



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير



قسم : العلوم الاقتصادية
تخصص: بنوك إسلامية

الموضوع

التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية و آفاق تطويره في البنوك
الإسلامية في الجزائر
- دراسة حالة بنك السلام - الجزائر -

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية

إشراف الأستاذ الدكتور:
الطيب لحيلح

إعداد الطالبة:
فضيلة بارش

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	جامعة العربي بن مهيدي / أم البواقي	أستاذ التعليم العالي	كمال مرداوي
مشرفا و مقررا	جامعة العربي بن مهيدي / أم البواقي	أستاذ التعليم العالي	الطيب لحيلح
مناقشا	جامعة عبد الحميد مهري / قسنطينة 2	أستاذ التعليم العالي	محمود سحنون
مناقشا	جامعة عبد الحميد مهري / قسنطينة 2	أستاذ التعليم العالي	عبد الحق بوعتروس
مناقشا	جامعة العربي بن مهيدي / أم البواقي	أستاذ محاضر أ	سماح طلحي
مناقشا	جامعة 08 ماي 1945 / قلمة	أستاذ محاضر أ	عبد الواحد غردة

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أَفْرَأَيْتُمْ إِيَّاهُ بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَدِينًا مَّكِينًا

صدق الله العظيم

(سورة العلق الآية الأولى)

شكر و عرفان

بسم الله و الحمد لله و كفى، و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى

من لو يشكر الناس لو يشكر الله

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ الدكتور / الطبيب لحيلج، على إشرافه على هذه الأطروحة، و على كل الوقت و الجهد الذي بذله في توجيهي، ما لي في هذا المقام إلا أن أدعو الله أن يحفظه و يأجره خيرا كثيرا عني في الدنيا و الآخرة، و أن يلبسه لباس الصحة و العافية، و يديمه ذخرا للعلم و أهل.

و لا يغفرتني في هذا المقام أن أتقدم بجزيل الشكر لكوكبة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة، الذين قبلوا مناقشة أطروحتي هذه،

و لكل أستاذ من أساتذتي ممن مد يد المساعدة لي حينما طلبتها

و لكل شخص قدم العون لي من قريب و بعيد، و لو بكلمة طيبة

و الشكر الجزيل للسيد عبد النور حطالي و السيدة مريم نوي / إداريين بالمديرية العامة المركزية ببنك السلام بالجزائر العاصمة، و حنا السيدة ايناس رملي / اطار ببنك السلام / فرع قسنطينة، على كل جهودهم لمساعدتي في جمع المعلومات عملي هذا.

شكرا لكم جميعا

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم، و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين
بدءا الحمد لله حمدا كثيرا، يليق بجلال وجهه تعالى و عظيم سلطانه، على توفيقه لي
ثم أهدي ثمرة جهدي هذه إلى

أغلى ما جاد الرحمن عليّ

إلى من هما قرّة عيني، و نبض قلبي

إلى من هما سعادتني و جنتني

إلى " **والديّ الحبيبين** "

أدامهما الله لي، و حفظهما، و ألبسهما لباس الصحة و العافية

إلى أنفاس حياتي إخوتي و أخواتي

بلال و زوجته نديمان، سيفه الدين، إسمهان و زوجها وليد، مواطني، إيمان و أمال

إلى من كان وجودهما نورا و أفراحا و سعادة لأيامي

أعزائي أبناء أختي: **مصعب و براء**

إلى كل من كان لي سندا و مشجعا من كل من عرفتهم من أصدقاء و معارف

لكم جميعا ، أهدي تحياتي و شكري

مستخلص الأطروحة باللغة العربية

هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على الأساليب و الصيغ الإسلامية التمويلية للبنوك الإسلامية المواتية للمجال العقاري، و واقع تطبيقها في البنوك الإسلامية في الجزائر، و محاولة اكتشاف إيجابيات و مساوئ أساليب تطبيق هذا النوع من التمويل في هذه البنوك، و كيفية معالجة مواطن الخلل و الضعف فيها، مع البحث في إمكانية تطوير آليات هذا التمويل بالبنوك الإسلامية بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. و قد اعتمد في إنجاز هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي و التاريخي، مع دراسة حالة للنشاط التمويلي العقاري بإحدى البنوك الإسلامية العاملة في الجزائر، و هو بنك السلام- الجزائر. و توصلت الدراسة إلى أن هنالك مجموعة من صيغ التمويل الإسلامي المواتية للمجال العقاري، و الصالحة لتطبيقها في البنوك الإسلامية، و قد اعتمد بنك السلام- الجزائر من هذه الصيغ مجموعة معينة، لكنه ركز بشكل كبير على صيغة الإجارة، كما لوحظ أن حجم التمويلات العقارية بهذا البنك ضعيفة جدا مقارنة بالحجم الكلي لتمويلاته، و أن هنالك تنوع في استخداماته للصيغ الإسلامية في التمويل العقاري الموجه للأفراد، أكثر منه الموجه للمؤسسات، و هذا موازاة مع زيادة احتياجات الفرد الجزائري للسكن، و النقص التمويلي للقطاع العقاري السكني في الوطن، كما وصلنا لنتيجة مفادها ضرورة تطوير أساليب التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية في الجزائر، و ابتكار الجديد منها، بالطريقة التي تستطيع من خلالها هذه البنوك المساهمة بشكل فعال، في تمويل القطاع العقاري وفقا لأسس شرعية، معززة بذلك مكانتها التمويلية بالجزائر، و ملبية للكثير من حاجات أفراد المجتمع و مؤسساته، و الاقتصاد الوطني في هذا المجال.

الكلمات الدالة: تمويل إسلامي، تمويل عقاري، البنك الإسلامي، صيغ التمويل الإسلامي، صيغ التمويل العقاري.

Abstract:

This study aims at highlighting Islamic financing methods and formulas of Islamic banks favorable to the real estate field and their applications in the Islamic banks of Algeria. It focuses as well at demonstrating the advantages and disadvantages of such applications in those banks and how to treat their deficiencies and weaknesses. It also examines the possibility of developing mechanisms of this financing method in Islamic banks in accordance with the provisions of the Islamic law. This study is based on the descriptive, analytical and historical method with a case study of the real estate financing activity in one of the Algerian Islamic working banks namely “Bank Al Salam-Algeria”. The study concluded that there is a set of Islamic financing formulas that are favorable to the real estate field, and are suitable for application in Islamic banks such as Al Salam Bank - Algeria – that adopted a certain group from these formulas, but focused mainly on the leasing formula. It has also been noticed that the amount of real estate financing in this bank is very small compared to the total amount of its financing, and that there is a diversity of its uses of Islamic formulas in real estate financing oriented to individuals, compared to those oriented to institutions in correspondence to the increase in the Algerian individual housing needs, and the lack of funding in the residential real estate sector in the state. We have concluded that there is a need to develop real estate financing methods in Islamic banks in Algeria, and to invent new ones, in a way through which these banks can effectively contribute to financing the real estate sector according to legitimate principles. Therefore, it strengthens its financing position in Algeria, and meets the needs of community members and institutions, and the national economy in this field.

Key words: Islamic financing, real estate financing, Islamic bank, Islamic financing formulas, real estate finance formulas.

Résumé

Cette étude vise à mettre en évidence les méthodes et formules du financement islamique des banques islamiques liées au domaine immobilier et leurs applications dans les banques islamiques d'Algérie. Elle se concentre également sur la démonstration des avantages et des inconvénients de telles applications et sur la manière de traiter leurs défaillances. Elle examine également la possibilité de développer des mécanismes de ce mode de financement dans les banques islamiques conformément aux dispositions de la loi islamique. Cette étude est basée sur la méthode descriptive, analytique et historique avec une étude de cas de l'activité de financement immobilier dans l'une des banques islamiques algériennes à savoir «Bank Al Salam-Algérie». L'étude a conclu qu'il existe un ensemble de formules de financement islamique favorables au domaine de l'immobilier, et adaptées à être appliquées dans des banques islamiques telles que Al Salam Bank - Algérie – qui a adopté certaines formules, mais se sont principalement concentrées sur la formule de crédit-bail. On a également remarqué que le taux de financement immobilier dans cette banque est très faible par rapport au montant total de son financement, et qu'il existe une diversité d'utilisations des formules islamiques dans le financement immobilier orientées vers les particuliers, par rapport à celles orientées vers les institutions en parallèle avec l'augmentation des besoins en logement de l'individuel algérien, et le manque de financement dans le secteur de l'immobilier résidentiel de l'Etat. Nous avons conclu qu'il est nécessaire de développer des méthodes de financement immobilier dans les banques islamiques en Algérie, et d'en inventer de nouvelles, de manière à ce que ces banques puissent contribuer efficacement au financement du secteur immobilier selon des principes légitimes. Par conséquent, elles renforcent leur position de financement en Algérie et elles répondent aux besoins des membres de la communauté et des institutions, et de l'économie nationale dans ce domaine.

Mots clés: financement islamique, financement immobilier, banque islamique, formules de financement islamique, formules de financement immobilier.

أولاً: فهرس المحتويات:

الموضوع	الصفحة
شكر و إهداء	-
مستخلص الأطروحة	-
فهرس المحتويات	I-V
فهرس الآيات القرآنية	VI- VII
فهرس الأحاديث النبوية الشريفة	VIII-IX
فهرس الجداول	IX
فهرس الأشكال	X
فهرس الملاحق	X-XI
مقدمة	
تمهيد	ا
الإشكالية الرئيسية	ب
التساؤلات الفرعية	ب
فرضيات الدراسة	ب
دوافع اختيار موضوع الدراسة	ج
أهمية الدراسة	د
أهداف الدراسة	هـ
منهج الدراسة	و
أدوات الدراسة	و
الدراسات السابقة	و
صعوبات البحث	ح
خطة الدراسة	ط
الفصل الأول: التمويل الإسلامي	
تمهيد	01
المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي	02
المطلب الأول: المال في الإسلام	02

2	الفرع الأول: ماهية المال
03	الفرع الثاني: أهمية المال في الإسلام
05	المطلب الثاني: مبادئ النظام الاقتصادي الإسلامي
14	المطلب الثالث: فلسفة التمويل في الإسلام
14	الفرع الأول: مفهوم التمويل
15	الفرع الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي
15	الفرع الثالث: خصائص التمويل الإسلامي
17	الفرع الرابع: مميزات التمويل الإسلامي
19	المطلب الرابع: أهداف و أهمية التمويل الإسلامي
19	الفرع الأول: أهداف التمويل الإسلامي
20	الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للتمويل الإسلامي
21	المبحث الثاني: قواعد و ضوابط التمويل الإسلامي
21	المطلب الأول: القواعد الأساسية في التمويل الإسلامي
23	المطلب الثاني: الضوابط الشرعية للمعاملات المالية التي تحكم التمويل الإسلامي
26	المطلب الثالث: أحكام العقود في الفقه المالي الإسلامي
27	الفرع الأول: ماهية العقد
28	الفرع الثاني: شروط العقد الصحيح
30	الفرع الثالث: أنواع العقود
33	الفرع الرابع: انتهاء العقد و أسبابه
35	المطلب الرابع: العقود المركبة في الفقه الإسلامي
35	الفرع الأول: مفهوم العقود مركبة
36	الفرع الثاني: الضوابط الشرعية للجمع بين العقود
41	المبحث الثالث: أشكال و مصادر التمويل في الاقتصاد الإسلامي
41	المطلب الأول: أشكال صيغ التمويل الإسلامي
41	الفرع الأول: الصيغ المدرجة ضمن عقود المشاركات
45	الفرع الثاني: الصيغ المدرجة ضمن عقود المعاوضات
52	المطلب الثاني: مزايا صيغ التمويل الإسلامي
52	الفرع الأول: مزايا التمويل بأسلوب المشاركة

53	الفرع الثاني: مزايا التمويل بأسلوب المضاربة
54	الفرع الثالث: مزايا التمويل بأسلوب السلم
55	الفرع الرابع: مزايا التمويل بأسلوب الإستصناع
56	الفرع الخامس: مزايا التمويل بأسلوب الإجارة
57	المطلب الثالث: أهم مصادر التمويل الإسلامي
58	الفرع الأول: المؤسسات المالية الإسلامية
60	الفرع الثاني: سوق التداول المالي الإسلامي
63	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	
64	تمهيد
65	المبحث الأول: التمويل المصرفي الإسلامي
65	المطلب الأول: الأساس الفكري للعمل المصرفي في ظل الحضارة الإسلامية
65	الفرع الأول: مظاهر العمل المصرفي الإسلامي في الحضارة الإسلامية القديمة
66	الفرع الثاني: نشأة و تطور العمل المصرفي الإسلامي في الحضارة المعاصرة
67	المطلب الثاني: أساسيات التمويل المصرفي الإسلامي
68	الفرع الأول: قواعد عمل البنوك الإسلامية
72	الفرع الثاني: أساسيات عمل البنوك الإسلامية
75	المطلب الثالث: تطبيقات صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية
75	الفرع الأول: تطبيق صيغة المشاركة
77	الفرع الثاني: تطبيق صيغة المضاربة
82	الفرع الثالث: تطبيق صيغتي المزارعة و المساقاة
84	الفرع الرابع: تطبيق صيغة المراجعة
86	الفرع الخامس: تطبيق صيغة الإجارة
88	الفرع السادس: تطبيق صيغة السلم
90	الفرع السابع: تطبيق صيغة البيع لأجل
90	الفرع الثامن: تطبيق صيغة الإستصناع و الإستصناع الموازي
93	المبحث الثاني: التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي
93	المطلب الأول: العقار في الفقه الإسلامي

93	الفرع الأول: مفهوم العقار
94	الفرع الثاني: أقسام العقار
96	الفرع الثالث: أحكام العقار في الفقه الإسلامي
99	الفرع الرابع: الأهمية الاقتصادية للعقار
100	المطلب الثاني: التمويل العقاري الإسلامي
100	الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري في الفقه الإسلامي و أهميته
102	الفرع الثاني: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي
107	المبحث الثالث: آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
107	المطلب الأول: الإدارة الاستثمارية العقارية في البنوك الإسلامية
107	الفرع الأول: مهام الإدارة العقارية بالبنك الإسلامي
108	الفرع الثاني: مهام قسم المشاريع العقارية بالإدارة
111	المطلب الثاني: تطبيقات و صيغ و وسائل التمويل الإسلامي المواتية للمجال العقاري
111	الفرع الأول: دور صيغة البيع لأجل في التمويل العقاري
113	الفرع الثاني: دور صيغة الإستهناغ في التمويل العقاري
117	الفرع الثالث: دور عقد المراجعة في التمويل العقاري
118	الفرع الرابع: دور عقد الإجارة في التمويل العقاري
120	الفرع الخامس: دور عقد المشاركة في التمويل العقاري
123	المبحث الرابع: مخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و مراحل إدارته
123	المطلب الأول: مفهوم المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية
124	المطلب الثاني: مخاطر التمويل العقاري التي تواجهها البنوك الإسلامية
127	المطلب الثالث: مراحل إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية
127	الفرع الأول: مفهوم و أهداف إدارة المخاطر في البنوك
128	الفرع الثاني: مراحل إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية
132	المطلب الرابع: الضمانات المطبقة في البنوك الإسلامية
132	الفرع الأول: مفهوم الضمان و مشروعيته
133	الفرع الثاني: أنواع الضمانات المطبقة في البنوك الإسلامية
140	الفرع الثالث: الشروط الواجب توفرها في الضمانات لدى البنوك الإسلامية
141	الفرع الرابع: طرق تقييم الضمانات العينية العقارية

142	الفرع الخامس: حالات تصفية الرهن و الضمانات في البنوك الإسلامية
143	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: التمويل العقاري في البنوك الإسلامية بالجزائر - حالة بنك السلام /الجزائر-	
144	تمهيد
145	المبحث الأول: أساليب التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر-
145	المطلب الأول: نبذة عن بنك السلام -الجزائر-
148	المطلب الثاني: التطور المالي للنشاط المصرفي و التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر-
155	المطلب الثالث: صيغ و أساليب التمويل العقاري ببنك السلام -الجزائر-
164	المبحث الثاني: مراحل و أساسيات قبول عمليات التمويل العقاري ببنك السلام - الجزائر
164	المطلب الأول: المراحل العامة في عمليات التمويل العقاري بمختلف صيغها بالبنك
168	المطلب الثاني: أساسيات معالجة ملفات التمويل العقاري بالبنك
183	المطلب الثالث: دراسة حالة حول تنفيذ تمويل عقاري من قبل البنك
189	المبحث الثالث: مقترح إنشاء صندوق إستثمار عقاري لترقية التمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر-
190	المطلب الأول: مفاهيم عامة في الموضوع
201	المطلب الثاني: تقديم مقترح صناديق الاستثمار العقاري
207	المطلب الثالث: إيجابيات المقترح
211	خلاصة الفصل
212	الخاتمة
212	النتائج
215	التوصيات
216	آفاق البحث
217	المراجع المعتمدة
233	الملاحق

ثانيا: فهرس الآيات القرآنية:

الصفحة	السورة	رقم الآية	الآية
03	النساء	05	((وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا))
03	الكهف	46	((الْمَالُ وَالْبَنُونَ زِينَةُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَالْبَاقِيَاتُ الصَّالِحَاتُ خَيْرٌ عِنْدَ رَبِّكَ ثَوَابًا وَخَيْرٌ أَمْلًا))
03	النور	33	((وَلَيْسَتَعْفِيفِ الدِّينِ لَا يَجِدُونَ نِكَاحًا حَتَّى يُغْنِيَهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ ۗ...))
04	الأعراف	31	((يَا بَنِي آدَمَ خُذُوا زِينَتَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوا وَاشْرَبُوا وَلَا تُسْرِفُوا ۗ إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ))
04	النحل	53	((وَمَا بِكُمْ مِّنْ نَّعْمَةٍ فَمِنَ اللَّهِ ۗ ثُمَّ إِذَا مَسَّكُمُ الضُّرُّ فَإِلَيْهِ تَجَاوَزُونَ))
04	الانعام	165	((أَنْ تَقُولُوا إِنَّمَا أَنْزَلَ الْكِتَابُ عَلَيَّ طَائِفَتَيْنِ مِنْ قَبْلِنَا وَإِنْ كُنَّا عَنْ دِرَاسَتِهِمْ لِعَافِينَ))
05	الحديد	07	((آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۗ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ))
13	التوبة	34	((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لِيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ ۗ...))
18	الحشر	07	((مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ...))
23	النساء	29	((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ...))
24	الانعام	119	((وَمَا لَكُمْ أَلَّا تَأْكُلُوا مِمَّا ذُكِّرَ اسْمُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَّا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُررْتُمْ إِلَيْهِ ۗ...))
24	البقرة	275	((الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ...))
24	الاعراف	157	((الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا عِنْدَهُمْ

			في التَّورَةِ وَالْإِنْجِيلِ...))
25	الاعراف	85	((وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ سَنَجْتَبِيهِمْ وَيُخْرِجُهُم مِّنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ بِإِذْنِي وَتَظَاهَرُوا بِرِجْزِي وَتَوَلَّوْا بِنُورِي...))
26	الجمعة	07	((...أَبَدًا بِمَا قَدَّمْت أَيْدِيهِمْ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالظَّالِمِينَ...))
33	المائدة	02	((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آمِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۗ...))
96	البقرة	29	((هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ))
96	الانعام	165	((وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيُبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ ۗ إِنَّ رَبَّكَ سَرِيعُ الْعِقَابِ وَإِنَّهُ لَغَفُورٌ رَّحِيمٌ))
96	الحديد	07	((آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۗ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ))
97	البقرة	30	((وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۗ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ...))
97	النساء	11	((يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ ۗ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۗ...))
97	البقرة	180	((كُتِبَ عَلَيْكُمُ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِن تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةُ لِلْأَقْرَبِينَ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ ۗ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ))
98	البقرة	282	((...فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُؤَدِّيَ لَهُ الْقَرْضَ أَوْ جُزْءًا مِّنْهُ فَلْيُؤَدِّهِ لَهُ بِمَنْعَةٍ مِّنْ غَيْرِ كِبْرٍ...))
106	الشعراء	128	((...أَتَسُبُّونَ بِكُلِّ رِيحٍ آيَةً تَعْبَثُونَ...))
132	يوسف	72	((قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعِ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ))
135	البقرة	283	((وَإِن كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۗ فَإِن أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ...))

ثالثا: فهرس الأحاديث النبوية الشريفة:

الصفحة	الحديث النبوي
11	((لا تبع ما ليس عندك))
13	((من كانت له أرض فليزرعها، أو ليمنحها أخاه، فإن أبي فليمسك أرضه))
13	((و يطعم غير متمول مالا))
13	((خذته فتموله))
25	((اجتنبوا السبع الموبقات، قالوا: يا رسول الله و ما هن؟، قال: الشرك بالله و السحر و قتل النفس التي حرم الله إلا بالحق و أكل الربا و أكل مال اليتيم و التولي يوم الزحف و قذف المحصنات الغافلات المؤمنات))
25	((لا ضرر و لا ضرار))
36	((أنه نهي عن بيع و سلف))
37	((لا تفعل، بع التمر بالدرهم، ثم اشتر بالدرهم جنيناً))
38	((لا يحل سلف و بيع و لا شرطان في بيع))
38	((من باع بيعتين في بيعة فله أوكسها أو الربا))
74	((ألا من ولي يتيماً له مال، فليتجر له فيه و لا يتركه حتى تأكله الصدقة))
97	((من أحميا أرضاً ميتة فهي له))
97	((إن الله أعطى كل ذي حق حقه فلا وصية لوارث))
98	لقوله صلى الله عليه و سلم لمن جاءه ليشهده على هبته لابنه: (هل لك ولد سوى هذا؟، قال: نعم، قال: أكلهم وهبت لهم مثل هذا؟، قال: لا، قال: فلا تشهدني إذا، فإني لا أشهد على جور). ((من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين))
99	((أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أصاباً أرضاً بخير، فأتى النبي صلى الله عليه و سلم يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله إني أصبت أرضاً بخير لم أصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمر به؟، قال: (إن شئت حبست أصلها و تصدقت بها)، قال: فتصدق بها عمر رضي الله عنه))
100	((من باع داراً أو عقاراً فلم يجعل ثمنه في مثله كان قمنا...))
132	حدثنا المكِّي بن إبراهيم حدثنا يزيد بن أبي عبيد عن سلمة بن الأكوع رضي الله عنه قال: كنا جلوساً عند النبي صلى الله عليه و سلم، إذ أتى بجنابة فقالوا صل عليها ، فقال هل عليه دين، قالوا لا، قال فهل ترك شيئاً، قالوا لا، فصلى عليه، ثم أتى بجنابة أخرى فقالوا يا رسول الله صل

	عليها، قال هل عليه دين، قيل نعم، قال فهل ترك شيئا، قالوا ثلاثة دنانير فصلى عليها، ثم أتى بالثلاثة فقالوا صل عليها ، قال هل ترك شيئا قالوا لا، قال فهل عليه دين، قالوا ثلاثة دنانير، قال صلوا على صاحبكم
135	((كذب إني لأمين في الأرض أمين في السماء، و لو ائتمنتني لأدبت، اذهبوا إليه بدرعي))

رابعا: فهرس الجداول:

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
(01)	تطور حجم أهم عناصر ميزانية بنك السلام-الجزائر خلال الفترة 2011-2018م	148
(02)	حجم التمويلات العقارية ببنك السلام- الجزائر خلال الفترة 2016-2018م	151
(03)	شروط التمويل العقاري المتعلقة بالقدرة على الاستدانة	169
(04)	شروط التمويل العقاري المتعلقة بمدة التمويل	170
(05)	شروط التمويل العقاري المتعلقة بحجم مداخيل العميل	170
(06)	الحدود القصوى لحجم التمويل	171
(07)	هامش الربحية المتعلق بالتمويل	172
(08)	هامش ضمان الجدية للعملية التمويلية	173
(09)	فترة السماح الخاصة بالعملية التمويلية	174
(10)	الضمانات المفروضة في العملية التمويلية	175
(11)	طريقة تعبئة التمويل	176
(12)	العقود المنبثقة عن العملية التمويلية	177
(13)	معلومات عامة حول طلب الزبون (س)	183
(14)	معلومات عامة حول الزبون (س)	184
(15)	معلومات عامة حول العقار محل التعاقد	185
(16)	المواصفات المالية للتمويل العقاري الموجه للزبون (س)	186
(17)	الضمانات المطلوبة لتمويل الزبون (س)	187

خامسا: فهرس الأشكال:

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
147	الهيكل التنظيمي لبنك السلام - الجزائر	(01)
149	تطور حجم أهم عناصر ميزانية بنك السلام - الجزائر خلال الفترة 2011-2018م	(02)
152	مساهمة التمويل العقاري في إجمالي تويلات بنك السلام - الجزائر خلال سنوات 2016 - 2017 - 2018م	(03)
153	التمويل العقاري بينك السلام - الجزائر خلال الفترة 2016 - 2018م	(04)
156	أساليب و صيغ التمويل العقاري الموجه للأفراد بينك السلام - الجزائر	(05)
157	أساليب و صيغ التمويل العقاري الموجه للمؤسسات بينك السلام - الجزائر	(06)
159	مراحل تطبيق صيغة الاستصناع في تمويلات بنك السلام - الجزائر -	(07)
160	مراحل تطبيق صيغة البيع الآجل في تمويلات بنك السلام - الجزائر -	(08)
161	مراحل تطبيق صيغة الإجارة في تمويلات بنك السلام - الجزائر -	(09)
163	رسم توضيحي لعلاقات و عقود عملية التمويل بصيغة الإجارة من الباطن بينك السلام - الجزائر -	(10)
202	مخطط لمقترح إنشاء صندوق استثمار عقاري	(11)
204	علاقة المضاربة بين أطراف صندوق الاستثمار العقاري	(12)
205	العلاقة التعاقدية بين صندوق الإستثمار العقاري و المقاول	(13)
205	العلاقة التعاقدية بين الصندوق الإستثمار العقاري و الزبائن	(14)

سادسا: فهرس الملاحق:

الصفحة	العنوان	رقم الملحق
233	وثائق مطلوبة لعملية التمويل لمؤسسات في بنك السلام - الجزائر -	(01)
243	وثائق مطلوبة لتمويل الأفراد بينك السلام - الجزائر -	(02)
251	نموذج لعقد شركة ملك في عقار (تمويل بالتهيئة)	(03)
252	نموذج لعقد إيجار حصة شائعة في عقار	(04)

254	نموذج لعقد استصناع للأفراد	(05)
257	نموذج لوعد بالاستئجار	(06)
258	نموذج لعقد إجارة موصوفة في الذمة	(07)
260	نموذج لعقد بيع عين مؤجل	(08)
261	نموذج عقد بيع بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك	(09)
265	نموذج وعد بالاستئجار بين البنك و المتعامل المستأجر	(10)
266	نموذج عقد إيجار بين المؤجر (المالك الأصلي) و المستأجر (البنك)	(11)
270	نموذج عقد إجارة من الباطن بين البنك (المستأجر) و المتعامل المستفيد من التأجير	(12)
272	نموذج محضر تسليم المفاتيح بين البنك و المتعامل المستفيد من التأجير (بصيغة الإجارة من الباطن)	(13)

مقدمة

بدأ النشاط الاستثماري و التمويل في العقار يتعافى مؤخرا على الصعيد العالمي، و أصبح هذا القطاع أحد أهم قنوات جذب رؤوس الأموال، و ضرورة من ضروريات تحقيق الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي بالأوطان، و تواصل نماء هذا القطاع أدى إلى زيادة حاجته للمصادر التمويلية، مثل البنوك، حيث يعتبر القطاع المصرفي أهم قنوات جذب و توظيف رؤوس الأموال و إعادة توجيهها للقطاعات الأساسية بالمجتمعات، كالقطاع العقاري.

و مع انتشار الوعي الإسلامي الذي أدى إلى إحجام عدد كبير من أفراد المجتمعات الإسلامية بما فيها المجتمع الجزائري، عن طلب التمويلات العقارية (التمويل الاستهلاكي و الاستثماري) من البنوك التقليدية ، و التوجه نحو البنوك الإسلامية، الأمر الذي دفع بهذه الأخيرة لإعادة النظر في أسلوبها التمويلي الموجه للأفراد و المؤسسات بالقطاع العقاري، و بدأت تحاول في كل مرة إنتاج منتجات مصرفية، و محاولة ابتكار و الإبداع في أساليب تمويلية إسلامية جديدة، تراعي فيها أهم مكونات المجتمع، و مستواه المالي و ثقافته المعيشية ، و الذي من الممكن أن تساهم من خلاله في إنعاش هذا القطاع من جهة، و جذب الزبائن و ضخ التمويل لهم بحسب طلباتهم و رغباتهم من خلال مختلف الصيغ الإسلامية الموازية لهذا النشاط أو المجال، و كسب ثقتهم من ناحية أخرى، مع مراعاة المحافظة على المركز و الوضعية المالية السليمة للبنك.

زد على ذلك أنه و تبعا لطبيعة نشاط البنك الإسلامي الذي يخدم و بشكل مميز المجتمع و الاقتصاديات، فإنه ملزم بأداء مهامه على أكمل وجه، و المساهمة في تطوير و ترقية القطاعات الأساسية بالدولة و تلبية الحاجيات المختلفة للعملاء بالطريقة السليمة و الشرعية التي يستطيع من خلالها المساهمة في حل المشاكل التي يعاني منها المجتمع، كمشكل السكن.

كما تعتبر الجزائر من بين الدول التي تنشط بها مؤسسات مالية إسلامية، فوفقا للمقرر رقم 20-01 المؤرخ في 06 جمادى الأولى سنة 1441هـ، الموافق ل 02 جانفي 2020م، و المنشور في الجريدة الرسمية الجزائرية في عددها رقم 15 الصادرة بتاريخ 20 رجب 1441هـ، الموافق ل 21 مارس 2020م، و المتضمن نشر قائمة البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة في الجزائر، حيث جاء فيه أن هنالك 20 بنك معتمد بالجزائر، و 08 مؤسسات مالية معتمدة، و هذا إلى غاية 02 جانفي 2020م، و من بين البنوك الأجنبية العاملة بالجزائر، بنكين إسلاميين كفروع لمؤسسات أم في دول الخليج، و هما بنك البركة- الجزائر- (البنك الأم بالبحرين)، بنك السلام-الجزائر- (البنك الأم بالإمارات).

و إن من أهم المؤسسات المالية المصرفية الإسلامية الناشطة بالجزائر، بنك السلام- الجزائر- ، الذي و بالرغم من حداثة وجوده و نشاطه بأرض الوطن مقارنة بمؤسسات مالية إسلامية أخرى، إلا انه أصبحت له المكانة المعترفة على الصعيد المصرفي و الاجتماعي، و هذا ما دفعنا لاختياره كأمودج عن البنوك الإسلامية في الجزائر، و دراسة أسلوبه التمويلي في المجال العقاري، و كيف يمكن تطوير هذا الأسلوب و تدعيم ايجابياته، و التقليل من سلبياته.

الإشكالية الأساسية للدراسة:

و بناء على ما سبق ذكره، تبرز إشكالية العمل البحثي هذا، في التساؤل التالي:

ما مدى إمكانية تطوير آليات التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر- ، بما يتفق و أحكام الشريعة الإسلامية؟.

و يتولد عن هذا التساؤل مجموعة تساؤلات فرعية نذكرها كالتالي :

التساؤلات الفرعية للدراسة:

- ما هو التمويل العقاري ؟ و ما هي أساسيات و صيغ التمويل الإسلامي المواتية لهذا النوع من التمويلات؟.
- ما هي الآليات المتبعة من قبل البنوك الإسلامية في مجال تبني و تنفيذ عمليات التمويل العقاري؟ و ما هو واقع هذا النوع من التمويل في البنوك الإسلامية بالجزائر - بنك السلام كمثال- و كيف يتم تطبيقها؟
- ما هي النقائص التي تعترى تطبيق التمويل العقاري الإسلامي ، و الذي يعاني منها بنك السلام- الجزائر-؟
- ما هي الحلول التي من الممكن أن تقدم للبنوك الإسلامية بما فيها بنك السلام لترقية و تطوير آليات التمويل العقاري به؟.

فرضيات الدراسة:

و لتوضيح و التمهيد للإجابة على إشكالية البحث الأساسية، و كذا التساؤلات الفرعية، نضع الفرضيات التالية، التي سنحاول اختبار مدى صحتها من خلال هذا العمل البحثي بحول الله، كما يلي:

- ✓ التمويل العقاري هو نوع من أنواع التمويل، و هو يعنى بالقطاع العقاري (استهلاك، استثمار).
- ✓ التمويل الإسلامي هو أسلوب لتوجيه موارد مالية من أصحاب الفائض إلى أصحاب العجز، من أجل تلبية حاجيات، و إنجاز مشاريع و تحقيق الأرباح، وفقا لأحكام المال و المعاملات في الدين الإسلامي الحنيف.

- ✓ التمويل العقاري الإسلامي يهدف لتلبية حاجات متعلقة بال عقار للأفراد و المؤسسات، وفقا لشروط و أساليب معينة يتميز بها التمويل الاسلامي، تتمحور حول التوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.
- ✓ تنتهج البنوك الإسلامية أساليباً مختلفة في تمويلاتها و استثماراتها، و تستخدم صيغاً تمويلية، الأصل فيها أنها شرعية، كالمضاربة و المشاركة و الاستصناع و المراجعة،.....الخ.
- ✓ إن من أفضل الصيغ مواءمة لتمويل القطاع العقاري هي الإجارة و المشاركة.
- ✓ تتميز تمويلات البنوك الإسلامية في الجزائر ، بما فيها بنك السلام بالاعتماد بشكل كبير على صيغ التمويل قصيرة الأجل في مختلف تمويلاتها، أما في التمويل العقاري فهي تستخدم بشكل أكبر صيغة الإجارة.

دوافع اختيار موضوع الدراسة:

لقد وقع اختيار الباحثة لهذا العنوان لأسباب موضوعية و أخرى شخصية.

❖ الأسباب الموضوعية: تكمن في:

ميول أفراد المجتمعات الإسلامية بما فيها المجتمع الجزائري إلى التعامل مع المؤسسات المالية الإسلامية ، ثقة منهم فيها بأنها تقوم بالعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، و يعتبر موضوع السكن من بين أكثر المواضيع التي أصبحت تؤرق المواطن الجزائري، فارتأينا اختيار هذا الموضوع خدمة للمجتمع من ناحية و خدمة للعلم من ناحية أخرى، و إن لم نختص في المجال السكني بالضبط، و لكن اشرنا للتمويل العقاري السكني أو الاستهلاكي الموجه للأفراد و كذا التمويل العقاري الاستثماري الموجه للمؤسسات، و محاولة الاطلاع عن قرب عن أسلوب عمل هذه البنوك في المجال العقاري.

❖ بالنسبة للأسباب الشخصية: فتتمثل بشكل عام في ما يلي:

- ✓ رغبة الباحثة في مواصلة مجال بحثها العلمي المتعلق بالبنوك الإسلامية في أعمالها العلمية و البحثية بداية من مرحلة الماجستير إلى الدكتوراه.
- ✓ رغبة الباحثة في تقديم ما يمكن أن ينفع المجتمع و الوطن و البنوك من أفكار، قد تفتح المجال و لو بشكل محتشم لإيجاد بعض الحلول المناسبة، لمعالجة المشاكل التي تعترض مجال التمويل الإسلامي و العقاري بالبنوك الإسلامية من ناحية، و تلبية الحاجيات المطلوبة من أفراد المجتمع من ناحية أخرى.
- ✓ محاولة الباحثة تدعيم فكرة الارتباط بالدين الإسلامي في كل مجالات الحياة بما فيها الاقتصادي.

أهمية الدراسة:

أهمية الدراسة بشكل عام:

يعتبر التمويل الإسلامي قناة مثالية لتلبية حاجات المجتمع و الاقتصاد، الاستهلاكية و الاستثمارية، و مجالا خصبا لنقل و توجيه الأموال بشكل شرعي و آمن، للجهات التي تحتاج التمويل و الاستثمار بطرق شرعية ملائمة و عادلة، أين تُضبط كل العلاقات و تُضمن كل الحقوق، و تُلبي معظم احتياجات المجتمع و الاقتصاد.

فالتمويل الإسلامي يعتبر أسلوبا يصلح لجميع القطاعات و يتماشى مع كل طبقات المجتمع، و باعتبار أن البنوك الإسلامية هي القناة الأولى لجذب و ضخ هذا النوع من التمويل بشكل شرعي، فهي مسؤولة بشكل كبير في تأمين المسار السليم لهذا التمويل، و توزيعه على القطاعات المختلفة، مع التركيز على القطاعات ذات التأثير الكبير في المجتمع و الاقتصاد، مثل القطاع العقاري، و هنا تكمن أهمية هذا البحث من خلال الإشارة إلى السبل السليمة لتبني البنوك الإسلامية للتمويل العقاري، و الطرق المثالية لتلبية حاجيات و رغبات أفراد المجتمع و المؤسسات الاقتصادية، و الاستثمارية العاملة به في الجانب العقاري من جهة، و ضمان الاستقرار المالي و الربح الشرعي للبنك من جهة ثانية، و المساهمة في تنمية القطاع العقاري، بالوطن و بالتالي تدعيم الاقتصاد الوطني من ناحية ثالثة.

إن موضوع التمويل العقاري بالصيغ الإسلامية في البنوك الإسلامية هو موضوع مهم ، و هذا لزيادة اهتمام العالم بالقطاع العقاري نظرا لأهميته من ناحية، و نجاعة عمل الجهاز المصرفي الإسلامي من جهة أخرى، ثم الربط بينهما.

أهمية الدراسة بشكل خاص:

لقد بذلت الدولة الجزائرية جهودا في محاولة ترقية القطاع العقاري منذ التسعينيات إلى وقتنا الحالي، خاصة ما تعلق الأمر بتمويل السكن، حيث عرف هذا الأخير نوعين من قنوات التمويل، فالأول كان تمويل عن طريق الخزينة العمومية، حيث تتكفل الدولة بشكل كامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات، أما بالنسبة للنوع الثاني من التمويل فهو تمويل عن طريق البنوك، و ذلك من خلال القروض الموجهة لبناء أو شراء سكنات، وقد بدأ تدخّل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينيات، من خلال توكيل مهمة تمويل الترقية العقارية و السكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، الذي تحول فيما بعد إلى بنك للإسكان،

لتشمل فيما بعد البنوك التجارية، و قد تم إصدار مجموعة من البرامج التمويلية للإسكان منها: السكن الاجتماعي و السكن الترقوي، السكن التساهمي و سكنات البيع عن طريق الإيجار، السكن الريفي،... الخ. كما أنشأت الحكومة الجزائرية مجموعة هيكل و هيئات لإصلاح القطاع السكني و ترقيته، منها: شركة إعادة تمويل الرهن (SRH) (société de refinancement hypothécaire)، و شركة تأمين القروض العقارية (SGCI) (société de garantie de crédit)، و صندوق الضمان و الكفالة التعاوني للمراقبين العقاريين، الصندوق الوطني للسكن،... الخ.

إلا انه و رغم كل هذه الجهود المبذولة من قبل الدولة لتحسين الأوضاع الخاصة بالسكن و ترقيته، لازالت غير قادرة على تلبية جميع طلبات المواطنين، و التي هي في تزايد مستمر، بين مختلف شرائح و طبقات المجتمع، ما استدعى ضرورة محاولة الإستفادة من أي نشاط قد يقلل من الضغط الموجود على القطاع العقاري، و تكمن أهمية هذه الدراسة في إلقاء الضوء على أهم هذه الأنشطة و المؤسسات التي قد تساعد على تخفيف هذا الضغط، و تتمثل في أساليب التمويل العقاري المطبقة في البنوك الإسلامية بالجزائر، و الحلول الموجودة بالصيرفة و المالية الإسلامية، متجسدة في صيغ و أساليب التمويل الإسلامي الشرعية.

أهداف الدراسة:

و يمكن تلخيص أهم أهداف هذه الدراسة في النقاط التالية:

- ✓ إعطاء نظرة عامة عن الأساليب التمويلية للبنوك الإسلامية في المجال العقاري، و محاولة استنتاج أيّ الأساليب و الصيغ الإسلامية الأكثر مواءمة لهذا المجال.
- ✓ محاولة اكتشاف مدى شرعية أساليب عمل البنوك الإسلامية عامة و المتواجدة بالجزائر خاصة في المجال التمويلي العقاري.
- ✓ الإشارة إلى إيجابيات تطبيق هذا النوع من التمويل على البنك الإسلامي و على الأفراد و المؤسسات و كذا الاقتصاد الوطني، و دوره في حل بعض مشاكل المجتمع و الاقتصاد المتعلقة بالعقار (كمشاكل السكن مثلا و كيفية توفيره لجميع طبقات المجتمع بما يتوافق و القدرة المالية لكل عميل).
- ✓ محاولة معرفة مواطن الخلل و الضعف و النقص في الأساليب التمويلية العقارية للبنوك الإسلامية بما فيها البنوك الإسلامية المتواجدة بالجزائر، من خلال بنك السلام - الجزائر - الأنموذج المدروس خلال هذا العمل البحثي.

- ✓ تقديم بعض الأفكار التي من شأنها أن تساعد على إيجاد الحلول اللازمة لتدعيم التمويل العقاري في البنك الإسلامي، و محاولة ترقيته و تطويره، من خلال دراسة حالة بنك السلام -الجزائر.
- ✓ اقتراح بعض الأساليب و الطرق التي قد تساعد البنك الإسلامي على عدم تضييع فرص للتمويلات العقارية التي تفوق المقدرة المالية له، و إمكانية الدخول في استثمارات عقارية بعيدا نوعا ما عن رأس ماله الذي يعتبر أمر ضياعه مخيفا بالنسبة له.
- ✓ إثراء المكتبة العلمية بدراسة بحثية جديدة قد تفيد مستقبلا الطلاب و الباحثين الراغبين في دراسة مواضيع لها علاقة بالموضوع المدروس، كما يمكن أن يقدم هذا العمل إضافة جديدة في الأفكار المتعلقة بأساليب عمل البنوك الإسلامية في المجال لعقاري.

منهج الدراسة:

لاختبار الفرضيات السابقة و الإجابة على إشكاليات الدراسة، اعتمدنا في أسلوب بحثنا و دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي في كثير من جوانب هذا الموضوع للتعريف بأهم المفاهيم المرتبطة بدراستنا هذه ، بالإضافة إلى اعتمادنا على المنهج التاريخي و دراسة حالة في الفصل الميداني من هذه الدراسة.

أدوات الدراسة:

بالنسبة للجانب النظري: تنوعت بين الكتب و الدوريات ، الأطروحات و الرسائل، المقالات العلمية، منشورات الملتقيات و المنظمات، مواقع الكترونية.

أما بالنسبة للجانب الميداني: تم الاستعانة بالتقارير السنوية و وثائق داخلية للبنك محل الدراسة، إضافة إلى مقابلات شخصية لبعض من إطارات البنك محل الدراسة.

الدراسات السابقة:

من خلال اطلاعي على ما تسنى لي من مراجع، صادفتني مجموعة أعمال ناقشت جزئيات مختلفة من موضوع بحثي، كان لها الفائدة المعتبرة في عديد المحطات بعلمي هذا، و فيما يلي جملة لبعض الدراسات السابقة التي لها علاقة كبيرة بالبحث:

● **دراسة لعبد المحسن يوسف الناصر الخرافي (1989م):** رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي بقسم الدراسات العليا بجامعة أم القرى/ المملكة العربية السعودية ، تحت عنوان الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، أين ركز الباحث هنا عمله على أهمية الاستثمار في العقار و تطوره و خصائصه و الجانب القانوني المنظم له، و تبيان أساليب الاستثمار العقاري الناجعة وفقا للاقتصاد الإسلامي، و أشار بشكل كبير لأهمية الاستثمار العقاري في بناء الدولة، و اهمم المؤسسات التي تنشط فيه، كما أشار إلى بعض أنواع الشركات و العقود المكيفة كمقترحات لتدعيم الاستثمار العقاري ، حيث ركز العمل هنا على الجانب الهيكلي و التنظيمي المساعد على تحقيق الاستثمار العقاري الشرعي بالدولة، و لم يركز على الجانب المصرفي و المالي للاستثمار و التمويل العقاري، و أسلوب نشاط و عمل البنك او المؤسسة المالية الإسلامية في تمويل هذا النوع من القطاعات، و هذا ما تطرقنا له في عملنا البحثي هذا.

● **دراسة لفخرية بنت إبراهيم (2010م):** رسالة ماجستير في معارف الوحي و التراث (الفقه و أصول الفقه)، من كلية معارف الوحي و العلوم الإنسانية بالجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، تحت عنوان المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري بماليزيا ، مي البنك الإسلامي نموذجاً، حيث تطرقت الباحثة في هذا العمل إلى أهمية صيغة المشاركة المتناقصة و أنواعها بشكل دقيق، و ركزت أيضا على مجالات استخدامها في الاستثمار المعاصر، كما تطرقت لأسلوب البنك محل الدراسة في تطبيق هذه الصيغة في المجال العقاري، لتستخلص في نهاية عملها البحثي بأن أسلوب تطبيق البنك محل الدراسة لهذه الصيغة سليمة شرعا لأنها مرتبطة بالتوكيل لا بالرهن، فهي دراسة ركزت على صيغة واحدة من صيغ التمويل العقاري الإسلامي دون الإشارة لباقي الصيغ، على خلاف بحثنا هذا، و الذي تطرقنا فيه لعديد الصيغ التمويلية التي من الممكن أن تصلح للنشاط العقاري، و كذا واقع تطبيق هذه الصيغ في بنك السلام- الجزائر.

● **دراسة لأحمد بن عبد العزيز العميرة (2011م):** كتاب بعنوان نوازل العقار، صادر بشكل مشترك من دار الميمان للنشر و التوزيع بالمملكة العربية السعودية و بنك البلاد ، و هذا خلال سنة 2011م، في طبعته الأولى، و هو في الأصل أطروحة دكتوراه في الفقه الإسلامي من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض سنة 2010م، حيث تطرق المؤلف أو الباحث في هذا العمل إلى أهم أحكام العقار في الشريعة الإسلامية و في الأحكام القانونية من رهن عقاري، و كفيات و أصول التوثيق و التملك للعقار مثل الشقق السكنية و غيرها، و كذا زكاة العقار، و فصل بشكل دقيق جدا و معمق

في كل ما سبق دون التطرق لتداول العقار واستثماره وفقا لتطبيقات صيغ و أساليب المؤسسات المالية و الإسلامية و أصول التمويل الإسلامي، و هذا ما حاولنا إثراءه في عملنا البحثي هذا.

- **دراسة لفصيل بن ظهير بيك مغل (2016 م):** أطروحة دكتوراه في الفقه المقارن، عن جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية /قسم الفقه المقارن بالمملكة العربية السعودية، بعنوان المسائل المستحدثة في التمويل العقاري- دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، حيث تطرق الباحث هنا إلى أهم التطورات الحاصلة في مجال التمويل في القطاع العقاري ، أين ركز بشكل كبير على صيغتي أو عقدي المراجعة و الإجارة ، كما تطرق لحكم التأمين على العقار (التأمين على حياة العميل)، و كان معظم عمله قائما بشكل كبير على دراسة منحى تطور أساليب التمويل بالمراجعة و الإجارة و التأصيل الفقهي لهما، دون التطرق لباقي الصيغ أو التطبيقات الأخرى المتبعة من قبل البنوك الإسلامية، و التي حاولنا من خلال بحثنا هذا التطرق لها.

صعوبات البحث:

إن أهم الصعوبات التي واجهت الباحثة في إنجاز هذا العمل تمثلت فيما يلي:

- ندرة المراجع في موضوع التمويل العقاري الإسلامي، حيث و بحسب اطلاع الباحثة وجدت تقريبا انعداماً للكتب في هذا الموضوع، و ما هو متوفر فقط عبارة عن مقالات علمية و مشاركات و أوراق بحثية مشاركت بها في ملتقيات علمية، إضافة لبعض الأطروحات و الرسائل الأكاديمية التي تطرقت لجانب من جوانب الموضوع بشكل عام.
- صعوبة الحصول على المعلومات و الإحصائيات الميدانية من البنوك، الأمر الذي جعل الباحثة تستغرق الكثير من الوقت لجمع المعلومات التي تريد توظيفها لبلوغ الأهداف من الدراسة، و في كثير من الأحيان هنالك مضیعة للجهود و الوقت بسبب هذا الأمر دون فائدة ترجى، و دون التمكن من الحصول على المعلومات التي تريدها فعلا، زد على ذلك أنه ليس من الممكن الاعتماد فقط على التقارير المالية المنشورة للبنوك، لأنها لا تحوي عديد التفاصيل الرقمية ، و لا تُظهر الأسلوب الفعلي لنشاط البنك و تخصص تمويلاته.

خطة الدراسة:

لقد تمت دراسة الموضوع من خلال جانبين، الأول نظري، و الذي ضم فصلين متتاليين، و الثاني تطبيقي أو ميداني في شكل فصل واحد، حيث تم التطرق في الفصل الأول من الدراسة إلى التمويل الإسلامي من خلال ثلاث مباحث، تمت الإشارة فيها إلى المفاهيم العامة حول التمويل الإسلامي و قواعده ، و أشكاله و مصادره في الاقتصاد الإسلامي.

ركز الفصل الثاني من العمل على إلقاء الضوء على التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، أين تم دراسة هذه الجزئية في أربع مباحث، استهل فيها الحديث عن التمويل المصرفي الإسلامي بشكل عام من أساسياته و تطبيقاته، ليتم التركيز فيما بعد في المبحث الثاني على التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي، ثم ألقى الضوء بشكل مفصل في المبحث الثالث على آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، ليختتم هذا الفصل من خلال المبحث الرابع و الأخير فيه ، و الذي تم تخصيصه لمخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و مراحل إدارته.

كان للفصل الثالث من هذه الدراسة الإهتمام المعتبر، حيث تم معالجة الموضوع محل البحث بشكل ميداني، فهو يُعنى بالتمويل العقاري في البنوك الإسلامية بالجزائر، من خلال دراسة حالة بنك السلام- الجزائر، و الذي قسم العمل فيه لثلاث مباحث، أين تم التطرق في المبحث الأول إلى أساليب التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر، ليتم التعرض في المبحث الثاني منه إلى مراحل و أساسيات قبول عمليات التمويل العقاري بهذا البنك، لتختتم الدراسة في هذا الفصل من خلال تقديم و عرض مقترح إنشاء صندوق عقاري استثماري لترقية التمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر، في المبحث الثالث و الأخير من هذا الفصل .

و قد تم عرض في نهاية العمل أهم النتائج المتوخاة عن هذه الدراسة، كإجابات للإشكالية الرئيسية و الإشكاليات الفرعية للبحث، مع عرض بعض التوصيات و المقترحات.

الفصل الأول:

التمويل الإسلامي

تمهيد:

يعتبر التمويل الإسلامي المنفذ الوحيد للمؤسسات الاقتصادية، المالية و المصرفية و كذا الأشخاص، بهدف توجيه فوائضهم نحو الاستثمار و الاستغلال المثالي و الشرعي، أو تغطية العجز المالي لديهم، بغية الاستمرار في استثماراتهم أو تلبية حاجياتهم الإنتاجية و الاستهلاكية.

فالتمويل الإسلامي هو أسلوب مالي شامل، لكل معاني استغلال و استثمار، و حماية و تنمية، و توجيه الأموال بالطرق الفعالة، التي تُرضي رب الوجود.

و تكمن أهمية التمويل الإسلامي في أساليبه المتوازنة، التي تساعد الممول و المتمول و أرباب الأعمال، سواء صغارا كانوا أو كبارا، على تحقيق أهدافهم المالية و الاستثمارية و الاجتماعية بسلاسة، و بأقل قدر ممكن من المخاطرة.

و من هنا سنتطرق لأهم التفاصيل المتعلقة بالتمويل الإسلامي و أهدافه و خصائصه المميزة له، و مختلف أدواته و وسائله و صيغته، إضافة إلى المصادر الأساسية له التي تضمن استمراره و بقاءه . و قد اتبعنا الخطة التالية في تفصيل ذلك:

- المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي.
- المبحث الثاني: أساسيات و قواعد التمويل الإسلامي.
- المبحث الثالث: أشكال و مصادر التمويل في الاقتصاد الإسلامي.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل الإسلامي:

ينبني الاقتصاد الإسلامي على أسس و مبادئ، تُستنبط من أحكام الشريعة الإسلامية، هذه الأخيرة التي تحوي كل الأساسيات و الضوابط التي يمكن أن يعيش المسلم في ظلها آمنة سالما، و تجعل حياته أكثر تنظيما، و معاملاته و تعاملاته أكثر سهولة.

المطلب الأول: المال في الإسلام:

المال عصب الحياة و محرك رئيسي لنشاطاتها، فقد تطرقت الشريعة الإسلامية إلى المال، و أولته عناية كبيرة.

الفرع الأول: ماهية المال:

المال لغة: جمع أموال، و هو كل ما يمتلكه الإنسان من الأشياء، و هو اسم للقليل و الكثير من المقتنيات، من كل ما يتمول و يملك، و يغلب إطلاقه الآن على النقد: ذهباً أو فضة، أو العملات التي تقوم مقامها، و نقول: خرج إلى ماله، أي ضياعه، أو جماله، و نقول رجل مال، أي كثير المال¹. و المال ما ملكته من كل شيء، و هو يذكر و يؤنث².

المال اصطلاحاً: لقد اختلف الفقهاء في تعريف المال، نظراً لتباين وجهات نظرهم في حقيقته.

فعند الحنفية: يعرف المال بأنه ما يميل إليه الطبع، و يجري إليه البذل و المنع، فيخرج التراب و الرماد، و المنفعة ونحوها، والميثة التي ماتت حتف أنفها، أما التي حتفت، أو جرحت في غير موضع الذبح فمال، و يمكن ادخاره لوقت الحاجة³.

¹ جبران مسعود معجم الرائد- دار العلم للملايين- بيروت/لبنان - ط6- 1990م 1314.

² مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي- القاموس المحيط- دار المعرفة- بيروت/لبنان - ط2 - 2007م-ص1368.

³ محمد أمين الشهير بابن عابدين- رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الإبصار- دار الفكر- بيروت-/لبنان- 1415هـ- ص449.

و عند المالكية: عرف الشاطبي المال بقوله: المال ما يقع عليه الملك، و يستبد به المالك عن غيره، إذا أخذه من وجهه¹.

و عند الشافعية: فقد عرفه الإمام الشافعي ب: لا يقع اسم مال إلا على ما له قيمة يباع بها، و تلزم تلفه و إن قل². أما الحنابلة: فالمال ما يباح نفعه مطلقا، أو يباح اقتناؤه بلا حاجة³.

كما يعرف المال في الاصطلاح الاقتصادي العام: بأنه كل ما ينتفع به على وجه من وجوه النفع، كما يعد كل ما يقوم بثمن مالا، أيا كان نوعه، أو قيمته⁴، فكل شيء يمكن أن يعرض في السوق، و تقدر له قيمة فهو مال⁵.

الفرع الثاني: أهمية المال في الإسلام:

المال هو عصب الحياة، و القوام الذي تستقيم به الدنيا لقوله تعالى: ((وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا (5)) سورة النساء آية 5، و قوله تعالى: ((الْمَالُ وَالْبَنُونَ زِينَةُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَالْبَاقِيَاتُ الصَّالِحَاتُ خَيْرٌ عِنْدَ رَبِّكَ ثَوَابًا وَخَيْرٌ أَمْلًا (46))) سورة الكهف آية 46.

و للمال في الإسلام دور عظيم، و أهمية بالغة، و أهداف شريفة، يعمل على تحقيقها، مثل الغاية من خلق الإنسان، و هي العبودية لله تعالى، و خلافة الإنسان لهذه الأرض، واستخدام المال استخداما مفيدا، دون إسراف أو تبذير.

و المال في الإسلام ملك لله تعالى، و للبشر حق الانتفاع به، فملكية البشر له ملكية استخلاف فقط لقوله تعالى: ((وَلَيْسَتَعْفِيفِ الدِّينِ لَا يَجِدُونَ نِكَاحًا حَتَّى يُغْنِيَهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ ۗ وَالَّذِينَ يَبْتِغُونَ الْكِتَابَ مِمَّا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ فَكَاتِبُوهُمْ إِنْ عَلِمْتُمْ فِيهِمْ خَيْرًا ۗ وَآتُوهُمْ مِّن مَّالِ اللَّهِ الَّذِي آتَاكُمْ ۗ وَلَا تُكْرِهُوا فَتِيَاتِكُمْ عَلَى

¹ أبو إسحاق الشاطبي/إبراهيم بن موسى الغرناطي المالكي- الموافقات في أصول الفقه - المكتبة التجارية- - القاهرة/ مصر - د.ت- 17/2

² زين العابدين بن إبراهيم بن نجيم المصري- الأشباه و النظائر - مطبعة مصطفى البابي الحلبي - القاهرة/مصر - 1959م-ص 227.

³ منصور البهوتي- شرح منتهى الارادات-ج3 - مؤسسة الرسالة- بيروت/لبنان- ط1- 2000م-ص126.

⁴ مبارك بن سليمان بن محمد آل سليمان- أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة- ج1 - كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع- الرياض/ السعودية- ط1-

2005م - ص32.33

⁵ محمد صبري هارون- أحكام الأسواق المالية - دار الفوائد للنشر و التوزيع-الأردن - ط1- 1999- ص17.

الْبِغَاءِ إِنْ أَرَدْنَ تَحَصُّنًا لِّتَبْتُغُوا عَرَضَ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَمَنْ يُكْرِهِنَّ فَإِنَّ اللَّهَ مِنْ بَعْدِ إِكْرَاهِهِنَّ غَفُورٌ رَحِيمٌ (33)) سورة النور، آية:33، و لقد أصبح للمال دور فعال و مؤثر في حركة الحياة عامة في المجتمعات الحديثة، و يمكن اعتباره حجر الأساس، إذ لا تقوم معاملة إلا به.

كما أن أهمية المال من وجهة النظر الإسلامية، تتجلى في مدى استخدامه لما وضع له، دون إسراف أو تبذير أو تقتير، و إنفاقه فيما يجب، و إعطاء الفقراء حقهم منه، لقوله تعالى: ((يَا بَنِي آدَمَ خُذُوا زِينَتَكُمْ عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوا وَاشْرَبُوا وَلَا تُسْرِفُوا ۗ إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ (31))) فسورة الأعراف-آية31. و هذا يدل على اهتمام الشريعة الإسلامية بالمال، و تنظيم دوره في الحياة الإنسانية و جميع المجالات الاقتصادية و العسكرية و السياسية و الاجتماعية.

و لقد اهتم الإسلام و حرص على المال، و كل ما يتعلق به، و ذلك باعتباره الأداة و المحرك الحقيقي للحياة، و بدونها تتوقف عجلة الحياة، و الحركة في العمل و الإنتاج في كل النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية، علما بأن حب المال و التملك، هو غريزة فطرية بالنفس الإنسانية، و إن أعظم الأمور التي حرص الاقتصاد الإسلامي على تحقيقها، هي ضمان الكفاية لجميع الناس.

و مما سبق يمكن تلخيص أهم النقاط المتعلقة بغاية وجود و استخدام المال في نظر الإسلام كما يلي:

- ✓ المال مال الله، و هو نعمة من نعمه العديدة التي خلقها لمنافع الإنسان و مصالحه، لقوله تعالى: ((وَمَا بِكُمْ مِّنْ نَّعْمَةٍ فَمِنَ اللَّهِ ۗ ثُمَّ إِذَا مَسَّكُمُ الضُّرُّ فَإِلَيْهِ تَجَاوَزُونَ (53)) سورة النحل الآية 53.
- ✓ الإنسان مستخلف في المال الذي بين يديه، و هو مسؤول عنه أمام الله، لذلك فإن جميع تصرفاته المالية تخضع لرقابة الله سبحانه و تعالى: ((أَنْ تَقُولُوا إِنَّمَا أَنْزَلَ الْكِتَابَ عَلَى طَائِفَتَيْنِ مِن قَبْلِنَا وَإِن كُنَّا عَنْ دِرَاسَتِهِمْ لَغَافِلِينَ (156)) سورة الأنعام، الآية 165.
- ✓ المال في الإسلام وسيلة لا غاية¹، فتملك المال ليس غاية في حد ذاته، و إنما هو وسيلة للتمتع بالخيرات التي أخرجها الله لعباده و الطيبات من الرزق، و وسيلة إلى تحقيق المصالح العامة.

¹ الحسين شواط/ عبد الحق حميش- فقه العقود المالية- دار الكتب للنشر و التوزيع- الأردن- ب.ت- ص 13.

- ✓ منع الإسلام اكتناز المال و تحميده و حبسه عن التداول، لما في ذلك من تعطيل لنماء ثروة المجتمع.
- ✓ يجب المحافظة على المال، و إبعاده عن موطن التنازع و الضياع و النسيان، و قد شرع الإسلام قواعد تكفل استقامة المعاملات المالية.
- ✓ منع الإسلام التعامل بكل ما يمنع التداول الصحيح للمال من ربا و غش و خداع و غيرها من المعاملات الغير شرعية¹.

و من هنا تبرز لنا نظرة الإسلام إلى المال، و التي في فهمها و استيعابها تطبيق للنظام الاقتصادي الإسلامي، الذي نجح في معالجة مشكلة الفقر، و البطالة في زمن من الأزمنة في بلاد المسلمين، و هو أمر عجزت عنه كل النظم الاقتصادية الوضعية، سواء كانت رأسمالية أو اشتراكية، أو غيرها، و لا زالت المشاكل و الأزمات المالية تعصف بالعالم اليوم، بسبب اختلال موازين نظم الاستغلال الأمثل، و التنظيف للأموال، و الحصول عليها بجميع الطرق الشرعية، و الغير شرعية². و إن الرجوع للنظام المالي الإسلامي هو الحل الذي لا بد منه لإعادة بناء النسيج المالي للعالم الإسلامي، للنهوض من جديد، و مواجهة كل تلك الصدمات بقوة مدعمة ببركة الدين الإسلامي الطاهر، الذي سيساهم في تنمية الثروة، و تقسيمها بالعدل، و توزيعها بالطريقة التي لا تأخذ حق أحد.

المطلب الثاني: مبادئ النظام الاقتصادي الإسلامي:

يعتمد النظام الاقتصادي الإسلامي على مجموعة من المبادئ الأساسية المستمدة من مقومات الإسلام، و تتمثل هذه المبادئ فيما يلي:

- مبدأ الاستخلاف: يقول الله تعالى في كتابه العزيز: ((آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ)) الآية 7 من سورة الحديد، و الهاء هنا تعود للمال، و التقدير

¹ محمود حسين الوادي/ حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- الأسس النظرية و التطبيقات العملية - دار المسيرة - الأردن- ط6- 2016م- ص 27/26.

² محمد الأمين ولد عالي الغلاوي الشنقيطي- الاجتهاد و تطبيقاته المعاصرة في مجال الأسواق المالية- دار ابن حزم للطباعة و النشر و التوزيع- لبنان - ط1- 2008- ص209-212.

هو: أنفقوا من المال الذي جعلكم الله مستخلفين فيه¹، و قد جاء في تفسير ابن كثير لهذه الآية أن الله تعالى أمر بالإيمان به وبرسوله على الوجه الأكمل، والدوام والثبات على ذلك والاستمرار، وحث على الإنفاق مما جعلكم مستخلفين فيه أي مما هو معكم على سبيل العارية، فإنه قد كان في أيدي من قبلكم، ثم صار إليكم، فأرشد تعالى إلى استعمال ما استخلفهم فيه من المال في طاعته، فإن يفعلوا وإلا حاسبهم عليه وعاقبهم لتركهم الواجبات فيه، وقوله: ((وَمِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ)) فيه إشارة إلى أنه سيكون مخلفا عنك، فلعل وارثك أن يطيع الله فيه، فيكون أسعد بما أنعم الله به عليك منك، أو يعصي الله فيه فتكون قد سعت في معاونته على الإثم والعدوان².

و ينبثق عن هذا المبدأ مايلي:

- ✓ أن الملكية ليست حقا مطلقا، ولكنها منحة إلهية مشروطة بحسن الاستخدام والاستغلال، فملكية الفرد هنا هي إئتمان له على المال الذي مجوزته³.
- ✓ هدف الملكية إعمار الأرض، وتحسين حياة الناس عليها.

- مبدأ الحرية الفردية و الوسط و عدم الإسراف: إذ لا يوجد في الإسلام ما يقيد حرية الفرد، و ذلك حتى يكون قادرا على تحمّل المسؤولية التي سوف يحاسب عليها.

و ينبثق عن هذا المبدأ مايلي:

- ✓ حرية التملك و التصرف.
- ✓ الحث على العمل المنتج الطيب في الدنيا، و الإنفاق و عدم التبذير في الاستهلاك، و الإنفاق في الإسلام يأتي على رأس الأعمال الصالحة التي تؤدي إلى الخير، و هي غاية الإسلام و هدفه⁴.

¹ د. رفيع يونس المصري- المذاهب الاقتصادية و الاقتصاد الإسلامي - دار القلم- دمشق/ سوريا - ط1- 2013م- ص87.

² أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي- تفسير القرآن العظيم- ج8 (من سورة الحديد إلى سورة الناس)- دار طيبة للنشر و التوزيع- الرياض/ المملكة العربية السعودية- ط2- 1999م- ص 11/10.

³ محمود حمودة/ مصطفى حسنين- أضواء على المعاملات المالية في الإسلام- مؤسسة الوراق- عمان/ الأردن- ط2- 1999م- ص16.

⁴ عبد القادر عودة- المال و الحكم في الإسلام - الدار السعودية للنشر و التوزيع- جدة/ المملكة العربية السعودية- ط5- 1984م- ص 64.

و لكن يكون هذا كله ضمن أطر التعاليم الإسلامية، و طاعة الحاكم المسلم، و عدم الإضرار بالنفس و بالآخرين أو بالملك. كما يعتبر الفقه الإسلامي أن الحق في التصرف هو أحد أهم خصائص التملك، و ذلك لتأثيره على أشكال العلاقات الاجتماعية و الاقتصادية و الإنتاجية.

– مبدأ لا ضرر و لا ضرار: بمعنى عدم الإفساد في الأرض، و ضرورة العمل على تحقيق الصالح العام دون إلحاق الضرر بأحد.

و ينبثق عن هذا المبدأ مايلي:

✓ أن يكون النشاط الاقتصادي نافعا للناس خاليا من الضرر.

✓ تحقيق الأهداف الاقتصادية التنموية للمجتمع الإسلامي.

– مبدأ العمل و الجزاء: يعتبر العمل في الإسلام عبادة و فريضة، و بالتالي فإن الإنسان مأمور به حسب قدرته، و الجزاء أو الأجر هو عوض العمل و الانتفاع، و هو الجزاء على العمل، و هو عوض مالي مقابل المنفعة المعقود عليها¹.

و ينبثق عن هذا المبدأ أمرين:

✓ الحث على العمل و الإنتاجية.

✓ حق الأجر مقابل العمل.

– مبدأ أولويات الحاجات الإنسانية في الإسلام: و ذلك كما صنفها الشاطبي رحمه الله، و التي تشكل هرم الأولويات الإنسانية في الإسلام، و هي على التوالي:

الضرورات (المصالح الضرورية)²: و هي الحاجات الضرورية لحفظ الأركان الخمسة للحياة الفردية (الدين، النفس، العقل، النسل، المال).

¹ محمد بن وليد بن عبد اللطيف السويديان - التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية - الأسس و الضوابط - دار النفائس - الأردن - ط1 - 2011م - ص

55.

² حمادي العبيدي - الشاطبي و مقاصد الشريعة - دار قتيبة - دمشق/ بيروت - ط1 - 1992م - ص 120/119/118.

الميسرات: و هي الحاجات التي لا تتوقف عليها الحياة الفردية، و لكن يتطلبها رفع الحرج و دفع المشقة، و جعل الحياة أسهل و أيسر.

المحسنات (المصالح التحسينية): و هي تلك الحاجات التي لا تصعب الحياة بتركها، و لكن تحقيقها يُحسن الحياة و يُجملها.

و ينبثق عن هذا المبدأ مايلي:

- ✓ تعريف الأنشطة الاقتصادية الضرورية و الميسرة و المحسنة.
- ✓ تحديد أولويات الاستثمار الإسلامي.
- ✓ توزيع الموارد الاقتصادية بحسب مستوى تحقيق المجتمع لهذه الحاجات.

و هنا لا بد من الإشارة إلى أن الفكر الإسلامي قد سبق الفكر الغربي في تصنيف الحاجات الإنسانية، حيث صنفها الفكر الغربي بحسب ما قدّمه "ماسلو"، إلى خمسة مستويات مرتبة على التوالي، و هي:

1. الحاجات الجسمانية الفسيولوجية الطبيعية.
2. الأمن و الاستقرار.
3. الحاجات الاجتماعية.
4. تقدير النفس.
5. إثبات الذات¹.

أو بحسب ما قدّمه "سترين و بوركي"، حيث صنفا الحاجات إلى أربع مستويات، مرتبة على التوالي كالآتي:

1. الحاجات الأساسية لمجرد البقاء على الحياة.
2. استقرار البقاء و تجنب الأمراض المميتة.
3. البقاء المنتج.
4. الحاجات غير المادية.

¹ نزيه حماد- المالية و المصرفية المعاصرة - دار القلم- دمشق - ط2- 2010م- ص21-23.

كما تجدر الإشارة إلى أن مختلف المبادئ المذكورة آنفاً والتي تتعلق بالنظام الاقتصادي الإسلامي، مرتبطة بشكل وثيق بما يعرف بالتشريع الإسلامي.

* فبالنسبة للقواعد الكلية التي تحكم التشريع الإسلامي، هي الأسس والأركان العامة التي تقوم عليها أحكام الفقه الإسلامي، و سنتطرق باختصار للأهم منها والتي لها علاقة بالنشاط الاقتصادي فقط، وذلك كما يلي:

أولاً: الأمور بمقاصدها: أي أن كل قول أو فعل إنما هم بالمقصد الذي يريد صاحبه أن يحققه، أو بالغاية التي يريد الوصول إليها من ذلك.

ثانياً: التيسير و رفع الحرج: أي أن تكون الأحكام الشرعية في مقدور المكلف بها من غير عسر أو حرج أو مشقة.

ثالثاً: الضرر يُزال: أي أن الأحكام المشرعة يجب أن تكون لصالح الناس في الدنيا والآخرة، و تزيل عنهم كل ما يضر بهم أو يؤذيهم، و الضرر لا يُزال بالضرر¹.

رابعاً: اليقين لا يُزال بالشك: و بالتالي فالأصل هو براءة الذمة، و الأصل أيضاً في الأشياء الإباحة.

خامساً: العادة محكمة: أي أن ما اعتاده الناس و جرى عليه العرف بينهم في مكان و زمان ما لفعل ما من غير نص في القرآن أو حديث في السنة، فهو مقبول، شريطة أن تكون العادة شائعة و ليست نادرة، و أن لا يكون مخالفاً لما اشترطه أحد المتعاقدين.

و تكمن أهمية هذه القواعد الكلية للتشريع الإسلامي، في أنها مصدر لتنظيم العلاقات و العقود و المعاملات والإجراءات في النظام المصرفي و المالي الإسلامي.

* أما بالنسبة للقواعد الخاصة التي تحكم ممارسات النشاط الاقتصادي و المالي في الإسلام، فهي تشمل مايلي:

أولاً: قواعد كسب الملكية: و تتضمن مايلي:

¹ د. نزيه حامد - المالية و المصرفية المعاصرة - مرجع سابق - ص 24.

✓ العمل: و هو الفعالية الأساسية التي تحرك الحياة، و هو فريضة من الفرائض التي حث الله عز و جل عليها، و يشمل كل فعالية مادية كانت أو فكرية تدر نفعاً، أما الأجر فهو الجزء المادي للعمل، و الأجر المادي هو الجزء المادي للعامل في الإجارة و الجعالة، و الآخر غير المضمون هو الجزء المادي للعامل في المشاركة و المضاربة، المزارعة و المساقاة و المغارسة.

✓ رأس المال: شريطة تقبل المخاطرة بتحمل نتائج العملية الإنتاجية ربها كانت أو خسارة، فالخراج بالضمان و الغنم بالغرم وفقاً للقاعدة الفقهية، و رأس المال قد يكون نقداً أو عيناً، كالأرض الزراعية.

✓ المعاوضة: كالبيع و الشراء، أو التبرع و الهبة.

✓ الميراث: فالوارث يخلف الموروث في ملكه.

✓ التولد: و هذا من مال مملوك، يوجب لمالك الأصل ملكية الفرع.

ثانياً: قواعد الإنتاج: الإنتاج هو محور النشاط الاقتصادي، الذي يتحقق عن طريق إتحاد الجهد البشري أو الإنساني (العمل) مع رأس المال النقدي و العيني، بهدف إيجاد منفعة مشروعة، زراعية كانت أو صناعية، تجارية أو خدمية، و تختلف القواعد الشرعية للإنتاج باختلاف نوع النشاط الاقتصادي، حيث أن القواعد الشرعية للإنتاج الزراعي تتضمن قواعد المزارعة و المغارسة و المساقاة، أما إذا كان النشاط صناعياً، فتتطبق عليه قواعد شركة الأموال، أي المشاركة أو المضاربة، أما بالنسبة للخدمات فتتطبق عليها قواعد شركات الأعمال أو الأبدان¹ أو شركات الوجوه²، إضافة إلى شركات المضاربة³.

ثالثاً: قواعد التداول: و يقصد بالتداول هنا نقل السلعة المادية و الخدمة من يد إلى أخرى، و ذلك وفقاً لقواعد أساسية تشمل ما يلي:

¹ شركة الأعمال (الأبدان): و تسمى أيضاً شركة الصنائع وهي تراضي اثنين أو أكثر من أرباب المهن أو الحرف أو الصنائع على الاشتراك في عمل مع اقتسام الأجر بينهم بنسبة يتفقون عليها وليس لهذا الشركة رأس مال نقدي فرأس مالها عيني يتمثل في الأدوات و تقوم عادة بين النجارين و الحدادين والحياطين والصاغة وغيرهم من الحرفيين ولا يشترط فيها اتحاد الحرفة بين الحرفيين ولا العمل مجتمعين.

² شركة الوجوه: عقد بين اثنين أو أكثر على الاشتراك فيما يشتري و يباع على أن يشتروا بأجل بضمان وجاهتهم وسمعتهم وبيعوا نقداً فيكون لهم الربح وعليهم الخسارة بنسبة ما يشتره كل واحد منهم وهذا النوع من الشركات يقوم على ثقة التجار بالشركاء.

³ شركة المضاربة: و تسمى أيضاً بالقراض، وهي عقد على الاشتراك في الربح الناتج من مال يكون من طرف رب المال و عمل في هذا المال من طرف آخر (المضارب) ويشترط لصحتها أن يكون رأس المال نقداً ومعلوم وأن يكون تقسيم الربح معلوماً بالنسبة، متوفر بالموقع الإلكتروني

https://ar.wikipedia.org. أنظر أيضاً: محمد بن أحمد بن محمد بن رشيد الحفيد- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- ج3 - مكتبة ابن تيمية- القاهرة

- ط1- 1415هـ - ص11، 12، 13.

- ✓ يجب أن تخلوا المعاوضات من الغرر، أي احتمال عدم تسليم السلعة أو تقديم الخدمة، لقوله صلى الله عليه و سلم: ((لا تبع ما ليس عندك))¹ رواه الترمذي و ابن ماجه و أبو داود.
- ✓ يجب أن تخلوا المعاوضات من استغلال الجاهل بأحوال السوق.
- ✓ يجب أن تخلوا المعاوضات من الجهالة، أي تحديد الثمن دون تحديد ماهية السلعة.
- ✓ يجب أن تخلوا المعاوضات من الربا بنوعيتها ربا النسيئة و ربا البيوع، فالأولى تسمى أيضا ربا الديون و تسمى أيضا ربا الجاهلية، و هي كل زيادة مشروطة على رأس المال في القرض، سواء كانت ثابتة المقدار أو متغيرة بحسب مبلغها و مدتها، و هو ما يعرف اليوم بالفائدة على القرض، و التي تحدد بنسبة مئوية سنوية أو نصف سنوية أو غير ذلك، و يتأثر مقدارها بحسب تلك النسبة، فيزيد كلما زادت، و بحسب الزمن أيضا، فيزيد بزيادته، و كل زيادة مقابل الأجل عند كل تأجيل لاحق للدين بعد حلوله، سواء كان موجب قرضا أو بيعا بالنسيئة أو غير ذلك، أما بالنسبة لربا البيوع فقد قسمه العلماء و أهل العلم إلى نوعين: النوع الأول هو ربا الفضل، و الثاني ربا النساء، فالأول يكون إذا باع شخص لغيره درهما بدرهمين، أو صاعا من تمر بصاعين منه مع تعجيل البدلين، أما بالنسبة للنوع الثاني فيكون إذا باعه دينارا بدينار، أو دينارا بعشرة دراهم، أو صاعا من تمر أو بصاعين من شعير، مع تأخير أحد البدلين، كما يمكن أن يجتمع ربا النسيئة و ربا الفضل معا إن باعه دينارا و نصف أو صاعا من بُرّ بصاعين من بُرّ، مع تأخير أحد البدلين².

رابعاً: قواعد الاستهلاك: و تكمن أهمية الاستهلاك في النشاط الاقتصادي، من حيث أنه يصرف الإنتاج، و بدونه تتوقف العملية الإنتاجية، إلا أن الإسلام حدد قواعد الاستهلاك لأنه يقوم على إنفاق الدخل و نقل الملكية، و بالتالي فللاستهلاك ثلاثة وظائف، لكل منها محددات شرعية، و هي:

- ✓ إشباع الحاجات الفردية، و ضوابط الاعتدال و البعد عن التقتير و الإسراف و التبذير و الترف.
- ✓ التكافل الاجتماعي من خلال زكاة الأموال و الأشخاص، و الإنفاق في سبيل الله، و الصدقة و الهبة، و الوصية و الوقف.

¹ أبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة الترمذي- سنن الترمذي و هو الجامع الكبير- كتاب البيوع- بابا ما جاء في كراهية بيع ما ليس عنده- حديث رقم

1275- دار التأصيل/ مركز البحوث و تقنية المعلومات- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2014م- ص 403.

² نزيه حماد- المالية و المصرفية المعاصرة- مرجع سابق- ص 27.

✓ الإنفاق الاستثماري بما يؤدي إلى زيادة الإنتاج، فهو بذلك يحث على الادخار المنتج من ناحية و يمنع الاكتناز المؤدي إلى حبس الأموال عن التداول من ناحية أخرى.

و مما سبق يمكن أن نذكر أهم ما يتميز به النظام الاقتصادي الإسلامي، و ذلك في النقاط الأساسية التالية:

- التكامل بين الحياة الاقتصادية و عناصر الوجود التي تستقيم بها حياة البشر، و ذلك من حيث:
 - ✓ إن النظام الاقتصادي الإسلامي غير مستقل بذاته، فهو جزء من نظرة الإسلام الشاملة للحياة الإنسانية.
 - ✓ إن النظام الاقتصادي الإسلامي قائم على أساس الأخلاق الحميدة، أين تتلازم الأخلاق مع المعاملات الاقتصادية، و ذلك من خلال وضع الضوابط الوقائية، و لكن مع الحث على ضرورة السعي وراء الكسب المادي الحلال.
 - ✓ إن النظام الاقتصادي الإسلامي يهدف إلى صياغة التصرفات الاقتصادية، بما يؤدي إلى تحقيق معاني العبادة و المعاملة.
- الثبات في المبادئ و الأصول الثابتة الواردة نصا في القرآن الكريم و السنة النبوية الشريفة، و التي تحكم القواعد الكلية للنشاط الاقتصادي، و الصالحة لكل مكان و زمان، و بالتالي ضرورة الالتزام بها و بأوامرها و تجنب نواهيها.
- التغيير و التبديل في غير المبادئ و الأصول الثابتة، و هي الأحكام و القواعد الشرعية الخاصة، التي تستوعب معطيات الزمان و المكان، و تختلف باختلاف هذه المعطيات، ففي كل الحالات هي ملتزمة بالمبادئ الثابتة، التي لا تتعارض مع قيم الشريعة الإسلامية و حدودها.
- الواقعية في أحكام و أسس الاقتصاد الإسلامي و كذا مناهجه، فعلى سبيل المثال: و إن كان النظام الاقتصادي الإسلامي يعتمد على الرقابة الذاتية، أي الضمير في ضمان أداء النشاط الاقتصادي، إلا أنه يعطي المجتمع سلطة الردع في حال فشل الرادع الذاتي، و كذلك الحال فيما يتعلق بمفهوم العدل في الإسلام، فهو و إن كان يقرر مبدأ تكافؤ الفرص و العدل بين الجميع، إلا أنه يترك الباب مفتوحا للتفاضل بالجهود و العمل، فالنظام الاقتصادي الإسلامي و إن كان يدعو إلى المساواة في الفرص، فهو

لا ينكر تفاوت الأرزاق، و لعلّ السبب في ذلك يكمن في أن الإسلام ذاته لا يفاضل بين الناس على أساس القيم الاقتصادية، و إنما على أساس التقوى¹.

■ يهدف هذا النظام إلى تحقيق النمو الاقتصادي، و ذلك عن طريق استثمار رأس المال في أي عمل من الأعمال المشروعة التي تحقق التنمية، و زيادة حجمه عن طريق زيادة استثمار الأفراد و الجماعة لجميع ما يمكن استثماره من الأموال (المدخرات)، و عدم تعطيلها عن الاستثمار، لذلك حرّم الإسلام اكتناز الأموال و تعطيلها عن الإنتاج، لقوله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لِيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ ۗ وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ (34))) سورة التوبة، الآية 34، و قد أوجب النبي صلى الله عليه و سلم على الأفراد استثمار الأموال المعطلة عن الإنتاج، إما بأنفسهم أو بغيرهم، بقوله صلى الله عليه و سلم: (من كانت له أرض فليزرعها، أو ليمنحها أخاه، فإن أبي فليمسك أرضه)².

■ تحقيق سعادة الإنسان، و ذلك من خلال توفير احتياجاته المادية و المعنوية.

■ تخفيف حدّة التفاوت في توزيع الثروة، فالنظام الاقتصادي الإسلامي حريص على إقامة العدالة الاجتماعية، بحيث أنه لا يقر بالتفاوت الشديد، أو تسلط الأقلية على مقدرات الجماعة كما هو الحال في النظام الرأسمالي، و لا يقر بإزالة الفوارق الطبقيّة، و إقامة المساواة المطلقة كما هو الحال في النظام الاشتراكي، إنما يعمل على تقريب و تقليل الفوارق بين أفراد المجتمع بما يحقق التعاون و التكامل، لا السيطرة و الاستغلال، و هذا التفاوت أمر طبيعي يقره الإسلام، و لما كان الإسلام حريصاً على تحقيق العدالة، شرّع تدابير فعالة لبلوغ التوازن و تخفيف حدّة التفاوت في توزيع الثروة مثل: تحريم الربا و القمار و الرشوة و الاحتكار (الظلم و الغرر و أكل المال باطلاً)، و أيضاً سن و فرض الزكاة... الخ³.

¹ محمد محمود العجلوني - البنوك الإسلامية: أحكامها، مبادئها، و تطبيقاتها المصرفية - دار المسيرة - عمان - ط3 - 2012م - ص 87 إلى 101.

² الإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري - صحيح مسلم - كتاب البيوع - باب كراء الأرض - حديث رقم 96 - طبع دار الحديث/ جمهورية مصر العربية - توزيع دار الكتب العلمية/ بيروت - لبنان - ط1 - 1991م - ص 1177.

³ صالح حميد العلي - عناصر الإنتاج في الاقتصاد الإسلامي و النظم الاقتصادية المعاصرة - دراسة مقارنة - دار اليمامة - بيروت/ لبنان - ط1 - 2000م - ص 70، 73.

المطلب الثالث: فلسفة التمويل في الإسلام:

للتحويل في الإسلام ميزات و محاسن كثيرة تجعله مرفأ آمناً لتداولات الأموال في المجتمع الإسلامي و منفذا مهما و شرعياً لضبط الأنشطة المتعلقة بالمال و تداولاته.

الفرع الأول: مفهوم التمويل:

التمويل لغة: من المال، نقول تمويل فلان أي صار له مال، و منه قوله صلى الله عليه و سلم: ((و يطعم غير متمول مالا))¹، و في رواية ((غير متأثل مالا)) أي غير جامع للمال، و قوله صلى الله عليه و سلم لعمر رضي الله عنه: ((خذه فتموله))².

و أما اصطلاحاً: فإن كلمة تمويل في علم الاقتصاد تعني: قيام الجهة المالكة للمال بنكا كان أم مؤسسة مالية، عامة أو خاصة بتقديم المال اللازم للمتعامل معها، و ذلك من أجل الحصول على حاجة أساسية أو غيرها، كالمسكن و نحوه، فهو مجموعة الفعاليات التي تؤدي إلى توفير الأموال اللازمة للدفع، و الغرض منه تزويد القطاعات الاقتصادية بالأموال اللازمة لتحقيق أهدافه و تسديد التزاماته المالية، و تمويل البرامج المقترحة³. ويقصد بالتمويل توفير المستلزمات المالية للمشاريع و الخطط⁴.

و لقد تطور مصطلح التمويل عبر الزمن، و كان معناه مرتكزاً على كيفية الحصول على الأموال، و من هنا جاءت التسمية، و مع التقدم العلمي و التكنولوجي و احتياج المشروعات للأموال، أصبح الاهتمام هو كيفية الحصول على هذه الأموال، فجاء ظهور مصطلح التمويل خاصة ما تعلق الأمر بالأسهم و السندات.

و حين ظهرت فترة الكساد، اتجه معنى التمويل إلى دراسة السيولة و التحليل المالي و الفشل المالي، و إعادة التنظيم المالي، و في بداية سبعينيات القرن العشرين ظهرت أبعاد جديدة للتمويل، إذ ظهر الاهتمام بحساب التكلفة الاجتماعية و العائد الاجتماعي للاستثمارات العامة، و كذلك الاهتمام بدراسة عمليات التمويل

¹ البخاري- صحيح البخاري- كتاب الشروط- باب الشروط في الوقف- حديث رقم: 2773.

² البخاري- صحيح البخاري- كتاب الأحكام- باب رزق الحاكم و العاملين عليها- حديث رقم: 7163.

³ قتيبة عبد الرحمن العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية- دار النفائس للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن- ط1- 2013- ص 50.

⁴ علي بن محمد الجمعة- معجم المصطلحات الاقتصادية و الإسلامية - مكتبة العبيكات- الرياض/ المملكة العربية السعودية- ط1- 2000م- ص 190.

بالمشاركة بوصفه بديلا عن عمليات التمويل بالإقراض، و كان ذلك مع بداية ظهور المصارف الإسلامية و شركات الاستثمار الإسلامي.

الفرع الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي:

هو أسلوب في التمويل يعتمد و يستند إلى قاعدة فقهية و هي أن الربح يستحق في الشريعة بامتلاك رأس المال أو العمل و هو ما يعني أن عنصر العمل يمكن أن يدخل النشاط الاقتصادي على أساس الربح، فالتاجر الذي لديه خبرة بالعمل التجاري يمكن أن يدخل السوق بدون مال، و يعمل بمال غيره عن طريق تقاسم الربح بنسبة، يتفقان عليها.

إن التمويل الإسلامي هو تمويل يعتمد على الملك أساسا للربح، و هذه القاعدة تقتضي أن من ملك شيئا استحق أية زيادات تحصل في ذلك الشيء، و مثل ذلك لو اشترى تاجر سلعة بثمان ثم باعها بثمان أعلى، فإن الزيادة التي حصلت في كمية النقود التي لديه هي أيضا ملك له.

و هو أيضا تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الإسترباح، من مالها إلى شخص آخر يديرها و يتصرف فيها، لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية¹.

الفرع الثالث: خصائص التمويل الإسلامي:

فعلى أساس نظرة الإسلام إلى المال، و أنه مال الله، و أن الإنسان ما هو إلا مستخلف عليه في هذه الأرض، و يجب عليه أن يسيره وفقا لأوامر الله و مقاصده، و يمكن إجمال أهم الخصائص المميزة للتمويل الإسلامي كما يلي:

- ✓ استبعاد التعامل بالربا أخذا و عطاء.
- ✓ توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي، و الإنفاق المشروع.
- ✓ التركيز على توجيه سلوك الفرد نحو الأخلاق الفاضلة.
- ✓ التركيز على طاقات الفرد و مهاراته و إبداعاته.
- ✓ اعتماد القاعدة الإنتاجية لا الإقراضية في التمويل، و هذا يحمل معنيين، فالمعنى الأول منها هو

¹ منذر قحف - مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي - المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب - جدة / المملكة العربية السعودية - ط1 - 1991م - ص12.

إعطاء أدوات التمويل الإسلامي بأنواعها الأولوية في تخصيص الموارد المالية على أساس دراسات الجدوى الاستثمارية و الاقتصادية دون التركيز فقط على ملاءة المدين المالية و قدرته على السداد، أما المعنى الثاني فيتمثل في أنه يجب أن تكون التمويلات سلعية و مشاركات استثمارية بأنواعها، و من ثمّ المتاجرة في السلع و الخدمات، و المنافع الحلال، أو في حقوق ملكية لموجودات فعلا موجودة، أو موصوفة في الذمة، فيحصل بسبب ذلك مشاركة في المخاطر، أو مشاركة في تحمّل المسؤولية و اتخاذ القرارات في الوقت نفسه، فتنتفى بذلك كل سبل و أدوات الغرر و التغرير خاصة ما تعلق الأمر بالمستقبليات و المشتقات التي محلّها التعامل في المخاطر، و ما تقوم عليه من بيع ما لا تملك، و ربح ما لا يضمن، و التمويل الربوي، و كلها محظورات شرعية، التمويل الإسلامي لا يسمح أيضا بتداول الديون¹.

