، وهذا ما قال به الأحناف والمالكية [٦]. [٦].
- القول الثاني: البيع غير صحيح ، وهذا رأي الشافعية والحنابلة [٧].

مسألة : انتهاء وانحلال[١] عقد الرهن بيع ا لعين المرهونة بإذن المرتهن.

---

(١) ينظر: المهذب، للشيرازي، (٤٠٧/١)، المبدع، ابن مفلح، (٢١٦/٤).
(٢) الرهن العقاري في الفقه الإسلامي ، عبدالرحمن الردادي ، (ص٥٩).
(٣) بدائع الصنائع ، الكاساني ، (١٤٠/٦)، ينظر: نصب الراية في تخريج أحاديث الهداية، جمال الدين الزيلعي(١١٤/٦).
(٤) ينظر: بدائع الصنائع الكاساني، :(٢٠٨/٤)، الذخيرة، القرافي : (١٠٢/٨). مغني المحتاج الشربيني: (١٢٩/٢)، كشاف القناع عن متن الإقناع، البهوتي (٣٢٣/٣).
(٥) ينظر : شرح منتهى الآرادات ، ابن النجار : (٣٣٧/٣).
(٦) ينظر: بدائع الصنائع، الكساني،(١٤٦/٦)، المدونة للإمام مالك (١٣٣/٤).
(٧) ينظر: مغني المحتاج : (الشربيني، (١٢٩/٢)، المغني، ابن قدامة : (٥٣٠/٦).

اختلف الفقهاء على قولين:

- القول الأول: ذهب الأحناف إلى عدم انتهاء وانحلال عقد الرهن بيع العين المرهونة بإذن المرتهن بل يحل الثمن رهناً بدل العين المرهونة [٢].
- القول الثاني: ذهب جمهور الفقهاء من مالكية وشافعية وحنابلة إلى انتهاء وانحلال الرهن ببيع العين المرهونة بإذن المرتهن[٣].

المطلب السابع : "تلف العقار المرهون":

- الإتلاف إما أن يكون يفعل آدمي أو بآفة سماوية ولكلاً له حكمه.

أولاً: إذا كان بآفة سماوية ، وهي التي لا يد للراهن فيها، فينحل عقد الرهن بإجماع الفقهاء[٤].

ثانياً: إذا كان الإتلاف بفعل آدمي ، فيضمن المتلف أيٍ كان سواء كان المرتهن أو الراهن، أو أجنبي ويأتي ببدل الرهن وهذا بإجماع الفقهاء [٥].

ووجه البدل : لأن الرهن تعلق به حق الغير وهو المرتهن ؛ لأنه أخذ الرهن من أجل الاستيثاق وعند تلفه يلزم إحضار بدله [٦].

المطلب الثامن: بيع العين المرهونة وإستيفاء الدين من قيمتها:

إذا حل الدين ولم يوف الراهن أي امتنع من وفائه وقد سبق أن إذن للمرتهن في بيع العين المرهونة باعها ووفى الدين، لأنه المقصود بالبيع باتفاق الفقهاء [٧].

---

(١) الانتهاء والانحلال يقصد به "زوال الرابطة الحقوقية التي ربطت المتعاقدين بموضوع العقد" الفقه الإسلامي وأدلته ، وهبة الزحيلي : (٣٠٣/٤).

(٢) ينظر: الهداية، للمرغيناني (٤/٤٨٦).

(٣) ينظر: حاشية الدسوقي، ابن عرفة: (٢٤٢/٣)، مختصر المدني ، المزني، (ص١٠٤)، المغني ، ابن قدامة (٥٣٠/٦).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع، الكاساني: (١٥٦/٦)، الذخيرة، القرافي (١٤٠/٨).روضة الطالبين، النووي ،(١٠٤/٤) الوجيز في فقه الشافعي ، الغزالي : (ص١٩٣)، المغني ، ابن قدامة : (٤٥٤/٦).

(٥) ينظر : تبيين الحقائق، الزيلعي، (١٩٢/٧)، حاشية الدسوقي ابن عرفة (٤٢/٩)، مغني المحتاج، الشربيني : (١٣٨/٢، حاشية الروض المربع، (٦٨/٥).

(٦) ينظر: عمدة الفقه، ابن قدامة: (٥٨).

(٧) ينظر بدائع الصنائع ، الكاساني: (٢١٣/٦)، حاشية الدسوقي، ابن عرفة: (٢١٢/٣)، المهذب ، الشيرازي ، (٨٧/٢). الروض المربع البهوتي، (ص٢٥٧).

