

## التمويل الإسلامي للعقار دراسة مقارنة مع التمويل الربوي لنفس القطاع

أ.صونيا عابد

جامعة الأمير عبد القادر

شهد العالم منذ صيف سنة 2006 أزمة مالية تحولت فيما بعد إلى أزمة اقتصادية مست جميع القطاعات، وقد انطلقت من أمريكا لتنتشر سريعا إلى كافة أنحاء العالم، والثابت أن القطاع الرئيسي الذي انطلقت منه شرارة هذه الأزمة هو قطاع العقار، إذ أدى تمويل هذا القطاع في أمريكا بأساليب مبتكرة ومعقدة إلى حدوث انهيار تام في سوق العقارات، واستمر الصدع بفعل مظاهر العولمة المالية وتحرير تدفقات رؤوس الأموال ليحدث انهيار كامل للنظام المالي العالمي. إن هذا الحدث العالمي أدخل أساليب تمويل العقار المستخدمة، في قفص الاتهام، كونها أصبحت تعد أساليب تآزمية أكثر منها استثمارية، وبالتوازي استدعى الأمر ضرورة البحث عن أساليب بديلة لتمويل العقار بعيدا عن مظاهر الغش والجشع والربح غير المشروع و...،.ويطرح الاقتصاد الإسلامي البديل المناسب لذلك.

في هذه الورقة سنحاول تسليط الضوء على أهم التجاوزات التي تحدث في النظام المالي الرأسمالي بصفة عامة وفي تمويل العقار في أمريكا بصفة خاصة، والتي أدت إلى حدوث الأزمة، وذلك من منظور إسلامي، ثم نعرض أهم الأساليب الإسلامية لتمويل قطاع العقار، وعليه سنقسم هذه الورقة إلى قسمين هما:

القسم الأول: التجاوزات غير الشرعية في تمويل العقار في أمريكا من منظور إسلامي

القسم الثاني: أساليب التمويل الإسلامي للعقار

## القسم الأول: التجاوزات في تمويل العقار في أمريكا من منظور إسلامي

يعتمد تمويل قطاع العقار في أمريكا على نظام القرض بفائدة وعلى آلية التوريق المصرفي لهذه القروض، حيث تمنح البنوك ومؤسسات التمويل العقاري قروضا للأفراد، بغرض شراء منازل، مقابل رهن المنزل لديها كضمان إلى حين سداد جميع أقساط القرض مع الفوائد المترتبة عليه، ثم تقوم ببيع هذه القروض لشركات التوريق، التي تصدر بضمائها أوراق مالية (سندات الرهن العقاري) تكون فوائدها من الفوائد المحصلة من الأفراد، وتطرح هذه السندات للاكتتاب العام، ويتم تداولها في الأسواق المالية، وتلقى إقبال كبير من المستثمرين الأفراد والمؤسسات الاستثمارية وصناديق الاستثمار وصناديق المعاشات وغيرها.

ويستفيد البنك المقرض من هذه العملية (التوريق) باسترجاع أمواله وإعادة تمويل قروض جديدة وتحصيل عمولات من ورائها. وكذلك نقل مخاطر الائتمان إلى حاملي الأوراق المالية من خلال بيع هذه القروض،

كما يستفيد الأفراد المقترضين من الحصول على تمويل لشراء منازل، ويستفيد المستثمرون في السندات من الفوائد الثابتة والمضمونة برهن عقاري، ويستفيد الاقتصاد ككل من تعبئة المدخرات واستثمارها وتوفير السكن من خارج ميزانية الدولة.

إن تمويل العقار بالأسلوب المعتمد في أمريكا يبدو فعالا من الناحية النظرية، لكن الواقع العملي أثبت عكس ذلك بدليل حدوث الأزمة المالية العالمية والتي انطلقت شرارتها من سوق الرهن العقاري، وقد أرجع العديد من الاقتصاديين سبب هذه الأزمة إلى عدة عوامل بعضها اقتصادي كارتفاع أسعار الفائدة والانخفاض المفاجئ في أسعار المنازل، وقلة الطلب على المنازل، والبعض الآخر أخلاقي كالطمع والجشع الذي سيطر على العديد من مؤسسات منح القروض العقارية إلى درجة غض النظر عن القدرة الائتمانية للأفراد، وأيضا ضعف الرقابة على المؤسسات والبنوك الاستثمارية في أمريكا إلى غير ذلك...، لكن من منظور آخر، يمكن تحليل الأسباب التي أدت إلى انهيار سوق الرهن العقاري والانهيار الموازي في النظام المالي العالمي على النحو التالي:

**1) التعامل بالربا المحرم شرعا:** إن المتتبع لحيثيات الأزمة المالية العالمية منذ بدايتها يلاحظ أن السبب الرئيس الذي أشعل فتيلها هو الارتفاع المفاجئ في أسعار الفائدة من 1% إلى 5%، ذلك لأن القروض الممنوحة للأفراد كانت قد منحت بمعدل فائدة منخفض، لكن متغير (يزداد كلما رفع البنك المركزي أسعار الفائدة)، وبتضخم الالتزامات المالية للمقترضين وجدوا أنفسهم عاجزين تماما عن السداد، وهم الذين لم يتمكنوا من امتلاك ولا جزء من المنازل الممولة بالقرض ذلك لأن العقد ينص على أن أقساط الدفع للسنوات الثلاث الأولى موجهة كلها لسداد الفوائد فقط.

والتعامل بالفائدة الربوية محرم شرعا بالنص الصريح من الكتاب والسنة وإجماع المسلمين قديما وحديثا، وتعد من الجرائم الاقتصادية والاجتماعية في الشريعة الإسلامية، ويعاقب مرتكبيها في الدنيا والآخرة،

فهناك وعيد بالمحق وذهاب البركة بذهاب المال أو نفعه بقوله تعالى: « يحق الله الربا ويربي الصدقات » ( البقرة : من الآية 276) وقوله عليه الصلاة والسلام « الربا وإن كثر فإن عاقبته إلى قل » ( مسند أحمد : 8/357 حديث رقم 3825) وها نحن نرى كيف أن البنوك وشركات التأمين والمستثمرين في السندات الربوية وكل من تعامل بالربا خسر أصل ماله والفوائد، كما أن هناك وعيدا بالحرب من الله ورسوله، بقوله تعالى: « يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وذروا ما بقي من الربا إن كنتم مؤمنين فإن لم تفعلوا فأذنوا بحرب من الله ورسوله... » ( البقرة : 278 \_ 279)