✓ اعتماد قاعدتي نظرة الميسرة للمعسر بضوابطها الشرعية، و عقوبة المليء المماطل بضوابطها الشرعية، و من ثمّ فلا مكان لفوائد التأخير في السداد التي قد تزيد من سعر الفائدة الأصلي، و لا مكان لفوائد إعادة جدولة الديون التي تتسبب في زيادة عجز المدين عن السداد بسبب تضخم الدين الذي عجز عن سداد أصله، بل إننا نقول أن الفوائد في هذه الحالات تصبح بذاتها سببا إضافيا للإعسار، و ما يترتب عليه من آثار وخيمة، يتمثل أهمّها في استمرار مطالبة المدينين بالسداد و هم عاجزين عن التسديد، و من ثمّ بيع رهون و التصرف في الضمانات الأخرى إن وجدت لتحصيل ما يمكن تحصيله من الديون، و بذلك يجد المدينون أنفسهم في وضع عسير، و تتدهور أحوالهم المالية، و ينجر عن ذلك عادة انخفاض الطلب على السلع و الخدمات، و دخول الاقتصاد في فخ الانكماش ثم الركود،... الخ. و هنا تبدو القيمة الاقتصادية و المالية المضافة للقاعدة الشرعية (نظرة الميسرة للمعسر)، لتلافي تلك الآثار السلبية، لكي يستمر الإنتاج و من ثمّ يستمر كذلك الطلب على السلع و الخدمات الذي يعتبر محرك مهم للنشاط الاقتصادي².

¹ إلياس عبد الله أبو الهيجاء- تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية" دراسة حالة الأردن"- رسالة دكتوراه في الاقتصاد و المصارف الإسلامية- جامعة اليرموك/الأردن- 2007م- ص26-27.

² قتيبة عبد الرحمان العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية- دراسة مقارنة- مرجع سابق- ص58 إلى 63.

الفرع الرابع: مميزات التمويل الإسلامي:

يبقى التمويل الإسلامي من أشجع و أعدل و أصلح صور و أساليب الاستغلال الأمثل للموارد و الثروات و الأموال في المجتمعات و الاقتصاديات، و ذلك لما يحوزه من طرق و وسائل فعّالة و شريفة تعمل على ذلك، و يمكن ذكر أهم ما يميزه في النقاط التالية:

أولاً: يحرر الفرد من نزعة الأنانية، سواء كان ممولاً أو مستثمراً، فالممول يتحمل الخسارة أو جزء منها إذا وقعت من غير تعدد أو تفریط من المستثمر، و المستثمر أيضاً يتحرر من نزعة الأنانية حين يحقق أرباحاً فيقوم بقسمتها مع الطرف الممول و لا يستأثر بها لوحده.

ثانياً: ملكية رأس المال، حيث يستمر ملك رأس المال في التمويل الإسلامي للمالك.

ثالثاً: الربح و الخسارة، أين يشترك الطرفان في الربح، قلّ أو كثر، حسب اتفاقهما، و حصول كل طرف على الجزء المناسب مع الدور الذي قام به في التنمية، حيث أن رأس المال إذا أدّى دوره أو وظيفته في إحداث تنمية (ربح)، فإن عائده سيكون جزءاً من الربح، و إذا لم يؤدّي إلى تحقيق تنمية (خسارة) فإن جزاءه سيكون تحمّل الخسارة، و هذا ما يدل على عدالة توزيع نتائج الاستثمار¹، و الربح في التمويل الإسلامي ربح حقيقي لأنه ناتج عن زيادة في عناصر الإنتاج.

رابعاً: طبيعة نشاط الاستثمار: في المجال الاستثماري ينحصر أسلوب التمويل الإسلامي فيما يخص الأعمال الاستثمارية المتوقع ربحها من ناحية، و الموافقة للشرع من ناحية ثانية²، و ممّا يميز التمويل الإسلامي توجّهه نحو الاستثمار في المجالات المفيدة و البناءة للمجتمع.

¹ الطيب لجيلح- التمويل الإسلامي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة- مداخلة مقدمة خلال أشغال المؤتمر العلمي الدولي: التنمية المستدامة و الكفاءة الإستخدامية للموارد المتاحة يومي 08/07 أبريل 2008م- كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير بجامعة فرحات عباس- سطيف.

² ميلود زيد الخير-التمويل الإسلامي الأسس و المبادئ- جامعة عمار ثليجي- الأغواط- ص4-5- الموضوع متوفر بتاريخ 2014/04/26م بالموقع الإلكتروني: iefpedia.com.

و حيث أن الإسلام قد أقرّ العديد من القيم و المبادئ التي يعتبرها جزءاً أصيلاً من قواعد النظام المالي الإسلامي، على سبيل الذكر لا الحصر:

- ✓ حق الأفراد في تملك وسائل الإنتاج (الملكية الفردية).
- ✓ حقوق الفرد و مكتسباته الفعلية و واجباته اتجاه الغير أو اتجاه المجتمع ككل.
- ✓ ضرورة تقاسم المخاطر بين أطراف المعاملات الاقتصادية، تماشياً مع قاعدة الغنم بالغرم كما ذكرنا سابقاً، مع الوفاء بعقود المعاملات و الالتزام بما ورد فيها من تعهدات.

إضافة إلى أن مقصد مختلف الصيغ الإسلامية المتداولة في التمويل الإسلامي تظهر من خلال أن الفلسفة العامة لهذه الصيغ تُبنى على المعاملات الاقتصادية المرتبطة بالقطاع الحقيقي، أي تقوم على إرساء قواعد المعاملات التي يتم فيها التزاوج بين كل من مفردات القطاع المالي و القطاع الحقيقي، و تأسيساً على هذا الفهم ينبغي أن يكون موضوع المعاملة الاقتصادية إما أن يكون سلعة أو أصلاً من الأصول أو خدمة، و كلها تكون في إطار الجائز شرعاً بعيداً عن المحظورات، و عليه فالقطاع المالي لا يجب أن ينفصل عن القطاع الحقيقي، و يتماشيان معا بما يخدم التنمية، كما أن هنالك بُعداً آخر بشأن الفلسفة العامة لوظيفة الصيغ الإسلامية في مجال التمويل و الاقتصاد الإسلامي، و يمكن الاستدلال عليه من خلال نص الآية القرآنية: ((مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ ۗ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ (7)) الآية 7 من سورة الحشر، و المقصود بذلك هنا المال بما يضمن تحقيق العدالة في التوزيع أو إعادة توزيع الدخل و الثروة، و تحقيق العدالة في توزيع الفرص و الوسائل الاقتصادية التي تكون هي السبيل للحصول على المال و نمائه و زيادته¹.

¹ عصام محمد علي الليثي - أستاذ مشارك بقسم الاقتصاد (أكاديمية السودان للعلوم المصرفية و المالية) - إنجاح الصيغ الإسلامية في التمويل الأصغر مع الإشارة إلى تجربة بنك الأسرة (السودان) - مجلة دراسات اقتصادية - المجلد 19 / العدد 1 - 2013م - ص 9/8/4.

المطلب الرابع: أهداف وأهمية التمويل الإسلامي:

للتموليل الإسلامي أهمية بالغة في تحقيق التنمية على جميع الأصعدة، بما فيها الاقتصادية و الاجتماعية، و يظهر ذلك جليا من خلال الأهداف العامة لهذا الأسلوب المالي الاقتصادي المتميز في الصناعة المالية الإسلامية، و سنتطرق لأهداف و أهمية التموليل الإسلامي في الاقتصاد و المجتمع، و ما الفرق بينه و بين نظيره الوضعي، و ذلك كما سيأتي بيانه:

الفرع الأول: أهداف التموليل الإسلامي:

لاشك أن التموليل الإسلامي عندما وجد و أسس كانت له أهداف سامية ، حيث أنه كما هو معلوم أن الأمة الإسلامية وخلال عدة عقود، أو يمكن أن نقول قرون ، وبعد حالة الضعف التي كانت تعيشها المجتمعات الإسلامية ، خصوصا في فترة الاستعمار ، أصبحت تعيش على ما يقدم لها من خلال ثقافات أخرى لا تراعي المبادئ والأسس التي تقوم عليها الشريعة الإسلامية ، وهذا بلا شك نتج عنه أحد خيارين ، إما مواكبة الاتجاهات الاقتصادية للعالم المتقدم حتى وإن كانت لا تتوافق مع شرع الله ، أو العيش في عزلة تزيد من حالة المعاناة والفقر التي يعيشها العالم الإسلامي تلك الفترة.

وبالتالي كان لزاما على المختصين ، والباحثين في علوم الشريعة والاقتصاد محاولة إيجاد بدائل ، تتميز بأنها لا تتعارض مع الأصول والأسس التي قررتها الشريعة الإسلامية ، وفي نفس الوقت تتناسب مع التقدم الذي يشهده العالم اليوم في الاقتصاد والتنمية ، ولذلك نجد أنه كان لا بد من وجود مشاركة بين الباحثين في علوم الشريعة وخصوصا في علوم المعاملات المالية ، والمختصين في الاقتصاد والعلوم المالية ، لمحاولة الاقتباس من العقود التي تمت دراستها في كتب الفقه من قبل ، ومحاولة تطبيق قواعدها على صيغ متقاربة معها في الأصول ، وإن كانت قد تختلف عنها نوعا ما في التطبيق ، بغرض تطوير تلك الصيغ لإيجاد صيغ جديدة ، يمكن أن تكون بديلا للصيغ المنتشرة في المؤسسات المالية في العالم والتي تعتبر غير متوافقة مع الشريعة ، وفي نفس الوقت يكون لمثل هذه الصيغ المساهمة في الحركة التنموية للمجتمعات الإسلامية ، وتحقيق الرغبات و الحاجات، سواء كانت الرغبات والحاجات على مستوى الأفراد أو المؤسسات.

وبالتالي يمكن تلخيص بعض أهداف دراسة التموليل الإسلامي بما يلي:

- 1- إيجاد بدائل للتمويل الغير المتوافقة مع الشريعة مثل القرض بفائدة سواء على مستوى الأفراد أو المؤسسات.
- 2- تحقيق التنمية للمجتمعات الإسلامية.
- 3- إيجاد فرص عمل من خلال توفير أنواع من التمويل للشركات الكبرى، و بالتالي المساهمة في توفير فرص عمل لديها للأفراد ، أو توفير رأس مال صغير لهم لإنشاء مشاريع صغيرة تفيده المجتمع.
- 4- تحقيق عوائد جيدة لأصحاب رؤوس الأموال، من خلال ادخارها لدى مؤسسات مالية، تقدم أدوات استثمارية متوافقة مع الشريعة ، وهذه المؤسسات تمارس دورها باستثمار تلك الأموال لأصحابها.

الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للتمويل الإسلامي (المجال المصرفي الإسلامي خاصة):

برزت الأهمية الاقتصادية للتمويل الإسلامي انطلاقاً من ميزة الابتعاد عن التعامل بالربا و الفائدة، و إحلال نظام المشاركة بديلاً عنها، هذا الأمر الذي ساعد على تحقيق الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية للبنك الإسلامي، و تكمن الأهمية الاقتصادية و الاجتماعية للتمويل الإسلامي عموماً فيما يلي:

- قرار الاستثمار في العمل المصرفي الإسلامي لا يرتبط بمعدل سعر الفائدة، الذي يحدث التقلبات الدورية في الاقتصاد، و بهذا فهذه التقلبات لا تؤثر في عمل البنك الإسلامي.
- عدم التعامل بالفائدة يقلل من تكاليف الإنتاج التي تؤثر على أسعار السلع، مما يحدث نقصاً في الطلب عليها.
- حصول صاحب المال على العائد العادل، الذي يتكافأ مع المساهمة الفعلية في الإنتاج.
- عدالة التوزيع في الناتج، و هذا يساعد على عدم تركيز الثروة بيد فئة قليلة¹.

¹ احمد ياسين- عزيز إسماعيل محمد- التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية و أهميته الاقتصادية- مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية- الجامعة العراقية- العدد الخاص بمؤتمر الكلية- العراق- 2013- ص470.

المبحث الثاني: قواعد و ضوابط التمويل الإسلامي:

باعتبار أن التمويل الإسلامي هو نظام مالي كغيره من الأنظمة الاقتصادية، فهو يقوم على دعائم و أسس، و يعمل وفقا لمبادئ و طرق، و باستخدام وسائل معينة بشروط محددة و بطريقة منظمة.

المطلب الأول: القواعد الأساسية في التمويل الإسلامي:

يحكم التمويل الإسلامي مجموعة قواعد، تنظم و تضبط مختلف معاملاته، بالطريقة التي تضمن له الاستمرار و تحقيق مختلف أهدافه، و سنتطرق لأهمها كما يلي:

أولاً: قاعدة التملك¹:

و هي حيازة الشيء المملوك سواء حيازة حقيقية أو حكمية، فإن وجود حق الملكية على الشيء يمنح المالك حق الملكية على جميع الزيادات المتولدة في ذلك الشيء، و هو أيضا الذي يتحمل جميع ما يطرأ على الشيء المملوك من خسائر و مخاطر مثل زيادة أو نقص سعر السلعة في السوق، و هو ما يعرف في الفقه بقاعدة " الغنم بالغرم" فإن ما يحتمل الزيادة يحتمل النقص أيضا، و يعبر الفقهاء أحيانا عن هذا المعنى بكلمة الضمان فيقولون " من ملك شيئا كان عليه ضمانه".

ثانيا: قاعدة الواقعية:

و يقصد بالواقعية هنا، أن الشيء المملوك ينبغي أن يكون مما يحتمل الزيادة، فإذا لم يكن الشيء المملوك قابلا للزيادة بطبيعته، فلا يمكن أن تكون للمالك زيادة (ربح) في ملكه، مثل الأنعام أو العشب، أو جهد الإنسان كخياطة القماش ثوبا، أو عوامل العرض و الطلب في السوق، و المثال الواضح لذلك، يحرم بيع الدين في الإسلام حيث أن الدين بطبيعته لا نماء له، فلو ملك إنسان دينا في ذمة إنسان آخر، فإن ذلك يعني أن للدائن حقا على المدين، و هو حق يقبل في بعض أنواع التصرفات مثل الهبة و الحوالة و الإرث (و هو انتقال قانوني أو شرعي للملك)، و لكنه غير قابل للنماء لأنه شيء معنوي محدد بعدد معين من الوحدات

¹ / مصطفى كمال السيد طائيل - البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي - دار أسامة للنشر و التوزيع - عمان / الاردن - ط1 - 2012م - ص 446.

النقدية، لذلك فإن من يعطي قرضاً لآخر، فإن ملكه يتحول من ملك لكمية من النقود إلى ملك لشيء معنوي بحت، و لا يستحق المقرض أية زيادة في عدد الوحدات التي أقرضها لأن ملكه و هو الدين، هو شيء لا يحتمل بطبيعته الزيادة و لا النقصان.

إضافة إلى أن ما يحصل عليه المالك، مرتبط بزيادة حقيقية في الشيء المملوك، فلو وجدت زيادة حقيقية استحق المالك زيادة فيما يملك، و إن لم توجد زيادة أو وجد نقص، لم يستحق شيئاً، معنى ذلك أن استحقاق الربح في التمويل الإسلامي يدور دائماً مع ما يحصل فعلاً على أرض الواقع، فلو استثمر شخص ماله مع شخص آخر فليس له الحق إلا بجزء من الربح الفعلي، و ليس له أن يفترض حدوث ربح، فيأخذ مقدارا ثابتاً أو نسبة من رأس المال دون النظر إلى واقع الأمر، فإن التمويل الإسلامي لا يقبل أية افتراضيات أو أي تنظير حول الربح، حيث يقسم الربح بين المالك و المستثمر، و لا يقبل أن يقسم ربحاً افتراضياً، أو أن يفترض ربحاً للممول سواء أخسر المشروع أو ربح¹.

ثالثاً: قاعدة مقصود التمويل:

هي أن كل عملية تمويلية لا بد أن تمر من خلال السلع و الخدمات في إنتاجها، كما في التمويل بالمشاركة و المضاربة، الذين هما تمويلين لمشروعات إنتاجية، لأنه لا يمكن فيهما إلا تقاسم الأرباح، أما في تداولها (السلع و الخدمات) كما في التمويل بالبيع و الإجازات، و لهذه القاعدة أهمية كبيرة لأنها تعني عدم السماح بالتمويل النقدي المحض، بما في ذلك تداول الديون، أو القيم و الأصول النقدية بين البنوك و المؤسسات المالية، و هي تشكل مقدارا كبيرا من التمويل العالمي اليوم، يضاف إلى ذلك أن حصر التمويل بالإنتاج و التداول الحقيقي، يجعل حجم التمويل مرتبطاً بطبيعته بحجم الحاجات التمويلية الحقيقية دون إحداث أية تراكمات نقدية تتجاوز حاجات الإنتاج و التداول الفعلي، و بالتالي فإن الأسواق المالية و هي معروفة بكثرة و سرعة التغيرات فيها، ستكون أكثر استقراراً، لأن التمويل فيها يقتصر على تمويل الإنتاج الحقيقي، دون التسارع اللاهث وراء تغيرات أسعار الفائدة.

¹ / مصطفى كمال السيد طائيل - البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي - مرجع سابق - ص 447.

رابعاً: قاعدة صحة العقود المستخدمة:

و هي شرعية العقود المستخدمة في المعاملات و مدى انضباطها الشرعي في الإجراءات أثناء التطبيق، و يرى أغلب الفقهاء أن يكون الحكم بصحة العقود أو بفسادها بحسب قصد العاقدين، أي باعتبار ما يدل على هذا القصد من قرائن و أمارات، فإن دلت القرائن على أن قصد العاقدين أو أحدهما التوصل إلى غرض ممنوع، حكم بفساد العقد و عدم ترتب آثاره، و إن لم يوجد ما يدل على ذلك، حكم بصحة العقد و ترتب آثاره عليه، و القصد الممنوع من العقود (الحيلة الممنوعة) هو قصد الوصول إلى محرم، أي إلى أمور حرمتها الشريعة لأنها تتعارض مقاصدها في الأحكام، كالتوصل إلى الربا ببيع العينة، و على ذلك فإنه حتى تتسم المعاملة بالشرعية لا بد من استيفاء الشروط الشرعية الخاصة بالمعاملة (صحة العقد)، و أن تكون المعاملة في جوهرها لا تنافي مقاصد الشريعة.

فإن تحققت هذه الشروط و القواعد كانت المعاملة شرعية و هذا هو الأساس الذي ينبغي أن يقوم عليه التمويل الإسلامي¹.

المطلب الثاني: الضوابط الشرعية للمعاملات المالية التي تحكم التمويل الإسلامي:

الأصل الجامع للضوابط الشرعية في العقود المالية قوله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29))) سورة النساء، الآية: 29، فقد بينت الآية الكريمة بأن الله تعالى نهي المؤمنين عن أكل أموال بعضهم بعضاً بالباطل بأي نوع من أنواع المكاسب الغير شرعية، و أن لا يتعاطوا بالأسباب المحرمة في اكتساب الأموال من دون المتاجر المشروعة²، لأن الأصل في التجارة الإباحة إذا توافر فيها الرضا بين الطرفين، إلا إذا ترتب على المعاملة أكل المال بالباطل، فجماع ما ترجع إليه المعاملات المحرمة هو الباطل و الظلم، و أن الأصل في المعاملات الإباحة، و أنه لا يجرم منها إلا ما حرمه الشارع الحكيم.

فإذن تتفرع معظم هذه الضوابط و الأسس عن قاعدة أساسية عامة، و هي الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية، و ذلك كما يلي:

¹ مصطفى كمال السيد طابيل - البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي - مرجع سابق - 448.

² ابن كثير - تفسير القرآن العظيم - مرجع سابق - ج 2 (تفسير سورتي آل عمران و النساء) - ص 269/268.

- الالتزام بقاعدة الحلال و الحرام: فالأصل فيما خلق الله من أشياء و منافع هو الحل و الإباحة، و لا حرام إلا ما حرمه نص صريح من قبل الشارع، و بناء على هذا فالأصل في العقود الجواز و الإباحة، فحرية التعاقد مضمونة للناس ما لم تشمل على أمر نهى عنه الشارع، و حرمه بنص أو قياس، أو بمقتضى القواعد المقررة و العقود من باب الأفعال العادية، و الأصل فيها عدم التحريم لقوله تعالى ((وَمَا لَكُمْ أَلَّا تَأْكُلُوا مِمَّا ذُكِرَ اسْمُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا لَيُضِلُّونَ بِأَهْوَائِهِمْ بِغَيْرِ عِلْمٍ ۗ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ بِالْمُعْتَدِينَ (119))) سورة الأنعام الآية 119، و وجه الاستدلال أنه ليس في الشرع ما يدل على تحريم جنس العقود إلا بنص لقوله تعالى: ((الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (275)) سورة البقرة، الآية 275، و هو ما يشمل طرق الكسب و كل عقود البيع و الإجارة و الشركة، و نحوها من العقود التي وضعها الإسلام لإنفاق المال و اكتسابه، بشرط الالتزام بالطيبات و الابتعاد عن الخبائث و المحرمات، لقوله تعالى: ((الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا عِنْدَهُمْ فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَاهُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ وَيَضَعُ عَنْهُمْ إِصْرَهُمْ وَالْأَغْلَالَ الَّتِي كَانَتْ عَلَيْهِمْ ۗ فَاَلَّذِينَ آمَنُوا بِهِ وَعَزَّرُوهُ وَنَصَرُوهُ وَاتَّبَعُوا النُّورَ الَّذِي أُنزِلَ مَعَهُ ۗ أُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ (157)) سورة الأعراف، الآية 157، و الخبائث و المحرمات التي نهى الإسلام عن تمولها أو الاستثمار فيها، هي الأعمال و المهن التي قد تؤدي إلى الإضرار بأحد المتعاقدين أو المجتمع ككل، كالاستثمار في الخمر و المخدرات و لحوم الخنازير.

- عدم التعامل بالربا: فقد وضع الإسلام مبادئ عامة تحكم العمليات المالية و الاقتصادية، و كل ما يتعلق بالحصول على المال و إنفاقه في أوجه مختلفة، و ذلك حفاظا على بقائه في إطاره الصحيح و لأداء وظيفته الأساسية، و من هنا فالمؤسسات المالية الإسلامية و خاصة البنوك منها، قد تبنت المنهج الشرعي الإسلامي في معاملاتها، فلا تتعامل بالربا أحذا و لا عطاء، و نعني بالربا في اللغة بأنها الفضل و الزيادة في غير مقابلة عوض مشروع¹، و يطلق في الشرع على زيادة مخصوصة و إليها ينصرف المعنى، إذا أطلق لفظه، و في اصطلاح الفقهاء يتناول الربا نوعين، فالنوع الأول هو ربا الجاهلية (و يسمى ربا الديون و الربا الجلي، و هو الزيادة في الدين مقابل التأخير سواء اشترطت عند الحلول أو في بداية

¹ عبد الله بن سليمان المنيع- بحوث في الاقتصاد الإسلامي- المكتب الاسلامي- مكة المكرمة/ المملكة العربية السعودية- 1416هـ- ص 257.

الأجل) و الثانية هي ربا البيوع و يسمى أيضا الربا الخفي و هو قسمان: ربا الفضل) و هو الزيادة التي تكون بين شيئين متماثلين مع اشتراط الزيادة في احدهما¹ و ربا النساء) و هو تأخير القبض في أحد البدلين الربويين المختلفين في الجنس و ليس أحدهما نقداً، و من أبرز أدلة تحريمه قوله تعالى: ((.....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا....)) من الآية 275، سورة البقرة، و قوله صلى الله عليه و سلم: (اجتنبوا السبع الموبقات، قالوا: يا رسول الله و ما هن؟، قال: الشرك بالله و السحر و قتل النفس التي حرم الله إلا بالحق و أكل الربا و أكل مال اليتيم و التولي يوم الزحف و قذف المحصنات الغافلات المؤمنات).

- **الالتزام بقاعدة الغرم بالغنم:** إذ تُبنى المشاركات على العدل بين الشريكين، فإذا خُصَّ أحدهما بربح دون الآخر لم يكن عدلاً، بخلاف ما إذا كان لكل منهما جزء شائع، فإنهما يشتركان في المغنم و المغرم، فإن حصل ربح، اشتركا فيه، و إن لم يحصل شيء اشتركا في المغرم، و ذهب نفع مال هذا، كما ذهب نفع مال هذا، و لهذا كانت الوضعية على المال، لأن ذلك في مقابل ذهاب نفع المال²، فهذه القاعدة تعني أن من ينال نفع شيء يتحمل ضرره، والمقصود من غنمه زيادته ونتاجه، وغرمه يعني هلاكه.

- **الابتعاد عن الغرر:** و الغرر في اللغة هو الخطر، و في الاصطلاح الفقهي فقد أجمع فيه على أنه ما كان مستور العاقبة، و قد نهى النبي الكريم عن الغرر و أجمع العلماء على تحريمه، لأنه مؤثر في العقود المالية، فأجمعوا على تحريم بعض البيوع لما فيها من الغرر، و من ذلك بيع جبل الحبلية، و بيع المضامين، و الملاقيح،..الخ³.

- **منع التعامل في كل ما فيه ضرر:** لقوله تعالى ((وَالِى مَدِينٍ أَخَاهُمْ شُعَيْبًا ۗ قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ ۗ قَدْ جَاءَتْكُمْ بَيِّنَةٌ مِّن رَّبِّكُمْ ۗ فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ۗ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ مُّؤْمِنِينَ (85)) سورة الأعراف الآية: 85، فالآية منعت من نقص الناس حقوقهم بتعيين السلعة، أو المخادعة لصاحبها و نحو ذلك لما فيها من أكل المال بالباطل و الإضرار بالناس، يقول صلى الله عليه و سلم (لا ضرر و لا ضرار)، فكل ما نهى عنه الشرع يعود إلى دفع الضرر عن الفرد أو الجماعة، و

¹ علي أحمد السالوس- الاقتصاد الإسلامي و القضايا الفقهية المعاصرة- ج1 - دار الثقافة/ مؤسسة الريان للطباعة و النشر و التوزيع- الدوحة/ قطر - 1998م- ص 266.

² أبي عبد الرحمن عبد المجيد جمعة الجزائري- القواعد الفقهية المستخرجة من أعلام الموقعين للعلامة ابن القيم الجوزية رحمه الله- ج1- دار ابن القيم- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط1- 1421هـ- ص 457.

³ محمد بن وليد عبد اللطيف السويدان- التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2011- ص 34-35.

الضرر نوعان: ضرر خاص (و هو ما تعلق بالفرد و لرفعه نهي الشارع عن أنواع من التعامل مثل النجش و بيع المسلم على بيع أخيه و شرائه على شراء أخيه) و ضرر عام(و هو ما تعلق بالجماعة)، و لرفعه نهي الشارع عن أنواع من التعامل، منها النهي عن احتكار ما يحتاجه الناس و بيع الحاضر للبادي¹.

- **تحريم العقد المؤدي إلى الحرام**، فلما كان الباطل يطلق على ما كان ضد الحق، فقد منع الشارع الحكيم كل عقد يؤدي إلى محرم، لأن في التعامل به أكل المال بالباطل، و هذا الضابط يرجع إلى أصل عظيم من أصول الشريعة، و هو سد الذرائع، و هو أصل متفق عليه و معمول به، و إنما وقع الخلاف في بعض أنواعه، و في بعض الفروع الفقهية التي تتفاوت فيها قوة وقوع المفسدة و ظهور القصد. و قد دل على تحريم التعامل بالعقد المؤدي إلى محرم الكتاب و السنة، و مما يشهد لذلك، قوله تعالى: ((**وَلَا يَتَمَنَّوْهُ أَبَدًا بِمَا قَدَّمْت أَيْدِيهِمْ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ بِالظَّالِمِينَ (7)**)) سورة الجمعة، الآية 7، فوجه الاستدلال هنا هو أن الله تعالى نهي عن البيع وقت نداء الجمعة، لئلا يتخذ ذريعة إلى التشاغل عن حضورها، و هو أمر محرم، فدل ذلك على تحريم العقد المؤدي إلى محرم، و في الحديث أن النبي صلى الله عليه و سلم لعن في الخمر عشرا، عاصرها و معتصرها و شاربها و حاملها و المحمولة إليه و ساقها و بائعها، و آكل ثمنها و المشتري لها و المشتراة له، و وجه الاستدلال هنا أن النبي صلى الله عليه و سلم لعن بائع الخمر و مشتريها، و الوسيط بينهما، لتسببهم في شربها، فدل ذلك على تحريم كل ما أدى إلى فعل محرم، أو أعان على فعل معصية².

المطلب الثالث: أحكام العقود في الفقه المالي الإسلامي:

للعقود في الفقه الإسلامي ضوابط تحكمها، و شروط لا بد من أن تتوفر عليها ليصلح شكلها و مضمونها، لتحقق بذلك المصلحة التي عقدت من أجلها، و عليه سنتناول في هذه الجزئية أهم ما يجب الالتزام به لإبرام عقد صحيح.

¹ سامي ابراهيم السويلم - مدخل إلى أصول التمويل الإسلامي - مركز نماء للبحوث و الدراسات - بيروت / لبنان - ط1 - 2013م - ص13.

² محمد بن وليد عبد اللطيف السويدان - التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص36 إلى 39.

الفرع الأول: ماهية العقد:

العقد لغة هو الربط أو الأصل، فنقول عُقد الحبل أي رُبط طرفيه ببعضهما، و العقد ما عقد من البناء، و العهد واتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفي ما اتفقا عليه، و يعقد البيع و الزواج و العمل¹، و قد يكون معنى العقد العهد و إحكام الشئ و تقويمه، فتقول عقد البيع و عقد العهد أي ربط كلام البائع و المشتري (المتعاقدان أو المتعاهدان) فيكون الربط معنويا، و قد سُمِّي الأمان و العهد عقدا لأنهما طريقان من طرق الالتزام، و جمعه عقود، و هي أوكد العهود، فيقال عهدت الى فلان كذا و كذا، و تأويله ألزمته ذلك، و عَقَّد: أي بنى عقدا².

و العقد اصطلاحا هو ربط كلامين أو ما يقوم مقامهما، و ينشأ عنهما أثر شرعي، أي هو ارتباط كلام العاقدين (أو كتابتهما أو إشارتها الواضحة المقبولة) بحيث يعرض أحدهما على الآخر شيئا فيوافق الآخر على هذا العرض.

و عليه يمكن تعريف العقد بأنه ارتباط الإيجاب بالقبول أو تعلق الإيجاب بالقبول على نحو يظهر أثره في محل العقد (المعقود عليه)، و يراد بالعقد أيضا كل التزام تعهد به الإنسان بالوفاء به، سواء أكان التزاما دينيا أو التزاما دنيويا، و سواء أكان في مقابله التزام آخر كالبيع و الشراء و نحوه، أو كان بإرادة منفردة كالنذر و الطلاق و اليمين و نحوها³.

و قد عرف القانون المدني الجزائري في المادة رقم 54 العقد بأنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شئ ما⁴.

¹ ابراهيم أنيس/ عبد الحليم منتصر/ عطية الصوالحي/ محمد خلف الله أحمد- المعجم الوسيط- (حرف العين)- مجمع اللغة العربية/ مكتبة الشروق الدولية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط4- 2004م- ص 614.

² ابن منظور- لسان العرب- باب العين- دار المعارف- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- د.ت- ص 3030/3031.

³ مراد بلعباس- قاعدة التقابض في العقود المالية و تطبيقاتها في الفقه الإسلامي/ دراسة فقهية مقارنة- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية- تخصص الفقه المقارن- جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة- كلية العلوم الإسلامية/ قسم الشريعة- الجزائر- 2015/2014م- ص 80.

⁴ المادة 23 من قانون 1005 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426هـ الموافق ل 20 يونيو 2005م المعدل و المتمم للأمر رقم 58.75 المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975م و المتضمن القانون المدني (لا سيما المادة 54 منه) الجريدة الرسمية الجزائرية عدد رقم 44 الصادرة في 26 يونيو 2005م. ص21.

الفرع الثاني: شروط العقد الصحيح:

كي يتم انعقاد العقد بشكل صحيح يجب أن يستوفي هذا العقد عددا من الشروط، منها ما يتعلق بالإيجاب و القبول و منها ما يتعلق بالعاقدين أو بمحل العقد، و ثبوت أثره المترتب عليه يجب أن يكون مما أباحه الشرع للعاقدين بالعقد¹.

أولا: الشروط الواجب توفرها في الإيجاب و القبول:

✓ الإيجاب عند الجمهور هو ما صدر من المالك (البائع أو المؤجر،،،،،)، حتى و لو صدر متأخرا عن القبول، و القبول ما صدر من الممتلك (المشتري أو المستأجر)، و لو صدر متقدما، كأن يقول المشتري للبائع/ اشترت منك هذه السلعة بكذا فيقول البائع قبلت، فقول المشتري هنا يعد قبولا رغم صدوره أولا، و قول البائع يعد إيجابا رغم صدوره متأخرا.

و يمكن تلخيص الشروط الواجب توفرها في الإيجاب و القبول عموما كما يلي:

- شروط تتعلق بصيغة العقد: حيث ينعقد العقد بالصيغة الدالة على إنشائه لغة و عرفا عند الفقهاء، مثل ابن تيمية و ابن قيم الجوزية، و ينعقد العقد بصيغة الماضي لغة و عرفا² كأن يقول البائع للمشتري بعثت هذه السلعة بكذا فيقول المشتري قبلت، كما ينعقد بصيغة المضارع شرط أن يقترب بالنية على إنشاء العقد فورا لا آجلا لأن صيغة المضارع تحتل الحال و الاستقبال.
- شروط تتعلق بالإيجاب و القبول و بالعاقدين: يعني أن يكون المتعاقدين بالغين عاقلين راشدين، و هذه الشروط من الشروط التي يجب أن تتوفر في العاقدين و هي:
 - ✓ أهلية الأداء: و تعني قدرة الشخص على ممارسة الأفعال سواء كانت معاملات أو عبادات على وجه معتبر من الناحية الشرعية.
 - ✓ أن لا يكون العاقد وكيفا عن الطرفين باستثناء كون العاقد هو الأب أو القاضي أو الوصي.

¹ حنان بنت محمد حسين جستنيه- أقسام العقود في الفقه الإسلامي- رسالة ماجستير في الفقه- جامعة ام القرى- قسم الفقه و أصوله- المملكة العربية السعودية- 1998م- ص166.

² عباس حسني محمد- العقد في الفقه الإسلامي- ج1- دار الحرمين- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1-1993هـ- ص84.

✓ أن يصدر الإيجاب و القبول برضا الطرفين و أن يكون هذا الرضا خاليا عن جميع العيوب سواء العيوب السماوية مثل الجنون و النوم و الإغماء، أو من العيوب المكتسبة مثل الهزل و التغيرير القولي (الغش و الخداع)، أو الفعلي (الإكراه الحقيقي).

✓ موافقة الإيجاب القبول: بمعنى أن يكون القبول موافقا تماما للإيجاب، فيقول البائع مثلا: بعتك سيارتي ذات المواصفات كذا و كذا(يذكر المواصفات بالتفصيل) فيقول المشتري قبلت، أما لو اكتفى البائع بالقول: بعتك سيارتي بمبلغ كذا دون أن يحدد المواصفات، و كان لدى البائع أكثر من سيارة، فهذا لا يعد بيعا لأن المشتري قد يقبل، و في ذهنه نوع سيارة لدى البائع بينما يقصد البائع نوع آخر لسيارة.

✓ صدور الإيجاب و القبول في مجلس واحد متصل: و هذا ما يسمى باتحاد مجلس العقد، فيجب أن يصدر الإيجاب و القبول في المجلس المنعقد، سواء كان هذا المجلس حسيا (أي الجلوس و التواجد في مكان واحد)، أو معنويا كانعقاد المجلس بواسطة الهاتف أو المراسلة،،، الخ، و هذه مسألة هامة لما لها من آثار في التزام كل من طرفي العقد، و في الخيارات التي يستأثر بها أحد العاقدين أو كليهما.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في المعقود عليه(السلعة):

قد يكون محل العقد مالا أو عينا أو منفعة أو عملا، و من أهم الشروط التي يجب توفرها في محل العقد ما يلي:

- أن يكون موجودا عند التعاقد¹: فيجب أن يكون محل العقد موجودا عند إجراء العقد، فلا يجوز العقد على معدوم أو مستحيل الوجود، كبيع جنين الناقة في بطن أمه، أو بيع الزرع قبل ظهوره أو تأجير منزل مهتم،،، الخ، مع ملاحظة أن الرسول صل الله عليه و سلم أجاز ذلك في حالات خاصة، لحاجة الناس، مثل إجازته صل الله عليه و سلم لعقد السلم، و عقد المساقاة و الإستصناع كما سيظهر بيانه في الجزئيات اللاحقة لبحثنا هذا بحول الله.
- أن يكون المحل (سلعة) حلالا، فلا يجوز أن يتم التعاقد على محرّم أبدا، مثل بيع لحم الخنزير أو بيع الخمر،،، الخ.
- أن يكون محل العقد مقدور التسليم وقت التعاقد: بمعنى أنه لا يصح العقد إلا إذا كان المالك قادرا على

¹ عبد الكريم احمد قندوز - المالية الإسلامية- منشورات صندوق النقد العربي- أبو ظبي/ الإمارات العربية المتحدة -2019م- ص 29.

تمليك المعقود عليه و تسليمه للمتملك، فلا يجوز مثلا بيع العصافير على الشجر، حتى و إن كان الشجر في بستان يملكه البائع.

- أن يكون محل العقد معلوما¹ علما نافيا للجهالة: بمعنى أنه يجب أن يعلم المتعاقدان محل العقد، من حيث جنسه و صفته و قيمته في عقود المعاوضات، و ذلك حفاظا على استقرار المعاملات و منعا لظهور المنازعات بين أفراد المجتمع المسلم، فمثلا إذا كان المبيع تمرا، فيجب أن يكون واضحا أنه تمر و واضح نوعه و حاله، و أن يتم تحديد السعر و الوزن بوضوح كأن يقول أن الثمن ألف و خمس مائة دينار لكل طن مثلا و هكذا، و فإذا كان المحل معلوما للطرفين بشكل تام فلا حاجة للوصف، كأن يقول البائع للمشتري أبيعك كيلو التمر هذا (و يشير إليه) بمبلغ كذا، فالتمر هنا يكون معلوما للطرفين دون ذكر نوعه.

ثالثا: شروط تتعلق بالثمن:

بحيث يجب أن يكون الثمن معلوما تماما من حيث الجنس و النوع و الصفة كأن يقول البائع للمشتري: أبيعك هذه السلعة بمبلغ كذا.

الفرع الثالث: أنواع العقود:

تصنف العقود في أقسام من حيث تسميتها و أشكالها، و المساومة فيها، و كذا من حيث محل العقد و الضمان و غيرها، و من بين أنواعها ما يلي:

- أنواع العقود من حيث الغرض: و تميز فيها بين:
 - ✓ عقود التملك: أين يتم بموجبها تمليك أصل معين (كما في عقد البيع)، أو تمليك منفعة أصل معين (كما في عقد الإجارة) مقابل ثمن معين (عوض معين)، و قد يتم تمليك الأصل أو المنفعة بدون مقابل (دون عوض)، كما هو الأمر بالنسبة للصدقات و التبرعات.

¹ عيسى عبده- العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة- دار الاعتصام- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 1977م- ص 73.

✓ عقود التوثيق¹: و هي العقود التي يتم بموجبها توثيق نتائج عقود المعاوضات عادة، مثل عقد الرهن و عقد الكفالة.

✓ عقود الحفظ: و هي عقود يتم بموجبها حفظ الأموال مثل عقود الودائع.

✓ عقود الإطلاقات: و التي يتم بموجبها إطلاق يد الآخرين في العمل مثل عقد الوكالة.

✓ عقود أخرى: مثل عقود التقييد (المنع من التصرف كفصل الموظف من منصبه).

• أنواع العقود من حيث المشروعية: و نميز فيها بين نوعين:

✓ العقود المشروعة: و هي العقود التي أجازها الشرع، مثل عقد الإجارة على المنافع المشروعة، ،،و غيرها.

✓ العقود الغير مشروعة: و هي العقود التي منعها الشرع، مثل منع بيع الخمر.

• أنواع العقود من حيث المساومة: و نميز فيها بين:

✓ عقود المساومة: و هي العقود التي يكون فيها لجميع الأطراف الحرية في مناقشة شروطها مع الأطراف

الأخرى، حتى يتم التوصل إلى صيغة الإجارة و عقد البيع.

✓ عقود الإذعان: و هي العقود التي يضع أحد أطرافها الشروط، و على الطرف الآخر أن يوافق عليها فيتم

العقد، أو لا يوافق عليها فلا يتم العقد، مثل عقود شركات الهاتف و شركات الكهرباء، و عقود البيع

التي تستخدمها البنوك الإسلامية.

• أنواع العقود من حيث المعقود عليه: و منها:

✓ العقود التي ترد على الأعيان (الأصول الملموسة) مثل عقود البيع.

✓ العقود التي ترد على المنافع مثل عقود الإجارة.

✓ العقود التي ترد على الأعمال مثل عقد العمل².

¹ محمد عثمان بشير- المدخل إلى فقه المعاملات المالية - دار الفوائس- الأردن - ط2- 2010م- 207.

² حسين محمد سمحان/ محمود حسين الوادي- المصارف الإسلامية/ الأسس النظرية و التطبيقات العملية - دار المسيرة للنشر و التوزيع- عمّان/الأردن- ط5- 2016م- ص79-85.

• أنواع العقود من حيث أنها مالية أو غير مالية:

- ✓ العقد المالي: و هو الذي إذا وقع على عين من الأعيان و هذا باتّفاق الفقهاء، سواء أكان نقل ملكيتها بعوض، كالبيع بجميع أنواعه من الصّرف والسّلم والمقايضة ونحوها، أم بغير عوض، كالهبة والقرض والوصية بالأعيان ونحوها، أو بعمل فيها، كالمزراعة و المساقاة والمضاربة ونحوها.
- ✓ العقد غير المالي: و هو الذي إذا وقع على عمل معيّن دون مقابل كالوكالة والكفالة والوصاية، أو الكفّ عن عمل معيّن كعقد الهدنة بين المسلمين وأهل الحرب، و هو غير ماليّ من الطرفين.

وهناك عقود تعتبر ماليّة من جانب، وغير ماليّة من جانب آخر، كعقد النّكاح والخلع، والصّلح عن الدّم، وعقد الجزية ونحوها.

واختلفوا في العقود التي تقع على المنافع كالإجارة والإعارة ونحوهما، فعموم جمهور الفقهاء يعتبرها من العقود الماليّة، لأنّ المنافع أموال عندهم أو في حكم الأموال، خلافاً للحنفيّة التي يرون فيها أن المنافع لا تعتبر أموالاً عندهم.

• أنواع العقود من حيث الإلزامية:

- ✓ العقد الالزام: هو ما لا يكون لأحد العاقدين فيه حقّ الفسخ دون رضا الآخر.
- ✓ العقد الغير الالزام: وهو ما يكون لأحد العاقدين فيه حقّ الفسخ.

• أنواع العقود من حيث طبيعتها:

قسّم بعض الفقهاء العقد من حيث وجود العوض وعدم وجوده، إلى نوعين هما عقود المعاوضة وعقود التبرّع.

فبالنسبة لعقود المعاوضات: نجد منها عقد البيع بأنواعه من المقايضة والسّلم والصّرف، وعقد الإجارة و الاستصناع، و المضاربة و المزارعة، و المساقاة والشّركة ونحوها، الخ.

أما بالنسبة لعقود التبرعات: فنجد فيها عقد الهبة و العاريّة، الوديعة، و الوكالة و الكفالة بغير أمر المدين، والرّهن والوصية ونحوها.

ويختلف حكم عقود المعاوضات عن عقود التبرعات في أن الوفاء بما يتعهد العاقدان في عقود المعاوضة كالبيع والإجارة ونحوهما، واجب إذا تمت صحيحةً بشروطها عملاً بقوله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُوْ

حَلَّتْ لَكُمْ بِهِمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (1))) سورة المائدة، الآية 01، لأنّ في عدم الوفاء بها ضرراً للعاقد الآخر، وهذا لضياع ما بذله من العوض في مقابلته، بخلاف عقود التبرع كالهبة والعارية والقرض والوصية ونحوها، فلا يجب الوفاء فيها بما تعهد المتبرع؛ لأنه محسن وما على المحسنين من سبيل، وقد قال المالكية بأنه يجب الوفاء عندهم في بعض عقود التبرع أيضاً، فالعارية المؤجلة لازمة عندهم إلى انقضاء الأجل، كما تلزم عندهم الهبة بالقبول، فإن امتنع الواهب من تسليمها يجبر عليه.

ومع ذلك فإنّ جمهور الفقهاء صرحوا باستحباب الوفاء في عقود التبرع، لأنّها من البرّ والإحسان، وقد حثّ الشارع عليهما في أكثر من موضع، حيث قال تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آمِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلاً مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَاناً ۗ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا ۗ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ (2))) سورة المائدة، الآية 02.

الفرع الرابع: انتهاء العقد وأسبابه:

انتهاء العقد يكون إذا كان مرتبطاً بزمان محدد، أو موت أحد العاقدين أو فسخ العقد، أو الإقالة¹، أو بإرادة عاقد واحد أو بإرادة كليهما، فإذا كان بإرادة أحد العاقدين يسمّى في اصطلاح الفقهاء فسخاً، وإذا كان برضا كلا العاقدين يسمّى إقالةً.

و عموماً انتهاء العقد إما أن يكون اختيارياً أو يكون ضرورياً، و تتمثل أهم أسباب انتهائه فيما يلي:

الأسباب الاختيارية لانتهاء العقد:

أ - **الفسخ:** فهو حلّ ارتباط العقد ورفع حكمه بالإرادة، ويكون في العقود غير اللازمة بطبيعتها، كعقد الوكالة الودیعة والشركة ونحوها اتفاقاً، وكذا عقد الإعارة المطلقة عند جمهور الفقهاء، أو بشرط أن لا تكون مقيّدة بعمل

¹ علي محي الدين القرّة داغي - المقدمة في المال و الاقتصاد و الملكية و العقد - متوفرة بالموقع الرسمي للدكتور: <http://www.qaradaghi.com/>

أو أجل عند المالكية، فهذه العقود يمكن إنهاؤها بالفسخ بإرادة كل من العاقدين، مع مراعاة عدم الضرر، وكذا العقود اللازمة كعقد البيع والإجارة وغيرهما إذا كان فيها خيار لكل من الطرفين أو أحدهما، فتفسخ بإرادة من له الخيار.

ب - الإقالة: هي رفع العقد وإلغاء حكمه وآثاره بتراضي الطرفين، ومحل الإقالة العقود اللازمة من الطرفين مما يقبل الفسخ بالخيار؛ لأن هذه العقود لا يمكن فسخها إلا بإرادة الطرفين واتفاق المتعاقدين، وعلى ذلك فإن الإقالة تصح في عقود البيع والمضاربة، والإجارة والرهن - بالنسبة للزاهن - والسلم والصالح وهي عقود لازمة.

ج - انتهاء المدّة المعيّنة أو العمل المعيّن: بحيث تنتهي بعض العقود بانتهاء مدتها المقررة لها باتفاق الطرفين، أو بانتهاء العمل الذي عقد العقد لأجله.

الأسباب الضرورية لانتهاء العقد:

أ - هلاك المعقود عليه: فقد اتفق الفقهاء على أنّ تلف المعقود عليه سبب في انتهاء بعض العقود، وذلك لتعدّد دوام العقد، فإذا تلفت الدابة المستأجرة، أو أهدمت الدار المستأجرة للسكنى، انفسخت الإجارة بحدوث ذلك، وكذلك الأمر إذا تلفت العين المعارة أو المودعة في عقدي العارية والإيداع، أو تلف رأس المال في عقدي الشركة (المشاركة أو المضاربة).

ب - وفاة أحد العاقدين¹ أو كليهما: فوفاة أحد العاقدين أو كليهما لا تؤثر في العقود اللازمة في الجملة، ما عدا عقد الإجارة عند الحنفية، الذين يرون أن الإجارة تنفسخ بوفاة المؤجر أو المستأجر؛ لأنّ المنافع ليست أموالاً موجودة حين العقد، وإنما تحدث شيئاً فشيئاً، فإذا أبقينا عقد الإجارة بعد الوفاة فالمستأجر أو ورثته ينتفعان من العين المنتقلة ملكيتها بوفاة المؤجر إلى الورثة، والمنافع المستحدثة لم تكن موجودة حين الوفاة حتى تنتقل إلى ورثة المستأجر.

ج - غضب المعقود عليه: فغضب محلّ بعض العقود يوجب انفساخها، ففي عقد الإجارة قال الشافعية و الحنابلة: إن غضبت العين المستأجرة فللمستأجر الفسخ؛ لأنّ فيه تأخيراً لحقه، فإن فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين، وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة، فله الخيار بين الفسخ والرّجوع بالمسمى، وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل.

¹ د. علي محي الدين القرة داغي - المقدمة في المال والاقتصاد والملكية والعقد - مرجع سابق.

وقال الحنفية: لو غصبت العين المستأجرة من يد المستأجر سقط الأجر كله فيما إذا غصبت في جميع المدة، وإن غصبت في بعضها سقط بحسبها، وذلك لزوال التمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة، وتنفسخ الإجارة بالغصب في المشهور عند الحنفية، خلافاً لبعضهم. وألحق المالكية الغصب بتعدّد الاستيفاء من المعقود عليه، فحكموا بانفساخ العقد به، وصرّحوا بأن الإجارة تنفسخ بتعدّد ما يستوفى منه المنفعة، والتعدّد أعمّ من التلف، فيشمل الضياع والمرض والغصب وغلقت الحوانيت قهراً وغير ذلك.

د - أسباب أخرى يفسخ بها العقد أو ينتهي: لقد ذكر بعض الفقهاء أنه من أسباب فسخ العقد أو انتهائه هو الاستحقاق، فقد ذكر المالكية و الشافعية و الحنابلة أنّ المبيع إذا استحقّ للغير بالبيّنة أو بإقرار المشتري فإنّ البيع يفسخ وينتهي حكمه، وقال الحنفية: أنّ الحكم بالاستحقاق لا يوجب فسخ العقد، بل يوجب توقّفه على إجازة المستحقّ، فإن أجاز وإلاّ يفسخ ويستردّ المشتري الثمن من البائع¹.

المطلب الرابع: العقود المركبة في الفقه الإسلامي:

نظراً لأهمية موضوع العقود المركبة في عديد أساليب التمويل الإسلامي، و لاسيما التمويل العقاري منها، مثل المرابحة للآمر بالشراء، و الإجارة المنتهية بالتملك، زد على ذلك المشاركة المتناقصة و غيرها، و من هنا دعت الضرورة للتطرق لهذا النوع من العقود لحاجتنا لذلك في بناء دراستنا البحثية هذه، فما مفهوم هذه العقود؟ و ما هي أهم ضوابطها لتكون شرعية؟.

الفرع الأول: مفهوم العقود المركبة:

هي مجموع العقود المالية المتعددة، التي يشتمل عليها العقد على سبيل الجمع أو التقابل، بحيث تعتبر جميع الحقوق و الإلتزامات المترتبة عليها، بمثابة آثار العقد الواحد².

و المراد بها أن يتفق الطرفان على إبرام معاملة(صفقة)، تشتمل على عقدين فأكثر، كالبيع و الإجارة و الهبة و الوكالة و القرض و المزارعة و.... الخ، بحيث تعتبر موجبات تلك العقود المجتمعة و جميع الحقوق و الإلتزامات المترتبة عليها جملة واحدة، لا تقبل التفريق و التجزئة و الانفصال، بمثابة آثار العقد الواحد.

¹ علي محي الدين القرة داغي - المقدمة في المال و الاقتصاد و الملكية و العقد - مرجع سابق.

² عبد الله بن محمد بن عبد الله العمري - العقود المالية المركبة - دار كنوز اشبيليا للنشر و التوزيع - الرياض/ المملكة العربية السعودية - ط2 - 2010م - ص

و العقود المجتمعة في صفقة واحدة قد تكون:

- منجزة بعوض واحد، كما لو باع شخص دارا و سيارة لآخر بألفي دينار مثلا، أو باعه أرضا و أجره سيارة شهرا بألف دينارا مثلا.
- منجزة بعوضين متميزين، و مثالها إذا باعه داره بألف دينار و أجره سيارته شهرا كاملا بمائة.
- بعضها مشترطا في بعض، كما إذا قال له: بعثك داري هذه بعشرة آلاف دينار على أن أستأجرها منها لمدة سنتين بألف دينار، أو على أن تبيعني سيارتك بألفين.
- اجتماعها في منظومة عقدية متتابعة الأجزاء، و متعاقبة المراحل، و ذلك وفقا لنظام يحكمها كعامل واحد لا تقبل التفكيك و الانفصال و التجزئة، تهدف إلى تحقيق غرض تمويلي محدد، اتجهت إرادة العاقدين و قصدهما إلى تحقيقه، كما هو الحال في كثير من المعاملات المالية المستحدثة مثل: الإجارة المنتهية بالتملك، و المراجعة للأمر بالشراء، و المشاركة المتناقصة،... الخ.

الفرع الثاني: الضوابط الشرعية للجمع بين العقود:

و تتمثل أهم هذه الضوابط فيما يلي:

الضابط الأول: أن لا يكون الجمع محل نهي في نص شرعي:

و بيان ذلك أنه وردت على سبيل الحصر ثلاثة نصوص من الحديث تنهي عن الجمع بين أنواع من العقود في اتفاقية واحدة، و هي: نهي صلى الله عليه و سلم عن بيع و سلف، و عن بيعتين في بيعة واحد، و عن صفقتين في صفقة. فقد روى أبو داود و الترمذي و النسائي وابن ماجه و أحمد و الشافعي و مالك عن النبي صلى الله عليه و سلم: ((أنه نهي عن بيع و سلف)).

الضابط الثاني: أن لا يكون حيلة ربوية:

و ذلك مثل الاتفاق على العينة أو عكسها، أو على الحيلة إلى ربا الفضل، و بيان ذلك¹:

العينة: و المراد بالعينة المنهي عنها شرعا: أن يبيعه السلعة بمائة مؤجلة على أن يشتريها منه بشماتائة معجلة، فهي في الظاهر بيعتان، و في الحقيقة حيلة إلى القرض الربوي، إذ السلعة لغو لا معنى لها في هذه المعاملة، لأن الأغراض

¹ نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي - دار القلم- دمشق - ط2- 2011م- ص14.

و المصالح التي شرع البيع من أجلها، لم يوجد منها في هذه المعاملة شيء.

و قد أوضح ذلك ابن تيمية بقوله: (بيع العينة هو بيعتان في بيعة، و مسألة العينة هي أن يبيعه سلعة إلى أجل، ثم يشتريها منه بثمن حالّ أقلّ منه، فهذا مع التواطؤ¹ يُطل البيعتين، لأنهما حيلة)، و قال ابن القيم: (فالتجارة في كلام الله و رسوله و لغة العرب و عُرف الناس إنما تصرف إلى البياعات المقصودة، التي يُقصد فيها الثمن و المثل، و أما ما تواطأ فيه على الربا المحض، ثم أظهرها بيعا غير مقصود لهما البتة، يتوسلان إلى أن يعطيه مائة حالة بمائة و عشرين مؤجلة، فهذا ليس من التجارة المأذون بها، بل من الربا المنهي عنه)، و قال أيضا: (فإن الشارع لم يشرع القرض إلا لمن قصد أن يسترجع مثل قرضه، و لم يشرعه لمن قصد أن يأخذ أكثر منه، لا بحيلة و لا بغيرها، و كذلك إنما شرع البيع لمن له غرض في تملك الثمن و تملك السلعة، و لم يشرعه قط لمن قصد ربا الفضل أو النسيئة، و لا غرض له في الثمن و لا في السلعة، و إنما غرضهما الربا)².

الحيلة إلى الربا: و صورتها أن يبيع شخص لآخر مالا ربويا بثمن، على أن يشتري منه بالثمن نفسه قدرا أقل أو أكثر من جنس المبيع، كما إذا باعه مُدّي تمر رديء بدرهم، على أن يشتري منه بالدرهم مُدّ تمر جيد، فتلك حيلة محرّمة باطلة.

و أساس ذلك ما روى البخاري و مسلم و الترمذي و النسائي و مالك: أنّ رسول الله صلى الله عليه و سلم استعمل رجلا على خيبر، فجاءه بتمر جنيب، فقال له: أكلّ تمر خيبر هكذا؟ قال: لا و الله، إنّنا لنأخذ الصاع من هذا بالصاعين، و الصاعين بالثلاثة، فقال صلى الله عليه و سلم: ((لا تفعل، يع التمر بالدرهم، ثم اشتر بالدرهم جنيبا)).

قال ابن القيم: (و هذا يقتضي بيعا يُنشئه و يبتديه بعد انقضاء البيع الأول، و متى واطأه في أول الأمر على أن أبيعك و أبتاع منك، فقد اتفقا على العقدین معا، فلا يكون الثاني عقدا مستقلا مبتدأ، بل هو من تنمة العقد الأول عندهما و في اتفاقهما، و ظاهر الحديث: أنه أمر صلى الله عليه و سلم بعقدين لا يرتبط أحدهما بالآخر، و لا يبنى عليه).

ثم قال: (و جماع الأمر أنه إذا باعه ربويا بثمن، و هو يريد أن يشتري منه بثمنه من جنسه (أي أقل أو أكثر)،

¹ مجموع فتاوى شيخ الاسلام أحمد بن تيمية- جمع: عبد الرحمان بن محمد بن قاسم و ابنه محمد- المجلة 29- كتاب الفقه- ج 9: البيع- مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف- المدينة المنورة/ المملكة العربية السعودية- 2004- ص 432.

² نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي- مرجع سابق- ص 15. / معيار شرعي رقم 655 (الجمع بين العقود)- المعايير الشرعية من 1 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- فهرسة الملك فهد الوطنية أثناء النشر/ طباعة و نشر بنك ساب- البحرين- طبعة 1437م- ص 660.

فإنما أن يواطئه على الشراء منه لفظاً، أو يكون العُرف بينهما قد جرى بذلك، أو لا يكون، فإن كان الأول فهو باطل كما تقدم تقديره، فإن هذا لم يقصد ملك الثمن، و لا قصد هذا تملكه، و إنما قصدًا تملك المثلث بالمثلث، و جعلاً تسمية الثمن تلبيساً و خداعاً و وسيلة إلى الربا).

الضابط الثالث: أن لا يكون ذريعة إلى الربا:

الذريعة في اللغة هي الوسيلة إلى الشيء مطلقاً، و سدُّها يعني الحيلولة دون إتيانها.

و المراد بسدّ الذرائع في الاصطلاح الشرعي: منع المباحات التي يُتدرَّع بها إلى مفسد و محظورات، و ضابط ذلك كما قال القاضي عبد الوهاب البغدادي: أن يُمنع الشيء الجائز إذا قويت التهمة في التطرُّق و التدرُّع به إلى الأمر المحظور.

و الفرق بين الحيل و سدّ الذرائع كما قال ابن تيمية: أن الحيلة تكون مع قصد صاحبها ما هو محرّم في الشرع، فهذا يجب أن يُمنع من قصده الفاسد، و أما سدّ الذرائع، فيكون مع صحة القصد خوفاً من أن يفضي ذلك إلى الحيلة¹.

و على ذلك، فكل اتفاق على الجمع بين عقود مشروعة في الأصل، تقوي التهمة و يكثر القصد في التطرق و التوسل بها إلى الأمر المحظور، فإنه يعتبر ممنوعاً شرعاً، و من أمثلة ذلك:

- الجمع بين السلف و البيع: و فيه ما روى أبو داود و الترمذي و النسائي و ابن ماجه و أحمد و الشافعي و مالك عن النبي صلى الله عليه و سلم: أنه نهى عن بيع و سلف، و استناداً لقوله صلى الله عليه و سلم: (لا يحل سلف و بيع و لا شرطان في بيع)، و قوله: (من باع بيعتين في بيعة فله أوكسها أو الربا)، فقد نهى رسول الله صلى الله عليه و سلم عن بيعتين في بيعة²، و يقول ابن القيم و أن ذلك لا يمكن وقوعه إلا على بيع العينة، فإنه إذا باعه السلعة بمائة مؤجلة ثم اشتراها منه بمائتين حالة، فقد باع بيعتين في بيعة، فإن اخذ بالثلث الزائد أخذ الربا، و إن أخذ بالنقصان أخذ بأوكسهما³.

و لا خلاف بين أهل العلم في أنّ الحكم بجرمة ذلك و فساده منسحب على الجميع بين القرض و السلم، و بين

¹ نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي- مرجع سابق- ص23/25.

² سنن الترمذي- كتاب البيوع- باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة- حديث رقم 1231- ص513.

³ شمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر المعروف بابن القيم الجوزية- أعلام الموقعين عن رب العالمين- تحقيق محي الدين عبد الحميد- ج3- دار الفكر- بيروت/ لبنان- ط 1- 1977م- ص 360.

القرض و الصرف، و بين القرض و الإجارة، لأنها كلها بيوع مجتمعة مع القرض.

- الجمع بين القرض و الهبة للمقرض: حيث أجمع الفقهاء على أن من أقرض غيره مالا على أن يُسكنه المقرض داره، أو يهدي له هدية، أو يقضيه خيرا مما أخذ منه بزيادة في القدر أو الصفة، فذلك فاسد محذور شرعا، ل إفضائه إلى الربا.

لكن لو وقع الإهداء أو الإسكان أو الزيادة من غير شرط و لا مواطأة، فهو جائز، لضعف التهمة في إفضاء ذلك إلى القرض الربوي.

الضابط الرابع: أن لا يكون بين عقود متناقضة أو متضادة في الأحكام:

لقد نص المالكية على أنه لا يجوز الجمع بين عقدين متضادين وضعاً و متناقضين حكماً، و بناء على ذلك جمع فقهاؤهم أسماء العقود التي لا يجوز اجتماعها مع البيع في قولك: (حص مشنق)، فالجيم للجعالة، و الصاد للصراف، و الميم للمساقاة، و الشين للشركة، و النون للنكاح، و القاف للقرض و القراض، و ذكروا أنه كما لا يجتمع البيع مع واحد من هذه العقود السبعة، فكذلك لا يجتمع اثنان منهما في عقد واحد، لافتراق أحكامهما.

وبناء على ما تقدم، فقد نص المالكية على عدم جواز اجتماع الصرف و البيع، و النكاح و البيع، و القراض و البيع، و المساقاة و البيع، و الشركة و البيع، و الجعالة و البيع، لتضادها، قالوا: و من هذا الباب الجمع بين العقد اللازم و الجائز الذي فيه خيار.

أما جمهور الفقهاء، فلم يوافقوا المالكية في منع الجمع بين العقود المختلفة الأحكام و المتباينة الشروط في معاملة واحدة، و ذلك لعدم إفضاء ذلك بإطلاق إلى تناقض في الأحكام و تضاد في الموجبات و الآثار، بل إن بعض أئمة المالكية كسحنون و أشهب أجازوا الجمع بين بعض العقود المتنافية في اتفاقية واحدة.

و بيان ذلك: أن الحنفية نصّوا على جواز اجتماع القرض و الشركة، فقال السرخسي: ((و لو دفع ألف درهم إلى رجل على أن يكون نصفها قرضا عليه، و يعمل في النصف الآخر بشركته، فإنه يجوز ذلك)¹.

كما نص الشافعية على أنه إذا جمع في التعاقد بين بيع و إجارة، أو بيع و سلم، أو إجارة و سلم أو صرف، أو جمع في العقد بين مبيعين مختلفي الحكم، كثنوين شرط الخيار في أحدهما دون الآخر، فاصح القولين في المذهب

¹ نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي- مرجع سابق- 30/29. و انظر أيضا: محمد بن احمد السرخسي- المبسوط- ج 12- كتاب البيع- دار المعرفة- بيروت- 1993م- ص 110- 118.

صحة العقد فيهما، و يُقَسِّطُ العوض عليهما بالقيمة، لأن كل واحد منهما لو أفردته بالعقد صح، فإذا جُمع بينهما، فليس فليس فيه أكثر من اختلاف الأحكام، وهذا لا يمنع صحة المعاقدة، كما لو جمع في البيع بين ما فيه شُفعة و بين ما لا شُفعة فيه.

قالوا: و صورة البيع و الإجارة: بعتك عدي و أجرتك داري سنة بألف، و صورة البيع و السلم: بعتك ثوبي و مائة صاع حنطة سلما بدينار، و صورة الإجارة و السلم: أجرتك داري سنة و بعتك مائة صاع حنطة سلماً بمائة درهم.

و مثل ذلك لو جمع بيعا و نكاحا، فقال: زوّجتك جاريتي هذه و بعتك عدي هذا بمائة، و هو ممن تحلّ له الأمة، أو قال: زوّجتك ابنتي و بعتك عبدها، و هي في حجره، أو رشيدة و كلته في بيعه، صحّ النكاح بلا خلاف في المذهب، و صحّ البيع و الصداق في اصح القولين، و يوزّع المسمّى على قيمة المبيع و مهر المثل.

و ذهب الحنابلة إلى جواز اجتماع عقدين مختلفي الوضع و الحكم بعوض واحد، فجاء في المغني لابن قدامة أنه إذا جُمع بين عقدين مختلفي الحكم بعوض واحد، كالصرف و بيع ما، لا يجوز التفرّق فيه قبل القبض، و البيع و النكاح أو الإجارة، نحو أن يقول: بعتك هذا الدينار و هذا الثوب بعشرين درهما، أو بعتك هذه الدار و أجرتك الأخرى بألف، أو باعه سيفاً محليّ بالذهب بفضة، أو زوجتك ابنتي و بعتك عبدها بألف، صحّ العقد فيهما، لأنهما عينان يجوز أخذ العوض عن كل واحدة منهما منفردة، فجاز أخذ العوض عنهما مجتمعين كالعبدين، و هذا أحد قولي الشافعي، و قال ابن تيمية: لا محذور في الجمع بين عقدين، كل منهما جائز بمفرده، كما لو باعه سلعة و أجره داره شهرا بمائة درهم¹.

¹ نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي - مرجع سابق - ص 32.

المبحث الثالث: أشكال و مصادر التمويل في الاقتصاد الإسلامي:

لكل نظام قائم أدوات و وسائل، طرق و ميكانزمات تضبط عمله و تعزز من احتمالية استمرار نشاطه و تطوره، و أداء دوره المنوط إليه على أكمل وجه، و كذا الأمر بالنسبة للنظام المالي و الاقتصادي الإسلامي، فللتمويل الإسلامي أهداف و خصائص يتميز بها.

المطلب الأول: أشكال صيغ التمويل الإسلامي:

من بين الصيغ و الأساليب الشرعية المستخدمة في التمويلات و الاستثمارات الإسلامية نذكر ما يلي:

الفرع الأول: الصيغ المدرجة ضمن عقود المشاركات: و تتمثل فيما يلي:

- صيغة المشاركة:

المشاركة لغة: يقول ابن منظور: الشركة و الشركة سواء، مخالطة الشريكين، و يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا¹.

المشاركة اصطلاحاً: هي عقد يلتزم بمقتضاه شخص أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع معين، بتقديم حصته من المال لاستثمارها بهدف الربح²، فهي عقد بين طرفين أو أكثر على الاشتراك في رأس مال، للقيام بأعمال و أنشطة محددة و معروفة، بهدف تحقيق الربح الذي يجب أن يكون مشتركاً بينهم³.

أركان المشاركة: و تتمثل في:

العاقدين: و يشترط فيهما الأهلية و العقل.

الصيغة: الإيجاب و القبول بأي شكل يدل على المشاركة.

¹ ابن منظور- لسان العرب - دار صادر للطباعة- بيروت/لبنان - 1956-ص448.

² د. شوقي بوقرية- الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية- دراسة تطبيقية مقارنة - دار النفائس- الأردن - ط1- 2014م- ص58.

³ الموسوعة العلمية و العملية للبنوك الإسلامية - نشر الإتحاد الدولي للبنك الإسلامي- القاهرة - ط1- 1982م- ج5- ص194.

المحل: و هو رأس المال و العمل.

و يجب أن يحدد كل شريك مساهمته في رأس مال الشركة، و أن تخلط الأموال مع بعضها البعض للعمل بها، و أن يكون كل شريك أهلا للتوكيل و التوكّل، كما يجب أن يكون الربح معلوم القدر أو النسبة، و أن تكون الخسارة بقدر حصة كل شريك في الأصل¹، وهذه المشاركة مبنية على الأمانة والوكالة فكل شريك أمين على مال الشركة و وكيل عنه، فيما يباشر من تصرفات في حدود ما تضمنه العقد من شروط².

أنواع المشاركة: و نميز بين:

- المشاركة الثابتة أو المستمرة: فهي التي لا يكون هنالك تنازل لشريك ما بصفة تدريجية للآخر، إنما هي شراكة دائمة و مستمرة و ثابتة بنفس النسبة.

- المشاركة المؤقتة: و هي أكثر استخداما في البنوك، حيث تعبر عن اشتراك البنك في مشروع معين بهدف الربح، مع تحديد أجل أو طريقة لإنهاء مشاركة البنك في المشروع في المستقبل، و هي على نوعان:

النوع الأول: مشاركة في تمويل صفقة معينة: و هي اشتراك البنك مع أحد التجار أو إحدى المؤسسات في تمويل صفقة معينة، على أن يقتسما الربح بنسب معينة، فيتم تصفية الصفقة واحتساب حصة كل طرف من الأرباح وتسليمها له، بعد إعادة رأسماله له، و بهذا تنتهي الشركة³.

النوع الثاني: المشاركة المنتهية بالتملك (المشاركة المتناقصة): هي نوع من المشاركة، و التي تكون بشكل كبير بالبنوك و مؤسسات التمويل العقاري، فهي عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يتملك المشتري المشروع بكامله. وإن هذه العملية تتكون من الشراكة في أول الأمر، ثم البيع والشراء بين الشريكين، ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر⁴.

¹ قيصر عبد الكرم الهبتي- أساليب الاستثمار الإسلامي و أثرها على الأسواق المالية - دار رسلان- سوريا - ط1- ص98.

² عبد الله الطيار - البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق - دار الوطن- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط2 - 1993م - ص 176 .

³ محمود حسين الوادي/حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص197.

⁴ المعيار الشرعي رقم 12- الشركة(المشاركة) و الشركات الحديثة- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- ص222.

- صيغة المضاربة:

المضاربة لغة: هي مشتقة من الضرب في الأرض ، و يقال ضرب في الأرض، إذا سار فيها مسافرا فهو ضارب، أي السير فيها للسفر، أو بغرض الاتجار و ابتغاء الرزق¹، و أهل الحجاز يسمونها قراضا أو مقارضة، و القراض لغة هو القرض أو القطع، لأن صاحب المال يقطع قطعة من ماله و يسلمه للعامل للتصرف فيه²، أو قطعة من الربح، أو من المقارضة، و هي المساواة لتساويهما في الربح³.

المضاربة اصطلاحا: فهي عقد أو اتفاق بين طرفين على أن يدفع أو يقدم أحدهما فيه نقداً (مالاً) و يبذل الآخر فيه الجهد و العمل ليتجر فيه⁴. على أن يكون الربح بينهما حسب ما يتفقان عليه⁵، و بعبارة أخرى، المضاربة اشتراك طرفين بالمال و العمل، أحدهما يقدم المال ليعمل فيه الآخر، على أن يشتركا بحصة شائعة من الربح، أما الخسارة فيتحملها رب المال فقط إذا ثبت عدم تقصير العميل المضارب⁶.

و هي أيضا أن يعطي الرجل الرجل المال على أن يتجر به، على جزء معلوم، يأخذه العامل من ربح المال، أي جزء كان مما يتفقان عليه ثلثا أو ربعا أو نصفا⁷، و قد جاء في الموطأ أيضا: حدثني مالك عن العلاء بن عبد الرحمن، عن أبيه عن جدّه أن عثمان بن عفان أعطاه مالا قراضا يعمل فيه على أن الربح بينهما⁸.

و عرفها الحنفية: أنها عقد على الشركة بمال أحد الجانبين و العمل من الجانب الآخر.

و عرفها الشافعية: هي أن يدفع إليه مالا ليتجر به و الربح مشترك. و عند الحنابلة: فقد عرفت بأن يدفع إنسان

¹ ابن منظور- لسان العرب- ص 95.

² محمد محمود العجلوني- البنوك الإسلامية - دار المسيرة- الأردن - ط1- 2008م- ص212-213.

³ الموطأ للإمام مالك بن أنس- شرح محمد فؤاد عبد الباقي/ كتاب القراض - دار إحياء التراث العربي- بيروت/ لبنان- ب.ط- 1985م- ص687.

⁴ محمود عبد الكريم إرشيد- المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية - دار النفائس- الأردن - ط1- 2015م- ص90.

⁵ محمد علي الفقي- فقه المعاملات دراسة مقارنة - دار المريخ للنشر والتوزيع- الرياض / المملكة العربية السعودية- ب.ط- 1985م. ص283.

⁶ حسين محمد سمحان- آليات التمويل في المصارف الإسلامية و التصريح عن الأخطار المصرفية- مجلة الدراسات المالية و المصرفية- مجلد 3- العدد 3- سبتمبر 1995م- ص57.

⁷ محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- كتاب القراض- ج3 - مكتبة بن تيمية- القاهرة - ط1- 1415هـ- ص449.

⁸ الموطأ للإمام مالك بن أنس رضي الله عنه- مرجع سابق- ص 687/688.

ماله إلى آخر يتجر فيه و الربح بينهما¹.

أركان المضاربة: و تتمثل في:

- ✓ الصيغة: و هي الإيجاب و القبول بين الطرفين بأي طريقة تدل على ذلك.
- ✓ العاقدان: و هما رب المال و رب العمل، و لا بد أن يتوفر كلاهما على الأهلية الكاملة.
- ✓ رأس المال: و يشترط أن يكون نقدا معلوما مقداره و جنسه و نوعه، و أن لا يكون ديناً في ذمة المضارب عند ابتداء المضاربة، و أن يسلم رأس المال لرب العمل.
- ✓ العمل: أن يكون مجال العمل التجارة، و أن لا يضيق على المضارب في تصرفاته التي يبتغي من خلالها الربح، و الربح يجب أن يكون مشتركاً بين العاقدين، و ضرورة معلومية نصيب كل منهما منه، و أن يكون نسبة شائعة من جملة الربح، و المضارب أمين على ما قبض من مال و بالتالي فإنه لا يضمن ما يصيبه من تلف إلا بتعد أو تفريط، و المضارب وكيل لرب المال للتصرف بماله، و شريك لرب المال في الربح، أما بالنسبة لرب المال فيجوز له العمل مع المضارب إذا كان ذلك مشروطاً في العقد، و يجوز له أن يسترد ماله جزئياً أو كلياً ما، لم يتصرف فيه المضارب².

أنواع المضاربة: نميز بين:

المضاربة المطلقة: و هي أن يدفع رجل المال لآخر دون قيد، و بقوله: دفعت هذا المال إليك مضاربة على أن الربح بيننا مناصفة أو أثلاثاً، و نحو ذلك، و هي التي لا تقيد بزمان و لا مكان و لا نوع تجارة، و لم يعين فيها لا المبيع و لا المشتري.

المضاربة المقيدة: و هي التي تكون مقيدة بزمان أو مكان أو بنوع من التجارة و السلع، أو ألا يبيع أو يشتري إلا من شخص معين³، فالمضاربة المقيدة هي التي يحدد أجل لانقضائها⁴.

¹ قيصر عبد الكريم الهيتي- أساليب الاستثمار الإسلامي و أثرها على الأسواق المالية - دار رسلان للطباعة و النشر و التوزيع- دمشق / سوريا - ط1- 2006م- ص79-80.

² محمود محمد حمودة- الاستثمار و المعاملات المالية في الإسلام - مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع- عمان/الأردن - ط1- 2006م- ص118-119-120.

³ قتيبة عبد الرحمان العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية - دار النفائس- الأردن - ط1- 2013م- ص114/115.

⁴ أحمد سفر- المصارف الإسلامية- منشورات إتحاد المصارف الإسلامية- لبنان- ب.ط- 2005م- ص165.

الفرع الثاني: الصيغ المدرجة ضمن عقود المعاوضات: و تميز فيها بين ما يلي:

- صيغة المرابحة:

المرابحة لغة: مأخوذة من الربح وهو الزيادة و النماء، مفاعله من الربح، و هو الفضل و الزيادة و النماء في التجر، يقال بعت السلعة مرابحة، إذا سميت لكل قدر من الثمن ربحاً¹.

المرابحة اصطلاحاً:

المرابحة هي أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة، و يشترط عليه ربحاً ما للدينار أو الدرهم². و المرابحة أن يبيع المشتري السلعة التي كان قد اشتراها بثمن معلوم، بالثمن الذي اشتراها به مع زيادة ربح معلوم لهما- أي البائع و المشتري- سواء كان مبلغاً مقطوعاً أو نسبة معلومة³، و معنى بيع المرابحة، هو البيع برأس المال، و ربح معلوم، و يشترط علمهما برأس المال⁴.

و قد اعتبرت المرابحة كنوع من أنواع بيوع الأمانة، و التي تقوم على أساس بيان السعر الحقيقي للسلعة المشتراة، و بيان الربح المضاف لسعر هذه السلعة بشكل واضح⁵.

و المرابحة عموماً في اصطلاح الفقهاء هي احد أنواع بيع الأمانة، و هو بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به مع ربح معلوم⁶

شروط المرابحة:

إضافة إلى الشروط العامة لصحة أي عقد بيع (المرابحة نوع من البيوع) يجب توفر ما يلي:

¹ ابن فارس- معجم مقاييس اللغة- ص474.

² ابن رشد- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- مرجع سابق- كتاب بيع المرابحة- ص407.

³ محمد سكحال المجاجي- أحكام عقد البيع في الفقه الاسلامي المالكي - دار ابن حزم- بيروت/لبنان - ط1- 2001م- ص 49.

⁴ الموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الجماعلي الدمشقي الصالحي الحنبلي - المغني- كتاب البيوع - دار عالم الكتب- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط3- 1998م - ص266.

⁵ حمد بن عبد الرحمن الجنيدل/إيهاب حسين أبو دية- الاستثمار و التمويل في الاقتصاد الإسلامي- جزء1- دار جرير للنشر و التوزيع - عمان/الأردن - ط1- 2009م- ص91.

⁶ محمد عرفة الدسوقي/ تحقيق محمد عليش- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير -ج3- دار الفكر- بيروت/لبنان - د.ت- ص 159.

✓ أن يكون الثمن الأول معلوما للمشتري الثاني، لأن المراجعة يبيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، و العلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع، فإذا لم يكن معلوما فهو بيع فاسد، إضافة إلى أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا، فإن كان كذلك بأن اشترى المكيل أو الموزون بجنسه -مثلا- بمثل، لم يجز بأن يبيعه مراجعة، لأن المراجعة يبيع بالثمن الأول و زيادة، و الزيادة في أموال الربا تكون ربا لا ربحا.

✓ أن يكون الربح معلوما، لأنه بعض المثل، و العلم بالثمن شرط لصحة البيع.

✓ أن يكون رأس المال من المثليات كالمكيلات و الموزونات و العدديات المتقاربة، فإن كان قيميا مما لا مثل له من العروض لم يجز بيعه مراجعة، لأن المراجعة يبيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح.

✓ أن يكون عقد البيع الأول صحيحا، فإن كان فاسدا لم تجز المراجعة، لأن المراجعة يبيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، و البيع الفاسد يثبت الملك فيه بقيمة المبيع إن كان قيميا، أو بمثله إن كان مثليا، لا بالثمن المسمى لفساد التسمية، و المملوك بالقيمة لا يباع مراجعة، لأن القيمة مجهولة لا تعرف إلا بالتقويم، و المراجعة يبيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، و الثمن الأول هنا مجهول القيمة¹.

أنواع بيع المراجعة: و تتمثل في:

✓ بيع المراجعة العادية: و هي التي تتكون من طرفين هما البائع و المشتري، و يمتحن فيها البائع التجارة، فيشتري السلع دون الحاجة إلى الاعتماد على وعد مسبق بشرائها، ثم يعرضها بعد ذلك للبيع مراجعة بثمان و ربح متفق عليه، و تسمى أيضا بالمراجعة الفقهية².

✓ بيع المراجعة المركبة (بيع المراجعة للأمر بالشراء): و هي قيام من يريد شراء سلعة معينة بالطلب من طرف آخر، بأن يشتري سلعة معينة، و يعده بأن يشتريها منه بربح معين، و بعبارة أخرى هو البيع الذي يتفاوض و يتفق فيه شخصان، ثم يتواعدان على تنفيذ هذا الاتفاق الذي يطلب بموجبه أحدهما (الأمر) من الآخر (المأمور) أن يشتري له سلعة معينة أو موصوفة، و يعده بتربحها في هذه السلعة، مع جواز تسمية قدر أو نسبة الربح، على أن يعقدا على ذلك بيعا جديدا، إذا اختار الأمر إمضاء الاتفاق عند تملك المأمور للسلعة³، و قد استخدمت البنوك الإسلامية هذا النوع من البيوع بشكل كبير⁴.

¹ قتيبة عبد الرحمن العاني - التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية - مرجع سابق - ص 80/79.

² شوقي بوقبة - الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص 47.

³ قيصر عبد الكريم الهبيتي - مرجع سابق - ص 135.

⁴ محمود حسين الوادي/حسين محمد سمحان - المصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص 160 / غسان قلعواوي - المصارف الإسلامية ضرورة عصرية - دار المكتبي - دمشق / سوريا - ط 1 - 1997م - ص 208.

- البيع بالتقسيط (البيع الآجل):

و هو أن يتم تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم، سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه، و عادة ما يسدد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات و أقساط، فإذا سددت القيمة مرة واحدة في نهاية المدة المتفق عليها مع انتقال الملكية في البداية، فهو بيع آجل، و إذا سدد الثمن على دفعات من بداية تسلم الشئ المباع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد فهو بيع التقسيط.

- صيغة الإجارة:

الإجارة لغة: من أجر يأجر، و الإجارة اسم للأجرة، و هو ما أعطيت من أجر في عمل، و الأجر الثواب، و أجر المرأة مهرها، و الأجر أيضا الكراء، و الهزمة و الجيم و الرأ أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول للكراء على العمل و الثاني جبر العظم الكسير¹.

الإجارة اصطلاحاً: فقد تعددت عبارات الفقهاء في تعريفه، لكنها كلها متقاربة، و تؤول في النهاية إلى معنى واحد، و هو أن الإجارة: عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم، فهي مبادلة مال بمنافع².

إذن فالإجارة عقد يؤجر فيه المؤجر معدات أو أصول إلى المستأجر بمبلغ و مدة يتفقان عليها، و تبقى ملكية العين المؤجرة لمالكها، و هي عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض³.

شروط الإجارة: الإيجاب و القبول بين المتعاقدين و موافقتهما، و اتحاد مجلس العقد، و يجب أن يتوفر المتعاقدين على العقل و التمييز و البلوغ و الرشد و الرضا، و أن تكون المنفعة المتفق عليها معلومة و محددة القيمة و المدة و مباحة الاستيفاء، و لا يتضمن استيفائها استهلاك العين المؤجرة، و يجب أن تكون مقدور على تسليمها، و يجب أن تتوفر معلومية الأجرة و مقدور على تسليمها⁴، إضافة إلى أن يكون المؤجر مالك للمنفعة⁵.

¹ ابن فارس- معجم مقاييس اللغة-ج1- ص 62-63.

² حسن أيوب- فقه المعاملات المالية في الإسلام - دار السلام للنشر و الطباعة- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2003م- ص 247.

³ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي- منتهى الإرادات- دار الكتب العلمية- بيروت/ لبنان- ط2- 1996م- ص 339.

⁴ حامد بن حسن بن محمد علي ميرة- صكوك الإجارة - دار الميمان للنشر و التوزيع- القاهرة / جمهورية مصر العربية- ط1- 2008م- ص 35-97-124.

⁵ أ.د محمود حسين الوادي/د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 256.

أنواع الإجارة: نميز فيها بين:

*من حيث محلها: و تنفرع إلى:

1) إجارة منفعة الأعيان: و هي التي ترد على الأعيان، بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم، و يمكن أن تتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان هما: الأعيان المنقولة (كالسيارات و الحلي،،) و الأعيان الثابتة (كالمنازل و الأراضي،،،،) و قد نص جمهور الفقهاء على وجوب تعيين إبتداء مدة التأجير نصًا.

2) إجارة العمل: و هي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم.

*من حيث مال الأصل: و تنفرع إلى:

1) الإجارة التشغيلية: و هي بيع نفع معلوم بعوض معلوم، و هو التأجير الذي يقوم على تملك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معينة، على أن يتم إعادة الأصل لمالكة في نهاية مدة الإيجار، ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر، إذا رغب الطرفان بذلك، و عادة ما تكون مدة هذا النوع من الإجارة قصيرة الأجل نسبيًا، و يتميز التأجير التشغيلي بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر، أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء و الماء، فيتحملها المستأجر.

2) الإجارة المنتهية بالتمليك: حيث يتم تملك منفعة الأصل خلال مدة معلومة¹ في التأجير للمستأجر، مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير، بسعر السوق في وقته، أو بسعر يحدد في الوعد، أو بسعر رمزي أو بدون مقابل، و الوعد بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بدون مقابل، هو المقصود هنا بالتأجير التمويلي المطبق في البنوك الإسلامية، لأن البنك يكون قد استوفى ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي كان قد حصل عليها أثناء فترة التأجير، لذا يكون بدل الإيجار في هذا النوع أعلى بكثير منه في التأجير التشغيلي، كما يتميز هذا النوع من التأجير بطول مدته نسبيًا، و ارتفاع قيمة بدل الإيجار، و يتحمل فيه المستأجر جميع المصروفات التشغيلية، أما المصروفات الرأسمالية فيتحملها المستأجر إذا تمت بناء على رغبته، مثل إضافة سور للمنزل أو مصعد للبنية، أما إذا كانت هذه المصروفات ضرورية لحصول المستأجر على منفعة

¹ محمد عثمان بشير- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي - دار الفوائس - الأردن - ط6- 2007م- ص 322.

الأصل التي تم الاتفاق عليها عند توقيع العقد، فيتحملها المؤجر، مثال ذلك: انهيار جزء من المنزل المؤجر نتيجة ظروف طبيعية (زلزال مثلاً)، فيكون ثمن ترميم هذا الجزء على المؤجر¹.

- صيغة السلم:

السلم لغة: التقديم و التسلم، و هو معنى السلف، و أسلم بمعنى أسلف، أي قَدّم و سلّم².

السلم اصطلاحاً: هو عبارة عن بيع موصوف في الذمة ببدل يُعطى عاجلاً، و هو عقد على موصوف في الذمة مؤجل بثمن مقبوض في المجلس³، و هو بيع مال بمال يقبض فيه الثمن عاجلاً و تسلم فيه البضاعة آجلاً، فهو ثمن عاجل بمثلن آجل⁴، فهو بيع آجل بعاجل، و هو بيع يُدفع فيه الثمن حالاً (و يسمى رأس مال السلم)، و يؤجل فيه المبيع الموصوف في الذمة (و يسمى المسلم فيه)، و يسمى البائع: المسلم إليه، و المشتري: المسلم أو رب السلم، و قد يسمى السلم سلفاً⁵.

و قد عرفه المالكية بأنه: بيع يتقدم فيه رأس المال و يتأخر المثلن لأجل، و عرفه الحنفية بأنه عبارة عن نوع بيع معجل فيه الثمن، أما الشافعية فقد عرفوه بأنه بيع موصوف في الذمة، أما الحنابلة فعرفوه أنه عقد موصوف في الذمة مؤجل بثمن مقبوض بمجلس عقد⁶.

و قد جاء في المغني لابن قدامة: السلم هو أن يسلم عوضاً حاضراً، في عوض موصوف في الذمة إلى أجل، و سمي سلفاً، و سلفاً، يُقال: أسلم و أسلف و سلف، و هو نوع من المبيع، ينعقد بما ينعقد به المبيع⁷.

¹ محمود حسين الوادي/ حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص257 إلى 261.

² ابن منظور- لسان العرب- دار الفكر- بيروت/لبنان - ص4591.

³ موفق ابن قدامة المقدسي- المغني- ج4- مكتبة الجمهورية العربية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ص312.

⁴ محمود عبد الكريم إرشيد- المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص194/ محمد محمود العجلوني- مرجع سابق- ص257.

⁵ معيار شرعي رقم 10(السلم و السلم الموازي)- المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI فهرسة الملك فهد الوطنية اثناء النشر/ طباعة و نشر بنك ساب- البحرين- 1437م- ص165.

⁶ غسان محمد الشيخ- اختلاط الحلال بالحرام في تعاملات المصارف الإسلامية - دار القلم- دمشق / سوريا- ط1- 2014م- ص300.

⁷ ابن قدامة- المغني- كتاب السلم- ص384.

شروط السلم : يشترط في السلم قبض رأس المال في مجلس العقد بعد بيانه بياناً تاماً، و أن يكون مؤجلاً إلى أجل معلوم، مع بيان مكان و أجل التسليم، كما يجب أن يكون المسلم فيه معلوم الجنس و النوع و القدر بالكيل و الوزن و العدد، و مقدوراً على تسليمه عند حلول الأجل.

و للسلم صورة أخرى هي **السلم الموازي** ، و معناها إذا دخل المسلم إليه في عقد سلم مستقل من طرف ثالث للحصول على سلعة، مواصفاتها مطابقة للسلعة المتعاقد على تسليمها في السلم الأول، ليتمكن من الوفاء بالتزاماته فيه، فإن هذا العقد يسمى في العرف المعاصر: السلم الموازي، مثل أن تشتري المؤسسة كمية محددة من القطن من المزارعين، ثم تقوم المؤسسة (رب السلم في العقد الأول) بإنشاء عقد سلم جديد مع مصانع الغزل و النسيج، فتبيع لهم عن طريق عقد السلم قطناً بذات مواصفات المبيع في العقد الأول، دون أن يعلق العقد الثاني على نفاذ العقد الأول.