أما إذا لم يأذن الراهن في البيع فلا يصح للمرتهن بيعه وإنما أمره للقاضي، والقاضي بأمره بسداد الدين، فإن أبى السداد فهل للقاضي بيع العين المرهونة وسداد الدين منها أما لا ؟

هناك قولان للفقهاء في ذلك:

- القول الأول : قال به الجمهور من مالكية وشافعية وحنابلة أن للقاضي الحق في بيع العين المرهونة وسداد الدين منها[١].

واستدلوا على ذلك:

- بأنه في حال امتناع الراهن فيجب على القاضي رفع الضرر عن المرتهن وذلك يتحقق في بيع العين المرهونة وإعطاء المرتهن حقه [٢].
- القول الثاني: قال به الإمام أبو حنيفه ، وهو أن القاضي بحبس الراهن حتى يبيع العين المرهونة ويسدد المرتهن، ولا يصح له بيع العين المرهونة بل يجبر الراهن على البيع[٣] .
- وذلك لأن الراهن مكلف فلا يحق للقاضي بيع ماله دون إذنه من أجل تسديد دينه [٤].

الراجح والله أعلم أن القاضي يبيع العين المرهونة من أجل رفع الضرر عن المرتهن.

(١) ينظر : مواهب الجليل ، الحطاب، (٥٧١/٦)، روضة الطالبين : (٨٨/٤)، كشاف القناع، البهوتي :(٣٤٣/٣).
(٢) ينظر : مغني المحتاج، الشربيني، (١٣٤/٢).
(٣) ينظر: بدائع الصنائع ، الكاساني، (١٤٨/٦).
(٤) ينظر: تبيين الحقائق : (١٧٧/٧).

الخاتمة

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مطيباً ملئ السماوات والأرض، وصلاة وسلاماً على من بعثه ربه رحمة للعالمين.. وبعد..

تطرق البحث إلى العديد من المحاور نحو الرهن من منظور فقهي، ولا أدعي الكمال في البحث ولا الإلمام بكل عناصر الموضوع ، فلا زال الخوض في هذا الموضوع يشغل بال العديد من المقترضين ؛ ولاسيما أنه من الأنظمة الحديثة في النظام السعودي، فإن أصبت فبتوفيق الله وإن أخطأت فمن نفسي والشيطان، والله على ما أقول وكيل.

أهم النتائج:

١- الرهن العقاري من عقود التوثيق التي تضمن للمقترض حقه.

٢- إذا كان العقار مشاع فيصح رهنه بمقدار حصته فيه ، قياساً على صحة البيع.

٣- لا يصح بيع العين المرهونة لأنه تعلق بها حق الغير.

٤- الرهن من عقود التوثيقات التي تدل على سماحة ويسر الشريعة الإسلامية الصالحة لكل زمان ومكان.

والحمد لله ، رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا محمد صلى الله عليه وسلم.

فهرس المصادر والمراجع

أولاً:

١- القرآن الكريم:

ثانياً: كتب آيات الأحكام:

٢- أحكام القرآن أبو محمد بن عبدالله المعروف بابن العربي مطبعة عيسى الحلبي القاهرة.

ثالثاً: كتب الحديث وشروحه:

١- فتح الباري ، شرح صحيح البخاري للحافظ أحمد بن علي العسقلاني (٧٧٣-٨٥٢هـ) دار الحديث، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.

رابعاً: كتب المذاهب الفقهية:

أ – كتب المذهب الحنفي:

١- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، الحنفي، (ت٥٨٧هـ)، دار إحياء التراث العربي، بيروت – لبنان، ط١٤٢١/٣هـ- ٢٠٠٠م.

٢- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، فخر الدين عثمان علي الزيلعي (٧٤٣هـ)، نشر المطبعة الآمرية بمصر، الطبعة الأولى (١٣١٣هـ).

٣- حاشية رد المختار على المختار المسماه بحاشية ابن عابدين: محمد أمين الشهير بابن عابدين (ت١٢٥٢هـ)، دار الفكر ، بيروت ، ١٤١٥هـ.

٤- المبسوط، محمد بن أحمد شمس الأئمة السرخسي (ت٤٣٣هـ)، الطبعة بدون ، دار المعرفة ، بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

٥- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، شيخي زاده داماد ، العلاء الحصكفي، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ.

٦- الهداية ، شرح بداية المبتدي: شيخ الإسلام برهان الدين أبي الحسن علي بن أبي بكر بن عبدالجليل الرشداني المرغيناتي، (ت٥٩٣هـ)، دار الكتب العلمية ، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.

ب- كتب المذهب المالكي:

١- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير : شمس الدين محمد بن عرفه الدسوقي، (ت١٢٣٠هـ)، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.

٢- حاشية العدوي ، علي بن أحمد العدوي (ت، ١١٨٩هـ) ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م، دار الكتب العلمية – بيروت.

٣- الذخيرة ، أبو العباس شهاب الدين أحمد المالكي الشهير بالقرافي، (ت ٦٨٤هـ) الطبعة الأولى١٤١٤هـ - ١٩٩٤م، دار الغرب الإسلامي – بيروت.