2) **انعدام الأخلاق في المعاملات المالية والاقتصادية:** المعروف أن النظام الاقتصادي الرأسمالي قائم على مبدأ الحرية الشخصية والمصلحة الذاتية، فالكل يسعى إلى تحقيق أقصى ربح دون رادع يردعه، وهذا جعل الساحة الاقتصادية والأسواق المالية بصفة خاصة مسرحا لممارسات ومعاملات لا أخلاقية كالغش والخداع والتدليس والرشوة والاحتكارات والمعاملات الوهمية ونشر الإشاعات المغرضة والمقامرات... ومع كل هذا فلا نستغرب وقوع أزمات وانهيارات بين الحين والآخر في مثل هذا النظام

وبالنسبة للأزمة المالية الحالية، نجد هذا العامل قد أسهم بشكل كبير في وقوعها، ذلك بسبب الجشع والطمع الذي سيطر على مدرء البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية والذين أهملوا جانب الملاءة المالية للمقترضين فمنحوا قروض لأفراد من ذوي الدخل المنخفض بل ومنعدي الدخل تماما وهي القروض الرديئة والتي تعرف بقروض النينجا (ninja)<sup>1</sup> حيث لا يمتلك الأفراد المقترضين لا دخل ولا وظيفة ولا حتى أصول، لسبب بسيط وهو عدم تحملها لمخاطر التمويل لأنها تبيع ما تبرم من قروض لمؤسسات التوريق والتي بدورها تحولها إلى أوراق مالية تطرح في الأسواق المالية، أي أن المستثمر النهائي حامل الورقة المالية هو من سيتحمل كل المخاطر، وقد ساهمت وكالات التصنيف الائتماني في هذه المؤامرة بمنح هذه الأوراق المالية درجة تصنيف عالية وهذا من قبيل التدليس وإخفاء العيوب، المنهى عنه شرعا

إن مثل هذه المعاملات غير موجودة في الاقتصاد الإسلامي، الذي يحرم كل ما من شأنه أن يضر بالفرد والجماعة، فالإقتصاد الإسلامي مبني على منظومة من قيم والمثل والأخلاق مستمدة من الشريعة الإسلامية كالأمانة والمصداقية وتحريم الغش والاحتكارات والمقامرة وإلحاق الضرر بالغير متعمدا إنطلاقا من قوله عليه الصلاة والسلام: " لا يؤمن أحدكم حتى يحب لأخيه ما يحب لنفسه " .

ومن أخلاق النظام المالي الإسلامي أيضا مبدأ التيسير على المعسر أي الذي لا يستطيع سداد دينه لأسباب قهرية لقوله تعالى: " وإن كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة" ونجد أن سبب وقوع الأزمة الراهنة هو إفلاس المدنيين وعجزهم عن سداد ديونهم بسبب ارتفاع أسعار الفائدة وانخفاض قيمة المنازل، وقد وضع الإسلام حلا

<sup>1</sup> No income no job no assets (

لهذا الوضع بأن خصص سهما للغارمين في أموال الزكاة. وفي المقابل اعتبر الذي يرفض سداد دينه أو يؤجله رغم قدرته على السداد ظلم لقوله عليه الصلاة والسلام "مطل الغني ظلم".

**(3) الاتساع في استخدام الديون:** أيضا يعاب على النظام الرأسمالي الحالي مسألة الإفراط في الإقراض والاقتراض ومن ذلك التوسع في استخدام بطاقات الائتمان والسحب على المكشوف ويستفيد المصرف بذلك من الفوائد المصرفية والتي تتضاعف كلما تأخر المدين عن السداد. كما أن اقتراض المال في النظام الرأسمالي غالبا ما يكون لأغراض استهلاكية ( شراء منزل أو سيارة...)، وما كان منها لغرض الاستثمار فإن الاستثمار المنتشر هو الاستثمار المالي غير الإنتاجي أي لا يوجه إلى قطاع السلع والخدمات كأن يقترض الفرد أو المؤسسة فقط لشراء أسهم وسندات والمضاربة ( المقامرة) بهم في الأسواق المالية. وهنا يتعد الاستثمار عن الاقتصاد الحقيقي وهذا النوع من المعاملات محرم في الاقتصاد الإسلامي لأنه قائم على مبدأ النقود لا تلد النقود وإنما الاستثمار الحقيقي هو المرتبط بالإنتاج الحقيقي.

وبالإسقاط على الأزمة المالية الحالية، فمنذ سنة 2001 ونتيجة توفر ما يعرف بالنقود الرخيصة بسبب الانخفاض الكبير في معدل الفائدة، سجل إفراط كبير في منح الائتمان سواء لقطاع العائلات أو لقطاع الأعمال، فقد بلغت الديون الفردية 9.2 تريليون دولار تشكل الديون العقارية منها نحو 6.6 تريليون دولار، كما بلغت ديون الشركات قرابة 18.4 تريليون دولار وبذلك فإن المجموع الكلي للديون يعادل 39 تريليون دولار أي ما يعادل 3 أضعاف الناتج المحلي الإجمالي.

وقد ارتفعت نسبة الديون إلى الدخل المتاح للتصرف فيه بالنسبة لقطاع العائلات من نحو 80 % في 1990 إلى نحو 140% عند حلول الأزمة<sup>2</sup>

**(4) المعاملات المالية غير الشرعية:** يستخدم النظام المالي الرأسمالي أساليب ومعاملات مالية معظمها محرمة في الشريعة الإسلامية لما فيها من ضرر على الفرد والجماعة، وقد كشفت أزمة الرهن العقاري عن حجم الضرر الذي تحققه هذه المعاملات، ومن أهمها نذكر:

• **بيع الديون:** إن بيع الديون محرم في الشريعة الإسلامية باتفاق الفقهاء والعائد من ورائه ربا، وتحتل هذه المعاملة حيزا كبيرا في أساليب التمويل العقاري في أمريكا، حيث تقوم البنوك ومؤسسات

<sup>2</sup> خور هوي، أي، وكى روى زيونج، آسيا: منظور عن أزمة الرهونات دون الممتازة، مجلة التمويل والتنمية، الصادرة عن صندوق النقد الدولي، جوان 2008، المجلد، 45، العدد 2

التمويل العقاري ببيع ديون القروض الممنوحة إلى شركات التوريق بضمن معجل أقل من قيمة الدين، ثم تقوم شركات التوريق ببيعه على شكل سندات للمستثمرين ويتم تداولها في الأسواق المالية بالبيع والشراء.