و مُستند مشروعية السلم الموازي أنه عبارة عن صفقتي سلم، كل واحدة منفصلة عن الأخرى، بالرغم من مراعاة تماثل الصفات بين العقدين، فلا يفضي ذلك إلى صورة بيعتين في بيعة المنهي عنها¹.

- صيغة الاستصناع :

الإستصناع لغة: و هو من فعل صنع صناعة، و هو سؤال الصنع أو طلبه، طلبُ صنْعِ الشيء وعمله لأنه غير موجود، وفعله الماضي: صنَع².

أما **الإستصناع اصطلاحاً**: فهو عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنْعاً يلتزم البائع بتقديمه مصنوعاً بمواد من عنده وبأوصاف معينة متفق عليها وبثمن محدد، و هو عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها³، صنعها³، و هو أيضا عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة، أي العقد على شراء ما سيصنعه الصانع و تكون العين و العمل من الصانع، و يقول بعض الفقهاء: إن المعقود عليه هو العمل فقط، لأن الإستصناع طلب الصنع و هو العمل. و يقال للمشتري مستصنع، و للبائع صانع، و للشيء مصنوع.

¹ معيار شرعي رقم 10 (السلم و السلم الموازي) - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- ص164/165.

² ابن منظور- لسان العرب- مادة صنع- 2/5.

³ معيار شرعي رقم 11 (الإستصناع و الإستصناع الموازي) هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- ص185.

شروط الإستصناع:

- ✓ يجب أن يكون العمل و العين من الصانع، و إلا كان العقد عقد إجارة.
- ✓ يجب أن يكون محل العقد معلوم الجنس و النوع و الصفة و القدر، و مما يجري فيه التعامل بين الناس.
- ✓ عقد الإستصناع هو عقد بيع ملزم بعد الإستصناع، و هو غير لازم قبل ذلك، و ليس شرطاً أن يتم دفع الثمن عند العقد، لأنه ليس سلم، بل يمكن تأجيله إلى ما بعد التصنيع¹.

أركان الإستصناع: ثلاثة هي:

الصيغة : وهي الإيجاب والقبول.

العاقدان: المستصنع و الصانع.

المحل: هو العين التي يطلب صناعتها، و الثمن².

و قد ظهرت صورة جديد للاستصناع هو الإستصناع الموازي: و تتم من خلاله إبرام عقدين منفصلين، أحدهما مع العميل، تكون فيه المؤسسة المالية الإسلامية صانعا، و الآخر من الصُّنَّاع أو المقاولين تكون فيه المؤسسة مستصنعا، و يتحقق الربح عن طريق اختلاف الثمن في العقدين، و الغالب أن يكون أحدهما حالاً (و هو الذي مع الصُّنَّاع أو المقاولين) و الثاني مؤجلاً (و هو الذي مع العميل).

و مستند جواز الاستصناع الموازي هو أنه عبارة عن صفقتي إستصناع لا يوجد ربط بينهما، فلا يفضي إلى بيعتين في بيعة، المنهي عنها، و الذي يمنع كذلك من تحول الاستصناع الموازي إلى إقراض ربوي³.

¹ أحمد صبحي العيادي- أدوات الإستثمار الإسلامية - دار الفكر- عمان/الأردن- ط1- 2010م- ص50. / محمد محمود العجلوني- مرجع سابق- ص284-285.

² حسين محمد سمحان/ موسى عمر مبارك- محاسبة المصارف الإسلامية - دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة- عمان/الأردن - ط1- 2009م- ص202.

³ معيار شرعي رقم 11 (الإستصناع و الإستصناع الموازي)- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- - ص185/ 184.

المطلب الثاني: مزايا صيغ التمويل الإسلامية:

التمويل الإسلامي هو آلية ناجحة بصيغها وأساليبها، و فيما يلي أهم مزايا هذه الصيغ.

الفرع الأول: مزايا التمويل بأسلوب المشاركة:

- ✓ باستخدام أسلوب المشاركة يتحقق التآلف الحقيقي بين رأس المال و خبرة العمل في إنشاء المشروعات، و بالتالي دعم مسيرة التنمية الاقتصادية بما فيه منفعة للمجتمع، و ذلك من خلال التوظيف المناسب و عدم هدر الموارد و تحقيق التخصيص الأفضل لها.
- ✓ بما أن عمليات المشاركة تسمح للمصرف الإسلامي أن يكون عضوا في إدارة المشروع، فإن ذلك سيؤدي إلى تخفيض مخاطر عدم السداد نتيجة رقابة المصرف المباشرة على الأموال التي تم تقديمها، و الهدف من التمويل هو توجيهه لما طلب من أجله، فتكون مشاركة البنك الإسلامي في الإشراف المباشر على المشاريع التي يتم تمويلها.
- ✓ يتحقق من خلال هذه الصيغة حصول المستثمر على الربح العادل الذي يتكافأ مع الدور الفعلي الذي أداءه ماله في التنمية الاقتصادية.
- ✓ تحرير الفرد من النزعة السلبية بتجنب المخاطرة، و اللجوء للعائد المضمون عن طريق الفائدة الربوية.
- ✓ تخلو صيغة المشاركة من الربا و من العيوب الشرعية الأخرى، كالشبهات التي تثار حول بيع المراجحة، لاسيما أيضا خلوّها من أسعار الفائدة المحرمة مما يؤدي إلى خفض كلفة السلعة المنتجة.
- ✓ معالجة المشكلات الاقتصادية (الركود، التضخم، سوء توزيع الثروة، هدر الموارد الاقتصادية) عن طريق حشد الموارد الاقتصادية و تأسيس المشروعات الإنتاجية.
- ✓ ارتفاع فرص تشغيل العمال و الفنيين، مما يؤدي إلى تحقيق عدالة توزيع العائد و زيادة عدد الملاك.
- ✓ توسيع قاعدة الملكية، حيث يتم توزيع التمويل على العديد من المشاريع، لذا فإن المشاركة تمثل منهجا عادلا في توزيع ناتج العملية الإنتاجية.
- ✓ إن نظام المشاركة عادة لا يحتاج لتقدم رهن عقاري أو ضمانات عينية، و من الجدير بالذكر أن تخطي أسلوب المشاركة لحاجز الضمانات، يؤدي إلى توسيع القاعدة الاستثمارية و الوصول إلى أكبر شريحة من المجتمع، مما يعمل على زيادة معدل النمو الاقتصادي، و بالتالي فإن الجدوى الاقتصادية للمشروع و

ميزاته، هي وحدها التي تؤهله لتمويل المشاركة من البنك، مما يؤكد أهمية معيار دراسة جدوى المشروعات المقدّمة للبنك حال استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة، مما يعني أن هذا الأسلوب يعمل على تحسين الكفاءة التخصّصية، من خلال معيار دراسة جدوى المشروعات المقدّمة، بحيث تستطيع البنوك الإسلامية أن تعيد النظر في الموارد المستخدمة، للوصول إلى القيمة الحقيقية للموارد لاستخدامها بشكل أفضل، و هذا عكس المستثمر الذي يهتم بأسعار السوق فقط، دون أن يولي الاهتمام للأسعار الحقيقية¹.

الفرع الثاني: مزايا التمويل بأسلوب المضاربة: تتسم المضاربة كأسلوب تمويلي بما يلي:

- ✓ المضاربة وسيلة شرعية إسلامية لإدخال الموجودات النقدية في النشاط الاقتصادي، و تحويلها إلى عنصر إنتاج، فهي توفّق ما بين رأس المال الكافي و الخبرة و الإدارة الجيدة في تكوين المحافظ الاستثمارية، و هي من المتطلبات الضرورية للقيام بمشروع اقتصادي مفيد، فوجود الخبرة المناسبة دون توفر رأس مال مناسب يؤدي إلى تعطيل الأموال و عدم إشراكها في العملية التنموية، فمعدلات النمو الاقتصادي تزداد بزيادة المشروعات التنموية أين يتم تحقيق التكامل بين عناصر الإنتاج.
- ✓ يحقق أسلوب المضاربة فرص عمل جديدة، مما يساهم في حل مشكلة البطالة، من خلال ارتفاع فرص التشغيل نتيجة استقطاب الودائع الاستثمارية من المدخرين و توظيفها.
- ✓ تحقق المضاربة مبدأ الكفاءة التخصّصية، حيث أن المال يتوجه للمشروعات المجدية اقتصادياً، و المضارب يعمل على بلوغ أقصى كفاية ممكنة، ليصل إلى تحقيق العوائد الكافية لسد و استرجاع رأس المال، فالكفاءة التخصّصية تتحقق عن طريق اختيار البدائل، التي تولّد أقصى استفادة ممكنة من الموارد، زد على ذلك أن صيغة المضاربة تؤمّن التمويل الطويل و القصير الأجل، و هذا يمكن المضارب من اختيار المشروع الذي يناسبه.
- ✓ التمويل بأسلوب المضاربة يؤدي إلى إعادة توزيع الدخل، حيث أن عوائد الربح لا تعود لرأس المال فقط فتزيد من ثروات المالكين، بل يخصص جزء من العائد لرب العمل الماهر الذي لا يملك رأس المال الكافي للاستثمار و التوظيف.
- ✓ تعبّر صيغة المضاربة عن مفهوم الاستثمار في الإسلام، و ذلك بتطبيق قاعدة الغنم بالغرم، حيث تحمل المفهوم المعاكس للفائدة المصرفية المضمونة، و بما يتحمل الممول مخاطرة عدم تحقق أرباح، و حدوث

¹ عماد عبد الرحمان بركة- قضايا و مشكلات في المصارف الإسلامية - دار الفنائس - الأردن - ط1- 2015م- ص71.

الخسارة و نقصان رأس المال، و الطرف الآخر يتحمل مخاطرة عدم تحقق أرباح، إضافة إلى خطر خسارة جهده و عمله.

✓ يرتبط التمويل بالمضاربة بشكل مباشر بالقدرة التنظيمية على ممارسة نشاط إنتاجي و النجاح فيه، فالمضاربة عقد من عقود الأمانة، لذا فهي تعتمد على المشروع نفسه باعتباره أهم ضمان للتمويل، بحيث لا يلجأ البنك عند استخدام صيغة المضاربة إلى طلب ضمانات خارجة عن المشروع، فإن لم يكن المشروع قادرا على رد تمويله إضافة إلى تحقيق عوائد مجزية، فلا حاجة هنا للبنك الإسلامي أو أي مؤسسة مالية أخرى للدخول فيه.

✓ توفر المضاربة المصرفية علاقة سهلة بين صاحب الوديعة و البنك، حيث يحدد موعدا لنهاية العقد، و يستطيع صاحب الوديعة طلب فسخ العقد في أي وقت إذا اضطر لذلك.

و تبقى لصيغتي المضاربة و المشاركة دور فعال في تحقيق النهضة للبنوك الإسلامية خاصة و المؤسسات المالية الإسلامية عامة، من خلال أدائها لدورها التنموي في الاقتصاد و المجتمع، بحيث تسمح لها هاتين الصيغتين في تبني الاستثمارات الضخمة و الطويلة الأجل ، ذات العائد الكبير، و منها تشغيل الأيدي العاطلة عن العمل، و التخلص من سلبيات و محدودية الاقتصار على المراجحات و البيع بالتقسيط¹.

الفرع الثالث: مزايا التمويل بصيغة السلم:

✓ يصلح عقد السلم لتمويل المشروعات بأجال مختلفة، كما تتعدد مجالات تطبيق هذا العقد بين المجال التجاري و الصناعي و الزراعي، و هو بهذا يمتاز بالمرونة و السعة مما يجعله بديلا شرعيا و فعالا عن الصيغ الربوية في الإقراض و التمويل.

✓ عقد السلم هو استثناء من قاعدة بيع الإنسان ما ليس عنده، و قد استثنى تلبية لحاجة الناس إليه، حيث بمؤل عقد السلم من لا يملك مالا، لذلك يطبق عليه ما يعرف ببيع المغاليس أو المحاويج.

✓ لعقد السلم آثار إيجابية في زيادة الإنتاج و تكوين وحدات إنتاجية جديدة، و إيجاد فرص عمل تساهم مساهمة فاعلة في تخفيض نسبة البطالة، خاصة و أن هذا النوع من التمويل لا ينطوي على أعباء و محددات تمويلية كما في الإقراض الربوي.

¹ عماد عبد الرحمان بركة- قضايا و مشكلات في المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص72.

- ✓ تساعد صيغة السلم على توفير السيولة اللازمة مقدّما للمزارعين خاصة مما يمكنهم من الإنتاج، الأمر الذي يؤدي إلى حل بعض مشاكل الدولة فيما يخص تعثر ديون القطاع الزراعي، و هذه الميزة غير قاصرة على المجال الزراعي فقط ، بل يمكن أن يتعدى إلى مجالات أخرى.
- ✓ تحقيق الأمن الغذائي عن طريق تحرير القرار السياسي و الاقتصادي مما يساهم في إحداث التنمية المستدامة في الدولة في شتى المجالات و التأثير الإيجابي على ميزان المدفوعات.
- ✓ لا تشكل الظروف الطارئة عبئا على التمويل بالسلم، فإذا هلك المسلم فيه فإن رب السلم بالخيار بين الفسخ و استرداد ما بذل من رأس المال، و بين الانتظار إلى إدراك المسلم إليه للمسلم فيه و تسليمه إليه، فالتمويل بالسلم يحقق عدالة في التوزيع لعدم وجود زيادة ربوية مضمونة على قيمة العقد.

الفرع الرابع: مزايا التمويل بأسلوب الإستصناع¹:

- ✓ المساهمة في تحرير عجلة الاقتصاد الوطني، لأنه ينطوي على مشروعات حقيقية تولد الدخل و تزيد من الطلب الفعّال.
- ✓ يساعد على توفير الربح الحقيقي للصانع جزاء بيع السلعة المتفق على صنعها، فيزيد من دخله الحقيقي و يزيد تبعا لذلك رأس ماله فتزداد ثروته، و في الوقت ذاته يحقق المستصنع منفعة، حيث يمكن الحصول على سلعة قد لا تكون متوافرة بالسوق، أو قد تكون متوافرة و لكنها ليست بالموصفات المطلوبة و باهظة الثمن، و هذه ميزة اقتصادية هامة للإستصناع، حيث أن هنالك سلعة يتعذر صنعها قبل وجود مشتر لها، و هذا التعذر قد يكون تلقائيا لخصوصية المواصفات و اختلافها من مشتر لآخر.
- ✓ المساهمة في الحد من البطالة، عن طريق توفير مناصب شغل جديدة تتكامل فيها الخبرات و رأس المال، مما يعني إسهام الإستصناع في تحقيق أهداف البنك الإسلامي في توظيف أمواله لخدمة المجتمع، إضافة إلى الحصول على تدفق نقدي منظم.

¹ شيرين محمد سالم أبو فعونة- الهندسة المالية الإسلامية- ضوابطها الشرعية و أسسها الاقتصادية - دار الفنائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2016- ص83- 90.

الفرع الخامس: مزايا التمويل بأسلوب الإجارة:

مزايا الإجارة التشغيلية:

- ✓ تحقيق رغبة العميل في عدم تحمّل أي تبعات من جرّاء استئجاره للأصل، و كذلك رغبته بالمنفعة المراد الحصول عليها في الوقت المطلوب، و توفر عليه أمر توفير كامل السيولة اللازمة لشراء الأصل، و بالتالي يستطيع الاستفادة من خدمات الأصل دون تحميل جزء كبير من سيولته في شرائه.
- ✓ توفر الإجارة التشغيلية ميزة هامة و هي التغير المستمر للأصل حسب رغبة العميل كلما أراد التحديث و التجديد، كون مدة التأجير قصيرة نسبياً (قد تتراوح بين ستة أشهر و عامين)، و خلال هذه الفترة يحصل العميل على كافة الخدمات، و من ثم فإن المؤجر لا يستهلك قيمة الأصل بالكامل خلال فترة التأجير.
- ✓ لا تعتبر الأقساط ديناً في حال هلاك السلعة أو فسخ عقد الإجارة بالتراضي، إذ يتم في هذه الحالة إرجاع العين المؤجرة إلى الشركة و تسقط الأقساط المتبقية.
- ✓ يمكن للبنك الإسلامي أن يمنح العملاء الذين لا يتأخرون في سداد أقساطهم أولوية في شراء العين التي استأجرت بثمن معين أو يهبهم إياها، و هذا يمكن تطبيقه حسب درجة التزام العميل بالسداد.
- ✓ يوفر أحد أساليب التوظيف الحلال و المجدي للأموال¹.

مزايا الإجارة التمويلية (المنتھية بالتمليك):

- ✓ تحقق للجهة مانحة التمويل مجالاً لاستثمار أموالها بعوائد مناسبة و بضمان كاف نتيجة ملكية الأصول موضوع التمويل، مما يعني انخفاض درجة المخاطرة المترتبة على ما يمكن أن يتعرض له العميل من ظروف طارئة.
- ✓ للبنك أحقية الرقابة المباشرة في مرحلة التشغيل.
- ✓ هذا التمويل يحقق لمستخدميه أسلوباً تمويلياً يستند عائدته على العائد الحقيقي من الاستثمار و ليس العائد الافتراضي، بحيث يمكن تصميم نموذج و حجم مدفوعات يتلاءم و التدفقات النقدية.
- ✓ يحقق للمستثمر فرصة الحصول على الأصول المطلوبة مع تخفيف الأعباء على الموارد المالية للمستأجر، فهو يمكن المستثمر من حياة وسيلة الإنتاج دون اكتساب ملكيتها و تحمل مسؤولية هذه الملكية، مع

¹ شيرين محمد سالم أبو قعنونة- الهندسة المالية الإسلامية_ ضوابطها الشرعية و أسسها الاقتصادية- مرجع سابق- ص103.

- حل مشكلة التجديد و الإحلال دون أي إرهاب مالي.
- ✓ توفر هذه الصيغة للبنك الإسلامي ربحية معقولة، و مقدرة على توفير السيولة الناجمة عن التدفق النقدي الداخلى بصورة منتظمة.
- ✓ تعتبر هذه الصيغة من أنجح الصيغ الاستثمارية للبنوك الإسلامية من حيث محافظتها على الموارد الاقتصادية، لأنها تدعو المستأجر إلى المحافظة على الأصول باعتبار أنها ستؤول إليه.
- ✓ توفر صيغة الإجارة المنتهية بالتملك للمستأجر مقدرة على الانتفاع بأصول لا يستطيع شراءها، أو اقتناءها نظرا لضخامة رأس المال المستثمر فيها.
- ✓ توفر شروط التعاقد وفق هذه الصيغة مرونة كبيرة في التعاملات بين المؤجر و المستأجر، بحيث يمكن للمؤجر اختيار العميل الذي تتوافق احتياجاته مع طبيعة الخدمة التي يقدمها المؤجر.
- ✓ بمقدور البنك هنا بيع استحقاقاته في عقود الإجارة إلى طرف ثالث، لأن ما يملكه البنك في عقد الإجارة عبارة عن أصول حقيقية و ليست ديونا كما هو الحال في المراجعة، و هذا يتيح للبنك فرصة تمويل مشروعات معينة عن طريق الإجارة، ثم إعادة بيعها للجمهور عن طريق الصناديق الاستثمارية، و لهذا يعد عقد الإجارة من أكثر الصيغ المصرفية المناسبة لتكوين الصناديق الاستثمارية¹.

المطلب الثالث: أهم مصادر التمويل الإسلامي:

للاقتصاد الإسلامي مصادر تمويل عديدة، و تنفرع إلى:

- **مصادر تمويل ذاتية:** و تشمل الادخار(على مستوى البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية).
- **مصادر تمويل تعاونية أو تكافلية:** و مثالها القرض الحسن(و هو دفع مال أو تملك شئ له قيمة بمحض التفضل، على أن يرد مثله)، و الهبة(تملك عين بغير عوض عن غير احتياج)، و الوصية(هبة الرجل ماله لرجل آخر بعد موته)، و الهدية(إعطاء شئ لشخص للتقرب إليه محبة فيه)، و الصدقة(تملك لعين بغير عوض عن احتياج)، إضافة للتمويل بالوقف(حبس العين على ملك الواقف، و التصدق بالمنفعة).

¹ شيرين محمد سالم أبو قعنونة- الهندسة المالية الإسلامية_ ضوابطها الشرعية و أسسها الاقتصادية- مرجع سابق- ص 104.

- مصادر تمويل إلزامية: متمثلة في الزكاة (إخراج جزء مخصوص من مال مخصوص، بلغ نصاباً، إن تمّ الملك و حال الحول)، و الإرث (انتقال ملكية الشيء من إنسان لآخر).
- مصادر التمويل المالية و الاستثمارية:¹ متمثلة في الشركات و المؤسسات المالية .

الفرع الأول: المؤسسات المالية الإسلامية:

و هي مؤسسات تعمل في نطاق التمويل الإسلامي و المطبقة لآلياته و ضوابطه، و تتفرع هذه المؤسسات إلى أنواع منها:

أولاً: البنوك الإسلامية: هي عبارة عن مؤسسات مالية تلتزم في جميع معاملاتها و نشاطاتها ، و إدارتها و جميع تعاملاتها بالشرعة الإسلامية و مقاصدها، و كذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا و خارجياً² ، و سنتطرق لها بالتفصيل في الفصل المقبل بحول الله.

ثانياً: شركات التأمين التعاوني (التكافلي الإسلامي): لم تظهر شركات التأمين الإسلامية إلا بعد صدور الفتاوى الجمعية التي قدمت صيغة التأمين التعاوني بديلاً عن التأمين التجاري المفتى بتحريمه.

وشركة التأمين التعاوني/التكافلي شركة وظيفتها إدارة الأموال و ليس الضمان ، كما هو الحال في شركات التأمين التجاري، فتقوم شركة التأمين التعاوني بتصميم محافظ تأمينية مثل محفظة التأمين ضد حوادث السيارات. فتحدد طبيعة الخطر و تصمم برنامج التعويض.... الخ، ثم تدعو من أراد إلى الاشتراك في هذه المحفظة بدفع قسط محدد متناسب مع الخطر، ثم تجمع هذه الأموال في المحفظة المذكورة وتديرها باستثمارها لصالح أصحابها، و تبقى هذه الأموال ملكاً للمشاركين، ومهمة الشركة إدارتها لصالحهم، فإذا وقع المكروه على أحدهم، قامت الشركة بالاقطاع من تلك الأموال ثم تعويضه بالقدر المتفق عليه. وتجري تصفية هذه المحفظة سنوياً بإصدار حسابات ختامية لها، فإذا وجد في نهاية العام أن الأموال في تلك المحفظة قد فاضت عن حاجة تعويض من وقع عليهم المكروه، ردت الشركة ما زاد إلى المشاركين في المحفظة، وإذا نقصت تلك الأموال فلم تكن كافية لتعويض جميع من وقع عليهم المكروه في ذلك العام، كان على الشركة أن ترجع إلى مجموع المشاركين و تطالبهم بدفع قسط إضافي، ذلك لأن

¹ محمد عبد الحميد محمد فرحان- التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة- دراسة لأهم مصادر التمويل- قدمت استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير- مصارف إسلامية- الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية- كلية العلوم المالية و المصرفية- قسم المصارف الإسلامية- 2003م- ص من 43 إلى 60.

² صالح حميد العلي- المؤسسات المالية الإسلامية و دورها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية- دار النور سوريا/ لبنان/ الكويت- ط3- 2012م- ص 98.

فكرة التأمين التعاوني قد قامت على "التكافل" بين المشتركين في المحفظة، وليس على ضمان الشركة للتعويض على المكروه الذي وقع للمشارك.

ولكن نظراً لصعوبة مطالبة الشركة للمشاركين بدفع قسط إضافي وبخاصة أولئك منهم الذين لم يعودوا أعضاء في المحفظة، تعتمد شركات التأمين التعاوني إلى تقديم قرض بلا فائدة من ملاك الشركة إلى المحفظة التي احتاجت إلى الزيادة، ثم تسترده في الفترة التالية، وعلاقة الشركة بهذه المحفظة تقوم على أساس الوكالة فهي تدير المحفظة مقابل أجر مقطوع منصوص عليه في الاتفاقية، والربح إذا تحقق يكون للمشاركين وكذا الخسارة تكون عليهم، إذ أن الوكيل مؤتمن فلا يضمن¹.

ثالثاً: الصناديق الاستثمارية الإسلامية:

الصندوق الاستثماري هو وعاء تجتمع فيه أموال، و تستخدم لشراء عقارات و ممتلكات، و أسهم و أصول متنوعة، تدار على صفة محفظة استثمارية لتحقيق أعلى عائد ممكن ضمن مقدار مخاطر مقبولة، والصندوق يبقى ذا صفة مالية، إذ أن شراء العقارات و الأسهم و الأصول المختلفة، و تمويل العمليات التجارية لا يغير من طبيعة هذا الصندوق، لأن كل ذلك إنما هو استثمار لتحقيق عائد للصندوق، و من أمثلتها الصناديق الوقفية الاستثمارية، التي يجتمع فيها أموال موقوفة، مقسمة إلى حصص صغيرة تكون في متناول الأفراد من المسلمين الراغبين في الوقف، وتوجه عوائد الصندوق إلى أغراض الوقف المحددة في وثيقة الاشتراك في الصندوق تحت إشراف ناظر الوقف، و يكون للصندوق شخصية اعتبارية، إذ يسجل على صفة وقف، فالصندوق الوقفي إذن هو وقف نقدي²، يستمد مشروعيته من الحكم القائل بجواز وقف النقود، وهذا الحكم لم يكن لدى الفقهاء الأولين محل إجماع، والسبب في ذلك اعتبار أن الوقف، إنما يكون في الأشياء غير المستهلكة، أي التي لها صفة البقاء، والنقود في نظر المانع تستهلك باستعمالها، فهي لا تتوفر على صفة التأييد، وبالتالي فهي لا تصلح للوقف، و عموماً فهناك ثلاثة آراء في حكم وقف النقود: عدم الجواز، الكراهية و الجواز، و لقد رد القائلون بالجواز بأن مسألة التأييد تشترك فيها كل المنقولات، ولقد أجاز المالكية وقف المنقولات كالحياوان و العروض، و يقولون بجواز وقف الدراهم و الدنانير لتسلف لمن يحتاج إليها، ويرد مثلها وقفاً في محلها، و بالتالي يجوز وقف النقود للاستثمار بالأولى.

¹ متوفر بالموقع الإلكتروني للباحث عبد الكريم أحمد قندوز بتاريخ 2016/12/12: <https://sites.google.com/site/aaguendouz/>

² سالم عبد الله حلس/ بهاء الدين عبد الخالق بكر- واقع الوقف الإسلامي و طرق استثماره في قطاع غزة- مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)- الجامعة الإسلامية-غزة-فلسطين - المجلد التاسع عشر- العدد الثاني- يونيو 2011م.

ومن ضمن المجالات التي تستهدفها الصناديق الوقفية: مساعدة الفئات المحرومة والمعوزة، الصحة، التعليم والتكوين¹.

و تتمثل أهم أهداف الصناديق الوقفية الاستثمارية في:

- ✓ إحياء سنة الوقف بالدعوة إلى مشروعات تكون أقرب إلى نفوس الناس وأكثر تلبية لحاجاتهم.
- ✓ تحديد الدور التنموي للوقف.
- ✓ تطوير العمل الخيري، من خلال طرح نموذج جديد يُحتذى به.
- ✓ تلبية احتياجات المجتمع والمواطنين في المجالات غير المدعومة بالشكل المناسب.
- ✓ إيجاد توازن بين العمل الخيري الخارجي والعمل الخيري الداخلي.
- ✓ تحقيق المشاركة الشعبية في الدعوة للوقف وإدارة مشروعاته.
- ✓ انطلاق العمل الوقفي من خلال تنظيم يحقق المرونة مع الانضباط في آن واحد².

الفرع الثاني: سوق التداول المالي الإسلامي:

لقد عرفت هيئة الأوراق المالية الماليزية السوق المالية الإسلامية، بأنها: السوق التي تتوفر فيها فرص الاستثمار و التمويل ، المتوافقة تماما مع أحكام الشريعة الإسلامية، و الخالية من الأنشطة المحرمة شرعا، كالتعامل بالربا و المقامرة و بيعو الغرر. إذن فهي سوق تقوم بدور بارز في تعبئة الموارد المالية، و توجيهها للمشروعات الاقتصادية وفقا لنظام المعاملات الإسلامية³.

و عليه فسوق التداول المالي الإسلامي هو سوق تحكمه ضوابط الشريعة الإسلامية، و يتم فيه تداول أدوات مالية إسلامية بقيود شرعية، يتحقق من خلالها الربح و العدل، و حسن الاستغلال و الاستثمار للأموال، كما أنها تمثل فرصة هامة جدا لكل مستثمر مسلم، أين يتمكن من تقليل خسائره و تخفيض حدة مخاطر استغلاله لأمواله، و

¹ رحيم حسين/ زنكري ميلود- - التمويل الريفي الأصغر- أي دور للصناديق الوقفية في مكافحة البطالة و الفقر في الريف المغربي؟- مخبر الدراسات و البحوث في التنمية الريفية- كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير بجامعة محمد البشير الإبراهيمي بوجعيريج(الجزائر)- ص06- متوفر بموقع الانترنت بتاريخ 2015/07/30: iefpedia.com .

² محمد الزحيلي- الصناديق الوقفية المعاصرة: تكييفها، أشكالها، حكمها، مشكلاتها- ص 6-7. متاح بتاريخ 2016/12/10 في www.kantakji.com

³ نبيل خليل طه سمور- سوق الأوراق المالية الإسلامية بين النظرية و التطبيق- دراسة حالة سوق رأس المال الإسلامي في ماليزيا- رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة الأعمال- الجامعة الإسلامية- غزة- 2007- ص99.

زيادة عائداته و الاستفادة من الفرص المتاحة، و تنوع المحفظة المالية، و اختيار الأدوات الأقوى و الأكثر نجاعة و مشروعية، فهي سوق تعتبر محطة هامة جدا لضخ المال الحلال، و استثماره و استمرار منفعه، و تتمثل أهم وظائف السوق المالية الإسلامية في:

- تدعيم الاستثمارات طويلة الأجل في المصارف الإسلامية، من خلال تطوير أساليب الاستثمار في البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية بالاعتماد على سوق الإصدار و سوق التداول في أسواق المال.

- من خلال سوق الإصدار، يسعى السوق المالي الإسلامي إلى الاستثمار المادي، بطرح العديد من الأدوات المالية للاكتتاب العام، و المتمثلة في: شهادات الاستثمار القابلة للتداول، شهادات صناديق الاستثمار، أسهم شركات التأجير التمويلي،..و من خلال سوق التداول، تسعى السوق المالية الإسلامية إلى تداول الأدوات المالية الشرعية التي يتم إصدارها في سوق الإصدار، إضافة إلى الاستثمار المالي من خلال إنشاء صناديق استثمار القيم المنقولة، و إدارة و تكوين محفظة الأوراق المالية.

- تنوع مصادر التمويل طويلة الأجل، أمام البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية، و بالتالي المساهمة في تصحيح التجربة المصرفية الإسلامية، و توفير فرص استثمار جديدة كالصكوك الإسلامية¹.

- تقديم خدمات استشارية مثل توفير المعلومات و البيانات المالية من الأسواق المالية ليسترشد بها المستثمر، كما أنها تقوم بتوزيع المخاطر، لصعوبة التنبؤ بنجاح المشروع أو فشله، و تعطي مؤشرا سليما عن المناخ الاستثماري الإسلامي.

- تعبئة المدخرات في المجتمع، من خلال نشر الوعي الادخاري الإسلامي و استقطاب الأموال المكتنزة لأسباب شرعية، و المساهمة في تحقيق العدالة في توزيع الدخول، عن طريق الاعتماد على مبدأ المشاركة في الربح و الخسارة، و الاهتمام بالصناعات الصغيرة، إضافة إلى منع الاحتكار، حتى تكون سوق حرة مفتوحة تحكمها الأنظمة و التعليمات، و منع التلاعب، و ذلك من خلال أنظمة الرقابة الشرعية و المالية الفعالة، و الضوابط المحددة سلفا.

- توفير فرص استثمارية متوافقة مع الشريعة الإسلامية خاصة للمستثمرين المسلمين، و توفير الأدوات المالية المتوافقة مع البعد الشرعي و القانوني، و المساهمة في توطين رؤوس أموال المسلمين، لأن انسياب هذه الأموال إلى

¹ صالح حميد العلي - المؤسسات المالية الإسلامية - دار النور - سوريا/ دمشق - ط1 - 2008 - ص52-54-57.

الخارج قد يعني تحقيق مصالح مادية بحتة لأصحابها، و لا يضمن أبدا تحقيق مصالح المجتمع الإسلامي، مما يتنافى مع عقيدة الاستخلاف و ما ينطوي تحتها من وظيفة اجتماعية لرأس المال، كما أن انسياب هذه الأموال إلى الخارج عن طريق العولمة تثير قضية من الذي يستخدمها و في أي المجالات، فهي يمكن أن تقع في أيدي من لا يضمرون الخير للإسلام ولا المسلمين¹.

- الإشراف و الرقابة الشرعية على كافة المعاملات، و تنمية و تعزيز قدرات الاقتصاديات، و مساعدتها على مواجهة مختلف الأزمات².

¹ عبد الرحمن يسري أحمد- دراسات في علم الاقتصاد الإسلامي - الدار الجامعية- الإسكندرية / جمهورية مصر العربية- ب.ط- 2007 م-ص275.

² زكرياء سلامة عيسى شطناوي- الآثار الاقتصادية لأسواق الأوراق المالية من منظور إسلامي - دار النفائس - الأردن - ط1- 2009م - ص235-23.

خلاصة:

يعتبر التمويل الإسلامي منفذ شرعي لتزويد مختلف الأشخاص أو الأفراد أو القطاعات الاقتصادية، بالأموال اللازمة التي يحتاجونها لتحقيق أهدافهم و تمويل مشاريعهم، و ذلك بالطريقة التي تضمن الحقوق لطرفي التمويل، و تحقيق مبدأ العدالة في تكافؤ الفرص في المجال الاستهلاكي و الاستثماري، خاصة و أن هذا الأسلوب التمويلي يحوي أدوات و صيغ متنوعة بين المشاركات و البيوع، و بين صيغ بسيطة و أخرى مركبة، و تتميز في مجملها بالكفاءة الاقتصادية و الاجتماعية، إضافة إلى أن لكل نوع من هذه الصيغ و الآليات ميزة و دور تؤديه مختلف عن البقية.

و كما للتمويل الإسلامي صيغ و أساليب، فله أيضا مؤسسات تعمل تحت لوائه، و قد ذكرنا أهمها من خلال هذا الفصل كالبنوك الإسلامية، و التي تعتبر مصدر من مصادر التمويل الإسلامي و أداة من أدواته الفعالة، باعتبارها تلعب دور الوسيط بين أصحاب العجز و أصحاب الفوائض، و بين الباحث عن التمويل و الباحث عن خبرة الاستثمار.

و من منطلق الدور الفعال الذي تلعبه هذه المؤسسة في الحياة الاقتصادي و الاجتماعية للمجتمع، لا بد لها من تنظيم إدارتها و تعزيز ترسانة الإطارات أصحاب الحنكة و الخبرة في إدارة أمور البنك، و من بين أهم الإدارات التي تحوز عليها البنوك الإسلامية في هيكلها التنظيمي، ما يعرف بالإدارة الإستثمارية للعقارات، و هي إدارة مرتبطة بالاستثمارات و التمويلات العقارية. و التي سنتطرق لأهم صيغ و آليات تطبيق البنك الإسلامي للتمويل العقاري بها، خاصة و أن مجال الاستثمار العقاري هو مجال حساس من جهة و مفيد للبنك من جهة أخرى.

الفصل الثاني:

التمويل العقاري في البنوك

الإسلامية

تمهيد:

للتموليل الإسلامي مجالاء مختلفة ينشط فيها، و له الأهمية الكبيرة في استقرار الحياة الاقتصادية و الاجتماعية للدول، و من أمثلة هذه المجالات القطاع العقاري، فالتمويل العقاري بالصيغ و الطرق الإسلامية، و إن كان الحديث عنه، فيه من الصعوبة ما فيه، باعتباره موضوعا لم يتناوله إلا القليل من الباحثين، و خاصة ما تعلق بما تنتجه و تستخدمه البنوك الإسلامية في هذا المجال، باعتبارها من أهم المؤسسات المالية الإسلامية الناشطة في مجال التمويل و الصيرفة الإسلامية، و هي الوسيط المثالي بين أصحاب الفوائض و أصحاب العجز، و بين أصحاب الأموال و المستثمرين، و من هنا ركزنا الحديث في الفصل الثاني من هذا العمل في موضوع التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، فما هي البنوك الإسلامية؟ و ما هي أهم أساليب عملها في المجال العقاري؟ و أين يكمن النقص في مختلف تمويلاتها العقارية؟، و إن كان التفصيل في موضوع البنوك الإسلامية من حيث مفهومها و أهدافها و خصائصها و مصادر تمويلاتها، كان له المجال الكبير في عديد الكتب و البحوث، فقد حاولنا تسليط الضوء على أهمية هذه البنوك في مجال التمويل العقاري، فتطرقنا بداية إلى أساسيات و مفاهيم متعلقة بالبنك الإسلامي، ثم انتقلنا إلى تطبيقات مختلف صيغ و أساليب التمويل الإسلامي بما فيها التمويل العقاري، لنحلل في أهم المزايا المتعلقة بأسلوب التمويلات العقارية في هذه البنوك و مختلف سلبياتها، و ما يمكن أن نضيفه لصرحها كحلول لأهم مشاكلها .

و قد عاجلنا موضوع الفصل من خلال النقاط التالية:

- المبحث الأول: التمويل المصرفي الإسلامي.
- المبحث الثاني: التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي.
- المبحث الثالث: آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية.
- المبحث الرابع: مخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و مراحل إدارته.

المبحث الأول: التمويل المصرفي الإسلامي:

بالنظر لأهمية العمل المصرفي في تنظيم التداول النقدي، و تنشيط العمل الاستثماري، و بالتالي تحقيق النمو الاقتصادي و ترقية المجتمعات الإسلامية، و المحافظة على ثروتها و تحقيق التوازن المثالي في الاقتصاد و المجتمع الإسلاميين، لابد من الحديث عن البنك الإسلامي، و تسليط الضوء على أهم أهدافه و خصائصه، و ضرورة وجوده في المجتمعات الإسلامية، و صورة التمويل المصرفي الإسلامي تكمن في منح البنك الإسلامي للعميل تمويلا مناسباً و ملائماً لمواجهة احتياجاته (العميل) التمويلية، و هذا التمويل إما يكون بالمشاركة بالأموال التي قد لا تتوفر لديه، أو إعطاء العميل المال على سبيل المضاربة وفق مفهوم الشريعة الإسلامية¹، أو منحه المنفعة وفقاً للإجارة، و غيرها من الأساليب المتاحة أمام البنك للتعامل مع العميل في المجال التمويلي.

المطلب الأول: الأساس الفكري للعمل المصرفي في ظل الحضارة الإسلامية:

إن من أهم اتجاهات المال و استثماره و تنظيمه في الفكر المالي الإسلامي هو الصيرفة الإسلامية، التي كانت لها منذ بداياتها اللبنة المتميزة في كيفية نقل الأموال بين أصحاب الفوائض و أصحاب العجز، زد على ذلك دورها الاجتماعي و التكافلي في المجتمعات التي نشطت بها، و هذا منذ القدم، أي منذ أن كانت مجرد تعاملات و أساليب طبقت ببساطة و في نطاق ضيق، إلا أنها قدمت الكثير، و قد تطورت إلى أن ظهر ما يعرف بالبنوك الإسلامية حالياً.

الفرع الأول: مظاهر العمل المصرفي الإسلامي في الحضارة الإسلامية القديمة:

من أمثلة نماذج العمل المصرفي التي قام بها المسلمون، و التي كانت مألوفة لديهم، نذكر منها ما يلي:

- ودائع الزبير بن العوام: يقول ابن سعد في الطبقات الكبرى: إن الرجل كان يأتي الزبير بالمال ليستودعه إياه فيقول الزبير: لا، و لكن هو سلف إني أحشى عليه الضيعة. و كان من نتيجة ذلك أن بلغ مجموع ما كان عليه من الأموال كما أحصاها ولده عبد الله: ألف ألف و مائتا ألف درهم².

¹ محمد محمود المكاوي- أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطرة و السيطرة - المكتبة العصرية- جمهورية مصر العربية- ط1- 2009- ص11.

² قتيبة عبد الرحمان العاني- التمويل و وظائفه- مرجع سابق - ص 42./ ابن سعد- الطبقات الكبرى- ج3- دار بيروت للطباعة و النشر- بيروت/ لبنان- 2000م - ص 110/109.

و لعل هذا ما يؤيد أن العرب عرفوا في ظل الحضارة الإسلامية الوديعة بمعنى القرض، و هو المفهوم المصري الحديث الذي يجيز للمودع أن يتصرف فيها بوصفها قرضاً على أن يضمنها، إذ أن الزبير غير صيغة قبوله للوديعة محوّلاً إياها إلى قرض.

- حوالات ابن العباس و ابن الزبير: عرف المسلمون التحويلات الداخلية و الخارجية، كما يروى عن ابن عباس و عبد الله بن الزبير، فكان ابن عباس يأخذ الدراهم بمكة على أن يكتب بها إلى الكوفة، و كان ابن الزبير يأخذ الدراهم بمكة إلى أخيه مصعب بن الزبير بالعراق فيأخذونها منه.
- أوامر الدفع من سيف الدولة الحمداني: عرف المسلمون أوامر الدفع و استخدموها، و قصة سيف الدولة الحمداني أمير حلب مشهورة، فقد زار بغداد بقصد النزهة و السياحة دون أن يعرفه أحد، و ذهب إلى دور بني خاقان و سهر معهم فخدموه دون أن يعرفوه، و لما همّ بالانصراف طلب الدواة و كتب رقعة و تركها لهم، فلما فتحوا الرقعة وجدوا أنها موجهة لأحد الصيارفة في بغداد بألف دينار، و عندما عرضوا الرقعة على الصيرفي أعطاهم الدنانير في الوقت و الحال، فسألوه عن الرجل فقال: سيف الدولة الحمداني. فيتضح من خلال الرواية أنّ استخدام أوامر الدفع المسحوبة على الصيارفة لتأدية المدفوعات بدلا من الدفع النقدي كانت موجودة.
- صكوك مروان ابن الحكم: كانت تدفع هذه الصكوك للجنود و العمال في مقابل رواتبهم المستحقة لهم، لتكون أجرة مؤجلة الدفع إلى مواسم الغلة، و الصكوك أشبه ما تكون اليوم بأوراق الدين بدون فائدة، و يدل على ذلك شيوع التعامل بها، كما أنها تعدّ من أدوات الائتمان، و تمثل تطورا كبيرا آنذاك¹.

الفرع الثاني: نشأة و تطور العمل المصرفي الإسلامي في الحضارة المعاصرة:

كانت بداية المحاولات الجادة في العصر الحديث للتخلص من المعاملات المصرفية الربوية، و إقامة بنوك، تقوم بالخدمات و الأعمال المصرفية بما يتفق و الشريعة الإسلامية، خلال عام 1963م عندما تم إنشاء بنوك الادخار المحلية بإقليم الدقهلية بجمهورية مصر العربية، على يد الدكتور أحمد عبد العزيز النجار، حيث كانت بمثابة صناديق ادخار و توفير لصغار الفلاحين، و بعدها تم إنشاء بنك ناصر الاجتماعي سنة 1971م بالقاهرة، و قد عمل في مجال جمع و صرف الزكاة و القرض الحسن، ثم جاءت محاولة مماثلة في باكستان، ثم نوقشت في سنة 1973م

¹ قتيبة عبد الرحمان العاني - مرجع سابق - ص 42-43. / أحمد أمين - ظهور الإسلام - ج 1 - مكتبة النهضة العلمية - القاهرة / جمهورية مصر العربية - ط 3 - ص 108 م. / محمد أحمد سراج - النظام المصرفي الإسلامي - دار الثقافة - القاهرة / جمهورية مصر العربية - 1999 - ص 127. / ابن سعد - الطبقات الكبرى - ج 3 - دار بيروت للطباعة و النشر - بيروت / لبنان - 2000 - ص 109-110.

الجوانب النظرية و العلمية لإقامة بنوك إسلامية، تقدم خدمات مصرفية متكاملة، و ذلك في اجتماع وزراء مالية الدول الإسلامية، و انتهى الاجتماع بضرورة تنفيذ و قبول هذه الفكرة¹.

تلى بعد ذلك تأسيس البنك الإسلامي للتنمية بالسعودية، و ذلك خلال عام 1974م، أما خلال سنة 1975م، فقد تم تأسيس كل من البنك الإسلامي للتنمية بجدة، و بنك دبي الإسلامي، فالأول هو مؤسسة دولية للتمويل الإنمائي، و تنمية التجارة الخارجية و توفير وسائل التدريب و القيام بالأبحاث، أما الثاني فهو يعتبر البداية الفعلية و المتميزة للعمل المصرفي الإسلامي، لتقدمه كامل الخدمات المصرفية، و خلال سنة 1977م، خرج إلى النور ثلاثة بنوك إسلامية هي: بنك فيصل الإسلامي السوداني، و بيت التمويل الكويتي، و بنك فيصل الإسلامي المصري، كما ظهر أيضا خلال نفس السنة الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بمكة المكرمة، ثم تأسس البنك الإسلامي الأردني للتمويل و الاستثمار، سنة 1978م، و البنك العربي الإسلامي الدولي.

و هكذا بدأت تنتشر البنوك الإسلامية و النوافذ الإسلامية بوتيرة أسرع، و ذلك عبر العالم فيما بعد².

المطلب الثاني: أساسيات التمويل المصرفي الإسلامي:

تعتمد البنوك الإسلامية في أدائها لعملها و وظيفتها المالية و الاقتصادية و الاجتماعية التكافلية، على مجموعة قيم لا تحيد عنها أبدا، باعتبارها مؤسسة مالية تلعب دورا هاما في المجتمع و تعكس ثقة المتعاملين فيها، ثقة المجتمع ككل في نجاعة تعاليم الشريعة الإسلامية المعالجة للعديد من الآفات الاقتصادية و الاجتماعية، التي حصلت في مجتمعات جميع الدول الإسلامية و غير الإسلامية، نتاج التعامل مع مؤسسات مالية تقليدية، تعتمد أساسا على الصيغ و الأدوات التي تشوبها المحرمات و الغش و الظلم، وعليه سنتطرق من خلال هذه الجزئية إلى أهم القواعد و الأسس التي تنظم و تضبط عمل البنوك الإسلامي.

¹ عبد السلام أبو قحف/ عبد الغفار حنفي- الأسواق و المؤسسات المالية - الدار الجامعية- جمهورية مصر العربية- 2004م- ص53.

² رايس حدة- دور البنك المركزي في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية - إيتراك للطباعة و النشر و التوزيع- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- 2009م./ محمود حسين الوادي- حسين محمد سمحان- مرجع سابق- ص38.

الفرع الأول: قواعد عمل البنوك الإسلامية:

تقدم البنوك الإسلامية رسائل و وسائل تنمية و تطوير فريدة من نوعها، لا تستطيع تقديمها البنوك التقليدية، و ليست الغاية الأساسية منها تحقيق أرباح كبيرة في فترة قصيرة و فقط، إنما الغاية أيضا هي المساهمة الفعالة في توسيع قاعدة التكافل الاجتماعي بين عموم المواطنين ، كما ساهمت هذه البنوك أيضا في التنمية الاقتصادية و إعادة إعمار البنى التحتية في دولها من خلال الأنشطة الاقتصادية المضافة، و منه سنتطرق من خلال هذه الجزئية من العمل إلى مفهوم هذه البنوك، و أهم خصائصها، و قواعدها التي تضبط نشاطها و تحكّم مختلف عمليات توظيفاتها و استثماراتها.

أولا: مفهوم البنك الإسلامي:

لقد عرف الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية في الفقرة الأولى من المادة الخامسة، البنوك الإسلامية بأنها تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها و نظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، و على عدم التعامل بالفائدة أخذا و عطاء¹. و ما يعاب على هذا التعريف أنه يعرف البنوك الإسلامية بشكل عام دون تحديد وظائفها و أهميتها.

كما عرف البنك الإسلامي أيضا بأنه كل مؤسسة تباشر الأعمال المصرفية مع التزامها باجتناب التعامل بالفوائد الربوية، بوصفه تعاملًا محرّمًا شرعا. و ما يعاب على هذا التعريف أنه ركّز فقط على نقطة عدم التعامل بالربا، لأنه هناك تعاملات مالية أخرى بعيدة عن الربا إلا أنها محرمة شرعا و ضارة فعلا.

كما عرّف البنك الإسلامي أيضا بأنه جهاز مالي يستهدف التنمية و يعمل في إطار الشريعة الإسلامية، ويلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشريعة الإسلامية، و يسعى إلى تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع.

و عرّف البنك الإسلامي أيضا بأنه مؤسسة نقدية مالية غير ربوية، تُبنى قواعده و أسس عمله على العقيدة الإسلامية²، و هو يقوم بدور الوساطة المالية من خلال جذب الموارد النقدية من أفراد المجتمع، و توظيفها توظيفا فعالا، وفق صيغ و أدوات تمويلية تختلف بصفة شبه كلية عن تلك المتعارف عليها في البنوك التقليدية، و التي

¹ قتيبة عبد الرحمان العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية - دار الفنائس- الأردن - ط1- 2012- ص 36.

² Hans Visser, **Islamic Finance- Principles and Practice**, USA ,Publishing : Edward Elgar, ED' 03, 2019, P 134/153.

تعمل على استهداف التنمية و تحقيق التوازن بين العائد الاجتماعي و الاقتصادي¹.

و قد عرّف الدكتور أحمد النجار البنك الإسلامي بأنه: "مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال و توظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي، و تحقيق عدالة التوزيع، و وضع المال في المسار الإسلامي"².

و عموماً البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية تحمل رسالة اقتصادية و اجتماعية و دينية، تهدف إلى تحقيق نفع عام للمجتمع الإسلامي قائم على أسس أخلاقية و إنسانية و اقتصادية و اجتماعية، أي أنه مؤسسة لا تهدف إلى الربح بقدر ما تستهدف تحقيق قيم تربوية و اقتصادية و اجتماعية عليا، لتحقيق بالضرورة أعلى درجات التكافل الاجتماعي، من خلال مبدأ العدالة الاجتماعية في توزيع الثروة.

البنك الإسلامي أيضاً هو مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة أو الربا أخذاً و عطاءً، و يلتزم في معاملاته و أنشطته المختلفة بقواعد الشريعة الإسلامية، أي وفق قاعدة الغنم بالغرم³.

و عليه فمفهوم البنك الإسلامي يتضمن نقاطاً أساسية هي:

- يتحصل البنك الإسلامي على موارده من خلال الالتزام بالشريعة الإسلامية في مختلف تعاملاته، و مبادئ التعامل المالي و الأخلاقي في الشريعة الإسلامية هي طريق نجاحه.
- يستثمر البنك الإسلامي موارده من خلال صيغ و أساليب و أدوات استثمارية إسلامية مختلفة و متنوعة، و لكنها مشتركة في توافقها مع أحكام الشريعة السمحاء، على أن يراعي البنك في استثماره للأموال المتاحة، العمل على المشاركة و المساهمة في تحقيق التنمية الاجتماعية، و القدرة على المنافسة باستمرار في السوق المالي و المصرفي⁴.

¹ بن إبراهيم الغالي- أبعاد القرار التمويلي و الاستثماري في البنوك الإسلامية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2012- ص 19/18.

² أحمد النجار - البنوك الإسلامية و أثرها في تطوير الاقتصاد الوطني - مجلة المسلم المعاصر - بيروت - العدد 24 - 1982 م - ص 163.

³ صادق راشد الشمري- أساسيات الصناعات المصرفية الإسلامية/ أنشطتها، الطلعات المستقبلية - دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن- 2008- ص 32- 33.

⁴ محي الدين يعقوب أبو الهول- تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2012- ص 89/88.

ثانياً: خصائص و أهداف البنوك الإسلامية:

- تمثل البنوك الإسلامية أهم و أكبر إنجازات الاقتصاد الإسلامي، و يرجع ذلك إلى أسباب أساسية، و هي:
- إن البنوك في حد ذاتها هي عصب النشاط الاقتصادي عالمياً، و هي المتحكمة في مسارات هذا النشاط و توجهاته.
 - إن البنوك الإسلامية تكاد تكون النموذج الوحيد من بين النماذج الناشطة في مجال الاقتصاد الإسلامي، و الذي وجد طريقه للتطبيق، و البقاء و الاستمرار.
 - تتميز البنوك الإسلامية بأنها متعددة الوظائف، بحيث أنها تؤدي دور البنوك التجارية و بنوك الأعمال و بنوك الاستثمار و كذا بنوك التنمية، كما أنها لا تتعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءً، و لا تقدم قروضاً نقدية فقط بل تقدم تمويلاً عينياً أيضاً، فهي بنوك لا تتاجر بالائتمان، و لها علاقة متميزة مع عملائها تقوم على أساس المشاركة أو المتاجرة القائمة على مبدأ تحمل المخاطرة، و المشاركة في النتائج ربحاً كانت أو خسارة، و ليست علاقة دائنية و مديونية¹.

و تتمثل أهمية و ضرورة وجود البنك الإسلامي في المساعدة بشكل كبير في التخلص من التبعية الاقتصادية للعالم الإسلامي لغير المسلمين، ذلك أن المعاملات المصرفية و نظام النقد صارت مقاليد بيد غير المسلمين، مما أدى في ظل العولمة إلى خطر تدمير الدول المسلمة و مجتمعاتها مع قيمها و أمنها و استقرارها، و ذلك من خلال سحب رؤوس الأموال من بنوكها، لتنهيار بذلك و تصبح مقاليدها السياسية ليست بيدها، و من ثم تخضع تشريعاتها و قيمها للعالم الأجنبي و تتعرض لطمس عقيدتها، و تصبح بيد من يسيطر على مفاتيح اقتصادها و ثروتها، و من هنا جاءت ضرورة وجود البنوك الإسلامية في الدول المسلمة.

كما يمكن ضبط أهمية و أهداف وجود البنك الإسلامي في الدول الإسلامية، كما يلي²:

أولاً: على صعيد المعاملات المصرفية: فمن المهم إنشاء هذا النوع من البنوك في الدول الإسلامية، لتأدية الوظيفة المصرفية و ضبطها فيما بين المسلمين، و تقديم الخدمات المالية التي تحتاجها شعوب هذه الدول، مثل إرسال أموال للخارج أو استقبالها من هناك، أو فتح إتمادات لرجال الأعمال و التجار، فإن لم يكن هناك

¹ قتيبة عبد الرحمان العاني - التمويل و وظائفه - مرجع سابق - ص 38-39.

² قتيبة عبد الرحمان العاني - التمويل و وظائفه - مرجع سابق - ص 46/47.

بنوك إسلامية فسوف يضطر المسلمون إلى أن يفتح لهم غير المسلمين فروعاً عندهم، و حينها يصبح النظام المصرفي مقيداً بمعاملات غير شرعية بأموال المسلمين.

ثانياً: في شؤون النقد: لا يخفى أن كثيراً منا يتساءل كيف أصبح الدولار أقوى عملة على المستوى العالمي، و الجواب ببساطة أن ذلك كان بسبب تبعية العالم الإسلامي في نظام النقد العالمي، و إلا فالواجب أن يسعى المسلمون لتكون ثمّة عملة إسلامية عالمية أقوى من الدولار، أو تنافسه على الأقل.

ثالثاً: رؤوس الأموال: فمن أهم أهداف البنك الإسلامي توجيه رؤوس الأموال الإسلامية إلى داخل البلاد الإسلامية، و استثمارها بسواعد و أيد المسلمين، و ذلك من خلال :

- الحث على الادخار، فالبنك الإسلامي يدعو أصحاب الأموال للاستثمار في المشاريع الطويلة الأجل لينتفع بها اقتصاد الدول الإسلامية.
- الحد من التضخم، و يحدث التضخم عندما تضعف العملة، أي أن العملة لا توازي القيمة الشرائية داخل البلد، فالبنوك الإسلامية لا تلجأ إلى خلق نقود دون مقابل، حيث أنها تقوم على استثمار ما لديها من الودائع دون إجراء غير مشروع، بينما تقوم البنوك التجارية بفتح إئتمانات يتم السحب عليها، و يستفيد البنك التجاري من أضعاف المبالغ المدوّعة لديه، و هذا الإنفاق الذي لا يقابله إنتاج، يزيد من حجم المتداول من النقد دون مقابل من السلع أو الخدمات، و نتيجة هذا سيكون هنالك ارتفاع في الأسعار، و من ثمّ شيوع ظاهرة التضخم النقدي، و تهدف البنوك الإسلامية إلى القضاء على هذه الظاهرة.
- تشجيع المعاملات التجارية المباشرة الإسلامية، بحيث لا تتدخل فيها بنوك عالمية غير إسلامية، و تحرر من هنا التجارة و تسهل التبادلات.
- توفير التمويل الاستثماري، فرجل الأعمال الذي يريد مالا ليفتح به مشروعاً استثمارياً بطرق شرعية، سيجد هذا ممكناً من خلال البنك الإسلامي الذي سيوفر له هذه السيولة، و بهذا لن يتوجه هذا المستثمر للبنوك التجارية الوضعية و يقع في فخ الربا¹.

¹ قتيبة عبد الرحمن العاني - التمويل و وظائفه - مرجع سابق - ص 48.

ثالثاً: قواعد عمل البنوك الإسلامية:

يبني البنك الإسلامي عمله و أداءه لنشاطه و مختلف تمويلاته و استثماراته وفقاً لقاعدتين أساسيتين، و هما:

- **قاعدة الغنم بالغرم:** و يقصد بها أن الحق في الحصول على النفع أو الكسب، أي العائد و الربح، يكون بقدر تحمل المشقة و التكاليف، أي المصروفات و الخسائر أو بمعنى آخر المخاطر، و هي أيضاً أن من ينال نفع شيء يجب أن يتحمل ضرره، فكل من كان له غنم الشيء فعليه الغرم لو حدث.
- **قاعدة الخراج بالضمان:** و يقصد بها: أن من ضمن أصل شيء جاز له أن يحصل على ما تولد عنه من عائد¹، و هذا يعني أنّ من اشترى شيئاً له غلة ثم اطلع منه على عيب فرده إلى بائعه بخيار العيب كانت غلته السابقة للمشتري، لأنه كان مالكا له و ضامنا له، فلو هلك لهلك عليه، و الضمان المقصود هو ضمان ملك و ليس الضمان المحض، أي أن ضمان أصل المال يعطي الحق للضامن في الحصول على الأرباح المتولدة عنه بما انه نفع عليه، و تحمل تبعه الخسارة إن وقعت.
- و كمثل على ذلك فإن العميل الذي يحصل على قرض من البنك الإسلامي، يصبح ضامنا له باعتباره المالك الجديد لهذا المال، و يتوجب عليه رد مثله، و في المقابل فالعميل يستحق الأرباح التي يمكن أن تتولد عن استثمار هذا القرض دون أن يكون للبنك الحق في مطالبته بجزء من هذه الأرباح.

تعتبر القاعدتين السابقتين أساس قيام المعاملات المالية في الاقتصاد الإسلامي، لأن المال وحده لا يمكن بأي حال من الأحوال أن ينتج مالا في شكل عوائد و أرباح، إلا إذا كان هناك عمل و مشاركة و تحمل للمخاطر بجميع أنواعها، و على اعتبار أن البنوك الإسلامية تتبع منهج الاقتصاد الإسلامي بتعاليمه و ضوابطه، فلا يمكن لها أن تعطي أو تحصل على أرباح دون تحمل جزء من المخاطر، و لا أن تضمن لنفسها أو لأحد عملائها جزءا من العوائد، لأن ذلك منافٍ لطبيعة عملها و للأساس الذي قامت عليه².

الفرع الثاني: أساسيات عمل البنوك الإسلامية:

و نميز بين ما يلي:

¹ علاء الدين زعتري- المصارف و ماذا يجب أن يعرف عنها- دار غار حراء- دمشق/ سوريا- ط1- 2006- ص 42.

² آمال لعمش- دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية- مذكرة لنيل شهادة الماجستير- كلية الاقتصاد و التسيير/ جامعة فرحات عباس سطيف- 2012/2011- ص5-6.

أولاً: الأساس العقائدي: إن العمل المصرفي الإسلامي يقوم أساساً على ما ورد في الشريعة الإسلامية من مبادئ وأحكام للمعاملات المالية، وهذا يعني أن للبنك الإسلامي أيديولوجية تختلف تماماً عن البنك الغير إسلامي، فالأساس العقائدي الذي ينطلق منه العمل المصرفي الإسلامي يمثل حقيقة الاستخلاف، وأن المستخلف يقوم بما يستخلف به من واجب الإعمار و التثمين و الإنتاج الحقيقي، مما يعني المراعاة الدائمة للحلال و الحرام، و الالتزام بالضوابط الشرعية المتعلقة بالمال، مثل الابتعاد عن الفائدة أخذاً و عطاءً، و استخلافها بالمشاركة في الأرباح، و هذا الأمر يحقق التوازن بين مصلحة الفرد و مصلحة المجتمع¹.

ثانياً: الأساس الاستثماري: تنظر البنوك الإسلامية إلى الاستثمار على أنه أساس تنمية المجتمع، و على هذا فهي تأخذ بعين الاعتبار عند التخطيط للاستثمار جودة الخدمة، و أهداف التكافل الاجتماعي، و الالتزام بالشريعة، و تحقيق مصلحة كل الأطراف المتعاملة معها، مع بلوغ الربح الحلال المتوافق مع النفع العام للمجتمع، و تمويل المشاريع التنموية فيه².

فمثلاً تقوم البنوك الإسلامية على خلاف البنوك التقليدية باستقبال الأموال على أساس المضاربة، و ذلك من خلال حسابات الاستثمار، ثم يقوم البنك الإسلامي باستثمار تلك الأموال، باستخدام الصيغ و الأدوات التمويلية القائمة على المشاركة في الأرباح، و بالتالي تأمين عائد إيجابي على استثماراتها، و هنا يصبح العائد على رأس المال الذي تقرضه البنوك متوقفاً على ناتج المشروع، و هذا الأمر يدفع البنك الإسلامي إلى الحرص التام على فحص المشروع، و تقدير إنتاجيته، و بالتالي عدم الاعتماد في تخصيص الأموال الاستثمارية على مقدرة المقترض على رد القرض، و إنما على سلامة المشروع، و القدرات التنظيمية لشريك العمل، و التوجيه الجيد للأموال الاستثمارية نحو القنوات الجيدة³.

ثالثاً: الأساس التنموي و المحافظة على المال: إن المحافظة على المال و تداوله من أهم مقاصد الشريعة الإسلامية، فالمال من أساسيات قوام الحياة، و من هنا كانت عناية الإسلام به من خلال وضع القواعد الحاكمة

¹ إبراهيم عبد الحليم عباده- مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية - دار الفنائس للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن - ط1- 2008م- ص30.

² مجيد حاسم الشرح- المصارف الإسلامية - إثراء للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2008م- ص25.

³ إبراهيم عبد الحليم عباده- مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية - دار الفنائس للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن - ط1- 2008م- ص31.

لآلية كسبه و تملكه و إنفاقه و تنميته بمختلف المعاملات المشروعة، فالأصل في المعاملات الإباحة¹، فكما أعطى الإسلام للفرد المسلم حق التملك، ألزمه أداء ما عليه من واجبات، و عدم حبس المال و تعطيله عن الحركة داخل المجتمع، لأن حركة المال تحقق المنفعة للجميع. فالزكاة التي فرضها الله سبحانه و تعالى على المسلمين كونها عبادة مالية، تدل على وجوب تنمية المال و استثماره، و هو ما يؤكد عليه الرسول الكريم عليه الصلاة و السلام بقوله: ((ألا من ولي يتيما له مال، فليتجر له فيه و لا يتركه حتى تأكله الصدقة))، و لقد استطاعت البنوك الإسلامية استقطاب تلك الأموال المدخرة و المكتنزة و المحبوسة عن التداول و بشكل كبير، الأمر الذي جعلها أمام أزمة في توظيف هذه الأموال، خاصة في مجال الاستثمارات الطويلة الأجل، و التي لا تتاح لها إلا من خلال سوق مالي إسلامي (سوق أولي و ثانوي)، يفتح لها أبواب الاستثمار، و تحقيق التوازن بين توظيفاتها و تمويلاتها الطويلة و القصيرة الأجل، و بالتالي تنمية هذه الأموال بشكل صحيح، و المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للمجتمع عامة.

و مما سبق يمكن استنتاج أن أهم الركائز التي يقوم عليها الأساس التنموي في البنوك الإسلامية، هي التوقيت الجيد للاستثمار و حسن اختيار البدائل، و التعرف على فرص الاستثمار و تعريف المستثمرين بها، و هذا يعطي دلالة على أن البنوك الإسلامية ليس هدفها الاحتكار و لا السيطرة على رأس المال، كما يجب أن يتوفر لدى البنك الإحساس بالمسؤولية الاجتماعية عن طريق الاستثمار في المشروعات التي تساهم في الرفع من مستوى المعيشة للأفراد.

رابعاً: الأساس الاجتماعي: يعد هذا الأساس من أهم ما يميز الأعمال المصرفية الإسلامية، فالبنوك الإسلامية لها طابع اجتماعي، من خلال الأدوات التمويلية المتنوعة التي تخدم فئات المجتمع، و من خلال دورها في التكافل الاجتماعي و أدائها للزكاة و تقديم القروض الحسنة، فهذا الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية تنفرد به عن غيرها، إضافة إلى دور هذه البنوك في تمويل الأنشطة المفيدة و الإحجام عن الضارة، فالمنطلق لهذا الأساس هو تلك الصفة العقائدية للبنك الإسلامي، و طبيعة عمله المميز، و الدور الرائد له في التقليل من التفاوت بين الطبقات في المجتمع، و المشاركة في توزيع العائد الاستثماري، و الذي يمثل مصدراً من مصادر العدالة الاجتماعية².

¹ جمال الدين عطية- البنوك الإسلامية بين الحرية و التنظيم و التقويم و الاجتهاد - المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع- بيروت /لبنان - ط2- 1993م- ص 132.

² إبراهيم عبد الحليم عباده- مرجع سابق- ص32-33-34.

المطلب الثالث : تطبيقات صيغ التمويل الإسلامي في البنوك الإسلامية :

لقد تم التطرق في نقاط فائقة من الفصل الأول من هذا العمل إلى أهم مفاهيم صيغ التمويل الإسلامي، و سنتطرق في هذه الجزئية إلى تطبيقات مختلف تلك الصيغ في عمليات البنوك الإسلامية، و شروط صحتها بالاعتماد على ما وضعته هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من مبادئ و معايير شرعية، تضبط عديد التصرفات و المعاملات في نشاط البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية، و ما قدمه مجمع الفقه الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي من قرارات في المجال.

الفرع الأول: تطبيق صيغة المشاركة:

تعتبر المشاركة إحدى مجالات الاستثمار الهامة في البنوك الإسلامية، كما تعتبر بديلا ناجحا في كثير من الأحيان لتمويل المراجعة المثير للجدل، و تتفرع أنواع المشاركات في البنوك الإسلامية إلى:

المشاركة الدائمة: و هي اشتراك البنك الإسلامي في مشروع معين، مع شخص أو أكثر في مشروع تجاري أو صناعي أو عقاري، أو غير ذلك،¹ بهدف الربح، دون أن يتم تحديد أجل معين لانتهاء هذه الشركة، و مثال ذلك اشتراك البنوك الإسلامية في إنشاء شركات المساهمة، بهدف السيطرة عليها أو البقاء فيها لأسباب ما.

المشاركة المؤقتة: و هي اشتراك البنك في مشروع معين ، بهدف تحقيق الربح، مع تحديد أجل أو طريقة لإنهاء مشاركة البنك في هذا المشروع في المستقبل، و هذه المشاركة على نوعين:

المشاركة في تمويل صفقة معينة: و هي اشتراك البنك الإسلامي مع أحد التجار أو إحدى المؤسسات، في تمويل صفقة معينة على أن يقتسم الربح بنسب معينة، فيتم تصفية الصفقة و احتساب حصة كل طرف من الأرباح و تسليمها له، و بهذا تنتهي الشركة، و مثال ذلك اشتراك البنك مع أحد المقاولين في تنفيذ عطاء بناء مجمع تجاري، أو اشتراكه مع أحد تجار المواد الغذائية في استيراد مواد غذائية معينة تحتاجها البلد لصالح الحكومة، أو لصالح المؤسسات الاستهلاكية المدنية أو العسكرية.

¹ محمد عبد الرؤوف حمزة- المشاركة في الشريعة الإسلامية- رسالة ماجستير بجامعة سانت كليمنتس/ الشارقة للإستشارات الأكاديمية و الجامعية- قسم الإقتصاد الإسلامي- 2006/2007م- ص 13.

المشاركة المنتهية بالتمليك (المشاركة المتناقصة): عرفتها هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها: (هي عبارة عن شركة، يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً، إلى أن يمتلك المشتري المشروع بكامله)¹.

و هي أيضا أن يشترك البنك الإسلامي مع طرف أو أطراف أخرى في إنشاء مشروع معين برأس مال معين، و بهدف الربح، بحيث يساهم البنك و الشركاء في رأس مال هذا المشروع بنسب معينة، على أن يقوم الطرف الآخر (الشريك الآخر أو أحد الشركاء) بشراء حصة البنك تدريجياً من الأرباح التي يحصل عليها، إلى أن تنتقل حصة البنك في رأس مال المشروع بالكامل، و بشكل تدريجي للطرف الآخر، الذي يصبح مالكا للمشروع في نهاية العقد، و يخرج البنك من الشركة تماما، و توائم هذه الصيغة بشكل كبير التمويل العقاري المتبنى من قبل البنك الإسلامي، و تتمثل أهم خطوات عملية التمويل بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك (المشاركة المتناقصة) في البنك الإسلامي كما يلي:

الخطوة الأولى: يتقدم المتعامل الذي يرغب بمشاركة البنك الإسلامي في مشروع معين، بطلب خطي للبنك الإسلامي، يبين فيه نوع المشروع الذي يرغب في إقامته، و دراسة جدوى اقتصادية و مالية للمشروع محل الطلب.

الخطوة الثانية: يتم دراسة المشروع من قبل هيئة متخصصة بقسم التمويل و الاستثمار في البنك الإسلامي²، في ضوء معايير التمويل و الاستثمار المذكورة سابقا، و يتم على وجه الخصوص التأكد من صحة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي قدّمه العميل و المعلومات الواردة فيه.

الخطوة الثالثة: يتم التنسيق من قبل لجنة التمويل و الاستثمار في الفرع، بالموافقة أو عدمها، أو تعديل شروط منح التمويل التي طلبها المتعامل، كنسبة توزيع الأرباح مثلا، و ذلك في ضوء المعايير التي وضعتها إدارة البنك للدخول في المشاركات، مثل فترة الاسترداد و معدل الربح المتوقع.

الخطوة الرابعة: صدور قرار بالموافقة على طلب المتعامل، أو بعدمها، أو الموافقة مع شرط إجراء تعديلات معينة.

الخطوة الخامسة: إبلاغ المتعامل خطياً بتفاصيل الموافقة، و في حال موافقته على الشروط، يتم إعداد عقود

¹ معيار شرعي رقم 12 (الشركة) (المشاركة) و الشركات الحديثة) - المعايير الشرعية - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - منشورات الهيئة لسنة 2010م - ص 171.

² عقد المشاركة و تطبيقاته في المصارف الإسلامية - متوفر في الموقع الإلكتروني لمنظمة اتحاد المصارف العربية: <https://uabonline.org>.

المشاركة من قبل قسم التمويل و الاستثمار في البنك الإسلامي.

الخطوة السادسة: يتم توقيع العقود من ممثلي البنك و المتعامل، تمهيدا للبدء بالتنفيذ، و تبليغ الأقسام الأخرى التي لها علاقة بتنفيذ العقد، مثل قسم الكمبيالات، و قسم الودائع، و قسم الإعتمادات المستندية.

الخطوة السابعة: متابعة تنفيذ العقد مع المتعامل حسب نشاط الشركة، و حسب تفويض صلاحيات الإدارة و الأمور المالية بين البنك الإسلامي و الشريك، مما يضمن سير العملية التمويلية بالمشاركة بأفضل شكل ممكن، لتحقيق الهدف المرجو منها، و تتم هذه المتابعة مكتبيا عن طريق التقارير المالية، و متابعة الأمور القانونية ميدانيا، عن طريق زيارة المشروع و الإطلاع عن كثب على وضعية سير العمليات، و إعداد التقارير اللازمة.

الخطوة الثامنة: يقوم عادة قسم التمويل و الاستثمار بعد نهاية عملية المشاركة، بإعداد تقارير تبين فترة المشاركة و نسب الأرباح المحققة فيها، مقارنة بدراسات الجدوى، و معدلات العائد السوقية المماثلة لتقييم العملية، و التخطيط للمستقبل¹.

الفرع الثاني: تطبيق صيغة المضاربة:

تعد صيغة المضاربة من أكثر أدوات التمويل الإسلامي ملاءمة لتعبئة الموارد التمويلية للبنوك الإسلامية، فهي صيغة تسمح لهذه البنوك بالقيام بدور الوساطة المالية بين أعداد كبيرة من أصحاب الأموال و مستخدميها، و على هذا الأساس استحدث عقد المضاربة المختلطة أو متعددة الأطراف، و التي يمكن تسميتها بالجماعية أو المشتركة، و تبعا لهذا العقد فإن البنك الإسلامي يقوم بدور مستخدم المال من جهة (و هو ما يطلق عليه لفظ المضارب أو العامل في العقد التقليدي) حينما يتلقى الأرصدة النقدية من عملاء البنك، كما أنه يقوم بدور صاحب المال من جهة أخرى حينما يسمح بتدفق الأرصدة إلى من يستخدمها في مجالات النشاط الاقتصادي الشرعي، فمن أجل الوساطة المالية يقوم البنك الإسلامي بدور مزدوج بوصفه مضاربا اتجاه المودعين و المستثمرين، و بوصفه صاحب مال اتجاه من يمنحهم التمويل مضاربة أو قراضا أو غيره.

فحينما يعمل البنك بوصفه صاحب مال فإن من يموله قد يسمى مضاربا ثانيا، و في حالات يمكن أن يقوم البنك نفسه بالاستثمار، فيكون هو المضارب الأول و المضارب الثاني أو صاحب مال مستثمر لماله (حين يستثمر من

¹ أ.د محمود حسين الوادي/ حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- 193 إلى 199.

رأس ماله)، و كذلك قد يخلط البنك من رأس ماله إلى أموال المضاربة التي يتلقاها، فيدخل في إطار المضاربة المختلطة بصفتين هما: صاحب رأس مال أصيل و مضارب في آن معا، و هذه أمور استحدثت لأجل النشاط المصرفي الإسلامي، و لقد تمكنت البنوك الإسلامية بفضل عقد المضاربة المختلطة من تجميع كل ما يرد إليها في إناء واحد، و استثماره بشكل متنوع لصالح جميع أصحاب الحسابات الاستثمارية، و لصالحها عند درجات مختلفة من المخاطرة، متخذة حذرهما لأجل تقليل احتمالات الخسائر إلى أدنى حد ممكن، و هكذا توزع المخاطرة على المشروعات العديدة و المتنوعة¹.

و تتمثل أهم الإجراءات العملية للتمويل بصيغة المضاربة في الخطوات التالية:

الخطوة الأولى: تقدم طلب تمويل بالمضاربة: حيث يبحث البنك الإسلامي عن شخص طبيعي أو معنوي متخصص و محترف في مجال معين، ليمنحه تمويلا بالمضاربة، و في هذه الحالة يكون البنك قد درس شخصية و وضعية الشخص جيدا قبل تقديم العرض، أو قد يأتي شخص لديه فكرة استثمارية ناجحة، و لكنه لا يملك المال لتنفيذها، فيطلب من البنك الإسلامي منحه التمويل المناسب، لتنفيذ هذه الفكرة، و هنا يقوم هذا الشخص بتوقيع طلب تمويل بالمضاربة للأسباب التالية:

- للتعرف على الهوية الشخصية للمتعامل (اسمه، عنوانه، طبيعة نشاطه و عمله، رقم سجله التجاري إن وجد، ،،،،،).
- تفويض البنك الإسلامي بالاستعلام عن المتعامل بالطرق التي يراها مناسبة، مثل الاستعلام من البنك المركزي، أو الاستعلام من البنوك الأخرى التي يتعامل معها.
- تقديم المستندات التي تثبت هوية الشخص و بياناته المالية.
- الحصول على أي معلومات أخرى، تتطلبها عملية الدراسة و التحليل، مثل دراسة الجدوى للمشروع المزمع تمويله.

الخطوة الثانية: الدراسة و التحليل: حيث يقوم قسم التمويل و الاستثمار (قسم التسهيلات المصرفية) في البنك الإسلامي، بدراسة و تحليل الطلب ضمن ضوابط و معايير التمويل المعمول بها في البنك الإسلامي، أين يقوم هذا القسم بدراسة ملف المتعامل بشكل أساسي، لأن تمويل المضاربة كما علمنا، يعتمد على أمانة المضارب بشكل

¹ قتيبة عبد الرحمان العالبي - التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية- مرجع سابق- ص 119- 120.

كبير، و البنك الإسلامي يعتبر أن المخاطرة الأكبر في هذا النوع من التمويل هي المخاطرة المتعلقة بالشخص الذي سيتم إطلاق يده في المال¹.

و يتم ذلك من خلال الاستفسار عن هذا الشخص من السوق، و من الوسط الذي يعمل فيه، و من البنك المركزي و البنوك الأخرى التي يتعامل معها، و من أي مصدر آخر داخلي أو خارجي، و من أهم النقاط التي يركز عليها البنك في دراسته في هذه الحالة:

- شخصية المتعامل من حيث التزامه الديني و الأدبي، و أخلاقه في التعامل التجاري من صدق و أمانة و التزام بوعوده.... الخ.
- تاريخ تعامل هذا الشخص مع البنك الإسلامي نفسه، أو مع البنوك الأخرى، أو مع التجار في السوق.
- نتائج أعماله السابقة من ربح أو خسارة إن وجدت.
- الفريق الذي يستعين به هذا المتعامل في تنفيذ أعماله.

و المهم في النهاية هو توصل البنك الإسلامي إلى نتيجة مفادها، أن أمواله التي سيمنحها لهذا المتعامل، ستكون في أدنى حدود المخاطر، من حيث مخاطر الأعمال و التقصير أو التعدي من قبل طالب التمويل.

كما يتم دراسة الفكرة الاستثمارية نفسها و الجدوى الاقتصادية التي قدّمها المتعامل، من جميع النواحي (المادية، الشرعية، الاقتصادية و الاجتماعية).

الخطوة الثالثة: كتابة التقرير و التوصيات: يقوم قسم التمويل و الاستثمار بإعداد تقرير شامل بخصوص الطلب المقدم (التحليل المالي) على أسس علمية، و يوصي بالموافقة أو عدمها، في ضوء ما توصل إليه من نتائج التحليل، حسب سياسات البنك التمويلية، و المعايير و الضوابط، و الشروط المقررة لهذا النوع من التمويل.

الخطوة الرابعة: مناقشة الطلب من قبل لجنة التمويل: تتم مناقشة الطلب و التقرير الذي أعدّه قسم التمويل و الاستثمار من قبل لجان التمويل، سواء في الفرع أو في الإدارة العامة للبنك الإسلامي، حسب سياسة البنك و الصلاحيات الممنوحة للجان، و عادة ما تتكون هذه اللجان من ثلاثة أشخاص على الأقل حتى تصل في بعض الأحيان إلى تسعة أشخاص حسب قيمة التمويل المطلوب.

¹ د محمود حسين الوادي/د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 129 .

الخطوة الخامسة: اتخاذ القرار: ترفع اللجنة توصيتها إلى السلطة المفوضة باتخاذ القرار حسب طبيعة العملية، وقيمة التمويل و مدته، و يتم اتخاذ القرار بالموافقة أو عدمها، أو الموافقة بشروط إضافية أو بتعديل معين¹.

الخطوة السادسة: إبلاغ المتعامل بالقرار: يتم إبلاغ طالب التمويل بالقرار خطياً، حتى يعلم بما لا يترك مجالاً للاجتهاد بحيثيات الموافقة و شروطها، و أي طلبات للتعديل، و هل بإمكانه تنفيذ الشروط أو التعديلات المطلوبة، و القبول بها أو لا، و في حال فهمه للقرار و موافقته، يتم الانتقال للخطوة التالية.

الخطوة السابعة: تنفيذ القرار و توقيع العقد: يقوم قسم التمويل و الاستثمار بتجهيز عقد المضاربة حسب الشروط التي تم الاتفاق عليها، و يتم توقيع هذا العقد من الطرفين (البنك الإسلامي و المتعامل)، و يحتفظ كل طرف بنسخة من العقد بعد دمجها بالطوابع القانونية، و يتم تبليغ القرار للأقسام الأخرى المعنية بالتنفيذ و المتابعة.

و قد درجت بعض البنوك الإسلامية أمر توقيع المضارب (المتعامل) على كمبيالة بقيمة رأس مال المضاربة، و تعتبر هذه الكمبيالة تأميناً ضد سوء الأمانة، و لا تعتبر ضماناً لاستعادة رأس مال المضاربة، في حال تحقيق الخسائر دون تقصير المضارب أو تعديله.

الخطوة الثامنة: متابعة التمويل: يقوم البنك الإسلامي من خلال قسم التمويل و الاستثمار في العادة، أو من خلال أقسام متخصصة في المتابعة بمتابعة المضارب، و التأكد من تطبيقه لشروط العقد، و إعداد التقارير المتعلقة بمتابعة عملية المضاربة، و رفعها أولاً بأول إلى المسؤولين في البنك.

و قد يقوم البنك بتقديم المشورة الفنية و الإدارية للمضارب، و يجب أن يحرص الموظف أو القسم الذي يتولى عملية المتابعة، على إيجاد علاقات طيبة مع المضارب، و على تواصل دائم و مستمر معه، ليتمكن من معرفة سير عملية المضاربة خطوة بخطوة بغية بلوغ الهدف المرجو منها.

و تتم المتابعة عادة باستعمال الطرق التالية:

- المتابعة الكتابية: و ذلك عن طريق طلب التقارير الدورية من المتعامل عن وضعية العملية التمويلية، و طلب ميزانيات و كشوفات تتعلق بسيرة العمل مرحلة بمرحلة.

¹ د محمود حسين الوادي/د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص130/131.

- المتابعة الميدانية: و تكون عن طريق القيام بزيارات ميدانية إلى مقرّ عمل المضارب، و الإطلاع على حسابات عملية المضاربة و الجرد، و غيرها من الأعمال الميدانية.

الخطوة التاسعة: قياس النتائج و التوزيع: بعد انتهاء عملية المضاربة، يقوم المضارب بإعداد بيان يبين فيه إيرادات عملية المضاربة و مصروفاتها، أو يتم إعداد الحسابات الختامية لعملية المضاربة، و يتم تدقيقها من قبل قسم التسهيلات المصرفية عادة، للتأكد من صحّتها و مطابقتها للمعلومات الواردة في التقارير الميدانية التي تم إعدادها، و إذا انتهت مدّة المضاربة المتفق عليها قبل تمكّن المضارب من إنهاء عمله فيها، فإما أن يتم التمديد أو أن يتم إعلام المضارب خطيا بانتهاء المدة و ضرورة تسهيل أموال المضاربة حسب الشروط، و إجراء التوزيع في ضوء شروط المضاربة الشرعية كما يلي:

- في حالة الربح: يوزّع الربح بين البنك الإسلامي و المضارب حسب الاتفاق.
- في حالة الخسارة: يتحمّل البنك الإسلامي كامل الخسارة المالية، و يخسر المضارب جهده و عمله، أما إذا ثبت تقصير المضارب أو تعدّيه، كأن يكون المضارب قد أهمل، أو لم يلتزم بشروط المضاربة، فيكون مسؤولاً عن الخسارة، و للبنك الإسلامي أن يرجع عليه بالضرر.

الخطوة العاشرة: يقوم قسم الاستثمار بإعداد تقرير شامل عن عملية المضاربة، من حيث مدّتها و رأس مالها، و طبيعتها و أرباحها، و عوائدها الحقيقية، و يتم مقارنة نتائج عملية التمويل بالمضاربة بالنتائج المتوقعة منها، و مقارنة العوائد الحقيقية لها بمعدل العائد على أدوات التمويل الأخرى، للاستفادة من هذه المعلومات مستقبلاً في التخطيط و الدراسة و التنفيذ¹.

كما أنه لا بد على البنك أن يراعي لصحة تنفيذه صيغة المضاربة في معاملاته و تمويلات، بعض الشروط، نذكر منها:

- المضارب أمين على ما في يده من مال المضاربة، إلا إذا خالف شروط عقد الأمانة، فتعدى على مال المضاربة، فهنا يصبح ضامناً لرأس المال.
- يجوز لرب المال اخذ الضمانات الكافية و المناسبة من المضارب، بشرط أن لا ينفذ رب المال هذه الضمانات،

¹ أ.د. محمود حسين الوادي/د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 132/ 133.

- إلا إذا ثبت التعدي أو التقصير، أو مخالفة شروط عقد المضاربة.
- يشترط في رأس مال المضاربة أن يكون معلوما علما نافيا للجهالة، من حيث الصفة و القدر.
 - يشترط في الربح أن تكون كميّات توزيعه معلومة علما نافيا للجهالة.
 - لا ربح في المضاربة إلا بعد سلامة رأس المال، و متى حصلت خسارة، جبرت من أرباح العمليات الأخرى، فالخسارة السابقة يجبرها الربح اللاحق.
 - لا يحق لرب المال اشتراط عمله مع المضارب حتى تكون يده في البيع و الشراء، و الأخذ و العطاء، أو أن يطلب منه أن يراجعه في كل شيء، و أن يملي عليه شروطا، أو يفرض عليه مشورته.
 - يتولى المضارب بنفسه كل الأعمال، و لا يستحق اجرا على ذلك لأنها من واجباته.
 - تنتهي المضاربة بانتهاء أجلها، أو باتفاق الطرفين، أو بتلف أو هلاك مال المضاربة¹.

الفرع الثالث: تطبيقات صيغة المزارعة و المساقاة:

يتم التطبيق المعاصر للتمويل بصيغة المزارعة من خلال قيام البنك الإسلامي بتوفير الآلات و المعدات الزراعية اللازمة لتحضير الأرض، و الإمداد بالبذور المختارة و الأسمدة العضوية، و تكون الأرض و العمل من صاحب المؤسسة الصغيرة أو المتوسطة، أو الفلاحين الذين يمتلكون الأراضي ولديهم الرغبة للعمل والاستثمار فيها، إلا أنه ينقصهم التمويل اللازم للقيام بذلك، و يتم تحديد نسبة مساهمة كل شريك قبل التوقيع على عقد المزارعة الذي يحدد أيضا حصة الطرفين في الأرباح، و بعد الحصاد وعمليات التسويق، تُخصم التكاليف التي تكبدها كل من الشريكين من العائد الناتج عن المشاركة، ثم يُوزع الباقي أرباحا، كما يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار الجهود التنظيمية التي تقوم بها المؤسسة، لتمييز حقوقها عن حقوق البنك الإسلامي بما يضمن العدالة في استحقاق الأرباح.

وتواجه صيغة المزارعة في المصارف الإسلامية مجموعة من المشكلات عند تطبيقها من قبيل:

1. انعدام الخبرة لدى البنوك الإسلامية في ما يخص تطبيقات عقد المزارعة.
2. القيود المفروضة على البنوك الإسلامية من قبل البنوك المركزية.
3. عدم دراية عملاء البنوك الإسلامية بأساليب التمويل الإسلامي.

و لا يخفى أن صيغة المزارعة إلى جانب صيغ التمويل الزراعية الأخرى (المساقاة و المغارسة)، هي صيغ تمويلية ذات أهمية كبيرة بالنسبة إلى البنوك الإسلامية، وذلك لما لها من علاقة مباشرة مع أحد القطاعات الرئيسية والحساسة في

¹ معيار شرعي رقم 13 (المضاربة) - هيئة المحاسبة و المراجعة للبنوك و المؤسسات المالية الإسلامية - مرجع سابق - ص 370-376.

البلدان الإسلامية و هو قطاع الزراعة، لذلك تبقى المزارعة في حاجة إلى تطوير وتوضيح صورتها وفق الضوابط الشرعية الإسلامية، مما يمكن معه تحقيق المصلحة المرجوة منها لخدمة المجتمع الإسلامي كافة¹.

تقدم البنوك الإسلامية هذا التمويل في شكل معدات وآلات الري وملحقاتهم، وتقوم بتركيبها في المزرعة مع قيام أصحابها بتشغيلها، مقابل أن يدفع للمؤسسة المالية جزءا من إنتاجها، كما تلتزم البنوك الإسلامية بتغطية كل نفقات التشغيل والصيانة وجلب قطع الغيار، إضافة إلى الري فيمكن أن توفر البنوك الإسلامية مدخلات أخرى كالبنود والمخصبات والمبيدات الحشرية، كما يمكنها أن تقدم للمزارعين بساتين أو حدائق أو أشجار تمتلكها، ليقوموا على رعايتها والإعتناء بها، وجمع محاصيلها وتقسيمها بنسب معينة بينهم².

