



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله



معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير
قسم: العلوم الاقتصادية والتجارية

المرجع :/2018

الميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

فرع: العلوم الاقتصادية

التخصص: إقتصاد نقدي وبنكي

مذكرة بعنوان:

دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري دراسة
عينة من المصارف بدولة الإمارات خلال الفترة (2012-2016)

مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية (ل.م.د) تخصص " إقتصاد نقدي وبنكي "

إشراف الأستاذ(ة):

◀ دوفي قومية

إعداد الطلبة:

◀ بن الشاوي هدى

◀ جمال منى

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	قرفي عمار
مناقشا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	ببراز نوال
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	دوفي قومية

السنة الجامعية: 2017-2018

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، والصلاة
على سيدنا محمد النبي الكريم وعلى آله وصحبه الطاهرين.

بأسمى عبارات الشكر والتقدير والاحترام نتقدم إلى أستاذتنا الفاضلة الدكتورة
دوفي قرمية بوافر عبارات الشكر والثناء على كل ما يسرته لنا من جهد
وتوجيه لإنجاز هذا العمل، كما نتقدم بالشكر لأساتذتنا الأفاضل أعضاء
لجنة المناقشة لقبولهم عضوية المناقشة وإبداء ملاحظاتهم القيمة وتوجيهاتهم
الطيبة.

كما نتقدم بالشكر للأستاذة بومدين وفاء جامعة سوق أهراس، والأستاذ
مرداسي أحمد رشاد جامعة خنشلة.

إهداء

باسم الله بدأت، وبالعقل فكرت، وباللسان والقلم خطت بعد الصلاة والسلام على منارة العلم والإمام المصطفى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم أهدي عملي المتواضع:

إلى التي لم أستطع أن أوفيها حقها مهما قدمت لها، جزاها الله خيرا في الدنيا والآخرة وحفظها الله وأشهدها نجاحي وتألقي "أمي الغالية".

إلى أظهر روح "أبي الغالي" أسكنه الله فسيح جناته وتغمد برحمته التي وسعت كل شيء.

أهدي ثمرة نجاحي هذا إلى من وقف معي وكان سند لي وأمدني الكثير من التشجيع والقوة من أجل المثابرة "زوجي سمير حفظه الله وعائلته الكريمة".

إلى الأمل الدافع للحياة والتي اعتبرها الدعم والكفاية والبداية "أختي الغالية كريمة وزوجها وأولادها".

إلى شموع بيتنا الأعزاء "صلاح الدين، ابتسام، مروة".

إلى جدتي الغالية "الحاجة ذهبية" أطال الله في عمرها.



إلى كل الأهل والأقارب من قريب ومن بعيد.

إلى من سرنا سويا ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح والإبداع يدا بيد ونحن نقطف زهرة تعلمنا إلى صديقاتي وزميلاتي وخاصة "منى".

إلى من علمونا حروفا من ذهب وصاغوا لنا علمهم حروفا من فكرهم منارة تنير لنا سيرة العلم والنجاح إلى أساتذتنا الكرام وخاصة الأستاذة «دوفي قرمية».

وإلى كل من أرادوا أن أذكرهم ولو بكلمة ويبقى ذكرهم في القلب أجمل هدية.

هدى



إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى نبع الحنان والعطاء أُمي.

إلى من مد يده بالأسحار دعاءا بالنجاح والتوفيق أبي

العزیز.

إلى إخوتي وأخواتي وأولادهم

إلى خطيبي

إلى كل أصدقاء وصديقاتي

إلى كل من يعرفني من بعيد أو من قريب



منی

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
	شكر وتقدير
	إهداء
I-II	فهرس المحتويات
IV	قائمة الجداول
VI	قائمة الأشكال
VIII	الملخص
أ-هـ	المقدمة
35-1	الفصل الأول: صيغ التمويل الإسلامية
2	تمهيد
3	المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل الإسلامي
3	المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي
5	المطلب الثاني: أهداف التمويل الإسلامي
6	المطلب الثالث: قواعد التمويل الإسلامي
8	المبحث الثاني: مصادر التمويل الإسلامي
8	المطلب الأول: التمويل عن طريق المصارف الإسلامية
11	المطلب الثاني: التمويل عن طريق الصكوك الإسلامية
13	المطلب الثالث: التمويل عن طريق صناديق الاستثمار الإسلامية
17	المبحث الثالث: أساليب التمويل الإسلامي
17	المطلب الأول: الصيغ القائمة على أساس المشاركة (المشاركة، المضاربة)
27	المطلب الثاني: الصيغ القائمة على أساس المديونية (المرابحة، الاستصناع)
30	المطلب الثالث: صيغ أخرى للتمويل الإسلامي
35	خلاصة الفصل
60-36	الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري
37	تمهيد
38	المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري

فهرس المحتويات

38	المطلب الأول: المقصود بالتمويل العقاري
42	المطلب الثاني: خطوات واتفاقيات التمويل العقاري
44	المطلب الثالث: أهمية وأنواع التمويل العقاري
50	المبحث الثاني: إجراءات منح القرض العقاري ومخاطره
50	المطلب الأول: إجراءات منح القروض العقاري
51	المطلب الثاني: مخاطر القروض العقارية
54	المطلب الثالث: الطرق المتبعة في تسيير أخطار القروض العقارية
56	المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري
56	المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك
57	المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمربحة للأمر بالشراء
58	المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع
60	خلاصة الفصل
83-61	الفصل الثالث: مساهمة المصارف الإسلامية بدولة الإمارات في التمويل العقاري
62	تمهيد
63	المبحث الأول: القطاع العقاري في الإمارات
63	المطلب الأول: التعريف بالقطاع المصرفي الإماراتي
65	المطلب الثاني: التعريف بالمصارف محل الدراسة
75	المبحث الثاني: تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات
75	المطلب الأول: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات ومصرف دبي
78	المطلب الثاني: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة
81	المبحث الثالث: مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات
81	المطلب الأول: مساهمة كل مصرف من المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري
82	المطلب الثاني: مساهمة صيغ التمويل الإسلامي في التمويل العقاري
83	خلاصة الفصل
94	خاتمة
97	قائمة المراجع

قائمة الجداول

قائمة الجداول

قائمة الجداول:

الجدول	قائمة الجداول	رقم الصفحة
01	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات الإسلامية خلال الفترة (2012-2016)	75
02	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامية خلال الفترة (2012-2016)	77
03	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الإسلامي خلال الفترة (2012-2016)	78
04	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامية خلال الفترة (2012-2016)	80
05	مساهمة كل مصرف من المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري خلال الفترة (2012-2016)	81
06	مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في التمويل العقاري خلال الفترة (2012-2016)	82



قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
01	خطوات التمويل العقاري	42
02	صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك	56
03	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات الإسلامي	76
04	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي	77
05	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الإسلامي	79
06	تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي	80

المخلص

يعتبر التمويل العقاري من الركائز والدعائم الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من المصادر التمويلية، لذا كان من الضروري على الدول تحديد اتجاهات ومسارات التمويل وفقاً لمتطلبات الوضع الاقتصادي، كما قامت بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل وذلك لأهميته البالغة في وقتنا الحالي. ونظراً لحاجة الناس الماسة لهذا النوع من التمويل ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، نهدف من خلال هذا البحث إلى تحديد دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري، ولتحديد هذا الدور اخترنا عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف الإمارات الإسلامي، مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي ومصرف الشارقة الإسلامي، وبالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2012-2016 لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات.

أظهرت النتائج أن هناك دور لصيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، والتي قدرت في المتوسط 10.67% خلال الفترة (2012-2016)، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

الكلمات المفتاحية: صيغ تمويل إسلامية، تمويل عقاري، مصارف إسلامية في الإمارات العربية المتحدة.

Abstract:

The financing of real estate is one of the main pillars of the economy, since the movement of the various economic sectors is linked to the funds and loans granted by the financing sources, it was therefore necessary for countries to determine the financing trends and paths according to the requirements of the economic situation, Because of its current importance.

Due to the need of people for this type of financing, especially residential and what requires funding from large capital compared to financing movables, we aim through this research to determine the role of Islamic financing formulas in financing the real estate sector, To determine this role we selected a sample of Islamic banks in the United Arab Emirates Emirates Islamic Bank, Dubai Islamic Bank, Abu Dhabi Islamic Bank and Sharjah Islamic Bank, Based on the annual financial reports for the period 2012-2016 to analyze the evolution of mortgage finance in these banks and their contribution to the financing of the real estate sector.

The results showed that there is an important role for the Islamic financing formulas in financing the real estate sector as a result of the increase in the contribution of the Islamic financing formulas in financing the real estate sector in the UAE, which is estimated at an average percentage of 2012-2016.

Keywords: Islamic finance, mortgage finance, Islamic banks in the United Arab Emirates.



المقدمة

مقدمة:

تعتبر المصارف عصب الاقتصاد ومحركه الرئيسي لأنها تحفظ الأموال وتنميها وتسهل تداولها وتخطط لاستثمارها، ولا يمكن إنكار الدور الإيجابي الذي يؤديه النشاط المصرفي في التمويل والاستثمار وفي مختلف النشاطات المالية والاقتصادية، وقد نشأت المصارف منذ ثلاثة قرون ومعظم أهدافها مشروعة ولكنها تستخدم وسائل متعددة يتعارض بعضها مع أحكام الشريعة الإسلامية كالتعامل بالفائدة والتي ترفع من تكلفة التمويل، ومن هنا أدرك العلماء أنه من الضروري الاستفادة من النشاط المصرفي الإسلامي الذي يقوم على أسس وقواعد مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية والتي شرعت بهدف ضمان حسن إدارة رأس المال وتنظيم العلاقات المالية بين الأفراد والحكومات.

ويؤدي التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة من خلال وظائفه الأساسية وعن طريق عمليات تعاقدية اكتسبت صفة التمويل، وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها، ويعتبر التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، وقد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى جانب وسائل التمويل الأخرى، وفي سبيل التيسير على الأفراد للحصول على العقارات ومنحهم تمويل أنسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات.

طرح الإشكالية:

يساهم التمويل العقاري في تنشيط السوق العقاري ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، إذ له تأثير إيجابي في تنشيط صناعة البناء والتشييد وتشغيل عدد كبير من اليد العاملة، وتتمثل الميزة الأهم للتمويل العقاري في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي، وتساهم المصارف التقليدية في التمويل العقاري ولكن تكلفته مرتفعة مقارنة بالتمويل الذي توفره المصارف الإسلامية، وتؤكد قوانين المصارف الإسلامية الصادرة في العديد من الدول العربية ومنها الإمارات، دور المصارف الإسلامية في إدخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الاجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة والإسهام في مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة؟

وسوف يتم معالجة هذه الإشكالية الرئيسية من خلال طرح التساؤلات الفرعية التالية:

1. ما هي صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في المجال العقاري؟
2. من بين المصارف محل الدراسة من هو المصرف الأكثر مساهمة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات؟
3. ما هو دور المصارف الإسلامية محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري؟

فرضية البحث:

للإجابة عن التساؤلات السابقة يمكن صياغة الفرضية التالية:

" تساهم المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة كبيرة من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال "

أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في أن التمويل العقاري من بين أنواع التمويل البالغة الأهمية نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولا سيما السكنية منها وما يتطلب تمويلها من رؤوس أموال كبيرة، وأن المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة.

أهداف البحث

يهدف هذا البحث لدراسة ما يلي:

1. المقصود بالتمويل العقاري.
2. الأساليب المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري.
4. دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة.

حدود البحث

- **الحدود المكانية:** عينة مكونة من أربع مصارف إسلامية من أصل خمس مصارف إسلامية ناشطة بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمتمثلة في مصرف الإمارات الإسلامي، مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي، مصرف الشارقة الإسلامي.
- **الحدود الزمنية:** اعتمدت بيانات الدراسة على التقارير المالية السنوية للمصارف الإسلامية بالإمارات خلال الفترة 2012-2016.

منهج البحث

من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة وللإجابة عن إشكالية البحث واختبار الفرضية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة حالة، بالاعتماد وبشكل رئيسي على التقارير المالية السنوية للمصارف المختارة، وباستخدام أساليب الإحصاء الوصفي الذي يقوم على تحليل المعطيات وتصنيفها وتبويبها باستخدام الجداول وعرضها في أشكال بيانية للمساعدة في وصف التغيرات، من أجل التعرف على مدى مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة.

أسباب اختيار الموضوع

من المبررات التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع ما يلي:

1. الميل الشخصي لدراسة المواضيع والبحوث التي تخص الاقتصاد الإسلامي.
2. التعرف على الأساليب المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري ومساهمتها في ذلك.

الدراسات السابقة

من أهم الدراسات التي تناولت هذا موضوع نذكر:

- رسالة ماجستير في الحقوق بعنوان " التمويل العقاري " للطالبة عرار الياقوت، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2008-2009، هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة أزمة السكن وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم، وعدم جعل الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع، وتلخصت نتائج الدراسة المتوصل إليها فيما يلي:

- إنشاء شركة إعادة التمويل والتأمين وشركة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي والآلية التقليدية، وكان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسيا بإعطاء السيولة للسوق الثانوية.
- دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية تتوفر على موارد طويلة بنسبة تفضيلية ومستقلة عن السوق العقارية والنقدية والمؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري.
- إن قدرات التمويل التي تأتي أساسا من الخزينة والادخار الذي يحشده الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط غير كافية لتلبية هذه الاحتياجات.

- مقال لمنى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات بعنوان "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية" مجلة جامعة دمشق، هدف المقال إلى تحديد صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية ومدى ملائمة تلك الصيغ للتطبيق في مجال التمويل العقاري، وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.
 - تقدم المصارف التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل حسم من أصل القرض مما تشكل عبئا على أصحاب الدخول المحدودة.
 - تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة.
 - أن توجه المصارف الإسلامية إلى التمويل العقاري يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية ودعمها لعملية التنمية.
 - تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.
- دراسة لابتسام طوبال بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن 2004-2005، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة 2009 هدفت الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، وبينت نتائج الدراسة ما يلي:
- تقرض مؤسسة إعادة التمويل الرهني شروط موضوعية، يمكن للبنوك التجارية الجزائرية العمومية تطبيقها للاستفادة من إعادة التمويل إلا فيما يتعلق بالتكلفة، والتي تعتبر جد مرتفعة 10% من مبلغ إجمالي محفظة قروض سكنية.
 - تعتبر البرامج المستعملة في منح القروض السكنية برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية وتعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات، كما هو الحال بنسبة للبنوك الجزائرية التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة، بالاعتماد على التغيرات الخاصة بمعدلات التضخم ومستويات الدخل.
 - ضرورة تنسيق العمل بين البنوك التجارية والمؤسسات الداعمة لنشاطها في هذا المجال، بهدف تطوير وتحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى والشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات.

هيكل البحث:

من أجل دراسة الإشكالية المطروحة واختبار مدى صحة الفرضية الموضوعية والتوصل إلى النتائج المرجوة قسمنا هذا البحث إلى ثلاث فصول:

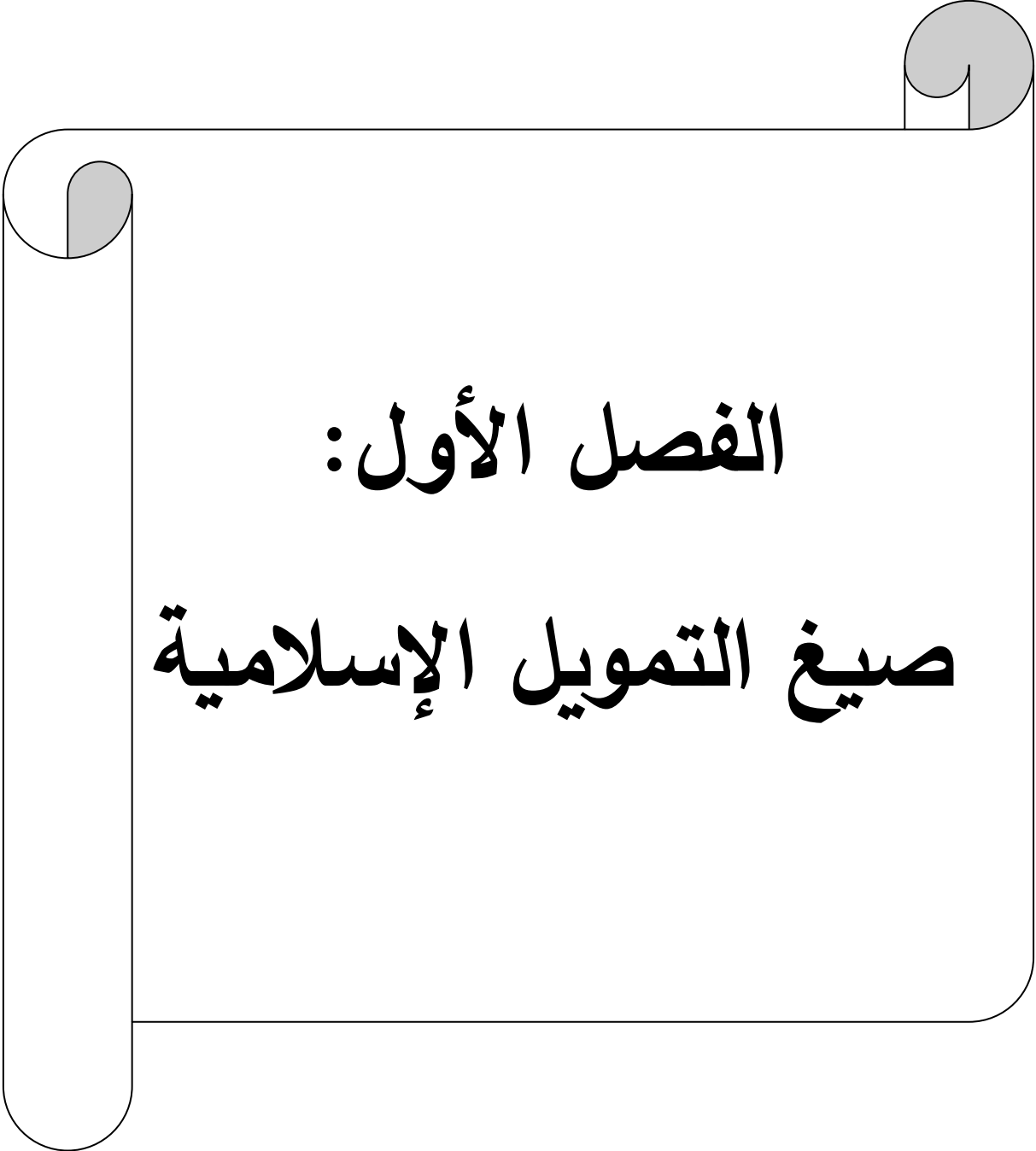
الفصل الأول بعنوان: **صيغ التمويل الإسلامي**، عرفنا من خلاله بالإطار النظري للتمويل الإسلامي، من مفهوم وأهداف وقواعد، بالإضافة إلى مصادر التمويل الإسلامي، لنهي هذا الفصل بصيغ التمويل والاستثمار التي تنفرد بها المصارف الإسلامية.

مقدمة

أما الفصل الثاني والذي جاء تحت عنوان أساسيات حول التمويل العقاري فيتناول مفهوم التمويل العقاري، خصائصه وشروطه، كذلك تطرقنا إلى إجراءات منح القروض العقارية ومخاطره، وصولاً إلى الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري.

ثم الفصل الثالث وعنوانه: مساهمة المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة في التمويل العقاري قمنا باختبار عينة من المصارف الإسلامية الإماراتية والمتمثلة في مصرف أبو ظبي، ومصرف دبي الإسلامي، مصرف الشارقة والإمارات الإسلامي من دولة الإمارات العربية المتحدة، لمعرفة تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف خلال الفترة من 2012-2016، ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات.

وبعد دراسة مختلف جوانب البحث سيتم التوصل إلى جملة من النتائج ومجموعة من التوصيات التي تضمها الخاتمة.



الفصل الأول:

صيغ التمويل الإسلامية

تمهيد

تؤدي المؤسسات المالية الإسلامية دورا اقتصاديا واجتماعيا متميزا من خلال ممارستها للأعمال المالية والمصرفية والخدمات الاستثمارية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، ولقد أثبتت قدرتها وقوتها على الساحة الدولية نتيجة انتشارها وارتفاع حجم أصولها.

كما أن المصارف الإسلامية في مجال الأعمال المصرفية تحديدا تقوم باستبدال علاقة القرض بعلاقة الشراكة، ويفضل ذلك استطاعت هذه المصارف أن تخلق انسجاما بين الأوعية الادخارية والاستثمارية والأساليب التمويلية الإسلامية، التي تركز على العلاقة التي أقرها الإسلام بين رأس المال وجهد الإنسان وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى النقاط التالية:

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل الإسلامي.

المبحث الثاني: مصادر التمويل الإسلامي.

المبحث الثالث: أساليب التمويل الإسلامية.

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل الإسلامي

يقوم التمويل الإسلامي على مبادئ الاقتصاد الإسلامي الذي يقوم بدوره على الأحكام والقواعد العامة للشريعة الإسلامية المستنبطة من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، لذلك وفي سبيل الفهم الصحيح لأساليب التمويل سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التمويل الإسلامي وأهميته ووظائفه.

المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي

مما لا شك فيه أن مفهوم التمويل كفعل اقتصادي لا يختلف في الاقتصاد التقليدي عنه في الاقتصاد الإسلامي وهذا ما يمكن توضيحه من خلال ما يلي:

أولاً. تعريف التمويل الإسلامي

يعرف التمويل الإسلامي بأنه تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من ماله إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد نتيجة الأحكام الشرعية.¹

كما يعرف على أنه "تقديم الأموال العينية أو النقدية ممن يملكها أو موكل إليه (البنك الإسلامي) إلى فرد أو شركة (العميل) ليتصرف فيها ضمن أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية، وذلك بهدف تحقيق عائد مباح شرعاً بموجب عقود لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، مثل التمويل بالمضاربة، وتمويل بالمشاركة، بيع المrabحة، وبيع السلم وبيع الاستصناع.²

ويعرف على "أنه تملك موضوع التمويل ثم إعادة تملكه إلى المستفيد حالاً أو مؤجلاً بعوض معلوم وشروط معينة تتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية".³

ومن التعاريف السابقة يمكن أن نستنتج أن التمويل الإسلامي هو إطار شامل من الصيغ المختلفة التي تتضمن توفير الموارد المالية لأي نشاط اقتصادي من خلال الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية.

ثانياً: خصائص التمويل الإسلامي

- يتميز التمويل الإسلامي بالعديد من الخصائص والتمثلة في:
- أنه يحتوي العديد من الصور وأشكال التمويل المتباينة فيما بينها.
- أنه تمويل حقيقي تقدم فيه بشكل فعلي الأموال والخدمات لطالبيها وليس تمويلاً مصطنعاً.
- أنه مربوطاً مع الاستثمار فالتمويل الإسلامي في صورته العديدة لا يرى منفصل عن عملية الاستثمار الحقيقي.

¹ موسى مبارك خالد، صيغ تمويل الإسلامي كبديل للتمويل التقليدي في ظل الأزمة المالية العالمية، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، سنة 2012-2013، ص: 115.

² خاطر سعدية، التمويل الإسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مذكرة لاستكمال شهادة ماجستير في الاقتصاد، جامعة وهران 02، سنة 2014-2015، ص: 52.

³ ميلود زيد الخير، الاقتصاد الإسلامي الواقع - ورهانات المستقبل، المؤتمر الدولي ضوابط الاستقرار المالي في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأغواط 23-24 فيفري 2011، ص: 2.

- أنه خال من التعامل بالربا أي المداينة من خلال الفائدة.
- أنه تمويل لأعمال مشروعة وأنشطة مشروعة فلا يجوز تقديم تمويل لمشروع ينتج سلعا أو خدمات أو يمارس في نشاطه أساليب محرمة، وذلك ضمانا لسلامة النشاط الاقتصادي من الانحرافات وضمانا للموارد والأموال من إن تبذر في مالا يفيد.
- أن تكون المشروعات موضوع التمويل المقصود بها شرعا.
- أن يكون التمويل ذاته صحيحا شرعا.

ثالثا: أهمية التمويل الإسلامي

- تركز المصادر الإسلامية في عملياتها على إنجاز العملية الاستثمارية، وبرزت الأهمية الاقتصادية لتمويل الإسلامي على مستويات عدة وذلك لابتعاده عن التعامل بالفائدة وإحلال نظام المشاركة بديلا عنها وهو ساعد على تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للمصرف الإسلامي، فعلى مستوى الاستقرار الاقتصادي فقد نجح العمل المصرفي في تحقيق ذلك الاستقرار الذي يعتمد على استقرار المستوى العام للأسعار والحفاظ على قيمة النقود ويمثل الوصول إلى ذلك بما يلي:
- إن قرار الاستثمار في العمل المصرفي الإسلامي لا يرتبط بمعدل سعر الفائدة الذي يحدث التقلبات الدورية.
 - انعدام التعامل بالفائدة يقلل من تكاليف الإنتاج التي تؤثر على أسعار السلع مما يحدث نقصا في الطلب عليها.
 - حصول صاحب المال على العائد الذي يتكافأ مع المساهمة الفعلية في الإنتاج.
 - عدالة توزيع الناتج (الدخل) وهذا ما يساعد على عدم تركيز الثروة بيد فئة قليلة من المجتمع مما يعرض الاستثمار للتدفقات من فترة إلى أخرى.¹

¹ ميلود زيد الخير، مرجع سابق، ص:5.

المطلب الثاني: أهداف التمويل الإسلامي

تهدف مؤسسات التمويل الإسلامي إلى تجميع الأموال وتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد بموجب قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية، حيث تتمثل هذه الأهداف فيما يلي:

أولاً: تحقيق منهج الله في جميع المعاملات

تسعى مؤسسات التمويل الإسلامية إلى إيجاد بدائل للتمويل غير المتوافق مع الشريعة مثل القرض بفوائد سواء على مستوى الأفراد أو المؤسسات، على أساس المشاركة والمتاجرة وأقساط الفوائد الربوية من كل عملياتها أخذاً وعطاءً، إضافة إلى أن الاقتصاد الإسلامي يبين مدى خطورة أن يتحكم البعض بأقوات الآخرين ونشر الفساد الاقتصادي بينهم من خلال الربا والمضاربات الوهمية وغيرها بتوجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة إنتاج السلع والخدمات التي تشبع الحاجات السوية للإنسان المسلم.

ثانياً: تلبية طلبات فئة من المجتمع ترفض التعامل مع البنوك التقليدية

الدين والثقافة الإسلامية هما السببان الرئيسيان لانتشار التمويل الإسلامي، فالكثير من المسلمين يفضلون الاحتفاظ بأموالهم على أن يودعوها في بنوك ربوية ومنهم من يودع أمواله في البنوك الربوية لكنه يرفض الفوائد المترتبة عليها، العديد من الشباب المسلم يرغب في إنشاء مشاريع استثمارية وخلق فرص عمل، ولكن عدم توفر موارد مالية مشروعة تحول دون ذلك، لهذا تسعى المؤسسات الإسلامية لتلبية جميع حاجات هذه الفئة من المعاملات المصرفية وفق ما يتماشى والشريعة الإسلامية.

ثالثاً: تحقيق التنمية الاقتصادية

تقع عملية تمويل التنمية الاقتصادية وقيادتها على كامل الجهاز المصرفي، ومن ثم تتوقف قدرة الجهاز المصرفي على المساهمة في عملية التنمية على مدى قوته في جذب وتجميع الموارد المالية من الأفراد والمؤسسات ذات الفائض واستخدامها الأمثل وفق سلم أولويات متفق عليه، وعليه تسعى المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاقتصادية والتي يمكن اختصارها فيما يلي:

- تحقيق آمال وطموحات المساهمين والمستثمرين بقدر مناسب من الأرباح.
- جذب رؤوس الأموال والعمل على توظيفه بشكل فعال وفق الشريعة الإسلامية.
- تشجيع الأفراد على إنشاء مشاريع استثمارية تنموية في قطاعات إنتاجية مختلفة.
- تحقيق الانتشار الجغرافي والعمل على زيادة المتعاملين مع البنوك الإسلامية.¹
- القيام بمشاريع استثمارية حقيقية تحقق قيمة مضافة مما يضمن النمو الاقتصادي
- تأسيس وبناء اقتصاديات إنتاج حقيقية تقود عملية التنمية.