وفي قرارٍ لمجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي في دورته السادسة المنعقدة في يناير 2003م جاء ما يلي:

"لا يجوز التعامل بالسندات الربوية إصدارًا أو تداولًا أو بيعًا؛ لاشتمالها على الفوائد الربوية، ولا يجوز توريق (تصكيك) الديون بحيث تكون قابلة للتداول في سوق ثانوية؛ لأنه في معنى حسم الأوراق التجارية الذي يشتمل على بيع الدين غير الدين على وجه يشتمل على الربا."

● **المضاربة والمشتقات المالية:** يسيطر على النظام المالي العالمي والأسواق المالية عمليات المضاربة في الأوراق المالية ومشتقاتها، وهذه معاملات وهمية لا علاقة لها بالاقتصاد الحقيقي، حيث لا يترتب عليها أي مبادلات فعلية للسلع والخدمات، بل مجرد مقامات أو مراهنات على فروق أسعار أصول مالية أو عينية أو حتى عقود لا حقيقة لها كالمؤشرات والخيارات..، وينتج عنها تضخيم لقيمة الأصول المالية وابتعادها عن قيمة الأصول الحقيقية، وقد لعبت هذه المعاملات الدور الكبير في تأزم الوضع المالي العالمي، حيث أدت المضاربة في سندات الرهن العقاري ومشتقاتها كعقود الإختيارات والمستقبليات والعقود الآجلة المرتبطة بهذه السندات، إلى خلق موجات متتالية من القيم المالية مبنية على قيمة العقارات، وحين انهارت هذه الأخيرة انهار النظام المالي ككل.

وتعتبر مثل هذه المعاملات محرمة في الشريعة الإسلامية لما فيها من غرر وجهالة كبيرة. وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي رقم 65/1/7 في دورته السابعة في ماي 1992م ما يلي: "إن عقود الإختيارات كما تجري اليوم في الأسواق المالية العالمية هي عقود مستحدثة؛ لا تنطوي تحت أي عقد من العقود الشرعية المسماة، وبما أن المعقود عليه ليس مالاً ولا منفعة ولا حقاً مالياً يجوز الاعتياض عنه فإنه عقد غير جائز شرعاً، وبما أن هذه العقود لا تجوز ابتداءً فلا يجوز تداولها."

● **رهن المرهون:** ما حدث أيضاً في سوق العقار في أمريكا أن قام معظم المقترضين بإعادة رهن العقار، وهو ما يعرف بالرهن الأقل جودة، وذلك نتيجة الارتفاع المفرح في قيمته من أجل الحصول على قرض جديد وأيضاً بفائدة، (وأقول مفرح لأن ارتفاع المنازل في تلك الفترة لم يكن سوى فقاعة سعرية ما لبثت أن انفجرت مدمرة معها النظام المالي والاقتصادي ككل)، وبالتالي يحمل العقار الواحد بحقوق رهن متعددة، وما حدث في الأزمة أنه عند ارتفاع أسعار الفائدة لم

يتمكن المقترضون من سداد فوائد القرضين معاً، ويتوقفهم عن السداد لم تكف قيمة العقار المرهون لسداد القرضين.

وهذه المسألة باطلة شرعاً لأمرين: أولهما أنها معاملة تنطوي على قرض جديد بفائدة ربوية، والربا محرم شرعاً، وثانيهما: أن الفقه الإسلامي على أنه لو رهن الشخص الشيء المرهون بدين آخر غير الأول بدون إذن المرتهن لا يصح، ولو بإذن يصح الرهن الثاني ويبطل الرهن الأول؛ لأن الرهن حق على عين، ولا يجتمع حقان على عين واحدة، وكذا إذا باع الراهن الشيء المرهون يصير الثمن رهناً لا يجوز التصرف فيه؛ فإذا أذن المرتهن للراهن بالبيع والتصرف في الثمن سقط حقه في الرهن، وبالتالي يكون القرض خالياً من الرهن<sup>3</sup>.

**5) ضعف الرقابة من الدولة:** من المبادئ الأساسية للنظام الاقتصادي الرأسمالي الحرية الاقتصادية وعدم تدخل الدولة في الاقتصاد، وشعارهم في ذلك " دعه يعمل اتركه يمر"، وإن اختلف توازنه فيميكانيزمات السوق وحدها كفيلة بإعادته للتوازن، عن طريق جهاز الثمن والمصلحة الذاتية، إلا أن واقع الحال يكشف هشاشة هذه النظرية، بدليل حدوث الأزمة، والتي كان من مسبباتها أيضاً هو انعدام رقابة وإشراف الدولة على المؤسسات والأسواق المالية، كما في حالة بنوك الاستثمار في الولايات المتحدة الأمريكية والتي لا تخضع لرقابة بنك الاحتياطي الفدرالي الأمريكي، وقد استمرت الأزمة في التفاقم حتى استدعى الأمر تدخل الدولة من خلال تخفيض سعر الفائدة، ووضخ الأموال في السوق، وتأميم بعض المؤسسات أو وضع الوصاية عليها، وهذا يناقض المبادئ الأساسية للنظام الرأسمالي.

والاقتصاد الإسلامي، يعطي دوراً بالغ الأهمية للدولة، ويتمثل في الرقابة والتوجيه للنشاط الاقتصادي للدولة بحيث تسهر على ضمان التزام المتعاملين في السوق بأحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المالية، ومعاينة المنحرفين منهم، من أجل ضمان تحقيق العدالة الاجتماعية وعدم تعدي الفرد على المصلحة العامة، وقد عرفت في القديم أجهزة خاصة بذلك كولاية الحسبة وولاية المظالم وغيرها.

## القسم الثاني: أساليب تمويل العقار في الاقتصاد الإسلامي

<sup>3</sup> محمد عبد الحليم عمر، قراءة إسلامية في الأزمة المالية العالمية، ورقة مقدمة إلى الندوة التي عقدها مركز " صالح كامل" للاقتصاد الإسلامي حول الأزمة المالية العالمية.

يقدم الاقتصاد الإسلامي أساليب متنوعة لتمويل القطاع العقاري، تتصف بالمرونة والربحية وأيضاً تلعب دوراً بارزاً في تحقيق الترقية والتنمية للبلد، وأهم هذه الأساليب نذكر: الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، الاستصناع، المشاركة والمشاركة المتناقصة، البيع بالتقسيط، وأيضاً الصكوك الإسلامية. وسنحاول فيما سيأتي عرض كل واحدة من هذه الأدوات.