كما يمكن للبنوك الإسلامية أن تستغل هذه العقود في توظيف سيولتها المعطلة، فدخل البنوك الإسلامية في هذه العقود يساهم بشكل فعال في إعادة إحياء الأراضي الزراعية و زيادة الناتج و الدخل القومي، و الحد من هجرة الناس من الريف إلى المدينة، بل و تشجيع الهجرة العكسية، كما أن تفعيل هذه العقود في البنوك الإسلامية يساهم في زيادة هامش الضمانات لدى هذه البنوك، و ذلك لأنها لن تحجم عن قبول الأراضي الزراعية كضمانات لأنواع التمويل الأخرى، و في حال اضطرت للاستيلاء على هذه الضمانات، فلن تضطر لبيعها بأسعار بخسة، و لن يشكل الاحتفاظ بها عبئا على البنك، لأن هذه العقود تساعد البنك الإسلامي في استثمار هذه الأراضي و عدم تعطيلها، و بالتالي تحقيق عوائد مجزية³.

و يجب أن يراعي البنك في تنفيذ صيغة المساقاة مجموعة شروط نذكر منها:

- يجب أن يحدد في العقد لكل واحد من المتعاقدين نسبة شائعة معلومة من الناتج.
- أن يكون العمل مقتصرًا على ما ينفع الثمر و الشجر، و ليس لمالك الشجر مطالبة المساقى بغير ذلك.
- أن تكون المساقاة إلى حصول الناتج أو إلى مدة معلومة يحصل فيها الناتج غالباً⁴.

¹ المزارعة- متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/30م: <http://www.arabnak.com>.

² صيغة المزارعة، المغارسة و المساقاة-متوفرة بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/30م:

<http://cte.univ-setif.dz/coursenligne/ferdjahlemcte/cours03.html>.

³ أ.د محمود حسين الوادي/د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 255.

⁴ معيار شرعي رقم 50 (المساقاة)- هيئة المحاسبة و المراجعة للبنوك و المؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- ص 1203.

الفرع الرابع: تطبيق صيغة المرابحة:

تعتبر صيغة المرابحة للآمر بالشراء من الصيغ المعاصرة و الملائمة لطبيعة نشاط البنك الإسلامي، و تسمى أيضا بالمرابحة المصرفية¹، و تتمثل أهم الخطوات التنفيذية لعقد المرابحة للآمر بالشراء في ما يلي:

الخطوة الأولى: يتقدم العميل للبنك بطلب يعبر فيه عن رغبته في الحصول على تمويل بالمرابحة لشراء ما يحتاجه من سلعة، أين يحدد فيه نوع السلعة و صفتها و كميتها، و عادة ما يحتوي الطلب على معلومات أخرى، مثل: الثمن النقدي للبضاعة في السوق، و إسم الأمر بالشراء و مهنته، و الطريقة التي سيدفع بها الثمن، و نسبة الربح التي سيدفها الأمر بالشراء للبنك.

الخطوة الثانية: يقوم البنك الإسلامي بدراسة هذا الطلب، من خلال دائرة دراسة الجدوى أو الإدارة المختصة في ذلك بالبنك، و الاستعلام عن العميل (سمعته، خبرته، مركزه المالي، التأكد من سلامة البيانات المقدمة من العميل، الخ)، و التأكد من عدم مخالفة العملية لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، و حساب التكاليف التقديرية للعملية، و الضمانات التي يمكن للبنك الحصول عليها من العميل، و تختلف دراسة الطلب من عميل لآخر حسب حجم التمويل و أهميته و طبيعة السلعة.

الخطوة الثالثة: في حال موافقة البنك الإسلامي على الطلب، يتم إبلاغ العميل بحيثيات الموافقة، فإن وافق يتم توقيع وعد بين الطرفين على أن يشتري البنك الإسلامي السلعة المطلوبة، يملكها ثم يبيعها للآمر بالشراء بالشروط المتفق عليها.

الخطوة الرابعة: يبدأ البنك الإسلامي بإجراءات شراء البضاعة، و قد يقوم الأمر بالشراء أحيانا بتوجيه البنك للشراء من تاجر معين، عن طريق إحضار فاتورة عرض من التاجر للبنك، أو تسهيل اتصال البنك و التاجر ببعضهما، و لا بد في هذه المرحلة من قيام البنك بإتمام عقد البيع مع التاجر، بحيث تنتقل ملكية السلعة من البائع إلى البنك الإسلامي.

الخطوة الخامسة: يقوم البنك الإسلامي بإبلاغ عميله الأمر بالشراء، بأن البضاعة جاهزة للتسليم، فيتم توقيع عقد

¹ Safdar Alam, **Islamic Banking in Practice**, Retail Banking, Financing and Investments, 2020 , Vol :03/ N :01,p 265/266.

البيع بين البنك (مالك السلعة)، و الأمر بالشراء، إضافة إلى توقيع أي مستندات أخرى لإثبات حقوق الطرفين، مثل: توقيع الكمبيالات و الكشوف اللازمة.

الخطوة السادسة: يقوم البنك بتسليم الأمر بالشراء السلعة حسب المواصفات التي تم الاتفاق عليها، و في حال مخالفتها للمواصفات، يتحمل البنك كامل المسؤولية حتى في حالة الإلزام بالوعد¹.

و تتمثل أهم شروط صحة تطبيق صيغة المراجعة كمايلي:

- للبنك أن يشتري السلعة بناء على رغبة عميله و طلبه، مادام أن ذلك متفق مع الضوابط الشرعية لعقد البيع.
- يجوز أن يطلب العميل من البنك أن يكون شراء السلعة من جهة معينة لا غير.
- الرغبة الصادرة من العميل لا تتضمن صفة الوعد أو التعهد إلا إذا تم التصريح بذلك.
- إلغاء أي ارتباط عقدي سابق بين العميل الأمر بالشراء و البائع الأصلي إن وجد، و لا يجوز تحويل العقد المبرم بين العميل و المورد إلى البنك.
- يجب على البنك أن يتأكد من أن الذي يبيع السلعة إليه هو طرف ثالث غير العميل أو وكيله.
- لا يجوز حصول البنك من العميل على عمولات تسهيلات، أما بالنسبة لمصرفات إعداد العقود المبرمة بين العميل و البنك تقسم بينهما.
- يجوز للبنك أن يطلب من العميل هامش الجدية من أجل التأكد من المقدرة المالية له، و إمكانية تعويض العميل للبنك عن الضرر الذي قد يلحق بهذا الأخير، حال نكول العميل عن وعده الملزم، و لا يجب أن يقتطع من هذا الهامش إلا ما يغطي الضرر فقط.
- يجب أن يمتلك البنك السلعة قبل بيعها مراجعة، و أن يشتريها بنفسه من البائع.
- التامين على السلعة مسؤولية البنك قبل بيعها.
- يحق للبنك الحصول على التعويض عن الضرر الفعلي الناشئ عن نكول العميل، و ذلك بتحمل هذا الأخير الفرق الحاصل بين ثمن السلعة المبيعة للغير و الثمن الأصلي المدفوع من البنك للبائع الأول.

¹ أ.د. محمود حسين الوادي/ د.حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 167/ د.محمود عبد الكرم إرشيد- المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص165./ د.شوقي بوقبة- الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 49./ الإطلاع على قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 3/2 المتعلق بالوفاء بالوعد و المراجعة للأمر بالشراء- انعقد المجلس في دورته الخامسة : 10 و 15 ديسمبر 1988م، الكويت.

- يجب أن يكون كل من ثمن السلعة في بيع المراجحة و ربحها محددًا و معلوما للطرفين، عند التوقيع على عقد البيع¹.

الفرع الخامس: تطبيق صيغة الإجارة:

بالنسبة لصيغة الإجارة التشغيلية: و تتلخص أهم الخطوات العملية لهذه الصيغة فيما يلي:

الخطوة الأولى: يقوم البنك الإسلامي بشراء الأصل بهدف تأجيرها، و ذلك حسب دراسة السوق.

الخطوة الثانية: يعرض البنك الإسلامي الأصول التي اشتراها للتأجير (يبحث عن مستأجر).

الخطوة الثالثة: يتفاوض البنك مع المستأجرين المحتملين، حتى يتوصل إلى اتفاق مع أحد هؤلاء.

الخطوة الرابعة: يتم توقيع عقد الإيجار مع المستأجر، ضمن أحكام الشريعة الإسلامية، و بالشروط التي اتفق عليها البنك مع المستأجر.

الخطوة الخامسة: يستلم البنك الأصل في نهاية مدة التأجير من المستأجر الأول، ثم يُعاود البحث عن مستأجر جديد،.... الخ.

بالنسبة لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك (التأجير التمويلي):² و تتلخص أهم الخطوات العملية لتطبيق هذا النوع من التمويل في البنوك الإسلامية كما يلي:

الخطوة الأولى: يتقدّم المتعامل للبنك الإسلامي، بطلب استئجار أصل معين، بعد أن يشتريه البنك و يدفع ثمنه، و يحدد المتعامل في هذا الطلب، الأصل الذي يريد أن يستأجره و مدة التأجير.

الخطوة الثانية: يقوم البنك بدراسة الطلب في ضوء معايير التمويل و الاستثمار المعمول بها.

الخطوة الثالثة: إذا وافق البنك الإسلامي على شراء الأصل و تأجيره للمتعامل حسب رغبته، يقوم البنك بإبلاغ المتعامل بتفاصيل الموافقة، و الشروط التي سيتم التأجير بناء عليها، و من أهم هذه البنود: الدفعة الأولى من

¹ المعيار الشرعي رقم 08 (المراجحة) - المعايير الشرعية من 1 إلى 58 - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI - البحرين مكتبة الملك فهد الوطنية - البحرين - 1437هـ - ص 202 - 234.

² أ.د. محمود حسين الوادي/ د. حسين محمد سمحان - المصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص 260/261.

الإيجار، و مدة الإيجار حسب موافقة البنك، و قيمة بدل الإيجار الشهري أو السنوي الذي سيدفعه المتعامل.

الخطوة الرابعة: يتم توقيع عقد الإيجار بين البنك الإسلامي و المتعامل، بالشروط المتفق عليها.

الخطوة الخامسة: يتم توقيع وعد من البنك للمتعامل بتمليكه الأصل المستأجر، في نهاية مدة الإيجار.

الخطوة السادسة: يتم توثيق العقد في الدوائر الحكومية المتخصصة.

الخطوة السابعة: يتنازل البنك الإسلامي عن الأصل في نهاية مدة التأجير، لصالح المستأجر (إذا التزم بشروط العقد).

و تتمثل أهم شروط صحة تنفيذ صيغة الإجارة في نشاط البنك كما يلي:

- الأصل في الإجارة أن تقع الإجارة بأنواعها على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر.
- يجوز للبنك أن يطلب من الواعد بالإستئجار أن يدفع مبلغا محددًا إليه، يحجزه لديه لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار، بشرط ألا يستقطب منه إلا بمقدار الضرر الفعلي في حالة نكول العميل¹.
- يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين، أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارها، أو تملك منفعتها.
- يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين.
- يجوز تملك العين من شخص أو جهة ما، ثم إيجارها نفسها إلى من تملكها البنك منه، و لا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك البنك لهذه العين.
- يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر، بأجرة حالّة أو مؤجلة (التأجير من الباطن)، ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.
- يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا.
- يجوز للعميل أن يشارك البنك في شراء العين التي يرغب في استئجارها، ثم يستأجر حصة البنك.
- عقد الإجارة هو عقد لازم، لا يملك أحد الطرفين الإنفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر، و يجب أن يحدد فيه و بدقة مدة الإجارة.
- يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع.

¹ المعيار الشرعي رقم 09 (الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك) - هيئة المراجعة و المحاسبة - ص 242.

- يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة، و التقيد بالشروط المتفق عليها و المقبولة شرعا.
- لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، لان الصيانة الأساسية تكون على حساب المؤجر.
- يجب في الإجارة المنتهية بالتملك تحديد طريقة تملك العين للمستأجر، و يتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة و بإحدى الطرق التالية:
 - ✓ وعد بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء الإجارة بأجرة المدة الباقية أو بسعر السوق.
 - ✓ وعد بالهبة.
 - ✓ عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط¹.
- يجب عدم نقل ملكية المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن².

الفرع السادس: تطبيق صيغة السلم:

و تتمثل خطوات تنفيذ و تطبيق هذه الصيغة كما يلي:

الخطوة الأولى: يقوم العميل بالتقدم للبنك الإسلامي بطلب لتمويل مشروع معين، يرغب في قيام البنك بتوفير السيولة النقدية اللازمة لهذا المشروع، و نوع المنتج الذي يقوم بإنتاجه، على أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى المشروع، يحدد فيها مبلغ السيولة المطلوبة.

الخطوة الثانية: يقوم البنك الإسلامي بدراسة الطلب و تقييم جدوى المشروع³ من الناحية الائتمانية، و ضمن معايير التمويل و الاستثمار المعروفة.

الخطوة الثالثة: يتم إبلاغ المتعامل بتفاصيل موافقة البنك الإسلامي على طلبه (قد يكون هنالك مفاوضات حول الثمن أو فترة التسليم)، فإذا اتفق الطرفان، يتم توقيع عقد بيع السلم، الذي يجب أن يشتمل على كل الشروط

¹ المعيار الشرعي رقم 09 (الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك) - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية-ص 240-270.

² إبراهيم علي المنصوري- تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك و الموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة/ دراسة فقهيّة نقدية- مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و الدراسات الإسلامية- الإمارات العربية المتحدة- العدد2- المجلد 16- ديسمبر 2019- ص 757.

³ إضاءات مالية و مصرفية- نشرة توعوية صادر عن معهد الدراسات المصرفية- الكويت- السلسلة 06- العدد 01- أغسطس 2013م.

الخاصة برأس مال السلم، و محل العقد،.....الخ.

الخطوة الرابعة: أين يدفع البنك كامل الثمن المتفق عليه عند إبرام العقد، و ذلك عن طريق فتح حساب للعميل، و إيداع المبلغ في حسابه.

الخطوة الخامسة: يقوم البنك باستلام البضاعة في الأجل المحدد بإحدى الطرق التالية:

1. يستلم البنك الإسلامي السلعة في الأجل المحدد، و يتولى تصريفها بمعرفته.
2. يوكل البنك البائع ببيع السلعة نيابة عنه، نظير أجر متفق عليه.
3. توجيه البائع لتسليم السلعة إلى طرف ثالث (المشتري)، بمقتضى وعد مسبق منه بشرائها¹.

يجب أن يراعي البنك في تنفيذ صيغة السلم في أعماله مجموعة شروط نذكر منها:

- يجوز التفاوض على إنشاء عقود السلم بمعاملات محدودة، تنتهي كل عملية فيها بنهاية أجلها.
- يشترط أن يكون رأس مال السلم معلوما للطرفين بما يرفع الجهالة، و يقطع المنازعة.
- يشترط قبض رأس مال السلم في مجلس العقد، و يجوز تأخيره ليومين أو ثلاثة كحد أقصى و لو بشرط، على ألا تكون مدة التأخير مساوية أو زائدة عن أجل تسليم المسلم فيه.
- يشترط أن يكون المسلم فيه مما ينضبط بالوصف و يثبت في الذمة.
- يشترط أن يكون المسلم فيه معلوما علما نافيا للجهالة، أين يحدد مقداره من وزن و كيل ، حجم و عدد.
- لا يجوز للمسلم (المشتري) أن يبيع المسلم فيه قبل قبضه.
- يجب على المسلم إليه تسليم المسلم فيه إلى المسلم (المشتري) عند حلول أجله على ما يقتضيه العقد، من الصفة و القدر، كما يجب على المسلم قبوله إذا كان مطابقا للمواصفات المبينة في العقد، و يجبر على قبوله إذا امتنع.
- إذا عرض البائع التسليم بما هو دون المواصفات، فإنه يحق للمسلم أن لا يقبله.
- يجوز التسليم قبل الأجل، بشرط أن يكون المسلم فيه على صفته و قدره.
- إذا عجز المسلم إليه عن التسليم بسبب إعساره، فينظر إلى ميسرة.

¹ أ.د. محمود حسين الوادي/ د. حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص247.

- يجوز للمسلم إليه أن يعقد سلماً موازياً مستقلاً مع طرف ثالث، للحصول على سلعة، مواصفاتها مطابقة للسلعة المتعاقد على تسليمها في السلم الأول، ليتمكن من الوفاء بالتزامه فيه، و في هذه الحالة يصبح البائع في السلم الأول مشترياً في السلم الثاني.
- يجوز للمسلم إليه أن يعقد سلماً موازياً مستقلاً مع طرف ثالث، لبيع سلعة مطابقة في مواصفاتها للسلعة التي اشتراها بعقد السلم الأول، و في هذه الحالة يصبح المشتري في السلم الأول بائعاً في السلم الثاني¹.

الفرع السابع: تطبيق صيغة البيع لأجل:

تعتمد البنوك الإسلامية في تطبيق هذا الأسلوب على التعامل بثمن أكبر من الثمن الحالي في الحالتين: الحالة الأولى: في معاملاتها مع التجار الذين يرغبون في استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة، و هذه الطريقة هي البديل لعملية الشراء بتسهيلات في الدفع التي تمارسها البنوك التجارية. الحالة الثانية: في المعاملات التي يكون فيها المبلغ المؤجل كبيراً و لأجل طويل. و إن من أنسب المشروعات التي يمكن للبنوك الإسلامية تمويلها باستخدام هذا الأسلوب، هو بيع الوحدات السكنية².

الفرع الثامن: تطبيق صيغة الإستهناص و الإستهناص الموازي:

تجرى خطوات الإستهناص في العادة كما يلي:
الخطوة الأولى: يتقدم العميل إلى البنك بطلب، يتمثل في أن يُصنع له سلعة و يبيعها له، و يتضمن الطلب المواصفات الدقيقة للمصنوع المطلوب، و كمياته و موعد التسليم المقترح.
الخطوة الثانية: تقوم إدارة البنك المختصة بدراسة طلب العميل من ناحية سمعة العميل و وضعه المالي، و التحقق من معلوماته التي قدمها، إضافة إلى دراسة الجدوى السوقية و الاقتصادية للمشروع المطلوب تمويله، و مدى ملاءمته لسياسة البنك و تعليماته المتبعة، و مدى شرعية العملية، و تقييم الضمانات المقدمة من العميل و مدى شرعيتها و ملاءمتها، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر التي تكتنف قبول هذه العملية التمويلية، كما تقدم الإدارة

¹ المعيار الشرعي رقم 10 (السلم و السلم الموازي) - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - مرجع سابق - ص 275-281.

² محمد البتاجي - المصارف الإسلامية - النظرية - التطبيق - التحديات - مكتبة الشروق الدولية - القاهرة/ جمهورية مصر العربية - ط1-2012م - ص 60/59.

مقترح لهامش الربح المناسب.

الخطوة الثالثة: بعد الحصول على موافقة كل من الإدارة أو اللجنة المختصة و هيئة الرقابة الشرعية في البنك على منح التمويل، يتم تبليغ العميل بالموافقة¹.

الخطوة الرابعة: تطلب إدارة البنك من العميل تقديم المستندات النهائية للتمويل ، و تقديم الضمانات اللازمة.

الخطوة الخامسة: التوقيع النهائي على عقد الإستصناع بين البنك و العميل، كما يمكن أن يقوم البنك بالتعاقد مع الصانع الأساسي للسلعة المطلوب تصنيعها و ذلك بعقد إستصناع موازي أو بعقود أخرى مناسبة مثل المقاوله.

الخطوة السادسة: يقوم البنك باستلام السلعة من الصانع الأساسي، و يتأكد من مطابقتها للمواصفات المطلوبة و المتعاقد عليها.

الخطوة السابعة: يقوم البنك بتسليم السلعة للعميل المستصنع طبقاً لشروط العقد.

الخطوة الثامنة: يقوم العميل بسداد الثمن طبقاً لعقد الإستصناع مع البنك.

بشكل عام يمكن للبنك أن يكون صانعا أو مستصنعا، أو الاثنين معا في حالة الإستصناع الموازي².

كما لا بد على البنك أن يراعي في تنفيذ صيغة الإستصناع مجموعة شروط نذكر منها:

- يجوز إبرام عقد الإستصناع بين البنك و المستصنع، و لو لم يسبق ذلك تملك البنك للمبيع أو للمواد المكونة له.
- عقد الإستصناع هو عقد ملزم للطرفين، إذا توفرت فيه شروطه و هي:
 - ✓ بيان جنس الشيء المستصنع و نوعه، و قدره و أوصافه المطلوبة.
 - ✓ معلومية الثمن، و تحديد الأجل إن وجد.
 - ✓ يثبت للمستصنع الخيار إذا جاء المصنوع مخالفا للمواصفات المشروطة³.
- لا يجوز أن تتم عقود أو إجراءات الاستصناع، بصورة تجعل العملية حيلة على التمويل الربوي، كان يكون طالب الاستصناع هو نفسه الصانع.
- يجوز أن يكون التعاقد على صنع أشياء بأوصاف ليس لها مثل في السوق، بشرط أن تكون مما ينضبط

¹ محمد محمود المكاوي- التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية- دار الفكر و القانون-جمهورية مصر العربية- ط1- 2016م- ص 135 / 138.

² مصطفى محمود محمد عبد العال عبد السلام- آلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية (دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أنموذجا)- بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع و المأمول- دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري بدبي من 31 ماي إلى 03 جوان 2009م- الإمارات العربية المتحدة- ص 17.

³ المعيار الشرعي رقم 11 (الاستصناع و الاستصناع الموازي)- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- ص 297 / 298.

- بالوصف، أو من الأشياء التي يكثر أمثالها في السوق.
- لا يجوز أن يكون محل الاستصناع شيئاً معيناً بذاته، كما لو قال بعتك هذه السيارة أو هذا المصنع، وإنما يكون الاستصناع فيما حدد بالمواصفات لا بالتعيين.
 - يجوز تحديد مدة لضمان عيوب التصنيع، أو الالتزام بالصيانة لمدة معينة، يتفق عليها الطرفان أو يجري بها العرف.
 - يشترط أن يكون ثمن الاستصناع معلوماً عند إبرام العقد،.
 - يجوز تأجيل ثمن الإستصناع، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة، لآجال محددة، أو تعجيل دفعة مقدمة و تسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد التسليم لأجزاء من المصنوع، و يجوز ربط الأقساط بمراحل الإنجاز.
 - يجوز للبنك في عقد الاستصناع سواء كان صانعاً أو مستصنعاً، أن يأخذ الضمانات التي يراها كافية للوفاء بحقوقه لدى المستصنع أو الصانع.
 - يجوز اتفاق الصانع و المستصنع بعد عقد الاستصناع ، على تعديل المواصفات المشروطة في المصنوع.
 - إذا كان المصنوع وقت التسليم غير مطابق للمواصفات، فإنه يحق للمستصنع أن يرفضه أو أن يقبله بحاله.
 - يجوز التسليم قبل الأجل، بشرط أن يكون المصنوع مطابقاً للمواصفات¹.

¹ المعيار الشرعي رقم 11 (الاستصناع و الاستصناع الموازي)- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- مرجع سابق- ص 300-306.

المبحث الثاني: التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي:

من أهم التمويلات الإسلامية المطبقة و المنتهجة من قبل إدارات البنوك الإسلامية ما يعرف بالتمويل العقاري، و هو من أهمها و أخطرها أيضا، باعتباره تمويلا حساسا يستدعي التريث و الدراسة الجيدة لكل ما يتعلق به، قبل الفصل في بنوده.

و يستمد هذا التمويل شرعيته و ضوابطه من جواز التمويل عموما بشروط، و من جواز الاستثمار في العقار خاصة و بشروط.

المطلب الأول: العقار في الفقه الإسلامي:

تعني الشريعة الإسلامية و تهتم بكل مناحي الحياة، و بجميع مستلزمات العيش الطيب للمسلم، بما في ذلك العقار لما له من أهمية في تحقيق الأمن و الاستقرار للفرد و المجتمع.

الفرع الأول: مفهوم العقار:

أولاً: العقار لغة: العقار مأخوذ من كلمة العُقر، و هو الذي يكون معتمدا لأهل القرية، يلجئون إليه، و العُقر أيضا كل بناء مرتفع، و يُقال عُقر الدار: محلّة القوم بين الدار و الحوض، كان هناك بناء أم لم يكن، و العقار: ضيعة الرجل، و الجمع العقارات، و العقار هو المتاع المصون، و رجل مُعقِر: كثير المتاع¹، و العقار الضيعة و النخل و الأرض و نحو ذلك، يقال ماله دار و لا عقار².

ثانياً: العقار في الاصطلاح الفقهي: تعددت آراء المذاهب الفقهية في بيان ماهية العقار، و هل يطلق هذا الوصف على الأرض فقط، أم على ما يوجد عليها من بناء و غراس، و لكن اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار³.

حيث ذهب فقهاء مذهب الحنفية و الحنبلية إلى أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، و أن الغراس و البناء لا يدخلان في مسمى العقار، و هم يطلقون على الغراس و البناء عقارا بالتبع للأرض، فإن انفصلا عن الأرض

¹ ابن فارس - مقاييس اللغة - كتاب العين - ص 93/95.

² الفيروز آبادي - القاموس المحيط - 570/1. / الحسيني الزبيدي - تاج العروس - 432/21.

³ محمد عرفة الدسوقي - الشرح الكبير للدردير مع حاشية الدسوقي - دار إحياء الكتب العربية - القاهرة/ جمهورية مصر العربية - د.ت - 476/3.

فليس بعقار¹، أما فقهاء مذهب المالكية و الشافعية، فقد ذهبوا إلى أن العقار يطلق على البناء و الشجر كما يطلق على الأراضي، فهم يجعلون للعقار ما لا يمكن نقله و تحويله مع بقاء هيئته و صورته، و هذا يشمل البناء و الأشجار، إذ بنقلهما تتغير حالتها و هيئتهما².

العقار عند الحنفية: هو الأرض مبنية كانت أو غير مبنية³.

العقار عند المالكية: هو من دار أو أرض أو شجر، فالعقار هو الأرض و ما اتصل بها من بناء أو شجر⁴.

العقار عند الشافعية: هو مصطلح يطلق على كل ملك ثابت له أصل كالدار و النخل، و قال بعضهم، و ربما أطلق على المتاع، و الجمع عقارات⁵.

العقار عند الحنابلة: فظاهر كلام أئمة المذهب الحنبلي، بل صريحه، أن العقار هو الأرض، و أن الغراس و البناء ليس بعقار⁶.

في الاصطلاح القانوني وفقا للقانون المدني الجزائري في المادة 3/683 (الحقوق العينية الأصلية): كل شئ مستقر بجيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول.

و وفقا للمادة 684 من نفس القانون: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

الفرع الثاني: أقسام العقار:

يمكن تصنيف العقارات كما يلي:

¹ أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة - دار الميمان- المملكة العربية السعودية - ط1- 2011م- ص 37- نقلا عن: العناية شرح الهداية للبايزي- ج3-ص403/ و رد المختار على الدر المختار لابن عابدين- ج 4- ص 361./ و المغني لموفق الدين ابن قدامة- ج7- ص 364./ و الانصاف للمرداوي- ج 15- ص 370-381.

² أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار- مرجع سابق- ص38- نقلا عن: نهاية المحتاج الى شرح المنهاج للرملي- ج4- ص 93./ حاشية الحمل لسليمان العجيلي الجمل- ج 3- ص138./ و شرح مختصر خليل للخرشي- ج6- ص187./ و الفواكه الدواني للنفاوي- ج2- ص 96.

³ محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز بابن عابدين الدمشقي الحنفي- حاشية المختار على الدر المختار في شرح تنوير الابصار الجزء الرابع- دار الكتب العلمية- بيروت/ لبنان- ط1- 1994- 361.

⁴ محمد بن عبد الله الخرشي المالكي ابو عبد الله- شرح مختصر خليل للخرشي- ج6- دار الفكر للطباعة- بيروت- ص 164./ و محمد بن شهاب الرملي- نهاية المحتاج على شرح المنهاج- ج4- دار الفكر- بيروت- 1984م- ص93.

⁵ محمد بن احمد السرخسي- الميسوط- ج 14- دار المعرفة- بيروت- 1993م- ص177.

⁶ موفق الدين عبد الله بن احمد بن قدامة/ تحقيق عبد الله التركي و عبد الفتاح الحلو- المغني- ج7- دار هجر- ص364.

أولاً: تقسيم العقارات تبعاً لمعيار الغرض الذي يستخدم فيه العقار:¹ و نميز فيها بين:

- **عقارات سكنية:** و هي العقارات التي تستخدم للسكن و المبيت الدائم أو المؤقت، و هي وحدات إقتصادية مستقلة لها طبيعتها الفريدة و سوقها الخاص، و منها مباني الأسرة الواحدة (البيوت الخاصة)، مباني الأسر المتعددة و أهمها: عمارات الشقق، مجمعات الشقق، مجمعات الشقق المملوكة لأصحابها، الفنادق، فنادق و استراحات طرق السفر،... الخ.
- **عقارات تجارية:** و هي العقارات التي تتخذ لمزاولة النشاط التجاري، و هو بيع و شراء السلع و الخدمات، و يندرج تحت هذا القسم مثلاً: مراكز التسوق، و هو السوق المستقل بإنشاءاته، و المقام كوحدة إنشائية واحدة، و يملك من قبل مستثمر واحد، هذا الأخير الذي يؤجر متاجره لتجار التجزئة أو المتاجر المقسمة (هي عبارة عن متجر ضخم يملكه شخص واحد، مقسم من الداخل إلى عدة أقسام كل قسم متخصص في نوع من المنتجات).
- **عقارات المكاتب (إدارية):** و هي العقارات التي يستخدمها الأفراد و المؤسسات الخاصة و العامة، كمقر إداري لأنشطتهم التجارية و الصناعية، و الزراعية و غيرها.
- **عقارات صناعية:** و هي العقارات المصممة لإنشائها و معمارياً لتجرى فيها أعمال التصنيع و التعدين، و منها: المصانع، المستودعات،... الخ.
- **عقارات زراعية:** و هي العقارات المقامة لغرض الإنتاج الزراعي و الحيواني، و من أمثلتها المزارع (الأراضي الزراعية).
- **عقارات ذات طبيعة خاصة :** و من أمثلتها الموانئ و المطارات.
- **عقارات ترفيهية:** و هي كل عقار يستخدم في الترفيه و الترويح عن النفس، و منها الحدائق و الغابات المحمية، النوادي الثقافية،... الخ.
- **الأرض الغير مستغلة (لم تطور) سواء كانت مقسمة أو غير مقسمة.**

ثانياً: تقسيم العقارات تبعاً لمعيار الدخل: و تقسم العقارات هنا إلى:

- **عقارات دخلية:** و هي العقارات التي تدر دخلاً للمالكها، و من أمثلتها عمارات الشقق، المجمعات السكنية، المتاجر و الأسواق المركزية،... الخ.
- **عقارات غير دخلية:** و هي العقارات التي لا تدر دخلاً لأصحابها، و منها الأراضي الغير مقسمة، الطرق،... الخ.

¹ عبد المحسن يوسف ناصر الخرافي- الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي- رسالة ماجستير- جامعة أم القرى- المملكة العربية السعودية- فبراير 1989م- ص 81 إلى 84.

ثالثا: تقسيم العقارات باعتبار درجة ضرورة العقار: و نميز فيها بين:

- عقارات أساسية: و هي العقارات التي لا يستغني عنها المجتمع، و منها المباني السكنية، المصانع و الأسواق، المدارس و المستشفيات،... الخ.
- عقارات متممة غير أساسية: و هي العقارات التي تقل درجة أهميتها و الإلحاح على وجودها في المجتمع، مثل النوادي،... الخ.

رابعا: تقسيم العقارات باعتبار مالك العقار: و يمكن تقسيم العقارات وفق هذا التصنيف إلى ما يلي:

- عقارات خاصة: و هي العقارات المملوكة ملكية خاصة، سواء كانت أراضي أو مباني.
- عقارات عامة: و هي العقارات المملوكة ملكية عامة، كالمباني العامة من مستشفيات و موانئ و مطارات،... الخ.

خامسا: تقسيم العقار باعتبار درجة تطوره: و تقسم العقارات على أساس هذا المعيار إلى قسمين أساسيين، هما:

- عقارات خالية: و هي نوع واحد فقط، و تتمثل في الأرض الخام بجميع أشكالها، و التي لم تمتد إليها يد الإنسان بالتغيير و التحوير، فلم يضاف إليها بناء و لا غرس.
- عقارات مطورة، و تتمثل في كل أرض بذل فيها الإنسان عملا، فغبر و زاد و بنا وأصلح فيها.¹

الفرع الثالث: أحكام العقار في الفقه الإسلامي:

أولت الشريعة الإسلامية اهتماما كبيرا بالعقار، و ذلك وفقا لما يلي:

– مبدأ الخلافة: لقد جاء الإسلام بمبدأ خلافة الإنسان في هذه الأرض، لقوله تعالى: ((هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (29))) سورة البقرة، الآية 29، و قوله تعالى: ((وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ وَرَفَعَ بَعْضَكُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيُبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ ۗ إِنَّ رَبَّكَ سَرِيعُ الْعِقَابِ وَإِنَّهُ لَغَفُورٌ رَّحِيمٌ (165))) سورة الأنعام، الآية 165، و قوله تعالى: ((آمَنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۗ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ (7))) سورة الحديد، الآية 7، فالله عز و جل سخر الأرض بما فيها لبني البشرية ليعمروها، مستخلفين فيها

¹ عبد المحسن يوسف ناصر الخرافي- الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي- مرجع سابق- ص 84/85/86.

إلى حين، و في تفسير ابن كثير رحمه الله في معنى قوله تعالى: ((وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۗ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ (30))) الآية 30 من سورة البقرة، أن المقصود بالخليفة: ساكن و عامر يعمرها و يسكنها¹.

فالله سبحانه و تعالى جعل الأرض للناس يخلف بعضهم بعضا، يتملكون فيها و يتداولون ملكها بيعا و شراء و هبة و إرثا، يصلحونها و يعمرونها لصالح دنياهم.

– مبدأ تنظيم أسباب التملك:² جاء الإسلام ببيان واضح يبين فيه السبل التي من خلالها يحقق الإنسان في هذه الأرض مبدأ الخلافة، وفق أحد أسباب التملك التي قررها الشرع، و هو ما ينفرد به نظام الملكية في الإسلام عن غيره من النظم، و من بين أشكال التملك في الإسلام ما يلي:

الإرث: لقد جاء الإسلام بتوضيح أحكام الميراث توضيحا دقيقا مفصلا، فجعل الموت سببا ينتقل به ملكية العقار من الميت إلى مورثه وفق قسمة واضحة جلية، لقوله تعالى: ((يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ ۗ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۗ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۗ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۗ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ ۗ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ ۗ مِن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ آبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا ۗ فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا (11))) الآية 11 من سورة النساء.

الإحياء: و هو سبيل من سبل التملك في الإسلام، و به يملك الإنسان الأراضي الخارجة عن ملك و اختصاص الغير، فإحياء الموات في العموم من طرق التملك، كما قال رسول الله صلى الله عليه و سلم: ((من أحيا أرضا ميتة فهي له))، و هذا الطريق مقيد بأن لا يكون الإحياء متعلقا بحقوق عامة أو خاصة، قال عليه الصلاة و السلام: ((من أحيا أرضا مواتا في غير حق مسلم فهي له)).

الوصية: و أصلها قوله تعالى: ((كُتِبَ عَلَيْكُم إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِن تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةُ لِلْوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ ۗ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ (180))) سورة البقرة، الآية 180، و حديث: ((إن الله أعطى كل ذي حق حقه فلا وصية لوارث))³، فبالوصية ينتقل العقار بعد موت الموصي، إلى ملك الموصى له، وفق

¹ تفسير ابن كثير للقران العظيم- مرجع سابق- ج 1(ص216)/ ج 3(ص 385).

² د.أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة- مرجع سابق- ص46/47.

³ سنن الترمذي- باب الوصايا على الرسول- حديث رقم 2255- ص 299.

الأحكام التي وضعها الشارع لتنظيم هذا الأمر.

العقود الناقلة للملك: كالبيع والهبة، وغيرها من العقود الناقلة لملك العقار من ذمة إلى ذمة، جاءت شروطها و موانعها واضحة في الشريعة الإسلامية.

ففي البيع لا بد من بيان المبيع بيانا واضحا يمنع الجهالة و الغرر، و في الهبة تحرم هبة أحد الأولاد دون الآخر، لقوله صلى الله عليه و سلم لمن جاءه ليشهده على هبته لابنه: (هل لك ولد سوى هذا؟)، قال: نعم، قال: أكلهم وهبت لهم مثل هذا؟، قال: لا، قال: فلا تشهديني إذا، فأبى لا أشهد على جور)¹.

التوثيق: لقد وضع الله سبحانه و تعالى منارات واضحة في التوثيق بيّنتها آية الدين لقوله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلِكَ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (282)) سورة البقرة، آية 282، و الكتابة و الإشهاد إنما تشرعان في العقود التي فيها تأجيل²، و هو علم يبحث في كيفية إثبات العقود و التصرفات و الالتزامات، و نحوها في الحجج و السجلات و المكاتبات التي تتم في المعاملات على وجه يصح الاحتجاج بها. و هو خطة يتولاها المنصّبون لكتابة العقود، و ضبط الشروط بين المتعاقدين في الأنكحة و سائر المعاملات و نحوها، على وجه يحتج به.

و يعرف أيضا بأنه اتخاذ وسائل تضمن تحصيل الحق و صيانته عن الجحود و الضياع.

و عوما فالتوثيق يتمثل في الأحكام و الإجراءات التي تكفل إحكام و إثبات العقار على وجه، يصحح الاحتجاج و التمسك به عند التنازع³.

¹ صحيح مسلم- كتاب الهبات- باب كراهة تفضيل بعض الأولاد في الهبة- حديث رقم 14- ص1243.

² د.أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة- مرجع سابق- ص48/49.

³ د.أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار- مرجع سابق- ص 235.

تحريم الغصب: حرّم الله سبحانه و تعالى في كتابه، و على لسان رسوله صلى الله عليه و سلم أخذ أموال الناس بالباطل، و جاء التشديد و الوعيد و التحذير من غصب العقار من دور و أراض و بساتين، فقد بوّب البخاري رحمه الله في صحيحه باباً أسماه: إثم من ظلم شيئاً من الأرض، و أورد فيه حديث: (من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين)، و من الأحاديث التي تدل على تحريم غصب العقار ما جاء أن النبي صلى الله عليه و سلم قال: (من ظلم قيد شبر من الأرض طوقه من سبع أرضين)¹.

رفع الضرر بالعقار: جاء الإسلام برفع الضرر بل و منعه قبل وقوعه مصداقاً للقاعدة الشرعية: لا ضرر و لا ضرار، فقد رفعت الشريعة الإسلامية الضرر الذي يقع على العباد بأنواعه، و من ذلك الضرر الذي قد يسببه العقار.

مشروعية الوقف: و أصل المشروعية ما ورد عن ابن عمر رضي الله عنه، أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه أصاباً أرضاً بخير، فأتى النبي صلى الله عليه و سلم يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله إني أصبت أرضاً بخير لم أصب ما لا قط أنفس عندي منه فما تأمر به؟ قال: (إن شئت حبست أصلها و تصدقت بها)، قال: فتصدق بها عمر رضي الله عنه²، و أنه لا يباع و لا يوهب و لا يورث، و تصدق بها في الفقراء و في القرى و في الرقاب و في سبيل الله، و ابن السبيل و الضيف..)، كما يشترط في الوقف أن يكون مما يجوز الإنتفاع به شرعاً³، فقد ذهب جمهور الفقهاء إلى أن الوقف جائز شرعاً في الدور و الأرضين من البناء و الغرس⁴.

فقد شرع الله للناس أن يوقفوا بعض أموالهم من أرض أو دار، بحيث يبقى أصلها و ينتفع بثمرتها، سواء كان المنتفع بثمرتها أهل الواقف أو عامة المسلمين، أو غيرهما من مصارف الوقوف المشروعة⁵.

الفرع الرابع: الأهمية الاقتصادية للعقار:

و يمكن إيجازها في النقاط التالية:

➤ تحوّل العقار من أن يكون وسيلة للسكن، إلى أن يصبح سلعة يمتهن الإتجار بها مجموعة من الناس، بل

¹ صحيح مسلم- كتاب المساقاة- باب تحريم الظلم و غصب الارض و غيرها- حديث رقم 1612- ص 1231.

² أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري- صحيح البخاري- كتاب الوصايا- باب الوقف كيف يُكتب- حديث رقم 2772- دار ابن كثير- دمشق/بيروت- ط1- 2002م- ص 687.

³ عبد القادر باجي- أحكام الوقف- الإمام يحيى بن محمد بن محمد الحطاب المالكي- دار بن حزم- بيروت/لبنان- ط1- 2009م- ص 25.

⁴ محمد بن احمد بن صالح الصالح- الوقف في الشريعة الإسلامية و أثره في تنمية المجتمع- فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر- الرياض المملكة العربية السعودية- ط1- 2001- ص 28.

⁵ د.أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار- مرجع سابق- ص 46 إلى 56.

تؤسس الشركات الكبرى للمتاجرة به.

➤ يعطي العقار أمنا تجاريا لأصحابه، حتى أصبح المقياس للشراء المادي بحسب ما عند الشخص من عقار، و قد ورد في السنة ما يشهد لهذا، فقد جاء عن الرسول صلى الله عليه و سلم أنه قال: (من باع دارا أو عقارا فلم يجعل ثمنه في مثله كان قمنا...)، و المقصود أن بيع الأراضي و الدور و صرف ثمنها إلى المنقولات غير مستحب، لأنها كثيرة المنافع، قليلة الآفة، لا يسرقها سارق و لا يلحقها غارة، بخلاف المنقولات.

➤ يتميز العقار بقوة ائتمانية، إذ أصبح العقار أنفس و أوثق ما يقدمه طالب التمويل، و هذا توثيقا للمبالغ التي يحصل عليها.

➤ يحمي العقار مالكة من سريان التضخم إلى أمواله، فالعقار يعطي درجة من الوقاية من آثار التضخم، لأن أثمان العقارات و عوائدها تميل إلى الارتفاع¹.

المطلب الثاني: التمويل العقاري الإسلامي:

التمويل العقاري هو من أنواع التمويل، و الذي يُعنى بالقطاع العقاري، و له خصوصيته و ضوابطه من منظور الإسلام.

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري في الفقه الإسلامي و أهميته:

لقد تطرقنا آنفا لمفهوم التمويل في الفصل الأول من هذا العمل، كما اشرنا أيضا إلى مفهوم العقار في هذه الجزئية، و عليه يمكن أن نخلص إلى مفهوم التمويل العقاري كما يلي:

أولاً: مفهوم التمويل العقاري: و يقصد به عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات و غيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أخرى للقيام بعملية التمويل، ليقوم العميل فيما بعد بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة².

و بشكل عام فالتمويل العقاري الإسلامي هو توجيه الأموال نحو تمويل الأفراد و المؤسسات لتلبية حاجاتهم في القطاع العقاري، من خلال تمكينهم من حيازة عقار أو استغلاله ، وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.

¹ د. أحمد بن عبد العزيز- نوازل العقار- مرجع سابق- ص63.

² هشام محمد القاضي- التمويل العقاري/ دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة- الإسكندرية- دار الفكر الجامعي- ط1- 2011م- ص57.

ثانياً: أهمية التمويل العقاري:

تكمن أهمية التمويل في الاقتصاد الإسلامي في أنه خادم للنشاط الاقتصادي، فالمشروعات الاستثمارية المختلفة و المتعددة التي تقوم بها الدولة أو الأفراد تحتاج إلى التمويل، و توفير رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها، و هذا لكي تنمو و تواصل حياتها و مسارها، فالتمويل بمثابة الدم الجاري للمشروع، و أساس لتنفيذه و استمراره.

و نفس الشيء بالنسبة للاستثمار العقاري، حيث تكمن أهمية هذا الأخير في أنه يؤدي إلى إشباع غريزة التملك لدى الأفراد، لأن الإنسان بطبعه فطر على حب التملك، و التمويل العقاري يعمل على توفير المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن و غيره، و يتيح للفرد شراء أو بناء مسكن خاص به، بنفس قيمة المسكن المؤجر، بعد سداد كامل ثمنه، حيث توجد حاجة ماسة بالناس لامتلاك مساكن خاصة بهم، تريحهم في حياتهم، و يمكن إجمال أهم النقاط التي تعكس دور التمويل العقاري في ترقية الاستثمار العقاري السكني في النقاط التالية:

✓ يؤدي التمويل العقاري إلى توسيع قاعدة الملكية العقارية في المجتمع بدلا من الإيجار، حيث أنه يساعد على امتلاك المسكن خاصة لمحدودي و متوسطي الدخل.

✓ يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع، عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي و محدودي الدخل، و هي فئات غير قادرة على تمويل شراء و بناء مساكنها، خاصة في ظل ارتفاع الأسعار، و ندرة الأراضي المخصصة للأغراض السكنية، و ذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل حصولهم على مسكن، على أن يكون السداد على آجال طويلة نسبيا.

✓ يعمل على تطوير و تنمية القطاع العقاري، من خلال إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، و تشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، كما يعمل على رواج و تنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس، و تحريك و تنشيط عجلة السوق العقارية و الذي يعتبر ركنا أساسيا في الاقتصاد القومي، بحيث أنه لا يمكن الاستغناء عن المباني بأي حال من الأحوال.

✓ المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول من خلال توفير فرص العمل، و مواجهة ظاهرة السكن العشوائي.

✓ التخفيف من حدة التضخم و ارتفاع الأسعار في السوق العقاري، بحيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة و القديمة في سوق العقارات، يؤدي إلى توازن الأسعار، و بالتالي التخفيف من حدة التضخم.

- ✓ يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و الأمني للفرد و المجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، و تملك المسكن علامة من علامات الاستقرار و الأمان للفرد و المجتمع معا.
- ✓ يعمل التمويل العقاري على تنامي دور الصناديق العقارية، والشركات العاملة في المجال العقاري، خصوصا ما كان معتمدا فيه على التمويل الإسلامي¹.
- ✓ يساهم في معالجة الركود في السوق العقاري، و تنشيط الاقتصاد الوطني، من خلال توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات، أو لبائعيها².
- ✓ يساهم في توفير التمويل محدودي الدخل في المجتمع للحصول على مساكن.
- ✓ خلق فرص عمل جديدة، و تنشيط سوق العمل و المهن المرتبطة بالسوق العقاري.
- ✓ تنشيط حركة التجارة و التداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني³.

الفرع الثاني: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي:

إضافة إلى ما تم التطرق إليه في الفصل الأول من الضوابط العامة التي تحكم المال و التمويل الإسلامي، هنالك ضوابط شرعية متعلقة بالتمويل العقاري، تجعله سليم التطبيق شرعا.

أولاً: الضوابط العقائدية: و هي الضوابط التي أوجبت الشريعة الإسلامية الإيمان بها إيمانا راسخا، و على المسلم العمل بمقتضاها في تصرفاته المالية، و تتسم هذه الضوابط بالثبات و الدوام، و لا تتغير بتغير الأزمنة و الأمكنة، و تتمثل هذه الضوابط في الآتي:

- ✓ الإيمان بالملكية المطلقة لله تعالى للمال: أي أن الإنسان يجب أن يعتقد أن المال الذي في يده هو ملك لله تعالى، و هبة منه سبحانه و تعالى إليه، لأن الله تعالى هو المالك الحقيقي لكل شئ، و باعتقاد المرء بهذا سوف يتعد عن اكتناز الأموال، و لا يبخل عباد الله المحتاجين له، لأن اكتناز الأموال يؤدي إلى فساد أحوال الناس، و تعطيل توظيف الأموال، و هذا يؤثر سلبا على الإنفاق الاستهلاكي و معدل دوران النقود و نمو الثروة الاقتصادية، و بالتالي يساهم في إيجاد البطالة و الفساد.
- و مفاد هذا الضابط بالنسبة للتمويل العقاري، أن يعتقد الممول أن المال الذي في يده هو ملك لله تعالى،

¹ د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 63.

² علاء حسين علي - التمويل العقاري و ضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية/دراسة فقهية - مجلة تشريعات التعمير و البناء/جامعة ابن خلدون بتيارت - الجزائر - العدد 4 - ديسمبر 2017م - ص 10/09.

³ علاء حسين علي - التمويل العقاري و ضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية/دراسة فقهية - مرجع سابق - ص 10.

و انه مستخلف فيه، بحيث ينعكس هذا الاعتقاد على تصرفه فيه عند منحه لمن يريد، و لا يمنعه عنه¹.
✓ أن يقصد بالتمويل بالدرجة الأولى وجه الله عز وجل و رضاه: و هو ضابط عام يشمل جميع أعمال المسلم و تصرفاته، و معنى هذا الضوابط ألا يقتصر النشاط التمويلي للفرد على ما يحقق له عائدا ماديا فقط، بل عليه أن يولي اهتمامه بالمنافع الروحية و الأخروية، و يتبغى بتمويله رضا الله عزّ و جلّ، دون انتظار عائد أو نفع مادي يعود عليه، كإعطاء التمويل في صورة قروض حسنة، أو هبات للمحتاجين، أو تمويل مشروعات بهدف نفع القائمين عليها و العاملين فيها.
و يشمل هذا الضابط في مجال التمويل العقاري كلا من الممول و طالب التمويل، فالممول يُراعى في تقديمه للتمويل نفع غيره، و يتقرب إلى الله عز وجل بذلك، لأنه عن طريق هذا التمويل يكشف عن مسلم كريمة، و يقضي له حاجة من حوائج الدنيا، و يعين مسلما على نوائب الدهر، و في كل ذلك يتبغى الأجر و المثوبة من الله تعالى.

ثانيا: الضوابط الفقهية: و يتمثل أهمها في ما يلي:

ضابط المصلحة: فالمصلحة هي المنفعة التي قصدها الشارع الحكيم لعباده، من حفظ دينهم و نفوسهم و عقولهم، و نسلهم و أموالهم .

و من أهم ما تتميز به المصلحة في الشريعة الإسلامية، هو أن الزمن الذي يظهر فيه أثر كل من المصلحة و المفسدة ليس محصورا في الدنيا وحدها، بل يشمل الدنيا و الآخرة، و أن قيمة المصلحة الشرعية لا تنحصر فيما تنطوي عليه من لذّة مادية، بل هي نابعة من حاجة كل من الجسم و الروح في الإنسان، و أن مصلحة الدين أساس لكل المصالح الأخرى.

و ضابط المصلحة يعني أن يكون طالب التمويل العقاري له مصلحة في هذا التمويل، و أن يكون هذا النوع من التمويل يعمل على جلب منفعة له، أو دفع ضرر عنه، و ذلك متوفر في الحاجة لشراء مسكن له أو لبنائه، لأن التمويل في حقيقته نوع من الإقراض، فلا بد أن يكون له مصلحة فيه، بأن يكون محتاجا إليه، و يحقق له منفعة،

أو يدفع عن ضرر، أما إذا لم تكن هناك مصلحة لطالب التمويل العقاري في طلب التمويل، فلا يحق له الإقدام عليه.

و المصلحة أيضا محققة بالنسبة للممول، حيث يبغى وراء تقديم التمويل لغيره الحصول على الربح و النفع من خلال ذلك، عن طريق إتباع إحدى وسائل التمويل المشروعة من بيع إلى أجل أو استصناع، أو مشاركة أو غيرها،

¹ د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص338.

و كذلك الأمر بالنسبة للوسائل التعاونية، أين يتنغي النفع و الأجر و الثواب من الله عز و جل.

فطالب التمويل يقصد بحصوله على التمويل أن يستخدمه في قضاء مصلحة مشروعة له، ممثلة في حصوله على العقار الذي يؤويه¹ أو يستغله لأغراض الحياة الأخرى المشروعة.

مراعاة الحلال و الحرام (المشروعية): بمعنى أن تكون المصلحة التي من أجلها يقدم الشخص على التمويل العقاري (مؤلاً كان أو ممول) حلالاً و مشروعة، و ليست محرمة شرعاً، فلا يجوز منح التمويل مثلاً لإقامة مشروع موضوع نشاطه محرم شرعاً، كبناء الملاهي،،،،،.

كما يتضمن ضابط المشروع أيضاً، وجوب أن يتحقق التمويل بأسلوب عادل و نافع، فلا يتم بشروط مجحفة، تضر بالمولّد طالب التمويل، كزيادة مبالغ فيها في ثمن التمويل بالمراجحة مثلاً، أو التمويل بالربا كاشتراط فائدة على التمويل بالقرض، و كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالغير، كبيع الدين و الغرر، و المتاجرة بالديون (التوريق)، و التأمين التجاري، و غير ذلك من الأساليب الضارة الغير مشروعة.

و من أهم ضوابط التمويل العقاري بالنسبة للممول، عدم اشتغال التمويل على الربا بجميع أنواعه، كأن يكون التمويل قرضاً بفائدة ثابتة أو متغيرة،،،.

و الغرر في عقد التمويل العقاري كأن يجهل أحد العاقدين مقدار التمويل، أو أسلوبه أو أجله، أو طريق سداده و مخاطره و ضماناته، و كل ما يتعلق بالعقد، و اشتغال عقد التمويل العقاري على الغرر الكثير يؤثر في صحة العقد، أما الغرر اليسير فإنه لا يؤثر في صحة العقد، بل يبقى العقد معه صحيحاً.

كما يتحقق الغش و التدليس في التمويل العقاري من خلال الغش في العقار المبيع، و كتمان ما به من عيوب، أو كأن يعطي طالب التمويل بيانات غير صحيحة عن وضعه المالي، ليغرر بالمولّد فيقدم على التعاقد معه، و لذلك يجب على الممول التأكد من المركز المالي لطالب التمويل بكافة الوسائل الشرعية المتاحة، لكي يكون على ثقة من مقدرة هذا الشخص على التسديد، و أداء ما عليه من التزامات².

حماية حقوق المتعاقدين: و المراد بهذا الضابط تلك الوسائل و الآليات التي تكفل حماية حقوق كل طرف من أطراف العقد، بحيث لا يطغى كل طرف على حق الطرف الآخر، فيتعاقدان و هما على دراية كاملة بالضمانات التي تكفل لكل واحد منهما حقه، حفظاً من الضياع.

¹ د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 339.

² د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 340 / 355.

و قد أجاز الفقه الإسلامي للدائن الحصول على بعض الضمانات الشرعية التي تكفل له الحفاظ على أمواله، و استردادها بأمان، كالرهن و الكفالة، وغيرهما، فإذا طلب الدائن من المدين تقديم بعض الضمانات، فإن هذا من حقه، و على المدين أن يجيبه إلى ذلك، و إن تنازل عن هذا الحق، فهذا شأنه، و له الحق في ذلك، فمن أهم خصائص التمويل الإسلامي المساعدة على تنشيط السوق العقاري، و التقليل من درجة المخاطر بإقرار الضمانات و تحقيق العدالة في توزيع المنافع و المخاطر بين طرفي التمويل¹.

ثالثاً: الضوابط الأخلاقية:

و يقصد بالضوابط الأخلاقية مجموعة القيم و المبادئ الأخلاقية الثابتة التي يجب أن يلتزم بها الفرد عند ممارسته لأنشطته المالية و غير المالية، و منها التمويل العقاري، و هي ضوابط تقترب في مضمونها و وجوب الالتزام بها، من الضوابط الفقهية، فمن أمثلة هذه القيم الواجب التقيّد بها بين الممّول و المتممّل هي الصدق و الأمانة، الوفاء بالوعد،... الخ، و تكمن علاقة هذه القيم بالتمويل العقاري في ما يلي:

الصدق: و يترتب عن ضابط الصدق أن يعلم العاقدان علماً نافياً للجهالة ماهية العقد المراد إبرامه، و كل ما تعلق بالمعقود عليه و أوصافه، و مختلف البيانات الخاصة به، كما يكون كل واحد منهما على بينة من أمره عند التعاقد، و لذلك نجد الفقهاء يشترطون في المعقود عليه عدّة شروط ينبغي توافرها فيه عند التعاقد، إنطلاقاً من هذا الضابط، و منعا للخلاف و التنازع بين العاقدين.

الأمانة: و هو يعم جميع الأمانات الواجبة على الإنسان من حقوق الله عز و جل على عباده، من الصلاة و الزكاة، و الكفارات و النذور و الصيام، و غيرها، و من حقوق العباد بعضهم على بعض كحفظ الودائع، وغيرها.

الوفاء: هو ضابط يشمل كلا من الممول و طالب التمويل، أين يلتزم كل منهما بالوفاء بأداء الالتزام الواقع على عاتقه، فيلتزم طالب التمويل بالوفاء بأقساط التمويل في موعده ما دام ميسراً، و لا يوجد ما يمنعه من ذلك، و يجب على الممول الالتزام بأداء مبلغ التمويل للمتمول كاملاً غير منقوص، و في الوقت المتفق عليه بينهما.

كما يشمل هذا الضابط أيضاً الوفاء بالوعد الصادر من أحدهما للآخر، و قد أجمع العلماء على أن من وعد إنساناً شيئاً ليس بمنهي عنه، فينبغي أن يفي بوعدده.

الاعتدال و الرشيد في الإنفاق و الاستهلاك: و المقصود بهذا الضابط أن يقتصر الشخص بقدر حاجته دون

¹ محمد عبد الحليم عمر - الآليات التمويلية لتنشيط السوق العقاري - ورقة عمل مقدمة لمؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري - أيام 24-26-27 جوان 2002م - جامعة الأزهر - جمهورية مصر العربية - الجمعية المصرية لمثني الأملاك العقارية - ص 07.

إسراف و تبذير.

فمن مظاهر الإسراف و التبذير إنفاق الأموال الطائلة في المساكن، حيث نجد أقواما تحمّلوا الديون العظيمة، ليحصل أحدهم على المسكن الفاخر، تكاثرا و تفاخرا، و قد يستدين البعض بالربا من أجل ذلك، و ملايين المسلمين مشردون هنا و هناك لا يجدون مسكنا يأويهم، و قد حدّر الله تعالى في كتابه العزيز من الممارسات الإعمارية الفاسدة القائمة على البذخ و الإسراف، فقد ذمّ سبحانه و تعالى قوم عاد لأنهم أقاموا مباني للعبث و الفجور، و قد جاء في الآية 128 من سورة الشعراء: قال تعالى: ((أَتَبْنُونَ بِكُلِّ رِيعٍ آيَةً تَعْبَثُونَ (128))، و في تفسيرها عن ابن كثير قال¹: (اختلف المفسرون في الريع بما حاصله، أنه المكان المرتفع عند جوادّ الطرق المشهورة، تبنون هنالك بناء محكما باهرا هائلا، أي معلما بناء مشهورا، تعبثون، و إنما تفعلون ذلك عبثا، لا للاحتياج إليه، بل لمجرد اللعب و اللهو و إظهار القوة، و لهذا أنكر عليهم بنهم عليه السلام، ذلك لأنه تضييع للزمان و إتعاب للأبدان في غير فائدة، و استغلال بما لا يجدي في الدنيا و لا في الآخرة).

إذن لا بد من أن يقتصد المرء في طلب التمويل العقاري، و بدون إسراف فيه، كأن يطلب التمويل العقاري للمبالغة في التزيين و التحسين للمسكن، لأنه من العبث المذموم، و الأصلح له أن يقتصر على قدر الحاجة المعتدلة، و ما لا بد له منه من أمر المسكن².

¹ أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي - تفسير القرآن العظيم - ج6 (تفسير سورة الشعراء) - - دار طيبة للنشر التوزيع - المملكة العربية السعودية ط2 - 1999م - ص 152.

² د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 372/364.

المبحث الثالث: آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية:

يحكم عمل و نشاط البنك الإسلامي ضوابط تراعي طبيعة و توجهات نشاطه، و ذلك في إطار الشريعة الإسلامية السمحاء، و بالكيفية التي تضمن تحقيق البنك لأهدافه المسطرة، و أدائه لدوره الحقيقي في المجتمع و الاقتصاد الوطني، و من بين أهم توجهاته التمويلية، الاستثمار و التمويل في النشاط العقاري.

المطلب الأول: الإدارة الاستثمارية العقارية في البنوك الإسلامية:

للبنك الإسلامي كغيره من المؤسسات الاقتصادية، هيكل تنظيمي يحوي عديد الإدارات، كل و اختصاصها، و هذا تحقيقا لحسن تنظيم و تسيير أمور البنك، و اتخاذ القرارات الصائبة في مختلف معاملاته، و من بين هذه الإدارات التي تلعب دورا أساسيا في المحافظة على الاستقرار المالي و التنافسي للبنك، الإدارة الاستثمارية العقارية، التي تهتم بتسيير و تخطيط و توجيه و اتخاذ القرارات الملائمة في الاستثمارات و التمويلات العقارية المتاحة للبنك، آخذة بعين الاعتبار الدراسة العميقة المالية و الاقتصادية لمختلف هذه المشاريع و التمويلات، مع حسن التسيير و المراقبة لمختلف مراحل تنفيذ القرارات و متابعة سيرورة هذه الاستثمارات، فهي إدارة تتطلب الكفاءة العالية للموظفين و الأساليب المتطورة للتقنيات المستخدمة، و هذا لحساسية و أهمية هذه الإدارة و نشاطها داخل البنك.

الفرع الأول: مهام الإدارة العقارية بالبنك الإسلامي: و تتمثل أهمها في:

- ✓ تقديم الخدمات الفنية لتأمين كفاءة الأصول في البنك من مباني و آلات و معدات.
- ✓ العمل على تحديد المباني التي تحتاجها الفروع، وفقا لأفضل و أحدث المواصفات.
- ✓ تقديم الاستشارات الفنية و العقارية، و تقويم العقارات التابعة للبنك¹.
- ✓ إعداد التصاميم و الرسومات المتعلقة بالمباني و الديكورات.
- ✓ الفحص العيني للمباني و المعدات، و التأكد من مطابقتها للمواصفات المحددة مسبقا.
- ✓ متابعة بيع و شراء عقارات البنك من مباني و أراض.
- ✓ العمل على إنشاء مشروعات المدن السكنية التابعة للبنك.
- ✓ تقديم الدراسات الفنية للمباني، من خلال قسم الاستشارات الهندسية.
- ✓ تقديم التمويل العقاري للمتعاملين بمختلف الصيغ الإسلامية.
- ✓ تقديم الخدمات العقارية من خلال قسم خاص لذلك، و بالتنسيق مع الشركات العقارية التابعة للبنك.

¹ شهاب أحمد سعيد العززي- إدارة البنوك الإسلامية - دار الفوائس للنشر - عمان/ الأردن - ط1 - 2012م - ص203.

الفرع الثاني: مهام قسم المشاريع العقارية بالإدارة: و تتمثل أهمها في:

1)- تقييم العقارات لغرض الشراء، بتمويل من البنك أو الرهن، و تتم من خلال:

- استلام طلبات المتعاملين من الفروع المختلفة، و الطلبات المحوّلة من الائتمان، مرفقة بالمستندات المطلوبة.
- يقوم المهندس المختص بزيارة لموقع تواجد العقارات المراد تقويمها، بهدف تجميع البيانات الخاصة بتقدير السعر الحقيقي للأرض أو البناء المقام عليها، بشكل منفصل.
- تجميع البيانات و التفاصيل الأخرى سواء كانت تجارية، سكنية أو صناعية، عدد المحلات التجارية أو عدد الغرف، ...، المواصفات الأخرى.
- كتابة البيانات التي تفيد في عمليات التقويم للموقع العقاري، أو الأطراف المحيطة، الممتلكات المحيطة الأخرى.
- الأخذ بعين الاعتبار توفر الخدمات، و نوع المبنى الذي تم ترخيصه من قبل البلدية على قطعة الأرض، فضلا عن التطورات الحالية و المستقبلية، و القيمة السوقية للأرض.
- تقديم نتائج التقويم إلى الائتمان أو الفروع المعنية بذلك، لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

2)- تقييم مشاريع البناء المقدّمة من الملاك (بغرض الإستصناع)، و تتم من خلال:

- استلام معاملات الإستصناع مرفقا بها المستندات المطلوبة، محوّلة إليه من الائتمان أو من فروع البنك المختلفة.
- على المهندس المختص أن يقوم بزيارة ميدانية إلى الموقع المطلوب لإجراء عملية التقييم الخاصة بالأرض، التي سيقام عليها البناء، و كذا تحديد تكلفة المبنى المقترح إقامته.
- دراسة الدخل الإيجاري المتوقع الحصول عليه، و جدوى المشروع من الناحية الاقتصادية.
- تقديم البيانات المطلوبة إلى قسم منح الائتمان، و من ثم يتم تقديم الطلب المذكور لأخذ الموافقة، و تُرفق معه التوصيات و الملاحظات التي قد تفيد في منح التسهيلات الائتمانية أو رفضها.
- عند حصول الموافقة النهائية لتمويل عملية الإستصناع، يتم إبلاغ المتعامل بالموافقة على التمويل من قبل البنك و شروط البنك.
- إعداد المستندات اللازمة لتحضير العقود مع الشؤون القانونية، بين المتعامل و البنك، و بين المقاول و البنك، ثم العقد بين البنك و المهندس الاستشاري¹.

¹ شهاب أحمد سعيد العززي- إدارة البنوك الإسلامية - دار النفائس - الأردن - ط1-2012م- ص203-204.

3- دراسة المشروعات، و تحضير مستندات العقود، و تتم من خلال:

- إصدار تعليمات خطية للمهندس الاستشاري، الذي جرى اختياره سابقا من قبل المالك، و إلى المقاول الذي تتم دعوته لتقديم العطاء.
- يتم اعتماد الاستشاري الذي حدده المتعامل من قبل قسم المشاريع العقارية، و ذلك بعد دراسة إمكانياته و مؤهلاته.
- القيام بالإجراءات المطلوبة لتقديم العطاء، حيث يقوم الاستشاري بتقديم مستندات العطاء إلى قسم المشاريع العقارية، و قائمة المقاولين الذين ستم دعوتهم للمشاركة في المناقصة.
- دراسة المستندات المقدّمة من الاستشاري، و إجراء التعديلات اللازمة إن كانت هناك حاجة لذلك.
- تعديل قائمة أسماء المقاولين المقدّمة من الاستشاري إذا لزم الأمر، بحذف المقاولين غير الجيدين أو المسجلين بالقائمة السوداء لدى البنك.
- توزيع مستندات العطاء إلى مقدمي العطاءات، حيث يحدد جدولاً زمنياً لتقديم العطاءات (التمويلات)، و تاريخ فتح العطاء.
- الدراسة المتأنية من قبل قسم المشاريع لتقرير الاستشاري و توصياته و كافة المستندات الأخرى.
- اتخاذ القرار النهائي، و إعلام كلا من الاستشاري و المقاول بتعليمات البنك بهذا الخصوص.
- تجهيز المستندات المطلوبة من المقاول الاستشاري، لتقديمها إلى قسم المشاريع العقارية للدراسة النهائية.
- عقد عدّة اجتماعات من قبل مهندس البنك مع كل من الاستشاري و المتعامل و المقاول، و ذلك لإزالة أية لبس أو اختلاف بين لوائح الاستشاري و المتعامل و المقاول، بالمقارنة مع الإجراءات المتبعة لدى البنك.
- يقوم الاستشاري بتحضير و تجهيز جميع مستندات العطاء، و شروط العقد الخاص بالمشروع، قبل طرح المناقصة بالتشاور و التنسيق مع المالك.
- يحق للمقاول طبقاً لشروط الاستشاري الحصول على دفعة مقدّمة بعد تقديم ضمان بنكي.
- متابعة الالتزام بالشروط الضرورية الخاصة بالبنك، و التي قد تكون غير متوفرة على مستندات الاستشاري، مثل تقديم ضمان حسن أداء، و تطبيق غرامة تأخير.
- إيجاد حل مقبول لجميع الأطراف بشأن تحضير المستندات الخاصة بتنفيذ المشروع بشكل نهائي، و الدراسة المتأنية للمستندات من قبل مهندسي قسم المشاريع العقارية.
- إعداد التقرير النهائي و إرساله إلى الشؤون القانونية، من خلال القسم المختص بعملية الاستثمار أو التمويل، و التي تقوم بدورها باحتساب أرباح البنك.

➤ استكمال إجراءات العقود بعد توزيعها على الأطراف المعنية، أو أخذ توقيعاتهم، كإقرار باستلام العقد و المستندات الأخرى¹.

4- الإشراف على المشاريع الممولة من البنك، و ذلك من خلال الإشراف و المتابعة على مراحل أعمال التنفيذ للعمل و المعاينة لموقع العمل، للتعرف مباشرة على جوانب العمل بالموقع، من الناحية النوعية و الكمية و كذا كفاءة المعدات المستخدمة في المشروع، و الأيدي العاملة المتوفرة، و قد تعتبر تلك المهام من مسؤوليات الاستشاري، إلا أنه نظراً لأن البنك الإسلامي هنا يعتبر أن معرفة المشروع السليمة تتلخص في التأكد من صحة المعاملات فيه من الناحية الشرعية، و بالتالي فمن الضروري قيام مهندس البنك بالإشراف على جميع جوانب سير العمل، إضافة إلى متابعة و مراقبة الأعمال التي يقوم بها الاستشاري، و عليه فتتمثل أهم أعمال الإشراف التي يقوم بها قسم المشاريع العقارية فيما يلي:

- الزيارات الدورية لموقع العمل، لمتابعة سير العمل، و اتخاذ الإجراءات اللازمة من خلال الاستشاري في حالات الإخلال بالاتفاقيات المعقودة بين البنك و الأطراف الأخرى المعنية بالأمر.
- التحقق من نوعية و كمية الأعمال المنجزة من خلال تقرير شهري، يوضح مراحل سير العمل، و ذلك من خلال الزيارات الميدانية لمواقع العمل.
- إعداد تقارير شهرية عن مشاكل العمل و المقاولين، و العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.
- في حالات التأخير في إنجاز المشاريع، يقوم مهندس قسم المشاريع المعني، و بالتنسيق مع الاستشاري بتقصي أسباب التأخير، و محاولة إيجاد الحلول المناسبة لها، و مما تجدر الإشارة إليه فإن بعض حالات التأخير تكون بسبب أن الاستشاري يجري بعض التعديلات بدون التشاور مع البنك، و في حالات أخرى بسبب المقاول الذي يتلقى تعليماته من المالك لإجراء بعض التعديلات، و التي قد ينتج عنها عرقلة سير العمل بالمشروع، و في مثل هذه الأحوال يُعقد العديد من الاجتماعات بين المقاول و الاستشاري و المالك، للتغلب على هذه المعوقات، حيث يطلب من الاستشاري تقديم تقرير كاف عن ذلك لتجنب إلحاق الضرر بالمقاول، بسبب إجراء التعديلات التي أجراها المالك.
- ترتيب الاجتماعات لجميع الأطراف المتعاقدة بالموقع، لاستلام المشروع بعد اكتماله و تسليمه للمتعامل، و ذلك بعد القيام بفحص شامل لجميع الأعمال المنجزة.
- تحضير تسوية ختامية للمقاول بالتعاون مع الاستشاري، بعد خصم غرامة التأخير من حساب المقاول، و قد تحصل في معظم الأحيان خلافات مع المقاول بخصوص غرامة التأخير، حيث يتم عقد العديد من الاجتماعات مع المقاول و الاستشاري و المالك، لمعرفة أسباب التأخير.

¹ . شهاب أحمد سعيد العززي- إدارة البنوك الإسلامية- مرجع سابق-ص204-206.

- متابعة معاينة المشروع خلال فترة الضمان، و التي تكون مدتها عادة سنة واحدة، تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي، و الإشراف على جميع أعمال الصيانة المطلوبة خلال هذه الفترة، و التي يقوم بها المقاول.
- من الأعمال الأخرى لقسم المشاريع العقارية أيضا، إعداد التقارير الخاصة بسير إعمار و نشاطات القسم في مجال تنفيذ المشاريع و التقويم لأغراض الشراء و الرهن¹.

المطلب الثاني: تطبيقات صيغ التمويل الإسلامي المواتية للمجال العقاري:

لقد تطرقنا سابقا لصيغ التمويل الإسلامية و تطبيقاتها العامة في تمويلات و استثمارات و عمليات البنك الإسلامي، و سنلقي الضوء الآن على أهم ما يتعلق بتطبيقات هذه الصيغ في المجال العقاري بالبنك الإسلامي بشكل خاص، و دور كل صيغة تمويل إسلامية تصلح لاستغلالها في عمليات التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية، و ذلك كما يلي:

الفرع الأول: دور صيغة البيع لأجل في التمويل العقاري:

تحتل عمليات البيع إلى أجل أهمية كبيرة، و ذلك نتيجة التنوع و التعدد بشكل سريع في الاحتياجات، و بالذات الاستهلاكية منها، نتيجة التعدد الكبير، و التنوع الواسع في المنتجات، و بسبب تزايد الوعي و تنامي الميولات الاستهلاكية تحت ضغوط محاكاة و تقليد الآخرين في استهلاكاتهم.

و البيع بالتقسيط يتيح لكثير من الأفراد ذوي الدخل المحدود شراء الكثير من السلع التي يحتاجونها، في حدود إمكانياتهم المحدودة، حيث يستطيع المشتري الحصول على السلعة، و الاستمتاع باستهلاكها أو استعمالها، قبل أن يمكّنه دخله أو ثروته من ذلك، و هو بدلا من أن يدّخر ثم يشتري بالنقد، فإنه يشتري بالتقسيط، فيتعجّل السلعة و يسدد ثمنها أقساطا، و هذا سيؤدي إلى ارتفاع مستوى استهلاك الفرد، و بالتالي يرتفع مستوى المنفعة الكلية لكثير من الأفراد.

كما أنه يسهم في توسيع النشاطات الاقتصادية في المجتمع بدءا بالإنتاج، و مروراً بالتوزيع و التبادل، و انتهاء بالاستهلاك، و هذا ما يقود إلى الإسهام في تطوير الاقتصاد و تنميته.

و يمكن تطبيق نظام البيع لأجل كوسيلة من وسائل التمويل العقاري، حيث يتم إنشاء شركات للتمويل العقاري، تقوم بشراء العقارات من البائع، ثم طرحها للبيع بنظام البيع لأجل أو بالتقسيط.

¹ د. شهاب أحمد سعيد العززي- إدارة البنوك الإسلامية- مرجع سابق- ص 206 إلى 209.

و يعبر أيضا عن هذا الأسلوب بأن يتملك الممول بيتا، ثم يبيعه إلى العميل بربح بيعا مؤجلا، أين يستلم منه الثمن بأقساط معلومة في عقد البيع، و يمكن أن يعفيه هذا البيع المؤجل مطلقا عن بيان نسبة الربح، و حينئذ يكون تعيين تلك النسبة بيد الممول.

و يمكن أيضا أن يُعقد البيع عن طريق المراجعة، بأن يصرّح في العقد بنسبة الربح الذي يتقاضاه الممول زائدا على تكاليفه الفعلية، فإن كان البيت موجودا عند التمويل، و لا يحتاج إلى بناء، فللممول أن يشتريه و يبيعه إلى العميل بالطريقة المذكورة آنفا، و إن لم يكن هنالك بيت مبني، و يريد العميل أن يبنيه، فحينئذ يستطيع الممول أن يوكل العميل ببناء البيت، و يكون بناؤه على ملك الممول (مثلا البنك الإسلامي)، و إنما يشرف عليه العميل كوكيل له، و حينما يتم البناء يبيعه الممول إلى العميل بيعا مؤجلا.

و يمكن لضمان وفاء المشتري بالثمن، أن يتم رهن العقار المباع لصالح الممول البائع (البنك الإسلامي) ضمانا لسداد الثمن.

و التمويل العقاري عن طريق البيع لأجل، يمكن أن تقوم به الدولة، و المؤسسات المالية المختلفة خاصة البنوك الإسلامية، و الشركات العاملة في المجال العقاري، كما يمكن أن يمارس من خلال الأفراد في المجتمع.

و يعد تمويل بيع الوحدات السكنية باستخدام أسلوب البيع بالتقسيط من أنسب المشروعات التي يمكن للبنوك الإسلامية تمويلها، حيث يكون التمويل عن طريق البيع بالتقسيط في هذه الحالة، هو البديل المناسب للقروض العقارية بالفائدة التي تمارسها البنوك التقليدية¹.

كما لا يشترط في التمويل العقاري عن طريق البيع لأجل، أن يكون بزيادة في الثمن المؤجل، خاصة إذا كانت الدولة هي التي تقوم بمثل هذا النوع من التمويل.

رغم أهمية البيع بالتقسيط و دوره الهام في التمويل العقاري، إلا أن له خطورة لا تنكر، فهو بما يولده من عادة الاستهلاك لدى الجمهور، يؤدي إلى زيادة مديونية الطبقات محدودة و متوسطة الدخل، و بالتالي الوصول إلى تآكل مدخراتهم، و ما لذلك من تأثير سلبي على الاقتصاد القومي، كما أنه يعرض البائعين لخطر إعسار أو إفلاس المشترين، خاصة و أن ملكية الشيء المبيع، تنتقل إلى المشتري فور إبرام العقد، و لذلك فإنه ينبغي عدم التوسع فيه، لا سيما مع عدم الحاجة إليه، لأن بيع التقسيط هو بيع بالدين، و لا ينبغي للإنسان التوسع في الاستدانة، بل يجب أن لا يستدين إلا الحاجة أو ضرورة.

¹ هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 164 / 165 / 167.

الفرع الثاني: دور صيغة الإستصناع في التمويل العقاري:

يترتب على التمويل بصيغة الإستصناع العديد من المزايا التي تعود بالنفع على الصانع و المستصنع، و غيرهما ممن له علاقة بهذا العقد، و من أهم هذه المزايا، أن الإستصناع يقوم على طلب سلع بمواصفات معينة، مما يعني أن هنالك حاجة فعلية إليها، و هذا بدوره يؤدي إلى تحقيق التوازن بين العرض و الطلب، و بالتالي تحقيق الاستقرار الاقتصادي، كما انه يساهم في عملية التمويل و الاستثمار في المجتمع¹.

و هذه الميزة للإستصناع تؤدي إلى التوسع في إنشاء مساكن من نوعية الإسكان المتوسط و الاقتصادي، حيث يزيد الطلب عليها ممن يملكون قدرة شرائية منخفضة، كما تؤدي إلى الحد من ظاهرة التوسع في إنشاء المساكن الفاخرة التي يقل الطلب عليها، و التي يكون الطلب عليها من فئة محدودة، و هم من يملكون القدرة الشرائية العالية.

كما أن الإستصناع يؤدي إلى عدم ركود السلع و حسن تصريفها، حيث لا يتم صناعة سوى السلع التي يتم الطلب عليها، أو يوجد طلب فعال عليها.

كما يتميز التمويل العقاري عن طريق الإستصناع بأنه:

- ✓ لا يشتمل على فوائد ربوية.
- ✓ يمكن أن يتم استخدام عقد الاستصناع لمن يريد إقامة مسكن خاص أو مشروع تجاري، و إنشاء عقارات للبيع.
- ✓ يوفر للمقاولين التمويل اللازم بدون الحاجة إلى الاقتراض.
- ✓ يمكن للبنوك الإسلامية تسهيل ديونها على مشتري العقارات قبل موعدها، ببيعها للغير بمبلغ أقل من القيمة الاسمية.

و بهذه المزايا لعقد الإستصناع، فإنه يمكن أن يشارك مشاركة فاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية في مجالات الإسكان و الصناعة و النقل، و غيرها من الحالات المشابهة².

و يمكن استخدام عقد الإستصناع في المجال العقاري في الحالات التالية:

¹ شوقي أحمد دنيا- الجعالة و الإستصناع- بحث رقم 9- منشورات البنك الإسلامي للتنمية/ المعهد الإسلامي للبحث و التدريب- فهرسة مكتبة فهد الوطنية أثناء النشر- المملكة العربية السعودية- ط3- 2003م- ص 44.

² . هشام محمد القاضي- التمويل العقاري- مرجع سابق- ص183-185

- حالة بناء المساكن، فإذا كان الشخص يملك قطعة أرض، و يريد أن يبني عليها مسكناً له، أو أي مبنى آخر، فإنه يمكن أن يلجأ إلى عقد الإستصناع، حيث يتفق من خلاله مع أحد الصنّاع، على أن يبني له بناء بمواصفات معينة، و في مدّة محددة، لقاء أجر معين، كما يتفقان على طريقة سداد الثمن، مع مراعاة باقي شروط الإستصناع التي ذكرها الفقهاء.

و إذا أتم الصانع البناء على النحو الذي وصفه له المستصنع، فإن العقد يصبح لازماً للطرفين، و تترتب عليه جميع آثاره.

و بالنسبة لطريقة سداد الثمن، فإنه يمكن أن يتفق العاقدان على أن يكون سداد ثمن البناء عن طريق الأجل، إما دفعة واحدة أو بالتقسيط على آجال محددة.

- حالة إستصناع المباني الجاهزة، على أرض مملوكة للصانع (المقاول نفسه)¹، كما يفعل اليوم تجار البناء، إذ يشترون قطع الأراضي المناسبة، و ينشئون عليها بيوتا للسكن، و يبيعونها جاهزة، فهذا بيع و شراء عادي للعقار المبني.

- حالة بيع الدور السكنية، و ما شاكلها على الخريطة، و ذلك ضمن أوصاف محددة، فهذا الأمر لا يصح إلا بتخريجه على عقد الإستصناع، و يعدّ العقد صحيحاً إذا ذكرت في شروط العقد كل المواصفات التي تمنع الجهالة المفوضية إلى النزاع و تزيلها، و أصبح اليوم من السهل بيان كل ذلك بشكل مكتوب و واضح، متفق عليه مع بيان تسديد الثمن، و مدة التسليم بشكل تقريبي مستعجل، مع توثيق ذلك، و قد جاز ذلك لجران هذا التعامل بين الناس، و تعارفهم به، و شدّة حاجتهم إليه، على أن يراعى فيه الشروط الصحيحة للإستصناع.

و في ظل حركة العمران و الإنشاء التي تشهدها العديد من الدول الإسلامية، تمّ استخدام عقد الإستصناع و الإستصناع الموازي من قبل البنوك الإسلامية بها و منها دول الخليج، و ذلك لإقامة العديد من المباني، كما أن هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أصدرت معياراً محاسبياً للإستصناع و الإستصناع الموازي، حددت فيه الأسس المالية و المحاسبية لكيفية تنفيذ هذا العقد، حيث تعد صيغة الإستصناع أحد صيغ التمويل الشائعة الاستخدام لدى البنوك الإسلامية و المؤسسات التمويلية لتمويل إنشاء المباني، و الأبراج السكنية، و الفيلات،... و غيرها.

و خلاصة الأمر فالإستصناع هو بيع لسلعة غير موجودة في الوقت الحالي، و لكن يمكن صنعها في المستقبل، و بالتالي فإنه يمكن لمن يريد بناء أي مبنى أن يتعاقد مع البنك الإسلامي لكي يبني له ما يريد، عن طريق عقد

¹ محمد محمود المكاوي- التمويل بالإستصناع في البنوك الإسلامية- مرجع سابق-ص 109.

الإستصناع، و البنك بطبيعته يمكنه الاستعانة ببعض الخبراء في مجال المقاولات و البناء¹، لكي يتعرّف على تكلفة البناء المطلوب منه، و كي يتمكن من تحديد هامش الربح المناسب له، فإذا تكلف البناء مثلاً بمائة ألف، فإن البنك يمكن أن يبني هذا البناء بهذا المبلغ، ثم يبيعه للعميل بمائة ألف و عشر، ثم يقسّط المبلغ لتسديده من العميل بحسب الاتفاق، فإذا وافق العميل على الثمن الإجمالي أمضى العقد، و بالتالي يستفيد البنك من الفرق بين السعيرين، و بهذا النوع من التمويل يكون البنك قد ساهم في حل مشكلة السكن.

و يمكن تطبيق التمويل بصيغة الإستصناع في عملية بناء المساكن للأفراد و المباني الإدارية و الهيئات الرسمية و الحكومية.

و تتمثل أهم خطوات التمويل العقاري بصيغة الإستصناع في البنوك الإسلامية كما يلي²:

أولاً: يتقدّم العميل إلى البنك بطلب إستصناع مبنى (سكن، مصنع، مستشفى، مخازن،... الخ)، و يرفق طلبه ببيان كامل مدعم بالرسوم و الخرائط من المهندس الاستشاري عن شكل و مواصفات المبنى أو خط الإنتاج، الذي يريد إنشائه، و كذا صور الملكية و مخطط و مساحة الأرض و موقعها، و كذا مخططات مبدئية للبناء، و تقرير مختصر من المهندس الذي صمم البناء، و يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء.

ثانياً: يعرض المتعامل أيضاً مع طلبه الدفعة المقدمة (العربون) التي يمكن سدادها للبنك الإسلامي، و الضمانات التي يعرضها، و كذا طريقة السداد، مصحوباً بدراسة مالية، يقدر فيها الإيراد المتوقع و مدى قدرته على الوفاء بسداد الأقساط.

ثالثاً: يقوم البنك الإسلامي بعمل دراسة جدوى فنية متخصصة للمشروع، بالاستعانة بخبراء في التمويل بالبنك، و مكتب استشاري هندسي تابع للبنك، و هذا بغرض التعرّف على جدوى تمويل المشروع.

رابعاً: في حالة موافقة البنك على العرض المقدّم من العميل، يُطلب منه تقديم المستندات النهائية للتمويل، و تقديم الضمانات اللازمة لذلك، مثل:

✓ رهن المبنى و الأرض المقام عليها المشروع.

✓ تفويض للبنك بإدارة العقار و تحصيل الإيرادات، بعد الانتهاء منه.

✓ تقديم شيكات مؤجلة بقيمة الأقساط.

¹ هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 186.

² محمد عبد الحليم عمر - الآليات التمويلية لتنشيط السوق العقاري - مرجع سابق - ص 09.

✓ التأمين الشامل على العقار، حيث يقوم به العميل لصالح البنك طيلة فترة السداد، لدى شركة تأمين تعاوني¹.

خامساً: بعد الاتفاق النهائي، يقوم البنك الإسلامي بتوقيع عقد بيع إستصناع مع العميل، يحدد فيه جميع حقوق و التزامات كل طرف من أطراف العقد و هما: البنك و العميل، و يتضمن العقد أهم الأمور المتعلقة بضمن بيع المبنى للعميل من قبل البنك، ميعاد التسليم طبقاً للمواصفات، مدة السداد، قيمة القسط، قيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها.

سادساً: بعد توقيع عقد بيع الإستصناع بين العميل و البنك، يقوم هذا الأخير بتوقيع عقد تنفيذ مع المقاول الذي رسا عليه العطاء من خلال المناقصة، و يسمى هنا عقد الإستصناع الموازي (هو عقد مبرم بين طالب البناء كمستصنع له، و الجهة الممولة كمستصنع)²، أو عقد المقاول، و تكون علاقة المتعامل بالبنك مباشرة و لا علاقة له بالمقاول، و من الممكن أن يقترح العميل على البنك الإسلامي شركة معينة للتنفيذ.

سابعاً: للعميل الحق في تعيين مهندس استشاري متابعة سير العمل بالمشروع، و لكن يتحمل العميل تكلفته.

ثامناً: إذا لم يلتزم المتعامل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة، و لم يسدد الأقساط، يعطيه البنك مهلة إذا كان متعسراً، كما يساعده في إيجاد الحل، أما إذا ثبت أن العميل كان مماطلاً، فهنا يكون من حق البنك اتخاذ إجراءاته للحصول على باقي مستحقاته لدى العميل.

و تطبيق صيغة الإستصناع بهذه الطريقة في البنوك الإسلامية، قد يكون من أنواع التمويل متوسط أو طويل الأجل، وفقاً للمدة المتفق عليها بين المتعاقدين.

كما يمكن للبنك إصدار شهادات تسمى شهادات الإستصناع، و تنشأ هذه الشهادات عندما تطلب جهة ما من البنك الإسلامي تمويل إنشاء مجمع عن طريق عقد الإستصناع، و يتفق على تكلفة العملية، ثم يقوم البنك بالاتفاق مع شركة مقاولات لتنفيذ المجمع، و لأن البنك قد لا يملك مبلغ العملية كاملاً، فإنه يقوم بإصدار شهادات استصناع، و يقتسم أصحاب هذه الشهادات أرباح العملية بعد خصم مقابل إدارتها لصالح البنك، و بالطبع فإن البنك الإسلامي قد يتعهد بإعادة شراء هذه الشهادات من أصحابها³.

¹ د. محمود عبد الكريم إرشيد- المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص213.

² حسين حسين شحاتة- خبير استشاري في المعاملات المالية الشرعية- صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية- متوفر بتاريخ 2016/10/15م بالموقع الإلكتروني: ebook.univeyes.com.

³ د. هشام محمد القاضي- التمويل العقاري- مرجع سابق- ص183/188.

الفرع الثالث: دور عقد المراجعة في التمويل العقاري:

يطبق هذا النوع من البيوع في البنوك الإسلامية تحت اسم: بيع المراجعة للأمر بالشراء، و قد تطرقنا لمفهومها سابقا في جزئيات من هذا العمل.

تقوم البنوك الإسلامية بتطبيق التمويل بصيغة المراجعة في قطاعات مختلفة و منها القطاع العقاري، حيث سمحت لها هذه الصيغة بتوفير العديد من السلع و من بينها المساكن، كما أنه صدر معيار محاسبي لبيع المراجعة في البنوك الإسلامية عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

و يمكن استخدام عقد المراجعة في التمويل العقاري وفقا للإجراءات التالية:

- تقوم المؤسسة التمويلية بشراء العقار أو الوحدة السكنية نقداً أو بالأجل من صاحبها (شركة عقارية مثلا) إما بناءً على طلب من محتاج الوحدة أو بدون طلب مسبق، و هذا لتحقيق القاعدة الفقهية المتعلقة بضرورة تملك العين قبل التصرف فيها .
- يتم إبرام عقد بيع للوحدة مع طالب السكن بثمان شراء المؤسسة التمويلية لها، مضافا لها هامش ربح معلوم، و ما يقابل الأجل، على أن يسدد جزء من ثمن البيع مقدّما، و الباقي يسدد على أقساط طويلة الأجل، و هنا لا بد من التأكد من صحة العقود و سلامتها الشرعية ، و التي تكون وفقا لسلامة قصد العقادين من إبرام العقد، بمعنى أن القصد من إبرام العقد و العملية التمويلية يكون لغرض جائز شرعا و ليس ممنوع.
- للمؤسسة التمويلية حق طلب ضمانات لسداد الأقساط، و يجوز شرعا طبقا للمذهب المالكي رهن الوحدة السكنية المبيعة.