¹ خاطر سعدية، مرجع سابق، ص 57.

رابعاً: تحقيق التكافل الاجتماعي

يعتبر تحقيق الربح بالنسبة للمؤسسات المالية الإسلامية حافزاً وليس هدفاً في حد ذاته، لأن الدافع الأساسي هو النهوض بالمجتمع ليجتمع بين الأنشطة الاجتماعية، الاقتصادية والمالية في نفس الوقت وتهتم بتحقيق التنمية للمجتمعات وذلك من خلال:

- عدم استغلال البشر لبعضهم البعض وألا ينتهز أحدهم حاجة الآخر ليدخل معه في عملية الربا.
- رعاية متطلبات ومصالح المجتمع من خلال الصدق في المعاملات واجتناب الغش والتدليس.
- جعل الاقتراض لمساعدة المحتاجين دون زيادة على رأس المال بتقديم قروض حسنة وخدمة جمع وتوزيع الزكاة.
- المحافظة على القيم والأخلاق الإسلامية لضمان حياة طيبة كريمة للأمة الإسلامية.
- تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع ومصلحة الجماعة قبل النظر إلى العائد الذي يعود على الفرد.
- تصحيح وظيفة النقود في المجتمع كمصدر للدورة الإنتاجية واستمرارية دورة الحياة وليس أن تكون النقود سلعة بحد ذاتها أو كيان مستقل ينمو في معزل عن المجتمع.
- تنمية المال بالاعتماد على العمل وعدم حبسه عن التداول لأنه يؤدي إلى حبس المنفعة عن الناس.
- تحمل المخاطر والمساهمة في وضع حلول للمشاريع المتعثرة لأنه شريك في المشاريع.¹
- توفير أنواع من التمويل التي تقدم للشركات الكبرى وهذا يساهم في توفير فرص العمل للأفراد أو توفير رأس مال صغير للأفراد لإنشاء مشاريع صغيرة تفيد المجتمع.

المطلب الثالث: قواعد التمويل الإسلامي

قبل الحديث عن قواعد التمويل الإسلامي، لابد من الإشارة إلى أن هذا التمويل قد يكون لأغراض إنتاجية لتقديم رأس مال عيني: مثل شراء الآلات والمعدات، أو تقديم رأس مال تشغيلي: مثل شراء المواد الخام أو يكون لأغراض استهلاكية: مثل تقديم مواد تمويلية أو هدية أو لشراء تذكرة طائرة وأياً نوع كان من التمويل لابد أن تحكمه مجموعة من القواعد تضبطه ليكون تمويلاً إسلامياً، فإذا حدث خلل في هذه القواعد يصبح تمويلاً ولكنه غير متوافق مع الشريعة الإسلامية أي قرضاً ربوياً وهذه القواعد هي:²

أولاً: الملكية

يرتبط التمويل الإسلامي ارتباطاً وثيقاً بالملكية، أي أن الملك هو شرط لاستحقاق الربح، أو بدونه لا يحق لمعطي التمويل أخذ أية زيادة تطراً على رأس المال في حالة إدخاله في العملية التشغيلية وتعرضه للربح والخسارة، فمن ملك شيئاً استحق أية زيادة على هذا الشيء سواء كانت هذه الزيادة طبيعية ناتجة

¹ خاطر سعدي، مرجع سابق، ص: 57.

² أحمد ياسين، عزيز إسماعيل محمد، التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية وأهميته الاقتصادية، مجلة الباحث، العدد الخاص بمؤتمر الكلية، الجامعة العراقية، سنة 2013، ص 470.

بسبب عوامل طبيعية، أم كانت هذه الزيادة بسبب العمل الذي أضيف إليه الشيء فزادت قيمته، أم بسبب عوامل سوقية ناتجة عن العرض والطلب، فلقد أصبح المصرف الإسلامي يأخذ أرباح استثمار ودائع الحسابات الجارية وتحت الطلب دون أن يكون ملكا للأموال الموجودة في هذه الحسابات، وإنما تبقى ملكيتها لأصحابها المودعين وبناء على القاعدة الشرعية " الخراج بضمان " إذ أن المصرف يستحق هذه الأرباح بصفته ضامنا لما لديه من أموال.

ثانيا: الواقعية

يقصد بالواقعية الشيء المملوك سواء كان عينيا أو مالا، وينبثق عن الواقعية قاعدة فرعية مفادها أن الذي يحصل عليه المالك مرتبط بوجود زيادة حقيقية في الشيء المملوك، فإن وجدت هذه الزيادة الحقيقية استحقها المالك فيما يملك وإن لم توجد لم يستحقها، وهذا معناه ارتباط استحقاق الربح في التمويل الإسلامي مع ما يحصل فعلا، ولا يكون استحقاق الربح افتراضيا أو وهميا.

ثالثا: المشاركة الحقيقية في الإنتاج

يقصد بها أن التمويل الإسلامي لابد أن يمر من خلال السلع والخدمات، سواء في إنتاجها كما هو الحال في التمويل بالمشاركة، المضاربة أم في تداولها (سلع وخدمات) كما في التمويل بالإيجار والبيع . وهذه القاعدة مهمة جدا في التمويل الإسلامي، لأنه بناء عليها لا يسمح بتداول الديون أو أية أصول نقدية بين متعاملي المصارف والمؤسسات المالية، وهذا يقودنا إلى نتيجة مفادها أن التمويل الإسلامي يسهم في الإنتاج الحقيقي في المجتمع و زيادة القدرة الإنتاجية وبالتالي زيادة الناتج الوطني الحقيقي، وأن كان البعض يعد أن القرض الربوي يساهم أيضا في الناتج الحقيقي، ولكن ما يقصد به هنا أن التمويل الإسلامي أكثر قدرة على زيادة الناتج لأنه يمول أولا المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية الفعالة، وثانيا يزيل الفائدة المضافة على تكلفة هذه المشاريع، والتي تؤخذ في حالة القرض الربوي، وأنه معناه زيادة الاستثمار لأن تكلفة المشاريع تصبح أقل والربح أعلى.

المبحث الثاني: مصادر التمويل الإسلامي

تعتمد مؤسسات التمويل الإسلامي في مزاوله نشاطها على نوعين من مصادر التمويل، والمتمثلة في مصادر داخلية وتسمى مصادر ذاتية ومصادر خارجية وهي متعددة ومتنوعة والتي نذكرها كآلاتي: مصادر التمويل عن طريق المصارف الإسلامية والتمويل عن طريق الصكوك الإسلامية والصناديق الاستثمارية الإسلامية والتي سنوضحها كما يلي:

المطلب الأول: التمويل عن طريق المصارف الإسلامية

تعتمد المصارف الإسلامية كغيرها من المنشأة الربحية على مصادر معينة للحصول على الأموال من أجل القيام بالعمليات المصرفية المختلفة، لكن المصارف الإسلامية تتميز عن غيرها بانضباطها والتزامها بأحكام الشريعة الإسلامية وهذا يعني أن المصارف الإسلامية تحصل على الأموال بموجب عقود صحيحة من الناحية الشرعية، وبالتالي يمكننا التمييز بين نوعين رئيسيين من مصادر تمويل المصارف الإسلامية مصادر داخلية ومصادر خارجية.

أولاً: مصادر الحصول على الأموال في المصارف الإسلامية

1. المصادر الداخلية: وهذه المصادر تنقسم إلى

أ. رأس المال المدفوع: يعد رأس المال المدفوع أهم الموارد الداخلية أو الذاتية للمصرف الإسلامي ويشكل جانباً أساسياً في جملة موارده، ويمثل رأس المال المدفوع الأموال التي تجمع من مؤسسي المصرف عند بدء تكوينه، وأي إضافات أو تخفيضات في المستقبل، ومما تجدر إليها الإشارة أن المساهمين في المصارف الإسلامية لا يشتركون في الإدارة ولا يضمنون أي التزام إلا بقدر أسهمهم، والأموال التي دفعوها أصبحت ملكاً للشركة التي لها ذمة مالية مستقلة عن ذمتهم، ولذلك لا يجوز التمايز بالأسهم، ويلعب رأس المال المدفوع دوراً تأسيسياً في إنشاء المصرف من خلال توفير جميع المستلزمات الأولية اللازمة للبدء في ممارسة أعماله، كذلك يقوم بدور تمويلي في السوق المصرفية لتغطية الاحتياجات التمويلية لعملاء المصرف سواء أكانت قصيرة الأجل أو متوسطة و حتى طويلة الأجل.¹

ب. الاحتياطات: وهي تمثل أرباحاً محتجزة من أعوام سابقة وتقتطع من نصيب المساهمين، ولا تتكون الأمن الأرباح أو فائض الأموال من أجل تدعيم وتقوية المركز المالي للمصرف، وتوجد عدة أنواع من الاحتياطات منها الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري، وتعد الاحتياطات مصدراً من مصادر التمويل الذاتي أو الداخلي للمصرف وهي تأخذ نفس الطبيعة الرأسمالية من حيث أهميتها في ضمان حقوق المودعين لدى المصرف.

¹ حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أداءها المالي وأثارها في سوق الأوراق المالية، دار البازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان-الأردن،

إلا أن هناك احتياطات من أنواع أخرى في المصارف الإسلامية قد يكون فيها حق لأصحاب حسابات الاستثمار، لذا فقد عرفت معايير المحاسبة الإسلامية الاحتياطي بأنه جزء من حقوق أصحاب الملكية و/أو حقوق أصحاب حسابات الاستثمار يحسم من الأرباح وهو على نوعين:

- **احتياطي معدل الأرباح:** هو المبلغ الذي يجنبه المصرف من دخل أموال المضاربة قبل اقتطاع نصيب المضارب بغرض المحافظة على مستوى معين من عائد الاستثمار لأصحاب حسابات الاستثمار وزيادة حقوق الملكية.

- **احتياطي مخاطر الاستثمار:** هو المبلغ الذي يجنبه المصرف من أرباح أصحاب حسابات الاستثمار بعد اقتطاع نصيب المضارب لغرض الحماية من الخسارة المستقبلية لأصحاب حسابات الاستثمار، وهذا الاحتياطي لا يعتبر من مصادر الأموال الداخلية في المصارف الإسلامية لأنه من حقوق أصحاب حسابات الاستثمار، لذلك تثبت الاحتياطات عندما تقرر إدارة المصرف وبموافقة أصحاب حسابات الاستثمار، وعادة ما تكون المصارف الإسلامية قد وضعت شرطاً في عقد فتح حساب الاستثمار المطلق يفيد باقتطاع من أرباح الاستثمار المشترك كاحتياطي مخاطر الاستثمار، يعرض نصيب أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة في احتياطي معدل الأرباح في قائمة المركز المالي تحت حقوق أصحاب حسابات الاستثمار المطلقة (وهذا الجزء يمثل مصدراً خارجياً من مصادر الأموال) ويعرض نصيب المصرف في هذا الاحتياطي ضمن حقوق الملكية بصفته احتياطياً.¹

ج. **الأرباح المحتجزة أو المدورة:** تتمثل في الأرباح الغير موزعة التي يتم ترجيلها للسنوات المالية التالية بناء على قرار مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العمومية على ذلك، وذلك لتحقيق أهداف مالية مستقبلية للمصرف.

د. **المخصصات:** وهي مبالغ يتم تكوينها خصماً من حسابات الأرباح والخسائر أي بالتحميل على تكاليف التشغيل (مصروفات المصرف) بغض النظر عن نتيجة نشاط المصرف، وذلك لمواجهة التزام مؤكد الوقوع مثل استهلاك أو تحديد النقص في قيمة الأصول، وترتبط فكرة تكوين المخصصات بإظهار المركز المالي في صورة عادلة وقريبة من الحقيقة، وتكوين المخصصات لا يتم فقط لمواجهة ما يتوقع من تدهور في نسبة توظيف واستثمارات المصرف بل يمتد أيضاً لمواجهة أخطار المصرف للوفاء بالالتزامات نيابة عن عملائه تجاه الآخرين، مثل خطابات الضمان وبعض أنواع الاعتماد وغيرها من الالتزامات.²

ومنه نستطيع القول بأن حقوق الملكية في المصرف الإسلامي وحتى في المصرف التقليدي تشتمل على المصادر التالية: رأس المال المدفوع والاحتياطات والأرباح المحتجزة أو المدورة والمخصصات، وتمثل

¹ حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان -الأردن 2013، ص:121.

² رشاد العصار، رياض الحلي، النقود والمصارف، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان -الأردن، 2000، ص:11.

حقوق الملكية مصدرا مهما من مصادر الأموال للمصارف الإسلامية نظرا لكونها مصدرا مستقلا غير خاضع لخاصية عدم التأكد أو مخاطرة السحب الفجائي مثل المصادر الأخرى، وهناك موارد أخرى تتاح لدى المصارف الإسلامية مثل القروض الحسنة من المساهمين.

2. المصادر الخارجية

وتمثل المصادر الخارجية للأموال في المصارف الإسلامية النسبة الأكبر من إجمالي مصادر الأموال وتتركز هذه المصادر في حسابات العملاء بنوعها الائتماني والاستثماري:

أ. حسابات العملاء

وتتمثل في الحسابات التالية:

- **الحسابات الجارية (تحت الطلب):** هي المبالغ النقدية التي يقدمها أصحابها إلى المصرف على أن ترد إليهم عند الطلب، وهي حسابات تقوم المصارف الإسلامية بفتحها للأشخاص الذين يرغبون بحفظ أموالهم فقط، أو الذين يرغبون بالحصول على الخدمات المصرفية المتعلقة بالتعامل التجاري أو خدمات الدفع أو التحويل للاستغناء عن حمل النقود والتعامل النقدي اليومي، وقد عرفها البعض من وجهة النظر القانونية بأنها: " المبالغ التي يودعها أصحابها في المصارف بقصد أن تكون حاضرة التداول والسحب عليها وقت الحاجة، بحيث ترد بمجرد الطلب ودون التوقف على إخطار سابق من أي نوع".¹
- **ودائع التوفير:** وهذه الحسابات يتم فصلها أحيانا في بعض المصارف عن الحسابات الجارية لأن أصحابها عادة يكونون من صغار المودعين أو من الذين يحتاجون حفظ أموالهم لمدة محددة ولا يحتاجون السحب منها باستمرار، لذلك لا يعطى لأصحاب هذه الحسابات دفاتر شيكات، وعادة ما يتم السحب منها بشكل شخصي، وهذه الحسابات هي حسابات ادخار (توفير) بدون تفويض للمصرف باستثمارها على ضمان أصحابها، وبالتالي ينطبق عليها ما ينطبق على الحسابات الجارية من الناحية الشرعية.
- **الحسابات الاستثمارية:** وهي الأموال التي يودعها أصحابها لدى المصارف الإسلامية بغرض الحصول على عائد، نتيجة قيام المصرف الإسلامي باستثمار تلك الأموال، وتخضع هذه الأموال للقاعدة الشرعية "الغنم بالغرم"، هذه الحسابات (الودائع) يفتحها المصرف الإسلامي لعملائه على سبيل المضاربة، حيث يهدف أصحاب هذه الحسابات إلى استثمار أموالهم، فيقومون بتوقيع عقد مع المصرف (نموذج فتح الحساب) مفاده أنهم يفوضون للمصرف الإسلامي بالعمل في أموالهم، ضمن الشروط الشرعية، على أن يتم توزيع أرباح هذا المال بينهم وبين المصرف الإسلامي بنسب متفق عليها مسبقا، أما الخسارة فيتحملها أصحاب الأموال (أرباب الأموال وأصحاب الحسابات الاستثمارية) ما لم يقصر المصرف أو

¹ محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي-دراسة مصرفية تحليلية مع ملحق بالفتاوى الشرعية -دار وائل للنشر، عمان -الأردن، 2008،

يتعدى على المال، وهذا هو مقتضى عقد المضاربة، وتعد حسابات الاستثمار أهم مصدر من مصادر الأموال في المصارف الإسلامية.

ب. صكوك الاستثمار: تعد صكوك الاستثمار أحد مصادر الأموال الخارجية بالمصارف الإسلامية، وهي البديل الشرعي لشهادات الاستثمار والسندات، وصكوك الاستثمار تعد تطبيقاً لصيغة عقد المضاربة، حيث أن المال من طرف (أصحاب الصكوك) والعمل من طرف آخر (المصرف)، وقد تكون الصكوك مطلقة أو مقيدة ويرجع ذلك إلى نوعية الصك، وتحكم قاعدة "الغنم بالغرم" توزيع أرباح صكوك الاستثمار.¹

ج. شهادات الإيداع: تعد أحد مصادر الأموال الخارجية متوسطة الأجل بالمصارف الإسلامية، ويتم إصدار تلك الشهادات بفئات مختلفة على سبيل المضاربة لتتناسب كافة مستويات دخول المودعين، وتتراوح مدة الشهادة من سنة إلى ثلاثة سنوات،² وتستخدم أموال تلك الشهادات في تمويل المشروعات متوسطة الأجل، ويتم توزيع نسبة عائد شهري تحت حساب التسوية النهائية أو يتم توزيع العائد في نهاية الفترة.³

د. صناديق الاستثمار: تعد صناديق الاستثمار أحد مصادر الأموال في المصارف الإسلامية، حيث تمثل أوعية استثمارية تلبي احتياجات متطلبات المودعين من استثمار أموالهم وفق المجالات التي تناسبهم سواء الداخلية منها أو الخارجية بما يحقق لهم عوائد مجزية، ويقوم المصرف باختيار أحد مجالات الاستثمار المحلية أو الدولية وينشئ لهذا الغرض صندوقاً يطرحه للاكتتاب العام على المستثمرين، ويقوم المصرف بأخذ نسبة شائعة في الربح مقابل إدارته للصندوق، وعادة ما يتم توكيل أحد الجهات المختصة بهذا النشاط بإدارة الصندوق مقابل مبلغ معين.

وتكتسب هذه الصناديق أهميتها في تحديد مجال استثمار الأموال مسبقاً ومدى مطابقة هذا المجال لأحكام الشريعة الإسلامية، مما يمكن المستثمر أن يتخرج من الصندوق وفقاً لشروط محددة مسبقاً ضمن عقد المضاربة الشرعية الذي يحكم نشاط صناديق الاستثمار.⁴

المطلب الثاني: التمويل عن طريق الصكوك الإسلامية:

يمكن للمؤسسات المالية الإسلامية إصدار أنواع مختلفة من صكوك التمويل الإسلامية التي تتناسب مع أحكام الشريعة الإسلامية، بهدف توفير موارد مالية تساعد في تحقيق أهدافها وتمكنها من إنجاز مشروعاتها، ويمكن النظر إلى هذه الصكوك الإسلامية كبديل عن شهادات الإيداع التي تصدرها المصارف التقليدية.

¹ حيدر يونس الموسوي، مرجع سابق، ص: 43-44.

² حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 128.

³ حيدر يونس الموسوي مرجع سابق ص: 42.

⁴ حسين محمد سمحان، مرجع سابق ص: 128-129.

أولاً: تعريف الصكوك الإسلامية

لغة: الصكوك جمع صك وهو المكتوب الذي يتضمن حقاً أو مالا ونحوه فهو ورقة مكتوبة تثبت لحاملها أو صاحبها حقاً معيناً.

اصطلاحاً: تعرفها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها: وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله.

والملاحظ من خلال التعريفين اتفاقهما في كون الصكوك وثائق مالية متساوية، وكونها حصص شائعة في ملكية موجودات، وزاد مجمع الفقه الإسلامي شرط صدور الصك وفق عقد شرعي كالبيع والإجارة ونحوها.

ثانياً: أنواع صكوك التمويل الإسلامية

من أهم أنواع الصكوك الإسلامية التي يمكن إصدارها صكوك زيادة رأس مال المؤقتة، وصكوك المشاركة في العائد وصكوك إيداع إسلامية لآجال متوسطة، وصكوك الاستثمار القطاعية المحددة وصكوك استثمار مشروع معين، وهناك أنواع أخرى يمكن اشتقاقها من هذه الصكوك، وفيما يلي بيان هذه الصكوك بشكل مفصل:

1. صكوك زيادة رأس مال المصرف المؤقتة: ويمثل هذا النوع من الصكوك بديلاً مبتكراً للأسهم التقليدية حيث تتيح لحاملها نفس حقوق المساهمين في المؤسسات المالية ولكن تختلف عنهم بحق الانسحاب، أو خيار الاستبدال بأسهم دائمة في نهاية أجل الصك، وعادة ما تكون مدة هذه الصكوك بين متوسطة وطويلة الأجل، وهي تتيح للمؤسسات المالية الإسلامية خاصة المصارف الإسلامية أموالاً قابلة للتوظيف متوسطة وطويلة الأجل.¹

2. صكوك المشاركة في العائد أو صكوك الوكالة الاستثمارية العامة: وهي صكوك ذات طبيعة عامة غير مخصصة بمشروع أو محددة بمدة بل هي طويلة الأجل، وتشبه أحكامها أحكام حسابات الاستثمار العام والودائع الاستثمارية المطلقة.

3. صكوك إيداع إسلامية لآجال متوسطة: وهي صكوك استثمارية إسلامية ذات آجال تزيد عن السنة وتقل عن الخمس سنوات، وتتيح لحاملها الحق في المشاركة في الأموال والاستثمارات، وتقتسم العائد العام لإجمالي أرباحه. ويمكن أن تنفرع إلى أحد الأشكال الثلاثة:²

¹ محمد نقي العثماني، الصكوك كأداة لإدارة السيولة، الدورة العشرون للمجمع الفقهي الإسلامي المنعقدة في مكة المكرمة، 2010، ص: 45-48.

² محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص: 197-198.

أ. **صكوك ذات عائد جاري:** وهذا الصك يمنح صاحبه عوائد شهرية عن نتائج الأعمال المقدرة شهريا، على أن يتم تسوية الفرق بين المقدر والفعلي في نهاية السنة المالية.

ب. **صكوك ذات قيمة متراكمة:** وهذه الصكوك لا تخول لصاحبها الحصول على عوائد شهرية جارية، ولكن هذه العوائد تضاف إلى قيمة الصك الإسمية سنة بعد سنة، وبالتالي يعاد استثمار هذه العوائد في استثمارات المؤسسات المالية ويحصل حاملها على القيمة الإجمالية المتراكمة عبر الزمن في نهاية الصك.

ج. **صكوك ذات عوائد جارية وقيمة متراكمة:** حيث يقسم العائد الشهري لهذه الصكوك إلى قسمين: الأول يتم دفعه إلى حملة هذه الصكوك كعائد جاري والثاني يتم إضافته إلى قيمة الصك الإسمية، وبالتالي يعطي عائد متراكما في نهاية عمر الصك.

4. **صكوك الاستثمار القطاعية المحددة:** وهي صكوك استثمارية ترتبط بقطاع اقتصادي محدد، حيث تستخدم حصيلة هذه الصكوك في تمويل مشروعات في القطاع الاقتصادي المحدد مثل قطاع الزراعة الحقلية، الإنتاج الحيواني، الصناعات التحويلية، أو الصناعات الالكترونية، أو الصناعات الغذائية، أو قطاع الإسكان أو قطاع الإنشاءات الخاصة كالجسور والسدود وغير ذلك من القطاعات الاقتصادية المختلفة ويرتبط العائد على هذه الصكوك بالعائد المتحقق عن المشروعات الممولة في ذلك القطاع الاقتصادي.

5. **صكوك استثمار في مشروع معين:** وهي صكوك استثمارية ترتبط بتمويل مشروع معين ومحدد بذاته حيث يتم باستخدام الأموال متحصلة من هذا النوع من الصكوك في تمويل المشروع المحدد، بعد دراسة جدواه الاقتصادية، ويرتبط العائد على هذه الصكوك بالعائد المتحقق من المشروع الممول.

وفيما يتعلق بالحكم الشرعي في هذه الصكوك الإسلامية المستعملة في التمويل، فانه يعتمد على دور المؤسسات المالية الإسلامية في عملية توظيف حصيلة الصك، فمثلا بالنسبة لصكوك زيادة رأس المال والقطاعية المؤقتة وصكوك المشاركة في العائد وصكوك الإيداع لآجال متوسطة وصكوك الاستثمار القطاعية، فان دور المؤسسات المالية الإسلامية يكون في استثمار حصيلة هذه الصكوك مع أموالها الأخرى وبالتالي فهي رب عمل في عقد مضاربة، أما صكوك الاستثمار في مشروع محدد، فان المصرف هنا عبارة عن وكيل أو أجير وله حق الأجرة أو العمولة، وفي كل الأحوال فالمصرف لا يضمن القيمة الاسمية لهذه الصكوك ولا العائد المتوقع منها وما دام العقد في هذه الصكوك الإسلامية عقد وكالة¹.

المطلب الثالث: التمويل عن طريق صناديق الاستثمار الإسلامية

إن ظاهرة صناديق الاستثمار الإسلامية حديثة لا تعود إلا إلى عدد قليل من السنوات ورغم ذلك فقد نمت نموا هائلا في السنوات الخمس الأخيرة حيث تصل موجودات صناديق الاستثمار الإسلامية على المستوى العالمي 56.1 مليار دولار أمريكي سنة 2016، وقد أصبحت ترى دول مثل الهند، وألمانيا وبنوكا

¹ محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص: 199.

مثل سيتي بنك الأمريكي تدخل في مجال الصناديق الاستثمارية الإسلامية لجذب رؤوس أموال المسلمين بالإضافة إلى البلدان الإسلامية مثل السعودية والإمارات والبحرين وقطر وغيرها، باعتبارها مهمة لدى المسلمين وان تكون أداة ووسيلة لتحقيق التكافل الاقتصادي وتسهيل نقل المدخرات من دول الفائض إلى دول العجز.

أولاً: مفهوم صناديق الاستثمار الإسلامية

ويقصد بصندوق الاستثمار الإسلامي ذلك الذي يلتزم المدير فيه بضوابط شرعية بالأسس التي يتم على أساسها تجميع الأموال واستثمارها، مثل ما يتعلق بتحريم الفائدة الربوية والاستثمار في أصول ممنوعة شرعاً كأسهم شركات الخمر، وتظهر هذه الضوابط في نشرة الإصدار التي تمثل الإيجاب الذي بناء عليه يشترك المستثمر في ذلك الصندوق، وفي الأحكام والشروط التي يوقع عليها الطرفان عند الاكتتاب، ولا يقتصر تسويق الصناديق الإسلامية وإدارتها على المصارف الإسلامية، بل يمكن القول إن أكثر الصناديق الإسلامية تسوقها وتديرها المصارف التقليدية للأسف، وتمثل هذه الصناديق أحد أهم الوسائل لدخول هذه المصارف في سوق الخدمات المصرفية الإسلامية دون الحاجة إلى تغيير هيكلها الإداري أو نظام عملها وترخيصها.¹

وصناديق الاستثمار هي أوعية استثمارية تصدرها مصارف أو شركات استثمار بعد إعداد دراسة جدوى اقتصادية لمشروع أو عدة مشاريع توضح مكونات الصندوق وقيمه، ومن ثم تقسيمه إلى وحدات أي حصص أو صكوك أو أسهم متساوية القيمة، ويكون امتلاك صك منها امتلاكاً مشاعاً من رأس مال الصندوق بحيث يلتزم المصرف أو الشركة المصدرة بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع ما يتعلق بإنشاء الصندوق وعملياته. المفهوم التقليدي للصناديق يجعلها مقتصرة على توظيف الأموال في تكوين محافظ أوراق مالية، أما في المفهوم الإسلامي فهي أشمل لأنها تستثمر في الأصول المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والأصول الحقيقية من خلال صيغ التمويل الإسلامي المختلفة.

ثانياً: أنواع صناديق الاستثمار الإسلامية:

يمكن تقسيم صناديق الاستثمار الإسلامية إلى الفئات التالية:

1. **صناديق الاستثمار بالأسهم:** تستثمر متحصلاتها في أسهم شركات المساهمة، وتوزع العائدات على شكل مكاسب رأسمالية وحصص وأرباح على أساس التناسب بين المستثمرين.²
2. **صناديق الإجارة:** تستخدم أموال هذه الصناديق لشراء أصول بغية تأجيرها، وتوزع الإيجارات المستلمة من المستخدمين المكتتبين في الصندوق، ويمكن الاتجار بصكوك الإجارة في السوق الثانوية على أساس قوى السوق، وكل من يشتري هذه الصكوك يحل محل البائعين في الملكية النسبية للأصول المعنية وتنتقل إليه كل

¹ حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 186.