### أولاً: الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

تعرف الإجارة بأنها " عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم"، وثابت مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع، وفي ذلك حكمة كبيرة لما في ذلك من رفع الضيق والمشقة والحرَج على الأفراد، وخاصة الفقراء منهم، على قول الفقهاء: " إن البيعات شرعت على حظ الأغنياء، والإجارات شرعت على حظ الفقراء"<sup>4</sup> ، وذلك لأنه ليس بمقدور كل شخص يحتاج إلى منفعة عين ما، كسكنى دار لمدة معينة أو ركوب سيارة للوصول إلى مكان بعيد...، امتلاك تلك العين بشرائها، ومن غير المعقول أن يمكن أصحابها منها مجاناً، وبهذا، لا سبيل أمام هذا الشخص إلا الانتفاع بها فقط وذلك مقابل بدل، وهذه هي الإجارة.

وقد حددت الشريعة الإسلامية ضوابط عقد الإجارة من أجل ضمان استفاء الحكمة من مشروعيتها، ومن أهم الأحكام المتعلقة بها نذكر

- تحديد المدة: يجب أن تكون المدة في الإجارة معلومة، وتبدأ من وقت استلام المستأجر للعين بغض النظر عما إذا كان قد بدأ الانتفاع بها أو لم يبدأ
- التقيد بشروط العقد: يجب أن يتقيد المستأجر بالشروط التي يحددها له المؤجر، طالما كانت لا تقيد انتفاعه بالعين بالوجه الذي قصده من العقد،
- تأجير المستأجر العين المؤجرة: يجوز للمستأجر تأجير العين التي استأجرها إذا قبضها لطرف ثالث ( الإجارة من الباطن) لأنه مالك للمنفعة وهو حر التصرف فيها كما شاء، شرط أن لا يكون المستأجر الجديد هو المؤجر الأول نفسه<sup>5</sup>
- بيع المؤجر العين المؤجرة: يجوز للمؤجر أن يبيع العين محل العقد لشخص ثالث طالما كان ذلك لا يؤثر في عقد الإجارة مع المستأجر.

<sup>4</sup> نقلاً عن: عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتملك، الصور الشرعية فيه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الصادرة عن

مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، العدد 5، ج 4، 1988، ص 2677

<sup>5</sup> حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، الطبعة الأولى، دار السلام، مصر، 2003م، ص 248

- طبيعة عقد الإجارة: عقد الإجارة عقد لازم للطرفين عند جمهور الفقهاء، فلا يجوز لأحد الطرفين فسخه إلا بمسوغ شرعي، كظهور عيب خفي في العين المؤجرة أو تلفها بحيث لا يمكن الانتفاع بها، أو وجود عذر شرعي لأحد المتعاقدين يوجب الفسخ كإفلاس المستأجر أو ظهور دين فادح على المؤجر يلزمه بيع العين المؤجرة لسداده...

وتعد الإجارة من أهم صيغ تمويل العقار، وتستخدم على شكلين إجارة عادية وإجارة منتهية بالتملك، **الإجارة العادية للعقار:** وهي الإجارة التي تتم بين طرفين المؤجر والمستأجر لمدة معينة عادة تكون قصيرة، حيث ينتفع المستأجر بالعقار خلال تلك المدة، وعند انتهائها يلزمه إعادته للمؤجر. ويحقق هذا النوع من التأجير مزايا لكل من المؤجر والمستأجر.

فبالنسبة للمستأجر:

- يمكنه تحديد مدة التأجير بما يناسبه في حالة ما إذا كان مكوثه في تلك المنطقة مؤقتا أو إذا كانت طبيعة عمله تتطلب الانتقال من مكان لآخر مما يستدعي تغيير مقر سكنه من فترة لأخرى.
- إن الأجرة في هذا النوع من الإجارة يكون صغير مقارنة مع النوع الثاني من الإجارة أي المنتهية بالتملك، وهذا يساعد على توفير السكن لعدد كبير من الأفراد ذوي الدخل الضعيف والذين لا يتمكنون من شراء منازل، خاصة إذا ما تم ترتيب وقت دفع الأجرة مع وقت استلام المستأجر لدخله.
- يمكن للإجارة العادية أن تكون حل مؤقت لكثير من الأفراد خاصة للأسر الشابة في انتظار تجميع مبلغ كافي لشراء منزل.

أما بالنسبة للمؤجر :

- يمكن للمؤجر استرداد تكلفة العقار من خلال تأجيره عدة مرات، وبعدها يصبح الإيجار أرباحا صافية له
  - يستطيع المؤجر رفع الإيجار عند كل عقد جديد بما يتناسب مع ارتفاع الأسعار.
- الإجارة المنتهية بالتملك:** وهذا النوع من الإجارة يكون عادة لمدة طويلة، وأقساط إيجار كبيرة، حيث يتضمن قسط الإيجار، بالإضافة إلى ثمن الانتفاع بالعقار، جزء من قيمته، وبالتالي يكون مجموع الأقساط في نهاية العقد يساوي قيمة تكلفة المنزل إضافة إلى هامش ربح، وبانتهاء مدة الإجارة تنتقل ملكية العقار إلى المستأجر.
- وهذه العملية تشبه إلى حد كبير بيع العقار بتقسيط ثمنه على شكل إيجار، إلا أن الفرق الجوهرى بين التأجير المنتهي بالتملك والبيع بالتقسيط هو احتفاظ البنك أو المشروع بملكية العقار إلى حين سداد جميع أقساط الإيجار، في حين تنتقل ملكية العقار مباشرة إلى المشتري في البيع بالتقسيط ( كما سنرى لاحقا)، وهذه ميزة تجعل من التأجير المنتهي بالتملك أقل مخاطرة.



ويمكن أن تكون عملية نقل الملكية على عدة صور، بشرط أن لا تتضمن نقاط محرمة شرعا وأهمها مسألة اجتماع عقدين في عقد واحد ( أي عقد الإيجار وعقد البيع ) ، وعلى العموم فقد حدد مجمع الفقه الإسلامي الضوابط الشرعية التي يجب أن تتوفر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك حتى يكون جائزا وهي:<sup>6</sup>

- 1) وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زمانا، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
- 2) أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع
- 3) أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة،
- 4) إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر،
- 5) يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين،
- 6) تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ومن أهم الصور الشرعية للتأجير المنتهي بالتملك نذكر:

#### الصورة الأولى: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة أو وعد بالهبة

من صور العقد الجائزة " عقد الإجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين مقابل أجره معلومة ولمدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقا على سداد كامل الأجرة، وذلك بقدر مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة"<sup>7</sup> ، وهذه الصورة هي المطبقة في البنك الإسلامي للتنمية بجدة.