و يمكن أن يتم سداد ثمن البيع بالأجل على أقساط بثمان أعلى من ثمن البيع النقدي.

و يتميز التمويل بأسلوب المراجعة بعدّة ميزات منها¹:

- لا يحوي هذا النوع من العقود فائدة ربوية.
- يمكن إنشاء شركات تمويل لهذا الغرض، سواء بواسطة البنوك أو شركات مستقلة لهذا الغرض، كما يمكن أن تنشأ صناديق استثمار مباشرة، تمارس هذا النشاط.
- يمكن لشركة التمويل بعد عقد الصفقة، بيع الديون التي لها على المشتريين إلى الغير، سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق التوريق، و ذلك طبقا للمذهب المالكي الذي يجيز بيع الدين لغير من هو عليه، ما لم يكن طعاما، و

¹ . هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 203.

ذلك بقيمة أقل من القيمة الاسمية.

■ كما يمكن لشركة التمويل إصدار وثائق استثمار لتجميع الأموال اللازمة للاستثمار العقاري، بغية استخدامها في شراء المساكن وبيعها مرابحة، و مشاركة حملة الوثائق في الربح الناتج عن هذا الاستثمار.

و بالتالي يمكن أن يحقق هذا الأسلوب توفير تمويل من مصادر جديدة، بإتباع أسلوب ديمقراطية التمويل، إلى جانب إمكان التداول و التسجيل قبل موعد تصفية الدين.

■ يساعد هذا الأسلوب على توفير السيولة لدى الشركات العقارية، لأن المؤسسة المالية تشتري منهم نقدا، و بالتالي يستمرون و يتوسعون في أعمالهم بدون توقف.

و تنفذ هذه العملية في البنوك الإسلامية عموما على النحو التالي:

أولاً: يقدم طالب التمويل طلبا إلى البنك الإسلامي، يطلب فيه مثلا تمويل شراء عقار بمواصفات محددة، و يرفق به المستندات و الوثائق المطلوبة للجهة الممولة.

ثانياً: في حالة الموافقة بعد الدراسة و غيرها، يقوم البنك الإسلامي بشراء العقار و تملكه من المورد أو الجهة البائعة.

ثالثاً: يقوم البنك بإعادة بيع العقار مرّة ثانية إلى طالبه، و هو العميل، مع حصول البنك على ربح يتفق عليه، كما يتم الاتفاق على مقدار و آجال سداد الأقساط، و يبرم عقد المرابحة.

رابعاً: يقوم البنك الإسلامي بتسليم العقار للعميل مع أخذ الضمانات الكافية، و استلام ضمان الجدية.

خامساً: يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها¹.

الفرع الرابع: دور عقد الإجارة في التمويل العقاري:

أصبح لعقد إجارة العقارات خاصة السكنات منها الدور الكبير و الأهمية البالغة من الناحية الاجتماعية، فعقد الإيجار هو وسيلة إشباع لحاجات اجتماعية تتمثل في الحصول على السكن المناسب، لمن لا تسمح له إمكانياته المحدودة من امتلاك مسكن لائق، و من الناحية الاقتصادية، يعتبر الإيجار أحد أدوات الاستغلال الاقتصادي للثروة العقارية. و لصيغة أو عقد الإجارة دور هام في التمويل العقاري سواء ما تعلق الأمر بالإجارة التشغيلية أو

¹ د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 203/205.

التمويلية.

و يتم تطبيق الإجارة التشغيلية وفقا لأسلوبين، هما:

الأسلوب الأول: أن تنشأ شركة عقارية قد تكون تابعة لمؤسسة مالية (بنك إسلامي)، يكون غرضها إنشاء المباني، ثم تأجيرها لطالبي السكن مقابل أجرة شهرية.

الأسلوب الثاني: أن تصدر شركة استثمار سندات إجارة تجمع بموجبها مبالغ من المدخرين، ثم تنشأ بهذه المبالغ عدة مباني، تقوم بتأجيرها، على أن يشارك حملة السندات في الحصول على قيمة الإيجار الدوري، بحسب ما يحمله كل شخص من سندات، بعد خصم مقابل إدارة العقار، و يمكن أن يتم تداول هذه السندات في السوق الثانوية.

و بالنسبة للإجارة التمويلية، أو الإجارة المنتهية بالتملك، فيمكن أن يتم ذلك عن طريق قيام مؤسسة مالية بشراء أو إنشاء مبنى، ثم تقوم بتأجيره للغير مقابل أقساط تسترد من خلالها المؤسسة تكاليف الحصول على المبنى، و هامش ربح و جزء من ثمن المبنى، و هذا لمدة معلومة تنتهي بتملك العقار المؤجر للعميل بعقد مستقل¹ (عقد هبة او بيع بقيمة رمزية) ، بحيث تسترد المؤسسة تكاليف الحصول على المبنى، و هامش ربح و جزء من ثمن المبنى مع كل قسط، إلى أن تنتهي مدة الإيجار، فتنتقل ملكية المبنى إلى المستأجر.

كما يمكن للبنك الإسلامي إصدار شهادات تسمى شهادات التأجير، و فيها يقوم البنك ببناء على رغبة جهة ما، بتمويل بناء أو شراء مجمع سكني محدد مثلا، ثم تأجيره لتلك الجهة مقابل أجرة محددة، أو متغيرة لفترة محددة، تؤول في نهايتها ملكية المجمع لتلك الجهة، ثم يقوم البنك بإصدار شهادات كحوص في ملكية المجمع، الذي تؤول ملكيته جزئيا أو بالكامل لحاملي تلك الشهادات، و يصبح دوره في حالة بيع الشهادات بمثابة مدير للعملية، و بالطبع فإن حاملي شهادات التأجير، تسري عليهم التزامات البنك اتجاه الجهة طالبة العملية.

و بهذا يكون البنك قد قدّم التمويل العقاري بناء على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

و من الناحية الشرعية، فإن هذه العملية بدأت بعملية إنشاء مبنى، ثم تأجيره للغير، و رغم أن ملكية المنفعة آلت إلى طرف ثالث، إلا أن ملكية العين، و هي ملكية ربة ظلّت في يد المالك الأصلي، و لا يحول تأجيره للمنفعة دون حقه في التصرف فيه بمختلف أنواع التصرفات الشرعية الممكنة، و منها بيعه لآخرين، أو مشاركتهم فيه بشرط عملهم، بمختلف التعاقدات التي تمت حوله، و موافقتهم على ذلك، و اتفاهم على وضعية حقوقهم اللاحقة في

¹ فيصل بن ظهير بيك مغل- المسائل المستجدة في التمويل العقاري/ دراسة فقهية تأسيسية تطبيقية- رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن- جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية- المملكة العربية السعودية- 2016م- ص49.

العين طوال فترة تأجيرها، فإذا ما اعتبرنا حاملي شهادات الإيجار شركاء في ملكية المبنى، كل بحسب حصته فيه، فلا يوجد مانع شرعي من أن يتصرف كل حامل شهادة في حصته بالبيع لآخرين، يملكون محله في ملكية حصته من المبنى، و بذلك يمكن تداول هذه الحصص بين المدخرين و المشترين، و هذه الوسيلة تحقق مصلحة مشروعة لجميع الأطراف (البنك، الجهة طالبة التمويل، حملة شهادات الإيجار)¹.

الفرع الخامس: دور عقد الشركة في التمويل العقاري:

للتموليل بالمشاركة أهمية كبيرة، فهو القاعدة في الاقتصاد، حيث أن فكرة اقتسام الربح تحقق مرونة كبيرة لمعالجة التطورات الغير متوقعة، و هي تؤلف بين القواعد و حرية التقدير، أما التمويل بالدين فهو مقيد و غير تسامحي، و بالتالي فهو أقل استقرارا.

و لقد أوجد علماء الشريعة و الاقتصاد المسلمين صيغ تمويلية جديدة، و منها المشاركة المتناقصة، و هي نوع من المشاركة²، بديلة للقرض الربوي، تتمثل في عقد شركة تقوم على اتفاق طرفين فأكثر على شراء عين بخصص متفاوتة، على أن تؤول ملكية العين لأحد الطرفين عند شرائه حصة الطرف الآخر دفعة واحدة أو على دفعات، و ذلك وفق شروط يتفق عليها عند انعقاد العقد، و هذا الأسلوب من أساليب التمويل المعاصر، بحيث يقوم على تقديم كل من البنك الإسلامي و العميل المال بنسب متفاوتة أو متساوية، من أجل إنشاء مشروع جديد، أو المساهمة في مشروع قائم، أين يصبح كل واحد منهما ممتلكا لحصة في رأس المال و مستحقا لنصيبه من الربح، و تقسم الخسارة على قدر حصة كل شريك في رأس المال، و لا يصح اشتراط خلاف ذلك، و يقوم هذا النظام على أساس انسحاب أحد الشركاء تدريجيا من الشركة بموافقة الشريك الآخر، الذي يحل في ملكية المشروع تدريجيا حسبما تقتضي الشروط المتفق عليها³.

إن لعقد التمويل بالمشاركة دور هام في المجال العقاري، و ذلك من خلال شركة الملك، و المشاركة المتناقصة، فشركة الملك تصلح بنوعها الاختياري و الإجباري كوسيلة للتمويل العقاري، و يكون العقار ملكا لشريكين أو الشركاء حسب نصيبه من الشركة، فثمن العقار قد لا يقدر عليه شخص بمفرده، لكن إن اشترك معه شخص آخر أو أكثر، سهل عليه الأمر، و تمكن من الحصول على التمويل اللازم لشراء العقار المطلوب، مع الالتزام بأحكام شركة الملك.

¹ هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 224/225.

² محمد البلتاجي - صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري - ورقة بحثية مقدمة لمؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي و تمويله في الشرق الأوسط - 18/16 ديسمبر 2006م - جدة/ المملكة العربية السعودية.

³ فخرية بنت إبراهيم - المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري بماليزيا/ مي بنك الإسلامي نموذجاً - بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في معارف الوحي و التراث (الفقه و أصوله) - الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا - سبتمبر 2010م - ص 3/2.

كما يمكن للأفراد تطبيق شركة الملك للحصول على المسكن اللازم لهم، كالاتشارك في شراء مبنى مكوّن من أكثر من طابق، و يكون شركة بينهم ، كل بحسب نصيبه، أو الاشتراك في شراء قطعة أرض و بنائها، ثم تقسّم بينهم بعد ذلك كل بحسب نصيبه، أو تظل الشركة قائمة بينهم.

كما يمكن أن تقدّم البنوك الإسلامية لأصحاب مشروعات استصلاح الأرض أو تشييد المساكن، الأموال التي هم في حاجة إليها لإقامة مشروعاتهم، و لكن على سبيل المشاركة لهم بالنصف أو بالثلث أو بغير ذلك.

و هذا الأسلوب هو الذي يقوم عليه الإسكان التعاوني، عن طريق تجميع الأموال من الأعضاء، و الاشتراك في شراء أو بناء مساكن لهم، كما يصلح أسلوب التمويل بالمشاركة في المجال العقاري، خاصة ما تعلق الأمر بالبيوت السكنية، و هو يعتبر وسيلة كبديل عن القروض الربوية، و يمكن تلخيص أهم النقاط المتعلقة بأسلوب التمويل بصيغة المشاركة المتناقصة في المجال و التمويل العقاري كما يلي:

- يقع البنك و العميل عقد مشاركة، و يشتري العميل المسكن، و تكون ملكيته مشتركة بين البنك و العميل حسب نسبة رأس المال، ثم يستأجر العميل المسكن من البنك بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الإيجار و قيم الأقساط، و كيفية السداد، و أخيرا يقوم العميل بشراء المسكن تدريجيا، حيث تتناقص حصة البنك في المسكن حتى يصبح بالكامل ملكا للعميل¹.
- كما تقوم بعض البنوك الإسلامية و شركات التمويل العقاري، بتطبيق أسلوب المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري، كأن يدخل العميل في شراكة (مشاركة خلال فترة البناء) مع البنك الإسلامي لبناء العقار، بحيث تمثل حصة العميل في المشاركة الأرض و المساهمة النقدية، و تتمثل حصة البنك في تمويل المشروع، و بالتالي يكون للبنك ملكية مشتركة (ستكون الأصول تحت إجارة موصوفة في الذمة)، و بعد الانتهاء من البناء، و طبقا لرغبة العميل في استئجار و شراء الأصول تحت إجارة موصوفة بالذمة من البنك، و الذي قبل هذا العرض وفقا للأحكام و الشروط المنصوص عليها في الإجارة الموصوفة بالذمة، و يقوم البنك بإيجار نصيبه في العقار للعميل مقابل قيمة إيجاربه متفق عليها، و بشكل دوري، و نظرا لدفع قيمة الإيجار، فسوف يمتلك العميل نسبة مئوية متفق عليها مسبقا من نصيب البنك في الملكية، مما يؤدي إلى زيادة الملكية الخاصة بالعميل في العقار، و نقصان نصيب البنك من الملكية بنسبة مماثلة، إلى أن تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها.

¹ منى لطفي بيطار/ منى خالد فرحات- آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية- مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية- مجلد 25- العدد 2- 2009م- ص 26.

- تحقق المشاركة المتناقصة العديد من المزايا للبنك، و العميل، أما عن مزاياها بالنسبة للبنك، فهي تحقق له أرباحاً دورية على مدار السنة، أما بالنسبة للعميل أو الشريك، فهي تشجعه على الاستثمار الحلال و التملك المشروع، و تساعده على تحقيق طموحاته المتمثلة في انفراده بتملك العقار أو المنشأة أو المشروع على المدى المتوسط، و ذلك بخروج البنك تدريجياً من الشراكة و الشركة.
- و تطبيق صيغة المشاركة و المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري يساعد على منح التمويل لأكبر عدد ممكن من طالبيه، فضلاً عن شرعيته، و موافقته لأحكام الشريعة الإسلامية¹.

¹ د. هشام محمد القاضي - التمويل العقاري - مرجع سابق - ص 240/237.

المبحث الرابع: مخاطر التمويل العقاري في البنوك الإسلامية و مراحل إدارته:

يختلف العمل المصرفي الإسلامي عن نظيره التقليدي في مبادئ عمله و أسس نشاطه، الأمر الذي انعكس على طبيعة المخاطر التي يتعرض لها أثناء مزاولته لأنشطته التمويلية و الاستثمارية، خاصة ما تعلق الأمر بنشاطاته التمويلية العقارية، فمجال الاستثمار و التمويل العقاري من المجالات الحساسة و التي تستدعي بذل الجهود لمراقبة أدائها و حسن تسييرها.

المطلب الأول: مفهوم المخاطر المصرفية في البنوك الإسلامية:

المخاطرة هي احتمالية أن تكون نتائج التنبؤات خاطئة، فإذا كانت هناك احتمالية عالية في أن تكون التنبؤات خاطئة فعند ذلك ستكون درجة المخاطرة عالية أيضا، أما إذا كانت الاحتمالية منخفضة، فإن درجة المخاطرة ستكون منخفضة أيضا، و هي الحالة التي تتضمن احتمال الانحراف عن الطريق الذي يوصل إلى نتيجة متوقعة أو مأمولة، أو هي احتمال الخسارة¹.

و المخاطرة من الناحية الاقتصادية أيضا هي احتمالية التعرض إلى خسائر متوقعة و غير مخطط لها نتيجة تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين².

و المفهوم المالي للخطر هو عدم التأكد من الناتج المالي في المستقبل لقرار يتخذه الفرد الاقتصادي في الحاضر، على أساس نتائج دراسة سلوك الظاهرة الطبيعية في الماضي، و هي أيضا الإنحراف عن العائد المتوقع نتيجة أي عملية، أو قرار ائتماني ينطوي على حالة عدم التأكد فيما يتعلق بذلك العائد³.

مفهوم المخاطر المصرفية:

عزفت لجنة التنظيم المصرفي المنبثقة عن هيئة قطاع المصارف في الولايات المتحدة الأمريكية المخاطر بأنها: احتمال

¹ محمد محمود المكاوي- إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية - المكتبة العصرية للنشر و التوزيع- جمهورية مصر العربية - ط1- 2012م- ص 19.

² موسى عمر مبارك أبو مجيد- مخاطر صيغ التمويل الإسلامي و علاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية معيار بازل 2- أطروحة دكتوراه- قسم المصارف الإسلامية- كلية العلوم المالية و المصرفية- الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية- 2008م- ص18.

³ د. محمد محمود المكاوي- إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية- مرجع سابق- ص 20.

حصول الخسارة إما بشكل مباشر من خلال خسائر في نتائج الأعمال أو في رأس المال، أو بشكل غير مباشر من خلال وجود قيود تُحد من قدرة البنك على تحقيق أهدافه و غاياته، حيث أنّ مثل هذه القيود تؤدي إلى إضعاف قدرة البنك على الاستمرار في تقديم أعماله و ممارسة نشاطاته من جهة، و تُحد من قدرته على استغلال الفرص في بيئة العمل المصرفي من جهة أخرى¹.

كما تعرّف كذلك بأنها احتمالية مستقبلية، قد تعرض البنك إلى خسائر غير متوقعة و غير مخطط لها، بما قد يؤثر على تحقيق أهداف البنك و تنفيذها بنجاح، و قد تؤدي في حالة عدم التمكن من السيطرة عليها و على آثارها إلى القضاء على البنك و إفلاسه².

المطلب الثاني: مخاطر التمويل العقاري التي تواجهها البنوك الإسلامية:

نظرا لطبيعة العقود المالية الإسلامية فإن البنوك الإسلامية هي أكثر عرضة لمثل هذا النوع من المخاطر، بسبب عدم توفر صور نمطية موحدة لعقود المنتجات المالية المتعددة، بالإضافة إلى عدم توفر النظم القضائية، التي تقرر في القضايا المرتبطة بتنفيذ العقود من جانب الطرف الآخر.

و من جهة أخرى تشكل الهيئات الشرعية في البنوك الإسلامية، هيئات إستشارية رقابية متخصصة، تقدم التوجيه و الإرشاد للبنك فيما يخص المعاملات المالية الإسلامية، أما صياغة العقود فهي تتركها للقانونيين ذوي الاختصاص، حيث يلجأ هؤلاء القانونيين في أغلب الأحيان إلى منهج المحاكاة فيقومون بصياغة عقود نموذجية تقليدية و تعميمها على منتجات التمويل الإسلامي، الأمر الذي يزيد من حدة تعرض البنوك الإسلامية إلى هذا النوع من المخاطر.

و يمكن الإشارة بشكل أدق إلى المخاطر التي تواجهها البنوك الإسلامية في عملياتها التمويلية، بمختلف الصيغ الإسلامية كما يلي:

¹ Dosram, Mark 'introduction to risk management and insurance 6th ED, Prentice Hall (1998)/The financial services Round table, guiding principles in risk management for S commercial Bank, 1999.

² شوقي بورقة/ هاجر زارقي - إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دار النفائس - الأردن - ط1 - 2015م - ص 10 .

- **مخاطر فقدان الثقة:** تتعرض البنوك الإسلامية لهذا النوع من المخاطر بسبب فقدان ثقة عملائها، و يعود ذلك إما لغياب الفهم الصحيح للصيرفة الإسلامية، و الاعتقاد بأنه لا يوجد فرق بين العمل المصرفي الإسلامي و العمل المصرفي التقليدي، أو بسبب الشك في شرعية المعاملات المصرفية الإسلامية، و قد يكون بسبب ظن المودعين و المستثمرين بأن انخفاض العائد مرده تقصير و إهمال البنك في أداء عمله.
- **مخاطر صيغ التمويل الإسلامية:** إن أغلب الصيغ المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية في نشاطها مازالت تثير جدلا فقهيها حول مشروعيتها و أركانها من مذهب لآخر، مما يحول دون تطبيقها بشكل موحد من قبل هذه البنوك، و يميز بين مخاطر صيغ التمويل الإسلامية كما يلي:
 - ✓ **صيغة المشاركة:** و من أهم مخاطر هذه الصيغة:
 - ❖ إن عدم وجود الكوادر البشرية الملائمة العاملة في البنوك الإسلامية، و التي تتميز بقدرتها على التخطيط الإستراتيجي لاستخدامات الأموال داخل البنك، أو اختيار المشروعات و الفرص بها، يمكن أن يمثل ذلك مصدرا للخطر.
 - ❖ يمثل الشكل القانوني للشركة أحد مصادر الخطر، فعندما تكون المشاركة قائمة على حصص قابلة للتداول و البيع، فإن ذلك يقلل من المخاطر، بينما إذا سمح بتداولها فالمخاطر هنا ستزيد.
 - ❖ هنالك مخاطر تنشأ عن الفشل في التقييم الدقيق لعمليات المشارك، و هنالك من المخاطر ما ينشأ عن إدارة البنك كغياب الكفاءة التي تسير بدقة و حنكة و تنظيم التمويلات المالية بالمشاركة.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن ضعف الأداء من جانب شريك البنك، أو الدراسة الغير الدقيقة و الجيدة للمشروع التمويلي أو الاستثماري.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن عدم دفع الشريك نصيب البنك من الأرباح، أو التأخر عن دفعها.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن تذبذب الأسعار ارتفاعا و هبوطا.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن تلف البضاعة تحت يد المشارك.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن تجاوز المدة الكلية للتمويل دون إتمام الصفقة.
 - ❖ المخاطر الناتجة عن خسارة الشركة، أو كون الربح الفعلي أقل من المتوقع.
 - ❖ مخاطر السمعة نتيجة عدم التزام الشريك بالضوابط الشرعية، مما يؤثر سلبا على موقف المودعين في البنك(العملاء)¹.

¹ د. محمد محمود الكاوي- إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية- مرجع سابق- ص45/46.

❖ طول فترة التنفيذ التي تؤدي إلى ارتفاع التكلفة المالية.

❖ إجراء تعديلات جوهرية أثناء فترة التنفيذ لم تكن مدرجة في الدراسة الأصلية للمشروع (التمويل و الاستثمار بالمشاركة).

و عموماً من أبرز المخاطر التي قد تعترض طريق التمويل و الاستثمار العقاري بصيغة المشاركة في البنوك الإسلامية هي المخاطر الأخلاقية، المغالاة في الرواتب التي يتقاضاها المدراء.

و من هنا تكون عملية المراجعة قليلة الجدوى في كشف الوضع الحقيقي لحساب الأرباح و الخسائر، لأن المراجعين يولون جل اهتمامهم لمشروعية المصروفات الواردة في الحسابات، لا المدى لملاءمتها.

و هذه المشكلة من أهم العوامل التي ساهمت في عزوف و تجنب البنوك الإسلامية ولوج هذا النوع من التمويلات¹.

✓ **صيغة المضاربة:** من بين المخاطر التي تنشأ عن عمليات التمويل و الاستثمار بصيغة المضاربة، المخاطر التي تنشأ بسبب عدم توفر الكفاءة الإدارية و الخبرة العملية و الميدانية لدى العميل المضارب، حيث يترتب على ذلك عدم توفر المتطلبات الضرورية اللازمة لتنفيذ و إدارة العملية الاستثمارية أو التمويلية بكفاءة و نجاح و بالتالي تعرّضها للخطر و احتمال الخسارة، لذا فعلى البنوك الإسلامية أن تضع أسساً علمية يمكن الاعتماد عليها للتأكد من قدرة و كفاءة العميل².

✓ **صيغة المراجعة:** و في ما يلي أهم ما يمكن أن يتعرض له البنك الإسلامي من مخاطر جرّاء استخدامه لصيغة المراجعة في تمويلاته و استثماراته العقارية :

- عدم وفاء العميل بسداد ما عليه حسب الاتفاق، يعرّض البنك الإسلامي إلى إضاعة فرصة إعادة استثمار هذه الأموال.
- تأجيل السداد عمدا لعدم وجود عقوبات على عملية التأجيل في الدفع، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة منح التمويل و متابعته.
- مخاطر الرجوع في الوعد، نتيجة عدم إلزامية وعود الأمر بالشراء في حالة الأخذ بعدم إلزامية الوعد، علماً بأن الكثير من البنوك الإسلامية تأخذ بإلزامية الوعد.

¹ حمزة عبد الكريم محمد حماد- مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية - دار الفنائس - الأردن - ط1 - 2008م - ص93.

² حمزة عبد الكريم محمد حماد- مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص62/61.

- مخاطر دخول البنك في قضايا و منازعات مع العملاء¹.

إن الأصل في العلاقة بين الأمر بالشراء و البنك الإسلامي تتحول في النهاية إلى علاقة مدين بمقرض، و يصاحب هذه العلاقة احتمالية تأخر العميل عن أداء التزاماته نحو البنك، و من هنا فإن أبرز مخاطر التمويل و الاستثمار التي تعترض طريق المراجعة التي تجربها البنوك الإسلامية هي المماثلة في السداد².

✓ **صيغة الإستصناع:** و من أهم المخاطر التي قد يتعرض لها البنك الإسلامي نتاج استعماله لصيغة الإستصناع في معاملاته العقارية ما يلي:

- ❖ تقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الإستصناع.
- ❖ تأخر الصانع في تسليم العقار إذا كان البنك مستصنعاً.
- ❖ عدم القدرة على إجراء عقد استصناع موازي.
- ❖ مخاطر عدم السداد، إضافة إلى مخاطر عدم توافق المواصفات في العقارات المطلوبة من الزبائن، أو عدم التمكن من تحقيق المواصفات في العقار المطلوب.

المطلب الثالث: مراحل إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية:

تتم البنوك الإسلامية بشكل كبير بإدارة المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها، لأن مستقبل هذه البنوك مرهون بمدى قدرتها على احتواء تلك المخاطر من اجل البقاء و الاستمرار و التطور.

الفرع الأول: مفهوم و أهداف إدارة المخاطر في البنوك:

يعرف مصطلح إدارة المخاطر بأنها العمليات التي يقوم بها البنك، لتهيئة بيئة العمل المناسبة، بغرض تحديد المخاطر التي من المحتمل التعرض لها و إدارتها و قياسها، بطريقة تمكن من تقليل أثرها السيئ على عملية اتخاذ القرارات و النحوط لها، ثم كيفية علاج الخسائر التي يمكن أن تحدث بسببها.

¹ محمد محمود المكاوي- إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية- مرجع سابق- ص53/50.

² حمزة عبد الكريم محمد حماد- مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص142/106.

و إدارة المخاطر أيضا هي كافة الإجراءات التي تقوم بها الإدارة لتحد من الآثار السلبية الناتجة عن المخاطر، و إبقائها في حدودها الدنيا¹.

هي أيضا اتخاذ الإجراءات و توفير الوسائل اللازمة، لتطوير و تنفيذ خطة للتعامل مع الأخطار العشوائية المحتملة للمؤسسة أو الفرد، بغرض حماية أصولها، و يتم ذلك من خلال ثلاث مراحل هي:

- مرحلة تحديد نوع الخطر و حجمه، الذي يتعرض له الشخص أو المؤسسة و قياسه.
- مرحلة اتخاذ الإجراءات و تجنب الوسائل المناسبة و اللازمة لاحتواء الخطر.
- مرحلة مراقبة حجم الخطر و تعديل الإجراءات للمحافظة على الحجم المرغوب، و هذا قد يعني خفض المخاطر².

الفرع الثاني: مراحل إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية:

تقوم البنوك الإسلامية بمجموعة من التدابير و الإجراءات من أجل التحوط ضد المخاطر التي تتعرض لها، و ذلك من خلال الخطوات أو المراحل التالية:

المرحلة الأولى: تحديد الأهداف و الغايات لإدارة المخاطر في البنوك الإسلامية:

تعتبر هذه الخطوة جزءا لا يتجزأ من عملية إدارة المخاطر، و التي يحدد فيها البنك الأهداف المرجوة من برنامج إدارة المخاطر الخاصة به، حيث تسهم إدارة المخاطر في بلوغ أهداف البنك عن طريق تجنبه الخسائر المرتبطة بالمخاطر التي يتعرض لها، و التي تهدد وجوده و بقاءه في السوق.

و نظرا لإمكانية تغير العوامل التي تؤثر على احتمالات نتائج المخاطر مع التغيرات المحيطة بالبنك، فإن تحديد الأهداف و الغايات، ينبغي أن يتسم بالمرونة و سرعة التكيف، حتى تضمن البنوك الإسلامية بذلك كفاءة برنامج إدارة المخاطر الخاص بها.

المرحلة الثانية: التعرف على المخاطر و تحديدها:

¹ موسى عمر مبارك أبو مجييد- مخاطر صيغ التمويل الإسلامي و علاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية معيار بازل 2-مرجع سابق-ص19.

² شوقي بورقة/ هاجر زارقي- إدارة المخاطر الائتمانية في البنوك الإسلامية- مرجع سابق-ص121.

تعتبر هذه الخطوة أهم مرحلة لإدارة المخاطر، حيث تظهر أهميتها في اكتشاف المخاطر المحيطة بالبنك بغرض تصنيفها، و وضعها في مجموعة مخاطر ملائمة، بما يسهل تقييمها و السيطرة عليها لاحقاً، إذ أن الخطر غير المعروف لا يمكن تقييمه و إدارته، و يتضمن تحديد المخاطر الأبعاد التالية¹:

- تشخيص طبيعة المخاطر، و ذلك بتحديد كل أنواع المخاطر و أهميتها بالنسبة للبنك، فكل خدمة يقدمها البنك تنطوي على العديد من المخاطر، فالتشخيص الجيد يضمن تحقيق الأهداف المرجوة (معالجة المخاطر و تقليل احتمال وقوع الخسارة).
- تحديد مصادر المخاطر، و تقييم كيفية ارتباط المخاطر مع بعضها، و كيف يمكن تصنيفها و تجميعها لأغراض التقييم.

لتحديد المخاطر و التعرف عليها تستخدم البنوك الإسلامية التقنيات المتوفرة لديها، و تكييف أخرى من أجل تحقيق أهداف برنامج إدارة المخاطر، و ضمان تحديد جميع المخاطر الممكنة، و عدم تجاهل المخاطر ذات الأثر الكبير عليها، و من بين أهم التقنيات المستخدمة لهذا الغرض ما يلي:

- ✓ **استقصاءات تحليل المخاطرة:** و يتم ذلك من خلال تحديد درجة الأهمية لكل من شدة المخاطر و مدى تكرارها، و كذا تحليل المخاطر التي تهدد أهداف البنك التنظيمية.
- ✓ **خرائط تدفق العمليات:** حيث ينظر للبنك على أنه وحدة تتدفق منها و إليها المعلومات من مختلف مستوياتها و وحداتها التابعة إليها، حيث يمكن إعداد خرائط تدفق العمليات و تحليلها لاكتشاف المخاطر.
- ✓ **تحليل القوائم المالية:** حيث يساعد تحليل القوائم المالية على اكتشاف حالات التعرض للمخاطر، و يفضل التعمق في التحليل و الرجوع إلى السجلات و البيانات الأصلية لتكون عملية التحليل دقيقة و موضوعية.
- ✓ **السجلات و الوثائق الأخرى:** لا تكفي القوائم المالية لوحدها لاكتشاف المخاطر باعتبارها أداة توثيقية للمعلومات، لذلك تعتمد البنوك على وثائق أخرى تتسم بالدقة و سهولة تداولها، مثل السجلات الداخلية و قوائم المراجعة، العقود و محاضر الاجتماعات، و غيرها من الوثائق التي تستخدمها إدارة البنوك الإسلامية لاكتشاف المخاطر المحتملة.

¹ هاجر زارقي - إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية - جامعة فرحات عباس - سطيف - 2012/2011م - ص 80-81.

✓ عمليات معاينة معاملات البنك و المقابلات الشخصية: يمكن أن تستخدم البنوك الإسلامية الفحص الشخصي لمعاملاتها، و إجراء مقابلات مع الأطراف ذات الصلة، كما يمكنها اللجوء إلى أطراف خارجية ذات خبرة و كفاءة عالية لاكتشاف المخاطر الممكن وقوعها¹.

المرحلة الثالثة: تحليل المخاطر:

يقصد بتحليل المخاطر تجزئتها، بغية فهمها و قياسها، و تقديم معلومات لتسهيل عملية تقييمها، و ذلك من خلال معايير احتمالية محددة مسبقا، و يتضمن هذا التحليل تحديدا دقيقا لمصادر الخطر المسببة للمخاطر و درجة المجازفة الموجودة.

يعتمد تحليل المخاطر على الأحكام و الافتراضات التي تنطوي على عنصري عدم التأكد، و المعلومات غير الكاملة، لذلك ينبغي استخدام أفضل ما هو متاح من مصادر المعلومات و التقنيات كلما كان ذلك ممكنا.

المرحلة الرابعة: تقييم المخاطر في البنوك الإسلامية:

و نقصد به تشخيص نقاط القوة و الضعف لدى البنك، و ذلك من خلال قياس الحجم المحتمل للخسارة و احتمال حدوثها ثم تصنيفها حسب أهمية المخاطر و آثارها على البنك، و هذا باعتماد حجم الخسارة الممكن حدوثها كمعيار لترتيب أولوية علاج المخاطر.

المرحلة الخامسة: دراسة البدائل و اختيار أسلوب التعامل مع المخاطر في البنوك الإسلامية:

بعدها يتم تقييم المخاطر، يقوم البنك بدراسة البدائل الممكنة للتعامل مع المخاطر التي يتعرض لها البنك، و اختيار التقنية التي تتناسب مع إمكاناته و طبيعة مخاطره.

المرحلة السادسة: تنفيذ القرار أو معالجة المخاطر في البنوك الإسلامية:

بعدها يتم اختيار التقنية المناسبة لمعالجة الخطر، تأتي مرحلة تنفيذ القرار، و هنا الاهتمام ينصب في نوعين من القرارات، هي القرارات الفنية التي تساعد على وضع القرار موضع التنفيذ، و القرارات الإدارية التي تمثل كل ما

¹ هاجر زراقي - إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص 82.

يتعلق بتنفيذ القرار من الناحية الإدارية.

فإذا كانت التقنية المختارة هي الاحتفاظ بالمخاطرة، فإنه ينبغي التأكد من وجود تمويل للمخاطر لتغطية الخسارة الممكنة، وإن كان القرار هو منع الخسارة، فإنه ينبغي تصميم و تنفيذ خطة أو برنامج مناسب لمنع هذه الخسارة، أما في حالة ما إذا كان القرار هو تحويل هذه المخاطر، فإنه ينبغي اختيار الطرف الذي سيتم تحويل هذه المخاطرة عليه و التفاوض معه.¹

المرحلة السابعة: التقييم و المراجعة في البنوك الإسلامية:

إدارة المخاطر هي عملية مستمرة تحتاج للتقييم و المراجعة لضمان نجاحها، و تتطلب هذه العملية مقارنة الأداء الفعلي مع الأداء المخطط، و من ثمّ تصحيح الانحرافات إن وجدت، مع إمكانية اكتشاف مخاطر جديدة ناتجة عن سرعة تغير بيئة العمل المصرفي، الأمر الذي ينعكس على المخاطر التي يتعرض لها.

تولي البنوك الإسلامية اهتماما كبيرا لهذه المرحلة أكثر من مثيلتها التقليدية، حيث تضمن عملية المراجعة و التقييم اكتشاف البنك لتعثر العميل، و بالتالي تقوم بتحديد الأساليب المناسبة للتعامل مع مستوى التعثر، فهي من جهة لا تستطيع فرض غرامة التأخير، و تمنح مهلة للمدين المعسر من جهة أخرى.²

يتوجه البنك في كثير من الأحيان باشتراط حصوله على ضمانات من عملائه لقبول طلباتهم التمويلية، خاصة حينما يكون حجم التمويل المطلوب كبير، و قد يؤثر في مالية البنك، و بالتالي تكون هنالك أخطار قد تصيب البنك، و تفاديا أو تقليلا لهذه الأخطار و حماية للبنك، يقوم البنك الإسلامي بطلب ضمانات تختلف من عملية تمويلية لأخرى.

وفي ضوء ما سبق، يتضح أن المخاطر التي تواجه البنوك الإسلامية، في مجال توظيف مواردها، لا ترجع فقط لاحتمال عدم التزام العميل بالسداد، وإنما ترتبط بنوعية العملية الاستثمارية، و ما يتوفر لها من احتمالات للنجاح، وأيضاً بطبيعة وظروف البنية الاستثمارية، و المتغيرات الاقتصادية الحاكمة³، و مدى توافر الضمانات الكافية، و

¹ هاجر زارقي - إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 83.

² شوقي بورقية/ هاجر زارقي - إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 130 - 136.

³ متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/05م: <http://fiqh.islammessage.com>

الإمكانيات والأساليب الملائمة لدى البنك.

المطلب الرابع: الضمانات المطبقة في البنوك الإسلامية:

تعتبر الضمانات احد الأدوات التي يراها البنك الإسلامي ملائمة للتقليل و الحد من المخاطر التمويلية العقارية للبنك، و التي يحقق من خلالها البنك نوعا من الراحة و الأمان في تعامله مع عملائه، و الضمانات أيضا أداة ضغط غير مباشرة على المدين للوفاء بالتزاماته نحو البنك¹.

الفرع الأول: مفهوم الضمان و مشروعيته:

الضمان لغة: يعني الالتزام، الضمان من ضمن، و ضمانة، أصابته و لزمته علة على أهله و نحوهم، أي صار كلا و عالة عليهم، و الرجل و نحوه ضمانا، أي كفله و التزم أن يؤدي عنه ما قد يقصر في آدائه، و تضامنوا، التزم كل منهم أن يؤدي على الآخر ما يقصر عن آدائه²، و الكفالة تسمى ضمانا.

أما في الاصطلاح الفقهي: فعلماء الشريعة يستخدمونه لعدة معان، منها الكفالة والتعويض، وتحمل تبعة الهلاك، والالتزام بالقول، فالكفالة بالمال عند الفقهاء تعني: ضم ذمة الكفيل إلى ذمة الأصيل في وجوب الدين والمطالبة به، فهي التزام بأداء الدين، و تحمل تبعة الهلاك أو التلف أو الخسارة، حيث تحدد بعض العقود قواعد تنظم الضمان في حالة حدوث أي تلف، أو هلاك، أو خسارة تلحق بالمال، كما هو الحال في عقود الوديعة، والإجارة، والمضاربة.

والضمان مشروع في الكتاب والسنة، وقد استدلت الفقهاء على مشروعيته بما يلي:

قوله تعالى: ((**قَالُوا نَفَقْدُ صُوعِ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ**)) سورة يوسف، الآية 72 .

حدثنا الملكي بن إبراهيم حدثنا يزيد بن أبي عبيد عن سلمة بن الأكوع رضي الله عنه قال: كنا جلوسا عند النبي صلى الله عليه و سلم، إذ أتى بجنابة فقالوا صل عليها ، فقال هل عليه دين، قالوا لا، قال فهل ترك شيئا، قالوا لا، فصلى عليه، ثم أتى بجنابة أخرى فقالوا يا رسول الله صل عليها، قال هل عليه دين، قيل نعم، قال فهل ترك

¹ زياد جلال الدماغ- إطار مقترح لتطوير السياسة التمويلية لدعم عمليات التمويل في المصارف الإسلامية/ دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية- رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسبة و التمويل الجامعة الإسلامية- كلية التجارة/قسم المحاسبة- غزة/ فلسطين-2006-ص37.
² المعجم الوسيط- حرف الضاد- ص 544. / معجم مقاييس اللغة- كتاب الضاد- ص 372.

شيئا، قالوا ثلاثة دنانير فصلى عليها، ثم أتى بالثالثة فقالوا صل عليها ، قال هل ترك شيئا قالوا لا، قال فهل عليه دين، قالوا ثلاثة دنانير، قال صلوا على صاحبكم قال أبو قتادة صل عليه يا رسول الله و علي دينه فصلى عليه¹.

يرتبط الضمان في البنوك الإسلامية بعملية توظيفها لمواردها المالية من خلال نشاط الاستثمار، سواء بمفردها أو بالاشتراك مع غيرها من المتعاملين، أو من خلال أساليب الاستثمار الشرعية الجديدة، وذلك بالبحث عن الفرص الاستثمارية الملائمة، ودراستها وتقويمها وتنفيذها بطريقة جيدة.

يشترط البنك الإسلامي على المدين ضمانا للحق الذي نشأ بسبب عقد أبرمه المدين مع البنك، كالقرض و البيع، خاصة ما تعلق الأمر بالمراجعة، و هو ما يعرف في العصر الحديث بالتأمينات أو الضمانات العينية، سواء كان الرهن تأمينيا كرهن الأراضي و المركبات، أو حيازيا كرهن المنقولات.

و بموجب الرهن التأميني يُمنع المدين من التصرف في المرهون بما يضر حق المرتهن، كالبيع².

الفرع الثاني: أنواع الضمانات المطبقة في البنوك الإسلامية:

إن الضمانات اللازمة والملائمة لمواجهة مخاطر استثمارات البنوك الإسلامية، تتركز حول نوعين من الضمانات:

ضمانات أساسية: وتتمثل في توافر الكفاءة الأخلاقية (الأمانة و الالتزام و السلوك الاجتماعي و المهني الطيب و أن يكون ذا سمعة حسنة) والعملية في العميل، (ملازمة مركزه المالي)، و حسن اختيار البنك للتمويلات و المشاريع.

أما بالنسبة لدراسة واختيار العملية الملائمة بكفاءة، فتتمثل في حسن دراسة واختيار المشروعات الملائمة، التي تتوافر لها أكبر فرص للنجاح.

ضمانات تكميلية: وتتمثل في (الضمانات العينية كحق الرهن، والشخصية كأن يوقع العميل على كل المستندات و إيصالات الأمانة و الشيك، والضمانات الفنية).

و يمكن التفصيل في أنواع الضمانات المهمة المتاحة أمام البنك الإسلامي في المجال التمويلي العقاري في: الرهن

¹ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- صحيح البخاري- باب إن أحال دين الميت على رجل جاز- دار الريان للتراث- القاهرة/جمهورية مصر

العربية- 1986م- حديث رقم 2169

² توفيق إبراهيم موسى أبو عقيل- أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية و التطبيق- رسالة ماجستير- جامعة الخليل/ كلية الدراسات العليا/ قسم القضاء الشرعي- فلسطين- 2008م- ص 231.

العقاري، و الكفالة المصرفية أو خطاب الضمان المصرفي، و يمكن التفصيل فيهما كما يلي:

أولاً: الرهن العقاري في البنوك الإسلامية:

أ- مفهوم الرهن العقاري:

* مفهوم الرهن:

الرهن لغة: هو معنى يدل على ثبات شئ يمسك بحق أو غيره، أي الثبات و الدوام، و من ذلك الرهن، الشئ يُرهن: تقول رهننت الشئ رهننا، و الشئ الراهن: الثابت الدائم، و رهن لك الشئ أقام، و أرهنته لك: أقمته¹. و هو جمع رهان و رهون و رهن، و أرهنه: جعله رهننا و كل مال إحتبس به شئ، فرهينه و مرهنه، و المراهنة المخاطرة، و أرهنه: أضعفه و أسلفه².

الرهن اصطلاحاً: هو عقد وثيقة بمال، أو هو جعل عين لها قيمة مالية في نظر الشرع، و وثيقة بدين، بحيث يمكن أخذ الدين كلّه أو بعضه من تلك العين، أو جعل مال توثقه بدين يستوفى منه و من ثمنه إن تعذر الاستيفاء من ذمة الغريم³.

الرهن في القانون المدني الجزائري:

الرهن وفقاً للمادة 882) الحقوق العينية و التبعية أو التأمينات/ باب الرهن الرسمي) من القانون المدني الجزائري: الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم عن الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي مكان.

و وفقاً للمادة 948 من نفس القانون: الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

يتفق الرهنان الرسمي و الحيازي من حيث أن كل منهما حق عيني وحق تباعي و غير قابل للتجزئة و ناشئ بمقتضى عقد رسمي و تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي، و يختلفان

¹ ابن فارس - معجم مقاييس اللغة - كتاب الراء - ص 452.

² فيروز آبادي - قاموس المحيط - ص 1202.

³ محمد علي فركوس - فقه المعاملات المالية - دار الرغائب و النفائس - القبة / الجزائر - 1998م - ص 303.

من حيث موضوع الرهن، فالخيازي يرد على العقارات كما يرد على المنقولات أما الرسمي فهو في الأصل لا يرد إلا على العقارات.

* مشروعية الرهن¹:

الرهن في الشريعة الإسلامية جائز، و قد ثبت الرهن في القرآن الكريم و السنة و الإجماع.

من القرآن الكريم: قال الله تعالى: ((وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ)) الآيه 283 من سورة البقرة، فقد أشارت الآية الكريمة إلى أنه في حالة عدم القدرة على توثيق الدين كتابة، فيمكن توثيقه بالرهن المقبوض² عن طريق تسليم الدائن عيناً لتوثيق حقه و استيفائه منها في حالة عدم سداد الدين، و حتى يطمئن الدائن على ماله، و يهتم المدين و يحرص على سداد الدين، خوفاً من ضياع ماله المرهون.

من السنة المطهرة: في حديث أن النبي توفي و زرعه مرهونة بعشرين صاعاً من طعام أخذه لأهله³، فقد رهن النبي صلى الله عليه و سلم درعه عند يهودي يُقال له أبو الشحم، و ذلك مقابل ثلاثين وسقاً من الشعير⁴، و قد قال اليهودي، إنما يريد محمد أن يذهب بمالي، فقال صلى الله عليه و سلم: ((كذب إني لأمين في الأرض أمين في السماء، و لو ائتمنتني لأديت، اذهبوا إليه بدرعي)) رواه بخاري و مسلم، و في هذا الحديث دليل على جواز معاملة أهل الكتاب، فقد رهن رسول الله صلى الله عليه و سلم و الذي كانت تتهتز من ذكر أمانته و صدقه عروش القياصرة، و كانت الأموال تأتيه مكدسة، إلا أنه كان يقسم كل ما يأتيه على الناس، و لا يكتنز منها شيئاً.

من الإجماع: لقد أجمع علماء الأمة على جواز الرهن، لوضوح ما جاء من آيات قرآنية في الموضوع، و ما كان من السنة النبوية الطاهرة.

و تكمن الحكمة في تشريع الإسلام للرهن في أن فيه تيسيراً للمعاملات، و سداً للحاجات، و توثيقاً لأصحاب الحقوق حتى يستوفوها من الرهن، حينما يعجز أصحاب الرهن عن الوفاء، أو يتقاعسون عنه، و الدائن حينما يأخذ الرهن يصبح في مأمن من هلاك دينه، كإفلاس المدين، فيستوفي حقه من العين المرهونة، و لا يصير أسوة

¹ حسن أيوب- فقه المعاملات المالية في الإسلام - دار السلام للطباعة و النشر- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2003م- ص 199.

² تفسير ابن كثير للقران العظيم- مرجع سابق- مجلد 1- تفسير آيات سورة البقرة- ص 727.

³ سنن الترمذي- أبواب البيوع- باب ما جاء في الرخصة في الشراء إلى أجل- حديث رقم 1256- ص 394.

⁴ تفسير ابن كثير للقران العظيم- مرجع سابق- مجلد 1- تفسير آيات سورة البقرة- ص 727 / 728.

الغرماء فيما إذا كثر الدائنون ؛ لأن الرهن يجعل له الأحقية على غيره في الاستيفاء ، وكل شيء يتضمن مصلحة بدون مفسدة راجحة ، فإن القياس يقتضي حله وجوازه ؛ لأن أصل الشريعة مبني على المصالح الخالصة أو الراجحة¹.

* أركان الرهن: يقسم الفقهاء أركان الرهن إلى ثلاثة:

✓ الصيغة: وهي التي يتم بها الرهن، و تعني طريقة الإفصاح عن إرادة المتعاقدين في العقد، و هي تشمل الإيجاب و القبول.

✓ العاقدان: و هما طرفا العقد، المالك هو الراهن، و صاحب الدين الذي أخذ الرهن في نظيره هو المرتهن. و يشترط في العاقدين أن يكونا ممن تحققت فيهما أهلية التعاقد من عقل و بلوغ، و أن يكون كل منهما غير مكره، و أن يكونا كاملا الأهلية.

✓ المعقود عليه: و المعقود عليه في الرهن هو العين المرهونة، و يرى البعض أن المعقود عليه يشمل العين المرهونة و الدين المرهون به.

و يشترط في العين المرهونة أن تكون عينا، و يجوز أن يكون ديناً أو نقداً أو مالا مثليا أو استهلاكيا، فلا يجوز رهن المنفعة، كما يجوز أن يكون المرهون مشاعا معلوما يمكن بيعه²، و أن يكون الرهن قابلا للبيع و متقوما و مقدورا على تسليمه.

و يشترط في الدين المرهون به ما يلي:

- أن يكون مما يثبت في الذمة، كالدراهم و الدينانير، و التي تقوّم بها الأشياء، و معلوما للعاقدين و ثابتا في ذمة الراهن للمرتهن³.

* مفهوم الرهن العقاري:

الرهن العقاري هو قرض يُمكن المقرض سواء كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض

¹ د. عبد الرحمن بن رباح بن رشيد الراددي- الرهن العقاري في الفقه الإسلامي- متوفر بالموقع الإلكتروني: <http://fiqh.islammessage.com> بتاريخ 2017/06/03.

² المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية- المعيار الشرعي رقم 39/ الرهن و تطبيقاته المعاصرة- البحرين- ط 2014م- ص 05.

³ محمود محمد حمودة- الاستثمار و المعاملات المالية في الإسلام - الوراق للنشر و التوزيع- عمان/الأردن - ط1- 2006م- ص146- 148 .

اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى رهوناً حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المقرض مرتهناً، ويسمى المقرض راهنًا¹.

ب- خصائص الرهن العقاري: للرهن العقاري خصائص، منها:

- ✓ إن الرهن العقاري الرسمي حق عيني، فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني، وهي حق التتبع والتقدم، أو الأولوية، و بمقتضى حق التتبع يستطيع المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل ملكيته إليه، وبمقتضى حق التقدم يستوفي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين الآخرين.
- ✓ إنه لا يقع إلا على العقار.
- ✓ إن الرهن العقاري الرسمي حق لا يتجزأ، فكل جزء من أجزاء العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون.
- ✓ إنه لا بد من تسجيله في صحيفة العقار المخصصة له في السجلات العقارية.
- ✓ ليس في الرهن العقاري الرسمي قبض، بل يظل في حيازة مالكه، ولا يضع المرتهن يده عليه.

و نخلص إلى أن الرهن العقاري هو أسلوب و نوع من الضمانات المقدمة لتحقيق مبدأ الأمان و درء المخاطر، الناتجة عن التقصير من طرف المدين في أداء دينه للدائن، و هي في نفس الوقت وسيلة ضغط على المدين، للانتباه و الاهتمام بتسديد ما عليه اتجاه الدائن من ناحية، و وسيلة طمأنينة له أيضا، ليتأكد من أنه لن يمحق حق الدائن في حالة عدم القدرة، و هو طريقة لضمان حقوق الدائن في استيفاء دينه، و المدين في أداء دينه دون تقصير.

ثانيا : الكفالة المصرفية (خطاب الضمان المصرفي):

أ- مفهوم خطاب الضمان:

خطاب الضمان المصرفي هو تعهد قطعي، مقيد بزمن محدد غير قابل للرجوع، يصدر من البنك بناء على طلب طرف آخر (عميل له) بدفع مبلغ معين لأمر جهة أخرى مستفيدة من هذا العميل، لقاء قيام العميل بالدخول في مناقصة، أو تنفيذ مشروع بأداء حسن ليكون استيفاء المستفيد من هذا التعهد (خطاب الضمان) متى تأخر أو قصر (العميل) في تنفيذ ما التزم به للمستفيد في مناقصة، أو تنفيذ مشروع و نحوهما².

¹ متوفر بتاريخ 2017/05/31 م بالموقع الإلكتروني: www.mohamah.net/

² محمد بن وليد بن عبد اللطيف السوداني - التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية - مرجع سابق - ص 233.

و خطاب الضمان أيضا هو تعهد كتابي، يتعهد بمقتضاه البنك بكفالة أحد عملائه في حدود مبلغ معين اتجاه طرف ثالث، بمناسبة التزام مُلقى على عاتق العميل المكفول، و ذلك ضمنا كوفاء هذا العميل بالتزامه اتجاه الطرف الآخر، خلال مدة معينة، على أن يدفع البنك المبلغ المضمون، عند أول مطالبة خلال سريان الضمان، بغض النظر عن معارضة المدين أو موافقته في ذلك الوقت، في حالة فشل العميل بالوفاء بالتزاماته اتجاه الطرف الثالث، أو إخلاله بشروط التعاقد معه¹.

توفر هذه الخطابات للعميل صيغة مهمة، تجنبه تجميد أمواله بوصفها تأميناً نقدياً لدى الجهات التي يتعامل معها، سواء أكان ذلك عند دخوله في مناقصات أو مزادات، أو تعاقد مع أي من الأطراف الثلاثة التي تطلب هذا التأمين، و بذلك فإنه يتمكن من الاستفادة من أمواله، و استخدامها في مجالات نشاطه المختلفة بدلا من تجميدها.

كما تمكن صيغة خطابات الضمان أيضا العميل، من تجنب إجراءات تحويل مبلغ التأمين للمستفيد المقيم في الخارج، و تحمّل مخاطر تغير أسعار الصرف في الفترة بين تقديم التأمين النقدي و إرجاعه.

ب- مزايا خطابات الضمان : و نميز بين :

***مزايا خطابات الضمان بالنسبة للمستفيد:** حيث يعد خطاب الضمان بالنسبة للمستفيد ضمنا جيدا، لا يقل أهمية عن التأمين النقدي، و ذلك لما يتضمنه من شروط تجعل التزام البنك قاطعا و مستقلا، لأن البنك يلتزم في خطابه بالتسديد الفوري دون شروط، حتى و لو قدّم العميل اعتراضا على الدفع.

و خطاب الضمان يوفر أيضا على المستفيد الكثير من الجهد و الوقت، لأنه يعفيه من القيام بالإجراءات الإدارية و المحاسبية المعقدة، التي يحتاج إليها عادة عند إيداع التأمين النقدي أو الإفراج عنه.

كما يتيح خطاب الضمان فرصة كبيرة أمام المستفيد للاطمئنان على مبدأ سرية المنافسة، إذ أن إيداع التأمين النقدي يكشف بسهولة أوضاع المنافسين و عروضهم، كما قد يضر بسير العروض و سرّيتها، و لذلك فإن خطاب الضمان يغني عن هذه الإجراءات التي تكشف مبالغ الضمان.

***مزايا خطابات الضمان بالنسبة للبنك المصدر:** إن إصدار خطاب الضمان لا يكلف البنك عادة إلا النفقات الإدارية، لأن البنك في أغلب الأحيان لا يدفع قيمة الضمان للمستفيد، و إذا حدث أن دفع البنك قيمة من الضمانات، فإنه سوف يستوفيهما من العملاء كاملة، و لا يتحمل خسائر فادحة و جسيمة.

¹ د. محمود عبد الكريم إرشيد- المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 238.

كما أن البنك عند إصداره لخطاب الضمان، يطالب العميل عادة بغطاء نقدي تختلف نسبته تبعاً لقيمة الضمان، ووفقاً لدرجة الثقة، والعلاقة التي تربط الطرفين، و يودع هذا الغطاء النقدي لدى البنك، مما يوفر له تملك ودائع نقدية سائلة، يمكنه استخدامها و استثمارها، سواء أكان ذلك على أساس المضاربة فيستحق حصة من الربح متفق عليه، أو استثمارها بالكامل على مخاطرته، بوصفها أموالاً مضمونة لديه من قبيل القرض¹.

ج- التكييف الشرعي لخطاب الضمان:

يجب توفر ما يلي في خطاب الضمان المصدر من البنوك الإسلامية ليكون شرعياً:

- ✓ يجوز من الناحية الشرعية للبنك الإسلامي إصدار خطاب الضمان بجميع أنواعه، إذا كان ذلك دون أخذ أجر، و يكون حينها البنك متبرعاً، و هذا مرغوب فيه في الشريعة.
- ✓ لا يجوز أخذ الأجرة على خطاب الضمان، في حال كونه غير مغطى، و هذا قول جمهور الفقهاء من الحنفية و المالكية و الشافعية و الحنبلية.
- ✓ يجوز أخذ الأجرة على خطاب الضمان، إذا كان مغطى كاملاً، لأنه يكون عندها وكالة، و الوكالة يجوز أخذ الأجر عليها².
- ✓ في حال كان خطاب الضمان مغطى جزئياً، فهو وكالة في الجزء المغطى، و كفالة في الجزء الغير مغطى، و حينئذ يجوز في حالة توافر صفة الوكالة، أخذ الأجر على الخطاب (بمقدار ما يبذله من جهد و عمل إجرائي)، أما أخذ الأجر على الكفالة فغير جائز للأسباب التي سبق ذكرها³.
- ✓ إن جواز خطابات الضمان المصرفية مشروط بأن يكون مرتبطاً بمشروعية الموضوع الذي يطلب خطاب الضمان لأجله، فلا يجوز إصدار خطاب ضمان لمن يطلبه للحصول على قرض ربوي، أو عملية محرمة، و مستنده هنا، هو تحريم المعونة على الإثم.
- ✓ إن تحميل المصروفات الإدارية مقابل الخدمات على طالب خطاب الضمان لإصدار خطاب الضمان بنوعيه (الابتدائي و النهائي) جائز شرعاً، مع مراعاة عدم الزيادة على أجرة المثل، و في حالة تقديم غطاء كلي أو جزئي يجوز أن يراعى في تقدير المصروفات، لإصدار خطاب الضمان ما قد تتطلبه المهمة الفعلية لأداء ذلك الغطاء.
- ✓ يجوز للبنك الإسلامي أن يستثمر بالمضاربة المبلغ المودع لديه، غطاء خطاب الضمان الذي يصدره بالشروط نفسها التي يستثمر بها المودعين، و في هذه الحالة يحصل البنك على حصة من ربح ذلك

¹ قتيبة عبد الرحمن العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية- مرجع سابق- ص272/273.

² سعد بن تركي الختلان- فقه المعاملات المالية المعاصرة - دار الصميعي للنشر و التوزيع- الرياض/ المملكة العربية السعودية - ط2- 2012م- ص 191.

³ غسان محمد الشيخ- اختلاط الحلال بالحرام في تعاملات المصارف الإسلامية- مرجع سابق- ص 216/139.

الاستثمار، و لا يتحمل أي خسارة مالية قد تحدث، لأنه يكتفي بخسارة جهده، و الأولى أن يخير البنك طالب إصدار خطاب الضمان بين أن يكون غطاء خطاب الضمان وديعة استثمارية على أساس المضاربة، و بين أن يكون مالا مضمونا على البنك، مثل الحسابات الجارية، إذ يملك البنك حق استثمار ذلك المال لنفسه، فيكون الربح له، و الخسارة في حالة وقوعها عليه عملا بما ورد أن الرسول صلى الله عليه و سلم قضى أن الخراج بالضمان¹.

الفرع الثالث: الشروط الواجب توفرها في الضمانات لدى البنوك الإسلامية :

يشترط في الضمانات لدى البنوك الإسلامية إستفاء الشروط التالية :

- ✓ أن تكون الأصول المالية سهلة التسييل، و يقصد بها سرعة تحويل الأصول محل الضمان إلى سيولة.
- ✓ تحتسب الضمانات على أساس تقييم موجودات المشروع الثابتة والمنقولة .
- ✓ أن تكون الضمانات متناسبة قيمة و نوعا مع طبيعة العملية ، و مدتها و بما لا يرهق المتعاملين مع البنك.
- ✓ يمكن أن يكون الضمان شخصا أو ماديا أو كليهما .
- ✓ يجوز للبنك اتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي تضمن له حقه، فيما يتعلق بالأصول المرهونة، و سهولة الرجوع إليها لاستفاء كافة حقوقه .
- ✓ يمكن للبنك إجراء زيارات مفاجئة للأصول محل الرهن، و التي هي في حوزة العميل، للتأكد من سلامتها و صحة و جودها ، و إجراء تقييم شامل لها .
- ✓ يجوز للبنك طلب ضمانات إضافية في حالة تدهور قيمة الضمانات الأصلية.
- ✓ في حالة وجود ضامن كفاء للعميل ، يمكن للبنك أن يحصل على شيك من العميل معززا بشيك آخر من ضامن العميل .
- ✓ بالنسبة لذوي الدخل المحدود ، يشترط البنك على العميل طالب التمويل من البنك الإسلامي، أن يحصل على شهادة من مستخدم العميل، أو من الصندوق القومي للمعاشات أو صندوق الضمان الاجتماعي، تفيد بإمكانية الخصم من استحقاق العميل الشهري، في حدود الأقساط المتفق عليها، إذا لم تغطي من عائدات العملية محل التمويل أو من المصادر الأخرى .
- ✓ اشتراط البنك على عميله أن تكون الأصول محل الرهن مؤمنة ضد مجموعة من المخاطر .
- ✓ لا يحق للعميل التصرف في الأصول المرهونة ، سواء كان ذلك بيعها أو إتلافها، إلا بعد نهاية مدة الرهن .

¹ د. قتيبة عبد الرحمن العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية- مرجع سابق- ص285/286. / أنظر أيضا قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 2(2/12)- مجلة المجمع- عدد2- ص1035.

✓ لا يحق للعميل الاعتراض على شروط أخرى حول الضمانات، التي كان قد وافق عليها من قبل في عقد التمويل .

✓ أن يكون الضمان مما يمكن التصرف فيه .

و حيث يمكن لمؤسسة الخدمات المالية الإسلامية أن ترهن الموجودات المباعة، أو أية موجودات مادية أخرى، كضمان للذمة المدينة في المراجعة، كأحد أساليب تخفيف مخاطر الائتمان، و لا يتم تقديم الضمان العيني بشكل تلقائي في عقد المراجعة، لكنه ينبغي أن ينص عليه بشكل واضح، أو يوثق في اتفاقية ضمان مستقلة أثناء أو بعد وقت توقيع عقد المراجعة¹.

الفرع الرابع: طرق تقييم الضمانات العينية العقارية :

يتم تقييم الضمانات العينية المقدمة من طرف العميل عن طريق بيوت الخبرة المتخصصة والمسجلة لدى البنك المركزي ، و وفقاً للمعايير المهنية ، والمتمثلة فيما يلي:

- القيمة وقت التملك.
- التغيرات التي طرأت على قيمة الأصل الضامن من تاريخ تملكه.
- التغيرات التي طرأت على السوق، وأثرها في تغيير قيمة الأصل الضامن.
- القيمة البيعية للأصول المماثلة وقت التقييم.
- المخاطر المحتمل تعرض الأصل الضامن لها.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يلعب المراقب الشرعي في البنك الإسلامي دوراً كبيراً في مراقبة و متابعة و التأكد من ملاءة و ملاءمة الضمانات المعتمدة من قبل البنك، و ذلك من ناحية:

- ✓ أن يكون الضمان موافقاً للأحكام الشرعية أساساً، والتحقق من كون المدين معسراً أم لا، ومن ثم النظر في مسألة تسهيل الضمانات أو استيفائها في ضوء هذا الأمر التقديري (بالنظر إلى ميسرة).
- ✓ التحقق من الخسارة قبل شطب الديون، والتحقق كذلك من مسؤولية الطرف المسبب للخسارة، حتى و لو كان المسبب هو البنك نفسه، خاصة في حالات المشاركة أو المضاربة، لأن هذه الخسارة تؤثر أيضاً في حقوق أصحاب الحسابات الاستثمارية.
- ✓ التأكد من أن قيمة الضمان ونسبة التغطية، هي في حدود الخطر أو الضرر الفعلي للتمويل أو الاستثمار،

¹ مجلس الخدمات المالية الإسلامية IFSB - المعيار 15 (معدل كفاية رأس المال للمؤسسات التي تقدم خدمات مالية إسلامية عدا مؤسسات التأمين الإسلامي و برامج الاستثمار الجماعي الإسلامي - ديسمبر 2013م - ص 122.

ومراعاة إمكانيات المتعامل و البنك وفقاً لمبدأ (لا ضرر ولا ضرار)¹.

الفرع الخامس: حالات تصفية الرهن و الضمانات في البنوك الإسلامية :

هناك حالات لانقضاء الرهن و فسخه، و منها:

✓ لو اشترط الراهن عدم بيع الرهن عند حلول الأجل بطل الرهن، كما لو اشترط المرتهن أنه متى حلّ الأجل و لم توفي ديني فالرهن لي، يبطل الدين لقوله صلى الله عليه و سلم: (لا يغلق الرهن، الرهن لمن رهنه له غنمه و عليه غرمه).

✓ إذا مات الراهن أو أفلس، فالمرتهن أحق بالرهن من سائر الغرماء، فإذا حل الأجل و باعه و استوفى دينه، و ما فضل رده، و إن لم يف فهو أسوة مع الفرقاء في الباقي.

✓ إذا قام الراهن بأداء ما عليه من دين كان به، و إلاّ من حق المرتهن متى حلّ الأجل، أن يطالب الراهن بدينه، فإن وفاء الراهن رد إليه رهنه، و إلا استوفى حقه من رهن المحبوس تحت يده من غلته و نمائه إن كان بالإمكان، و إلا باعه و استوفى حقه و ما فضل (الباقي أو الزائد) رده على صاحبه، و إن لم يف الرهن بكل الدين، فما بقي فهو في ذمة الراهن.

✓ الرهن أمانة في يد المرتهن، يضمه إذا هلك بسبب تقصيره أو إهمال منه، و لا يضمن في غير ذلك، و يبقى في ذمة الراهن، و لكن إذا أنفق المرتهن على الرهن كدين على الراهن، لأنه صاحب الحق في المنافع، و بالتالي فعليه النفقة، و طالما كانت النفقة ديناً على الراهن، و الانتفاع حق له، فإنه يجوز أن ينتفع المرتهن بالمرهون بالقدر الذي يساوي نفقته عليه².

تلجأ البنوك الإسلامية إلى تسهيل ضمانات العميل - سواء بيعها أو تصفيتها - عندما يتضح أنه لا جدوى من محاولة انتشاله بتقديم تمويل إضافي، أو تعريجه بحصول البنك على ضمانات إضافية من العميل، و تتلخص الحالات التي تؤكد للبنك ضرورة تسهيل ضمانات العميل في :

- عدم مقدرة العميل على سداد التزاماته في الوقت الحاضر أو في المستقبل القريب .
- أن ظروف الإعسار التي يمر بها العميل دائمة .
- فشل العميل بصفة شبه كاملة في إدارة نشاطه³ .
- تأكد البنك من سوء الإدارة غير الحكيمة و غير الرشيدة لأمواله من طرف العميل.

¹ أحمد السيد الكردي- الضمانات في المصارف الإسلامية- متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/01م: <http://kenanaonline.com>

² محمود محمد حمودة- الاستثمار و المعاملات المالية في الإسلام- مرجع سابق- ص 151.

³ موسى رحمان/ ابن إبراهيم الغالي- القرار التمويلي في البنوك الإسلامية- متوفر بالموقع الإلكتروني: iefpedia.com

خلاصة:

تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى أهم النقاط المتعلقة بالتمويل العقاري بالبنوك الإسلامية، حيث وجدنا أن الإدارة العقارية بالبنك الإسلامي لها دور أساسي و حساس في تحقيق الاستقرار و الأمان المالي للبنك، إضافة إلى أن من آليات و صيغ التمويل الإسلامي، ما هو موات فعلا لنشاط التمويل و الاستثمار العقاري للبنك الإسلامي، وهذا إذا أخذنا بعين الاعتبار التوجه و الهدف الأول لطالب التمويل من البنك من وراء تمويله، سواء كان الغرض من طلب التمويل للسكن أو للتجارة (الاستثمار)، فتنوع الصيغ الإسلامية المالية (طويلة و قصيرة الأجل) يعكس مدى قدرة البنك على تلبية هذه الطلبات بسلاسة اعتمادا على هذه الصيغ، غير أنه لا بد من الدراسة المتأنية للمشروع و الطلب من قبل البنك، و المتابعة الدائمة لمختلف مراحل العملية التمويلية دحرا للمخاطر من جهة ، و تحقيقا للأرباح من جهة أخرى، و كسب ثقة العملاء من جهة ثالثة.

الفصل الثالث:

التمويل العقاري في البنوك

الإسلامية في الجزائر - حالة بنك

السلام - الجزائر -

تمهيد:

يعتبر التمويل العقاري تمويلا مميّزا، يحتاج للكثير من الدراسة و التأني في تنفيذه بالبنك الإسلامي، لأن طبيعته التمويلية طويلة الأجل في كثير من الأحيان، و يتميز بارتفاع درجة المخاطرة و صعوبة متابعته، و هو من بين الأساليب المستحدثة في مؤسسات الصيرفة الإسلامية في عديد الدول، و من بينها الجزائر.

و قد حاولنا من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على أهم ما يتميز به تطبيق صيغ و أساليب التمويل العقاري، من حيث مميزاته و مساوئه أو نقائصه، و ذلك في أحد البنوك الإسلامية المتواجدة بالجزائر، و قد اخترنا بنك السلام أمودجا ، لنستطيع رسم صورة عامة عن وضعية هذا النوع من التمويل في الصيرفة الإسلامية بالجزائر، و كيف يمكن النهوض به و تدعيمه من خلال البنوك الإسلامية، خاصة و أن قطاع العقار هو قطاع حساس في الاقتصاد و المجتمع، يستدعي الكثير من الحذر في مزاولة مختلف أنشطته، خاصة و أن الوعي الاجتماعي لهذا النوع من التمويل بدأ يتطور، و ازداد الطلب عليه من زبائن البنوك الإسلامية في الجزائر.

و على هذا الأساس حاول بنك السلام -الجزائر- ترقية هذا النوع من التمويلات و الاستثمارات، و توجيهها للزبائن الطالبين للتمويل العقاري سواء كانوا أفرادا أو مؤسسات، و البحث في أساليب تطويرها، و جذب الزبائن أكثر لها، و تحقيق الرضا الجمهوري من الزبون على النشاط العقاري للبنك.

و سنتطرق في هذا الفصل إلى:

- **المبحث الأول:** أساليب التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر.-
- **المبحث الثاني:** مراحل و أساسيات قبول عمليات التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر.-
- **المبحث الثالث:** مقترح إنشاء صندوق عقاري استثماري لترقية التمويل العقاري بالبنك.

المبحث الأول: أساليب التمويل العقاري في بنك السلام-الجزائر:

من بين البنوك الإسلامية العاملة في الجزائر بنك السلام، و هو ثاني بنك إسلامي يزاوّل نشاطه بأرض الوطن ، بالرغم من أنه في بدايات نشاطه، إلا أنه أثبت وجوده بشكل ملفت للانتباه مؤخرًا، و زاد حجم ثقة العملاء فيه.

المطلب الأول: نبذة عن بنك السلام-الجزائر:

بنك السلام-الجزائر، بنك شمولي يعمل طبقًا للقوانين الجزائرية، و وفقًا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته ، كثمرّة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماده من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008م، ليبدأ مزاوله نشاطه مستهدفًا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة.

للبنك فروع في عديد الولايات بالوطن هي: الجزائر العاصمة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، ورقلة، أدرار، بسكرة، باتنة، عنابة، الجلفة، مسيلة.

يمول بنك السلام-الجزائر مختلف المشاريع الاستثمارية، و كافة الاحتياجات في مجال الاستغلال، و الاستهلاك عن طريق عدة صيغ تمويلية منها المشاركة ، المضاربة ، الإجارة و المراجعة ، الإستصناع و السلم ، البيع بالتقسيط ، البيع الآجل ،.... الخ.

إضافة إلى تقديمه لخدمة التجارة الخارجية، من خلال تنفيذ مختلف تعاملات الزبون التجارية الدولية دون تأخير، مثل توفير وسائل الدفع على المستوى الدولي كالعديد من المستنديّة ، التعهدات و خطابات الضمان البنكية .

كما ينشط البنك في مجال الإستثمار و الإدخار من خلال تنمية رأس مال الزبون، و استثمار فائض سيولته، كما يقدم البنك عديد الخدمات المصرفية مثل:

- اكتتاب سندات الاستثمار .
- فتح دفتر التوفير (أمنيّي) .
- بطاقة التوفير (أمنيّي).
- حسابات الاستثمار ، ... الخ.
- خدمة تحويل الأموال عن طريق أدوات الدفع الآلي .

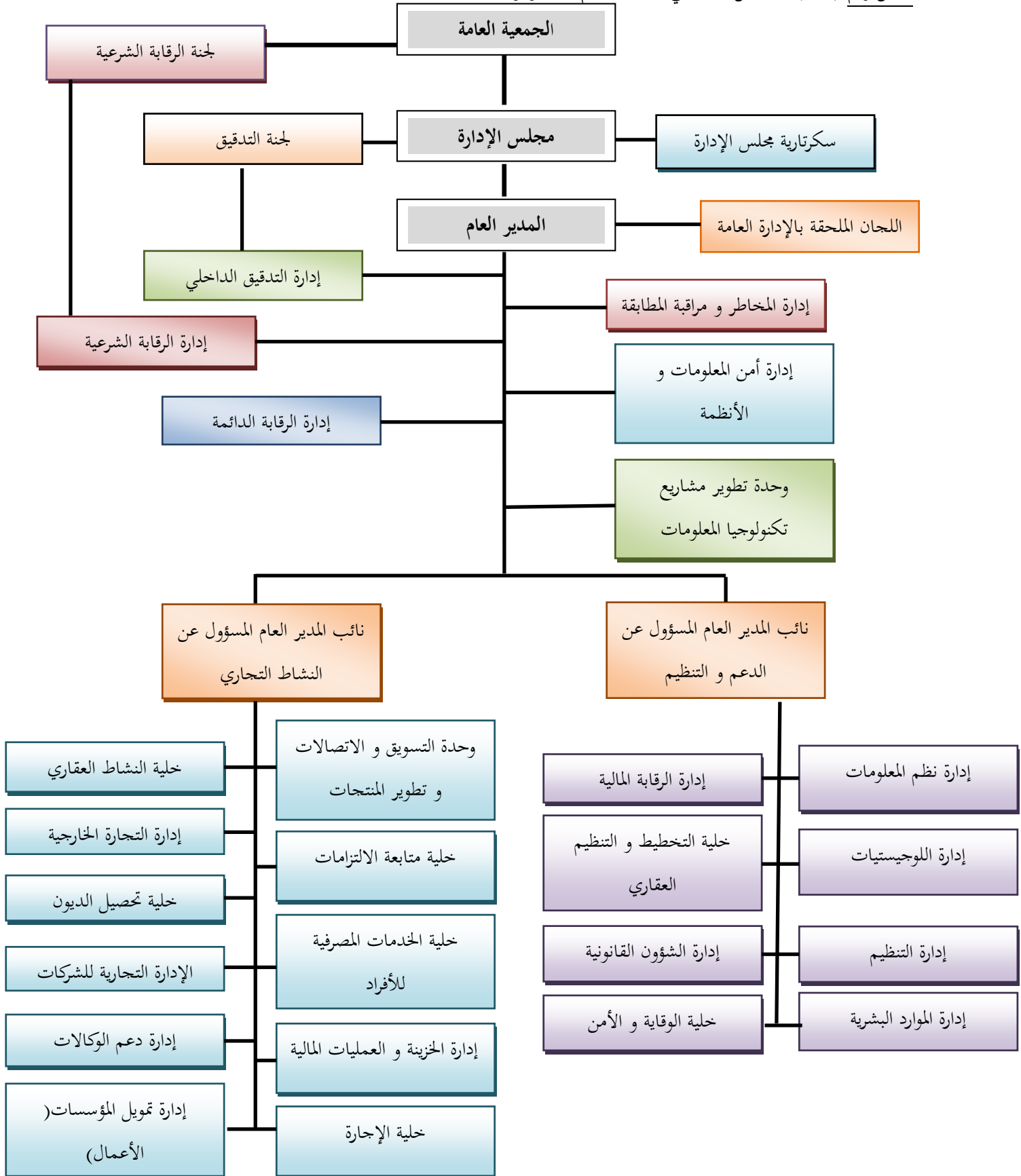
- الخدمات المصرفية عن بعد " السلام مباشر " .
- خدمة "موبايل بنكنغ" و خدمة مايل سوفيت " سوفيتي " .
- بطاقة الدفع الإلكترونية " آمنة " و بطاقات السلام فيزا الدولية .
- خدمة الدفع عبر الأنترنت "E-Amina" .
- خزانات الأمانات " أمان " و ماكينات الدفع الآلي ، و ماكينات الصراف الآلي ، ... الخ.

و للبنك هيئة رقابة شرعية، تسهر على مراقبة مختلف النشاطات و العمليات التمويلية و الاستثمارية للبنك، و التأكد من سلامتها و شرعيتها، و تتشكل هذه الهيئة من مجموعة علماء في الشريعة الإسلامية و الاقتصاد، ممن لهم إلمام بالعلوم الدينية، النظم الاقتصادية، القانونية، المصرفية و المعاملات الإسلامية، يتم تعيينهم باقتراح من مجلس الإدارة و بموافقة الجمعية العامة العادية للبنك.

إن الهيئة الشرعية لبنك السلام-الجزائر مستقلة عن الإدارة العامة للبنك، كونها تقوم بمراقبة مدى شرعية المعاملات التي يقوم بها البنك، و هي المسؤولة الوحيدة عن إصدار الأحكام الشرعية، لكل ما يتم رفعه إليها من قضايا و مواضيع، متعلقة بالعقود التي يبرمها البنك مع متعامليه، و القيام بالرقابة على كافة أعماله ، و الفروع للتأكد من موافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

يتكون الهيكل الإداري لبنك السلام- الجزائر (الإدارة المركزية) من مجموع هيئات و إدارات تشرف على تسيير أمور البنك ، و تشرف على إنجاح أداء البنك لمختلف نشاطاته، كما هو موضح في الشكل التوضيحي التالي:

شكل رقم (01): الهيكل التنظيمي لبنك السلام- الجزائر-



المصدر: مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

المطلب الثاني: التطور المالي للنشاط المصرفي و التمويل العقاري لبنك السلام- الجزائر-:

يمكن ملاحظة تطور حجم تمويلات و نشاط البنك المصرفي، خلال فترة ثماني سنوات متتالية، فبالرغم من أن البنك حديث النشأة نوعا ما، إلا أنه تميز بسلاسة كبيرة في نمو موجوداته، و أصوله و تمويلاته، بشكل ملفت للانتباه، خاصة في الفترة الأخيرة، فبالرغم من الأوضاع غير المستقرة للبلاد خلال السنوات الأخيرة، إلا أن البنك حقق تقدما و نموا معتبرا و مميزا، و فيما يلي بعض المؤشرات المالية لنمو و تطور نشاطه المالي و المصرفي كما في الجدول التالي:

جدول رقم (01) : تطور حجم أهم عناصر ميزانية بنك السلام- الجزائر- خلال الفترة 2011م - 2018م

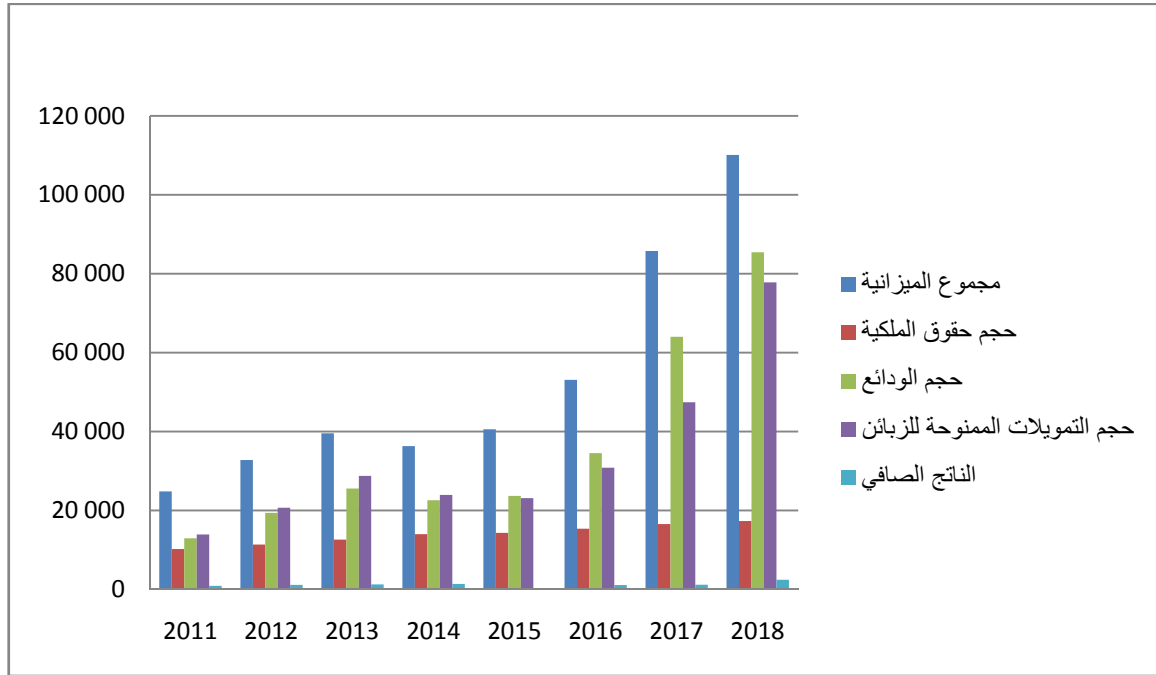
الوحدة: مليون دينار جزائري

السنوات								البيان
2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	
<u>110109</u>	85 775	53 104	40 575	<u>36 309</u>	39 551	32 783	24 821	مجموع الميزانية
<u>17305</u>	16 563	15 381	14 301	14 000	12 617	11 350	10 230	حجم حقوق الملكية
<u>85431</u>	64 000	34 512	23 685	<u>22 612</u>	25 554	19 401	12 946	حجم الودائع
<u>77 828</u>	47 439	30 845	23 130	<u>23 939</u>	28 774	20 695	13 906	حجم التمويلات الممنوحة للزبائن
<u>2418</u>	1 181	1 080	<u>301</u>	1 383	1 267	1 120	898	الناتج الصافي

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام- الجزائر- للسنوات: 2011-2012-.....- 2018م

و يمكن تمثيل الجدول أعلاه بالرسم البياني التالي لتوضيح وتيرة و حركة النمو كما يلي:

شكل رقم (02) : تطور حجم أهم عناصر ميزانية بنك السلام- الجزائر- خلال الفترة 2011م إلى 2018م



يلاحظ من خلال الرسم البياني، أن جميع مؤشرات النشاط و عناصر الميزانية محل الدراسة تميزت بالنمو و التطور في قيمها بشكل تدريجي، خاصة ما تعلق الأمر بسنة 2018م، هذا إذا استثنينا بعض الإنخفاضات في قيم هذه العناصر بالميزانية خلال سنتي 2014م، و 2015م، ليستدرك البنك في السنوات الموالية هذا التدهور و تسترجع عناصر الميزانية نمو قيمها تدريجيا.

حيث أن حجم مجموع الميزانية في تزايد مستمر طيلة الثلاث سنوات الأولى من الفترة محل الدراسة، أين بلغ سنة 2013م ما يعادل تقريبا 39 مليار دينار جزائري، بنسبة زيادة قدرت ب 20,64 % مقارنة بسنة 2012م، ليعرف انخفاضا طفيفا خلال سنة 2014م، بما يقارب 3242 مليون دينار جزائري، بنسبة تراجع بلغت 8.19 % مقارنة بسنة 2012م، ليستمر حجم مجموع الميزانية بالانتعاش خلال ما تبقي من فترة الدراسة، فقد وصل خلال سنة 2017م، إلى ما يقارب 86 مليار دينار جزائري، بنسبة ارتفاع قدرت ب 61,52 % مقارنة بالسنة الفارطة، ثم ارتفع بنسبة 28 % خلال السنة الموالية و هي سنة 2018م، أين سجل أكبر قيمة له في هذه الفترة.

كما نلاحظ الإرتفاع المستمر و الواضح لحجم التمويلات الممنوحة للزبائن من قبل البنك، خلال الفترات محل الدراسة، ماعدا سنتي 2014م و 2015، اللتين شهدتا انخفاضا طفيفا في حجم التمويلات، ثم بدأ البنك في استرجاع حجم التمويلات و زيادتها في السنوات الموالية، إلى أن بلغت الزيادة في نسبة حجم التمويلات من سنة 2017م إلى سنة 2018م ما يعادل ارتفاع ب 65,75%، و هي نسبة ارتفاع مميزة و كبيرة تعكس اهتمام إدارة البنك بسياسة و أسلوب ترقية منح التمويلات، الأمر الذي أدى إلى توسع نشاط البنك و زيادة أرباحه بشكل واضح جدا، حيث ارتفع الناتج الصافي للبنك في نفس السنة من 1 181 مليون دج إلى 2418 مليون دينار جزائري، بنسبة زيادة قاربت 104.7%، و هذا ما يعكس النمو المعتبر و الانتعاش الواضح لنشاط البنك و زيادة توجه الزبائن إليه.

و من بين الأنشطة التي يزاولها البنك، تقديم التمويل العقاري للزبائن، سواء كانوا أفرادا أو مؤسسات، و تجدر الإشارة إلى أن بنك السلام - الجزائر- اعتمد منذ سنة 2011 إلى غاية 2015م أسلوب تمويل عقاري بسيط جدا تمثل بشكل كبير في قروض عقارية ميسرة موجهة للأفراد، حيث بلغت نسبة مشاركة هذه القروض في إجمالي تمويلات البنك الممنوحة للزبائن خلال سنة 2011م 0.47%، بقيمة 65 مليون دينار جزائري، و بلغت سنة 2012م نسبة مشاركة قدرت ب 0.36% بقيمة 75 مليون دينار جزائري، و ارتفعت النسبة في السنة الموالية إلى 1.46% بقيمة 421 مليون دينار جزائري، ثم انخفضت خلال سنة 2014م إلى 0.60%، أين كان حجم هذه القروض يقارب 143 مليون دينار جزائري، لينخفض هذا الحجم بشكل أكبر خلال سنة 2015 إلى 92 مليون دينار جزائري، بنسبة مشاركة قاربت 0.39%، و رجع سبب قلة التمويلات العقارية خلال هذه الفترة بشكل كبير لحدثة نشأة البنك، و بنية الودائع و ضعف المعلومات الاقتصادية، و كذا انخفاض الوعي المجتمعي .

و بداية من سنة 2016م انطلق البنك بشكل فعلي في تبني سياسات تمويلية في القطاع العقاري، و بأساليب جديدة، و من هنا فإننا سندرس الفترة التي بدا البنك فيها أعماله و نشاطاته و تمويلاته العقارية بشكل واضح و متنوع و مرنهج، و ذلك خلال سنوات 2016 و 2017 و 2018م.

و فيما يلي بعض الأرقام المعبرة عن حجم التمويل العقاري بالبنك خلال فترة ثلاث سنوات متتالية، و مدى مساهمة هذا النوع من التمويلات في إجمالي التمويلات التي يقدمها البنك لزبائنه.

جدول رقم(02) : حجم التمويلات العقارية ببنك السلام-الجزائر- خلال الفترة 2016-2018م

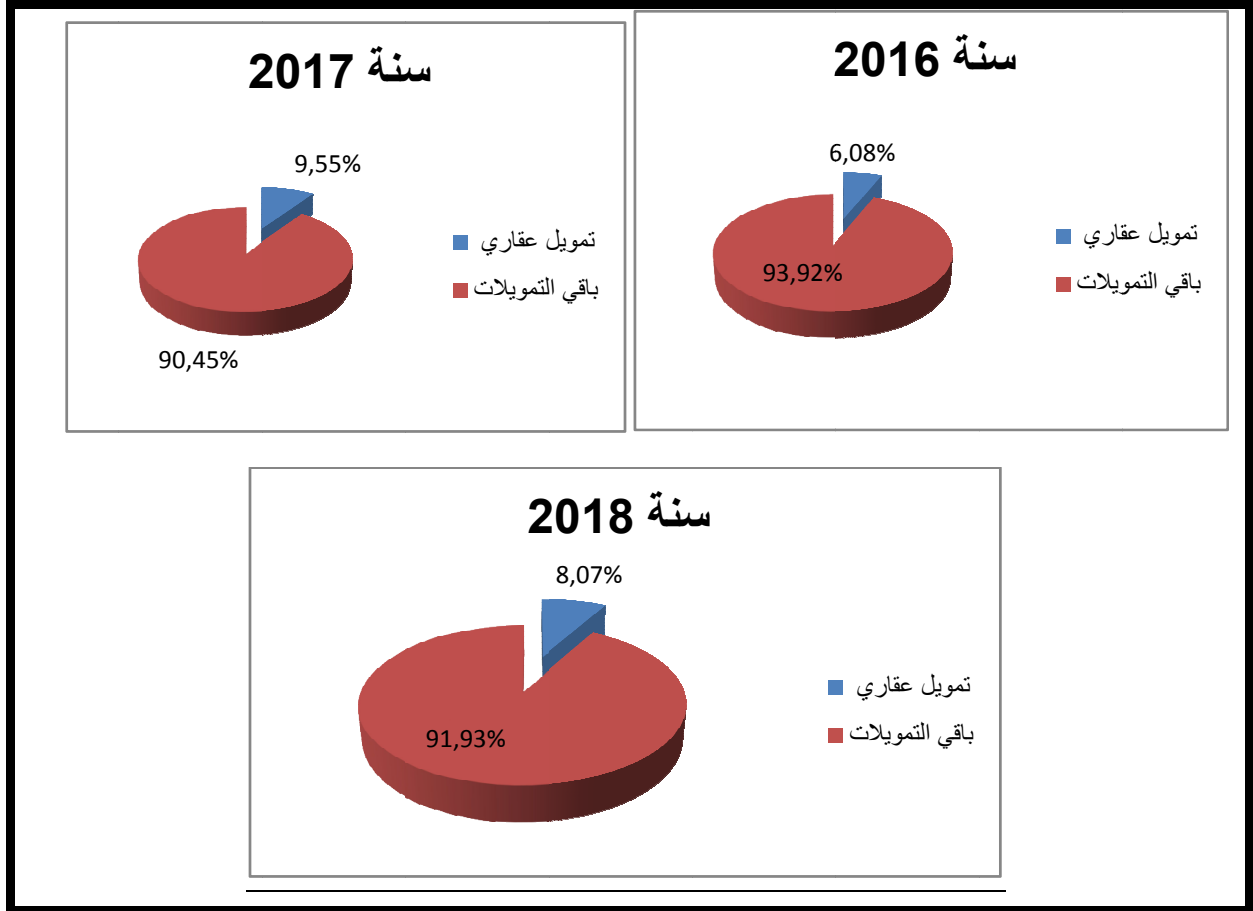
الوحدة: مليون دينار جزائري

السنوات			البيان
2018	2017	2016	
77 828	47 439	30 845	حجم التمويل الممنوح للزبائن
6278	4531	1878	حجم التمويل العقاري الممنوح للزبائن
8.07	9.55	6.08	نسبة مشاركة التمويل العقاري إلى إجمالي تمويلات البنك %
2 247	1376	495	التمويل العقاري الموجه للأفراد
2.89	2.90	1,60	نسبة مشاركة التمويل العقاري الموجه للأفراد في إجمالي التمويلات الممنوحة للزبائن %
35.80	30.37	26.36	نسبة مشاركة التمويل العقاري الموجه للأفراد في إجمالي التمويلات العقارية الممنوحة للزبائن %
4031	3155	1383	التمويل العقاري الموجه للمؤسسات
5.18	6.65	4.48	نسبة مشاركة التمويل العقاري الموجه للمؤسسات في إجمالي التمويلات الممنوحة للزبائن %
64.20	69.63	73.64	نسبة مشاركة التمويل العقاري الموجه للمؤسسات في إجمالي التمويلات العقارية الممنوحة للزبائن %

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على التقارير السنوية للبنك للسنوات محل الدراسة/ مستندات داخلية للبنك.