² محمد أيوب، النظام المالي في الإسلام، مؤسسة محمد بن راشد المكتوم أكاديميا إنترناشيونال، بيروت - لبنان، 2009، ص: 200.

حقوق المكتتب الأصلي والتزاماته،¹ وعقد الإجارة التي تقدم إمكانيات تمويلية ممتازة يمكن إن تكون بديلا للقروض وتغطي حاجة الممولين دون الاضطرار إلى المعاملات الربوية، ويعتمد عمل صناديق الإجارة على امتلاك الصندوق للأصول المؤجرة مثل المعدات والسيارات والطائرات، وأحيانا العقار، وتولد الدخل من الإيرادات الإيجارية.²

3. صناديق السلع: تستخدم أموال الاكتتاب في شراء سلع مختلفة بغية إعادة بيعها، وتوزع الأرباح الناتجة عن البيع على المكتتبين،³ ولصناديق الاستثمار في السلع الإسلامية ضوابط منها: أنها تقتصر على السلع المباحة وتلك التي يجوز شراؤها بالنقد وبيعها بأجل، فيستثنى من السلع الذهب والفضة. ويمكن أن تعمل صناديق السلع بصيغة البيع الآجل، أو المرابحة، أو السلم وكل تلك صيغ قابلة للتطبيق في أسواق السلع الدولية.⁴

4. صناديق المرابحة : تقوم صناديق المرابحة على التمويل بالأجل بطريقة المرابحة وخاصة في أسواق السلع الدولية، فيقوم الصندوق بشراء كمية من سلعة ما كالحديد مثلا بالنقد، ثم يبيعها إلى طرف ثالث (غير من اشتراها منه) بالأجل، ويكون الأجل قصيرا في الغالب يتراوح بين شهر وستة أشهر، ويستفيد من عمليات التمويل الشركات المتعاملة في أسواق السلع لتمويل المخزون، ومصافي البترول لتمويل حصولها على الخام وشركات المواد الأولية كالسكر، حيث أن أصول هذه الصناديق هي ديون تتعلق بذمة العملاء الذين اشتروا هذه السلع، ويتحدد مقدار المخاطرة بالتصنيف الائتماني للمدين، ولذلك يمكن لمدير الصندوق التحكم بمقدار المخاطرة بحيث تكون عند المستوى الذي يرغبه المستثمرون،⁵ لدى يجب أن يكون أي صندوق ينشأ للمرابحة صندوقا استثماريا مغلقا، ولا يمكن تداول وحداته في السوق الثانوية لان محفظة المرابحة في المصرف الإسلامي لا تمتلك أي أصول ملموسة.⁶

5. صناديق السلم : السلم هو بيع أجل بعاجل، وهو من البيوع الجائزة ومن شروطه أن يكون في سلعة قابلة لان تكون موصوفة في الذمة، وأن يدفع الثمن كاملا في مجلس العقد وتحديد أجل ومكان التسليم، ويمكن توليد الربح من بيع السلم في الصناديق الاستثمارية عن طريق الدخول في عقد سلم محله بضاعة موصوفة في الذمة كالقمح أو الشعير أو الزيوت ...الخ تسلم إلى الصندوق بعد 90 يوما مثلا، ولكن الصندوق لا يرغب حتما في تسليم السلعة كما لا يجوز له أن يبيع بضاعة السلم قبل القبض لأنها دين

¹ محمد أيوب، مرجع سابق، ص: 335.

² حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 200.

³ محمد أيوب، مرجع سابق، ص: 335.

⁴ حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 201.

⁵ حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 201-202.

⁶ محمد أيوب، مرجع سابق، ص: 336.

والدين لا يجوز بيعه لغير المدين بشروطه، ولذلك فإن الصندوق يدخل في عقد سلم موازي أي انه يبيع سلعة مماثلة بنفس الشروط مع اختلاف المدة، أي أن السلم الأول مدته 90 يوم والثاني 120 يوما ويحقق الربح من فرق السعر نتيجة لتغيرات الأسواق، ومن الزيادة من أجل لأجل.¹

6.الصناديق المختلطة: توظف أموال الاكتتاب في أنواع مختلفة من الاستثمارات مثل الأسهم والإجارة والسلع وسواها وللاتجار بالصناديق المختلطة يجب أن تكون الأسهم الملموسة أكثر من 51 بالمائة، في حين تقل الأصول السائلة والديون عن 50 بالمائة.²

المبحث الثالث: أساليب التمويل الإسلامي

¹حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص:202.

²محمد أيوب، مرجع سابق، ص:336.

تتميز صيغ التمويل الإسلامية بخصائص وسمات غير موجودة في صيغ التمويل التقليدية، فهي تتسم بالتنوع والتعدد فهناك صيغ للتمويل قائمة على المشاركة، وصيغ للتمويل قائمة على البيوع، كما أنها متعددة المجالات، وكل هذا يتيح فرصا ومجالات أكثر للتمويل، كما أن صيغ التمويل الإسلامية تقوم على أساس دراسات الجدوى من الناحية الاقتصادية وعلى أساس الحلال من الناحية الشرعية، كما أنها تنقل التمويل من أسلوب الضمان والعائد الثابت إلى أسلوب المخاطرة والمشاركة، والغنم بالغرم، من أجل الإلمام بمختلف جوانب هذا المبحث ارتأينا تقسيمه إلى ثلاث مطالب كما يلي:

المطلب الأول: الصيغ القائمة على أساس المشاركة

نهدف من خلال هذا المطلب إلى بيان صيغ التمويل الإسلامي القائمة على المشاركة من حيث شرح معناها مشروعيته، شروط صحتها، أنواعها، وهذه الصيغ هي المشاركة والمضاربة:

أولاً: صيغة التمويل بالمشاركة

يعد التمويل بالمشاركة من الصيغ التمويلية القديمة، ولكنها مستحدثة مصرفياً، إذ يعد المصرف الإسلامي مصرف مشاركة، ذلك أن نظام المشاركة يعتبر مميّزا رئيسيا له عن المصرف التقليدي.

1. تعريف المشاركة

يقترّب معنى المشاركة في اللغة من معناها في الاصطلاح فكلاهما يتحدث عن خلط المال، وعن التعاقد بين المتشاركين، وفيما يلي تفصيل ذلك:

- أ. **المشاركة لغة:** مصدر من شرك يشرك شركاً، وشركة، والشركة بكسر الشين وسكون الراء، وقد تفتح الشين، وتكسر الراء، والأول أفصح وتأتي بمعنى الخلط ومنها مخالطة الشريكين، يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا، وقد اشترك الرجلان وتشاركا وشارك أحدهما الآخر، والجمع اشراك وشركاء، وشاركت فلانا: صرت شريكه¹ والشرك النصيب وجمعها أشرك كقسم وأقسام، وقد تعني أيضا عقد الشركة نفسه لأنه سبب الخلط.²
- ب. **المشاركة اصطلاحاً:** عرفها الشافعية بأنها "ثبوت الحق لاثنتين فأكثر على جهة الشيوخ" وعرفها الحنابلة بأنها "عبارة عن الاجتماع في استحقاق أو تصرف، والإجماع في استحقاق"³ هو عبارة عن اشتراك اثنتين فأكثر في عين ورثها أو قاما بشرائها، أما الإجماع في استحقاق هو عبارة عن اشتراك اثنتين، فأكثر بخلط ماليهما والاتجار به،⁴ وعرفها الحنفية بأنها "عبارة عن عقد بين المتشاركين في رأس مال والربح، أما الملكية فقد عرفوا المشاركة بأنها "عقد مالكي مالىين فأكثر على التاجر فيهما، أي في المالىين معا.⁵

¹ عابد فضل الشعراوي، مرجع سبق ذكره، ص 307-308.

² أحمد سفر، المصارف الإسلامية، العمليات إدارة المخاطر والعلاقة مع المصارف المركزية والتقليدية، اتحاد المصارف العربية، بيروت-لبنان، 2005، ص:167.

³ محي الدين يعقوب أبو الهول، تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية، دراسة تحليلية مقارنة، دار النفائس، عمان، الأردن، 2012، ص:159.

⁴ عابد فضل الشعراوي، مرجع سبق ذكره، ص:308.

⁵ أحمد شعبان محمد علي، البنوك الإسلامية في مواجهة الأزمات المالية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010، ص:104.

ج. المشاركة في الإصلاح الاقتصادي: هي عقد قانوني يجمع بين شخصين أو أكثر في مشروع استثماري معين يساهم كل منهم بحصته في رأس مال والشركة في الاقتصاد الوضعي لها أشكال قانونية كثيرة كشركة المساهمة، والشركة ذات مسؤولية محدودة والشركة القابضة وغيرها.

2. أدلة جواز المشاركة في التشريع الإسلامي

ثبتت مشروعية المشاركة بأدلة متضافرة من الكتاب والسنة والإجماع.

أ. الأدلة الدالة من القرآن الكريم على مشروعية أصل المشاركة

ورد في القرآن الكريم الكثير من الآيات على مشروعية أصل المشاركة منها قوله تعالى "فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ" سورة النساء الآية 12 "وقوله تعالى "وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ" سورة ص الآية 24 "وقوله أيضا " صَرَبَ لَكُمْ مَثَلًا مِّنْ أَنفُسِكُمْ هَلْ لَّكُمْ مِّنْ مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ مِنْ شُرَكَاءَ فِي مَا رَزَقْنَاكُمْ فَأَنْتُمْ فِيهِ سَوَاءٌ تَخَافُونَهُمْ كَخِيفَتِكُمْ أَنفُسَكُمْ كَذَلِكَ نُفَصِّلُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ" سورة الروم الآية 28.

ب. الأدلة الدالة من السنة على مشروعية أصل المشاركة:

أما من السنة النبوية فقد دلت أحاديث كثيرة عن جواز المشاركة ومن ذلك ما أخرجه البخاري عن أبي المنهال قال : اشتريت أنا وشريك لي شيئا يدا بيد-أي نأخذ ونعطي -ونسيئة -أي إلى أجل -"فجاءنا البراء بن عازب فسألناه فقال " فعلت أنا وشريكي زيد بن أرقم وسألنا النبي صلى الله عليه وسلم عن ذلك فقال "ما كان يدا بيد فخذوه وما كان بنسيئة فردوه"، وعن أبي هريرة رضي الله عنه قول رسول الله صلى الله عليه وسلم "إن سبحانه وتعالى يقول في حديثه القدسي أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإن خانه خرجت من بينهما وعن الصائب رضي الله عنه قال للنبي صلى الله عليه وسلم "كنت شريكي في الجاهلية فكنت خير شريك كنت لا تداريني ولا تماريني " رواه ابن حنبل.

ج. دليل الإجماع على مشروعية أصل المشاركة: وأما الإجماع فقد اجمع العلماء المسلمين على جواز أنواع الشركات والخلاف بينهم في بعض أنواعها وبعض أحكامها، وقد بعث صلى الله عليه وسلم والناس يتعاملون بالمشاركة فأقرهم عليها.¹

3. شروط وإجراءات المشاركة:

تقسم شروط المشاركة إلى شروط خاصة برأس المال، وشروط خاصة بتوزيع الأرباح والخسائر وهي كالآتي:

¹ محمود حسين الوادي، حسن محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان الأردن، 2007، ص: 166.

أ. شروط خاصة برأس المال ما يلي:

- أن يكون رأس مال نقدا لا عرضا، وإن أجاز المالكية العروض.
- أن يكون رأس المال حاضرا لا دينا ولا مالا غائبا.
- أن يكون رأس المال معلوم القدر والجنس والصفة.
- لا يشترط خلط أموال الشركاء في الشركة عند الجمهور.
- لا يشترط التساوي في حصص رأس المال، كما لا يشترط المساواة في العمل والمسؤولية والإدارة في الشركة.

ب. شروط خاصة بتوزيع الأرباح والخسائر:

تتمثل هذه الشروط فيما يلي:¹

- أن يكون العقد واضحا فيما يتعلق بقوانين توزيع الربح المشاع بين الشركاء.
- أن يكون نصيب كل شريك في الربح بنسبة شائعة منه ولا يكون مبلغ محدد.
- لا يشترط المساواة في حصص الربح ويجوز أن تزيد حصة أحد الشركاء في الربح عن حصته في رأس المال إذا كان هذا الشريك عاملا في الشركة، وذلك مكافأة له وتعويضا عن عمله وبديلا عن أجره.
- يجب أن تكون الخسارة بقدر حصة كل شريك في رأْي المال.

4. أنواع المشاركة

تنقسم المشاركة الى عدة أنواع منها:

أ. المشاركة في تمويل صفقة تجارية:

يشكل هذا النوع من المشاركة مجالا واسعا لاستثمار وتوظيف الأموال لفترة قصيرة، فهذا النوع من المشاركة يتضمن مشاركة ثابتة ومباشرة في رأس مال الصفقة المعينة وهو تمويل مؤقت ينتهي بانتهاء الصفقة، وفيه يطلب العميل من البنك مشاركته في شراء سلعة وإعادة بيعها، أو استرداد سلعة وبيعها بالسوق المحلي، أو تصدير بضاعة ويفوض البنك للعميل في عرض وتسويق السلعة، ويمكن الاتفاق على أن يتقاضى العميل نسبة من الربح مقابل جهده والباقي يوزع حسب نسبة كل منها في رأس المال أو نسبة أخرى يتم الاتفاق عليها وينتهي عقد الشركة بانتهاء بيع البضاعة وقبض ثمنها وتوزيع أرباحها.²

ب. المشاركة في تمويل رأس المال العامل:

¹ محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص: 266.

² صادق راشد الشمري، أساسيات الاستثمار في المصرف الإسلامية، دار اليازوري العلمية للنشر، الأردن، عمان، 2011، ص: 299.

ويتكون رأس المال العامل في الشركات من كافة الأصول والموجودات المتداولة، وهي عبارة عن استثمارات قصيرة الأجل تؤدي إلى المبيعات أو تنشأ عنها، وعناصر هذه الأصول المتداولة ذات علاقة بدورة الإنتاج هذه لحظة شراء المادة الأولية ومن ثم تصنيعها وحتى بيع السلع الجاهزة منها وقبض أثمانها. ويمكن للمؤسسات المالية الإسلامية أن تشارك في تمويل رأس المال العامل بحيث تصبح شريكا مؤقتا في الشركة لمدة الدورة الواحدة، والتي عادة ما تكون أقل من سنة، ويمكن لها أن تساهم بمشاركة متتالية في تمويل رأس مال العامل، ذلك أن دورات الإنتاج متصلة ومتعاقبة، على أن يتم الاتفاق بينها على حصص الربح، وتنتهي المشاركة بانتهاء دورة الإنتاج المتمثلة بقبض ثمن البضاعة المصنعة وتوزيع الربح الناشئ عن كل دورة، وعادة ما يمول هذا النوع الشركات الصناعية والتجارية.¹

ج. المشاركة الدائمة:

تعني قيام المؤسسة المالية الإسلامية بالمساهمة في رأس مال المشروع الذي يتقدم به المشارك طالب التمويل سواء كان هذا المشروع إنتاجيا يقدم سلعا صناعية أو زراعية أو مشروع خدمات تجارية توزيعية، أو أيا كان نشاط المشروع، وذلك وفقا لحصة مشاركة ثابتة لكن من الطرفين تظل دائمة إلى حين انتهاء الشركة، ويتم التحاسب بينهما وفقا لهذه الصيغة الاستثمارية عن طريق اقتسام العائد بنسبة مساهمة كل منهم في رأس المال، مع تخصيص حصة من هذا العائد لأحد الشركاء، إذا كان قائما بإدارة الشركة، والمؤسسة المالية الإسلامية وفقا لهذه الصيغة مستمرة في التمويل في هذا المشروع مادام قائما ومستمرًا ويعمل.²

د. المشاركة المنتهية بالتمليك (المتناقصة):

في هذا النوع من المشاركة يساهم البنك الإسلامي في رأس مال شركة أو منشأة تجارية أو عقار أو زراعة مع شريك أو أكثر، وعندئذ يستحق كل من الشركاء نصيبه في الأرباح بموجب الاتفاق الوارد بالعقد مع وعد من المؤسسات المالية الإسلامية، أن يتنازل عن حقوقه، عن طريق بيع أسهمه إلى شركائها، والشركاء يعدون بشراء أسهمها، والحلول محلها في الملكية سواء على دفعة واحدة أو على دفعات حينما تقتضيه الشروط المتفق عليها.

وتتوزع الأرباح في المشاركة المنتهية بالتمليك حسب الاتفاق والخسائر حسب حصة كل شريك في رأس مال، ولكن نظرا لعدم الثبات والتناقص في حصة رأس المال، يتم توزيع الأرباح عند كل تخارج أو بنسبة كل شريك في رأس المال خلال كل فترة على حده، ويجب التمييز بين الربح النقدي وهذا يوزع حسب الاتفاق والربح المتمثل في الأموال الثابتة التي تمتلكها الشركة وتقدر بالنقود أو تدخل في حصة رأس المال

¹ نفس المرجع، ص: 299.

² مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان -الأردن، 2012، ص: 269.

لكل شريك، وفقهيا ينظر إلى المشاركة المنتهية بالتملك على أنها شركة عنان مقرونة بوعد البيع من قبل المؤسسات والمصارف ووعد بالشراء من قبل الشريك أو الشركاء الآخرين، وهو وعد ملزم للجانبين.¹

ثانياً: صيغة التمويل بالمضاربة

المضاربة هي نوع من أنواع شركة العقود يكون رأس المال فيها من صاحب والعمل من جانب آخر فهي شركة في الربح لا في رأس المال نظراً لكونها أحد أهم أنواع الشركات التي تناسب الأعمال المصرفية الحديثة، سوف يتم تناول صيغة المضاربة من حيث مفهومها، ومشروعيتها، وشروطها، وأنواعها فيما يلي:

1. تعريف المضاربة:

أ. المضاربة لغة: هي مشتقة من الضرب في الأرض وهو السفر والمشي فيها،² ويقال: ضرب الأرض ضرباً ومضرباً (بالفتح)، أي خرج فيها للتجارة،³ ومنه قول الله تعالى "وَإِذَا ضَرَبْتُمْ فِي الْأَرْضِ" أي سافرتم وجاء في القاموس المحيط: ضارب له أي اتجر في ماله وهي القراض⁴ والمضاربة تسمية العراقيين أما عند الحجاز فتسمى قراضاً، وهو مشتق من القرض وهو القطع، فكأن رب المال اقتطع من ماله قطعة وسلمها إلى العامل ليتجر فيها واقتطع له العامل قطعة من الربح الذي هو نتيجة سعيه وعمله،⁵ وتسمى المضاربة معاملة فيقال عاملت كالرجل أعامله معاملة أي أعطيته المثل مضاربة.⁶

ب. المضاربة في الاصطلاح: عرفها الحنابلة بأنها: دفع مال إلى آخر يتجر به والربح بينهما، وعرفها الشافعية بقولهم "وتسمى قراضاً أو معاملة وهي دفع مال معلوم لمتجر أي لمن يتجر به ببعض ربحه أي بجزء معلوم مشاع منه"،⁷ وعرفها الأحناف بأنها "عقد شركة في الربح بمال من أحد الجانبين والعمل من جانب الآخر".⁸

من خلال ما سبق يمكننا تعريف المضاربة بأنها: "عقد شركة في الربح بمال من جانب رب المال وعمل من جانب المضارب" (العامل على المال)، بحيث يدفع الأول ماله إلى الثاني ليعمل فيه بهدف الربح على أن يتم توزيع هذا الربح بينهما بنسب متفق عليها مسبقاً.

2. أدلة جواز المضاربة في التشريع الإسلامي: المضاربة مشروعة على خلاف القياس وأدلة جوازها القرآن والسنة والإجماع.

¹ محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص: 234.

² وائل عريبات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص ص: 52-53.

³ أيمن عبد الرحمن فتاحي، البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، دار البشائر للطباعة والنشر، دمشق - سوريا، 2009، ص: 93.

⁴ محمود حسين وادي، حسين حمد سمحان، مرجع سابق، ص: 56.

⁵ محمد علي عثمان الفقيهي، فقه المعاملات، دراسة مقارنة، دار المريخ للنشر، الرياض، السعودية، 2002، ص: 283.

⁶ أيمن عد الرحمان فتاحي، مرجع سابق، ص: 93.

⁷ محي الدين أبو الهول، مرجع سابق، ص: 185.

⁸ منصور محمود مقدادي، نبيل محمد المغايرة، محاسبة شركة المضاربة في الفقه الإسلامي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد السادس،

العدد 03، 2010، ص: 75.

أ. المضاربة في القرآن الكريم: جاء في سورة المزمل قوله تعالى " ﴿١٩﴾ وَأَخْرُوجْ وَيَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ ﴿٢٠﴾ سورة المزمل، الآية: 20.

وقد أشار القرطبي إلى أن هذه الآية تعني كسب المال، وأن كسب المال بمنزلة الجهاد، لأنه تعالى جمعه مع الجهاد في سبيل الله،¹ وجاء في سورة البقرة قوله تعالى: ﴿١٩٧﴾ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِمَّن رَزَقَكُمْ ﴿١٩٨﴾ سورة البقرة، الآية: 198، وابتغاء الفضل هو التجارة، كما ذكر القرطبي في تفسيره فقال " المعنى لا جناح عليكم في أن تبتغوا فضل الله، وابتغاء الفضل ورد في القرآن بمعنى التجارة، والدليل على صحة هذا ما رواه البخاري عن ابن عباس قال "كانت عكاظ ومجنة وذوا المجاز أسواقا في الجاهلية، فتأثموا أن يتجروا في المواسم، فنزلت الآية " ﴿١٩٧﴾ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ ".

ب. المضاربة في السنة النبوية: ومن ما رواه ابن هشام في سيرته عن ابن إسحاق أن خديجة بنت خويلد كانت امرأة تاجرة ذات شرف ومال، تستأجر الرجال في مالهما وتضاربهم إياه بشي تجعله لهم وكانت قريش قوما تجارا ، فلما بلغها عن رسول الله صلى الله عليه وسلم -ما بلغها من صدق حديثه وعظم أمانته وكرم أخلاقه بعثت إليه فعرضت عليه أن يخرج في مال لها إلى الشام تاجرا وتعطيه أفضل ما كانت تعطي غيره من التجار مع غلام لها يقال له أفضل مسيرة قبله رسول الله - صلى الله عليه وسلم -منها وخرج في مالها ذلك مع غلامها مسيرة حتى قدم الشام،² وروى ابن ماجه من حديث صهيب أن النبي صلى الله عليه وسلم "قال ثلاثة فيهن البركة: البيع إلى أجل، و المقارضة، وإخلاط البر بالشعير للبيت لا للبيع".

ج. المضاربة في الإجماع: أجمع العلماء على القول بجواز شركة المضاربة.³

3. شروط المضاربة في الفقه الإسلامي:

تتعلق شروط المضاربة بالصيغة، العاقدین، المعقود عليها، توزيع ربحا او خسارة وإنهاء عقد المضاربة، وفيما يلي توضيح لكل منهما:

أ. الصيغة: هي كل لفظ يدل على انعقاد المضاربة، ويتضمن الإيجاب والقبول، الإيجاب هو ما صدر أولا بألفاظ تدل عليه مثل لفظ المضاربة، المقارضة، أو المعاملة، وما يؤدي من معاني هذه الألفاظ⁴ بأن يقول رب المال "خذ هذا المال مضاربة على أن ما رزق الله تعالى أو أطعم الله تعالى منه من ربح فهو بيننا على كذا من نصف أو ربعا أو ثلث، أو غير ذلك من الأجزاء المعلومة وأما القبول فهو ما صدر ثانيا من العاقد

¹ عيسى ضيف الله المنصور، نظرية الارباح في المصارف الاسلامية -دراسة مقارنة -دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان-الاردن، 2007، ص:179.

² عبد العزيز عزت الخياط، الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الجزء الثاني، مؤسسة اللولبي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 1994، ص:51.

³ عيسى ضيف الله المنصور، مرجع سابق، ص:182.

⁴ عبد العزيز عزت الخياط، مرجع سابق، ص:59.

لآخر، بأن يقول المضارب أخذت أو قبلت أو رضيت أو نحو ذلك فإذا تمت الموافقة بين الإيجاب والقبول ثم العقد.¹

ب. **العاقدين:** يشترط في العاقدين (رب المال والمضارب) أهلية التوكيل والتوكل، لأن المضارب يتصرف بأمر رب المال وهذا معنى التوكيل، فيشترط في الموكل أن يكون ممن يملك فعل ما وكّل به نفسه، لأن التوكيل تفويض ما يملكه من التصرف فيه إلى غيره، وبناءً على ذلك فلا يصح التوكيل من المجنون والصبي الذي لا يعقل أصلاً، لأن العقل من شروط الأهلية، وأما البلوغ والحرية، فليستا بشرط لصحة الوكالة، فتصح وكالة الصبي العاقل، والعبد مأذونين كانا أو محجورين.²

ج. **رأس مال المضاربة:** يشترط في رأس مال المضاربة شروط لا بد من تحققها حتى تصح المضاربة وهي كما يلي:

- أن يكون رأس المال معلوم المقدار لأن جهالته تؤدي إلى جهالة الربح، ومعلومية الربح شرط لصحة المضاربة، كما أن الجهالة تقضي إلى المنازعة التي تفسد العقد.³
- أن يكون رأس المال من النقود المضروبة كالدينارين، أما الأموال غير النقدية (العروض أو الأصول الملموسة) ففيها اختلاف بين الفقهاء.⁴
- أن يكون رأس المال عينا حاضرا لا ديناً في ذمة المضارب.⁵
- أن يكون رأس المال مسلماً إلى المضارب، ويعني هذا الشرط أنه يمكن لرب المال المضارب التصرف في رأس مال المضاربة بإطلاق يده في التصرف فيه.⁶
- منع اشتراط الضمان على المضارب إذا هلك رأس المال من غير تعد ولا تقصير.⁷

د. **العمل:** يعتبر العمل ركن من أركان المضاربة ولا بد منه لكي يتحقق الربح، واشترط الفقهاء فيه شروطاً بيانها كالآتي:

- يجوز لرب المال أن يشترط على المضارب ألا يسافر بالمال، ولا يتجر فيه إلا ببلد بعينة أو نوع معين، أو لا يعامل إلا رجلاً بعينة.
- أن يختص المضارب بالعمل فلا يجوز أن يشترط رب المال أن يعمل معه.

أما فيما يتعلق بأنواع العمل التي يجوز للمضارب أن يعملها وما لا يجوز له، فهي ثلاثة على النحو التالي:

¹ عبد المطلب عبد الرزاق حمدان، المضاربة كما تجربها المصارف الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 2005، ص: 28-29.

² المرجع السابق، ص: 32.

³ مصطفى كما السيد طایل، مرجع سابق، ص: 263.

⁴ محمود حسين الوادي حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 58.

⁵ محمد محمود المكاوي، الاستثمار في البنوك الإسلامية، مؤسسة رؤية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2011، ص: 177.

⁶ محي الدين يعقوب أبو الهول، مرجع سابق، ص: 201.

⁷ محمد محمود العجلوني، مرجع سابق، ص: 216.