٤- المدونة ، مالك بن أنس بن عامر الأصبحي (ت١٧٩هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى ١٤١٥هـ، ١٩٩٤م.

٥- مواهب الجليل شرح مختصر خليل، أبو عبدالله محمد المغربي، المعروف بالحطاب، (ت ٩٥٤هـ)، مكتبة النجاح، طرابلس.

ج – كتب المذاهب الشافعي:
١- الأم، الإمام أبو عبدالله محمد بن إدريس الشافعي ، (ت٢٠٤هـ) مع مختصر المزني، دار الفكر ، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.
٢- روضة الطالبين ، أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، (ت٦٧٦هـ)، المكتب الإسلامي.
٣- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ؛ شرح الشيخ شمس الدين محمدالشربيني، (ت٩٧٧هـ)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
٤- المجموع شرح المهذب، أبو زكريا يحى بن شرف النووي، (ت٦٧٦هـ)، الطبعة الثالثة.
٥- المهذب، في فقه الإمام الشافعي ، أبو إسحاق إبراهيم بن علي الشيرازي (ت،٤٧٦هـ)، الطبعة الثالثة، دار الكتب العلمية.
٦- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شمس الدين محمد بن أبي العباس الرملي، (ت١٠٠٤هـ)، مطبعة مصطفى الحلبي ، الطبعة الأخيرة ، ١٣٨٦هـ.
٧- الوجيز في فقه مذهب الإمام الشافعي، أبو حامد الغزالي (ت٥٠٥هـ)، الطبعة الأولى، دار الرسالة ، القاهرة.

د – كتب المذهب الحنبلي:
١- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، علاء الدين أبي الحسن المرداوي، (ت٤٤٥هـ)، دار إحياء التراث العربي ، بيروت.
٢- الروض المربع شرح زاد المستقنع، منصور بن إدريس البهوتي، (ت١٠٥١هـ)،مكتبة دار التراث، القاهرة
٣- عمدة الفقه في المذهب الحنبلي ، موفق الدين بن قدامة المقدسي (٦٢٠هـ) المكتبة العصرية.
٤- كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس البهوتي، (ت١٠٥١)، الطبعة الأولى ، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م، عالم الكتب.
٥- المغني، أبو عبدالله أحمد بن قدامة المقدسي ،(ت٦٣٠هـ)، الطبعة الولى، ١٤١٦هـ.
٦- المبدع في شرح المقنع، أبو إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن مفلح ، (ت٨٨٤هـ)، نشر المكتب الإسلامي ، دمشق ، الطبعة الأولى، ١٣٩٩هـ.

هـ - الكتب الفقهية الحديثة:
١- الرهن العقاري في الفقه الإسلامي ، عبدالرحمن بن رباح الردادي.
٢- الرهن العقاري (خبرات أجنبية ونظام محلي واقعي، عبدالله أحمد المغلوث، تجارة الرياض، ١٤٣٨/١١/٧هـ.
٣- فقه السنة ، سيد سابق، الفتح للإعلام العربي ، القاهرة، الطبعة الثالثة، ١٤١٩هـ.
٤- الفقه الإسلامي وأدلته، وهبه الزحيلي، دار الفكر ، دمشق ، الطبعة الأولى، ١٩٨٤م.
٥- الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، مصطفى الخِن وآخرون، الطبعة الرابعة ، دار القلم ، دمشق.
٦- الفقه على المذاهب الأربعة، عبدالرحمن الجزيري، دار الحديث ، القاهرة.

٧- نظام الرهن العقاري، مجلة العدل، العدد (٥٧) محرم – ١٤٣٤هـ، السنة الخامسة عشر.

و – كتب اللغة :

١- لسان العرب ، الإمام محمد بن مكرم بن منظور، (ت٧١١هـ)، مؤسسة التاريخ العربي، دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثالثة، ١٩٩٣م.

٢- مختار الصحاح الإمام محمد بن أبي بكر الرازي (ت ٦٦٦هـ)، دار الحديث القاهرة.

٣- المصباح المنير ، العلامة أحمد بن محمد الفيومي، المكتبة العصرية ، للطباعة والنشر ، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤١٨هـ.

ى – التاريخ والتراجم:

١- سير أعلام النبلاء ، محمد بن أحمد الذهبي، مؤسسة الرسالة، ط بدون، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.

فهرس الآيات

م	الآيـــــــــات	السورة	رقمها
١	وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ	البقرة	٢٨٣
٢	كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ	المدثر	٣٨

فهرس الأحاديث

م	الحديث	الراوي
١	(اشترى رسول الله ﷺ من يهودي طعاماً...)	عائشة رضي الله عنها