و يمكن التعبير عن محتوى هذا الجدول في التمثيلات البيانية الآتية:

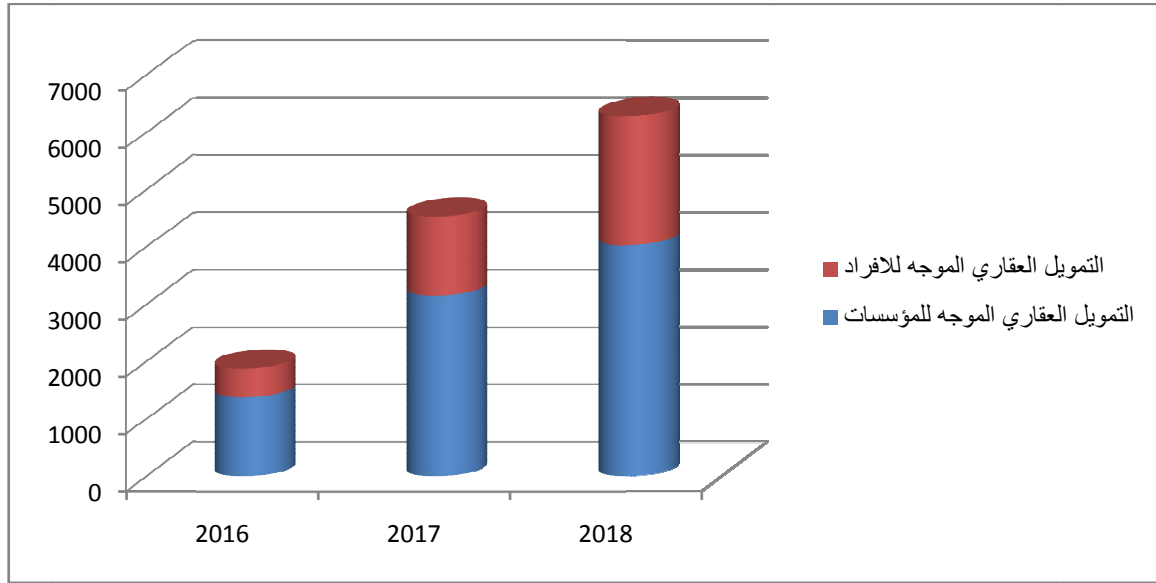
شكل رقم (03): مساهمة التمويل العقاري في إجمالي تمويلات بنك السلام-الجزائر- لسنوات 2016/2017/2018م.



يتضح من التمثيل البياني أن نسبة مشاركة التمويل العقاري في إجمالي تمويلات البنك خلال السنوات محل الدراسة هي نسبة محتشمة جدا، حيث لم تتعدى 9.55 من المائة خلال هذه السنوات، و قد يعود إلى حداثة تطبيق هذا النوع من التمويلات في البنك، لأنه سابقا و خلال الفترة الممتدة من سنة 2011م إلى سنة 2015م، كان هنالك كما ذكرنا سابقا تمويل عقاري في شكل قروض ميسرة .

أما عن مشاركة كل من التمويل العقاري الموجه للأفراد و التمويل العقاري الموجه للمؤسسات في إجمالي التمويلات العقارية ، فيمكن ملاحظته من خلال التمثيل البياني التالي لبعض قيم الجدول السابق:

شكل رقم(04): التمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر- خلال الفترة 2016-2018م



يلاحظ من خلال التمثيل البياني أن التمويلات العقارية الموجهة للمؤسسات قد استحوذت على أكبر قدر من حجم التمويلات العقارية، على طول الفترة المدروسة، حيث و خلال سنة 2016م مثلت ما يقارب 73.64% من الحجم الكلي للتمويلات العقارية للبنك، بينما شغلت التمويلات العقارية الموجهة للأفراد ما نسبته 26.36% فقط من إجمالي هذه التمويلات.

و تميزت سنة 2017م بارتفاع قيمة التمويلات العقارية بنوعيتها، لكن نسبة المشاركة اختلفت، حيث ارتفعت هذه النسبة بالنسبة للتمويلات العقارية الموجهة للأفراد إلى ما يعادل 30.37% من إجمالي التمويلات العقارية للسنة، بينما انخفضت نسبة المشاركة الخاصة بالتمويل العقاري الموجه للمؤسسات إلى 69.63%.

كما عرفت سنة 2018م تقريبا نفس وتيرة التغير التي شهدتها سنة 2017م، حيث وصلت نسبة التمويلات العقارية الموجهة للأفراد إلى 35.80% من إجمالي التمويلات العقارية للبنك خلال هذه السنة، بزيادة قدرها 871 مليون دج مقارنة بالسنة السابقة، و بالمقابل حازت التمويلات العقارية الموجهة للمؤسسات خلال هذه السنة على نسبة مشاركة أقل مقارنة بالسنة الفارطة، حيث انخفضت إلى 64.20%، بالرغم من أن حجمها قد ارتفع بما يقارب 876 مليون دج مقارنة بالسنة السابقة.

و عموما يلاحظ استمرار في نمو حجم التمويلات العقارية سواء الموجهة للأفراد أو المؤسسات، بالرغم من مشاركتها الضعيفة في إجمالي تمويلات البنك، حيث بلغت مشاركة التمويلات العقارية الموجهة للمؤسسات خلال سنة 2018م ما يقارب 5.18 %، بانخفاض قدر بنسبة 1.47 % مقارنة بالسنة الفارطة 2017م، بينما التمويلات الموجهة للأفراد بقيت في نفس المستوى تقريبا على مدار سنتي 2017 و 2018م، بنسبة مشاركة وصلت إلى 2.89 % من إجمالي تمويلات البنك الممنوحة للزبائن خلال سنة 2018م.

و بشكل عام فنسب التمويلات العقارية، و مدى مشاركتها في إجمالي التمويلات الممنوحة للزبائن في البنك، هي نسب ضعيفة، لا تعبر عن المكانة الحساسة للقطاع العقاري عامة و القطاع السكني خاصة و تمويله بالمجتمع الجزائري، بالرغم من هذا فلا يمكن إنكار أن هنالك نمو في حجم التمويلات العقارية ، خاصة التمويلات الموجهة للأفراد خلال السنوات الثلاث محل الدراسة، و هذا التحسن راجع إلى تنفيذ مشروع دار السلام للبنك، و الذي كان له الأثر الواضح في مالية البنك، حيث أنه خلال سنة 2016م كانت قيمة الموجودات من العقارات السكنية المعدة من قبل البنك لاستغلالها في التمويل العقاري، في حدود 24 مليون دينار جزائري، ليزداد حجم هذه العقارات و تبلغ قيمتها ما يقارب 232 مليون دينار جزائري في سنة 2017م، كما يلاحظ الارتفاع المعتبر لحجم التمويلات العقارية الموجهة للأفراد خلال سنة 2018م، حيث حققت زيادة قدرت ب 63% مقارنة بالسنة الفارطة 2017م، و ربما يمكن اعتبار أن هنالك جهودا مبذولة من البنك، للعمل على توسيع نشاطه و جذب الزبائن و إنعاش تمويلاته بشكل عام، و التمويلات العقارية بشكل خاص.

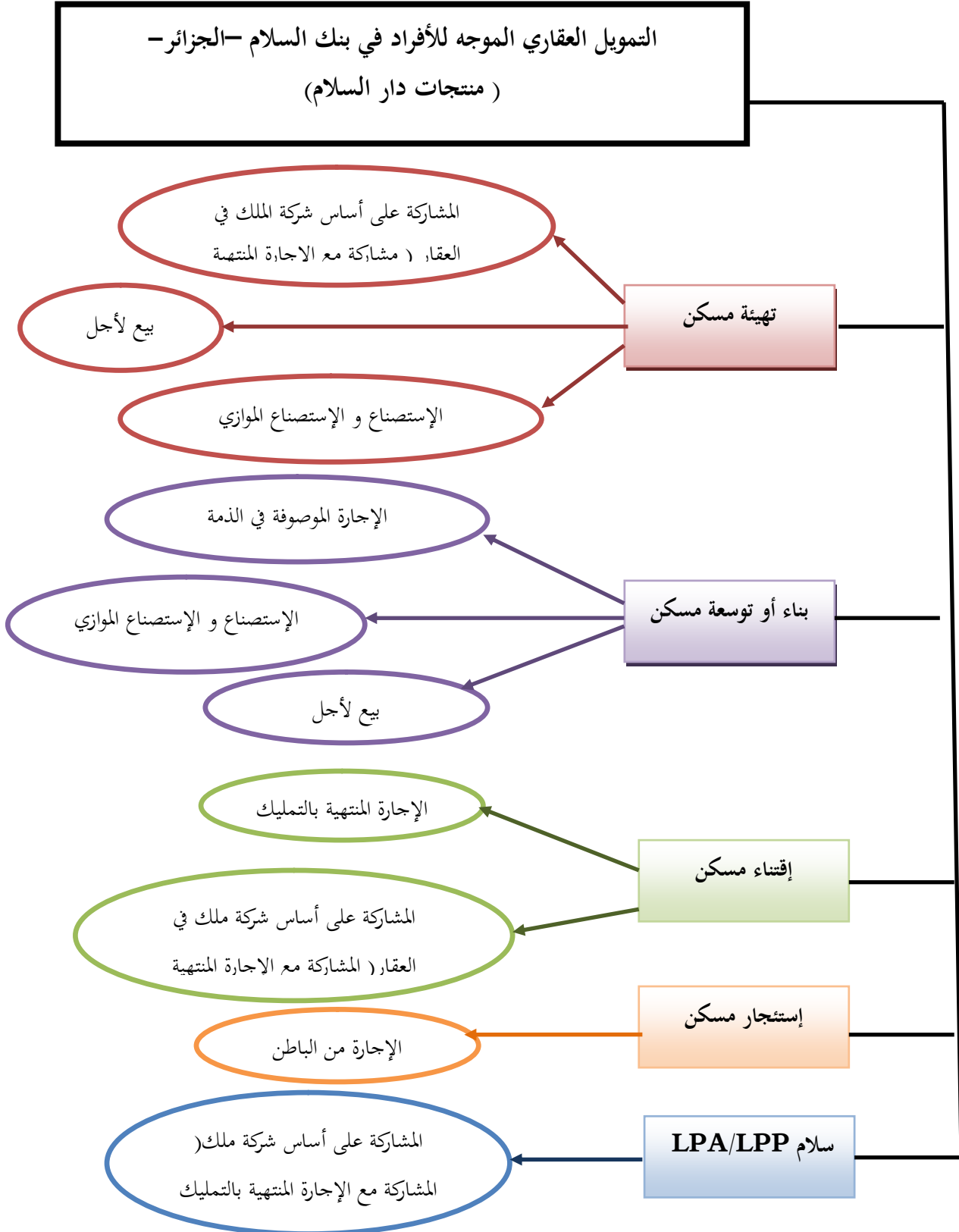
المطلب الثالث: صيغ و أساليب التمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر:-

تتعدد أساليب و صيغ التمويل المتبعة من قبل البنك، في تنشيط و أداء العمليات التمويلية لزبائنه في المجال العقاري، حيث يميز البنك في توجيه تمويلاته بين التمويل العقاري الموجه للأفراد، متمثلا خاصة في منتج " دار السلام"، و التمويل العقاري الموجه للشركات أو المؤسسات.

فالتمويل العقاري الموجه للأفراد، هو تمويل يوجهه البنك للأشخاص الطبيعيين ، و يتعلق بشكل كبير بالجانب السكني، من حيث إيجار السكن أو اقتناؤه أو بناءه و تهيئته،.....الخ.

أما بالنسبة للتمويلات الموجهة للمؤسسات أو الشركات، فهي تمويلات يخص بها البنك، زبائنه من ذوي الشخصيات المعنوية، و سنشير في الرسمين التوضيحيين التاليين، إلى أهم الصيغ و الأساليب المستخدمة من قبل بنك السلام- الجزائر، فيما يخص تمويل الأفراد (منتجات دار السلام) و كذا المؤسسات في المجال العقاري كما يلي:

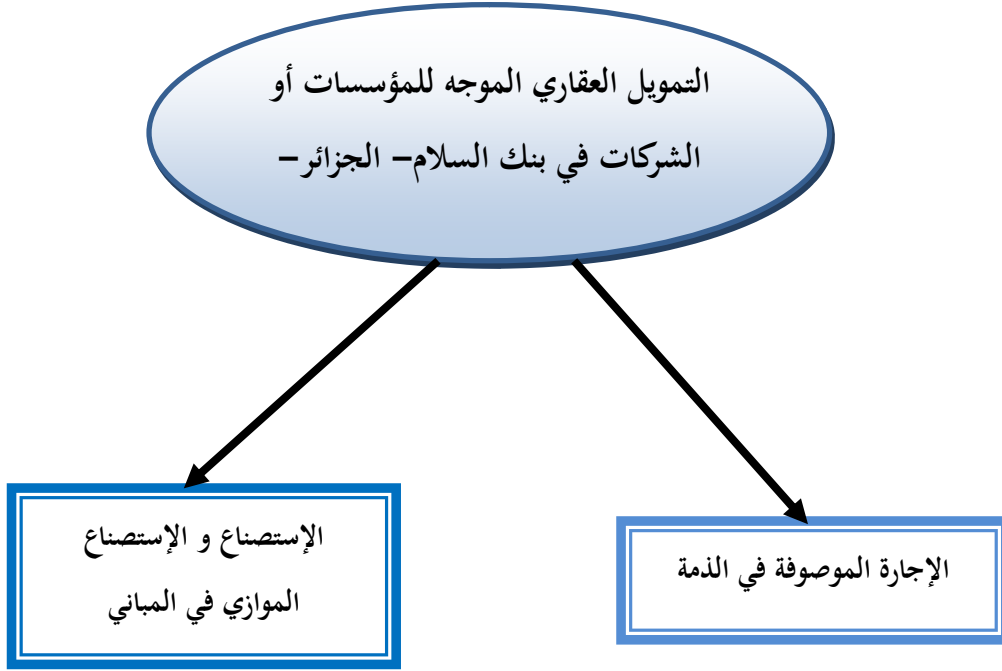
شكل رقم (05) : أساليب و صيغ التمويل العقاري الموجه للأفراد ببنك السلام- الجزائر-



المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر. / مقابلات شخصية مع إطارات بالبنك. / الموقع

الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

شكل رقم (06): أساليب و صيغ التمويل العقاري الموجه للمؤسسات بنك السلام- الجزائر-



المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر . / مقابلات شخصية مع إطارات بالبنك. / الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

يلاحظ تنوع في الصيغ و الأساليب الموجهة للأفراد في التمويل العقاري، أكثر منها الموجهة للمؤسسات، فالأساليب و الصيغ المستخدمة من قبل البنك في تمويل الأفراد في الجانب العقاري، قد وجهت لأهم ما يمكن أن يستفيد منه الفرد في حياته العادية، من استغلال للعقار، بين اقتناء أو تهيئة أو استئجار ، سواء في المدى المتوسط أو الطويل... الخ.

و سنقدم شرح بسيط لأهم هذه الصيغ الموضحة في الشكلين وفقا لأسلوب عمل البنك و تعامله مع هذا النوع من التمويلات كما يلي¹:

¹مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر- / أوراق لدورة تكوينية لموظفي البنك / مقابلات شخصية مع إطارات بالبنك. / الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

1- المشاركة على أساس شركة الملك في العقار (مشاركة مع الإجارة المنتهية بالتملك) (التمويل العقاري الموجه للأفراد و المتعلق بتهيئة السكن):

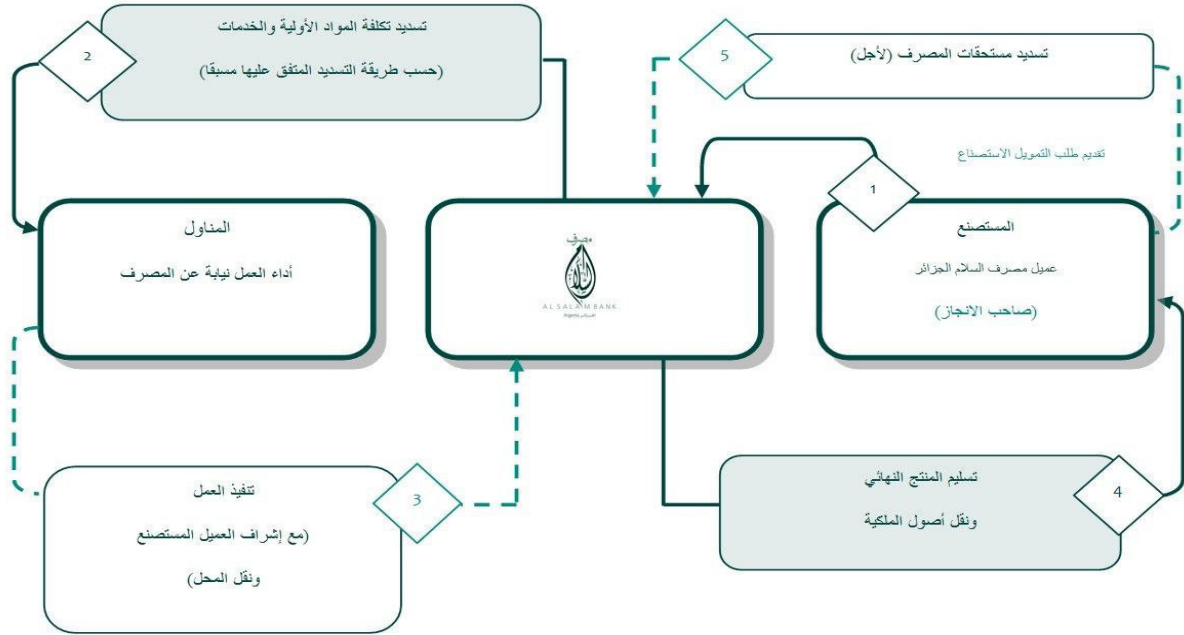
وهي صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل، بمشاركته في شراء أو تملك عقار، فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكية المنزل أو المسكن، و على أساسه يقوم البنك بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك، أو البيع التدريجي لها، من خلال عقود بيع متتالية (بمعنى عند كل تنازل عن حصة يكون هنالك عقد بيع جديد)، تطبق هذه الصيغة فقط عندما يكون العقار المراد إنجاز أشغال التهيئة فيه ملك للزبون.

2- الاستصناع والاستصناع الموازي (التمويل العقاري الموجه للأفراد و المؤسسات):

هي صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل، ببناء أو تهيئة عقار، حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب والمخططات المرفقة به، ويعتمد البنك في تنفيذ هذه العملية، على عقدي استصناع منفصلين، يكون في أحدهما صانعا، وفي الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه وبين المتعامل المستصنع، فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد البنك استصناعا موازيا مع مقاول من أجل إنجاز المشروع، فيكون مستصنعا في هذا العقد، و تطبق هذه الصيغة عموما، عندما يكون العقار المراد إنجاز أشغال التهيئة به غير مملوك له، و يمكن أن نقول أن هذه الصيغة هي عبارة عن بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها.

و يمكن تلخيص ما تم ذكره في الشكل التالي:

شكل رقم (07) : مراحل تطبيق صيغة الإستصناع في تمويلات بنك السلام- الجزائر-



المصدر: مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر. / الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

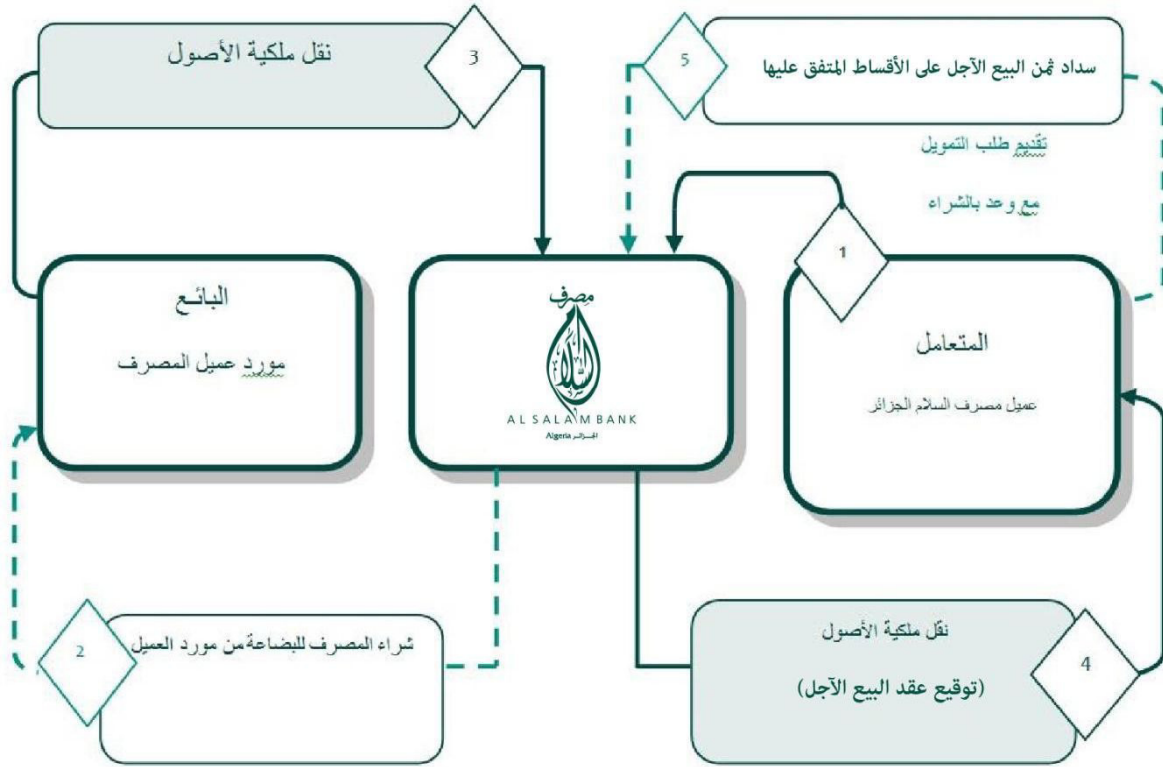
03- بيع بالأجل (التمويل العقاري الموجه للأفراد):

هو صيغة يقوم من خلالها البنك، بشراء سلع أو بضائع أو آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، ويقوم بعد تملكه لها وقبضها ببيعها للمتعامل بالأجل، و من ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه البنك، لأن هذا الأخير لا يبيع حتى يمتلك ما هو مطلوب منه من المتعامل، و يعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن البنك قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا و ضامنا يتحمل تبعه الهلاك.

و تتم هذه الصيغة من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط.

و نلخص أهم مراحلها المذكورة كما يلي:

شكل رقم (08) : مراحل تطبيق صيغة البيع الآجل في تمويلات بنك السلام- الجزائر-



المصدر: مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر. / الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

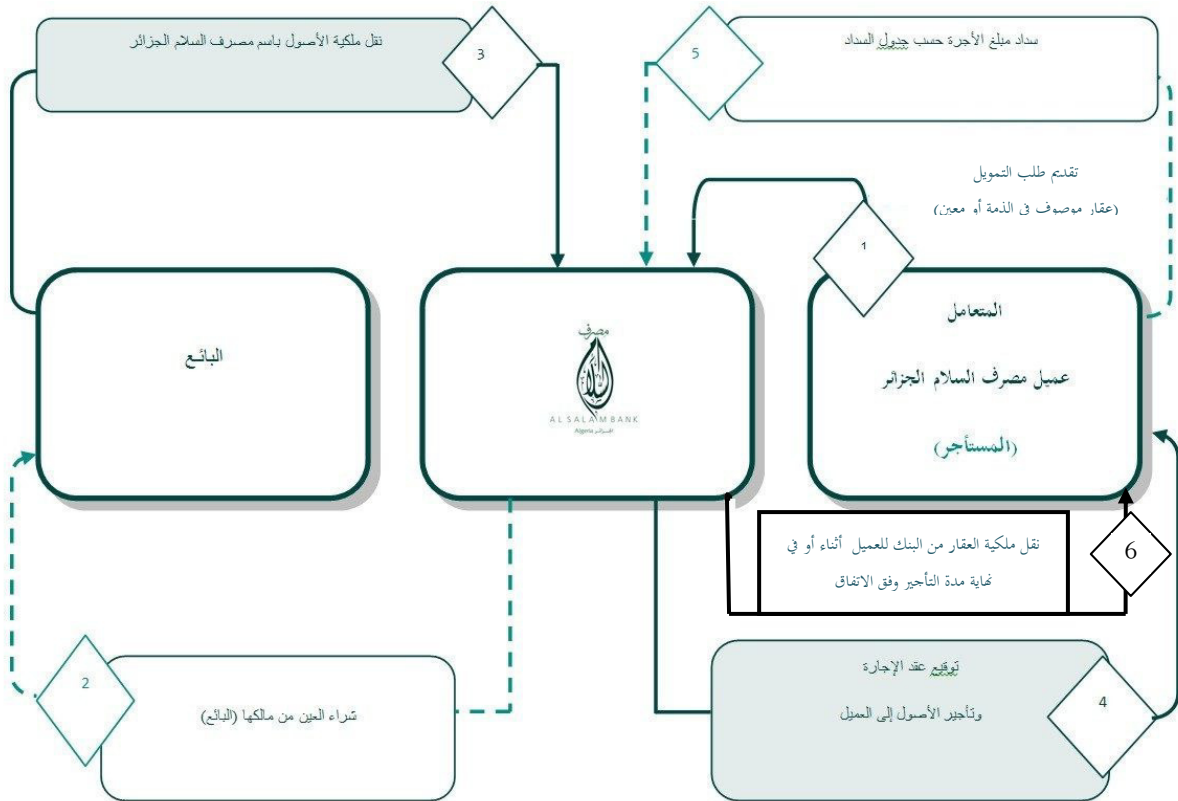
04- إجارة العين الموصوفة في الذمة¹ (التمويل العقاري الموجه للأفراد و المؤسسات) :

هي صيغة يقوم من خلالها البنك بشراء أصول غير منقولة موصوفة و ليست معينة في الذمة، بناء على طلب المتعامل ، ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتملك ، حيث يقترن بها وعد بتملك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر، في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها، فتعقد الإجارة أولاً من خلال عقد مخصوص بها، ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة التي تم استئصالها من المتعامل أو مقاول (من اختياره) عند طلب المتعامل، من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع و ليس قبله.

¹ إجارة العين الموصوفة في الذمة هي التي يكون محل المنفعة فيها غير معين بل موصوف، و تعلق ذلك بذمة من التزم به، سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً، كاستئجار سيارة بأوصاف معلومة لنقله إلى مكان معين أو مدة معينة. (انظر : د. منذر قحف/ د. محمد محمود الجمال- صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة- بحث مقدم للدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي - 1435هـ/ 2013م- المملكة العربية السعودية- ص 16).

05)- الإجارة المنتهية بالتملك (التمويل العقاري الموجه للأفراد) : هي صيغة يقوم من خلالها البنك بشراء أصول منقولة أو غير منقولة معينة و ليست موصوفة، بناء على طلب المتعامل، وهو الذي يقوم بتحمل مصاريف الشراء ،كالتأمينات متعددة المخاطر و الكوارث الطبيعية، و أتعاب الموثق ، ثم يقوم البنك بإيجارها له إجارة عين منتهية بالتملك، حيث يقترن بها وعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها البعض، فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها، ليتم بيع العين عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع و ليس قبله. و يمكن تلخيص ما تم ذكره من مراحل، و أسلوب لنوعي الإجارة المستخدمة من بنك السلام - الجزائر، في الشكل التالي:

شكل رقم (09): مراحل تطبيق صيغة الإجارة في تمويلات بنك السلام- الجزائر-



المصدر: مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر./الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com مع إضافات من الباحثة.

06)-شركة ملك في عقار (بالنسبة لاقتناء مسكن و لصيغة سلام LPA/LPP الموجهة لتمويل

الأفراد):

و تتمثل في قيام البنك بالتشارك مع المتعامل، بشراء مسكن حسب طلب هذا الأخير، تطبق عادة صيغة شركة ملك في عقار في حال اقتناء مسكن من لدى الخواص أو مرقي عقاري خاص، عندما يكون المتعامل قام بتسييق عربون من المال إلى البائع، و لا يستطيع استرجاعه، وفي هذه الحالة يتملك البنك العقار، ويكون المتعامل شريكا له، أما في حالة ما إن تم التسييق لمركبي عقاري عام كما في ¹LPA/LPP ، هنا المتعامل هو من يتملك العقار والبنك شريكا له. و في حال تملك البنك للعقار يتم إمضاء سند ضد من طرف مدير الفرع لصالح المتعامل.

07)- الإجارة من الباطن² (التمويل العقاري الموجه للأفراد لخدمة استئجار مسكن):

استحدث طاقم عمل بنك السلام تطبيق هذه الصيغة، نتيجة للطلبات المتزايدة على البنك من طرف الأفراد، و استفساراتهم عن منتج يلبي حاجياتهم، خاصة التي تتوافق مع قدراتهم الإقتصادية، باعتبارهم موظفين و أجراء في أغلب الأحيان ،حيث تمثل هذه الشريحة من المجتمع، فئة ذات الدخل المتوسط، لذا ارتأت الإدارة العامة لبنك السلام-الجزائر، إستحداث منتج يلبي حاجيات الطبقة المتوسطة، و يتمثل في الإجارة من الباطن، و هو منتج، يمكن أن يساهم في مرافقة الأفراد، و تمكينهم من استئجار شقق سكنية، عن طريق التمويل المصرفي لدى بنك السلام -الجزائر، بصيغة التمويل بالإجارة من الباطن.

فهي صيغة يقوم من خلالها البنك باستئجار سكن بناء على طلب و واعد المتعامل باستئجاره، ليؤجره من بعد ذلك من الباطن للمتعامل.

¹ هي شركات تعمل في القطاع العقاري و المقاولاتية:

LSP (السكن التساهمي).

LPA (السكن الترقوي المدعم).

LPP (السكن الترقوي العمومي).

² وفقا لما جاء في المعيار الشرعي رقم 9 الخاص بالإجارة و الإجارة المنهية بالتملك، الصادر عن هيئة المراجعة و المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، و التي نص فيه على انه يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر، باجرة حالة أو مؤجلة، ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار أو الحصول على موافقة منه.

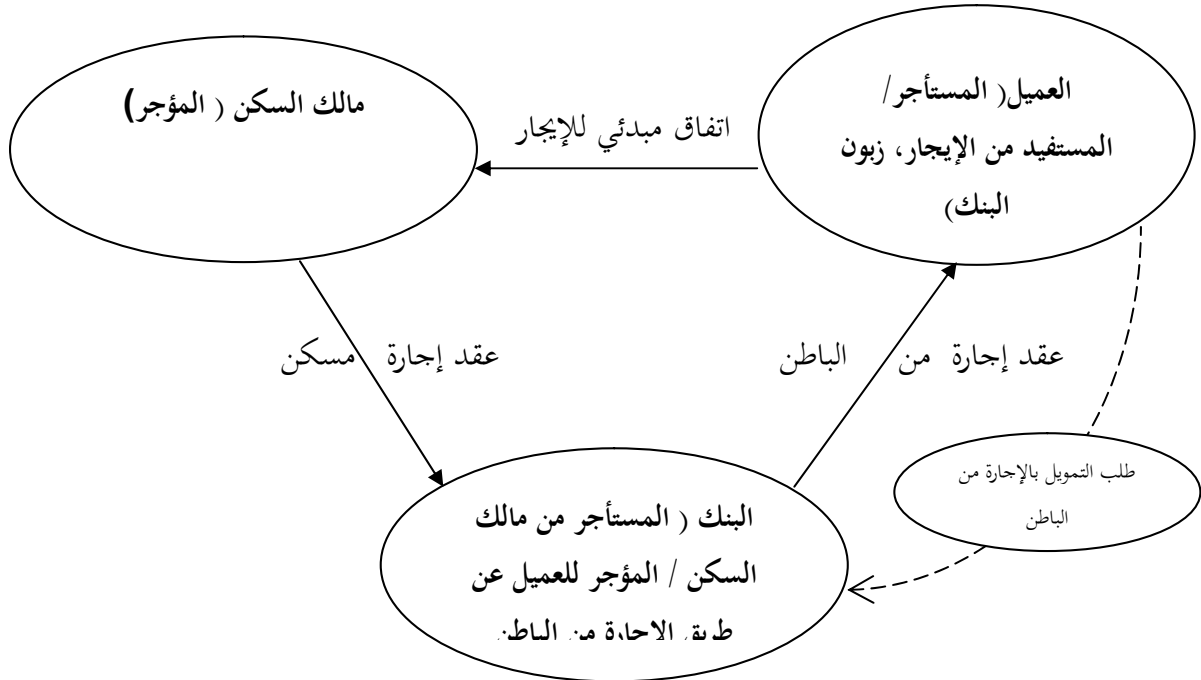
ويتم استئجار البنك للسكن وإيجاره من الباطن للمتعامل، من خلال عقدين مستقلين عن بعضهما.

و تمر عملية تطبيق صيغة الإجارة من الباطن في تمويل العقارات، بعدة مراحل كما غيرها من الصيغ، وتتداخل مهام بعض الهيئات و اللجان داخل البنك في بناء هذه العملية و إنجازها، بداية من استلام طلب التمويل من الزبون، إلى دراسة طلبه و ملفه، فاتخاذ قرار القبول أو الرفض، و من ثم استمرار تنفيذ العملية في حالة قبول التمويل إلى غاية إتمامها، و تتمثل هذه الأطراف في :

- مستشاري الزبائن المكلفين بتمويل للأفراد(استلام الملف و معالجته).
- خلية تمويل الأفراد (تعبئة العقود) .
- خلية التمويل العقاري للأفراد¹.

و عليه فعموما يمكن أن نوضح مراحل العملية التمويلية بصيغة الإجارة من الباطن في المجال العقاري بعد قبولها من البنك، و أهم العقود المنبثقة عنها في الرسم التوضيحي التالي:

الشكل رقم (10): رسم توضيحي لعلاقات و عقود عملية التمويل بالإجارة بالباطن بينك السلام- الجزائر-



المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على مستندات داخلية و نماذج عقود من بنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

¹ مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر- / أوراق لدورة تكوينية لموظفي البنك ب.ت/ و الموقع الإلكتروني للبنك www.alsalamalgeria.com

المبحث الثاني: مراحل و أساسيات قبول عمليات التمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر:-

يعتمد بنك السلام- الجزائر- أسلوبا و تنظيما معيننا و مضبوطا، لكيفيات قبول طلبات التمويل من الزبائن، أو رفضها، و كذا كيفيات دراسة الطلب، و المعايير التي يعتمدها لقبول الطلب أو رفضه.

المطلب الأول: المراحل العامة في عمليات التمويل العقاري بمختلف صيغها بالبنك:

يمر التمويل العقاري بعدة مراحل قبل وصوله لمرحلة التنفيذ النهائي، بداية من أول يوم تم إيداع العميل فيه لطلب التمويل على مستوى الإدارات الفرعية، إلى غاية قبوله أو رفضه، حيث أن الدراسة الأساسية لملف طلب تمويل العميل، و قبول التمويل أو رفضه، تكون أساسا على مستوى الإدارة المركزية للبنك بالعاصمة، و التي يوجد على مستواها خلية تسمى **خلية النشاط العقاري**، و هي خلية تهتم أساسا بأمر دراسة هذا الملف مع لجنة التسهيلات، و قبوله أو رفضه أو وضع تحفظات عليه، فهي خلية موجودة فقط على مستوى المديرية العامة للبنك بالجزائر العاصمة، بحيث أن كل فرع لا يستطيع أن يُتم العملية التمويلية، إلا بموافقة هذه الخلية.

و يمكن تلخيص هذه المراحل بشكل بسيط كما يلي:

أولا: على مستوى الفرع¹:

- إيداع العميل لطلب التمويل على مستوى المديرية الفرعية ، مع إعلام المتعاملين بالملف الواجب إيداعه.
- إجراء محاكاة للمتعامل وفق المعطيات الخاصة بملفه.
- عند استلام الملف يجب التأكد من أن الملف كامل، و يفي بالشروط العامة المرفقة طي الإرسال.
- إبداء رأي المدير و مستشار الزبائن حول الملف، و إمضاء النموذج المعمول به و إرساله إلى خلية النشاط العقاري مع الملف.
- إرسال الملف كاملا إلى خلية النشاط العقاري.

¹ بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام - الجزائر. / مقابلات شخصية لإطارات بالبنك .

ثانيا: على مستوى خلية النشاط العقاري:

عند استلام الملف من الفرع يجب التأكد من أن الملف كامل و يفي بالشروط العامة المرفقة طي الإرسال، و تتم دراسة الملف كما يلي:

- إجراء محاكاة وفق المعطيات الخاصة بالملف.
- إعداد محضر دراسة الملف.
- إرسال المحضر مرفق بقرار خلية النشاط العقاري إلى لجنة التسهيلات المختصة بهدف إتمام الوضع.
- تبليغ الفرع و المتعامل بقبول التمويل أو رفضه.

ثالثا: في حالة قبول التمويل:

عند استلام الفرع للتبليغ من خلية النشاط العقاري، يقوم مستشار الزبائن بالفرع بدعوة المتعامل إلى:

- فتح حساب بالبنك.
- دفع هامش ضمان الجديدة (في حالة وجوده).
- توقيع اتفاقية التمويل و تسجيلها لدى مصالح الضرائب.
- جمع كل الضمانات المطلوبة في التبليغ، وكذلك الكفالة الشخصية موقّعة من الشريك في حالة وجوده، و تسجيلها لدى مصالح الضرائب.
- إرسال جميع الضمانات المنصوص عليها في تبليغ التمويل للتحقق من صحتها، إلى خلية النشاط العقاري و هذا لإصدار رخصة التمويل و استصدار السقف المالي على T24 .

رابعا: بعد إصدار رخصة التمويل و استصدار السقف المالي على T24¹: يتم ما يلي:

- تعبئة التمويل في حساب المتعامل.
- تسليم الشيك البنكي حسب الشروط الواردة في التبليغ.

¹ نقصد ب T24: يعد (TEMENOS T24) نظام برمجي يعمل على تسهيل الإجراءات والنظم بحيث يقوم بتطبيق حلول سهلة ومريحة في العديد من المعاملات المصرفية، مما سيلغي الحاجة إلى استخدام السبل التقليدية في المعاملات المصرفية مقدماً بذلك العديد من المميزات لزبائن البنوك ، كما يقدم البرنامج خدمات مصرفية على مستوى عالي من الكفاءة والجودة، حيث يعمل النظام 24 ساعة طوال أيام الأسبوع.

- توجيه ملف العملية إلى الموثق لإبرام عقد الإيجار (بالنسبة للإجارة من الباطن) أو عقد البيع (بالنسبة للعقارات المملوكة من طرف البنك).
- إرسال النسخة الأصلية إلى خلية النشاط العقاري بعد تسجيل هذه العقود.
- على الفرع متابعة تنفيذ المتعامل للتزاماته.
- في حالة تأخر المتعامل عن السداد، يحال الملف إلى خلية النزاعات للإجراءات اللازمة لتحصيل التمويل (إعدار، حجز ما للمدين لدى الغير، استدعاء للدفع عن طريق المحضر القضائي، إحالة الملف إلى القضاء أو استرجاع العقار في حالة تملك البنك....).
- في حالة السداد الكلي للتمويل (يتم رفع اليد عن الرهون، أو تحال الملكية للمتعامل بالنسبة للعقارات المملوكة من طرف البنك).

خامسا: في حالة رفض التمويل:

عند استلام الإخطار من خلية النشاط العقاري ، في حالة اتخاذ قرار معاكس من قبل لجنة التمويل المعتمدة ، يتم إرسال إشعار برفض التمويل إلى المتعامل .

فإضافة لما تم ذكره في المراحل العامة لعمليات التمويل العقاري بينك السلام- الجزائر ، فيمكن التفصيل بشكل أدق في الكيفيات أو الأساسيات المعتمدة من هيئة التمويل العقاري بالبنك، في اعتماد أو رفض الطلب التمويلي للعميل في الجزئية الموالية¹.

و نشير إلى أن جل العمليات التمويلية العقارية بمختلف صيغها بينك السلام- الجزائر، سواء العمليات التي يوجه تمويلها إلى المؤسسات أو الأفراد، فهي تمر بشكل عام على نفس المراحل المذكورة سابقا ، فقط الاختلاف يكون في الصيغة، و ما تحويه من شروط و مميزات، و التزامات يسجل معظمها بالعقود، و كمثال فقط عن تسلسل المراحل بشكلها الدقيق في تنفيذ العمليات التمويلية العقارية، نشير إلى عملية استئجار المسكن عن طريق صيغة الإجارة من الباطن، و تتم مراحلها كما يلي:

فعلى مستوى الإدارة الفرعية يتم ما يلي:

- ✓ إعلام المتعاملين بالملف الواجب إيداعه بعد الاطلاع على طلب الزبون.
- ✓ إجراء محاكاة للمتعامل وفق المعطيات الخاصة بملفه.

¹ بالاعتماد على معلومات متوفرة بمستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر- / أوراق تعريفية من إنجاز خلية النشاط العقاري بينك السلام - الجزائر/مقابلات شخصية لاطارات بالبنك.

- ✓ عند استلام الملف التأكد من أن الملف كامل و يفى بالشروط التي تطرقنا إليها سابقا.
- ✓ إبداء رأي المدير و مستشار الزبائن حول الملف و إمضاء النموذج المعمول به و إرساله إلى خلية النشاط العقاري مع الملف كاملا.

و في حالة قبول التمويل و عند استلام التبليغ من خلية النشاط العقاري، مستشار الزبائن بالفرع يقوم بدعوة المتعامل إلى:

- فتح حساب بالبنك، و حساب توفير.
- دفع في حساب داخلي ما يعادل قسطين.
- دفع هامش ضمان الجديدة (في حالة وجوده) .
- توقيع اتفاقية التمويل و تسجيلها لدى مصالح الضرائب.
- جمع كل الضمانات المطلوبة في التبليغ، وكذلك الكفالة الشخصية موقعة من الشريك في الإيجار في حالة وجوده، و تسجيلها لدى مصالح الضرائب.
- توقيع الوعد بالاستئجار (النموذج المعمول به في البنك) في نسخته الثلاث.
- تسليم نسخة عن الوعد بالاستئجار إلى المتعامل و توجيه نسخة منه إلى خلية النشاط العقاري.
- إرسال جميع الضمانات المنصوص عليها في إبلاغ التمويل، للتحقق من صحتها و إصدار رخصة التمويل و استصدار السقف المالي على T24.
- توجيه ملف العملية إلى الموثق المعتمد من قبل البنك، من أجل إعداد عقد الإيجار.
- إرسال مشروع عقد الإيجار من عند الموثق إلى خلية النشاط العقاري للمصادقة عليه.

و بعد إصدار رخصة التمويل و استصدار السقف المالي على T24، يتم ما يلي:

- تعبئة التمويل في حساب المتعامل في دفعة واحدة
- تسليم الشيك البنكي بقيمة الإيجار باسم الموثق و لحساب مالك العقار من مصلحة الصندوق.
- استدعاء مالك العقار (المؤجر) لتوقيع عقد الإيجار لدى الموثق مع البنك (المستأجر).
- استلام عقد الإيجار من عند الموثق و إرسال النسخة الأصلية إلى خلية النشاط العقاري.
- إمضاء عقد الإيجار من الباطن في ثلاث نسخ من طرف المتعامل، و تسليمه نسخة منه ونسخة عن

جدول الاستحقاق بعد توقيعه عليها بالاستلام وتوقيعه على السند لأمر و إرسال نسخة منها إلى خلية النشاط العقاري.

➤ إمضاء محضر تسليم المفاتيح، و تسليم المفاتيح للمتعامل المستأجر من بنك السلام.

➤ متابعة تنفيذ المتعامل لالتزاماته¹

أما في حالة رفض التمويل، و عند استلام الإخطار من خلية النشاط العقاري، في حالة اتخاذ قرار معاكس من قبل لجنة التمويل المعتمدة، يتم إرسال إشعار برفض التمويل إلى المتعامل.

المطلب الثاني: أساسيات معالجة ملفات التمويل العقاري بالبنك:

تعتمد عمليات التمويل العقاري في بنك السلام- الجزائر، على أساليب معينة، و إجراءات و شروط محددة، لقبول طلبات التمويل المودعة لديه من قبل المتعاملين أو الزبائن، حيث يوجه التمويل العقاري لصنفين من الزبائن (الأفراد و الشركات)، و يتميز التمويل العقاري في البنك باستخدام عدد من الصيغ و الأساليب في مختلف عمليات التمويل، بحسب طبيعتها و حجمها المالي.

و كأى بنك أو مؤسسة تمويلية، يضع البنك مجموعة قواعد و أساسيات و ضوابط لقبول طلبات التمويل المودعة لديه من قبل زبائنه، و من بين أهم منتجات و خدمات بنك السلام - الجزائر، في مجال التمويل العقاري، منتج دار السلام الذي وجه بشكل خاص للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، و الذي تضمّن كل ما يتعلق بملفات تمويل الأفراد المتعلقة بتهيئة المسكن أو بناءه و توسعته، أو اقتنائه أو استئجاره، و ذلك بشروط محددة²، و يمكننا الإطلاع على أهم هذه الأساسيات و الأساليب، و الشروط كما يلي:

أولاً: شروط عامة:

لتمويل العقاري ببنك السلام مجموعة شروط عامة تعتبر معايير مبدئية لقبول التمويل أو رفضه (التمويل وفقاً لدار السلام)، و التي ستوضح كما يلي:

¹ بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام-الجزائر.

² بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام-الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

* أن لا يقل عمر العميل عن 18 سنة عند بداية عملية التمويل ، و أن لا يتعدى 70 سنة عند آخر تاريخ استحقاق لعملية التمويل.

* صحة المعلومات الموجودة بالوثائق المقدمة من العميل، إضافة إلى أن البنك وضع شكلا لبعض المستندات العامة لاستخدامها من قبل الزبائن، مثل طلب التمويل، تعهدات التهيئة و توطين الأجر،... (أنظر الملحق(01) و (02).

* بالنسبة للقدرة على الاستدانة و محاكاة التمويل، فنوجزها في الجدول التالي:

جدول رقم (03): شروط التمويل العقاري المتعلقة بالقدرة على الاستدانة

المقدرة على الاستدانة	البيان
30% من الراتب إذا كان الراتب أقل من 50000 دج.	الموظفين
40% من الراتب إذا كان الراتب يتراوح بين 50000 دج و 100000 دج.	
50% من الراتب إذا كان الراتب أكبر من 100000 دج.	
30% من الراتب إذا كان الراتب أقل من 100000 دج.	المهنة الحرة و التجار
40% من الراتب إذا كان الراتب أكبر من 100000 دج.	
30% من الراتب	الموظفين غير المقيمين
30% من المداخيل مع مراعاة ما يلي: - طبيعة المداخيل: شركة، أعمال حرة، أشغال حرة. - مدة المداخيل مقارنة بالمدة و الاستحقاق.	أصحاب الدخل غير الثابت و الإيرادات

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

ثانيا: مدة التمويل:

و نقصد بمدة التمويل هنا، المدة القصوى للتمويل التي تحتسب، مع الأخذ بعين الاعتبار عامل السن و القدرة على الاستدانة للمشتري، و التي بينهاها في الجدول الفارط، و يمكن تلخيص أهم ما يمكن أن يذكر في شروط و ضوابط مدة التمويل المتاحة في الجدول الموالي:

جدول رقم (04): شروط التمويل العقاري المتعلقة بمدة التمويل

مدة التمويل	طبيعة العملية
من 5 إلى 15 سنة	اقتناء قطعة أرضية
من 5 إلى 25 سنة	اقتناء شقة سكنية
من 5 إلى 15 سنة	بناء مسكن ذاتي
من 2 إلى 7 سنوات	تهيئة
من سنة إلى سنتين	استئجار مسكن وفقا لصيغة الإجارة من الباطن

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

ثالثا: شروط حجم المداخيل و الرواتب:

جدول رقم (05): شروط التمويل العقاري المتعلقة بحجم مداخيل العميل

حجم المداخيل		طبيعة الزبون
بالنسبة للزبائن طالبي التمويل بباقي الصيغ	بالنسبة للزبائن طالبي التمويل بصيغة الإجارة من الباطن	
الحد الأدنى هو 40000 دج/شهريا لكل أصناف التمويل	الحد الأدنى هو 40000 دج/شهريا، على الأقل 6 أشهر أقدميه مع عقد عمل غير محدود المدة	الموظفين و المتقاعدين المقيمين
	متوسط الدخل الأدنى لسنتين على الأقل هو 40000 دج/شهريا	أصحاب الدخل الغير ثابت و الإيرادات
1500 أورو شهريا	-	المهنة الحرة و التجار المقيمين الموظفين الغير مقيمين

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

رابعاً: مبلغ التمويل:

إن مبلغ التمويل يقدم على أساس المعايير التالية:

- ❖ حجم و طبيعة المداخيل.
- ❖ عمر المشتري .
- ❖ القدرة على الاستدانة.
- ❖ مدة التمويل¹.

و بناء على ذلك فالمبلغ الأقصى المحدد للتمويل من طرف بنك السلام الجزائري يكون كما يلي:

جدول رقم (06): الحدود القصوى لحجم التمويل

المبلغ الأقصى للتمويل المصرفي	طبيعة العملية	
60.000.000 دج	اقتناء قطعة أرضية و عقار ذو طابع سكني	
25.000.000 دج	بناء مسكن ذاتي	
5.000.000 دج	توظيف الراتب ² / اقتطاع من المصدر	مع رهن عقاري
		توظيف الراتب
3.000.000 دج	المهن الحرة و التجار	
1500.000 دج	توظيف الراتب	بدون رهن
		عقاري
2500.000 دج	اقتطاع من المصدر	
1500.000 دج	استئجار مسكن بصيغة الإجارة من الباطن	

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

و تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لصيغة الإجارة من الباطن، فيمكن أن يصل التمويل إلى تغطية 100% من حجم التمويل الذي يطلبه المتعامل المتوفرة فيه الشروط، و في حدود قدرة استدانته، إضافة إلى أن الحد الأدنى للمبلغ الموجه للتمويل لمثل هذه الصيغة يجب أن لا يقل عن 150.000 دج.

¹ مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

² مفهوم عملية توظيف الراتب: هي عملية تحويل رواتب الموظفين بالقطاع الخاص أو العام ليتم استلامها من البنوك وذلك من خلال حساب خاص يفتح للموظف في المصرف ويقوم بالسحب منه بواسطة بطاقة الدفع الالكترونية أو أن يستلمها نقدا من المصرف.

خامسا: هامش الربحية:

يراعى في تحديد هامش الربحية طبيعة التمويل، و يمكن الإشارة إلى أهم نسبها وفقا لنوع التمويل و طبيعته كما يلي:

جدول رقم (07): هامش الربحية المتعلق بالتمويل

طبيعة العملية					نسبة هامش الربحية %	نوع المداخل
استئجار مسكن عن طريق صيغة الإجارة من الباطن	بناء مسكن ذاتي	تهيئة مسكن بدون رهن عقاري	تهيئة مسكن مع رهن عقاري	اقتناء أرض و مسكن		
%7	%7,25				توطين الراتب	نوع المداخل
%10	%7,75				الأصناف الأخرى	

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

نشير في هذه الجزئية إلى أن بنك السلام قد اعتمد نسبة 9% كهامش ربحية، فيما يخص منتج التهيئة بدون رهن عقاري، عند استخدام الاقتطاع المباشر من بريد الجزائر (الاقتطاع من المصدر).

سادسا: هامش ضمانا الجديدة و صيغ التمويل:

جدول رقم (08): هامش ضمان الجديدة¹ للعملية التمويلية

طبيعة العملية	صيغة التمويل	هامش ضمان الجديدة %
اقتناء قطعة أرضية و عقار ذو طابع سكني	إجارة منتهية بالتمليك	20 % من مبلغ الشراء
	مشاركة على أساس شركة ملك	كأدنى حد
بناء مسكن ذاتي	الإجارة الموصوفة في الذمة	20 % من تكلفة إنجاز أو
	الإستصناع و الإستصناع الموازي	إتمام أشغال البناء، كأدنى حد
	بيع لأجل	
تهيئة مسكن	مشاركة على أساس شركة ملك	لا يوجد
	الإستصناع و الإستصناع الموازي	
	بيع لأجل	

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

وفقا للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المراجعة و المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، فإنه يحق و يجوز للبنك أن يطلب من العميل هامش الجديدة، من أجل التأكد من القدرة المالية للعميل، و إمكانية تعويض البنك عن الضرر اللاحق به، في حالة نكول العميل عن وعده الملزم، و لا يجب أن تقتطع منه في حالة نكول العميل، إلا ما يغطي الضرر فقط.

سابعا: فترة السماح²:

يمكن للمتعامل الاستفادة من فترة سماح بحسب الصيغ و طبيعة التمويل ، كما يلي:

¹ قيمة هامش الضمان ممكن أن تكون مستقلة عن قيمة التمويل الواجب تسديده من العميل، كما يمكن أن تتضمن قيمة التمويل، بحسب اتفاق العميل و الزبون و ما تم إقراره في العقد المبرم بينهما، حيث إذا كانت قيمة هامش ضمان الجديدة منفصل فسيسترجعها العميل في نهاية العقد و بعد استيفاء جميع الأقساط، أما إذا طلب العميل أن يتضمن هذا الهامش قيمة التمويل، فالعميل لن يسترجعه لأنه سوف يدمج مع قيمة التمويل لاستيفاء الأقساط أو حجم التمويل (إجارة و تملك).

² نقصد بفترة السماح، الفترة التي يسمح فيها البنك للزبون بالتأخر في دفع الأقساط، دون اتخاذ البنك لأي إجراء ضد العميل.

جدول رقم (09): فترة السماح الخاصة بالعملية التمويلية

فترة السماح بالشهور	طبيعة التمويل
06	اقتناء قطعة أرضية و عقار ذو طابع سكني
12	بناء مسكن ذاتي
03	تهيئة مسكن

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر-

ثامنا: الضمانات:

تعتبر الضمانات البنكية وسيلة يقوم المتعامل بتقديمها للبنك، بغرض الحصول على تمويل منه، هذا من جهة، و من جهة أخرى، فهي أداة إثبات حق البنك في الحصول على أمواله التي أقرضها، أو مّول بها زبائنه بالطريقة القانونية، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم.

و عموما تستخدم الضمانات بشكل عام، لتغطية مخاطر عدم وفاء الطرف المتعاقد بالتزاماته المتفق عليها، مثل الخوف من حدوث إخفاق في السداد أو التسليم.

جدول رقم (10): الضمانات المفروضة في العملية التمويلية

طبيعة عملية التمويل	صيغ التمويل	الضمانات المفروضة
اقتناء قطعة أرضية و عقار ذو طابع سكني	إجارة منتهية بالتملك	✓ عقد التملك باسم البنك مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية. ✓ التأمينات المتعددة المخاطر و التأمين على الحوادث الطبيعية.
	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	✓ التأمينات المتعددة المخاطر و التأمين على الحوادث الطبيعية. ✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى.
بناء مسكن ذاتي	إجارة موصوفة في الذمة	✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى.
	استصناع و استصناع موازي	
	بيع لأجل	
التهيئة بالرهن	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	✓ التأمينات المتعددة المخاطر و التأمين على الحوادث الطبيعية. ✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى.
	استصناع و استصناع موازي	
	بيع لأجل	
التهيئة بدون رهن عقاري	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	✓ التأمين على الحوادث الطبيعية. ✓ التأمين على الحياة.
	الاستصناع و الاستصناع الموازي	
	بيع لأجل	

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

تاسعا: شكل تعبئة التمويل:

و نقصد بتعبئة التمويل، الأسلوب أو الطريقة التي يعتمدها البنك في ضخ التمويل لحساب زبونه طالب التمويل، و فيما يلي إطلالة ملخصة لأسلوب بنك السلام- الجزائر، في تعبئة حساب الزبون و ضخ التمويل فيه، تبعا

لطبيعة العملية التمويلية، و الصيغ المطبقة فيها، وفقا لمنتج دار السلام للبنك:

جدول رقم (11): طريقة تعبئة التمويل

طريقة تعبئة و ضخ التمويل	صيغ التمويل	طبيعة عملية التمويل
دفعة واحدة في حساب المتعامل ثم إصدار صك بنكي باسم الموثق القائم على عملية البيع بمبلغ الشراء.	إجارة منتهية بالتملك	اقتناء قطعة أرضية و عقار ذو طابع سكني
دفعة واحدة في حساب المتعامل ثم إصدار صك بنكي باسم الموثق القائم على عملية البيع بمبلغ التمويل. أما بالنسبة ل LSP /LPA و كل مشروع بالبيع على التصاميم، تكون التعبئة فيه حسب تقدم الأشغال.	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار. مشاركة متبوعة بإجارة حصة شائعة في عقار LSP /LPA /LPP	
تتم التعبئة على ثلاث دفعات: <ul style="list-style-type: none"> • الدفعة الأولى 40% عند استيفاء الرهن. • الدفعة الثانية 30% حسب تقدم الأشغال. • الدفعة الثالثة 30% حسب تقدم الأشغال. 	إجارة موصوفة في الذمة	بناء مسكن ذاتي
	استصناع و استصناع موازي	
	بيع لأجل	
دفعة واحدة	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	التهيئة بالرهن
على حسب تقدم الأشغال	استصناع و استصناع موازي	
دفعة واحدة	بيع لأجل	
دفعة واحدة	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	التهيئة بدون رهن عقاري
على حسب تقدم الأشغال	الاستصناع و الاستصناع الموازي	
دفعة واحدة	بيع لأجل	

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

عاشرا: العقود المنبثقة عن عمليات التمويل:

عموما تنبثق عن عملية التمويل مجموعة عقود ، تعكس بشكل ما، أهم المراحل العامة التي يمر بها الإتفاق و التنفيذ المتعلق بعملية التمويل، و فيما يلي أهم العقود المنبثقة عن بعض عمليات التمويل بمختلف صيغها:

جدول رقم (12): العقود المنبثقة من عمليات التمويل

طبيعة التمويل	صيغ التمويل	العقود	ملاحظات
تهيئة مسكن	مشاركة على أساس شركة ملك في العقار	<ul style="list-style-type: none"> • عقد شركة ملك في عقار.(انظر الملحق رقم 03) • عقد إيجار حصة شائعة(انظر ملحق رقم 04). 	<ul style="list-style-type: none"> • يجب التأكد في عقد الملكية بأن هنالك مسكن مخصص للاستعمال السكني و ليس قطعة أرض.
	الاستصناع و الاستصناع الموازي	<ul style="list-style-type: none"> • عقد استصناع(البنك صانع و العميل المستصنع له).(انظر ملحق رقم 05) • عقد مقاوله (البنك مستصنع له و المقاول صانع). • ترخيص بإجراء أشغال تهيئة) يقدمه المالك للعميل). • كفالة عينية (ممضاة عند الموثق من طرف المالك لصالح العميل في حال تعدى مبلغ التمويل 1500.000دج). 	<ul style="list-style-type: none"> • و في حالة وجود قطعة أرض، يجب أن يتم الطلب من المتعامل إحضار رخصة بناء سارية المفعول، أو شهادة مطابقة أو رخصة تسوية إذا تم تشييد البناية قبل جويلية 2008¹. • يجب التأكد من ملاءة المتعامل المالية في شهادة كشف الراتب إن كان للمتعامل قرض اجتماعي.
	بيع لأجل	<ul style="list-style-type: none"> • وعد بالشراء. • عقد بيع لأجل. 	
بناء أو توسعة سكن	إجارة موصوفة في الذمة	<ul style="list-style-type: none"> • عقد استصناع. • وعد بالاستئجار.(انظر ملحق 06). • الرهن العقاري لصالح البنك. 	<ul style="list-style-type: none"> • يجب التأكد مما يلي: • إن كانت رخصة البناء سارية المفعول. • وجود رهن عقاري مهما كان المبلغ

¹ قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ و الموافق ل 20 يوليو 2008م، المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، متوفر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - العدد رقم 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008م- ص 19 (الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للحكومة .(www.joradp.dz

<p>المطلوب.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● التأكد من شهادة السلبية العقارية¹ إذا كانت الأرض مرهونة. ● التأكد من مخططات البناء و تقديمها. 	<ul style="list-style-type: none"> ● عقد إجارة موصوفة في الذمة.(انظر ملحق رقم 07). 	<p>الاستصناع و الإستصناع الموازي</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● إرسال تقرير الخبرة مفصل مع صور مصادق عليها من طرف خبير عقاري معترف لدى المحاكم. ● إرسال الفاتورة الشكلية لأتباع الموثق بما أن البنك هو الذي يقوم بتحملها. ● يجب التأكد قبل إرسال مشروع عقد البيع للخلية من اجل المصادقة عليه من أن الموثق استخدم نموذج الخاص بالبنك ● بعد صدور رخصة التمويل يتم توفير مبلغ التأمينات المشار إليه في الرخصة في حساب داخلي و كل سنة يتم إصدار شيك لمصلحة سلامة تأمينات من الحساب الداخلي على حسب الفاتورة المرسله من طرف سلامة تأمينات. 	<ul style="list-style-type: none"> ● وعد بالاستئجار. ● وعد بالتملك (انظر ملحق 08).. ● عقد إجارة منتهية بالتملك.(انظر ملحق 09). ● مشروع عقد البيع (يقوم العميل بإحضار نموذج مشروع عقد البيع " نموذج البنك المعتمد" من عند الموثق للمصادقة عليه من طرف قانوني البنك قبل إصدار رخصة التمويل) . 	<p>الإجارة المنتهية بالتملك</p>	<p>اقتناء مسكن</p>
<p>نطبق عادة صيغة شركة ملك في عقار في حال اقتناء مسكن من لدى الخواص أو مرقي عقاري خاص , عندما يكون المتعامل قام بتسبيق عربون من المال إلى البائع وفي هذه الحالة يتملك البنك</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● عقد شركة ملك في عقار(النموذج الخاص بالاقتناء ثمن الشراء =مبلغ اقتناء السكن). ● عقد إيجار حصة شائعة . ● مشروع عقد البيع (في حال تملك البنك للعقار). 	<p>مشاركة على أساس شركة ملك في العقار</p>	

¹ شهادة السلبية العقارية هي وثيقة يتم استخراجها من الإدارات المختصة بالتسجيل العقاري كمديرية أملاك الدولة، و تدل على أن العقار موضوع البحث ليس محلاً لإجراءات تحقيق الملكية .

<p>العقار ويكون المتعامل شريكا له أما في حالة ما إن تم التسبيق لمربي عقاري عام كما في LPP/LPA هنا المتعامل هو من يملك العقار والبنك شريكا له .</p>			
<p>● <u>دفع إيجار مسبق</u> : تسبيق قسطين و إيداعه بحساب المتعامل ليستعمل في حالة تأخر عن التسديد أو إلحاق ضرر بالعقار المؤجر.</p> <p>● يمضي البنك عقد إيجار توثيقي مع المؤجر الأصلي و يمضى فيما بعد عقد إيجار من الباطن مع المتعامل.</p> <p>● في حالة إذا ما طلب مؤجر السكن الكفالة على بدل الإيجار فأن البنك يتحمل على عاقبة دفع هذه المصاريف و يتم استعادتها من المتعامل قبل دراسة الملف .</p> <p>يبدأ الإيجار ساري المفعول من تاريخ إمضاء عقد الإيجار من الباطن بين المصرف و المتعامل و إبرام محضر تسليم المفاتيح</p>	<p>● عقد وعد بالاستئجار بين المصرف و المتعامل (يعبأ و يمضى على مستوى الفرع.ا) انظر ملحق رقم 09).</p> <p>● عقد إيجار بين المؤجر (المالك) و المستأجر (المصرف). انظر ملحق رقم 10).</p> <p>● عقد الإجارة من الباطن بين المصرف (المستأجر) و المتعامل (المستفيد من التأجير). انظر ملحق رقم 11).</p> <p>● محضر تسليم المفاتيح بين المصرف و المتعامل (المستفيد من التأجير). انظر ملحق رقم 12).</p>	<p>الإجارة من الباطن</p>	<p>استئجار مسكن</p>

المصدر: بالاعتماد على مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر، و نماذج عقود التمويل، و مقابلات شخصية لإطارات بالبنك.

كما أنه يمكن للعميل المتعاقد مع البنك في مختلف العمليات التمويلية الفارطة الذكر، أن يقوم بالدفع المسبق للباقي المالي المستحق من التمويل، وفقا لبعض الشروط، كأن يدوم الإيجار لمدة لا تقل عن أربع سنوات.

كما يمكن للبنك أن يقوم بالتنازل عن العقار بضمن البيع أو الثمن المساوي للقيمة المتبقية أو الإجمالية لثمن البيع، و الذي يتضمن جزء من هامش الربحية، بالاعتماد على المبلغ المتبقي، المستحق لتسديد التمويل، مع الأخذ بعين

الاعتبار المدة، و هذا بعد موافقة لجنة التسهيلات بالبنك، و التي يحوّل لها حرية اتخاذ القرار الذي تراه مناسبة بشأن تحديد شروط البيع و كفاءات التنازل عن العقار.

كما تجدر الإشارة إلى أن أسلوب بنك السلام فيما يخص معاملة الزبون المماطل و وفقا للمعيار الشرعي رقم 03 المتعلق بالمدين المماطل، و الصادر عن هيئة المراجعة و المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، فإنه¹:

✓ تحرم ماطلة المدين القادر على وفاء الدين، و أنه لا يجوز اشتراط التعويض المالي نقدا أو عينا، و هو ما يسمى بالشرط الجزائي، على المدين إذا تأخر عن سداد الدين، سواء نص على مقدار التعويض أم لم ينص.

✓ يحق للبنك طلب بيع الرهن لتسييله، دون الرجوع للقضاء.

✓ يحق للبنك إدراج اسم المدين المماطل في قائمة العملاء غير المرغوب في التعامل معهم، و تحذير البنوك و المؤسسات المالية الأخرى منه.

✓ يحق أن يشترط البنك في عقد المدائنة على أنه عند تأخر المدين عن السداد، يحق للبنك الاستيفاء من أي رصيد في حسابات العميل لديها.

✓ يجوز للبنك اشتراط حلول الأقساط جميعها إذا تأخر المدين المماطل عن سداد قسط منها.

✓ يجوز أن ينص في عقود المدائنة على التزام المدين عند الماطلة بالتصدق بمبلغ أو نسبة من الدين، بشرط أن يصرف من قبل البنك في وجوه البر بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للبنك، حيث يقوم بنك السلام- الجزائر، بتحميل غرامة التأخر للعميل المماطل في تسديد أقساطه، و تقييدها في حساب الخيرات، و تصرف في الأعمال الخيرية و على المحتاجين، تحت إشراف هيئة الرقابة الشرعية، عملا بحديث الرسول صلى الله عليه وسلم "مطل الغني ظلم"، أما في حالة ثبوت تعسره فنظرة إلى ميسرة، و لا يحمل البنك العميل أي غرامة، و هذا أخذا أيضا بما جاء في المعيار الشرعي المتعلق بالمراجعة للآمر بالشراء من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين، حيث ورد فيه ما يلي: " إذا وقعت الماطلة من العميل المدين بالأقساط، فإن المستحق هو مبلغ الدين فقط، ولا يجوز للمؤسسة أن تُلزم العميل بأداء أي زيادة لصالحها، مع مراعاة ما ورد في البند الذي ينص على ما يلي: يجوز أن يُنص

¹ معيار شرعي رقم 03 (المدين المماطل)- المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI فهرسة

الملك فهد الوطنية أثناء النشر/طباعة و نشر بنك ساب- البحرين- طبعة 1437م- ص 93-94-95.

في عقد المراجعة للآمر بالشراء على التزام العميل المشتري بدفع مبلغٍ أو نسبةٍ من الدين تُصرف في الخيرات في حالة تأخره عن سداد الأقساط في مواعيدها المقررة، على أن تُصرف في وجوه الخير بمعرفة هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة ولا تنتفع بها المؤسسة".

غير أن الملاحظ على ما تم التطرق له في فحوى معيار هيئة المحاسبة و المراجعة الخاص بالعميل المماطل، بأنه لا يجوز تحميل العميل المماطل مبالغ إضافية، و بالمقابل يمكن أن يلزم البنك العميل المماطل بالتصدق بمبلغ يوجه للصرف في أوجه الخير تحت إشراف هيئة الرقابة الشرعية، فكلا الأمرين يعبران على نوع من التناقض بين عدم جواز فرض غرامة تأخير، و فرض مبالغ في شكل غرامة مالية، زائدة يتحملها العميل إجباريا لقاء مماطلته، بغض النظر عن الجهة التي سيستفيد منها هذا المبلغ، فالذي فرض الزيادة هو البنك و الذي سيدفعها هو الزبون المماطل، و الذي سيستفيد منها هو أوجه البر في المجتمع.

كما أن مجلس المجمع الفقهي الإسلامي برابطة العالم الإسلامي في دورته 11 في قراره رقم 8 أشار إلى أن الدائن إذا شرط على المدين أو فرض عليه أن يدفع له مبلغا من المال، كغرامة مالية جزائية محددة، إذا تأخر عن السداد في الموعد المحدد بينهما، فهو شرط باطل و لا يجب الوفاء به، لأنه بمنزلة ربا الجاهلية¹.

و عموما ففرض غرامة مالية على الزبون في حال تأخره عن السداد لا يجوز شرعا، و بالنظر للصعوبات و المشاكل التي قد يتعرض لها البنك جراء مماطلة الزبون المدين، و تكبد البنك في كثير من الأحيان خسائر كبيرة و ضرر، و إضافة لما تم ذكره من حلول لهذه المشكلة بقرار هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، فيعتبر أمر اشتراط البنك للرهن و الكفيل الغارم على زبائنه الراغبين في التعامل و التمويل منه، من بين الحلول المتاحة أمام البنك الإسلامي لحماية حقوقه، إضافة إلى ضرورة تعزيزه لأساليب دراسات جدوى و ملفات العملاء قبل قبول التعامل معهم، و كذا² تأمين الديون عن طريق شركات التأمين الاسلامي.

أما في حالة عدم تمكن الزبون من الاستمرار في تنفيذ بنود العقد الخاص بالتمويل وفقا لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك أو إجارة العين الموصوفة في الذمة ، فسيطرح إشكال متعلق بكيفية تعامل البنك مع هذا الزبون الذي لا يستطيع الاستمرار في العملية و دفع باقي الأقساط، قبل انتهاء مدتها لظروف خاصة به، فبنك السلام - الجزائر

¹ قرار رقم 8 (هل يجوز للمصرف أن يفرض غرامة جزائية على المدين بسبب تأخره عن سداد الدين في المدة المحددة بينهما)-قرارات المجمع الفقهي الإسلامي: الدورات (من 01 إلى 17) و القرارات (من 01 إلى 102) (1977-2004)- مجلس المجمع الفقهي الإسلامي برابطة العالم الإسلامي- الدورة 11 المنعقدة بمكة المكرمة في الفترة من 13 رجب 1409 هـ الموافق ل 26 فبراير 1989م- ص 266.

² غرامة التأخير في البنوك الإسلامية، متوفر بتاريخ 2019/2/2 بالموقع الإلكتروني: <http://yasaloonak.net>.

سيقوم في هذه الحالة بدراسة الأمر مع الأخذ بعين الاعتبار سبب عدم قدرة السداد ، واقتراح حلول ودية دون اللجوء لحل و فسخ العقد، مثل تمديد فترات الأقساط، و إن لم يصل البنك لحل ودي فيمكن فسخ عقد الإيجار و عرض العقار إما للبيع أو للإيجار لمتعامل آخر ، و طبعا بعد لجوء البنك إلى الهيئة الشرعية¹ المختصة للفصل في هذه الحالات.

و قد أشارت هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار الشرعي رقم 09 الذي أصدرته ، و المتعلق بالإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك، إلى انه إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، و يُرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل و الأجرة المحددة في العقد، إذا كانت أكثر من أجرة المثل، و ذلك دفعا للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، إضافة إلى استغلال الضمانات الموضوعة من قبل البنك على العميل.

¹ مقابلة شخصية مع إطارات بنك السلام- الجزائر، كما أنه لم يصادف البنك حالة مثل هذه لغاية بدايات سنة 2020 بحسب اطلاع الباحثة.

المطلب الثالث: دراسة حالة حول تنفيذ تمويل عقاري من قبل بنك السلام- الجزائر-¹:

سنوجز من خلال دراسة حالة زبون أو متعامل (س) لدى بنك السلام-الجزائر-، أهم النقاط المتعلقة بكيفية إبرام الاتفاق المتعلق بالتمويل العقاري بين البنك و عميله، بأحد أهم صيغ التمويل الإسلامية المتعامل بها في البنك، و التي تشهد رواجاً و طلباً كبيرين من قبل العملاء، و هي صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

و فيما يلي أهم المراحل و الأساسيات و الطرق و الميكانزمات المستخدمة من بنك السلام-الجزائر في معالجة طلب تمويل زبونه(س):

1- بتاريخ 26 جويلية 2017م قام الزبون س بإيداع طلب تمويل عقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك السلام فرع دالي إبراهيم/ الجزائر العاصمة، بقيمة 7561480 دج، بغرض شراء شقة سكنية.

2- قام البنك بدراسة طلب الزبون المتعلق بالتمويل العقاري عن طريق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، من قبل لجنة تسهيلات خلية التجزئة المصرفية، و هي لجنة تُعنى بدراسة طلبات التمويل على مستوى البنك، و هي مكونة من أعضاء يتمتعون بالخبرة الوظيفية في المجال، و قد تم التطرق في هذه المرحلة إلى:

أولاً: معلومات عامة عن الطلب²:

جدول رقم (13): معلومات عامة حول طلب الزبون س

موضوع الطلب	تمويل عقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك لشراء شقة سكنية.
قيمة التمويل المطلوب	7561480 دج

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على مستندات من بنك السلام- الجزائر-

¹ تجدر الإشارة هنا إلى ان كل القيم التي استخدمت في هذا المثال التطبيقي و المتعلقة بدراسة طلب الزبون س، هي قيم حقيقية مطابقة للقيم الموجودة بالمستندات الداخلية للبنك و المتعلقة بملف دراسة طلب هذا الزبون، حيث يمكن ملاحظة بعض الاختلافات في القيم إذا ما أعدنا حسابها، و هذا راجع إلى أن البنك باستخدامه لبرامج الكترونية و محاسبية لدراسة و تقييم طلب عملية التمويل، يستخدم خلالها جميع الأرقام التي بعد الفاصلة، فتبدو لنا النتائج مختلفة إذا ما قارناها بالأرقام و القيم التي سنقوم بإعادة حسابها بمفردنا، فمثلاً نسبة هامش الضمان المتحصل عليها وفقاً لحاكاة المعطيات الخاصة بطلب و معلومات العميل كانت في حدود 40.9028111% وفقاً لنتائج و قيم البنك، و نسبة التمويل وفقاً لنتائج البنك هي في حدود 59.0971827%، كمثال فقط عن الدقة في المعطيات و التقييم، و هذا يُحدث فارق حسابي، و من هنا فقد حافظنا على الأعداد و القيم كما هي مثلما تم تقديمها لنا من قبل البنك مع الإشارة في كل مرة لطريقة حساب هذه القيم للأمانة.

² معلومات من مستندات مقدمة لنا من بنك السلام- الجزائر-

ثانيا: معلومات عامة حول الزبون طالب التمويل:

جدول رقم (14): معلومات عامة عن الزبون س

اسم الزبون طالب التمويل (المشتري)	س
تاريخ و مكان الميلاد/..../.. - الجزائر
رقم هاتف الزبون
البريد الإلكتروني
عنوان الإقامة - الجزائر
عدد الأشخاص المتكفل بهم من قبل الزبون.	05
المهنة أو النشاط المزاوم	متقاعد
الراتب المصرح به	89500 دج
مداخيل أخرى	لا يوجد
رقم الحساب بالبنك	فرع دالي إبراهيم
.....	تاريخ فتح الحساب
.....	2016/..../..م

المصدر: من انجاز الباحثة بالاعتماد على مستندات من بنك السلام-الجزائر

ثالثا: مواصفات موضوع التمويل:

محل معد للسكن كائن ببلدية القليعة، مشروع مسكن ترقوي، متمثل في شقة سكنية من صنف F3 توجد بعقار ذات ملكية مشتركة، عمارة ...، الطابق الأرضي، الجهة اليمنى، يتكون مما يلي: قاعة جلوس، غرفتين للنوم، مطبخ، حمام، مرحاض، رواق، خزانة حائط و مقصورتين، تقدر مساحتها الإجمالية ب 64,40 م².

رابعاً: معلومات عامة حول العقار:

جدول رقم (15): معلومات عامة حول العقار محل التعاقد

اسم البائع (مالك خاص)	س
تكلفة الاقتناء (مبلغ الشراء+ تكاليف الشراء- تأمين-)	7792926,47 دج
نسبة هامش الجدية ¹	40,90%
مبلغ هامش الجدية (تكلفة الاقتناء × نسبة هامش الجدية)	3187526 دج
تكلفة تأمين المخاطر الطبيعية	151340 دج
تكلفة التأمين متعددة المخاطر	80106,47 دج
التكلفة الإجمالية للتأمين ، مدة التمويل 23 سنة.	231446,47 دج
تقرير خبير البنك على قيمة العقار	8850000 دج
نسبة التمويل المطلوب	59,09%
مبلغ التمويل المطلوب (نسبة التمويل × تكلفة الاقتناء)	4605400 دج
الضمانات المقترحة	<ul style="list-style-type: none"> ● اكتتاب سند لأمر بمبلغ 9880800 دج. ● دفع هامش ضمان الجدية 3187526 دج. ● تسليم الشيك يكون لصالح المكلّف بإتمام إجراءات البيع و التسجيل.

المصدر: بالاعتماد على مستندات من بنك السلام الجزائري/ الجزائر العاصمة

خامساً: قرار لجنة تسهيلات خلية التجزئة المصرفية:

اعتمدت هذه اللجنة في اتخاذ قرارها على نقطتين هما:

- نتيجة النقاط المحصل عليها و التي تساوي إلى 70 نقطة.

¹ نسبة هامش الضمان هي 20 من المائة، كأدنى حد، و ممكن ان تكون أكثر بحسب حجم مداخيل العميل و رغبة العميل.

- قدرة الاستدانة للمتعامل و التي تقدر ب 35800 دج و مقارنتها بنتائج محاكاة التمويل.

قدرة الاستدانة	35800 دج
مبلغ السداد الشهري (المحاكاة) على 216 شهرا	35800 دج

و قد أوصت اللجنة بالموافقة على منح المتعامل تمويلًا عقاريًا بغرض اقتناء شقة سكنية من نوع F3 وفقا لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وفقا لمواصفات العقار المذكورة سابقا بكل دقة.

و تشمل مواصفات التمويل بشكل نهائي على:

جدول رقم (16): المواصفات المالية للتمويل العقاري الموجه للزبون س

صيغة التمويل	المبلغ (دج)	هامش الربحية	طريقة السداد	مدة السداد
الإجارة المنتهية بالتملك	4605400 دج منها: ✓ 4012473,53 دج لاقتناء الشقة السكنية موضوع التمويل. ✓ 231446,47 دج تخصص للتأمينات المتعددة المخاطر و الكوارث الطبيعية على السكن. ✓ 361480 دج) تغطية أتعاب الموثق و حقوق التسجيل و الإشهار....).	7,75%	أقساط شهرية	23 سنة

المصدر: بالاعتماد على مستندات من بنك السلام الجزائري/ الجزائر العاصمة

سادسا: الضمانات المطلوبة:

جدول رقم (17): الضمانات المطلوبة لتمويل الزبون س

التعيين	المبلغ	مدة الصلاحية
دفع هامش ضمان الجدية ب 40,90% من ثمن العقار	3187526 دج	-
اكتتاب سند لأمر	9880800 دج	276 شهرا
تخصيص مبلغ بوليصة التأمين متعددة المخاطر المتعلقة بالسكن لفائدة البنك (تحدد سنويا)	80106,47 دج	حتى رفع اليد
تخصيص مبلغ التأمين على المخاطر الطبيعية بالسكن لفائدة البنك) (تحدد سنويا)	151340 دج	حتى رفع اليد
تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات) و في حالة تعذر المتعامل عن تقديم ضمانات يمكن تقديم تأمين على الحياة لدى شركة تأمين تكافلي أو شركة تأمين تقليدي في حالة عدم توافر التأمين التكافلي).	4605400 دج	276 شهر

المصدر: بالاعتماد على مستندات من بنك السلام الجزائري/ الجزائر العاصمة

و عليه الشروط المسبقة للتمويل لتسليم الشيك و التحويل هي كما يلي و وفقا للترتيب التالي:

1. اكتتاب سند لأمر بمبلغ 9880800 دج.
2. دفع هامش ضمان الجدية المقدر ب 3187526 دج.

3. تقديم ضمانات عينية تغطي مبلغ صافي التسهيلات) و في حالة تعذر على المتعامل تقديم ضمانات يمكن تقديم تأمين على الحياة لدى شركة تأمين تكافلي أو شركة تأمين تقليدية في حالة عدم توافر التأمين التكافلي).

4. تقديم الوعد بالبيع من البائع (ح.س) إلى بنك السلام- الجزائر.

5. توقيع عقد البيع بين البنك و البائع.

6. تخصيص مبلغ 80106,47 دج بوليصة التأمين متعددة المخاطر و المتعلقة بالسكن لفائدة البنك) تجدد سنويا).

7. تخصيص مبلغ 1513400 دج للتأمين على المخاطر الطبيعية بالسكن لفائدة البنك (تجددا سنويا).

8. إمضاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك (يستوفي لاحقا بعد تملك البنك للعقار محل الطلب)، مضافا إليه جدول سداده و كذلك السند لأمر.

9. إمضاء الوعد بالاستئجار من طرف المتعامل.

10. إمضاء اتفاقية التمويل.

تسليم الشيك يكون لصالح الموثق المكلف بإتمام إجراءات البيع و التسجيل مع تخصيص مبلغ 361480 دج للوفاء بأتعاب الموثق، و حقوق التسجيل و الإشهار.

و بهذا تكون عملية التمويل قد وصلت إلى مرحلة التنفيذ بعد مرحلة الدراسة و موافقة كل الأطراف على ذلك، ما يعاب فقط على هذه العملية هي ربط البنك للضمانات المتعلقة بالتمويل بالتأمين التقليدي و التأمين على الحياة الذي يعرف عنه الاختلاف الشديد و الكبير في تحريمه و تحليله، و قد ذهب الكثير من العلماء لتحريمه، إلا أنه ليس هنالك للبنك طريقة أخرى تعوض ذلك إلا شركات التأمين التكافلي و التي هي في الحقيقة غير موجودة إلا نادرا في قليل الدول، و هذا الأمر يعتبر أمرا صعبا جدا على المتعامل طالب التمويل، و على البنك.

المبحث الثالث: مقترح إنشاء صندوق عقاري استثماري لترقية التمويل العقاري ببنك السلام-

الجزائر :

من خلال ما تم التطرق إليه في فحوى هذا العمل، استنتجنا بعض الملاحظات المتعلقة بنشاط البنوك الإسلامية في المجال العقاري، و خاصة ما تعلق الأمر ببنك السلام- الجزائر، كبنك رائد في المجال المصرفي العقاري في الجزائر، و التي سمحت دراسة حالته لنا في البحث عن أسلوب شرعي يمكن أن يحسن بعض الأمور التمويلية العقارية به من ناحية، و يخدم عملاءه و الاقتصاد الوطني من ناحية أخرى. و من بين هذه النقاط الملاحظة و التي عملنا عليها لاجاز مقترحنا ما يلي:

يعاني بنك السلام- الجزائر من انخفاض واضح في حجم تداولات التمويل العقاري، و هذا أمر لا يعكس المكانة المهمة للقطاع العقاري بالوطن، خاصة في الجانب السكني، و بالطريقة التي تخدم أكبر قدر ممكن من فئات و طبقات المجتمع، فهي فرصة ضائعة بالنسبة للبنك في حد ذاته و للزبائن من أفراد المجتمع، و أيضا للاقتصاد و المشاركة في ترقية القطاع العقاري، حتى و إن لاحظنا هنالك نمو في حجم التمويل العقاري بالبنك خلال الثلاث أو الأربع السنوات الأخيرة، إلا انه نمو لا يفي بالغرض.

ركز بنك السلام - الجزائر على تنويع الصيغ المعتمدة من قبله في عمليات التمويل العقاري الموجه للأفراد بشكل واضح، لكن الشروط المطبقة تواتي أصحاب الدخول المتوسطة فما فوق، و إهمال أصحاب الدخول الضعيفة، زد على ذلك أنه ضيق أمر تنويع الصيغ المستخدمة في التمويل العقاري الموجه للمؤسسات، لأن التمويل العقاري الموجه للمؤسسات يحتاج غلاف مالي معتبر، لكنه يحتاج أيضا لتنوع الصيغ و فتح المجال أمام الزبائن للتعامل مع البنك في مشاريع جيدة و معتبرة، يكون لها الأثر الإيجابي على نشاط البنك و ربحه.

طبيعة البنك الإسلامي، و هدف وجوده، يجعلنا نحاول وضعه في المسار الصحيح، من خلال محاولة مساهمته في معالجة بعض أزمات المجتمع و الاقتصاد، و المساهمة في ترقية القطاعات التي تساعد المجتمع على حل مشاكله و ترقيته، و من بينها مشكل الإسكان.

ضرورة البحث في حل مناسب لتنشيط التمويل العقاري الموجه للأفراد و المؤسسات في البنوك الإسلامية بما فيها بنك السلام-الجزائر.

البحث في إمكانية عدم تضييع البنك الإسلامي لفرص تمويلية و استثمارية في المجال العقاري، و التي قد تذر دخلا معتبرا، بطريقة تحفظ أمان البنك من ناحية و تزيد من مداخيله من ناحية أخرى و تعزز ثقة و عدد زبائنه من ناحية ثالثة، خاصة ما تعلق الأمر بالطلبات التمويلية و المشاريع الاستثمارية العقارية ذات الحجم المالي الكبير، الذي لا يستطيع البنك الإسلامي تلبية و أداءه لعملائه، لأنه يفوق المقدرة المالية التمويلية له.

البحث في إمكانية تخفيض مخاطر التمويلات و الاستثمارات العقارية.

البحث في كيفية جذب البنك لزبائن جدد بطريقة غير مباشرة، و المحافظة عليهم بقرب تمويلات البنك، فهذا الأمر يكسب البنك ثقة و يدعم وجوده و ميول المجتمع بمختلف طبقاته للتعامل معه أو عن طريقه.

محاولة توسيع نطاق الخدمة المصرفية و إنعاش المكانة المالية و السمعة المصرفية للبنك عند زبائنه، و مختلف فئات المجتمع و طبقاته، من مستثمرين و طالبي تمويل و مستهلكين، من أصحاب الدخل الصغيرة و المتوسطة، و الكبيرة، من مؤسسات و أفراد....الخ.

تنويع الأساليب التمويلية و الاستثمارية للبنك و خلق تعاملات مالية مع الغير مبنية على أسس سليمة .

و عليه و قبل تقديم فحوى المقترح، لا بد من التطرق لأهم المصطلحات المرتبطة به.

المطلب الأول: مفاهيم عامة في الموضوع:

و تشمل هذه المفاهيم مفهوم الصكوك الإسلامية، الصناديق الإسلامية، مع اجتهاد في إبراز و جمع أهم أساسيات و شروط إنشاء هذه الصناديق وفقا لقرارات و دراسات، لهيئات و مجالس دولية تنشط في مجال التمويل الإسلامي.

أولا: مفهوم و أنواع الصكوك الإسلامية:

عرفت هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، الصكوك بأنها: وثائق متساوية القيمة، تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو موجودات في مشروع معين، أو نشاط استثماري خاص¹.

و عموما تعرف الصكوك على أنها أوراق مالية إسمية متساوية القيمة، تصدر لمدة محددة، تمثل كل منها حصة

¹ المعيار الشرعي رقم 17 (صكوك الاستثمار)- المعايير الشرعية من 1 إلى 58- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI- البحرين
مكتبة الملك فهد الوطنية- البحرين- 1437هـ- ص 467.