- نوع يملكه المضارب بمنطق عقد المضاربة، وهو ما هو معتاد بين التجار، كالرهن، الإيجار والاستئجار للركوب أو العمل.
- نوع لا يملكه بمنطق العقد، ويملكه إذا قيل له أعمل برأيك ومثال ذلك دفع المال للمضاربة، وخط مال المضاربة بماله وبمال غيره، لأن رب المال رضي بشركته لا بشركة غيره.¹
- نوع لا يملكه بمنطق عقد المضاربة، وقيل له أعمل برأيك إلا أن ينص عليه كتابة وهو الاستدانة لأن فيه شغل ذمته بالدين تجاه الغير، فلا يدل عليه اللفظ.
- هـ. **شروط الربح والخسارة في المضاربة:** أشتراط الفقهاء لصحة المضاربة شروطا ترجع في نفسها إلى الربح والخسارة الناتجين من وراء المضاربة يمكن بيانها كالتالي:
- أن يكون نصيب كل من رب المال والمضارب من الربح معلوما عند التعاقد، فلو قال رب المال للمضارب خذ هذا المال واعمل فيه مضاربة وله نصيب في ربحه، فإنه لا يجوز لجهالة مقدار نصيبه من الربح، وجهالة الربح تقسد العقد.²
- يشترط في الربح أن يكون حصة شائعة لكل من رب المال والمضارب، فلا يجوز تحديد مبلغ أو مقدار معين كربح لطرفي العملية نتيجة المضاربة.
- الأصل ألا يقسم أو يوزع الربح إلا في نهاية المضاربة وبعد استرداد رأس المال، ولكن إذا تراضى الطرفان على قسمته دوريا دون تصفية المضاربة فإنه يجوز.
- إذا تحققت خسارة دورية لا ينتقص بها رأس المال المضاربة بل ترحل لتجبر من الأرباح اللاحقة حين حدوثها، وفقا للقاعدة التي تقول إن الربح وقاية لرأس المال.³
- إذا كانت النتيجة النهائية خسارة فقد اتفق الفقهاء على أن تكون على رب المال من رأسماله، ولا يتحمل فيها المضارب شيئا، طالما أنه لم يقصر أو يخالف الشروط، إذا يكتفي بما يحمله المضارب من ضياع وقته وجهده دون عائد، ومعنى ذلك أنه في حالة خسارة يتحمل كل طرف من جنس ما ساهم به في المضاربة.
- رب المال من رأسماله والمضارب من عمله.
- و. **شروط إنهاء عقد المضاربة :** إن عقد المضاربة غير لازم في حق الطرفين (رب المال والمضارب)⁴ ولكل طرف الحق في أن يفسخ العقد بشرط إعلام الطرف الآخر بذلك، وكون رأس المال عينا وقت الفسخ فإن كان عروض لم يصح، وله أن يبيعه بالدنانير حتى يكون نقدا لأنه يحتاج إلى بيعه بالدنانير ليظهر

¹ عبد المطلب عبد الرزاق حمدان، مرجع سابق، ص: 45.

² حمود حسين الوادي، حسن محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 59.

³ فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، اريد-الأردن، 2006، ص: 176.

⁴ عبد العزيز خياط، مرجع سابق، ص: 66.

الربح، فكان الفسخ إبطالا لحقه في التصرف فلا يملك ذلك،¹ كما يكون إنهاء عقد المضاربة بموت أحد المتعاقدين أو جنونه أو الحجر عليه لسفهه باتفاق الفقهاء، إلا أن المالكية قالوا بذلك إذا كان قبل التصرف أما إذا شرع المضارب بالعمل فيلزمه الاستمرار، كما ينتهي عقد المضاربة بهلاك رأس المال بلا تعد أو تقصي قبل التصرف فيه لزوال محله، أو بانتهاء المدة المحددة بالنسبة للمضاربة المقيدة، وهو ما ذهب إليه الأحناف والحنابلة في الصحيح عندهم.²

4. أنواع المضاربة

يعتمد في تقسيم المضاربة عدة معايير نذكر منها فيما يلي:

- أ. معيار عدد المشاركين فيها: يوجد نوعين هما:
 - المضاربة الثنائية أو الخاصة: وهي المضاربة التي تكون عندما يقدم المال من شخص واحد والعمل من شخص واحد،³ وقد تكون هذه الجهة التي تسهم برأس المال أو التي تسهم بالعمل في المضاربة شخص طبيعي أو شخص معنوي، أصلا في الجاهلية، لأن التطور في ممارسة الأعمال والنشاطات الاقتصادية أدى إلى ظهور أشخاص معنويين كالشركات والمؤسسات التي تمارس هذه النشاطات، والتي يمكن أن تقوم بممارسة المضاربة في أدائها للنشاطات الاقتصادية.⁴
 - المضاربة الجماعية أو المشتركة: وهي المضاربة التي تتعدد فيها الأطراف المشتركة في المضاربة بين أصحاب رؤوس الأموال والمضاربين، حيث يكون المودعين هم أصحاب المال والمصرف الإسلامي هو رب المال، والمضاربة الجماعية أو المشتركة لها ثلاث صور هي:
 - الصورة الأولى: وهي التي يتعدد فيها رؤوس الأموال وينفرد فيها المضارب، وتتحقق هذه الصورة في حالة قيام المصرف باستثمار الحسابات الاستثمارية المودعة لديه بنفسه مباشرة ودون الاستعانة بمضاربين آخرين، وتقترب هذه الصورة من المضاربة الخاصة باعتبار أن التعدد فيها من جانب واحد فقط.⁵
 - الصورة الثانية: وهي التي يتعدد فيها المضاربون، وينفرد فيها صاحب رأس المال، وتتحقق هذه الصورة في حالة قيام المصرف باستثمار الحسابات الاستثمارية لديه، وإعطائها لرجال أعمال متعددين وبهذا يكون المصرف بالنسبة لهؤلاء المضاربين هو صاحب رأس المال.⁶

¹ عبد المطلب عبد الرزاق حمدان، مرجع سابق، ص: 96.

² محي الدين يعقوب أبو الهول، مرجع سابق، ص: 205-206.

³ حدة رايس، دور البنك المركزي في إعادة تحديد السيولة في البنوك الإسلامية، دار ابتراك للنشر والتوزيع، مصر، 2009، ص: 241.

⁴ فليح حسن خلف، مرجع سابق، ص: 242.

⁵ عادل سالم محمد الصغير، المضاربة المشتركة من أهم صيغ التمويل الإسلامي، مداخلة مقدمة إلى مؤتمر الخدمات المالية الإسلامية الثاني، المركز

المالي للمهن المالية والإدارية وأكاديمية الدراسات العليا، طرابلس-ليبيا 28/27 افريل 2010، ص: 02.

⁶ نفس المرجع، ص: 02.

• **الصورة الثالثة:** وهي التي يتعدد فيها المضاربون وأصحاب رؤوس الأموال، وتتحقق هذه الصورة عندما يعرض المصرف الإسلامي باعتباره مضاربا على أصحاب الأموال استثمار مدخراتهم، والخسارة على صاحب المال.¹

ب. **معيار حرية المضارب بالتصرف:** وتقسم المضاربة حسب هذا المعيار إلى نوعين:

- **المضاربة المطلقة أو العامة:** وهي التي لا تتقيد بشروط معينة يضعها رب المال (صاحب المال) وذلك من حيث الزمان والمكان وطبيعة النشاط.... الخ.²

- **المضاربة المقيدة أو الخاصة:** وهي التي يدفع المالك فيها المال إلى العامل ويعين له العمل، أو المكان أو الزمان، أو من يتعامل معه المضارب،³ على أن تكون هذه الشروط مناسبة وتهدف لحفظ المال، فلو لم يسلمه المال أصلا أو سلمه إليه ومنعه من التصرف فيه فلا تصح المضاربة، وكذلك إذا سلمه المال وقيده بقيود شديدة جدا تضر بالاسترجاع فإنه لا يصح أيضا.⁴

وعادة فإن المصارف الإسلامية تستخدم المضاربة غير المقيدة أي الحرة أو المطلقة في جميع الودائع أي في قبولها للودائع حتى تتاح لها الحرية في استخدام هذه الودائع بما يحقق نفعاً لصالح المودعين وللمصرف الإسلامي ذاته، كما أن المصارف الإسلامية تستخدم المضاربة المقيدة غير حرة في استخدام هذه الموارد وزيادة العائد منها إلى أقصى قدر ممكن، وتخفيض المخاطر التي ترافقها إلى أقل قدر ممكن، وبذلك تتحقق فائدة المودع والمصرف والمستثمر.⁵

ج: معيار المضاربة من حيث دوران رأس المال

ويقسم إلى

- **المضاربة المستمرة:** ويتم في هذه المضاربة التحاسب دوريا على الأرباح خلال فترة المضاربة قبل تصفياتها ودون رد رأس المال. وهي مضاربة غير محدودة بصفقة وتتميز بدوران رأس المال عدة مرات.

- **المضاربة المنتهية (المؤقتة):** وهي المضاربة التي يتم فيها التحاسب على الأرباح عند التصفية ورد رأس المال إلى رب المال، وتأخذ هذه المضاربة شكل صفقات يشتريها المضارب بتمويل رب المال،

¹ محمود عبد الكريم احمد أرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان -الأردن، 2001 ص:43.

² سليمان ناصر، تطوير صيف التمويل قصيرة الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، جمعية التراث، غرداية -الجزائر، 2002، ص:85.

³ عبد المطلب عبد الرزاق حمدان، مرجع سابق، ص:20.

⁴ محي الدين يعقوب أبو الهول، مرجع سابق، ص:195.

⁵ فليح حسن خلف، مرجع سابق، ص:246-247.

وتصفي خلال فترة زمنية عادة ما تكون قصيرة نسبياً، وتتم المحاسبة بين طرفي المضاربة على أساس الربح الفعلي بعد تنزيد المال.¹

المطلب الثاني: صيغ التمويل القائمة على أساس البيع

تعتبر صيغ التمويل الإسلامي في المصارف الإسلامية القائمة على المديونية من صيغ التمويل في الاقتصاد الإسلامي، حيث تسمح بتوظيف وتشغيل المدخرات وتنميتها وتشغيل المدخرات وتنميتها وتنشيط الإنتاج بما يتناسب مع أحكام الشريعة الإسلامية وفيما يلي أهم هذه الصيغ:

أولاً. المراجعة

يعتبر بيع المراجعة أحد أنواع البيوع المشروعة في الفقه الإسلامي وهو أيضاً أحد أدوات التمويل بالمؤسسات المالية التي توفر منتجات متوافقة مع الشريعة.

1. تعريف المراجعة

أ. **المراجعة لغة:** مشتقة من الربح والربح هو النماء، وفي التجارة هو الفرق الإيجابي بين سعر بيع السلعة وتكلفتها.²

ب. **المراجعة في الاصطلاح:** هي البيع برأس المال وربح معلوم ومعناها أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحاً معيناً، وهو بيع بالثمن الأول وزيادة معلومة لطرفي العقد أو هو البيع بالثمن الذي اشترى به السلعة مع ربح معلوم.³

وتعتبر المراجعة من بيوع الأمانة، ففيها يتم الاتفاق على التبايع بالثمن المعتبر أنه رأس المال، أي بسعر التكلفة زائداً الربح بنسبة معينة من رأس المال، ومبلغاً محدداً أو مجموع الأمرين معاً.

2. مشروعية المراجعة

لقد ثبتت مشروعية الربحية بالكتاب والسنة والإجماع، أما في الكتاب فتتضح مشروعية المراجعة بقوله تعالى "﴿٢٧٤﴾ وَأَحْلَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴿٢٧٥﴾ سورة البقرة، الآية: 275". وقوله صلى الله عليه وسلم "إذا اختلف الجنس فبيعوا كيف شئتم"، وأما الإجماع فقد تعامل المسلمون بالمراجعة في سائر العصور فكان ذلك إجماعاً على جوازها.

3. شروط المراجعة

المراجعة عقد يشترط لصحته توافر شروط عقد البيع إلا أنه يختص بشروط أخرى هي:

- أن يكون الثمن معلوماً للمشتري الثاني لأن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح، والعلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع فإذا لم يكن معلوماً فهو بيع فاسد.

¹ خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيقان، العمليات المصرفية الإسلامية، الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، عمان-الأردن ص: 156.

² ابن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية-دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، 2013، ص: 81.

³ حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 244.

- أن يكون المبيع معلوماً قدرًا وصفة، وإن لا تكون محرمة شرعاً.
- أن يكون الربح المضاف على الثمن الأول معلوماً للطرفين (البائع والمشتري).¹
- أن يمتلك البائع (المشتري الأول) السلعة بعقد صحيح قبل أن يبيعها إلى المشتري الثاني وذلك حتى لا يقع البائع في محذور شرعي وهو بيع ما لا يملك.²
- أن يضاف إلى الثمن الأول كل ما يعتبر نفقة في عرف التجار ليكون هو الثمن الأصلي.³

4. أنواع المراجعة

ينقسم بيع المراجعة إلى نوعين:

- أ- **بيع المراجعة العادية:** وهي التي تتكون من طرفين هما البائع والمشتري، ويمتنع فيها البائع التجارة فيشتري السلع دون الحاجة إلى الاعتماد على وعد مسبق بشرائها، ثم يعرضها بعد ذلك للبيع مرابحة بالثمن وبيع يتفق عليه، وتسمى بالمراجعة الفقهية.
- ب- **بيع المراجعة للأمر بالشراء:** هي أن العميل إلى المصرف طالبا شراء سلعة معينة بمواصفات محددة يحددها العميل على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة مرابحة بالنسبة التي يتفقان عليها على أن يدفع الثمن مقسما أو مؤجلا، أو هو شراء المصرف سلعة بطلب عميله بثمن معجل ثم يبيعها بثمن مؤجل مع ربح معلوم.⁴

ثانياً: صيغة الاستصناع

يعتبر الاستصناع من الصيغ متوسطة الأجل المدرجة ضمن صيغ تمويلية قائمة على مديونية، حيث سنحاول التعرف على عقد الاستصناع، مشروعيته، وشروط صحته، وأنواعه فيما يلي:

1. تعريف الاستصناع

- أ. **الاستصناع لغة:** الاستصناع هو طلب الصنع، واستصنع الشيء أي دعا لصنعه.
- ب. **اصطلاحاً:** يعرف على أنه عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع أو أنه طلب شخص من الآخر صناعة شيء ما، على أن تكون المواد من عند الصانع وذلك نظير ثمن معين، فهو إذا عقد بين طرفين يقوم أحدهما (الصانع) بموجب هذا العقد بصنع شيء محدد الجنس والصفات للطرف الآخر

¹ علي كاظم الرفيعي، اعتدال عبد الباقي يوسف، ماهية بيع المراجعة المصرفية، مجلد العلوم الاقتصادية، العدد 23، مجلد 6، جامعة بغداد، العراق، جويلية 2009، ص: 174.

² سليمان ناصر، مرجع سابق، ص: 110.

³ مصطفى كامل السيد طایل، مرجع سابق، ص: 274.

⁴ عيسى ضيف الله المنصور، مرجع سابق، ص: 338.

(المستصنع)، على أن تكون مواد الصنع (المواد الخام) من عند الصانع وذلك مقابل ثمن معين يدفعه المستصنع للصانع مع تحديد كيفية أداء.¹

2. مشروعية عقد الاستصناع

من القرآن قوله تعالى ﴿٩٣﴾ قالوا يا ذا القرنين إن ياجوج ومأجوج مفسدون في الأرض فهل نجعل لك خرجاً على أن تجعل بيننا وبينهم سداً ﴿٩٤﴾ قال ما مكنتي فيه ربي خير فأعينوني بقوة أجعل بينكم وبينهم ردماً ﴿٩٥﴾ سورة الكهف، الآية: 94-95 ، فهم طلبوا منه أن يضع لهم السد مقابل اجر عظيم يعطونه إياه، والاستصناع أجزى بالسنة على خلاف القياس فقد استصنع الرسول صلى الله عليه وسلم خاتماً ومنبراً، حيث قال لامرأة من الأنصار "مري غلامك النجار يصنع لي أعواداً اجلس عليهن إذا قامت الناس" وأجمع الناس على الاستصناع منذ عهد النبوة حتى يومنا هذا، وقد أجازته الأحناف استحساناً بينما ألحقه فقهاء المذاهب الأخرى بالسلم واعتبره المالكية أحياناً صورة من صور البيع.²

3. شروط الاستصناع

- إبرام عقد الاستصناع وتنفيذه يوجد شروط يجب الأخذ بها ومنها:
- بيان جنس ونوع ومواصفات المصنوع ومقداره كأن يكون أبواباً حديدية من نوع معين وقياساً محدداً وعدداً معيناً وبمواصفات يحددها عقد الاستصناع، ولا يجوز أن يكون موجوداً أصلاً في الطبيعة كأن يكون قمحاً أو حليباً، فهي لا تدخل في عقود الاستصناع ولا تنطبق عليه.
- أن يكون الشيء المصنوع ذا أجل محدد للتسليم.
- أن يكون الثمن معلوماً، وكذلك كيفية دفع الثمن ويجوز أن يكون عاجلاً أو أجلاً أو على دفعات وحسب ما يجري عليه العقد.
- ليس من الضروري أن يتم تصنيع ما يتم الاتفاق عليه بعد توقيع العقد إذا أن الشيء (الصناعة) قد تكون موجودة لدى الصانع أصلاً.³

4. أنواع الاستصناع

يمكن للمصرف الإسلامي التعامل بصيغة الاستصناع من خلال أسلوبين:

أ. الاستصناع العادي (اعتبار البنك مستصنعاً): وذلك بقيام البنك بإجراء اتفاق مع الشركات والمؤسسات الصناعية، وكذلك مع الحرفيين على شراء سلع ومنتجات صناعية بمواصفات محددة، ويتم تسليمها في موعد محدد في المستقبل، ويتصرف البنك في هذه المنتجات إما بالإنجاز المباشر فيها أو بتوكيل

¹ محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص: 233.

² نفس المرجع، ص: 234.

³ نعيم نمر داود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان-الأردن، 2012، ص: 176.

الغير، وهذا الأسلوب يتيح للبنك الإسلامي التوافق مع طبيعته المميزة في الاستثمار المباشر وليست الاكتفاء بالنشاط المكتبي والتشبه بالبنوك التقليدية.¹

ب. **الاستصناع الموازي (اعتبار البنك صانعا):** في هذا الأسلوب يتلقى البنك طلبات من العملاء لتوفير سلع صناعية ويحتاج الطالب توفيرها دون توفير التمويل المتاح لديه، ويتم الاتفاق بينه وبين البنك على تحديد المواصفات والكمية والوقت المحدد للتسليم، وبذلك يكون البنك في هذا الاتفاق صانعا والمتعامل مستصنعا، ودور البنك هنا تمويلي، حيث يوفر السلعة للمتعامل دون توفير القيمة لديه ويقوم البنك بعقد موازي مع منتج لهذه السلعة الصناعية على نفس الكمية والمواصفات والوقت المحدد للتسليم في العقد الأول، وبعد قيام المؤسسة بالانتهاء من تصنيع السلعة وفق المواصفات يستلم المتعامل هذه السلعة، وتنتهي العلاقة بين البنك وبين تلك المؤسسة الصانعة، بينما تستمر العلاقة بين البنك والمتعامل إلى أن يتم سداد باقي ثمن السلعة.²

المطلب الثالث: صيغ أخرى للتمويل الإسلامي

إلى جانب صيغ التمويل القائمة على أساس المشاركة وصيغ التمويل القائمة على المديونية هناك صيغ أخرى تتمثل في السلم، القرض الحسن، المساقاة، المزارعة والمغارسة.

أولاً: السلم

يعتبر بيع السلم صيغة لتمويل في المدى القصير عادة تكون اقل من سنة، وهو أسلوب مشروع لما يهدف إليه من تحقيق مصلحة البائع والمشتري بالتراضي بينهما.

1. تعريف السلم

أ. **السلم لغة:** مصدر (أسلم) هو الإعطاء والتسليم، وأسلم بمعنى أسلف أي قدم وسلم، ويسمى سلماً لتسليم رأس المال وسلفاً لتقديم رأس مال.

أ. **اصطلاحاً:** بيع أجل بعاجل أي أن يدفع المشتري قيمة السلعة حالاً، على أن يستلم السلعة في أجل لاحق متفق عليه في عقد البيع، كما يعرف عقد السلم على أنه "عقد يثبت به الملك في الثمن عاجلاً وفي المثلن أجلاً، أو هو بيع على موصوف في الذمة مؤجل، والثمن يقبض بمجلس العقد".³

2. مشروعية عقد السلم

لقد ثبت مشروعية عقد السلم بالكتاب والسنة والإجماع، وفي الكتاب تتضح مشروعية السلم بقوله تعالى "أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِذَيْنِ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ" سورة البقرة الآية 282. أما السنة، فروى

¹ محمد محمود المكاوي، مرجع سابق، ص: 205-206.

² نفس المرجع، ص: 206.

³ محمد شيخون، المصارف الإسلامية دراسة في تقويم المشروع الدينية والدور الاقتصادي والسياسي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، رام الله،

2002، ص: 25.

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال قدم النبي صلى الله عليه وسلم المدينة وهم يسلفون بالتمر السنتين والثلاث، فقال " من أسلف في شيء ففي كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم"، أما الإجماع فقد أجمع علماء المسلمين على جواز عقد السلم.¹

3. شروط السلم

- ذكر الجنس والوصف بلفظ يدل عليهما صراحة، والمراد بالجنس هنا حقيقة المبيع من الحنطة والشعير أو الغنم أو الثياب.
- أن يقبض الثمن في مجلس العقد، ولا يجوز بيع الدين بالدين كما ورد في الأحاديث النبوية.
- أن يكون السلم فيه معلوم الكمية كيلا فيما يكال كالحنطة ووزنا فيما يوزن كالذهب، حيث طالما يجب تعيين المبيع يجب تعيين الثمن أيضا.
- أن يكون السلم فيه موجودا في الغالب عادة عند حلول أجل التسليم فإذا ندر وجوده كفاكهة الشتاء يؤجل تسليمها إلى الصيف وفاكهة الصيف إلى الشتاء (يبطل السلم).
- أن يكون الأجل معلوما للاحتراز من الغرر " إذا كان إلى أجل معلوم لقوله رسول الله صلى الله عليه وسلم " من أسلم فليسلم في كيل معلوم إلى أجل معلوم".²

4. أنواع السلم

يتم التمييز بين ثلاثة أنواع لعقود السلم ندرجها فيما يلي:

- أ. **بيع السلم البسيط:** يقوم المصرف الإسلامي بموجبه بتقديم رأس مال السلم عاجلا، واستلام المسلم فيه أجلا في موعد يتفق عليه الطرفان، ويتم التعامل بهذه الصيغة من التمويل مع التجار والمزارعين والصناعيين والمقاولين والحرفيين.
- ب. **بيع السلم الموازي:** يقوم فيه المصرف الإسلامي بشراء كمية من سلعة موصوفة بتسليم مستقبلي، ثم يقوم بعد ذلك ببيع كمية متماثلة من السلعة نفسها موصوفة أيضا بنفس موعد التسليم، فيتمكن من تحقيق ربح يتمثل في الفرق بين السعيرين وقت الشراء ووقت البيع.
- ج. **بيع السلم بالتقسيت:** يتم فيه الاتفاق على تسليم كل من المسلم فيه ورأس مال السلم بأقساط أو دفعات حيث يسلم المصرف الإسلامي دفعة معينة من الثمن على أن يستلم لاحقا ما يقابلها من سلعة، ثم يسلم دفعة أخرى ويتسلم ما يقابلها لاحقا، ويستمر البيع حسب ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.³

¹ محمد محمود المكاوي، مرجع سابق، ص: 153.

² صادق راشد الشمري، مرجع سابق، ص: 66.

³ غسان محمود إبراهيم، منذر قحف، الاقتصاد الإسلامي علم أو وهم، دار الفكر، دمشق-سوريا، 2000، ص: 179.

ثانيا: القرض الحسن

1. تعريف القرض الحسن

يقوم المصرف الإسلامي بتخصيص مبلغ محدد للمحتاجين من عملائه يقدم لهم على شكل قرض حسن لأجل محدود بدون فائدة، ويحق للمصرف أن يتقاضى التكاليف الإدارية على ألا ترتبط بأجل القرض أو مبلغ القرض وعادة ما يكون القرض الحسن قرض قصير الأجل يستخدم لمواجهة نقص مؤقت في السيولة أو لغايات اجتماعية كالزواج والتعليم ولشراء بعض الحاجات المنزلية أو للعلاج.¹

2. مشروعية القرض الحسن

جائز بالسنة والإجماع أما السنة فوردت فيها أحاديث كثيرة منها ما رواه ابن ماجه من حديث انس قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " رأيت ليلة أسرى بي على باب الجنة مكتوب الصدقة بعشر أمثالها والقرض بثمانية عشر فقلت يا جبريل ما بال القرض أفضل من الصدقة؟ قال لان السائل يسأل وعنده والمستقرض لا يستقرض إلا من حاجته فالقرض مندوب إليه يعني مأمور به من غير إيجاب فالقرض قربة إلى الله سبحانه وتعالى حيث قال "وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ (سورة المائدة آية (2)

"وقال أيضا "من ﴿٢٤٤﴾ مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴿٢٤٥﴾ سورة البقرة، الآية 245.²

ثالثا: المزارعة

يعتبر التمويل بالمزارعة عقد شركة بين المال والعمل لدفع الحاجة بين متعاملين ويختص بالقطاع الزراعي.

1. تعريف المزارعة

هي نوع من الشركة الزراعية للاستثمار الأرض، يتعاقد عليها مالك الأرض والعامل أو المزارع على أن تكون الأرض والبذار من المالك والعمل من المزارع والمحصول بنسبة يتفقان عليها، أي أنها (معاملة على الأرض بحصة من نمائها).³

2. مشروعية المزارعة: المزارعة مشروعة بالسنة والإجماع، فمن السنة ما رواه ابن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر على الأرض بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع، ومن الإجماع ما ذكره ابن تيمية "ذهب جميع فقهاء الحديث وفقهاء الكوفة وأهل الظاهر وأكثر أصحاب أبي حنيفة

¹ سعيد علي محمد العبيدي، الاقتصاد الإسلامي، دار دجلة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2011، ص:307.

² حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص:201.

³ صادق راشد الشمري، مرجع سابق، ص:280.

إلى جواز المزارعة والمؤاجرة ونحو ذلك إتباعا لسنة رسول الله صلى الله عليه وسلم وسنة خلفائه وأصحابه فجميع المهاجرين كانوا يزارعون والخلفاء الراشدون وأكابر الصحابة والتابعين من غير أن ينكر ذلك منكر.¹

3. شروط المزارعة

يشترط في صحة المزارعة ما يلي:

- أهلية المتعاقدين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.
- تحديد واجبات كل الطرفين والتزاماته تحديدا واضحا نافعا للجهالة.
- معلومية الأرض محل الزراعة وتسليمها لمن عليه واجب العمل.
- معلومية الشيء المزروع، مالم يفوض الزراع تفويضا شاملا.
- معلومية مدة المزارعة.
- كيفية توزيع العائد ويكون شركة وجزئا شائعا في الغلة.²

رابعاً: المساقاة

اهتمت الشريعة الإسلامية بتمويل القطاع الزراعي في باب المعاملات بالعقود الخاصة بهذا القطاع الهام، وبالتالي فعقد المساقاة يعتبر من العقود الخاصة بالقطاع الزراعي.

1. تعريف المساقاة

هو عقد استغلال الأشجار التي تبقى أصولها في الأرض أكثر من سنة كالنخيل، الزيتون، الحمضيات، التفاح والتي تعتبر كأصول ثابتة، يتم بين طرفين أحدهما صاحب الأشجار والآخر يقوم على تزيينها وإصلاحها وفق حصة معلومة من ثمرها، وقال صلى الله عليه وسلم "لإتباع الثمرة حتى يبدو صلاحها وتأمين".³

2. مشروعية المساقاة

وهو نفس دليل مشروعية المزارعة عند اغلب الفقهاء، وهي عند جمهور الفقهاء جائزة لكن بشروط.

3. شروط المساقاة

تتمثل هذه الشروط في:

- الإيجاب من صاحب الأشجار والبقول من العامل بكل ما دل عليهما من قول وفعل.
- أن تجرى المساقاة قبل نضج الثمر.
- أن تكون حصة كل منهما بحصة من نمائها أو بحصة مشاعة منه.

¹دوفي قمرية، انعكاسات الأزمة المالية العالمية على مستقبل الصناعة المصرفية الإسلامية-دراسة عينة من المصارف، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص:62.

²بوزيد عصام، مرجع سابق، ص:131.

³صادق راشد شمري، مرجع سابق، ص:317.

- أن تكون الأصول معلومة عند الطرفين وكذا الأعمال المطلوبة من العامل يجب ذكرها وتعيينها (كتقليم التطعيم، حرث الأرض وتنقيتها من الأعشاب الضارة) وإذا لم يعرف العمل المطلوب من العامل بطلت المعاملة بمكان الجهالة.
- أن ينتفع بثمرها مع بقاء أصولها كالنخل وشجر الفواكه وكرم العنب، أنها عقد لازم لا يبطل ولا يفسخ إلا بالتراضي.¹
- أن تكون المدة محددة وفي ذلك اختلف الفقهاء، فيجوز أن تكون سنوات عدة أما القلة فتقدر بمدة تتسع لحصول الثمر.