#### الصورة الثانية: الإجارة المقترنة بوعد بالبيع

أجاز الفقهاء اشتغال العقد الواحد على الإجارة والوعد بالبيع، لأن الوعد بالبيع أو الشراء ليس عقدا في الفقه الإسلامي « بيد أنه يشترط لصحة هذه الصيغة للإجارة المنتهية بالتملك أن يكون الوعد بالبيع من طرف واحد

<sup>6</sup> من قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن التأجير المنتهي بالتملك، في دورته الثانية عشر، المنعقدة في الرياض بالمملكة العربية

السعودية من 25 جمادى الثانية إلى 1 رجب 1421 هـ ( 23-28 سبتمبر 2000 )

<sup>7</sup> نفس المرجع السابق.

دون المواعدة من الطرفين الذي حضره مجمع الفقه الإسلامي<sup>8</sup> لأن المواعدة من الطرفين بمثابة الإيجاب والقبول، وهذا كاف لإبرام عقد البيع.

وهذا الأسلوب للإجارة تتبعه شركة الراجحي المصرفية للاستثمار<sup>9</sup>، وبيت التمويل الكويتي<sup>10</sup> والبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار<sup>11</sup>

### الصورة الثالثة: الإجارة ثم البيع

من بين العقود الجائزة للإجارة المنتهية بالتملك أيضاً، أن يتم إبرام عقد إجارة عادية بكل ضوابطها الشرعية، وأثناء سريان العقد ( أو بعد انتهائه) يتفق الطرفان على فسخه وإبرام عقد جديد يتم فيه تملك العين المؤجرة إلى المستأجر بحيث يكون العقدان مستقلان عن بعضهما حتى لا يكون هناك صفتان في صفقة واحدة.

### الصورة الرابعة: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي للعين المؤجرة

وتتألف هذه الصورة من عقود متتالية أو مترادفة للحصة التي يملكها الممول ( المؤجر) من العين عند بدء كل فترة إيجارية، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء، ويتوافق مع كل دفعة للأجرة دفع مبلغ إضافي لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعها من تاريخ الدفع، ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العين بكامله، عندئذ ينتهي دفع الأجرة

وهذه الصورة للإجارة المنتهية بالتملك فيها قدر كبير من العدل لطرفي التعاقد، وهي تعالج مشكلة رد الفرق بين أقساط الإيجار وأجرة المثل في حالة عدم إتمام الشراء، وهي مشروعة وقد أجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية<sup>12</sup>

### الصورة الخامسة: الإجارة المنتهية بالتخيير

<sup>8</sup> إبراهيم الدسوقي أبو الليل ، الإيجار المنتهي بالتملك بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية، أنظر [www.kantakji.com](http://www.kantakji.com) أدوات التمويل الإسلامي <sup>9</sup> من فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار، قرار رقم (95) ، أنظر [www.al-islam.com](http://www.al-islam.com) : فتاوى الإجارة

<sup>10</sup> كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية لبيت التمويل الكويتي، فتوى رقم ( 435 ) ، أنظر:

[www.al-islam.com](http://www.al-islam.com) : فتاوى الإجارة

<sup>11</sup> كتاب الفتاوى الشرعية للبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار، فتوى رقم ( 17 ) ، أنظر:

[www.al-islam.com](http://www.al-islam.com) : فتاوى الإجارة

<sup>12</sup> أنظر: علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي،

المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة ، 2004، ص ص 26\_ 27

وفي هذه الصورة يتم إبرام عقد إجارة عادية وفي نهاية المدة يكون للمستأجر ثلاث خيارات هي:

الخيار الأول: تمديد الإجارة لفترة أخرى يتم التعاقد عليها،

الخيار الثاني: إنهاء الإجارة ورد العين لمؤجرة للمؤجر،

الخيار الثالث: شراء العين المؤجرة بقيمتها السوقية وقت انتهاء مدة الإجارة.

وهذه الصورة أجازها مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت من 1 إلى 6 جمادى الأولى 1409هـ ( 10 15 ديسمبر 1988)<sup>13</sup>

### الصورة السادسة: البيع وإعادة الاستئجار

ويكون على شكل اتفاق بين طرفين بمقتضاه تقوم المؤسسة ( أو الفرد) ببيع العقار إلى طرف آخر (بنك أو مؤسسة) على أن يقوم هذا الأخير بتأجيره لها، وبهذا تحصل على مبلغ مالي يعادل قيمة الأصل لتمويل استخدامات أخرى، وفي نفس الوقت تحظى باستعمال العقار والانتفاع به خلال مدة التأجير، وهذه الصورة جائزة شرعا بشرط أن يتم البيع والاستئجار بعقدين منفصلين<sup>14</sup>

وعليه، يعد التأجير استثمارا مربحا وقليل المخاطر مقارنة بصيغ أخرى للاستثمار، حيث يتميز عائد الإجارة بالثبات والاستمرارية إلى جانب كونه دوري ، وبهذا يتمكن المؤجر سواء كان فرد أو بنك أو مؤسسة عقارية من تقدير إيراداته مسبقا وبالتالي ضبط نفقاته عليها، كما أن احتفاظ البنك أو شركة التمويل العقاري بملكية العقار يعتبر ضمان لها أكبر من أي ضمان آخر.

### ثانيا: الاستصناع

يعد الاستصناع من الصيغ المناسبة أيضا لتمويل العقار، و يسمى أيضا بعقد المقاولة، ويعرف بأنه: "عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنعا يلزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف مخصوصة، وبثمن

<sup>13</sup> ( مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 5 ج 4 ، ص 2593

<sup>14</sup> ( علي أبو الفتوح أحمد شتا، مرجع سابق، ص 28

محدد" <sup>15</sup> ، ومن هذا التعريف نستنتج أن عقد الاستصناع لا يجري إلا فيما تدخله الصنعة، كصناعة الأحذية والأثاث وصناعة البواخر والطائرات والمباني...، وأيضاً يلتزم الصانع بتوفير المواد الأولية من عنده والاستصناع جائز شرعاً، ويكفي دليل على ذلك أنه " قد ثبت عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه استصنع خاتماً نقش عليه اسمه لختم رسائله به، وفسروه بأنه أوصى بصنعه فصنع له " <sup>16</sup> ، ولصحته شرعاً يجب توفر شروط هي: <sup>17</sup>

- أن يكون المعقود عليه معلوماً ببيان جنسه ونوعه وقدره وكل أوصافه المطلوبة
- أن يكون الأجل محددًا لاستلام المصنوع، ولكن بعض الفقهاء كالحنفية لا يجيزون تحديد الأجل لأن هذا يدخل في عقد السلم وليس الاستصناع
- أن يكون المستصنع محل العقد ممن يجري به التعامل بين الناس
- يجوز تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط معلومة إلى آجال محددة.