شائعة في ملكية أصول أو منافعه أو حقوقه أو مشروع معين أو التدفقات النقدية له، وفقاً لما تحدده نشرة الإكتتاب العام أو مذكرة المعلومات بحسب الأحوال.

و يمكن أن نميز بين أهم أنواع الصكوك كما يلي:

(1)- صكوك المقارضة (المضاربة): و هنالك من يطلق عليها تسمية سندات المقارضة، و لقد جاء في قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية، من 18 الى 23 جمادى الآخرة 1408هـ، الموافق ل: 6-11 فبراير 1988م، بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة في موضوع سندات المقارضة، و سندات الاستثمار، ما يلي: "سندات المقارضة هي أداة استثمارية، تقوم على تجزئة رأس مال القراض (المضاربة)، بإصدار صكوك ملكية برأس مال المضاربة، على أساس وحدات متساوية القيمة¹ و مسجلة بأسماء أصحابها، باعتبارهم يملكون حصصاً شائعة في رأس مال المضاربة.

و من شروط إصدار هذه الصكوك أيضاً، أنها قابلة للتداول²، و هي فرصة جيدة بالنسبة للبنوك الإسلامية، لتمويل استثماراتها و تعظيم أرباحها، و هي أداة استثمارية فعالة و مقبولة بالنسبة للمستثمر³.

(2)- صكوك المشاركة: و هي صكوك تطرح لجمع مبلغ من المال، يمثل حصة في رأس مال الشركة، و لكن تختلف عنها في كونها مؤقتة بمشروع معين أو مدة معينة، و لحامل الصك الحق في ملكية جزء شائع من صافي أصول الشركة، و حق في الربح الذي يتحقق، و يمكن تداولها بقيمة سوقية معبرة عن التغيرات التي تحدث في قيمة أصول المشاركة، و معدل الربح الموزع⁴.

(4)- صكوك الإجارة: هي عبارة عن وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها، و لا تقبل التجزئة، و هي تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان مؤجرة أو ملكية منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة.

¹ عبد الله بن عبد المحسن الطريقي - الاقتصاد الإسلامي/ أسس و مبادئ و أهداف - مؤسسة الجريسي للنشر و الطباعة- الرياض/ المملكة العربية السعودية - ط11- 2009م- ص 123.

² حمد صبري هارون- أحكام الأسواق المالية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 1999م -- ص302-303.

³ محمود حسين الوادي و حسين محمد سمحان- المصارف الإسلامية - دار الميسرة- عمان - 2008- ص79.

⁴ شعبان محمد إسلام البرواري- بورصة الأوراق المالية من منظور إسلامي - دار الفكر المعاصر/ دار الفكر- لبنان/ سوريا - ط1- 2002- ص162.

و تستثمر حصيلتها في شراء أصول إنتاجية على أن يعاد تأجيرها إلى مستخدميها¹، و تنفرع صكوك الإجارة إلى ثلاثة أنواع هي: صكوك ملكية الأصول المؤجرة، و صكوك ملكية المنافع، و صكوك ملكية الخدمات²، و أهم ما يميز صكوك الإجارة هي تميزها بخصوصية المرونة و السعة على مستوى الإصدار و التداول، بحيث يمكن لكل من المؤجر و المستأجر إصدارها، بل حتى يمكن لطرف ثالث إصدارها بإذن من المؤجر³.

و من مظاهر انتهاء صكوك الإجارة، هلاك العين التي يمثل الصك حصة مشاعة فيها، أو تمام انتهاء مدة الاستئجار المتعاقد عليها في العقد، أو استيفاء الخدمة أو العمل أو محل العقد⁴.

(5)- صكوك المراجعة: و هي صكوك تطرح لجمع مبلغ ما، لتمويل عملية شراء سلعة و بيعها لعميل بتكلفة الشراء زائد ربح يتفق عليه عند عقد البيع، و يكون لحملة الصكوك الحق في المبالغ المحصلة من العميل، كاسترداد أو إطفاء لصكوكهم، إضافة إلى الربح المحدد في العقد، و هذه لا يمكن تداولها لأنها دين الصك الذي عليه بالقيمة الاسمية⁵.

(7)- صكوك الاستصناع: و هي صكوك تطرح لجمع مبلغ لإنشاء مبنى، أو صناعة آلة أو معدات مطلوبة من مؤسسة معينة، بمبلغ يزيد عن المبلغ اللازم لصناعتها، و حقوق حملة هذه الصكوك تتمثل فيما دفعوه ثمنًا لهذه الصكوك إضافة إلى الربح الذي يمثل الفرق بين تكلفة الصناعة و ثمن البيع، و هذه لا يجوز تداولها أيضا كالسلم، و قد تعرض مجمع الفقه الإسلامي إلى موضوع عقد الاستصناع في مؤتمره السابع بجدة سنة 1992م، في قرار رقم (7/3)67⁶.

(8)- صكوك السلم: هي وثائق متساوية القيمة، يتم إصدارها لتحصيل رأس مال السلم، لشراء سلعة مؤجلة

¹ علي سيد إسماعيل - مصادر توفير السيولة في البنوك الإسلامية - دار التعليم الجامعي - الاسكندرية/ جمهورية مصر العربية - ب. ط - ص 77.

² حامد بن حسن بن محمد علي ميرة - صكوك الإجارة / - مشترك النشر بين : دار الميمان للنشر و التوزيع/ القاهرة و بنك البلاد / الرياض - ط1 - 2008 - ص59.

³ محمد مبارك البصمان - صكوك الإجارة الإسلامية دراسة قانونية مقارنة بالشرعية الإسلامية - دار النفائس - الأردن - ط1 - ص28.

⁴ صكوك الإجارة - مرجع سابق - ص385.

⁵ محمد عبد الحليم، مدير مركز الاقتصاد الإسلامي بجامعة الأزهر - أهمية الأسواق المالية - متاح في المواقع التالي: www.badlah.com/ www.alaswaq.net/ www.aletbesama.com

⁶ عبد القوي ردمان محمد عثمان - الصكوك الإسلامية و إدارة السيولة - المؤتمر الرابع للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية تحت عنوان الصيرفة الإسلامية فرصة للاستثمار و تحديات المنافسة أيام 01 و 02 يونيو 2009 - دمشق/ سوريا .

التسليم، و من ثم تصبح سلعة السلم مملوكة ملكية شائعة لحملة الصكوك، و من ثم تصفى الصكوك ببيع السلعة بعد قبضها، و الحصول على المبلغ الأصلي، إضافة إلى الربح المتحقق من بيع السلعة¹.

و من أهم أنواع الصكوك المواتية للمجال و التمويل و الاستثمار العقاري هي صكوك الإجارة و الاستصناع و المشاركة.

ثانيا: الصناديق الاستثمارية الإسلامية:

1- مفهوم صناديق الاستثمار الإسلامية:

صناديق الاستثمار هي عبارة عن أوعية تجتمع فيها المدخرات الصغيرة لتكون رأس مال ضخمة، و الذي يوجه للاستثمارات المرحة، كما يمكن اعتبارها مؤسسات مالية تقوم بالاستثمار الجماعي للأوراق المالية بصيغ و أساليب مشروعة وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، و ذلك عن طريق تجميع المدخرات من عدد كبير من المستثمرين، و استثمارها في شراء و بيع الأوراق المالية بواسطة إدارة محترفة، بهدف تحقيق منفعة لمؤسسيها و المستثمرين و للاقتصاد القومي ككل².

فهي ظاهرة حديثة العهد إذا ما قارناها بصناديق الاستثمار التقليدية، فقد بدأ التفكير في إنشاء العديد من صناديق الاستثمار الإسلامية مع إنشاء البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية، و مما ساعد على إنشاء هذه الصناديق، استحداث العديد من الأدوات الاستثمارية و الأساليب التمويلية المواتية، مثل الصكوك الإسلامية وتنوع استخدامات الصيغ المالية الإسلامية³.

كما يمكن تعريف صناديق الاستثمار الإسلامية أيضا بأنها عقد شركة مضاربة بين إدارة الصندوق التي تقوم بالعمل فقط و بين المكتتبين فيه⁴، أين يمثل فيه المكتتبون في مجموعهم رب المال، فيدفعون مبالغ نقدية معينة إلى إدارة الصندوق التي تمثل دور المضارب، و المضارب هو الذي يقوم بالعمل و إدارة أموال أرباب المال⁵، فتتولى

¹ المعيار الشرعي رقم 17 (صكوك الاستثمار) - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - ص 469.

² أشرف محمد دوابه - صناديق الاستثمار في البنوك الإسلامية بين النظرية و التطبيق - دار السلام - جمهورية مصر العربية - ط2 - 2006م - ص 49.

³ وليد عوجان - صناديق الاستثمار الإسلامية - مجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية - الأردن - مجلد 8 - عدد 1 - 2012م - ص 90.

⁴ صناديق الاستثمار الإسلامية - موضوع منشور بدون الإشارة لاسم الناشر - متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2019 /07/06 : www.arabnak.com.

⁵ Mohamed Obaidullah, Introduction To Islamic Microfinance, India , Published by ; IBF Net P Limited, Islame relief worldwide, 2008, P 60.

تجميع حصيلة الاكتتاب التي تمثل رأس مال المضاربة، و تدفع للمكتتبين صكوكا بقيمة معينة، تمثل لكل منهم حصة شائعة في رأس المال، الذي تقوم الإدارة باستثماره بطريقة مباشرة في مشروعات حقيقية مختلفة و متنوعة(فروق الاقتصاد، و المالية..)، أو بطريقة غير مباشرة كبيع و شراء أصول مالية و أوراق مالية كأسهم الشركات الإسلامية، و توزع الأرباح المحققة حسب نشرة الاكتتاب الملزم بها كلا الطرفين، و إن حدثت خسارة، تقع على المكتتبين بصفتهم أرباب المال، ما لم تفرط إدارة الصندوق (المضارب)، فإن فرطت يقع الغرم عليها.

إذن فهدف الصندوق الاستثماري الإسلامي من خلال تجميعه للأموال، هو تنميتها في برنامج مشترك بين الأفراد و البنوك، يمتلك فيه الأفراد حصة مشاعة في أصول الصندوق¹.

2- أنواع صناديق الاستثمار الإسلامية:

نميز نوعين من تقسيمات الصناديق الاستثمارية الإسلامية:

أولاً: صناديق الاستثمار الإسلامية المغلقة: و هي التي يتحدد فيها عند تأسيسها مدتها و غرضها و حجم رأس مالها، بحيث يبقى ثابتا دون زيادة أو نقصان، و يقسم إلى صكوك مضاربة في شكل وحدات متساوية، و تطرح للجمهور من المستثمرين للاشتراك فيه، و يقفل الاشتراك بنفاذ هذه الصكوك، كما لا تتعهد هذه الصناديق في الغالب بإعادة شراء هذه الصكوك إذا رغب أحد مالكيها بالانسحاب من المشاركة، و إنما تقوم عادة بتكوين سوق ثانوي لتداول هذه الصكوك بين العملاء.

ثانياً: صناديق الاستثمار الإسلامية المفتوحة: و هي التي لا تتحدد لها مدة زمنية، و لا يتحدد فيها مقدار رأس المال، و إنما يتم تحديد سعر صكوكها من قبل إدارة الصندوق المصدرة لها عند بدء الاشتراك فيها، و تظل الفرصة مهيأة للجمهور، و مفتوحة للحصول على صكوك جديدة، كما تتعهد إدارة الصندوق بإعادة شراء هذه الصكوك إذا رغب أحد مالكيها في التخلص منها جزئياً أو كلياً، وفق إجراءات تحددها نشرة الإصدار².

و نشير هنا إلى أن هنالك اختلاف في إدارة صناديق الاستثمار المفتوحة، و صناديق الاستثمار المغلقة، و هذا بسبب الاختلاف في الأهداف الإستثمارية و السياسات التنظيمية لكل منها، فمدير صندوق الاستثمار المفتوح،

¹ عبد الرحمن بن عبد العزيز النفيسة- صناديق الاستثمار الضوابط الشرعية و الأحكام النظامية- دار النفائس- الأردن - ط1-2010م- ص75.

² أحمد بن حسن بن أحمد الحسني- صناديق الاستثمار من منظور الاقتصاد الإسلامي -مؤسسة شباب الجامعة-إسكندرية / جمهورية مصر العربية- 1999- ص21-25-29.

عليه أن يكون متهيئا لتحويل جزء من استثمارات الصندوق إلى نقد سائل، لتلبية طلب المساهمين الذين يرغبون في بيع أسهمهم للصندوق في أي وقت، و لذا فعليه أن يُبقي في الصندوق حجما من النقد السائل لمواجهة ذلك¹.

كما يمكن تصنيف أنواع الصناديق الاستثمارية بحسب نوع النشاط أو المشروع أو الصيغة المستخدمة في الصندوق بشكل عام، كصناديق المراجعة و الإجارة ، و ذلك كما يلي:

صناديق المراجعة: و هي صناديق تقوم على التمويل بالأجل بطريقة صيغة المراجعة، حيث يقوم الصندوق بشراء كمية من سلعة ما ثم إعادة بيعها لزبون ما من غير من اشتراها منه، بالأجل، و يكون الأجل عادة قصيرا في الغالب.

صناديق التأجير (الإجارة): و تقوم على امتلاك صندوق الاستثمار لأصول مؤجرة، مثل العقارات و وسائل النقل، بحيث يتولد الدخل فيها من خلال تأجيرها بجميع أنواع الإجارة الشرعية، و في جميع الأصول التي ليس فيها شبهة أو محرمة، و الحصول على إيرادات من هذا الإيجار.

و يعد عقد الإجارة، واحدا من العقود الملائمة لعمل البنوك الإسلامية، للإمكانيات التي يقدمها هذا العقد في التمويل، فينتج عن إيجار الأصول إيرادا دائما للبنك و مستقرا، و في هذا النوع من الصناديق، يتم استخدام الأموال المكتتب فيها في شراء أصول منقولة أو غير منقولة، و التي يمكن تأجيرها، و تبقى ملكية هذه الأصول للصندوق، و يوزع دخل الإيجار على المكتتبين وفقا لنشرة و عقد الإصدار².

و عموما فكل نوع من الصناديق المذكورة و المرتبطة بصيغ إسلامية، من الممكن أن يُنسب كل نوع منه، لطبيعة النشاط الذي سيتم تمويله من خلاله، كأن نقول صناديق إيجار عقارية إذا تم تمويل مشروع عقاري من خلال هذا الصندوق.

و من أهم مميزات الصناديق الاستثمارية الإسلامية ما يلي:

¹ هشام جبر- صناديق الاستثمار الإسلامية- المؤتمر العلمي الأول - الاستثمار و التمويل في فلسطين بين آفاق التنمية و التحديات المعاصرة أيام 9/8 ماي 2005م- كلية التجارة/ الجامعة الإسلامية /غزة/ فلسطين.

² وليد عوجان- صناديق الاستثمار الإسلامية- المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية- لبنان- مجلد 8- عدد 1- 2012م- ص 95/94.

- ✓ تتميز هذه الصناديق بكون جميع أنشطتها تتوافق بشكل مريح مع أحكام الشريعة الإسلامية، فلا تستثمر أو تمويل أي نشاط مخالف لأحكام الدين الإسلامي، و لا تتعامل إلا بصيغ التمويل الإسلامية حديثة كانت أو قديمة.
- ✓ المساهمة في النمو الاقتصادي¹.
- ✓ تحريك رؤوس الأموال و احتوائها، و جذبها للاستثمار داخل حدود الوطن.
- ✓ جذب المستثمرين الصغار و الكبار.
- ✓ التقليل من وطأة المخاطر، و تقسيم آثارها بين أرباب المال و المضاربين في الصندوق.
- ✓ الشفافية في الإدارة و توجيه الأموال للغرض الذي اكتتب من أجله، و وضوح نشرة الإصدار.
- ✓ تنمية الاستثمار و التمويل الإسلامي و ترقية النشاطات الاقتصادية و حسن توجيه المدخرات المالية.

3- التكييف الشرعي لصناديق الإستثمار الإسلامية:

إن عقد المضاربة هو الأساس الذي تقوم عليه العلاقة بين الجهة المنشأة للصناديق و المصدرة للصكوك، و المكتتبين المالكين لحصص رأس مال الصندوق، إضافة إلى أن الجهة المصدرة للصناديق تقوم بدور المضارب الذي يتولى حصيلة الاكتتاب، التي تمثل رأس مال المضاربة، كما أنها تقوم باستثمار المال حسب الشروط المنصوص عليها في نشرات الاكتتاب، أما المكتتبون في رأس مال الصندوق فيمثلون في مجموعهم رب المال الذي يوافق على تعيين الجهة المصدرة، لإدارة الصندوق وفقا لأحكام المضاربة الشرعية و شروط نشرة الاكتتاب.

و هذه الصيغة تندرج تحت إحدى صور المضاربة التي أقرها الفقهاء، و هي المضاربة التي يتعدد فيها رب المال، فتشارك أكثر من جهة في تقديم المال، بينما تفرد جهة ما بتقديم العمل.

كما أن هذه الصيغة تندرج تحت المضاربة المقيدة، التي يلتزم فيها المضارب بجميع القيود و الشروط المقيدة التي يضعها رب المال لحماية أمواله، و يضع هذه القيود و الشروط للصناديق الاستثمارية، المضارب نفسه في نشرة الإصدار، و ليس لرب المال سوى القبول أو الرفض و البحث عن صناديق منافسة أخرى، و لا يوجد في ذلك أي مانع، لأن رب المال بموافقة على نشرة الإصدار يكون قد أقر تلك القيود، و الشروط الجائزة في الشرع يمكن أن تحدد من جانب رب المال، فيقبل بها المضارب أو العكس².

¹ احمد قاسم فرح- صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي- مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و القانونية- الإمارات العربية المتحدة- مجلد 3- العدد 2- ديسمبر 2015- ص 208/207.

² عز الدين محمد خوجة/ عبد الستار أبو غدة- صناديق الاستثمار الإسلامية- منشورات مجموعة دلة البركة لإدارة التطوير و البحث- جدة/ المملكة العربية السعودية- ط1- 1993- ص 16-19.

4- إدارة الصناديق الاستثمارية الإسلامية:

هنالك ثلاث صور لإدارة هذه الصناديق، و يمكن شرحها كما يلي:

الإدارة على أساس المضاربة: أين يحدد فيها المقابل للمدير (المضارب) بنسبة معلومة من ربح الصندوق¹، و في حال تحققت الخسائر فيتحمل رب المال الخسارة، و لا يستحق المدير أي مقابل نتيجة عمله، أما في حالة تعدي المدير أو مخالفته للشروط المتفق عليها، فانه يتحمل الخسائر الناتجة عن عملية المضاربة بشكل كامل²، و كل هذا لا بد أن يكون واضحا في نشرة الإصدار.

الإدارة على أساس الوكالة³: و يتم فيها تحديد نصيب المدير (الوكيل بالإدارة) بعمولة معينة أو بنسبة من المساهمات، شرط أن تؤول إلى مبلغ مقطوع من صافي قيمة الموجودات، و يمكن عند الاقتضاء الجمع بين العمولة و الربح.

و منه يتضح الفرق الأساسي بين الإدارة على أساس المضاربة و الإدارة على أساس الوكالة، حيث في الأولى المقابل الذي يأخذه المدير أو القائم على إدارة الصندوق هو حصة شائعة من الربح المستحق، أما في الإدارة بالوكالة فإن المقابل هو مبلغ مقطوع سواء تحققت الأرباح أو لا، كما تستحق الأجرة للمدير في مواعيد محددة دورية حسب نظام الصندوق.

الإدارة على أساس المشاركة: و تختلف عن المضاربة بوجود مساهمة المدير في رأسمال الصندوق، و حق الشركاء في الإدارة، و يحصل مدير الصندوق أو الهيئة القائمة على إدارة الصندوق في مقابل الإدارة على حصة من الأرباح.

و تمر عملية إصدار الصكوك الإسلامية في المؤسسات المالية بثلاث مراحل أساسية هي: مرحلة إصدار الصكوك، ثم مرحلة إدارتها، ثم إطفائها⁴.

¹ Siti Marsila Mhd Ruslan – The Financial Performance of Islamic Real estate Investment Trusts(Reits) in Malaysia-Asian Academy of Manage,ent Journal of Accounting and Finance- Vol :15 , No :1, 2019- p 192-220

² بوجلال محمد، زايددي مرهم- دور صناديق الاستثمار الإسلامية في تفعيل سوق الأوراق المالية الإسلامية- مداخلة بالملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية

الإسلامية/ آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية- أيام 8-2013/12/9م- كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير- جامعة المسيلة/ الجزائر- ص 7.

³ بوجلال محمد- مرجع سابق- ص 8.

⁴ Adam , Nathif J and Abdulkader Thomes, **Islamic Bands ; your Guide to issuing , Struturing and Investing in Sukuk**, London, Euromoney books, 2004, p56.

ثالثا: الشروط الشرعية لإنشاء و عمل صناديق الاستثمار الإسلامية:

لم تتطرق أي هيئة مالية أو شرعية لموضوع الشروط الشرعية، و ما يجب مراعاته في نشأة و نشاط الصناديق الاستثمارية الإسلامية بشكل مباشر و مخصص، لكن باعتبار أن العلاقات بين أطراف العقد المنشئ لصندوق الاستثمار الإسلامي قائم على أساس صيغة المضاربة أو المقارضة، و أن وسيلة إنشاء رأس مال هذا الصندوق هي الصكوك الاستثمارية، فإننا سنحاول إسقاط أهم التكييفات الفقهية، و الشروط الشرعية التي تطرقت لها بعض الهيئات حول موضوع صيغة المضاربة، و صكوك الاستثمار، مثل المجمع الفقهي الإسلامي الدولي من خلال قراره رقم 30(3/4) المتعلق بسندات المقارضة و الاستثمار، و المنبثق عن اجتماع المجلس في دورة مؤتمره الرابع بجدة بالمملكة العربية السعودية أيام 06-11 فبراير 1988م، و كذا ما جاء في المعايير الشرعية الموضوعة من قبل هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (معيار رقم 12) الشركة و المشاركة و الشركات الحديثة)، معيار رقم 13 (المضاربة)، و المعيار رقم 17 (صكوك الاستثمار))، مع الإستناد أيضا إلى مجموعة المبادئ الإرشادية لضوابط برامج الاستثمار الجماعي الإسلامي، الموضوعة من قبل مجلس الخدمات المالية الإسلامية ifsb في جانفي 2009م، و ما يجب مراعاته في ذلك كمايلي:

- الصندوق عبارة عن مساهمات في صورة صكوك، تمثل ملكية شائعة فيه، و يترتب عنها جميع الحقوق و التصرفات المقررة شرعا.
- تمثل نشرة إصدار الصكوك الدعوة التي يوجهها مصدرها إلى المكتتبين، و يمثل الاكتتاب في الصك الإيجاب، أما القبول فهو موافقة الجهة المصدرة.
- يتمثل طرفا عقد إنشاء صندوق الاستثمار الإسلامي في مصدر الصكوك (هو المضارب، و هو الذي يقوم بإدارة الصندوق و استثمار رأس ماله) و المكتتبون فيها (أرباب المال)، و حصيلة الاكتتاب هي رأس مال المضاربة، و يملك حملة هذه الصكوك (أرباب المال)، موجودات المضاربة و الحصة المتفق عليها من الربح، و يتحملون الخسارة إن وقعت.
- يعتبر الكيان المالي لصندوق الاستثمار الإسلامي مستقلا و منفصلا عن الكيان المالي للجهة المؤسسة له، أو التي تقوم بإدارته (المضارب)، فللصندوق شخصية خاصة و مستقلة، حيث لا بد من استقلال الذمة المالية للصندوق عن الذمة المالية للجهة المصدرة له.
- بالنسبة لحاملي الوثائق أو الصكوك، فهم يستحقون الربح و يتحملون الخسارة وفقا لقاعدة الغنم بالغرم.
- يجب أن ينحصر محل الاستثمار في الأصول و السلع و الخدمات المباحة.
- لا يجوز الاقتراض أو الإقراض بالربا، و لا الدخول في معاملات يشوبها الربا و الغرر، و أكل أموال الناس بالباطل.

- مزاولة الصندوق لنشاط مباح، حيث تتولى إدارة الصندوق استثمار رأس المال في مشاريع اقتصادية تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- وجوب خضوع الصندوق منذ بداية نشأته و خلال مسار نشاطه للرقابة الشرعية المستمرة و المنضبطة، من خلال هيئة رقابة شرعية ترافقه في كل مراحل حياته، و تراقب بشكل سابق و لاحق جميع معاملاته و أعماله بشكل دقيق، بهدف التأكد من التزامها بأحكام الشريعة الإسلامية.

و عموما يجب أن تتضمن نشرة إصدار الصكوك المكونة لرأس مال الصندوق الاستثماري الأمور التالية:

- شروط التعاقد و البيانات الكافية عن المشاركين في الإصدار و صفتهم الشرعية، و حقوقهم و واجباتهم.
- تحديد طبيعة العقد الذي تصدر الصكوك على أساسه كالمضاربة.
- أن يكون العقد الذي أصدر الصك على أساسه مستوفيا لأركانه و شروطه، و ألا يتضمن شرطا ينافي مقتضاه، أو يخالف أحكامه.
- أن ينص في نشرة الإصدار على ضرورة و إلزامية الالتزام بأحكام و مبادئ الشريعة الإسلامية، و على وجود هيئة شرعية تعتمد آلية الإصدار، و تراقب تنفيذه طوال مدته.
- أن تنص نشرة الإصدار على أنه سيتم استثمار حصيلة الصكوك، و ما تتحول إليه تلك الحصيلة من موجودات بصيغة من صيغ الاستثمار الشرعية¹.
- يجب أن تنص النشرة على مشاركة مالك كل صك في الغنم، و أن يتحمل من الغرم بنسبة ما تمثله صكوكه من حقوق مالية.
- ألا تشمل النشرة على أي نص يضمن به مصدر الصك لمالكه، قيمة الصك في غير حالات التعدي أو التقصير، و لا قدرا معيناً من الربح.

بالنسبة للشروط المتعلقة بعلاقة أرباب المال و المضارب في صندوق الاستثمار الإسلامي، فتشمل في الأساس ما يلي:

- تُبني جميع العلاقات المتداخلة بين الأطراف المتعاقدة في الصندوق، على أساس ما جاء في نشرة الإصدار، و ما تحويه من بيانات و شروط.

¹ انظر معيار رقم 17 (صكوك الاستثمار) - المعايير الشرعية - هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - ص 472-478.

- إذا اتفق كل من أرباب المال و المضارب في صندوق الاستثمار الإسلامي، وفقا لنشرة إصدار الصكوك و عقد المضاربة المنشئ للصندوق، على تأقيت المضاربة (نشاط الصندوق)، فلا يحق إنهاؤها قبل ذلك الوقت، إلا باتفاق الطرفين.
- تعتبر المضاربة من عقود الأمانات، و المضارب في صندوق الاستثمار الإسلامي أمين على ما في يده من مال المضاربة(رأس مال الصندوق)، أما إذا خالف شروط عقد الأمانة، فتعدى على مال المضاربة أو قصر في إدارة أموال المضاربة، أو خالف شروط عقد المضاربة، فإذا فعل واحدا من ذلك، فقد أصبح ضامنا لرأس مال هذا الصندوق.
- يشترط في رأس مال الصندوق (المضاربة)، أن يكون معلوما علما نافيا للجهالة، من حيث الصفة و القدر.
- يشترط تبيان و وصف، و معلومية كفيات توزيع الربح، بشكل واضح و منافيا للجهالة.
- تنتهي المضاربة (العقد المبرم لعمل الصندوق) بانتهاء الأجل و انتهاء المشروع، أو تلف مال المضاربة¹.
- لا يجب أن تحوي نشرة الإصدار على نص يشير إلى اشتراط رب المال ضمان رأس مال المضاربة على العامل أو المضارب، كما لا ينبغي لصاحب المال أن يشترط لنفسه شيئا من الربح خالصا دون المضارب أو صاحب العمل، و لا ينبغي لهذا الأخير أن يشترط لنفسه شيئا من الربح خالصا دون صاحبه².
- إن من يتلقى حصيلة الاكتتاب في الصكوك الموجهة لإقامة مشروع الصندوق، هو المضارب، و لا يملك من المشروع إلا مقدار ما قد يسهم به، بشراء بعض الصكوك إن أمكن، فهو رب مال بما أسهم به فقط، و هو شريك في الربح وفقا لنشرة الإصدار.
- لا يجوز أن تتضمن نشرة الإصدار نص يلزم بالبيع و لو كان معلقا أو مضافا للمستقبل، و إنما يجوز أن يتضمن وعدا بالبيع.
- ليس هنالك ما يمنع شرعا من النص في نشرة الإصدار، على اقتطاع نسبة معينة في نهاية كل دورة، إما من حصة حملة الصكوك في الأرباح أو في الإيراد، و وضعها في احتياطي خاص لمواجهة مخاطر خسارة رأس المال³.

¹ انظر معيار رقم 13 (المضاربة)- المعايير الشرعية- هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية- ص 369-376.

² انظر ابن قدامة- المغني- كتاب الشركة- ج5/ و مالك بن انس - الموطأ- كتاب القراض- دار الكتب العلمية- بيروت /لبنان- ب.ط- 1993م- ص 688/691/692/ و أبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي- كتاب القراض- منشورات محمد علي بيضون/ دار الكتب العلمية- بيروت/لبنان- ط3- 2002م- ص 384.

³ قرار رقم 30(3/4) (سندات المقارضة)- مجمع الفقه الإسلامي الدولي متوفر بالموقع الإلكتروني iifa-aifi.org.

- على إدارة صندوق الاستثمار الإسلامي، وضع آليات رقابة مناسبة و كافية بشفافية.
- لا بد على إدارة الصندوق، وضع ميثاق للأخلاق و السلوك المهني المناسب، الذي يلتزم به الأعضاء.
- يجب على إدارة الصندوق تعزيز الشفافية، و محاولة إجراء مراجعات مالية مستقلة و متتالية، من خلال الاستعانة بمدققين خارجيين.
- لا بد على الإدارة من التأكد من دقة الإفصاح عن المعلومات الجوهرية، في الوقت المناسب، و عرضها بشكل واضح و مفهوم.
- من الممكن وضع احتياطي مخاطر الاستثمار لهذا الصندوق، من خلال اقتطاعات من حصة المضارب و ربح أرباب المال، من اجل توفير الوقاية من خسائر الاستثمار المستقبلية التي يمكن أن يتعرض لها المشروع، و هذا يكون باتفاق و رضا طرفا المشروع (أرباب المال و المضارب).
- لا يوجد مانع شرعي من أن تقوم جهة إدارة الصندوق، بإعادة شراء صكوك المكتتبين (أرباب المال) إذا أرادوا التخلص منها، حيث تصبح جهة الإدارة في هذه الحالة في حكم المضارب، الذي أصبح شريكا في رأس المال بقدر مساهمته، و بقدر ما يمتلك من صكوك في الصندوق¹.

المطلب الثاني: تقديم مقترح الصناديق الاستثمارية العقارية:

هو مقترح يعتمد على فكرتين أساسيتين و هما:

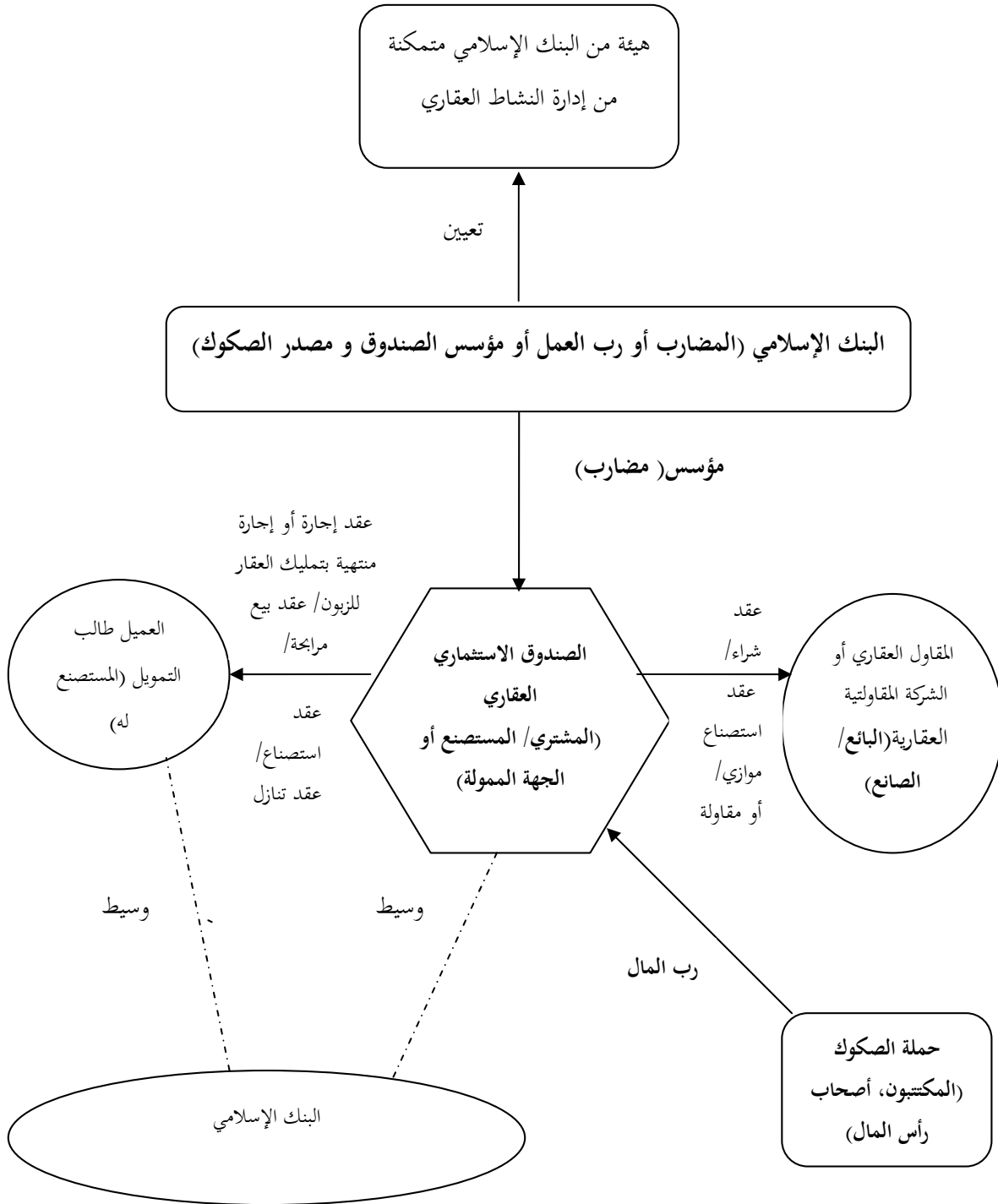
- ✓ إنشاء صندوق استثماري من قبل البنك الإسلامي.
- ✓ توجيه حصيلة الاكتتاب للتمويل و الاستثمار العقاري.

فإضافة إلى ما تم ذكره سابقا في مفهوم صندوق الاستثمار الإسلامي ، فالصناديق الاستثمارية العقارية هي صناديق استثمار، تتميز بأن الصكوك المكتتب فيها لتكوين رأس مالها، توجه للاستثمار و التمويل العقاري، بمختلف الصيغ الإسلامية المواتية لهذا النوع من النشاط أو المجال.

و يمكن تلخيص أهم فحوى هذا المقترح في الرسم التوضيحي التالي:

¹ المبادئ الإرشادية لضوابط برامج الاستثمار الجماعي الإسلامي - مجلس الخدمات المالية الإسلامية ifsb - يناير 2009م (www.ifsb.org).

شكل رقم (11) : مخطط لمقترح إنشاء صندوق استثمار عقاري



المصدر: من انجاز الباحثة

و عموما يمكن تلخيص أهم المراحل التي تمر بها عملية التمويل و الاستثمار العقاري لهذا المقترح¹ كما يلي:

المرحلة الاولى: لا بد على البنك الإسلامي بداية أن يبحث في المشروع العقاري الذي سيفتح الصندوق لأجله، و الذي سيمتلك الصندوق من خلاله، عقار أو مجموعة عقارات بأحد الصيغ التمويلية و الاستثمارية الشرعية(عقد شراء، عقد استصناع)، كما يمكن للبنك أن يستعين في هذا، بدراسة احتياجاته و طلبات زبائنه طالبي التمويل العقاري من ناحية ، و وضعية السوق العقاري بأرض الوطن و احتياجاته و توجهات الطلب فيه من ناحية أخرى.

المرحلة الثانية: يقوم البنك الإسلامي بدراسة حدود المشروع، و إيجاد المورد أو الشركة العقارية أو المقاول أو مجموعة مقاولين، و الذين سيتعامل معهم عند جمع حصيلة الاكتتاب، و يحاول التركيز على الشركات المقاولية العقارية التي اعتادت العمل في المشاريع العقارية في أرض الوطن و التي لها سمعة جيدة، لكي يصل البنك لهذه المرحلة لا بد له من الأخذ بمشورة هيئة الرقابة الشرعية التابعة له في سلامة و شرعية هذه المراحل و العملية.

المرحلة الثالثة: يقوم البنك بإنشاء الصندوق الاستثماري العقاري (للبنك الاختيار بين المفتوح و المغلق، بحسب أهداف البنك الإسلامي من وراء إيجاد هذا الصندوق، بمعنى هل وجد هذا الصندوق بغرض مشروع استثماري محدد الزمن و لفترة محددة، أو وجد بغرض الاستمرار في هذا الاستثمار ؟ لكن الأفضل أن يكون مفتوحا) ، وفقا للقوانين السارية في الدولة، و قرارات و تنظيمات البنك المركزي، و البورصة و سوق التداول، حيث يعمل البنك الإسلامي على تحديد أغراض و أهداف إنشاء الصندوق، و إعداد نشرة الإصدار، التي يجب أن تتضمن كل المعلومات المتعلقة بالصندوق، و نشاطه و مدته، و شروط و آليات الاستثمار فيه، و مختلف حقوق و التزامات المكتتبين فيه و القائمين عليه و مؤسسيه، أي تحديد حقوق و التزامات كل الأطراف الداخلة في كيان هذا الصندوق، مع الإشارة في هذه النشرة إلى أن البنك يمكنه مزاولة أساليب تمويل أخرى في المجال العقاري.

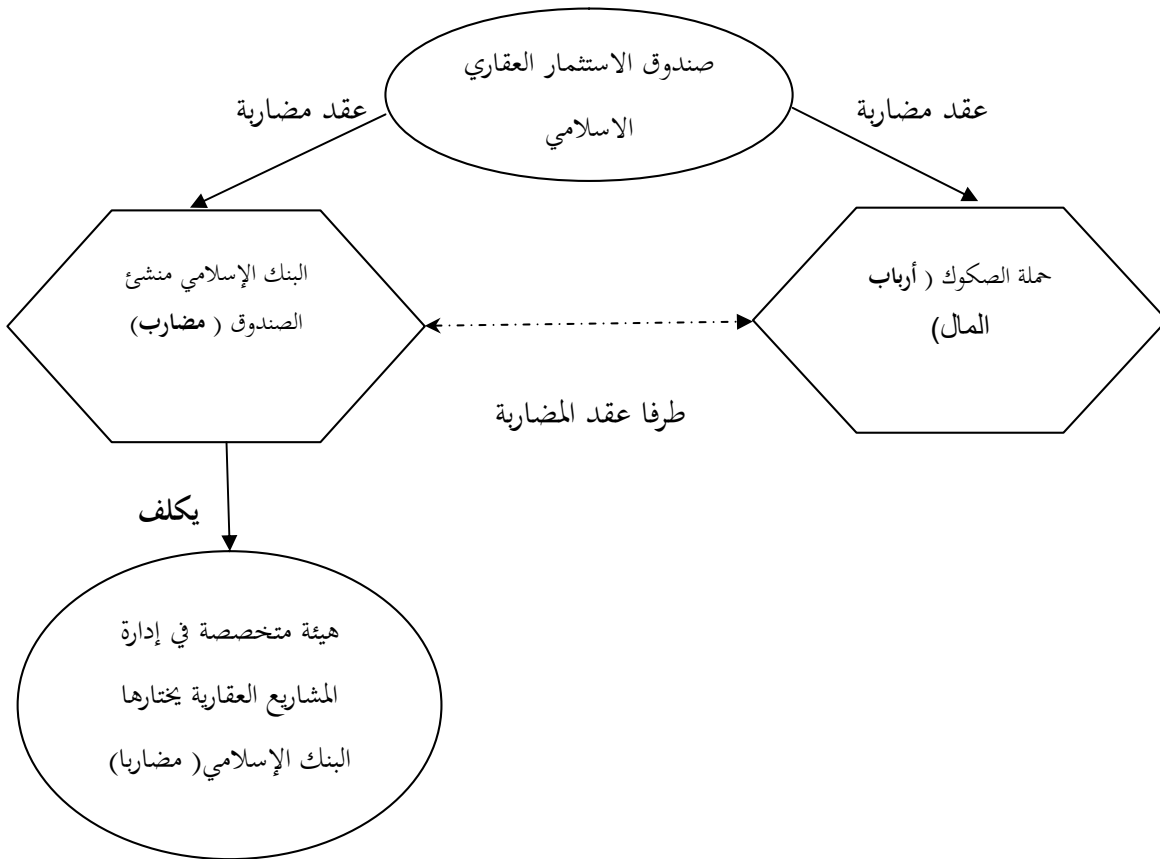
المرحلة الرابعة: يتم تحديد قيمة الوحدات و الصكوك (صكوك المضاربة) المكونة لرأس مال الصندوق المزمع جمعها(تقسيم رأس مال المشروع لوحدة)، و يجب أن تكون وحدات متساوية القيمة.

المرحلة الخامسة: يتم طرح هذه الصكوك للاكتتاب العام للجمهور، وفقا لتنظيمات السوق المالي الأول أو البورصة.

¹ ساعدني في ترتيب أفكار هذا المقترح موضوع منشور بدون إشارة لإسم الناشر بعنوان صناديق الاستثمار الإسلامية- متوفر بالموقع الالكتروني بتاريخ 07/06/2019: www.arabnak.com

المرحلة السادسة: عندما ينتهي الاكتتاب و يتم جمع حصيلته، يقوم البنك الإسلامي بالإشراف على إبرام العقود بين مختلف أطراف العملية باعتباره مضارب بالعمل و المكتتبين مالكين لحصة شائعة في رأس المال ، فهم أرباب المال وفقا لصيغة المضاربة التي أصدرت على أساسها هذه الصكوك، حيث يقوم البنك بتحديد هيئة من خلية النشاط العقاري و يفوض لها أمر إدارة هذا الصندوق نيابة عن البنك.

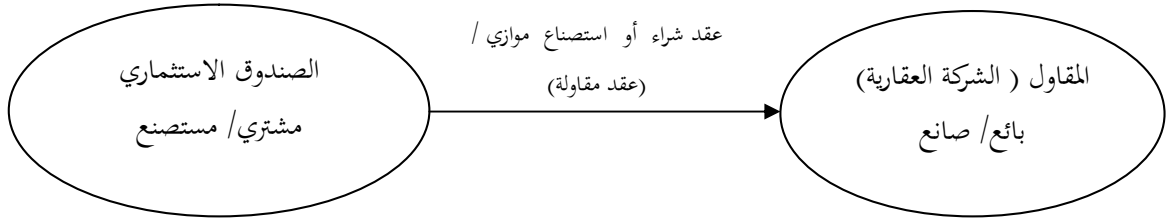
الشكل رقم (12): علاقة المضاربة بين أطراف صندوق الاستثمار العقاري:



المصدر : من انجاز الباحثة.

المرحلة السابعة: يتم إبرام عقود استثمار بين الصندوق الاستثماري العقاري و المقاول أو مجموعة مقاولين أو الشركة العقارية، إما على أساس عقد شراء عادي للعقارات أو البنايات السكنية، أو على أساس عقود أخرى ملائمة. طبعاً و كل هذا يكون وفقاً للدراسة التي قام بها البنك حول عدد و الهدف من طلبات زبائنه للتمويل العقاري، و ظروف السوق العقارية بالمنطقة، مع الانتباه لضرورة تأمين هذه العقارات، و إن أمكن من خلال التأمين التكافلي.

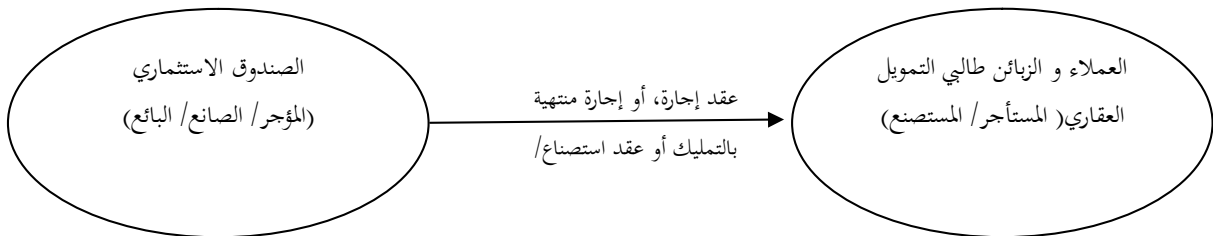
شكل رقم (13): العلاقة التعاقدية بين صندوق الاستثمار العقاري و المقاول



المصدر: من انجاز الباحثة

المرحلة الثامنة: حينما يمتلك الصندوق هذه العقارات، يستطيع تأجيرها بصيغة الإجارة العادية للزبائن طالبي التمويل، أو الإجارة المنتهية بالتملك، أو البيع بالمراجحة إن أمكن ذلك، كما يمكن للصندوق إبرام أيضا عقود الإجارة من الباطن، في حالة إستئجار البنك لبنايات أو مجمع سكني أو مسكن محدد بحسب طلب الزبون أو مجموعة زبائن، أما بالنسبة للزبائن طالبي التمويل العقاري بصيغة الاستصناع، فيمكن للبنك إبرام عقد استصناع و استصناع موازي بينه و بين العميل و المقاول المتعاقد معه.

شكل رقم(14): العلاقة التعاقدية بين صندوق الاستثمار العقاري و الزبائن



المصدر: من انجاز الباحثة

المرحلة التاسعة: تستمر العملية و باعتبار أن حملة الصكوك هم أرباب المال، فتقسم إيرادات الإجارة و باقي إيرادات العمليات بينهم و بين إدارة الصندوق متمثلة في البنك كمضارب، وفقا للشروط و الكيفيات الخاصة بصيغة المضاربة، و نشرة إصدار الصكوك، و إنشاء الصندوق و أساسيات ما جاء فيها.

المرحلة العاشرة: إذا قام البنك بإصدار صكوك عقارية موجهة لتمويل مشروع ما، فمجرد انتهاء مدة الصندوق و استرجاع أصحاب الصكوك لرأس مالهم تنتهي حياة الصندوق .

أما في حالة إنشاء الصندوق بغرض تمويل مشاريع مختلفة و مستمرة، فهذا يساعد على زيادة فرص إعادة الاستثمار، و التعاقد مع عدد أكبر من المقاولين، أو زيادة المشاريع المبرمة مع المقاول أو مجموعة المقاولين، أو الشركة العقارية التي تم الاتفاق معها في البداية.

كما قد يسمح هذا الصندوق إذا كان مفتوحا للبنك الإسلامي، بإمكانية شراء صكوك أو حصص المساهمين أرباب المال المشاركين في رأس مال الصندوق، حينما يريدون التخلص منها قبل انتهاء مدة الاستثمار أو التمويل المربوط بها، لتصبح إدارة الصندوق متمثلة في البنك كمضارب و مشارك في رأس المال، فتتعمم أكثر مداخله.

و يمكن أن نشير هنا إلى أن البنك الإسلامي من المستحسن أن ينشئ الصندوق على أساس صندوق مفتوح، ليتسنى له فتح المجال للاكتتاب و الرفع من حجم رأس مال الصندوق ، كما أن البنك يقوم بتوكيل أمر الإدارة لهيئة مختصة في النشاط و التمويل العقاري ، و يبقى البنك كهيئة عامة يلعب دور الوسيط في جذب الزبائن للصندوق و في ربط الصندوق بالمقاولين و الشركات العقارية.

كما أنه يمكن للبنك الإسلامي السلام -الجزائر- مثلا أو أي بنك إسلامي آخر بالوطن، من خلال إنشاء هذا الصندوق، بأن يقوم بإبرام عقود لترقية الجانب العقاري الإسكاني بالوطن ، من خلال إبرام عقود و اتفاقيات مع وزارة السكن، من أجل انجاز مجمعات سكنية بصيغة الاستصناع مثلا، أو أي صيغة استثمارية أخرى، و بالتالي المساهمة في تخفيف الضغط في القطاع العقاري، و تحسين معيشة افراد المجتمع بمختلف طبقاتهم و مستوياتهم.

كما ينبغي على البنك بصفته مؤسس للصندوق بالقيام بحملات تعريفية و توعوية للصندوق، على مستوى البنك أو على مستوى وسائل الاتصال المختلفة لجذب الزبائن، و لما لا إن كان الصندوق مفتوحا فهذا الأمر سيزيد أيضا من عدد المكتتبين و الراغبين في المشاركة في رأسماله من رجال الأعمال و المستثمرين، و كذا لفت انتباه المقاولين والشركات الاستثمارية العاملة في القطاع العقاري للصندوق و للبنك.

المطلب الثالث: إيجابيات المقترح:

تكمن إيجابيات هذا المقترح بالنسبة للبنك الإسلامي (بنك السلام -الجزائر -) في:

- ✓ التقليل من ضغط التمويلات العقارية الموجهة للزبائن، و التي على عاتق البنك، خاصة الكبيرة حجم منها و التي تفوق قدرة تمويل البنك، أو التي بها درجات مخاطرة عالية نوعا ما، بدون التخلي عن علاقات العملاء المبنية أساسا على الثقة.
- ✓ يعتبر صندوق الاستثمار الإسلامي، وسيلة للبنك للاستفادة بقدر ما، من المشاريع الكبيرة ذات التمويل الضخم ، دون تعريض رأس ماله للخطر، من خلال دخوله كمضارب في الصندوق.
- ✓ لا يستطيع البنك جذب الاستثمارات الضخمة، لعدم قدرته على توفير التمويل اللازم لها، و من خلال هذه الصناديق سيتمكن من جمع الأموال اللازمة لهذه الاستثمارات، و المشاركة فيها، و بالتالي الاستفادة من عوائدها.
- ✓ تسمح هذه الصناديق للبنك بتوجيه رأس المال المعد للتمويل، إلى الاستثمار في مشاريع أخرى ليست ضخمة، و توجيه طلبات عملائها طالبي التمويل الكبير للصندوق لمعالجتها، هذا الأمر يبدو في البداية خسارة لفرص تمويلية للبنك، لكنه مع الوقت سيصبح سببا في زيادة رأس مال البنك و توسع تمويلاته بأقل درجة مخاطرة ممكنة.
- ✓ تتيح هذه الصناديق زيادة إقبال و توجه أصحاب الأموال و المدخرين على استثمار أموالهم بها، و أيضا توجه المستثمرين لها من أجل الحصول على التمويلات بغية الاستثمار، و بالتالي المساهمة في انتعاش الاقتصاد من جهة، و زيادة أرباح الصندوق و توسع رأس ماله من ناحية أخرى، و هذا يؤثر إيجابا على البنك باعتباره مضاربا و شريك في رأس مال الصندوق، و يمنحه فرصة أكبر للتوسع بأقل درجة مخاطرة ممكنة، مع اكتساب خبرة معتبرة في مجال التمويل و الاستثمار العقاري.
- ✓ كما قد يسمح هذا المقترح بتنشيط التمويل العقاري للبنك، من خلال تخصص هذا الصندوق في هذا النوع من الاستثمارات و التمويلات، و خلق فرص تعاملات جديدة مع العملاء، في المجال الاستثماري أو التمويلي، لأن هذا النوع من الصناديق ربما يخلق الأريحية لدى المتعاملين، باعتباره هيئة متخصصة فقط في المجال العقاري الاستثماري.
- ✓ يمكن اعتبار أن هذه الصناديق أداة لتدعيم الصناعة المصرفية الإسلامية بالجزائر.
- ✓ توطين رؤوس الأموال و الحد من هجرتها، خاصة و أن الجزائر في هذه الآونة بحاجة ماسة للمحافظة على رؤوس الأموال بها، مهما كان حجمها و توظيفها لترقية القطاعات الحساسة في الوطن، كقطاع السكن مثلا.

- ✓ تساهم هذه الصناديق من خلال التعريف بها، في نشر الوعي المصرفي و الاستثماري بين أفراد المجتمع الجزائري.
- ✓ الصندوق يعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، و يساهم في توسيع حجم التمويلات و الاستثمارات و المعاملات بالبنك الإسلامي.
- ✓ تساعد هذه الصناديق البنوك الإسلامية بما فيهم بنك السلام - الجزائر - على المحافظة على زبائنهم، خاصة و أن هذا البنك في السنوات الأخيرة، هو في مرحلة نمو مستمر و كبير في حجم موجوداته و عدد زبائنه، و توسع في صيغ تمويلاته نحو الأفراد خاصة، و هذا الصندوق قد يكون فرصة مواتية لجذب الزبائن من المؤسسات في المجال العقاري، و فتح المجال أمام أصحاب المؤسسات العقارية للتعامل مع البنك و كسب امتيازات جديدة، و تحقيق إضافة لا بأس بها في حجم نشاط البنك المالي و تعاملاته.
- ✓ قد تساعد هذه الصناديق في إنعاش و تدعيم المشاريع العقارية السكنية في الجزائر عن طريق تعامل وزارة السكن و العمران مع البنوك الإسلامية، بغرض تمويل مشاريعها العقارية، و الدخول كطرف في إنشاء هذه العقارات و البنايات من خلال هاته الصناديق، خاصة و أن هذا النوع من الصناديق يصلح للتمويلات الصغيرة و الكبيرة، لكن مع حالة بنك السلام فنحن نظن أن البنك سيستفيد أكثر إذا وجه طلبات التمويلات العقارية الضخمة في المشاريع الكبيرة التي تفوق قدرته أو التي قد توائم قدرته بشكل تقريبي، إلى هذا الصندوق، و الاستفادة من هذه المشاريع و الحصول على أرباح، بعيدا عن توظيف جزء كبير من أموالها، و توجيهه لهذا النوع من التمويلات، التي يكتنفها في كثير من الأحيان مخاطر كبيرة قد تؤثر في التوازن المالي للبنك، و بالتالي تخفيض حجم المخاطر التي قد تتعرض لها الذمة المالية للبنك لقاء تقديمه لتمويلات مالية ضخمة من أمواله الداخلية.
- ✓ قد يسمح إنشاء البنك لهذا الصندوق بفتح المجال أمامه للاستثمار في المجال العقاري بشكل مريح بعيدا عن رأس ماله.
- ✓ يمكن للبنك وفقا لأسلوب عمل الصناديق الاستثمارية الإسلامية، أن يقوم بشراء صكوك رأس مال الصندوق من حاملها، إن سمحت نشرت الإصدار بذلك، ليصبح البنك مضاربا وفقا لصيغة المضاربة التي أنشئ على أساسها الصندوق، و مشاركا في رأس مال هذا الصندوق، فيستحق بذلك نصيبه كمضارب و مشارك في رأس المال وفقا لما تسمح به نشرة الإصدار و موافقة هيئة الرقابة الشرعية، و لا نظن أن هنالك حرجا في هذا.
- ✓ تعتبر الصناديق الاستثمارية بالنسبة للبنك الإسلامي الذي يعمل في محيط مالي و قانوني وضعي، فرصة للتمويل أو جذب السيولة التي تسمح بالمشاركة في مشروعات عقارية كبيرة، بمعنى تقوية مكانة هذه البنوك على صعيد القطاع المالي و الإقتصادي للبلاد.

✓ يمكن أن يساهم صندوق الاستثمار الإسلامي العقاري، في ترقية القطاع العقاري في الجزائر، و إنعاش تمويلاته بشكل مريح للأفراد و المؤسسات، و بالتالي تقديم حلول ناجعة لمشاكل هذا القطاع خاصة المتعلقة بالسكن.

* عوائق تطبيق المقترح:

قد يكون هذا المقترح صالح لتطبيقه في البنوك الإسلامية في الجزائر، بما فيها بنك السلام-الجزائر، غير أن أكثر ما يعيقه هو:

- ✓ طبيعة عمل البورصة في الجزائر، أو ضعف السوق المالي فيها، حيث يحتاج أمر نشوء الصناديق الإسلامية إلى وجود سوق مالي أولي و ثانوي ملائم، يعمل وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية، بدون أي معاملات مخالفة لها، أو على الأقل خلق مقصورة بالسوق خاصة و مواتية لطبيعة عمل المؤسسات المالية الإسلامية.
- ✓ انخفاض في عدد المقاولين المحليين و الشركات العقارية، لهذا نجد الدولة الجزائرية، توكل أمر إنجاز أهم المشاريع العقارية بالوطن، لشركات أجنبية بتكلفة إضافية.
- ✓ غياب شركات التأمين و إعادة التأمين التكافلي، لتأمين الأملاك العقارية بشكل شرعي، و إن كانت شركات التأمين التقليدية موجودة، و لا مفر للبنك الإسلامي من التعامل معها، إلا أن القطاع و النشاط المصرفي الإسلامي و العقاري بحاجة ماسة لهذه الشركات لتأمين موجوداته و أصول استثماراته، بشكل آمن و شرعي.
- ✓ هنالك نقص في الخبرة و القدرة التسييرية للمشاريع التمويلية في البنوك الإسلامية، الأمر الذي قد يصعب إنشاءها، إضافة إلى نقص الوعي المجتمعي لطبيعة عمل الصناديق الاستثمارية.
- ✓ ترسانة القوانين في الجزائر التي لازالت لم تعطي الأهمية الحقيقية للتمويل الإسلامي، فبالرغم من إصدار البنك المركزي الجزائري لنظام¹ رقم 02/20 المؤرخ في 20 رجب 1441هـ الموافق ل 15 مارس 2020م، و الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، إلا أنه يحوي الكثير من النقائص، فقد جاء في المادة 2 منه، بأن العملية البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، هي كل عملية بنكية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد الفوائد، و هذا التعريف أو المفهوم غير مكتمل، و لا يعبر فعلا عن طبيعة الصناعة المصرفية الإسلامية، لأنه تم ذكر خاصية واحدة من بين خصائصه، و على الرغم من أنها خاصية

¹ نظام رقم 02/20 المؤرخ في 20 رجب 1441هـ الموافق ل 15 مارس 2020م المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية- العدد 16 -الصادر بتاريخ 29 رجب 1441هـ و الموافق ل 24 مارس 2020م- ص 34/32.

مميزة و أساسية في الصناعة المصرفية الإسلامية، إلا أنها ليست الوحيدة، و غير كافية للتعريف بحقيقة هذه الصناعة، فالأصل أنها صناعة تنسم في كل معاملاتها بأحكام المال في الشريعة الإسلامية.

كما تطرق هذا النص القانوني في مادته الرابعة، إلى تحديد المنتجات التي تخص العمليات البنكية، و المتعلقة بالصيرفة الإسلامية في منتج المراجعة و المشاركة و المضاربة، الإجارة و السلم، و كذا الاستصناع و حسابات الودائع، حسابات الاستثمار، و هي ليست المنتجات الوحيدة في الصناعة المصرفية الإسلامية، حيث كان من الأفضل لو تمت الإشارة لمنتجات الصيرفة الإسلامية من خلال القول " جميع المنتجات التي تكون في إطار الصيغ المالية و الاستثمارية الشرعية مثل المراجعة و المشاركة و... الخ"، فبهذه الطريقة يتم فتح المجال بشكل أوسع و في نطاق أكبر لعمل و تنوع معاملات الصيرفة الإسلامية، و كذا الاجتهاد .

كما تمت الإشارة في المادة 14 من هذا النظام، إلى أنه على المؤسسات المالية أو البنوك، الرغبة في ممارسة الصناعة المصرفية الإسلامية، أن تحصل أولاً على شهادة المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية، و التي تسلم من طرف الهيئة الشرعية الوطنية للإفتاء للصناعة المالية الإسلامية، و هذه الأخيرة التي تأسست في شهر أفريل من هذه السنة، و قد أعلن عن ذلك المجلس الإسلامي الأعلى، و من المفروض أن تكون مكونة من مختصين في المجال، و هذا ما لم يصدر بشأنه أي وثيقة رسمية تظهر أعضاء هذه الهيئة و مستواهم العلمي.

و الأمر المميز في نص هذا النظام، هو التأكيد على ضرورة الاستقلالية المالية و الإدارية لشبائيك الصيرفة الإسلامية، و أن حسابات الزبائن في هذه الشبائيك، منفصلة تماما و مستقلة عن باقي الحسابات الأخرى للزبائن، و هذا ما نصت عليه المادتين 17 و 18 من النظام، مع إهمال هذا النص القانوني لمختلف الأساسيات، التي تنظم العلاقات و التصرفات، في مؤسسات الصيرفة الإسلامية.

و مما سبق ذكره يتضح لنا النقص الشديد في القوانين التي لم تهتم بشكل كاف بخصوصية التمويل الإسلامي في الجزائر، لتهيئ الفرص أمام البنوك الإسلامية الناشئة بالتطور، و إيجاد مؤسسات مالية إسلامية جديدة، و خلق الجو الملائم لها للعمل، حيث لازال البنك المركزي الجزائري عاجزا أمام سن قانون شامل، ينظم بشكل دقيق الصيرفة الإسلامية، و يضبط و يسهل عمل البنوك و المؤسسات المالية الإسلامية، زد على ذلك أن قانون النقد و القرض المطبق في المنظومة المالية بالجزائر، الذي أظنه كباحثة لم يعد مواليا للأوضاع المالية و التطور المالي الحالي، فالبنوك و المؤسسات المالية الإسلامية على المستوى العالمي أظهرت مدى نجاعة أسلوب عملها، و هذا كان ظاهرا بشكل كبير في الدول التي عدلت في القوانين و التنظيمات المالية بها، وفقا للتمويل و الاقتصاد الإسلامي، و هذا ما تحتاجه الجزائر الآن، من أجل تحقيق نجاحات في المجال المصرفي على الصعيد الداخلي و الخارجي من خلال التمويل الإسلامي و مؤسساته.

خاتمة الفصل:

نخلص من هذا الفصل إلى أن بنك السلام- الجزائر، و بالرغم من أنه حديث النشأة في القطاع المصرفي بالجزائر، إلا أن أصبحت له مكانة مميزة على الساحة الوطنية المصرفية، و هذا لزيادة ثقة الزبائن فيه، و تعدد أساليب تمويله و تقديمه للخدمات المصرفية بشكل لا بأس به، كما يلاحظ أن معظم الصيغ المطبقة بالبنك في التمويل العقاري موجهة لتمويل الأفراد، أكثر منها لتمويل المؤسسات، حيث يعتمد البنك صيغا تمويلية متعددة في المجال العقاري، لتمويل الأفراد من خلال منتج دار السلام، الذي يتيح الفرصة للعملاء للحصول على تمويل لتهيئة مساكنهم ، أو بناءها أو توسعتها أو اقتناءها، أو استثمارها، بينما اكتفى البنك بصيغتي الإجارة الموصوفة بالذمة و الاستصناع، في تمويل المؤسسات في الجانب العقاري، و هذا راجع إلى كون التمويل الموجه للمؤسسات يكون في العادة ذو حجم أكبر من الذي يتم منحه للأفراد، فمعظم التعاملات المتعلقة بالزبائن أصحاب المؤسسات قد تكون جيدة و مربحة بالنسبة للبنك، إذا استغلها في الجانب الاستثماري، و لكن درجة المخاطرة فيها سترتفع، أما بالنسبة للأفراد فالبنك يستطيع تقسيم موارده المعدة للتمويل على عدة عمليات تمويلية، و بالتالي تخفيض المخاطر من ناحية، و جذب أكبر عدد ممكن من الزبائن من ناحية أخرى، مع تحقيق هوامش ربحية بأقل درجة مخاطرة ممكنة.

و لقد تم تقديم مقترح إنشاء البنك لصندوق استثمار عقاري، يساهم في ترقية التمويل العقاري بالبنك، من خلال إنعاش مختلف التمويلات سواء الموجهة للأفراد أو المؤسسات، بأقل درجة مخاطرة ممكنة، و بالشكل الذي يزيد في مكانة البنك على الصعيد الوطني، أين يساهم في أهم القطاعات الحساسة التي زاد الاهتمام بها و هو القطاع العقاري.

الخاتمة

الخاتمة:

بعد تناولنا لأهم الأمور المتعلقة بموضوع دراستنا هذه، و اطلاعنا على أساسيات التمويل الإسلامي و التمويل العقاري ، و آليات تطبيق هذا الأخير في البنوك الإسلامية، خلصنا إلى مجموعة نتائج ، و توصيات نذكرها كما يلي:

أولا : النتائج:

- ❖ التمويل الإسلامي هو أسلوب في التمويل يعتمد و يستند إلى قاعدة فقهية و هي أن الربح يستحق في الشريعة بامتلاك رأس المال أو العمل، و هو ما يعني أن عنصر العمل يمكن أن يدخل في النشاط الاقتصادي على أساس الربح.
- ❖ التمويل العقاري بشكل عام، هو تلبية حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات، إلى تمويل شراء أو تصنيع ، أو بناء عقار.
- ❖ للتمويل العقاري في البنوك الإسلامية مخاطر عديدة.
- ❖ تلعب الإدارة العقارية بالبنك الإسلامي دورا كبيرا و أساسيا في تحقيق الاستقرار المالي للبنك.
- ❖ من بين الصيغ المالية الإسلامية التي يصلح تطبيقها في مجال التمويل العقاري، صيغة الإجارة بنوعيهما) الموصوفة في الذمة و المنتهية بالتملك)، صيغة المشاركة، صيغة البيع بأجل، صيغة الإستصناع و الإستصناع الموازي.
- ❖ تتيح صيغ التمويل العقاري الإسلامي بالبنوك الإسلامية للعميل طالب التمويل، الوقت الكافي و الدفع المقسط و المريح، لتسديد ما عليه اتجاه البنك لقاء حصوله على التمويل، بحيث لا يتحمل هذا العميل عبئ تسديد قيمة أصل عقاري يريد إنشاءه أو تملكه دفعة واحدة، بل يمنحه فرصة التسديد على فترات متوسطة و طويلة الأجل، بحسب قدرته و وضعيته المالية، فالهوامش الربحية التي يسددها تكون مقابل الفترة التي أتاحت له لتأدية ما عليه اتجاه البنك.
- ❖ يعاب على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، أن الزبون إذا فسخ العقد و لم يستطع الاستمرار فيه لظروف معينة، قد لا يسترجع أجزاء من الأقساط التي قام بدفعها، لكن وفقا لما جاء به المعيار الشرعي رقم 09 الذي أصدرته هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، و المتعلق بالإجارة و الإجارة المنتهية

بالتملك، فإذا هلك العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، و يُرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل و الأجرة المحددة في العقد، إذا كانت أكثر من أجرة المثل، و ذلك دفعا للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، إضافة إلى استغلال الضمانات الموضوعة من قبل البنك على العميل.

❖ بالنسبة لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، فالأصل أنها استئجار منتهي بالتملك بالنسبة للزبون، و إجارة منتهية بالتنازل عن الملكية بالنسبة للبنك، أي خروج العقار عن ملكية البنك و انتقاله لملكية الزبون، فور انتهاء مدة الإجارة.

❖ تمويلات البنك الإسلامي بمختلف الصيغ في المجال العقاري، هي في العادة تمويلات متوسطة و طويلة الأجل.

❖ يعتمد بنك السلام- الجزائر- في المجال العقاري على آليات معينة، و صيغ متعددة في تمويل زبائنه من أفراد و مؤسسات، مثل صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، صيغة المشاركة على أساس شركة ملك، صيغة البيع لأجل، صيغة الاستصناع و الاستصناع الموازي، و استحداث صيغة جديدة في البنك هي صيغة الإجارة من الباطن.

❖ المشاركة على أساس شركة الملك في العقار هي صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار.

❖ صيغة الإجارة من الباطن هي صيغة يقوم من خلالها البنك باستئجار سكن، بناء على طلب و وعد المتعامل باستئجاره، ليؤجره من بعد ذلك من الباطن للمتعامل. ويتم استئجار البنك للسكن وإيجاره من الباطن للمتعامل من خلال عقدين مستقلين عن بعضهما.

❖ يوفر بنك السلام- الجزائر منتج دار السلام الموجه لتمويل الأفراد في المجال السكني (تهيئة، بناء، توسعة و اقتناء المساكن، و إستئجارها).

❖ يعتمد بنك السلام- الجزائر، صيغا تمويلية متعددة في المجال العقاري، لتمويل الأفراد على عكس المؤسسات.

- ❖ يعتمد بنك السلام- الجزائر على مجموعة قواعد و شروط، لقبول طلبات تمويل الزبائن في المجال العقاري، و الأخذ بعين الاعتبار الوضع الاجتماعي و المالي للعميل طالب التمويل، و هدفه من وراء طلب هذا التمويل.
- ❖ تناسب التمويلات العقارية التي يقدمها بنك السلام - الجزائر، شرائح المجتمع صاحبة المداخيل المتوسطة و العالية، و تحمل الفئة ذات المداخيل الضعيفة.
- ❖ تمر عملية التمويل العقاري ببنك السلام -الجزائر، بمراحل عديدة قبل وصولها إلى مرحلة التنفيذ.
- ❖ تتم عملية دراسة طلب الزبون للتمويل العقاري ببنك السلام- الجزائر، على مستوى هيئة الإدارة المكلفة بالفرع، و على مستوى الإدارة المركزية للبنك بالجزائر العاصمة(هيئة خلية النشاط العقاري).
- ❖ تعتبر هيئة خلية النشاط العقاري المتواجدة بالإدارة المركزية لبنك السلام- الجزائر ، هي المسئولة الأولى عن أمر دراسة ملف طلب الزبون المرسل إليها من الفرع، و هي المسئولة عن أمر اتخاذ القرار بقبول أو رفض هذا التمويل مع لجنة التسهيلات، بحيث أن كل فرع لا يستطيع أن يُتم العملية التمويلية إلا بموافقة هذه الخلية.
- ❖ ركز بنك السلام- الجزائر في عمله على نقطة مهمة، هي تمويل السكن، لأن مشكل السكن الآن في الجزائر أصبح حديث الجميع.
- ❖ تعتبر هيئة الرقابة الشرعية، هيئة مهمة جدا في البنك الإسلامي.
- ❖ لا يقوم بنك السلام- الجزائر في جميع تمويلاته، بإبرام أي عقد إجارة مهما كان نوعه، إلا بعد تملك الأصل أو المنفعة أولا.
- ❖ يشترط بنك السلام- الجزائر في قبول طلبات التمويل العقاري لزبائنه فرض ضمانات تختلف بحسب الصيغة المطبقة و حجم التمويل و الوضع المالي للزبون.
- ❖ يراعي بنك السلام -الجزائر في تحديده لمبلغ التمويل للزبون، حجم و طبيعة مداخليل هذا الأخير، و كذا عمره ، و القدرة على الاستدانة، و مدة التمويل.
- ❖ تختلف طريقة صب و ضخ التمويل في حساب الزبون، لدى بنك السلام- الجزائر، بين ضححه دفعة واحدة أو على دفعات، وفقا لطبيعة العملية.

- ❖ يقوم بنك السلام- الجزائر، بتحميل غرامة التأخر للعميل المماطل في تسديد أقساطه، و تقييدها في حساب الخيرات، و تصرف في الأعمال الخيرية و على المحتاجين، تحت إشراف هيئة الرقابة الشرعية، أما في حالة ثبوت تعسره فنظرة إلى ميسرة، و لا يحمل البنك العميل أي غرامة.
- ❖ يلاحظ أن حجم التمويل العقاري ببنك السلام-الجزائر مقارنة بحجم التمويل الإجمالي به، ضئيل جدا لا يعبر عن احتياجات القطاع العقاري الحقيقية للتمويل، سواء الموجهة للمؤسسات أو للأفراد.
- ❖ يعتبر إنشاء بنك السلام- الجزائر لصندوق استثمار عقاري، حلا مثاليا لمساعدة البنك على إنعاش التمويل العقاري في نشاطه، بأقل درجة مخاطرة ممكنة.
- ❖ إن نجاح مقترح صندوق الاستثمار العقاري مرتبط بضرورة إحداث تغييرات في الترسنة القانونية في البلاد، المتعلقة بنشاط المؤسسات المالية، من قبل البنك المركزي، و إعطاء حيز و تسهيلات فيها للمؤسسات المالية الإسلامية، و تعديل نشاط البورصة.

ثانيا: التوصيات:

- نقدم فيما يلي بعض التوصيات التي من شأنها أن تساعد على ترقية عمل البنك الإسلامي في مجال منح التمويل العقاري، و تحسين وضعيته أكثر وفقا لمعطيات السوق المالي و العقاري، و ميولات الأفراد و المجتمع للتعامل معه:
- ❖ ربط الهيئات و المؤسسات المتعلقة بالترقية العقارية في الوطن بالبنك الإسلامي، لمعرفة حاجات القطاع العقاري، و تظافر الجهود لحل مشاكله، من خلال البنك الإسلامي.
 - ❖ العمل على نشر الوعي المصرفي الإسلامي، و ضرورة التوجه إليه في جميع أنواع التعاملات المالية بما فيها التمويل العقاري السكني و الاستثماري.
 - ❖ تعديل القوانين بما يتلاءم نشاط هذه البنوك.
 - ❖ إنشاء بنوك إسلامية متخصصة في التمويل و الاستثمار العقاري، و ربما يكون مقترح صناديق الاستثمار العقارية حافزا لهذا.
 - ❖ تحفيز إنشاء شركات التأمين و إعادة التأمين التكافلي التي تعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.

ثالثاً: آفاق البحث:

تكتملة للموضوع محل البحث ، و امتدادا لمعالجة مختلف الإشكاليات التي تعاني منها البنوك الإسلامية في العالم على غرار الموجودة في الجزائر، بغية دفعها لآداء دورها الحقيقي في المجتمع و الاقتصاد، نورد بعض العناوين المقترحة، و التي تعتبر مهمة لمواصلة البحث في هذا المجال:

- ❖ الرهن العقاري في البنوك الإسلامية بين الواقع و الشرع .
- ❖ دور البنوك الإسلامية في تمويل القطاع العقاري السكني في الجزائر بين الواقع و المأمول.
- ❖ البنوك الإسلامية المتخصصة في التمويل العقاري ، بين الفكرة و التطبيق.
- ❖ غرامات التأخير في البنوك الإسلامية من منظور شرعي.
- ❖ الضمانات البنكية في البنوك الإسلامية، الواقع و التحديات.
- ❖ دور صيغة الاستصناع المطبقة في البنوك الإسلامية في ترقية القطاع العقاري.
- ❖ دور صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك المطبقة في البنوك الإسلامية في معالجة مشاكل القطاع العقاري.
- ❖ الصناديق الاستثمارية المتخصصة كأداة لتدعيم القطاع العقاري.
- ❖ بيئة عمل البنوك الإسلامية بين التشريع و الشرع و المأمول.
- ❖ صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية- دراسة شرعية .
- ❖ آليات إصدار الصكوك المالية الإسلامية - حالة السوق المالي الجزائري.

المراجع

قائمة المراجع:

❖ المراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب:

- 1) إبراهيم أنيس/ عبد الحليم منتصر/ عطية الصوالحي/ محمد خلف الله أحمد- المعجم الوسيط- مجمع اللغة العربية/ مكتبة الشروق الدولية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط4- 2004م.
- 2) إبراهيم عبد الحليم عباده- مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية - دار النفائس للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن - ط1- 2008م.
- 3) ابن منظور- لسان العرب - دار صادر للطباعة- بيروت/لبنان - 1956م.
- 4) ابن منظور- لسان العرب-باب العين- دار المعارف- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- د.ت.
- 5) أبو إسحاق الشاطبي/إبراهيم بن موسى الغرناطي المالكي- الموافقات في أصول الفقه - ج2- المكتبة التجارية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- د.ت.
- 6) أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكرياء- معجم مقاييس اللغة- دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع- سوريا- 1979م.
- 7) أبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي الدمشقي- تفسير القرآن العظيم- دار طيبة للنشر و التوزيع- الرياض/ المملكة العربية السعودية- ط2- 1999م.
- 8) أبي الوليد محمد بن أحمد بن حمد بن أحمد ابن رشد القرطبي- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- ج1/2- دار المعرفة للطباعة و النشر- بيروت/ لبنان- ط6- 1982م.
- 9) أبي عبد الرحمان عبد المجيد جمعة الجزائري- القواعد الفقهية المستخرجة من أعلام الموقعين للعلامة ابن القيم الجوزية رحمه الله- ج1- دار ابن القيم- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط1- 1421هـ.
- 10) أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخارب- صحيح البخاري- دار ابن كثير- دمشق/بيروت- ط1- 2002م.
- 11) ابي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري القرطبي- الكافي في فقه أهل المدينة المالكي- كتاب القراض- منشورات محمد علي بيضون/ دار الكتب العلمية- بيروت/لبنان- ط3- 2002م.
- 12) أبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة الترمذي- سنن الترمذي و هو الجامع الكبير- دار التأصيل/ مركز البحوث و تقنية المعلومات- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2014م.

- 13) أحمد أمين- ظهور الإسلام - ج1- مكتبة النهضة العلمية- القاهرة / جمهورية مصر العربية - ط3- د.ت.
- 14) أحمد بن حسن بن أحمد الحسنى- صناديق الاستثمار من منظور الاقتصاد الإسلامي -مؤسسة شباب الجامعة-إسكندرية / جمهورية مصر العربية- 1999م.
- 15) أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة - دار الميمان- المملكة العربية السعودية - ط1- 2011م.
- 16) أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- صحيح البخاري- باب إن أحال دين الميت على رجا جاز- دار الريان للتراث- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- 1986م.
- 17) أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي- المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي- المكتبة العلمية- بيروت/لبنان - 1398هـ.
- 18) أحمد سفر- المصارف الإسلامية- منشورات إتحاد المصارف الإسلامية- لبنان- ب.ط- 2005م.
- 19) أحمد صبحي العيادي- أدوات الاستثمار الإسلامية - دار الفكر- عمان/الأردن- ط1- 2010م.
- 20) أشرف محمد دوابه- صناديق الاستثمار في البنوك الإسلامية بين النظرية و التطبيق - دار السلام- جمهورية مصر العربية - ط2- 2006م.
- 21) الإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري- صحيح مسلم- طبع دار الحديث/ جمهوري مصر العربية- توزيع دار الكتب العلمية/ بيروت- لبنان- ط1- 1991م.
- 22) بن إبراهيم الغالي- أبعاد القرار التمويلي و الاستثماري في البنوك الإسلامية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2012م.
- 23) جبران مسعود معجم الرائد- دار العلم للملايين- بيروت/لبنان - ط6- 1990م.
- 24) جمال الدين عطية- البنوك الإسلامية بين الحرية و التنظيم و التقويم و الاجتهاد - المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع- بيروت /لبنان - ط2- 1993م.
- 25) حامد بن حسن بن محمد علي ميرة- صكوك الإجارة / - مشترك النشر بين : دار الميمان للنشر و التوزيع/ القاهرة و بنك البلاد /الرياض- ط1- 2008م.
- 26) حسن أيوب- فقه المعاملات المالية في الإسلام - دار السلام للطباعة و النشر- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2003م.
- 27) الحسين شواط/ عبد الحق حميش- فقه العقود المالية- دار الكتب للنشر و التوزيع- الأردن- ب.ت.
- 28) حسين محمد سمحان/ محمود حسين الوادي- المصارف الإسلامية/ الأسس النظرية و التطبيقات العملية - دار المسيرة للنشر و التوزيع- عمّام/الأردن- ط5- 2016م.

- (29) حسين محمد سمحان/ موسى عمر مبارك- محاسبة المصارف الإسلامية - دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة- عمان/الأردن - ط1- 2009م.
- (30) الحسيني الزبيدي، عمر مرتضى بن محمد- تاج العروس- دار الكتب العلمية- بيروت/ لبنان- ط1- 2007م.
- (31) حمادي العبيدي- الشاطبي و مقاصد الشريعة- دار قتيبة- دمشق/ بيروت- ط1- 1992م.
- (32) حمد بن عبد الرحمن الجنيدل/إيهاب حسين أبو دية- الاستثمار و التمويل في الاقتصاد الإسلامي- جزء1- دار جرير للنشر و التوزيع - عمان/الأردن - ط1- 2009م.
- (33) حمد صبري هارون- أحكام الأسواق المالية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 1999م.
- (34) حمزة عبد الكريم محمد حماد- مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية - دار النفائس- الأردن - ط1- 2008م.
- (35) حميد العلي صالح- المؤسسات المالية الإسلامية و دورها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية- دار النور سوريا/ لبنان/ الكويت - ط3- 2012م.
- (36) رايس حدة- دور البنك المركزي في إعادة تجديد السيولة في البنوك الإسلامية - ايتراك للطباعة و النشر و التوزيع- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- 2009م.
- (37) رفيق يونس المصري- المذاهب الاقتصادية و الاقتصاد الإسلامي - دار القلم- دمشق/ سوريا - ط1- 2013م.
- (38) زكرياء سلامة عيسى شطناوي- الآثار الاقتصادية لأسواق الأوراق المالية من منظور إسلامي - دار النفائس - الأردن - ط1- 2009م.
- (39) زين العابدين بن إبراهيم بن نجيم المصري- الأشباه و النظائر - مطبعة مصطفى البابي الحلبي - القاهرة/ جمهورية مصر العربية - 1959م.
- (40) سامي ابراهيم السويلم- مدخل إلى أصول التمويل الإسلامي- مركز نماء للبحوث و الدراسات- بيروت/ لبنان - ط1- 2013م.
- (41) سعد بن تركي الختلان- فقه المعاملات المالية المعاصرة - دار الصميعي للنشر و التوزيع- الرياض/ المملكة العربية السعودية - ط2- 2012م.
- (42) شعبان محمد إسلام البروراي- بورصة الأوراق المالية من منظور إسلامي - دار الفكر المعاصر/ دار الفكر- لبنان/ سوريا - ط1- 2002م.

- 43) شمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر المعروف بابن القيم الجوزية- أعلام الموقعين عن رب العالمين- تحقيق محي الدين عبد الحميد- ج3- دار الفكر- بيروت/ لبنان- ط 1- 1977م.
- 44) شهاب أحمد سعيد العززي- إدارة البنوك الإسلامية - دار النفائس للنشر- عمان/ الأردن - ط1- 2012م.
- 45) شوقي بورقبة- الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية- دراسة تطبيقية مقارنة - دار النفائس- الأردن - ط1- 2014م.
- 46) شوقي بورقبة/ هاجر زرارقي- إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية - دار النفائس- الأردن - ط1- 2015م .
- 47) شيرين محمد سالم أبو قعنونة- الهندسة المالية الإسلامية- ضوابطها الشرعية و أسسها الاقتصادية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2016م.
- 48) صادق راشد الشمري- أساسيات الصناعات المصرفية الإسلامية/ أنشطتها، التطلعات المستقبلية - دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن- 2008م.
- 49) صالح حميد العلي- المؤسسات المالية الإسلامية- دار النور - سوريا/ دمشق- ط1- 2008م.
- 50) صالح حميد العلي- عناصر الإنتاج في الاقتصاد الإسلامي و النظم الاقتصادية المعاصرة- دراسة مقارنة - دار اليمامة- بيروت/ لبنان- ط1- 2000م.
- 51) عباس حسني محمد- العقد في الفقه الإسلامي- ج1- دار الحرمين- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 1993م.
- 52) عبد الرحمن بن عبد العزيز النفيسة- صناديق الاستثمار الضوابط الشرعية و الأحكام النظامية- دار النفائس- الأردن - ط1- 2010م.
- 53) عبد الرحمن يسري أحمد- دراسات في علم الاقتصاد الإسلامي - الدار الجامعية- الإسكندرية / جمهورية مصر العربية- ب.ط- 2007م.
- 54) عبد السلام أبو قحف/ عبد الغفار حنفي- الأسواق و المؤسسات المالية - الدار الجامعية- جمهورية مصر العربية- 2004م.
- 55) عبد القادر باجي- أحكام الوقف- الإمام يحيى بن محمد بن محمد الحطاب المالكي- دار بن حزم- بيروت/ لبنان- ط1- 2009م.
- 56) عبد القادر عودة- المال و الحكم في الإسلام - الدار السعودية للنشر و التوزيع- جدة/ المملكة العربية السعودية- ط5- 1984م.

- 57) عبد الكريم احمد قندوز- المالية الإسلامية- منشورات صندوق النقد العربي- أبو ظبي/ الإمارات العربية المتحدة -2019م.
- 58) عبد الله الطيار - البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق - دار الوطن- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط2 - 1993م.
- 59) عبد الله بن سليمان المنيع- بحوث في الاقتصاد الإسلامي- المكتب الإسلامي- مكة المكرمة/ المملكة العربية السعودية- 1416هـ.
- 60) عبد الله بن عبد المحسن الطريقي- الاقتصاد الإسلامي/ أسس و مبادئ و أهداف - مؤسسة الجريسي للنشر و الطباعة- الرياض/المملكة العربية السعودية - ط11 - 2009م.
- 61) عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني- العقود المالية المركبة - دار كنوز اشبيليا للنشر و التوزيع- الرياض/ المملكة العربية السعودية- ط2 - 2010م.
- 62) علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن احمد المرادوي السعدي الحنبلي- الإنصاف في معرفة الراح من الخلاف على مذهب الإمام احمد بن حنبل- تحقيق محمد حامد الفقي- ج 15- مطبعة السنة المحمدية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1 - 1956م.
- 63) علاء الدين زعتري- المصارف و ماذا يجب أن يعرف عنها- دار غار حراء- دمشق/ سوريا- ط1 - 2006م.
- 64) علي أحمد السالوس- الاقتصاد الإسلامي و القضايا الفقهية المعاصرة- ج 1 - دار الثقافة/ مؤسسة الريان للطباعة و النشر و التوزيع- الدوحة/ قطر - 1998م.
- 65) علي بن محمد الجمعة- معجم المصطلحات الاقتصادية و الإسلامية - مكتبة العبيكات- الرياض/ المملكة العربية السعودية- ط1 - 2000م.
- 66) علي سيد إسماعيل- مصادر توفير السيولة في البنوك الإسلامية - دار التعليم الجامعي- الإسكندرية/ جمهورية مصر العربية- ب.ط.
- 67) عماد عبد الرحمان بركة- قضايا و مشكلات في المصارف الإسلامية - دار النفائس- الأردن - ط1 - 2015م.
- 68) عيسى عبده- العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة- دار الاعتصام- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1 - 1977م.
- 69) غسان قلعوي- المصارف الإسلامية ضرورة عصرية - دار المكتبي- دمشق / سوريا- ط1 - 1997م.

- 70) غسان محمد الشيخ- اختلاط الحلال بالحرام في تعاملات المصارف الإسلامية - دار القلم- دمشق / سوريا- ط1- 2014م.
- 71) الفيروز آبادي مجد الدين محمد بن يعقوب- القاموس المحيط - دار المعرفة- بيروت/ لبنان- ط2- 2007م.
- 72) قتيبة عبد الرحمن العاني- التمويل و وظائفه في البنوك الإسلامية و التجارية- دار النفائس للنشر و التوزيع- عمان/ الأردن- ط1- 2013م.
- 73) قيصر عبد الكريم الهيتي- أساليب الاستثمار الإسلامي و أثرها على الأسواق المالية - دار رسلان للطباعة و النشر و التوزيع- دمشق / سوريا - ط1- 2006م.
- 74) مالك بن انس - الموطأ- دار الكتب العلمية- بيروت /لبنان- ب.ط- 1993م.
- 75) مبارك بن سليمان بن محمد آل سليمان- أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة- ج 1 - كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع- الرياض/ السعودية- ط1- 2005م.
- 76) مجموع فتاوى شيخ الإسلام أحمد بن تيمية- جمع: عبد الرحمان بن محمد بن قاسم و ابنه محمد- المجلة 29- كتاب الفقه- ج 9: البيع- جمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف- المدينة المنورة/ المملكة العربية السعودية- 2004م.
- 77) مجيد جاسم الشرع- المصارف الإسلامية - إثراء للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2008م.
- 78) محمد أحمد سراج- النظام المصرفي الإسلامي- دار الثقافة- القاهرة / جمهورية مصر العربية- 1999م.
- 79) محمد الأمين ولد عالي الغلاوي الشنقيطي- الاجتهاد و تطبيقاته المعاصرة في مجال الأسواق المالية- دار ابن حزم للطباعة و النشر و التوزيع- لبنان - ط1- 2008م.
- 80) محمد البلتاجي- المصارف الإسلامية- النظرية- التطبيق- التحديات- مكتبة الشروق الدولية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 2012م.
- 81) محمد أمين الشهير بابن عابدين- رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الإبصار- دار الفكر- بيروت- /لبنان- 1415هـ.
- 82) محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز بابن عابدين الدمشقي الحنفي- حاشية المختار على الدر المختار في شرح تنوير الأبصار- ج4- دار الكتب العلمية- بيروت/ لبنان- ط1- 1994م.
- 83) محمد بن احمد السرخسي- المبسوط- دار المعرفة- بيروت- 1993م.
- 84) محمد بن احمد بن صالح الصالح- الوقف في الشريعة الإسلامية و أثره في تنمية المجتمع- فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر- الرياض المملكة العربية السعودية- ط1- 2001م.