خامسا: المغارسة

وهي كذلك من صيغ التي تخص القطاع الزراعي ويتم تطبيقها في المصارف الإسلامية.

1. **تعريف المغارسة:** أن يعطي الرجل أرضه لرجل على أن يغرس فيه عددا من الثمار معلوما، فإذا استحق الثمر كان للغارس جزء من الأرض متفق عليه (وقت العقد)، أو هي دفع أرض وشجر لمن يغرسه بجزء مشاع معلوم من الشجر، على أن يكون الغرس من مالك الأرض كما جاء في الإقناع فان ساقاه على شجر يغرسه ويعمل عليه حتى يثمر بجزء معلوم من الثمرة أو من الشجر أو منهما صح أن كان الغرس من رب المال.²

2. مشروعية المغارسة

لقد استدلل الإمام ابن حزم على مشروعية المغارسة بدليل المزارعة من إعطاء الرسول صلى الله عليه وسلم أرض خيبر لليهود على أن يعملوها بأنفسهم وأموالهم، ولهم النصف مما يخرج وجرى العرف في بعض المجتمعات على تطبيق المغارسة، وهو عرف في بعض المجتمعات على تطبيق المغارسة وهو عرف لا يخالف نصوص الكتاب والسنة.³

3. شروط المغارسة

- أن تكون المغارسة في الأصول الثابتة من الشجر كالنخل والزيتون وما يستفاد منه.
- أن يكون الغرس من صاحب الأرض.
- أن تكون الشراكة في الشجر بنسبة شائعة معلومة
- أن يكون نوع الشجر المراد معلوما عند العقد.⁴

¹دوفي قرمية، مرجع سابق، ص: 63.

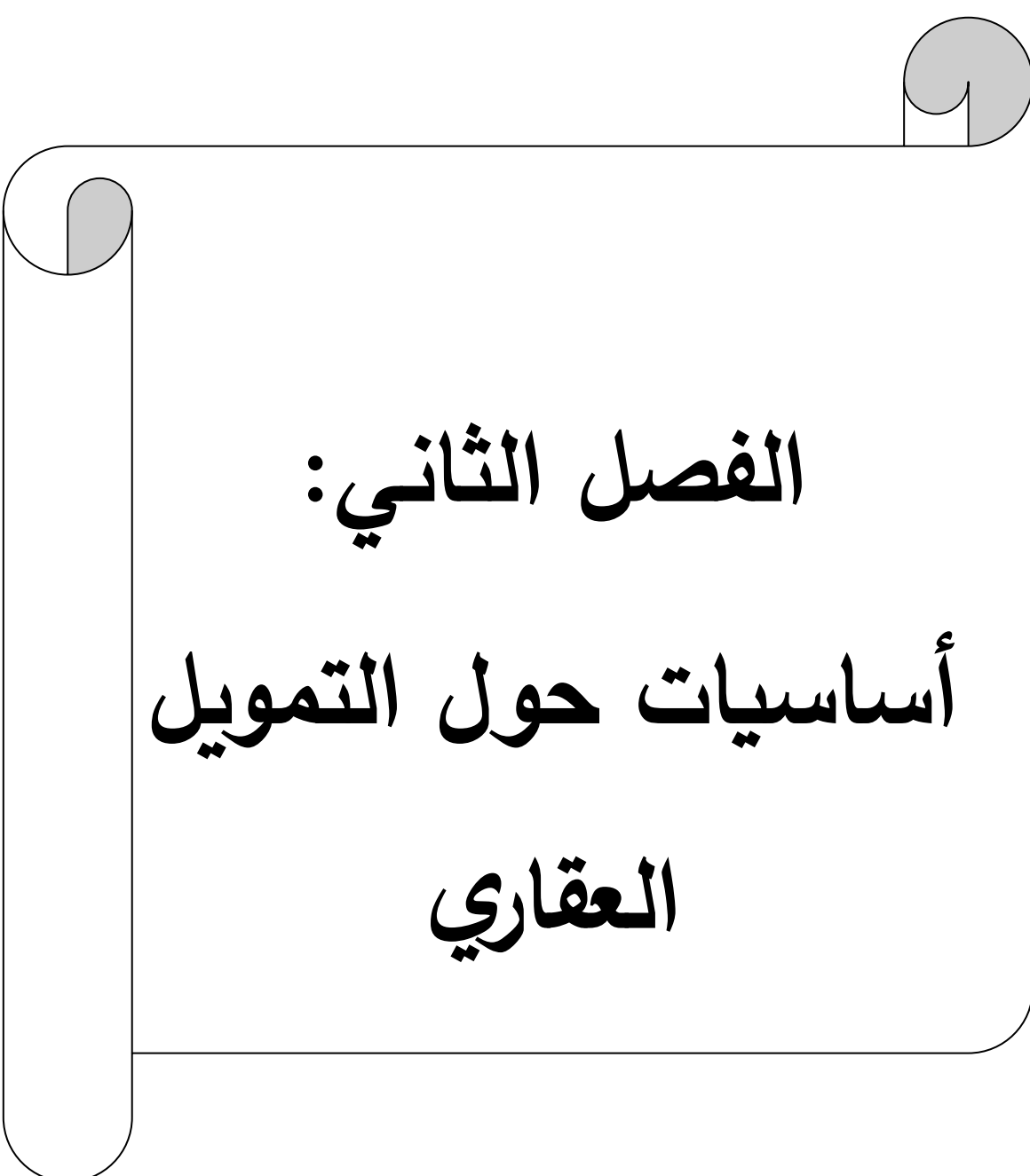
²نادية حسن محمد عقل، نظرية التوزيع في الاقتصاد الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص: 180.

³دوفي قرمية، مرجع سابق، ص: 64.

⁴نادية حسن محمد عقل، مرجع سابق، ص: 180.

خلاصة

- من خلال هذا الفصل الذي تم التطرق من خلاله إلى مختلف المفاهيم حول التمويل الإسلامي وكذا الخصائص والمختلفة والمتعددة له، اتضح أن التمويل الإسلامي استطاع أن يحقق تقدماً ملموساً كأسلوب من أساليب الوساطة المالية، كما تم التطرق إلى مختلف صيغ التمويل الإسلامي.
- قدرتها على تحقيق العدالة بين طرفي المعاملة، بحيث يحصل كل طرف على حقه بدلاً من نظام الإقراض بالفوائد الذي يضمن حق صاحب القرض عادة على حساب المقترض.
 - كما تضمن هذه الأدوات استخدام التمويل المتاح في مشروعات تنمية حقيقية تفيد المجتمع.
 - كما يحرص التمويل الإسلامي على الربط بين الأرصدة المالية والأرصدة النقدية.
 - تتعدد صيغ التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية بين الصيغ القائمة على أساس الشركة (المشاركة-المضاربة)، الصيغ القائمة على أساس البيع (المرابحة-الاستصناع)، بالإضافة إلى الصيغ الأخرى للتمويل الإسلامي والمتمثلة في صيغة السلم بمختلف أنواعه، صيغة القرض الحسن، صيغة المزارعة والمساقاة وصيغة المغارسة.

A decorative graphic of a scroll with a grey border and rounded corners. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges showing a grey inner layer. The text is centered on the white surface of the scroll.

الفصل الثاني:

أساسيات حول التمويل

العقاري

تمهيد:

تطورت الأنظمة الاقتصادية العالمية وأصبحت تواكب المستجدات العالمية، ولا خلاف بين جميع الاقتصاديين في أن عملية التنمية تحتاج إلى أعباء تمويلية في جميع مراحلها، وأن النهوض بالمجتمع من كبوة التخلف الاقتصادي والاجتماعي يتطلب تعبئة جميع القوى في المجتمع المادية والمعنوية، مما أوجب على الدول العناية بالجهاز المصرفي باعتباره عصب الاقتصاد أو الشريان النابض له حيث أصبحت المصارف تؤدي دورا هاما كأداة دعم وانتعاش اقتصادي.

ويؤدي التمويل العقاري دورا هاما في المنظومة الاقتصادية ككل، حيث يتيح العديد من الأساليب التمويلية التي تناسب مختلف الفئات، وعليه سيتم التركيز في هذا الفصل على ماهية التمويل العقاري وأهميته التي تستمد من أهمية العقار بصفة عامة، وخصائصه التي تميزه عن غيره من العقود وأطرافه سواء في حالة الشراء أو البناء أو الترميم، وكذا التركيز على الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري، وبناء على ما سبق ذكره سوف يتم التطرق إلى أساسيات حول للتمويل العقاري من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري.

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في منح القروض العقارية.

المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري.

المبحث الأول: الإطار النظري للتمويل العقاري

يؤدي التمويل العقاري دورا هاما في المنظومة الاقتصادية ككل، حيث يتيح العديد من الأساليب التمويلية التي تناسب مختلف الفئات في المجتمع، إذا فإن مهمته من المهمات الحساسة لما تحمله من تعقيدات في الحصول عليها.

المطلب الأول: المقصود بالتمويل العقاري

إن تعريف التمويل العقاري يجمع بين مصطلحي التمويل من جهة والعقار من جهة أخرى، فهو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها أيضا يضم الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول تتمثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات، حيث يسير دائما المال للوفاء بالمدفوعات.

أولا: تعريف التمويل العقاري

ويعرف التمويل بأنه "التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية"، أما العقار فيعرف بأنه "الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر".¹

أما التمويل العقاري فهو عبارة عن تمويل شراء عقار، أو حق انتفاع عليه للسكن، أو لممارسة مهنة أو حرفة أو التمويل لشراء حصص في الشركة في مجال تلك العقارات أو اكتساب حق انتفاع عليها، أو التمويل لتشييد بناء أو ترميمه، أو تحسينه أو صيانته وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها.²

فهو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ المصرف بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري، ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل.³

ويعرف التمويل العقاري بأنه: "النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء ولعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة".⁴

¹ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص: 11.

² هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص: 61.

³ علي محمد شهلوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007، ص: 312.

⁴ ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص: 10.

من خلال هذه التعاريف يمكننا في الأخير استخلاص تعريف شامل للتمويل العقاري: بأنه نشاط تمويلي يهدف إلى الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو تحسين أو إصلاح المساكن عن طريق منح قروض عقارية.

ثانيا: خصائص التمويل العقاري وطبيعته القانونية

1. خصائص التمويل العقاري

ينفرد التمويل العقاري بمجموعة من الخصائص والتي تمثل في:

أ. التمويل المصرفي العقاري عقد مالي

إن التمويل العقاري ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة ، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكرة والموضوع، وهو في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي، حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري يسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقة غير مباشرة أن يسلم للبائع وفاء الدين أما في الأحوال التي يتعاقد فيه الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر، فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه الى الممول وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها.¹

ب. التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

باعتبار أن عقود المدة هي طائفة العقود التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها، كعقد الإيجار مثلا إذ على أساسه تحدد التزامات الأطراف الناشئة عن العقد، كما لا يمكن تصور وجود العقد دون أن حدد له مدة إذ تعتبر ركنا أساسيا من أركان إبرامه.

ويمكن تصور الاتفاق دون مدة، بحيث أن الزمن لا يتدخل في تحديد التزامات الأطراف، فمقدار الالتزامات لكل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد، وإذا كانت تؤثر على قيمة الأقساط.²

ج. التمويل العقاري من عقود الإذعان

وعقد الإذعان هو عقد مالي بين شخصية معنوية وشخصية طبيعية، ويتميز هذا النوع من العقود بفرض شروط على الأفراد بغية حصولهم على طلباتهم، على أن يكون الإيجاب موجها إلى الجمهور كافة بشروط

¹ نفس المرجع، ص: 14.

² ليس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012، ص- ص: 12-13.

متماثلة ولمدة غير محددة، بحيث يترتب على اتفاق التمويل العقاري في عقود الإذعان نتائج تتعلق خاصة بسلطة القاضي ومنها:¹

- يجب أن تكون الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري واضحة ومحددة بين أطراف العقد، وكتابة البيانات الرئيسية بخط بارز وواضح، ولا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان لمصلحة المذعن، أي تفسير العبارات الغامضة في العقد تتم ضد مصلحة الطرف القوي، ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة ويتحمل المخاطر طبقاً لما هو معروف، ولا يستفيد المخطئ من خطئه ولا المدلس من تدليسه.

- عدم تعسف الممول عند وضعه للشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري، وأن لا يراعي مصلحته الخاصة فقط لأنه ينفرد بوضع هذه الشروط.

2. تحديد الطبيعة القانونية

إن تحديد الطبيعة القانونية لأي عقد له أهميته في تحديد القواعد القانونية المنظمة له، والحاكمة للعلاقات التعاقدية القائمة بين الطرفين، ولما كان جوهر عقد التمويل العقاري يقوم على العملية الائتمانية لا أن اختلاف المراكز القانونية بين أطرافه وعدم كفاية القواعد المنظمة له، افضى كل ذلك إلى القول بصعوبة بيان الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري، فتعددت الاتجاهات والآراء الفقهية القائمة بتكييف هذا العقد.

فظهر رأي يحدد الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري في إطار فكرة العقود المسماة*، فذهب إلى أن عقد التمويل العقاري من حيث الطبيعة القانونية هو عقد قرض لمبلغ من النقود ملزم للجانبين، على أن يقدم العقار محل التمويل كضمان، وتنتقل ملكية هذا العقار من البائع إلى المشتري، دون أن تمر الملكية بذمة الممول الذي هو المقرض.

إلا أنه يؤخذ على هذا الرأي إنكاره لعنصر مهم و هو الترابط بين العقدين، عقد التمويل العقاري والعقد الرئيسي المراد تمويله، كونه يحقق و يمهد لشراء أو تشييد أو اصلاح عقار بتوفير الموارد المالية من اجل ذلك، و من الاختلافات الجوهرية المهمة بين عقد القرض و عقد التمويل العقاري جوهر كل عقد، فجوهر عقد القرض هو نقل ملكية الشيء محل القرض للمقترض، مقابل التزام المقترض بالرد و من ثم تدور حول هذا الجوهر الاحكام المنظمة لعقد القرض، بينما جوهر عقد التمويل العقاري هو جوهر مركب وهي تلك العملية المالية القانونية المتمثلة في منح ائتمان أي نقل ملكية النقود المتربط بتملك أو بناء أو تحسين عقار لصالح طالب التمويل.

¹ أعرار الياقوت، مرجع سابق، ص 23.

* العقود المسماة: هي العقود التي نظمها المشرع في كقيتها واحكامها والاثار المترتبة عليها (البيع، التأمين، العمل).

كما أن عقد القرض من العقود الواردة على الملكية، لذا فإن الائتمان أو النقود الذي يمنح للمقرض في عقد القرض تعتبر ملكا للمقرض ويده عليها هي يد المالك وباستطاعته استهلاكها واستعمالها بالطرق المفيدة لمصلحته وله الحرية الكاملة في استعمال ملكه، أما في عقد التمويل العقاري فإن القرض الممول لا يملك المقرض الحرية في التصرف فيه باعتباره مالكا، بل إن هذا القرض موجه ومخصص لتمويل معاملة عقارية. ومن الاختلافات التي لا تقل شأناً ما يتعلق بالأثر المترتب على الإخلال بالعقد، ففي عقد القرض إذا أخل المقرض بالتزاماته يتم فسخ العقد ويترتب على فسخ العقد إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وفق القواعد العامة، أما في عقد التمويل العقاري فإن الأثر المترتب على إخلال طالب التمويل بالتزاماته هو التنفيذ على العقار الضامن.

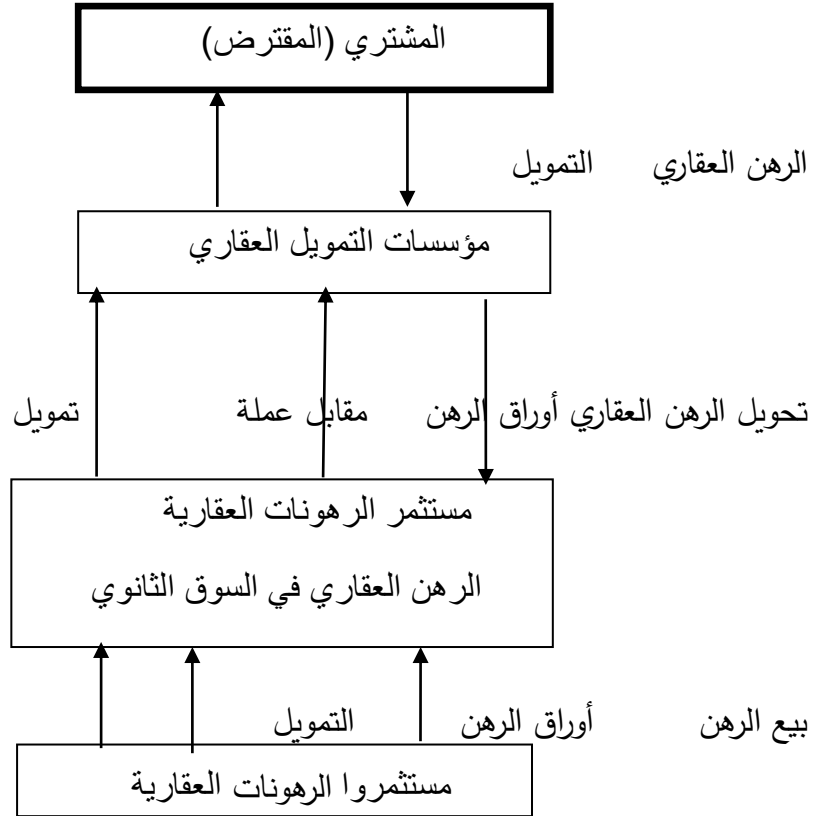
هذا بالإضافة إلى أن الأصل في عقد القرض أنه من عقود التبرع، بينما الأصل دائماً في عقد التمويل العقاري أنه من عقود المعاوضة (الفائدة)، وهذا يقودنا إلى اختلاف آخر، هو أن المقرض في عقد القرض قد يكون شخصاً طبيعياً، وقد يكون شخصاً معنوياً عاماً أو خاصاً سواء كان مرخص له أو غير مرخص له، أما في عقد التمويل العقاري فإن الممول لا يجوز أن يكون شخصاً طبيعياً، بل لابد أن يكون شخصاً معنوياً ممن حصرهم المشرع بنص القانون، ورخص له مزاولة نشاط التمويل العقاري.¹

¹ أعرار الياقوت، مرجع سابق، ص: 28.

ثالثاً: خطوات التمويل العقاري

يمكن تلخيص خطوات التمويل العقاري من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (01): يوضح خطوات التمويل العقاري



المصدر: فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري-الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الاسكندرية-مصر، 2009، ص183.

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة أو عن طريق وسيط التمويل العقاري، ويوضح طلبه للحصول على تمويل في حدود 70% مثلاً من قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% فور التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاماً مثلاً، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يجب أن يقوم بالتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم إعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل يجب أن تبدأ فوراً بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيداً للتعامل معه (قروض بضمان رهن عقاري) وهي تستند إلى ثلاث آليات:

- **التقييم الائتماني للأفراد:** تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، أي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.
- **التسجيل العقاري:** إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.
- **التغطية التأمينية:** تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.

المطلب الثاني: اتفاقيات وشروط التمويل العقاري

لتمويل العقاري العديد من الشروط والاتفاقيات يجب الالتزام بها وتتمثل هذه الشروط والاتفاقيات في:

أولاً: اتفاقيات التمويل العقاري

يتكون التمويل العقاري من اتفاقين هما:

1. **الاتفاق الثنائي:** إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة، وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وأن يتضمن البيانات التالية:¹
 - أ. مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به دون النقيذ بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر.
 - ب. الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.
2. **الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري:** إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على مايلي:
 - الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع، بما في ذلك تحديد العقار وثمانه.
 - مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون النقيذ بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر.
 - التزام المقرض بسداد قيمة التمويل مباشرة الى البائع ما يفيد وفاء المقرض بالفرق بين قيمة التمويل وثمان البيع.
 - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقرض وأن يكون خاليا من أية حقوق عينية للغير.
 - الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

¹ صلاح الدين السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2009، ص ص: 50، 51.

- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال التي يقتريها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على انه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض.

ثانيا: شروط التمويل العقاري

تتمثل الشروط الأساسية للتمويل العقاري فيما يلي:

1. أن تكون اجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، وأن تكون في الانشطة التي يحددها القانون.
2. أن يكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها قرارا من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية والاطلاع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.
3. لا يجوز التمويل أكثر من 90% من قيمة العقار.
4. تحديد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجدول الذي تعده الهيئة وبشروط أن لا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.
5. لا يجوز أن يزيد قسط التمويل عن 40% من مجموع دخل المستثمر.
6. في الاحوال التي يرتبط بها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم اثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب.
7. إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون اثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة العمل.¹

المطلب الثالث: أهمية وأنواع التمويل العقاري

سنحاول التطرق في هذا المطلب الى أهمية التمويل العقاري وأنواعه وهي كالتالي:

أولاً: أهمية التمويل العقاري

يعتبر التمويل العقاري من بين أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلد، وللتمويل العقاري أهمية كبيرة تتلخص في عدة جوانب منها:

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع، خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.

¹ المرجع السابق، ص: 55.

- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، كما يعمل على رواج وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.
- يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة، ما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسير عليه تملك الوحدة السكنية التي يديرها.¹
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في قطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق.
- المساعدة في تنفيذ خطة الدولة في الإسكان والقضاء على أزمة السكن وازدادت خاصة في الآونة الأخيرة.
- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية، وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه.
- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها، ودعم الائتمان أو التمويل للمشتري وكذلك تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقارية وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة بما يحقق الأمن الاجتماعي.
- يساعد على تنمية الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم هذا النوع من التمويل في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار، وتوجيه هذه الأموال نحو الاستثمار في القطاع العقاري حيث أنه استثمار في الأصول حقيقيه وملموسة ومفيدة، أي أنه استثمار مضمون وآمن.

ثانياً: أنواع التمويل العقاري

لمعرفة أنواع التمويل العقاري يتطلب معرفة تصنيفاته التي هي على النحو التالي:

1. التمويل حسب مدة القرض

وهو نوعان:

- أ. قروض قصيرة الأجل: وهي التي لا تزيد مدتها عن السنة، ونجد في الغالب تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار.

¹ عرار الياقوت، مرجع سابق، ص: 21.

ب. قروض طويلة الأجل: وهي التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين سنة، وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنكية المصارف العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين.

2. التمويل حسب الجهة الممولة (أي المصدر)

وهنا أيضا نجد نوعين من المصادر:

أ. المصادر الداخلية:

وتعتبر المصدر الأساسي باعتبار وجودها على مقربة من المستفيد، وتتميز بالسهولة في إجراءات التعامل معها وأهم المصادر الداخلية نجد البنوك التجارية.

ب. المصادر الخارجية:

ظهر هذا النوع من المصادر التمويلية مع تزايد الشعور بأهمية التعاون الخارجي، فلم يقتصر الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم والصحة العمومية وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية، وأهم هذه المصادر نجد البنك الدولي للإنشاء والتعمير الذي مول عشرات المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة في دول العالم، وكذلك الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي.¹

3. التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة: تعتبر ملكية الأموال التي تم استثمارها في النشاط السكني أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، وفي هذا الجانب نجد ثلاثة أنواع من التمويل العقاري: أ. التمويل العام: والذي يعتمد أساسا على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الانجاز والبناء.

ب. التمويل الخاص: يتم من خلال الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له، حيث أن المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية، وقد تنخفض كثيرا أو تتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كليا على الحكومة أو في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة.²

¹ ثروت عبد المجيد، مرجع سابق، ص: 66.

² إكرام عبد العزيز وآخرون، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 19، العراق، 2008، ص -ص: 25-26.

ج. التمويل التعاوني: ويتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من المساكن يطلق عليها مساكن تعاونية، وعلى الرغم من أهمية هذا التمويل العقاري، إلا أن نطاق وجوده في الدول النامية يبقى ضيقاً جداً.

4. التمويل حسب طبيعة نشاط العقار:

ويمكن تحديد ذلك حسب طبيعة النشاط العقاري كالآتي:

- تمويل توفير الأراضي.
- تمويل المنافع والخدمات العامة.
- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.
- تمويل إنتاج المواد الإنشائية واستيرادها.
- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية.

ثالثاً: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى، فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لعرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.

1. الهيئات المانحة للتمويل العقاري

الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري، أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول. والمومول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغاً مالياً معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصاً طبيعياً، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، وفي مايلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري:¹

أ. الشخصية الاعتبارية العامة

التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق من غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، والأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات

¹ أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص: 30.

العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركات التأمين صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

ب. شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري، الى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري أساساً على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطاً أولياً، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

ج. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة، ولها دور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي البنوك التجارية والبنوك العقارية وبنوك الاستثمار.

2. المستثمر (طالب التمويل)

المستثمر هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري، وذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد وعليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري أو هو طرف الذي يلجا الى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري، ويمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

- أن يكون شخصاً راغباً في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص.
- أن يكون المشتري شخص يلجا إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصاً لديه قطعة أرض يرغب في بناءها، ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك أو التقسيط.

3. أطراف أخرى

تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى وهي:¹

¹ هشام محمد القاضي، مرجع سابق، ص: 123.

أ. في حالة شراء عقار قائم

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري، باعتباره المستثمر وبائع العقار حيث يلتزم البائع بحالة حقوقه أقساط الثمن الى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى أن الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية، فإذا كان التمويل لغرض يملكه ويكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في هذا الاتفاق، وعليه يحبذ تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري.

ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو أثناء تنفيذه وفقاً للسبب الذي أنشأ من أجله التزام الصندوق، فإذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط، وعليه فإن الصندوق يصبح ملتزم بصفة أصلية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها، بحيث يصبح الصندوق ملتزماً بالوفاء بهذه الاقساط في مواجهة الممول.

ج. شركات التأمين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاء المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمائة، وبثبات هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء، أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.

وعليه ف أطراف التمويل العقاري في حالة شراء أو بناء أو ترميم هم ثلاثة أطراف الهيئات الممولة وهم الأشخاص الاعتباريين أو شركات التمويل العقاري والبنوك كما يمكن قبول الممول في العقد بصفته أحد المتعاقدين وعلى أساس إحدى صيغ التمويل العقاري، بالإضافة الى طالبي التمويل أي من يلجأ للتمويل لشراء عقار، وأطراف أخرى كشركات التأمين وصناديق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.¹

¹ صلاح الدين السيبي، مرجع سابق، ص: 54.

المبحث الثاني: إجراءات منح القرض العقاري ومخاطره

تتخذ المصارف مجموعة من الاجراءات لتقديم القروضالعقارية، وكذلك تواجهها مجموعة من الأخطار وهذا ما سنوضحه من خلال ما يلي:

المطلب الأول: إجراءات منح القرض العقاري

تسعى البنوك إلى تحقيق جملة من الأهداف المسطرة وذلك قصد نيل ثقة زبائنهم واحترامهم وتحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار القروض، ونخص بالذكر منح القروض العقارية قصد شراء أو بناء أو ترميم السكنات،ومن أهم هذه الإجراءات ما يلي:

1. موضوع القرض

- توجه القروض العقارية إلى تمويل ما يلي:
- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي).
- شراء سكن قديم لدى الخواص.
- بناء ذاتي.
- توسيع السكن.
- إعادة الترميم والتهيئة.

2. معايير التأهيل: ويمكن لكل شخص جزائري الحصول على التمويل العقاري وذلك بتوفير الشروط التالية:

- أن يكون قد بلغ سن الرشد.
- أن لا يتجاوز 70 سنة.
- أن يكون دخله ثابتا ومنتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- أن يحمل الجنسية الجزائرية.
- أن يكون مقيما بالبلد أو بالخارج.

3. نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة ويمكن أن تصل إلى 90المئة،بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته،فالفرق بين قمة القرض وقيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون ويسمى بالمساهمة الشخصية.¹

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001،

4. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع، ومن الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دوليا ماعدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة وذلك طبعا بموافقة الزبون.¹

المطلب الثاني: مخاطر القروض العقارية

ترتبط عملية منح القروض العقارية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط المصرفي، ولمعرفة هذه الأخطار نتعرف أولا على الخطر: هو خسارة ممكنة الوقوع لسبب ما، وكل انتمان محاط ومحفوف بعدة مخاطر تتمثل في فشل بعض المشروعات التي مولها البنك، أو تعثر أو عجز بنقص القائمين بها عن السداد أو هروبهم بما حصلوا عليه من تسهيلات ائتمانية إلى خارج البلاد، أو استخدام هذه التسهيلات في مشروعات ذات عائد ضئيل، أو تحقق عائد على المدى الطويل إلى غير ذلك من المخاطر، وسنحاول إبراز أهم مخاطر القروض العقارية والأكثر انتشارا فيما يلي:²

أ. الأخطار التقنية: هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة والمبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما.

ب. الأخطار الإدارية: هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إداريا، ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام بمايلي:³

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير قروض العقارية.
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير والإدارة.
- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بالمصلحة (قانونية ومحاسبة الخ) وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها.

ج. الأخطار التجارية: هي أخطار متعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات المصرفية بصفة عامة أو القروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخير تخضع للاستراتيجية التسويقية.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص: 141.

² محمد محرم محمد علي، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الجزء الثاني، 2004، صص: 451-452.

³ ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، صص: 123، 124.

د. الأخطار القانونية: هي أخطار متعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة والمقترض)، بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض لشروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات وكيفية تسيرها.

- الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري: تتطلب عملية منح القروض العقارية الحصول على مجموعة من الضمانات، قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن رهن عقاري من الدرجة الأولى لأصل الممول، حيث يجب أن يكون:

- الأصل الممول قابل للرهن.
 - غير خاضع لعملية رهن من طرف هيئة أو تنظيم آخر.
 - أن تتم عملية تحويل الرهن على يد موثق للعقود يشرف على صحة وثائق الملكية.
- هـ. خطر عدم السداد: يكون في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للمصرف.
- أما المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية فهي متعددة، تتمثل في:

- مخاطر الائتمان:

تكون مخاطر الائتمان في صورة مخاطر تسوية أو مدفوعات تنشأ عندما يكون على أحد أطراف الصفقة أن يدفع نقودا (مثلا في حالة الإجارة أو الاستصناع)، أو أن عليه أن يسلم أصولا (مثلا في بيع المرابحة) قبل أن يتسلم ما يقابلها من أصول أو نقود، مما يعرض البنك لخسارة محتملة، وتأتي مخاطر الائتمان في صيغة المشاركة في صورة عدم قيام الشريك بسداد نصيب المصرف عند حلول الأجل، وتأتي هذه المشكلة نتيجة تباين المعلومات عندما لا يكون لدى البنوك المعلومات الكافية عن الأرباح الحقيقية لمؤسسات الأعمال التي جاء تمويلها على أساس المشاركة، وبما أن عقود المرابحة هي عقود متاجرة، تنشأ المخاطر الائتمانية في صورة مخاطر الطرف الآخر وهو المستفيد من التمويل والذيق يتعثر أدائه في تجارته.

- مخاطر السيولة:

مخاطر السيولة تحدث من صعوبات في الحصول على نقدية بتكلفة معقولة إما بالاقتراض أو ببيع الأصول، وبما أن القروض بفوائد لاتجوز في الشريعة الإسلامية، ولذلك فإن المصارف الإسلامية لاتستطيع أن تقترض أموالا لمقابلة متطلبات السيولة عند الحاجة، وإضافة لذلك لاتسمح الشريعة الإسلامية ببيع الديون إلا بقيمتها الاسمية، ولهذا فلا يتوفر للمصرف الإسلامي خيار جلب موارد مالية ببيع أصول تقوم على الدين مما قد يقود المصارف الإسلامية الى خطر نقص السيولة.¹

- مخاطر التشغيل:

يمكن أن تكون هنالك مخاطر تشغيلية حادة في هذه المؤسسات مثل مخاطر العاملين، وتنشأ مخاطر التشغيل هنا عندما لايتوفر للمصرف الإسلامي الموارد البشرية الكافية والمدرية تدريباً كافياً للقيام بالعمليات المالية الإسلامية في المجال العقاري.²

- المخاطر القانونية:

بما أن هناك اختلاف في طبيعة العقود المالية الإسلامية في المجال العقاري، فإن هناك مخاطر تواجه المصارف الإسلامية في جانب توثيق هذه العقود وتنفيذها، وكذلك بما أنه لايتوفر صور نمطية موحدة لعقود الأدوات المالية المتعددة، فقد طورت البنوك الإسلامية هذه العقود وفق فهمها للتعاليم الشرعية والقوانين المحلية، وفق احتياجاتها، ثم إن عدم وجود العقود الموحدة إضافة إلى عدم توفر النظم القضائية التي تقرر في القضايا المرتبطة بتنفيذ العقود من جانب الطرف الآخر، تزيد من المخاطر القانونية ذات الصلة بالاتفاقيات المحلية الإسلامية.

- مخاطر السعر المرجعي:

قد يبدو أن المصارف الإسلامية لا تتعرض لمخاطر السوق الناشئة عن التغيرات في سعر الفائدة طالما أنها لا تتعامل بسعر الفائدة، ولكن التغيرات في سعر الفائدة تحدث بعض المخاطر في إيرادات المؤسسات المالية الإسلامية، لأن هذه الأخيرة تستخدم سعراً مرجعياً لتحديد أسعار أدواتها المالية المختلفة.³

¹ علي عبد الله شاهين، إدارة مخاطر التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية - مع التعرض لواقع المؤسسات المصرفية العاملة في فلسطين، المؤتمر العالمي الأول للاستثمار والتمويل في فلسطين بين أفاق التنمية والتحديات، الجامعة العراقية، فلسطين، يومي 8-9 ماي 2005، ص: 10.

² نفس المرجع، ص: 10.

³ لخضر لقلطي، حمزة غربي، إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية - دراسة ميدانية، مداخلة مقدمة الى الملتقى الوطني حول أسس وقواعد النظرية المالية الإسلامية، جامعة سطيف، يومي 23-24 فيفري 2011، ص: 10-11.

المطلب الثالث: الطرق المتبعة في تسيير أخطار القروض العقارية

المصارف تتعامل بأموال الغير أي الودائع بمختلف أنواعها، لتمويل استخداماتها الطويلة الأجل (القروض العقارية)، مما يلزمها تدعيم وضعيتها كمؤسسة دائنة بالاستعانة بمجموعة من الضمانات والتأمينات في هذا المجال.

أولاً: الضمانات

تلجأ المصارف إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح التمويل العقاري مرتبط بدرجة كبيرة بالثقة باتجاه الزبون، وذلك من حيث قدرته على التسديد ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمانات تأمينا للوفاء بتلك التعهدات، وبالتالي فإن الضمانات تؤمن له حقوقه، حيث تصنف هذه الضمانات إلى ضمانات شخصية وأخرى حقيقية.

1. الضمانات الشخصية:

تعرف الضمانات الشخصية على أنها تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزاماته اتجاه دائنه في مجال القروض السكنية ويتم ذلك من خلال ما يلي:¹

أ. الكفالة

هي إحدى صور الضمان المصرفي في ذمة البنك الكفيل إلى ذمة عميله في ضمان الوفاء بالتزام المكفول، وذلك لأن البنك بقدرته المالية التي تفوق قدرة الأفراد يتدخل ليكفل أحد عملائه في مواجهة دائنهمعنى آخر أنها العقد الذي يتم بموجبه التزام شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنه في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه.

ب. الضمان الاحتياطي

هي عبارة عن تعهد شخصي بدفع مبلغ التمويل العقاري نيابة عن المدين، في حالة عدم السداد وبالتالي فهو شكل من أشكال الكفالة إلا أنه يتعلق بالأوراق التجارية، كما أن الضمان الاحتياطي يعد عملاً تجارياً حتى وإن تم تقديمه من طرف مدني، بعكس الكفالة التي تعتبر عملاً مدنياً.²

ج. خطاب الضمان

هو تعهد كتابي يصدر من المصرف بناء على طلب العميل بدفع مبلغ نقدي محدد بطرف ثالث هو المستفيد خلال مدة محددة (يجوز تمديدتها).³

¹ رشيد عبد المعطي، محفوظ احمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة النشر، عمان-الأردن، 1997، ص:66.

² رجب حسين، الاقتصاد المصرفي، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2008، ص:265.

³ محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان-الأردن، 2008، ص:205.

2. الضمانات العينية (الحقيقة):

وهي عبارة عن أشياء عينية يقدمها الزبون أو شخص آخر كضمان يمكن استيفاء الحق منه في حالة عدم قيامه بالسداد في موعد الاستحقاق، وتكون هذه الضمانات في صورة رهن بحيث لا يمكن بيعها من طرف الزبون خلال فترة رهنها.

3. الرهن العقاري

هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار.¹

¹ عبد المعطي أرشيد، محفوظ احمد، مرجع سابق، ص:66.

المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري

يمثل التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل حيث تتدخل أطراف أخرى في العملية منها بائع العقار محل التمويل والمقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم مما يؤدي هذا إلى لجوء الأفراد إلى المصارف لطلب التمويل العقاري والحرص على توفيره والتعامل به، إلا أن ارتفاع تكلفته في المصارف التقليدية وعدم الرغبة في التعامل بالفائدة توجه الأفراد إلى المصارف الإسلامية لذلك سنتناول في هذا المبحث الصيغ الإسلامية والملائمة للتمويل العقاري.

المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك

يقصد بها في هذا التمويل اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا)، ويقدم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفق على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي ومن أركانها:

أولاً: الإيجاب

يصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار، ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي لذلك.

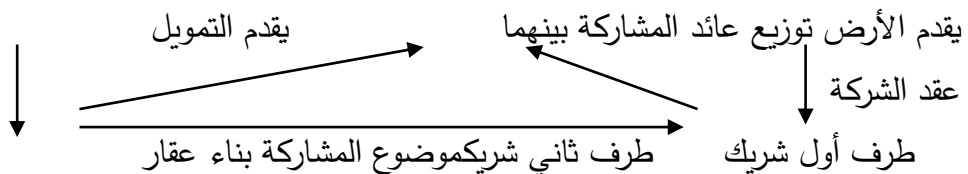
ثانياً: القبول

من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء العقار.

ثالثاً: موضوع العقد

وهو اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري.¹

الشكل رقم 02: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتمليك



المصدر: حسين حسن شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهي عنها) مصر، القاهرة، 2007، ص: 5.

¹ حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية - الجائز والمنهي عنه، بدون ذكر دار النشر، مصر - القاهرة 2007، ص: 05.

ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشتري العميل النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية:¹

- يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة ويشتري العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.

- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد.

- يشتري العميل المسكن تدريجياً، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء

المرابحة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل بشراء عقار، فيشتريه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك ببيع تقسيط.² أو هي أن يتقدم العميل إلى المصرف بطلب شراء سلعة موصوفة (عقار)، فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (العقار)، بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها إليه بثمن مؤجل مرابحة.³

وتتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة الأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:

أولاً: طلب العميل للتمويل بالمرابحة: وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات لمساعد المصرف في توفير المطلوب.⁴

ثانياً: دراسة وتحليل طلب العميل: تقوم إدارة أو قسم المراجعات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

ثالثاً: تنفيذ العقد

¹ منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية، العدد 25، 2009، ص: 29.

² الرشيد ماجد عبد الرحمن، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمرابحة والإجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2010، ص: 19.

³ عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2009، ص: 193.

⁴ منى لطفي بيطار، مرجع سابق، ص: 26.

وبعد الموافقة على طلب العميل لدراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة (ضماناً للالتزام العميل بالشراء وتسمى هامش الجدية)، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والثمن الإجمالي، ثم يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع

للمويل العقاري العديد من الصيغ منها الاستصناع والإجارة المنتهية بالتملك

أولاً: صيغة التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك

تعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتملك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الإسلامية ومؤسسات التمويل، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

والإجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل باستئجار عقار، فيشتريه المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد جميع الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن المصرف يملكه إياه بالبيع بناء على وعد سابق أو بالهبة حسب ما ينص عليه العقد، وتسمى الإجارة المنتهية بالتملك، أو الإجارة مع التملك اللاحق.¹

ويمكن تطبيقها عملياً وفق الخطوات التالية:²

1. يتقدم العميل بطلبه ورغبته في إجارة منتهية بالتملك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي (المسكن).
2. يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب).
3. يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد.
4. يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة، ويعدده بتمليك المسكن له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.
5. عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

¹ الرشيد ماجد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص: 21.

² منى لطفي بيطار، مرجع سابق، ص: 28.

وتتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء والمحتاجين للمسكن الملائم، حيث تأخذ شكل القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن بعد سداد القرض على أقساط.

ثانياً: صيغة التمويل العقاري بالاستصناع

قد يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب الى جهة التمويل لتقوم ببنائه لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء الى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال وعندما تنتهي عملية البناء تقوم الجهة الممولة ببيع البناء الى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليه عائد يطلق عليه "ربح الاستصناع".

ومن أهم طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع:

- عقد المقاولة بين المقاول "الصانع" وبين الجهة الممولة "المستصنع" ويطلق عليه الاستصناع الموازي.
- وفيما يلي أركان التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع:
- الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.
- القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.
- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- صيغة العقد: الاستصناع الموازي.¹

¹ حسن حسين شحاتة، مرجع سابق، ص: 07.

خلاصة

من خلال هذا الفصل تم التعرف على المقصود بآلية التمويل العقاري المتبعة في المصارف الإسلامية وصيغ التمويل التي أجازتها الشريعة الإسلامية وإمكان تطبيقها في مجال التمويل العقاري، وخلص العمل إلى النتائج التالية:

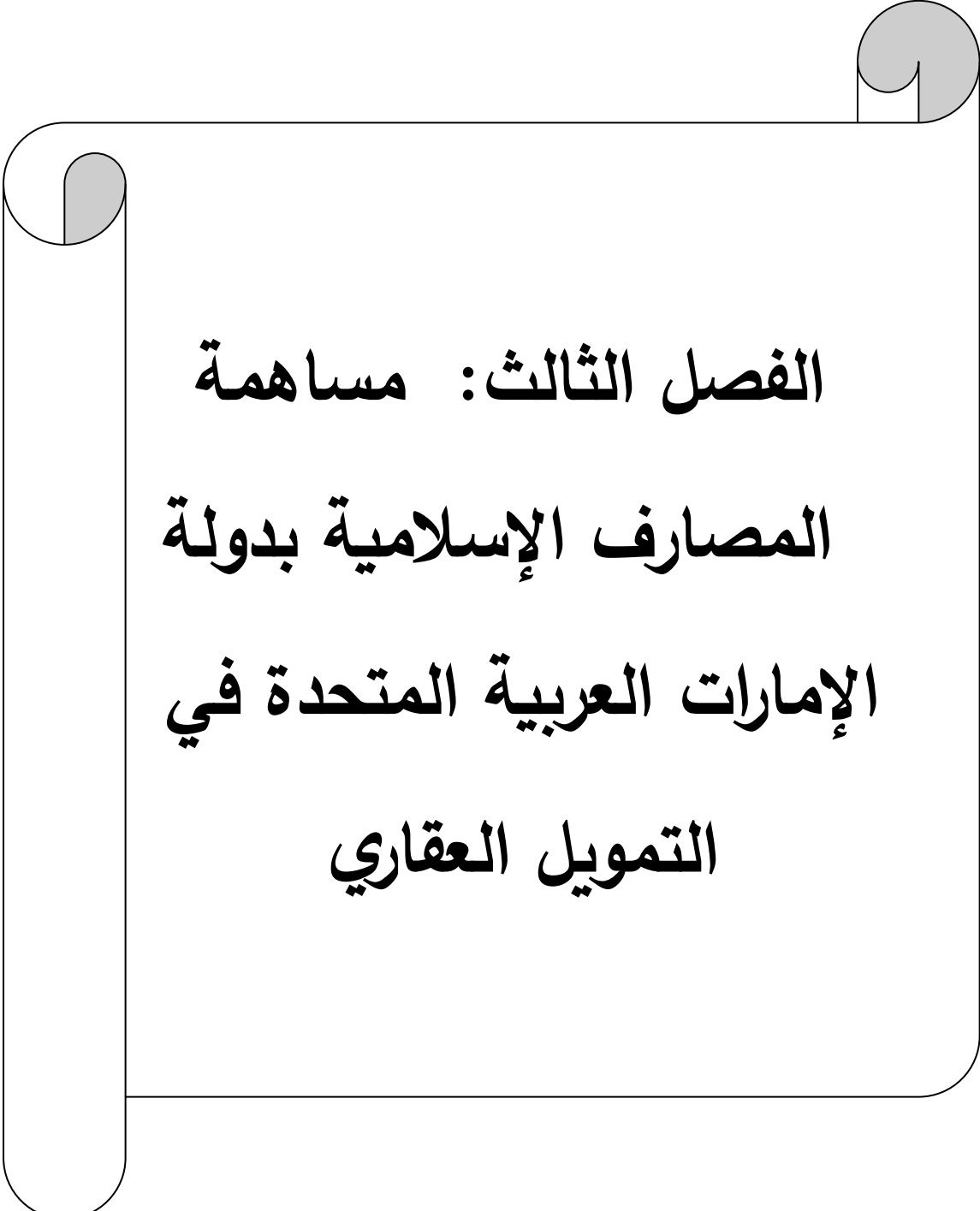
- أن التمويل العقاري يعتبر من أهم وسائل التنمية الاجتماعية والاقتصادية، فهو ساعد على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع ككل عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، مما يحقق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.

- يعد التمويل العقاري نشاطا اقتصاديا يعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات ترميم أو بناء العقارات لصالح أحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة أو العامة، مما يساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني.

- يتمتع التمويل العقاري بخصائص تميزه عن غيره فهو عقد ائتمان من حيث أن العملية التي قام بها عقد التمويل هي عملية ائتمانية بحتة، كما ان عقد التمويل العقاري عقد فوري لكنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع.

- وعن الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري فهو عقد غير مسمى.

- أما فيما يخص صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري فهي، المشاركة المنتهية بالتملك، المرابحة للأمر بالشراء، الإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع.

A decorative scroll graphic with a light gray background and a black outline. The scroll is partially unrolled, with the top right corner and the bottom left corner visible. The text is centered on the unrolled portion of the scroll.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة في التمويل العقاري

تمهيد

شهدت الأسواق العربية في الوقت الراهن حركة نمو متزايدة في القطاع العقاري والذي أدى إلى اتجاه الكثير من المستثمرين إلى الاستثمار في القطاع العقاري لكونه وسيلة استثمارية آمنة، حيث يحتاج التمويل العقاري إلى مصادر للتمويل وتعد المصارف أهمها، ولكن أغلبية المتعاملين مع المصارف لا يرغبون في الاقتراض بسعر الفائدة المخالفة للشريعة الإسلامية، ولذلك اتجه المتعاملين للمصارف الإسلامية بغرض الحصول على تمويل لمشروعاتهم العقارية وفق صيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وقد قامت المصارف الإسلامية بتقديم العديد من البدائل لتمويل القطاع العقاري بعيداً عن أسعار الفائدة والتي حظيت بقبول واسع في المجتمع الإسلامي خاصة في دولة الإمارات العربية المتحدة التي تعتبر من أهم دول الخليج العربي في تشجيع مجال التمويل العقاري، مما له من دور كبير في تنمية وتوسيع الأنشطة والمجالات الاقتصادية والمالية بما يتناسب مع أحكام الشريعة الإسلامية، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال ثلاثة مباحث رئيسية وهي:

المبحث الأول: القطاع المصرفي الإماراتي.

المبحث الثاني: تطور التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة.

المبحث الثالث: مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات.

المبحث الأول: القطاع المصرفي الإماراتي

شهد القطاع المصرفي الإماراتي تطورات كمية ونوعية مهمة خلال السنوات الأخيرة الماضية، نتيجة اتخاذ العديد من الإجراءات ووضع عدة أسس ومعايير من طرف المصرف المركزي لضبط أعمال المصارف ورفع ملائتها المالية، وفيما يلي تطور القطاع المصرفي الإماراتي والمصارف الإسلامية محل الدراسة.

المطلب الأول: نشأة وتطور القطاع المصرفي بدولة الإمارات

بدأت الأعمال المصرفية رسمياً بدولة الإمارات العربية المتحدة عندما فتح البنك البريطاني للشرق الأوسط وكان يدعى بنك إيران الإمبراطوري، وفتح أول فروعه في دبي عام 1946 بعد فتح فروع في الكويت عام 1942 والبحرين عام 1946 على أثر التوسع في المناطق التي شهدت اكتشافات نفطية بالإضافة إلى الروابط التجارية العميقة، مما دفع المصارف الأجنبية لفتح ثلاثة فروع أخرى وهي "بنك ايسترن وتشارترد بنك" حيث اندمجا عام 1962 وشكلا بنك جديد، بالإضافة إلى البنك العثماني الذي سرعان ما اندمج أيضاً مع بنك "كرنديلز".

وكان لابد من قيام مصارف وطنية لتشارك في هذه النهضة، وتواكب تطور الحركة التجارية والطفرة النفطية التي جعلت من المنطقة محط أنظار الجميع ومحل جذب واهتمام العديد من المصارف العالمية ففي عام 1963 تأسس بنك دبي الوطني (بمشاركة بنك الكويت الوطني) كأول بنك وطني وخلال العشر سنوات التي تلت الافتتاح، ونتيجة الازدياد في إيرادات النفط واتساع نشاط قطاع الأعمال فتحت عدة مصارف أجنبية أخرى فروعاً لها، بالإضافة إلى تأسيس مصارف وطنية مثل بنك عمان عام 1967 (المشرق حالياً)، وبنك أبو ظبي الوطني عام 1968 وبنك دبي التجاري عام 1969، وتوالي افتتاح فروع للبنوك الوطنية والأجنبية حتى أصبح عندها في عام 1973 عند إنشاء مجلس النقد عشرين مصرفاً ستة منها وطنية.¹

ويضم القطاع المصرفي الإمارات 51 مصرفاً منها 23 مصرفاً وطنياً و28 مصرفاً أجنبياً، ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية وهي مصرف دبي، مصرف أبو ظبي، مصرف الشارقة، مصرف الإمارات ومصرف نور الإسلامي، بالإضافة إلى مصرفين إسلاميين حديثي النشأة وهما مصرف عجمان ومصرف الهلال.²

¹ نفين حسين، البنوك التقليدية والإسلامية في الإمارات العربية المتحدة، وزارة الاقتصاد، 2017، ص: 34-35 على الموقع الرسمي للوزارة: www.ministryofeconomy.com, le20/04/2018, htm: 14:20.

² تم إحصاؤها بالاعتماد على الموقع الرسمي للمصرف المركزي الإماراتي: www.centralbank.ae, le 19/04/2018, htm: 10:23.

ولقد درجت معظم البنوك إلى إنشاء أقسام خاصة لخدمة العملاء تعمل على مدار 24 ساعة في اليوم لربط العميل بالبنك أينما كان وفي أي وقت يريد لإجراء العمليات الخاصة بالاستئجار عن الرصيد وتحويل المبالغ وفتح الحسابات وطلب السلف والقروض وطلب كشوفات الحساب إلى آخر.

كما قامت البنوك بتطوير استخدامات أجهزة الصراف الآلي وموقعها على الانترنت وأتمت مختلف العمليات الخاصة بالسحب والإيداع وتحويل الأرصدة وطلب كشوفات الحساب الفورية والتحويل إلى عملات أخرى وطلب دفاتر الشيكات، كما قامت بتطوير خدمة الهاتف المصرفي عن طريق إبلاغ العميل فوراً بتحركات الحساب الجاري أو التوفير أو الحساب الاستثماري، واستخدام بطاقة الائتمان أو عند التقدم بطلبات لفتح الحسابات أو عند التقدم بطلب قروض سيارات أو قروض شخصية، كما درجت بعض البنوك على رد جزء من مبالغ السحوبات الخاصة ببطاقات الائتمان كتشجيع للعميل على مزيد من الاستخدام للبطاقة.¹

ويعد اندماج بنك أبو ظبي الوطني وبنك الخليج الأول الحدث الأبرز عام 2016 في القطاع المصرفي بإجمالي موجودات تتجاوز قيمتها 655 مليار درهم، وزيادة رأسمال البنك من 5.2545 مليار درهم إلى 10.8975 مليار درهم، وستساهم عملية الدمج في تعزيز مكانة الدولة كمركز مالي ومصرفي للشرق الأوسط، وستسمح بطرح العديد من المنتجات المصرفية والتمويلية الجديدة ما سيوفر الدعم للاقتصاد الوطني ويعيد الطريق للتعامل بتنافسية عالية مع الأسواق الدولية، كما أنها سوف تؤدي إلى تقليص التكاليف ورفع الربحية.

ويعد اتحاد مصارف الإمارات الذي تأسس في العام 1982، هيئة مهنية تمثل المصارف الأعضاء العاملة في دولة الإمارات، والبالغ عددها حالياً 51 مصرفاً، ويتبنى الاتحاد رؤية طموحة تهدف إلى حماية مصالح المصارف الأعضاء وتعزيز التعاون فيما بينها، من أجل تعزيز وتنمية وتطوير القطاع المصرفي المحلي بما يعود بالنفع على القطاع وعملائه والاقتصاد الوطني ككل، وعمل اتحاد مصارف الإمارات، منذ تأسيسه تحت اسم جمعية المصارف الوطنية ومن ثم جمعية مصارف الإمارات، على تعزيز أطر التعاون والتواصل والتفاعل بين المصارف الأعضاء عبر توفير منصة مثالية لتبادل الأفكار والآراء والمعلومات، ويلعب الاتحاد دوراً محورياً في الارتقاء بمستوى الوعي العام فيما يتعلق بالمساهمات المالية والدور الحيوي الذي تقوم به المصارف في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الإمارات، فضلاً عن التعريف بالآراء الجماعية حول القضايا ذات الاهتمام المشترك.²

¹ نفين حسين، مرجع سابق، ص: 39-41.

² نفس المرجع، ص: 41-42.

المطلب الثاني: التعريف بالمصارف محل الدراسة

احتلت دولة الإمارات العربية المتحدة مؤخرًا المرتبة الأولى عربيًا والثالثة والثلاثين عالميًا في مؤشر البنك الدولي للشمول المالي، وكان للقطاع المصرفي دور كبير في وصولها إلى هذا المستوى لما قدمه من إسهامات في نمو الاقتصاد الوطني والنتائج المحلي، ويضم القطاع المصرفي الإماراتي 51 مصرفًا منها 23 مصرفًا وطنيًا و 28 مصرفًا أجنبيًا، ومن بين المصارف الوطنية يوجد 8 مصارف إسلامية وهي بنك دبي، مصرف أبو ظبي، مصرف الشارقة، مصرف الإمارات، مصرف النور، ولقد اخترنا أربع مصارف إسلامية كعينة للدراسة، نظرًا لحدثة بقية المصارف وعدم توافر التقارير المالية السنوية.

أولاً: التعريف بمصرف الإمارات الإسلامي

يعتبر مصرف الإمارات الإسلامي مؤسسة مصرفية تقوم على مبدأ المشاركة وعلى استقطاب الأموال من الغير، وذلك من أجل استثمارها في مختلف المشروعات المحلية والدولية، ووفق آليات تتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية، كما تقوم بتوفير مختلف الخدمات المصرفية التي من شأنها تلبية مختلف الاحتياجات التمويلية لعملائها والتي تحترم ضوابط المعاملات المالية الإسلامية، وتختلف عن ما تقدمه نظيراتها التقليدية على الساحة المصرفية في دولة الإمارات.¹

1. نشأة مصرف الإمارات الإسلامي

لقد تأسس مصرف الإمارات الإسلامي حديثًا، بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي كبنك تقليدي ذو مسؤولية محدودة في إمارة دبي بتاريخ 3 أكتوبر 1975، ثم إعادة تسجيل المصرف كشركة مساهمة عامة في جوان 1990 يخضع لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، وفي اجتماع الجمعية العمومية غير العادي المنعقد بتاريخ 10 مارس 2004 تمت الموافقة على تحويل أنشطة المصرف لتتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، واكتملت عملية التحويل بتاريخ 9 أكتوبر 2004 (تاريخ التحويل)، بعد أن حصل المصرف على الموافقات المطلوبة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والدوائر الحكومية المختصة بدولة الإمارات العربية المتحدة.