والواقع العملي للاستصناع في المصارف الإسلامية يكشف لنا أنه أكثر استخداماً في المجال العقاري، وذلك بتمويل المساكن والمباني سواء للأفراد أو الهيئات الحكومية. بحيث يتفق العميل مع المصرف على بناء مبنى بأوصاف محددة ولأجل محدد، ويكون الدفع إما مؤجلاً كله أو جزء منه أو يسدد على أقساط، ثم يقوم المصرف بإبرام عقد مع المقاول لإنشاء المبنى وفق الأوصاف المحددة وهذا ما يعرف بالاستصناع الموازي.

ويستخدم مصرف قطر الإسلامي صيغة الاستصناع في تمويل العقار إلى جانب المشاركة والتأجير، وهو المصرف الذي حاز على جائزة أفضل مصرف تمويل عقاري إسلامي في قطر لسنة 2007

### ثالثاً: المشاركة والمشاركة المتناقصة

<sup>15</sup> (مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة ، 1420هـ ، ص 20

<sup>16</sup> (نقلاً عن نفس المرجع السابق، ص 22

<sup>17</sup> (مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، العدد 7، ج 2، ص 778

تعرف المشاركة في الاصطلاح على أنها عقد بين طرفين أحدهما بماله والثاني بعمله، وقد يشترك الاثنان بالمال والعمل معاً، ويقسم الربح بينهما حسب الاتفاق.

وقد عرفت المشاركة منذ الجاهلية، فقد روى ابن ماجة عن السائب بن أبي السائب أنه قال للنبي . صلى الله عليه وسلم . : " كنت شريكى في الجاهلية فكنت خير شريك لا تداريني ولا تماريني"<sup>18</sup> ، وقد أقرها الإسلام ، ودليل مشروعيتها قوله تعالى: « ...وإن كثيراً من الخلطاء ليبغي بعضهم على بعض إلا الذين آمنوا وعملوا الصالحات...» ( صورة ص، الآية: 24) ، والخلطاء هم الشركاء.

والحكمة من مشروعيتها جلية في حاجة الناس إليها فليس كل من لديه فكرة مشروع لديه المال و الخبرة الكافيين لإنجازه، فجاز له أن يستعين بغيره على سبيل المشاركة.

وتعد المشاركة من الصيغ الأساسية في نشاط البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، وتستخدم في مختلف الأنشطة الاقتصادية، الصناعية والزراعية والتجارية والعقارية...، وكل ما من شأنه أن يكون مشروعاً مدرراً للدخل. وتعد مناسبة جداً لتمويل قطاع العقار وذلك للأسباب التالية:

1. يحتاج الاستثمار في قطاع العقار إلى أموال ضخمة وفي هذه الحالة يعد المصرف أنسب شريك

2. يعتبر قطاع العقار قطاعاً مربحاً،

3. تهدف المصارف الإسلامية إضافة إلى تحقيق الأرباح إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، والاستثمار في قطاع العقار يعد من ذلك النحو.

وعلى العموم، تطبق المشاركة في المصارف الإسلامية وفق أسلوبين: ثابتة ومتناقصة

1. المشاركة الثابتة: والمقصود بكونها ثابتة هو استمرارية وجود كل طرف فيها حتى نهايتها، أي حتى تصفية الشركة سواء في الأجل الطويل أو المتوسط أو القصير وذلك حسب موضوعها، فقد يتدخل المصرف كمشارك في رأسمال مشروع جديد، أو شراء أسهم مشروعات قائمة أو تمويل أصول ثابتة... وهذا ما يأخذ طابع التمويل المتوسط أو الطويل الأجل، وقد يتدخل المصرف كشريك في صفقة محددة، كاستيراد كمية من السلع أو تنفيذ عملية من عمليات المقاولات... وتتم هذه غالباً في الأجل القصير.

2. المشاركة المتناقصة ( المنتهية بالتمليك): وهو نوع من المشاركة تتم بين المصرف والمستثمر ويحق للمستثمر أن يحل محل المصرف إما تدريجياً أو دفعة واحدة، حسب الاتفاق بينهما، وتعد أسلوباً جيداً في تمويل

<sup>18</sup> صحيح سنن ابن ماجة باختصار السند، رقم : 2287، كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة، وقال " حديث صحيح"، تأليف ناصر الدين الألباني، الطبعة 3. مكتب التربية العربي لدول الخليج، الرياض ، مجلد 2، 1988م، ص 29.

العقار بين البنك والمؤسسات العقارية بدلا من صيغة القروض بفائدة المستخدمة في البنوك الربوية. كما تعد أداة مناسبة لمن لا يرغب في استمرار شراكة الطرف الثاني.

ويتم انتقال ملكية المشروع إلى المؤسسة بإحدى الصيغ الثلاث والتي أقرها مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي المنعقد سنة 1399 هـ الموافق لـ 1976م<sup>19</sup>

● الصيغة الأولى: يقوم المصرف بالاتفاق مع عميله المشارك على إحلاله محل المصرف بعقد مستقل تماما بعد انجاز العقد الخاص بالمشاركة، وتعطى هذه الصيغة حرية كاملة لكل شريك ببيع حصته من رأس مال الشركة إلى الشريك الآخر أو غيره،

● الصيغة الثانية: يقوم المصرف بالاتفاق مع عميله المشارك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة، مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمالي الإيراد المتحقق فعلا، وبعبارة أخرى يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق من الشراكة إلى ثلاث حصص:

. حصة للمصرف كعائد للتمويل،

. حصة للشريك كعائد لعمله وتمويله،

. حصة أخرى للمصرف لسداد أصل مبلغ التمويل الذي ساهم به في رأس مال الشركة.

● الصيغة الثالثة: يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل أسهم أو حصص ذات قيمة معينة حيث يكون مجموعها مساوي لإجمالي قيمة رأسمال المشروع، ويحصل كل من المصرف والعميل على نصيب من الإيراد المتحقق فعلا، كما يحق للعميل المشارك، إذا رغب، أن يشتري من المصرف بعض الأسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية، بحيث تتناقص أسهم المصرف تدريجيا بمقدار ما تزيد أسهم الشريك، إلى أن يمتلك هذا الأخير كامل الأسهم فتصبح له الملكية كاملة.