- (85) محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- كتاب القراض- ج3 - مكتبة بن تيمية- القاهرة - ط1- 1415هـ.
- (86) محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد- بداية المجتهد و نهاية المقتصد- ج3 - مكتبة ابن تيمية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية - ط1- 1415هـ.
- (87) محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري أبو عبد الله- صحيح البخاري- دار بن كثير- دمشق/ بيروت- ط1- 2002م.
- (88) محمد بن سعد بن منيع الزهري- الطبقات الكبرى- ج3- دار بيروت للطباعة و النشر- بيروت/ لبنان- 2000م.
- (89) محمد بن شهاب الرملي- نهاية المحتاج على شرح المنهاج- ج4- دار الفكر- بيروت- 1984م.
- (90) محمد بن عبد الله الخرخشي المالكي أبو عبد الله- شرح مختصر خليل للخرشي- ج6- دار الفكر للطباعة- بيروت- د.ت.
- (91) محمد بن وليد عبد اللطيف السويدان- التكلفة الفعلية في المصارف الإسلامية - دار النفائس للنشر و التوزيع- الأردن - ط1- 2011م.
- (92) محمد سكرال مجاحي- أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي - دار ابن حزم- بيروت/لبنان - ط1- 2001م.
- (93) محمد صبري هارون- أحكام الأسواق المالية - دار النفائس للنشر و التوزيع-الأردن - ط1- 1999م.
- (94) محمد عثمان بشير- المدخل إلى فقه المعاملات المالية - دار النفائس- الأردن - ط2- 2010م.
- (95) محمد عثمان بشير- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي - دار النفائس- الأردن - ط6- 2007م.
- (96) محمد عرفة الدسوقي- الشرح الكبير للدردير مع حاشية الدسوقي- ج3- دار إحياء الكتب العربية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- د.ت.
- (97) محمد عرفة الدسوقي/ تحقيق محمد عليش- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير - ج3- دار الفكر- بيروت/لبنان - د.ت.
- (98) محمد علي الفقي- فقه المعاملات دراسة مقارنة - دار المريخ للنشر والتوزيع- الرياض / المملكة العربية السعودية- ب.ط- 1985م.
- (99) محمد علي فركوس- فقه المعاملات المالية - دار الرغائب و النفائس- القبة / الجزائر- 1998م.

- 100) محمد مبارك البصمان - صكوك الإجارة الإسلامية دراسة قانونية مقارنة بالشريعة الإسلامية - دار النفائس - الأردن - ط1.
- 101) محمد محمود العجلوني - البنوك الإسلامية - دار المسيرة - الأردن - ط1 - 2008م.
- 102) محمد محمود العجلوني - البنوك الإسلامية: أحكامها، مبادئها، و تطبيقاتها المصرفية - دار المسيرة - عمان - ط3 - 2012م.
- 103) محمد محمود المكاوي - إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية - المكتبة العصرية للنشر و التوزيع - جمهورية مصر العربية - ط1 - 2012م.
- 104) محمد محمود المكاوي - أسس التمويل المصرفي الإسلامي بين المخاطرة و السيطرة - المكتبة العصرية - جمهورية مصر العربية - ط1 - 2009م.
- 105) محمد محمود المكاوي - التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية - دار الفكر و القانون - جمهورية مصر العربية - ط1 - 2016م.
- 106) محمود حسين الوادي و حسين محمد سمحان - المصارف الإسلامية - دار المسيرة - عمان - 2008م.
- 107) محمود حسين الوادي / حسين محمد سمحان - المصارف الإسلامية - الأسس النظرية و التطبيقات العملية - دار المسيرة - الأردن - ط6 - 2016م.
- 108) محمود حمودة / مصطفى حسنين - أضواء على المعاملات المالية في الإسلام - مؤسسة الوراق - عمان / الأردن - ط2 - 1999م.
- 109) محمود عبد الكريم إرشيد - المدخل الشامل إلى معاملات و عمليات المصارف الإسلامية - دار النفائس - الأردن - ط1 - 2015م.
- 110) محمود محمد حمودة - الاستثمار و المعاملات المالية في الإسلام - مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع - عمان / الأردن - ط1 - 2006م.
- 111) محي الدين يعقوب أبو الهول - تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية - دار النفائس للنشر و التوزيع - الأردن - ط1 - 2012م.
- 112) مصطفى كمال السيد طایل - البنوك الإسلامية و المنهج التمويلي - دار أسامة للنشر و التوزيع - عمان / الأردن - ط1 - 2012م.
- 113) منذر قحف - مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي - المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب - جدة / المملكة العربية السعودية - ط1 - 1991م.
- 114) منصور بن يونس بن إدريس البهوتي - شرح منتهى الإرادات - ج3 - مؤسسة الرسالة - بيروت / لبنان - ط1 - 2000م.

- 115) منصور بن يونس بن إدريس البهوتي- منتهى الإرادات- دار الكتب العلمية- بيروت/ لبنان- ط2- 1996م.
- 116) الموسوعة العلمية و العملية للبنوك الإسلامية - ج5- نشر الإتحاد الدولي للبنك الإسلامي- القاهرة/ جمهورية مصر العربية- ط1- 1982م.
- 117) الموطأ للإمام مالك بن أنس رضي الله عنه- شرح محمد فؤاد عبد الباقي/ كتاب القراض - دار إحياء التراث العربي- لبنان - ب.ط- 1985م.
- 118) موفق ابن قدامة المقدسي- المغني- ج5/4- مكتبة الجمهورية العربية- القاهرة/ جمهورية مصر العربية.
- 119) موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الجماعلي الدمشقي الصالح الحنبلي - المغني- كتاب البيوع - دار عالم الكتب- الرياض / المملكة العربية السعودية- ط3- 1998م.
- 120) موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة/ تحقيق عبد الله التركي و عبد الفتاح الحلو- المغني- ج7- دار هجر- د.ت.
- 121) نزيه حماد- العقود المركبة في الفقه الإسلامي - دار القلم- دمشق - ط2- 2011م.
- 122) نزيه حماد- المالية و المصرفية المعاصرة - دار القلم- دمشق - ط2- 2010م.
- 123) هشام محمد القاضي- التمويل العقاري/ دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة- الإسكندرية- دار الفكر الجامعي- ط1- 2011م.

ثانيا: الرسائل الجامعية و الأطروحات:

- 1) إلياس عبد الله أبو الهيجاء- تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية" دراسة حالة الأردن"- رسالة دكتوراه في الاقتصاد و المصارف الإسلامية- جامعة اليرموك/الأردن- 2007م.
- 2) آمال لعمش- دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية- مذكرة لنيل شهادة الماجستير- كلية الاقتصاد و التسيير/ جامعة فرحات عباس سطيف- 2012/2011م.
- 3) توفيق إبراهيم موسى أبو عقيل- أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية و التطبيق- رسالة ماجستير- جامعة الخليل/ كلية الدراسات العليا/ قسم القضاء الشرعي- فلسطين- 2008م.
- 4) حنان بنت محمد حسين جستيه- أقسام العقود في الفقه الإسلامي- رسالة ماجستير في الفقه- جامعة أم القرى- قسم الفقه و أصوله- المملكة العربية السعودية- 1998م.

- 5) زياد جلال الدماغ- إطار مقترح لتطوير السياسة التمويلية لدعم عمليات التمويل في المصارف الإسلامية/ دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية- رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في المحاسبة و التمويل- الجامعة الإسلامية- كلية التجارة/ قسم المحاسبة- غزة/ فلسطين- 2006م.
- 6) عبد المحسن يوسف ناصر الخراي- الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي- رسالة ماجستير- جامعة أم القرى- المملكة العربية السعودية- فبراير 1989م.
- 7) فخرية بنت إبراهيم- المشاركة المتناقصة في التمويل العقاري بماليزيا/ مي بنك الإسلامي نموذجاً- بحث تكميلي مقدّم لنيل درجة الماجستير في معارف الوحي و التراث (الفقه و أصوله)- الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا- سبتمبر 2010م .
- 8) فيصل بن ظهير بيك مغل- المسائل المستجدة في التمويل العقاري/ دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية- رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن- جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية- المملكة العربية السعودية- 2016م.
- 9) محمد عبد الحميد محمد فرحان- التمويل الإسلامي للمشروعات الصغيرة- دراسة لأهم مصادر التمويل- قدمت استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير- مصارف إسلامية- الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية- كلية العلوم المالية و المصرفية- قسم المصارف الإسلامية- 2003م.
- 10) محمد عبد الرؤوف حمزة- المشاركة في الشريعة الإسلامية- رسالة ماجستير بجامعة سانت كليمنتس/ الشارقة للإستشارات الأكاديمية و الجامعية- قسم الإقتصاد الإسلامي- 2006/ 2007م.
- 11) مراد بلعباس- قاعدة التقابض في العقود المالية و تطبيقاتها في الفقه الإسلامي/ دراسة فقهية مقارنة- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية- تخصص الفقه المقارن- جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة- كلية العلوم الإسلامية/ قسم الشريعة- الجزائر- 2014/2015م.
- 12) موسى عمر مبارك أبو محييد- مخاطر صيغ التمويل الإسلامي و علاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية معيار بازل 2- أطروحة دكتوراه- قسم المصارف الإسلامية- كلية العلوم المالية و المصرفية- الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية- 2008م.
- 13) نبيل خليل طه سمور- سوق الأوراق المالية الإسلامية بين النظرية و التطبيق- دراسة حالة سوق رأس المال الإسلامي في ماليزيا- رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة الأعمال- الجامعة الإسلامية- غزة- 2007م.
- 14) هاجر زراقي- إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية- مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية- جامعة فرحات عباس- سطيف- 2011/2012م.

ثالثاً: المجالات و الدوريات:

- 1) إبراهيم علي المنصوري- تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك و الموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة/ دراسة فقهية نقدية- مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و الدراسات الإسلامية- الإمارات العربية المتحدة- العدد-2- المجلد 16- ديسمبر 2019م.
- 2) أحمد النجار - البنوك الإسلامية و أثرها في تطوير الاقتصاد الوطني - مجلة المسلم المعاصر - بيروت - العدد 24 - 1982 م.
- 3) احمد قاسم فرح- صناديق الاستثمار العقاري الإسلامي- مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و القانونية- الإمارات العربية المتحدة- مجلد 3- العدد 2- ديسمبر 2015م.
- 4) احمد ياسين- عزيز إسماعيل محمد- التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية و أهميته الاقتصادية- مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية- الجامعة العراقية- العدد الخاص بمؤتمر الكلية- العراق- 2013م.
- 5) بهاء الدين عبد الخالق بكر- واقع الوقف الإسلامي و طرق استثماره في قطاع غزة- مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)- الجامعة الإسلامية- غزة- فلسطين - المجلد التاسع عشر- العدد الثاني- يونيو 2011م.
- 6) حسين محمد سمحان- آليات التمويل في المصارف الإسلامية و التصريح عن الأخطار المصرفية- مجلة الدراسات المالية و المصرفية- مجلد 3- العدد 3- سبتمبر 1995م.
- 7) سالم عبد الله حلس/ بهاء الدين عبد الخالق بكر- واقع الوقف الإسلامي و طرق استثماره في قطاع غزة- مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)- الجامعة الإسلامية- غزة- فلسطين - المجلد التاسع عشر- العدد الثاني- يونيو 2011م.
- 8) عصام محمد علي الليثي- إنجاح الصيغ الإسلامية في التمويل الأصغر مع الإشارة إلى تجربة بنك الأسرة(السودان)- مجلة دراسات اقتصادية- المجلد 19/ العدد 1- 2013م.
- 9) علاء حسين علي- التمويل العقاري و ضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية/دراسة فقهية- مجلة تشريعات التعمير و البناء/جامعة ابن خلدون بتيارت- الجزائر- العدد 4- ديسمبر 2017م.
- 10) منى لطفي بيطار/ منى خالد فرحات- آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية- مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية- مجلد 25- العدد 2- 2009م.
- 11) وليد عوجان- صناديق الاستثمار الإسلامية- المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية- الأردن- مجلد 8- عدد 1- 2012م.

رابعاً: الملتقيات و المؤتمرات:

- 1) بوجلال محمد، زايدى مريم- دور صناديق الاستثمار الإسلامية في تفعيل سوق الأوراق المالية الإسلامية- مداخلة بالملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية/ آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية- أيام 8-9/12/2013م- كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير- جامعة المسيلة/ الجزائر.
- 2) الطيب ليلح- التمويل الإسلامي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة- مداخلة مقدمة خلال أشغال المؤتمر العلمي الدولي: التنمية المستدامة و الكفاءة الإستخدامية للموارد المتاحة يومي 08/07 أفريل 2008م- كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير بجامعة فرحات عباس- سطيف.
- 3) عبد القوي ردمان محمد عثمان- الصكوك الإسلامية و إدارة السيولة- المؤتمر الرابع للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية تحت عنوان الصيرفة الإسلامية فرصة للاستثمار و تحديات المنافسة أيام 01 و 02 يونيو 2009- دمشق/ سوريا.
- 4) عبد القوي ردمان محمد عثمان- الصكوك الإسلامية و إدارة السيولة- المؤتمر الرابع للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية تحت عنوان الصيرفة الإسلامية فرصة للاستثمار و تحديات المنافسة بدمشق/ سوريا أيام 01 و 02 يونيو 2009م.
- 5) محمد البلتاجي- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري- ورقة بحثية مقدمة لمؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي و تمويله في الشرق الأوسط- 16/18 ديسمبر 2006م- جدة/ المملكة العربية السعودية.
- 6) محمد عبد الحليم عمر- الآليات التمويلية لتنشيط السوق العقاري- ورقة عمل مقدمة لمؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري- أيام 24-26-27 جوان 2002م- جامعة الأزهر- جمهورية مصر العربية- الجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية.
- 7) مصطفى محمود محمد عبد العال عبد السلام- آلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية (دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أنموذجا)- بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع و المأمول- دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري بدي من 31 ماي إلى 03 جوان 2009م- الإمارات العربية المتحدة.
- 8) هشام جبر- صناديق الاستثمار الإسلامية- المؤتمر العلمي الأول - الاستثمار و التمويل في فلسطين بين أفاق التنمية و التحديات المعاصرة أيام 8/9 ماي 2005م- كلية التجارة/ الجامعة الإسلامية /غزة/ فلسطين.

خامسا: المواقع الإلكترونية:

- 1) ebook.univeyes.com.
- 2) <http://cte.univ-setif.dz/coursenligne/ferdjahlemcte/cours03.html>.
- 3) <http://fiqh.islammessage.com>.
- 4) <http://kenanaonline.com>.
- 5) <http://www.arabnak.com>.
- 6) <http://www.iifa-aifi.org>.
- 7) <http://www.qaradaghi.com>.
- 8) <https://aaoifi.com>.
- 9) <https://ar.wikipedia.org>.
- 10) <https://sites.google.com/site/aaguendouz>.
- 11) <https://uabonline.org>.
- 12) <https://www.arabnak.com>.
- 13) Iefpedia.com.
- 14) iifa-aifi.org.
- 15) ww.badlah.com.
- 16) www.alaswaq.net.
- 17) www.alebtesama.com.
- 18) www.alsalamalgeria.com.
- 19) www.arabnak.com.
- 20) www.ifsb.org.
- 21) www.joradp.dz.
- 22) www.kantakji.com.
- 23) www.mohamah.net.
- 24) yasaloonak.net.

سادسا: النصوص القانونية:

- 1) المادة 23 من قانون 10.05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 هـ الموافق ل 20 يونيو 2005م المعدل و المتمم للأمر رقم 58.75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975م و المتضمن القانون المدني (لا سيما المادة 54 منه). الجريدة الرسمية الجزائرية عدد رقم 44 الصادرة في 26 يونيو 2005م .
- 2) قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ و الموافق ل 20 يوليو 2008م، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، متوفر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - العدد رقم 44، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008م.

- 3) نظام رقم 02/20 المؤرخ في 20 رجب 1441 هـ الموافق ل 15 مارس 2020م المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية- العدد 16 - الصادر بتاريخ 29 رجب 1441 هـ و الموافق ل 24 مارس 2020م.
- 4) القانون المدني الجزائري- المادة 3/683 (الحقوق العينية الأصلية) و المادة 684.

سابعاً: المنشورات الصادرة عن هيئات و منظمات :

- مجلس الخدمات المالية الإسلامية:
مجلس الخدمات المالية الإسلامية IFSB - المعيار 15 (معدل كفاية رأس المال للمؤسسات التي تقدّم خدمات مالية إسلامية عدا مؤسسات التأمين الإسلامي و برامج الاستثمار الجماعي الإسلامي - ديسمبر 2013م.
 - هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية:
المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI
فهرسة الملك فهد الوطنية أثناء النشر/ طباعة و نشر بنك ساب- البحرين - طبعة 1437م، و تم استخدام أيضا طبعة 2010م.
- 1) المعيار الشرعي رقم 3 (المدين المماطل).
 - 2) المعيار الشرعي رقم 5 (الضمانات).
 - 3) المعيار الشرعي رقم 8 (المراجعة).
 - 4) المعيار الشرعي رقم 9 (الإجارة).
 - 5) المعيار الشرعي رقم 10 (السلم و السلم الموازي).
 - 6) المعيار الشرعي رقم 11 (الإستصناع و الإستصناع الموازي).
 - 7) المعيار الشرعي رقم 12 (الشركة (المشاركة) و الشركات الحديثة).
 - 8) المعيار الشرعي رقم 13 (المضاربة).
 - 9) المعيار الشرعي رقم 17 (صكوك الاستثمار).

10) المعيار رقم 25 (الجمع بين العقود).

11) المعيار الشرعي رقم 39 (الرهن و تطبيقاته المعاصرة).

12) المعيار رقم 50 (المساقاة).

• مجمع الفقه الاسلامي:

1) قرار المجمع رقم 2(2/12) - مجلة المجمع - عدد 2.

2) قرار المجمع رقم 3/2 المتعلق بالوفاء بالوعد و المرابحة للآمر بالشراء/ انعقد المجلس في دورته الخامسة : 10 و 15 ديسمبر 1988م/ الكويت.

3) سعيد بوهراوة/ أكرم لال الدين - إدارة السيولة في المصارف الإسلامية- الدورة العشرون للمجمع الفقهي الإسلامي - 25-29 ديسمبر 2010م - مكة المكرمة- رابطة العالم الإسلامي - المجمع الفقهي الإسلامي.

4) قرار المجمع رقم 30(3/4) (سندات المقارضة).

• هيئات أخرى:

1) أحمد سفر- المصارف الإسلامية- منشورات إتحاد المصارف الإسلامية- لبنان- 2005م.

2) إضاءات مالية و مصرفية- نشرة توعوية صادر عن معهد الدراسات المصرفية- الكويت- السلسلة 06- العدد 01- أغسطس 2013م.

3) رحيم حسين/ زنكري ميلود- محبر الدراسات و البحوث في التنمية الريفية- كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير بجامعة محمد البشير الإبراهيمي بيج بوعريريج(الجزائر)- التمويل الريفي الأصغر- أي دور للصناديق الوقفية في مكافحة البطالة و الفقر في الريف المغربي؟.

4) شوقي أحمد دنيا- الجعالة و الإستصناع- بحث رقم 9- منشورات البنك الإسلامي للتنمية/ المعهد الإسلامي للبحث و التدريب- فهرسة مكتبة فهد الوطنية أثناء النشر- المملكة العربية السعودية- ط3- 2003م.

5) عبد الكريم احمد قندوز- المالية الاسلامية- ابو ظبي/ الامارات العربية المتحدة- منشورات صندوق النقد العربي- 2019م.

6) عز الدين محمد خوجة/ عبد الستار ابو غدة- صناديق الاستثمار الإسلامية- منشورات مجموعة دلة البركة لإدارة التطوير و البحث- جدة/المملكة العربية السعودية- ط1- 1993م

● تقارير سنوية و مستندات داخلية لبنك السلام الجزائري:

- 1) التقارير السنوية للسنوات 2011م، 2012م، 2013م، 2014م، 2015م، 2016م، 2017م، 2018م.
- 2) مستندات داخلية لبنك السلام- الجزائر.
- 3) أوراق لدورة تكوينية لموظفي البنك.

ثامنا: مقابلات شخصية:

- السيد عبد النور حطالي- مكلف بالأعمال- إدارة النشاط التجاري/ المديرية العامة لبنك السلام- الجزائر- المتواجدة ب 233 شارع أحمد واكد/ دالي إبراهيم- الجزائر العاصمة.
- السيدة نوي مريم- مكلفة بالأعمال بخلية النشاطات العقارية / المديرية العامة لبنك السلام- الجزائر- المتواجدة ب 233 شارع أحمد واكد/ دالي ابراهيم- الجزائر العاصمة.
- السيدة إيناس ميلي- مستشارة زبائن رئيسية/ فرع قسنطينة- بنك السلام/ 08 شارع زويش عمار- سيدي مبروك/ قسنطينة.

❖ المراجع باللغة الاجنبية:

- 1) Adam , Nathif J and Abdulkader Thomes, Islamic Bands ; your Guide to issuing , Structuring and Investing in Sukuk, London, Euromoney books, 2004,.
- 2) Hans Visser, **Islamic Finance- Principles and Practice**, USA ,Publishing : Edward Elgar, ED' 03, 2019.
- 3) Mohamed Obaidullah, Introduction To Islamic Microfinance, India , Published by ; IBF Net P Limited, Islame relief worldwide, 2008..
- 4) Safdar Alam, **Islamic Banking in Praticce**, Retail Banking, Financing and Investments,2020 , Vol :03/ N :01..
- 5) Siti Marsila Mhd Ruslan – **The Financial Performance of Islamic Real estate Investment Trusts(Reits) in Malaysia**-Asian Academy of Manage,ent Journal of Accounting and Finance- Vol :15 , No :1, 2019.

الملاحق



AL SALAM BANK
السلام بنك
Algeria الجزائر

ملف طلب التسهيلات

الوثائق اللازمة ارفاقها لطلب تسهيلات :

Documents à joindre :

- طلب التسهيلات ممضي من طرف المفوض القانوني عن الشركة،
Demande de crédit signée par le représentant légal de l'entreprise ;
- الميزانيات لثلاث سنوات السابقة مصادق عليها من طرف المدقق المحاسبي و ممضية
من طرف الشركة (الشركات الناشطة) أو الميزانيات الجبائية ،
Bilans des 03 derniers exercices approuvés par un commissaire aux comptes et signés par l'entreprise (entreprise en activité) ou bilan fiscaux ;
- تقرير مدقق الحسابات،
Rapport des commissaires aux comptes (CAC) ;
- الميزانية الافتتاحية و الميزانية المتوقعة للسنة المراد تمويلها موقعة من طرف الشركة
(حديثة النشأة)،
Bilan d'ouverture et bilan prévisionnel de l'exercice à financer signés par l'entreprise (nouvelle création)
- مخطط تمويل الاستغلال مقسم الى أرباع السنة للسنة المراد تمويلها ،
Plan de financement de l'exploitation étalé par trimestre pour l'exercice à financer).
- المستندات و الوثائق المتعلقة بنشاط الشركة (عقود، صفقات ، طلبات ، ...)
Les documents afférents à l'activité de l'entreprise (contrats, marchés, bons de commandes en cours)
- محاضر الجمعيات العادية و الغير العادية للأشخاص المعنويين،
Procès verbal des assemblées générales ordinaires et extraordinaires pour les personnes morales.
- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري،
Copie certifiée conforme du registre de commerce.
- نسخة مصادق عليها من القانون الأساسي للشركة،
Copie certifiée conforme des statuts pour les personnes morales.
- مداولة الشركاء أو مجلس الإدارة لتفويض المسير لطلب القروض البنكية اذا لم يكن هذا
التفويض صريح في القانون الأساسي للشركة ،
Délibération des associés ou conseil d'administration autorisant le gérant à contracter des emprunts bancaires si cette disposition n'est pas prévue dans les statuts.
- نسخة مصادق عليها من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية،
Copie certifiée conforme du bulletin officiel des annonces légales (BOAL).
- نسخة طبق الأصل لعقد ملكية أو استئجار المحلات ذات الاستعمال المهني،
Copie certifiée conforme du titre de propriété ou du bail de location des locaux à usage professionnel.
- نسخة طبق الأصل للشهادات الضريبية و شبه الضريبية حديثة (أقل من ثلاثة أشهر)،
Les documents fiscaux et parafiscaux (Situation apurée datant de moins de 3 mois).
- استمارة كشف مركزية المخاطر ممضية من طرف ممثل الشركة (نموذج مرفق).
L'imprimé « autorisation de consultation de la Centrale des risques » dûment signé (modèle joint en annexe).



AL SALAM BANK
الجزائر Algeria

طلب تمويل مصرفي

CANEVAS DE DEMANDE DE FINANCEMENT

الرجاء الاهتمام بملء المعلومات الضرورية بأقصى عناية ، حتى يتم الرد على طلبكم في أسرع الأجال.

Veuillez renseigner le canevas avec attention et permettez- nous de traiter votre demande de financement dans les meilleurs délais.



في

طلب تمويل

Demande de Financement

تملا من طرف المتعامل A renseigner par le client

تجديد التسهيلات
Renouvellement de crédit

تسهيلات جديدة
Nouvelle demande

القطاع: خاص: Privé
Branche
النشاط: عام: Public
Activité
الفرع: Agence
رقم الحساب: N° de compte
تاريخ فتح الحساب: Ouvert le

1_ التعريف بالمؤسسة

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

التسمية الكاملة: Dénomination complète
فرع: Filiale de
اختصار: Abréviation
الهاتف: Tél.
فاكس: Fax
البريد الإلكتروني: Email
الشكل القانوني: Forme juridique
رأس مال الشركة: Capital social
تاريخ النشأة: Date de création
تاريخ بداية النشاط: Date début d'activité
تسجيل في السجل التجاري رقم: Lieu Date
في: Immatriculation au R.C. : N°
عنوان المقر الرئيسي: Adresse du siège



ملكية
PROPRIETE

الطبيعة القانونية لمحللات تواجد المقر: إيجار
LOCATION : Nature juridique des locaux servant de siège

مكان تواجد وحدة الإنتاج :

Implantation de l'unité de production

الطبيعة القانونية لقطعة الأرض المشيد عليها المصنع و كذا المساحة:

Nature juridique du terrain servant d'assiette pour l'usine et superficie

طبيعة النشاط : الرئيسي : الثانوي:
Nature de l'activité Principale Secondaire

قدرة الإنتاج :

Capacité de production

القيمة :

Valeur

المركبة : الكمية

Quantité Installée

القيمة :

Valeur

الصفقية : الكمية

Quantité Réelle

طبيعة السلع المباعة (نشاط التداول):

Nature des marchandises vendues (Activité de négoce)

طبيعة المنتجات المصنعة:

Nature des produits fabriqués (Activité de transformation)

تقديم الخدمات (نشاط الخدمات):

Prestation fournies (Activité de service)

البناء، الأشغال العمومية و الري (نشاط الإنجازات):

B.T.P.H. (Activité de réalisation)

المسيرون:

Dirigeants

اسم و لقب المالك (شركة شخصية أو ذات الشخص الوحيد):

Nom et prénom du propriétaire (pour les affaires personnelles ou sur associé unique)

اسم و لقب رئيس المدير العام أو المدير العام:

Nom et Prénom du PDG ou DG (pour les SPA et SA)

اسم و لقب المسير:

Nom et prénom du gérant (pour les SARL et SNC)

السن:

Age

المستوى العلمي (التكوين):

Formation



التجربة المهنية:

Expérience professionnelle

اسم المدير المالي:

Nom du Directeur financier

عدد العمال: من بينهم

Dont

Effectifs

اطارات: مشرفين: مطبقين:

Exécution

Agents de maîtrise

Cadres

حجم الرواتب السنوي (دج):

Masse salariale annuelle (DA)

أراضي و مباني الاستغلال

Terrains et bâtiments d'exploitation

مالك ___ ك Propriétaire مستأجر ___ ج Locataire	تحت الرهن Hypothéqué	مساحة مشيده Superficie Construite	المساحة الإجمالية (أراضي) Superficie Totale (terrain)	العنوان و الرقم العقاري Adresse et n° du Titre Foncier	طبيعة الأصل Nature des biens
<input type="checkbox"/> ج L <input type="checkbox"/> ك P	<input type="checkbox"/> لا No <input type="checkbox"/> نعم Oui				
<input type="checkbox"/> ج L <input type="checkbox"/> ك P	<input type="checkbox"/> لا No <input type="checkbox"/> نعم Oui				
<input type="checkbox"/> لا L <input type="checkbox"/> ك P	<input type="checkbox"/> لا No <input type="checkbox"/> نعم Oui				

معدات الاستغلال

Equipements d'exploitation

ملاحظة Observation	قيمة الاقتناء Valeur d'acquisition	سنة الاقتناء Année d'acquisition	المعدات Equipements



الأموال العقارية للشركاء/المساهمين
Surface immobilière des associés/actionnaires

الدائنين بالرهن Créancier hypothécaire	القيمة التقديرية Valeur estimative	طبيعة الملكية العقارية Nature du bien immobilier	شركاء / مساهمين Associé/Actionnaire

شركات اخرى ملكية الشركاء الرئيسيين
Autres affaires appartenant aux principaux associés

شركات موطنة لدى البنوك الأخرى Affaires domiciliées chez les confrères		شركات موطنة لدى مصرف السلام Affaires domiciliées à AL SALAM BANK		أسماء الشركاء Noms des associés
الالتزامات Engagements	اسم الشركة Raison sociale	الالتزامات Engagements	اسم الشركة Raison sociale	

2_ نشاط المؤسسة

ACTIVITE DE L'ENTREPRISE

المشتريات
Achats

طريقة الدفع Mode de réglement	الموردون Fournisseurs				المشتريات Achats
	المحليين Locaux		الأجانب Etrangers		
	ألف دج KDA	الاسم Noms	ألف دج KDA	البلد Pays	



المبيعات
Ventes

طريقة التدصيل Mode de règlement	الزبائن Clients				المبيعات Ventes
	المحليين Locaux		الأجانب Etrangers		
	ألف دج KDA	الاسم Noms	ألف دج KDA	البلد Pays	

3_ التسهيلات المطلوبة

FINANCEMENTS DEMANDES

نوع التسهيلات (دج)
Formes des crédits (DA)

المبالغ المطلوبة Montants sollicités		نوع التسهيلات Formes des crédits
بالعملة الصعبة Devises	بالدينار Dinars	
		المجموع Total

الضمانات المقترحة (دج)
Garanties à proposer (DA)

قيمة الضمان Valeur de la garantie	طبيعة الضمان Nature de la garantie



الالتزامات لدى البنوك الأخرى (دج) Engagements auprès d'autres banques (DA)

الضمانات المقدمة Garanties fournies	مجموع الالتزامات Total des engagements	البنك Banque
		المجموع Total



الوثائق اللازمة إرفاقها مع الطلب الحالي :
Documents à joindre

- طلب التسهيلات ممضي من طرف المفوض القانوني عن الشركة ،
Demande de crédit signée par le représentant légal de l'entreprise ;
- الميزانيات لثلاث سنوات السابقة مصادق عليها من طرف المدقق المحاسبي و ممضية من طرف الشركة (الشركات الناشطة) أو الميزانيات الجبائية ،
Bilans des 03 derniers exercices approuvés par un commissaire aux comptes et signés par l'entreprise (entreprise en activité) ou bilan fiscaux ;
- تقرير مدقق الحسابات ،
Rapport des commissaires aux comptes (CAC) ;
- الميزانية الافتتاحية و الميزانية المتوقعة للسنة المراد تمويلها موقعة من طرف الشركة (حديثه الشئة)
Bilan d'ouverture et bilan prévisionnel de l'exercice à financer signés par l'entreprise (nouvelle création)
- مخطط تمويل الاستغلال مقسم الى أرباع السنة للسنة المراد تمويلها (نموذج مرفق) ،
Plan de financement de l'exploitation étalé par trimestre pour l'exercice à financer (modèle joint en annexe).
- المستندات و الوثائق المتعلقة بنشاط الشركة (عقود، صفقات ، طلبيات ، ...)
Les documents afférents à l'activité de l'entreprise (contrats, marchés, bons de commandes en cours)
- محاضر الجمعيات العادية و الغير العادية للأشخاص المعنويين ،
Procès verbal des assemblées générales ordinaires et extraordinaires pour les personnes morales.
- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري،
Copie certifiée conforme du registre de commerce.
- نسخة مصادق عليها من القانون الأساسي للشركة،
Copie certifiée conforme des statuts pour les personnes morales.
- مداولة الشركاء أو مجلس الإدارة لتفويض المسير لطلب القروض البنكية اذا لم يكن هذا التفويض صريح في القانون الأساسي للشركة.
Délibération des associés ou conseil d'administration autorisant le gérant à contracter des emprunts bancaires si cette disposition n'est pas prévue dans les statuts.
- نسخة مصادق عليها من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية،
Copie certifiée conforme du bulletin officiel des annonces légales (BOAL).
- نسخة طبق الأصل لعقد ملكية أو استئجار المحلات ذات الاستعمال المهني،
Copie certifiée conforme du titre de propriété ou du bail de location des locaux à usage professionnel.
- نسخة طبق الأصل للشهادات الضريبية و شبه الضريبية حديثة (أقل من ثلاثة أشهر)،
Les documents fiscaux et parafiscaux (Situation apurée datant de moins de 3 mois).
- استمارة كشف مركزية المخاطر ممضية من طرف ممثل الشركة (نموذج مرفق).
L'imprimé « autorisation de consultation de la Centrale des risques » dûment signé (modèle joint en annexe).

توقيع و ختم الشركة
Signature & cachet de l'entreprise

التذكير : الرجاء توفير جل الوثائق السابقة الذكر لتمكيننا من دراسة ملفكم.
INB : Prière de remplir l'ensemble des conditions énoncées ci-dessus afin de nous permettre d'étudier votre dossier.



Annexe 3



Formulaire de demande

Financement d'un bien immobilier _ Aux particuliers

Renseignements sur Acheteur (s)				
Nom				
Nom de jeune fille				
Prénom				
Date de naissance				
Situation familiale	Célibataire	<input type="checkbox"/>	Célibataire	<input type="checkbox"/>
	Marié	<input type="checkbox"/>	Marié	<input type="checkbox"/>
	Divorcé	<input type="checkbox"/>	Divorcé	<input type="checkbox"/>
	Veuf	<input type="checkbox"/>	Veuf	<input type="checkbox"/>
Niveau d'instruction				
Adresse actuelle				
Ville				
Code postal				
Téléphone personnel				
Téléphone portable				
Adresse E-mail				
Nombre d'enfants à charge				
Profession				
Nom de votre employeur actuel				
Adresse de votre employeur				
Téléphone professionnel				
Votre contrat de travail (CDI, CDD, etc ...)				
Période d'essai terminée	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
Ancienneté de votre emploi actuel	<input type="checkbox"/> Mois	<input type="checkbox"/> Années	<input type="checkbox"/> Mois <input type="checkbox"/> Années	
Revenus mensuels nets				
Banque actuelle principale				
Agence				
N° de compte				
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Renseignements sur votre patrimoine			
Compte Epargne		DA	DA
Autres (Biens immeubles ou meubles)		DA	DA
Autres précisions qui vous semblent utiles			

Renseignements sur vos charges				
	Acheteur		Co-Acheteur	
	Echéance finale	Mensualité	Echéance finale	Mensualité
Remboursement emprunt immobilier		DA		DA
Crédit voiture		DA		DA
Autres		DA		DA
Loyer à payer		DA		DA
Autres		DA		DA
Autres précisions qui vous semblent utiles				

Description de votre projet			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf promotionnel auprès d'un promoteur immobilier <input type="radio"/> Appartement <input type="radio"/> Maison individuelle			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un logement neuf ou ancien auprès d'un particulier			
<input type="checkbox"/> Acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation			
<input type="checkbox"/> Auto Construction			
<input type="checkbox"/> Extension habitation individuelle			
<input type="checkbox"/> Aménagement et Rénovation			
Nombre de pièces		Surface habitable	
<ul style="list-style-type: none"> • Le type d'habitation : 1. Propriétaire 2. Locataire 3. Cohabitation avec les parents 4. Logement de fonction 			

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au : 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions. En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.

Annexe 3

Financement de votre projet			
Valeur du bien			DA
Montant du prêt sollicité		DA	Durée
Garanties supplémentaires proposées			

Nous soussignés, certifions sincères et exactes toutes les informations fournies, ci-dessus. Et nous nous engageons à fournir tout justificatif nécessaire et en tenir Al Salam Bank Algeria informée de toute modification pouvant affecter ces informations.

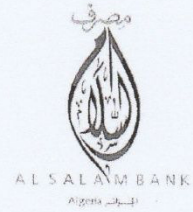
Aussi, nous consentons à ce que la banque recueille, auprès de tout organisme ou toute personne détenant des informations sur nous, les renseignements nécessaires sur notre solvabilité ou situation financière.

Formulé à : _____ Date : _____

Signature de l'Acheteur

Signature du Co Acheteur

Pour tout renseignement ou aide, n'hésitez pas à nous appeler au - 021 37 27 17. Un conseiller vous aidera dans votre démarche et répondra à vos questions.
En complétant soigneusement ce formulaire vous informez la banque sur votre projet. De la qualité et de la pertinence de vos informations, dépendra nos propositions.



PROMESSE DE VENTE IMMOBILIERE Acte Sous-seing privé

1. Identifiant du client « acheteur »:

- a. Nom et prénom :
- b. Date et lieu de naissance :
- c. Profession :
- d. Employeur :
- e. Adresse :

2. Identifiant du vendeur :

- a. Nom et prénom :
- b. Date et lieu de naissance :
- c. Adresse :

3. Description du bien immobilier :

Type de logement :

- | | | |
|------------------------|-----------------------|----|
| - Logement collectif : | - Maison individuelle | |
| - Nombre de pièces: | - Superficie globale | m2 |
| - Etage : | - Superficie bâtie | m2 |
| - Superficie : | - Nombre d'étage | |
| - Adresse : | | |
| - Ville : | Commune : | |

4. Le Prix :

Le prix de cession fixé par les deux parties est de :

Ce prix de cession est ferme et non révisable durant toute la période de validité de l'offre.

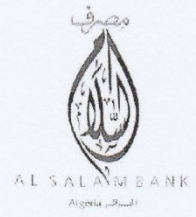
Préciser la durée de l'offre :

5. Origine de la propriété :

Bien immobilier acquis suivant acte (de propriété ou livret foncier) N°.....établi
en date du.....et publié à la conservation foncière desous
le numéro.....volume.....du.....

البنك الإسلامي

Annexe 07



Autre informations :

6. Conditions de la transaction :

Modalités de paiements :

7. Coordonnées du notaire qui aura traité le dossier (éventuellement) :

Fait àLe

Le vendeur

L'acheteur « client »

Ce document doit être légalisé auprès d'une autorité compétente



ANNEXE 08

LETTRE D'ENGAGEMENT AMENAGEMENT

Je soussigné (e) M / M^{mc} / M^{elle}
fils (fille) de et de.....
Né (e) le..... à.....
Ayant bénéficié d'un financement destiné à l'aménagement de mon bien.....
.....
D'un montant de DA
auprès d'AL SALAM BANK ALGERIA, Agence de.....
M'engage personnellement à utiliser ledit montant uniquement dans le cadre réglementaire de
l'octroi du financement susmentionné soit, Aménagement du bien immobilier.

Cet engagement ne peut, en aucun cas, être contesté pour quelque motif que ce soit.

Date et signature

Ce document doit faire l'objet d'une légalisation auprès des services concernés de l'APC

Annexe 5

(Papier en-tête de l'employeur)

Date :

Engagement irrévocable de domiciliation de salaires

A / AL SALAM BANK- ALGERIA .
AGENCE :

Faisant suite à la demande de notre employé(e), Mme/Melle/Mdatée duet ayant pour objet la domiciliation de ses salaires en vos guichets, nous soussignés....., déclarons nous engager en vertu de la présente, irrévocablement et inconditionnellement à transférer, à (chaque fin de mois) (période de virement variant selon chaque employeur) , le salaire mensuel net et/ou tous les dus de notre employé(e) sus nommé(e) à son compte N°.....ouvert sur les livres de votre agence **AL SALAM BANK**, et dont le numéro nous a été communiqué dans la demande ci-dessus évoquée, et ce jusqu'au remboursement total de sa dette vis-à-vis de votre banque.

Aussi, et en cas de cessation de la relation de travail (licenciement, démission, abandon de poste ou départ en retraite), nous nous engageons à informer sans délais **AL SALAM BANK** et nous procéderons au virement de son solde de tout compte, indemnité ou prime de départ et/ou licenciement, et ce en remboursement partiel ou intégral de la créance détenue par **AL SALAM BANK**.

Cet engagement demeurera valable et ne cessera de produire ses effets qu'à la réception d'un écrit de votre part nous demandant l'interruption de domiciliation de salaires, et ce sous notre entière responsabilité.

Le présent engagement est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à, le.....

Signature de l'intéressé

Signature et cachet de l'employeur
(Responsable habilité)

ملحق رقم (03): نموذج لعقد شركة ملك في عقار (تمويل بالتهئية)

ANNEXE 36

عقد شركة ملك في عقار

عقد رقم :/.....

(عقار مملوك للمتعامل)



بين:

مصرف السلام الجزائر شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، والكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والممثل من قبل السيد مدير فرع

من جهة و يشار إليها فيما يلي "بالمصرف/الطرف الأول"

والسيد(ة) المولود(ة) ب: بتاريخ الحامل(ة) ل (رخصة السياقة/بطاقة

التعريف الوطنية) رقم : الصادرة بتاريخ عن

والساكن(ة) ب:

من جهة أخرى و يشار إليه فيما يلي "بالمتعامل/الطرف الثاني"

...% من ملكية العقار للمصرف.

...% من ملكية العقار للمتعامل.

المادة الرابعة: التسجيل

يبقى العقار مسجلا باسم الطرف الثاني على أن يقدم الطرف الثاني سند ضد ثبت أن العقار بقي مسجلا باسمه على سبيل الأمانة وأنه لن يتصرف إلا بإذن شريكه لا لنفسه ولا للغير، وإذا بيع العقار فإن ثمن البيع يوزع بين الشريكين بنسبة حصة كل منهما في ملكية العقار، ولا يحق لأحد الشريكين بيع العقار إلا بموافقة الشريك الآخر الكتابية، وإذا هلك أو تلف فإنه يهلك عليهما بنسبة مشاركة كل منهما في الملك.

المادة الخامسة: الصيانة والتأمين

يوكل الطرف الأول الطرف الثاني بأعمال الصيانة والتأمين التي يتطلبها العقار ويتحمل الشريكان هذه النفقات بنسبة مشاركة كل منهما في العقار.

المادة السادسة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من تمهيد وست مواد، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها.

ويصرح العميل أنه قرأ هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعابا تاما وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل للنقض.

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين المصرف والمتعامل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن المتعامل يملك العقار المحددة مواصفاته ضمن طلب التمويل والوثائق المرفقة.

وحيث إنه يعرض على المصرف شراء حصة شائعة منه.

وحيث إن المصرف يرغب في شراء حصة شائعة من هذا العقار.

وبما أن الطرفين يتمتعان بكامل الأهلية القانونية للتعاقد فقد تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: الموضوع

اشترى المصرف من المتعامل حصة شائعة تقدر بـ 0.0% من العقار المملوك له والمحددة مواصفاته في طلب التمويل وضمن الوثائق المرفقة والتي تعد جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، وعليه صار كل من الطرفين حائزا للحصة شائعة في ملكية العقار حسبما هو محدد أدناه.

المادة الثانية: ثمن الشراء

يتمثل ثمن الشراء في دج.

المادة الثالثة: توزيع حصص الملكية

بناء على شراء المصرف الحصة الشائعة المحددة أعلاه من العقار، فإن حصص ملكية العقار توزع بين الطرفين كالتالي:

وبناء على ما تقدم بجزء من توقيع هذا العقد بتاريخ: ____/____/____ م

الطرف الثاني / المتعامل

(اسم المتعامل متبوعا بخط اليد قرأته ووافقت عليه)

الطرف الأول / المصرف

ملحق رقم (04): نموذج لعقد إيجار حصة شائعة في عقار

ANNEXE 37

عقد إيجار حصة شائعة في عقار



عقد رقم :/....

أبرمهذا العقد بينكلمن:

مصرف السلام الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530. الممثل من قبل السيد مدير فرع من جهة و يشار إليها فيما يلي بـ: " الطرف الأول/ المؤجر"

و:

المولود(ة) ب:	السيد(ة)
رقم :	المولود(ة) ب:
و الساكن(ة) ب:	رقم :
السيد (ة)	الصادرة بتاريخ
المولود(ة) ب:	بتاريخ
رقم :	الخامل(ة) ل (رخصة السياقة/بطاقة التعريف الوطنية)
و الساكن(ة) ب:	عن
	عن
	الخامل(ة) ل (رخصة السياقة/بطاقة التعريف الوطنية)
	عن

من جهة أخرى و يشار إليه(ها) فيما يلي فرديا أو جماعيا بـ: " الطرف الثاني/المستأجر"

تمهيد:

المادة الثانية: المعاينة والاستلام والإضافات والنققات

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة وتسلمها وقبلها بمجالها الراهنة وأنها في حالة صالحة للاستعمال لتحقيق المنفعة المقصودة من إبرام هذا العقد. وافق المؤجر على أنه يجوز للمستأجر إدخال تعديلات وإضافات على العين المؤجرة ، والتأجير من الباطن للغير بموافقة المؤجر الكتابية، على أن يكون هو المسؤول أمام الغير المستأجر من الباطن. نفقات الصيانة التشغيلية (الاعتيادية) للحصة المؤجرة التي يقتضيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تكون على نفقة المستأجر أما نفقات الصيانة الأساسية فهي على المؤجر.

يوكل المؤجر المستأجر في إجراء الصيانة الأساسية والتأمين على العين المؤجرة وتكون نفقات التأمين والصيانة الأساسية على المؤجر والمستأجر بنسبة حصة كل منهما في العقار وعلى المستأجر أن يحظر المؤجر عن وقوع الخطر الذي يترتب عليه استحقاق التعويض فور حدوثه.

المادة الثالثة: فسخ العقد

يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن كافة الأضرار الفعلية التي لحقت به في حالة إخلال المستأجر بالتزامات التي يرتبها عليه عقد الإيجار.

كما يفسخ العقد من تلقاء ذاته إذا هلكت العين هلاكاً كلياً.

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين المصرف والمتعامل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد. وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد. حيث إن الطرف الأول يملك حصة شائعة تبلغ نسبتها % من العقار المحددة مواصفاته ضمن الوثائق والمستندات المرفقة والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار حصة الطرف الأول، فقد وافق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعترية قانوناً وشرعاً على الشروط والأحكام الآتية:

المادة الأولى: الموضوع

أجر الطرف الأول للطرف الثاني حصته الشائعة المبنية أوصافها وقيمتها ونسبتها ضمن الوثائق والمستندات المرفقة والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، لمدة _____ اعتباراً من تاريخ توقيع هذا العقد وقد حددت أجرتها الإجمالية بـ _____ ، تسدد على أساس _____ شهرياً كما هو مبين في جدول الاسداد المرفق عليه مع المتعامل، والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه. يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

ANNEXE 37

المادة الرابعة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من تمهيد وأربعمواد، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها بعد استيفاء إجراءات التسجيل.

ويصرح العميل أنه قرأ هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعاباً تاماً وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاماً كاملاً لا رجوع عنه وغير قابل للنقض.

وإذا كان الهلاك نتيجة تعدي المستأجر أو تفريطه أو مخالفته لشروط عقد الإيجار فإنه يضمن قيمة العين السوقية عند الهلاك، وفي هذه الحالة تتوقف الأجرة ويستحق الطرف المؤجر مبلغ التأمين ويخصم مبلغ التأمين من قيمة التعويض المستحق. أما إذا هلكت العين جزئياً أو تلفت فإن العقد يبقى وعلى المؤجر أن يقوم بأعمال الصيانة وإصلاح العين المؤجرة حتى تعود كما كانت على نفقته ويعفى المستأجر من الأجرة طول المدة التي لم تكن العين فيها صالحة للاستعمال على أن هذا التلف أو الهلاك الجزئي إذا كان بسبب من جانب المستأجر فإنه يلتزم هو بإصلاح العين ويدفع الأجرة مدة الإصلاح.

وبناء على ما تقدم تجرتوقيع هذا العقد في بتاريخ: / / م

الطرف الثاني / المتعامل
قرأته ووافقت عليه (بخط اليد)

الطرف الأول / المصرف

A L S A L A M B A N K

الجزائر Algeria

ANNEXE 40

عقد استصناع



عقد رقم :/.....

أبرمهذا العقد بينكلمن:

مصرف السلام_الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530. للممثل من قبل السيد مدير فرع من جهة و يشار إليها فيما يلي بـ: " الطرف الأول/ الصانع"

و:

السيد(ة)	المولود(ة) بـ:	بتاريخ	لحامل(ة) ل (رخصة السياقة/بطاقة التعريف الوطنية)
	رقم :	الصادرة بتاريخ	عن
و الساكن(ة) بـ:			
السيد (ة)	المولود(ة) بـ:	بتاريخ	الحامل(ة) ل (رخصة السياقة/بطاقة التعريف الوطنية)
	رقم :	الصادرة بتاريخ	عن
و الساكن(ة) بـ:			

من جهة أخرى و يشار إليه(ها) فيما يلي فرديا أو جماعيا بـ: "الطرف الثاني/المستصنع"

تهنيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحسا بالجارية الموقعة بينا المصرف والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى أن يعمل في الجزائر المصرف وفق أحكام الشريعة الإسلامية بالاستثمار في بيع وشراء الأعيان الموصوفة في الأذمة التقييمية مصنعة بمواد معدة وتسليمها في وقت محدد وفقا لثمن معين في وقت صنعها عند التعاقد أو بعدها على أساس محددة، وفقا لأحكام عقد الاستصناع.

بالإشارة إلى الرغبة في إقامة المشروع والبيئة أو وصفه في الطلب والملف المرفق به، والذات يشكالنجزه لا يتجزأ من العقد.

بالإشارة إلى الحياة المستصنعة على جميع المستندات القانونية الضرورية. بالإشارة إلى الطلب المستصنع وتولي الصانع تنفيذ المشروع، وتحدد له مواصفاته ومخططاته وتفصيلات المشروع وعفيالطلب والملف المرفق به.

وبما أن الطرفين يتمتعا بكامل الأهلية الشرعية والقانونية للتعاقد، فقد تم الاتفاق والتراضي على ما يأتي:

المادة الأولى: الموضوع

بناء على هذا العقد يقوم الصانع بتنفيذ المشروع الذي تقدم به المستصنع، على الوجه المطلوب منه، والمبني في الطلب والملف المرفق به فيما يتضمنه مخططا ومواصفاته هندسية وفنية، وهذا في إطار عقد استصناع.

المادة الثانية: ثمن الاستصناع

اتفق الطرفان لتحدد ثمن الاستصناع بمبلغ إجمالي قدره دج. (بالأحرف والأرقام).

عقد استصناع _ اسم المتعامل

بتاريخ :

ANNEXE 40

2 - في حالة وجود أي أبعاد إضافية أو تعديل غير فيها المستصنعاً ويقترحها، مما قد يؤثر على شروط وطبيعة الاستصناع، فإن على المستصنع استشارة الصانع أو اتفاقه مع لجنة التقييم، وعلى المستصنع أيضاً إبلاغ الصانع بموافقة الجهات المختصة والمهندسين استشاريين بعد الاضطلاع بالخطط والخطط الإضافية وذلك على نفقته.

المادة السابعة: تعهدات التزامات المستصنع

يتعهد المستصنع بما يأتي:

- 1 - تسليم كامل مساحة الأرض (موقع المشروع) وهيخالية من أي شواغل وصلح للبدء في أعمال البناء وذلك بعد التوقيع على العقد مباشرة.
- 2 - تقديم جميع تراخيص البناء اللازمة للصانع.
- 3 - تحمل جميع الضرائب والرسوم المفروضة على المشروع.
- 4 - تحمل مسؤولية أي إشكاك أو ترغيب غير بسبب أسباب لا للطريق أو ما يمتدحقوق المرور.

- 5 - عدم بيع أو رهنا العقار أو أي جزء منها والتصرف فيها بشكل كامل أو أشكال، إلا بحسب تسديد كامل الأقساط المستحقة.
- 6 - للمستصنع تعيين مهندس استشاري ووكيل عنهما لإشراف على تنفيذ مراحل البناء المختلفة والتأكد من الالتزام بجميع الأعمال، وأنهما قد تطبقا لرسومات والمخططات الصاممها المعمدة من الجهات المختصة والمتفق عليها، كما يقوم بفتح قرار الإنجاز إضافة من منظمة الصانع تعيؤكد فيها أن الأعمال قد تم على الوجه المطلوب والمتفق عليه.

المادة الثامنة: تعهدات التزامات الصانع

يلتزم الصانع بتسليم المشروع وعقبا لأجل المتفق عليه، ومطابقا للمواصفات المطلوبة، إلا إذا واجه الصانع تعقبات تنفيذ المشروع وعظروا فطرية أو استثنائية أدت إلى التأخير في تسليم المشروع.

يلتزم الصانع بتحديد موعد ولا زمنية لتفصيل السير الأعمال والمرحلة تنفيذها من حين آخر خلال فترة التنفيذ، ويؤكد للصانع الرجوع إلى المستصنع من أجل استشارة تكملتها لأمر ذلك، قبل مباشرة تنفيذ أي منها لأعمال.

المادة التاسعة: الضمانات

ضمانا لتسديد ثمنها ليعمحل هذا العقد بما في ذلك الأصل، نسبة الريح، والمصاريف الأخرى، يلتزم الصانع بميلتخصيص كل الضمانات العينية و/أو المالية و/أو الشخصية التي يطلبها الطرف الأول.

المادة العاشرة: هلاك العين المصنعة أو نزوع ملكيتها وحلول التعويض محل العين المرهونة

1 - إذا هلكت العين المصنعة أو تلفت أو نزوع ملكيتها بعد تسليمها للمستصنع فعلى هذا العقد يقسار إلى ولاية فسحو يلتزم المستصنع بدفع أقساط الاستصناع موعدا مستحقا فيها.

3 - إذا نزعت ملكية العين المصنعة - أو غيرها من الأعيان التي رهنتها المستصنع للصانع - للمنفعة العامة أو غيرها أو هلكت أو تلفت بخط الغير استحق الصانع تعويضاً عن جميع الأضرار التي تلحق بها لجهة المختصة بما يلزم على الملكية أو يلزمها المسؤولون لها كأ والتلف، وبما يصال الصانع لهذا التعويض حقوقاً دائمة من حقوقه في استحقاقه، وما قد يزيد عن ذلك المستحقات التي كونه مستحقاً للمستصنع في حالة عدم تغطية تلك التعويضات لالتزامات الصانع الصانع عن المبلغ المتبقية من المدينونية بطلب تنفيذها للمستصنع.

المادة الحادية عشرة: التأخير في السداد

1 - في حالة تأخر المستصنع عن سداد أقساطه من أقساطه من استصناعاً غير مستحقاً فهو يد وغير مرقب، ول، فإن تخفيض الطرف الألفي التبرع عنهما بنسبة تعادل العائد السنوي المنصوص عليه في الشروط المصرفية العامة يضاف إليه نسبة 2%، لا يستفيد منها الصانع، وإنما تصب في صندوق التبرع الذي هو المخصص لأعمال البر والخير وتصرفه بمرور هبة الرقابة الشرعية للمصرف وعلمها.

2 - في حالة تخلف المستصنع عن سداد أقساطه من أقساطه من استصناعاً غير مستحقاً فهو يد وغير مرقب، وتسديد المبلغ المتبقية دفعة واحدة، ويلتزم المستصنع سدادها وفقاً لذلك.

المادة الثانية عشرة: فسخا العقد وسقوطه الآجال

يجوز للصانع فسخ هذا العقد بإشعار خطي للمستصنع وتسقط جميع الآجال المنصوص عليها فيما لم يجر ذلك إلا إذا هلك أو تلفت الحيا الآلية:

- 1 - عدم احترام (التزام) المستصنع لأشروط من شروط وطهذ العقد.
- 2 - إذا ثبت عدم صحة التعهدات والبيانات التي قدمها المستصنع في هذا العقد أو فيما يستند أو شهادة تتعلق به علن أو بغيره من مصالح الصانع للخطر.
- 3 - في حالة الإفلاس، التسوية القضائية، التوقف عن الصنع.

4 - في حالة عدم تمكن الصانع من السداد من أخذ الضمانات المخصصة من المستصنع لفائدة الصانع وأسبقه وأخصصته هذه الممتلكات لفائدة بائعاً ودائناً آخر.

5 - في حالة ما إذا كان المستصنع محملاً بتابعه قضائية تتعلق بتعليقها المالية.

6 - في حالة وفاة المدين، يعتبر أصل الدين ينقسم بنسبة الريح، التكاليف والمصاريف غير قابلة للتجزئة، مستحقاً، ويمكن تطالبهم بكل واحد من المدينين، غير أنهم يكتفون ببناء المدينين للشرعيين وزوجها الاستفاد من

ANNEXE 40

المادة الخامسة عشرة: القانون الواجب التطبيق

يخضع هذا العقد ويفسر ويحدد نطا تطبيقه ويكمل ما لم يرد ذكره فهو وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والنظام الأساسي للطرف الأول ولوما لا يتعارض معهما من القوانين السائدة في الجمهورية الجزائرية.

المادة السادسة عشرة: المرفقات

تعتبر مرفقات العقد وأمستنداتها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكتمل له.

المادة السابعة عشرة: حالات المنازعات

اتفاق الطرفان على أن يخلفا شئاً عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيرها أو ادعاء من أحد الطرفين لم يتمكنا الطرفان تحلهما أو ياحلال

30 يوماً متتاراً بإخطار أحد الطرفين، بحال محكمة بترم ادرايا لفرع التجاري/المدني.

المادة الثامنة عشرة: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

ويقبل هذا العنوان المحترم بالنسبة للعميل المشعر الصانع بتغييره بموجب كتاب رسمي بالبريد المسجل إشعاراً بالوصول ليبيّن فيه عنوانه الجديد، وإلا تكتو جميعاً بالتبليغات القضائية وكلما يصدر عن الصانع إشعاراً لثانيه مقبولة عليه في عنوانه المذكور أعلاه.

المادة التاسعة عشرة: نسخ العقد

حرر هذا العقد متمهيداً وأربعة وعشرين مادة، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها بعد استيفاء إجراءات التسجيل.

ويصرح الطرفان بأنهما قد قرأا هذا العقد قبل التوقيع عليها وتفهموها واستوعبها باتاماً وأخوفاً قلعدها كمل محتوياته، ويلتزم بهما وورديتها التزاماً كاملاً لارجوع عنهما غير قابل للتلنقض.

تخذ التمويل بشرطاً أن يكونوا قادرين على سداد المصاريف غير القابلة للمراجعة والمنازعة علناً أو تمسديداً التزامات المدين المتوقفة، فيما لو أعيد المنفعة عليها في هذا العقد.

7 - وبصفة عامة في كالاتي لالحالات الواردة في القانون المتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

8 - في حالة عدم تغطية التأمين المكتتب لقيمة العقار المنجز عن طريق هذا العقد.

المادة الثالثة عشرة: أحكام المعاملة

1

يرخص للمستصنع للصانع بموجب هذا العقد عند حلول أجل الاستحقاق، أن يخصم المبالغ المستحقة في هذا العقد، مما يكون للمستصنع محسباً بالتقوية باسمه بالصانع سواء كان تبادلياً أو بالعملة الأجنبية، ويفوضه في صرف العملة الأجنبية بسعر يوم الخصم، كما يحق للصانع بموجب هذا العقد حسابه بالتقوية بواحد، وإجراء المقاصة بين الأرصدة الدائنة والمدينة.

2

يسمح للمستصنع للصانع أن يحل محلها في تحصيل كالاتي في الأوراق التجارية الأخرى المسلمة للصانع لغاية التحصيل، إلا أن المستصنع يظل مسؤولاً أمام الصانع لغاية التسديد الكا يوالفعل للدين.

3 - يفوض المستصنع للصانع بما يتقدياً في حساب جميع المبالغ المدونة في حسابات التوديع/أول المهونة أو المقامة كأمينات مقدمة مقابل التمول بالتمويل الممنوحة دون حاجة للحصول على موافقة مسبقة من المستصنع، وللصانع الحق في نفي الصانع من حساب المبالغ المدونة (إلا في حين سداد المبالغ المستحقة في هذا العقد).

4 - في حالة تراجع المستصنع عن تمام المشروع و لكن بعد إنفاق الصانع مصروفات إدارية بغية إنجاز المشروع فإنه يحق للمصرف خصم هذه المصاريف وكذا التعويضات المستحقة من المبلغ المدفوع من المتعامل عند التعاقد وفي حال عدم كفايته يحق للصانع الرجوع على المستصنع بالمبلغ المتبقي.

المادة الرابعة عشرة: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون مصاريفه وحقوقه وأتعابها مضموناً في القضاة كذمصاريفها أيضاً في إجراءات التقيد. تحذرها البكتنكتصن لالمبالغ المستحقة الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عن مستقبلها على المتعامل المستصنع الذي يوافق على ذلك كإثبات دفعها مباشرة أو خصمها من حسابها وحساباتها المفتوحة له. صانعدون الحاجة إلى إذنته مسبقاً.

وبناء على ما تقدمت به يقر بتوقيع هذا العقد بتاريخ: ___/___/___م

الطرف الثاني / المتعامل

قرأته ووافقت عليه (بخط اليد)

الطرف الأول / المصرف

ALSALAMBANK

الجزائر Algeria

وعد بالاستئجار

وعد بالاستئجار رقم :/...../.....

نحن السيد (ة): (الواعده).

حضرة المدير العام لمصرف السلام - الجزائر

أعد أنا / نحن الموقع / الموقعين أدناه باستئجار العين المبنية في نموذج الشروط المرفق بهذا الوعد وهو جزء لا يتجزأ من الوعد، وهذا وعد ملزم لي / لنا بذلك.

الموضوع:

يلتزم الواعد بموجب هذا الوعد باستئجار العقار / حصة مقدارها% من العقار، المشار إليه في طلب الاستئجار / وفي المرفق رقم (1)، من الموعد له، وذلك كوقف والشروط المنصوص عليها في هذا الوعد.

مدة الإيجار وأجل السداد وكيفية:

مدة الإجارة الإجمالية سنوات / سنة تبدأ من تاريخ تسليم العين وتقدر أجرتها الإجمالية بـ ، تسدد على أساس أجرة شهرية.

يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

استعمال العين المؤجرة وصيانتها:

يلتزم الواعد بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعقار بصورة تحافظ عليه وعلمته من تغلغل ضالذ يتم استئجارها من أجله، علماً بيلتزم بتعويض أية أضرار قد تلحق بالمنشأة المؤجرة جراء عدم قيامها بصيانة المذكورة.

وتكون جميع مصاريف الصيانة الرئيسة للمبنى على المؤجر (الموعد له (المترمبذلك ويحتمل الواعد بما نيابة عن الموعد له إذا وكله بذلك ويخصم قيمتها من الأجرة إذا فشل الموعد له في سداد تكاليف المصاريف له.

التأمين على العين المؤجرة ومكوناتها:

وبناء على ما تقدم تجرت توقيع هذا الوعد بتاريخ: / / م

التوقيع:

AL SALAM BANK

الجزائر Algeria

ملحق رقم (07): نموذج لعقد إجارة موصوفة في الذمة:

ANNEXE 38

عقد إجارة موصوفة في الذمة



عقد رقم: /.....

أبرمهذا العقد بينكلمن:

مصرف السلام الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي ب 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530. الممثل من قبل السيد مدير فرع

من جهة و يشار إليها فيما يلي ب: " الطرف الأول/ المؤجر"

و:

السيدة(ة)	
المولود(ة) ب:	بتاريخ
رقم:	الصادرة بتاريخ
و الساكن(ة) ب:	
السيد (ة)	
المولود(ة) ب:	بتاريخ
رقم:	الصادرة بتاريخ
و الساكن(ة) ب:	

من جهة أخرى و يشار إليه(ها) فيما يلي فرديا أو جماعيا ب: "الطرف الثاني/المستأجر"

المادة الثالثة: استعمال العين المؤجرة وصيانتها

- 1 - يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في الغاية المتفق عليها، وبما يتفق مع طبيعتها، وقما هو محدد في الطلب المشار إليها أعلاه، وفيما يسمح به القانون وعليها نيذ لفحفظها عن أضرار الجرحى، ومنذ الكعدم السماح لغير المؤهلين باستعمالها، وكل مخالفة لذلك تكتسب حصولا لتعديبا لتقصير من قبله، مما يقيمه مسؤوليا في حقه.
- 2 - يلتزم الطرف الثاني بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعين المؤجرة بصورة تحافظ عليها وعلم نفعها للغرض الذي يتم استئجارها من أجله، علما يلتزم بتعويض أية أضرار قد تلحقها جراء عدم قيامها بالصيانة المذكورة كما يوكل للطرف الأول طرفا الثالث للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية للعين المؤجرة نيابة عن الطرف الأول والملتزم بذلك بحسب عقد الإيجار، والذي يتحمل كافة مصاريف الصيانة الرئيسية، و يلتزم مسداها للطرف الثاني الذي يحقله خصم قيمتها المتغيرة للأجرة إذا فشل الطرف الأول في سداد تلك المصاريف للطرف الثاني.
- 3 - رغم أن الطرف الأول يملك العقار إلا أنه مجر و في حياة الطرف الثاني ولذا كلفه تخيخه خضعا لإدارة رقابته ومشفرا تخيخه كونه مسؤولا عن أضرار يرضيها الغير بسبب استعمالها واستعماله.
- 4 - إحطار الطرف الأول بكافة الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة وأجزء منها، وذلك بمجرد حدوثها.
- 5 - إذا حقلها العين المؤجرة أيها كالأوتلفك ليمنع استعمالها في الغرض الذي أجزتها له، بسبب تعديبا للطرف الثاني وتقصيرها ومخالفتها لشروط هذا العقد، فإن العقد يفسخ من تلقا نفوقه كالأوتلف، و يلتزم الطرف الثاني

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين الطرف الأول والطرف الثاني التي تعتبر جزءا يتجزأ من هذا العقد. وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعتبر جزءا يتجزأ من هذا العقد. حيث إن الطرف الأول يملك سيمتلك العقار المزمع إنشاؤه والمحددة مواصفاته ضمن الملف التقني المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجاره بموجب إجارة موصوفة في الذمة من الطرف الأول والقبال للذالك وفقا للأحكام والشروط المبينة أدناه، فقد وافق الطرفان وبما يكامل أهليتهما المعتبرة قانونا وشرعا على الشروط والأحكام الآتية:

المادة الأولى: الموضوع

يلتزم الطرف الأول بتأجير العقار المبينة أوصافه أعلاه وفي كل من طلب التمويل والوثائق والمستندات المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءا لا يتجزأ منه، إلى الطرف الثاني، وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: بدلا لإيجار ومدته وأجل السداد وكيفية

مدة الإجارة الإجمالية سنوات تبدأ من تاريخ تسليم العين وقد حددت أجزءها الإجمالية ب ، تسدد على أساس أجرة شهرية كما هو مبين في جدول السداد المتفق عليه مع المتعامل، والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه. يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

ANNEXE 38

المادة السابعة: التأمين على العين المؤجرة ومكوناتها

- 1 - يلتزم الطرف الأول بأن يقوم وعلى نفقته بتأمين العين المؤجرة تأميناً شاملاً لجميع المخاطر وذلك من تاريخ تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الانتفاع، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.
- 2 - يجب على الطرف الثاني ألا يقوم بأي فعل يخالف أحكام هذه البوليصة ويكون شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو يقلل من المسؤولية أو يعفيها من هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالضرب على الطرف الأول.
- 3 - يجب على الطرف الثاني أن يحظر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة السادسة: تعهدات الطرف الثاني

يقر الطرف الثاني أن تعهد العين المؤجرة موضوع العقد معاينة تامة من خلال المخططات، وأنه قد وجدها مطابقة للمواصفات المحددة في الطلب المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه، وقد قبلها على الحالة التي هي عليها، ويلتزم من ثم بعدم الرجوع على الطرف الأول بأي عيب من العيوب فيها.

المادة السابعة: نسخ العقد

جرهذ العقد متممها وسيع مواد، فيثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها بعد استيفاء إجراء التسجيل. ل. وبصرح الطرف الثاني أن هذا العقد قبل التوقيع عليها تخففها واستوعبها استيعاباً تاماً وأنها وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيها التزاماً كاملاً لا رجوع عنه غير قابل للتقاضي.

بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين،

أما إذا كان الهلاك أو التلف خطأً للمؤجر أو بقوة قاهرة أو بسبباً جنييفاً للمستأجر لا يلتزم بالتعويض عن صمبلعاً التأمين مستعداً للضرر الذي أصاب بالطرف الأول وبسبباً هلاكاً والتلف. وإذا هلك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو نفسحاً العقد واستحق للمؤجر مبلغ التأمين التزاماً مستأجراً بالأجر ة الثابتة قبل الهلاك وما بعد الهلاك. وإذا كان الهلاك بسبب منجاناً المستأجر التزم بدفع الفرق بين مبلغ التأمين وقيمة الأجرة غير المدفوع.

المادة الرابعة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

- 1 - لا يجوز للطرف الثاني دون الحصول على موافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول ولائيداً إضافة أو تغييراتاً وتعديلاتاً لا إيجاباً إلا بالطريقة التي يتصلبها إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من المبلغ المتاح للطرف الثاني لمسئولية عن الأضرار بسبب ذلك، وتعتبر أية إضافة أو تعديل أو تغيير أو إضافة أو التغيير في الحالتا الطارئة مهمهما كانت تقييمها تابعة فيما كيتها للمبني التياضيف عليها، وذلك كما يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إعادة للمبني الحالتا الأولى.
- 2 - لا يجوز للطرف الثاني أن يتصرف في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات القانونية كإيجار العين من الباطن أو يقيدها بأي أعباء أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

المادة الخامسة: حق التفتيش والتقرير

- 1 - يلتزم الطرف الثاني أن يسمح للطرف الأول ولا يشخص عينه من قبلها بالدخول لفي جميع الأوقات المناسبة للمبني وذلك بغرض التفتيش عليها ومعاينتها.
- 2 - للطرف الأول ولا يطلب من الطرف الثاني تقرير دوري عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

وبناء علما تقديراً بقررت توقيع هذا العقد بتاريخ: ___/___/___ م

الطرف الثاني / المتعامل
قرأته ووافقت عليه (يخط اليد)

الطرف الأول / المصرف

ALSALAMBANK

الجزائر Algeria

ANNEXE 35



وعقد بيع عين مؤجرة

وعد بيع رقم :/.....

نحن الواعد مصرف السلام الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي ب 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 ب 0976530. الممثل من قبل السيد مدير فرع

حيث إن الواعد قد أجر الأصل المتمثل في
.....
للموعد له السيد(ة).....
وحيث إن الواعد يرغب في بيع هذا الأصل المذكور أعلاه، فقد أصدر (الواعد)
هذا الوعد لصالح (الموعد له) يعده فيه وعدا ملزما ببيع الأصل المستأجر وذلك
بالشروط الواردة في هذا الوعد على النحو الآتي:
موضوع الوعد:
تعهد الواعد تعهدا لا رجعة فيه، ويعد وعدا ملزما شرعا بأن يبيع الأصل الذي
يؤجره والمبين في هذا الوعد وفقا للشروط والأسس الواردة فيه، ويلتزم بتعويض

من صدر الوعد لصالحه عن جميع الأضرار التي تصيبه من جراء نكوله-لا قدر الله-
عن هذا التعهد وعدم تنفيذه لذلك الوعد.
ثمن الشراء:
ثمن الشراء هو:دج.
الوفاء بالالتزام:
يشترط هذا الوعد أن يوفي الموعد له (المستأجر) بالتزاماته المترتبة على عقد الإيجار.
صفة الوعد والزاهة:
هذا الوعد ملزم للواعد شرعا، و إذا أحل الواعد-لا قدر الله- بوعده كان لمن صدر
الوعد لصالحه الحق في طلب التعويض عن جميع الأضرار التي تصيبه من جراء هذا
الإخلال.

وبناء على ما تقدم تجرتوقيع هذا الوعد بتاريخ: / / م

التوقيع:

AL SALAM BANK

الجزائر ALGERIA

ملحق رقم (09): نموذج عقد بيع بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك:

التاريخ:

رقم الفهرس:

عقد بيع في إطار عمليات إقتناء العقارات لصالح الخواص بصيغة إجارة منتهية بالتملك

لدى مكتب الأستاذ

حضر

- الطرف البائع: * بتاريخ من شهر سنة ، حسب نسخة من شهادة ميلاده الصادرة عن بلدية بتاريخ تحمل رقم ..، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة عن دائرة بتاريخ، الساكنة من جنسية جزائرية، مهنتها: ----- التي صرحت للموثق الموقع أسفله أنها قد باعت بموجب هذا العقد ملتزمة بجميع الضمانات العادية والقانونية والجاري العمل بها في مثل هذا الشأن إلى _____ ي:
- الطرف المشتري: *مصرف السلام الجزائر "SPA AL SALAM BANK ALGERIA"،

الحاضر والقابل باسم شركة المساهمة "مصرف السلام الجزائر" للعقار الآتي تعيينه، وذلك من أجل استثماره في تمويل إقتناء لصالح الخواص بصيغة إجارة منتهية بالتملك لف _____ اادة:

- الطرف المستفيد من التمويل بتاريخ من شهر سنة، حسب نسخة من شهادة ميلاده تحت رقم، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم التعريف الوطني الصادرة عن بلدية بتاريخ، الساكن ب..... من جنسية جزائرية، مهنته:

الحاضر مجلس هذا العقد _____ د :

التعيين

أصل الملكية

- التأمين -

التكاليف و الشروط

ثانيا / يتحمل المشتري جميع حقوق الارتفاق المترتبة على العقار المباع حاليا مهما كان نوعها الظاهرة منها أو الباطنة الجارية أو المتوقفة ما لم يعارض فيها و تنتفع بالمقابل بتلك ال- تم هذا البيع و قبل به

2- مبلغ دينار جزائري (..... دج) الذي يمثل أربعة أخماس (5/4) ثمن المبيع المتبقي ، فيسلم للبائع بعد التوقيع على هذا العقد بموجب صك بنكي مؤرخ في يحمل رقم
و مبلغ دينار جزائري الذي يمثل 3.5% يمثل حقوق التسجيل و الإشهار على عاتق المشتري .
و عليه فإن السيد /.....البائع اعطى إبراء تاما للطرف المشتري "مصرف السلام الجزائري" على كامل الثمن.....ن.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ بسعي من الموثق الممضي أسفله و إن ثبت من الشهادة التي تسلم على إثر هذا الإجراء قيد الرهن على العقار المبيع يجب على البائع العمل على رفع اليد و شطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الإبلاغ الذي جعل له بموطنه المختار وعلى نفقته.-----
وأخيرا صرح الأطراف الحاضرون بأنهم يفوضون الموثق الممضي أسفله للقيام بتصحيح كل خطأ مادي يتطلبه إجراء شهر العقد و طلب و سحب كل دفتر العقاري .-----

الحالة المدنية

صرح الطرفان وخاصة للبائع، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمين أنهما جزائريا الجنسية وأنهما ليسا في حالة حجر، افلاس، تسوية قضائية أو توقف عن الدفع و لم يلتصا الحق في تسوية ودية مصادق عليهما كما انهما غير متبوعين أو محتمل أن يمسا بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني، وصرح البائع أن الأملاك المعينة أعلاه خالية من جميع الديون والتكاليف أيأ كانت.-----

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الطرفان مقر الشركة التابع لها موطنها معتادا له يمكن مخاطبتها فيه عند الاقتضاء.-----

تلاوة القوانين

قبل ختم هذا العقد تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين المعرفين أحكام المواد 119، 118، 134، 133، من قانون التسجيل فصرح الطرفان بعد استجوابهما منفردا نتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار المباع حاليا و أكد الموثق الممضي أسفله بدوره ان هذا العقد غير مغير أو مناقض باي عقد مضاد متضمن زيادة على هذه القيم.....ة.

التسجيل

سيكون هذا العقد محل تسجيل بمفتشية التسجيل و الطابع لبئر مراد رايس طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.-----

تفويض

إن أطراف العقد يفوضون الأستاذ الممضي أذناه و يعطون كل الصلاحيات القانونية من أجل القيام بأي تعديل أو تصحيح وتكميل ليكون محتواه يتطابق مع الوثائق الخاصة بالشهر العقاري أو المسح أو الحالة المدنية.-----

تسليم المستندات

سلم البائع في الحين للمشتري المعترف بذلك نسخة من عقد الملكية المفصل في أصل الملكية لا يمكن إجبار البائع على تقديم أي سند آخر للمشتري الذين يحل محل البائع في جميع حقوقه لاستخراج كل نسخة، أو ملخص عقد أو سند يحتاجه، و هذا على نفقة المشتري.

إثباتا لما ذكر

- حرر و انعقد بمكتب الموثق الموقع أسفله ه .

- في سنة

- وفي يوم :.....

و بعد التلاوة وقع كل من السيد...../بصفته البائع و السيد..... بصفته ممثلا
لمصرف السلام الجزائر المشتري و السيد/..... بصفته المستفيد من التمويل ، مع
الموثق

..... / الموثق

ملحق رقم (10): نموذج وعد بالاستئجار بين البنك و المتعامل المستأجر

ANNEXE 33



وعد بالاستئجار

وعد بالاستئجار رقم:/.....

نحن السيد (٢): (الواعد).

حضرة المدير العام لمصرف السلام - الجزائر

أعد أنا / نحن الموقّع / الموقّعين أدناه باستحار العين المبنية في نموذج الشروط المرفق بهذا الوعد وهو جزء لا يتجزأ من الوعد، وهذا وعد ملزم لي / لنا بذلك.

الموضوع:

يلتزم الواعد بموجب هذا الوعد باستحار العقار / حصة مقدارها.....% من العقار، المنضار إليه في طلب الاستحجار / وبني المرفق رقم (1) ، من الموعود له، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الوعد.

مدة الإيجار وأجل السداد وكيفية:

مدة الإجارة الإجمالية _____ سنوات/سنة تبدأ من تاريخ تسليم العين وتقدر أجزائها الإجمالية بـ _____ ، تسدد على أسس أجرة شهرية.

يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

استعمال العين المؤجرة وصيانتها:

يلتزم الواعد بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعقار بصورة تحافظ عليه وعلى منفعة للعرض الذي تم استجاره من أجله، على أن يلتزم بتعويض أية أضرار قد تلحق بالبنو المؤجر جراء عدم قيامه بالصيانة المذكورة.

وتكون جميع مصاريف الصيانة الرئيسة للمبنى على المؤجر (الموعود له) للمترى بذلك ويحق للواعد القيام بما يباية عن الموعود له إذا وكله بذلك ويقتصر قيمتها من الأجرة إذا فشل الموعود له في سداد تلك المصاريف له.

وبناء على ما تقدّم جرى توقيع هذا الوعد بتاريخ: ____/____/____ م

التوقيع:

- التعيين -

تتمثل الأصول العقارية المزجرة حاليا بموجب هذا العقد في
مساحتها تقدر : (م²) تحمل رقم وهذه
الأصول العقارية كما هي موجودة وممتدة ومتواصلة وما تحتوي عليه من مزايا ومرافق من غير أي استثناء
ولا تحفظ _____.

- أصل الملكية -

تعتبر الأصول العقارية المزجرة حاليا ملكا للمؤجر المذكور أعلاه، حقا عن طريق
..... بالمسجل بمقتضى التسجيل والطابع بـ:
بتاريخ/...../..... بحقوق قدرها : دج وصل رقم
..... والمشهدر بالمحافظة العقارية بـ: بتاريخ/...../..... مجلد : رقم
..... إيداع رقم، بحقوق مقبوضة : دج .

- تخصيص الأماكن -

إن العقار المؤجر حاليا، مخصص للسكن ويسوخ للمستأجر تغيير هذا التخصيص مهما كانت طبيعته دون
الرجوع إلى موافقة المؤجر صراحة.

- مدة الإيجار -

اتفق الطرفان على (..... شهرا) مغلقة كاملة ومتتالية ابتداء من تاريخ
..... من شهر سنة (...../...../.....).

- مقابل الإيجار -

تم هذا الإيجار و قبله الطرفان لقاء أجره شهرية قدرها (..... دج)
يلتزم المستأجر بتسديدها في بداية
وفي حالة عدم الوفاء بمقابل الإيجار في أجله يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد وتكون محكمة موقع العقار
مختصة في أي نزاع _____.

- الإيجار من الباطن -

يأذن المؤجر بموجب هذا العقد للمستأجر بإيجار العين المزجرة من الباطن جزئيا أو كليا لأي شخص آخر
وبأي مبلغ يراه مناسباً بشرط أن لا يتجاوز مدة الإيجار الأصلي.

- التكاليف و الشروط -

تم هذا الإيجار وقبله الطرفان وفق الشروط والالتزامات القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما
الالتزامات التالية التي التزم الطرف المستأجر بالقيام بها وتنفيذها
وهي: _____.

- أولا / يتسلم العقار المعين أعلاه المؤجر بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن و يصونه ويحافظ عليه كروب أسرة فاضل، بالتزميمات الواجبة بحيث يعيده عند نهاية الإيجار إلى الحالة التي أخذ عليها، وله الحرية في إحداث ما يراه صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند نهاية مدة الإيجار مطالبة الطرف المؤجر بأي تعويض عن التحسينات التي أضافها.
- ثانيا / يؤدي جميع الاشتراكات والرسوم وسائر التكاليف التي يؤديها المسأجرون عادة، لا سيما مصاريف استهلاك من الماء والكهرباء والهاتف.
- ثالثا / يتحمل المسأجر وحده تبعية الحوادث التي قد تكون في العين المزجرة والأضرار الناجمة عنها.
- رابعا/ يلتزم المسأجر بتسديد الضرائب والرسوم وكل التوابع المترتبة على ممارسة نشاطه التجاري أو المهني.
- خامسا/ يلتزم المسأجر بالخروج من الأماكن المسأجرة عند نهاية أجل الإيجار بدون سابق إنذار.
- سادسا وأخيرا / يلتزم الطرفان المؤجر والمسأجر حسب ما اتفقا عليه بدفع سائر المصاريف والحقوق والأتعاب التوثيقية الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية.

- المصاريف -

كل المصاريف التي تنجر عن هذا العقد بما فيها النسخة التنفيذية تكون على

الذي التزم بأدائها.

- الموطن -

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار المؤجر..... موطن له ب:
..... كما اختار المسأجر مصرف السلام الجزائر موطنه القانوني المقر المذكور
أعلاه .

- الحالة المدنية -

صرح المسأجر أن المصرف يخضع للقانون الجزائري وأنه ليس في حالة إفلاس أو تسوية قضائية كما صرح المؤجر تحت طائلة العقوبات القانونية وأنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية وأنه ليس في حالة حجر.

الضمان

تم هذا العقد ورضي به الطرفان دون أي مبلغ للضمان، حيث صرح المؤجر للموثق الموقع أسفله، بعد تنبيهه لذلك، أنه يعفى الطرف المسأجر من دفع أي مبلغ على وجه الضم.....ان.

التفويض

يصرح الأطراف أنهم يفرضون الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات و التعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو وهي مطابقة مع سند ووثائق العقيد.

ملحق رقم (12): نموذج عقد إجازة من الباطن بين البنك (المستأجر) و المتعامل المستفيد من التأجير

Annexe 02

عقد إجازة منفعة
(إجازة من الباطن)

عقد رقم :/2018

أرم هذا العقد بين كل من:

مصرف السلام الجزائري، شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد واكد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 بـ 0976530. الممثل من قبل السيد مدير فرع

من جهة و يشار إليها فيما يلي بـ " الطرف الأول/ المؤجر "

و:

- السيد (i)
الولود (ii) بـ:
رقم :
الساكن (iii) بـ:

- السيد (iv)
الولود (v) بـ:
رقم :
والساكن (vi) بـ:

من جهة أخرى و يشار إليه(ها) فيما يلي لردنا أو جماعيا بـ " الطرف الثاني/المستأجر "

المعهد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين الطرف الأول والطرف الثاني والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

بالإشارة إلى طلب الطرف الثاني من الطرف الأول بموجب من أجل المستحقات الممكنة تخص أساسا للسكن والذي يعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن الطرف الأول، بناء على طلب واستيوار الطرف الثاني، استأجر لهذا الغرض الأماكن ذات الاستعمال السكني المبنية أدناه من ممتلكات المؤجر السيد وذلك بموجب عقد إيجار حرة الموثق، الأستاذ..... بتاريخ.....

يبقى نسخة منه مرفقة بهذا العقد.

تعيين العقار:

حيث يصرح الطرف الثاني أنه قرأ عقد الإيجار المبرم بين مالك الأماكن والطرف الأول وأنه فهمه واستوعبه استيعابا تاما وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل لأي احتجاج.

حيث إن المؤجر قد استأجر العين المذكورة أعلاه ومالك منفعتها وأذن له للمؤجر بالتأجير من الباطن فإنه يوجز هذه المنفعة إلى المستأجر حسب الشروط التالية:

المادة الأولى: الموضوع

أتمر الطرف الأول إلى الطرف الثاني من الباطن العقار المبين أعلاه وإن كل من طلب التمويل وعقد الإيجار لهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: بدل الإيجار ومدته وأجل السداد وكيفية

مدة الإجازة الإجمالية ستة(6) شهور تبدأ من تاريخ تسليم العين تسدد فيها الأجرة على أساس أجرة شهرية تقدر بـ كما هو مبين في جدول السداد المرفق عليه مع لتعامل، ولترفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ عنه.

المادة الثالثة: استعمال العين المؤجرة وصيانتها

1 - يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في الغاية المتفق عليها، وما يتفق مع طبيعتها، وفق ما هو محدد في الطلب لنشر إليه أعلاه، وفيما يسمح به القانون وعليه أن يبدل في حفظها عبادة (رحل الخريف)، ومن ذلك عدم السماح لغير المؤهلين باستعمالها، وكل مخالفة لذلك تقتضي حصول تعدي وانقضاء من قبله، بما يقيم للمسؤولية في حقه.

2 - يلتزم الطرف الثاني بالتقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعين المؤجرة بصورة تحافظ علىها وعلى منفعتها للغرض الذي تم استئجارها من أجله، على أن يلتزم بتحويل أية أضرار قد تلحق بما جراه عدم قيامه بالصيانة المذكورة.

3 - يتحفظ العقار طالما أنه في حيازة الطرف الثاني لإدارته وإشرافه ومن ثم فإنه يكون مسؤولا عن أي ضرر يصيب الغير بسبب استخدامه أو استعماله.

4 - يلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بكافة الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة أو جزء منها، وذلك بمجرد حدوثها.

5 - إذا لحق بالعين المؤجرة أي هلاك أو تلف كلي يمنع استعمالها في الغرض الذي أجزت من أجله، بسبب تعدي الطرف الثاني أو تنصيره أو مخالفتا لشروط هذا العقد، فإن العقد ينفسخ منذ وقوع الهلاك أو التلف، ويلتزم الطرف الثاني بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين، أما إذا كان الهلاك أو التلف نطقا للمؤجر

عقد إجازة (إجازة من الباطن) _ اسم المتعامل

الجزائر

Page 1 sur 2 بتاريخ : //--/2018

Annexe 02

المادة الخامسة: تعهدات الطرف الثاني

1 - يقر الطرف الثاني أنه عاين العين للمؤجرة موضوع العقد معاينة تامة، وأنه قد وجدها مطابقة للوصفات المحددة في الطلب المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه، وقد قبلها على الحالة التي هي عليها، ويلتزم من لم يعدم الرجوع على الطرف الأول بأي عيب من العيوب فيها.

2 - إذا تأخر المستأجر عن دفع قسط من الأقساط جاز للمصرف أن يحسم هذا القسط من أي حساب له لدى المصرف بعملة الأجرة أو بعملة أخرى وبغوض للمستأجر المصرف في صرف العملة الأخرى بسعر الصرف المتعين يوم الحسم.

3- في حال تخلف الطرف الثاني عن سداد أكثر من قسطين متتاليين لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول المطالبة بسداد المبلغ المتبقي دفعة واحدة، ويلتزم الطرف الثاني بسداده وفقاً لذلك.

المادة السادسة: نسخ العقد

حيز هذا العقد من تمهيد وشاهي مواد، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد تسلم كل طرف نسخة منها.

ويصرح الطرف الثاني أنه قرأ هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعاباً تاماً وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاماً كاملاً لا رجوع عنه وغير قابل للتفويض.

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: ___/___/___ م

الطرف الثاني / المتعامل / المستأجر

(بخط اليد قرأه ووافق عليه)

الطرف الأول / المصرف / المؤجر

ALSALAMBANK

الجزائري
Algeria

Annexe 03

مصرف



AL SALAM BANK

الجزائر

محضر تسليم المفاتيح

أنا، السيد (ة)

المولود(ة) بـ: بتاريخ

و تنفيذًا لعقد الإيجار الموقع بيني وبين مصرف السلام الجزائر بتاريخ

أصرح أنني استلمت بتاريخ اليوم من مصرف السلام الجزائر مفاتيح السكن محل الإيجار المتكونة بـ: (عدد المفاتيح) مفتاح.

كما أقر أنني عاينت العين المؤجرة موضوع العقد معاينة تامة وقابلتها كما هي عليها من دون الرجوع إلى مصرف السلام الجزائر بأي تعويض مهما كان نوعه.

يتعهد المستلم بإرجاع مفاتيح العين المؤجرة لمصرف السلام الجزائر عند انتهاء المدة الإيجارية.

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا المحضر بتاريخ: / /

الطرف الثاني / المتعامل

الطرف الأول / مصرف السلام الجزائر

A L S A L A M B A N K

الجزائر Algeria



ما كان من صواب في هذا العمل البحتي فمن الله عز و جلّ، و ما كان فيه من

خطأ فمن نفسي

و الحمد لله رب العالمين