إن المصرف هو شركة تابعة لبنك الإمارات دبي الوطني وتسمى "الشركة القابضة للمجموعة"، كما أن الشركة الأم للشركة القابضة للمجموعة هي مؤسسة دبي للاستثمار، وهي شركة المساهم الرئيسي فيها حكومة دبي وهو مدرج في سوق دبي المالي، وبالإضافة إلى المركز الرئيسي في دبي يمارس المصرف نشاطه خلال 30 فرعًا في الإمارات العربية المتحدة.

¹ التقرير المالي السنوي لمصرف الإمارات الإسلامي، سنة 2012، ص 7.

2. قيم مصرف الإمارات الإسلامي ورؤيته

تتمثل قيم مصرف الإمارات الإسلامي في أن يكون مصرفاً رائداً في مجال الخدمات المالية الإسلامية مع موقع رئيسي في مجال الخدمات المصرفية للأفراد وأيضاً في مجال الأعمال المصرفية التجارية.

وترتكز رؤية المصرف على رفع مصرف الإمارات الإسلامي إلى مستوى أعلى في سلم النجاح، وأيضاً على توسيع نطاق تعاملات المصرف على المستويين المحلي والإقليمي، واعتماده في بناء منظّمته على دعائمين من الخدمات المصرفية الشخصية والتجارية، التي ستكونان بمثابة المحرك لنمو وتطور المصرف في المستقبل.¹

أما رسالة مصرف الإمارات الإسلامي تتمثل في توفير منتجات وخدمات مصرفية مبتكرة وعالية المستوى متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، التي تهدف إلى إثراء المجتمع والتركيز على احتياجات العملاء، ليس فقط احتياجات اليوم أو الغد ولكن تلك الاحتياجات التي تظهر في كل مرحلة تحول رئيسية في حياتهم أيضاً من خلال التركيز على الابتكار في خلق المنتجات والخدمات المطلوبة التي ستساعده على تلبية احتياجات هؤلاء العملاء.

يعمل مصرف الإمارات الإسلامي دوماً على دعم وتنمية كافة فئات المجتمع، حيث يؤمن بأن عماد التغيير المستدام في أي مجتمع يجب أن يتركز على دعائمين اقتصادية واجتماعية، ويعكس هذا الالتزام استراتيجية المسؤولية المجتمعية للمؤسسة وينعكس بدوره على المنهجية التي تتم بها إدارة المؤسسة، وبيئة العمل الداعمة والشاملة التي يعمل بها الموظفين، بالإضافة إلى المنتجات والخدمات المميزة المقدمة للعملاء والدعم الذي يقدمه لمساعدة الاقتصاد المحلي على النمو والازدهار، تماشياً مع هذه القيم فقد قام مصرف الإمارات الإسلامي بإطلاق "صندوق الإمارات الخيري" في عام 2016 بهدف تقديم الدعم المالي في عدة مجالات رئيسية، تتمثل في مؤونة الطعام والمأوى والصحة والتعليم بالإضافة إلى الرعاية الاجتماعية، كما قام مصرف الإمارات الإسلامي بصرف المساعدات المادية على المعدات الطبية وإعادة التأهيل إلى المعاهد الحكومية والخاصة على حد سواء مثل وزارة الصحة، ونادي عجمان لذوي الإعاقة، ومجمع الإحسان الطبي، كما قام المصرف بمد يد العون إلى مساعدة السجناء على دفع حياتهم (وهو عبارة عن تعويض مادي يدفع لعائلات الضحايا)، وبالتالي فإن قيم مصرف الإمارات الإسلامية تتمثل في السعي كل يوم لتسهيل حياة العملاء من خلال حلول تساعدهم على تحقيق تطلّعاتهم المالية.²

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف الإمارات: www.emiratesislamic.ae, le05/04/2018,htm,18:18

² نفس المرجع.

3. الخدمات التي يقدمها مصرف الإمارات الإسلامي

تعتبر الخدمات المصرفية الإسلامية شكل من أشكال الخدمات المصرفية الحديثة القائمة على المفاهيم القانونية الإسلامية (الشريعة) والتي طورت ووضعت في القرون الأولى من الإسلام، وتقوم هذه الخدمات على مبدأ "تقاسم المخاطر" كنهج رئيسي، وعلى استثناء التمويل مقابل عائد ثابت محدد مسبقاً.

وبالتالي فإن الخدمات المصرفية الإسلامية التي يقدمها مصرف الإمارات الإسلامي هي:¹

- **الخدمات المصرفية عبر الانترنت:** تنفذ بطريقة سريعة ومريحة لإدارة أموال العملاء ودفع الفواتير والبقاء على اطلاع بأحدث المستجدات على حساباتهم، إن الخدمات المصرفية المجانية عبر الانترنت وعلى مدار الساعة هي على أعلى قدر من الأمان والمصداقية ومن خلالها يتمكن العميل من الوصول إلى مجموعة واسعة من الخدمات المصرفية من أي مكان وفي أي وقت.
- **الخدمات المصرفية عبر الرسائل النصية القصيرة :** إن وتيرة الحياة سريعة تتطلب من العملاء الإسراع بالخطى، لذلك يقدم للعملاء الدائمي التنقل والحركة خدمة البقاء على الاطلاع وعلى أحدث مستجدات حساباتهم من خلال خدمة التنبيه عبر الرسائل النصية الفورية، إن كان لدى العميل خدمات المصرفية عبر الانترنت، يمكنه الاشتراك أو تعديل أو حتى إلغاء عبر الرسائل النصية من خلال النقر على الخيار SMS Banking من القائمة الرئيسية، ويقدم المصرف نوعين متميزين من الخدمات المصرفية عبر الرسائل النصية القصيرة SMS، وهي خدمات الدفع مثل عمليات الصراف الآلي، المعاملات المصرفية عبر الانترنت، التحويل التلغرافي، عمليات عن طريق مركز الاتصال دفعات مرابحة، ودفعات إجارة بالإضافة إلى دفعات تمويل منزلي.
- **خدمات قابلية رقم الهاتف المتحرك:** وهو النوع الذي يدعمه مصرف الإمارات الإسلامي بحيث يمكن لعملائه مواصلة القيام بعمليات الدفع والاستفسارات الخاصة بهم، دون الحاجة إلى تغيير أو تحديث أرقام الهواتف المتحركة المسجلة في ملف العملاء الخاص بهم ويتابع العملاء الذين يبدلون مشغل هاتفهم المتحرك مع الاحتفاظ بنفس الرقم من المواصلة وبكل سهولة باستخدام خدمة دفع الفواتير الاستفسار عن الرصيد وغيرها من الخدمات التي تعتمد على رقم الهاتف المتحرك خلال جميع قنوات الدفع التي يوفرها مصرف الإمارات الإسلامي (الصراف الآلي، جهاز الإيداع النقدي، خدمة الهاتف التفاعلية، الخدمات المصرفية عبر الانترنت مع الخدمات المقدمة من تطبيقات الهاتف المتحرك).

¹ نفس المرجع.

ثانياً: مصرف دبي الإسلامي

1. نشأة وتعريف مصرف دبي الإسلامي

تأسس مصرف دبي الإسلامي كشركة مساهمة عامة، بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ 29 صفر 1395هـ، الموافق 12 مارس 1975م برأس مال قدره 3.798 مليار درهم إماراتي، بغرض تقديم الخدمات المصرفية والخدمات المتعلقة بها وفقاً لأسس الشريعة الإسلامية، كما يتمتع بالأخلاق والمساواة والشفافية في كل أعماله.

وتم تسجيله كشركة مساهمة عامة طبقاً لقانون الشركات التجارية، وهو أول بنك إسلامي أدرج للعمل على مبادئ الإسلام في كل ممارساته مما يجعله من أكبر البنوك الإسلامية في دولة الإمارات العربية، يمارس المصرف نشاطه من خلال مركزه الرئيسي في دبي وفروعه والشركات التابعة له، وتتوزع أعمال هذه الشركات على عدة فروع منها مصر وباكستان والسودان، وتتراوح أنشطة هذه المشاريع ما بين خدمات الوساطة والتمويل والاستثمار وتطوير العقارات والاستثمارات العقارية، والذي يتمتع بالأخلاق والمساواة والشفافية في كل أعماله.¹

2. رسالة، قيم، رؤية مصرف دبي الإسلامي

تتمثل رسالة مصرف دبي الإسلامي أن يرتقي بمكانته ونحافظ عليها في صدارة المصارف الإسلامية الرائدة في العالم من خلال خدمات متميزة لعملائه والسير قدماً في مسيرة النمو والابتكار وضمان مشاركة الموظفين الدائمة.²

وتتمثل قيم مصرف دبي الإسلامي في:

- أ. **الإبداع:** يتمسك مصرف دبي الإسلامي بمبادئ الإبداع والابتكار، فهو يتميز كمؤسسة مالية رائدة من خلال الجمع بين القيم الإسلامية الحقيقية.
- ب. **المعرفة:** يعتمد مصرف دبي على منظومة سياسات ائتمانية وقوانين ولوائح عمل مستمدة من المعارف والتعاليم والتشريعات المنصوص عليها في القرآن الكريم.
- ج. **الجودة:** يتم تصميم المنتجات المصرفية الخاصة المركز على الجودة.
- د. **القيمة المضافة:** إن نجاح مصرف دبي الإسلامي ما هو إلا دليل على تقديم قيمة حقيقية ومضافة وعوائد مجدية من خلال توفير أرقى الخدمات المصرفية المتاحة.

¹ التقرير المالي السنوي لمصرف دبي الإسلامي لسنة 2008، ص:8.

هـ. الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية: أي الابتعاد عن الربا وما حرم الله عز وجل عند التعامل والاستثمار في الأموال.

وتتمثل رؤية مصرف دبي الإسلامي في أن يكون المؤسسة المالية الإسلامية الأكثر تقدماً في العالم.¹

3. الخدمات التي يقدمها مصرف دبي الإسلامي

يقدم مصرف دبي الإسلامي العديد من الخدمات نذكر منها:²

- **الخدمات المصرفية للأفراد:** تعتبر الخدمة المصرفية بلمسة شخصية شعاراً بارزاً فحسب، بل إنها أسلوب يعبر عن القيام بأعمال المصرف، حيث يوفر حلول إلكترونية شاملة الخدمات المصرفية عبر الإنترنت والخدمات المصرفية عبر الهاتف، بالإضافة إلى حرصه على تقديم النصائح والإرشادات التي تهم المتعاملين والمتعلقة بجميع الأمور المالية.
- **خدمات جوهرة للسيدات:** يقدم مصرف دبي الإسلامي للمتعاملين معه مجموعة من الحسابات الجارية وحسابات التوفير المصرفية والمتوافقة مع أحكام الشريعة، كما صمم هذا الحساب خصيصاً لتلبية متطلبات النساء من خلال مجموعة شاملة من التسهيلات المصرفية التي توفر العديد من الميزات.
- **الخدمات المصرفية للأعمال:** اكتسب مصرف دبي الإسلامي خبرة عريضة تستند على أحدث التقنيات المتطورة التي تلبي جميع الاحتياجات التمويلية المتخصصة، وتتعدد الخدمات التي يوفرها البنك لتضم القروض قصيرة الأجل، التمويل العقاري، خدمات الاندماج.
- **الخدمات المصرفية الاستثمارية:** يتمتع مصرف دبي الإسلامي بمجموعة واسعة ومتنوعة من المنتجات التي تركز بشكل خاص على هيكلة وتنفيذ الصكوك، تسهيلات القروض المشتركة وخدمات تمويل المشاريع، خدمات تمويل التجارة.
- **التمويل العقاري:** يقدم مصرف دبي الإسلامي خدمات متميزة في مجال التمويل العقاري بهدف دعم مسيرة التطوير العقاري في الإمارات.

ثالثاً: التعريف بمصرف أبو ظبي

هو مصرف إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذاً وعطاءً يهدف إلى تنمية المجتمع الإماراتي خاصة والإسلامي عامة، يقدم مجموعة من الخدمات المالية الإسلامية الرائدة، ويتمتع بشبكة توزيع واسعة النطاق تضم 88 فرعاً و709 جهاز صراف آلي في سنة 2016.

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي الإسلامي، www.adib.ae,le01/04/2018 htm: 21:21

² نفس المرجع.

1. نشأة مصرف أبو ظبي الإسلامي

تأسس مصرف أبو ظبي الإسلامي في 13 محرم 1418 هـ الموافق 20 ماي سنة 1997 كشركة مساهمة عامة، وكان ذلك بناء على المرسوم الأميري رقم 9 لسنة 1997 الذي أصدره سمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس الدولة، وقد بدأ المصرف بتوفير مجموعة من الخدمات والمنتجات المصرفية ذات المستوى الرفيع، كخدمات التمويل وخدمات الحسابات المصرفية المختلفة منذ 11 رجب سنة 1419 هـ الموافق لـ 11 نوفمبر سنة 1999.¹

يعمل المصرف وشركاته التابعة على تقديم جميع الخدمات المصرفية، التمويلية والاستثمارية من خلال أدوات مالية متنوعة مثل المرابحة، الاستصناع، المضاربة، المشاركة، الإجارة، والمتوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية التي تحرم الربا.

2. رسالة، قيم ورؤية مصرف أبو ظبي الإسلامي

تتمثل رسالة المصرف في الاعتراف بكونه أول مصرف إسلامي يقوم بتطبيق الأسس الاقتصادية الإسلامية اقتناعاً بحاجة البشرية إلى نظام اقتصادي يرتكز على الشريعة الإسلامية.

وتتمثل قيم مصرف أبو ظبي الإسلامي في:²

- تقديم خدمات مصرفية تتسم باليسر والسهولة.
- أن يتميز بالشفافية.
- العمل من أجل المنفعة المشتركة.
- كرم الضيافة والضيافة.
- الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والسير على هديها.

وتتمثل رؤية مصرف أبو ظبي الإسلامي في أن يصبح المصرف الرائد إقليمياً، وأن يحتل صدارة الخدمات المصرفية للسيدات في المنطقة وأن يقدم ويطور حلولاً مالية مصممة للسيدات خصيصاً.

3- الخدمات التي يقدمها مصرف أبو ظبي

يقوم مصرف أبو ظبي الإسلامي في سبيل تحقيق غاياته بالمهام والأعمال في المجالات التالية:³

¹معلومات منشورة على الموقع التالي: <http://ar.wikipedia.org/wiki,le19/03/2018htm> 21:21

²مصرف أبو ظبي الإسلامي، التقرير المالي السنوي 2016، ص4.

أ. الخدمات المصرفية الشخصية

- الحسابات: من ميزات أن العميل يتمتع بالخدمة المميزة، وأحدث المنتجات المصرفية والخدمات المضافة مع كل حساب يختاره لدى مصرف أبو ظبي الإسلامي، ومن أهم هذه الحسابات: حساب التوفير الحساب الاستثماري، الحساب الإلكتروني، حساب الاستثمار قصير المدى، الحساب الجاري.
- حلول التمويل: حلول التمويل الشخصي لجميع تمويل لغاية مليون درهم للمقيمين من مصرف أبو ظبي الإسلامي، وتتمثل أهم التمويلات في تمويل السيارات، إجازة السيارات من مصرف أبو ظبي الإسلامي تمويل شخصي، التمويل العام، تمويل التعليم، تمويل السفر.
- تكافل: وتتمثل في حماية تكافل للمركبات، حماية تكافل للبطاقة المغطاة، الحماية التكافلية للسحوبات النقدية، تداول التكافلية.
- خدمات مصرفية شخصية أخرى: وتتمثل في الصراف الآلي وجهاز إيداع النقود والشيكات، الخدمات المصرفية عبر الهاتف، الحوالات عند الطلب، خدمة الرسائل النصية القصيرة، الشيكات المؤجلة الأوامر الثابتة من مصرف أبو ظبي الإسلامي، الخدمات المصرفية عبر الإنترنت.
- أ. الخدمات المصرفية للأعمال: يتيح مصرف أبو ظبي مجموعة من وسائل الاتصال لرجال الأعمال كي يتمكنوا من التحدث موظفي البنك والمتابعة على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع.
- حسابات الأعمال: هناك عدة أنواع من الحسابات كي يختار منها رجال الأعمال ما يشاء وما يتوافق تماما مع احتياجات أعماله منها، حساب الأعمال الأول، حساب الأعمال المميز وحساب النخبة.
- ودائع الأعمال: الودائع لأجل من مصرف أبو ظبي الإسلامي، حساب التوفير للأعمال، وديعة الوكالة للأعمال من مصرف أبو ظبي الإسلامي.
- خدمات مصرفية أخرى للأعمال: وتتمثل في مختلف الخدمات المصرفية المقدمة للأشخاص.

ج. الخدمات المصرفية للمجموعات: وتشكل العديد من الأنواع تتمثل في:

- مجموعة الخدمات المصرفية للشركات: مجموعة الخدمات المصرفية للشركات هي مزود رائد في مجال تقديم الحلول المالية الإسلامية في المنطقة، يغطي الاحتياجات المالية للعملاء في قطاعات محددة.
- الخدمات المصرفية المجتمعية: يقوم المصرف بالخدمات المصرفية المجتمعية لتلبية الاحتياجات المصرفية للمؤسسات غير الربحية والمؤسسات الحكومية والخاصة التي تعتني بخدمة المجتمع.
- خدمات مصرفية أخرى للمجموعات: وهي تشمل مختلف الخدمات المصرفية الأخرى المقدمة للأشخاص ورجال الأعمال.¹

¹معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي. www.adib.ae.le01/04/2018.htm:21:00

رابعاً: التعريف بمصرف الشارقة الإسلامي

مصرف الشارقة الإسلامي هو فرع تابع لمصارف الإمارات الإسلامية، يعمل على توفير مستويات عليا من الخدمات للعملاء وذلك من خلال اعتماد استراتيجية ورؤية دعم سياسات واضحة، وتقديم مجموعة واسعة من الخدمات للأفراد والشركات والخدمات الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال شبكات واسعة بدولة الإمارات المتحدة.

1. نشأة مصرف الشارقة الإسلامي

في عام 1975 تم تأسيس مصرف الشارقة الإسلامي لتقديم الخدمات المصرفية للشركات والأفراد وذلك بموجب مرسوم أميري صدر عن صاحب السمو "الدكتور الشيخ سلطان بن محمد القاسمي" عضو المجلس الأعلى لدولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة الشارقة، لقد تم إنشاء المصرف آنذاك تحت اسم "بنك الشارقة الوطني" وظل يمارس الأعمال المصرفية التقليدية حتى نقطة التحول عام 2002 عندما أصبح أول مصرف في العالم يتحول إلى مصرف إسلامي، فمن خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ 18 مارس 2001 صدر قرار بتحويل أنشطة المصرف حتى تتوافق بصورة تامة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وقد تم الانتهاء من هذه العملية بالكامل في 20 جوان 2002 (تاريخ التحول)، نتيجة لذلك قام المصرف بتحويل كافة المنتجات المصرفية التقليدية إلى منتجات مصرفية إسلامية وذلك خلال فترة ستة أشهر المنتهية في 20 جويلية 2002 بعد التفاوض والاتفاق مع عملائه، وبعبارة أخرى فإن مصرف الشارقة الإسلامي تأسس سنة 1975 كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم أميري صادر عن صاحب السمو حاكم إمارة الشارقة، وهو مدرج في سوق أبو ظبي للأوراق المالية.¹

2. قيم مصرف الشارقة الإسلامي ورؤيته

يولي مصرف الشارقة الإسلامي الأهمية القصوى للأفراد الذين هم محور كل نشاط يقوم به، فهو يؤمن ويعمل جاهدا على توفير البيئة التي يسودها الإنصاف واحترام الذات وتقودها البساطة وروح المبادرة وتكون دعائمها الثقة² بين جميع الأفراد الموجودين في المصرف وتتمثل قيم مصرف الشارقة الإسلامي فيما يلي:

أ. الترابط والانسجام من خلال:

- الاحترام المتبادل والتعامل بأخلاق عالية مع جميع الفئات والجنسيات.
- مشاركة الزملاء في مختلف الظروف والمناسبات.
- التواصل مع الزملاء لتعزيز روح التعاون والترابط.

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف الشارقة: www.sib.ae.le05/04/2018,htm:09:05

² نفس المرجع.

ب. الالتزام من خلال:

- التقيد بالإجراءات والقوانين والالتزام بأعلى معايير الجودة والدقة.

- الالتزام ببند ميثاق العمل.

- التمسك بمبادئ الشريعة الإسلامية.

ج. التعلم وتطوير الذات وذلك من خلال: السعي الدائم لتطوير الذات ومشاركة الزملاء العلم والمعرفة بأفضل الممارسات، والعمل بإخلاص ليصبح سفيراً يمثل المصرف وقيمه على أكمل وجه.

د. المسؤولية المجتمعية من خلال: المبادرة الإيجابية والشعور بالمسؤولية نحو المجتمع، ودعم ورعاية الشباب من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال التدريب والتوجيه المستمر، ووضع حماية البيئة بين الأولويات.

هـ. الإبداع والابتكار من خلال: إيجاد طرق مبتكرة لتنفيذ أعمال المصرف والارتقاء بها، والحرص على التطوير المستمر لعمليات ومنتجات المصرف، التطلع إلى مستويات قياسية لتفوق توقعات العملاء والأطراف المعنية.

أما بالنسبة لرؤية مصرف الشارقة الإسلامي فتتمثل في التفوق في تقديم أفضل المنتجات والخدمات المصرفية والحلول المالية العلمية لعملائه من الشركات بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وأن تجمعها علاقة شراكة مع عملاءه للمساعدة في إيجاد سبل لتحقيق النمو والكفاءة واقتراح طرق علمية وفعالة من حيث التكلفة لخلق فرص جديدة.

3. الخدمات التي يقدمها مصرف الشارقة الإسلامي

يقوم مصرف الشارقة بتقديم مجموعة من الخدمات المصرفية للشركات من خلال مجموعة من المنتجات المبتكرة، بالإضافة إلى إمكانية ابتكار حلول جديدة تناسب الشركات المعنية ذات احتياجات في إطار مبادئ الشريعة الإسلامية، من خلال الخدمات التالية:¹

أ. الخدمات المصرفية للأفراد: المتمثلة في الحسابات والودائع من خلال التزامه بتقديم منتجات وخدمات مصرفية مبتكرة وعالية المستوى، تأتي في إطار من الشفافية وبطريقة تتسم بالنزاهة والأخلاق في جميع عملياتها، لقد تم تصميم جميع المنتجات والخدمات بطريقة تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

ب. الخدمات المصرفية للشركات: المتمثلة في الإجارة، الاستصناع، المرابحة، المشاركة.

- الإجارة: وتعني شراء الأصول بناءً على وعد تأجير من قبل العميل لفترة زمنية متفق عليها مقابل أجرة ثابتة وأخرى متغيرة يتم تسديدها على فترة زمنية متفق عليها مسبقاً.

¹ نفس المرجع.

- **الاستصناع:** هو عقد بيع لأصل محدد يتم تصنيعه أو إنشائه مع تعهد من قبل المصنّع (المقاول) لتسليم هذا الأصل للعميل عند إتمام إنشائه.
- **المرابحة:** تتطوي على شراء وبيع السلع وإضافة هامش ربح إما في صورة مبلغ ثابت أو مقطوع أو على أساس نسبة مئوية من التكلفة الأولية، وهو بأي حال من الأحوال يعني "البيع"، والمرابحة هي عقد بيع سلعة محددة لقاء نسبة ربح متفق عليها مسبقاً بين الطرفين (الربح) تضاف إلى سعر الشراء الأصلي.
- **المشاركة:** وهي عبارة عن شراكة حيث يشارك المصرف في تمويل مشاريع جديدة أو قائمة والمشاركة برأس المال والعائدات، وفي صورة أخرى فإن المصرف يمكن أن يساهم في ملكية أصول محددة على أساس دائم أو غير دائم شريطة أن يشارك في الربح وفقاً لاتفاق مسبق بين المصرف والعميل.
- ج. **الخدمات المصرفية عبر الانترنت للشركات:** حيث يسعى مصرف الشارقة الإسلامي إلى تقديم أفضل المنتجات المصرفية التي تتماشى مع نمط حياتهم المميز ويضفي على تجربتهم المصرفية معان جديدة وحلولاً مبتكرة، وهذا من أجل الاهتمام باحتياجات المصرف على مدار الساعة، لذلك فقد توسع نطاق خدمة الآون لاين لدى مصرف الشارقة الإسلامي ليشمل قطاع الشركات من خلال تأمين خدمات مصرفية على مدار الساعة.
- د. **الخدمات المصرفية الاستثمارية:** تميل في طبيعتها نحو الاستثمار وهي تواكب منافسيها في تطوير أعمالها من الخدمات المصرفية التقليدية والصناعة المصرفية الإسلامية على مر السنين، وإلى جانب ذلك فقد تم وضع مجموعة كبيرة من المنتجات الاستثمارية وخزينة الصكوك المتطورة والتي تشمل كلا من الأنشطة الأولية والثانوية، وذلك بغية توفير أفضل مستويات الخدمات المصرفية الاستثمارية إلى قسامين على النحو التالي: قسم الاستثمار والخدمات المصرفية الدولية وقسم الخزينة.

المبحث الثاني: تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات

تطور حجم التمويل العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة بعد التعافي من أزمة الرهن العقاري التي مست الاقتصاد العالمي، وفيما يلي تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة.

المطلب الأول: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات ومصرف دبي

يعد التمويل العقاري من الأنشطة الأكثر اهتماماً في مصارف الإمارات العربية المتحدة خاصة مصرف الإمارات الإسلامي ومصرف دبي الإسلامي، ويسعى كل منهما إلى تطوير حجم التمويل في القطاع العقاري.

أولاً: التمويل العقاري في مصرف الإمارات

شهدت الإمارات نمواً ملحوظاً في حجم التمويل العقاري بسبب توسع الجهاز المصرفي الإماراتي في دعم القطاع وتحسينه، ويعتبر التمويل العقاري أحد أهم مقومات الطلب لتمتعه بوحدات عقارية متنوعة ومواقع تتناسب مع متطلبات المجتمع، وفيما يلي تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات.

الجدول رقم (01): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات الإسلامي خلال (2012-2016)

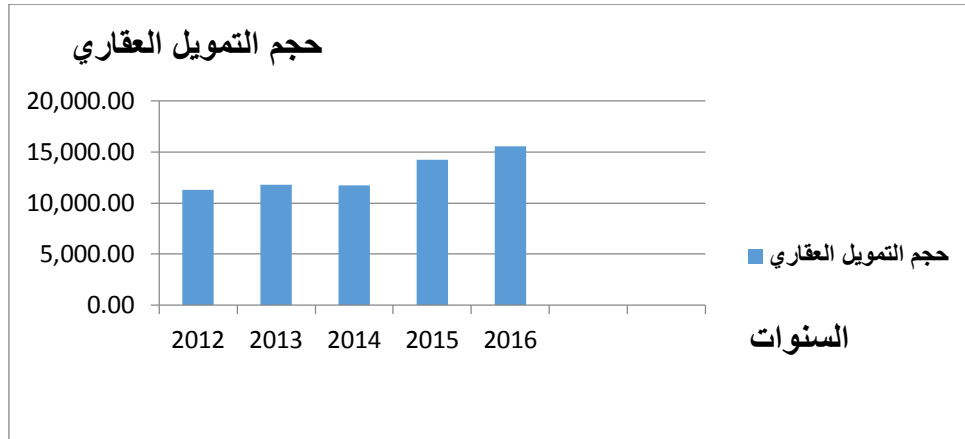
الوحدة: ألف درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
البيان					
حجم التمويل العقاري	11,313,213	11,807,574	11,710,779	14,249,119	15,550,328
إجمالي التمويل الإسلامي	23,855,985	24,795,877	30,499,571	35,556,368	36,734,835
نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل	%47,42	%47,61	%38,39	%40,07	%42,33

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة (2012-2016).

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (01): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الإمارات الإسلامية



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (01).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف الإمارات الإسلامية متزايدة خلال فترة الدراسة حيث قدرت أدنى قيمة له سنة 2012 بـ 11,313,213 درهم إماراتي ما يمثل نسبة 47,42% من إجمالي صيغ التمويل الإسلامية، وأعلى قيمة له قدرت بـ 15,550,328 درهم إماراتي في سنة 2016، ذلك نتيجة قوة أدائه ومؤشرات العرض والطلب، أما بالنسبة لنسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل الإسلامي فتقدر بـ 43,16% في المتوسط، وفاقت نسبة 40 % في أغلب سنوات الدراسة، وهذا يدل على اهتمام المصرف بالتمويل العقاري وكذلك زيادة الطلب على هذا النوع من التمويل.

ثانياً: تطور حجم التمويل العقاري في بنك دبي الإسلامي

مصرف دبي الإسلامي له دوراً أساسياً في دعم وتطوير القطاع العقاري الذي يشمل بناء العقارات التجارية والعقارات السكنية والمباني متعددة الطوابق، ومن أجل التقدم في قطاع العقارات فإن بنك دبي الإسلامي لديه النسبة الأكبر في سوق تمويل العقارات، والجدول التالي يوضح تطور حجم التمويل العقاري بالمصرف ونسبته من إجمالي التمويل الإسلامي.

الجدول رقم (02): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي خلال (2012-2016)

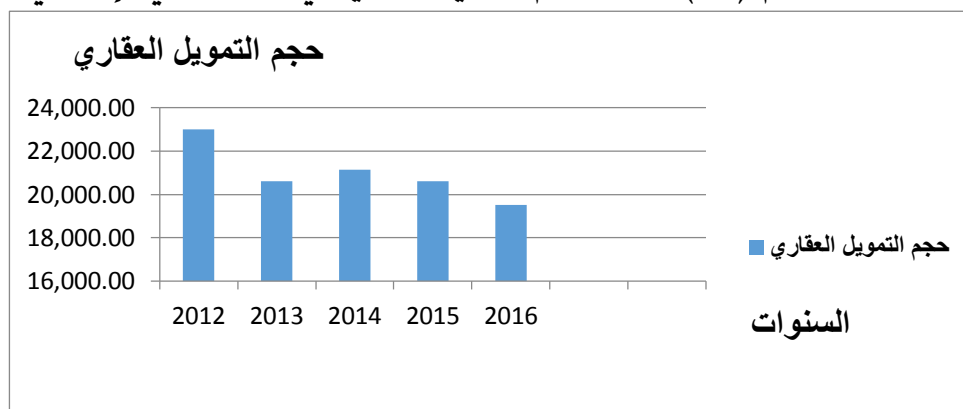
الوحدة: ألف درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
البيان					
حجم التمويل العقاري	23,444,389	20,609,293	21,132,519	20,600,478	19,500,507
إجمالي التمويل الإسلامي	72,364,344	73,633,991	96,047,002	123,944,655	137,350,354
نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل	%32,39	%27,98	%22	%16,62	%14,19

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة (2012-2016).

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (02): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (02).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي متناقصة خلال فترة الدراسة، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 23,444,389 درهم إماراتي سنة 2012 ليصل إلى 19,500,507 درهم إماراتي سنة 2016، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المراجعة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل الإسلامي متناقصة هي الأخرى، حيث قدرت أعلى نسبة له %32,39 سنة 2012، وهذا بسبب ارتفاع حجم التمويل الإسلامي الإجمالي وتأثر إمارة دبي بأزمة ديون دبي التي عانت منها سنة 2009، والتي سببها توسع الحكومة من خلال أذرعها العقارية بإنشاء الأبراج والجزر

البحرية وكلها بقروض ضخمة سواء من مصارف محلية أو خارجية، والتي تعافت منها نتيجة شراء بنك دبي لديون الصندوق السيادي وتدخل البنك المركزي الإماراتي.

المطلب الثاني: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي والشارقة

إن تطور المؤسسات المالية الإسلامية وزيادة حجم نشاطاتها قد طور معها أدوات مالية إسلامية لتغطي الحاجات التمويلية، حيث يعد التمويل العقاري من الأنشطة الأكثر اهتماماً في مصارف الإمارات العربية المتحدة خاصة في مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة الإسلامي، لذا يسعى كل منهما إلى تطوير حجم التمويل في القطاع العقاري في مختلف الأنشطة والمجالات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

أولاً: تطور التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي

إن التمويل العقاري الذي يقدمه مصرف أبو ظبي الإسلامي، يعتبر كأفضل تمويل من نوعه على مستوى الدولة، فهو يقوم بتقديم العديد من المزايا المتمثلة في تقديم تأمين تكافلي مجاني مدفوع من قبل المصرف، وكذلك إلغاء رسوم التسجيل لأغلبية منتجات المصرف، وغيرها من المزايا الفريدة من نوعها.

الجدول (3): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي خلال الفترة (2012-2016)

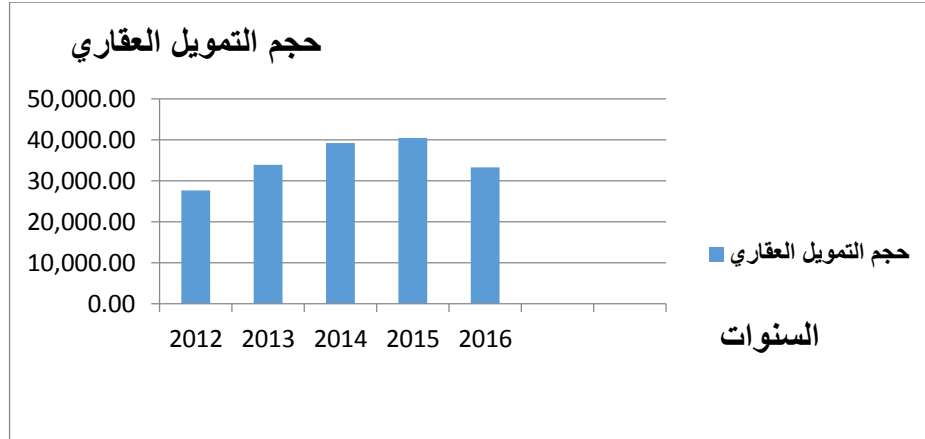
الوحدة: ألف درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
البيان					
حجم التمويل العقاري	27,704,945	33,970,181	39,207,936	40,390,952	33,208,520
إجمالي التمويل الإسلامي	56,524,062	68,948,181	80,541,996	86,731,117	89,235,368
نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل	%49,01	%49,26	%48,68	%46,57	%37,21

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة (2012-2016)

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الإسلامي من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (03): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الإسلامي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (03).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الإسلامي عرفت زيادة من سنة إلى أخرى، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 27,704,945 درهم إماراتي سنة 2012 ليصل سنة 2016 إلى 33,208,520 درهم إماراتي، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المراجعة العقارية، الإجارة المنتهية بالتمليك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل فاقت في أغلب سنوات الدراسة نسبة 40 %، وهذا بسبب زيادة الطلب على التمويل العقاري نتيجة تعافي القطاع العقاري عموماً من أزمة دبي.

ثانياً: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة

يسعى مصرف الشارقة الإسلامي إلى دعم نمو التمويل العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة عموماً وإمارة الشارقة تحديداً، انسجاماً مع خطة المصرف الرامية لتطوير كافة الخدمات المصرفية والمالية الموجهة للأفراد، وذلك من خلال البرامج المطورة للتمويل العقاري وحلوله المصرفية المبتكرة إلى جانب خيارات التمويل المتخصصة وخبرته الواسعة في السوق العقاري، وفيما يلي جدول يوضح تطور حجم التمويل العقاري بالمصرف.

الجدول: رقم(4) تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي خلال الفترة(2012-2016)

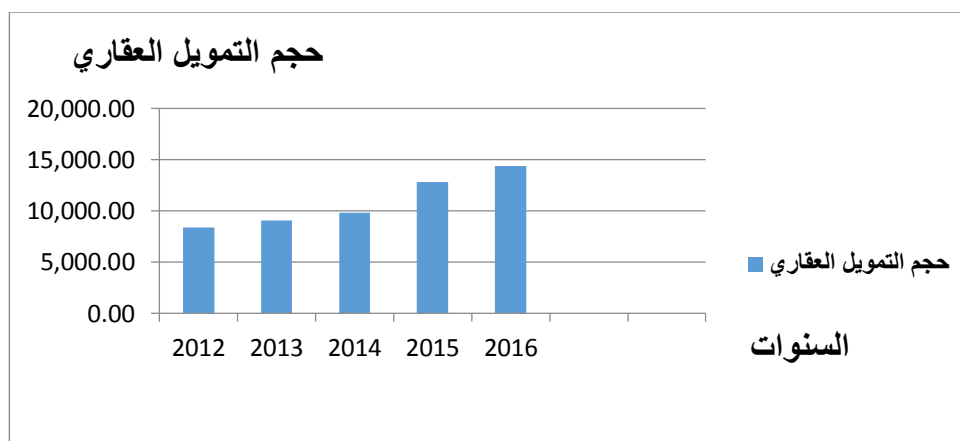
الوحدة: ألف درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016
البيان					
حجم التمويل العقاري	8,412,663	9,056,736	9,853,172	12,809,984	14,364,165
إجمالي التمويل الإسلامي	11,829,340	14,102,407	16,501,311	20,525,151	23,322,557
نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل	71,11%	64,22	59,71	61,41	61,58

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة(2012-2016).

ويمكن توضيح تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (4): تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (04).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف الشارقة الإسلامي يعرف زيادة من سنة إلى أخرى بمعدلات نمو متزايدة، حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 8,412,663 درهم إماراتي سنة 2012، ليصل سنة 2016 إلى مبلغ 14,364,165 درهم إماراتي، كما أن نسبة التمويل العقاري إلى إجمالي التمويل الإسلامي مرتفعة قدرت في المتوسط بـ 63.60 % وقد فاقت نسبة 50% في كل سنوات الدراسة، وهذا ما يدل إلى زيادة اهتمام مصرف الشارقة بالقطاع العقاري في السنوات الأخيرة.

المبحث الثالث: مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات

تعتبر الإمارات العربية المتحدة من أحسن المراكز إدراجاً لصيغ التمويل الإسلامية في العالم، لأن إقبال المستثمرين والمصارف الإسلامية على التعامل بهذه الصيغ في تزايد مستمر، ويوجد هناك جهوداً كبيرة لترويج فكرة التداول والتعامل بالتمويل الإسلامي في مجال التمويل العقاري، ويعتبر "وسط مدينة دبي الإماراتية" أبرز مشاريع التوسع العقاري الممولة بمنتجات مالية إسلامية، كما تعتبر دولة الإمارات في مجال القطاع العقاري تجربة متميزة من حيث تطوراتها سواء من ناحية السرعة التي تتم بها تشييد وبناء الوحدات السكنية، أو من ناحية تأثيرها على مسار عملية التنمية في الدولة.

ولقد ظل النشاط العقاري من الأنشطة ذات التأثير الأكبر على مجمل التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها الإمارات، فالتنمية العقارية تؤثر على النشاط الاقتصادي والاستثمار وتعتبر من أبرز وأهم المجالات التي يتجه نحوها القطاع الخاص، ونظراً لأهمية القطاع العقاري باعتباره أحد المجالات التي تستحوذ على نسبة مهمة من استثمارات القطاع الخاص، فإن الآثار التي تنتج عن التغيرات في النشاط داخل هذا القطاع تشمل فئات عريضة من المواطنين سواء المستثمرين منهم أو المستفيدين.

المطلب الأول: مساهمة كل مصرف من المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري

سنبين من خلال الجدول التالي مساهمة كل مصرف من المصارف الإسلامية محل الدراسة في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، لنصل في الأخير إلى تحديد مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات من خلال المطلب الثاني.

جدول رقم: (5): مساهمة كل مصرف من المصارف محل الدراسة إلى إجمالي التمويل العقاري

الوحدة: النسبة المئوية

البيان	السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	المتوسط
مساهمة مصرف الإمارات	1.73	1.78	1.57	1.73	1.77	1.71	
مساهمة مصرف دبي	3.59	3.11	2.84	2.50	2.22	2.85	
مساهمة مصرف أبو ظبي	4.24	5.14	5.27	4.90	3.78	4.66	
مساهمة مصرف الشارقة	1.28	1.36	1.32	1.55	1.63	1.42	

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة خلال الفترة (2012-2016) والتقرير السنوي لوزارة الاقتصاد لسنة 2016.

يتضح من خلال الجدول أعلاه أن مصرف أبو ظبي الإسلامي يأتي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66 % في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85 %، ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل، وهي نسب صغيرة ولكنها مقبولة إذا ما قارناها بعدد المصارف العاملة بدولة الإمارات والبالغة 51 مصرفاً، بالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من المؤسسات التي تنشط في نفس المجال.

المطلب الثاني: مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في التمويل العقاري

يبين الجدول التالي مساهمة صيغ التمويل الإسلامية التي توفرها المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة، والمتمثلة في مصرف دبي الإسلامي، ومصرف أبو ظبي الإسلامي مصرف الشارقة الإسلامي ومصرف الإمارات الإسلامي.

جدول رقم: (6): مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في التمويل العقاري خلال الفترة (2012-2016)

الوحدة: مليون درهم إماراتي

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	البيان
حجم التمويل العقاري الإسلامي	7,088	7,544	8,191	8,805	8,262	
إجمالي التمويل العقاري بالإمارات	65,208	66,089	74,372	82,273	87,762	
نسبة التمويل العقاري الإسلامي من إجمالي التمويل العقاري	10,86%	11,41%	11,01%	10,70%	9,41%	

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للمصارف محل الدراسة خلال الفترة (2012-2016) والتقرير السنوي لوزارة الاقتصاد لسنة 2016.

نلاحظ من خلال الجدول أن حجم التمويل العقاري الإسلامي متزايد خلال فترة الدراسة، حيث قدر بـ 7,088 مليون درهم إماراتي سنة 2012 ليصل سنة 2016 إلى 8,262 مليون درهم إماراتي، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المراجعة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، وأن نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري متذبذبة ومنخفضة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط نسبة 10.67 %، نتيجة ظهور مجموعة من المطورين الرئيسيين من أمثال شركة الإعمار العقارية، النخيل، الدار وصروح، وزيادة اهتمام المصارف بالتمويل العقاري.

خلاصة:

توصلنا من خلال هذا الفصل إلى تحديد دور مساهمة صيغ التمويل الإسلامي في التمويل العقاري من خلال دراسة عينة من المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف دبي مصرف الإمارات، مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة، وذلك بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة 2012-2016، لتتبع تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمتها في حجم التمويل العقاري الإجمالي، توصلنا من خلاله إلى النتائج:

- أن القطاع المصرفي الإماراتي يضم 51 مصرفاً منها 23 مصرف وطني، و28 مصرف أجنبي ومن بين المصارف الوطنية يوجد 5 مصارف إسلامية تنشط على الساحة المصرفية، اخترنا منها مصرف الإمارات، مصرف دبي، مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة.
- صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري الإسلامي في المصارف محل الدراسة تتمثل في صيغة المرابحة العقارية، صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وصيغة الاستصناع بالإضافة إلى الاستثمارات العقارية.
- تهتم المصارف الإسلامية بدولة الإمارات العربية المتحدة بنشاط التمويل العقاري، فلقد فاقت نسبة التمويل العقاري من إجمالي التمويل في المصارف محل الدراسة نسبة 50 %.
- يأتي مصرف أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66 % في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85 % ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل، وهي نسب صغيرة ولكنها مقبولة إذا ما قارناها بعدد المصارف العاملة بدولة الإمارات والبالغة 51 مصرفاً، بالإضافة إلى صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من المؤسسات التي تنشط في نفس المجال.
- أن نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري متوسطة ومتغيرة من سنة إلى أخرى قدرت في المتوسط نسبة 10.67 %، نتيجة ظهور مجموعة من المطورين الرئيسيين من أمثال شركة الإعمار العقارية، النخيل، الدار وصروح، وزيادة اهتمام المصارف بالتمويل العقاري.



الخاتمة:

تحتل عملية التمويل درجة بالغة الأهمية في الأنظمة الاقتصادية، بل إن قوة النظام الاقتصادي ونجاعته مرتبطة بتوليد القنوات التمويلية وتعبئتها ثم توجيهها نحو المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية لتساهم في دفع عجلة التنمية، وتساهم المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل الاقتصاد وعلى رأسها المصارف الإسلامية التي تحكمها مجموعة من الضوابط والأحكام المتوافقة مع الشريعة الإسلامية وتجعلها ذات خصوصية تنفرد بها عن المصارف التقليدية الأخرى، سواء في آلية عملها أو من حيث الخدمات والأنشطة التي تقدمها والأهداف التي تسعى إلى تحقيقها.

فالتمويل الإسلامي هو جزء من الاقتصاد الإسلامي القائم على تنمية المجتمع والمشاركة الفعالة في القيام بمسؤولياته الاجتماعية، إذ يقوم بدور فعال في توفير الأموال اللازمة لإقامة المشاريع الاقتصادية المختلفة، مستخدماً كافة الصيغ والأساليب المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومنها المشاركة، المربحة، المضاربة وغيرها من صيغ التمويل الإسلامية.

ويعتبر التمويل العقاري من الركائز الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد، ويحظى هذا النوع من التمويل باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو الدولة، وتسعى الدول من خلال المصارف إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق العديد من الصيغ ومنها الإسلامية لمحاولة تخفيف وحل أزمة العقار التي لازالت تسعى الدول للقضاء عليه، باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من المصادر التمويلية، لذا كان من الضروري على الدول تحديد اتجاهات ومسارات التمويل وفقاً لمتطلبات الوضع الاقتصادي، كما قامت بتوجيه المصارف الإسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل وذلك لأهميته البالغة في وقتنا الحالي.

اختبار الفرضية:

لاختبار فرضية البحث والتي نصها "تساهم المصارف الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة كبيرة من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال"، قمنا بتتبع حجم التمويل العقاري في عينة من المصارف الإسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف الإمارات الإسلامي، مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي، مصرف الشارقة الإسلامي، وذلك خلال الفترة (2012-2016) وبالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال نفس الفترة، وتحديد نسبة مساهمتها في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، تبين من خلال ذلك صحة الشق الأول من هذه الفرضية نتيجة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، والتي قدرت في المتوسط نسبة 10.67 % خلال الفترة (2012-2016)، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المربحة العقارية، الإجارة المنتهية

الخاتمة

بالتملك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

نتائج البحث:

يمكن تلخيص نتائج هذا البحث في النقاط التالية:

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشريحة كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لشريحة كبيرة من المجتمع خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم خاصة في ظل ارتفاع الأسعار.
- تقدم المصارف التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخل المحدود، بينما تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيراً وأقل تكلفة.
- صيغ التمويل الإسلامي متنوعة ومتعددة وتتميز بالمرونة العالية التي تجعلها تلبي مختلف الرغبات التمويلية، وتوجه المصارف الإسلامية إلى التمويل العقاري يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية ودعمها لعملية التنمية.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري خاصة منها: المشاركة المنتهية بالتمليك، المراجعة للأمر بالشراء، الإجارة المنتهية بالتمليك، الاستصناع.
- يأتي مصرف أبو ظبي الإسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الإمارات والتي قدرت بـ 4.66 % في المتوسط، يليه مصرف دبي بنسبة 2.85 % ثم مصرف الإمارات ومصرف الشارقة بنسب أقل.
- للمصارف الإسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة دور في تمويل القطاع العقاري من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المراجعة العقارية، الإجارة المنتهية بالتمليك، الاستثمارات العقارية، الاستصناع، فلقد تبين من خلال الدراسة تزايد نسبة مساهمة صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، والتي قدرت في المتوسط بنسبة 10.67 % خلال الفترة (2012-2016)، وهي نسبة صغيرة ولكنها نسبة مهمة بالنظر إلى عدد المؤسسات والمصارف التي تنشط في نفس المجال في الإمارات.

توصيات البحث

- ضرورة أن تولي المصارف الإسلامية الاهتمام بالتمويل العقاري، لأنه يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية ودعمها لعملية التنمية.

الخاتمة

- تطوير الصيغ التمويلية التي تختص بالمجال العقاري مثل صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك وصيغة المرابحة للأمر بالشراء، وصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك، وصيغة الاستصناع.
- ضرورة إنشاء إدارة في المصارف الإسلامية تضم عناصر كفؤة ومؤهلة.
- لابد من إنشاء صناديق استثمارية إسلامية متخصصة في التمويل العقاري في كل مصرف إسلامي، ويمكن استثمار أموال هذه الصناديق للإسهام في شركة مقاولات.
- ضرورة إنشاء صندوق خاص في المصارف الإسلامية للإسكان الخيري، يتم تمويله من أموال الزكاة والتبرعات يقدم خدمات للفقراء والمحتاجين من خلال تقديم القروض الحسنة التي تمكنهم من تملك المساكن الملائمة دون فائدة.
- التأكيد على ضرورة اهتمام المصارف الإسلامية بتجنب المخاطر التي قد تنشأ نتيجة الاهتمام بالتمويل العقاري، رغم أنها أقل مخاطرة بالمقارنة مع صيغ التمويل التقليدية.

آفاق الدراسة

- في آخر هذا البحث وعلى اعتبار أن دراستنا لم تلم بأي حال من الأحوال بكل جوانب هذا الموضوع المتشعب، نقترح بعض المواضيع الجديرة بالبحث والدراسة منها:
- تطوير آليات التمويل العقاري الإسلامية بالجزائر.
 - إدارة مخاطر القروض العقارية باستخدام عمليات التوريق.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

القرآن الكريم:

سورة النساء الآية 12.

سورة ص الآية 24.

سورة الروم الآية 28.

سورة المزمل الآية 20.

سورة البقرة الآية 198.

سورة البقرة الآية 275.

سورة الكهف الآية 94-95.

سورة البقرة الآية 282.

سورة المائدة الآية 02.

سورة البقرة الآية 245.

أولاً: الكتب

1. أحمد سفر، المصارف الإسلامية-إدارة المخاطر والعلاقة مع المصارف المركزية والتقليدية، اتحاد المصارف العربية، بيروت، 2005.
2. أحمد شعبان محمد علي، البنوك الإسلامية في مواجهة الأزمات المالية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010.
3. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
4. أيمن عبد الرحمان فتاحي، البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، دار البشائر للطباعة والنشر، دمشق-سوريا، 2009.
5. بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية-دراسة تطبيقية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2013.
6. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002.
7. حدة رايس، دور البنك المركزي في إعادة السيولة في البنوك الإسلامية، دار ايتراك للنشر والتوزيع، مصر، 2009.

8. محمود حسين الوادي، حسن محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان الأردن، 2007.
9. حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان الأردن، 2003.
10. حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصر في ميزان الشريعة الإسلامية، الجائز والمنهى عته، مصر-القاهرة، 2007.
11. حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أداها المالي وأثرها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، سنة 2011.
12. خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية-الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، عمان-الأردن، 2008.
13. رحيم حسين، الاقتصاد المصرفي، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة-الجزائر، 2008.
14. رشيد عبد المعطي، محفوظ احمد، جودة إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 1997.
15. الرشيد ماجد عبد الرحمن، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمراوحة والإجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض-السعودية، 2010.
16. رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود والمصارف، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2000.
17. صلاح الدين السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر القاهرة، 2009.
18. صادق راشد الشمري، أساسيات الاستثمار في المصارف الإسلامية، دار اليازوري العلمية للنشر، الأردن-عمان، 2011.
19. عبد العزيز عزت الخياط، الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الجزء الثاني، اللولي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، 1994.
20. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي-السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
21. عبد المطلب عبد الرزاق حمدان، المضاربة كما تجربها المصارف الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2005.
22. علي محمد شهلوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، سوريا، 2007.
23. عيسى ضيف الله المنصور، نظرية الأرباح في المصارف الإسلامية-دراسة مقارنة، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2007.

24. غسان محمود إبراهيم، منذر قحف، الاقتصاد الإسلامي علم أو هم، دار الفكر، دمشق-سوريا، 2002.
25. فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، اربد-الأردن، 2006.
26. محمد أيوب، النظام المالي في الإسلام، مؤسسة محمد بن راشد المكتوم، أكاديميا إنترناشيونال، بيروت-لبنان، 2009.
27. محمد تقي العثماني، الصكوك كأداة لإدارة السيولة، الدورة العشرون للمجمع الفقهي الإسلامي المنعقدة في مكة المكرمة، 2010.
28. محمد حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي-دراسة تحليلية مع ملحق بالفتاوى الشرعية-دار وائل للنشر، عمان الأردن، 2008.
29. محمد صادق راشد الشمري، أساسيات الاستثمار في المصارف الإسلامية، دار اليازوري العلمية للنشر، الأردن-عمان، 2011.
30. محمد علي عثمان الفقيهي، فقه المعاملات، دراسة مقارنة، دار المريخ للنشر، الرياض، السعودية، 2002.
31. محمد محمود المكاوي، الاستثمار في البنوك الإسلامية، مؤسسة رؤية للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية-مصر، 2011.
32. محمود حسن رضوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، عمان-الأردن، 2008.
33. محمود عبد الكريم احمد أرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2001.
34. محي الدين يعقوب أبو الهول، تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية-دراسة تحليلية مقارنة، دار النفائس عمان-الأردن، 2012.
35. مصطفى كمال السيد طایل، البنوك الإسلامية والمنهج التمويلي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2012.
36. نعيم نمر داوود، البنوك الإسلامية نحو الاقتصاد الإسلامي، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان-الأردن، 2012.
37. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.
38. وائل عريبات، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية-أساليب الاستثمار-دار الثقافة عمان الأردن، 2009.

ثانيا: قائمة المذكرات والأطروحات العلمية

أ. المذكرات

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005.
2. خاطر سعدية، التمويل الإسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مذكرة لاستكمال شهادة ماجستير في الاقتصاد، جامعة وهران 02، 2014-2015. عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2009.
3. عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.
4. موسى مبارك خالد، صيغ تمويل الإسلامي كبديل للتمويل التقليدي في ظل الأزمة المالية العالمية، مذكرة مقدمة لاستكمال ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، 2012-2013.
5. يلس مباركة، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2011-
6. ميلود زيد الخير، الاقتصاد الإسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية، مذكرة لاستكمال شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، 2012-2013.
7. دوفي قرمية، انعكاسات الأزمة المالية العالمية على مستقبل الصناعة المصرفية الإسلامية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.

ثالثا: قائمة المجلات

1. أحمد ياسين، عزيز إسماعيل محمد، التمويل الاستثماري في المصارف الإسلامية وأهميته الاقتصادية، مجلة الباحث العدد الخاص بمؤتمر الكلية، كلية التجارة، الجامعة العراقية، 2013.
2. إكرام عبد العزيز وآخرون، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق، مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 19، العراق، 2008.
3. منصور محمود المقدادي، نبيل محمد المغايرة، محاسبة شركة المضاربة في الفقه الإسلامي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد السادس، العدد 03، 2010.
4. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية، عدد 25، 2009.

رابعاً: قائمة المؤتمرات

1. عادل سالم محمد الصغير، المضاربة المشتركة من أهم صيغ التمويل الإسلامي، مداخلة مقدمة إلى مؤتمر الخدمات المالية الإسلامية الثاني، المركز المالي للمهن المالية والإدارية وأكاديمية الدراسات العليا، طرابلس-ليبيا، 27_28 أبريل 2010.

2. علي عبد الله شاهين، إدارة مخاطر التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية، مع التعرض لواقع المؤسسات المصرفية العاملة في فلسطين، المؤتمر العالمي الأول للاستثمار والتمويل في فلسطين بين آفاق التنمية والتحديات، الجامعة العراقية، فلسطين، يومي 8_9 ماي 2005.

خامساً: قائمة التقارير والمواقع الإلكترونية

1. التقارير المالية السنوية للمصارف الإسلامية محل الدراسة خلال الفترة (2012-2016).
2. على الموقع الرسمي لمصرف الشارقة: www.sib.ae
3. معلومات منشورة على الموقع التالي: www.centralbank.ae
4. الموقع الرسمي للمصرف المركزي الإماراتي: www.centralbank.ae
5. الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي الإسلامي: www.adib.ae
6. الموقع الرسمي لمصرف الإمارات: www.emiratesislamic.ae
7. الموقع الرسمي لمصرف دبي الإسلامي: www.dib.ae/ar/aboutdil-mission
8. نيفين حسين، البنوك التقليدية والإسلامية في الإمارات العربية المتحدة، وزارة الاقتصاد، 2017، www.ministryofeconomy.com