رابعا : البيع بالتقسيط أو البيع لأجل

<sup>19</sup> (نقلا عن : محمد حسن الصوان، أساسيات العمل المصرفي، دار وائل ، عمان، 2001، ص ص 147 148

وهذا أسلوب آخر لتمويل العقار في الاقتصاد الإسلامي، ويعرف على أنه: " بيع يعجل فيه المبيع، ويتأجل الثمن كله أو بعضه على أقساط معلومة، لآجال معلومة، وهذه الأقساط قد تكون منتظمة المدة، في كل سنة مثلا قسط، أو غير ذلك، كما قد تكون متساوية المبلغ أو متزايدة أو متناقصة"<sup>20</sup> ، والتمن المؤجل في بيع التقسيط غالبا يكون أعلى من الثمن الحال.

أما عن دليل مشروعيته، فقد جاء في القرار رقم 7/2/66 في الدورة السابعة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقدة سنة 1992م: " البيع بالتقسيط جائز شرعا ولو زاد فيه الثمن المؤجل عن الثمن الحال"

ولمشروعية البيع بالتقسيط تيسير كبير للمحتاجين الذين لا يستطيعون دفع الثمن كاملا فيجزأ لهم على أقساط تناسب مداخلهم. وتزيد أهميته بالنسبة للسكن والذي يصعب على الكثيرين دفع قيمته حالا ، إلا أنه ولجوازه شرعا يجب أن تحترم في عقد بيع التقسيط الشروط التالية:

- أن يكون البائع مالكا للعقار محل العقد،
  - أن يكون العقار موضوع العقد موجود وليس مؤجلا،
  - أن يكون بيع التقسيط منجزا حيث تنتقل ملكية العقار حالا إلى المشتري، ولا يصح تعليق البيع على سداد جميع الأقساط،
  - أن يكون الثمن في بيع التقسيط دينا لا عينا، ويجب تحديد قدره وكيفية تسديده بتحديد الآجال وقيمة الأقساط،
  - أن لا يؤدي البيع إلى ربا النسيئة،
  - إذا تأخر المشتري عن سداد الأقساط في الوقت المحدد فلا يجوز إلزامه بأية زيادة على الدين بشرط سابق أو بغير شرط لأن ذلك ربا محرم<sup>21</sup>.
- وحتى يتجنب البنك أو مالك العقار أي مخاطر متعلقة بإعسار المشتري بالبيع بالتقسيط، خاصة وأنه يتم نقل ملكية العقار له مباشرة عند تمام العقد، يجري التأكد من الملاءة المالية أي قدرته على سداد الأقساط حسب الجدول الزمني المسطر، كما يجوز للبنك رهن العقار لديه إلى حين سداد جميع الأقساط.

#### خامسا: الصكوك الإسلامية

<sup>20</sup> رفيق يونس المصري، البيع بالتقسيط ، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، 1997، ص 11

<sup>21</sup> (قرار مجمع الفقه الإسلامي، رثم 6/2/53 بشأن البيع بالتقسيط، نقلا عن مجلة الجمع، ع 6، ج 1، ص 448

تعد الصكوك الإسلامية أيضا أداة هامة لتمويل العقار وفق الشريعة الإسلامية، ويقصد بعملية التصكيك تحويل الأصول والموجودات كالأعيان المؤجرة أو منافعها أو موجدات المشروعات القائمة أو رأس المال المشروع الاستثماري إلى أجزاء صغيرة متساوية القيمة تسمى صكوك، وتطرح للاكتتاب العام، بحيث يكون حامل الصك مالكا للحصة التي يمثلها هذا الصك في الأعيان المالية أو في رأس مال المشروع الذي يقام بقيمة هذه الصكوك .. ومنها صكوك الإجارة وصكوك المضاربة وصكوك المشاركة... ويمكن تداول هذه الصكوك بالبيع والشراء في الأسواق المالية.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الصكوك التي يجوز تداولها هي تلك التي تكون الغلبة في ما تمثله أعيان ومنافع<sup>22</sup>، كصكوك الإجارة والمضاربة والمشاركة بينما لا يجوز تداول الصكوك التي تمثل ديونا في الذمة كصكوك المراجعة والاستصناع والسلم لأن بيع الديون لا يجوز في الشريعة الإسلامية.

وتفيد عملية التصكيك في المجال العقاري في استقطاب وتجميع أموال كبيرة واستثمارها في بناء المنازل، سواء محلية أو دولية، وطبعا يكون عائد الورقة المالية كنسبة مئوية من عائد الاستثمار الأصلي ( المشاركة أو الإجارة... )، وتعد هذه الأداة المستحدثة والجائزة شرعا، وسيلة هامة في توفير السيولة للبنوك ومؤسسات التمويل العقاري، بحيث يجنبها تحميد جزء كبير من رأسمها في مشروع ما ذو أجال طويلة ، مما يتيح لها إنشاء أو الدخول في مشاريع أخرى، وهذه الأداة تعد البديل المناسب لسندات الرهن العقاري الربوية.

### الفرق بين الصكوك الإسلامية وسندات الرهن العقاري

من الملاحظ أن فكرة الصكوك الإسلامية وفكرة سندات الرهن العقاري متشابهتان من حيث كونهما عبارة عن أوراق مالية تطرح للتداول في السوق، لكن هناك بعض الفروق تجعل من الأولى جائزة والثانية محرمة شرعا نوجزها فيما يلي:

- إن الصك الإسلامي يمثل جزء أو حصة من قيمة أصول أو منافع حقيقية أو مشروع استثماري حلال يدر دخلا، بينما السندات بصفة عامة فهي عبارة عن دين في ذمة مصدرها قد يكون موثقا برهن وضممان هو الأصول، وسندات الرهن العقاري بصفة خاصة ناتجة عن تحويل قروض مصرفية مضمونة بهونات عقارية إلى أوراق مالية من طرف شركات مختصة في التوريق كانت قد اشترتها من البنوك ومؤسسات التمويل العقاري بثمن أقل من قيمة الدين .
- إن العائد من الصكوك الإسلامية تمثل جزء من عائد المشروع الاستثماري، فإن كان صك إجارة مثلا فإن عائده يتحقق بالأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وإن كان صك مضاربة أو

<sup>22</sup> أنظر : قرار رقم 5 د 88/08/4 مجمع الفقه الإسلامي، مجلة المجمع، العدد 4، ج 3، 1988، ص ص 2162



مشاركة فاعلده من ربح المشروع، وفق مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر ومبدأ الغنم بالغرم، بينما عائد سندات الرهن العقاري تمثل فوائد القروض الممنوحة للأفراد والتي تلتزم بتحصيلها وتوزيعها شركة التوريق، وهذه الفوائد هي الربا المحرم شرعا،

• يمكن تداول بعض الصكوك الإسلامية بالبيع والشراء والتي تمثل أعيان ومنافع حقيقية كصكوك الإجارة مثلا بضمن يمكن أن يكون أقل أو مساوي أو أكبر من الثمن الأول حسب ما يحدده السوق لأن أثمان الأعيان والمنافع خاضعة لقانون العرض والطلب<sup>23</sup>، بينما تداول السندات فهي بمثابة بيع الديون لأنها صك مديونية، وإن كان البيع يتم بالأجل أو على أقساط يعد من قبيل بين الدين بالدين ( بيع الكالئ بالكالئ ) وهذا محرم شرعا.

### أهمية صكوك الإجارة في التمويل العقاري

وتعتبر صكوك الإجارة الأداة المالية الإسلامية الأكثر كفاءة في تعبئة الموارد المالية الضخمة التي تحتاجها المشاريع العقارية، وذلك للمزايا التي تتميز بها وأهمها:

- قابلية صكوك الإجارة للتداول عكس صكوك المرابحة والاستصناع والسلم لتحويلها إلى مسألة بيع الديون المحرمة شرعا
- تتمتع عوائد صكوك الإجارة بدرجة كبيرة من الاستقرار والثبات على عكس صكوك المضاربة والمشاركة، لأن عائدها هو جزء من عائد الإجارة أي الأجرة، وهذا يتيح للمستثمر في هذه الصكوك تقدير إيراداته مسبقا.
- تتمتع صكوك الإجارة أيضا بالمرونة حيث يمكن إصدارها بأجال متعددة،
- تدني مخاطر صكوك الإجارة وإمكانية السيطرة على هذه المخاطر
- يمكن مراجعة أقساط الإجارة ( وبالتالي عائد الصكوك ) بالزيادة والنقصان بضوابط معينة لدى الكثير من الآراء الفقهية<sup>24</sup>، وهذه الميزة تحمي المستثمر في هذه الصكوك في حالة التضخم أو تغير معدل الربح في المصارف الإسلامية، وتتعذر مراجعة الأقساط في حالة بيع المرابحة أو بيع التقييط لأن الثمن في هذه الصيغ يصبح ديناً في الذمة والزيادة في الديون تعد ربا.

### الخاتمة:

<sup>23</sup> قرار رقم 137 (15/3) بشأن صكوك الإجارة لمجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة عشر، بمسقط من 6 إلى 11 مارس 2004

<sup>24</sup> ( مسعود بن عبد الله الفنيسان، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، المملكة العربية السعودية، ع48، نوفمبر، ديسمبر، جانفي، 2001/2000، ص 11

تطرقنا في هذه الورقة إلى كيفية تمويل العقار في أمريكا وكيف أدى إلى وقوع أزمة الرهن العقاري، وتوصلنا إلى أن النقاط التالية:

1) إن معظم أسباب هذه الأزمة هي عبارة أن ممارسات ومعاملات قد حرمتها الشريعة الإسلامية وأهمها التعامل بالربا وبيع الديون وسلوكيات غير أخلاقية في المعاملات وأيضا إلغاء دور الدولة...

2) ورأينا أيضا أن الوسائل العلاجية التي قدمتها الحكومات للتخفيف من حدة هذه الأزمة تقترب في مضمونها من مبادئ الاقتصاد الإسلامي كتخفيض معدل الفائدة ليقرب من الصفر وتدخّل الدولة ومنع المضاربات....

3) إن تخفيض معدل الفائدة في الاقتصاد الرأسمالي وحتى جعله يساوي الصفر ليس حلا مناسباً لها طالما لا تزال تعتمد في تمويل الاستثمار بأسلوب الإقراض، وحسب رأبي إن هذا يزيد الوضع تأزماً وذلك لتوفير الأموال الرخيصة والتي كانت سبباً في الأزمة، ولهذا فإن إلغاء معدل الفائدة يجب تعويضه بمبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر حيث يكون معدل العائد هو نسبة مئوية من أرباح المشروع وليس من رأس المال المقترض.

4) ويقدم الاقتصاد الإسلامي البديل المناسب لتمويل العقار من خلال مجموعة من الأساليب مبنية على أحكام الشريعة الإسلامية، وأهمهما : الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، المشاركة المتناقصة، الاستصناع، والبيع بالتقسيط، وأيضا الصكوك الإسلامية

5) تعد الصكوك الإسلامية البديل المناسب لسندات الرهن العقاري، خاصة منها صكوك الإجارة لما لها من مزايا كبيرة، وأهم الفروق بين الصكوك الإسلامية والسندات الرهن العقاري هو كون الأولى تمثل حصة أو جزء من قيمة أصول أو منافع حقيقية أو مشروع استثماري خلال يدر دخلاً، بينما السندات عبارة عن دين في ذمة مصدرها موثقة برهن عقاري، وهذا ما يجعل تداولها في الأسواق المالية محرم لأن بيع الديون غير جائز شرعاً.

## المراجع:

- 1) حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، الطبعة الأولى، دار السلام، مصر، 2003م
- 2) على أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 2004
- 3) مصطفى أحمد الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 1420هـ
- 4) صحيح سنن ابن ماجه باختصار السند، تأليف ناصر الدين الألباني، الطبعة 3. مكتب التربية العربي لدول الخليج، الرياض، مجلد 2، 1988م
- 5) محمد حسن الصوان، أساسيات العمل المصرفي، دار وائل، عمان، 2001
- 6) رفيق يونس المصري، البيع بالتقسيط، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، 1997
- 7) عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتملك، الصور الشرعية فيه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، العدد 5، ج 4، 1988
- 8) مسعود بن عبد الله الفنيسان، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، المملكة العربية السعودية، ع48، نوفمبر، ديسمبر، جانفي، 2001/2000،
- 9) خور هوي، أي، وكى روى زيونج، أسيا: منظور عن أزمة الرهونات دون الممتازة، مجلة التمويل والتنمية، الصادرة عن صندوق النقد الدولي، جوان 2008، المجلد، 45، العدد 2
- 10) محمد عبد الحليم عمر، قراءة إسلامية في الأزمة المالية العالمية، ورقة مقدمة إلى الندوة التي عقدها مركز "صالح كامل" للاقتصاد الإسلامي حول الأزمة المالية العالمية
- 11) إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الإيجار المنتهي بالتملك بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية، أنظر [www.kantakji.com](http://www.kantakji.com) أدوات التمويل الإسلامي
- 12) فتاوى الإجارة : [www.al-islam.com](http://www.al-islam.com)
- 13) قرارات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي